
重要提示

閣下如對本供股章程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交易商、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（「本公司」）股份，應立即將本供股章程及隨附的暫定配額函件及額外供股股份申請表格送交買主，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

本公司股份的買賣可透過香港中央結算有限公司（「香港結算」）管理的中央結算及交收系統交收。閣下應就該等交收安排的詳情及該等安排如何影響閣下的權利及權益諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本供股章程連同暫定配額函件及額外供股股份申請表格及畢馬威會計師事務所的書面同意書（見內文）已遵照香港公司條例第38D條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及香港證券及期貨事務監察委員會對上述任何文件的內容概不負責。

香港聯合交易所有限公司及香港結算對本供股章程的內容概不負責，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供股章程全部或任何部分內容而產生或因依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）

按於記錄日期每持有兩股現有股份獲配發
一股供股股份的基準
以每股港幣12.80元發行157,500,000股供股股份的供股

供股包銷商

九龍倉集團有限公司

務須注意，包銷協議（定義見內文）載有條文授予包銷商權利在發生若干不可抗力事件時終止其責任。

倘於包銷協議日期至接納日期後第二個營業日下午五時正期間任何時間，出現、發生或存在一項或以上的下列事件或事項（不論是否構成連串事件的部分），則九龍倉（定義見內文）可在其本身有權取得的任何其他彌償外且在不影響有關彌償的情況下，以書面通知本公司即時終止包銷協議：(i) 九龍倉得悉或有合理理由相信任何保證於原來作出或於包銷協議重複時為不實、不準確、誤導或遭違反，而於各情況下該等事項（九龍倉合理認為）對供股而言為重大；或(ii) (a) 香港或其他地方引入任何新法例或法規，或任何法院或其他具權力機構對現行法例或法規或其詮釋或應用產生任何變動；(b) 任何本地、全國或國際金融、政治、工業及經濟狀況的變動；(c) 任何性質特殊的本地、全國或國際股本證券或外匯市場的變動；(d) 任何本地、全國或國際騷動或敵對行為、暴動或武裝衝突升級；(e) 於聯交所施行股份禁售、暫停股份買賣或嚴格限制證券買賣；(f) 股份於聯交所任何連續五(5)個營業日期間暫停買賣；(g) 香港或其他地方稅務或外匯管制出現預期變動或發展而對本集團或大部分股東（作為股東）構成或可能構成重大不利影響，而九龍倉就一項或多項事件合理認為：(1) 可能對本公司或本集團的業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或(2) 可能對成功進行供股或接納供股股份的程度構成重大不利影響；或(3) 程度重大致使進一步進行供股屬不恰當、不應或不宜。

有關包銷協議的終止條款的詳情載於本供股章程第14頁至第15頁「終止包銷協議」一段。倘包銷協議被終止，則供股將不會進行。

未繳股款供股股份預期於二〇〇八年三月五日至二〇〇八年三月十二日止期間（包括首尾兩日）買賣。倘供股的條件未獲達成或包銷協議被終止，則供股將不會進行。於供股的全部條件獲達成前買賣股份或未繳股款供股股份將須承擔供股未必能成為無條件或不一定進行的風險。股東及有意投資者於買賣股份或未繳股款供股股份時務請謹慎行事。倘對其狀況有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。接納供股股份及付款的最後期限為二〇〇八年三月十七日下午四時正。接納或轉讓供股股份的程序載於本供股章程第12頁。

二〇〇八年三月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	5
董事會函件	
緒言	6
供股	7
包銷安排	13
股權架構	16
恢復公眾持股量	16
不可撤回承諾	17
進行供股的理由及所得款項用途	17
本集團的財務及業務前景	17
稅項	17
其他資料	18
附錄一 本集團的財務資料	I-1
附錄二 本集團的備考財務資料	II-1
附錄三 一般資料	III-1

本集團的內地項目

甲、 中國西部：

- 重慶江北城項目

地點	:	重慶市中央商務區江北區江北城
地盤面積	:	1,000,000平方呎
應佔地積比率可建樓面面積	:	2,520,000平方呎
項目性質	:	住宅
擁有權	:	合營項目—本集團及中國海外發展集團各佔五成半及四成半權益



乙、 中國東部：

- 蘇州超級高塔項目

地點	:	蘇州市蘇州工業園區湖東中央商務區
地盤面積	:	230,000平方呎
應佔地積比率可建樓面面積	:	3,020,000平方呎
項目性質	:	商業
擁有權	:	合營項目—本集團及中新蘇州工業園區置業有限公司各佔八成及兩成權益



- 蘇州白塘住宅項目

地點	:	蘇州市蘇州工業園區白塘
地盤面積	:	5,430,000平方呎
應佔地積比率可建樓面面積	:	7,810,000平方呎
項目性質	:	住宅
擁有權	:	合營項目—本集團及中新蘇州工業園區置業有限公司各佔八成及兩成權益

- 常州新北區項目

地點	:	常州市新北區
地盤面積	:	4,420,000平方呎
應佔地積比率可建樓面面積	:	8,680,000平方呎
項目性質	:	住宅及酒店
擁有權	:	本集團全資擁有

- 杭州中央商務區項目

地點	:	杭州市上城區錢江新城中央商務區
地盤面積	:	900,000平方呎
應佔地積比率可建樓面面積	:	1,280,000平方呎
項目性質	:	商業及住宅
擁有權	:	合營項目—本集團及綠城中國控股有限公司各佔四成及六成權益

