

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)

> 二零零六年 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	4-5
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	25-76
本集團之物業組合	77-79
股東週年大會通告	80-82

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

公司秘書

潘俊盛

主要往來銀行

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

二零零六年是碩果纍纍及充滿挑戰的一年,本集團憑藉其積極主動及規劃完善之業務策略,完成了兩件尤其值 得注目的事項。

二零零六年五月十五日,本集團作價329,000,000港元出售位於香港北角之萬事昌大廈物業,為日後之發展項目提供資金及帶來大量現金。出售完成時本集團之應計收益約為26,800,000港元。

於二零零六年六月十二日,本集團透過收購珠海一家房地產項目發展公司之全數股權,按代價約人民幣 134,000,000元(相等於約129,000,000港元)購入位於中國珠海土地面積約為36,808平方米之土地。該幅土地計劃於完成清拆及移除地盤上現有建築物後發展成為全面綜合商場。

除上述事項外,本集團仍十分專注於其核心租賃業務,並將其力量集中於維持香港及上海之市場地位。吾等對本集團於上海之物業投資表現引以自豪,原因是本集團之上海服務式住宅持續帶來豐厚之投資回報,出租率一直高企於約90%。

展望未來,吾等預計,鑑於本集團過往數年之成就,加上中港兩地未來之經濟發展平穩,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回報,同時決定於應屆股東週年大會上建議派發末期息每股0.4港仙。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,二零零七年四月二十五日

管 理 層 之 計 論 及 分 析

業務回顧

於二零零六年度,本集團繼續主要致力於其核心物業投資業務,並錄得純利約193,000,000港元(二零零五年: 148,000,000港元),較二零零五年增加30.40%。

物業投資

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,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%。本集團之商標「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌,已廣為外商駐上海人員所接 納,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。

中國珠海

儘管中國近期推出宏觀調控措施以監管房地產活動,本集團仍有意於中國之長期房地產策略。於二零零六年六月十二日,本集團透過收購珠海一家房地產項目發展公司之全數股權,按代價約人民幣134,000,000元(相等於約129,000,000港元)購入位於中國珠海土地面積約為36,808平方米之土地。該幅土地計劃於完成清拆及移除地盤上現有建築物後發展成為全面綜合商場。

管理層相信,收購代表著集團鞏固中國房地產發展業務之良機,同時有信心發展該土地將會為本集團帶來合理利潤。

香港

截至二零零六年十二月三十一日止年度,香港投資物業繼續維持70%之出租率,並為本集團帶來約26,000,000 港元(二零零五年:31,000,000港元)穩定之租金收入。

於二零零六年五月十五日,本集團作價329,000,000港元出售位於香港北角之萬事昌大廈。有關出售已於二零零六年八月八日完成,出售完成時本集團之應計收益約為26,800,000港元。約326,800,000港元之出售所得款項淨額將為本集團之發展中及擬發展項目提供資金,並進一步鞏固本集團之流動資金資產組合及整體財政狀況。

鋼鐵貿易

由於管理層採取審慎態度以減低鋼鐵價格大幅波動之風險,故本集團於回顧年度內並無從事鋼鐵貿易。事實上,中國於二零零六年繼續實施宏觀調控措施以令經濟發展之速度放慢,銀行借貸比率上升及鋼鐵產品之出口退稅比率下降。管理層預期,來年的國際鋼鐵市場將仍會處於艱難時期,因此,本集團須投放更多資源以開拓商機。

組合投資

於回顧年度內,本集團持續進行組合投資。本集團相信現行財務架構顯示可不時產生大量現金結餘,而有限組合投資活動將改善現金結餘之回報,並提升本集團之盈利能力。然而,於年內,由於香港及其他海外股票市場波動不定,故於二零零六年十二月三十一日,本集團將投資組合按市值計算差額時,表現只屬可接受水平。

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。於二零零六年十二月三十一日,本集團未償還之銀行貸款約為859,000,000港元(二零零五年:794,000,000港元),並以香港及上海若干持有供出售之投資物業作為法定抵押。於二零零六年十二月三十一日,本集團尚未償還之銀行借貸總額當中,144,000,000港元(二零零五年:66,000,000港元)須於一年內償還、64,000,000港元(二零零五年:65,000,000港元)將於第二年償還,而餘額將於第二年後償還。於二零零六年十二月三十一日,本集團之現金、銀行結餘及短期銀行存款約為444,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日,按銀行借貸總額約859,000,000港元(二零零五年: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2,993,000港元(二零零五年:2,726,000,000港元)計算,本集團之資產負債比率約為29%(二零零五年:29%)。

僱員

於二零零六年十二月三十一日,本集團合共聘用420名僱員,其中390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

在全球市場興旺及香港與中國持續保持經貿關係支持下,香港經濟持續蓬勃發展。由於辦公室行業持續供不應求,帶動商業地區內租金及佔用率節節上升。本集團將採取積極而穩健之增長策略,針對投資良機,持續提升 其投資組合。

在中國持續在房地產市場中實施宏觀調控措施後,中國房地產行業於二零零六年進入調整階段。然而,根據中國國家統計局的初步計算顯示,二零零六年全國國內生產總值按可資比較價格基準較二零零五年上升10.7%。 事實上,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。

於二零零七年,本集團在積極物色具有優厚發展潛力之發展項目,以及致力在珠江三角洲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。本集團亦將加強其實體的統一管理及分部業務。本集團深信,本集團已為轉型為經營發展及租賃辦公室、住宅及購物中心之綜合房地產經營者奠定穩健之基礎。

董 事 及 高 級 管 理 人 員 簡 介

執行董事

劉志勇先生,47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21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,其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

劉志奇先生,53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,78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,50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,41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,48歲,為集團之總經理,負責上海、珠海之物業投資、物業發展、項目管理及物業管理之整體業務。此外,潘先生身兼本集團之財務總監及公司秘書。彼於一九九六年加入本集團,於財務、審計會計、公司秘書實務及上海、珠海物業業務方面經驗豐富。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。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員(續)

蕭偉瓊女士,42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16年經驗。

朱淮君女士,58歲,上海分公司副總經理,負責上海業務。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26年經驗。

