
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Paliburg Holdings Limited之證券，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買方或承讓人。

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



**主要及關連交易
出售事項、選擇權出售事項及取消**

**關連交易
銀行及再融資擔保**

**持續關連交易
租賃交易**

本公司之財務顧問

僑豐融資有限公司

獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第7頁至第21頁及獨立董事委員會函件載於本通函第22頁至第23頁。獨立財務顧問聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第24頁至第38頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

二零零九年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	22
聯昌國際函件	24
附錄一 — 本集團之財務資料	39
附錄二 — 目標集團之財務資料	120
附錄三 — 物業估值	155
附錄四 — 一般資料	162

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「經調整資產淨值」	指	目標集團之資產淨值，根據買賣協議之條款，透過以估值取代該物業及任何在建工程價值之方式予以調整，且不包括遞延稅項負債，估值倘於出售事項及根據認沽權利取消時而言，有協定折讓港幣11,000,000元（或約2.3%），而倘就選擇權出售事項而言，則並無折讓
「估值」	指	根據世邦魏理仕所進行之估值，該物業於二零零九年六月三十日之價值為港幣479,000,000元（以酒店擴充計劃已完成為基準）
「酒店擴充計劃」	指	賣方為該物業之部分改建為該酒店所進行之工程及取得所需之牌照
「承讓人」或 「Wise Tower」	指	Wise Tower Limited，富豪產業信託之全資附屬公司
「轉讓契據」	指	轉讓人、本公司、物業公司及承讓人於完成日期訂立的轉讓契據（其協定形式隨附於買賣協議內），據此，轉讓人將轉讓股東貸款之75%予承讓人
「轉讓人」	指	百利保發展金融財務有限公司，本公司之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「銀行及再融資擔保」	指	銀行擔保及再融資擔保
「銀行擔保」	指	本公司就銀行貸款將提供之個別擔保，金額按出售事項完成後賣方於目標公司之股權比例而釐定
「銀行貸款」	指	於出售事項完成後，將由目標集團提取之金額最高達港幣211,000,000元之銀行貸款，以償還部分股東貸款
「董事會」	指	董事會

釋 義

「該樓宇」	指	建於內地段2769號F段其餘部分、內地段2769號F段第1分段、內地段2769號G段其餘部分及內地段2769號G段第1分段之上位於香港灣仔莊士敦道211號之26層商業樓宇；
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間內開放營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「認購選擇權」	指	根據買賣協議，由賣方授予買方可由買方酌情行使之選擇權，以收購賣方於目標公司之餘下25%股權及當時尚未清償之股東貸款
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司，由產業信託管理人委聘對該物業進行估值之獨立專業估值師
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證在聯交所上市
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司委任之獨立財務顧問，就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度租金上限)向其獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「本公司」或「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證於聯交所上市
「完成日期」	指	出售事項之完成日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，賣方向買方出售目標公司已發行股本之75%及於完成日期股東貸款之75%

釋 義

「總收益」	指	該酒店產生之所有收入，包括經營該酒店應佔之所有收益及所有補助付款、政府津貼及獎金以及任何其他形式之獎勵性付款或從任何途徑獲得之任何獎金，但不包括酒店管理協議所訂明之若干項目
「本集團」或 「百利保集團」	指	本公司及其附屬公司
「酒店管理協議」	指	於出售事項完成後，將由承租人與富豪酒店國際訂立之酒店管理協議，載列承租人委聘富豪酒店國際管理該酒店之條款
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	根據酒店擴充計劃，由賣方將該物業之部分改建為設有50間客房之酒店
「獨立董事委員會」	指	董事會之委員會，成員包括梁寶榮先生，GBS，JP、伍兆燦先生及黃之強先生(全部均為獨立非執行董事)，就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立股東」	指	除在出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易任何一項中擁有重大權益者以外之股東；由於概無股東在上述交易中擁有重大權益，故所有股東均被視為獨立股東
「最新賬目」	指	目標集團不時可提供之最新管理賬目
「最後實際可行日期」	指	二零零九年九月二十三日，即就確定本通函若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「租賃協議」	指	出售事項完成時之同時，將由承租人與物業公司訂立之租賃協議(其經協定內容格式隨附於買賣協議內)，據此，承租人將向物業公司承租租賃物業，租期自出售事項完成後翌日起至二零一零年十二月三十一日止
「租賃擔保」	指	根據一份將由本公司、買方及物業公司於完成日期訂立之擔保契據(其經協定內容格式隨附於買賣協議內)，將由本公司以物業公司(作為出租人)及買方為受益人就承租人根據租賃協議應履行之責任提供之擔保
「租賃物業」	指	根據租賃協議將出租予承租人之該物業之部分
「租賃交易」	指	根據租賃協議擬進行之交易
「承租人」	指	顯澤投資有限公司，本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「羅先生」	指	羅旭瑞先生，世紀城市及本公司各自之董事會之主席
「選擇權出售事項」	指	根據行使認購選擇權而向買方出售賣方於目標公司之餘下25%股權及於相關完成日期之股東貸款
「該物業」	指	物業公司擁有之該樓宇之部分，包括該樓宇合共26層中之22層全層、地面之一部分、第三層平台及上層平台，連同該樓宇外牆之東西立面及天台之特色結構，涵蓋該樓宇所佔地盤約84.2%不可分割權益，擁有總樓面面積58,870平方呎
「物業公司」	指	Sonnix Limited，目標公司之全資附屬公司

釋 義

「買方」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人
「買方貸款」	指	目標集團不時應付買方或由買方以其作為富豪產業信託受託人身份所控制之任何公司之任何款項
「認沽權利」	指	賣方根據買賣協議授予買方之權利，倘於二零一零年十二月三十一日前酒店擴充計劃並未完成或賣方未能履行買賣協議內之若干責任時可有效取消出售事項
「再融資擔保」	指	除非目標公司之股東另有協定，根據股東協議，本集團於出售事項完成後就銀行貸款之任何再融資(本金額最高達港幣250,000,000元)，而按賣方於目標公司之股權比例可能提供之個別擔保
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，其基金單位於聯交所上市，其及其附屬公司之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店及酒店相關物業及其他商業物業
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，富豪產業信託之管理人，並為富豪之全資附屬公司
「租金調整」	指	租金調整乃根據租賃協議訂明之月租港幣2,000,000元減去有關該物業未出租予承租人之若干部分之租約訂明之租金數額
「富豪酒店國際」	指	富豪酒店國際有限公司，富豪之全資附屬公司，其主要從事提供酒店管理、營運及推廣之業務
「買賣協議」	指	本公司、賣方、買方與產業信託管理人就(其中包括)出售事項於二零零九年九月十日訂立之買賣協議

釋 義

「賣方」	指	Paliburg Development BVI Holdings Limited，本公司之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	任何股份之持有人
「股東貸款」	指	目標集團不時應付轉讓人(或本集團其他成員公司)之款項
「股東協議」	指	Wise Tower、賣方、買方、本公司與目標公司將於完成日期訂立之協議(其經協定內容格式隨附於買賣協議內)，用以規管目標公司之股東根據該協議所載條款及條件之規限下之若干權利及責任
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Twentyfold Investments Limited，目前為本公司之全資附屬公司(於完成日期前)及物業公司之控股公司
「目標集團」	指	目標公司及物業公司
「取消」	指	根據認沽權利乃(a)根據出售事項轉讓將售予買方之於目標公司之75%股權及(b)將買方貸款轉回予賣方，以取消根據買賣協議進行之交易
「認股權證持有人」	指	本公司認股權證之持有人，該等認股權證賦予其持有人權利可按現行認購價每股股份港幣2.10元(可予調整)認購股份，並於二零一零年十一月到期
「港幣」	指	港元
「%」	指	百分比



執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)

范統先生 (首席營運總監)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

11樓

敬啟者：

主要及關連交易
出售事項、選擇權出售事項及取消

關連交易
銀行及再融資擔保

持續關連交易
租賃交易

緒言

茲提述本公司及世紀城市於二零零九年九月十日刊發之聯合公佈，當中董事會宣佈，於二零零九年九月十日，本公司、賣方、買方與產業信託管理人訂立買賣協議，據此，賣方須向買方出售目標公司已發行股本之75%，而轉讓人須於完成日期向承讓人轉讓股東貸款之75%。

董事會函件

買方將獲授認購選擇權，向賣方收購目標公司之餘下25%股權及任何當時尚未清償之股東貸款。

於出售事項完成後，目標集團將提取銀行貸款及償還部分股東貸款。本公司須就銀行貸款按出售事項完成後其於目標公司之25%股權比例提供銀行擔保。根據股東協議，本集團亦須提供再融資擔保(如需要)。

租賃物業將於出售事項完成後由本集團租回。本集團將經營該酒店及租賃物業之租賃業務。本集團亦將委任富豪酒店國際為酒店管理人，負責管理及籌辦該酒店業務。

買賣協議

於二零零九年九月十日，本公司、賣方、買方與產業信託管理人訂立買賣協議，據此，賣方須向買方出售目標公司已發行股本之75%，而轉讓人須於完成日期向承讓人轉讓股東貸款之75%。

日期

二零零九年九月十日

訂約方

賣方： Paliburg Development BVI Holdings Limited，本公司之全資附屬公司。本公司為世紀城市之上市附屬公司，而世紀城市持有本公司已發行股本約58%。

買方： DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人。買方代表富豪產業信託按產業信託管理人之指示訂立買賣協議。

於最後實際可行日期，本集團持有富豪已發行普通股股本約47%，而富豪則擁有富豪產業信託已發行基金單位約74%。富豪為本公司及世紀城市之上市聯營公司，而富豪產業信託則為富豪之上市聯營公司。世紀城市(本公司之上市控股公司)亦持有富豪已發行普通股股本約0.04%及富豪產業信託已發行基金單位約0.2%。羅先生及其配偶個人持有富豪已發行普通股股本約0.03%而羅先生亦持有股份認購權，該等股份認購權倘獲悉數行使，將予發行之新普通股則佔富豪現有已發行普通股股本約2.0%。

董事會函件

羅先生為世紀城市、本公司及富豪之主席兼行政總裁，以及產業信託管理人之非執行主席。本公司之董事范統先生及羅俊圖先生均為世紀城市、富豪及產業信託管理人之董事。本公司之董事羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生全為世紀城市及富豪之董事。本公司之董事石禮謙先生，SBS，JP，亦為產業信託管理人之董事。

除上述者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、富豪產業信託、產業信託管理人及其各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本公司及產業信託管理人(以富豪產業信託管理人身份)亦為買賣協議之訂約方。

根據買賣協議，本公司同意為賣方履行其有關責任提供擔保。

代價

根據買賣協議，出售事項之代價須相等於於完成日期目標集團經調整資產淨值之75%及於完成日期股東貸款之經調整金額之75%(如下文所述)。經調整資產淨值乃根據(其中包括)目標集團之資產淨值(不包括遞延稅項負債)及該物業之估值，經訂約各方協定折讓港幣11,000,000元(或約2.3%)後釐定。

根據目標集團於二零零九年六月三十日之資產淨值約為港幣5,300,000元(包括賬面值為港幣404,000,000元之該物業及目標集團之其他資產及負債)以及該物業之經折讓估值為港幣468,000,000元，目標集團於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值之75%約達港幣59,400,000元。

轉讓人須於完成日期按等額基準向承讓人轉讓股東貸款(扣除以銀行貸款所得款項淨額償還部分款項後)之75%。於二零零九年六月三十日，授予目標集團之股東貸款約達港幣390,900,000元。於出售事項完成時，目標集團將提取銀行貸款，並將動用銀行貸款所得款項淨額約港幣209,900,000元償還部分股東貸款。於二零零九年六月三十日之股東貸款，經扣除於完成日期將予提取之銀行貸款所得款項淨額後，約達港幣181,000,000元(即股東貸款之經調整金額)，其75%相等於約港幣135,800,000元。

買方已向賣方支付港幣30,000,000元，作為出售事項之訂金及部分代價，而根據買賣協議若干條文，有關款項可予退還。

董事會函件

買方須於完成日期向賣方另外支付約港幣165,200,000元。訂金港幣30,000,000元及另外付款約港幣165,200,000元合計相等於於二零零九年六月三十日經調整資產淨值及股東貸款之經調整金額之75%。

賣方須編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於完成日期經調整資產淨值及股東貸款之賬面值（經扣除銀行貸款所得款項淨額後）之75%之完成報表，並在完成日期後60日內發送予買方。買方將獲給予10個營業日審閱完成報表。在買方同意完成報表10個營業日內，(a)買方須向賣方支付於完成日期經調整資產淨值及股東貸款（經扣除銀行貸款所得款項淨額後）之75%（如完成報表所示）較於買賣協議日期及完成日期買方已向賣方支付款項之超出金額，或(b)賣方須向買方支付於完成日期經調整資產淨值及股東貸款（經扣除銀行貸款所得款項淨額後）之75%（如完成報表所示）較於買賣協議日期及完成日期買方已向賣方支付款項之短缺金額。

根據買賣協議，出售事項之總代價不得超過港幣210,000,000元。

先決條件

出售事項須待（其中包括）以下買賣協議所概述之條件獲達成後，方告完成。

- (i) 賣方、本公司及世紀城市（如必需）就有關根據買賣協議擬進行之全部交易（包括出售事項、選擇權出售事項、取消、租賃交易及根據股東協議擬進行之交易）各自獲取以買方及產業信託管理人信納方式之董事及股東批准；
- (ii) 產業信託管理人信納其有關目標集團及該物業之審查及調查結果；
- (iii) 產業信託管理人批准該物業之業權；
- (iv) 銀行貸款之銀行融資可供提取；
- (v) 買方及產業信託管理人信納所有向本集團提供並以該物業擔保之現有按揭貸款及與該物業有關之產權負擔將於提取銀行貸款時解除；及

董事會函件

- (vi) 有關根據買賣協議擬進行之一切交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消、租賃交易及根據股東協議擬進行之交易)之所有必需之同意或豁免(如必需)經已取得。

本公司及世紀城市已通過書面決議案取得其各自股東之批准。

倘買賣協議所載任何條件並未於二零零九年十月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)〔達成日期〕或之前獲達成，則買方可(a)豁免有關條件；(b)將達成日期延至達成日期後不多於10個營業日之較後日期或訂約方可能協定之其他日期；或(c)終止買賣協議。

完成

在上述所有條件獲達成或豁免後5個營業日內，買方須向賣方發出完成通知，而在發出完成通知後10個營業日內，出售事項須待買賣協議所訂明之全部條件獲達成或豁免後方告完成。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，但將被視為聯營公司(就會計核算而言)。賣方當時於目標公司之餘下25%權益，將受本節下文所述認購選擇權規限。

酒店擴充計劃

根據買賣協議，賣方須執行該物業之酒店擴充計劃，將該物業之部分改建為該酒店，費用自行承擔。賣方已承諾不遲於二零一零年十二月三十一日完成酒店擴充計劃。

本公司估計，酒店擴充計劃已產生及將產生之總成本約為港幣30,000,000元。

買賣協議之取消

倘於二零一零年十二月三十一日前(i)酒店擴充計劃之任何部分並未完成，或(ii)賣方未能履行其根據買賣協議修訂有關該物業之現有公契及管理協議以允許該物業於酒店擴充計

董事會函件

劃完成後可用於其擬定用途之若干責任，則買方可自二零一零年十二月三十一日起計30天內向賣方發出通知，全權酌情行使認沽權利，要求賣方從買方收購(a)根據出售事項將轉讓予Wise Tower之目標公司75%股權；及(b)買方貸款，代價為相等於：

1. 於取消日期經調整資產淨值(將按(其中包括)該物業之經折讓估值港幣468,000,000元計算)之75%；及
2. 於取消日期任何買方貸款之賬面值，

惟最高金額限為港幣392,000,000元。

賣方須於取消完成時(即於買方發出通知行使認沽權利後不早於15個但不遲於30個營業日)支付相等於經調整資產淨值之75%與買方貸款之賬面值(根據當時最新賬目)總和之初步金額。而買方將編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於取消完成日期經調整資產淨值(將經(其中包括)該物業之經折讓估值港幣468,000,000元所調整)之75%及買方貸款之賬面值之完成報表，並在取消完成日期後60日內發送予賣方。倘已付之初步金額與按完成報表計算之最終代價金額之間出現任何差額，則有關差額須由買賣雙方按照買賣協議之條款以現金清結。

認購選擇權

根據買賣協議，買方將獲授認購選擇權，其可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日(包括首尾兩日)止期間酌情行使，以要求(a)賣方出售其於目標公司之餘下25%股權；及(b)轉讓人(或本集團之其他成員)轉讓股東貸款。

選擇權出售事項之代價須為以下各項總和：

1. 於選擇權出售事項完成日期之經調整資產淨值(將按(其中包括)並無折讓之估值計算)之25%；及
2. 於選擇權出售事項完成日期之任何股東貸款之賬面值，

惟最高金額限為港幣98,000,000元。

買方須於選擇權出售事項完成後(即於買方發出行使認購選擇權通知後不早於15個但不遲於30個營業日內)支付數額相等於經調整資產淨值(將經(其中包括)並無折讓之估值所調

董事會函件

整)之25%與股東貸款之賬面值(根據當時最新賬目)總和之初步金額。而買方將編撰一份經獨立會計師事務所審閱,載有反映於選擇權出售事項完成日期經調整資產淨值之25%及股東貸款賬面值之完成報表,並在選擇權出售事項完成日期後60日內發送予賣方。倘所付初步金額與按完成報表計算之最終代價金額之間出現任何差額,則有關差額須由買賣雙方按照買賣協議之條款以現金清結。

於選擇權出售事項完成後,目標集團將由富豪產業信託全資擁有,而除上述透過富豪及富豪產業信託擁有目標集團之股權外,本集團將不再擁有目標集團之任何股權。

股東協議

於買賣協議完成後,目標公司將由富豪產業信託及本集團分別擁有75%及25%權益;而Wise Tower、賣方、本公司、買方及目標公司將訂立股東協議(其經協定內容格式隨附於買賣協議內),載列股東就目標集團享有之權利及承擔之責任。

主要條款

下文為股東協議之若干主要條款。

目標公司及物業公司之董事會

目標公司及物業公司各自之最高董事人數為四名。Wise Tower有權委任及罷免最多3名目標公司及物業公司各自之董事(其中一名為董事會主席),而賣方則有權委任及罷免一名目標公司及物業公司各自之董事。

目標集團之業務

Wise Tower及賣方須促使,除另行協定外,目標集團須從事目標集團於訂立股東協議日期時所從事之業務活動,主要包括擁有及經營該物業。

財務支持

出售事項須待(其中包括其他條件)取得有關銀行貸款之銀行融資後,方告完成。本公司及買方(代表富豪產業信託)須就銀行貸款向一間持牌銀行提供個別擔保,有關金額為按於出售事項完成後彼等各自於目標公司之25%及75%股權比例計算。授出銀行擔保構成買賣

董事會函件

協議項下之部分交易。目標公司毋須就提供有關擔保而向本公司或買方支付任何費用。上述銀行為香港之認可金融機構。就董事所知、所悉及所信，銀行及其實益擁有人為獨立於本公司及其各自之關連人士之第三方。

倘須為銀行貸款提供其他擔保，或須訂立其他融資安排取代銀行貸款或就銀行貸款再融資，除非股東另有協定，目標公司可要求買方及百利保集團各自按彼等各自於目標公司之股權比例，就本金總額不超過港幣250,000,000元之融資提供個別擔保。

除銀行及再融資擔保外，本公司將在上市規則規定時就可能由本集團向目標集團作出之任何其他財務資助遵守上市規則之適用規定。

禁售條文

在二零一一年三月一日前，賣方不得及不得同意(i) 出售、轉讓或以其他方式出售其於目標公司之任何權益；(ii) 就其於目標公司之任何權益設置產權負擔；或(iii) 就其擁有之目標公司股份所附投票權或其他權利訂立任何協議或安排。

租賃協議及酒店管理協議

租賃協議

作為出售事項整體安排之一部分，建議物業公司及承租人在買賣協議完成時之同時訂立租賃協議(以買賣協議所附經協定之內容格式)。

根據租賃協議，物業公司須出租，而承租人則須承租租賃物業，年期由完成日期後翌日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，每月租金為港幣2,000,000元，惟可予作租金調整(不包括管理費、差餉、地租及承租人應付之其他款項)。估計承租人根據租賃協議於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度須付予物業公司之租金分別不會超過港幣6,000,000元及港幣24,000,000元。該等年度租金上限乃根據月租港幣2,000,000元及租賃協議之起始日期預期不會早於二零零九年十月一日而釐定。

董事會函件

該物業之部分現正進行擴充及改建為該酒店。該物業之若干其他部分現持有作賺取租金用途。根據租賃協議，本集團將租回租賃物業，並將經營及管理該酒店及租賃物業之租賃業務。租賃協議年期內所有來自租賃物業相關租約之租金及其他收入均歸承租人所有。承租人屆時須承擔物業公司於簽訂租賃協議前所訂立有關租賃物業之租約項下之權利及責任。

承租人亦有權(其中包括)將租賃物業之若干面積分租。於租賃協議年期內，分租所得之所有租金及其他收入均歸承租人所有。

除其他權利外，物業公司有權於租期內任何時間向承租人發出三個月之事先書面通知終止租賃協議，但毋須向承租人支付任何補償利息或費用，而承租人不得就有關提前終止租賃協議而向物業公司提出任何索償。

根據租賃擔保，本公司須就承租人根據租賃協議應履行之責任向物業公司(作為出租人)及買方提供擔保。

酒店管理協議

同時亦建議承租人委任富豪之全資附屬公司富豪酒店國際擔任該酒店之獨家管理人，以「富豪薈酒店」品牌管理該酒店，年期由該酒店之酒店牌照發出當日起至二零一零年十二月三十一日(或如物業公司提前終止，則為根據租賃協議租賃之最後一日)。作為該酒店之管理人，富豪酒店國際須監督、指導及監控該酒店業務之管理、營運、營銷、宣傳及人力資源配置。

承租人有權收取該酒店業務產生之所有收入及收益。作為根據酒店管理協議將予提供服務之回報，承租人須向富豪酒店國際支付管理費，數額相等於該酒店總收益之5%，惟最低金額須為每月港幣80,000元，於每月底以現金支付。

目標集團

目標集團為一投資物業控股集團。其為該物業之擁有人，現時出租該物業之若干面積賺取租金收入。如上文所述，該物業之部分現正改建為該酒店。預期酒店擴充計劃將於二零一零年十二月三十一日前完成，而目標集團於出售事項完成後將繼續從事擁有及經營該物業。

董事會函件

下表列示目標集團截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合除稅前及除稅後盈利/(虧損)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前(虧損)/盈利	(20.9)	12.9
除稅後(虧損)/盈利	(16.8)	10.7

