
此乃要件 請即處理

重要提示： 閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有冠中地產有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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任何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。



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)

(1) 關連交易 — 一名關連人士認購股份； 及 (2) 清洗豁免

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

浩德融資有限公司

本公司之獨立董事委員會（「獨立董事會」）函件載於本通函第14至15頁。

獨立財務顧問浩德融資有限公司致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第16至26頁。

本公司謹訂於二零零九年七月十五日（星期三）上午九時正假座香港灣仔軒尼詩道33號M樓灣仔皇悅酒店皇悅廳一舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第153至155頁。隨函附奉代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司之股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印列之指示填妥，並盡早交回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18樓1806-07室，惟該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會（視情況而定），並於會上投票。

二零零九年六月十九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
認購事項	7
進行認購事項的原因及所得款項用途	9
股權架構	10
本公司過往的集資活動	11
富健對本集團的意向	11
清洗豁免	11
上市規則的涵義	12
股東特別大會	12
推薦意見	12
一般資料	13
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 本集團財務資料	27
附錄二 — 物業估值	105
附錄三 — 一般資料	143
股東特別大會通告	153

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：

「浩德融資」或「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可經營證券及期貨條例下第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)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就認購協議及清洗豁免的獨立財務顧問
「該公告」	指	本公司與富健於二零零九年四月十六日聯合作出有關(其中包括)認購事項及清洗豁免的公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「一致行動人等」	指	朱先生、史先生、蕭先生、蕭先生的配偶劉艷霞女士及富健
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零零九年七月十五日(星期三)上午九時正假座香港灣仔軒尼詩道33號M樓灣仔皇悅酒店皇悅廳一召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准認購事項及清洗豁免
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業財務部的執行董事或有關董事委任的任何代表
「富健」或「認購者」	指	富健控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期分別由蕭先生及史先生實益擁有70%及30%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「財神酒店收購事項」	指	誠如本公司於二零零八年三月二十八日的通函所披露，本公司向財神酒店賣方收購財神酒店(香港)的全部已發行股本
「財神酒店(香港)」	指	財神酒店(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「財神酒店賣方」	指	Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生，乃就認購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	一致行動人等以外，及並無參與認購事項及清洗豁免，於認購事項及清洗豁免中亦不擁有權益的股東
「最後交易日」	指	緊接簽訂認購協議前最後一個完整交易日，即二零零九年四月十六日
「最後可行日期」	指	印刷本通函前為確定本通函內若干資料的最後可行日期，即二零零九年六月十七日
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱年耀先生，為本公司執行主席兼主要股東及實益擁有本公司已發行股本25.1%

釋義

「劉先生」	指	劉志芹先生，為董事兼股東，於最後可行日期實益擁有75,000股股份，相當於本公司已發行股本不足0.01%
「史先生」	指	史鐵生先生，實益擁有富健的30%權益
「蕭先生」	指	蕭德雄先生，實益擁有富健的70%權益
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「有關期間」	指	二零零八年十月十七日(即緊接該公告日期前六個月之日)至最後可行日期止期間
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與富健就認購事項於二零零九年四月十六日訂立的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份0.025港元
「認購股份」	指	根據認購協議發行及配發的8,000,000,000股新股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋義

「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1向一致行動人等授予的豁免，豁免由於根據認購協議發行及配發認購股份而一致行動人等原應對其尚未擁有的所有本公司證券提出強制性全面收購建議的責任
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



CAPITAL ESTATE LIMITED
冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

執行董事：

朱年耀先生 (執行主席)

朱年為先生 (副主席)

劉志芹先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場匯漢大廈

17樓

獨立非執行董事：

李思權先生

黃廣發先生

梁錦輝先生

敬啟者：

(1) 關連交易 — 一名關連人士認購股份；
及
(2) 清洗豁免

緒言

於二零零九年四月十六日，董事會於該公告中宣佈，本公司與富健(蕭先生及史先生分別實益擁有70%及30%權益的公司)訂立認購協議，內容有關按每股認購股份0.025港元認購8,000,000,000股新股份。

根據上市規則，由於蕭先生及史先生(均為本公司附屬公司的董事)實益擁有富健，故富健為蕭先生及史先生的聯繫人士及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司的關連交易，並須(其中包括)在股東特別大會上獲得獨立股東以投票方式表決批准，方可作實。

董事會函件

蕭先生、史先生、朱先生及劉艷霞女士為一致行動人士。

於完成認購事項後，一致行動人等於本公司的權益總額將由約26.9%增加至約54.4%。

根據收購守則第26條，按照認購協議向富健發行認購股份，將觸發富健對本公司所有證券（一致行動人等已擁有者除外）提出強制性收購建議的責任。富健將根據收購守則第26條豁免注釋1向執行人員申請清洗豁免。若執行人員授出清洗豁免，須待獨立股東在股東特別大會上以投票方式表決批准清洗豁免，方可作實。在股東特別大會上，一致行動人等及彼等各自的聯繫人士，以及董事（包括劉先生）及該等於認購事項及清洗豁免中擁有權益或涉及認購事項及清洗豁免的人士將就批准認購事項及清洗豁免的決議案放棄投票。

獨立董事委員會（成員包括本公司全體獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生）已獲成立，以就認購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見。獨立董事委員會致獨立股東有關其對認購事項及清洗豁免的意見和建議的函件，載於本通函第14至15頁。

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對認購事項及清洗豁免的意見和建議的函件，載於本通函第16至26頁。

本通函旨在向股東提供有關認購事項及清洗豁免的詳情，以及召開股東特別大會的通告。

董事會函件

認購事項

認購協議

於二零零九年四月十六日，本公司與富健（蕭先生及史先生分別實益擁有70%及30%權益的公司）訂立認購協議，內容有關按每股認購股份0.025港元認購8,000,000,000股新股份。

下文簡述認購協議的主要條款：

日期

二零零九年四月十六日

訂約各方

- (a) 發行人： 本公司；及
- (b) 認購者： 富健

富健是一間於二零零九年三月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司及一間投資控股公司。富健分別由蕭先生及史先生實益擁有70%及30%權益。

根據上市規則，由於蕭先生及史先生（均為本公司附屬公司的董事）擁有富健及富健為蕭先生及史先生的聯繫人士，故其為本公司的關連人士。

認購價

認購價0.025港元乃按公平基準釐訂，並且較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.0350港元折讓約28.57%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近連續五個交易日的平均收市價每股約0.0314港元折讓約20.38%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近連續十個交易日的平均收市價每股約0.0300港元折讓約16.67%；
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.0600港元折讓約58.33%；及
- (v) 本公司於二零零九年一月三十一日的未經審核綜合資產淨值每股0.0585港元折讓約57.26%。

認購股份的地位

認購股份於發行及繳足股款後，將各自及與發行及配發認購股份當時所有其他已發行股份享有同等地位，但不會獲得記錄日期為發行及配發認購股份當日之前已經或可能的任何宣派股息或其他分派。

認購股份

認購股份分別佔本公司現有已發行股本及經認購股份擴大後的本公司已發行股本約60.2%及約37.6%。

認購股份將根據有待獨立股東於股東特別大會上考慮的特定授權發行。本公司已向聯交所上市委員會申請認購股份上市及買賣。

認購協議的條件

認購協議須達成以下條件，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (ii) 執行人員授出清洗豁免；及
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准認購協議、清洗豁免、向富健發行和配發認購股份及執行認購協議項下擬進行的交易。

認購協議的訂約各方不可豁免上述條件。倘認購協議的條件未能於二零零九年七月三十一日（或本公司與富健協定的較後日期）或之前達成，則訂約各方與認購協議有關或於認購協議中的一切權利、責任及債務即告停止和終結，任何一方均不可就認購協議向其它方作出任何性質的索賠。

認購協議將於達成條件後的第八個營業日或本公司與富健書面協定的其他日期完成。

進行認購事項的原因及所得款項用途

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業發展及銷售，以及酒店業務。

茲提述本公司刊發日期為二零零八年三月二十八日的通函，內容有關財神酒店收購事項。誠如本公司所宣佈，本公司於二零零八年二月二十九日與財神酒店賣方，即Mason Creation Limited (由蕭先生、史先生、鄺達財先生分別實益擁有50%、20%及30%權益)、Upper Way Holdings Limited (由鄧楓先生、黎堅克先生及蕭德威先生分別實益擁有41.7%、41.7%及16.6%)及蕭家權先生訂立買賣協議，據此，本公司有條件地同意以總代價550,000,000港元(可予調整)，向財神酒店賣方購入財神酒店(香港)的全部已發行股本及相關股東貸款。財神酒店收購事項於二零零八年四月十四日獲本公司當時股東批准，隨後於二零零八年十二月三十一日(「完成日期」)完成，經調整代價約為534,000,000港元。在總代價中，尚未清償的284,000,000港元(未計任何應計利息)將按照相關買賣協議的條款，於完成日期後第三年屆滿時或之前償還(「財神酒店貸款」)。本公司現時正就財神酒店貸款中未償還的款項，按2%年利率向各財神酒店賣方支付利息。

誠如本公司刊發日期為二零零九年四月八日的中期業績公告所列示，本集團截至二零零九年一月三十一日止六個月的本公司股權持有人應佔未經審核虧損淨額約為229,300,000港元，較去年同期的未經審核虧損淨額約146,500,000港元有所惡化，主要原因是近期全球經濟回落加上金融和物業市場籠罩不明朗因素，使持作開發物業產生減值虧損及收購財神酒店(香港)所產生商譽產生減值虧損所致。由於財神酒店收購事項已經完成，故本集團於二零零九年一月三十一日的總負債資本比率(總負債除以未計少數股東權益的股東資金)約為74.0%，而於二零零八年七月三十一日則約為4.0%。

儘管本集團具備財政實力向財神酒店賣方償還到期利息，惟董事察覺到自二零零八年三月宣佈財神酒店收購事項起，經濟和信貸狀況大幅惡化已經對全球經濟造成打擊。鑒於短至中期前景仍然甚不明朗，故本集團已意識到本公司能否取得所須融資對財神酒店貸款進行再融資，無論是透過舉債或股本融資或兩者一併進行，皆屬無法保證。

董事以慎重態度評估本集團目前的財政狀況後，認為訂立認購事項使本集團(i)股本基礎有所增強；(ii)其總負債資本比率獲得改善；(iii)釋除對本公司償還財神酒店收購事項大部分未償還結欠能力的不明朗因素；及(iv)減省大部分未償還結欠的利息開支。此外，董事認為認購事項及就此增強本集團的財政狀況後，將於尋覓新投資機會上給予本集團更大靈活性，讓該等投資機會可按合適條款訂立新的債務融資安排。

董事會函件

認購事項的所得款項總額估計約為200,000,000港元。經扣除有關認購事項的開支開支後，認購事項的所得款項淨額將約為198,700,000港元。本公司擬運用所得款項淨額中約172,100,000港元償還就財神酒店收購事項應付Mason Creation Limited的所有未償還結欠，以及約26,600,000港元作為一般營運資金用途。按此基準計算，認購股份的每股淨價格約為0.0248港元。

於最後可行日期，蕭先生、史先生及鄺達財先生(即Mason Creation Limited的實益擁有人)為本公司若干附屬公司的董事。於最後可行日期，儘管蕭先生及史先生為認購者(根據認購協議認購8,000,000,000股新股份)的實益擁有人，鄺達財先生卻並非股東。

股權架構

下表載列認購事項完成前及後的本公司股權架構：

	現有股權		緊隨完成 認購事項後	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
一致行動人等：				
認購者 ¹	—	—	8,000,000,000	37.6
劉艷霞女士 ²	244,910,000	1.8	244,910,000	1.1
朱先生 ³	3,334,474,000	25.1	3,334,474,000	15.7
一致行動人等的總持股量	3,579,384,000	26.9	11,579,384,000	54.4
其他股東	9,707,512,896	73.1	9,707,512,896	45.6
總計	<u>13,286,896,896</u>	<u>100</u>	<u>21,286,896,896</u>	<u>100</u>

附註：

1. 認購者分別由蕭先生及史先生擁有70%及30%權益。
2. 劉艷霞女士為蕭先生的配偶。
3. 朱先生為本公司的董事。於二零零八年九月十九日，朱先生獲授購股權，可按行使價每股0.0348港元認購117,000,000股新股份。有關購股權可於二零零八年九月十九日至二零一零年三月十八日行使。

於最後可行日期，除合共197,000,000份購股權外，本公司並無其他可兌換為或交換成股份的已發行證券、認股權證、購股權或衍生工具。

董事會函件

本公司過往的集資活動

緊接本公告日期前十二個月，本公司並無進行任何集資活動。

富健對本集團的意向

富健的意向為本集團將繼續經營其現有主要業務。富健相信，認購事項將為本集團的業務提供進一步支持並且提供額外現金給本集團，藉此增強其財政狀況。除日常業務過程中涉及者外，富健無意對現有業務引入任何重大改動或重新部署本集團的任何固定資產，並有意安排本集團繼續僱用本公司及其附屬公司的僱員。

清洗豁免

蕭先生、史先生、朱先生及劉艷霞女士為一致行動人士。

於最後可行日期，朱先生(本公司執行主席兼主要股東)及劉艷霞女士(蕭先生的配偶)分別持有3,334,474,000股及244,910,000股股份，相當於本公司已發行股本約25.1%及1.8%。

於完成認購事項後，一致行動人等於本公司的權益總額將由約26.9%增加至約54.4%。

根據收購守則第26條，按照認購協議向富健發行認購股份，將觸發富健對本公司所有證券(一致行動人等已擁有者除外)提出強制性收購建議的責任。富健已根據收購守則第26條豁免注釋1向執行人員申請清洗豁免。若執行人員授出清洗豁免，須待獨立股東在股東特別大會上以投票方式表決批准清洗豁免，方可作實。在股東特別大會上，一致行動人等及彼等各自的聯繫人士，以及董事(包括劉先生)及該等於認購事項及清洗豁免中擁有權益或涉及認購事項及清洗豁免的人士將就批准認購事項及清洗豁免的決議案放棄投票。

執行人員授出清洗豁免及獨立股東在股東特別大會上批准清洗豁免，為認購協議的條件之一。倘清洗豁免未獲執行人員授出或獨立股東批准，認購協議將不會成為無條件及不會進行認購事項。

股東及公眾投資者務請注意，緊隨認購事項完成後，一致行動人等於本公司的持股量將超過本公司投票權的50%，以及一致行動人等可增持彼等的持股量，而不會根據收購守則第26條產生須對本公司證券提出全面收購建議的任何進一步責任。

董事會函件

自二零零八年十月十七日(即該公告日期二零零九年四月十六日之前六個月)起至最後可行日期止期間，一致行動人等概無獲取本公司的任何投票權。

除認購協議外，概無訂立富健為訂約方，且關係到可能或未必援引或尋求援引作為清洗豁免的條件的任何協議或安排。

上市規則的涵義

根據上市規則，由於蕭先生及史先生(均為本公司附屬公司的董事)分別實益擁有富健的70%權益及30%權益。富健為蕭先生及史先生的聯繫人士並且為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司的關連交易，並須(其中包括)在股東特別大會上獲得獨立股東以投票方式表決批准，方可作實。

於最後可行日期，一致行動人等及其聯繫人士持有本公司已發行股本約26.9%的權益及有權控制3,579,384,000股股份之投票權。彼等將於股東特別大會上就批准認購事項及清洗豁免的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年九月十五日(星期三)上午九時正假座香港灣仔軒尼詩道33號M樓灣仔皇悅酒店皇悅廳一舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以考慮及酌情批准認購事項及清洗豁免，大會通告載於本通函第153至155頁。

隨函附奉代表委任表格。無論閣下能否出席本公司之股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印列之指示填妥，並盡早交回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18樓1806-07室，惟該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，認購協議及清洗豁免的條款屬公平合理。經考慮上述「進行認購事項的原因及所得款項用途」各段的因素後，董事會認為認購事項及清洗豁免符合本公司及股東整體的利益。

閣下務請細閱分別載於本通函第14至15頁及第16至26頁的獨立董事委員會意見函件及浩德融資函件。

董事會函件

一般資料

閣下務請細閱本通各函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零九年六月十九日



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：

(1) 關連交易 — 一名關連人士認購股份；
及
(2) 清洗豁免

茲提述本公司於二零零九年六月十九日致其股東的通函（「該通函」）。除文義另有規定外，該通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，就認購協議、清洗豁免、發行及配發認購股份以及執行根據認購協議所擬進行的交易是否符合正常商業條款及公平合理，並且符合本公司及股東整體的利益，向獨立股東提供意見。浩德融資已獲委任，以就認購協議、清洗豁免、發行及配發認購股份以及執行認購協議所擬進行的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注本通函第5至13頁所載董事會函件以及本通函第16至26頁所載浩德融資的意見函件，兩份函件均提供認購協議、清洗豁免、發行及配發認購股份以及執行根據認購協議所擬進行交易的詳情。

獨立董事委員會函件

經考慮認購協議的條款、清洗豁免、發行及配發認購股份以及執行根據認購協議所擬進行的交易、浩德融資的意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為認購協議、清洗協議、發行及配發認購股份以及執行根據認購協議所擬進行的交易符合正常商業條款、屬公平合理及符合本公司及股東整體的利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成即將於股東特別大會提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事

李思權

獨立非執行董事

黃廣發

獨立非執行董事

梁錦輝

謹啟

二零零九年六月十九日

獨立財務顧問函件

下文為浩德融資向獨立董事委員會及獨立股東提供有關認購協議及清洗豁免的條款之意見函件全文，以供載入本通函。

浩德融資有限公司

香港
中環都爹利街8號
香港鑽石會大廈8樓

敬啟者：

關連交易 一名關連人士認購股份 及清洗豁免

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就認購協議的條款及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司於二零零九年六月十九日刊發予股東的通函（「**通函**」）內的董事會函件，而本函件為其一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零九年四月十六日， 貴公司與富健訂立認購協議，內容有關按每股認購股份0.025港元認購8,000,000,000股新股份的認購事項，以籌集所得款項淨額約198,700,000港元。

於最後可行日期，富健分別由蕭先生及史先生擁有70%及30%權益。根據上市規則，由於蕭先生及史先生均為 貴公司附屬公司的董事，故富健為 貴公司的關連人士。基於這個理由，認購事項構成 貴公司的關連交易，並須在股東特別大會上獲得獨立股東以投票方式表決批准，方可作實。

獨立財務顧問函件

劉艷霞女士（「劉女士」）（蕭先生的配偶）及朱先生（分別擁有 貴公司的1.8%及25.1%權益）被視為蕭先生及史先生的一致行動人士並構成一致行動人等。由於一致行動人等於 貴公司的總持股量將於認購事項後由約26.9%增加至約54.4%，故根據收購守則第26條，富健將有責任就一致行動人等尚未擁有或同意購入的所有已發行股份提出強制性收購建議。 貴公司已向執行人員申請清洗豁免。認購協議須待（其中包括）執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上按照收購守則以投票方式表決批准清洗豁免，方可完成。

貴公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案，尋求獨立股東批准認購協議及清洗豁免。一致行動人等及彼等各自的聯繫人士，以及董事（包括劉先生）及該等於清洗豁免中擁有權益或涉及清洗豁免的人士將就批准認購事項及清洗豁免的決議案放棄投票。

獨立董事委員會（成員包括全體獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生）已獲成立，就認購協議及清洗豁免向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色是向獨立董事委員會提供獨立意見，供獨立董事委員會就認購協議、清洗豁免、發行及配發認購股份以及執行根據認購協議擬進行的交易是否按照正常商業條款和公平合理並且符合 貴公司及股東整體的利益，向獨立股東提供意見。

意見基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載或提述的資料、事實及聲明，以及董事、 貴公司及其管理層所提供或表達的資料、事實、聲明及意見。吾等假設通函內所作出或提述的所有陳述、資料、事實、意見及聲明於作出時候乃屬真實、準確及完整，並於通函刊發日期仍屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及其管理層向吾等提供的陳述、資料、事實、意見及聲明。董事已向吾等確認，所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實；故吾等並無理由懷疑通函所提供或所提述的資料已隱瞞或遺漏任何相關的重大事實，或彼等向吾等所提供的意見和聲明的合理程度。

全體董事願對通函所載資料的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，通函所表達的意見乃經周詳和審慎考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函內的任何陳述有誤導成份。吾等已依賴該等資料和意見，並且沒有獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景。

主要考慮因素

在達致對認購事項及清洗豁免的意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 認購事項的背景

於二零零九年四月十六日，貴公司與富健訂立認購協議，內容有關按每股認購股份0.025港元認購8,000,000,000股新股份的認購事項。認購事項的所得款項淨額將約為198,700,000港元，其中約172,100,000港元擬用作悉數償還應付其中一名財神酒神賣方Mason Creation Limited的未償還結欠，而餘額26,600,000港元則用作一般營運資金用途。

於二零零八年二月二十九日，貴公司與財神酒店賣方訂立買賣協議，以向彼等收購財神酒店(香港)。財神酒店(香港)的主要資產為於財神酒店(位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店)（「財神酒店」）之100%擁有權。財神酒店收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成，總代價約為534,000,000港元，其中250,000,000港元已付予財神酒店賣方，而剩餘代價284,000,000港元須於二零一一年十二月三十一日或之前向財神酒店賣方支付。上述金額的未償還部分須按年利率2%計算利息。

財神酒店賣方包括Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生，彼等所佔權益分別為60%、30%及10%。Mason Creation Limited由蕭先生、鄺達財先生及史先生分別實益擁有50%、30%及20%權益。蕭先生及史先生亦為認購者的實益擁有人，所佔股權分別為70%及30%。Upper Way Holdings Limited分別由鄧楓先生、黎堅克先生及蕭德威先生實益擁有41.7%、41.7%及16.6%權益。應付財神酒店賣方的未償還結欠總額包括迄今累計利息，金額約達286,800,000港元。運用認購事項的所得款項淨額向Mason Creation Limited悉數償還約172,100,000港元後，應付Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生的剩餘金額將約為114,700,000港元。

