
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之激成投資(香港)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED
激成投資(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：www.keckseng.com.hk

(股份代號：00184)

重大交易

收購酒店物業

董事會函件載於本通函第3至第8頁。

二零零九年七月二十七日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	3
買賣協議.....	4
購買價及支付條款.....	4
先決條件.....	5
完成日期.....	5
有關酒店物業之資料.....	6
經營協議.....	6
進行收購事項之理由及裨益.....	7
有關賣方之資料.....	7
有關本集團之資料.....	7
一般資料.....	8
進一步資料.....	8
附錄一 — 本集團之財務資料.....	9
附錄二 — 酒店物業之財務資料.....	68
附錄三 — 本集團於收購事項後之未經審核備考財務資料.....	69
附錄四 — 估值報告.....	74
附錄五 — 一般資料.....	79

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：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議向賣方收購酒店物業
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	二零零九年七月三十日或賣方與本公司書面議定之有關其他日期
「本公司」	指	激成投資(香港)有限公司，根據公司條例(第32章)於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「酒店物業」	指	位於美國加利福尼亞州舊金山Third Street 181號之酒店，通常稱為「W San Francisco」，包括(但不限於)土地以及其上之所有樓宇、構築物、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有零售商店，就酒店關係而訂立之所有租賃、經營協議及工會合約，以及與酒店設施相關之資訊科技系統、存貨、牌照及許可證、知識產權、應收賬款(包括房客掛賬)及酒料資產
「最後可行日期」	指	二零零九年七月二十日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經營協議」	指	本集團據此聘用經營方以W®品牌經營酒店物業之協議

釋 義

「經營方」	指	W Hotels Management, Inc.，為Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.之聯屬公司
「PKF」	指	PKF Consulting，本公司就收購事項委聘之獨立估值師
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零零九年七月二日訂立之協議，據此，本公司已同意購買而賣方亦同意出售酒店物業
「購買價」	指	收購事項之代價，為90,000,000美元(相當於約697,500,000港元)，可根據買賣協議之條款及條件予以調整，詳情載於本通函董事會函件之「購買價及支付條款」一段
「賣方」	指	Starwood San Francisco Realty I LLC，為Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

於本通函中，美元已按匯率1美元兌7.75港元換算為港元，但僅供參考之用。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED
激成投資(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：www.keckseng.com.hk

(股份代號：00184)

執行董事：

何建源先生(執行主席)
何建福先生(副執行主席)
謝思訓先生
陳磊明先生
余月珠女士
何崇濤先生
何崇暉先生
何崇敬先生(何崇暉之替任董事)

註冊辦事處：

香港
干諾道中168 – 200號
信德中心
西座2902室

非執行董事：

何建昌先生
陳有慶博士(獨立)
郭志舜先生(獨立)
王培芬女士(獨立)

敬啟者：

重大交易

收購酒店物業

緒言

董事會透過於二零零九年七月六日之公告宣佈，本公司與賣方已於二零零九年七月二日訂立買賣協議，據此，本公司已同意購買而賣方亦同意出售位於美國加利福尼亞州舊金山之酒店物業，購買價為90,000,000美元(相當於約697,500,000港元)。

本通函旨在向閣下提供收購事項之進一步詳情，包括本集團之財務及一般資料、酒店物業之財務資料及估值報告及本集團之備考財務資料。

先決條件

收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- i. 本公司已向賣方支付或向託管代理存入(並書面指示其向賣方支付)相等於經調整購買價之款額，並已將書面指示送交託管代理以指示其向賣方支付定金；
- ii. 買賣協議指定之業權公司已承諾向本公司出具所有者業權保險保單，確保本公司享有完成當日酒店物業相關之土地、樓宇、構築物及其他改善工程之業權；
- iii. 一切須予交付之物件已按照買賣協議由本公司交付予賣方或由賣方交付予本公司或交予託管代理存管；
- iv. 賣方及本公司各自於買賣協議之聲明於買賣協議日期及完成之時仍為真確；
- v. 賣方及本公司已在所有重大方面履行各自於買賣協議下之契諾及責任；
- vi. 概無任何對收購事項不利之訴訟或其他法律行動，亦無頒佈任何初步或永久禁制令或任何其他指令、法令或判決而令收購事項違法、無效或有礙收購事項之完成；及
- vii. 並無頒佈任何適用法律而令收購事項違法、無效或有礙收購事項之完成。

於最後可行日期，上述條件ii已獲履行。

完成日期

完成日期將為二零零九年七月三十日或賣方與本公司書面協定之有關其他日期。

有關酒店物業之資料

酒店物業包括位於美國加利福尼亞州舊金山Third Street 181號一幢31層高(及兩層地庫)共有404間客房之酒店，通常稱為「W San Francisco」。W San Francisco為一間位於SoMa (South of Market) District之五星級完善服務酒店，毗鄰屬舊金山商業中心之Financial District，設有三間餐廳及各種設施，包括會議室、水療中心、室內游泳池及健身中心。

根據本公司就收購事項委聘之獨立估值師PKF作出之估值，酒店物業之價值為91,000,000美元(相當於約705,250,000港元)。有關估值乃採用銷售比較法及收入資本化法作出。PKF出具之估值報告載於本通函附錄四。

根據賣方所提供酒店物業之管理賬目，酒店物業截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之應佔經營溢利淨額分別為12,208,106美元(相當於約94,612,822港元)及13,625,506美元(相當於約105,597,672港元)。上述經營溢利淨額乃按經營溢利總額減去固定開支(管理費用除外)計算。概無就管理費用作出任何扣減，原因是在收購事項之前，酒店物業之管理由賣方之一家聯屬公司負責，因此屬於賣方集團內公司間之交易。由於在收購事項之後酒店物業管理之條款乃由獨立第三方按公平基準互相磋商釐定，故不宜與上述賣方集團內公司間交易之條款進行比較。

此外，賣方提供之管理賬目並無涵括有關利息、稅項、折舊及攤銷開支之資料，故在計算本段所披露之經營溢利淨額時並無計入上述項目。

收購事項完成後，本集團計劃繼續以W®品牌經營酒店物業。因此，於完成前，本公司或其認可代名人(作為酒店物業之業權擁有人)(「業權擁有人」)將與經營方簽訂經營協議，據此，經營方將獲委聘負責經營酒店物業。有關進一步詳情，請參閱下文「經營協議」一段。

經營協議

於完成前，業權擁有人將與經營方簽訂經營協議，據此，經營方將以W®品牌經營酒店物業及提供各項服務，包括但不限於一般營運及管理、保養及維護、僱用員工、營銷、使用經營方之酒店預訂系統及銀行賬戶管理。代價方面，業權擁有人將向經營方支付營運費。營運費包括(i)按酒店物業經營收入總額計算之基本費用；(ii)按酒店物業經營溢利總額超出上述基本費用、

董事會函件

不動產稅費、已付保險金、儲備金供款及業權擁有人優先回報協定金額總額之部份計算之獎勵金；及(iii)經營方為酒店物業提供之系統服務之費用。經營方亦須留存儲備金，以對酒店設施作日常改善，有關金額將參考經營收入總額釐定。

根據經營協議，業權擁有人須安排翻新酒店設施，且在並無發生不可預見之情況下，須按照議定之物業改善計劃於簽署經營協議後六個月內開始翻新工程並於簽署經營協議後二十四個月內竣工。

經營協議預計將自簽署日期起生效，並於滿三十週年當年之十二月三十一日終止。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，收購事項可發揮本集團在酒店投資方面之經驗，同時憑藉本集團之雄厚財力，趁經濟週期之際以合理成本收購位於主要城市黃金地段已確立及管理完善之知名酒店物業。董事相信，收購事項將有助壯大本集團之現有酒店物業投資組合。

預期收購事項可於未來數年內為本公司帶來較多樣化及穩定之收入來源。就資產而言，收購事項將減少本公司資產負債表內之現金比例。收購事項亦將增加資產負債表內持作投資物業之比例。由於購買價將於完成時以內部現金資源支付，資產負債表內之負債結構將不會出現任何變動。

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。因此，本公司如須實際舉行股東大會以考慮及批准收購事項，董事將建議股東投票贊成擬於大會上提呈之有關決議案，以批准收購事項。

有關賣方之資料

賣方由Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.全資擁有。Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.為一家全球領先之酒店及休閒公司，集酒店及度假區所有人、經營者及特許經營授權商為一體，擁有下列國際知名品牌：St.Regis®、The Luxury Collection®、Sheraton®、Westin®、Four Points® by Sheraton、W®、Le Méridien®、AloftSM及ElementSM。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。本公司之主要業務為投資控股。

董事會函件

一般資料

由於適用百分比比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之重大交易，故須取得股東之批准。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司如召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(b)經已取得合共持有本公司已發行股本面值50%以上(該等股權賦予股東權利出席就批准收購事項而召開之股東大會並於會上投票)之股東或一組有密切聯繫之股東之書面批准，則可透過書面批准取得股東就收購事項發出之批准，而無須召開股東大會。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方。倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須就此放棄投票。本公司兩大股東大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited(分別持有本公司96,646,960股及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%)已各自就收購事項作出書面批准。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，該公司由本公司執行主席何建源先生及本公司副執行主席何建福先生各自持有50%股權。由於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited由同一家公司擁有，根據上市規則第14.44條，彼等構成一組有密切聯繫之股東。鑒於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited合共持有本公司已發行股份50%以上，且概無股東須放棄投票，故無須召開股東大會以獲得股東就收購事項之批准。

進一步資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之本集團之財務資料、酒店物業之財務資料、備考財務資料、估值報告及額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
執行主席
何建源

二零零九年七月二十七日

1. 財務資料摘要

本集團截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度各年之年度業績財務資料乃摘錄自本集團已刊發之相關經審核財務報表。核數師已分別在其截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度各年之報告中就該等財務報表作出無保留意見。

(i) 業績

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
營業額	807,810	638,263	628,347
銷售成本	(116,197)	(88,404)	(95,404)
	691,613	549,859	532,943
其他收益	44,546	40,711	30,415
其他(虧損)/收入淨額	(23,332)	94,100	41,153
直接成本及經營支出	(228,015)	(197,650)	(187,771)
推銷及銷售支出	(35,407)	(13,731)	(13,704)
固定資產之折舊	(71,381)	(80,235)	(91,782)
行政管理及其他經營支出	(106,885)	(96,112)	(85,995)
經營溢利	271,139	296,942	225,259
投資物業之公平值增加	2,920	23,000	48,480
	274,059	319,942	273,739
融資成本	(380)	(1,261)	(8,120)
應佔聯營公司溢利減虧損	23,250	20,407	13,446
出售聯營公司之收益	-	-	2,420
除稅前溢利	296,929	339,088	281,485
所得稅	(15,710)	(11,029)	(15,822)
年度溢利	<u>281,219</u>	<u>328,059</u>	<u>265,663</u>
應佔：			
本公司權益股東	185,250	235,355	203,031
少數股東權益	95,969	92,704	62,632
年度溢利	<u>281,219</u>	<u>328,059</u>	<u>265,663</u>

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
年度應派股息：			
已付中期股息－每股0.05港元 (二零零七年：0.05港元及 二零零六年：0.03港元)	17,010	17,010	10,206
擬派末期股息－每股0.125港元 (二零零七年：0.12港元及 二零零六年：0.10港元)	42,525	40,824	34,020
	<u>59,535</u>	<u>57,834</u>	<u>44,226</u>
每股基本及攤薄盈利(仙)	<u>54.5</u>	<u>69.2</u>	<u>59.7</u>

(ii) 資產及負債

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
－ 投資物業	247,400	244,480	221,480
－ 其他物業及固定資產	653,979	616,652	661,847
－ 根據營業租約持作自用之 租賃土地權益	120,959	122,245	120,567
	<u>1,022,338</u>	<u>983,377</u>	<u>1,003,894</u>
發展中物業	–	24,016	–
聯營公司權益	138,177	133,078	104,259
可出售證券	1,785	3,702	1,785
遞延稅項資產	–	–	5,310
	<u>1,162,300</u>	<u>1,144,173</u>	<u>1,115,248</u>
流動資產			
交易證券	37,692	57,395	–
待售物業	332,767	331,842	335,671
存貨	2,663	2,446	1,850
應收貨款及其他應收賬款	36,303	26,272	82,760
衍生財務資產	296	–	–
存款及現金	1,326,426	1,089,415	842,011
	<u>1,736,147</u>	<u>1,507,370</u>	<u>1,262,292</u>

