

## 重要提示

閣下如對本供股章程或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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」）股份全部售出，應立即將本供股章程及隨附之暫定配額通知書及額外供股股份申請表格送交買主，或經手買賣之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主。

本公司股份之買賣可透過香港中央結算有限公司（「香港結算」）營運之中央結算及交收系統交收。閣下應就該等交收安排之詳情及該等安排如何影響閣下之權利及權益，諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本供股章程連同暫定配額通知書及額外供股股份申請表格，及德勤•關黃陳方會計師行之同意書，已遵照香港公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及香港證券及期貨事務監察委員會對上述任何文件之內容概不負責。

香港聯合交易所有限公司及香港結算對本供股章程之內容概不負責，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供股章程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。



# 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）

供股

按每持有一股股份獲配  
四股供股股份之基準

以每股供股股份1.00港元（須於接納時繳足）之價格

配售210,175,944股

每股面值1.00港元之供股股份

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

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，或包銷協議終止，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買賣股份或未繳股款供股股份，均須承擔供股未能成為無條件或未能進行之風險。

務請注意，包銷協議載有條文，倘發生下列事件，包銷商可於交收日下午四時正或之前，隨時發出書面通知，終止包銷商對本公司之責任：(1)(a)頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動；或(b)本地、國家或國際出現政治、軍事、金融或經濟或貨幣（包括港元與美元之聯繫匯率系統制度出現變動）或其他任何性質（不論是否與任何前述者屬同類性質），或性質屬本地、國家或國際爆發任何暴亂、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變動（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(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；而包銷商合理認為，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)倘於接納日期後之交收日下午四時正或之前：(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任何責任或承諾，而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通知，本公司得知包銷協議內所載任何失實或不正確之聲明或保證，或將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，則包銷商合理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(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（於寄發章程文件後），防止為本公司之證券建立虛假市場。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任何其他各方提出任何索償，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。

接納供股股份及繳付股款之最後期限為二零零五年十月十七日星期一下午四時正。供股股份之接納或過戶手續載於本供股章程第15至16頁。

二零零五年九月三十日

---

## 供 股 概 要

---

以下資料乃摘錄自本供股章程，及應與本供股章程全文一併閱讀。

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 將予發行之供股股份數目： | 210,175,944股供股股份        |
| 所得集資額：       | 約210,200,000港元(扣除開支前)   |
| 認購價：         | 每股供股股份1.00港元，股款須於接納時繳足  |
| 接納之最後期限：     | 二零零五年十月十七日星期一下午四時正      |
| 供股之基準：       | 於記錄日期每持有一股股份可獲配四股供股股份   |
| 額外申請之權利：     | 獲暫定配發之人士有權申請暫定配額以外之供股股份 |

---

## 預期時間表

---

二零零五年

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| 記錄日期.....                         | 九月二十九日星期四      |
| 恢復辦理股東登記.....                     | 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       |
| 接納供股股份及付款限期 .....                 | 十月十七日星期一下午四時正  |
| 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<br>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      |

附註：本供股章程所有時間均指香港時間。

---

## 不可抗力事件

---

### 終止包銷協議

倘發生下述情況，包銷商可於結算日期下午四時正前，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的法例或規例(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)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

---

## 不可抗力事件

---

- (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。

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)止及供股尚餘一項條件尚未達成之期間內，未繳股款供股股份將進行買賣。任何股東或其他人士由現時起直至該項條件達成之日(預期為二零零五年十月十九日星期三)買賣股份，或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(分別為買賣未繳股款供股股份之首日及最後一日)(包括首尾兩日)止期間買賣未繳股款供股股份，均須承擔供股或許不會成為無條件或不一定會進行之風險。凡考慮在上述期間買賣股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，如對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問之意見。

---

# 目錄

---

|                            | 頁次        |
|----------------------------|-----------|
| 釋義 .....                   | 1         |
| <b>董事會函件</b> .....         | <b>5</b>  |
| 緒言 .....                   | 5         |
| 供股之條款 .....                | 6         |
| 供股之條件 .....                | 10        |
| 包銷安排 .....                 | 10        |
| 有關買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告 ..... | 12        |
| 本公司之持股情況 .....             | 13        |
| 供股之原因及所得款項用途 .....         | 14        |
| 本公司過往之集資活動 .....           | 15        |
| 接納或過戶手續 .....              | 15        |
| 申請額外供股股份 .....             | 16        |
| 股票 .....                   | 17        |
| 業務回顧及展望 .....              | 17        |
| 一般事項 .....                 | 18        |
| 其他資料 .....                 | 18        |
| <b>附錄一 — 本集團之資料</b> .....  | <b>19</b> |
| <b>附錄二 — 財務資料</b> .....    | <b>22</b> |
| <b>附錄三 — 一般資料</b> .....    | <b>79</b> |

