

---

## 此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有海港企業有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



### 海 港 企 業 有 限 公 司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：51)

### 主 要 交 易 關 於 購 入 一 幅 常 州 地 塊

---

董事會函件載於本通函第4至7頁。

二〇〇八年一月三十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
競投詳情 .....	4
代價及付款條款 .....	5
常州地塊發展項目的預計施工及完工日期 .....	5
進行購入常州地塊交易的原因及利益 .....	6
一般資料 .....	6
規則事宜 .....	6
購入常州地塊交易的財務影響 .....	6
本集團的財務及經營前景 .....	7
附加資料 .....	7
附錄一 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 物業估值 .....	II-1
附錄三 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「常州地塊」	指	中國常州市的一幅地塊，位於常州市新北區巫山路東側、中華恐龍園南側、規劃侏羅紀路西側、河海東路北側，地盤面積約4,427,763平方呎，可建總樓面面積約8,680,181平方呎
「購入常州地塊交易」	指	於二〇〇七年十二月二十八日購入常州地塊的土地使用權的成功競投
「展天」	指	展天投資有限公司，本公司旗下的一間全資附屬公司
「購入重慶及蘇州地塊交易」	指	購入重慶地塊交易及購入蘇州地塊交易，以及成立個別合營公司實體以分別發展重慶地塊及蘇州地塊
「重慶地塊」	指	中國重慶市中央商務區的一幅地塊，地盤面積約1,002,400平方呎，位於江北區江北城B02-1、B03-1、B03-2、B04-1、B04-3、B05-1、B05-3號
「購入重慶地塊交易」	指	於二〇〇七年九月二十四日購入重慶地塊的土地使用權的成功競投
「本公司」	指	海港企業有限公司(股份代號：51)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，為九龍倉擁有其67%權益的附屬公司
「公司董事」	指	本公司的董事
「綠城」	指	綠城中國控股有限公司(股份代號：3900)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於主板上市
「綠城集團」	指	綠城及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「杭州地塊」	指	中國杭州市的一幅地塊，位於錢江中央商務開發區上城區（規劃錢江新城望江區塊C-06、08、17、18地塊），東至之江路，南至杭政儲出[2005]41、42號地塊，西至富春江路，北至望江路，地盤面積約900,000平方呎，可建總樓面面積約3,195,000平方呎
「購入杭州地塊交易」	指	綠城集團於二〇〇七年五月三十日購入杭州地塊的成功競投連同其後任何修訂
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二〇〇八年一月二十五日，即本通函付印前確定本通函內若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所的創業板，並與創業板平衡運作
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「公司股東」	指	本公司的股東
「公司股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.50元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州地塊」	指	中國蘇州市的若干土地物業，位於蘇州工業園區、湖東中央商貿區翠園路南、星湖街西（供商業用途），及現代大道北、鐘南街西（供住宅用途），地盤總面積約5,654,400平方呎
「購入蘇州地塊交易」	指	於二〇〇七年十月九日購入蘇州地塊的土地使用權的成功競投
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市

---

## 釋 義

---

「港幣」 指 港元，香港的法定貨幣

「人民幣」 指 人民幣，中國的法定貨幣

除非本通函另有所指，以人民幣為單位的金額（僅作說明用途及如本公司日期為二〇〇七年十二月二十八日的公告所披露）已經按港幣1.07元兌人民幣1.00元的匯率兌換成港幣。此匯率僅為說明用途，並不構成就任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：51)

董事會：

李唯仁 (主席)

吳梓源

施道敦\*

史習平\*

陳文裘\*

註冊辦事處：

香港

九龍廣東道

海港城

海洋中心十六樓

(\*獨立非執行董事)

敬啟者：

主要交易

關於購入一幅常州地塊

緒言

於二〇〇七年十二月二十八日，展天成功投得常州地塊，作價為人民幣十四億七千萬  
元(折合約港幣十五億七千二百九十萬元)。本集團會將常州地塊發展為住宅及酒店物業。

競投的詳情

競投日期：二〇〇七年十二月二十八日

涉及競投的各方：常州市國土資源局作為賣方

展天為買方

目的：按競投規則和法規的條件，常州地塊用作住宅及酒店物業發展用途，地盤面積約4,427,763平方呎，可建總樓面面積約8,680,181平方呎

---

## 董事會函件

---

### 代價及付款條款

購入常州地塊的土地使用權的總代價為人民幣十四億七千萬(折合約港幣十五億七千二百九十萬元)，該代價已經或將會依下述方式以現金分期支付：

支付日期	已支付／須支付的金額
二〇〇七年十二月二十四日	人民幣三億八千萬 (折合約港幣四億六百六十萬元) (就競投以投標保證所付的保證金)
二〇〇八年一月二十日或之前	人民幣三億二千萬 (折合約港幣三億四千二百四十萬元)
二〇〇八年四月二十日或之前	人民幣五億五千萬 (折合約港幣五億八千八百五十萬元)
二〇〇九年一月二十日或之前	人民幣二億二千萬 (折合約港幣二億三千五百四十萬元)

代價金額乃常州市國土資源局於二〇〇七年十二月二十八日舉行的公開競投所得的結果，該公開競投乃按中國有關法律及法規進行。代價金額乃按樓面價約每平方呎人民幣一百六十九元而釐定。該代價將一部分由本集團的內部資源撥付，另一部分由本集團的銀行借款撥付。

根據上述付款時間表，常州地塊地價人民幣七億元(折合約港幣七億四千九百萬)已到期，其中人民幣三億八千萬(折合約港幣四億六百六十萬元)已由本集團償付。餘款人民幣三億二千萬(折合約港幣三億四千二百四十萬元)原定須於二〇〇八年一月二十日或之前支付。由於根據有關物業發展公司的中國法律，九龍倉(常州)置業有限公司(本公司的全資附屬公司及本集團的購入常州地塊交易的中國項目公司)的登記仍有待北京商務部審批，故本集團未能按時間表向九龍倉(常州)置業有限公司注入外幣以兌換為人民幣以支付餘款。本集團已向常州市國土資源局申請延遲付款，而常州市國土資源局已批准將付款時間延遲至本集團可將相關外幣兌換為人民幣之後而無須支付任何利息或罰款。

### 常州地塊發展項目的預計施工及完工日期

根據常州地塊的相關土地出讓合同，建設工程應於二〇〇八年十二月三十日之前展開。在遵守中國所有相關法律及法規及相關土地出讓合同的條款的前提下，本集團目前擬將常州地塊發展項目的施工日期暫定約於二〇〇八年第三季。現預期該項目將約於二〇一二年竣工，惟視乎常州地塊發展項目日後的實際進展而定。

---

## 董事會函件

---

### 進行購入常州地塊交易的原因及利益

公司董事認為發展常州地塊乃一項切實可行的投資，將可擴大本公司的資產及盈利基礎，並將對本公司及其股東整體而言有所裨益。公司董事亦認為，購入常州地塊交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及公司股東的利益。

### 一般資料

本集團的主要業務為擁有酒店及物業和投資。

於本通函日期，董事會的成員為李唯仁先生和吳梓源先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和陳文裘先生。

### 規則事宜

由於就上市規則第14.07條而言，涉及購入常州地塊交易的財務承擔的一個或多個適用百分比比率超逾25%，但全部該等比率皆低於100%，故根據上市規則，購入常州地塊交易對本公司而言構成一項主要交易。

根據上市規則，購入常州地塊交易亦須經由本公司的股東批准。根據上市規則第14.44條，九龍倉旗下的一間全資附屬公司(持有本公司約67%股份權益)已就購入常州地塊交易的訂立發出同意書。鑒於(i)公司董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，倘本公司召開股東大會以批准購入常州地塊交易，並無公司股東須放棄投票；及(ii)本公司已就購入常州地塊交易取得九龍倉旗下的一間全資附屬公司(持有本公司約67%股份權益)的書面批准，本公司的該股東所發出的書面批准可被接納以替代舉行股東大會來批准購入常州地塊交易。

### 購入常州地塊交易的財務影響

本通函附錄一所載乃本集團的財務資料及未經審核備考財務資料，旨在說明購入常州地塊交易的財務影響。

---

## 董事會函件

---

### 本集團的財務及經營前景

由於完成購入常州地塊交易，本集團除了主要於香港擁有酒店及物業和投資的現有主要業務外，將可藉以擴展其於中國的業務利益，包括發展住宅及酒店物業。本集團先前分別就進行物業發展而於二〇〇七年九月二十四日及二〇〇七年十月九日訂立購入重慶及蘇州地塊交易。本集團亦於二〇〇七年十月十七日就購入杭州地塊交易與綠城集團訂立合營協議。本集團預期中國物業市場蓬勃發展及需求增加，將令購入常州地塊及購入重慶地塊、蘇州地塊及杭州地塊受惠。

### 附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的附加資料。

此致

列位公司股東 台照

代表  
海港企業有限公司  
主席  
李唯仁  
謹啟

二〇〇八年一月三十一日

## I. 財務資料概要

本集團截至二〇〇六年及二〇〇七年六月三十日止六個月中期業績的財務資料摘錄自本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月的中期報告，本集團截至二〇〇四年十二月三十一日、二〇〇五年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日止年度年度業績的財務資料摘錄自本集團有關已刊發的經審核財務報表。核數師已在其報告中分別對截至二〇〇四年十二月三十一日、二〇〇五年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務報表作出無保留意見。

## (i) 業績

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額	445.0	526.8	920.9	483.0	324.1
直接成本及					
營業費用	(207.1)	(217.8)	(508.5)	(283.9)	(117.5)
銷售及推銷費用	(16.6)	(19.1)	(41.7)	(22.8)	(11.0)
折舊及攤銷	(15.9)	(25.2)	(25.3)	(10.4)	(11.6)
行政及公司費用	(4.7)	(5.4)	(4.6)	(2.6)	(3.0)
營業盈利	200.7	259.3	340.8	163.3	181.0
投資物業之					
公平價值增加	148.7	271.1	94.3	98.1	26.6
其他收入淨額	20.9	42.6	48.7	43.1	38.0
	370.3	573.0	483.8	304.5	245.6
所佔聯營公司					
盈利減虧損	56.4	24.4	6.2	2.8	3.9
除稅前盈利	426.7	597.4	490.0	307.3	249.5
稅項	(55.0)	(80.3)	(67.3)	(37.6)	(26.2)
股東應佔盈利	371.7	517.1	422.7	269.7	223.3
股息	53.6	53.6	91.4	15.8	15.8
每股盈利	港幣1.18元	港幣1.64元	港幣1.34元	港幣0.86元	港幣0.71元

## (ii) 資產及負債

	二〇〇四年 十二月 三十一日 港幣百萬元	二〇〇五年 十二月 三十一日 港幣百萬元	二〇〇六年 十二月 三十一日 港幣百萬元	二〇〇七年 六月 三十日 港幣百萬元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
固定資產				
投資物業	973.0	1,561.0	1,663.0	1,690.0
租賃土地	15.3	15.3	15.2	15.2
其他物業、機器及設備	103.8	61.0	63.4	70.7
聯營公司權益	42.4	14.6	0.8	0.2
可供出售投資	820.4	922.8	1,490.0	2,163.7
長期應收款項	—	—	3.1	2.9
僱員福利	8.7	4.4	6.7	6.4
	<u>1,963.6</u>	<u>2,579.1</u>	<u>3,242.2</u>	<u>3,949.1</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	3.4	243.5	7.6	7.4
應收貿易及其他賬項	51.4	105.8	78.8	49.3
現金及現金等價項目	1,737.5	1,519.6	1,840.2	1,469.1
	<u>1,792.3</u>	<u>1,868.9</u>	<u>1,926.6</u>	<u>1,525.8</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易及其他賬項	67.6	134.0	140.5	143
應付稅項	19.0	9.1	22.6	35.5
	<u>86.6</u>	<u>143.1</u>	<u>163.1</u>	<u>178.5</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,705.7</u>	<u>1,725.8</u>	<u>1,763.5</u>	<u>1,347.3</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,669.3</u>	<u>4,304.9</u>	<u>5,005.7</u>	<u>5,296.4</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延收入	5.2	1.6	0.8	—
遞延稅項	158.5	207.0	226.9	232.4
	<u>163.7</u>	<u>208.6</u>	<u>227.7</u>	<u>232.4</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,505.6</u>	<u>4,096.3</u>	<u>4,778.0</u>	<u>5,064.0</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	3,348.1	3,938.8	4,620.5	4,906.5
<b>總權益</b>	<u>3,505.6</u>	<u>4,096.3</u>	<u>4,778.0</u>	<u>5,064.0</u>

