

此 乃 要 件    請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下祥泰行集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



祥 泰 行 集 團 有 限 公 司<sup>\*</sup>  
CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

## 非常重大收購

祥泰行集團有限公司之財務顧問



新百利有限公司

祥泰行集團有限公司謹訂於二零零六年六月十五日星期四上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第244至245頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格所印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回祥泰行集團有限公司之股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

## 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
附錄一－華鎮集團會計師報告 .....	28
附錄二－聯生發展會計師報告 .....	45
附錄三－本集團財務資料 .....	64
附錄四－永權集團財務資料 .....	121
附錄五－未經審核備考財務資料 .....	174
附錄六－經擴大集團財務資料 .....	189
附錄七－經擴大集團物業估值報告 .....	208
附錄八－一般資料 .....	232
股東特別大會通告 .....	244

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	東萬根據收購協議收購待售股份
「收購協議」	指	賣方與東萬就收購事項所訂立日期為二零零六年三月二十九日之收購協議
「額外股東貸款」	指	東萬將於行使全部或部分認購期權時向華鎮墊支之額外貸款，按收購協議條款計算
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「佳富」	指	佳富集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，持有新聯盟註冊股本99%權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業日子，不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且於中午十二時正或之前並未除下「黑色」暴雨警告訊號之任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「認購期權」	指	賣方根據收購協議向東萬授出購買所有或任何認購期權股份之選擇權
「本公司」	指	祥泰行集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項

## 釋 義

「完成日期」	指	緊隨收購協議一切先決條件妥為達成或獲豁免（視情況而定）後第五個營業日，或賣方與東萬或共同書面協定之其他日期
「聯生發展」	指	聯生發展股份有限公司，於澳門註冊成立之公司
「聯生發展收購事項」	指	新聯盟根據聯生發展協議收購聯生發展待售股份及聯生發展待售債項
「聯生發展協議」	指	新興中（為其本身及代表其他聯生發展賣方）與新聯盟就聯生發展收購事項所訂立日期為二零零五年十月二十五日之收購協議
「聯生發展代價」	指	聯生發展收購事項總代價，約1,850,000,000港元，將根據聯生發展協議條款以現金支付
「聯生發展待售股份」	指	聯生發展註冊股本之77.1%
「聯生發展待售債項」	指	聯生發展於聯生發展收購事項完成後應付聯生發展賣方之貸款及應計利息總額
「聯生發展賣方」	指	新興中及其他聯生發展股東，合共持有聯生發展註冊股本77.1%
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購事項總代價280港元，根據收購協議條款以現金支付
「保證契據」	指	保證人與東萬所簽立日期為二零零六年三月二十九日之擔保、保證及承諾契據
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「出售事項」	指	於行使期內出售任何賣方持有之華鎮股份
「出售補償」	指	賣方於出售事項完成後向東萬支付之補償款項，補償款項按收購協議條款計算
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「經擴大華鎮集團」	指	聯生發展收購事項完成後之華鎮集團
「永權」	指	永權投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「永權收購事項」	指	永權通函所披露本集團收購永權全部已發行股本及若干貸款
「永權通函」	指	本公司就永權收購事項所刊發日期為二零零六年四月二十六日之通函
「永權完成」	指	永權收購事項完成
「永權集團」	指	永權及其附屬公司
「行使期」	指	完成日期翌日起計至完成日期第一週年止期間，東萬可於該期間行使認購期權
「Green Label票據」	指	本公司將於永權完成時向Green Label Investments Limited發行本金額為39,272,307港元於二零一零年八月十一日到期之零息可換股票據，作為永權收購事項代價一部分
「本集團」	指	除文義另有所指外，本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	香港適用之公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「最後可行日期」	指	二零零六年五月二十四日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租約」	指	澳門政府就使用該物業而向聯生發展授出之租約，租約已於二零零零年十月七日屆滿
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後日期」	指	二零零六年九月三十日或賣方與東萬書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Magnum票據」	指	本公司將於永權完成時向Magnum Company Limited發行本金額為20,727,693港元於二零一零年八月十一日到期之零息可換股票據，作為永權收購事項代價一部分
「馬先生」	指	馬志遠，賣方全數已發行股本之持有人
「東萬」	指	東萬有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「票據」	指	Green Label票據及Magnum票據
「認購期權完成」	指	因行使認購期權買賣認購期權股份或部分認購期權股份完成
「認購期權股份」	指	賣方於收購協議日期持有之70股華鎮股份，相當於最後可行日期其已發行股本之10%，受認購期權所限
「華鎮」	指	華鎮有限公司，於香港註冊成立之有限公司，擁有佳富已發行股本70%權益
「華鎮集團」	指	華鎮、佳富及新聯盟
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

## 釋 義

「該物業」	指	位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地
「續租」	指	澳門政府就租約將向聯生發展授出之新批核、延續或續租
「待售股份」	指	賣方持有之華鎮 280股股份，相當於華鎮已發行股本 40%
「新興中」	指	新興中發展有限公司，於澳門註冊成立之公司，據董事深知，其最終實益擁有人為一家中國國有企業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股份
「股份押記」	指	合指(i)賣方與獨立第三方借款人所簽立日期為二零零五年十二月二十三日之股份押記，據此，賣方同意將（其中包括）華鎮全部已發行股本押記予該借款人及(ii)賣方與另一獨立第三方借款人所簽立日期為二零零六年二月二十三日之股份押記，據此，賣方同意將（其中包括）華鎮全部已發行股本押記予該另一獨立第三方借款人，惟受限於上文(i)段所載股份押記
「股東」	指	股份持有人

## 釋 義

「股東協議」	指	賣方、東萬及倘賣方已與任何第三方協定出售其持有之其他華鎮股份，則該（該等）第三方與華鎮將於完成後就華鎮訂立之股東協議
「股東貸款」	指	東萬根據收購協議於（待完成後）二零零六年五月十二日或完成日期之較後日期或東萬與華鎮或協定之其他日期將向華鎮墊支之貸款，其金額為885,000,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Pacific Wish Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，持有華鎮全數已發行股本
「保證人」	指	馬先生及馬有信先生，為新聯盟1%註冊股本之持有人
「新聯盟」	指	新聯盟投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，擁有聯生發展註冊股本5.9%權益
「二零零五年八月票據」	指	本公司於二零零五年八月十一日所發行本金總額1,000,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股票據，有關詳情載於本公司日期為二零零五年五月二十三日之通函
「二零零五年二月票據」	指	本公司於二零零五年二月二十三日所發行本金總額100,000,000港元於二零零八年到期之2厘息可換股票據，有關詳情載於本公司日期為二零零五年一月六日之通函
「二零零六年票據」	指	本公司將發行本金總額1,000,000,000港元於二零一一年到期之1厘可換股票據，有關詳情載於本公司日期為二零零六年五月二十二日之通函



## 釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「澳門幣」	指	澳門法定貨幣澳門幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米
「平方呎」	指	平方呎

除另有所指外，澳門幣及人民幣乃按以下匯率換算為港元，僅作說明：

1.03澳門幣 = 1港元

人民幣1.04元 = 1港元



祥泰行集團有限公司\*

CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 199)

執行董事:

張漢傑先生 (主席)

陳佛恩先生 (董事總經理)

非執行董事:

何厚鏘先生 (副主席)

魯連城先生

獨立非執行董事:

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生

註冊辦事處:

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點:

香港

九龍

觀塘

鴻圖道51號

保華企業中心29樓

敬啟者:

## 非常重大收購

### 緒言

於二零零六年三月二十九日,本公司間接全資附屬公司東萬與賣方就收購華鎮已發行股本40%訂立收購協議,現金代價為280港元,即將予收購之280股華鎮股份之面值。華鎮之主要資產為於該物業業主聯生發展之間接股權,該物業為位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地。

作為東萬同意訂立收購協議之進一步代價,賣方已向東萬授出認購期權,據此,東萬有權要求賣方,不時於行使期內按認購期權股份之總面值,向東萬或其代名人出售全部或任何部分認購期權股份。倘若認購期權獲行使,本公司將遵守上市規則第14章之有關規則。

根據收購協議,東萬承諾於二零零六年五月十二日或完成日期之較後日期或東萬與華鎮可能協定之其他日期,向華鎮墊支(有待完成)合共885,000,000港元股東貸款,該

\* 僅供識別

等款項主要用於完成聯生發展收購事項，或倘聯生發展收購事項已完成，則用於償還華鎮虧欠賣方之股東貸款。有關華鎮集團、聯生發展以及聯生發展收購事項之其他資料載於下文。

根據上市規則第14章，收購事項（經計及股東貸款）構成本公司之非常重大收購事項，須經股東於股東特別大會批准。有關收購協議之其他資料載於下文。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購協議之進一步詳情；(ii)有關本集團、華鎮集團及聯生發展之財務資料；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

## 二零零六年三月二十九日訂立之收購協議

### 1) 訂約各方

賣方： Pacific Wish Limited，投資控股公司。

除作為收購協議及附屬協議（如下文所述）之訂約方外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其實益擁有人馬先生均獨立於本集團及其關連人士，且並非關連人士（定義見上市規則）。馬先生亦非本公司可換股票據任何持有人之最終擁有人之關連人士。

買方： 東萬有限公司，本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

### 2) 將予收購資產

待售股份，即280股華鎮已發行股份，相當於華鎮已發行股本40%。

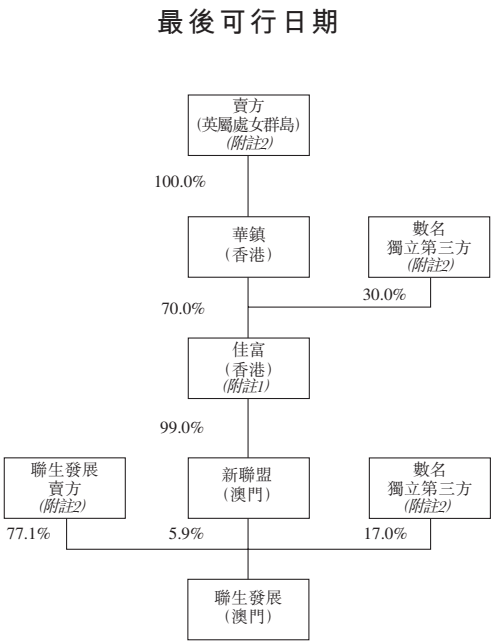
於最後可行日期，華鎮實際擁有新聯盟已發行股本70%，而新聯盟擁有(i)聯生發展註冊股本5.9%；及(ii)向聯生發展墊支之股東貸款約84,500,000澳門幣。聯生發展為該物業之業主。

新聯盟已與新興中（為其本身及代表其他聯生發展賣方）訂立聯生發展協議，以進一步收購聯生發展77.1%註冊股本以及聯生發展欠負聯生發展賣方之股東貸款（連同其利息）約1,713,000,000澳門幣。於聯生發展收購事項完成時（訂於二零零六年五月二十六

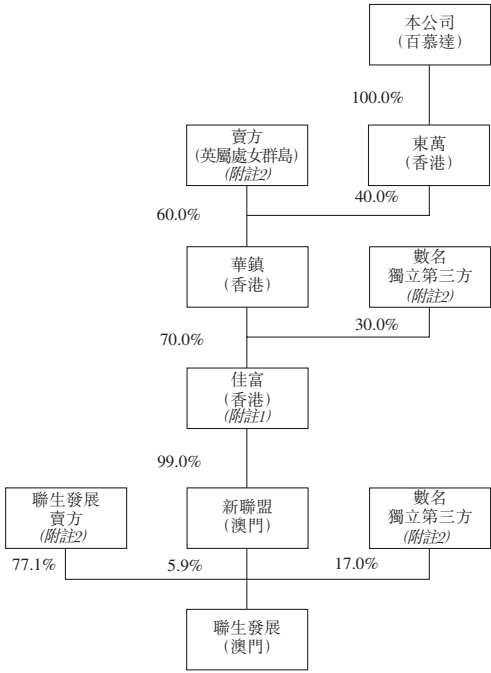
董事會函件

日)，新聯盟將擁有聯生發展註冊股本之83%權益。於最後可行日期，聯生發展收購事項尚未完成。有關聯生發展及聯生發展收購事項之進一步資料載於下文「有關聯生發展之資料」一段。

華鎮集團股權架構之變動顯示如下：



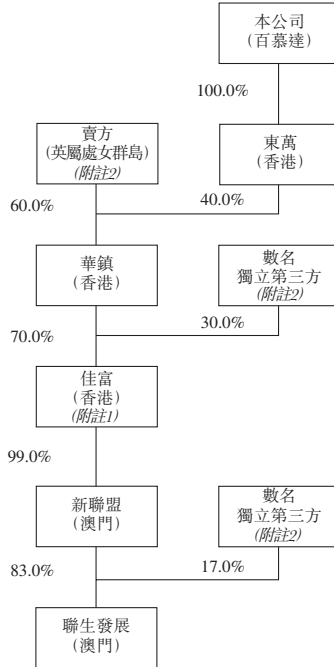
完成後但聯生發展收購事項完成前



## 董事會函件

於完成後但於聯生發展收購事項完成前，本公司將於聯生發展註冊股本內擁有約1.7%間接實際權益。

### 完成及聯生發展收購事項完成後



附註：

1. 於最後可行日期，佳富持有新聯盟註冊股本99%。新聯盟註冊股本其餘1%由保證人之一馬有信先生持有。根據一份授權書，馬有信先生已給予佳富不可撤銷之授權及權力，以(i)出售彼持有之該等股份；及(ii)代表其於新聯盟股東大會上接納任何商議及代其投票。
2. 據董事深知及全悉，於最後可行日期，賣方、上述數名獨立第三方以及聯生發展賣方均獨立於本公司可換股票據任何持有人。
3. 括號內之地點指註冊成立地點。

完成及聯生發展收購事項完成後，本公司將於聯生發展註冊股本內擁有約23.2%間接實際權益，聯生發展將成為本集團之聯營公司。華鎮集團之資料載於下文「有關華鎮集團之資料」一段。

### 3) 認購期權

作為東萬同意訂立收購協議之進一步代價，賣方已向東萬授出認購期權，據此，東萬有權要求賣方，於行使期內不時按該等認購期權股份之總面值，向東萬或其代名人出

## 董事會函件

售全部或任何部分認購期權股份。完成及東萬悉數行使認購期權以購買所有認購期權股份後，東萬將擁有後350股華鎮股份之權益，相當於華鎮於最後可行日期已發行股本50%。

待東萬向賣方及華鎮承諾，於認購期權完成後向華鎮墊支額外股東貸款，認購期權方可行使。

額外股東貸款按下列方式計算：

$$S = 200,000,000 \text{ 港元} \times N/T$$

而

- S 指 額外股東貸款金額；  
N 指 受限於行使認購期權之認購期權股份數目；及  
T 指 認購期權股份總數。

賣方承諾不會於行使期內出售其持有之任何華鎮股份，惟以下情況（其中包括）除外：

- (a) 已取得東萬之事先書面同意；及
- (b) 賣方已向東萬承諾，於出售事項完成後向東萬支付出售補償。

出售補償將按下列方式計算：

$$U = (P-N-Y)/2$$

出售補償之上限則按下列方式計算：

$$U = (P-N-Y)/G \times 70$$

而

- U 指 出售補償；  
P 指 出售事項有意買方應付金額（不包括該等有意買方可能應付賣方以換取轉讓股東貸款有關部分之金額）；  
N 指 受限於出售事項之華鎮股份總面值；  
G 指 受限於出售事項之華鎮股份數目；及  
Y 指 賣方就出售事項合理及恰當產生之一切開支。

倘於行使期間進行出售事項，認購期權股份之數目將會減去受限於出售事項之一半股份數目。

倘若認購期權獲行使，本公司將遵守上市規則第14章之有關規定。

4) 股東貸款

根據收購協議，東萬承諾以885,000,000港元股東貸款向華鎮墊支，以撥付華鎮之部分營運資金需求，該等款項主要用於完成聯生發展收購事項，或倘聯生發展收購事項已完成，則用於償還華鎮虧欠賣方之股東貸款。股東貸款（受限於完成）將以香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠港元借貸利率報價計息。股東貸款於二零零六年五月十二日或完成日期之較後日期（或東萬與華鎮可能協定之其他日期）到期償還。於該885,000,000港元內，240,000,000港元將以本集團為促成收購事項磋商而支付之誠意金支付，餘款645,000,000港元將以本集團內部資源撥支。於最後可行日期，本集團現金儲備約為691,000,000港元。

就聯生發展收購事項而言，佳富股東已同意向佳富提供合共1,990,000,000港元股東貸款，其中(i) 597,000,000港元（相當於該等股東貸款30%）將由佳富其他兩名股東提供；及(ii) 1,393,000,000港元（相當於該等股東貸款70%）將由華鎮提供。賣方已就華鎮承擔之相應部分尋求融資。賣方同意向東萬出售待售股份的主要考慮因素之一，是東萬同意承擔部分該等股東貸款，而該部分股東貸款將超逾東萬將予收購之佳富應佔股本權益，故股東貸款相當於佳富股東將予墊支之上述股東貸款總額約44.5%，並不符合本集團於完成時在佳富之28%實際權益比例。然而，計及澳門物業市場之增長潛力，加上董事認為於澳門現有位置收購大面積土地之機會並不常見，董事會認為股東貸款之條款實屬合理。

5) 代價及付款條款

收購事項代價為280港元，即將予收購之280股華鎮股份之面值，將於完成時以現金支付。代價較東萬應佔華鎮資產淨值14,800,000港元（經參考二零零五年十二月三十一日之資產淨值36,900,000港元計算）折讓近100%。代價乃參考待售股份之面值，並計及認購期權及股東貸款後經賣方與本集團公平磋商釐定。董事會認為代價實屬公平合理。

6) 先決條件

完成須待以下條件達成，方可作實：

- (i) 東萬在各方面絕對信納及接納華鎮集團之盡職審查結果；
- (ii) 東萬取得由合資格澳門執業律師（為東萬接納）致東萬之書面法律意見，其內容有關（其中包括）新聯盟及聯生發展以及彼等各自之擁有權及業務以及該物業，而其形式及內容獲東萬全權酌情信納及接納，有關意見發出日期不得早於完成日期前七個營業日；
- (iii) 賣方在收購協議作出之一切保證、聲明及承諾，如於完成時及收購協議日期至完成日期間所有時間複述，在各重大方面仍屬真確，且無誤導成分；
- (iv) 股東（或獨立股東，如需要）已於股東特別大會上通過有關決議案，批准收購協議項下擬進行之交易；
- (v) 已訂立保證契據；
- (vi) 解除股份押記；及
- (vii) 東萬及／或本公司已就收購協議及其項下擬進行之交易取得一切所需同意、許可及批准，不論屬政府、規管或其他方面，包括聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會規定之任何批准。

東萬可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或部分上述任何條件（除不得豁免之(iv)條件外）。於最後可行日期，除上文第(v)項條件外，上述條件均未達成，而本公司目前無意豁免上述任何條件。

倘若(a)上述任何條件未能於最後日期前達成（或獲東萬豁免，視乎情況而定）；或(b)東萬書面知會賣方其不信納盡職審查結果，則收購協議將自動終止，而收購協議訂約各方均不得向收購協議任何其他訂約方提出任何性質之申索或追究其下任何責任，惟先



前違反協議條款者除外，而東萬向賣方就協議支付之一切款項（如有）以及其應計或產生之利息（如有）須隨即悉數償還東萬，不得扣除任何款項。

7) 完成

於上述先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後，完成將於完成日期生效。

聯生發展收購事項之完成並非完成之條件。

附屬協議

1) 保證契據

於二零零六年三月二十九日，保證人與東萬訂立保證契據，由保證人向東萬作出保證，其中包括華鎮集團及聯生發展之股權架構、責任及負債、若干賬目及財務事宜，以及有關該物業之若干事宜。尤其是，保證人已承諾，倘聯生發展未能於聯生發展收購事項完成日期起計兩年內向澳門政府取得續租，則會根據保證契據向東萬作出補償。聯生發展能否取得續租須視乎聯生發展能否支付澳門政府要求之額外地價及提交符合澳門政府規例之發展計劃以及澳門政府是否接納上述發展計劃。

於聯生發展收購事項完成三周年屆滿當日之前，保證人若違反保證契據所載任何保證，東萬可向保證人發出列載索償詳情之書面通知，藉以向保證人索償。保證人就有關違反任何此等保證之任何索償之負債總額，不得超過東萬遵照收購協議向賣方或華鎮（視乎情況而定）支付或墊支之所有款項加按日累計之利息（息率為香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠港元借貸利率報價）。鑑於保證人為澳門具名望家族之成員，若出現任何違反保證之情形，董事亦有信心，保證人將有能力支付索償。

2) 股東協議

完成時，賣方與東萬將訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

(i) 融資： 倘股東貸款及賣方先前墊付之貸款已悉數動用，或華鎮缺乏足夠資金支持華鎮集團之營運，華鎮應首先獲取對華鎮股東並無追索權之銀行貸款。

倘未能取得外間融資，華鎮可要求其股東按彼等各自於華鎮之股權比例進一步提供股東貸款。

(ii) 利息： 上文(i)所述之股東貸款應以香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠港元借貸利率報價計息。

(iii) 還款： 股東貸款並無固定還款期。除獲華鎮董事會批准外，股東不得要求償還貸款。

(iv) 董事會： 董事人數最多為八人，當中五名由賣方提名，三名由東萬提名。賣方及東萬承諾，且賣方承諾將促使承讓方，倘進行出售事項，將就華鎮董事會之組成進行協商，致使最大股東有權委任大部分董事，故於最後可行日期未能確定董事會之準確組成比例。

主席應由出席有關會議之董事以大多數票選舉產生，彼可投決定票。

(v) 終止： 股東協議將可繼續全面執行及有效，直至華鎮清盤或終止按獨立企業實體存在，或華鎮全部已發行股本由華鎮一名股東擁有。

## 董事會函件

### 有關華鎮集團之資料

華鎮、佳富及新聯盟均為於二零零五年註冊成立之特別目的投資工具。於最後可行日期，華鎮擁有新聯盟已發行股本實際權益70%，而新聯盟則擁有聯生發展註冊股本5.9%權益。聯生發展收購事項完成後，新聯盟將擁有聯生發展註冊股本83%權益。除直接或間接投資於聯生發展外，華鎮、佳富及新聯盟並無其他業務。

以下為華鎮由二零零五年六月一日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間之經審核綜合財務資料，乃按香港公認會計原則編製：

二零零五年六月一日至  
二零零五年十二月三十一日  
期間  
千港元  
(經審核)

營業額	—
除稅前溢利 (附註)	36,913
除稅後溢利	36,913

於二零零五年十二月三十一日  
千港元  
(經審核)

資產總值	791,901
資產淨值	36,914

附註：該等溢利主要來自華鎮向兩名獨立第三方出售佳富30%權益之收益。於最後可行日期，華鎮通過其於佳富之股權，於聯生發展實際擁有4.1%股東權益。因此，華鎮概無將聯生發展產生之虧損綜合入賬或按其權益入賬。

於完成及聯生發展收購事項完成後，聯生發展將成為華鎮之間接附屬公司。根據該物業目前擬定用途以及可供查閱資料，該物業將於華鎮之綜合賬目內按成本或可變現淨值（如獲續租）兩者之較低者入賬。

## 有關聯生發展之資料

### 聯生發展

聯生發展於一九七五年在澳門註冊成立，其唯一業務為投資於該物業，該物業位於澳門路環西北方，毗鄰現正動工興建之小型賽車跑道及酒店。聯生發展獲授租約，發展該物業作住宅、商業或酒店用途。租約於二零零零年十月七日期滿。聯生發展正向澳門政府申請新批核、延續或續期，以按澳門慣例自二零零零年起延續該物業之租期二十五年。

該物業總面積為208,490平方米，總建築地盤面積為55,652平方米。該地盤初步計劃將興建總實用面積約600,000平方米之豪華住宅物業，其中包括附設停車場及住客會所之服務式住宅。該發展計劃尚處於構思階段，尚未呈交澳門政府。

聯生發展曾就續租事宜接洽澳門政府。然而，由於聯生發展過往無財務能力支付該物業之未繳地價（約140,800,000澳門幣）及應計利息（截至最後可行日期約為103,000,000港元），故自二零零零年租期屆滿後，續租事宜未有取得重大進展。於最後可行日期，聯生發展已全數支付地價140,800,000澳門幣，而應計利息103,000,000港元仍有待向澳門政府進一步查詢。

根據澳門政府於二零零三年十月發出之書面回覆，在向澳門政府提交(i)償還逾期地價及應計利息之建議；及(ii)該物業之發展計劃後，將考慮批准續租。現時，該物業建議發展有關之土地平整、道路及水電供應已經完成。

根據本公司有關澳門法律的法律顧問梁瀚民先生所提供法律意見，根據澳門一般慣例，只要聯生發展支付未付地價、額外地價、利息、未付地租及達致澳門政府可能提出之其他要求，澳門政府很大可能批准續租。基於上述各項，董事會樂觀估計澳門政府將於提交付款建議及發展計劃後六個月內授出續租。

## 董事會函件

以下為聯生發展於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核財務資料，乃根據香港公認會計原則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千澳門幣 (經審核)	二零零四年 千澳門幣 (經審核)
營業額	—	—
除稅前虧損	(62,280)	(109,484)
除稅後虧損	(62,280)	(109,484)

	於十二月三十一日	
	二零零五年 千澳門幣 (經審核)	二零零四年 千澳門幣 (經審核)
資產總值	15,837	44,073
負債淨額	(1,997,578)	(1,952,614)