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
銀行貸款	10,000	9,749	48,669
應付貨款及其他應付賬款	193,423	151,807	104,122
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364
少數股東貸款	37,014	37,232	38,174
一間關聯公司貸款	28,733	28,926	28,840
欠一間關聯公司款項	20,890	28,562	29,561
衍生財務負債	6,106	—	—
應付稅項	29,974	30,315	38,578
	<u>327,504</u>	<u>287,955</u>	<u>289,308</u>
流動資產淨值	<u>1,408,643</u>	<u>1,219,415</u>	<u>972,984</u>
資產總值減流動負債	<u>2,570,943</u>	<u>2,363,588</u>	<u>2,088,232</u>
非流動負債			
少數股東貸款	96,117	90,616	81,241
遞延稅項負債	11,654	10,917	10,635
	<u>107,771</u>	<u>101,533</u>	<u>91,876</u>
資產淨值	<u>2,463,172</u>	<u>2,262,055</u>	<u>1,996,356</u>
資本及儲備金			
股本	340,200	340,200	340,200
儲備金	1,686,769	1,563,373	1,371,676
股東權益	2,026,969	1,903,573	1,711,876
少數股東權益	436,203	358,482	284,480
權益總值	<u>2,463,172</u>	<u>2,262,055</u>	<u>1,996,356</u>

2. 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文載列本集團之經審核綜合收益表、綜合資產負債表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及本公司之資產負債表以及財務報表附註，該等資料轉載自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度年報所刊載之經審核財務報表。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	807,810	638,263
銷售成本		(116,197)	(88,404)
		691,613	549,859
其他收益	3(a)	44,546	40,711
其他(虧損)/收入淨額	3(b)	(23,332)	94,100
直接成本及經營支出		(228,015)	(197,650)
推銷及銷售支出		(35,407)	(13,731)
固定資產之折舊	12(a)	(71,381)	(80,235)
行政管理及其他經營支出		(106,885)	(96,112)
經營溢利		271,139	296,942
投資物業之公平值增加	12(a)	2,920	23,000
		274,059	319,942
融資成本	4(a)	(380)	(1,261)
應佔聯營公司溢利減虧損	15(b)	23,250	20,407
除稅前溢利	4	296,929	339,088
所得稅	5(a)	(15,710)	(11,029)
年度溢利		281,219	328,059
應佔：			
本公司權益股東	8	185,250	235,355
少數股東權益		95,969	92,704
年度溢利		281,219	328,059
年度應派股息：	9		
已付中期股息－每股0.05港元 (二零零七年：0.05港元)		17,010	17,010
擬派末期股息－每股0.125港元 (二零零七年：0.12港元)		42,525	40,824
		59,535	57,834
每股基本及攤薄盈利(仙)	10	54.5	69.2

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(a)		
— 投資物業		247,400	244,480
— 其他物業及固定資產		653,979	616,652
— 根據營業租約持作自用 之租賃土地權益		120,959	122,245
		1,022,338	983,377
發展中物業	14	—	24,016
聯營公司權益	15	138,177	133,078
可出售證券	16	1,785	3,702
		1,162,300	1,144,173
流動資產			
交易證券	17	37,692	57,395
待售物業	18	332,767	331,842
存貨		2,663	2,446
應收貨款及其他應收賬款	19	36,303	26,272
衍生財務資產	27(c)	296	—
存款及現金	20	1,326,426	1,089,415
		1,736,147	1,507,370
流動負債			
銀行貸款	21	10,000	9,749
應付貨款及其他應付賬款	22	193,423	151,807
聯營公司貸款	15	1,364	1,364
少數股東貸款	23	37,014	37,232
一間關聯公司貸款	31(a)	28,733	28,926
欠一間關聯公司款項	31(a)	20,890	28,562
衍生財務負債	27(c)	6,106	—
應付稅項	24(a)	29,974	30,315
		327,504	287,955
流動資產淨值		1,408,643	1,219,415
資產總值減流動負債		2,570,943	2,363,588
非流動負債			
少數股東貸款	23	96,117	90,616
遞延稅項負債	24(b)	11,654	10,917
		107,771	101,533
資產淨值		2,463,172	2,262,055
資本及儲備金			
股本	25	340,200	340,200
儲備金	26(a)	1,686,769	1,563,373
股東權益		2,026,969	1,903,573
少數股東權益		436,203	358,482
權益總值		2,463,172	2,262,055

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(b)	3,558	3,635
附屬公司權益	13	705,764	744,917
聯營公司權益	15	25,347	29,636
可出售證券	16	1,785	3,702
		<u>736,454</u>	<u>781,890</u>
流動資產			
交易證券	17	19,555	28,697
待售物業	18	12,647	12,647
應收貨款及其他應收賬款	19	788	1,539
衍生財務資產	27(c)	296	–
存款及現金	20	435,446	393,073
		<u>468,732</u>	<u>435,956</u>
流動負債			
銀行貸款	21	10,000	5,000
應付貨款及其他應付賬款	22	1,569	1,393
衍生財務負債	27(c)	6,106	–
應付稅項	24(a)	95	155
		<u>17,770</u>	<u>6,548</u>
流動資產淨值		<u>450,962</u>	<u>429,408</u>
資產總值減流動負債		1,187,416	1,211,298
非流動負債			
欠附屬公司款項	13	(20,950)	(21,736)
資產淨值		<u>1,166,466</u>	<u>1,189,562</u>
資本及儲備金			
股本	25	340,200	340,200
儲備金		826,266	849,362
權益總值	26(b)	<u>1,166,466</u>	<u>1,189,562</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備金	匯兌儲備金	公平值儲備金	保留溢利	小計	少數股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年一月一日	340,200	158,105	12,758	13,219	19,225	3,110	1,356,956	1,903,573	358,482	2,262,055
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	185,250	185,250	95,969	281,219
本年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)	-	(17,010)
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
附屬公司派付予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
可出售證券之公平值增加	-	-	-	-	-	(1,917)	-	(1,917)	-	(1,917)
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表而產生之匯兌差額年內之變動	-	-	-	(5,441)	3,338	-	-	3,338	(2,818)	520
	-	-	-	(5,441)	-	-	-	(5,441)	-	(5,441)
二零零八年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>7,778</u>	<u>22,563</u>	<u>1,193</u>	<u>1,484,372</u>	<u>2,026,969</u>	<u>436,203</u>	<u>2,463,172</u>
二零零七年一月一日	340,200	158,105	12,758	17,434	9,555	1,193	1,172,631	1,711,876	284,480	1,996,356
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	235,355	235,355	92,704	328,059
本年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)	-	(17,010)
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)	-	(34,020)
附屬公司派付予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
可出售證券之公平值增加	-	-	-	-	-	1,917	-	1,917	-	1,917
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表而產生之匯兌差額年內之變動	-	-	-	(4,215)	9,670	-	-	9,670	(3,243)	6,427
	-	-	-	(4,215)	-	-	-	(4,215)	(29)	(4,244)
二零零七年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>13,219</u>	<u>19,225</u>	<u>3,110</u>	<u>1,356,956</u>	<u>1,903,573</u>	<u>358,482</u>	<u>2,262,055</u>

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		296,929	339,088
經以下各項調整：			
－投資物業之公平值增加	12(a)	(2,920)	(23,000)
－固定資產之折舊	12(a)	71,381	80,235
－可出售及交易證券之股息收入		(200)	(54)
－利息收入		(42,507)	(39,622)
－融資成本		380	1,261
－應佔聯營公司溢利減虧損		(23,250)	(20,407)
－出售固定資產之虧損		159	8,085
－交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額		38,721	9,253
－外匯虧損／(收益)		51,447	(89,264)
營運資金變動前之經營溢利		390,140	265,575
發展中物業增加		(60,173)	(24,016)
待售物業(增加)／減少		(925)	3,829
存貨增加		(217)	(596)
應收貨款及其他應收賬款(增加)／減少		(9,976)	56,488
應付貨款及其他應付賬款增加		30,055	47,685
欠一間關聯公司款項減少		(8,042)	—
經營所得現金		340,862	348,965
已付海外稅項		(15,151)	(10,128)
經營活動所得現金淨額		325,711	338,837

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動			
支付購置固定資產	12(a)	(19,288)	(29,479)
出售固定資產之所得款項		92	1,906
償還／(墊支)予聯營公司之貸款		4,313	(3,646)
一間聯營公司贖回股份之所得款項淨額		—	6,060
已收利息		42,507	39,622
三個月後到期之定期存款增加		(18,039)	(16,011)
支付購入交易證券		(60,455)	(117,535)
出售交易證券之所得款項		46,929	50,887
已收可出售及交易證券之股息		200	54
投資活動所用現金淨額		(3,741)	(68,142)
融資活動			
墊支新增銀行貸款		10,000	2,416
償還銀行貸款		(9,749)	(41,336)
已付利息		(380)	(1,261)
已付股息		—	(51,030)
已付少數股東股息		(15,430)	(15,430)
融資活動所用現金淨額		(15,559)	(106,641)
現金及現金等值項目之增加淨額		306,411	164,054
一月一日之現金及現金等值項目		1,073,404	842,011
外幣匯率變動之影響		(87,439)	67,339
十二月三十一日之現金及現金等值項目	20	<u>1,292,376</u>	<u>1,073,404</u>

財務報表附註

1. 主要會計政策

(a) 符合聲明

- (i) 本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本公司及本集團所採納之主要會計政策概要載列於下文。
- (ii) 香港會計師公會已頒佈下列於本集團及本公司之現行會計期間首次生效之新訂詮釋及香港財務報告準則修訂本：
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)第12號「服務特許權安排」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)第14號「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」
 - 香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」之修訂本及香港財務報告準則第7號「財務工具：披露－財務資產之重新分類」

由於該等香港財務報告準則之變動乃與本集團經已採納之會計政策貫徹一致或與本集團及本公司之業務概不相關，故該等香港財務報告準則之變動對本集團之財務報表並無重大影響。

本集團並無採用任何尚未於本會計期間生效之新訂準則或詮釋(見附註33)。

(b) 財務報表編製基準

- (i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司之權益。
- (ii) 編撰財務報表時乃採用歷史成本作為計算基準，惟下文所載之會計政策所述之計算基準除外。
- (iii) 根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與支出的匯報數額。這些估計和相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於這些估計。

這些估計和相關假設是按持續經營基準審閱。假如會計估計的修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

管理層就採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及就來年可能涉及重大調整之估計於附註32闡述。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。於本集團有權監管該實體之財務及經營決策，以自其業務獲取利益時，即存在控制。於評估控制時，將計及現時可行使之潛在投票權。

附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合計算並在綜合財務報表列賬。集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損亦以處理未變現收益之同一方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

少數股東權益乃指並非由本公司直接擁有或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部份，而本集團並沒有與該等權益之持有人訂立任何可導致本集團整體就該等權益而承擔符合財務負債定義之合約義務之額外條款。少數股東權益於綜合資產負債表內列為權益，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。本集團業績內之少數股東權益亦於綜合收益表內分開呈列為少數股東權益與本公司股權持有人之間的年度損益總額之分配。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及有能力彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東應佔之虧損得到彌補為止。

少數股東權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合資產負債表根據附註1(m)或附註1(n)列為財務負債。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j))列賬。

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)行使重大影響力，但並非可控制或與他人共同控制其管理之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表，最初先以成本記錄，其後就收購後本集團所佔聯營公司之資產淨值作出調整。綜合收益表計入本集團所佔聯營公司本年度之收購後及除稅後業績。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零而不再確認進一步虧損，除非本集團已代表該聯營公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算投資之賬面值連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部份。

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，按本集團所佔聯營公司之權益而對銷，惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益中確認。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j))列賬。

(e) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇(附註1(i))，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)內所述進行會計處理。

倘本集團根據營業租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業進行會計處理。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有(附註1(i))列賬，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租賃支出按附註1(i)所述作會計處理。

(ii) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊(附註1(h))及減值虧損(附註1(j))在資產負債表列賬。

(iii) 其他物業及固定資產

其他物業及固定資產包括土地及樓宇、傢俬、裝置及設備均於資產負債表內按成本減累計折舊(附註1(h))及減值虧損(附註1(j))列賬。

當本集團其後就已確認固定資產所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。否則，所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。

某項物業、機器及設備於報廢或出售時所產生之收益或虧損，乃根據估計出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在收益表確認。

(iv) 發展中物業

發展中物業指物業、廠房及設備所涉及之直接建造成本減除減值虧損(附註(j))。發展中物業乃於竣工及可供使用時重新分類為適當之固定資產類別。

(f) 股本證券投資

本集團及本公司有關股本證券投資(對附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策載列如下：

股本證券投資最初按成本列賬，乃指其交易價格，除公平值能以估價方法(其變量只可包括在可觀察的市場數據)可靠地計算出。除以下不同的指示外，成本包括歸屬交易成本。該等投資其後根據其分類列賬如下：

持作交易之證券投資被列作流動資產。所有歸屬的交易成本當產生時在損益中確認。公平值於各結算日進行重估，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

不屬於交易證券之證券投資歸類為可出售證券及初步按公平值加交易成本確認。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟減值虧損(附註1(j))除外，及就貨幣項目如債券等而言，匯兌盈虧直接於收益表內確認。倘該等投資為計息，則利息採用實際利息法計算並於收益表內確認。倘該等投資被解除確認或減值(附註1(j))，先前於權益中直接確認之累計收益或虧損於收益表內確認。