## II. 本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

以下為本集團的經審核綜合損益賬，綜合資產負債表、綜合確認收支報表及綜合現金流量表及本公司的資產負債表及財務報表附註，乃摘自本公司截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的年度報告所刊發的經審核財務報表。

## 綜合損益賬

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額	1	920.9	526.8
直接成本及營業費用		(508.5)	(217.8)
銷售及推銷費用		(41.7)	(19.1)
折舊及攤銷		(25.3)	(25.2)
行政及公司費用		(4.6)	(5.4)
營業盈利	2	340.8	259.3
投資物業之公平價值增加		94.3	271.1
其他收入淨額	3	48.7	42.6
		483.8	573.0
所佔聯營公司盈利減虧損		6.2	24.4
除稅前盈利	1	490.0	597.4
稅項	4(b)	(67.3)	(80.3)
股東應佔盈利	5	422.7	517.1
股東應佔是年股息	6		
年內宣布及已派發之中期股息		15.8	15.8
結算日後建議派發之末期股息		75.6	37.8
		91.4	53.6
每股盈利	7	港幣1.34元	港幣1.64元

## 綜合資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	8		
投資物業		1,663.0	1,561.0
租賃土地		15.2	15.3
其他物業、機器及設備		63.4	61.0
聯營公司權益	10	0.8	14.6
可供出售投資	11	1,490.0	922.8
長期應收款項	12	3.1	—
僱員福利	13	6.7	4.4
		<u>3,242.2</u>	<u>2,579.1</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	14	7.6	243.5
應收貿易及其他賬項	15	78.8	105.8
現金及現金等價項目		1,840.2	1,519.6
		<u>1,926.6</u>	<u>1,868.9</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	16	140.5	134.0
應付稅項	4(d)	22.6	9.1
		<u>163.1</u>	<u>143.1</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,763.5</u>	<u>1,725.8</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,005.7</u>	<u>4,304.9</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	17	0.8	1.6
遞延稅項	18	226.9	207.0
		<u>227.7</u>	<u>208.6</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,778.0</u>	<u>4,096.3</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	157.5	157.5
儲備	20(a)	4,620.5	3,938.8
<b>總權益</b>		<u>4,778.0</u>	<u>4,096.3</u>

## 綜合確認收支報表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

		2006	2005
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
重估可供出售投資盈餘			
—公司及附屬公司	20	309.8	133.4
出售可供出售投資而將投資重估儲備轉撥 至綜合損益賬			
—公司及附屬公司	20	1.7	—
—聯營公司	20	—	(1.5)
界定福利退休計劃之精算增益	20	1.1	3.5
直接在權益中確認的收入淨額		312.6	135.4
股東應佔盈利	5	422.7	517.1
確認收支總額		735.3	652.5

## 綜合現金流量表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>營運業務</b>		
營業盈利	340.8	259.3
折舊及攤銷	25.3	25.2
來自投資上市公司的股息收入	(30.0)	(20.5)
利息收入	(61.3)	(41.1)
	<u>274.8</u>	<u>222.9</u>
營運資金變動前的營業盈利	274.8	222.9
遞延收入增加	—	0.3
僱員福利增加	(1.2)	(0.4)
待售物業減少	230.8	—
酒店之消耗物品減少／(增加)	0.6	(0.1)
應收貿易及其他賬項減少／(增加)	18.4	(32.9)
應付貿易及其他賬項增加	7.1	31.0
應付同母系附屬公司款項淨額增加／(減少)	10.1	(7.7)
	<u>540.6</u>	<u>213.1</u>
來自營運的現金	540.6	213.1
已收利息	60.8	40.4
已收聯營公司的股息	20.0	12.1
已收投資上市公司的股息	29.7	20.5
已繳付香港利得稅	(33.9)	(41.7)
	<u>617.2</u>	<u>244.4</u>
<b>營運業務所得的現金淨額</b>	<u>617.2</u>	<u>244.4</u>
<b>投資活動</b>		
購入固定資產付款	(31.7)	(476.4)
聯營公司償還淨額	—	38.7
長期應收款項增加	(3.5)	—
購入可供出售投資付款	(1,207.8)	—
出售可供出售投資所得款項	1,000.0	29.0
	<u>(243.0)</u>	<u>(408.7)</u>
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<u>(243.0)</u>	<u>(408.7)</u>
<b>融資活動</b>		
已付股息	(53.6)	(53.6)
	<u>(53.6)</u>	<u>(53.6)</u>
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<u>(53.6)</u>	<u>(53.6)</u>
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額	320.6	(217.9)
於一月一日的現金及現金等價項目	1,519.6	1,737.5
於十二月三十一日的現金及現金等價項目	<u>1,840.2</u>	<u>1,519.6</u>

## 公司資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	9	—	330.4
應收貿易及其他賬項	15	1.4	1.0
可收回稅項		0.4	0.4
現金及現金等價項目		1,833.9	1,446.3
		<u>1,835.7</u>	<u>1,778.1</u>
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	9	840.0	786.7
應付貿易及其他賬項	16	0.4	0.6
		<u>840.4</u>	<u>787.3</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>995.3</u>	<u>990.8</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	17	0.8	1.6
		<u>0.8</u>	<u>1.6</u>
<b>資產淨值</b>		<u>994.5</u>	<u>989.2</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	157.5	157.5
儲備	20(b)	837.0	831.7
		<u>994.5</u>	<u>989.2</u>
<b>總權益</b>		<u>994.5</u>	<u>989.2</u>

## 財務報表附註

## 1. 分部匯報

## (a) 業務分部

## (i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及餐廳	431.1	370.9	153.2	117.0
投資物業	120.2	94.3	104.3	83.0
發展物業	278.3	—	(6.0)	—
投資	91.3	61.6	89.3	59.3
	<u>920.9</u>	<u>526.8</u>	<u>340.8</u>	<u>259.3</u>
投資物業的公平價值增加			94.3	271.1
其他收入淨額			48.7	42.6
發展物業			—	40.7
投資			48.7	1.9
			<u>483.8</u>	<u>573.0</u>
聯營公司			6.2	24.4
發展物業			6.2	23.2
投資			—	1.2
			<u>490.0</u>	<u>597.4</u>

## (ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及餐廳	132.1	144.8	82.0	69.0
投資物業	1,695.6	1,595.4	22.0	20.8
發展物業	9.2	264.3	36.6	44.9
投資	1,491.7	923.9	0.7	0.9
	<u>3,328.6</u>	<u>2,928.4</u>	<u>141.3</u>	<u>135.6</u>
未能分部	1,840.2	1,519.6	249.5	216.1
	<u>5,168.8</u>	<u>4,448.0</u>	<u>390.8</u>	<u>351.7</u>

在地產發展分部中包括由本集團所佔的聯營公司進行的地產發展項目的權益為港幣八十萬元(二〇〇五年：港幣一千四百六十萬元)。

## (iii) 其他資料

	資本性支出		折舊及攤銷	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及餐廳	23.9	34.8	25.3	25.2
投資物業	7.8	308.7	—	—
發展物業	—	132.9	—	—
	<u>31.7</u>	<u>476.4</u>	<u>25.3</u>	<u>25.2</u>
總額	<u><u>31.7</u></u>	<u><u>476.4</u></u>	<u><u>25.3</u></u>	<u><u>25.2</u></u>

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

## (b) 地域分部

	分部收入		分部業績	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	896.0	507.4	315.9	239.9
新加坡	24.9	19.4	24.9	19.4
	<u>920.9</u>	<u>526.8</u>	<u>340.8</u>	<u>259.3</u>
	<u><u>920.9</u></u>	<u><u>526.8</u></u>	<u><u>340.8</u></u>	<u><u>259.3</u></u>

在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

## 2. 營業盈利

## (a) 營業盈利的計算

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已扣除：		
銷售存貨成本	291.7	26.5
折舊及攤銷	25.3	25.2
員工成本	105.1	92.9
包括：		
界定供款退休計劃的供款 (已扣除被沒收的集團供款港幣四十萬元 (二〇〇五年：港幣六十萬元))	2.3	3.1
界定福利退休計劃之負債增加	0.3	1.2
總退休成本	2.6	4.3
核數師酬金	0.6	0.5
及計入：		
投資物業租金毛額	120.2	94.3
減：直接支出	(12.3)	(8.4)
	107.9	85.9
銀行存款之利息收入	61.3	41.1
投資上市公司的股息收入	30.0	20.5

## (b) 董事酬金

	基本薪金、 房屋及其他 津貼及 袍金 港幣千元	實物福利 港幣千元	非硬性 及／或按 業績而定 的花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	2006 合計 港幣千元	2005 合計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
李唯仁	30	780	—	—	810	810
<b>非執行董事</b>						
吳梓源	40	—	—	—	40	36
<b>獨立非執行董事</b>						
霍士傑	40	—	—	—	40	40
施道敦	30	—	—	—	30	30
陳文裘	40	—	—	—	40	40
<b>以往董事</b>						
黃均乾	—	—	—	—	—	14
徐耀祥	—	—	—	—	—	3
	<u>180</u>	<u>780</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>960</u>	<u>973</u>
2005合計	<u>193</u>	<u>780</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>973</u>

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的酬金(包括任何因公費用的報銷)全皆為董事袍金，按每年每名董事港幣三萬元(二〇〇五年：港幣三萬元)的比率支付。每名審核委員會委員額外袍金按每年港幣一萬元(二〇〇五年：港幣一萬元)的比率支付。

## (c) 最高薪僱員的酬金

茲將集團五位最高薪僱員(全非本公司董事)在截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內的酬金(不包括任何按銷售佣金的形式而付予或應付予有關僱員的金額)分析如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其他津貼及實物福利	4.6	4.4
退休金計劃供款	0.3	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	0.5	0.5
離職賠償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	<u>5.4</u>	<u>5.2</u>

五位最高薪人士的薪金級別列述如下：

	2006 人數	2005 人數
級別(以港幣計算)		
不超過1,000,000元	1	2
1,000,001元至1,500,000元	4	3
1,500,001元至2,000,000元	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

## 3. 其他收入淨額

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
發放的遞延收入	0.8	3.9
出售可供出售投資盈利／(虧損) (包括港幣一百七十萬元(二〇〇五年：無) 轉撥自投資重估儲備)	47.9	(2.0)
為重建中物業作出的減值準備撥回	—	40.7
	<u>48.7</u>	<u>42.6</u>

## 4. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整的盈利以17.5%（二〇〇五年：17.5%）稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
是年香港利得稅準備	47.6	31.8
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	—
	<u>47.4</u>	<u>31.8</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	3.4	1.1
投資物業之公平價值改變	16.5	47.4
	<u>19.9</u>	<u>48.5</u>
總稅項費用	<u>67.3</u>	<u>80.3</u>

(c) 實際總稅項支出與會計盈利以有關稅率計算之對賬：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
除稅前盈利	<u>490.0</u>	<u>597.4</u>
會計盈利以有關稅率計算的稅項	85.8	104.5
非扣減支出的稅項影響	2.6	1.2
非應課稅收入的稅項影響	(20.9)	(25.4)
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	—
實際的總稅項費用	<u>67.3</u>	<u>80.3</u>

