



萬科置業（海外）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01036）

# 2014 年度報告



# 目錄

公司資料	2
董事及高級管理層履歷詳情	3
管理層論述及分析	5
董事會報告	10
企業管治報告	18
獨立核數師報告	28
綜合全面收益表	29
綜合資產負債表	30
資產負債表	31
綜合權益變動表	32
綜合現金流量表	33
財務報表附註	34
附屬公司總覽	72
物業項目總覽	73
五年財務摘要	74

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

張旭  
關東武

### 非執行董事

王文金  
陳志裕

### 獨立非執行董事

陳維曦  
鍾偉森  
岑信江

## 審核委員會

陳維曦(主席)  
王文金  
鍾偉森

## 薪酬委員會

岑信江(主席)  
關東武  
陳維曦

## 提名委員會

鍾偉森(主席)  
張旭  
岑信江

## 首席財務總監兼公司秘書

陸治中

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 本公司之法律顧問

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

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

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

## 主要營業地點

香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈55樓

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

## 網址

<http://www.vankeoverseas.com>

## 香港股份登記及過戶處

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

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 執行董事

**張旭先生**，現年五十一歲，於二零一二年七月獲委任為萬科置業(海外)有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱「本集團」)執行董事。彼亦為本公司之提名委員會成員。張先生於二零零二年十一月加入萬科企業股份有限公司(「萬科」)(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部涵義屬本公司主要股東)。彼現擔任萬科執行副總裁兼首席運營官。張先生在地產業務方面擁有約二十年經驗。彼於一九八四年八月畢業於中國合肥工業大學，獲得工業及民用建築學士學位，後於二零零一年六月獲得美國Troy State University頒授的在職工商管理碩士學位。

**關東武女士**，現年四十八歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會成員。關女士於一九九三年五月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)，彼現為萬科副總裁兼萬科香港管理部董事總經理，負責萬科在香港之業務，彼亦為萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)(本公司之中介控股公司)董事總經理。關女士於企業融資和地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月在中國復旦大學畢業，並取得經濟學碩士學位。

## 非執行董事

**王文金先生**，現年四十八歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。王先生於一九九三年十一月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)並於二零一四年三月獲委任為萬科執行董事。彼現擔任萬科執行副總裁兼首席財務官。王先生於財務和投資方面擁有約二十年經驗。彼於一九九四年六月在中國中南財經大學(現稱中南財經政法大學)畢業，並取得經濟學碩士學位，並於一九九八年成為中國註冊會計師協會非執業會員。

**陳志裕先生**，現年六十歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。陳先生曾於一九九七年五月至二零零八年四月期間擔任萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之董事，並自二零零八年四月起獲委任為萬科顧問。陳先生受過會計、工商管理、企業管治和證券經紀等多項培訓。彼亦出任eprint集團有限公司(股份代號：01884)之獨立非執行董事。彼為香港董事學會資深會員、香港管理專業協會會員及國際會計師公會附屬會員。

## 獨立非執行董事

**陳維曦先生**，現年五十七歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於會計及財務方面擁有逾三十年經驗。彼自一九八零年六月起在李湯陳會計師事務所任職，並自一九八九年四月起出任合夥人。陳先生在一九八零年七月畢業於香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)，獲頒會計文憑。陳先生於一九九二年至一九九五年間曾出任香港會計師公會之全資附屬公司香港財務會計協會有限公司會長。陳先生目前為香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師協會會員、香港華人會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港董事學會資深會員。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

### 獨立非執行董事(續)

**鍾偉森先生**，現年六十六歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。鍾先生於房地產發展方面擁有逾三十年經驗。鍾先生於一九九二年加入中信泰富有限公司(股份代號：00267)出任執行董事，負責該公司於香港及上海物業、環境及基礎設施發展。彼亦曾為西區海底隧道、新界東南堆填區、又一城及中信大廈等重大發展項目之創辦董事，並為愉景灣(香港大嶼山佔地六百四十公頃之新市鎮)之發展商—香港興業有限公司之執行董事。鍾先生於二零一一年六月起出任香港建設(控股)有限公司(股份代號：00190)之執行董事兼董事總經理，直至二零一三年七月一日榮休退任。彼在公餘時間亦參與社區服務。彼於二零零五年至二零一零年間出任乘風航主席。鍾先生於二零零五年十二月取得由香港大學頒授之理科(地產)碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會(英國)資深院士、英國特許秘書及行政人員及香港特許秘書公會資深會員。

**岑信江先生**，現年六十歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。於房地產投資及營運方面擁有逾三十年經驗。岑先生事業生涯始於加入新加坡公共房屋機構—建屋發展局。彼於一九九五年離職時出任房地產部首要主任。同年，彼加入百騰置地有限公司(嘉德置地集團前身)出任副總裁，直至一九九九年初為止。彼其後於一九九九年至二零零一年間加入新加坡房地產公司星柔實業(私人)有限公司出任董事，負責其房地產投資組合業務。岑先生於二零零一年至二零零八年間出任新加坡政府產業投資有限公司高級副總裁，並於二零零九年一月至二零一二年初出任深圳平安不動產有限公司總經理。彼目前為新加坡投資公司同慶投資(私人)有限公司董事及萊佛士醫療集團(一家新加坡註冊並於新加坡交易所上市之公司)的業務拓展總監。岑先生於一九七九年五月取得由新加坡大學(新加坡國立大學前身)頒發之房地產管理榮譽理學士學位及於一九八二年十二月取得由英國雷丁大學頒發之城市土地評估理學碩士學位。

### 高級管理層

**陸治中先生**，現年五十歲，為本公司之首席財務總監兼公司秘書，負責本公司之財務、公司秘書事務及租務管理工作。陸先生於二零零八年六月加入本公司擔任首席財務總監直至二零一二年七月為止，並於二零一二年十一月獲萬科香港委任為本公司之首席財務總監。其後，彼於二零一三年十二月獲進一步委任為本公司之公司秘書。彼於會計方面擁有逾二十五年經驗。彼於一九八六年十一月取得由香港大學頒授之數學學士學位及於二零零一年六月取得由澳洲管理研究院頒授之工商管理碩士學位。陸先生為香港會計師公會、特許公認會計師公會、香港稅務學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。

# 管理層論述及分析

## 業務回顧

本集團的營業額來自麗晶中心單位及停車位租金收入。本年度的營業額為港幣85,800,000元(二零一三年：港幣82,600,000元)，增幅為4%。增長主要由麗晶中心的單位平均租金提升所帶動。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有麗晶中心單位之估值為港幣1,494,200,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,384,700,000元)，令全年錄得港幣109,500,000元(二零一三年：港幣125,100,000元)公允價值收益。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團之基本盈利為港幣28,000,000元(二零一三年：港幣26,400,000元)，較去年增加6%。增加主要是由於經營毛利之增加及行政開支、租務及市場推廣開支之減省，但部份增幅被融資成本上升所抵銷。

## 租務及物業管理

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

年內，大部分單位的續租租金均有調升。於二零一四年十二月三十一日，本物業之出租率維持在95%(二零一三年十二月三十一日：97%)的高水平，而平均租金則上升至每平方呎港幣8.7元(二零一三年十二月三十一日：每平方呎港幣8.3元)。除了每月租金，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，此收入亦反映為本集團營業額之內。

扣除物業管理費、停車場管理費、代理佣金及其他營運費用但未計及投資物業公允價值變動前之全年分部盈利為港幣65,100,000元(二零一三年：港幣61,300,000元)。

## 物業發展

本集團已於二零一三年八月完成收購Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之20%權益。Ultimate Vantage擁有西鐵荃灣西站六區物業發展項目之發展權(「TW6項目」)。收購之最終代價為港幣727,900,000元，其中港幣150,000,000元延後償還，並以一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計息，直至實際償還款項為止(「遞延代價」)。

於二零一四年四月二十二日，本公司、新世界發展有限公司(「合營夥伴」)，該公司透過其全資附屬公司持有Ultimate Vantage之80%股權)與其他相關訂約方訂立股東協議，以規管Ultimate Vantage股東彼此間之關係及其事務管理。根據該協議，本公司與合營夥伴同意，倘發生若干違約事件，非違約一方將有權購入違約方及其聯屬公司於Ultimate Vantage所佔之全部權益。倘本公司及其任何一間聯屬公司違約，則購入Ultimate Vantage權益之決定權全權歸於合營夥伴。據此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，授予合營夥伴違約認購權構成本公司之主要交易，並已根據上市規則獲本公司直接控股公司Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)發出書面股東批准以取代舉行股東大會。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年四月二十二日之公告及本公司於二零一四年五月十五日之通函。

## 管理層論述及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展 (續)

於二零一四年六月三十日，Ultimate Vantage 與金融機構銀團訂立一項承擔定期貸款融資協議（「TW6 貸款融資」），據此，Ultimate Vantage 獲准提取金額最高達港幣 4,800,000,000 元之融資，以 (a) 為 Ultimate Vantage 就 TW6 項目已付地價最多約 50% 提供再融資；(b) 為 TW6 項目住宅部分相關之建築成本提供部分融資或再融資；及 (c) 為 TW6 項目政府設施部分相關之建築成本提供部分融資或再融資。有關 TW6 貸款融資，本公司及合營夥伴須就 Ultimate Vantage 在 TW6 貸款融資下之責任，按個別基準及根據其各自於 Ultimate Vantage 之股權比例提供公司擔保。據此，本公司已就（其中包括）償還 TW6 貸款融資本金額最高達港幣 960,000,000 元提供擔保（「公司擔保」）。根據上市規則提供公司擔保構成本公司之主要交易，並已獲 Wkland Investments 發出書面股東批准以取代舉行股東大會。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年六月三十日之公告及本公司於二零一四年七月二十二日之通函。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於 TW6 項目總投資達港幣 429,400,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 730,600,000 元）。減少主要由於 Ultimate Vantage 於二零一四年七月自 TW6 貸款融資之土地部分提取資金償還部份股東貸款。本集團收到共港幣 343,500,000 元之償還款項，其中償還遞延代價港幣 150,000,000 元，償還銀行借款港幣 190,000,000 元，餘額港幣 3,500,000 元已保留作銀行結餘及現金以供本集團用作一般營運資金。