由於租約期滿，於期滿前因發展該物業引致之全部未攤銷成本已自聯生發展二零零零年之收益表扣除。租約期滿後，因發展該物業引致之成本（包括但不限於地基工程成本及借貸成本）於產生成本之期間在收益表確認為開支。因此，聯生發展之財務資料不能反映該物業之潛在價值。

### 聯生發展收購事項

新聯盟與新興中（為其本身及代表其他聯生發展賣方）訂立聯生發展協議，其內容有關收購聯生發展待售股份，即聯生發展註冊股本77.1%以及聯生發展待售債項（於最後可行日期約為1,713,000,000澳門幣，其確實金額將於聯生發展收購事項完成時釐定）。聯生發展收購事項之代價為1,850,000,000港元（或會因聯生發展待售債項調整）。

截至最後可行日期，已向聯生發展賣方支付約840,000,000港元。於最後可行日期仍未支付之餘款約1,010,000,000港元應於二零零六年五月二十六日支付，餘款將由華鎮及身為獨立第三方之其他兩名佳富股東以股東貸款方式支付。根據聯生發展協議，待支付上述代價後，聯生發展賣方將向新聯盟轉讓聯生發展待售股份並出轉讓聯生發展待售債項。誠如上文所討論者，東萬將於完成時向華鎮墊支之股東貸款將用以撥支餘款約

1,010,000,000港元，以完成聯生發展收購事項，或倘聯生發展收購事項已完成，則用於償還華鎮虧欠賣方之股東貸款。餘款約125,000,000港元將由賣方及其他兩名佳富股東撥支。誠如上文「附屬協議」一段項下「保證契據」分段所述，倘若未能完成聯生發展收購事項，東萬有權根據保證契據向保證人提出申索，要求退回東萬已支付或墊支之一切款項，包括但不限於股東貸款。

## 進行收購事項之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務為香港物業發展及投資、電單車及配件買賣、「東方紅」品牌中藥及健康產品銷售及製造、西藥產品生產及分銷以及證券投資。

誠如本公司日期為二零零五年一月六日及二零零五年五月二十三日分別就發行新股份及可換股票據之通函所披露，合共籌集扣除開支前款項約1,160,000,000港元，憑藉本集團於物業業務之豐富經驗，本集團正開拓物業投資機會，並決定進一步擴充其優質住宅及商業大廈之物業投資組合。董事會一直在香港、澳門及中國積極尋求物業投資機會，並於一般洽購過程中物色到收購事項。董事會認為收購事項符合本集團業務策略。

收購事項對本集團具吸引力，讓本集團有機會多元化發展至澳門物業市場，並擁有優質住宅物業及服務式住宅發展項目之權益。董事會已委聘獨立專業估值師韋高地產投資有限公司及吳世熙測量師行就該物業進行估值，估值顯示該物業於二零零六年三月一日之公平值約為3,429,000,000港元。考慮收購事項時，董事會已計及澳門蓬勃之物業市場以及獨立估值師就該物業作出之上述估值。

董事會務請閣下垂注，本通函附錄一及二分別所載申報會計師對華鎮集團及聯生發展財務資料之意見概述如下：

申報會計師對華鎮集團財務資料之意見：

1. 華鎮於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表包括聯生發展之可供出售投資13,236,000港元、給予聯生發展貸款82,036,000港元以及收購聯生發展額外權益所付訂金610,000,000港元。聯生發展僅從事持有該物業。該物業之租期已於二零零零年屆滿，而聯生發展現正向澳門政府申請取得續租，自

## 董事會函件

二零零零年屆滿時起計延展該物業之租期至二十五年。由於澳門政府並無確認租賃期續租，申報會計師未能評估應否就聯生發展之可供出售投資、給予聯生發展貸款或收購聯生發展額外權益所付訂金確認減值，以及出售一家附屬公司部分權益之收益78,875,000港元是否公平呈列。

2. 華鎮於二零零五年十二月三十一日之資產負債表包括應收佳富款項319,230,000港元。基於上述工作範圍之限制，申報會計師未能獲取充足文件憑證，以評估應否就該筆款項確認減值。

申報會計師對聯生發展財務資料之意見：

3. 申報會計師未能就二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日應付政府利息分別74,836,000澳門幣、88,335,000澳門幣及102,679,000澳門幣；於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之應付政府地價餘額140,782,000澳門幣；以及於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日應付政府地租及利息分別3,790,000澳門幣、4,704,000澳門幣及5,617,000澳門幣取得文件憑證。申報會計師並無其他可以採用的滿意核數程序，以確認有關款額已公平呈列。
4. 申報會計師未能取得充足文件憑證，以核證聯生發展樓宇於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之擁有權及賬面值分別7,180,000澳門幣及5,289,000澳門幣。該等樓宇已於二零零五年十二月三十一日前售出，申報會計師並無其他可以採用的滿意核數程序，以核證於截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年有關擁有權以及資產負債表所載有關金額、此等樓宇之有關折舊撥備及出售此等樓宇之溢利或虧損是否公平呈列。

董事會已審慎評估申報會計師就華鎮及聯生發展財務資料提供之意見，並認為基於下列理由並無對收購事項構成重大不利影響：

1. 租約續租

申報會計師於上文第(1)及(2)項之意見主要與能否獲得續租之不確定因素有關。租約於二零零零年屆滿。根據澳門政府日期為二零零三年十月七日之書



## 董事會函件

面回覆，在聯生發展就下列各項向澳門政府提交建議後將考慮批准續租：

- 清償應付澳門政府之未付地價及應計利息；及
- 該物業之發展計劃。

為保障本集團之利益，保證契據列明，保證人已承諾，倘聯生發展未能於聯生發展收購事項完成日期起計兩年內向澳門政府取得續租，則會向東萬作出補償。聯生發展能否取得續租須視乎聯生發展支付澳門政府要求之額外地價及提交符合澳門政府規例之新發展計劃以及澳門政府接納上述發展計劃。董事會亦採取下列程序，以監察批出續租進度：

- a. 向賣方確認，應付澳門政府之未付地價140,800,000港元已清償。應計利息之付款金額及時間有待向澳門政府進一步查詢；
- b. 與賣方討論及查閱文件憑證，本公司滿意該物業發展計劃之編製進度；及
- c. 與其澳門法律顧問討論，並審閱其根據澳門一般慣例提供之法律意見，明白只要聯生發展支付未付地價、額外地價、利息、未付地租及達致澳門政府可能提出之其他要求，澳門政府很大可能批准續租。

於最後可行日期，澳門政府尚未批准續租。董事會已進行必要程序，以便續租申請順利進行。董事會並無發現任何可能阻礙、影響或延誤聯生發展獲得該物業良好及可售業權之事宜。

### 2. 有關應付地價、利息及地租之核數憑證不足

由於申報會計師未能自澳門政府取得獨立確認書，以核證聯生發展於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日分別未付地租、地價及就此應計利息，彼等未能於會計師報告就上文第(3)項所述該等款額是否已公平呈列發表意見。誠如聯生發展協議所載，除應付聯生發展若干股東款項外，聯生



## 董事會函件

發展賣方將清償聯生發展所有負債，包括地租、地價及就此應計利息。聯生發展賣方進一步保證，除聯生發展協議披露者外，聯生發展並無負債，亦承諾清償任何未有披露負債。尤其是，聯生發展於最後可行日期已全數償還未付地價140,800,000港元。

3. 申報會計師於上文第(4)項所述意見與聯生發展於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之資產負債表有關，而董事會認為有關意見對收購事項及聯生發展收購事項並無影響。

此外，董事會強調，誠如本通函附錄一所載華鎮會計師報告所述，華鎮集團財務資料乃按持續經營基準編製，原因為基於下列因素華鎮集團於完成時將有充裕資金應付其於可見未來到期之財務負債：

1. 本集團承諾於完成時向華鎮集團墊支股東貸款，以完成聯生發展收購事項，或倘聯生發展收購事項已完成，則用於償還華鎮結欠賣方之股東貸款；及
2. 根據佳富之股東協議，除非獲佳富董事批准，佳富現有股東不得要求償還股東貸款。此外，佳富現有股東同意提供資金，以撥付聯生發展收購事項，並向佳富墊支額外股東貸款最多200,000,000港元，以撥付聯生發展於續租後應付額外地價。

董事會認為，鑑於本集團之主要目的為收購該物業23.2%有效權益（須視乎聯生發展收購事項完成），而股東貸款主要用於完成聯生發展收購事項，或倘聯生發展收購事項已完成，則用於償還華鎮虧欠賣方之股東貸款，故提供股東貸款屬合理。

基於上述各項，董事會認為，訂立收購協議（包括據此擬進行之交易）符合本公司及股東整體利益，而收購協議條款屬公平合理。

## 收購事項之財務影響

務請閣下垂注本通函附錄五所載經擴大華鎮集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料。有關未經審核備考財務資料乃假設聯生發展收購事項及收購事項（視情況而定）已於有關時間完成而編製，旨在提供聯生發展收購事項完成所產生經擴大華鎮集團以及完成及聯生發展收購事項完成所產生經擴大集團之資料。

尤其是，儘管聯生發展收購事項之完成並非完成條件之一，仍載入經擴大華鎮集團之未經審核備考財務資料。就此方面，董事會認為，鑑於本集團之主要目的為收購該物業23.2%實際權益，而成功與否須視乎聯生發展收購事項能否完成，故載入經擴大華鎮集團之未經審核備考財務資料將向股東提供更完整資料，以說明收購事項對本集團之潛在財務影響，有助股東於股東特別大會就投票表決作出知情決定。

根據本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項之財務影響概述如下：

### 盈利

於完成及聯生發展收購事項完成後，本集團有權以權益會計法，按聯營公司就華鎮集團除稅後溢利或虧損入賬。誠如本通函附錄五所載，假設已於二零零四年四月一日完成，經擴大集團之未經審核備考除稅後純利將增加約4,800,000港元，確認為應佔經擴大華鎮集團業績。由於(i)華鎮集團於截至二零零五年十二月三十一日止期間之已確認收入，主要為出售其於一家附屬公司部分權益之收益，故未必為經常性項目；及(ii)華鎮集團之唯一核心業務為其於該物業之權益，其經營表現主要取決於續租申請之結果及該物業之發展計劃，故上述對盈利之財務影響僅作說明用途，未必能反映經擴大集團於完成時之業績。

### 資產淨值

摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告，本集團未經審核綜合資產總值及負債總額（包括少數股東權益）分別約為1,441,800,000港元及1,030,900,000港元，股東應佔未經審核資產淨值則約為410,900,000港元。

## 董事會函件

誠如本通函附錄五所載，假設完成已於二零零五年九月三十日進行，經擴大集團之未經審核備考合併資產總值及負債總額（包括少數股東權益）分別約為1,456,500,000港元及1,030,900,000港元，股東應佔未經審核備考資產淨值則約為425,600,000港元。股東應佔未經審核備考資產淨值之增加即估計收購事項產生之收購折讓約14,800,000港元。

### 資本負債比率

摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告，本集團之資本負債比率為0.7，此乃經參考銀行及其他借貸總額50,900,000港元、可換股債券應付債務部分公平值901,700,000港元，抵銷銀行及現金結餘672,500,000港元及本集團股東資金410,900,000港元後計算。

誠如本通函附錄五所載，假設完成已於二零零五年九月三十日進行，經擴大集團之資本負債比率為2.2，此乃經參考銀行及其他借貸總額50,900,000港元、可換股債券應付債務部分之公平值901,700,000港元，抵銷銀行及現金結餘27,500,000港元及本集團股東資金425,600,000港元後計算。

### 股東特別大會

根據上市規則第14章，收購事項經計及股東貸款後構成本公司之非常重大收購，因此須獲股東於股東特別大會批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無股東於收購事項擁有任何重大權益，毋須於股東特別大會放棄投票。

股東特別大會將於二零零六年六月十五日星期四上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行，大會通告載於本通函第244至245頁。會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情通過批准收購協議及據此擬進行交易之決議案。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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其任何續會，並於會上投票。

## 要求按股數投票表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，提呈股東大會表決之決議案須以舉手方式決定，除非指定證券交易所規則規定或下列人士於宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他按股數投票表決要求時，要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於大會投票之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (c) 任何一名或多名代表全體有權於大會投票股東之總投票權不少於十分之一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (d) 任何一名或多名持有賦予大會投票權股份而該等股份之實繳股款總額不少於所有賦予該權利股份之實繳股款總額十分一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (e) 倘指定證券交易所之規則規定，任何董事個別或共同持有該大會5%或以上總投票權之股份委派代表權，而倘於大會以舉手方式作出之表決與該等委派代表之表格指示者相反，惟倘按股數投票表決顯然不會推翻以舉手方式作出之表決，則董事毋須要求按股數投票表決。

倘要求以按股數投票方式表決，根據上市規則之規定，按股數投票表決之結果將於大會後之營業日，於本地報章以公佈形式發佈。

## 推薦意見

董事認為，收購協議條款及條件屬公平合理，而訂立收購協議符合本公司及股東整體利益，故推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易。

## 董事會函件

### 其他資料

務請閣下垂注有關本集團、華鎮集團及聯生發展之財務資料、經擴大集團之物業估值報告以及本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

及本公司可換股票據持有人 參照

代表董事會  
祥泰行集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啟

二零零六年五月二十九日

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。



德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就華鎮有限公司（「華鎮」）及其附屬公司（下文統稱「華鎮集團」）於註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日止期間（「有關期間」）財務資料（「財務資料」）作出之報告，以供載入祥泰行集團有限公司（「祥泰行」）就祥泰行之非常重大收購所刊發日期為二零零六年五月二十九日之通函（「通函」）。

華鎮於二零零五年六月一日在香港註冊成立為有限公司。

於本報告日期，華鎮有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點及日期	已發行及 繳足股本	華鎮所持 應佔股權		主要業務
			直接	間接	
佳富集團有限公司 （「佳富」）	香港 二零零五年 十月六日	1,000港元普通股	70%	—	投資控股
新聯盟投資有限公司 （「新聯盟」）	澳門 二零零五年 八月十六日	100,000澳門幣 配額股份	—	69.3%	投資控股

華鎮、佳富及新聯盟自其各自註冊成立日期至二零零五年十二月三十一日止期間之財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並由香港註冊執業會計師潘唐會計師事務所有限公司審核。

本報告所載華鎮集團於有關期間之財務資料乃按華鎮集團之經審核財務報表（「相關財務報表」）編製。

編製相關財務報表乃批准其刊發之該等公司董事之責任。祥泰行董事對通函（本報告於其中刊載）之內容負責。吾等之責任為按相關財務報表編製本報告所載財務資料，就財務資料提供意見，並向閣下報告。

吾等計劃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」，就有關期間之經審核財務報表進行查核程序。查核程序包括審閱其他核數師有關該經審核財務報表之核數工作記錄，及於需要時按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行額外獨立核數程序。然而，吾等之工作範圍因下列各項而有所限制：

1. 於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表包括可供出售投資13,236,000港元、給予一家接受投資公司貸款82,036,000港元以及收購一家接受投資公司額外權益所付訂金610,000,000港元。如財務資料附註13所進一步闡釋，該接受投資公司僅從事於澳門持有14幅土地（「該土地」）之業務。該土地之租約已於二零零零年屆滿，接受投資公司現正向澳門政府申請新批核或續期，自二零零零年屆滿時起計延展該土地之租期二十五年。由於並無澳門政府之租期新批核或續期確認書，故吾等未能評估應否就可供出售投資、給予接受投資公司貸款或收購接受投資公司額外權益所付訂金確認減值以及出售一家附屬公司部分權益之收益78,875,000港元是否公平呈列。
2. 華鎮於二零零五年十二月三十一日之資產負債表包括應收一家附屬公司款項319,230,000港元。基於上述工作範圍之限制，吾等未能獲取充足文件憑證，以評估應否確認任何減值。

吾等並無任何其他可以採用的滿意核數程序，致使吾等信納，於二零零五年十二月三十一日之此等款額已公平呈列。任何被發現屬必須作出之減值將減少華鎮集團或華鎮（視適用情況而定）於有關日期之資產淨值及於有關期間之溢利。

基於上述吾等查核工作範圍之限制可能構成之影響屬重大，故就本報告而言，吾等未能就財務資料是否真實公平反映華鎮集團及華鎮於二零零五年十二月三十一日之財務狀況以及華鎮集團於註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日止期間之溢利及現金流量作出意見。

## A. 財務資料

## 綜合收益表

自註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日止期間

	附註	千港元
營業額		—
利息收入		79
出售一家附屬公司部分權益之收益	7	78,875
行政費用		(1,031)
財務費用	8	(11,010)
已沒收收購新聯盟所付訂金	9	(30,000)
		<hr/>
期內溢利	10	36,913
		<hr/> <hr/>



## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	千港元
<b>非流動資產</b>		
可供出售投資	13	13,236
收購一家接受投資公司額外權益所付訂金	15	610,000
		<u>623,236</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	16	17,752
應收附屬公司一名少數股東款項	18	68,875
給予一家接受投資公司貸款	19	82,036
銀行結餘及現金	20	2
		<u>168,665</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	21	2,213
最終控股公司貸款	22	356,024
一家附屬公司少數股東貸款	23	396,750
		<u>754,987</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(586,322)</u>
		<u>36,914</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	24	1
累計溢利		36,913
		<u>36,914</u>

## 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	千港元
<b>非流動資產</b>		
於一家附屬公司之投資	14	<u>1</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	16	250
應收一家附屬公司款項	17	319,230
應收附屬公司一名少數股東款項	18	68,875
給予一家接受投資公司貸款	19	<u>6,750</u>
		<u>395,105</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	21	2,179
最終控股公司貸款	22	<u>356,009</u>
		<u>358,188</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>36,917</u>
		<u><u>36,918</u></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	24	1
累計溢利	25	<u>36,917</u>
		<u><u>36,918</u></u>

## 綜合權益變動表

自註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日止期間

	股本 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
註冊成立時發行股份及其後變動	1	—	1
期內溢利	—	36,913	36,913
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>36,913</u>	<u>36,914</u>

## 綜合現金流量表

自註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日止期間

	附註	千港元
<b>經營業務</b>		
期內溢利		36,913
調整項目：		
利息收入		(79)
利息開支		11,010
出售一家附屬公司部分權益之收益		(78,875)
已沒收收購新聯盟所付訂金		30,000
		<hr/>
未計營運資金前之經營現金流量		(1,031)
其他應收款項		(17,752)
其他應付款項		189
		<hr/>
<b>經營業務所用現金淨額</b>		<b>(18,594)</b>
		<hr/>
<b>投資業務</b>		
收購一家接受投資公司額外權益所付訂金		(610,000)
收購一家附屬公司	26	(93,248)
收購新聯盟所付訂金		(30,000)
出售一家附屬公司部分權益所得款項		10,000
已收利息		79
		<hr/>
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(723,169)</b>
		<hr/>
<b>融資業務</b>		
一家附屬公司少數股東貸款		396,750
最終控股公司貸款		345,014
發行股本所得款項		1
		<hr/>
<b>融資業務所得現金</b>		<b>741,765</b>
		<hr/>
<b>現金及現金等值項目增加淨額及</b>		
<b>期終之現金及現金等值項目，</b>		
即銀行結餘及現金		2
		<hr/> <hr/>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

華鎮為於香港註冊成立之有限公司，為投資控股公司。華鎮之註冊辦事處兼主要營業地點地址為香港中環遮打道18號歷山大廈15樓，其母公司及最終母公司為於英屬處女群島成立之Pacific Wish Limited。

財務資料以華鎮之功能貨幣港元列示。

基於以下各項，在收購建議完成後，華鎮集團應具備充裕資金，以確保其能償還於可見將來到期之財務負債，故財務資料乃按持續經營基準編製：

- i. 祥泰行承諾向華鎮集團墊付股東貸款885,000,000港元，以撥付其收購聯生發展股份有限公司（「聯生發展」）77.1%權益（「聯生發展收購事項」），詳情載於附註27；及
- ii. 根據佳富之股東協議，佳富現有股東將不會要求償還其股東貸款，除非獲佳富董事批准則作別論。此外，佳富現有股東同意提供資金，以撥付聯生發展收購事項，並進一步向佳富墊付股東貸款最多200,000,000港元，以支付土地租期續期後聯生發展應付之額外地價。

### 2. 應用香港財務報告準則

華鎮集團並無提早採納以下香港會計師公會已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。華鎮董事預期，應用該等準則或詮釋將不會對華鎮集團財務資料造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（經修訂）	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號（經修訂）	匯率變動對海外業務淨投資之影響 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	選擇以公平值入賬 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦產資源 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第6號	參與特定市場產生之責任—廢棄電力及電子設備 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號	就香港會計準則第29號高通脹經濟財務申報採用重列方法 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間生效。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本法及按照香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則編製。

#### 綜合基準

財務資料包括華鎮及其附屬公司之財務資料。

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

在需要情況下，須就附屬公司財務報表作出調整，致令其採用之會計政策與華鎮集團其他成員公司所用者貫徹一致。

所有華鎮集團內公司間重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬日時對銷。

綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與華鎮集團當中股本權益分開呈列。於資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期之權益數額及自合併日期起少數股東應佔股本權益變動。少數股東應佔虧損超出於附屬公司股本權益之少數股東權益之差額，分配至華鎮集團權益，惟對少數股東有具約束力責任及可作出額外投資以彌補虧損則除外。

#### 於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何已識別減損於華鎮之資產負債表列賬。

#### 收益確認

金融資產所得利息收入按時間基準，經參考尚餘本金額及按適用實際利率（於金融資產預計可用年期貼現估計日後所得現金至該資產賬面淨值之利率）累計。

#### 外幣

於編製集團內個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日之匯率以其功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）列賬。於各個結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣結算之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在溢利或虧損確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額，計入期內溢利或虧損，惟重新換算非貨幣項目產生之差額則除外，有關收益及虧損直接於股本權益確認，在該情況下，匯兌差額亦直接於股本權益確認。

就呈報綜合財務報表而言，華鎮集團海外業務之資產及負債，按結算日之匯率換算為華鎮之呈報貨幣（即港元），而其收入及開支則按期內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則採用交易日之匯率換算。所產生匯兌差額（如有）確認為股本權益之獨立部分（換算儲備）。有關匯兌差額於出售海外業務期間在溢利或虧損確認。

## 借貸成本

直接用於收購、建造或製造合資格資產之借貸成本將予以資本化，作為該等資產之成本部分。當該等資產已大致可供作擬定用途或作銷售時，有關借貸成本則停止撥作資本。

所有其他借貸成本於產生期間，在溢利或虧損確認。

## 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他期間之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。華鎮集團有關現行稅項之負債按於結算日大致上已經實行之稅率計算。

遞延稅項就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若華鎮集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於溢利或虧損扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入股本權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

## 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於資產負債表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔交易成本於初步確認時，在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（視適用情況而定）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔交易成本，即時於溢利或虧損確認。

## 金融資產

華鎮集團之金融資產分類為貸款及應收款項與可供出售金融資產。所有金融資產一般買賣於交易日確認及剔除確認。一般買賣指須於規例或市場慣例所定期間內交付資產之金融資產買賣。就各類金融資產採納之會計政策載列如下。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括給予一家接受投資公司貸款、其他應收款項、應收附屬公司一名少數股東款項、應收一家附屬公司款項、銀行存款及收購一家接受投資公司額外權益所付訂金）為設有固定或待定付款金額且未有在活躍市場報價之非衍生工具金融資產。初步確認後，貸款及應收款項於各個結算日以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減損列賬。倘有客觀證據證明資產出現減值，則減損於溢利或虧損確認，按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計算。倘資產可收回數額增加客觀上與確認減值後發生之事件相關，則減損於其後期間撥回，惟以於撥回減值日期之資產賬面值不會超出在並無確認減值之情況下之原有攤銷成本為限。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為無指定或分類為任何其他類別金融資產之非衍生工具。

並無於活躍市場報價且公平值未能可靠計算之可供出售股本投資以及與該等無報價股本工具有關且須以交付該等股本工具結算之衍生工具，初步確認後於各個結算日按成本減任何已識別減損列賬。倘有客觀證據證明資產出現減值，則減損於溢利或虧損確認，按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計算。有關減損其後不會撥回。

### 金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本工具，按所訂立合約安排內容以及金融負債及股本權益工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

#### 金融負債

金融負債包括其他應付款項以及最終控股公司及一家附屬公司少數股東貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

#### 股本工具

華鎮發行之股本工具，按已收收款項扣除直接發行成本後入賬。

### 剔除確認

金融資產於自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產已轉讓且華鎮集團轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計收益或虧損之總和間差額，於溢利或虧損確認。

於有關合約所指定責任獲履行、註銷或屆滿時，金融負債自華鎮集團資產負債表剔除。已剔除確認之金融負債賬面值與已收代價間之差額，於溢利或虧損確認。



## 減損

華鎮集團於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往期間如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

## 4. 估計不確定因素之主要來源

很大可能導致日後多個財政年度之資產及負債賬面值須大幅調整之與未來相關主要假設及估計不確定因素其他主要來源闡釋如下。

### 可供出售金融資產

管理層認為，釐定可供出售金融資產是否減值須視乎接受投資公司所持土地之使用價值。該土地租賃期已屆滿，而接受投資公司現在申請新批核或續期，管理層認為，申請將會成功，而該土地之可收回款項將高於投資成本，故並無確認減值。

## 5. 財務風險管理目標及政策

華鎮集團主要金融工具包括可供出售投資、給予一家接受投資公司貸款、銀行存款、其他應收款項、其他應付款項、一家附屬公司少數股東貸款及最終控股公司貸款。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具相關風險及減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保迅速採取有效合適措施。