獨立財務顧問函件

2. 貴集團的財務表現

貴集團主要從事物業投資及發展、酒店業務、金融投資及有關業務。下列為 貴集團分別截至二零零七年、二零零八年及二零零九年一月三十一日止六個月中期財務業績及截至二零零七年和二零零八年七月三十一日止年度年報的摘要。

	截至 二零零九年 一月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零八年 一月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零七年 一月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零八年 七月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 七月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
物業租賃及銷售以及 酒店業務收入	7,570	284	283	898	567
物業租賃及 酒店業務的直接成本	(5,397)	(788)	(811)	(1,766)	(935)
毛利／(損)	2,173	(504)	(528)	(868)	(368)
其他(虧損)／收益	(55,218)	(142,146)	253,497	(188,836)	154,133
權益持有人應付期內 (虧損)／溢利	(229,320)	(146,518)	206,847	(201,507)	85,140

財神酒店收購事項的即時貢獻為使 貴集團的收益及毛利增加。然而， 貴集團的財務業績由於其投資活動的虧損及其物業和酒店組合的減值而受到不利影響，致使截至二零零九年一月三十一日止六個月錄得權益持有人應佔虧損約229,300,000港元。上市證券及金融工具的公平值減少導致的虧損約為56,000,000港元，而商譽、持作發展物業及可供出售投資的減值虧損約為145,200,000港元。誠如上文所示，物業租賃及酒店業務為 貴集團經常性收益的主要來源，而財神酒店為該業務分部的主要資產。與此同時，金融危機的爆發已經導致金融投資及有關業務的回報有所惡化。

獨立財務顧問函件

3. 貴集團的財務狀況

下文載列 貴集團的財務狀況，分別乃根據 貴集團截至二零零八年一月三十一日的中期報告、截至二零零八年七月三十一日的年報及截至二零零九年一月三十一日的中期報告而編製。

	於二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產	1,031,021	593,281	356,921
流動資產	318,260	452,237	792,060
非流動負債：			
收購附屬公司的應付代價	(284,464)	—	—
遞延稅項負債	(71,079)	—	—
融資租賃責任 — 一年後到期	(251)	—	—
	<u>(355,794)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債	<u>(216,779)</u>	<u>(39,902)</u>	<u>(88,375)</u>
資產淨值	<u>776,708</u>	<u>1,005,616</u>	<u>1,060,606</u>

於二零零八年一月三十一日至二零零九年一月三十一日之間，由於 貴集團透過財神酒店收購事項購入物業、廠房及設備約466,000,000港元，故 貴集團的非流動資產大幅增加。其他非流動資產包括於聯營公司的權益（即於澳門一項酒店業務的32.5%股本權益， 貴集團為被動投資者）約230,300,000港元、預付租賃款項的溢價及預付租賃款項（即財神酒店所位處的土地）約204,800,000港元、投資物業28,600,000港元、可供出售投資59,900,000港元，以及可換股債券及可換股債券衍生工具部分總額約42,300,000港元。

與此同時， 貴集團的流動資產（主要包括持作發展物業（即澳門一幅待發展土地）、持作買賣投資、存款、銀行結餘及現金）於該等期間減少約59.8%。持作發展物業的價值由301,000,000港元減少至237,000,000港元，而持作買賣投資則由114,000,000港元減少至38,300,000港元。

由於財神酒店收購事項動用了龐大金額，故存款、銀行結餘及現金總額由二零零八年一月三十一日的333,700,000港元大幅減少至二零零九年一月一日的約29,500,000港元。根據與管理層所作討論， 貴集團目前的內部現金資源及業務營運將予產生的現金流量，將不足以應付向財神酒店賣方償還於二零一一年十二月三十一日到期之款項的責任。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零零九年四月三十日更新了物業估值。根據兩名獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司與普敦國際評估有限公司編製的該等經更新估值，貴集團物業組合的總價值較截至二零零九年一月三十一日的呈報價值輕微增加約12,900,000港元。

於二零零九年一月三十一日，貴集團的非流動負債總額約為355,800,000港元，主要包括應向財神酒店賣方償還的剩餘代價約284,500,000港元。貴集團於二零零九年一月三十一日的流動負債約216,800,000港元中，由財神酒店收購事項引致的應付關連方貸款為136,500,000港元。自該時候之後，財神酒店(香港)已於二零零九年二月籌措銀行貸款人民幣135,000,000港元(相當於約152,000,000港元)而悉數償還該款項。財神酒店(香港)的酒店物業已作為該項貸款的抵押。

誠如本通函第19頁的本函件「2. 貴集團的財務表現」一節所討論，由於投資活動的虧損及其物業和酒店組合之減值，貴集團的資產淨值由二零零八年七月三十一日的約1,005,620,000港元惡化至二零零九年一月三十一日的約776,710,000港元。此外，其總負債資本比率(即負債總額／未計入少數股東權益的股東資金)於財神酒店收購事項後亦由二零零八年七月三十一日的約4%大幅提高至二零零九年一月三十一日的約74%。再加上全球信貸危機，貴集團籌集貸款的能力已經備受重大打擊。

4. 進行認購事項的理由及利益

認購事項的目的為籌集資金，以實質上償還應付其中一名財神酒店賣方的剩餘代價及作為一般營運資金用途。爆發信貸危機後，董事已慎重地評估貴集團的財務狀況。為消除其財務負擔的不明朗性，彼等一直探討多種途徑償還應付財神酒店賣方的未償還結欠，而該項結欠乃貴集團的最大筆負債。倘貴集團於二零一一年年底未償還款項到期時未能向財神酒店賣方還款，貴集團可能須出售其資產以償還其負債，而貴集團能否於一段合理時段內以合理價格如此行事乃屬未知之數。

誠如本通函第20頁至第21頁的本函件「3. 貴集團的財務狀況」一節所討論，貴集團已抵押財神酒店(香港)的酒店物業，藉以獲取約152,000,000港元的有期貸款，而該貸款將於二零一四年到期。因此，將難以使用上述酒店物業為作進一步借貸的抵押。根據吾等與管理的討論，由於貸款人通常不會就空置土地借出款項，故能夠抵押在澳門有尚發展土地以獲取進一步貸款之機會不大。抵押貴集團於聯營公司的權益及可供出售投資等其他重大資產以獲取貸款，以目前信貸環境而言亦屬相當困難。基於上列理由，吾等相信貴集團取得進一步貸款的能力是有限制的。吾等更相信，倘獲提供額外的銀行融資，將進一步提高貴集團的總負債資本比率，而借入更多借貸將對貴集團的現金流量產生不良影響。

獨立財務顧問函件

除債務融資外，管理層一直探討股本資金融資，包括供股或配售股份的可能性。倘進行供股，獲包銷商對包銷承擔作出保證在目前市場充斥不明朗因素的情況下肯定難以實行。同樣，貴公司在股份配售活動中吸引獨立投資者認購股份亦遇到困難。由於對貴公司市值而言，發行規模相對上屬龐大及可能產生令人卻步的高昂費用，故使到股本活動受到限制。

認購事項乃與富健公平磋商後協定，有關事項讓貴集團的股本基礎有所增強及改善總負債資本比率。完成財神酒店收購事項後，貴集團於二零零九年一月三十一日的總負債資本比率約為74.0%。透過收購事項並經悉數償還應付Mason Creation Limited的未償還代價後，貴集團的負債將減少約172,100,000港元，而其股東資金將相應地增加，致使貴集團的總負債資本比率下降至約41.4%。值得注意的是，於認購事項及歸還上述款項後，應付Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生的未償還結欠尚餘約114,700,000港元。吾等相信，認購事項讓貴集團的負債減少至較容易管理的水平。此外，貴集團亦可省卻本金還款額170,400,000港元原應產生的利息。

鑒於(i) 貴集團未能獲取進一步的貸款融資；及(ii)內部資源及業務營運的預期現金流量不足以應付向財神酒店賣方償還於二零一一年十二月三十一日到期之款項的責任，吾等相信於目前環境下，認購事項是大幅降低貴集團於程度和影響仍未明朗化的全球金融危機期間的負債；以及增強其於過往一個財政年度飽歷不利影響之財務狀況的一個便捷途徑。擴大股本基礎及改善總負債資本比率後，貴集團將於經營其眾多類別的業務時具備較穩健的財務狀況，而有關業務未來可能需要進行債務融資。因此，認購事項符合貴公司及股東整體的利益。

5. 認購價

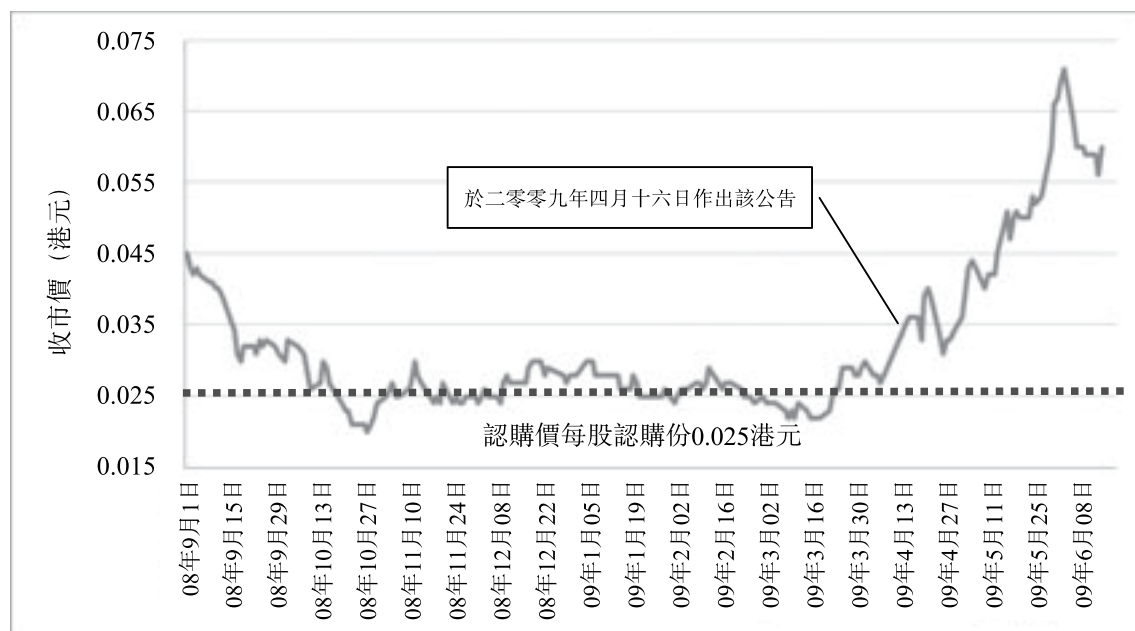
每股新股份的認購價0.025港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.0350港元折讓約28.57%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)止最近五個連續交易日的平均收市價每股約0.0314港元折讓約20.38%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)止最近十個連續交易日的平均收市價每股約0.0300港元折讓約16.67%；

獨立財務顧問函件

- (iv) 股份於二零零八年九月一日起至最後交易日(包括該日)止期間(「回顧期間」)的平均收市價每股約0.0277港元折讓約9.75%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股0.060港元折讓約58.33%；及
- (vi) 貴公司於二零零九年一月三十一日的未經審核綜合資產淨值每股約0.0585港元折讓約57.26%。

評估認購價時，吾等已審閱股份於回顧期間內在聯交所買賣的收市價水平。回顧期間涵蓋金融危機爆發後直至落實認購價的條款當日止的期間。於回顧期間內，整體金融市況經歷重大改變，包括信貸狀況收緊、股市下挫及物業估值下降。該等事件對貴集團的財務狀況造成了重大打擊，並且已於磋商認購事項的條款時納入考慮因素。因此，吾等相信分析認購價相比起股份於回顧期間內的表現為合適之舉。



於回顧期間內，股份的每股買賣範圍為上文列示的0.020港元至0.045港元。於回顧期間開始時，股份的收市價大幅回落，由高位的每股0.045港元輾轉下跌至二零零八年十月二十八日的低位每股0.020港元，亦是回顧期間內的最低收市價。這情況與香港股市指標例如恒生指數大幅調整的情況吻合。隨後，收市價仍然徘徊於每股0.021港元至0.030港元，直至二零零九年四月八日開始回升，並升至最後交易日的每股0.035港元。自該時候起，收市價大幅揚升，於二零零九年六月五日升至每股0.071港元的高位。於最後可行日期，收市價為每股0.06港元。

獨立財務顧問函件

值得注意的是，股份的收市價範圍一直處於較認購價溢價或折讓10%至20%之間，直至二零零九年四月初大幅度上升為止。認購價較回顧期間內股份的平均收市價約0.0277港元折讓約9.75%。吾等認為，鑒於市況波動，該個折讓度屬可以接受。

吾等注意到，股價大幅上升可能是由於市場全面復甦，情況如同恒生指數上升般，又或由於市場對認購事項反應正面或基於其他原因。儘管股價大幅揚升，惟管理層告知吾等 貴集團難以籌措股本資金或進行債務融資的情況並無改變，故吾等相信宣佈認購事項後的股價走趨與吾等的分析並無關連。

發行8,000,000,000股新股份之價格較 貴公司於二零零九年一月三十一日的未經審核綜合資產淨值折讓約57.26%，將使每股資產淨值由0.0585港元攤薄至0.0458港元。然而，吾等相信鑒於上文第4節所論述的認購事項利益，這屬可以接受。

6. 對現有股東股權的影響

完成認購事項後，將發行8,000,000,000股認購股份。認購股份相當於現有已發行股本約60.2%及 貴公司的經擴大股本約37.6%。一致行動人等（目前為 貴公司的單一最大持有人等）的總持股量將於完成認購事項後由26.9%上升至54.4%。下表載列 貴公司於最後可行日期及緊隨發行認購股份後的股權架構。

	現有股權		緊隨完成認購事項後	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
一致行動人等：				
認購者 ¹	—	—	8,000,000,000	37.6
劉女士 ²	244,910,000	1.8	244,910,000	1.1
朱先生 ³	3,334,474,000	25.1	3,334,474,000	15.7
一致行動人等的				
總持股量	3,579,384,000	26.9	11,579,384,000	54.4
其他股東	9,707,512,896	73.1	9,707,512,896	45.6
總計	<u>13,286,896,896</u>	<u>100.0</u>	<u>21,286,896,896</u>	<u>100.0</u>

獨立財務顧問函件

附註：

1. 認購者由蕭先生及史先生分別擁有70%及30%權益。
2. 劉女士為蕭先生的配偶。
3. 朱先生為 貴公司董事。於二零零八年九月十九日，朱先生獲授予購股權，可於二零零八年九月十九日至二零一零年三月十八日按行使價每股0.0348港元認購117,000,000股新股份。

誠如上文所示，一致行動人等(目前構成 貴公司的單一最大持股人等)的總持股量將於完成認購事項後由26.9%上升至54.4%。因此，認購事項將導致一致行動人等擁有 貴公司的過半數控制權。同時，現有公眾股東的持股權益百分比將由最後可行日期的約73.1%攤薄至發行認購股份後的約45.6%。據 貴公司的管理層表示，與認購者磋商認購事項的條款時並未考慮控制權溢價一事。

儘管有攤薄情況，經考慮上文第4節討論的因素(尤其是 貴集團需要於這個不明朗環境改善其財務狀況)後，吾等認為對獨立股東的攤薄程度就獨立股東而言為可以接受。

7. 一致行動人等的意向

一致行動人等的意向為 貴集團將繼續經營其物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務等現有主要業務。除日常業務過程中涉及者除外，一致行動人等目前無意對 貴集團的現有業務引入任何重大改動或重新部署 貴集團的任何固定資產，並有意安排 貴集團繼續僱用 貴集團的僱員。

8. 清洗豁免

於最後可行日期，一致行動人等持有3,579,384,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約26.9%。一致行動人等的權益於完成認購事項後增加至 貴公司已發行股本約54.4%，將產生收購守則第26條的責任，致使富健須就一致行動人等尚未擁有或同意購入的所有已發行股份提出強制性收購建議。富健已向執行人員申請清洗豁免。若執行人員授出清洗豁免，須待獨立股東在股東特別大會上以投票方式表決批准清洗豁免，方可作實。在股東特別大會上，一致行動人等及彼等各自的聯繫人士、董事(包括劉先生)及該等於清洗豁免中擁有權益或涉及清洗豁免的人士將就批准清洗豁免的決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載列，認購事項乃互為條件，且認購協議的其中一項條件為取得清洗豁免。倘執行人員並不授出清洗豁免或獨立股東並不批准清洗豁免，認購協議將不會成為無條件及不會進行認購事項。

推薦意見

經考慮各項主要因素和理由，尤其是

- (i) 貴集團於目前信貸環境下無法獲取進一步的貸款融資；及其內部現金資源及業務營運將予產生的現金流量，將不足以應付向財神酒店賣方償還到期款項的責任；
- (ii) 貴集團所面對的困局，及目前市況下籌措股本資金可能涉及令人卻步的高昂費用；
- (iii) 改善 貴集團於過往一年有所轉差的財務狀況之重要性，致使 貴集團今後能繼續承擔其眾多類別的業務；
- (iv) 股份於回顧期間的股價走勢，同時顧及到認購事項對每股資產淨值的攤薄影響；及
- (v) 完成認購事項後，公眾股東的股權將由73.1%攤薄至45.6%，以及一致行動人等將擁有貴公司的過半數控制權，

平衡利弊後，吾等認為(i) (按照正常商業條款訂立的) 認購事項，及(ii)認購協議的條款對獨立股東而言為公平合理。吾等於權衡各項正負面影響後，亦相信彼等符合 貴公司及股東整體利益。

吾等認為清洗豁免(乃進行認購事項的條件)為公平合理，並且符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成決議案，以批准認購協議及清洗豁免。

此 致

香港灣仔
駱克道33號
中央廣場
匯漢大廈17樓
冠中地產有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
葉天賜
謹啟

二零零九年六月十九日

財務業績概要

以下為本集團截至二零零八年七月三十一日止三個財政年度的經審核業績概要，乃摘錄自本集團於相關年度的年報。本集團截至二零零九年一月三十一日止六個月的未經審核業績乃摘錄自本公司於相關期間的中期報告及載列於下文。

截至二零零八年七月三十一日止三個財政年度各年的核數師報告內並無作出任何保留意見：

	截至			
	二零零九年 一月三十一日 止六個月 千港元	二零零八年 千港元	截至七月三十一日止年度	
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務				
物業租金及銷售收入	283	898	567	411
酒店業務收入	7,287	—	—	—
金融投資收益 (虧損)	(55,218)	(188,836)	154,133	72,456
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除稅前 (虧損) 溢利	(229,732)	(201,535)	110,464	40,278
稅項	—	22	(22,770)	(11,539)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本年度持續經營業務 (虧損) 溢利	(229,732)	(201,513)	87,694	28,739
已終止業務	—	—	(2,386)	243
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本年度 (虧損) 溢利	(229,732)	(201,513)	85,308	28,982
應佔：				
本公司股權持有人	(229,320)	(201,507)	85,140	28,900
少數股東權益	(412)	(6)	168	82
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	(229,732)	(201,513)	85,308	28,982
持續經營及已終止業務				
每股基本 (虧損) 盈利 (港仙)	(1.726)	(1.614)	1.044	0.838
每股攤薄 (虧損) 盈利 (港仙)	不適用	不適用	1.040	0.837
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零零八年七月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年一月三十一日止六個月，本公司並無宣派股息或中期股息。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年七月三十一日止三個財政年度各年，並無特殊項目或非經常性項目。

除就可供出售投資、持作開發物業及商譽確認的減值虧損分別約10,040,000港元、64,033,000港元及71,079,000港元外，截至二零零九年一月三十一日止六個月期間並無特殊項目或非經常性項目。

綜合收益表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持續經營業務			
物業租賃及銷售收入	8	898	567
物業租賃及銷售之直接成本		(1,766)	(935)
總虧損		(868)	(368)
其他(虧損)收益	9	(188,836)	154,133
其他收入		6,613	8,407
投資物業之公平值之增加		5,974	3,260
行政開支		(25,882)	(56,069)
出售一間附屬公司之收益		148	—
應佔聯營公司溢利		2,302	1,599
財務費用	11	(986)	(498)
除稅前(虧損)溢利		(201,535)	110,464
稅項	12	22	(22,770)
本年度來自持續經營業務之(虧損)溢利		(201,513)	87,694
終止經營業務			
本年度(虧損)溢利	13	—	(2,386)
本年度(虧損)溢利	14	(201,513)	85,308
應佔：			
本公司權益持有人		(201,507)	85,140
少數股東權益		(6)	168
		(201,513)	85,308
每股(虧損)盈利	17		
來自持續經營業務及終止經營業務			
基本		(1.614) 港仙	1.044 港仙
攤薄		不適用	1.040 港仙
來自持續經營業務			
基本		(1.614) 港仙	1.075 港仙
攤薄		不適用	1.071 港仙

綜合資產負債表

於二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	18	36,650	37,828
物業、機器及設備	19	3,017	3,731
預付租賃款項	21	—	7,265
於聯營公司之權益	23	233,724	392,499
可供出售投資	24	69,890	56,250
收購一間附屬公司之已付按金	25	250,000	—
		<u>593,281</u>	<u>497,573</u>
流動資產			
應收一間聯營公司款項	26	45	—
有待開發物業	20	301,033	—
持作出售物業	27	—	206
衍生金融工具	28	208	—
貿易及其他應收款	29	928	12,987
預付租賃款項	21	—	908
持作買賣投資	30	103,412	266,127
抵押銀行存款	31	641	630
受限制銀行存款	31	6,227	—
銀行結餘及現金	31	39,743	151,464
		<u>452,237</u>	<u>432,322</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	32	4,611	6,401
衍生金融工具	28	1,005	775
應繳稅項		34,286	34,308
一年內償還之銀行借款	33	—	1,039
		<u>39,902</u>	<u>42,523</u>
淨流動資產		<u>412,335</u>	<u>389,799</u>
總資產減流動負債		1,005,616	887,372
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	33	—	4,937
		<u>1,005,616</u>	<u>882,435</u>
股本及儲備			
股本	35	132,869	107,598
儲備		868,982	774,837
本公司之股權持有人應佔股權		1,001,851	882,435
少數股東權益		3,765	—
		<u>1,005,616</u>	<u>882,435</u>