永田哲也先生,51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29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。

丘旭球先生,34歲,於二零零六年加入本集團作為助理財務總監。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10年經驗。

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二零零六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

本集團截至二零零六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。

董事建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.4港仙(二零零五年:無),給予在二零零 七年六月二十八日已登記在股東名冊內之股東。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。

業績

截至十二月三十一日止年」

		截 3	全十一月二十一日	1 止年度	
	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	181,268	1,319,655	701,466	334,252	101,890
銷售成本	(33,086)	(1,144,251)	(550,639)	(223,476)	(26,415)
毛利	148,182	175,404	150,827	110,776	75,475
其他收入及收益	162,149	78,316	36,871	27,070	12,499
營運及行政支出	(62,463)	(59,755)	(52,631)	(30,332)	(16,356)
其他營運支出	_	(432)	(915)	(2,826)	(8,284)
融資成本	(39,898)	(27,786)	(13,070)	(24,340)	(27,012)
應佔聯營公司之溢利及虧損 收購一間聯營公司之權益時	_	_	_	(621)	1,696
確認為收入之負商譽				633	13,290
除税前溢利	207,970	165,747	121,082	80,360	51,308
税項	(14,725)	(18,082)	(7,537)	1,521	(7,401)
年內溢利	193,245	147,665	113,545	81,881	43,907
應佔:					
本公司權益持有人	144,170	126,597	81,262	54,730	30,648
少數股東權益	49,075	21,068	32,283	27,151	13,259
	193,245	147,665	113,545	81,881	43,907
資產、負債及少數股東權	益		$\lambda \perp - \Box = \bot$		

於十二月三十一日

	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	3,702,476	3,332,662	2,981,132	2,781,803	2,200,944
負債總額	(1,568,122)	(1,400,830)	(1,312,713)	(1,499,922)	(1,257,121)
少數股東權益	(694,717)	(697,523)	(667,104)	(564,648)	(288,662)
	1,439,637	1,234,309	1,001,315	717,233	655,161

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77至79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22。本集團持有作出售之物業之其他詳情載於第64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34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零六年十二月三十一日,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841,709,000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100%,而其中最大客戶之銷售額則佔51%。本集團向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28%。

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40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

於二零零六年十二月三十一日,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:

本公司已發行

董事姓名 身份及權益性質 持有股份數目 股本之百分比

劉志勇先生 公司 2,785,515,712 66.63

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 ResourcesDiscretionary 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,於二零零六年十二月三十一日,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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日,本公司根據證券及期貨條列第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	2,785,515,712	66.63
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	590,091,712	14.11

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2,785,515,712股普通股之實益權益。

除上文所披露者外,於二零零六年十二月三十一日,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40。

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

二零零七年四月二十五日

企業管治報告

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

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,截至二零零六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(「企管守則」)。

(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,當時之三分一董事(或倘其人數並非三或三之倍數,則為最接近三分一之人數)須輪席退任,惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關細則之修訂(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。於截至二零零六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	6/6
劉志奇	6/6

獨立非執行董事

蔡德河4/6李兆民4/6黃艷森4/6

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,董事已於截至二零零六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,本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零零六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新酬之決定。

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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度,本公司核數師就審核服務及税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。

獨 立 核 數 師 報 告



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76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二零零六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説明附註。

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。本核數師行不會就報告內容而向任何其他人士負責或承擔法律責任。本核數師行按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師行在策劃和進行審核工作時須符合道德規範,使本核數師行能就綜合財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理確定。

審核範圍包括進行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 貴集團於二零零六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

二零零七年四月二十五日

	附註	二零零六年	二零零五年
		千港元	千港元
收入	6	181,268	1,319,655
銷售成本		(33,086)	(1,144,251)
毛利		148,182	175,404
其他收入及收益	6	162,149	78,316
營運及行政支出		(62,463)	(59,755)
其他營運支出	0	(30,000)	(432)
融資成本	8	(39,898)	(27,786)
除税前溢利		207,970	165,747
税項	10	(14,725)	(18,082)
年內溢利		193,245	147,665
應佔:			
本公司權益持有人	11	144,170	126,597
少數股東權益		49,075	21,068
		193,245	147,665
股息			
擬派末期	12	16,721	
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	13	3.45港仙	3.03港仙
難薄 	13	不適用	不適用

	附註	二零零六年	二零零五年
		千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	212,177	16,072
投資物業	16	2,498,930	2,672,840
預付土地租賃款項	17	476	484
商譽	18	_	_
可供出售投資	19	9,270	11,023
股票掛鈎票據	20	74,236	_
非流動資產總值		2,795,089	2,700,419
法私次支			
流動資產	2.1	4.005	2.241
存貨	21	1,325	2,341
持有作出售之物業	22	281,851	281,851
貿易應收款項	23	9,968	9,233
預付款項、按金及其他應收賬款 按公平值入賬並於損益表處理之股權投資	24	40,270	17,357
可退回税項 可退回税項	25	130,407	102,058
已抵押存款	2.0	167.254	1,164
日	26 26	167,354	25,463 192,776
·	20	276,212	
流動資產總值		907,387	632,243
資產總值		3,702,476	3,332,662
流動負債			
貿易應付款項	27	1,726	1,908
應計開支及其他應付款項	28	110,454	44,604
已收取按金		43,816	45,878
計息借貸	29	203,125	66,314
應付税項		113,053	101,640
流動負債總額		472,174	260,344
流動資產淨值		435,213	371,899
總資產減流動負債		3,230,302	3,072,318

	附註	二零零六年 <i>千港元</i>	二零零五年 <i>千港元</i>
非流動負債			
計息借貸	29	655,698	727,736
應付一名董事款項	30	1,058	17,634
遞延税項負債	31	439,192	395,116
非流動負債總額		1,095,948	1,140,486
資產淨值		2,134,354	1,931,832
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	32	41,804	41,804
儲備	34	1,381,112	1,192,505
擬派末期股息	12	16,721	
		1,439,637	1,234,309
少數股東權益		694,717	697,523
權益總額		2,134,354	1,931,832