釋 義

除文義另有所指外，於本供股章程內所使用的詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	二〇〇八年三月十七日，即供股股份的最後接納及付款日期，或本公司與九龍倉可能以書面方式協定的該等其他日期
「公告」	指	本公司日期為二〇〇八年二月五日就建議供股刊發的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子 (不包括星期六)
「增加股本」	指	股東於股東特別大會上批准增加本公司的法定股本，詳情載於日期為二〇〇八年二月十四日的致股東通函內
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「本公司」	指	海港企業有限公司 (股份代號：51)，一間根據香港法例註冊成立的公司，其股份於主板上市，為九龍倉持有其67%權益的附屬公司
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例 (經不時修訂或補充)
「一致行動人士」	指	具有收購守則賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「額外申請表格」	指	額外供股股份的申請表格

釋 義

「除外股東」	指	海外股東，而董事於根據上市規則第13.36(2)條作出查詢後並根據法律顧問的法律意見，基於有關地區法律的法例限制或當地監管機構或證券交易所規定，認為必須或應當不予發售供股股份者，詳情於本供股章程「除外股東的權利」一段披露
「股東特別大會」	指	本公司於二〇〇八年三月三日就增加股本召開的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二〇〇八年二月二十五日，即本供股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且該名冊上所列地址為香港境外地區的股東
「暫定配額函件」	指	供股股份的暫定配額函件
「寄發日期」	指	二〇〇八年三月三日或九龍倉與本公司可能以書面方式協定寄發供股文件的其他日期
「供股章程」	指	本公司就供股而予以刊發的本供股章程

釋 義

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，名列本公司股東名冊的股東，不包括除外股東
「記錄日期」	指	二〇〇八年二月二十六日，釐定供股權益的記錄日期
「過戶登記處」	指	本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司
「供股」	指	按於記錄日期每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份的基準，以認購價發行157,500,000股供股股份，須於接納時繳足股款
「供股文件」	指	本公司就供股而予以刊發的供股章程、暫定配額函件及額外供股股份申請表格
「供股股份」	指	就供股而將予配發及發行的新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.5元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份港幣12.80元的認購價
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾函件」	指	由Upfront International Limited以本公司及包銷商為受益人所作出日期為二〇〇八年二月五日的不可撤回承諾函件
「包銷商」	指	九龍倉
「包銷協議」	指	由本公司與九龍倉就供股而訂立日期為二〇〇八年二月五日的包銷協議

釋 義

「包銷股份」	指	52,310,250股由九龍倉按包銷協議內所載的條款及條件及在該等條款及條件的規限下悉數包銷的供股股份
「保證」	指	包銷協議內所載的聲明、保證及承諾
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：4)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

預期時間表

實行供股的參考時間表載列如下。以下時間表僅供參考，且可在本公司及包銷商同意下，根據包銷協議的規定予以更改。本公司將於適當時候知會股東預期時間表的任何更改。

事件	日期
重新辦理股東登記手續	二〇〇八年二月二十七日
寄發供股文件	二〇〇八年三月三日
未繳股款供股股份買賣首日	二〇〇八年三月五日
分拆未繳股款供股股份的最後期限	二〇〇八年三月七日下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的最後日期	二〇〇八年三月十二日
接納供股股份及付款以及申請額外 供股股份的最後期限	二〇〇八年三月十七日下午四時正
包銷協議成為無條件	二〇〇八年三月十九日下午五時正
將於聯交所網站及本公司網站刊登供股結果公告	二〇〇八年三月二十五日或之前
預期寄發有關額外供股股份之全部或部分 不獲接納申請之退款支票	二〇〇八年三月二十五日或之前
預期寄發供股股份股票	二〇〇八年三月二十五日或之前
繳足供股股份開始買賣日期	二〇〇八年三月二十七日

附註：

1. 繳足股款供股股份的買賣將於有關股東取得供股股份的股票後即時展開。
2. 於二〇〇八年三月十七日(星期一)中午十二時正至下午四時正期間的任何香港本地時間，倘若香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號，則接納供股股份及付款的最後時限將不會為二〇〇八年三月十七日(星期一)下午四時正，並改為下一個於中午十二時正至下午四時正期間的任何時間並無任何該等警告訊號生效的營業日下午四時正。
3. 倘接納供股股份及付款的最後時限並非二〇〇八年三月十七日(星期一)，則在此預期時間表所述日期可能受到影響。本公司將於適當時候以刊發公告方式將預期時間表的任何變動通知股東。
4. 本供股章程中所有時間及日期均指香港本地時間及日期。



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

黃錦雄

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：

按於記錄日期每持有兩股現有股份獲配發

一股供股股份的基準

以每股港幣 **12.80** 元發行 **157,500,000** 股供股股份的供股

緒言

於公告內，本公司建議透過供股籌集不少於約港幣二十億一千六百萬元 (未計開支)，根據供股，將按每股供股股份港幣12.80元的認購價向合資格股東發行157,500,000股供股股份。本公司已向於記錄日期每持有兩股現有股份的合資格股東配發一股未繳股款供股股份。供股將不會向除外股東提呈。

供股須待 (其中包括) 包銷協議成為無條件及並無因發生若干事件 (包括不可抗力事件) 而被終止後，方可作實。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股的進一步資料 (包括交易、轉讓及申請)，以及本集團的財務資料及其他資料。

董事會函件

供股

發行數據

供股基準： 於記錄日期每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份

現有已發行股份數目： 於本供股章程日期已發行315,000,000股股份

供股股份數目： 157,500,000股供股股份

包銷商： 九龍倉

根據供股，已暫定配發157,500,000股未繳股款供股股份，佔本公司現有已發行股本約50%及本公司經發行157,500,000股供股股份後擴大的已發行股本約33.3%。

於最後實際可行日期，本集團概無已發行而尚未行使且附帶任何權利可認購、兌換或轉換為現有股份的可換股證券、購股權（不論有條件或無條件同意）或認股權證。

合資格股東

本公司已經向合資格股東暫定配發供股股份並向其寄發載有供股詳情的本供股章程。供股章程亦將向除外股東及於記錄日期持有少於兩股股份的股東寄發，惟僅供彼等參考之用。本公司僅向於記錄日期持有不少於兩股股份的合資格股東寄發暫定配額函件及額外申請表格。