資產負債表

於二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資附屬公司	22	400	400
應收附屬公司款項	22	797,509	630,136
收購一間附屬公司之已付按金	25	250,000	—
		<u>1,047,909</u>	<u>630,536</u>
流動資產			
待售物業	27	—	206
其他應收款		150	202
銀行結餘及現金	31	6,801	112,091
		<u>6,951</u>	<u>112,499</u>
流動負債			
其他應付款		1,354	2,100
應付附屬公司款項	34	40,614	31,939
		<u>41,968</u>	<u>34,039</u>
淨流動(負債)資產		<u>(35,017)</u>	<u>78,460</u>
		<u>1,012,892</u>	<u>708,996</u>
股本及儲備			
股本	35	132,869	107,598
儲備	37	880,023	601,398
		<u>1,012,892</u>	<u>708,996</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年七月三十一日止年度

本公司股權持有人應佔

	本公司股權持有人應佔									少數		
	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	重估儲備	累計虧損	總計	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
於二零零六年八月一日之結餘	338,717	52,580	157	8,000	5,961	170,583	268	—	(87,305)	488,961	1,218	490,179
年內溢利及年內已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	85,140	85,140	168	85,308
削減股本 (附註35a)	(321,781)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
供股時發行股份 (附註35b)	84,680	135,487	—	—	—	—	—	—	—	220,167	—	220,167
行使認股權證 (附註35c)	4,571	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	—	32,000	—	32,000
行使購股權 (附註35d)	1,411	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	—	10,853	—	10,853
發行股份開支	—	(5,280)	—	—	—	—	—	—	—	(5,280)	—	(5,280)
確認以股權結算												
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	41,394	—	—	—	—	41,394	—	41,394
收購一間聯營公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	9,200	—	9,200	—	9,200
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,386)	(1,386)
於二零零七年七月三十一日之結餘	107,598	555,251	157	—	41,543	170,583	268	9,200	(2,165)	882,435	—	882,435
年內虧損及年內已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	(201,507)	(201,507)	(6)	(201,513)
發行股份 (附註35e)	20,550	223,260	—	—	—	—	—	—	—	243,810	—	243,810
行使購股權 (附註35f)	4,721	93,744	—	—	(22,981)	—	—	—	—	75,484	—	75,484
發行股份開支	—	(3,351)	—	—	—	—	—	—	—	(3,351)	—	(3,351)
確認以股權結算												
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	4,980	—	—	—	—	4,980	—	4,980
向少數股東收購額外權益 (附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,771	3,771
於二零零八年七月三十一日之結餘	<u>132,869</u>	<u>868,904</u>	<u>157</u>	<u>—</u>	<u>23,542</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>9,200</u>	<u>(203,672)</u>	<u>1,001,851</u>	<u>3,765</u>	<u>1,005,616</u>

綜合現金流量表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
除稅前(虧損)溢利			
— 持續經營業務		(201,535)	110,464
— 終止經營業務		—	(2,280)
		<u>(201,535)</u>	<u>108,184</u>
就下列項目作出調整：			
以股份為基礎付款開支		4,980	41,394
出售附屬公司之(收益)虧損		(148)	2,099
出售物業收益及預付租賃款項		(1,581)	—
商譽減值虧損		—	780
折舊		849	565
財務費用		986	498
發放預付租賃款項		681	227
利息收入		(3,892)	(8,407)
投資物業之公平值之增加		(5,974)	(3,260)
應佔聯營公司溢利		(2,302)	(1,599)
		<u>(207,936)</u>	<u>140,481</u>
營運資金變動前之經營現金流量			
持作待售物業減少		206	—
有待開發物業增加		(3,200)	—
貿易及其他應收款減少(增加)		34,048	(5,738)
持作買賣投資減少(增加)		162,715	(164,301)
衍生金融工具減少(增加)		22	(105)
貿易及其他應付款增加(減少)		1,009	(3,080)
		<u>(13,136)</u>	<u>(32,743)</u>
經營業務所耗現金			
已付香港利得稅		—	(42)
		<u>(13,136)</u>	<u>(32,785)</u>
投資業務			
收購一間聯營公司		(12,068)	(321,700)
墊款予一間聯營公司		(45)	—
收購一間附屬公司	39	(75,795)	—
預付租賃款項增加		—	(8,400)
購買待售投資		(13,640)	—
購買物業、機器及設備		(1,562)	(3,719)
抵押銀行存款增加		(11)	(16)
受限制銀行存款增加		(6,227)	—
存款證減少		—	8,996
收購一間附屬公司之已付按金	25	(250,000)	—
向一間聯營公司收取股息		11,700	—
已收利息		3,892	8,407
償還應收承兌票據		—	4,000
出售附屬公司所得款項	40	4,500	3,039
出售物業、機器及設備所得款項		10,500	—
		<u>(328,756)</u>	<u>(309,393)</u>
投資業務所耗現金淨額			

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動			
發行股份所得款項		165,000	220,167
行使認股權證所得款項		—	32,000
行使購股權所得款項		75,484	10,853
發行股份開支		(3,351)	(5,280)
已取得短期貸款		50,000	—
償還銀行貸款		(5,976)	(834)
償還短期貸款		(50,000)	—
已付利息		(986)	(498)
融資活動所得現金淨額		<u>230,171</u>	<u>256,408</u>
現金及現金等值項目之減少		(111,721)	(85,770)
現金及現金等值項目承前		<u>151,464</u>	<u>237,234</u>
現金及現金等值項目結轉		<u><u>39,743</u></u>	<u><u>151,464</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析			
銀行結餘及現金		<u><u>39,743</u></u>	<u><u>151,464</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零零八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號中央廣場滙漢大廈17樓。

本公司為一間物業及投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於附註22及23。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本財政年度，本集團首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），由本集團於二零零七年八月一日開始之財政年度起生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易

此外，本集團已首次採用香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂本，該修訂本於二零零八年十月十五日頒佈，並由二零零八年七月一日起生效。

採納新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間本集團之業績及財政狀況並無重大影響，因此毋須對以往期間作出調整。

本集團已追溯採用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露規定。往年按香港會計準則第32號之規定呈列之若干資料已予剔除，而以香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號為基準之相關比較資料則於本年首次呈列。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可認沽金融工具及於清盤時產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務減免安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	建造房地產之協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	就境外業務淨投資之對沖 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之全年會計期間開始

² 於二零零九年七月一日或以後開始之全年會計期間開始

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之全年會計期間開始

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之全年會計期間開始

⁵ 於二零零八年十月一日或以後開始之全年會計期間開始

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期間開始之日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第23號（經修訂）將刪除將直接歸於購置、建造或生產任何合資格資產之該等借貸成本即時確認為費用之選擇權。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司所擁有權益之變動（不會導致失去控制權）之會計處理，該變動將列作股權交易。

本集團董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

3. 財務報表呈列方式之更改

於本年度，本集團就其財務投資於綜合收益表內之收益及直接成本之呈列作出變動。於以往年度，持作買賣投資及衍生金融工具之（虧損）收益淨額以及該等金融資產之股息收入均計入本集團之收益。於本年度，持作買賣投資及衍生金融工具之（虧損）收益淨額以及相關股息收入均計入其他（虧損）收益，而非收益。本集團確定，是項呈列變動將對本財務報表使用者提供更有用及相關資料。綜合收益表之可比較數字已相應作出重新分類。

呈列變動之影響如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣投資之（虧損）收益淨額（之前計入收益， 但現時計入其他（虧損）收益）	(175,546)	128,702
衍生金融工具之（虧損）收益淨額（之前計入收益， 但現時計入其他（虧損）收益）	(15,704)	20,762
持作買賣投資之股息收入（之前計入收益， 但現時計入其他（虧損）收益）	2,414	4,669
	<u>(188,836)</u>	<u>154,133</u>

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，惟以公平值計量之投資物業及若干金融工具除外，詳情載於下文會計政策內。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。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及香港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受本公司控制之實體（其附屬公司）截至每年七月三十一日止年度之財務報表。控制是指本公司對一間實體之財務及經營政策有控制權以自其經營活動中獲得收益。

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

如有需要，附屬公司之財務報表可予調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

集團成員公司間之一切交易、結餘、收入及開支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。少數股東應佔之虧損超過少數股東於附屬公司股本權益之權益，會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。

業務合併

收購附屬公司採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債以及本集團為控制被收購方而發行股本工具之公平值總額另加業務合併直接應佔任何成本計量。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日期之公平值確認。

因收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計量，即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益之差額。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超逾業務合併成本，差額即時於收益表確認。

少數股東於被收購方之權益初步按少數股東於所確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

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入用作計算出售所得收益或虧損。

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。

對聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是合資企業。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益會計法，對聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司資產淨值作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

4. 主要會計政策 (續)

對聯營公司之投資 (續)

本集團所佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於該收購成本，乃即時於損益中確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，有關損益會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以對銷。

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年度內之損益賬。

投資物業乃於出售後或當永久停止使用或預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)乃計入於該項目終止確認年度之綜合收益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作行政用途者)乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機器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、機器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。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售該項目所得款項淨額與其賬面值之差額計算)乃計入於該項目終止確認年度之收益表內。

持作開發物業

持作開發物業指位於澳門之租賃土地，乃持作開發以未來於日常業務過程中銷售。成本包括土地使用權成本及直接因將該租賃土地形成所須情況而待開發所產生之其他成本。持作開發物業乃按成本及可實現價值淨額之較低者列賬。

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與銷售開支之差額後釐定。

4. 主要會計政策 (續)

收入之確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。

其他

買賣證券之銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

提供地產代理服務之佣金乃於相關合約簽立日期確認為收入。

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。

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折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。

借貸成本

所有借貸成本均於產生期間內確認並列入綜合收益表之財務費用內。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合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。就收購「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終止確認。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。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟經損益表內按公平值計算之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

經損益表內按公平值計算之金融資產

倘若出現下列情況，則某項財務資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理之已物色金融工具組合之一部分，並擁有短期獲利之現時實際樣式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

初始確認後在每個各結算日，經損益表內按公平值計算之金融資產以公平值計量，公平值變動在出現期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍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、抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘與現金)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(見下文與金融資產減值虧損有關之會計政策)。

待售金融資產

待售金融資產為非衍生工具，其須指定為待售金融資產或未有劃分為透過損益按公平值計算之金融資產、貸款或應收款或持至到期日之投資。

倘就待售股本投資而言，該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量，且與衍生工具掛鉤及必須以送交該非上市股本權益工具作結算，則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(見下文與金融資產減值虧損有關之會計政策)。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值

除經損益表內按公平值計算者外，金融資產於每個結算日評估是否有跡象顯示出現減值。倘有客觀證據顯示於初次確認金融資產後發生一項或多項事件導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該等金融資產出現減值。

可供出售之股本投資方面，如該項投資之公平值長期大幅低於其成本值，即屬減值之客觀證據。

其他金融資產方面，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

如貿易應收款等被評估為非個別減值之若干金融資產類別，其後會按整體基準進行減值評估。應收款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30天之次數增加，與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

如金融資產按經攤銷成本列值，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘貿易應收款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

如金融資產按經攤銷成本列值，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間在損益賬內撥回。減值虧損後之任何公平值增加，均直接於權益內確認。可供出售之債務投資方面，倘該項投資之公平值上升可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，減值虧損於其後撥回。

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。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金付款之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認，惟經損益表內按公平值計算之金融負債除外，其利息開支計入收益或虧損淨額。

經損益表內按公平值計算之金融負債

倘若出現下列情況，則某項財務負債分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯管理之已物色金融工具組合之一部分，並擁有短期獲利之現時實際樣式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

初始確認後在每個各結算日，經損益表內按公平值計算之金融負債以公平值計量，公平值變動在出現期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括該金融負債所支付之任何利息。

其他財務負債

其他財務負債(包括貿易及其他應付款及銀行借貸)於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

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。

本公司所發行並將以定額現金換取本公司本身固定數目股本工具結算之認股權證為股本。發行認股權證所得淨款項已於股本內確認(認股權證儲備)。於行使認股權證時，認股權證儲備將轉撥至股本及股份溢價賬。當於到期日認股權證仍未被行使，之前於認股權證儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本權益 (續)

衍生金融工具

衍生工具首次按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後於各結算日以其公平值重新計量。所得公平值變動損益於損益表確認。

終止確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓而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，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，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。倘本集團保留擁有所轉讓資產之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該項金融資產，並確認所收取款項為有抵押借款。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時終止確認。終止確認之財務負債賬面值與已付、應付代價之差額乃於損益中確認。

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綜合收益表確認。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損益賬扣除。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。

除商譽(見上文與商譽有關之會計政策)外有形及無形資產之減值虧損

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。減值虧損將即時確認為支出。

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。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

4. 主要會計政策 (續)

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。應課稅溢利有別於綜合收益表所列之溢利，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。

投資附屬公司及聯營公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制撥回暫時差額之時間，及有可能在可預見未來不會撥回則除外。

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

遞延稅項按預期於償還債項或將資產套現期間內適用之稅率計算。遞延稅項自損益表扣除或計入損益表，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綜合財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其相應功能貨幣(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年度之損益表中，惟若就損益重新換算非貨幣項目所產生之差額乃直接於權益中確認，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

4. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，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，除非年內匯率出現重大波動，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。

以股權結算以股份為基礎之付款之交易

於二零零五年四月一日後授予僱員及其他提供類似服務人士之購股權

所接受服務之公平值乃參照購股權授出日期之公平值按歸屬期全面確認為支出，並對股本(購股權儲備)作相應之增加。

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。如購股權取消或於到期日仍不被行使，則之前入賬於購股權儲備之數額將繼續保留於購股權儲備。

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」)供款於僱員就提供服務而使其享有供款時作為支出扣除。

5. 關鍵估計不明朗因素來源

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綜合財務報表中已確認金額面臨重大調整之風險之關鍵估計不明朗因素來源披露如下：

對待可供出售投資之減值虧損之估計

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團可供出售投資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。

釐定可供出售投資是否需要減值，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，而結果令可供出售投資之可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。

5. 關鍵估計不明朗因素來源 (續)

所得稅

於二零零八年七月三十一日，有關尚未動用遞延稅項虧損之遞延稅項資產11,281,000港元(二零零七年：13,114,000港元)，已於本集團之資產負債表內確認。由於未來溢利難以預測，故並無就稅項虧損242,086,000港元(二零零七年：40,968,000港元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現性，主要取決於日後是否有足夠之未來應課稅溢利或應課稅暫時性差額。倘若實際賺取之未來應課稅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。

持作開發物業

管理層參考土地現行市價及估計該物業投資項目所產生之未來溢利，檢討本集團持作開發物業之價值。倘所產生之未來溢利少於預期，或須作出減值虧損。

管理層認為，持作開發物業之賬面值乃按成本及於截至二零零八年七月三十一日止年度之可變現價值之較低者列賬。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可繼續持續經營，同時通過樂觀估計負債及權益平衡，將利益相關者之回報盡量加大。本集團之整體策略於去年仍然不變。

本集團之資本架構包括負債(當中包括於附註33披露之借款)、現金及現金等值項目以及本公司股權持有人應佔權益(由已發行股本及多項儲備組成)。

本公司董事每半年檢討股本架構。作為是項檢討之一部分，董事考慮各類資本之資本成本及相關風險。按董事之建議，本集團將通過支付股息、發行新股及進行新舉債，平衡整體股本架構。

7. 金融工具

7a. 金融工具類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
經損益表內按公平值計算持作買賣	103,412	266,127
衍生金融工具	208	—
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	46,823	161,746
待售金融資產	69,890	56,250
財務負債		
已攤銷成本	618	10,179
衍生金融工具	1,005	775

7b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具已載列於上文附註7(a)，該等金融工具詳情於相應附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列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。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有外幣銀行結餘、待售投資及衍生金融工具，使本集團面對外匯風險。

於本報告日期，本集團以外幣計值之貨幣資產之賬面值如下：

	資產	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	914	16,375

敏感度分析

本集團主要面對美元波動風險。由於港元與美元掛鈎，故外匯風險並不重大。

此外，本集團就其於二零零八年七月三十一日持有之遠期外匯合約面對匯率波動風險(主要是新加坡元兌美元)。本集團對有關遠期合約之遠期匯率上升5%之敏感度為本集團本年度虧損將減少約1,131,000港元。對有關遠期合約之遠期匯率下跌5%，本集團本年度之虧損將受到金額相等但相反之影響。

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

二零零七年，本集團面對與浮息銀行借貸(該等借貸之詳情見附註33)有關之現金流量利率風險。本集團之政策為以浮息計算借款息率以盡量降低公平值利率風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據衍生及非衍生金融工具於結算日之利率風險為基準而釐定。就浮息銀行借貸而言，編製該項分析時乃假設於結算日之未償還負債額於全年內仍未償還。50基點之增加或減少為向內部關鍵管理人員報告與陳述有關利率變動可能性之合理估計時使用。

倘利率上升50基點，而所有其他參數維持不變，則本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度溢利將減少25,000港元。此乃主要由於本集團之浮息銀行借貸面對之利率風險所致。

(iii) 其他價格風險

本集團因持作買賣投資、累沽股票合約及不競價遠期合約而須面對股本價格風險。管理層藉設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。本集團之股本價格風險主要集中於聯交所報價之上市股本權益工具。此外，本集團已委任一支特定隊伍監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖該風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析已根據於報告日期本集團須面對之股本價格風險而釐定，假設所有其他參數維持不變。

倘各股本投資之價格上升／下降5%，則截至二零零八年七月三十一日止年度本集團之虧損將因持作買賣投資之公平值出現變動而減少／增加4,317,000港元(二零零七年：本集團之溢利將增加／減少10,978,000港元)。

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

因對方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合資產負債表所載列相關已確認金融資產之賬面值而產生。

因對方未能履行責任而令本公司蒙受財務損失之最高信貸風險乃因下列各項而產生：

- 綜合資產負債表所載列相關已確認財務資產之賬面值。
- 附註45所披露與本公司發行之財務擔保有關之或然負債金額。

為將信貸風險降至最低，本集團及本公司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貿易債項之可收回金額，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及本公司之信貸風險已大幅降低。

由於對方乃獲國際信貸評級機構列為信貸評級優良的銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

於管理流動資金風險之過程中，本集團監控並維持管理層視為足夠為本集團營運提供資金之一定水平之現金及現金等值項目並減輕因現金流量浮動帶來之影響。管理層監控借貸之動用情況並確保符合貸款契約之規定。

以下各表載列本集團財務負債之其餘合約到期日之詳情。就非衍生財務負債而言，各表乃根據本集團可能最早要求償還財務負債之日，財務負債之未貼現現金流量而編製。就衍生財務負債而言，此表乃根據該等衍生工具之未貼現現金流量而編製。此表包括現金流量之利息及本金。

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利息風險表

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1年至5年 千港元	5年以上 千港元	於二零零八年	
							未貼現 現金流量總額 千港元	七月三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款	—	618	—	—	—	—	618	618
衍生財務負債 — 清還淨額								
衍生金融工具	—	914	91	—	—	—	1,005	1,005
於二零零七年								
	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1年至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	
							七月三十一日 之賬面值 千港元	
二零零七年								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款	—	4,203	—	—	—	—	4,203	4,203
銀行貸款 — 浮動利率	7	73	—	1,034	4,910	374	6,391	5,976
		4,276	—	1,034	4,910	374	10,594	10,179
衍生財務負債 — 清還淨額								
衍生金融工具	—	775	—	—	—	—	775	775

7. 金融工具 (續)

7c. 公平價值

金融資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場買賣之金融資產及財務負債(包括衍生工具)之公平價值乃分別參考所報之市場買盤價及賣盤價而釐定；及
- 其他金融資產及財務負債(包括衍生工具)之公平值按公認定價模型，以可知當前市場交易價格或利率作為帶入數據進行折現現金流量分析釐定。就以期權為基準之衍生工具而言，公平值乃按期權定價模型估計。

董事認為金融資產及財務負債之公平價值於綜合財務報表按攤銷成本記錄者與其各自之公平值相若。

8. 物業租賃及銷售收入

本集團年內持續經營業務及終止經營業務之物業租賃及銷售收入分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持續經營業務		
物業租賃	568	567
物業銷售	330	—
	<u>898</u>	<u>567</u>
終止經營業務		
物業代理收入	—	4,879
	<u>898</u>	<u>5,446</u>

9. 其他(虧損)收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持作買賣投資(虧損)收益淨額	(175,546)	128,702
衍生金融工具(虧損)收益淨額	(15,704)	20,762
持作買賣投資之股息收入	2,414	4,669
	<u>(188,836)</u>	<u>154,133</u>

10. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團現分為三個經營分部—物業租賃、金融投資及物業開發及銷售。該等分部乃本集團匯報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

物業租賃—租賃物業

金融投資—買賣上市證券及衍生金融工具

物業開發及銷售—銷售持作出售物業及開發中物業

誠如附註13所載，截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團出售其從事經營物業代理服務業務之附屬公司Consecutive Profits Limited（「Consecutive Profits」）。

誠如附註20及39所披露，截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團透過收購一間附屬公司，收購物業作開發用途。本集團計劃於所收購土地上開發住宅房屋及相關設施作銷售用途。為實現開發計劃，本集團已向澳門相關當局提交申請，要求修改土地租賃權。

以下為該等業務之分部資料：

	持續經營業務					終止經營業務	
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	其他 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元	綜合 千港元
收益表							
截至二零零八年 七月三十一日止年度							
所得款項總額	568	1,380,530	330	—	1,381,428	—	1,381,428
分部收益	568	—	330	—	898	—	898
分部業績	4,936	(190,934)	(447)	—	(186,445)	—	(186,445)
未分配公司收入					2,546	—	2,546
未分配公司支出					(19,100)	—	(19,100)
應佔聯營公司溢利	—	—	(198)	2,500	2,302	—	2,302
出售一間附屬公司之溢利					148	—	148
財務費用					(986)	—	(986)
除稅前虧損					(201,535)	—	(201,535)
稅項					22	—	22
本年度虧損					(201,513)	—	(201,513)

