



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)

二零零五年
年報

目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層之討論及分析	4
董事及高級管理人員簡介	6
董事會報告	8
企業管治報告	15
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
權益變動表	22
現金流量表	24
公司：	
資產負債表	25
財務報表附註	26
本集團之物業組合	82
股東週年大會通告	85

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

公司秘書

潘俊盛

主要往來銀行

華比富通銀行
中國銀行(香港)有限公司
永亨銀行有限公司
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

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

主要營業地點

香港
黃竹坑道54號
萬事昌集團大廈8樓

股份主要過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

股份過戶登記香港分處

登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主席 報告

截至二零零五年十二月三十一日止年度

鑑於二零零五年度錄得香港本地生產總值實際增長約7.3%，加上出口增長及內部需求持續為經濟穩定復甦帶來支持，故二零零五年對香港來說並非艱辛之一年實為無可置疑。年內，本集團再次著重其核心租賃業務，並致力維持其於香港及上海之市場地位。

值得一提，本年度所採納於二零零五年一月一日或之後會計期間生效之新增及經修訂之香港財務報表準則及香港會計準則均帶來轉變及影響。特別是，本集團於本年度內已確認投資物業之公平值收益54,000,000港元。

就香港之物業組合而言，本集團繼續維持出租率接近85%，而整體租賃價值並無大幅下跌。有鑒於香港房地產市場增長潛力優厚，本集團於二零零五年下半年度所收購之四項物業達68,000,000港元，藉此進一步鞏固本集團收入之穩固基礎。

本集團之上海服務式住宅連鎖持續貢獻強勁之投資回報，加上出租率超越90%，故吾等對本集團上海物業投資之表現深感滿意。儘管國家及上海市地方政府加強對房地產業及房地產市場宏觀調控之力度，惟本集團認為，上海房地產業及房地產市場在所需調整後將會持續穩定增長。

吾等預計，憑藉本集團過往數年之成就，本集團之前景明朗。本集團董事會及管理層致力為股東爭取最大利益。吾等在堅守審慎原則之同時，亦會積極物色新發展項目之商機。本人謹藉此機會，向各股東及僱員於過去一年之支持及貢獻致以衷心感謝。

主席
劉志勇

香港，二零零六年四月十九日

管理層之 討論及分析

業務回顧

於二零零五年度，本集團主要致力於其核心租賃及國際鋼鐵貿易業務。年內，本集團維持穩定增長，並錄得純利約148,000,000港元，較二零零四年增加30%。

物業投資

上海

吾等對本集團上海分類之表現深感滿意。本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式住宅連鎖，成功於上海市場穩佔一席位，並持續帶來理想之投資回報，出租率持續超逾90%，外商駐上海人員已視「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌，而本集團之住客基礎已包括全球數百間跨國公司。目前，本集團管理約400間服務式住宅及別墅。

香港

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團之香港投資物業維持出租率接近85%，並錄得穩定之總租金收入約為31,000,000港元（二零零四年：29,000,000港元）。

為強化本集團經常性盈利增長之穩固基礎，本集團已於二零零五年下半年購入四項總值約68,000,000港元之物業。

鋼鐵貿易

由於中央政府引入多項監控措施，國際鋼鐵貿易於二零零五年度競爭依然激烈。鋼鐵價格大幅波動，令客戶不願意以相對地較高價格大批購買及積存鋼鐵產品存貨。在此情況下，憑藉所建立之全球供應商及客戶網絡以及所採用之成功業務模式，本集團再次穩佔市場地位。於二零零五年度，鋼鐵貿易部門錄得鋼鐵產品之銷量約322,000公噸，營業額達1,143,000,000港元，較去年大幅增加117%。

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和上海主要銀行之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零五年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款及其他計息借貸約為794,000,000港元，並以香港及上海若干投資物業作為法定抵押。於二零零五年十二月三十一日，本集團尚未償還之借貸總額當中，66,000,000港元須於一年內償還，65,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及短期銀行存款約為218,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，按借貸總額約794,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約2,726,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為29%。

管 理 層 之 討 論 及 分 析

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團合共聘用480名僱員，其中450名在中國，而30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，並考慮現時業內慣例而釐定。

除提供公積金計劃外，本集團亦根據僱員之表現向其提供醫療福利、集團內外培訓課程、酌情花紅及購股權計劃。本集團定期檢討僱員之酬金政策及福利。

展望

儘管油價高企及利率上升之壓力不斷增加，但由於出口增長及內部需求持續為經濟穩定復甦帶來支持，故於二零零五年，香港本地生產總值仍然錄得實際增長7.3%。經濟前景向好加上買家收入增加均加強買家及租戶之信心，因此，房屋需求依然強勁和租金持續上升。為強化吾等盈利增長之穩固基礎，本集團將繼續透過積極而平穩之增長策略，集中物色合適之土地儲備及良好之投資機會，將其投資組合提升。

於二零零五年度，國家及上海市地方政府加強對房地產業及房地產市場之宏觀調控力度。中國政府實施之調控措施是透過控制供求，藉以遏止炒賣活動。吾等相信，上海房地產業及房地產市場最終能朝著穩健、有序及平穩之方向發展。此外，二零零六年是中國社會和國民經濟第十一個五年計劃之開局之年。根據上海「十一五計劃」之主要經濟指標，經濟增長率旨在保持於9%或以上，以及執行市區成片二級舊況以下房屋改造，目標改造面積達400萬平方米。

有鑑於中國內地及上海經濟發展趨向蓬勃，本集團認為，在作出所需之調整後，上海房地產業將持續穩定增長。實際上，由於吾等已在上海建立穩固及重要之地位，以助本集團在服務式住宅連鎖之業務上取得穩固之表現，故吾等對此方面之業務感到非常樂觀。本集團在積極物色具有發展潛力之發展項目，以及致力在上海物色新發展項目商機及優質土地儲備作日後發展時，會採取審慎之原則。吾等深信，本集團之方向正確，並已作好充足準備抓緊此令人振奮之機遇。

關於吾等之國際鋼鐵貿易業務方面，經本集團於過往年度擴展供應商及客戶基礎，此業務將於未來繼續發揮穩健之表現。吾等預料，來年對國際鋼鐵貿易來說將是艱難時期，故此，本集團亦已不斷努力發展外判及開拓業務商機。

預料本集團將繼續發展其在亞太區之核心業務。過去數年之成就令本集團能擁有今天之穩固地位。

董事及高級 管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，46歲，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20年經驗，負責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，該公司從事鋼鐵買賣及製造業務，其股份於香港交易所（「港交所」）上市。

劉志奇先生，52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14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，77歲，於一九九九年五月加盟本集團。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，49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，40歲，現時為香港執業會計師公司Conpak CPA Limited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。

高級管理人員

潘俊盛先生，47歲，為上海分公司之董事，負責上海之物業投資、物業發展、項目管理及物業管理之整體業務。此外，潘先生身兼本公司財務總監及公司秘書。彼於一九九六年加入本集團，於財務、會計、上海物業業務及公司秘書實務方面經驗豐富。彼為香港會計師公會、澳洲會計師公會及特許秘書及行政人員公會之會員，並持有澳洲昆士蘭大學之商業學士學位。

關志輝先生，44歲，於二零零零年加入本集團作為財務總監。彼於金融及會計方面積逾20年經驗。關先生為一位認可管理會計師、香港會計師公會及國際會計師協會會員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員 (續)

蕭偉瓊女士，41歲，本集團物業及租務部經理，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15年經驗。

朱淮君女士，57歲，中國部財務總監，負責中國會計事宜。朱女士於一九九六年加入本集團，並於會計及財務方面積逾25年經驗。

永田哲也先生，50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28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13年，及於香港電子製造公司工作12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。

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二零零五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。年內，本集團主要業務之性質並無任何重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零五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81頁。

董事不建議派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之任何股息。

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				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	1,319,655	701,466	334,252	101,890	110,891
經營溢利	193,533	134,152	104,688	63,334	73,469
融資成本	(27,786)	(13,070)	(24,340)	(27,012)	(44,910)
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	(621)	1,696	4,703
收購一間聯營公司之權益時 確認為收入之負商譽	—	—	633	13,290	5,715
未計所得稅前溢利	165,747	121,082	80,360	51,308	38,977
所得稅	(18,082)	(7,537)	1,521	(7,401)	(4,940)
年內溢利	147,665	113,545	81,881	43,907	34,037
應佔					
本公司權益持有人	126,597	81,262	54,730	30,648	20,419
少數股東權益	21,068	32,283	27,151	13,259	13,618
	147,665	113,545	81,881	43,907	34,037

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
資產總值	3,332,662	2,981,132	2,781,803	2,200,944	1,944,340
負債總額	(1,400,830)	(1,312,713)	(1,499,922)	(1,257,121)	(1,100,907)
少數股東權益	(697,523)	(667,104)	(564,648)	(288,662)	(294,887)
	1,234,309	1,001,315	717,233	655,161	548,546

由於採納香港會計師公會頒佈之香港會計準則第17號「租賃」而對往年之數字作出調整，故於二零零四年十二月三十一日之資產總值已作重列。由於重列過往年度之數字作比較用途實屬不可行，故二零零三年、二零零二年及二零零一年之數字並未作出重列。

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82至84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82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31及附註32。

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。

購入、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入、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33及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零五年十二月三十一日，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858,020港元。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶佔本年度之銷售總額87%，而其中最大客戶之銷售額則佔63%。本集團向五大供應商作出之購貨額佔本年度購貨總額88%，而其中之最大供應商之購貨額則佔23%。

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

本公司於本年度及直至本報告刊發日期在任之董事如下：

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

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，劉志奇先生、蔡德河先生、李兆民先生及黃艷森先生須輪席退任，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

