

二零零七年
年報



激成投資

(香港)有限公司

(股份代號: 0184)

目錄

財務摘要	2
公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	5
其他公司資料	12
董事簡介	13
企業管治報告	15
獨立核數師報告書	22
綜合收益表	24
綜合資產負債表	25
資產負債表	27
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
財務報表附註	31
五年財務概要	87
主要物業	88

財務摘要

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	增／(減)%
資產總值	2,651,543	2,377,540	11.52
資本及儲備	1,903,573	1,711,876	11.20
已發行股本	340,200	340,200	—
營業額	638,263	628,347	1.58
除稅前溢利	339,088	281,485	20.46
權益股東應佔溢利	235,355	203,031	15.92
每股基本盈利(仙)	69.2	59.7	15.92
每股年度應派股息(仙)	17	13	30.77

公司資料

董事

- 何建源 — 執行主席
 何建福 — 副執行主席
 謝思訓
 陳磊明
 余月珠
 * 何建昌
 ** 陳有慶
 ** 郭志舜
 ** 王培芬

- * 非執行董事
 ** 獨立非執行董事

審核委員會

- 陳有慶 — 主席
 郭志舜
 王培芬

薪酬委員會

- 謝思訓 — 主席
 余月珠
 陳有慶
 郭志舜
 王培芬

公司秘書

袁肖玉

核數師

畢馬威會計師事務所
 香港
 中環
 遮打道10號
 太子大廈8樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
 香港
 灣仔
 皇后大道東28號
 金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港
 干諾道中168-200號
 信德中心
 西座2902室

主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績。

業績

本集團於二零零七年之權益股東應佔綜合純利為**235,360,000**港元，較上年度之**203,030,000**港元增加**16%**。二零零七年度之每股盈利為每股**0.69**港元，二零零六年度則為每股**0.60**港元。

股息

董事會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每股**0.12**港元。每股**0.05**港元之中期股息已經派付。本年度全年股息合共每股**0.17**港元。

業務回顧

本集團於二零零七年之營業額增長**2%**至**638,000,000**港元，而二零零六年則為**628,000,000**港元。

業務概要及分析載列於下文。

越南

二零零七年，越南經濟表現強勁。旅遊及酒店業因訪越旅客人數上升、外國直接投資增加及當地消費增強而受到莫大裨益。本集團來自越南之總收入增加**15%**至**530,000,000**港元，而二零零六年則為**460,000,000**港元。

西貢喜來登酒店及服務式住宅 於二零零七年，本年度之平均房租增加至每晚**189**美元，而二零零六年則為**152**美元。該酒店內之**92**個服務式公寓單位正在改建為**112**個豪華酒店房間。預期整個項目將於二零零八年六月前完成。該酒店將繼續成為市內首屈一指之酒店。

帆船酒店 二零零七年度之平均房租增加至每晚**168**美元，而二零零六年則為**126**美元。該酒店對本集團之除稅後溢利貢獻由二零零六年之**2,700,000**港元大幅飆升至本年度之**13,500,000**港元。

澳門

澳門業務於二零零七年之除稅前溢利為**85,000,000**港元，較二零零六年之**146,000,000**港元減少**42%**。本集團認為，隨著訪澳旅客人數與日俱增、固定資產投資不斷增加及失業率維持低位，由此帶動當地經濟強勢增長，物業價值將會繼續上漲。因此，本集團將善用市場情況，選擇適當時機以銷售旗下之物業。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 該酒店於二零零七年之總收入增加至**55,000,000**港元，較二零零六年之**50,000,000**港元上升**10%**。本年度之平均房租增加至每晚人民幣**393**元，而二零零六年則為人民幣**376**元。年內，入住率下降至**67%**，而二零零六年則為**74%**，下降幅度與市內其他酒店之表現相若。該市場之競爭依然激烈。

加拿大

加拿大於二零零七年之營商環境因加拿大貨幣較美元強勢及油價持續上漲而受到影響，亦使加拿大之酒店房間之整體需求放緩。加拿大業務對本集團之溢利貢獻減少至**7,000,000**港元，較二零零六年之**9,000,000**港元下跌**22%**。

主席報告(續)

渥太華喜來登酒店之平均房租由二零零六年之154加幣增加至二零零七年之164加幣。本年度之入住率下降至61%，而二零零六年則為64%。因上文所提及之理由，並加上該酒店於二零零七年九月發生集體罷工事件，以致酒店入住率下跌，而有關罷工事件已於二零零七年十月獲得解決。

位於多倫多機場之**Doubletree by Hilton**錄得淨盈利增長。平均房租由二零零六年之113.25加幣輕微減少至二零零七年之112.62加幣。入住率由二零零六年之72%上升至二零零七年之74%，升幅足以抵銷房租減幅。

位於魁北克之**Four Points by Sheraton**亦錄得淨盈利增長。平均房租由二零零六年之100.75加幣增加至二零零七年之108.72加幣。入住率保持穩定，於二零零七年及二零零六年均約為64%。

前景

美國經濟衰退對全球產生之不明朗因素，以及次級按揭市場，不僅成為全世界關注之焦點，同時亦對亞洲之市場氣氛構成負面影響。然而，中國及其他亞洲國家之經濟根基及實力繼續提供強勁之推動力，使區內之資本投資增加及經濟活動更加頻繁。

本集團一向對區內之長遠增長前景樂觀，並繼續將旗下大部份資產比例保留於亞洲。越南及澳門為本集團大部份核心資產之所在地，該兩地於過去幾年均有可觀之經濟增長，並可望繼續表現良好。

本年，本集團成功將西貢喜來登酒店之服務式公寓改建為112個豪華酒店房間，使該酒店之房間數目增加至496個。此舉將可讓該酒店利用越南旅遊市場之潛力，從而提高未來數年之收入。

澳門海洋花園W段之服務式公寓於去年底推出，二零零八年之租金收入將持續增長。

由於武漢每年都有大量酒店房間增加，當地將繼續成為各類酒店相互競爭之市場。然而，鑒於武漢晴川假日酒店之品牌加上公認之完善管理，該酒店將繼續有理想表現。

美國衰退可能會影響加拿大之經濟及訪加旅客之人數，而加拿大貨幣兌美元之匯率上漲，亦將推高在加拿大酒店留宿之成本。本集團擁有經驗豐富之管理團隊將採取適當措施以提高收入及維持有效之成本控制。

本集團高瞻遠矚，對其投資及業務之長遠前景充滿信心。這可從本集團於越南及澳門之表現可見一斑，該等區域將繼續為本集團之首要發展重點。憑藉在財政方面嚴加控制，本集團已做好妥善部署，務求順利走出經濟週期內之任何短期低谷。本集團擁有充裕之資金資源，亦會讓集團於商機出現時迅速地作出投資決策。

致謝

本人謹代表董事會，對本集團管理層及員工一直不遺餘力、專心致志及盡忠職守深表感謝。獨立非執行董事亦繼續慷慨地提供其專業意見及指導。

執行主席
何建源

香港，二零零八年四月二十四日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為物業投資與發展、經營酒店與會所業務及提供管理服務。

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註34。

本集團於本財政年度之主要業務及經營地區之分析列於財務報表附註11。

主要客戶及供應商

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度：

- (i) 本集團之最大及五大供應商分別佔本集團採購總額之22%及49%。
- (ii) 本集團之五大客戶共佔本集團總營業額不足30%。

財務報表

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第24頁至第86頁之財務報表。

撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息) 235,355,000港元(二零零六年：203,031,000港元)已撥入儲備。其他儲備變動載於財務報表附註26。

於二零零七年十月十七日已派發中期股息每股0.05港元(二零零六年：每股0.03港元)。董事會現建議派付截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元(二零零六年：每股0.10港元)。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

董事會報告(續)

董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

執行董事

何建源－執行主席
何建福－副執行主席
謝思訓
陳磊明
余月珠

非執行董事

何建昌
陳有慶*
郭志舜*
王培芬*

* 獨立非執行董事

何建福先生、郭志舜先生及王培芬女士根據本公司組織章程細則第116條，於即將舉行之股東週年大會上告退董事會，並有資格及願意膺選連任。

本公司與上述任何董事並無訂立服務合約，惟陳磊明先生及余月珠女士除外。

非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司組織章程細則，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事會報告(續)

董事之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據上市發行人進行證券交易的標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零零七年十二月三十一日在任之本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份或債券中擁有之權益如下：

普通股(除另有所指外)數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比%
激成投資(香港)有限公司	何建源	480	197,516,320 ⁽²⁾	197,516,800	58.06
	何建福	480	197,516,320 ⁽²⁾	197,516,800	58.06
	何建昌	55,160,480	—	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	—	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	—	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	—	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	—	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	—	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	—	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	—	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司 — 實繳註冊資本 (以美元計)	何建源	—	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	—	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	—	1,017,120	6.24
	郭志舜	—	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司 — 普通股	何建源	—	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	—	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	—	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	—	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	—	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	—	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	—	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	—	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	—	195	1.95
	郭志舜	—	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	—	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
	何建福	—	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	—	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
	何建福	—	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 優先股	何建源	—	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00
	何建福	—	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00

董事會報告(續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,869,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益。而United Asia Enterprises Limited或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,500股股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,499股股份(24.99%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之5,001股股份(50.01%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
- (14) 指本公司間接持有之2,250,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之225,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事會報告(續)

