

重要章程 請即處理

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」）股份全部售出或轉讓，應立即將本供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本公司未繳股款及已繳股款之供股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本供股章程附註四「送呈公司註冊處文件」一段所述之文件，已遵照香港法例第32章香港公司條例第38D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、聯交所（定義見本文）及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五股供股股份之基準
以每股供股股份0.026港元之價格
配售8,467,936,700股
每股面值0.01港元之供股股份

供股之包銷商



接納供股股份及繳付股款之最後期限為二零零七年三月二十八日（星期三）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14至15頁。

務請注意，包銷協議（定義見通函）載有條文，賦予包銷商權利，在出現不可抗力事件時終止其責任。倘發生下列事件，包銷商可於交收日下午四時正或之前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：

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。

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。

計劃出售或購買股份及／或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。接納供股股份及繳付股款之最後期限為二零零七年三月二十八日（星期三）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14至15頁。

二零零七年三月十三日

目錄

	頁次
釋義	1
供股概要	5
終止包銷協議	6
預期時間表	8
董事會函件	10
附錄一 — 本集團之資料	24
附錄二 — 本集團之財務資料	29
附錄三 — 未經審核備考財務資料	88
附錄四 — 一般資料	92

釋義

於本供股章程內，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)
「該公佈」	指	本公司於二零零七年一月二十六日就(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
「增加股本」	指	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，已於二零零七年三月十二日(星期一)生效
「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	合資格股東用於申請額外供股股份的額外供股股份申請表格
「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，有關批准增加股本、供股及修訂購股權計劃之決議案均已獲通過
「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
「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	二零零七年三月八日，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
「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，就供股章程而言不包括香港及澳門
「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供股股份申請表格

釋義

「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，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8,467,936,700股新股份
「結算日期」	指	於接納日期後第二個營業日
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	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
「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

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
「%」	指	百分比

供 股 概 要

以下資料乃摘錄自供股章程，及應與供股章程全文一併閱讀。

將予發行之供股股份數目：	8,467,936,700股供股股份
所得集資額：	約220,200,000港元(扣除開支前)
認購價：	每股供股股份0.026港元，股款須於接納時繳足
接納之最後期限：	二零零七年三月二十八日(星期三)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五股供股股份
額外申請之權利：	合資格股東有權申請暫定配額以外之供股股份

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
- (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。

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)期間(包括首尾兩日)始買賣，惟供股餘下之條件仍未達成。截至供股的所有條件達成之日(預期將為二零零七年三月三十日(星期五))買賣股份的任何股東或其他人士，以及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)(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)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。於該等期間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。

預期時間表

二零零七年

記錄日期	三月十二日 (星期一)
恢復辦理股東登記	三月十三日 (星期二)
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. 本供股章程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：

供股

按每持有一股股份獲配五股供股股份之基準

以每股供股股份0.026港元之價格

配售8,467,936,700股

每股面值0.01港元之供股股份

緒言

於二零零七年一月二十六日，本公司公佈(其中包括)供股。待供股條件均已達成後，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股供股股份，以集資約220,200,000港元。增加股本已獲股東特別大會上批准，並於二零零七年三月十二日(星期一)上午九時正起生效。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。

董事會函件

於最後可行日期，本公司之已發行股份、未發行購股權以及認股權證之數目分別為1,693,587,340股、63,300,000份及160,000,000份。

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證文據之條款條件，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。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之進一步詳情，包括買賣及轉讓未繳股款之供股股份之資料，以及接納有條件配發供股股份之程序及若干本集團財務及其他資料。

供股之條款

本公司建議以供股方式籌集長線股本資金，條款如下：

發行之統計數字

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	1,693,587,340股股份
供股股份數目	8,467,936,700股供股股份
	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	101,615,240.40港元，包括10,161,524,040股股份

建議暫定配發的8,467,936,700股未繳股款股供股股份相等於：(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已發行股本約83.33%。

董事會函件

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。

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所報每股股份的收市價0.115港元折讓約77.39%；
- (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全面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%。

股份以大幅度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，最低及最高收市價分別為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。

董事會函件

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8,467,936,700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(1位)、加拿大(1位)、澳門(3位)、紐西蘭(3位)、新加坡(4位)及美利堅合眾國(1位)之股東人數為13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。

董事會函件

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。

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。

接納或過戶手續

茲隨本供股章程附奉暫定配額通知書，合資格股東有權認購在暫定配額通知書所示之供股股份數目。合資格股東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，務請最遲於二零零七年三月二十八日(星期三)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合資格股東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 - Rights Issue 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二零零七年三月二十八日(星期三)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。

合資格股東如欲接納部分之暫定配額或將合資格股東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合資格股東之所有權利轉讓，則整份暫定配額通知書最遲須於二零零七年三月二十日(星期二)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。

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。

董事會函件

倘包銷商行使權利於結算日期下午四時正前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二零零七年四月三日(星期二)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

