

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

**閣下如**對本通函任何內容或應辦的手續**有任何疑問**，應諮詢閣下之證券經紀或持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如**已將名下冠中地產有限公司之股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**CAPITAL ESTATE LIMITED**

**冠中地產有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

**主要交易**

**收購財神酒店(香港)有限公司**

**全部權益**

**財務顧問**

**Access  
Capital** 

---

董事會函件乃載於本通函第5至19頁。

冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年四月十四日星期一上午九時假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店閣樓第三及四號會議室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第164至165頁。本通函隨附一份代表委任表格。

倘閣下未能出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，且無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前盡快交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。

二零零八年三月二十八日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 財神酒店集團之會計師報告 .....	20
附錄二 — 經擴大集團財務資料 .....	76
附錄三 — 本集團財務資料 .....	81
附錄四 — 財神酒店集團財務資料 .....	143
附錄五 — 物業估值 .....	148
附錄六 — 一般資料 .....	156
股東特別大會通告 .....	164

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義別有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購事項」	指	買方根據協議建議從賣方收購財神酒店(香港)100%已發行股本
「實際銷售貸款」	指	財神酒店集團於完成時欠負賣方及其聯繫人士之實際未償貸款金額
「相鄰土地」	指	與第三項物業相鄰之土地，地盤面積為3,300平方米
「協議」	指	買方、賣方與擔保人就收購事項而於二零零八年二月二十九日訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成協議
「完成日期」	指	定為完成之日期
「按金」	指	第一筆按金及第二筆按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年四月十四日(星期一)舉行以通過有關批准協議項下或與協議有關之所有交易之決議案之股東特別大會

---

## 釋義

---

「經擴大集團」	指	經完成而擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	佛山市財神酒店，為位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店
「財神酒店」	指	佛山市財神酒店有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司
「財神酒店集團」	指	財神酒店(香港)及財神酒店
「財神酒店集團 綜合負債淨額」	指	財神酒店集團於完成時之綜合負債淨額
「財神酒店(香港)」	指	財神酒店(香港)有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理垂詢後所知、所悉及所信，其本身或(倘為公司)其最終實益擁有人為並非本公司關連人士之第三方，且獨立於本公司及其附屬公司、其董事、行政總裁及主要股東或其各自之聯繫人士(定義見上市規則)
「最後可行日期」	指	二零零八年三月二十五日，即本通函付印前確定本文件所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蕭先生」	指	蕭德雄先生
「鄧先生」	指	鄧楓先生

---

## 釋義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門
「中國法律顧問」	指	君道律師事務所
「第一項物業」	指	位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。物業包括在一幅地盤面積約22,671.5平方米之地塊興建之18層高(包括地庫)的酒店大樓及一幢三層高的附屬大樓
「第二項物業」	指	位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮Le Cong Residential Committee East District振華路B89號1至4層之四層高住宅大樓，物業之總建築面積約2,512.80平方米
「第三項物業」	指	位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店未發展部份
「該等物業」	指	第一項物業、第二項物業及第三項物業
「銷售貸款」	指	財神酒店(香港)於完成時欠負各賣方之所有未償債項
「銷售貸款代價」	指	就銷售貸款應付予賣方之代價(可予調整)
「銷售股份」	指	財神酒店(香港)股本中10,000股每股面值1.00港元之股份，即財神酒店(香港)全部已發行股本
「銷售股份代價」	指	就銷售股份而應付予賣方之代價(可予調整)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份

---

## 釋義

---

「股份押記」	指	各賣方簽立以買方為受益人之股份押記，涉及以各賣方擁有之銷售股份作為各賣方於協議下責任之抵押
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	萬勝創建有限公司(於香港註冊成立之有限公司)、Upper Way Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)及蕭家權先生，財神酒店(香港)之現有股東
「擔保人」	指	蕭先生及鄧先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

本文件之港元金額已按1.00港元兌人民幣0.917元之匯率換算為人民幣，僅供參考。



**CAPITAL ESTATE LIMITED**

**冠中地產有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

執行董事：

朱年耀先生 (執行主席)

朱年為先生 (副主席)

劉志芹先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場滙漢大廈

19樓1901室

獨立非執行董事：

李思權先生

黃廣發先生

梁錦輝先生

敬啟者：

**主要交易**  
**收購財神酒店(香港)有限公司**  
**全部權益**

**1. 緒言**

董事會宣佈，於二零零八年二月二十九日，本公司與賣方及擔保人訂立協議，據此，本公司已有條件同意從賣方購入財神酒店(香港)全部已發行股本以及銷售貸款，總代價為550,000,000港元(可予調整)。

財神酒店(香港)為投資控股公司，其主要資產為於財神酒店之100%擁有權，而財神酒店為一間中國公司，持有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。

由於根據上市規則第14.07條若干相關百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須受限於上市規則第14章之呈報、公佈以及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理垂詢後所知、所悉及所信，賣方或其聯繫人士概無持有本公司

---

## 董事會函件

---

任何股份，而股東或其各自之聯繫人士亦概無於協議所述之交易中擁有任何與其他股東不同之權益。因此，概無股東須就批准收購事項之決議案放棄投票權。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之相關資料。

### 2. 協議

#### (i) 日期

二零零八年二月二十九日

#### (ii) 訂約方

賣方： 萬勝創建有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；

Upper Way Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及

蕭家權先生

買方： 本公司

擔保人： 蕭先生；及

鄧先生

萬勝創建有限公司及Upper Way Holdings Limited為投資控股公司。

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，萬勝創建有限公司、Upper Way Holdings Limited及其各自之最終實益擁有人、蕭家權先生、蕭先生以及鄧先生為獨立第三方。

根據賣方之垂詢，蕭先生為於萬勝創建有限公司擁有50%權益之實益擁有人，鄧先生則為於Upper Way Holdings Limited擁有41.7%權益之實益擁有人。

#### (iii) 收購事項所涉及項目

根據協議，買方已有條件同意從賣方購入銷售股份及銷售貸款。

於最後可行日期，財神酒店(香港)由萬勝創建有限公司、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生分別實益擁有60%、30%及10%。緊隨完成後，財神酒店(香港)將由買方全資擁有。

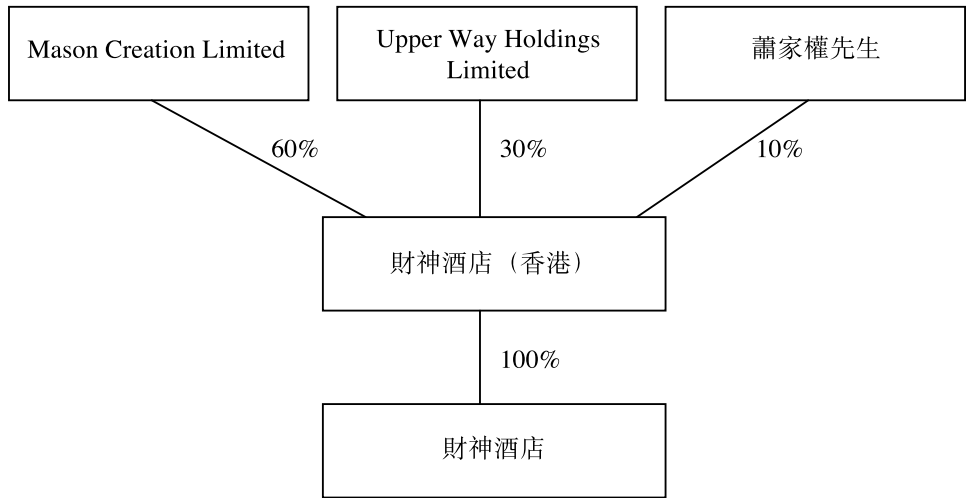


## 董事會函件

財神酒店(香港)之主要資產為其於財神酒店(稱為「佛山市財神酒店有限公司」)之100%擁有權。財神酒店為一間中國公司，擁有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。於最後可行日期，財神酒店(香港)除於財神酒店擁有權益外，概無任何其他附屬公司。

酒店之詳情載於下文「財神酒店(香港)之資料」一節。

於最後可行日期，財神酒店集團之股權架構如下：



緊隨完成後財神酒店集團之股權架構如下：



---

## 董事會函件

---

### (iv) 代價

銷售股份及銷售貸款之總代價為 550,000,000 港元 (可予調整)，其中 149,483,000 港元 (可予調整) 為銷售股份代價，而 400,517,000 港元 (可予調整) 為銷售貸款代價。

總代價乃由各訂約方按公平磋商原則，經計及(i)財神酒店集團於二零零七年九月三十日之經審核財務資料；(ii) 財神酒店 (香港) 於二零零八年二月二十八日欠負賣方之未經審核未償負債 400,517,000 港元；及(iii)獨立專業估值師按市場價值基準對該等物業於二零零七年十二月三十一日之物業估值為人民幣 694,770,000 元，另加倘第一項物業 (連同第三項物業) 能取得相等於六的地積比率而帶來的額外市值人民幣 100,000,000 元。

對總代價之調整詳情，載於下文「(v)調整」一節。

總代價將透過下列方式作付：

- (a) 於簽訂協議後向賣方以現金支付 100,000,000 港元 (其中 40,000,000 港元為部份銷售股份代價，而 60,000,000 港元為部份銷售貸款代價) 作為可退回按金 (「第一筆按金」)；
- (b) 於股東通過決議案以批准協議及各賣方向買方送達股份押記後以現金支付 150,000,000 港元 (其中 60,000,000 港元為部份銷售股份代價，而 90,000,000 港元為部份銷售貸款代價) 作為可退回按金 (「第二筆按金」)；
- (c) 於完成日期後第三週年屆滿或之前，以現金支付銷售股份代價餘下結欠 49,483,000 港元 (「餘下銷售股份代價」) (可予調整)；及
- (d) 於完成日期後第三週年屆滿或之前，以現金支付銷售貸款代價餘下結欠 250,517,000 港元 (「餘下銷售貸款代價」) (可予調整)。

本公司將向各賣方就餘下銷售股份代價 (可予調整) 及餘下銷售貸款代價 (可予調整)，支付由完成日期至支付餘下銷售股份代價及餘下銷售貸款代價日期止期間按年息率 2% 計算之利息。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，本公司已動用本集團內部資源支付第一筆按金。

本公司計劃透過本集團內部資源為第二筆按金融資。餘下銷售股份代價(可予調整)及餘下銷售貸款代價(可予調整)將由本公司於完成日期後第三週年或之前支付，故本公司將稍後再視乎當時市況決定有關餘款之融資方法，例如以內部資源或其他融資方法(包括債務或股本融資或同時以兩者)。

### (v) 調整

#### (a) 銷售股份代價相關調整

(I) 銷售股份代價將以等額現金基準，根據下列方程式而調整：

經調整銷售股份代價 =

銷售股份代價(149,483,000港元) – X + Y

而「X」= 財神酒店集團綜合負債淨額超過159,540,000港元之數(並為釋疑起見，倘財神酒店集團綜合負債淨額低於159,540,000港元，則無須作出調整)；及

「Y」= 倘第一項物業(連同第三項物業)之地積比率相等於或超過六，為100,000,000港元，而倘第一項物業(連同第三項物業)之地積比率低於六，則為零港元。

在不需調整銷售股份代價之情況下，財神酒店集團綜合負債淨額最多增加25,000,000港元(假設未如上述對第一項物業(連同第三項物業)作進一步調整)(即上述159,540,000港元金額與財神酒店集團於二零零七年九月三十日之負債淨額之差額)，乃經訂約方之間公平磋商後協定。計及財神酒店集團參考價值(有關詳情載於下文「收購事項之理由及裨益」)，董事認為銷售股份代價(包括調整)屬公平合理。

倘經調整銷售股份代價為零或負數，買方可終止協議。在此情況下，

---

## 董事會函件

---

各賣方須立即向買方退回其各自比例之按金，連同由支付有關按金日期至退回該筆按金日期止期間按年息率2%計算之利息。

(II) 受限於上文(I)所述之調整，買方向賣方予以支付之銷售股份代價未償結欠將按下列方式調整：

- (i) 倘經調整銷售股份代價超過銷售股份代價，銷售股份代價之未償結欠將增加，金額相等於經調整銷售股份代價超過149,483,000港元之數；
- (ii) 倘經調整銷售股份代價低於銷售股份代價，則銷售股份代價之未償結欠將減少，金額相等於經調整銷售股份代價低於149,483,000港元之數（「經調整金額」）。

受限於上文(I)所述之調整，倘將予減少之經調整金額超過49,483,000港元（即餘下銷售股份代價為負數），賣方須從按金向買方退回相等於經調整金額與49,483,000港元之差額。

(b) 銷售貸款代價相關調整

只要實際銷售貸款並未較銷售貸款代價高出45,000,000港元，則銷售貸款代價將按相等於實際銷售貸款之數以等額現金基準作出調整，而餘下銷售貸款代價將據而作調整。

為釋疑起見，倘實際銷售貸款低於銷售貸款代價，則餘下銷售貸款代價將減少，金額相等於實際銷售貸款低於銷售貸款代價之數，而倘有關金額超過餘下銷售貸款代價，賣方須從按金向買方退回相等於實際銷售貸款低於150,000,000港元之數。

倘實際銷售貸款超過445,517,000港元，買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方退回其各自比例之第一筆按金及第二筆按金，連同由支付有關按金日期至退回該筆按金日期止期間按年息率2%計算之利息。

---

## 董事會函件

---

### (vi) 協議之條件

完成須待 (其中包括) 下列條件達成後始能作實：

- (a) 股東通過批准物業協議以及物業協議所述之交易；
- (b) 以買方全權酌情信納完成對財神酒店集團進行之盡職審查及調查，包括但不限於由買方所委任之中國律師發出而形式及內容為買方信納之法律意見，而該等法律意見乃有關但不限於財神酒店之擁有權、正式註冊成立、有效及繼續存在、就第一項物業 (連同第三項物業) 獲取之土地使用權之有效性、就第一項物業 (連同第三項物業) 及第二項物業所獲取之房地產權證或由相關中國政府機關就第一項物業 (連同第三項物業)、第二項物業 (視乎情況而定) 之物業權益而發出之任何相關證書之有效性，並且已獲取訂立及落實協議及經營酒店所需之任何中國有關政府機關及其他相關監管組織之所有同意書及批文，且仍然屬有效；及
- (c) 已獲取所有有關第一項物業 (連同第三項物業)、第二項物業及相鄰土地之政府及有關機關之批文，包括但不限於所有於協議所載者。

倘上文(a)條所載之條件未於協議日期起計60個營業日內達成，任何賣方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方不計利息退回第一筆按金。

倘上文(b)條所載之條件未於協議日期起計六個月 (或賣方與買方可能以書面協定之較後日期) 達成或獲買方以書面豁免，買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方不計利息退回其各自比例之第一筆按金。

倘上文(c)條所載之條件未於協議日期起計六個月 (或賣方與本公司可能以書面協定之較後日期) 達成或獲本公司以書面豁免，則買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方退回其各自比例之第一筆按金及第二筆按金，連同由支付有關按金日期至退回該筆按金日期止期間按年息率2%計算之利息。

於最後可行日期，概無以上條件已達成。

---

## 董事會函件

---

### (vii) 承諾

本公司從賣方得知，彼等已取得第一項物業及第三項物業之國有土地使用證，且已全數支付所有土地出讓金。

賣方已共同及個別向買方承諾，其將盡力取得第一項物業(連同第三項物業)及相鄰土地之相關房地產權證。

賣方亦向買方承諾於完成日期或之前以零代價轉讓相鄰土地予財神酒店，並將就相鄰土地取得所有需要之政府審批(包括相鄰土地之房地產權證)。於最後可行日期，尚未取得相鄰土地之房地產權證。

根據順德市土地使用規劃設計條件，第一項物業(包括第三項物業)之規劃及設計工程之地積比率相等於或低於四。賣方亦已共同及各別向買方承諾，賣方將致力取得作住宅發展用途之第一項物業(連同第三項物業)及相鄰土地之地積比率不少於六。

倘已取得的第一項物業(連同第三項物業)(連同相鄰土地，惟以相關中國機關之批准為限)之房地產權證，就其地積比率不少於六，賣方已共同及個別向買方承諾將按要求向買方或相關中國政府機關(按買方指示)支付任何有關該等物業(連同相鄰土地)之土地出讓金／增值稅。倘於支付餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價前，賣方尚未支付有關款項，則買方有權選擇於協議下應付之最終餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價中扣除有關款項。

倘第一項物業(連同第三項物業)(連同相鄰土地，惟以相關中國機關之批准為限)所取得之房地產權證，就其地積比率不少於四但少於六，賣方已共同及個別向買方承諾將按要求向買方或相關中國政府機關(按買方指示)支付任何有關該等物業(連同相鄰土地)超出3,000,000港元之土地出讓金／增值稅。倘於支付餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價前，賣方尚未支付有關款項，則買方有權選擇於協議下應付之最終餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價中扣除有關款項。

---

## 董事會函件

---

已取得第二項物業之房地產權證，且無須支付土地出讓金。

本公司進一步知悉，佛山市規劃局順德分局獲許授權釐訂上述之地積比率。

### (viii) 擔保

萬勝創建有限公司及Upper Way Holdings Limited之責任(包括付款責任)分別由蕭先生及鄧先生擔保。

### 3. 財神酒店(香港)之資料

財神酒店(香港)於一九九九年註冊成立，為一間投資控股公司。財神酒店(香港)之主要資產是於財神酒店之100%擁有權，而財神酒店為一間中國公司，擁有位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。酒店為在一幅地盤面積約22,671.50平方米之地塊興建之18層高(包括地庫)的酒店大樓及一幢三層高的附屬大樓，提供408間客房、休息室、餐廳、零售店舖、多功能房間以及遊戲室。附屬大樓設有桑拿及夜總會。

根據財神酒店集團於二零零七年九月三十日之經審核綜合管理賬目，財神酒店集團之總資產約575,700,000港元、其總負債約710,300,000港元，而負債淨額為約134,500,000港元。財神酒店集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之虧損淨額分別約為29,700,000港元及71,700,000港元。截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團錄得未經審核營業額約為49,500,000港元，未經審核毛利約為21,000,000港元，相較二零零六年同期之未經審核營業額約22,500,000港元及未經審核毛利約4,100,000港元，分別增長約1.2倍及4.1倍。

截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團錄得虧損淨額約為48,000,000港元，相較二零零六年同期之未經審核虧損淨額約為60,500,000港元。

#### 4. 收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業開發、物業銷售及投資。

根據佛山市政府公佈之統計數字，佛山市於二零零六年錄得合共約22,050,000名訪客，較二零零五年上升7.1%。訪客總消費為人民幣129.47億元，較二零零五年上升19.1%。鑑於旅遊業的前景，董事對佛山市酒店業的增長潛力感樂觀。

為與附錄二所載列經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表貫徹一致，以下計算乃根據1港元兌人民幣0.96419元之匯兌作出。按(i) 財神酒店集團於二零零七年九月三十日之經審核綜合財務資料中之負債淨額約134,500,000港元；(ii) 在不需調整銷售股份代價之情況下，財神酒店集團綜合負債淨額最多增加25,000,000港元(如上文「(v)調整」所述)；及(iii)估計重估盈餘約340,100,000港元(即財神酒店集團於二零零七年九月三十日之物業、廠房及設備(包括預付租賃款項)之賬面值與由獨立專業估值師對該等物業於二零零七年十二月三十一日之物業估值約人民幣694,800,000元(約720,600,000港元)之差額)之淨影響計算，財神酒店集團之參考價值將約為180,600,000港元(「參考價值」)。

因此，銷售股份代價(即149,500,000港元(可予調整))較參考價值折讓約17.2%。

收購事項將讓本集團進一步增加本集團之物業權益組合。經計及(i)佛山市酒店業的未來前景及增長潛力；(ii)上文所述代價之基準；(iii)本公司管理層對財神酒店之未來前景之內部估計，尤其與同一鄰近地區之同業目前之售價相比；(iv)截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團與二零零六年同期相比，其貿易狀況之改善(在收益及毛利兩方面)；(v)財神酒店憑藉其毗鄰不同之傢俱、鋼鐵原料及塑料原料批發及零售商業中心之優勢所具有之未來業務潛力；及(vi)本集團擴大物業組合的既定策略，董事(包括獨立非執行董事)認為訂立協議符合本公司及股東整體利益，而協議之條款(包括總代價)屬公平合理。



### 5. 收購可能出現的財務影響

於完成後，財神酒店(香港)將成為本公司之直接全資附屬公司，而其收購後財務業績將於本集團綜合財務報表綜合入賬。

本通函附錄二所載收購事項完成後經擴大集團之未經審核備考資產負債報表，乃按照上市規則第4.29條編製，旨在向股東及投資者提供收購事項影響之資料。經擴大集團之未經審核備考資產負債報表僅作闡釋用途，當中假設收購事項已於二零零七年七月三十一日進行，而基於其性質使然，不一定能反映收購事項按所述基準在相關日期實際已完成時經擴大集團之實際財務狀況。

#### 總資產

本集團於二零零七年七月三十一日之經審核總資產約929,895,000港元，乃摘錄自最近期公佈本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之年報。根據經擴大集團之未經審核備考資產負債報表(載於本通函附錄二)，經擴大集團未經審核備考總資產約1,739,597,000港元(不包括89,079,000港元之銀行透支)。總資產上升主要因為收購事項以及就清償根據收購事項之應付代價而以現金支付之250,000,000港元。

#### 總負債

本集團於二零零七年七月三十一日之經審核總負債約47,460,000港元，乃摘錄自最近期公佈本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之年報。根據經擴大集團之未經審核備考資產負債報表(載於本通函附錄二)，經擴大集團未經審核備考總負債約857,162,000港元(包括89,079,000港元之銀行透支)。總負債上升主要因為吸納財神酒店集團之總負債。

#### 盈利

經考慮從截至二零零七年九月三十日止九個月營業額及毛利分別較二零零六年同期大幅增加約49,500,000港元及21,000,000港元顯示，財神酒店集團之財務狀況已有所改善，董事會認為，收購事項將擴闊本集團未來之盈利基礎。

### 資產負債狀況

於二零零七年七月三十一日之資產負債比例(即總負債除以總資產)約5.1%，乃摘錄自最近期公佈本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之年報。根據經擴大集團之未經審核備考資產負債報表(載於本通函附錄二)，經擴大集團資產負債比例(即未經審核備考總負債(包括銀行透支89,079,000港元)除以未經審核備考總資產(不包括銀行透支89,079,000港元))約49.3%。

### 6. 豁免嚴格遵守上市規則

根據上市規則第4.06(1)(a)條之附註，財神酒店集團之會計師報告須涵蓋緊接本通函刊發前三個財政年度，即涵蓋截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度。

本公司面臨下列特殊情況，導致須申請豁免嚴格遵守上市規則第4.06(1)條，以獲豁免載列財神酒店集團截至二零零七年十二月三十一日止年度(「二零零七財政年度」)之財務報表：

1. 根據協議，協議條件之一為於協議日期起計60個營業日(即二零零八年五月二十九日)內取得股東批准。根據本公司之查詢，以及賣方提供予本公司之資料，財神酒店集團本身之二零零七財政年度審核僅須於二零零八年五月初完成。股東務須注意，本公司並無財神酒店集團審核程序之控制權，而加快財神酒店集團審核程序亦非本公司所能控制。

其後，對財神酒店集團進行截至二零零七年十二月三十一日止年度之審核工作及更新及編製會計師報告所需時間很可能不少於兩個月。因此，倘向股東發出之通函(根據上市規則須載有財神酒店集團之會計師報告)未能及時寄發，以召開股東大會以批准協議，而本公司未能於上述60個營業日期限內達成此條件，則任何一名賣方均可終止協議，董事認為此情況對本公司及股東整體無益。

2. 根據申報會計師對財神酒店集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月之審核之經驗，財神酒店集團之會計師報告之編製費時甚久，原因包括溝通、澄清審核所出現之事項以及取得有關人士之審核確認需時甚長。經考慮上述困難，於60個營業日期限內落實財神酒店集團截至二零零七年十二月三十一日止期間之審核並不可行。