於二零零九年六月三十日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為港幣5,300,000元，而目標集團欠負本集團之公司間貸款(即股東貸款)約為港幣390,900,000元。

根據買賣協議及股東協議進行交易之效益及理由

百利保集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務，以及其他投資，當中尤其包括其於富豪之權益，而富豪則主要從事酒店經營及管理、於富豪產業信託之投資及其他投資。

本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報已提述本集團計劃將該物業之若干部分改建為該酒店，並預期該物業之價值會因此得到提升。按酒店擴充計劃已完成之基準，本公司相信出售事項及選擇權出售事項(倘認購選擇權獲行使)乃本集團變現該物業市場價值之良機。授出銀行擔保為完成出售事項之先決條件，而於出售事項完成時將提取之銀行貸款所得款項淨額將用作償還部分股東貸款。

出售事項、選擇權出售事項及取消之代價乃根據(其中包括)估值釐定。估值乃以世邦魏理仕(由產業信託管理人委聘之香港合資格專業估值師)進行之估值為基準。本公司已審閱該物業之估值，並根據本公司管理層之專業知識及經驗，認為採用估值為公平合理基準以釐定出售事項、選擇權出售事項及取消之代價。世邦魏理仕就該物業向本公司所發出之函件(隨付估值證書)副本於本通函附錄三轉載，以供股東參考。

董事會函件

估計本集團將因出售事項及選擇權出售事項錄得以下會計收益。

	本集團 港幣百萬元
出售事項	34.2
選擇權出售事項	14.1

上述收益乃根據目標集團於二零零九年六月三十日之資產淨值、酒店擴充計劃之估計成本及於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值而估計。股東須注意，上述估計收益僅作說明用途，而因進行出售事項及選擇權出售事項錄得之任何實際盈虧須視乎（其中包括）本集團於目標集團之權益之賬面值及出售事項及選擇權出售事項之最終代價而定。

本集團計劃將出售事項之所得款項淨額不多於港幣210,000,000元作為一般營運資金。

作為根據買賣協議擬進行交易之一部分，租賃物業將由本集團租回，而於租賃協議年期內本集團將為該酒店及租賃物業之租賃業務之經營者。就此而言，本集團將利用富豪酒店國際之酒店管理專長。於租賃協議年期內，本集團將有權收取該酒店及租賃物業之租賃業務產生的所有租金及其他收入；另一方面，其將須向物業公司支付經協定之租金及向富豪酒店國際支付酒店管理人費用。本公司認為，該等安排及交易乃為其日常及一般業務運作。

買賣協議、股東協議、租賃協議及酒店管理協議之條款乃由訂約各方經參考包括估值、目標集團之資產淨值、股東貸款之賬面值及目標集團之該酒店及租賃業務前景在內的諸多因素後公平磋商協定。

董事認為根據買賣協議及股東協議條款進行之交易以及租賃交易之年度上限金額屬公平合理，而據此擬進行之交易符合本集團及股東之整體利益。

本集團之財務資料

財務及經營前景

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核綜合股東應佔盈利港幣162,300,000元，較去年同期錄得之盈利港幣305,100,000元為低，此乃主要由於本集團之上市聯營公司富豪之盈利貢獻減少所致。

董事會函件

本集團於鴨脷洲之一個發展項目擁有30%合營權益。此發展項目之總樓面面積合共約913,000平方呎，包括9幢住宅大廈共提供715個豪華住宅單位及若干地面商舖面積，並附設會所及停車場設施。項目之上蓋工程正在進行中，預期預售市場推廣計劃將於明年初展開。經考慮物業市場之利好氣氛及香港島南區之豪宅公寓供應量有限，預計此住宅發展項目之單位將大受歡迎，於日後應可為本集團帶來龐大盈利及現金流。

本集團全資擁有之建築業務公司正宏工程有限公司於截至二零零九年六月三十日止六個月內之業務表現持續穩定並為本集團帶來滿意之盈利。正宏工程有限公司為沙田麗豪酒店頂層上加建三層額外樓層之合約工程最近已於二零零九年六月完成，而為房屋委員會重建秀茂坪邨第13及16期之合約工程亦已大部分完成。同時，正宏工程有限公司已取得多個新項目，包括灣仔一間學校之重新裝設工程合約及港鐵站之維修工程合約。儘管香港之建築業面對困境，正宏工程有限公司將致力憑藉其較精簡且具成本效益之營運架構而處於富競爭力之優勢，以向不同界別取得其他新合約。

與樓宇相關業務包括物業發展顧問、項目管理、樓宇設備、物業管理以及高科技樓宇管理與保安系統及服務。此等業務之營運表現令人滿意，並逐漸將服務開拓至對外客戶。

同時，本集團正積極計劃擴充其業務組合，以擴闊其收入來源。

對資產、負債及盈利之影響

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之所有資產及負債以及目標集團之業績屆時將不再在本公司之綜合財務報表內直接依項綜合入賬，惟將按權益會計法在本公司之綜合財務報表內入賬。

於選擇權出售事項完成後並假設本公司、富豪及富豪產業信託之間之股權關係並無變動，除透過於富豪之權益而持有目標集團之權益外，本公司將不會持有目標集團任何股權，且目標公司及物業公司將不再為本公司之聯營公司，而目標集團之資產、負債及盈利將不會在本公司之財務報表內綜合入賬。

董事會函件

於取消完成後(倘認沽權利獲行使)並假設本公司、富豪及富豪產業信託之間之股權關係並無變動，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，故其資產、負債及盈利將在本公司之財務報表內直接依項綜合入賬。

誠如上文標題為「根據買賣協議及股東協議進行交易之效益及理由」一節所述，董事之意見認為，出售事項及選擇權出售事項(倘認購選擇權獲行使)乃為在現時利好市況下變現該物業市場價值之良機，而按目標集團於二零零九年六月三十日之最新資產淨值及酒店擴充計劃之估計成本計算，估計將錄得出售收益。於出售事項完成後，本集團將無任何銀行貸款。

債務

於二零零九年八月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還銀行債項約為港幣210,600,000元，乃以該物業作為抵押並由本公司擔保。

除上文所披露及集團內公司間負債外，於二零零九年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行貸款及透支、按揭、押記、債權證或其他借貸資本或其他類似債務，或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債或承兌信貸，或任何擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事於作出適當及審慎查詢後認為，倘無不可預見之情況，經計及(i)本集團現時可動用之內部資源、(ii)出售事項之所得款項，及(iii)其他可動用借貸融資後，本集團擁有充裕營運資金應付其於本通函刊發日期起計至少未來12個月之日常業務所需。

重大不利變動

就董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

上市規則之涵義及股東批准

於最後實際可行日期，本公司由世紀城市實益擁有約58%權益。

就上市規則第十四A章而言，富豪產業信託乃被視為本公司之關連人士。

董事會函件

就上市規則第十四章而言，出售事項及選擇權出售事項合計構成一項單一交易，而取消則被視為另一項交易。根據上市規則第十四章，有關(i)出售事項及選擇權出售事項(合計)及(ii)取消各自之若干百分比率超過25%，但所有百分比率均低於75%，故(i)出售事項及選擇權出售事項(合計)及(ii)取消各自構成本公司之主要交易，須遵守上市規則有關公佈及股東批准之規定。出售事項、選擇權出售事項及取消亦構成本公司之關連交易，須獲獨立股東批准。

銀行及再融資擔保構成本公司一項關連交易，須獲獨立股東批准。

基於承租人根據租賃協議須付予物業公司之年度租金，租賃交易構成本公司一項持續關連交易，須獲獨立股東批准。

由於概無股東於上述交易中擁有重大權益，故根據上市規則，股東毋須就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易放棄投票。

根據上市規則第14.44條及14A.43條，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度上限金額)，以及(其中包括其他交易文件及協議)買賣協議及股東協議，已獲彼此有密切聯繫之本公司主要股東(包括(i) Almighty International Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約26.51%、(ii) 世紀城市集團有限公司(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約2.69%、(iii) Cleverview Investments Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約15.90%、(iv) Gold Concorde Holdings Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約2.57%、(v) Meylink Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約4.63%、(vi) Smartaccord Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約0.74%，及(vii) Splendour Corporation(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約4.62%)通過書面決議案批准。

本公司將不會就根據買賣協議及股東協議進行之交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易)召開及舉行股東大會。然而，本公司已委任聯昌國際，就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度租金上限)向其獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

推薦建議

董事相信，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘若舉行股東大會，董事建議獨立股東投票贊成批准該等交易之普通決議案。

務請閣下垂注載於本通函第22頁至第23頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度租金上限)向獨立股東提供之推薦建議，以及載於本通函第24頁至第38頁自聯昌國際接獲之意見函件，當中載有(其中包括)其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

其他資料

另請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東及

認股權證持有人 台照

承董事會命
Paliburg Holdings Limited
主席兼行政總裁
羅旭瑞
謹啟

二零零九年九月三十日



敬啟者：

主要及關連交易
出售事項、選擇權出售事項及取消

關連交易
銀行及再融資擔保

持續關連交易
租賃交易

吾等提述本公司於二零零九年九月三十日刊發致股東之通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙將與通函所賦予者具有相同涵義。

吾等獲董事會授權組成獨立董事委員會，就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易之條款對獨立股東是否公平合理，且是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注載於通函第24頁至第38頁由聯昌國際發出之意見函件及載於通函第7頁至第21頁由董事會發出之函件。

經考慮(其中包括)聯昌國際於其意見函件所述之考慮因素及理由以及意見後，吾等認為，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度租金上限)對獨立股東屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘將舉行股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成有關出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易之普通決議案。

獨立董事委員會函件

根據上市規則，股東毋須就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司由世紀城市實益擁有約58%權益。

根據上市規則第14.44條及14A.43條，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度上限金額)，以及(其中包括其他交易文件及協議)買賣協議及股東協議，已獲彼此有密切聯繫之本公司主要股東(包括(i)Almighty International Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約26.51%、(ii)世紀城市集團有限公司(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約2.69%、(iii) Cleverview Investments Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約15.90%、(iv) Gold Concorde Holdings Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約2.57%、(v) Meylink Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約4.63%、(vi) Smartaccord Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約0.74%，及(vii) Splendour Corporation(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有本公司已發行普通股股本約4.62%)通過書面決議案批准。

本公司將不會就根據買賣協議及股東協議進行之交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易)召開及舉行股東大會。然而，聯昌國際已獲委任就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度租金上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

此致

列位獨立股東 台照

代表

Paliburg Holdings Limited

獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

黃之強

謹啟

二零零九年九月三十日

聯昌國際函件

下文為聯昌國際就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

主要及關連交易 出售事項、選擇權出售事項及取消

關連交易 銀行及再融資擔保

及

持續關連交易 租賃交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(統稱為「關連交易」，其詳情載於貴公司於二零零九年九月三十日刊發致股東之通函(「通函」)內，本函件為通函其中一部分)之條款是否屬公平合理及按一般商業條款訂立以及根據買賣協議及股東協議擬進行之關連交易是否符合百利保集團及獨立股東之整體利益作出推薦建議。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

聯昌國際函件

誠如通函內董事會函件（「董事會函件」）所述，於最後實際可行日期，百利保由世紀城市實益擁有約58%權益，而就上市規則第十四A章而言，富豪產業信託乃被視為百利保之關連人士。根據上市規則第十四章，有關(i)出售事項及選擇權出售事項（合計）及(ii)取消各自之若干百分比率超過25%，但所有百分比率均低於75%，故(i)出售事項及選擇權出售事項（合計）及(ii)取消各自構成百利保之主要交易，須遵守上市規則有關公佈及股東批准之規定。出售事項、選擇權出售事項及取消亦構成百利保之關連交易，須獲獨立股東批准。銀行及再融資擔保亦構成百利保一項關連交易，須獲獨立股東批准。基於承租人根據租賃協議須付予物業公司之年度租金，租賃交易構成百利保一項持續關連交易，須獲獨立股東批准。

誠如董事會函件所述，根據上市規則，無股東須就關連交易放棄投票。

自董事會函件知悉，根據上市規則第14.44條及14A.43條，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易（包括租賃交易之年度租金上限），以及（其中包括其他交易文件及協議）買賣協議及股東協議，已獲彼此有密切聯繫之百利保主要股東（彼等擁有百利保已發行普通股股本約58%）通過書面決議案批准。因此，百利保將不會就關連交易召開及舉行股東大會。

獨立董事委員會已成立（成員包括梁寶榮先生，GBS，JP、伍兆燦先生及黃之強先生（全部均為獨立非執行董事）），以就關連交易向獨立股東提供意見。

意見之基準

於達致推薦建議時，吾等認為吾等已審閱充分及相關之資料及文件，並已按照上市規則第13.80條（包括其附註）之規定採取合理步驟，以達致知情見解及為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載或提述之資料及事實、貴公司提供之資料及吾等對相關公開資料所作之審閱。吾等亦假設通函所載或提述之資料、事實及陳述，於作出之時且直至通函刊發日期均屬真確及準確。然而，吾等並無對該等資料進行獨立核證，亦無對貴公司、世紀城市、富豪、富豪產業信託或彼等各自任何附屬公司或聯繫人士（定義見上市規則）之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供及陳述之資料、事實及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲貴公司告知且相信通函並無遺漏任何重大事實。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對關連交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景

買賣協議及股東協議

於二零零九年九月十日，百利保、賣方、買方與產業信託管理人訂立買賣協議，據此，賣方已同意向買方出售目標公司已發行股本之75%，而轉讓人須於完成日期向承讓人轉讓股東貸款之75%，總代價為港幣195,200,000元。

誠如董事會函件所述，於買賣協議完成後，目標公司將由富豪產業信託及百利保集團分別擁有75%及25%權益；而Wise Tower、賣方、百利保、買方及目標公司將訂立股東協議（其協定形式隨附於買賣協議內），載列股東就目標集團享有之權利及承擔之責任。

出售事項須待（其中包括其他條件）取得有關銀行貸款之銀行融資後，方告完成。百利保及買方（代表富豪產業信託）須就銀行貸款向一間持牌銀行提供個別擔保，有關金額為按於出售事項完成後彼等各自於目標公司之25%及75%股權比例計算。授出銀行擔保構成買賣協議項下之部分交易。

租賃協議

吾等自董事會函件知悉，作為出售事項整體安排之一部分，建議物業公司及承租人在買賣協議完成之同時訂立租賃協議（以買賣協議所附經協定之內容格式）。根據租賃協議，物業公司須出租，而承租人則須承租租賃物業，年期由完成日期後翌日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，每月租金為港幣2,000,000元，惟可予作租金調整（不包括管理費、差餉、地租及承租人應付之其他款項）。

亦建議承租人委任富豪之全資附屬公司富豪酒店國際擔任該酒店之獨家管理人，以「富豪薈酒店」品牌管理該酒店，年期由該酒店之酒店牌照發出當日起至二零一零年十二月三十一日（或如物業公司提前終止，則為根據租賃協議租賃之最後一日）。作為該酒店之管理人，富豪酒店國際須監督、指導及監控該酒店業務之管理、營運、營銷、宣傳及人力資源配置。

聯昌國際函件

誠如董事會函件所述，承租人有權於租賃協議年期內收取來自該酒店業務之所有收入及收益。作為根據酒店管理協議將予提供服務之回報，承租人須向富豪酒店國際支付管理費。

目標集團

目標集團為一投資物業控股集團。其為該物業之擁有人，現時出租該物業之若干面積賺取租金收入。該物業之部分現正根據酒店擴充計劃改建為該酒店，預期將於二零一零年十二月三十一日前完成。目標集團於出售事項完成後將繼續從事擁有及經營該物業。

下表列示目標集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合除稅前及除稅後盈利/(虧損)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前(虧損)/盈利	(20.9)	12.9
除稅後(虧損)/盈利	(16.8)	10.7

於二零零九年六月三十日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為港幣5,300,000元，而目標集團欠負百利保集團之公司間貸款(即股東貸款)約為港幣390,900,000元。

該物業及酒店擴充計劃

誠如通函附錄三所載產業信託管理人委聘之獨立估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)向 貴公司發出之函件(隨附估值證書)(「物業估值」)所述，該物業位於市區黃金地段，毗鄰香港會議展覽中心及香港金融區，包括於一幢26層高零售/寫字樓樓宇之地面主要部分、22層全層(由5樓及以上樓層(不計及13樓、14樓及24樓))、3樓平台及上層平台、連同外牆東西立面及天台之特色建築結構，該樓宇於一九九七年落成。該物業之3樓乃指定供機電設備之用，而3樓以上用作寫字樓。吾等自物業估值知悉，有關該物業27樓至29樓之用途由寫字樓改為餐廳之建議變動已獲得屋宇署批准。

根據買賣協議，賣方須執行該物業之酒店擴充計劃，將該物業之部分(即5樓至15樓之9層寫字樓樓層)改建為設有50間客房(其中16間為標準客房、32間為高級客房及2間為豪華

客房)之酒店，以及將該物業地面C舖改建為酒店大堂及將地面A及B舖改建為一間咖啡室/餐廳，費用自行承擔。誠如物業估值所述，該物業之總建築樓面面積於酒店擴充計劃完成後將為約58,196平方呎。

根據買賣協議，賣方已承諾不遲於二零一零年十二月三十一日完成酒店擴充計劃。百利保估計，酒店擴充計劃已產生及將產生之總成本約為港幣30,000,000元。

2. 進行關連交易之理由及效益

吾等已與 貴公司管理層討論，知悉訂立關連交易之理由已考慮以下因素：

百利保集團之主要業務及業務發展

百利保集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務，以及其他投資，當中尤其包括其於富豪之權益，而富豪則主要從事酒店經營及管理、於富豪產業信託之投資及其他投資。

誠如 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報所述，百利保集團計劃將該物業之若干部分改建為該酒店，並預期該物業之價值會因此得到提升。自董事會函件知悉，按酒店擴充計劃已完成之基準，百利保相信出售事項及選擇權出售事項(倘認購選擇權獲行使)乃百利保集團變現該物業市場價值之良機。

吾等自董事會函件知悉，作為根據買賣協議擬進行交易之一部分，租賃物業將由百利保集團租回，而於租賃協議年期內百利保集團將為該酒店及租賃物業之租賃業務之經營者。就此而言，百利保集團將利用富豪酒店國際之酒店管理專長。於租賃協議年期內，百利保集團將有權收取來自該酒店及租賃物業之租賃業務之所有租金及其他收入；作為回報，其將須向物業公司支付經協定之租金及向富豪酒店國際支付酒店管理人費用。百利保認為該等安排及交易乃為其日常及一般業務運作。

出售事項及選擇權出售事項之收益

誠如董事會函件所述，根據目標集團於二零零九年六月三十日之經審核綜合資產淨值、酒店擴充計劃之估計成本及於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值，估計百利保集團將因出售事項及選擇權出售事項錄得會計收益分別約為港幣34,200,000元及港幣14,100,000元。

此外，根據出售事項，百利保集團將收取所得款項淨額不多於港幣210,000,000元，百利保集團計劃將該等所得款項淨額作為一般營運資金。

吾等之意見

經考慮根據關連交易進行之安排及交易，一方面按酒店擴充計劃已完成之基準為百利保集團帶來變現該物業市場價值之良機，並為百利保集團提供額外營運資金；而另一方面根據租賃協議之條款，使百利保集團有權於租賃協議年期內收取來自該酒店及租賃物業之租賃業務之所有租金及其他收入，故吾等贊同 貴公司管理層之意見，認為根據關連交易進行之安排及交易為百利保集團之日常及一般業務運作，且符合百利保集團及獨立股東之整體利益。

3. 買賣協議之主要條款

(A) 出售事項之代價

根據買賣協議，出售事項之代價須相等於於完成日期目標集團經調整資產淨值之75%及於完成日期股東貸款之經調整金額之75% (如下文所述)。經調整資產淨值乃根據 (其中包括) 目標集團之資產淨值 (不包括遞延稅項負債) 及該物業之估值，經訂約各方協定折讓港幣11,000,000元後釐定。

誠如董事會函件所述，根據目標集團於二零零九年六月三十日之資產淨值約為港幣5,300,000元 (包括賬面值為港幣404,000,000元之該物業及目標集團之其他資產及負債) 以及該物業之經折讓估值為港幣468,000,000元，目標集團於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值之75%約為港幣59,400,000元。

轉讓人須於完成日期按等額基準向承讓人轉讓股東貸款 (經扣除從銀行貸款所得款項淨額償還部分款項後) 之75%。於二零零九年六月三十日，授予目標集團之股東貸款約達港幣390,900,000元。於出售事項完成時，目標集團將提取銀行貸款，並將動用銀行貸款所得款項淨額約港幣209,900,000元償還部分股東貸款。於二零零九年六月三十日之股東貸款，經扣除於完成日期將予提取之銀行貸款所得款項淨額後，約為港幣181,000,000元 (即股東貸款之經調整金額)，其75%相等於約港幣135,800,000元。

吾等自董事會函件知悉，買方已向賣方支付港幣30,000,000元，作為出售事項之訂金及部分代價，而根據買賣協議若干條文，有關款項可予退還。

聯昌國際函件

買方須於完成日期向賣方進一步支付約港幣165,200,000元。訂金港幣30,000,000元及進一步付款約港幣165,200,000元合計相等於於二零零九年六月三十日經調整資產淨值及股東貸款之經調整金額之75%。

賣方須編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於完成日期經調整資產淨值及股東貸款之賬面值（經扣除銀行貸款所得款項淨額後）之75%之完成報表，並在完成日期後60日內發送予買方。買方將獲給予10個營業日審閱完成報表。在買方同意完成報表10個營業日內，(a)買方須向賣方支付於完成日期經調整資產淨值及股東貸款（經扣除銀行貸款所得款項淨額後）之75%（如完成報表所示）較於買賣協議日期及完成日期買方已向賣方支付款項之超出金額，或(b)賣方須向買方支付於完成日期經調整資產淨值及股東貸款（經扣除銀行貸款所得款項淨額後）之75%（如完成報表所示）較於買賣協議日期及完成日期買方已向賣方支付款項之短缺金額。

根據買賣協議，出售事項之總代價不得超過港幣210,000,000元。

吾等之意見

吾等已審閱百利保之管理層所編製目標集團於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值之計算方法，並知悉該經調整資產淨值乃根據目標集團於二零零九年六月三十日之經審核綜合資產淨值約港幣5,300,000元計算，並已就以下作調整：(i) 估值（經協定折讓約2.3%（「折讓」）後）代替該物業之賬面值（包括在建工程）；及(ii)撥回目標集團於二零零九年六月三十日之遞延稅項負債。