投資於本集團及／或本公司承諾購買／出售該等投資之日予以確認或於本集團及／或本公司承諾出售該等投資或到期之日解除確認該等投資。

(g) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於每個結算日，公平值會予以重新計量。重新計量公平值時產生之收益或虧損即時在收益表中扣除。然而，倘衍生工具合資格作現金流量對沖會計處理或對沖海外業務投資淨額，在此情況下，確認由此產生之收益或虧損則視乎所對沖項目之性質而定。

(h) 折舊

(i) 投資物業

投資物業並無折舊撥備。

(ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

(iii) 酒店物業

酒店物業之折舊以酒店物業之成本按合營年期(惟不多於二十五年)以直線法計算作折舊撥備。

(iv) 其他物業及固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

土地及樓宇及其他物業	—	租約尚餘年期
傢私、裝置及設備	—	3至5年
汽車	—	6 ² / ₃ 年

當固定資產之不同部份有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

(i) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予權利，可透過支付一筆或一系列款項於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬租賃。該釐定乃基於有關安排之實質細節評估而作出，不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其全部實質風險及擁有權均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。否則，乃分類為營業租約，惟以下例外：

- 倘根據營業租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(附註1(e)(i))；及
- 根據營業租約持作自用之土地，而其公平值無法與其上蓋物業於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有方式入賬，惟有關上蓋物業若明確地根據營業租約持有則除外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃時，或從先前承租人接管租賃時。

(ii) 以融資租約購入之資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公平值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)列為固定資產，而相應負債(扣除融資費用)則列為融資租賃承擔。折舊乃按照附註1(h)所述，在相關之租賃期或資產之估計可使用年限(如本集團有可能取得資產之所有權)內，按年沖銷其成本或估值計提。減值虧損按照附註1(j)所述之會計政策入賬。租賃付款所含之融資費用會在租賃期內之收益表扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額之比率大致相同。或然租金乃於其產生之會計期間內在收益表扣除。

(iii) 經營租約費用

如屬本集團透過營業租約使用資產之情況，則根據租約支付之款項會於租賃期所涵蓋之會計期間內，在收益表中分期平均扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租務優惠於收益表確認為總租賃款項淨額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在收益表扣除。

根據營業租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟分類為投資物業(附註1(e)(i))或持作發展之待售物業(附註1(k))則除外。

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值

股本證券投資及其他應收賬款若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。

減值的客觀憑證包括以下本集團關注的一項或以上損失事項的可觀察數據：

- 債務人重大的財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人將有可能進行破產或其他財務重組；
- 工業技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具的公平值遠低於或長期低於其成本。

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之流動應收款項及借予關聯人士之貸款而言，減值虧損乃按財務資產之賬面金額及估計未來現金流量(如貼現之影響重大，則按類似財務資產之現行市場回報率折現)兩者之差額計算。若於其後之期間，減值虧損數額減少，則流動應收賬款及借予關聯人士之貸款之減值虧損會被轉回。

就以攤銷成本列賬之其他流動應收款項而言，如貼現之影響重大，減值虧損以資產之賬面金額與以其原有實際利率(即在初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現預計未來現金流量現值間差額計量。

如減值虧損於往後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，減值虧損則透過計入損益而轉回。減值虧損轉回後資產之賬面金額不能超逾其在往年並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

- 就可出售股本證券而言，已於權益中直接確認之累計虧損應從權益轉出並於收益表中確認。於收益表確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，減去該資產先前於收益表中確認之任何減值虧損。

可出售股本證券之減值虧損如已於收益表內確認，則不會透過收益表沖回。其後該資產公平值之任何增加會直接於權益中確認。

因應收貨款的可收回性被視為難以預料而並非微乎其微，就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收貨款的機會微乎其微，則視為不可收回金額會直接從應收貨款中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被轉回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬轉回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產減值

下列資產按各結算日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值是否已不再存在或有所下降：

- 固定資產(以重估數額列賬之投資物業除外)；
- 列作營業租約之預付租賃土地權益；及
- 對附屬公司及聯營公司之投資。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。

- 可收回金額之計算

資產的可收回金額以其出售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產(或其所屬之現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額,即會在收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損,會分配予按比例減少單位(或該組單位)其他資產之賬面值,惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公平值減出售成本或使用價值(若能釐定)。

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額的估計發生有利的變化,便會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以在往年並無確認減值虧損而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收益表。

(k) 存貨

有關酒店及會所業務之存貨以成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本指按先出先入法計算之購買成本。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

物業發展活動之存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值釐定如下:

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括特別識別之成本,包括土地收購成本、發展、材料及供應、工資及其他直接費用之成本總額,及按適用比例攤分之間接成本,以及資本化之借貸成本(附註1(u))。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 待售落成物業

由本集團發展之落成物業之成本,按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本,以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

(l) 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款初步按公平值確認,其後則按攤銷成本減除呆壞賬減值虧損(附註1(j))列賬,惟倘若有關應收賬款為借予關聯人士且並無任何固定還款期的免息貸款,或屬貼現影響不大者,則作別論。在該等情況下,應收賬款乃按成本減呆壞賬減值虧損(附註1(j))列賬。

(m) 附息借貸

附息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，附息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借貸年期於收益表確認。

(n) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款初步按公平值確認。應付貨款及其他應付賬款其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部份之銀行透支。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及對界定供款退休計劃之供款：

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利對本集團之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例所規定之強制性公積金計劃及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之供款，於產生時在收益表確認為開支。
- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在收益表確認為開支。

終止僱用賠償：

只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正式計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

(q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在直接確認為權益的項目須於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合收益表確認。

- (ii) 本期稅項為年度對應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

未來可能有應課稅溢利予以抵銷的所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅溢利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異的出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間(一段或多段)內轉回。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

- (iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會互相抵銷。本公司或本集團只有在有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：
 - 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時間收回資產及償還負債；或
 - 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
 - 同一個應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式結算本期稅項資產及負債或兩者同時收回及償還。

(r) 已發行之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發行之財務擔保

財務擔保乃指規定發行人(即擔保人)根據債務工具之條款支付指定款項,以補償有關擔保之受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

倘若本集團作出財務擔保,擔保之公平值(即交易價格,除非公平值可另行可靠地估計)在應付貨款及其他應付賬款中初步確認為遞延收入。倘就作出財務擔保已付或應付代價,則該代價乃根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無有關已收或應收代價,則於初步確認任何遞延收入時在收益表即時確認為支出。

初步確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於收益表中攤銷為已發行之財務擔保之收入。此外,倘若(i)擔保之持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索,以及(ii)向本集團提出申索之數額預期高於應付貨款及其他應付賬款中現時就該項擔保入賬之數額(即初步確認之數額減去累計攤銷後所得數額),則根據附註1(r)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司因以往事件而須承擔法律或推定責任,且有可能須以經濟利益清償一筆可靠估計之債務時,須就不確定償還時間或金額之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時,則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務,或所涉金額未能可靠估計,則除非流出經濟利益之可能性極微,否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務,亦列為或然負債,惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

(s) 收益確認

倘本集團可獲經濟利益,而能可靠計算收益及成本(如適用),則收益將確認計入收益表如下:

- (i) 出售物業之收益於買賣協議簽訂時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)確認入賬。於收益確認入賬當日前就出售物業所收之訂金及分期付款項在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。
- (ii) 根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在收益表確認入賬,惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在收益表確認,列入應收總租賃款項淨額。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。

- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲、角子機及其他附屬服務收入在提供相關服務後確認入賬。
- (iv) 銀行存款之利息收入及向物業買家收取之逾期利息於應計時使用實際利率確認入賬。
- (v) 管理費在提供服務後確認入賬。
- (vi) 上市證券之股息收入乃於該項投資之股份價格除息時確認入賬。非上市證券之股息乃於股東有權收取股息款項時確認入賬。

(t) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目乃按最能反映有關該實體之實際經濟情況及相關事件之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以港元呈列(「呈列貨幣」)。

(ii) 外幣交易

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之外匯匯率換算為港元。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按過往成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率折算。以外幣為單位及以公平值列賬之非貨幣資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算為港元。

(iii) 外國業務之財務資料

外國業務之業績乃按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元，而資產負債表項目乃按結算日之外幣匯率換算為港元。產生之匯率差額直接於權益成分內確認為一獨立分開之項目。

當出售外國業務時，於權益中已確認為與該外國業務有關之累計匯兌差額會計算在出售之溢利或虧損內。

(u) 借貸成本

借貸成本於產生年度在收益表列作開支，惟直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或出售之資產之借貸成本則撥作資本。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或出售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或出售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(v) 關聯公司

關聯公司並非附屬公司或聯營公司，而是本公司之任何一位董事擁有重大實質權益之公司。

(w) 關聯人士

就此等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關聯：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或可於作出財務及經營決策時對本集團行使重大影響力，或擁有本集團之共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理人員、或為有關人士之近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)所指之近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 為本集團僱員或與集團關聯之實體之僱員提供離職福利計劃。

個別人士之近親家庭成員指可影響該個別人士與該實體交易之家庭成員，或受該個別人士與該實體交易影響之家庭成員。

(x) 分部呈報

分部為本集團按所提供產品或服務(業務分部)或於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務而劃分之可識別部份，各分部所承受之風險或回報與其他分部均有所不同。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接屬於分部之項目以及可合理歸類為該分部之項目。例如，分部資產或會包括存貨、應收貨款及物業、機器與設備。分部收益、開支、資產及負債包括於綜合賬目時對銷之集團內結餘及交易，惟屬同一分部集團企業之間的結餘及交易則除外。分部間價格之釐定乃以其他外界人士獲提供之類似條款為基準。

分部資本開支是指期內收購預期使用期長於一段期間之分部資產(有形及無形)所動用之總成本。

未分配項目主要包括財務與公司資產、借款、稅項結餘、公司及財務開支。

2. 營業額

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

營業額指酒店與會所業務之收入、出售物業所得款項、租金收入及提供管理服務之收入。年內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
酒店及會所業務		
— 房間	224,845	209,199
— 餐飲	145,270	128,509
— 角子機收入(附註)	288,021	226,299
— 其他	26,827	23,699
	<u>684,963</u>	<u>587,706</u>
出售物業所得款項	82,053	25,160
租金收入	34,488	19,032
管理費收入	6,306	6,365
	<u>807,810</u>	<u>638,263</u>

附註：角子機收入指本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益淨額。

3. 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	42,507	39,622
來自上市可出售及交易證券之股息收入	200	54
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	1,839	1,035
	<u>44,546</u>	<u>40,711</u>

(b) 其他(虧損)/收入淨額

匯兌收益	15,548	111,824
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(38,721)	(9,253)
出售固定資產之虧損	(159)	(8,085)
其他	-	(386)
	<u>(23,332)</u>	<u>94,100</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入):

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行墊款及其他借款利息	291	1,001
應付欠一間關聯公司款項之利息	86	200
其他借貸成本	3	60
	<u>380</u>	<u>1,261</u>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	68,381	62,269
界定供款退休計劃之供款	3,164	2,545
	<u>71,545</u>	<u>64,814</u>
(c) 其他項目		
出售物業成本(附註18)	15,377	4,687
存貨成本	100,820	83,668
核數師酬金		
— 核數服務	1,468	1,334
— 稅務及其他非核數服務	445	403
租用物業之營業租約支出	205	186
投資物業應收租金減直接開支2,990,000港元 (二零零七年: 2,506,000港元)	(30,768)	(15,842)
其他租金收入減直接開支	(10,933)	(9,505)
	<u>(10,933)</u>	<u>(9,505)</u>

5. 綜合收益表之所得稅

(a) 綜合收益表之稅項為：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項－香港利得稅		
本年度撥備	—	—
本年度稅項－海外		
本年度撥備	25,382	12,362
過往年度超額撥備(附註(v))	(10,409)	(6,945)
	14,973	5,417
遞延稅項(附註24(b))		
投資物業之價值變動	827	1,852
已確認稅項虧損之未來利益	397	2,771
臨時差額之來源及轉回	(487)	989
	737	5,612
	15,710	11,029

附註：

- (i) 二零零八年度香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：17.5%)之稅率計提撥備。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，其中利得稅稅率由17.5%降低至16.5%，由二零零八／二零零九課稅年度起生效。稅率下調之影響已在計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之本年度及遞延稅項結餘時反映出來。稅項撥備將定期予以檢討，以反映法例、慣例及商討情況之改變。

- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

- (iii) 越南之公司所得稅(「公司所得稅」)乃就本年度之估計應課稅溢利按15% (二零零七年：15%)之稅率計提撥備。根據本集團一間於越南註冊成立之附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司須於首個營運年度起計之首十二年內就應課稅收入按15%之稅率繳付公司所得稅，隨後則就應課稅收入按25%之稅率繳付公司所得稅。此外，根據該附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司符合資格於其錄得應課稅溢利之首年起計之兩年內獲豁免繳納公司所得稅，隨後三年則按適用所得稅稅率之50%繳納公司所得稅。

- (iv) 在中國成立之附屬公司有足夠往年結轉之稅項虧損以抵銷本年度之應課稅溢利，故此並無就中國企業所得稅計提撥備。

於二零零七年三月十六日，中國第十屆全國人民代表大會常務委員會通過企業所得稅法，據此，一間於中國營運之附屬公司之稅率將自二零零八年一月一日起由33%下調至25%。遞延稅項結餘已予調整，以反映預期於變現遞延稅項資產或償付遞延稅項負債之各個期間適用之稅率。