重大股份權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股 數目	佔本公司 已發行 股本總數 之百分比
Ocean Inc.(附註1、2)	受控制公司之權益	197,516,320	58.1%
Pad Inc(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Lapford Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Kansas Holdings Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Kansas Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	100,869,360	29.7%
大地置業有限公司(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4%

附註：

- (1) Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地置業有限公司實益持有之96,646,960股相同股份中擁有權益。
- (2) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,869,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益或淡倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

管理安排

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

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

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

董事會報告(續)

董事之合約權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司與大地進行交易，詳情載於財務報表附註31。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

除上述者及上文所載之管理安排外，本公司或各附屬公司於年底或本年度任何時間概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要合約。

競爭業務之董事權益

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

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

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之上市證券。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註15、附註21、附註23及附註31。

足夠公眾持股量

按照本公司可從公開途徑獲得之資料及據本公司董事所知，於本年報刊發日期，本公司已根據上市規則維持所規定之公眾持股量。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第87頁。

物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第88頁及第89頁。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有1,728名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之本地員工。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同狀況訂定。

董事會報告(續)

退休計劃

本集團於香港、中華人民共和國及越南設有定額供款退休計劃。該等退休計劃詳情載於財務報表附註28。

確認獨立身份

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事確認獨立身份之週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

核數師

畢馬威會計師事務所任期屆滿，並有資格及願意應聘連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

執行主席
何建源

香港，二零零八年四月二十四日

其他公司資料

財務回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額為**638,263,000**港元，較二零零六年同期增長**2%**，主要來自越南西貢喜來登酒店之業務產生之較高收入。截至二零零七年十二月三十一日止年度之經營溢利為**319,942,000**港元，而二零零六年之溢利則為**273,739,000**港元。權益股東應佔溢利為**235,355,000**港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為**196,449,000**港元，而銀行存款及現金則為**1,089,415,000**港元。所有銀行借款合共**9,749,000**港元，均須於十二個月內償還。

本集團之銀行借款以港元及美元為單位。大部份銀行存款及現金為越南盾、英鎊、歐元、澳元及加幣。本集團銀行借款均以浮動利率計息。經計及手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將總值**98,510,000**港元之若干待售物業按予數間銀行，作為銀行給予集團信貸之抵押。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共**8,252,000**港元(二零零六年：**6,311,000**港元)。

於二零零七年十二月三十一日，本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為**82,589,000**港元(二零零六年：**68,932,000**港元)。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為**39,975,000**港元(二零零六年：**33,365,000**港元)。

董事簡介

何建源先生，現年62歲，為本公司之執行主席，於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。何先生亦為本公司主要股東Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事及本集團若干成員公司之董事。何先生亦為在馬來西亞證券交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之執行主席兼董事。彼亦為在香港聯交所上市之香格里拉(亞洲)有限公司、在新加坡證券交易所有限公司上市之Parkway Holdings Limited及在泰國聯交所上市之Shangri-La Hotel Public Company Limited之董事。彼為何建福先生及何建昌先生之兄長，並為陳磊明先生之舅父。

何建福先生，現年60歲，為本公司之副執行主席，於一九七九年十二月十九日獲委任為本公司董事。彼亦為本公司主要股東Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事及本集團若干成員公司之董事。何先生亦為在馬來西亞證券交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之董事總經理，並為在新加坡證券交易所有限公司上市之Parkway Holdings Limited及在香港聯交所上市之香格里拉(亞洲)有限公司之替任董事。彼為何建源先生及何建昌先生之兄弟，並為陳磊明先生之舅父。

謝思訓先生，現年53歲，為本公司之執行董事及薪酬委員會主席，於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。謝先生亦為本公司主要股東Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事及本集團若干成員公司之董事。謝先生亦為中國雲南省中國人民政治協商會議委員會之委員。

陳磊明先生，現年38歲，二零零六年七月一日獲委任為本公司之執行董事。陳先生持有新加坡國立大學工商管理學學士及理學碩士學位。陳先生為在馬來西亞證券交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之替任董事。此外，陳先生亦為本公司主要股東Ocean Inc、Lapford Limited與Kansas Holdings Ltd之董事及本集團若干成員公司之董事。彼為何建源先生、何建福先生及何建昌先生之外甥。

余月珠女士，現年52歲，為本公司之執行董事及薪酬委員會成員，於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。彼持有加拿大Carleton University文學學士學位。余女士於一九九四年加入本公司，負責管理本集團於中國之投資，彼亦為本集團若干成員公司之董事。

何建昌先生，現年58歲，為本公司之非執行董事，於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事及於二零零三年四月十七日調任為非執行董事。彼亦為在馬來西亞證券交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之董事。彼為何建源先生及何建福先生之弟，並為陳磊明先生之舅父。

陳有慶博士(GBS, LLD, 太平紳士)，現年75歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，於一九八八年九月八日獲委任為本公司董事。陳博士亦為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席、嘉華國際集團有限公司及創興銀行有限公司之董事(以上三間公司均在香港聯交所上市)。陳博士亦為其他多間公司之董事及顧問，具有超過40年之銀行業經驗。陳博士榮獲泰皇御賜皇冠二等勳章及獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼為香港中華總商會當然永遠榮譽會長及中華全國歸國華僑聯合會副會長。陳博士於一九八八年三月至二零零八年二月期間一直為中國全國人民代表大會代表。

董事簡介(續)

郭志舜先生，現年62歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，於一九九五年一月三日獲委任為本公司董事。郭先生為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。郭先生亦為香港輔助警隊總監。

王培芬女士，現年50歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司董事。王女士持有新加坡國立大學法律(榮譽)學士學位，並為新加坡之訟務及事務律師以及香港及英國之事務律師。彼曾於新加坡、澳洲及香港之主要律師事務所執業，現為香港一間事務律師所之高級合夥人。

企業管治報告

董事會認為本公司良好之企業管治乃保障股東利益、完善管理層及最終令本集團表現持續獲得改善之重要元素。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司已採用有關原則，並已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之所有適用守則條文，惟下列偏離已在下文相關段落中闡釋：

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁之職能並無分開；及
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事之委任並無指定任期。

本公司擬繼續以務實及謹慎之態度檢討及修訂本公司之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策程序得以審慎及適當地進行。

董事之證券交易

本公司已自二零零四年起就其董事進行之證券交易採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等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所載之準則。

董事會

組成及職能

董事會之成員包括：

執行董事	—	何建源(執行主席)
	—	何建福(副執行主席)
	—	謝思訓
	—	陳磊明
	—	余月珠
非執行董事	—	何建昌
獨立非執行董事	—	陳有慶
	—	郭志舜
	—	王培芬

董事會成員包括五位執行董事及四位非執行董事。在四位非執行董事當中，三位為獨立非執行董事，佔董事會三分之一人數。此外，三位獨立非執行董事各具合適之專業資格及財務管理專業知識。董事之履歷載於本年報第13頁至第14頁。

董事會之主要職能為訂定本集團之整體策略方針及投資方向。董事會亦監管本集團業務之財務表現及內部監控。本集團業務之日常管理已任命管理層負責，而所指派之職責及權力均會作定期檢討，以確保有關管理層之任命仍然合適。

企業管治報告(續)

憑藉在財務、建築及法律各範疇之廣泛專業經驗，獨立非執行董事可透過出席董事會、審核委員會、薪酬委員會之會議及與執行董事之一般討論，在本集團定下決策、投資方針、表現評估及風險管理之過程中為董事會帶來及注入均衡之技能、獨立判斷及視野。

獨立非執行董事負責之重要職能亦包括保證及監管有效公司管治架構之基礎。董事會認為各獨立非執行董事均有獨立之角色及判斷，而彼等均符合上市規則所規定之特定獨立標準。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所發出之週年確認書，而本公司仍然認為該等董事均具獨立地位。獨立非執行董事乃在所有公司通信中明確識別。

所有董事均會獲得有關管治及規管事宜之最新資料。董事可就執行其職務而尋求獨立意見，費用由本公司承擔。本公司亦已就他人向其董事提出之法律訴訟作出合適之董事及主管責任保險安排。

董事會召開會議以檢討本集團整體策略方針、監管旗下業務之運作，以及處理任何需要董事會處理之公司及政策事宜。執行董事負責草擬及批准各董事會會議之議程。所有董事已就各董事會會議獲發出最少十四天之通知。董事可於有需要時將討論事項加入議程。有關董事會會議之議程及董事會文件已於有關會議召開當日最少三個工作天前全面送交全體董事。所有董事會會議之紀錄草稿於確認前之合理時間內供董事傳閱及發表意見。

董事會及董事會轄下各委員會之會議紀錄均由各會議正式委任之秘書保管，而所有董事均可獲取有關董事會文件及相關資料，並適時獲提供充份資料，以讓董事會就商議事項作出知情之決定。

自二零零四年起，新委任董事獲得之迎新組合包括本集團組織架構之資料、主要投資之詳情、本公司組織章程大綱及章程細則，以及其他相關資料，使新董事熟悉本集團之公司事務及業務運作。

除何建源先生、何建福先生及何建昌先生為兄弟及彼等亦為陳磊明先生之舅父外，董事會成員之間概無關係。

企業管治報告(續)

年內，董事會曾召開四次會議，各董事之個別出席情況如下：

董事姓名	董事會會議出席次數	出席率
何建源	4/4	100%
何建福	3/4	75%
謝思訓	4/4	100%
陳磊明	2/4	50%
余月珠	4/4	100%
何建昌	0/4	0%
陳有慶	3/4	75%
郭志舜	4/4	100%
王培芬	4/4	100%

