

此乃要件 請即處理

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

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

本通函乃就於二零零七年三月十二日（星期一）舉行之股東特別大會寄發予本公司之股東。本通函並非本公司之股份或其他證券之要約，亦不擬作為本公司股份或其他證券之邀請要約。



CAPITAL ESTATE LIMITED 冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：193)

建議按每持有一股股份獲發五股供股股份的基準供股； 增加法定股本； 及 修訂購股權計劃

供股之包銷商



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



文略融資有限公司

謹請注意，包銷協議（定義見本通函）載述發生若干不可抗力事件之情況下授權包銷商終止其責任之權利之條文。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. 發生下列事件：

- 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
- 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
- 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

- 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
- 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
- 當刊發的章程文件載有在任何重大方面均屬失實或不準確的資料時，本公司未能及早按包銷商合理要求的方式及（如適用）內容刊發公佈或通函（已寄發章程文件），以防止本公司證券出現造市。

倘包銷商行使該權利，供股將不會進行。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，而不論包銷商或本公司均不得就包銷協議所產生或有關的其任何事宜或事情向任何其他訂約方提出索償，惟本公司仍須向包銷商支付除包銷佣金外之應付費用及開支。

謹請注意，股份將由二零零七年三月六日（星期二）起以除權基準買賣。供股股份將由二零零七年三月十五日（星期四）至二零零七年三月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）以未繳股款方式買賣。倘供股條件未能達成或包銷協議獲終止，供股將不會進行。於二零零七年三月十五日（星期四）至二零零七年三月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）期間買賣股份或未繳股款供股股份的任何人士，將因此須承擔供股或可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。

本公司謹訂於二零零七年三月十二日（星期一）上午九時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店閣樓第三及四號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第117至第119頁。無論 閣下能否親自出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格按表格上所列之指示填妥及於大會舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問文略融資有限公司所發出的意見函件乃載於本通函第29至42頁。

二零零七年二月十六日

目錄

	頁次
釋義	1
終止包銷協議	5
預期時間表	7
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	28
文略融資函件	29
附錄一：本集團之財務資料	43
附錄二：未經審核備考財務資料	102
附錄三：一般資料	106
股東特別大會通告	117

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零零七年三月二十八日(或包銷商與本公司書面同意作為接納及支付供股股份限期的其他日期)
「該附件」	指	購股權計劃附件，該附件載有本公司根據股東特別大會通告內第3號特別決議案擬予採納之購股權計劃條款及條件之擬議修訂
「該公佈」	指	本公司於二零零七年一月二十六日就供股建議、增加股本以及修訂購股權計劃刊發之公佈
「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
「增加股本」	指	建議藉增設190,000,000,000股新股份而將本公司法定股本由100,000,000港元增加至2,000,000,000港元
「中央結算系統」	指	香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	具	上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「額外供股股份申請表格」	指	就供股而將予發行的額外供股股份申請表格

釋義

「股東特別大會」	指	預期於二零零七年三月十二日(星期一)召開之本公司股東特別大會，屆時將提呈並酌情批准增加股本、供股及修訂購股權計劃之決議案
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成員分別為李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生
「獨立股東」	指	Supervalue及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人士(「聯繫人士」之定義見上市規則)並無關連之獨立人士或(如屬公司)最終實益擁有人
「最後交易日」	指	二零零七年一月二十五日，即在暫停買賣股份以待刊發該公佈前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零零七年二月十三日，即本通函付印前就確定所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「文略融資」	指	文略融資有限公司，一間根據證券及期貨條例被視為可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌公司，並非本公司之關連人士，乃為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「朱先生」	指	執行董事朱年耀先生

釋義

「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法律限制或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定後，認為排除彼等參與供股為必須或合宜
「海外股東」	指	於記錄日期辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東，彼等在該名冊上所示之地址位於香港以外地區
「暫定配額通知書」	指	就供股而將予發行之暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港及澳門
「供股章程」	指	將予發行載有供股詳情之供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「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	二零零七年三月十二日
「股份過戶登記處」	指	本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「供股」	指	按於記錄日期每持有一股已發行股份獲發五股供股股份之基準，擬以每股供股股份0.026港元之價格發行股份
「供股股份」	指	於供股項下將予發行及配發之新股份，其數目不少於8,467,936,700股股份及不多於9,584,436,700股股份
「結算日期」	指	於接納日期後第二個營業日

釋義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之尚未行使購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年十二月三十日採納之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Supervalue」	指	Supervalue Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由朱先生全資擁有，其主要業務為持有本公司之股權
「補充指引」	指	聯交所於二零零五年九月五日發出之上市規則第17.03(13)條之補充指引
「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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士
「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二零零七年一月二十五日訂立之包銷協議
「認股權證」	指	本公司所發行，以每份認股權證之認購權0.20港元為單位之認股權證，其持有人可於發行日期二零零六年五月十九日至二零零七年五月十八日期間隨時按初步認購價0.20港元(可予調整)認購總額52,986,000港元之新股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

終止包銷協議

倘發生下列事件，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. 發生下列事件：

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

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

- 2. 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
- 3. 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

終 止 包 銷 協 議

4. 當刊發的章程文件載有在任何重大方面均屬失實或不準確的資料時，本公司未能及早按包銷商合理要求的方式及(如適用)內容刊發公佈或通函(已寄發該通函及章程文件)，以防止本公司證券出現造市。

倘包銷商行使該權利，供股將不會進行。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，而不論包銷商或本公司均不得就包銷協議所產生或有關的其任何事宜或事情向任何其他訂約方提出索償，惟本公司仍須向包銷商支付除包銷佣金外之應付費用及開支。

預期時間表

二零零七年

連權股份最後買賣日期	三月五日 (星期一)
除權股份開始買賣日期	三月六日 (星期二)
辦理股份過戶登記以符合 供股資格的限期	三月七日 (星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股東登記	三月八日 (星期四) 至三月十二日 (星期一) (包括首尾兩日)
交回股東特別大會代表委任表格 限期 (不少於48小時)	三月十日 (星期六) 上午九時正
預計股東特別大會日期	三月十二日 (星期一) 上午九時正
記錄日期	三月十二日 (星期一)
寄發章程文件	三月十三日 (星期二)
未繳股款供股股份開始買賣日期	三月十五日 (星期四)
分拆未繳股款供股股份限期	三月二十日 (星期二) 下午四時正
未繳股款供股股份最後買賣日期	三月二十三日 (星期五)
接納供股股份及付款限期	三月二十八日 (星期三) 下午四時正
供股成為無條件	三月三十日 (星期五) 下午四時正後
公佈接納供股及額外供股申請結果	四月二日 (星期一)
全部及部份不獲接納的額外申請的 退款支票寄發日期	四月三日 (星期二)
供股股份的股票寄發日期	四月三日 (星期二)
繳足股款供股股份開始買賣日期	四月十日 (星期二)

附註：

1. 本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期
2. 倘供股相關之預期時間表出現任何變動，將向股東作公佈。

預期時間表

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款最後時限之影響

在以下情況，接納供股股份及繳付股款之最後時限將不會發生：

- 懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
 - 發出「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 在接納日期中午十二時正前任何本地時間香港懸掛或發出上述警告訊號，但在中午十二時正後取消；其時接納供股股份及繳付股款之最後時限將順延至同一個營業日下午五時正；
- (ii) 在接納日期中午十二時正至下午四時正之任何本地時間香港懸掛或發出上述警告訊號，則接納供股股份及繳付股款之最後時限將改為下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號)下午四時正。

倘接納供股股份及繳付股款之最後時限出現變動，則本章節「預期時間表」一節所述之日期可能受到影響，本公司將於其時另行發表報章公佈。



CAPITAL ESTATE LIMITED
冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

執行董事：

朱年耀先生 (執行主席)

朱年為先生 (副主席)

劉志芹先生

獨立非執行董事：

李思權先生

黃廣發先生

梁錦輝先生

註冊辦事處：

香港灣仔

駱克道33號

中央廣場

匯漢大廈

19樓1901室

敬啟者：

**建議按每持有一股股份獲發五股供股股份的基準供股；
增加法定股本；及
修訂購股權計劃**

緒言

於二零零七年一月二十六日，本公司公佈建議供股、建議增加股本以及擬修訂購股權計劃。

待取得股東於股東特別大會上批准增加股本，供股始生效以及相關條件均已達成後，本公司建議按每股供股股份0.026港元的價格進行供股，發行不少於8,467,936,700股但不多於9,584,436,700股供股股份，以集資約220,200,000港元(未扣除費用)(假設於記錄日期前並無

董事會函件

未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)並不多於約249,200,000港元(未扣除費用)(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)。本公司將就於記錄日期合資格股東每持有一股合併股份暫定配發五股未繳股款供股股份。不合資格股東將不可參與供股。

於該公佈日期，倘本公司63,300,000份未行使之購股權及160,000,000份認股權證隨附之權利於記錄日期前獲全數行使，本公司須發行223,300,000股股份。於最後可行日期，本公司有1,693,587,340股已發行股份、63,300,000份未行使購股權及160,000,000份未行使認股權證，據此，倘於記錄日期前全數行使，將予發行223,300,000股股份。而並無其他未行使的購股權、認股權證或可轉換或有權認購股份的其他證券。

於最後可行日期，朱先生全資擁有的Supervalue擁有本公司已發行股本約22.52%。Supervalue已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即其實益擁有之股份於記錄日期辦公時間結束時將仍會由Supervalue實益擁有，並將認購其全部供股配額。根據包銷協議，供股股份(不包括將就Supervalue實益擁有之股份而配發者)已由包銷商作全數包銷。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃將以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或(若無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於本公佈日期，本公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及本公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalue及其聯繫人士，以及所有其他董事(不包括獨立非執行董事)朱年為先生(本公司副主席)及劉志芹先生(執行董事)及彼等各自的聯繫人士將不得於股東特別大會上就批准供股之決議案投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已獲成立，向獨立股東就其於股東特別大會上以投票方式表決批准供股提供建議。

文略融資已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就供股之條款及條件提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關供股、增加股本及修訂購股權計劃之進一步詳情，以及股東特別大會通告，會上擬提呈及酌情批准有關該等事宜之決議案。

董事會函件

供股建議

本公司建議以供股方式籌集長線股本資金，條款如下：

發行統計數字 (乃按本公司現有1,693,587,340股已發行股份為基準，並無計及或會於最後可行日期及記錄日期期間發行之任何股份)

供股基準	記錄日期持有的每股股份可獲發五(5)股供股股份
已發行股份數目	於最後可行日期為1,693,587,340股股份
未行使購股權數目	本公司於本公佈日期有未行使購股權。未行使購股權將於二零一二年十二月二十九日失效。倘於記錄日期前行使未行使購股權所附之權利，將須發行63,300,000股股份
未行使認股權證數目	本公司於本公佈日期有未行使認股權證。未行使認股權證將於二零零七年五月十八日失效。倘於記錄日期前行使未行使認股權證所附之權利，將須發行160,000,000股股份
供股股份數目	不少於8,467,936,700股 (假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換) 但不多於9,584,436,700股供股股份 (假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)。
	除尚未行使之購股權及認股權證外，於最後可行日期，本公司並無其他未行使的購股權、認股權證或可轉換或有權認購股份的其他證券
每股供股股份的認購價	每股供股股份0.026港元，每股面值為0.01港元
完成供股後之經擴大已發行股本 (假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)	101,615,240.40港元，包括10,161,524,040股股份

董事會函件

完成供股後之經擴大已發行股本 115,013,240.40港元，包括11,501,324,040股股份
(假設於記錄日期前全部未行使
購股權獲行使及全部認股權證獲
兌換)

假設於記錄日期前並無行使未行使購股權及兌換認股權證，則建議暫定配發的8,467,936,700股未繳股款供股股份相等於：(a)現時本公司已發行股本的五倍；及(b)於供股完成時，經發行供股股份擴大的本公司經擴大已發行股本約83.33%。

合資格股東

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

股東必須(i)在記錄日期辦公時間結束時已登記成為本公司股東；及(ii)為合資格股東，方可參加供股。

如欲在記錄日期辦公時間結束時已登記為本公司股東，持有人必須於二零零七年三月七日(星期三)下午四時三十分前將股份轉讓檔(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處。

未行使購股權及認股權證持有人如欲參與供股，應於二零零七年三月七日(星期三)下午四時三十分前按有關條款行使購股權及兌換認股權證，以便於記錄日期或之前登記成為本公司股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零七年三月八日(星期四)至二零零七年三月十二日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記。上述期間不會登記股份轉讓。

認購價

供股股份認購價為每股供股股份0.026港元，須於接納供股股份的暫定配額或(如適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份的受讓人全數申請供股股份時全數繳足。認購價較：

- (i) 最後可行日期聯交所報每股股份的收市價0.159港元折讓約83.65%；

董事會函件

- (ii) 最後交易日聯交所所報每股股份的收市價0.136港元折讓約80.88%；
- (iii) 按最後交易日每股股份的收市價0.136港元計算的理論除權價每股0.044港元折讓約40.90%；
- (iv) 截至及包括最後交易日止十個交易日每股股份的平均收市價約0.130港元折讓約80.00%；
及
- (v) 本集團於二零零六年七月三十一日之每股股份經審核有形資產淨值0.29港元折讓約91.03%。

股份以大大低於每股有形資產淨值之價格進行買賣。就過往股價而言，股份收市價於二零零六年七月二十六日至二零零六年九月一日期間一直走低，每股收市價由二零零六年七月二十六日之最高價0.193港元至二零零六年九月一日之最低價0.083港元之間進行買賣。二零零六年九月四日至二零零七年一月十九日期間，股價窄幅上落，最低最高收市價分別為0.087港元及0.141港元。

供股股份的認購價乃本公司及包銷商按公平原則商定。經參考供股規模、股份過往的市場買賣統計數據後，包銷商表明願意按不高於每股供股股份0.026港元之價格包銷供股股份。

董事承認上文所述相對於有關股份價格之大幅度相關折讓。經考慮下文「供股理由及所得款項用途」一段所述之供股理由後，董事認為供股的條款(包括認購價及本公司長線增長目標之內容)乃公平合理並符合本公司及股東的最佳利益。

暫定配發基準

暫定配發基準為每股合併股份獲配發五股供股股份，即按每股供股股份0.026港元的價格配發不少於8,467,936,700股供股股份及不多於9,584,436,700股供股股份。

供股的股票及退款支票

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二零零七年四月三日（星期二）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）的退款支票將於二零零七年四月三日（星期二）或之前，以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險由收件人承擔。

供股股份的地位

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

登記地址位於香港以外之股東之權利

根據本公司於最後可行日期之股東名冊，登記地址位於澳洲、加拿大、澳門、紐西蘭、新加坡及美利堅合眾國之股東人數分別為1位、1位、3位、3位、4位及1位。

董事已遵從上市規則第13.36(2)(a)條之規定，就相關地點之法律限制以及相關規管機關或聯交所之要求作出查詢。

根據位於澳門、紐西蘭及新加坡之法律顧問之意見，概無任何將供股資格擴大至包括位於澳門、紐西蘭及新加坡之股東之相關繁重限制，故此彼等可進行供股，亦為合資格股東。

就位於澳洲、加拿大及美利堅合眾國之股東而言，根據相關司法權區之法律顧問之意見，董事認為，向居於該等司法權區之股東進行供股將須先行登記供股章程及／或符合法定限制及／或相關之法規要求。鑑於牽涉時間及成本問題，董事決定，供股資格將不擴大至包括註冊地址為澳洲、加拿大及美利堅合眾國之股東，彼等因此成為不合資格股東。故此，概無任何供股股份暫定配發予不合資格股東。

董事會函件

於未繳股款供股股份開始買賣後及其買賣終止前，在扣除開支後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。不足100港元的個別金額將撥歸本公司所有。任何未獲出售的不合資格股東配額，連同已暫定配發但不獲接納的任何供股股份，將可供合資格股東以額外供股股份申請表格提出申請。

申請額外供股股份

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

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

由代名人公司持有股份之投資者務請注意，董事會將根據本公司股東名冊視代名人公司為單一名股東，故由代名人公司持有股份之投資者務請注意，上述有關申請認購額外供股股份以湊夠完整買賣單位之安排將不會向個別實益擁有人提供。任何由代名人公司持有股份之股東，務請考慮是否需要安排於記錄日期前以實益擁有人名義登記有關股份。

若投資者之股份由代名人持有並有意將本身之名稱記入本公司之股東名冊，有關股東則必須於二零零七年三月七日(星期三)下午四時三十分前向本公司之股份過戶登記處香港分處辦妥有關登記手續。

接納供股股份之最後限期為二零零七年三月二十八日(星期三)(或本公司及包銷商或會協定之較後日期)下午四時正。

上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。預期待繳足股款供股股份將於二零零七年三月十五日(星期四)至二零零七年三月二十三日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)進行買賣。

本公司並無任何證券在其他證券交易所上市或買賣，現時並無亦無意尋求在其他證券交易所上市及買賣。

董事會函件

待未繳股款與繳足股款之供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，倘獲香港結算接納為合資格證券，未繳股款與繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款與繳足股款之供股股份分別開始買賣之日期或香港結算可能決定之其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。在中央結算系統進行之所有活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及運作程序。

有關該等交收安排之詳情及該等安排對股東權益之影響，股東應諮詢持牌證券交易商或其他專業顧問之意見。

本公司將作出一切必要安排，使未繳股款及繳足股款之供股股份可獲納入中央結算系統。未繳足股款之供股股份與現有繳足股款之股份之每手買賣單位相等，即每手買賣5,000股股份。未繳股款及繳足股款之供股股份之買賣將須支付香港印花稅。