為符合供股的資格，合資格股東必須於記錄日期營業時間結束時已登記為本公司股東。為於記錄日期已登記成為本公司股東，所有股份過戶文件（連同有關股票）必須於二〇〇八年二月二十一日下午四時三十分（香港時間）前送交本公司的股份過戶登記處。

本公司的股份過戶登記處為：

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

除外股東的權利

供股文件將不會根據香港境外任何司法權區的適用證券或相關法例登記或存檔。

根據本公司的股東名冊，於最後實際可行日期，合共有12名海外股東的登記地址位於香港境外的7個司法權區。董事會已根據上市規則第13.36(2)(a)條，就向該等海外股東提呈發售供股股份是否須受有關司法權區的適用證券條例的任何法律限制或任何有關監管機關或證券交易所的規定所限作出查詢。

本公司已獲澳門、馬來西亞及新加坡法律顧問的法律意見，指出供股毋須遵守該等司法權區的法律及監管規定，故供股將適用於地址位於該等司法權區的海外股東。

本公司亦取得澳洲、加拿大、西班牙及美國法律顧問的法律意見，指出倘若供股延展至該等司法權區的海外股東，可能須遵守該等司法權區的當地法律及監管規定。就此而言，本公司認為，鑒於遵從有關當地法律或監管規定所涉及的時間及費用，供股將該等司法權區的股東排除在外實屬必要或適宜。因此，本公司安排將本供股章程寄發予除外股東及於記錄日期持有少於兩股股份的股東，惟僅供參考之用，且不會向除外股東寄發暫定配額函件及額外申請表格。

未繳股款供股股份開始在聯交所買賣後，但於該等交易的最後時間之前，本公司將於實際可行情況下盡快安排於聯交所以未繳股款形式出售原本暫定配發予除外股東的供股股份(零碎配額除外)。本公司將向除外股東分派該等銷售供股股份的所得款項淨額(即如果彼等為合資格股東，應獲得的供股股份配額比例)，惟如欠負任何除外股東之款項少於港幣一百元則將不會分派；並連同銷售零碎配額的所得款項將由本公司保留供其本身使用及利益。倘有關供股股份未能在聯交所出售，則有關供股股份將成為額外供股股份的一部分，可供合資格股東申請認購。

凡在香港境外的任何人士(包括但不限於代名人、代理人及受託人)欲申請供股股份，均有責任自行全面遵守有關地區或司法權區的法律及法規，包括取得任何政府或其他批准，以及繳付任何就此在該地區或司法權區須繳付的稅項、徵費及其他款額。任何人士一旦接納供股股份的要約，將被視為構成向本公司聲明及保證已全面遵守該等當地法律及規定。股東如對本身的狀況有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

董事會函件

供股股份的零碎配額

本公司並無暫定配發任何零碎未繳股款供股股份，且不會接納任何零碎供股股份的申請。本公司可能會將零碎供股股份(如有)彙集成未繳股款供股股份在聯交所出售，倘本公司出售該等股份，所得款項淨額將撥歸其本身所有。

認購價

認購價為每股供股股份港幣12.80元，須由合資格股東於接納供股項下暫定配發的供股股份或申請額外供股股份或放棄任何暫定配發供股股份的人士或未繳股款供股股份的承讓人申請供股股份時全數繳足。認購價較：

- (i) 股份於二〇〇八年二月四日(即股份於公告刊發前在聯交所的最後交易日)聯交所所報的收市價每股港幣16.30元折讓約21%；
- (ii) 股份於截至及包括二〇〇八年二月四日(即股份於公告刊發前在聯交所的最後交易日)止連續五個交易日聯交所所報的平均收市價約每股港幣16.20元折讓約21%；
- (iii) 股份於截至及包括二〇〇八年二月四日(即股份於公告刊發前在聯交所的最後交易日)止連續十個交易日聯交所所報的平均收市價約每股港幣15.93元折讓約20%；
- (iv) 股份於截至及包括二〇〇八年二月四日(即股份於公告刊發前在聯交所的最後交易日)止連續三十個交易日聯交所所報的平均收市價約每股港幣17.28元折讓約26%；
- (v) 股份的理论除權價約每股港幣15.13元(按二〇〇八年二月四日(即股份於公告刊發前在聯交所的最後交易日)聯交所所報的收市價每股港幣16.30元計算)折讓約15%；及
- (vi) 股份於最後實際可行日期聯交所所報的收市價每股港幣13.00元折讓約2%。

認購價乃經本公司與九龍倉參考股份於現行市況的市價後按公平原則磋商協定。董事認為，供股條款符合本集團及股東整體最佳利益。

董事會函件

暫定配發的基準

合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩股現有股份獲配發一股未繳股款供股股份。

供股股份的地位

供股股份(經配發、發行及繳足股款後)將在各方面與當時現有已發行股份享有同等權益。繳足股款供股股份的持有人將有權收取於配發及發行供股股份日期後可能宣派、作出或派付的一切日後股息及分派。

供股股份的股票

待本公司達成包銷協議所載的供股先決條件後，預期所有繳足股款供股股份的股票將於二〇〇八年三月二十五日或之前以平郵投遞方式寄發予已繳足股款及接納供股股份的合資格股東，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請額外供股股份