自物業估值知悉，於二零零九年六月三十日，假設銷售在酒店擴充計劃完成後，而其成本已悉數由百利保集團支付，則該物業之價值約為港幣479,000,000元。

吾等自物業估值知悉，世邦魏理仕已採納兩種估值方法，分別為直接比較法及收入法。直接比較法涉及分析可作比較銷售之物業，且會作出調整以反映銷售日期、地點、物業質素、客房組合、面積、景觀、土地租期、政府地稅及其他影響價值之因素之分別。收入法計及物業之市場租金及收入以及租賃之現時租金。資本值其後透過應用租金/收入之合適資本化比率（參考類似物業之現時回報率）而進行評估。吾等亦知悉，此兩種估值方法為評估產生收入物業之市場價值最常用之估值方法。

聯昌國際函件

吾等已與管理層討論，知悉折讓乃由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定。鑑於折讓金額相對較小，並為買賣協議訂約方經公平磋商後得出之商業決定，故吾等認為折讓可予接受。

根據買賣協議，賣方須執行酒店擴充計劃，費用自行承擔。百利保估計，酒店擴充計劃已產生及將產生之總成本約為港幣30,000,000元。經考慮於釐定估值時，世邦魏理仕已假設須待酒店擴充計劃完成之銷售經已完成及涉及之成本已全數由百利保集團支付，吾等認為賣方自費執行酒店擴充計劃之安排屬公平合理。

經考慮上述因素後，吾等認為釐定出售事項代價之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(B) 買賣協議之取消

根據買賣協議之條款，倘於二零一零年十二月三十一日前(i)酒店擴充計劃之任何部分並未完成，或(ii)賣方未能履行其根據買賣協議修訂有關該物業之現有公契及管理協議以允許該物業於酒店擴充計劃完成後可用於其擬定用途之若干責任，則買方可自二零一零年十二月三十一日起計30天內向賣方發出通知，全權酌情行使認沽權利，要求賣方向買方收購(a)根據出售事項將轉讓予Wise Tower之目標公司75%股權；及(b)買方貸款，代價為相等於：

1. 於取消日期經調整資產淨值(將按(其中包括)經折讓估值港幣468,000,000元計算)之75%；及
2. 於取消日期任何買方貸款之賬面值，

惟最高金額限為港幣392,000,000元。

買方將編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於取消完成日期經調整資產淨值(將經(其中包括)就折讓估值港幣468,000,000元作調整)之75%及買方貸款之賬面值之完成報表，並在取消完成日期後60日內發送予賣方。倘已付之初步金額與按完成報表計算之最終代價金額之間出現任何差額，則有關差額須由買賣雙方按照買賣協議之條款以現金清結。

吾等之意見

經考慮：

- (a) 訂約方按該物業之部分將改建為該酒店訂立買賣協議；
- (b) 買方僅可於百利保未能完成酒店擴充計劃或賣方未能履行其根據買賣協議修訂有關該物業之現有公契及管理協議以允許該物業於酒店擴充計劃完成後可用於其擬定用途之若干責任，方可行使取消之認沽權利；
- (c) 出售事項之代價乃經參考假設酒店擴充計劃已完成該物業之公平值後釐定；
- (d) 釐定賣方根據取消應付代價之基準，與釐定買方根據出售事項應付代價之基準相同；及
- (e) 取消屬買賣協議之部分後，

吾等認為，取消可予接受。

(C) 認購選擇權

根據買賣協議，買方將獲授認購選擇權，其可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日(包括首尾兩日)止期間酌情行使，以要求(a)賣方出售其於目標公司之餘下25%股權；及(b)轉讓人(或百利保集團之其他成員)轉讓股東貸款。

選擇權出售事項之代價須為以下各項總和：

- (a) 於選擇權出售事項完成日期之經調整資產淨值(將按(其中包括)估值港幣479,000,000元計算)之25%；及
- (b) 於選擇權出售事項完成日期之任何股東貸款之賬面值，

惟最高金額限為港幣98,000,000元。

於選擇權出售事項完成後，目標集團將由富豪產業信託全資擁有，而除透過富豪間接持有目標集團之股權外，百利保集團將不再擁有目標集團之任何股權。

吾等之意見

經考慮(i)認購選擇權屬買賣協議之部分；(ii)釐定買方根據認購選擇權應付代價之基準與釐定買方根據出售事項應付代價之基準大致相同；及(iii)買方根據認購選擇權應付之代價乃按完整估值港幣479,000,000元而釐定後，吾等認為認購選擇權可予接受。

(D) 其他主要條款

先決條件

出售事項須待(其中包括)以下買賣協議所概述之條件獲達成後，方告完成。

- (i) 賣方、百利保及世紀城市(如必需)就有關根據買賣協議擬進行之全部交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消、租賃交易及根據股東協議擬進行之交易)各自獲取以買方及產業信託管理人信納方式之董事及股東批准；
- (ii) 產業信託管理人信納其有關目標集團及該物業之審查及調查結果；
- (iii) 產業信託管理人批准該物業之業權；
- (iv) 銀行貸款之銀行融資可供提取；
- (v) 買方及產業信託管理人信納所有向百利保集團提供並以該物業擔保之現有按揭貸款及與該物業有關之產權負擔將於提取銀行貸款時解除；及
- (vi) 有關根據買賣協議擬進行之一切交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消、租賃交易及根據股東協議擬進行之交易)之所有必需之同意或豁免(如必需)經已取得。

百利保已通過書面決議案取得股東之批准。

倘買賣協議所載任何條件並未於二零零九年十月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)(「達成日期」)或之前獲達成，則買方可(a)豁免有關條件；(b)將達成日期延至達成日期後不多於10個營業日之較後日期或訂約方可能協定之其他日期；或(c)終止買賣協議。

完成

在上述所有條件獲達成或豁免後5個營業日內，買方須向賣方發出完成通知，而在發出完成通知後10個營業日內，出售事項須待買賣協議所訂明之全部條件獲達成或豁免後方告完成。

結論

根據上述分析，吾等認為出售事項、選擇權出售事項及取消之主要條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合百利保集團及股東之整體利益。

4. 銀行及再融資擔保

吾等自董事會函件知悉，出售事項須待(其中包括其他條件)取得有關銀行貸款之銀行融資後，方告完成。百利保及買方(代表富豪產業信託)須就銀行貸款向一間持牌銀行提供個別擔保，有關金額為按於出售事項完成後彼等各自於目標公司之25%及75%股權比例計算。授出銀行擔保構成買賣協議項下之部分交易。目標公司毋須就提供有關擔保而向百利保或買方支付任何費用。上述銀行為香港之認可金融機構。就百利保之董事所知、所悉及所信，銀行及其實益擁有人為獨立於百利保及其關連人士之第三方。

倘須為銀行貸款提供其他擔保，或須訂立其他融資安排取代銀行貸款或就銀行貸款再融資，除非股東另有協定，目標公司可要求買方及百利保集團各自按彼等各自於目標公司之股權比例，就本金總額不超過港幣250,000,000元之融資提供個別擔保。

除銀行及再融資擔保外，百利保將在上市規則規定時就可能由百利保集團向目標集團作出之任何其他財務資助遵守上市規則之適用規定。

吾等之意見

鑑於將由百利保授出之銀行及再融資擔保乃按於出售事項後其於目標公司之25%股權比例計算，故吾等認為銀行及再融資擔保屬合理。

5. 租賃交易

自董事會函件知悉，作為出售事項整體安排之一部分，建議物業公司及承租人在買賣協議完成之同時訂立租賃協議(以買賣協議所附經協定之內容格式)。

根據租賃協議，物業公司須出租，而承租人則須承租租賃物業，年期由完成日期後翌日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，每月租金為港幣2,000,000元，惟可予作租金調整(不包括管理費、差餉、地租及承租人應付之其他款項)。估計承租人根據租賃協議於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度須付予物業公司之租金分別不會超過港幣6,000,000元及港幣24,000,000元。該等年度租金上限乃根據月租港幣2,000,000元及租賃協議之起始日期預期不會早於二零零九年十月一日而釐定。

該物業之部分現正進行擴充及改建為該酒店。該物業之若干其他部分現持有作賺取租金用途。根據租賃協議，百利保集團將租回租賃物業，並將經營及管理該酒店及租賃物業之租賃業務。租賃協議年期內所有來自租賃物業相關租約之租金及其他收入均歸承租人所有。承租人屆時須承擔物業公司於簽訂租賃協議前所訂立有關租賃物業之租約項下之權利及責任。

承租人亦有權(其中包括)將租賃物業之若干面積分租。於租賃協議年期內，分租所得之所有租金及其他收入均歸承租人所有。

除其他權利外，物業公司有權於租期內任何時間向承租人發出三個月之事先書面通知終止租賃協議，但毋須向承租人支付任何補償利息或費用，而承租人不得就有關提前終止租賃協議而向物業公司提出任何索償。

根據租賃擔保，百利保須就承租人根據租賃協議應履行之責任向物業公司(作為出租人)及買方提供擔保。

吾等之意見

根據與百利保管理層之討論，承租人應付之租賃費用乃參考估值以及該酒店及租賃物業之租賃業務前景，經公平磋商後釐定。

聯昌國際函件

根據租賃協議之每月租金港幣2,000,000元及估值港幣479,000,000元，該物業之租金回報率（「租金回報率」）約為5%。根據香港差餉物業估價署公佈之臨時數據，二零零九年首七個月香港零售及辦公室物業之平均物業回報率介於4.47%至4.70%。

為評估租金回報率之公平性，吾等亦盡力在聯交所網站搜尋有關於二零零九年公佈酒店相關物業之出售及租回之一切交易（「可資比較交易」）。下表載列關連交易與可資比較交易之比較：

公司	股份代號	公佈日期	交易詳情	交易目標		引申租金 回報率 (%)
				物業之估值 (港幣百萬元)	年度租金 (港幣百萬元)	
永安旅遊(控股) 有限公司(「永安」)	1189	二零零九年 八月五日	出售珀麗酒店 (附註)	830	54	6.5
關連交易		二零零九年 九月十日		479	24	5.0

資料來源：香港聯交所網站

附註：珀麗酒店為四星級酒店，樓高30層，位於香港銅鑼灣信德街8號

吾等注意到，可資比較交易項下之引申租金回報率高於關連交易。

經考慮上述分析及酒店擴充計劃項下該物業之主體部份將改建為引領時尚理念、融合世界風及公寓式裝備之酒店，以及該物業位於城市黃金地段，毗鄰香港會議展覽中心及香港金融區後，吾等認為5%之租金回報率乃屬合理。

經考慮：

(a) 租賃交易屬出售事項之部分；

(b) 根據租賃協議，百利保集團將租回租賃物業，並將經營及管理該酒店及租賃物業之租賃業務。租賃協議年期內所有來自租賃物業相關租約之租金及其他收入均歸承租人所有；及

(c) 租金回報率與當前物業市場回報率相若後，

吾等認為租賃交易之條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合百利保集團及股東之整體利益。

6. 關連交易可能產生之財務影響

(i) 關連交易對資產、負債及盈利之財務影響

誠如董事會函件所述，於完成後，目標集團將不再作為百利保集團之附屬公司入賬。根據目標集團於二零零九年六月三十日之資產淨值、酒店擴充計劃之估計成本及於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值，估計百利保集團將因出售事項及選擇權出售事項錄得會計收益分別約為港幣34,200,000元及港幣14,100,000元。

自董事會函件知悉，於選擇權出售事項完成後並假設 貴公司、富豪及富豪產業信託之間之股權關係並無變動，除透過於富豪之權益而持有目標集團之權益外， 貴公司將不會持有目標集團任何股權，而目標集團之資產、負債及盈利將不會在 貴公司之財務報表內綜合入賬。

誠如董事會函件所述，於取消完成後(倘認沽權利獲行使)並假設 貴公司、富豪及富豪產業信託之間之股權關係並無變動，目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，故其資產、負債及盈利將在 貴公司之財務報表內直接依項綜合入賬。

(ii) 營運資金

根據出售事項，百利保集團將收取所得款項淨額不多於港幣210,000,000元。因此，百利保集團之營運資金狀況將因出售事項而有所改善。

(iii) 資產負債比率

誠如董事會函件所述，於完成後，百利保集團將無任何銀行貸款。

聯 昌 國 際 函 件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，關連交易之條款乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合百利保集團及股東之整體利益。

因此，倘 貴公司召開股東大會以批准關連交易，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東批准關連交易。

此致

Paliburg Holdings Limited

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

鄭敏華

董事

董事

企業融資部主管

謹啟

二零零九年九月三十日

1. 財務摘要

以下為本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績以及於該等日期之經審核綜合資產及負債摘要。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
收入	280.0	334.5	159.6
本公司股份持有人 應佔年內盈利/(虧損)	<u>(468.8)</u>	<u>1,413.8</u>	<u>300.1</u>
本公司股份持有人應佔 每股股份盈利/(虧損)			
— 基本	港幣(0.46)元	港幣1.67元	港幣0.37元
— 攤薄	不適用	港幣1.55元	港幣0.35元

資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
總資產	5,462.1	5,998.5	3,958.0
總負債	<u>(646.3)</u>	<u>(675.7)</u>	<u>(687.1)</u>
資產淨值	<u>4,815.8</u>	<u>5,322.8</u>	<u>3,270.9</u>

2. 經審核綜合財務報表

以下載列本集團之經審核綜合收益表、綜合資產負債表、資產負債表、綜合資本變動表及綜合現金流量表連同賬目附註，乃摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。本節所提述之頁次為本公司該年報之頁次。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
收入	五	280.0	334.5
銷售成本		(258.0)	(258.3)
毛利		22.0	76.2
其他收入及收益	五	16.5	33.9
投資物業之公平值收益/(虧損)		(22.0)	30.0
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)		(76.9)	126.6
行政費用		(31.8)	(30.7)
其他經營業務支出	六	(3.5)	(78.4)
經營業務盈利/(虧損)		(95.7)	157.6
融資成本	八	(5.0)	(20.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(371.4)	1,280.0
除稅前盈利/(虧損)	七	(472.1)	1,417.2
稅項	十一	3.3	(3.4)
予母公司股份持有人及少數股東權益 分佔前年內盈利/(虧損)		(468.8)	1,413.8
應佔：			
母公司股份持有人	十二	(468.8)	1,413.8
少數股東權益		—	—
		(468.8)	1,413.8
股息	十三		
中期		18.3	13.6
擬派末期		20.4	40.8
		38.7	54.4
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	十四		(重列)
基本		港幣(0.46)元	港幣1.67元
攤薄		不適用	港幣1.55元

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十五	1.9	3.0
投資物業	十六	358.3	380.3
聯營公司權益	十八	4,136.8	4,550.0
可供出售投資	十九	3.2	10.0
按公平值計入損益之金融資產	廿一	211.3	308.5
應收貸款	二十	6.5	9.7
		<hr/>	<hr/>
非流動總資產		4,718.0	5,261.5
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產	廿一	121.0	0.3
待售物業		6.0	6.0
存貨	廿二	10.0	3.7
應收賬項、按金及預付款項	廿三、廿六	79.7	75.7
定期存款		186.0	330.2
現金及銀行結存		92.0	71.7
		<hr/>	<hr/>
		494.7	487.6
列為待售之一出售集團之資產	廿四	249.4	249.4
		<hr/>	<hr/>
流動總資產		744.1	737.0
流動負債			
應付賬項及費用	廿五、廿六	(100.9)	(93.5)
應付稅項		(3.7)	(4.0)
付息之銀行債項	廿七	—	(197.0)
已收訂金	廿四	(221.3)	(221.3)
		<hr/>	<hr/>
		(325.9)	(515.8)
與列為待售之一出售集團之資產 直接關連之負債	廿四	(98.9)	(98.9)
		<hr/>	<hr/>
流動總負債		(424.8)	(614.7)
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		319.3	122.3
		<hr/>	<hr/>
扣除流動負債後總資產		5,037.3	5,383.8
		<hr/>	<hr/>

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		5,037.3	5,383.8
非流動負債			
附息之銀行債項	廿七	(214.6)	(50.0)
遞延稅項負債	廿八	(6.9)	(11.0)
非流動總負債		<u>(221.5)</u>	<u>(61.0)</u>
資產淨值		<u>4,815.8</u>	<u>5,322.8</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	廿九	101.9	101.9
儲備	三十(a)	4,693.3	5,179.9
擬派末期股息	十三	20.4	40.8
少數股東權益		<u>4,815.6</u>	<u>5,322.6</u>
		<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
股本總值		<u>4,815.8</u>	<u>5,322.8</u>

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

綜合資本變動表
截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	母公司股份持有人應佔														
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	可換取債券 之股本部分 港幣百萬元	上市 聯營公司	股份 認購權儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	平穩儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元
	72.1	522.1	6.1	14.0	689.6	693.8	16.8	14.8	1,219.8	21.6	3,270.7	0.2	3,270.9		
可供出售投資公平值之變動	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	-	-	(0.9)	-	-	-	(0.9)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	38.0	-	-	38.0	-	-	-	38.0
應佔上市聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(7.9)	-	17.3	9.4	-	-	-	9.4
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	-	(0.9)	55.3	-	-	46.5	-	-	-	46.5
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,413.8	-	1,413.8	-	-	-	1,413.8
年內收支總額	-	-	-	-	-	-	(0.9)	55.3	1,413.8	-	1,460.3	-	-	-	1,460.3
發行新股以償付股份交換	3.4	122.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126.0
根據公開發售發行新股	26.4	528.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554.6
因行使股份認購權而發行新股	-	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
因行使認股權證而發行新股	-	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3
股份發行支出	-	(1.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.0)
因規作出售上市聯營公司權益而釋出	-	-	(1.7)	(0.5)	-	(30.2)	-	(0.3)	-	-	(32.7)	-	-	-	(32.7)
因行使上市聯營公司認股權證而釋出	-	-	-	-	-	-	(23.8)	-	-	-	(23.8)	-	-	-	(23.8)
宣派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.6)	-	-	-	(21.6)
以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	2.4	-	-	-	-	-	-	2.4	-	-	-	2.4
應佔上市聯營公司	-	-	(4.4)	5.3	-	-	-	-	-	-	0.9	-	-	-	0.9
二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.6)	-	(13.6)	-	-	-	(13.6)
撥派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.8)	40.8	-	-	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日	101.9	1,172.3	-	21.2	689.6	663.6	(7.9)	69.8	2,579.2	40.8	5,322.6	0.2	5,322.8	0.2	5,322.8

附註	母公司股份持有人應佔												
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	認購權儲備 港幣百萬元	股份 特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	平衝儲備 港幣百萬元	兌匯 保留盈餘 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數 股本總值 港幣百萬元
於二零零八年一月一日	101.9	1,172.3	21.2	689.6	663.6	(7.9)	(7.9)	69.8	2,579.2	40.8	5,322.6	0.2	5,322.8
可供出售投資公平值之變動	-	-	-	-	-	(0.8)	-	-	-	-	(0.8)	-	(0.8)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	39.7	-	-	39.7	-	39.7
應佔上市聯營公司	-	-	-	-	-	(0.3)	(51.2)	19.0	-	-	(32.5)	-	(32.5)
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	(1.1)	(51.2)	58.7	-	-	6.4	-	6.4
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(468.8)	-	(468.8)	-	(468.8)
年內收支總額	-	-	-	-	-	(1.1)	(51.2)	58.7	(468.8)	-	(462.4)	-	(462.4)
因行使認股權證而發行新股	-	1.3	-	-	-	-	-	-	-	-	1.3	-	1.3
贖回時釋出	-	-	-	-	-	7.9	-	-	-	-	7.9	-	7.9
宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.8)	(40.8)	-	(40.8)
以股份結算股份認購權之安排	-	-	1.4	-	-	-	-	-	-	-	1.4	-	1.4
應佔上市聯營公司	-	-	3.9	-	-	-	-	-	-	-	3.9	-	3.9
二零零八年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.3)	-	(18.3)	-	(18.3)
擬派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.4)	20.4	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日	101.9	1,173.6	26.5	689.6	663.6	(1.1)	(59.1)	128.5	2,071.7	20.4	4,815.6	0.2	4,815.8

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
經營業務之現金流入/(流出)淨額	卅二(a)	(17.1)	32.3
投資活動之現金流量			
收購上市聯營公司額外權益		(4.8)	(107.6)
出售附屬公司	卅二(d)	—	50.0
購入可供出售投資		(11.7)	—
購入按公平值計入損益之金融資產		(129.7)	—
出售可供出售投資所得收益		34.4	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得收益		31.8	—
應收貸款減額		3.3	5.1
購入物業、廠房及設備項目		(0.3)	(0.9)
墊款予聯營公司		(7.9)	(11.8)
已收利息		5.9	10.0
已收上市及非上市投資股息		63.7	91.0
投資活動之現金流入/(流出)淨額		(15.3)	35.8
融資活動之現金流量			
發行股份所得收益		—	554.6
行使認股權證所得收益		1.3	0.3
行使股份認購權所得收益		—	0.1
股份發行支出		—	(1.0)
提取新貸款		23.0	—
償還銀行貸款及其他貸款		(55.4)	(11.7)
償還承兌票據		—	(300.0)
支付借貸成本		(0.3)	—
已付利息		(4.8)	(20.4)
已付股息		(59.1)	(35.2)
融資活動之現金流入/(流出)淨額		(95.3)	186.7
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額		(127.7)	254.8
年始之現金及現金等值項目		401.9	146.3
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3.8	0.8
年終之現金及現金等值項目		278.0	401.9
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		92.0	71.7
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		186.0	330.2
		278.0	401.9

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	卅一	3,571.1	3,631.3
流動資產			
按金及預付款項		0.3	0.9
流動負債			
應付賬項及費用		(2.0)	(2.4)
流動負債淨額		<u>(1.7)</u>	<u>(1.5)</u>
資產淨值		<u>3,569.4</u>	<u>3,629.8</u>
股本			
已發行股本	廿九	101.9	101.9
儲備	三十(b)	3,447.1	3,487.1
擬派末期股息	十三	20.4	40.8
股本總值		<u>3,569.4</u>	<u>3,629.8</u>

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

賬目附註

二零零八年十二月三十一日

一、公司資料

於年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關之業務，以及其他投資。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」），其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

二、編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產按公平值計算則除外。誠如賬目附註二.四(g)所詳述，列為待售之一出售集團乃按其賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。本財務報表乃以港元幣值（「港幣」）為單位，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及集團內公司間結存已於綜合賬目內全數對銷。

少數股東權益乃指非由本集團持有之外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之權益。

二.二 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下香港財務報告準則之新增詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 及香港財務報告準則第7號 金融工具： 披露－重新分類金融資產之修訂
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
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
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－界定福利資產之限額、 最低資金要求及其互動關係

