

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)

二零零八年
年報

目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3-5
董事及高級管理人員簡介	6-7
董事會報告	8-14
企業管治報告	15-17
獨立核數師報告	18
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	19
資產負債表	20-21
權益變動表	22
現金流量表	23
公司：	
資產負債表	24
財務報表附註	25-84
本集團之物業組合	85-87
股東週年大會通告	88-90

公司 資料

董事會

執行董事

劉志勇 (主席)

劉志奇 (副主席)

獨立非執行董事

蔡德河

李兆民

黃艷森

盧益榮

公司秘書

丘旭球

主要往來銀行

中國銀行

中國銀行(香港)有限公司

Bank Sarasin-Rabo (Asia) Limited

聯合銀行

核數師

國衛會計師事務所

律師

張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

潘楊李律師行

合規顧問

新鴻基國際有限公司

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑道五十四號

萬事昌集團大廈八樓

股份主要過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08 Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

主席報告及 管理層之討論及分析

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得年度純利約126,000,000港元(二零零七年：263,000,000港元)。本集團整體表現因全球金融危機爆發而受到影響。

物業投資

香港

於回顧年度內，香港投資物業維持約75%之出租率，並帶來約26,000,000港元(二零零七年：12,000,000港元)之穩定租金收入，較二零零七年增長117%。此項顯著增長主要是由於本集團於二零零八年六月購入工廠大廈部份單位和車位，合共面積約90,800平方呎。購入代價約70,000,000港元。本集團相信此收購可為集團帶來理想投資回報。

中國上海

本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式住宅連鎖，持續帶來穩定租金收入，出租率約80%。本集團之商標「溫莎國際」為上海優質別墅及服務式住宅之標誌，已廣為外商駐上海人員所接納。

中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。第一幅土地面積約36,808平方米，位於三台石路前山商業區，用作商業及商場用途。此外，另一幅位於井岸鎮斗門商業區面積約94,111平方米之土地現正在策劃籌備中。此地皮將用作酒店及商場用途，現時該兩幅土地仍在清拆及移除地盤上現有建築物。本集團相信上述收購將進一步增強其於中國之房地產投資業務，並於發展完成後為本集團帶來可觀回報。

買賣及投資

本集團進行組合投資(買賣及投資分類)。由於發生全球金融危機，香港及其他海外股票市場波動不定。因此，於二零零八年十二月三十一日，本集團將組合投資按市值計算差額時，其組合投資錄得97,000,000港元之公平淨值虧損。

主席報告及 管理層之討論及分析

電子業務

電子部根據營業額5,900,000港元(二零零七年：7,900,000港元)計算錄得淨虧損2,300,000港元(二零零七年：700,000港元)。鑒於電子部持續虧損，本集團擬尋找潛在買家以出售相關業務或關閉該部門。

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從香港主要銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為731,000,000港元(二零零七年：838,000,000港元)，並以香港及上海若干投資物業及若干現金存款及證券投資之法定押記作為抵押。於二零零八年十二月三十一日，在731,000,000港元(二零零七年：838,000,000港元)當中，173,000,000港元(二零零七年：253,000,000港元)須於一年內償還。於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為269,000,000港元(二零零七年：510,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，按銀行及其他借貸總額為731,000,000港元(二零零七年：838,000,000港元)，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約3,296,000,000港元(二零零七年：3,328,000,000港元)計算，本集團之資產負債比率約為22%(二零零七年：25%)。

僱員及酬金政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用325名僱員，其中280名在中國，而45名則在香港。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現及經驗以及當時市況而釐定。除基本薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括發放酌情花紅、公積金及指導／培訓津貼，以挽留能幹之員工。

展望

鑒於金融危機的不利影響，全球經濟狀況於未來一年仍將充滿挑戰，而主要發展國家正同步踏入衰退期。多國政府均採取積極政策，期望可支持環球經濟。隨著中央政府調整其宏觀經濟政策刺激市場，預期中國經濟於本年度會有穩定增長。總值人民幣四萬億元的刺激經濟方案及減息之舉動，乃中央政府迅速應變以促進經濟穩定及穩健發展的清晰信號。

本集團相信，香港在獲得中國支持及強勁經濟增長之形勢下，將於衰退期間仍然維持復甦能力。由於根基穩固，本集團因而對本地房地產市場之中及長期前景仍抱持樂觀態度。

本集團將堅守其審慎財務政策，維持高水平流動資金及低資產負債比率。本集團將繼續監察市場情況，並尋找屬適宜且具吸引力之投資機會。本集團深信，我們擁有所需技術及專才，讓我們可透過重組業務組合及加強業務競爭力達致擴大股東財富之目的。

主席報告及 管理層之討論及分析

致謝

本人謹代表董事會及管理層成，感謝股東對吾等之信賴。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0.45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，吾等未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

劉志勇

主席

香港，二零零九年四月十七日

董事及高級 管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，四十九歲，萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）主席、董事總經理兼創辦人，於物業投資及發展方面積逾二十三年經驗，負責本公司及其附屬公司（「本集團」）整體政策制定、投資及業務發展。劉先生目前為東方網庫控股有限公司（「東方網庫」）之主席，該公司從事物業投資、買賣證券及證券投資及製造業務，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

劉志奇先生，五十五歲，本公司副主席兼副董事總經理，負責本集團服務式住宅業務之整體規劃、市場推廣及營運業務。於一九九七年加入本集團前，彼於項目發展及管理方面積逾十六年經驗。劉先生現時為東方網庫之副主席，並為劉志勇先生之胞兄。

獨立非執行董事

蔡德河先生，八十一歲，於二零零零年五月加盟本集團。彼為第九屆全國政協委員會委員、第八屆中華全國工商業聯合會執行會員及中華廠商聯合會常務會董。彼亦擔任香港特別行政區第一屆政府選舉委員會委員。蔡先生為香港中華總商會永遠榮譽主席、香港海內外華商聯合會之創會會長及香港觀塘工商業聯合會之創會會長。

李兆民先生，五十三歲，為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會及澳洲皇家建築師學會之會員，亦為李姚建築師有限公司及李葉顧問有限公司之創辦人及現任董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃及產業測量之全面服務。於一九九九年年初，李先生獲選為一九九九／二零零零年度博愛醫院董事會董事及北九龍獅子會會長。

黃艷森先生，四十三歲，現時為香港執業會計師公司康柏會計師事務所有限公司之董事總經理。黃先生於財務及審計方面擁有豐富經驗，並已一直為執業會計師。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

盧益榮先生，五十六歲，為香港註冊建築師及認可人士。彼擁有中國一級註冊建築師資格。彼為香港建築師學會、澳洲皇家建築師學會及建築師事務所商會有限公司之會員。盧先生為盧益榮建築師地產發展顧問有限公司之創辦人及現時為董事總經理，該公司提供全面專業服務，包括建築、策劃、內部裝修、景觀及屋邨發展顧問。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員

蕭偉瓊女士，四十四歲，香港物業及租務部副總經理，負責香港商用及住宅物業租賃業務。蕭女士於一九九二年加入本集團，並於物業租賃方面積逾十八年經驗。

丘旭球先生，三十六歲，於二零零六年加入本集團。彼現為本集團的副總經理兼財務總監。彼持有企業管治碩士學位，丘先生為一位香港會計師公會及特許秘書及行政人員公會會員，彼於審計、稅務及會計方面積逾十二年經驗。

永田哲也先生，五十三歲，於二零零二年九月加入本集團，擔任本集團電子部總經理。彼於海外市場推廣及業務發展方面積逾三十一年經驗。永田先生畢業於東京明治大學，持有商業學士學位，一直於日本貿易公司工作十三年，及於香港電子製造公司工作十三年。彼為本集團助理董事，負責本集團之市場推廣及業務發展。

MASSY Jean-Phillippe先生，三十二歲，於二零零六年加入本集團。彼為本集團上海附屬公司之總經理及負責上海之服務住宅之物業管理業務。彼持有法國Pau International Business School之管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有十年經驗。

樊勤女士，三十九歲，於一九九六年十二月加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之財務部經理。彼持有國家中級會計師資格證書且在房地產開發及經營等方面積累了一定的經驗。

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二零零八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載於財務報表附註14。

業績及股息

本集團截至二零零八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19至24頁。

董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.45港仙(二零零七年：0.45港仙)，給予在二零零九年六月二十六日已登記在股東名冊內之股東。末期股息經批准後將於二零零九年七月八日派付予股東。此項建議已在財務報表中資產負債表內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、負債及少數股東權益。該等資料乃摘錄自本公司經作出適當調整及重新分類後之已刊發經審核財務報表。此項概要並不構成經審核財務報表之任何部分。

董事會報告

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)
收入	83,953	198,098	196,147	1,325,776	707,115
銷售成本	(23,053)	(22,556)	(33,086)	(1,144,251)	(550,639)
毛利	60,900	175,542	163,061	181,525	156,476
其他收入及收益	154,220	169,313	104,138	72,195	31,222
營運及行政開支	(49,013)	(27,074)	(19,331)	(59,755)	(52,631)
其他營運支出	—	—	—	(432)	(915)
融資成本	(22,642)	(42,823)	(39,898)	(27,786)	(13,070)
除稅前溢利	143,465	274,958	207,970	165,747	121,082
稅項	(17,748)	(12,069)	(14,725)	(18,082)	(7,537)
年內溢利	125,717	262,889	193,245	147,665	113,545
應佔：					
本公司權益持有人	50,925	220,477	144,170	126,597	81,262
少數股東權益	74,792	42,412	49,075	21,068	32,283
	125,717	262,889	193,245	147,665	113,545

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	4,089,711	4,096,095	3,702,476	3,332,662	2,981,132
負債總額	(1,524,958)	(1,606,237)	(1,568,122)	(1,400,830)	(1,312,713)
少數股東權益	(692,231)	(726,306)	(694,717)	(697,523)	(667,104)
	1,872,522	1,763,552	1,439,637	1,234,309	1,001,315

物業、廠房及設備以及投資物業

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及附註16。本集團投資物業之其他詳情載於第85至87頁。

持有作出售之物業

本集團之持有作出售之物業詳情載於財務報表附註21。本集團持有作出售之物業之其他詳情載於第85頁。

股本及購股權

本公司於年內之股本及購股權變動之詳情載於財務報表附註32及附註33。

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比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備總額約達879,922,000港元。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團電子業務之五大客戶佔本年度之銷售總額100%，而其中最大客戶之銷售額則佔58%。本集團向電子業務之五大供應商作出之購貨額佔本年度購貨總額90%，而其中之最大供應商之購貨額則佔30%。