自二零零八年一月一日起，未在中國擁有設立機構或營業地點或擁有設立機構或營業地點惟有關收入與中國的設立機構或營業地點並無存在有效關連的非本土企業，須就各種被動收入（如來自中國來源所產生的股息）按5%至10%的稅率繳納預扣稅。二零零八年前的盈利分派獲豁免繳納上述預扣稅。

- (v) 於過往年度，本集團已根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，往年在收益表扣除之澳門補充稅項超額撥備合共10,409,000港元（二零零七年：6,945,000港元）已計入截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。
- (vi) 截至二零零八年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項9,942,000港元（二零零七年：11,634,000港元），已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

(b) 稅項支出及按適用稅率計算之除稅前溢利對賬表：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	296,929	339,088
按有關國家溢利之適用稅率計算除稅前溢利		
之名義稅項	46,075	54,505
不可扣減開支之稅項影響	22,955	7,612
毋須課稅收益之稅項影響	(27,491)	(28,633)
本年度動用先前尚未確認之往年稅項虧損		
之稅項影響	(1,161)	(4,889)
獲得稅務優惠之稅項影響	(13,705)	(10,519)
過往年度之超額撥備	(10,408)	(6,945)
其他	(555)	(102)
實際稅項支出	15,710	11,029

6. 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條所披露之董事酬金載列如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	離職 補償金/ 招攬加入 本集團 之酬金 千港元	二零零八年 總計 千港元
執行董事						
何建源	90	1,212	191	-	-	1,493
何建福	50	1,212	191	-	-	1,453
謝思訓	75	-	-	-	-	75
陳磊明	40	360	50	-	-	450
余月珠	65	683	161	12	-	921
何崇濤*	10	181	10	-	-	201
何崇暉*	10	-	-	-	-	10
何崇敬*	-	-	-	-	-	-
<i>(何崇暉之替任董事)</i>						
非執行董事						
何建昌	25	-	-	-	-	25
獨立非執行董事						
陳有慶	80	-	-	-	-	80
郭志舜	90	-	-	-	-	90
王培芬	90	-	-	-	-	90
	<u>625</u>	<u>3,648</u>	<u>603</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>4,888</u>

* 於二零零八年十月十五日獲委任

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	離職 補償金/ 招攬加入 本集團 之酬金 千港元	二零零七年 總計 千港元
執行董事						
何建源	100	1,080	90	–	–	1,270
何建福	55	1,080	90	–	–	1,225
謝思訓	80	–	–	–	–	80
陳磊明	35	240	20	–	–	295
余月珠	65	624	117	12	–	818
非執行董事						
何建昌	25	–	–	–	–	25
獨立非執行董事						
陳有慶	85	–	–	–	–	85
郭志舜	90	–	–	–	–	90
王培芬	90	–	–	–	–	90
	<u>625</u>	<u>3,024</u>	<u>317</u>	<u>12</u>	<u>–</u>	<u>3,978</u>

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零零七年：無)。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止各年度內，並無向董事支付任何款項作為離職補償金或作為招攬其加入本集團之酬金。

7. 最高薪酬僱員

在五位最高薪酬僱員中，兩位(二零零七年：兩位)為董事，彼等之酬金已在附註6中披露。

三位(二零零七年：三位)僱員之酬金總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他酬金	3,222	2,653
酌情花紅	604	845
退休計劃供款	97	–
	<u>3,923</u>	<u>3,498</u>

三位(二零零七年：三位)最高薪僱員之酬金範圍分列如下：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	-	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	2

8. 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利36,655,000港元(二零零七年：207,225,000港元)。

9. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股普通股0.05港元 (二零零七年：0.05港元)	17,010	17,010
結算日後擬派之末期股息每股普通股0.125港元 (二零零七年：0.12港元)	42,525	40,824
	<u>59,535</u>	<u>57,834</u>

結算日後擬派之末期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

(b) 本年度批准及派付於上一個財政年度應派之股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度批准及派付於上一個財政年度之末期股息 每股0.12港元(二零零七年：每股0.10港元)	<u>40,824</u>	<u>34,020</u>

10. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利185,250,000港元(二零零七年：235,355,000港元)及截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止各年度之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止各年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

11. 分部呈報

分部資料因應本集團之業務分部及地區分部而呈列。由於地區分部與本集團之內部財務申報較為相關，因此選定地區分部為主要呈報形式。

(a) 按資產所在地劃分之地區分部

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南社會主義共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

地區分部

	二零零八年					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	125,588	61,384	617,960	1,180	1,698	807,810
其他收益						
— 分配	13,074	328	6,292	—	—	19,694
— 未分配	—	—	—	—	24,852	24,852
總收益	138,662	61,712	624,252	1,180	26,550	852,356
分部業績*	61,711	4,028	190,671	428	(1,247)	255,591
匯兌收益/(虧損)淨額	18,855	13,292	—	—	(16,599)	15,548
投資物業之公平值增加	2,920	—	—	—	—	2,920
融資成本	(162)	(116)	—	—	(102)	(380)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	14,815	8,435	—	23,250
除稅前溢利	83,324	17,204	205,486	8,863	(17,948)	296,929
所得稅	—	—	—	—	—	(15,710)
除稅後溢利	—	—	—	—	—	281,219
少數股東權益	21,325	10,106	63,358	—	1,180	95,969
權益股東應佔溢利	—	—	—	—	—	185,250
固定資產之折舊	9,002	11,078	51,225	—	76	71,381
年內產生之資本開支	8,178	6,448	64,835	—	—	79,461
分部資產#	670,262	188,490	536,752	—	68,113	1,463,617
聯營公司之權益	—	—	58,580	49,280	30,317	138,177
未分配資產	—	—	—	—	1,296,653	1,296,653
資產總值	670,262	188,490	595,332	49,280	1,395,083	2,898,447
分部負債#	69,422	15,392	139,676	54	64,991	289,535
未分配負債	—	—	—	—	145,740	145,740
負債總額	69,422	15,392	139,676	54	210,731	435,275
少數股東權益	—	—	—	—	—	436,203

* 「其他地區」之分部業績包括交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額22,670,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

	二零零七年					
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	總計 千港元
營業額	52,773	54,789	528,227	1,139	1,335	638,263
其他收益						
— 分配	15,384	275	1,344	—	—	17,003
— 未分配	—	—	—	—	23,708	23,708
總收益	<u>68,157</u>	<u>55,064</u>	<u>529,571</u>	<u>1,139</u>	<u>25,043</u>	<u>678,974</u>
分部業績*	20,716	3,597	144,076	260	16,469	185,118
匯兌收益淨額	41,629	13,592	—	—	56,603	111,824
投資物業之公平值增加	23,000	—	—	—	—	23,000
融資成本	(347)	(635)	—	—	(279)	(1,261)
應佔聯營公司溢利減虧損	(7)	—	13,508	6,906	—	20,407
除稅前溢利	84,991	16,554	157,584	7,166	72,793	339,088
所得稅						(11,029)
除稅後溢利						<u>328,059</u>
少數股東權益	33,001	9,723	47,920	—	2,060	<u>92,704</u>
權益股東應佔溢利						<u>235,355</u>
固定資產之折舊	5,843	10,222	63,994	—	176	80,235
年內產生之資本開支	<u>18,127</u>	<u>1,946</u>	<u>33,422</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,495</u>
分部資產#	677,792	185,340	516,607	—	82,791	1,462,530
聯營公司之權益	—	—	43,764	54,684	34,630	133,078
未分配資產	—	—	—	—	1,055,935	1,055,935
資產總值	<u>677,792</u>	<u>185,340</u>	<u>560,371</u>	<u>54,684</u>	<u>1,173,356</u>	<u>2,651,543</u>
分部負債#	60,686	17,379	109,269	67	46,975	234,376
未分配負債	—	—	—	—	155,112	155,112
負債總額	<u>60,686</u>	<u>17,379</u>	<u>109,269</u>	<u>67</u>	<u>202,087</u>	<u>389,488</u>
少數股東權益						<u>358,482</u>

* 「其他地區」之分部業績包括交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額2,993,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

(b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 酒店及會所業務
- (ii) 物業發展、投資及管理

	二零零八年			
	酒店及 會所業務 千港元	物業發展、 投資及管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	685,365	122,445	-	807,810
總資產#	834,763	714,950	1,348,734	2,898,447
經營業務溢利之貢獻	208,391	48,600	17,068	274,059
年內產生之資本開支	71,392	8,069	-	79,461

	二零零七年			
	酒店及 會所業務 千港元	物業發展、 投資及管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	588,027	50,236	-	638,263
總資產#	802,632	753,330	1,095,581	2,651,543
經營業務溢利之貢獻	160,740	218,072	(58,870)	319,942
年內產生之資本開支	35,453	18,042	-	53,495

分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

12. 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零八年一月一日	244,480	700,618	98,891	368,351	166,469	1,578,809
添置	-	5,776	-	13,512	-	19,288
轉撥自發展中物業(附註14)	-	43,906	-	40,236	-	84,142
出售	-	-	(1,103)	(6,296)	-	(7,399)
重估盈餘	2,920	-	-	-	-	2,920
匯兌調整	-	4,282	102	2,842	3,011	10,237
	<u>247,400</u>	<u>754,582</u>	<u>97,890</u>	<u>418,645</u>	<u>169,480</u>	<u>1,687,997</u>
二零零八年十二月三十一日	247,400	754,582	97,890	418,645	169,480	1,687,997
以上代表：						
成本	-	754,582	97,890	418,645	169,480	1,440,597
二零零八年估值	247,400	-	-	-	-	247,400
	<u>247,400</u>	<u>754,582</u>	<u>97,890</u>	<u>418,645</u>	<u>169,480</u>	<u>1,687,997</u>
累計折舊：						
二零零八年一月一日	-	190,103	39,352	321,753	44,224	595,432
本年度折舊	-	34,404	3,606	29,822	3,549	71,381
出售時撥回	-	-	(1,103)	(6,045)	-	(7,148)
匯兌調整	-	2,172	101	2,973	748	5,994
	<u>-</u>	<u>226,679</u>	<u>41,956</u>	<u>348,503</u>	<u>48,521</u>	<u>665,659</u>
二零零八年十二月三十一日	-	226,679	41,956	348,503	48,521	665,659
賬面淨值：						
二零零八年十二月三十一日	<u>247,400</u>	<u>527,903</u>	<u>55,934</u>	<u>70,142</u>	<u>120,959</u>	<u>1,022,338</u>

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零七年一月一日	221,480	680,895	99,034	358,781	160,042	1,520,232
添置	-	3,000	723	25,756	-	29,479
出售	-	-	(1,047)	(24,907)	-	(25,954)
重估盈餘	23,000	-	-	-	-	23,000
匯兌調整	-	16,723	181	8,721	6,427	32,052
	<u>244,480</u>	<u>700,618</u>	<u>98,891</u>	<u>368,351</u>	<u>166,469</u>	<u>1,578,809</u>
以上代表：						
成本	-	700,618	98,891	368,351	166,469	1,334,329
二零零七年估值	244,480	-	-	-	-	244,480
	<u>244,480</u>	<u>700,618</u>	<u>98,891</u>	<u>368,351</u>	<u>166,469</u>	<u>1,578,809</u>
累計折舊：						
二零零七年一月一日	-	147,455	35,424	293,984	39,475	516,338
本年度折舊	-	37,559	4,519	34,726	3,431	80,235
出售時撥回	-	-	(701)	(15,262)	-	(15,963)
匯兌調整	-	5,089	110	8,305	1,318	14,822
	<u>-</u>	<u>190,103</u>	<u>39,352</u>	<u>321,753</u>	<u>44,224</u>	<u>595,432</u>
賬面淨值：						
二零零七年十二月三十一日	<u>244,480</u>	<u>510,515</u>	<u>59,539</u>	<u>46,598</u>	<u>122,245</u>	<u>983,377</u>

- (i) 投資物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。

投資物業由最近曾就區內同類物業估值之獨立專業測量師行圓方物業發展策劃有限公司於二零零八年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。

- (ii) 本集團根據營業租約出租其投資物業。有關租約初步為期一至九年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

本集團按營業租約持有之投資物業總值為247,400,000港元(二零零七年：244,480,000港元)。

本集團根據投資及酒店物業之不可撤銷營業租約於未來可收取之最低租賃款項總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	25,047	19,954
一年後但五年內	51,943	74,588
五年以上	18,015	34,163
	<u>95,005</u>	<u>128,705</u>

(iii) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年加上其後於二零零四年獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南胡志明市之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。