本公司董事及本集團高級管理人員之簡介詳情載於年報第6至7頁。

董事之服務合約

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

董事於合約中之權益

除財務報表附註38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

於二零零五年十二月三十一日，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，或根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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
劉志勇先生	公司	<u>2,685,515,712</u>	<u>64.24</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／股本衍生工具	持有股份／股本衍生工具之數目	身份及權益性質	相聯法團已發行股本之百分比
劉志勇先生	東方網庫控股有限公司	本公司之附屬公司	普通股	1,020,268,999	公司	56.68
			購股權	19,500,000	直接實益擁有	不適用

劉志勇先生於東方網庫控股有限公司股份之權益由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，於二零零五年十二月三十一日，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

於二零零五年十二月三十一日，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

	附註	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	(a)	透過一間控制法團持有	2,685,515,712	64.24
Lucky Speculator Limited	(a)	直接實益擁有	2,195,424,000	52.52
Desert Prince Limited	(a)	直接實益擁有	490,091,712	11.72
Choi Koon Shum	(b)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Lam William Ka Chung	(c)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Lam Wong Yuk Sin, Mary	(c)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Kingsway International Holdings Limited	(d)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Innovation Assets Limited	(d)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
World Developments Limited	(d)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
匯富金融控股有限公司	(d)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Kingsway China Holdings Limited	(d)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Festival Development Limited	(d)	透過一間控制法團持有	281,665,344	6.74
Opal Dragon Investments Limited	(d)	直接實益擁有	281,665,344	6.74

附註：

- (a) 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2,685,575,712股普通股之實益權益。
- (b) 由於Choi Koon Shum先生實益擁有或控制Kingsway International Holdings Limited（「Kingsway International」）約48.18%之已發行股本，故（根據證券及期貨條例）被視為於Kingsway International附屬公司之股份或債券中擁有權益。
- (c) 由於Lam Wong Yuk Sin Mary太太及其配偶Lam William Ka Chung先生合共實益擁有或控制Kingsway International約40%之已發行股本，故（根據證券及期貨條例）被視為於Kingsway International附屬公司之股份或債券中擁有權益。
- (d) 由於Kingsway International透過Innovation Assets Limited、World Developments Limited、匯富金融控股有限公司、Kingsway China Holdings Limited、Festival Development Limited 及Opal Dragon Investments Limited（「Opal」）（直接持有本公司股份）擁有直接權益，故被視為擁有本公司281,665,344股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，概無任何人士（本公司董事除外，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38。

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

國衛會計師事務所已獲委任為本公司核數師，以填補因安永會計師事務所之辭任造成之空缺，並於二零零四年十二月三十一日生效。除前述者外，本公司於過去三個財政年度之核數師並無其他變動。

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

二零零六年四月十九日

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

上市規則附錄十四所載之最佳應用守則已由於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之企業管治常規守則取代。

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三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，截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）。

- (a) 根據守則條文第A.4.1條及A.4.2條，(i)非執行董事應有指定任期，並須接受重選連任；及(ii)所有為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）應輪席退任，至少每三年一次。

非執行董事概無指定任期，而根據本公司細則，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，則為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細則之修訂（倘有需要），以確保符合企業管治常規守則。

- (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。

企 業 管 治 報 告

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事之履歷詳情載於第6頁至第7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。於截至二零零五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	17/17
劉志奇	15/17
獨立非執行董事	
蔡德河	4/17
李兆民	4/17
黃艷森	4/17

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱。董事會已為本集團董事及行政人員作出投保安排，以保障其因本集團業務而可能面對之風險。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經向本公全體董事作出之具體查詢後，董事已於截至二零零五年十二月三十一日止年度遵守載於標準守則之規定標準。

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

本公司已參照香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」成立審核委員會。審核委員會之條款與載於企業管治常規守則相關部分之規定一致。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為蔡德河、李兆民及黃艷森，而委員會主席為黃艷森，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

企 業 管 治 報 告

審核委員會之主要職務包括審閱及監管本集團之財務報告系統、財務報表及內部監控程序。委員會亦就有關集團審核範圍內之事宜擔當董事會與本公司核數師間之主要聯繫。實際上，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零零五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。委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為蔡德河、李兆民及黃艷森。

薪酬委員會之職權範圍與載於企業管治常規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。

截至二零零五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735,000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21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14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。投票表決之結果將於會後首個營業日公佈，並連同會議之詳情（包括時間、地點及主要決議案）刊載於報章（如適用）上。作為進一步促進有效溝通之渠道，本公司已設有網站，以適時以電子方式發放公司資訊及其他有關財務及非財務資訊。

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

本核數師行已完成審核載於第19至81頁按照香港公認會計原則編製之財務報表。

董事及核數師各自之責任

公司董事有責任編製真實公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師行之責任是根據本核數師行審核工作之結果，對該等財務報表發表獨立之意見，並根據一九八一年百慕達公司法第90條僅向全體股東報告。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士承擔責任。

意見基礎

本核數師行是按照香港會計師公會發出之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作出之重大估計和判斷、所釐訂之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，以及是否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師行認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之保證。在表達意見時，本核數師行亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師行相信，本核數師行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本核數師行認為上述財務報表均真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日期止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例中有關資料披露之規定而適當編製。

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

香港
二零零六年四月十九日

綜合 收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	6	1,319,655	701,466
銷售成本		(1,144,251)	(550,639)
毛利		175,404	150,827
其他收入及收益	6	82,047	42,014
行政支出		(59,755)	(52,631)
其他營運支出		(4,163)	(6,058)
經營溢利	7	193,533	134,152
融資成本	8	(27,786)	(13,070)
未計所得稅前溢利		165,747	121,082
所得稅	10	(18,082)	(7,537)
年內溢利		147,665	113,545
應佔			
本公司權益持有人	11	126,597	81,262
少數股東權益		21,068	32,283
		147,665	113,545
股息	12	—	6,270
中期		—	13,586
擬派末期		—	19,856
每股基本盈利	13	3.03港仙	2.01港仙

綜合 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	16,072	16,013
投資物業	16	2,672,840	2,547,000
預付土地租賃款項	17	484	493
商譽	18		
商譽		—	432
負商譽		—	(89,614)
可供出售財務資產／長期投資	19	11,023	15,930
非流動資產總值		2,700,419	2,490,254
流動資產			
存貨	20	2,341	2,740
持有作出售之物業	21	281,851	281,851
貿易應收款項	22	9,233	7,902
預付款項、按金及其他應收款項	23	17,357	28,695
按公平值入賬並於損益表中處理 之財務資產／短期投資	24	102,058	77,880
可收回所得稅		1,164	542
已抵押存款	25	25,463	7,800
現金及現金等值項目	25	192,776	83,468
流動資產總值		632,243	490,878
資產總值		3,332,662	2,981,132
減：流動負債			
貿易應付款項	26	1,908	4,526
應計開支及其他應付款項	27	44,604	41,513
已收取按金		45,878	43,967
計息借貸	28	66,314	130,069
應付所得稅		101,640	103,536
流動負債總額		260,344	323,611
流動資產淨值		371,899	167,267
總資產減流動負債		3,072,318	2,657,521

綜合資產負債表（續）

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
減：非流動負債			
計息借貸	28	727,736	471,536
應付一名董事款項	29	17,634	128,521
遞延所得稅負債	30	395,116	389,045
非流動負債總額		1,140,486	989,102
資產淨值		1,931,832	1,668,419
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	31	41,804	41,804
儲備	33	1,192,505	945,925
擬派末期股息	12	—	13,586
		1,234,309	1,001,315
少數股東權益		697,523	667,104
權益總額		1,931,832	1,668,419

主席
劉志勇

副主席
劉志奇

綜合 權益變動表

截至二零零五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										
	股本	股份溢價	繳入盈餘	投資 物業重估	投資 重估儲備	滙兌 變動儲備	保留溢利	擬派股息	少數 股東權益	總計
	千港元 (附註31)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年一月一日										
之前申報為權益	40,005	—	293,372	284,880	7,701	(140)	79,413	12,002	—	717,233
之前申報為少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	564,648	564,648
採納香港會計準則第17號 之往年調整 (附註2(a)(ii))	—	—	—	—	—	—	90	—	70	160
經重列	40,005	—	293,372	284,880	7,701	(140)	79,503	12,002	564,718	1,282,041
重估投資物業盈餘 於出售投資物業時之 已變現重估虧絀	—	—	—	168,388	—	—	—	—	103,534	271,922
已於直接權益確認之 收入及開支總額 年內溢利 (經重列)	—	—	—	180,087	—	—	—	—	103,534	283,621
年內收入及開支總額	—	—	—	180,087	—	—	81,262	—	32,283	113,545
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,431)	(33,431)
已宣派二零零三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(12,002)	—	(12,002)
發行股份	1,799	39,116	—	—	—	—	—	—	—	40,915
二零零四年中期股息	—	—	—	—	—	—	(6,270)	—	—	(6,270)
擬派二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	—	(13,586)	13,586	—	—
於二零零四年 十二月三十一日	41,804	39,116*	293,372*	464,967*	7,701*	(140)*	140,909*	13,586	667,104	1,668,419