---

## 董事會函件

---

3. 根據本公司與賣方間之溝通，賣方已表示無意重新磋商協議之條款。因此，董事認為賣方同意延遲有關收購事項之股東特別大會日期之機會存疑，且非隨時可得。董事亦考慮到倘本公司未能召開股東特別大會，可能與賣方出售爭議之風險，包括但不限於有關本公司已付之按金之額外信貸風險。本公司未能召開股東特別大會可嚴重導致本公司面臨有關風險。

此外，倘本公司未能於時限內召開股東特別大會，以便於截止時間前達成條件，則可能面臨產生損害賠償責任之風險。

4. 此外，董事非常憂慮關於失去收購財神酒店集團權益之罕有機會之風險，董事認為此機會為一項重要策略性收購，具有可觀潛力令本公司及其股東受惠。

基於上述情況，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第4.06(1)條，以獲豁免於通函附錄一所載會計師報告載列財神酒店二零零七財政年度之財務報表。

在下列條件規限下，本公司已獲授嚴格遵守上市規則第4.06(1)條之豁免：

- 1) 本通函須於二零零八年三月二十八日前寄發，而股東特別大會於二零零八年四月十四日或之前召開；
- 2) 董事須於本通函內確認，彼等已進行足夠之盡職審查，從而確認就其所知，由二零零七年九月三十日起至截至本通函日期止，財神酒店集團之財務狀況或前景概無重大逆轉，董事自二零零七年九月三十日起亦概不知悉任何事件可能對財神酒店集團會計師報告所列資料產生重大影響，並於本通函內披露所進行之盡職審查之詳情；
- 3) 董事須於本通函闡述導致於本通函內之財神酒店集團會計師報告內載列財神酒店集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料延遲之特別情況；及
- 4) 本公司將盡快且無論如何不遲於二零零八年七月十五日寄發予股東以供參考之另一補充通函內載列財神酒店集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之會計師報告。

### 財神酒店集團之財務狀況

本公司已向財神酒店集團發出問卷，以查詢財神酒店集團於二零零七年九月三十日起至本通函日期期間之最新財務環境、財務狀況、所作出之任何資本或其他承擔或或然負債以及經營狀況，並已經與財神酒店集團之管理層討論並查詢其對問卷之回應。基於由財神酒店集團取得之上述問卷回應，就其對截至二零零七年九月三十日止期間審核後事項之了解，董事注意到財神酒店集團於二零零七年十月至二零零七年十二月期間之營業額上升，與截至二零零六年十二月三十一日止年度同期之季節性模式一致。

董事就其所知及所信確認，彼等已對財神酒店集團進行足夠之盡職審查，並確認：(i) 財神酒店集團之財務或經營狀況由二零零七年九月三十日起至本通函日期概無重大逆變；及(ii)由二零零七年九月三十日起至本通函日期概無發生重大事項，可能對財神酒店集團之財務狀況產生重大影響。董事確認，本通函所載資料足以向股東提供足夠資料，以讓其達致應如何就將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案投票之意見。此外，申報會計師已對財神酒店集團之結算日後事項進行審閱，作為發出會計師報告之所需工作程序之一。

### 補充通函

本公司將向股東寄發一份補充通函（「補充通函」），當中載有財神酒店集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之會計師報告，以供參考，預期將於二零零八年七月十五日或之前向股東發出。

## 7. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年四月十四日星期一上午九時假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店閣樓第三及四號會議室舉行股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第164至165頁。本通函隨附一份代表委任表格。股東特別大會旨在考慮並酌情通過普通決議案以批准收購事項。

---

## 董事會函件

---

### 8. 要求以投票方式表決之程序

根據細則第74條，任何股東大會上須表決之決議案將以舉手方式表決，除非（在宣佈舉手表決結果之前或之時或撤回任何其他以投票方式表決要求之時）以下任何一方要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身或委派代表出席並於當時有權在會上投票之股東；或
- (c) 任何一名或多名親身或委派代表（或股東如為法團，則其正式授權代表）出席，並佔有權在會上投票之全體股東總投票權不少於十分之一之股東；或
- (d) 任何一名或多名親身或委派代表（或股東如為法團，則其正式授權代表）出席，並持有附有權利在會上投票、且實繳股款總額相等於不少於全部附有該權利之股份實繳股款總額十分之一之本公司股份之股東。

### 9. 推薦意見

經考慮上文所述(i)收購事項之理由及權益；(ii)財神酒店集團之背景；(iii)收購事項可能對本集團之財務影響後，董事認為協議之條款乃按正常商業條款協定，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准協議之普通決議案。

### 10. 一般事項

本通函各附錄載有其他資料，敬希閣下垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
冠中地產有限公司  
執行主席  
朱年耀  
謹啟

二零零八年三月二十八日

以下為獨立申報會計師羅申美會計師行(香港執業會計師)為僅供載入本通函而編製之報告全文。

**RSM! Nelson Wheeler**  
羅申美會計師行  
Certified Public Accountants

香港  
恩平道28號  
利園二期  
嘉蘭中心29樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)及其附屬公司(此後統稱為「酒店集團」)截至二零零四、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年九月三十日止九個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)發表之報告，以供載入冠中地產有限公司(「貴公司」)於二零零八年三月二十八日就建議收購財神酒店(香港)全部股權而刊發之通函(「通函」)。

財神酒店(香港)為根據香港公司條例於一九九九年十二月六日在香港註冊成立為一家有限公司，並作為一家投資控股公司。於本報告日期，財神酒店(香港)擁有下列附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	繳足註冊股本	佔擁有權權益 百分比	主要業務/ 經營地點
佛山市財神酒店 有限公司(「佛山財神」)	中華人民共和國 (「中國」)二零零一年 十一月十五日	38,920,000美元	100%	酒店業務/中國

酒店集團之所有公司均採納十二月三十一日為其財政年結日。

佛山財神於有關期間之法定財務報表已根據適用於在中國成立之公司之有關會計原則以及財務規則而編製。佛山財神截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表乃由中國註冊之廣東德正有限責任會計師事務所，根據中國執業會計師之獨立審計標準審核。

酒店集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定綜合財務報表已根據香港公認會計原則而編製，並已由香港註冊之劉劍雲會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審核標準／審核準則而審核。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核標準審核酒店集團截至二零零七年九月三十日止九個月之綜合財務報表。

於有關期間之該等綜合財務報表統稱為相關財務報表。

吾等已審核有關期間之相關財務報表，並根據香港會計師公會所頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行附加所需程序。

酒店集團之財務資料乃按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）根據相關財務報表編製，並已作出吾等認為適用之調整，以編製吾等之報告載入通函。

財神酒店（香港）董事負責編製相關財務報表。貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編撰本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

為編撰本報告，財神酒店（香港）董事已按照香港財務報告準則編撰酒店集團截至二零零六年九月三十日止九個月的比較財務資料（「比較財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之審核準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱比較財務資料。審閱工作主要包括向酒店集團管理層作出查詢及對比較財務資料進行分析，然後根據結果評估有否貫徹採用會計政策及呈列方式（除另有披露者外）。審閱工作並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核為小，故提供的保證程度較審核為低。因此，吾等不會就比較財務資料發表審核意見。

根據吾等並不構成審核之審閱，吾等並無注意到須對比較財務資料作出任何重大修訂。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映酒店集團及財神酒店（香港）於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日的事務狀況以及酒店集團於有關期間的業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 綜合收益表

	附註	(未經審核)				
		截至十二月三十一日止年度			截至	截至
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					九月三十日止	九月三十日止
					九個月	九個月
					千港元	千港元
營業額	8	—	3,042	36,335	49,481	22,463
直接成本		—	(2,319)	(26,863)	(28,517)	(18,396)
毛利		—	723	9,472	20,964	4,067
其他收入	9	1	16	442	2,752	240
行政開支		(3,508)	(15,258)	(50,017)	(41,812)	(42,025)
其他經營開支		—	—	(232)	(216)	(148)
經營虧損		(3,507)	(14,519)	(40,335)	(18,312)	(37,866)
融資成本	10	(4,070)	(15,145)	(31,387)	(29,702)	(22,634)
除稅前虧損		(7,577)	(29,664)	(71,722)	(48,014)	(60,500)
所得稅開支	11	—	—	—	—	—
年/期內虧損	12	<u>(7,577)</u>	<u>(29,664)</u>	<u>(71,722)</u>	<u>(48,014)</u>	<u>(60,500)</u>



## I. 財務資料 (續)

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	15	90,219	275,111	356,454	371,046
預付土地租賃款項	16	6,953	7,047	7,075	9,291
		<u>97,172</u>	<u>282,158</u>	<u>363,529</u>	<u>380,337</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	18	65	1,330	2,127	2,870
預付土地租賃款項	16	105	108	111	148
貿易及其他應收款	19	100	886	2,190	3,284
預付款項及已付按金		19,420	4,821	6,457	1,599
應收董事款項	20	—	35	392	691
應收股東款項	21	4	—	—	—
應收關連公司款項	22	1,000	3,300	505	3
應收關連公司貸款	23	20,009	55,053	18,816	—
擬作投資之墊支款	35	—	—	—	177,351
現金及銀行結餘	24	720	11,583	4,884	9,457
		<u>41,423</u>	<u>77,116</u>	<u>35,482</u>	<u>195,403</u>
<b>流動負債</b>					
銀行透支	25	—	33,351	—	—
銀行貸款	25	—	60,000	127,000	190,139
貿易及其他應付款	26	42,025	72,391	72,917	34,487
應計開支		133	2,087	3,076	3,506
應付董事款項	27	—	43,778	—	—
應付關連公司款項	28	—	2,745	50,035	80,722
應付股東款項	29	—	20,403	20,400	20,348
臨時貸款	30	20,418	—	—	—
應付財務租賃	31	—	—	—	110
		<u>62,576</u>	<u>234,755</u>	<u>273,428</u>	<u>329,312</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(21,153)</u>	<u>(157,639)</u>	<u>(237,946)</u>	<u>(133,909)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>76,019</u>	<u>124,519</u>	<u>125,583</u>	<u>246,428</u>

## I. 財務資料 (續)

## 綜合資產負債表 (續)

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元	九月三十日
					千港元
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	25	—	—	—	106,992
應付財務租賃	31	—	—	—	367
股東貸款	32	6,172	6,659	7,313	7,834
董事貸款	33	1,191	1,285	—	—
關連公司貸款	34	79,937	151,419	219,115	265,775
		<u>87,300</u>	<u>159,363</u>	<u>226,428</u>	<u>380,968</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(11,281)</u>	<u>(34,844)</u>	<u>(100,845)</u>	<u>(134,540)</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	36	1	10	10	10
儲備	37	<u>(11,282)</u>	<u>(34,854)</u>	<u>(100,855)</u>	<u>(134,550)</u>
<b>股本虧絀</b>		<u>(11,281)</u>	<u>(34,844)</u>	<u>(100,845)</u>	<u>(134,540)</u>

## I. 財務資料 (續)

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元	九月三十日
					千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	15	—	—	—	953
投資附屬公司	17	92,706	261,806	285,806	303,006
		<u>92,706</u>	<u>261,806</u>	<u>285,806</u>	<u>303,959</u>
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司款項	17	5,419	8,982	23,347	16,250
貸款予附屬公司	17	—	—	45,000	60,000
應收股東款項	21	4	—	—	—
應收關連公司款項	22	1,000	3,300	505	3
應收關連公司貸款	23	—	10,000	10,000	—
現金及銀行結餘		128	8,379	905	823
		<u>6,551</u>	<u>30,661</u>	<u>79,757</u>	<u>77,076</u>
<b>流動負債</b>					
銀行透支	25	—	33,351	—	—
銀行貸款	25	—	60,000	127,000	12,788
其他應付款		458	324	369	294
應計開支		132	479	569	625
應付董事款項	27	—	43,778	—	—
應付關連公司款項	28	—	—	48,076	51,503
應付股東款項	29	—	20,403	20,400	20,348
臨時貸款	30	20,418	—	—	—
應付財務租賃	31	—	—	—	110
		<u>21,008</u>	<u>158,335</u>	<u>196,414</u>	<u>85,668</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(14,457)</u>	<u>(127,674)</u>	<u>(116,657)</u>	<u>(8,592)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>78,249</u>	<u>134,132</u>	<u>169,149</u>	<u>295,367</u>

## I. 財務資料 (續)

## 資產負債表 (續)

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元	九月三十日
					千港元
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	25	—	—	—	106,992
應付財務租賃	31	—	—	—	367
股東貸款	32	6,172	6,659	7,313	7,834
董事貸款	33	1,191	1,285	—	—
關連公司貸款	34	79,937	151,419	219,115	265,775
		<u>87,300</u>	<u>159,363</u>	<u>226,428</u>	<u>380,968</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(9,051)</u>	<u>(25,231)</u>	<u>(57,279)</u>	<u>(85,601)</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	36	1	10	10	10
儲備	37	<u>(9,052)</u>	<u>(25,241)</u>	<u>(57,289)</u>	<u>(85,611)</u>
<b>股本虧絀</b>		<u>(9,051)</u>	<u>(25,231)</u>	<u>(57,279)</u>	<u>(85,601)</u>

## I. 財務資料 (續)

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日	1	233	(3,979)	(3,745)
直接於權益確認之收入淨額				
— 匯兌差額	—	41	—	41
年內虧損	—	—	(7,577)	(7,577)
年內確認收入及開支總額	—	41	(7,577)	(7,536)
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	1	274	(11,556)	(11,281)
直接於權益確認之收入淨額				
— 匯兌差額	—	6,092	—	6,092
年內虧損	—	—	(29,664)	(29,664)
年內確認收入及開支總額	—	6,092	(29,664)	(23,572)
發行股份	9	—	—	9
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	10	6,366	(41,220)	(34,844)
直接於權益確認之收入淨額				
— 匯兌差額	—	5,721	—	5,721
年內虧損	—	—	(71,722)	(71,722)
年內確認收入及開支總額	—	5,721	(71,722)	(66,001)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	10	12,087	(112,942)	(100,845)
直接於權益確認之收入淨額				
— 匯兌差額	—	14,319	—	14,319
期內虧損	—	—	(48,014)	(48,014)
期內確認收入及開支總額	—	14,319	(48,014)	(33,695)
於二零零七年九月三十日	10	26,406	(160,956)	(134,540)

## I. 財務資料 (續)

## 綜合權益變動表 (續)

## 未經審核綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	10	6,366	(41,220)	(34,844)
直接於權益確認之收入淨額				
— 匯兌差額	—	1,136	—	1,136
期內虧損	—	—	(60,500)	(60,500)
期內確認收入及開支總額	—	1,136	(60,500)	(59,364)
於二零零六年九月三十日	10	7,502	(101,720)	(94,208)

## I. 財務資料 (續)

## 綜合現金流量表

	(未經審核)				
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零零七年 九月三十日止 九個月	截至 二零零六年 九月三十日止 九個月
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	千港元	千港元
附註					
<b>經營業務現金流量</b>					
除稅前虧損	(7,577)	(29,664)	(71,722)	(48,014)	(60,500)
就下列項目作出調整：					
銀行利息開支	—	2,196	9,292	8,515	6,821
其他利息開支	4,070	12,949	22,095	21,174	15,813
已收銀行利息	(1)	(3)	(42)	(32)	(29)
已收其他利息	—	—	—	(1,866)	—
財務租賃費用	—	—	—	13	—
預付土地租賃款項攤銷	105	107	108	110	80
折舊	—	2,543	22,716	19,051	12,248
出售物業、機器及設備虧損	1,769	—	—	2	—
未計營運資金變動前					
之經營虧損	(1,634)	(11,872)	(17,553)	(1,047)	(25,567)
存貨增加	(65)	(1,263)	(772)	(642)	(86)
貿易及其他應收款增加	(70)	(782)	(1,286)	(984)	(1,166)
預付款項及已付按金					
(增加) / 減少	(3,584)	15,165	(1,541)	5,165	3,341
應收董事及股東款項					
減少 / (增加)	2	(31)	(356)	(281)	(145)
應收關連公司款項					
(增加) / 減少	(1,000)	(2,300)	2,795	503	23,996
貿易及其他應付款					
增加 / (減少)	18,500	29,155	(900)	(42,277)	19,649
應計開支及應付					
關連公司款項					
(減少) / 增加	(90)	1,954	957	312	794
營運所得 / (所用) 現金	12,059	30,026	(18,656)	(39,251)	20,816
已付利息	—	(2,371)	(9,389)	(8,515)	(6,821)
財務租賃費用	—	—	—	(13)	—
經營業務所得 / (所用)					
現金淨額	12,059	27,655	(28,045)	(47,779)	13,995

## I. 財務資料 (續)

## 綜合現金流量表 (續)

	(未經審核)				
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零零七年 九月三十日止 九個月	截至 二零零六年 九月三十日止 九個月
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	千港元	千港元
附註					
<b>投資業務現金流量</b>					
已收銀行利息	1	3	42	32	29
已收其他利息	—	—	—	1,866	—
預付土地租賃款項	—	—	—	(2,022)	—
購買物業、機器及設備	(43,287)	(184,844)	(99,173)	(16,911)	(90,860)
墊支予關連公司貸款	(23,311)	(44,926)	(4,851)	—	—
償還應收關連公司貸款	3,302	10,465	41,980	19,235	—
擬作投資之墊支款	—	—	—	(207,428)	—
退還擬作投資之墊支款	—	—	—	30,077	—
投資業務所用現金淨額	<u>(63,295)</u>	<u>(219,302)</u>	<u>(62,002)</u>	<u>(175,151)</u>	<u>(90,831)</u>
<b>融資業務現金流量</b>					
發行股份所得款項	—	9	—	—	—
應付董事款項增加／(減少)	—	40,806	(43,778)	—	(43,778)
增加應付關連公司款項	—	2,745	47,236	27,167	42,258
應付股東款項增加／(減少)	—	20,403	(3)	(52)	(3)
新造銀行貸款	—	60,000	75,000	207,428	75,000
新造董事貸款	75	—	—	—	—
新造關連公司貸款	48,560	62,261	46,351	29,778	40,296
新造股東貸款	388	—	—	—	—
償還銀行貸款	—	—	(8,000)	(37,297)	(5,000)
償還臨時貸款	—	(20,418)	—	—	—
償還董事貸款	—	—	(1,285)	—	(1,285)
償還應付財務租賃	—	—	—	(73)	—
融資業務所得現金淨額	<u>49,023</u>	<u>165,806</u>	<u>115,521</u>	<u>226,951</u>	<u>107,488</u>



## I. 財務資料 (續)

## 綜合現金流量表 (續)

	附註	截至十二月三十一日止年度			(未經審核)	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	截至 二零零七年 九月三十日止 九個月	截至 二零零六年 九月三十日止 九個月
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等值項目之 (減少)/增加淨額		(2,213)	(25,841)	25,474	4,021	30,652
年/期初現金及現金等值項目		2,892	720	(21,768)	4,884	(21,768)
匯率變動之影響		41	3,353	1,178	552	86
年/期終現金及現金等值項目		<u>720</u>	<u>(21,768)</u>	<u>4,884</u>	<u>9,457</u>	<u>8,970</u>
現金及現金等值項目分析						
銀行及現金結餘	24	720	11,583	4,884	9,457	8,970
銀行透支	25	—	(33,351)	—	—	—
		<u>720</u>	<u>(21,768)</u>	<u>4,884</u>	<u>9,457</u>	<u>8,970</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

財神酒店(香港)為根據香港公司條例於一九九九年十二月六日於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港皇后大道中340號華泰國際大廈6樓602-603室。其主要營業地址位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮樂從大道82號。

財神酒店(香港)為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為酒店業務。

財神酒店(香港)董事認為萬勝創建有限公司(一間於香港註冊成立之公司)為其直屬母公司及最終母公司，而蕭德雄先生為財神酒店(香港)之最終控股方。

### 2. 持續經營基準

於二零零七年九月三十日，酒店集團之流動負債淨額及負債淨額分別為133,909,000港元及134,540,000港元，而截至二零零七年九月三十日止九個月財神酒店(香港)之權益持有人應佔虧損為48,014,000港元。該等情況顯示酒店集團持續經營之能力，存在重大不明朗因素。因此，酒店集團可能未必能在正常業務過程中變現其資產及支付其負債。

財務資料已按持續基準編制，其有效性視乎成功維持來自業務的有利及正額現金流以及控股方之財務支持，以足以應付酒店集團之營運資金需求。控股方已同意為酒店集團提供充足資金，以於到期時支付債務。於貴公司完成收購財神酒店(香港)全部股權後，貴公司將向酒店集團提供財務支持，以於到期時支付財務責任。

因此財神酒店(香港)之董事認為以持續經營基準編制財務資料屬適當。倘酒店集團未能以持續經營基準繼續營運，則需對財務資料作出調整，將酒店集團資產之價值調整至其可收回金額、就可能產生之負債作進一步撥備以及分別將非流動資產及負債重列為流動資產及負債。

## II. 財務資料附註 (續)

### 3. 採納香港財務報告準則

就本報告而言，酒店集團已採納與其經營業務有關於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

酒店集團並無應用已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則。酒店集團已開始評估此等新增之香港財務報告準則之影響，但未能評估該等新增之香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則與香港公司條例之適用披露規定而編製。

財務資料乃根據歷史成本慣例而編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要採用若干關鍵的假設及估計，亦需要董事於應用會計政策之過程作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇及對財務資料有重大影響之假設及估計之範疇於附註5披露。

於編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下：

#### (a) 綜合賬目

財務資料已計入財神酒店(香港)及其附屬公司之財務報表。附屬公司乃酒店集團可控制之實體。控制是指對一個實體有權規管財政及營運政策因而從其活動中取得利益。當評估酒店集團有否控制時，於現時可行使或可換回存在及潛在投票權之影響，均會考慮。

附屬公司自控制轉入酒店集團的日期起全數綜合計算，彼等於控制終止時，即終止綜合入賬。

財神酒店(香港)與其附屬公司之公司間交易，結餘及在交易中產生之未確定溢利已對銷。未變現虧損亦對銷，除非有關交易之證明指轉移之資產出現減值。附屬公司之會計政策如有需要將修改以確保其與酒店集團採納之政策保持一致。

於財神酒店(香港)之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損撥備列賬。財神酒店(香港)按已收及應收股息之基準將附屬公司之業績入賬。

**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(b) 外幣換算****i. 功能及呈列貨幣**

計入酒店集團各實體財務報表之項目乃採用實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以港元呈列，而港元為財神酒店(香港)之功能及呈列貨幣。

**ii. 於各實體財務報表之交易及結餘**

以外幣進行之交易乃採用交易當日之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用結算日之適用匯率換算。因此項換算政策導致之損益均計入收益表。

**iii. 綜合賬目時換算**

所擁有之功能貨幣與財神酒店(香港)之呈列貨幣不同之酒店集團所有實體之業績及財務狀況乃按下列方式換算為財神酒店(香港)之呈列貨幣：

- 於各資產負債表之資產及負債按結算日當日之收市匯率換算；
- 於各收益表之收入及開支乃按平均匯率換算(惟此項平均值並非於交易日期之適用匯率累計影響之合理概約值除外，於該情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有產生之匯兌差額乃於匯兌儲備確認。

於綜合賬目時，因換算海外實體投資淨額及借貸產生之匯兌差額乃於匯兌儲備確認。當出售海外業務時，該等匯兌差額乃於綜合收益表確認為出售損益之一部份。

## II. 財務資料附註 (續)

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (c) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

繼後成本乃計入資產賬面值或確認為獨立資產，惟條件是與項目有關之未來經濟利益有可能流入酒店集團及該項目之成本可以可靠地計量。所有其他維修及保養乃於其產生之期間內於收益表列支。

物業、機器及設備按其估計可使用年限以直線法，按足以撇銷其成本或剩餘價值減去其剩餘價值之折舊率計算折舊。所採用之可使用年限如下：

酒店樓宇	35年或未屆滿之租賃期(以較短者為準)
其他樓宇	31年或未屆滿之租賃期(以較短者為準)
機器及設備	10年
租賃裝修	20年
傢俬及裝置及辦公室設備	5-10年
汽車	5年