執行主席

本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已在執行董事之監督下，由各個地區之管理團隊負責。在管理董事會方面，本公司之執行主席何建源先生已擔當此職。董事會認為此架構令本公司於過去多年均樹立佳績，且並無損害董事會之間的權責平衡及集團業務之管理。

獨立非執行董事之委任

非執行董事之委任並無指定任期，惟所有董事實際上須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

審核委員會

本公司之審核委員會於一九九九年設立，現任成員包括：

陳有慶(委員會主席)
郭志舜
王培芬

所有成員均為獨立非執行董事。董事會認為審核委員會各成員均具備廣泛之商務經驗，而該委員會在經驗及技能方面均取得適當之平衡，涵蓋法律、商業、會計及財務管理紀律等範疇。審核委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之規定。訂明審核委員會之權力及職責之書面權責範圍與守則條文一致。

企業管治報告(續)

審核委員會進行商議及會晤，以審閱向股東匯報之財務及其他相關資料、內部監控計劃、風險管理，以及審核過程之有效性及客觀性。審核委員會亦為本公司與本公司核數師之其中一個重要聯繫，以處理其權責範圍以內之事項，並繼續檢討核數師之獨立性及客觀性。該委員會亦就批准本公司核數師之委聘條款及酬金之事項進行檢討，並向董事會提供意見及建議。

審核委員會已與管理層及核數師審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並討論財務申報及內部監控事宜，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之賬目。

年內，審核委員會已召開兩次會議。各成員之出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	出席率
陳有慶	2/2	100%
郭志舜	2/2	100%
王培芬	2/2	100%

於二零零七年內，審核委員會曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。

年內，審核委員會亦曾與所委聘之獨立會計師事務所召開兩次會議，以對本集團之內部監控機制及系統進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

謝思訓(委員會主席)

陳有慶

郭志舜

王培芬

余月珠

薪酬委員會之成員由董事會委任。大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職責為檢討及批准執行董事與本集團訂立之任何服務合約、檢討高級管理人員之酬金，以及就非執行董事之酬金向董事會提出建議。薪酬委員會可確保董事及其任何聯繫人士均無牽涉其本身酬金之決策。薪酬委員會之權責範圍與守則條文一致。

企業管治報告(續)

於二零零七年，薪酬委員會曾召開兩次會議，會上，該委員會檢討及討論有關董事袍金及酬金之事宜。

各成員之出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	出席率
謝思訓	2/2	100%
陳有慶	2/2	100%
郭志舜	2/2	100%
王培芬	2/2	100%
余月珠	2/2	100%

提名董事

董事會並無設立提名委員會。年內，董事不打算委任任何新成員加入董事會。

董事會將繼續物色及根據各人選與本集團業務營運及發展相關之業內經驗、專業資格、個人品德、誠信及所投放之時間挑選新董事。董事會亦會考慮維持及確保董事會有平衡之才能、獨立判斷、持續性及繼任計劃之需要。

內部監控

董事會全面負責本集團之內部監控制度及檢討其效能。董事會致力實行有效及完善之內部監控制度以保障本集團資產及股東利益。執行董事負責實施內部監控制度，並在既定之範圍內檢討各項有關財務、營運、合規之監控及風險管理功能。

本集團現正及將繼續作檢討及更新內部監控制度，以確保本集團資產得到保障而不會流失及被挪用；保留適當之會計記錄以編製可靠之財務資料；就重大之欺詐及錯失提供合理但並非絕對之保證；以及政策及程序得以實施以確保適用之法例、規例及相關行業準則獲得遵循。

於二零零七年，為遵守守則，本集團委聘一間會計師行就各主要附屬公司及其業務進行獨立審閱。此舉是為了補足本集團旗下若干附屬公司所進行之內部審計檢討。

基於該審閱，審核委員會及董事會對本集團之內部監控系統效率感到滿意，並總結：

1. 本公司於本年度內已遵守內部監控之守則條本；
2. 本集團已設立審慎及有效之監控框架以識別、評估及管理風險；

企業管治報告(續)

3. 本集團之內部監控及會計系統屬有效及恰當；
4. 本集團已透過持續監察過程識別、評估及管理可能影響本集團之重大風險；及
5. 重大交易根據管理層授權而執行。

問責及核數

董事有責任監督各財政期間賬目之編製，而有關賬目可真實及公平地反映本集團之事務狀況及於該期間之業績及現金流量。在編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選定合適之會計政策及貫徹採用有關會計政策、批准採納所有適合之香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理之判斷及估計，以及按持續基準編製有關賬目。董事亦負責適當地保管會計記錄，可隨時合理及準確地披露本公司之財務狀況。

核數師酬金

有關外聘核數師提供核數及非核數服務之酬金之分析載於下文：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	1,334	1,251
— 稅務及其他非核數服務	403	310
	1,737	1,561

與股東及投資者溝通

本公司致力維持與股東及整體投資團體高透明度之溝通。

本公司為其股東設立及維持不同通訊渠道，包括刊發年報及中期報告、報章公告及通函。股東週年大會亦為股東提供有用及便利之座談會，可藉此與董事會及其他股東互相交流意見。於本公司之股東週年大會上，大部份執行董事及審核委員會主席均出席大會，以解答股東之提問。

個別決議案乃於就各項個別重大事項(包括推選董事)而召開之股東大會上提呈。此外，要求以投票方式表決之程序將載於連同本年報一併寄發予股東之通函內。

企業管治報告(續)

本公司已於回顧年內適時公佈其全年業績及中期業績。

在規管條文制約下，本公司亦致力繼續維持公開及有效之投資者通訊政策，並適時為投資者提供有關其業務之相關更新資料。本公司在收到有關要求時，會與機構投資者及分析員會晤。為確保與投資者及分析員有效、清楚及準確地溝通，所有公司通訊均由執行董事及指定之高級行政人員根據本公司既定之程序作出安排及處理。

公眾持股量

按照本公司獲公開提供之資料並據董事所知，本公司於二零零七年度內及截至本年報刊發日期(包括該日)止期間一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

獨立核數師報告書



致激成投資(香港)有限公司各股東

(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24至86頁激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)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綜合及公司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。

董事就財務報表須承擔的責任

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財務報表。這責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使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財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。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，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關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。審核亦包括評價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，以及評價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。

獨立核數師報告書(續)

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事務狀況及截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

香港，二零零八年四月二十四日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	638,263	628,347
銷售成本		(88,404)	(95,404)
		549,859	532,943
其他收益	3(a)	40,711	30,415
其他收入淨額	3(b)	94,100	41,153
直接成本及經營支出		(197,650)	(187,771)
推銷及銷售支出		(13,731)	(13,704)
固定資產之折舊	12(a)	(80,235)	(91,782)
行政管理及其他經營支出		(96,112)	(85,995)
經營溢利		296,942	225,259
投資物業之公平值增加	12(a)	23,000	48,480
融資成本	4(a)	319,942	273,739
應佔聯營公司溢利減虧損	15(b)	(1,261)	(8,120)
出售一間聯營公司之收益		20,407	13,446
		—	2,420
除稅前溢利	4	339,088	281,485
所得稅	5(a)	(11,029)	(15,822)
年度溢利		328,059	265,663
應佔：			
本公司權益股東	8	235,355	203,031
少數股東權益		92,704	62,632
年度溢利		328,059	265,663
年度應派股息：	9		
已付中期股息—每股0.05港元 (二零零六年：0.03港元)		17,010	10,206
擬派末期股息—每股0.12港元 (二零零六年：0.10港元)		40,824	34,020
		57,834	44,226
每股基本及攤薄盈利(仙)	10	69.2	59.7

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 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(a)		
— 投資物業		244,480	221,480
— 其他物業及固定資產		616,652	661,847
— 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		122,245	120,567
		983,377	1,003,894
發展中物業	14	24,016	—
聯營公司權益	15	133,078	104,259
可出售證券	16	3,702	1,785
遞延稅項資產	24(b)	—	5,310
		1,144,173	1,115,248
流動資產			
交易證券	17	57,395	—
待售物業	18	331,842	335,671
存貨		2,446	1,850
應收貨款及其他應收賬款	19	26,272	82,760
存款及現金	20	1,089,415	842,011
		1,507,370	1,262,292
流動負債			
銀行貸款	21	9,749	48,669
應付貨款及其他應付賬款	22	151,807	104,122
聯營公司貸款	15	1,364	1,364
少數股東貸款	23	37,232	38,174
一間關聯公司貸款	31(a)	28,926	28,840
欠一間關聯公司款項	31(a)	28,562	29,561
應付稅項	24(a)	30,315	38,578
		287,955	289,308
流動資產淨值		1,219,415	972,984
資產總值減流動負債		2,363,588	2,088,232

綜合資產負債表(續)

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債			
少數股東貸款	23	90,616	81,241
遞延稅項負債	24(b)	10,917	10,635
		101,533	91,876
資產淨值		2,262,055	1,996,356
資本及儲備金			
股本	25	340,200	340,200
儲備金	26(a)	1,563,373	1,371,676
股東權益		1,903,573	1,711,876
少數股東權益		358,482	284,480
權益總值		2,262,055	1,996,356

