

# 此乃要件 請即處理

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將名下之冠中地產有限公司（「本公司」）全部股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函乃就於二零零五年九月二十九日（星期四）舉行之本公司股東特別大會寄發予本公司之股東。本通函並非本公司之股份或其他證券之要約，亦不擬作為本公司股份或其他證券之邀請要約。



## CAPITAL ESTATE LIMITED

### 冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

建議股本重組

及

建議供股

基準為

每持有一股合併股份獲配四股供股股份

聯席財務顧問

浩德融資有限公司



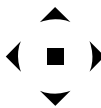
結好融資有限公司  
GET NICE CAPITAL LIMITED

供股包銷商



結好投資有限公司  
GET NICE INVESTMENT LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



ACCESS  
CAPITAL  
卓怡融資有限公司

務須注意，包銷協議（定義見本通函）載有條款授予包銷商權利在發生若干不可抗力事件時終止其責任。倘發生下述情況，包銷商可於接納日後第二個營業日下午四時正前，隨時由包銷商向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：

- 頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動；或
  - 本地、國家或國際出現任何性質為政治、軍事、金融、經濟或貨幣（包括港元與美元之聯繫匯率制度出現變動）或其他性質（不論是否與任何前述者屬同類性質）之事件或轉變（不論是否構成於訂立包銷協議日期前及／或之後出現或持續之一連串事件或變動之一部分），或性質屬本地、國家或國際爆發任何暴亂或敵對局面或軍事衝突升級，或對本地證券市場構成影響之事件或轉變；或
  - 任何天災、戰爭、暴亂、治安不靖、群眾騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義、罷工或停市；  
而包銷商之合理意見認為，該變動可對本集團整體業務、財務或營業狀況或前景，或成功進行供股造成重大不利影響，或令進行供股屬不適宜或不明智；或
- 倘於接納日期後之結算日期下午四時正或之前：
  - 本公司嚴重違反或遺漏遵守包銷協議明確規定須由其承擔之責任或承諾，該違反或遺漏對其業務、財務或營業狀況將構成重大不利影響；或
  - 包銷商根據包銷協議接獲有關通知，本公司知悉包銷協議內所載任何失實或不正確之聲明或保證，或得知包銷協議內所載之任何聲明或保證於發出時為失實或不正確，或倘按包銷協議所規定之方式轉述將為失實或不正確，則包銷商之合理意見認為任何該等失實陳述或保證，足以或可能意味本集團整體業務、財務或營業狀況或前景出現重大不利變動，或基於其他原因可能對供股構成重大不利影響；或
  - 章程文件於發表時載有在任何重大方面失實或不正確之資料，而本公司未能盡快以包銷商合理要求之形式（及合適之內容）刊發任何公佈或寄出通函（於寄發本通函或章程文件後），以防止本公司之證券形成虛假市場。

在發出終止通知後，包銷商根據包銷協議所須承擔之一切責任將告終止，任何一方概不得就包銷協議產生或導致之任何事宜或事件向對方提出任何索償，惟本公司仍有責任向包銷商支付由有關各方當時可能協定支付之費用。倘包銷商行使上述權利，供股將不會進行。

務須注意，股份將會由二零零五年九月二十二日星期四起按除權基準買賣。供股股份將由二零零五年十月四日星期二至二零零五年十月四日星期三期間（包括首尾兩日）以未繳股款方式買賣。倘供股之條件未能達成，或包銷商終止包銷協議，則不會進行供股。由二零零五年十月四日星期二至二零零五年十月十二日星期三期間（包括首尾兩日）買賣任何股份或未繳股款供股股份，均須承擔供股未必成為無條件或必能進行之風險。

冠中地產有限公司謹訂於二零零五年九月二十九日星期四上午九時正，假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店閣樓會議廳I召開股東之股東特別大會，大會通告載於本通函第115至117頁。無論股東能否親身出席大會，務請股東按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，及無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前盡快交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會及於會上投票。

卓怡融資有限公司（冠中地產有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問）之建議函件載於本通函第29至46頁。

二零零五年九月十二日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
終止包銷協議 .....	5
預期時間表 .....	7
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	28
卓怡融資函件 .....	29
附錄一：本集團之財務資料 .....	47
附錄二：一般資料 .....	105
股東特別大會通告 .....	115

---

## 釋義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零零五年十月十七日星期一(或包銷商與本公司書面同意作為接納供股股份及支付股款日期的其他日期)
「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，其並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，其並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，為其中一名聯席財務顧問
「該公佈」	指	本公司於二零零五年八月十一日就建議股本重組及供股刊發之公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般辦理業務超過五小時之日子
「股本重組」	指	股份合併及以新增1,877,500,000股合併股份而將本公司法定股本增加至2,000,000,000港元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

---

## 釋義

---

「合併股份」	指	於股份合併生效後，本公司股本中每股面值1.00港元的股份
「可換股票據」	指	本公司根據二零零五年一月五日有條件配售協議發行本金總額為36,400,000港元之可換股票據。有關詳情分別載於本公司二零零五年一月五日之公佈及二零零五年一月二十四日之通函內
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	就供股而將予發行的額外申請表格
「股東特別大會」	指	於二零零五年九月二十九日星期四召開之本公司股東特別大會，屆時將提呈並酌情批准股本重組及供股之決議案
「結好融資」	指	結好融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，及為其中一名聯席財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生)組成之本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	朱先生、Supervalue及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東及彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立第三方
「聯席財務顧問」	指	浩德融資及結好融資
「最後交易日」	指	二零零五年八月五日，即股份暫停買賣以待刊發該公佈前之最後交易日

---

## 釋義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零五年九月九日，即本通函付印前就確定本通函內若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	執行董事朱年耀先生
「不合資格股東」	指	海外股東，就董事根據法律顧問提供之法律意見考慮到有關地區法例之限制或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定後，認為排除彼等參與供股為必須或合宜
「海外股東」	指	於記錄日期辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東，且彼等在該名冊上所示之地址位於香港以外地區
「暫定配額通知書」	指	就供股而將予發行之暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國
「供股章程」	指	將予發行載有供股詳情之供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零零五年九月二十九日星期四或包銷商與本公司書面同意之任何其他日期，即作為釐定供股配額之參考日期
「過戶登記處」	指	本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「供股」	指	按於記錄日期每持有一股合併股份獲發四股供股股份之基準，以每股供股股份1.00港元之價格發行股份

---

## 釋義

---

「供股股份」	指	於供股項下將予發行及配發之新合併股份，其數目不少於210,175,944股合併股份及不多於219,743,944股合併股份
「結算日期」	指	於接納日期後第二個營業日
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	於股份合併生效前，本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股份合併」	指	每100股股份合併為一股合併股份
「股東」	指	股份或合併股份之持有人(視情況而定)
「購股權」	指	本公司根據其於二零零二年十二月三十日採納之購股權計劃授出之尚未行使購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Supervalue」	指	Supervalue Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由朱先生全資擁有，其主要業務為持有本公司之股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」或 「結好投資」	指	結好投資有限公司，根據證券及期貨條例視為可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就有關供股之包銷及若干其他安排而於二零零五年八月八日訂立之包銷協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

---

## 終止包銷協議

---

倘發生下述情況，包銷商可於接納日期後第二個營業日下午四時正前，隨時由包銷商向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：

1. (a) 頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例 (或其司法詮釋) 出現任何變動；或
- (b) 本地、國家或國際出現任何性質為政治、軍事、金融、經濟或貨幣 (包括港元與美元之聯繫匯率制度出現變動) 或其他性質 (不論是否與任何前述者屬同類性質) 之事件或轉變 (不論是否構成於訂立包銷協議日期前及／或之後出現或持續之一連串事件或變動之一部分)，或性質屬本地、國家或國際爆發任何暴亂或敵對局面或軍事衝突升級，或對本地證券市場構成影響之事件或轉變；或
- (c) 任何天災、戰爭、暴亂、治安不靖、群眾騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義、罷工或停市；

而包銷商之合理意見認為，該變動可對本集團整體業務、財務或營業狀況或前景，或成功進行供股造成重大不利影響，或令進行供股屬不適宜或不明智；或

2. 倘於接納日期後之結算日期下午四時正或之前：

- (a) 本公司嚴重違反或遺漏遵守包銷協議明確規定須由其承擔之責任或承諾，該違反或遺漏對其業務、財務或營業狀況將構成重大不利影響；或
- (b) 包銷商根據包銷協議接獲有關通知，本公司知悉包銷協議內所載任何失實或不正確之聲明或保證，或得知包銷協議內所載之任何聲明或保證於發出時為失實或不正確，或倘按包銷協議所規定之方式轉述將為失實或不正確，則包銷商之合理意見認為任何該等失實陳述或保證，足以或可能意味本集團整體業務、財務或營業狀況或前景出現重大不利變動，或基於其他原因可能對供股構成重大不利影響；或

---

## 終止包銷協議

---

- (c) 章程文件於發表時載有在任何重大方面失實或不正確之資料，而本公司未能盡快以包銷商合理要求之形式(及合適之內容)刊發任何公佈或寄出通函(於寄發本通函或章程文件後)，以防止本公司之證券形成虛假市場。

在發出終止通知後，包銷商根據包銷協議所須承擔之一切責任將告終止，任何一方概不得就包銷協議產生或導致之任何事宜或事件向對方提出任何索償，惟本公司仍有責任向包銷商支付由有關各方當時可能協定支付之費用。倘包銷商行使上述權利，供股將不會進行。



---

## 預期時間表

---

二零零五年

連權股份最後買賣日期 .....	九月二十一日星期三
除權股份開始買賣日期 .....	九月二十二日星期四
辦理股份過戶登記以符合 供股資格的限期 .....	九月二十三日星期五下午四時正
暫停辦理股東登記 .....	九月二十六日星期一至 九月二十九日星期四 (包括首尾兩日)
交回代表委任表格限期 .....	九月二十七日星期二上午九時正
股東特別大會日期 .....	九月二十九日星期四上午九時正
記錄日期 .....	九月二十九日星期四
股本重組生效日期 .....	九月二十九日星期四下午四時正後
恢復辦理股東登記 .....	九月三十日星期五
寄發章程文件 .....	九月三十日星期五
合併股份開始買賣 .....	九月三十日星期五
暫停以每手2,000股股份為買賣單位買賣股份的 原有櫃檯 .....	九月三十日星期五上午九時三十分
開放以每手20股合併股份 為買賣單位 (以現有股票的形式) 買賣合併股份的臨時櫃檯 .....	九月三十日星期五上午九時三十分
開始憑現有股票免費換領新股票 .....	九月三十日星期五
未繳股款供股股份開始買賣日期 .....	十月四日星期二
分拆未繳股款供股股份限期 .....	十月六日星期四下午四時正
未繳股款供股股份最後買賣日期 .....	十月十二日星期三

---

## 預期時間表

---

二零零五年

接納供股股份及付款限期 .....	十月十七日星期一下午四時正
恢復以每手2,000股合併股份為買賣單位 買賣合併股份的原有櫃檯 .....	十月十七日星期一上午九時三十分
開始以新股票及現有股票的形式 並行買賣合併股份 .....	十月十七日星期一上午九時三十分
獲委任經紀開始於市場提供配對服務 .....	十月十七日星期一
供股成為無條件 .....	十月十九日星期三下午四時正後
公佈接納供股及額外供股申請結果 .....	十月二十日星期四
全部及部份不獲接納的額外申請 的退款支票寄發日期 .....	十月二十日星期四
繳足股款供股股份的股票寄發日期 .....	十月二十日星期四
繳足股款供股股份開始買賣日期 .....	十月二十四日星期一
暫停以每手20股合併股份為買賣單位 (以現有股票的形式) 買賣合併股份的臨時櫃檯 .....	十一月七日星期一下午四時正
以新股票及現有股票的形式並行 買賣合併股份結束 .....	十一月七日星期一下午四時正
獲委任經紀停止於市場提供配對服務 .....	十一月七日星期一下午四時正
憑現有股票免費換領新股票結束 .....	十一月十日星期四

附註：本通函內所有時間均為香港當地時間



**CAPITAL ESTATE LIMITED**  
**冠中地產有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

執行董事：

朱年耀 (執行主席)

朱年為 (副主席)

劉志芹

香港之主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場匯漢大廈19樓

1901室

獨立非執行董事：

李思權

黃廣發

梁錦輝

敬啟者：

**建議股本重組  
及  
建議供股  
基準為每持有一股合併股份  
獲配四股供股股份**

**緒言**

於二零零五年八月十一日，本公司公佈建議股本重組及建議供股。

待股東於股東特別大會上批准股本重組及股本重組生效並符合有關條件後，本公司建議以供股方式，按每股供股股份1.00港元之價格，配發不少於210,175,944股供股股份但不多於219,743,944股供股股份，以籌集約210,200,000港元(未扣除開支)(假設於記錄日期前並無未

---

## 董事會函件

---

行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使)或約219,700,000港元(未扣除開支)(假設於記錄日期前所有未行使可換股票據獲轉換及所有購股權獲行使)。本公司將就合資格股東於記錄日期每持有一股合併股份而向其暫定配發四股未繳股款之供股股份。供股將不適用於不合資格股東。

本公司於最後實際可行日期有已發行可轉換為115,000,000股股份之尚未行使可換股票據及可轉換為124,200,000股股份之購股權。待悉數轉換尚未行使可換股票據及購股權附有之權利後，將予發行239,200,000股股份(相當於股本重組完成後之2,392,000股合併股份)。

於最後實際可行日期，朱先生全資擁有的Supervalue擁有本公司已發行股本約16.36%。Supervalue已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即其實益擁有之股份於承諾日期起至記錄日期辦公時間結束時止將不會出售或轉讓並仍會以其名義登記，並將認購其全部供股配額。根據包銷協議，供股股份(不包括將發行予並獲Supervalue接納之供股股份)已由包銷商作全數包銷。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或(若無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於最後實際可行日期，本公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及本公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalue及彼等各自之聯繫人士將放棄於股東特別大會上就批准供股之決議案投票。本公司已委任獨立非執行董事組成獨立董事委員會，以就股東特別大會上以股數表決方式對批准供股決議案進行表決一事，向獨立股東提供推薦意見。

浩德融資及結好融資已獲委任為本公司之聯席財務顧問。卓怡融資亦已獲委任為獨立財務顧問，就供股之條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關股本重組及供股之進一步詳情，並向閣下發出股東特別大會通告，於會上將提呈決議案，以考慮及酌情通過該等事項。

---

## 董事會函件

---

### 股本重組

本公司建議按下文所述之條款提呈股本重組以供股東批准：

- (a) 進行股份合併，據此，每100股已發行及未發行股份將合併為一股合併股份。於最後實際可行日期，本公司的法定股本為122,500,000港元，包括12,250,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中約52,543,986港元（包括5,254,398,668股股份）經已發行及繳足。按此基準計算，緊隨股份合併完成後，本公司的法定股本將包括52,543,986股已發行合併股份及69,956,014股未發行合併股份，該等股份的面值均為1.00港元；及
- (b) 緊隨股份合併後，本公司之法定股本將增至2,000,000,000港元（包括2,000,000,000股每股面值1.00港元的合併股份），當中將增設1,877,500,000股合併股份。

合併股份彼此間將在各方面享有同等地位，且股份合併將不會導致股東的相對權利或比例權益發生任何變化（惟股份合併產生的零碎合併股份將彙集並於可行情況下出售，收益撥歸本公司所有）。股本重組須待（其中包括）於股東特別大會上取得股東批准方可作實。

### 股本重組的財務影響

除產生有關開支外，實行股本重組對本集團的綜合資產淨值不會有任何影響，亦不會改變本公司的相關資產、業務、營運、管理或財務狀況或全體股東權益，惟持有股份碎股的股東將不會獲發合併股份的零碎配額。董事相信，股本重組將不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

### 進行股本重組的理由

董事會相信股本重組就每手的每元交易成本而言將對本公司及全體股東有利。股份合併將會減少市場內的每手買賣單位數目及增加股份面值。現有股份目前以每手2,000股進行買賣。現建議合併股份亦將以每手2,000股進行買賣。因此，理論上股份的市價將於股份合併生效後上升100倍。本公司將確保符合上市規則第13.64條之交易限制規定。根據股份於最後交易日在聯交所的收市報價每股0.025港元計算，每手2,000股股份與每手2,000股合併股份的價值分別為50港元及5,000港元。因此，每手的每元交易成本將會降低。縱然整體上對本公司及股東有利，董事會亦謹此指出股份合併可能導致若干股東持有碎股，而合併股份之碎股之成交價未必與足一手之合併股份的市價相同，其成交價有可能低於或高於市價。增加本公司的法定股本將可利便建議供股的進行，以及讓本公司在日後可靈活的發行新合併股份。

---

## 董事會函件

---

於股本重組及供股完成後，若根據合併股份的每股理論除權價約1.3港元計算，合併股份的市值將高於合併股份每股1.00港元的面值。董事會認為每股合併股份的建議面值1.00港元將讓本公司在日後可更靈活的發行新合併股份，故符合本公司及全體股東的最佳利益。然而，除建議供股外，董事會目前無意發行其他新合併股份。

### 股本重組的條件

股本重組須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准股本重組；及
- (b) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣。

獨立股東於股東特別大會上批准供股並非進行股本重組的先決條件。

### 預期股本重組的生效日期

待上述條件達成後，股本重組預期於二零零五年九月二十九日星期四下午四時正後生效。

### 合併股份之零碎權利

倘若股份合併將導致合併股份出現碎股，該等零碎合併股份將不予發行，惟將彙集並於可行情況下出售，收益撥歸本公司所有。

### 零碎股份配對服務

為方便股東買賣因進行股本重組而可能產生之零碎股份，本公司已委聘結好投資自二零零五年十月十七日星期一起至二零零五年十一月七日星期一止(包括首尾兩天)之期間內，於市場盡力為零碎合併股份提供配對服務。擬利用此項配對服務出售零碎合併股份或補足至每手買賣單位2,000股合併股份之股東，可聯絡結好投資劉錫麒先生，地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓，電話(852) 2526 7738。

---

## 董事會函件

---

**股東務請注意，配對服務僅按「盡力」基準進行，並不保證可成功配對零碎合併股份之買賣，是否成功須視乎有否足夠數量之零碎合併股份可供配對而定。**

股東如對上述配對服務有任何疑問，應諮詢彼等之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 免費換領合併股份股票

合併股份之新股票以橙色為底色，與現有以藍色為底色之股票有別，以茲識別。股本重組預期將於二零零五年九月二十九日星期四下午四時後生效，屆時，股東可於二零零五年九月三十日星期五或之後至二零零五年十一月十日星期四（包括首尾兩天）期間，向過戶登記處遞交彼等之現有股份股票，以換領合併股份股票，開支概由本公司支付。其後如以現有股份股票換領合併股份股票，則須就每張所發行之新股票支付2.50港元之費用（或聯交所可能不時許可之較高金額）。然而，現有股份股票將仍舊為法定所有權之良好憑證，並可隨時藉此換領合併股份股票。

預期合併股份之新股票將自現有股票提呈過戶登記處換領新股票後10個營業日內可供領取。

### 合併股份之買賣安排

待股本重組生效後，合併股份之買賣安排將如下：

- (a) 由二零零五年九月三十日星期五上午九時三十分起，以每手2,000股買賣股份之現有櫃檯將暫時關閉；
- (b) 由二零零五年九月三十日星期五上午九時三十分起，以每手20股合併股份（以股份現有股票形式）買賣合併股份之臨時櫃檯開始運作，為方便於此臨時櫃檯結算及交收買賣股份，每100股股份將被視為代表一股合併股份。僅現有股份之現有股票（藍色）可於此臨時櫃檯進行買賣；
- (c) 由二零零五年十月十七日星期一上午九時三十分起，現有櫃檯將恢復運作，以每手2,000股合併股份買賣合併股份。僅合併股份之股票（橙色）將於此櫃檯進行買賣；