資產之剩餘價值、可使用年限及折舊方法乃於各結算日審閱及調整(如適用)。

在建工程指興建中之樓宇及待裝之機器設備，並按成本減去減值虧損列賬。有關資產在可供使用後方才計算折舊。

出售物業、機器及設備之損益乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於收益表中確認。

#### (d) 租約

##### (i) 經營租約

凡所有權之絕大部份風險及回報仍屬出租人所有之租約均分類為經營租約。該等經營租約之租金(扣除自出租人收取之任何獎勵)於租期內以直線法於收益表中列支。

**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(d) 租約 (續)****(ii) 財務租賃**

凡將資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予酒店集團之租約，均計為財務租賃。財務租賃於租期開始時按租賃資產之公平價值及最低租金現值(各自於租賃訂立時釐定)之較低者資本化。

出租人之相應債務於資產負債表中列作應付財務租賃。租金按比例分配為融資費用及削減尚未償還債務。融資費用於各租期內分攤，以便就債務結餘計算一個固定之定期利率。

於財務租賃下之資產與自置資產按同樣方法計算折舊。

**(e) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以加權平均基準釐定，並包括直接原材料、直接人工及適當比例之所有生產間接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中之估計售價減估計完成及估計出售時所需之費用。

**(f) 確認及終止確認金融工具**

酒店集團於成為金融工具合約條文之訂約方時於資產負債表內確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；酒店集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或酒店集團既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，終止確認金融資產。終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已直接於權益確認之已收及應收代價以及累計損益之總和間之差額於收益表內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或失效，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之差額於收益表內確認。

**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(g) 貿易及其他應收款**

貿易及其他應收款為附有固定或可釐訂支付款項，且未於活躍市場報價之非衍生金融資產，並於初始確認時按公平值入賬，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備釐定。倘有客觀證據顯示酒店集團將不能根據應收款項的原有期限收取所有到期金額，將會就貿易及其他應收款作出減值撥備。撥備金額乃應收款賬面值與估計未來現金流量的現值的差額，按初始確認時計算之實際利率貼現。撥備金額於收益表中確認入賬。

於往後期間，倘應收款之可收回金額增加與確認減值後所發生之事項客觀相連，則可撥回減值虧損並於收益表內確認，惟於撥回減值日之應收款賬面值不得高於倘並無確認減值之攤銷成本。

**(h) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭上的現金、銀行及其他金融機構之活期存款、可轉為已知數量之現金及沒有明顯變值風險之短期高流動性投資。銀行透支應要求償還並構成酒店集團現金管理之主要部份，亦計入現金及現金等價物之內。

**(i) 金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容，及香港財務報告準則中金融負債和權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於酒店集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列如下。

**(i) 借款**

借款初始按公平值扣除所產生交易成本入賬，其後則採用實際利息法按攤銷成本入賬。

借款被分類為流動負債，惟酒店集團有權無條件地遞延清償負債至結算日起計至少十二個月後則除外。

**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(i) 金融負債及權益工具 (續)****(ii) 貿易及其他應付款**

貿易及其他應付款初始按其公平值列賬，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計算，除非貼現之影響輕微，則在此情況下按成本列賬。

**(iii) 權益工具**

由財神酒店(香港)所發行的權益工具乃按收取的所得款項減直接發行成本記錄。

**(j) 收益確認**

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益可能流入酒店集團及收益金額可以可靠地計量時確認。

酒店業務之收入(包括房租、銷售飲食以及其他附屬服務)於提供服務時確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

租金收入於租約期內以直線法確認。

其他收入按應計基準確認。

**(k) 僱員福利****(i) 僱員應享有之假期**

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時計入。就僱員於截至結算日止所提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。



**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(k) 僱員福利 (續)****(ii) 退休金承擔**

酒店集團向所有僱員均可參與之定額供款退休計劃作出供款。酒店集團與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比供款。於收益表內扣除之退休福利計劃費用乃指酒店集團應付計劃之供款。

**(iii) 終止福利**

終止福利於酒店集團透過提供具體且撤回的機會甚低的計劃，顯示其有意透過僱員自願離職而終止聘任或提供福利下，且僅在此情況下確認。

**(l) 借貸成本**

所有借貸成本於產生期間內於收益表內確認。

**(m) 稅項**

所得稅指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列溢利不同。酒店集團之當期稅項負債按其於結算日前已訂立或大致上訂立之稅率計算。

遞延稅項就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額確認，遞延稅項資產則於很可能對銷應課稅溢利應用可扣減暫時差額之情況下，未用稅項虧損及未用稅項抵免均可動用才予以確認。倘暫時差額由商譽或初次確認一項不影響稅項溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(m) 稅項 (續)**

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，若酒店集團有能力控制暫時差額還原，而暫時差額很可能不會於可見將來還原則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項根據於結算日前已訂立或大致上訂立之稅率，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表中扣除或計入，除非遞延稅項關乎直接於權益扣除或計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

當擁有按法例可強制執行權利以抵銷本期稅項資產與本期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收之所得稅，以及酒店集團計劃按淨額基準結算其本年度稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

**(n) 關連人士**

有關人士於下列情況下屬於與酒店集團有關連：

- (i) 直接或間接透過一家或以上中介機構，有關人士控制酒店集團，或受酒店集團控制，或受共同控制，且於酒店集團擁有能對酒店集團行使重大影響力之權益，或對酒店集團具共同控制權；
- (ii) 有關人士為聯繫人士；
- (iii) 有關人士為合營企業；
- (iv) 有關人士為財神酒店(香港)或其母公司之主要管理人員；
- (v) 有關人士為(i)或(iv)項所述任何個別人士之近親；
- (vi) 有關人士為受於(iv)或(v)項所述任何個別人士所控制、共同控制或重大影響之實體，或有關實體之重大投票權直接或間接屬其所有；或
- (vii) 有關人士為就酒店集團或任何屬酒店集團有關連人士之實體之僱員福利而設之離職福利計劃。

## II. 財務資料附註 (續)

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (o) 資產的減值

於每個結算日，酒店集團會對其有形及無形資產(存貨及應收款除外)之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘任何該等跡象出現，該項資產之可收回金額將作評估以釐定任何減值虧損之幅度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則酒店集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本及其使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時乃以除稅前之貼現率計算預計未來現金流量之現值，而該折扣率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會於收益表內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在此情況下減值虧損則視作重估減少處理。

倘減值虧損於其後撥回，該資產或現金產生單位之賬面值則增加至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過該資產或現金產生單位過往年度已確認為無減值虧損之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損之撥回會於收益表內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回則視作重估增加處理。

#### (p) 撥備及或然負債

倘若酒店集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不肯定時間或數額之負債確認撥備。倘若金錢之時間值重大，撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘若不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟如經濟效益流出之可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，惟如經濟效益流出之可能性極低則除外。

**II. 財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****(q) 結算日後事項**

提供有關酒店集團於結算日之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料的結算日後事項均為調整事項，並於財務資料內反映，並不屬調整事項之結算日後事項如屬重大時於財務資料附註內披露。

**5. 關鍵判斷及主要估計****應用會計政策之主要判斷**

在應用會計政策的過程中，董事已作出下列判斷，有關判斷對在財務資料中確認的金額具最重大影響(除涉及估計者除外，乃於下文處理)。

**(a) 持續經營基準**

財務資料已按持續基準編制，其有效性視乎成功維持來自業務的有利及正額現金流以及控股方之財務支持，以足以應付酒店集團之營運資金需求。詳情載於附註2內。

**(b) 酒店樓宇之法定擁有權**

如附註15所述，酒店集團並未獲取酒店樓宇之有關法定業權。董事決定確認酒店樓宇為物業、機器及設備，原因是彼等預期日後轉讓法定擁有權未有主要困難，而酒店集團實際上控制酒店樓宇。

## II. 財務資料附註 (續)

### 5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

#### 估計之不明朗因素主要來源

以下所述乃預計在下一財政年度會對資產及負債的賬面值有重大調整風險的未來主要假設以及於結算日的其他估計之不明朗因素主要來源。

#### (a) 物業、機器及設備及折舊

酒店集團釐定酒店集團之物業、機器及設備的估計可使用年限與相關折舊開支。估算是根據性質及功能類似之物業、機器及設備實際可使用年期之過往經驗作出。當可使用年期與先前估計有差別，酒店集團會調整折舊開支，或註銷或撇減將棄用或出售在技術上過時或屬非戰略性的資產。

#### (b) 附屬公司減值虧損

於附屬公司之權益乃根據董事之估計而釐訂，且並不提撥減值。倘附屬公司之財務狀況於日後變壞或附屬公司業務之盈利在可預見將來成疑，則可能須作出全數或部份減值，並影響財神酒店(香港)日後之盈虧。

### 6. 財務風險管理

酒店集團之業務使其承擔各項財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。酒店集團之整體風險管理計劃專注於金融市場的不明朗因素以及致力減低對酒店集團財務表現之潛在不利影響。

#### (a) 外匯風險

由於酒店集團大部份業務交易、資產與負債主要以人民幣計值，故承擔若干外匯風險。酒店集團現時並未就以外幣計值之業務交易、資產與負債訂立外匯對沖政策。酒店集團將緊密監察其外匯風險，並倘有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，倘港元兌人民幣轉弱或轉強5%而其他所有因素不變，則對截至二零零四、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月之除稅後綜合虧損不會有重大影響。

## II. 財務資料附註 (續)

### 6. 財務風險管理 (續)

#### (a) 外匯風險 (續)

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，倘港元兌人民幣轉弱5%而其他所有因素不變，綜合權益之其他部份將分別上升5,179,000港元、14,478,000港元、13,230,000港元及13,174,000港元，主要因為匯兌中國附屬公司財務報表而產生之匯兌收益。倘港元兌人民幣轉強5%而其他所有因素不變，綜合權益之其他部份將分別減少4,686,000港元、13,099,000港元、11,970,000港元及11,919,000港元，主要因為匯兌中國附屬公司財務報表而產生之匯兌虧損。

#### (b) 信貸風險

計入資產負債表之現金及銀行結餘、貿易及其他應收款、應收關連公司款項、應收關連公司貸款以及擬作投資之墊支款之賬面值代表酒店集團就其金融資產而承擔之最高信貸風險。

有關應收關連公司貸款以及擬作投資之墊支款存在集中信貸風險。

現金及銀行結餘之信貸風險有限，原因是對方為根基穩固之銀行。

為減少信貸風險，董事已委派一隊隊伍，負責釐訂信貸上限、信貸審批以及其他監察程序。現既定之政策為確保向具有恰當信貸記錄之客戶進行銷售。另外，董事會定期檢討個別貿易債項之可收回金額，以確保已就不能收回債項確認足夠的減值虧損。董事將緊密監察應收關連公司貸款、擬作投資之墊款以及應收關連公司款項。就此而言，董事認為酒店集團之信貸風險已大幅減少。

酒店集團並無其他重大集中信貸風險，因為風險分散至多名對手方及客戶。

## II. 財務資料附註 (續)

## 6. 財務風險管理 (續)

## (c) 流動資金風險

酒店集團的目的乃透過利用銀行貸款及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。酒店集團管理層認為，大部份借貸與借款於一年內到期並可續期，酒店集團預期持有足夠資金為其營運提供資金。

酒店集團金融負債之到期日分析如下：

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元
<b>於二零零七年九月三十日</b>				
銀行貸款	190,139	20,839	111,738	—
貿易及其他應付款	34,487	—	—	—
應計開支	3,506	—	—	—
應付關連公司款項	80,722	—	—	—
應付股東款項	20,348	—	—	—
應付財務租賃款項	110	129	321	—
股東貸款	—	8,539	—	—
向關連公司之貸款	—	289,695	—	—
	<u>329,312</u>	<u>319,202</u>	<u>112,059</u>	<u>—</u>
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>				
銀行貸款	127,000	—	—	—
貿易及其他應付款	72,917	—	—	—
應計開支	3,076	—	—	—
應付關連公司款項	50,035	—	—	—
應付股東款項	20,400	—	—	—
股東貸款	—	7,989	—	—
關連公司貸款	—	239,383	—	—
	<u>273,428</u>	<u>247,372</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## II. 財務資料附註 (續)

## 6. 財務風險管理 (續)

## (c) 流動資金風險 (續)

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>				
銀行透支	33,351	—	—	—
銀行貸款	60,000	—	—	—
貿易及其他應付款	72,391	—	—	—
應計開支	2,087	—	—	—
應付一名董事款項	43,778	—	—	—
應付關連公司款項	2,745	—	—	—
應付股東款項	20,403	—	—	—
股東貸款	—	7,275	—	—
董事貸款	—	1,404	—	—
關連公司貸款	—	165,426	—	—
	<u>234,755</u>	<u>174,105</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>				
貿易及其他應付款	42,025	—	—	—
應計開支	133	—	—	—
臨時貸款	20,418	—	—	—
股東貸款	—	6,573	—	—
董事貸款	—	1,268	—	—
關連公司貸款	—	85,133	—	—
	<u>62,576</u>	<u>92,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



## II. 財務資料附註 (續)

### 6. 財務風險管理 (續)

#### (d) 利率風險

酒店集團面對現金流量利率風險主要在於其銀行貸款、銀行透支及酒店集團獲取的其他融資。銀行、股東、董事及關連公司借予酒店集團的貸款及借貸通常附帶浮動息率。為了管理好其現金流量的利率風險，酒店集團一旦有剩餘資金將會償還相應的貸款及借貸。

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，倘息率於該等日期在全部其他變數維持不變的情況下低10個基點，則截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月的除稅後經綜合虧損將分別減少58,000港元、216,000港元、329,000港元及322,000港元，主要是銀行及其他借貸利息支出較少所致。倘利率在全部其他變數維持不變的情況下高10個基點，則截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月的除稅後經綜合虧損將分別提高58,000港元、216,000港元、329,000港元及322,000港元，主要是銀行及其他借貸利息支出較多所致。

#### (e) 公平值

反映於經綜合資產負債表內酒店集團的金融資產及金融負債賬面值與彼等各自的公平值相若。

### 7. 分部資料

酒店集團的主要業務為酒店營運業務。

由於酒店集團的業績及資產與負債均來自風險與回報相若之業務活動，且均位於中國境內，故並無呈列按業務分部及地區分部劃分之營運業績及資產與負債。

### 8. 營業額

營業額指來自酒店營運之收益。

## II. 財務資料附註 (續)

## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日年度			(未經審核)	
				截至	截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
				九月三十日止	九月三十日止
	千港元	千港元	千港元	九個月	九個月
				千港元	千港元
已收銀行利息	1	3	42	32	29
匯兌盈餘	—	—	—	303	29
已收其他利息	—	—	—	1,866	—
雜項收入	—	13	400	551	182
	<u>1</u>	<u>16</u>	<u>442</u>	<u>2,752</u>	<u>240</u>

## 10. 融資成本

	截至十二月三十一日年度			(未經審核)	
				截至	截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日止	九月三十日止
				九個月	九個月
				千港元	千港元
財務租賃費用	—	—	—	13	—
銀行透支利息	—	—	179	9	93
其他利息	—	175	97	344	—
銀行貸款利息	—	2,196	9,113	8,506	6,727
董事貸款利息	75	3,066	—	—	—
關連公司貸款利息	3,607	9,221	21,344	20,309	15,330
股東貸款利息	388	487	654	521	484
	<u>4,070</u>	<u>15,145</u>	<u>31,387</u>	<u>29,702</u>	<u>22,634</u>

## II. 財務資料附註 (續)

## 11. 所得稅開支

- (a) 由於在有關期間酒店集團產生稅項虧損，故並無提撥香港利得稅及中國企業所得稅準備。
- (b) 稅項開支與香港所得稅稅率乘以除稅前虧損後數額之對賬如下：

	(未經審核)				
	截至十二月三十一日年度			截至	截至
				二零零七年	二零零六年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日止 九個月	九月三十日止 九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	(7,577)	(29,664)	(71,722)	(48,014)	(60,500)
按本地稅率17.5%	(1,326)	(5,191)	(12,551)	(8,403)	(10,587)
不可扣減支出 之稅務影響	713	2,690	6,084	5,453	4,000
無須課稅收入 之稅務影響	(1)	(1)	(6)	(52)	(1)
未予確認暫時性差額 之稅務影響	438	1,805	3,197	2,864	4,071
未予確認稅務虧損 之稅務影響	176	697	3,276	139	2,517
動用先前未予 確認稅務虧損 之稅務影響	—	—	—	(1)	—
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過之新中國企業所得稅法引入多項變動，包括將內資及外資企業之企業所得稅稅率統一為25%。該新稅法將於二零零八年一月一日起生效。新稅法對酒店集團的財務資料並無任何重大影響。

## II. 財務資料附註 (續)

## 12. 年／期內虧損

酒店集團之年／期內虧損已扣除下列各項：

	(未經審核)				
	截至十二月三十一日年度			截至 二零零七年 九月三十日止	截至 二零零六年 九月三十日止
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九個月 千港元	九個月 千港元
核數師酬金	89	120	327	112	45
已售存貨成本	—	705	9,475	11,331	6,103
員工成本(包括董事酬金)					
— 薪酬及津貼	691	1,708	11,302	11,163	8,243
— 退休福利計劃供款	21	31	106	99	77
— 僱員福利和膳食	—	267	2,532	2,609	1,855
— 其他僱員成本	—	19	1,269	1,056	919
	712	2,025	15,209	14,927	11,094
折舊	—	2,543	22,716	19,051	12,248
匯兌虧損	—	—	11	—	—
出售物業、機器及設備虧損	1,769	—	—	2	—
經營租約支出：					
— 土地及樓宇	—	121	336	59	6
— 土地租賃付款	105	107	108	110	80
	<u>105</u>	<u>107</u>	<u>108</u>	<u>110</u>	<u>80</u>

## II. 財務資料附註 (續)

## 13. 董事與僱員酬金

## (a) 董事酬金

有關期間並無支付或需支付任何酬金予財神酒店(香港)任何董事。

## (b) 僱員薪酬

五名最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日年度			(未經審核)	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	截至	截至
				二零零七年 九月三十日止 九個月 千港元	二零零六年 九月三十日止 九個 千港元
薪酬及津貼	691	554	1,773	1,539	1,168
退休福利計劃供款	21	14	9	7	7
	<u>712</u>	<u>568</u>	<u>1,782</u>	<u>1,546</u>	<u>1,175</u>

酬金介乎以下範圍：

	人數			
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，酒店集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入酒店集團之聘金或離職賠償。此外，並無董事於有關期間放棄或同意放棄收取任何酬金。

**II. 財務資料附註 (續)****14. 退休福利計劃**

酒店集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立強積金計劃(「強積金計劃」)。酒店集團於強積金計劃之供款乃根據僱員薪金及工資之5%計算，每名僱員每月上限為1,000港元，作出供款後，供款即盡歸僱員所有。

於中國成立之酒店集團附屬公司之僱員為地方市政府管理之中央退休金計劃成員。此附屬公司須就僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款作為退休福利之資金。地方市政府承擔該附屬公司所有現有及未來退休僱員之退休福利義務。此附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任是根據計劃作出所需供款。

## II. 財務資料附註 (續)

## 15. 物業、機器及設備

## 酒店集團

	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	機器及設備 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>								
於二零零四年								
一月一日	—	—	—	—	—	—	48,701	48,701
添置	—	—	—	—	48	248	42,991	43,287
出售	—	—	—	—	—	—	(1,769)	(1,769)
於二零零四年 十二月三十一日 及二零零五年 一月一日	—	—	—	—	48	248	89,923	90,219
添置	—	—	—	—	11,764	128	172,952	184,844
轉撥自／(至)	120,538	—	68,203	64,225	12,529	—	(265,495)	—
匯兌差額	—	—	—	—	1	7	2,620	2,628
於二零零五年 十二月三十一日 及二零零六年 一月一日	120,538	—	68,203	64,225	24,342	383	—	277,691
添置	—	—	—	—	1,116	1,164	96,893	99,173
轉撥自／(至)	9,252	—	11,691	64,348	11,602	—	(96,893)	—
匯兌差額	2,387	—	1,351	1,272	482	8	—	5,500
於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 一月一日	132,177	—	81,245	129,845	37,542	1,555	—	382,364
添置	935	2,575	—	2,137	1,658	1,003	9,153	17,461
出售	—	—	—	—	(2)	—	—	(2)
轉撥自／(至)	—	5	1,461	7,194	493	—	(9,153)	—
匯兌差額	5,811	—	3,859	6,169	1,777	74	—	17,690
於二零零七年 九月三十日	138,923	2,580	86,565	145,345	41,468	2,632	—	417,513

## II. 財務資料附註 (續)

## 15. 物業、機器及設備 (續)

## 酒店集團 (續)

	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	機器及設備 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>累計折舊</b>								
於二零零四年 一月一日、 二零零四年 十二月三十一日 及二零零五年 一月一日	—	—	—	—	—	—	—	—
年度支出	537	—	1,008	475	512	11	—	2,543
匯兌差額	8	—	15	7	7	—	—	37
於二零零五年 十二月三十一日 及二零零六年 一月一日	545	—	1,023	482	519	11	—	2,580
年度支出	3,489	—	7,135	5,702	6,203	187	—	22,716
匯兌差額	97	—	197	151	164	5	—	614
於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 一月一日	4,131	—	8,355	6,335	6,886	203	—	25,910
期內支出	2,780	55	5,760	4,835	5,354	267	—	19,051
匯兌差額	237	1	480	371	405	12	—	1,506
於二零零七年 九月三十日	7,148	56	14,595	11,541	12,645	482	—	46,467
<b>賬面值</b>								
於二零零七年 九月三十日	131,775	2,524	71,970	133,804	28,823	2,150	—	371,046
於二零零六年 十二月三十一日	128,046	—	72,890	123,510	30,656	1,352	—	356,454
於二零零五年 十二月三十一日	119,993	—	67,180	63,743	23,823	372	—	275,111
於二零零四年 十二月三十一日	—	—	—	—	48	248	89,923	90,219



## II. 財務資料附註 (續)

## 15. 物業、機器及設備 (續)

酒店樓宇的建築工程已於二零零五年十月完成。由於在財務資料刊發日期時有關政府當局仍未頒發酒店樓宇的物業房地產權證，因此酒店集團仍在申請有關證明。

於二零零七年九月三十日，酒店集團在財務租賃項目下所持有物業、機器及設備的賬面值共約953,000港元。

## 財神酒店(香港)

	車輛 千港元
<b>成本</b>	
於二零零四年一月一日、二零零五年一月一月、 二零零六年一月一日及二零零七年一月一日 添置	— 1,003
於二零零七年九月三十日	1,003
<b>累計折舊</b>	
於二零零四年一月一日、二零零五年一月一月、 二零零六年一月一日及二零零七年一月一日 期內支出	— 50
於二零零七年九月三十日	50
<b>賬面值</b>	
於二零零七年九月三十日	953
於二零零六年十二月三十一日	—
於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	—

於二零零七年九月三十日，財神酒店(香港)在財務租賃項下所持有物業、機器及設備的賬面值共約953,000港元。

## II. 財務資料附註 (續)

## 16. 預付土地租賃款項

## 酒店集團

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
於一月一日	7,163	7,058	7,155	7,186
添置	—	—	—	2,022
預付土地租賃款項攤銷	(105)	(107)	(108)	(110)
匯兌差額	—	204	139	341
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日／ 九月三十日	7,058	7,155	7,186	9,439
即期部分	(105)	(108)	(111)	(148)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
非即期部分	<u>6,953</u>	<u>7,047</u>	<u>7,075</u>	<u>9,291</u>

酒店集團之預付土地租賃款項乃指位於中國長期租賃之土地使用權付款。

## 17. 投資附屬公司

## 財神酒店(香港)

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
非上市股份，按成本	<u>92,706</u>	<u>261,806</u>	<u>285,806</u>	<u>303,006</u>
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項	<u>5,419</u>	<u>8,982</u>	<u>23,347</u>	<u>16,250</u>
貸款予附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,000</u>	<u>60,000</u>