主席 劉志勇 副主席 劉志奇

本公司權益持有人應佔	下	下	列	1	項	E	3	
------------	---	---	---	---	---	---	---	--

			个ムり作	可可用八烷口	1. 21.45 日				
				可供出售 投資重估	匯兑		擬派	少數	
	股本 千港元 (附註32)	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	儲備 千港元	儲備 千港元	保留溢利 千港元	末期股息 千港元	股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,701	(140)	685,732	13,586	676,862	1,758,033
可供出售投資之公平值變動 匯兑調整				(289)	40,416			(220)	(509)
直接於權益確認之收入及開支總額 年內溢利				(289)	40,416	126,597		(220)	39,907 147,665
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 已宣派二零零四年末期股息							(13,586)	(187)	(187)
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
			本公司權法	益持有人應佔	下列項目				
				可供出售					
		/- >/		投資重估	匯兑		擬派	少數	Mr. V. / 4- Am
	股本 千港元 (附註32)	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	儲備 千港元	儲備 千港元	保留溢利 千港元	末期股息 千港元	股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零六年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,412	40,276	812,329	_	697,523	1,931,832
可供出售投資之公平值變動 匯兑調整	_ _	_ _	_ _	(197)	— 61,355	_	_ _	(151) —	(348) 61,355
					,				
直接於權益確認之收入及開支總額 年內溢利				(197) —	61,355	— — 144,170		(151) 49,075	61,007 193,245
				(197) — (197)		144,170 144,170			
年內溢利					61,355			49,075	193,245

該等儲備賬目包括綜合資產負債表之綜合儲備約1,381,112,000港元(二零零五年:1,192,505,000港元)。

	附註	二零零六年	二零零五年
	113 84	千港元	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
經營業務產生之現金流入淨額 投資業務之現金流量	35	112,640	126,784
購入物業、廠房及設備項目		(3,392)	(2,998)
購入投資物業		(781)	(68,405)
購入可供出售投資		(60,684)	(11,202)
購入股票掛鈎票據		(117,368)	_
到期日為三個月以上之定期存款增加		(141,891)	(17,663)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		361	559
出售投資物業所得款項		326,846	38,769
出售可供出售投資所得款項		62,640	15,600
購入一間附屬公司	36	(79,920)	_
出售一間附屬公司	37	4,787	
已收上市投資股息		3,426	3,174
已收利息		32,559	7,248
投資業務現金流入/(流出)淨額		26,583	(34,918)
融資業務之現金流量			
新增計息借貸		141,248	642,156
償還計息借貸		(71,175)	(449,711)
償還一名董事之墊款		(16,576)	(110,887)
償還少數股東權益之墊款		(51,730)	(187)
已付利息		(39,898)	(27,786)
已付股息			(13,586)
融資業務現金(流出)/流入淨額		(38,131)	39,999
現金及現金等值項目增加淨額		101,092	131,865
年初現金及現金等值項目		192,776	83,468
外幣匯率變動之影響淨額		(17,656)	(22,557)
年終現金及現金等值項目		276,212	192,776
現金及現金等值項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	26	128,032	38,016
於購入時到期日原為三個月以下之非抵押定期存款	26	148,180	154,760
		276,212	192,776

於二零零六年十二月三十一日

公 司 資 產 負 債 表

	附註	二零零六年 <i>千港元</i>	二零零五年 <i>千港元</i>
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	244,648	244,164
預付款項、按金及其他應收款項	24	449	449
現金及銀行結餘		380	442
流動資產總值		245,477	245,055
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
資產總值		902,099	901,677
流動負債			
應付一家附屬公司款項	14	1,800	1,800
應計開支及其他應收款項	28	65	53
流動負債總額		1,865	1,853
流動資產淨值		243,612	243,202
資產總值減流動負債		900,234	899,824
			333,621
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	32	41,804	41,804
儲備	34	841,709	858,020
擬派末期股息	12	16,721	_
權益總額		900,234	899,824

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」)(其中包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定和聯交所證券上市規則(「上市規則」)而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製,惟可供出售投資按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資及投資物業按公平值計量除外。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截至二零零六年十二月三十一日至年度之財務報表。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重大交易及結餘均於綜合時抵銷。

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新增及經修訂香港財務報告準則。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,採納該等新增及經修訂準則及詮釋,對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號(經修訂) 於海外業務之投資淨額

香港會計準則第39號(經修訂) 預測集團內交易之現金流量對沖之會計

香港會計準則第39號(經修訂) 公平值之選擇

香港會計準則第39號及

香港財務報告準則第4號(經修訂) 財務擔保合約

香港財務報告準則一詮釋第4號 釐定安排有否附帶租賃

會計政策之主要變動如下:

(a) 香港會計準則第21號 外幣匯率變動之影響

就海外業務之投資淨額採納香港會計準則第21號(經修訂)後,組成本集團於海外業務之投資淨額部分 之貨幣項目產生之所有匯兑差額,均於綜合財務報表之獨立權益部分確認,而不論該貨幣項目之列值 貨幣。該變動對於二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日之財務報表並無重大影 響。

(b) 香港會計準則第39號*財務工具:確認及計量*

(i) 財務擔保合約之修訂

該修訂將香港會計準則第39號之範圍加以修訂,規定所簽發非被視為保單之財務擔保合約,最初按公平值確認,並根據香港會計準則第37號*撥備、或然負債及或然資產*釐訂之金額,或最初確認金額減(如適用)根據香港會計準則第18號*收入*確認之累計攤銷(以較高者為準)重新計量。採納本修訂對該等財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值之選擇之修訂

該修定改變了按公平值於收益表列值之財務工具之定義,並限制以該選擇權指定將以公平值於收益表計量之任何財務資產或任何財務負債。本集團過往並無使用此選擇權,故該修訂對財務報表並無影響。

(iii) 預測集團內交易之現金流量對沖之會計之修訂

該修訂對香港會計準則第39號加以修訂,允許極有可能進行的集團內預測交易的外匯風險合符現 金流量對沖中被對沖項目的條件,惟交易須以訂立交易之實體以外之功能貨幣列值,且外匯風險 將影響綜合收益表。由於本集團目前並無有關交易,故該修訂對該等財務報表並無影響。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(c) 香港財務報告準則-詮釋第4號*釐定安排有否附帶租賃*