---

## 董事會函件

---

- (d) 自二零零五年十月十七日星期一上午九時三十分起至二零零五年十一月七日星期一下午四時正止(包括首尾兩天)期間內，將可於上述兩個櫃檯進行並行買賣；
- (e) 以每手20股合併股份買賣現有股票之臨時櫃檯將於二零零五年十一月七日星期一下午四時正收市時關閉；及
- (f) 由二零零五年十一月八日星期二上午九時三十分起，將僅以每手2,000股合併股份(以橙色新股票之形式)買賣合併股份。現有股票(藍色)將僅可就於二零零五年十一月七日星期一下午四時正或之前進行之買賣作為有效之交收及結算憑證，其後將不獲接納作買賣及結算用途。然而，現有股份之現有股票(藍色)將仍舊為按100股股份代表一股合併股份為基準之合併股份之良好及有效法定所有權憑證，並可隨時向過戶登記處支付一筆預定費用，以換領合併股份之股票(橙色)。

### 建議供股

本公司擬於股本重組生效後進行供股。

### 發行統計數字

- 供股基準 : 記錄日期持有的每股合併股份可獲四(4)股供股股份
- 已發行股份數目 : 於最後實際可行日期為5,254,398,668股股份
- 於股本重組完成後  
合併股份數目 : 52,543,986股合併股份(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使)或54,935,986股合併股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使)
- 供股股份數目 : 不少於210,175,944股供股股份(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使)及不多於219,743,944股供股股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使)



---

## 董事會函件

---

除(i)可轉換為115,000,000股股份(或1,150,000股合併股份)之未行使可換股票據；及(ii)於悉數行使時可導致發行124,200,000股股份(或1,240,000股合併股份)之未行使購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無其他未行使的購股權、認股權證或可轉換或有權認購股份的其他證券。

每股供股股份的認購價           ：    每股供股股份1.00港元，每股面值亦為1.00港元

假設於記錄日期前並無兌換未行使可換股票據及並無行使購股權，則建議暫定配發的210,175,944股未繳股款供股股份相等於：

- (a) 現時本公司已發行股本的4%；
- (b) 股本重組完成後本公司已發行股本的400%；及
- (c) 股本重組完成後及經發行供股股份擴大的本公司已發行股本約80%。

### 合資格股東

本公司將會向合資格股東寄發章程文件，並會向不合資格股東寄發章程，惟僅供彼等參考。不合資格股東將不獲發暫定配額通知書或額外申請表格。

股東必須在記錄日期辦公時間結束時已登記成為本公司股東且必須為合資格股東方可參加供股。

如欲在記錄日期辦公時間結束時已登記為本公司股東，投資者必須於二零零五年九月二十三日星期五下午四時正前將股份轉讓文件(連同有關股票)送達過戶登記處辦理登記手續。

未行使可換股票據及購股權持有人如欲參與供股，應於二零零五年九月二十三日星期五下午四時正前按有關條款轉換可換股票據及行使購股權，以便於記錄日期或之前登記成為股東。

### 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零五年九月二十六日星期一至二零零五年九月二十九日星期四(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記。上述期間不會登記股份轉讓。

## 董事會函件

### 認購價

供股股份認購價將為每股供股股份1.00港元，須於接納供股股份的暫定配額及(如適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份的受讓人承購供股股份時全數繳足。認購價較：

供股價	股份合併前 0.01港元	股份合併後 1.00港元
(a) 最後實際可行日期聯交所 所報每股股份的收市價 折讓(%)	0.012港元 16.7%	1.20港元 16.7%
(b) 最後交易日聯交所所報每股股份的收市價 折讓(%)	0.0250港元 60.0%	2.50港元 60.0%
(c) 按最後交易日聯交所所報每股股份的 收市價計算的每股理論除權價 折讓(%)	0.0130港元 23.1%	1.30港元 23.1%
(d) 截至及包括最後交易日止最後十個完整交易日 聯交所所報每股股份的平均收市價 折讓(%)	0.0227港元 55.9%	2.27港元 55.9%
(e) 就供股之影響作出調整之每股合併股份 於二零零五年一月三十一日之未經審核 備考綜合有形資產淨值(假設於記錄日期前並無 未行使可換股票據獲轉換及 並無購股權獲行使) 折讓(%)	0.0128港元 21.9%	1.28港元 21.9%

供股股份的認購價乃本公司及包銷商經參考股份當時的市價及近期股價走勢後，按公平原則商定。與包銷商討論此情況後，並考慮到(i)股份價格自二零零五年五月見頂(每股報0.035港元)後拾級而下，二零零五年七月四日至最後交易日期間之成交價更回落至每股0.021港元至0.027港元的水平；(ii)股份價格於公佈後可能下跌；及(iii)包銷商願意包銷供股股份，董事認為供股的條款(包括認購價)乃公平合理並符合本公司及股東的最佳利益。

---

## 董事會函件

---

### 暫定配發基準

暫定配發基準將為每股合併股份獲配發四股供股股份，即按每股供股股份1.00港元的價格配發不少於210,175,944股供股股份及不多於219,743,944股供股股份。欲接納合資格股東的全部或任何部份暫定配額，須填妥暫定配額通知書並附上所申請供股股份的付款支票一併遞交。

### 供股股份的股票及退款支票

倘若供股的條件得以達成，預期所有繳足股款供股股份的股票將於二零零五年十月二十日星期四或之前，以普通郵遞方式寄予接納及(如適用)申請供股股份並已付款的人士，郵誤風險由收件人承擔。預期全部或部份額外供股股份的不成功認購申請(如有)的退款支票將於二零零五年十月二十日星期四或之前，以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險由收件人承擔。

### 供股股份的地位

供股股份配發及繳足股款後，將與當時已發行合併股份在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份的持有人可收取供股股份配發日後所宣派、作出或派付的所有日後股息及分派。

### 不合資格股東的權利

本公司正就向海外股東提呈供股的可行性進行查詢。倘根據法律顧問提供的法律意見，董事認為基於不合資格股東的登記地址所在地的法律限制，或當地的監管機構或證券交易所的規定，不向海外股東提呈供股股份實屬必須或適當時，將不會讓海外股東參與供股。上述查詢結果及剔除不合資格股東參與供股的基準(如有)將於供股章程中披露。本公司將向不合資格股東寄發供股章程，僅供彼等參考，但不會向不合資格股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

於未繳股款供股股份開始買賣後及其買賣終止前，在扣除開支可取得溢價的情況下，本公司將於可行範圍內盡快作出安排，將原應暫定配發予不合資格股東的供股股份，以未繳股款方式於市場出售。出售所得款項扣除開支後如多於100港元，將按持股比例盡快支付予有關不合資格股東。100港元或更少的個別金額將撥歸本公司所有。任何未獲出售的不合資格股東配額，連同已暫定配發但不獲接納的任何供股股份，將可供合資格股東以額外申請表格提出申請。

---

## 董事會函件

---

### 申請額外供股股份

合資格股東將有權額外申請不合資格股東的任何尚未售出配額及已暫定配發但未獲接納的任何供股股份。

董事將按公平合理基準酌情分配額外供股股份，惟申請數目可湊夠完整買賣單位的認購股份申請，會獲優先處理。

### 上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請批准(a)股本重組生效後的已發行合併股份；及(b)未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣。預期合併股份將由二零零五年九月三十日星期五起開始買賣，而未繳股款之供股股份將由二零零五年十月四日星期二至二零零五年十月十二日星期三(包括首尾兩天)期間內買賣。

本公司之股本概無在任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司亦無意尋求或目前建議尋求批准股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

待合併股份及未繳及繳足供股股份獲批准在聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股票收納規定後，合併股份將自股本重組生效時起獲香港結算接納為合資格證券，在中央結算系統內寄存、結算及交收，而未繳及繳足供股股份亦將自未繳及繳足供股股份開始買賣之時或香港結算另行釐定之其他日期起獲香港結算接納為合資格證券，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統內進行之活動，須受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

股東應尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問提供意見，以了解該等交收安排之詳情，及該等安排將對彼等之權利及權益構成之影響。

未繳股款及繳足股款供股股份須繳納香港印花稅。

---

## 董事會函件

---

### 包銷安排

日期為二零零五年八月八日的包銷協議

包銷商已同意全數包銷最多185,349,384股供股股份(佔經發行供股股份擴大後本公司已發行股本約67.48%)，當中不包括Supervalue已承諾認購之供股股份(即假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使時之219,743,944股供股股份減將發行予並獲Supervalue接納之34,394,560股供股股份)。包銷商及其最終實益控股股東未於本公司擁有任何股權亦並非本公司關連人士(定義見上市規則)，有關詳情載於下文「本公司的持股情況」一段。

### 供股條件

供股須待(其中包括)下列各項條件達成後，方可作實：

- (i) 股東在股東特別大會上批准股本重組及股本重組於其後生效；
- (ii) 獨立股東在股東特別大會上通過有關決議案以批准供股；
- (iii) 向合資格股東寄發章程文件；及
- (iv) 聯交所上市委員會在不遲於有關批准訂明的日期前無條件或以本公司可接納的條件(有關條件(如有)經已達成)批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式在聯交所上市及買賣，以及在結算日期下午四時正或之前並無撤回或撤銷該上市地位及批准。

倘包銷協議所載的供股條件未能於包銷協議規定的有關日期及時間(或本公司與包銷商根據包銷協議可能協定的較後日期或時間)或之前達成(或獲包銷商豁免全部或部份條件)，則訂約各方的所有責任將告終止，任何訂約方概不可對其他訂約方提出申索(除非有關事先違反及因包銷協議所產生或與之有關的任何事宜或事件)，而Supervalue就接納其供股配額的不可撤回承諾亦將失效。屆時供股將不會進行。

### 佣金

本公司將向包銷商支付其所包銷供股股份總認購價1.5%的包銷佣金，而包銷商可能以此支付分包銷費用。董事認為包銷佣金與市價相符，對本公司亦屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

### *Supervalue*的承諾

於最後實際可行日期，朱先生全資擁有的Supervalue擁有859,864,000股股份，佔本公司全部已發行股本約16.36%。Supervalue已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即其實益擁有之股份於承諾日期(即二零零五年八月八日)起至記錄日期辦公時間結束時止將不會出售或轉讓並仍會以其名義登記，並將認購其全部供股配額(即34,394,560股供股股份)。Supervalue將不會申請認購額外供股股份。

### 終止包銷協議

倘發生下列事件，則包銷商可於結算日期下午四時正前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載的安排：

1. (a) 頒佈任何新法例或法規或修改現有法例或法規(或其司法詮釋)；或
- (b) 任何當地、全國或國際政治、軍事、金融、經濟或貨幣(包括港元與美元的聯繫匯率制度改變)或其他性質(不論性質是否與任何上述者相同)的事件或轉變(不論是否屬於包銷協議日期前及／或後出現或持續的一連串事件或轉變)，或性質屬任何當地、全國或國際敵對事件或軍事衝突爆發或升級或影響當地證券市場的事件或轉變；或
- (c) 任何天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫疾、恐怖襲擊、罷工或停工；

而包銷商合理地認為上述轉變會對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景或供股的順利進行有重大不利影響，或使供股不宜或不應進行；或

2. 倘於接納日期後之結算日期下午四時正或之前：
  - (a) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所列明本公司須承擔或遵守的任何責任或承諾，而對本公司業務、財政或經營狀況有重大不利影響；或

---

## 董事會函件

---

- (b) 包銷商在本公司知悉包銷協議所載的任何聲明或保證失實或不準確後根據包銷協議接獲有關通知，或得悉包銷協議所載的任何聲明或保證於作出或按包銷協議規定轉載時失實或不準確，而包銷商合理地認為任何上述失實聲明或保證對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景構成或可能構成重大不利變化，或有可能對供股產生重大不利影響；或
- (c) 當刊發的章程文件載有在任何重大方面均屬失實或不準確的資料時，本公司未能及早按包銷商合理要求的方式及(如適用)內容刊發公佈或通函(已寄發通函或章程文件)，以防止本公司證券出現造市。

當發出終止包銷協議的通知時，包銷商根據包銷協議須履行的一切相關責任即告終止，而各訂約方不得就包銷協議所產生或有關的任何事宜或事情向對方提出索償，惟本公司仍須向包銷商支付雙方根據包銷協議協定的費用。倘包銷商行使該權利，供股將不會進行。

### 有關買賣股份及供股股份的風險提示

股份將由二零零五年九月二十二日星期四起以除權基準買賣。供股股份將由二零零五年十月四日星期二至二零零五年十月十二日星期三(包括首尾兩日)以未繳股款方式買賣。倘供股條件未能達成或包銷協議遭終止，供股將不會進行。

計劃於二零零五年十月四日星期二至二零零五年十月十二日星期三(包括首尾兩日)期間以未繳股款方式出售或購買股份的任何股東或其他人士如對其處境有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。截至供股的所有條件達成之日(及包銷商可終止包銷協議的權利失效之日)買賣股份或合併股份的任何股東或其他人士，以及於二零零五年十月四日星期二至二零零五年十月十二日星期三(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，將因此須承擔供股未必成為無條件或未必進行的風險。

## 董事會函件

### 本公司的持股情況

假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使，則緊隨股本重組之後但在完成供股之前以及緊隨完成供股之後，本公司的持股情況將會如下：

	現時持股情況		緊隨股本重組之後 但在完成供股之前		完成供股之後 (假設所有供股股份 獲合資格股東認購)		完成供股之後 (假設概無供股 股份獲合資格股東 (不包括Supervalue)認購)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
Supervalue	859,864,000	16.36	8,598,640	16.36	42,993,200	16.36	42,993,200	16.36
包銷商 (附註)	—	—	—	—	—	—	175,781,384	66.91
公眾股東	4,394,534,668	83.64	43,945,346	83.64	219,726,730	83.64	43,945,346	16.73
<b>總計</b>	<b><u>5,254,398,668</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>52,543,986</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>262,719,930</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>262,719,930</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：包銷商確認，其於供股項下的包銷責任將分包予分包銷商，務求於完成供股之後包銷商、分包銷商及彼等之一致行動人士各自不會擁有本公司已發行股本超過30%或以上。



## 董事會函件

假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使，則緊隨股本重組之後但在完成供股之前以及緊隨完成供股之後，本公司的持股情況將會如下：

	現時持股情況		緊隨股本重組之後 但在完成供股之前		完成供股之後		完成供股之後	
					(假設所有供股股份 獲合資格股東認購)		(假設概無供股 股份獲合資格股東 認購)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
Supervalue	859,864,000	15.65	8,598,640	15.65	42,993,200	15.65	42,993,200	15.65
包銷商 (附註)	—	—	—	—	—	—	185,349,384	67.48
公眾股東	4,633,734,668	84.35	46,337,346	84.35	231,686,730	84.35	46,337,346	16.87
<b>總計</b>	<b><u>5,493,598,668</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>54,935,986</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>274,679,930</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>274,679,930</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註： 包銷商確認，其於供股項下的包銷責任將分包予分包銷商，務求於完成供股之後包銷商、分包銷商及彼等之一致行動人士各自不會擁有本公司已發行股本超過30%或以上。

包銷商由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則由聯交所主板上市公司結好控股有限公司(股份代號：64) (「結好控股」)全資擁有。根據包銷商，於最後實際可行日期，結好控股由Honeylink Agents Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司) 擁有約30.36%，並由公眾擁有約69.64%。包銷商及其最終控股股東為獨立第三方，彼等並非Supervalue之一致行動人士。分包銷商及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方，彼等並非Supervalue及包銷商之一致行動人士。

若包銷商及分包銷商根據其包銷責任須認購供股股份，則包銷商及分包銷商應促使獨立承配

---

## 董事會函件

---

人認購所需數目的供股股份，以確保符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

聯交所已表明其將密切監察合併股份於供股完成後的買賣。倘公眾人士持有的合併股份不足25% (或上市規則所容許的較低百分比)，則將違反上市規則的規定，而倘聯交所相信：

- 合併股份的買賣存在或可能存在造市情況；或
- 公眾持有的合併股份數目不足以維持有秩序的市場運作，

則其將考慮行使酌情權暫停合併股份的買賣，直至達致足夠的公眾持股量。

### 業務回顧及展望

本公司主要從事物業租賃、金融投資、物業發展、物業銷售、提供地產代理服務及進行投資。根據本公司截至二零零四年七月三十一日止財政年度之年報，本集團錄得經審核綜合營業額約22,600,000港元 (二零零三年：約41,300,000港元)、淨虧損約2,860,000港元 (二零零三年：淨虧損約44,000,000港元)，於二零零四年七月三十一日之有形資產淨值約為95,900,000港元 (二零零三年：約79,100,000港元)。董事認為，業績改善是因為投資物業之重估虧絀減少、應收貸款撥備減少及出售銷售絲製品業務後行政開支減少所致。

從本公司截至二零零五年一月三十一日止六個月之中期報告可見本集團成功轉虧為盈，錄得約13,700,000港元純利，而二零零四年同期則為淨虧損約1,000,000港元。董事認為，業績改善是因為本地經濟持續改善、本地物業價格及成交量於近日急升，以及國內多個省份允許內地居民以個人身份來港旅遊，使到內地旅客不斷上升而惠及本港零售業。

本集團致力物色能夠達到集團嚴格之風險及回報投資規定之合適物業投資項目，並將繼續留意有關領域之合適投資機會。雖然本集團一直就有潛質的投資機會進行討論，惟有關討論尚處於初步階段且有待進一步磋商。本公司將就董事視為對任何有潛質的投資機會而言確屬必要或適當之進展另作公佈，以遵從上市規則第13.09條之規定。

---

## 董事會函件

---

### 供股理由及所得款項用途

本集團一直積極發掘香港及澳門物業市場之投資機會，以壯大集團之物業投資組合。董事相信，合適之投資機會可能隨時出現，而投資決定或需要在短時間內敲定。因此，董事認為，本集團若要以及時並符合成本效益之方式把握任何合適之投資機會，本集團必需具備足夠之現金資源，方毋需借助高成本的借貸。董事曾考慮舉債、配售新股等其他集資方法，惟為了節省舉債牽涉之利息成本，以及避免配售新股對股東權益造成之攤薄影響，董事認為透過供股來擴大本公司之資本基礎及增加股份之流通量實符合本公司及股東之最佳利益，蓋擴大後之資本基礎可支持本集團之持續發展及日常運作，同時讓本集團能夠適時地投資於任何潛在物業投資項目。供股亦讓股東(不包括不合資格股東)按一視同仁之條款參與本集團之增長及未來發展。

供股估計所得款項淨額將介乎約205,800,000港元(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使)至215,200,000港元(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使)。本公司計劃將所得款項淨額(a)約200,000,000港元用於投資在香港及澳門之物業市場，以壯大集團之物業投資組合；及(b)餘額介乎約5,800,000港元至15,200,000港元用作本公司的一般營運資金。本公司現正審議多個具潛力的物業項目。縱使如此，磋商仍屬初步，倘該等審議及磋商有進一步進展而須予公佈，本公司將根據上市規則在董事視為適當時另作公佈。倘若供股之所得款項用途有變，本公司將於適當時就此發表公佈。

### 有關可換股票據及購股權的調整

股本重組及供股可能導致須對認購價及／或未行使可換股票據兌換及購股權行使時將予發行之合併股份數目作出調整。本公司將就所需之調整諮詢核數師之意見，並於可行範圍內盡快將任何所需調整再作公佈，以通知可換股票據及購股權持有人。