TW6 項目涉及（其中包括）建造總建築面積不多於 675,021 平方呎之住宅樓宇，其中不少於 520 個住宅單位各自之可銷售面積不會超過 538 平方呎，以及包括建築面積約為 129,000 平方呎之體育中心及多個停車位之政府設施部分。於本報告日，TW6 項目工程快將進行至地面建設階段。預期整個項目將於二零一八年取得合約完成證明書。

於本年及往年，本集團應佔 Ultimate Vantage 虧損極之輕微。

#### 總辦事處及企業開支

年內總辦事處及企業開支（扣除未分配收入）為港幣 9,900,000 元（二零一三年：港幣 13,300,000 元）。減少主要由於往年有關收購 TW6 項目 20% 權益需付出專業費用港幣 2,000,000 元，此等費用為非經常性開支。

#### 融資成本（淨額）

年內融資成本（扣除融資收入）淨額為港幣 17,900,000 元（二零一三年：港幣 13,700,000 元）。增加主要由於二零一三年八月完成收購 TW6 項目 20% 權益而產生之融資成本。



# 管理層論述及分析 (續)

## 財務回顧

### 負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團之負債比率以總負債港幣388,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣720,100,000元)以及總資產港幣1,940,900,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,142,800,000元)計算為20%(二零一三年十二月三十一日：34%)。

總負債下降主要由於Ultimate Vantage償還部份股東貸款，該筆款項用以支付遞延代價及償還銀行借款。總資產下降主要由於上述償還股東貸款款項用作減少本集團之負債，但部份減幅被本物業於本年內公允值之上升所抵銷。

### 流動資金及債務到期概要

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金達港幣12,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣20,700,000元)。加上未被動用之銀行貸款額度港幣250,000,000元，本集團於二零一四年十二月三十一日可動用之現金資源為港幣262,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣90,700,000元)。

於二零一四年十二月三十一日之計息債務總額為港幣333,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣671,500,000元)。計息債務減少主要由於年內償還遞延代價及本集團銀行融資循環貸款部份。

計息債務包括(i)定期貸款額度港幣283,000,000元及(ii)循環貸款額度港幣300,000,000元，當中年末已提取部份為港幣50,000,000元(統稱「貸款額度」)。貸款額度以本物業作抵押並於二零一五年十二月到期還款。在尚待適合的時機為債務進行再融資，相關的計息債務根據貸款到期日於財務報表內被分類為流動負債，引致本集團於二零一四年十二月三十一日出現淨流動負債之財務狀況。

### 庫務政策

本集團在香港營運業務，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。

本集團之計息債務以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動風險，必要時訂立利率掉期合約以作對沖(如適用)。

### 資本承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一三年十二月三十一日：無)。

### 或然負債及財務擔保

於二零一四年十二月三十一日，本集團涉及公司擔保之或然負債為港幣960,000,000元(二零一三年十二月三十一日：無)。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,494,200,000元之投資物業(二零一三年十二月三十一日：港幣1,384,700,000元)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

### 於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

於年內，並無於附屬公司及聯營公司之任何其他重大投資、重大收購或出售事項。

## 管理層論述及分析 (續)

### 僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團有四名僱員(二零一三年十二月三十一日：兩名)包括本公司首席財務總監兼公司秘書，及其財務及公司秘書部門之助理員工。

根據於二零一三年七月十九日簽訂之服務協議，萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援服務。由於年初有兩名僱員從萬科香港財務部內部調配至本集團，所應付萬科香港之管理及行政費總額減至港幣1,700,000元(二零一三年：港幣4,400,000元)，但同時員工成本(包括董事酬金)上升至港幣5,600,000元(二零一三年：港幣2,100,000元)。

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

為激發經營及管理團隊工作熱情和創造力及強化團隊與萬科股東之連繫，從而達致為萬科及其公司持份者創造更多價值之最終目標，萬科推行了事業合夥人計劃。根據該計劃，萬科及其附屬公司(包括本集團)之若干僱員會被接納為事業合夥人，並將其部份獎金存放於集體獎金帳戶，委托深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理。有關行使期及投資分紅的條款附載於一份所有事業合夥人簽署的《授權委託與承諾書》內。

### 展望

年內，麗晶中心仍然為本集團唯一收入來源。自萬科於二零一二年七月收購本公司之控制性股權以來，本物業一直取得滿意表現，於二零一四年十二月三十一日的資本值上升超過30%至港幣1,494,200,000元，而二零一四年的年化租金收入則上升超過12%至港幣85,800,000元。

受惠於低失業率及各國中央銀行推行貨幣寬鬆政策令低息環境持續等利好因素，預期香港於二零一五年的經濟會保持平穩增長。有鑒於此，本集團相信本物業於管理團隊的努力下將會在二零一五年保持良好表現。

TW6項目發展按計劃進行。由於預期項目於二零一八年始告完成，故仍需一段時間才能對集團作出盈利貢獻。TW6項目座落於鄰近荃灣西港鐵站之海旁，預期項目因應市況及項目之完成時間推出預售時，將會吸引市場熱切關注。

除了投資於上述兩個項目外，董事會將不斷評估本集團不時遇到之物業收購機會，並在符合本公司及其股東整體利益的大前提下，落實可行之收購。

## 管理層論述及分析 (續)

### 末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣3仙(二零一三年：每股港幣3仙)。末期股息將於二零一五年六月九日或前後派發予股東，惟須待相關決議案於二零一五年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零一五年度股東週年大會」)上獲通過，方可作實。

承董事會命

張旭

董事

香港，二零一五年三月十日

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

## 主要業務

年內之主要業務為投資控股。附屬公司之名稱、資料及主要業務載於第72頁。

## 業績及盈利分配

年內本集團之業績載於綜合全面收益表第29頁。

於二零一五年三月十日舉行之董事會會議，董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣3仙，合共港幣7,791,000元(二零一三年：每股港幣3仙)。若建議於二零一五年度股東週年大會通過，股息將於二零一五年六月九日或前後派發予股東。

## 優先購買權

本公司註冊成立之司法權區開曼群島並無優先購買權之規限。

## 股本

年內本公司之股本並無任何變動。

## 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第32頁之綜合權益變動表及財務報表附註22內。

## 可供分派儲備

本公司於二零一四年十二月三十一日可供分派之儲備總額(即本公司之保留溢利)為港幣352,443,000元。

## 機器及設備與投資物業

本集團之機器及設備與投資物業於本年度內之變動分別載於財務報表附註13及14內。

本集團於二零一四年十二月三十一日之物業項目詳情載於第73頁。

## 管理合約

於二零一三年七月十九日，本集團與萬科香港就由二零一三年一月一日起按成本基準分享行政服務訂立協議，為期三年。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。年內本集團就該等服務所須支付之費用總額為港幣1,747,000元(二零一三年：港幣4,390,000元)。

# 董事會報告 (續)

## 董事

於本年度內及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

張旭

關東武

### 非執行董事

王文金

陳志裕

### 獨立非執行董事

陳維曦

鍾偉森

岑信江

根據本公司組織章程細則第99條，王文金先生及陳志裕先生於二零一四年五月廿二日本公司舉行之股東週年大會（「二零一四年度股東週年大會」）上退任並獲股東重新委任為董事。

根據本公司組織章程細則第116條，關東武女士和陳維曦先生於二零一四年度股東週年大會上退任並獲股東重新委任為董事。

本年度年結後，王文金先生因其他工作之承擔，辭任本公司非執行董事一職，並於二零一五年三月十一日起生效。

根據本公司組織章程細則第116條，張旭先生及鍾偉森先生將於二零一五年度股東週年大會輪值退任。張旭先生符合資格並願意膺選連任。由於決定投入更多時間於個人事務上，鍾偉森先生將不會參與膺選連任。

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

## 董事及高級管理層履歷詳情

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於第3及4頁。

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份或債券之權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉如下：

#### (a) 於本公司之權益

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

附註：

- 於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行普通股份總數為259,685,288股。

#### (b) 於相關法團股份之權益 — 萬科

董事姓名	股份種類	持有普通股數目					以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註1)	總權益	所佔已發行股本百分比 (附註2)
		以實益擁有人身份持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益				
張旭	A股	679,039	-	-	-	450,000	1,129,039股	0.01%	
關東武	A股	1,350,700	-	-	-	-	1,350,700股	0.01%	
王文金	A股	1,923,591	-	-	-	1,320,000	3,243,591股	0.03%	
陳志裕	A股	728,000	-	-	-	-	728,000股	0.007%	
	H股	-	-	500,203	-	-	500,203股	0.04%	

附註：

- 該等權益相當於萬科向其董事或僱員(作為實益擁有人)授出之購股權之權益，有關詳情載於下文(c)「萬科相關股份」分節。
- 於二零一四年十二月三十一日，萬科已發行普通A股總數為9,722,551,774股，其已發行普通H股總數則為1,314,955,468股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。