採納上述該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響。

二.三 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務 報告準則 及香港會計準則第27號 綜合及 獨立財務報表－於一間附屬公司、共同控權 實體或聯營公司的投資成本之修訂 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號 以股份支付 －生效條件及註銷之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	商業合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露 －改進有關金融工具披露之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分類 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	債項成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²

香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號 金融工具：呈列及 香港會計準則第1號 財務報表呈列—可認沽金融工具及 清盤時產生的責任之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 —合資格對沖項目之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號 重新評估連結衍生工具及香港會計準則 第39號 金融工具：確認及計量—連結衍生 工具之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	於海外業務的投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	轉讓客戶資產 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進*，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則之有關修訂均各自設有過渡性條文。

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效

* 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致須作新增或經修訂之披露及財務報表之呈列，以及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之改變，惟採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

二.四 主要會計政策摘要

(a) 商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指業務合併成本超逾收購日期集團於所收購被收購方之可辨認資產及所承擔負債及或然負債之公平淨值之權益。

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，初步按成本，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就聯營公司而言，商譽乃列入有關賬面值中，而非於綜合資產負債表內列為獨立可辨認資產。

商譽之賬面值乃每年進行減值評估，或如發生事件或情況改變，顯示賬面值可能減值，則更頻密地進行減值評估。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。

就減值測試而言，在業務合併中收購之商譽乃由收購日期起分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位或組別現金產生單位，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或組別單位。

減值按評估商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(組別現金產生單位)之部分，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售業務之盈虧時，與出售業務有關之商譽乃列入業務之賬面值。在該等情況下出售之商譽，乃按出售業務及保留之現金產生單位部分之相對價值計算。

(b) 超逾業務合併成本之剩額

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超逾收購附屬公司及聯營公司之成本之任何部分，在經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超逾聯營公司之部分乃於收購投資之期間內列入本集團應佔聯營公司之盈虧內。

(c) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績(指已收取及應收之股息而言)已計入本公司之收益表內。本公司於附屬公司權益乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中可行使顯著影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損乃以本集團於聯營公司之權益為限予以對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產已減值則除外。因收購聯營公司所產生之商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

如本集團於聯營公司所佔之股本權益，由於該聯營公司發行額外股份而導致其權益被攤薄(即為「視作出售」)時，因視作出售而產生之任何盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於本集團之綜合收益表內處理。

(e) 非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業、商譽及列為待售之一出售集團除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現

至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表中與經減值資產功能一致之該等支出類別內扣除，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

(f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

(g) 列為待售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值將主要透過一項銷售交易而非透過持續使用收回，該等非流動資產及出售集團乃列為待售。倘屬此情況，資產或出售組別應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售該等資產或出售集團之一般及慣常條款，且極有可能將其出售。

列為待售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。

(h) 持作未來發展物業

持作未來發展物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

(i) 債項成本

興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按本集團外債息率之加權平均數及(於適用者)按特定發展項目有關之債項之利息計算。

(j) 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項及可供出售金融資產(如適用)。金融資產於初始確認時，乃以公平值加(倘投資並非按公平值計入損益時)直接應佔交易成本計算。

當本集團於首次成為訂約方時，本集團評估合約是否包含附帶內在衍生工具，並於分析顯示附帶內在衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險關係密切時，評估附帶內在衍生工具是否需要與主合約分開。倘合約條款出現變動導致合約項下所需之現金流量大幅變動時方進行重新評估。

本集團於初始確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及於初始確認時如此指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途。衍生工具(包括已分開之附帶內在衍生工具)亦分類為持作買賣用途，除非獲指

定為有效對沖工具或財務擔保合約。該等金融資產之盈虧乃於收益表內確認。於收益表內確認之公平淨值盈虧並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

金融資產可能於達到以下標準時於初始確認時如此指定為按公平值計入損益：(i)指定撤銷或大幅減少按不同基準計算資產或確認其盈虧而產生之不一致處理方法；(ii)根據列明之風險管理策略，資產屬一組受管理而其表現乃按公平值評估之金融資產之一部分；或(iii)金融資產內含需要分開記錄之附帶在內衍生工具。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項撤銷確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為於指定為可供出售或無分類為任何其他兩種類別之非衍生金融資產。於初始確認時，可供出售金融資產乃按公平值計算，盈虧確認為股本之獨立部分，直至投資撤銷確認或直至投資釐定為需要減值，在此情況下，則先前於股本內報告之累積收益或虧損乃計入收益表內。所賺取之股息乃呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策於收益表內確認為「其他收入」。該等投資減值產生之虧損乃於收益表內確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並從可供出售投資重估儲備中轉撥。

當由於(i)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(ii)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本證券之公平值便不能可靠地計算，該等證券將按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易及參考大致上相同之另一工具之現行市價。

(k) 金融資產之減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產需要作出減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。減值虧損數額乃於收益表內確認。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

就業務往來客戶應收賬項而言，當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難，及科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響)顯示本集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用備抵賬目減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時撤銷確認。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價之股本工具(因公平值不能可靠計算而非以公平值列賬)已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量以類似金融資產之現行市場回報率折現之現值間之差額計算。有關該等資產之減值虧損不予以撥回。

可供出售金融資產

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於收益表內確認之任何減值虧損後，乃由股本撥入收益表。

倘可供出售投資之公平值重大或長期下降至低於其成本或有其他客觀跡象表明減值出現，會就可供出售投資作出減值撥備。釐定「重大」或「長期」需要運用判斷。此外，本集團評估其他因素，例如股價之波幅。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過收益表撥回。

(l) 撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項現金結算期權或類似條文)之形式，則本集團之持續參與僅限於本集團可能購回之已轉讓資產之數額，倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項現金結算期權或類似條文)，則以公平值計算除外，而本集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

(m) 按攤銷成本計算之金融負債(包括付息之銀行債項)

金融負債包括應付賬項、付息之銀行債項以及已收訂金，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。相關利息支出則於收益表之「融資成本」內確認。

收益及虧損於負債撤銷確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

(n) 可換股債券

聯營公司之可換股債券中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在聯營公司之資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按以攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權，經扣除交易成本後撥入及於聯營公司之股東權益內確認而本集團在此應佔之份額則計入其股東權益中。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。可換股債券之交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例，於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。

(o) 撤銷已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(p) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

(q) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備，乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般於其產生期間於收益表內扣除。倘若可明顯地證明因該等支出可導致預期使用一項物業、廠房及設備所得之未來經濟利益會有所增長，而該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為替代。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

有租期物業	按剩餘租賃年期及2.5%之較短者
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈虧為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

(r) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，而倘為半製成品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時預期所需之額外成本計算。

(s) 建築工程合約

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接工資及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃參考有關合約之建築師核實之工程確認。建築盈利總額乃於有關合約已完成按完成法百分率計算之不少於50%時確認。當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作應收合約客戶款項處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作應付合約客戶款項處理。

(t) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (iv) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百份率（詳情見上述賬目附註二.四(s)項）確認；
- (v) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (vi) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (vii) 出售按公平值計入損益之上市投資之收益/虧損，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
- (viii) 諮詢及管理費，乃於提供該等服務之期間確認。

(u) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債按於結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度

內之加權平均滙率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入兌滙平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

於綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之滙率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均滙率換算為港幣。

(v) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及以往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從商譽或初始確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉及動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估及在可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產被變現或負債被清還時）預期之適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率（及稅務法例）計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(w) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將出租資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法於收益表內扣除。

經營租賃下之土地租賃預付款初步按成本值列賬，其後則於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

(x) 僱員福利

股份形式之付款之交易

本公司執行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員（包括董事）以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價（「股份結算交易」）。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授予該股份日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以畢蘇期權定價模式釐定。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司股份之價格關連之條件（「市況」）（如適用）。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期（「生效日期」）為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計支出之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認支出，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之支出須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認支出。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認支出。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授予但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關股份結算獎勵之過渡性條文，並已僅對於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未生效及該等於二零零五年一月一日或之後授出之股份結算獎勵應用香港財務報告準則第2號。

僱員退休計劃

本集團遵從強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃（「強積金計劃」）予合資格參予強積金計劃之僱員。供款乃按僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款（不包括本集團之僱主自願性供款）於作強積金計劃供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某個百分率作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表內扣除。

(y) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團之人士；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合資公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

(z) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為集團現金管理涉及之一部份。

(aa) 股息

董事建議派發之末期股息乃分類為資產負債表內股本部份之保留盈利之獨立分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

中期股息乃可同時建議及宣派，原因為本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

三、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債於報告日期之申報金額之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

(a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

(b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零零八年十二月三十一日計入聯營公司權益之商譽之賬面值為港幣289,200,000元(二零零七年：港幣284,300,000元)。進一步詳情載於賬目附註十八內。

遞延稅項資產

所有未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以應課稅盈利可用作抵扣可動用之虧損為限。管理層須根據未來應課稅盈利之可能時間及數額連同未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認之遞延稅項資產金額。於二零零八年十二月三十一日，於香港及美國產生之稅項虧損金額分別為港幣781,500,000元（二零零七年：港幣760,100,000元）及港幣212,800,000元（二零零七年：港幣212,900,000元），其中並無確認遞延稅項資產。進一步詳情載於賬目附註廿八內。

建築工程合約之結果

本集團釐定建築工程合約之結果能否作出可靠估計。此需要參考經建築師證明之工程持續估計合約總收入和成本及完成階段，並評估日後經濟流入本集團之可能性。於年度內，對數項建築工程合約之結果作出修訂，因此導致於收益表內確認港幣6,200,000元（二零零七年：港幣7,600,000元）建築工程毛利。

對以股份結算交易之公平值之計算

本公司執行股份認購權計劃，據此，本集團之僱員（包括董事）以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。

四、分類資料

分類資料乃按本集團之業務分類為主要呈報基準。於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。由於本集團逾90%收入乃源自香港之客戶，而逾90%資產乃位於香港，因此並無呈列地域分類之資料。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店擁有/經營*及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供財務服務。

* 本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（「富豪集團」）擁有及經營其於香港之酒店，直至出售該等酒店物業予富豪產業信託（「富豪產業信託」）以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，富豪集團繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。自始富豪產業信託成為富豪之聯營公司。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

業 務 分 類

以下為本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集 團

	物業發展及投資		建築及與樓宇相關之業務		酒店擁有/經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	17.1	85.5	263.0	249.5	-	-	(0.1)	(0.5)	-	-	-	-	280.0	334.5
分類間之銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	17.1	85.5	263.0	249.5	-	-	(0.1)	(0.5)	-	-	-	-	280.0	334.5
分類業績	(9.6)	100.9	6.1	25.9	-	-	(67.6)	126.1	1.5	1.5	-	-	(69.6)	254.4
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													3.3	9.2
未能劃分之非業務及企業支出													(29.4)	(106.0)
經營業務盈利/(虧損)													(95.7)	157.6
融資成本													(5.0)	(20.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(11.9)	(56.0)	-	(0.3)	(359.5)	1,336.3	-	-	-	-	-	-	(371.4)	1,280.0
除稅前盈利/(虧損)													(472.1)	1,417.2
稅項													3.3	(3.4)
予母公司股份持有人及少數股東權益 分佔前年內盈利/(虧損)													(468.8)	1,413.8
應佔：													(468.8)	1,413.8
母公司股份持有人													-	-
少數股東權益													(468.8)	1,413.8

	物業發展及投資		建築及與樓宇相關之業務		酒店擁有/經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
分類資產	366.8	389.4	83.3	68.8	-	-	335.5	310.3	7.1	10.6	-	-	792.7	779.1
聯營公司權益	643.1	613.6	-	-	3,493.7	3,936.4	-	-	-	-	-	-	4,136.8	4,550.0
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	249.4
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283.2	420.0
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,462.1	5,998.5
分類負債	(7.0)	(4.9)	(91.7)	(85.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.7)	(90.0)
與列為待售之一出售集團之 資產直接關連之負債	(98.9)	(98.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.9)	(98.9)
銀行債項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(448.7)	(486.8)
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(646.3)	(675.7)
其他分類資料：														
折舊	-	-	0.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出	-	-	0.3	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非現金支出	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

五、收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析列載如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	15.6	14.1
待售物業	0.4	0.4
建築及與建築業務相關之收入	253.8	237.2
出售物業之收益	—	70.0
物業管理費用	3.4	3.4
物業發展顧問及項目管理費用	5.8	8.9
出售按公平值計入損益之上市投資之虧損(淨額)*	(0.1)	(0.5)
其他業務，包括物業代理服務	1.1	1.0
	280.0	334.5
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	2.8	5.1
應收貸款	1.7	3.0
其他	1.0	—
股息收入：		
上市投資	1.8	1.3
非上市投資	—	0.2
贖回可供出售投資之收益	9.0	—
出售附屬公司之收益(附註卅二(d))	—	23.2
其他	0.2	1.1
	16.5	33.9

* 於過往年度，本集團出售按公平值計入損益之上市投資之收益乃納入「收入」內，而相關之銷售成本則計入「銷售成本」內。依照董事會之意見，於本年度，本集團改為採納更適當地只將出售按公平值計入損益之上市投資所得盈利/虧損納入「收入」內之呈列方式。為符合本年度之呈列方式，於上年度之收入及銷售成本同時減少相等數額港幣19,200,000元，而毛利則維持不變。

六、其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下項目：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
視作出售於上市聯營公司權益之虧損	—	76.8
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	2.2	—
	<u>2.2</u>	<u>—</u>

七、除稅前盈利/(虧損)

本集團除稅前盈利/(虧損)已扣除：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	—	32.7
出售存貨及提供服務之成本	18.8	24.0
折舊	1.4	1.5
減：納入建築工程合約成本內之折舊	(0.2)	(0.1)
	<u>1.2</u>	<u>1.4</u>
僱員福利支出*(包括附註九所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及福利	47.3	41.5
以股份結算股份認購權之支出	1.4	2.4
僱員退休計劃供款	2.6	2.2
	<u>51.3</u>	<u>46.1</u>
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(30.0)	(27.9)
僱員退休計劃供款	(1.5)	(1.3)
	<u>19.8</u>	<u>16.9</u>

* 其中為數港幣5,500,000元(二零零七年：港幣2,800,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)		
—持作買賣用途	(3.5)	0.1
—於初始確認時如此指定	(73.4)	126.5
	<u>(76.9)</u>	<u>126.6</u>
核數師酬金	1.4	1.3
物業、廠房及設備項目之撇除	—	0.4
應收賬項之減值	—	0.2
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物	2.3	2.3
廠房及機器	2.8	2.4
	<u>5.1</u>	<u>4.7</u>
減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出：		
土地及建築物	(0.5)	(0.5)
廠房及機器	(2.8)	(2.4)
	<u>1.8</u>	<u>1.8</u>
並已計入：		
因上市聯營公司出售附屬公司而釋出未變現盈利	—	21.5
租金收入總額	16.0	14.5
減：支出	(3.0)	(2.8)
	<u>13.0</u>	<u>11.7</u>

八、融資成本

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
利息支出有關：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	4.8	11.6
須於五年內全數償還之其他貸款及承兌票據	—	8.8
	<u>4.8</u>	<u>20.4</u>
其他貸款成本	0.2	—
	<u>0.2</u>	<u>—</u>
融資成本總額	<u>5.0</u>	<u>20.4</u>

九、董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露於年度內之董事酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
袍金	1.2	1.1
其他酬金：		
薪金及其他津貼	6.2	5.3
按業績表現計算/非固定之花紅	1.0	1.3
以股份結算股份認購權之支出	1.3	2.2
僱員退休計劃之供款	0.6	0.5
	<u>10.3</u>	<u>10.4</u>

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
梁寶榮先生，GBS，JP*	0.13	—
伍兆燦先生	0.15	0.15
石禮謙先生，SBS，JP	0.15	0.15
黃之強先生	0.20	0.20
	<u>0.63</u>	<u>0.50</u>

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

* 於二零零八年二月十三日獲委任

(b) 執行董事及一非執行董事

	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績	以股份	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
			表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元	結算股份 認購權之支出 港幣百萬元		
二零零八年						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.35	0.39	0.78	0.24	3.86
范統先生	0.10	0.92	0.17	0.13	0.09	1.41
羅俊圖先生	0.10	0.84	0.14	0.13	0.08	1.29
羅寶文小姐	0.10	0.13	0.02	0.07	0.01	0.33
吳季楷先生	0.10	0.68	0.09	0.13	0.04	1.04
黃寶文先生	0.10	1.24	0.21	0.07	0.09	1.71
	<u>0.60</u>	<u>6.16</u>	<u>1.02</u>	<u>1.31</u>	<u>0.55</u>	<u>9.64</u>
二零零七年						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.12	0.46	1.28	0.21	4.17
范統先生	0.10	0.82	0.25	0.23	0.08	1.48
羅俊圖先生	0.10	0.64	0.27	0.23	0.05	1.29
羅寶文小姐	0.10	0.11	0.03	0.12	0.01	0.37
吳季楷先生	0.10	0.50	0.13	0.23	0.04	1.00
黃寶文先生	0.10	1.09	0.21	0.12	0.08	1.60
	<u>0.60</u>	<u>5.28</u>	<u>1.35</u>	<u>2.21</u>	<u>0.47</u>	<u>9.91</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士*	—	—	—	—	—	—
	<u>0.60</u>	<u>5.28</u>	<u>1.35</u>	<u>2.21</u>	<u>0.47</u>	<u>9.91</u>

* 於二零零七年一月十一日辭任非執行董事，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度內收取董事袍金港幣2,740元。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣630,000元(二零零七年：港幣500,000元)。

於年度內，並無與上述董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

十、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括四名(二零零七年：四名)董事，其酬金詳情已於賬目附註九內披露。其餘一名(二零零七年：一名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	1.0	0.9
按業績表現計算/非固定之花紅	0.1	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	1.2	1.1
	1.2	1.1

其餘一名(二零零七年：一名)人士之酬金介乎下列範圍：

港幣	二零零八年	二零零七年
	人數	人數
1,000,001元 — 1,500,000元	1	1
	1	1

十一、稅項

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	0.8	1.1
遞延稅項支出/(收入) (附註廿八)	(4.1)	2.3
年度內之稅項總支出/(抵免)	<u>(3.3)</u>	<u>3.4</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。較低之香港利得稅率乃於二零零八年/二零零九年之課稅年度生效，故該稅率適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源於香港之估計應課稅盈利。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在司法權區個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

適用於按本公司及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利/(虧損)之稅項支出/(抵免)與按實際稅率計算之稅項支出/(抵免)之對賬如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	<u>(472.1)</u>	<u>1,417.2</u>
按香港法定稅率16.5%		
(二零零七年：17.5%) 計算之稅項	(77.9)	248.0
稅率減少對年初遞延稅項之影響	(0.6)	—
聯營公司應佔盈虧	61.3	(224.0)
毋須課稅收入	(4.6)	(39.2)
不可用作扣稅之支出	15.0	18.3
過往期間動用之稅項虧損	(1.3)	(3.0)
於年度內並未確認之稅項虧損	4.8	3.0
其他	—	0.3
按本集團實際稅率0.7%		
(二零零七年：0.2%) 計算之稅項支出/(抵免)	<u>(3.3)</u>	<u>3.4</u>

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣300,000元(二零零七年：港幣7,700,000元)已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

十二、母公司股份持有人應佔盈利/(虧損)

於截至二零零八年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合盈利/(虧損)包括一項虧損為數港幣4,000,000元(二零零七年：港幣3,900,000元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(賬目附註三十(b))。

十三、股息

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣1.8仙 (經就股份合併(附註十四及廿九)作調整) (二零零七年：港幣1.8仙(經調整))	18.3	13.6
擬派末期 — 每股普通股港幣2.0仙 (二零零七年：港幣4.0仙(經就股份合併作調整))	20.4	40.8
	<u>38.7</u>	<u>54.4</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准，方可作實。

十四、母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

(a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

每股普通股之基本盈利/(虧損)，乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣468,800,000元(二零零七年：盈利港幣1,413,800,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,019,200,000股(經就於二零零八年十月二十三日生效之合併本公司普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股(「股份合併」))之影響作調整)(二零零七年：普通股849,000,000股(經就股份合併作調整))計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄虧損，乃由於年度內尚未行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，以及尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權之認購價，分別較本公司及富豪之普通股之平均市價為高，故該等認購權均不會對每股普通股基本虧損構成攤薄影響。此外，於年度內轉換尚未轉換之富豪可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄虧損之計算內。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利，並經就假設於該年初，富豪集團所有尚未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)被悉數轉換為富豪普通股、所有富豪可換股優先股被悉數轉換為富豪普通股，以及所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致(i)本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣75,400,000元；及(ii)富豪可換股優先股港幣1,400,000元之股息收入作出調整後而計算。計算所用之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之該年度內已發行普通股之加權平均數(經就股份合併作調整)，加上假設(i)於該年初，所有尚未行使之本公司股份認購權獲悉數行使以認購本公司普通股；及(ii)於發行日期，所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購本公司普通股，並按無代價而予以發行之普通股之加權平均數13,500,000股(經就股份合併作調整)之總和。由於該年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

十五、物業、廠房及設備

	集團			
	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零零八年十二月三十一日				
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：				
成本	1.1	10.3	1.4	12.8
累積折舊	(0.3)	(8.7)	(0.8)	(9.8)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>
於二零零八年一月一日，				
已扣除累積折舊	0.8	1.6	0.6	3.0
增置	—	0.3	—	0.3
出售/撤銷	—	—	(0.3)	(0.3)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.3	0.3
年內折舊撥備	(0.1)	(1.1)	(0.2)	(1.4)
於二零零八年十二月三十一日，	<u>0.7</u>	<u>0.8</u>	<u>0.4</u>	<u>1.9</u>
於二零零八年十二月三十一日：				
成本	1.1	10.6	1.1	12.8
累積折舊	(0.4)	(9.8)	(0.7)	(10.9)
賬面淨值	<u>0.7</u>	<u>0.8</u>	<u>0.4</u>	<u>1.9</u>

	集團			
	租賃物業	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備	汽車	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零零七年十二月三十一日				
於二零零七年一月一日：				
成本	1.1	9.9	1.4	12.4
累積折舊	(0.3)	(7.4)	(0.7)	(8.4)
	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
於二零零七年一月一日，				
已扣除累積折舊	0.8	2.5	0.7	4.0
增置	—	0.4	0.5	0.9
出售/撤銷	—	—	(0.5)	(0.5)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.1	0.1
年內折舊撥備	—	(1.3)	(0.2)	(1.5)
	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>
於二零零七年十二月三十一日，				
已扣除累積折舊	0.8	1.6	0.6	3.0
	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>
於二零零七年十二月三十一日：				
成本	1.1	10.3	1.4	12.8
累積折舊	(0.3)	(8.7)	(0.8)	(9.8)
	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>

該等租賃物業以中期租賃持有及位於香港。

十六、投資物業

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	380.3	350.3
公平值調整之收益/(虧損)	(22.0)	30.0
	<u>380.3</u>	<u>380.3</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>358.3</u>	<u>380.3</u>