應收附屬公司款項及給予附屬公司的貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

## II. 財務資料附註 (續)

## 17. 投資附屬公司 (續)

附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊及 營運地點		繳足資本／ 註冊資本		佔所有權／ 投票權／ 應佔溢利之	主要業務
			繳足資本 千美元	註冊資本 千美元	百分比 直接	
佛山市財神酒店 有限公司	中華人民 共和國	於二零零四年 十二月三十一日	11,901	26,920	100%	酒店營運業務
(前稱佛山市 順德區財神 酒店有限公司 及順德市 財神花園酒店 有限公司)		於二零零五年 十二月三十一日	33,620	38,920		
		於二零零六年 十二月三十一日	36,715	38,920		
		於二零零七年 九月三十日	38,920	38,920		

佛山財神自註冊成立以來為中外合資經營企業。於二零零五年四月十三日，根據二零零五年二月二十二日董事之決議案，佛山財神已註冊為外資企業。

## 18. 存貨

## 酒店集團

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
餐飲	—	606	1,349	1,729
非餐飲	65	724	778	1,141
	<u>65</u>	<u>1,330</u>	<u>2,127</u>	<u>2,870</u>

## II. 財務資料附註 (續)

## 19. 貿易及其他應收款

## 酒店集團

貿易應收款 (包括貿易及其他應收款) 於結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
少於30日	—	—	859	998
31至60日	—	7	10	607
61至90日	—	195	304	62
91至180日	—	—	175	105
180日以上	—	—	52	283
	<u>—</u>	<u>202</u>	<u>1,400</u>	<u>2,055</u>

給予客戶之信貸期各有不同，一般乃按個別客戶之財政實力而定。為了有效管理與應收款相關之信貸風險，酒店集團均定期進行客戶信用評估。

## 20. 應收董事款項

## 酒店集團

根據香港公司條例第161B條應收董事款項披露如下：

	於二零零四年		於十二月三十一日		於二零零七年
	一月一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
蕭德雄先生	—	—	—	141	41
鄧楓先生	—	—	35	251	606
黎堅克先生	—	—	—	—	8
蕭家權先生	—	—	—	—	10
史鐵生先生	—	—	—	—	1
鄺達財先生	—	—	—	—	25
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35</u>	<u>392</u>	<u>691</u>

## II. 財務資料附註 (續)

## 20. 應收董事款項 (續)

## 酒店集團 (續)

	未償還最高金額			截至二零零七年
	截至十二月三十一日止年度			九月三十日止
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
蕭德雄先生	—	—	141	141
鄧楓先生	—	35	251	5,453
黎堅克先生	—	—	148	102
蕭家權先生	—	—	9	10
史鐵生先生	—	—	—	1
鄺達財先生	—	—	—	25
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25</u>

## 財神酒店(香港)

根據香港公司條例第161B條應收一名董事款項披露如下：

	於二零零四年	於十二月三十一日			於二零零七年
	一月一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
鄧楓先生	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	未償還最高金額			截至二零零七年
	截至十二月三十一日止年度			九月三十
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
鄧楓先生	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>

應收董事款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## II. 財務資料附註 (續)

## 21. 應收股東款項

## 酒店集團及財神酒店(香港)

根據香港公司條例第161B節應收股東款項披露如下：

	於二零零四年		於十二月三十一日		於二零零七年
	一月一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
萬勝創建有限公司	5	2	不適用	不適用	不適用
蕭家權先生	1	1	不適用	不適用	不適用
鉅發企業有限公司	1	1	不適用	不適用	不適用
	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 未償還最高金額

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十
	千港元	千港元	千港元	止九個月
萬勝創建有限公司	21	5	—	—
蕭家權先生	1	1	—	—
鉅發企業有限公司	1	1	—	—
	<u>23</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收股東之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## II. 財務資料附註 (續)

## 22. 應收關連公司款項

## 酒店集團及財神酒店(香港)

根據香港公司條例第161B條應收關連公司款項披露如下：

	於二零零四年		於十二月三十一日		於二零零七年
	一月一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
維邦投資有限公司	—	1,000	3,300	500	—
勝鴻發展有限公司	—	—	—	5	3
	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>3,300</u>	<u>505</u>	<u>3</u>
<b>未償還最高金額</b>					
	截至十二月三十一日止年度			截至二零零七年	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十	
	千港元	千港元	千港元	止九個月	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
維邦投資有限公司	1,000	3,300	3,300	500	
勝鴻發展有限公司	—	—	5	8	
	<u>1,000</u>	<u>3,300</u>	<u>3,305</u>	<u>508</u>	

鄧楓先生及黎堅克先生於維邦投資有限公司擁有實益權益。

蕭德雄先生、史鐵生先生及鄺達財先生於勝鴻發展有限公司擁有實益權益。

應收關連公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## II. 財務資料附註 (續)

## 23. 應收關連公司貸款

## 酒店集團

根據香港公司條例第161B條應收關連公司貸款披露如下：

	於二零零四年		於十二月三十一日		於二零零七年
	一月一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
佛山市順德區聖淘灣 置業投資有限公司	—	20,009	55,053	18,816	不適用

## 未償還最高金額

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十
	千港元	千港元	千港元	止九個月
				千港元
佛山市順德區聖淘灣 置業投資有限公司	20,009	55,053	55,053	18,816

鄧楓先生於上述關連公司擁有實益權益。

應收關連公司貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。



## II. 財務資料附註 (續)

## 23. 應收關連公司貸款 (續)

## 財神酒店(香港)

根據香港公司條例第161B條應收關連公司貸款披露如下：

	於二零零四年		於十二月三十一日		於二零零七年
	一月一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
佛山市順德區聖淘灣 置業投資有限公司	—	—	10,000	10,000	不適用
			未償還最高金額		
			截至十二月三十一日止年度		截至二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年		九月三十日
	千港元	千港元	千港元		止九個月
					千港元
佛山市順德區聖淘灣 置業投資有限公司	—	10,000	10,000		10,000

鄧楓先生於上述關連公司擁有實益權益。

應收關連公司貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 24. 現金及現金等值項目

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，酒店集團以人民幣計值之銀行及現金結餘分別約587,000港元、841,000港元、3,870,000港元及8,567,000港元。人民幣兌換外幣須受限於中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

## II. 財務資料附註 (續)

## 25. 銀行貸款及銀行透支

## 酒店集團

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
銀行透支	—	33,351	—	—
銀行貸款	—	60,000	127,000	297,131
	—	93,351	127,000	297,131

應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
按要求或一年內	—	93,351	127,000	190,139
第二年	—	—	—	13,627
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	93,365
	—	93,351	127,000	297,131
減：於十二個月內到期結算 並列作流動負債 之款項	—	(93,351)	(127,000)	(190,139)
十二個月後到期結算之款項	—	—	—	106,992

酒店集團借款於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之賬面值均以港元計值。

於二零零七年九月三十日酒店集團以港元及以人民幣計值之借款賬面值分別約119,780,000港元及約177,351,000港元。

## II. 財務資料附註 (續)

## 25. 銀行貸款及銀行透支 (續)

平均息率如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
銀行透支	—	7.25%	—	—
銀行貸款	—	7.25%	7.25%	5.66%

於二零零七年九月三十日約177,351,000港元之銀行貸款乃作定息安排，因而酒店集團面臨公平值利率風險。於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之其他貸款乃作浮息安排，酒店集團面臨現金流量利率風險。

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，財神酒店(香港)董事共同及個別作出分別約95,000,000港元、135,000,000港元及127,000,000港元之擔保作為銀行貸款及銀行透支的抵押。此外，財神酒店(香港)若干董事(亦為財神酒店(香港)實益權益股東)已抵押財神酒店(香港)全部已發行股份予銀行。

於二零零七年七月十八日，酒店集團取得一間銀行之六個月期貸款人民幣200,000,000元，按年利率5.265%計息，須於二零零八年一月五日或之前償還，以一間關連公司發出之備用信用狀作抵押。

## 財神酒店(香港)

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
銀行透支	—	33,351	—	—
銀行貸款	—	60,000	127,000	119,780
	—	93,351	127,000	119,780

## II. 財務資料附註 (續)

## 25. 銀行貸款及銀行透支 (續)

應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
按要求或一年內	—	93,351	127,000	12,788
第二年	—	—	—	13,627
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	93,365
	—	93,351	127,000	119,780
減：於十二個月內到期結算 並列作流動負債之款項	—	(93,351)	(127,000)	(12,788)
十二個月後到期結算之款項	—	—	—	106,992

財神酒店(香港)借款之賬面值以港元計值。

平均息率如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
銀行透支	—	7.25%	—	—
銀行貸款	—	7.25%	7.25%	6.25%

因銀行貸款乃作浮息安排，財神酒店(香港)將面臨利率風險。

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，財神酒店(香港)董事共同及個別作出分別約95,000,000港元、135,000,000港元及127,000,000港元之擔保作為銀行貸款及銀行透支的抵押。此外，財神酒店(香港)若干董事(亦為財神酒店(香港)實益權益股東)已抵押財神酒店(香港)全部已發行股份予銀行。

## II. 財務資料附註 (續)

## 26. 貿易及其他應付款

## 酒店集團

貿易應付款 (於貿易及其他應付款內) 於結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
少於90日	—	7,278	3,539	4,905
90至180日	—	—	218	711
180日以上	—	—	706	270
	—	7,278	4,463	5,886

貿易應付款的信貸期乃根據與不同供應商定立之條款而有所不同。

## 27. 應付董事款項

## 酒店集團及財神酒店(香港)

應付董事款項乃無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠利率加年息1.5厘計息，且無固定償還期限。

## 28. 應付關連公司款項

## 酒店集團及財神酒店(香港)

應付關連公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期，除分別於二零零六年十二月三十一日和二零零七年九月三十日作出約48,076,000港元和51,503,000港元應付一間關連公司之款項須按誠興銀行澳門元最優惠利率加年息1.5厘計息外。

## II. 財務資料附註 (續)

## 29. 應付股東款項

## 酒店集團及財神酒店(香港)

應付股東款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 30. 臨時貸款

## 酒店集團及財神酒店(香港)

臨時貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 31. 應付財務租賃

## 酒店集團及財神酒店(香港)

	最低租賃付款			於二零零七年 九月三十日 千港元
	於十二月三十一日 二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	
一年內	—	—	—	129
二至五年內(包括首尾兩年)	—	—	—	431
	—	—	—	560
減：未來財務開支	—	—	—	(83)
租賃責任之現值	—	—	—	477
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>477</u>
	最低租賃付款之現值			於二零零七年 九月三十日 千港元
	於十二月三十一日 二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	
一年內	—	—	—	110
二至五年內(包括首尾兩年)	—	—	—	367
租賃責任之現值	—	—	—	477
減：於十二個月內到期結算 並列作流動負債之款項	—	—	—	(110)
於十二個月後到期結算之款項	—	—	—	367
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>367</u>

## II. 財務資料附註 (續)

### 31. 應付財務租賃 (續)

酒店集團之政策是根據融資租賃租用其若干物業、機器及設備，其平均租約期為五年。於二零零七年九月三十日之平均實際借款利率為3.5%。利率於合約日期釐定，因而酒店集團面臨公平值利率風險。所有租賃以固定償還方式訂立，並無就或然租約付款訂立安排。於每個租賃期末，酒店集團可選擇以面值價格購買該物業、機器及設備。

### 32. 股東貸款

#### 酒店集團及財神酒店(香港)

股東貸款乃無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠利率加年息1.5厘計息，且於未來十二個月內無須償還。

### 33. 董事貸款

#### 酒店集團及財神酒店(香港)

董事貸款乃無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠利率加年息1.5厘計息，且於未來十二個月內無須償還。

### 34. 關連公司貸款

#### 酒店集團及財神酒店(香港)

關連公司貸款乃無抵押，按誠興銀行澳門元最優惠利率加年息1.5厘計息，且於未來十二個月內無須償還。

### 35. 擬作投資之墊支款

#### 酒店集團

於二零零七年七月二日，酒店集團與一聯合投資者就合作建議以人民幣285,995,000元之代價收購投資資產而訂立一份備忘錄。酒店集團於簽訂備忘錄時向該聯合投資者支付人民幣200,000,000元之投資成本作墊支款，根據備忘錄，倘正式協議未能於二零零七年八月三十一日前完成，則已付之墊支款將於二零零七年十二月三十一日或之前連按年息率5.265%計算之利息費用一併退還。由於正式協議於二零零七年八月三十一日仍未能簽訂，酒店集團有權連同利息收回該墊支款。截至二零零七年九月三十日止期間，酒店集團已收到部分退款連利息約人民幣30,825,000元。

緊隨結算日後，酒店集團已收到連利息在內之餘下退款。

## II. 財務資料附註 (續)

## 36. 股本

	股份數目	數額 千港元
法定：		
每股1港元之普通股份		
於二零零四年、二零零五年、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年九月三十日	10,000	10
發行及繳足：		
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日 發行股份	100 9,900	1 9
於二零零五年、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年九月三十日	10,000	10

於二零零五年十二月十三日，財神酒店(香港)按面值發行9,900股每股面值1港元之普通股，作為財神酒店(香港)之額外資本。

附註：

酒店集團的目的是在管理資金以確保酒店集團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。

酒店集團目前並無任何管理資本之具體政策及程序。

## 37. 儲備

## (a) 酒店集團

酒店集團儲備之數額及其變動於綜合權益變動表中呈列。

## (b) 財神酒店(香港)

	累計虧損 千港元
於二零零四年一月一日	(3,979)
年度虧損	(5,073)
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	(9,052)
年度虧損	(16,189)
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	(25,241)
年度虧損	(32,048)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	(57,289)
期內虧損	(28,322)
於二零零七年九月三十日	(85,611)



## II. 財務資料附註 (續)

## 37. 儲備 (續)

## (b) 財神酒店 (香港) (續)

## 未經審核權益變動表

	累計虧損 千港元
於二零零六年一月一日	(25,241)
期內虧損	(23,073)
	<u>(48,314)</u>
於二零零六年九月三十日	<u>(48,314)</u>

## (c) 儲備之性質及目的

## 外匯匯兌儲備

匯兌儲備包括所有因換算酒店集團財務報表產生之所有匯兌差額以及任何海外業務淨投資之對沖匯兌差額之實際部分。該儲備按財務資料附註4(b)所載會計政策處理。

## 38. 遞延稅項

## 酒店集團

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，酒店集團之未動用稅項虧損分別約2,652,000港元、6,678,000港元、25,902,000港元及27,708,000港元。由於未能預計未來溢利趨勢，故並無就稅項虧損及其他可扣減之臨時差額確認遞延稅項資產。未獲確認之稅項虧損將於下列年期失效：

	於十二月三十一日			於二零零七年 九月三十日
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	千港元
二零一零年	—	2,983	3,042	3,181
二零一一年	—	—	18,318	19,189
	<u>—</u>	<u>2,983</u>	<u>21,360</u>	<u>22,370</u>

其他稅項虧損可無限期結轉，惟若干稅項虧損仍未獲香港稅務局認同。

## II. 財務資料附註 (續)

## 38. 遞延稅項 (續)

## 財神酒店(香港)

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，財神酒店(香港)之未動用稅項虧損分別約2,652,000港元、3,695,000港元、4,542,000港元及5,338,000港元。由於未能預計未來溢利趨勢，故並無遞延稅項資產獲確認。稅項虧損可無限期結轉，惟若干稅項虧損仍未獲香港稅務局認同。

## 39. 或然負債

## 酒店集團

於二零零七年九月三十日，酒店集團因未能達到相關部門之規定而錄得或然負債。有關支出合共約3,300,000港元。董事認為，該債項極輕微，且財神酒店(香港)一名董事已承諾全部彌償該等或然負債，故並無於財務報表中作出撥備。

## 40. 租賃承擔

## 酒店集團

不可註銷經營租賃下的未來最低應付租金合計如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
一年內	—	—	210	312
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	867	930
五年後	—	—	1,390	1,251
	—	—	2,467	2,493

## II. 財務資料附註 (續)

## 41. 其他承擔

於結算日，酒店集團及財神酒店(香港)之其他承擔如下：

## 酒店集團

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
已簽約但未作撥備：				
酒店樓宇興建之支出	79,873	45,973	6,507	—
支付其他樓宇之代價	2,877	2,961	2,525	—
支付顧問費用	—	700	560	490
支付廣告費用	—	—	333	277
	<u>82,750</u>	<u>49,634</u>	<u>9,925</u>	<u>767</u>

## 財神酒店(香港)

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
已簽約但未作撥備：				
應付一間附屬公司之注資額	116,625	44,810	10,934	—
貸款予一間附屬公司	—	—	15,000	—
酒店樓宇興建支出	2,716	450	120	—
	<u>119,341</u>	<u>45,260</u>	<u>26,054</u>	<u>—</u>

## II. 財務資料附註 (續)

## 42. 關連方之交易

(a) 除於本財務資料其他地方詳述之交易及結餘外，酒店集團與關連方進行下列交易：

		(未經審核)				
				截至		
				截至二零零七年	二零零六年	
		截至十二月三十一日年度		九月三十日止	九月三十日止	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	九個月	九個月
附註		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	向關連公司收取之酒店營運收入	—	25	98	366	83
	向董事收取之酒店營運收入	—	35	823	878	558
	付予關連公司之顧問費	—	2,600	—	—	—
	向關連公司採購	—	134	—	—	—
	付予關連公司之管理費	144	144	144	108	108
	支付予股東之貸款利息	388	487	654	521	484
	支付予董事之貸款利息	75	3,066	—	—	—
	支付予關連公司之貸款利息	3,607	9,221	21,344	20,309	15,330
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

- (i) 董事蕭德雄先生於該關連公司擁有實益權益。
- (ii) 董事黎堅克先生於該關連公司擁有實益權益。
- (iii) 董事史鐵生先生、鄺達財先生及蕭德雄先生於該關連公司擁有實益權益。
- (b) 根據財神酒店(香港)董事蕭德雄先生簽立之保證協議，蕭德雄先生已承諾悉數彌償佛山財神因沒有遵守有關當局的規定而遭受或引致的所有損失、債務、損壞、成本及開支。

**III. 結算日後之財務報表**

財神酒店(香港)或其任何附屬公司並無於二零零七年九月三十日後編製任何經審核財務報表。

此致

**冠中地產有限公司**

列位董事 台照

**羅中美會計師行**

香港執業會計師

謹啟

二零零八年三月二十八日

**A. 經擴大集團未經審核備考資產及負債報表**

隨附假設交易已於二零零七年七月三十一日完成而編制之經擴大集團未經審核備考資產及負債報表(「報表」)，旨在闡釋收購可能對本集團之財務影響。

報表乃根據本集團於二零零七年七月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零零七年七月三十一日止年度年報)以及財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)及其附屬公司(往後統稱「酒店集團」)於二零零七年九月三十日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄一所載之會計師報告)，並經作出若干因收購而出現之備考調整而編制。

報表乃根據多項假設、估計、不明朗因素及現有資料而編制，並僅供說明之用。因此，由於報表之性質，未必能真實反映倘收購實際於二零零七年七月三十一日進行之本集團實際財務狀況。此外，報表並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

報表應與本通函附錄三所載之本集團財務資料、本通函附錄一所載之酒店集團財務資料以及本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

就本報表而言，酒店集團於二零零七年九月三十日之經審核綜合資產負債表及備考調整乃按1港元=人民幣0.96419元之匯率換算。

	本集團 於二零零七年 七月三十日 千港元	酒店集團 於二零零七年 九月三十日 千港元	總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
非流動資產						
投資物業	37,828	—	37,828	—		37,828
物業、機器及設備	3,731	371,046	374,777	52,678	1	427,455
商譽	—	—	—	54,794	4	54,794
預付租賃款項	7,265	9,291	16,556	282,992	1	299,548
於聯營公司之權益	392,499	—	392,499	—		392,499
可供出售投資	56,250	—	56,250	—		56,250
	<u>497,573</u>	<u>380,337</u>	<u>877,910</u>	<u>390,464</u>		<u>1,268,374</u>
流動資產						
存貨	—	2,870	2,870	—		2,870
持作出售物業	206	—	206	—		206
貿易及其他應收款	12,987	3,284	16,271	—		16,271
預付款項及按金	—	1,599	1,599	—		1,599
預付租賃款項	908	148	1,056	4,419	1	5,475
持作買賣投資	266,127	—	266,127	—		266,127
應收董事款項	—	691	691	—		691
應收關連公司款項	—	3	3	—		3
擬作投資之墊支款	—	177,351	177,351	—		177,351
抵押銀行存款	630	—	630	—		630
銀行結餘及現金	151,464	9,457	160,921	(250,000)	3	(89,079)
	<u>432,322</u>	<u>195,403</u>	<u>627,725</u>	<u>(245,581)</u>		<u>382,144</u>
流動負債						
貿易及其他應付款	6,401	34,487	40,888	—		40,888
累計開支	—	3,506	3,506	—		3,506
應付關連公司款項	—	80,722	80,722	(80,722)	2	—
應付股東款項	—	20,348	20,348	(20,348)	2	—
衍生金融工具	775	—	775	—		775
應繳稅項	34,308	—	34,308	—		34,308
應付財務租賃	—	110	110	—		110
一年內償還之銀行借款	1,039	190,139	191,178	—		191,178
	<u>42,523</u>	<u>329,312</u>	<u>371,835</u>	<u>(101,070)</u>		<u>270,765</u>
淨流動資產／(負債)	<u>389,799</u>	<u>(133,909)</u>	<u>255,890</u>	<u>(144,511)</u>		<u>111,379</u>
非流動負債						
一年後償還之銀行借款	4,937	106,992	111,929	—		111,929
一年後償還之其他借款	—	—	—	300,000	3	300,000
應付財務租賃	—	367	367	—		367
股東貸款	—	7,834	7,834	(7,834)	4	—
關連公司貸款	—	265,775	265,775	(265,775)	2	—
遞延稅項	—	—	—	85,022	1	85,022
	<u>4,937</u>	<u>380,968</u>	<u>385,905</u>	<u>111,413</u>		<u>497,318</u>
淨資產／(負債)	<u>882,435</u>	<u>(134,540)</u>	<u>747,895</u>	<u>134,540</u>		<u>882,435</u>

附註：

1. 物業、機器及設備以及預付土地租賃款項分別為數52,678,000港元及287,411,000港元（非流動部分為282,992,000港元及流動部分為4,419,000港元）之調整分別指酒店集團於二零零七年十二月三十一日公平值分別為423,724,000港元及296,850,000港元之物業、機器及設備以及預付土地租賃款項，超逾其於二零零七年九月三十日之賬面值分別371,046,000港元及9,439,000港元。酒店集團之該等資產於二零零七年十二月三十一日之公平值，乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估價師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值而釐訂。調整假設酒店集團之該等資產於二零零七年九月三十日之公平值與其於二零零七年十二月三十一日之估值相同。此外，有關超逾公平值之總數340,089,000港元之遞延稅項85,022,000港元乃按25%作撥備。
2. 調整指酒店集團透過轉讓債項而重新分配應付關連公司款項80,722,000港元、應付股東款項20,348,000港元以及關連公司貸款265,775,000港元至股東貸款。
3. 調整指以總代價550,000,000港元收購財神酒店（香港）之100%權益及於二零零八年二月二十八日之股東貸款。100,000,000港元於簽訂協議時以現金向賣方支付，作為第一筆可退回按金，150,000,000港元於股東通過決議案批准協議以及各賣方向本公司交付股份押記時以現金向賣方支付，作為第二筆可退回按金，而餘額300,000,000港元（可予調整）將於完成日後第三週年屆滿前支付。
4. 商譽54,794,000港元指財神酒店（香港）股權及股東貸款之收購代價550,000,000港元，與將予購入之財神酒店（香港）資產淨值公平值及股東貸款合共495,206,000港元之公平值之差額，其包括(i) 酒店集團於二零零七年九月三十日之負債淨額134,540,000港元；(ii) 物業、機器及設備以及預付土地租賃款項公平值之超額分別52,678,000港元及287,411,000港元；(iii) 就公平值調整提撥之25%遞延稅項85,022,000港元；及(iv) 將予收購之財神酒店（香港）股東貸款374,679,000港元（包括股東貸款7,834,000港元及轉撥至股東貸款之應付關連公司款項80,722,000港元、應付股東款項20,348,000港元及關連公司貸款265,775,000港元）。