本公司之董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東(就董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

於本年度及直至本報告刊發日期在任之本公司董事(「董事」)如下：

執行董事

劉志勇先生 (主席)
劉志奇先生 (副主席)

獨立非執行董事

蔡德河先生
李兆民先生
黃艷森先生
盧益榮先生 (於二零零九年四月十五日獲委任)

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之年度確認書，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，李兆民先生及盧益榮先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上重選連任。

董事及高級管理人員簡介

董事及本集團高級管理人員之簡介詳情載於年報第6頁至第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39所披露之該等交易外，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本業務有重大關係之合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定由本公司存置之登記冊所記錄，董事在本公司或其相聯法團(如證券及期貨條例第XV部所界定涵義)之股本及相關股份中擁有之權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中之權益及淡倉(續)

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	本公司已發行股本之百分比
劉志勇	公司	<u>2,797,055,712</u>	<u>66.91</u>

上述股份由Power Resources Holdings Limited作為Power Resources Discretionary Trust(一項家族全權信託)之受託人最終控制，全權受益人包括劉志勇先生及其家族。

於股份及相聯法團之相關股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司之關係	股份	持有股份之數目	身份及權益性質	相聯法團已發行股本之百分比
劉志勇	東方網庫	本公司之附屬公司	普通股	1,098,546,999	公司	61.03

劉志勇先生於東方網庫股份之權益由Power Resources Holdings Limited作為Power Resources Discretionary Trust(一項家全權信託)之受託人最終控制，全權受益人包括劉志勇先生及其家族。

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

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定所記錄之權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益。

董事購買股份或債券之權利

除「董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中之權益及淡倉」一節所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利收購本公司股份或債券或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其控股公司或附屬公司訂立任何安排，有助董事購入任何其他法人團體之任何權利。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所記錄，於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益之人士如下：

好倉

名稱	身份及權益性質	所持股份數目	本公司已發行股本之百分比
Power Resources Holdings Limited*	透過一間控制法團持有	2,797,055,712	66.91
Lucky Speculator Limited*	直接實益擁有	2,195,424,000	52.52
Desert Prince Limited*	直接實益擁有	601,631,712	14.39

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

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事於本公司及其相聯法團之股份及相聯股份中之權益及淡倉」一節）登記擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之本公司股份或相關股份中之權益或淡倉。

關連交易

關連交易之詳情已載於財務報表附註39。

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

於下屆股東週年大會上將提呈決議案委任國衛會計師事務所為本公司於未來一年之核數師。

代表董事會

主席

劉志勇

香港

二零零九年四月十七日

企業管治 報告

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

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。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。

除下文所披露者外，截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

- (a) 根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有以填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪席退任一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

- (b) 根據守則條文第A.2條，主席及行政總裁之角色應清楚區分，而非由同一位人士兼任。

本公司現時並無任何人員冠以「行政總裁」之銜頭。劉志勇先生為本公司之主席兼董事總經理。董事會將會定期舉行會議，以考慮可影響本公司營運之主要事宜。董事會認為，該架構將不會損害董事會與本公司管理層之間之權力及職權平衡，並有助建立穩健務實之領導，從而提高本公司之即時應變能力及效能。

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。

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，並根據該制指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事之履歷詳情載於第6頁。

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議之情況概述如下：

執行董事	出席／舉行會議次數
劉志勇	4/4
劉志奇	4/4
獨立非執行董事	
蔡德河	2/4
李兆民	3/4
黃艷森	3/4
盧益榮(於二零零九年四月十五日獲委任)	0/4

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱。而全體董事均可直接聯絡公司秘書。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為其董事進行證券交易的標準守則。經向全體董事之特定查詢，董事已於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定之準則。

董事會對財務報表之責任

在財務部(由本公司合資格會計師負責管理)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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。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。

企業管治報告

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為蔡德河、李兆民、黃艷森及盧益榮。審核委員會主席為黃艷森，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

實際上，本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月十六日成立薪酬委員會，藉此確保於制訂董事薪酬之政策上擁有一套正式及具透明度之程序。薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為蔡德河、李兆民、黃艷森及盧益榮。

薪酬委員會之職權範圍與載於守則相關部分之規定一致，且並無董事涉及釐定其本身薪酬之決定。

內部監控

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

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，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影響。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務及稅務顧問服務分別收取約650,000港元及零港元。

投資者關係及溝通

本公司持續推行積極之政策以促進投資者關係及溝通。全體股東均會接獲二十一整日之通知以召開股東週年大會及股東特別大會通過特別決議案，及接獲十四整日之通知以召開所有其他股東大會，而於會上，本公司董事及委員會主席或成員會列席解答問題。

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

獨立核數師 報告



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

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19頁至第84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二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事編製財務報表之責任

貴公司董事須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，負責編製並真實公平地呈列此等綜合財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列財務報表有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇及應用適當會計政策；並在不同情況下作出合理之會計估算。

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，並按照一九八一年百慕達公司法第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，將考慮與公司編製並真實公平地呈列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，並就財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師行相信，就提出審核意見而言，本核數師行所獲審核憑證屬充分恰當。

意見

本核數師行認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表真實公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

香港，二零零九年四月十七日

綜合 收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
收入	5	83,953	198,098
銷售成本		(23,053)	(22,556)
毛利		60,900	175,542
其他收入及收益	5	154,220	169,313
營運及行政開支		(49,013)	(27,074)
融資成本	7	(22,642)	(42,823)
除稅前溢利	6	143,465	274,958
稅項	10	(17,748)	(12,069)
年內溢利		125,717	262,889
應佔：			
本公司權益持有人	11	50,925	220,477
少數股東權益		74,792	42,412
		125,717	262,889
股息	12		
中期		12,541	12,541
擬派末期		18,812	18,812
		31,353	31,353
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	13	1.22港仙	5.27港仙

綜合 資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	341,454	324,395
投資物業	16	3,024,870	2,781,460
預付土地租賃款項	17	459	468
可供出售投資	18	38,572	9,460
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		3,405,355	3,115,783
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
存貨	20	595	819
持有作出售之物業	21	281,851	281,851
貿易應收款項	22	7,767	8,677
預付款項、按金及其他應收賬款	23	55,078	61,762
按公平值入賬於收益表處理之 股本投資	24	57,985	94,283
股票掛鈎票據	19	11,668	22,724
已抵押存款	25	133,202	210,785
現金及現金等值項目	25	136,210	299,411
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		684,356	980,312
		<hr/>	<hr/>
資產總值			
		4,089,711	4,096,095
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易應付款項	26	1,427	1,383
其他應付款項及應計項目	27	232,668	227,811
已收取按金		46,043	46,941
衍生金融工具	28	21,222	—
計息借貸及其他借貸	29	172,581	253,283
應付稅項		19,798	14,164
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		493,739	543,582
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		190,617	436,730
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		3,595,972	3,552,513
		<hr/>	<hr/>

綜合資產負債表 (續)

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
計息借貸及其他借貸	29	558,255	585,022
應付一名董事款項	30	33,610	38,778
遞延稅項負債	31	439,354	438,855
		<u>1,031,219</u>	<u>1,062,655</u>
非流動負債總額			
資產淨值		<u>2,564,753</u>	<u>2,489,858</u>
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	32	41,804	41,804
儲備	34	1,811,906	1,702,936
擬派末期股息	12	18,812	18,812
		<u>1,872,522</u>	<u>1,763,552</u>
少數股東權益		<u>692,231</u>	<u>726,306</u>
權益總額		<u>2,564,753</u>	<u>2,489,858</u>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合 權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔下列項目

	已發行 股本 千港元 (附註32)	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售	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	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
				投資重估 儲備 千港元					
於二零零七年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,215	101,631	939,778	16,721	694,717	2,134,354
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	108	—	—	—	82	190
匯兌調整	—	—	—	—	132,592	—	—	—	132,592
直接於權益確認之收入及開支總額	—	—	—	108	132,592	—	—	82	132,782
年內溢利	—	—	—	—	—	220,477	—	42,412	262,889
年內收入及開支總額	—	—	—	108	132,592	220,477	—	42,494	395,671
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(10,905)	(10,905)
已宣派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	(16,721)	—	(16,721)
二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	(12,541)	—	—	(12,541)
擬派二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	(18,812)	18,812	—	—
於二零零七年十二月三十一日	41,804	39,116*	293,372*	7,323*	234,223*	1,128,902*	18,812	726,306	2,489,858
於二零零八年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,323	234,223	1,128,902	18,812	726,306	2,489,858
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	(5,622)	—	—	—	(3,447)	(9,069)
匯兌調整	—	—	—	—	92,719	—	—	—	92,719
直接於權益確認之收入及開支總額	—	—	—	(5,622)	92,719	—	—	(3,447)	83,650
可供出售投資減值	—	—	—	2,301	—	—	—	1,541	3,842
年內溢利	—	—	—	—	—	50,925	—	74,792	125,717
年內收入及開支總額	—	—	—	(3,321)	92,719	50,925	—	72,886	213,209
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(106,961)	(106,961)
已宣派二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	(18,812)	—	(18,812)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	(12,541)	—	—	(12,541)
擬派二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	(18,812)	18,812	—	—
於二零零八年十二月三十一日	41,804	39,116*	293,372*	4,002*	326,942*	1,148,474*	18,812	692,231	2,564,753

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表之綜合儲備約為1,811,906,000港元(二零零七年：1,702,936,000港元)。

綜合 現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
經營業務產生之現金流入淨額	35	100,331	244,876
投資業務之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(14,618)	(121,638)
購入投資物業		(71,815)	(2,634)
購入可供出售投資		(61,581)	—
已抵押定期存款減少／(增加)		77,583	(43,431)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		21,053	1,707
出售投資物業所得款項		53,500	30,022
出售可供出售投資所得款項		22,195	—
已收利息		7,040	21,949
投資業務現金流入／(流出)淨額		33,357	(114,025)
融資業務之現金流量			
新增計息借貸		126,967	128,810
償還計息借貸		(222,683)	(152,299)
短期循環貸款變動淨額		(11,753)	2,971
償還少數股東權益之墊款		(106,961)	(10,905)
應付一名董事款項(減少)／增加		(5,168)	37,720
已付利息		(21,995)	(41,108)
已付股息		(31,353)	(29,260)
融資業務現金流出淨額		(272,946)	(64,071)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(139,258)	66,780
年初現金及現金等值項目		299,411	276,212
外幣匯率變動之影響淨額		(23,943)	(43,581)
年終現金及現金等值項目		136,210	299,411
現金及現金等值項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	25	83,281	99,890
於購入時到期日原為三個月以下之非抵押定期存款	25	52,929	199,521
		136,210	299,411