包銷安排

日期為二零零七年一月二十五日的包銷協議

包銷商已同意全數包銷最多7,677,454,200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66.75%），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購股權獲行使及全部認股權證獲兌換時之9,584,436,700股供股股份減將暫定配發予並獲Supervalue接納之1,906,982,500股供股股份）。經一切合理查詢後，按董事所知、所悉及所信，包銷商及其最終實益控股股東未於本公司擁有任何股權。

供股條件

供股須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於寄發章程文件日期之前在股東大會上通過所須決議案批准增加股本及取得所須批准（如有）；
- (ii) 聯交所上市委員會在未繳股款供股股份開始買賣當日前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，且並無撤回或撤銷該上市地位；及
- (iii) 符合並履行包銷協議之本公司之所有責任。

董事會函件

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

佣金

本公司將向包銷商支付其所包銷供股股份總認購價2%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。

Supervalue的承諾

於最後可行日期,朱先生全資擁有的Supervalue擁有381,396,500股股份,佔本公司全部已發行股本約22.52%。Supervalue已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾,即其實益擁有之股份於記錄日期辦公時間結束時將仍會由Supervalue實益擁有,與承諾日期(即包銷協議日期)時無異,並將全數認購就上述股份將予配發之供股股份(即1,906,982,500股供股股份)。

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. 發生下列事件:

- (a) 頒佈任何新法例或法規或修改現有的法例或法規(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

董事會函件

- (c) 任何天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫疾、恐怖襲擊、罷工或停工；

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

2. 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
3. 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
4. 當刊發的章程文件載有在任何重大方面均屬失實或不準確的資料時，本公司未能及早按包銷商合理要求的方式及(如適用)內容刊發公佈或通函(已寄發章程文件)，以防止本公司證券出現造市。

倘包銷商行使該權利，供股將不會進行。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，而不論包銷商或本公司均不得就包銷協議所產生或有關的其任何事宜或事情向任何其他訂約方提出索償，惟本公司仍須向包銷商支付除包銷佣金外之應付費用及開支。

有關買賣股份及供股股份的風險提示

股份將由二零零七年三月六日(星期二)起以除權基準買賣。供股股份將由二零零七年三月十五日(星期四)至二零零七年三月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)以未繳股款方式買賣。倘供股條件未能達成或包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。

董事會函件

計劃出售或購買股份及未繳股款供股股份的任何股東或其他人士如對其狀況有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。截至供股的所有條件達成之日（及包銷商可終止包銷協議的權利失效之日）買賣股份的任何股東或其他人士，以及於二零零七年三月八日（星期四）至二零零七年三月十二日（星期一）（包括首尾兩日）期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，將因此須承擔供股或可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。

本公司的持股情況

假設於記錄日期前並無未行使認股權證獲兌換及並無購股權獲行使，則緊隨完成供股之後，本公司的持股情況列示如下：

	於最後可行日期之 現時持股情況		緊隨完成供股之後 (假設所有供股股份 獲合資格股東認購)		緊隨完成供股之後 (假設概無供股股份 獲合資格股東(不包括 Supervalue)認購)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Supervalue	381,396,500	22.52	2,288,379,000	22.52	2,288,379,000	22.52
包銷商(附註)	—	—	—	—	6,560,954,200	64.57
公眾人士	1,312,190,840	77.48	7,873,145,040	77.48	1,312,190,840	12.91
總計	<u>1,693,587,340</u>	<u>100.00</u>	<u>10,161,524,040</u>	<u>100.00</u>	<u>10,161,524,040</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 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及分包銷商各自不會擁有本公司已發行股份超過30%或以上。
2. 包銷商及分包銷商現時擬促使減配彼等之全部(或部分)彼等藉供股收購之任何股份。概無包銷商及分包銷商打算因供股而成為單一最大股東，或減配全部(或部分)任何股份予任何於完成供股收購後，將擁有本公司已發行股本30%或以上之個別承配人。

董事會函件

假設於記錄日期前全部未行使認股權證獲兌換及全部購股權獲行使，則緊隨完成供股之後，本公司的持股情況列示如下：

	緊隨全面行使 未行使購股權及兌換 認股權證後之持股情況		緊隨完成供股之後 (假設所有供股股份 獲合資格股東認購)		緊隨完成供股之後 (假設概無供股股份 獲合資格股東(不包括 Supervalue)認購)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Supervalue	381,396,500	19.90	2,288,379,000	19.90	2,288,379,000	19.90
董事	46,500,000	2.43	279,000,000	2.43	46,500,000	0.40
包銷商 (附註)	—	—	—	—	7,677,454,200	66.75
公眾人士	1,488,990,840	77.68	8,933,945,040	77.68	1,488,990,840	12.95
總計	<u>1,916,887,340</u>	<u>100.00</u>	<u>11,501,324,040</u>	<u>100.00</u>	<u>11,501,324,040</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 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及分包銷商各自不會擁有本公司已發行股份超過30%或以上。
2. 包銷商及分包銷商現時擬促使減配彼等之全部(或部分)彼等藉供股收購之任何股份。概無包銷商及分包銷商打算因供股而成為單一最大股東，或減配全部(或部分)任何股份予任何於完成供股收購後，將擁有本公司已發行股本30%或以上之個別承配人。

包銷商為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」) 之全資控股公司。根據包銷商，於本公佈日期，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30.85%，並由公眾人士擁有約69.15%。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任何供股股份，則包銷商及分包銷商將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。

本公司將確保於供股完成後符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。

董事會函件

聯交所已表明其將密切監察經調整股份於供股完成後的買賣。倘公眾人士持有的經調整股份不足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。

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投資。

根據本公司截至二零零六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408,900,000港元 (二零零五年重列：約25,700,000港元)、純利約28,900,000港元 (二零零五年：純利約6,400,000港元)，及於二零零六年七月三十一日之有形資產淨值約為484,800,000港元 (二零零五年重列：約155,100,000港元)。董事認為，業績改善是因為利息及股息收入及持作買賣投資之未變現持有增益增加，部分因投資物業之重估值下調及行政開支增加而抵消所致。

根據本公司截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期報告，本集團之淨虧損約為1,600,000港元，而二零零五年同期則為純利約13,700,000港元。董事認為，出現虧損主要是因為證券及衍生金融工具投資之未變現持有增益減少約8,700,000港元，加上行政開支增加約2,300,000港元所致。

誠如先前對股東所作之通訊 (包括本公司二零零六年之年報以及於二零零六年四月四日及二零零五年十二月十九日刊發之公佈) 所述，本集團之策略為於澳門及／或香港尋求合適的物業投資機會。為貫徹這一貫策略，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。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，並將繼續留意並於適合時捕捉有關領域之合適投資機會。

董事會函件

供股理由及所得款項用途

為於急速擴大及發展之澳門經濟中得益，本公司在澳門積極物色合適之投資良機，以期本公司可得長線增長。除於二零零七年一月十九日所宣佈，就位於澳門之辦公室樓宇而可能進行之非常重大收購事項（「擬議收購事項」）以外，本公司亦正就其他投資良機進行評估。

故此，董事相信，考慮到本公司正積極增加於澳門經濟之投資量，本公司必須有能力調動大量現金或極具流動性之資產，以維持競爭優勢及於合適投資良機出現時可以調款。因此，董事認為，透過建議供股籌集長線股本資金可加強本公司未來進行投資活動時之財力，同時又令全體股東按一視同仁之條款參與本集團之增長及未來發展，符合本公司及股東之利益。

董事曾考慮包括銀行借貸及配售新股等其他集資方法，並斷定銀行借貸即使實際可行，惟仍將招致利息成本，而配售新股則將對股東權益造成攤薄影響。供股可提升本集團資本基礎之餘，更可讓合資格股東維持彼等於本公司之比例股權。基於此，董事認為透過供股來籌集資本實符合本公司及股東之整體利益。

供股估計開支（包括包銷佣金、法律及專業費用及其他相關開支）約達5,200,000港元（假設於記錄日期前並無購股權獲行使及無認股權證獲兌換）及約5,800,000港元（假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換），將由本公司承擔。倘本公司繼續完成擬議收購事項，預期將動用大部份本公司現有現金資源。由於本公司現時並無足夠資金以供擬議收購事項所用，部份供股所得款項將用於上述收購事項（如有發生）。否則，本公司之現金資源將因估計所得款項淨額約215,000,000港元（假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換）或約243,400,000港元（假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換）而得以增加，為未來投資良機進行部署。

增加股本

於最後可行日期，本公司之法定股本由100,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其面值為100,000,000港元。為方便實行建議供股，董事建議在股東特別大會上通過決議案，藉增設190,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份，將本公司之法定股本由100,000,000港元增加至2,000,000,000港元。於增加股本生效時及假設股東特別大會前將再無發行股份，本公司之法定股本將為2,000,000,000港元，分為200,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中1,693,587,340股每股面值0.01港元之股份將為已發行及繳足股款。

董事會函件

增加股本之條件為股東於股東特別大會上通過一項普通決議案。

有關購股權及認股權證行使價之調整

供股可能導致須對未行使購股權獲行使及認股權證獲轉換時之行使價及／或將予發行之新股份數目作出調整。根據購股權計劃之條款及認股權文據之條款條件，本公司將就所需之調整諮詢核數師或獨立財務顧問之意見，並於可行範圍內盡快將任何所需調整(如有)通知購股權及認股權證之持有人。本公司將於適當時候分別就購股權及認股權證行使價之任何調整另行發行公佈。

本公司過往的集資活動

下表概括本公司於本公佈日期止的過去十二個月曾進行之集資活動：

公佈日期	事件	所籌得的所得 款項淨額(約數)	所得款項 原擬定用途	直至本公佈日期 所得款項實際用途
二零零六年六月三十日	配售264,000,000股 新股份	51,800,000港元	本公司計畫將配售 所得款項撥作伺機 收購物業、物業發 展或其他潛在投資 之資金，及／或撥 作額外營運資金	該筆所得款項淨額 並未動用，暫存放 於銀行
二零零六年五月八日	配售不多於 264,930,000份 認股權證	12,800,000港元	所得款項計劃撥作 額外營運資金	該筆所得款項淨額 並未動用，暫存放 於銀行

除上述外，本公司於截至最後可行日期止十二個月內並無進行任何集資活動。

購股權計劃的修訂

茲提述聯交所就上市規則第17.03(13)條所頒佈日期為二零零五年九月五日之補充指引。為行使購股權計劃之調整條文遵守上市規則及補充指引，本公司將於股東特別大會提呈有關批准修訂購股權計劃之決議案。

購股權計劃第10段載有倘於本公司股本結構出現任何變動而任何購股權仍可予行使以及購股權計劃仍然生效之情況下，已授出購股權行使價及／或所涉股份數目之調整條文。第10段現摘錄如下：

「10.1 倘發生資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本，必須就下列各項進行相應變動(如有)(惟發行股份作為交易代價則不得被視為須予更改或調整之情況)：

- (a) 任何未行使購股權所涉及之股份數目；
- (b) 行使價；及／或
- (c) 計劃所載限額(包括但不限於購股權限額或(如適用)第9段所指之新計劃限額)所限下可予進一步授出之任何購股權所涉及之股份數目，

而核數師或獲批准之獨立財務顧問須應本公司或任何承授人之要求，以書面方式確認，彼等認為整體而言或就任何特定承授人而言屬公平合理，惟任何有關變動均須給予承授人與彼倘在緊接有關調整前行使彼所持全部購股權而應有權認購之本公司股本相同之比例。承授人於全數行使購股權時應付之行使價總額，與其經調整前將盡可能保持一致(但不可超逾後者)，倘該變動致使股份以低於其面值之價格發行，則不應作出任何變動。本第10.1段內核數師或獲批准之獨立財務顧問(視情況而定)之身份為專家而非仲裁人，而彼等之證明在無明顯錯誤之情況下，乃屬終局、不可推翻及對本公司及承授人具約束力。核數師或獲批准之獨立財務顧問之成本須由本公司承擔。

10.2 就任何根據第10.1段作出之調整而言，除進行資本化發行所作調整外，核數師或獲批准之獨立財務顧問(視情況而定)須以書面方式向董事確認有關調整符合上市規則第17.03(13)條及其附註之規定，及／或上市規則不時訂立之其他規定。」

董事會函件

現建議將購股權計劃現有第10段換成以下字詞：

「10.1 倘發生資本化發行、發行紅股、公開發售、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本，必須就下列各項進行相應變動(如有)(惟以發行股份作為交易全部代價時，則不得被視為須予更改或調整之情況，除非當中亦涉及資本化發行)：

- (a) 任何未行使購股權所涉及之股份數目；
- (b) 行使價；及／或
- (c) 計劃所載限額(包括但不限於購股權限額或(如適用)第9段所指之新計劃限額)所限下可予進一步授出之任何購股權所涉及之股份數目，

惟：

- (1) 任何有關變動均須給予承授人與彼倘在緊接有關調整前行使彼所持全部購股權而應有權認購之本公司股本相同之比例；
- (2) 倘該變動致使股份以低於其面值之價格發行，則不應作出任何變動；及
- (3) 不論上述各項如何，任何因發行具攤薄價格元素之證券(如供股、公開發售或資本化發行)所致之調整，須按補充指引或聯交所不時可頒佈之其他指引或補充指引作出。

本第10.1段內核數師或獲批准之獨立財務顧問(視情況而定)之身份為專家而非仲裁人，而彼等之證明在無明顯錯誤之情況下，乃屬終局、不可推翻及對本公司及承授人具約束力。核數師或獲批准之獨立財務顧問之成本須由本公司承擔。

10.2 就任何根據第10.1段作出之調整而言，除進行資本化發行所作調整外，核數師或獲批准之獨立財務顧問(視情況而定)須以書面方式向董事確認有關調整符合上市規則第17.03(13)條及其附註之規定，及／或上市規則訂立之其他規定、聯交所不時可頒佈之其他指引或補充指引。」

該等建議修訂將以購股權計劃附件形式生效。附件將於股東特別大會提呈以供股東考慮及酌情批准。

董事會函件

因簽立該附件而生效之購股權計劃修訂將於該附件獲股東特別大會採納當日生效。一項決議案將於股東特別大會上提呈，以授權董事作出一切有關行動及訂立一切交易、文件及協議，以使該附件生效。

除上文所述者外，購股權計劃之條款概無其他變動。購股權計劃之條款及附件於股東特別大會舉行前在本公司香港主要營業地點可供查閱。

股東特別大會

股東特別大會訂於二零零七年三月十二日(星期一)上午九時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店閣樓第三及四號會議室舉行，有關通告載於本通函第117至119頁。股東特別大會上將提呈決議案以考慮及酌情批准增加股本、供股及修訂購股權計劃。

根據上市規則，增加股本及修訂購股權計劃須於股東特別大會上取得股東批准後，方可作實。根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或(若無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於最後可行日期，本公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及本公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalue及其聯繫人士，以及所有其他董事(不包括獨立非執行董事)朱年為先生(本公司副主席)及劉志芹先生(執行董事)及彼等各自的聯繫人士將於股東特別大會上放棄就批准供股之決議案投票，兩者須於股東特別大會上由獨立股東以股數表決方式表決批准後，方可作實。

獨立董事委員會乃由獨立非執行董事所組成，旨在就如何就供股投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會之成員包括李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。

隨附股東特別大會之委任表格。無論股東能否親自出席股東特別大會，務請盡快按表格上所列之指示填妥隨附之委任表格，並於會議舉行時間48小時前交回股份過戶登記處。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席會議或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

董事會函件

要求以點票方式投票之程序

根據本公司之組織章程細則，任何股東大會上需表決之決議案將以舉手方式表決，除非（在宣佈舉手表決結果之前或之時或入其他要求以投票方式表決之程序遭撤回時）以下任何一方人士要求以點票方式投票：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名當時有權在會上投票之在場股東或其委任代表；或
- (iii) 佔可在會上投票之全體股東總票數不少於十分之一之任何股東、或親身出席股東或其委任代表或（股東為法團）正式授權代表；或
- (iv) 持有附有權利在會上投票、且已繳股本總額相等於或不少於全部附有投票權利之股份已繳股本總額十分之一之股份之任何股東、親身出席股東或委任代表或（如股東為法團）正式授權代表。

推薦意見

有關供股，謹請留意載於本通函第28頁之獨立董事會委員會函件，以及載於本通函第29至42頁之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問文略融資之函件。董事認為有關增加股本、供股及修訂購股權計劃之擬議決議案乃屬公平合理，並符合本公司及全體股東之利益。因此，董事建議股東在股東特別大會投票贊成通過將在會上提出之上述決議案。

其他資料

謹請留意本通函附錄一至三所載其他資料。

此致

列位股東 台照

及列位購股權及認股權證持有人 參照

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零七年二月十六日



CAPITAL ESTATE LIMITED
冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

敬啟者：

建議按每持有一股股份獲發五股供股股份的基準供股

謹參考日期為二零零七年二月十六日之通函（「通函」），本函件乃該通函之一部份。除非文義另有所指，該通函所界定之詞彙與本文一致。

吾等獲委任成立獨立董事委員會，並向獨立股東就供股之條款提供意見。文略融資有限公司（「文略融資」）獲委任為本公司之獨立財務顧問，以向吾等及獨立股東就此提供意見。

謹請留意載於本通函第9至27頁之董事會函件，其載有有關（其中包括）供股之資料。並請留意載於本通函第29至42頁之文略融資函件，其載有文略融資就供股向吾等提供之意見。