### 貨幣風險

可供出售投資及給予華鎮集團一家接受投資公司貸款以外幣結算。華鎮集團現時並無就外幣資產採納外幣對沖政策。然而，管理層緊密監察相關外幣風險，並將考慮於需要時對沖重大外匯風險。

### 信貸風險

於二零零五年十二月三十一日，倘交易方未能就各類已確認金融資產履行其責任，則華鎮集團所承受最高信貸風險為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為減低信貸風險，華鎮集團管理層已設立必要監察程序，確保跟進收回逾期債務。就此，華鎮董事認為，華鎮集團之信貸風險已大幅降低。

### 流動資金風險

聯生發展收購事項完成後，華鎮集團預期將取得其股東之財務資助，可持續具備資金。

## 6. 業務及區域分部

由於華鎮集團於有關期間內所有業務均於澳門營運，且於結算日華鎮集團所有資產與負債均位於澳門，故並無呈列區域分部資料。

由於有關期間內並無任何業務，故並無呈列業務分部資料。

## 7. 出售一家附屬公司部分權益之收益

此項目指於有關期間向兩名獨立第三方出售佳富30%權益之收益。

## 8. 財務費用

千港元

最終控股公司貸款之利息

11,010

## 9. 已沒收收購新聯盟所付訂金

期內，華鎮支付30,000,000港元作為收購新聯盟之訂金。然而，由於華鎮取消收購，而新聯盟其後被佳富收購，已付訂金被沒收。

## 10. 期內溢利

千港元

期內溢利已扣除下列各項：

核數師酬金

40

董事酬金

—

## 11. 稅項

由於有關期間並無估計應課稅溢利，故並無於財務資料就香港利得稅作出撥備。

有關期間稅項支出與綜合收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

千港元

除稅前溢利

36,913

按香港利得稅稅率計算之稅項

6,460

釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅務影響

(13,817)

釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅務影響

7,357

期內稅項支出

—

於結算日或有關期間並無重大未確認遞延稅項。

## 12. 股息

華鎮於有關期間並無派付或宣派任何股息。

## 13. 可供出售投資

可供出售投資指於澳門註冊成立之私人公司聯生發展5.9%股本權益之投資。由於華鎮董事認為，該投資之公平值不能可靠計算，故該投資於結算日按成本扣除減值計算。

聯生發展之唯一業務為其於14幅租賃土地之投資，該等土地位於澳門路環西北面。聯生發展已就開發土地作住宅、商用或酒店用途獲授租約，該租約已於二零零零年屆滿。聯生發展現正就土地租期自澳門政府獲取新批核或續期，自二零零零年屆滿時起計延展該土地之租期二十五年。

## 14. 於附屬公司之投資

千港元

非上市股份，按成本

1

## 15. 收購一家接受投資公司額外權益所付訂金

於二零零五年十月，華鎮集團訂立協議，以按總代價1,850,000,000港元向獨立第三方收購聯生發展額外77.1%權益。華鎮集團已於二零零五年十二月三十一日支付訂金610,000,000港元。

董事認為，於結算日之賬面值與其公平值相若。

## 16. 其他應收款項

其他應收款項指律師所持聯生發展收購事項相關可退回訂金。董事認為，於結算日，其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 17. 應收一家附屬公司款項

應收一家附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，於結算日，該筆款項之賬面值與其公平值相若。

## 18. 應收附屬公司一名少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

董事認為，於結算日，該筆款項之賬面值與其公平值相若。

## 19. 給予一家接受投資公司貸款

華鎮集團  
千港元華鎮  
千港元

給予聯生發展貸款

82,036

6,750

有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

董事認為，於結算日，應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金均存放於澳門。董事認為，於結算日，銀行結餘及現金之賬面值與其公平值相若。

## 21. 其他應付款項

	華鎮集團 千港元	華鎮 千港元
應計款項	213	179
收購一家附屬公司應付代價	2,000	2,000
	<u>2,213</u>	<u>2,179</u>

董事認為，於結算日，其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 22. 最終控股公司貸款

該筆款項為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報港元最優惠利率計息及無固定還款期。董事認為，於結算日，該筆貸款之賬面值與其公平值相若。

## 23. 附屬公司一名少數股東貸款

該筆款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，於結算日，附屬公司一名少數股東貸款之賬面值與其公平值相若。

## 24. 股本

	法定 港元	已發行及繳足 港元
每股面值1港元之普通股	<u>10,000</u>	<u>700</u>
財務資料所示		<u>1,000港元</u>

華鎮以法定股本10,000港元註冊成立。於註冊成立時，華鎮按面值向認購方發行1股面值1港元之股份，以向華鎮提供初步股本。

於二零零五年九月十六日及二零零五年十二月二十一日，華鎮按面值分別發行1股及698股每股面值1港元之股份，旨在籌集額外資金，以撥付擴充所需。有關股份與當時已發行股份於各方面享有同等權益。

## 25. 華鎮累計溢利

	千港元
期內及於二零零五年十二月三十一日之溢利	<u>36,917</u>

## 26. 收購一家附屬公司

於有關期間，華鎮以95,250,000港元收購佳富全部已發行股本，而佳富已收購新聯盟99%已發行股本，兩家公司均按購買會計法入賬。

於交易中收購之淨資產如下：

	合併前被 收購方 之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	總計 千港元
可供出售投資	5,900	7,336	13,236
給予一家接受投資公司貸款	82,036	—	82,036
銀行結餘及現金	2	—	2
其他應付款項	(24)	—	(24)
	<u>87,914</u>	<u>7,336</u>	
總代價，以現金支付			<u>95,250</u>
收購產生之現金流出淨額：			
總現金代價			(95,250)
應付現金代價			<u>2,000</u>
已付現金代價			(93,250)
所收購現金及現金等值項目			<u>2</u>
			<u>(93,248)</u>

所收購附屬公司向華鎮集團於有關期間之收益及業績作出之貢獻甚微。

## 27. 資本承擔

於有關期間，華鎮集團就收購聯生發展77.1%已發行股本及其股東給予聯生發展貸款約1,850,000,000港元（可就股東貸款調整），透過新聯盟與獨立第三方（就其本身及代表聯生發展若干股東）（「聯生發展賣方」）訂立協議。於二零零五年十二月三十一日，已支付合共610,000,000港元作為訂金，而餘額約1,240,000,000港元將分期支付，最後一期將於二零零六年五月二十六日支付。倘聯生發展賣方未有轉讓於聯生發展之權益予華鎮集團，則會退回已付訂金。由於收購事項於通函最後可行日期後完成，故董事認為計量於收購日期就聯生發展各類別資產、負債及或然負債所確認金額乃不可行。

根據佳富之股東協議，佳富全體股東同意按彼等各自股權比例，向佳富墊付款項最多200,000,000港元，指定用於延續聯生發展所持該土地之租期。

## 28. 有關連人士披露

## (a) 有關連人士交易

於有關期間，華鎮集團向其最終控股公司支付利息11,010,000港元。

此外，佳富按代價約95,000,000港元，向由華鎮董事馬志遠先生之家族成員實益擁有之Goal Oriental Finance Inc.收購新聯盟全部權益。佳富於收購新聯盟前，

華鎮向Goal Oriental Finance Inc.支付30,000,000港元作為收購新聯盟之訂金。收購於期內取消後，已付訂金被沒收。

- (b) 於結算日，與有關連人士之結餘詳情載於綜合資產負債表及附註18、19、22及23。

## B. 結算日後財務報表

華鎮及任何組成華鎮集團之公司並無就二零零五年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

祥泰行集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年五月二十九日

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。



德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就聯生發展股份有限公司（「聯生發展」）截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）財務資料（「財務資料」）作出之報告，以供載入祥泰行集團有限公司（「祥泰行」）就祥泰行非常重大收購所刊發日期為二零零六年五月二十九日之通函（「通函」）。

聯生發展於一九七五年八月十四日在澳門註冊成立為有限公司。

按照澳門公認會計原則所編製聯生發展於有關期間之財務報表由澳門註冊核數師余沛全先生審核。

就本報告而言，聯生發展之董事按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製聯生發展於有關期間之管理賬目（「相關財務資料」）。

本報告所載財務資料乃按相關財務資料編製。

編製相關財務資料乃聯生發展董事之責任。祥泰行董事負責通函（本報告於其中刊載）之內容。吾等之責任為按相關財務資料編撰本報告所載財務資料，就財務資料提供意見，並向閣下報告。

吾等計劃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」，就有關期間之經審核財務報表進行查核程序。查核程序包括審閱其他核數師有關該經審核財務報表之核數工作記錄，及於需要時按照香港會計師公會頒

佈之香港核數準則進行額外獨立核數程序。吾等亦計劃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對聯生發展之管理賬目進行獨立核數程序。然而，吾等之工作範圍因下列各項而有所限制：

1. 吾等未能就二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日應付政府利息分別74,836,000澳門幣、88,335,000澳門幣及102,679,000澳門幣；於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日應付政府地價餘額140,782,000澳門幣；以及於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日應付政府地租及利息分別3,790,000澳門幣、4,704,000澳門幣及5,617,000澳門幣取得文件憑證。吾等並無其他可以採用的滿意核數程序，以確認有關款額已公平呈列。
2. 吾等未能取得充足文件憑證，以核證聯生發展樓宇於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之擁有權及賬面值分別7,180,000澳門幣及5,289,000澳門幣。該等樓宇於有關期間出售。吾等並無其他可以採用的滿意核數程序，以核證有關擁有權以及資產負債表所載有關金額、此等樓宇之有關折舊撥備及於有關期間出售此等樓宇之溢利或虧損是否已公平呈列。

任何所需調整或會對聯生發展於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之負債淨額以及其於有關期間之虧損造成影響。

吾等認為，除倘吾等能就應付政府利息、應付政府地租與利息、有關樓宇之擁有權及賬面值取得充足憑證而或需作出之任何調整外，就本報告而言，財務資料能真實公平反映聯生發展於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之財務狀況以及其於有關期間之虧損及現金流量。



## A. 財務資料

## 收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
債務重組收益	7	72,961	—	—
利息收入		712	714	234
行政費用		(19,241)	(15,695)	(17,827)
財務費用	8	(94,826)	(94,503)	(44,687)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
除稅前虧損		(40,394)	(109,484)	(62,280)
稅項	9	—	—	—
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
本年度虧損	10	<u><u>(40,394)</u></u>	<u><u>(109,484)</u></u>	<u><u>(62,280)</u></u>

## 資產負債表

		於十二月三十一日		
		二零零三年	二零零四年	二零零五年
		千澳門幣	千澳門幣	千澳門幣
<b>非流動資產</b>				
物業、機械及設備	12	7,180	5,837	—
預付租賃款項	13	—	—	—
		<u>7,180</u>	<u>5,837</u>	<u>—</u>
<b>流動資產</b>				
給予有關連公司貸款	14	37,475	38,189	15,763
銀行結餘及現金	15	63	47	74
		<u>37,538</u>	<u>38,236</u>	<u>15,837</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項	16	219,408	233,821	249,078
有關連公司貸款	17	293,588	340,059	322,738
股東貸款	18	1,236,142	1,304,697	1,327,175
銀行貸款—一年內到期	19	20,600	—	114,424
		<u>1,769,738</u>	<u>1,878,577</u>	<u>2,013,415</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,732,200)</u>	<u>(1,840,341)</u>	<u>(1,997,578)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(1,725,020)</u>	<u>(1,834,504)</u>	<u>(1,997,578)</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款—一年後到期	19	118,110	118,110	—
		<u>(1,843,130)</u>	<u>(1,952,614)</u>	<u>(1,997,578)</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	20	100,000	100,000	100,000
儲備		<u>(1,943,130)</u>	<u>(2,052,614)</u>	<u>(2,097,578)</u>
		<u>(1,843,130)</u>	<u>(1,952,614)</u>	<u>(1,997,578)</u>

## 權益變動表

	股本 千澳門幣 (附註20)	資本儲備 千澳門幣 (附註21)	累計虧損 千澳門幣	總計 千澳門幣
於二零零三年一月一日	100,000	3,000	(1,905,736)	(1,802,736)
本年度虧損	—	—	(40,394)	(40,394)
於二零零三年十二月三十一日	100,000	3,000	(1,946,130)	(1,843,130)
本年度虧損	—	—	(109,484)	(109,484)
於二零零四年十二月三十一日	100,000	3,000	(2,055,614)	(1,952,614)
會計政策變動之影響 (見附註2)	—	—	17,316	17,316
於二零零五年一月一日，重列	100,000	3,000	(2,038,298)	(1,935,298)
本年度虧損	—	—	(62,280)	(62,280)
於二零零五年十二月三十一日	<u>100,000</u>	<u>3,000</u>	<u>(2,100,578)</u>	<u>(1,997,578)</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
<b>經營業務</b>			
本年度虧損	(40,394)	(109,484)	(62,280)
調整項目：			
利息收入	(712)	(714)	(234)
利息開支	94,826	94,503	44,687
物業、機械及設備折舊	223	72	—
出售物業、機械及設備虧損	5,180	789	2,337
債務重組收益	(72,961)	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	(13,838)	(14,834)	(15,490)
其他應付款項增加	13,595	14,413	15,257
經營所用現金	(243)	(421)	(233)
已付利息	(5,150)	—	—
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(5,393)</b>	<b>(421)</b>	<b>(233)</b>
<b>投資業務</b>			
出售物業、機械及設備所得款項	2,265	1,030	—
購入物業、機械及設備	—	(548)	—
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>2,265</b>	<b>482</b>	<b>—</b>
<b>融資業務</b>			
有關連公司墊付貸款	41,220	20,523	260
償還銀行貸款	(38,110)	(20,600)	—
<b>融資業務所得(所用)現金淨額</b>	<b>3,110</b>	<b>(77)</b>	<b>260</b>
<b>現金及現金等值項目</b>			
(減少)增加淨額	(18)	(16)	27
<b>年初之現金及現金等值項目</b>	<b>81</b>	<b>63</b>	<b>47</b>
<b>年終之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>74</b>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料及財務資料編製基準

聯生發展為於澳門註冊成立之有限公司，從事物業發展業務。聯生發展之註冊辦事處兼主要營業地點地址為Rua de Pequim ns 244 e 246 Macau Finance Centre 11 Andar I e J em Macau。

財務資料以聯生發展之功能貨幣澳門幣列示。

於二零零五年十月五日，聯生發展若干股東（「聯生發展賣方」）與聯生發展股東新聯盟投資有限公司（「新聯盟」）訂立買賣協議（「聯生發展協議」），以出售：

- (i) 彼等於聯生發展之股權，相當於聯生發展已發行股本77.1%；
- (ii) 於二零零五年十二月三十一日，彼等應收聯生發展之貸款及利息總額約1,013,000,000澳門幣（「首項出售貸款」）；及
- (iii) 第二項出售貸款（定義見下文）。

聯生發展協議計劃於二零零六年五月二十六日完成（「聯生發展完成」）。作為聯生發展協議條件之一，聯生發展賣方將於聯生發展完成前向聯生發展額外墊支約700,000,000澳門幣款項（「第二項出售貸款」），以促使聯生發展清償於二零零五年十二月三十一日之所有債務，惟首項出售貸款及應付聯生發展股東（聯生發展賣方除外）之若干貸款及有關利息除外。

根據持有新聯盟已發行股本99%之佳富集團有限公司（「佳富」）於二零零五年十二月二十三日訂立之股東協議（「股東協議」），佳富全體股東同意向新聯盟提供所需資金，以完成聯生發展協議。股東進一步同意，於聯生發展完成後提供總額不超過200,000,000澳門幣作為佳富及其附屬公司（包括聯生發展）之營運資金，主要用於就延續租賃土地租賃期向澳門政府申請新批核或續期，有關詳情載於附註13。

於二零零五年十二月三十一日，聯生發展有流動負債淨額約1,998,000,000港元。除非聯生發展完成，聯生發展於到期時償還於二零零五年十二月三十一日之資產負債表所示債務之能力成疑。因此，財務資料並非按持續經營基準編製。

### 2. 應用香港財務報告準則

就編製本報告及於截至二零零五年十二月三十一日止年度，聯生發展首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所變動。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致聯生發展以下方面會計政策出現變動，並對現時及／或以往會計年度之業績之編製與呈列方式構成影響。

#### 債務及股本證券以外金融資產及金融負債

應用香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」前，免息非即期銀行貸款按面值列賬。香港會計準則第39號規定所有金融資產及金融負債於初步確認時按公平值計算。有關免息貸款於其後各結算日以實際利率法按攤銷成本計算。聯生發展已應用香港會計準則第39號相關過渡條文。由於是項會計政策變動，按香港會計準則第39號之規定按攤銷成本就貸款列賬，故於二零零五年一月一日之貸款賬面值減少17,316,000澳門幣。聯生發展於二零零五年一月一日之累計虧損減少17,316,000澳門幣。由於確認估計利息開支，截至二零零五年十二月三十一日止年度虧損增加13,630,000澳門幣（財務影響載於下文）。

上述會計政策變動對有關期間業績之影響如下：

	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
非即期免息銀行貸款估計利息開支 及年內虧損增加	—	—	13,630

於二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原本呈列) 千澳門幣	調整 千澳門幣	於二零零五年 一月一日 (重列) 千澳門幣
<b>資產負債表項目</b>			
香港會計準則第39號之影響：			
非即期免息銀行貸款及 對負債整體影響	118,110	(17,316)	100,794
累計虧損及對股本權益整體影響	2,055,614	(17,316)	2,038,298

對聯生發展於二零零三年及二零零四年一月一日之股本權益並無財務影響。

聯生發展並無提早採納以下香港會計師公會已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。聯生發展董事預期，應用該等準則或詮釋將不會對其財務資料造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務淨投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	選擇以公平值入賬 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦產資源 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場產生之責任—廢棄電力及電子設備 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	就香港會計準則第29號高通脹經濟財務申報採用之重列方法 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間生效。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本法及按照香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則編製。編製財務資料時已採納所有於二零零五年一月一日開始會計期間生效之香港財務報告準則連同有關過渡條文。

#### 收益確認

金融資產所得利息收入按時間基準，經參考尚餘本金額及按適用利率（於金融資產預計可用年期貼現估計日後所得現金至該資產賬面淨值之利率）累計。

#### 租賃

凡租賃條款轉讓所有權絕大部分風險及回報予承租人，則列作融資租賃。所有其他租賃則列作經營租賃。

根據經營租賃應付租金按直線法於有關租賃年期在溢利或虧損扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為優惠金之利益，按直線法於租賃年期確認為租賃開支減少。

#### 外幣

於編製聯生發展之財務資料時，以聯生發展之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日之匯率以其功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）列賬。於各個結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在溢利或虧損確認。

#### 借貸成本

直接用於收購、建造或製造需要一段長時間方可達致擬定用途或銷售之合資格資產之借貸成本計入相關資產成本，直至該等資產已大致可供作擬定用途或銷售為止。特定借貸用於合資格資產前或會用作投資，所賺取投資收入自資本化借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間，在溢利或虧損確認。

#### 稅項

所得稅開支指即期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。聯生發展有關即期稅項之負債按於結算日大致上已經實行之稅率計算。

遞延稅項就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於溢利或虧損扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入股本權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

### 物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本減折舊及累計減損列賬。

物業、機械及設備項目以直線法計提折舊，以於估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後撇銷成本。

物業、機械及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產而獲得日後經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與有關項目賬面值間之差額計算）於剔除確認有關項目年度計入收益表。

### 未來業主佔用之在建租賃土地

倘租賃土地現正就生產、出租或行政目的發展，則分類為預付租賃付款，按直線法於租賃年期攤銷。於建築期間，就租賃土地撥備之攤銷開支計入在建樓宇成本部分。

### 減值

聯生發展於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

### 金融工具

當聯生發展成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於資產負債表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔交易成本於初步確認時，在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（視適用情況而定）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔交易成本，即時於溢利或虧損確認。



## 金融資產

聯生發展之金融資產分類為貸款及應收款項。所有一般金融資產買賣於交易日確認及剔除確認。一般買賣指須於規例或市場慣例所定期間內交付資產之金融資產買賣。就金融資產採納之會計政策載列如下。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括給予有關連公司貸款及銀行存款）為設有固定或待定付款金額且未有在活躍市場報價之非衍生工具金融資產。初步確認後，貸款及應收款項於各個結算日以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減損列賬。倘有客觀證據證明資產出現減值，則減損於溢利或虧損確認，按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計算。倘資產可收回數額增加客觀上與確認減值後發生之事件相關，則減損於其後期間撥回，惟以於撥回減值日期之資產賬面值不會超出在並無確認減值之情況下之原有攤銷成本為限。

## 金融負債及股本權益

聯生發展發行之金融負債及股本工具，按所訂立合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明聯生發展資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。

### 金融負債

金融負債包括銀行借貸、其他應付款項以及有關連公司及股東給予貸款，其後採用實際利息法按攤銷成本計算。

### 股本工具

聯生發展發行之股本工具，按已收取款項扣除直接發行成本後入賬。

## 剔除確認

金融資產於自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產已轉讓且聯生發展轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計收益或虧損之總和間差額，於溢利或虧損確認。

於有關合約所指定責任獲履行、註銷或屆滿時，金融負債自聯生發展資產負債表剔除。已剔除確認之金融負債賬面值與已收代價間之差額，於溢利或虧損確認。

#### 4. 估計不確定因素之主要來源

很大可能導致日後多個財政年度之資產及負債賬面值須大幅調整之與未來相關主要假設及估計不確定因素其他主要來源闡釋如下。

##### 就給予有關連公司貸款所作撥備

聯生發展持續評估其有關連公司之信貸狀況，信貸狀況透過審核債務人現時信貸資料釐定。聯生發展不斷監察收賬及付款情況，基於過往經驗就估計信貸虧損及所發現任何特定收賬問題作出撥備。儘管於過往，有關信貸虧損屬聯生發展意料及所作出撥備之內，但不能保證聯生發展將再遇到過往出現之相同信貸虧損。

#### 5. 財務風險管理目標及政策

主要金融工具包括銀行及其他借貸以及股東貸款。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具相關風險及減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保迅速採取有效合適措施。

##### 利率風險

聯生發展所面對利率風險主要與債務責任有關，包括銀行及其他借貸以及股東貸款。聯生發展並無訂立任何利率對沖合約或任何其他衍生金融工具。然而，管理層緊密監察相關利率風險，並將考慮於需要時對沖重大利率風險。

##### 信貸風險

就聯生發展其他金融資產（包括現金及現金等值項目以及給予有關連公司貸款）所產生信貸風險而言，由於訂約方與聯生發展關係良好，因訂約方違責產生之信貸風險有限。聯生發展預期，不會因未能自有關實體收回預付款項／訂金而蒙受重大損失。

##### 流動資金風險

聯生發展之目標為一方面透過銀行及其他借貸持續取得資金，同時維持靈活彈性。除非聯生發展完成，否則聯生發展償還到期債項之能力成疑。

#### 6. 業務及區域分部

由於聯生發展於有關期間內所有業務均於澳門營運，且於結算日聯生發展所有資產與負債均位於澳門，故並無呈列區域分部資料。

由於有關期間內並無任何業務，故並無呈列有關期間業務分部資料。

#### 7. 債務重組收益

於二零零三年，聯生發展與銀行訂立債務重組協議，以減少拖欠銀行負債。負債減少於產生期間確認為債務重組收益。債務重組詳情載於附註19。

## 8. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
利息：			
須於五年內全數償還之銀行借貸	5,941	—	13,630
有關連公司貸款	20,517	25,948	8,579
股東貸款	68,368	68,555	22,478
	<u>94,826</u>	<u>94,503</u>	<u>44,687</u>

## 9. 稅項

由於聯生發展並無應課稅溢利，故並無於有關期間就澳門所得補充稅或香港利得稅作出撥備。

有關期間稅項支出與收益表所示除稅前虧損之對賬如下：

	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
除稅前虧損	<u>(40,394)</u>	<u>(109,484)</u>	<u>(62,280)</u>
按澳門所得補充稅稅率計算之稅項	(6,362)	(17,244)	(7,474)
釐定應課稅溢利時毋須課稅收入			
之稅務影響	(11,603)	(112)	(28)
釐定應課稅溢利時不可扣稅開支			
之稅務影響	17,965	17,356	7,502
年內稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間或各結算日並無重大遞延稅項。

## 10. 本年度虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
本年度虧損已扣除下列各項：			
董事酬金	—	—	—
其他員工成本	132	132	91
總員工成本	<u>132</u>	<u>132</u>	<u>91</u>
核數師酬金	15	15	8
物業、機械及設備折舊	223	72	—
出售物業、機械及設備虧損	5,180	789	2,337

## 11. 股息

聯生發展於有關期間並無派付任何股息。

## 12. 物業、機械及設備

	樓宇 千澳門幣	租賃 物業裝修 千澳門幣	汽車 千澳門幣	傢俬、固定 裝置及設備 千澳門幣	總計 千澳門幣
<b>成本</b>					
於二零零三年一月一日	16,849	1,366	1,300	1,136	20,651
出售	(8,430)	—	—	—	(8,430)
於二零零三年十二月三十一日	8,419	1,366	1,300	1,136	12,221
添置	—	489	—	59	548
出售	(1,819)	(1,366)	(1,300)	(1,136)	(5,621)
於二零零四年十二月三十一日	6,600	489	—	59	7,148
出售	(6,600)	(489)	—	(59)	(7,148)
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	—	—
<b>折舊</b>					
於二零零三年一月一日	2,151	1,229	1,300	1,123	5,803
本年度撥備	73	137	—	13	223
出售時對銷	(985)	—	—	—	(985)
於二零零三年十二月三十一日	1,239	1,366	1,300	1,136	5,041
本年度撥備	72	—	—	—	72
出售時對銷	—	(1,366)	(1,300)	(1,136)	(3,802)
於二零零四年十二月三十一日	1,311	—	—	—	1,311
本年度撥備	—	—	—	—	—
出售時對銷	(1,311)	—	—	—	(1,311)
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	—	—
<b>賬面淨值</b>					
於二零零三年十二月三十一日	7,180	—	—	—	7,180
於二零零四年十二月三十一日	5,289	489	—	59	5,837
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	—	—