(iv) 一幢位於海洋花園之會所列作其他物業及固定資產。

(b) 本公司

	其他物業及 固定資產 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累計折舊：			
二零零八年一月一日	378	503	881
本年度折舊	77	-	77
二零零八年十二月三十一日	<u>455</u>	<u>503</u>	<u>958</u>
賬面淨值：			
二零零八年十二月三十一日	<u>3,558</u>	<u>-</u>	<u>3,558</u>
成本：			
二零零七年一月一日及 二零零七年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累計折舊：			
二零零七年一月一日	303	402	705
本年度折舊	75	101	176
二零零七年十二月三十一日	<u>378</u>	<u>503</u>	<u>881</u>
賬面淨值：			
二零零七年十二月三十一日	<u>3,635</u>	<u>-</u>	<u>3,635</u>

(c) 按賬面淨值或估值計算之物業所有權之年期分析如下：

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
二零零八年十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	—	—	3,558	—	3,558
於香港以外地區持有					
— 短期租約	192,800	—	51,146	186	244,132
— 中期租約	54,600	527,903	—	120,773	703,276
	<u>247,400</u>	<u>527,903</u>	<u>54,704</u>	<u>120,959</u>	<u>950,966</u>

賬面淨值或估值：

二零零七年十二月三十一日

於香港持有					
— 長期租約	—	—	3,635	—	3,635
於香港以外地區持有					
— 短期租約	194,480	—	54,668	283	249,431
— 中期租約	50,000	510,515	—	121,962	682,477
	<u>244,480</u>	<u>510,515</u>	<u>58,303</u>	<u>122,245</u>	<u>935,543</u>

本公司

其他物業及固定資產
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

賬面淨值：

於香港按長期租約持有	<u>3,558</u>	<u>3,635</u>
------------	--------------	--------------

13. 附屬公司權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	39,667	39,667
附屬公司欠款－往來賬項	666,097	705,250
	<u>705,764</u>	<u>744,917</u>
欠附屬公司款項	<u>20,950</u>	<u>21,736</u>

附屬公司欠款／欠附屬公司款項為無抵押、免息及分類為非流動項目，原因是該等款項預期不會於未來十二個月收回／償付。

本集團附屬公司之詳情載於財務報表附註34。

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一月一日	24,016	—
添置	60,173	24,016
轉撥至固定資產(附註12(a))	(84,142)	—
匯兌調整	(47)	—
	<u>—</u>	<u>24,016</u>
十二月三十一日	<u>—</u>	<u>24,016</u>

15. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	—	—	5	5
所佔資產淨值	109,208	99,796	—	—
借予聯營公司之貸款	28,969	33,282	25,342	29,631
	<u>138,177</u>	<u>133,078</u>	<u>25,347</u>	<u>29,636</u>
聯營公司貸款	<u>1,364</u>	<u>1,364</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團聯營公司之詳情載於財務報表附註35。

(a) 借予聯營公司之貸款均為無抵押、免息、無固定還款期及預期不會於一年內收回／償付。

聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 聯營公司之財務資料摘要：

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利 千港元
二零零八年					
百分百權益	819,933	538,220	281,713	531,430	60,259
本集團實際權益	<u>331,947</u>	<u>222,739</u>	<u>109,208</u>	<u>153,937</u>	<u>23,250</u>
二零零七年					
百分百權益	855,692	596,146	259,546	302,454	48,779
本集團實際權益	<u>337,039</u>	<u>237,243</u>	<u>99,796</u>	<u>142,861</u>	<u>20,407</u>

16. 可出售證券

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港以外地區上市之股份，按市值	<u>1,785</u>	<u>3,702</u>

17. 交易證券

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資基金－非上市但有報價	36,273	57,395	18,136	28,697
上市股本證券－於香港以外地區	<u>1,419</u>	<u>—</u>	<u>1,419</u>	<u>—</u>
	<u>37,692</u>	<u>57,395</u>	<u>19,555</u>	<u>28,697</u>

18. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一月一日	331,842	335,671	12,647	12,647
添置	16,302	858	—	—
年內出售之物業(附註4(c))	<u>(15,377)</u>	<u>(4,687)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
十二月三十一日	<u>332,767</u>	<u>331,842</u>	<u>12,647</u>	<u>12,647</u>

- (i) 待售物業包括位於新加坡之海洋花園、位於香港之杏花邨，以及位於澳門之海洋工業中心第二期、激成工業中心第三期及海洋花園。
- (ii) 本集團及本公司之待售物業之租賃期概述如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港持有一長期租約	1,920	1,920	1,920	1,920
於香港以外地區持有				
— 短期租約	320,120	319,195	—	—
— 永久業權	10,727	10,727	10,727	10,727
	<u>330,847</u>	<u>329,922</u>	<u>10,727</u>	<u>10,727</u>
	<u>332,767</u>	<u>331,842</u>	<u>12,647</u>	<u>12,647</u>

於二零零八年十二月三十一日，在香港以外地區按短期租約持有之租賃土地之賬面值16,821,000港元(二零零七年：18,257,000港元)已列入待售物業。

- (iii) 於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司已將其位於氹仔並分類為待售物業而賬面值為101,437,000港元(二零零七年：98,510,000港元)之土地及樓宇按予一間銀行，作為該附屬公司所獲授為數85,000,000港元(二零零七年：85,000,000港元)之銀行信貸之抵押。於二零零八年十二月三十一日概無任何銀行信貸被動用(二零零七年：無)。

19. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預期可收回之金額：				
— 一年內	35,247	25,570	788	1,539
— 一年後	1,056	702	—	—
	<u>36,303</u>	<u>26,272</u>	<u>788</u>	<u>1,539</u>

本集團之信貸政策載於附註27(a)。

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款(已扣除呆壞賬之減值虧損)，其於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期或逾期少於一個月	11,236	10,187
逾期一至三個月	7,142	4,860
逾期超過三個月但少於十二個月	48	43
	<u>18,426</u>	<u>15,090</u>

未逾期或未減值之應收賬款乃與大部份近期並無欠款記錄之客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款乃與本集團若干具有良好信貸記錄之獨立客戶有關。按照過往經驗，管理層相信，由於信貸狀況並無重大變動，且該等餘額仍被視為可全數收回，因此毋須就有關餘額作出減值撥備。本集團並無就該等餘額持有任何抵押品。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，呆壞賬撥備之結餘及變動並不重大。

20. 存款及現金

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,292,286	1,063,300	434,802	392,604
銀行結存及現金	34,140	26,115	644	469
	<u>1,326,426</u>	<u>1,089,415</u>	<u>435,446</u>	<u>393,073</u>
減：三個月後到期之存款	(34,050)	(16,011)	(15,669)	-
綜合現金流量表之現金及現金等值項目	<u>1,292,376</u>	<u>1,073,404</u>	<u>419,777</u>	<u>393,073</u>

21. 銀行貸款

(a) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內或按要求還款	<u>10,000</u>	<u>9,749</u>	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>

(b) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款之詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押(附註18(iii))	-	4,749	-	-
無抵押	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>
	<u>10,000</u>	<u>9,749</u>	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>

(c) 所有銀行貸款均按與市場利率相若之浮動利率計息。

22. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貨款及應計費用	181,493	140,955	1,214	1,045
銷售訂金及預收款項	<u>11,930</u>	<u>10,852</u>	<u>355</u>	<u>348</u>
	<u>193,423</u>	<u>151,807</u>	<u>1,569</u>	<u>1,393</u>

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內到期或按要求還款	8,517	9,632
一個月後至三個月內到期	15,726	6,458
三個月後至六個月內到期	<u>1,655</u>	<u>3,461</u>
	<u>25,898</u>	<u>19,551</u>

23. 少數股東貸款

少數股東貸款無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值為數103,894,000港元(二零零七年：103,835,000港元)(未扣貼現影響7,778,000港元(二零零七年：13,219,000港元))而須於二零一零年四月三十日償還之貸款除外。

24. 資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表之稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度海外稅項撥備	25,381	12,362	95	71
本年度已付稅項	(15,151)	(4,003)	(154)	(72)
有關過往年度之海外稅項撥備結餘	19,744	21,956	154	156
	<u>29,974</u>	<u>30,315</u>	<u>95</u>	<u>155</u>

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

本集團

年內，已在綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債部份及其變動載列如下：

	重估 投資物業 千港元	已確認 稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
所產生之遞延稅項：				
二零零八年一月一日	12,997	(2,567)	487	10,917
扣自/(計入)收益表 (附註5(a))	827	397	(487)	737
二零零八年十二月三十一日	<u>13,824</u>	<u>(2,170)</u>	<u>-</u>	<u>11,654</u>
二零零七年一月一日	10,635	(5,203)	(107)	5,325
扣自收益表(附註5(a))	1,852	2,771	989	5,612
匯兌差額	510	(135)	(395)	(20)
二零零七年十二月三十一日	<u>12,997</u>	<u>(2,567)</u>	<u>487</u>	<u>10,917</u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	11,654	10,917

本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為4,694,000港元(二零零七年：4,050,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，由於在可見將來未必有足夠應課稅溢利可供抵銷，故未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益為數388,000港元(二零零七年：965,000港元)並未被確認。

稅項虧損可與有關附屬公司於往後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計三至七年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何其他重大遞延稅項資產及負債(二零零七年：無)。

25. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股數	千港元	股數	千港元
一月一日及十二月三十一日				
法定股本：				
每股面值1港元之普通股	500,000,000	500,000	500,000,000	500,000
已發行及繳足普通股：	340,200,000	340,200	340,200,000	340,200

26. 股本及儲備金

(a) 本集團

本集團於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止各年度之儲備金變動詳情載於綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備金 千港元	公平值 儲備金 千港元	收益 儲備金 千港元	總計 千港元
二零零八年一月一日	340,200	158,105	736	3,110	687,411	1,189,562
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)
可出售證券之公平值減少	-	-	-	(1,917)	-	(1,917)
本年度溢利	-	-	-	-	36,655	36,655
本年度已宣派之股息(附註9)	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)
	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>736</u>	<u>1,193</u>	<u>666,232</u>	<u>1,166,466</u>
二零零八年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>736</u>	<u>1,193</u>	<u>666,232</u>	<u>1,166,466</u>
二零零七年一月一日	340,200	158,105	736	1,193	531,216	1,031,450
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)
可出售證券之公平值增加	-	-	-	1,917	-	1,917
本年度溢利	-	-	-	-	207,225	207,225
本年度已宣派之股息(附註9)	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)
	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>736</u>	<u>3,110</u>	<u>687,411</u>	<u>1,189,562</u>
二零零七年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>736</u>	<u>3,110</u>	<u>687,411</u>	<u>1,189,562</u>

(c) 儲備金之性質及用途

(i) 股份溢價儲備金

股份溢價賬之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

(ii) 法定儲備金

法定儲備金不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

(iii) 匯兌儲備金

匯兌儲備金主要包括因換算外國附屬公司及聯營公司財務報表所產生之匯兌差額。

(iv) 公平值儲備金

公平值儲備金包含於結算日持有之可出售證券公平值之累計變動淨額，按附註1(f)及附註1(j)(i)所載之會計政策處理。

(v) 其他資本儲備金

其他資本儲備金指少數股東之免息貸款之面值與其根據附註1(m)所載之會計政策入賬之賬面值兩者之差額。

(vi) 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，可供分派予本公司股東之儲備總額為666,232,000港元(二零零七年：687,411,000港元)。

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是要保障集團能夠持續經營，從而以相稱之風險水平為產品及服務定價，以及確保獲得成本合理的融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來好處。

本集團積極和定期檢討及管理其資本結構，以較高之借貸比率為股東帶來較高回報或以健全的資本狀況帶來的好處及保障，於二者之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本結構作出調整。

本集團現有10,000,000港元之銀行借款，計入持有之大量現金及現金等值項目後，出現負債項淨額。經調整資本包括權益之一切組成部份減除尚未應付之擬派股息。

為監察其資本結構，本集團可調整即將向股東派發之股息額、發行新股份、向股東退還資本或以舉債方式籌集新資金。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之經調整資本如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
權益	2,463,172	2,262,055	1,166,466	1,189,562
減：擬派股息	42,525	40,824	42,525	40,824
經調整資本	<u>2,420,647</u>	<u>2,221,231</u>	<u>1,123,941</u>	<u>1,148,738</u>

本公司或其任何附屬公司概不受外部實施之資本規定限制。

27. 財務風險管理及公平值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團業務之正常過程中產生。該等風險受下列本集團之財務管理政策及慣例所制約。

(a) 信貸風險

本集團之絕大部份現金及現金等值項目均存放於香港、澳門、中國、新加坡及越南具有良好信貸及符合已確立之信貸評級或其他標準之財務機構。

本集團之信貸風險主要由應收貨款及其他應收賬款產生。本集團設有特定之信貸政策，所給予之一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款餘額逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方會獲給予進一步信貸。本集團持續監察該等信貸(包括借予聯營公司之貸款)帶來的風險承擔。

本集團並無非常集中之信貸風險。

(b) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察當時和預計之流動資金需求，以確保維持充裕之現金儲備及獲得大型財務機構承諾提供足夠之備用資金，以應付短期和較長期之流動資金需求。

下表詳述於各結算日本集團及本公司的非衍生財務負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息支出，或若為浮動利率，則以結算日當時的利率計算)及本集團及本公司須作出支付的最早日期呈列。