(d) 於綜合資產負債表內並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

## 5. 股東應佔盈利

股東應佔盈利中，盈利港幣五千八百九十萬元(二〇〇五年：港幣一億七千四百二十萬元)已計入本公司財務報表內。

## 6. 股息

## (a) 是年股息

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已宣布及派發之中期股息每股五仙 (二〇〇五年：每股五仙)	15.8	15.8
結算日後建議派發之末期股息每股二十四仙 (二〇〇五年：每股十二仙)	75.6	37.8
	<u>91.4</u>	<u>53.6</u>

結算日後建議派發之末期股息並沒有在結算日確認為負債。

## (b) 去年批准及於是年派發的股息

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
去年批准及於是年派發末期股息為每股十二仙 (二〇〇五年：每股十二仙)	<u>37.8</u>	<u>37.8</u>

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按是年盈利港幣四億二千二百七十萬元(二〇〇五年：港幣五億一千七百一十萬元)及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內已發行的普通股三億一千五百萬股(二〇〇五年：三億一千五百萬股)計算。是年度及上年度各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

## 8. 固定資產

	集團					合計 港幣百萬元
	投資物業 港幣百萬元	待發展 物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	
<b>(a) 原值或估值</b>						
於二〇〇五年						
一月一日的結存	973.0	57.9	67.2	155.9	15.9	1,269.9
增添	316.9	141.4	16.3	24.0	—	498.6
出售	—	—	—	(21.8)	—	(21.8)
減值準備撥回	—	40.7	—	—	—	40.7
重新分類	—	(240.0)	—	—	—	(240.0)
重估盈餘	271.1	—	—	—	—	271.1
於二〇〇五年十二月三十一日及於二〇〇六年						
一月一日的結存	1,561.0	—	83.5	158.1	15.9	1,818.5
增添	7.7	—	2.1	25.5	—	35.3
出售	—	—	—	(22.3)	—	(22.3)
重估盈餘	94.3	—	—	—	—	94.3
於二〇〇六年十二月三十一日的結存						
	<u>1,663.0</u>	<u>—</u>	<u>85.6</u>	<u>161.3</u>	<u>15.9</u>	<u>1,925.8</u>
<b>累積折舊及攤銷</b>						
於二〇〇五年						
一月一日的結存	—	—	55.5	121.7	0.6	177.8
本年折舊	—	—	5.8	19.4	—	25.2
出售時撥回	—	—	—	(21.8)	—	(21.8)
於二〇〇五年十二月三十一日及於二〇〇六年						
一月一日的結存	—	—	61.3	119.3	0.6	181.2
本年折舊	—	—	6.2	19.0	0.1	25.3
出售時撥回	—	—	—	(22.3)	—	(22.3)
於二〇〇六年十二月三十一日的結存						
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67.5</u>	<u>116.0</u>	<u>0.7</u>	<u>184.2</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二〇〇六年						
十二月三十一日	<u>1,663.0</u>	<u>—</u>	<u>18.1</u>	<u>45.3</u>	<u>15.2</u>	<u>1,741.6</u>
於二〇〇五年						
十二月三十一日	<u>1,561.0</u>	<u>—</u>	<u>22.2</u>	<u>38.8</u>	<u>15.3</u>	<u>1,637.3</u>

## 8. 固定資產(續)

	集團					
	投資物業 港幣百萬元	待發展 物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
(b) 上列資產之原值或估值分析如下：						
於二〇〇六年估值	1,663.0	—	—	—	—	1,663.0
原值減撥備	—	—	85.6	161.3	15.9	262.8
	<u>1,663.0</u>	<u>—</u>	<u>85.6</u>	<u>161.3</u>	<u>15.9</u>	<u>1,925.8</u>
於二〇〇五年估值	1,561.0	—	—	—	—	1,561.0
原值減撥備	—	—	83.5	158.1	15.9	257.5
	<u>1,561.0</u>	<u>—</u>	<u>83.5</u>	<u>158.1</u>	<u>15.9</u>	<u>1,818.5</u>
(c) 物業業權(成本值或估值)：						
位於香港的 長期租約 超過五十年	<u>1,663.0</u>	<u>—</u>	<u>85.6</u>	<u>—</u>	<u>15.9</u>	<u>1,764.5</u>

## (d) 物業重估

本集團位於香港的投資物業均由獨立從事專業物業估值之萊坊測計師行有限公司分別根據該等物業於二〇〇六年十二月三十一日的公開市值重估。重估時所產生的盈餘或虧損均直接在綜合損益賬內確認。

## (e) 於二〇〇六年十二月三十一日的物業列表

地址	地段號碼	落成 年份	落成 進度	約滿 年份	地盤 面積 (平方呎)	大約 總樓面 面積 (平方呎)	用途	所佔 權益
<b>投資物業</b>								
尖沙咀	KML 91	1969	完成	2863	*	34,000	寫字樓	100%
海港城	S.A. 及							
馬哥孛羅	KML 10					136,700	商場	100%
香港酒店 (商場物業)	S.B.							
尖沙咀	KML 10	1966	完成	2863	不適用	50,780	商場	100%
星光行之 部分單位	S.A.							
<b>酒店物業</b>								
尖沙咀	KML 91	1969	完成	2863	58,814	664間	酒店	100%
海港城	S.A. 及					客房		
馬哥孛羅	KML 10							
香港酒店	S.B.							

\* 此項投資物業屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。

## 8. 固定資產(續)

- (f) 本集團出租的投資物業乃屬經營租賃。該等租賃的基本年期一般為一至六年，並有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協定。租約付款中或包括以不同百分率的租客營業額計算的或有租金。

本集團於是年內錄得或有租金收入港幣二千七百四十萬元(二〇〇五年：港幣二千一百六十萬元)。

- (g) 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入總額如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
一年以內	68.6	80.2
一年以後至五年以內	65.9	126.1
	<u>134.5</u>	<u>206.3</u>

## 9. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司款項均為無抵押、須按要求收回／償還及免息。

於二〇〇六年十二月三十一日附屬公司的有關資料已詳列於第I-40頁。

## 10. 聯營公司權益

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應佔之有形資產淨值	0.8	14.6
	<u>0.8</u>	<u>14.6</u>

## 10. 聯營公司權益(續)

於二〇〇六年十二月三十一日聯營公司的有關資料已詳列於第I-40頁。

## (a) 簡明聯營公司的財務資料

	2006		2005	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產	273.8	54.8	388.1	77.6
負債	(270.0)	(54.0)	(315.1)	(63.0)
權益	<u>3.8</u>	<u>0.8</u>	<u>73.0</u>	<u>14.6</u>
收入	<u>49.3</u>	<u>9.9</u>	<u>215.2</u>	<u>43.0</u>
除稅前盈利	35.8	7.2	140.8	28.9
稅項	(5.0)	(1.0)	(22.3)	(4.5)
除稅後盈利	<u>30.8</u>	<u>6.2</u>	<u>118.5</u>	<u>24.4</u>

## 11. 可供出售投資

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
香港上市投資	276.7	23.5
海外上市投資	1,172.3	870.0
非上市投資	41.0	29.3
	<u>1,490.0</u>	<u>922.8</u>
上市投資的市值	<u>1,449.0</u>	<u>893.5</u>

## 11. 可供出售投資(續)

於二〇〇六年十二月三十一日本集團的權益證券包括一上市公司的投資，而該投資的賬面值超過本集團的總資產10%。該上市公司的資料詳情列示如下：

公司名稱	註冊 成立地方	所佔已發行 普通股總數的 百分率
Hongkong Land Holdings Limited	百慕達	1.55%

## 12. 長期款項

長期款項是指攤還期超過一年後的款項。

## 13. 僱員福利

## (a) 界定福利退休計劃

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
界定福利退休計劃	6.7	4.4

本集團向部份僱員提供界定退休福利，並對該等退休計劃作出供款。該等退休計劃所涉及的資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃則由僱主及僱員根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等計劃由本集團內部或華信惠悅顧問有限公司於二〇〇六年十二月三十一日使用「projected unit credit method」作出估值，其資金比率分別為110.1%及108.3%。

## (i) 確認於綜合資產負債表的數額如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
有設置基金之福利負擔折現值	(76.9)	(60.2)
計劃基金的資產公平價值	83.6	64.6
	<u>6.7</u>	<u>4.4</u>

## 13. 僱員福利(續)

(ii) 計劃基金的資產包括下列：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
權益證券	61.0	35.9
債務證券	18.4	26.3
存款及現金	4.2	2.4
	<u>83.6</u>	<u>64.6</u>

(iii) 界定福利責任折現值的變動如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	60.2	68.3
福利支付及轉撥淨值	5.1	(11.2)
僱員供款	0.6	0.6
是年服務成本	2.3	3.1
利息成本	2.5	2.6
精算損失／(增益)	6.2	(3.2)
	<u>76.9</u>	<u>60.2</u>

(iv) 計劃基金之資產之變動如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	64.6	68.8
年內供款	1.5	1.6
福利支付及轉撥淨值	5.1	(11.2)
僱員供款	0.6	0.6
預期投資回報	4.5	4.7
精算增益	7.3	0.1
	<u>83.6</u>	<u>64.6</u>

## 13. 僱員福利(續)

(v) 於綜合損益賬內確認的支出如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
是年服務成本	2.3	3.1
利息成本	2.5	2.6
預期投資回報	(4.5)	(4.7)
確認之精算虧損淨值	—	0.2
	<u>0.3</u>	<u>1.2</u>

該支出已根據以下成本及費用確認於綜合損益賬內：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
直接成本及營業費用	0.2	1.0
銷售及推銷費用	0.1	0.2
	<u>0.3</u>	<u>1.2</u>
實際投資回報	<u>11.8</u>	<u>4.9</u>

(vi) 用於二〇〇六年十二月三十一日的主要精算假設(以一範圍列示)如下：

	2006	2005
於十二月三十一日的貼現率	3.75-5%	4.25-5%
預期投資回報率	5-8%	5-8%
未來薪金遞增率	2006 2007以後	2-4%
	不適用	2-4%
	2-4%	2-4%

## 13. 僱員福利(續)

(vii) 以往資料：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
界定福利責任的現值	(76.9)	(60.2)
計劃基金之資產公平價值	83.6	64.6
	<u>6.7</u>	<u>4.4</u>
計劃基金之盈餘	6.7	4.4
計劃基金之負債所產生的經驗調整	3.5	(2.0)
	<u>7.3</u>	<u>0.1</u>
計劃基金之資產所產生的經驗調整	7.3	0.1

(viii) 截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，集團直接在綜合確認收支報表中確認的精算增益為港幣一百一十萬元(二〇〇五年：港幣三百五十萬元)。於二〇〇六年十二月三十一日累計已確認的精算損失為港幣三百六十萬元(二〇〇五年：港幣四百七十萬元)。

## (b) 界定供款退休計劃

集團的多項界定供款退休計劃(包括強積金)專為集團的僱員而設。根據有關信託契約，界定供款退休計劃分別由集團及僱員同時按僱員薪金的百分率為基準供款。就所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出供款計劃致令供款被沒收而有所減少。

## 14. 存貨

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
待售／待售發展中物業	4.7	240.0
酒店之消耗物品	2.9	3.5
	<u>7.6</u>	<u>243.5</u>

(a) 待售發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇〇六年十二月三十一日以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣四百七十萬元(二〇〇五年：港幣二億四千萬元)。

(b) 於二〇〇六年十二月三十一日已包括在待售物業內的位於香港的長期租賃土地的賬面值為港幣二百八十萬元(二〇〇五年：待售發展中物業，港幣一億五千八百五十萬元)。

## 15. 應收貿易及其他賬項

	集團		公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應收貿易賬項				
攤還期在三十天內	48.4	39.3	—	—
攤還期在三十天後至六十天內	6.6	2.5	—	—
攤還期在六十天後至九十天內	0.9	0.1	—	—
攤還期超過九十天	—	0.1	—	—
	<u>55.9</u>	<u>42.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收賬項	12.2	49.5	1.4	1.0
應收同母系附屬公司款項	10.7	14.3	—	—
	<u>78.8</u>	<u>105.8</u>	<u>1.4</u>	<u>1.0</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。上述應收賬項包括港幣七十萬元（二〇〇五年：港幣九十萬元）的已付按金，預期將於不少於一年後收回。