董事會於二零零八年四月二十四日批准發表本財務報表

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

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 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(b)		
— 其他物業及固定資產		3,635	3,710
— 傢俬及裝置		—	101
附屬公司權益	13	744,917	778,820
聯營公司權益	15	29,636	26,000
可出售證券	16	3,702	1,785
		781,890	810,416
流動資產			
交易證券	17	28,697	—
待售物業	18	12,647	12,647
應收貨款及其他應收賬款	19	1,539	1,033
存款及現金	20	393,073	380,514
		435,956	394,194
流動負債			
銀行貸款	21	5,000	30,000
應付貨款及其他應付賬款	22	1,393	906
應付稅項	24(a)	155	156
		6,548	31,062
流動資產淨值		429,408	363,132
資產總值減流動負債		1,211,298	1,173,548
非流動負債			
欠附屬公司款項	13	(21,736)	(142,098)
資產淨值		1,189,562	1,031,450
資本及儲備金			
股本	25	340,200	340,200
儲備金		849,362	691,250
權益總值	26(b)	1,189,562	1,031,450

董事會於二零零八年四月二十四日批准發表本財務報表

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

第31頁至第86頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定 儲備金 千港元	其他資本 儲備金 千港元	匯兌 儲備金 千港元	公平值 儲備金 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
二零零七年一月一日		340,200	158,105	12,758	17,434	9,555	1,193	1,172,631	1,711,876	284,480	1,996,356
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	235,355	235,355	92,704	328,059
本年度已批准之股息	9	-	-	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)	-	(17,010)
上年度已批准之股息	9	-	-	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)	-	(34,020)
附屬公司派付予少數股東權益之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
可出售證券之公平值增加		-	-	-	-	-	1,917	-	1,917	-	1,917
因換算海外附屬公司及聯營公司 之財務報表而產生之匯兌差額		-	-	-	-	9,670	-	-	9,670	(3,243)	6,427
年內之變動		-	-	-	(4,215)	-	-	-	(4,215)	(29)	(4,244)
二零零七年十二月三十一日		340,200	158,105	12,758	13,219	19,225	3,110	1,356,956	1,903,573	358,482	2,262,055
二零零六年一月一日		340,200	158,105	12,758	22,048	18,330	416	993,414	1,545,271	230,149	1,775,420
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	203,031	203,031	62,632	265,663
本年度已批准之股息	9	-	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
上年度已批准之股息	9	-	-	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)	-	(13,608)
附屬公司派付予少數股東權益之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
可出售證券之公平值增加		-	-	-	-	-	777	-	777	-	777
因換算海外附屬公司及聯營公司 之財務報表而產生之匯兌差額		-	-	-	-	(3,596)	-	-	(3,596)	-	(3,596)
出售聯營公司權益時轉撥至收益表		-	-	-	-	(5,179)	-	-	(5,179)	-	(5,179)
向一間附屬公司注資		-	-	-	-	-	-	-	-	7,129	7,129
年內之變動		-	-	-	(4,614)	-	-	-	(4,614)	-	(4,614)
二零零六年十二月三十一日		340,200	158,105	12,758	17,434	9,555	1,193	1,172,631	1,711,876	284,480	1,996,356

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		339,088	281,485
經以下各項調整：			
— 投資物業之公平值增加	12(a)	(23,000)	(48,480)
— 固定資產之折舊	12(a)	80,235	91,782
— 可出售證券股息收入		(54)	(40)
— 利息收入		(39,622)	(26,258)
— 融資成本		1,261	8,120
— 應佔聯營公司溢利減虧損		(20,407)	(13,446)
— 出售固定資產之虧損		8,085	1,624
— 出售一間聯營公司之收益		—	(2,420)
— 交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額		9,253	—
— 外匯收益		(89,264)	(41,209)
營運資金變動前之經營溢利		265,575	251,158
發展中物業增加		(24,016)	(10,517)
待售物業減少		3,829	8,529
存貨(增加)/減少		(596)	965
應收貨款及其他應收賬款減少/(增加)		56,488	(62,623)
應付貨款及其他應付賬款增加		47,685	8,714
欠一間關聯公司款項增加		—	3,222
經營所得現金		348,965	199,448
已付海外稅項		(10,128)	(20,065)
經營所得現金淨額		338,837	179,383
投資活動			
支付購置固定資產	12	(29,479)	(15,374)
出售固定資產之所得款項		1,906	114
墊支予聯營公司之貸款		(3,646)	—
出售聯營公司之所得款項淨額		—	143,500
一間聯營公司贖回股份之所得款項淨額		6,060	4,671
已收利息		39,622	26,258
三個月後到期之定期存款	20	(16,011)	—
支付購入交易證券		(117,535)	—
出售交易證券之所得款項		50,887	—
已收可出售證券股息		54	40
投資活動(所用)/所得現金淨額		(68,142)	159,209

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

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資活動			
墊支新增銀行貸款		2,416	45,000
償還銀行貸款		(41,336)	(167,996)
已付利息		(1,261)	(8,120)
已付股息		(51,030)	(23,814)
已付少數股東股息		(15,430)	(15,430)
一間附屬公司向少數股東發行新股之所得款項		—	7,129
融資活動所用現金淨額		(106,641)	(163,231)
現金及現金等值項目之增加淨額		164,054	175,361
一月一日之現金及現金等值項目		842,011	639,303
外幣滙率變動之影響		67,339	27,347
十二月三十一日之現金及現金等值項目	20	1,073,404	842,011

財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 符合聲明

- (i) 本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本公司及本集團所採納之主要會計政策概要載列於下文。
- (ii) 香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，此等準則乃於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可供提前採用。採納新訂及經修訂之香港財務報告準則，除因應香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號之修訂本「財務報表之呈列：資本披露」之披露規定作出若干額外披露外，對本集團截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表並無任何重大影響，額外之披露如下：

香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」

就與以往按香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」所要求披露之資料作出比較，採納香港財務報告準則第7號後，財務報表中已增加有關財務工具之重要性、其性質及該等財務工具產生之風險之披露。此等披露於財務報表附註27提供。

香港會計準則第1號「財務報表之呈列：資本披露」

香港會計準則第1號之修訂本提出新增之披露要求，以提供有關資本水平及本集團管理資本之目標、政策及程序之資料。此等新披露載於財務報表附註26(d)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂本兩者均無對財務報表中已確認金額之分類、確認及計量構成任何重大影響。

本集團並無採用任何尚未於本會計期間生效之新訂準則或詮釋(見附註33)。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準

- (i) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司之權益。
- (ii) 編撰財務報表時乃採用歷史成本作為計算基準，惟下文所載之會計政策所述之計算基準除外。
- (iii) 根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與支出的匯報數額。這些估計和相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於這些估計。

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

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

(c) 附屬公司及少數股東權益

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及少數股東權益(續)

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

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

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

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

(d) 聯營公司

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

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

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

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(e) 商譽

商譽指一項業務合併或一項於一間聯營公司之投資超出本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之差額。

商譽乃按成本減除累計減值虧損列賬。商譽分配至賺取現金單位進行每年減值測試(附註1(j))。就聯營公司而言，商譽之賬面值已計入聯營公司權益之賬面值內。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益超過業務合併或對聯營公司或共同控制實體之投資之差額即時於收益表中確認。

當年內出售現金產生單位時，聯營公司的任何應佔購入商譽之金額已計算入出售損益內。

(f) 股本證券投資

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

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

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

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(g) 固定資產

(i) 投資物業

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

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

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

(ii) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損在資產負債表列賬(附註1(j))。

(iii) 其他物業及固定資產

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

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

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

(iv) 發展中物業

發展中物業指物業、廠房及設備所涉及之直接建造成本減除減值虧損(附註1(j))。發展中物業乃於竣工及可供使用時重新分類為適當之固定資產類別。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(h) 折舊

(i) 投資物業

投資物業並無折舊撥備。

(ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

(iii) 酒店物業

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

(iv) 其他物業及固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

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

當物業、機器及設備之不同部份有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

(i) 租賃資產

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 租賃予本集團資產之分類

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

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

(ii) 以融資租約購入之資產

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

(iii) 經營租約費用

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(i) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值

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

減值的客觀憑證包括以下本集團關注的一項或以上損失事項的可觀察數據：

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

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

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

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

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值(續)

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

倘公平值在日後增加，而有關之增加可以客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫起來，便會將可出售股本證券之減值虧損轉回。轉回減值虧損在該等情況下須在收益表內確認。

(ii) 其他資產減值

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

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

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。

— 可收回金額之計算

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

— 確認減值虧損

每當資產(或其所屬之現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會在收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先會分配予減少現金產生單位(或一組單位)所獲分配之任何商譽賬面值，其後再按比例減少單位(或該組單位)其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公平值減出售成本或使用價值(若能釐定)。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額的估計發生有利的變化，便會將資產(商譽除外)之減值虧損轉回。商譽減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在往年並無確認減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入收益表。

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

(k) 存貨

有關酒店及會所業務之存貨以成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以使用加權平均法釐定。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

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

— 待售發展中物業

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(k) 存貨(續)

— 待售落成物業

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

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

(l) 應收貨款及其他應收賬款

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

(m) 現金及現金等值項目

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

(n) 附息借貸

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

(o) 應付貨款及其他應付賬款

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

短期僱員福利及對定額供款退休計劃之供款：

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非金錢福利對本集團之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例所規定之強制性公積金計劃及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之供款，於產生時在收益表確認為開支，惟已計入尚未確認為開支之無形資產及存貨之成本者除外。
- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在收益表確認為開支，惟於物業興建期間所作出之供款，則撥作資本，作為發展中物業所產生之部份成本。

