



Shun Ho Resources Holdings Limited

( 順 豪 資 源 集 團 有 限 公 司 )

(Stock Code 股份代號: 253)

---

ANNUAL REPORT 2007

二 零 零 七 年 年 報

# 目錄

---

|                 | 頁數    |
|-----------------|-------|
| 公司資料 .....      | 2     |
| 股東週年大會通告 .....  | 3-4   |
| 主席報告 .....      | 5-6   |
| 董事簡介 .....      | 7     |
| 企業管治報告 .....    | 8-10  |
| 董事會報告 .....     | 11-15 |
| 獨立核數師報告 .....   | 16    |
| 綜合收益表 .....     | 17    |
| 綜合資產負債表 .....   | 18    |
| 公司資產負債表 .....   | 19    |
| 綜合權益變動報表 .....  | 20    |
| 綜合現金流量表 .....   | 21-22 |
| 綜合財務報告表附註 ..... | 23-63 |
| 財務概要 .....      | 64    |
| 主要物業詳情 .....    | 65-66 |

## 公司資料

---

### 執行董事

鄭啟文先生 (主席)  
許永浩先生

### 非執行董事

鄭啟豪先生  
呂馮美儀女士

### 獨立非執行董事

郭志燊先生  
陳儉輝先生  
許堅興先生

### 公司秘書

李業華先生

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道八十八號  
太古廣場第一座三十五樓

### 律師

歐華律師行  
香港中環  
花園道一號  
中銀大廈四十樓

胡關李羅律師行  
香港  
康樂廣場一號  
怡和大廈二十六樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
創興銀行有限公司

### 註冊地址

香港中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓

### 股份過戶處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東二十八號  
金鐘滙中心二十六樓  
電話：2980 1333

## 股東週年大會通告

茲通告順豪資源集團有限公司（「本公司」）謹定於二零零八年五月三十日（星期五）上午十時十五分，假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店五樓召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. (1) 重選退任董事；及  
(2) 授權董事會釐定董事酬金。
3. 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命  
秘書  
李業華

香港，二零零八年四月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
3. 本公司將由二零零八年五月二十六日（星期一）至二零零八年五月三十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份之過戶登記手續。為確定有權出席大會並於會上投票之股東之名單，所有股份之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零八年五月二十三日（星期五）下午四時三十分前送抵本公司之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。

4. 就本通告第2(1)項而言，建議重選退任董事之詳細資料載列如下：

(a) 鄭啟文先生，執行董事，四十六歲，於一九九零年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司順豪科技控股有限公司及華大地產投資有限公司之執行董事，該兩間公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼有超過二十年於建築、物業投資及發展之經驗及有超過十年於酒店管理之經驗。彼於英國就讀大學並畢業，持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。彼為鄭啟豪先生之胞兄。除上文所披露者外，鄭啟文先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

鄭啟文先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予鄭啟文先生之執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零零七年五月二十五日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定，鄭啟文先生並無收取董事袍金及付予鄭啟文先生截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他酬金為90,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，鄭啟文先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理層

## 股東週年大會通告

或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，鄭啟文先生被視為持有本公司216,608,825股股份之權益。

- (b) 鄭啟豪先生，非執行董事，四十四歲，律師，於一九九九獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司順豪科技控股有限公司及華大地產投資有限公司之非執行董事，該兩間公司之股份在聯交所上市。彼為合資格律師具有多年經驗。彼於Warwick大學畢業，持有法律學士學位。彼乃鄭啟文先生之胞弟。彼為香港帝國酒店之董事並於其中擁有公司權益。除上文所披露者外，鄭啟豪先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

鄭啟豪先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予鄭啟豪先生之非執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。鄭啟豪先生並無收取任何截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事袍金及其他酬金。除上文所披露者外，鄭啟豪先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，鄭啟豪先生並無於本公司股份中擁有任何權益。

- (c) 許堅興先生，獨立非執行董事，四十歲，英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師，於二零零五年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司順豪科技控股有限公司及華大地產投資有限公司之獨立

非執行董事，該兩間公司之股份在聯交所上市。彼持有工商管理碩士學位。彼為許堅興執業會計師行之合夥人。彼於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。除上文所披露者外，許堅興先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本公司集團其他成員擔任任何職務。

許堅興先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予許堅興先生之獨立非執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零零七年五月二十五日召開之本公司股東週年大會已經授權董事會釐定截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事袍金，付予許堅興先生截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事袍金為33,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，許堅興先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，許堅興先生並無於本公司之股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，鄭啟文先生、鄭啟豪先生及許堅興先生已確認，並無有關彼等連任之任何其他事宜須知會股東，以及並無其他須根據上市規則第13.51(2)條披露的資料。

5. 於本通告日期，本公司執行董事為鄭啟文先生及許永浩先生；本公司非執行董事為鄭啟豪先生及呂馮美儀女士；本公司獨立非執行董事為郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。

## 主席報告

本人謹向列位股東呈報順豪資源集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及業務經營概況。

### 業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核之綜合溢利737,162,000港元（二零零六年：113,906,000港元）。

本集團之股東資金於本財政年度內增加至862,000,000港元（每股2.8港元）。

### 股息

董事會不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零六年：無）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年五月二十六日（星期一）至二零零八年五月三十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零零八年五月三十日（星期五）舉行之股東週年大會及投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年五月二十三日（星期五）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

### 管理層之討論及分析

於回顧年度，本集團透過其主要附屬公司，華大地產投資有限公司及順豪科技控股有限公司，繼續經營其物業投資、發展及酒店經營。

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之收入大部分來自經營酒店、物業租金收入、利息收入、股息收入及出售一些次要資產之收入總額。

來自酒店經營收入增加16%至198,000,000港元（二零零六年：170,000,000港元）。全年之營業額增加乃歸於旅遊業興旺及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店之業務營運暢順。

物業租金收入來自順豪商業大廈、英皇道633號、柯士甸路19-23號之辦公室商廈，及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店之商舖，合共32,341,000港元。雖然位於英皇道633號之商廈經已落成，然而該商廈成功租出之重大收益將於二零零八年才對收入作出貢獻。

- 本集團的整體經營支出為95,000,000港元（二零零六年：90,000,000港元）及企業管理方面為21,000,000港元（二零零六年：16,000,000港元）。於二零零七年，酒店整體支出為酒店經營收入之48%（二零零六年：53%），反映成本對利潤有更大效益。

於二零零七年十二月三十一日，整體債務為874,000,000港元（二零零六年：316,000,000港元）。資本負債比率約30%（二零零六年：18%），以對外銀行貸款874,000,000港元（二零零六年：316,000,000港元）相對已使用資金2,862,000,000港元（二零零六年：1,732,000,000港元）而計算。由於在二零零六年十二月三十一日後購入發展地盤之總收購成本為1,060,000,000港元及其後之建築成本，故借貸增加558,000,000港元。預計在未來兩或三年內，所購入之發展地盤額外需要500,000,000港元作建築費用。

本集團之銀行借款主要以港元面值按浮動利率計算利息，故本集團之外匯風險極低。

- 於回顧財政年度，投資物業如順豪商業大廈，九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之商舖全部租出。預計所述物業之租金收入會持續增加。

於二零零七年六月，位於英皇道633號之甲級辦公室大廈之建築工程經已落成。該商業樓宇現正放租。於本公布日期，該樓高33層之300,000平方呎辦公室大廈只餘5層尚未租出。預計本集團之租金收入在二零零八年下半年度將因該商廈而大幅增加。該商廈全面租出之利益將於二零零九年反映出來。

## 主席報告

於回顧年度，並無重要物業出售。然而，位於新界黃金海岸之房屋現已可供出租或出售。

於未來一年，由於各國對亞洲之興趣，實施更緊密經貿關係安排，內地進一步放寬訪港旅客及奧運效應，訪港旅遊團將持續增加，而酒店業務將進一步受惠。酒店管理層將致力維持高入住率，尤其致力爭取提高房間租金。

- 於二零零六年十二月三十一日後，本集團收購下列物業\*：

| 物業名稱          | 收購成本<br>千港元             | 獨立估值<br>千港元 | 變動    |
|---------------|-------------------------|-------------|-------|
| 皇后大道西239-243號 | 99,404*                 |             |       |
| 皇后大道西245-247號 | 104,593*                | 466,000     | +128% |
| 柯士甸路19-23號    | 520,093*                | 785,000     | +51%  |
| 寶靈頓道30-40號    | 238,855*                | 522,000     | +119% |
| 皇后大道西249-251號 | 97,401                  | —           | —     |
| <b>總計</b>     | <b><u>1,060,346</u></b> |             |       |

於二零零六年十二月三十一日後購入發展地盤之總收購成本為1,060,000,000港元。

上述收購為本集團提供黃金機會於最繁忙市中心發展超過一千間酒店房間，並有潛在可觀之資本增值及收入。

### 皇后大道酒店發展項目

已獲有關當局批准發展一項四百三十五間酒店房間之項目，現正進行地基工程。

### 尖沙咀柯士甸路

已獲有關當局批准發展一項三百間酒店房間之項目。預期在二零零八年六月展開拆卸舊大廈之工程。

### 銅鑼灣寶靈頓道

已獲有關當局批准發展一項二百六十五間酒店房間之項目，現正進行地基工程。

董事會預計酒店發展項目完成時，除了現有1,000間房間外，將額外加添1,000間房間，將會使本集團在香港成為最大酒店經營集團其中之一，本公司將因現時蓬勃之旅遊業受惠，並將享有潛在經營收入及資本增值。

於回顧財政年度，本集團之僱員數目、薪酬及福利並無重大變動，而薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望未來，董事會認為全球性之低息環境將有利經濟發展及國際旅遊業。中國政府落實中港更緊密經貿關係安排，內地進一步放寬旅客來港旅遊及奧運效應將有助刺激區域性旅遊業。預期酒店業務在來年將會更好，這證明本集團於香港及中國主要城市建立之四星級酒店組合策略正確。最近在香港的通脹環境將加速物業價格上升亦推動香港之營商環境。本集團將繼續留意優質酒店及投資／發展物業，在適當時機購入。

本公司及其附屬公司順豪科技控股有限公司及華大地產投資有限公司之董事會宣布，本公司之執行董事馮志強先生於最近逝世，本公司對此深表哀度。

董事會謹此向已辭世的馮志強先生致謝，感謝其於過去為本公司作出的寶貴貢獻並對其家屬致以最深切的慰問。

承董事會命

主席  
鄭啟文

香港，二零零八年四月十八日

## 董事簡介

---

### 鄭啟文先生，執行董事

四十六歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪科技控股有限公司（「順豪科技」）及華大地產投資有限公司（「華大」）之董事，順豪科技及華大為本公司之附屬公司。鄭先生於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗，並於酒店管理有超過十年之經驗。鄭先生於英國就讀大學並持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為鄭啟豪先生之胞兄。鄭先生為Trillion Resources Limited及Mercury Fast Limited之董事，而該等公司為本公司之主要股東。

### 許永浩先生，執行董事

四十五歲。於一九八八年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪科技及華大之董事。許先生於建築、物業投資及物業發展有超過二十年之經驗及有超過十年之酒店管理經驗。許先生於英國就讀大學並持有土木工程系之學士學位。

### 鄭啟豪先生，非執行董事

四十四歲。律師。於一九九九年獲委任為本公司董事。鄭先生亦為順豪科技及華大之非執行董事。鄭先生為合資格律師具有多年經驗。鄭先生於華威大學畢業並持有法律學士學位。鄭先生乃鄭啟文先生之胞弟。鄭先生為香港帝國酒店之董事並於其中擁有公司權益。

### 呂馮美儀女士，非執行董事

五十六歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司董事。呂馮美儀女士亦為順豪科技及華大之非執行董事。呂馮美儀女士為歐華律師行之合夥人。

### 郭志榮先生，獨立非執行董事

四十五歲。澳洲特許會計師公會會員及香港執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪科技及華大之獨立非執行董事。郭先生為郭志榮會計師事務所之合夥人。

### 陳儉輝先生，獨立非執行董事

四十八歲。英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪科技及華大之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

### 許堅興先生，獨立非執行董事

四十歲。英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師。於二零零五年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪科技及華大之獨立非執行董事。許先生持有工商管理碩士學位。許先生為許堅興執業會計師行之合夥人。許先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。



# 企業管治報告

本公司致力制定良好的企業管治常規守則及程序，所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

## 最佳應用守則及企業管治常規守則

本公司組織章程細則已於二零零五年五月二十七日作出修訂，規定所有董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所訂明之輪值方式告退，即每三年輪流告退。於有關修訂前，本公司之組織章程細則規定三分之一董事（包括非執行董事）須於本公司股東週年大會上輪流告退。

於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效的企業管治常規守則，已取代載於上市規則附錄十四之最佳應用守則。年內，除下列所披露者外，本公司已應用企業管治常規守則列載的原則，並已遵守所有守則條文及大部分建議最佳常規：

### 守則條文第A.2.1條

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啟文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，有利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

### 守則條文第A.4.1條

非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次，於二零零五年五月二十七日舉行的股東週年大會上已提呈，並獲股東通過修訂本公司組織章程細則，據此每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治常規守則的規定同等嚴格。

## 董事會組成及常規

本公司董事會（「董事會」）共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司董事會由七位董事組成，包括兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

鄭啟文先生為鄭啟豪先生之胞兄。除以上所述，董事概無與任何其他董事有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則及企業管治常規守則之規定，所有董事（包括非執行董事）須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第7頁。

根據上述之原因，董事會主席（「主席」）及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向；訂立目標及業務發展計劃；監督高級管理層之表現及負責企業管治。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃；及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

## 企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零零七年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

|                | 出席於二零零七年<br>董事會次數 | 出席率<br>百分比 |
|----------------|-------------------|------------|
| <b>執行董事</b>    |                   |            |
| 鄭啟文 (主席)       | 4/4               | 100%       |
| 許永浩            | 4/4               | 100%       |
| <b>非執行董事</b>   |                   |            |
| 鄭啟豪            | 0/4               | 0%         |
| 呂馮美儀           | 2/4               | 50%        |
| <b>獨立非執行董事</b> |                   |            |
| 郭志榮            | 2/4               | 50%        |
| 陳儉輝            | 1/4               | 25%        |
| 許堅興            | 2/4               | 50%        |