## 董事會函件

### 本公司過往的集資活動

於最後實際可行日期止的過去十二個月，本公司曾進行以下集資活動：

公佈日期	內容	所得款項淨額	公佈的所得款項淨額擬定用途	所得款項實際用途
二零零五年 一月五日	(i) 按每股股份0.0265港元 配售650,000,000股股份 及補足認購650,000,000股 股份	16,800,000港元	所得款項淨額共約 52,400,000港元訂作 澳門之物業(包括 店舖及商業樓宇) 發展及投資。	尚未動用所得款項 淨額並暫時存於 銀行。
	(ii) 配售本金總額為 36,400,000港元的 可換股票據	35,600,000港元		

董事認為供股後，本公司將擁有足夠資金以滿足目前之營運資金需求且現時並無發行更多新合併股份以集資的迫切計劃。若有此需求及董事認為提升流通量為有利(包括當參與新業務及進行投資之時機成熟時)，本集團仍可於將來進一步集資。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年九月二十九日星期四上午九時正，假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店閣樓會議廳I召開股東特別大會，大會通告載於本通函第115至117頁，於大會上將提呈決議案以(其中包括)考慮及酌情通過股本重組及供股。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或(若無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於最後實際可行日期，本公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及本公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalue及彼等各自之聯繫人士將放棄於股東特別大會上就批准供股之決議案投票。有關供股之決議案將在股東特別大會上由獨立股東以股數表決方式批准作實。

本公司已委任獨立非執行董事組成獨立董事委員會，以就獨立股東應投票贊成或反對供股提供意見。獨立董事委員會由李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生組成。

---

## 董事會函件

---

隨函付奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘若股東未能出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，盡快及無論如何須於該大會指定舉行時間四十八小時前交回過戶登記處。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或任何續會（視乎情況而定）及於會上投票。

### 要求以投票方式表決之程序

根據本公司之公司組織章程細則第74條，在宣佈舉手投票結果時或之前，或於撤回任何其他投票要求時，以下人士可要求就股東特別大會上提呈表決之任何決議案進行投票表決：

- (i) 該大會主席；或
- (ii) 最少三名親身或委派代表出席及當時有權於大會上投票之股東；或
- (iii) 任何一名或多名親身或（倘股東為公司，則其正式授權代表）委派代表出席，及佔所有有權出席大會並於大會上投票之股東之總投票權不少於十分一之股東；或
- (iv) 任何一名或多名親身或（倘股東為公司，則其正式授權代表）委派代表出席，及持有獲賦予權利於大會上投票之本公司股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分一之股東。

### 推薦建議

就供股而言，閣下務請細閱分別載於本通函第28頁及第29至46頁之獨立董事委員會函件及本公司獨立財務顧問卓怡融資之函件。董事相信，有關股本重組及供股之擬議決議案，均符合本公司及股東之整體利益，因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之上述決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄一及附錄二所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及購股權及可換股票據持有人 參照

代表  
**冠中地產有限公司**  
執行主席  
朱年耀  
謹啟

二零零五年九月十二日



**CAPITAL ESTATE LIMITED**  
**冠中地產有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

敬啟者：

**建議供股**  
**基準為每持有一股合併股份**  
**獲配四股供股股份**

吾等謹提述於二零零五年九月十二日向股東發出之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函內界定之詞彙應與本函件所使用者具相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，並就供股之條款向獨立股東提供建議。卓怡融資有限公司(「卓怡融資」)已獲委任作為本公司之獨立財務顧問，就此向吾等提供意見。

務請閣下垂注通函第9至27頁所載之董事會函件，當中載有有關供股之資料。閣下亦請垂注本通函第29至46頁所載由卓怡融資發出之函件，當中載有其就供股向吾等提供之意見。

經計及卓怡融資所考慮之主要因素及原因，以及卓怡融資作出之推薦建議後，獨立董事委員會認為，供股之條款對獨立股東為公平合理，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董會委員會**

獨立非執行董事

**李思權**

獨立非執行董事

**黃廣發**

謹啟

獨立非執行董事

**梁錦輝**

二零零五年九月十二日

---

# 卓怡融資函件

---

以下為卓怡融資於二零零五年九月十二日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以收錄於本通函內。



敬啟者：

## 建議供股 基準為每持有一股合併股份 獲配四股供股股份

### 1. 緒言

吾等茲提述獲委聘就供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。供股之詳情載於二零零五年九月十二日刊發致股東，及致購股權及可換股票據持有人（僅供參照）之通函（「通函」）內的「董事會函件」，而本函件為通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

緊隨股份合併完成後，貴公司之法定股本將包括52,543,986股已發行合併股份及69,956,014股每股面值1.00港元之未發行合併股份。股本重組須待（其中包括）於股東特別大會上取得股東批准方可作實。

待股本重組完成後，貴公司建議以供股方式，按每股供股股份1.00港元之價格，配發不少於210,175,944股供股股份但不多於219,743,944股供股股份，以籌集約210,200,000港元（未扣除開支）（假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使）或約219,700,000港元（未扣除開支）（假設於記錄日期前所有未行使可換股票據獲轉換及所有購股權獲行使）。

---

## 卓怡融資函件

---

根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或(若無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及貴公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於最後實際可行日期，貴公司並無任何控股股東，且除朱年耀先生(身為執行董事及於通函已界定為「朱先生」)外，概無董事及貴公司主要行政人員持有股份。因此，朱先生、Supervalue及其聯繫人士將不得於股東特別大會上就批准供股之決議案投票。

### 2. 獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生，以考慮供股之條款及就此向獨立股東提供意見。

吾等獲獨立董事委員會委聘，就供股之條款對於獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，並就供股之條款發表意見，以供獨立董事委員會向獨立股東提供推薦意見時加以考慮。

### 3. 意見基礎

吾等在構思意見時，僅依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及貴公司及／或董事及／或貴公司高級管理人員向吾等提供及／或作出之資料及陳述。吾等假設通函所載或提述之一切聲明、資料、意見及陳述或貴公司及／或董事及／或貴公司高級管理人員另行提供或作出或給予之聲明、資料、意見及陳述(彼等對此負全責)在作出及給予時均為真確及有效，並於通函刊發當日仍屬真確及有效。吾等亦假設通函所載由貴公司及／或董事及／或貴公司高級管理人員作出或提供之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦向貴公司及／或董事及／或貴公司高級管理人員要求並已獲確認，通函內所載或提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱一切現有資料及文件，以達致知情意見及作為吾等依賴所獲資料之合理依據，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑貴公司、董事、貴公司高級管理人員及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述並非真實、準確及完備，亦無理由懷疑吾等所獲資料或上述文件所提述之資料隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無對所獲資料進行任何獨立驗證，亦無對貴公司或彼等各自之任何附屬公司之業務及事務狀況進行獨立調查。



### 4. 考慮的主要因素及理由

吾等在構思意見時，已考慮下列主要因素及理由：

#### 4.1 進行供股之背景及理由

##### 4.1.1 貴集團之主要業務

貴集團主要從事物業租賃、財務投資、物業發展、物業銷售、提供房地產代理服務及投資。

##### 4.1.2 貴集團之整體財務狀況

誠如貴公司截至二零零四年七月三十一日止年度之年報所載，貴集團於二零零四年七月三十一日錄得約22,600,000港元之經審核綜合營業額(二零零三年：約41,300,000港元)、約2,860,000港元之虧損淨額(二零零三年：約44,000,000港元之虧損淨額)及約95,900,000港元(二零零三年：約79,100,000港元)之有形資產淨值。

董事認為業績改善乃因重估投資物業之虧絀減少、應收貸款之撥備減少及行政開支隨出售絲綢製品銷售業務而減少所致。

誠如貴集團截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表所載，貴集團成功轉虧為盈，溢利淨額達約13,700,000港元，而二零零四年同期則錄得約1,000,000港元之虧損淨額。董事認為業績改善之原因為本地經濟持續改善、本地物業價格及交投量於近日飆升以及零售業繼續受惠於內地自由行旅客增加。

##### 4.1.3 供股之理由

誠如「董事會函件」所載，貴集團大多於香港及澳門兩地之物業市場積極發掘投資機會，以擴充其物業投資組合。貴集團努力挑選於風險及回報方面均符合貴集團嚴謹投資條件之合適物業投資項目，並會繼續發掘該等地區可能出現之任何合適投資機會，於適當時抓緊商機。

---

## 卓怡融資函件

---

供股估計之所得款項淨額約205,800,000港元(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使)至約215,200,000港元(假設於記錄日期前所有未行使可換股票據獲轉換及所有購股權獲行使)不等。

貴公司計劃將所得款項淨額作以下用途：(a)約200,000,000港元普遍投資於物業市場(包括香港及澳門)以擴充其物業投資組合；及(b)餘款約5,800,000港元至15,200,000港元撥作貴公司之一般營運資金。

貴公司於二零零五年一月共籌得約52,400,000港元之所得款項淨額，方法為(i)以先舊後新方式按每股0.0265港元之價格配售650,000,000股股份籌集約16,800,000港元之所得款項淨額；及(ii)配售可換股票據籌集約35,600,000港元之所得款項淨額。誠如董事所述，關於潛在投資機會之討論正持續進行，惟該等討論仍屬初步階段，且有待進一步磋商。故此，上述之所得款項淨額未作任何用途且存於銀行。

鑑於香港及澳門之物業市場持續改善，貴集團之目標為繼續在區內擴充物業發展業務並壯大其物業投資組合。根據貴公司之資料，於二零零五年六月三十日(就確定本報表所載數字而言之最後可行日期)，貴集團有約100,600,000港元之手頭現金。雖然現時尚未動用有關現金，但董事相信貴集團選擇投資項目時將受到現時可用現金所制肘。為使貴集團日後可更靈活的作出投資決定及／或增加任何物業投資／開發之準投資伙伴之信心，好讓貴集團參與更大規模之項目，加上考慮到過去數月香港土地註冊處錄得之物業市場內主要投資交易(辦公室、零售及工業物業)之交易價值介乎約150,000,000港元至約750,000,000港元，董事相信貴集團集資現金約200,000,000港元至300,000,000港元為合適及合理。就此而言，吾等了解到貴公司有意獨力又或聯同其他投資者，利用上述配售及供股所得款項總額於香港及澳門尋求物業發展機會。董事相信供股可鞏固貴集團之財務狀況，

---

## 卓怡融資函件

---

故貴集團於參與須把握時機及資本密集之物業投資及發展項目時將更具優勢。此外，董事亦認為貴集團能大幅擴充股東資金十分理想，蓋此舉不但可讓貴集團參與較大型物業發展項目，更能讓貴公司與管理層可隨時參與合適之投資項目。

據董事所述，彼等亦曾考慮舉債集資等其他辦法，惟舉債集資將使到貴集團之負債比率及融資成本增加。

據董事所述，彼等亦曾考慮以配售新股來籌集資金，惟彼等認為透過配售新股進行股本融資將剝奪股東維持本身於貴公司之權益比例之機會，並會導致股東權益遭攤薄。無論如何，董事認為大規模之股本配售將導致股東之股權遭大幅攤薄，而權益攤薄並使到股東於貴公司之既得權益遭削減亦與藉著配售尋求投資者支持之理念背道而馳。

董事認為，於現有安排下，供股較舉債集資及配售新股為更佳之集資方法，同時亦可讓合資格股東獲同等機會，可依願保持本身於貴公司之權益比例。因此，董事認為透過供股擴大貴公司之股本基礎符合貴公司及股東之最佳權益。

根據上述原因，吾等贊同董事之看法，認為供股乃合理並符合貴公司及股東之整體利益。

### 4.2 供股之主要條款

以下為供股之發行數據：

供股基準	:	於記錄日期所持有的每股合併股份可獲四(4)股供股股份
於最後實際可行日期 之已發行股份數目	:	5,254,398,668股股份
於股本重組完成後 合併股份數目	:	52,543,986股合併股份(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使)或 54,935,986股合併股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲轉換及全部購股權獲行使)

---

## 卓怡融資函件

---

供股股份數目 : 不少於210,175,944股供股股份(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使)及不多於219,743,944股供股股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲轉換及全部購股權獲行使)

認購價 : 每股供股股份1.00港元，每股面值亦為1.00港元

基於貴集團之業務性質，董事相信貴公司如能及時以符合成本效益的方式為上述4.1.3段所述之適合投資機會(包括較大規模之物業發展項目)籌集足夠現金資源(例如於現況下籌集約200,000,000港元)，對貴公司實為有利及合理。董事一直積極發掘合適之投資機會。倘若貴公司成功完成供股，增加多200,000,000港元之可用現金資源，董事預期本公司得到之處事彈性將有助隨時取得／把握投資機會。

為了實踐此目標而不致於為貴集團帶來重大融資成本及／或導致股東之股權遭大幅攤薄，董事相信於現況下按於記錄日期每持有一股合併股份獲配四股供股股份之基準進行供股實屬必要。

經計及上述理由，吾等認為供股之基準(於記錄日期每持有一股合併股份獲配四股供股股份)為合理。

## 4.3 近期之股價表現及股份流通量

### 4.3.1 股價表現

對供股作出評估時，吾等亦請股東垂注以下圖表，表中所示為於股份合併前，股份由二零零五年二月七日（即二零零五年八月五日（為發表公佈前股份暫停買賣前之最後一個完整交易日）前六個月之日期）至最後實際可行日期（「回顧期間」）於聯交所所報之收市價表現。



資料來源：彭博通訊社

股東須注意股份於二零零五年二月七日至二零零五年八月五日期間以每股0.018港元至0.035港元不等之價格進行買賣。於二零零五年八月八日刊發公佈後，股價大幅回落至二零零五年八月十二日每股0.014港元，於最後實際可行日期（包括該日）前繼續以每股股份0.01港元至每股股份0.014港元之價格進行買賣。截至最後實際可行日期，聯交所所報之每股股份收市價為每股0.012港元。

### 4.3.2 股份流通量

下表所示為二零零五年二月七日（即二零零五年八月五日前六個月）至二零零五年八月五日（即發表公佈之前股份暫停買賣前之最後一個完整交易日）及二零零五年八月十二日（即於公佈發表後股份恢復買賣之日期）至最後實際可行日期之股份買賣數目。

## 卓怡融資函件

期間／月份	於該期間／月份之交易 日的平均交投量 股份	佔已發行 股份百份比 %
<b>二零零五年</b>		
公佈發表前		
二月七日至二十八日	44,548,524	0.85
三月	34,419,143	0.66
四月	152,781,688	2.91
五月	124,202,730	2.36
六月	76,946,901	1.46
七月	33,141,300	0.63
八月一日至五日	29,096,000	0.55
公佈發表後		
八月十二日至三十一日	148,753,000	2.83
九月一日至最後實際可行日期	56,417,571	1.07

資料來源：彭博通訊社

股東須注意由二零零五年二月七日至二零零五年二月二十八日及二零零五年三月股份之成交薄弱，每日平均交投量約為34,400,000股股份至約44,500,000股股份不等。股份交投量於二零零五年四月及二零零五年五月相對較為活躍，每日平均交投量約為124,200,000股股份至約152,800,000股股份不等，故每日平均成交量已跌至二零零五年二月／三月之水平。於二零零五年八月一日至二零零五年八月五日（即發表公佈之前股份暫停買賣前之最後一個完整交易日）期間，每日平均交投量約為29,100,000股股份。

於二零零五年八月十二日刊發公佈之後，二零零五年八月十二日至最後實際可行日期之股份每日平均交投量約為118,000,000股股份。

---

## 卓怡融資函件

---

吾等注意到自二零零五年五月至二零零五年八月五日(如上表所示)股份之平均交投量減少,且股份於該期間之價格亦窄幅上落(即每股0.021港元至每股0.035港元)(如以上4.3.1段所述)。吾等亦注意到於刊發公佈後股份之交投量有所上升,同時股份價格持續回落至目前每股0.01港元之水平(即於聯交所允許買賣之最低價格)。鑑於上文所述股價窄幅上落及股份流通量之波動,吾等懇請股東注意股份目前之成交價(即聯交所允許之最低買賣價格及相近於股份合併前供股股份之認購價每股0.01港元)於供股完成後能否持續或改善,以及股份之交投會否隨供股完成後股本基礎擴大而維持現時水平或有所改善仍為未知之數。

## 卓怡融資函件

### 4.3.3 認購價

供股股份認購價為每股供股股份1.00港元，須於接納供股股份的暫定配額及（如適用）根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份的受讓人申請供股股份時全數繳足。供股之認購價較：

供股價	股份合併前 0.01港元	股份合併後 1.00港元
(a) 於最後實際可行日期聯交所 所報之每股股份收市價	0.012港元	1.20港元
折讓(%)	16.7%	16.7%
(b) 於最後交易日聯交所所報 之每股股份收市價	0.025港元	2.50港元
折讓(%)	60.0%	60.0%
(c) 按最後交易日聯交所所報每股股份 的收市價計算的每股理論除權價	0.0130港元	1.30港元
折讓(%)	23.1%	23.1%
(d) 直至及包括最後交易日最後十個 完整交易日聯交所所報之 每股股份平均收市價	0.0227港元	2.27港元
折讓(%)	55.9%	55.9%
(e) 就供股之影響作出調整之每股 合併股份於二零零五年 一月三十一日之未經審核備考 綜合有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	0.0128港元	1.28港元 <sup>(2)</sup>
折讓(%)	21.9%	21.9%

附註：1. 根據通函附錄一「7.本集團之未經審核備考綜合有形資產淨值報表」所載之數字計算。

2. 假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使，詳見通函附錄一「7.本集團之未經審核備考綜合有形資產淨值報表」。



## 卓怡融資函件

誠如「董事會函件」所述，供股股份的認購價乃貴公司及包銷商經參考股份目前的市價及近期股價走勢後，按公平原則商定。董事留意到股份於最後交易日之價格與供股股份之認購價皆低於股份在二零零五年一月三十一日之每股未經審核有形資產淨值。

鑑於以上4.3.2一段所述之股份交投量(平均每日交投量約介乎29,100,000股至152,800,000股，即分別約佔已發行股份之0.55%至2.91%)薄弱，吾等之意見為倘若供股價並不大幅低於股份市價，則貴公司未必可以包銷基準進行集資。

吾等亦注意到香港主板上市公司於二零零五年一月三日至最後實際可行日期公佈之18項供股／公開發售(「可比較公司」)，詳情如下：

主板上市公司於二零零五年一月三日至最後實際可行日期公佈之供股／公開發售，惟不包括(i)田股公司及(ii)籌得款項淨額少於50,000,000港元及多於500,000,000港元