計及文略融資之主要考慮因素及原因以及其作出之建議後，獨立董事委員會認為供股之條款對獨立股東而言乃屬公平合理；而供股亦符合本公司及其股東的整體利益。故此，吾等建議獨立股東在股東特別大會投票贊成通過將在會上提出之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
李思權

獨立非執行董事
黃廣發
謹啟

獨立非執行董事
梁錦輝

二零零七年二月十六日

文略融資函件

以下為載有文略融資有限公司就建議供股編製之函件全文，以供載入本通函：



文略融資有限公司

香港

干諾道中77號

標華豐集團大廈1樓06室

敬啟者：

建議按每持有一股股份獲發五股供股股份的基準供股

吾等謹提述吾等就獲委任為獨立財務顧問，就供股之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，供股之詳情載於貴公司於二零零七年二月十六日發出之通函（「通函」），本函件亦為其中一部分）內之董事會函件（「董事會函件」）。除本函件之文義另有所指者外，通函內所界定之詞彙在本函件內具有相同涵義。

貴公司建議按每股供股股份0.026港元之價格進行供股，發行不少於8,467,936,700股但不多於9,584,436,700股供股股份，以集資不少於約220,200,000港元（未扣除費用）（假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換）並不多於約249,200,000港元（未扣除費用）（假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換）。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃將以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或（若無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）及貴公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於最後可行日期，貴公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及貴公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalve及其聯繫人士，以及所有其他董事（不包括獨立非執行董事）朱年為先生（貴公司副主席）及劉志芹先生（執行董事）及彼等各自的聯繫人士將不得於股東特別大會上就批准供股之決議案投票。

文略融資函件

吾等制定意見時，依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述之準確性，以及董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或提述之一切資料、陳述及意見及董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至通函日期仍然真確無訛。

吾等認為，吾等已獲取足夠資料，為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何相關資料被隱瞞，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致所獲取之資料及向吾等作出之陳述及意見失實、不正確或誤導。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所知，彼等相信概無遺漏其他事實或陳述，導致通函(包括本函件)內所作出之任何陳述失實。然而，吾等並無就董事及貴公司管理層所提供之資料進行獨立核查，亦無就貴公司之業務及事務進行獨立調查。

吾等制定意見時，吾等並無考慮獨立股東因持有或出售供股股份或其他情況下所面對的稅務影響，此乃由於該等決定會因各股東的個別情況而有所不同。吾等謹強調不會就任何人士因持有或出售供股股份或其他情況而引起的任何稅務影響或負債承擔責任。具體而言，身為海外居民或須承擔有關證券買賣的海外稅務或香港稅務之獨立股東應自行查詢本身的稅務狀況，如有任何疑問，務請自行諮詢專業顧問。

所考慮之主要因素

吾等就供股之條款制定向獨立董事委員會及獨立股東發出意見時，已考慮下列主要因素及理由：

(I) 集資之背景資料及理由

貴集團主要從事物業租賃、金融投資、物業發展、物業銷售、提供地產代理服務及投資。誠如先前對股東所作之通訊(包括貴公司二零零六年年報及於二零零六年四月四日及二零零五年十二月十九日刊發之公佈)所述，貴集團之策略為於澳門及／或香港尋求合適之物業投資機會。為貫徹這一貫策略，貴集團已物色及評估多項投資機會。

文略融資函件

根據貴公司截至二零零六年七月三十一日止財政年度之年報，貴集團錄得經審核綜合營業額約408,900,000港元(二零零五年重列：約25,700,000港元)、純利約28,900,000港元(二零零五年：純利約6,400,000港元)，及於二零零六年七月三十一日之有形資產淨值約為484,800,000港元(二零零五年重列：約155,100,000港元)。董事認為，業績改善是因為利息及股息收入及持作買賣投資之未變現持有增益增加，部分因投資物業之重估值下調及行政開支增加而抵銷所致。

根據貴公司截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期報告，貴集團之淨虧損為1,600,000港元，而二零零五年同期則為純利約13,700,000港元。董事認為，出現虧損主要是因為證券及衍生金融工具投資之未變現持有增益減少約8,700,000港元，加上行政開支增加約2,300,000港元所致。

貴集團已物色及評估整體上多項香港及澳門物業界別之投資機會，以壯大其物業投資組合。貴集團致力物色能夠達到貴集團風險及回報投資規定之合適物業投資項目，並將繼續留意並於適合時捕捉有關領域之合適投資機會。

為於急速擴大及發展之澳門經濟中得益，貴公司在澳門積極物色合適之投資良機，以期貴公司可得長線增長。除於二零零七年一月十九日所宣佈，就位於澳門之辦公室樓宇而可能進行之非常重大收購事項(「擬議收購事項」)以外，貴公司亦正就其他投資良機進行評估。

故此，董事相信，考慮到貴公司正積極增加於澳門經濟之投資量，貴公司必須有能力調動大量現金或極具流動性之資產，以維持競爭優勢及於合適投資良機出現時可以調款。因此，董事認為，透過建議供應籌集長線股本資金可加強貴公司未來進行投資活動時之財力，同時又令全體股東按一視同仁之條款增加投資及參與貴公司之未來發展，符合貴公司及股東之利益。

根據澳門政府發佈之本地生產總值數據，於二零零三年度、二零零四年度及二零零五年度，澳門本地生產總值分別約為澳門幣63,500,000元、澳門幣82,900,000元及澳門幣92,600,000元，即相應按年增長率分別為30.5%及11.7%。於二零零六年度首三季度，澳門本地生產總值約為澳門幣79,400,000元，比去年同期增長約21.2%。按此基準，吾等認同董事之意見，認為澳門之經濟環境於過去多年繁榮發展，而未來之澳門經濟亦將見明顯增長。因此，吾等認為集資行動(包括擬議供股)與貴集團之策略一致。

文略融資函件

就審閱貴公司過去12個月曾進行之集資活動(詳情載於董事會函件「本公司過往的集資活動」一節)後所知,大部分資金乃計劃撥作收購物業、物業發展或其他潛在投資之資金,及撥作貴公司之一般營運資金。吾等認為,籌集額外資金壯大貴公司之資本基礎,並為貴公司提供足夠現金或極具流動性之資產,以供合適投資良機出現時之用,符合貴公司及股東之整體利益。

(II) 進行供股之理由

董事曾考慮包括銀行借貸及配售新股等其他集資方法,並斷定銀行借貸即使實際可行,惟仍將招致利息成本,而配售新股則將對股東權益造成攤薄影響。供股可提升貴集團資本基礎之餘,更可讓合資格股東維持彼等於貴公司之比例股權。基於此,董事認為透過供股來籌集資金實符合貴公司及股東之整體利益。吾等同意董事之意見,為長遠財務規劃起見,貴集團於股本市場籌集資金而非債務市場,乃因為後者將增加利息負擔,並令貴集團之財政情況出現惡化。

股本市場方面,貴公司於過去12個月配售股份及配售認股權證,已對股東產生攤薄影響,故吾等相信,倘以配售新股份或認股權證方式進行股本融資籌集資金,而規模又與供股相若,將進一步攤薄彼等之股權,並不符合股東之最大利益。與配售股份及配售認股權證不同,供股乃按比例基準進行,吾等認為供股向全體合資格股東提供平等機會,為壯大貴公司股本基礎出一分力,亦令合資格股東維持彼等於貴公司之權益比例,並繼續參與貴集團之進一步發展。並無全數承購配額之股東亦有將彼等之未繳股本供股股份於市場上套現之機會,惟須視市況而定。按此基準,吾等認為供股對合資格股東而言公平合理。

貴公司於過去12個月所進行之兩次集資行動(配售股份及配售認股權證,分別於二零零六年六月三十日及二零零六年五月八日宣佈)所籌集之款項淨額合共為64,600,000港元。董事表示,除股東因配售股份及配售認股權證所致之攤薄影響外,相對於供股,貴公司較難以配售股份或認股權證之方式籌集大筆資金。為舒緩未來再進行集資活動之壓力,貴公司以供股方式籌集資金乃實合宜,此乃因為最少215,000,000港元之淨額,遠比過往配售活動合共64,600,000港元之款項為高。基於此,吾等認為供股符合貴公司及股東之整體利益。

(III) 供股之所得款項用途

誠如董事會函件所述，供股估計開支(包括包銷佣金、法律及專業費用及其他相關開支)約達5,200,000港元(假設於記錄日期前並無購股權獲行使或認股權證獲兌換)及約5,800,000港元(假設於記錄日期前全部購股權獲行使及認股權證獲兌換)，將由貴公司承擔。倘貴公司繼續完成擬議收購事項，預期將動用大部分貴公司現有現金資源。由於貴公司現時並無足夠資金以供擬議收購事項所用，部分供股所得款項將用於上述收購事項(如有發生)。否則，貴公司之現金資源將因估計所得款項淨額約215,000,000港元(假設於記錄日期前並無購股權獲行使或認股權證獲兌換)及約243,400,000港元(假設於記錄日期前全部購股權獲行使及認股權證獲兌換)而得以增加，為未來投資良機進行部署。

誠如上文所述，貴公司現時並無足夠資金以供擬議收購事項所用。根據貴公司於二零零七年一月十九日發出之公佈，倘未能於二零零七年四月三十日前完成，擬議收購事項將會失效。吾等認為，貴公司籌集足夠資金確保有財力完成擬議收購事項，乃屬審慎做法。吾等認為在供股時提供較高折讓率實屬合理，蓋因此舉可提高對股東及包銷商之吸引力，令供股順利進行。

倘擬議收購事項未能完成，貴公司之現金資源將得以增加，從而為未來投資良機進行部署。吾等認為，供股所得款項可改善貴集團之現金及營運資金狀況，同時令貴集團於良機出現時進行可能出現之未來投資。此外，供股所得款項整體上對財務狀況之改善，亦令貴集團更易於未來取得銀行借貸(如需要)，為未來投資提供資金，對貴集團之未來發展有利，因而符合貴公司及股東之整體利益。

文略融資函件

(IV) 供股之條款

貴公司建議以供股方式籌集貴公司之長線股本資金，條款如下：

發行統計數字(乃按貴公司現有1,693,587,340股已發行股份為基準，並無計及或會於最後可行日期及記錄日期期間發行之任何股份)

供股基準 記錄日期持有的每股股份可獲五(5)股供股股份

已發行股份數目 於最後可行日期為1,693,587,340股股份

未行使購股權數目 貴公司於最後可行日期有未行使購股權。未行使購股權將於二零一二年十二月二十九日失效。倘於記錄日期前行使未行使購股權所附之權利，將須發行63,300,000股股份

未行使認股權證數目 貴公司於最後可行日期有未行使認股權證。未行使認股權證將於二零零七年五月十八日失效。倘於記錄日期前行使未行使認股權證所附之權利，將須發行160,000,000股股份

供股股份數目 不少於8,467,936,700股(假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)但不多於9,584,436,700股供股股份(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)。

除尚未行使之購股權及認股權證外，於最後可行日期，貴公司並無其他未行使的購股權、認股權證或可轉換或有權認購股份的其他證券

每股供股股份的認購價 每股供股股份0.026港元，每股面值為0.01港元

文略融資函件

完成供股後之經擴大已發行股本 101,615,240.40港元，包括10,161,524,040股股份
(假設於記錄日期前並無未行使
購股權獲行使及無認股權證獲兌換)

完成供股後之經擴大已發行股本 115,013,240.40港元，包括11,501,324,040股股份
(假設於記錄日期前全部未行使
購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)

假設於記錄日期前並無行使未行使購股權及兌換認股權證，則建議暫定配發的8,467,936,700股未繳股款供股股份相等於：(a)現時貴公司已發行股本的五倍；及(b)於供股完成時，經發行供股股份擴大的貴公司經擴大已發行股本約83.33%。

供股股份認購價為每股供股股份0.026港元，須於接納供股股份的暫定配額或(如適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份的受讓人全數申請供股股份時全數繳足。認購價較：

- (i) 最後可行日期聯交所所報每股股份的收市價0.159港元折讓約83.65%；
- (ii) 最後交易日聯交所所報每股股份的收市價0.136港元折讓約80.88%；
- (iii) 按最後交易日每股股份的收市價0.136港元計算的理論除權價每股0.044港元折讓約40.90%；
- (iv) 截至及包括最後交易日止十個交易日每股股份的平均收市價約0.130港元折讓約80.00%；及
- (v) 貴集團於二零零六年七月三十一日之每股股份經審核有形資產淨值0.29港元折讓約91.03%。

文略融資函件

股份以大大低於每股有形資產淨值之價格進行買賣。就過往股價而言，股份收市價於二零零六年七月二十六日至二零零六年九月一日期間一直走低，每股收市價由二零零六年七月二十六日之最高價0.193港元至二零零六年九月一日之最低價0.083港元之間進行買賣。二零零六年九月四日至二零零七年一月十九日期間，股價窄幅上落，最低最高收市價分別為0.087港元及0.141港元。

供股股份的認購價乃貴公司及包銷商按公平原則商定。經參考供股規模、股份過往的市場買賣統計數據後，包銷商表明願意按不高於每股供股股份0.026港元之價格包銷供股股份。

董事承認上文所述相對於有關股份價格之大幅度相關折讓。經考慮董事會函件中「供股理由及所得款項用途」一段所述之供股理由後，董事認為供股的條款(包括認購價及貴公司長線增長目標之內容)乃公平合理並符合貴公司及股東的最佳利益。

吾等曾審閱並列載(就吾等所知)該公佈日期前過去12個月(則由二零零六年一月二十七日至該公佈日期(包括當日))由聯交所主板上市公司公佈之全部供股及公開發售(其機制及架構與供股相若)。為進行公平比較，比較包括足12個月期間，以消除供股及公開發售之季節因素(如有)。吾等明白，事實上在不同市況下，各公司所進行供股及／或公開發售之定價乃因其財政狀況及業務表現而有所差異。即使如此，吾等認為將近來宣佈之供股及公開發售進行較為廣泛之比較，可為供股價格之合理程度提供更整體之參考，亦屬適當及相關。主板上市公司所進行之全部供股及公開發售(「可資比較案例」)之條款概列如下：

公司名稱(股份代號)	公佈日期	發售基準	認購價相對於股份於最後交易日之收市價之		認購價相對於最近期可知每股資產淨值之		包銷佣金
			溢價／(折讓)	認購價相對於理論除權價之溢價／(折讓)	溢價／(折讓)	溢價／(折讓)	
			(%)	(%)	(%)	(%)	
南海石油控股有限公司 (76)	27/1/2006	二供一	(41.18)	(31.03)	(52.83)	2.5	
廣益國際集團有限公司 (530)	27/1/2006	一供二	(90.00)	(75.00)	(92.0)	1.0	
英發國際有限公司 (439)	3/2/2006	二供一	(41.18)	(31.51)	(64.3)	2.5	
安利時投資控股有限公司 (339)	23/2/2006	一供八	(90.70)	(52.40)	(96.80)	1.5	

文 略 融 資 函 件

公司名稱(股份代號)	公佈日期	發售基準	認購價相對 於股份於 最後交易日之 收市價之		認購價	包銷佣金
			溢價/(折讓) (%)	認購價相對於 理論除權價之 溢價/(折讓) (%)	相對於最近 期可知每股 資產淨值之 溢價/(折讓) (%)	
匯漢控股有限公司 (214)	10/2/2006	二供一	(38.82)	(29.73)	(79.5)	2.0
聯康生物科技集團有限公司 (690)	15/2/2006	一供二	(18.03)	(6.89)	19.0	2.0
大眾金融控股有限公司 (626)	17/2/2006	二供一	(7.59)	(5.19)	137.0	不適用
矽感科技控股有限公司 (8083)	28/2/2006	一供三	(58.90)	(26.83)	(96.52)	1.0
亨泰消費品集團有限公司 (197)	1/3/2006	五供二	(47.55)	(39.52)	10.3	2.5
華夏醫療集團有限公司 (8143)	2/3/2006	二供一	(68.42)	(59.18)	(13.04)	2.5
莊士中國投資有限公司 (298)	6/3/2006	四供一	(10.11)	(8.26)	(69.7)	2.0
永義國際集團有限公司 (1218)	8/3/2006	二供一	(15.49)	(11.11)	(84.6)	1.0
明日國際集團有限公司 (760)	8/3/2006	四供五	(49.46)	(23.72)	(89.7)	2.5
泛海酒店集團有限公司 (292)	23/3/2006	二供一	(42.68)	(33.33)	(50.00)	1.0
永興國際(控股)有限公司 (621)	29/3/2006	二供一	(36.31)	(27.54)	(76.53)	不適用
華園控股有限公司 (2349)	7/4/2006	二供三	(50.74)	(29.18)	(83.8)	3.0
長城數碼廣播有限公司 (689)	21/4/2006	五供九	(94.00)	(84.83)	不適用	2.5
中國資源開發集團有限公司 (661)	26/4/2006	二供一	(28.57)	(21.05)	279.3	2.5
鼎洋投資有限公司 (905)	27/4/2006	二供一	(15.66)	(11.39)	6.1	不適用
漢傳媒集團有限公司 (491)	27/4/2006	一供五	(79.41)	(39.13)	(84.3)	5.0
綠色能源科技集團有限公司 (979)	28/4/2006	一供三	(63.86)	(30.64)	4,185.71	2.0
安歷士國際控股有限公司 (723)	3/5/2006	一供一	(19.35)	(10.71)	(49.2)	5.0
上海商貿控股有限公司 (1104)	11/5/2006	一供二	(61.54)	(34.77)	88.7	2.0
太平洋實業控股有限公司 (767)	18/5/2006	一供一	(89.13)	(80.39)	(92.33)	2.5
豐盛創意國際控股有限公司 (8136)	26/5/2006	二供一	(79.31)	(71.83)	135.29	2.5
中汽資源投資有限公司 (729)	7/6/2006	一供一	(51.61)	(34.78)	3.5	1.5
天譽置業(控股)有限公司 (59)	7/6/2006	四十供十三	(28.00)	(22.41)	291.3	2.0
Paladin Limited (495)	8/6/2006	二供一	(12.3)	不適用	不適用	2.0
萬威國際有限公司 (167)	16/6/2006	五供一	(37.50)	(33.33)	(23.3)	2.0
保利(香港)投資有限公司 (119)	22/6/2006	二供一	(3.57)	(2.17)	(56.5)	2.5
僑雄國際控股有限公司 (381)	6/7/2006	二十供七	(70.59)	(64.03)	11.1	2.5