合資格股東可申請任何未出售的除外股東的配額以及已暫定配發予合資格股東但不獲接納的任何供股股份或未被未繳股款供股股份承讓人認購的任何供股股份。申請額外供股股份需填妥額外申請表格，並連同所申請認購額外供股股份的獨立匯付股款於二〇〇八年三月十七日(星期一)下午四時正前交回本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。董事會將按合資格股東申請的額外供股股份數目作預先分類，並以滑準法向彼等作出分配(即預先分類的申請較少數目供股股份的合資格股東獲分配的成功申請百分比較高，但會獲發較少數目的供股股份；而預先分類的申請較多數目供股股份的合資格股東獲分配的成功申請百分比較低，但會獲發較多數目的供股股份)，並且可能會涉及抽籤，即表示於預先分類的各個股東群中，部分合資格股東可能較其他合資格股東獲分配較多額外供股股份，而未中籤的合資格股東則不獲分配任何額外供股股份。基於此，董事會認為有關額外供股股份的分配基準公平合理。所有股款須以港幣支付，並須以一家香港的銀行的銀行戶口開出的支票或由一家香港的銀行發出的本票支付，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並註明抬頭人為「Harbour Centre Development Limited — Excess Application Account」。

董事會函件

以代名人公司名義持有股份之股東務請注意，根據本公司股東登記冊，董事會將代名人公司視為單一股東。因此，務請股東注意上述有關分配額外供股股份之安排將不會個別地向每位實益擁有人提供。股份由代名人公司持有之股東，務請考慮彼等是否擬安排於記錄日期前，以實益擁有人之名義登記有關股份。

所有支票及銀行本票將於收訖後即時過戶，而有關股款所賺取的所有利息將撥歸本公司所有。填妥並交回額外申請表格連同繳付申請的額外供股股份股款的支票或銀行本票，即構成申請人對該支票或銀行本票於首次過戶時即可兌現的保證。倘填妥的額外申請表格所隨附的任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則有關額外申請表格可遭拒絕受理。

倘閣下不獲配發額外供股股份，則閣下所支付的股款將會不計息全數退還予閣下，有關退款預期將於二〇〇八年三月二十五日(星期二)或之前以支票形式以平郵投遞方式寄往閣下的登記地址，惟郵誤風險概由閣下自行承擔。倘閣下所獲配發的額外供股股份數目少於閣下所申請的數目，則剩餘的申請款項亦將會不計息退還予閣下，有關退款預期將於二〇〇八年三月二十五日(星期二)或之前以支票形式以平郵投遞方式寄往閣下的登記地址，惟郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘包銷商根據包銷協議的條款行使權利終止包銷協議及／或倘本董事會函件「供股的條件」一段所述的任何條件未能於包銷協議所指定的時間及日期或之前(或九龍倉與本公司可能協定的較後日期)達成，則就申請額外供股股份所收取的股款將不計息於二〇〇八年三月二十五日(星期二)或之前以支票方式透過平郵退還予申請人，惟郵誤風險概由有關申請人自行承擔。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請將供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及准許買賣該等股份。未繳股款供股股份預期的買賣單位為每手1,000股股份(由於股份現時於聯交所的買賣單位為每手1,000股股份)。

待供股股份獲准以未繳股款及繳足股款形式於聯交所上市及買賣及遵守香港結算的證券收納規定後，未繳及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣之日或由香港結算選定之任何其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日交易之交收須在其後第二個交易日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統的活動均須依據其不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

董事會函件

本公司股本的任何部分並無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准於任何其他證券交易所上市或買賣。買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費，或任何其他香港適用的費用及收費。

申請及轉讓手續

本供股章程隨附暫定配額函件，獲寄發有關暫定配額函件的合資格股東有權認購函件上所列數目的供股股份。合資格股東如欲接納暫定配額函件上所示暫定配發的全部供股股份，則彼等須按照其上印列的指示將暫定配額函件連同須於接納時繳足的全數股款，最遲於二〇〇八年三月十七日下午四時正前交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。所有股款須以港幣支付，並須以香港持牌銀行的銀行戶口開出的支票或由持牌銀行發出的本票支付，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並註明抬頭人為「Harbour Centre Development Limited — Rights Issue Account」。

務請注意，除非原承配人或已獲有效轉讓有關權利的任何人士已於二〇〇八年三月十七日下午四時正前將暫定配額函件連同應繳股款送交股份過戶登記處，否則該暫定配額及其項下一切權利將視作已遭放棄而被註銷。

合資格股東如欲只接納彼等的部分暫定配額，或轉讓根據暫定配額函件暫定配發予彼等的認購供股股份的部分權利，或向超過一名人士轉讓其全部或部分權利，則原承配人須最遲於二〇〇八年三月七日下午四時三十分前將原本的暫定配額函件交回股份過戶登記處並予以註銷，而股份過戶登記處將會註銷原有的暫定配額函件，並按所需數目發出新暫定配額函件。新暫定配額函件將可於註銷原本的暫定配額函件後第二個營業日上午九時正後於股份過戶登記處領取。

所有支票或銀行本票將緊隨收取後即時過戶，而自有關款項產生的所有利息將撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則任何有關的暫定配發函件可遭拒絕受理，且該暫定配額及其項下一切權利將視作已遭放棄而被註銷。

倘包銷商行使權利終止或撤銷包銷協議或倘供股的任何條件未獲達成，則就接納供股股份所收取的股款將於二〇〇八年三月二十五日或之前不計息以支票方式退還予合資格股東或已獲有效轉讓未繳股款供股股份的其他人士，並以平郵投遞方式寄往有關合資格股東或上述其他人士的登記地址，惟郵誤風險概由該等合資格股東或上述其他人士自行承擔。

董事會函件

包銷安排

包銷協議

日期：	二〇〇八年二月五日
包銷商：	九龍倉 (附註)
供股股份數目：	157,500,000股供股股份
包銷股份數目：	52,310,250股包銷股份
佣金：	包銷股份認購價的1.25%