綜合權益變動表（續）

截至二零零五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										
	股本	股份溢價	繳入盈餘	投資物業 重估儲備	可供出售 投資重估 儲備	滙兌 儲備	保留溢利	擬派股息	少數 股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註31)									
於二零零五年一月一日										
之前申報為權益	41,804	39,116	293,372	464,967	7,701	(140)	140,808	13,586	—	1,001,214
之前申報為少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	667,025	667,025
採納香港會計準則										
第17號之往年調整										
(附註2(a)(ii))	—	—	—	—	—	—	101	—	79	180
採納香港會計準則										
第40號之期初調整										
(附註2(a)(iii))	—	—	—	(464,967)	—	—	464,967	—	—	—
採納香港財務報表準則										
第3號之期初調整										
(附註2(a)(v))	—	—	—	—	—	—	79,856	—	9,758	89,614
經重列	41,804	39,116	293,372	—	7,701	(140)	685,732	13,586	676,862	1,758,033
可供出售財務資產之										
公平值變動	—	—	—	—	(289)	—	—	—	(220)	(509)
滙兌調整	—	—	—	—	—	40,416	—	—	—	40,416
直接於權益確認										
之收入及開支總額	—	—	—	—	(289)	40,416	—	—	(220)	39,907
年內溢利	—	—	—	—	—	—	126,597	—	21,068	147,665
年內收入及開支總額	—	—	—	—	(289)	40,416	126,597	—	20,848	187,572
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(187)	(187)
宣派二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(13,586)	—	(13,586)
於二零零五年										
十二月三十一日	41,804	39,116*	293,372*	—*	7,412*	40,276*	812,329*	—	697,523	1,931,832

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表之綜合儲備約1,192,505,000港元（二零零四年：945,925,000港元）。

綜合 現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營業務產生之現金流入淨額	34	126,784	122,672
投資業務之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(2,998)	(4,063)
購入投資物業		(68,405)	—
購入可供出售財務資產／長期投資		(11,202)	(15,600)
購入短期投資		—	(90,433)
到期日為三個月以上之定期存款增加		(17,663)	—
出售不再綜合附屬公司所得款項		—	4,162
出售物業、廠房及設備項目所得款項		559	6,873
出售投資物業所得款項		38,769	22,868
出售可供出售財務資產／長期投資所得款項		15,600	—
出售短期投資所得款項		—	61,272
已收股息		3,174	2,071
已收利息		7,248	1,678
投資業務現金流出淨額		(34,918)	(11,172)
融資業務之現金流量			
新增計息借貸		642,156	52,590
償還計息借貸		(449,711)	(133,481)
償還一名董事之墊款		(110,887)	(3,105)
償還少數股東權益之墊款		(187)	(43,397)
已付利息		(27,786)	(13,070)
已付股息		(13,586)	(18,272)
融資業務現金流入／(流出)淨額		39,999	(158,735)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		131,865	(47,235)
年初現金及現金等值項目		83,468	130,703
外幣匯率變動之影響淨額		(22,557)	—
年終現金及現金等值項目		192,776	83,468
現金及現金等值項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	25	38,016	61,382
於購入時到期日原為三個月以下之非抵押定期存款	25	154,760	22,086
		192,776	83,468

公 司

資 產 負 債 表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
附屬公司之權益	14	898,986	912,726
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	23	449	449
現金及銀行結餘		442	417
流動資產總值		891	866
資產總值		899,877	913,592
減：流動負債			
應計開支及其他應收款項	27	53	334
流動資產總值		838	532
資產總值減流動負債		899,824	913,258
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	31	41,804	41,804
儲備	33	858,020	857,868
擬派末期股息	12	—	13,586
權益總額		899,824	913,258

主席
劉志勇

副主席
劉志奇

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(統稱「本集團」)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
- 買賣鋼鐵
- 製造及買賣電子產品

董事認為，本集團之母公司為Lucky Speculator Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本集團之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

該等財務報表均以港元(「港元」)列值，而所有數值均四捨五入至千位(千港元)，惟另有註明者除外。董事會已於二零零六年四月十九日批准及授權刊發該等財務報表。

2. 主要會計政策概要

編製該等財務報表時所採用之主要會計政策列載如下。該等政策已於所有呈報期間貫徹採用，惟另有註明者除外。

a. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則(「香港財務報表準則」)(亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則、香港公司條例之披露規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製，並按歷史成本慣例編製，惟重估可供出售財務資產、按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產，該等財務資產乃按公平值列賬。

編製符合香港財務報表準則之財務報表須採用若干關鍵會計估計，管理層亦須採用本公司會計政策之過程中，行使其判斷。涉及重大假設及估計之範疇乃於財務報表附註4中披露。

2. 主要會計政策概要（續）

a. 編製基準（續）

採納新／經修訂香港財務報表準則及會計政策之變動

於二零零五年，本集團採納下列與其業務營運有關之新／經修訂香港財務報表準則，並已根據相關規定修訂二零零四年比較數字：

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更和誤差
香港會計準則第10號	計算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣滙兌變動影響
香港會計準則第23號	借貸開支
香港會計準則第24號	關連方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露與列賬
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或有負債和或有資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認和計量
香港會計準則第39號（經修訂）	財務資產及財務負債之過渡性及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報表準則第2號	以股份為基準之款項
香港財務報表準則第3號	企業合併

採納香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第16號、第18號、第19號、第23號、第27號、第28號、第33號、第36號、第37號及第38號對本集團及本公司之會計政策和在本集團及本公司財務報表中之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號已對少數股東權益在綜合資產負債表、綜合損益表、綜合權益變動表及其他披露造成影響。此外，於過往期間，本集團應佔聯營公司應佔之稅項會在綜合損益表中呈報為本集團稅項支出／（抵免）總額之一部分。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司收購後之業績乃呈報為本集團應佔聯營公司應佔稅項。

2. 主要會計政策概要（續）

a. 編製基準（續）

香港會計準則第21號對本集團並無造成任何重大影響。根據香港會計準則第21號過渡性條文所允許，於二零零五年一月一日前業務合併所產生之商譽和該收購所產生之公平值調整均視作以本公司貨幣進行。就二零零五年一月一日後之收購而言，收購海外業務而產生之任何商譽和資產及負債之任何公平值調整會根據香港會計準則第21號列作海外業務之資產及負債處理，並會按結算匯率換算。

香港會計準則第24號已將關連人士之定義擴大，並對本集團之關連人士披露造成影響。

採納其他香港財務報表準則之影響概述如下：

(i) 香港會計準則第17號－租賃

過往年度，自用之租賃土地和樓宇按成本減去累計折舊和任何減值虧損列賬。

採用香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇之租賃權益分別呈列為租賃土地和租賃樓宇。在租期結束時土地之所有權預期不會轉給本集團，因此，本集團之租賃土地分類為經營租賃，並從物業、廠房及設備重新分類到預付土地租賃款項，而租賃樓宇則持續分類為物業、廠房及設備之一部分。經營租賃下土地租賃預付款初步按成本列賬，其後在租期內以直線法攤銷。當租賃款項無法可靠地在土地和樓宇兩部分之間進行分配時，則整個租賃款項會計入土地和樓宇之成本中，列作物業、廠房及設備之融資租賃。

以上會計政策變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。截至於二零零四年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表之比較數字已作重列，以反映對租賃土地之重新分類。

(ii) 香港會計準則第32號和香港會計準則第39號－財務工具

過往年度，本集團將其於非上市股本證券分類為持有作非買賣用途之長期投資，並按成本減任何減值虧損列賬。本集團有能力持有至到期日之債務證券乃分類為持有至到期之證券，且按攤銷成本減以減值虧損於資產負債表列賬。上市證券投資分類為短期投資，且按公平值列賬，而就該等證券之公平值變動而產生之收益或虧損會計入其產生期間之損益表內或予以扣除。

採納香港會計準則第32號及第39號已導致有關財務資產及負債分類及其計量之會計政策出現變動。香港會計準則第32號規定須作追溯應用，而香港會計準則第39號則不允許按追溯基準確認、終止確認及計量財務資產及負債。

2. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準 (續)

(ii) 香港會計準則第32號和香港會計準則第39號－財務工具 (續)

於採納香港會計準則第32號及第39號時，債務證券、上市證券投資和非上市股本證券投資分別分類為持有至到期之財務資產、按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產和可供出售財務資產。持有至到期之財務資產乃按攤銷成本減以減值虧損列賬。可供出售財務資產按於活躍市場上呈示之公平值分類，而任何已變現損益則於權益中確認。可供出售財務資產如在活躍市場上並無任何市場報價，且其公平值未能採用估值技術可靠計量，則按成本減以減值虧損列賬。按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產乃按公平值列賬。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，而其後採用實際利息法按攤銷成本減以減值撥備計量。撥備金額乃資產之賬面金額與估計未來現金流量（按實際利率貼現）之現值兩者間之差額。貿易及其他應收款項過往乃按成本減應收款項減值列賬。

借貸現時初步按公平值列賬，並扣除所產生之交易成本。借貸其後按攤銷成本列賬，而所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間之任何差額於借貸期間採用實際利息法在損益表內確認。借貸過往按成本列賬。

以上會計政策變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。按照香港會計準則第39號之過渡性條文，比較數字未被重列。

(iii) 香港會計準則第40號－投資物業

過往年度，投資物業之公平值變動會於投資物業重估儲備中以變動處理。如該儲備總額按組合基準不足以彌補虧絀，該超出之虧絀部分應於損益表扣除。其後任何重估盈餘均計入損益表內，直至抵銷過往虧絀為止。

採用香港會計準則第40號後，投資物業之公平值變動而產生之損益會計入其產生年度之損益表中。投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

本集團已利用香港會計準則第40號之過渡性條文，以調整採納該項準則對保留溢利期初結餘之影響，而並非重列比較數字以反映為較早年度作追溯性變更之影響。以上會計政策變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。

2. 主要會計政策概要（續）

a. 編製基準（續）

(iv) 香港財務報表準則第2號－以股份為基準之款項

過往年度，對於授予僱員（包括董事）公司股份購股權之以股份為基準交易並無規定進行確認和計量，直至僱員行使該購股權，屆時所收取所得款項會計入股本和股份溢價中。

採納香港財務報表準則第2號後，當僱員（包括董事）提供服務以換取股本工具（「股本結算交易」）作代價，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。香港財務報表準則第2號對本集團之主要影響包括確認該等交易之成本和就僱員購股權於權益中之相應入賬。