文 略 融 資 函 件

公司名稱(股份代號)	公佈日期	發售基準	認購價相對 於股份於 最後交易日之 收市價之		認購價	包銷佣金	
			溢價/(折讓) (%)	認購價相對於 理論除權價之 溢價/(折讓) (%)	相對於最近 期可知每股 資產淨值之 溢價/(折讓) (%)		
大中華科技(集團)有限公司(8032)	13/7/2006	二供三	(66.67)	(44.44)	(82.14)	2.5	
星獅地產(中國)有限公司(535)	20/7/2006	二供一	(39.39)	(30.23)	(50.0)	2.5	
萬能國際集團有限公司(305)	28/7/2006	二供一	(75.54)	(67.31)	(9.6)	1.25	
新創綜合企業有限公司(1141)	17/8/2006	一供三	(42.6)	(15.5)	不適用	2.5	
建聯集團有限公司(385)	21/8/2006	二供三	4.2	1.6	(74.7)	2.0	
中國創新投資有限公司(1217)	23/8/2006	二供一	(50.0)	(40.0)	(71.4)	3.0	
永義國際集團有限公司(1218)	30/8/2006	一供三	(68.18)	(35.19)	(95.50)	1.0	
德信科技集團有限公司(1228)	12/9/2006	五供二	(58.68)	(50.50)	(79.92)	2.0	
卓能(集團)有限公司(131)	22/9/2006	一供一	(17.4)	(9.5)	(80.9)	2.5	
世紀建業(集團)有限公司(79)	22/9/2006	二供一	(71.8)	(63.0)	(65.1)	2.5	
泛海國際集團有限公司(129)	26/9/2006	三供一	(24.9)	(19.9)	(74.3)	2.0	
四海國際集團有限公司(120)	4/10/2006	一供二	(41.86)	(19.35)	(64.03)	2.5	
上海商貿控股有限公司(1104)	27/10/2006	一供一	(26.8)	(15.5)	不適用	2.0	
時富投資集團有限公司(1049)	11/10/2006	二供一	(27.3)	(20.0)	(34.0)	2.5	
大慶石油化工集團有限公司(362)	23/11/2006	二供一	(27.71)	(20.42)	(44.13)	2.5	
科浪國際控股有限公司(2336)	7/12/2006	五供一	(85.2)	(67.3)	不適用	2.5	
華夏醫療集團有限公司(8143)	14/12/2006	二供一	(67.35)	(57.89)	不適用	2.5	
九龍建業有限公司(34)	19/12/206	二供一	(14.07)	(9.86)	(41.98)	1.5	
			最高溢價/(最大折讓)	4.20	1.60	4,185.71	5.0
			最低溢價/(最小折讓)	(94.00)	(84.83)	(96.8)	1.0
			平均數	(45.77)	(33.67)	70.81	2.24
			中位數	(42.68)	(31.27)	(64.03)	2.5
			貴公司	(80.88)	(40.90)	(91.03)	2.0

資料來源：香港聯合交易所有限公司

文略融資函件

誠如上表所載：

1. 認購價相對於可資比較個案在公佈日期前之最後交易日之每股收市價由溢價約4.2%至折讓約94.0%不等(「第一相關範圍」)，平均數及中位數分別為折讓約45.77%及折讓約42.68%。供股認購價相對於股份於最後交易日之每股收市價之折讓約為80.88%，比平均數及中位數為大，惟仍在可資比較個案之第一相關範圍內；
2. 認購價相對於可資比較個案以公佈日期前之最後交易日為基準之每股理論除權價由溢價約1.6%至折讓約84.83%不等(「第二相關範圍」)，平均數及中位數分別為折讓約33.67%及折讓約31.27%。供股認購價相對於股份於最後交易日為基準之每股理論除權價之折讓約為40.90%，比平均數及中位數為大，惟仍在可資比較個案之第二相關範圍內；及
3. 認購價相對於可資比較個案之每股資產淨值由溢價約4,186%至折讓約96.8%不等(「第三相關範圍」)，平均數為溢價約70.81%，而中位數則為折讓約64.03%。供股認購價相對於股份之每股資產淨值之折讓約為91.03%，比平均數及中位數為大，惟仍在可資比較個案之第三相關範圍內。

供股認購價之折讓於第一相關範圍、第二相關範圍及第三相關範圍以內。誠如上述所示，除安利時投資控股有限公司之供股之發售比率為一供八，而漢傳媒集團有限公司之供股之發售比率為一供五(與供股之發售比率相同)以外，其他可資比較個案之供股涉及較小之發售比率。

吾等認為，進行涉及向股東催繳大量股款(即供股比例較高)之供股，一般會提供較高折讓率，以增加供股對股東及包銷商之吸引力。儘管與可資比較個案之相關平均數及中位數比較，供股之認購價較每股合併股份的資產淨值有較大幅折讓，但所有全數接納所獲供股配額之合資格股東均可獲得相同折讓。未繳股份供股股份將於聯交所內買賣。

可資比較個案之包銷佣金率由1.0%至5.0%不等(「第四相關範圍」)，平均數及中位數分別約為2.24%及2.5%。供股之包銷按金2.0%較平均數及中位數為低，且在可資比較個案之第四相關範圍內。按上述基準，吾等認為供股之包銷佣金符合貴公司之股東之整體利益。

文略融資函件

吾等認為供股之認購價及包銷佣金乃按正常商業條款訂立，大致與可資比較個案相符，故此對獨立股東而言屬公平合理。

(V) 對股東所持股權之影響

誠如董事會函件內「本公司之持股情況」所載，緊隨完成供股後，(i)現有獨立股東之持股量將由77.48%大幅度攤薄至12.91%（假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換）；及(ii)現有獨立股東之持股量將由77.68%大幅度攤薄至12.95%（假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換）。對於全數接納所獲供股配額之合資格股東，彼等所持有貴公司之股權於供股後維持不變。

不全數承購所獲配額之股東，將有機會在市場上將所持有之未繳股款供股股份套現，惟須視乎市況而定。未繳股款供股股份將在聯交所買賣。

經考慮以上因素，由於合資格股東可選擇參與供股與否，如不願或無法參與供股，亦可於取得溢價之情況下在市場出售未繳股款之配額，故吾等認為供股對全體合資格股東而言乃為貴公司籌集新股本之公平方式。由於供股可使合資格股東維持各自在貴公司之持股比例，故此供股乃屬公平合理之集資方法。

(VI) 供股之財政影響

(a) 有形資產淨值

認購價相對於每股有形資產淨值出現大幅折讓，乃合資格股東以更具吸引力之價格承購供股股份之機會，同時為貴公司提供資金，符合貴公司及股東之整體利益。

供股認購價為每股供股股份0.026港元，比二零零六年七月三十一日之經審核每股有形資產淨值0.29港元折讓約91.03%。對緊隨完成供股後貴集團未經審核備考綜合有形資產淨值之影響，載於本通函附錄二之第103頁。

文略融資函件

吾等認為，供股後當時每股股份之經調整綜合有形資產淨值下降，不會損害合資格股東之利益，此乃因為該影響對全體合資格股東而言乃屬均等，且合資格股東可按每股供股股份0.026港元之認購價承購所獲供股配額，而該價格低於每股股份的經調整綜合有形資產淨值。吾等認為，供股認購價低於每股股份的經調整綜合有形資產淨值對獨立股東而言公平合理。

(b) 資本負債比率及營運資金

貴集團於二零零六年七月三十一日之資本負債比率(負債總額除以股東權益)約為0.066。按二零零六年七月三十一日之經審核賬目，不論於記錄日期前並無兌換認股權證或全面兌換認股權證，緊隨供股後貴集團之資本負債比率將有所改善。

緊隨供股後，貴集團之現金水平及營運資金(於作出任何特定投資前)將按供股實際所得款項淨額之相同金額增加。

(VII) 包銷協議之終止

務請留意，倘包銷商根據包銷協議行使彼等之終止權利，供股將不會進行。授予包銷商終止權利之條文詳情載於董事會函件。吾等認為該等條文乃按正常商業條款訂立，與市場慣例一致。

推薦建議

吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- 需要足夠資金完成擬議收購事項(如發生)；
- 供股之所得款項淨額可改善貴集團之現金及營運資金狀況，同時為貴公司為未來可能出現之投資提供足夠現金，包括但不限於擬議收購事項；
- 供股可壯大貴公司之資本基礎；
- 供股可讓全體合資格股東維持彼等於貴公司之權益比例，並可為貴集團之未來增長及發展出一分力；及

文略融資函件

- 供股認購價相對於股份收市價及股份理論除權價之折讓於第一相關範圍、第二相關範圍及第三相關範圍以內。

吾等認為供股條款乃按正常商業條款進行，對獨立股東而言公平合理，而供股亦符合貴公司之股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會提議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，批准供股。

此致

冠中地產有限公司獨立董事委員會
及列位獨立股東 台啟

代表
文略融資有限公司
董事
梁濟安
謹啟

二零零七年二月十六日

1. 本集團財務資料概要

下表概述本集團截至二零零六年七月三十一日止三個財政年度的業績、資產及負債。

業績

	截至七月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年 (經重列)	二零零六年
	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>22,622</u>	<u>25,713</u>	<u>408,852</u>
除稅前溢利／(虧損)	(2,880)	6,849	40,566
稅項	<u>(2)</u>	<u>(210)</u>	<u>(11,584)</u>
未計及少數股東權益之溢利／(虧損)	(2,882)	6,398	28,900
少數股東權益	<u>21</u>	<u>241</u>	<u>82</u>
本年度溢利／(虧損)淨額	<u>(2,861)</u>	<u>6,639</u>	<u>28,982</u>

財務狀況

	截至七月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年 (經重列)	二零零六年
	千港元	千港元	千港元
總資產	120,842	182,993	522,647
總負債	(19,621)	(22,562)	(32,468)
少數股東權益	<u>(885)</u>	<u>(1,126)</u>	<u>(1,218)</u>
股東資金	<u>100,336</u>	<u>159,305</u>	<u>488,961</u>

2. 本集團截至二零零六年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文所載之財務資料乃摘自本公司截至二零零六年七月三十一日止財政年度之年報第19至74頁。本段所載之所有資料須與載於截至二零零六年七月三十一日止財政年度之年報之經審核賬目一併閱讀。

綜合收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
收益	7	408,852	25,713
物業租賃之直接成本		(1,680)	(1,557)
銷售物業之直接成本		—	(8,808)
地產代理服務之直接成本		(2,799)	(2,437)
已出售持作買賣投資之直接成本		(401,248)	(9,580)
持作待售物業之撥備撥回		—	487
毛利		3,125	3,818
其他收入		10,987	1,320
投資物業之公平值之減少		(19,768)	—
重估投資物業之增值		—	8,860
行政開支		(19,184)	(11,602)
出售投資物業之盈利		—	1,383
商譽攤銷		—	(226)
持作買賣投資之公平值轉變		66,739	—
買賣證券之未變現賬面盈利		—	4,958
衍生金融工具之公平值轉變		(765)	(854)
財務費用	8	(568)	(808)
除稅前溢利	9	40,566	6,849
稅項	12	(11,584)	(210)
本年度溢利		<u>28,982</u>	<u>6,639</u>
應佔：			
本公司權益持有人		28,900	6,398
少數股東權益		82	241
		<u>28,982</u>	<u>6,639</u>
每股盈利	13		
基本		<u>2.60 仙</u>	<u>3.19 仙</u>
攤薄		<u>2.52 仙</u>	<u>3.16 仙</u>

綜合資產負債表

於二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	14	34,568	27,160
物業、機器及設備	15	814	399
遞延稅項資產	34	49	6
商譽	16	4,193	4,193
證券投資	18	—	8,932
待售投資	19	116,250	—
		<u>155,874</u>	<u>40,690</u>
流動資產			
持作出售物業	20	206	27,382
衍生金融工具	21	283	660
貿易及其他應收款	22	13,455	9,636
證券投資	18	—	24,054
持作買賣投資	23	101,826	—
存款證	24	8,996	—
應收承兌票據	25	4,000	10,000
可收回稅項		75	—
抵押銀行存款	26	614	—
銀行結餘及現金	26	237,318	70,571
		<u>366,773</u>	<u>142,303</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	27	12,803	10,435
衍生金融工具	21	1,163	775
應繳稅項		11,595	87
一年內償還之銀行借款	28	903	887
銀行透支		84	484
		<u>26,548</u>	<u>12,668</u>
淨流動資產		<u>340,225</u>	<u>129,635</u>
總資產減流動負債		<u>496,099</u>	<u>170,325</u>
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	28	5,920	6,793
應付可換股票據	30	—	3,101
		<u>5,920</u>	<u>9,894</u>
		<u>490,179</u>	<u>160,431</u>
股本及儲備			
股本	31	338,717	52,544
儲備		150,244	106,761
本公司之股權持有人應佔股權		<u>488,961</u>	<u>159,305</u>
少數股東權益		1,218	1,126
		<u>490,179</u>	<u>160,431</u>

資產負債表

於二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	17	10	—
附屬公司權益	17	—	139,349
		<u>10</u>	<u>139,349</u>
流動資產			
待售物業	20	206	206
應收附屬公司款項	17	268,688	—
其他應收款	22	173	3
應收承兌票據	25	4,000	10,000
銀行結餘及現金	26	195,764	1
		<u>468,831</u>	<u>10,210</u>
流動負債			
其他應付款	27	562	627
應付一間附屬公司款項	29	28,780	—
		<u>29,342</u>	<u>627</u>
淨流動資產		<u>439,489</u>	<u>9,583</u>
總資產減流動負債		<u>439,499</u>	<u>148,932</u>
非流動負債			
應付一間附屬公司款項	29	—	700
應付可換股票據	30	—	3,101
		<u>—</u>	<u>3,801</u>
		<u>439,499</u>	<u>145,131</u>
股本及儲備			
股本	31	338,717	52,544
儲備	33	100,782	92,587
		<u>439,499</u>	<u>145,131</u>

綜合權益變動表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	股本	股份溢價	資本儲備	認股權證儲備	購股權儲備	削減股本儲備	資本贖回儲備	可換股票據股權儲備	累計虧損	總計	少數股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年七月三十一日之結餘—原先列值	32,694	19,258	157	—	—	170,583	268	—	(122,624)	100,336	—	100,336
會計政策變更之影響 (見附註3)	—	(48)	—	—	—	—	—	166	21	139	885	1,024
於二零零四年七月三十一日及二零零四年八月一日之結餘—重列	32,694	19,210	157	—	—	170,583	268	166	(122,603)	100,475	885	101,360
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	6,398	6,398	241	6,639
確認可換股票據之股權部份	—	—	—	—	—	—	—	1,043	—	1,043	—	1,043
可換股票據之兌換 (附註31a)	13,350	22,388	—	—	—	—	—	(1,117)	—	34,621	—	34,621
以私人配售方式發行股份 (附註31b)	6,500	10,725	—	—	—	—	—	—	—	17,225	—	17,225
發行股份開支	—	(457)	—	—	—	—	—	—	—	(457)	—	(457)
於二零零五年七月三十一日之結餘	52,544	51,866	157	—	—	170,583	268	92	(116,205)	159,305	1,126	160,431
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	28,900	28,900	82	28,982
供股時發行股份 (附註31c)	210,176	—	—	—	—	—	—	—	—	210,176	—	210,176
可換股票據之兌換 (附註31d)	2,211	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	3,128	—	3,128
以私人配售方式發行股份 (附註31f)	52,800	264	—	—	—	—	—	—	—	53,064	—	53,064
發行認股權證 (附註31g)	—	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247	—	13,247
行使認股權證 (附註31g)	20,986	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	20,986	—	20,986
發行股份開支	—	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)	—	(5,806)
確認以股份支付之交易 (附註32)	—	—	—	—	5,961	—	—	—	—	5,961	—	5,961
一名少數股東之出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	10
於二零零六年七月三十一日之結餘	<u>338,717</u>	<u>52,580</u>	<u>157</u>	<u>8,000</u>	<u>5,961</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>—</u>	<u>(87,305)</u>	<u>488,961</u>	<u>1,218</u>	<u>490,179</u>