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租約年期持有：

	港幣百萬元
長期租約	358.2
中期租約	0.1
	<u>358.3</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準重估為港幣358,300,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註卅六(a)內。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣358,000,000元(二零零七年：港幣380,000,000元)之投資物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

十七、持作未來發展物業

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於香港中期租賃土地之成本值：		
於一月一日	—	26.7
出售附屬公司(附註卅二(d))	—	(26.7)
	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

十八、聯營公司權益

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產淨值	3,452.2	3,878.6
因收購產生之商譽	289.2	284.3
	<u>3,741.4</u>	<u>4,162.9</u>
予聯營公司貸款	156.0	156.0
應收聯營公司款項	239.5	234.2
應付一聯營公司款項	(0.1)	(2.7)
	<u>4,136.8</u>	<u>4,550.4</u>
減：減值撥備	—	(0.4)
	<u>4,136.8</u>	<u>4,550.0</u>
應佔上市聯營公司之資產淨值	<u>3,204.6</u>	<u>3,654.7</u>
於香港上市聯營公司之市值	<u>1,025.7</u>	<u>3,044.3</u>

商譽

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日之成本及賬面值	284.3	54.0
收購上市聯營公司額外權益	4.9	230.3
	<u>289.2</u>	<u>284.3</u>
於十二月三十一日之成本及賬面值	<u>289.2</u>	<u>284.3</u>

予聯營公司貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

應收/應付聯營公司款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

董事會認為，予聯營公司貸款及應收聯營公司款項被視為於聯營公司之類似股本投資。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	註冊成立地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益		主要業務
			百分率		
			二零零八年	二零零七年	
富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」） ⁽¹⁾⁽ⁱ⁾	百慕達	普通股每股面值 港幣0.10元 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	47.0	45.2	投資控股
		優先股每股面值 10美元	— ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	20.5	
Hang Fok Properties Limited （「Hang Fok」） ⁽²⁾	英屬 維爾京群島	普通股每股面值 1美元	50.0	50.0	投資控股
達展發展有限公司*	香港	普通股每股面值 港幣1元	30.0	30.0	物業發展

* 賬目審核非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員事務所負責。

(1) (i) 富豪集團乃從事酒店經營及管理、物業投資及其他投資等業務活動。富豪集團出售其酒店物業予富豪產業信託以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。自始富豪產業信託成為富豪之聯營公司。富豪之普通股乃於聯交所上市。

(ii) 根據富豪股東在富豪於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，合併富豪股本中之普通股（基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股）已獲批准，並隨後於二零零八年十月二十三日生效。

(iii) 優先股已於期滿時由富豪於年度內全數贖回。

(2) Hang Fok之主要資產為其於兩間在中華人民共和國（「中國」）北京成立並在中國北京從事一物業發展項目之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司各自之59%股權。

依董事會之意見，上表所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事會認為如若詳列其他聯營公司之資料，則令致資料過於冗長。所有聯營公司均由本公司間接持有。

有關本集團聯營公司之概述財務資料已摘錄自彼等之經審核綜合財務報表及/或管理賬目，概述如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產	11,551.4	12,465.8
負債	6,740.4	6,558.5
收入	1,511.8	1,780.8
盈利/(虧損)	(832.6)	2,844.4

十九、可供出售投資

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市投資，按公平值：		
其他地方	—	9.9
非上市投資，按公平值	3.2	0.1
	<u>3.2</u>	<u>10.0</u>

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售投資之虧損總額為港幣800,000元（二零零七年：港幣900,000元）。

上年度之上市投資之公平值乃根據所報市價計算。非上市投資之公平值則根據經參考相關證券之最新買賣價計算之投資之資產淨值計算。董事會相信，估值法產生之估計公平值（記錄於綜合資產負債表）及公平值之有關變動（記錄於綜合股本）屬合理，且為於結算日最恰當之價值。

二十、應收貸款

該結存指本集團授予購買集團物業單位人士之長期按揭貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按十五至二十年分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

廿一、按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產：		
於香港之上市股本投資，按市值	75.6	135.0
非上市債務投資，按公平值	135.7	173.5
	<u>211.3</u>	<u>308.5</u>
流動資產：		
於香港之上市股本投資，按市值	1.5	0.3
非上市債務投資，按公平值	119.5	—
	<u>121.0</u>	<u>0.3</u>

計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之非流動資產之上市股本投資以及非上市債務投資乃於初始確認時被指定為按公平值計入損益之金融資產，原因為該等投資乃根據既定之風險管理及投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而有關該等投資之資料乃按該基準向本集團之主要管理人員提供。

計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之流動資產之上市股本投資乃列為持作買賣用途。

計入上年度非流動資產之非上市債務投資指於香港一上市公司四海國際集團有限公司（「四海」）之一附屬公司發行本金額為港幣56,000,000元之可換股債券之投資。該等可換股債券於二零零九年到期並可按初步換股價每股港幣0.07元轉換為800,000,000股四海新普通股（「二零零九年可換股債券」）。獲所發行二零零九年可換股債券之同時，本集團授予四海集團若干配售權，可由四海集團於發行日期起計12個月（「禁售期」）內行使，以促使潛在投資

者購買部分或全部本集團持有之二零零九年可換股債券。於禁售期內，有關屆滿日期其後已延長至二零零九年二月十二日，而本集團不得行使換股權，而除上文所述之配售權外，亦不得出售或轉讓二零零九年可換股債券予任何第三方。倘若本集團根據該等配售權出售二零零九年可換股債券或於經促成提出配售要約後本集團選擇保留二零零九年可換股債券，本集團將給予四海分佔配售二零零九年可換股債券所獲得之盈利之70%。

於二零零八年八月，本集團完成與四海集團訂立之協議，出售予四海集團促成之第三方投資者本金額港幣11,000,000元之部分二零零九年可換股債券，代價約為港幣78,600,000元，相等於每股四海股份實際出售價港幣0.50元。根據該協議，本集團亦按相同實際價格每股四海股份港幣0.50元，以代價約港幣29,700,000元，取得四海集團解除本金額港幣7,000,000元之部分餘下二零零九年可換股債券之配售權。本金額港幣45,000,000元之尚未轉換二零零九年可換股債券餘額已於二零零八年十二月三十一日重新分類為流動資產之非上市債務投資。

於結算日後，本集團轉換其持有本金額港幣14,000,000元之部分二零零九年可換股債券為200,000,000股四海新普通股，而其持有本金額港幣31,000,000元之餘下二零零九年可換股債券已於二零零九年三月該等可換股債券到期時被四海集團以現金贖回總額約港幣33,200,000元贖回。

非上市債務投資之公平值已由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價以估值方法作出估計。

於本財務報表獲批准當日，上市股本投資之市值約為港幣59,800,000元，而計入非流動資產之非上市債務投資之公平值約為港幣113,900,000元。

廿二、存貨

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
原料	—	0.1
半製成品	8.8	3.4
製成品	1.2	0.2
	10.0	3.7

廿三、應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣46,100,000元(二零零七年：港幣34,900,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	46.1	35.1
減值	—	(0.2)
	<u>46.1</u>	<u>34.9</u>

賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬限期一般由30至90日。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團賒賬風險並無過分集中。

業務往來客戶應收賬項於結算日之賬齡，根據發票日期之分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
三個月內	45.5	34.2
四至六個月	0.6	0.8
七至十二個月	—	0.1
	<u>46.1</u>	<u>35.1</u>

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日	0.2	—
已確認之減值虧損(附註七)	—	0.2
撇銷為不可收回之金額	(0.2)	—
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u>	<u>0.2</u>

計入上述上年度業務往來客戶應收賬項之減值撥備包括總賬面值為港幣600,000元之個別已減值業務往來客戶應收賬項之撥備。個別已減值之業務往來客戶應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期僅部分結存可予收回。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
逾期未付少於三個月	45.5	33.8
逾期未付四至六個月	0.6	0.7
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>46.1</u>	<u>34.5</u>

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃為與本集團具有良好交易記錄之多名分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

計入該結存乃應收本集團上市聯營公司、該上市聯營公司之一共同控權合資公司及關連公司款項分別港幣9,800,000元(二零零七年：港幣12,800,000元)、港幣700,000元(二零零七年：港幣1,900,000元)及港幣2,600,000元(二零零七年：港幣3,600,000元)，為無抵押及免息，須按與提供予本集團主要客戶類似之賒賬期或應要求時償還。

廿四、列為待售之一出售集團

於過往年度，本集團於Talent Faith Investments Ltd.（「Talent Faith」）之權益乃分類為聯營公司權益，儘管於二零零三年於其股權由50%增加至100%，乃由於本集團於該年訂立協議出售其於Talent Faith之全部股權（「買賣協議」），故對於Talent Faith之控制被視為暫時性，以待買賣協議之結果。

於二零零五年十二月三十一日，買賣協議尚未完成，而於二零零五年採納香港會計準則第27號及香港財務報告準則第5號後，Talent Faith之業績於本集團之綜合財務報表內綜合入賬，而Talent Faith及其附屬公司（「Talent Faith集團」）之資產及負債分別於流動資產及流動負債項下作為列為待售之一出售集團之資產及負債呈報。出售代價已於二零零六年十二月三十一日支付。然而，因本集團控制範圍以外之事情而導致延遲，買賣協議仍有待完成。由於本集團致力維持其出售Talent Faith之計劃，故並無作出重新分類。已收代價為數港幣216,700,000元已計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之「已收訂金」內。

於十二月三十一日列為待售之Talent Faith集團之資產及負債之主要類別如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產		
應收貸款	249.4	249.4
負債		
少數股東貸款	(98.9)	(98.9)

廿五、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣25,600,000元（二零零七年：港幣14,400,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	25.6	14.4

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日。

計入該結存乃應付本集團之上市聯營公司及一同系附屬公司款項分別港幣2,300,000元(二零零七年：無)及港幣1,300,000元(二零零七年：港幣1,200,000元)，為無抵押、免息，且無固定還款期。

廿六、建築工程合約

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
計入應收賬項、按金及		
預付款項之應收合約客戶款項總額	9.2	14.8
計入應付賬項及費用之應付合約客戶款項總額	(37.7)	(34.8)
	(28.5)	(20.0)
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利		
再扣除已確認虧損	1,969.7	1,734.3
減：按工程進度應收之費用	(1,998.2)	(1,754.3)
	(28.5)	(20.0)

於二零零八年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣15,700,000元(二零零七年：港幣13,300,000元)之金額，已計入流動資產之應收賬項、按金及預付款項內。

廿七、附息之銀行債項

	集團					
	二零零八年			二零零七年		
	實際年利率	到期日	港幣百萬元	實際年利率	到期日	港幣百萬元
	(%)			(%)		
即期						
銀行貸款—有抵押	—	—	—	4.4至6.7	二零零八年	197.0
非即期						
銀行貸款—有抵押	1.0至5.2	二零一一年	214.6	4.1至5.4	二零零九年	50.0
			<u>214.6</u>			<u>247.0</u>

集團	
二零零八年	二零零七年
港幣百萬元	港幣百萬元
214.6	247.0

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內或應要求時	—	197.0
於第二年	—	50.0
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	214.6	—
	<u>214.6</u>	<u>247.0</u>

所有附息之銀行債項均以港元為幣值。

本集團銀行債項乃以抵押本集團若干資產作為擔保，詳情載於賬目附註卅四內。

本集團銀行債項之賬面值與其公平值相若。

廿八、遞延稅項

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團遞延稅項負債之變動如下：

	集團			總計 港幣百萬元
	投資物業 之重估 港幣百萬元	加速 稅項折舊 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	
於二零零七年一月一日	14.0	0.7	(6.0)	8.7
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)	5.2	0.7	(3.6)	2.3
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	19.2	1.4	(9.6)	11.0
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)	(4.7)	0.5	0.1	(4.1)
於二零零八年十二月三十一日	14.5	1.9	(9.5)	6.9

此外，於二零零八年十二月三十一日，本集團亦有自香港及美國產生之稅項虧損分別為港幣781,500,000元(二零零七年：港幣760,100,000元)及港幣212,800,000元(二零零七年：港幣212,900,000元)。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於二零零八年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司或聯營公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)，此乃因該等款項若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

廿九、股本及股本溢價

	公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
股份		
法定：		
2,000,000,000股(二零零七年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.01元) 之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000股(二零零七年：4,750,000,000股) 每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
1,019,300,000股(二零零七年：10,187,100,000股) 每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.01元) 之普通股	101.9	101.9
	<u>101.9</u>	<u>101.9</u>
股本溢價		
普通股	<u>1,173.6</u>	<u>1,172.3</u>

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司之股本及股本溢價之變動概況如下：

	附註	法定		已發行並繳足		股本溢價賬
		股份數目	金額	股份數目	金額	港幣百萬元
		百萬位	港幣百萬元	百萬位	港幣百萬元	
普通股						
於二零零七年一月一日		20,000.0	200.0	7,208.5	72.1	522.1
發行新股以償付股份互換	(i)	—	—	336.0	3.4	122.6
根據公開發售發行新股	(ii)	—	—	2,640.7	26.4	528.2
因行使股份認購權而發行新股	(iii)	—	—	0.5	—	0.1
因行使認股權證而發行新股	(iv)	—	—	1.4	—	0.3
股份發行支出		—	—	—	—	(1.0)
於二零零七年十二月三十一日						
及二零零八年一月一日		20,000.0	200.0	10,187.1	101.9	1,172.3
因行使認股權證而發行新股	(v)	—	—	6.3	—	1.3
		20,000.0	200.0	10,193.4	101.9	1,173.6
於股份合併後於二零零八年						
十月二十三日之結存	(vi)	2,000.0	200.0	1,019.3	101.9	1,173.6
於二零零八年十二月三十一日		2,000.0	200.0	1,019.3	101.9	1,173.6

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價賬 港幣百萬元
	股份數目 百萬元	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬元	金額 港幣百萬元	
每股面值港幣0.10元之可換股優先股					
於二零零七年一月一日、 二零零七年及二零零八年 十二月三十一日	4,750.0	475.0	—	—	—
股本總數					
於二零零八年十二月三十一日		675.0		101.9	1,173.6
於二零零七年十二月三十一日		675.0		101.9	1,172.3

附註：

- (i) 於二零零七年七月，336,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，以償付根據股份互換協議向獨立第三方收購四海180,000,000股現有已發行股份之代價港幣126,000,000元（「股份互換」）。
- (ii) 於二零零七年十一月，根據於二零零七年十月二十二日按每持有20股每股面值港幣0.01元之現有普通股可按認購價每股港幣0.21元認購7股每股面值港幣0.01元之新普通股（每接納7股公開發售股份可獲發行3份新紅利認股權證）之基準，向本公司合資格股東（「合資格股東」）公開發售每股面值港幣0.01元之新普通股（「公開發售」），按當時每持有20股現有普通股可認購7股新普通股之基準，按認購價每股港幣0.21元向本公司合資格股東發行2,640,700,000股每股面值港幣0.01元之新普通股。
- (iii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，500,000股每股面值港幣0.01元之新普通股按當時之現行行使價每股港幣0.22元行使本公司相同數目之股份認購權後，已予以發行。
- (iv) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，於本公司之認股權證持有人以現金按當時之現行認購價每股港幣0.21元行使認購權後，合共1,400,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣300,000元（扣除支出前）。
- (v) 於年度內，於本公司之認股權證持有人以現金按當時之現行認購價每股港幣0.21元行使認購權後，合共6,300,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣1,300,000元（扣除支出前）。

- (vi) 根據本公司股東在本公司於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，合併本公司股本中之普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股)已獲批准，並隨後於二零零八年十月二十三日生效。

股份認購權

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「股份認購權計劃」)。股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於年度內，本公司根據股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*		就股份合併之影響作出調整前	就股份合併之影響作出調整後及於二零零八年十二月三十一日	股份認購權之生效/行使期限	股份認購權之經調整行使價* 港元 (附註1)
		於二零零八年一月一日	年度內可予行使				
董事							
二零零五年 五月十二日	羅旭瑞先生						
	可予行使：	80,352,000	40,176,000	120,528,000	12,052,800	附註2	1.97
	未可予行使：	120,528,000***	(40,176,000)	80,352,000	8,035,200		
二零零五年 七月二十五日	范統先生						
	可予行使：	8,928,000	4,464,000	13,392,000	1,339,200	附註2	1.97
	未可予行使：	13,392,000	(4,464,000)	8,928,000	892,800		
二零零五年 七月二十五日	羅俊圖先生						
	可予行使：	8,928,000	4,464,000	13,392,000	1,339,200	附註2	1.97
	未可予行使：	13,392,000	(4,464,000)	8,928,000	892,800		
二零零五年 七月二十五日	羅寶文小姐						
	可予行使：	4,464,000	2,232,000	6,696,000	669,600	附註2	1.97
	未可予行使：	6,696,000	(2,232,000)	4,464,000	446,400		

要約日期**	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*				就股份合併之影響作出調整後及於二零零八年十二月三十一日	股份認購權之生效/行使期限	股份認購權之經調整行使價* 港元 (附註1)
		於二零零八年一月一日	年度內可予行使	就股份合併之影響作出調整前 (附註1)	就股份合併之影響作出			
董事								
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生							
	可予行使：	8,370,000	4,464,000	12,834,000	1,283,400	附註2	1.97	
	未可予行使：	13,392,000	(4,464,000)	8,928,000	892,800			
二零零五年七月二十五日	黃寶文先生							
	可予行使：	4,464,000	2,232,000	6,696,000	669,600	附註2	1.97	
	未可予行使：	6,696,000	(2,232,000)	4,464,000	446,400			
其他僱員								
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目							
	可予行使：	7,588,800	3,794,400	11,383,200	1,138,320	附註2	1.97	
	未可予行使：	11,383,200	(3,794,400)	7,588,800	758,880			
總計								
	可予行使：	123,094,800	61,826,400	184,921,200	18,492,120			
	未可予行使	185,479,200	(61,826,400)	123,652,800	12,365,280			

* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。

** 要約日期為本公司提出要約授予股份認購權之日期，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，其乃被視為股份認購權之授予日期。

*** 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。

附註：

- (1) 於年度內，由於股份合併，因悉數行使根據股份認購權計劃授出之308,574,000份當時尚未行使認購權隨附之認購權而須予配發及發行之普通股總數已由308,574,000股每股面值港幣0.01元之普通股調整至30,857,400股每股面值港幣0.10元之普通股，而所有尚未行使認購權之行使價已由每股普通股港幣0.197元調整為每股普通股港幣1.97元，均由二零零八年十月二十三日起生效。

(2) 股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

股份認購權計劃之資料摘要如下：

- (i) 目的： 為本公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法
- (ii) 參與人： 合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v)本集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)上述任何類別之參與人為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象，須獲董事會知會其為合資格人士
- (iii) 股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零八年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： 30,857,400股普通股(約3.03%)

- | | |
|---|---|
| (iv) 股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： | 於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期本公司已發行獲要約普通股之1% |
| (v) 根據認購權認購股份之期限： | 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，惟不可遲於要約日期後之10年內 |
| (vi) 認購權獲行使前須持之最短期限： | 除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限 |
| (vii) 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： | 不適用 |
| (viii) 行使價之釐定基準： | 由董事會釐定(須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值 |
| (ix) 股份認購權計劃之有效期限： | 股份認購權計劃之有效期限於二零零五年六月十六日(採納日期)起生效至二零一五年六月十五日止 |

認股權證

在本公司於二零零七年十一月七日舉行之股東特別大會上，本公司股東正式通過一項普通決議案，批准本公司按合資格股東根據公開發售每接納7股本公司每股面值港幣0.01元之普通股可獲發行3份各自附帶港幣0.21元認購權之認股權證之基準紅利發行認股權證(「認股權證」)。

於二零零七年十一月十三日，已向本公司股東發行附帶總認購權約港幣237,700,000元之認股權證。於發行時，認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿七日當日（即二零零七年十一月十三日）起，直至發行日滿第三個週年日前七天（即二零一零年十一月八日）為止任何時間內，以初步認購價每股面值港幣0.01元之普通股港幣0.21元（可予調整），認購最多約1,131,700,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。由二零零八年十月二十三日起，認股權證之認購價因股份合併而調整至每股面值港幣0.10元之普通股港幣2.10元。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，附帶總認購權約港幣300,000元之認股權證按每股港幣0.21元當時之現行認購價獲行使以認購1,400,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，附帶總認購權約港幣1,300,000元及港幣3,229.38元之認股權證分別按當時之現行認購價每股港幣0.21元獲行使以認購6,300,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股及按經調整認購價每股港幣2.10元獲行使以認購1,537股本公司每股面值港幣0.10元之新普通股。於結算日，本公司有附帶總認購權約港幣236,100,000元之認股權證仍然尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，在本公司目前之股本結構下，將導致額外發行112,400,000股每股面值港幣0.10元之普通股及股本溢價港幣224,800,000元（扣除發行開支前）。

三十、儲備

(a) 集團

本集團儲備金額及於本年度及上年度及當中之變動乃列載於財務報表第61至第62頁之綜合資本變動表內。

特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

(b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零七年一月一日		522.1	1,742.7	4.6	623.4	2,892.8
發行新股以償付股份互換	廿九(i)	122.6	—	—	—	122.6
根據公開發售發行新股	廿九(ii)	528.2	—	—	—	528.2
因行使股份認購權						
而發行新股	廿九(iii)	0.1	—	—	—	0.1
因行使認股權證而發行新股	廿九(iv)	0.3	—	—	—	0.3
股份發行支出		(1.0)	—	—	—	(1.0)
以股份結算股份認購權						
之安排	廿九	—	—	2.4	—	2.4
年內虧損		—	—	—	(3.9)	(3.9)
二零零七年中期股息	十三	—	—	—	(13.6)	(13.6)
擬派二零零七年末期股息	十三	—	—	—	(40.8)	(40.8)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日		1,172.3	1,742.7	7.0	565.1	3,487.1
因行使認股權證而發行新股	廿九(v)	1.3	—	—	—	1.3
以股份結算股份認購權之安排	廿九	—	—	1.4	—	1.4
年內虧損		—	—	—	(4.0)	(4.0)
二零零八年中期股息	十三	—	—	—	(18.3)	(18.3)
擬派二零零八年末期股息	十三	—	—	—	(20.4)	(20.4)
於二零零八年十二月三十一日		1,173.6	1,742.7	8.4	522.4	3,447.1

繳入盈餘指由(i)於一九九三年之集團重組以備分拆本公司股份上市時，原先為根據重組計劃而發行之本公司股份之面值與在收購日附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年進行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘乃可分派予股東。