本集團已採納香港財務報表準則第2號之過渡性條文，據此，新計量政策不適用於：(i)於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；和(ii)於二零零二年十一月七日後授予僱員但於二零零五年一月一日前歸屬之購股權。由於自本公司於二零零三年六月二十七日設立購股權計劃以來並無授出任何購股權，而本公司附屬公司東方網庫控股有限公司之所有購股權乃於二零零二年十一月七日前授出，故採納香港財務報表準則第2號並無對本集團之財務報表造成任何影響。

(v) 香港財務報表準則第3號－企業合併，以及香港會計準則第36號－資產減值

過往年度，收購產生之商譽會撥充資本，並以直線法在其估計可使用期限內攤銷，而在任何減值跡象出現時，須進行減值測試。負商譽會在資產負債表中列賬，並以系統基準於所收購應折舊／攤銷資產之剩餘平均可使用期限內予以確認，惟與收購計劃中可識別及能可靠計量之預計未來虧損和開支有關之部分外，而在此情況下，對於前述與預計未來虧損和開支有關之部分，會在未來虧損和開支確認時，在綜合損益表中確認為收入。

採納香港財務報表準則第3號和香港會計準則第36號後，收購產生之商譽不再予以攤銷，但須每年進行減值測試（或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測試）。任何已確認之商譽減值虧損在以後期間不可撥回。

本集團在被收購公司之可辨認資產、負債和或有負債之公平淨值中所佔權益超過收購附屬公司成本之差額（前稱為「負商譽」），在重新評估後，隨即在損益表中確認。

香港財務報表準則第3號之過渡性條文規定，本集團在二零零五年一月一日將商譽之累計攤銷之賬面值在商譽之成本中抵減，並且終止確認負商譽之賬面值，將其撥入保留溢利。

以上會計政策變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。按照香港財務報表準則第3號之過渡性條文，比較數字未被重列。

2. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準 (續)

本集團已在該等財務報表中採納以下已頒佈但未生效之新／經修訂香港財務報表準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露(附註(a))
香港會計準則第21號(經修訂)	於海外業務之投資淨額(附註(b))
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值之選擇(附註(b))
香港財務報表準則第7號(經修訂)	財務工具：披露(附註(a))

附註：

(a) 於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效

(b) 於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效

本集團已開始對於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之該等香港財務報表準則進行評估，惟現時未能確定該等香港財務告準則是否將會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2. 主要會計政策概要（續）

a. 編製基準（續）

會計政策變動影響之概要

(1) 對於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日綜合資產負債表之影響

	採納之影響					
	香港會計					
於二零零五年	香港會計	準則第32號	香港會計	香港財務報表		
一月一日	準則第17號#	及第39號*	準則第40號*	準則第3號*		
新政策之影響	預付土地	股本投資	重估投資	終止確認		
(增加／(減少))	租賃款項	之分類變動	物業盈餘	負商譽	總計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
物業、廠房及設備	(313)	—	—	—	(313)	
預付土地租賃款項	493	—	—	—	493	
負商譽	—	—	—	(89,614)	(89,614)	
可供出售財務資產	—	15,930	—	—	15,930	
長期投資	—	(15,930)	—	—	(15,930)	
按公平值入賬並於損益						
表中處理之財務資產	—	77,880	—	—	77,880	
短期投資	—	(77,880)	—	—	(77,880)	
少數股東權益	79	—	—	9,758	9,837	
投資物業重估儲備	—	—	(464,967)	—	(464,967)	
投資重估儲備	—	(7,701)	—	—	(7,701)	
可供出售投資重估儲備	—	7,701	—	—	7,701	
保留溢利	101	—	464,967	79,856	544,924	

* 已提前於二零零五年一月一日作出之調整

作出之追溯調整／呈列

2. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準 (續)

會計政策變動影響之概要 (續)

(1) 對於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日綜合資產負債表之影響 (續)

於二零零五年 十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納之影響				
	香港會計 準則第17號 預付土地 租賃款項 千港元	香港會計 準則第32號 及第39號 股本投資之 分類變動 千港元	香港會計 準則 第40號 重估投資 物業盈餘 千港元	香港財務 報告準則 第3號 終止確認 負商譽 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	(284)	—	—	—	(284)
預付土地租賃款項	484	—	—	—	484
負商譽	—	—	—	(73,100)	(73,100)
可供出售財務資產	—	11,023	—	—	11,023
長期投資	—	(11,023)	—	—	(11,023)
按公平值入賬並於損益 表中處理之財務資產	—	102,058	—	—	102,058
短期投資	—	(102,058)	—	—	(102,058)
少數股東權益	88	—	—	8,524	8,612
投資物業重估儲備	—	—	(528,602)	—	(528,602)
投資重估儲備	—	(7,412)	—	—	(7,412)
可供出售投資重估儲備	—	7,412	—	—	7,412
保留溢利	112	—	528,602	64,576	593,290

2. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準 (續)

會計政策變動影響之概要 (續)

(2) 對於二零零四年及二零零五年一月一日權益總額期初餘額之影響

	採納之影響			總計 千港元
	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第40號	香港財務 報告準則 第3號	
新政策之影響 (增加／(減少))	預付土地 租賃款項 千港元	重估 投資物業盈餘 千港元	終止確認 負商譽 千港元	
於二零零四年一月一日				
少數股東權益	70	—	—	70
保留溢利	90	—	—	90
				<u>160</u>
於二零零五年一月一日				
少數股東權益	79	—	9,758	9,837
投資物業	—	(464,967)	—	(464,967)
保留溢利	101	464,967	79,856	544,924
				<u>89,794</u>

2. 主要會計政策概要（續）

a. 編製基準（續）

會計政策變動影響之概要（續）

(3) 對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之綜合損益表之影響

	採納之影響			總計 千港元
	香港會計 準則第40號 重估投資 物業盈餘 千港元	香港會計 準則第17號 預付土地 租賃款項 千港元	香港財務報表 準則第3號 終止攤銷 商譽／確認 負商譽為收入 千港元	
新政策之影響				
截至二零零五年 十二月三十一日止年度				
行政支出減少	—	20	108	128
其他收入及收益增加／（減少）	54,905	—	(16,513)	38,392
溢利增加／（減少）總額	54,905	20	(16,405)	38,520
每股基本盈利增加／（減少）	1.31仙	—	(0.39)仙	0.92仙
截至二零零四年 十二月三十一日止年度				
行政支出減少	—	20	—	20
溢利增加總額	—	20	—	20
對每股基本盈利之影響	—	—	—	—

b. 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表。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重大交易及結餘均於綜合時抵銷。

少數股東權益指外界股東分享本公司附屬公司業績及淨資產之權益。

2. 主要會計政策概要 (續)

c. 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損益表。本公司於附屬公司之權益以成本扣除減值虧損列賬。

d. 聯營公司

聯營公司為附屬公司以外而本集團一般長期擁有不少於20%之權益及股本投票權及對其有重大影響力之實體。

本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備。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。

聯營公司之業績按已收及應收之股息計入本公司損益表內。

e. 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負債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。

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。

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，會即時於損益表中確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

f. 資產減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時，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損益表中扣除，惟按重估價值列賬之資產除外，在該情況下，減值虧損會按照該項重估資產之相關會計政策入賬。

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結算日進行。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(扣除折舊或攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之損益表內，惟按重估價值列賬之資產除外，在該情況下，減值虧損會按照該項重估資產之相關會計政策入賬。

g. 物業、廠房及設備

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直接費用。某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益賬中扣除。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。

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
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 1/3%
汽車	20%至33 1/3%
廠房及機器	10%至20%
船泊	30%

2. 主要會計政策概要 (續)

g. 物業、廠房及設備 (續)

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於各結算日進行審閱和調整(如適用)。

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損益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

h. 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損益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

i. 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。

j. 租賃

凡資產擁有權之所有回報及風險(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損益表中扣除，以反映租期內之固定周期支出比率。

2. 主要會計政策概要 (續)**j. 租賃 (續)**

凡資產擁有權之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損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予之任何獎勵後，按直線基準於租期內在損益表中扣除。

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

k. 投資

本集團將其投資歸類為以下類別：按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售財務資產。分類乃視乎收購投資之用途而釐定。管理層會於初步確認時釐定其投資分類，並會於各申報日期重新評估該分類決定。

(i) 按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產

持有作買賣之財務資產會計入「按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產」之類別中。倘收購目之主要為於短期內出售或在管理層作出有關歸類決定之情況下，財務資產則會列入上述類別。衍生工具亦會列為持有作買賣類別，惟該等工具之目的旨在作對沖用途除外。倘此類別資產旨在持有作買賣用途或預期會於結算日後12個月內變現，則會列為流動資產。

(ii) 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。倘本集團直接向債務人提供款項、貨品或服務且無意買賣應收款項，則產生貸款及應收款項。該等款項會計入流動資產，惟不包括到期日為結算日起計12個月後者。該等款項會列為非流動資產。貸款及應收款項會計入資產負債表內之貿易及其他應收賬款內。

(iii) 持至到期投資

持至到期投資指具備固定或可釐定款項及固定到期日，且本集團有明確意向及能力持至到期之非衍生工具財務資產。

2. 主要會計政策概要（續）

k. 投資（續）

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定為此類別或不屬於任何其他類別之財務資產。該等資產會計入非流動負債，惟管理層有意出售於結算日後十二個月內之投資除外。