以下交易並未於上述經擴大集團未經審核備考資產及負債報表中反映：

5. 於二零零七年八月三十一日，本集團於一間聯營公司新發投資企業有限公司（「新發」）作出額外資本貢獻22,050,000澳門元（相等於21,408,000港元）以增加其資本。
6. 根據日期為二零零七年十月二十六日之通函，全資附屬公司Silver Pro Limited（「Silver Pro」）與港基建設有限公司（「港基」），Silver Pro已同意以158,300,000港元（包括以現金支付之79,490,000港元及透過以0.142港元之發行價發行股份而支付之78,810,000港元）之總代價向港基收購其於新法之50%已發行限額股本。於完成以上收購後，新發將成為本公司之附屬公司，而其所有新發資產（包括300,000,000港元之發展中物業及46,752,000港元之銀行及現金結餘）將於本集團之財務報表中綜合入賬。該等交易對經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表之影響為：(i) 於協議完成時透過綜合入賬對銷於聯營公司之權益；(ii) 計入300,000,000港元之發展中物業；及(iii) 銀行透支淨額將增加32,738,000港元。



**B. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為獨立申報會計師羅申美會計師行(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函：

**RSM! Nelson Wheeler**  
羅申美會計師行  
Certified Public Accountants

香港  
恩平道28號  
利園二期  
嘉蘭中心  
29樓

敬啟者：

吾等就冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考資產及負債報表(「報表」)作出報告。報表乃由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關建議收購財神酒店(香港)有限公司全部權益如何可能對所呈列貴集團之資產及負債造成之影響之資料，以供載入貴公司日期為二零零八年三月二十八日之通函(「通函」)附錄二。編製報表之基準載於通函第77至第78頁。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

貴公司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」)第4章第29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」而編製報表並對此負全責。

吾等之責任乃按上市規則第4章第29(7)段之規定根據報表作出意見，並向閣下報告。就編製報表所採用任何過往由吾等所發出報告之任何財務資料，除對該等報告於發出日期之報告對象外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函匯報工作準則第300號「投資通函內的備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件進行比較、考慮支持進行調整之憑證，以及與貴公司董事就報表進行討論，惟並不涉及就任何相關財務資料進行獨立審閱。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保報表已由貴公司董事按所列基準妥為編製，而該基準與貴集團之會計政策一致，以及所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之報表而言乃屬恰當。

報表僅作說明用途，並建基於貴公司董事之判斷及假設，且基於其假設性質，並不會就將來發生之任何事件提供保證或指示，亦未必能顯示貴集團於二零零七年七月三十一日或任何未來日期之財政狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 報表已由貴公司董事按本文所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該調整就根據上市規則第4章第29(1)段規定所披露之報表而言乃屬恰當。

此致

冠中地產有限公司  
列位董事 台照

羅中美會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年三月二十八日

## 1. 經審核財務報表概要

- (a) 以下載列本集團截至二零零七年七月三十一日止三個年度各年經審核綜合業績財務概要，乃摘錄自本公司之年度年報。

	截至七月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	<u>154,700</u>	<u>72,867</u>	<u>25,713</u>
除稅前溢利	110,464	40,278	6,849
稅項	<u>(22,770)</u>	<u>(11,539)</u>	<u>(210)</u>
	87,694	28,739	6,639
<b>終止經營業務</b>			
本年度來自終止經營業務之 (虧損) 溢利	<u>(2,386)</u>	<u>243</u>	<u>—</u>
本年度溢利	<u>85,308</u>	<u>28,982</u>	<u>6,639</u>
應佔：			
本公司股權持有人	85,140	28,900	6,398
少數股東權益	<u>168</u>	<u>82</u>	<u>241</u>
	<u>85,308</u>	<u>28,982</u>	<u>6,639</u>
<b>財務狀況</b>			
	於七月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	929,895	522,647	182,993
負債總額	<u>(47,460)</u>	<u>(32,468)</u>	<u>(22,562)</u>
	<u>882,435</u>	<u>490,179</u>	<u>160,431</u>
本公司股權持有人應佔權益	882,435	488,961	159,305
少數股東權益	<u>—</u>	<u>1,218</u>	<u>1,126</u>
	<u>882,435</u>	<u>490,179</u>	<u>160,431</u>

(b) 以下為本公司截至二零零七年七月三十一日止年度年報所載本集團經審核綜合財務報表概要連同有關附註。

### 綜合收益表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	7	154,700	72,867
物業租賃之直接成本		(935)	(1,680)
毛利		153,765	71,187
其他收入		8,407	5,650
投資物業之公平值之增加(減少)		3,260	(19,768)
行政開支		(56,069)	(16,223)
應佔聯營公司溢利		1,599	—
財務費用	9	(498)	(568)
除稅前溢利		110,464	40,278
稅項	10	(22,770)	(11,539)
本年度來自持續經營業務之溢利		87,694	28,739
<b>終止經營業務</b>			
本年度來自終止經營業務之溢利	11	493	243
商譽減值虧損	11	(780)	—
出售屬於終止經營業務之附屬公司之虧損	37	(2,099)	—
		(2,386)	243
本年度溢利	12	85,308	28,982
應佔：			
本公司權益持有人		85,140	28,900
少數股東權益		168	82
		85,308	28,982
每股盈利			
來自持續經營業務及終止經營業務	15		
基本		1.044港仙	0.838港仙
攤薄		1.040港仙	0.837港仙
來自持續經營業務			
基本		1.075港仙	0.833港仙
攤薄		1.071港仙	0.832港仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	37,828	34,568
物業、機器及設備	17	3,731	814
預付租賃款項	18	7,265	—
遞延稅項資產	36	—	49
商譽	19	—	4,193
於聯營公司之權益	21	392,499	—
可供出售投資	22	56,250	116,250
		<u>497,573</u>	<u>155,874</u>
流動資產			
持作出售物業	23	206	206
衍生金融工具	24	—	283
貿易及其他應收款	25	12,987	13,455
預付租賃款項	18	908	—
持作買賣投資	26	266,127	101,826
存款證	27	—	8,996
應收承兌票據	28	—	4,000
可收回稅項		—	75
抵押銀行存款	29	630	614
銀行結餘及現金	29	151,464	237,318
		<u>432,322</u>	<u>366,773</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	30	6,401	12,803
衍生金融工具	24	775	1,163
應繳稅項		34,308	11,595
一年內償還之銀行借款	31	1,039	903
銀行透支		—	84
		<u>42,523</u>	<u>26,548</u>
淨流動資產		<u>389,799</u>	<u>340,225</u>
總資產減流動負債		887,372	496,099
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	31	4,937	5,920
		<u>882,435</u>	<u>490,179</u>
股本及儲備			
股本	33	107,598	338,717
儲備		774,837	150,244
本公司之股權持有人應佔股權		882,435	488,961
少數股東權益		—	1,218
		<u>882,435</u>	<u>490,179</u>

## 資產負債表

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資附屬公司	20	400	10
應收附屬公司款項	20	630,136	268,688
		<u>630,536</u>	<u>268,698</u>
流動資產			
待售物業	23	206	206
其他應收款		202	173
應收承兌票據	28	—	4,000
銀行結餘及現金	29	112,091	195,764
		<u>112,499</u>	<u>200,143</u>
流動負債			
其他應付款		2,100	562
應付附屬公司款項	32	31,939	28,780
		<u>34,039</u>	<u>29,342</u>
淨流動資產		<u>78,460</u>	<u>170,801</u>
		<u><u>708,996</u></u>	<u><u>439,499</u></u>
股本及儲備			
股本	33	107,598	338,717
儲備	35	601,398	100,782
		<u>708,996</u>	<u>439,499</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔										少數股東		
	股本	股份溢價	資本儲備	認股權證 儲備	購股權 儲備	削減股本 儲備	資本贖回 儲備	可換股票據 股權儲備	重估儲備	累計虧損	總計	權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年八月一日													
之結餘	52,544	51,866	157	—	—	170,583	268	92	—	(116,205)	159,305	1,126	160,431
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28,900	28,900	82	28,982
供股時發行股份 (附註33a)	210,176	—	—	—	—	—	—	—	—	—	210,176	—	210,176
可換股票據之兌換 (附註33b)	2,211	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	—	3,128	—	3,128
以私人配售方式發行股份 (附註33d)	52,800	264	—	—	—	—	—	—	—	—	53,064	—	53,064
發行認股權證 (附註33e)	—	—	—	13,247	—	—	—	—	—	—	13,247	—	13,247
行使認股權證 (附註33e)	20,986	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	—	20,986	—	20,986
發行股份開支	—	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)	—	(5,806)
確認以股權結算以股份 為基礎之付款 (附註34)	—	—	—	—	5,961	—	—	—	—	—	5,961	—	5,961
一名少數股東之出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	10
於二零零六年七月三十一日													
之結餘	338,717	52,580	157	8,000	5,961	170,583	268	—	—	(87,305)	488,961	1,218	490,179
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85,140	85,140	168	85,308
削減股本 (附註33f)	(321,781)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
供股時發行股份 (附註33g)	84,680	135,487	—	—	—	—	—	—	—	—	220,167	—	220,167
行使認股權證 (附註33h)	4,571	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	—	—	32,000	—	32,000
行使購股權 (附註33i)	1,411	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	—	—	10,853	—	10,853
發行股份開支	—	(5,280)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,280)	—	(5,280)
確認以股權結算以股份 為基礎之付款 (附註34)	—	—	—	—	41,394	—	—	—	—	—	41,394	—	41,394
收購一間聯營公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	9,200	—	9,200	—	9,200
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,386)	(1,386)
於二零零七年七月三十一日													
之結餘	107,598	555,251	157	—	41,543	170,583	268	—	9,200	(2,165)	882,435	—	882,435

## 綜合現金流量表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利(虧損)			
— 持續經營業務		110,464	40,278
— 終止經營業務		(2,280)	288
		<u>108,184</u>	<u>40,566</u>
就下列項目作出調整：			
以股份為基礎付款開支		41,394	5,961
出售附屬公司之虧損		2,099	—
商譽減值虧損		780	—
折舊		565	639
財務費用		498	568
發放預付租賃款項		227	—
利息收入		(8,407)	(5,650)
投資物業之公平值之(增加)減少		(3,260)	19,768
應佔聯營公司溢利		(1,599)	—
		<u>140,481</u>	<u>61,852</u>
營運資金變動前之經營現金流量			
貿易及其他應收款增加		(5,738)	(3,819)
持作買賣投資增加		(164,301)	(77,772)
衍生金融工具(增加)減少		(105)	765
貿易及其他應付款(減少)增加		(3,080)	2,368
		<u>(32,743)</u>	<u>(16,606)</u>
經營業務所耗現金			
已付香港利得稅		(42)	(194)
		<u>(32,785)</u>	<u>(16,800)</u>
<b>經營業務所耗現金淨額</b>			
		<u>(32,785)</u>	<u>(16,800)</u>
<b>投資業務</b>			
收購聯營公司		(321,700)	—
預付租賃款項增加		(8,400)	—
購買物業、機器及設備		(3,719)	(1,054)
抵押銀行存款增加		(16)	(614)
購買待售投資		—	(116,250)
墊款予第三方		—	(55,000)
存款證減少		8,996	—
已收利息		8,407	5,586
償還應收承兌票據		4,000	6,000
出售附屬公司所得款項	37	3,039	—
予第三方之墊款獲償還		—	55,000
		<u>(309,393)</u>	<u>(106,332)</u>
<b>投資業務所耗現金淨額</b>			
		<u>(309,393)</u>	<u>(106,332)</u>



## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>融資活動</b>		
發行股份所得款項	220,167	263,240
行使認股權證所得款項	32,000	20,986
行使購股權所得款項	10,853	—
發行認股權證所得款項	—	13,247
一名少數股東出資	—	10
發行股份已付開支	(5,280)	(5,806)
償還銀行貸款	(834)	(857)
已付利息	(498)	(541)
	<u>256,408</u>	<u>290,279</u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>		
	256,408	290,279
<b>現金及現金等值項目之(減少)增加</b>	(85,770)	167,147
<b>現金及現金等值項目承前</b>	237,234	70,087
	<u>237,234</u>	<u>70,087</u>
<b>現金及現金等值項目結轉</b>	151,464	237,234
	<u>151,464</u>	<u>237,234</u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	151,464	237,318
銀行透支	—	(84)
	<u>151,464</u>	<u>237,234</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公開上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址位於香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈19樓1901室。

本公司為一間物業及投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於附註20。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

### 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本財政年度，本集團首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），適用於本集團於二零零六年八月一日開始之財政年度。採納新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須對以往期間作出調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採納該等準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
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 <sup>3</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>4</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>5</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>6</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—界定福利資產的限制、 最低資金要求及兩者之相互關係 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

<sup>3</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

<sup>4</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。

<sup>5</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

<sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之全年會計期間開始。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 3. 財務報表呈列方式之更改

於本年度，本集團就其財務投資於綜合收益表內之收益及直接成本之呈列作出變動。於以往年度，有關收益包括出售持作買賣投資及衍生金融工具之所得款項。於本年度，本集團之收益包括該等投資及衍生金融工具之收益淨額（而非所得款項）以及股息收入。本集團確定，是項呈列變動將對本財務報表使用者提供更有用及相關資料。綜合收益表之可比較數字已相應作出重新分類。

呈列變動之影響如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售持作買賣投資之所得款項 (之前計入收益)	749,508	398,525
出售衍生金融工具之所得款項 (之前計入收益)	20,657	4,383
已售持作買賣投資之直接成本 (之前分類為直接成本)	(703,656)	(401,248)
持作買賣投資之公平值變動 (現時計入持作買賣投資之收益淨額)	82,850	66,739
衍生金融工具之公平值變動 (現時計入衍生金融工具之收益淨額)	105	(765)
持作買賣投資之股息收入 (之前計入其他收入，但現時計入收益)	4,669	4,822
	<u>154,133</u>	<u>72,456</u>

## 4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟以公平值計量之投資物業及若干金融工具除外，詳情載於下文會計政策內。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適用披露。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****綜合基準**

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體 (其附屬公司) 截至每年七月三十一日止年度之財務報表。控制是指本公司對一間實體之財務及經營政策有控制權以自其經營活動中獲得收益。

於年內收購或出售之附屬公司之業績均自收購生效日期起或直至出售生效日期 (視情況而定) 計入綜合收益表。

集團成員公司間之一切交易、結餘、收入及開支均已在綜合財務報表內抵銷。

於已綜合入賬附屬公司之資產淨值內之少數股東權益與本集團於其中之股本權益乃分開呈列。於資產淨值內之少數股東權益包括於原先業務合併日期之該等權益款額及自業務合併日期以來少數股東分佔之股本權益變動。少數股東應佔之虧損超過少數股東於附屬公司股本權益之權益，會分配至本集團之權益，惟以少數股東擁有具約束力承擔及能夠作出額外投資以補償損失為限。

**商譽**

於二零零五年一月一日前訂立協議因收購附屬公司所產生之商譽，指收購成本超過本集團於收購當日在有關附屬公司可識別資產及負債公平值所佔權益之差額。

於二零零五年一月一日前因收購附屬公司產生先前已資本化之商譽而言，本集團自二零零五年八月一日起已終止攤銷，而該商譽則每年及倘有跡象顯示商譽涉及之現金產生單位出現減值時進行減值測試 (見下文會計政策)。

因收購附屬公司產生並已資本化之商譽於資產負債表上分開呈列。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****商譽 (續)**

就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期可受惠於收購之協同效益之各有關現金產生單位(或各組現金產生單位)。獲分配商譽之現金產生單位每年或有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位乃於該財政年度年結日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損先行減少分配至該單位之任何商譽之賬面值，繼而按於該單位各資產賬面值比例之基準分配至該單位之其他資產。商譽之減值虧損直接於收益表上確認，且不會於其後期間撥回。

於其後出售附屬公司時，已資本化商譽之應佔款額乃計入用作計算出售所得收益或虧損。

**對附屬公司之投資**

對附屬公司之投資按成本扣除任何認定之減值虧損於本公司之資產負債表列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息之基準列賬。

**對聯營公司之投資**

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是於一家合資企業之權益。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益會計法，對聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司溢利或虧損及於聯營公司之股權變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****對聯營公司之投資 (續)**

本集團所佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於該收購成本，乃於重新評估後即時於損益中確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，有關損益會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以對銷。

**投資物業**

於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損計入產生年度內之損益賬。

投資物業乃於出售後或當永久停止使用或預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)乃計入於該項目終止確認年度之收益表內。

**物業、機器及設備**

物業、機器及設備乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目乃於考慮其估計剩餘價值後，於其估計可使用年期內以直線法計算折舊以撇減其成本。

物業、機器及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售該項目所得款項淨額與其賬面值之差額計算)乃計入於該項目終止確認年度之收益表內。

**持作待售物業**

持作待售物業乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括就該等物業應付之專業費用及其他直接成本。可變現淨值乃參考估計銷售所得款項與銷售開支之差額後釐定。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****收入之確認**

收入按已收或應收代價之公平值計量。

買賣證券之銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

提供地產代理服務之佣金乃於相關合約簽立日期確認為收入。

對於購入作轉售用途之已完成物業，收入乃於簽訂有約束力協議時確認。

金融資產之利息收入乃參照當時未償還本金及按適用實際利率以時間比例基準計算，有關利率乃準確將估計未來現金收入於金融資產之預期使用年期折現至該資產賬面淨值之利率。

投資之股息收入於股東收取款項之權利成立時獲確認。

**借貸成本**

所有借貸成本均於產生期間內確認並列入收益表之財務費用內。

**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金融資產及財務負債。金融資產及財務負債首先按公平值計值。因收購或發行金融資產及財務負債(經損益表內按公平值計算之金融資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及財務負債(如適用)之公平值或自金融資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就收購「經損益表內按公平值計算之金融資產及負債」而言，直接產生之交易成本即時於損益表確認。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****金融工具 (續)****金融資產**

本集團之金融資產分為三個類別：包括經損益表內按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項及待售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

**經損益表內按公平值計算之金融資產**

經損益表內按公平值計算之金融資產包括持作買賣之金融資產。於首次確認後之各結算日，經損益表內按公平值計算之金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項乃並無於活躍市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、抵押銀行存款及銀行結餘)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當客觀證明資產出現減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當資產之可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

**待售金融資產**

待售金融資產為非衍生工具，其須指定為待售金融資產或未有劃分為透過損益按公平值計算之金融資產、貸款或應收款或持至到期日之投資。於首次確認後之各結算日，待售金融資產乃按公平值計算。公平值之變動乃確認為權益，直至出售該金融資產或確定該金融資產已減值為止，屆時先前於權益中確認之累計盈利或虧損將由權益轉撥至損益，並於損益中確認。待售金融資產之任何減值虧損於損益中確認。待售股本投資之減值虧損不會於其後期間經損益表撥回。



**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****金融工具 (續)****金融資產 (續)****待售金融資產 (續)**

倘就待售股本投資而言，該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量，且與衍生工具掛鉤及必須以送交該非上市股本權益工具作結算，則於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產已減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

**財務負債及股本權益**

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

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

**財務負債**

財務負債（包括貿易及其他應付款及銀行借貸）於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

**可換股票據**

本集團所發行包含負債及轉換權部份之可換股票據於首次確認時須分別歸類為其各自之項目部份。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司之股本權益工具而結算，則分類為股本權益工具。

於首次確認時，負債部分之公平值按類似不可換股債務之現行市場息率釐定。發行可換股票據所得款項與負債部分所定公平值之差額，即持有人將票據轉換為股票之轉換權，計入權益（可換股票據股本儲備）中。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****金融工具 (續)****財務負債及股本權益 (續)****可換股票據 (續)**

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分乃指負債部分兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據股本儲備直至附設之期權獲行使為止，在此情況下，可換股票據股本儲備之餘額將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據股本儲備之餘額將撥至保留溢利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接於股本中扣除，與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

**股本權益工具**

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

**終止確認**

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓而本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益中確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時終止確認。終止確認之財務負債賬面值與已付、應付代價之差額乃於損益中確認。

**衍生金融工具**

衍生工具首次按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後於各結算日以其公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益表確認。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****金融工具 (續)****衍生金融工具 (續)****嵌入式衍生工具**

當附帶於非衍生主合同之衍生工具之經濟特性及風險與主合同之特性及風險並無密切關係時，該附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬及被視作為持作買賣，而該複合合約並非按公平值列賬並計入損益中。於其他情況下，嵌入之衍生工具不能被分開及根據適當準則須與主合同共同列賬。倘本集團認為有需要分開此嵌入式衍生工具但不能計算此嵌入式衍生工具時，此整項複合合約被列為經損益表內按公平值計算之金融資產或財務負債。

**租賃**

倘租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

**本集團作為出租人**

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在綜合收益表確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

**本集團作為承租人**

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在損益賬扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準確認為租金開支扣減。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****減值**

於每一個結算日，本集團將重估其資產之賬面值，以確定此等資產是否出現減值虧損之情況。如該資產之可收回價值較其賬面值少時，則此資產之賬面值將降低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為支出。

當減值虧損其後撥回時，有關資產之賬面值將增加至其重估後之可收回價值，但其增加後之賬面值不能超出假設於過往年度該資產從未有減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

**稅項**

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之和。

現時應付稅項根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表所列之溢利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可作扣減之收入或開支，亦不包括毋須課稅或不得扣減之收益表項目。本集團就現時稅項之負債乃按於結算日施行或大致上施行之稅率計算。

遞延稅項乃按就綜合財務報表所列之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用之有關稅基之差額確認，以資產負債法入賬。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有可能取得應課稅溢利而可利用可扣減暫時差額抵銷時確認。倘暫時差額是在進行對應課稅溢利或會計溢利並無影響之交易當中，由商譽或初步確認(業務合併除外)其他資產及負債所產生，則不會確認該等暫時差額。

投資附屬公司及聯營公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制撥回暫時差額之時間，及有可能在可預見未來不會撥回則除外。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****稅項 (續)**

每逢結算日均會檢討遞延稅項資產之賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項按預期於償還債項或將資產套現期間內適用之稅率計算。遞延稅項自損益表扣除或計入損益表，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益之項目有關時，則遞延稅項亦以權益會計法處理。

**外幣**

編製個別集團實體之綜合財務報表時，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記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算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匯兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯差額計入年度之損益表中。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算日匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非年內匯率出現重大波動，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****以股權結算以股份為基礎之付款之交易****授予僱員之購股權**

所接受服務之公平值乃參照購股權授出日期之公平值按歸屬期全面確認為支出，並對股本(購股權儲備)作相應之增加。

於購股權被行使時，之前入賬於購股權儲備之數額將被轉入股份溢價賬。如購股權取消或於到期日仍不被行使，則之前入賬於購股權儲備之數額將繼續保留於購股權儲備。

**退休福利計劃供款**

定額供款計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款於僱員就提供服務而使其享有供款時作為支出扣除。

**5. 關鍵估計不明朗因素來源**

於貫徹本集團之會計政策過程中，管理層根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出各種估計。可能導致下個財政年度內綜合財務報表中已確認金額面臨重大調整之風險之關鍵估計不明朗因素來源披露如下：

**對可供出售投資之減值之估計**

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團可供出售投資之賬面值高於可收回數額時，管理層根據最近市場狀況審閱此等資產之可收回能力。當有客觀證據顯示該資產已減值，則對估計不可收回之數額作出適當之減值並確認於損益中。

釐定可供出售投資是否需要減值，本集團考慮現時市況及預期收取未來現金流量現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大的轉變，而結果令可供出售投資之可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**5. 關鍵估計不明朗因素來源 (續)****所得稅**

於二零零七年七月三十一日，有關尚未動用稅項虧損之遞延稅項資產2,295,000港元，已於本集團之資產負債表內確認。遞延稅項資產之可變現性，主要取決於日後是否有足夠之未來溢利或應課稅暫時性差額。倘若實際賺取之未來溢利較預期為多或少，則可能會確認更多遞延稅項資產或產生遞延稅項資產之大幅撥回，並於撥回期間在本年度之收益表內確認。

**6. 金融工具****a. 金融風險管理目標及政策**

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、衍生金融工具、持作買賣投資、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、銀行借貸、抵押銀行存款及銀行結餘。該等金融工具詳情於相應附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及降低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