---

## 釋義

---

於本供股章程內，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   |
| 「該公佈」    | 指 | 本公司於二零零五年八月十一日就(其中包括)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 | 股份合併及增加本公司法定股本，於二零零五年九月二十九日星期四下午四時正生效   |
| 「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   |
| 「可換股票據」  | 指 | 本公司根據本公司於二零零五年一月五日訂立之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，會上已通過批准(其中包括)股本重組及供股之決議案  |
| 「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  |

---

## 釋義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「最後交易日」    | 指 | 二零零五年八月五日，即刊發該公佈前舊有股份之最後交易日   |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零五年九月二十六日，即本供股章程付印前就確定本供股章程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 |
| 「舊有股份」     | 指 | 股本重組於二零零五年九月二十九日星期四下午四時正生效前本公司股本中每股面值0.01港元之股份                          |
| 「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 | 本供股章程   |
| 「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  |



---

## 釋義

---

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「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 | 按於記錄日期每一股已發行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   |
| 「供股股份」       | 指 | 供股項下210,175,944股新股份  |
| 「結算日期」       | 指 | 二零零五年十月十九日星期三，即接納日期後第二個營業日之日子  |
| 「證券及期貨條例」    | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例   |
| 「股份」         | 指 | 本公司因股本重組於二零零五年九月二十九日星期四下午四時正生效而已發行股本中每股面值1.00港元之股份   |
| 「股份合併」       | 指 | 每100股舊有股份合併為一股股份，於二零零五年九月二十九日星期四下午四時正生效  |
| 「股東」         | 指 | 舊有股份或(如文義所指)股份之持有人   |
| 「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的公司並由朱先生全資擁有，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」        | 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) |

---

## 釋義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「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                                      |



**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：

**供股**

**按每持有一股股份獲配**

**四股供股股份之基準**

**以每股供股股份1.00港元(須於接納時繳足)之價格**

**配售210,175,944股**

**每股面值1.00港元之供股股份**

**緒言**

於二零零五年八月十一日，本公司宣布(其中包括)待股本重組生效及供股之條件獲達成後，本公司擬按每股供股股份1.00港元(須於接納時繳足)之價格，以供股之方式籌集約210,200,000港元(扣除開支前)。

於最後實際可行日期，股本重組之所有條件仍未達成，故股本重組尚未生效。因此，全體股東於最後實際可行日期或之前持有的皆為舊有股份。

---

## 董事會函件

---

股本重組已於股東特別大會上獲得批准，並於二零零五年九月二十九日星期四下午四時正生效。所有舊有股份現已合併為股份，而舊有股份不再存在。

於最後實際可行日期，本公司有已發行之可換股票據及購股權。全面轉換未行使可換股票據及悉數行使購股權後，將有239,200,000股舊有股份予以發行。持有尚未行使可換股票據及購股權之人士如有意參與供股，須於二零零五年九月二十三日星期五下午四時正前根據相關條款轉換可換股票據及行使購股權，以於記錄日期或之前登記為股東。於最後實際可行日期，並無可換股票據獲轉換及購股權獲行使。因此，概無可換股票據及購股權持有人獲供股配額，而供股股份之數目固定為210,175,944股。

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。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之其他詳情，包括買賣及轉讓未繳股款供股股份之資料，以及接納供股股份暫定配額手續及有關本集團若干財務與其他資料。

### 供股之條款

#### 發行之統計數字

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| 供股之基準：      | 於記錄日期每持有一股股份可獲配4股供股股份 |
| 已發行股份數目：    | 52,543,986股股份         |
| 供股股份數目：     | 210,175,944股供股股份      |
| 每股供股股份之認購價： | 每股供股股份作價1.00港元        |

未繳股款供股股份相當於(a)本公司已發行股本之400%；及(b)經發行供股股份擴大後之本公司已發行股本約80%。

### 合資格股東

僅於記錄日期已登記為本公司股東及為合資格股東者已獲暫定配發供股股份。

股東最遲須於二零零五年九月二十三日星期五下午四時正前，將舊有股份之任何過戶文件(連同有關股票)送交過戶登記處辦理登記手續，始可於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東。

---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司已由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(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。該期間內，並無登記舊有股份之過戶事宜。

### 認購價

供股股份之認購價為每股供股股份1.00港元，須於接納有關暫定配發之供股股份及(如適用)申請額外供股股份，或在未繳股款供股股份之承讓人接納該等供股股份時繳足。

該認購價相當於：

- (a) 較每股股份理論收市價2.5港元折讓60.0% (按於最後交易日在聯交所所報之每股舊有股份收市價0.0250港元計算，並就股份合併之影響作出調整)；
- (b) 較理論除權價每股股份1.3港元折讓約23.1% (按於最後交易日在聯交所所報之每股舊有股份收市價0.0130港元計算，並就股份合併之影響作出調整)；
- (c) 較每股股份平均理論收市價2.27港元折讓約55.9% (按於直至最後交易日(包括該日)之最後10個完整交易日在聯交所所報之每股舊有股份平均收市價0.0227港元計算，並就股份合併之影響作出調整)；
- (d) 較每股股份理論收市價1.1港元折讓約9.09% (按於最後實際可行日期在聯交所所報之每股舊有股份按除權基準計算之收市價0.011港元計算，並就股份合併之影響作出調整)；及
- (e) 較每股股份有形資產淨值1.28港元折讓約21.9% (按每股股份之未經審核備考綜合有形資產淨值計算並就供股於二零零五年一月三十日之影響及股份合併之影響作出調整)。