本集團於二零零六年一月一日採納該詮釋,該詮釋就安排有否附帶必須對其採用租賃會計法之租賃提供指引。本集團已根據該詮釋釐定,本集團若干安排附帶租賃,因此,本集團根據香港會計準則第17號租賃處理有關安排。然而,採納該詮釋對該等財務報表影響不大。

2.3 已發出但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表採納以下已經發出但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂) 股本披露

香港財務報告準則第7號 財務工具:披露事項

香港財務報告準則第8號 業務分部

香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第7號 根據香港會計準則第29號*高通貨膨漲經濟體系之財務報*

告採納重列法

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之適用範圍

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第9號 重估嵌入式衍生工具

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第10號 中期財務報告及減值

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12號 服務經營權安排

香港會計準則第1號(經修訂)須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。經修訂之準則將影響本集團所披露之目標、政策及資金管理程序之描述性資料;本公司視為資金之項目之量化數據;及遵守任何資金需求及任何不遵守事項之後果。

香港財務報告準則第7號須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。該準則規定須作出披露,讓財務報表使用者可評估本集團財務工具之重要性及該等財務工具所產生風險的性質及程度,並同時包含香港會計準則第32號之披露規定。

香港財務報告準則第8號須於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間採用。該準則規定披露有關實體業務分部及有關實體產品及服務、所經營地區及其主要客戶之資料。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第12號分別須於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間採用。

本集團現正對首次採用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響作出評估。迄今為止得出之結論為倘採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第7號,或會導致新增或經修訂披露,該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響之可能不大。

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收益表及綜合儲備。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單位之嫦一別,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。所分配商譽之各單位或單位組別如下:

- 代表本集團基於內部管理之目的所記錄之商譽之最低水準;及
- 不大於基於香港會計準則第14號「分部報告」決定之本集團之主要或次要報告格式基礎上之分類。

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。

商譽(續)

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。

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,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申報日期進行。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/攤 銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之收益表內,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。

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;或
- (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。

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。

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 1/3%汽車20%至33 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於各結算日進行審閱和調整(如適用)。

物業、廠房及設備及折舊(續)

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。

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。

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。

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。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。

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。

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。

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。

當(a)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。

投資及其他財務資產(續)

公平值

在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。

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。

本集團首先對具個別重要性之財務資產進行評估,評估是否有客觀跡象顯示個別存有減值,並對非具個別重要性之財務資產進行評估,評估是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘若經個別評估之財務資產 (無論具重要性與否)確定並無客觀跡象顯示存有減值,該項資產會歸入一組具有相類信貸風險特性之財務資產內,並對該組財務資產是否存有減值共同作出評估。倘經個別評估減值之資產並其減值虧損會或將繼續確認入賬,有關資產則不會納入共同減值評估之內。

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)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。

財務資產減值(續)

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。被歸類為可供出售之權益工具耗損不可由收益表中回撥。

倘債務工具之公平價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。

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)下列情況將終止確認:

- 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。

凡以書面及/或以購買權(包括現金結算權或類似方式)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已訂立出售權(包括以現金結算權或類似方式),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)

財務負債包括其他應付款項,及計息貸款及借款,初步按公平價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。

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加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)按照香港會計準則第37號*撥備、或然負債及或然資產*釐定之金額;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。

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。

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。

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 投資可隨時兑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。

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)。

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。

所得税

所得税包括本期及遞延税項。所得税乃於收益表確認或倘所得税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税項資產及負債按預期可自税務當局收回或支付予税務當局之金額計算。

遞延税項乃採用負債法,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。 遞延税項負債就所有應課税暫時差額予以確認,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税暫時差額而言,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、未動用税項抵免結轉及未動用税項虧損僅在應課税溢利將可能出現,並可動用該 等可予扣減暫時差額、未動用税項抵免結轉及未動用税項虧損對銷應課税溢利之情況下,方會確認為遞延 税項資產,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 税溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延税項資產除外;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。

所得税(續)

遞延税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税溢利以動用全部或部分遞延税項資產為止。相反,以往未確認之遞延税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。

遞延税項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之税率(及税務法例),按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

遞延税項資產可與遞延税項負債抵銷,惟必須存在容許將即期税項資產抵銷及其税項負債之可合法執行權利,且遞延税項與同一實體及同一税務當局有關,方可實行。

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;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。

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系之條件(「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」),並相應記錄權益之增加。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。

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。

僱員福利(續)

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份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

因收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間準備方可作其擬定用途或出售之資產)所直接產生之借貸成本,乃撥充資本作為該等資產成本之一部分。倘若該等資產已大致能用作擬定用途或出售,則其借貸成本不再撥充資本。個別借貸因尚未用於合資格資產而用作暫時性投資,所賺取的投資收入應從已資本化的借貸成本中扣除。

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 匯兑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兑換算為港元。

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:市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。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) 外幣匯兑風險

本集團主要在中國及香港大陸經營業務,因此面臨主要與美元、日圓及人民幣有關所產生之多種外幣匯兑風險。外幣匯兑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) 價格風險

由於本集團持有之投資於資產負債表歸類為可供出售財務資產或按公平值入賬並於收益表處理之股本投資,本集團須承受股票證券價格風險。本集團透過持有不同風險程度之投資組合來管理此風險。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險主要因其借款而產生。按浮息發出之借款使本集團承受現金流量利率風險。

本集團目前無意對沖其利率波動。然而,本集團將定期檢討經濟環境及其利率風險狀況,亦會於 將來有需要時考慮適當之對沖措施。

(iv) 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。

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股票掛鈎票據)因對方 違約而所產生之信貸風險,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。

(v) 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。

3. 財務風險管理(續)

(b) 公平值估計

於活躍市場買賣之財務工具(如買賣及可供出售證券)之公平值乃根據結算日之市場報價計算。本集團 持有之財務資產所用之市場報價乃現時買入價。

應收及應付貿易款項之賬面值扣除減值撥備乃與其公平值之合理近似值。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

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:

經營租約承擔一本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據其經營租約所出租之物業擁有權釐訂所有重大風險及回報。

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,並已制定作出該半斷之準則。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,本集團考慮物業賬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份。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。倘該等部分不斷獨立出售,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。