## 16. 應付貿易及其他賬項

	集團		公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應付貿易賬項				
攤還期在三十天內	14.0	11.2	—	—
攤還期在三十天後至六十天內	5.6	3.9	—	—
攤還期在六十天後至九十天內	—	0.4	—	—
攤還期超過九十天	—	—	—	—
	<u>19.6</u>	<u>15.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應付賬項及準備	81.8	88.5	0.4	0.6
應付同母系附屬公司款項	11.3	4.8	—	—
應付聯營公司款項	27.8	25.2	—	—
	<u>140.5</u>	<u>134.0</u>	<u>0.4</u>	<u>0.6</u>

應付同母系附屬公司及一間聯營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。上述應付賬項包括港幣一千六百五十萬元（二〇〇五年：港幣一千八百六十萬元）的已收按金，預期將於不少於一年後退還。

## 17. 遞延收入

本集團及本公司的遞延收入的變動如下：

	集團及公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日的結存	1.6	5.2
增添	—	0.3
計入綜合損益賬內	(0.8)	(3.9)
	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日的結存	<u>          </u> 0.8	<u>          </u> 1.6

## 18. 遞延稅項

(a) 在綜合資產負債表中確認的遞延稅項負債及其於年內的變動如下：

	集團			
	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣 百萬元	投資物業 重估 港幣 百萬元	退休計劃 資產 港幣 百萬元	合計 港幣 百萬元
於二〇〇五年一月一日的結存	12.9	144.1	1.5	158.5
於綜合損益賬支取	<u>          </u> 1.1	<u>          </u> 47.4	<u>          </u> —	<u>          </u> 48.5
於二〇〇五年十二月三十一日 及二〇〇六年一月一日的結存	14.0	191.5	1.5	207.0
於綜合損益賬支取	<u>          </u> 3.7	<u>          </u> 16.5	<u>          </u> (0.3)	<u>          </u> 19.9
於二〇〇六年十二月三十一日 的結存	<u>          </u> 17.7	<u>          </u> 208.0	<u>          </u> 1.2	<u>          </u> 226.9

(b) 由於於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日用作財務報告的資產及負債賬面金額，與有關的稅基金額之間並沒有重大的暫時差異，本公司並沒有確認任何遞延稅項資產及負債。

## 19. 股本

	2006		2005	
	股數 百萬	港幣 百萬元	股數 百萬	港幣 百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	380.0	190.0	380.0	190.0
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣五角	315.0	157.5	315.0	157.5

## 20. 儲備

	股本	投資	盈餘儲備	合計
	溢價賬	重估儲備		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 集團				
於二〇〇五年一月一日的結存	542.0	272.5	2,525.4	3,339.9
直接在權益內確認的收入淨額				
可供出售投資的重估盈餘	—	133.4	—	133.4
出售可供出售投資轉撥至				
綜合損益賬內				
— 聯營公司	—	(1.5)	—	(1.5)
界定福利退休計劃的精算增益	—	—	3.5	3.5
是年盈利	—	131.9	3.5	135.4
確認收支總額	—	131.9	520.6	652.5
去年批准的股息	—	—	(37.8)	(37.8)
是年宣布的股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇五年十二月三十一日 的結存	542.0	404.4	2,992.4	3,938.8
於二〇〇六年一月一日的結存	542.0	404.4	2,992.4	3,938.8
直接在權益內確認的收入淨額				
可供出售投資的重估盈餘	—	309.8	—	309.8
出售可供出售投資轉撥至				
綜合損益賬內	—	1.7	—	1.7
界定福利退休計劃的精算增益	—	—	1.1	1.1

## 20. 儲備(續)

	股本 溢價賬 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
是年盈利	—	311.5	1.1	312.6
	—	—	422.7	422.7
確認收支總額	—	311.5	423.8	735.3
去年批准的股息	—	—	(37.8)	(37.8)
是年宣布的股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇六年十二月三十一日的結存	<u>542.0</u>	<u>715.9</u>	<u>3,362.6</u>	<u>4,620.5</u>
<b>(b) 公司</b>				
於二〇〇五年一月一日的結存	542.0	—	169.1	711.1
是年盈利	—	—	174.2	174.2
去年批准的股息	—	—	(37.8)	(37.8)
是年宣布的股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇五年十二月三十一日 及二〇〇六年一月一日的結存	<u>542.0</u>	<u>—</u>	<u>289.7</u>	<u>831.7</u>
是年盈利	—	—	58.9	58.9
去年批准的股息	—	—	(37.8)	(37.8)
是年宣布的股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇六年十二月三十一日的結存	<u>542.0</u>	<u>—</u>	<u>295.0</u>	<u>837.0</u>

(i) 股本溢價賬的用途受香港《公司條例》第48B條所管轄。已經設立的投資重估儲備將根據本集團就重估可供出售投資所採用的會計政策處理這些儲備。

(ii) 於二〇〇六年十二月三十一日的可分派予股東的公司儲備為港幣二億九千五百萬元(二〇〇五年：港幣二億八千九百七十萬元)。

## 21. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與最終控股公司旗下一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是年內所繳費用為港幣三千四百二十萬元(二〇〇五年：港幣二千八百一十萬元)，其中包括管理費用港幣二千八百四十萬元(二〇〇五年：港幣二千三百二十萬元)及市場費用港幣五百八十萬元(二〇〇五年：港幣四百九十萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。該管理合約於二〇〇四年一月二日訂立，根據上市規則，該等相關交易構成關連交易，但根據於二〇〇四年三月三十一日之前具有效力的上市規則的有關條文，該等交易獲得豁免遵從與關連交易有關的規定。
- (b) 本集團與連卡佛(香港)有限公司(該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有)訂有租約，租用物業為馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商場，租用期間為二〇〇三年四月十一日至二〇〇九年四月十日。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣七千三百八十萬元(二〇〇五年：港幣六千一百七十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

## 22. 或然負債

於二〇〇六年十二月三十一日本公司為附屬公司就有關銀行透支及信貸之保證為港幣三百一十萬元(二〇〇五年：港幣四千一百五十萬元)。於二〇〇五年十二月三十一日，其中港幣三千八百四十萬元的信貸保證亦以港幣三千八百四十萬元的存款抵押於銀行。

## 23. 承擔

於二〇〇六年十二月三十一日，財務報表內並未撥出的資本承擔如下：

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已簽約但未提撥備	78.9	27.4
已授權但未簽約	4.6	6.2
	83.5	33.6

## 24. 結算日後事項

董事會已於年結日後建議派發末期股息。詳情已於附註6(a)內披露。

## 25. 金融工具

集團業務在正常過程中產生的信貸、流動資金和外幣之風險。

### (a) 信貸風險

集團之信貸風險主要來自應收貿易和其他賬項。管理層對每一項核心業務有一既定之信貸政策及對有關之信貸風險持續地監察。集團並無重大集中的信貸風險。

### (b) 流動資金風險

集團的政策是定期監察當期及預期的流動資金需要，並確保維持足夠現金和隨時可銷售變現的有市證券及由金融機構提供足夠的承諾融資，以應付短期及較長期的流動資金需要。

### (c) 外幣風險

集團的業務交易大致上均以港幣為本位，因此將不會有重大外匯風險。

### (d) 公平價值

應收貿易賬項、銀行結餘及其他流動資金、應付貿易賬項及應付款項、及當期準備之公平價值均與其賬面值相若，因該等資產及負債可在短期內到期。

## 26. 會計估計及判斷

### (a) 估計不穩定因素的主要來源

附註13載述有關界定福利退休責任的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其他主要來源如下：

#### — 投資物業估值

投資物業經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按本身公開市場價值於資產負債表內列賬。公開市場價值由獨立合資格估值師按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於年結日的市道，並參考市場上之銷售證據和合適的資本化比率而達成。

#### — 評估就固定資產折舊而進行的可用年期

評估固定資產的預計可用年期時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素而定）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年期是基於本集團的經驗而作出的判斷。

## 26. 會計估計及判斷(續)

管理層定時檢討固定資產可用年期。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

### (b) 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷

管理層認為在採用本集團會計政策時並沒有關鍵會計判斷。

## 27. 會計政策未來的變動

截至本財務報表發出之日期，香港會計師公會已頒布以下可能影響本集團的財務報表的修訂、新準則和詮釋。由於此修訂、新準則和詮釋於二〇〇六年十二月三十一日止尚未生效，因此沒有被採用。

於以下日期或其後  
開始的會計期間適用

《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」

二〇〇七年一月一日

《香港會計準則》第1號「財務報表呈報(修訂)：資本披露」

二〇〇七年一月一日

本集團正就此等修訂、新準則和新詮釋對首次採用期間的預期影響作出評估。總括而言，採納適用的修訂、新準則和詮釋對本集團現在的經營業績及財務狀況並無構成重大影響。

## 28. 母公司及最終控股公司

本公司的母公司及最終控股公司乃於香港註冊成立的上市公司九龍倉集團有限公司。

## 29. 財務報表通過

此財務報表於二〇〇七年三月七日經董事會通過及授權頒布。

## 主要會計政策

### (A) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(「財務準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

**(B) 財務報表的編製基準**

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財務準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財務準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註26。

**(C) 綜合基準****(i) 附屬公司和受控制公司**

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配該實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，本集團便擁有該實體的控制權。進行評估控制權時，現時可行使的潛在投票權會計算在內。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。

集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

**(ii) 聯營公司**

聯營公司是指本集團對其有重大影響，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團所佔該聯營公司資產淨值的收購後變動作出調整。綜合損益賬涵蓋年內本集團所佔聯營公司的收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值虧損。

**(C) 綜合基準(續)**

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益賬中確認。

在本公司的資產負債表中，於聯營公司的投資均按成本值減去任何減值虧損。

**(iii) 商譽**

商譽是指企業合併的成本或於聯營公司的投資超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公平價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產出單元，並且每年接受減值測試。就聯營公司來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公平價值淨額中所佔份額，超過企業合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

當年內出售的現金產出單元或聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

**(D) 固定資產****(i) 投資物業**

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公平價值記入資產負債表中。投資物業公平價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(N)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(G)。

**(ii) 酒店物業**

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

**(D) 固定資產(續)****(iii) 其他固定資產**

其他固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

當超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入本集團時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合損益賬中確認。

**(E) 固定資產折舊****(i) 投資物業**

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

**(ii) 酒店物業**

酒店物業的租賃土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本是根據四十年的資產預計可用年期釐定的比率，以直線法計算折舊。

**(iii) 其他固定資產**

其他資產包括廠房、機器、傢俬及裝置設備，乃根據成本按折舊率10%至20%每年以直線法平均攤銷。

**(F) 資產減值****(i) 金融資產的減值**

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其他流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬的非掛牌權益證券和流動應收款而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。如果流動應收款的減值虧損在其後的期間減少，則應轉回減值虧損。權益證券的減值虧損不可轉回。

**(F) 資產減值(續)**

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公平價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益證券已在綜合損益賬中確認的減值虧損不會通過損益賬轉回。這些資產公平價值其後的任何增額會直接在權益中投資重估儲備內確認。

- (ii) 除按重估金額的物業及遞延稅務資產列賬外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益賬中確認減值虧損為開支。資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

**(G) 租賃資產****(i) 租賃資產的分類**

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較遲的時間)。

**(ii) 以經營租賃方式持有的資產**

如本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表。經營租賃協議所涉及的收入則根據附註(N)(ii)所載本集團確認收入的政策確認。