供股股份的認購價乃本公司及包銷商經參考舊有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)舊有股份價格自二零零五年五月見頂(每股舊有股份報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舊有股份0.021港元至0.027港元的水平；(ii)舊有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

暫定配發基準為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有一股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210,175,944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。

### 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。

### 申請額外供股股份

合資格股東可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。

申請額外供股股份的方法為填妥額外申請表格及並連同所申購額外供股股份之獨立匯款一併提交。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。

### 供股股份的上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣。

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，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

---

## 董事會函件

---

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。

股東應尋求彼等之持牌證券商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。

買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

### 不合資格股東的權利

章程文件從未亦將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

根據於記錄日期之本公司股東名冊，共有3名股東之登記地址位於紐西蘭，4名股東之登記地址位於新加坡，3名股東之登記地址位於澳門，1名股東之登記地址位於澳洲，1名股東之登記地址位於加拿大而1名股東之登記地址位於美利堅合眾國。董事會已查詢向該等海外股東發行供股股份根據上市規則第13.36(2)(a)條是否違反有關司法權區之適用證券法律或任何有關規管機構或證券交易所之規定。

根據澳門、紐西蘭及新加坡之法律顧問之意見，擴大供股至澳門、紐西蘭及新加坡股東並無限制，故當地之股東獲提呈供股股份且並非不合資格股東。

就於澳洲、加拿大及美利堅合眾國之股東而言，根據有關司法權區之法律顧問之意見，董事得出之意見為向地址位於有關司法權區之股東提呈供股股份必須將章程登記及/或受到法律及/或有關監管規定之規限。鑑於所涉及之時間及金錢，董事決定不擴大供股至登記地址位於澳洲、加拿大及美利堅合眾國之股東，故彼等屬不合資格股東。因此，概不向此等不合資格股東暫定配發供股股份。本公司已向不合資格股東寄發供股章程，僅供參考之用，而不會向不合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

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，可供合資格股東以額外申請表格提出申請。

---

## 董事會函件

---

### 供股之條件

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) 朱先生、Supervalue及彼等之聯繫人士以外之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。

於本供股章程日期,條件(i)、(ii)及(iii)已經達成。

倘包銷協議所載的尚餘一項供股條件未能於包銷協議規定的日期及時間(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,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。

### 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。



---

## 董事會函件

---

### 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。

### *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股舊有股份，佔股本重組前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，即其實益擁有之舊有股份於承諾日期(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

---

## 董事會函件

---

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
  - (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(於寄發章程文件後)，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。

### **有關買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告**

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。倘供股的尚餘一項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或供股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。截至供股的尚餘一項條件達成之日(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

### 本公司之持股情況

本公司於緊接供股完成前後的持股情況將會如下：

|            | 緊接完成供股之前          |               | 完成供股之後<br>(假設所有供股股份<br>獲合資格股東認購) |               | 完成供股之後<br>(假設概無供股<br>股份獲合資格<br>股東(不包括<br>Supervalue)認購) |               |
|------------|-------------------|---------------|----------------------------------|---------------|---|---------------|
|            | 股份                | %             | 股份                               | %             | 股份  | %             |
| Supervalue | 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       | 43,945,346        | 83.64         | 219,726,730                      | 83.64         | 43,945,346  | 16.73         |
| <b>總計</b>  | <b>52,543,986</b> | <b>100.00</b> | <b>262,719,930</b>               | <b>100.00</b> | <b>262,719,930</b>                                      | <b>100.00</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。

---

## 董事會函件

---

聯交所已表明其將密切監察股份於供股完成後的買賣。倘公眾人士持有的股份不足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：

- 股份的買賣存在或可能存在造市情況；或
- 公眾持有的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股份的買賣，直至達致足夠的公眾持股量。

### 供股之原因及所得款項用途

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、配售本公司新股份等其他集資方法，惟為了節省舉債牽涉之利息成本，以及避免配售本公司新股份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約為205,800,000港元。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)餘額約5,800,000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。

## 董事會函件

### 本公司過往之集資活動

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) 按每股舊有股份0.0265港元配售650,000,000股舊有股份及補足認購650,000,000股舊有股份 | 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股份以集資的迫切計劃。若有此需求或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。