根據本公司組織章程細則，董事會有權委任任何人士成為董事不論是填補空缺或新委任入董事會。董事會會考慮及估量候任董事作為董事會成員之資格、能力及潛在貢獻。

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及合資格會計師均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

### 進行證券交易標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第16頁之獨立核數師報告內。

### 核數師酬金

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約1,900,000港元及稅務與諮詢服務費200,000港元。

### 審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一

## 企業管治報告 (續)

九九五年成立審核委員會(「審核委員會」)。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日作出修訂，大部分內容已採納企業管治常規守則的條文。

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料(中期及年度業績)，以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零零七年已舉行兩次會議以履行上述責務，各成員之出席率載列如下：

|     | 出席於二零零七年<br>審核委員會會議次數 | 出席率<br>百分比 |
|-----|-----------------------|------------|
| 郭志榮 | 2/2                   | 100%       |
| 陳儉輝 | 1/2                   | 50%        |
| 許堅興 | 2/2                   | 100%       |

於本年度內，審計委員會完成了以下工作：

- 審評二零零七年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱二零零七年年中期報告及截止二零零七年六月三十日的中期業績通告；
- 審評二零零七年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；
- 審閱二零零六年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志榮先生(審核委員會主席)、陳儉輝先生及許堅興先生組成。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

### 內部監控

董事會全權負責集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限以協助集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發

放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理(但並非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，並管理(但並非完全消除)營運系統失誤及集團未能達標的風險。

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

內部審計部採用風險及監控機制的審計方式。每年的內部審計工作計劃旨在監察既定的內部監控程序是否如實執行，尤其注意集團可預見的高風險商業活動。

董事會已對本集團內部監控系統效用進行審閱。董事會認為在回顧年度行使之內部監控系統及截至刊發本年報及財務報告表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

### 薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，現時成員包括本公司主席鄭啟文先生(薪酬委員會主席)，以及兩位獨立非執行董事郭志榮先生及陳儉輝先生。於二零零七年薪酬委員會並無舉行會議。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

### 投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料，及(iv)本公司之股份過戶處就股份登記事宜為股東提供服務。

## 董事會報告

---

董事會謹提呈其截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報告表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司。本公司之主要附屬公司及聯營公司之業務分別載列於綜合財務報告表附註33及18。

### 業績及分配

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載列於第17頁之綜合收益表內。

董事會不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零零六年：無)。

### 股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報告表附註25。年內，本公司股本並無變動。

### 儲備

本集團年內儲備之變動載列於財務報告表第20頁，而本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報告表附註26。

於二零零七年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利104,648,000港元(二零零六年：94,304,000港元)。

### 物業、機器及設備

本集團及本公司物業、機器及設備於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報告表附註13。

### 投資物業

本集團之所有投資物業按二零零七年十二月三十一日進行重估。重估引致之增值約923,000,000港元，已計入綜合收益表。

本集團投資物業於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報告表附註15。

### 發展中物業

年內，發展中物業之發展費用約94,000,000港元。

本集團發展中物業於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報告表發展中物業附註16。

### 主要物業

本集團於二零零七年十二月三十一日主要物業之詳情載列於本年報第65頁至66頁。

### 借款

須於一年內償還之銀行貸款於綜合財務報告表內歸納為流動負債，銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報告表附註24。

### 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 董事會報告 (續)

### 董事

年內及截至本報告日期止本公司之董事為：

#### 執行董事

鄭啟文先生

許永浩先生

馮志強先生 (於二零零七年三月十九日離任)

#### 非執行董事

鄭啟豪先生

呂馮美儀女士

郭志榮先生\*

陳儉輝先生\*

許堅興先生\*

\* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則之條款，鄭啟文先生、鄭啟豪先生及許堅興先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，並願意膺選連任。

每一位非執行董事之任期乃根據本公司之組織章程細則所訂立輪流告退期限。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償(法定賠償除外)而本集團不可終止之服務合約。

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 董事於上市證券之權益

於二零零七年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例(「證券條例」)第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

#### 本公司

| 董事姓名 | 身份                | 權益性質 | 持有<br>股份數目          | 約估<br>持股量<br>百分比 |
|------|-------------------|------|---------------------|------------------|
| 鄭啟文  | 彼所控制<br>公司之<br>權益 | 公司   | 216,608,825<br>(附註) | 71.17            |

附註：

Trillion Resources Limited and Mercury Fast Limited分別實益擁有本公司之股份154,006,125股及62,602,700股，佔本公司已發行股本中約50.60%及20.57%。鄭啟文先生於上述公司中均擁有控股權益。

#### 相聯法團

| 董事姓名 | 相聯法團名稱                              | 身份                | 權益<br>性質 | 持有<br>股份數目    | 約估<br>持股量<br>百分比 |
|------|-------------------------------------|-------------------|----------|---------------|------------------|
| 鄭啟文  | 順豪科技控股有限公司<br>(附註1)                 | 彼所控制<br>公司之<br>權益 | 公司       | 350,742,682   | 65.31            |
| 鄭啟文  | 華大地產投資有限公司<br>(附註2)                 | 彼所控制<br>公司之<br>權益 | 公司       | 2,986,809,406 | 50.07            |
| 鄭啟文  | Trillion Resources Limited<br>(附註3) | 實益擁有              | 個人       | 1             | 100              |

## 董事會報告 (續)

附註：

1. 順豪科技控股有限公司，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 華大地產投資有限公司，本公司之間接附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources Limited，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

### 優先認股權

年內，本公司或其任何關聯公司並無擁有任何優先認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零零七年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

### 收購股份或債權之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司、其控股公司或其任何同級附屬公司或附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權而獲得利益。

### 董事於重大合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等詳情載於綜合財務報告表附註32。

另外，本公司與順豪科技及華大有下列各項交易：

- (a) 年內，本公司提供無抵押借款予順豪科技，該借款以香港銀行同業借貸利率年息加一厘計算利息及在接獲通知後須即時償還。本公司就該借款年內應收之利息款額為817,000港元。於二零零七年十二月三十一日，借予順豪科技而尚未清還之數額為14,656,000港元。
- (b) 年內，本公司應支付予華大之行政費用數額為125,000港元，作為華大以成本代支形式提供服務。
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，本公司尚欠華大之數額29,000港元，此款項為無抵押，不計利息及在接獲通知後須即時償還。

此外，順豪科技及其附屬公司與華大集團公司有下列各項交易：

- (a) 由順豪科技附屬公司擁有之一物業租予華大。本年度按雙方協議已收取華大之租金淨額為1,040,000港元。
- (b) 年內，順豪科技提供無抵押借款予華大及其附屬公司，該借款以香港銀行同業借貸利率年息加一厘計算利息及在接獲通知後須即時償還。於二零零七年十二月三十一日，該借款尚未清還之數額為530,871,000港元。本年度順豪科技就該借款應收之利息為22,693,000港元。
- (c) 年內，順豪科技應支付予華大之行政費用數額為1,608,000港元，作為華大以成本代支形式提供服務。

## 董事會報告 (續)

除上述者外：

- (i) 本公司、其控股公司或其任何同級附屬公司及附屬公司於年內任何時間概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重大合約；及
- (ii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內在位之董事中，鄭啟文先生於本公司、順豪科技及華大之股本中擁有間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為，該等交易乃在本集團一般業務及按正常商業條款下進行。

### 管理合約

年內或於結算日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

### 主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團總購買額及總銷售額之30%。

董事、彼等的聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 主要股東

於二零零七年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士(不屬本公司董事或最高行政人員)擁有本公司股份之權益：

| 股東姓名  | 身份             | 股份數目        | 約佔<br>持股量<br>百分比 |
|---|----------------|-------------|------------------|
| Mercury Fast Limited<br>(「Mercury」)                 | 實益擁有           | 62,602,700  | 20.57            |
| 華大地產投資有限公司<br>(「華大」)<br>(附註1)                       | 彼所控制公司之權益      | 62,602,700  | 20.57            |
| 順豪科技控股有限公司<br>(「順豪科技」)<br>(附註1)                     | 彼所控制公司之權益      | 62,602,700  | 20.57            |
| Trillion Resources Limited<br>(「Trillion」)<br>(附註2) | 實益擁有及彼所控制公司之權益 | 216,608,825 | 71.17            |
| 李佩玲 (附註3)   | 配偶之權益          | 216,608,825 | 71.17            |

## 董事會報告 (續)

附註：

1. 華大及順豪科技均被視為擁有由Mercury擁有本公司之股份(「股份」) 62,602,700股之權益，概因Mercury為華大之全資附屬公司，而華大由順豪科技持有50.07%權益。
2. Omnico直接及間接持有順豪科技65.31%權益。Omnico由本公司持有100%權益，而本公司由Trillion直接及間接持有71.17%權益。Trillion由鄭啟文先生全資擁有。Trillion實益擁有股份154,006,125股，並因其擁有Mercury間接權益而被視為擁有股份62,602,700股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啟文先生(本公司之董事)於該等股份中之權益而被視為擁有股份216,608,825股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

## 公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

## 核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

會議主席  
鄭啟文

香港，二零零八年四月十八日



## 獨立核數師報告



致順豪資源集團有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第17頁至第63頁順豪資源集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的公司資產負債表和綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第141條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評估綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零零八年四月十八日

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日

|                         | 附註    | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|-------------------------|-------|--------------|--------------|
| 收入                      | 4     | 231,430      | 188,771      |
| 銷售成本                    |       | (4,081)      | (4,111)      |
| 其他服務成本                  |       | (94,542)     | (89,561)     |
| 折舊及預付土地租賃費用回撥           |       | (27,461)     | (27,421)     |
| 毛利額                     |       | 105,346      | 67,678       |
| 投資物業之重估盈餘／公平值升值         |       | 922,619      | 81,170       |
| 土地租賃權益轉往投資物業之<br>價值變動盈利 | 13(b) | —            | 2,804        |
| 其他收入                    | 6     | 11,902       | 8,888        |
| 持作買賣投資之公平值(虧損)升值        |       | (2,091)      | 1,134        |
| 行政費用                    |       | (24,980)     | (17,799)     |
| —物業、機器及設備之折舊            |       | (3,945)      | (1,329)      |
| —其他                     |       | (21,035)     | (16,470)     |
| 於聯營公司權益之已確認減值虧損         |       | (123)        | —            |
| 應佔聯營公司虧損                |       | (4)          | (195)        |
| 財務成本                    | 7     | (21,637)     | (6,413)      |
| 出售及被視為出售<br>—附屬公司權益之虧損  | 8     | (79,221)     | —            |
| 除稅前溢利                   | 9     | 911,811      | 137,267      |
| 所得稅費用                   | 11    | (174,649)    | (23,361)     |
| 本年度溢利                   |       | 737,162      | 113,906      |
| 歸屬於：                    |       |              |              |
| 本公司股東                   |       | 197,442      | 40,881       |
| 少數股東權益                  |       | 539,720      | 73,025       |
|                         |       | 737,162      | 113,906      |
| 每股盈利                    | 12    | 港仙           | 港仙           |
| 基本                      |       | 81.7         | 16.9         |

# 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

|                 | 附註    | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
|-----------------|-------|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>    |       |                  |                  |
| 物業、機器及設備        | 13    | 424,766          | 405,927          |
| 預付土地租賃費用        | 14    | 1,028,057        | 802,483          |
| 投資物業            | 15    | 2,536,250        | 634,330          |
| 發展中物業           | 16    | 39,718           | 234,897          |
| 聯營公司權益          | 18    | —                | 554              |
| 可供出售投資          | 19    | 780              | 780              |
| 收購土地之按金         |       | 4,694            | —                |
|                 |       | <u>4,034,265</u> | <u>2,078,971</u> |
| <b>流動資產</b>     |       |                  |                  |
| 存貨              |       | 689              | 615              |
| 持作出售物業          |       | 21,534           | 15,505           |
| 持作買賣投資          | 19    | 20,931           | 23,022           |
| 預付土地租賃費用        | 14    | 12,065           | 13,835           |
| 貿易及其他應收款項       | 20    | 16,892           | 12,497           |
| 其他按金及預付款項       |       | 4,930            | 4,398            |
| 收購土地之按金         |       | —                | 19,500           |
| 已抵押銀行存款         | 22    | 110              | 110              |
| 銀行結餘及現金         | 22    | 12,254           | 93,180           |
|                 |       | <u>89,405</u>    | <u>182,662</u>   |
| <b>流動負債</b>     |       |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項       | 23    | 42,646           | 43,098           |
| 已收之租金及其他按金      |       | 21,489           | 7,026            |
| 應付一聯營公司款項       | 32(a) | —                | 2,269            |
| 稅務負債            |       | 6,929            | 5,665            |
| 銀行貸款            | 24    | 873,550          | 315,743          |
|                 |       | <u>944,614</u>   | <u>373,801</u>   |
| <b>淨流動負債</b>    |       | <u>(855,209)</u> | <u>(191,139)</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <u>3,179,056</u> | <u>1,887,832</u> |
| <b>資本及儲備</b>    |       |                  |                  |
| 股本              | 25    | 152,184          | 152,184          |
| 股本溢價及儲備         |       | 709,373          | 510,730          |
| 本公司股東應佔權益       |       | 861,557          | 662,914          |
| 少數股東權益          |       | 2,000,238        | 1,068,706        |
| <b>總權益</b>      |       | <u>2,861,795</u> | <u>1,731,620</u> |
| <b>非流動負債</b>    |       |                  |                  |
| 遞延稅務負債          | 27    | 317,261          | 156,212          |
|                 |       | <u>3,179,056</u> | <u>1,887,832</u> |

載於第17頁至63頁之財務報告表經董事會於二零零八年四月十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