投資買賣乃於交易日期（即本集團承諾買賣資產之日期）確認。投資初步按公平值加所有並非按公值入賬並於損益表中處理列賬之財務資產之交易成本。倘從投資收取現金之權利已屆滿或轉讓，以及本集團已將絕大部分擁有權之所有風險及回報轉讓，則終止確認投資。可供出售財務資產及按公平值列賬並於損益表中處理之財務資產其後會按公平值列賬。貸款及應收款項和持有至到期投資以實際利息法按攤銷成本列賬。因「按公平值列賬並於損益表中處理之財務資產」類別之公平值變動而產生之已變現及未變現損益會計入其產生期間之損益表內。

列作可供出售非貨幣證券之公平值變動而產生之未變現損益會於權益中確認。倘列為可供出售之證券被出售或出現減值，累積公平值調整會計入損益表中列作投資證券之損益。

有價投資之公平值按現行買入價計算。倘財務資產（及非上市證券）之市場並不活躍，本集團會採用估值技術確立公平值。該等估值技術包括採用最近按公平原則進行之交易、參照性質大致相同之其他工具、貼現現金流量分析以及經改進以反映發行人特定情況之購股權訂價模式。

本集團會於各結算日評估是否存在客觀憑證證明財務資產或一組財務資產出現減值。倘屬列作可供出售之股本證券，於釐定證券是否出現減值時，會考慮證券之公平值是否大幅或長時間跌至低於其成本。倘可供出售財務資產存在任何該等憑證，累積虧損（按收購成本與現行公平值間之差額，減之前於損益表確認之財務資產之任何減值虧損計量）會自權益中撇銷，並於損益表中確認。於損益表中確認之股本工具減值虧損不會透過損益表中撥回。

l. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本，減減值撥備計量。倘出現客觀憑證證明本集團未能根據應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會為貿易及其他應收款項確立減值撥備。撥備金額乃資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。撥備金額會於損益表中確認。

2. 主要會計政策概要 (續)**m. 存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按現入現出基準釐定，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。

n. 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。

o. 股本

普通股乃列為權益。發行新股份或購股權直接應佔之增量成本會於權益中列作所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

P. 借貸

借貸初步按公平值(扣除所產生之交易成本)確認。交易成本指收購、發行或出售財務資產或財務負債直接應佔之增量成本，包括支付予代理人、股份、經紀及交易商之費用及佣金、監管機構及證券交易所之徵費，以及贈與稅及職務。借貸其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額會採用實際利息法於借貸期內在損益表中確認。

借貸列為流動負債，惟本集團擁有無條件遞延負債償還期限至結算日後至少12個月之權利者除外。

2. 主要會計政策概要 (續)

q. 撥備

倘本集團因過往事件而產生現時法律或推定責任；可能須就解除責任而導致經濟資源流出之可能性高於不會導致經濟流出之可能性；及可就責任之款額作出可靠估計時，則需確認撥備。

倘出現多項相似之責任時，解除該等責任所需導致流出之可能性乃經考慮整體責任之類別而釐定。即使在同一類別責任內任何一項目導致流出之可能性可能極微，則須就此確認撥備。

撥備乃採用稅前利率就解除責任而預期所須開支之現值計算，該稅前利率須反映市場現時貨幣時值及責任特定風險之評估。因時間流逝而增加之撥備確認為利息開支。

r. 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅乃於損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。

本期間或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：

- 商譽或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權益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：

- 關乎負商譽或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
- 就與於附屬公司之投資及聯營公司之權益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。

2. 主要會計政策概要 (續)

r. 所得稅 (續)

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。

s. 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，於物業出租期間並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；及
- (e) 股息收入，當股東可收取股息之權利已確立後則可確認。

t. 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。

2. 主要會計政策概要 (續)

u. 外幣兌換

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。所有差額均會視作損益處理。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，而該等實體之損益表則按年內加權平均匯率換算為港元，而所產生之滙兌差額會計入外滙變動儲備內。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損益表確認。

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為港元。

v. 僱員福利

(i) 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，並於根據該強積金計劃之規例應付時在損益表中扣除。該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計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

按照中華人民共和國（「中國」）政府法規之規定，本集團在中國之各間附屬公司為其所有員工參與地方市政府設立之中央公積金計劃。該等中國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，本集團對該計劃之唯一責任為支付進行該計劃所需供款。根據中央公積金計劃所作出之供款會於供款成為應付款項時在損益賬中扣除。

2. 主要會計政策概要 (續)

v. 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基準之報酬

本公司及其附屬公司東方網庫控股有限公司現推行以股份為基準之報酬計劃(以股本結算)。就換取購股權批授而獲取之僱員服務之公平值會確認為一項開支。於歸屬期內支銷之總額乃參照已授出購股權(不計及任何非市場歸屬情況之影響(如盈利能力及銷售增長目標))之公平值予以釐定。於假設預期可予行使之購股權數目時會計入非市場歸屬情況。於各結算日,本集團會修訂其預期可予行使之購股權數目之估計,並於損益表內確認修訂原來估計(如有)之影響及於剩餘內歸屬期須對權益作出之相應調整。

(iii) 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。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務面對多項財務風險:外幣滙兌風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不明朗因素,並致力減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 外幣滙兌風險

本集團主要在中國大陸及香港經營業務,因此面臨人民幣貨幣風險(主要與港元有關)所產生之外幣滙兌風險。外幣滙兌風險由未來商業交易、已確認資產及負債以及於海外業務之投資淨額所引致。本集團之風險管理政策指擁有主要以港元、美元及人民幣計值之流動資產。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬按信貸條款進行交易之客戶，必須符合信貸核實程序。本集團已制訂政策，確保獲授信貸之客戶均具備恰當信貸記錄。就物業出租及管理業務而言，由於本集團從租戶收取租金按金，信貸風險相對較低。此外，本集團將於各結算日檢討個別貿易應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充足減值虧損撥備。

就有關本集團其他財務資產(其中包括現金及現金等值項目、可供出售財務資產及按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產)之信貸風險，本集團因對方違約所產生之信貸風險，上限相等於該等工具之賬面值。由於本集團僅與該等享譽盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故毋須任何抵押。

(iii) 流動資金風險

本集團之目標為通過使用銀行及其他借貸來維持資金連續性及其靈活性之間之平衡。本集團定期檢討其主要資金來源狀況，確保擁有足夠財務資源以應付其財務承擔。

(iv) 利率風險

本集團所面對之利率變動風險主要是由其銀行及其他計息借貸所導致。按不同利率計息之計息借貸令本集團面對現金流量利率風險。有關本集團計息借貸之詳情載於財務報表附註28中。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。

(b) 公平值估計

於活躍市場買賣之財務工具(如公開買賣衍生工具以及買賣與可供出售證券)之公平值乃根據結算日之市場報價計算。

應收及應付貿易款項之面值減估計減值撥備乃假設為與其公平值相若。用作披露之財務負債公平值根據未來訂約現金流量按本集團類似財務工具之現有市場利率貼現作估計。

4. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在認為合理之情況下發生之未來事件之預期)持續作出檢討。

本集團作出有關未來之估計及假設，而有關會計估計結果在定義上絕少與相關實際結果相同。存在導致下個財政年度之資產及負債賬面值須作重大調整之重大風險估計及假設討論如下。

- (a) 本集團管理層將定期測試應收賬款之減值情況，並根據其客戶信貸記錄及現時市況作出估計。管理層會於結算日重新檢討應收賬款之減值情況。
- (b) 本集團將測試物業是否屬於投資物業並已訂立作出判斷之準則。投資物業乃持有用作賺取租金或用於資本增值或兩者同時進行之物業。因此，本集團考慮一項物業能否帶來現金流量時，很大程度上不受本集團持有之其他資產影響。

若干物業之部分乃持有用作賺取租金或用於資本增值，而另一部分則持有用作生產或供應商品或服務或用作行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開租出)，則本集團將可分開計算該等部分。倘該等部分未能分開出售，則物業僅於其極少部分持有用作生產或供應商品或服務或用作行政用途之時方屬於投資物業。

- (c) 本集團須繳納多個司法管轄區之所得稅。在確定全球所得稅撥備時，集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。本集團須估計未來會否繳納額外稅項，從而確認對預期稅務審核事宜之責任。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

5. 分類資料

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

本集團經營之業務乃根據資產及客戶之位置分開構造及管理。本集團各個地區分類代表一個提供產品及服務之策略性經營單位，承擔不同於其他地區分類之風險及回報。地區分類之詳情概要如下：

- (a) 香港；
- (b) 中國之其他地方；及
- (c) 泰國

於確定本集團之業務分類時，收益及業績乃按照彼等之業務性質及提供之產品及服務分配予各分類中。

年內分類之間並無銷售及轉讓(二零零四年：無)。

5. 分類資料 (續)

(a) 地區分類

下表呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收入、溢利及若干資產、負債及開支資料。

本集團	香港		中國其他地方		泰國		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	38,288	41,075	137,974	134,654	1,143,393	525,737	1,319,655	701,466
其他收入	876	705	14,968	4,124	20	—	15,864	4,829
總計	39,164	41,780	152,942	138,778	1,143,413	525,737	1,335,519	706,295
分類業績	13,748	2,194	93,250	98,551	3,835	2,280	110,833	103,025
利息及股息收入以及未 分配之收益							86,431	32,042
未分配之開支							(3,731)	(915)
經營溢利							193,533	134,152
融資成本							(27,786)	(13,070)
未計所得稅前溢利							165,747	121,082
所得稅							(18,082)	(7,537)
年內溢利							147,665	113,545

5. 分類資料 (續)

(a) 地區分類 (續)