公司 資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	14	656,622	656,622
流動資產			
應收附屬公司款項	14	285,134	315,959
預付款項、按金及其他應收款項		477	449
現金及銀行結餘		174	248
流動資產總值		285,785	316,656
資產總值		942,407	973,278
流動負債			
應付一家附屬公司款項	14	1,800	1,800
其他應付款項及應計項目	27	69	60
流動負債總額		1,869	1,860
流動資產淨值		283,916	314,796
資產總值減流動負債		940,538	971,418
股本及儲備			
已發行股本	32	41,804	41,804
儲備	34	879,922	910,802
擬派末期股息	12	18,812	18,812
權益總額		940,538	971,418

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 HM12, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑道54號萬事昌集團大廈8樓。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司及其附屬公司於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；
- 提供服務式公寓及物業管理服務；
- 製造及買賣電子產品；及
- 買賣證券及投資控股。

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

2.1 編製基準

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

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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲得控制權當日）起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。本集團內公司間所有交易產生的收益、開支及未實現收益及虧損及公司間結餘均於綜合時全部抵銷。

年內收購之附屬公司已以會計收購法入賬，該會計法須將業務合併成本分配至收購日期所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本按交易日所賦予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之合計公平值，加上收購直接應佔之成本計量。

少數股東權益指外界股東分享而非由本集團持有之本公司附屬公司業績及淨資產之權益。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表首次採納以下香港財務報告準則的新增詮釋及修訂。除若干情況下導致新增及經修訂會計政策及額外披露事項外，採納該等新增詮釋及修訂本，對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港會計準則第39號之修訂本 財務工具—確認及計量 及香港財務報告準則第7號 財務工具：披露—財務資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第39號之修訂財務工具—確認及計量**及香港財務報告準則第7號**財務工具：披露—財務資產重新分類****

香港會計準則第39號修訂允許，倘若實體持有非衍生財務資產不再是為了於近期出售或回購，則在符合特定標準之情況下，該等財務資產可轉出於按公平值以溢利或損益列賬類別，重新分類為持作交易資產，惟實體於初步確認時指定為按公平值以溢利或損益列賬之財務資產則除外。

在實體持有符合貸款及應收款項定義之債務工具，且有意願及能力於可預見將來持有或持有直至到期之情況下，倘在初始確認時未被分類為持作買賣，則該債務工具可不再屬於按公平值以溢利或損益列賬之類別，或倘未將其指定為可供出售，則可將其從可供出售類別分類至貸款和應收款項類別。

倘財務資產不再因近期出售或購回目的而持有，不符合條件分類為貸款和應收款項之財務資產，則僅可在少數情況下由持作買賣類別轉至可供出售類別或持至到期類別(倘為債務工具)。

財務資產須按其重新分類日期之公平值重新分類，且財務資產於重新分類日期之公平值將成為其新成本或攤銷成本(倘適用)。香港財務報告準則第7號之修訂要求對按上述情形重新分類之任何財務資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並無對其任何財務工具進行重新分類，故該等修訂對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響（續）**(b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易**

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號規定，即使本集團向另一方收購股本工具或股東提供所需之股本工具，本集團仍須將僱員獲授涉及本公司股本工具之安排以權益支付計劃的方式入賬。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號亦規定涉及本集團內部兩個或以上實體以股份為付款基礎交易之會計方法。由於本集團目前並無該等交易，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號服務特許權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於服務特許權經營商並就在服務特許權安排中所承擔的負債和享有的權益所需的會計處理進行了詮釋。由於本集團成員公司並非經營商，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號香港會計準則第19號－界定福利資產的限額、最低資金規定及其相互關係

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號闡明如何根據香港會計準則第19號僱員福利評估界定福利計劃日後供款退款或減供的限額，而該等款項可被確認為資產（包括存在最低資金要求的情形）。由於本集團概無界定福利計劃，故該詮釋對財務狀況並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

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

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納 香港財務報告準則和香港會計準則第27號：綜合及 個別財務報表一對附屬公司、共同控制實體和聯營 公司的投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂股份基礎付款－歸屬 條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號之修訂財務工具：呈列及 香港會計準則第1號：財務報表之呈列－可沽財務工 具及清盤產生的承擔 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂財務工具：確認和計量 －合資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶轉讓資產 ⁵

除上文所披露者外，香港會計師公會亦頒佈了香港財務報告準則之改進*，其載有對多條香港財務報告準則之修訂，主要旨在消除矛盾與澄清措詞。除了對香港財務報告準則第5號之修訂自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，儘管各準則均有個別過渡性條文，惟其他修訂均自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零九年七月一日或之後收到客戶轉讓資產時生效

* 對香港財務報告準則之改進包括對以下各項之修訂：香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響。迄今，結論是採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)或會導致新或經修訂之披露事項，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港會計準則第23號(經修訂)或會導致會計政策轉變。該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以從其業務獲取利益之實體。

附屬公司之業績按已收及應收之股息列入本公司收益表。本公司於附屬公司之投資以成本扣除任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外而本集團一般長期擁有不少於20%之股本投票權及對其有重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益以權益會計法於綜合資產負債表內按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損列賬。本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現損益乃按本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現損益證明已轉讓資產出現減值則除外。

聯營公司之業績按已收及應收之股息計入本公司收益表內。本公司於聯營公司之權益乃當作非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽指於收購日期，業務合併成本超出本集團於被收購公司之可辨認資產及所承擔負債及或有債項之公平淨值中權益之差額。

於收購所產生之商譽初步按成本於綜合資產負債表中確認為一項資產，其後則按成本減任何累計減值虧損計量。

商譽之賬面值須每年進行減值審查，或在發生某些事件或情形之變動顯示賬面價值可能出現減值時，則可進行多次減值審查。

就減值測試而言，業務合併中購入之商譽乃由收購日期起，被分配到預期將從合併之協同效應中受益之本集團各有關購取現金單位或購取現金單位之組別，不論本集團之其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之某現金產生單位（一組現金產生單位）之可收回價值後而釐定。倘某現金產生單位（一組現金產生單位）之可收回價值低於賬面值，則確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損於往後期間不可撥回。

當商譽構成一個現金產生單位（或賺取現金單位之組別）之一部分而該單位之某部分業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部分之相對價值為基礎作計量。

2.4 主要會計政策概要（續）

超過業務合併之成本

本集團於被收購公司之可辨認資產、負債及或有負債公平淨值中之權益超過收購附屬公司及聯營公司成本之任何差額（前述為負商譽）經重估後，會即時於收益表中確認。

非財務資產（商譽除外）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（存貨、財務資產、投資物業及商譽除外），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量則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回價值。

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。減值虧損會於其產生之期間在收益表中扣除。

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申報日期進行。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收益表內。

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) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接(i)控制本集團、受到本集團控制或與本集團受到共同控制；(ii)擁有本集團權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；
- (f) 有關人士為由(d)或(e)項中提述之任何個人所控制、共同控制或重大影響之實體或於該等實體中直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 有關人士為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之員工退休福利計劃。

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積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收益賬中扣除。在可清楚顯示有關支出導致因使用某物業、廠房及設備項目而預期獲取之未來經濟收益有所增加，以及倘該項目之成本能可靠計量之情況下，該項支出則會撥作為該項資產之額外成本或重置。

本公司會經常對資產進行估值，以確保重估資產之公平值不會重大偏離其賬面值。物業、廠房及設備之價值變動乃作為資產重估儲備之變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補該項虧絀，該虧絀之超額部份會自收益表內扣除。任何日後重估盈餘均會計入收益表，惟以先前扣除之虧絀數額為限。於出售一項重估資產時，就先前估值實現之資產重估儲備之相關部份會作為一項儲備變動轉入保留溢利。

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

樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
船泊	30%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於各結算日審閱和調整(如適用)一次。

某物業、廠房及設備項目於出售時，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。年內終止確認之資產因其出售或報廢並於收益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

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／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結算日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收益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之收益表中予以確認。

由投資物業轉為自置物業或存貨時，該物業期後之被視為核算成本按改變用途當日之公平值入賬。倘本集團之自置物業轉為投資物業，則該物業在改變用途日期前按「物業、廠房及設備及折舊」所述政策核算，且該物業賬面值與公平值之任何差額按「物業、廠房及設備及折舊」所述政策以重估值核算。

在建物業

仍在興建階段之物業乃歸類為非流動資產，及按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。成本包括與土地租賃權益有關之收購成本及有關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。

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。

2.4 主要會計政策概要（續）

租賃

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險（法定業權除外）絕大部分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收益表中扣除，以反映租期內之固定周期支出比率。

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險絕大部分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物業會計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準租期內計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予之任何獎勵後，按直線基準於租期內在收益表中扣除。

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

投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內之財務資產乃歸類為按公平值入賬並於收益表處理之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務資產（如適用）。財務資產初步確認時，乃按公平值計量，而倘投資並非按公平值入賬於收益表中處理，則按直接應佔交易成本計量。

當本集團首次簽訂合約時，需評估該合約中是否包含嵌入式衍生工具。倘分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主體合約並無密切關係，則評估嵌入式衍生工具是否須與主體合約分開處理。除非合約條款變更，使合約原來所需現金流量大幅變動，否則不會作出重估。

本集團會於初步確認後釐定財務資產分類，並於可行及適當時在結算日重新評估該分類決定。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產 (續)

按公平值入賬並於收益表處理之財務資產

按公平值入賬並於收益表處理之財務資產包括持有作買賣之財務資產及初步確認時按公平值入賬並於收益表處理之財務資產。倘財務資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣。衍生工具亦被歸類為持有作買賣，除非該等衍生工具被指定為有效之對沖工具，持有作買賣投資或該等財務資產之損益會於綜合收益表確認。於收益表確認之公平值損益淨額並不包括該等財務資產賺取之任何股息或利息，該等收益根據下文「收益確認」一節所述政策確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生工具財務資產。其後該等資產以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可供出售財務資產