公司名稱(股份代號)及公佈日期	每股股份認購價 港元	籌得款項淨額 百萬港元	包銷費 %	供股比例	最後交易日之收市價 港元	十天平均成交價 港元	理論除權價 港元	認購價相比以下價格之(折讓)		
								最後交易日之收市價 %	十天平均成交價 %	理論除權價 %
曼盛生物科技集團有限公司(512) 二零零五年一月六日	0.11	77.0	1.25	每1股獲發 2股	0.188	0.176	0.136	(41.5)	(37.5)	(19.1)
北方興業控股有限公司(736) 二零零五年一月二十八日	0.02	94.0	2.0	每1股獲發 1股	0.03	0.0291	0.025	(33.3)	(31.3)	(20.0)
東方實業控股有限公司(978) 二零零五年一月二十八日	0.20	62.0-67.0	2.0	每2股獲發 1股	0.270	0.2595	0.2467	(25.9)	(22.9)	(18.9)
恒豐金業科技有限公司(870) 二零零五年二月七日	1.01	186.3-204.8	1.0	每3股獲發 1股	1.160	1.190	1.120	(12.9)	(15.1)	(10.0)
瑞力控股有限公司(491) 二零零五年四月二十九日	0.10	157.0	2.0	每1股獲發 3股	0.242	0.2433	0.1355	(58.7)	(58.9)	(26.2)
麗新製衣國際有限公司(191) 二零零五年五月十八日	0.50	85.8	4.3	每8股獲發 1股	0.530	0.550	0.527	(5.7)	(9.1)	(5.1)
華凌集團有限公司(382) 二零零五年五月十九日	0.10	233	2.0	每2股獲發 3股	0.230	0.2351	0.152	(56.5)	(57.5)	(34.2)
佑威國際控股有限公司(627) 二零零五年五月二十三日	0.25	217	2.0	每2股獲發 1股	0.365	0.3635	0.3267	(31.5)	(31.2)	(23.5)

## 卓怡融資函件

公司名稱(股份代號)及公佈日期	每股股份認購價 港元	籌得款項淨額 百萬港元	包銷費 %	供股比例	最後交易日之收市價 港元	十天平均成交價 港元	理論除權價 港元	認購價相比以下價格之(折讓)		
								最後交易日之收市價 %	十天平均成交價 %	理論除權價 %
利豐雅高印刷集團有限公司(623) 二零零五年五月二十五日	1.20	118.8	2.0	每4股獲發1股	1.400	1.420	1.360	(14.3)	(15.5)	(11.8)
中油潔能集團有限公司(260) 二零零五年五月三十日	0.02	128	3.0	每1股獲發2股	0.039	0.0534	0.026	(48.7)	(62.5)	(23.1)
和寶國際控股有限公司(39) 二零零五年七月八日	0.54	53	2.5	每2股獲發1股	0.63	0.65	0.60	(14.3)	(19.6)	(10.0)
中華國際控股有限公司(1064)(附註) 二零零五年七月十九日	0.25	55.3	2.0	每2股獲發1股	0.73	0.619	0.342	(65.8)	(59.6)	(26.9)
亞洲聯盟集團有限公司(616)(附註) 二零零五年七月二十二日	0.40	140.3-142.6	1.0	每1股獲發10股	0.86	0.89	0.442	(53.5)	(55.1)	(9.5)
合一投資控股有限公司(913)(附註) 二零零五年七月二十六日	0.10	50.5-90.1	2.5	每1股獲發10股	0.27	0.29	0.115	(63.0)	(65.5)	(13.0)
新豐集團有限公司(1223) 二零零五年七月二十七日	0.63	345	2.5	每2股獲發1股	1.650	1.653	1.31	(61.8)	(61.9)	(51.9)
協里控股有限公司(729)(附註) 二零零五年八月五日	0.1	58	3.0	每1股獲發3股	0.25	0.303	0.138	(60.0)	(67.0)	(27.5)
東成控股有限公司(735) 二零零五年八月十二日	0.10	55	2.5	每10股獲發3股	0.129	0.1293	0.1223	(22.5)	(22.7)	(18.2)
友力投資(控股)有限公司(674) 二零零五年八月二十九日	0.15	193	1.5	每1股獲發1股	0.46	0.484	0.305	(67.4)	(69.0)	(50.8)
<b>最高</b>				4.3				(67.4)	(69.0)	(51.9)
<b>最低</b>				1.0				(5.7)	(9.1)	(5.1)
<b>平均</b>				2.2				(41.0)	(42.3)	(22.2)
貴公司 (股份合併後) 二零零五年八月十一日	1.00	205.7-215.2	1.5	每1股獲發4股	2.50	2.27	1.30	(60.0)	(55.9)	(23.1)

附註：假設每十股合併為一股合併股份之建議已經完成。

資料來源：上述公司之已刊發公佈。

---

## 卓怡融資函件

---

股東須注意認購價對股份於最後交易日之收市價折讓乃上表所列之最高折讓之一。儘管如此，認購價對股份市價之折讓仍介乎所有可比較公司之最高與最低折讓率之範圍內。相比起貴公司目前之市值及資本負債水平來說，供股籌集之金額於未計開支前約210,200,000港元(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使)或於未計開支前約219,700,000港元(假設於記錄日期前所有未行使可換股票據獲轉換及所有購股權獲行使)鉅大，故包銷商按供股之條款於定價時作必需之折讓以吸引股東參與供股，實屬可理解之安排。雖然供股股份之認購價0.01港元(股份合併前)較股份於最後實際可行日期之每股收市價略低，吾等認為，於考慮供股條款是否公平合理以及有關條款是否符合貴公司與股東整體利益時，宜考慮吾等於本函件所討論之原因及所有其他因素。根據本函件所載吾等之分析，吾等認為於股份合併後，每股供股股份1.00港元之認購價就獨立股東而言乃屬公平合理。

### 4.3.4 其他有關供股之包銷協議主要條款

#### 包銷佣金

吾等已審議包銷商於最近之供股／公開發售(以上4.3.3段所載)所收取之包銷佣金，並且注意到包銷商收取之1.5%包銷佣金為於市場比率1至3%，(惟不包括麗新製衣國際有限公司)之範圍內，故吾等認為就獨立股東而言該比率乃屬公平合理。

#### 不可抗力事件

所有股東及其他有意投資之人士應知悉，倘包銷商行使其權利根據包銷協議所載之條款(詳情載於「董事會函件」內「終止包銷協議」一段)終止包銷協議，供股將不會進行。

因此，任何股東或於供股之所有條件履行之日前買賣股份之任何其他人士須承擔供股未必可以成為無條件或未必進行之風險。

### 4.4 預期對貴公司及股東之影響

#### 4.4.1 資產淨值

每股供股股份之供股認購價為1.00港元，較每股合併股份資產淨值3.29港元（根據貴集團於二零零五年一月三十一日之未經審核經調整綜合資產淨值及當時已發行股份計算，並就股份合併之影響予以調整）折讓約69.6%；另較每股合併股份資產淨值3.07港元（根據貴集團於二零零四年七月三十一日之經審核綜合資產淨值及當時已發行股份計算，並就股份合併之影響予以調整）折讓約67.4%。

根據貴集團於二零零五年一月三十一日之未經審核綜合有形資產淨值約129,495,000港元（即貴集團於二零零五年一月三十一日之未經審核綜合股本及儲備約133,801,000港元減約4,306,000港元之商譽，乃摘錄自通函附錄一「7.本集團之未經審核備考綜合有形資產淨值」）並假設於二零零五年一月三十一日之未行使購股權未獲行使，按於二零零五年一月三十一日之4,069,398,668股已發行股份（乃摘錄自通函附錄一）為基準，每股股份之未經審核綜合有形資產淨值約為0.032港元。根據此數字及於股份合併完成後，每股合併股份之未經審核綜合有形資產淨值將約為3.20港元。根據通函附錄一，供股後每股合併股份之未經審核備考綜合有形資產淨值（假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使）將約為1.28港元，較3.20港元減少約60.0%。

根據通函附錄一，供股後之未經審核備考綜合有形資產淨值（假設於記錄日期前所有未行使之可換股票據獲轉換及所有購股權獲行使）將約為1.25港元。

雖然每股股份之資產淨值將因為完成供股而攤薄，於考慮供股條款是否公平合理以及有關條款是否符合貴公司與股東整體利益時，宜考慮吾等於本函件所討論之原因及所有其他因素。此外，由於貴公司於供股完成後將更能隨意的取得／把握投資機會，董事相信而吾等亦認為，與截至二零零四年七月三十一日止財政年度（貴集團最近期刊發之經審核財務資料）比較，貴集團之財政狀況將加強。

## 卓怡融資函件

供股完成後將導致資產淨值大幅攤薄雖為事實，經考慮有關理由及本函件論及之所有其他因素，吾等認為供股條款對獨立股東而言屬公平合理。

### 4.4.2 現金水平、營運資金與資本負債比率

貴集團之現金水平之增加幅度將等同於供股之實際所得款項淨額。

誠如通函附錄一所述，董事認為於計及現有之現金及銀行結餘以及估計供股之所得款項淨額，貴集團於無不可預見的情況下將具備足夠營運資金以應付目前需要。

根據於二零零五年一月三十一日之總負債（經發行可換股票據予以調整）除以於二零零五年一月三十一日約133,800,000港元股東權益之基準計算，資本負債比率約為0.397。貴集團之資本負債比率將改善至約0.154（假設於記錄日期前並無未行使之可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使）。基於上文之計算，供股完成後資本負債比率將有所改善。

計及上述現金水平、營運資金與資本負債比率有所改善及本函件所討論董事就舉債融資及配售新股份等其他融資方法曾考慮之因素，吾等認為，按現時情況看來，供股為恰當之集資方法。

### 4.4.3 貴公司之股權架構

以下為緊接供股完成前後之貴公司股權架構：

- (1) 假設於記錄日期前並無未行使之可換股票據獲轉換及並無購股權獲行使，緊隨股本重組生效後但緊接供股完成前及緊隨供股完成後之貴公司股權架構如下：

	現時之股權架構		緊隨股本重組生效後 但緊接供股完成前		於供股完成後（假設所有供 股股份已獲合資格股東接納）		於供股完成後（假設除 Supervalue之外並無供 股股份獲合資格股東接納）	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
Supervalue	859,864,000	16.36	8,598,640	16.36	42,993,200	16.36	42,993,200	16.36
包銷商（附註）	—	—	—	—	—	—	175,781,384	66.91
公眾	4,394,534,668	83.64	43,945,346	83.64	219,726,730	83.64	43,945,346	16.73
<b>總計</b>	<b>5,254,398,668</b>	<b>100.0</b>	<b>52,543,986</b>	<b>100.0</b>	<b>262,719,930</b>	<b>100.0</b>	<b>262,719,930</b>	<b>100.0</b>

## 卓怡融資函件

附註：包銷商已確認就供股將其包銷承擔分包銷予分包銷商，以致包銷商、分包銷商及彼等之一致行動人士於供股完成後皆不會擁有30%或以上之貴公司已發行股本。

- (2) 假設於記錄日期前所有未行使可換股票據獲轉換及所有購股權獲行使，緊隨股本重組生效後但緊接供股完成前及緊隨供股完成後之貴公司股權架構如下：

	現時之股權架構		緊隨股本重組生效後 但緊接供股完成前		於供股完成後(假設所有供 股股份已獲合資格股東接納)		於供股完成後(假設除 Supervalue之外並無供 股股份獲合資格股東接納)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
Supervalue	859,864,000	15.65	8,598,640	15.65	42,993,200	15.65	42,993,200	15.65
包銷商(附註)	—	—	—	—	—	—	185,349,384	67.48
公眾	4,633,734,668	84.35	46,337,346	84.35	231,686,730	84.35	46,337,346	16.87
<b>總計</b>	<b>5,493,598,668</b>	<b>100.0</b>	<b>54,935,986</b>	<b>100.0</b>	<b>274,679,930</b>	<b>100.0</b>	<b>274,679,930</b>	<b>100.0</b>

附註：包銷商已確認就供股將其包銷承擔分包銷予分包銷商，以致包銷商、分包銷商及彼等之一致行動人士於供股完成後皆不會擁有30%或以上之貴公司已發行股本。

誠如「董事會函件」所述，倘若包銷商及分包銷商須按本身之包銷承諾承購供股股份，包銷商及分包銷商將安排獨立承配人承購適當數目之供股股份，以確保符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。

於最後實際可行日期朱先生全資擁有之Supervalue擁有貴公司約16.36%之已發行股本。Supervalue已向貴公司及包銷商作出不可撤回承諾，確保其實益擁有之股份不會被出售或轉讓及由該承諾生效日期起至記錄日期營業時間結束時仍以其名稱登記，並且悉數接納其供股配額。

合資格股東均有權按本身目前於本公司之持股比例以相同價格認購供股股份，至於行使本身之權利認購全部配額之股東，彼等於本公司之

---

## 卓怡融資函件

---

股權在供股後將維持不變。並無根據供股認購任何股權之合資格股東之股權將攤薄約80.0%。

考慮到本函件提及之各項原因及因素，縱然(i)有機會出現未能符合公眾持股量規定之情況；及(ii)倘若合資格股東選擇不認購供股配額時，其於本公司之股權將遭大幅攤薄，惟吾等認為，供股之條款為公平合理，而進行供股亦符合貴公司及股東之整體利益。此外，吾等認為合資格股東認購供股股份與否以及認購額乃取決於本身之財政狀況及是否有意參與供股，而選擇全面行使配額之合資格股東於 貴公司之股權將於供股行維持不變。

在任何情況下及如「董事會函件」所述，股東或任何其他投資者如對彼等之情況有任何疑問並有意於有關買賣期間（載於通函「預期時間表」一節）買賣股份，請徵求專業意見以及留意買賣股份所涉風險。

另外，股東及為貴公司前景所吸引並擬增持自身於貴公司之股權之其他人士可以額外申購方式申購額外供股股份。

### 5. 推薦意見

吾等於作出推薦意見時已計及上述主要因素，並特別考慮以下幾點：

- 貴集團之背景；
- 供股之理由及所得款項之計劃用途；
- 供股作股本融資之方法；
- 供股之條款（包括認購價對最後交易日收市價（已根據股份合併之影響予以調整）之折讓）；
- 供股完成後對貴公司之預期影響；

---

## 卓怡融資函件

---

- 供股完成後對貴公司股權架構之影響；及
- 合資格股東行使本身於供股之權利與否對其股權之影響。

總括而言，經考慮此函件所述之因素及原因後，吾等認為供股之條款對獨立股東而言屬公平合理，且實行供股乃符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成就將於股東特別大會提呈之有關決議案以批准供股。

此致

冠中地產有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
**卓怡融資有限公司**  
董事總經理  
**梁焯然**  
謹啟

二零零五年九月十二日



## 1. 本集團財務資料概要

下表概述本集團截至二零零四年七月三十一日止過去三個財政年度及截至二零零五年一月三十一日止六個月之業績、資產及負債。

本公司核數師並無就本集團過去三年的財務報表發出任何保留意見。

## 業績

	截至一月三十一日 止六個月			
	截至七月三十一日止年度			二零零五年
	二零零四年	二零零三年	二零零二年	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>37,580</u>	<u>41,273</u>	<u>22,622</u>	<u>12,431</u>
除稅前溢利／(虧損)	(98,764)	(46,008)	(2,880)	13,807
稅項	<u>(52)</u>	<u>(24)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>
未計少數股東權益溢利／(虧損)	(98,816)	(46,032)	(2,882)	13,807
少數股東權益	<u>—</u>	<u>2,078</u>	<u>21</u>	<u>(110)</u>
年度溢利／(虧損)淨額	<u>(98,816)</u>	<u>(43,954)</u>	<u>(2,861)</u>	<u>13,697</u>

本集團於截至二零零四年七月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年一月三十一日止六個月並無任何非經常或特殊項目。

## 財政狀況

	於一月三十一日			
	於七月三十一日			二零零五年
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	139,924	101,168	120,842	151,525
總負債	(37,331)	(20,684)	(19,621)	(16,730)
少數股東權益	<u>(2,570)</u>	<u>(601)</u>	<u>(885)</u>	<u>(994)</u>
股東資金	<u>100,023</u>	<u>79,883</u>	<u>100,336</u>	<u>133,801</u>

## 2. 本集團截至二零零四年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表

下列財務資料摘錄自本公司截至二零零四年七月三十一日止財政年度年報第15至56頁。本段的所有資料應與本集團截至二零零四年七月三十一日止財政年度年報所載的經審核賬目一併參閱。

## 綜合收益表

截至二零零四年七月三十一日止年度

		二零零四年	二零零三年
	附註	千港元	千港元
營業額	4	22,622	41,273
銷售成本		(1,589)	(8,947)
物業租賃之直接成本		(1,589)	(1,867)
銷售物業之直接成本		(4,024)	(19,818)
地產代理服務之直接成本		(1,015)	—
買賣證券之直接成本		(7,141)	—
持作待售物業之撥備撥回(撥備)		3,954	(2,225)
毛利		11,218	8,416
其他經營收入		1,882	4,121
重估投資物業之增值(虧絀)		1,615	(8,885)
行政開支		(14,369)	(27,269)
出售投資物業之虧損		(620)	(567)
出售其他證券之虧損		—	(160)
應收貸款之撥備		—	(11,003)
攤銷收購附屬公司時產生之商譽		(494)	(2,071)
買賣證券之未變現賬面虧損		(739)	(3,635)
經營虧損	5	(1,507)	(41,053)
財務費用		(577)	(1,286)
應佔一間聯營公司業績		—	(411)
出售終止經營業務之(虧損)收益		(734)	261
出售附屬公司之虧損		(62)	(3,519)
除稅前虧損		(2,880)	(46,008)
稅項	10	(2)	(24)
未計少數股東權益虧損		(2,882)	(46,032)
少數股東權益		21	2,078
本年度虧損淨額		<u>(2,861)</u>	<u>(43,954)</u>
每股虧損			
基本	11	<u>(0.11仙)</u>	<u>(5.35仙)</u>

## 綜合資產負債表

於二零零四年七月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	19,780	23,165
物業、機器及設備	13	104	79
遞延稅項資產	29	17	—
商譽	14	4,419	762
其他證券	16	—	—
應收承兌票據	17	—	22,000
		<u>24,320</u>	<u>46,006</u>
流動資產			
待售物業	18	35,580	25,341
貿易及其他應收款	19	6,281	5,503
應收貸款	20	—	—
存貨		—	1,260
買賣證券	16	8,392	1,952
應收承兌票據	17	22,000	—
銀行結餘及現金		24,269	21,106
		<u>96,522</u>	<u>55,162</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	21	7,124	3,119
應繳稅項		20	1
應付承兌票據	22	—	3,051
一年內償還之銀行借款	23	1,234	1,546
		<u>8,378</u>	<u>7,717</u>
淨流動資產		<u>88,144</u>	<u>47,445</u>
總資產減流動負債		<u>112,464</u>	<u>93,451</u>
少數股東權益		<u>885</u>	<u>601</u>
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	23	8,243	12,967
應付可換股票據	25	3,000	—
		<u>11,243</u>	<u>12,967</u>
		<u>100,336</u>	<u>79,883</u>
股本及儲備			
股本	26	32,694	20,814
儲備		67,642	59,069
		<u>100,336</u>	<u>79,883</u>

## 資產負債表

於二零零四年七月三十一日

		二零零四年	二零零三年
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
投資物業	12	1,480	1,340
附屬公司權益	15	74,386	53,243
其他證券	16	—	—
應收承兌票據	17	—	22,000
		<u>75,866</u>	<u>76,583</u>
流動資產			
待售物業	18	206	206
貿易及其他應收款		1,567	464
應收承兌票據	17	22,000	—
銀行結餘及現金		141	4,019
		<u>23,914</u>	<u>4,689</u>
流動負債			
貿易及其他應付款		799	688
一年內償還之銀行借款	23	67	65
		<u>866</u>	<u>753</u>
淨流動資產		<u>23,048</u>	<u>3,936</u>
總資產減流動負債		<u>98,914</u>	<u>80,519</u>
非流動負債			
應付一間附屬公司款項	24	700	—
一年後償還之銀行借款	23	571	638
應付可換股票據	25	3,000	—
		<u>4,271</u>	<u>638</u>
		<u>94,643</u>	<u>79,881</u>
股本及儲備			
股本	26	32,694	20,814
儲備	28	61,949	59,067
		<u>94,643</u>	<u>79,881</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零四年七月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本儲備	削減股本 儲備	資本贖回 儲備	累計虧損	總計
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
本集團							
於二零零二年七月三十一日	192,960	250,952	157	—	268	(344,314)	100,023
削減股本 (附註26a)	(188,136)	(250,952)	—	170,583	—	268,505	—
以私人配售方式發行股份 (附註26b)	2,114	8,174	—	—	—	—	10,288
以供股方式發行股份 (附註26c)	13,876	—	—	—	—	—	13,876
發行股份開支	—	(350)	—	—	—	—	(350)
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	(43,954)	(43,954)
於二零零三年七月三十一日	20,814	7,824	157	170,583	268	(119,763)	79,883
兌換可換股票據 (附註26d)	2,500	2,500	—	—	—	—	5,000
以私人配售方式發行股份 (附註26e)	9,380	9,380	—	—	—	—	18,760
發行股份開支	—	(446)	—	—	—	—	(446)
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	(2,861)	(2,861)
於二零零四年七月三十一日結餘	<u>32,694</u>	<u>19,258</u>	<u>157</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>(122,624)</u>	<u>100,336</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零四年七月三十一日止年度