	本集團					
	已訂立合約 之未貼現		一年內或	一年後至	兩年後至	五年後
	賬面值	金流量總額	按 款時償還	兩年內償還	五年內償還	償還
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款	10,000	10,000	10,000	-	-	-
應付貸款及其他應付賬款	193,423	193,423	193,423	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
一間關聯公司貸款	28,733	28,733	28,733	-	-	-
少數股東貸款(附註23)	133,131	140,908	37,014	103,894	-	-
欠一間關聯公司款項	20,890	20,890	20,890	-	-	-
二零零八年十二月三十一日	<u>387,541</u>	<u>395,318</u>	<u>291,424</u>	<u>103,894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
銀行貸款	9,749	9,749	9,749	-	-	-
應付貸款及其他應付賬款	151,807	151,807	151,807	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
一間關聯公司貸款	28,926	28,926	28,926	-	-	-
少數股東貸款(附註23)	127,848	141,067	37,232	-	103,835	-
欠一間關聯公司款項	28,562	28,562	28,562	-	-	-
二零零七年十二月三十一日	<u>348,256</u>	<u>361,475</u>	<u>257,640</u>	<u>-</u>	<u>103,835</u>	<u>-</u>
	本公司					
	已訂立合約 之未貼現		一年內或	一年後至	兩年後至	五年後
	賬面值	金流量總額	按 款時償還	兩年內償還	五年內償還	償還
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款	10,000	10,000	10,000	-	-	-
應付貸款及其他應付款項	1,569	1,569	1,569	-	-	-
欠附屬公司款項	20,950	20,950	20,950	-	-	-
二零零八年十二月三十一日	<u>32,519</u>	<u>32,519</u>	<u>32,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
銀行貸款	5,000	5,000	5,000	-	-	-
應付貸款及其他應付款項	1,393	1,393	1,393	-	-	-
欠附屬公司款項	21,736	21,736	21,736	-	-	-
二零零七年十二月三十一日	<u>28,129</u>	<u>28,129</u>	<u>28,129</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 外匯風險

本集團主要透過買賣而涉及外匯風險，有關買賣乃以與其營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值。由於美元（「美元」）與港元（「港元」）掛鈎，故本集團預期美元兌港元匯率不會出現重大變動。可帶來外匯風險之貨幣主要為越南盾、澳元、英鎊、歐元、加幣及日圓。本集團確保總外匯風險維持於可接受之水平，於有需要時按即期匯率買賣外幣以應對短期之失衡情況。

(i) 遠期外匯合約

年內，本集團訂立遠期外匯合約，以管理其以實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之預期交易所產生之外匯風險。

於二零零八年十二月三十一日，年內所訂立之遠期外匯合約所產生之衍生財務資產／負債：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值透過損益處理之遠期外匯合約		
— 正數公平值	296	—
— 負數公平值	6,106	—

名義金額為222,418,000港元（二零零七年：零）之遠期外匯合約均不合資格作對沖會計處理，而其相應之公平值變動已於綜合收益表中確認。所有遠期外匯合約均已於結算日後平倉。

(ii) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團於結算日以該實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。

	本集團					
	越南盾 千盾	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
交易證券	-	-	-	-	-	422,263
現金及現金等值項目	65,305,970	-	-	56,432	60,707	202,448
按公平值透過損益處理 之遠期外匯合約	-	-	-	21,544	16,034	-
二零零八年十二月三十一日	<u>65,305,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,976</u>	<u>76,741</u>	<u>624,711</u>
交易證券	-	-	-	-	-	836,420
現金及現金等值項目	103,528,548	8,977	35,337	30,109	28,684	201,888
二零零七年十二月三十一日	<u>103,528,548</u>	<u>8,977</u>	<u>35,337</u>	<u>30,109</u>	<u>28,684</u>	<u>1,038,308</u>
	本公司					
	越南盾 千盾	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
一間聯營公司欠款	-	-	-	-	2,750	-
交易證券	-	-	-	-	-	211,131
現金及現金等值項目	-	-	-	15,188	7,670	-
按公平值透過損益處理之 遠期外匯合約	-	-	-	21,544	16,034	-
二零零八年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,732</u>	<u>26,454</u>	<u>211,131</u>
一間聯營公司欠款	-	-	-	-	2,750	-
交易證券	-	-	-	-	-	418,208
現金及現金等值項目	-	6,849	16,739	8,498	4,106	-
二零零七年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>6,849</u>	<u>16,739</u>	<u>8,498</u>	<u>6,856</u>	<u>418,208</u>

(iii) 敏感度分析

下表顯示本集團之除稅後溢利及保留溢利因應外匯匯率合理可能變動(本集團於結算日承受重大之外匯匯率風險)之概約變動。權益之其他部份不會因外匯匯率變動而受到影響。

	二零零八年		二零零七年	
	外匯匯率之 升/(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外匯匯率之 升/(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
越南盾	10 (10)	2,967 (2,967)	5 (5)	2,507 (2,507)
英鎊	10 (10)	– –	5 (5)	6,993 (6,993)
歐元	10 (10)	– –	5 (5)	20,395 (20,395)
澳元	10 (10)	41,788 (41,788)	5 (5)	10,368 (10,368)
加幣	10 (10)	49,023 (49,023)	5 (5)	11,466 (11,466)
日圓	10 (10)	5,366 (5,366)	5 (5)	3,562 (3,562)

敏感性分析乃假定外匯匯率變動於結算日發生及已應用於本集團該日存續的財務工具所涉及之貨幣風險，而所有其他變數(尤其是利率)均維持不變。

上述之變動指管理層對直至下一個年度結算日止期間的外匯匯率合理可能變動之估計。就此而言，現假定港元與美元之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣的價值之任何變動而受到重大影響。上表所列示分析之結果代表對本集團旗下各實體按其各自之功能貨幣計算並根據結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅後溢利及權益之影響總額。二零零七年按同一基準進行分析。

(d) 利率風險

本集團因賺取收入之財務資產所產生之利率變動影響而涉及利率風險，下表列示於結算日及其重新定價期間或到期日(以較早期間為準)之實際利率。

	定息/浮息	二零零八年		二零零七年	
		實際利率	一年內 千港元	實際利率	一年內 千港元
現金及現金等值項目	浮息	0.18% ~ 3.04%	34,140	1.35% ~ 3.62%	26,115
現金及現金等值項目	定息	0.28% ~ 7.52%	1,292,286	2.00% ~ 6.73%	1,063,300

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行借款為10,000,000港元。利率之110點子合理可能變動將不會對本集團於年內之溢利或虧損構成重大影響，亦不會對本集團之權益構成影響。

(e) 公平值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項、應計費用、流動借款及流動撥備之公平值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟還款日期為二零一零年四月三十日之欠少數股東之免息貸款則除外，有關之免息貸款於二零零八年十二月三十一日之賬面值為96,117,000港元(二零零七年：90,616,000港元)，與其公平值相若，而該貸款之面值為103,894,000港元(二零零七年：103,835,000港元)。公平值乃按類似財務工具之現行市場利率估計貼現後之未來現金流量之現值。

(f) 公平值估計*非上市證券及非上市投資基金*

公平值乃按結算日之市場報價計算而未有就交易成本作出任何扣減。

遠期外匯合約

遠期外匯合約之公平值於結算日按遠期匯率而釐定。

28. 僱員福利

本集團參與香港、中國及越南之界定供款退休計劃。

本集團於香港經營之各公司根據香港強制性公積金計劃條例，為按照香港僱傭條例受僱之僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃由獨立受託人管理，為界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%向該計劃供款，惟每月相關收入以20,000港元為上限。對計劃作出之供款乃即時歸屬。

本集團於中國經營之附屬公司僱員均為中國地方政府營運之中央退休金計劃成員。該附屬公司向該等中央退休金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利資金。中國附屬公司所作退休供款乃根據中國相關法規以僱員薪金成本之20%支付，並於發生時計入綜合收益表。向中國地方政府設立之中央退休金計劃作出退休供款時，該附屬公司有關退休金之責任亦隨即解除。

本集團於越南經營之附屬公司僱員均為越南地方政府營運之社會保障基金計劃之成員，而該附屬公司向該等社會保障基金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利、產假福利及病假福利基金。越南附屬公司所作社會保障供款乃根據社會保障法規以僱員基本薪金之15%現行比率支付。

29. 承擔

(a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂立合約	14,302	40,647
已批准但未訂立合約	3,742	35,990
	18,044	76,637

(b) 於二零零八年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年內屆滿之物業租約	259	192

30. 或然負債

(a) 於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零零七年：8,252,000港元)。

(b) 於二零零八年十二月三十一日，本公司就聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為65,989,000港元(二零零七年：82,589,000港元)。

(c) 於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為31,941,000港元(加幣5,000,000元)(二零零七年：39,975,000港元(加幣5,000,000元))。

(d) 於二零零八年十二月三十一日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公平值無法可靠地計量。

31. 重大關聯交易

除本財務報表別處所披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列重大關聯交易。

(a) 於截至二零零八年十二月三十一日年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司(「大地」，於二零零八年十二月三十一日持有本公司28%股本權益之關聯公司)進行以下交易：

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，欠大地之貸款為28,733,000港元(二零零七年：28,926,000港元)，該筆貸款為無抵押、免息及須按要求還款。
- (ii) 於二零零八年十二月三十一日，欠大地之款項為20,890,000港元(二零零七年：28,562,000港元)，包括：
 - 於二零零八年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之計息賬項為2,703,000港元(二零零七年：5,531,000港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為86,000港元(二零零七年：200,000港元)。
 - 於二零零八年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之不計息賬項為18,187,000港元(二零零七年：23,031,000港元)。
- (iii) 於二零零八年十二月三十一日之少數股東貸款包括欠大地之款項面值54,702,000港元(二零零七年：55,840,000港元)(未扣貼現影響4,095,000港元(二零零七年：7,109,000港元))，該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。
- (iv) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司一間附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支)743,000港元(二零零七年：676,000港元)。
- (v) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共3,204,000港元(二零零七年：3,204,000港元)。

何建源先生及何建福先生各自間接擁有大地二分之一權益，亦為大地之董事。彼等在上述交易被視為有利益關係。

(b) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司若干附屬公司與何建昌(「何建昌」)(於二零零八年十二月三十一日在任之本公司之非執行董事兼主要股東)按一般商業條款進行以下交易：

- (i) 欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項4,256,000港元(二零零七年：4,281,000港元)。
- (ii) 何建昌貸款指何建昌於截至二零零八年十二月三十一日止年度借予一間附屬公司之免息貸款6,960,000港元(二零零七年：7,007,000港元)，該筆款項為無抵押及須按要求還款。
- (iii) 於二零零八年十二月三十一日分類為非流動負債之少數股東貸款包括欠何建昌之款項面值13,251,000港元(二零零七年：13,526,000港元)(未扣貼現影響992,000港元(二零零七年：1,722,000港元))，該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。

32. 會計估計及判斷

附註27載有關於財務工具之假設及風險因素之資料。其他估計不明朗因素之主要來源如下：

(a) 估計不明朗因素之主要來源

(i) 投資物業的估值

投資物業按公開市值計入資產負債表，而公開市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以結算日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

(ii) 物業、廠房及設備的估計可使用年期

本集團根據物業、廠房及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用年期。本集團每年均會根據不同因素(包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的預期用途)檢討其可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、廠房及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產。

(iii) 資產減值

本集團於各結算日審閱內部與外部之資料來源，以辨識有否跡象顯示資產可能出現減值或先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。本集團於有任何上述跡象出現時估計其可收回金額。資產之可收回金額或其所屬之現金產生單位乃其淨售價與可使用價值兩者之較高者。於評估可使用價值時，預計日後現金流量按扣稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前市場對現金時間價值及資產特定風險之評估。編製預測未來現金流量涉及未來收益及經營成本之估計，而有關估計乃以本集團所得資料支持之合理假設作基準。此等估計之變動可導致未來數年出現額外減值撥備或減值轉回。

(iv) 可出售股本證券之減值虧損

當可出售股本證券之公平值大幅或持續下跌至低於其成本，本集團便會確定該等可出售股本證券出現減值。確定公平值下跌至低於其成本而不能在合理時限內收回屬判斷性質，故損益可受此判斷之差異所影響。

(v) 遞延稅項資產

本集團於各結算日審閱遞延資產面值，當並無足夠應課稅收入可運用全部或部份遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以運用全部或部份遞延稅項資產。

(vi) 衍生財務工具之公平值

在釐定財務工具之公平值時，本集團運用其判斷以選定各種方法及主要按照每個結算日之市場現況作出假設。就並非在活躍市場上交易之財務工具而言，有關公平值按貼現現金流量估值法以本集團當時可採用之同類財務工具之現行市場外匯匯率貼現未來合約之現金流量列值。

(b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

本集團臨時租出若干物業，但決定不將該等物業視作投資物業處理，原因是本集團無意將長期持有該等物業以作資本增值或賺取租金收入。因此，此等物業於結算日被分類為待售物業。

33. 截至二零零八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零八年十二月三十一日止之會計年度尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋，而本財務報表並未採納該等修訂、新訂準則及詮釋。