可供出售之財務資產包括可供出售之上市及非上市之權益類證券，或是不能分到其他兩類別之非衍生財務資產。初始確認後，可供出售財務資產之公平值之盈虧在權益中單獨確認，當該資產被停止確認或產生減值虧損時，將其以前在權益中確認之累計收益或虧損轉入收益表中。賺取之利息及股息分別作為利息收入和股息收入，按照下文「收益確認」所載政策在收益表確認為「收入」。該等投資產生之減值虧損作為「可供出售財務資產減值虧損」，從可供出售投資重估儲備轉撥至損益表確認。

當(a)該項投資合理之公平值之估計存在重大可變性；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，故非上市之權益類證券之公平值不能可靠計量，則有關證券以成本減任何減值虧損計價。

公平值

在組織完善金融市場活躍交易之投資之公平值參考於結算日之市場收市買價釐定。倘某項投資並無活躍市場，公平值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行之公平市場交易、其他性質近似工具之現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明某項財務資產或某類財務資產出現減值。

以攤銷成本列賬之資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，該虧損數額按資產之賬面值與估算未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)以原始實際利率(即最初確認時用以計算之實際利率)折現之現值之間差額確認減損。有關資產之賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出沖減。有關減值虧損於收益表內確認。貸款及應收款項連同與之相關之撥備在實際預計日後無法收回時，予以撇銷。

以後期間，倘若減值虧損數額減少，而減少原因客觀上與減值虧損確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損可透過調整撥備賬目予以撥回。任何減值虧損之其後撥回將於收益表內確認入賬，惟於回撥當日有關資產賬面值不得超出其攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難以及科技、市場經濟或法律環境出現對債務人構成不利影響之重大轉變)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收貿易賬款計提減值撥備。應收賬款之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務於被評定為不可收回時取消確認。

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本工具出現減值虧損，則虧損金額按該資產之賬面值與預期未來現金流量之現值(按類似財務資產之現行市場回報率折現)之差額入賬。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售財務資產

如可供出售之資產已耗損，包含其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及現在公平值之差額扣除任何從前已於收益表確認之耗損數額將由權益賬轉移至收益表。倘公平值重大或長期下跌至低於其成本或有其他客觀證據顯示出現減值，則將就可供出售股本投資作出減值撥備。釐定「重大」或「長期」則需作出判斷。此外，本集團評估其他因素，如股價波動。分類為可供出售股本工具之減值虧損不會於收益表回撥。

倘債務工具之公平值增加與於收益表確認減值虧損後發生之事件可客觀地相關，則債務工具減值虧損會放收益表撥回。

2.4 主要會計政策概要（續）

終止確認財務資產

財務資產（或一項財務資產之一部分或一組同類財務資產之一部分，倘適用）將於下列情況終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟承擔將在沒有嚴重延緩之情況下根據一項「通過」安排向第三方全額付款之責任；或
- 本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉移該項資產絕大部分風險及回報；或(b)並無轉移或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉移該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限（以較低者為準）計算。

凡以已撤銷及／或以購買期權（包括現金結算期權或類似方式）之已轉讓資產之持續及範圍，本集團之持續涉及只為本集團可回購該已轉讓資產之數額，除非以公平值計算資產而撤銷認沽期權（包括以現金結算期權或類似方式），本集團之持續涉及則只限於該已轉讓資產之公平值或權利行使價（以較低者為準）計算。

以攤銷成本計量之財務負債（包括計息貸款及借款）

財務負債包括應付賬款及其他應付款項，及計息貸款及借款，初步按公平值減直接應佔交易成本計量，後續採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響不重大，則按成本計量。有關利息支出於收益表之「融資成本」確認。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生之損益在收益表中確認。

財務擔保合約

在香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約，作為財務負債列賬。財務擔保合約最初按公平值減收購或發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認，惟於該合約乃透過損益按公平值而確認者除外。初始確認後，本集團按以下最高者計量財務擔保合約：(i)於結算日對履行現有責任所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認金額減（如適用）按照香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

2.4 主要會計政策概要（續）

終止確認財務負債

財務負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時解除確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作解除確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會於收益表內確認。

衍生金融工具及對沖

衍生金融工具初步於衍生合約訂立時按公平值確認，其後按公平值重新計量。當衍生工具公平值為正，則作為資產入賬，反之則按負債入賬。

倘相關衍生工具不適合對沖會計法，則該等衍生工具之公平值變動產生之任何損益直接計入綜合收益表。

本集團所持有之衍生金融工具概無適合對沖會計法。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按先入先出基準釐定，倘屬在製品及完成品，則包括直接物料、直接工資及間接成本之應佔部分。可變現淨值按估計售價減完成及出售產生之任何估計成本計算。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資，該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大之價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成本集團現金管理之一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭及庫存現金，其中包括無使用限制之短期存款及性質與現金相似之資產。

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結算日之現值。因時間過去而引致之折現現值之增加會計入收益表內之融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅乃於收益表確認或倘所得稅關乎同一或不同期間直接於權益確認之項目，則於權益確認。

本期間及過往期間之本期稅項資產及負債按預期可自稅務當局收回或支付予稅務當局之金額計算。

遞延稅項乃採用負債法，就於結算日資產及負債之稅基及其賬面值之一切暫時差額就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 於一宗交易中初步確認之資產或負債(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之遞延稅項負債除外；及
- 就與於附屬公司之投資及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額之時間可予控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損僅在應課稅溢利將可能出現，並可動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損對銷應課稅溢利之情況下，方會確認為遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於一宗交易中初步確認之資產或負債(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及應課稅溢利出現，以動用暫時差額對銷應課稅溢利之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，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結算日予以重新評估，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結算日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其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。

2.4 主要會計政策概要（續）

收入確認

在經濟利益可能流向本集團且收入能可靠計量之情況下，收入會按下列基準確認：

- (a) 來自出售貨物之收入，倘所有權之重大風險及回報轉讓予買方，而本集團並無維持參與權一般附帶之管理或對已出售貨品擁有之實際控制權，則確認有關收入；
- (b) 出租物業租金收入，於物業出租期間按直線法於租期內確認；
- (c) 提供服務式公寓及物業管理服務及項目管理服務，收入於提供該等服務期間予以確認；
- (d) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期採用實際利率將未來估計之現金收入貼現計算財務資產之賬面淨值；
- (e) 股息收入，當股東可收取股息之權利已確立後則可確認；及
- (f) 出售股本及債務證券收入，於交易日期確認。

僱員福利

以股份為基準之款項交易

本公司設有購股權計劃，旨在激勵及報酬對本集團成功進行業務作出貢獻之合資格參與人士。本集團僱員（包括董事）收取以股份為基準之款項交易形式之薪酬，而僱員提供服務以換取股本工具（「股本結算交易」）作為代價。

僱員之股本結算交易成本乃參照授出工具當日之公平值計量。公平值乃使用適當之期權定價模式釐定。在計算權益結算交易價值之時，除與公司之股價有聯繫之條件（「市場條件」）（如適用）以外不會考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本，在表現及／或服務條件得到履行期間內分期確認，直至相關僱員完全可享有該權利之日（「歸屬日」）為止，且相應記錄權益隨之增加。在歸屬日之前每個結算日對於權益結算交易所確認之累計費用，乃反映歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終歸屬之權益工具數量之最佳估計。期內收益表扣除或計入之金額乃代表該期期初及期末所確認累計費用之變動。

除歸屬條件按市場情況之權利外，對於最終未予歸屬之權利，則不確認費用。而對於歸屬條件按市場情況之權利，在其他表現條件都符合情況下，不管市場條件是否達到要求，都視作已歸屬。

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交易 (續)

倘若以股權支付之購股權條款有所變更，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支付之安排總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權的變更，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。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關以股權支付之購股權之過渡性條文，香港財務報告準則第2號僅應用於二零零二年十一月七日之後授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬之以股權支付之購股權，以及二零零五年一月一日或之後授出之購股權。

退休福利計劃

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

本集團在中國內地之附屬公司所有員工須參與地方市政府設立之中央公積金計劃。該附屬公司須向中央公積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。根據中央公積金計劃之規定，所作出之供款會於供款成為應付款項時在收益表中扣除。

僱傭條例長期服務金

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

本集團已就可見將來預期作出之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至結算日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

借貸成本於產生期間在收益表確認為開支。

2.4 主要會計政策概要（續）

股息

董事擬派之末期股息，已於資產負債表中之權益項目中列作保留溢利之獨立分配項目，直至該等股息獲股東於股東大會上批准為止。在股東批准及宣派該等股息後，方確認為負債。

由於本公司細則授予董事宣派中期股息之權力，故同時擬派及宣派中期股息。因此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按結算日之外幣匯率重新換算。所有差額均會於收益表處理。按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債會按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表則按年內加權平均匯率換算為港元，而所產生之匯兌差額會計入外匯變動儲備內。於出售一海外實體時，於權益中確認與該特定海外業務有關之遞延累積金額會於收益表確認。

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

3. 重大會計估計及判斷

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

判斷

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

經營租約承擔—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約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。倘該等部分不能獨立出售(或根據融資租約獨立出租)，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不可獨立出售，則僅於僅有微不足道之部分，乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。

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

不明朗因素估計

於結算日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主要來源於下文論述。

財務工具公平值

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

3. 重大會計估計及判斷 (續)

不明朗因素估計 (續)

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。管理層將於各結算日重新評估估計。

可供出售財務資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就公平值下降作出假設，以釐定是否存在須於收益表內確認之減值。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就可供出售資產確認減值虧損約為3,842,000港元(二零零七年：無)。可供出售資產之賬面值約為38,572,000港元(二零零七年：9,460,000港元)。

投資物業公平值估計

按附註16所述，投資物業已由獨立專業估值師於結算日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，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

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. 分類資料

分類資料採用以下兩類呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地區分類為次要申報基準。

本集團之經營業務架構及管理分明，按照其本身之經營性質及所提供之產品與服務種類。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。業務分類之摘要詳情如下：

- (a) 電子產品分類為主要用作製造電子產品之電子零件供應商；
- (b) 提供服務式住宅及物業管理分類；
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股的股息收入；
- (d) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；及
- (e) 公司及其他分類。

於釐定本集團之地區分類時，收入乃按照客戶之所在地分配予分類，而資產乃按照資產之所在地分配予分類。

年內業務部間概無進行任何銷售或其他交易（二零零七年：無）。

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入及若干資產，負債和開支資料：

本集團	提供服務式住宅及											
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
分類收入：												
銷售予 外界客戶	151,882	146,627	14,373	14,425	(88,164)	29,112	5,862	7,934	—	—	83,953	198,098
分類業績	111,833	136,393	(13,835)	(12,494)	(111,501)	23,287	(2,369)	(684)	27,759	1,966	11,887	148,468
其他收入及收益											154,220	169,313
融資成本											(22,642)	(42,823)
除稅前溢利											143,465	274,958
稅項											(17,748)	(12,069)
年內溢利											125,717	262,889