**(G) 租賃資產(續)****(iii) 經營租賃費用**

- (a) 如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中列支。
- (b) 以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外。

**(H) 可供出售投資**

證券投資劃歸為可供出售投資，並以公平價值加上交易成本後初始確認。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中投資重估儲備內確認；但減值虧損和匯兌收益與虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合損益賬中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。終止確認這些投資時，以往直接在權益中投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

**(I) 存貨****(i) 待售物業**

待售物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定。

待售物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

**(ii) 酒店之消耗物品**

存貨乃指酒店之消耗物品，按照加權平均法計算成本值及可變現淨值之較低額報值。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

**(I) 存貨(續)**

當存貨出售時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨按變現淨值減值及所有存貨損失會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值，會在出現撥回的期間所確認的存貨支出調低。

**(J) 應收貿易及其他賬項**

應收貿易及其他賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

**(K) 應付貿易及其他賬項**

應付貿易及其他賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

**(L) 現金和現金等價項目**

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

**(M) 外幣**

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘的賬項均以結算日的兌換率伸算為港幣。上述引起的兌換差額均計算在綜合損益賬內。

**(N) 收入確認**

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (iii) 銀行存款之利息收入按實際利率法累計確認。
- (iv) 借給聯營公司用作物業發展項目的貸款利息已作遞延，並在聯營公司的物業發展項目開始獲得利益時，才按照出售物業已售出的總面積與出售物業總面積的百分比確認。
- (v) 投資股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

**(N) 收入確認(續)**

- (vi) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款,則已包括在資產負債表的應付其他賬項。

**(O) 借貸成本**

借貸成本於產生期間在綜合損益賬列支,但與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則予以資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時,借貸成本便會暫停或停止資本化。

**(P) 所得稅**

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在損益賬中確認,但直接在權益中確認的相關項目,則在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應課稅所得,根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項,加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外,所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額;但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關,並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時,亦會採用同一準則,即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關,以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

遞延所得稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式,根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計量。遞延所得稅資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益,該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低;但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利,有關減額便會轉回。

**(P) 所得稅(續)**

- (iv) 當期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延所得稅資產僅只會在本集團有法定行使權以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債：
- 當期所得稅資產與負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
  - 遞延所得稅資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
    - 同一應課稅實體；或
    - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要結算或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期所得稅資產和結算當期所得稅負債，或同時變現該資產和結算該負債。

**(Q) 僱員福利****(i) 界定供款退休計劃**

本集團向此計劃作出的供款均在產生時列支。倘若部分僱員在可全數獲享供款的利益前退出計劃而被沒收供款，則供款額或會減少。此計劃的資產與本集團的資產是透過獨立管理的基金分開持有。

**(ii) 界定福利退休計劃**

本集團就界定福利退休計劃承擔的責任淨額是按每個計劃分開計算。計算方法是估計僱員在當期和以往期間提供服務所賺取未來福利的數額，然後將之折現以釐定現值，並扣除任何計劃資產的公平價值。所用的折現率是根據優質公司債券於結算日的收益率釐定；有關的債券到期日與本集團所承擔責任的條款相若。計算工作按預期累積福利單位法進行。

如果計劃所提供的福利增加，關乎僱員以往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利歸屬的平均年期內在綜合損益賬中確認為支出。如屬即時歸屬的福利，有關的開支會即時在綜合損益賬中確認。

任何精算增益及損失即時直接確認在權益內。

如果計算本集團的責任淨額時出現負數，則所確認的資產不得超過日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值，並扣除以往服務成本。

**(Q) 僱員福利(續)****(iii) 強制性公積金**

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列支。

- (iv) 薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團之僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

**(R) 分部匯報**

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分部的集團公司之間的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在年內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括企業資產、借款及企業和融資支出。

**(S) 連繫人士**

就本財務報表而言，另一方被視為與本集團有連繫如：

- (i) 另一方能夠透過一名或多名中介人士直接或間接控制本集團，或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或共同控制本集團；
- (ii) 另一方同時受到第三方的控制；
- (iii) 另一方為本集團的聯營公司或合資企業，而本集團是合資者；
- (iv) 另一方為本集團的關鍵管理人員，或本公司的母公司，或與此人關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；

**(S) 連繫人士(續)**

- (v) 另一方為(i)所述關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；或
- (vi) 另一方為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

**(T) 準備和或有負債**

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

## 於二〇〇六年十二月三十一日的主要附屬及聯營公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	已發行股本 (除另列明 外，所有均 為普通股及 全數繳足)	集團 所佔股權 之百分率	主要業務
#Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
#Ocean New Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
Algebra Assets Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	投資
Insight Ever International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	投資
Manniworth Company Limited	香港	10,000股 每股港幣1元	100	物業投資
香港酒店有限公司	香港	100,000股 每股港幣1元	100	酒店及物業
聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	集團 所佔股權 之百分率	主要業務
Kowloon Properties Company Limited	香港	普通股	20	物業發展

於二〇〇六年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司，有#號者為本公司直接持有。

## III. 本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月的未經審核簡明財務報表

以下為本集團的簡明綜合損益賬、簡明資產負債表、簡明確認收支報表及簡明綜合現金流量表及該等財務報表的附註，乃摘自本公司截至二〇〇七年六月三十日止六個月中期報告所刊發的財務報表。

## 簡明綜合損益賬

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額	2	324.1	483.0
直接成本及營業費用		(117.5)	(283.9)
銷售及推銷費用		(11.0)	(22.8)
折舊及攤銷		(11.6)	(10.4)
行政及公司費用		(3.0)	(2.6)
營業盈利	3	181.0	163.3
投資物業的公平價值增加		26.6	98.1
其它收入淨額	4	38.0	43.1
		245.6	304.5
所佔聯營公司盈利減虧損		3.9	2.8
除稅前盈利		249.5	307.3
稅項	5(b)	(26.2)	(37.6)
股東應佔盈利		223.3	269.7
建議派發中期股息	6(a)	15.8	15.8
每股盈利	7	港幣0.71元	港幣0.86元
建議派發每股中期股息		港幣0.05元	港幣0.05元

## 綜合資產負債表

於二〇〇七年六月三十日

	附註	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		1,690.0	1,663.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		70.7	63.4
聯營公司權益		0.2	0.8
可供出售投資		2,163.7	1,490.0
長期應收款項		2.9	3.1
僱員福利		6.4	6.7
		<u>3,949.1</u>	<u>3,242.2</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7.4	7.6
應收貿易及其它賬項	8	49.3	78.8
現金及現金等價項目		1,469.1	1,840.2
		<u>1,525.8</u>	<u>1,926.6</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	9	143.0	140.5
應付稅項	5(c)	35.5	22.6
		<u>178.5</u>	<u>163.1</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,347.3</u>	<u>1,763.5</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,296.4</u>	<u>5,005.7</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	10	—	0.8
遞延稅項		232.4	226.9
		<u>232.4</u>	<u>227.7</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,064.0</u>	<u>4,778.0</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	157.5	157.5
儲備	12	4,906.5	4,620.5
<b>總權益</b>		<u>5,064.0</u>	<u>4,778.0</u>

## 綜合確認收支報表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)
重估可供出售投資盈餘	12	178.7	178.9
出售可供出售投資而將投資重估 儲備轉撥至綜合損益賬			
— 公司及附屬公司	12	(40.4)	1.7
直接在權益內確認的收入淨額		138.3	180.6
股東應佔盈利		223.3	269.7
確認收支總額		361.6	450.3

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)
營運業務所得的現金淨額	205.4	304.4
投資活動所用的現金淨額	(500.9)	(200.9)
融資活動所用的現金淨額	(75.6)	(37.8)
現金及現金等價項目(減少)/增加淨額	(371.1)	65.7
於一月一日之現金及現金等價項目	1,840.2	1,519.6
於六月三十日之現金及現金等價項目	1,469.1	1,585.3

## 財務報表附註

## 1. 財務報表的編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》(「會計準則」)第34號「中期財務報告」(「會計準則第34號」)及所有適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄16披露規定編製。

管理層需在編製符合會計準則第34號的中期財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出以截至結算日的方法的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

在二〇〇七年，本集團採納下列與其業務相關的新準則、修訂和詮釋。

《香港會計準則》第1號(修訂)	財務報表的呈報：資本披露
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋10	中期財務報告及耗蝕
《香港財務報告準則》第7號	金融工具：披露

本集團已評估採納該等新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變；而年報之披露則會因應採納會計準則第1號(修訂)及財務報告準則第7號而作出增加。

## 2. 分部資料

## (a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	截至六月三十日止六個月 二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇〇六年 港幣百萬元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇〇六年 港幣百萬元 (未經審核)
酒店及餐廳	201.3	202.4	68.0	69.7
投資物業	60.5	56.8	52.0	49.1
發展物業	—	176.5	(0.2)	(1.4)
投資	62.3	47.3	61.2	45.9
	<u>324.1</u>	<u>483.0</u>	181.0	163.3
投資物業之公平價值增加			26.6	98.1
其它收入淨額				
投資			38.0	43.1
			<u>245.6</u>	<u>304.5</u>
聯營公司				
發展物業			3.9	2.8
			<u>249.5</u>	<u>307.3</u>

## (b) 地域分部

	分部收入		分部業績	
	截至六月三十日止六個月 二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇〇六年 港幣百萬元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇〇六年 港幣百萬元 (未經審核)
香港	304.7	466.4	161.6	146.7
新加坡	19.4	16.6	19.4	16.6
	<u>324.1</u>	<u>483.0</u>	<u>181.0</u>	<u>163.3</u>

是期內各分部互相之間並無錄得任何收入。

## 3. 營業盈利

	截至 二〇〇七年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二〇〇六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)
營業盈利的計算：		
已扣除：		
銷售存貨成本	11.3	178.8
折舊及攤銷	11.6	10.4
員工成本包括退休計劃成本港幣一百八十萬元 (二〇〇六年：港幣二百八十萬元)	53.5	52.7
核數師酬金	0.3	0.3
所佔聯營公司稅項	0.8	0.4
及計入：		
投資物業租金毛額	51.4	47.9
減：直接支出	(6.6)	(5.7)
	<u>44.8</u>	<u>42.2</u>
銀行存款的利息收入	40.0	25.2
投資上市公司的股息收入	22.3	20.6
	<u><u>44.8</u></u>	<u><u>42.2</u></u>

## 4. 其它收入淨額

	截至 二〇〇七年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二〇〇六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)
發放的遞延收入	0.8	0.6
出售可供出售投資盈利	37.2	42.5
	<u>38.0</u>	<u>43.1</u>
	<u><u>38.0</u></u>	<u><u>43.1</u></u>

## 5. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本期內為應課稅而作出調整的盈利以17.5%（二〇〇六年：17.5%）稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	截至 二〇〇七年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二〇〇六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)
<b>是期稅項</b>		
是期香港利得稅準備	20.9	19.8
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	—
	<u>20.7</u>	<u>19.8</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	0.8	0.6
投資物業的公平價值改變	4.7	17.2
	<u>5.5</u>	<u>17.8</u>
總稅項費用	<u>26.2</u>	<u>37.6</u>

(c) 於綜合資產負債表內並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

## 6. 股息

(a) 是期股息

	截至 二〇〇七年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二〇〇六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)
結算日後建議派發之中期股息每股五仙 (二〇〇六年：每股五仙)	<u>15.8</u>	<u>15.8</u>

結算日後建議派發的中期股息並沒有在結算日確認為負債。

(b) 去年的股息於是期批准及派發

	截至 二〇〇七年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二〇〇六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)
去年的末期股息於是期批准及派發為 每股二十四仙(二〇〇六年：每股十二仙)	<u>75.6</u>	<u>37.8</u>

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣二億二千三百三十萬元(二〇〇六年：港幣二億六千九百七十萬元)及截至二〇〇七年六月三十日止是期內已發行的普通股三億一千五百萬股(二〇〇六年：三億一千五百萬股)計算。是期及上一個比較期間各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