綜合現金流量表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
經營業務		
經營溢利	40,566	6,849
就下列項目作出調整：		
投資物業公平值之減少	19,768	—
以股份支付之開支	5,961	—
折舊	639	87
利息開支	568	808
衍生金融工具之公平值變動	765	854
商譽攤銷	—	226
呆壞賬撥備	—	40
持作買賣投資之公平值變動	(66,739)	—
利息收入	(5,650)	(993)
重估投資物業之增值	—	(8,860)
出售投資物業之盈利	—	(1,383)
買賣證券之未變現賬面盈利	—	(4,958)
持作待售物業撥備撥回	—	(487)
營運資金變動前之經營現金流量	(4,122)	(7,817)
持作待售物業減少	—	8,685
貿易及其他應收款增加	(3,819)	(3,395)
持作買賣投資增加	(11,033)	—
買賣證券增加	—	(10,704)
貿易及其他應付款增加	2,368	3,174
經營業務所耗現金	(16,606)	(10,057)
已付之香港利得稅	(194)	(132)
經營業務所耗現金淨額	(16,800)	(10,189)
投資業務		
購買待售投資	(116,250)	—
墊款予第三方	(55,000)	—
購買物業、廠房及設備	(1,054)	(382)
抵押銀行存款增加	(614)	—
予第三方之墊款獲償還	55,000	—
償還應收承兌票據所得款項	6,000	12,000
已收利息	5,586	993
出售投資物業所得款項	—	2,863
購買其他證券	—	(8,932)
就期權所付按金	—	(739)
投資業務(所耗)所得現金淨額	(106,332)	5,803

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
融資		
發行股份所得款項	263,240	17,225
行使認股權證所得款項	20,986	—
發行認股權證所得款項	13,247	—
一名少數股東出資	10	—
發行股份開支	(5,806)	(457)
償還銀行借款	(857)	(1,531)
已付利息	(541)	(398)
發行可換股票據所得款項	—	35,631
	<u>290,279</u>	<u>50,470</u>
融資之所得現金淨額		
	<u>290,279</u>	<u>50,470</u>
現金及現金等值項目之增加	167,147	46,084
現金及現金等值項目承前	<u>70,087</u>	<u>24,003</u>
現金及現金等值項目結轉	<u><u>237,234</u></u>	<u><u>70,087</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	237,318	70,571
銀行透支	(84)	(484)
	<u>237,234</u>	<u>70,087</u>

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於附註17。

財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之多項於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（於下文統稱為「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所更改。尤其少數股東權益之呈列方式已更改。呈列方式之更改已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所更改，以致對本會計期間或以往會計年度之業績之編製及呈列方式造成影響：

業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」規定乃應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或以後所進行之業務合併。本集團於二零零五年一月一日至二零零五年七月三十一日期間並無進行任何業務合併。於二零零五年八月一日，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文。應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零一年八月一日後因收購而產生之商譽乃撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已採用香港財務報告準則第3號之有關過渡條款。就先前於資產負債表中撥充資本之商譽，本集團於二零零五年八月一日將相關累計攤銷之賬面值339,000港元與商譽成本之相應減少對銷（見附註16）。本集團已由二零零五年八月一日起停止攤銷有關商譽，而商譽將最少每年及於進行收購之財政年度內作減值測試。由於此項會計政策之變動，本年度並無扣除商譽攤銷。二零零五年之比較數字並無重列（有關財務影響見附註3）。

2. 應用香港財務報告準則 (續)

金融工具

於本年度，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求作出追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許對金融資產及負債進行追溯性之確認、取消確認或計量。採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號及香港會計準則第39號對本集團之主要影響與本公司所發行並包含提早贖回期權之可換股票據有關，當中包括負債及股權部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股權部分，並就此等部分獨立列賬。香港會計準則第39號規定，倘其經濟風險及特徵與主合約(負債部份)並無緊密關連，而主合約又非經損益表內按公平值計算，嵌入非衍生性主合約內之衍生工具將以獨立衍生工具列賬。於發行當日，提早贖回期權衍生工具及負債部份乃按公平值列賬，其後股權部份則以整份複合金融工具之公平值減金融負債(包括提早贖回期權)之公平值後釐定。發行成本乃根據可換股票據各部份於發行日期之公平值，按比例分配。與衍生工具有關之份額乃直接於損益內支銷。於往後期間，負債部分按實際利率法攤銷成本列賬。於負債部份支銷之利息乃應用原實際利率計算。此數額及所付利息之差額乃加入負債部份之賬面值內。提早贖回期權衍生工具於其後每個結算日時按公平值計量。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故有關負債部份(包括提早贖回期權)及股權部份之區分之比較數字已重列。二零零五年之比較溢利已重列以反映負債部分之實際利息增加(有關財務影響見附註3)。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所指範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量，採用香港會計準則第39號之有關過渡條款。

2. 應用香港財務報告準則 (續)

金融資產及金融負債之分類及計量 (續)

直至二零零五年七月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24號「投資證券之會計處理」（「會計實務準則第24號」）之基準處理方式對其債務及股本證券作出分類及計量。根據會計實務準則第24號，於債務或股本證券之投資乃列作「投資證券」、「非投資證券」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」及「非投資證券」乃按公平值計量，「投資證券」之未變現收益或虧損計入溢利或虧損中；「非投資證券」之未變現收益或虧損則於股權內列賬，直至證券出售或確定須予減值為止，屆時以往於股權內確認之累計收益或虧損將列入該期間之溢利或虧損淨額中。由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號對其證券投資進行分類及計量，金融資產乃列作「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「待售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。「經損益表內按公平值計算之金融資產」及「待售金融資產」乃按公平值列賬，並分別於溢利或虧損及權益中確認公平值之變動。平價值列賬之金融資產及「待售金融資產」乃按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別在損益賬及權益確認。在任何活躍市場並無市場報價及無法可靠地計量公平值之待售股本投資，及與該等無報價股本工具掛鉤及必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具，於初步確認後按成本減減值計量。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之金融資產」乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年八月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計量其股本證券。由於存款證並未於任何活躍市場並無市場報價，原列為「非流動資產」之8,932,000港元持有至到期日之證券已重新分類為「貸款及應收賬款」。原列為流動資產之買賣證券24,054,000港元已重新分類為「持作買賣投資」（有關財務影響見附註3）。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（先前不屬於會計實務準則第24號之範圍內）進行分類及計量。如上文所述，香港會計準則第39號項下之金融資產乃分類為「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「待售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「經損益表內按公平值計算之金融負債」或「其他金融負債」。經損益表內按公平值計算之金融負債按公平值計量，其公平值之變動直接於損益內確認；其他金融負債乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。香港會計準則第39號之規定對本集團於兩年度內之溢利並未產生任何重大財務影響。

2. 應用香港財務報告準則 (續)

衍生工具及對沖

於二零零五年七月三十一日前，代表持作買賣用途之期貨及期權之衍生工具乃按彼等之公平值重新計量。公平值乃以估值模式按市場報價或獨立來源之比率得出，所產生之盈虧於收益表內確認。按市值列賬之買賣衍生工具之未確認盈虧分別於流動資產及流動負債內列賬。

由二零零五年八月一日起，所有在香港會計準則第39號範圍內之衍生工具須按於每一結算日之公平值列賬，不論其是否被視為持作交易用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括與不屬衍生工具之主合約分開獨立地列賬之附屬衍生工具)被視為持作交易用途之金融資產或金融負債，除非其符合資格及被指定為有效對沖工具。對公平值變動作出相應之調整須視乎該等衍生工具是否被指定為有效對沖工具而定，如是，亦須視乎所對沖之項目性質而定。就被視為持作交易用途之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動在其產生之年度於損益內確認。採納香港會計準則第39號對本集團於兩年內之溢利(虧損)並無影響。

以股份支付

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第2號「以股份支付」要求倘本集團以股份或股權購買貨品或交換服務(「以股份支付的交易」)，或以相當於某數目的股份或股權的價值交換其他資產(「以現金支付的交易」)時，相關開支應予以確認。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本集團授予董事及員工購股期權時，應按授出當日決定的公平值，於歸屬期內作支出項目列帳。在實行香港財務報告準則第2號以前，本集團只有在購股期權被行使時才確認其財務影響。本集團已將香港財務報告準則第2號應用於二零零五年八月一日或其後授出的購股權。就有關二零零五年八月一日以前所授出的購股權，根據香港財務報告準則第2號的過渡性條款，本集團選擇不採納此準則於二零零二年十一月七日或以前所授予，及於二零零五年八月一日前歸屬的購股權。由於並無於二零零二年十一月七日以後所授予，並於二零零五年八月一日尚未歸屬的購股權，二零零五年的比較數字將不會重新編列(有關財務影響見附註3)。

2. 應用香港財務報告準則 (續)

投資物業

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列帳，規定由投資物業的公平值轉變所產生的收益或虧損，乃直接於其產生年度的損益表內確認。於過往期間，本集團的投資物業按前會計準則以公開市值估量，重估盈餘或虧損則計入或扣除投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以抵銷重估減值，則重估減值超出投資物業重估儲備結餘的數額將於收益表扣除。倘減值已於早前自收益表中扣除而其後產生重估增值盈餘，則相等於以往已扣除減值的增值部份將計入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號的相關過渡條文，並選擇自二零零五年八月一日起應用香港會計準則第40號。故此，持有及無法決定將來用途／資本增值用途的價值為27,176,000港元之物業權益，由持作出售物業重新分類為投資物業。採納香港會計準則第40號對本集團於兩年內之溢利並無影響。

投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅-收回經重估非折舊之資產」，該詮釋刪除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號並無任何特定過渡條文，該項會計政策之變動已追溯應用。會計政策之變動並無對本集團之比較數字構成重大影響。

3. 會計政策變更之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本年度及上年度業績之影響如下：

	影響來自採納	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
商譽攤銷減少	香港財務報告準則第3號	226	—
以股本支付之開支增加	香港財務報告準則第2號	(5,961)	—
可換股票據之負債部份利息 (增加) 減少	香港會計準則第32號	(27)	496
年內溢利之(減少)增加		<u>(5,762)</u>	<u>496</u>

3. 會計政策變更之影響概要 (續)

採用新香港財務報告準則對二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日之本集團及本公司之資產負債表之累計影響概述如下：

	於二零零五年 七月三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 七月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 八月一日 (重列) 千港元
本集團					
資產負債表項目					
香港會計準則第32號及 香港會計準則第39號之影響					
證券投資	32,986	—	32,986	(32,986)	—
存款證	—	—	—	8,932	8,932
持作買賣投資	—	—	—	24,054	24,054
應付可換股票據	(3,220)	119	(3,101)	—	(3,101)
香港會計準則第40號之影響					
持作出售物業	27,382	—	27,382	(27,176)	206
投資物業	27,160	—	27,160	27,176	54,336
對資產及負債之總影響	<u>84,308</u>	<u>119</u>	<u>84,427</u>	<u>—</u>	<u>84,427</u>
累計虧損	(116,722)	517	(116,205)	—	(116,205)
股份溢價	52,356	(490)	51,866	—	51,866
可換股票據股權儲備	—	92	92	—	92
少數股東權益	—	1,126	1,126	—	1,126
對股權之總影響	<u>(64,366)</u>	<u>1,245</u>	<u>(63,121)</u>	<u>—</u>	<u>(63,121)</u>
少數股東權益	<u>1,126</u>	<u>(1,126)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司					
資產負債表項目					
香港會計準則第32號及 香港會計準則第39號之影響					
應付可換股票據及 對負債之總影響	<u>(3,220)</u>	<u>119</u>	<u>(3,101)</u>	<u>—</u>	<u>(3,101)</u>
累計虧損	(132,866)	517	(132,349)	—	(132,349)
股份溢價	52,356	(490)	51,866	—	51,866
可換股票據股權儲備	—	92	92	—	92
對股權之總影響	<u>(80,510)</u>	<u>119</u>	<u>(80,391)</u>	<u>—</u>	<u>(80,391)</u>

3. 會計政策變更之影響概要 (續)

採用新香港財務報告準則對二零零四年八月一日之本集團及本公司股權之財政影響概述如下：

本集團	原先列示 千港元	調整 千港元	重列 千港元
累計虧損	(122,624)	21	(122,603)
可換股票據股權儲備	—	166	166
股份溢價	19,258	(48)	19,210
少數股東權益	—	885	885
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
對股權之總影響	<u>(103,366)</u>	<u>1,024</u>	<u>(102,342)</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
少數股東權益	<u>885</u>	<u>(885)</u>	<u>—</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本公司			
累計虧損	(130,287)	21	(130,266)
可換股票據股權儲備	—	166	166
股份溢價	19,258	(48)	19,210
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
對股權之總影響	<u>(111,029)</u>	<u>139</u>	<u>(110,890)</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事估計，應用該等新準則、修訂及詮釋不會對本集團之財務報表有任何重大影響，惟與財務擔保合約有關之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)規定財務擔保合約須由本公司以公平值作初步計量。本公司尚未能合理估計香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)會對財務擔保合約產生之影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平值 ²
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 ²
香港財務報告準則—詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²

3. 會計政策變更之影響概要 (續)

香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生的負債 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重列法」 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	內置衍生工具的重新評估 ⁶
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

² 於二零零六年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

³ 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁴ 於二零零六年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁵ 於二零零六年五月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁶ 於二零零六年六月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁷ 於二零零六年十一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟如下文所載之會計政策所闡述，以公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計報告準則編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例所規定之適用披露。

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。

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

4. 主要會計政策 (續)

商譽

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

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

因收購附屬公司產生並已資本化之商譽於資產負債表上分開呈列。

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

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

投資物業

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

投資物業乃於出售後或當預期持續使用投資物業將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認年度之收益表內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

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

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

對附屬公司之投資

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

持作待售物業

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

借貸成本

所有借貸成本均於產生期間內確認並列入收益表之財務費用內。

金融工具

倘集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及財務負債。金融資產及財務負債首先按公平值計值。因收購或發行金融資產及財務負債(經損益表內按公平值計算之金融資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及財務負債(如適用)之公平值或自金融資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就「經損益表內按公平值計算之金融資產及負債」而言，直接產生之交易成本即時於損益表確認。

金融資產

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

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

經損益表內按公平值計算之金融資產

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

貸款及應收款項

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

待售金融資產

待售金融資產為非衍生項目，其須指定為待售金融資產或未有劃分為上文所述之其他類別。於首次確認後之各結算日，待售金融資產乃按公平值計算。其公平值之變動乃確認為損益，直至出售該金融資產或決定將該金融資產減值為止，屆時先前於權益中確認之累計盈利或虧損將由權益轉撥至損益，並於損益中確認。待售金融資產之任何減值於損益中確認。待售股本投資之減值虧損不會於其後期間經損益表撥回。

倘就待售股權投資而言，該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量，且與衍生工具連接及必須與未報價之股本權益工具抵沖，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本權益

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

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

財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款、銀行借貸及應付可換股票據（可換股票據之負債部份），乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

可換股票據

本集團發行之可換股票據包括金融負債、股本及嵌入式衍生工具。股本部分乃指持有人擁有認購期權可將債券兌換為股本。嵌入式衍生工具乃指可換股票據可於到期日前贖回。

(a) 應用香港會計準則第32號於可換股票據

本集團應用香港會計準則第32號，可換股票據於首次確認時獨立分類為負債及股本部分。於首次確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之現行市場利息釐定。發行可換股票據所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，按可換股票據之股本部分計入權益中。

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

4. 主要會計政策 (續)**金融工具 (續)****財務負債及股本權益 (續)****可換股票據 (續)****(a) 應用香港會計準則第32號於可換股票據 (續)**

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

(b) 應用香港會計準則第39號於可換股票據

本集團應用香港會計準則第39號，嵌入式衍生工具之公平值由二零零五年八月一日起以不追溯基準確認於財務報表內，而公平值之變動計入收益中。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

取銷確認

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

就財務負債而言，於本集團之資產負債表中除去(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。取銷確認之財務負債賬面值與已收、應收代價之差額乃於損益中確認。

4. 主要會計政策 (續)

取消確認 (續)

嵌入式衍生工具

當附帶於非衍生主合同之衍生工具之經濟風險及特性與主合同並無密切關係時，該附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬及被視作為持作買賣，而該複合合約並非按公平值列賬並計入損益中。於其他情況下，嵌入之衍生工具不能被分開及根據適當準則須與主合同共同列賬。倘本集團認為有需要分開此嵌入式衍生工具但不能計算此嵌入式衍生工具時，此複合合約被列為以持有以作買賣。

租賃

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在收益表扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

收入之確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。

買賣證券之銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

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。

4. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

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

投資之股息收入於股東收取款項之權利成立時獲確認。

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。本集團就現時稅項之負債乃按於結算日施行或大致上施行之稅率計算。

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

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。

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯差額計入期內之損益中。

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

以股份付款之交易

授予本公司僱員之購股權

服務之公平值乃參照其所授出日期之公平值並用直線法按歸屬期分擔支出，並相應增加有關之股本(「購股權儲備」)為基準。

於購股權被行使時，之前入賬於購股權儲備之數額將被轉入股份溢價賬。如購股權取消或到期不被行使，則之前入賬於購股權儲備之數額轉入保留溢利。

4. 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。

5. 關鍵會計估計及判斷

於貫徹本集團之會計政策過程中，管理層根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出各種估計。可能導致下個財政年度內資產及負債賬面值重大調整之風險之關鍵不明朗因素來源披露如下：

投資物業

本集團投資物業根據附註4所述會計政策按公平值入賬，而投資物業公平值由獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc.釐定，載於財務報告附註14。上述估值基於若干假設，而該等假設並不確定。在作出判斷時，已考慮到主要基於結算日市況及適用資本化率作出的相關假設。上述估計須經常與實際市場數據及本集團訂立之實際交易比較。