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

下表呈列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入及若干資產，負債和開支資料：

本集團	提供服務式住宅及											
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
資產及負債：												
分類資產	3,533,784	3,307,217	23,851	164,357	167,932	300,021	6,856	6,133	357,288	318,367	4,089,711	4,096,095
資產總值											4,089,711	4,096,095
分類負債	146,162	43,698	31,954	11,443	24,419	4,956	3,496	3,877	21,259	147,736	227,290	211,710
未分配之負債											1,297,668	1,394,527
負債總額											1,524,958	1,606,237
其他分類資料：												
折舊	750	2,494	614	689	—	—	74	85	2,284	1,286	3,722	4,554
投資物業之 公平值變動	116,022	134,242	—	—	—	—	—	—	—	—	116,022	134,242
於收益表確認 之減值虧損	—	(20)	—	—	3,842	—	—	—	—	—	3,842	(20)
資本開支	73,883	117,582	102	719	—	—	64	44	12,384	5,927	86,433	124,272

4. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表列示截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團地區分類之收入及若干資產及開支之資料：

本集團

	香港		中國其他地方		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
分類收入：						
銷售予外界客戶	(55,898)	58,173	139,851	139,925	83,953	198,098
其他分類資料：						
分類資產	938,138	1,373,579	3,151,573	2,722,516	4,089,711	4,096,095
資本開支	74,379	5,834	12,054	118,438	86,433	124,272

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
收入		
出租物業之租金收入	151,882	146,627
服務式住宅及物業管理	14,373	14,425
銷售貨品	5,862	7,934
公平值(虧損)/收益淨額：		
股票掛鈎票據	(20,171)	(16,412)
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	(55,804)	40,576
衍生財務工具	(21,222)	—
上市投資之股息收入	4,396	2,890
可供出售投資利息收入	2,380	708
股票掛鈎票據利息收入	2,257	1,350
	83,953	198,098
其他收入及收益		
貸款及應收款項利息收入	7,040	21,949
投資物業之公平值收益	116,022	134,242
出售物業、廠房及設備項目之收益	19,607	1,056
其他	11,551	12,066
	154,220	169,313

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後釐定：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
已出售存貨成本	2,102	3,454
已提供服務成本	20,951	19,102
自用資產折舊	3,722	4,554
預付土地租賃款項	9	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	1,557	1,525
核數師酬金	650	650
重估物業、廠房及設備項目之虧損*	—	358
貿易應收款項減值撥回*	—	(20)
可供出售投資減值虧損*	3,842	—
可供出售投資公平值虧損(於出售時由權益轉讓)	1,205	—
出售投資物業之虧損*	—	440
收租投資物業產生之直接營運支出(包括維修及保養)	11,383	11,278
匯兌差額淨額	4,422	(19,421)
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)：		
薪金、工資及其他福利	15,463	13,789
退休金計劃供款(定義見供款計劃)(附註)	334	197
	15,797	13,986

* 在綜合收益表中計入「營運及行政開支」。

附註：

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無喪失權利供款可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零零七年：無)。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	21,635	9,385
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	1,007	33,438
	<u>22,642</u>	<u>42,823</u>

8. 董事酬金

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

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	<u>300</u>	<u>300</u>
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	2,789	2,220
退休金計劃供款	24	24
	<u>2,813</u>	<u>2,244</u>
	<u>3,113</u>	<u>2,544</u>

(a) 獨立非執行董事

年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
蔡德河先生	120	120
李兆民先生	60	60
黃艷森先生	120	120
	<u>300</u>	<u>300</u>

年內，概無其他薪金須支付予獨立非執行董事（二零零七年：無）。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃 供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零八年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	1,551	12	1,563
劉志奇先生	—	1,238	12	1,250
	<u>—</u>	<u>2,789</u>	<u>24</u>	<u>2,813</u>
二零零七年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	1,200	12	1,212
劉志奇先生	—	1,020	12	1,032
	<u>—</u>	<u>2,220</u>	<u>24</u>	<u>2,244</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

9. 五名最高薪酬人士

年內，五名最高薪酬之僱員包括兩名(二零零七年：兩名)董事，酬金之詳情載於上文附註8。其餘三名(二零零七年：三名)非董事最高薪酬之人士本年度之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,788	1,662
退休金計劃供款	36	36
	<u>1,824</u>	<u>1,698</u>

介乎於下列酬金範疇之非董事最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 稅項

香港利得稅已就本年度在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 撥備。調低之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。其他地區應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項開支	2,315	1,000
以往年度撥備不足／(超額撥備)	513	(1,070)
即期稅項－中國內地		
本年度稅項開支	12,776	12,476
以往年度撥備不足	1,645	—
遞延稅項 (附註31)	499	(337)
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項開支總額	17,748	12,069

10. 稅項 (續)

按適用於本公司及其大部分附屬公司於所在司法權區適用稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

本集團－二零零八年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(107,706)</u>	<u>251,171</u>	<u>143,465</u>
按適用稅率計算之稅項	(17,772)	62,793	45,021
就過往年度即期稅項作出之調整	513	1,645	2,158
毋須繳稅收入	(11,445)	(89,725)	(101,170)
不可扣稅支出	31,003	39,708	70,711
未確認稅項虧損	1,650	—	1,650
以往年度已動用稅項虧損	(291)	—	(291)
期初遞延稅項稅率變動的影響	(295)	—	(295)
其他	(36)	—	(36)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>3,327</u>	<u>14,421</u>	<u>17,748</u>

本集團－二零零七年

	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>141,230</u>	<u>133,728</u>	<u>274,958</u>
按適用稅率計算之稅項	24,715	33,024	57,739
就過往年度即期稅項作出之調整	(1,070)	—	(1,070)
毋須繳稅收入	(28,903)	(36,227)	(65,130)
不可扣稅支出	3,967	15,471	19,438
未確認稅項虧損	2,540	201	2,741
以往年度已動用稅項虧損	(511)	—	(511)
其他	(1,145)	7	(1,138)
按本集團實際稅率計(計入)/扣減之稅項支出	<u>(407)</u>	<u>12,476</u>	<u>12,069</u>

11. 本公司權益持有人應佔溢利

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔綜合溢利包括已在本公司財務報表處理為數約為473,000港元溢利(二零零七年：約100,446,000港元)(附註34(b))。

12. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息－每股普通股0.3港仙(二零零七年：0.3港仙)	12,541	12,541
擬派末期股息－每股普通股0.45港仙(二零零七年：0.45港仙)	18,812	18,812
	31,353	31,353

截至二零零八年十二月三十一日止年度之擬派末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准後，方予派發。

13. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本年度本公司普通權益持有人應佔溢利約為50,925,000港元(二零零七年：220,477,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零七年：4,180,371,092股)計算。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度並無攤薄潛在普通股。

14. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	656,622	656,622

應收／(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。

14. 附屬公司之權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
東寶電子有限公司	香港	6,000,000港元	45.77 (附註(i))	買賣電子 產品
東本電子(深圳)有限公司 (附註(vi))	中國	3,310,000美元	45.77 (附註(i))	製造電子 零件
Call Rich Investments Limited	英屬處女羣島	50,000美元	60.28 (附註(ii))	投資控股
志敏投資有限公司	香港／中國	2港元	64.08	物業投資
Conrad Shipping Limited	香港	1港元	100	物業投資
East Winner Limited	英屬處女羣島	1美元	61.03	投資控股
永成發展有限公司	香港／中國	10,000港元	61.99 (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	英屬處女羣島	50,000美元	75	投資控股
運達集團有限公司	香港／中國	2港元	64.08	物業投資
Godfrey Investments Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
極通投資有限公司	英屬處女羣島／中國	50,000美元	46.17 (附註(i)及(iii))	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

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Head Wonder International Limited	英屬處女羣島	10,000美元	64.08	投資控股
Inter China Limited	英屬處女羣島	100美元	34.79 (附註(i))	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	46.17 (附註(i)及(iii))	投資控股
僑生發展(上海)有限公司 (附註(vi))	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	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
Linkful Electronics Limited	英屬處女羣島	1美元	61.03	投資控股
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股份 20,000,000港元	61.03	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	61.03	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	61.03	提供管理 服務
Linkful Metals Trading Limited	英屬處女羣島／泰國	1美元	61.03	金屬買賣
Linkful Properties Company Limited	香港／中國	2港元	61.03	投資及 物業控股
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女羣島	1美元	61.03	投資控股

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Lucky River Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資
萬升投資有限公司	香港	10,000港元	100	提供娛樂 服務
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	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
Multifield Investment (PRC) Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
Multifield Management Services Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
Multifield Properties Holdings Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
萬事昌置業有限公司	香港	9,000港元	100	投資控股
萬事昌地產代理有限公司	香港	2港元	100	提供物業 代理服務
萬事昌物業管理有限公司	香港	2港元	100	提供物業 管理服務
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	英屬處女羣島	40美元	100	投資控股
Nichiyu Consultants Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
東方網庫控股有限公司	百慕達	18,000,000港元	61.03	投資控股
Prince Properties Limited	香港	10,000港元	80.52 (附註(v))	投資控股
Quick Profits Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
Quick Returns Group Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女羣島	100美元	61.99 (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

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Sino Yield Investments Limited	英屬處女羣島	3美元	66.7	投資控股
Skilful Investments Limited	英屬處女羣島／ 中國	50,000美元	46.17 (附註(i)及(iii))	物業出租
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女羣島	1美元	61.03	投資控股
泰聯發展有限公司	香港／中國	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited	英屬處女羣島	50,000美元	100	投資控股
Verywell Properties Limited	英屬處女羣島／ 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(vi))	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(vi))	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

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
珠海市世紀西海房地產 投資有限公司 (附註(vii))	中國	人民幣 10,000,000元	100	物業發展
珠海萬事昌酒店有限公司 (附註(vi))	中國	14,436,249美元	100	物業發展
珠海市港豐商務服務 有限公司 (附註(vi))	中國	120,000港元	100	提供物業 諮詢服務