	二零零四年 附註	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元
<b>經營業務</b>			
經營虧損		(1,507)	(41,053)
就下列項目作出調整：			
出售持作待售物業虧損	32	—	74
攤銷收購附屬公司所產生之商譽		494	2,071
解除收購聯營公司所產生之負商譽		—	(187)
利息收入		(1,529)	(1,684)
重估投資物業之(增值)虧絀		(1,615)	8,885
折舊		38	890
呆壞賬撥備		—	724
出售其他證券之虧損		—	160
出售物業、廠房及設備之虧損		2	176
出售投資物業之虧損		620	567
應收貸款撥備		—	11,003
持作待售物業(撥備撥回)撥備		(3,954)	2,225
買賣證券之未變現賬面虧損		739	3,635
		<u>(6,712)</u>	<u>(12,514)</u>
營運資金變動前之經營現金流量		(6,712)	(12,514)
持作待售物業(增加)減少		(8,685)	5,091
貿易及其他應收款減少(增加)		6,935	(3,827)
存貨減少		371	5,287
買賣證券增加		(7,179)	(5,587)
貿易及其他應付款(減少)增加		(1,898)	866
		<u>(17,168)</u>	<u>(10,684)</u>
經營業務所耗現金		(17,168)	(10,684)
已付之中華人民共和國(香港除外)所得稅		—	(333)
		<u>(17,168)</u>	<u>(11,017)</u>
<b>經營業務所耗現金淨額</b>		<u>(17,168)</u>	<u>(11,017)</u>

		二零零四年	二零零三年
	附註	千港元	千港元
<b>投資業務</b>			
出售附屬公司權益現金流入淨額	31	2,793	7,885
出售投資物業所得款項		4,380	363
已收利息		1,529	1,684
收購附屬公司	30	(5,899)	—
購買物業、廠房及設備		(68)	(29)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	519
出售其他證券所得款項		—	40
應收貸款增加		—	(10,003)
購買其他證券		—	(200)
<b>投資業務所得現金淨額</b>		<u>2,735</u>	<u>259</u>
<b>融資</b>			
發行股份所得款項		18,760	24,164
發行可換股票據所得款項		8,000	—
償還應付承兌票據		(3,051)	(12,478)
償還銀行借款		(5,097)	(3,972)
已付利息		(577)	(1,286)
發行股份開支		(446)	(350)
新增銀行借款		—	15,665
<b>融資之所得現金淨額</b>		<u>17,589</u>	<u>21,743</u>
<b>現金及現金等值項目之增加</b>		<u>3,156</u>	<u>10,985</u>
<b>年初現金及現金等值項目</b>		<u>20,847</u>	<u>9,862</u>
<b>年終現金及現金等值項目</b>		<u><u>24,003</u></u>	<u><u>20,847</u></u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		24,269	21,106
銀行透支		(266)	(259)
		<u><u>24,003</u></u>	<u><u>20,847</u></u>

**財務報表附註**

截至二零零四年七月三十一日止年度

**1. 簡介**

本公司為一間香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市買賣。

本公司為一間物業及投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於附註15。

**2. 採納香港財務報告準則（「財務報告準則」）**

本集團於年內首度採納會計實務準則（「會計準則」）第12號（經修訂）「所得稅」。該會計準則是香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的其中一條財務報告準則。財務報告準則包括經會計師公會批准的會計準則及詮釋。實施會計準則第12號（經修訂）所產生之主要影響乃與遞延稅項有關。會計準則第12號（經修訂）規定必須採納資產負債表負債法，據此遞延稅項乃按財務報表中資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相關稅基之所有暫時差額予以確認，惟在若干情況下除外。鑒於會計準則第12號（經修訂）並無任何具體的過渡性規定，本公司已將新會計政策的應用追溯至過往期間。採納該條經修訂會計準則對本期間或過往會計期間的業績並無重大影響。

**3. 主要會計政策**

財務報表乃根據過往成本常規法編製，並經修訂以反映若干物業及證券投資之估值。

財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製。所採納之主要會計政策載列如下：

**綜合基準**

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年七月三十一日止年度之財務報表。

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

集團成員公司間之一切重大交易及結餘均已在綜合財務報表內抵銷。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽

綜合賬目時產生之商譽，代表收購代價高出本集團應佔附屬公司之可識別資產及負債於購入日期之公平價值之數額。

因收購產生之商譽按其可使用經濟年期以直線法撥充資本及攤銷。因收購附屬公司產生之商譽另行呈列於資產負債表中。

#### 負商譽

負商譽指本集團應佔附屬公司之可識別資產及負債於購入日期之公平價值高於收購代價之數額。

於二零零一年八月一日前因收購而產生並已計入儲備之負商譽將繼續持有，並將於出售有關附屬公司時計入收益表。

於二零零一年八月一日或以後因收購而產生之負商譽於資產中扣除，並按其結餘作出分析後撥作收入。

#### 投資物業

投資物業乃已建成之物業，持有作投資用途，其租金收入按公平原則釐定。

投資物業於結算日根據獨立專業估值評定之公開市值列賬。任何因投資物業重估產生之盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備或自該儲備扣除，惟該儲備之餘額不足以彌補虧絀除外，在此情況下超過投資重估儲備餘額之虧絀將於收益表中支銷。倘一項虧絀早前於收益表中被扣除及於其後產生重估盈餘，則此項盈餘以早前扣除之虧絀為限計入收益表中。

於出售投資物業時，其於投資物業重估儲備之餘額會撥回收益表中。

如持有之投資物業為租約物業而未屆滿之年期為二十年或以下，則不計提任何折舊撥備。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本以直線法於估計可使用年期內按下列年率折舊：

租約物業裝修	尚餘有關租期
傢俬、裝置及設備	20%

出售或停止使用資產之收益或虧損為有關資產之銷售所得款項與賬面值之差額，於損益表中確認。

#### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本採用先入先出法計算。

對附屬公司之投資

對附屬公司之投資按成本扣除任何認定之減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

#### 證券投資

證券投資乃按交易日之基準確認及初步按成本計算。

除持至到期之債券外，所有證券均於隨後之申報日期按公平價值計算。

倘證券乃持作買賣用途，未變現盈虧計入期內之溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之盈虧乃於股本中處理，直至該證券已出售或被釐定為減值，而在此情況下，其以往於股本中確認之累計盈虧將計入年內之純利或虧損淨額。

#### 待售物業

待售物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括專業費用及有關物業之其他直接成本。可變現淨值按估計銷售所得款項減銷售開支釐定。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入之確認

銷售貨物乃於貨品交付及擁有權轉讓時獲確認。

買賣證券之銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

佣金及服務費乃於提供服務時確認。

來自地產代理服務之收入乃於提供服務時確認。

對於購入作轉售用途之已完成物業，收入乃於簽訂有約束力協議時確認。

按經營租約出租之物業所得之租金收入，按有關租期以直線法確認。

利息收入乃參照當時本金及按適用利率以時間比例基準計算。

投資之股息收入於股東收取款項之權利成立時獲確認。

#### 減值

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

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

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之和。

現時應付稅項根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所列之純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可作扣減之收入或開支，亦不包括毋須課稅或不得扣減之項目。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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

本集團就投資於附屬公司所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回時間，而暫時差額不大可能在可見將來撥回則除外。

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

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

#### 外幣

除港幣外，以外幣計價之交易乃按交易日期之匯率或合約訂明之結算匯率換算為港幣。以外幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算。換算盈虧計入年度之溢利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團香港境外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收入及支出項目則按年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)列作股本，並轉撥至本集團之貨幣換算儲備。該等差額於出售業務之期間內確認為收入或支出。

#### 經營租約

根據經營租約之租金開支於有關租期內以直線法自收益表扣除。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 退休福利計劃供款

定額供款計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)應付之供款於到期時作為支出扣除。

### 4. 營業額、業務及地區分部

#### 營業額及業務分部

就管理而言，本集團現時分為五個營運部門—物業租賃、金融投資、物業銷售、地產代理及其他投資。該等部門為本集團報告首要分部資料之基礎。

主要業務如下：

物業租賃	—	租賃物業
金融投資	—	買賣上市證券及提供金融服務
物業銷售	—	銷售待售物業
地產代理	—	提供地產代理服務
其他投資	—	其他證券之投資

本集團已分別於二零零四年三月及二零零三年六月終止銷售絲綢產品及出售旅遊業務(參閱附註9及31)。

## 4. 營業額、業務及地區分部 (續)

## 營業額及業務分部 (續)

以下為按業務分部分析之本集團營業額及經營業績貢獻：

	持續經營業務				其他投資 千港元	終止經營業務	未分類 千港元	綜合 千港元
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元		絲綢產品銷售 千港元		
<b>收益表</b>								
截至二零零四年七月三十一日止年度								
營業額								
對外銷售	767	7,645	4,380	1,981	—	7,849	—	22,622
分類業績	(1,563)	749	3,747	380	—	(498)	—	2,815
未分配公司收入								106
未分配公司支出								(4,428)
經營虧損								(1,507)
財務費用								(577)
出售終止經營業務虧損	—	—	—	—	—	(734)	—	(734)
出售附屬公司虧損	(62)	—	—	—	—	—	—	(62)
除稅前虧損								(2,880)
稅項								(2)
未計少數股東權益虧損								(2,882)
少數股東權益								21
本年度虧損淨額								(2,861)
<b>資產負債表</b>								
於二零零四年七月三十一日								
資產								
分部資產	21,822	8,874	35,623	10,522	—	—	—	76,841
未分配公司資產								44,001
綜合資產總值								120,842
負債								
分部負債	3,934	—	323	4,073	—	—	—	8,330
未分配公司負債								11,291
綜合負債總額								19,621
<b>其他資料</b>								
截至二零零四年七月三十一日止年度								
資本增加	—	—	—	68	—	—	—	68
折舊	—	—	2	35	—	—	1	38
待售物業之撥備撥回	—	—	3,954	—	—	—	—	3,954
重估投資物業之盈餘	1,615	—	—	—	—	—	—	1,615
出售投資物業之虧損	620	—	—	—	—	—	—	620
商譽增值	—	—	—	4,532	—	—	—	4,532
收購附屬公司所產生商譽之攤銷	—	—	—	494	—	—	—	494
買賣證券之未變現賬面虧損	—	739	—	—	—	—	—	739

## 4. 營業額、業務及地區分部 (續)

## 營業額及業務分部 (續)

	持續經營業務				終止經營業務		未分類 千港元	綜合 千港元
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元	其他投資 千港元	絲綢產品銷售 千港元		
<b>收益表</b>								
截至二零零三年七月三十一日止年度								
<b>營業額</b>								
對外銷售	1,914	—	19,854	—	18,910	595	—	41,273
<b>分部業績</b>	<b>(13,236)</b>	<b>(15,528)</b>	<b>(1,395)</b>	<b>(160)</b>	<b>(6,241)</b>	<b>(692)</b>	<b>—</b>	<b>(37,252)</b>
未分配公司收入								131
未分配公司支出								(3,932)
經營虧損								(41,053)
財務費用								(1,286)
應佔聯營公司之業績							(411)	(411)
出售終止經營業務之收益	—	—	—	—	—	261	—	261
出售附屬公司之虧損	—	—	—	—	—	—	(3,519)	(3,519)
除稅前虧損								(46,008)
稅項								(24)
未計少數股東權益虧損								(46,032)
少數股東權益								2,078
年度虧損淨額								(43,954)
<b>資產負債表</b>								
於二零零三年七月三十一日								
<b>資產</b>								
分部資產	23,528	1,990	25,341	—	3,333	—	—	54,192
未分配公司資產								46,976
綜合資產總值								101,168
<b>負債</b>								
分部負債	1,879	—	9	—	569	—	—	2,457
未分配公司負債								18,227
綜合負債總額								20,684
<b>其他資料</b>								
截至二零零三年七月三十一日止年度								
資本增加	2	—	—	—	—	—	27	29
折舊	48	97	—	—	745	—	—	890
待售物業之撥備	—	—	2,225	—	—	—	—	2,225
重估投資物業之虧蝕	8,885	—	—	—	—	—	—	8,885
出售其他證券之虧損	—	—	—	160	—	—	—	160
出售物業、廠房及設備之虧損	—	136	40	—	—	—	—	176
出售投資物業之虧損	567	—	—	—	—	—	—	567
應收貸款之撥備	—	11,003	—	—	—	—	—	11,003
呆壞賬撥備	—	—	65	—	659	—	—	724
收購附屬公司所產生商譽之攤銷	—	—	—	—	—	—	2,071	2,071
買賣證券之未變現賬面虧損	—	3,635	—	—	—	—	—	3,635

## 4. 營業額、業務及地區分部 (續)

## 地區分部

本集團目前之業務主要位於香港及日本。本集團之物業租賃業務於香港進行。金融投資業務位於香港，而物業銷售業務位於香港及日本。地產代理業務及其他投資均位於香港。

於過往年度，本集團之物業租賃業務位於中華人民共和國(香港除外) (「中國」) 及香港。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之營業額		經營虧損	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	22,615	20,678	(1,125)	(35,857)
中國	7	20,595	—	354
日本	—	—	3,940	(1,749)
	<u>22,622</u>	<u>41,273</u>	2,815	(37,252)
未分配公司收入			106	131
未分配公司支出			<u>(4,428)</u>	<u>(3,932)</u>
經營虧損			<u>(1,507)</u>	<u>(41,053)</u>

本集團來自已終止絲綢產品銷售業務之收入7,849,000港元(二零零三年：18,910,000港元) 主要源自香港。



## 4. 營業額、業務及地區分部 (續)

## 地區分部 (續)

以下為分部資產之賬面值、物業、廠房及設備及商譽之增加按各地區域分佈之分析：

	分部資產賬面值		物業、廠房 及設備及商譽之增加	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	89,944	72,859	4,600	29
中國	—	5,575	—	—
日本	26,688	22,734	—	—
海外	4,210	—	—	—
	<u>120,842</u>	<u>101,168</u>	<u>4,600</u>	<u>29</u>

## 5. 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已扣除 (計入)：		
董事酬金 (附註7)	1,781	1,285
其他僱員成本	3,745	4,257
不包括董事之退休福利計劃供款	255	150
僱員總成本	<u>5,781</u>	<u>5,692</u>
核數師酬金：		
本年度	631	525
過往年度撥備不足	80	192
折舊	38	890
呆壞賬撥備	—	724
出售物業、廠房及設備之虧損	2	176
銀行及其他利息收入	(79)	(33)
解除收購聯營公司所產生之負商譽 (計入其他經營收入項目內)	—	(187)
應收承兌票據之利息收入	(1,103)	(1,142)
買賣證券之利息收入	(347)	—
應收貸款之利息收入	—	(509)

## 6. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
於五年內全部償還之借款：		
銀行借款	85	—
承兌票據	6	779
可換股票據	77	—
	<u>168</u>	<u>779</u>
毋須於五年內全部償還之借款：		
銀行借款	409	507
	<u>577</u>	<u>1,286</u>

## 7. 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金：		
執行董事	100	100
非執行董事	—	—
獨立非執行董事	200	200
	<u>300</u>	<u>300</u>
付予執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	1,411	979
退休福利計劃供款	70	6
	<u>1,481</u>	<u>985</u>
	<u>1,781</u>	<u>1,285</u>

於上述兩年度，各董事之酬金均低於1,000,000港元。

## 8. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位(二零零三年：七位)人士中四位(二零零三年：五位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註7。其餘一位僱員(二零零三年：兩位僱員)之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	150	448
退休福利計劃供款	—	16
	<u>150</u>	<u>464</u>

年內，本集團並無支付酬金予五位(二零零三年：七位)最高薪人士(包括董事)，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償。截至二零零四年及二零零三年七月三十一日止年度，並無董事放棄任何酬金。

該等僱員各自之薪酬均低於1,000,000港元。

## 9. 終止業務

於二零零四年三月，本集團於出售附屬公司馬仙奴亞洲有限公司(「馬仙奴」)後終止銷售絲綢產品之業務。

終止業務之業績如下：

	三月三十日止期間 截至二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	7,849	18,910
銷售成本	<u>(1,589)</u>	<u>(8,345)</u>
	6,260	10,565
其他經營收入	91	58
行政開支	<u>(6,849)</u>	<u>(16,864)</u>
截至終止業務日期止期間之虧損	<u>(498)</u>	<u>(6,241)</u>

於本年度，馬仙奴對本集團之經營業務現金淨額有218,000港元(二零零三年：流出69,000港元)之淨現金流入。

## 9. 終止業務 (續)

馬仙奴於出售當日及二零零三年七月三十一日之資產及負債之賬面值如下：

	於二零零四年 三月三十日 千港元	於二零零三年 七月三十一日 千港元
資產總值	<u>1,684</u>	<u>2,571</u>
負債總額	<u>180</u>	<u>569</u>

按附註31所述，出售馬仙奴所產生之出售終止業務虧損734,000港元，乃出售所得款項減該附屬公司資產賬面淨值之數額。

於二零零三年六月，本集團出售附屬公司鴻圖旅運有限公司（「鴻圖旅運」）後終止提供旅遊服務之業務。

終止業務之業績如下：

	截至二零零三年 六月三十日止期間 千港元
營業額	595
銷售成本	<u>(601)</u>
	(6)
行政開支	<u>(686)</u>
截至終止業務日期止期間之虧損	<u>(692)</u>

截至二零零三年七月三十一日止年度，鴻圖旅運對本集團之經營業務現金淨額有692,000港元之淨現金流出。

## 9. 終止業務 (續)

鴻圖旅運於出售當日之資產及負債之賬面值如下：

	於二零零三年 六月三十日 千港元
資產總值	<u><u>1</u></u>
負債總額	<u><u>372</u></u>

按附註31所述，出售鴻圖旅運所產生之出售終止業務收益261,000港元，乃出售所得款項減該附屬公司資產賬面淨值之數額。

## 10. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港	19	—
中國	—	24
	<u>19</u>	<u>24</u>
遞延稅項 (附註29)	(17)	—
	<u><u>2</u></u>	<u><u>24</u></u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

其他司法權區之稅項按相關司法權之現行稅率計算。

## 10. 稅項 (續)

本年度之稅項支出與收益表所列虧損之對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	<u>(2,880)</u>	<u>(46,008)</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算	(504)	(8,050)
不可扣稅開支之稅務影響	2,615	8,120
毋須課稅收入之稅務影響	(2,908)	(4,806)
未確認稅務虧損之稅務影響	804	2,913
未確認遞延稅項資產之稅務影響	94	1,802
於其他司法權區經營之附屬公司採用不同稅率之影響	—	69
利用以往未確認之稅務虧損	<u>(99)</u>	<u>(24)</u>
稅務影響	<u>2</u>	<u>24</u>