許永浩  
董事

鄭啟文  
董事

# 公司資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

|              | 附註 | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
|--------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b> |    |                |                |
| 物業、機器及設備     | 13 | —              | —              |
| 於附屬公司投資      | 17 | 51,713         | 41,126         |
| 應收附屬公司帳款     | 17 | 227,952        | 227,258        |
|              |    | <u>279,665</u> | <u>268,384</u> |
| <b>流動資產</b>  |    |                |                |
| 其他應收款項       |    | 4              | —              |
| 其他按金及預付款項    |    | 168            | 167            |
| 應收附屬公司賬款     | 17 | 14,656         | 15,658         |
| 銀行結餘及現金      | 22 | 11             | 11             |
|              |    | <u>14,839</u>  | <u>15,836</u>  |
| <b>流動負債</b>  |    |                |                |
| 其他應付款項       |    | 444            | 503            |
| 欠附屬公司之款項     | 21 | 17,160         | 17,161         |
|              |    | <u>17,604</u>  | <u>17,664</u>  |
| <b>淨流動負債</b> |    |                |                |
|              |    | <u>(2,765)</u> | <u>(1,828)</u> |
| <b>資本及儲備</b> |    |                |                |
| 股本           | 25 | 152,184        | 152,184        |
| 股份溢價及儲備      | 26 | 124,716        | 114,372        |
|              |    | <u>276,900</u> | <u>266,556</u> |

許永浩  
董事

鄭啟文  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                                  | 歸屬於本公司股東       |               |                              |                              |              |                |  |                |                   |                  |
|----------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|------------------------------|--------------|----------------|--|----------------|-------------------|------------------|
|                                  | 股本<br>千港元      | 股本溢價<br>千港元   | 物業<br>重估儲備<br>千港元<br>(附註(a)) | 證券<br>重估儲備<br>千港元<br>(附註(b)) | 匯兌儲備<br>千港元  | 保留溢利<br>千港元    | 由一<br>附屬公司<br>持有本公司<br>之股份<br>千港元<br>(附註(c)) | 總額<br>千港元      | 少數<br>股東權益<br>千港元 | 總額<br>千港元        |
| 於二零零六年一月一日                       | 152,184        | 20,068        | 22,641                       | (12,252)                     | —            | 451,357        | (12,834)                                     | 621,164        | 997,431           | 1,618,595        |
| 因換算海外經營<br>而產生之滙兌差異              | —              | —             | —                            | —                            | 808          | —              | —  | 808            | 1,502             | 2,310            |
| 當物業重新歸類為投資物業時之<br>物業重估盈餘 (附註13b) | —              | —             | 74                           | —                            | —            | —              | —  | 74             | 140               | 214              |
| 重估物業之遞延稅項                        | —              | —             | (13)                         | —                            | —            | —              | —  | (13)           | (25)              | (38)             |
| 直接於股本中已確認之<br>收入淨額               | —              | —             | 61                           | —                            | 808          | —              | —  | 869            | 1,617             | 2,486            |
| 本年度溢利                            | —              | —             | —                            | —                            | —            | 40,881         | —  | 40,881         | 73,025            | 113,906          |
| 本年度已確認收入總額                       | —              | —             | 61                           | —                            | 808          | 40,881         | —  | 41,750         | 74,642            | 116,392          |
| 已支付之少數股東股息                       | —              | —             | —                            | —                            | —            | —              | —  | —              | (3,367)           | (3,367)          |
| 於二零零六年十二月三十一日                    | 152,184        | 20,068        | 22,702                       | (12,252)                     | 808          | 492,238        | (12,834)                                     | 662,914        | 1,068,706         | 1,731,620        |
| 因換算海外經營<br>而產生之滙兌差異              | —              | —             | —                            | —                            | 1,201        | —              | —  | 1,201          | 1,290             | 2,491            |
| 本年度溢利                            | —              | —             | —                            | —                            | —            | 197,442        | —  | 197,442        | 539,720           | 737,162          |
| 本年度已確認收入總額                       | —              | —             | —                            | —                            | 1,201        | 197,442        | —  | 198,643        | 541,010           | 739,653          |
| 已支付少數股東股息                        | —              | —             | —                            | —                            | —            | —              | —  | —              | (4,976)           | (4,976)          |
| 出售附屬公司之權益                        | —              | —             | —                            | —                            | —            | —              | —  | —              | 230,441           | 230,441          |
| 被視為出售附屬公司之權益                     | —              | —             | —                            | —                            | —            | —              | —  | —              | 165,057           | 165,057          |
| 於二零零七年十二月三十一日                    | <u>152,184</u> | <u>20,068</u> | <u>22,702</u>                | <u>(12,252)</u>              | <u>2,009</u> | <u>689,680</u> | <u>(12,834)</u>                              | <u>861,557</u> | <u>2,000,238</u>  | <u>2,861,795</u> |

附註：

- (a) 在有關物業被出售時，由物業、機器及設備轉往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，一聯營公司應佔證券公平值變動之虧損12,252,000港元（二零零六年：12,252,000港元）已包括在證券重估儲備內。該聯營公司自二零零一年起已成為本公司之附屬公司。
- (c) 由一附屬公司持有本公司之股份指該企業成為本公司之附屬公司當時該企業持有本公司股份之帳面值。

# 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                     | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
|---------------------|------------------|------------------|
| <b>經營業務</b>         |                  |                  |
| 除稅前溢利               | 911,811          | 137,267          |
| 經調整：                |                  |                  |
| 銀行存款之利息收入           | (2,010)          | (3,418)          |
| 財務成本                | 21,637           | 6,413            |
| 應佔聯營公司虧損份額          | 4                | 195              |
| 出售及被視為出售附屬公司權益之虧損   | 79,221           | —                |
| 於聯營公司權益之已確認減值虧損     | 123              | —                |
| 持作買賣投資之公平值升值(減值)    | 2,091            | (1,134)          |
| 投資物業之重估盈餘／公平值升值     | (922,619)        | (81,170)         |
| 土地租賃權益轉往投資物業之價值變動盈利 | —                | (2,804)          |
| 出售物業、機器及設備之盈利       | (9,320)          | (170)            |
| 物業、機器及設備之折舊         | 19,341           | 16,632           |
| 土地預付租賃費用之攤銷         | 12,065           | 12,118           |
|                     | <hr/>            | <hr/>            |
| 營運資金變動前之經營現金流量      | 112,344          | 83,929           |
| 存貨(增加)減少            | (74)             | 127              |
| 持作出售物業增加            | (6,029)          | (332)            |
| 貿易及其他應收款項(增加)減少     | (4,395)          | 2,190            |
| 其他按金及預付款項增加         | (532)            | (528)            |
| 收購土地之已付按金增加         | —                | (19,500)         |
| 應收一聯營公司之貿易結餘減少      | —                | 14               |
| 貿易及其他應付款項減少         | (452)            | (1,781)          |
| 已收租金及其他按金增加         | 14,463           | 2,919            |
|                     | <hr/>            | <hr/>            |
| 由經營所產生之現金           | 115,325          | 67,038           |
| 已付香港利得稅             | (12,034)         | (5,803)          |
| 已付其他地區之收入稅項         | (302)            | (1,324)          |
| 已收銀行存款利息            | 2,010            | 3,418            |
|                     | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>來自經營業務之現金淨額</b>  | <b>104,999</b>   | <b>63,329</b>    |
|                     | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>投資業務</b>         |                  |                  |
| 收購投資物業              | (526,339)        | —                |
| 已付預付土地租賃之費用         | (405,501)        | —                |
| 發展中物業之支出            | (82,427)         | (119,168)        |
| 物業、機器及設備之增加         | (12,942)         | (4,875)          |
| 購入土地之已付按金           | (4,694)          | —                |
| 出售附屬公司權益所得之收益       | 180,664          | —                |
| 出售物業、機器及設備之收益       | 9,389            | 458              |
| 已收一聯營公司之股息          | 427              | —                |
| 已抵押銀行存款之減少          | —                | 13               |
|                     | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>用於投資業務之現金淨額</b>  | <b>(841,423)</b> | <b>(123,572)</b> |
|                     | <hr/>            | <hr/>            |

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                      | 二零零七年<br>千港元    | 二零零六年<br>千港元   |
|----------------------|-----------------|----------------|
| <b>融資活動</b>          |                 |                |
| 新取得銀行貸款              | 835,300         | 96,000         |
| 銀行貸款之還款              | (278,571)       | (26,666)       |
| 還款予一聯營公司             | (2,269)         | —              |
| 配售新股之收益              | 139,000         | —              |
| 已付利息                 | (29,531)        | (12,871)       |
| 已付少數股東股息             | (4,976)         | (3,367)        |
| 有關配售—附屬公司新股而引致之費用    | (3,397)         | —              |
|                      | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>來自融資活動之現金淨額</b>   | <b>655,556</b>  | <b>53,096</b>  |
|                      | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>現金及現金等值物之減少淨額</b> | <b>(80,868)</b> | <b>(7,147)</b> |
|                      |                 |                |
| <b>年初之現金及現金等值物</b>   | <b>93,180</b>   | <b>100,296</b> |
| 外匯兌換率變動之影響           | (58)            | 31             |
|                      | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>年終之現金及現金等值物</b>   |                 |                |
| 銀行結餘及現金              | <b>12,254</b>   | <b>93,180</b>  |
|                      | <hr/> <hr/>     | <hr/> <hr/>    |

# 綜合財務報告表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 1. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）上市。

本集團之主要業務為投資及經營酒店、物業投資、物業發展及買賣、證券投資及買賣及庫存投資。

董事會認為本公司之母公司及最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報告表以港元呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

## 2. 新與修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團及本公司已首次應用下列香港會計師公會頒佈之香港會計準則之新準則、修正，香港（國際財務報告詮釋委員會）之修正及詮釋之修正及詮釋（新「香港財務報告準則」），該等準則於本集團及本公司二零零七年一月一日之後開始的財政年度生效。

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂）          | 資本披露                            |
| 香港財務報告準則第7號            | 金融工具：披露                         |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號  | 應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中之財務報告」之重列方法 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號範圍                   |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號  | 內置衍生工具之重新評估                     |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號 | 中期財務報告及減值                       |

採納新香港財務報告準則引致下列情況出現：

- 應用香港財務準則第7號「金融工具：披露」之影響為擴大在本綜合財務報告表有關本集團及本公司財務之披露，尤其對市場風險敏感度分析。
- 應用香港會計準則第1號（修訂）「資本披露」之影響為有關管理資金之其目標，策略及過程之披露資料。

採納新香港財務報告準則對目前或之前會計期間已編製及呈列之業績及財務狀況並無造成重大影響，故無須就過往期間作出調整。



## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 新與修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

本集團及本公司並無提早應用下列已頒佈但未生效之新與修訂的準則或詮釋。

|                        |  |
|------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(修訂)          | 編製財務報表 <sup>1</sup>                            |
| 香港會計準則第23號(修訂)         | 借貸成本 <sup>1</sup>                              |
| 香港會計準則第27號(修訂)         | 綜合及個別財務報告表 <sup>2</sup>                        |
| 香港財務報告準則第2號(修正)        | 產權之條款及取消 <sup>1</sup>                          |
| 香港財務報告準則第3號(修訂)        | 業務合併 <sup>5</sup>                              |
| 香港財務報告準則第8號            | 經營分部 <sup>1</sup>                              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 | 服務特許權安排 <sup>4</sup>                           |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>                            |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 | 香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低資金要求及其相互關係 <sup>4</sup> |

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

採納新香港財務報告準則第3號(修訂)或會影響業務合併之會計方法,收購日期在二零零九年七月一日或之後開始第一份年報期間,香港會計準則第27號(修訂)將影響母公司於附屬公司主權權益變動之會計處理惟不會引致失去控股權,將作股本交易會計處理。

本公司董事預期應用該等新準則、修正或詮釋將對本集團及本公司之業績及財務狀況並無造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

除了下文會計政策所詳述投資物業及若干金融工具是以公平值列帳外,本綜合財務報告表是按歷史成本為基礎編制。

本綜合財務報告表根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。另外,本財務報告表包括根據香港交易所證券上市規則及香港公司條例所要求之適用披露資料。

#### 綜合帳目基準

本綜合財務報告表包括本公司及本公司所控制企業(其附屬公司)的財務報告表。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策以致自其業務獲得利益,即取得控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日起或截至出售生效日(如適用)計入綜合收益表內。

如有需要,附屬公司編製財務報告表所用之會計政策會調整至與本集團所採用的一致。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及開支於編製綜合財務報告表時抵銷。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合帳目基準(續)

少數股東於附屬公司的淨資產與集團的股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

#### 庫存股份

華大地產投資有限公司(「華大」)於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由華大之一附屬公司持有本公司之股份經已用庫存股份方法入帳，由是綜合股東權益於華大成為本公司附屬公司當日被減少，減少之金額為上述附屬公司持有本公司股份之帳面值。於上述公司出售本公司之股份時，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利內確認。

#### 業務合併

收購業務採用收購法入帳。收購成本按於交換日期本集團就換取被收購方控制權所給予資產、所產生或承擔負債以及所發行股本工具之公平值總額，加上業務合併任何直接應佔成本計算。符合香港財務報告準則第3號業務合併項下確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債，乃於收購日期按有關公平值確認。

收購所產生商譽確認為資產，且初步按成本計算，成本即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出業務合併成本，則超出數額即時於損益確認。

少數股東於被收購方之權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債之公平值淨額所佔比例計量。

#### 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，為於正常業務過程中出售商品及提供服務之應收款項(已扣除折扣及出售相關稅項)。

經營酒店之收入於該等服務提供時確認入帳。

租金收入包括根據經營租賃就出租物業預先開出發票之租金，按有關租約年期以直線法基準確認並於綜合收益表入帳。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

當下文所列因素已被附合，正常業務出售持作出售之物業收入則被確認：

- 當簽訂具約束力銷售協議時，物業主權之重大風險及回報已轉讓予買家；
- 不再涉及一般相關業權之持續管理或保留有關物業之控權；
- 收入金額可被正確估量；
- 涉及交易之經濟利益將流向本集團；及
- 就交易所引致或將會引到之成本可被正確估量。

投資之股息收入當本集團收取股息之權利成立時確認入帳。

金融資產之利息收入就本金餘額以適用之實際利率按時間比例確認入帳，該利率以資產的帳面淨值，透過金融資產預算年期，實際貼現估計未來所獲現金數額之利率。

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

於初步確認時，投資物業乃按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業以公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之盈虧乃計入盈虧產生期間之綜合收益表內。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業，或預期出售不會產生未來經濟利益時剔除確認。剔除確認該資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該項目帳面值間之差額計算），乃計入剔除確認項目年度之綜合收益表內。