# 董事會報告 (續)

## 董事於股份或債券之權益 (續)

### (c) 萬科相關股份

根據萬科於二零一一年四月二十五日採納之購股權計劃(「萬科購股權計劃」)，萬科及其附屬公司(「萬科集團」)高級管理層及主要職員獲零代價授出購股權，以認購萬科合共110,000,000股A股股份。每項購股權授予持有人權利認購一股萬科之A股股份。

根據萬科購股權計劃已授予董事之尚未行使購股權詳情如下：

董事姓名	行使期	於二零一四年 十二月三十一日	
		行使價	授予股份數目
		人民幣	
張旭	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.07	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.07	<u>225,000</u>
			<u>450,000</u>
王文金	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.07	660,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.07	<u>660,000</u>
			<u>1,320,000</u>

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 董事購入股份或債權證之權利

根據萬科於2014年採納之事業合夥人計劃，萬科集團之若干僱員已被接納為事業合夥人。全體事業合夥人將其部份獎金存入一集體戶口，並委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理，包括引入槓桿融資的投資。全體事業合夥人已承諾所有集體獎金及衍生資產將集中於封閉式管理，並不會於解除因歸還萬科集體獎金所產生的或然責任前及償還本金和貸款利息前支付予任何特定合夥人。本計劃之守則列載於一份《授權委託與承諾書》內，並由全體合夥人簽署。張旭先生、關東武女士及王文金先生是該計劃的受益者之一。

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

本年度內，本公司並無設立任何購股權計劃。

### 主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊之記錄，於二零一四年十二月三十一日，下列人士已向本公司知會其在本公司已發行股份中所擁有之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	權益身份	股東擁有權益 之股份總數	股權百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制法團持有	194,763,966	75.0%
中信証券股份有限公司 (附註2)	好倉	由受控制法團持有	23,427,000	9.02%

附註：

- 誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments持有194,763,966股本公司之股份。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有23,427,000股股份，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之全資附屬公司。



# 董事會報告 (續)

## 足夠之公眾持股量

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

## 董事於合約之權益

誠如《管理合約》章節所示，本集團與萬科香港按成本基準就分享行政服務訂立協議。本公司為萬科香港間接擁有其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。張旭先生、關東武女士及王文金先生均為萬科香港董事，且各自實益擁有萬科之已發行股份及股份認購權。陳志裕先生為萬科之顧問，且實益擁有萬科之已發行股份。

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

## 董事在競爭性業務之權益

以下為根據上市規則第8.10(2)條所披露資料。

(a) 下表所列董事亦為萬科之董事及／或高級職員。

董事姓名	於萬科之職位
張旭	執行副總裁兼首席運營官
關東武	副總裁兼香港管理部董事總經理
王文金	執行董事、執行副總裁兼首席財務官
陳志裕	顧問

本集團之主要業務為於香港從事物業發展及投資。萬科香港及其附屬公司(不包括本集團)亦涉及香港物業業務。因此相互之間可能存在競爭業務。

萬科香港是萬科間接全資附屬公司。張旭先生、關東武女士及王文金先生是萬科行政人員，亦同為本公司及萬科香港之董事。陳志裕先生是萬科顧問。張旭先生、關東武女士及王文金先生擁有萬科已發行股份及股份認購權之實益權益。陳志裕先生擁有萬科已發行股份之實益權益。

陳維曦先生、鍾偉森先生及岑信江先生為本公司之獨立非執行董事，他們並不參與萬科香港日常業務。獨立非執行董事在本公司之首席財務總監兼公司秘書協助下，以謹慎態度及卓越技能，確保本集團於經營業務時與萬科香港保持公平及獨立性。

除上文披露者外，董事概不知悉萬科其他業務與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭。

## 董事會報告 (續)

### 根據上市規則第 13.21 條作出之披露

於二零一二年十二月二十八日，WK Property Financial Limited (作為借款人) 與一家銀行 (作為貸款人) 訂立融資協議 (「融資協議」)。據此，該銀行提供一項總金額最多為港幣 600,000,000 元之定期及循環貸款融資 (「融資」)，最終到期日為融資協議訂立日起計三年，有關融資將用作應付本集團成員公司之一般營運資金需要。根據本公司就該銀行提供融資而向其作出之擔保，本公司契諾於融資期內，萬科香港須持有 Future Best Developments Limited (「Future Best」) 已發行股本最少 51% 實益權益。Future Best 為本公司之全資附屬公司並持有 WK Property Financial Limited 的全數已發行股本。如違反有關契諾，將構成融資協議項下之違約事件。

### 根據上市規則第 13.22 條作出之披露

於二零一四年十二月三十一日，本集團以股東貸款及擔保貸款融資之形式，向本公司聯屬公司 Ultimate Vantage 提供財務資助 (根據上市規則定義)，合共為港幣 1,386,000,000 元，超出上市規則第 14.07(1) 條所界定之資產比率 8%。

於二零一四年十二月三十一日，有關提供予 Ultimate Vantage 之相關貸款詳情如下：

	港幣百萬元
應收 Ultimate Vantage 款項 — 非流動部分	405 (a)
應收 Ultimate Vantage 款項 — 流動部分	21 (b)
Ultimate Vantage 貸款融資擔保	<u>960 (c)</u>
合計	<u>1,386</u>

附註：

- (a) 應收款項為無抵押、按香港銀行同業拆息 (「拆息」) 加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 應收款項為無抵押、按拆息加年利率 2.2 厘計息，並預計於一年內收回。
- (c) 貸款融資包括以本公司及合營夥伴按個別基準及各自於 Ultimate Vantage 之股權比例提供之擔保作為抵押。該貸款融資乃與借貸方經公平磋商釐定一般商業利率。該貸款融資之到期日為 2019 年 6 月 29 日或 Ultimate Vantage 之物業發展項目取得合約完成證明書六個月後之日期，以較早者為準。

# 董事會報告 (續)

以下所載為Ultimate Vantage於二零一四年十二月三十一日之資產負債表及本集團之應佔權益：

	聯屬公司之 資產負債表 港幣百萬元	本集團之 應佔權益 港幣百萬元
流動資產	3,866	773
應付股東之貸款 — 流動部分	(105)	(21)
其他流動負債	(2)	(1)
應付股東之貸款 — 非流動部分	(2,088)	(405)
其他非流動負債	(1,654)	(331)
資產淨值	17	3

## 買賣或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何股份。

## 主要客戶及供應商

於年內，本集團五大供應商合共佔本集團採購總額94%，其中最大供應商佔本集團採購總額75%。本集團之五大客戶合共佔本集團總營業額少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(其董事知悉持有本公司已發行股本5%以上)，於本集團五大供應商持有任何權益。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於本年度報告第74頁。

## 核數師

本公司財務報表已經由畢馬威會計師事務所審核，其將退任，惟願膺選連任。於二零一五年度股東週年大會上將提呈決議案續聘畢馬威會計師事務所連任本公司核數師。

承董事會命

張旭  
董事

香港，二零一五年三月十日

# 企業管治報告

## 遵守企業管治守則

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載守則條文規定：

### 守則條文 A.2.1

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

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

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

### 守則條文 A.2.7

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

由於本公司並未委任董事會主席，故此守則條文並不適用於本公司。

### 守則條文 F.1.3

守則條文 F.1.3 規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

年內，因本公司未有委任主席或行政總裁，公司秘書向執行董事匯報。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員（按企業管治守則中該詞之涵義）買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

# 企業管治報告 (續)

## 董事會

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

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

董事會有關企業管治的職權範圍包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

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

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

**董事會會議：**定期召開之會議均預先協商開會日期，盡可能讓最多董事能出席會議。截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會共召開四次會議，各董事之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。董事會並於二零一五年三月十日召開另一次會議，議程其中包括批准本集團之經審核財務報表及業績公佈及建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 非執行董事

本公司之非執行董事於二零一三年七月獲本公司重新委任，任期兩年。期間任何一方可在發出不少於一個月通知下終止任命。按照本公司之組織章程細則規定，所有非執行董事均參選供股東於二零一四年度股東週年大會(即彼等獲重新委任後本公司之首次股東大會)重選。

本公司之獨立非執行董事於二零一二年九月獲本公司委任，任期三年。期間任何一方可在發出不少於一個月通知下終止任命。按照本公司之組織章程細則規定，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均須最少每三年輪值退任。於二零一四年度股東週年大會，陳維曦先生退任及再獲股東委任為獨立非執行董事。

# 企業管治報告(續)

## 就職指引、更新及培訓

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

本公司鼓勵董事參加持續專業進修以發掘及更新本身之知識及技能。各董事須按年向本公司提交培訓記錄。年內，本公司就香港新公司條例(第622章)及根據上市規則須予公佈及關連交易的要求內容，提供內部培訓講座予董事。根據董事提供之記錄，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事所接受的培訓列載如下：

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

# 企業管治報告 (續)

## 董事薪酬

董事薪酬詳情列載於財務報表附註8項內。

### 薪酬政策原則：

本集團薪酬政策之主要原則為：

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

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

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

**薪酬委員會：**本公司於二零零五年四月一日成立訂有書面職權範圍之薪酬委員會。現時委員會由獨立非執行董事岑信江先生擔任主席及由多數獨立非執行董事組成。其他委員會成員包括獨立非執行董事陳維曦先生，及執行董事關東武女士。

薪酬委員會之主要職責及功能為：

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

薪酬委員會之最新職權範圍已登載於本公司及聯交所之網站。

薪酬委員會曾於二零一四年二月召開一次會議處理下列事項：

- 審閱本公司就執行董事及高級管理人員之薪金政策及架構；及
- 釐定二零一四年十二月三十一日止年度所有董事及高級管理人員之薪酬。

薪酬委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

# 企業管治報告(續)

## 董事提名

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

**提名委員會：**本公司於二零零七年三月二十九日成立訂有書面職權範圍之提名委員會。現時委員會由獨立非執行董事鍾偉森先生擔任主席及由多數獨立非執行董事組成。其他委員會成員包括獨立非執行董事岑信江先生，及執行董事張旭先生。

提名委員會之主要職責及功能為：

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

提名委員會之最新職權範圍已登載於本公司及聯交所網站。

提名委員會曾於二零一四年二月召開一次會議處理下列事項：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就二零一四年度股東週年大會上重新委任退任董事向董事會提出建議；及
- 審視企業管治報告內董事會成員多元化政策之披露內容。