本集團	香港		中國其他地方		泰國		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類資產	912,457	783,691	2,189,779	2,178,882	—	1	3,102,236	2,962,574
可供出售財務資產／ 長期投資	11,023	15,930	—	—	—	—	11,023	15,930
負商譽	—	(67,189)	—	(21,993)	—	—	—	(89,182)
未分配之資產							219,403	91,810
資產總值							3,332,662	2,981,132
分類負債	34,127	28,960	58,264	61,046	—	—	92,391	90,006
未分配之負債							1,308,439	1,222,707
負債總額							1,400,830	1,312,713
其他分類資料								
折舊及攤銷	722	1,864	1,369	2,909	—	—	2,091	4,773
投資物業之公平值變動	(89,780)	(22,481)	34,875	(145,907)	—	—	(54,905)	(168,388)
資本開支	65,946	1,123	1,582	2,940	—	—	67,528	4,063
於損益表確認之 減值虧損	—	—	432	628	—	—	432	628

(b) 業務分類

下表呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入及資產、負債和開支資料：

本集團	物業投資		物業管理服務		鋼鐵買賣		電子產品		企業及其他		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	156,622	156,201	12,206	7,090	1,143,393	525,737	7,434	12,438	—	—	1,319,655	701,466
其他分類資料												
分類資產	2,366,477	2,853,881	5,529	3,913	18,112	1	5,136	5,274	732,446	99,505	3,127,700	2,962,574
分類負債	(47,697)	(66,507)	(9,770)	(6,247)	(3,982)	—	(4,335)	(4,567)	(26,607)	(12,685)	(92,391)	(90,006)
資本開支	65,203	2,221	861	829	—	—	23	24	1,441	989	67,528	4,063

6. 營業額、其他收入及收益

營業額指已出售貨物之發票價淨值總額(經扣除退貨準備及折讓)，以及提供服務式住宅及物業管理服務之已收及應收款項總額和出租物業之租金收入(經扣除中國營業稅)，並經撇銷集團內公司間之一切重大交易。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		
出租物業之租金收入	156,622	156,201
服務式住宅及物業管理	12,206	7,090
鋼鐵買賣	1,143,393	525,737
製造及買賣電子產品	7,434	12,438
	<u>1,319,655</u>	<u>701,466</u>
其他收入及收益		
利息收入	7,248	1,678
投資物業之公平值收益	54,905	—
出售按公平值入賬並於損益表中處理之 財務資產／短期投資之收益	5,165	7,621
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	5,874
確認為收入之負商譽	—	15,780
上市投資之股息收入	3,174	2,071
其他	11,555	8,990
	<u>82,047</u>	<u>42,014</u>

7. 經營溢利

本集團之經營溢利乃扣除／（計入）下列各項後釐定：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已出售存貨成本	1,121,317	521,750
已提供服務成本	22,934	28,889
自用資產折舊	2,578	3,830
商譽攤銷 (附註(ii))	—	287
商譽減值撥備 (附註(ii))	432	628
根據經營租賃有關土地及樓宇之最低租金	1,130	1,667
核數師酬金	735	619
呆壞賬撥備	327	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	20	285
出售投資物業之虧損	21,456	8,617
用作賺取租金之投資物業所產生之 直接經營開支（包括維修及保養）	12,754	9,735
匯兌差額淨額	(18,786)	126
公平值虧損淨額		
按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產	3,731	—
上市投資之未變現重估虧損淨額	—	5,143
僱員福利開支（包括董事酬金 (附註9)）		
工資及薪金	11,515	10,886
退休金計劃供款 (附註(iii))	91	356
	11,606	11,242
租金收入總額	(156,622)	(156,201)
減：支出	12,754	9,735
租金收入淨額	(143,868)	(146,466)

附註：

(i) 本年度攤銷商譽及商譽減值撥備已計入綜合損益表之「其他營運支出」。

(ii) 於二零零五年十二月三十一日，本集團並無沒收供款以減少其於來年退休金計劃供款（二零零四年：無）。

8. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	4,080	11,062
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	23,370	2,008
	<u>27,450</u>	<u>13,070</u>
其他借貸之利息	336	—
	<u>27,786</u>	<u>13,070</u>

9. 主要管理人員之報酬

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期僱員福利	7,162	3,681
離職後福利	95	88
	<u>7,257</u>	<u>3,769</u>

(a) 董事酬金

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度所有董事之酬金如下：

	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
執行董事				
劉志勇先生	1,380	1,620	12	3,012
劉志奇先生	850	650	12	1,512
獨立非執行董事				
蔡德河先生	120	—	—	120
李兆民先生	120	—	—	120
黃艷森先生	120	—	—	120
	<u>2,590</u>	<u>2,270</u>	<u>24</u>	<u>4,884</u>

9. 主要管理人員之報酬 (續)

(a) 董事酬金 (續)

本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度所有董事之酬金如下：

	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
執行董事				
劉志勇先生	—	260	12	272
劉志奇先生	—	420	12	432
曹保康先生 (附註(ii))	—	360	9	369
非執行董事				
曾百中先生 (附註(ii))	—	560	—	560
唐滙棟先生 (附註(i))	45	—	—	45
獨立非執行董事				
蔡德河先生	60	—	—	60
李兆民先生	60	—	—	60
黃艷森先生 (附註(iii))	15	—	—	15
	<u>180</u>	<u>1,600</u>	<u>33</u>	<u>1,813</u>

附註：

(i) 於二零零四年九月二十八日辭任

(ii) 於二零零四年九月二十八日獲委任

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零四年：無)。

9. 主要管理人員之報酬 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內，五名最高薪酬之僱員包括兩名(二零零四年：一名)董事，酬金之詳情載於上文附註9(a)。其餘三名(二零零四年：四名)非董事最高薪酬之人士本年度之酬金詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,834	1,861
退休金計劃供款	36	48
	<u>1,870</u>	<u>1,909</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	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>4</u>

(c) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司董事及五名最高薪人士支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或作為離職之補償(二零零四年：無)。

10. 所得稅

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17.5%(二零零四年：17.5%)撥備。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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期稅項—香港		
本年度稅項開支	751	1,382
以往年度超額撥備	—	(330)
即期稅項—中國內地		
本年度稅項開支	11,260	6,485
遞延稅項(附註30)	<u>6,071</u>	<u>—</u>
本年度稅項開支總額	<u>18,082</u>	<u>7,537</u>

10. 所得稅（續）

按適用於本公司及其大部分大部分附屬公司於所在國家法定稅率計算之除稅前溢利與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬如下：

本集團－二零零五年

	香港		中國其他地區		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
未計所得稅前溢利	91,500		74,248		165,748	
按法定稅率計算之稅項	16,013	17.5	24,502	33.0	40,515	24.4
毋須繳稅收入	(14,171)	(15.5)	(58,107)	(78.3)	(72,278)	(43.6)
不可扣稅支出	2,130	2.3	44,606	60.1	46,736	28.2
未確認稅項虧損	3,941	4.3	85	0.1	4,026	2.4
以往年度已動用稅項虧損	(120)	(0.1)	—	—	(120)	(0.1)
其他	(971)	(1)	174	0.2	(797)	(0.5)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	6,822	7.5	11,260	15.1	18,082	10.8

本集團－二零零四年

	香港		中國其他地區		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(重列)				(重列)	
未計所得稅前溢利	28,362		92,720		121,082	
按法定稅率計算之稅項	4,963	17.5	30,598	33.0	35,561	29.4
就過往期間的即期稅項作出之調整	(330)	(1.2)	—	—	(330)	(0.3)
毋須繳稅收入	(4,378)	(15.4)	(26,133)	(28.2)	(30,511)	(25.2)
不可扣稅支出	3,764	13.3	10,361	11.2	14,125	11.7
未確認稅項虧損	663	2.3	100	0.1	763	0.6
以往年度已動用稅項虧損	(2,174)	(7.7)	(8,381)	(9.0)	(10,555)	(8.7)
其他	(1,456)	(5.1)	(60)	(0.1)	(1,516)	(1.3)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	1,052	3.7	6,485	7.0	7,537	6.2

11. 本公司權益持有人應佔溢利

在本公司財務報表處理本公司權益持有人於截至二零零五年十二月三十一日止年度之應佔溢利約為152,000港元(二零零四年：虧損約240,000港元)(附註33(b))。

12. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息每普通股0.15港仙	—	6,270
擬派發末期股息每普通股0.325港仙	—	13,586
	<u>—</u>	<u>19,856</u>

董事並不建議派付截至二零零五年十二月三十一日止年度任何股息。

13. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零五年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利約126,597,000港元(二零零四年：81,262,000港元(重列))及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零四年：4,043,276,309股)計算。

因在截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度均無具攤薄影響之事件，故並無呈報該兩個年度之每股攤薄盈利。

14. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	656,622	656,622
應收附屬公司之款項	244,164	257,904
應付附屬公司之款項	(1,800)	(1,800)
	<u>898,986</u>	<u>912,726</u>

應收／(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。應收／(應付)附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

14. 附屬公司之權益 (續)

於二零零五年十二月三十一日，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 普通股本／ 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	42.51 (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	42.51 (附註(i))	製造電子 零件
Call Rich Investments Limited	英屬處女羣島	50,000美元	59.19 (附註(ii))	投資控股
志敏投資有限公司	香港／中國	2港元	62.83	物業投資
Conrad Properties Limited	香港	1港元	100	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	56.68	投資控股
永成發展有限公司	香港／中國	10,000港元	61.20 (附註(iv))	物業投資
富利源有限公司 (附註(vii))	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	62.83	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	45.52 (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)

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下 (續)：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 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	62.83	投資控股
Inter China Limited	英屬處女羣島	100美元	32.30 (附註(ii))	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	45.52 (附註(ii)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	56.68	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	56.68	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	56.68	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	56.68	提供管理 服務
Linkful Metals Trading Limited	英屬處女羣島／泰國	1美元	56.68	金屬買賣
Linkful Properties Company Limited	香港／中國	2港元	56.68	投資及 物業控股