4. 重大會計估計及判斷(續)

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。

財務資產公平值

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。

應收貿易款項減值

呆賬撥備按應收貿易款項及其他應收款項之可收回性釐定。呆賬之識別須管理層作出判斷及估計。倘實際 結果或未來之預期與原定估計不同,則有關差異將於該估計已變更期間內影響應收賬款之賬面值及呆賬費 用/回撥。

物業、廠房及設備減值

根據2.4節所披露之會計政策,倘發生某些事件或情形之變動顯示物業、廠房及設備之賬面值可能無法收回,賬面值會就減值作出檢討。物業、廠房及設備之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者,有關計算須使用估計。

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或由本公司董事 釐定。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。

所得税

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。

5. 分類資料

分類資料採用以下兩類呈報:(i)按地區分類為主要申報基準:及(ii)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,承擔有別於其他地區分類之風險及回報。地區分類之詳情概述如下:

- (a) 香港;
- (b) 中國之其他地方;及
- (c) 泰國

於釐定本集團之業務分類時,收入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。

年內分類之間並無銷售及轉讓(二零零五年:無)。

5. 分類資料(續)

(a) 地區分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五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	Ī	香港	中國	其他地方	泰國		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入:								
銷售予外界客戶	43,609	38,288	137,659	137,974		1,143,393	181,268	1,319,655
分類業績	6,781	13,748	99,856	93,250	150	3,835	106,787	110,833
利息及股息收入								
以及未分配之收益							141,175	86,431
未分配之開支							(94)	(3,731)
融資成本							(39,898)	(27,786)
除税前溢利							207,970	165,747
税項							(14,725)	(18,082)
年度溢利							193,245	147,665
分類資產	874,804	912,457	2,722,516	2,189,779	_	_	3,597,320	3,102,236
可供出售投資	9,270	11,023	_	_	_	_	9,270	11,023
股票掛鈎票據	74,236	_	_	_	_	_	74,236	_
未分配之資產							21,650	219,403
資產總值							3,702,476	3,332,662
分類負債	258,298	34,127	876,457	58,264	_	_	1,134,755	92,391
未分配之負債							433,367	1,308,439
負債總額							1,568,122	1,400,830
其他分類資料:								
折舊及攤銷	1,349	722	1,328	1,369	_	_	2,677	2,091
投資物業之公平值變動	19,940	(89,780)	33,670	34,875	_	_	53,610	(54,905)
資本開支	1,918	65,946	150,607	1,582	_	_	152,525	67,528
於收益表確認之減值虧損				432				432

5. 分類資料(續)

(b) 業務分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五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:

			提供服務	式住宅及								
本集團	物	業投資	物業管	理服務	鋼鱼	鐵買賣	1	子產品	企業及	及其他	綜	合
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入:												
銷售予外界客戶	147,551	156,622	17,253	12,206		1,143,393	16,464	7,434			181,268	1,319,655
其他分類資料:	_											
分類資產	2,967,580	2,366,477	15,392	5,529	69	18,112	5,530	5,136	608,749	732,446	3,597,320	3,127,700
分類負債	(1,077,293)	(47,697)	(1,889)	(9,770)	(3,028)	(3,982)	(4,925)	(4,335)	(47,620)	(26,607)	(1,134,755)	(92,391)
資本開支	151,300	65,203	897	861			80	23	248	1,441	152,525	67,528

6. 收入、其他收入及收益

收入亦即本集團之營業額,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。

收入、其他收入及收益之分析如下:

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
收入		
出租物業之租金收入	147,551	156,622
服務式住宅及物業管理	17,253	12,206
鋼鐵買賣	_	1,143,393
製造及買賣電子產品	16,464	7,434
	181,268	1,319,655
其他收入及收益		
可供出售投資利息收入	3,675	1,513
股票掛鈎投資利息收入	17,728	_
其他利息收入	11,156	5,735
投資物業之公平值收益	53,610	54,905
以下項目之公平值收益淨額:		
可供出售投資(自權益轉撥)	551	_
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	32,631	1,434
出售投資物業之收益	26,846	_
出售一間附屬公司之收益(附註37)	11	_
上市投資之股息收入	3,426	3,174
其他	12,515	11,555
	162,149	78,316

7. 除税前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除/(計入)下列各項後釐定:

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
已出售存貨成本	12,593	1,121,317
已提供服務成本	20,493	22,934
自用資產折舊	2,669	2,578
商譽減值(附註(i))	_	432
預付土地租賃款項攤銷	8	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	1,225	1,130
核數師酬金	650	600
貿易應收款項減值	110	327
出售物業、廠房及設備項目之虧損	94	20
出售投資物業之虧損	_	21,456
收租投資物業產生之直接營運支出(包括維修及保養)	12,885	12,754
匯兑差額淨額:	(18,950)	(18,786)
股票掛鈎票據	43,132	_
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))		
工資及薪金	12,513	11,515
退休金計劃供款 (附註(ii))	212	91
	12,725	11,606
	/	,000

附註:

- (i) 截至二零零五年十二月三十一日止年度之商譽減值計入綜合收益表內「其他營運支出」一項。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日,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(二零零五年:無)。

8. 融資成本

9.

	本集團		
	二零零六年	二零零五年	
	千港元	千港元	
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	6,397	4,080	
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	33,054	23,370	
	39,451	27,450	
其他貸款之利息	447	_	
貼現票據之利息	_	336	
	39,898	27,786	
主要管理人員之報酬			
	二零零六年	二零零五年	
	千港元	千港元	
短期僱員褔利	4,332	7,162	
離職後福利	80	95	
	4,412	7,257	

(a) 董事酬金

本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度所有董事之酬金如下:

		薪酬、 津貼及	退休金	
	袍金	實物褔利	計劃供款	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事				
劉志勇先生	_	1,680	12	1,692
劉志奇先生	_	950	12	962
獨立非執行董事				
蔡德河先生	120	_	_	120
李兆民先生	60	_	_	60
黃艷森先生	120	_	_	120
	300	2,630	24	2,954

9. 主要管理人員之報酬(續)

(a) 董事酬金 (續)