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產負債表					
於二零零八年七月三十一日					
資產					
分部資產	36,804	109,920	301,131	—	447,855
於聯營公司之權益	—	—	—	233,724	233,724
未分配公司資產	—	—	—	363,939	363,939
綜合資產總值					<u>1,045,518</u>
負債					
分部負債	2,647	1,005	19	—	3,671
未分配公司負債	—	—	—	36,231	36,231
綜合負債總額					<u>39,902</u>

持續經營業務

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他資料					
截至二零零八年 七月三十一日止年度					
資本增加	—	—	—	1,562	1,562
折舊	—	—	—	849	849
預付租賃款項撥出	—	—	—	681	681
持作買賣投資之虧損淨額	—	175,546	—	—	175,546
衍生金融工具之虧損淨額	—	15,704	—	—	15,704
	<u>—</u>	<u>175,546</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,704</u>

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

	持續經營業務				小計	終止	綜合
	物業租賃	金融投資	物業開發 及銷售	其他		經營業務	
	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)
收益表							
截至二零零七年							
七月三十一日止年度							
所得款項總額	567	749,509	—	—	750,076	—	750,076
分部收益	567	—	—	—	567	4,879	5,446
分部業績	6,029	149,596	—	—	155,625	599	156,224
未分配公司收入					7,645	—	7,645
未分配公司支出					(53,907)	—	(53,907)
應佔聯營公司(虧損)溢利	—	—	(57)	1,656	1,599	—	1,599
出售一間附屬公司之溢利					—	(2,099)	(2,099)
商譽減值虧損					—	(780)	(780)
財務費用					(498)	—	(498)
除稅前虧損					110,464	(2,280)	108,184
稅項					(22,770)	(106)	(22,876)
本年度虧損					87,694	(2,386)	85,308

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產負債表					
於二零零七年七月三十一日					
資產					
分部資產	38,106	274,687	206	—	312,999
於聯營公司之權益	—	—	161,643	230,856	392,499
未分配公司資產	—	—	—	224,397	224,397
綜合資產總值					<u>929,895</u>
負債					
分部負債	4,040	775	—	—	4,815
未分配公司負債	—	—	—	42,645	42,645
綜合負債總額					<u>47,460</u>

	持續經營業務					終止 經營業務	綜合 千港元 (重列)
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元 (重列)	物業開發 及銷售		小計 千港元 (重列)	物業代理 千港元	
			其他 千港元 (重列)	其他 千港元 (重列)			
資本增加	—	—	—	3,714	3,714	5	3,719
預付租賃款項增加	—	—	—	8,400	8,400	—	8,400
折舊	—	—	—	148	148	417	565
預付租賃款項撥出	—	—	—	227	227	—	227
商譽減值虧損	—	—	—	—	—	780	780
持作買賣投資之收益淨額	—	(128,702)	—	—	(128,702)	—	(128,702)
衍生金融工具之收益淨額	—	(20,762)	—	—	(20,762)	—	(20,762)

其他資料

截至二零零七年

七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	3,714	3,714	5	3,719
預付租賃款項增加	—	—	—	8,400	8,400	—	8,400
折舊	—	—	—	148	148	417	565
預付租賃款項撥出	—	—	—	227	227	—	227
商譽減值虧損	—	—	—	—	—	780	780
持作買賣投資之收益淨額	—	(128,702)	—	—	(128,702)	—	(128,702)
衍生金融工具之收益淨額	—	(20,762)	—	—	(20,762)	—	(20,762)

10. 業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團現時之經營業務主要位於香港及澳門。本集團之物業開發及銷售部於香港及澳門進行。金融投資分部、物業租賃業務及物業代理分部全部位於香港及於香港進行。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之 物業租賃及銷售	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
香港	898	5,446

以下為分部資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產按所在地區作出之分析：

	分部資產之賬面值		添置物業、廠房及設備	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	146,724	312,999	1,562	3,719
澳門	301,131	—	—	—
	<u>447,855</u>	<u>312,999</u>	<u>1,562</u>	<u>3,719</u>

11. 財務費用

	持續經營業務	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	185	49
其他借貸	801	—
	<u>986</u>	<u>49</u>
毋須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	—	449
	<u>986</u>	<u>498</u>

12. 所得稅(抵免)開支

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項(抵免)開支包括：						
香港利得稅						
本年度	—	22,770	—	173	—	22,943
往年過度撥備	(22)	—	—	—	(22)	—
遞延稅項(附註38)	—	—	—	(67)	—	(67)
	<u>(22)</u>	<u>22,770</u>	<u>—</u>	<u>106</u>	<u>(22)</u>	<u>22,876</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其中包括由二零零八／二零零九課稅年度起將公司利得稅稅率下調1%至16.5%。有關寬減已於截至二零零八年七月三十一日止年度期及遞延稅項之計算中反映。

香港利得稅乃按本年度估計應課稅(虧損)溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。

其他司法權區之稅項按相關司法權之現行稅率計算。

本年度之稅項(抵免)支出與綜合收益表所列除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前(虧損)溢利		
持續經營業務	(201,535)	110,464
終止經營業務	—	(2,280)
	<u>(201,535)</u>	<u>108,184</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算(二零零七年：17.5%)	(33,253)	18,932
應佔聯營公司溢利之稅務影響	(380)	(280)
不可扣稅開支之稅務影響	2,694	8,705
毋須課稅收入之稅務影響	(2,214)	(2,818)
未確認稅項虧損之稅務影響	33,177	187
以往年度超額撥備	(22)	—
利用以往未確認之稅務影響	(294)	(1,850)
	<u>(22)</u>	<u>22,876</u>

遞延稅項詳情載於附註38。

13. 終止經營業務

於二零零七年七月三十一日，本集團訂立一份協議以出售從事經營物業代理服務之附屬公司Consecutive Profits。進行該項出售乃為產生現金流量，以供拓展本集團之其他業務。是項出售已於二零零七年七月三十一日完成，而Consecutive Profits之控制權則於當日轉移至收購方。

截至二零零七年七月三十一日止年度終止經營業務之溢利分析如下：

	千港元
本年度物業代理服務溢利	493
商譽減值虧損	(780)
出售物業代理服務業務之虧損 (見附註40)	(2,099)
	<u>(2,386)</u>
本公司股權持有人應佔之年度虧損	(2,554)
少數股東權益	168
	<u>(2,386)</u>

截至二零零七年七月三十一日止年度物業代理服務業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	千港元
收益	4,879
銷售成本	(2,270)
其他收入	290
行政開支	(2,300)
	<u>599</u>
除稅前溢利	599
稅項	(106)
	<u>493</u>

終止經營業務之虧損並無產生支出或收入。

截至二零零七年七月三十一日止年度，Consecutive Profits對本集團之經營現金流量淨額貢獻598,000港元，就投資業務及融資業務分別支付2,980,000港元及3,920,000港元。

Consecutive Profits於出售日期之資產及負債之賬面值於附註40披露。

14. 年度(虧損)溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年度(虧損)溢利						
經扣除(計入)：						
董事酬金(附註15)	3,712	11,785	—	—	3,712	11,785
其他員工費用(董事除外)						
— 薪酬及其他福利	1,762	1,262	—	2,200	1,762	3,462
— 退休福利計劃供款 (董事除外)	56	36	—	97	56	133
— 以股份為基礎付款 開支	4,980	33,321	—	—	4,980	33,321
僱員福利開支總額	10,510	46,404	—	2,297	10,510	48,701
核數師酬金：						
本年度	1,368	1,039	—	28	1,368	1,067
以往年度撥備不足	270	310	—	—	270	310
折舊	849	148	—	417	849	565
預付租賃款項撥出	681	227	—	—	681	227
應佔聯營公司稅項(計入 應佔聯營公司溢利)	356	466	—	—	356	466
來自投資物業之租金收入 總額	568	567	—	—	568	567
減：						
來自投資物業(於年內 曾產生租金收入) 之直接經營開支	(308)	(313)	—	—	(308)	(313)
來自投資物業(於年內 並無產生租金收入) 之直接經營開支	(1,252)	(622)	—	—	(1,252)	(622)
	(992)	(368)	—	—	(992)	(368)
銀行及其他利息收入	(3,892)	(8,407)	—	—	(3,892)	(8,407)
出售物業之收益及 預付租賃款項	(1,581)	—	—	—	(1,581)	—

15. 董事酬金

已付或應付六位(二零零七年：六位)董事各人之酬金如下：

二零零八年

	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
— 以股份為基礎付款開支	—	—	—	—	—	—	—
	<u>3,262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>3,712</u>

二零零七年

	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
— 以股份為基礎付款開支	—	3,191	3,191	—	1,691	—	8,073
	<u>3,262</u>	<u>3,191</u>	<u>3,191</u>	<u>150</u>	<u>1,841</u>	<u>150</u>	<u>11,785</u>

於截至二零零八年及二零零七年七月三十一日止兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

16. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中，一位(二零零七年：三位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註15。其餘四位僱員(二零零七年：兩位僱員)之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,359	10,504
退休福利計劃供款	<u>42</u>	<u>15</u>
	<u>1,401</u>	<u>10,519</u>

16. 僱員酬金 (續)

彼等酬金之組別如下：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
零至1,000,000港元	4	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1

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(二零零七年：無)。

17. 每股(虧損)盈利

來自持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃依據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言		
本公司股權持有人應佔之年度(虧損)溢利	(201,507)	85,140
	二零零八年	二零零七年
股份數目：		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	12,482,642,329	8,154,358,748
潛在普通股之攤薄效應：		
— 購股權	—	35,115,778
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均股數	12,482,642,329	8,189,474,526

於二零零七年，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，以反映誠如附註35(b)所載之供股之紅利成份之影響。於二零零八年，計算每股攤薄虧損時並無假設購股權之兌換，因為行使可能引致來自持續經營業務之每股虧損減少。

17. 每股(虧損)盈利(續)

來自持續經營及終止經營業務(續)

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃依據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利：		
本公司股權持有人應佔之年度(虧損)溢利	(201,507)	85,140
加：本公司股權持有人應佔來自終止經營業務之年度虧損	—	2,554
	<u>(201,507)</u>	<u>87,694</u>
來自持續經營業務之每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(201,507)</u>	<u>87,694</u>

所用除數與上文每股基本及攤薄(虧損)盈利所詳載者相同。

來自終止經營業務

來自終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃依據以下數據計算：

	二零零八年	二零零七年
來自終止經營業務		
— 每股基本(虧損)盈利	<u>不適用</u>	<u>(0.031)港仙</u>
— 每股攤薄(虧損)盈利	<u>不適用</u>	<u>(0.031)港仙</u>

18. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零六年八月一日	34,568
公平值增加	<u>3,260</u>
於二零零七年七月三十一日	37,828
出售一間附屬公司	(7,152)
公平值增加	<u>5,974</u>
於二零零八年七月三十一日	<u><u>36,650</u></u>

上述投資物業之賬面值包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
根據下列租約持有之香港投資物業：		
長期租約	3,150	2,520
中期租約	33,500	28,710
根據下列租約持有之香港以外投資物業：		
永久業權	<u>—</u>	<u>6,598</u>
	<u><u>36,650</u></u>	<u><u>37,828</u></u>

本集團一切以經營租賃持有以收取租金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。

本集團投資物業於二零零八年七月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司(與本集團概無關係之獨立專業合資格估值師)之估值為基準。普敦國際評估有限公司具有適用資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。估值於參考同類物業之市場買賣價格後達至。

19. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	租約物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本集團					
成本					
於二零零六年八月一日	—	948	708	—	1,656
添置	1,600	—	25	2,094	3,719
出售附屬公司	—	(875)	(510)	—	(1,385)
於二零零七年七月三十一日	1,600	73	223	2,094	3,990
添置	—	1,314	248	—	1,562
出售	(1,600)	—	—	—	(1,600)
於二零零八年七月三十一日	—	1,387	471	2,094	3,952
折舊					
於二零零六年八月一日	—	429	413	—	842
本年度撥備	43	325	197	—	565
出售附屬公司時撇銷	—	(681)	(467)	—	(1,148)
於二零零七年七月三十一日	43	73	143	—	259
本年度撥備	130	110	85	524	849
出售	(173)	—	—	—	(173)
於二零零八年七月三十一日	—	183	228	524	935
賬面值					
於二零零八年七月三十一日	—	1,204	243	1,570	3,017
於二零零七年七月三十一日	1,557	—	80	2,094	3,731

上述物業、機器及設備項目之成本以直線法按下列年率折舊：

樓宇	尚餘9 ¹ / ₄ 年，指剩餘租期
租約物業裝修	尚餘有關租期或33 ¹ / ₃ %，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	33 ¹ / ₃ %

20. 待作開發物業

該金額指於澳門一幅中期租賃土地之土地使用權。

開發費用之財務費用尚未資本化。

21. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
根據短期租約持有之香港以外租賃土地	—	8,173
就報告目的分析：		
非流動資產	—	7,265
流動資產	—	908
	—	8,173

22. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	400	400
應收附屬公司之款項	797,509	630,136

應收附屬公司之款項為無抵押及無固定還款期。除一筆約184,589,000港元款項(二零零七年：150,999,000港元)按香港最優惠利率至香港最優惠利率加6.5%年率計息外(二零零七年：香港最優惠利率加6.5%)，餘下結餘乃免息。免息墊款之賬面值已按實際年利率5.5%釐定。

22. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項 (續)

本公司主要附屬公司於二零零七年及二零零八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 股本面值百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
雅勵地產有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	物業投資
雅勵國際有限公司 控股	香港	2港元	100	—	買賣證券及投資
永駿管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
嘉納貿易有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
High Cheong Developments Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
銀新有限公司 證券	香港	2港元	—	100	物業投資及買賣
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 務	香港	1港元	100	—	提供企業財務服
榮置有限公司 務	香港	1港元	100	—	提供企業管理服
Tamulus Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股
Silver Pro Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
新發投資企業有限公司 (「新發」) (附註)	澳門	50,000,000澳門元	—	99	物業投資

22. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項 (續)

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。

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

附註：於截至二零零八年七月三十一日止年度內，本集團收購新發額外50%股本權益。收購事項後，本集團於新發之股本權益增至99% (二零零七年：49%)。

23. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	241,523	390,900
應佔收購後溢利，扣除股息	(7,799)	1,599
	233,724	392,499

於二零零七年及二零零八年七月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點／ 主要營業地點	本集團所持 限額股本比例	主要業務
天福集團有限公司 (「天福」)	澳門	32.5%	酒店營運
Singon Holding Limited (「Singon」) (附註i)	香港／澳門	25%	物業開發
新發 (附註ii)	澳門	0%	物業開發

附註：

- (i) 於截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團以代價12,068,000港元收購Singon25%股本權益。
- (ii) 於截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團收購新發50%額外股本權益。收購事項後，新發成為本集團擁有99%權益之附屬公司。

於聯營公司之投資之成本包括因收購天福產生之商譽2,362,000港元。

23. 於聯營公司之權益 (續)

本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	1,072,423	1,371,516
負債總額	(349,398)	(338,573)
資產淨值	<u>723,025</u>	<u>1,032,943</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>231,362</u>	<u>390,137</u>
收益	<u>165,978</u>	<u>38,625</u>
本年度溢利	<u>7,696</u>	<u>4,979</u>
本集團應佔聯營公司溢利	<u>2,302</u>	<u>1,599</u>

24. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股本證券，按成本	<u>69,890</u>	<u>56,250</u>

截至二零零八年七月三十一日止年度內，本集團以代價1,750,000美元(相當於13,640,000港元)收購T&W Redevelopment, LLC之19.9%股本權益。可供出售投資指由於美國及澳門註冊成立之私營實體發行之非上市股本證券投資。由於估計合理公平值之幅度太大，本公司董事認為該等投資之公平值未能可靠計量，故該等投資於各結算日按成本值扣除減值列賬。

本集團按相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之可供出售投資如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	<u>13,640</u>	<u>—</u>

25. 收購一間附屬公司之已付訂金

於二零零八年二月二十九日，本公司與Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生（「賣方」）以及蕭德雄先生及鄧楓先生（「擔保人」）訂立一項協議。據此，本公司已有條件同意以550,000,000港元（可予調整）之總代價，從賣方購入財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）於完成日期之所有已發行股本及其欠各賣方之一切未償還債務。於二零零八年七月三十一日，合共250,000,000港元已支付予賣方作為訂金。

財神酒店（香港）為一間投資控股公司，其主要資產為於佛山市財神酒店有限公司之100%股本權益，而佛山市財神酒店有限公司為一間中國公司，持有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。相關收購詳情載於本公司日期為二零零八年三月五日之通告。

截至批准發出財務報表日期，該項收購尚未完成。

26. 應收聯營公司款項

該款項乃無抵押、免息及無固定償還期限。

27. 持作出售物業

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港物業	—	206	—	206

28. 衍生金融工具

		本集團			
		二零零八年		二零零七年	
		資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
期權	(i)	—	487	—	—
遠期外匯合約	(ii)	208	—	—	—
累沽股票合約	(iii)	—	90	—	—
期貨	(iv)	—	—	—	775
不競價遠期合約	(v)	—	428	—	—
		<u>208</u>	<u>1,005</u>	<u>—</u>	<u>775</u>

28. 衍生金融工具 (續)

(i) 期權

名義價值	到期日	行使價 港元
賣出中國電信股份有限公司之 2,000,000股認購期權	二零零八年八月十三日	5.005
賣出中國電信股份有限公司之 2,000,000股認購期權及認沽期權	二零零八年八月二十八日	於4.4625買入 於4.0375沽出

(ii) 遠期外匯合約

名義價值	到期日	遠期匯率 港元
賣出3,684,055美元	二零零八年十月二十九日	於1.3752美元賣出美元/ 買入新加坡元

(iii) 累沽股票合約

名義價值	到期日	行使價 港元
聯想集團有限公司之510,000股股份	二零零八年九月十八日	5.3198

(iv) 期貨

於二零零七年七月三十一日之未平倉期貨之主要條款如下：

	名義價值	到期日
於二零零七年七月三十一日		
日經225指數期貨	4,000,000美元	二零零七年九月
H股指數期貨	30,000,000港元	二零零七年八月
恒生指數期貨	55,000,000港元	二零零七年八月

(v) 不競價遠期合約

名義價值	到期日	行使價 港元
中國電信股份有限公司之 564,000股股份	二零零八年八月十九日	5.05

28. 衍生金融工具 (續)

上述之衍生工具乃於結算日按公平值計值。除遠期外匯合約及期貨外，該等公平值乃根據獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司(與本集團並無關連)提供之估值而釐定。遠期外匯合約之公平值乃按銀行就同類工具於結算日所定之遠期匯率而釐定。期貨之公平值乃根據相關交易所於結算日之市場報價而釐定。期權之估值乃採納「柏力克—舒爾斯」期權定價模式作出。累沽股票合約及不競價遠期合約之估值乃按二項式期權定價模式作出。

29. 貿易及其他應收款

於二零零八年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款87,000港元(二零零七年：41,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至六十日	29	31
六十一日至九十日	11	—
九十一日或以上	47	10
	87	41

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天。

30. 持作買賣投資

於二零零八年及二零零七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。

31. 抵押銀行存款／受限制銀行存款／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0.3厘至2.6厘(二零零七年：2.65厘至4.33厘)計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資到期後解除。

本集團之受限制銀行存款指於二零零八年七月三十一日應銀行要求作出之孖展按金，按年利率0.15厘至2.19厘計息。

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年利率0.01厘至4.375厘(二零零七年：1.75厘至2.50厘)及0.01厘至4.375厘(二零零七年：1.75厘至2.50厘)計息。

31. 抵押銀行存款／受限制銀行存款／銀行結餘及現金(續)

本集團按相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結餘及現金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	914	16,375

32. 貿易及其他應付款

於二零零八年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款302,000港元(二零零七年：1,305,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至六十日	302	1,159
九十一日或以上	—	146
	<u>302</u>	<u>1,305</u>

33. 銀行借貸

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押銀行貸款	—	5,976

銀行借貸之到期日如下：

於一年內或即期	—	1,039
一年以上，兩年以內	—	1,028
兩年以上，三年以內	—	1,103
三年以上，四年以內	—	1,185
四年以上，五年以內	—	1,272
五年以上	—	349
	—	5,976
減：列於流動負債之流動部份	—	(1,039)
	<u>—</u>	<u>4,937</u>

有抵押銀行貸款之年利率均為香港最優惠利率減1厘，並由本集團持有之投資物業作抵押，該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值為27,800,000港元。

34. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、按香港最優惠利率加6.5厘計息及無指定還款期。

35. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零六年八月一日，每股面值0.20港元	10,000,000,000	2,000,000
股本削減 (附註a)	—	(1,900,000)
年內增加 (附註b)	190,000,000,000	1,900,000
	<u>200,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
於二零零七年七月三十一日及二零零八年七月三十一日， 每股面值0.01港元		
	<u>200,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零六年八月一日，每股面值0.20港元	1,693,587,340	338,717
股本削減 (附註a)	—	(321,781)
供股時發行股份 (附註b)	8,467,936,700	84,680
行使認股權證 (附註c)	457,142,856	4,571
行使購股權 (附註d)	141,100,000	1,411
	<u>10,759,766,896</u>	<u>107,598</u>
於二零零七年七月三十一日，每股面值0.01港元		
發行股份 (附註e)	2,055,000,000	20,550
行使購股權 (附註f)	472,130,002	4,721
	<u>13,286,896,898</u>	<u>132,869</u>

附註：

- (a) 根據於二零零六年九月六日通過之特別決議案，本公司以削減股本方式調整本公司普通股面值（「削減股本」）獲得批准，詳見本公司於二零零七年八月十四日刊發之通函。削減股本之方法為按每股0.19港元註銷繳足股本，並將由削減股本產生之321,781,000港元款項計入本公司股份溢價賬，以將全部已發行普通股之面值由每股0.20港元削減至0.01港元。於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。

35. 股本 (續)

附註：(續)