**外匯風險**

本集團若干衍生金融工具以日圓及美元等外幣計值。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察所承受之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

**信貸風險**

倘對方於二零零七年七月三十一日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險已於綜合資產負債表列值之資產之賬面金額反映。為將信貸風險降至最低，本集團之管理層已委派一支隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未收之債項。此外，本集團會於各結算日評估每項個別應收貿易款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**6. 金融工具 (續)****a. 金融風險管理目標及政策 (續)****信貸風險 (續)**

流動資金之信貸風險有限，乃由於對方乃信譽良好之銀行。

本集團並無高度集中之信貸風險，其風險分散於多個交易對手及客戶。

**現金流利率風險**

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行借貸(該等借款之詳情見附註31)有關。本集團之政策為以浮息計算借款息率以盡量降低公平值利率風險。

**價格風險**

本集團因衍生金融工具及持作買賣投資而須承擔股本證券價格風險。管理層藉設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。

**b. 公平值**

金融資產及財務負債之公平值釐定如下：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場買賣之金融資產及財務負債(包括衍生工具)之公平值乃參考所報之市場買作釐定；及
- 其他金融資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按公認定價模型，以可知當前市場交易價格進行折現現金流量分析釐定。

董事認為金融資產及財務負債之公平價值於綜合財務報表按攤銷成本記錄者與其相應賬面值相若。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 7. 收益

本集團年內持續經營業務及終止經營業務之收益分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
物業租賃	567	411
持作買賣投資之收益淨額	128,702	64,016
衍生金融工具之收益淨額	20,762	3,618
股息收入	4,669	4,822
	<u>154,700</u>	<u>72,867</u>
<b>終止經營業務</b>		
物業代理收入	4,879	5,533
	<u>4,879</u>	<u>5,533</u>
	<u>159,579</u>	<u>78,400</u>

## 8. 業務及地區分部

## 業務分部

為方便管理，本集團現分為四個經營分部－物業租賃、金融投資、物業銷售及物業代理。該等分部乃本集團匯報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

- 物業租賃 — 租賃物業
- 金融投資 — 買賣上市證券及衍生金融工具
- 物業銷售 — 銷售持作出售物業
- 物業代理 — 提供物業代理服務

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團出售兩間從事經營物業代理服務之附屬公司 Consecutive Profits Limited (「Consecutive Profits」) 及世紀21香港有限公司 (「世紀21」) (載於附註11)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

## 業務分部(續)

以下為該等業務之分部資料：

	持續經營業務					終止	綜合
	物業 租賃	金融 投資	物業 銷售	其他	小計	經營業務 物業 代理	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>收益表</b>							
截至二零零七年 七月三十一日止年度							
<b>收益</b>							
對外銷售	567	150,533	—	3,600	154,700	4,879	159,579
<b>分部業績</b>	<b>2,769</b>	<b>149,596</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>152,365</b>	<b>599</b>	<b>152,964</b>
未分配公司收入							10,905
未分配公司支出							(53,907)
應佔聯營公司(虧損)溢利	—	—	(57)	1,656	1,599	—	1,599
出售附屬公司之虧損						(2,099)	(2,099)
商譽減值虧損						(780)	(780)
財務費用							(498)
除稅前溢利							108,184
稅項							(22,876)
本年度溢利							<u>85,308</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

## 業務分部(續)

	物業 租賃 千港元	金融 投資 千港元	物業 銷售 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
--	-----------------	-----------------	-----------------	------------	-----------

## 資產負債表

於二零零七年七月三十一日

## 資產

分部資產	38,106	274,687	206	—	312,999
於聯營公司之權益	—	—	161,643	230,856	392,499
未分配公司資產	—	—	—	224,397	224,397
綜合資產總值					<u>929,895</u>

## 負債

分部負債	4,040	775	—	—	4,815
未分配公司負債	—	—	—	42,645	42,645
綜合負債總額					<u>47,460</u>

持續經營業務					終止 經營業務	綜合 千港元
物業 租賃 千港元	金融 投資 千港元	物業 銷售 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	物業 代理 千港元	

## 其他資料

截至二零零七年

七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	12,114	12,114	5	12,119
折舊	—	—	—	148	148	417	565
預付租賃款項撥出	—	—	—	227	227	—	227
商譽減值虧損	—	—	—	—	—	780	780
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,589</u>	<u>12,589</u>	<u>802</u>	<u>13,391</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

## 業務分部(續)

	持續經營業務					終止 經營業務	綜合 千港元
	物業 租賃 千港元	金融 投資 千港元	物業 銷售 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	物業 代理 千港元	
<b>收益表</b>							
截至二零零六年 七月三十一日止年度							
<b>收益</b>							
對外銷售	411	72,456	—	—	72,867	5,533	78,400
<b>分部業績</b>	(21,448)	72,593	—	—	51,145	288	51,433
未分配公司收入							1,135
未分配公司支出							(11,434)
財務費用							(568)
除稅前溢利							40,566
稅項							(11,584)
本年度溢利							28,982
	物業 租賃 千港元	金融 投資 千港元	物業 銷售 千港元	物業 代理 千港元	未分配 千港元		綜合 千港元

## 資產負債表

於二零零六年  
七月三十一日

## 資產

分部資產	34,731	118,043	206	10,678	—	163,658
未分配公司資產					358,989	358,989
綜合資產總值						522,647
<b>負債</b>						
分部負債	9,430	1,223	—	3,162	—	13,815
未分配公司負債					18,653	18,653
綜合負債總額						32,468

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部 (續)

## 業務分部 (續)

	持續經營業務				小計	終止	綜合
	物業	金融	物業	未分配		經營業務	
	租賃	投資	銷售			物業	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	代理	千港元

## 其他資料

截至二零零六年

七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	18	18	1,036	1,054
折舊	—	—	—	103	103	536	639

## 地區分部

本集團現時之經營業務主要位於香港及澳門。本集團之物業租賃業務於香港進行。金融投資分部、物業銷售分部及物業代理分部全部位於香港及於香港進行。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之收益	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
香港	155,979	78,400
澳門	3,600	—
	<u>159,579</u>	<u>78,400</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

## 地區分部(續)

以下為分部資產之賬面值、物業、機器及設備之增加按資產之區域分佈之分析：

	分部資產之賬面值		物業、機器 及設備之增加	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	312,999	163,658	12,119	1,054
澳門	392,499	—	—	—
	<u>705,498</u>	<u>163,658</u>	<u>12,119</u>	<u>1,054</u>

## 9. 財務費用

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須計息項目：						
須於五年內						
全數償還借貸：						
銀行借貸	49	36	—	—	49	36
可換股票據	—	44	—	—	—	44
	<u>49</u>	<u>80</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49</u>	<u>80</u>
毋須於五年內						
全數償還借貸：						
銀行借貸	449	488	—	—	449	488
	<u>498</u>	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>498</u>	<u>568</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 10. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項開支包括：						
即期稅項	22,770	11,539	173	88	22,943	11,627
遞延稅項(附註36)	—	—	(67)	(43)	(67)	(43)
	<u>22,770</u>	<u>11,539</u>	<u>106</u>	<u>45</u>	<u>22,876</u>	<u>11,584</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利(虧損)		
持續經營業務	110,464	40,278
終止經營業務	(2,280)	288
	<u>108,184</u>	<u>40,566</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算	18,932	7,099
應佔聯營公司溢利之稅務影響	(280)	—
不可扣稅開支之稅務影響	8,705	4,888
毋須課稅收入之稅務影響	(2,818)	(1,658)
未確認稅項虧損之稅務影響	187	1,348
利用以往未確認之稅務影響	(1,850)	(93)
本年度之稅項	<u>22,876</u>	<u>11,584</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 11. 終止經營業務

於二零零七年七月三十一日，本集團訂立一份協議以出售兩間從事經營物業代理服務之附屬公司 Consecutive Profits及世紀21。進行該項出售乃為產生現金流量，以供拓展本集團之其他業務。是項出售已於二零零七年七月三十一日完成，而Consecutive Profits及世紀21之控制權則於當日轉移至收購方。

本年度終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度物業代理服務溢利	493	243
商譽減值虧損(見附註19)	(780)	—
出售物業代理服務業務之虧損(見附註37)	(2,099)	—
	<u>(2,386)</u>	<u>243</u>
本公司股權持有人應佔之年度(虧損)溢利	(2,554)	161
少數股東權益	168	82
	<u>(2,386)</u>	<u>243</u>

本年度物業代理服務業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	4,879	5,533
銷售成本	(2,270)	(2,799)
其他收入	290	514
行政開支	(2,300)	(2,960)
	<u>599</u>	<u>288</u>
除稅前溢利	599	288
稅項	(106)	(45)
	<u>493</u>	<u>243</u>

終止經營業務之虧損並無產生支出或收入。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 11. 終止經營業務(續)

Consecutive Profits及世紀21於年內對本集團之經營現金流量淨額貢獻598,000港元(二零零六年：150,000港元)，就投資業務及融資業務分別支付2,980,000港元(二零零六年：4,204,000港元)及3,920,000港元(二零零六年：11,760,000港元)。

Consecutive Profits及世紀21於出售日期之資產及負債之賬面值於附註37披露。

## 12. 年度溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年度溢利經扣除(計入)：						
董事酬金(附註13)	11,785	9,673	—	—	11,785	9,673
其他員工費用(董事除外)						
薪酬及其他福利	1,262	917	2,200	2,534	3,462	3,451
退休福利計劃供款	36	29	97	114	133	143
以股份為基礎付款開支	33,321	—	—	—	33,321	—
僱員福利開支總額	46,404	10,619	2,297	2,648	48,701	13,267
核數師酬金：						
本年度	1,039	803	28	22	1,067	825
以往年度撥備不足	310	164	—	—	310	164
折舊	148	103	417	536	565	639
預付租賃款項撥出	227	—	—	—	227	—
應佔聯營公司稅項 (計入應佔聯營公司溢利)	466	—	—	—	466	—
銀行及其他利息收入	(8,407)	(5,650)	—	—	(8,407)	(5,650)

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 13. 董事酬金

已付或應付六位(二零零六年：六位)董事各人之酬金如下：

## 二零零七年

	朱年耀先生 千港元	朱年為先生 千港元	劉志芹先生 千港元	梁錦輝先生 千港元	黃廣發先生 千港元	李思權先生 千港元	總計 千港元
袍金	—	—	—	150	150	150	450
其他酬金：							
— 薪金及其他福利	3,250	—	—	—	—	—	3,250
— 退休福利計劃供款	12	—	—	—	—	—	12
— 以股份為基礎付款開支	—	3,191	3,191	—	1,691	—	8,073
	<u>3,262</u>	<u>3,191</u>	<u>3,191</u>	<u>150</u>	<u>1,841</u>	<u>150</u>	<u>11,785</u>

## 二零零六年

	朱年耀先生 千港元	朱年為先生 千港元	劉志芹先生 千港元	梁錦輝先生 千港元	黃廣發先生 千港元	李思權先生 千港元	總計 千港元
袍金	—	—	—	150	150	150	450
其他酬金：							
— 薪金及其他福利	3,250	—	—	—	—	—	3,250
— 退休福利計劃供款	12	—	—	—	—	—	12
— 以股份為基礎付款開支	1,987	1,987	1,987	—	—	—	5,961
	<u>5,249</u>	<u>1,987</u>	<u>1,987</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>9,673</u>

於截至二零零七年及二零零六年七月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 14. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中，三位(二零零六年：三位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註13。其餘二位僱員(二零零六年：兩位僱員)之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	725	1,018
退休福利計劃供款	15	24
以股份為基礎付款開支	9,779	—
	<u>10,519</u>	<u>1,042</u>

彼等酬金之組別如下：

	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
零至1,000,000港元	—	2
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

年內，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士(包括董事)，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償(二零零六年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 15. 每股盈利

## 持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本盈利之盈利		
本公司股權持有人應佔之年度溢利	85,140	28,900
潛在普通股之攤薄效應：		
可換股票據之利息	—	44
	<u>85,140</u>	<u>28,944</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>85,140</u>	<u>28,944</u>
	二零零七年	二零零六年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	8,154,358,748	3,448,593,919
潛在普通股之攤薄效應：		
— 可換股票據	—	8,829,697
— 認股權證	35,115,778	—
	<u>8,189,474,526</u>	<u>3,457,423,616</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>8,189,474,526</u>	<u>3,457,423,616</u>

以上兩個年度用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數已予調整，以反映分別於附註33(c)及33(g)所載股份拆細及供股之紅利成份之影響。計算每股攤薄盈利時並無假設若干購股權及認股權證之兌換，因為行使該兩者可能引致來自持續經營業務之每股盈利增加。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 15. 每股盈利 (續)

## 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本盈利之盈利：		
本公司權益持有人應佔之年度溢利	85,140	28,900
減：本公司權益持有人應佔來自 終止經營業務之年度虧損 (溢利)	2,554	(161)
	<u>87,694</u>	<u>28,739</u>
來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	87,694	28,739
可換股票據之利息	—	44
	<u>87,694</u>	<u>28,783</u>

所用除數與上文每股基本及攤薄盈利所詳載者相同。

依據上述數據所計算之來自終止經營業務之每股基本及攤薄 (虧損) 盈利如下：

	二零零七年	二零零六年
來自終止經營業務		
— 每股基本 (虧損) 盈利	<u>(0.031)港仙</u>	<u>0.005港仙</u>
— 每股攤薄 (虧損) 盈利	<u>(0.031)港仙</u>	<u>0.005港仙</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 16. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零五年八月一日	54,336
公平值減少	(19,768)
	<hr/>
於二零零六年七月三十一日	34,568
公平值增加	3,260
	<hr/>
於二零零七年七月三十一日	37,828
	<hr/>

上述投資物業之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據下列租約持有之香港投資物業：		
長期租約	2,520	1,800
中期租約	28,710	25,470
根據下列租約持有之香港以外投資物業：		
永久業權	6,598	7,298
	<hr/>	<hr/>
	37,828	34,568
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團一切以經營租賃持有以收取租金之物業權益乃使用公平值模式並被分類為投資物業並以此基準列賬。

本集團投資物業於二零零七年七月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. (與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師) 之估值為基準。普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. 具有適用資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。估值符合香港測量師學會之物業估值準則／日本房地產評估準則，並於參考同類物業之市場買賣價格後達至。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 17. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	租約物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>					
<b>成本</b>					
於二零零五年八月一日	—	140	462	—	602
添置	—	808	246	—	1,054
於二零零六年七月三十一日	—	948	708	—	1,656
添置	1,600	—	25	2,094	3,719
出售附屬公司	—	(875)	(510)	—	(1,385)
於二零零七年七月三十一日	1,600	73	223	2,094	3,990
<b>折舊</b>					
於二零零五年八月一日	—	11	192	—	203
本年度撥備	—	418	221	—	639
於二零零六年七月三十一日	—	429	413	—	842
本年度撥備	43	325	197	—	565
出售附屬公司時撇銷	—	(681)	(467)	—	(1,148)
於二零零七年七月三十一日	43	73	143	—	259
<b>賬面值</b>					
於二零零七年七月三十一日	<u>1,557</u>	<u>—</u>	<u>80</u>	<u>2,094</u>	<u>3,731</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>—</u>	<u>519</u>	<u>295</u>	<u>—</u>	<u>814</u>

上述物業、機器及設備項目以直線法按下列年率折舊：

樓宇	尚餘9¼年，指剩餘租期
租約物業裝修	尚餘有關租期或33⅓%，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	33⅓%

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 18. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據短期租約持有之香港以外租賃土地	8,173	—
就報告目的分析：		
非流動資產	7,265	—
流動資產	908	—
	<u>8,173</u>	<u>—</u>

## 19. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年八月一日	4,532
於應用香港財務報告準則第3號時撤銷累計攤銷	<u>(339)</u>
於二零零六年七月三十一日	4,193
出售附屬公司	<u>(4,193)</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>—</u>
<b>攤銷及減值</b>	
於二零零五年八月一日	339
於應用香港財務報告準則第3號時撤銷累計攤銷	<u>(339)</u>
於二零零六年七月三十一日	—
已確認減值虧損	780
出售附屬公司時撤銷	<u>(780)</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>—</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零七年七月三十一日	<u>—</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>4,193</u>



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 19. 商譽(續)

正如附註8所述，本集團以業務分部為匯報其分部資料之主要分部。就減值測試而言，商譽已被分配至一個現金產生單位(「現金產生單位」)，即地產代理分部。

管理層於年內就商譽確認減值虧損780,000港元。上述現金產生單位之可收回金額及其主要相關假設概述如下：

該單位之可收回金額乃按使用價值基準釐定。該計算方式乃採用本集團管理層批准之結算日後十年財政預算現金流量預測及按貼現率6%作出。超過五年之現金流量乃按零增長率推論。增長率乃以相關行業增長預測為基準。使用價值計算方式之主要假設乃預算毛利率，該毛利率按單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。根據該計算方式，經貼現可收回金額比該現金產生單位之賬面值(包括有關商譽及資產淨值)為高。本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度確認減值虧損780,000港元(二零零六年：無)。

於截至二零零七年七月三十一日止年度，該現金產生單位被出售(載於附註37)。

## 20. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於附屬公司之投資：		
非上市股份，按成本值，減已確認減值虧損	400	10
	<u>400</u>	<u>10</u>
應收附屬公司之款項	630,136	268,688
	<u>630,136</u>	<u>268,688</u>

應收附屬公司之款項為無抵押、按當時市場利率計息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 20. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項(續)

本公司主要附屬公司於二零零七年七月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／營業地點	已發行 及繳足股本	本公司持有已發行 股本面值百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
雅勵地產有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	物業投資
雅勵國際有限公司	香港	2港元	100	—	買賣證券及投資控股
Chadbury International Limited	英屬處女群島／日本	1美元	—	100	物業投資
永駿管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
嘉納貿易有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
High Cheong Developments Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
銀新有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資及買賣證券
高霖有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
環宇管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
陞揚有限公司	香港	1港元	100	—	提供企業財務服務
榮置有限公司	香港	1港元	100	—	提供企業管理服務
Tamulus Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 20. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項(續)

於年結日或本年度任何時間內，各附屬公司概無發行任何債務證券。

董事認為上表所列之本公司附屬公司乃主要影響本集團之業績或資產者。董事認為提供其他附屬公司詳情將導致資料過於冗長。

## 21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	390,900	—
應佔收購後溢利	1,599	—
	392,499	—
	392,499	—

於二零零七年七月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點／ 主要營業地點	本集團所持 限額股本比例	主要業務
天福集團有限公司 (「天福」)	澳門	32.5%	酒店營運
新發投資企業有限公司 (「新發」)	澳門	49%	物業開發

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團以代價160,000,000港元收購天福22.5%額外股本權益。於二零零六年七月三十一日，本集團持有天福10%股本權益，當時分類為可供出售投資。於完成收購天福22.5%權益後，天福成為本集團之聯營公司。於聯營公司之投資之成本包括因收購天福產生之商譽2,362,000港元。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 21. 於聯營公司之權益(續)

本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	1,371,516	—
負債總額	(338,573)	—
資產淨值	<u>1,032,943</u>	<u>—</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>392,499</u>	<u>—</u>
收益	<u>38,625</u>	<u>—</u>
本年度溢利	<u>4,979</u>	<u>—</u>
本集團應佔聯營公司溢利	<u>1,599</u>	<u>—</u>

## 22. 可供出售投資

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股本證券，按成本	<u>56,250</u>	<u>116,250</u>

上述投資指由於澳門註冊成立之私營實體發行之非上市股本證券投資。由於估計合理公平值之幅度太大，本集團董事認為該等投資之公平值未能可靠計量，故該等投資於結算日按成本值扣除減值列賬。

於二零零六年七月三十一日之非上市股本證券包括於天福之10%股本權益合共為60,000,000港元。於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團收購天福22.5%額外股本權益，詳情載於附註21。於完成收購天福22.5%額外權益後，天福成為本集團之聯營公司。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 23. 持作出售物業

	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
香港物業	206	206	206	206

## 24. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
期貨	—	775	283	1,163

期貨：

本集團於年內進行期貨買賣，未平倉期貨之主要條款如下：

	名義金額	到期日
<b>於二零零七年七月三十一日</b>		
日經225指數期貨	4,000,000美元	二零零七年九月
H股指數期貨	30,000,000港元	二零零七年八月
恒生指數期貨	55,000,000港元	二零零七年八月
<b>於二零零六年七月三十一日</b>		
日圓期貨	375,000,000日圓	二零零六年九月
H股指數期貨	69,000,000港元	二零零六年八月

上述之衍生工具乃於結算日按公平值計值。該等公平值乃根據同類工具於結算日之市場報價而釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 25. 貿易及其他應收款

於二零零七年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款41,000港元(二零零六年：2,824,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至六十日	31	662
六十一日至九十日	—	208
九十一日或以上	10	1,954
	41	2,824

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天。

## 26. 持作買賣投資

於二零零七年七月三十一日之持作買賣投資指於香港上市之股本證券。

## 27. 存款證

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
定息存款證	—	8,996

存款證無抵押、按年利率2.33厘計息，並已於截至二零零七年七月三十一日止年度全部屆滿。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 28. 應收承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本金	—	4,000

應收非掛牌承兌票據為無抵押，按年利率5厘計息，並已於截至二零零七年七月三十一日止年度全部償還。

## 29. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團之抵押銀行存款指已抵押予某銀行之存款，乃該銀行授予本集團之銀行融資之抵押。存款按固定年利率2.65厘至4.33厘(二零零六年：1.75厘至2.85厘)計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資到期後解除。

本集團及本公司之銀行結餘及現金由銀行結餘及手頭現金，以及按市場利率計息並於三個月內到期之短期銀行存款所組成。本集團及本公司之銀行存款分別按年利率1.75厘至2.50厘(二零零六年：1.25厘至4.33厘)及1.75厘至2.50厘(二零零六年：1.85厘至4.33厘)計息。

## 30. 貿易及其他應付款

於二零零七年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款1,305,000港元(二零零六年：618,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至六十日	1,159	246
六十一日至九十日	—	92
九十一日或以上	146	280
	<u>1,305</u>	<u>618</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 31. 銀行借貸

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
無抵押銀行貸款	—	25
有抵押銀行貸款	5,976	6,798
	<u>5,976</u>	<u>6,823</u>
銀行借貸之到期日如下：		
於一年內或即期	1,039	903
一年以上，兩年以內	1,028	970
兩年以上，三年以內	1,103	1,031
三年以上，四年以內	1,185	1,107
四年以上，五年以內	1,272	1,189
五年以上	349	1,623
	<u>5,976</u>	<u>6,823</u>
減：列於流動負債之流動部份	(1,039)	(903)
	<u>4,937</u>	<u>5,920</u>

於兩個年度期間，有抵押銀行貸款之年利率均為香港最優惠利率減1厘，並由本集團持有之投資物業作抵押，該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值為27,800,000港元(二零零六年：24,700,000港元)。

## 32. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、按當時市場利率計息及無指定還款期。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 33. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零五年八月一日，每股面值0.01港元	12,250,000,000	122,500
股本重組		
— 股份合併 (附註a(i))	(12,127,500,000)	—
— 年內增加 (附註a(ii))	1,877,500,000	1,877,500
	2,000,000,000	2,000,000
— 股份拆細 (附註c)	8,000,000,000	—
於二零零六年七月三十一日，每股面值0.20港元	10,000,000,000	2,000,000
股本削減 (附註f)	—	(1,900,000)
年內增加 (附註g)	190,000,000,000	1,900,000
於二零零七年七月三十一日，每股面值0.01港元	200,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零五年八月一日，每股面值0.01港元	5,254,398,668	52,544
股本重組		
— 股份合併 (附註a(i))	(5,201,854,682)	—
— 供股時發行股份 (附註a)	210,175,944	210,176
可換股票據之兌換 (附註b)	2,211,538	2,211
股本重組		
— 股份拆細 (附註c)	1,059,725,872	—
於二零零六年六月三十日以私人配售方式		
發行股份 (附註d)	264,000,000	52,800
行使認股權證 (附註e)	104,930,000	20,986
於二零零六年七月三十一日，每股面值0.20港元	1,693,587,340	338,717
股本削減 (附註f)	—	(321,781)
供股時發行股份 (附註g)	8,467,936,700	84,680
行使認股權證 (附註h)	457,142,856	4,571
行使購股權 (附註i)	141,100,000	1,411
於二零零七年七月三十一日，每股面值0.01港元	10,759,766,896	107,598