## 8. 應收貿易及其它賬項

	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
應收貿易賬項		
攤還期在三十天內	15.0	48.4
攤還期在三十天後至六十天內	3.4	6.6
攤還期在六十天後至九十天內	0.2	0.9
攤還期超過九十天	0.2	—
	<u>18.8</u>	<u>55.9</u>
其它應收賬項	24.9	12.2
應收同母系附屬公司款項	5.6	10.7
	<u>49.3</u>	<u>78.8</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十天。

## 9. 應付貿易及其它賬項

	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
應付貿易賬項		
攤還期在三十天內	8.1	14.0
攤還期在三十天後至六十天內	4.1	5.6
攤還期在六十天後至九十天內	0.4	—
攤還期超過九十天	0.1	—
	<u>12.7</u>	<u>19.6</u>
其它應付賬項及準備	92.2	81.8
應付同母系附屬公司款項	5.6	11.3
應付聯營公司款項	32.5	27.8
	<u>143.0</u>	<u>140.5</u>

## 10. 遞延收入

本集團的遞延收入的變動如下：

	二〇〇七年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 港幣百萬元 (經審核)
於一月一日的結存	0.8	1.6
計入綜合損益賬內	(0.8)	(0.8)
	<u>          </u>	<u>          </u>
於六月三十日 / 十二月三十一日之結存	<u>          </u> —	<u>          </u> 0.8

## 11. 股本

是期內本公司的股本並無出現任何變動。

## 12. 儲備

	股本 溢價賬 港幣百萬元 (未經審核)	投資 重估 儲備 港幣百萬元 (未經審核)	盈餘 儲備 港幣百萬元 (未經審核)	合計 港幣百萬元 (未經審核)
於二〇〇七年一月一日之結存	542.0	715.9	3,362.6	4,620.5
直接在權益內確認的收入淨額	—	178.7	—	178.7
可供出售投資之重估盈餘	—	—	—	—
出售可供出售投資轉撥至 綜合損益賬內	<u>          </u> —	<u>          </u> (40.4)	<u>          </u> —	<u>          </u> (40.4)
	—	138.3	—	138.3
是期盈利	<u>          </u> —	<u>          </u> —	<u>          </u> 223.3	<u>          </u> 223.3
確認收支總額	—	138.3	223.3	361.6
去年批准的股息	<u>          </u> —	<u>          </u> —	<u>          </u> (75.6)	<u>          </u> (75.6)
於二〇〇七年六月三十日之結存	<u>          </u> 542.0	<u>          </u> 854.2	<u>          </u> 3,510.3	<u>          </u> 4,906.5

## 13. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與最終控股公司旗下一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是期內所繳費用為港幣一千五百三十萬元(二〇〇六年：港幣一千五百七十萬元)，其中包括管理費用港幣一千二百六十萬元(二〇〇六年：港幣一千三百萬元)及市場費用港幣二百七十萬元(二〇〇六年：港幣二百七十萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。該管理合約於二〇〇七年四月二日訂立，根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 本集團與連卡佛(香港)有限公司(該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有)訂有租約，租用物業為馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商場，租用期間為二〇〇三年四月十一日至二〇〇九年四月十日。是期本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣三千八百七十萬元(二〇〇六年：港幣三千三百八十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

## 14. 或然負債

於二〇〇七年六月三十日，本公司為附屬公司就有關銀行透支及信貸的保證為港幣三百一十萬元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣三百一十萬元)。

## 15. 承擔

於二〇〇七年六月三十日，財務報表內並未撥出的資本承擔如下：

	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
已簽約但未提撥備	66.6	78.9
已授權但未簽約	6.4	4.6
	<u>73.0</u>	<u>83.5</u>

## 16. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇七年六月三十日止六個月未經審核中期財務報表，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

#### IV. 本集團管理層討論及分析

下文為轉載自本公司截至二〇〇七年六月三十日止六個月中期報告內的本集團管理層討論及分析。

##### 分部業務評議

二〇〇七年上半年，酒店分部的總收入及營業盈利，分別較去年同期減少0.5%及2.4%至港幣二億零一百三十萬元及港幣六千八百萬元，此乃主要由於馬哥孛羅香港酒店的入住率較去年為低，以及Grippes餐廳於二〇〇六年十一月暫停營業導致餐飲服務收入下跌所致。期內平均入住率由去年錄得的88%下跌至84%。雖然入住率下跌，但由於在貿易展銷及農曆新年假期期間對酒店房間的需求強勁，故平均房租仍增長8.0%。

地產投資的收入及營業盈利分別增長6.5%及5.9%，至港幣六千零五十萬元及港幣五千二百萬元。增長主要來自零售市場強勁下理想的租金增長。二〇〇七年上半年內，馬哥孛羅香港酒店的商場樓面幾近全數租出，而星光行的商場單位於期內的出租率則為75.5%。

本集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場和星光行的商場單位，由一名獨立估值師對其於二〇〇七年六月三十日的價值進行重新估值，期內的扣除遞延稅項後重估盈餘淨額為港幣二千一百九十萬元(二〇〇六年：港幣八千零九十萬元)。

##### 財務評議

###### (I) 二〇〇七年中期業績評議

###### 營業額

由於期內並無錄得任何物業銷售，本集團於二〇〇七年上半年的營業額減32.9%，至港幣三億二千四百一十萬元(二〇〇六年：港幣四億八千三百萬元)。

酒店分部的收入維持於港幣二億零一百三十萬元(二〇〇六年：港幣二億零二百四十萬元)。由於馬哥孛羅香港酒店內一間餐廳自二〇〇六年十一月起暫停營業進行翻新，因此酒店分部的收入並無錄得增長。因期內的房租較去年為高，故房租收入錄得2.8%增長。

物業投資收入上升6.5%，至港幣六千零五十萬元(二〇〇六年：港幣五千六百八十萬元)，此乃由於馬哥孛羅香港酒店的商場產生的租金收入持續穩定增長，然而該收入增加卻被一主要租戶遷離星光行商場單位導致租金收入減少所緩減。

物業發展分部期內並無錄得任何物業銷售(二〇〇六年：港幣一億七千六百五十萬元)。

投資分部從本集團現金盈餘和投資所產生的利息和股息收入增加31.7%至港幣六千二百三十萬元(二〇〇六年：港幣四千七百三十萬元)。

#### 營業盈利

本集團的營業盈利上升10.8%或港幣一千七百七十萬元，至港幣一億八千一百萬元(二〇〇六年：港幣一億六千三百三十萬元)。營業盈利改善主要由於上述物業投資分部及投資分部的收入增加令兩者的營業盈利分別增加5.9%及33.3%所至。

#### 其他項目

本集團盈利計入了其它淨收入港幣三千八百萬元(二〇〇六年：港幣四千三百一十萬元)，此數額主要包括出售若干上市投資所得盈利港幣三千七百二十萬元。

#### 所佔聯營公司盈利

二〇〇七年上半年的所佔聯營公司盈利，由去年同期的港幣二百八十萬元，增加至港幣三百九十萬元，此乃主要由於期內出售擎天半島餘下車位的應佔盈利增加所致。

#### 稅項

是期稅項支出減少30.3%至港幣二千六百二十萬元(二〇〇六年：港幣三千七百六十萬元)。稅項支出減少乃期內投資的重估盈餘減少，令遞延稅項亦相對減少所致。

#### 股東應佔盈利

二〇〇七年上半年的未經審核股東應佔本集團盈利為港幣二億二千三百三十萬元(二〇〇六年：港幣二億六千九百七十萬元)，減少了港幣四千六百四十萬元或17.2%。每股盈利為港幣0.71元(二〇〇六年：港幣0.86元)。

本集團已重估其投資物業二〇〇七年六月三十日的價值，並把扣除遞延稅項後盈餘淨額港幣二千一百九十萬元(二〇〇六年：港幣八千零九十萬元)計入損益賬內。

若不計入此盈餘淨額，是期的盈利則為港幣二億零一百四十萬元，較二〇〇六年增加6.7%。業績理想乃主要由於股息及利息收入增加所致，然而此理想業績被出售投資所得盈利減少所局部抵銷。

## (II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇七年六月三十日，本集團的股東權益為港幣五十億六千四百萬元，或每股港幣16.1元。

於二〇〇七年六月三十日，本集團的現金淨額為港幣十四億六千九百一十萬元，較二〇〇六年十二月三十一日的港幣十八億四千零二十萬元減少20.2%。現金淨額減少主要由於購入上市投資造成港幣四億七千八百四十萬元的淨現金流出所致。大部分餘裕現金已調撥作為銀行存款。此外，本集團繼續持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，於二〇〇七年六月三十日，其總市值為港幣二十一億六千三百七十萬元（二〇〇六年：港幣十四億九千萬元）。投資組合的表現理想，與股票市場相符。

於二〇〇七年六月三十日，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

## (III) 人力資源

本集團旗下僱員約452人在本集團的酒店工作，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇七年六月三十日止期間的職工成本總額為港幣五千三百五十萬元（二〇〇六年：港幣五千二百七十萬元）。

## V. 本集團未經審核備考財務資料

以下根據下文所載附註編製的本集團未經審核備考資產負債表(稱為「未經審核備考財務資料」)，旨在說明購入常州地塊交易的影響，猶如購入常州地塊交易已於二〇〇七年六月三十日進行。未經審核備考財務資料僅為說明之用而編製，因其假設性質使然，未必可真實反映假定倘購入常州地塊交易已於二〇〇七年六月三十日或任何未來日子完成的情況下本集團的財務狀況。

有關購入重慶及蘇州地塊交易及購入杭州地塊交易於二〇〇七年六月三十日的備考財務資料，已於本公司日期分別為二〇〇七年十月三十日及二〇〇七年十一月三十日的通函內披露。

### 本集團未經審核備考資產負債表

本集團未經審核備考資產負債表乃根據摘錄自本集團於二〇〇七年六月三十日的中期報告的未經審核綜合資產負債表而編製，已作出與直接歸因於購入常州地塊交易(「該項交易」)有關的備考調整，猶如該項交易已於二〇〇七年六月三十日完成。隨附附註中已概述該項交易的未經審核備考調整資料(i)與該項交易直接相關及與未來事項或決定無關的；(ii)預期將對本集團帶來持續影響；及(iii)事實理據的敘述性陳述。

本集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團最近期已刊發的經審核綜合財務資料及本通函其它章節所載列的其它財務資料一併閱讀。

	本集團於 二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元	就購入 常州地塊 未經審核 備考調整 港幣百萬元 (附註(i)及(ii))	本集團 備考總計 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業	1,690.0	—	1,690.0
發展中物業	—	51.9	51.9
租賃土地	15.2	—	15.2
其他物業、廠房及設備	70.7	—	70.7
聯營公司權益	0.2	—	0.2
可供出售投資	2,163.7	(471.9)	1,691.8
長期應收款項	2.9	—	2.9
僱員福利	6.4	—	6.4
	<u>3,949.1</u>	<u>(420.0)</u>	<u>3,529.1</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	7.4	—	7.4
待售發展中物業	—	1,521.0	1,521.0
應收貿易及其他賬項	49.3	—	49.3
現金及現金等價項目	1,469.1	(157.3)	1,311.8
	<u>1,525.8</u>	<u>1,363.7</u>	<u>2,889.5</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	143.0	—	143.0
銀行貸款	—	943.7	943.7
應付稅項	35.5	—	35.5
	<u>178.5</u>	<u>943.7</u>	<u>1,122.2</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,347.3</u>	<u>420.0</u>	<u>1,767.3</u>
<b>總資產減流動負債</b>	5,296.4	—	5,296.4
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	232.4	—	232.4
<b>資產淨值</b>	<u>5,064.0</u>	<u>—</u>	<u>5,064.0</u>