附註：包銷並非屬九龍倉的日常業務

九龍倉的承諾

於最後實際可行日期，九龍倉 (透過其全資附屬公司) 於210,379,500股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約67%。根據包銷協議，九龍倉已向本公司承諾 (在供股並無被終止的情況下) 在未獲本公司事先書面同意前，其將不會於包銷協議訂立日期起至 (並包括) 接納日期後首個營業日下午四時正期間任何時間轉讓或以其他方式處置 (包括但不限於就任何股份或其權益增設任何購股權、質押或其他產權負擔或權利) 或收購 (接納供股股份除外) 任何股份或其權益。此外，九龍倉亦承諾，倘若本公司的公眾持股量因完成供股而降至低於上市規則所規定的最低百分比，其將向獨立第三方配售該等數目的包銷股份以符合上市規則有關公眾持股量的規定。於供股完成時，九龍倉將會採取適當步驟／措施確保股份有足夠公眾持股量。

供股的條件

包銷商於包銷協議下的責任須待下列條件 (每項條件全部或部分均不能獲豁免) 達成後，方可作實：

- (i) 完成增加股本；
- (ii) 就供股股份的暫定配發及配發以及供股整體而言取得一切所須的批准、許可、豁免、同意及授權 (包括但不限於股東就因供股而建議增加股本所作出的批准)；

董事會函件

- (iii) 聯交所上市委員會批准(僅須受供股股份的暫定配發及／或配發、寄發供股文件及寄發有關供股股份的股票及本公司與包銷商協定的任何其他事項所限)未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，且隨後並無撤回有關批准；
- (iv) 供股文件(連同公司條例第38D條所規定的所有文件)(均已獲聯交所正式授權登記及經全體董事或代其簽署)於寄發日期前在遵守公司條例的情況下在香港公司註冊處登記；及
- (v) 於寄發日期或之前向合資格股東寄發供股文件。

於本供股章程日期，第(i)、(ii)(就增加股本獲得股東批准而言)、(iv)及(v)項條件已獲達成。

倘上文第(ii)及(iii)項所載的供股股份的餘下條件未能於包銷協議列明的日期及時間(或九龍倉與本公司就各情況協定的有關較後日期)或之前達成，則包銷協議各方的所有責任將終止及完結，而各方均無權向任何其他方提出申索，惟本公司須按要求向九龍倉補償供股及要約及發行供股股份及本公司與九龍倉於包銷協議內協定包銷協議項下擬進行事項所附帶的有關成本、費用及開支。

終止包銷協議

倘於包銷協議日期至接納日期後第二個營業日下午五時正期間任何時間，出現、發生或存在一項或以上下列事件或事項(不論是否構成連串事件的部分)：

- (i) 九龍倉應得悉或有合理理由相信任何該等保證於原來作出或於包銷協議重複時為不實、不準確、誤導或遭違反，而於各情況下該等事項(九龍倉合理認為)對供股而言屬重大；或
- (ii) (a) 香港或其他地方引入任何新法例或法規，或任何法院或其他具權力機構對現行法例或法規或其詮釋或應用產生任何變動；
- (b) 任何本地、全國或國際金融、政治、工業及經濟狀況的變動；

董事會函件

- (c) 任何性質特殊的本地、全國或國際股本證券或外匯市場的變動；
- (d) 任何本地、全國或國際騷動或敵對行為、暴動或武裝衝突升級；
- (e) 於聯交所施行股份禁售、暫停股份買賣或嚴格限制證券買賣；
- (f) 股份於聯交所任何連續五(5)個營業日期間暫停買賣；
- (g) 香港或其他地方稅務或外匯管制出現預期變動或發展而對本集團或大部份股東(作為股東)構成或可能構成重大不利影響，而

九龍倉就一項或多項事件合理認為：- (1)可能對本公司或本集團的業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或(2)可能對成功進行供股或接納供股股份的程度構成重大不利影響；或(3)程度重大致使進一步進行供股屬不恰當、不應或不宣，

則九龍倉可在其本身有權取得的任何其他彌償外且在不影響有關彌償的情況下，以書面通知本公司即時終止包銷協議。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

現有股份將由二〇〇八年二月二十日起按除權基準進行買賣，而供股股份則由二〇〇八年三月五日至二〇〇八年三月十二日期間(包括首尾兩日)以未繳股款形式買賣。倘於接納日期後第二個營業日下午五時正前，九龍倉終止包銷協議(見上文「終止包銷協議」分節)，或供股條件(見上文「供股的條件」分節)未獲達成，則供股將不會進行。

因此，於直至供股全部條件獲達成之日止期間買賣股份，以及於二〇〇八年三月五日至二〇〇八年三月十二日期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份須承擔供股不一定成為無條件或不一定進行的風險。因此，股東及有意投資者於買賣股份或未繳股款供股股份時務請謹慎行事。倘對其狀況有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

以代名人公司名義持有股份之股東務請注意，根據本公司股東登記冊，董事會將代名人公司視為單一股東。

董事會函件

股權架構

本公司股權架構因供股而出現的變動如下：

	於最後實際可行日期		供股完成後的股權			
			股東(九龍倉除外)		全體股東	
	股份數目	%	0%接納	%	100%接納	%
九龍倉 ^(附註1)	210,379,500	66.79	367,879,500	77.86	315,569,250	66.79
公眾股東：						
Harson Investment Limited ^(附註3)	25,357,500	8.05	25,357,500	5.37	38,036,250	8.05
其他公眾股東	79,263,000	25.16	79,263,000	16.77	118,894,500	25.16
小計	104,620,500	33.21	104,620,500	22.14	156,930,750	33.21
				^(附註2)		
合計	315,000,000	100.00	472,500,000	100.00	472,500,000	100.00