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度所有董事之酬金如下:

		薪酬、津貼及		
	袍金	實物褔利	退休金計劃供款	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	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
	2,590	2,270	24	4,884

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零零五年:無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內,五名最高薪酬之僱員包括兩名(二零零五年:兩名)董事,酬金之詳情載於上文附註9(a)。其餘三 名(二零零五年:三名)非董事最高薪酬之人士本年度之酬金詳情如下:

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
薪酬、津貼及實物褔利	1,620	1,834
退休金計劃供款	36	36
	1,656	1,870

介乎於下列酬金範疇之非董事最高薪酬僱員數目如下:

僱貞	員數目
二零零六年	二零零五年
3	3

零至1,000,000港元

9. 主要管理人員之報酬(續)

(c) 於截至二零零六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(二零零五年:無)。

10. 税項

香港利得税已就本年度在香港產生之估計應課税溢利按税率17.5% (二零零五年:17.5%) 撥備。其他地區 應課税溢利之税項,已根據現有法例、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	本集團		
	二零零六年 二零零五			
	千港元	千港元		
DD H0 4V - T T \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \				
即期税項一香港				
本年度税項開支	4,090	751		
以往年度撥備不足	637	_		
即期税項一中國內地				
本年度税項開支	12,145	11,260		
遞延税項(附註31)	(2,147)	6,071		
本年度税項開支總額	14,725	18,082		

按適用於本公司及其大部分附屬公司於所在國家法定税率計算之除税前溢利與按實際税率計算之税項支出 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-二零零六年

	香港	中國其他地區	合計
	千港元	千港元	千港元
除税前溢利	46,326	161,644	207,970
按法定税率計算之税項	8,107	53,350	61,457
毋須繳税收入	(12,080)	(53,422)	(65,502)
不可扣税支出	7,151	13,296	20,447
未確認税項虧損	3,143	142	3,285
以往年度已動用税項虧損	(128)	_	(128)
其他	(3,613)	(1,221)	(4,834)
按本集團實際税率計算之税項支出	2,580	12,145	14,725

10. 税項(續)

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
除税前溢利	91,500	74,247	165,747
按法定税率計算之税項	16,013	24,502	40,515
毋須繳税收入	(14,171)	(58,107)	(72,278)
不可扣税支出	2,130	44,606	46,736
未確認税項虧損	3,426	85	3,511
以往年度已動用税項虧損	395	_	395
其他	(971)	174	(797)
按本集團實際税率計算之税項支出	6,822	11,260	18,082

11. 本公司權益持有人應佔溢利

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綜合溢利包括已在本公司財務報表處理為 數約410,000港元溢利(二零零五年:溢利約152,000港元)(附註34(b))。

12. 股息

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
擬派末期股息每普通股0.4港仙(二零零五年:無)	16,721	

截至二零零六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. 每股盈利

年內,每股基本盈利乃按年內本公司權益持有人應佔溢利約144,170,000港元(二零零五年:126,597,000 港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零五年:4,180,371,092股)計算。

因在截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度均無具攤薄影響之事件,故並無呈報兩個年度之 每股攤薄盈利。

14. 附屬公司之權益

本公司

千港元

二零零六年 二零零五年 千港元

656,622

656,622

非上市股份,按成本值

應收/(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。應收/(應付)附屬公司款項之賬面值與其公 平值相若。

於二零零六年十二月三十一日,主要附屬公司之詳情如下:

	註冊成立/	已發行 普通股本/	本公司 應佔股權	
名稱	註冊及營業地點	註冊資本面值	百分比	主要業務
東寶電子有限公司	香港	6,000,000港元	42.51 <i>(附註(i))</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 <i>(附註(i))</i>	製造電子零件
Call Rich Investments Limited	英屬處女羣島	50,000美元	59.19 <i>(附註(ii))</i>	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 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 <i>(附註(iv))</i>	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

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
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	45.51 (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
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 <i>(附註(i))</i>	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	45.51 (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	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

	註冊成立/	已發行 普通股本/	本公司 應佔股權	
名稱	註冊及營業地點	註冊資本面值	百分比	主要業務
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
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

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
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
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

	註冊成立/	已發行 普通股本/	本公司 應佔股權	
名稱	註冊及營業地點	註冊資本面值	百分比	主要業務
Prince Properties Limited	香港	10,000港元	78.34 <i>(附註(v))</i>	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 <i>(附註(iv))</i>	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
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	45.51 <i>(附註(i)及(iii))</i>	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	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

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
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 <i>(附註(vi))</i>	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
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

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8.51%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) 該公司為於中國成立之有限公司。

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

			傢俬、租賃	裝置及				
	發展中物業	土地及樓宇	物業裝修	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
二零零六年十二月三十一日								
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日								
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
於二零零六年一月一日,扣除累積折舊	_	9,136	727	2,411	2,720	136	942	16,072
添置	_	_	_	739	2,584	69	_	3,392
收購一間附屬公司(附註36)	195,356	_	_	_	_	_	_	195,356
本年度折舊撥備	_	(239)	(27)	(1,031)	(907)	(75)	(390)	(2,669)
出售	_	_	_	(94)	(361)	_	_	(455)
匯兑調整		350	35	67	29			481
於二零零六年十二月三十一日,扣除累積折舊	195,356	9,247	735	2,092	4,065	130	552	212,177
於二零零六年十二月三十一日								
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

附註:發展中物業包括於一幅位於中國之土地之權益。

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團

			傢俬、				
	土地	租賃	裝置及		廠房及		
	及樓宇	物業裝修	辦公室設備	汽車	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
二零零五年十二月三十一日							
於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)
匯兑調整	164	17	19	18			218
於二零零五年十二月三十一日,	0.126	727	2 411	2 720	126	0.42	16.072
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

16. 投資物業

	本集團		
	二零零六年	二零零五年	
	千港元	千港元	
於一月一日之賬面值	2,672,840	2,547,000	
添置	781	68,405	
出售	(300,000)	(60,225)	
出售一間附屬公司(附註37)	(13,200)	_	
公平值調整之收益淨額	53,610	54,905	
匯兑調整	84,899	62,755	
於十二月三十一日之賬面值	2,498,930	2,672,840	