- (b) 根據本公司於二零零七年二月十六日刊發之通函、於二零零八年三月十三日刊發之章程及於二零零七年三月十二日通過之決議案，本公司之法定股本以增設190,000,000,000股每股面值0.01港元之股份之方式從100,000,000港元增加至2,000,000,000港元（「增加股本」）。

此外，在增加股本生效後，本公司以供股之方式（比例為按於二零零七年三月十二日每持有一股股份供五股供股股份）按認購價每股0.026港元於本公司股本中發行8,467,936,700股股份。交易已於二零零七年四月完成。籌得款項淨額約215,000,000港元將用於為未來投資良機提供資金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

- (c) 於二零零七年四月及五月，於二零零六年五月十九日發行之餘下認股權證已全部轉換為457,142,856股每股面值0.01港元之普通股，認購價由每股0.20港元經上文附註(b)所述於二零零七年四月完成之供股調整為每股0.07港元。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。
- (d) 於二零零七年七月，因行使授予董事及僱員之購股權，本公司按每股0.068港元、0.048港元及0.167港元分別發行116,100,000股、10,000,000股及15,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股，以換取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。
- (e) 根據日期為二零零七年十月八日之通告，本公司已發行555,000,000股每股面值0.01港元之股份，作為收購新發50%額外股權之部份代價（載於附註39）。

此外，根據日期為二零零七年十二月十日之一項通告，本公司根據訂立的一項配售協議，以每股0.110港元之價格（較本公司股份於二零零七年十二月十日所報收市價每股0.125港元折讓約12%），向不少於六名承配人配售1,500,000,000股每股面值0.01港元之本公司新股份。所得之款項淨額約161,649,000港元將撥作一般營運資金及／或撥付物業收購、物業發展或其他潛在投資。

上述555,000,000股及1,500,000,000股新股份乃根據董事於二零零七年五月十日舉行之本公司股東特別大會上獲授之一般授權予以發行。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

- (f) 於二零零七年八月及九月，因行使授予董事及僱員之購股權，本公司按每股0.068港元、0.048港元、0.167港元及0.207港元分別發行28,000,000股、42,085,002股、292,345,000股及109,700,000股每股面值0.01港元之本公司普通股，以換取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

36. 以股份為基礎付款交易

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、僱員及董事會酌情認為合資格之參與者授出購股權，彼等可按不低於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中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%，則不得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。

於二零零八年七月三十一日，根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為430,380,000股（二零零七年：792,878,531股），佔本公司當日已發行之股份3.24%（二零零七年：7.37%）。本公司於截至二零零八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5港元（二零零七年：10港元）。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	於二零零七年		於二零零八年		
			八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	七月三十一日 尚未行使
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	0.068*	28,067,286	—	(28,000,000)	(67,286)	—
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	0.048*	42,086,245	—	(42,085,000)	(1,245)	—
二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	292,345,000	—	(292,345,000)	—	—
二零零七年七月三十一日	二零零七年七月三十一日至 二零一零年七月三十日	0.255	430,380,000	—	—	—	430,380,000
二零零七年八月八日	二零零七年八月八日至 二零一零年八月七日	0.207	—	109,700,000	(109,700,000)	—	—
			<u>792,878,531</u>	<u>109,700,000</u>	<u>(472,130,000)</u>	<u>(68,531)</u>	<u>430,380,000</u>

36. 以股份為基礎付款交易 (續)

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零六年	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零七年
			八月一日 尚未行使				七月三十一日 尚未行使
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	0.068*	144,167,286	—	(116,100,000)	—	28,067,286
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	0.048*	—	52,086,245*	(10,000,000)	—	42,086,245
二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	307,345,000	(15,000,000)	—	292,345,000
二零零七年七月三十一日	二零零七年七月三十一日至 二零一零年七月三十日	0.255	—	430,380,000	—	—	430,380,000
			<u>144,167,286</u>	<u>789,811,245</u>	<u>(141,100,000)</u>	<u>—</u>	<u>792,878,531</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	於二零零七年	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零八年
			八月一日 尚未行使				七月三十一日 尚未行使
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	0.068*	28,067,286*	—	(28,000,000)	(67,286)	—
二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	147,060,000	—	(147,060,000)	—	—
			<u>175,127,286</u>	<u>—</u>	<u>(175,060,000)</u>	<u>(67,286)</u>	<u>—</u>

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零六年	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零七年
			八月一日 尚未行使				七月三十一日 尚未行使
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	0.068*	144,167,286	—	(116,100,000)	—	28,067,286
二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	147,060,000	—	—	147,060,000
			<u>144,167,286</u>	<u>147,060,000</u>	<u>(116,100,000)</u>	<u>—</u>	<u>175,127,286</u>

* 本公司於二零零七年四月完成供股，於二零零六年七月十七日及二零零六年九月十三日授出之購股權之行使價分別從0.21港元及0.150港元調整至0.068港元及0.048港元。購股權數目亦已作出調整。

截至二零零八年七月三十一日止年度，109,700,000份購股權乃於二零零七年八月八日授出。於該日期授出之購股權之估計公平值為4,980,000港元。

36. 以股份為基礎付款交易 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度，購股權乃於二零零六年九月十三日、二零零七年六月十五日及二零零七年七月三十一日授出。於該等日期授出之購股權之估計公平值分別為979,000港元、16,873,000港元及23,542,000港元。該等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：

	二零零六年 九月十三日	二零零七年 六月十五日	二零零七年 七月三十一日	二零零七年 八月八日
加權平均股價	0.120港元	0.160港元	0.250港元	0.190港元
行使價*	0.150港元	0.167港元	0.255港元	0.207港元
預期波幅	100.00%	79.2%	78.6%	78.99%
預期年期	1.5年	1.22年	1.22年	3年
無風險利率	4.5%	4.5%	4.2%	4.16%
預期股息收益	0.0%	0.0%	0.0%	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之影響予以調整。

由於其他合資格參與者(包括顧問)提供之服務與本集團僱員所提供之服務類似，故計算該等服務之公平值亦參考採用柏力克—舒爾斯訂價模式計算之所授購股權之公平值。

本集團年內就本公司向顧問(二零零七年：董事、僱員及顧問)授出之購股權確認之開支總額為4,980,000港元(二零零七年：41,394,000港元)。截至二零零七年七月三十一日止年度，本公司確認之開支總額為41,394,000港元，其中約33,321,000港元與授予本集團僱員及顧問之購股權有關，乃列為員工費用(載於附註14)，而餘額約8,073,000港元與授予董事之購股權有關，乃計入董事酬金(載於附註15)。

37. 股份溢價及儲備

本公司

	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	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
本公司								
於二零零七年八月一日	52,580	2,127	8,000	5,961	170,583	268	(138,737)	100,782
年內虧損及年內 已確認開支	—	—	—	—	—	—	(29,637)	(29,637)
削減股本 (附註35a)	321,781	—	—	—	—	—	—	321,781
於供股時發行股份 (附註35b)	135,487	—	—	—	—	—	—	135,487
行使認股權證 (附註35c)	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	27,429
行使購股權 (附註35d)	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	9,442
發行股份開支	(5,280)	—	—	—	—	—	—	(5,280)
確認以股權結算以股份 為基礎之付款	—	—	—	41,394	—	—	—	41,394
於二零零七年 七月三十一日	555,251	2,127	—	41,543	170,583	268	(168,374)	601,398
年內虧損及年內 已確認開支	—	—	—	—	—	—	(17,027)	(17,027)
發行股份 (附註35e)	223,260	—	—	—	—	—	—	223,260
行使購股權 (附註35f)	93,744	—	—	(22,981)	—	—	—	70,763
發行股份開支	(3,351)	—	—	—	—	—	—	(3,351)
確認以股權結算以股份 為基礎之付款	—	—	—	4,980	—	—	—	4,980
於二零零八年 七月三十一日	868,904	2,127	—	23,542	170,583	268	(185,401)	880,023

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，並須待本公司於註銷削減股本儲備賬前已全數償還批准削減股本當日之債務予本公司債權人（「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，惟於註銷削減股本儲備賬前，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。

38. 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			
於二零零六年八月一日	1,467	(1,516)	(49)
在收益表扣除(入賬)	712	(779)	(67)
出售附屬公司	116	—	116
二零零七年七月三十一日	2,295	(2,295)	—
在收益表扣除(入賬)	(304)	304	—
稅率變動之影響	(130)	130	—
於二零零八年七月三十一日	<u>1,861</u>	<u>(1,861)</u>	<u>—</u>

於二零零八年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損253,367,000港元(二零零七年：54,082,000港元)及7,497,000港元(二零零七年：7,042,000港元)，可用作抵銷有關折舊撥備的未來溢利及可扣減暫時差額分別為11,281,000港元(二零零七年：13,114,000港元)及零港元(二零零七年：9,000港元)。本集團就11,281,000港元(二零零七年：13,114,000港元)之稅項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242,086,000港元(二零零七年：40,968,000港元)及7,497,000港元(二零零七年：7,042,000港元)以及可扣減之暫時差額確認任何遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

39. 收購一間附屬公司

於截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團購入新發50%之額外股權，代價為158,300,000港元。於該項收購完成後，新發已成為一間本公司擁有99%權益之本公司附屬公司。

透過該項交易購入之資產淨值如下：

	千港元
購入資產淨值：	
持作開發物業	297,833
應收前任股東款項	21,989
銀行結餘及現金	3,695
其他應付款項	(1)
	<u>323,516</u>
少數股東權益	<u>(3,771)</u>
	<u>319,745</u>
總代價以下列方式滿足：	
現金	79,490
已發行股份 (附註)	<u>78,810</u>
	158,300
於一間聯營公司之權益	<u>161,445</u>
	<u>319,745</u>
收購產生之現金流量淨值：	
已付現金代價	(79,490)
購入之銀行結餘及現金	<u>3,695</u>
	<u>(75,795)</u>

附註：本公司已發行555,000,000股每股面值0.01港元之普通股，作為收購新發之部份代價(載於附註35(e))。本公司普通股之面值(根據收購當日購入之資產淨值之公平值釐定)為78,810,000港元。持作發展物業之估計公平值乃於扣除將土地改用於發展住宅項目所需繳納土地溢價之後釐定。

於期內新購入之附屬公司並無對本集團年內之收益及業績構成任何重大影響。

40. 出售附屬公司

本集團

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團出售其於Chadbury International Limited之100%權益。

誠如附註13所述，於二零零七年七月三十一日，本集團於出售其於Consecutive Profits之80%股本權益時已終止其房地產代理業務。

於出售日期，Chadbury International Limited 及Consecutive Profits之總資產淨值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所出售資產淨值		
投資物業	7,152	—
物業、機器及設備	—	237
遞延稅項資產	—	116
貿易及其他應收款	—	6,206
銀行結餘及現金	—	936
貿易及其他應付款	(2,800)	(3,322)
應付稅項	—	(113)
銀行借款	—	(13)
	<u>4,352</u>	<u>4,047</u>
少數股東權益	—	(1,386)
商譽解除	—	3,413
	<u>4,352</u>	<u>6,074</u>
出售收益(虧損)	<u>148</u>	<u>(2,099)</u>
代價淨額	<u><u>4,500</u></u>	<u><u>3,975</u></u>
以下列方式支付：		
現金	4,500	3,975
法律及專業費用	—	25
	<u><u>4,500</u></u>	<u><u>4,000</u></u>
出售產生之現金流入淨額：		
現金代價	4,500	3,975
所出售銀行結餘及現金	—	(936)
	<u><u>4,500</u></u>	<u><u>3,039</u></u>

41. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零六年八月一日	4,193
出售附屬公司	(4,193)
	<hr/>
於二零零七年七月三十一日及二零零八年七月三十一日	—
	<hr/>
攤銷及減值	
於二零零六年八月一日	—
已確認減值虧損	780
出售附屬公司時撇銷	(780)
	<hr/>
於二零零七年七月三十一日及二零零八年七月三十一日	—
	<hr/>
賬面值	
於二零零七年七月三十一日及二零零八年七月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

正如附註10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（「現金產生單位」），即地產代理分部。

截至二零零七年七月三十一日止年度內，管理層就商譽確認減值虧損780,000港元。

於截至二零零七年七月三十一日止年度，該現金產生單位被出售（載於附註40）。

42. 資產抵押

於二零零八年七月三十一日，本集團名下分別值641,000港元之銀行存款（二零零七年：630,000港元之銀行存款及27,800,000港元之投資物業）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零零七年：10,600,000港元）之抵押，本集團已動用其中37,000港元（二零零七年：5,976,000港元）。於二零零八年，由於本集團已全數清償所欠之銀行按揭貸款，故投資物業之抵押已於年內獲解除。

43. 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。

43. 退休福利計劃 (續)

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。本集團在強積金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綜合收益表中扣除，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。截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為68,000港元(二零零七年：145,000港元)。

44. 經營租賃

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1,735,000港元(二零零七年：1,358,000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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	2,657	1,580
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,413	522
	<u>4,070</u>	<u>2,102</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568,000港元(二零零七年：567,000港元)。本集團於年內持有若干物業作租賃用途，並預期會按持續基準產生2%(二零零七年：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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	<u>144</u>	<u>164</u>

本公司於結算日並無作為出租人或承租人而言須面對之任何重大承擔及安排。

45. 或然負債

於二零零八年七月三十一日，本公司並無就附屬公司所獲銀行融資而向銀行提供之未解除擔保款項（二零零七年：有向銀行提供擔保，已動用金額為5,903,000港元）。

46. 關連人士之披露

主要管理人員之補償

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期利益	3,712	3,712
以股份支付	—	8,073
	<u>3,712</u>	<u>11,785</u>

董事及主要行政人員之酬金乃由董事會經薪酬委員會建議後，參考個人表現及市場趨勢而釐定。

下文載列本集團截至二零零九年一月三十一日止六個月的未經審核中期業績，乃摘錄自本集團的中期財務報告第5至26頁。

簡明綜合收益表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止 六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
物業租賃及酒店業務收入	3	7,570	284
物業租賃及酒店業務之直接成本		(5,397)	(788)
毛利(損)		2,173	(504)
其他收入		1,780	3,571
其他虧損	4	(55,218)	(142,146)
投資物業之公平值(減少)增加		(8,040)	5,794
行政開支		(19,677)	(14,965)
分銷開支		(150)	—
應佔聯營公司(虧損)溢利		(3,392)	1,830
財務費用		(2,056)	(103)
就可供出售投資確認之減值虧損		(10,040)	—
就持作開發物業確認之減值虧損		(64,033)	—
就商譽確認之減值虧損		(71,079)	—
除稅前虧損及期內虧損	6	<u>(229,732)</u>	<u>(146,523)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(229,320)	(146,518)
少數股東權益		(412)	(5)
		<u>(229,732)</u>	<u>(146,523)</u>
每股虧損	7		
— 基本(港仙)		<u>(1.726)</u>	<u>(1.239)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零九年一月三十一日

	附註	二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	28,610	36,650
物業、廠房及設備	9	465,061	3,017
預付租賃款項		13,209	—
預付租賃款項之溢價		191,624	—
於聯營公司之權益	10	230,332	233,724
可供出售投資	11	59,850	69,890
可換股債券	12	40,864	—
可換股債券之衍生工具部份	12	1,471	—
收購附屬公司已付按金	13	—	250,000
		<u>1,031,021</u>	<u>593,281</u>
流動資產			
應收一間聯營公司款項		45	45
持作開發物業	14	237,000	301,033
存貨		3,146	—
衍生金融工具	15	—	208
貿易及其他應收款	16	9,878	928
預付租賃款項		401	—
持作買賣投資	17	38,293	103,412
抵押銀行存款		641	641
有限制銀行存款		1,889	6,227
銀行結餘及現金		26,967	39,743
		<u>318,260</u>	<u>452,237</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	18	28,618	4,611
衍生金融工具	15	1,578	1,005
應繳稅項		33,408	34,286
來自關連人士之貸款	19	137,136	—
其他借貸		15,937	—
融資租賃責任 — 一年內到期		102	—
		<u>216,779</u>	<u>39,902</u>
淨流動資產		<u>101,481</u>	<u>412,335</u>
總資產減流動負債		<u>1,132,502</u>	<u>1,005,616</u>

	附註	二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
收購附屬公司應付代價	13	284,464	—
遞延稅項負債		71,079	—
融資租賃責任 — 一年後到期		251	—
		<u>355,794</u>	<u>—</u>
		<u>776,708</u>	<u>1,005,616</u>
資本及儲備			
股本	20	132,869	132,869
股份溢價及儲備		640,386	868,982
		<u>773,255</u>	<u>1,001,851</u>
本公司股權持有人應佔股權		773,255	1,001,851
少數股東權益		3,453	3,765
		<u>776,708</u>	<u>1,005,616</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

本公司之股權持有人應佔

	本公司之股權持有人應佔									少數股東權益	總計	
	股本	股份溢價	資本儲備	購股權儲備	股本削減儲備	貨幣換算儲備	股本贖回儲備	重估儲備	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	千港元	千港元	千港元
於二零零七年八月一日結餘 (經審核)	107,598	555,251	157	41,543	170,583	—	268	9,200	(2,165)	882,435	—	882,435
期內虧損及期內已確認總開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(146,518)	(146,518)	(5)	(146,523)
發行股份	20,550	223,260	—	—	—	—	—	—	—	243,810	—	243,810
行使購股權	4,721	93,744	—	(22,981)	—	—	—	—	—	75,484	—	75,484
發行股份開支	—	(3,351)	—	—	—	—	—	—	—	(3,351)	—	(3,351)
確認以股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	4,980	—	—	—	—	—	4,980	—	4,980
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,771	3,771
於二零零八年一月三十一日結餘 (未經審核)	132,869	868,904	157	23,542	170,583	—	268	9,200	(148,683)	1,056,840	3,766	1,060,606
期內虧損及期內已確認總開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(54,989)	(54,989)	(1)	(54,990)
於二零零八年七月三十一日結餘 (經審核)	132,869	868,904	157	23,542	170,583	—	268	9,200	(203,672)	1,001,851	3,765	1,005,616
換算境外業務產生之匯兌差額及直接於權益確認之開支	—	—	—	—	—	(1,226)	—	—	—	(1,226)	—	(1,226)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(229,320)	(229,320)	(412)	(229,732)
期內已確認總開支	—	—	—	—	—	(1,226)	—	—	(229,320)	(230,546)	(412)	(230,958)
確認以股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	1,950	—	—	—	—	—	1,950	—	1,950
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100	100
於二零零九年一月三十一日結餘 (未經審核)	132,869	868,904	157	25,492	170,583	(1,226)	268	9,200	(432,992)	773,255	3,453	776,708

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止 六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
經營業務(所耗)所得現金淨額		(1,867)	46,382
已付稅款		(878)	—
		<u>(2,745)</u>	<u>46,382</u>
投資業務所耗現金淨額：			
認購可換股債券		(43,780)	—
購買物業、廠房及設備		(125)	—
收購一間附屬公司	22	13,398	(75,795)
有限制銀行存款之減少(增加)		4,338	(102,733)
其他投資現金流量		946	—
收購一間聯營公司		—	(12,068)
收購可供出售投資		—	(13,640)
抵押銀行存款增加		—	(8)
		<u>(25,223)</u>	<u>(204,244)</u>
融資活動(所耗)所得現金淨額：			
已付利息		(894)	(103)
其他借貸所得款項		23,780	—
償還其他借貸		(7,843)	—
其他融資現金流量		91	22
發行股份所得款項		—	165,000
行使購股權所得款項		—	75,484
償還銀行貸款		—	(5,903)
發行股份開支		—	(3,351)
		<u>15,134</u>	<u>231,149</u>
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額		(12,834)	73,287
匯率變動之影響		58	—
期初現金及現金等值項目		<u>39,743</u>	<u>151,464</u>
期末現金及現金等值項目		<u>26,967</u>	<u>224,751</u>
現金及現金等值項目結餘分析：			
銀行結餘及現金		<u>26,967</u>	<u>224,751</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及若干金融工具乃以公平值計量。

除下列所述會計政策之外，編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團截至二零零八年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所採納者一致。

收入確認**酒店業務收入**

房租、餐飲銷售及酒店內其他附帶服務之收入於提供相關服務時確認。

預付租賃款項

為獲取租賃權益而提前支付之款項作為經營租賃處理並以成本入賬，於租賃期內以直線法攤銷。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

可換股債券

包含貸款及應收款項以及換股選擇權部份之可換股債券於首次確認時分開列為各自之項目。貸款及應收款項乃具有固定或可商定款項，並沒有在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項減去任何已識辨減值虧損後使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部份按公平值計量，公平值之變動於損益中確認。

2. 主要會計政策 (續)

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	符合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)	嵌入式衍生工具 ⁴
— 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	建造房地產之協議 ²
— 詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	就境外業務淨投資之對沖 ⁵
— 詮釋第16號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有着分派非現金資產 ³
— 詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	轉移自客戶之資產 ⁶
— 詮釋第18號	

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 對二零零九年七月一日或之後進行之轉移生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期為二零零九年八月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響本集團於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

業務分類

截至二零零九年一月三十一日止期間，本集團透過收購附屬公司而開始經營酒店業務，詳情披露於附註22。

為方便管理，本集團分為四個經營部門 — 物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務。該等分部為本集團呈報其主要分部資料之基礎。

3. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

主要業務如下：

物業租賃	—	租賃物業
金融投資	—	買賣上市證券及衍生金融工具
物業發展及銷售	—	銷售待售物業及發展中物業
酒店業務	—	酒店業務及其有關服務

下文呈列有關該等業務之分類資料：

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	酒店業務 千港元	綜合 千港元
總收入	<u>283</u>	<u>54,228</u>	<u>—</u>	<u>7,287</u>	<u>61,798</u>
分類收益	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,287</u>	<u>7,570</u>
分類業績	<u>(8,417)</u>	<u>(53,640)</u>	<u>(64,062)</u>	<u>(3,178)</u>	<u>(129,297)</u>
未分配企業收入					11
未分配企業開支					(94,998)
應佔聯營公司虧損					(3,392)
財務費用					<u>(2,056)</u>
除稅前虧損及期內虧損					<u>(229,732)</u>

3. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零八年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業發展及 銷售 千港元	綜合 千港元
總收入	284	905,522	—	905,806
分類收益	284	—	—	284
分類業績	5,276	(142,949)	(490)	(138,163)
未分配企業收入				2,406
未分配企業開支				(12,493)
應佔聯營公司溢利				1,830
財務費用				(103)
除稅前虧損及期內虧損				(146,523)

4. 其他虧損

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣投資之公平值減少	(48,484)	(119,059)
可換股債券衍生工具部份之公平值減少	(2,325)	—
衍生金融工具之公平值減少	(5,212)	(25,568)
以公平值計入損益表之金融負債之公平值增加	—	1,313
持作買賣投資之股息收入	803	1,168
	(55,218)	(142,146)

5. 稅項

由於本集團於兩段期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中國附屬公司之稅項作出撥備。

6. 除稅前虧損及期內虧損

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損及期內虧損已扣除(計入)：		
廠房及設備之折舊物業、	3,199	385
攤銷預付租賃款項及預付租賃款項之溢價	513	—
以股份支付之開支	1,950	4,980
銀行利息收入	(18)	(2,421)
	<u>3,199</u>	<u>385</u>

7. 每股虧損

每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本虧損之本公司股權 持有人期內應佔虧損	<u>(229,320)</u>	<u>(146,518)</u>
	股份數目	股份數目
計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	<u>13,286,896,896</u>	<u>11,822,629,070</u>

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列兩段期間之每股攤薄虧損。

8. 投資物業

本集團根據經營租約持有以賺取租金之所有物業權益，乃利用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

本集團投資物業於二零零九年一月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司(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具有適當資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。有關估值乃參考類似物業交易價格之市場佐證達致。

9. 物業、廠房及設備

期內，本集團購入物業、廠房及設備約466,156,000港元(截至二零零八年一月三十一日止六個月：無)，其中約466,031,000港元源自收購附屬公司，詳情披露於附註22。

10. 於聯營公司之權益

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	241,523	241,523
應佔收購後業績(扣除股息)	(11,191)	(7,799)
	<u>230,332</u>	<u>233,724</u>

11. 可供出售投資

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
非上市股本證券，按成本	69,890	69,890
已確認減值虧損	(10,040)	—
	<u>59,850</u>	<u>69,890</u>

可供出售投資乃澳門及美國註冊成立之私人實體所發行之非上市股本證券投資。彼等乃於各結算日按成本扣除減值計算，原因是估計合理公平值之幅度較大，本公司董事認為其公平值不能可靠地計量。

12. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部份

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團認購本金額44,000,000港元之可換股債券，該等債券附帶4厘年利率，每半年付息一次及於二零一零年八月十八日到期，贖回金額為本金額之100%。應收款項部份及衍生工具部份於首次確認時之公平值分別為39,984,000港元及3,796,000港元，乃根據漢華評值有限公司（與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師）提供之估值而釐定。於首次確認後，應收款項部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。

可換股債券確認如下：

	應收款項部份 千港元	衍生工具部份 千港元
於認購日期	39,984	3,796
增值利息	880	—
在收益表扣除之公平值虧損	—	(2,325)
	40,864	1,471
於二零零九年一月三十一日		

應用於可換股債券估值之方法及假設如下：

(i) 應收款項部份之估值

應收款項部份之公平值根據合約釐定之未來現金流量按規定收益率折現之現值計算，未來現金流量乃經參考可換股債券發行人信用評級及到期前尚餘時間而釐定。應收款項部份於二零零九年一月三十一日之實際利率為5.02%。

(ii) 衍生工具部份之估值

衍生工具部份於首次確認及於結算日使用二項式期權定價模型計量。於認購日期及二零零九年一月三十一日，該模型之輸入數據如下：

	(認購日期) 二零零八年八月十八日	二零零九年 一月三十一日
證券價格	1.00港元	0.65港元
換股價	1.30港元	1.30港元
波幅	39.60%	59.34%
股息率	3.75%	5.77%
購股權期限	2年	1.55年
無風險利率	2.119%	0.498%

13. 收購附屬公司已付按金／收購附屬公司應付代價

於二零零八年二月二十九日，本公司與Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生（「賣方」）以及蕭德雄先生及鄧楓先生（「擔保人」）訂立一項協議。據此，本公司已有條件地同意以總代價約550,000,000港元（可予調整），向賣方購入財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）於協議完成日期之所有已發行股本及其結欠各賣方之一切未償還債務。

財神酒店（香港）為一間投資控股公司，其主要資產為於佛山市財神酒店有限公司之100%股本權益，而佛山市財神酒店有限公司為一間中國公司，擁有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。相關收購詳情載於本公司日期為二零零八年三月五日之公告。

於二零零八年七月三十一日，已向賣方支付總金額250,000,000港元作為按金。收購已於二零零八年十二月三十一日按經調整代價約533,982,000港元完成。剩餘代價（扣除按金後）約283,982,000港元須於二零一一年十二月三十一日或之前向賣方償還及按2%年利率計息。

於二零零九年一月三十一日，已累積利息開支約482,000港元及計入應付代價。

收購詳情載列於附註22。

14. 持作開發物業

持作開發物業指位於澳門之租賃土地，乃持作開發以供未來於日常業務過程中銷售。成本包括土地使用權成本及將該租賃土地達致所須狀況以備開發所產生之其他直接成本。持作開發物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。概無有關開發之財務費用已撥充資本。

15. 衍生金融工具

		二零零九年一月三十一日		二零零八年七月三十一日	
		資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
期權	(i)	—	197	—	487
遠期外匯合約	(ii)	—	—	208	—
累沽股票合約	(iii)	—	1,381	—	90
不競價遠期合約	(iv)	—	—	—	428
		—	1,578	208	1,005

15. 衍生金融工具 (續)

(i) 期權

下文載列於二零零九年一月三十一日尚未到期期權之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
出售中國海洋石油有限公司 800,000份認購期權	二零零九年四月十六日	7.540

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期期權之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
出售中國電信股份有限公司 2,000,000份認購期權	二零零八年八月十三日	5.005
出售中國電信股份有限公司 2,000,000份認購期權 及認沽期權	二零零八年八月二十八日	認購價為4.4625 認沽價為4.0375

(ii) 遠期外匯合約

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期遠期外匯合約之主要條款：

名義金額	到期日	遠期匯率
出售3,684,055美元	二零零八年十月二十九日	以1.3752美元出售 美元／買入新加坡元

(iii) 累沽股票合約

下文載列於二零零九年一月三十一日尚未到期累沽股票合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
3,800,000股 中國電信股份有限公司股份	二零零九年十月二十八日	3.1857港元
650,000股 中國海洋石油有限公司股份	二零零九年四月三十日	6.9866港元

15. 衍生金融工具 (續)

(iii) 累沽股票合約 (續)

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期累沽股票合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
510,000股 聯想集團有限公司股份	二零零八年九月十八日	5.3198

(iv) 不競價遠期合約

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期不競價遠期合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
564,000股 中國電信股份有限公司股份	二零零八年九月十八日	5.05

於結算日，上述衍生工具乃按公平值計量。除遠期外匯合約外，彼等之公平值乃根據漢華評值有限公司（與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師）提供之估值而釐定。遠期外匯合約之公平值乃根據從銀行所取得等同工具於結算日之遠期匯率而釐定。期權之公平值乃採用柏力克—舒爾斯期權定價模型而評估。累沽股票合約及不競價遠期合約之公平值乃採用二項式期權定價模型而評估。

16. 貿易及其他應收款

於二零零九年一月三十一日，貿易及其他應收款之結餘包括應收貿易款3,352,000港元（二零零八年七月三十一日：87,000港元）。於結算日之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
0至60日	1,972	29
61至90日	358	11
91日或以上	1,022	47
	<u>3,352</u>	<u>87</u>

17. 持作買賣之投資

本集團於二零零九年一月三十一日及二零零八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。

18. 貿易及其他應付款

於二零零九年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款6,356,000港元（二零零八年七月三十一日：302,000港元）。於結算日之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
0至60日	4,550	302
61至90日	575	—
91日或以上	1,231	—
	<u>6,356</u>	<u>302</u>

19. 來自關連人士之貸款

期內，本集團由於收購財神酒店（香港）及其附屬公司（於附註22披露）而將關連人士之其他借貸136,456,000港元入賬。有關金額為無抵押及須於二零零九年十二月三十一日償還。該款項中除122,961,000港元按澳門最優惠利率另加1.5%計息外，剩餘結餘為免息。有關借貸乃於附註22所載收購前由財神酒店（香港）及其附屬公司獲取，以供償還銀行借貸及應付日常運作所需。於期末後，有關金額已悉數償還。

20. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零八年八月一日及 二零零九年一月三十一日， 每股面值0.01港元	<u>200,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零八年八月一日及 二零零九年一月三十一日， 每股面值0.01港元	<u>13,286,896,896</u>	<u>132,869</u>

21. 以股份為基礎付款

本公司已為本集團之合資格僱員採納一項購股權計劃。本期間尚未行使之購股權詳情如下：

	購股權數目
期初未行使	430,380,000
期內已授出	197,000,000
期內註銷	(430,380,000)
	<u>197,000,000</u>
期末未行使	<u>197,000,000</u>

於本期間，曾於二零零八年九月十九日授出購股權。本公司股份於緊接二零零八年九月十九日(即購股權授出當日)前一個交易日之收市價為每股0.03港元。購股權於授出當日使用二項式期權定價模型釐定之公平值約為1,950,000港元。

購股權之公平值計算乃基於以下假設：

授出日期	二零零八年九月十九日
歸屬日期	二零零八年九月十九日
於授出日期之股份價格	0.0320港元
行使價	0.0348港元
預期年期	18個月
預期波幅	113.656%
無風險利率	1.573%

購股權已採用二項式期權定價模型估計公平值。計算購股權之公平值時使用之變數及假設，乃根據董事作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。

22. 收購附屬公司

截至二零零九年一月三十一日止六個月內，本公司以代價約533,982,000港元收購財神酒店(香港)及其附屬公司之所有已發行股本。於完成收購後，財神酒店(香港)已成為本公司之全資附屬公司。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團以代價158,300,000港元收購新發投資企業有限公司(「新發」)額外50%股權。於完成收購後，新發已成為本公司擁有99%股權之附屬公司。

22. 收購附屬公司 (續)

交易中購入之淨(負債)資產如下：

附註	財神酒店 (香港)之 賬面值 千港元	可予撥備之 公平值調整 千港元	財神酒店 (香港)之 公平值 千港元	新發 二零零八年 千港元
購入淨(負債)資產：				
持作開發物業	—	—	—	297,833
物業、廠房及設備	374,185	91,846	466,031	—
預付租賃款項	13,671	—	13,671	—
預付租賃款項之溢價	—	192,468	192,468	—
存貨	2,845	—	2,845	—
貿易及其他應收款	4,799	—	4,799	—
應收前任股東款項	—	—	—	21,989
銀行結餘及現金	13,398	—	13,398	3,695
貿易及其他應付款	(22,412)	—	(22,412)	(1)
來自關連人士之貸款	(136,456)	—	(136,456)	—
來自前股東之貸款	(424,014)	—	(424,014)	—
遞延稅項負債	—	(71,079)	(71,079)	—
一項融資租賃之責任	(362)	—	(362)	—
	(174,346)	213,235	38,889	323,516
少數股東權益	—	—	—	(3,771)
	<u>(174,346)</u>	<u>213,235</u>	<u>38,889</u>	<u>319,745</u>
收購產生之商譽			71,079	—
			<u>109,968</u>	<u>319,745</u>
總代價以下列方式滿足：				
現金			250,000	79,490
收購附屬公司應付代價 已發行股份(附註)	13		283,982	—
			—	78,810
			533,982	158,300
償還來自前股東之貸款 於聯營公司之權益			(424,014)	—
			—	161,445
			<u>109,968</u>	<u>319,745</u>
收購產生之現金流出淨額：				
已付現金代價			(250,000)	(79,490)
收購附屬公司已付按金			250,000	—
購入之銀行結餘及現金			13,398	3,695
			<u>13,398</u>	<u>(75,795)</u>

22. 收購附屬公司 (續)

附註：本公司已發行555,000,000股每股面值0.01港元之普通股，作為收購新發之部份代價。本公司普通股之賬面值(根據收購當日購入之資產淨值之估計公平值釐定)為78,810,000港元。持作開發物業之估計公平值乃於扣除將土地改用於住宅用途所須地地價之後釐定。

於期內新近購入之附屬公司並無對本集團於兩段期間內之業績產生任何重大影響。於完成收購財神酒店(香港)後，已確認商譽約71,079,000港元。有關金額已參照現金產生單位之折算現金流量作出全數減值，並於綜合收益表內確認。

23. 結算日後事項

於二零零九年二月十七日，佛山市財神酒店有限公司已籌措銀行貸款人民幣135,000,000元(相當於約152,000,000港元)，以供償還來自關連人士之貸款及應付日常運作。該銀行貸款由佛山市財神酒店有限公司之酒店物業作抵押，並須於二零零九年三月二十日起每季按累進分期付款方式償還，最後一期款項人民幣68,200,000元(相當於約76,600,000港元)將於二零一四年償還。

債項

於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，本集團的未償還銀行借貸約為152,000,000港元，乃由本集團賬面淨值為263,000,000港元的酒店物業作抵押。此外，本集團的其他無抵押借貸約為15,000,000港元及收購附屬公司的應付代價約為285,000,000港元。

於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

外幣金額已按二零零九年三月三十一日營業時間結束時候的概約匯率換算。

除上述者及集團內公司間的負債外，於二零零九年三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將予發行的任何貸款資本、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、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

重大變動

於最後可行日期，除本公司最近期刊發的中期報告所披露的截至二零零九年一月三十一日止六個月本公司權益持有人應佔未經審核虧損約229,300,000港元外，董事確認本集團的財政或經營狀況或前景自二零零八年七月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)以來並無重大變動。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就冠中地產有限公司所持有物業截至二零零九年四月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

有關：香港、澳門及中華人民共和國多項物業的估值

吾等按照閣下的指示，對冠中地產有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及貴公司直接或間接持有30%投票權或以上權益的聯營公司（以下統稱「貴集團」）於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值，吾等確認曾作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年四月三十日（「估值日期」）的價值的意見，以供載入一份公眾通函內。

估值基準

吾等對物業權益的估值乃吾等對各項有關物業之市值的意見，所謂市值，吾等擬定義為「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額。」

吾等的估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，以及公司條例的相關條文和香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)及公司收購及合併守則第11條所載的所有要求而編製。

物業歸類

第一類物業權益為 貴集團藉收購而在澳門持有。吾等參照市場可得的銷售憑證，替第一類物業權益進行估值。

第二類物業權益為在澳門為供未來發展而持有。該等物業權益乃假設於附帶即時交吉利益下銷售，按公開市場基準進行估值。

吾等對位於中國之物業進行估值的過程中，除另有列明者外，吾等假設已按象徵式每年土地使用費獲批授物業於各段特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付土地出讓金。吾等於評估物業時，除另有列明者外，亦已假設物業之業主擁有物業的可強制執行業權，且擁有於各整段獲批授而未屆滿的期限內自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

第三類物業權益為 貴集團在中國經營及持有的物業。吾等對該物業進行估值時，已採用直接比較法，並參考相關市場上可得的可比較銷售交易。

第四類物業權益乃 貴集團在中國為供未來發展而持有。吾等對其估值的基準為其將按照貴公司提供予吾等的最新發展建議而發展及建成。吾等假設已經從相關政府機關取得一切同意書、批文及執照而並無繁苛條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並參照相關市場上可得的可比較銷售交易。

第五、六及七類物業權益分別為 貴集團在香港、澳門及中國租用的物業權益。彼等並無商業價值，主要由於彼等性質短暫、租約列明禁止轉讓或分租或由於缺乏龐大溢利租金所致。

估值方法

吾等已假設於附帶即時交吉利益下銷售，透過採納比較估值法按市場基準進行估值。吾等已根據可比較物業實際銷售時實現的價格及／或發售價作出比較。面積、特徵、位置等相若的可比較物業乃經分析，並審慎權衡各項物業的一切相關優劣之處，務求對價值作出公平比較。

業權調查

吾等已安排向土地註冊處作出有關香港物業的查冊及向Conservatoria do Registo Predial of Macau作出有關澳門物業的查冊。然而，吾等並無查閱正本，以核實是否有任何租約修訂並未顯示於吾等所獲的副本上。

吾等已獲提供有關位於中國的物業的業權文件摘要，惟吾等並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲的副本上。在吾等估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所給予而資料及其中國法律顧問君道律師事務所就該等物業的業權而於二零零九年六月四日提供的法律意見。

估值假設

吾等的估值乃假定物業權益以其現況於公開市場出售，概不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，從而影響物業權益的價值。此外，概無考慮任何透過選擇權或優先購買權出售或影響出售的物業權益，亦無估量有關物業乃售予個別人士及／或以資產組合形式出售。

替物業權益估值時，吾等已假設業主擁有物業權益的可強制執行業權，且於支付象徵式的每年政府地租前提下，擁有於各整段獲批授而未屆滿的期限內自由且不受干擾地使用及轉讓物業的權利。

每項物業之其他特別假設(如有)已於相關物業的估值證書註腳中說明。

估值考慮

經查閱所有相關文件之後，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就例如規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、地盤及樓面面積及所有相關事宜而給予吾等的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的資料而計算，故僅為約數。概無進行任何實地測量。

除非另有指明，估值證書所列的一切尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等的文件內所載資料而計算，故僅為約數。吾等無理由懷疑提供予吾等的資料的真實和準確性。 貴集團曾向吾等表示，吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料已被隱瞞。

吾等已視察物業的外貌及(在可能情況下)內部情況。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。因此，吾等不能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的報告並無考慮該等物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設已經從相關政府機關取得物業的一切同意書、批文及執照而並無繁苛條件或延誤。

為遵守公司收購及合併守則第11.3條及據 貴公司所告悉，出售物業權益可能產生的潛在稅項負債包括：

- (a) 就出售澳門物業及中國物業的物業權益所得的溢利分別按稅率12.0%及25%繳納的利得稅；及
- (b) 就中國物業的物業增值由不超過50%增至超過200%按介乎30%至60%的累進稅率繳納的土地增值稅。

於本通函刊發之時， 貴公司已確認其無意出售任何持有作投資及發展的物業。因此，該等物業引致任何潛在稅項負債的可能性極低。

備註

除另有說明外，所有物業價值均以港元列值。吾等的估值所採納的匯率為估值日期適用的匯率1港元兌1.03澳門元及1港元兌人民幣0.8806元。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場匯漢大廈
17樓
冠中地產有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)
謹啟

二零零九年六月十九日

附註：陳超國先生自一九八七年起為合資格估值師，並擁有約24年香港物業估值經驗及約19年中國和澳門物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 四月三十日 貴集團應佔市值
第一類 — 貴集團在澳門藉收購而持有的物業權益				
1.	澳門 殷豐素王前地76-90號 財神酒店 (不包括1樓至4樓的泊車位)	980,200,000港元	32.5%	318,565,000港元
	小計：	980,200,000港元		318,565,000港元
第二類 — 貴集團在澳門為未來發展而持有的物業權益				
2.	位於澳門路環九澳聖母馬路 的住宅發展地盤	247,000,000港元	99%	244,530,000港元
	小計：	247,000,000港元		244,530,000港元

編號	物業	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 四月三十日 貴集團應佔市值
第三類 — 貴集團在中國經營及持有的物業權益				
3.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮 樂從居委會 樂從大道東B82號 財神酒店	500,000,000港元	100%	500,000,000港元
4.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮 東區 樂從居委會 振華路B89號 第1至4層	5,420,000港元	100%	5,420,000港元
	小計：	505,420,000港元		505,420,000港元
第四類 — 貴集團在中國為未來發展而持有的物業權益				
5.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮 樂從居委會 樂從大道東B82號 財神酒店的未發展部分	119,000,000港元	100%	119,000,000港元
	小計：	119,000,000港元		119,000,000港元

編號	物業	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 四月三十日 貴集團應佔市值
----	----	---------------------------	--------------------	----------------------------

第五類 – 貴集團在香港租用的物業權益

6.	香港 中環 干諾道中168-200號 信德中心(平台) 3樓3129室	無商業價值		無商業價值
小計：		無商業價值		無商業價值

第六類 – 貴集團在澳門租用的物業權益

7.	澳門 友誼大馬路201號 新建業商業中心 G14、H14、L14及M14	無商業價值		無商業價值
8.	澳門 香山廣場173-G號 南成大廈11樓C座	無商業價值		無商業價值
小計：		無商業價值		無商業價值

第七類 – 貴集團在中國租用的物業權益

9.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮東區 振華路12號 和興樓第2及3層	無商業價值		無商業價值
10.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮東區 建設路B92號 豪成大廈多個單位	無商業價值		無商業價值

編號	物業	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 四月三十日 貴集團應佔市值
11.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮東區 建設路A37號 富景樓601室	無商業價值		無商業價值
12.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮東區 建設路A37號 富景樓603室	無商業價值		無商業價值
13.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮東區 建設路A37號 富景樓607室	無商業價值		無商業價值
14.	中國 廣東省 佛山市順德區 樂從鎮 樂從居委會 振安路B122號 賢德居第1層 C33、C33A、C35及C36號	無商業價值		無商業價值
		小計：		小計：
		無商業價值		無商業價值
		總計：		總計：
		<u>1,851,620,000港元</u>		<u>1,187,515,000港元</u>