上述物業、機械及設備項目乃以直線法按下列年率折舊：

樓宇	2%
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
傢俬、固定裝置及設備	20%

有關樓宇位於澳門。

## 13. 預付租賃款項

聯生發展於一九七五年獲澳門政府授出一幅租賃土地，租期為二十五年。於一九九三年，聯生發展與澳門政府進一步訂立協議（「該協議」），據此，聯生發展可以保留一部分租賃土地發展作商業、酒店及住宅用途（「該土地」）。根據該協議之條款，聯生發展須完成該土地之地盤平整及道路建設，交還該土地餘下部分予澳門政府，並分期繳付地租及地價共662,000,000澳門幣予澳門政府。於二零零五年十二月三十一日，部分應付澳門政府之地租、

地價及應計利息約249,000,000澳門幣逾期未付（「逾期款項」），而聯生發展尚未支付拖欠款項。按照澳門政府於二零零三年十月發出的書面回覆，在向澳門政府提交支付逾期款項計劃及土地發展計劃後，該土地之租約續期會獲得考慮批准。聯生發展現正向澳門政府申請新批核或續期，自二零零零年屆滿時起計延展該土地之租期二十五年。

截至二零零零年租約屆滿時，就發展該土地撥充資本之建築成本、開支及借貸成本，已悉數攤銷及於二零零零年十二月三十一日之累積虧損扣除。於租約屆滿後與發展該土地相關之建築成本、開支及借貸成本，於產生期間在收益表確認。

#### 14. 給予有關連公司貸款

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
新創興國際投資有限公司			
— 按年利率14.4厘計息	2,884	2,884	2,884
— 免息	6,058	6,475	6,611
集平實業有限公司			
— 按年利率14.4厘計息	2,060	2,060	2,060
— 免息	3,813	4,110	4,208
粵中發展有限公司 — 免息	22,660	22,660	—
	<u>37,475</u>	<u>38,189</u>	<u>15,763</u>

上述公司與聯生發展有相同股東或董事。

給予有關連公司貸款為無抵押並須按要求償還。

董事認為，於各結算日，給予有關連公司貸款之賬面值與其公平值相若。

#### 15. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括聯生發展所持現金與原到期日為三個月或以內的短期銀行存款。於各結算日，該等資產之賬面值與其公平值相若。

由於交易方為信譽良好之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

#### 16. 其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
應付政府地價	140,782	140,782	140,782
應付政府利息	74,836	88,335	102,679
應付政府地租及利息	3,790	4,704	5,617
	<u>219,408</u>	<u>233,821</u>	<u>249,078</u>

根據該協議，聯生發展須向澳門政府繳付地租、地價及應計利息。有關款項已逾期未付，須在澳門政府就延展該土地租期批出租約新批核或續期前繳付。

董事認為，於各結算日，其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 17. 有關連人士貸款

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
粵中發展有限公司	165,538	200,772	179,766
中山市財政局	74,646	81,675	83,980
實利地產置業發展有限公司	9,170	10,404	10,808
岐江(澳門)發展有限公司	44,234	47,208	48,184
	<u>293,588</u>	<u>340,059</u>	<u>322,738</u>

上述各方與聯生發展有相同股東或董事。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，除了粵中發展有限公司兩筆分別為716,000澳門幣與1,410,000澳門幣之免息貸款外，有關連人士貸款均為無抵押、按年利率14.4厘計息，並須按要求償還。於二零零五年十二月三十一日之所有結餘均為免息。

董事認為，於各結算日，有關連人士貸款之賬面值與其公平值相若。

## 18. 股東貸款

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
澳信聯實業有限公司	441,745	466,200	474,218
吳鋼	198,357	209,332	212,930
新興中發展有限公司	297,513	313,975	319,372
崔樂奇	7,346	7,753	7,886
新聯盟	—	—	77,545
吳漢疇	114,871	121,373	39,005
華鎮有限公司	—	—	6,955
志濠投資有限公司	24,487	25,842	26,287
姚開	8,571	9,045	9,200
孫觀	143,252	151,177	153,777
	<u>1,236,142</u>	<u>1,304,697</u>	<u>1,327,175</u>

該等款項為無抵押、於二零零三年及二零零四年十二月三十一日按年利率14.4厘計息，並須按要求償還。於二零零五年十二月三十一日，該等款項為免息。

董事認為，於各結算日，股東貸款之賬面值與其公平值相若。

## 19. 銀行貸款

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
借貸之到期日如下：			
一年內	20,600	—	114,424
一年以上但不超過兩年	—	118,110	—
兩年以上但不超過五年	118,110	—	—
	<u>138,710</u>	<u>118,110</u>	<u>114,424</u>
減：流動負債項下			
一年內到期之款項	(20,600)	—	(114,424)
一年後到期之款項	<u>118,110</u>	<u>118,110</u>	<u>—</u>

於各結算日，聯生發展所有銀行貸款均以其於租賃土地之若干權益（載於附註13）作抵押。

銀行貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
港元	58,710	38,110	36,921
澳門幣	80,000	80,000	77,503
	<u>138,710</u>	<u>118,110</u>	<u>114,424</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度，銀行貸款之平均與實際利率為11.3厘。自二零零三年三月至二零零五年十二月止期間，銀行終止收取任何利息，詳情載於下文。截至二零零五年十二月三十一日止年度，銀行貸款之估計利率為12.6厘。

上述借貸按類似借貸相關結算日之現行市場借貸利率貼現其未來現金流量估計得出之公平值如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
公平值	<u>109,388</u>	<u>100,794</u>	<u>114,424</u>

於二零零三年三月七日，聯生發展與一家銀行達成協議，據此：

- 聯生發展給予銀行無條件權利，可以代表聯生發展出售就銀行所授貸款融資抵押之若干租賃土地；
- 聯生發展支付30,000,000港元（約相當於30,900,000澳門幣），以償還按固定利率12.6厘計息之貸款部分本金，並支付5,000,000港元（約相當於5,150,000澳門幣）以悉數償還於二零零三年九月應付銀行利息56,943,000澳門幣；
- 聯生發展將於二零零六年三月七日或之前向銀行悉數償還餘下貸款本金37,000,000港元（約相當於38,110,000澳門幣）及80,000,000澳門幣，總數約為118,110,000澳門幣；及
- 銀行不會就餘下貸款本金收取任何利息，亦不會於二零零六年三月七日前行使其無條件權利，代表聯生發展出售租賃土地。

此外，聯生發展於二零零三年十二月十八日亦與另一家銀行訂立協議，據此，銀行同意在下列條件下，豁免應收聯生發展部分貸款及利息，致使未償還餘額由48,978,000澳門幣減至27,000,000港元（相當於約27,810,000澳門幣）：

- a. 聯生發展於協議日期償還7,000,000港元（約相當於7,210,000澳門幣）予銀行；及
- b. 聯生發展於二零零四年四月三十日前，均分兩期償還餘下20,000,000港元（約相當於20,600,000澳門幣）予銀行。

銀行貸款已於二零零四年悉數償還。

## 20. 股本

	股份數目	金額 千澳門幣
每股面值1,000澳門幣之配額股份：		
法定、已發行及繳足	100,000	100,000

## 21. 資本儲備

資本儲備指聯生發展股東出資額超出其於配發日期已發行股本之部分。

## 22. 重大非現金交易

截至二零零五年十二月三十一日止年度，一名有關連人士貸款以協定價格3,500,000澳門幣出售一項物業清償貸款，並抵銷應付同一有關連人士為數22,660,000澳門幣之貸款。

## 23. 資產抵押

於各結算日，銀行向聯生發展授出之銀行借貸乃由聯生發展若干無賬面值之租賃土地作抵押。

## 24. 有關連人士披露

於有關期間，聯生發展與有關連人士進行以下交易：

有關連人士名稱／姓名	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
利息支出：			
粵中發展有限公司	10,378	14,710	4,895
中山市財政局	6,553	7,029	2,305
岐江（澳門）發展有限公司	2,966	2,975	975
實利地產置業發展有限公司	621	1,234	405
澳信聯實業有限公司	24,388	24,455	8,018
吳鋼	10,944	10,974	3,598
新興中發展有限公司	16,418	16,463	5,397
崔樂奇	405	406	133
Goal Oriental Finance Inc.	—	—	1,311
吳漢疇	6,484	6,502	821
志濠投資有限公司	1,351	1,355	444
姚開	473	474	156
孫觀	7,904	7,926	2,599
	<u>88,885</u>	<u>94,503</u>	<u>31,057</u>



有關連人士名稱／姓名	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千澳門幣	二零零四年 千澳門幣	二零零五年 千澳門幣
利息收入：			
集平實業有限公司	297	298	97
新創興國際投資有限公司	415	416	137
	<u>712</u>	<u>714</u>	<u>234</u>
出售物業、機械及設備所得款項：			
粵中發展有限公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,500</u>

## B. 結算日後財務報表

聯生發展並無就二零零五年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

祥泰行集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年五月二十九日

## 1. 三年財務摘要

以下為本集團截至二零零五年三月三十一日止三個年度之經審核財務資料以及截至二零零五年九月三十日止六個月及二零零四年九月三十日止六個月之未經審核財務資料，乃摘錄自本公司有關年報及中期報告：

	截至 九月三十日止 六個月			截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)			(未經審核)	
<b>業績</b>					
營業額	379,396	63,514	41,276	426,380	175,398
銷售成本	(259,478)	(55,429)	(38,742)	(370,651)	(125,505)
待售物業撥備	—	(6,006)	—	—	—
毛利	<u>119,918</u>	<u>2,079</u>	<u>2,534</u>	<u>55,729</u>	<u>49,893</u>
經營溢利(虧損)	19,140	(22,236)	(59,122)	(7,001)	3,460
財務費用	(7,379)	(15,585)	(5,156)	(9,940)	(4,011)
出售終止經營業務之虧損	—	—	(713)	—	—
出售附屬公司之 收益(虧損)	—	30	(341)	—	—
除稅前溢利(虧損)	11,761	(37,791)	(65,332)	(16,941)	(551)
稅項	(1,823)	—	—	(819)	(466)
未計少數股東權益前 溢利(虧損)	9,938	(37,791)	(65,332)	(17,760)	(1,017)
少數股東權益	—	8,179	13,776	—	—
本年度溢利(虧損)	<u>9,938</u>	<u>(29,612)</u>	<u>(51,556)</u>	<u>(17,760)</u>	<u>(1,017)</u>
每股盈利(虧損)					
— 基本	<u>6.2仙</u>	<u>(25.0仙)</u>	<u>(45.0仙)</u>	<u>(4.4仙)</u>	<u>(0.8仙)</u>
— 攤薄	<u>5.0仙</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	(未經審核)
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	89,648	8,580	19,360	77,944	92,784
流動資產	388,865	223,681	329,518	1,363,781	251,510
資產總值	478,513	232,261	348,878	1,441,725	344,294
流動負債	139,162	102,085	193,078	126,646	184,140
非流動負債	95,744	—	—	903,299	30,112
負債總額	234,906	102,085	193,078	1,029,945	214,252
少數股東權益	—	—	(1,812)	924	—
股東應佔資產淨值	243,607	130,176	157,612	410,856	130,042

## 2. 本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下為轉載自本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之年報第19至72頁所載本集團經審核綜合財務報表連同有關附註：

## 綜合收益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	4	379,396	63,514
銷售成本		(259,478)	(55,429)
待售物業撥備		—	(6,006)
毛利		119,918	2,079
其他經營收入		2,139	7,267
出售證券投資收益(虧損)		30	(13,059)
呆賬(撥備)回撥		(1,729)	20
分銷成本		(57,942)	—
行政費用		(34,215)	(11,383)
其他經營開支		(567)	—
商譽攤銷		(1,051)	—
其他投資未變現(虧損)收益		(4,226)	1,640
出售投資物業之虧損		(3,217)	—
重估投資物業所產生虧絀		—	(8,800)
經營溢利(虧損)	5	19,140	(22,236)
財務費用	6	(7,379)	(15,585)
出售附屬公司收益		—	30
除稅前溢利(虧損)		11,761	(37,791)
稅項	8	(1,823)	—
未計少數股東權益前溢利(虧損)		9,938	(37,791)
少數股東權益		—	8,179
本年度溢利(虧損)		<u>9,938</u>	<u>(29,612)</u>
每股盈利(虧損)	9		
— 基本		<u>6.2仙</u>	<u>(25.0仙)</u>
— 攤薄		<u>5.0仙</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

		於三月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	10	—	8,200
物業、機械及設備	11	65,748	380
無形資產	13	2,015	—
商譽	14	21,885	—
於聯營公司之權益	15	—	—
		<u>89,648</u>	<u>8,580</u>
流動資產			
存貨	16	59,280	—
待售物業，可變現淨值		58,536	116,846
證券投資	17	10,289	16,388
應收貸款	18	31,500	—
應收賬款、按金及預付款項	19	38,280	10,311
已抵押銀行存款		3,000	—
銀行結餘及現金		<u>187,980</u>	<u>80,136</u>
		<u>388,865</u>	<u>223,681</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	20	62,952	7,641
應繳稅項		1,041	—
一年內到期之融資租賃承擔	21	23	—
承付票據應付款項	22	13,000	—
一年內償還之銀行及其他借貸	23	<u>62,146</u>	<u>94,444</u>
		<u>139,162</u>	<u>102,085</u>
淨流動資產		<u>249,703</u>	<u>121,596</u>
總資產減流動負債		<u>339,351</u>	<u>130,176</u>

		於三月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔	21	119	—
一年後償還之銀行及其他借貸	23	5,625	—
可換股應付票據	25	90,000	—
		<u>95,744</u>	<u>—</u>
		<u>243,607</u>	<u>130,176</u>
股本及儲備			
股本	26	3,610	1,277
儲備		239,997	128,899
		<u>243,607</u>	<u>130,176</u>

## 資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	11	3	4
於附屬公司之權益	12	104,428	65,535
		<u>104,431</u>	<u>65,539</u>
流動資產			
應收賬款及預付款項		221	1,393
應收貸款	18	10,500	—
銀行結餘及現金		153,190	383
		<u>163,911</u>	<u>1,776</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支		1,601	717
承付票據應付款項	22	6,500	—
一年內償還之其他借貸	23	7,940	600
		<u>16,041</u>	<u>1,317</u>
淨流動資產		<u>147,870</u>	<u>459</u>
總資產減流動負債		<u>252,301</u>	<u>65,998</u>
非流動負債			
可換股應付票據	25	90,000	—
		<u>162,301</u>	<u>65,998</u>
股本及儲備			
股本	26	3,610	1,277
儲備	28	158,691	64,721
		<u>162,301</u>	<u>65,998</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價	股本贖回 儲備	其他儲備	特別儲備	匯兌儲備	(虧絀) 累計溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元 (附註)	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年四月一日	234,375	334,999	646	—	(8,908)	—	(403,500)	157,612
股本重組								
— 削減股本								
(附註26(1a))	(233,203)	—	—	233,203	—	—	—	—
— 註銷股份溢價								
(附註26(1d))	—	(334,999)	—	334,999	—	—	—	—
— 抵銷虧絀								
(附註26(1))	—	—	—	(535,894)	—	—	535,894	—
行使購股權 (附註26(2))	105	2,071	—	—	—	—	—	2,176
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(29,612)	(29,612)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零四年三月三十一日	1,277	2,071	646	32,308	(8,908)	—	102,782	130,176
換算香港境外業務之匯兌差額								
及未於收益表確認之收益	—	—	—	—	—	627	—	627
行使購股權 (附註26(2))	12	227	—	—	—	—	—	239
發行股份 (附註26(3))	1,750	78,500	—	—	—	—	—	80,250
兌換可換股票據 (附註26(4))	571	24,429	—	—	—	—	—	25,000
發行股份費用	—	(2,623)	—	—	—	—	—	(2,623)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	9,938	9,938
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零五年三月三十一日	<u>3,610</u>	<u>102,604</u>	<u>646</u>	<u>32,308</u>	<u>(8,908)</u>	<u>627</u>	<u>112,720</u>	<u>243,607</u>

附註：本集團其他儲備為根據於二零零三年四月十五日之股本重組削減股本、註銷股份溢價及抵銷虧絀所得淨額。

本集團特別儲備為本公司根據於一九九四年集團重組所收購附屬公司之股本面值與本公司發行作為代價之股本面值兩者之差額。



## 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
附註	港幣千元	港幣千元
<b>經營業務</b>		
經營溢利(虧損)	19,140	(22,236)
調整項目：		
待售物業撥備	—	6,006
應收聯營公司款項撥備	17	—
無形資產攤銷	71	—
商譽攤銷	1,051	—
利息收入	(595)	(5,720)
物業、機械及設備折舊及攤銷	8,836	183
呆賬撥備(回撥)	1,729	(20)
出售物業、機械及設備虧損(收益)	66	(1,053)
重估投資物業所產生虧絀	—	8,800
出售證券投資(收益)虧損	(30)	13,059
出售投資物業虧損	3,217	—
撇銷無形資產	645	—
其他投資未變現虧損(收益)	4,226	(1,640)
負商譽確認為收益	(2,224)	(747)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	36,149	(3,368)
應收聯營公司款項增加	(17)	—
存貨減少	1,073	—
待售物業減少	60,534	41,144
應收賬款、按金及預付款項增加	(4,514)	(884)
應付賬款及應計開支增加(減少)	4,900	(5,431)
經營所得現金	98,125	31,461
已繳海外稅項	(768)	—
已付利息	(4,261)	(16,899)
已付貸款安排費用	—	(1,800)
經營業務所得現金淨額	93,096	12,762

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
出售投資物業所得款項		4,983	—
出售證券投資所得款項		1,903	10,376
已收利息		296	5,720
出售物業、機械及設備所得款項		476	2,850
出售附屬公司（扣除售出現金及現金等值項目）	29	—	10
收購附屬公司（扣除購入現金及現金等值項目）	30	(22,861)	—
應收貸款增加		(31,500)	—
購入物業、機械及設備		(3,081)	—
已抵押銀行存款增加		(3,000)	—
已產生發展成本		(1,467)	—
購入證券投資		—	(5,170)
<b>投資業務（所耗）所得現金淨額</b>		<b>(54,251)</b>	<b>13,786</b>
<b>融資業務</b>			
發行可換股票據所得款項		100,000	—
新增銀行及其他借貸		96,225	59,016
發行股份所得款項		80,489	2,176
新增一家附屬公司之少數股東貸款		—	15,309
償還銀行及其他借貸		(205,596)	(143,025)
已付有關發行股份之費用		(2,623)	—
償還融資租賃承擔		(16)	—
<b>融資業務所得（所耗）現金淨額</b>		<b>68,479</b>	<b>(66,524)</b>
<b>現金及現金等值項目增加（減少）淨額</b>		<b>107,324</b>	<b>(39,976)</b>
於四月一日之現金及現金等值項目		80,136	120,112
<b>外匯變動之影響</b>		<b>520</b>	<b>—</b>
<b>於三月三十一日之現金及現金等值項目，指銀行結餘及現金</b>		<b>187,980</b>	<b>80,136</b>

## 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於附註37。

### 2. 最近頒佈會計準則之潛在影響

香港會計師公會（「香港會計師公會」）於二零零四年頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，以下統稱「新訂香港財務報告準則」）。除香港財務報告準則第3號「業務合併」外，新訂香港財務報告準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。本集團並無進行任何協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。因此，香港財務報告準則第3號並無對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度造成任何影響。

本集團已著手評估此等新訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況之編製及呈報方法構成重大影響。此等新訂香港財務報告準則可能導致本集團業績及財務狀況之未來編製及呈報方法有變。

### 3. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本法編製，並就投資物業及若干證券投資重估作出修訂。

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製，所採納之主要會計政策列載如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

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

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

#### 商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超出本集團所佔附屬公司及聯營公司於收購日期可辨認資產及負債公平價值之差額。

商譽撥充資本，於其可用經濟年期，以直線法攤銷。收購聯營公司所產生商譽，計入聯營公司之賬面值。收購附屬公司所產生商譽，於資產負債表另行列賬。

### 負商譽

負商譽指本集團於收購當日在附屬公司可辨認資產及負債之公平價值中所佔權益超出收購成本之部分。

負商譽另行在資產負債表中列為資產扣減。倘負商譽乃因收購當日預期之虧損或支出而產生，則將於產生時撥入期內收益計算。其餘負商譽則按可辨認已收購折舊資產之剩餘平均可使用年期，按直線法確認為收益。倘有關負商譽超出已收購可辨認非貨幣資產之總公平價值，則即時確認為收益。

### 於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何可辨認之減損於本公司之資產負債表列賬。

### 於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團應佔聯營公司年內收購後業績。聯營公司權益按本集團應佔聯營公司資產淨值扣除任何認定之減損，於綜合資產負債表列賬。

### 收益確認

銷售貨物乃於貨物交付及擁有權轉讓時獲確認。

服務收入乃於提供服務時確認。

待售物業之收入於簽訂具約束力銷售協議時確認。

利息收入乃參照當時本金餘額及適用利率按時間基準計算。

按經營租約出租之物業所得之租金收入，包括預先收取之租金，按有關租約年期以直線法確認。

買賣證券之溢利及虧損乃按照交易日當天基準確認。

投資之股息收入在收取款項之權利確立時確認。

### 投資物業

投資物業乃已建成之物業，按其投資潛力持有，其租金收入則依公平原則釐定。

投資物業根據獨立專業估值評定之結算日市值列賬。任何因投資物業重估產生之盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備或自該儲備內扣除，除非該儲備之餘額不

足以彌補虧絀，在此情況下超過投資物業重估儲備餘額之虧絀將於綜合收益表中扣除。倘先前已在收益表扣除虧絀，而其後出現盈餘，則盈餘會計入收益表，惟以先前所扣除之虧絀為限。

於出售投資物業時，其於投資物業重估儲備之餘額將撥往收益表。

本集團將不就投資物業計提任何折舊撥備，除非其有關租約年期為二十年或以下。

### 物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本減累計折舊、攤銷及累計減損列賬。

物業、機械及設備之項目以直線法，於估計可使用年期，按下列年率折舊及攤銷：

土地使用權	有關權利年期
租賃土地及租賃物業裝修	尚餘租約年期
樓宇	4%或尚餘之租約年期（取其較短者）
廠房及機器	5%－15%
傢俬、裝置及設備	10%－33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	10%－20%

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

### 減值

本集團於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認及初步按成本計算。

持有至到期之債券外之投資分類為證券投資及其他投資。

投資證券（為持有作既定長期策略投資目的之證券）乃於隨後之申報日期按成本計算，並減去任何非暫時性之減損。

其他投資乃按公平價值列賬，而未變現盈虧計入年內之溢利或虧損淨額。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

#### 待售物業

待售物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計所得銷售款項減估計銷售費用釐定。

#### 研究及開發費用

研究費用於產生期間確認為開支。

開發費用所產生內部形成無形資產，於預期已確定項目所產生開發成本，將可透過日後商業活動收回時方予確認。所產生資產於可用年期，按直線法攤銷。

並無內部形成無形資產可予確認，開發費用於產生期間確認為開支。

#### 可換股票據

可換股票據獨立披露，並確認為負債，除非實際出現兌換則作別論。

#### 按融資租賃持有資產

倘租賃條款將資產擁有權絕大部分風險及回報轉歸本集團，則列為融資租賃。按融資租賃持有之資產，按收購日期公平值，撥充資本。出租人之相應負債於扣利息開支後，計入資產負債表，列為融資租賃承擔。財務費用即所有租賃承擔與購入資產公平值間差額，於有關租期，計入收益表，以於各會計期間，就承擔餘額產生固定支銷率。

所有其他租賃均為營業租賃，而租金費用於有關租期，以直線法計入收益表。

#### 借貸成本

因收購、建造或製造指定資產而產生之借貸成本將予以資本化，作為該等資產之成本部分。當該等資產已大致可供作擬定用途或作銷售時，有關借貸成本則停止撥作資本。

貸款安排費用乃獲得長期有抵押銀行貸款而產生。該費用將會遞延處理，並按貸款還款期，以直線法計入收益表，以得出固定支銷率。

所有其他借貸成本將在其產生期間確認為開支。

## 外幣

以港幣以外貨幣計算之交易乃按交易日之匯率換算為港幣。以該等外幣計算之資產及負債則按結算日之匯率重新換算。因換算而產生之盈虧均會計入年內之溢利及虧損。

在綜合賬目時，本集團在香港以外業務之資產及負債按結算日之匯率折算。收入及開支項目按年內平均匯率折算。因此而產生之匯兌差額均分類為權益，撥入本集團匯兌儲備。匯兌差額於出售業務期確認為收入或開支。

## 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。

遞延稅項指就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額預期應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽（或負商譽），或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入股東權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股東權益中處理。