### 接納或過戶手續

茲隨本供股章程附奉暫定配額通知書，閣下有權認購在暫定配額通知書所示之供股股份數目。閣下如擬行使閣下之權利認購隨附暫定配額通知書所註明之全部供股股份，務請最遲於二零零五年十月十七日星期一下午四時正前按暫定配額通知書印列之指示，將暫定配額通知書，連同於接納暫定配發予閣下之供股股份數目時應付之全數款項送達過戶登記處。所有股款須以港元支付，而所有付款支票須由香港之銀行戶口開出或銀行本票須由香港之銀行發出，註明抬頭人為「Capital Estate Limited – Provisional Allotment Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

務請注意，除非原獲配發人或任何獲有效轉讓權利之人士於二零零五年十月十七日星期一下午四時正前將暫定配額通知書，連同適當之股款送回過戶登記處，否則暫定配額及一切有關權利將被視作已被放棄及取消。

---

## 董事會函件

---

閣下如欲接納部分之暫定配額或將閣下根據暫定配額通知書獲暫定配發認購供股股份之部分權利或閣下之所有權利轉讓，則整份暫定配額通知書最遲須於二零零五年十月六日星期四下午四時正前交回過戶登記處，原有暫定配額通知書將予註銷而過戶登記處將按所要求之股份面額發出新暫定配額通知書。暫定配額通知書載有有關閣下如欲接納部分之暫定配額或轉讓閣下之所有或部分暫定配額時應辦理之手續之詳情。

所有支票或銀行本票於收訖後將予過戶，而該等款項所得之任何利息將撥歸本公司所有。支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現之任何暫定配額通知書可能會被拒絕受理，在該情況下，供股股份之暫定配額及全部有關權利將被視作已被放棄及取消。倘包銷商行使權利於二零零五年十月十九日星期三下午四時正前(即接納日期後第二個營業日)終止包銷商根據包銷協議之責任，則就有關之供股股份暫定配額而收取之款項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以支票(不計利息)退回有關人士，郵誤風險概由有關申請人承擔。

### 申請額外供股股份

合資格股東可申請任何未予出售之不合資格股東配額及任何暫定配發但未獲接納之供股股份。

如欲申請認購額外供股股份，只須填妥額外申請表格。董事將按公平合理之基準分配額外供股股份，惟欲將不足一手之股份湊合為完整買賣單位之申請可獲優先處理。

**閣下如欲在閣下之暫定配額以外申請認購任何供股股份，最遲必須於二零零五年十月十七日星期一下午四時正前，按隨附之額外申請表格印列之指示填妥及簽署表格，並連同於申請額外供股股份時應付之另一筆款項送達過戶登記處。所有股款須以港元支付，而所有付款支票須由香港之銀行戶口開出或銀行本票須由香港之銀行發出，註明抬頭人為「Capital Estate Limited – Excess Application Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。過戶登記處將通知閣下可獲配發之額外供股股份數目。**

閣下如未獲配發任何額外供股股份，預期於申請時繳付之款項將於二零零五年十月二十日星期四或之前全數退還。倘閣下獲配發之額外供股股份數目如少於所申請之數目，多繳之申請款項預期亦將於二零零五年十月二十日星期四或之前退還予閣下。倘包銷商行使權利於二零零五年十月十九日星期三(即接納日期後第二個營業日)下午四時正前終止包銷商根據包銷協議之責任，則就有關額外供股股份之有關申請而收取之款項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以支票(不計利息)退回有關人士，郵誤風險概由有關申請人承擔。

---

## 董事會函件

---

所有支票及銀行本票於收訖後將予過戶，而該等款項所得之任何利息將撥歸本公司所有。支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現之任何額外申請表格，可能會被拒絕受理。

額外申請表格僅供名列表格之人士使用，不得轉讓。所有文件(包括退款支票或銀行本票)最遲將於二零零五年十月二十日星期四，以普通郵遞方式寄發予彼等之登記地址，郵誤風險概由應得之人士承擔。