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 33. 股本 (續)

附註：

(a) 根據二零零五年九月十二日之通函、二零零五年九月三十日之章程及二零零五年九月二十九日通過之決議案，股本重組(「股本重組」)自二零零五年九月二十九日起獲批准，涉及：

- (i) 本公司股本中每100股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為本公司股本中一股每股面值1.00港元之新普通股(「經合併股份」)(「股份合併」)。於二零零五年九月九日，本公司法定股本為122,500,000港元，包括12,250,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中52,544,000港元包括5,254,398,668股股份為已發行及繳足。按此基準，緊隨股份合併後，本公司法定股本包括52,543,986股已發行經合併股份及69,956,014股未發行經合併股份，而每股面值為1.00港元；及
- (ii) 緊隨股份合併後，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值1.00港元之經合併股份，其中1,877,500,000股經合併股份乃為增設。

此外，本公司按認購價每股1.00港元向二零零五年九月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東發行210,175,944股股份，供股比例為每持有一股現有股份供四股供股股份(「供股股份」)。該交易已於二零零五年十月二十日完成。所得款項淨額約為206,000,000港元，其中約200,000,000港元乃用作在港澳地區進行一般地產投資，以擴大物業組合；餘額約6,000,000港元則撥作本公司一般營運資金。入賬列作繳足之供股股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。供股後，已發行股份總數為262,719,930股。

(b) 二零零五年十一月，本金額3,220,000港元之二零零六年到期2%可贖回可換股票據按換股價每股1.456港元轉換為2,211,538股每股面值1.00港元之本公司普通股。新股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 33. 股本 (續)

附註：(續)

- (c) 根據二零零五年十一月九日之公佈及二零零五年十二月二十日通過之普通決議案，股份拆細自二零零五年十二月二十一日起獲批准，其中本公司股本中每股面值1.00港元之現有已發行及未發行股份均拆細為五股每股面值0.20港元之股份（「經拆細股份」）（「股份拆細」）。於二零零五年十一月二十五日，本公司法定股本為2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股經合併股份，其中264,931,468股經合併股份已發行及繳足。按此基準，緊隨股份拆細後，本公司法定股本包括1,324,657,340股已發行經拆細股份及8,675,342,660股未發行經拆細股份，而每股面值為0.20港元。
- (d) 於二零零六年六月三十日，本公司安排私人配售，按每股0.201港元之配售價向獨立投資者配售264,000,000股本公司每股面值0.20港元之新股份。上述配售價較本公司股份於二零零六年六月三十日之收市價每股0.205港元折讓約1.95%。約為51,855,000港元之所得款項淨額將於時機出現時用作支付收購物業、物業發展或其他潛在投資之額外營運資金。該等264,000,000股新股份乃根據本公司於二零零六年六月十六日之股東特別大會上授予董事之一般授權而發行，新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。
- (e) 於二零零六年五月十九日，本公司按每份認股權證0.05港元之價格發行264,930,000份認股權證。認股權證之行使價為每股0.20港元（可予調整），而認股權證可由認股權證持有人於二零零七年五月十八日或之前行使。發行認股權證之已收總代價達13,247,000港元，並已計入儲備。
- 於二零零六年七月十九日，104,930,000份於二零零六年五月十九日發行之認股權證已獲行使，導致按每股0.20港元認購價發行104,930,000股每股面值0.20港元之本公司普通股。新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。
- 於二零零六年七月三十一日，本公司有160,000,000份可於二零零七年五月十八日或之前任何時間行使之未行使認股權證。全數行使該等認股權證可導致約160,000,000股每股面值0.20港元之額外普通股獲發行。
- (f) 根據於二零零六年九月六日通過之特別決議案，本公司以削減股本方式調整本公司普通股面值（「削減股本」）獲得批准，詳見本公司於二零零六年八月十四日刊發之通函。削減股本之方法為按每股0.19港元註銷繳足股本，並將由削減股本產生之321,781,000港元款項計入本公司股份溢價賬，以將全部已發行普通股之面值由每股0.20港元削減至0.01港元。於緊隨削減股本生效後，本公司之法定股本及已發行股本分別改為100,000,000港元及16,936,000港元。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**33. 股本 (續)**

附註：(續)

- (g) 根據本公司於二零零七年二月十六日刊發之通函、於二零零七年三月十三日刊發之章程及於二零零七年三月十二日通過之決議案，本公司之法定股本以增設190,000,000,000股每股面值0.01港元之股份之方式從100,000,000港元增加至2,000,000,000港元（「增加股本」）。

此外，在增加股本生效後，本公司以供股之方式（比例為按於二零零七年三月十二日每持有一股股份供五股供股股份）按認購價每股0.026港元於本公司股本中發行8,467,936,700股股份。交易已於二零零七年四月完成。籌得款項淨額約215,000,000港元將用於為未來投資良機提供資金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

- (h) 於二零零七年四月及五月，上文附註(e)所述於二零零六年五月十九日發行之餘下認股權證已全部轉換為457,142,856股每股面值0.01港元之普通股，認購價由每股0.20港元經上文附註(g)所述於二零零七年四月完成之供股調整為每股0.07港元。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。
- (i) 於二零零七年七月，因行使授予董事及僱員之購股權，本公司按每股0.068港元、0.048港元及0.167港元分別發行116,100,000股、10,000,000股及15,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股，以換取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

**34. 以股份為基礎付款交易**

根據二零零二年十二月三十日通過之決議案，本公司採納現有購股權計劃（「計劃」），旨在向董事、僱員及合資格參與者提供獎勵，而有關計劃將於二零一二年十二月二十九日屆滿。

根據計劃，本公司董事會（「董事會」）可根據計劃之條款向本公司及其附屬公司之執行董事、僱員及董事會酌情認為合資格之參與者授出購股權，彼等可按不低於(i)本公司股份於授出購股權當日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於授出購股權當日前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者中之最高者之每股價格認購本公司股份。

根據計劃所授購股權之有關股份最高數目，合共不得超過本公司於採納日期之已發行股本10%。倘若董事、僱員或合資格參與者全數行使購股權所認購之股份超過本公司於任何12個月期間之已發行股本1%，則不得根據計劃向彼等授出購股權。所授出購股權之可行使期須為董事會所通知之期限，惟根據計劃之條款，不得超過授出當日起計10年。接納購股權時須支付象徵代價1港元，而所授購股權須於授出當日起計28日內接納。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 34. 以股份為基礎付款交易(續)

於二零零七年七月三十一日，根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為792,878,531股(二零零六年：144,167,286股(經股份合併、股份拆細及供股之影響調整後，詳情載於附註33))，佔本公司當日已發行之股份7.37%。本公司於截至二零零七年七月三十一日止年度因接納授出之購股權而收取之代價為10港元(二零零六年：3港元)。購股權於發行時已全數歸屬。

下表披露年內持有之購股權變動：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零六年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零零七年 七月三十一日 尚未行使
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.068*	144,167,286*	—	(116,100,000)	28,067,286
二零零六年 九月十三日	二零零六年九月十三日至 二零一二年十二月二十九日	0.048*	—	52,086,245*	(10,000,000)	42,086,245
二零零七年 六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	307,345,000	(15,000,000)	292,345,000
二零零七年 七月三十一日	二零零七年七月三十一日至 二零一零年七月三十日	0.255	—	430,380,000	—	430,380,000
			<u>144,167,286</u>	<u>789,811,245</u>	<u>(141,100,000)</u>	<u>792,878,531</u>
授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零五年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零六年 七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.151*	6,448,832*	—	(6,448,832)	—
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.155*	12,804,652*	—	(12,804,652)	—
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.068*	—	144,167,286*	—	144,167,286
			<u>19,253,484</u>	<u>144,167,286</u>	<u>(19,253,484)</u>	<u>144,167,286</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 34. 以股份為基礎付款交易 (續)

上表所載董事或前董事所持有之購股權詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零六年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零零七年 七月三十一日 尚未行使
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.068*	144,167,286*	—	(116,100,000)	28,067,286
二零零七年 六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	147,060,000	—	147,060,000
			<u>144,167,286</u>	<u>147,060,000</u>	<u>(116,100,000)</u>	<u>175,127,286</u>
授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零五年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零六年 七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.151*	3,224,416*	—	(3,224,416)	—
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.155*	9,471,722*	—	(9,471,722)	—
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.068*	—	144,167,286*	—	144,167,286
			<u>12,696,138</u>	<u>144,167,286</u>	<u>(12,696,138)</u>	<u>144,167,286</u>

\* 本公司於二零零七年四月完成供股，於二零零三年十一月二十日、二零零四年三月十七日、二零零六年七月十七日及二零零六年九月十三日授出之購股權之行使價分別從0.468港元、0.48港元、0.21港元及0.150港元調整至0.151港元、0.155港元、0.068港元及0.048港元。購股權數目亦已作出調整。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 34. 以股份為基礎付款交易 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度，購股權乃於二零零六年九月十三日、二零零七年六月十五日及二零零七年七月三十一日授出。於該等日期授出之購股權之估計公平值分別為979,000港元、16,873,000港元及23,542,000港元。截至二零零六年七月三十一日止年度，購股權乃於二零零六年七月十七日授出。於當日授出之購股權之估計公平值為5,961,000港元。該等公平值乃採用柏力克－舒爾斯訂價模式計算。模式所用之計算元素如下：

	二零零六年 七月十七日	二零零六年 九月十三日	二零零七年 六月十五日	二零零七年 七月三十一日
加權平均股價	0.198港元	0.120港元	0.160港元	0.250港元
行使價	0.210港元	0.150港元	0.167港元	0.255港元
預期波幅	100.00%	100.00%	79.2%	78.6%
預期年期	3.23年	1.5年	1.22年	1.22年
無風險利率	4.6%	4.5%	4.5%	4.2%
預期股息收益	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

預期波幅乃採用過去一年本公司股份價格之過往波幅釐定。模式所採用之預期年期已根據管理層之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為考慮之影響予以調整。

由於其他合資格參與者(包括顧問)提供之服務即本集團僱員所提供之服務，故計算該等服務之公平值亦參考採用柏力克－舒爾斯訂價模式計算之所授購股權之公平值。

本集團年內就本公司授出之購股權確認之開支總額為41,394,000港元(二零零六年：5,961,000港元)，其中約33,321,000港元(二零零六年：無)與授予本集團僱員及顧問之購股權有關，乃列為員工費用(載於附註12)，而餘額約8,073,000港元(二零零六年：5,961,000港元)與授予董事之購股權有關，乃計入董事酬金(載於附註13)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 35. 股份溢價及儲備

	股份溢價	資本儲備	認股權證 儲備	購股權儲備	削減股本 儲備	資本贖回 儲備	可換股票據 股權儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本公司</b>									
於二零零五年八月一日	51,866	2,127	—	—	170,583	268	92	(132,349)	92,587
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(6,388)	(6,388)
兌換可換股票據(附註33b)	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	917
以私人配售方式發行股份 (附註33d)	264	—	—	—	—	—	—	—	264
發行認股權證(附註33e)	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247
行使認股權證(附註33e)	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	—
發行股份開支	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)
確認以股權結算以股份為基礎之 付款(附註34)	—	—	—	5,961	—	—	—	—	5,961
於二零零六年七月三十一日	52,580	2,127	8,000	5,961	170,583	268	—	(138,737)	100,782
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(29,637)	(29,637)
削減股本(附註33f)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	321,781
於供股時發行股份(附註33g)	135,487	—	—	—	—	—	—	—	135,487
行使認股權證(附註33h)	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	—	27,429
行使購股權(附註33i)	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	—	9,442
發行股份開支	(5,280)	—	—	—	—	—	—	—	(5,280)
確認以股權結算以股份為基礎之 付款(附註34)	—	—	—	41,394	—	—	—	—	41,394
於二零零七年七月三十一日	<u>555,251</u>	<u>2,127</u>	<u>—</u>	<u>41,543</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>—</u>	<u>(168,374)</u>	<u>601,398</u>



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 35. 股份溢價及儲備(續)

根據二零零二年十月進行之削減股本，本公司設立削減股本儲備賬。該儲備賬將不會視作已變現之溢利而視為本公司之儲備，並須待本公司於註銷削減股本儲備賬前已全數償還批准削減股本當日之債務予本公司債權人(「債權人」)、本公司作出撥備或餘下債權人同意之情況下方可分派，惟於註銷削減股本儲備賬前，本公司可動用儲備繳付本公司將發行予股東作為繳足紅股之未發行股份之股本。

## 36. 遞延稅項

以下為本期及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動。

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>			
於二零零五年八月一日	1,350	(1,356)	(6)
在收益表扣除(入賬)	117	(160)	(43)
二零零六年七月三十一日	1,467	(1,516)	(49)
在收益表扣除(入賬)	712	(779)	(67)
出售附屬公司	116	—	116
於二零零七年七月三十一日	<u>2,295</u>	<u>(2,295)</u>	<u>—</u>
<b>本公司</b>			
於二零零五年八月一日	56	(56)	—
在收益表(入賬)扣除	(56)	56	—
於二零零六年七月三十一日及 於二零零七年七月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 36. 遞延稅項(續)

於二零零七年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損60,645,000港元(二零零六年：65,424,000港元)及13,307,000港元(二零零六年：19,857,000港元)，可用作抵銷有關折舊的未來溢利及可扣減暫時差額分別為1,926,000港元(二零零六年：285,000港元)及9,000港元(二零零六年：11,000港元)。本集團就13,114,000港元(二零零六年：8,663,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零零六年七月三十一日，本公司就324,000港元之虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利之不確性，因此本集團及本公司並無就餘下未動用之虧損47,531,000港元(二零零六年：56,761,000港元)及13,298,000港元(二零零六年：19,857,000港元)以及可扣減之暫時差額確認任何遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

## 37. 出售附屬公司

誠如附註11所述，於二零零七年七月三十一日，本集團於出售其附屬公司Consecutive Profits及世紀21時已終止其房地產代理業務。於出售日期，Consecutive Profits及世紀21之資產淨值如下：

	千港元
<b>所出售資產淨值</b>	
物業、機器及設備	237
遞延稅項資產	116
貿易及其他應收款	6,206
銀行結餘及現金	936
貿易及其他應付款	(3,322)
應付稅項	(113)
銀行借款	(13)
	4,047
少數股東權益	(1,386)
商譽解除	3,413
	6,074
出售虧損	(2,099)
代價淨額	<u>3,975</u>
以下列方式支付：	
現金	3,975
法律及專業費用	25
	<u>4,000</u>
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	3,975
所出售銀行結餘及現金	(936)
	<u>3,039</u>

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**38. 資產抵押**

於二零零七年七月三十一日，本集團名下分別值27,800,000港元(二零零六年：24,700,000港元)之投資物業及630,000港元(二零零六年：614,000港元)之銀行存款已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資10,600,000港元(二零零六年：10,600,000港元)之抵押，本集團已動用其中5,976,000港元(二零零六年：6,798,000港元)。

**39. 退休福利計劃**

於二零零零年十二月一日前，本集團為香港合資格僱員實行定額供款退休福利計劃(「定額供款計劃」)。計劃之資產在獨立信託人控制下與本集團之資產分開管理。倘僱員於可享有全數供款前退出定額供款計劃，則已沒收之供款金額將用作扣除未來本集團之應付供款之用。由於定額供款計劃於二零零零年十二月一日終止，定額供款計劃終止後，有關僱員因在可享有全數供款前退出本集團之定額供款計劃而被沒收之供款不得用作減少日後供款。本集團於此兩年內並無沒收供款。

自二零零零年十二月一日起，本集團已為所有香港之僱員參加強積金計劃。強積金計劃已根據香港強制性公積金計劃條例於強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產於獨立信託人控制下與本集團之資產分開處理。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員各自須按規則以指定比率向計劃作出供款。本集團在強積金計劃下之僅有責任為作出所需供款。

由強積金計劃產生之退休福利計劃供款於收益表中扣除，代表本集團於該計劃之規則下按指定比率向基金作出應付之供款。截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為48,000港元(二零零六年：155,000港元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年七月三十一日止年度

## 40. 經營租賃

## 本集團為承租人

年內，本集團根據物業經營租賃支付之最低租金為1,358,000港元(二零零六年：801,000港元)。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃須支付之未來最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,580	1,101
第二年至第五年(包括首尾兩年)	522	—
	2,102	1,101

經營租賃所支付金額指本集團若干辦公室物業之應付租金，租約經商議後之租金固定，平均租期為兩年。

## 本集團為出租人

本集團於本年度之物業租金收入為254,000港元(二零零六年：104,000港元)，已扣除開支313,000港元(二零零六年：307,000港元)。本集團持有若干物業作租賃用途，並預期會按持續基準產生2%(二零零六年：2%)租金回報。本集團持作租賃用途之物業已獲租客承諾租用，平均租期為兩年。

於結算日，本集團與租客訂立之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	164	307
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	98
	164	405

本公司於結算日並無作為出租人或承租人而言須面對之任何重大承擔及安排。

**綜合財務報表附註 (續)**

截至二零零七年七月三十一日止年度

**41. 或然負債**

於二零零七年七月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲銀行融資而向銀行提供之未解除擔保款項達5,903,000港元(二零零六年：6,906,000港元)。

**42. 關連人士之披露****主要管理人員之補償**

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期利益	3,712	3,712
以股份支付	8,073	5,961
	<u>11,785</u>	<u>9,673</u>

董事及主要行政人員之酬金乃由董事會參考個人表現及市場趨勢而釐定。

**43. 結算日後事項**

於二零零七年十一月，本公司透過全資附屬公司Silver Pro Limited收購新發之50%額外權益，代價為158,300,000港元。代價以現金總額79,490,000港元及透過按發行價每股0.142港元向賣方發行本公司股本中每股面值0.01港元之新股555,000,000股而償付。隨著收購事項於二零零七年十一月完成後，本集團實際持有新發之99%限額股本，新發已成為本公司之間接非全資附屬公司。新發之主要資產為位於澳門路環一地之100%擁有權。

## 2. 營運資金

董事認為，於收購完成後，計及本集團可供動用之財務資源，包括內部產生資金，經擴大本集團將具備充裕營運資金以應付現時需要，即自本通函刊發日期起計至少未來十二個月。

## 3. 債務聲明

### 借款及債項

於二零零八年一月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明之最後可行日期)辦公時間結束時，經擴大集團之未償還借貸總額約521,200,000港元，包括(i)有抵押銀行借款約116,610,000港元；(ii)財務租賃之責任590,000港元；(iii)應付財神酒店(香港)股東無抵押款項28,410,000港元；(iv)應付財神酒店(香港)關連公司無抵押款項375,500,000港元；及(v)有抵押公司信用卡應付款項90,000港元。

於二零零八年一月三十一日辦公時間結束時銀行借款為116,610,000港元，並由財神酒店(香港)董事簽立之共同及個別擔保約127,000,000港元作抵押。此外，同為財神酒店(香港)實益股東之若干財神酒店(香港)董事，已抵押財神酒店(香港)全部已發行股份予銀行。

於二零零八年一月三十一日辦公時間結束時，公司信用卡應付款項90,000港元由定期存款640,000港元作抵押，以取得銀行授出之公司信用卡信貸。

### 資本承擔

於二零零八年一月三十一日辦公時間結束時，經擴大集團就有關酒店之住宅項目建築設計之資本承擔約5,510,000港元。

### 或然負債

於二零零八年一月三十一日辦公時間結束時，經擴大集團就若干未遵守監管機關規定而承擔之或然負債約3,300,000港元。

### 免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債外以及日常業務過程中之一般貿易應付款外，於二零零八年一月三十一日辦公時間結束時，經擴大集團並無任何已發行而未償或同意發行借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零零八年一月三十一日及直至最後可行日期為止，經擴大集團之債務及或然負債並無任何重大變化。

## 4. 管理層討論與分析及展望

### 業績回顧

本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之營業額錄得154,700,000港元(二零零六年：72,900,000港元)。截至二零零七年七月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔之除稅後純利為85,100,000港元(二零零六年：28,900,000港元)。

業績改善之主因為來自買賣有價證券及衍生金融工具之收益增加。

### 業務回顧

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團之主要業務仍為物業投資與開發、提供地產代理服務、金融投資及相關業務。

澳門方面，根據澳門統計暨普查局發表之統計數字，二零零七年首八個月之訪澳旅客人數增長至超過17,000,000人次，較去年同期上升21.8%。鑒於澳門經濟繁榮及旅遊業興旺，本集團積極進行投資及收購，抓緊各類商機，從而提升其於地產及酒店業之市場地位。

二零零七年五月，本集團以代價160,000,000港元，進一步收購澳門天福集團有限公司(「天福」)之22.50%權益，致使其佔天福之股本權益由10%增至32.50%。天福(現為本集團之聯營公司)會繼續經營澳門財神酒店並擁有其100%權益。該酒店為一家熱選三星級酒店，毗鄰新口岸區之商業及購物中心。根據天福於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核賬目，天福於二零零六年之營業額約為174,200,000港元，較二零零五年之115,100,000港元上升51.3%，其酒店之入住率約為83.9%。天福保持令人滿意之表現。繼二零零七年七月三十一日之隨後期間，天福之營業額超過130,000,000港元，其酒店之入住率達90%以上。

二零零七年六月二十九日，本集團收購新發投資企業有限公司（「新發」）之49%已發行限額股本，代價為161,700,000港元。二零零七年十一月五日，本集團以158,300,000港元進一步收購新發50%權益，從而將本集團於新發之總股權增至99%。該附屬公司之主要資產為其於澳門路環一地塊之100%擁有權，該地塊地盤面積約為10,154平方米，於二零零七年六月八日之估值為330,000,000港元。該土地目前空置，有待批准一項發展48幢總建築面積約為19,394平方米之住房及相關設施之發展計劃。

本集團繼續持有澳門畔景灣置業發展有限公司之5%權益，該公司擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地－南灣，A區域「9地段」。該澳門公司正待批准於該地盤開始開發一幢57層高之豪華住宅樓宇之建設計劃。

二零零七年七月，本集團以4,000,000港元之代價出售於世紀21（香港）有限公司（該附屬公司經營地產代理特許業務）之間接權益。此次出售使本集團業務策略專注於擴大其物業投資組合。

於二零零七年十一月，本集團透過全資附屬公司Silver Pro Limited收購新發之50%額外權益，代價為158,300,000港元。代價以現金總額79,490,000港元及透過按發行價每股0.142港元向賣方發行本公司股本中每股面值0.01港元之新股555,000,000股而償付。隨著收購事項於二零零七年十一月完成後，本集團實際持有新發之99%限額股本，新發已成為本公司之間接非全資附屬公司。新發之主要資產為位於澳門路環一地之100%擁有權。

同時，本集團於二零零七年四月藉供股成功籌得約215,000,000港元（扣除開支）。供股為本集團提供長期股本集資，並加強本集團對未來投資活動之財務能力。

## 展望

隨著越來越多世界級賭場及會議中心開幕，加上大型娛樂綜合場所及度假村之建立，澳門經濟前景依然向好。本集團有信心，本集團於澳門之地產及酒店業投資必將取得可觀豐厚回報，並於可見未來為本集團及本集團股東實現令人滿意之回報。

展望未來，本集團將繼續於澳門物色及爭取合適之投資項目，以盡量利用其經濟高速增長之優勢。同時，本集團將積極探索中國之商遇，尤其毗鄰之廣東省。

## 僱員薪酬

於二零零七年七月三十一日，本集團於香港共有七名職員。本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合，與其表現、經驗及工作性質相稱。

## 5. 重大逆轉

於最後可行日期，董事確認自本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日二零零七年七月三十一日以來，本集團財務或經營狀況概無任何重大逆轉。



## 財神酒店集團管理層討論及分析

財神酒店集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月之業務、財務業績及狀況之管理層討論及分析如下：