## 退休福利成本

於收益表扣除之退休金成本代表本集團於本年度就強制性公積金計劃及定額退休供款計劃應付供款。

## 4. 營業額

營業額指來自第三方扣除退貨及優惠後合共已收及應收之淨額，並概述如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銷售物業	91,609	47,276
買賣摩托車	11,737	15,864
醫藥及健康食品	275,952	—
租金收入	98	374
	<u>379,396</u>	<u>63,514</u>

本年及往年因租金收入而產生之費用均微不足道。

## 5. 經營溢利（虧損）

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營溢利（虧損）已扣除：		
核數師酬金		
— 本年度	1,310	653
— 去年撥備不足	75	249
	<u>1,385</u>	<u>902</u>
員工成本（包括董事酬金）	40,992	3,933
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 港幣65,000元（二零零四年：港幣77,000元）	1,768	23
	<u>42,760</u>	<u>3,956</u>
減：無形資產撥充資本之款項	(10)	—
	<u>42,750</u>	<u>3,956</u>
存貨成本確認為費用	241,700	55,429
物業、機械及設備折舊及攤銷：		
— 本集團自置資產	8,810	183
— 根據融資租賃持有之資產	26	—
無形資產攤銷	71	—
待售物業撥備	—	6,006
應收聯營公司款項撥備	17	—
出售物業、機械及設備虧損	66	—
及經計入：		
出售物業、機械及設備收益	—	(1,053)
利息收入	(595)	(5,720)
負商譽確認為收益（計入銷售成本）	(2,224)	(747)
	<u>(2,224)</u>	<u>(747)</u>



## 6. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息	5,677	15,105
融資租賃承擔之利息	14	—
須於五年內全數償還之可換股票據之利息	368	—
貸款安排費用	1,320	480
	<u>7,379</u>	<u>15,585</u>

## 7. 董事酬金及最高薪酬人士

## A. 董事酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	—	—
獨立非執行董事	96	20
	<u>96</u>	<u>20</u>
付予執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	268	2,574
退休福利計劃供款	2	39
	<u>270</u>	<u>2,613</u>
	<u>366</u>	<u>2,633</u>

董事酬金介乎以下範圍：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零至港幣1,000,000元	8	7
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	<u>—</u>	<u>1</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度，一名董事放棄酬金港幣240,000元。截至二零零四年三月三十一日止年度，並無任何董事放棄酬金。

## B. 最高薪酬人士

本集團最高酬金之五名人士中有一名(二零零四年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文(A)段。

餘下四名人士(二零零四年:兩名)之酬金如下:

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他福利	1,535	486
退休福利計劃供款	57	22
	<u>1,592</u>	<u>508</u>

彼等之酬金少於港幣1,000,000元。

於年內,本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金,作為鼓勵加入或加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

## 8. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度稅項:		
香港利得稅	5	—
其他司法權區之稅項	1,818	—
	<u>1,823</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按17.5%利率計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

於截至二零零四年三月三十一日止年度,本公司及其附屬公司並無任何應課稅溢利,故本集團並無就該年度作出香港利得稅撥備。

遞延稅項詳情載於附註24。

本年度稅項支出與收益表所示溢利(虧損)之對賬如下:

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	<u>11,761</u>	<u>(37,791)</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	2,058	(6,613)
不可扣稅開支之稅務影響	3,653	673
毋須課稅收入之稅務影響	(1,167)	(1,406)
未確認遞延稅項資產之稅務影響	4,805	7,379
動用先前未確認之稅項虧損	(7,020)	(33)
中華人民共和國(「中國」)附屬公司 獲授稅項豁免之影響	(841)	—
於其他司法權區經營之附屬公司 稅率不同之影響	335	—
本年度稅項	<u>1,823</u>	<u>—</u>

## 9. 每股盈利（虧損）

每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按照以下數據計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利（虧損）之年內溢利 （虧損）及盈利（虧損）	9,938	<u>(29,612)</u>
潛在攤薄普通股之影響		
— 可換股票據之利息	<u>304</u>	
計算每股攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）	<u>10,242</u>	
股份數目：		
計算每股基本盈利（虧損）之股份加權平均數	160,809,612	<u>118,228,175</u>
潛在攤薄普通股之影響		
— 購股權	26,804	
— 可換股票據	<u>42,356,597</u>	
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>203,193,013</u>	

由於行使購股權會導致每股淨虧損減少，故未呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 10. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零四年四月一日	8,200
出售	<u>(8,200)</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>—</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團以代價港幣4,983,000元出售其全部投資物業。出售產生之虧損港幣3,217,000元已計入綜合收益表。

本集團投資物業位於香港，以中期租約持有。

## 11. 物業、機械及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	設備及機器 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本集團</b>						
<b>成本</b>						
於二零零四年四月一日	—	—	—	717	238	955
貨幣調整	—	207	—	82	30	319
收購附屬公司	4,186	46,769	14,749	4,385	1,460	71,549
添置	—	1,743	19	511	808	3,081
出售	—	(1,581)	(353)	(378)	(511)	(2,823)
於二零零五年三月三十一日	<u>4,186</u>	<u>47,138</u>	<u>14,415</u>	<u>5,317</u>	<u>2,025</u>	<u>73,081</u>
<b>折舊、攤銷及減值</b>						
於二零零四年四月一日	—	—	—	460	115	575
貨幣調整	—	124	—	64	15	203
本年度撥備	85	6,208	834	1,379	330	8,836
出售時撇銷	—	(1,509)	(70)	(371)	(331)	(2,281)
於二零零五年三月三十一日	<u>85</u>	<u>4,823</u>	<u>764</u>	<u>1,532</u>	<u>129</u>	<u>7,333</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零五年三月三十一日	<u>4,101</u>	<u>42,315</u>	<u>13,651</u>	<u>3,785</u>	<u>1,896</u>	<u>65,748</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>257</u>	<u>123</u>	<u>380</u>

本集團租賃土地及樓宇乃於中國根據中期土地使用權持有。

於二零零五年三月三十一日，本集團物業、機械及設備之賬面淨值包括就按融資租賃持有資產之款項約港幣127,000元（二零零四年：零）。

於二零零五年三月三十一日，本集團就其獲授之一般銀行融資向一家銀行抵押約港幣11,959,000元（二零零四年：零）之物業、機械及設備。

傢俬及裝置  
港幣千元

本公司	
成本	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	6
折舊	
於二零零四年四月一日	2
本年度撥備	1
於二零零五年三月三十一日	3
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	3
於二零零四年三月三十一日	4

## 12. 於附屬公司之權益

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按賬面值	183,277	183,277
應收附屬公司款項	646,247	607,354
減：減損	829,524 (725,096)	790,631 (725,096)
	104,428	65,535

非上市股份賬面值乃按照本公司於一九九四年根據集團重組成為本集團控股公司之日本公司應佔附屬公司相關資產淨值之賬面值，減在該等附屬公司自重組前儲備所派發之股息計算。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，本公司不會於結算日起計十二個月內要求還款，因此有關款項被列為非流動項目。

截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司就其向附屬公司作出之投資及墊款按有關可收回金額確認減損港幣88,926,000元。

各主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情載於附註37。

## 13. 無形資產

港幣千元

## 本集團

## 按成本

收購附屬公司

1,264

添置

1,467

撇銷

(645)

於二零零五年三月三十一日

2,086

## 攤銷

年內撥備及於二零零五年三月三十一日之結餘

71

## 賬面淨值

於二零零五年三月三十一日

2,015

有關款項指中藥及藥品產生之開發成本，以直線法按商業營運開始日期起計五年期間遞延處理及攤銷。

年內，本公司董事基於現行技術開發及經濟狀況有所延誤，審閱本集團開發成本之可收回淨額。若干藥品製造技術之技術開發，且不一定保證日後產生足夠經濟利益支持現有開發成本撥充資本。因此，有關開發成本之賬面值已於年內全數撇銷。

本公司董事認為，餘下無形資產於結算日之價值最少相等於其賬面值。

於二零零五年三月三十一日，除有關開發中產品之款項港幣439,000元外，其餘無形資產均已投入商業用途。

## 14. 商譽

港幣千元

## 本集團

## 按成本

收購附屬公司所產生及於二零零五年三月三十一日

22,936

## 攤銷

年內支出及於二零零五年三月三十一日之結餘

1,051

## 賬面淨值

於二零零五年三月三十一日

21,885

就商譽採納之攤銷期為20年。

## 15. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收聯營公司款項	17	—
減：撥備	(17)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

應收聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，本集團不會於結算日起計十二個月內要求償還款項，有關款項因而列為非流動款項。

於二零零五年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足股本	本公司間接 持有之已發行 股本百分比	主要業務
正邦醫藥科技有限公司	註冊成立	香港	港幣2元 普通股	50%	暫無業務

## 16. 存貨

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原料	16,792	—
在製品	1,588	—
製成品	40,900	—
	<u>59,280</u>	<u>—</u>

以上計入港幣38,360,000元（二零零四年：零）按可變現淨值列賬之製成品。

## 17. 證券投資

	本集團 其他投資	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
股本證券：		
於香港上市，按市值	<u>10,289</u>	<u>16,388</u>

## 18. 應收貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本金	<u>31,500</u>	<u>—</u>	<u>10,500</u>	<u>—</u>

貸款乃無抵押、年息按香港最優惠利率加2厘計息，須按要求償還。

## 19. 應收賬款、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期由零至三十日不等。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
零至六十日	16,336	4,799
六十一至九十日	<u>11,336</u>	<u>—</u>
	27,672	4,799
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>10,608</u>	<u>5,512</u>
	<u>38,280</u>	<u>10,311</u>

## 20. 應付賬款及應計開支

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
零至六十日	20,206	488
六十一至九十日	20,037	—
超過九十日	<u>4,470</u>	<u>1,283</u>
	44,713	1,771
其他應付賬款及應計開支	<u>18,239</u>	<u>5,870</u>
	<u>62,952</u>	<u>7,641</u>



## 21. 融資租賃項下承擔

	本集團			
	最低租金款項		最低租金款項現值	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
根據融資租賃應付款項				
一年內	36	—	23	—
第二至第五年 (包括首尾兩年)	122	—	119	—
	<u>158</u>	<u>—</u>	<u>142</u>	<u>—</u>
減：日後融資費用	(16)	—	—	—
	<u>142</u>	<u>—</u>	<u>142</u>	<u>—</u>
租賃承擔現值	<u>142</u>	<u>—</u>	<u>142</u>	<u>—</u>
減：流動負債項下 一年內到期之款項			(23)	—
一年後到期之款項			<u>119</u>	<u>—</u>

本集團之政策為根據融資租賃租用一輛汽車。租期約為三年。

截至二零零五年三月三十一日止年度，實際借貸率為7.5厘。息率於合約日期釐定。

本集團融資租賃項下承擔乃以出租人之出租資產作抵押。

## 22. 承付票據應付款項

本集團及本公司承付票據應付款項乃無抵押，按5.5厘計算年息，須於二零零五年五月六日償還。

## 23. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有抵押銀行貸款	54,207	87,844	—	—
無抵押其他借貸	13,564	6,600	7,940	600
	<u>67,771</u>	<u>94,444</u>	<u>7,940</u>	<u>600</u>
上述貸款及借貸之到期日如下：				
於一年內或按要求償還	62,146	94,444	7,940	600
一年以上但兩年內	5,625	—	—	—
	<u>67,771</u>	<u>94,444</u>	<u>7,940</u>	<u>600</u>
減：流動負債項下				
一年內到期之款項	<u>(62,146)</u>	<u>(94,444)</u>	<u>(7,940)</u>	<u>(600)</u>
一年後到期之款項	<u>5,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團其他借貸包括港幣7,940,000元及港幣5,624,000元，分別按年息率12厘及香港最優惠利率加年息率2厘計息之款項。

本公司其他借貸按年息率12厘計息。

## 24. 遞延稅項

以下為現行及過往申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 港幣千元	遞延 開發成本 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零三年 四月一日及 二零零四年 三月三十一日	—	—	—	—
收購附屬公司 於年內收入 （計入）扣除	<u>3,263</u>	<u>—</u>	<u>(3,263)</u>	<u>—</u>
	<u>(730)</u>	<u>353</u>	<u>377</u>	<u>—</u>
於二零零五年 三月三十一日	<u>2,533</u>	<u>353</u>	<u>(2,886)</u>	<u>—</u>

於二零零五年三月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣679,816,000元（二零零四年：港幣538,966,000元），有關物業、機械及設備之可扣減暫時差額為港幣216,000元（二零零四年：有關投資物業以及物業、機械及設備之可扣減暫時差額港幣25,504,000元）。已就有關虧損確認遞延稅項資產港幣16,492,000元（二零零四年：零），惟並無就餘下未動用稅項虧損港幣663,324,000元（二零零四年：港幣538,966,000元）及因無法預計未來溢利來源產生之可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

## 25. 可換股應付票據

	本集團及本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本金	90,000	—

於二零零四年五月六日如附註30所載收購附屬公司後，本公司按換股價港幣0.45元，發行本金金額港幣15,000,000元二零零六年到期之2厘無抵押可換股票據。該本金金額港幣15,000,000元於二零零六年到期之2厘可換股票據已按換股價港幣0.45元兌換為33,333,331股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股，詳情載於附註26(4)。

於二零零五年二月二十三日，本公司按換股價港幣0.42元（可予調整），發行本金金額港幣100,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據。可換股票據按年利率2厘計息，將於二零零八年二月二十三日或如該日並非營業日，則於下一個營業日到期，並可予轉讓，惟在未經本公司事先書面同意前，不得轉讓予本公司關連人士。可換股票據持有人有權於二零零五年二月二十三日至二零零八年二月二十三日期間，隨時兌換為本公司每股面值港幣0.01元之股份。年內，如附註26(4)所載，本金金額港幣10,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據已按換股價港幣0.42元，兌換為本公司23,809,520股每股面值港幣0.01元之普通股。餘下本金金額港幣90,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據於二零零五年三月三十一日尚未行使。

## 26. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
於二零零三年四月一日，每股面值 港幣0.10元	4,000,000,000	400,000
股本重組		
－股份拆細（附註1b）	796,000,000,000	—
－股份合併（附註1c）	(760,000,000,000)	—
於二零零四年三月三十一日及二零零五年 三月三十一日，每股面值港幣0.01元	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零三年四月一日，每股面值 港幣0.10元	2,343,753,121	234,375
股本重組		
－股本削減（附註1a）	—	(233,203)
－股份合併（附註1c）	(2,226,565,465)	—
行使購股權（附註2）	10,510,000	105
於二零零四年三月三十一日，每股面值 港幣0.01元	127,697,656	1,277
行使購股權（附註2）	1,155,000	12
發行股份（附註3）	175,000,000	1,750
兌換可換股票據（附註4）	57,142,851	571
於二零零五年三月三十一日，每股面值 港幣0.01元	360,995,507	3,610

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年三月六日之公佈（「公佈」）及於二零零三年四月十四日通過之決議案，股本重組（「股本重組」）已獲通過，自二零零三年四月十五日起生效，其中涉及：
- (a) (i) 本公司股本中每股面值港幣0.10元之所有已發行普通股（「股份」）之面值，透過註銷相等金額之股份繳足股本減少港幣0.0995元，令該等股份之每股面值由港幣0.10元減至港幣0.0005元。因此，按於公佈日期之已發行股份2,343,753,121股計算，本公司之已發行股本港幣234,375,000元將削減港幣233,203,000元至港幣1,172,000元（「股本削減」）；及
- (ii) 由該等削減而產生之進賬額已計入本公司之繳入盈餘賬；
- (b) 每股面值港幣0.10元之未發行股份拆細為200股每股面值港幣0.0005元之未發行股份；
- (c) 於股本重組後，本公司股本中每20股每股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份已合併為本公司股本中一股面值港幣0.01元之新普通股（「合併股份」）。根據此項基準及於股本削減後，已發行合併股份為117,187,656股（「股份合併」）；及
- (d) 於二零零三年一月三十一日，本公司股份溢價賬之股份溢價已註銷，就此產生之進賬額計入本公司之繳入盈餘賬。
- 上文第(a)(ii)及(d)段所述轉撥至本公司繳入盈餘賬之部分進賬額，已用作抵銷本公司於二零零三年一月三十一日之虧絀。根據本公司於二零零三年一月三十一日之未經審核管理賬目，本公司之虧絀約為港幣535,900,000元。
- (2) 本公司分別於二零零四年二月二十三日、二零零四年二月二十四日、二零零四年三月五日及二零零四年四月十九日，於若干僱員及諮詢顧問行使獲授購股權時，按每股港幣0.207元代價分別發行3,510,000股、5,845,000股、1,155,000股及1,155,000股每股面值港幣0.01元之普通股。
- (3) 於二零零四年十二月十五日，本公司與配售代理訂立股份配售協議，按每股港幣0.40元之發行價，盡最大努力向不少於六名配售股份認購人配售150,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股（「股份配售」）。同日，本公司亦與配售代理訂立可換股票據配售協議，盡最大努力向不少於六名可換股票據認購人，按初步換股價每股港幣0.42元，配售本金額港幣100,000,000元二零零八年到期2厘可換股票據（「可換股票據配售」），有關價格較股份於二零零四年十二月十日在聯交所所報收市價每股港幣0.46元折讓約8.7%。所得款項淨額分別約港幣35,000,000元及港幣90,000,000元，將分別撥作償還若干短期借貸及擴充本集團之投資物業組合。餘額港幣30,000,000元將撥作一般營運資金。新股份於各方面均與其他股份享有同等權益。

於二零零四年十二月二十八日，本公司與配售代理訂立另一份股份配售協議，按每股港幣0.81元之發行價，盡最大努力向不少於六名承配人配售25,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股，有關價格較股份於二零零四年十二月二十三日在聯交所所報價格每股港幣1.00元折讓19.0%。所得款項淨額港幣19,250,000元將撥作一般營運資金。該等股份乃根據本公司於二零零四年八月三十一日舉行之股東週年大會上向董事授出之一般授權發行，於各方面均與所有其他股份享有同等權益。

- (4) 於二零零四年十二月及二零零五年二月，本金額港幣15,000,000元二零零六年到期2厘可換股票據及本金額港幣10,000,000元二零零八年到期2厘可換股票據，已分別按換股價每股港幣0.45元及港幣0.42元兌換為33,333,331股及23,809,520股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。新股份於各方面與所有其他股份享有同等權益。

## 27. 購股權

### 於一九九四年二月二十八日採納之計劃（「1994計劃」）

1994計劃於一九九四年二月二十八日獲採納，主要目的為向董事及合資格員工提供獎勵，已於二零零四年二月二十七日屆滿。

於二零零五年三月三十一日，根據1994計劃已授出而尚未行使之購股權所涉及股份數目為27,300股，相當於當日本公司已發行股份約0.02%。

根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案，1994計劃已告終止。1994計劃終止後，不得根據該計劃授出購股權，而據此尚未行使之購股權則於到期前仍可予行使。

### 於二零零二年八月二十六日採納之計劃（「2002計劃」）

繼1994計劃於二零零二年八月終止後，本公司根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案採納2002計劃，主要目的為向合資格人士提供獎勵，將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據2002計劃，本公司董事會可向下列合資格人士授出可認購本公司股份之購股權：

- (i) 本公司、其附屬公司及本公司持有其任何股本權益之任何公司之僱員，包括執行董事；或
- (ii) 本公司、其附屬公司及本公司持有其任何股本權益之任何公司之非執行董事；或
- (iii) 供應商或客戶；或
- (iv) 諮詢顧問、顧問或代理人。

所授出購股權須於授出日期起計二十八天內接納，屆時須就每份授出之購股權支付港幣1元代價。行使價釐定為以下最高之價格(i)股份於授出購股權日期之收市價；或(ii)股份於緊接授出購股權日期前五個交易日之平均收市價；或(iii)股份於授出日期之面值。

購股權可於授出及獲接納之日起計十年內任何時間，按照2002計劃之條款行使。

於二零零五年三月三十一日，根據2002計劃並無任何未行使購股權。根據2002計劃可予授出購股權所涉及之股份總數，連同根據所有其他計劃可予授出購股權所涉及之股份總數（「計劃限額」）合共為2002計劃獲採納當日已發行股份之10%。計劃限額可通過股東大會決議案更新，惟根據2002計劃及任何其他計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可發行之股份總數，不得超過於股東批准當日已發行股份之10%。然而，計劃限額及其任何增幅不得導致根據2002計劃及其他計劃授出之未行使購股權獲悉數行使時可予發行之股份數目，超出不時已發行股份之30%。概無任何人士可於授出購股權日期起計十二個月期間，獲授超出於授出日期已發行股份1%之購股權。

下表披露員工（包括董事）於年內所持本公司購股權之詳情及有關變動：

購股權類別	於二零零四年 四月一日	年內調整	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零五年 三月三十一日
	尚未行使					尚未行使
1994計劃	27,300	—	—	—	—	27,300
2002計劃	1,155,000	—	—	(1,155,000)	—	—
	<u>1,182,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,155,000)</u>	<u>—</u>	<u>27,300</u>
購股權類別	於二零零三年 四月一日	年內調整 (附註)	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零四年 三月三十一日
	尚未行使					尚未行使
1994計劃	11,889,000	(11,294,550)	—	—	(567,150)	27,300
2002計劃	—	—	11,665,000	(10,510,000)	—	1,155,000
	<u>11,889,000</u>	<u>(11,294,550)</u>	<u>11,665,000</u>	<u>(10,510,000)</u>	<u>(567,150)</u>	<u>1,182,300</u>

股份於購股權行使日期之市價為港幣0.33元（二零零四年：港幣0.40元至港幣0.43元不等）。

包括在上表內董事於截至二零零四年三月三十一日止年度內所持1994計劃購股權詳情如下：

年份	於四月一日	年內調整 (附註)	年內註銷	於三月 三十一日
	尚未行使			尚未行使
二零零四年	<u>4,580,000</u>	<u>(4,351,000)</u>	<u>(229,000)</u>	<u>—</u>

並無根據2002計劃向董事授出任何購股權。

於二零零四年及二零零五年三月三十一日尚未行使購股權之詳情如下：

授出日期	可行使期間	行使價 港幣 (附註)	購股權獲行使時 將予發行之股份數目	
			二零零五年 (附註)	二零零四年 (附註)
1994計劃				
一九九七年 六月十九日	一九九七年六月十九日至 二零零七年六月十八日	21.84	4,800	4,800
一九九八年 二月二日	一九九八年二月二日至 二零零八年二月一日	2.00	2,000	2,000
一九九九年 十一月十七日	一九九九年十一月十七日至 二零零九年十一月十六日	2.34	10,500	10,500
二零零零年 三月十四日	二零零零年三月十四日至 二零一零年三月十三日	6.60	10,000	10,000
			<hr/>	<hr/>
			27,300	27,300
2002計劃				
二零零四年 一月七日	二零零四年一月九日至 二零一四年一月八日	0.207	—	1,155,000
			<hr/>	<hr/>
			27,300	1,182,300

附註：於股本重組後，本公司股本中每20股每股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份，已由二零零三年四月十五日起，合併為本公司股本中一股每股面值港幣0.01元之新普通股。因此，購股權之行使價及數目已作出調整。

於截至二零零四年三月三十一日止年度內就僱員及諮詢顧問接納所授出購股權而收取之總代價為港幣10元。

有關購股權獲行使前，授出購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦不會就年內所授出購股權之價值於收益表確認支出。購股權獲行使時，就此發行之股份按股份面值記錄，列為於本公司額外股本，而每股行使價超出股份面值之差額則記錄於本公司股份溢價賬。於行使日期前已失效或註銷之購股權會自未行使購股權登記冊中刪除。

## 28. 儲備

	股份溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註)	虧絀 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本公司</b>					
於二零零三年四月一日	334,999	646	173,869	(587,984)	(78,470)
股本重組					
－股本削減 (附註26(1a))	—	—	233,203	—	233,203
－註銷股份溢價 (附註26(1d))	(334,999)	—	334,999	—	—
－抵銷虧絀 (附註26(1))	—	—	(535,894)	535,894	—
行使購股權 (附註26(2))	2,071	—	—	—	2,071
本年度虧損	—	—	—	(92,083)	(92,083)
於二零零四年三月三十一日	2,071	646	206,177	(144,173)	64,721
行使購股權 (附註26(2))	227	—	—	—	227
發行股份 (附註26(3))	78,500	—	—	—	78,500
兌換可換股票據 (附註26(4))	24,429	—	—	—	24,429
發行股份產生之相關開支	(2,623)	—	—	—	(2,623)
本年度虧損	—	—	—	(6,563)	(6,563)
於二零零五年三月三十一日	<u>102,604</u>	<u>646</u>	<u>206,177</u>	<u>(150,736)</u>	<u>158,691</u>

附註：本公司繳入盈餘指：

- (i) 本公司所收購附屬公司於一九九四年集團重組當日之相關資產淨值，減自重組前儲備中提撥派發之任何股息及作為收購代價發行之本公司股本面值之差額；及
- (ii) 根據於二零零三年四月十五日進行之股本重組，股本削減、註銷股份溢價及抵銷虧絀之結餘淨額。

除本公司之累計溢利外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可供分派予股東，惟一家公司不得在下列情況下自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 公司未能或在分派後無法支付到期債項；或
- (b) 公司資產可變現值將因此少於負債及已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事認為，本公司於二零零五年三月三十一日可供分派予股東之儲備為港幣55,441,000元（二零零四年：港幣62,004,000元）。