### 股票

預期過戶登記處將於二零零五年十月二十日星期四或之前將繳足股款供股股份之股票寄予應得之人士。

倘供股股份之配額超過一手買賣單位，建議在可行情況下，以每手2,000股股份之完整倍數買賣單位發行股票，而餘數則另發一張股票。

### 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

---

### 一般事項

所有文件(包括所欠款項支票)將寄發至應得人士之登記地址，郵誤風險概由該等人士承擔。

### 其他資料

敬希留意本供股章程附錄一至三所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照

及購股權、可換股票據持有人及不合資格股東 參照

代表  
**冠中地產有限公司**  
執行主席  
**朱年耀**  
謹啟

二零零五年九月三十日



1. 董事

董事資料

姓名

地址

執行董事：

朱年耀

香港  
山頂白加道43號A座5樓

朱年為

香港新界大圍  
桂園8座大埔道8006號

劉志芹

香港壽山村道28號

獨立非執行董事：

李思權

香港  
跑馬地冬青道1號4B號住宅

黃廣發

香港新界沙田  
火炭樂景街11號榕翠園14C

梁錦輝

香港天后  
金龍臺金龍大廈A座11樓A1室

### 執行董事

**朱年耀**，現年48歲，本公司之執行董事兼主席，於二零零五年五月獲委任加入董事會，於香港電子業有逾25年營商及管理經驗，曾任某主要從事製造及分銷電子產品之海外上市公司之董事及股東。過往五年，彼專注於澳門之物業投資及發展。朱年耀先生曾為香港青年工業家協會有限公司之一九九四年得獎者會員，及為二零零一／二零零二年度東華三院總理。

**朱年為**，現年51歲，本公司之執行董事兼副主席，於二零零五年五月獲委任加入董事會，在香港及海外電子業方面有超過20年豐富經驗，亦具物業發展及投資方面之經驗。彼為本公司執行主席兼主要股東朱年耀先生之胞兄。

**劉志芹**，現年49歲，在一九八零年畢業於加拿大溫哥華Simon Fraser University，持有經濟學文學士學位。劉先生在製衣業之經營及管理方面有超過20年經驗。彼於港美兩地分別擁有及管理一家成衣製造及貿易公司及一家服飾進口公司，每年營業額分別約達220,000,000港元及80,000,000美元。劉先生亦為香港及海外多家公司之主要股東，該等公司主要從事成衣製造、進口、倉儲、服飾設計或採購等。

### 獨立非執行董事

**李思權**，現年58歲，於二零零五年五月獲委任加入董事會，在審核及會計方面具豐富專業經驗，現為香港一家執業會計師行董事。李先生為Canadian Institute of Chartered Accountants會員及香港會計師公會會員。彼於加拿大University of Manitoba畢業，持有文學士學位。

**黃廣發**，50歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會，為香港一間保險經紀公司之資深經理。彼負責員工管理及培訓、為客戶提供個人之財務意見及為多種產品(包括人壽及一般保險、套餐式基金及強積金)作市場推廣。黃先生擁有超過20年有關保險行業之專門知識及經驗，並為香港人壽保險從業員協會有限公司之特許財務策劃師。

**梁錦輝**，44歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會，為香港高等法院律師。梁先生現為黃崇文律師事務所之合夥人，處理民事及刑事事務，對訴訟、產權轉讓、商業及遺囑認證具有廣泛經驗。梁先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位，於一九八九年獲取怡和羅文錦爵士紀念獎學金及Downey Book Prize。彼並擁有美國華盛頓大學之經濟及政治文學學士學位，及香港大學頒發之法律深造文憑。

**2. 公司資料**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>註冊辦事處</b>     | 香港<br>灣仔駱克道33號<br>中央廣場匯漢大廈19樓<br>1901室                   |
| <b>主要營業地點</b>    | 香港<br>灣仔駱克道33號<br>中央廣場匯漢大廈19樓<br>1901室                   |
| <b>公司秘書</b>      | 洪日明先生，CPA, CA  |
| <b>合資格會計師</b>    | 洪日明先生，CPA, CA  |
| <b>授權代表</b>      | 朱年耀<br>洪日明   |
| <b>本公司之法律顧問</b>  | 齊伯禮律師行<br>香港<br>遮打道16-20號<br>歷山大廈<br>20樓                 |
| <b>核數師</b>       | 德勤•關黃陳方會計師行<br>執業會計師<br>香港<br>干諾道中111號<br>永安中心26樓        |
| <b>香港股份過戶登記處</b> | 香港中央證券登記有限公司<br>香港<br>皇后大道東183號<br>合和中心17樓<br>1712-1716室 |
| <b>主要往來銀行</b>    | 中國銀行(香港)有限公司<br>星展銀行(香港)有限公司<br>UBS AG<br>永亨銀行有限公司       |

## 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        |                 |                |               |
|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
|                 | 截至七月三十一日止年度     |                 |                | 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           |
| 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／期間溢利／(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公司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