本集團於二零零六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	中國其他地方	總額
	千港元	千港元	千港元
長期租約 中期租約	38,340 217,290	2,243,300	2,281,640 217,290
	255,630	2,243,300	2,498,930

本集團於二零零六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。B.I. Appraisals Limited擁有香港測量師學會會員的員工,彼等持有合適資格,並最近有在相關地區對類似物業作估值之經驗。

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39。

於二零零六年十二月三十一日,本集團賬面值約1,960,540,000港元(二零零五年:1,847,200,000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29)。

17. 預付土地租賃付款

	本	本集團		
	二零零六年	二零零五年		
	千港元	千港元		
於一月一日之賬面值	484	493		
已於年內確認	(8)	(9)		
於十二月三十一日之賬面值	476	484		

本集團於二零零六年十二月三十一日之租賃土地乃位於中國並以長期租約持有。

本集團

18. 商譽

_	4	
л	ᆂ	
/+ \	ᅔ	₹

	千港元
二零零六年十二月三十一日	
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	
成本	432
累積減值	(432)
賬面淨值	
二零零五年十二月三十一日	
於二零零五年一月一日	
成本	432
累積減值	
賬面淨值 	432
於二零零五年一月一日之成本,扣除累績減值	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)
展面淨值 	

19. 可供出售投資

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
上市债務投資,按公平值	8,600	10,353
會所債券,按成本值	670	670
	9,270	11,023

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203,000港元(二零零五年:虧損總額289,000港元),為數約551,000港元(二零零五年:無)已從權益剔除及於本年度之收益表確認。

於二零零六年十二月三十一日,本集團賬面值約8,600,000港元(二零零五年:10,353,000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。

20. 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

 二零零六年
 二零零五年

 千港元
 千港元

 74,236
 —

非流動性質

股票掛鈎票據之主要內容如下:

名義金額 到期日

6,500,000美元

二零零八年

1,000,000,000日圓

二零零八年

股票掛鈎票據可贖回,其年息介乎22.20厘至41.04厘之間,並隨附首季度之保證息票。股票掛鈎票據以不同行使價與若干海外上市證券掛鈎。

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。

於二零零六年十二月三十一日,本集團賬面值約74,236,000港元(二零零五年:無)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。

21. 存貨

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
原材料	679	1,614
在製品	7	10
製成品	639	717
	1,325	2,341

22. 持有作出售之物業

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。

23. 貿易應收款項

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:

	4	_
\mathbf{x}	隹	围
~+~	ᅔ	T

	二零零六年 <i>千港元</i>	二零零五年 <i>千港元</i>
三個月內	6,653	4,548
四至六個月 六個月以上	628 2,687	884 3,801
	9,968	9,233

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。

本集團於結算日包括於有關數額之應收貿易款項之公平值與其相關賬面值相若。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

本集團及本公司於結算日包括於有關數額之預付款項、按金及其他應收款項之公平值金額與其相關賬面值 相若。

25. 按公平值入賬並於收益表中處理之股本投資

本集團

	二零零六年 <i>千港元</i>	二零零五年 <i>千港元</i>
上市股本投資,按市值	l le l	l /E/L
香港	101,786	79,056
其他地方	28,621	23,002
	130,407	102,058

上述股本投資於二零零五年及二零零六年十二月三十一日已分類為持有作買賣用途。於二零零六年十二月三十一日,賬面值約為15,526,000港元(二零零五年:17,048,000港元)之本集團上市股本投資已予抵押,作出本集團計息借貸之擔保,其他詳情載於財務報表附註29。

26. 現金及現金等值項目及已抵押存款

_	—	
л	ᆂ	
/ +\	ᆇ	1

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	128,032	38,016
定期存款	315,534	180,223
	443,566	218,239
減:已抵押定期存款	(167,354)	(25,463)
現金及現金等值項目	276,212	192,776

為數167,354,000港元(二零零五年:25,463,000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。

於結算日,本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘約達54,506,000港元(二零零五年:7,305,000港元)。 人民幣並不可自由兑換為其他貨幣;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兑換為外幣。

27. 貿易應付款項及應付票據

 4	

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
三個月內	1,360	1,530
四至六個月	79	114
六個月以上	287	264
	1,726	1,908

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。

28. 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。

本集團及本公司之應計開支及其他應付款項公平值與相關賬面值相若。

29. 計息借貸

本	集	毒

		二零零六年			二零零五年	
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	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			香港銀行		
	同業拆息			同業拆息		
	加0.65至			加0.65至		
	1.3	二零零七年	64,072	1.375	二零零六年	64,711
以人民幣計值之有抵押銀行貸款	中國人民					
1117 (2 4 11 H) PETY (1) 3-43 1 20 (1) 20 (1)	銀行利率	二零零七年	79,920			_
以日圓計值之有抵押短期貸款	0.97	二零零七年			二零零六年	
		一月	59,133	0.58	一月四日	1,603
			202.125			66.214
			203,125			66,314
非流動						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行			香港銀行		
	同業拆息			同業拆息		
	加0.65至	二零零七年		加0.65至	二零零七年	
	1.3	至二零一五年	655,698	1.375	至二零一五年	727,736
			858,823			794,050
						. 5 1,050

29. 計息借貸(續)

	本	本集團		
	二零零六年	二零零五年		
	千港元	千港元		
分析:				
須於下列期間償還之銀行貸款:				
一年內	143,992	64,711		
第二年	64,192	64,812		
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	179,355	177,698		
五年後	412,151	485,226		
	799,690	792,447		
/±\\		4.600		
須於一年內償還之其他借貸	59,133	1,603		
	858,823	794,050		
	030,023	794,030		

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,該等資產於二零零六年十二月三十一日之賬面總值約為 1,960,540,000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。

於二零零六年十二月三十一日,本集團短期貸款乃將若干現金存款及證券(於二零零六年十二月三十一日之 賬面總值約為177,109,000港元)抵押予一間投資銀行作擔保。

其他利率資料:

	本集團			
	二零零六年		二零	零五年
	固定利率	浮動利率	固定利率	浮動利率
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款-有抵押	_	799,690	_	792,447
其他貸款-有抵押	_	59,133	1,603	_