誠如賬目附註二.四(x)股份形式之付款之交易之會計政策所進一步闡釋，股份認購權儲備包括已授出及尚未行使之股份認購權之公平值。該金額將於有關認購權獲行使時撥入股本溢價賬，或於有關認購權到期或於生效後被收回時撥入保留盈利。

卅一、附屬公司權益

	公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	209.0	209.0
應收附屬公司款項	3,362.1	3,422.3
	<u>3,571.1</u>	<u>3,631.3</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免利息及毋須於一年內償還。董事會認為，該等款項被視為於附屬公司之類似股本投資。該等應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
303科技有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Bajan Company Limited	香港	港幣2元	100	100	證券投資
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	財務
正宏工程有限公司	香港	港幣16,800,000元	100	100	建築

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
傑昇發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
菲素有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Grand Equity Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及 代理人業務
Hilmark Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Jumbo Pearl Investments Limited (珍盛投資有限公司)	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Leading Technology Holdings Limited	英屬 維爾京群島	100美元	100	100	投資控股
Lendas Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
Linkprofit Limited	香港	港幣1,000元	100	100	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	港幣2元	100	100	機電工程服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業管理
百利保金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	港幣100,000元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	港幣526,506,860元	100	100	投資控股
百利保房地產發展 (上海)有限公司	中華 人民共和國	10,000,000美元	100	100	物業發展 及投資
富珠有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	財務

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
順域發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
深圳創先智能科技 有限公司*	中華 人民共和國	人民幣 20,000,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Sonnix Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資
Sun Joyous Investments Limited (日喜投資有限公司)	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Winart Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

* 該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited及百利保房地產發展(上海)有限公司外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其註冊成立/註冊地點經營。

依董事會之意見，上表所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

卅二、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利/(虧損)與經營業務之現金流入/(流出)淨額之對賬

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	(472.1)	1,417.2
調整於：		
融資成本	5.0	20.4
應佔聯營公司盈虧	371.4	(1,280.0)
利息收入	(5.5)	(8.1)
股息收入	(1.8)	(1.5)
視作出售上市聯營公司權益之虧損	—	76.8
出售附屬公司之收益	—	(23.2)
贖回可供出售投資之收益	(9.0)	—
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	2.2	—
因上市聯營公司出售附屬公司 而釋出未變現盈利	—	(21.5)
折舊	1.2	1.4
物業、廠房及設備項目之撇除	—	0.4
應收賬項之減值	—	0.2
出售物業之盈利	—	(37.1)
投資物業之公平值虧損/(收益)	22.0	(30.0)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)	76.9	(126.6)
出售物業所得淨收益	—	14.0
以股份結算股份認購權之支出	1.4	2.4
	(8.3)	4.8
按公平值計入損益之金融資產之減額/(增額)	(4.7)	18.9
存貨之減額/(增額)	(6.3)	3.2
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(4.2)	8.6
應付賬項及費用之增額/(減額)	7.5	(4.3)
已收訂金之增額	—	1.0
經營業務所得/(所用)之現金	(16.0)	32.2
退回/(已付)香港利得稅	(1.1)	0.1
經營業務之現金流入/(流出)淨額	(17.1)	32.3

(b) 主要非現金交易

- (i) 於上年度，本集團就出售其於一間接持有一待售物業之全資附屬公司之全部股權而應收之部分代價為數港幣56,000,000元，乃由買方集團向本集團發行相同本金額之可換股債券償付。
- (ii) 誠如賬目附註廿九(i)所詳述，於上年度，336,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，以償付有關180,000,000股四海現有已發行股份之股份互換之代價港幣126,000,000元。
- (iii) 於上年度，有關收購由上市聯營公司發行之可換股債券而應付之部分代價為數港幣300,000,000元已以發行承兌票據之方式支付，而承兌票據其後已於該年度內償付。

(c) 受限制之現金及現金等值項目結存

於結算日，本集團之現金及銀行結存中有人民幣值（「人民幣」）為單位之結存為數港幣62,200,000元（二零零七年：港幣58,500,000元）。人民幣未能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理條例規定，可容許本集團透過特許執行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

(d) 出售附屬公司

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
出售之淨資產：		
持作未來發展物業(附註十七)	—	26.7
應收賬項、按金及預付款項	—	0.1
	—	26.8
出售之收益(附註五)	—	23.2
	—	50.0
以下列方式支付：		
現金	—	50.0

卅三、關連交易及關連人士交易

- (a) 除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市最終控股公司：			
管理費	(i)	7.4	6.5
上市聯營公司：			
建築費用總收入	(ii)	68.8	110.6
發展顧問費總收入	(iii)	5.3	8.9
就保安系統及產品及 其他軟件之總收入	(iv)	5.4	3.4
上市聯營公司之一共同 控權合資公司*：			
建築費用總收入	(ii)	0.1	2.0
一關連公司*：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	—	0.1

* 該等關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費包括世紀城市所佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 建築費用收入乃向富豪集團為酒店物業提供維修及保養及建築工程而收取。費用乃商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。
- (iii) 發展顧問費總收入乃就富豪集團營運之酒店物業之房間擴建及其他翻新工程而提供之顧問、監督、建築及設計服務而向富豪集團收取。費用乃按個別工程之估計成本按議定之比率收取。
- (iv) 費用乃就保安系統及產品之添置及維修服務及於富豪集團營運酒店安裝之其他軟件而向富豪集團收取。該等費用就所提供工作之性質及所在地按成本加一差價收取。
- (v) 廣告及推廣費用包括按涉及之總成本為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

(b) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應收聯營公司款項	(i)	249.3	247.0
應收上市聯營公司之一共同 控權合資公司款項	(ii)	0.7	1.9
應收關連公司款項	(ii)	2.6	3.6
應付一同系附屬公司款項	(iii)	(1.3)	(1.2)
應付上市聯營公司款項	(iv)	(2.4)	(2.7)
予聯營公司貸款	(v)	156.0	156.0

附註：

(i) 除已計入賬目附註十八聯營公司權益之港幣239,500,000元(二零零七年：港幣234,200,000元)之款項外，剩餘結存已計入賬目附註廿三應收賬項、按金及預付款項。

(ii) 該等款項已計入賬目附註廿三應收賬項、按金及預付款項。

(iii) 該等款項已計入賬目附註廿五應付賬項及費用。

(iv) 除已計入賬目附註十八聯營公司權益之港幣100,000元(二零零七年：港幣2,700,000元)之款項外，剩餘結存已計入賬目附註廿五應付賬項及費用。

(v) 予聯營公司貸款之詳情載於賬目附註十八內。

(c) 本集團主要管理層之補償：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
短期僱員福利	8.3	7.7
以股份結算股份認購權之支出	1.3	2.2
支付予主要管理層之補償總額	9.6	9.9

董事酬金之進一步詳情已載於賬目附註九內。

上述賬目附註卅三(a)(i)及(v)所載之關連人士交易對本公司構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。根據上市規則第14A章第31(8)、第33(2)及第33(3)(a)條(如適用),有關交易獲豁免相關披露及其他規定,包括(其中包括)獨立股東之批准。

上述賬目附註卅三(a)(ii)至(iv)所載之關連人士交易並不構成本公司之關連交易(定義見上市規則)。

卅四、資產抵押

於結算日,本集團若干投資物業合共賬面值港幣358,000,000元(二零零七年:港幣380,000,000元)及市值為港幣115,700,000元(二零零七年:港幣344,500,000元)於上市聯營公司之若干普通股,已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

卅五、或然負債

於結算日,本公司之或然負債如下:

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
本公司就附屬公司之銀行貸款提供之公司擔保	264.7	247.1

於二零零八年十二月三十一日,授予附屬公司之銀行貸款須由本公司作出擔保,該等銀行貸款已動用約港幣214,700,000元(二零零七年:港幣247,100,000元)。

卅六、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(賬目附註十六),經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3年。租賃條款一般亦規定租客須支付抵押按金,而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零八年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一年內	9.2	9.6
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2.0	5.4
	<u>11.2</u>	<u>15.0</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、地方及機器。辦公室物業及地方租賃經商議達成之租期介乎1至2年，而機器租賃經商議達成之租期介乎1至1.5年。

於二零零八年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一年內	<u>0.2</u>	<u>1.8</u>

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

卅七、按類別劃分之金融工具

於結算日，各類別金融工具之賬面值如下：

二零零八年

金融資產	集團				總計 港幣百萬元
	按公平值計入損益之 金融資產		貸款及 應收賬項	可供出售 金融資產	
	— 於初始 確認時 如此指定 港幣百萬元	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
聯營公司權益(附註十八)	—	—	395.5	—	395.5
可供出售投資	—	—	—	3.2	3.2
按公平值計入損益之金融資產	330.8	1.5	—	—	332.3
應收貸款	—	—	6.5	—	6.5
業務往來客戶應收賬項 (附註廿三)	—	—	46.1	—	46.1
計入應收賬項、 按金及預付款項 之其他金融資產	—	—	24.0	—	24.0
定期存款	—	—	186.0	—	186.0
現金及銀行結存	—	—	92.0	—	92.0
	<u>330.8</u>	<u>1.5</u>	<u>750.1</u>	<u>3.2</u>	<u>1,085.6</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	0.1
業務往來債務人應付賬項(附註廿五)	25.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	24.4
已收訂金	4.6
附息之銀行債項(附註廿七)	214.6
	269.3

二零零七年

集團

金融資產

	按公平值計入損益之 金融資產				
	— 於初始 確認時 如此指定 港幣百萬元	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	可供出售 金融資產 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	—	—	390.2	—	390.2
可供出售投資	—	—	—	10.0	10.0
按公平值計入損益之金融資產	308.5	0.3	—	—	308.8
應收貸款	—	—	9.7	—	9.7
業務往來客戶應收賬項 (附註廿三)	—	—	34.9	—	34.9
計入應收賬項、按金及預付 款項之其他金融資產	—	—	24.8	—	24.8
定期存款	—	—	330.2	—	330.2
現金及銀行結存	—	—	71.7	—	71.7
	308.5	0.3	861.5	10.0	1,180.3

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	2.7
業務往來債務人應付賬項(附註廿五)	14.4
計入應付賬項及費用之其他金融負債	22.5
已收訂金	4.6
附息之銀行及其他債項(附註廿七)	247.0
	<u>291.2</u>

金融資產	公司	
	二零零八年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元	二零零七年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元
應收附屬公司款項(附註卅一)	<u>3,362.1</u>	<u>3,422.3</u>
金融負債	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
計入應付賬項及費用之金融負債	<u>1.5</u>	<u>1.9</u>

卅八、財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具計有銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、直接自其業務產生之業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理推行穩健策略。由於本集團面對該等風險乃維持至最低限度，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團債項之利率及償還條款於賬目附註廿七披露。本集團之政策旨為債項取得獲提供最佳之利率。

下表顯示本集團之除稅前盈利/(虧損) (透過對浮動利率債項之影響) 及本集團之股本對利率之可能合理變動 (而所有其他浮動項目保持不變) 之敏感度。

	集團		
	基點之	除稅前	股本之
	變動	盈利/(虧損)	變動*
		之變動	
		港幣百萬元	港幣百萬元
二零零八年			
港幣	100	2.1	—
二零零七年			
港幣	100	2.5	—

* 不包括保留盈利

信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於綜合資產負債表所列之賬面值。本集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產 (包括現金及現金等值項目、按公平值計入損益之金融資產及可供出售投資) 之信貸風險為因對方違約而產生，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可兼具信譽之第三方進行交易，故毋須持有抵押品。由於本集團業務往來客戶應收賬項之客戶群廣泛分佈於各行各業，本集團並無重大之信貸風險集中。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於賬目附註廿三披露。

流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資額，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於結算日根據合約無折扣付款之償還期限如下：

二零零八年

	集團			
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	三至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	—	—	214.7	214.7
業務往來債務人應付賬項	25.6	—	—	25.6
其他應付賬項	24.4	—	—	24.4
已收訂金	4.6	—	—	4.6
應付一聯營公司款項	0.1	—	—	0.1
	<u>54.7</u>	<u>—</u>	<u>214.7</u>	<u>269.4</u>

二零零七年

	集團			
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	三至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	197.1	50.0	—	247.1
業務往來債務人應付賬項	14.4	—	—	14.4
其他應付賬項	22.5	—	—	22.5
已收訂金	4.6	—	—	4.6
應付一聯營公司款項	2.7	—	—	2.7
	<u>241.3</u>	<u>50.0</u>	<u>—</u>	<u>291.3</u>

	公司	
	二零零八年 一年內或 應要求時 港幣百萬元	二零零七年 一年內或 應要求時 港幣百萬元
應付賬項及費用	<u>1.5</u>	<u>1.9</u>

股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(賬目附註廿一)之個別投資及可供出售投資(賬目附註十九)。於結算日，本集團之上市投資乃按所報之市價估值，而非上市投資乃由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價利用估值法作出估值或按經參考相關證券之最新買賣價計算之資產淨值列賬。

下表根據股本投資於結算日之賬面值，顯示股本投資及按公平值列賬之非上市投資之相關上市證券之公平值出現5%變動(而所有其他浮動項目保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析而言，可供出售投資之影響乃被視為對可供出售投資重估儲備之影響，且並未計及可能對收益表造成影響之減值等因素。

	投資之 賬面值 港幣百萬元	除稅前 盈利/(虧損) 之變動 港幣百萬元	股本之 變動* 港幣百萬元
二零零八年			
上市投資：			
— 按公平值計入損益	77.1	3.9	—
非上市投資：			
— 可供出售	3.2	—	0.2
— 按公平值計入損益	255.2	12.1	—
二零零七年			
上市投資：			
— 可供出售	9.9	—	0.5
— 按公平值計入損益	135.3	6.8	—
非上市投資：			
— 可供出售	0.1	—	—
— 按公平值計入損益	173.5	6.1	—

* 不包括保留盈利

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及擴大股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用負債比率(即淨債項除以總資產)監察資本。淨債項包括附息之銀行債項，扣除現金及現金等值項目，並不包括已終止經營之業務。於結算日之負債比率如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
附息之銀行債項	214.6	247.0
減：現金及現金等值項目	(278.0)	(401.9)
淨現金	<u>(63.4)</u>	<u>(154.9)</u>
總資產	<u>5,462.1</u>	<u>5,998.5</u>
負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

卅九、結算日後事項

除賬目附註廿一所披露之結算日後事項外，於二零零九年二月，本集團亦完成認購若干由四海集團發行本金額為港幣28,000,000元之於二零一一年到期之零息有擔保可換股債券。可換股債券可按初步換股價每股港幣0.30元(可予調整)轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。

四十、比較數字

如賬目附註五所詳述，若干比較數字已修訂以符合本年度之呈列方式。

卅一、財務報表之批准

本財務報表於二零零九年三月三十一日由董事會批准及授權刊發。

1. 目標集團的會計師報告

以下為從香港執業會計師安永會計師事務所收取有關目標集團之會計師報告全文。



香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

以下乃吾等按下文第II部分所載基準為Twentyfold Investments Limited (「TIL」) 及其附屬公司Sonnix Limited (「Sonnix」) (以下統稱「TIL集團」) 編製截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 以及截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料 (「二零零八年六月之財務資料」) 之報告，以供載入Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 於二零零九年九月三十日刊發，有關 (其中包括) 貴公司之建議出售事項及關連交易之通函。貴公司為TIL之直接上市控股公司。

TIL於一九九二年二月十八日於英屬維爾京群島註冊成立為一家有限責任公司。Sonnix (一家於香港註冊成立之有限責任公司) 為TIL之全資附屬公司。TIL之主營業務為投資控股，而TIL集團之主營業務為物業投資。TIL及Sonnix均採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

由於並無法定要求規定TIL須編製經審核財務報表，故自TIL註冊成立日期以來，並無編製經審核財務報表。根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製之Sonnix截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃由安永會計師事務所審核。

財務資料 (包括TIL集團於有關期間之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表及TIL集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日之綜合及公司財務狀況表連同有關附註)，乃按照香港財務報告準則及TIL集團之經審核財務報表或 (如適用) 未經審核管理賬目編製。

董事負責按照香港財務報告準則編製並真實公平地呈列各自財務報表及(於適當時)管理賬目。該責任包括設計、實施及維持與編製並真實公平地呈列財務資料有關之內部監控，以確使財務資料不存在因於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇並應用合適之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。於編製財務資料時，董事必須選擇及貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計。吾等之責任是對有關期間之財務資料根據吾等之審核發表獨立意見，並僅向閣下報告吾等之意見。

就有關期間之財務資料進行之程序

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)獨立審核財務資料，並已根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行其他所需程序。

就二零零八年六月之財務資料進行之程序

僅就本報告而言，二零零八年六月之財務資料包括由董事編製之TIL集團截至二零零八年六月三十日止六個月之比較綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表連同有關附註。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」對董事負責之二零零八年六月之財務資料進行審閱。吾等之責任為根據吾等之審閱對該等資料表達結論。審閱工作包括主要對負責財務及會計事宜之人士作出查詢及採用分析及其他審閱程序。審閱所涉及範疇遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故此未能保證吾等知悉在審核中可能識別之重大事項。因此，吾等不會就二零零八年六月之財務資料發表意見。

就有關期間之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能真實公平地反映TIL集團於各有關期間之綜合業績及現金流量，以及TIL及TIL集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日之營運狀況。

對二零零八年六月之財務資料之審閱結論

就本報告而言，根據吾等並不構成審核之審閱，吾等並未發現有任何事項導致吾等相信二零零八年六月之財務資料未有按照香港財務報告準則真實公平地反映TIL集團截至二零零八年六月三十日止六個月之綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
收入	6	11,461,320	14,065,516	15,531,637	7,320,228	7,091,147
銷售成本		<u>(2,585,490)</u>	<u>(2,628,161)</u>	<u>(2,797,895)</u>	<u>(1,465,590)</u>	<u>(1,280,132)</u>
毛利		8,875,830	11,437,355	12,733,742	5,854,638	5,811,015
其他收入及收益	6	177,167	165,204	35,416	24,855	25,447
行政開支		(109,080)	(188,963)	(396,823)	(185,588)	(56,923)
投資物業之 公平值變動		80,000,000	30,000,000	(22,000,000)	—	46,000,000
重新分類待售物業 為投資物業之 公平值收益		55,640,972	—	—	—	—
應收賬項減值		(22,470)	(270,417)	(8,333)	—	—
融資成本	7	<u>(27,950,054)</u>	<u>(28,220,054)</u>	<u>(11,240,859)</u>	<u>(10,650,775)</u>	<u>(4,793,947)</u>
除稅前盈利/(虧損)	8	116,612,365	12,923,125	(20,876,857)	(4,956,870)	46,985,592
稅項	9	<u>(8,713,492)</u>	<u>(2,262,380)</u>	<u>4,038,969</u>	<u>1,440,231</u>	<u>(7,753,407)</u>
年/期內盈利/(虧損)		<u>107,898,873</u>	<u>10,660,745</u>	<u>(16,837,888)</u>	<u>(3,516,639)</u>	<u>39,232,185</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
年/期內盈利/(虧損)	107,898,873	10,660,745	(16,837,888)	(3,516,639)	39,232,185
其他全面收益 (扣除稅項)	—	—	—	—	—
年/期內全面收益/(虧損) 總額(扣除稅項)	<u>107,898,873</u>	<u>10,660,745</u>	<u>(16,837,888)</u>	<u>(3,516,639)</u>	<u>39,232,185</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
非流動資產					
投資物業	10	350,000,000	380,000,000	358,000,000	404,000,000
在建工程	11	—	—	—	4,881,690
非流動總資產		<u>350,000,000</u>	<u>380,000,000</u>	<u>358,000,000</u>	<u>408,881,690</u>
流動資產					
應收賬項	12	525,165	686,634	309,814	126,277
按金及預付款項		1,212,200	1,212,200	1,212,200	1,254,841
銀行結存		2,772,756	4,003,094	5,040,291	4,121,092
流動總資產		<u>4,510,121</u>	<u>5,901,928</u>	<u>6,562,305</u>	<u>5,502,210</u>
流動負債					
應付賬項及費用		(79,726)	(133,937)	(185,668)	(126,798)
已收訂金		(2,080,694)	(1,902,050)	(2,664,488)	(2,412,953)
流動總負債		<u>(2,160,420)</u>	<u>(2,035,987)</u>	<u>(2,850,156)</u>	<u>(2,539,751)</u>
流動資產淨值		<u>2,349,701</u>	<u>3,865,941</u>	<u>3,712,149</u>	<u>2,962,459</u>
扣除流動負債後總資產		<u>352,349,701</u>	<u>383,865,941</u>	<u>361,712,149</u>	<u>411,844,149</u>

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
非流動負債					
應付直接控股公司款項	15(b)	(66,684)	(71,442)	(75,420)	(80,178)
應付同系附屬公司款項	15(b)	(369,953,729)	(387,379,328)	(386,795,812)	(390,884,651)
已收訂金		(1,344,902)	(2,507,660)	(1,810,263)	(863,074)
遞延稅項負債	13	(8,713,492)	(10,975,872)	(6,936,903)	(14,690,310)
非流動總負債		<u>(380,078,807)</u>	<u>(400,934,302)</u>	<u>(395,618,398)</u>	<u>(406,518,213)</u>
資產/(負債)淨值		<u>(27,729,106)</u>	<u>(17,068,361)</u>	<u>(33,906,249)</u>	<u>5,325,936</u>
股本					
已發行股本	14	8	8	8	8
保留盈利/(累計虧損)		<u>(27,729,114)</u>	<u>(17,068,369)</u>	<u>(33,906,257)</u>	<u>5,325,928</u>
股本總值		<u>(27,729,106)</u>	<u>(17,068,361)</u>	<u>(33,906,249)</u>	<u>5,325,936</u>

綜合資本變動表

	已發行股本 港幣	保留盈利/ (累計虧損) 港幣	股本總值 港幣
於二零零六年一月一日	8	(135,627,987)	(135,627,979)
年內盈利	—	107,898,873	107,898,873
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	8	(27,729,114)	(27,729,106)
年內盈利	—	10,660,745	10,660,745
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	8	(17,068,369)	(17,068,361)
年內虧損	—	(16,837,888)	(16,837,888)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	8	(33,906,257)	(33,906,249)
期內盈利	—	39,232,185	39,232,185
於二零零九年六月三十日	8	5,325,928	5,325,936
	已發行股本 港幣 (未經審核)	累計虧損 港幣 (未經審核)	股本總值 港幣 (未經審核)
二零零八年一月一日	8	(17,068,369)	(17,068,361)
期內虧損	—	(3,516,639)	(3,516,639)
二零零八年六月三十日	8	(20,585,008)	(20,585,000)