## 29. 出售附屬公司

二零零四年  
港幣千元

售出淨資產：

應付賬款及應計開支	(20)
出售附屬公司收益	30

總代價	10
-----	----

支付方式：

現金	10
----	----

出售產生之現金流入淨額：

現金代價	10
------	----

於截至二零零四年三月三十一日止年度內售出之附屬公司並無為本集團帶來營業額貢獻，惟於本集團經營虧損佔港幣39,000元。

## 30. 收購附屬公司

於二零零四年五月，本集團分別按代價港幣42,000,000元及港幣28,000,000元，收購Tung Fong Hung Investment Limited及其附屬公司全部已發行股本以及Pacific Wins Development Ltd.餘下50%已發行股本。該等收購已按收購會計法列賬。

收購之影響概述如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>購入淨資產</b>		
物業、機械及設備	71,549	—
無形資產	1,264	—
存貨	60,353	—
應付賬款、按金及預付款項	26,205	—
可收回稅項	14	—
銀行結餘及現金	23,274	—
應收賬款及應計費用	(48,613)	—
融資租賃承擔	(149)	—
銀行及其他借貸	(82,698)	—
少數股東權益	—	(124,879)
	<u>51,199</u>	<u>(124,879)</u>
商譽	22,936	—
	<u>74,135</u>	<u>(124,879)</u>
<b>支付方式</b>		
現金	42,000	—
承付票據	13,000	—
可換股票據	15,000	—
法律及專業費用	4,135	261
前少數股東貸款豁免	—	(125,140)
	<u>74,135</u>	<u>(124,879)</u>
<b>收購產生現金流出淨額</b>		
現金代價	(42,000)	—
法律及專業費用	(4,135)	—
購入銀行結餘及現金	23,274	—
	<u>(22,861)</u>	<u>—</u>

年內所收購附屬公司為本集團帶來港幣275,952,000元（二零零四年：港幣11,158,000元）之營業額貢獻以及港幣2,888,000元（二零零四年：港幣1,895,000元）經營溢利。

## 31. 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團向買方就未記錄之稅務負債提供彌償保證（如有）及就往年度售出之一家附屬公司之事務及業務提供保證。本集團就違反保證之所有索償，連同本集團根據彌償保證之所有索償之合計責任，最多不超過港幣60,000,000元（二零零四年：港幣60,000,000元）。所有有關索償可於一九九八年三月三十一日起計十年內向本集團提出。

於二零零五年三月三十一日，本公司就其附屬公司獲銀行授出一般銀行融資而向銀行作出之未償還公司擔保約為港幣41,082,000元（二零零四年：港幣114,000,000元），另就其附屬公司履行於證券公司開立證券戶口之責任而向證券公司作出擔保。

### 32. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有關購入物業、機械及設備已訂約 但未於財務報表撥備之資本開支	2,550	—

### 33. 營業租賃承擔

#### 本集團為承租人

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團年內就以下各項支付之物業租金：		
最低租金	19,162	—
或然租金	3,811	—
	<u>22,973</u>	<u>—</u>

於結算日，本集團根據不可撤銷營業租賃須於下列年期支付之未來最低租金承擔如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	19,280	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	18,710	—
	<u>37,990</u>	<u>—</u>

應付營業租賃金額指本集團就其若干寫字樓及店舖應付之租金。租期平均議定為三年，租金按平均三年期固定，或除固定租金外另加按店舖每月總營業額固定百分比計算之或然租金。

#### 本集團為出租人

本年度賺取之物業租金收益為港幣98,000元（二零零四年：港幣374,000元）。

投資物業預期於截至二零零四年三月三十一日止年度可持續產生租金回報4.56%。

於二零零五年三月三十一日，本集團並無任何營業租賃承擔。

於二零零四年三月三十一日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金為港幣90,000元，將於一年內到期。

### 34. 資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸由下列項目作抵押：

- (a) 本公司附屬公司正美藥品有限公司賬面值為港幣11,959,000元（二零零四年：無）之物業、機械及設備之法定抵押；
- (b) 銀行存款港幣3,000,000元（二零零四年：無）；及
- (c) 本集團賬面值為港幣58,536,000元（二零零四年：港幣116,846,000元）待售物業之法定抵押。

除上文(c)段所示者外，於二零零四年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸亦以下列項目作抵押：

- (a) 附屬公司富天物業有限公司賬面值為港幣8,200,000元之投資物業之法定抵押；
- (b) 附屬公司泰瑞發展有限公司（「泰瑞」）之股份抵押；
- (c) 泰瑞所有資產之浮動抵押，包括但不限於未繳股本；
- (d) 本集團於香港之待售物業所有現有及日後建築合約中之權利、擁有權、權益及收益之轉移權；
- (e) 本集團於香港之待售物業之所有保險保單利益；
- (f) 本集團待售物業之未來出售所得款項、租金及其他收益；及
- (g) 泰瑞之後償股東貸款。

### 35. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員推行定額供款退休福利計劃，該計劃之資產乃由受託人管理之基金分開持有。

在綜合收益表中扣除之費用，乃指本集團須按該計劃規定所註明特定比率作出之供款。倘僱員在全數取得供款前退出該計劃，則沒收之供款可用以減低本集團應付之供款。

於結算日，本集團並無因僱員退出退休福利計劃而有可用作減低本集團日後應付供款之重大沒收供款。

由二零零零年十二月一日起，本集團亦為香港僱員參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與本集團資產分開管理，並由一名獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款，本集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。於收益表中扣除之強積金計劃供款，乃指本集團按計劃規例所註明特定比率應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減日後應付供款。

## 36. 結算日後事項

於二零零五年三月三十一日後，本集團有下列重大結算日後事項：

- (a) 根據於二零零五年四月二十日之公佈及日期為二零零五年五月二十三日之通函，於二零零五年四月八日，本公司與各認購人訂立七份認購協議。於二零零五年四月二十日，本公司分別與各認購人以及一名配售代理訂立另外兩份認購協議及一份配售協議。各認購協議及配售協議並非互為條件。

九名認購人當中，七名為由環球資產管理公司管理之基金認購人，而餘下兩名認購人則為Loyal Concept Limited（「Loyal Concept」）及Kopola Investment Company Limited（「Kopola」）。根據認購協議，基金認購人、Loyal Concept及Kopola共同有條件同意，以現金認購本公司建議根據認購協議發行之港幣956,000,000元二零一零年到期零息可換股票據（「認購可換股票據」），本金額分別為港幣356,000,000元、港幣450,000,000元及港幣150,000,000元（「認購」）。Loyal Concept為於百慕達註冊成立而股份於聯交所主板上市之有限公司錦興集團有限公司（「錦興」）之間接全資附屬公司。Loyal Concept及錦興並非本公司關連人士。Kopola由本公司副主席兼獨立非執行董事何厚鏘先生（「何先生」）持有50%，故屬何先生之聯繫人士。由於根據上市規則第14A.11條，何先生為本公司關連人士，故Kopola認購認購可換股票據根據上市規則構成本公司關連交易。

根據配售協議，配售代理將盡最大努力，促使不少於六名承配人以現金認購本金總額為港幣44,000,000元由本公司建議發行之港幣44,000,000元二零一零年到期零息可換股票據（「配售可換股票據」）（「配售」）。承配人均不會為認購人。

倘認購可換股票據按初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）全數兌換，則將發行合共2,172,727,272股新普通股。

假設配售代理成功配售全數港幣44,000,000元配售可換股票據，於配售可換股票據按初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）全數兌換時，則將發行合共100,000,000股新普通股。

認購及配售所得款項總額合共分別為港幣956,000,000元及港幣44,000,000元。因此，認購及配售所得款項總額合共最多為港幣10億元。所得款項淨額約港幣996,000,000元將撥作擴展本公司投資物業組合。

- (b) 根據於二零零五年六月三日作出之公佈，本公司一家附屬公司與一名獨立第三方（「賣方」）簽訂一份無約束力意向書，以與賣方商討有關可能按初步代價港幣495,000,000元，初步就重建自賣方收購其於澳門若干土地之50%所有權及權益（「收購」）。截至財務報表日期，尚未就收購訂立正式協議。

## 37. 附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊／ 經營地點	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司所持 已發行股份／ 註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Asia Progress Investments Limited	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	美金50,000元 普通股	100	—	投資控股
祥泰行有限公司	香港	港幣2,000元 普通股	—	100	投資控股
		港幣500,000元 無投票權遞延股 (附註1)	—	—	
祥泰行集團(摩托車) 有限公司	香港	港幣10,000元 普通股	—	100	摩托車及 配件買賣
冠堡發展有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	中國物業持有
顯揚投資有限公司	香港	港幣10,000元 普通股	—	100	投資控股
富天物業有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	物業投資
Handsworth Investments Limited	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
正美活力生物科技 有限公司	英屬處女群島	美金2元 普通股	—	100	投資控股
正美藥品有限公司	香港	港幣812,600元 普通股	—	100	藥品製造及 銷售
正美藥品管理 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	投資控股
金保華有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	投資控股
泰瑞	香港	港幣100元 普通股	—	100	物業持有及 銷售

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊／ 經營地點	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司所持 已發行股份／ 註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Pacific Essence Limited	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
Pacific Wins Development Ltd.	英屬處女群島	美金1,000元 普通股	—	100	投資控股
Sound Advice Investments Limited	英屬處女群島	美金100元 普通股	—	100	投資控股
Tung Fong Hung Investment Limited	英屬處女群島	美金10,000元 普通股	—	100	投資控股
Tung Fong Hung Nominees Limited	英屬處女群島	美金2元 普通股	—	100	提供代理人 服務
東方紅（中國）有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	中藥及健康食品 分銷
東方紅食品有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	健康食品分銷
Tung Fong Hung Foods Company, B.C. Limited	加拿大	加幣360元 普通股	—	100	健康食品分銷
Tung Fong Hung Medicine (BVI) Limited	英屬處女群島	港幣0.2元 普通股	—	100	投資控股
東方紅藥業有限公司	香港	港幣1,001元 普通股	—	100	中藥及食品零售
東方紅藥業（澳門） 有限公司	澳門	100,000澳門幣 定額股本	—	100	中藥及食品零售
東方紅管理有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	提供管理服務
東方紅製藥有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	中藥及食品 加工、包裝及 分銷
東方紅（中國）控股 有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	投資控股
裕利泰有限公司	香港	港幣2元 普通股	—	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊／ 經營地點	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司所持 已發行股份／ 註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Universal Focus Limited	英屬處女群島	美金1元 普通股	—	100	投資控股
廣州市東方紅保健品有限公司	中國 (附註2)	港幣2,500,000元	—	100	中藥及健康食品分銷
深圳市東方紅保健品有限公司	中國 (附註3)	人民幣1,000,000元	—	100	中藥及健康食品分銷
東方紅(中山)保健食品廠有限公司	中國 (附註2)	美金1,000,000元	—	100	健康食品加工及批發
黑龍江金保華農業有限公司	中國 (附註2)	港幣14,000,000元	—	100	馬鈴薯種植及銷售
哈爾濱東方綠種業有限公司	中國 (附註3)	人民幣1,100,000元	—	100	馬鈴薯種子銷售

附註：

- (1) 並非由本集團持有之無投票權遞延股實質上並無附有權利可獲派股息及獲發有關公司任何股東大會之通告或出席股東大會或於會上投票或於清盤時獲取任何分派。
- (2) 該等附屬公司為全外資企業。
- (3) 該等附屬公司為全內資企業。

於結算日或本年度任何時間內，各附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司會令篇幅過於冗長。

### 38. 分部資料

#### 業務分部

就管理而言，本集團現時分為三個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基礎。

主要業務如下：

醫藥及健康食品	—	醫藥及健康食品製造及銷售
物業	—	物業投資及發展
摩托車	—	摩托車及配件買賣



各業務之分部資料呈列如下：

二零零五年

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零零五年 三月三十一日止年度 之收益表</b>					
營業額	275,952	11,737	91,707	—	379,396
分部業績	2,888	542	27,160	—	30,590
未分配企業費用					(11,450)
經營溢利					19,140
財務費用					(7,379)
除稅前溢利					11,761
稅項					(1,823)
本年度溢利					9,938
<b>資產負債表 於二零零五年 三月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產	218,491	2,019	62,156	—	282,666
未分配企業資產	—	—	—	195,847	195,847
綜合總資產					478,513
<b>負債</b>					
分部負債	57,986	753	1,636	—	60,375
未分配企業負債	—	—	—	174,531	174,531
綜合總負債					234,906
<b>其他資料</b>					
折舊及攤銷	8,652	—	—	184	8,836
無形資產攤銷	71	—	—	—	71
商譽攤銷	1,051	—	—	—	1,051
無形資產撇銷	645	—	—	—	645
資本增加	74,627	—	—	3	74,630
所產生開發成本	2,731	—	—	—	2,731
商譽	22,936	—	—	—	22,936
呆賬撥備(回撥)	1,741	—	—	(12)	1,729
出售投資物業虧損	—	—	(3,217)	—	(3,217)
解除負商譽	—	—	(2,224)	—	(2,224)

## 二零零四年

	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零四年 三月三十一日止年度 之收益表				
營業額	15,864	47,650	—	63,514
分部業績	664	(9,641)	—	(8,977)
未分配企業費用				(13,259)
經營虧損				(22,236)
財務費用				(15,585)
出售附屬公司收益		20	10	30
除稅前虧損				(37,791)
稅項				—
未計少數股東權益前虧損				(37,791)
少數股東權益				8,179
本年度虧損				(29,612)
資產負債表 於二零零四年三月三十一日				
資產				
分部資產	1,977	132,995	—	134,972
未分配企業資產				97,289
綜合總資產				232,261
負債				
分部負債	1,157	6,295	—	7,452
未分配企業負債				94,633
綜合總負債				102,085
其他資料				
折舊及攤銷	—	2	181	183
待售物業撥備	—	6,006	—	6,006
重估投資物業所產生虧絀	—	8,800	—	8,800
解除負商譽	—	(747)	—	(747)
呆賬撥備(回撥)	—	37	(57)	(20)

## 區域分部

本集團之業務主要位於香港、中國及其他國家，包括加拿大、台灣、新加坡及澳門。本集團之行政職能於香港及中國進行。

下表提供本集團按地區市場劃分之銷售分析（不論貨品來源地）：

	按地區市場劃分之 銷售收益		經營溢利（虧損）	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	288,326	63,514	32,941	(11,131)
中國	60,687	—	4,358	1,548
其他國家	30,383	—	(1,329)	—
	<u>379,396</u>	<u>63,514</u>	35,970	(9,583)
企業費用			<u>(16,830)</u>	<u>(12,653)</u>
經營溢利（虧損）			<u>19,140</u>	<u>(22,236)</u>

以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及物業、機械及設備添置分析：

	分部資產賬面值		添置物業、機械及設備、 無形資產及商譽	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	387,351	232,261	99,348	—
中國	78,351	—	857	—
其他國家	12,811	—	92	—
	<u>478,513</u>	<u>232,261</u>	<u>100,297</u>	<u>—</u>

## 3. 本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下為轉載自本公司中期報告第4至21頁本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同有關附註：

## 簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	4	426,380	175,398
銷售成本		(370,651)	(125,505)
毛利		55,729	49,893
其他收入		6,830	289
分銷成本		(33,043)	(24,733)
行政費用		(20,099)	(13,651)
其他開支		(304)	—
按公平值列賬及計入損益之			
金融資產公平值變動			
所產生之收益		216	—
出售證券投資收益		—	53
收購附屬公司所產生商譽攤銷		—	(478)
就收購附屬公司所產生商譽			
確認之減值虧損		(11,000)	—
出售投資物業虧損		—	(3,217)
持作買賣投資／其他投資之			
未變現虧損		(5,330)	(4,696)
財務費用	5	(9,940)	(4,011)
除稅前虧損	6	(16,941)	(551)
稅項	7	(819)	(466)
母公司權益持有人應佔本期間虧損		<u>(17,760)</u>	<u>(1,017)</u>
每股虧損	9		
— 基本		<u>(4.4仙)</u>	<u>(0.8仙)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	10	62,666	64,353
預付租賃款項		1,350	1,365
無形資產		3,043	2,015
商譽		10,885	21,885
		<u>77,944</u>	<u>89,618</u>
流動資產			
存貨		73,377	59,280
應收賬款、按金及預付款項	11	429,610	38,280
應收貸款		49,814	31,500
預付租賃款項		30	30
待售物業		58,547	58,536
證券投資		—	10,289
持作買賣投資		53,052	—
按公平值列賬及計入損益之 金融資產		26,840	—
已抵押銀行存款		3,000	3,000
銀行結餘及現金		669,511	187,980
		<u>1,363,781</u>	<u>388,895</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	12	77,145	62,772
應繳稅項		62	1,041
一年內到期之融資租賃承擔		33	23
承付票據應付款項		—	13,000
可換股票據應付款項	13	353	180
一年內償還之銀行及其他借貸		49,053	62,146
		<u>126,646</u>	<u>139,162</u>
淨流動資產		<u>1,237,135</u>	<u>249,733</u>
總資產減流動負債		<u>1,315,079</u>	<u>339,351</u>
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔		91	119
一年後償還之銀行及其他借貸		1,875	5,625
可換股票據應付款項	13	901,333	84,803
		<u>903,299</u>	<u>90,547</u>
資產淨值		<u>411,780</u>	<u>248,804</u>
股本及儲備			
股本	15	4,086	3,610
儲備		406,770	245,194
母公司權益持有人應佔權益		410,856	248,804
少數股東權益		924	—
總權益		<u>411,780</u>	<u>248,804</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔部分								少數		
	股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備	其他儲備	特別儲備	換算儲備	累計溢利	總計	股東權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年四月一日	1,277	2,071	646	—	32,308	(8,908)	—	102,782	130,176	—	130,176
香港境外業務之匯兌差額及於股本權益直接確認之收入	—	—	—	—	—	—	645	—	645	—	645
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,017)	(1,017)	—	(1,017)
本期間已確認收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	645	(1,017)	(372)	—	(372)
行使購股權	11	227	—	—	—	—	—	—	238	—	238
於二零零四年九月三十日	1,288	2,298	646	—	32,308	(8,908)	645	101,765	130,042	—	130,042
香港境外業務之匯兌差額及於股本權益直接確認之虧損	—	—	—	—	—	—	(18)	—	(18)	—	(18)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	13,279	13,279	—	13,279
本期間已確認收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	(18)	13,279	13,261	—	13,261
確認可換股票據之股本部分	—	—	—	3,466	—	—	—	—	3,466	—	3,466
行使購股權	1	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1
發行股份	1,750	78,500	—	—	—	—	—	—	80,250	—	80,250
兌換可換股票據	571	24,182	—	(346)	—	—	—	—	24,407	—	24,407
發行股份費用	—	(2,623)	—	—	—	—	—	—	(2,623)	—	(2,623)
於二零零五年三月三十一日，重列	3,610	102,357	646	3,120	32,308	(8,908)	627	115,044	248,804	—	248,804
香港境外業務之匯兌差額及於股本權益直接確認之收入	—	—	—	—	—	—	31	—	31	—	31
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(17,760)	(17,760)	—	(17,760)
本期間已確認收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	31	(17,760)	(17,729)	—	(17,729)
確認可換股票據之股本部分	—	—	—	160,914	—	—	—	—	160,914	—	160,914
兌換可換股票據	476	19,084	—	(693)	—	—	—	—	18,867	—	18,867
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	924	924
於二零零五年九月三十日	4,086	121,441	646	163,341	32,308	(8,908)	658	97,284	410,856	924	411,780

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	4,072	59,470
投資業務所耗現金淨額		
出售持作買賣投資所得款項	282,406	1,416
已付可予退還誠意金	(390,000)	—
購入持作買賣投資	(326,500)	—
其他投資現金流量	(45,268)	(19,136)
	(479,362)	(17,720)
融資業務所得(所耗)現金淨額		
發行可換股票據所得款項	988,867	—
新增銀行及其他借貸	473	56,536
償還承付票據	(13,000)	—
償還銀行及其他借貸	(17,316)	(112,844)
其他融資現金流量	(2,234)	(2,696)
	956,790	(59,004)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	481,500	(17,254)
期初之現金及現金等值項目	187,980	80,136
匯率變動影響	31	527
期終之現金及現金等值項目	669,511	63,409
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	669,511	64,025
銀行透支	—	(616)
	669,511	63,409

## 簡明財務報表附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

除若干金融工具乃按公平值計算外，簡明財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此簡明財務報表所採納會計政策與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益之呈列方式有變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團以下方面會計政策出現變動，並對現時或以往會計期間之業績之編製與呈列方式構成影響：

#### 業務合併

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡條文，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日前的業務合併所收購商譽。應用香港財務報告準則第3號過渡條文對本集團的主要影響概述如下：

#### 商譽

於過往期間，二零零一年四月一日後的收購所產生商譽撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號的有關過渡條文。就早前於資產負債表撥充資本的商譽而言，本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽，有關商譽將最少每年或於進行收購之財政年度檢測有否出現減值。二零零五年一月一日後的收購所產生商譽按成本減經初步確認後累積減值虧損（如有）計算。由於是項會計政策變動，本期間並無扣除任何商譽攤銷。二零零四年的比較數字並無重列。

#### 股份付款

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第2號「股份付款」，該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務（「股本結算交易」），或以相當於指定數目股份或股份權利的其他等值資產換取（「現金結算交易」），則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務報告準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。本集團已就二零零五年四月一日或之後授



出的購股權應用香港財務報告準則第2號。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團並無根據有關過渡條文就二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及二零零二年十一月七日之後授出並已於二零零五年四月一日歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就二零零二年十一月七日之後授出而於二零零五年四月一日尚未歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。由於二零零五年四月一日並無尚未歸屬購股權，而於該期間亦無授出購股權，故採納香港財務報告準則第2號對本集團現時或以往會計期間之業績並無構成影響。

### 金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的年度期間生效，一般不會按追溯基準確認、終止確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

#### 可換股票據

香港會計準則第32號規定複合金融工具（包括金融負債及股本部分）之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於其後期間，負債部分以實際權益法按攤銷成本列賬。香港會計準則第32號對本集團之主要影響與本公司所發行可換股貸款票據應付款項有關，當中包括負債及股本部分。負債部分分類為負債，而股本部分則列入本公司儲備。以往，可換股票據應付款項於資產負債表分類為負債。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故已重列比較數字。於二零零五年三月三十一日之負債減少港幣5,197,000元，而累計溢利及儲備則分別增加港幣2,324,000元及港幣2,873,000元。

#### 金融資產及金融負債分類及計算

本集團已就屬香港會計準則第39號範圍以內之金融資產及金融負債之分類及計算應用香港會計準則第39號有關過渡條文。

於二零零五年三月三十一日前，本集團根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）標準處理法將債務或股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務與股本證券投資分類為「證券投資」、「其他投資」或「持有至到期投資」（視適用情況而定）。「證券投資」按成本扣除減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平值列賬，未變現收益或虧損計入損益。持有至到期投資按攤銷成本扣除減值虧損（如有）列賬。自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將債務與股本證券分類及計算。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。有關分類視乎收購資產之目的而定。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供銷售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及股本確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期金融資產」以實際權益法按攤銷成本列賬。

於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計算債務與股本證券。證券投資列作賬面值為港幣10,289,000元之流動資產，分類為持作買賣投資。

## 債務及股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將金融資產與金融負債分類及計算，惟先前不屬會計實務準則第24號範圍以內之債務及股本證券除外。誠如上文所述，香港會計準則第39號項下金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「按公平值列賬及計入損益之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」以實際權益法按攤銷成本列賬。期內，本集團曾購入並將所有股本掛鈎票據列為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」。採納香港會計準則第39號不會對本集團累計溢利構成重大影響。

## 業主佔用土地租賃權益

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機械及設備，並以成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，除非租賃付款不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則在此情況下，整項租賃一般會當作融資租賃處理。倘能可靠分配土地及樓宇部分間租賃付款，則租賃土地權益會重新分類為營業租賃項下預付租賃款項，乃按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。該會計政策變動已追溯應用（有關財務影響見附註3）。另外，倘不能可靠分配土地及樓宇部分，則租賃土地權益繼續入賬列為物業、機械及設備。

## 尚未採納之新香港財務報告準則之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈惟未生效之新香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港會計準則第19號（經修訂）	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號（經修訂）	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	開採及評估礦物資源
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4號	釐定安排是否包括租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第6號	參與特定市場產生之責任—廢棄電力及電子設備

## 3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響如下：

	採納下列 準則之影響	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
就收購附屬公司所產生商譽 確認之減值虧損增加	香港財務報告 準則第3號	(573)	—
商譽攤銷減少	香港財務報告 準則第3號	573	—
於可換股票據負債部分之 利息增加	香港會計準則 第32號	(7,443)	—
按公平值列賬及計入損益之 金融資產公平值變動所產生 之收益	香港會計準則 第39號	216	—
期內虧損增加		<u>(7,227)</u>	<u>—</u>

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	香港會計準則 第17號之影響 港幣千元	香港會計準則 第32號之影響 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元	香港會計準則 第39號之影響 港幣千元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
<b>資產負債表項目</b>						
物業、機械及設備	65,748	(1,395)	—	64,353	—	64,353
預付租賃款項	—	1,395	—	1,395	—	1,395
證券投資	10,289	—	—	10,289	(10,289)	—
持作買賣投資	—	—	—	—	10,289	10,289
應付賬款及應計開支	(62,952)	—	180	(62,772)	—	(62,772)
可換股票據應付款項						
— 即期部分	—	—	(180)	(180)	—	(180)
— 非即期部分	(90,000)	—	5,197	(84,803)	—	(84,803)
資產與負債之總影響	<u>(76,915)</u>	<u>—</u>	<u>5,197</u>	<u>(71,718)</u>	<u>—</u>	<u>(71,718)</u>
股份溢價	102,604	—	(247)	102,357	—	102,357
累計溢利	112,720	—	2,324	115,044	—	115,044
資本儲備—可換股票據 之股本部分	—	—	3,120	3,120	—	3,120
股本權益之總影響	<u>215,324</u>	<u>—</u>	<u>5,197</u>	<u>220,521</u>	<u>—</u>	<u>220,521</u>