提名委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

於二零一三年十二月十七日，本公司採納及制定方案以實現董事會成員多元化政策。該政策概括如下：

- 於檢討董事會之組成，提名委員會將從多方面作出考慮，包括技術、區域和行業經驗、背景、種族、性別和其他董事素質等，並將各種差異列入確定最佳董事會組合的考慮因素之內；
- 於確立合資格人士成為董事會成員，提名委員會將根據獲提名人士之長處，並考量多元化準則(包括性別)予董事會審批；及
- 提名委員會將每年討論並通過以實現董事會多元化之可衡量目標，及建議董事會採納。



# 企業管治報告 (續)

## 董事提名 (續)

經考慮本公司的業務需要，提名委員會認為，目前的董事會充分在技能、經驗、知識、專業知識、文化、獨立性、年齡和性別方面表現多樣化格局。

鍾偉森先生將於二零一五年度股東週年大會後退任獨立非執行董事，提名委員會將根據董事會成員多元化準則物色一位適合人選，以填補因鍾先生退任後之董事會及董事委員會之空缺。

王文金先生將辭任非執行董事，並於二零一五年三月十一日起生效。由於其會計專業知識及在國內房地產行業的經驗可由其他董事取代，故此提名委員會認為無須填補此董事會之空缺。陳志裕先生將獲委任為審核委員會成員，以填補該委員會因王先生離任而產生之空缺。

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

## 問責及核數

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

本公司外聘核數師就其有關本集團財務報表之申報責任已在年度報告第28頁之獨立核數師報告中作出聲明。

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

- 營運效益及效率；
- 財務匯報可靠性；及
- 遵守適用法例及規例。

審核委員會委任外部核數公司就本集團現有內部監控系統及遵守企業管治守則進行年度檢討。

基於該核數公司進行之檢討與畢馬威會計師事務所之年末審核結果，董事會信納本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度維持妥善且有效之內部監控。

# 企業管治報告(續)

## 問責及核數(續)

**審核委員會**：本公司於一九九八年十二月十七日成立訂有書面職權範圍之審核委員會。現時委員會由獨立非執行董事陳維曦先生擔任主席及只由非執行董事及獨立非執行董事組成。其他委員會成員為獨立非執行董事鍾偉森先生，及非執行董事王文金先生。

審核委員會之主要職責及功能為：

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

審核委員會之最新職權範圍已登載於本公司及聯交所網站。

審核委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度召開三次會議處理下列事項：

- 聯同管理層及外聘核數師審閱本集團半年度及全年業績；
- 審閱本集團採納之會計政策及慣例；
- 就企業管治方面制訂本公司之政策及慣例，並向董事會作出建議；
- 就續聘畢馬威會計師事務所為外聘核數師向董事會作出建議；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 商討外聘核數師之核數計劃及工作結果；
- 審閱就本集團內部監控系統及遵守企業管治守則所作出之年度報告；及
- 評估本集團內部監控系統之成效。

審核委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

## 核數師酬金

畢馬威會計師事務所於截至二零一四年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

所提供服務：	酬金 港幣千元
核數服務	580
非核數服務	478

# 企業管治報告 (續)

## 公司秘書

陸治中先生是本集團之首席財務總監兼公司秘書。陸先生為本集團全職僱員並對本集團日常事務充份掌握。由於本集團暫時並未委任公司主席及行政總裁，故此陸先生主要向執行董事匯報工作。全體董事均可獲首席財務總監兼公司秘書提供意見及服務，以確保本集團遵循董事會程序及所有適用之規則和規定。

陸先生均確認彼等曾於截至二零一四年十二月三十一日止年度接受不少於 15 小時相關專業培訓。

## 與股東間之溝通

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

於二零一四年五月，本公司舉行二零一四年度股東週年大會供股東考慮及批准本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績、派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息、續聘外聘核數師及重新委任退任董事、向董事會授出股份發行授權及股份購回授權以及建議修訂本公司之組織章程大綱及細則（「組織大綱及章程」）。

各董事出席股東大會之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

## 股東權利

### 應股東請求召開股東特別大會（「股東特別大會」）

根據本公司組織章程細則第 72 條，股東大會可由香港法例第 622 章香港公司條例第 566 條（「香港公司條例」）所規定提出要求之股東召開。根據香港公司條例第 566 條，股東可要求本公司董事安排召開股東特別大會，有關股東在遞交請求書當日須持有本公司已繳足資本不少於二十分之一，而有關資本在遞交該請求書當日附有可在本公司股東大會上表決之權利。該書面請求必須述明召開會議之目的，並由有關股東簽署及送交本公司之註冊辦事處。請求書可包含數份格式相若之文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。如本公司董事在該請求書遞交日期起計 21 天內，未有妥為安排在股東特別大會召開通告發出日期後 28 天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上之股東，可自行召開股東特別大會，但在此情況下召開之股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開之股東特別大會，須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

# 企業管治報告(續)

## 股東權利(續)

### 將股東查詢送達董事會之程序

股東可隨時以書面形式向董事會遞交彼等之查詢及關注事項，其聯絡詳情如下：

董事會

萬科置業(海外)有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電郵：vkoverseas.cs@vanke.com

圖文傳真：(852) 2328 8097

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

### 股東於股東大會提呈建議之程序

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

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

### 本公司組織章程文件之修訂

於二零一四年度股東週年大會上，本公司股東批准建議修訂組織大綱及章程，以令本公司組織章程細則之相關條文(其參考前香港公司條例(香港法例第32章))符合新香港公司條例(香港法例第622章)，及採納一套包含建議修訂之新組織大綱及章程。

新組織大綱及章程已於本公司及聯交所之網站登載。

# 企業管治報告 (續)

## 會議出席記錄

個別董事出席於二零一四年十二月三十一日止年度舉行之董事會及董事會轄下各委員會會議之記錄列載如下。

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

個別董事出席於二零一四年十二月三十一日止年度舉行之股東大會之記錄列載如下。

董事姓名	二零一四年度 股東週年大會
<b>執行董事</b>	
張旭	✓
關東武	✓
<b>非執行董事</b>	
王文金	✓
陳志裕	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
陳維曦	✓
鍾偉森	✓
岑信江	✓

# 獨立核數師報告



## 致萬科置業(海外)有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第29至73頁萬科置業(海外)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表，截至該日止年度綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一五年三月十日

# 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	4	<b>85,809</b>	82,550
服務成本		<b>(19,784)</b>	(19,647)
毛利		<b>66,025</b>	62,903
其他收入	5	<b>488</b>	122
行政開支、租務及市場推廣開支		<b>(11,339)</b>	(15,023)
投資物業公允價值增加	14	<b>109,510</b>	125,110
經營盈利		<b>164,684</b>	173,112
融資收入	6(a)	<b>1</b>	391
融資成本	6(a)	<b>(17,895)</b>	(14,052)
應佔聯營公司虧損		<b>146,790</b>	159,451
		<b>(9)</b>	(9)
除稅前盈利	6	<b>146,781</b>	159,442
稅項支出	7(a)	<b>(9,226)</b>	(7,936)
年內及本公司股東應佔盈利及全面收益總額		<b>137,555</b>	151,506
		港幣	港幣
每股盈利 — 基本及攤薄	12	<b>0.53</b>	0.58

載於第 34 頁至 73 頁之附註乃此等財務報表之一部份。本公司股東就應佔年內盈利已獲派及可獲派之股息詳情載於附註 11。

# 綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備	13	11	14
投資物業	14	1,494,210	1,384,700
於聯營公司之權益	16	408,351	387,120
遞延稅項資產	21	1,613	2,068
		<u>1,904,185</u>	<u>1,773,902</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	17	3,709	3,720
可收回稅項		17	1,004
應收聯營公司款項	16	21,000	343,452
銀行結餘及現金		11,986	20,708
		<u>36,712</u>	<u>368,884</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	18	(25,206)	(24,735)
應付予中介控股公司款項	19	(1,378)	(151,658)
一年內到期之銀行貸款，已抵押	20	(330,000)	(5,500)
應付稅項		(2,297)	(467)
		<u>(358,881)</u>	<u>(182,360)</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(322,169)</u>	<u>186,524</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,582,016</u>	<u>1,960,426</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款，已抵押	20	-	(510,000)
遞延稅項負債	21	(29,593)	(27,767)
		<u>(29,593)</u>	<u>(537,767)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,552,423</u>	<u>1,422,659</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(b)	2,596	2,596
保留盈利		1,549,827	1,420,063
<b>總權益</b>		<u>1,552,423</u>	<u>1,422,659</u>

於二零一五年三月十日獲董事會批准及授權刊發。

張旭  
董事

關東武  
董事

載於第34頁至73頁之附註乃此等財務報表之一部分。



# 資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	15	<u>355,524</u>	351,626
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	17	190	167
可收回稅項		17	46
銀行結餘及現金		<u>1,365</u>	5,419
		<u>1,572</u>	5,632
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	18	(1,649)	(2,543)
應付予中介控股公司款項	19	<u>(408)</u>	(1,250)
		<u>(2,057)</u>	(3,793)
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(485)</u>	1,839
<b>資產淨值</b>		<u>355,039</u>	353,465
<b>資本及儲備</b>			
股本		2,596	2,596
保留盈利		<u>352,443</u>	350,869
<b>總權益</b>	22(a)	<u>355,039</u>	353,465