終止僱用賠償：

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

(q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在直接確認為權益的項目須於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合收益表確認。
- (ii) 本期稅項為年度對應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(g) 所得稅(續)

(iii) (續)

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

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

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

(iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會互相抵銷。本公司或本集團只有在有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時間收回資產及償還負債；或
- 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
 - 同一個應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式結算本期稅項資產及負債或兩者同時收回及償還。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(r) 已發行之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發行之財務擔保

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

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

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

(ii) 其他撥備及或然負債

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(s) 收益確認

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

- (i) 出售物業之收益於買賣協議簽訂時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)確認入賬。於收益確認入賬當日前就出售物業所收之訂金及分期付款項在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。
- (ii) 根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在收益表確認入賬，惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在收益表確認，列入應收總租賃款項淨額。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。
- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲、角子機及其他附屬服務收入在提供相關服務後確認入賬。
- (iv) 銀行存款之利息收入及向物業買家收取之逾期利息於應計時使用實際利率確認入賬。
- (v) 管理費在提供服務後確認入賬。
- (vi) 上市證券之股息收入乃於該項投資之股份價格除息時確認入賬。非上市證券之股息收入乃於股東有權收取股息款項時確認入賬。

(t) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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

(ii) 外幣交易

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

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(t) 外幣換算(續)

(iii) 外國業務之財務資料

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

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

(u) 借貸成本

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

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

(v) 關聯公司

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

(w) 關聯人士

就此等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關聯：

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

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(w) 關聯人士(續)

(vi) 為本集團僱員或與集團關聯之實體之僱員提供離職福利計劃。

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

(x) 分部呈報

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

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

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

未分配項目主要包括財務與公司資產、借款、稅項結餘、公司及財務開支。

財務報表附註(續)

2 營業額

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店及會所業務及提供管理服務。

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
酒店及會所業務		
— 房間	209,199	178,404
— 餐飲	128,509	99,728
— 角子機收入(附註)	226,299	214,734
— 其他	23,699	18,138
出售物業所得款項	587,706	511,004
租金收入	25,160	98,587
管理費收入	19,032	13,186
	6,365	5,570
	638,263	628,347

附註：角子機收入指本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益淨額。

3 其他收益及其他收入淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	39,622	26,258
來自可出售證券之股息收入	54	40
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	1,035	4,117
	40,711	30,415
(b) 其他收入淨額		
匯兌收益	111,824	42,777
出售固定資產之虧損	(8,085)	(1,624)
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(9,253)	—
其他	(386)	—
	94,100	41,153

財務報表附註(續)

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行墊款及其他借款利息	1,001	7,952
應付欠一間關聯公司款項之利息	200	110
其他借貸成本	60	58
	1,261	8,120
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	62,269	52,015
定額供款退休計劃之供款	2,545	1,873
	64,814	53,888
(c) 其他項目		
出售物業成本	4,687	19,538
存貨成本	83,668	74,032
核數師酬金		
－核數服務	1,334	1,251
－稅務及其他非核數服務	403	310
租用物業之營業租約支出	186	278
投資物業應收租金減直接開支2,506,000港元 (二零零六年：2,077,000港元)	(15,842)	(11,109)
其他租金收入減直接開支	(9,505)	(20,236)

財務報表附註(續)

5 綜合收益表之所得稅

(a) 綜合收益表之稅項為：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度稅項－香港利得稅		
本年度撥備	—	—
本年度稅項－海外		
本年度撥備	12,362	17,459
過往年度超額撥備(附註(v))	(6,945)	(6,951)
	5,417	10,508
遞延稅項(附註24(b))		
投資物業之公平值增加	1,852	6,107
臨時差額之來源及轉回	989	—
已動用／(確認)稅項虧損之未來利益	2,771	(793)
	5,612	5,314
	11,029	15,822

附註：

- (i) 二零零七年度香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%)之稅率計提撥備。

於二零零八年二月二十七日，香港特區政府宣佈，自二零零八／零九課稅年度起將香港業務適用之利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。稅項撥備將定期予以檢討，以反映法例、慣例及商討情況之改變。

- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

- (iii) 越南之公司所得稅(「公司所得稅」)乃就本年度之估計應課稅溢利按15% (二零零六年：15%)之稅率計提撥備。根據本集團一間於越南註冊成立之附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司須於首個營運年度起計之首十二年內就應課稅收入按15%之稅率繳付公司所得稅，隨後則就應課稅收入按25%之稅率繳付公司所得稅。此外，根據該附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司符合資格於其錄得應課稅溢利之首年起計之兩年內獲豁免繳納公司所得稅，隨後三年則按適用所得稅稅率之50%繳納公司所得稅。

財務報表附註(續)

5 綜合收益表之所得稅(續)

(a) 綜合收益表之稅項為：(續)

附註：(續)

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

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

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

- (v) 於過往年度，本集團已根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，往年在收益表扣除之澳門補充稅項超額撥備合共6,945,000港元(二零零六年：6,950,000港元)已計入截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

- (vi) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項11,634,000港元(二零零六年：4,261,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

(b) 稅項支出及按適用稅率計算之除稅前溢利對賬表：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	339,088	281,485
按有關國家溢利之適用稅率計算除稅前溢利之名義稅項	54,505	52,119
不可扣減開支之稅項影響	7,612	4,542
毋須課稅收益之稅項影響	(28,633)	(18,150)
現已確認往年尚未確認之稅項虧損之稅項影響	-	(793)
本年度動用先前尚未確認之往年稅項虧損之稅項影響	(4,889)	(8,136)
獲得稅務優惠之稅項影響	(10,519)	(7,215)
過往年度之超額撥備	(6,945)	(6,951)
其他	(102)	406
實際稅項支出	11,029	15,822

財務報表附註(續)

6 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條所披露之董事酬金載列如下：

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

財務報表附註(續)

6 董事酬金(續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零零六年 總計 千港元
執行董事					
何建源	75	1,080	90	—	1,245
何建福	40	1,080	90	—	1,210
謝思訓	75	—	—	—	75
陳磊明	18	120	10	—	148
余月珠	33	261	22	6	322
非執行董事					
何建昌	25	—	—	—	25
獨立非執行董事					
陳有慶	100	—	—	—	100
郭志舜	100	—	—	—	100
王培芬	100	—	—	—	100
	566	2,541	212	6	3,325

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零零七年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零零六年：無)。

截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止各年度內，並無向董事支付任何款項作為離職補償金或作為招攬其加入本集團之酬金。

財務報表附註(續)

7 最高薪酬僱員

在五位最高薪酬僱員中，兩位(二零零六年：兩位)為董事，彼等之酬金已在附註6中披露。

三位(二零零六年：三位)僱員之酬金總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他酬金	2,653	3,068
酌情花紅	845	162
以股份支付之款項	—	—
退休計劃供款	—	178
	3,498	3,408

三位(二零零六年：三位)最高薪僱員之酬金範圍分列如下：

港元	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
零至1,000,000	1	1
1,000,001至1,500,000	2	2

8 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利207,225,000港元(二零零六年：71,366,000港元)。

財務報表附註(續)

9 股息

(a) 本年度應派之股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股0.05港元 (二零零六年：0.03港元)	17,010	10,206
結算日後擬派之末期股息每股0.12港元 (二零零六年：0.10港元)	40,824	34,020
	57,834	44,226

結算日後擬派之末期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

(b) 本年度批准及派付於上一個財政年度應派之股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度批准及派付於上一個財政年度之 末期股息每股0.10港元 (二零零六年：每股0.04港元)	34,020	13,608

10 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利235,355,000港元(二零零六年：203,031,000港元)及截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度內並無潛在之普通股。

11 分部呈報

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

(a) 按資產所在地劃分之地區分部

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

財務報表附註(續)

11 分部呈報(續)

(a) 按資產所在地劃分之地區分部(續)

地區分部

	二零零七年					
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	總計 千港元
營業額	52,773	54,789	528,227	1,139	1,335	638,263
其他收益						
—分配	15,384	275	1,344	—	—	17,003
—未分配	—	—	—	—	23,708	23,708
總收益	68,157	55,064	529,571	1,139	25,043	678,974
分部業績	62,345	17,189	144,076	260	73,072*	296,942
投資物業之公平值						
增加	23,000	—	—	—	—	23,000
融資成本	(347)	(635)	—	—	(279)	(1,261)
應佔聯營公司						
溢利減虧損	(7)	—	13,508	6,906	—	20,407
除稅前溢利	84,991	16,554	157,584	7,166	72,793	339,088
所得稅						(11,029)
除稅後溢利						328,059
少數股東權益	33,001	9,723	47,920	—	2,060	92,704
權益股東應佔溢利						235,355
固定資產之折舊	5,843	10,222	63,994	—	176	80,235
年內產生之						
資本開支	18,127	1,946	33,422	—	—	53,495
分部資產#	677,792	185,340	516,607	—	82,791	1,462,530
聯營公司之權益	—	—	43,764	54,684	34,630	133,078
未分配資產	—	—	—	—	1,055,935	1,055,935
資產總值	677,792	185,340	560,371	54,684	1,173,356	2,651,543
分部負債#	60,686	17,379	109,269	67	46,975	234,376
未分配負債	—	—	—	—	155,112	155,112
負債總額	60,686	17,379	109,269	67	202,087	389,488
少數股東權益						358,482

* 「其他地區」之分部業績包括匯兌收益56,603,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註(續)

11 分部呈報(續)

(a) 按資產所在地劃分之地區分部(續)

地區分部(續)