附註：

1. 九龍倉透過其全資附屬公司(即 Upfront International Limited)持有本公司的 66.79% 股權。九龍倉乃會德豐有限公司的非全資附屬公司，會德豐有限公司於二〇〇八年一月完成行使供股後，持有(無論直接或間接)九龍倉約 50.02% 股權。
2. 九龍倉已承諾遵守上市規則下公眾持股量的規定，詳情請見下文「恢復公眾持股量」一節。
3. 與九龍倉或其聯繫人概無聯繫及關連的 Harson Investment Limited 為獨立第三方。

恢復公眾持股量

誠如上文「股權架構」一節所示，緊隨供股完成後，假設除九龍倉外概無股東接納任何供股股份，則本公司的公眾持股量將減少至約 22.14%。就此而言，倘公眾持股量百分比因供股完成後而下跌至上市規則規定本公司的所須最低百分比，九龍倉已承諾，其將向獨立第三方配售該等數目的包銷股份，以遵守上市規則的公眾持股量規定。於供股完成時，九龍倉將會採取適當步驟／措施確保股份有足夠公眾持股量。

董事會函件

不可撤回承諾

根據承諾函件，Upfront International Limited已經作出不可撤回承諾，將悉數認購其於供股項下獲暫定配發的供股股份。

進行供股的理由及所得款項的用途

本集團自二〇〇七年以來開始大幅拓展業務，擴充其中國的物業投資，並自二〇〇七年九月以來以獨資或合資方式於中國內地四個城市成功購入多幅地塊。本集團現時於中國的土地儲備超過二千三百萬平方呎，且本集團會在不久將來繼續在中國物色投資良機。本集團著手擴展業務至內地物業乃屬策略性業務及長遠投資。該等新投資將於日後為本集團及其股東開闢一個嶄新而令人振奮的領域。業務擴展宜扎根於穩健的財政，此乃審慎的商業慣例，故此建議進行供股。

供股所得款項淨額估計約港幣二十億元，將由本集團撥作應付該等擴展所產生的資本需求。

本集團的財務及業務前景

本集團擁有物業及投資的業務表現突出，帶來強勁的經常性營業現金流入。本集團擬長遠地把業務擴展至中國市場的物業。本集團的財務狀況於取得供股所得款項後將進一步加強，有助本集團拓展中國市場的物業業務。本集團預期可從中國物業市場的蓬勃發展以及需求上升中受惠。

稅項

合資格股東如對持有或出售或處理供股股份，以及就除外股東而言，彼等根據供股收到銷售原應向其發行供股股份的所得款項淨額的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、其董事或涉及供股的任何其他人士概不就供股股份持有人因購買、持有或出售或處理供股股份而導致的任何稅務影響或債務承擔責任。

董事會函件

其他資料

務請閣下同時垂注本供股章程各附錄所載的其他資料。

此致

列位合資格股東 台照

列位除外股東及於記錄日期

持有少於兩股現有股份的股東 參照

代表
海港企業有限公司
主席
李唯仁
謹啟

二〇〇八年三月三日

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)
非流動資產				
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>
流動資產				
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>
流動負債				
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>
流動資產淨值	<u>1,705.7</u>	<u>1,725.8</u>	<u>1,763.5</u>	<u>1,347.3</u>
總資產減流動負債	<u>3,669.3</u>	<u>4,304.9</u>	<u>5,005.7</u>	<u>5,296.4</u>
非流動負債				
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>
資產淨值	<u>3,505.6</u>	<u>4,096.3</u>	<u>4,778.0</u>	<u>5,064.0</u>
資本及儲備				
股本	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	3,348.1	3,938.8	4,620.5	4,906.5
總權益	<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
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
流動資產淨值		<u>1,763.5</u>	<u>1,725.8</u>
總資產減流動負債		<u>5,005.7</u>	<u>4,304.9</u>
非流動負債			
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>
資產淨值		<u>4,778.0</u>	<u>4,096.3</u>
資本及儲備			
股本	19	157.5	157.5
儲備	20(a)	4,620.5	3,938.8
總權益		<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
營運業務		
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)
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
營運業務所得的現金淨額	617.2	244.4
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
投資活動		
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
	<hr/>	<hr/>
投資活動所用的現金淨額	(243.0)	(408.7)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
融資活動		
已付股息	(53.6)	(53.6)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所用的現金淨額	(53.6)	(53.6)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日的現金及現金等價項目	1,840.2	1,519.6
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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
流動資產			
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>
流動負債			
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>
流動資產淨值		<u>995.3</u>	<u>990.8</u>
非流動負債			
遞延收入	17	0.8	1.6
		<u>0.8</u>	<u>1.6</u>
資產淨值		<u>994.5</u>	<u>989.2</u>
資本及儲備			
股本	19	157.5	157.5
儲備	20(b)	837.0	831.7
		<u>994.5</u>	<u>989.2</u>
總權益		<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	2.3	3.1
(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))		
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
執行董事						
李唯仁	30	780	—	—	810	810
非執行董事						
吳梓源	40	—	—	—	40	36
獨立非執行董事						
霍士傑	40	—	—	—	40	40
施道敦	30	—	—	—	30	30
陳文裘	40	—	—	—	40	40
以往董事						
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	—	—

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
是年稅項		
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>
遞延稅項		
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) 去年的股息於是年批准及派發

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
去年的末期股息於是年批准及派發為每股十二仙 (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	
(a) 原值或估值						
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>
累積折舊及攤銷						
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>
賬面淨值						
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
投資物業								
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.							
酒店物業								
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		
計劃基金之負債所產生的經驗調整	<u>3.5</u>	<u>(2.0)</u>
計劃基金之資產所產生的經驗調整	<u>7.3</u>	<u>0.1</u>