於二零一五年三月十日獲董事會批准及授權刊發。

張旭  
董事

關東武  
董事

載於第34頁至73頁之附註乃此等財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股東應佔權益		
		股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日		<b>2,596</b>	<b>1,420,063</b>	<b>1,422,659</b>
<b>二零一四年內權益變動：</b>				
年內盈利及全面收益總額		-	<b>137,555</b>	<b>137,555</b>
已批准之上年度末期股息	11(b)	-	<b>(7,791)</b>	<b>(7,791)</b>
於二零一四年十二月三十一日		<b>2,596</b>	<b>1,549,827</b>	<b>1,552,423</b>
於二零一三年一月一日		2,596	1,276,348	1,278,944
<b>二零一三年內權益變動：</b>				
年內盈利及全面收益總額		-	151,506	151,506
已批准之上年度末期股息	11(b)	-	(7,791)	(7,791)
於二零一三年十二月三十一日		2,596	1,420,063	1,422,659

載於第34頁至73頁之附註乃此等財務報表之一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前盈利		<b>146,781</b>	159,442
經以下項目調整：			
應佔聯營公司之虧損		<b>9</b>	9
融資成本		<b>17,895</b>	14,052
融資收入		<b>(1)</b>	(391)
機器及設備折舊		<b>3</b>	-
投資物業公允價值增加		<b>(109,510)</b>	(125,110)
<b>營運資金變動前之經營盈利</b>		<b>55,177</b>	48,002
應收賬款及其他應收款項減少		<b>11</b>	12,163
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		<b>(126)</b>	3,894
應付予中介控股公司款項(減少)/增加		<b>(82)</b>	1,460
<b>經營所得之現金</b>		<b>54,980</b>	65,519
已付利息及其他借貸成本		<b>(14,496)</b>	(19,261)
已付香港利得稅		<b>(4,184)</b>	(9,206)
香港利得稅退還		<b>56</b>	-
<b>經營活動所得之現金淨額</b>		<b>36,356</b>	37,052
<b>投資活動</b>			
購入機器及設備		-	(14)
已收銀行利息		<b>1</b>	391
聯營公司償還款項		<b>343,452</b>	-
收購 TW6 項目 20% 之權益	25	<b>(150,000)</b>	(577,900)
向聯營公司墊支款項		<b>(42,240)</b>	(2,681)
<b>投資活動所得/(所耗)之現金淨額</b>		<b>151,213</b>	(580,204)
<b>融資活動</b>			
新銀行貸款之所得款項		<b>10,000</b>	530,000
償還銀行貸款		<b>(198,500)</b>	(8,500)
已付股息		<b>(7,791)</b>	(7,791)
<b>融資活動(所耗)/所得之現金淨額</b>		<b>(196,291)</b>	513,709
<b>現金及等值現金減少淨額</b>		<b>(8,722)</b>	(29,443)
於一月一日現金及等值現金		<b>20,708</b>	50,151
<b>於十二月三十一日現金及等值現金</b>		<b>11,986</b>	20,708
<b>於十二月三十一日現金及等值現金結餘之分析</b>			
銀行結餘及現金		<b>11,986</b>	20,708

載於第 34 頁至 73 頁之附註乃此等財務報表之一部分。

# 財務報表附註

## 1 一般資料

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

董事會認為萬科企業股份有限公司乃本公司之最終控股公司。萬科企業股份有限公司為一家於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其H股及A股股份分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

## 2 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港公認會計原則編製。根據新香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之過渡性及保留安排之規定(載於該條例附表11第76至87條)，本財務報表於本財政年度及比較期間繼續遵守前香港公司條例(第32章)之適用披露條文。本財務報表亦遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

香港會計師公會頒佈了多項於本集團和本公司當前的會計期間首次生效或可供提早採納之新及經修訂之香港財務報告準則。此等準則對本集團之財務報表並無影響。另本集團並沒有提前應用於本會計期間還未生效之新準則或詮釋。

### (b) 財務報表之編製基礎

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團以及本集團於聯營公司之權益。

除投資物業按公允價值列值外(見附註2(f))，本財務報表乃按歷史成本基準編製。

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

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

# 財務報表附註 (續)

## 2 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表之編製基礎 (續)

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對財務報表構成重大影響之判斷，以及難以確定之估計之主要來源於附註3中論述。

### (c) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

倘本集團於附屬公司所佔權益之變動不會導致失去控制權，均以股權交易形式入賬，而綜合權益內之控股及非控股性權益之金額須作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

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

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

# 財務報表附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

### (d) 聯營公司

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

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

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

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

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

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

### (e) 商譽

商譽指以下之差額：

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

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

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

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

# 財務報表附註 (續)

## 2 主要會計政策 (續)

### (f) 投資物業

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

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

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

### (g) 機器及設備

下列機器及設備項目乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬(見附註2(i))：

#### — 辦公室設備

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

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

— 辦公室設備	5年
---------	----

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

### (h) 租賃資產

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

#### (i) 出租予本集團之資產分類

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

- 原符合投資物業定義而根據經營租賃持有之物業按個別物業基準分類為投資物業，倘獲分類為投資物業，將按根據融資租賃(見附註2(f))持有之方式入賬；及

# 財務報表附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

### (h) 租賃資產(續)

#### (i) 出租予本集團之資產分類(續)

- 根據經營租賃持作自用且於租賃開始時公允價值無法與建於其上之樓宇公允價值分開計量之土地，入賬為根據融資租賃持有，除非樓宇清楚地根據經營租賃持有則另作別論。就此等目的而言，租賃開始指本集團最初訂立或自前承租人接管租賃之時間。

#### (ii) 持作經營租賃用途資產

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

#### (iii) 經營租賃費用

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

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

### (i) 資產減值

#### (i) 股本證券投資及其他應收款項之減值

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

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

倘任何此等證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就使用權益法確認於聯營公司之投資(見附註2(d))而言，減值虧損乃根據附註2(i)(ii)透過比較投資之可收回金額整體與其賬面值計量。倘按附註2(i)(ii)用作釐定可收回金額之估計出現有利變動時，則撥回減值虧損。



# 財務報表附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (i) 股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量間之差額計量，倘折現影響重大，則按同類金融資產之現行市場回報率計算折現。按成本計值之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款及其他應收款項及其他財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額釐定，如折現影響重大，則按財務資產的原來有效利率(即初始確認該等資產時計算的有效利率)計算折現。財務資產具類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及未有單獨地被評估為減值，則會共同進行有關的評估。共同評估減值的財務資產的未來現金流量，會根據與匯集組別具類似信貸風險特徵的資產的過往損失經驗而折算。

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

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

#### (ii) 其他資產之減值

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

- 機器及設備；
- 商譽；及
- 本公司資產負債表內於附屬公司之權益。

# 財務報表附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產之減值(續)

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

##### — 計算可收回金額

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

##### — 確認減值虧損

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

##### — 撥回減值虧損

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

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

#### (iii) 中期財務報告及減值

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

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

# 財務報表附註 (續)

## 2 主要會計政策 (續)

### (j) 應收賬款及其他應收款項

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

### (k) 計息借貸

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

### (l) 應付賬款及其他應付款項

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

### (m) 現金及等值現金

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

### (n) 僱員福利

#### **短期僱員福利及向界定供款退休計劃作出之供款**

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

### (o) 所得稅

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

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

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

# 財務報表附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

### (o) 所得稅(續)

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

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

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

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

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

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

# 財務報表附註 (續)

## 2 主要會計政策 (續)

### (p) 已作出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已作出財務擔保

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

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

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

#### (ii) 其他撥備及或然負債

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

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

### (q) 收益確認

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

- (i) 經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產產生之收益模式則除外。所授出租賃優惠均在損益中確認並為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其賺取之會計期間內確認為收入。

# 財務報表附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

### (q) 收益確認(續)

- (ii) 物業管理收入於提供服務時確認。
- (iii) 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。上市公司之股息收入於投資之股價除息時確認。
- (iv) 利息收入於計提時按有效利率法計算確認。

### (r) 借貸成本

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

### (s) 關聯方

- (a) 倘出現下列情況則該名人士或其近親為與本集團有關聯：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層之成員。
- (b) 倘出現下列情況則有關實體為與本集團有關聯：
  - (i) 該實體及本集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
  - (ii) 一實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
  - (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
  - (iv) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或作為本集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響，或是實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。

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

# 財務報表附註 (續)

## 2 主要會計政策 (續)

### (t) 分部報告

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

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

## 3 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷：

### 投資物業之估值

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

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

### 確認遞延稅項資產

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

### 本公司於附屬公司之權益及本集團於聯營公司之權益的減值

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



## 財務報表附註(續)

### 4 營業額及分部資料

年內確認之營業額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租務及物業管理	<b>85,809</b>	82,550

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

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

租務及物業管理： 租出本集團之投資物業以賺取租金及管理費收入及長遠之物業升值

物業發展： 應佔聯營公司之業績，其主要業務為物業發展

#### 營運分部

分部業績如下：

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>			
營業額	<b>85,809</b>	-	<b>85,809</b>
投資物業公允價值變動前之分部業績	<b>65,126</b>	<b>(9)</b>	<b>65,117</b>
投資物業公允價值增加	<b>109,510</b>	-	<b>109,510</b>
分部業績	<b>174,636</b>	<b>(9)</b>	<b>174,627</b>
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			<b>(9,949)</b>
折舊			<b>(3)</b>
融資收入			<b>1</b>
融資成本			<b>(17,895)</b>
除稅前盈利			<b>146,781</b>
稅項支出			<b>(9,226)</b>
年內盈利			<b>137,555</b>