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
經營業務之現金流量						
除稅前盈利/(虧損)		116,612,365	12,923,125	(20,876,857)	(4,956,870)	46,985,592
調整：						
融資成本	7	27,950,054	28,220,054	11,240,859	10,650,775	4,793,947
利息收入		(121,406)	(152,604)	(35,416)	(24,855)	(25,447)
重新分類待售物業 為投資物業之 公平值收益		(55,640,972)	—	—	—	—
投資物業之公平值變動		(80,000,000)	(30,000,000)	22,000,000	—	(46,000,000)
應收賬項減值		22,470	270,417	8,333	—	—
		8,822,511	11,260,992	12,336,919	5,669,050	5,754,092
應收賬項減額/(增額)		(187,300)	(426,086)	354,338	440,131	182,378
按金及預付款項增額		—	—	—	—	(42,641)
應付賬項及費用 減額/(增額)		(124,390)	54,211	51,731	(40,572)	(58,870)
已收訂金增額/(減額)		733,953	984,114	65,041	(48,645)	(1,198,724)
經營業務所產生之現金		9,244,774	11,873,231	12,808,029	6,019,964	4,636,235
已收利息		42,581	42,669	34,826	25,248	19,466
經營業務之 現金流入淨額		9,287,355	11,915,900	12,842,855	6,045,212	4,655,701

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
投資活動之現金流量					
已收銀行利息	78,121	104,135	14,739	14,739	7,140
在建工程添置	—	—	—	—	(4,881,690)
投資活動之現金 流入/(流出)淨額	78,121	104,135	14,739	14,739	(4,874,550)
融資活動之現金流量					
直接控股公司之墊款 予同系附屬公司之 還款淨額	4,680	4,758	3,978	4,368	4,758
融資活動之現金 流出淨額	(7,972,051)	(10,794,455)	(11,824,375)	(4,408,718)	(705,108)
現金及現金等值項目 增額/(減額)淨額	1,398,105	1,230,338	1,037,197	1,655,601	(919,199)
年/期初之現金及 現金等值項目	1,374,651	2,772,756	4,003,094	4,003,094	5,040,291
年/期終之現金及 現金等值項目	2,772,756	4,003,094	5,040,291	5,658,695	4,121,092
現金及現金等值項目 結存之分析					
銀行結存	2,772,756	4,003,094	5,040,291	5,658,695	4,121,092

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
非流動資產					
於一家附屬公司之投資	19	2	2	2	2
非流動負債					
應付一家直接 控股公司之款項	15(b)	(66,684)	(71,442)	(75,420)	(80,178)
負債淨額		<u>(66,682)</u>	<u>(71,440)</u>	<u>(75,418)</u>	<u>(80,176)</u>
股本					
已發行股本	14	8	8	8	8
累計虧損		<u>(66,690)</u>	<u>(71,448)</u>	<u>(75,426)</u>	<u>(80,184)</u>
股本總值		<u>(66,682)</u>	<u>(71,440)</u>	<u>(75,418)</u>	<u>(80,176)</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

Twentyfold Investments Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。TIL之主要營業地址位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

董事認為，TIL之母公司為Paliburg Development BVI Holdings Limited「PDBVI」(於英屬維爾京群島註冊成立)，而TIL之最終控股公司為Century City International Holdings Limited「CCH」(於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市)。

結算日後，於二零零九年九月十日，貴公司、PDBVI、DB Trustees (Hong Kong) Limited「DB Trustees」及富豪資產管理有限公司「產業信託管理人」(富豪產業信託「富豪產業信託」之管理人)訂立一份買賣協議「買賣協議」，據此，PDBVI須向DB Trustees出售TIL已發行股本之75%。DB Trustees代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示訂立買賣協議。買賣協議須獲(其中包括)(i)CCH及貴公司股東批准；及(ii)產業信託管理人信納其就TIL集團及其投資物業之審查及調查結果，方告完成。於本會計師報告批核日期，買賣協議尚未完成。當買賣協議完成時，TIL之母公司將轉變為富豪產業信託之全資附屬公司Wise Tower Limited(於英屬維爾京群島註冊成立)，而TIL之最終母公司將轉變為富豪產業信託(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可並於香港聯合交易所有限公司上市之集體投資計劃)。

2. 編製基準

財務資料乃按照香港會計師公會「香港會計師公會」頒佈之香港財務報告準則「香港財務報告準則」(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則「香港會計準則」及詮釋)及一般香港接受之會計原則而編製。財務資料乃採用原值成本慣例編製，惟按公平值計量之投資物業除外。就編製財務資料而言，TIL集團貫徹採納TIL集團自二零零六年一月一日開始之財政年度生效之香港財務報告準則。財務資料乃以港元幣值為單位，港幣亦為TIL之功能貨幣。

綜合基準

綜合財務報表包括TIL及其附屬公司於有關期間及截至二零零八年六月三十日止六個月之財務報表。附屬公司之業績由收購日期(即TIL集團取得控制之日)起綜合於賬目內，並將

繼續綜合直至該控制終止之日。所有TIL集團內公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及公司間之結存已於綜合賬目內全數對銷。

TIL集團編製財務資料時採納及貫徹應用之重大會計政策之概要載於本報告第II部分附註4。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

TIL集團於編製財務資料時並未採用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納獲得的額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份支付—集團以現金結算以股份支付之交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第5號(修訂)	香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務之修訂 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ³

除上述者外，香港會計師公會亦已於二零零九年五月頒佈「二零零九年度香港財務報告準則之改進」，當中載列香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂。除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂乃於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟若干修訂均各自設有過渡性條文。

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後收到來自客戶之資產轉讓

TIL集團現正評估首次應用此等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，總結此等新增及經修訂之香港財務報告準則對TIL集團之經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

4. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為TIL直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之實體。

TIL於一家附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(投資物業及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表。

投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期間末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度/期間計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度/期間於收益表內確認。

由存貨轉至投資物業後，有關此等物業於當日之公平值與以往賬面金額之間的任何差異均於收益表內確認。

在建工程

在建工程指正在翻修之投資物業，其按成本減任何減值虧損列賬，且並無折舊。成本包括翻修期間翻修產生之直接成本。在建工程於竣工及準備用作商業用途時重新分類至投資物業。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項乃並無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項撤銷確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

金融資產減值

TIL集團於各報告期間末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產需要作出減值。

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。減值虧損數額乃於收益表內確認。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤銷成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

就應收賬項而言，當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難，及科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響)顯示TIL集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用備抵賬目減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時撤銷確認。

撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- TIL集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- TIL集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為TIL集團現金管理涉及之一部份。

按攤銷成本計算之金融負債

金融負債初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。相關利息支出則於收益表之「融資成本」內確認。

收益及虧損於負債撤銷確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

撤銷已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

收入確認

在經濟利益可能歸於TIL集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業單位租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；及
- (ii) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；

經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。經營租賃項下之應收租金按租約年期以直線法於收益表內記賬。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及以往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於各報告期間末資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，而所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉及動用。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產於各報告期間末重新評估及在可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於各報告期間末已制定或實際會制定之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為TIL集團之關連人士：

- (a) 透過一家或多家中介公司，直接或間接(i)控制TIL集團，受TIL集團控制或與TIL集團受同一方控制；(ii)於TIL集團擁有權益，並可藉此對TIL集團行使重大影響力；或(iii)共同控制TIL集團之人士；
- (b) 該方為TIL集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (c) 該方為(a)或(b)所述之任何人士之近親；或
- (d) 該方為一家實體，直接或間接受(b)或(c)所述之任何人士控制、共同控制或直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權。

5. 重大會計判斷及估計

編製財務資料需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債於各報告期間末之申報金額之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

在應用TIL集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務資料內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔－TIL集團作為出租人

TIL集團已就其投資物業訂立商業物業租賃。TIL集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業單位擁有權所附之所有重大風險及回報。

估計之不明朗因素

下文討論於各報告期間末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度/期間內資產及負債之賬面值作出重大調整。

投資物業公平值估計

投資物業於各報告期間末之公平值由獨立估值師按公開市場現時用途基準分別釐定。估值師依賴折現現金流量分析及收入撥充資本法為其主要方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列物業特有之假設以反映其租賃及現金流量概況。投資物業之折現現金流量預測乃根據預期未來現金流量之可靠估計作出，並由任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據支持，以及利用反映目前市場對現金流量金額及時間之不確定性所作之評估之折現率。

非金融資產減值

TIL集團評估於各報告期間末所有非金融資產是否有任何減值跡象。倘有跡象顯示賬面值或不能收回時，則會對非金融資產進行減值測試。當計算使用價值時，管理人必須估計來自資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。

應收賬項減值

TIL集團會於各報告期間末評估是否有客觀證據顯示應收賬項已出現減值。於決定是否出現客觀減值證據時，TIL集團會考慮債務人無力償債機會或陷入重大財政困難以及拖欠或嚴重延遲付款等因素。

TIL集團會就債務人未能支付所需款項而造成之預計損失計提撥備。TIL集團按應收賬款餘額之賬齡、債務人信譽、還款記錄、以往之撇賬經驗及其他相關資料作出估算。倘債務人之財務狀況惡化，以致實際減值虧損可能會高於預期金額，則TIL集團將須修訂撥備基準，而其未來之業績將受到影響。

6. 收入、其他收入及收益

收入亦為TIL集團之營業額，指有關期間及截至二零零八年六月三十日止六個月賺取之總租金收入。

其他收入及收益之分析列載如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
銀行利息收入	78,121	104,135	14,739	14,739	7,140
逾期租金之利息收入	43,285	48,469	20,677	10,116	18,307
提早終止租約之收益	46,831	—	—	—	—
其他	8,930	12,600	—	—	—
	<u>177,167</u>	<u>165,204</u>	<u>35,416</u>	<u>24,855</u>	<u>25,447</u>

7. 融資成本

融資成本指一家同系附屬公司收取之利息。

8. 除稅前盈利/(虧損)

TIL集團除稅前盈利/(虧損)已扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
核數師酬金	30,000	40,000	40,000	—	—
並已計入：					
總租金收入	11,461,320	14,065,516	15,531,637	7,320,228	7,091,147
減：開支	(2,585,490)	(2,628,161)	(2,797,895)	(1,465,590)	(1,280,132)
淨租金收入	<u>8,875,830</u>	<u>11,437,355</u>	<u>12,733,742</u>	<u>5,854,638</u>	<u>5,811,015</u>

於有關期間及截至二零零八年六月三十日止六個月，TIL集團概無支付任何董事酬金。

9. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
年度/期內遞延稅項					
支出/(抵免)					
(附註13)	<u>8,713,492</u>	<u>2,262,380</u>	<u>(4,038,969)</u>	<u>(1,440,231)</u>	<u>7,753,407</u>

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，由於TIL集團概無錄得估計應課稅盈利，故毋須計提香港利得稅準備。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於TIL集團擁有自過往年度結轉之稅務虧損可供用於抵銷該年度在香港產生之應課稅盈利，故毋須計提香港利得稅準備。

適用於按香港法定稅率計算TIL集團除稅前盈利/(虧損)之稅項支出/(抵免)與按實際稅率計算之稅項支出/(抵免)之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣 (未經審核)	二零零九年 港幣
除稅前盈利/(虧損)	<u>116,612,365</u>	<u>12,923,125</u>	<u>(20,876,857)</u>	<u>(4,956,870)</u>	<u>46,985,592</u>
按香港法定稅率 計算之稅項支出 /(抵免)	20,407,164	2,261,547	(3,444,681)	(817,884)	7,752,623
稅率減少對年/期初 遞延稅項之影響	—	—	(627,193)	(627,193)	—
毋須課稅收入	(13,672)	—	—	—	—
不可用作扣稅之支出	819	833	32,905	4,846	784
動用過往年度之 稅項虧損	(5,706,618)	—	—	—	—
動用過往並未確認 稅項虧損之稅務影響	<u>(5,974,201)</u>	—	—	—	—
按TIL集團實際稅率 計算之稅項支出 /(抵免)	<u>8,713,492</u>	<u>2,262,380</u>	<u>(4,038,969)</u>	<u>(1,440,231)</u>	<u>7,753,407</u>

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，香港利得稅稅率為17.5%。較低之香港利得稅稅率16.5%乃於二零零八年/二零零九年之課稅年度生效，故適用於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月源於香港之估計應課稅盈利。

10. 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
年/期初之賬面值	—	350,000,000	380,000,000	358,000,000
自待售物業轉撥	270,000,000	—	—	—
公平值變動	80,000,000	30,000,000	(22,000,000)	46,000,000
	<u>350,000,000</u>	<u>380,000,000</u>	<u>358,000,000</u>	<u>404,000,000</u>
年/期末之賬面值	<u>350,000,000</u>	<u>380,000,000</u>	<u>358,000,000</u>	<u>404,000,000</u>

投資物業位於香港，按長期租約持有。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準分別重估為港幣350,000,000元、港幣380,000,000元、港幣358,000,000元及港幣404,000,000元。投資物業現根據經營租賃出租予第三方，其進一步詳情載於本報告第II部分附註16內。

於各報告期間末，TIL集團之投資物業已就TIL集團之一家同系附屬公司獲授之銀行貸款而作為抵押。

11. 在建工程

在建工程指於報告期間末有關投資物業之尚未竣工翻修項目所引致之款額。

12. 應收賬項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
業務往來客戶應收賬項	525,165	957,051	309,814	126,277
減值	—	(270,417)	—	—
	<u>525,165</u>	<u>686,634</u>	<u>309,814</u>	<u>126,277</u>

業務往來客戶應收賬項之賒賬限期一般由30至90日。TIL集團採取嚴謹監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及TIL集團之業務往來客戶分佈甚廣，故TIL集團賒賬風險並無過分集中。

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣	港幣	港幣	港幣
於年/期初	—	—	270,417	—
已確認之減值虧損	22,470	270,417	8,333	—
撇銷為不可收回之金額	(22,470)	—	(278,750)	—
於年/期末	—	270,417	—	—

於二零零七年十二月三十一日之應收賬項減值撥備指總賬面值港幣579,405元之個別已減值應收賬項之撥備。個別已減值之應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期僅部分結存可予收回。TIL集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

未被視為須減值之TIL集團業務往來客戶應收賬項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣	港幣	港幣	港幣
逾期未付少於三個月	515,060	323,683	284,830	126,277
逾期未付四至六個月	10,105	19,329	24,984	—
逾期未付七至十二個月	—	7,086	—	—
逾期未付一年以上	—	27,548	—	—
	525,165	377,646	309,814	126,277

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃為與TIL集團具有良好交易記錄之多名客戶有關。根據過往經驗，董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。TIL集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

13. 遞延稅項負債

TIL集團於有關期間遞延稅項負債之變動如下：

	投資物業 之重估 港幣	加速 稅項折舊 港幣	稅項虧損 港幣	總計 港幣
於二零零六年一月一日	—	—	—	—
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註9)	14,000,000	687,693	(5,974,201)	8,713,492
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	14,000,000	687,693	(5,974,201)	8,713,492
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註9)	5,250,000	687,693	(3,675,313)	2,262,380
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	19,250,000	1,375,386	(9,649,514)	10,975,872
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註9)	(4,730,000)	569,803	121,228	(4,038,969)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	14,520,000	1,945,189	(9,528,286)	6,936,903
於期內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註9)	7,590,000	324,198	(160,791)	7,753,407
於二零零九年六月三十日	22,110,000	2,269,387	(9,689,077)	14,690,310

14. 股本

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
法定：				
50,000股每股面值 1美元之普通股	390,000	390,000	390,000	390,000
已發行並繳足：				
1股每股面值1美元 之普通股	8	8	8	8

15. 關連人士交易

- (a) 於有關期間及截至二零零八年六月三十日止六個月，TIL集團與一名關連人士之重大關連交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
向一家同系附屬 公司支付之 利息開支	27,950,054	28,220,054	11,240,859	10,650,775	4,793,947

該同系附屬公司向TIL集團提供融資，並就此根據每月結餘按下述年利率收取利息：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 百分比	二零零七年 百分比	二零零八年 百分比	二零零八年 百分比	二零零九年 百分比
收取之利率	7.625至7.875	6.625至7.625	2.5至4.25	2.75至4.25	2.5

(b) 與關連人士之結餘：

- (i) 綜合財務狀況表內所列應付一家同系附屬公司之款項為無抵押、按雙方事先共同協定之利率計息(詳情見上述附註15(a))，且毋須於一年內償還。
- (ii) 綜合及公司財務狀況表內所列應付直接控股公司之款項為無抵押、免息，且毋須於一年內償還。

16. 經營租賃安排

TIL集團根據經營租賃安排出租其投資物業，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3年。租賃條款一般亦規定租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於各報告期間末，根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃，TIL集團日後可收取之最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
於一年內	6,770,586	9,637,564	9,221,466	5,688,356
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	3,085,913	5,374,683	2,019,745	912,244
	<u>9,856,499</u>	<u>15,012,247</u>	<u>11,241,211</u>	<u>6,600,600</u>

於各報告期間末，TIL並無尚未清結之經營租賃承擔。

17. 承擔

除上文附註16所述之經營租賃承擔之外，於各報告期間末，TIL集團就投資物業之翻修及改善工程有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
已訂約，但尚未撥備	—	—	—	17,158,708
已批准，但尚未訂約	—	—	—	10,992,302
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,151,010</u>

於各報告期間末，TIL並無尚未清結之資本承擔。

18. 按類別劃分之金融工具

於各報告期間末，各類別金融工具之賬面值如下：

	TIL集團			
	貸款及應收賬項			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
應收賬項	525,165	686,634	309,814	126,277
計入按金及預付款項 之金融資產	1,212,200	1,212,200	1,212,200	1,216,400
銀行結存	2,772,756	4,003,094	5,040,291	4,121,092
	<u>4,510,121</u>	<u>5,901,928</u>	<u>6,562,305</u>	<u>5,463,769</u>

金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債			
	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
計入應付賬項及費用 之金融負債	49,726	33,443	50,450	71,058
已收訂金	3,425,596	4,409,710	4,474,751	3,276,027
應付直接控股公司之款項	66,684	71,442	75,420	80,178
應付一家同系附屬公司 之款項	369,953,729	387,379,328	386,795,812	390,884,651
	<u>373,495,735</u>	<u>391,893,923</u>	<u>391,396,433</u>	<u>394,311,914</u>

TIL

金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債			
	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
應付直接控股公司之款項	66,684	71,442	75,420	80,178
	<u>66,684</u>	<u>71,442</u>	<u>75,420</u>	<u>80,178</u>

19. 於一家附屬公司之投資

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
	非上市股份，按成本	2	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 股本面值 港元	TIL集團應佔股權百分比				主要業務
			十二月三十一日 二零零六年	十二月三十一日 二零零七年	六月三十日 二零零八年	六月三十日 二零零九年	
Sonnix Limited	香港	2	100	100	100	100	物業投資

20. 財務風險管理之目的及政策

TIL集團有多項直接自其業務產生之金融工具。

自TIL集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文：

利率風險

TIL集團面對之利率風險主要與應付一家同系附屬公司之款項(按浮息計息)有關。應付一家同系附屬公司之款項之利率及償還條款於本報告第II部分附註15(b)披露。

下表顯示TIL集團之除稅前盈利/(虧損)(透過對浮動利率債項之影響)對利率之可能合理變動(而所有其他浮動項目保持不變)之敏感度。

	除稅前盈利/(虧損)之增額/(減額)			
	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
增加100個基點	(3,699,537)	(3,873,793)	(3,867,958)	(3,908,847)
減少100個基點	<u>3,699,537</u>	<u>3,873,793</u>	<u>3,867,958</u>	<u>3,908,847</u>

信貸風險

TIL集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於財務狀況表所列之賬面值。TIL集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，TIL集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，TIL集團之壞賬風險並不重大。

TIL集團之其他金融資產(包括銀行結存及按金)之信貸風險為因對方違約而產生，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，TIL集團監察及維持銀行結存於管理層認為充足之水平，以為TIL集團經營業務提供資金。TIL集團亦旨在透過利用來自一家同系附屬公司及直接控股公司之融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡，務求滿足其短期及長期流動資金需求。

除毋須於一年內償還之應付直接控股公司及一家同系附屬公司之款項外，TIL集團之金融負債於各報告期間末根據合約無折現付款之償還期限如下：

	一年內或 應要求時 港幣	二至五年 港幣	總計 港幣
二零零六年十二月三十一日			
計入應付賬項及費用之金融負債	49,726	—	49,726
已收訂金	2,080,694	1,344,902	3,425,596
	<u>2,130,420</u>	<u>1,344,902</u>	<u>3,475,322</u>
二零零七年十二月三十一日			
計入應付賬項及費用之金融負債	33,443	—	33,443
已收訂金	1,902,050	2,507,660	4,409,710
	<u>1,935,493</u>	<u>2,507,660</u>	<u>4,443,153</u>
二零零八年十二月三十一日			
計入應付賬項及費用之金融負債	50,450	—	50,450
已收訂金	2,664,488	1,810,263	4,474,751
	<u>2,714,938</u>	<u>1,810,263</u>	<u>4,525,201</u>
二零零九年六月三十日			
計入應付賬項及費用之金融負債	71,058	—	71,058
已收訂金	2,412,953	863,074	3,276,027
	<u>2,484,011</u>	<u>863,074</u>	<u>3,347,085</u>

資本管理

TIL集團資本管理之主要目的為保障TIL集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率(包括營運資金比率及資本負債比率)，以支持其業務及擴大股東價值。

TIL集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。為維持或調整資本架構，TIL集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。於有關期間及截至二零零八年六月三十日止六個月，TIL集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

21. 結算日後財務報表

TIL集團及TIL並無就二零零九年六月三十日之後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號
11樓
Twentyfold Investments Limited
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年九月三十日

2. 目標集團之管理層討論及分析

經營業績

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月（「報告期間」），目標集團之收入分別約為港幣11,500,000元、港幣14,100,000元、港幣15,500,000元及港幣7,100,000元，乃指出租該物業（目標集團之唯一業務活動）所賺取之總租金收入。目標集團之收入由二零零六年約港幣11,500,000元增長至二零零七年約港幣14,100,000元，主要因為香港之整體租金市場改善。相對過往年度而言，目標集團於二零零八年之收入維持相對穩定。相對過往期間而言，目標集團於截至二零零九年六月三十日止六個月之收入亦維持相對穩定。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年，目標集團錄得綜合除稅前盈利約港幣116,600,000元及約港幣12,900,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得綜合除稅前虧損約港幣20,900,000元。二零零六年及二零零七年之盈利乃主要因應佔該物業之公平值收益分別約港幣135,600,000元（包括將該物業由待售物業重新分類為投資物業產生之公平值收益約港幣55,600,000元）及港幣30,000,000元所致。於二零零八年錄得虧損乃主要因應佔該年度就該物業確認公平值虧損港幣22,000,000元所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月，目標集團錄得綜合除稅前盈利約港幣47,000,000元，相較於截至二零零八年六月三十日止六個月，則錄得綜合除稅前虧損約港幣5,000,000元。業績之改善乃主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月就該物業確認公平值收益港幣46,000,000元所致。