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

附註：

- (i) 該等公司為本公司非全資擁有附屬公司之附屬公司，故此因本公司對實體具控制權而將該等公司入賬為附屬公司。
- (ii) 本集團持有該附屬公司45%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該附屬公司25.04%股本權益)之61.03%權益而持有該附屬公司15.28%間接股本權益。
- (iii) 本集團持有該等附屬公司37%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該等附屬公司15.02%股本權益)之61.03%權益而持有該等附屬公司9.17%間接股本權益。
- (iv) 本集團持有該等附屬公司51%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該等附屬公司18%股本權益)之61.03%權益而持有該附屬公司10.99%間接股本權益。
- (v) 本集團持有該附屬公司50%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50%股本權益)之61.03%權益而持有該附屬公司30.52%間接股本權益。
- (vi) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (vii) 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。

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 傢俬、裝置及		汽車 千港元	廠房及機器 千港元	船泊 千港元	總計 千港元
			物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元				
二零零八年十二月三十一日								
於二零零七年十二月三十一日								
成本	312,556	746	2,970	21,110	13,244	945	2,266	353,837
累積折舊	—	(447)	(2,806)	(19,335)	(3,909)	(841)	(2,104)	(29,442)
賬面淨值	<u>312,556</u>	<u>299</u>	<u>164</u>	<u>1,775</u>	<u>9,335</u>	<u>104</u>	<u>162</u>	<u>324,395</u>
於二零零八年一月一日，扣除累積折舊								
添置	11,571	—	—	2,654	335	58	—	14,618
本年度折舊撥備	—	(38)	(51)	(978)	(2,433)	(60)	(162)	(3,722)
出售	—	—	—	(32)	(1,414)	—	—	(1,446)
匯兌調整	7,476	—	13	(543)	663	—	—	7,609
於二零零八年十二月三十一日，扣除累積折舊	<u>331,603</u>	<u>261</u>	<u>126</u>	<u>2,876</u>	<u>6,486</u>	<u>102</u>	<u>—</u>	<u>341,454</u>
於二零零八年十二月三十一日								
成本	331,603	746	2,942	23,526	12,763	1,003	2,266	374,849
累積折舊	—	(485)	(2,816)	(20,650)	(6,277)	(901)	(2,266)	(33,395)
賬面淨值	<u>331,603</u>	<u>261</u>	<u>126</u>	<u>2,876</u>	<u>6,486</u>	<u>102</u>	<u>—</u>	<u>341,454</u>

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	發展中物業	土地及樓宇	租賃物業裝修	傢俬、裝置及辦公室設備	汽車	廠房及機器	船泊	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零七年十二月三十一日								
於二零零七年一月一日								
成本	195,356	10,815	2,877	20,212	6,310	909	2,266	238,745
累積折舊	—	(1,568)	(2,142)	(18,120)	(2,245)	(779)	(1,714)	(26,568)
賬面淨值	195,356	9,247	735	2,092	4,065	130	552	212,177
於二零零七年一月一日，扣除累積折舊								
添置	113,081	—	—	494	8,027	36	—	121,638
重估虧絀	—	(358)	—	—	—	—	—	(358)
本年度折舊撥備	—	(254)	(636)	(995)	(2,217)	(62)	(390)	(4,554)
出售	—	—	—	(16)	(635)	—	—	(651)
轉撥	—	(9,000)	—	—	—	—	—	(9,000)
匯兌調整	4,119	664	65	200	95	—	—	5,143
於二零零七年十二月三十一日，扣除累積折舊	312,556	299	164	1,775	9,335	104	162	324,395
於二零零七年十二月三十一日								
成本	312,556	746	2,970	21,110	13,244	945	2,266	353,837
累積折舊	—	(447)	(2,806)	(19,335)	(3,909)	(841)	(2,104)	(29,442)
賬面淨值	312,556	299	164	1,775	9,335	104	162	324,395

附註： 發展中物業包括於兩幅位於中國之土地之權益。

16. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	2,781,460	2,498,930
添置	71,815	2,634
出售	(53,500)	(30,462)
公平值收益	116,022	134,242
轉撥自業主自用物業	—	9,000
匯兌調整	109,073	167,116
	<u>3,024,870</u>	<u>2,781,460</u>
於十二月三十一日之賬面值	3,024,870	2,781,460

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	171,200	2,641,200	2,812,400
中期租約	201,270	11,200	212,470
	<u>372,470</u>	<u>2,652,400</u>	<u>3,024,870</u>

本集團於二零零八年十二月三十一日之投資物業由獨立專業估值師B.I. Appraisals Limited按現行使用之公開市值基準進行重估。

本集團持有之投資物業已根據經營租約租予第三者，進一步概要詳情載於財務報表附註37。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值約為2,462,800,000港元(二零零七年：2,116,600,000港元)之若干投資物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資(附註29)。

17. 預付土地租賃付款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	468	476
已於年內確認	(9)	(8)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	459	468
	<hr/>	<hr/>

本集團之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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市債務投資，按公平值	37,902	8,790
會所債券，按成本值	670	670
	<hr/>	<hr/>
	38,572	9,460
	<hr/>	<hr/>

年內，本集團可供出售投資直接於權益確認之收益總額約達10,274,000港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益總額：190,000港元)，為數約1,205,000港元(二零零七年：無)已從權益剔除及於本年度之收益表確認。

年內，若干上市債務投資之市價大幅下跌。董事認為，該等降價表明上市債務投資已減值及減值虧損約為3,842,000港元(二零零七年：無)(其中包括轉撥自可供出售投資重估儲備約3,842,000港元(二零零七年：無))，該等金額已於年內於收益表內確認。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值約37,902,000港元(二零零七年：8,790,000港元)之上市債務投資已予抵押，作為本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註29。

19. 股票掛鈎票據

股票掛鈎票據乃列為按公平值入賬並於收益表處理之財務資產。

就報告用途進行之賬面值分析：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動性質	11,668	22,724

股票掛鈎票據之主要內容如下：

名義金額	到期日
3,500,000美元	二零零九年

股票掛鈎票據可贖回，並按相關股票之價值計算利息。股票掛鈎票據以不同行使價與若干海外上市證券掛鈎。

上述股票掛鈎票據於結算日以公平值計量，其公平值根據證券經紀於結算日提供之相等工具買入報價釐定。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值約11,668,000港元(二零零七年：22,724,000港元)之股票掛鈎票據已予抵押，作為本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註29。

20. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	319	465
在製品	7	10
製成品	269	344
	595	819

21. 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。

22. 貿易應收款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項	13,007	13,917
減值	(5,240)	(5,240)
	<u>7,767</u>	<u>8,677</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。

本集團給予其客戶之交易期主要以除賬為主。發票一般於發出後兩個月內支付，而若干關係良好之客戶則除外，彼等之交易期可延長至三個月至六個月不等，惟須獲高級管理層批准。本集團嚴格控制未償還之應收款項。高級管理層會定期審閱過期結餘。貿易應收款項為免息。

於結算日已扣除減值撥備之應收貿易款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內	1,859	2,329
一至兩個月	1,586	1,004
兩至三個月	596	968
三個月以上	3,726	4,376
	<u>7,767</u>	<u>8,677</u>

22. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	5,240	5,260
已撥回減值虧損 (附註6)	—	(20)
	5,240	5,240

計入上述貿易應收款項之減值撥備為就個別減值貿易應收款項所計提之撥備約5,240,000港元(二零零七年：5,240,000港元)，其賬面值約為7,767,000港元(二零零七年：8,677,000港元)。個別減值貿易應收款項涉及未如期償還或有拖欠還款之客戶，且預期僅可收回部分應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升物。

視作並無減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期亦未作減值	3,445	3,333
逾期少於一個月	596	968
逾期一至三個月	353	733
逾期超過三個月	3,373	3,643
	7,767	8,677

未逾期亦未作減值之應收款項乃與數名債務人有關，彼等在近期並無拖欠款項記錄。

逾期但未作減值之應收款項乃與數名與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動而結餘被視為依然能全數收回，故有關該等結餘毋須作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升物。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

於二零零八年十二月三十一日本集團之預付款項、按金及其他應收款項為就收購若干投資物業支付之按金約44,934,000港元(二零零七年：36,646,000港元)。

24. 按公平值入賬並於收益表中處理之股本投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本投資，按市值		
香港	46,760	66,020
其他地方	11,225	28,263
	<u>57,985</u>	<u>94,283</u>

上述股本投資於二零零八年及二零零七年十二月三十一日已分類為持有作買賣用途。於二零零八年十二月三十一日，賬面值約為57,577,000港元(二零零七年：14,635,000港元)之本集團上市股本投資已予抵押，作為本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註29。

25. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	83,281	99,890
定期存款	186,131	410,306
	<u>269,412</u>	<u>510,196</u>
減：已抵押定期存款	(133,202)	(210,785)
現金及現金等值項目	<u>136,210</u>	<u>299,411</u>

為數約133,202,000港元(二零零七年：210,785,000港元)之定期存款已作為獲批之銀行融資之抵押。

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘約為60,304,000港元(二零零七年：86,550,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣；然而，根據中國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外幣。

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。

26. 貿易應付款項

於結算日之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內	1,219	1,040
一至二個月	52	120
二至三個月	—	131
三個月以上	156	92
	<u>1,427</u>	<u>1,383</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

27. 其他應付款項及應計項目

其他應付款項及應計項目乃免息，而其平均期限為兩個月，或於要求時償還。

於二零零八年十二月三十一日計入本集團其他應付款項及應計項目為有關收購一間附屬公司應付遞延代價約77,593,000港元（二零零七年：74,369,000港元）。

28. 衍生財務工具

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
場外或然遠期交易	<u>21,222</u>	<u>—</u>

本集團訂立多份遠期協議，以於協議日期起計12個月期間內按固定價格購買若干上市股本投資。根據該等協議，本集團之購買承擔將於股本投資市價上升至預定價位時予以終止。於結算日，協議項下本集團之最高購買承擔總額約為36,179,000港元（二零零七年：無）。

上述衍生金融工具於結算日以公平值計量。該等公平值乃根據證券經紀於結算日提供之相等工具之買入報價釐定。

29. 計息銀行及其他借貸

本集團

	二零零八年			二零零七年		
	合約利率 (%)	到期日	千港元	合約利率 (%)	到期日	千港元
流動						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.6至 1.5	二零零九年	122,231	香港銀行 同業拆息 加0.65至 1.3	二零零八年	62,369
以人民幣計值之有抵押銀行貸款			—	中國人民 銀行現行 利率	二零零八年	128,811
以日圓計值之有抵押短期貸款			—	1.08	二零零八年	62,103
以美元計值之有抵押短期貸款	1.45至2.50	二零零九年	50,350			—
			<u>172,581</u>			<u>253,283</u>
非流動						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.6至 1.5	二零一零年 至二零二零年	558,255	香港銀行 同業拆息 加0.65至 1.3	二零零九年 至二零一五年	585,022
			<u>730,836</u>			<u>838,305</u>