	二零零六年					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	119,390	49,995	456,786	1,060	1,116	628,347
其他收益						
— 分配	12,883	266	3,148	—	—	16,297
— 未分配	—	—	—	—	14,118	14,118
總收益	132,273	50,261	459,934	1,060	15,234	658,762
分部業績	98,002	8,555	86,631	371	34,120*	227,679
投資物業之公平值						
增加	48,480	—	—	—	—	48,480
融資成本	(252)	(1,374)	—	(3)	(6,491)	(8,120)
應佔聯營公司						
溢利減虧損	(10)	2,298	2,703	8,455	—	13,446
除稅前溢利	146,220	9,479	89,334	8,823	27,629	281,485
所得稅						(15,822)
除稅後溢利						265,663
少數股東權益	28,763	5,567	28,772	—	(470)	62,632
權益股東應佔溢利						203,031
固定資產之折舊	4,424	9,440	77,743	—	175	91,782
年內產生之						
資本開支	27,740	2,926	11,429	—	—	42,095
分部資產#	679,805	179,087	555,364	—	17,873	1,432,129
聯營公司之權益	—	—	37,900	61,362	4,997	104,259
未分配資產	—	—	—	—	841,152	841,152
資產總值	679,805	179,087	593,264	61,362	864,022	2,377,540
分部負債#	76,413	30,703	54,903	79	41,271	203,369
未分配負債	—	—	—	—	177,815	177,815
負債總額	76,413	30,703	54,903	79	219,086	381,184
少數股東權益						284,480

* 「其他地區」之分部業績包括匯兌收益16,766,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註(續)

11 分部呈報(續)

(b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 物業發展、投資及管理
- (ii) 酒店及會所業務

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

	二零零六年			
	物業發展、 投資及管理 千港元	酒店及 會所業務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	117,131	511,216	–	628,347
總資產 [#]	694,317	835,710	847,513	2,377,540
經營業務溢利之貢獻	149,312	97,847	26,580	273,739
年內產生之資本開支	27,568	14,527	–	42,095

[#] 分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註(續)

12 固定資產

(a) 本集團

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

財務報表附註(續)

12 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零六年一月一日	173,000	669,902	99,395	347,506	157,281	1,447,084
添置	-	3,356	344	11,674	-	15,374
出售	-	(22)	(793)	(4,415)	-	(5,230)
重估盈餘	48,480	-	-	-	-	48,480
匯兌調整	-	7,659	88	4,016	2,761	14,524
二零零六年十二月三十一日	221,480	680,895	99,034	358,781	160,042	1,520,232
以上代表：						
成本	-	680,895	99,034	358,781	160,042	1,298,752
二零零六年估值	221,480	-	-	-	-	221,480
	221,480	680,895	99,034	358,781	160,042	1,520,232
累計折舊：						
二零零六年一月一日	-	113,892	31,828	240,695	35,610	422,025
本年度折舊	-	31,710	4,040	52,697	3,335	91,782
出售時撥回	-	-	(492)	(3,000)	-	(3,492)
匯兌調整	-	1,853	48	3,592	530	6,023
二零零六年十二月三十一日	-	147,455	35,424	293,984	39,475	516,338
賬面淨值：						
二零零六年十二月三十一日	221,480	533,440	63,610	64,797	120,567	1,003,894

財務報表附註(續)

12 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

- (i) 投資物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。

投資物業由最近曾就區內同類物業估值之獨立專業測量師行第一太平戴維斯(澳門)有限公司於二零零七年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。

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

本集團按營業租約持有之投資物業總值為244,480,000港元(二零零六年：221,480,000港元)。

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	19,954	23,680
一年後但五年內	74,588	21,651
五年以上	34,163	7,912
	128,705	53,243

- (iii) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一起計為期三十年加上其後於二零零四年獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南胡志明市之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。

- (iv) 一幢位於海洋花園之會所列作其他物業及固定資產。

- (v) 於二零零七年十二月三十一日，本集團將賬面總值為98,510,000港元之若干待售物業(二零零六年：賬面值為797,713,000港元之若干投資物業、其他物業及固定資產與一酒店物業連同其固定裝置及傢具)按予數間銀行，作為銀行給予集團信貸之抵押。

財務報表附註(續)

12 固定資產(續)

(b) 本公司

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

	其他物業及 固定資產 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累計折舊：			
二零零六年一月一日	227	302	529
本年度折舊	76	100	176
二零零六年十二月三十一日	303	402	705
賬面淨值：			
二零零六年十二月三十一日	3,710	101	3,811

財務報表附註(續)

12 固定資產(續)

(c) 按賬面淨值或估值計算之物業所有權之年期分析如下：

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
二零零七年十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	—	—	3,635	—	3,635
於香港以外地區持有					
— 短期租約	194,480	—	54,668	283	249,431
— 中期租約	50,000	510,515	—	121,962	682,477
	244,480	510,515	58,303	122,245	935,543

賬面淨值或估值：

二零零六年十二月三十一日

於香港持有					
— 長期租約	—	—	3,710	—	3,710
於香港以外地區持有					
— 短期租約	179,780	—	58,205	367	238,352
— 中期租約	41,700	533,440	—	120,200	695,340
	221,480	533,440	61,915	120,567	937,402

本公司

	其他物業及固定資產	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
賬面淨值：		
於香港按長期租約持有	3,635	3,710

財務報表附註(續)

13 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本	39,667	39,667
附屬公司欠款	705,250	739,153
	744,917	778,820
欠附屬公司款項	21,736	142,098

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

本集團附屬公司之詳情載於財務報表附註34。

14 發展中物業

	本集團
	二零零七年 千港元
一月一日	—
添置	24,016
十二月三十一日	24,016

於二零零七年十二月三十一日之發展中物業指本集團於越南之酒店業務(預計將於二零零八年落成)所產生之建造成本。

財務報表附註(續)

15 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本	—	—	5	5
所佔資產淨值	99,796	74,623	—	—
借予聯營公司之貸款	33,282	29,636	29,631	25,995
	133,078	104,259	29,636	26,000
聯營公司貸款	1,364	1,364	—	—

本集團聯營公司之詳情載於財務報表附註34。

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

(b) 聯營公司之財務資料摘要

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利 千港元
二零零七年					
百分百權益	855,692	596,146	259,546	302,454	48,779
本集團實際權益	337,039	237,243	99,796	142,861	20,407
二零零六年					
百分百權益	787,863	593,501	194,362	277,003	43,280
本集團實際權益	316,498	241,875	74,623	121,221	13,446

16 可出售證券

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港以外地區上市之股份，按市值	3,702	1,785

財務報表附註(續)

17 交易證券

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資基金				
— 非上市但有報價	57,395	—	28,697	—

18 待售物業

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一月一日	335,671	207,428	12,647	12,647
添置	858	11,009	—	—
轉撥自發展中物業	—	136,772	—	—
年內出售之物業	(4,687)	(19,538)	—	—
十二月三十一日	331,842	335,671	12,647	12,647

(i) 待售物業包括位於新加坡之海洋花園、位於香港之杏花邨，以及位於澳門之海洋工業中心第二期、激成工業中心第三期及海洋花園。

(ii) 本集團及本公司之待售物業之租賃期概述如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港持有				
— 長期租約	1,920	1,920	1,920	1,920
於香港以外地區持有				
— 短期租約	319,195	323,024	—	—
— 永久業權	10,727	10,727	10,727	10,727
	329,922	333,751	10,727	10,727
	331,842	335,671	12,647	12,647

於二零零七年十二月三十一日，在香港以外地區按短期租約持有之租賃土地之賬面值18,257,485港元(二零零六年：18,436,552港元)已列入待售物業。

(iii) 於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司已將其位於氹仔之土地及樓宇按予一間銀行，作為該附屬公司所獲授為數85,000,000港元(二零零六年：85,000,000港元)之銀行信貸之抵押。於二零零七年十二月三十一日概無任何銀行信貸被動用(二零零六年：無)。

財務報表附註(續)

19 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
預期可收回之金額：				
— 一年內	25,570	82,060	1,539	1,033
— 一年後	702	700	—	—
應收貨款及其他應收賬款	26,272	82,760	1,539	1,033

本集團之信貸政策載於附註27(a)。

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

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期或逾期少於一個月	10,187	9,678
逾期一至三個月	4,860	65,158
逾期超過三個月但少於十二個月	43	44
	15,090	74,880

未逾期或未減值之應收賬款乃與大部份近期並無欠款記錄之客戶有關。

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

財務報表附註(續)

20 存款及現金

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,063,300	428,929	392,604	380,125
銀行結存及現金	26,115	413,082	469	389
	1,089,415	842,011	393,073	380,514
減：三個月後到期之存款	(16,011)	—	—	—
綜合現金流量表之現金及 現金等值項目	1,073,404	842,011	393,073	380,514

21 銀行貸款

於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款之抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	4,749	18,669	—	—
— 無抵押	5,000	30,000	5,000	30,000
	9,749	48,669	5,000	30,000

於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內或按要求還款	9,749	48,669	5,000	30,000

所有銀行貸款均按與市場利率相若之浮動利率計息。

財務報表附註(續)

22 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付貨款及應計費用	140,955	91,610	1,045	627
銷售訂金及預收款項	10,852	12,512	348	279
	151,807	104,122	1,393	906

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內到期或按要求還款	9,632	18,170
一個月後至三個月內到期	6,458	8,103
三個月後至六個月內到期	3,461	582
	19,551	26,855