## 4. 分部資料

就管理而言，本集團現時經營四個主要業務分部－製造及買賣醫藥與健康食品、摩托車、物業發展及證券投資。此等部門乃本集團呈報其主要分部資料之基準。

截至二零零五年九月三十日止六個月

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額					
對外銷售	<u>138,427</u>	<u>5,547</u>	<u>—</u>	<u>282,406</u>	<u>426,380</u>
分部業績	<u>5,878</u>	<u>186</u>	<u>259</u>	<u>(1,190)</u>	5,133
未分配企業收入					5,313
未分配企業費用					(6,447)
就收購附屬公司 所產生商譽確認 之減值虧損	(11,000)	—	—	—	(11,000)
財務費用					<u>(9,940)</u>
除稅前虧損					(16,941)
稅項					<u>(819)</u>
本期間虧損					<u>(17,760)</u>

截至二零零四年九月三十日止六個月

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額				
對外銷售	<u>107,080</u>	<u>7,673</u>	<u>60,645</u>	<u>175,398</u>
分部業績	<u>601</u>	<u>253</u>	<u>9,611</u>	10,465
未分配企業費用				(7,005)
財務費用				<u>(4,011)</u>
除稅前虧損				(551)
稅項				<u>(466)</u>
本期間虧損				<u>(1,017)</u>

## 5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸	1,555	2,719
承付票據	210	290
可換股票據	8,175	122
貸款安排費用	—	880
	<u>9,940</u>	<u>4,011</u>

## 6. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
經扣除(計入)下列各項之除稅前虧損：		
物業、機械及設備折舊	4,923	4,209
預付租賃款項攤銷	15	12
計入行政費用之無形資產攤銷	29	4
出售物業、機械及設備虧損	260	53
已收回壞賬	—	(1)
	<u>5,227</u>	<u>4,278</u>

## 7. 稅項

稅項指就中華人民共和國(「中國」)所得稅作出之撥備。

本公司及其附屬公司於兩個期間並無任何香港應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。

其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

## 8. 股息

期內並無派付股息(截至二零零四年九月三十日止六個月：無)。董事不建議派付中期股息。

## 9. 每股虧損

母公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本期間虧損	<u>17,760</u>	<u>1,017</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數	<u>403,150,067</u>	<u>128,739,049</u>

由於行使購股權及兌換可換股票據會導致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 物業、機械及設備

期內，本集團動用約港幣4,092,000元購入物業、機械及設備。此外，本集團出售若干賬面值約港幣856,000元之機械及設備，所得款項港幣596,000元，因而產生出售虧損約港幣260,000元。

於二零零五年九月三十日，本集團若干賬面淨值合共約港幣11,587,000元（二零零五年三月三十一日：港幣11,959,000元）之設備，已就本集團獲授予一般銀行融資抵押予銀行。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期由零至三十日不等。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
零至三十日	18,247	16,067
三十一至六十日	1,044	269
六十一至九十日	775	11,336
超過九十日	<u>849</u>	<u>—</u>
	20,915	27,672
可予退還誠意金（附註）	390,000	—
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>18,695</u>	<u>10,608</u>
	<u>429,610</u>	<u>38,280</u>

附註：於二零零五年六月，本公司全資附屬公司與獨立第三方（「賣方」）簽訂無約束力意向書，以磋商可能以初步代價港幣495,000,000元，向賣方收購其位於澳門若干土地之50%擁有權及權益，有關土地初步擬作重建用途。於簽訂意向書後，本集團已支付港幣10,000,000元作為可予退還誠意金。

此外，本集團就磋商可能收購若干位於澳門之土地及位於中國之物業之擁有權及權益，分別進一步支付可予退還誠意金港幣230,000,000元及港幣150,000,000元。

於上述可能進行之收購完成時，本公司擬持有物業作投資物業。

截至本中期報告日期為止，概無就可能進行之收購訂立任何正式協議。本公司董事認為，可能進行之收購不一定會落實，因此，可予退還誠意金分類為流動資產。

## 12. 應付賬款及應計開支

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年 九月三十日	於二零零五年 三月三十一日 (重列)
	港幣千元	港幣千元
零至六十日	39,625	20,206
六十一日至九十日	4,100	20,037
超過九十日	8,857	4,470
	<hr/>	<hr/>
	52,582	44,713
其他應付賬款及應計費用	24,563	18,059
	<hr/>	<hr/>
	77,145	62,772
	<hr/>	<hr/>

## 13. 可換股票據應付款項

於二零零五年二月二十三日，本公司按換股價港幣0.42元（可予調整），發行本金金額港幣100,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據。可換股票據按年利率2厘計息，將於二零零八年二月二十三日或如該日並非營業日，則於下一個營業日到期，並可予轉讓，惟在未經本公司事先書面同意前，不得轉讓予本公司關連人士。可換股票據持有人有權於二零零五年二月二十三日至二零零八年二月二十三日期間，隨時將可換股票據兌換為本公司每股面值港幣0.01元之股份。於二零零四年十月一日至二零零五年三月三十一日期間及截至二零零五年九月三十日止六個月，本金金額港幣10,000,000元及港幣20,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據已按換股價港幣0.42元，分別兌換為本公司股本中23,809,520股及47,619,046股每股面值港幣0.01元之普通股。

於二零零五年四月八日，本公司與七名認購人訂立七份認購協議。於二零零五年四月二十日，本公司分別與兩名認購人以及一名配售代理訂立另外兩份認購協議及一份配售協議。各認購協議及配售協議並非互為條件。

九名認購人當中，七名為由環球資產管理公司管理之基金認購人（「基金認購人」），而餘下兩名認購人則為Loyal Concept Limited（「Loyal Concept」）及Kopola Investment Company Limited（「Kopola」）。根據認購協議，基金認購人、Loyal Concept及Kopola共同有條件同意，以現金認購本公司建議根據認購協議發行之港幣956,000,000元二零一零年到期無抵押零息可換股票據（「認購可換股票據」），本金金額分別為港幣356,000,000元、港幣450,000,000元及港幣150,000,000元（「認購」）。Loyal Concept為於百慕達註冊成立而股



份於聯交所主板上市之公司錦興集團有限公司（「錦興」）之間接全資附屬公司。Loyal Concept及錦興並非本公司關連人士。Kopola由本公司副主席兼非執行董事何厚鏘先生（「何先生」）持有50%，故屬何先生之聯繫人士。由於根據聯交所上市規則第14A.11條，何先生為本公司關連人士，故Kopola被視為本公司關連人士。

根據配售協議，配售代理盡最大努力，促使不少於六名承配人以現金認購本公司建議根據配售協議發行之港幣44,000,000元二零一零年到期無抵押零息可換股票據（「配售可換股票據」），本金金額為港幣44,000,000元（「配售」）。認購可換股票據與配售可換股票據之條款相同。

倘認購可換股票據按本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）全數兌換，則將發行合共2,172,727,272股新普通股，本公司須於認購可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

倘配售可換股票據按初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）全數兌換，則將發行合共100,000,000股新普通股，本公司須於配售可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

認購及配售已於二零零五年八月十一日完成。認購及配售所得款項總額合共分別為港幣956,000,000元及港幣44,000,000元。因此，認購及配售所得款項總額合共為港幣1,000,000,000元。經扣除有關開支約港幣11,000,000元後，約港幣989,000,000元將撥作擴展本公司投資物業組合之用。

於二零零五年九月三十日，概無認購可換股票據及配售可換股票據獲兌換。

#### 14. 遞延稅項

以下為現行及過往申報期間之主要遞延稅項負債（資產）及有關變動：

	加速 稅項折舊 港幣千元	遞延 開發成本 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零四年四月一日	—	—	—	—
收購附屬公司	3,263	—	(3,263)	—
於年內收入（計入）扣除	(730)	353	377	—
於二零零五年三月三十一日	2,533	353	(2,886)	—
於期內收入（計入）扣除	(1,347)	180	1,167	—
於二零零五年九月三十日	1,186	533	(1,719)	—

於二零零五年九月三十日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣680,532,000元（二零零五年三月三十一日：港幣679,816,000元）。已就有關虧損確認遞延稅項資產港幣9,823,000元（二零零五年三月三十一日：港幣16,492,000元），因無法預計未來溢利來源產生之可扣減暫時差額，惟並無就餘下未動用稅項虧損港幣670,709,000元（二零零五年三月三十一日：港幣663,324,000元），確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。



## 15. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定：		
於二零零五年四月一日及 二零零五年九月三十日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零五年四月一日	360,995,507	3,610
兌換可換股票據	47,619,046	476
於二零零五年九月三十日	408,614,553	4,086

## 16. 營業租賃承擔

本集團為承租人

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團於本期間就以下各項支付之物業租金：		
最低租賃款項	11,244	7,812
或然租金	3,571	1,421
	14,815	9,233

於結算日，本集團須於下列年期支付不可撤銷營業租賃項下之未來最低租金承擔如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
一年內	28,491	19,280
第二至第五年（包括首尾兩年）	28,080	18,710
	56,571	37,990

營業租賃款項指本集團就其若干寫字樓、廠房物業及店舖應付之租金。議定租賃年期平均為三年，租金則為固定或固定租金加按店舖每月總營業額固定百分比計算之或然租金。

## 17. 收購一家附屬公司

於二零零五年九月二十日，本集團收購中港國際財務有限公司之全部已發行股本，現金代價約為港幣35,000元。此項交易已採用購入會計法列賬。有關交易所收購資產淨值主要為租賃按金約港幣22,000元。新收購附屬公司並無對營業額作出任何重大貢獻，亦無對本集團期內除稅前虧損造成任何重大影響。

## 18. 關連人士披露

## 主要管理人員酬金

期內董事酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
短期福利	<u>1,311</u>	<u>282</u>

董事酬金乃由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

## 1. 緒言

誠如本公司日期為二零零六年二月七日之公佈及永權通函所披露，本集團訂立協議，以收購永權全部已發行股本及若干貸款（將於永權完成完成時釐定），總代價為140,000,000港元。根據永權收購事項條款，代價其中80,000,000港元將以現金支付，另60,000,000港元則以發行本公司可換股票據支付。

永權收購事項完成時，本公司、永權及若干其他人士須訂立股東協議，據此，永權須撥付其附屬公司卓駿投資有限公司及其附屬公司於有關股東協議日期起計首兩年之營運資金所需，最多為80,000,000港元。

永權集團現經營兩個高爾夫球會，其中一個位於廣東番禺蓮花山，另一個則位於海南三亞亞龍灣。永權集團之主要經常性營業額來源包括果嶺費、會費、餐飲銷售額以及住宿及服務收入。此外，已於番禺建有95幢別墅及76所公寓作銷售用途，尚有12幢別墅（各須受長期租約所限）尚未售出。永權擬於番禺進行發展項目作銷售用途，而於亞龍灣之項目則作出租用途及／或作為共用度假屋及／或度假村設施，惟有待取得所有政府及監管機構批准。有關永權收購事項之進一步詳情，請參閱永權通函。

根據上市規則須於本通函披露之永權集團資料載列如下：

## 2. 三年財務摘要

下文轉載自永權通函所載永權集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元
<b>業績</b>			
<b>持續經營業務</b>			
營業額	43,803	46,790	61,337
銷售／服務成本	(13,600)	(9,511)	(16,481)
毛利	<u>30,203</u>	<u>37,279</u>	<u>44,856</u>
除稅前（虧損）溢利	(2,953)	5,525	(10,016)
稅項	<u>618</u>	<u>(8,105)</u>	<u>(2,619)</u>
本年度持續經營業務虧損	(2,335)	(2,580)	(12,635)
<b>已終止業務</b>			
本年度已終止業務 （虧損）溢利	<u>(815)</u>	<u>56</u>	<u>4,129</u>
本年度虧損	<u>(3,150)</u>	<u>(2,524)</u>	<u>(8,506)</u>
應佔：			
母公司權益持有人	(295)	334	(2,949)
少數股東權益	<u>(2,855)</u>	<u>(2,858)</u>	<u>(5,557)</u>
	<u>(3,150)</u>	<u>(2,524)</u>	<u>(8,506)</u>
股息	<u>零</u>	<u>零</u>	<u>零</u>

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>			
非流動資產	217,662	257,355	302,607
流動資產	59,838	39,812	37,872
資產總值	277,500	297,167	340,479
流動負債	113,969	139,170	125,528
非流動負債	29,552	25,959	35,804
負債總額	143,521	165,129	161,332
少數股東權益	94,956	92,393	108,533
永權股東應佔資產淨值	39,023	39,645	70,614

## 3. 永權集團經審核綜合財務報表

以下為轉載自永權通函第88至129頁所載永權集團經審核綜合財務報表，連同有關附註：

## A. 財務資料

## 綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度		
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務				
營業額	6	43,803	46,790	61,337
銷售／服務成本		<u>(13,600)</u>	<u>(9,511)</u>	<u>(16,481)</u>
毛利		30,203	37,279	44,856
其他收入	8	7,229	7,683	2,929
行政費用		(34,793)	(34,826)	(50,001)
財務費用	9	<u>(5,592)</u>	<u>(4,611)</u>	<u>(7,800)</u>
除稅前（虧損）溢利	10	(2,953)	5,525	(10,016)
稅項	12	<u>618</u>	<u>(8,105)</u>	<u>(2,619)</u>
本年度持續經營業務虧損		(2,335)	(2,580)	(12,635)
已終止業務				
本年度已終止業務 （虧損）溢利	13	<u>(815)</u>	<u>56</u>	<u>4,129</u>
本年度虧損		<u><u>(3,150)</u></u>	<u><u>(2,524)</u></u>	<u><u>(8,506)</u></u>
應佔：				
母公司權益持有人		(295)	334	(2,949)
少數股東權益		<u>(2,855)</u>	<u>(2,858)</u>	<u>(5,557)</u>
		<u><u>(3,150)</u></u>	<u><u>(2,524)</u></u>	<u><u>(8,506)</u></u>
股息	14	<u>零</u>	<u>零</u>	<u>零</u>

## 綜合資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機械及設備	16	169,162	202,205	201,871
預付租賃款項	17	100,118	98,951	99,091
柚子樹	18	4,396	5,276	—
應收貸款	19	331	140	125
負商譽	20	(56,481)	(50,126)	—
遞延稅項資產	35	136	909	1,520
		<u>217,662</u>	<u>257,355</u>	<u>302,607</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	22	12,353	10,956	4,273
應收貸款	19	104	93	18
應收賬款及其他應收款項	23	13,534	20,204	18,607
預付租賃款項	17	2,249	2,274	2,331
應收客戶合約工程款項	24	5,346	—	—
應收關連公司款項	25	10	33	172
應收一名董事款項	26	175	189	67
應收附屬公司				
一名少數股東款項	27	2	2	2
應收一名股東款項	28	19	38	33
可收回稅項		250	251	257
銀行結餘及現金	29	25,796	5,772	12,112
		<u>59,838</u>	<u>39,812</u>	<u>37,872</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	30	18,173	30,938	39,021
應付最終控股公司款項	31	12,690	12,455	—
應付關連公司款項	25	13,658	15,117	15,837
應付一名董事款項	26	3,525	2,233	3,709
應付附屬公司少數股東款項	27	4,776	4,949	4,429
應付一名股東款項	28	18	18	18
附屬公司一名少數股東				
之無抵押貸款	32	—	4,695	3,364
關連公司之無抵押貸款	33	1,500	11,502	6,538
銀行及其他借貸				
— 一年內到期	34	49,231	43,192	40,423
稅項負債		10,398	14,071	12,189
		<u>113,969</u>	<u>139,170</u>	<u>125,528</u>

於十二月三十一日				
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
淨流動負債		(54,131)	(99,358)	(87,656)
總資產減流動負債		163,531	157,997	214,951
非流動負債				
關連公司之無抵押貸款	33	10,000	5,000	10,837
銀行及其他借貸				
— 一年後到期	34	18,755	15,023	17,303
遞延稅項負債	35	797	5,936	7,664
		29,552	25,959	35,804
		<u>133,979</u>	<u>132,038</u>	<u>179,147</u>
股本及儲備				
股本	36	47,413	47,413	47,413
儲備		(8,390)	(7,768)	23,201
母公司權益持有人應佔權益		39,023	39,645	70,614
少數股東權益		94,956	92,393	108,533
		<u>133,979</u>	<u>132,038</u>	<u>179,147</u>



## 資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資	21	47,403	47,403	47,403
<b>流動資產</b>				
應收一家附屬公司款項		—	—	7,463
<b>流動負債</b>				
其他應付款項		11	22	49
應付一家關連公司款項	25	87	99	110
應付一名股東款項	28	18	18	18
銀行及其他借貸	34	—	—	7,500
		116	139	7,677
<b>淨流動負債</b>		(116)	(139)	(214)
		<u>47,287</u>	<u>47,264</u>	<u>47,189</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	36	47,413	47,413	47,413
儲備	37	(126)	(149)	(224)
		<u>47,287</u>	<u>47,264</u>	<u>47,189</u>

## 綜合權益變動表

	母公司權益持有人應佔部分					
	股本 千港元	換算儲備 千港元	累計 (虧損) 溢利 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日， 原先呈列	47,413	—	(5,017)	42,396	98,114	140,510
會計政策變動之影響 (附註2A)	—	242	(2,969)	(2,727)	—	(2,727)
於二零零三年一月一日，重列	47,413	242	(7,986)	39,669	98,114	137,783
換算海外業務之匯兌差額 及於股本權益直接確認 之開支	—	(351)	—	(351)	(303)	(654)
本年度虧損	—	—	(295)	(295)	(2,855)	(3,150)
本年度確認收入及開支總額	—	(351)	(295)	(646)	(3,158)	(3,804)
於二零零三年十二月三十一日	47,413	(109)	(8,281)	39,023	94,956	133,979
換算海外業務之匯兌差額 及於股本權益直接確認 之收入	—	288	—	288	295	583
本年度溢利(虧損)	—	—	334	334	(2,858)	(2,524)
本年度確認收入及開支總額	—	288	334	622	(2,563)	(1,941)
於二零零四年十二月三十一日	47,413	179	(7,947)	39,645	92,393	132,038
會計政策變動之影響 (附註2A)	—	—	31,596	31,596	18,530	50,126
於二零零五年一月一日	47,413	179	23,649	71,241	110,923	182,164
換算海外業務之匯兌差額 及於股本權益直接確認 之收入	—	2,322	—	2,322	3,167	5,489
本年度虧損	—	—	(2,949)	(2,949)	(5,557)	(8,506)
本年度確認收入及開支總額	—	2,322	(2,949)	(627)	(2,390)	(3,017)
於二零零五年十二月三十一日	<u>47,413</u>	<u>2,501</u>	<u>20,700</u>	<u>70,614</u>	<u>108,533</u>	<u>179,147</u>

## 綜合現金流量表

	於十二月三十一日		
附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>經營業務</b>			
本年度虧損	(3,150)	(2,524)	(8,506)
調整項目：			
所得稅開支	(618)	8,105	2,619
利息開支	5,592	4,611	7,800
利息收入	(224)	(80)	(67)
物業、機械及設備折舊及攤銷	9,531	10,176	12,518
預付租賃款項撥往收益表	1,841	1,839	2,112
負商譽撥往收益表	(6,355)	(6,355)	—
呆壞賬撇銷	112	—	2,135
柚子樹撇銷	—	—	490
呆壞賬撥備	1,240	1,313	898
存貨撥備撥回	—	—	(57)
柚子樹公平值變動所產生虧損 (收益)減估計銷售點成本	324	(334)	(2,753)
出售及撇銷物業、機械及 設備虧損(收益)	97	(40)	78
出售附屬公司收益	—	—	(1,991)
營運資金變動前之經營現金流量	8,390	16,711	15,276
存貨減少	6,332	1,536	5,393
應收賬款及其他應收款項增加	(3,618)	(7,983)	(1,438)
應收客戶合約工程款項減少	486	5,346	—
應付賬款及其他應付款項增加	313	12,765	8,397
應收關連公司款項增加	(10)	(23)	(139)
應收一名董事款項減少(增加)	221	(14)	122
應收一名股東款項(增加)減少	(19)	(19)	5
經營產生現金	12,095	28,319	27,616
已繳企業所得稅	(385)	(67)	(3,390)
已付利息	(5,797)	(5,744)	(6,963)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>5,913</b>	<b>22,508</b>	<b>17,263</b>

		於十二月三十一日		
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>投資業務</b>				
已收利息		224	80	67
出售物業、機械及設備所得款項		2,663	622	1,472
應收貸款(增加)還款		(435)	202	90
購入物業、機械及設備		(19,961)	(41,874)	(10,191)
預付租賃款項增加		(4,179)	(997)	(124)
增購柚子樹		(748)	(678)	(172)
出售附屬公司所得現金及 現金等值項目減少 (扣除售出現金及 現金等值項目)	38	—	—	(22)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(22,436)</b>	<b>(42,645)</b>	<b>(8,880)</b>
<b>融資業務</b>				
新增銀行及其他借貸		78,477	30,966	14,308
關連公司貸款		10,000	5,002	—
最終控股公司墊款 (向最終控股公司還款)		4,653	(235)	(315)
附屬公司少數股東墊款 (向附屬公司少數股東還款)		764	173	(520)
一名股東墊款		18	—	—
附屬公司一名少數股東貸款 (向附屬公司一名少數 股東還款)		—	4,695	(1,331)
償還銀行及其他借貸		(41,823)	(40,818)	(15,962)
向關連公司墊款		(4,525)	—	—
(向關連公司還款) 關連公司墊款		(5,314)	1,459	732
(向一名董事還款) 一名董事墊款		(3,256)	(1,292)	1,476
<b>融資業務所得(所用)現金淨額</b>		<b>38,994</b>	<b>(50)</b>	<b>(1,612)</b>
<b>現金及現金等值項目</b>				
增加(減少)淨額		22,471	(20,187)	6,771
年初之現金及現金等值項目		2,771	25,796	5,772
匯率變動之影響		554	163	(431)
<b>年終之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金</b>		<b>25,796</b>	<b>5,772</b>	<b>12,112</b>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料及財務資料呈報基準

永權於一九九二年八月十一日在香港註冊成立為投資控股有限公司。永權之註冊辦事處兼主要營業地點地址為香港禮頓道33-35號第一商業大廈7樓，其最終控股公司為於英屬處女群島成立之Green Label Investments Limited。

永權集團之主要業務為發展及經營高爾夫球度假村及酒店以及物業發展。

於二零零四年十月八日，永權於香港註冊成立之附屬公司Hainan Golf Jet Tour Limited取消註冊。於二零零五年十月三十一日，永權出售綠怡果園有限公司（「綠怡果園」）及其附屬公司廣東曲江綠怡果園有限公司（「曲江果園」）全部權益。綠怡果園於二零零零年八月十八日在香港註冊成立，而曲江果園則於一九九九年十月二十五日在中國成立。

由於在完成收購建議後，本集團同意提供足夠資金，以確保永權集團於可見將來償還到期財務負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

### 2. 應用香港財務報告準則

截至二零零五年十二月三十一日止年度，永權集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（下文統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益之呈列方式有變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致永權集團以下方面會計政策出現變動，並對現時及／或以往會計年度之業績之編製與呈列方式構成影響。

#### 業務合併

於二零零五年，永權集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務報告準則第3號對永權集團的主要影響概述如下：

永權集團於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出成本之差額（前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，永權集團於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出收購成本之任何差額（「收購折讓」），於收購進行期間即時在損益確認。於過往期間，收購產生之負商譽以資產減值呈列，並按導致結餘產生情況分析撥往收益表。根據香港財務報告準則第3號相關過渡條文，永權集團剔除確認於二零零五年一月一日之所有負商譽，並就永權集團累計溢利及少數股東權益分別作出相應調整31,596,000港元及18,530,000港元。

## 業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機械及設備，以成本模式計算。於本年度，永權集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，除非租賃付款不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則整項租賃一般會當作融資租賃處理。倘能可靠分配土地及樓宇部分間租賃付款，則租賃土地權益會重新分類為營業租賃項下預付租賃款項，乃按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。該會計政策變動已追溯應用（有關財務影響見附註2A）。

## 柚子樹

於過往年度，非流動資產項下柚子樹於其估計可用年期按成本減攤銷列賬。根據香港會計準則第41號「農業」，柚子樹須於初步確認時及於各結算日按公平值減估計銷售點成本計算。採納此項新會計政策已追溯應用（有關財務影響見附註2A）。

## 2A. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對現有及過往年度業績之影響如下：

	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
撥往收益表之負商譽減少	—	—	6,355
自收益表（計入）扣除之 柚子樹公平值（增加）減少	<u>324</u>	<u>(334)</u>	<u>(2,753)</u>

應用新香港財務報告準則對永權集團於二零零三年一月一日權益之累計影響概述如下：

	於二零零三年 一月一日 （原先呈列） 千港元	調整 千港元	於二零零三年 一月一日 （重列） 千港元
香港會計準則第41號之影響：			
累計虧損	(5,017)	(2,969)	(7,986)
換算儲備	<u>—</u>	<u>242</u>	<u>242</u>
	<u>(5,017)</u>	<u>(2,727)</u>	<u>(7,744)</u>