估值證書

第一類 – 貴集團在澳門藉收購而持有的物業權益

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
1. 澳門 殷豐素王前地 76-90號 財神酒店 (不包括1樓至 4樓的泊車位)	該物業稱為財神酒店，為一幢 19層高的三星級酒店發展項目 (連一個地庫及兩層閣樓)。它 包括一個三星級酒店發展項目 但不包括1樓至4樓的車場，由 鋼筋混凝土建成，於一九九二 年或前後竣工及於二零零五年 四月翻新。	該物業目前以「財神酒店」的 商號名稱，作為一間酒店經 營。 該物業部分租賃予多個團體 作為娛樂場、桑拿場、夜總 會等。詳情請參閱附註3。	980,200,000港元 貴集團應佔 32.5%權益： 318,565,000港元
	該物業的總建築面積約 22,143.00平方米(238,346平方 呎)及提供342間客房連娛樂 場、桑拿場、夜總會及酒樓。		
	該物業根據政府租賃批地持 有，自一九九零年五月十八日 起為期25年，並可續租至二零 四九年十二月十九日。		

附註：

1. 吾等近日進行業權調查之時，該物業的登記業主為 貴公司擁有32.5%權益的聯營公司Gestão de Empresas Tin Fok, SARL。
2. 吾等近日進行業權調查之時，該物業附帶一項以誠興銀行股份有限公司為受益人的意定抵押，參閱日期為二零零五年十二月二十六日的契約備忘錄66090C號。
3. 該物業部分租賃予多個團體，詳情如下：
 - (i) 該物業的地庫、大堂及閣樓部分租賃予Gestao de Participacoes Kou Seng Limitada以「財神娛樂場」的商號名稱作為一個娛樂場，自二零零四年十一月一日起至二零二零年三月三十一日止，月租980,000港元及每次屆滿時候自動續租一年，除非任何一方於到期日的三個月前向對方表達不延續租約的意向(不包括所有水、電、熱水、垃圾、維修費支出、經營支出及保險)，隨後每年可調整3%至8%。
 - (ii) 該物業的6樓部分租賃予Gestao de Participacoes Kou Seng Limitada及Louvre Entretenimento Limitada以「財神娛樂坊」的商號名稱作為一個娛樂場，自二零零六年九月二十五日起至二零二零年三月三十一日止，月租480,000港元(不包括所有水、電、熱水、垃圾、維修費支出、經營支出及保險)，隨後每年可調整5%至10%。
 - (iii) 該物業的5樓部分租賃予Pak Mei Enterprises Co. LTD.以「天河夜總會」的商號名稱作為一間夜總會，自二零零九年一月一日起為期四年，月租407,767港元(420,000澳門元)(不包括所有水、電、熱水、垃圾費支出、經營支出、員工薪金、燃料支出、宣傳、維修、政府稅項及保險)，可於第三年調整5%至10%及於第四年調整5%至8%。
 - (iv) 該物業的6樓A區租賃予Iat Hin Enterprises Co. LTD以「至尊桑拿」的商號名稱作為一間桑拿場，自二零零六年一月一日起為期六年，現時月租238,835港元(246,000澳門元)(不包括所有水、電、空調、熱水、垃圾費支出、經營開支、員工薪金、燃料支出、宣傳、維修、政府稅項及保險)，隨後每年可調整5%至7.5%。
 - (v) 該物業的地下部分租賃予蕭德威以「財富押」的商號名稱作為一間珠寶及當舖，自二零零六年一月二十日起為期十年，月租60,000港元(包括所有電及空調費支出)。
 - (vi) 該物業的地下部分根據一份租賃協議租賃予Casa de Cambio Soi Cheong, Limitada以「瑞昌銀號」的商號名稱作為一間找換店，自二零零七年九月一日起為期三年，月租4,500港元(包括所有電及空調費支出)，隨後每年可調整5%至15%。

- (vii) 該物業的地下部分租賃予中國工商銀行股份有限公司澳門分行以供安裝一台自動櫃員機，自二零零七年十二月十二日起為期一年，月租10,000港元(包括所有電及空調費支出)及每次屆滿時候自動續租一年，除非任何一方於到期日的三個月前向對方表達不延續租約的意向。
- (viii) 該物業的地下部分租賃予Seng Heng Bank LTD.以供安裝一台自動櫃員機，自二零零五年十月二十日起為期一年及每次自動續租，現時月租6,000港元(包括所有電及空調費支出)及每次屆滿時候自動續租一年，除非任何一方於到期日的三個月前向對方表達不延續租約的意向。
- (ix) 該物業的地下部分租賃予Banco Comercial de Macau, S.A.以供安裝一台自動櫃員機，自二零零六年十月一日起為期一年及每次自動續租，現時月租6,000港元(包括所有電及空調費支出)及每次屆滿時候自動續租一年，除非任何一方於到期日的三個月前向對方表達不延續租約的意向。
4. 按照二零零四年十一月十五日的協議，貴公司一間擁有32.5%權益的聯營公司Gestão de Empresas Tin Fok, S.A.R.L.已取得使用、佔用及管理的永久獨家權利，並有權就該物業4樓的62個泊車位徵收任何費用。

估值證書

第二類 – 貴集團在澳門為未來發展而持有的物業權益

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
2. 位於澳門路環 九澳聖母馬路的 住宅發展地盤	該物業為一個形狀近似梯型的 住宅地盤，地盤面積約為 10,154.00平方米 (109,298平方 呎)。	據吾等近日視察後，該物業 為空置。	247,000,000港元 貴集團應佔 99%權益： 244,530,000港元
	它位於Estrada de Nossa Senhora de Ka Ho南面，靠近位於澳門 聖芳濟各教堂的Caminho da Povoacao de Ka Ho交界。		
	該物業根據政府租賃批地持 有，自一九八九年三月三日起 為期25年，並可續租至二零四 九年十二月十九日。		

附註：

1. 吾等近日進行業權調查之時，該物業的登記業主為 貴公司一間擁有99%權益的附屬公司Sociedade de Investimento e Indústria Sun Fat, Limitada。
2. 吾等近日進行業權調查之時，概無針對該物業的已登記重大產權負擔。
3. 吾等並無獲得該物業的土地租約。吾等不能對政府所批准的發展條件作出報告及評論。然而，按照近日進行的土地調查，發展條件的摘要已經列明。該物業獲准興建一座鋼鐵製造廠房。它可提供作辦公室、工業及其附屬、泊車及貨倉用途。
4. 按照土地工務運輸局發出日期為二零零六年九月十四日的道路街線圖，該物業獲准作溫室發展項目，最高樓宇高度不超過35.6米NMM (包括屋頂建築物)。道路街線圖的有效期已於二零零七年九月十三日屆滿。吾等已於估值中假設，當中列明的發展條件於吾等進行估值的過程中仍然有效。
5. 按照吾等獲提供的發展建議，該物業將發展成一個屋型發展項目，包括48幢4層 (包括一個地庫) 高的花園房屋、一個3層高會所 (包括一個地庫)、一個泊車平台及一個花園。於竣工時，該個建議的屋型發展項目的可發展地盤面積為9,553.00平方米 (102,828平方呎) 及總建築面積為19,394.00平方米 (208,757平方呎)。除每間花園房屋提供一個泊車位外，將提供一個可容納合共113個泊車位及42個電單車泊位的公眾泊車平台。
6. 吾等已於估值中假設，對各方面而言，根據相關規例、城市規劃及租約條件可允許上述發展建議中的發展參數和用途，並可豁免任何重大的行政費用及同類支出 (如有)。此外，吾等已按照吾等的指示，假設業主已全數支付及清償地價 (如有)。

估值證書

第三類 – 貴集團在中國經營及持有的物業權益

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
3. 中國廣東省 佛山市順德區 樂從鎮樂從居委 會樂從大道東 B82號財神酒店	<p data-bbox="348 561 677 800">該物業包括一幢17層高(包括地庫)酒店物業及一幢三層高附加樓宇, 建於一幅地盤面積約25,966.55平方米(279,504平方呎)的土地上及於二零零六年落成。</p> <p data-bbox="348 859 677 1102">該酒店的第5至17層設有406間客房; 第1至4層設有飲食室、休憩室、餐廳、零售商舖、多功能房間及遊戲室; 及地庫的運營區。附加樓宇設有一間桑拿場及一間夜總會。</p>	<p data-bbox="714 561 1023 589">該物業作為一間酒店經營。</p> <p data-bbox="714 646 1023 885">建築面積約3,841.00平方米的附加樓宇部分附帶一份租約, 自二零零八年八月一日起至二零一八年七月三十一日, 為期十年, 月租人民幣20,000元(22,712港元)。</p>	<p data-bbox="1116 561 1295 589">500,000,000港元</p> <p data-bbox="1116 646 1295 757">貴集團應佔 100%權益: 500,000,000港元</p>
	<p data-bbox="348 1161 677 1272">該物業的總建築面積約為50,647.27平方米(545,167平方呎)。</p>		
	<p data-bbox="348 1332 677 1487">該物業已獲授的土地使用權分別於二零七二年七月二十四日及二零四二年七月二十四日屆滿, 可供住宅及商業用途。</p>		

附註：

1. 根據佛山市土地資源局發出日期為二零零八年十二月二日的國有土地使用證佛府(順)國用(2008)第0500701號，一幅地盤面積25,966.55平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司一間全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)，70年供住宅用途及40年供商業用途，分別於二零七二年七月二十四日及二零四二年七月二十四日屆滿。
2. 根據佛山市人民政府發出日期為二零零八年十二月二日的房地產權證粵房地證字第C6786413號，建築面積約50,647.27平方米的樓宇的所有權歸屬予佛山財神酒店，70年供住宅用途及40年供商業用途，分別於二零七二年七月二十四日及二零四二年七月二十四日屆滿。
3. 根據日期為二零零九年二月十七日的按揭合約佛地字第1號，房地產權證為粵房地證字第C6786413號的物業附帶一項以中國工商銀行股份有限公司佛山分行為受益人的按揭，借貸期自二零零九年二月十九日至二零一四年二月十四日，金額為人民幣135,000,000元。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 佛山財神酒店擁有該物業的國有土地使用權及有權使用該物業；
 - (ii) 土地出讓費用已悉數清償；
 - (iii) 並未登記租賃協議。然而根據中國法律，租賃合約為合法及有效；
 - (iv) 該物業附帶附註3所提述的按揭合約。該物業的租賃、按揭及轉讓均須獲得承按揭方的事前書面同意；及
 - (v) 除上列按揭合約外，該物業概不附帶其他產權負擔。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
4. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮東區樂從居委會振華路B89號第1至4層	<p>該物業包括一幢於二零零零年前後落成的四層高綜合樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,512.80平方米(27,048平方呎)。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權於二零六九年七月七日屆滿，供住宅及商業用途。</p>	該物業被估用為員工宿舍。	<p>5,420,000港元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 5,420,000港元</p>

附註：

1. 根據佛山市人民政府發出的房地產業權證粵房地證字第C4967582號，該物業的樓宇所有權歸屬予 貴公司一間全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)，於二零六九年七月七日屆滿，供住宅及商業用途。
2. 佛山財神酒店於二零零六年十一月十三日以代價人民幣4,350,000元購入該物業。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 佛山財神酒店擁有該物業的國有土地使用權及有權按照房地產業權證列明的土地用途轉讓、租賃及使用該物業；及
 - (ii) 該物業概不附帶產權負擔。

估值證書

第四類 – 貴集團在中國為未來發展而持有的物業權益

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
5. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮樂從居委會樂從大道東B82號財神酒店的未發展部分	<p>該物業包括財神酒店的未發展部分。該物業連同第4項物業的地盤面積約為25,966.55平方米(279,504平方呎)。</p> <p>該物業的獲准建築面積約為53,218.89平方米(572,848平方呎)(見附註2)。</p>	該物業為空置及有待發展。	<p>119,000,000港元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 119,000,000港元</p>
	<p>該物業已獲授的土地使用權分別於二零七二年七月二十四日及二零四二年七月二十四日屆滿，供住宅及商業用途。</p>		

附註：

1. 根據佛山市土地資源局發出日期為二零零八年十二月二日的國有土地使用證佛府(順)國用(2008)第0500701號，一幅地盤面積25,966.55平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司一間全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)，70年供住宅用途及40年供商業用途，分別於二零七二年七月二十四日及二零四二年七月二十四日屆滿。
2. 根據佛山市規劃局順德分局發出的佛山市順德建築土地規劃條件順建要點(2008)397號(「二零零八年規劃要點」)，該物業附帶下列條件：

地盤面積(平方米)：	25,966.54
用途：	商業及住宅
地積比率：	< 4.0
高度限制(米)：	< 90

按照上述條件，佛山財神酒店的全部獲准建築面積約為103,866.16平方米。該酒店及附加樓宇的現有建築面積約為50,647.27平方米，少於獲准建築面積。據告知，該幅土地的剩餘建築面積將發展成一項住宅發展項目。於吾等的估值過程中，吾等已考慮該項安排及假設將獲得所有相關政府機關批准。

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 佛山財神酒店擁有該物業的國有土地使用權及有權使用該物業；
 - (ii) 土地出讓費用已悉數清償；及
 - (iii) 該物業概不附帶產權負擔。

估值證書

第五類 – 貴集團在香港租用的物業權益

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	估用詳情	
6. 香港中環干諾道中168-200號信德中心(平台)3樓3129室	<p>信德中心為一個辦公室／商業發展項目，包括建於一個12層高商用平台(包括2樓至4樓的購物商場及5樓至6樓的停車場)的兩幢30層高辦公室大廈。該個發展項目於一九八五年落成。</p> <p>該物業包括商用平台3樓一個商舖單位，建築面積約為23.04平方米(248平方呎)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租賃予貴公司，為期24個月，於二零一零年五月十五日屆滿，月租7,000港元，不包括差餉及管理層。</p>	該物業被估用為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租方天福集團有限公司 — 財神酒店為貴公司擁有32.5%權益的聯營公司。
2. 該物業附帶一項以寶生銀行有限公司為受益人的押記。

估值證書

第六類 – 貴集團在澳門租用的物業權益

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
7. 澳門 友誼大馬路201號 新建業商業中心 G14、H14、L14 及M14	<p data-bbox="348 559 677 757">該物業包括一幢稱為新建業商業中心的第21層(連4層地庫)高商業樓宇14樓的4個辦公室單位。它由鋼筋混凝土建成，於一九九七年或前後竣工。</p> <p data-bbox="348 817 677 927">該物業的總登記可銷售面積約為361.53平方米(3,892平方呎)。</p> <p data-bbox="348 987 677 1142">該物業根據政府租賃批地持有，自二零零八年五月十六日起為期10年，並可續租至二零四九年十二月十九日。</p>	<p data-bbox="714 559 1023 625">該物業目前被佔用為辦公室。</p> <p data-bbox="714 685 1023 757">該物業由 貴集團租賃，詳情請參閱附註3。</p>	無商業價值

附註：

1. 吾等近日進行業權調查之時，該物業的登記業主為Great Grand Services Limited。
2. 吾等近日進行業權調查之時，概無針對該物業的重大產權負擔。
3. 該物業由 貴集團租賃，自二零零六年十月一日起為期5年，現時月租68,250港元(不包括所有電、空調費及保險支出，包括管理費及水費)，隨後每年可調整3%至10%。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
8. 澳門 香山廣場 173-G號 南成大廈 11樓C室	<p>該物業包括一幢29層(連一個地庫)高住宅樓宇11樓的一個住宅單位。它由鋼筋混凝土建成，於一九九零年或前後竣工。</p> <p>該物業的登記可銷售面積約為90.8平方米(977平方呎)。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，自一九九八年七月二十九日起為期25年，並可續租至二零四九年十二月十九日。</p>	<p>該物業目前被佔用為一個員工宿舍。</p> <p>該物業由 貴集團根據一份租賃協議租用，於二零零八年七月二十五日起為期1年，月租6,500港元(不包括水、電話及電費，包括管理費、政府地稅及物業稅)。</p>	

附註：

1. 吾等近日進行業權調查之時，該物業的登記業主為Companhia de Comercio Geral, Importacao e Exportacao Kin Heng Long (Macau), LDA。
2. 吾等近日進行業權調查之時，概無針對該物業的重大產權負擔。

估值證書

第七類 – 貴集團在中國租用的物業權益

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值														
9. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮東區振華路12號和興樓第2及3層	該物業包括一幢於二零零零年代建成的6層高綜合樓宇第2及3層的多個住宅單位。	該物業目前被佔用為員工宿舍。	無商業價值														
	該物業的總建築面積約為2,000.00平方米(21,528平方呎)。																
	該物業乃租自獨立第三方麥樹干及劉錦洪，於二零一七年三月三十一日屆滿。租賃詳情如下：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="348 1115 399 1140">租期</th> <th data-bbox="622 1115 677 1140">月租</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="577 1157 677 1183">(人民幣)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="348 1242 568 1268">01/04/2006 — 31/03/2008</td> <td data-bbox="622 1242 677 1268">16,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="348 1285 568 1310">01/04/2008 — 31/03/2011</td> <td data-bbox="622 1285 677 1310">18,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="348 1327 568 1353">01/04/2011 — 31/03/2013</td> <td data-bbox="622 1327 677 1353">20,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="348 1370 568 1395">01/04/2013 — 31/03/2015</td> <td data-bbox="622 1370 677 1395">22,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="348 1412 568 1438">01/04/2015 — 31/03/2017</td> <td data-bbox="622 1412 677 1438">24,000</td> </tr> </tbody> </table>	租期	月租		(人民幣)	01/04/2006 — 31/03/2008	16,000	01/04/2008 — 31/03/2011	18,000	01/04/2011 — 31/03/2013	20,000	01/04/2013 — 31/03/2015	22,000	01/04/2015 — 31/03/2017	24,000		
租期	月租																
	(人民幣)																
01/04/2006 — 31/03/2008	16,000																
01/04/2008 — 31/03/2011	18,000																
01/04/2011 — 31/03/2013	20,000																
01/04/2013 — 31/03/2015	22,000																
01/04/2015 — 31/03/2017	24,000																

附註：

1. 承租方佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 租賃協議仍然具法律約束力及有效；及
 - (ii) 租賃協議並未登記。然而，這並不影響租賃協議中有關承租方於租期內使用該物業的權利的有效性。租賃合約為合法及有效。佛山財神酒店不會蒙受任何懲罰或罰款或須承擔任何法律責任。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
10. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮東區建設路B92號豪成大廈多個單位	<p>該物業包括一幢於二零零零年代建成的6層高綜合樓宇第2及3層的多個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為715.00平方米(7,696平方呎)。</p> <p>該物業乃租自獨立第三方陸國豪，月租人民幣9,055元。 (請參看附註2)</p>	該物業目前被佔用作員工宿舍。	

附註：

1. 承租方佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業乃根據多份租約出租，詳情如下：

單位	租期		月租 (人民幣)
A301	二零零七年十二月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
A303	二零零七年十二月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
D301	二零零七年十二月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
D302	二零零七年十二月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
A302	二零零九年二月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
A203	二零零六年三月二日	至 二零零九年十二月一日	700
A103	二零零六年四月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
A202	二零零八年四月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
B102	二零零八年五月一日	至 二零零九年十二月三十一日	700
F205、F206	二零零八年十一月一日	至 二零零九年十二月三十一日	1,335
C303	二零零八年八月一日	至 二零零九年七月三十一日	720
A201	二零零六年九月一日	至 二零零九年八月三十一日	700

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該等單位的樓宇所有權並不確定；
 - (ii) 倘出租方陸國豪並不擁有該物業的樓宇所有權，承租方可能被迫遷出該物業而不會獲得任何賠償；及
 - (iii) 租賃協議並未登記。然而，這並不影響租賃協議中有關承租方於租期內使用該物業的權利的有效性。租賃合約為合法及有效。佛山財神酒店不會蒙受任何懲罰或罰款或須承擔任何法律責任。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
11. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮東區建設路A37號富景樓601室	<p>該物業包括一幢於二零零零年代建成的6層高綜合樓宇第6層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為60.00平方米(646平方呎)。</p> <p>該物業乃租自獨立第三方葉惠勤，為期1年，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租人民幣750元。</p>	該物業目前被佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 承租方佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該單位的樓宇所有權並不確定；
 - (ii) 倘出租方葉惠勤並不擁有該物業的樓宇所有權，承租方可能被迫遷出該物業而不會獲得任何賠償；及
 - (iii) 租賃協議並未登記。然而，這並不影響租賃協議中有關承租方於租期內使用該物業的權利的有效性。租賃合約為合法及有效。佛山財神酒店不會蒙受任何懲罰或罰款或須承擔任何法律責任。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
12. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮東區建設路A37號富景樓603室	<p>該物業包括一幢於二零零零年代建成的6層高綜合樓宇第6層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為60.00平方米(646平方呎)。</p> <p>該物業乃租自獨立第三方陳秀明，為期1年，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租人民幣750元。</p>	該物業目前被佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 承租方佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該單位的樓宇所有權並不確定；
 - (ii) 倘出租方陳秀明並不擁有該物業的樓宇所有權，承租方可能被迫遷出該物業而不會獲得任何賠償；及
 - (iii) 租賃協議並未登記。然而，這並不影響租賃協議中有關承租方於租期內使用該物業的權利的有效性。租賃合約為合法及有效。佛山財神酒店不會蒙受任何懲罰或罰款或須承擔任何法律責任。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
13. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮東區建設路A37號富景樓607室	<p>該物業包括一幢於二零零零年代建成的6層高綜合樓宇第6層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為60.00平方米(646平方呎)。</p> <p>該物業乃租自獨立第三方吳美瑤，為期1年，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租人民幣750元。</p>	該物業目前被佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 承租方佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該單位的樓宇所有權並不確定；
 - (ii) 倘出租方吳美瑤並不擁有該物業的樓宇所有權，承租方可能被迫遷出該物業而不會獲得任何賠償；及
 - (iii) 租賃協議並未登記。然而，這並不影響租賃協議中有關承租方於租期內使用該物業的權利的有效性。租賃合約為合法及有效。佛山財神酒店不會蒙受任何懲罰或罰款或須承擔任何法律責任。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的市值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
14. 中國廣東省佛山市順德區樂從鎮樂從居委會振安路B122號賢德居第1層C33、C33A、C35及C36號	<p>該物業包括一幢於二零零零年代建成的樓宇第1層的4個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為128.00平方米(1,378平方呎)。</p> <p>該物業乃租自獨立第三方陳長根，於二零一零年五月三十一日屆滿，月租人民幣2,432元。</p>	該物業目前被佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 承租方佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君道律師事務所於二零零九年六月四日發出的有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該等單位的樓宇所有權並不確定；
 - (ii) 倘出租方陳長根並不擁有該物業的樓宇所有權，承租方可能被迫遷出該物業而不會獲得任何賠償；及
 - (iii) 租賃協議並未登記。然而，這並不影響租賃協議中有關承租方於租期內使用該物業的權利的有效性。租賃合約為合法及有效。佛山財神酒店不會蒙受任何懲罰或罰款或須承擔任何法律責任。