當物業、機器及設備改變用途並已獲證明開始由擁有者佔用，自投資物業轉往物業、機器及設備。投資物業按公平值轉為擁有者佔用物業，視作該物業之成本作其後會計處理乃參照轉換用途當日之公平值而釐定。之前歸類為投資物業持作經營租賃之物業權益當作為財務租賃會計處理則繼續作為財務租賃會計處，即使其後事項改變其物業權益之性質以致不再歸類為投資物業。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括土地及樓宇持作提供服務或作行政用途按成本或被視作成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列帳。

折舊乃以直線法按物業、機器及設備之估計可用年期計入其估計剩餘價值撇銷其成本計算。

假若物業、機器及設備之項目因其轉換用途並獲證物主佔用已完結而成為投資物業，該項目之帳面值與公平值於轉換日之任何差額於物業重估儲備內確認。其後出售或停用該資產，有關重估盈餘將直接撥往保留溢利。

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，該項物業、機器及設備會終止確認。因終止確認產生的收益或虧損(按該項資產的淨出售收益及其帳面值的差額計算)於終止確認之年度的損益表入帳。

倘租約土地及樓宇正在發展作生產、租約或行政用途，則租約土地部分乃分類為預付租賃款項，並於租約年期以直線法攤銷。在建期間，就租約土地計提攤銷費用，乃列作在建樓宇成本部分。在建樓宇以成本減任何已識別減值虧損列帳。樓宇於可供使用(即其達致管理層預期方式之所需運作地點及狀況)時開始計提折舊。

#### 建築或發展中物業將作投資物業按公平值入帳

建築或發展中物業將作投資物業被歸類為發展中物業，以成本減已確認減值虧損入帳，直至建築或發展完成，屆時將被重新歸類為投資物業，其後在會計上作投資物業處理。該物業之公平值與其帳面值之任何差額於損益帳內確認。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之資產負債表以成本減任何可識別減值虧損列帳。

#### 於聯營公司之投資

聯營公司為一企業，投資者可對其行使重大影響力，它並不是附屬公司或於合營公司之投資。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入本綜合財務報告表內。按照權益法，聯營公司的投資是按成本並就收購後集團應佔聯營公司資產淨值之變動調整及扣除任何可識別減損於綜合資產負債表列帳。倘集團應佔聯營公司虧損等於或超過集團於該聯營公司應佔的權益，集團不再確認應佔的額外虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司之投資(續)

本集團應佔之可識別資產、負債或然負債超過收購成本，經重新評估後，於損益帳內直接確認。

本集團之企業與本集團之聯營公司進行交易時，損益乃按本集團於有關聯營公司之權益抵銷。

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本或可變現淨值之較低者入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他相關費用。可變現淨值為在正常業務情況下估計售價扣除達致出售之估計銷售成本，並參照管理層按現行市場狀況而釐定。

#### 存貨

存貨(指食品、飲料及一般雜物之存貨)按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本值按先入先出法計算。可變現淨值為在正常業務情況下估計售價扣除達致銷售之估計銷售成本。

#### 減值虧損

於每個結算日，本集團均會審閱旗下資產的帳面值，以確定該等資產是否有任何減損跡象。倘一項資產的可收回金額估計少於其帳面值，該項資產的帳面值乃減低至其可收回金額。資產減損即時於損益表確認入帳。

倘資產減損其後撥回，而該項資產的帳面值乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的帳面值不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減損原應釐定的帳面值。資產減損撥回即時於損益表確認入帳。

#### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(於損益表按公平值處理的財務資產及財務負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就於損益表按公平值處理的財務資產及財務負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益表確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產；貸款及應收帳款；及可供出售財務資產。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及剔除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別財務資產所採納之會計政策載於下文。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務資產(續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算財務資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率法為可準確透過財務資產之預計年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取可構成實際利率部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率。

除了指定以公平值計入損益之外,債務工具按實際利率基準確認收入,當中利息收入包括於淨盈利或淨虧損。

##### 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣財務資產。倘屬下列情況,財務資產則分類為屬持作買賣:

- 所收購之財務資產主要用於在不久將來銷售;或
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分,且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式;或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具之外)。

於初次確認後各結算日,按公平值計入損益之財務資產按公平價值計量,公平值之變動於產生變動期間直接在綜合收益表中確認。於綜合收益表確認之收益或虧損淨額不包括任何財務資產所賺取之股息或利息。

##### 可供出售投資

可供出售投資為非衍生工具,其須指定為可供出售投資或未有劃分為於損益表按公平值列帳之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資。於首次確認後各結算日,可供出售投資按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認,直至該投資被出售或決定有所減值,屆時過往於股本權益確認之累計收益或虧損會自股本權益剔除,並於損益表確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間在損益表撥回。對於可供出售債務投資,倘投資之公平值之增加可與減值虧損確認後產生之事件客觀地聯繫,則減值虧損其後會被撥回。倘可供出售股本投資並無活躍市場之市價報價,而且公平值未能可靠計算,則於首次確認之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收帳款及其他款項、應收附屬公司款項、銀行結餘及存款)為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產,於首次確認後每個結算日,貸款及應收款項採用實際利率法按攤銷成本,減任何已識別減損列帳。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務資產(續)

##### 財務資產減值

財務資產(除該等按公平值計入損益外),於各結算日獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據,即因財務資產初步確認後產生之一項或多項事件,財務資產估計未來現金流量受到影響,則財務資產列作減值。

就可供出售的股本投資而言,該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值的客觀憑證。

減值虧損之客觀憑證包括:

- 發行人或對手之重大財務困難;或
- 不償還或虧欠本金或利息;或
- 借貸人有可能清盤或作財務重組。

就若干類別的財務資產(如貿易應收帳款)而言,估定不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。應收帳款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內逾期超過介乎30至60日的信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收帳款未能償還。

就按已攤銷成本計值的財務資產而言,當有客觀證據顯示資產已減值時,減值虧損金額會於綜合收益表中確認,並以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值(以財務資產的原始實際利率折現)間的差額計算。

就按成本計值的財務資產而言,減值虧損的金額以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值(以同類財務資產的當前市場回報率折現)間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間回撥。

與所有財務資產有關的減值虧損會直接於財務資產的帳面值中作出扣減,惟貿易應收帳款及應收附屬公司帳款除外,其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動會於綜合收益表中確認。當貿易應收帳款被視為不可收回時,其將於撥備帳內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷的款項將計入綜合收益表。

就以已攤銷成本計算的財務資產而言,倘於隨後期間減值虧損的數額減少,而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫,則先前確認的減值虧損於綜合收益表中予以撥回,惟於撥回減值當日的資產帳面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本。

可供出售的股本投資的減值虧損不會於其後期間在綜合收益表內回撥。減值虧損後公平值的任何增加將直接確認為股本。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

---

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務負債及權益

由集團實體發行之財務負債及權益工具按所訂立之合約安排內容，以及財務負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率法為可準確透過財務負債之預計年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金付款進行貼現之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

#### 財務負債

財務負債(包括貿易及其他應付帳款、已收租金及其他按金、應付一聯營公司之款項、應付附屬公司之款項及銀行貸款)為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入帳。

#### 終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，則財務資產將終止確認。於終止確認財務資產時，資產帳面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益表內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，財務負債將終止確認。終止確認之財務負債帳面值與已付及應付代價之差額乃於損益表內確認。



## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

凡租約條款規定擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為營業租約。

#### 本集團作為出租人

根據營業租約租出物業之租金收入(包括預先開出發票之租金)於有關租賃期內按直線法於綜合收益表確認。

#### 本集團作為承租人

根據營業租約應付之租金以直線法於有關租賃期內自損益表中扣除。作為吸引訂立營業租約之已收及應收利益乃於租賃期內以直線法確認為租金開支之扣減。

#### 租約土地及樓宇

就租賃分類而言,租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算,除非租賃費用無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配,則在此情況下,整項合約普通則當作融資租賃處理,並列作物業及設備。倘能可靠分配租賃費用,土地的租賃權益則列作經營租約,租賃土地包括持作賺取租金收入及/或作資本增值之投資物業則除外。

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報告表時,以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率列帳。於各結算日,以外幣計值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兌差額於產生期間於損益表確認,因貨幣項目引致之兌換差異則除外,該貨幣項目為本公司於外幣經營投資淨額之一部份,在此情況下,該兌換差異於綜合財務報告表股本中確認。

就呈列綜合財務報告表而言,本集團海外業務之資產及負債均按結算當日滙率換算為本公司之呈列貨幣(即港元),而有關之收入及開支乃按年內之平均滙率換算,除非期內滙率出現重大波幅,則於此情況下,將採用交易日期之滙率。所產生之滙兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(滙兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付之稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括收益表內毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與綜合收益表所呈列之溢利並不相同。本集團之即期稅務負債乃按結算日已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報告表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，及倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異可確認為遞延稅項資產，倘因首次確認(業務綜合除外)交易之其他資產及負債而產生之臨時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有可能未必於可見將來之撥回之情況則除外。

遞延稅項資產之帳面值於每個結算日作檢討，並調低至再無可能有應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項與直接在股本權益中扣除或計入股本權益之項目有關之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

#### 借貸成本

購買、建造或生產合資格資產之直接借貸成本均撥充資本作為此等資產之部份成本。當此等資產大致上可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產發生期間於損益表確認。

#### 退休福利成本

當僱員提供可獲供款之服務時，對本集團之強積金計劃及其他既定供款退休福利計劃之付款乃列作開支。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 4. 收入

收入指經營酒店收入、物業租賃之收入、利息及股息收入之總額，並分析如下：

|         | 本集團            |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 經營酒店收入  | 197,658        | 170,228        |
| 物業租金收入  | 32,341         | 17,235         |
| 債務證券之利息 | 1,351          | 1,268          |
| 股息      | 80             | 40             |
|         | <u>231,430</u> | <u>188,771</u> |

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料

#### 業務分部

就管理層而言，本集團主要分為四個經營類別。各類別按本集團呈報其主要分部資料如下：

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| 酒店服務    | — | 投資及經營酒店 |
| 物業投資    | — | 物業租賃    |
| 物業發展及買賣 | — | 發展及買賣物業 |
| 證券投資及買賣 | — | 投資及買賣證券 |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料(續)

#### 業務分部(續)

以下呈報該等業務之分部資料:

#### 收入及業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                     | 酒店服務<br>千港元    | 物業投資<br>千港元    | 物業發展<br>及買賣<br>千港元 | 證券投資<br>及買賣<br>千港元 | 綜合<br>千港元        |
|---------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>收入</b>           |                |                |                    |                    |                  |
| 外來                  | <u>197,658</u> | <u>32,341</u>  | <u>—</u>           | <u>1,431</u>       | <u>231,430</u>   |
| <b>分部業績</b>         |                |                |                    |                    |                  |
| 經營                  | 74,037         | 29,112         | —                  | (660)              | 102,489          |
| 投資物業之重估盈餘/<br>公平值升值 | —              | 922,619        | —                  | —                  | 922,619          |
|                     | <u>74,037</u>  | <u>951,731</u> | <u>—</u>           | <u>(660)</u>       | <u>1,025,108</u> |
| 其他收入                |                |                |                    |                    | 11,902           |
| 未分配之公司費用            |                |                |                    |                    | (103,435)        |
| 於聯營公司權益之<br>已確認減值虧損 |                |                |                    |                    | (123)            |
| 應佔聯營公司虧損            |                |                |                    |                    | (4)              |
| 財務成本                |                |                |                    |                    | (21,637)         |
| 除稅前溢利               |                |                |                    |                    | 911,811          |
| 所得稅費用               |                |                |                    |                    | (174,649)        |
| 本年度溢利               |                |                |                    |                    | <u>737,162</u>   |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料(續)

業務分部(續)

#### 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

|           | 酒店服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>及買賣<br>千港元 | 證券投資<br>及買賣<br>千港元 | 綜合<br>千港元        |
|-----------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>資產</b> |             |             |                    |                    |                  |
| 分部資產      | 945,702     | 3,067,069   | 26,249             | 22,504             | 4,061,524        |
| 未攤分之公司資產  |             |             |                    |                    | 62,146           |
| 綜合資產總額    |             |             |                    |                    | <u>4,123,670</u> |
| <b>負債</b> |             |             |                    |                    |                  |
| 分部負債      | 14,485      | 37,728      | 4,694              | 421                | 57,328           |
| 未攤分之公司負債  |             |             |                    |                    | 1,204,547        |
| 綜合負債總額    |             |             |                    |                    | <u>1,261,875</u> |

#### 其他資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                             | 酒店服務<br>千港元   | 物業投資<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|
| 資本性增購                       |               |             |               |
| — 物業、機器及設備                  | 1,031         | 185         | 1,216         |
| — 投資物業                      | —             | 526,339     | 526,339       |
| — 發展中物業                     | —             | 93,651      | 93,651        |
| 物業、機器及設備之<br>折舊及預付土地租賃費用之攤銷 | <u>27,461</u> | <u>761</u>  | <u>28,222</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料(續)

#### 業務分部(續)

#### 收入及業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度

|                         | 酒店服務<br>千港元    | 物業投資<br>千港元   | 物業發展<br>及買賣<br>千港元 | 證券投資<br>及買賣<br>千港元 | 綜合<br>千港元      |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------|
| <b>收入</b>               |                |               |                    |                    |                |
| 外來                      | <u>170,228</u> | <u>17,235</u> | <u>—</u>           | <u>1,308</u>       | <u>188,771</u> |
| <b>分部業績</b>             |                |               |                    |                    |                |
| 經營                      | 49,708         | 15,899        | 2,500              | 2,433              | 70,540         |
| 投資物業之公平值升值              | —              | 81,170        | —                  | —                  | 81,170         |
|                         | <u>49,708</u>  | <u>97,069</u> | <u>2,500</u>       | <u>2,433</u>       | 151,710        |
| 其他收入                    |                |               |                    |                    | 5,262          |
| 土地租賃權益轉往投資<br>物業之價值變動盈利 |                |               |                    |                    | 2,804          |
| 未分配之公司費用                |                |               |                    |                    | (15,901)       |
| 應佔聯營公司虧損                |                |               |                    |                    | (195)          |
| 財務成本                    |                |               |                    |                    | (6,413)        |
| 除稅前溢利                   |                |               |                    |                    | 137,267        |
| 所得稅費用                   |                |               |                    |                    | (23,361)       |
| 本年度溢利                   |                |               |                    |                    | <u>113,906</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料(續)