|                 | 附註 | 二零零四年 二零零三年    |                 |
|-----------------|----|----------------|-----------------|
|                 |    | 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<br>千港元   | 二零零三年<br>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<br>千港元     | 股份溢價<br>千港元   | 資本儲備<br>千港元 | 削減股本<br>儲備<br>千港元 | 資本贖回<br>儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元      | 總計<br>千港元      |
|------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| <b>本集團</b>             |               |               |             |                   |                   |                  |                |
| 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<br>(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<br>(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<br>附註 | 二零零三年<br>千港元    | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 終止經營業務        | 未分類<br>千港元 | 綜合<br>千港元      |
|------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|------------|----------------|
|                  | 物業租賃<br>千港元    | 金融投資<br>千港元 | 物業銷售<br>千港元  | 地產代理<br>千港元 |             | 絲綢產品銷售<br>千港元 |            |                |
| <b>收益表</b>       |                |             |              |             |             |               |            |                |
| 截至二零零四年七月三十一日止年度 |                |             |              |             |             |               |            |                |
| <b>營業額</b>       |                |             |              |             |             |               |            |                |
| 對外銷售             | 767            | 7,645       | 4,380        | 1,981       | —           | 7,849         | —          | 22,622         |
| <b>分類業績</b>      | <b>(1,563)</b> | <b>749</b>  | <b>3,747</b> | <b>380</b>  | <b>—</b>    | <b>(498)</b>  | <b>—</b>   | <b>2,815</b>   |
| 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          |                |             |              |             |             |               |            | <b>(2,861)</b> |
| <b>資產負債表</b>     |                |             |              |             |             |               |            |                |
| 於二零零四年七月三十一日     |                |             |              |             |             |               |            |                |
| <b>資產</b>        |                |             |              |             |             |               |            |                |
| 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           |                |             |              |             |             |               |            | <b>120,842</b> |
| <b>負債</b>        |                |             |              |             |             |               |            |                |
| 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           |                |             |              |             |             |               |            | <b>19,621</b>  |
| <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<br>千港元 | 綜合<br>千港元       |
|------------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|---------------|------------|-----------------|
|                  | 物業租賃<br>千港元     | 金融投資<br>千港元     | 物業銷售<br>千港元    | 地產代理<br>千港元  | 其他投資<br>千港元    | 絲綢產品銷售<br>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)         |
| 應估聯營公司之業績        | —               | —               | —              | —            | —              | —             | (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           |                 |                 |                |              |                |               |            | <b>(43,954)</b> |
| <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           |                 |                 |                |              |                |               |            | <b>101,168</b>  |
| <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           |                 |                 |                |              |                |               |            | <b>20,684</b>   |
| <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<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元   | 二零零三年<br>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<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>截至二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>三月三十日<br>千港元 | 於二零零三年<br>七月三十一日<br>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<br>六月三十日止期間<br>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<br>六月三十日<br>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<br>千港元    | 二零零三年<br>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<br>千港元   | 二零零三年<br>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<br>港元          | 二零零三年<br>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<br>千港元  | 二零零三年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千港元 | 總額<br>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<br>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<br>千港元         | 二零零三年<br>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/<br>營業地點 | 已發行及<br>繳足股本 | 本公司所持已發行<br>股本面值百分比 |         | 主要業務      |
|---|---------------|--------------|---------------------|---------|-----------|
|   |               |              | 直接<br>%             | 間接<br>% |           |
| 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<br>Limited                   | 英屬處女群島/<br>日本 | 1美元          | —                   | 100     | 物業投資      |
| Consecutive Profits Limited<br>(「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<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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                 | 金額<br>千港元      |
|---|-----------------------|----------------|
| 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<br>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)                          | <u>1,387,599,112</u>  | <u>13,876</u>  |
| 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)                     | <u>538,000,000</u>    | <u>5,380</u>   |
| 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<br>港元 | 於二零零三年       | 於二零零四年      |                |
|-----------------|------------------------------|-----------|--------------|-------------|----------------|
|                 |                              |           | 八月一日<br>尚未行使 | 年內授出        | 七月三十一日<br>尚未行使 |
| 二零零三年<br>十一月二十日 | 二零零三年十一月二十日至<br>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<br>三月十七日  | 二零零四年三月十七日至<br>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<br>港元 | 於二零零三年       | 於二零零四年     |                |
|-----------------|------------------------------|-----------|--------------|------------|----------------|
|                 |                              |           | 八月一日<br>尚未行使 | 年內授出       | 七月三十一日<br>尚未行使 |
| 二零零三年<br>十一月二十日 | 二零零三年十一月二十日至<br>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<br>三月十七日  | 二零零四年三月十七日至<br>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<br>儲備     | 資本贖回<br>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<br>(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<br>(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<br>千港元 | 稅項虧損<br>千港元    | 總計<br>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<br>(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<br>(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<br>千港元   | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>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<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 |
| 一年內                 | 368          | 618          | 120          | 100          |
| 第二年至第五年<br>(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<br>止六個月       |                        |
|-----------------------|----|------------------------|------------------------|
|                       |    | 二零零五年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零四年<br>千港元<br>(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<br>控股收益 (虧損) |    | 13,140                 | (41)                   |
| 攤銷收購附屬公司<br>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         |    | <u>13,697</u>          | <u>(1,022)</u>         |
| 每股盈利 (虧損)             | 6  |                        |                        |
| — 基本                  |    | <u>0.41仙</u>           | <u>(0.05)仙</u>         |
| — 攤薄                  |    | <u>0.40仙</u>           | <u>(0.04)仙</u>         |