	本集團於 二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元	就購入 常州地塊 未經審核 備考調整 港幣百萬元 (附註(i)及(ii))	本集團 備考總計 港幣百萬元
<b>資本及儲備</b>			
股本	157.5	—	157.5
儲備	4,906.5	—	4,906.5
<b>總權益</b>	<u>5,064.0</u>	<u>—</u>	<u>5,064.0</u>

附註：

調整反映：

- (i) 全數支付購入常州地塊總代價為人民幣十四億七千萬(港幣十五億七千二百九十萬元)。

本集團擬根據建議面積按分別約3%/97%的比例發展常州地塊為(a)酒店物業及(b)持作銷售的物業。因此，總付款額港幣十五億七千二百九十萬元已分為兩部份：

	港幣百萬元
發展中物業(包括非流動資產)(佔面積的3%)	51.9
待售發展中物業(包括流動資產)(佔面積的97%)	1,521.0
	<u>1,572.9</u>

- (ii) 就本集團收購常州地塊所涉資金約港幣四億七千一百九十萬元將以出售可供出售投資的所得款項撥付，約港幣九億四千三百七十萬元將以銀行借款撥付及港幣一億五千七百三十萬元將以本集團的內部資源撥付。

## VI. 致海港企業有限公司董事的有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下乃本公司獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供收錄於本通函。如附錄三「備查文件」一節所述，以下報告可供查閱。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

敬啟者：

海港企業有限公司(「貴公司」)

吾等就海港企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)刊載於 貴公司於二〇〇八年一月三十一日的通函(「通函」)附錄一I-54頁至I-56頁的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，該通函乃有關於中華人民共和國收購常州地塊(「收購事項」)，由 貴公司董事編製，並提供有關收購事項對呈列的財務資料的影響的資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準乃載於通函附錄一 貴集團未經審核備考財務資料的緒言及附註內。

#### 責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段規定並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料全屬 貴公司董事的責任。

吾等的責任乃根據上市規則第4.29段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等之前所發出任何有關編撰未經審核備考財務資料所採用任何財務資料的任何報告，除對於報告發出當日獲發該等報告的人士外，吾等概不負責。

### 意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持各項調整的相關憑證及與 貴公司管理層討論備考財務資料，但委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱委聘準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱意見。

吾等在計劃及執行工作時以取得吾等認為必要的資料及解釋，以取得足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅作說明之用，因其假設性質使然，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二〇〇七年六月三十日或任何未來日子的財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所列基準妥善編製；
- b) 此基準與 貴集團所採納的會計政策一致；及
- c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

海港企業有限公司

董事會 台照

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二〇〇八年一月三十一日

## VII. 債務

### 借款

於二〇〇七年十一月三十日(即本通函付印前就確定本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的銀行貸款總額為港幣十三億元，其中港幣五億元為無抵押，而港幣八億元為有抵押。港幣九億元銀行貸款須於一年內償還，而港幣四億元的銀行貸款則須於一年後的兩年內償還。

### 或然負債

於二〇〇七年十一月三十日，本集團並無就向本集團聯營公司提供的銀行融資作出擔保。

### 融資

於二〇〇七年十一月三十日，本集團的銀行融資總額為港幣十六億元。本集團的若干銀行融資主要由總賬面值為港幣二十三億六千一百七十萬元的若干可供出售投資的按揭所擔保。

二〇〇七年十一月三十日後，本集團已取得額外銀行融資港幣十六億元。

### 免責聲明

除上文所述者外，且不計及集團內公司間的負債及一般貿易應付賬款，於二〇〇七年十一月三十日營業時間結束時本集團並無任何借入資本(不論為已發行或已同意發行)、銀行透支、債券(不論為已發行及已到期、及已授權或以其他方法產生但未發行)及定期貸款或其他借款、借貸性質的債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券、抵押、質押、融資租約或租購承擔(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)，已到期的擔保或其他重大或然負債。

董事確認自二〇〇七年十一月三十日起，截至最後實際可行日期(當天包括在內)，本集團債務及或然負債並無重大變動。

## VIII. 營運資金

董事認為，計及本集團可動用的財政資源(包括其內部產生的資金及可動用銀行融資)後，本集團具備足夠營運資金應付本通函刊發當日起計不少於12個月所需。

**IX. 重大不利變動**

截至最後實際可行日期，據董事所知，本集團的財務或經營狀況自二〇〇六年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本公司及其附屬公司將予收購的物業於二〇〇七年十二月三十一日的估值而發出的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示對海港企業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予收購的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供該物業於二〇〇七年十二月三十一日的市場價值的意見。

### 估值基準

吾等的估值乃吾等所認為的市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在知情、審慎及毫無強迫的情況下，物業經充分市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日期達成公平交易的估計金額。」

市場價值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、遞延條款合

約、合資經營、管理協議、與銷售或特別價值的任何元素有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權) 令估計價格上漲或下降。物業市場價值的估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

## 估值方法

吾等採用直接比較法對該物業進行估值，假設該物業交吉出售，參考相關市場中可資比較的銷售憑證。

## 業權文件及產權負擔

吾等已獲提供該物業的相關業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權或查證吾等所獲副本是否存在可能未有顯示的任何修訂。吾等就該物業的業權及其他法律事宜依賴 貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問向吾等提供且對估值有重要意義的資料的真確性。

吾等的估值並無考慮於出售時可能產生的任何費用、抵押或任何物業所附帶的欠款或任何開支。除另有說明外，吾等假設有關於物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 資料來源

吾等已就規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、租賃詳情、樓面及地盤面積等事項，以及其他相關事項接納 貴集團的意見。由於估值報告內所載的尺寸、量度及面積均基於吾等所獲文件中所載的資料，故僅為約數。吾等並無進行現場量度以核實有關物業的地盤及樓面面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲文件中所示有關地盤及樓面面積的資料為正確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏重大事實。

## 視察及結構狀況

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行任何實地視察，以就地面狀況及設備等釐定是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於日後發展的施工期內不會產生任何非經常性開支或延期。吾等並無進行土地測量，以核實物業的用地範圍及該等物業地盤面積是否準確。吾等已假設所獲文件所示地盤面積為正確。

備註

吾等於估值時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12號及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二〇〇五年第一版)的相關規定。

貨幣

除另有說明外，所有貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉估值報告。

此致

香港  
九龍  
廣東道  
海港城  
海洋中心16樓  
海港企業有限公司

列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
梁偉明  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二〇〇八年一月三十一日

附註：梁偉明，M.R.I.C.S., M.H.K.I.S., R.P.S.(G.P.)自一九九九年八月起為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，於香港物業估值方面擁有十四年的經驗，並於中華人民共和國有十二年估值經驗。

## 估值報告

## 持作發展物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇〇七年十二月三十一日現況下的市值
位於 中國 江蘇省 常州市新北區 中華恐龍園 南側的一幅土地	<p>該地塊總地盤面積約為411,353平方米(4,427,804平方呎)，為位於常州新北區巫山路東面、中華恐龍園南面、已規劃的侏羅紀路西面及河海東路北面的一幅土地，包括三個地塊(即01、02及03)。</p> <p>01號地段位於該地塊的西部，地盤面積約216,906平方米(2,334,776平方呎)，規劃用於住宅及商業用途。</p> <p>02號地段位於該地塊的中部，地盤面積約78,273平方米(842,531平方呎)，規劃用於商業(酒店業)用途。</p> <p>03號地段位於該地塊的東部，地盤面積約116,174平方米(1,250,497平方呎)，規劃用於住宅、商業及辦公用途。</p> <p>該地塊作商業(包括酒店)及辦公用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年。</p>	<p>目前，一個國家糧食倉庫豎立於01號地段上。</p> <p>目前豎立於02及03號地段上的包括數幢農村式房屋，有待清拆。</p>	<p>人民幣十四億二千九百六十萬元(100%權益)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣十四億二千九百六十萬元)</p> <p>(見附註8)</p>

## 附註：

- 根據常州市國土資源局(「甲方」)與九龍倉(常州)置業有限公司(「乙方」)，貴公司的全資附屬公司於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同(常國資新出字[2007]第112號)，甲方同意以人民幣二億五千九百八十五萬六千元的代價向乙方出讓該地塊的一部分(「01號地段部分」)的土地使用權，該部分的總地盤面積為72,716平方米。由甲方向乙方交付土地的日期起計，作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年。該合同的主要條款包括(其中包括)以下各項：

- |                    |   |                                 |
|--------------------|---|---------------------------------|
| (i) 土地用途           | : | 商業及住宅                           |
| (ii) 建築物類型         | : | 作商業及住宅用途，配備配套設施                 |
| (iii) 交付日期及土地的交付狀況 | : | 甲方同意於二〇〇九年九月三十日交付土地予乙方，地盤須清理妥當。 |
| (iv) 容積率           | : | 2.2至2.5                         |

- (v) 覆蓋率 : 相等於或不超過25%
- (vi) 高度限制 : 高於100米，受相關法規及鄰近景觀管制所限
- (vii) 綠化區比率 : 相等於或不少於30%
- (viii) 建築期限 : 乙方同意於二零一零年六月三十日前展開建築工程，並於二零一二年十二月三十日前完工。
- (ix) 其他發展參數 : 視乎日期為二〇〇七年十二月十八日的中華恐龍園南側地塊控制性詳細規劃而定。
2. 根據常州市國土資源局(「甲方」)與九龍倉(常州)置業有限公司(「乙方」)於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同(常國資新出字[2007]第90號)，甲方同意以人民幣五億一千五百二十七萬三千五百元的代價向乙方出讓該地塊的一部分(「01號地段部分」)的土地使用權，該部分的總地盤面積約為144,190平方米。由甲方向乙方交付土地的日期起計，作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年。該合同的主要條款包括(其中包括)以下各項：
- (i) 土地用途 : 商業及住宅
- (ii) 建築物類型 : 作商業及住宅用途，配備配套設施
- (iii) 交付日期及土地的交付狀況 : 甲方同意於二〇〇七年十二月三十日交付土地予乙方，地盤須清理妥當。
- (iv) 容積率 : 2.2至2.5
- (v) 覆蓋率 : 相等於或不少於25%
- (vi) 高度限制 : 高於100米，受相關法規及鄰近景觀管制所限
- (vii) 綠化區比率 : 相等於或不少於30%
- (viii) 建築期限 : 乙方同意於二〇〇八年十二月三十日前展開建築工程，並於二零一二年十二月三十日前完工。
- (ix) 額外費用 : 根據中華恐龍園南側地塊的掛牌出讓須知(見下文附註3)，乙方須於二〇〇八年六月三十日前就土地的公建配套支付人民幣三千八百萬元。
- (x) 其他發展參數 : 視乎日期為二〇〇七年十二月十八日的中華恐龍園南側地塊控制性詳細規劃而定。