合資格股東可以申請額外供股股份之方式，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。

合資格股東如欲在 閣下之暫定配額以外申請認購任何供股股份，最遲必須於二零零七年三月二十八日(星期三)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。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。

合資格股東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二零零七年四月三日(星期二)或之前全數退還，郵誤風險由有關申請人承擔。倘合資格股東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二零零七年四月三日(星期二)或之前退還予 閣下，郵誤風險由有關申請人承擔。

倘包銷商行使權利於結算日期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二零零七年四月三日(星期二)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。

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。

額外供股股份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)將由過戶登記處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。

上市及買賣

本公司已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。

董事會函件

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。

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中央結算系統運作程序規則。

有關該等交收安排之詳情及該等安排對股東權益之影響，股東應諮詢股票經紀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）；

董事會函件

- (ii) 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銷該上市地位及批准；及
- (iii) 符合並履行包銷協議之本公司之所有責任。

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

董事會函件

- (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
- 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。

董事會函件

有關買賣股份及供股股份的風險提示

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。

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十五日(星期四)至二零零七年三月二十三日(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。

本公司持股情況

下表所載本公司之持股情況，顯示現時持股情況及於緊隨完成供股之後的持股情況：

	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
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

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，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14.21%。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。

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（二零零五年重列：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。

董事會函件

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。

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。

董事會函件

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，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港元而得以增加，為未來投資良機進行部署。

本公司過往的集資活動

下表概括本公司於最後可行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	直至最後 可行日期所得 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。

董事會函件

其他資料

敬希留意本供股章程附錄一至四所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照

及不合資格股東、購股權及認股權證持有人 參照

代表
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零七年三月十三日

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

2. 董事資料

執行董事

朱年耀，現年50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52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，並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，現年60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，51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，45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。

3. 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，CPA, CA

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

本公司之法律顧問

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

香港股份過戶登記處

香港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
中環
皇后大道中1號

永亨銀行有限公司
香港
皇后大道中161號

4. 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</u> 股股份	<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</u> 股於最後可行日期的股份	<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彼等權利及權益的影響。

(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。

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份之實際利息增加(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	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

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

522,647

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

32,468

	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

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	13,267	6,072
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

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
	5,249	1,987	1,987	150	150	150	9,673

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	思權 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 (續)

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 (續)

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
			6,260,000	—	(50,000)	6,210,000

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
			4,095,000	46,500,000	(4,095,000)	46,500,000

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
			4,095,000	—	—	4,095,000

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									
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
第二年至第三年(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供股章程刊發前之最後可行日期)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,詳情載於附錄四第5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。

本集團之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供股章程附錄二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

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，內容有關按每持有一股現有股份獲發五股供股股份之基準所作之供股，報表由 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三月十三日刊發之供股章程（「供股章程」）附錄三第88至89頁。擬備未經審核備考財務資料之基準乃載於供股章程附錄三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

二零零七年三月十三日

1. 責任聲明

供股章程所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對供股章程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，供股章程並無遺漏其他事實，以致供股章程所載之任何陳述有誤導成份。

2. 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不可撤回地承諾接納之供股股份。Supervalue Holdings Limited由朱年耀先生全資擁有。

本公司於最後可行日期授予董事之未行使購股權之詳情乃載於供股章程附註一內「4. 股本、購股權及認股權證」一節。

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。

3. 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不可撤回地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14.21%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。

4. 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期仍有效之合約或安排中，擁有就本集團業務而言屬重要之重大權益。

5. 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。二零零七年三月八日，Kanic Property Management Limited已呈交中止申索通知書。

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。

6. 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。

7. 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。

8. 董事進行借貸之權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌措或借取任何金額之款項或為此作出抵押，並可將公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本設定按揭或抵押。

董事籌措款項或為款項之支付或還款給予抵押之方式以及相關條款及條件由其酌情決定，特別是可採用發行債權證、債權股證、債券及其他證券之方式而不論是徹底或是作為本公司或任何第三者任何債項、負債或承擔之附屬抵押品。

9. 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。

10. 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，概由本公司支付。

11. 專家之資格及同意書

以下為提供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各自就供股章程之刊發發出同意書，表示同意按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。

12. 專家於資產之權益

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行：

- (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)。

13. 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) 倘供股章程之中文本與英文本存在歧異，概以英文本為準。

14. 送呈公司註冊處文件

章程文件及本附錄「專家之資格及同意書」一段所指德勤•關黃陳方會計師行之同意書，已根據公司條例(香港法例第32章)第38D條送呈香港公司註冊處註冊。

15. 備查文件

下列文件副本由即日起至二零零七年三月三十日(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) 德勤•關黃陳方會計師行於二零零七年三月十三日就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於供股章程附錄三；
- (f) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所指之同意書；
- (g) 就(其中包括)供股於二零零七年二月十六日刊發之通函；及
- (h) 供股章程。