## 11. 每股虧損

每股基本虧損按下列數據計算：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
本年度虧損淨額	<u>2,861,000</u>	<u>43,954,000</u>
計算每股基本虧損之加權平均數	<u>2,531,048,941</u>	<u>821,427,141</u>

由於本公司購股權行使價較股份於年內之平均市價高，加上兌換本公司尚未兌換之可換股票據會導致每股虧損淨額減少，因此並無呈列截至二零零四年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

截至二零零三年七月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之已發行股份。

## 12. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>估值</b>				
於二零零三年八月一日	23,165	32,980	1,340	1,450
出售	(5,000)	(930)	—	—
重估產生之盈利(虧絀)	1,615	(8,885)	140	(110)
	<u>19,780</u>	<u>23,165</u>	<u>1,480</u>	<u>1,340</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>19,780</u>	<u>23,165</u>	<u>1,480</u>	<u>1,340</u>
包括：				
根據下列租約持有之				
香港投資物業：				
長期租約	1,440	1,300	—	—
中期租約	18,340	21,865	1,480	1,340
	<u>19,780</u>	<u>23,165</u>	<u>1,480</u>	<u>1,340</u>

本集團及本公司所持有按經營租約作租賃用途之投資物業由獨立專業估值公司(特許測量員)衡量行及忠誠測量行有限公司按公開市值基準於二零零四年七月三十一日重估。

於二零零四年七月三十一日，重估本集團及本公司投資物業產生之盈餘分別為1,615,000港元(二零零三年：虧絀8,885,000港元)及140,000港元(二零零三年：虧絀110,000港元)，已計入收益表。

## 13. 物業、廠房及設備

	租約物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>			
<b>成本</b>			
於二零零三年八月一日	3,094	649	3,743
添置	—	68	68
收購附屬公司	376	152	528
出售	—	(3)	(3)
出售附屬公司	(3,094)	(646)	(3,740)
	<u>376</u>	<u>220</u>	<u>596</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>376</u>	<u>220</u>	<u>596</u>
<b>折舊</b>			
於二零零三年八月一日	3,094	570	3,664
本年度撥備	10	28	38
收購附屬公司	354	103	457
出售時撇銷	—	(1)	(1)
出售附屬公司時撇銷	(3,094)	(572)	(3,666)
	<u>364</u>	<u>128</u>	<u>492</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>364</u>	<u>128</u>	<u>492</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零零四年七月三十一日	<u>12</u>	<u>92</u>	<u>104</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>—</u>	<u>79</u>	<u>79</u>



## 14. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零三年八月一日	1,143
收購附屬公司時產生	4,532
出售	(1,143)
	<u>4,532</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>4,532</u>
<b>攤銷及減值</b>	
於二零零三年八月一日	381
本年度撥備	494
出售時撇銷	(762)
	<u>113</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>113</u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零四年七月三十一日	<u><u>4,419</u></u>
於二零零三年七月三十一日	<u><u>762</u></u>
商譽之攤銷期介乎3至20年。	

## 15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市投資，按成本	31,539	31,539
應收附屬公司款項	224,373	195,955
	<u>255,912</u>	<u>227,494</u>
撥備	(181,526)	(174,251)
	<u><u>74,386</u></u>	<u><u>53,243</u></u>

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無指定還款期。董事認為，該等款項將不會於結算日後十二個月內償還。

## 15. 附屬公司權益 (續)

於二零零四年七月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司所持已發行 股本面值百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
雅勵地產有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	物業投資
雅恒國際有限公司	香港	2港元	100	—	買賣證券及投資控股
世紀21香港有限公司	香港	3,880,000港元	—	82.5	提供地產代理服務
Chadbury International Limited	英屬處女群島/ 日本	1美元	—	100	物業投資
Consecutive Profits Limited ("CPL")	英屬處女群島	10美元	—	80	投資控股
永駿管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
嘉納貿易有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
High Cheong Developments Limited ("High Cheong")	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
銀新有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
高霖有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
環宇管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股

於年結日或本年度任何時間內，各附屬公司概無發行任何債務證券。

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

## 16. 證券投資

	本集團					
	買賣證券		其他證券		總計	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股本證券：						
上市						
按成本	4,840	5,587	—	—	4,840	5,587
未變現賬面虧損	(658)	(3,635)	—	—	(658)	(3,635)
	<u>4,182</u>	<u>1,952</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,182</u>	<u>1,952</u>
按公平值	4,182	1,952	—	—	4,182	1,952
	<u>4,182</u>	<u>1,952</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,182</u>	<u>1,952</u>
非上市						
按成本	—	—	701	701	701	701
未變現賬面虧損	—	—	(701)	(701)	(701)	(701)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按公平值	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>4,182</u>	<u>1,952</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,182</u>	<u>1,952</u>
上市債務證券：						
按成本	4,291	—	—	—	4,291	—
未變現賬面虧損	(81)	—	—	—	(81)	—
	<u>4,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,210</u>	<u>—</u>
按公平值	4,210	—	—	—	4,210	—
	<u>4,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,210</u>	<u>—</u>
總計：						
上市						
香港	4,182	1,952	—	—	4,182	1,952
其他地區	4,210	—	—	—	4,210	—
	<u>8,392</u>	<u>1,952</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,392</u>	<u>1,952</u>
列作本期之上市						
證券市值	<u>8,392</u>	<u>1,952</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,392</u>	<u>1,952</u>

## 16. 證券投資(續)

	本公司 其他證券	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
非上市股本證券：		
按成本	700	700
未變現賬面虧損	(700)	(700)
	<u>          </u>	<u>          </u>
按公平值	<u>          </u>	<u>          </u>

## 17. 應收承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
本金	22,000	22,000
減：於一年內到期並列於流動資產之金額	(22,000)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
於一年後到期之金額	<u>          </u>	<u>22,000</u>

應收承兌票據乃無抵押、年息5厘及可於二零零五年二月二十七日收回。

## 18. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港物業	8,892	206	206	206
日本物業	26,688	22,735	—	—
中國物業	—	2,400	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>35,580</u>	<u>25,341</u>	<u>206</u>	<u>206</u>

上述已包括本集團位於日本之物業，其可變現淨值為26,688,000港元(二零零三年：位於日本及中國之物業合共為25,135,000港元)。

## 19. 貿易及其他應收款

於二零零四年七月三十一日，貿易及其他應收款結餘包括應收貿易款4,450,000港元(二零零三年：714,000港元)。應收貿易款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0至60日	2,402	52
61至90日	146	3
91日或以上	1,902	659
	<u>4,450</u>	<u>714</u>

本集團向其貿易客戶提供平均30日之信貸期。

## 20. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本金	10,500	10,500
應收利息	503	503
減：撥備	(11,003)	(11,003)
	<u>—</u>	<u>—</u>

貸款乃無抵押及按現行市場利率計息。

## 21. 貿易及其他應付款

於二零零四年七月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款2,382,000港元(二零零三年：446,000港元)。應付貿易款賬齡分析載列如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0至60日	1,589	2
61至90日	491	—
91日或以上	302	444
	<u>2,382</u>	<u>446</u>

## 22. 應付承兌票據

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本金	—	3,051

於二零零三年七月三十一日，應付承兌票據款項為無抵押，利息按香港最優惠利率計算。款項已於截至二零零四年七月三十一日止年度全數償還。

## 23. 銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
無抵押銀行透支	266	259	—	—
有抵押銀行貸款	9,211	14,254	638	703
	<u>9,477</u>	<u>14,513</u>	<u>638</u>	<u>703</u>

上述貸款及透支之到期日如下：

於一年內或即期	1,234	1,546	67	65
一年以上，兩年以內	1,008	1,343	70	67
兩年以上，五年以內	3,263	4,386	226	218
五年以上	3,972	7,238	275	353
	<u>9,477</u>	<u>14,513</u>	<u>638</u>	<u>703</u>
減：於一年內到期並列於 流動負債之金額	<u>(1,234)</u>	<u>(1,546)</u>	<u>(67)</u>	<u>(65)</u>
於一年後到期之金額	<u>8,243</u>	<u>12,967</u>	<u>571</u>	<u>638</u>

## 24. 應付附屬公司款項

該款項為無抵押、免息及無指定還款期。附屬公司同意，該款項將不會於結算日後十二個月內償還，因此該款項列作非流動款項。

## 25. 應付可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本金	3,000	—

應付可換股票據指3,000,000港元於二零零五年到期之2厘可換股票據。可換股票據年息2厘，須於二零零五年十月十五日贖回。可換股票據持有人可選擇於二零零三年十月十六日至二零零五年十月十五日期間，隨時按兌換價每股0.02港元將可換股票據兌換為本公司每股面值0.01港元之股份。

## 26. 股本

	普通股數目	千港元 HK\$'000
普通股		
法定：		
於二零零二年八月一日，每股面值0.40港元	2,250,000,000	900,000
削減股本 (附註a)	—	(877,500)
增加法定股本 (附註a)	10,000,000,000	100,000
於二零零三年七月三十一日及二零零四年 七月三十一日，每股面值0.01港元	<u>12,250,000,000</u>	<u>122,500</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年八月一日，每股面值0.40港元	482,399,556	192,960
削減股本 (附註a)	—	(188,136)
由私人配售發行之股份：		
— 二零零二年十二月六日 (附註b)	96,400,000	964
— 二零零三年三月二十四日 (附註b)	115,000,000	1,150
由供股發行之股份 (附註c)	1,387,599,112	13,876
於二零零三年七月三十一日，每股面值0.01港元	2,081,398,668	20,814
兌換可換股票據 (附註d)	250,000,000	2,500
由私人配售發行之股份：		
— 二零零四年二月十三日 (附註e)	400,000,000	4,000
— 二零零四年四月二十九日 (附註e)	538,000,000	5,380
於二零零四年七月三十一日，每股面值0.01港元	<u>3,269,398,668</u>	<u>32,694</u>

## 26. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零零二年十月十日，香港特別行政區高等法院（「高等法院」）發出訴狀法令（「法令」）。根據法令，本公司於二零零二年九月二日股東特別大會上由特別決議案所議決及執行之削減股本及取消本公司股份溢價賬，已按公司條例第59條之規定獲得確認。

高等法院已通過法令附表2所載之會議紀錄（「紀錄」）。根據紀錄，本公司在法令批准之情況下通過特別決議案，將股本由900,000,000港元（分為2,250,000,000股每股面值0.40港元之普通股，其中482,399,556股已發行並已繳足或入賬列為繳足）削減至22,500,000港元（分為2,250,000,000股每股面值0.01港元之股份）。本公司進一步通過普通決議案規定，於削減股本生效時，隨即增設10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，將本公司法定股本由22,500,000港元增至122,500,000港元。因此，於登記紀錄時，本公司之法定股本為122,500,000港元（分為12,250,000,000股每股面值0.01港元之股份），其中482,399,556股已發行並已繳足或入賬列為繳足，而餘下為未發行股份。本公司股份溢價賬中為數250,952,000港元之進賬已削減並與本公司之累計虧損抵銷。

此外，本公司已作出法令附表1所載之承諾（「承諾」）。本公司承諾在擬削減之股本中，將170,583,000港元之金額撥入本公司賬冊中將指定為削減股本儲備賬（「削減股本儲備賬」）之削減股本儲備。該金額將不會視作已變現之溢利而視為本公司之儲備，並須待本公司於取消削減股本儲備賬前已全數償還批准削減股本當日之債務（「債權人」）、本公司作出撥備或餘下債權人同意之情況下方可分派，惟於取消削減股本儲備賬前，本公司可動用儲備繳付本公司將發行予股東作為繳足紅股之未發行股份之股本，而本公司之經審核賬目將載有關於該承諾之附註。

- (b) 於二零零二年十二月六日及二零零三年三月二十四日，本公司分別安排私人配售，按每股0.059港元及0.04港元之配售價向獨立投資者配售96,400,000股及115,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份。上述配售價分別較本公司股份於二零零二年十一月二十日及二零零三年二月二十八日之收市價折讓約19.2%及21.57%。所得款項淨額已用作支付本集團營業之一般營運資金。該等股份乃根據本公司分別於二零零二年九月二日及二零零二年十二月三十日舉行之股東特別大會上授予董事之一般授權而發行，在各方面與其他已發行股份享有同等地位。
- (c) 為支付本集團物業投資業務之資金，本公司按每股0.01港元之認購價發行1,387,599,112股每股面值0.01港元之供股股份，並於二零零三年六月六日按每持有一股普通股可獲兩股供股股份之比例分配予現有股東。該等新股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。
- (d) 於二零零四年一月三十日，5,000,000港元於二零零五到期之2厘可贖回可換股票據按兌換價每股0.02港元兌換為250,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。該等新股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。
- (e) 於二零零四年二月十三日及二零零四年四月二十九日，本公司安排私人配售，按每股0.02港元之配售價向獨立投資者分別配售400,000,000股及538,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份。上述配售價較本公司股份分別於二零零四年二月六日及二零零四年三月二十四日之收市價折讓約13.04%。所得款項淨額已用作支付本集團營業、物業投資及地產特許經營及代理業務之一般營運資金。該等400,000,000股及538,000,000股新股份乃根據本公司分別於二零零三年十二月十八日之股東週年大會及二零零四年四月二十二日舉行之股東特別大會上授予董事之一般授權而發行，在各方面與其他已發行股份享有同等地位。



## 27. 購股權

### 一九九七年三月七日採納之計劃（「一九九七年計劃」）

一九九七年計劃乃於一九九七年三月七日採納，旨在為董事及合資格僱員提供獎勵，並將於二零零七年三月六日到期。根據一九九七年計劃，本公司董事會（「董事會」）可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出可認購本公司股份之購股權，而每次獲授購股權須支付代價1港元。已授出購股權須於授出日期起計28日內接納。

行使價由本公司董事釐定，並須相等於本公司股份面值或股份於授出日期前五個營業日之平均收市價80%兩者之較低者。根據一九九七年計劃所授購股權之有關股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股本10%。

倘於建議向個別人士授出購股權當時，該名人士因全數行使先前獲授所有購股權及建議授出之購股權而已發行及應發行之股份總數超過根據一九九七年計劃可能授出之全部購股權而已發行及可發行股份數目25%，則不會向任何個別人士授出購股權。

購股權可於授出日期後及授出當日起至10年期屆滿前任何時間根據一九九七年計劃之條款行使。購股權行使期將由董事會全權釐定，惟購股權不得在授出後逾10年或採納一九九七年計劃當日起計10年（兩者之較早者）後行使。批准一九九七年計劃當日起計10年後不得授出購股權。

根據二零零二年十二月三十日通過之決議案，一九九七年計劃經已終止。

截至二零零四年及二零零三年七月三十一日止年度，並無授出或行使任何一九九七年計劃之購股權。於二零零四年及二零零三年七月三十一日，亦無根據一九九七年計劃授出而尚未行使之購股權。

### 於二零零二年十二月三十日採納之計劃（「二零零二年計劃」）

二零零二年十二月終止一九九七年計劃後，根據二零零二年十二月三十日通過之決議案，本公司採納二零零二年計劃，旨在向董事、僱員及合資格參與者提供獎勵，而有關計劃將於二零一二年十二月二十九日屆滿。

## 27. 購股權 (續)

## 於二零零二年十二月三十日採納之計劃(「二零零二年計劃」)(續)

根據二零零二年計劃，董事會可全權根據二零零二年計劃之條款向本公司及其附屬公司之執行董事、僱員及合資格參與者授出購股權，可按不低於i)本公司股份於授出購股權當日在聯交所之收市價；ii)本公司股份於授出購股權當日前五個交易日在聯交所之平均收市價；及iii)本公司股份面值三者之最高者之每股價格認購本公司股份。

根據二零零二年計劃所授購股權之有關股份最高數目，合共不得超過本公司於採納日期之已發行股本10%。倘若董事、僱員或合資格參與者全數行使購股權所認購之股份超過本公司於任何12個月期間之已發行股本1%，則不會根據二零零二年計劃向彼等授出購股權。所授出購股權之可行使期須為董事會所通知之期限，惟根據二零零二年計劃之條款，不得超過授出當日起計10年。接納購股權時須支付象徵代價1港元，而所授購股權須於授出當日起計28日內接納。

於二零零四年七月三十一日，根據二零零二年計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為125,200,000股，佔本公司當日已發行之股份3.8%。本公司於年內因接納授出之購股權而收取之代價為15港元(二零零三年：無)。

截至二零零三年七月三十一日止年度並無授出或行使二零零二年計劃之購股權。於二零零三年七月三十一日，並無根據二零零二年計劃授出而尚未行使之購股權。

下表披露截至二零零四年七月三十一日止年度之二零零二年計劃詳情及持有之購股權變動：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零三年	於二零零四年	
			八月一日 尚未行使	年內授出	七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234	—	41,600,000	41,600,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240	—	83,600,000	83,600,000
			—	125,200,000	125,200,000

## 27. 購股權 (續)

## 於二零零二年十二月三十日採納之計劃 (「二零零二年計劃」) (續)

上表所載董事所持有之購股權詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零三年	於二零零四年	
			八月一日 尚未行使	年內授出	七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234	—	20,800,000	20,800,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240	—	61,100,000	61,100,000
			—	81,900,000	81,900,000

上述董事於年內並無行使任何購股權以認購本公司股份。

授出之購股權獲行使前，授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦無在收益表內扣除年內授出之購股權價值。於行使購股權時，本公司按股份面值將就此而發行之股份列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之金額撥入股份溢價賬。於行使日期前已失效或註銷之購股權從未行使購股權記錄冊中刪除。

## 28. 儲備

	股份溢價賬	資本儲備	削減股本 儲備	資本贖回 儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本公司</b>						
於二零零二年八月一日	250,952	2,127	—	268	(346,303)	(92,956)
削減股本 (附註26a)	(250,952)	—	170,583	—	268,505	188,136
根據私人配售發行股份 (附註26b)	8,174	—	—	—	—	8,174
發行股份開支	(350)	—	—	—	—	(350)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(43,937)	(43,937)
於二零零三年七月三十一日	7,824	2,127	170,583	268	(121,735)	59,067
兌換可換股票據 (附註26d)	2,500	—	—	—	—	2,500
根據私人配售發行股份 (附註26e)	9,380	—	—	—	—	9,380
發行股份開支	(446)	—	—	—	—	(446)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(8,552)	(8,552)
於二零零四年七月三十一日	<u>19,258</u>	<u>2,127</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>(130,287)</u>	<u>61,949</u>

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

於二零零四年及二零零三年七月三十一日，本公司並無任何可供分派予股東之儲備。

## 29. 遞延稅項

以下為本期及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動。

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>			
於二零零二年八月一日			
— 如前呈報	—	—	—
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂)的調整	913	(913)	—
— 重列	913	(913)	—
在收益表扣除(入賬)	219	(219)	—
於二零零三年七月三十一日	1,132	(1,132)	—
在收益表扣除(入賬)	116	(133)	(17)
二零零四年七月三十一日	<u>1,248</u>	<u>(1,265)</u>	<u>(17)</u>
<b>本公司</b>			
於二零零二年八月一日			
— 如前呈報	—	—	—
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂)的調整	37	(37)	—
— 重列	37	(37)	—
在收益表扣除(入賬)	11	(11)	—
於二零零三年七月三十一日	48	(48)	—
在收益表扣除(入賬)	8	(8)	—
於二零零四年七月三十一日	<u>56</u>	<u>(56)</u>	<u>—</u>