14. 附屬公司之權益 (續)

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下 (續)：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女羣島	1美元	56.68	投資控股
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))	中華人民共和國	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

14. 附屬公司之權益 (續)

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下 (續)：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
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
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	56.68	投資控股
Prince Properties Limited	香港	10,000港元	78.34 (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	61.20 (附註(iv))	投資控股

14. 附屬公司之權益 (續)

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下 (續)：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
富宏置業有限公司 (附註(vii))	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
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女羣島	1美元	56.68	投資控股
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	100	物業投資
Sino Yield Investments Limited	英屬處女羣島	3美元	66.7	投資控股
Skilful Investments Limited	英屬處女羣島／ 中國	50,000美元 (附註(i)及(iii))	45.5	物業出租
泰聯發展有限公司	香港／中國	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited (附註(vii))	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

14. 附屬公司之權益 (續)

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下 (續)：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
永泰昌有限公司 (附註(vii))	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 (附註(vii))	香港	100港元	100	物業投資

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56.68%權益而持有該附屬公司14.19%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56.68%權益而持有該等附屬公司8.52%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(持有該附屬公司18%股本權益)之56.68%權益而持有該附屬公司10.20%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56.68%權益而持有該附屬公司28.34%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) 於二零零四年十月六日，本集團進一步收購Triple Luck Investments Limited(「Triple Luck」)42.5%股權，代價為40,914,685港元，乃透過按每股0.2275港元配發及發行本公司179,844,769股普通股之方式支付。Triple Luck及其附屬公司其後成為本公司之全資附屬公司。

董事認為，上表載列本公司之附屬公司主要影響本年度之業績或構成本集團資產淨值之重要部分。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

	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	廠房及 機器 千港元	船泊 千港元	總計 千港元
二零零五年十二月三十一日							
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日							
成本	10,246	3,177	19,539	4,735	818	2,266	40,781
累積折舊	(1,043)	(2,423)	(17,166)	(2,661)	(541)	(934)	(24,768)
賬面淨值	9,203	754	2,373	2,074	277	1,332	16,013
於二零零五年一月一日							
(扣除累積折舊)	9,203	754	2,373	2,074	277	1,332	16,013
添置	—	—	1,122	1,853	23	—	2,998
本年度折舊撥備	(231)	(44)	(1,080)	(669)	(164)	(390)	(2,578)
出售	—	—	(23)	(556)	—	—	(579)
匯兌調整	164	17	19	18	—	—	218
於二零零五年 十二月三十一日 (扣除累積折舊)	9,136	727	2,411	2,720	136	942	16,072
於二零零五年 十二月三十一日							
成本	10,429	3,068	20,167	5,357	841	2,266	42,128
累積折舊	(1,293)	(2,341)	(17,756)	(2,637)	(705)	(1,324)	(26,056)
賬面淨值	9,136	727	2,411	2,720	136	942	16,072

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元 (重列)	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	船泊 千港元	總計 千港元 (重列)
二零零四年十二月三十一日							
於二零零四年一月一日							
成本	10,554	4,922	18,891	3,869	794	3,969	42,999
累積折舊	(939)	(4,531)	(16,858)	(2,201)	(196)	(1,210)	(25,935)
賬面淨值	9,615	391	2,033	1,668	598	2,759	17,064
於二零零四年一月一日							
(扣除累積折舊)	9,615	391	2,033	1,668	598	2,759	17,064
添置	—	793	2,020	1,226	24	—	4,063
本年度折舊撥備	(228)	(70)	(1,585)	(541)	(345)	(1,061)	(3,830)
出售	(184)	(360)	(95)	(279)	—	(366)	(1,284)
於二零零四年 十二月三十一日 (扣除累積折舊)	9,203	754	2,373	2,074	277	1,332	16,013
於二零零四年 十二月三十一日							
成本	10,246	3,177	19,539	4,735	818	2,266	40,781
累積折舊	(1,043)	(2,423)	(17,166)	(2,661)	(541)	(934)	(24,768)
賬面淨值	9,203	754	2,373	2,074	277	1,332	16,013

16. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之賬面值	2,547,000	2,292,400
添置	68,405	—
出售	(60,225)	(17,322)
公平值調整之收益淨額	54,905	271,922
滙兌調整	62,755	—
	<u>2,672,840</u>	<u>2,547,000</u>
於十二月三十一日之賬面值		

本集團於二零零五年十二月三十一日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	330,000	2,124,600	2,454,600
中期租約	218,240	—	218,240
	<u>548,240</u>	<u>2,124,600</u>	<u>2,672,840</u>

本集團於二零零五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。

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值約1,847,200,000港元（二零零四年：1,401,200,000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28）。

17. 預付土地租賃付款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
於一月一日之賬面值		
如先前呈報	—	—
採納香港會計準則第17號之影響 (附註2(a)(i))	493	501
如重列	493	501
已於年內確認	(9)	(8)
於十二月三十一日之賬面值	484	493

本集團之租賃土地乃位於中國並以長期租約持有。

於二零零四年十二月三十一日，本集團賬面淨值約為8,788,000港元之若干土地及樓宇已予抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資。

18. 商譽／負商譽

	本集團	
	商譽	負商譽
	千港元	千港元
二零零五年十二月三十一日		
於二零零五年一月一日		
如先前呈報之成本	2,334	(136,951)
採納香港財務報表準則第3號之影響 (附註2(a)(v))	(1,902)	136,951
經重列成本	432	—
如先前呈報之累積攤銷及減值	1,902	(47,337)
採納香港財務報表準則第3號之影響 (附註2(a)(v))	(1,902)	47,337
經重列之累積攤銷及減值	—	—
賬面淨值	432	—
於二零零五年一月一日之成本 (扣除累積減值)	432	—
本年度減值	(432)	—
於二零零五年十二月三十一日之賬面淨值	—	—
於二零零五年十二月三十一日		
成本	432	—
累積減值	(432)	—
賬面淨值	—	—

18. 商譽／負商譽(續)

	本集團	
	商譽	負商譽
	千港元	千港元
二零零四年十二月三十日		
於二零零四年一月一日		
成本	2,334	(127,181)
累積攤銷及減值	(987)	31,557
賬面淨值	1,347	(95,624)
於二零零五年一月一日之成本(扣除累積攤銷及減值)	1,347	(95,624)
收購附屬公司	—	(9,770)
年內攤銷撥備／(確認為收入)	(287)	15,780
本年度減值	(628)	—
於二零零四年十二月三十一日之賬面淨值	432	(89,614)
於二零零四年十二月三十一日		
成本	2,334	(136,951)
累積攤銷及減值	(1,902)	47,337
	432	(89,614)

於二零零四年，商譽乃按其預期可使用年期5年以直線法攤銷。

19. 可供出售財務資料／長期投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上市債務投資，按公平值	10,353	—
持有至到期債務證券，按成本值	—	15,600
非上市債務投資，按成本值	670	—
非上市股本投資，按成本值	—	330
	<u>11,023</u>	<u>15,930</u>

年內，本集團直接於權益確認之可供出售財務資產虧損總額約達289,000港元（二零零四年：無）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值約10,353,000港元（二零零四年：無）之上市債務投資已予抵押，以取得計息借貸，有關詳情於財務報表附註28披露。

上述非上市債務投資為二零零五年一月一日界定為可供出售財務資產之股本投資，並無固定到期日或票息息率。本集團未上市債務投資並非以公平值列賬，而是以成本值減任何累積減值虧損列值，原因為未上市股本投資於活躍市場並無市場報價。此外，本公司董事認為該等投資之公平值不能可靠地計算，原因為合理之公平值估計範圍變動對該投資而言屬重大且各種估計值之概率不能合理地評估及用於估計公平值。

20. 存貨

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原材料	1,614	1,538
在製品	10	10
製成品	717	1,192
	<u>2,341</u>	<u>2,740</u>

21. 可供出售物業

可供出售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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收款項	14,423	8,117
減：應收款項減值準備	(5,190)	(215)
	<u>9,233</u>	<u>7,902</u>

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
三個月內	4,548	4,088
四至六個月	884	63
六個月以上	3,801	3,751
	<u>9,233</u>	<u>7,902</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。

本集團就鋼鐵買賣給予客戶之交易期主要以賒賬為主。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。

有鑑於上述各項，加上本集團之應收貿易款項來自大量分散客戶，因此並無信貸風險過份集中之情況。應收貿易款為免息。

載於資產負債表之本集團應收貿易款項之公平值與其相關賬面值相若。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

本集團及本公司載於資產負債表之預付款項、按金及其他應收款項之公平值金額與其相關賬面值相若。

24. 按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產／短期投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上市股本投資，按市值		
香港	79,056	54,054
其他地方	23,002	23,826
	<u>102,058</u>	<u>77,880</u>

上述股本投資於二零零五年十二月三十一日已分類為持有作買賣。於二零零五年十二月三十一日，賬面值約為17,048,000港元（二零零四年：無）之本集團上市股本投資已予抵押，以獲取計息借貸，有關詳情載於財務報表附註28。

25. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及銀行結餘	38,016	61,382
非抵押定期存款	154,760	22,086
現金及現金等值項目	192,776	83,468
已抵押存款	25,463	7,800
	<u>218,239</u>	<u>91,268</u>

為數25,463,000港元（二零零四年：7,800,000港元）之定期存款已作為獲批之銀行融資之抵押。

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。現金及現金等值項目以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

26. 貿易應付款項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應付款項	<u>1,908</u>	<u>4,526</u>

於結算日應付貿易款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
三個月內	1,530	2,210
四至六個月	114	918
六個月以上	<u>264</u>	<u>1,398</u>
	<u>1,908</u>	<u>4,526</u>