#### 業務分部(續)

#### 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

|           | 酒店服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>及買賣<br>千港元 | 證券投資<br>及買賣<br>千港元 | 綜合<br>千港元        |
|-----------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>資產</b> |             |             |                    |                    |                  |
| 分部資產      | 966,433     | 1,120,251   | 36,823             | 24,588             | 2,148,095        |
| 聯營公司權益    |             |             |                    |                    | 554              |
| 未攤分之公司資產  |             |             |                    |                    | 112,984          |
| 綜合資產總額    |             |             |                    |                    | <u>2,261,633</u> |
| <b>負債</b> |             |             |                    |                    |                  |
| 分部負債      | 12,441      | 30,553      | 118                | 437                | 43,549           |
| 未攤分之公司負債  |             |             |                    |                    | 486,464          |
| 綜合負債總額    |             |             |                    |                    | <u>530,013</u>   |

#### 其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

|                             | 酒店服務<br>千港元   | 物業投資<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|
| 資本性增購                       |               |             |               |
| —物業、機器及設備                   | 3,896         | 2           | 3,898         |
| —發展中物業                      | —             | 148,970     | 148,970       |
| 物業、機器及設備之折舊及<br>預付土地租賃費用之攤銷 | <u>27,421</u> | <u>119</u>  | <u>27,540</u> |

#### 地區分部

本集團之收入按地區市場之分析如下：

|                    | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|
| 香港                 | 169,112        | 138,936        |
| 澳門                 | 41,968         | 32,509         |
| 中華人民共和國之其他地區(「中國」) | <u>20,350</u>  | <u>17,326</u>  |
|                    | <u>231,430</u> | <u>188,771</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 5. 按業務及地區劃分之分部資料(續)

#### 地區分部(續)

下列分別為年內之資產及增購物業、機器及設備、投資物業及發展中物業之帳面值，按該等資產所在之地區分析如下：

|         | 資產<br>之帳面值       |                  | 物業、機器及設備，投資物業及<br>發展中物業之增購 |                |
|---------|------------------|------------------|----------------------------|----------------|
|         | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元               | 二零零六年<br>千港元   |
| 分部資產    |                  |                  |                            |                |
| 香港      | 3,687,498        | 1,780,260        | 620,950                    | 151,381        |
| 澳門      | 283,701          | 277,928          | 94                         | 747            |
| 中國之其他地區 | 90,325           | 89,907           | 162                        | 740            |
|         | <u>4,061,524</u> | <u>2,148,095</u> | <u>621,206</u>             | <u>152,868</u> |

### 6. 其他收入

|               | 本集團           |              |
|---------------|---------------|--------------|
|               | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 |
| 其他收入包括：       |               |              |
| 出售物業、機器及設備之盈利 | 2,010         | 3,418        |
| 銀行存款利息        | 9,320         | 170          |
| 沒收出售物業按金      | —             | 2,500        |
| 其他            | 572           | 2,800        |
|               | <u>11,902</u> | <u>8,888</u> |

### 7. 財務成本

|                  | 本集團           |              |
|------------------|---------------|--------------|
|                  | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 |
| 利息須於五年內全部償還之銀行貸款 | 29,531        | 12,871       |
| 減：發展中物業化作成本之金額   | (7,894)       | (6,458)      |
|                  | <u>21,637</u> | <u>6,413</u> |



## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 8. 出售及被視為出售附屬公司權益之虧損

於二零零七年二月二十三日，本公司出售華大，本公司間接持有之附屬公司之普通股579,000,000股，佔華大已發行股本總額10.6%，作價每普通股0.205港元。

根據華大與其一少數股東於二零零七年四月三十日簽定之認購協議，以每股新普通股0.278港元之價格發行華大每股面值0.01元之新普通股500,000,000股。該交易構成被視為出售華大之權益，已於二零零七年六月二十一日完成。

另外，於二零零七年八月八日，本公司再出售華大之普通股216,000,000股，佔華大已發行股本總額3.62%，作價每股0.3港元。

由於上述交易，出售及被視為出售該附屬公司之權益已確認虧損總額79,221,000港元（二零零六年：無）。

### 9. 除稅前溢利

|   | 本集團             |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 二零零七年<br>千港元    | 二零零六年<br>千港元    |
| 除稅前溢利經已扣除（計及）：                                    |                 |                 |
| 核數師酬金   | 2,231           | 2,420           |
| 僱員薪金包括董事袍金  | 53,647          | 58,250          |
| 物業、機器及設備之折舊                                       | 19,341          | 16,632          |
| 預付土地租賃費用之回撥                                       | 15,395          | 13,889          |
| 減：包括在發展中物業化作成本之金額                                 | (3,330)         | (1,771)         |
|   | <u>12,065</u>   | <u>12,118</u>   |
| 已承租設備之經營租賃租金                                      | 331             | 202             |
| 投資物業以經營租賃之租金收入減支出2,297,000港元<br>（二零零六年：432,000港元） | <u>(30,044)</u> | <u>(16,803)</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 10. 董事及僱員酬金

#### (a) 董事酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

| 截至二零零七年十二月三十一日止年度            |                             |                     |                      |              |       |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------|--------------|-------|
| 董事袍金<br>千港元                  | 基本薪金、<br>津貼及<br>其他福利<br>千港元 | 有關服務<br>表現獎金<br>千港元 | 退休福利<br>計劃之供款<br>千港元 | 合計<br>千港元    |       |
| 鄭啓文先生                        | —                           | 3,154               | 721                  | 12           | 3,887 |
| 許永浩先生                        | —                           | 1,128               | 330                  | 12           | 1,470 |
| 馮志強先生<br>(於二零零七年<br>三月十九日離任) | —                           | 174                 | 52                   | 3            | 229   |
| 鄭啓豪先生                        | —                           | —                   | —                    | —            | —     |
| 呂馮美儀女士                       | 50                          | —                   | —                    | —            | 50    |
| 郭志榮先生                        | 116                         | —                   | —                    | —            | 116   |
| 陳儉輝先生                        | 100                         | —                   | —                    | —            | 100   |
| 許堅興先生                        | 100                         | —                   | —                    | —            | 100   |
| <b>366</b>                   | <b>4,456</b>                | <b>1,103</b>        | <b>27</b>            | <b>5,952</b> |       |
| 截至二零零六年十二月三十一日止年度            |                             |                     |                      |              |       |
| 董事袍金<br>千港元                  | 基本薪金、<br>津貼及<br>其他福利<br>千港元 | 有關服務<br>表現獎金<br>千港元 | 退休福利<br>計劃之供款<br>千港元 | 合計<br>千港元    |       |
| 鄭啓文先生                        | —                           | 3,329               | 601                  | 12           | 3,942 |
| 許永浩先生                        | —                           | 1,032               | 85                   | 12           | 1,129 |
| 馮志強先生                        | —                           | 641                 | 53                   | 12           | 706   |
| 鄭啓豪先生                        | —                           | —                   | —                    | —            | —     |
| 呂馮美儀女士                       | 50                          | —                   | —                    | —            | 50    |
| 郭志榮先生                        | 100                         | —                   | —                    | —            | 100   |
| 陳儉輝先生                        | 100                         | —                   | —                    | —            | 100   |
| 許堅興先生                        | 100                         | —                   | —                    | —            | 100   |
| <b>350</b>                   | <b>5,002</b>                | <b>739</b>          | <b>36</b>            | <b>6,127</b> |       |

並無董事於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度放棄任何酬金。

支付予執行董事有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度內並無支付予董事任何酬金作為加入本集團之動機或作離職補償金額。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 10. 董事及僱員酬金(續)

#### (b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司兩位(二零零六年：三位)董事，其酬金已於上文披露。其餘三位(二零零六年：兩位)僱員之酬金個別低於1,000,000港元，分析如下：

|            | 本集團          |              |
|------------|--------------|--------------|
|            | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
| 薪金、津貼及其他福利 | 1,835        | 1,026        |
| 退休福利計劃之供款  | 36           | 24           |
| 服務表現獎勵金額   | 418          | 255          |
|            | <u>2,289</u> | <u>1,305</u> |

### 11. 所得稅費用

|             | 本集團            |               |
|-------------|----------------|---------------|
|             | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元  |
| 稅項支出包括：     |                |               |
| 現行稅項        |                |               |
| 香港          | 11,473         | 7,956         |
| 中國          | 61             | —             |
| 其他司法地區      | 1,457          | —             |
|             | <u>12,991</u>  | <u>7,956</u>  |
| 往年度撥備不足(超額) |                |               |
| 香港          | 609            | (46)          |
| 其他司法地區      | —              | 1,324         |
|             | <u>609</u>     | <u>1,278</u>  |
| 遞延稅項(附註27)  |                |               |
| 本年度         | 161,576        | 14,127        |
| 變動所導致       | (527)          | —             |
|             | <u>161,049</u> | <u>14,127</u> |
|             | <u>174,649</u> | <u>23,361</u> |

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利以17.5%(二零零六年：17.5%)計算。由其他司法地區引致之稅務按所屬地區現行稅率計算。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用(續)

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國主席令第63號《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例。按照新稅法及實施條例，自二零零八年一月一日起，適用於若干附屬公司之稅率將由現時介乎33%改為25%。當已實現資產或負債已處理，遞延稅務結餘調整致反映稅率，該稅率為預期應用相關期間。

本年度所得稅(撥回)費用與除稅前溢利之調節如下：

|                              | 本集團            |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 除稅前溢利                        | <u>911,811</u> | <u>137,267</u> |
| 按本地稅率17.5%(二零零六年:17.5%)計算之稅款 | 159,567        | 24,022         |
| 應佔聯營公司稅項份額之影響                | 1              | 34             |
| 在釐定應納稅溢利中不可減免費用之稅務影響         | 14,806         | 157            |
| 在釐定應納稅溢利中不須課稅收入之稅務影響         | (2,273)        | (619)          |
| 往年度備撥不足                      | 609            | 1,278          |
| 未確認稅項虧損之稅務影響                 | 3,650          | 366            |
| 前期未確認稅項虧損之使用                 | (1,048)        | (3,970)        |
| 附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響        | (258)          | —              |
| 轉回往年度已確認稅務虧損之稅務影響            | —              | 1,727          |
| 因一適用稅率下降而引致延遞延稅項負債承上結餘減少     | (527)          | —              |
| 其他                           | <u>122</u>     | <u>366</u>     |
| 所得稅費用                        | <u>174,649</u> | <u>23,361</u>  |

### 12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利197,442,000港元(二零零六年:40,881,000港元)及年內已發行股份241,760,000(二零零六年:241,766,000港元)股計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

因在所呈報之年度內並未存有潛在攤薄性普通股股份，故並未列出所呈報年度攤薄後每股盈利。

# 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、機器及設備

|               | 土地及<br>樓宇<br>千港元 | 酒店物業<br>千港元    | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千港元 | 汽車<br>及船艇<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|---------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|----------------|
| <b>本集團</b>    |                  |                |                     |                  |                |
| <b>按成本值</b>   |                  |                |                     |                  |                |
| 於二零零六年一月一日    | 9,975            | 379,699        | 33,559              | 5,259            | 428,492        |
| 兌換調整          | —                | 3,698          | 275                 | 7                | 3,980          |
| 添置            | —                | —              | 3,502               | 1,373            | 4,875          |
| 轉自投資物業(附註a)   | 17,040           | —              | —                   | —                | 17,040         |
| 轉往投資物業(附註b)   | —                | (1,320)        | —                   | —                | (1,320)        |
| 出售            | —                | —              | —                   | (713)            | (713)          |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 27,015           | 382,077        | 37,336              | 5,926            | 452,354        |
| 滙兌調整          | —                | 3,802          | 93                  | —                | 3,895          |
| 添置            | —                | —              | 1,656               | 11,286           | 12,942         |
| 轉自投資物業(附註a)   | 21,670           | —              | —                   | —                | 21,670         |
| 出售            | —                | —              | (51)                | (196)            | (247)          |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <b>48,685</b>    | <b>385,879</b> | <b>39,034</b>       | <b>17,016</b>    | <b>490,614</b> |
| <b>折舊</b>     |                  |                |                     |                  |                |
| 於二零零六年一月一日    | 837              | 19,032         | 7,183               | 2,868            | 29,920         |
| 兌換調整          | —                | 429            | 30                  | 5                | 464            |
| 本年度計提         | 435              | 8,491          | 7,075               | 631              | 16,632         |
| 轉結時撇除         | —                | (164)          | —                   | —                | (164)          |
| 出售時撇除         | —                | —              | —                   | (425)            | (425)          |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 1,272            | 27,788         | 14,288              | 3,079            | 46,427         |
| 滙兌調整          | —                | 211            | 46                  | 1                | 258            |
| 本年度計提         | 932              | 8,480          | 7,260               | 2,669            | 19,341         |
| 出售時撇除         | —                | —              | (48)                | (130)            | (178)          |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <b>2,204</b>     | <b>36,479</b>  | <b>21,546</b>       | <b>5,619</b>     | <b>65,848</b>  |
| <b>帳面值</b>    |                  |                |                     |                  |                |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <b>46,481</b>    | <b>349,400</b> | <b>17,488</b>       | <b>11,397</b>    | <b>424,766</b> |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 25,743           | 354,289        | 23,048              | 2,847            | 405,927        |