對待售金融資產之減值虧損之估計

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團待售金融資產之賬面值高於可收回數額時，管理層根據其預期用途及最近市場狀況審閱此等資產之可收回能力。當有客觀證據顯示該資產已減值，則對估計不可收回之數額作出適當之減值並確認於損益中。

釐定待售金融資產是否需要減值，本集團考慮現時市況及預期收取未來現金流量現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大的轉變，而結果令該等物業之可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。

商譽之估計減值

於釐定商譽是否出現減值時，需要估計已獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值計算方法要求本集團估計於現金產生單位所產生之預期未來現金流量及適當之貼現率以計算現值。於二零零六年七月三十一日，商譽之賬面值為4,193,000港元。可收回金額之計算方法詳細資料於附註16披露。

5. 關鍵會計估計及判斷 (續)

所得稅

於二零零六年七月三十一日，尚未動用之遞延稅項虧損1,516,000港元，已於本集團之資產負債表內確認。遞延稅項資產之可變現性，乃主要取決於日後是否有足夠之未來溢利或應課稅暫時性差額。倘若實際賺取之未來溢利較預期為多或少，則可能會確認更多遞延稅項資產或產生遞延稅項資產之大幅撥回，並於撥回期間在本年度之收益表內確認。

6. 金融風險管理目標及政策

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

外匯風險

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

信貸風險

倘對方於二零零六年七月三十一日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險已於綜合資產負債表列值之資產之賬面金額反映。為將信貸風險降至最低，本集團之管理層已委派一支隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未收之債項。此外，本集團會於各結算日評估每項個別應收貿易款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

銀行存款之信貸風險有限，乃由於對方乃信譽良好之銀行。

利率風險

本集團之現金流量會受市場利率波動影響，因本集團有計息之銀行借貸及銀行存款。本集團因浮動息率貸款之利率變動而須面對現金流量利率風險。本集團因定息銀行存款而須面對公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將密切監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

6. 金融風險管理目標及政策 (續)

價格風險

本集團因待售投資及持作買賣投資而須承擔股本證券價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合管理有關風險，惟待售投資例外。

7. 營業額、業務及地區分部

營業額及業務分部

為方便管理，本集團現分為四個營運分部 — 物業租賃、金融投資、物業銷售及地產代理。該等分部為本集團匯報其主要分部資料之基礎。

主要業務如下：

物業租賃	—	租賃物業
金融投資	—	買賣上市證券
物業銷售	—	銷售持作出售物業
地產代理	—	提供地產代理服務

以下為該等業務之分部資料：

	物業租賃	金融投資	物業銷售	地產代理	未分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益表						
截至二零零六年七月三十一日止年度						
收益						
對外銷售	411	402,908	—	5,533	—	408,852
分類業績	(21,448)	72,593	—	288	—	51,433
未分配公司收入						1,135
未分配公司支出						(11,434)
財務費用						(568)
除稅前虧損						40,566
稅項						(11,584)
本年度溢利						28,982

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元
資產負債表						
於二零零六年七月三十一日						
資產						
分部資產	34,731	118,043	206	10,678	—	163,658
未分配公司資產						358,989
綜合資產總值						<u>522,647</u>
負債						
分部負債	9,430	1,223	—	3,162	—	13,815
未分配公司負債						18,653
綜合負債總額						<u>32,468</u>
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元

其他資料

截至二零零六年七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	1,036	18	1,054
折舊	—	—	—	536	103	639
投資物業之公平值減少	19,768	—	—	—	—	19,768
持作買賣物業之公平值增加	—	66,739	—	—	—	66,739

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	物業租賃	金融投資	物業銷售	地產代理	未分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

(重列)

收益表

截至二零零五年七月三十一日止年度

收益

對外銷售	472	10,251	10,050	4,940	—	25,713
------	-----	--------	--------	-------	---	--------

分類業績

	6,387	1,421	(786)	862	—	7,884
--	-------	-------	-------	-----	---	-------

未分配公司收入

105

未分配公司支出

(332)

財務費用

(808)

除稅前虧損

6,849

稅項

(210)

本年度溢利

6,639

	物業租賃	金融投資	物業銷售	地產代理	未分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

(重列)

資產負債表

於二零零五年七月三十一日

資產

分部資產	27,303	36,709	27,382	10,445	—	101,839
------	--------	--------	--------	--------	---	---------

未分配公司資產

81,154

綜合資產總值

182,993

負債

分部負債	5,197	775	2,500	2,608	—	11,080
------	-------	-----	-------	-------	---	--------

未分配公司負債

11,482

綜合負債總額

22,562

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	物業租賃	金融投資	物業銷售	地產代理	未分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

(重列)

其他資料

截至二零零五年七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	124	258	382
折舊	—	—	—	79	8	87
持作出售物業之撥備撥回	—	—	487	—	—	487
重估投資物業之收益	1,383	—	—	—	—	1,383
呆壞帳撥備	40	—	—	—	—	40
收購附屬公司						
所產生商譽之攤銷	—	—	—	226	—	226

地區分部

本集團現在之經營業務主要位於香港、澳門及日本。本集團之物業租賃業務於香港進行。財務投資、物業銷售及物業代理全部位於香港。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之營業額	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
香港	408,852	25,713

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

以下為分部資產之賬面值、物業、廠房及設備之增加按各地區域分佈之分析：

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備之增加	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	399,020	155,811	1,054	382
澳門	116,280	—	—	—
日本	7,298	27,176	—	—
	<u>522,598</u>	<u>182,987</u>	<u>1,054</u>	<u>382</u>

8. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	36	23
可換股票據	<u>44</u>	<u>437</u>
	80	460
無須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	<u>488</u>	<u>348</u>
	<u>568</u>	<u>808</u>

9. 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
董事酬金	9,673	2,342
其他員工費用	3,451	3,526
退休福利計劃供款(董事除外)	143	204
員工福利總開支	<u>13,267</u>	<u>6,072</u>
核數師酬金：		
本年度	825	680
往年撥備不足	164	49
呆壞賬撥備	—	40
折舊	639	87
銀行及其他利息收入	(5,650)	(616)
持作買賣投資之股息收入	(4,822)	—
應收承兌票據之利息收入	—	(93)
買賣證券之利息收入	—	(284)
買賣證券之股息收入	—	(205)
期權買賣之已變現虧損	739	—
持作買賣投資之已變現(盈利)虧損	(921)	1,107
	<u>(921)</u>	<u>1,107</u>

10. 董事酬金

已付或應付六位(二零零五年：十四位)董事各人之酬金如下：

二零零六年

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

10. 董事酬金 (續)

二零零五年

	朱年權 先生 千港元	朱耀銘 先生 千港元	朱年為 先生 千港元	劉志芹 先生 千港元	吳啟民 先生 千港元	馮慧敏 女士 千港元	周厚文 先生 千港元	梁錦輝 先生 千港元	廣發 黃先生 千港元	恩權 李先生 千港元	吳育儀 小姐 千港元	沈志輝 先生 千港元	繆希 先生 千港元	李耀新 先生 千港元	總計 千港元
袍金	—	500	—	—	—	—	—	—	—	—	25	75	100	—	700
其他酬金：															
—薪金及其他福利	750	—	—	—	288	396	165	—	—	—	—	—	—	—	1,599
—退休福利計劃供款	3	—	—	—	12	20	8	—	—	—	—	—	—	—	43
	<u>753</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>	<u>416</u>	<u>173</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>75</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>2,342</u>

於截止二零零六年及二零零五年七月三十一日止兩年，概無董事放棄任何酬金。

11. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中一位(二零零五年：三位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註10。其餘四位僱員(二零零五年：兩位僱員)之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	1,620	810
退休福利計劃供款	<u>48</u>	<u>12</u>
	<u>1,668</u>	<u>822</u>

年內，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士(包括董事)，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償(二零零五年：無)。

該等僱員各自之薪酬均低於1,000,000港元。

12. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項	11,627	199
遞延稅項	<u>(43)</u>	<u>11</u>
	<u>11,584</u>	<u>210</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

12. 稅項 (續)

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅後溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
除稅前溢利	40,566	6,849
按香港利得稅稅率17.5%計算	7,099	1,199
不可扣稅開支之稅務影響	4,888	1,377
毋須課稅收入之稅務影響	(1,658)	(2,872)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,348	776
利用以往未確認之稅務虧損	(93)	(270)
本年度之稅項	11,584	210

13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利		
本公司股權持有人應佔之年度溢利淨額	28,900	6,398
可換股票據之利息	44	437
計算每股攤薄盈利之盈利	28,944	6,835
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,112,306,128	200,585,146
潛在普通股之攤薄效應		
— 可換股票據	2,847,922	15,745,198
— 認股權證	32,211,109	—
— 購股權	785,089	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,148,150,248	216,330,344

13. 每股盈利

截至二零零五年七月三十一日止年度用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數已予調整，以反映附註31所載股份合併、供股及股份拆細之影響。

下列各項對每股基本及攤薄盈利之影響概述如下：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前數字	3.12	2.94	3.02	2.79
會計政策變動所產生之調整 (見附註3)	(0.52)	0.25	(0.50)	0.37
重列	<u>2.60</u>	<u>3.19</u>	<u>2.52</u>	<u>3.16</u>

14. 投資物業

	本集團 千港元	本公司 千港元
估值／公平值		
於二零零四年八月一日	19,780	1,480
出售	(1,480)	(1,480)
重估產生之盈利	<u>8,860</u>	<u>—</u>
於二零零五年七月三十一日－原先列示	27,160	—
由持作出售物業轉撥	<u>27,176</u>	<u>—</u>
於二零零五年八月一日－重列	54,336	—
公平值減少	<u>(19,768)</u>	<u>—</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>34,568</u>	<u>—</u>

14. 投資物業

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
根據下列租約持有之香港投資物業：		
長期租約	1,800	1,530
中期租約	25,470	25,630
根據下列租約持有之香港以外投資物業：		
永久業權	7,298	—
	<u>34,568</u>	<u>27,160</u>

於本年度，由於意向有變，多幅位於日本，賬面值27,176,000港元之永久業權土地，於二零零五年八月一日由持作發售歸類為投資物業列賬。

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

本集團投資物業於二零零六年七月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. (與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師) 之估值為基準。普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. 具有適用資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。估值符合香港測量師學會之物業估值準則／日本房地產評估準則，並已參考同類物業之市場買賣價格後達至。

15. 物業、廠房及設備

	租約物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總額 千港元
本集團			
成本			
於二零零四年八月一日	376	220	596
添置	140	242	382
出售	(376)	—	(376)
於二零零五年七月三十一日	140	462	602
添置	808	246	1,054
於二零零六年七月三十一日	948	708	1,656
折舊			
於二零零四年八月一日	364	128	492
本年度撥備	23	64	87
出售時撇銷	(376)	—	(376)
於二零零五年七月三十一日	11	192	203
本年度撥備	418	221	639
於二零零六年七月三十一日	429	413	842
賬面淨值			
於二零零六年七月三十一日	519	295	814
於二零零五年七月三十一日	129	270	399

上述物業、廠房及設備項目之成本以直線法按下列年率折舊：

租約物業裝修	尚餘有關租期或33 $\frac{1}{3}$ %，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%

16. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年八月一日及二零零五年七月三十一日	4,532
於應用香港財務報告準則第3號時撤銷累計攤銷	(339)
	<hr/>
於二零零六年七月三十一日	4,193
	<hr/>
攤銷及減值	
於二零零四年八月一日	113
本年度撥備	226
	<hr/>
於二零零五年七月三十一日	339
於應用香港財務報告準則第3號時撤銷累計攤銷	(339)
	<hr/>
於二零零六年七月三十一日	—
	<hr/>
賬面淨值	
於二零零六年七月三十一日	4,193
	<hr/> <hr/>
於二零零五年七月三十一日	4,193
	<hr/> <hr/>

至二零零五年七月三十一日止，本集團就商譽採納之攤銷期為20年。

正如附註7所述，本集團以業務分部為匯報其分部資料之主要分部。就減值測試而言，商譽已被分配至一個現金產生單位，即地產代理分部。

上述現金產生單位之可收回金額及其主要相關假設概述如下：

該現金產生單位之可收回金額乃按使用價值基準釐定。該計算方式乃採用管理層批准之結算日後十年財政預算現金流量預測及按貼現率6%作出。超過五年之現金流量乃按零增長率推論。增長率乃以相關行業增長預測為基準。使用價值計算方式之主要假設乃預算毛利率，該毛利率按單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。根據該計算方式，經貼現可收回金額比該現金產生單位之賬面值(包括有關商譽及資產淨值)為高。管理層決定，於二零零六年七月三十一日，該含有商譽之現金產生單位並無減值。

17. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
於附屬公司之投資：		
非上市股份，按成本值，減已確認減值虧損	10	—

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，於二零零六年七月三十一日，應收附屬公司之款項之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

董事認為，於二零零五年七月三十一日到期之應收附屬公司款項並不預期須於結算日後一年內償還，故該款項被列為非流動款項。

於附屬公司之投資之賬面值乃減至彼等之可收回金額。有關金額乃參照各附屬公司將產生之未來現金流量計算。

本集團主要附屬公司於二零零六年七月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有已發行 股本面值		主要業務
			百分比		
			直接 %	間接 %	
雅勵地產有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	物業投資
雅勵國際有限公司	香港	2港元	100	—	買賣證券及投資控股
世紀21香港有限公司 (「世紀21」)	香港	3,880,000港元	—	82.5	提供地產代理服務
Chadbury International Limited	英屬處女群島 ／日本	1美元	—	100	物業投資
Consecutive Profits Limited	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

17. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有已發行 股本面值		主要業務
			百分比		
			直接 %	間接 %	
嘉納貿易有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
High Cheong Developments	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
銀新有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資及買賣證券
高霖有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
環宇管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
陞揚有限公司	香港	1港元	100	—	提供企業財務服務
榮置有限公司	香港	1港元	100	—	提供企業管理服務

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。

18. 證券投資

於二零零五年七月三十一日之證券投資載列如下。因二零零五年八月一日應用香港會計準則第39號，證券投資已重新分類至香港會計準則第39號下之適當類別（詳情見附註3）。

	本集團			總計 千港元
	持至到期證券 千港元	買賣證券 千港元	其他證券 千港元	
股本證券：				
上市				
按成本	—	19,754	—	19,754
未變現持有收益	—	4,300	—	4,300
	—	24,054	—	24,054
債務證券：				
非上市				
按成本	8,932	—	—	8,932
總計：				
上市				
香港	—	24,054	—	24,054
非上市				
香港	8,932	—	—	8,932
	8,932	24,054	—	32,986
上市證券市值	—	24,054	—	24,054
就報告目的分析之賬面額：				
非即期	8,932	—	—	8,932
即期	—	24,054	—	24,054
	8,932	24,054	—	32,986

19. 待售投資

於二零零六年七月三十一日之待售投資包括：

	本集團 千港元
非上市股本證券	116,250

上述非上市股本證券指由一家於澳門註冊成立之私營實體發行之非上市股本證券。由於估計公平值之幅度太大，本集團董事認為彼等之公平值未能可靠計量，故於各結算日按成本值扣除減值列賬。

20. 持作出售物業

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港物業	206	206	206	206
日本物業	—	27,176	—	—
	<u>206</u>	<u>27,382</u>	<u>206</u>	<u>206</u>

於二零零五年七月三十一日，上述本集團之物業包括位於日本之物業，其可變現淨值為27,176,000港元。於二零零五年八月一日，由於意向有變，一幅位於日本之土地，由持作出售物業歸類為投資物業列賬。

21. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
期貨	283	1,163	—	775
期權	—	—	660	—
	<u>283</u>	<u>1,163</u>	<u>660</u>	<u>775</u>

21. 衍生金融工具 (續)

期貨：

本集團於年內進行期貨買賣，期貨之主要條款如下：

	名義金額	到期日
於二零零六年七月三十一日		
日圓期貨	375,000,000日圓	二零零六年九月
H股指數期貨	69,000,000港元	二零零六年八月
於二零零五年七月三十一日		
日圓期貨	1,250,000,000日圓	二零零五年九月

期權：

本集團於年內進行期權買賣，期權之主要條款如下：

	名義金額	到期日
於二零零五年七月三十一日	1,120,000,000日圓	二零零五年八月

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

22. 貿易及其他應收款

於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款2,824,000港元(二零零五年：3,043,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至六十日	662	756
六十一日至九十日	208	242
九十一日或以上	1,954	2,045
	<u>2,824</u>	<u>3,043</u>

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天。

董事認為，於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

23. 持作買賣投資

於二零零六年七月三十一日之持作買賣投資指於香港上市之股本證券。持作買賣投資之公平值乃根據可於有關交易所取得之市場買入報價而釐定。

24. 存款證

本集團
二零零六年
千港元

定息存款證

8,996

存款證無抵押、按年利率2.33厘計息，並於一年內屆滿。本集團之存款證於結算日之公平值與其賬面值相若。

25. 應收承兌票據

本集團及本公司
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元

本金

4,000

10,000

應收非掛牌承兌票據為無抵押，年利息按5%計算，並按要求償還。董事認為，於二零零六年七月三十一日，該款項之公平值與其賬面值相若。

26. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團之抵押銀行存款指已抵押予某銀行之存款，乃該銀行授予本集團之銀行融資之抵押。存款按固定年利率1.75%至2.85%計息。抵押銀行存款將於歸還相關銀行融資後解除。本集團之抵押銀行存款於二零零六年七月三十一日之公平值與其賬面值相若。