(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>10.7</u>	<u>14.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<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>11.3</u>	<u>4.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<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	<u>380.0</u>	<u>190.0</u>	<u>380.0</u>	<u>190.0</u>
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣五角	<u>315.0</u>	<u>157.5</u>	<u>315.0</u>	<u>157.5</u>

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
	—	131.9	3.5	135.4
是年盈利	—	—	517.1	517.1
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	<u>542.0</u>	<u>404.4</u>	<u>2,992.4</u>	<u>3,938.8</u>
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) 公司				
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)
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
流動資產淨值		<u>1,347.3</u>	<u>1,763.5</u>
總資產減流動負債		<u>5,296.4</u>	<u>5,005.7</u>
非流動負債			
遞延收入	10	—	0.8
遞延稅項		232.4	226.9
		<u>232.4</u>	<u>227.7</u>
資產淨值		<u>5,064.0</u>	<u>4,778.0</u>
資本及儲備			
股本	11	157.5	157.5
儲備	12	4,906.5	4,620.5
總權益		<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>	<u>181.0</u>	<u>163.3</u>
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>22.3</u></u>	<u><u>20.6</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>37.2</u>	<u>42.5</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)
是期稅項		
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>
遞延稅項		
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）。

債務**借貸**

於二〇〇七年十二月三十一日(即本供股章程付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸總額為港幣十八億五千八百九十萬元，借貸總額的詳情摘要如下：

	本集團 港幣百萬元
有抵押	
銀行借款	980.0
無抵押	
銀行借款	878.9
借貸總額	<u>1,858.9</u>
借貸總額分析：	
一年內償還	1,278.9
一年後但須於兩年內償還	—
兩年後但須於五年內償還	580.0
五年後償還	—
借貸總額	<u>1,858.9</u>

備用信貸

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的總銀行備用信貸約為港幣二十五億元，當中若干銀行信貸為有抵押，以賬面總值約為港幣二十億三百六十萬元的若干可供出售投資作擔保。

於二〇〇七年十二月三十一日後，本集團已訂立協議以取得銀行借款人民幣二億元，並以本集團的物業作抵押額外取得港幣十二億元的銀行承諾信貸，至於於二〇〇七年十二月三十一日一項為數港幣五億元的無抵押信貸額現已屆滿。

或然負債

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團並無就本集團的聯營公司的備用信貸作出保證。

免責聲明

除上文所述、本集團內部負債及正常貿易應付賬項外，於二〇〇七年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將發行的借入資本、銀行透支、借款、已發行且未償還以及已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券與有期貸款或其他借貸、借貸性質的債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押、保證或其他重大未償還的或然負債)。

除上文所述，董事確認，本集團自二〇〇七年十二月三十一日起至最後實際可行日期(包括該日在內)的債務及或然負債並無重大變動。

營運資金

董事認為在供股完成後，經考慮本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及可用備用銀行信貸)後認為，在無不可預見的情況下，本集團有充裕營運資金應付其目前(自本供股章程刊發日期起計至少十二個月內)的需要。

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。

以下載列本集團於完成供股後的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明用途。儘管已合理審慎編製未經審核備考財務資料，惟股東於閱讀有關資料時務請注意，該等數字本質上可予調整，或未能完全反映本集團於有關財政期間的實際財務業績及狀況。

(A) 本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

緒言

本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以說明建議供股對本集團的未經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如供股已於二〇〇七年六月三十日經已發生。

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃以本集團於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值(摘錄自本供股章程附錄一所載本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月已刊發中期業績報告)編製，並已計入隨附的附註所述的未經審核備考調整。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其假設性質，未必可如實反映本集團綜合有形資產淨值於供股後的實際狀況。

	於二〇〇七年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團 未經審核綜合 資產淨值 港幣百萬元 (附註1)	供股估計 所得款項淨額 港幣百萬元 (附註2)	於供股完成後 本公司股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 港幣百萬元
按照將予以認購價 每股供股股份 港幣12.80元發行 157,500,000股股份	5,064.0	2,000	7,064.0
於供股完成前本公司 股東應佔每股未經審核 綜合有形資產淨值 (附註3)			港幣16.08元
於供股完成後本公司 股東應佔每股未經審核 綜合有形資產淨值 (附註4)			港幣14.95元

附註：

- (1) 本集團於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值乃摘錄自本供股章程附錄一所載本集團截至二〇〇七年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公告。於二〇〇七年六月三十日本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值乃根據股東於二〇〇七年六月三十日應佔本集團未經審核綜合資產淨值港幣五十億六千四百萬元計算。
- (2) 供股估計所得款項淨額約港幣二十億元乃按照按認購價每股供股股份港幣12.80元發行157,500,000股供股股份(按於記錄日期已發行315,000,000股股份中每持有兩股現有股份獲配一股供股股份的比例)並經扣除估計相關費用約港幣一千六百萬元計算。
- (3) 每股未經審核綜合有形資產淨值乃按於二〇〇七年六月三十日已發行的315,000,000股股份計算。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按照472,500,000股已發行股份(包括於二〇〇七年六月三十日已發行315,000,000股股份以及將予發行的157,500,000股供股股份)計算。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於二〇〇七年六月三十日後的任何營運業績或所訂立的其他交易，包括本集團收購的若干地塊(有關詳情載於本集團日期分別為二〇〇七年十月三十日、二〇〇七年十一月三十日及二〇〇八年一月三十一日的通函)。

以下為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)編製以僅供載入本通函而發出的信心保證書全文。誠如附錄三「可供查閱文件」一節所述，下列信心保證書的副本可供查閱。

(B) 未經審核備考財務資料報告



香港
中環
遮打道十號
太子大廈
八樓

敬啟者：

吾等就載於海港企業有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司則稱為「貴集團」)於二〇〇八年三月三日刊發的供股章程(「供股章程」)附錄二A節的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)作出報告。該等資料由貴公司董事編製，以就建議供股對通函所呈列的財務資料可能造成影響提供資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準載列於本供股章程的附錄二A未經審核備考財務資料的緒言及附註。