# 財務報表附註(續)

## 4 營業額及分部資料(續)

### 營運分部(續)

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

### 地域資料

本集團之營業額及經營盈利均來自香港之業務，故並無呈列地域資料。

## 5 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已沒收按金	407	–
其他	81	122
	488	122

# 財務報表附註(續)

## 6 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>(a) 融資收入及成本</b>		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	(1)	(391)
融資成本		
五年內全數償還之銀行貸款之利息開支	11,703	8,379
五年內全數償還之應付予中介控股公司款項之利息開支(附註19)	2,599	1,732
其他借貸成本	3,593	3,941
	<b>17,895</b>	<b>14,052</b>
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
向界定供款計劃供款	62	15
薪金、工資及其他福利	5,582	2,078
	<b>5,644</b>	<b>2,093</b>
<p>本集團按照香港強制性公積金計劃條例規定，為根據香港僱傭條例聘用之僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃是由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%(二零一三年：5%)向計劃作出供款，以每月相關入息港幣30,000元(於二零一四年六月前為港幣25,000元)為限。向計劃作出之供款即時歸屬僱員福利。</p>		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>(c) 其他</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	580	525
— 非核數服務	478	560
折舊	3	—
投資物業應收租金經扣除港幣19,784,000元 (二零一三年：港幣19,647,000元)之直接開支	(66,025)	(62,903)

# 財務報表附註 (續)

## 7 稅項支出

(a) 稅項支出指：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>當期稅項</b>		
香港利得稅	<b>6,977</b>	6,233
往年度超額撥備	<b>(32)</b>	(50)
	<b>6,945</b>	6,183
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	<b>2,281</b>	1,753
	<b>9,226</b>	7,936

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16.5% (二零一三年：16.5%) 作出撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績概無稅項部分 (二零一三年：無)。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與除稅前盈利之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前盈利	<b>146,781</b>	159,442
按 16.5% (二零一三年：16.5%) 稅率計算除稅前盈利之估計稅項	<b>24,219</b>	26,308
不能扣稅之開支之稅務影響	<b>2,706</b>	2,110
毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(18,069)</b>	(20,708)
未經確認稅務虧損之稅務影響	<b>402</b>	276
往年度超額撥備	<b>(32)</b>	(50)
實際稅務開支	<b>9,226</b>	7,936

## 財務報表附註(續)

### 8 董事酬金

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條及前香港公司條例(第32章)第161條披露之董事酬金如下：

	二零一四年				
	董事袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休計劃供款	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>					
張旭先生	200	-	-	-	200
關東武女士	200	-	-	-	200
	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>400</b>
<b>非執行董事</b>					
王文金先生	150	-	-	-	150
陳志裕先生	150	50	-	-	200
	<b>300</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350</b>
<b>獨立非執行董事</b>					
陳維曦先生	150	90	-	-	240
鍾偉森先生	150	90	-	-	240
岑信江先生	150	70	-	-	220
	<b>450</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>700</b>
	<b>1,150</b>	<b>300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,450</b>

# 財務報表附註(續)

## 8 董事酬金(續)

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

## 財務報表附註(續)

### 9 最高薪酬人士

五名最高薪酬之人士其中兩名(二零一三年：四名)為本公司董事，彼等之薪酬詳情載於附註8。其餘三名(二零一三年：一名)人士之薪酬總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,457	454
酌情花紅	215	–
退休計劃供款	46	14
	<b>3,718</b>	468

其餘三名(二零一三年：一名)最高薪酬人士之薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
無–港幣 1,000,000 元	2	1
港幣 1,000,001 元–港幣 1,500,000 元	–	–
港幣 1,500,001 元–港幣 2,000,000 元	–	–
港幣 2,000,001 元–港幣 2,500,000 元	–	–
港幣 2,500,001 元–港幣 3,000,000 元	1	–
	<b>3</b>	1

### 10 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔盈利包括本公司財務報表內盈利為港幣 9,365,000 元(二零一三年：港幣 7,448,000 元)。

### 11 股息

#### (a) 本年度股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於結算日後擬派末期股息每股港幣 0.03 元(二零一三年：港幣 0.03 元)	<b>7,791</b>	7,791

於二零一五年三月十日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣 0.03 元。此擬派股息並未於本集團之財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為截至二零一五年十二月三十一日止年度之儲備分配。

# 財務報表附註 (續)

## 11 股息 (續)

### (b) 於本年度批准及派付之過往財政年度股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於本年度批准及派付之過往財政年度末期股息每股港幣0.03元 (二零一三年：港幣0.03元)	<b>7,791</b>	7,791

## 12 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔之盈利港幣137,555,000元(二零一三年：港幣151,506,000元)及年內已發行股數259,685,288股(二零一三年：259,685,288股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一三年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 13 機器及設備

### 本集團

	辦公室設備	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
原值：		
於一月一日	14	—
增購	—	14
於十二月三十一日	<b>14</b>	14
累積折舊：		
於一月一日	—	—
本年度折舊撥備	3	—
於十二月三十一日	<b>3</b>	—
賬面淨值：		
於十二月三十一日	<b>11</b>	14

# 財務報表附註(續)

## 14 投資物業

### (a) 估值

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	<b>1,384,700</b>	1,259,590
公允價值收益	<b>109,510</b>	125,110
於十二月三十一日	<b>1,494,210</b>	1,384,700

### (b) 投資物業之公允價值計量

#### (i) 公允價值層級架構

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

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

於二零一四年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一四年十二月三十一日分類為 以下各級的公允價值計量		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元

#### 本集團

#### 經常性公允價值估量

投資物業：

— 工業 — 香港	<b>1,494,210</b>	—	—	<b>1,494,210</b>
-----------	------------------	---	---	------------------



# 財務報表附註 (續)

## 14 投資物業 (續)

### (b) 投資物業之公允價值計量 (續)

#### (i) 公允價值層級架構 (續)

於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一三年十二月三十一日分類為 以下各級的公允價值計量		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元

#### 本集團

#### 經常性公允價值估量

#### 投資物業：

— 工業 — 香港	1,384,700	—	—	1,384,700
-----------	-----------	---	---	-----------

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無於第一級和第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一三年：無)。本集團之政策為確認於結算日公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團之所有投資物業已於二零一四年十二月三十一日重新估值。有關估值乃由獨立測量師行威格斯資產評估顧問有限公司進行，其專業測量師為香港測量學會資深會員，且具備評估該物業所在地區及種類的經驗。於各中期及年度完結進行估值時，管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

#### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料

估值技術	重大之不可觀察的 輸入數據		
	幅度(加權平均)		
投資物業	出租及回歸期	出租期	
		— 資本化率	4% (二零一三年：4%)
	回歸期	— 資本化率	4.5% (二零一三年：4.5%)
		— 市場銷售呎價 (港幣元/平方呎)	1,800–2,400 (2,100) (二零一三年： 1,700–2,200 (1,900))

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

本年度第三級公允價值計量結餘之變動列載於財務報表附註14(a)。

# 財務報表附註(續)

## 14 投資物業(續)

### (b) 投資物業之公允價值計量(續)

#### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

投資物業之公允價值調整於綜合全面收益表內的「投資物業公允價值增加」列賬。

本年度於損益確認之所得收益均來自於結算日持有之投資物業。

### (c) 投資物業之估值分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港之租賃土地：		
— 中期租賃	<b>1,494,210</b>	1,384,700

(d) 本集團以經營租賃方式出租投資物業。租賃期一般為一至三年。上述租賃概無涉及或然租金。

(e) 以經營租賃方式持有之投資物業賬面總值為港幣1,494,210,000元(二零一三年：港幣1,384,700,000元)。

(f) 根據不可撤銷經營租賃而未來最低限度可收取之租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	<b>55,927</b>	64,392
一年後但五年內	<b>32,676</b>	23,493
	<b>88,603</b>	87,885

(g) 投資物業之詳情載於第73頁。

## 財務報表附註 (續)

### 15 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份 — 原值(附註(a))	-	-
應收附屬公司款項(附註(b))	<b>355,524</b>	351,626
	<b>355,524</b>	351,626

附註：

- (a) 附屬公司之非上市股份原值為港幣 17 元(二零一三年：港幣 17 元)。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無指定還款期，並預計於一年後收回。
- (c) 年內之附屬公司詳情載於第 72 頁。

### 16 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔資產淨值	<b>3,321</b>	3,330
應收聯營公司款項(非流動部分)(附註(a))	<b>405,030</b>	383,790
	<b>408,351</b>	387,120
應收聯營公司款項(流動部分)(附註(b))	<b>21,000</b>	343,452

## 財務報表附註(續)

### 16 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項(續)

本集團於聯營公司之權益乃按權益法計入綜合財務報表，其詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足股本 之詳情	擁有權比例			主要業務
				本集團之 有效權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
Ultimate Vantage Limited*	註冊成立	香港	100股普通股 (港幣100元)	20%	-	20%	物業發展(附註(c))