## 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<br>一月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零四年<br>七月三十一日<br>千港元<br>(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<br>儲備     | 資本贖回<br>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            |
| <b>本集團</b>                      |               |               |            |                |            |                  |                |
| 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<br>一月三十一日及<br>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<br>七月三十一日及<br>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<br>(附註15(a))           | 1,500         | 1,500         | —          | —              | —          | —                | 3,000          |
| 以私人配售方式發行股份<br>(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<br>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<br>止六個月       |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 二零零五年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零四年<br>千港元<br>(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><u>46,900</u></u>   | <u><u>18,379</u></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<br>千港元 | 金融投資<br>千港元 | 物業銷售<br>千港元 | 物業代理<br>千港元 | 綜合<br>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<br>業務        | 綜合<br>千港元      |
|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|----------------|
|             | 物業租賃<br>千港元  | 金融投資<br>千港元  | 物業銷售<br>千港元  | 絲綢產品<br>銷售<br>千港元 |                |
| <b>營業額</b>  |              |              |              |                   |                |
| 對外銷售        | <u>455</u>   | <u>7,645</u> | <u>—</u>     | <u>6,364</u>      | <u>14,464</u>  |
| <b>分部業績</b> | <u>(507)</u> | <u>542</u>   | <u>3,501</u> | <u>(400)</u>      | 3,136          |
| 未分配公司支出     |              |              |              |                   | <u>(3,855)</u> |
| 經營虧損        |              |              |              |                   | <u>(719)</u>   |

#### 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<br>止六個月     |                      |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                         | 二零零五年<br>千港元         | 二零零四年<br>千港元         |
| 計算每股基本盈利(虧損)<br>之盈利(虧損) | 13,697               | (1,022)              |
| 攤薄潛在普通股之影響：<br>可換股票據之利息 | <u>12</u>            | <u>47</u>            |
| 計算每股攤薄盈利(虧損)<br>之盈利(虧損) | <u>13,709</u>        | <u>(975)</u>         |
|                         | <b>股數</b>            | <b>股數</b>            |
| 計算每股基本盈利(虧損)<br>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：<br>可換股票據    | <u>131,250,000</u>   | <u>233,423,913</u>   |
| 計算每股攤薄盈利(虧損)<br>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<br>一月三十一日<br>千港元 | 二零零四年<br>七月三十一日<br>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<br>一月三十一日<br>千港元 | 二零零四年<br>七月三十一日<br>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<br>折舊<br>千港元 | 稅項<br>虧損<br>千港元 | 總額<br>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)   | 66                | (66)            | —         |
| 於二零零四年一月三十一日 | 1,198             | (1,198)         | —         |
| 於收益表扣除(計入)   | 50                | (67)            | (17)      |
| 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)   | 67                | (67)            | —         |
| 於二零零五年一月三十一日 | 1,315             | (1,332)         | (17)      |

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<br>千港元 |
|---|----------------|-----------|
| 法定：   |                |           |
| 於二零零四年七月三十一日及<br>二零零五年一月三十一日，<br>每股面值0.01港元 | 12,250,000,000 | 122,500   |
| 已發行及繳足：                                     |                |           |
| 於二零零四年八月一日，<br>按每股面值0.01港元                  | 3,269,398,668  | 32,694    |
| 可換股票據之兌換 (附註a)                              | 150,000,000    | 1,500     |
| 由私人配售發行之股份：<br>二零零五年一月十九日 (附註(b))           | 650,000,000    | 6,500     |
| 於二零零五年一月三十一日，<br>按每股面值0.01港元                | 4,069,398,668  | 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供股章程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<br>二零零五年<br>一月三十一日<br>之未經審核<br>綜合股本<br>及儲備<br>(千港元) | 減：商譽<br>(千港元)  | 本集團截至<br>二零零五年<br>一月三十一日<br>之未經審核<br>綜合有形<br>資產淨值<br>(千港元) | 估計供股所得<br>款項淨額<br>(千港元)      | 供股後之<br>本集團未經<br>審核備考綜合<br>有形資產淨值<br>(千港元)        |
|---------------------------|---|----------------|--|------------------------------|---|
| 根據供股股份每股1港元之<br>認購價       | 133,801   | (4,306)        | 129,495  | 205,800 <sup>(1)</sup>       | 335,295 <sup>(2)</sup>                            |
|                           | <u>133,801</u>  | <u>(4,306)</u> | <u>129,495</u>   | <u>205,800<sup>(1)</sup></u> | <u>335,295<sup>(2)</sup></u>                      |
|                           |   |                |  |                              | <b>供股後之每股股份<br/>之未經審核備考綜合<br/>有形資產淨值<br/>(港元)</b> |
| 根據供股後之262,719,930股已發行股份計算 |   |                |  |                              | <u>1.28<sup>(3)</sup></u>                         |

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股供股股份予以計算，並已扣除由供股直接產生之估計開支。
2. 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。
3. 根據於供股後已發行之262,719,930股股份計算。