本集團及本公司之銀行結餘及現金由銀行結餘及手頭現金，以及按市場利率計息並於三個月內到期之短期銀行存款所組成。本集團及本公司之銀行存款分別按固定年利率1.25%至4.33%（二零零五年：0.12%至2.90%）及1.85%至4.33%（二零零五年：0.12%至0.17%）計息。於二零零六年七月三十一日，銀行結餘之公平值與其賬面值相若。

27. 貿易及其他應付款

於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款618,000港元(二零零五年：1,182,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至六十日	246	282
六十一日至九十日	92	98
九十一日或以上	280	802
	<u>618</u>	<u>1,182</u>

董事認為，於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

28. 銀行借貸

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
無抵押銀行透支	25	—
有抵押銀行借貸	6,798	7,680
	<u>6,823</u>	<u>7,680</u>

銀行借貸之到期日如下：

於一年內或即期	903	887
一年以上，兩年以內	970	939
兩年以上，三年以內	1,031	994
三年以上，四年以內	1,107	1,040
四年以上，五年以內	1,189	1,101
五年以上	1,623	2,719
	<u>6,823</u>	<u>7,680</u>
減：列於流動負債之流動部份	(903)	(887)
	<u>5,920</u>	<u>6,793</u>

28. 銀行借貸 (續)

兩年期間，抵押銀行借款之年利率均為香港最優惠利率減1%，並由本集團持有之投資物業作抵押，該物業於二零零六年七月三十一日之賬面值為24,700,000港元(二零零五年：25,000,000港元)。

董事認為，透過於二零零六年七月三十一日就同類借貸按現行市場利率折讓之未來現金流量計算之本集團銀行借貸之公平值與其相應賬面值相若。

29. 應付一間附屬公司之款項

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，於二零零六年七月三十一日，應付一間附屬公司之款項之公平值與其賬面值相若。

30. 應付可換股票據

於二零零三年十月十六日，本公司發行8,000,000港元於二零零五年到期之2厘無抵押可贖回可換股票據(「於二零零五年到期之可換股票據」)。可換股票據年息2厘，並可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，隨時將可換股票據按每股0.02港元之換股價兌換為本公司每股面值0.01港元之股份。可換股票據於截至二零零五年七月三十一日止年度已被全數轉換為本公司之普通股。

於二零零五年三月七日，本公司發行36,400,000港元於二零零六年到期之2厘無抵押可贖回可換股票據(「於二零零六年到期之可換股票據」)，換股價為每股0.028港元(可予調整)。可換股票據年息2厘，將於二零零六年九月七日期間，可自由轉讓。可換股票據持有人可選擇於二零零五年三月七日至二零零六年九月七日期間，隨時將可換股票據兌換為本公司每股面值0.01港元之股份。可換股票據於截至二零零六年七月三十一日止年度已被全數轉換為本公司之普通股。

根據應用香港會計準則第32號，兩項可換股票據按追溯基準分為負債及股本部分(有關財務影響見附註3)。股權部份指「可換股票據股權儲備」下之股權。分別於二零零五年及二零零六年到期之可換股票據負債部份之實際利率分別為年息6.05厘及5.50厘。

根據香港會計準則第39號，供可換股票據之票據持有人決定之於到期前提早贖回部分乃嵌入式衍生工具，與票據並無密切關係，故須分開列賬。董事會已評估提早贖回權之公平值，認為此公平值極微。

30. 應付可換股票據 (續)

可換股票據之負債部分於年內之變動如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於八月一日之負債部分	3,101	2,861
發行可換股票據	—	34,589
年內兌換	(3,128)	(34,621)
已收取利息	44	299
已支付利息	(17)	(27)
	<u> </u>	<u> </u>
於七月三十一日之負債部分	<u> </u>	<u> </u>

已於年內兌換之可換股票據本金額為3,220,000港元(二零零五年：33,180,000港元)。

31. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零四年八月一日及 二零零五年七月三十一日， 按每股0.01港元	12,250,000,000	122,500
股本重組		
— 股份合併 (附註c(i))	(12,127,500,000)	—
— 年內增加 (附註c(ii))	1,877,500,000	1,877,500
	2,000,000,000	2,000,000
— 股份拆細 (附註e)	8,000,000,000	—
於二零零六年七月三十一日，按每股0.20港元	<u>10,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零四年八月一日，按每股0.01港元	3,269,398,668	32,694
可換股票據之兌換 (附註a)	1,335,000,000	13,350
於二零零五年一月十九日以私人 配售方式發行股份 (附註b)	650,000,000	6,500
於二零零五年七月三十一日，按每股0.01港元	5,254,398,668	52,544
股本重組		
— 股份合併 (附註c(i))	(5,201,854,682)	—
— 供股時發行股份 (附註c)	210,175,944	210,176
可換股票據之兌換 (附註d)	2,211,538	2,211
股本重組		
— 股份合併 (附註e)	1,059,725,872	—
於二零零六年六月三十日以私人 配售方式發行股份 (附註f)	264,000,000	52,800
行使認股權證 (附註g)	104,930,000	20,986
於二零零六年七月三十一日，按每股0.02港元	<u>1,693,587,340</u>	<u>338,717</u>

31. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零零五年一月三十日，3,000,000港元於二零零五年到期之2%無抵押可贖回可換股票據按兌換價每股0.02港元兌換為150,000,000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。

於二零零五年四月及六月，33,180,000港元於二零零六年到期之2%無抵押可贖回可換股票據按兌換價每股0.028港元兌換為1,185,000,000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。

- (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十二月三十日之收市價每股0.0310港元折讓約14.52%。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，新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。

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

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

此外，本公司按認購價每股1.00港元向二零零五年九月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東發行210,175,944股股份，比例為以四股供股股份換取一股股東現有股份（「供股股份」）。該交易已於二零零五年十月二十日完成。所得款項淨額約206,000,000港元中約200,000,000港元將用作在港澳地區進行一般地產投資，以擴大物業組合；餘額約6,000,000港元將撥作本公司一般營運資金。入賬列作繳足之供股股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。供股後，已發行股份總數為262,719,930股。

31. 股本 (續)

附註：(續)

- (d) 二零零五年十一月，本金額3,220,000港元之二零零六年到期2%可贖回可換股票據按換股價每股1.456港元轉換為2,211,538股每股面值1.00港元之本公司普通股。新股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。
- (e) 根據二零零五年十一月九日之公佈及二零零五年十二月二十日通過之普通決議案，股份拆細自二零零五年十二月二十一日起獲批准，其中本公司股本中每股面值1.00港元之現有已發行及未發行乃拆細為五股每股面值0.20港元之股份(「經拆細股份」)(「股份拆細」)。於二零零五年十一月二十五日，本公司法定股本為2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股合併股份，其中264,931,468股已發行及繳足。按此基準，緊隨股份拆細後，本公司法定股本包括1,324,657,340股已發行經拆細股份及8,675,342,660股未發行經拆細股份，每股面值0.20港元。
- (f) 於二零零六年六月三十日，本公司安排私人配售，按每股0.201港元之配售價向獨立投資者配售264,000,000股本公司每股面值0.20港元之新股份。上述配售價較本公司股份於二零零六年六月三十日之收市價每股0.0205港元折讓約1.95%。約為51,855,000港元之所得款項淨額將於適當時候用作支付收購物業、物業重建或其他潛在投資之額外營運資金。該等264,000,000股新股份乃根據本公司於二零零六年六月十六日之股東特別大會上授予董事之一般授權而發行，新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。
- (g) 於二零零六年五月十九日，本公司按每份0.05港元之價格發行264,930,000份認股權證。認購權證之行使價為每股0.02港元(可予調整)，而認股權證可由認購權證持有人於二零零七年五月十八日或以前行使。發行認股權證之已收總代價達13,247,000港元，並已計入儲備。

於二零零六年七月十九日，104,930,000份於二零零六年五月十九日發行之認股權證已按每股0.20港元認購價轉換為104,930,000股每股面值0.20港元之本公司普通股。新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。

於二零零六年七月三十一日，本公司擁有160,000,000份可於二零零七年五月十八日或以前任何時間行使之未行使之認股權證。全數行使該等認股權證可導致約160,000,000股每股面值0.20港元之額外普通股之發行。

結算日後本公司股本變動詳情於附註40中披露。

32. 以股份支付交易

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

根據計劃，本公司董事會（「董事會」）可全權根據計劃之條款向本公司及其附屬公司之執行董事、僱員及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%，則不會根據計劃向彼等授出購股權。所授出購股權之可行使期須為董事會所通知之期限，惟根據計劃之條款，不得超過授出當日起計10年。接納購股權時須支付象徵代價1港元，而所授購股權須於授出當日起計28日內接納。

於二零零六年七月三十一日，根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為46,500,000股（二零零五年：6,210,000股（經調整股份合併及股份拆細之影響後）），佔本公司當日已發行之股份2.7%。本公司於截至二零零六年七月三十一日止年度因接納授出之購股權而收取之代價為3港元（二零零五年：無）。購股權於發行時已全數歸屬。

下表披露年內持有之購股權變動：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零五年		於二零零六年	
			八月一日 尚未行使 (附註)	年內授出	七月三十一日 年內註銷 (附註)	尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.468 (附註)	2,080,000	—	(2,080,000)	—
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.480 (附註)	4,130,000	—	(4,130,000)	—
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	46,500,000	—	46,500,000
			<u>6,210,000</u>	<u>46,500,000</u>	<u>(6,210,000)</u>	<u>46,500,000</u>

32. 以股份支付交易 (續)

授出日期	行使期	行使價 港元 (附註)	於二零零四年	年內授出	年內註銷 (附註)	於二零零五年
			八月一日 尚未行使 (附註)			七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.468	2,080,000	—	—	2,080,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.480	4,180,000	—	(50,000)	4,130,000
			<u>6,260,000</u>	<u>—</u>	<u>(50,000)</u>	<u>6,210,000</u>

上表所載董事或前董事所持有之購股權詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元 (附註)	於二零零五年	年內授出	年內註銷 (附註)	於二零零六年
			八月一日 尚未行使 (附註)			七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.468 (附註)	1,040,000	—	(1,040,000)	—
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.480 (附註)	3,055,000	—	(3,055,000)	—
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	46,500,000	—	46,500,000
			<u>4,095,000</u>	<u>46,500,000</u>	<u>(4,095,000)</u>	<u>46,500,000</u>

授出日期	行使期	行使價 港元 (附註)	於二零零四年	年內授出	年內註銷 (附註)	於二零零五年
			八月一日 尚未行使 (附註)			七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.468	1,040,000	—	—	1,040,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.480	3,055,000	—	—	3,055,000
			<u>4,095,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,095,000</u>

附註：由於截至二零零六年七月三十一日止年度本公司之普通股進行股份合併及股份拆細，於二零零三年十一月二十日及二零零四年三月十七日授出之購股權之行使價及數目分別從0.0234港元及0.0240港元調整至0.468港元及0.480港元。

32. 以股份支付交易 (續)

相關董事於截至二零零五年七月三十一日止年度辭任後，於二零零三年十一月二十日及二零零四年三月十七日授出之購股權已分別於二零零五年十一月及二零零六年一月被撤銷。

截至二零零六年七月三十一日止年度，購股權乃於二零零六年七月十七日授出。於當日授出之購股權之估計公平值為5,961,000港元。此公平值乃採用柏力克－舒爾斯訂價模式計算。模式所用之計算元素如下：

加權平均股價	0.198港元
行使價	0.210港元
預期波幅	100.0%
預期年期	3.23年
無風險利率	4.6%
預期股息收益	0.0%

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

本集團就本公司之購股權而於截至二零零六年七月三十一日止年度確認開支總額5,961,000港元。

33. 股份溢價及儲備

	股份溢價賬	資本儲備	認股權證 儲備	購股權儲備	股本削減 儲備	資本贖回 儲備	可換股票據 股權儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司									
於二零零四年七月三十一日									
– 原先列示	19,258	2,127	—	—	170,583	268	—	(130,287)	61,949
會計政策變更之影響 (見附註3)	(48)	—	—	—	—	—	166	21	139
於二零零四年七月三十一日及 二零零四年八月一日									
– 重列	19,210	2,127	—	—	170,583	268	166	(130,266)	62,088
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(2,083)	(2,083)
確認可換股票據之股權部份	—	—	—	—	—	—	1,043	—	1,043
兌換可換股票據(附註31a)	22,388	—	—	—	—	—	(1,117)	—	21,271
以私人配售方式發行股份 (附註31b)	10,725	—	—	—	—	—	—	—	10,725
發行股份開支	(457)	—	—	—	—	—	—	—	(457)
於二零零五年七月三十一日	51,866	2,127	—	—	170,583	268	92	(132,349)	92,587
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(6,388)	(6,388)
兌換可換股票據(附註31d)	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	917
以私人配售方式發行股份(附註31f)	264	—	—	—	—	—	—	—	264
發行認股權證(附註31g)	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247
行使認股權證(附註31g)	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	—
發行股份開支	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)
確認以股份支付之交易(附註32)	—	—	—	5,961	—	—	—	—	5,961
於二零零六年七月三十一日	52,580	2,127	8,000	5,961	170,583	268	—	(138,737)	100,782

33. 股份溢價及儲備 (續)

根據二零零二年十月進行之削減股本，本公司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。

34. 遞延稅項

以下為本期及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債（資產）及有關變動。

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
本集團			
於二零零四年八月一日	1,248	(1,265)	(17)
在收益表扣除（入賬）	102	(91)	11
二零零五年七月三十一日	1,350	(1,356)	(6)
在收益表扣除（入賬）	117	(160)	(43)
於二零零六年七月三十一日	<u>1,467</u>	<u>(1,516)</u>	<u>(49)</u>
本公司			
於二零零四年八月一日	56	(56)	—
在收益表（入賬）扣除	(56)	56	—
於二零零五年七月三十一日及 於二零零六年七月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零六年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損59,402,000港元（二零零五年：51,575,000港元）及14,572,000港元（二零零五年：11,323,000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285,000港元（二零零五年：258,000港元）及11,000港元（二零零五年：15,000港元）。本集團就8,663,000港元（二零零五年：7,751,000港元）之虧損確認遞延稅項資產。於二零零五年七月三十一日本公司就324,000港元之虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利之不確性，因此本集團及本公司並無就餘下未動用之虧損50,739,000港元（二零零五年：43,824,000港元）及14,572,000港元（二零零五年：10,999,000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。

35. 資產抵押

於二零零六年七月三十一日，本集團名下分別值24,700,000港元(二零零五年：25,000,000港元)之投資物業及614,000港元(二零零五年：無)之銀行存款已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資10,600,000港元(二零零五年：10,000,000港元)之抵押，本集團已動用其中6,798,000港元(二零零五年：7,680,000港元)。

36. 退休福利計劃

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

自二零零零年十二月一日起，本集團已為所有香港之僱員參加強積金計劃。強積金計劃已根據香港強制性公積金計劃條例於強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產於獨立信託人控制下與本集團之資產分開處理。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員各自須按規則以指定比率向計劃作出供款。本集團在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。截至二零零六年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為155,000港元(二零零五年：247,000港元)。

37. 經營租賃安排

本集團為承租人

年內，本集團根據物業經營租賃支付之最低租金為801,000港元(二零零五年：446,000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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,101	1,237
第二年至第三年(包括首尾兩年)	—	1,066
	<u>1,101</u>	<u>2,303</u>

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

本集團為出租人

本集團於本年度之物業租金收入為411,000港元(二零零五年：472,000港元)，未扣除開支307,000港元(二零零五年：205,000港元)。本集團持有若干物業作租賃用途，並預期會按持續基準產生2%(二零零五年：2%)租金回報。本集團持作租賃用途之物業已獲租客承諾租用，平均租期為兩年。

於結算日，本集團與租客訂立之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	307	203
第二年至三年(包括首尾兩年)	98	84
	<u>405</u>	<u>287</u>

本公司於結算日並無作為租戶或租客而言須面對之重大承擔及安排。

38. 或然負債

於二零零六年七月三十一日，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6,906,000港元(二零零五年：8,164,000港元)。

39. 關連人士之披露

- (a) 截至二零零五年七月三十一日止年度，本集團就資策投資有限公司(「資策」)之行政費用償還2,578,000港元。於截至二零零五年七月三十一日止年度辭任本公司董事之朱耀銘先生、馬慧敏女士及周厚文先生均為資策之董事。資策為Capital Strategic Investment (BVI) Limited旗下的附屬公司，Capital Strategic Investment (BVI) Limited為聯交所上市公司兼本公司前主要股東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。截至二零零六年七月三十一日止年度，本集團與資本策略之間並不存在任何關連人士交易。
- (b) 於二零零五年七月三十一日，資本策略就某銀行給予本公司全資附屬公司世紀21之銀行融資而向該銀行提供公司擔保。該擔保已於年內解除。

40. 結算日後事項

根據二零零六年八月十四日刊發之通函及二零零六年九月六日通過之特別決議案，以削減股本方式調整本公司普通股之面值(「削減股本」)獲批准。削減股本涉及以註銷每股已發行股份之繳足股本0.19港元方式將每股已發行普通股之面值由0.20港元削減至0.01港元及將削減股本產生之合共約321,781,000港元計入本公司股份溢價賬。緊隨削減股本生效後，本公司之法定股本及已發行股本分別改為100,000,000港元及16,936,000港元。