分類資料

於報告期間，目標集團僅從事該物業之投資控股。

流動資金及財務資源

於報告期間，目標集團以其經營業務產生之現金及股東貸款為其營運提供資金。

債項

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，除股東貸款分別約港幣370,000,000元、港幣387,500,000元、港幣386,900,000元及港幣390,900,000元外，目標集團並無任何未償還債項。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，目標集團之負債比率（按股東貸款除以資產總值計算）分別約為104%、100%、106%及94%。

資產抵押

於各報告期間末，物業公司擁有之該物業已就目標集團之一家同系附屬公司獲授之銀行貸款而作為抵押。

資本承擔

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團概無任何資本承擔。於二零零九年六月三十日，目標集團就酒店擴充計劃有已批准但未撥備之資本承擔約港幣28,200,000元。

或然負債

於各報告期間末，目標集團概無任何或然負債。

股本結構

於報告期間，目標集團之股本結構概無發生任何變動。

所持重大投資

於報告期間，除該物業外，目標集團概無任何其他重大投資。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於報告期間，目標集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司事項。

匯兌風險及對沖

於報告期間，由於目標集團之功能貨幣主要為港幣，即目標集團產生收入之相同貨幣，故目標集團無須面對匯率波動之重大風險，亦並無安排任何對沖工具。

僱員及薪酬

於報告期間，目標集團並無任何員工或任何員工報酬。

展望

誠如本通函董事會函件所述，根據買賣協議，賣方須執行該物業之酒店擴充計劃，將該物業之部分改建為該酒店，費用自行承擔。賣方已承諾不遲於二零一零年十二月三十一日完成酒店擴充計劃。預期目標集團的業務前景將於酒店擴充計劃完成後有所改善。此外，由於建議租賃協議將於完成日期後翌日生效，目標集團之租金收入將於租賃協議生效後有所增加並將更趨穩定。

以下為世邦魏理仕就該物業編製致本公司之函件全文(隨附估值證書)，以供載入本通函。

世邦魏理仕乃產業信託管理人獨家委聘以於二零零九年六月三十日對該物業進行估值之獨立專業估值師。以下函件(隨附估值證書)由世邦魏理仕應本公司之要求編製，而世邦魏理仕已就本通函轉載其函件(隨附估值證書)發出同意書。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F. Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence (Co.) No: C-004065

敬啟者：

關於：香港灣仔莊士敦道211號
地面A、B及C舖、
3樓平台、5樓至12樓、
15樓至23樓及25樓至29樓、
外牆東西立面、
天台之特色建築結構及上層天台(「該物業」)

吾等謹提述世邦魏理仕有限公司(下文稱為「吾等」或「世邦魏理仕」)按富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」，作為富豪產業信託(「富豪產業信託」)之管理人)作出之指示，就建議收購事項進行之估值委聘，當中載有吾等對該物業租賃權益於二零零九年六月三十日(「估值日」)之市值之意見。

吾等已應要求於本函件載列吾等對該物業進行估值所依據之估值原則，並隨附其有關估值證書。

估值原則

吾等之估值乃根據「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」而編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則(「聯交所上市規則」)第五章之規定。

吾等之估值乃以市值為基準，根據香港測量師學會所下定義，市值乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

吾等根據所得資料及材料評估該物業之市值。鑑於該物業性質，吾等對酒店部分之估值已包括傢俬、商貿裝置及設備。

吾等之估值所列之建築樓面面積(「建築樓面面積」)，與《建築物(規劃)規例》所賦予之涵義相同。除非該面積根據香港法例第123章《建築物條例》之《建築物(規劃)規例》獲豁免構成總樓面面積，總括而言，一幢樓宇之建築樓面面積包括樓宇每層(包括地面以下任何一層)經量度之樓宇外牆以內之面積及樓宇外牆之厚度，但不計算純粹為處理垃圾之相關設施及其他機電設備所佔用之任何樓面空間面積。

在估值過程中，吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何或未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。吾等並無發現任何業權瑕疵、對該物業構成影響之地役權或通行權。除另有註明者外，吾等之估值假設上述事項概不存在。

吾等假設該物業乃在完全遵照及並無違反所有條例以及公契之情況下興建、佔用及使用，惟另有註明者除外。吾等並進一步假設就該物業之現有及建議用途而言(隨附證書亦據此而作出)，吾等已取得所需之任何及所有牌照、許可證、證書及授權書，惟另有註明者除外。

吾等進行估值時，並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無對其他可行發展方案進行研究，以及有關發展經濟事宜並不在吾等之估值範圍內。

吾等已採納兩種估值方法，分別為直接比較法及收入法。直接比較法涉及分析可作比較銷售之物業，且會作出調整以反映銷售日期、地點、物業質素、客房組合、面積、景觀、土地租期、政府地稅及其他影響價值之因素之分別。收入法計及物業之市場租金及收入以及租賃之現時租金。資本值其後透過應用在租金/收入之合適資本化比率(參考類似物業之現時回報率)而進行評估。此兩種估值方法為評估收益性物業之市場價值最常用之估值方法。

吾等已就估值所需視察該物業。除另有說明者外，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇裝備進行任何測試。

對本函件之倚賴

估值及市場資料並非任何保證或預測，並須與以下各項一併閱讀：

- 根據估值證書所列之事實資料對該物業之估計價值所作之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料之準確性，惟並無獨立核實所有提供予吾等之資料(主要為有關該物業之租賃及財務資料副本)；
- 吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實及準確性，而吾等亦無理由相信有關資料並非公平合理。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞；及
- 估值乃根據吾等所得之資料編製。世邦魏理仕對在此日期後與收入、開支或市況有關資料之變動概不負責，亦無責任修訂估值以反映此日期後可能發生之事件或狀況。

免責聲明

世邦魏理仕倚賴假設富豪產業信託之產業信託管理人所提供之資料及各獨立第三方研究報告，均屬真實及準確。世邦魏理仕概不就所提供數據及其後就有關數據得出之結論之準確性負責。世邦魏理仕之查詢必須受其職責之性質所限，而世邦魏理仕並不保證其查詢已經確認或核實所有審計、詳細查究或盡職審查可能披露之任何事宜。就吾等之估值評估而言，吾等已假設此等資料均屬真確。

世邦魏理仕目前或日後均不會擁有該物業之權益，且對有關各方並無個人利益或偏見。估值師之薪酬並非視預定價值或價值取向之報告而定，不論價值取向是否對客戶之目的、估價數額、既定結果之達成或隨後事件之發生(如借貸方案或銷售談判)有所偏向。

吾等隨函附奉吾等之估值證書。

此致

Paliburg Holdings Limited

香港銅鑼灣

怡和街68號11樓 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

董事

梁沛泓 MHKIS MRICS RPS(GP)

估值及諮詢服務部

謹啟

日期：二零零九年九月三十日

附註：

梁沛泓先生為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員。彼擁有約十五年於香港估值經驗。

隨函

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現有租賃下 之資本值								
<p>香港灣仔莊士敦道211號地面A、B及C舖、3樓平台、5樓至12樓、15樓至23樓及25樓至29樓、外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台</p> <p>整個內地段2769號F段的餘段及第1分段以及G段的餘段及第1分段之3062/3637份額</p>	<p>該物業包括於一幢26層高零售/辦公樓宇之地面主要部分、22層全層(由5樓以上樓層(不設13樓、14樓及24樓))、3樓平台及上層天台，連同外牆東西立面及天台之特色建築結構，該樓宇於一九九七年落成。</p> <p>其餘該樓宇之地面、1樓及2樓目前由財政司司長法團(香港特區政府之產業署)所擁有。3樓乃指定供機電設備之用。3樓以上用作寫字樓，但吾等已獲知會，有關27樓至29樓之用途由寫字樓改為餐廳之建議變動已取得屋宇署批准。</p> <p>酒店擴充計劃(「AEP」)正進行中，目的為將9層寫字樓(5樓至15樓)改為一間設有50間客房之酒店、酒店辦公室及會議廳以及將地面C舖改為酒店大堂及將A及B舖改為咖啡室/餐廳。</p> <p>建築樓面面積(AEP前)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">地面商舖</td> <td style="text-align: right;">1,479平方呎¹</td> </tr> <tr> <td>地面出入口 及公用地方</td> <td style="text-align: right;">1,048平方呎²</td> </tr> <tr> <td>5樓至29樓 寫字樓</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,343平方呎</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">58,870平方呎 (或5,471平方米)</td> </tr> </table> <p>(註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面乃由多個擁有權持有，因此商舖範圍以銷售面積計算。 2. 地面出入口及公用地方之範圍包括地面所有公用部分(即與整幢樓宇共用之部分。)) 	地面商舖	1,479平方呎 ¹	地面出入口 及公用地方	1,048平方呎 ²	5樓至29樓 寫字樓	56,343平方呎	總計：	58,870平方呎 (或5,471平方米)	<p>於估值日，地面商舖約82.6%之空間、16樓至26樓之寫字樓部分約89.8%之空間以及最高三層之其中一層均租予多名租戶。月租總額約為港幣708,639元(不包括冷氣費、管理費及差餉)。最遲之租約屆滿日期為二零一一年六月三十日。</p>	<p>i) 假設銷售在酒店擴充計劃完成後，而其成本已悉數由Paliburg Development BVI Holdings Limited(「賣方」)(作為賣方)支付：港幣479,000,000元(港幣四億七千九百萬元)</p> <p>ii) 倘並無酒店擴充計劃：港幣404,000,000元(港幣四億零四百萬元)，根據最高三層不計及任何零售因素之情況下以寫字樓用途進行估值。</p>
地面商舖	1,479平方呎 ¹										
地面出入口 及公用地方	1,048平方呎 ²										
5樓至29樓 寫字樓	56,343平方呎										
總計：	58,870平方呎 (或5,471平方米)										

於二零零九年
六月三十日
現有租賃下
之資本值

物業 (續)	概況及年期	佔用詳情
	酒店之部分預期於二零一零年第一季開始營業。	
	於估值日，尚未償付之項目成本估計約為港幣25,000,000元。建築成本由Paliburg Development BVI Holdings Limited支付。	
	建築樓面面積 (AEP後)	
	地面商舖	1,222平方呎 ¹
	地面出入口、 公用地方及 酒店大堂	1,305平方呎 ²
	5樓至15樓 酒店客房	22,375平方呎
	16樓至29樓 寫字樓/零售	33,294平方呎
	總計：	58,196平方呎 (或5,409平方米)
	另加：	
	酒店後勤區	651平方呎
	獲豁免計算之 酒店喉槽區	23平方呎
	(註：	
	1. 地面乃由多個擁有權持有， 因此商舖範圍以銷售面積計算。	
	2. 地面出入口及公用地方之範圍包括地面所有公用部分(即與整幢樓宇共用之部分。))	
	該物業之租期於二零二八年五月二十四日屆滿，並可續期99年。應付政府地租為每年港幣52.06元(就完整之內地段2769號F段及G段而言)。	

附註：

- i. 該物業之登記擁有人為Sonnix Limited。

- ii. 根據土地註冊處，該物業須受限於下列產權負擔：
- 日期為一九九四年十一月二十二日由香港西區地政專員（代表香港港督）授予 Sonnix Limited 之許可證（詳情見備忘錄 UB6186840 號）；
 - 日期為一九九七年四月十七日之 Liu Yee Man John 之法定聲明（詳情見備忘錄 UB7020522 號）；
 - 日期為一九九七年十一月二十日之佔用許可證編號 H73/97（詳情見備忘錄 UB7355437 號）；
 - 日期為一九九七年十一月二十八日授予百利保物業管理有限公司之大廈公契及管理協議（「大廈公契」）（詳情見備忘錄 UB7376631 號）；
 - 日期為於二零零五年二月二十八日以東亞銀行有限公司為受益人之按揭文件（詳情見備忘錄 05031001490187 號）；
 - 日期為二零零六年七月十九日以東亞銀行有限公司為受益人之補充抵押文件（詳情見備忘錄 06080801050066 號）；及
 - 日期為二零零八年二月十三日以東亞銀行有限公司為受益人之第二份補充抵押文件（詳情見備忘錄 08030402000161 號）。
- iii. 根據所悉，該物業將須受限於建議租賃協議（「建議租賃協議」）之條款如下：
- 出租人：Sonnix Limited；
 - 承租人：顯澤投資有限公司（賣方之附屬公司）；
 - 租期：由建議收購事項完成日期後翌日起至二零一零年十二月三十一日；
 - 租金：每月固定租金為港幣 2,000,000 元；
 - 註：根據建議租賃協議的條款及條件，承租人有權授出分租契。出租人可於任何時候以三個月的事前書面通知酌情行使提前終止建議租賃協議的權利。
- iv. 根據目前日期為二零零七年十一月十六日之灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25，該物業位於被規劃為「商業/住宅」用途之範圍內。
- v. 就吾等之估值，吾等作出了下列假設：
- a) 吾等並無計及上文附註 iii 之建議租賃協議對評估該物業之價值構成之影響；
 - b) 吾等已假設已取得 AEP 相關之同意書/許可證，並已符合同意書/許可證之所有條件；
 - c) 吾等已獲提供建議補充大廈公契。吾等假設建議補充大廈公契將會生效。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載內容有誤導成份。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何聯營公司(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及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及本公司主要行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)，或將予記錄及記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於最後實際可行日期已發行股份概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/其他權益	
1. 本公司	羅先生	普通股				
		(i) 已發行	60,062,373	629,648,684 (附註c(i))	13,500	689,724,557
		(ii) 未發行	21,951,641 (附註c(ii) 及(iii))	64,284,117 (附註c(iv) 及(v))	1,500 (附註c(vi))	86,237,258
					(i)及(ii)總計：	<u>775,961,815</u> (76.12%)

	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	范統先生	普通股				
		(i) 已發行	471	—	—	471
		(ii) 未發行	2,232,085 (附註d)	—	—	2,232,085
					(i)及(ii)總計：	2,232,556 (0.22%)
	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	38,340	—	—	38,340
		(ii) 未發行	2,236,260 (附註e)	—	—	2,236,260
					(i)及(ii)總計：	2,274,600 (0.22%)
	羅寶文小姐	普通股 (未發行)	1,116,000 (附註f)	—	—	1,116,000 (0.11%)
	吳季楷先生	普通股				
		(i) 已發行	67,500	—	—	67,500
		(ii) 未發行	2,183,700 (附註g)	—	—	2,183,700
					(i)及(ii)總計：	2,251,200 (0.22%)
	伍兆燦先生	普通股				
		(i) 已發行	—	—	72,427	72,427
		(ii) 未發行	—	—	8,047 (附註h)	8,047
					(i)及(ii)總計：	80,474 (0.008%)
	黃寶文先生	普通股				
		(i) 已發行	200	—	—	200
		(ii) 未發行	1,116,000 (附註f)	—	—	1,116,000
					(i)及(ii)總計：	1,116,200 (0.11%)

聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市	羅先生	普通股				
		(i) 已發行	31,801,690	1,166,482,217 (附註a(i))	251,000	1,198,534,907
		(ii) 未發行	40,890,338 (附註a(ii) 及(iii))	233,296,441 (附註a(iv))	50,200 (附註a(v))	274,236,979
					(i)及(ii)總計：	1,472,771,886 (63.74%)
	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	165,980	—	—	165,980
		(ii) 未發行	33,196 (附註b(i))	—	—	33,196
					(i)及(ii)總計：	199,176 (0.009%)
	羅寶文小姐	普通股				
		(i) 已發行	74,043	—	—	74,043
		(ii) 未發行	14,808 (附註b(ii))	—	—	14,808
					(i)及(ii)總計：	88,851 (0.004%)
	伍兆燦先生	普通股				
		(i) 已發行	—	—	2,322,180	2,322,180
		(ii) 未發行	—	—	464,436 (附註b(iii))	464,436
				(i)及(ii)總計：	2,786,616 (0.12%)	
黃寶文先生	普通股					
	(i) 已發行	200	—	—	200	
	(ii) 未發行	40 (附註b(iv))	—	—	40	
				(i)及(ii)總計：	240 (0.000%)	

聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)	
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益		
3. 富豪	羅先生	普通股					
		(i) 已發行	24,200	477,507,262 (附註i(i))	260,700	477,792,162	
		(ii) 未發行	20,000,000 (附註i(ii))	—	—	20,000,000	
					(i)及(ii)總計：	497,792,162 (49.25%)	
		范統先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註j)	—	—	2,000,000 (0.20%)
		羅俊圖先生	普通股 (未發行)	1,500,000 (附註k)	—	—	1,500,000 (0.15%)
		羅寶文小姐	普通股				
	(i) 已發行		300,000	—	269,169 (附註l(i))	569,169	
			(ii) 未發行	3,000,000 (附註l(ii))	—	—	3,000,000
					(i)及(ii)總計：	3,569,169 (0.35%)	
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註j)	—	—	2,000,000 (0.20%)	
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)	
4. 8D International (BVI) Limited	羅先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註m)	—	1,000 (100%)	

附註：

- (a) (i) 於91,482,217股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於1,075,000,000股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	51.86
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited ([Grand Modern])	Century Digital Holdings Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

- (ii) 於35,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過於根據世紀城市名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.20元（可予調整）認購合共35,000,000股世紀城市新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使獲授認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 世紀城市普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	14,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,000,000

- (iii) 於5,890,338股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於世紀城市認股權證（「二零一一年認股權證」）內附帶合共港幣5,890,338.00元認購權之權益，可於由二零零六年四月十八日至二零一一年一月十一日止期間內行使，按經調整認購價每股普通股港幣1.00元（可予調整）認購合共5,890,338股世紀城市新普通股。

- (iv) 於233,296,441股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣233,296,443.60元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共233,296,441股世紀城市新普通股。

於18,296,441股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於215,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	51.86
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

- (v) 於50,200股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣50,200.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共50,200股世紀城市新普通股。

- (b) (i) 於33,196股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣33,196.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共33,196股世紀城市新普通股。
- (ii) 於14,808股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣14,808.70元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共14,808股世紀城市新普通股。
- (iii) 於464,436股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣464,436.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共464,436股世紀城市新普通股。
- (iv) 於40股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣40.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共40股世紀城市新普通股。

- (c) (i) 於587,730,624股已發行股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市51.86%之股權。

於14,592,860股已發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於27,325,200股已發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (ii) 於20,088,000股未發行股份之權益，乃透過於根據本公司名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」（「百利保股份認購權計劃」）之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股股份港幣1.97元（可予調整）認購合共20,088,000股新股份之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,035,200
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600

- (iii) 於1,863,641股未發行股份之權益，乃關於本公司認股權證（「二零一零年認股權證」）內附帶合共港幣3,913,646.94元認購權之權益，可於由二零零七年十一月二十日至二零一零年十一月八日止期間內行使，按經調整認購價每股股份港幣2.10元（可予調整）認購合共1,863,641股新股份。
- (iv) 於59,465,921股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣124,878,444.39元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共59,465,921股新股份，並透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市51.86%股權。
- (v) 於4,818,196股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣10,118,213.28元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共4,818,196股新股份。

於1,678,825股未發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於3,139,371股未發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

(vi) 於1,500股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣3,150.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共1,500股新股份。

(d) (i) 於2,232,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共2,232,000股新股份之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	892,800
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

(ii) 於85股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣179.55元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共85股新股份。

(e) (i) 於2,232,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共2,232,000股新股份之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	892,800
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

(ii) 於4,260股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣8,946.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共4,260股新股份。

(f) 於1,116,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共1,116,000股新股份之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200

(g) (i) 於2,176,200股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共2,176,200股新股份之權利。該等餘下尚未行使之認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	837,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

(ii) 於7,500股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣15,750.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共7,500股新股份。

(h) 於8,047股未發行股份之權益，乃關於附帶合共港幣16,899.75元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共8,047股新股份。

(i) (i) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有51.86%之股權，而另外於477,085,862股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有57.66%股權。

(ii) 於20,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「富豪股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認

購合共20,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000

- (j) 於2,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共2,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	800,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000

- (k) 於1,500,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共1,500,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000

- (l) (i) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託之受益人而持有。
- (ii) 於3,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予

調整)認購合共3,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	1,200,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000

(m) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有51.86%之股份權益；而600股則透過一間由羅先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何聯營公司(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及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部之第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何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：

主要股東名稱	所持已發行 股份數目	所持 相關股份 (未發行)數目	所持股份 (已發行及 未發行)總數	佔於最後實際 可行日期
				已發行股份 之概約百分率
世紀城市(附註i)	587,730,624	59,465,921	647,196,545	63.49%
Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)(附註ii)	587,730,624	59,465,921	647,196,545	63.49%
Almighty International Limited(「Almighty」)(附註ii)	270,226,960	29,839,566	300,066,526	29.44%
Cleerview Investments Limited(「Cleerview」)(附註ii)	162,118,837	18,692,632	180,811,469	17.74%

附註：

- (i) 羅先生直接及間接持有世紀城市51.86%股份權益，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有之股份之權益，已包括在上文標題為「董事權益披露」一節所披露有關羅先生於股份之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司股份之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員概不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於最後實際可行日期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及第3分部須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團其他任何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。

董事於該等在股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅先生、范統先生及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleverview之董事。

4. 董事於本集團資產及合約中之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事概無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期）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。於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定補償除外）之服務合約或建議服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何訴訟或重大仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無董事認為將會是或很可能是重大而尚未完成或構成威脅之訴訟或索償。

7. 競爭性權益

除代表本公司及/或本集團被委派出任某業務董事及其聯繫人，於最後實際可行日期，並無董事及其各自之聯繫人被認為與任何有可能直接或間接與本集團業務競爭之業務有利益關係。

8. 重大合約

本集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內曾訂立下列重大或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議(附有轉讓契據、股東協議及租賃協議之協定內容格式)。

9. 專家資格及同意書

本通函載有提供意見或建議之專家之資格載列如下：

名稱	資格
聯昌國際	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度租金上限)之獨立財務顧問
世邦魏理仕	特許測量師及估值師
安永會計師事務所	執行會計師

於本通函刊發日期，上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件，並引述彼等之名稱及意見，且迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或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（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期）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。

10. 備查文件

下列文件之副本將可由本通函刊發日期起至二零零九年十月十四日止任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之辦事處（地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第22頁至第23頁；
- (d) 聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第24頁至第38頁；
- (e) 世邦魏理仕向本公司所發出之函件（隨附估值證書），其全文載於本通函附錄三；
- (f) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家之書面同意書；及
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約及酒店管理協議之副本。

11. 一般事項

- (a) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。本公司之註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (b) 本公司在香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (d) 本通函備有中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。