於二零零四年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損47,648,000港元(二零零三年：53,579,000港元)及9,562,000港元(二零零三年：8,842,000港元)，可用作抵銷有關加速稅項折舊的未來溢利及可扣減暫時差額分別232,000港元(二零零三年：2,634,000港元)及19,000港元(二零零三年：24,000港元)。本集團及本公司已就7,229,000港元(二零零三年：6,468,000港元)及324,000港元(二零零三年：276,000港元)之虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利之不確性，因此本集團及本公司並無就餘下未動用之虧損40,419,000港元(二零零三年：47,111,000港元)及9,238,000港元(二零零三年：8,566,000港元)以及可扣減之暫時差額確認任何遞延稅項資產。遞延稅項虧損可無限期結轉。

## 30. 收購附屬公司

於二零零四年一月三十日，本集團按代價6,000,000港元收購CPL及其附屬公司80%之權益。該收購涉及金額以收購會計法入賬。因收購而產生之商譽金額為4,532,000港元。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	71	—
貿易及其他應收款	8,318	—
銀行結餘及現金	115	—
貿易及其他應付款	(6,212)	—
銀行透支	(14)	—
銀行借款	(54)	—
少數股東權益	(756)	—
	<u>1,468</u>	<u>—</u>
淨資產	1,468	—
收購產生之商譽	4,532	—
	<u>6,000</u>	<u>—</u>
支付方式：		
已付現金代價	<u>6,000</u>	<u>—</u>
收購附屬公司涉及現金及現金等值項目流出淨額之分析：		
已付現金代價	(6,000)	—
收購銀行結餘及現金	115	—
收購銀行透支	(14)	—
	<u>(5,899)</u>	<u>—</u>
現金及現金等值項目流出淨額	<u>(5,899)</u>	<u>—</u>

年內收購之附屬公司對本集團之營業額及溢利分別帶來1,981,000港元及380,000港元之貢獻。

## 31. 出售附屬公司

於二零零三年八月，本集團出售附屬公司港福投資發展有限公司（「港福」）。按附註9所述，本集團於二零零四年三月出售附屬公司馬仙奴時終止銷售絲綢產品之業務。港福及馬仙奴於出售日期及二零零四年七月三十一日之資產淨值如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	74	—
其他證券	—	4,005
持作待售物業	2,400	—
存貨	889	—
貿易及其他應收款	605	912
銀行結餘及現金	300	116
貿易及其他應付款	(309)	(1,486)
	<u>3,959</u>	<u>3,547</u>
已解除商譽	381	7,603
少數股東權益	(451)	109
出售終止業務之(虧損)收益	(734)	261
出售附屬公司之虧損	(62)	(3,519)
	<u>3,093</u>	<u>8,001</u>
支付方式：		
已收現金代價	<u>3,093</u>	<u>8,001</u>
出售附屬公司涉及所得現金及現金等值項目淨額之分析：		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收現金代價	3,093	8,001
售出之銀行結餘及現金	(300)	(116)
現金及現金等值項目流入淨額	<u>2,793</u>	<u>7,885</u>

二零零四年及二零零三年度已出售之附屬公司對本集團之現金流量或經營業績並無重大貢獻。

### 32. 主要非現金交易

截至二零零三年七月三十一日止年度，本集團以總代價14,576,000港元出售價值14,650,000港元之若干待售物業。該代價以轉讓部份應付承兌票據、應計承兌票據利息、租金按金及應收租金分別14,743,000港元、168,000港元、281,000港元及616,000港元之方式支付。出售錄得出售虧損74,000港元，並已計入收益表。

### 33. 資產抵押

於二零零四年七月三十一日，本集團及本公司名下分別值17,780,000港元(二零零三年：23,165,000港元)及1,480,000港元(二零零三年：1,340,000港元)之若干投資物業已按予銀行，作為本集團及本公司獲授信貸融資分別10,750,000港元(二零零三年：16,665,000港元)及750,000港元(二零零三年：750,000港元)之抵押，本集團及本公司已分別動用其中約9,163,000港元(二零零三年：14,254,000港元)及638,000港元(二零零三年：703,000港元)。

### 34. 退休福利計劃

於二零零零年十二月一日前，本集團亦為香港合資格僱員實行定額供款退休福利計劃(「定額供款計劃」)。計劃之資產在獨立信託人控制下與本集團之資產分開管理。倘僱員於可享有全數供款前退出定額供款計劃，則已沒收之供款金額將用作扣除未來本集團之應付供款之用。定額供款計劃於二零零零年十二月一日終止。

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

由強積金計劃產生之退休福利計劃供款於收益表中扣除，代表本集團於該計劃之規則下按指定比率向基金作出應付之供款。截至二零零四年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為325,000港元(二零零三年：156,000港元)。

定額供款計劃終止後，有關僱員因在可享有全數供款前退出本集團之定額供款計劃而被沒收之供款不得用作減少日後供款。於二零零三年七月三十一日，本集團因僱員退出定額供款計劃而沒收之供款為176,000港元。



## 35. 經營租賃安排

## 本集團為承租人

年內，本集團根據經營租賃支付之最低租金為850,000港元(二零零三年：994,000港元)。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃須支付之未來最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	151	720
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	720
	151	1,440

經營租賃所支付金額指本集團若干辦公室物業之應付租金，租約經商議後之租金固定，平均租期為一年(二零零三年：兩年半)。

於二零零四年七月三十一日，本公司並無不可撤銷經營租賃承擔(二零零三年：無)。

## 本集團為出租人

本集團於本年度之物業租金收入為767,000港元(二零零三年：1,914,000港元)，未扣除開支275,000港元(二零零三年：441,000港元)。本集團持有若干物業作租賃用途，並預期會按持續基準產生3%(二零零三年：6%)租金回報。本集團持作租賃用途之物業已獲租客承諾租用，平均租期為兩年(二零零三年：一年)。

於結算日，本集團及本公司與租客訂立之未來最低租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	368	618	120	100
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	229	65	220	—
	597	683	340	100

### 36. 或然負債

於二零零四年七月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲銀行融資而向銀行提供之未解除擔保款項達8,525,000港元(二零零三年：9,380,000港元)。

於二零零三年七月三十一日，本公司亦曾向承兌票據持有人提供擔保，以保證就其附屬公司發行之應付承兌票據支付結欠本金及利息3,051,000港元。截至二零零四年七月三十一日止年度，附屬公司已全數償還承兌票據，有關擔保亦已解除。

### 37. 關連交易之披露

- (a) 年內，本集團分別就資策投資有限公司(「資策」)及禾發投資有限公司(「禾發」)之行政費用償還2,630,000港元(二零零三年：210,000港元)及599,000港元(二零零三年：189,000港元)。截至二零零三年七月三十一日止年度，本集團亦就Capital Strategic Investment (BVI) Limited(「CSI (BVI)」)之行政費用償還649,000港元。本公司董事朱耀銘先生、馬慧敏女士及周厚文先生均為該等公司之董事。資策，禾發及CSI (BVI)均為聯交所上市公司資本策略投資有限公司(「資本策略」)之附屬公司。該等數額乃參考市場現況磋商釐定。
- (b) 於二零零三年九月五日，本公司之全資附屬公司High Cheong與資本策略之全資附屬公司On Glory Holdings Limited訂立買賣協議(「協議」)。資本策略在聯交所上市，為本公司之主要股東。根據協議，High Cheong向On Glory Holdings Limited收購CPL全部已發行股本之80%，代價為現金6,000,000港元。CPL之主要資產為所擁有世紀21香港有限公司之82.5%股權。CPL之主要資產為所擁有世紀21香港有限公司之82.5%股權。本公司副主席兼執行董事吳啟民先生為CPL之少數股東，擁有CPL餘下20%之已發行股本。
- (c) 截至二零零三年七月三十一日止年度，本集團就祥泰行有限公司(「CTH」)之行政費用償還560,000港元，而丁仲強先生為該公司之董事。本公司前董事連鳳儀女士及謝祖翔先生均為CTH之董事。CTH為聯交所上市公司祥泰行集團有限公司之附屬公司。該數額乃參考市場現況磋商釐定。

## 3. 本集團截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表

下列財務資料摘錄自本公司截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核中期報告第1至12頁。

## 簡明綜合收益表

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日 止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
營業額	3	12,431	14,464
銷售成本		(1,123)	(1,191)
銷售物業之直接成本		(8,808)	—
物業租賃之直接成本		(777)	(794)
買賣證券之直接成本		—	(7,140)
毛利		1,723	5,339
其他經營收入		2,975	3,764
行政費用		(3,725)	(8,971)
出售投資物業之虧損		—	(620)
買賣證券之未變現 控股收益 (虧損)		13,140	(41)
攤銷收購附屬公司 時產生之商譽		(113)	(190)
經營溢利 (虧損)	4	14,000	(719)
財務費用		(193)	(361)
出售附屬公司之虧損		—	(62)
除稅前溢利 (虧損)		13,807	(1,142)
稅項	5	—	—
未計少數股東權益前溢利 (虧損)		13,807	(1,142)
少數股東權益		(110)	120
本期間溢利 (虧損) 淨額		13,697	(1,022)
每股盈利 (虧損)	6		
— 基本		0.41仙	(0.05)仙
— 攤薄		0.40仙	(0.04)仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零五年一月三十一日

	附註	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零四年 七月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	19,780	19,780
物業、機器及設備		123	104
遞延稅項資產	14	17	17
商譽		4,306	4,419
		<u>24,226</u>	<u>24,320</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		29,257	35,580
貿易及其他應收款	8	5,932	6,281
證券投資	10	25,131	8,392
應收承兌票據	9	20,000	22,000
可收回稅項		79	—
銀行結餘及現金		46,900	24,269
		<u>127,299</u>	<u>96,522</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	7,996	7,124
應繳稅項		—	20
一年內償還之銀行借款	12	989	1,234
		<u>8,985</u>	<u>8,378</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>118,314</u>	<u>88,144</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>142,540</u>	<u>112,464</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>994</u>	<u>885</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後償還之銀行借款	12	7,745	8,243
應付可換股票據	13	—	3,000
		<u>7,745</u>	<u>11,243</u>
		<u>133,801</u>	<u>100,336</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	40,694	32,694
儲備		93,107	67,642
		<u>133,801</u>	<u>100,336</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	股本	股份溢價	資本儲備	削減股本 儲備	資本贖回 儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團							
於二零零三年八月一日	20,814	7,824	157	170,583	268	(119,763)	79,883
兌換可換股票據	2,500	2,500	—	—	—	—	5,000
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(1,022)	(1,022)
於二零零四年							
一月三十一日及							
二零零四年二月一日	23,314	10,324	157	170,583	268	(120,785)	83,861
以私人配售方式發行股份	9,380	9,380	—	—	—	—	18,760
發行股份開支	—	(446)	—	—	—	—	(446)
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(1,839)	(1,839)
於二零零四年							
七月三十一日及							
於二零零四年八月一日	32,694	19,258	157	170,583	268	(122,624)	100,336
可換股票據之兌換							
(附註15(a))	1,500	1,500	—	—	—	—	3,000
以私人配售方式發行股份							
(附註15(b))	6,500	10,725	—	—	—	—	17,225
發行股份開支	—	(457)	—	—	—	—	(457)
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	13,697	13,697
於二零零五年							
一月三十一日	<u>40,694</u>	<u>31,026</u>	<u>157</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>(108,927)</u>	<u>133,801</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所耗)現金淨額	7,559	(1,828)
已付稅款	(98)	(1)
	<u>7,461</u>	<u>(1,829)</u>
投資業務所耗現金淨額：		
收購證券投資	(3,503)	—
其他投資現金流量	842	208
出售投資物業所得款項	—	4,380
出售附屬公司權益現金流入淨額	—	2,392
收購附屬公司	—	(5,908)
購買投資物業	—	(1,674)
	<u>(2,661)</u>	<u>(602)</u>
融資所得(所耗)現金淨額：		
發行股份所得款項	16,768	—
收取應收承兌票據	2,000	—
償還銀行貸款	(478)	(4,625)
其他融資現金流量	(193)	(361)
發行可換股票據所得款項	—	8,000
償還應付承兌票據	—	(3,051)
	<u>18,097</u>	<u>(37)</u>
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	<u>22,897</u>	<u>(2,468)</u>
期初現金及現金等值項目	<u>24,003</u>	<u>20,847</u>
期末現金及現金等值項目(即銀行結餘及現金)	<u>46,900</u>	<u>18,379</u>

## 簡明財務報表附註

截至二零零五年一月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

簡明財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本常規法編製，並已就重估若干物業及證券投資而作出修訂。

編製本未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零零四年七月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

### 3. 分部資料

#### 業務分部

以下為按業務分部分析之本集團營業額及經營業績貢獻：

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	物業代理 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>					
對外銷售	234	—	10,050	2,147	12,431
<b>分部業績</b>	(274)	11,550	2,093	323	13,692
未分配公司收入					469
未分配公司支出					(161)
經營溢利					14,000

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	持續經營業務			終止經營 業務	綜合 千港元
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	絲綢產品 銷售 千港元	
<b>營業額</b>					
對外銷售	455	7,645	—	6,364	14,464
<b>分部業績</b>	(507)	542	3,501	(400)	3,136
未分配公司支出					(3,855)
經營虧損					(719)

#### 4. 經營溢利(虧損)

截至二零零五年一月三十一日止六個月之經營溢利(虧損)經扣除與本集團物業、廠房及設備有關之折舊約24,000港元(截至二零零四年一月三十一日止六個月：2,000港元)後計算得出。

#### 5. 稅項

本集團於期內並無應課稅溢利，因此並無於財務報表作出香港利得稅準備。



## 6. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本盈利(虧損) 之盈利(虧損)	13,697	(1,022)
攤薄潛在普通股之影響： 可換股票據之利息	12	47
計算每股攤薄盈利(虧損) 之盈利(虧損)	<u>13,709</u>	<u>(975)</u>
	股數	股數
計算每股基本盈利(虧損) 之加權平均股數	3,334,072,581	2,082,757,364
攤薄潛在普通股之影響： 可換股票據	131,250,000	233,423,913
計算每股攤薄盈利(虧損) 之加權平均股數	<u>3,465,322,581</u>	<u>2,316,181,277</u>

## 7. 投資物業

本集團根據經營租約持有以收取租金之投資物業已由獨立專業估值師行之特許估值師於二零零四年七月三十一日根據公開市值基準重估。

於二零零五年一月三十一日，董事已考慮本集團投資物業之賬面值，並估計其賬面值與使用當日之公平值可能釐定者不會有重大差別。

## 8. 貿易及其他應收款

本集團向其貿易客戶提供三十日至九十日之信貸期。於二零零五年一月三十一日，貿易及其他應收款結餘包括應收貿易款3,762,000港元(二零零四年七月三十一日：4,450,000港元)。於報告日期之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零五年 一月三十一日 千港元	二零零四年 七月三十一日 千港元
零至六十日	1,174	2,402
六十一日至九十日	512	146
九十一日或以上	2,076	1,902
	<u>3,762</u>	<u>4,450</u>

## 9. 應收承兌票據

應收承兌票據為無抵押，利息按5%計算，並於二零零五年二月二十七日期到期。

於截至二零零五年一月三十一日止六個月，已收取2,000,000港元之承兌票據。

## 10. 證券投資

於截至二零零五年一月三十一日止六個月，本集團收購3,503,000港元證券投資，並確認未變現控股收益13,140,000港元。

## 11. 貿易及其他應付款

於二零零五年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款2,363,000港元(二零零四年七月三十一日：2,382,000港元)。於報告日期之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零五年 一月三十一日 千港元	二零零四年 七月三十一日 千港元
零至六十日	741	1,589
六十一日至九十日	464	491
九十一日或以上	1,158	302
	<u>2,363</u>	<u>2,382</u>

**12. 銀行貸款**

截至二零零五年一月三十一日止六個月，本集團已償還銀行貸款約478,000港元。該等貸款按現行市場利率計息，並按餘下八年期間分期償還。

**13. 應付可換股票據**

如附註15所載，於截至二零零五年一月三十一日止六個月，可換股票據已全數兌換為150,000,000股本公司普通股，兌換價為0.02港元。

**14. 遞延稅項負債**

下表為本集團於當前及以往報告期間已確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	加速稅項 折舊 千港元	稅項 虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年八月一日	1,132	(1,132)	—
於收益表扣除(計入)	<u>66</u>	<u>(66)</u>	<u>—</u>
於二零零四年一月三十一日	1,198	(1,198)	—
於收益表扣除(計入)	<u>50</u>	<u>(67)</u>	<u>(17)</u>
於二零零四年七月三十一日	1,248	(1,265)	(17)
於收益表扣除(計入)	<u>67</u>	<u>(67)</u>	<u>—</u>
於二零零五年一月三十一日	<u><u>1,315</u></u>	<u><u>(1,332)</u></u>	<u><u>(17)</u></u>

於二零零五年一月三十一日，本集團有未動用稅項虧損50,049,000港元(二零零四年七月三十一日：47,648,000港元)，可用於抵銷未來溢利及有關加速會計折舊之可扣除暫時差額214,000港元(二零零四年七月三十一日：232,000港元)。就7,613,000港元(二零零四年七月三十一日：7,229,000港元)之該等虧損已確認遞延稅項資產。由於未來溢利不可預測，並無就餘下42,436,000港元(二零零四年七月三十一日：40,419,000港元)之未動用虧損及可扣除暫時差額，確認遞延稅項資產。稅項損失或會無限期結轉。

## 15. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定：		
於二零零四年七月三十一日及 二零零五年一月三十一日， 每股面值0.01港元	<b>12,250,000,000</b>	122,500
已發行及繳足：		
於二零零四年八月一日， 按每股面值0.01港元	<b>3,269,398,668</b>	32,694
可換股票據之兌換 (附註a)	<b>150,000,000</b>	1,500
由私人配售發行之股份： 二零零五年一月十九日 (附註(b))	<b>650,000,000</b>	6,500
於二零零五年一月三十一日， 按每股面值0.01港元	<b>4,069,398,668</b>	40,694

- (a) 於二零零五年一月，本金數額為數3,000,000港元之可換股票據已兌換為本公司150,000,000股普通股，兌換價為每股0.02港元。所兌換之新股份在各方面與現有股份享有同等權益。
- (b) 於二零零五年一月五日，本公司安排私人配售，按每股0.0265港元之配售價向獨立投資者配售650,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份。上述配售價較本公司股份於二零零五年一月十九日之收市價折讓約5.4%。所得款項淨額已用作支付本集團一般營運、物業投資及地產特許經營及代理業務之一般營運資金。該等650,000,000股新股份乃根據本公司於二零零四年十二月十六日之股東週年大會上授予董事之一般授權而發行，在各方面與其他已發行股份享有同等地位。

## 16. 結算日後事項

- (a) 於二零零五年一月五日，本公司與金利豐證券有限公司（「配售代理」）就將由本公司發行本金總額為36,400,000港元之可換股票據（「可換股票據」）一事訂立了可換股票據配售協議（「可換股票據配售協議」）。根據可換股票據配售協議，配售代理同意向不少於六名身為獨立公司或機構投資者之人士，以悉數包銷基準配售可換股票據。可換股票據可按每股股份0.028港元之兌換價（可予調整）兌換為本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股。可換股票據配售事項須待（其中包括）香港聯合交易所有限公司上市委員會批准可換股票據所附之兌換權被行使時將予發行之新股份上市及買賣，以及在本公司之股東特別大會上通過批准發行可獲股票據之相關決議案後，方可作實。可換股票據配售事項已於二零零五年三月七日完成。
- (b) 於二零零五年四月四日，本集團與獨立第三者訂立臨時買賣協議，以2,900,000港元代價出售一項投資物業，收益淨額約為1,362,000港元。此交易將於二零零五年五月三十日或以前完成。