## 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三十日刊發之章程（「章程」）附錄二第75至76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章程附錄二第75至76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

二零零五年九月三十日

## 1. 責任聲明

本供股章程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，本供股章程並無遺漏其他事實，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(i)最後實際可行日期；(ii)股份合併及股本重組；及(iii)緊隨供股後之法  
定及已發行股本如下及預期如下：

|   | 港元                   |
|---|----------------------|
| 法定  |                      |
| <u>12,250,000,000</u> 股舊有股份 (於最後實際可行日期)   | <u>122,500,000</u>   |
|   | 港元                   |
| <u>122,500,000</u> 股股份 (股份合併生效時)          | <u>122,500,000</u>   |
| <u>2,000,000,000</u> 股股份 (股本重組後)          | <u>2,000,000,000</u> |
| 已發行及繳足：                                   |                      |
| <u>5,254,398,668</u> 股已發行舊有股份 (於最後實際可行日期) | <u>52,543,986</u>    |
| 52,543,986 股已發行股份 (股份合併生效時)               | 52,543,986           |
| <u>210,175,944</u> 股根據供股將予發行的供股股份         | <u>210,175,944</u>   |
| <u>262,719,930</u> 股已發行股份 (緊隨供股後)         | <u>262,719,930</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。

所有供股股份在各方面享有並將享有同等權利，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其他已發行股份享有同等權利。

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，可按每股舊有股份0.028港元的換股價（或須就攤薄事件（包括本公司股份分拆或合併、發行紅股及供股）而調整）兌換為舊有股份。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股舊有股份（相等於股本重組完成時之1,150,000股股份）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舊有股份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舊有股份，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<br>港元 | 因未行使購股權                             |
|--------|-----------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------|
|        |                 |                                      |           | 獲行使時將<br>配發及發行之<br>舊有股份數目           |
| 前董事／僱員 | 二零零三年<br>十一月二十日 | 二零零三年<br>十一月二十日至<br>二零一二年<br>十二月二十九日 | 0.0234    | 41,600,000                          |
|        |                 | 二零零四年<br>三月十七日                       |           | 二零零四年<br>三月十七日至<br>二零一二年<br>十二月二十九日 |
|        |                 |                                      | 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本公司股份之權利，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。

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，並將於可行範圍儘快作出適當公佈。

## 3. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，董事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：

#### 於已發行舊有股份之權益

| 董事姓名       | 權益性質     | 已發行舊有<br>股份數目(好倉) | 概約權益<br>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股舊有股份由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股舊有股份中擁有權益。Supervalue之主要業務為持有本公司股份。

#### 於未發行股份之權益

| 董事姓名       | 權益性質     | 未發行股份<br>數目(好倉) | 概約權益<br>百分比 |
|------------|----------|-----------------|-------------|
| 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股股份中擁有權益。Supervalue之主要業務為持有本公司股份。

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。

除上文所披露外，概無董事及本公司擬任董事(如有)於本公司股份及相關股份有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露。



#### 4. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，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(董事除外)載列如下：

##### 於已發行舊有股份之權益

| 主要股東之名稱         | 權益性質  | 已發行舊有股份<br>數目(好倉) | 概約權益<br>百分比 |
|-----------------|-------|-------------------|-------------|
| Supervalue (附註) | 實益擁有人 | 859,864,000       | 16.36       |

附註：該859,864,000股舊有股份由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。

## 於未發行股份之權益

| 主要股東之名稱                        | 權益性質     | 未發行股份數目(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之主要業務為持有本公司股份。
- 該185,349,384股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股股份中擁有權益。
5. 該52,848,418股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)自分包銷商分包給潘政先生(獨立第三方)，而該8,280,000股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31.45%權益，故根據證券及期貨條例，潘政先生被視為於將由Finnex Limited承購之8,280,000股股份中擁有權益。

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

緊接本供股章程刊發日期前兩年內，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股本公司股份。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股本公司股份。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股本公司新股份，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. 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。

## 8. 專家之資格及同意書

以下為提供本供股章程所載之意見或建議之專業顧問資格：

| 名稱          | 資格    |
|-------------|-------|
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 執業會計師 |

德勤•關黃陳方會計師行已就本供股章程之刊發發出同意書，表示同意按本供股章程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。

## 9. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行：

- (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)。

## 10. 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。

## 11. 送呈公司註冊處文件

暫定配額通知書及額外供股股份申請表格已連同供股章程及德勤•關黃陳方會計師行之同意書根據香港公司條例第342C條送呈香港公司註冊處註冊。

## 12. 其他事項

本供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格之中英文版如有歧異，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十月十九日(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) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考綜合有形資產淨值發出之報告，全文載於本通函第77至78頁；
- (f) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所指之同意書；及
- (g) 本公司於二零零五年九月十二日刊發之通函。