3. 債務

借貸及債務

於二零零七年一月三十一日(即就本債務聲明而言於本通函刊發前之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之總未償還借貸約為6,430,000港元,包括(i)有抵押銀行借貸6,360,000港元,其中約930,000港元須於一年內償還,約5,430,000港元須於一年後償還; (ii)融資租賃承擔約20,000港元,其中約10,000港元須於一年內償還,約10,000港元須於一年後償還;及(iii)有抵押公司信用卡應付款項50,000港元,須於一年內償還。

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時,6,360,000港元之銀行借貸由本集團若干投資物業(於二零零六年七月三十一日之賬面淨值約為24,700,000港元)所抵押。

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時,50,000港元之公司信用卡應付款項由定期存款600,000港元所抵押,作為一銀行所授出銀行融資之抵押品。

或然負債

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時,本集團並無重大或然負債。

訴訟

本公司之全資附屬公司Hegel Trading Limited(「Hegel」)於二零零七年一月四日收到一份由Kanic Property Management Limited發出之傳訊令狀,向Hegel申索約11,470,000港元,詳情載於第8節「訴訟」。

免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債外,於二零零七年一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之借貸股本,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,自二零零七年一月三十一日及直至最後實際可行日期為止,本集團之債務及或然負債並無任何重大變化。

4. 營運資金

經考慮現時可動用的財務資源、借貸與債務及估計供股所得款項淨額後，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。

1. 本集團之未經審核備考綜合有形資產淨值報表

下文為根據上市規則第4.29條編撰本集團的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以顯示假設供股於二零零六年七月三十一日已經發生之情況下對本集團綜合有形資產淨值的影響。

未經審核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。

本集團之未經審核備考財務資料乃按本通函附錄一所載本集團於二零零六年七月三十一日之經審核綜合資產淨值以及下文所載之調整編製。

	於二零零六年 七月三十一日 之本公司權益 擁有人應佔 本集團經審核 綜合資產淨值 (千港元)	減：商譽 (千港元)	於二零零六年 七月三十一日 之本公司權益 擁有人應佔 本集團經審 核綜合有形 資產淨值 (千港元)	加： 估計供股所 得款項淨額 (千港元)	供股後 本公司權益 擁有人應佔 之本集團未經 審核備考綜合 有形資產淨值 (千港元)
根據供股股份每股0.026港元之 認購價（假設於記錄日期前 並無未行使之購股權獲行使 及無未行使之認股權證獲兌換）	488,961	(4,193)	484,768	215,000 ⁽¹⁾	699,768
根據供股股份每股0.026港元之 認購價（假設於記錄日期前 全部未行使之購股權獲行使 及全部未行使之認股權證獲 兌換）	488,961	(4,193)	484,768	243,400 ⁽²⁾	728,168

1. 本集團未經審核備考綜合有形資產淨值報表 (續)

供股後之每股股份之
未經審核備考綜合
有形資產淨值
(港元)

根據供股後之股份計算
(假設於記錄日期前並無未行使
之購股權獲行使及無未行使之
認股權證獲兌換)

0.069⁽³⁾

根據供股後之股份計算
(假設於記錄日期前全部未行使
之購股權獲行使及全部未行使之
認股權證獲兌換)

0.063⁽⁴⁾

附註：

1. 供股之估計所得款項淨額乃根據每股供股股份0.026港元之價格，以及預期於供股項下將予發行之8,467,936,700股供股股份(根據記錄日期時1,693,587,340股股份計算)予以計算，並已扣除由供股直接產生之估計開支。
2. 供股之估計所得款項淨額乃根據每股供股股份0.026港元之價格，以及預期於供股項下將予發行之9,584,436,700股供股股份(按上文附註1所述之8,467,936,700股供股股份，再加上假設於供股前可轉換為63,300,000股股份之所有未行使購股權獲行使及可轉換為160,000,000股股份之所有未行使認股權證獲兌換而預期將予發行之1,116,500,000股供股股份)予以計算，並已扣除由供股直接產生之估計開支。
3. 根據於供股後已發行之10,161,524,040股股份(根據記錄日期時1,693,587,340股股份，再加上上文附註1所述預期根據供股將予發行之8,467,936,700股供股股份得出)計算。
4. 根據於供股後已發行之11,501,324,040股股份(按上文附註3所述之10,161,524,040股股份，再加上假設於供股前可轉換為63,300,000股股份之所有未行使購股權獲行使及可轉換為160,000,000股股份之所有未行使認股權證獲兌換而預期將予發行之1,339,800,000股供股股份)計算。

2. 本集團未經審核備考綜合有形資產淨值報表之會計師致冠中地產有限公司董事報告

Deloitte. 德勤

敬啟者：

本所就冠中地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」）作出報告，內容有關按每持有五股供股股份獲發一股現持有股份之基準所作之建議供股，報告由貴公司董事擬備，僅供說明用途，提供建議供股對所呈列財務資料可能產生之影響之資料，以供載入於二零零七年二月十六日刊發之本通函附錄二第102至103頁。擬備未經審核備考財務資料之基準乃載於本通函附錄二之未經審核備考財務資料之隨附緒言及附註之內。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

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，及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料，純粹為貴公司董事的責任。

本所的責任為按照上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告本所的意見。本所對之前所發出有關編撰未經審核備考財務資料所使用財務資料提供的任何報告，除對於報告發出當日獲本所送呈報告的人士外，概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報工作準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行有關應聘工作。本所的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮用以支持調整的憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此應聘工作不涉及任何對相關基礎財務資料的獨立查核。

本所策劃並進行工作時，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，藉以為本所提供充份憑證，以合理確定未經審核備考財務資料已經由貴公司董事根據所述基準妥善編製，有關基準與貴集團所採用會計政策貫徹一致，及就未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4章第29(1)段作出披露。

未經審核備考財務資料乃僅供說明之用，其根據貴公司董事所作判斷及假設為基礎編製，而基於其假設性質使然，有關資料並不會就日後將會發生之任何事件提供任何保證或指示，對貴集團於二零零六年七月三十一日或往後任何日期之財政狀況亦不具指示作用。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事根據所列基準妥為編撰；
- b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定所須披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零七年二月十六日

1. 責任聲明

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

2. 股本、購股權及認股權證

(a) 股本

本公司於最後可行日期的法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本	
<u>10,000,000,000 股</u>	<u>100,000,000.00</u>
	港元
已發行及繳足或入賬列為繳足股本	
<u>1,693,587,340 股於最後可行日期的股份</u>	<u>16,935,873.40</u>

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

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

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

本公司的股份買賣可透過中央結算系統交收，而股東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) 購股權

本公司授出之未行使購股權於最後可行日期之詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港元	因未行使購股權 獲行使時將 配發及發行 之股份數目
朱年耀	二零零六年七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.21	15,500,000
朱年為	二零零六年七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.21	15,500,000
劉志芹	二零零六年七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.21	15,500,000
員工	二零零六年九月十三日	二零零六年九月十三日至 二零一二年十二月二十九日	0.15	16,800,000
			合計	<u>63,300,000</u>

(c) 認股權證

本公司發行的認股權證每股附帶0.20港元的認購權，持有人有權按初始認購價每股0.20港元(可予調整)，於二零零六年五月十九日之發行日至二零零七年五月十八日期間任何時間，認購最多總值52,986,000港元之新股份。

於最後可行日期，本公司有尚未行使之認股權證，可按認購價每股股份0.20港元(可予調整)認購160,000,000股股份。

除上述披露之購股權及認股權證外，於最後可行日期，本公司並無任何影響股份之其他購股權、認股權證及其他可換股證券或權利，本集團亦概無任何成員公司之股本被納入購股權之可認購股本下或獲有條件或無條件地同意被納入購股權之可認購股本下。

3. 董事之權益披露

於最後可行日期，董事及本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人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(a)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(b)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之權益及淡倉；或(c)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權益及淡倉如下：

於已發行股行之權益

董事姓名	身份	已發行股份 數目(好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
朱年耀	受控制法團之權益 (附註)	381,396,500	22.52

附註：朱年耀先生為本公司之執行主席。該381,396,500股股份由朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有，其權益於下文「主要股東」分節內顯示。

於未發行股份之權益

董事姓名	權益性質	未發行普通股 數目(好倉)	佔根據供股將予發行 之股份之百分比 (假設於記錄日期前 並無未行使之購股權 獲行使及未行使之 認股權證獲兌換)
朱年耀	受控制法團之權益 (附註)	1,906,982,500	22.52

附註：該1,906,982,500股股份為Supervalue Holdings Limited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 Holdings Limited由朱年耀先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員及彼等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、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；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之任何權益或淡倉；或根據上市規則內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。除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為持有股份及相關股份之權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之公司之董事或僱員。

於最後可行日期，概無董事於自二零零六年七月三十一日（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。

4. 主要股東

於最後可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，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%或以上之權益之人士（董事或本公司主要行政人員除外）載列如下：

於已發行股行之權益

主要股東名稱	身份	已發行股份 數目(好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
Supervalue Holdings Limited (附註)	實益擁有人	381,396,500	22.52

附註：381,396,500股股份由朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有。

於未發行股份之權益

主要股東之名稱	權益性質	未發行普通股 數目(好倉)
Supervalue Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	1,906,982,500
結好控股有限公司 (附註2)	受控制法團之權益	7,677,454,200
Get Nice Incorporated (附註2)	受控制法團之權益	7,677,454,200
Honeylink Agents Limited (附註2)	受控制法團之權益	7,677,454,200

附註：

1. 該1,906,928,500股股份為Supervalue Holdings Limited就其根據供股比例計算之權益而承諾接納之供股股份。Supervalue Holdings Limited由朱年耀先生全資擁有。
2. 該7,677,454,200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之購股權獲行使，及全部認股權證獲兌換)。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30.85%之權益。

除上述所披露者外，董事或本公司之主要行政人員並未知悉於最後可行日期有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)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。

5. 董事資料

執行董事

朱年耀，49歲，執行董事兼本公司主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼於香港電子業有逾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，52歲，執行董事兼本公司副主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼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，50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。劉先生於二零零五年五月加入董事會，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。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，60歲，於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼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，51歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港一間保險經紀公司之資深經理，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之特許財務策劃師。

梁錦輝，45歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港特別行政區高等法院律師。彼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(LLB)學位，於一九八九年獲取怡和羅文錦爵士紀念獎學金及Downey BookPrize。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(PCLL)。

6. 公司資料

註冊辦事處

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場匯漢大廈
19樓1901室

公司秘書

洪日明
香港會計師公會，執業會計師

授權代表

朱年耀
洪日明
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場匯漢大廈
19樓1901室

本公司法律顧問

齊伯禮律師行
香港
遮打道16-20號
歷山大廈20樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

股份登記過戶處	中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 永亨銀行有限公司 香港 皇后大道中161號

7. 重大合約

以下為本公司及其附屬公司於本供股章程日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(於日常業務中訂立的合約除外)：

- (a) 就以每股供股股份1.00港元之價格(須於接納時全數繳付)，按每持有一股股份獲發四股供股股份的基準，對210,175,944股每股1.00港元之供股股份進行供股，本公司與包銷商於二零零五年八月八日就相關之包銷事項以及之若干其他安排訂立之包銷協議，包銷佣金為包銷商包銷供股股份之認購價總額之1.5%；
- (b) 由Global Master Management Limited作為賣方、本公司之全資附屬公司環宇管理有限公司作為買方、以及蕭德雄作為擔保人於二零零五年十二月十六日所訂立之協議，內容有關以代價60,000,000港元收購天福集團有限公司之10%股本權益，天福集團有限公司持有財神酒店之全部權益；
- (c) 由Grand Chance Consultants Limited作為賣方、本公司之全資附屬公司Evergood Management Limited作為買方、以及蕭德雄作為擔保人於二零零六年四月三日訂立之協議，內容有關以代價56,250,000港元收購畔景灣置業發展有限公司之5%權益；
- (d) 本公司與包銷商(作為配售代理)就以每份認股權證0.05港元之價格配售264,930,000份認股權證，於二零零六年五月八日訂立之配售協議；
- (e) 本公司與包銷商(作為配售代理)就以每股股份0.201港元之價格配售264,000,000股股份，於二零零六年六月三十日訂立之配售及包銷協議；

- (f) 由本公司全資附屬公司Tamulus Limited (作為買方) 以及蕭德雄及史鐵生 (作為準賣方) 於二零零七年一月十九日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能進行之收購富活投資有限公司之45%已發行股本及其相關股東貸款，代價為不超於330,000,000港元；及
- (g) 包銷協議。

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

8. 訴訟

本公司之全資附屬公司Hegel Trading Limited「Hegel」於二零零七年一月四日收到一份由Kanic Property Management Limited發出之傳訊令狀，申索約11,470,000港元，即於二零零一年一月至二零零六年十月與該附屬公司擁有之若干投資物業有關之未繳管理及空調費及相關利息。該附屬公司已送呈抗辯聲明。於最後可行日期，有關方面正就該事宜磋商可能解決方案。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，亦無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

9. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零零六年七月三十一日 (即編製本集團最新經審核綜合財務報表日期) 起，本集團之財務或交易狀況有何重大不利變動。

10. 董事於競爭業務之權益

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

11. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司之間任何訂立或建議訂立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) 之任何服務合約。

12. 開支

有關供股的開支(包括但不限於財務顧問費用、包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用)估計約為5,200,000港元(假設於記錄日期前並無行使任何購股權及無轉換任何認股權證)，以及約5,800,000港元(假設於記錄日期前已行使全部購股權及轉換全部認股權證)，概由本公司支付。

13. 專家之資格及同意書

以下為提供本通函所載之意見或建議之專業顧問資格：

名稱	資格
文略融資	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

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

14. 專家於資產之權益

於最後可行日期，文略融資及德勤•關黃陳方會計師行均：

- (a) 概無自二零零六年七月三十一日(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)。

15. 其他事項

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

16. 備查文件

下列文件副本由即日起至二零零七年三月十二日(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組織章程細則；
- (b) 日期為二零零七年一月二十五日之不可撤回承諾書；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (d) 本公司截至二零零六年七月三十一日止兩年之年報；
- (e) 文略融資意見書，其全文載於第29至42頁；
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行於二零零七年二月十六日就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所指之同意書；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



CAPITAL ESTATE LIMITED

冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

茲通告冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年三月十二日(星期一)上午九時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店閣樓第三及四號會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 將本公司股本由100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份(「股份」))增至2,000,000,000港元(分為200,000,000,000股股份)，方式為增設190,000,000,000股股份(「增加股本」)；及
- (b) 授權本公司董事為及代表本公司簽立所有有關文件、文據及協議，並作出彼認為就增加股本及其項下擬進行事項屬必須或合宜或相關之一切行動及事宜。」

2. 「動議待(a)召開股東特別大會(會上將提呈本決議案)通告所載第1號普通決議案通過及增加股本生效，及(b)聯交所上市委員會批准未繳及繳足形式之供股股份(定義如下)上市及買賣後：

- (i) 確認、批准及追認本公司與結好融資有限公司(「包銷商」)所訂立日期為二零零七年一月二十五日之包銷協議(「包銷協議」，註上「A」字樣之包銷協議副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)；

股東特別大會通告

- (ii) 批准按每股供股股份0.026港元以供股(「供股」)方式向本公司股份持有人提呈發行不少於8,467,936,700股合併股份及不多於9,584,436,700股合併股份(「供股股份」)，比例為二零零七年三月十二日(或包銷商可能與本公司書面協定之其他日期)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股份持有人(「股東」)每持有一股合併股份可獲發五股供股股份，惟記錄日期在本公司股東名冊所示地址在香港境外之股東，及董事聽取法律顧問意見後認為顧及有關地方法律下之法定限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，按照就供股將寄發予股東之章程(「供股章程」，註上「B」字樣之供股章程最後版本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款及條件及本公司董事可能釐定之其他條款及條件並在其規限下不獲提呈供股為必需或適宜之股東除外；及
- (iii) 授權本公司董事按供股章程所載條款發行及配發供股股份，及就本公司董事全權酌情認為必要、適當、適宜或權宜者辦理一切行動及事情、簽署及簽立一切其他文件以及採取有關步驟以施行供股及包銷協議或其項下擬進行之任何交易或與此有關之事宜。」

特別決議案

3. 「**動議**批准及採納本公司於二零零二年十二月三十日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)之附件，當中載有購股權計劃第10段之修訂建議(「該附件」，註上「C」字樣之該附件副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)，並授權本公司董事辦理一切必要及適宜行動及事情、簽署及簽立一切其他文件及協議以使附件及購股權計劃(經附件修訂)全面生效。」

承董事會命
執行董事
朱年耀

香港，二零零七年二月十六日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港灣仔

駱克道33號

中央廣場匯漢大廈

19樓1901室

附註：

1. 隨附適用於大會之代表委任表格。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權之公司負責人或代表簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司成員，均可委任另一名人士為代表代其出席及投票。投票表決可以個人或代表方式進行。受委代表毋須為本公司股東。一位成員可委任多於一位代表出席同一會議。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會或表決(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前，送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，並由名列該表格之人士於會上投票，方為有效。否則，該代表委任表格將被視作無效。代表委任表格自其簽署日期起十二個月屆滿後即告失效，倘大會原訂於該日期起十二個月內舉行之情況下，則任何續會或任何大會或任何續會規定投票表決之情況除外。
5. 交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席大會或有關之表決並就此投票，倘此情況發生，委任代表表格將視作予以撤銷。
6. 倘屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在出席者中就該股股份於股東名冊上排名首位之聯名持有人方可投票。