\* 為非上市之公司，並沒有市場報價

附註：

- (a) 應收聯營公司款項為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘(二零一三年：拆息加年利率2.2厘)計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押、按拆息加年利率2.2厘(二零一三年：拆息加年利率2.2厘)計息及預計於一年內收回。
- (c) 投資於Ultimate Vantage Limited(「UVL」，一家香港的地產發展商)得以令本集團之業務從物業投資拓展至物業投資及發展。UVL擁有西鐵荃灣西站TW6發展項目(「TW6項目」)之發展權。本集團持有UVL用作發展之物業權益詳情載於第73頁。
- (d) 於二零一四年四月二十二日，本公司、Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」，為本公司全資附屬公司，擁有UVL之20%股本權益)、萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」，為本公司之中介控股公司)、UVL之另一名股東(「合營夥伴」)、合營夥伴之全資附屬公司及UVL訂立股東協議(「股東協議」)，以規管UVL股東彼此間之關係及UVL事務之管理。

股東協議載有一項條文，據此，本公司及合營夥伴同意，倘發生違約事件，非違約一方有權購入違約一方及其聯屬公司所佔全部UVL權益。該項權利屬於雙向性質，本公司或合營夥伴均無就獲對方授出上述權利已付或應付任何代價。有關交易之詳情載於本公司日期為二零一四年四月二十二日之公佈及本公司日期為二零一四年五月十五日之通函。

## 財務報表附註 (續)

### 16 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

以下所載為自聯營公司財務資料概要調整至綜合財務報表之賬面值的披露。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>UVL之總金額</b>		
非流動資產	-	3,751,189
流動資產	<b>3,866,332</b>	-
流動負債	<b>(107,967)</b>	(1,788,508)
非流動負債	<b>(3,741,762)</b>	(1,946,031)
權益	<b>16,603</b>	16,650
年內虧損	<b>(47)</b>	(44)
全面收入總額	<b>(47)</b>	(44)
<b>調整至本集團於UVL之權益</b>		
UVL淨資產之總金額	<b>16,603</b>	16,650
本集團之有效權益	<b>20%</b>	20%
本集團佔UVL之淨資產	<b>3,321</b>	3,330
應收UVL之款項 — 非流動部分	<b>405,030</b>	383,790
應收UVL之款項 — 流動部分	<b>21,000</b>	343,452
綜合財務報表之賬面值	<b>429,351</b>	730,572

### 17 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款(附註(a))	<b>577</b>	715	-	-
攤銷應收租金	<b>105</b>	289	-	-
其他應收款項	<b>6</b>	6	-	-
按金	<b>2,408</b>	2,397	-	-
預付賬款	<b>613</b>	313	<b>190</b>	167
	<b>3,709</b>	3,720	<b>190</b>	167

(a) 根據確認收入之日期，應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	<b>547</b>	549
31至90日	<b>30</b>	166
	<b>577</b>	715

本集團之信貸政策載於附註23(a)。

# 財務報表附註(續)

## 17 應收賬款及其他應收款項(續)

### (b) 應收款項減值

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

本年度之呆賬撥備變動，包括指定及共同虧損部分如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	-	31
沖銷不可收回款項	-	(31)
於十二月三十一日	-	-

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無應收賬款已個別確認減值(二零一三年：無)。

### (c) 並無減值之應收賬款

並無個別或共同視為已減值之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已過期少於一個月	547	549
已過期一至三個月	30	166
	577	715

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

## 財務報表附註 (續)

### 18 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他應付款項	<b>1,705</b>	2,232	<b>1,082</b>	1,917
已收按金	<b>20,987</b>	20,371	-	-
應計費用	<b>2,514</b>	2,132	<b>567</b>	626
	<b>25,206</b>	24,735	<b>1,649</b>	2,543

除了收取物業之租務按金港幣4,371,000元(二零一三年：港幣9,031,000元)預期一年後償還，其他應付款項及應計費用預期一年內償還或按要求支付。

### 19 應付予中介控股公司款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
計息(附註(a))	-	150,000	-	-
免息(附註(b))	<b>1,378</b>	1,658	<b>408</b>	1,250
	<b>1,378</b>	151,658	<b>408</b>	1,250

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日之款項為無抵押、按拆息加年利率2.8厘計息並已於二零一四年七月三十日全數償還。
- (b) 該款項為無抵押、免息及按要求支付。

## 財務報表附註(續)

### 20 銀行貸款，已抵押

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	<b>333,000</b>	521,500
作資本化的其他借貸成本	<b>(3,000)</b>	(6,000)
銀行貸款總額	<b>330,000</b>	515,500

#### 有抵押之銀行貸款之償還安排如下

一年內到期	<b>330,000</b>	5,500
一年後到期(一年至二年內到期)	—	510,000
	<b>330,000</b>	515,500

賬面值為港幣1,494,210,000元(二零一三年：港幣1,384,700,000元)之投資物業已抵押作為本集團港幣583,000,000元(二零一三年：港幣591,500,000元)之銀行融資擔保。其中港幣333,000,000元已於二零一四年十二月三十一日(二零一三年：港幣521,500,000元)被動用。本集團之銀行融資將於二零一五年十二月二十八日到期。

本集團之銀行融資受到若干集團資產負債表比率及一家本公司之中介控股公司須維持其持有本集團其中一家附屬公司已發行股本之實益權益之契約所規範。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無違反任何該等契約的要求。倘本集團違反該等契約，則須按要求即時償還已動用的信貸額。本集團會定期監察是否已符合這些契約。本集團之財務風險管理之詳情載列於附註23(b)。



## 財務報表附註(續)

### 21 於綜合資產負債表之遞延稅項

於綜合資產負債表確認之遞延稅務負債／(資產)組成部分及其於年度之變動如下：

#### 本集團

	折舊免稅額 超過相關折舊 港幣千元	稅務虧損之 未來利益 港幣千元	總計 港幣千元
自下列各項產生之遞延稅項：			
於二零一四年一月一日	<b>28,655</b>	<b>(2,956)</b>	<b>25,699</b>
於損益中支銷	<b>1,918</b>	<b>363</b>	<b>2,281</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>30,573</b>	<b>(2,593)</b>	<b>27,980</b>
於二零一三年一月一日	26,688	(2,742)	23,946
於損益中支銷／(撥回)	1,967	(214)	1,753
於二零一三年十二月三十一日	28,655	(2,956)	25,699
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已於資產負債表確認之遞延稅項資產淨值		<b>(1,613)</b>	(2,068)
已於資產負債表確認之遞延稅項負債淨值		<b>29,593</b>	27,767
		<b>27,980</b>	25,699

#### 未經確認之遞延稅項資產

於二零一四年十二月三十一日可用作抵銷有關遞延稅項資產的日後應課稅盈利仍不確定，因此，本集團尚未就若干稅務虧損所產生為數港幣 1,182,000 元(二零一三年：港幣 276,000 元)之遞延稅項資產作出確認。此等稅務虧損於現時稅務法規上並無到期日。

# 財務報表附註(續)

## 22 總權益

### (a) 權益部分之變動

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

#### 本公司

	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日	2,596	350,869	353,465
於二零一四年之權益變動：			
本年度盈利及全面收益總額(附註10)	-	9,365	9,365
已批准上年度末期股息(附註11(b))	-	(7,791)	(7,791)
於二零一四年十二月三十一日	2,596	352,443	355,039
於二零一三年一月一日	2,596	351,212	353,808
於二零一三年之權益變動：			
本年度盈利及全面收益總額(附註10)	-	7,448	7,448
已批准上年度末期股息(附註11(b))	-	(7,791)	(7,791)
於二零一三年十二月三十一日	2,596	350,869	353,465

### (b) 股本

#### 本公司

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股	750,000,000	7,500	750,000,000	7,500
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元之普通股	259,685,288	2,596	259,685,288	2,596

# 財務報表附註(續)

## 22 總權益(續)

### (c) 資本管理

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

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

本集團審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求以監察其資本結構，並考慮到其未來財務責任及承擔。為此，本集團界定債務淨額為應付予中介控股公司款項(計息部分)及銀行借貸總額(包括流動及非流動部份)減銀行結餘及現金。股東權益包括本公司已發行股本及股東應佔儲備權益。

於結算日之債務淨額對權益比率如下：

	附註	本集團	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付予中介控股公司款項(計息部份)	19	-	150,000
銀行借貸(不含資本化之其他借貸成本)	20	<b>333,000</b>	521,500
減：銀行結餘及現金		<b>(11,986)</b>	(20,708)
<b>債務淨額</b>		<b>321,014</b>	650,792
<b>股東權益</b>		<b>1,552,423</b>	1,422,659
<b>債務淨額對權益比率</b>		<b>0.21</b>	0.46

除附註20內提及有關銀行融資的財務契約要求外，本公司或其任何附屬公司概無外部強加的資本要求。

## 財務報表附註(續)

### 23 財務風險管理及公允價值

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

#### (a) 信貸風險

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

就應收賬款而言，將會就所有要求信貸達一定金額之租戶進行個別信貸評估。該等評估專注於過往到期付款記錄及現時之付款能力，並考慮到租戶之特定資料及租戶所經營業務之經濟環境。本集團按既定政策收取租金。當租金逾期15天未付，即每兩星期發出提示通知書；而當租金逾期兩個月未付，將採取法律行動。一般情況下，本集團不會向租戶收取任何抵押品。應收賬款於二零一四年十二月三十一日之賬齡於附註17(a)內概述。

現金存放於擁有良好信貸評級之財務機構以減低信貸風險。

除被特別界定為長期性外，本集團會定期檢討及結算應收聯營公司款項。

除應收聯營公司款項外，本集團並無任何具體之重大信貸風險。

#### (b) 流動資金風險

本公司及其附屬公司之現金管理主要由本集團中央處理。本集團之政策為定期監察現行及預計流動資金需求，及其是否已遵守借貸契約，確保其維持充足現金儲備及獲財務機構承諾提供充足資金以應付其短期及長期流動資金所需。本集團將適時為二零一五年十二月到期之銀行貸款進行再融資。根據本集團過往獲得外部資金的能力以及與財務機構的良好關係，本集團預期將獲得充足資金來源以融資及管理流動資金狀況。