29. 計息銀行及其他借貸 (續)

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分析：		
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	122,231	191,180
第二年	70,731	62,489
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	459,291	124,527
五年後	28,233	398,006
	680,486	776,202
須於一年內償還之其他借貸	50,350	62,103
	730,836	838,305

本集團之若干銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團若干投資物業之第一法定抵押，該等資產之賬面總值約為2,462,800,000港元(二零零七年：2,116,600,000港元)；
- (ii) 本公司及其附屬公司之若干董事及少數股東提供之個人擔保；
- (iii) 本公司提供之公司擔保；及
- (iv) 本集團若干定期存款之抵押，達78,357,000港元(二零零七年：128,754,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團短期貸款乃將若干現金存款及投資(賬面總值約為161,992,000港元(二零零七年：128,180,000港元))抵押予一間投資銀行作擔保。

本集團非流動借貸之賬面值與公平值列載如下：

	賬面值		公平值	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
浮息銀行貸款	558,255	585,022	513,992	488,592

非流動借貸之公平值已按現行利率貼現預期未來現金流量計算。

30. 應付一名董事之款項

應付一名董事之款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

31. 遞延稅項負債

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
於二零零八年一月一日	5,158	399,651	34,046	438,855
期初遞延稅率變動之影響 (附註10)	(295)	—	—	(295)
年內於收益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	794	—	—	794
於二零零八年十二月三十一日	<u>5,657</u>	<u>399,651</u>	<u>34,046</u>	<u>439,354</u>
於二零零七年一月一日	5,495	399,651	34,046	439,192
年內於收益表計入之 遞延稅項 (附註10)	(337)	—	—	(337)
於二零零七年十二月三十一日	<u>5,158</u>	<u>399,651</u>	<u>34,046</u>	<u>438,855</u>

本集團來自香港之稅項虧損約232,973,000港元(二零零七年：226,977,000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，應課稅溢利亦不大可能抵銷稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，中國大陸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大陸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。

於二零零八年十二月三十一日，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(二零零七年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

32. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	50,000,000,000	50,000,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	4,180,371,092	4,180,371,092	41,804	41,804

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於財務報表附註33。

33. 購股權計劃

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

根據該計劃可供發行證券之總數為400,052,632份，相等於本公司於採納該計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向該計劃之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發行之股份1%。倘授出購股權數目超過此限額，須待股東於週年大會批准。

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，須待股東於週年大會預先批准。

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

33. 購股權計劃 (續)

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項(以較高者為準)(i)股份面值；(ii)緊隨提呈購股權要約之日期本公司股份於聯交所之收市價及(iii)緊靠提呈要約之日期前五個交易日本公司股份於聯交所收市價平均數。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自該計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之購股權。

以下為本公司一間附屬公司東方網庫控股有限公司於年內未行使之購股權：

購股權授出之日期	購股權之行使期	每股購股權之行使價 港元	於二零零八年 一月一日	購股權數目	
				於二零零八年 年內失效	於二零零八年 十二月三十一日
一九九八年二月七日	一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日	0.112	58,500,000	(58,500,000)	—

附註：倘本公司股本中出現發行供股或紅股或其他類似變動之情況，則購股權之行使價須作出調整。

34. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備總額及有關變動乃呈列於綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	39,116	802,254	339	841,709
年內溢利	—	—	100,446	100,446
二零零七年中期股息	—	—	(12,541)	(12,541)
擬派二零零七年度末期股息	—	—	(18,812)	(18,812)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	39,116	802,254	69,432	910,802
年內溢利	—	—	473	473
二零零八年中期股息	—	—	(12,541)	(12,541)
擬派二零零八年度末期股息	—	—	(18,812)	(18,812)
於二零零八年十二月三十一日	39,116	802,254	38,552	879,922

於一九九八年，為籌備本公司股份及認股權證於聯交所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。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可在若干情況下分發予本公司之股東。

35. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
除稅前溢利	143,465	274,958
經下列各項調整：		
融資成本	22,642	42,823
投資物業公平值收益	(116,022)	(134,242)
利息收入	(11,677)	(24,007)
上市投資之股息收入	(4,396)	(2,890)
折舊	3,722	4,554
物業、廠房及設備項目重估虧損	—	358
確認預付土地租賃款項	9	8
以下項目之公平值虧損／(收益)淨額：		
可供出售投資(出售時自權益轉撥)	1,205	—
股票掛鈎票據	20,171	16,412
按公平值入賬於收益表處理之股本投資	55,804	(40,576)
衍生財務工具	21,222	—
可供出售投資之減值	3,842	—
出售投資物業虧損	—	440
出售物業、廠房及設備項目之收益	(19,607)	(1,056)
中國間接稅項	35,465	25,069
	155,845	161,851
股票掛鈎票(增加)／減少	(9,115)	35,100
存貨減少	224	506
貿易應收款項減少	910	1,291
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	6,684	(21,492)
按公平值入賬並於收益表處理之股本投資(增加)／減少	(19,506)	76,700
貿易應付款項增加／(減少)	44	(343)
其他應付款項及應計項目增加	4,210	20,025
所收按金(減少)／增加	(898)	3,125
營運產生現金	138,398	276,763
已收利息	4,637	2,058
應收上市投資股息	4,396	2,890
已付香港利得稅	(1,585)	(3,442)
已付中國稅項	(45,515)	(33,393)
經營業務產生之現金流入淨額	100,331	244,876

36. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約538,249,000港元之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中之479,943,000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。

37. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及可供出售物業(分別於財務報表附註16及21)，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。

於結算日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	110,190	102,851
第二至第五年(包括首尾兩年)	37,016	45,142
	<u>147,206</u>	<u>147,993</u>

38. 承擔

除上文附註37所述經營租賃承擔外，本集團於結算日就投資物業有以下資本承擔：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未予以準備	<u>403</u>	<u>6,001</u>

39. 關連人士之重大交易

(a) 除本財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於年內進行下列關連人士交易：

(i) 一家附屬公司向Alpha Japan Limited (「Alpha Japan」) (本公司一家附屬公司的少數股東) 一家關連公司出售約3,360,000港元(二零零七年：4,604,000港元)之製成品及購入52,000港元(二零零七年：825,000港元)之原材料及零件設備。該等交易乃根據本集團於日常業務過程中(就銷售而言)一般提供予第三方客戶之所報價格及條件，及Alpha Japan一家關連公司提供予第三方客戶之所報價格及條件(就購買而言)進行。

(b) 本集團主要管理人員之報酬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	5,346	4,688
離職後福利	84	96
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>5,430</u>	<u>4,784</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

40. 按類別劃分之財務工具

於結算日各類財務工具之賬面值如下：

二零零八年

財務資產

	本集團				
	按公平值入賬並於損益表處理之財務資產				
	— 於初始確認時			可供出售	
	指派之價值	— 持作交易用途	貸款及應收款項	財務資產	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
可供出售投資	—	—	—	38,572	38,572
股票掛鈎票據	11,668	—	—	—	11,668
貿易應收款項	—	—	7,767	—	7,767
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	—	—	6,604	—	6,604
按公平值入賬並於損益表處理之股權投資	—	57,985	—	—	57,985
已抵押存款	—	—	133,202	—	133,202
現金及現金等值項目	—	—	136,210	—	136,210
	<u>11,668</u>	<u>57,985</u>	<u>283,783</u>	<u>38,572</u>	<u>392,008</u>

財務負債

	按公平值入賬並 於損益表處理之 財務負債	以攤銷成本 計量之 財務負債	總計
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	—	1,427	1,427
計入其他應付款項及應計項目之財務負債	—	123,162	123,162
已收取按金	—	46,043	46,043
衍生財務工具	21,222	—	21,222
計息銀行及其他借貸	—	730,836	730,836
應付一名董事之款項	—	33,610	33,610
	<u>21,222</u>	<u>935,078</u>	<u>956,300</u>

40. 按類別劃分之財務工具 (續)

於結算日各類財務工具之賬面值如下 (續) :

二零零七年

財務資產

	本集團				
	按公平值入賬並於損益表 處理之財務資產			可供出售 財務資產	總計
	— 於初始確認時 指派之價值 千港元	— 持作交易用途 千港元	貸款及應收款項 千港元		
可供出售投資	—	—	—	9,460	9,460
股票掛鈎票據	22,724	—	—	—	22,724
貿易應收款項	—	—	8,677	—	8,677
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	—	—	24,035	—	24,035
按公平值入賬並於損益表處理之股權投資	—	94,283	—	—	94,283
已抵押存款	—	—	210,785	—	210,785
現金及現金等值項目	—	—	299,411	—	299,411
	<u>22,724</u>	<u>94,283</u>	<u>542,908</u>	<u>9,460</u>	<u>669,375</u>

財務負債

	以攤銷成本計量 之財務負債 千港元
貿易應付款項	1,383
計入其他應付款項及應計項目之財務負債	123,766
已收取按金	46,941
計息銀行及其他借貸	838,305
應付一名董事之款項	38,778
	<u>1,049,173</u>

41. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款及透支、其他計息貸款及現金及短期存款。該等財務工具之主要目的在於為本集團之營運集資。本集團有多項直接由營運產生之其他財務資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團財務工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。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借貸水平。由於本集團預期不會大幅提高計息借貸水平，本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示於其他變數保持穩定，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。

	基點 增加/(減少)	本集團	股權*
		除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	
二零零八年			
港元	50	(111)	—
美元	50	(86)	—
港元	(50)	111	—
美元	(50)	86	—
二零零七年			
港元	50	(184)	—
人民幣	50	(26)	—
港元	(50)	184	—
人民幣	(50)	26	—

* 不包括保留盈利

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團亦涉及交易貨幣風險，此風險源自經營單位以單位功能貨幣以外之貨幣作出售或購買計值單位。本集團約83% (二零零七年：84%) 之銷售都是以經營單位銷售之功能貨幣以外之貨幣計值，而約66% (二零零七年：95%) 之成本以單位功能貨幣計值。本集團通過使用當地業務交易產生之現金流量資助其當地經營及投資而管理其於外國經營之業務活動及投資正常過程產生之外匯風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層緊密監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表展示於結算日其他變數保持不變，而港元、人民幣、美元及日圓匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利 (因貨幣資產及負債之公平值出現變動) 及股權對波動的敏感性。