本集團正在評估此等修訂、新訂準則及新訂詮釋對初始應用期間之預計影響。目前之結論是，採納此等修訂、新訂準則及新訂詮釋應不會嚴重影響本集團之經營業績及財政狀況。

此外，預期以下變化會導致在本集團之財務報表作出經修訂之披露，包括於首次採納期間重列比較金額：

於下列日期或之後開始
之會計期間生效

香港財務報告準則第8號
香港會計準則第1號
(二零零七年經修訂)

營業分部
財務報表之呈列

二零零九年一月一日
二零零九年一月一日

34. 附屬公司

下表載列附屬公司之詳情，而所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，其業績、資產及負債已併入本集團之財務報表內。除另有所指外，所持股份類別為普通股。

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為 澳門幣9,999,000元 及澳門幣1,000元，合共 澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及 投資控股
Carrigold Limited*	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行 之無面值股份	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞 共和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	100%	-	100%	投資控股
Lam Ho Investments Pte Limited	新加坡	32,507,299股股份	91.60%	-	91.60%	投資控股
舜成國際有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元之股份	75.01%	-	75.01%	投資控股
金山發展有限公司	澳門	70,000,000股每股面值 澳門幣1元之股份	70.61%	-	70.61%	物業發展及 物業投資
海洋花園管理有限公司*	澳門	兩配額分別為 澳門幣99,000元及 澳門幣1,000元，合共 澳門幣100,000元	69.90%	-	99%	大廈管理
Honister Investment Limited	利比亞 共和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	70.61%	-	100%	金融控股
海洋俱樂部有限公司	澳門	100,000股每股面值 澳門幣1元之股份	70.61%	-	100%	經營會所
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	64.12%	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店有限公司*# (「晴川」)	中國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
Lam Ho Finance Limited*	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之股份	91.60%	-	100%	金融投資

* 附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關總資產淨值及總營業額分別佔有關綜合總額約7.76% (二零零七年：9.27%) 及9.71% (二零零七年：9.12%)。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

35. 聯營公司

下表載列聯營公司之詳情，而所有該等聯營公司均為足以影響本集團業績或資產之非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立/ 經營地點	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Chateau Ottawa Hotel Inc — 附註(a)	註冊成立	加拿大	50%	—	50%	經營酒店
環球地產有限公司	註冊成立	澳門	50%	—	50%	停業
國際發展有限公司	註冊成立	澳門	40%	—	40%	停業
舜昌國際有限公司 — 附註(b)	註冊成立	香港	35.01%	—	35.01%	物業投資
Porchester Assets Limited ([PAL]) — 附註(c)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	—	投資控股
KSF Enterprises Sdn Bhd ([KSF]) — 附註(d)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	—	投資控股

附註：

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc在渥太華擁有一間由Sheraton Inns Canada特許經營之酒店渥太華喜來登酒店。
- (b) 舜昌國際有限公司在中國從事物業投資。
- (c) PAL擁有一間全資附屬公司Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd ([Glynhill])，而Glynhill持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited ([CCH]) 51%權益。CCH乃由Glynhill及一間越南公司根據越南法律註冊成立之合營公司，以發展、裝修及經營位於越南之帆船酒店。根據合營協議及其後於一九九七年五月十九日增加註冊股本，CCH之法定股本為143,800,000港元(18,600,000美元)。Glynhill注入其中73,300,000港元(9,500,000美元)，餘數70,500,000港元(9,100,000美元)由越南合營夥伴以為期四十八年之土地(2,612平方米)使用權方式注資。另外，Glynhill承諾代CCH擔保或給予高達305,000,000港元(39,400,000美元)之附息股東貸款，用以發展及裝修酒店及作為一般營運資金。合營期由一九九二年十月八日起計，為期四十八年，期滿後，經合營夥伴雙方同意及當地有關當局批准，可延長合營期。
- (d) KSF擁有一間全資附屬公司KSD Enterprises Limited，經營位於多倫多機場之Doubletree by Hilton及位於加拿大魁北克加蒂諾之Four Points Hotel by Sheraton。

3. 本集團之財務及交易前景

預期二零零九年之經營收入將較二零零八年為少，原因是本公司經營業務之所有市場現時正處於經濟調整及收縮過程。

4. 債務

於二零零九年六月三十日(即就編製債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

借款

	附註	千港元
無抵押		
聯營公司貸款	(i)	1,364
少數股東貸款	(ii)	129,117
一間關聯公司貸款及墊款	(iii)	19,363
		<hr/>
須於一年內償還之借款總額		149,844
		<hr/> <hr/>

- (i) 聯營公司貸款為無抵押、不計息及無固定還款期。
- (ii) 少數股東貸款為無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值為數103,996,000港元(未扣貼現影響4,936,000港元)並須於二零一零年四月三十日償還之貸款除外。
- (iii) 一間關聯公司(大地置業有限公司)貸款及墊款為無抵押、不計息及須按要求還款，惟與本公司若干附屬公司之賬項2,539,000港元除外，該賬項按香港銀行同業拆息加0.5厘計息。

承擔

- (a) 於二零零九年六月三十日，本集團尚有資本承擔25,196,000港元，包括已訂約之承擔9,082,000港元及已授權但未訂約之承擔16,114,000港元。
- (b) 於二零零九年六月三十日，就於一年內屆滿之物業租約而言，本集團根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額為106,000港元。

銀行信貸

於二零零九年六月三十日，本集團尚有銀行信貸總額85,000,000港元，該銀行信貸以位於氹仔賬面值為101,437,000港元之待售物業作抵押。於二零零九年六月三十日，概無任何銀行信貸被動用。

或然負債

- (a) 於二零零九年六月三十日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元。
- (b) 於二零零九年六月三十日，本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為64,230,000港元。
- (c) 於二零零九年六月三十日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為32,260,000港元(加幣5,000,000元)。

董事認為本集團及本公司將不大可能涉及根據任何擔保而向其提出之申索。

遠期外匯合約

於二零零九年六月三十日，本集團擁有尚未行使之遠期外匯合約面值262,455,000港元，以及截至該日產生自遠期外匯合約之衍生財務資產及負債分別3,221,000港元及8,082,000港元。

免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債及一般應付貨款外，於二零零九年六月三十日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及流通在外及獲授權或以其他方式設立但未發行之債券及定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、質押、有擔保或無擔保、有抵押或無抵押之融資租賃或租購承擔、擔保或其他未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，於二零零九年六月三十日起至最後可行日期(包括當日)止期間，本集團之債務概無任何重大變動。

5. 營運資金

董事認為，待收購事項完成後及在並無發生不可預見之情況下，經計及本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行信貸)，本集團擁有充足營運資金以應付其於本通函日期起計未來至少十二個月之現金需求。

酒店物業之未經審核財務資料

以下所載酒店物業之未經審核財務資料乃由董事根據賣方提供之資料編製。除該等有限之資料外，董事未能從賣方取得與酒店物業有關之酒店物業其他經營開支(包括折舊、融資成本及稅項撥備)之相關賬簿及記錄，以編製有關酒店物業之未經審核財務資料。

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零零六年 千美元	二零零七年 千美元	二零零八年 千美元	二零零九年 千美元	二零零八年 千美元
酒店收益						
— 客房		30,731	30,090	32,323	5,610	7,815
— 餐飲		14,792	16,057	16,258	2,960	4,244
— 其他	1	3,260	3,100	2,832	812	735
		<u>48,783</u>	<u>49,247</u>	<u>51,413</u>	<u>9,382</u>	<u>12,794</u>
酒店開支						
— 客房		(8,601)	(8,357)	(8,980)	(1,952)	(2,299)
— 餐飲		(11,622)	(12,815)	(13,440)	(2,777)	(3,488)
— 其他	2	(15,314)	(15,867)	(15,368)	(3,198)	(3,916)
		<u>(35,537)</u>	<u>(37,039)</u>	<u>(37,788)</u>	<u>(7,927)</u>	<u>(9,703)</u>
經營溢利		<u>13,246</u>	<u>12,208</u>	<u>13,625</u>	<u>1,455</u>	<u>3,091</u>

上文所載酒店物業截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止三個月之收支報表乃由本公司董事根據賣方提供之相關資料採用與本集團所採納者大致相同之會計政策編製。

由於賣方已知會本公司其並無編製酒店物業之任何估值報告，故本通函並無披露酒店物業過往三年之估值。外部估值師PKF Consulting Limited於二零零九年六月一日對酒店物業進行估值，有關估值報告載於本通函附錄四內。

附註

1. 其他酒店收益指經營酒店物業產生之配套服務費收入。
2. 其他酒店開支指經營酒店物業產生之員工成本、營銷及電訊開支及其他附屬開支。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)段，本公司董事聘用本公司之核數師畢馬威會計師事務所，根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行商定程序之應聘工作」就編纂酒店物業之未經審核財務資料執行有關程序。本公司核數師已同意上列酒店物業之未經審核財務資料（所採用之會計政策與本公司所採用者在重大方面一致）所包含摘錄自酒店物業相關賬簿及記錄之金額或根據酒店物業之賬簿及記錄所載賬款計算之金額。本公司核數師報告，彼等認為有關資料乃摘錄自酒店物業之相關賬簿及記錄或根據有關資料計算，並已妥為編製。核數師所履行之程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則執行之核證工作。因此，核數師並不就酒店物業之未經審核財務資料作出任何保證。

下文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)發出之報告全文，以供載入本通函。誠如附錄五「備查文件」一節所述，本報告之副本可供查閱。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

我們就激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)於二零零九年七月二十七日發佈之通函(「通函」)，內容有關 貴公司與Starwood San Francisco Realty I LLC就收購位於美國加利福尼亞州舊金山之W Hotel(「收購事項」)於二零零九年七月二日訂立之協議)附錄三所載之 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以提供收購事項對所呈列財務資料可能造成之影響之有關資料。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄三所載之 貴集團未經審核備考財務資料之緒言及附註。

責任

貴公司董事全權負責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段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告。對於我們先前就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而出具之任何報告，除於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外，我們概不承擔任何責任。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函所載備考財務資料之會計師報告」進行工作。我們之工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審查。

由於我們之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱工作準則進行之審核或審閱，故我們並無對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

我們在策劃和進行工作時，均以取得我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充分證據，以合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，有關基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之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 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，且因其假設性質使然，未經審核備考財務資料不能保證或指示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日或未來任何日期之財務狀況。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

此致

激成投資(香港)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

二零零九年七月二十七日

A. 緒言

以下為根據本集團之過往綜合資產負債表編製之本集團緊隨收購酒店物業(「收購事項」)完成後之未經審核備考資產及負債報表(已作出下文附註所述之進一步調整)，旨在說明收購事項對本集團資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日進行。

未經審核備考資產及負債報表僅為說明之用而編製，因其假設性質使然，未必可真實反映倘收購事項在二零零八年十二月三十一日完成，則本集團於收購事項後或任何未來日子之財務狀況。

本集團於二零零八年十二月三十一日之過往綜合資產負債表摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之已刊發年報。

B. 未經審核備考資產及負債報表
於二零零八年十二月三十一日

	本集團 千港元 (經審核)	收購事項之 備考調整 千港元 (未經審核)	附註	本集團於 收購事項後 千港元 (未經審核)
非流動資產				
固定資產				
— 投資物業	247,400	—		247,400
— 其他物業及固定資產	653,979	702,925	(i)	1,356,904
— 根據營業租約持作自用之 租賃土地權益	120,959	—		120,959
	1,022,338	702,925		1,725,263
聯營公司權益	138,177	—		138,177
可出售證券	1,785	—		1,785
	1,162,300	702,925		1,865,225
流動資產				
交易證券	37,692	—		37,692
待售物業	332,767	—		332,767
存貨	2,663	—		2,663
應收貨款及其他應收賬款	36,303	—		36,303
衍生財務資產	296	—		296
存款及現金	1,326,426	(702,925)	(i)	623,501
	1,736,147	(702,925)		1,033,222
流動負債				
銀行貸款	10,000	—		10,000
應付貨款及其他應付賬款	193,423	—		193,423
聯營公司貸款	1,364	—		1,364
少數股東貸款	37,014	—		37,014
一間關聯公司貸款	28,733	—		28,733
欠一間關聯公司款項	20,890	—		20,890
衍生財務負債	6,106	—		6,106
應付稅項	29,974	—		29,974
	327,504	—		327,504
流動資產淨值	1,408,643	(702,925)		705,718
資產總值減流動負債	2,570,943	—		2,570,943

	本集團 千港元 (經審核)	收購事項之 備考調整 千港元 (未經審核)	附註	本集團於 收購事項後 千港元 (未經審核)
非流動負債				
少數股東貸款	96,117	-		96,117
遞延稅項負債	11,654	-		11,654
	<u>107,771</u>	<u>-</u>		<u>107,771</u>
資產淨值	<u>2,463,172</u>	<u>-</u>		<u>2,463,172</u>

附註：

(i) 有關調整指應付賣方之酒店物業收購成本90,000,000美元(相當於約697,500,000港元)及就收購事項應付之估計附帶成本約700,000美元(相當於約5,400,000港元)，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日完成。