# 財務報表附註(續)

## 23 財務風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

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

	合約未折現現金流量							總額	賬面值
	三個月內 或即期	超過三個月 但少於 六個月	超過六個月 但少於 九個月	超過九個月 但少於 一年	超過一年 但少於 二年	超過二年 但少於 五年	超過五年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
<b>本集團</b>									
於二零一四年十二月三十一日									
其他應付款項及應計費用	25,206	-	-	-	-	-	-	25,206	25,206
應付予中介控股公司款項	1,378	-	-	-	-	-	-	1,378	1,378
銀行貸款，已抵押	2,018	2,040	2,063	334,996	-	-	-	341,117	330,000
	<b>28,602</b>	<b>2,040</b>	<b>2,063</b>	<b>334,996</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>367,701</b>	<b>356,584</b>
已作出財務擔保：									
— 最高擔保金額(附註24)	343,452	-	-	-	-	-	-	343,452	-
於二零一三年十二月三十一日									
其他應付款項及應計費用	24,735	-	-	-	-	-	-	24,735	24,735
應付予中介控股公司款項	2,774	1,128	1,140	151,140	-	-	-	156,182	151,658
銀行貸款，已抵押	2,693	2,732	2,770	11,268	523,625	-	-	543,088	515,500
	<b>30,202</b>	<b>3,860</b>	<b>3,910</b>	<b>162,408</b>	<b>523,625</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>724,005</b>	<b>691,893</b>
已作出財務擔保：									
— 最高擔保金額(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 財務報表附註(續)

## 23 財務風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	合約未折現現金流量							總額	賬面值
	三個月內 或即期 港幣千元	超過三個月 但少於 六個月 港幣千元	超過六個月 但少於 九個月 港幣千元	超過九個月 但少於 一年 港幣千元	超過一年 但少於 二年 港幣千元	超過二年 但少於 五年 港幣千元	超過五年 港幣千元		
本公司									
於二零一四年十二月三十一日									
其他應付款項及應計費用	1,649	-	-	-	-	-	-	1,649	1,649
應付予中介控股公司款項	408	-	-	-	-	-	-	408	408
	<b>2,057</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2,057</b>	<b>2,057</b>
已作出財務擔保：									
一 最高擔保金額(附註24)	676,452	-	-	-	-	-	-	676,452	-
於二零一三年十二月三十一日									
其他應付款項及應計費用	2,543	-	-	-	-	-	-	2,543	2,543
應付予中介控股公司款項	1,250	-	-	-	-	-	-	1,250	1,250
	<b>3,793</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3,793</b>	<b>3,793</b>
已作出財務擔保：									
一 最高擔保金額(附註24)	521,500	-	-	-	-	-	-	521,500	-

# 財務報表附註(續)

## 23 財務風險管理及公允價值(續)

### (c) 利率風險

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團因其應付予中介控股公司款項(附註19)及銀行借貸(附註20)而受利率波動所影響，平均實際年利率為3厘。本集團根據利率水平和展望以及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。

#### 敏感度分析

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，假若利率增加或減少25點子，而所有其他因素維持不變，本集團年內盈利及保留盈利將減少或增加港幣695,000元(二零一三年：港幣1,402,000元)。

以上敏感度分析是基於結算日利率產生變動導致本集團年內盈利(及保留盈利)之變動，且該變動被應用於重估本集團於結算日持有之銀行借貸引致承受利率風險的假設進行。二零一三年沿用相同基準進行該分析。

### (d) 外匯風險

本集團之資產及營運地皆在香港，現金流量亦以港幣計值。故此本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日並無承受外匯風險。

### (e) 公允價值

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，所有金融工具乃按與其公允價值並無重大差異之金額列賬。

## 24 或然負債

(a) 本公司為銀行提供予全資附屬公司為數港幣583,000,000元(二零一三年：港幣591,500,000元)之融資作擔保，其中港幣333,000,000元已於二零一四年十二月三十一日(二零一三年：港幣521,500,000元)被動用。董事會認為本公司不可能就上述擔保被申索。由於該擔保之公允價值無法以可觀察市場數據可靠計量，且概無就發出該擔保已收或應收任何代價，故本公司並未就出具該擔保確認任何遞延收入。

(b) 於二零一四年六月三十日，UVL與金融機構銀團簽訂融資協議，為TW6項目發展所須，籌集最高達港幣4,800,000,000元之承諾定期貸款融資(「TW6貸款融資」)。就TW6貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就UVL於TW6貸款融資項下之責任按個別基準及根據各自持有UVL之股權比例提供公司擔保。本公司已據此就(其中包括)償還TW6貸款融資本金額最多港幣960,000,000元提供擔保(「公司擔保」)。有關提供公司擔保之詳情於本公司日期為二零一四年六月三十日之公佈及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函內披露。

於二零一四年十二月三十一日，UVL已從總融資金額港幣4,800,000,000元中，動用了港幣1,717,000,000元。董事認為本公司不大可能因公司擔保而面臨申索。由於公司擔保之公允價值無法以可觀察市場數據可靠計量，且概無就發出公司擔保已收或應收任何代價，故本公司並未就出具公司擔保確認任何遞延收入。

# 財務報表附註(續)

## 25 綜合現金流量報表附註

### 收購TW6項目20%之權益

於二零一三年五月十六日，本集團訂立一份有關購入Wkdeveloper全部已發行股本連同所有尚欠萬科香港之未償還股東貸款的協議，現金作價為港幣727,900,000元。該項交易根據上市規則構成本公司之主要及關連交易並已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准。該項交易已於二零一三年八月十四日完成。

總作價當中的港幣577,900,000元已於二零一三年繳付，餘額港幣150,000,000元於二零一四年七月三十日全數償還。

## 26 與關聯方重大交易

除於本財務報表其他地方所披露之有關交易及結餘外，本集團在正常業務中還與關聯方進行了下列重大交易：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
支付予中介控股公司之管理及行政費(附註(a))	<b>1,747</b>	4,390
主要管理人員薪酬(附註(b))	<b>4,109</b>	1,560

附註：

- (a) 管理及行政費之條款按各自公平之原則磋商而成。應付予中介控股公司之款項詳情載於附註19。此交易構成上市規則下獲豁免遵守有關報告、年度審核、公布及獨立股東批准規定之持續關連交易。
- (b) 主要管理人員乃指本公司董事及高級管理人員。
- (c) 根據二零一三年五月十六日有關購入Wkdeveloper全部已發行股本連同相關股東貸款之買賣協議，萬科香港為本集團涉及TW6項目的責任作出擔保。有關交易及擔保安排之詳情於本公司日期為二零一三年五月十六日之公佈及本公司日期為二零一三年六月四日之通函內披露。



## 財務報表附註 (續)

### 27 已頒佈但尚未於截至二零一四年十二月三十一日止年度生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則，惟於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效，故未有於此等財務報表內採納。其中下列可能與本集團相關：

	於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進	二零一四年七月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)「折舊及攤銷可接受方法的澄清」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日

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

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」將應用於本公司於二零一四年三月三日後開始之第一個財政年度(根據該條例第358條)，即本公司於二零一五年一月一日之財政年度開始應用。本集團現正評估公司條例轉變對綜合財務報表於初始應用第9部期間之預期影響。到目前為止的結論為除了影響綜合財務報表之呈列及資料披露方式，有關轉變對本集團沒有構成重大影響。

# 附屬公司總覽

於二零一四年十二月三十一日

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

附註：

(a) 公司於英屬維爾京群島註冊。

(b) 此等遞延股份由永南有限公司及得極有限公司(前任董事擁有權益之公司)持有。根據WK Parking Limited之組織章程大綱及細則，遞延股份持有人實際上無權獲派股息、收取股東會議通告、出席WK Parking Limited任何股東大會或在會上投票；而在WK Parking Limited清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣 100,000,000,000 元，否則持有人並無權利在清盤時獲得任何分派。

(c) 除另行列明外，各公司皆在香港註冊成立及主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。

# 物業項目總覽

於二零一四年十二月三十一日

## (a) 已完成及持作投資用途

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

## (b) 發展中

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

# 五年財務摘要

## 集團業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (附註)	二零一一年 港幣千元 (附註)	二零一零年 港幣千元 (附註)
營業額	<b>85,809</b>	82,550	331,075	478,330	403,708
本年度盈利	<b>137,555</b>	151,506	507,434	2,472,394	2,464,858
應佔盈利					
本公司股東	<b>137,555</b>	151,506	506,193	2,465,238	2,460,044
非控股性權益	-	-	1,241	7,156	4,814

## 綜合資產負債表撮要

	於十二月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產	<b>1,904,185</b>	1,773,902	1,261,584	13,301,910	11,596,004
流動(負債)/資產淨額	<b>(322,169)</b>	186,524	43,300	(127,510)	120,569
總資產減流動負債	<b>1,582,016</b>	1,960,426	1,304,884	13,174,400	11,716,573
非流動負債	<b>(29,593)</b>	(537,767)	(25,940)	(1,817,217)	(2,242,839)
資產淨值	<b>1,552,423</b>	1,422,659	1,278,944	11,357,183	9,473,734
本公司股東應佔總權益	<b>1,552,423</b>	1,422,659	1,278,944	11,319,067	9,442,883
非控股性權益	-	-	-	38,116	30,851
總權益	<b>1,552,423</b>	1,422,659	1,278,944	11,357,183	9,473,734

附註：該年度本集團之業績包括已於二零一二年七月十六日以實物分派給公司股東的已終止經營業務。