	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
二零零八年			
若港元兌美元弱勢	(5)	687	1,895
若港元兌美元強勢	5	(687)	(1,895)
若港元兌日圓弱勢	(5)	248	—
若港元兌日圓強勢	5	(248)	—
二零零七年			
若港元兌美元弱勢	(5)	7,680	440
若港元兌美元強勢	5	(7,680)	(440)
若港元兌日圓弱勢	(5)	(782)	—
若港元兌日圓強勢	5	782	—

* 不包括保留盈利

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

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

本集團包括已抵押存款、現金及現金等值項目、可供出售財務資產、股票掛鈎票據及其他應收款項之其他財務資產之信貸風險源自對方違約，最大風險相等於該等工具之賬面值。

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

本集團源自貿易應收款項之信貸風險之詳細數據披露於財務報表附註22。

流動資金風險

本集團旨在透過動用本集團之可動用現金、銀行透支、銀行貸款及其他計息貸款，維持資金持續性及靈活性之平衡。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於結算日之財務負債到期日：

本集團

按要 求償還	二零零八年					總計
	少於 三個月	三個月		一至五年	超過五年	
		至少於 三個月	至少於 十二個月			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
計息銀行及其他借貸	—	61,408	111,173	530,022	28,233	730,836
貿易應付款項	—	1,427	—	—	—	1,427
其他應付款項及應計項目	123,162	—	—	—	—	123,162
已收取按金	46,043	—	—	—	—	46,043
	169,205	62,835	111,173	530,022	28,233	901,468

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	二零零七年					總計 千港元
	按要求償還 千港元	三個月		一至五年 千港元	超過五年 千港元	
		少於 三個月 千港元	至少於 十二個月 千港元			
計息銀行及其他借貸	—	147,977	105,306	187,016	398,006	838,305
貿易應付款項	—	1,383	—	—	—	1,383
其他應付款項及應計項目	123,766	—	—	—	—	123,766
已收取按金	46,941	—	—	—	—	46,941
	<u>170,707</u>	<u>149,360</u>	<u>105,306</u>	<u>187,016</u>	<u>398,006</u>	<u>1,010,395</u>

本集團訂立多份遠期協議，以於協議日期起計12個月期間內按固定價格購買若干上市股本投資。根據該等協議，本集團之購買承擔將於股本投資市價上升至預定價位時予以終止。於結算日，協議項下本集團之最高購買承擔總額約為36,179,000港元(二零零七年：無)

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。於二零零八年十二月三十一日，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本投資之上市股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以結算日市場報價估值。

在結算日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：

	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低點	二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 高/低點
香港一 恆生指數	14,387	27,616/ 11,016	27,812	31,638/ 18,664

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股本投資於結算日之賬面值，對股本投資公平值10%變動之敏感性。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

股權價格風險 (續)

	股本投資 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
二零零八年			
於香港及海外上市之投資			
— 持作交易	57,985	5,799/ (5,799)	— —
二零零七年			
於香港及海外上市之投資			
— 持作交易	94,283	9,428/ (9,428)	— —

* 不包括保留盈利

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。於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七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，負債權益比率為銀行及其他計息借款除以股東權益。於資產負債表日期之負債權益比率如下：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他計息借款	730,836	838,305
權益持有人應佔權益	1,872,522	1,763,552
負債權益比率	39.03%	47.54%

42. 可比較金額

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已將證券買賣及投資控股作為其主要業務經營。若干可比較數字已予重新分類，以符合本年度之呈列方式。

43. 批准財務報表

本財務報表已於二零零九年四月十七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	樓面面積 (平方呎)	集團應佔 樓面面積 (平方呎)	租期
1	香港 新界屯門 青山灣 青山公路118及118A號 松園 1B座地下	住宅	100%	1,833	1,833	直至二零四七年 六月三十日止 之剩餘年期
2	香港 九龍 尖沙咀 寶勒巷1號 玫瑰大廈7樓B座	住宅	100%	890	890	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
3	香港 九龍 油麻地 上海街426號 萬事昌中心	商業	100%	46,351	46,351	自一八八七年 十二月二十五日 起計150年
4	香港 九龍 尖沙咀 寶勒巷3-7A號 萬事昌廣場地下 1至9號舖、 1樓至3樓、5樓及6樓、 7樓01號單位、20樓、 21樓及外牆連天台	商業	100%	64,709	64,709	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
5	香港 香港仔 黃竹坑道54號 全幢	工業／ 商業	100%	62,992	62,992	自一九六五年 五月十日起計 75年，另可 續租75年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	樓面面積 (平方呎)	集團應佔 樓面面積 (平方呎)	租期
6	香港香港仔 業興街11號南匯廣場 Pacific Link Tower 20樓 1至6號及21至28號辦公室	商業	100%	11,438	11,438	自一九九一年 十二月十七日 起計56年
7	香港 南區 貝沙灣 5座9樓B室及停車位53號	住宅	100%	1,690	1,690	由二零零零年 五月二十二日 起計50年
8	香港香港仔 興旺街25號 大生工業大廈 4樓、5樓、8樓及9樓全層 2樓及14樓B1及B2單位以及 16個泊車位	工業	100%	76,500	76,500	自一九七零年 三月二十三日起計75年 另可繼租75年
9	中國上海 長寧區 法華鎮路123弄3號 上海法華苑 B幢 45個單位及39個車位	服務式 公寓	64.08%	64,606	41,400	自一九九六年 六月三日至二零六二年 十月七日
10	中國上海 長寧區 虹橋路2279號 溫莎花園 56幢豪華別墅及會所	服務式 公寓	46.17%	178,956	82,624	自一九九四年 七月二十六日至 二零六二年 十一月七日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	樓面面積 (平方呎)	集團應佔 樓面面積 (平方呎)	租期
11	中國天津 和平區 南京路239號 河川大廈第二座 16樓A至F室	住宅	100%	8,620	8,620	自一九九二年 七月二十五日至 二零六二年 七月二十四日
12	中國上海 長寧區 延安西路2067號 仲盛金融中心 8樓806、807及808號單位	商業	100%	4,670	4,670	自一九九七年 一月二十二日至 二零四三年 三月七日
13	中國上海 長寧區 法華鎮路123弄3號 上海法華苑 B座1樓及2樓	商業	64.08%	6,276	4,022	自一九九二年 十月八日至 二零六二年 十月七日
14	中國上海 長寧區 虹橋路2290號 溫莎公寓	服務式 公寓	100%	189,518	189,518	自一九九七年 四月五日至 二零六二年 十一月七日
15	中國上海 長寧區 劍河路2018號 溫莎豪園	服務式 公寓	61.99%	391,273	242,550	自一九九七年 六月二十三日至 二零六七年 六月二十二日
16	中國珠海前山港前路以北及 三台石路以西之土地	商業	100%	475,446	475,446	自一九九四年 一月二日 起計50年
17	中國珠海市斗門區 井岸鎮尖峰南珠峰大道西側 之土地	商業、展覽 中心及酒店	100%	1,129,330	1,129,330	自二零零七年 九月三十日 起計40至50年
				<u>2,715,098</u>	<u>2,444,583</u>	

股東 週年大會通告

茲通告萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年六月二十六日(星期五)下午四時三十分假座香港黃竹坑道五十四號萬事昌集團大廈八樓舉行股東週年大會，以討論及處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及董事會與核數師報告。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 重選董事並授權董事會釐訂董事之酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐訂其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (A) 遵照本決議案(C)段，一般性及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之股份，以及作出或授予或須行使此等權力方可作出或授予之售股建議、協議及購股權；
- (B) 本決議案(A)段之批准授權董事於有關期間(定義見下文)內作出或授予可能需要於有關期間(定義見下文)結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (C) 董事依據本決議案(A)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權)之股本面值總額不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之20%，惟依據(i)配售新股(定義見下文)；(ii)行使附於本公司任何認股權證之認購權；(iii)當時採納以授予或發行股份或購股權利予本公司及／或其任何附屬公司之高級職員或僱員或其他合資格人士之任何購股權計劃或類似之安排；或(iv)根據本公司之公司細則，提供股份配發以代替全部或部分本公司之股息之任何以股代息或類似之安排；或(v)本決議案獲通過日期前之任何已作出或授予之售股建議、協議或購股權而配發者除外，而上述之批准亦須受此限制；及
- (D) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列最早日期之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股東週年大會通告

(ii) 本公司細則或任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案准許之授權經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日；及

「配售新股」乃指於董事指定之期間內，向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份之建議惟董事可就零碎股權或於考慮任何法律或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之限制或責任後按其認為必要或權宜取消此等權利或作出其他安排。」

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案不論有否修訂為普通決議案：

「動議：

(A) 遵照本決議案(B)段，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，購回本公司股本中之股份及本公司所發行之認股權證如有；

(B) 本公司依據本決議案(A)段之批准獲准購回之本公司證券數額，將為：

(i) 如為股份，不得超過本決議案通過日期之已發行股份總面值之10%；及

(ii) 如為認股權證(如有)，不得超過本決議案通過日期尚未行使之認股權證10%，

及本決議案(A)段之授權，須受此限制；及

(C) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列最早日期之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 本公司細則或任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案准許之授權經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

股東週年大會通告

7. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

「**動議**在本大會通告所載之第5項及第6項決議案正式通過之條件下，擴大本大會通告第5項決議案授予董事行使本公司權力以配發及發行股份之一般授權限額，在董事依據該項一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行之股本總面值上，加以相等於本公司依據本大會通告所載第6項決議案授予之權力購回本公司股本之面值總額，惟此數額不得超過本公司在本決議案通過日期之已發行股本總面值10%。」

承董事會命
萬事昌國際控股有限公司
主席
劉志勇

香港，二零零九年四月十七日

附註：

- (i) 本公司將於二零零九年六月二十三日至二零零九年六月二十五日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零零九年六月二十二日下午四時三十分前送抵本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (ii) 凡有資格出席大會及投票之股東，可委派一名代表出席及於以股數表決時代其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
- (iii) 代表委任表格連同委任人簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會(或其續會，視乎情況而定)指定召開時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。
- (iv) 一份載有有關上述決議案第5項至第7項進一步資料之說明文件連同二零零八年年報，將於稍後一併寄予各股東。