# 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、機器及設備(續)

|  | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千港元 |
|--|---------------------|
| <b>本公司</b>                                   |                     |
| <b>按成本值</b>                                  |                     |
| 於二零零六年一月一日、<br>二零零六年十二月三十一日及<br>二零零七年十二月三十一日 | 424                 |
| <b>折舊</b>                                    |                     |
| 於二零零六年一月一日、<br>二零零六年十二月三十一日及<br>二零零七年十二月三十一日 | (424)               |
| <b>帳面值</b>                                   |                     |
| 於二零零七年十二月三十一日及<br>二零零六年十二月三十一日               | —                   |

附註：

- (a) 隨著本年度及去年度本集團若干投資物業轉換用途，該等物業之帳面值21,670,000港元(二零零六年：17,040,000港元)，即於重新歸類當日該等物業之公平值，經已重新歸類為物業、機器及設備。
- (b) 於去年，若干酒店物業之商舖，包括土地及樓宇之租賃權益總公平值10,200,000港元經已由物業、機器及設備及預付土地租賃費用重新歸類為投資物業。該等樓宇及預付土地租賃費用於重新歸類當日之公平值乃參照捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)進行估值而釐定。該等樓宇及預付土地租賃費用之總公平值與彼等之總帳面值之差額為3,018,000港元。當中，2,804,000港元之款額歸屬於預付土地租賃費用經已計入收益表而餘額214,000港元歸屬於樓宇經已於物業重估儲備內處理。
- (c) 上述物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：
- |            |                      |
|------------|----------------------|
| 酒店樓宇和土地及樓宇 | 五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準 |
| 傢俬、裝置及設備   | 20%-33%              |
| 汽車及遊船      | 20%                  |
- (d) 在香港陸地上之土地及樓宇屬長期契約。
- (e) 本集團之酒店樓宇之帳面值按其所在地區之分析如下：

|          | 本集團            |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 於香港屬     |                |                |
| 長期契約     | 136,464        | 139,405        |
| 中期契約     | 46,970         | 48,544         |
| 於澳門屬中期契約 | 111,273        | 113,922        |
| 於中國屬中期契約 | 54,693         | 52,419         |
|          | <b>349,400</b> | <b>354,289</b> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 14. 土地之預付租賃費用

預付土地租賃費用包括：

|             | 本集團              |                |
|-------------|------------------|----------------|
|             | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元   |
| 香港土地屬       |                  |                |
| 長期契約        | 517,764          | 455,507        |
| 中期契約        | 462,944          | 299,880        |
|             | <u>980,708</u>   | <u>755,387</u> |
| 澳門土地，屬中期契約  | 28,997           | 29,677         |
| 中國土地，屬中期契約  | 30,417           | 31,254         |
|             | <u>1,040,122</u> | <u>816,318</u> |
| 作呈報用途之分析如下： |                  |                |
| 非流動資產       | 1,028,057        | 802,483        |
| 流動資產        | 12,065           | 13,835         |
|             | <u>1,040,122</u> | <u>816,318</u> |

### 15. 投資物業

|                            | 本集團              |                |
|----------------------------|------------------|----------------|
|                            | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元   |
| <b>公平值</b>                 |                  |                |
| 年初結餘                       | 634,330          | 560,000        |
| 增加                         | 526,339          | —              |
| 重新歸類為物業、機器及設備 (附註13(a))    | (21,670)         | (17,040)       |
| 自發展物業重新歸類 (附註16)           | 288,830          | —              |
| 自酒店樓宇及預付土地費用重新歸類 (附註13(b)) | —                | 10,200         |
| 自預付土地租賃費用重新歸類              | 185,802          | —              |
| 當發展完成時之重估盈餘                | 784,842          | —              |
| 在綜合收益表中已確認之公平值升值           | 137,777          | 81,170         |
|                            | <u>2,536,250</u> | <u>634,330</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

本集團投資物業之分析如下：

|               | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元   |
|---------------|------------------|----------------|
| 在香港之土地及樓宇持作   |                  |                |
| 長期契約          | 1,646,350        | 381,330        |
| 中期契約          | 757,600          | 127,000        |
| 在澳門之土地及樓宇中期契約 | 132,300          | 126,000        |
|               | <u>2,536,250</u> | <u>634,330</u> |

年內，當若干投資物業之發展完成時，發展成本總額288,830,000港元及預付土地租賃費用185,802,000港元，分別自發展中物業結餘及預付土地租賃費用轉往投資物業。所述投資物業於轉讓當日之公平值由世紀21測量有限公司進行之估值而釐定。所進行之估值根據香港測量師學會發出物業資產之估值準則(二零零五年第一版)，並參考類似物業於市場成交價格之憑證而達至。於發展完成時，所述投資物業之公平值與其總成本之差額(重估盈餘)為784,842,000港元，已於綜合收益表內確認。

本集團投資物業於二零零七年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。捷利行測量師有限公司為持有合適資格，並最近有在有關區域與類似物業作估值之經驗。對該等物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署，該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃根據香港測量師學會發出物業估值準則(二零零五年第一版)而編製，採納直接比較法參照類似物業最近成交而達到在現行物業市場狀況下。

本集團所有土地租賃權益按租賃契約持有以賺取租金或作投資升值用途，用公平值方法估量，並歸類作投資物業入帳。

本集團之投資物業帳面總值約2,530,000,000港元(二零零六年：613,000,000港元)於結算日以經營租賃之形式租出。

### 16. 發展中物業

|              | 本集團           |                |
|--------------|---------------|----------------|
|              | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元   |
| 按成本值         |               |                |
| 年初結餘         | 234,897       | 85,927         |
| 添置           | 93,651        | 148,970        |
| 轉往投資物業(附註15) | (288,830)     | —              |
|              | <u>39,718</u> | <u>234,897</u> |

本集團在香港之發展中物業之土地屬長期契約。

包括在物業帳面值之已化作成本之利息費用為4,828,000港元(二零零六年：12,083,000港元)。



## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 17. 投資於／應收附屬公司款項

|             | 本公司            |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 於附屬公司之投資    |                |                |
| 非上市股份，按成本值  | <u>51,713</u>  | <u>41,126</u>  |
| 應收附屬公司款項    | <u>242,608</u> | <u>227,258</u> |
| 作呈報用途之分析如下： |                |                |
| 非流動資產       | 227,952        | 227,952        |
| 流動資產        | <u>14,656</u>  | <u>15,658</u>  |
|             | <u>242,608</u> | <u>242,916</u> |

應收附屬公司款額為免息、為無抵押及並無固定還款年期。董事認為，該款額將不會由結算日起計十二個月內償還，故此歸類為非流動。該免息款額用實際利率法按攤銷成本作估量，減任何可識別減值虧損作估量。於二零零七年十二月三十一日，應收附屬公司之帳面值減少10,600,000港元（二零零六年：11,300,000港元），相對於附屬公司投資增加，被視為本公司在該等附屬公司之貢獻。年內，就應收附屬公司款額之實際年利率為5.3%（二零零六年：5.2%）。

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日有關主要附屬公司之詳情載於附註33。

### 18. 於聯營公司權益

|                  | 本集團          |              |
|------------------|--------------|--------------|
|                  | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
| 投資成本，非上市         | 123          | 123          |
| 已確認減值虧損          | (123)        | —            |
| 應佔收購後溢利／虧損，減股息收入 | <u>—</u>     | <u>431</u>   |
|                  | <u>—</u>     | <u>554</u>   |

於二零零七年十二月三十一日之非上市投資指本集團於忠港發展有限公司（於香港註冊及經營而於年內不活動之公司）所持有之百份之五十股東權益。

本集團於本年度之已確認聯營公司減值虧損為123,000港元，概因董事預計該聯營公司由結算日起計十二個月將會清盤，故投資於該聯營公司之成本在未來將不可收回。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 19. 可供出售投資／持作買賣投資

|                | 本集團           |              |               |               |
|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                | 可供出售投資<br>非流動 |              | 持作買賣投資<br>流動  |               |
|                | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 上市證券，按公平值(附註a) |               |              |               |               |
| 於香港上市股本證券      | —             | —            | 240           | 107           |
| 香港以外上市債務證券     | —             | —            | 20,691        | 22,915        |
| 非上市股本投資(附註b)   | 780           | 780          | —             | —             |
|                | <u>780</u>    | <u>780</u>   | <u>20,931</u> | <u>23,022</u> |

附註：

- (a) 上市證券之公平值仍參照報價市場之買入價而釐定。
- (b) 估量非上市股本投資乃按成本減於每結算日之減值，概因估計合理公平值的範圍太大，本公司之董事認為彼等之公平值不可能作可靠之估量。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收款項

除了給予酒店之旅遊代理人及酒店之客戶信貸限期30至60日外，本集團並不給予其他客戶任何信貸期。下列為於結算日本集團之貿易應收帳款之帳齡分析：

|         | 本集團           |               |
|---------|---------------|---------------|
|         | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 0-30日   | 11,670        | 9,132         |
| 31-60日  | 2,304         | 1,676         |
| 超過60日   | 1,268         | 403           |
|         | <u>15,242</u> | <u>11,211</u> |
| 呈報分析如下： |               |               |
| 貿易應收帳款  | 15,242        | 11,211        |
| 其他應收帳款  | 1,650         | 1,286         |
|         | <u>16,892</u> | <u>12,497</u> |

在接受任何新客戶之前，本集團評估潛在客戶之信貸質素並決定該客戶之信貸額。每年均檢討給予各客戶之信貸額。貿易應收款項之76%（二零零六年：81%）未曾過期或作減值，概因董事相信該等款額為信貸良好，故貿易應收款項並無作減值備撥。

包括在本集團之貿易應收帳款結餘為債務人，總帳面值3,572,000港元（二零零六年：2,079,000港元），所述債務已到期惟本集團尚未為減值虧損作備撥，但已計及過往不還債紀錄。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

已到期惟尚未減值之貿易應收賬款之賬齡：

|        | 二零零七年        | 二零零六年        |
|--------|--------------|--------------|
|        | 千港元          | 千港元          |
| 31-60日 | 2,304        | 1,676        |
| 超過60日  | 1,268        | 403          |
| 總額     | <u>3,572</u> | <u>2,079</u> |

### 21. 應付附屬公司之款項

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及於接獲通知後須即時償還。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 22. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款按現行市場利率收取介乎1%至2.2%(二零零六年:3%)之年利率計算利息及為抵押予銀行之存款以作為本集團之短期銀行融資之抵押。

銀行結餘按現行市場利率收取介乎1.5%至3%(二零零六年:2%至3%)之年利率計算利息。

### 23. 貿易及其他應付帳款

下列為於結算日本集團之貿易應付帳款之帳齡分析:

|         | 本集團           |               |
|---------|---------------|---------------|
|         | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 0-30日   | 9,307         | 4,150         |
| 31-60日  | 986           | 745           |
| 超過60日   | 3,536         | 1,704         |
|         | <u>13,829</u> | <u>6,599</u>  |
| 呈報分析如下: |               |               |
| 貿易應付帳款  | 13,829        | 6,599         |
| 其他應付帳款  | 28,817        | 36,499        |
|         | <u>42,646</u> | <u>43,098</u> |

購買貨品之平均信貸期為30日。本集團實行風險管理政策以確保所有應付賬款在信貸期內。

### 24. 銀行貸款

|                           | 本集團            |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 已抵押<br>載列於流動負債下一年內到期之銀行貸款 | <u>873,550</u> | <u>315,743</u> |

本集團之銀行借款為浮動利息借款，按商業借貸利率計算利息。絕大部份之銀行借貸用港幣面值計算，有關附屬公司之計值貨幣，在所呈報之兩個財政年度，按香港銀行同業借貸利率加0.65%至1.5%計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押，由結算日起計須於一年內償還。絕大部份銀行貸款每月調整利息。實際年利率為5%(二零零六年:4.9%)。

於結算日，本集團尚未動用之銀行貸款融資之總額約386,000,000港元(二零零六年:636,000,000港元)。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 25. 股本

|                       | 二零零七年及<br>二零零六年<br>之股份數目<br>千股 | 二零零七年及<br>二零零六年<br>之面值<br>千港元 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>每股0.5港元之普通股</b>    |                                |                               |
| 法定股本：<br>於年初及年終       | <u>400,000</u>                 | <u>200,000</u>                |
| 已發行及已繳足股本：<br>於年初及於年終 | <u>304,369</u>                 | <u>152,184</u>                |

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，由華大之一附屬公司持有本公司之已發行股份62,603,000 (二零零六年：62,603,000) 股，總面值為31,301,000港元 (二零零六年：31,301,000港元)。根據公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東大會上並無權利投票。

### 26. 股份溢價及儲備

|               | 股份溢價<br>千港元   | 保留溢利<br>千港元    | 總計<br>千港元      |
|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>本公司</b>    |               |                |                |
| 於二零零六年一月一日    | 20,068        | 83,080         | 103,148        |
| 本年度溢利         | —             | 11,224         | 11,224         |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 20,068        | 94,304         | 114,372        |
| 本年度溢利         | —             | 10,344         | 10,344         |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <u>20,068</u> | <u>104,648</u> | <u>124,716</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 27. 遞延稅項負債

下列為本年及往年呈報期間確認遞延稅項負債及其變動：

#### 本集團

|               | 商業合併<br>千港元    | 物業重估<br>千港元    | 加速<br>稅項折舊<br>千港元 | 稅項虧損<br>千港元    | 總計<br>千港元      |
|---------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|
| 於二零零六年一月一日    | 123,555        | 14,001         | 7,144             | (2,653)        | 142,047        |
| 本年度於股本中扣除     | —              | 38             | —                 | —              | 38             |
| 綜合收益表中(計入)扣除  | (1,276)        | 14,727         | (1,213)           | 1,889          | 14,127         |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 122,279        | 28,766         | 5,931             | (764)          | 156,212        |
| 於綜合收益表中(計入)扣除 | (1,276)        | 161,458        | 8,141             | (6,747)        | 161,576        |
| 因稅率改變而影響      | —              | —              | (527)             | —              | (527)          |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <b>121,003</b> | <b>190,224</b> | <b>13,545</b>     | <b>(7,511)</b> | <b>317,261</b> |

於結算日，本集團有未動用稅項虧損68,323,000港元(二零零六年：43,811,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅項資產為42,920,000港元(二零零六年：3,542,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅項並無虧損遞延稅項資產被確認款額為25,403,000港元(二零零六年：40,269,000港元)。絕大部份之不被確認稅項虧損並無時限地保留。