責任

貴公司董事須為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段的規定及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函的備考財務資料」所編製的未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任為根據上市規則第4.29段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。關於吾等先前就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所出具的任何報告，除對發出該等報告當日報告收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會所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」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮支持調整的憑證並與貴公司管理層討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會所頒佈的核數準則進行審核或審閱，因此，吾等不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

吾等策劃及履行吾等的工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，從而為吾等提供足夠證據，以合理確定未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所呈列的基準妥為編撰，有關基準與貴集團的會計政策一致，而有關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乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，以貴公司董事的判斷及假設為基準，且基於其假設性質，並無就日後將發生的任何事件提供確認或指示，故未必可作為貴集團於二〇〇七年六月三十日或任何未來日期的財務狀況的指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事根據前述基準妥善編製；
- (b) 該等基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

海港企業有限公司
香港
九龍廣東道
海港城
海洋中心十六樓

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二〇〇八年三月三日

責任聲明

本供股章程載有上市規則所規定的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本供股章程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，本供股章程並無遺漏任何其他事實，以令本供股章程所載任何聲明產生誤導。

股本

於最後實際可行日期及供股完成後，本公司的法定及已發行股本為及預期如下：

法定：	港幣元
<u>1,200,000,000股 股份</u> <small>(附註)</small>	<u>600,000,000</u>
已發行及已繳足或入賬列為已繳足：	港幣元
<u>315,000,000股 於最後實際可行日期的股份</u>	<u>157,500,000</u>
<u>157,500,000股 將予發行的供股股份</u>	<u>78,750,000</u>
於供股完成時已發行之股本	港幣元
<u>472,500,000股 股份</u>	<u>236,250,000</u>

附註：於股東特別大會上，已通過一項普通決議案藉於本公司股本內額外增設820,000,000股每股面值港幣0.50元的股份，將本公司的法定股本由港幣190,000,000元增至港幣600,000,000元。

所有已發行及將予發行的股份彼此之間在各方面均享有或將享有同等權利，尤其包括股息、投票權及退回資本方面的權利。已發行及將予發行的股份及供股股份已於或將於聯交所上市。

董事於本公司股份、相關股份及債券中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，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記錄、或根據上市發行人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	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
史習平先生	25,000 (0.0079%)	家族權益
會德豐有限公司		
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
九龍倉		
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
有線寬頻通訊有限公司		
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
會德豐地產有限公司		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁(如有)於本公司及其相關法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債券證中，皆無持有根據證券及期貨條例第十五章第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例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的權益或淡倉、或根據上市發行人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或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

茲將於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第十五章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有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)，或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，直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何類別的股本佔有權益的所有有關者(本公司董事不計在內)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)的有關股份數目，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比載列如下：

名稱	普通股數目	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：為免疑慮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。

除於本供股章程內所披露外，於最後實際可行日期，就董事或本公司的行政總裁(如有)所知，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的條文歸屬於須向本公司及聯交所作出披露的本公司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(於任何情況下)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

除下文所披露外，於最後實際可行日期，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。

兩名董事李唯仁先生及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。由於九龍倉集團於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港威及太子，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港威及太子兩間位於香港的酒店及亞太區內若干其他酒店。

為保障本集團的利益，本公司獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團的酒店及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

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本供股章程日期仍屬有效，並與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

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財務報表的結算日期)以來，直至最後實際可行日期，概無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，除包銷協議外，本公司或其任何附屬公司概無於本供股章程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

以下為已於本供股章程作出陳述的專家的資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師

畢馬威會計師事務所就刊發本供股章程發出同意書，同意以本供股章程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，

- (a) 畢馬威會計師事務所並無於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財務報表的結算日期）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) 畢馬威會計師事務所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）。

涉及供股的各方

包銷商	九龍倉集團有限公司 香港九龍 廣東道海港城 海洋中心16樓
本公司的法律顧問	的近律師行 香港中環 遮打道18號 歷山大廈5樓
申報會計師	畢馬威會計師事務所 香港中環 遮打道10號 太子大廈8樓
股份過戶登記處	卓佳登捷時有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

費用

有關供股的費用，包括包銷佣金、印刷、註冊登記、翻譯、法律及會計費用估計約為港幣一千六百萬元，將由本公司支付。

其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本公司的過戶處為本公司的股份登記主任，即卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 授權代表為吳梓源先生及陳永生先生。

- (f) 主要往來銀行為香港上海滙豐銀行有限公司，其地址為香港皇后大道中1號。

送呈公司註冊處處長的文件

本供股章程，連同暫定配額函件及額外申請表格，及本附錄「專家資格及同意書」一節所指的書面同意書，均已遵照公司條例第38D條的規定，送呈香港公司註冊處處長作登記。

法律效力

供股文件及該等文件所載的所有有關接納或申請，均受香港法例規管及據香港法例詮釋。任何人士根據任何該等文件進行申請時，則表示所有該等人士均須受公司條例44A及44B條的規定(罰則除外)所約束。

備查文件

下列文件的副本由本供股章程日期起至二〇〇八年三月十七日(包括該日)止的一般辦公時間內，可於本公司在香港的註冊辦事處供查閱：

- (a) 董事會函件，全文載於本供股章程第6至第18頁；
- (b) 本供股章程附錄二所載本集團未經審核備考綜合有形資產淨值報表的報告；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所指的同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所指的包銷協議；
- (e) 本公司的公司章程大綱及細則；
- (f) 本公司截至二〇〇五年十二月三十一日止年度的年報及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的年報；及
- (g) 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綜合財務報表的結算日期)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。