## 4. 負債

### 借貸及債務

於二零零五年七月三十一日（即就本債務聲明而言於本通函刊發前之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之總未償還借貸約為11,380,000港元，包括(i)有抵押銀行借貸7,640,000港元，其中約870,000港元須於一年內償還，約6,770,000港元須於一年後償還；(ii)應付無抵押可換股票據約3,220,000港元，須於一年後償還；(iii)融資租賃承擔約40,000港元，其中約10,000港元須於一年內償還，約30,000港元須於一年後償還；及(iv)無抵押銀行透支約480,000港元。

於二零零五年七月三十一日營業時間結束時，7,640,000港元之銀行借貸由本集團若干投資物業（於二零零五年一月三十一日之賬面淨值約為16,300,000港元）所抵押。本集團根據融資租賃持有之物業、廠房及設備於二零零五年一月三十一日之賬面淨值約為40,000港元。

### 或然負債

於二零零五年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

## 免責聲明

除上述者及集團內公司間的負債外，於二零零五年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸股本，亦無銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零零五年七月三十一日及直至最後實際可行日期為止，本集團的債務及或然負債概無任何重大變化。

## 5. 營運資金

經考慮現時可動用的現金及銀行結餘以及估計供股之所得款項淨額後，董事認為，在無不可預見的情況下，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

## 6. 重大逆轉

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零四年七月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表的結算日期）以來，本集團的財務或經營狀況概無任何重大逆轉。

## 7. 本集團未經審核備考綜合有形資產淨值報表

### 未經審核備考綜合有形資產淨值

下文為根據上市規則第4.29條編撰的未經審核備考財務資料，以顯示假設供股於二零零五年一月三十一日已經發生之情況下供股而對本集團有形資產淨值的影響。

備考財務資料僅供參考，且因其性質而未必真實反映本集團於供股後的財務狀況。

以下本集團未經審核備考綜合有形資產淨值報表乃根據本集團於二零零五年一月三十一日的未經審核綜合有形資產淨值(載於本集團截至二零零五年一月三十一日止六個月的未經審核財務報表)，並已就供股影響作出調整如下：

	本集團截至 二零零五年 一月三十一日 之未經審核 綜合股本 及儲備 (千港元)	減：商譽 (千港元)	本集團截至 二零零五年 一月三十一日 之未經審核 綜合有形 資產淨值 (千港元)	估計供股所得 款項淨額 (千港元)	供股後之 本集團未經 審核備考綜合 有形資產淨值 (千港元)
根據供股股份每股1港元之 認購價(假設於記錄日期前 並無未行使之可換股票據 獲轉換及並無未行使 購股權獲行使)	133,801	(4,306)	129,495	205,800 <sup>(1)</sup>	335,295 <sup>(3)</sup>
根據供股股份每股1港元之 認購價(假設於記錄日期所有 未行使之可換股票據獲轉換及 所有未行使購股權獲行使)	133,801	(4,306)	129,495	215,200 <sup>(2)</sup>	344,695 <sup>(3)</sup>
				<b>供股後之每股合併股份 之未經審核備考綜合 有形資產淨值 (港元)</b>	
根據供股後之合併股份計算 (假設於記錄日期前並無未行使 之可換股票據獲轉換及並無未行使購股權獲行使)					1.28 <sup>(4)</sup>
根據供股後之合併股份計算 (假設於記錄日期前所有未行使 之可換股票據獲轉換及所有未行使購股權獲行使)					1.25 <sup>(5)</sup>

附註：

1. 供股之估計所得款項淨額乃根據每股供股股份1港元之價格，以及預期於供股項下將予發行之210,175,944股供股股份(根據於股本重組完成後之52,543,986股合併股份計算)予以計算，並已扣除由供股直接產生之估計開支。
2. 供股之估計所得款項淨額乃根據每股供股股份1港元之價格，以及預期於供股項下將予發行之219,743,944股供股股份(按上文附註1所述之210,175,944股供股股份，再加上假設可轉換為1,150,000股合併股份之所有未行使可換股票據獲轉換及可轉換為1,242,000股合併股份之所有未行使購股權獲行使而預期將予發行之9,568,000股供股股份)予以計算，並已扣除由供股直接產生之估計開支。
3. 不包括本公司於二零零五年三月配售之1,185,000,000份可換股票據按每股0.028港元之轉換價換股產生之33,180,000港元所得款項淨額，猶如其並非直接隸屬於供股。
4. 根據於供股後已發行之262,719,930股合併股份(按股本重組完成後之52,543,986股已發行合併股份再加上上文附註1所述預期根據供股將予發行之210,175,944股供股股份得出)計算。
5. 根據於供股後已發行之274,679,930股合併股份(按上文附註4所述之262,719,930股合併股份，再加上假設(i)可轉換為1,150,000股合併股份之所有未行使可換股票據獲轉換；及(ii)可轉換為1,242,000股合併股份之所有未行使購股權獲行使而預期將予發行之11,960,000股合併股份)計算。



## 8. 本集團未經審核備考綜合有形資產淨值函件

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

吾等就冠中地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）之未經審核備考綜合有形資產淨值（載於貴公司就按每持有一股合併股份可認購四股供股股份之基準進行之供股建議（「供股」）而於二零零五年九月十二日刊發之通函（「通函」）附錄一第100至102頁）作出報告，以提供有關供股對所呈列於二零零五年一月三十一日及未來任何日期之財務資料可能有何影響之資料，並僅作說明用途。

### 責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段編製備考財務資料負全責。

吾等之責任乃按上市規則第4章第29(7)段之規定，就備考財務資料提供意見並向閣下匯報吾等之意見。除了吾等於發表日期向指定人士發出之報告外，吾等不會就過往用作編製備考財務資料之任何財務資料作出之任何報告承擔任何責任。

### 意見基準

吾等已根據英國審計實務委員會頒布之投資通函申報準則聲明及第1998/8期「根據上市規則申報備考財務資料」(如適用)進行審核。吾等之工作(並無涉及任何相關財務資料之獨立審查)主要包括未經調整財務資料與來源文件之比較、對調整證據之考慮,以及與貴公司董事就備考財務資料之討論。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》而作出之審核或審閱,故此吾等並不就備考財務資料作出任何有關保證。

備考財務資料已根據通函附錄一第100至102頁所載基準編製,乃僅供說明用途,但基於其性質,未必可反映貴集團於二零零五年一月三十一日或其後任何日期之財務狀況。

### 意見

吾等認為:

- a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製;
- b) 上述基準與貴集團之會計政策一致;及
- c) 就根據上市規則第4.29段所披露之備考財務資料而言,調整實屬恰當。

此致

香港  
灣仔  
駱克道33號  
中央廣場匯漢大廈  
19樓1901室  
冠中地產有限公司  
董事會台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零五年九月十二日

## 1. 責任聲明

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

## 2. 股本及可換股票據及購股權

### (a) 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本：	
<u>12,250,000,000</u> 股股份	<u>122,500,000</u>
	港元

已發行及繳足或入賬列為繳足股本：

<u>5,254,398,668</u> 股於最後實際可行日期的股份	<u>52,543,986</u>
------------------------------------	-------------------

所有現已發行股份在各方面享有同等權利，尤其包括有關股息、投票權及資本的權利。已發行股份在聯交所上市。

所有將發行的供股股份在各方面享有同等權利，尤其包括有關股息、投票權及資本的權利，並與配發及發行供股股份當日的所有已發行股份享有同等權利。將發行的供股股份將在聯交所上市。

本公司的股本或任何其他證券概無在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或建議或徵求批准股份或供股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

本公司的股份買賣可透過中央結算系統交收，而閣下應向股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問查詢該等交收安排的詳情及該等安排對閣下權利及權益的影響。

**(b) 可換股票據**

於二零零五年一月五日，本公司訂立有條件配售協議以向若干獨立第三方發行36,400,000港元可換股票據。可換股票據之配售已於二零零五年三月七日完成。該等可換股票據附有權利，可按每股0.028港元的換股價（或須就攤薄事件（包括股份分拆或合併、發行紅股及供股）而調整）兌換新股份。於最後實際可行日期，本公司有於全數轉換時可轉換為115,000,000股股份（相等於股本重組完成時之1,150,000股合併股份）之未行使可換股票據。

各持有人可將有關可換股票據的全部或部份本金額（須為100,000港元的倍數）兌換為新股份，而股份數目相等於兌換當時未贖回可換股票據本金額除以換股價。

各可換股票據持有人在有關可換股票據發行日期後有權隨時按每股0.028港元的換股價，將有關未贖回可換股票據的全部或部份本金額兌換為新股份，惟任何時間須兌換100,000港元的倍數，除非有關可換股票據的未贖回本金額不足100,000港元，則必須將全部（而非部份）有關可換股票據的未贖回本金額兌換。

**(c) 購股權**

本公司授出之未行使購股權於最後實際可行日期之詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港元	因未行使購股權
				獲行使時將 配發及發行 之股份數目
前董事／僱員	二零零三年 十一月二十日	二零零三年 十一月二十日至 二零一二年 十二月二十九日	0.0234	41,600,000
		二零零四年 三月十七日至 二零一二年 十二月二十九日	0.0240	82,600,000
		總計		<u>124,200,000</u>

除上文披露之可換股票據及購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他購股權、認股權證及其他可換股證券或影響股份之權利，本集團成員公司之股本概無附設購股權或同意有條件或無條件附設購股權。

### 3. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券（視乎情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作擁有或被視作已擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須列入根據該條例所存置之登記冊內；或根據上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於已發行股份之權益

董事姓名	權益性質	估本公司現有	
		已發行普通 股份數目(好倉)	已發行股本之 百分比
朱年耀先生 (附註)	受控制法團之權益	859,864,000	16.36

附註：該859,864,000股股份由Supervalue實益擁有。鑑於Supervalue為朱先生全資擁有，故此根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Supervalue持有之859,864,000股股份中擁有權益。Supervalue之主要業務為持有該等本公司股份。

## 於未發行合併股份之權益

董事姓名	權益性質	未發行普通 合併股份 數目(好倉)	佔根據供 股將予發行 之合併股份之 百分比(假設概 無尚未行使之 可換股票據獲 轉換及於記錄 日期前概無購 股權獲行使)
朱年耀先生 (附註)	受控制法團之權益	34,394,560	16.36

附註：該34,394,560股合併股份為Supervalue就其根據供股按比例計算之權益而承諾接納之供股股份。Supervalue為朱先生全資擁有。故此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Supervalue根據供股將承購之34,394,560股合併股份中擁有權益。Supervalue之主要業務為持有該等本公司股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及／或債券(視乎情況而定)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文彼等已擁有或被視作已擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須列入根據該條例所存置之登記冊內；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事自二零零四年七月三十一日(即編製本公司最近公佈之經審核賬目之日期)以來，於本集團任何成員公司(i)購買或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議購買或出售；或(iv)建議租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 4. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於任何涉及該等股本之購股權中擁有權益之人士（董事或本公司主要行政人員除外）載列如下：

##### 於已發行股份之權益

主要股東之名稱	權益性質	已發行普通股份 數目(好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
Supervalue (附註)	實益擁有人	859,864,000	16.36

附註：該859,864,000股股份由Supervalue實益擁有，而Supervalue則由朱先生全資擁有。Supervalue之主要業務為持有該等於本公司之股權。

## 於未發行合併股份之權益

主要股東之名稱	權益性質	未發行普通合併股份數目(好倉)
Supervalue (附註1)	實益擁有人	34,394,560
結好控股有限公司 (附註2)	受控制法團之權益	185,349,384
Get Nice Incorporated (附註2)	受控制法團之權益	185,349,384
Honeylink Agents Limited (附註2)	受控制法團之權益	185,349,384
滿好證券有限公司 (附註3)	其他	52,848,418
金利豐證券有限公司 (附註4)	其他	52,848,418
李月華 (附註4)	受控制法團之權益	52,848,418
馬少芳 (附註4)	受控制法團之權益	52,848,418
潘政 (附註5)	實益擁有人	52,848,418
潘政 (附註5)	受控制法團之權益	8,280,000

## 附註：

- 該34,394,560股合併股份為Supervalue就其根據供股按比例計算之權益而承諾接納之供股股份。Supervalue由朱先生全資擁有。Supervalue之主要業務為持有該等本公司股份。
- 該185,349,384股合併股份為包銷商就供股所包銷之供股股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據已轉換及全部購股權已行使)。包銷商由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則為結好控股有限公司全資擁有。Honeylink Agents Limited擁有結好控股有限公司約30.36%之權益。
- 該52,848,418股合併股份為滿好證券有限公司就供股自包銷商分包銷之供股股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據已轉換及全部購股權已行使)。



4. 該52,848,418股合併股份為金利豐證券有限公司就供股自包銷商分包銷之供股股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據已轉換及全部購股權已於記錄日期前行使)。李月華及馬少芳分別擁有金利豐證券有限公司之51%及49%之已發行股本。李月華及馬少芳分別根據證券及期貨條例於金利豐證券有限公司持有之52,848,418股合併股份中擁有權益。
5. 該52,848,418股合併股份乃一名分包銷商就供股(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據已轉換及全部購股權已行使)自包銷商分包給潘政先生(獨立第三方)，而該8,280,000股合併股份乃聯交所主板上市公司匯漢控股有限公司之間接全資附屬公司Finnex Limited(現有股東)根據供股將承購之供股股份。由於潘政先生擁有匯漢控股有限公司約31.34%權益，故根據證券及期貨條例，潘政先生被視為將由Finnex Limited承購之8,280,000股合併股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文，將須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於任何涉及該等股本之購股權中擁有權益。

## 5. 重大合約

緊接本通函刊發日期前兩年內，本公司及其附屬公司已訂立為或可屬重大之合約(並非於日常業務範圍內訂立之合約)如下：

- (a) 本公司、Success Field Group Limited(作為賣方，其由資本策略投資有限公司(當時之主要股東)最終全資擁有)及匯富金融服務有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零零四年二月六日之配售及認購協議，內容有關以每股配售股份0.02港元之價格配售400,000,000股股份。有關詳情載列於本公司於二零零四年二月六日發表之公佈；
- (b) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為二零零四年三月二十四日之配售協議，內容有關以每股配售股份0.02港元之價格配售538,000,000股新股份。有關詳情載列於本公司於二零零四年三月二十五日發表之公佈；

- (c) Success Field Group Limited與本公司所訂立日期為二零零五年一月五日之認購協議，內容有關以每股股份0.0265港元之價格認購650,000,000股新股份，有關詳情載列於本公司於二零零五年一月五日發表之公佈；
- (d) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為二零零五年一月五日之有條件配售協議，內容有關以每股股份0.028港元之轉換價(可予以調整)配售本金總額36,400,000港元之可換股票據。有關詳情載列於本公司於二零零五年一月五日發表之公佈；及
- (e) 包銷協議。

除本文披露者外，概無董事於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍有效之合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

## 8. 服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，董事與本公司或本集團任何成員公司之間概無任何現有或建議訂立任何服務合約。

## 9. 專家之資格及同意書

以下為提供本通函所載之意見或建議之專業顧問資格：

名稱	資格
卓怡融資	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

卓怡融資及德勤•關黃陳方會計師行均已就本通函之刊發發出同意書，表示同意按本通函現時之格式內容載入其報告及函件(如有)(視乎情況而定)或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

## 10. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，卓怡融資及德勤•關黃陳方會計師行均：

- (a) 概無自二零零四年七月三十一日(即本公司編製最近公佈之經審核賬目之日期)起，於由本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

## 11. 開支

有關供股的開支(包括財務顧問費用、包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用)估計約為4,400,000港元，概由本公司支付。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為洪日明先生，AHKICPA, CA。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈19樓1901室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本集團任何成員公司概無訂立任何於本通函日期仍然生效，而董事擁有重大權益且對本集團整體業務有重大影響的合約或安排。
- (e) 倘本通函及代表委任表格之中文本與英文本存在歧異，概以英文本為準。

## 13. 備查文件

下列文件副本由即日起至二零零五年九月二十九日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，於本公司在香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年七月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 本公司截至二零零五年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (e) 卓怡融資函件，其全文載於第29至46頁；
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行於二零零五年九月十二日就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄一；
- (g) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所指之同意書；及
- (h) 本通函。

---

# 股東特別大會通告

---



## CAPITAL ESTATE LIMITED 冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

茲通告冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年九月二十九日星期四上午九時正假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店閣樓會議廳1舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議案：

### 普通決議案

1. 「**動議**自本決議案通過當日下午四時正及待香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市委員會批准本公司普通股以下文(b)段所指1.00港元形式上市及買賣：
  - (i) 將本公司每100股面值0.01港元之未發行普通股合併為一股每股面值1.00港元之股份；及
  - (ii) 將本公司每股面值0.01港元之已發行普通股合併，致使本決議案以本公司普通決議案方式通過當日下午四時正後各股東名下之每100股此類股份合併為一股每股面值1.00港元之普通股(「**合併股份**」)，惟因上述股份合併而產生之合併股份之任何零售配額將予彙集出售，出售所得款項歸本公司所有(「**股份合併**」)。」
2. 「**動議**待召開股東特別大會(會上將提呈本決議案)通告所載第1號普通決議案通過及其中提及之股份合併生效後，藉增設1,877,500,000股每股面值1.00港元之股份(該等股份將在各方面與其中提及之合併股份享有同等地位)而將本公司法定股本由122,500,000港元增至2,000,000,000港元。」

## 股東特別大會通告

3. 「動議待(a)召開股東特別大會(會上將提呈本決議案)通告所載第1號及第2號普通決議案通過及股份合併生效，及(b)聯交所上市委員會批准未繳及繳足形式之供股股份(定義如下)上市及買賣後：
- (i) 確認、批准及追認本公司與結好融資有限公司(「**包銷商**」)所訂立日期為二零零五年八月八日之包銷協議(「**包銷協議**」，註上「**A**」字樣之包銷協議副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)；
  - (ii) 批准按每股供股股份1.00港元以供股(「**供股**」)方式向本公司股份持有人提呈發行不少於210,175,944股合併股份及不多於219,743,944股合併股份(「**供股股份**」)，比例為二零零五年九月二十九日(或包銷商可能與本公司書面協定之其他日期)(「**記錄日期**」)名列本公司股東名冊之股份持有人(「**股東**」)每持有一股合併股份可獲發四股供股股份，惟記錄日期在本公司股東名冊所示地址在香港境外之股東，及董事聽取法律顧問意見後認為顧及有關地方法律下之法定限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，按照就供股將寄發予股東之章程(「**供股章程**」，註上「**B**」字樣之章程最後版本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款及條件及本公司董事可能釐定之其他條款及條件並在其規限下不獲提呈供股為必需或適宜之股東除外；及
  - (iii) 授權本公司董事按供股章程所載條款發行及配發供股股份，及就本公司董事全權酌情認為必要、適當、適宜或權宜者辦理一切行動及事情、簽署及簽立一切其他文件以及採取有關步驟以施行供股及包銷協議或其項下擬進行之任何交易或與此有關之事宜。」

承董事會命  
冠中地產有限公司  
執行主席  
朱年耀

香港，二零零五年九月十二日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 隨附適用於大會之代表委任表格。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權之公司負責人或代表簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任另一名人士為代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視為經已撤回。
6. 倘屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在出席者中就該股股份於股東名冊上排名首位之聯名持有人方可投票。

於本通告日期，本公司之董事會包括執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。