下列為獨立估值師普敦國際評估有限公司就彼等對冠中地產有限公司所持有的物業於二零零九年四月三十日的估值發出的物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337
傳真：(852) 2810 6337

吾等的參考編號：NAL/PW/R09136

敬啟者：

吾等按照冠中地產有限公司(下文稱為「貴公司」、其附屬公司及聯營公司(下文統稱「貴集團」)的指示，對貴集團在香港特別行政區(「香港」)持有的物業權益(具體詳情載於隨附的估值概要內)進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年四月三十日(下文稱為「估值日期」)於現況下價值的意見，以供發佈公眾文件內。

估值基準

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，吾等擬定義為「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方於公平交易中，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額」。

替物業權益估值時，吾等已假設貴集團擁有可自由轉讓的物業權益的有效及可強制執行業權，且於支付應付的每年政府地租前提下，擁有於整段獲批授而未屆滿的租期內自由且不受干擾地使用該等物業權益的權利，並且已經清償一切必要的土地金／購買代價。

吾等已按照彼等各自作個別考慮的基準替物業進行估值。吾等並無估量物業售予個別人士的任何折扣，亦無考慮倘物業作為組合同時提呈發售而會對價值產生的影響。

估值方法

在對第一類由 貴集團在香港持作投資用途的物業權益進行估值時，吾等已採納投資法，考慮目前收取的租金及租約的復歸收入潛力。

在對第二類由 貴集團在香港租用的物業權益進行估值時，吾等認為其並無商業價值，主要由於物業權益短暫的性質、 貴集團表示租約乃禁止轉讓或分租或由於其他原因而缺乏龐大溢利租金所致。

估值假設

吾等的估值乃假定 貴集團於公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，從而影響物業權益的價值，亦概無於估值中考慮任何形式的強迫出售情況。此外， 貴集團向吾等表示全部物業均無附帶出售或影響出售的選擇權或優先購買權。

吾等於估值中並無考慮該等物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

對於位處香港的物業而言，吾等經與 貴集團協定後，已安排於相關的土地註冊處進行抽樣調查。吾等並無查閱文件正本，以核實業權或決定是否有任何租約修訂並未顯示於吾等所獲的副本上。

限制條件

吾等已視察物業的外貌及(在可能情況下)內部情況。在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量。吾等不能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實物業樓面面積的正確性，惟已假設吾等所獲的文件及樓面圖則上所示的樓面面積為正確。附奉的估值證書所列的一切尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件內所載資料而計算，故僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並且已接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃情況、樓面面積、物業識認等事宜及所有其他相關事宜而給予的意見。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實和準確性。 貴集團曾向吾等表示，吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，供吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料已被隱瞞。

吾等的估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的所有要求以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則而編製。

備註

除另有說明外，吾等於估值證書上列示的所有貨幣金額均以港元列值。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場匯漢大廈
17樓
冠中地產有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零零九年六月十九日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在評估香港及中國物業方面具有超過十六年經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 四月三十日 現況下的資本值 港元		貴集團 應佔權益	於二零零九年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 港元	
第一類 — 貴集團在香港為投資而持有的物業權益					
1. 香港 薄扶林金粟街10-12號 昌麗閣地下 14及22-29號泊車位	3,400,000		100%	3,400,000	
2. 新界西貢 白沙灣丈量約份214第836號段 柏麗灣別墅18-19及22-26號泊車位	1,120,000		100%	1,120,000	
3. 九龍深水埗 青山公路76-82號 金盟大廈地下76、76A、78、80、 82及82A號舖、地下低層1-10號舖、 地下高層1-8、10-11號舖、 1樓101-106、108-110、112-113、 115-117、119-124、125(包括其平台)、 126-131號舖、2樓201、203-205、 208-211、214-218、220、222、 224、225、227、229、230及232號舖、 3樓303、310、314、316、317、 320、327、329、330-332號舖	27,000,000		100%	27,000,000	
	小計：	31,520,000		31,520,000	
第二類 — 貴集團在香港租用的物業權益					
4. 香港灣仔 駱克道33號 中央廣場 匯漢大廈17樓	無商業價值			無商業價值	
	小計：	無商業價值		無商業價值	
	總計：	31,520,000		31,520,000	

估值證書

第一類 — 貴集團在香港為投資而持有的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的資本值
1 香港薄扶林金粟街10-12號昌麗閣地下14及22-29號泊車位	昌麗閣為一幢於一九七八年前後建成的4層高住宅發展項目。	該物業現時空置。	3,400,000港元
623號內地段餘段的若干部分或份額(「該地段」)	該物業包括該發展項目地下的9個泊車位。 該地段根據一份政府租約持有，自一八六零年四月十六日起為期999年。 就該地段應付的每年政府地租為1.27港元。		(貴集團應佔100% 權益： 3,400,000港元)

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司一間全資附屬公司Adrian Realty Limited，參閱日期為一九九七年十月三十一日的契約備忘錄UB7350924號。
2. 貴集團表示， 貴集團以二零零九年四月三十日的估值金額出售該物業並無潛在應付稅項。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年
			四月三十日 現況下的資本值
2 新界西貢白沙灣 丈量約份214第 836號段柏麗灣別 墅18-19及22-26號 泊車位	白沙灣為一個於一九七九年前 後建成的低層住宅發展項目。 該物業包括該發展項目地下的 7個泊車位。	該物業目前空置。	1,120,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 1,120,000港元)
新界西貢白沙灣 丈量約份214第 836號段的若干部 分或份額 (「該地 段」)	該地段根據一份新批地第5803 號持有，自一八九八年七月一 日起為期99年減去最後三日， 獲法定批准延長至二零四七年 六月三十日。 就該地段應付的每年政府地租 為相當於該地段當時應賦差餉 價值3%的金額。		

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司一間全資附屬公司Adrian Realty Limited，參閱日期為一九九七年十月三十一日的契約備忘錄SK298730號。
2. 貴集團表示， 貴集團以二零零九年四月三十日的估值金額出售該物業並無潛在應付稅項。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的資本值
3 九龍深水埗青山公路76-82號金盟大廈地下76、76A、78、80、82及82A號舖、地下低層1-10號舖、地下高層1-8、10-11號舖、1樓101-106、108-110、112-113、115-117、119-124、125（包括其平台）、126-131號舖、2樓201、203-205、208-211、214-218、220、222、224、225、227、229、230及232號舖、3樓303、310、314、316、317、320、327、329、330-332號舖	<p>金盟大廈為一個商住綜合發展項目，包括一幢建於一幢6層高商業大樓（稱為「時尚廣場」）上的8層高住宅大廈，於一九八二年前後建成。</p> <p>該物業包括地下、地下低層、地下高層、1樓、2樓及3樓的85間商舖，總建築面積約為1,740.71平方米（18,737平方呎）。下文列出建築面積的明細資料：</p>	<p>9個舖位目前附帶多份租約及執照，每月租金收入總額為47,300港元，而其餘76個舖位為空置。</p>	<p>27,000,000港元</p> <p>（ 貴集團應佔100%權益： 27,000,000港元）</p>
	概約建築面積		
		平方米 平方呎	
	地下	256.59 2,762	
	地下低層	247.68 2,666	
	地下高層	163.14 1,756	
	1樓	468.32 5,041	
	2樓	364.46 3,923	
	3樓	240.52 2,589	
	總計	<u>1,740.71</u> <u>18,737</u>	
新九龍內地段2715號B、C、D段及餘段的若干部分或份額（「該地段」）	<p>該地段根據銷售條件3973號持有，自一八九八年七月一日起為期99年減去最後三日，獲法定批准延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>就該地段應付的每年政府地租為相當於該地段當時應賦差餉價值3%的金額。</p>		

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司一間全資附屬公司Hegel Trading Limited，參閱日期為一九九二年三月二十六日的契約備忘錄UB5257303號及日期為一九九二年三月十六日的契約備忘錄UB5244500號(就該物業地下的76號舖而言)。
2. 貴集團表示， 貴集團以二零零九年四月三十日的估值金額出售該物業並無潛在應付稅項。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港租用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的資本值
4 香港灣仔駱克道 33號中央廣場匯 漢大廈17樓 IL2821sAss1RP、 IL2821sAss2RP、 IL2821sAss3sA、 IL2821sAss4RP及 IL2821sARP的若 干部分或份額 (「該等地段」)	匯漢大廈為一幢於一九九三年 前後建成的29層高發展項目。 該物業包括匯漢大廈17樓全 層，建築面積約為444.82平方 米(4,788平方呎)。 該等地段根據政府租契持有， 劃一年期為自一九二九年五月 二十五日起為期99年，可續租 99年。	該物業由 貴集團以月租 152,480港元租用，不包括政 府地租、差餉及管理費，自 二零零八年四月二十日起至 二零一零年四月十九日屆 滿。	無商業價值 (貴集團應佔100% 權益：無商業價值)

附註：

該物業的租戶為Fame Asset Limited，該公司乃 貴公司的全資附屬公司。

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(有關富健的資料除外)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，本通函所表達的意見乃經周詳和審慎考慮後達致，且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。

富健董事及其最終實益擁有人蕭先生及史先生願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且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

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本如下：

普通股

法定：港元

<u>200,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>2,000,000,000</u>
------------------------	----------------	----------------------

已發行：

<u>13,286,896,896</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>132,868,968.96</u>
-----------------------	----------------	-----------------------

所有已發股份已繳足股款及在各方面享有同等地位，包括投票權、股息及股本回報。

於最後可行日期，本公司並無已發行的債務證券。

於最後可行日期，本公司共有可供認購197,000,000股股份之未行使購股權，可於二零零八年九月十九日起計十八個月期間內隨時按行使價每股股份0.0348港元行使。

自二零零八年七月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)至最後可行日期止期間，本公司並未因本公司根據其購股權計劃授予之購股權所附之認購權獲行使而配發及發行任何股份。自二零零八年七月三十一日起，本公司並無發行任何股份。

除合共197,000,000份購股權外，於最後可行日期，本公司並無任何其他可影響股份的購股權、認股權證或其他可換股證券或權利，本集團各成員公司亦無任何股本涉及購股權或同意有條件或無條件涉及購股權。

3. 權益披露

(a) 董事權益

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任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，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及淡倉)、根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，以及根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司現有 已發行股本 之概約百分比
朱年耀	由受控制法團持有 (附註)	3,334,474,000	25.1
劉志芹	實益擁有人	75,000	0.0

附註：

本公司執行主席朱年耀先生被視作擁有Supervalue Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)實益擁有之3,334,474,000股股份之權益。

購股權

董事姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
朱年耀	實益擁有人	117,000,000	117,000,000
李思權	實益擁有人	20,000,000	20,000,000
黃廣發	實益擁有人	20,000,000	20,000,000
梁錦輝	實益擁有人	20,000,000	20,000,000

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之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(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)、根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，以及根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士(不包括董事或本公司之主要行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露而列入根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本公司或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：

股份好倉

董事名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司現有 已發行股本 之概約百分比
Supervalue Holdings Limited (附註)	實益擁有人	3,334,474,000	25.1
朱年耀	由受控制法團持有 (附註)	3,334,474,000	25.1

附註：

Supervalue Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司執行主席朱年耀先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，就董事或本公司之主要行政人員所知，於最後可行日期並無任何人士(董事或本公司之主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及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。

4. 市場價格

下表載列股份於(i)有關期間內每個曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零零八年十月三十一日	0.024
二零零八年十一月二十八日	0.025
二零零八年十二月三十一日	0.028
二零零九年一月三十日	0.026
二零零九年二月二十七日	0.024
二零零九年三月三十一日	0.028
最後交易日	0.035
二零零九年四月三十日	0.033
二零零九年五月二十九日	0.053
最後可行日期	0.060

於有關期間，股份於聯交所錄得之每股最高及最低收市價分別為二零零九年六月五日之0.071港元及二零零八年十月二十八日之0.02港元。

5. 服務協議

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間有任何已訂立或建議訂立而並非於一年內屆滿，或本集團不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)情況下終止之任何服務合約。

概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有下列服務合約：

- (a) 於該公告日期前六個月內訂立或修訂者(包括持續性及固定年期合約)；
- (b) 通知期為十二個月或以上之持續性合約；或
- (c) 不論通知期長短，年期為十二個月以上之固定年期合約。

6. 競爭性權益

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權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉本集團各成員公司有任何尚未了結或已提出或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 其他權益

於最後可行日期，

1. 概無董事於自二零零八年七月三十一日(即刊發本集團最新刊發經審核賬目之日)以來，本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產或建議由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
2. 概無董事於本集團任何成員公司訂立的任何合約或安排中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函刊發日期仍然有效，並就本集團之整體業務而言屬於重大。

9. 專家資格

以下為本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可經營證券及期貨條例下第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)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師
普敦國際評估有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，浩德融資、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及普敦國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)，或直接或間接於本集團任何成員公司自本公司最近期經審核財務報表之編製日期以來，所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何權益。

10. 專家同意書

於本通函日期，浩德融資、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及普敦國際評估有限公司已各自發出同意書，同意本通函之刊行，以及按其各自所示形式及涵義轉載其意見及函件及／或提述其名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

11. 根據收購守則關於股權及交易的額外披露

- (a) 於最後可行日期，除認購協議外，富健或其任何一致行動人士與本公司任何董事、近期之董事、股東或近期之股東概無訂立任何關於認購事項或清洗豁免，或依賴認購事項或清洗豁免之協議、安排或諒解書(包括任何賠償安排)。
- (b) 於最後可行日期，本公司並無持有富健的任何股權，本公司亦無於有關期間內對富健的任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有值代價買賣。
- (c) 於最後可行日期，除認購股份外，董事概無擁有本公司或富健的任何證券(定義見收購守則第22條註釋4)，董事亦無於有關期間內對本公司或富健的任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有值代價買賣。
- (d) 於最後可行日期，概無董事因離職或因認購事項或清洗豁免而將會獲得任何利益作為賠償的協議或安排。
- (e) 於最後可行日期，除認購協議外，董事與任何其他人士概無訂立任何協議或安排，而該等協議或安排須待認購事項或清洗豁免完成後方可作實，或須視乎認購事項或清洗豁免之結果而定，或與認購事項或清洗豁免存在其他關連。
- (f) 於最後可行日期，除認購協議外，富健或其一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

- (g) 富健或其一致行動人士將不會向任何其他人士轉讓、質押或抵押根據認購事項所購入之股份。
- (h) 除本附錄「權益披露」一段或本通函之董事會函件中「股權架構」一段所披露者外，於最後可行日期，概無富健的董事擁有本公司任何證券(定義見收購守則第22條註釋4)的權益，以及除認購股份外，富健之董事於有關期間內亦無對本公司之任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有值代價的買賣。
- (i) 除本附錄「權益披露」及「主要股東權益」各段或本通函之董事會函件中「股權架構」一段所披露者外，富健或其一致行動人士概無擁有或控制本公司之任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)，除認購股份外，富健或其一致行動人士於有關期間內亦無對本公司之任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有值代價的買賣。
- (j) 除訂立認購協議外，富健或其一致行動人士概無於有關期間購入本公司任何股份或對本公司之有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行任何買賣。
- (k) 於最後可行日期，富健或其一致行動人士概無於有關期間內借入或借出本公司股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)。
- (l) 於最後可行日期，本公司或董事概無於有關期間內借入或借出本公司任何股權。
- (m) 於最後可行日期，已於本通函刊發前不可撤回地承諾將會投票贊成或反對認購事項或清洗豁免之任何人士概無擁有或控制本公司任何股權。
- (n) 於最後可行日期，富健或其一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述形式之任何安排。
- (o) 於最後可行日期，本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或獨立財務顧問概無擁有或控制本公司之任何股權，且本公司之顧問(按收購守則之聯繫人士釋義第(2)類所指定者)概無擁有或持有本公司任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)之任何權益。

- (p) 於最後可行日期，概無人士與本公司或根據收購守則所載聯繫人士釋義(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述形式之任何安排。
- (q) 於最後可行日期，概無與本公司有關連之基金經理曾以全權委託方式管理本公司任何股權。
- (r) 於最後可行日期，除劉先生外，並無董事於股份中擁有任何實益股權，致使彼等可對清洗豁免之普通決議案投票。

12. 重大合約

以下為本集團於該公告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) 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，以及蕭先生作為擔保人就以代價160,000,000港元購入天福集團有限公司之22.5%股本權益而於二零零七年五月十日所訂立之協議；
- (b) 港基建設有限公司(作為賣方)、本公司之全資附屬公司Tamulus Limited(作為買方)及黃德重先生和陳炎平先生(作為保證方)就以代價161,700,000港元購入新發投資企業有限公司已發行限額股本之49%而於二零零七年六月十三日訂立之協議；
- (c) 港基建設有限公司(作為賣方)、本公司之全資附屬公司Silver Pro Limited(作為買方)及黃德重先生和陳炎平先生(作為保證方)就以代價158,300,000港元購入新發投資企業有限公司已發行限額股本之50%而於二零零七年十月五日訂立之協議，有關代價約79,500,000港元以現金支付而約78,800,000港元透過按發行價每股0.142港元發行股份支付；
- (d) 本公司與結好投資有限公司(作為配售代理)就按每股股份0.11港元配售1,500,000,000股股份而於二零零七年十二月十日訂立之配售協議；

- (e) 本公司及潘瑞安先生與黃其俊先生及趙劍輝先生就成立多間合營企業以在中國從事環保及／或物業相關項目而於二零零八年二月二十六日訂立之合營協議；
- (f) 本公司、Mason Creation Limited及保證人、蕭先生及鄧楓就以代價550,000,000港元(可予調整)收購財神酒店(香港)的全部權益而於二零零八年二月二十九日訂立之買賣協議，有關收購其後於二零零八年十二月三十一日以經調整代價約534,000,000港元獲得完成；及
- (g) 認購協議。

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。

13. 一般事項

- (a) 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17樓。
- (b) 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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司之秘書及合資格會計師為洪日明先生，CPA, CA。
- (d) 倘本通函之中文本與英文本存在歧義，概以英文本為準。
- (e) 本公司已向上市委員會申請認購股份上市及買賣。

14. 其他事項

富健的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而富健的聯絡地址為Rua de Xangai 175, Edificio da Associacao Comercial de Macau, 10 Andar-B-D, Macau。富健的董事會成員包括蕭先生及史先生，而富健、蕭先生及史先生的主要成員的地址分別為Rua de Xangai 175, Edificio da Associacao Comercial de Macau, 10 Andar-B-D, Macau及Rua de Foshan No. 51, Edificio Centro Comercial San Kin Yip, 14 Andar L-M, Macau。

15. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止期間一般營業時間內，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 獨立財務顧問之函件，其全文載於本通函第16至26頁；
- (b) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及普敦國際評估有限公司之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「專家同意書」一段所述之獨立財務顧問、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及普敦國際評估有限公司同意書；
- (d) 獨立董事委員會之意見函件，其全文載於本通函第14至15頁；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約副本；
- (f) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (g) 本公司截至二零零七年七月三十一日及二零零八年七月三十一日止財政年度之經審核報告；及
- (h) 本公司截至二零零九年一月三十一日止六個月之中期報告。

上述文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止，將按照收購守則第8條註釋1於證券及期貨事務監察委員會網頁(www.sfc.hk)及本公司網頁(www.capitalestate.com.hk)可供瀏覽。

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)

股東特別大會通告

茲通告冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年七月十五日(星期三)上午九時正假座香港灣仔軒尼詩道33號M樓灣仔皇悅酒店皇悅廳一舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列將獲提呈為普通決議案的決議案(不論有否修訂)：—

普通決議案

「動議：—

(A) 批准

- (i) 本公司與富健控股有限公司(「富健」)於二零零九年四月十六日訂立之認購協議(「協議」)(註有「A」字樣的副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)的條款，而根據協議，待協議所載的條件達成後，本公司同意發行而富健同意以現金每股0.025港元的價格，認購本公司股本中8,000,000,000股每股面值0.01港元的新股份(「認購事項」)；及
- (ii) 證券及期貨事務監察委員會企業財務部執行人員根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1授出或將予授出的豁免(「清洗豁免」)，豁免富健及其一致行動人士就彼等於認購事項及據此擬進行的交易後，尚未擁有或同意購入的所有本公司證券提出全面收購建議的責任；及

股東特別大會通告

- (B) 授權本公司董事行使本公司一切權力並採取一切其認為有關協議及履行協議及清洗豁免而必要或適當之步驟，包括但不限於：—
- (i) 簽立、修訂、補充、交付、提交及落實任何其他文件或協議；
 - (ii) 修訂協議之條款；及
 - (iii) 採取其他必要行動以落實發行相關股份。」

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零九年六月十九日

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道33道

中央廣場

匯漢大廈

17樓

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其投票。
2. 受委代表毋須為本公司之股東。委任受委代表的文據必須由委任人或其正式書面授權人士簽署，或如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑，或經由獲正式授權之公司負責人或授權人士親筆簽署。
3. 委任受委代表之文據連同經簽署之授權書或其他經簽署之授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，最遲須於其名字列於該文據之人士擬投票之大會或其續會或投票表決(視乎情況而定)舉行時間四十八(48)小時前，送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，方為有效，否則委任文據將被視為無效。
4. 交回委任受委代表文據後，股東仍可親身出席所召開或有關進行表決之大會及於會上投票，在此情況下，委任受委代表文據將被視為已撤銷論。
5. 倘屬任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於任何會議上就該等股份投票(不論親身或受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委任代表出席會議，則僅股東名冊內有關股份之聯名持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
6. 隨通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

於本通函日期，董事會包括執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。