23 少數股東貸款

少數股東貸款無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值為數103,835,000港元(二零零六年：98,675,000港元)(未扣貼現影響13,219,000港元(二零零六年：17,433,653港元))及須於二零一零年四月三十日償還之貸款除外。

24 資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表之稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度海外稅項撥備	12,362	17,458	71	156
本年度已付暫繳稅項	(4,003)	(20,065)	(72)	—
有關過往年度之海外稅項撥備結餘	21,956	41,185	156	—
	30,315	38,578	155	156

財務報表附註(續)

24 資產負債表之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

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

	本集團			
	投資物業 重估盈餘 千港元	已確認 稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
所產生之遞延稅項：				
二零零七年一月一日	10,635	(5,203)	(107)	5,325
於收益表扣除	1,852	2,771	989	5,612
匯兌差額	510	(135)	(395)	(20)
二零零七年十二月三十一日	12,997	(2,567)	487	10,917
二零零六年一月一日	4,528	(4,403)	(105)	20
於收益表扣除/(計入)	6,107	(793)	-	5,314
匯兌差額	-	(7)	(2)	(9)
二零零六年十二月三十一日	10,635	(5,203)	(107)	5,325

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
在資產負債表確認之遞延稅項資產淨額	-	(5,310)
在資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	10,917	10,635
	10,917	5,325

本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為4,050,000港元(二零零六年：15,540,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益為965,000港元(二零零六年：4,751,000港元)，而該等潛在稅項虧損之遞延稅項利益亦未被確認。由於在可見將來未必有足夠應課稅溢利可供抵銷，故並無被確認為稅項虧損之未來利益。

財務報表附註(續)

24 資產負債表之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

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

於二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何其他重大遞延稅項資產及負債(二零零六年：無)。

25 股本

	二零零七年		二零零六年	
	股數	千港元	股數	千港元
法定股本：				
每股面值1港元之普通股	500,000,000	500,000	500,000,000	500,000
已發行及繳足普通股：				
一月一日及十二月三十一日	340,200,000	340,200	340,200,000	340,200

財務報表附註(續)

26 股本及儲備金

(a) 本集團

本集團於截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止各年度之儲備金變動詳情載於綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備金 千港元	公平值 儲備金 千港元	收益 儲備金 千港元	總計 千港元
二零零六年一月一日		340,200	158,105	736	416	483,664	983,121
上年度已批准之股息	9	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)
可出售證券之公平值增加		-	-	-	777	-	777
本年度溢利		-	-	-	-	71,366	71,366
本年度已宣派之股息	9	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
二零零六年十二月三十一日		340,200	158,105	736	1,193	531,216	1,031,450
二零零七年一月一日		340,200	158,105	736	1,193	531,216	1,031,450
上年度已批准之股息	9	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)
可出售證券之公平值增加		-	-	-	1,917	-	1,917
本年度溢利		-	-	-	-	207,225	207,225
本年度已宣派之股息	9	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)
二零零七年十二月三十一日		340,200	158,105	736	3,110	687,411	1,189,562

財務報表附註(續)

26 股本及儲備金(續)

(c) 儲備金之性質及用途

(i) 股份溢價儲備金

股份溢價賬之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

(ii) 法定儲備金

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

(iii) 匯兌儲備金

匯兌儲備金主要包括因換算外國附屬公司及聯營公司財務報表所產生之匯兌差額。

(iv) 公平值儲備金

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

(v) 其他資本儲備金

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

(vi) 可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，可供分派予本公司股東之儲備總額為687,411,000港元（二零零六年：531,216,000港元）。

(d) 資本管理

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

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

本集團現有9,749,000港元之銀行借款，計入持有之大量現金及現金等值項目後，出現負債項淨額。經調整資本包括權益之一切組成部份減除尚未應付之擬派股息。

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

財務報表附註(續)

26 股本及儲備金 (續)

(d) 資本管理 (續)

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之經調整資本如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
權益總值	2,262,055	1,996,356	1,189,562	1,031,450
減：擬派股息	40,824	34,020	40,824	34,020
	2,221,231	1,962,336	1,148,738	997,430

本公司或其任何附屬公司概不受外部實施之資本規定限制。

27 財務工具

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

(a) 信貸風險

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

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

本集團並無非常集中之信貸風險。

(b) 流動資金風險

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

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

財務報表附註(續)

27 財務工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

本集團

	二零零七年					
	賬面值 千港元	已訂立合約 之未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 按要求還款 時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	9,749	9,749	9,749	-	-	-
應付貨款及其他應付賬款	151,807	151,807	151,807	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
一間關聯公司貸款	28,926	28,926	28,926	-	-	-
少數股東貸款	127,848	141,067	37,232	-	103,835	-
欠一間關聯公司款項	28,562	28,562	28,562	-	-	-
	348,256	361,475	257,640	-	103,835	-

	二零零六年					
	賬面值 千港元	已訂立合約 之未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 按要求還款 時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	48,669	48,669	48,669	-	-	-
應付貨款及其他應付賬款	104,122	104,122	104,122	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
一間關聯公司貸款	28,840	28,840	28,840	-	-	-
少數股東貸款	119,415	136,849	38,164	-	98,685	-
欠一間關聯公司款項	29,561	29,561	29,561	-	-	-
	331,971	349,405	250,720	-	98,685	-

財務報表附註(續)

27 財務工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

本公司

	二零零七年					
	賬面值 千港元	已訂立合約 之未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 按要求還款 時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	5,000	5,000	5,000	-	-	-
應付貨款及其他應付款項	1,393	1,393	1,393	-	-	-
欠附屬公司款項	21,736	21,736	21,736	-	-	-
	28,129	28,129	28,129	-	-	-

	二零零六年					
	賬面值 千港元	已訂立合約 之未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 按要求還款 時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	30,000	30,000	30,000	-	-	-
應付貨款及其他應付款項	906	906	906	-	-	-
欠附屬公司款項	142,098	142,098	142,098	-	-	-
	173,004	173,004	173,004	-	-	-

(c) 外匯風險

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

(i) 所承受之貨幣風險

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

財務報表附註(續)

27 財務工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

(i) 所承受之貨幣風險(續)

本集團

	二零零七年					
	越南盾 千盾	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
交易證券	-	-	-	-	-	836,420
現金及現金等值項目	103,528,548	8,977	35,337	30,109	28,684	201,888
所承受之貨幣風險淨額	103,528,548	8,977	35,337	30,109	28,684	1,038,308

	二零零六年					
	越南盾 千盾	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
現金及現金等值項目	24,534,830	9,793	28,289	16,192	6,347	-
所承受之貨幣風險淨額	24,534,830	9,793	28,289	16,192	6,347	-

本公司

	二零零七年				
	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
一間聯營公司欠款	-	-	-	2,750	-
交易證券	-	-	-	-	418,208
現金及現金等值項目	6,849	16,739	8,498	4,106	-
所承受之貨幣風險淨額	6,849	16,739	8,498	6,856	418,208

	二零零六年				
	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
一間聯營公司欠款	-	-	-	2,750	-
應收貨款及其他應收賬款	-	-	-	-	-
現金及現金等值項目	9,793	13,451	7,537	3,097	-
所承受之貨幣風險淨額	9,793	13,451	7,537	5,847	-

財務報表附註(續)

27 財務工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

(ii) 敏感度分析

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

	二零零七年		二零零六年	
	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
越南盾	5 (5)	2,507 (2,507)	5 (5)	594 (594)
英鎊	5 (5)	6,993 (6,993)	5 (5)	7,462 (7,462)
歐元	5 (5)	20,395 (20,395)	5 (5)	14,519 (14,519)
澳元	5 (5)	10,368 (10,368)	5 (5)	4,967 (4,967)
加幣	5 (5)	11,466 (11,466)	5 (5)	1,951 (1,951)
日圓	5 (5)	3,562 (3,562)	不適用 不適用	不適用 不適用

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

上述之變動指管理層對直至下一個年度結算日止期間的外匯匯率合理可能變動之估計。就此而言，現假定港元與美元之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣的價值之任何變動而受到重大影響。上表所列示分析之結果代表對本集團旗下各實體按其各自之功能貨幣計算並根據結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅後溢利及權益之影響總額。二零零六年按同一基準進行分析。

財務報表附註(續)

27 財務工具(續)

(d) 利率風險

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

	定息／浮息	二零零七年		二零零六年	
		實際利率	一年內 千港元	實際利率	一年內 千港元
現金及現金等值項目	浮息	1.35%至3.62%	26,115	2.27%至4.80%	413,082
現金及現金等值項目	定息	2.00%至6.73%	1,063,300	2.51%至6.25%	428,929

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行借款為9,749,000港元。利率之110點子合理可能變動將不會對本集團於年內之溢利或虧損構成重大影響，亦不會對本集團之權益構成影響。

(e) 公平值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項及應計費用、流動借款及流動撥備之公平值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟還款日期為二零一零年四月三十日之欠少數股東之免息貸款則除外。於二零零七年十二月三十一日，少數股東貸款之賬面值為90,616,000港元(二零零六年：81,241,000港元)，與其公平值相若，而該貸款之面值為103,835,000港元(二零零六年：98,675,000港元)。公平值乃按類似財務工具之現行市場利率估計貼現後之未來現金流量之現值。

(f) 公平值估計

非上市證券

公平值乃按結算日之市場報價計算而未有就交易成本作出任何扣減。

財務報表附註(續)