29. 計息借貸(續)

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	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
浮息銀行貸款	655,690	727,736	545,512	603,596

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。應付款項之賬面值與其公平值相若。

31. 遞延税項負債

遞延所得税負債之詳情如下:

本集團

	超過相關 折舊的			
	折舊免税額	重估投資物業	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	7,642	353,428	34,046	395,116
收購一間附屬公司(附註36) 年內於收益表計入之	_	46,223	_	46,223
遞延税項(附註10)	(2,147)			(2,147)
於二零零六年十二月三十一日	5,495	399,651	34,046	439,192
於二零零五年一月一日	1,571	353,428	34,046	389,045
年內於收益表扣除之				
遞延税項(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

31. 遞延税項負債(續)

於二零零六年十二月三十一日,本集團之税項虧損約332,695,000港元(二零零五年:322,739,000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。遞延税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。

本公司派付予其股東之股息概無任何所得税後果。

32. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
			千港元	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。

33. 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:

			購股權數目 於二零零六年	
參與者名稱及類別	購股權授出之日期	購股權之行使價 每股 港元 (附註)	一月一日及 二零零六年 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、失效或註銷。

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	繳入盈餘	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日	39,116	802,254	16,498	857,868
年內溢利			152	152
於二零零五年十二月三十一日及				
二零零六年一月一日	39,116	802,254	16,650	858,020
年內溢利	_	_	410	410
擬派二零零六年度末期股息			(16,721)	(16,721)
於二零零六年十二月三十一日	39,116	802,254	339	841,709

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

除税前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬:

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
除税前溢利	207,970	165,747
經下列各項調整:		
融資成本	39,898	27,786
投資物業公平值收益	(53,610)	(54,905)
利息收入	(32,559)	(7,248)
上市投資之股息收入	(3,426)	(3,174)
出售一間附屬公司之收益	(11)	_
折舊	2,669	2,578
確認預付土地租賃款項	8	9
商譽減值	_	432
以下項目之公平值(收益)/虧損淨額:		
可供出售投資(自權益轉撥)	(551)	_
按公平值入賬於收益表處理之股本投資	(32,631)	(1,434)
股票掛鈎票據	43,132	_
出售投資物業(收益)/虧損	(26,846)	21,456
出售物業、廠房及設備項目之虧損	94	20
中國間接税項	25,695	16,574
	169,832	167,841
存貨減少	1,016	399
貿易應收款項增加	(735)	(1,331)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	(22,934)	11,338
按公平值入賬並於收益表處理之股本投資(減少)/增加	4,282	(22,744)
貿易應付款項減少	(182)	(2,618)
應計開支及其他應付款項(減少)/增加	(3,363)	3,091
所收按金(減少)/增加	(2,062)	1,911
營運產生現金	145,854	157,887
已付香港利得税	(575)	(1,173)
退回香港利得税	22	_
已付中國税項	(32,661)	(29,930)
經營業務產生之現金流入淨額	112,640	126,784

36. 業務合併

於二零零六年六月十一日,本集團從獨立第三方收購於Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited之100%權益。Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited乃從事於物業發展。收購的購入代價以現金方式支付。

以下為Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited之可辨認資產及負債於收購當日之公平值及緊接收購前之相關賬面值:

		收購時確認	
	附註	之公平值	賬面值
		千港元	千港元
預付土地租賃款項	17	195,356	55,287
其他應付款項		_	(46,381)
遞延税項負債	31	(46,223)	_
		149,133	8,906
以下列方式支付:			
現金		79,920	
远延代價 			
処 延 代 損		69,213	
		149,133	

就收購一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析如下:

現金代價(79,920)已收購現金及銀行結餘—就收購一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額(79,920)

自收購後,Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited於截至二零零六年十二月三十一日止年度為本集團營業額及本集團綜合溢利分別進賬零港元及約1,200,000港元溢利。

倘合併於年初進行,則年內本集團之收入及溢利將分別約為181,000,000港元及193,000,000港元。

37. 出售一間附屬公司

	附註	二零零六年 <i>千港元</i>	二零零五年 <i>千港元</i>
所出售資產淨值: 投資物業	16	13,200	_
現金及銀行結餘 預付款項及其他應收款項 計息借貸		23 21 (8,445)	_ _ _
出售一間附屬公司之收益	6	4,799	
		4,810	
支付方法: 現金		4,810	
就出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流力	〉 淨額分析如下:		
		二零零六年 <i>千港元</i>	二零零五年 <i>千港元</i>
現金代價 所出售現金及銀行結餘		4,810 (23)	
就出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流。	入淨額	4,787	

38. 公司擔保

於二零零六年十二月三十一日,本公司已就其附屬公司及聯營公司獲授最高約508,590,000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453,140,000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。

本隹圃

39. 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22),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。

於二零零六年十二月三十一日,本集團根據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:

	二零零六年	二零零五年	
	千港元	千港元	
· -年內	95,084	107,063	
三至第五年(包括首尾兩年)	49,882	36,910	
	144,966	143,973	

40. 關連人士之重大交易

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106,000港元(二零零五年: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5,036,000港元(二零零五年:3,197,000港元)之製成 品及購入1,323,000港元(二零零五年:1,186,000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。

41. 批准財務報表

本財務報表已於二零零七年四月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

本 集 團 之 物 業 組 合

編號	物業	用途	集團實益 持有	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號舗、 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 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

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 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
7	香港香港仔 業興街11號南滙廣場 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
8	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
9	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
10	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
11	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

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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
				1,571,896	1,273,862	

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」)謹訂於二零零七年六月二十八日星期四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. 省覽及考慮截至二零零六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。」

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本公司董事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。」

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及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 *主席* 劉志勇

香港,二零零七年四月二十五日

附註:

- (i) 本公司將於二零零七年六月二十六日至二零零七年六月二十八日(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。如欲符合收取擬派末期股息之資格,所有股份過戶文件連同有關之股票,須於二零零七年六月二十五日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (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28號金鐘匯中心26樓,方為有效。
- (iv) 一份載有有關上述決議案第4至6項進一步資料之説明文件連同二零零六年年報,將於稍後一併寄予各股東。