年內，本集團承上結餘之未動用稅務虧損21,736,000港元，未獲稅項當局同意作為可與將來溢利對沖。上述虧損當中，經已在上年度已確認為遞延稅務資產之款額13,144,000港元。故此，往年度就上述虧損已確認為遞延稅務資產款額1,727,000港元於去年轉回。

### 28. 項目承擔

於結算日，本集團已訂約而尚未在綜合財務報告表入賬之尚餘承擔如下：

|             | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元   |
|-------------|---------------|----------------|
| (a) 物業發展開支  | <b>16,537</b> | <b>50,761</b>  |
| (b) 買入土地作發展 | <b>89,186</b> | <b>175,500</b> |
| (c) 酒店翻新開支  | <b>—</b>      | <b>132</b>     |

本公司於結算日並無重大承擔。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 29. 營運租賃承擔

#### 本集團作為出租人

年內投資物業租金賺取入32,341,000港元(二零零六年:17,235,000港元)。已出租物業在結算日往後一至九年已有租客承擔租約,該等租約並無給予租客終止權。

於結算日,本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取將來最低租金收入如下:

|            | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
|------------|---------------|---------------|
| 在一年內       | 43,280        | 16,791        |
| 超過一年但不超逾五年 | 52,740        | 20,429        |
| 超過五年       | 3,116         | 12,597        |
|            | <u>99,136</u> | <u>49,817</u> |

#### 本集團作為承租人

於結算日,本集團根據不可撤銷之經營租賃承擔將來最低租金費用如下:

|           | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 在一年內      | 102          | 1,117        |
| 超過一年惟少於五年 | 7            | —            |
|           | <u>109</u>   | <u>1,117</u> |

除上述所披露者外,本集團及本公司於結算日並無重大租賃承擔。

### 30. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日,本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押:

- (a) 本集團之土地租賃、投資物業及發展中物業及物業、機器及設備之總賬面值分別為775,000,000港元(二零零六年:563,000,000港元),2,047,000,000港元(二零零六年:141,000,000港元),40,000,000港元(二零零六年:253,000,000港元);及187,000,000港元(二零零六年:193,000,000港元);
- (b) 本集團之租金及酒店收入轉讓;及
- (c) 本集團持有之上市證券總市值約21,000,000港元(二零零六年:23,000,000港元)及銀行存款總值110,000,000港元(二零零六年:110,000,000港元)已抵押上市證券為由華大之一附屬公司持有在香港以外之債務證券。詳情載列於附註19。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 31. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃提供有關薪金成本之5%（每位僱員每年供款上限為12,000港元）之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額1,747,000港元（二零零六年：1,589,000港元）已於收益表中扣除。按本集團前期已終止之指定退休供款計劃所沒收之供款額為不重大。

### 32. 關連人士交易

除了上述所披露外，本集團與關連人士於年內有下列各項交易及結餘：

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團尚欠聯營公司忠港發展有限公司（「忠港」）之款項之無抵押，免息及並無固定還款年期，尚欠忠港之款額2,269,000港元於結算日尚未清還。
- (b) 本集團就本年度已付或應付主要管理人員之補償如下：

|        | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 短期福利   | 5,925        | 6,091        |
| 履職後之福利 | 27           | 36           |
|        | <u>5,952</u> | <u>6,127</u> |



## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 33. 附屬公司之詳情

除特別註明外，所有附屬公司均主要於香港註冊及經營業務。於二零零七年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

| 附屬公司名稱  | 已繳足及已發行<br>註冊普通股股本 |             | 持有註冊普通<br>股本面值百分比 |           |          |           | 主要業務              |
|---|--------------------|-------------|-------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|
|   | 股份數目               | 面值          | 2007              |           | 2006     |           |                   |
|   |                    |             | 本公司<br>%          | 附屬公司<br>% | 本公司<br>% | 附屬公司<br>% |                   |
| Babenna Limited                                     | 2                  | 10港元        | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 俊天投資有限公司  | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業發展              |
| 益富有限公司  | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| Claymont Services Limited (i)                       | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| Good Taylor Limited                                 | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 格蘭投資發展有限公司(ii)                                      | 100,000            | 1澳門元        | —                 | 100       | —        | 100       | 酒店投資<br>及經營       |
| 鴻健實業有限公司  | 10,000             | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業發展              |
| Himson Enterprises Limited                          | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| Himson Enterprises Limited (i)                      | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 格蘭酒店有限公司  | 2                  | 10港元        | —                 | 100       | —        | 100       | 物業發展              |
| Houston Venture Limited                             | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| Houston Venture Limited (i)                         | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| Joes River Limited                                  | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| Longham Investment Limited                          | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| Longham Investment Limited (i)                      | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 華大地產投資有限公司  | 5,964,700,883      | 0.01港元      | —                 | 50.1      | —        | 69.2      | 投資控股<br>及酒店<br>經營 |
| 華美國際酒店有限公司  | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 酒店投資<br>及經營       |
| Mercury Fast Limited                                | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 證券買賣及<br>投資控股     |
| New Champion Developments<br>Limited (i)            | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 船務租賃              |
| Noblesses International Limited (i)                 | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| Omnico Company Inc (iv)                             | 1                  | 1美元         | 100               | —         | 100      | —         | 投資控股              |
| Shanghai Shun Ho<br>(Lands Development) Limited (i) | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 上海順豪房地產發展<br>有限公司 (iii)                             | (註冊資本) 4,950,000美元 | 4,950,000美元 | —                 | 100       | —        | 100       | 酒店投資<br>及經營       |
| Shun Ho Capital Properties<br>Limited (i)           | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| Shun Ho (Lands Development)<br>Limited (i)          | 10                 | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 順豪建築(集團)有限公司  | 2                  | 10港元        | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| 順豪科技控股有限公司  | 537,076,602        | 0.5美元       | 50.2              | 15.1      | 50.2     | 15.1      | 投資控股              |
| Shun Ho Real Estate Limited                         | 2                  | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業發展              |
| 銀啟有限公司  | 2                  | 10港元        | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| South Point Investments Limited (i)                 | 1                  | 1美元         | —                 | 100       | —        | 100       | 投資控股              |
| Tennyland Limited                                   | 2                  | 10港元        | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| 傳利有限公司  | 1,000,000          | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 物業投資              |
| 聯邦資源有限公司  | 2,000,000          | 1港元         | —                 | 100       | —        | 100       | 酒店投資<br>及經營       |

(i) 於英屬維爾京群島註冊成立

(ii) 於澳門註冊成立及營業

(iii) 於中國成立及經營業務之中外合作經營企業

(iv) 於利比亞註冊成立

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 33. 附屬公司之詳情(續)

董事會認為列出本集團全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

### 34. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。

本集團之資本結構為債務，其中包括於附註24披露的銀行貸款、銀行結餘及現金及本公司權益持有人應佔權益包括由已發行股本及儲備並包括保留溢利所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用短期融資以支付收購投資物業、預付租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金管理策並無重大變動。

### 35. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

|                     | 本集團            |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| <b>財務資產</b>         |                |                |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等價物) | 30,767         | 108,731        |
| 持作買賣投資              | 20,931         | 23,022         |
| 可供出售投資              | 780            | 780            |
|                     | <u>52,478</u>  | <u>132,533</u> |
| <b>財務負債</b>         |                |                |
| 攤銷成本                | <u>909,030</u> | <u>353,882</u> |
|                     |                |                |
|                     | 本公司            |                |
|                     | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| <b>財務資產</b>         |                |                |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等價物) | <u>242,623</u> | <u>242,927</u> |
| <b>財務負債</b>         |                |                |
| 攤銷成本                | <u>17,160</u>  | <u>17,161</u>  |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 35. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層透過監控程序管理經營之財務風險。該等風險包括市場風險：計有外匯風險、利率風險及其他價格風險，信貸風險及流動風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

本集團及本公司並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

對本集團及本公司承擔市場風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

#### (i) 外匯風險管理

本公司之若干附屬公司擁有持作買賣投資，以美元面值計算，該投資為有關集團企業計算貨幣(即港元)以外之貨幣，以致本集團承擔外幣風險。本集團現時並未設立外幣對沖政策。然而，管理層監控外幣兌換，並考慮在有需要時，設立重大對沖外幣機制。

於呈報日，本集團及本公司以非本公司功能貨幣為單位的貨幣資產的帳面值如下：

|    | 本集團<br>資產     |               |
|----|---------------|---------------|
|    | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 美元 | <u>20,691</u> | <u>22,915</u> |

#### 外幣敏感度

敏感度分析假設於結算日產生外幣兌換率變動，並於當日非衍生財務工具存有並已應用於本集團各企業所承擔之外幣風險而釐定，同時假設其他所有變數維持不變。所述變動指管理層對外幣兌換率合理可能變動之評估。下文呈報分析之結果指本集團各企業之溢利或虧損因個別計算貨幣之影響而作估量之總額，該分析按二零零六年相同基準進行。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 35. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (i) 外匯風險管理(續)

下表列顯示於結算日，本集團之溢利或虧損之變動約數乃相對於合理可能變動之外幣兌匯率而引致，本集團常要面對外幣兌匯率變動。

|        | 本集團                    |                           |                        |                           |
|--------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|        | 二零零七年                  |                           | 二零零六年                  |                           |
|        | 貨幣強／(弱)<br>相對於<br>本位貨幣 | 利潤或<br>(虧損)<br>之影響<br>千港元 | 貨幣強／(弱)<br>相對於<br>本位貨幣 | 利潤或<br>(虧損)<br>之影響<br>千港元 |
| 美元     | 1%<br>(1%)             | 171<br>(171)              | 1%<br>(1%)             | 189<br>(189)              |
| 港元(附註) | 5%<br>(5%)             | (674)<br>674              | 5%<br>(5%)             | (812)<br>812              |

附註：是項為附屬公司以人民幣作為計算貨幣，所欠直屬控股公司之尚未清還款項折算為港元面值時所承擔之風險。本集團各公司之結餘於綜合層面上會被撇除。

管理層認為，敏感度分析不代表所承接之外幣兌匯風險，概因年終時所承擔的並不反映年內所承擔的。

#### 本公司

本公司之貨幣資產及貨幣負債之帳面值，以本公司之計算貨幣為面值。管理層認為，本公司於結算日並無擁有重大外幣風險。

##### (ii) 利率風險管理

本集團及本公司就浮息銀行借貸承擔現金流量利率風險。就該等浮息借貸而言，本集團致力將若干借貸利率保持穩定。但本集團並沒有訂立利率掉明安排，以對沖因浮息變動而產生之現金流量潛在變動。管理層持續監控利率波動，並將於有需要時考慮進一步對沖利率風險。本集團之利率風險，主要集中在欠一股東之借款及銀行貸款按香港銀行同業最優惠利率之浮動所引致的。

本集團及本公司承受財務負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 35. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 利率風險管理(續)

###### 利率敏感度

下文之敏感度分析按於結算日，非衍生工具包括：已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行貸款所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於結算日尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。當呈報利率風險予內部主要管理人士，使用升／降50個點子，並作為管裡層對可能變動利率之評估。

倘計息銀行結餘及銀行借貸利率升／跌50個點子，而所有其他因素不變，截至二零零七年十二月三十一日止年度的除稅前溢利將減少／增加約3,552,000港元(二零零六年：918,000港元)，主要理由是本集團承受浮動利率金融工具之利率風險。

概因於結算日，本公司並無重大利率風險承擔，故並無進行敏感度分析。

##### (iii) 其他價格風險

本集團因投資持作買賣投資而承擔價格風險。

###### 其他價格敏感度

以下敏感度分析乃根據報告日的股價波動風險釐定，倘持作買賣投資的市場價格上升／下降10%，而其他變數維持不變：

- 截止二零零七年十二月三十一日止年度因為於收益帳按公平值處理的持作買賣投資的公平值變動使利潤增加／減少1,708,000港元(二零零六年：1,891,000)。

於結算日，本公司並無承擔重大其他價格風險。

##### (iv) 信貸風險管理

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司在對手不履行其責任之情況下承受最高信貸風險為分別載列於綜合資產負債表及本公司之資產負債表就各類已確認財務資產為該等資產之帳面值。

本集團及本公司之信貸風險為貿易應收帳款、其他應收款項及應收附屬公司之款項。為盡量減低信貸風險，本集團管理層會於各結算日檢討每年貿易債項可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行，故銀行存款之信貸風險有限。

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 35. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險管理(續)

本集團及本公司面對眾多對手和客戶，並無過度集中信貸風險。

##### (v) 流動資金風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有淨流動負債約855,000,000港元，分別包括銀行貸款及欠一股東之借款約874,000,000港元。管理層密切監控本集團之現金流量，於到期時，會安排銀行貸款及欠一股東之借款作重新借貸。於結算日，附屬公司可使用銀行融資金額約1,260,000,000港元，當中已使用金額約874,000,000港元。本集團之投資物業、酒店物業、發展中物業及持作出售物業之市值均高於現時可使用銀行融資，本集團之董事認為，在現時經濟環境下，當本集團以提高資產作抵押時，可獲得額外銀行融資。故此，董事認為本集團之流動風險極低。

下表載列本集團之財務負債餘下合約年期。就非衍生財務負債，該表乃根據本集團於可被要求償還財務負債的最早日期的財務負債按未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

#### 本集團

|       | 加權平均<br>實際利率<br>% | 0-30日<br>千港元   | 31-60日<br>千港元  | 超過60日<br>千港元  | 非折現<br>現金流量<br>總額<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|-------|-------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------|----------------|
| 二零零七年 |                   |                |                |               |                          |                |
| 不帶息   | —                 | 22,463         | 1,427          | 11,590        | 35,480                   | 35,480         |
| 浮息工具  | 5.02              | 757,722        | 119,659        | —             | 877,381                  | 873,550        |
|       |                   | <u>780,185</u> | <u>121,086</u> | <u>11,590</u> | <u>912,861</u>           | <u>909,030</u> |
| 二零零六年 |                   |                |                |               |                          |                |
| 不帶息   | —                 | 26,018         | 1,545          | 10,576        | 38,139                   | 38,139         |
| 浮息工具  | 4.94              | 135,696        | 181,375        | —             | 317,071                  | 315,743        |
|       |                   | <u>161,714</u> | <u>182,920</u> | <u>10,576</u> | <u>355,210</u>           | <u>353,882</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 35. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (v) 流動資金風險(續)