28 僱員福利

本集團參與香港、中國及越南之定額供款退休計劃。

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

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

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

29 承擔

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂立合約	40,647	—
已批准但未訂立合約	35,990	—
	76,637	—

(b) 於二零零七年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於以下期限屆滿之物業租約 — 一年內到期	192	192

財務報表附註(續)

30 或然負債

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零零六年：6,311,000港元)。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本公司就聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為82,589,000港元(二零零六年：68,932,000港元)。
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，本集團一間附屬公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為39,975,000港元(加幣5,000,000元)(二零零六年：33,365,000港元(加幣5,000,000元))。
- (d) 於二零零七年十二月三十一日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公平值無法可靠地計量。

31 重大關聯交易

除本財務報表別處所披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列重大關聯交易。

- (a) 於截至二零零七年十二月三十一日年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司(「大地」，於二零零七年十二月三十一日持有本公司28%股本權益之關聯公司)進行以下交易：
 - (i) 於二零零七年十二月三十一日，欠大地之貸款為28,926,000港元(二零零六年：28,840,000港元)，該筆貸款為無抵押、免息及須按要求還款。
 - (ii) 於二零零七年十二月三十一日，欠大地之款項為28,562,000港元(二零零六年：29,561,000港元)，包括：
 - 於二零零七年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之計息賬項為5,531,000港元(二零零六年：4,075,000港元)。截至二零零七年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為200,000港元(二零零六年：110,000港元)。
 - 於二零零七年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之不計息賬項為23,031,000港元(二零零六年：25,486,000港元)。
 - (iii) 於二零零七年十二月三十一日之少數股東貸款包括欠大地之款項面值55,840,000港元(二零零六年：54,678,000港元)(未扣貼現影響7,109,000港元(二零零六年：9,666,000港元))，該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。
 - (iv) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司一間附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支)676,000港元(二零零六年：676,000港元)。

財務報表附註(續)

31 重大關聯交易 (續)

(a) (續)

- (v) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共3,204,000港元(二零零六年：3,204,000港元)。

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

- (b) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司若干附屬公司與何建昌(「何建昌」)(於二零零七年十二月三十一日在任之本公司之非執行董事兼主要股東)按一般商業條款進行以下交易：

- (i) 欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項4,281,000港元(二零零六年：4,270,000港元)。
- (ii) 何建昌貸款指何建昌於截至二零零七年十二月三十一日止年度借予一間附屬公司之免息貸款7,007,000港元(二零零六年：6,986,000港元)，該筆款項為無抵押及須按要求還款。
- (iii) 於二零零七年十二月三十一日分類為非流動負債之少數股東貸款包括欠何建昌之款項面值13,526,000港元(二零零六年：13,245,000港元)(未扣貼現影響1,722,000港元(二零零六年：2,341,000港元))，該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。

32 會計估計及判斷

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

(a) 估計不明朗因素之主要來源

(i) 投資物業的估值

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

(ii) 物業、廠房及設備的估計可使用年期

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

財務報表附註(續)

32 會計估計及判斷(續)

(a) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(iii) 資產減值

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

(iv) 遞延稅項資產

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

(b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

採用本集團會計政策之若干關鍵會計判斷載述於下文。

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

33 截至二零零七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零七年十二月三十一日止之會計年度尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋，而本財務報表並未採納該等修訂、新訂準則及詮釋。

在該等變動中，下列準則與可能會導致在本集團之財務報表作出新披露或修訂披露之事項相關：

於下列日期或之後
開始之會計期間生效

香港財務報告準則第8號

營業分部

二零零九年一月一日

財務報表附註(續)

33 截至二零零七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響(續)

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

34 附屬公司及聯營公司**(a) 附屬公司**

下表載列影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。除另有所指外，所持股份類別為普通股。

所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，並已併入本集團之財務報表內。

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為 澳門幣9,999,000元 及澳門幣1,000元，合共 澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及 投資控股
Carrigold Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行 之無面值股份	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞 共和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	100%	-	100%	投資控股

財務報表附註(續)

34 附屬公司及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

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

* 該等公司非由畢馬威會計師事務所審核。附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關總資產值及總營業額分別佔有關綜合總額約9.27%（二零零六年：13.07%）及9.12%（二零零六年：8.13%）。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

財務報表附註(續)

34 附屬公司及聯營公司(續)

(b) 聯營公司

下表載列影響本集團業績或資產之聯營公司詳情，而所有該等聯營公司均為非上市公司實體：

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

附註：

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

35 比較數字

採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號之修訂本「財務報表之呈列：資本披露」後，若干比較數字已作出調整，以符合本年度之披露變動，並獨立顯示二零零七年首次披露之項目之比較數額。該等變動之其他詳情在附註1(a)(ii)中披露。

五年財務概要

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元	二零零三年 (重列) 千港元
綜合收益表					
營業額	638,263	628,347	586,063	403,668	339,524
經營溢利	318,681	268,039	159,126	119,958	35,667
應佔聯營公司溢利減虧損	20,407	13,446	34,859	14,827	12,844
除稅前溢利	339,088	281,485	193,985	134,785	48,511
所得稅	(11,029)	(15,822)	(14,500)	(4,994)	(13,543)
本年度溢利	328,059	265,663	179,485	129,791	34,968
應佔：					
本公司權益股東	235,355	203,031	122,363	97,446	35,676
少數股東權益	92,704	62,632	57,122	32,345	(708)
	328,059	265,663	179,485	129,791	34,968
綜合資產負債表					
固定資產	983,377	1,003,894	1,025,059	1,090,356	1,147,819
聯營公司權益	133,078	104,259	242,759	353,677	346,906
發展中物業	24,016	—	—	—	—
可出售證券	3,702	1,785	1,008	818	804
遞延稅項資產	—	5,310	4,508	—	—
流動資產	1,507,370	1,262,292	995,938	800,597	719,219
	2,651,543	2,377,540	2,269,272	2,245,448	2,214,748
股本	340,200	340,200	340,200	340,200	340,200
股份溢價	158,105	158,105	158,105	158,105	158,105
其他儲備金	1,405,268	1,213,571	1,046,966	925,803	833,718
少數股東權益	358,482	284,480	230,149	186,233	171,669
非流動負債	101,533	91,876	206,541	273,849	337,275
流動負債	287,955	289,308	287,311	361,258	373,781
	2,651,543	2,377,540	2,269,272	2,245,448	2,214,748
其他資料					
每股基本盈利(仙)	69.2	59.7	36.0	28.6	10.5
每股股息(仙)	17.0	13.0	8.0	4.5	2.0
溢利派息比率(倍)	4.1	4.6	4.5	6.4	5.2

附註：截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止各年度之數字已因採納香港會計準則第1號、香港會計準則第17號、香港會計準則第40號及香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號而重列。

主要物業

二零零七年十二月三十一日

待出租／投資物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	短期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	47	94,525	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	短期
Sheraton Ottawa Hotel 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
Doubletree by Hilton 加拿大多倫多機場	25%	酒店	433	450,000	永久業權
Four Points by Sheraton 加拿大渥太華加蒂諾	25%	酒店	201	121,206	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	315	295,224	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	384	472,850	中期

翻新中物業

物業	集團權益	類別	總建築面積 (平方呎)	完成階段	預算 完成日期
西貢喜來登酒店－豪華新翼 越南胡志明市	64.12%	酒店	202,650	翻新中	二零零八年 六月

主要物業(續)

二零零七年十二月三十一日

待售物業

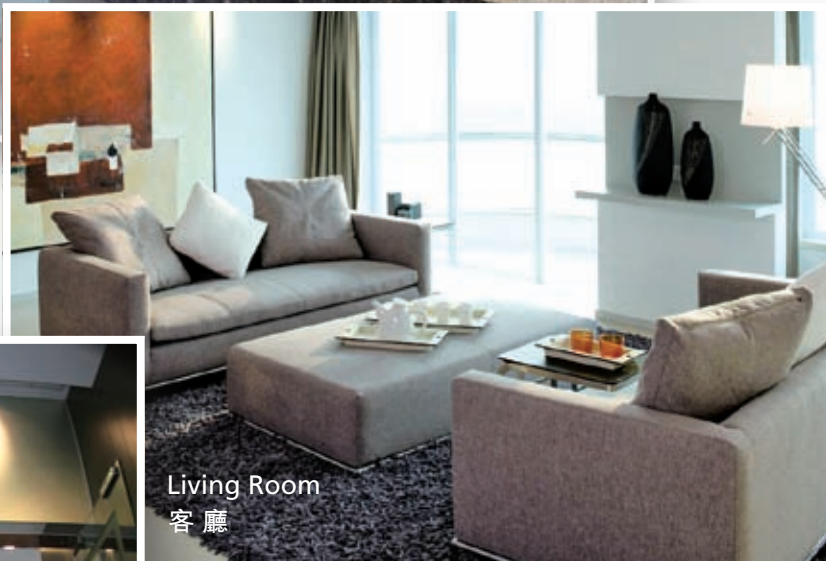
物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	短期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	5	10,550	永久業權
杏花邨 香港柴灣	100%	住宅	2	1,812	長期
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	短期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	10,548	短期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	2	5,274	短期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	42	155,694	短期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	29	53,005	短期
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期

Lot W Serviced Apartments at Ocean Gardens, Macau 80 full-service apartments

澳門 海洋花園 Lot W 服務式住宅
80間豪裝單位



Reception
接待處



Living Room
客廳



Gymnasium
健身室