3. 根據常州市新北區人民政府於二〇〇七年十二月二十七日向 貴集團發出的函件，倘 貴集團根據相關程序取得該地塊，上述公建配套費用的其中人民幣一千萬元可予扣減。
4. 根據常州市國土資源局（「甲方」）與九龍倉（常州）置業有限公司（「乙方」）於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第110號），甲方同意以人民幣二億七千九百七十一萬四千二百元的代價向乙方出讓該地塊的一部分（「02號地段」）的土地使用權，該部分的總地盤面積約為78,273平方米。由甲方向乙方交付土地的日期起計，作商業（酒店）用途的土地使用年期為40年。該合同的主要條款包括（其中包括）以下各項：
- (i) 土地用途 : 商業（酒店業）
  - (ii) 建築物類型 : 五星級酒店及國賓館，配備配套設施
  - (iii) 交付日期及土地的交付狀況 : 甲方同意於二〇〇八年四月三十日交付土地予乙方，地盤須清理妥當。
  - (iv) 容積率 : 0.5至1.0
  - (v) 覆蓋率 : 相等於或不超過20%
  - (vi) 高度限制 : 相等於或不高於50米。
  - (vii) 綠化區比率 : 相等於或不少於35%
  - (viii) 建築期限 : 乙方同意於二〇〇八年十二月三十日前展開建築工程，並於二零一零年十二月三十日前完工。
  - (ix) 其他發展參數 : 視乎二〇〇七年十二月十八日訂立的中華恐龍園南側地塊控制性詳細規劃而定。
5. 根據常州市國土資源局（「甲方」）與九龍倉（常州）置業有限公司（「乙方」）於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第111號），甲方同意以人民幣四億一千五百一十五萬六千三百元的代價向乙方出讓該地塊的一部分（「03號地段」）的土地使用權，該部分的總地盤面積約為116,174平方米。由甲方向乙方交付土地的日期起計，作商業及辦公用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年。該合同的主要條款包括（其中包括）以下各項：
- (i) 土地用途 : 商業、辦公及住宅
  - (ii) 建築物類型 : 作商業、辦公及住宅用途，配備配套設施
  - (iii) 交付日期及土地的交付狀況 : 甲方同意於二〇〇八年四月三十日交付土地予乙方，地盤須清理妥當。
  - (iv) 容積率 : 相等於或不超過1.6
  - (v) 覆蓋率 : 相等於或不超過35%
  - (vi) 高度限制 : 相等於或不高於80米
  - (vii) 綠化區比率 : 相等於或不少於35%

- (viii) 建築期限 : 乙方同意於二〇〇八年十二月三十日前展開建築工程，並於二零一二年十二月三十日前完工。
- (ix) 其他發展參數 : 視乎二〇〇七年十二月十八日訂立的中華恐龍園南側地塊控制性詳細規劃而定。
6. 根據由常州市規劃局於二〇〇七年十二月十八日發出的中華恐龍園南側地塊控制性詳細規劃，該地塊的發展受下列主要發展參數進一步限制：
- (i) 就01號地段而言，須於該地塊部分建設一所地盤面積不少於8,000平方米及規模不少於18班的幼稚園，以及設置30個公眾泊車位。海東路沿路不得興建商業設施。
- (ii) 就02號地段而言，國賓館核心部分的總建築面積不得少於5,000平方米，而建築物高度須介乎二至三層高（不高於三層）。國賓館主體部分與南側的五星級酒店的距離必須超過80米。嚴禁發展產權式酒店公寓。五星級酒店的地面建築物高度不得超過50米，並須提供超過300個房間。倘02號地段將使用的容積率低於1.0，按最終所使用的容積率與按1.0的容積率計算得出的總建築面積差額可轉撥至發展01號及03號地段。
- (iii) 就03號地段而言，該地塊東南角建築物的高度不得低於70米，及嚴禁發展獨棟別墅。海東路沿路不得興建商業設施。
7. 吾等獲 貴集團法律顧問就地塊所有權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 九龍倉（常州）置業有限公司為一個法律實體。
- (ii) 根據常州市國土資源局（「甲方」）與九龍倉（常州）置業有限公司（「乙方」）於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第112號），甲方同意以人民幣二億五千九百八十五萬六千元的代價向乙方出讓該地塊的一部分（「01號地段部分」）的土地使用權，該部分的總地盤面積約為72,716平方米。作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年；
- (iii) 根據常州市國土資源局（「甲方」）與九龍倉（常州）置業有限公司（「乙方」）於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第90號），甲方同意以人民幣五億一千五百二十七萬三千五百元的代價向乙方出讓該地塊的一部分（「01號地段部分」）的土地使用權，該部分的總地盤面積約為144,190平方米。作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年；
- (iv) 根據常州市國土資源局（「甲方」）與九龍倉（常州）置業有限公司（「乙方」）於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第110號），甲方同意以人民幣二億七千九百七十一萬四千二百元的代價向乙方出讓該地塊的一部分（「02號地段」）的土地使用權，該部分的總地盤面積約為78,273平方米，作商業（酒店）用途的土地使用年期為40年；

- (v) 根據常州市國土資源局（「甲方」）與九龍倉（常州）置業有限公司（「乙方」）於二〇〇七年十二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第111號），甲方同意以人民幣四億一千五百一十五萬六千三百元的代價向乙方出讓該地塊的一部分（「03號地段」）的土地使用權，該部分的總地盤面積約為116,174平方米。作商業及辦公用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年；
  - (vi) 九龍倉（常州）置業有限公司履行上述所有合同的法律責任並按時支付所有土地出讓金後，九龍倉（常州）置業有限公司取得相關土地使用權將無重大法律阻礙；
  - (vii) 於取得01號及03號地段的相關土地使用權後，並根據國有土地使用權出讓合同常國資新出字[2007]第90號、常國資新出字[2007]第111號及常國資新出字[2007]第112號為唯一法定使用者，九龍倉（常州）置業有限公司可根據中國法律及法規向第三方轉讓、租賃或抵押01號及03號地段；及
  - (viii) 根據國有土地使用權出讓合同（常國資新出字[2007]第110號），倘九龍倉（常州）置業有限公司合法取得02號地段的土地使用權並進行相關建築工程，將於該土地上興建的所有建築物不得出售。
8. 根據上文附註7(viii)所述的法律意見，吾等並無賦予02號地段任何商業價值。假設02號地段有妥善業權並可於市場上自由轉讓，該地段於估值日期的市值將為人民幣八千零四十萬元。

### 責任聲明

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各公司董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其它事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。

### 董事的權益

茲將於最後實際可行日期，公司董事及本公司的行政總裁(如有)於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債權證中，佔有根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)、或根據證券及期貨條例第352條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄、或根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益(全部皆為好倉)載列如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
史習平先生	25,000 (0.0079%)	家族權益
<b>會德豐有限公司</b>		
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>九龍倉</b>		
李唯仁先生	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳梓源先生	200,268 (0.0073%)	個人權益
史習平先生	50,099 (0.0018%)	家族權益
<b>有線寬頻通訊有限公司</b>		
李唯仁先生	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>會德豐地產有限公司</b>		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何公司董事或本公司的行政總裁於最後實際可行日期皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益。

### 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益（全部皆為好倉）的有關公司股份數目，以及該等公司股份所佔本公司已發行股本的百分比載列如下：

名稱	普通股股數	持股百分比
(甲) Upfront International Limited	210,379,500	66.79%
(乙) 九龍倉置業有限公司	210,379,500	66.79%
(丙) 九龍倉集團有限公司	210,379,500	66.79%
(丁) WF Investment Partners Limited	210,379,500	66.79%
(戊) 會德豐有限公司	210,379,500	66.79%
(己) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	210,379,500	66.79%
(庚) Harson Investment Limited	25,357,500	8.05%

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述（甲）至（己）項名下的股份皆涉及同一批股份。

除於本通函內所披露外，於最後實際可行日期，就公司董事或本公司的行政總裁（如有）所知悉，概無任何其他人士佔有或被當作或被視為佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部歸屬於須向本公司及聯交所作出披露的本公司的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本集團任何其他成員公司股東大會上（在任何情況下）有投票權的任何級別的股本5%（按面值計算）或以上的權益。

### 董事於競爭業務的權益

除下文披露外，於最後實際可行日期，公司董事及彼等各自的聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

兩名公司董事李唯仁先生和吳梓源先生於最後實際可行日期亦為本公司的直屬母公司九龍倉及／或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條彼等被視為在九龍倉擁有權益。

九龍倉旗下的全資附屬公司擁有物業作出租用途及擁有酒店，對本集團構成競爭業務。

九龍倉集團擁有位於海港城(毗連馬哥孛羅香港酒店)的商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有於馬哥孛羅香港酒店內的商用物業競爭。由於九龍倉集團在物業租賃及管理方面擁有廣泛經驗及專業知識，本集團已委聘九龍倉旗下一間附屬公司為代理人，處理馬哥孛羅香港酒店內的商用物業的租賃、分租、管理、批出使用權及續批事宜，任期至二〇〇八年五月三十一日。

九龍倉集團擁有的兩間酒店馬哥孛羅港威及馬哥孛羅太子，亦被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店的業務競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長及往績昭著，本集團已於二〇〇七年四月二日與九龍倉旗下一間全資附屬公司馬哥孛羅酒店管理有限公司訂立一項營運協議，委聘馬哥孛羅酒店管理有限公司為馬哥孛羅香港酒店的經理，負責營運、指導、管理及監督馬哥孛羅香港酒店的業務，任期由二〇〇七年一月一日開始，為期三年。

馬哥孛羅酒店管理有限公司亦負責營運馬哥孛羅港威及馬哥孛羅太子兩間位於香港的酒店及亞太區內若干其它酒店。

為保障本集團的利益，獨立非執行公司董事及本公司的審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團的酒店和物業租賃及管理業務繼續會與九龍倉集團之間在公平原則下獨立經營。

### 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無任何公司董事與本公司或其任何附屬公司存有或擬訂立於一年後屆滿或僱主不得於一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

### 董事於重大合約的權益

概無公司董事於本集團任何成員公司所訂立的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益，且於本通函日期仍屬有效，並與本集團業務有重大關係。

### 董事於資產的權益

自二〇〇六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的結算日)以來,直至最後實際可行日期,概無公司董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 重大合約

於最後實際可行日期,本公司或其任何附屬公司概無於本通函日期前兩年內訂立任何重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

### 訴訟

於最後實際可行日期,本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,而據各公司董事所知悉,本公司或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

### 專家資格及同意書

以下為於本通函載有其分別於二〇〇八年一月二十日及二〇〇八年一月三十一日提供意見或建議的專家資格。

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	獨立專業估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問

畢馬威會計師事務所、萊坊測計師行有限公司及競天公誠律師事務所均就刊發本通函發出同意書,同意以本通函所載的形式及涵義載入其函件/意見及引述其名稱,且迄今並無撤回有關同意書。

### 專家的權益

於最後實際可行日期,畢馬威會計師事務所、萊坊測計師行有限公司及競天公誠律師事務所:

- (a) 概無在本集團任何成員公司自二〇〇六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益;及

- (b) 並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可合法強制執行）。

### 要求以書面點票方式進行表決的程序

根據本公司章程細則，在公司條例（香港法例第32章）規限下，在宣布以舉手形式表決的結果之前，或在作出此宣布時，或就任何書面點票形式進行表決的其它要求被撤回時，下列人士均可要求就股東大會的任何決議案以書面點票形式進行表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少五名親身或委派代表出席大會並於當時有權於會上投票的公司股東；或
- (c) 任何親身或委派代表出席大會，而彼或彼等的投票權代表不少於有權於會上投票的所有公司股東總投票權十分之一的一名或多名公司股東；或
- (d) 任何親身或委派代表出席大會，並就彼或彼等合共持有賦有於會上投票權利的本公司股份所涉及的已繳股本額，不少於賦有該投票權的全部股份所涉及的已繳股本額的十分之一的一名或多名公司股東。

### 其它資料

- (a) 本公司根據上市規則第3.24條委任的公司秘書為陳永生先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (b) 本公司根據上市規則第3.24條委任的合資格會計師為黃志潔小姐，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的股份登記主任為卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司的過戶處乃位於該處。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 備查文件

下列文件的副本由即日起至二〇〇八年二月十四日(包括該日)止任何週日(公眾假期除外)的一般辦公時間內,可於本公司在香港的註冊辦事處供查閱:

- (a) 董事會函件,全文載於本通函第4至7頁;
- (b) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的會計師報告,其全文載於附錄一;
- (c) 常州地塊的土地估值報告,全文載於附錄二;
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所指的同意書;
- (e) 競天公誠律師事務所就關於常州地塊的事宜所編製的意見函件;
- (f) 本公司的公司章程大綱及細則;
- (g) 本公司截至二〇〇五年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日止年度的年報;
- (h) 本公司截至二〇〇七年六月三十日止六個月的中期報告;及
- (i) 自二〇〇六年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來,本公司根據上市規則第14章及/或14A章所載規定刊發的每份通函的副本。