於二零零七年十二月三十一日，本公司擁有淨流動負債約3,000,000港元，其中包括欠直屬控股公司借款約17,000,000港元。管理層密切監控本公司之現金流量，於到期時，會安排欠直屬控股公司借款作重新借貸。董事認為，本公司以附屬公司之權益作抵押，可獲得銀行融資。故此，董事認為本公司之流動風險極低。

下表載列本集團之財務負債餘下合約年期。就非衍生財務負債，該表乃根據本集團於可被要求償還財務負債的最早日期的財務負債按未折現現金流量編製，該表包括利息及本金現金流量。流動資金及利率風險表：

#### 本公司

|              | 0-30日<br>千港元  | 非折現現金<br>流量總額<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|--------------|---------------|----------------------|---------------|
| 二零零七年<br>不帶息 | <u>17,160</u> | <u>17,160</u>        | <u>17,160</u> |
|              | 0-30日<br>千港元  | 非折現現金<br>流量總額<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
| 二零零六年<br>不帶息 | <u>17,161</u> | <u>17,161</u>        | <u>17,161</u> |

## 綜合財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

---

### 35. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具之公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按以下各項釐訂：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的財務資產，乃分別參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公平值；及
- 其他財務資產及財務負債之公平值乃根據使用貼現現金流分析的普遍採納定價模式(採用可觀察之現時市場交易價格)釐定。

董事認為於綜合財務報表中以攤銷成本入賬的財務資產與財務負債的賬面值與其公平值相若。

### 36. 結算日後事項

於二零零七年十二月三十一日，本公司之一附屬公司與一獨立第三方簽訂一項臨時合約，以94,000,000港元之代價購入在香港之一項物業。截至本綜合財務報告表批准之日，該項收購尚未成交。

該收購直到本綜合財務報告表批准之日期尚未成交。



## 財務摘要

|                 | 截至十二月三十一日止年度 |                      |              |              |              |
|-----------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
|                 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) | 二零零五年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
| <b>綜合業績</b>     |              |                      |              |              |              |
| 收入              | 71,863       | 187,855              | 232,213      | 188,771      | 231,430      |
| 經營溢利(虧損)        | (4,822)      | 254,727              | 62,309       | 137,462      | 911,815      |
| 應佔聯營公司溢利(虧損)之份額 | 4,017        | 51,281               | (222)        | (195)        | (4)          |
| 除稅前(虧損)溢利       | (805)        | 306,008              | 62,087       | 137,267      | 911,811      |
| 所得稅費用           | (8,409)      | (10,051)             | 7,704        | (23,361)     | (174,649)    |
| 少數股東權益前(虧損)溢利   | (9,214)      | 295,957              | 69,791       | 113,906      | 737,162      |
| 少數股東權益          | 6,416        | (176,607)            | (44,765)     | (73,025)     | (539,720)    |
| 年度溢利(虧損)        | (2,798)      | 119,350              | 25,026       | 40,881       | 197,442      |
|                 |              |                      |              |              |              |
|                 | 於十二月三十一日     |                      |              |              |              |
|                 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) | 二零零五年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |

## 綜合資產淨值

|            |           |           |           |             |             |
|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 物業、機器及設備   | 631,535   | 267,441   | 398,572   | 405,927     | 424,766     |
| 預付土地租賃費用   | —         | 806,143   | 822,489   | 802,483     | 1,028,057   |
| 投資物業       | 588,200   | 616,200   | 560,000   | 634,330     | 2,536,250   |
| 發展中物業      | 241,967   | 70,535    | 85,927    | 234,897     | 39,718      |
| 於聯營公司權益    | 93,300    | 867       | 645       | 554         | —           |
| 其他資產       | 780       | 20,780    | 780       | 780         | 5,474       |
| 負商譽        | (157,333) | (147,383) | —         | —           | —           |
| 流動資產(負債)淨值 | 8,404     | 235,691   | (107,771) | (191,139)   | (855,209)   |
| 長期銀行貸款     | (123,625) | (315,785) | —         | —           | —           |
| 遞延稅項負債     | (89,520)  | (149,302) | (142,047) | (156,212)   | (317,261)   |
| 少數股東權益     | (765,294) | (888,069) | (997,431) | (1,068,706) | (2,000,238) |
| 資產淨值       | 428,414   | 517,118   | 621,164   | 662,914     | 861,557     |

附註：

在二零零四年之前所有年度之業績均按本公司之前所採納之會計政策列帳，然而所應用之會計政策已自二零零五年一月一日起更改(連同二零零四年之數字已重列)。由於計算在二零零四年以前的影響不切實際，故未有重列該等年度的數字。

## 主要物業詳情

於二零零七年十二月三十一日

### A. 酒店物業

| 地點                             | 用途 | 概約總樓面面積<br>(平方米) | 租約年期 | 本集團應佔權益 |
|--------------------------------|----|------------------|------|---------|
| 香港華美達酒店<br>香港德輔道西<br>308號      | 酒店 | 14,402           | 長期契約 | 100%    |
| 九龍華美達酒店<br>九龍尖沙咀<br>漆咸道南73-75號 | 酒店 | 7,767            | 中期契約 | 100%    |
| 澳門格蘭酒店<br>澳門氹仔<br>嘉樂庇總督大馬路822號 | 酒店 | 19,479           | 中期契約 | 100%    |
| 華美國際酒店<br>中國上海市<br>西藏南路381號    | 酒店 | 10,522           | 中期契約 | 100%    |

### B. 持作投資之物業

| 地點                            | 用途 | 概約總樓面面積<br>(平方米) | 租約年期 | 本集團應佔權益 |
|-------------------------------|----|------------------|------|---------|
| 順豪商業大廈<br>香港中環<br>雪廠街24-30號   | 商業 | 5,130            | 長期契約 | 100%    |
| 香港北角<br>英皇道<br>633號           | 商業 | 24,023           | 長期契約 | 100%    |
| 香港九龍<br>尖沙咀<br>柯士甸路<br>19-23號 | 商業 | 8,547            | 長期契約 | 100%    |

### C. 持作出售物業

| 地點                         | 用途 | 概約總樓面面積<br>(平方米) | 租約年期 | 本集團應佔權益 |
|----------------------------|----|------------------|------|---------|
| 香港新界<br>屯門地段665號<br>分段A之餘段 | 住宅 | 1,115            | 中期契約 | 100%    |

## 主要物業詳情 (續)

於二零零七年十二月三十一日

### D. 發展中物業

| 地點                      | 用途 | 概約<br>總樓面<br>面積<br>(平方呎) | 概約<br>地盤面積<br>(平方呎) | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>之完成階段 | 預期<br>完工日期 | 租約年期 | 本集團<br>應佔權益 |
|-------------------------|----|--------------------------|---------------------|---------------------------|------------|------|-------------|
| 香港<br>銅鑼灣<br>寶靈頓道30-40號 | 酒店 | 63,135                   | 4,209               | 拆除工程<br>在進行中              | 2010       | 長期契約 | 100%        |
| 香港<br>皇后大道西239-247號     | 酒店 | 69,641                   | 4,643               | 地基工程<br>在進行中              | 2010       | 長期契約 | 100%        |

## Property Portfolio

### 物業組合

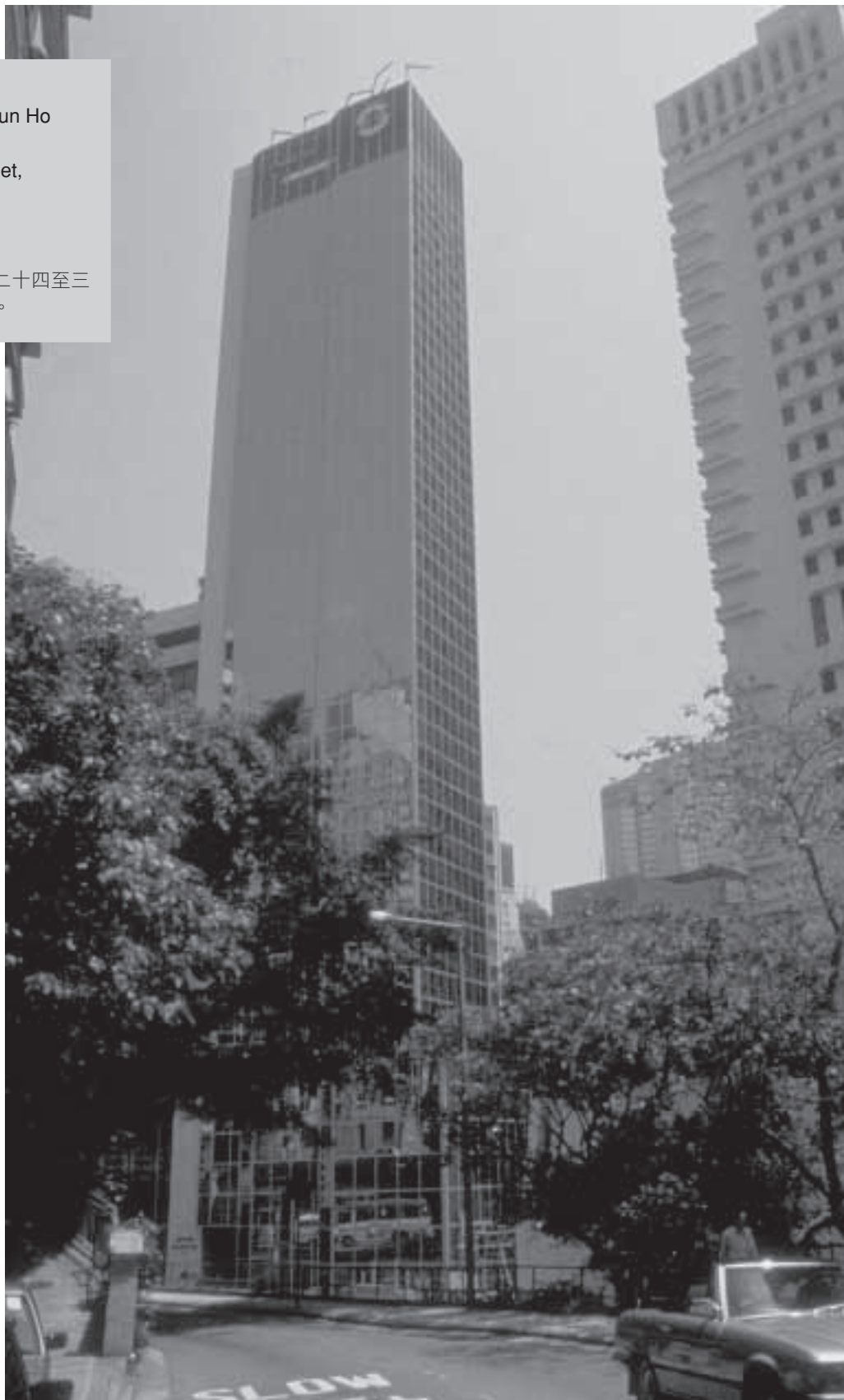
---

#### **Shun Ho Tower**

Head office of the Shun Ho Group located at 24-30 Ice House Street, Central, Hong Kong.

#### **順豪商業大廈**

位於香港中環雪廠街二十四至三十號之順豪集團總部。



## Property Portfolio 物業組合

---

### **Ramada Hotel Kowloon**

A 205 guest-room (permission was obtained to increase to 305 guest-room) hotel, is excellently located at the heart of Tsimshatsui shopping centre providing good recurring income.

### **九龍華美達酒店**

位於尖沙咀購物中心之優越地帶，擁有二百零五間（已獲批准增加至三百零五間）客房並提供良好經常性收入。





**Ramada Hong Kong Hotel**  
308 Des Voeux Road West,  
Hong Kong.  
It comprises 330  
guest-room, a restaurant,  
banquet facilities and  
carparks.

**香港華美達酒店**  
香港德輔道西三百零八號。  
該酒店包括三百三十間客  
房、一間餐廳、宴會設施及  
停車場。

## Property Portfolio

## 物業組合

---

### **Best Western Hotel Taipa, Macau**

Estrada Governador Nobre Carvalho No.822, Macau SAR. It comprises 262 guest-room, 3 restaurants, swimming pool with gym, conference rooms, retail podium and carparks, the ground floor shop was leased to Mocha Slot Management Limited.

### **澳門格蘭酒店**

澳門氹仔嘉樂庇總督大馬路822號。該酒店包括二百六十二間客房、三間餐廳、游泳池、健身室、會議室、零售商場及停車場，地下商舖已租予摩卡角子管理有限公司。





**Magnificent International Hotel**

A 234-room and a shopping arcade located at the busy Xizang Road, Shanghai.

**華美國際酒店**

位於上海西藏路繁忙地帶，擁有二百三十四個單位及購物中心。



An elevation design of the building.  
擴初設計大樓外貌。





**633 King's Road,  
Hong Kong**  
Recently completed Grade  
A office building.

香港英皇道六百三十三號  
最近落成之甲級商廈。

## Property Portfolio

### 物業組合

---

A 4-star hotel re-development  
at 19-23 Austin Avenue,  
Tsimshatsui, Kowloon.

九龍尖沙咀柯士甸路  
十九至二十三號重建為  
四星級酒店之項目。



## Property Portfolio

### 物業組合

---

A 4-star hotel development  
at 30-40 Bowrington Road,  
Causeway Bay, Hong Kong.

香港銅鑼灣寶靈頓道  
三十至四十號重建為  
四星級酒店之項目。



## Property Portfolio

### 物業組合

---

A 4-star hotel of 435 rooms  
development at Queen's Road  
West, Hong Kong.

位於香港皇后大道西之四星級四  
百三十五間房之酒店發展項目。



## Property Portfolio

### 物業組合

---

A completed five luxury houses  
at Gold Coast, New Territories.

位於新界黃金海岸經已完成之五  
間豪華房屋。