### (i) 截至二零零七年九月三十日止九個月

#### 財務表現

財神酒店集團截至二零零七年九月三十日止九個月錄得營業額約49,500,000港元，較二零零六年同期之未經審核營業額約22,500,000港元上升約1.2倍。

同期，財神酒店集團錄得毛利約21,000,000港元，較二零零六年同期之未經審核毛利約4,100,000港元上升約4.1倍。營業額及毛利之龐大升幅主要因為酒店之租用率較高。

行政開支約41,800,000港元，較二零零六年同期輕微減少約0.5%。

#### 流動資金、財政資源及融資

於二零零七年九月三十日，財神酒店集團之非流動資產約380,300,000港元，流動資產約195,400,000港元。財神酒店集團之現金及銀行結餘約9,500,000港元、須於一年內償還之應付財務租賃及銀行貸款分別約100,000港元及190,100,000港元。此外，財神酒店集團並無任何其他未償無抵押短期借款或設立任何按揭。財神酒店集團之收入及支出以及資產與負債主要以人民幣計值。

財神酒店集團之大部份交易以人民幣計值。財神酒店集團須承擔若干外幣風險。管理相信財神酒店集團將緊密監察外幣風險。財神酒店集團並未利用任何有關金融工具作對沖。

#### 資產負債比例

財神酒店集團於二零零七年九月三十日之資產負債比例(即負債總額除以資產總額)為123.4%。

### *重大投資及重大收購*

截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團並無重大投資及重大收購。

### *僱員資料*

於二零零七年九月三十日，財神酒店集團僱用617名僱員。

財神酒店集團大致根據業界慣例、個人表現、資格及經驗，向僱員提供酬金。

### *資產押記*

於二零零七年九月三十日，財神酒店集團概無押記資產。

### *或然負債*

於二零零七年九月三十日，財神酒店集團就若干不遵守監管機構規定之開支之或然負債約3,300,000港元。

## **(ii) 截至二零零六年十二月三十一日止年度**

### *財務表現*

財神酒店集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得營業額約36,300,000港元，較去年之營業額約3,000,000港元上升約10.9倍。

年內，財神酒店集團錄得毛利約9,500,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度之毛利約700,000港元上升約12.1倍。

行政開支約50,000,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度約15,300,000港元大幅上升約2.3倍，主要因為酒店在二零零六年全年營運。

營業額及行政開支大幅上升，主要因為酒店在二零零六年全年營運，而酒店在二零零五年始正式開業，營運只有三個月。

### 流動資金、財政資源及融資

於二零零六年十二月三十一日，財神酒店集團之非流動資產約363,500,000港元，流動資產約35,500,000港元。財神酒店集團之現金及銀行結餘約4,900,000港元、須於一年內償還之銀行貸款約127,000,000港元。此外，財神酒店集團並無任何其他未償無抵押借款或設立任何按揭。財神酒店集團之收入及支出以及資產與負債主要以人民幣計值。

財神酒店集團之大部份交易以人民幣計值。財神酒店集團須承擔若干外幣風險。管理層相信財神酒店集團將緊密監察外幣風險。財神酒店集團並未利用任何有關金融工具作對沖。

### 資產負債比例

財神酒店集團於二零零六年十二月三十一日之資產負債比例(即負債總額除以資產總額之百分比)為125.3%。

### 重大投資及重大收購

截至二零零六年十二月三十一日止年度，財神酒店集團並無重大投資及重大收購。

### 僱員資料

於二零零六年十二月三十一日，財神酒店集團僱用579名僱員。

財神酒店集團大致根據業界慣例、個人表現、資格及經驗，向僱員提供酬金。

### 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，財神酒店集團並無重大或然負債。

## (iii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 財務表現

財神酒店集團截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得營業額約3,000,000港元，因為酒店於二零零五年十月正式開業。

年內，財神酒店集團錄得毛利700,000港元。

行政開支約15,300,000港元，而截至二零零四年十二月三十一日止年度則約3,500,000港元，主要因為酒店在二零零五年十月正式開業。

#### 流動資金、財政資源及融資

於二零零五年十二月三十一日，財神酒店集團之非流動資產約282,200,000港元，流動資產約77,100,000港元。財神酒店集團之現金及銀行結餘約11,600,000港元、須於一年內償還之銀行透支約33,400,000港元，以及銀行貸款60,000,000港元。此外，財神酒店集團並無任何其他未償無抵押借款或設立任何按揭。財神酒店集團之收入及支出以及資產與負債主要以人民幣計值。

財神酒店集團之大部份交易以人民幣計值。財神酒店集團須承擔若干外幣風險。管理層相信財神酒店集團將緊密監察外幣風險。財神酒店集團並未利用任何有關金融工具作對沖。

#### 資產負債比例

財神酒店集團於二零零五年十二月三十一日之資產負債比例(即負債總額除以資產總額)為109.7%。

#### 重大投資及重大收購

截至二零零五年十二月三十一日止年度，財神酒店集團並無重大投資及重大收購。

#### 僱員資料

於二零零五年十二月三十一日，財神酒店集團僱用428名僱員。

財神酒店集團大致根據業界慣例、個人表現、資格及經驗，向僱員提供酬金。

#### 資產押記

於二零零五年十二月三十一日，財神酒店集團概無押記資產。

#### 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，財神酒店集團並無重大或然負債。

### (iv) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

#### 財務表現

由於進行開發酒店，故於截至二零零四年十二月三十一日止年度並未錄得收入或整體業績。

截至二零零四年十二月三十一日止年度行政開支約3,500,000港元。

#### 流動資金、財政資源及融資

於二零零四年十二月三十一日，財神酒店集團之非流動資產約97,200,000港元，流動資產約41,400,000港元。財神酒店集團之現金及銀行結餘約700,000港元及並無銀行透支或銀行貸款。此外，財神酒店集團並無任何其他未償無抵押借款或設立任何按揭。財神酒店集團之支出以及本集團之資產與負債主要以人民幣計值。

財神酒店集團之大部份交易以人民幣計值。財神酒店集團須承擔若干外幣風險。管理層相信財神酒店集團將緊密監察外幣風險。財神酒店集團並未利用任何有關金融工具作對沖。

#### 資產負債比例

財神酒店集團於二零零四年十二月三十一日之資產負債比例(即負債總額除以資產總額)為108.1%。

#### 重大投資及重大收購

截至二零零四年十二月三十一日止年度，財神酒店集團並無重大投資及重大收購。

#### 僱員資料

於二零零四年十二月三十一日，財神酒店集團僱用16名僱員。

財神酒店集團大致根據業界慣例、個人表現、資格及經驗，向僱員提供酬金。

#### 資產押記

於二零零四年十二月三十一日，財神酒店集團概無押記資產。

#### 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，財神酒店集團並無重大或然負債。

## 前景

鑑於旅遊業的前景以及財神酒店集團截至二零零七年九月三十日止九個月之貿易狀況(以收入及毛利計)有所改善，董事對於佛山酒店業的增長潛力感樂觀，而佛山的酒店業日後將令酒店受惠。

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業於二零零七年十二月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環

交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對冠中地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將收購及位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業於二零零七年十二月三十一日的價值，以供載入貴公司刊發之公眾通函。

吾等對各物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行公平交易的估算價格。」

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值並不考慮因如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素而帶來的估計增值或減值。評估該等物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

於吾等對該等於中國之物業之估值過程中，除另有列明者外，吾等已假設已按象徵式每年土地使用費獲批該等物業於各特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付土地出讓金。吾等於評估該等物業時，除另有列明者外，已假設物業之業主擁有物業的可強制執行業權，且擁有於各整段獲授未屆滿有效期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

吾等對該等物業進行估值時，已採用直接比較法，並參考有關市場可供比較的銷售交易。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本，惟吾等並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲的副本上。在吾等估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問君道律師事務所就該等物業提供的資料。此外，吾等亦接納交予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積和所有其他事宜的意見。隨附估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並未能進行實地測量。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供且對後值有重大影響之資料之真確性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察的過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。吾等亦並未對地盤進行調查，以確定地面狀況以及有關設施等是否適合作任何未來發展。吾等之估值已假設該等方面令人滿意，且於發展期間將不會出現額外開支或延誤。

吾等的估值並無就任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定，以及香港測量師學會頒佈物業估值準則(2005年第一版)。

除另有指明外，全部金額均以人民幣元計值。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

冠中地產有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道33號  
滙漢大廈  
19樓1901室  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
**陳超國**  
董事總經理  
*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*  
謹啟

二零零八年三月二十八日

附註： 陳超國，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP)，為合資格估值師，擁有約23年香港物業估值經驗，並擁有約18年中國物業估值經驗。



## 估值概要

編號	物業	於二零零七年十二月三十一日現況下之市值
<b>第一類 — 貴集團將持有作其營運用途之物業</b>		
1.	中國廣東省佛山市順德區樂從鎮財神酒店	人民幣590,000,000元
	<b>小計：</b>	<b><u>人民幣590,000,000元</u></b>
<b>第二類 — 貴集團將持有作自用之物業</b>		
2.	中國廣東省佛山市順德區樂從鎮 樂從居委會東區 振華路B89號1至4層	人民幣4,770,000元
	<b>小計：</b>	<b><u>人民幣4,770,000元</u></b>
<b>第三類 — 貴集團將持有作未來發展之物業</b>		
3.	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮財神酒店未發展部份	人民幣100,000,000元
	<b>小計：</b>	<b><u>人民幣100,000,000元</u></b>
	<b>總計：</b>	<b><u>人民幣694,770,000元</u></b>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團將持有作其營運用途之物業

於二零零七年十  
二月三十一日  
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值
1.	中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 財神酒店	物業包括於二零零六年落成之一幢18層高(包括地庫)的酒店大樓以及一幢3層高附樓，均建於地盤面積約22,671.50平方米(244,036平方呎)之土地上。  酒店第5至17層設有408間客房，第1至4層設有飲食場所、休息室、餐廳、零售店舖、多功能活動室及遊戲室；並在地庫設有酒店支援設施。附屬大樓設有桑拿及夜總會。  物業的總建築面積約45,825.00平方米(493,260平方呎)。  該物業之土地使用權已所授出，並於二零七二年七月二十四日屆滿，作住宅及商業用途。	物業現由財神酒店經營作酒店。	人民幣590,000,000元

## 附註:

- (1) 根據順德市規劃國土局於二零零二年十月九日發出之國有土地使用證編號順府國用(2002)字第0500701號，一幅地盤面積22,671.50平方米之土地之土地使用權已授予佛山市財神酒店有限公司(前稱「順德財神花園酒店有限公司」)，於二零七二年七月二十四日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 財神酒店已獲得一幅地盤面積約22,671.50平方米土地之國有土地使用證，並有權轉讓、租賃或按揭該物業之土地使用權；及
  - (ii) 由於已發出竣工證書，故財神酒店在獲取房地產權證方面並無法律障礙。然而，該物業在並無房地產權證下，不得轉讓。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團將持有作自用之物業

				於二零零七年十 二月三十一日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2.	中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居 委會東區 振華路 B89號1至4層	該物業為一幢於二零零零年落成之4層高住宅大樓。  該物業之總建築面積約2,512.80平方米(27,048平方呎)。  物業之土地使用權已所授出，並於二零六九年七月七日屆滿，作住宅及商業用途。	該物業現由財神酒店估用作員工宿舍。	人民幣4,770,000元

## 附註：

- (1) 根據佛山市人民政府發出的房地產權證編號粵房地証字第C4967582號，該物業之房屋擁有權歸屬佛山市財神酒店有限公司，於二零六九年七月七日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 財神酒店於二零零六年十一月十三日購入物業，代價人民幣4,350,000元。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 財神酒店已獲房地產權證；
  - (ii) 財神酒店已支付代價；及
  - (iii) 財神酒店有權轉讓、租賃或按揭該物業。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團將持有作未來發展之物業

於二零零七年十  
二月三十一日  
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值
3.	中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 財神酒店 未發展部份	財神酒店包括一幅地盤面積約22,671.50平方米(244,306平方呎)之土地。現有構建物包括酒店及其附屬大樓(「酒店」)，於二零零六年落成。  該物業包括酒店的未發展部份，可發展建築面積約44,861.00平方米(482,884平方呎)。	該物業現時空置，以待發展。	人民幣100,000,000元
		物業之土地使用權已授出，並於二零七二年七月二十四日屆滿，作住宅及商業用途。		

## 附註：

- 根據順德市規劃國土局於二零零二年十月九日發出之國有土地使用證編號順府國用(2002)字第0500701號，一幅地盤面積22,671.50平方米之土地之土地使用權已授予佛山市財神酒店有限公司(前稱「順德財神花園酒店有限公司」)，於二零七二年七月二十四日屆滿，作住宅及商業用途。
- 根據順德市土地使用規劃設計條件順建要點(2002) 0287號(「2002規劃要點」)，該物業之規劃及設計工程已獲佛山規劃局順德分區批准，並載列如下：—

地盤面積(平方米)	22,671.54
用途：	商業及住宅
地積比率：	≤ 4.0
- 吾等就酒店之整項發展之估值，僅反映順德市土地使用規劃設計條件順建要點(2002) 0287號所規定之4倍地積比率。

- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 財神酒店已獲得一幅地盤面積約22,671.50平方米之土地之國有土地使用證，並有權轉讓、租賃或按揭該物業之土地使用權；
  - (ii) 於動工興建前，財神酒店需要向有關當局申請修訂整項發展之總綱發展藍圖；
  - (iii) 根據已屆滿之規劃條件二零零七，酒店之未發展部份之發展，可與相鄰土地(地盤面積3,300.00平方米，現時由酒店佔用作停車場及綠化用途)合併。於合併後，總地盤面積約25,971.54平方米。最高地積比率為六。然而，於動工興建前，必須取得相鄰土地之國有土地使用證；及
  - (iv) 由於興建財神酒店之土地(「酒店土地」)計入規劃條件二零零七，故極可能適用於酒店土地之最高地積比率為六，但申請須獲地方規劃局批准，並支付有關土地出讓金。
- (5) 僅作說明之用，倘酒店之整項發展獲得的地積比率為六(未計算地盤面積3,300.00平方米之土地)，並且已支付額外土地出讓金，則酒店之未發展部份之市值估計約人民幣200,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關發行人之資料。董事願對本文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本文件並無遺漏其他事實，以致本文件所載之任何陳述有誤導成份。

## 2. 股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本如下：

### 普通股

法定：港元

<u>200,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>2,000,000,000</u>
------------------------	----------------	----------------------

已發行

<u>13,286,896,896</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>132,868,968.96</u>
-----------------------	----------------	-----------------------

所有已發股份已繳足股款及在各方面享有同等地位，包括投票權、股息及股本回報。

## 3. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作擁有或被視作已擁有之權益及淡倉)、根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，以及根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 現有已發行 股本之概約 百分比
朱年耀	於受控制法團 之權益 (附註)	2,288,379,000	17.22

附註：

本公司執行主席朱年耀先生被視作擁有Supervalue Holdings Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 實益擁有之2,288,379,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作擁有或被視作已擁有之權益及淡倉)、根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，以及根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

#### (b) 主要股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士(不包括董事或本公司之主要行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露而列入根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

就本公司而言

股份好倉

名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 現有已發行 股本之概約 百分比
Supervalue Holdings Limited (附註)	實益擁有人	2,288,379,000	17.22

附註：

Supervalue Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司執行主席朱年耀先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，就董事或本公司之主要行政人員所知，於最後可行日期並無任何人士(董事或本公司之主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。



就經擴大集團其他成員公司而言：

主要股東名稱	經擴大集團相關成員公司名稱	已發行股本百分比
凱順控股有限公司 <sup>1</sup>	新財富環保有限公司	10.1%
萬勝創建有限公司 <sup>2</sup>	財神酒店(香港) <sup>4</sup>	60%
Upper Way Holdings Limited <sup>3</sup>	財神酒店(香港) <sup>4</sup>	30%
蕭家權先生	財神酒店(香港) <sup>4</sup>	10%

附註：

1. 就董事所深知，凱順控股有限公司由潘瑞安先生全資擁有。
2. 本公司獲悉萬勝創建有限公司由蕭先生、Kong Tat Choi先生及Si Tit Sang先生分別持有50%、30%及20%權益。
3. 本公司獲悉Upper Way Holdings Limited由鄧先生、Lai Kin Hak先生及Xiao De Wei先生分別持有41.7%、41.7%及16.6%權益。
4. 請注意，完成尚未落實。財神酒店(香港)於完成後將成為本公司之全資附屬公司。

#### 4. 服務協議

於最後可行日期，概無董事與經擴大本集團任何成員公司之間有任何已訂立或建議訂立而並非於一年內屆滿，或經擴大本集團不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之任何服務合約。

#### 5. 競爭性權益

於最後可行日期，除本集團之業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

#### 6. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，經擴大本集團概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，經擴大本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 其他權益

於最後可行日期，

1. 概無董事於自二零零七年七月三十一日(即刊發本集團最新刊發經審核賬目之日)本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產或建議由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
2. 概無董事於本集團任何成員公司訂立的任何合約或安排中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函刊發日期仍然有效，並就本集團之整體業務而言屬於重大。

## 8. 專家資格

以下為本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格意見	日期
羅申美會計師行	執業會計師	二零零八年三月二十八日
第一太平戴維斯估值 及專業顧問有限公司	獨立專業估值師	二零零八年三月二十八日
中國法律顧問	中國法律之法律顧問	二零零八年三月二十八日

於最後可行日期，羅申美會計師行、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及中國法律顧問概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)，或直接或間接於經擴大集團任何成員公司自本公司最近期發表之經審核財務報表結算日以來，所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何權益。

## 9. 專家同意書

羅申美會計師行、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及中國法律顧問已發出同意書，同意本通函之刊行，以及按其各自所示形式及涵義轉載其各自意見或函件及／或提述其名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

**10. 重大合約**

以下為經擴大集團於本通函日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(於日常業務中訂立的合約除外)：

- (a) 由Grand Chance Consultants Limited作為賣方、本公司之全資附屬公司Evergood Management Limited作為買方、以及蕭德雄作為擔保人於二零零六年四月三日訂立之協議，內容有關以代價56,250,000港元收購畔景灣置業發展有限公司之5%權益；
- (b) 本公司與結好投資有限公司(作為配售代理)就以每份認股權證0.05港元之價格配售本公司之264,930,000份認股權證(「認股權證」)，於二零零六年五月八日訂立之配售協議；
- (c) 本公司與結好投資有限公司(作為配售代理)就以每股股份0.201港元之價格配售264,000,000股股份，於二零零六年六月三十日訂立之配售及包銷協議；
- (d) 由本公司全資附屬公司Tamulus Limited(作為買方)以及蕭德雄及史鐵生(作為準賣方)於二零零七年一月十九日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能進行之收購富活投資有限公司之45%已發行股本及或其相關股東貸款，代價為不超於330,000,000港元；
- (e) 就以每股供股股份0.026港元之價格(須於接納時全數繳付)，按每持有一股股份獲發五股供股股份的基準，對8,467,936,700股每股0.01港元之供股股份進行供股，本公司與結好投資有限公司於二零零七年一月二十五日就相關之包銷事項以及之若干其他安排訂立之包銷協議，包銷佣金為結好投資有限公司包銷供股股份之認購價總額之2.0%；
- (f) 由Global Master Management Limited作為賣方、本公司之全資附屬公司環宇管理有限公司作為買方、以及蕭德雄作為擔保人於二零零七年五月十日所訂立之協議，內容有關以代價160,000,000港元收購天福集團有限公司之22.5%股本權益；
- (g) 港基建設有限公司(作為賣方)、本公司之全資附屬公司Tamulus Limited(作為買方)及黃德重先生及陳炎平先生(作為保證方)就以代價161,700,000港元購入新發投資企業有限公司已發行限額股本之49%而於二零零七年六月十三日訂立之協議；

- (h) 港基建設有限公司(作為賣方)、本公司之全資附屬公司Silver Pro Limited(作為買方)及黃德重先生及陳炎平先生(作為保證方)就以代價158,300,000港元購入新發投資企業有限公司已發行限額股本之50%而於二零零七年十月五日訂立之協議，有關代價約79,500,000港元以現金支付而約78,800,000港元透過按發行價每股0.142港元發行股份支付；
- (i) 本公司與結好投資有限公司(作為配售代理)就按每股股份0.11港元配售1,500,000,000股股份而於二零零七年十二月十日訂立之配售協議；
- (j) 本公司及潘瑞安先生與黃其俊先生及趙劍輝先生就成立多間合營企業以在中國從事環保及/或物業相關項目而於二零零八年二月二十六日訂立之合營協議；及
- (k) 協議。

除本文所披露者外，概無董事於任何在最後可行日期仍有效之合約或安排中，擁有就本集團業務而言屬重要之重大權益。

## 11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈19樓1901室。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司之秘書及合資格會計師為洪日明先生，CPA, CA。
- (d) 倘本通函之中文本與英文本存在歧義，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

下列文件由即日起至二零零八年四月十四日(包括當日)止期間一般營業時間內,於本公司之香港主要營業地點可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本公司截至二零零七年七月三十一日止年度年報;
- (c) 本通函附錄一所載羅申美會計師行所編製財神酒店集團之會計師報告;
- (d) 本通函附錄二所載羅申美會計師行就經擴大集團之未經審核備考資產負債報表發出之報告;
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之物業估值報告,其全文載於本通函附錄五;
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約副本;
- (g) 本附錄「專家同意書」一段所述之同意書;
- (h) 本公司日期為二零零七年二月十六日、二零零七年五月三十一日、二零零七年七月五日及二零零七年十月二十六日之通函;
- (i) 日期為二零零七年三月十三日之供股章程,內容有關(其他包括)按每持有一股股份獲配五股供股股份之基準以每股供股股份0.026港元之價格供股發行8,467,936,700股每股面值0.01港元之供股股份;及
- (j) 協議。

# 股東特別大會通告



**CAPITAL ESTATE LIMITED**

**冠中地產有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

茲通告冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年四月十四日星期一上午九時假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店閣樓第三及四號會議室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：—

## 普通決議案

「動議：—

- (A) 批准本公司(作為買方)、萬勝創建有限公司(「Mason Creation」)、Upper Way Holdings Limited(「Upper Way」)及蕭家權先生(連同Mason Creation及Upper Way，統稱「賣方」)(作為賣方)以及蕭德雄先生及鄧楓先生(作為擔保人)於二零零八年二月二十九日訂立之買賣協議「協議」(註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)之條款，而根據協議，待協議所載之條件達成後，本公司同意購入而賣方同意出售財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)全部已發行股本(「銷售股份」)以及財神酒店(香港)於協議完成時欠負各賣方之所有未償債項(「銷售貸款」)，其代價乃根據協議之條款(如協議所載可予以調整)，其詳情載於本公司日期為二零零八年三月二十八日之通函；及
- (B) 授權本公司董事行使本公司一切權力並採取一切其認為有關協議以及簽立及履行協議而必要或適當之步驟，包括但不限於：
- (i) 簽立、修訂、補充、交付、提交及落實任何其他文件或協議；
  - (ii) 修訂協議之條款；及
  - (iii) 採取所有其他所需行動以落實收購銷售股份及銷售貸款。」

代表董事會  
冠中地產有限公司  
執行主席  
朱年耀

香港，二零零八年三月二十八日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處:

香港

灣仔

駱克道33道

中央廣場

滙漢大廈

19樓1901室

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其投票。
2. 受委代表毋須為本公司之股東。委任受委代表的文據必須由委任人或其正式書面授權人士簽署，或如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑，或經由獲正式授權之公司負責人或授權人士親筆簽署。
3. 委任受委代表之文據連同經簽署之授權書或其他經簽署之授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本最遲須於其名字列於該文據之人士擬投票之大會或其續會或投票表決(視乎情況而定)舉行時間四十八(48)小時前，送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，方為有效，否則委任文據將被視為無效。
4. 交回委任受委代表文據後，股東仍可親身出席所召開或有關進行表決之大會及於會上投票，在此情況下，委任受委代表文據須被視為已撤銷論。
5. 倘屬任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於任何會議上就該等股份投票(不論親身或受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或受委代表出席會議，則僅股東名冊內有關股份之聯名持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
6. 隨通函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。

於本通函日期，董事會包括執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。