應付貿易款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。本集團於結算日包括於有關數額之貿易應付款項公平值與相關賬面值相若。

27. 應計開支及其他應付款項

應計開支及其他應付款項乃免息，而其平均期限為兩個月。本集團及本公司於結算日包括於有關數額之應計開支及其他應付款項公平值與相關賬面值相若。

28. 計息借貸

			本集團	
	實際利率 (%)	到期日	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
流動				
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息 加0.65至1.375	二零零六年	64,711	130,069
短期貸款－有抵押	0.58	二零零六年一月	1,603	—
			66,314	130,069
非流動				
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息 加0.65至1.375	二零零七年至 二零一五年	727,736	471,536
			794,050	601,605

		本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		64,711	130,069
第二年		64,812	99,242
第三至第五年（首尾兩年包括在內）		177,698	300,498
五年後		485,226	71,796
		792,447	601,605
須於一年內償還之其他借貸		1,603	—
		794,050	601,605

本集團之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，該等資產於結算日之賬面淨值總額約為1,847,200,000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；及
- (iii) 本公司提供之公司擔保。

本集團短期貸款乃將若干現金存款及證券（於二零零五年十二月三十一日之賬面值約為46,129,000港元）抵押予一間投資銀行作擔保，有關短期貸款按0.58厘計息並須於二零零六年一月四日償還。

28. 計息借貸 (續)

其他利率資料：

	本集團			
	二零零五年		二零零四年	
	固定利率 千港元	浮動利率 千港元	固定利率 千港元	浮動利率 千港元
銀行貸款－有抵押	—	792,447	—	601,605
其他貸款－有抵押	1,603	—	—	—
	<u>1,603</u>	<u>792,447</u>	<u>—</u>	<u>601,605</u>

本集團流動借貸之賬面值與其公平值相若。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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
浮息銀行貸款	<u>727,736</u>	<u>471,536</u>	<u>603,596</u>	<u>420,916</u>

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。

29. 應付一名董事之款項

應付一名董事之款項為無抵押、免息及毋須一年內償還。

30. 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債之詳情如下：

本集團

	加速稅項折舊 千港元	重估投資物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	1,571	353,428	34,046	389,045
年內於損益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	6,071	—	—	6,071
於二零零五年十二月三十一日	7,642	353,428	34,046	395,116
於二零零四年一月一日及 於二零零四年十二月三十一日	1,571	353,428	34,046	389,045

於二零零五年十二月三十一日，本集團在香港產生之稅項虧損約54,794,000港元(二零零四年：18,464,000港元)，乃根據於結算日之累積時差按17.5%稅率計算。本集團之稅務虧損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。

本公司派付予股東之股息概無任何所得稅後果。

31. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 千港元	二零零四年
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：				
年初	4,180,371,092	4,000,526,323	41,804	40,005
於二零零四年十月六日發行股份	—	179,844,769	—	1,799
年終	4,180,371,092	4,180,371,092	41,804	41,804

於二零零四年十月六日，本公司按每股0.2275港元配發及發行179,844,769股每股面值0.01港元之普通股，作為收購Triple Luck 42.5%股權之代價，進一步詳情已載於財務報表附註14(vii)。

購股權計劃

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32。

32. 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，相等於本公司於批准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。

32. 購股權計劃 (續)

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

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項(以較高者為準)(i)股份面值；(ii)緊靠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尚未行使之購股權：

參與者名稱及類別	購股權授出之日期	購股權之行使價 港元	購股權數目 於二零零五年 一月一日及 二零零五年 十二月三十一日		購股權之行使期
董事					
劉志勇	一九九八年二月七日	0.112	19,500,000		一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日
其他					
曾百中	一九九八年二月七日	0.112	19,500,000		一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日
梁慧生	一九九八年二月七日	0.112	19,500,000		一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日
				58,500,000	

年內，並無東方網庫控股有限公司之購股權獲授出、行使、註銷或被沒收。

33. 儲備

(a) 本集團

本集團於現年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
於二零零四年一月一日	—	802,254	36,594	838,848
發行股份	39,116	—	—	39,116
年內虧損	—	—	(240)	(240)
二零零四年度中期股息	—	—	(6,270)	(6,270)
擬派二零零四年度末期股息	—	—	(13,586)	(13,586)
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	39,116	802,254	16,498	857,868
年內虧損	—	—	152	152
於二零零五年十二月三十一日	39,116	802,254	16,650	858,020

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。

34. 綜合現金流量表附註

未計所得稅前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
未計所得稅前溢利	165,747	121,082
經下列各項調整：		
融資成本	27,786	13,070
投資物業公平值收益	(54,905)	—
利息收入	(7,248)	(1,678)
上市短期投資之股息收入	(3,174)	(2,071)
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	(5,874)
折舊	2,578	3,830
確認預付土地租賃款項	9	8
商譽攤銷	—	287
商譽減值撥備	432	628
負商譽確認為收入	—	(15,780)
出售上市投資之收益	—	(7,621)
按公平值入賬並於損益表中		
處理之財務資產公平值虧損淨額	3,731	—
出售不再綜合賬目附屬公司之收益	—	(4,162)
未變現上市投資之虧損	—	5,143
出售投資物業虧損	21,456	8,617
出售物業、廠房及設備項目虧損	20	285
中國間接稅項	16,574	10,567
營運資本變動前經營溢利	173,006	126,331
存貨減少／(增加)	399	(604)
貿易應收款項(增加)／減少	(1,331)	73,518
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	11,338	(13,082)
按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產增加	(27,909)	—
貿易應付款項減少	(2,618)	(59,433)
應計開支及其他應付款項增加／(減少)	3,091	(6,772)
所收按金增加	1,911	15,768
營運產生現金	157,887	135,726
已付香港利得稅	(1,173)	(1,613)
退回香港利得稅	—	587
已付中國稅項	(29,930)	(12,028)
經營業務產生之現金流入淨額	126,784	122,672

35. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但未準備 物業翻新	—	356
已授權但未訂約 物業翻新	—	—
	—	356

36. 或然負債

本公司為銀行授予若干附屬公司於結算日已全數動用之銀行融資而向銀行作出擔保總數為700,280,000港元(二零零四年：556,859,000港元)。

除上述者外，本集團及本公司於結算日並無任何重大或然負債。

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。租戶需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，以抵押任何欠交之租金。

於二零零五年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	107,063	106,903
第二至第五年(包括首尾兩年)	36,910	36,234
	143,973	143,137

38. 關連人士交易

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：

- (a) 本集團已收取本集團一家附屬公司之少數股東Alpha Japan Limited(「Alpha Japan」)為數115,000港元(二零零四年：115,000港元)之租金收入。租金收入乃根據公開市場租金計算。
- (b) 一家附屬公司向Alpha Japan一家關連公司出售約3,197,000港元(二零零四年：4,302,000港元)之製成品及購入約1,186,000港元(二零零四年：1,236,000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。

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 北角 英皇道147-151號 萬事昌大廈	住宅／ 商業	100%	76,450	76,450	自一九九六年 十二月五日 起計75年
5	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

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 九龍 尖沙咀 科學館道1號 康宏廣場 航天科技大廈17樓 14及15號單位	商業	66.7%	4,284	2,857	直至二零四七年 六月三十日止 之剩餘年期
7	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
8	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 續租75年
9	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
10	香港南區 貝沙灣第2期 南岸5座40樓A室	住宅	100%	1,621	1,621	由二零零零年 五月二十二日 起計50年
11	香港南區 貝沙灣 8座42樓B室及 停車位第164號及165號	住宅	100%	2,180	2,180	由二零零零年 五月二十二日 起計50年
12	中國上海 長寧區 法華鎮路123弄3號 上海法華苑 B幢 58個單位及40個車位	服務式 公寓	62.83%	120,770	75,880	自一九九二年 十月八日至 二零六二年 十月七日

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
13	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	45.50%	178,956	81,425	自一九九四年 七月二十六日至 二零六二年 十一月七日
14	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
15	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
16	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	62.83%	6,276	3,943	自一九九二年 十月八日至 二零六二年 十月七日
17	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
18	中國上海 長寧區 劍河路2018號 溫莎豪園	服務式 公寓	61.19%	391,273	239,420	自一九九七年 六月二十三日至 二零六七年 六月二十四日
				<u>1,174,521</u>	<u>876,487</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」）謹訂於二零零六年六月二十八日星期三下午三時三十分假座香港黃竹坑道54號萬事昌集團大廈8樓舉行股東週年大會，以討論及處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零五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. 重選董事並授權董事會釐訂董事之酬金。
3. 委聘核數師及授權董事會釐訂其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案（不論有否修訂）：

「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會於有關期間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)段之批准授權本公司董事會於有關期間內作出或授予可能需要於有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (C) 本公司董事會依據本決議案(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；(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；(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較早日期之期間：

- (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

股東週年大會通告

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

「配售新股」乃指於本公司董事會指定之期間內，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（惟本公司董事會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）。」

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案（不論有否修訂）：

「動議：—

(A) 遵照本決議案(B)段，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間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本之總面值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較早日期之期間：

(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通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

股東週年大會通告

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案（不論有否修訂）：

「**動議**在本大會通告所載之第4及5項決議案正式通過之條件下，擴大本大會通告第4項決議案授予本公司董事會行使本公司權力以配發及發行股份之一般授權限額，在本公司董事會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5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
主席
劉志勇

香港，二零零六年四月十九日

附註：

- (i) 本公司將於二零零六年六月二十六日至二零零六年六月二十八日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內，將不會辦理任何股份過戶登記。
- (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）指定召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東金鐘滙中心26樓，方為有效。
- (iv) 一份載有有關第4至第6項決議案其他詳情之說明函件將隨二零零五年年報盡快寄發予股東。