(ii) 概無作出任何調整以反映本集團於二零零八年十二月三十一日後之任何交易結果或訂立之其他交易。

於編製本集團於收購事項後之備考財務資料時，酒店物業於二零零九年一月一日起至完成日期止期間之財務業績連同所有其他交易及資產淨值變動及酒店物業於完成日期之公平值調整均被視為二零零八年十二月三十一日後之未來事件或決定，且並未被視為根據上市規則第4.29(6)條作出之調整，因此並未於編製未經審核備考財務資料時加以考慮。

(iii) 於編製本集團於收購事項後之備考財務資料時，以美元計值之金額均按匯率1美元兌7.75港元換算為港元。

下文為獨立物業估值師PKF Consulting就其對激成投資(香港)有限公司將予收購之酒店物業於二零零九年六月一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



50 California Street
19th Floor
San Francisco, CA 94111

Telephone (415) 288-3102
Telefax (415) 433-7844

敬啓者：

我們已遵照激成投資(香港)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」)之指示，完成對位於美利堅合眾國(「美國」)加利福尼亞州舊金山Third Street 181號共有404間客房之W Hotel(「標的物業」)之評估。

本估值旨在評估上述物業完全產權按「現狀」基準於二零零九年六月一日之市值，以供載入公開通函。我們關於 貴公司將予收購物業之估價是我們對於該物業市價之意見。所謂市價，就我們所下之定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方和自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行物業交易之估計金額。」市價為賣方在市場上可合理取得之最高售價，也是買方在市場上可合理取得之最優惠價格。標的物業是按持續經營基準進行估值，包括於不動產、動產及無形價值之所有權利。

我們的估值工作包括視察標的物業、分析當地經濟及市場狀況、檢查標的物業之過往經營表現、估計標的物業之未來經營表現以及採用收入資本化法及銷售比較法進行估值。於收入資本化法中，該物業之估計市價乃基於預測該設施之經營財務業績所作出之收支分析計算。該物業之價值乃採用直接資本化法及折現現金流量分析進行估計。就銷售比較法而言，我們找出七項有關舊金山酒店之可資比較銷售案例。該等銷售在市場導向及實際佈局方面被視為與標的物業

可資比較。但是，上述七項銷售案例均於二零零八年之前進行，及由於目前市場上債務資本緊缺，導致物業價值面臨下調壓力，故須根據市況作出重大調整。因此，我們認為在視作合理推論根據該方法得出之結論不可視作最終結論。其後，我們核對根據該等方法計算得出之各項估值指標，藉以取得最終估值。謹請注意，我們並無採用成本法，皆因我們認為此項估值法不能適當反映標的物業之價值。

就我們所確信，本估值乃遵循估值協會專業估值慣例之專業操守及準則守則、美國資產評估基金會估值標準委員會制定之專業評估慣例之統一標準(USPAP)及1989年金融機構改革、復蘇和執行法案(FIRREA)之規定進行。就我們所確信，本估值報告載有估值基準之所有重大詳情，已按上市規則第5.05條之規定遵循由皇家特許測量師學會(香港分會)及香港測量師學會公佈之「香港物業資產估值指引備忘」。本函件報告無意提供有關我們所作研究及分析之詳盡闡述，而旨在構成最終價值陳述。有關我們所作研究及分析之詳盡闡述載於我們為 貴公司編製之有關標的物業之全面論述報告內。

是次估值之資料來源包括與標的物業之管理層、競爭物業之人員、當地政府及社區機構代表、行業專家、當地房地產經紀公司及經紀人之會談以及內部資料。標的物業之財務報表由 貴公司及仲量聯行(該交易之上市房地產經紀公司)提供。鑒於該等報表並非由我們編製，因此我們不對其準確性承擔責任，但假設該等報表為正確。儘管如此，我們並無理由懷疑 貴公司及仲量聯行向我們提供且對我們的估值有重大影響之資料之真確性。我們亦獲 貴公司確認，所提供之資料概無遺漏重大事實。

我們的估值並未考慮標的物業所欠負之任何抵押、按揭、當地稅項或款額。除另有說明外，我們假設標的物業概不附帶可能影響其市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，我們之報告所載之一切款項均以美元(美元)計值。概無就有關資金從美國劃撥至香港作出任何撥備。此外，是次估值受下列四種特殊假設所限。

- 標的物業目前由Starwood Hotels & Resorts Worldwide (「Starwood」)擁有及管理。就我們所知， 貴公司已同意根據日期為二零零九年四月二十八日之意向書(「意向書」)向Starwood購買標的物業。根據我們對意向書之審閱， 貴公司已同意留聘Starwood以管理標的物業。就是次估值而言，乃假設出售標的物業，我們亦假設與Starwood訂立之所有協議將會出讓予新業權擁有人及已售出酒店將會就Starwood之管理設立產權負擔。扣除管理費用是計算標的物業持續經營價值之第一步。就此所得之收入(扣除管理費用)會用於計算不動產及動產之價值。預計標的物業銷售將於二零零九年七月三十日完成。

- 就我們所知，標的物業之餐廳及三間「E-WOW」套房須稍作設備改善。經審閱Starwood之物業改善計劃（「物業改善計劃」），我們認為物業改善計劃將令標的物業大幅增值，並使標的物業得到充分利用。因此，我們已將計劃翻新工程納入我們按「現狀」基準作出之估值中。通過與Michael Pace（標的物業之總經理）之談話，我們得知物業改善計劃將耗資約2,000,000美元（每個房間4,950美元）。因此，我們已扣減物業改善計劃之成本2,000,000美元，以達致我們對標的物業於「現狀」下之市價估值。於作出現金流量預測時，我們已考慮上述翻新工程對標的物業未來市場表現之預期影響。翻新工程預計將於計劃完成日期起計18個月內完成。
- Starwood將四樓約5,100平方英尺出租予Bliss World LLC，以供其經營Bliss（一間完善服務之水療康體及美髮中心，為Starwood之全資附屬公司）。就是次估值而言，我們假設Bliss World LLC將繼續經營水療康體及美髮中心及租約將出讓予 貴公司。
- 標的物業並無泊車設施。因此，Starwood已與鄰近停車庫訂立一項協議。該停車庫由舊金山現代藝術博物館所有，位於Minna Street 147號。就是次估值而言，我們假設 貴公司將承擔此項租約。

未經估值師作出書面批准，本估值證書之全部或任何部份或任何有關提述概不得以本證書所示之形式及內容收錄於任何已刊發文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式刊發。

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，且概無於 貴集團任何成員公司之股本中持有實益權益，亦無任何權利（不論是否可合法強制執行）可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券。

隨附我們的估值概要及估值證書。

此致

5670 W. Cog Hill Terrace
Dublin, California 94568 USA
激成投資(香港)有限公司
列位董事 台照

PKF Consulting

簽署人：西部行政總裁
Thomas E. Callahan, CPA, CRE,
FRICS, MAI
thomas.callahan@pkfc.com (415)
788-3102
State of California Certified General
Real Estate Appraiser AG009618

簽署人：高級副總裁
Christopher A. Kraus, MAI
chris.kraus@pkfc.com (406)
582-8189
State of California Certified General
Real Estate Appraiser AG029222

謹啟

二零零九年七月二十七日

附註： Thomas E. Callahan, CPA, CRE, FRICS, MAI及Christopher A. Kraus, MAI分別在美利堅合眾國之住宿設施估值方面擁有25年及10年之經驗。

估值概要

物業

二零零九年六月一日
「現狀」下之市值

貴公司將予收購並持作投資之物業

美國加利福尼亞州舊金山
Third Street 181號
W Hotel
(郵編：94107)
地目編號：25-3722-81

91,000,000美元

估值證書

貴公司將予收購並持作投資之物業

二零零九年

六月一日

物業	概況及年期	佔用詳情	「現狀」下之市值
美國加利福尼亞州 舊金山Third Street 181號 W Hotel (郵編：94107) 地目編號：25-3722-81	該物業為一幢33層 (包括兩層地庫)高 共有404間客房之W Hotel，建於一九九 九年。該酒店之總建 築面積為289,418平 方英尺。該酒店位 於一幅佔地0.5英畝 (22,440平方英尺)之 地塊上。	該物業目前為設有 404間客房之酒店。 該酒店以完全產權形 式持有。 根據相關法律，無須 支付任何地租或地 稅。	91,000,000美元

附註：

- 該物業之完全產權目前由Starwood Hotels & Resorts Worldwide控制之實體SLT Realty, LP持有。Starwood Hotels & Resorts Worldwide於一九九九年開發該物業，並一直為該物業之惟一業權擁有人。
- 根據我們對 貴公司提供之文件之審查結果，概無有關或影響該物業之選擇權或優先購買權或就該物業登記且將對該物業市值造成不利影響之其他重大產權負擔。
- W Hotel位於C-3-S區(Downtown Support District)。C-3指定為市區商業區，包括成為城市、地區、國家及國際商業中心之舊金山市區。C-3-S區可作廣泛之住宅及商業用途，包括用於辦公、零售、居住、娛樂及機構駐地。有關酒店均為有條件使用之物業。W Hotel則為合法及符合C-3-S區用途之物業。
- 二零零八年，W Hotel之客房平均日租金收入為288.23美元，客房出租率為75.6%，經營溢利總額為16,949,843美元，經營收入淨額為11,184,963美元。
- W Hotel將四樓約5,100平方英尺出租予Bliss水療康體及美髮中心。二零零九年之年度租金約為106,121美元，即每月約8,843美元。
- 是次估值乃根據以下主要假設作出

主要估值假設	
資本化比率(穩定年度)	9.0%
資本化比率(終止年度)	9.5%
資本化比率(首年經營收入淨額)	6.0%
貼現率	12.0%
稅率	1.16300%
假設年度通脹率	3.0%
物產稅年度增幅	2.0%

1. 責任聲明

本文件乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何內容產生誤導。

2. 董事之股份權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債券中擁有如下權益，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括本公司一名董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入本公司按照該條所存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所：

普通股（除另有所指外）數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	權益	
				合計	百分比(%)
激成投資(香港)有限公司	何建源	204,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,760,800	58.13
	何建福	480	197,556,320 ⁽²⁾	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	–	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	–	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	–	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	–	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	–	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	–	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	–	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	–	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	–	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司－實繳註冊資本(以美元計)	何建源	–	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	–	13,163,380 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	–	1,017,120	6.24
	郭志舜	–	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司－普通股	何建源	–	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	–	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	–	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	–	50,000	0.07

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	權益	
				合計	百分比(%)
海洋花園管理有限公司	何建源	–	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	–	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	–	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	–	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	–	195	1.95
	郭志舜	–	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	–	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
	何建福	–	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc – 普通股	何建源	–	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
	何建福	–	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc – 優先股	何建源	–	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00
	何建福	–	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00

附註：

- 指由有關董事實益擁有之權益。
- 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。何建源、何建福、謝思訓及陳磊明為Kansas Holdings Limited之董事，而何建源、何建福及謝思訓為大地置業有限公司之董事。
- 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。

11. 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
12. 指本公司直接持有之2,500股股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,499股股份(24.99%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之5,001股股份(50.01%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
13. 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
14. 指本公司間接持有之2,250,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之225,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)或債券中擁有任何權益或淡倉，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括本公司一名董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入本公司按照該條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

3. 董事之合約權益

於最後可行日期，有下列並無註明期限之安排：

- (a) 大地置業有限公司(「大地」)向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (b) 大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

4. 董事於競爭業務之權益

本集團於武漢之酒店項目武漢晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市。何建福先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

5. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

6. 重大合約

除買賣協議(有關詳情於本通函董事會函件內披露)外，本集團成員公司概無於緊接本通函發佈日期前兩年至最後可行日期(包括當日)止期間訂立屬或可能屬重大之任何合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

7. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零零八年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來之財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

8. 訴訟

本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意

畢馬威會計師事務所及PKF已就本通函之刊發分別發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為已作出載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
PKF	加利福尼亞洲房地產總估值師

10. 董事及專家於本集團資產中之權益

於最後可行日期，董事、畢馬威會計師事務所及PKF均無於二零零八年十二月三十一日（本集團編製最近期經審核財務報表之日期）以來本集團任何成員公司收購、出售、或租賃之任何資產或本集團任何成員公司擬收購、出售、或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有權益，亦無擁有任何權利（無論是否可合法強制執行）以認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券。

11. 一般事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司之公司秘書為袁肖玉女士，彼自一九八九年十二月一日起出任本公司之公司秘書職務。
- (c) 本公司之註冊辦事處設於香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

12. 備查文件

下列文件之副本將自本通函發佈日期起至二零零九年八月十日（即本通函發佈日期後14日）（包括該日）止期間之任何營業日（不包括星期六）之正常營業時間內，在本公司之香港主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本通函附錄四所載PKF就酒店物業出具之估值報告；
- (d) 本附錄「專家資格及同意」一段所述之同意書；
- (e) 買賣協議；
- (f) 本通函；及
- (g) 本通函附錄三所載有關本集團未經審核備考財務資料之報告。