於二零零三年十二月三十一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零三年 十二月三十一日 （原先呈列） 千港元	調整 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 （重列） 千港元
香港會計準則第17號之影響：			
物業、機械及設備	271,529	(102,367)	169,162
預付租賃款項	<u>—</u>	<u>102,367</u>	<u>102,367</u>
香港會計準則第41號之影響：			
柚子樹	<u>7,434</u>	<u>(3,038)</u>	<u>4,396</u>
對資產之總影響	<u>278,963</u>	<u>(3,038)</u>	<u>275,925</u>
累計（虧損）溢利	(4,988)	(3,293)	(8,281)
換算儲備	<u>(364)</u>	<u>255</u>	<u>(109)</u>
	<u>(5,352)</u>	<u>(3,038)</u>	<u>(8,390)</u>

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	於二零零四年十二月三十一日 調整 千港元	於二零零四年十二月三十一日 (重列) 千港元	於二零零五年 一月一日 調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
香港會計準則第17號之影響：					
物業、機械及設備	303,430	(101,225)	202,205	—	202,205
預付租賃款項	—	101,225	101,225	—	101,225
香港會計準則第41號之影響：					
柚子樹	7,960	(2,684)	5,276	—	5,276
香港財務報告準則第3號之影響：					
剔除確認負商譽	(50,126)	—	(50,126)	50,126	—
對資產之總影響	<u>261,264</u>	<u>(2,684)</u>	<u>258,580</u>	<u>50,126</u>	<u>308,706</u>
累計(虧損)溢利	(4,984)	(2,963)	(7,947)	31,596	23,649
少數股東權益	92,393	—	92,393	18,530	110,923
換算儲備	(100)	279	179	—	179
對股本權益之總影響	<u>87,309</u>	<u>(2,684)</u>	<u>84,625</u>	<u>50,126</u>	<u>134,751</u>

永權集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則及詮釋。永權董事預期，應用該等準則或詮釋將不會對永權集團財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	匯率對海外業務淨投資變動之影響 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	選擇以公平值入賬 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦產資源 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號	參與特定市場產生之責任－廢棄電力及電子設備 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	就高通脹經濟財務申報採用香港會計準則第29號之重列方法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 主要會計政策

如下文會計政策所述，財務資料乃根據歷史成本法編製，惟柚子樹則按公平值計算。財務資料乃根據以下與香港公認會計原則貫徹一致之會計政策編製。

#### 綜合基準

財務資料包括永權及由永權控制實體之財務報表。倘永權有權監管實體之財務及營運政策以自其業務獲得利益，則永權擁有該實體之控制權。

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

在需要情況下，須就附屬公司財務報表作出調整，以令其採用之會計政策與永權集團其他成員公司貫徹一致。

所有永權集團內公司間重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬日時對銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與永權集團當中股本權益分開呈列。於資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期之權益數額及自合併日期起少數股東應佔股本權益變動。少數股東應佔虧損超出於附屬公司股本權益之少數股東權益之差額分配至永權集團權益，惟少數股東具有具約束力責任及可作出額外投資以彌補虧損則除外。

#### 業務合併

收購附屬公司採用購買法列賬。收購成本按永權集團就換取被收購方控制權之代價所交出資產、所產生或承擔負債及所發行股本工具於交換日期之公平值總額，另加業務合併任何直接成本計算。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，符合確認條件之被收購方可辨認資產、負債及或然負債於收購日期按其公平值確認。

收購方於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出成本之差額（「收購折讓」）。

協議日期為二零零五年一月一日或之後的附屬公司收購產生之收購折讓，指被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之差額。收購折讓即時於溢利或虧損確認。

誠如上文附註2A所闡釋，於二零零五年一月一日之所有負商譽已剔除確認，並就永權集團累計溢利及少數股東權益作出相應調整。

#### 於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何可辨認之減損於永權之資產負債表列賬。



**收益確認**

於日常業務銷售物業之收益於物業擁有權大部分風險及回報轉讓予買方時確認。

有關酒店及高爾夫球業務之服務收入於提供服務時確認。

銷售貨品於貨品交付及擁有權轉讓時確認。

高爾夫球會籍費用於高爾夫球業務之管理委員會批准會員申請時確認。

高爾夫球會費按權責發生基準確認。

高爾夫球會籍轉讓費用於高爾夫球業務之管理委員會批准轉讓時確認。

建築合約收益按完成百分比法確認，經參考估計合約總成本計算。

按公平值初步確認柚子樹所產生收益或虧損減估計銷售點成本以及柚子樹公平值變動所產生收益或虧損減估計銷售點成本於產生時在收益表處理。

按公平值初步確認柚子所產生收益或虧損減估計銷售點成本於產生時在收益表處理。

樓宇管理費收入按適當基準於提供服務之有關期間確認。

金融資產所得利息收入按時間基準，經參考尚餘本金額及按適用實際利率（就資產賬面淨值於金融資產預計年期實際貼現估計日後所得現金之利率）累計。

**物業、機械及設備**

物業、機械及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減損列賬。

物業、機械及設備項目以直線法，於估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後撇銷成本，計提折舊及攤銷。

物業、機械及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產而獲得日後經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額計算）於剔除確認有關項目年度計入收益表。

**未來業主佔用之在建租賃土地及樓宇**

倘租賃土地及樓宇現正就生產、出租或行政目的發展，租賃土地部分分類為預付租賃付款，按直線法於租賃年期攤銷。於建築期間，就租賃土地撥備之攤銷開支計入在建樓宇成本部分。在建樓宇按成本減任何可辨認減損列賬。樓宇於可供使用（即樓宇所處位置及條件能夠符合管理層計劃之運作方式時）時開始計提折舊。

### 建築合約

倘建築合約結果能夠可靠估計，經參考合約活動於結算日之工程進度後確認收益及成本，乃按迄今已進行工程所產生合約成本與估計總合約成本之比例計算，除非有關比例並不代表工程進度。倘其與客戶有所協定，則計入合約工程、申索及獎勵金之變動金額。

倘建築合約結果不能可靠估計，則確認合約收益，惟以將可能收回之所產生合約成本為限。合約成本於產生期間確認為開支。

倘迄今已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度付款，則有關盈餘以就合約工程應收客戶款項列賬。就進度付款超出迄今已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損之合約而言，則有關盈餘以就合約工程應付客戶款項列賬。於有關工程進行前已收之款項計入資產負債表，列作負債項下已收墊款。有關已進行工程但客戶尚未付款之應收款項計入資產負債表項下應收賬款及其他應收款項。

### 經營租賃

根據經營租賃應付租金按直線法於有關租賃年期在溢利或虧損扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為優惠金之利益，按直線法於租賃年期確認為租賃開支減少。

### 柚子樹

柚子樹於初步確認及各結算日按其公平值減估計銷售點成本計算。柚子樹之公平值按樹齡相若之柚子樹市價釐定。

### 存貨及柚子

酒店存貨及其他存貨，乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均成本法計算。

未售出物業之存貨，按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未售出物業應佔土地及發展總成本比例釐定。

於收成時，柚子按其公平值減估計銷售點成本列賬。於收成時之公平值變動所產生收益或虧損減估計銷售點成本於產生期間計入溢利或虧損。柚子之公平值按當地市價釐定。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日之匯率以其功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）列賬。於各個結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣結算之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在溢利或虧損確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額，計入期內溢利或虧損，惟重新換算非貨幣項目產生之差額則除外，有關收益及虧損直接於股本權益確認，在該情況下，匯兌差額亦直接於股本權益確認。

就綜合財務報表呈報方式而言，永權集團海外業務之資產及負債，按結算日之匯率換算為永權之呈報貨幣（即港元），而其收入及開支則按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則採用交易日之匯率換算。所產生匯兌差額（如有）確認為股本權益之獨立部分（換算儲備）。有關匯兌差額於出售海外業務期間在溢利或虧損確認。

#### 借貸成本

直接用於收購、建造或製造合資格資產之借貸成本將予以資本化，作為該等資產之成本部分。當該等資產已大致可供作擬定用途或作銷售時，有關借貸成本則停止撥作資本。

所有其他借貸成本於產生期間，在溢利或虧損確認。

#### 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款，於到期支付時確認為開支。

#### 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。永權集團有關現行稅項之負債按於結算日已經或大致上已經實行之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若永權集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於溢利或虧損扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入股本權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

### 金融工具

當集團實體成為提供工具合約之訂約方時，於資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔交易成本於初步確認時，在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（視適用情況而定）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔交易成本，即時於溢利或虧損確認。

### 貸款及應收款項

永權集團之金融資產分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項（包括應收貸款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項、應收一名董事款項、應收附屬公司一名少數股東款項、應收一名股東款項及銀行存款）為設有固定或待付付款金額且未有在活躍市場報價之非衍生工具金融資產。初步確認後，貸款及應收款項於各個結算日以實際利率法按攤銷成本減任何可辨認減損列賬。倘有客觀證據證明資產出現減值，則減損於溢利或虧損確認，按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計算。倘資產可收回數額增加客觀上與確認減值後發生之事件相關，則減損於其後期間撥回，惟以於撥回減值日期之資產賬面值不會超出在並無確認減值之情況下之原有攤銷成本為限。

### 金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按訂立訂約安排內容以及金融負債及股本權益工具之定義分類。

股本權益工具為證明集團資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。就金融負債及股本權益工具採納之會計政策載列如下。

### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項、應付關連公司款項、應付一名董事款項、應付附屬公司少數股東款項、應付一名股東款項、附屬公司一名少數股東之無抵押貸款、關連公司之無抵押貸款以及銀行及其他借貸，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

### 股本權益工具

永權集團發行之股本權益工具，按已收收款項扣除直接發行成本後入賬。

### 剔除確認

金融資產於自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產已轉讓且永權集團轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計收益或虧損之總和間差額於溢利或虧損確認。

於有關合約所指定責任遭免除、註銷或屆滿時，金融負債自永權集團資產負債表剔除。已剔除確認之金融負債賬面值與已收或應收代價間之差額，於溢利或虧損確認。

### 減損

永權集團於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

## 4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源

### 估計不確定因素之主要來源

很大可能導致日後多個財政年度之資產及負債賬面值須作出大幅度調整之有關未來之主要假設及於結算日估計不確定因素之主要來源詳情載於下文。

### 物業、機械及設備折舊及攤銷

永權集團物業、機械及設備於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之賬面淨值分別為169,162,000港元、202,205,000港元及201,871,000港元。誠如附註16所載，永權集團物業、機械及設備經計及其估計餘下價值後，按直線法於其估計可用年期計提折舊。永權集團資產之估計可用年期及使其資產可作生產用途之日期反映董事估計永權集團擬自使用永權集團物業、機械及設備獲得日後經濟利益之期間。

### 應收賬款撥備

永權集團持續進行客戶信貸評估，按還款記錄及客戶現有信貸資料釐定之客戶現有信譽，調整信貸限額。永權集團繼續監察收款及客戶付款，並按其過往經驗及任何可識別之具體客戶收款事宜就估計信貸虧損作出撥備。即使有關信貸虧損過往屬永權集團預期之內及已作出撥備時，不能保證其將繼續承受過往既有相同信貸虧損。

### 存貨估值法

存貨採用成本法，按成本或可變現淨值之較低者估值。成本乃採用加權平均法釐定。估計可變現淨值一般為商品售價減銷售開支。永權集團審閱其存貨水平，以辨別滯銷商品，並減價速銷有關商品。

## 5. 財務風險管理目標及政策

永權集團主要金融工具包括銀行存款、應收賬款及應付賬款、附屬公司一名少數股東之無抵押貸款、關連公司之無抵押貸款以及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具相關風險及減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保迅速採取有效合適措施。

### 貨幣風險

永權集團若干銀行貸款以外幣結算（請參閱附註34）。永權集團現時並無就外幣債務採納外幣對沖政策。然而，管理層緊密監察相關外幣風險，並將考慮於需要時對沖重大外匯風險。

### 信貸風險

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，倘交易方未能就各類已確認金融資產履行其責任，則永權集團所承受最高信貸風險為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為減低信貸風險，永權集團之管理層成立專責釐定信貸限額、信貸批准及其他監察程序之小組，以確保採取跟進行動，收回逾期債務。此外，永權集團於各結算日審閱各個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減損撥備。就此，永權董事認為，永權集團之信貸風險已大幅降低。

若干銀行結餘及現金以人民幣（請參閱附註29）結算，惟須受外匯監管。由於交易方為信譽良好之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

### 流動資金風險

永權集團預期將取得 貴公司財務資助，可持續具備資金。

## 6. 營業額

營業額指就酒店業務、銷售物業、建築合約收益、高爾夫會籍費用、高爾夫球會費及手續費、果嶺費、練習球及球車租金、餐飲銷售、運動用品店銷售、樓宇管理費收入及銷售柚子已收及應收之款項淨額。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務			
酒店業務	4,499	4,228	7,050
銷售物業	10,689	8,955	9,027
建築合約收益	1,057	835	—
高爾夫球會籍費用、高爾夫球會費 及手續費	7,055	11,847	16,295
果嶺費、練習球及球車租金	16,154	17,660	30,194
餐飲銷售	6,660	6,627	7,703
運動用品店銷售	967	965	1,397
樓宇管理費收入	980	1,001	1,407
減：銷售及其他稅項	(4,258)	(5,328)	(11,736)
	43,803	46,790	61,337
已終止業務			
銷售柚子	894	605	434
	<u>44,697</u>	<u>47,395</u>	<u>61,771</u>

## 7. 業務及區域分部

## 業務分部

就管理而言，永權集團現時分為兩個營運部門，分列為物業以及高爾夫球度假村及酒店。該等部門為永權集團報告其首要分部資料之基礎。

主要業務如下：

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| 物業         | — 物業發展及銷售         |
| 高爾夫球度假村及酒店 | — 高爾夫球度假村及酒店發展及經營 |

貴集團亦從事生產及銷售柚子業務。該項業務已於二零零五年十月三十一日終止（請參閱附註13）。



截至二零零三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 業務	
	物業	高爾夫球 度假村 及酒店	其他	小計	銷售柚子 生產及	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	<u>10,949</u>	<u>31,797</u>	<u>1,057</u>	<u>43,803</u>	<u>894</u>	<u>44,697</u>
<b>業績</b>						
分部業績	<u>(4,417)</u>	<u>1,034</u>	<u>(13)</u>	(3,396)	(815)	(4,211)
未分配企業費用				(320)	—	(320)
撥往收益表之負商譽				6,355	—	6,355
財務費用				<u>(5,592)</u>	<u>—</u>	<u>(5,592)</u>
除稅前虧損				(2,953)	(815)	(3,768)
稅項				<u>618</u>	<u>—</u>	<u>618</u>
本年度虧損				<u>(2,335)</u>	<u>(815)</u>	<u>(3,150)</u>
<b>資產</b>						
分部資產	12,535	283,654	5,346	301,535	6,058	307,593
負商譽				(56,481)	—	(56,481)
未分配企業資產				26,331	57	<u>26,388</u>
總資產						<u>277,500</u>
<b>負債</b>						
分部負債	2,786	14,774	71	17,631	542	18,173
未分配企業負債				125,348	—	<u>125,348</u>
總負債						<u>143,521</u>
<b>其他資料</b>						
呆壞賬撇銷	—	112	—	112	—	112
呆壞賬撥備	—	1,240	—	1,240	—	1,240
撥往收益表之預付租賃款項	—	1,841	—	1,841	—	1,841
資本開支	83	24,249	—	24,332	13	24,345
折舊及攤銷	19	9,323	—	9,342	189	9,531
出售物業、機械及設備						
虧損及撇銷	—	—	46	46	51	97
柚子樹公平值變動所產生						
虧損減估計銷售點成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>324</u>	<u>324</u>



截至二零零四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 業務	
	物業	高爾夫球 度假村 及酒店	其他	小計	生產及 銷售柚子	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	<u>9,351</u>	<u>36,604</u>	<u>835</u>	<u>46,790</u>	<u>605</u>	<u>47,395</u>
<b>業績</b>						
分部業績	<u>(623)</u>	<u>4,335</u>	<u>86</u>	3,798	56	3,854
未分配企業費用				(17)	—	(17)
撥往收益表之負商譽				6,355	—	6,355
財務費用				<u>(4,611)</u>	<u>—</u>	<u>(4,611)</u>
除稅前溢利				5,525	56	5,581
稅項				<u>(8,105)</u>	<u>—</u>	<u>(8,105)</u>
本年度(虧損)溢利				<u>(2,580)</u>	<u>56</u>	<u>(2,524)</u>
<b>資產</b>						
分部資產	11,208	321,720	3	332,931	7,162	340,093
負商譽				(50,126)	—	(50,126)
未分配企業資產				6,937	263	<u>7,200</u>
總資產						<u>297,167</u>
<b>負債</b>						
分部負債	1,759	28,631	61	30,451	487	30,938
未分配企業負債				134,191	—	<u>134,191</u>
總負債						<u>165,129</u>
<b>其他資料</b>						
呆壞賬撥備	—	1,313	—	1,313	—	1,313
撥往收益表之預付租賃款項	—	1,839	—	1,839	—	1,839
資本開支	28	43,970	—	43,998	6	44,004
折舊及攤銷	30	9,971	—	10,001	175	10,176
柚子樹公平值變動所產生 收益減估計銷售點成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>334</u>	<u>334</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止業務		
	物業	高爾夫球	其他	小計	銷售柚子	總計
	千港元	度假村及酒店 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>營業額</b>						
對外銷售	<u>9,476</u>	<u>51,861</u>	<u>—</u>	<u>61,337</u>	<u>434</u>	<u>61,771</u>
<b>業績</b>						
分部業績	<u>(5,353)</u>	<u>3,206</u>	<u>(103)</u>	(2,250)	2,138	(112)
未分配企業收入				34	—	34
出售附屬公司收益				—	1,991	1,991
財務費用				<u>(7,800)</u>	<u>—</u>	<u>(7,800)</u>
除稅前(虧損)溢利				(10,016)	4,129	(5,887)
稅項				<u>(2,619)</u>	<u>—</u>	<u>(2,619)</u>
本年度(虧損)溢利				<u>(12,635)</u>	<u>4,129</u>	<u>(8,506)</u>
<b>資產</b>						
分部資產	6,692	319,624	36	326,352	—	326,352
未分配企業資產				14,127	—	<u>14,127</u>
總資產						<u>340,479</u>
<b>負債</b>						
分部負債	2,507	36,428	86	39,021	—	39,021
未分配企業負債				122,311	—	<u>122,311</u>
總負債						<u>161,332</u>
<b>其他資料</b>						
呆壞賬撇銷	—	2,135	—	2,135	—	2,135
呆壞賬撥備	—	898	—	898	—	898
撥往收益表之預付租賃款項	—	2,112	—	2,112	—	2,112
資本開支	58	10,149	—	10,207	108	10,315
折舊及攤銷	30	12,328	—	12,358	160	12,518
物業、機械及設備						
出售虧損及撇銷	—	78	—	78	—	78
柚子樹公平值變動所產生						
收益減估計銷售點成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,753</u>	<u>2,753</u>

## 區域分部

於有關期間，永權集團超過90%之業務及資產位於中國，因此並無呈列區域分部。

## 8. 其他收入

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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
利息收入	224	80	67	—	—	—	224	80	67
出售物業、機械及設備收益	—	40	—	—	—	—	—	40	—
於收益表解除負商譽	6,355	6,355	—	—	—	—	6,355	6,355	—
存貨撥備撥回	—	—	57	—	—	—	—	—	57
其他	650	1,208	2,805	69	33	36	719	1,241	2,841
	<u>7,229</u>	<u>7,683</u>	<u>2,929</u>	<u>69</u>	<u>33</u>	<u>36</u>	<u>7,298</u>	<u>7,716</u>	<u>2,965</u>

## 9. 財務費用

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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
利息：									
須於五年內全數償還之									
銀行借貸	2,282	2,752	3,473	—	—	—	2,282	2,752	3,473
毋須於五年內全數償還之									
銀行借貸	205	1,133	—	—	—	—	205	1,133	—
毋須於五年內全數償還之									
其他借貸	1,829	867	2,741	—	—	—	1,829	867	2,741
須於五年內全數償還之									
有關連人士貸款	1,481	992	1,586	—	—	—	1,481	992	1,586
借貸成本總額	5,797	5,744	7,800	—	—	—	5,797	5,744	7,800
減：撥充資本金額	(205)	(1,133)	—	—	—	—	(205)	(1,133)	—
	<u>5,592</u>	<u>4,611</u>	<u>7,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,592</u>	<u>4,611</u>	<u>7,800</u>

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之撥充資本借貸成本均源自一般借貸額，並就合資格資產之開支採用撥充資本率6.34%計算。

## 10. 除稅前（虧損）溢利

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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
除稅前（虧損）溢利已扣除（計入）									
下列各項：									
員工成本，包括董事酬金									
（附註11）	14,282	19,351	17,479	210	125	97	14,492	19,476	17,576
退休福利計劃供款	73	78	116	—	—	—	73	78	116
總員工成本	14,355	19,429	17,595	210	125	97	14,565	19,554	17,692
減：撥充資本金額	(1,057)	(3,719)	(162)	—	—	—	(1,057)	(3,719)	(162)
	13,298	15,710	17,433	210	125	97	13,508	15,835	17,530
核數師酬金	248	203	262	20	29	24	268	232	286
自收益表解除預付租賃款項	2,254	2,274	2,301	—	—	—	2,254	2,274	2,301
減：撥充資本金額	(413)	(435)	(189)	—	—	—	(413)	(435)	(189)
	1,841	1,839	2,112	—	—	—	1,841	1,839	2,112
柚子樹撇銷	—	—	—	—	—	490	—	—	490
呆壞賬撇銷	112	—	2,135	—	—	—	112	—	2,135
呆壞賬撥備	1,240	1,313	898	—	—	—	1,240	1,313	898
確認為開支之存貨成本	7,968	3,591	8,554	839	105	300	8,807	3,696	8,854
物業、機械及設備折舊									
及攤銷	9,342	10,001	12,358	189	175	160	9,531	10,176	12,518
柚子樹公平值變動所產生（收益）									
虧損減估計銷售點成本	—	—	—	324	(334)	(2,753)	324	(334)	(2,753)
一家附屬公司撤銷註冊									
產生之虧損	—	45	—	—	—	—	—	45	—
物業、機械及設備									
出售虧損及撇銷	46	—	78	51	—	—	97	—	78

## 11. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

已付或應付兩名（二零零三年及二零零四年：兩名）董事各自之酬金如下：

	賴贊東 千港元	陳正秋 千港元	二零零三年 總計 千港元
袍金	—	—	—
其他酬金			
薪金及其他福利	1,200	53	1,253
	<u>1,200</u>	<u>53</u>	<u>1,253</u>
	賴贊東 千港元	陳正秋 千港元	二零零四年 總計 千港元
袍金	—	—	—
其他酬金			
薪金及其他福利	600	79	679
	<u>600</u>	<u>79</u>	<u>679</u>
	賴贊東 千港元	陳正秋 千港元	二零零五年 總計 千港元
袍金	325	175	500
其他酬金			
薪金及其他福利	650	80	730
	<u>975</u>	<u>255</u>	<u>1,230</u>

## 僱員酬金

最高酬金之五名人士中有兩名（二零零三年及二零零四年：一名）為永權董事，彼等之酬金詳情載於上文。餘下三名最高酬金人士（二零零三年及二零零四年：四名）之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	1,402	1,482	1,243
退休福利計劃供款	24	32	10
	<u>1,426</u>	<u>1,514</u>	<u>1,253</u>

於有關期間，上述永權集團五名最高酬金人士各自之酬金均少於1,000,000港元。

於有關期間，永權集團並無向永權任何董事或五名最高酬金人士支付酬金，作為鼓勵加入或加入永權集團時之獎勵或作為離職補償。於有關期間，並無任何董事放棄酬金。

## 12. 稅項

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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
稅項(抵免)支出包括：									
中國企業所得稅	577	3,739	1,502	—	—	—	577	3,739	1,502
遞延稅項(附註35)	(1,195)	4,366	1,117	—	—	—	(1,195)	4,366	1,117
	<u>(618)</u>	<u>8,105</u>	<u>2,619</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(618)</u>	<u>8,105</u>	<u>2,619</u>

由於永權集團之溢利並非自香港產生或賺取，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃就根據中國有關所得稅法例及法規釐定之年內估計應課稅溢利，按15%至33%之稅率計算。

遞延稅項負債詳情載於附註35。

有關期間稅項(抵免)支出與綜合收益表所示除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前(虧損)溢利			
— 持續經營業務	(2,953)	5,525	(10,016)
— 已終止業務	<u>(815)</u>	<u>56</u>	<u>4,129</u>
	<u>(3,768)</u>	<u>5,581</u>	<u>(5,887)</u>
按所得稅稅率33%計算之稅項	(1,243)	1,842	(1,943)
不可扣稅開支之稅務影響	1,697	7,018	3,022
毋須課稅收入之稅務影響	(2,655)	(2,288)	(726)
未確認稅項虧損／可扣稅暫時差額 之稅務影響	1,346	3,024	1,092
動用先前未確認之稅項虧損	—	(740)	—
於其他司法權區經營之附屬公司 稅率不同之影響	<u>237</u>	<u>(751)</u>	<u>1,174</u>
本年度稅項(抵免)支出	<u>(618)</u>	<u>8,105</u>	<u>2,619</u>

中國國家稅務總局向所有本地稅務機關發出通函，規定向物業開發商徵收土地增值稅。於有關期間，永權若干附屬公司須就銷售物業繳納中國土地增值稅。按照法律顧問之意見，董事認為，永權集團不大可能接獲本地稅務機關要求就銷售物業繳納土地增值稅。然而，永權集團未能取得本地稅務機關之確認書，而董事認為，徵收土地增值稅之機會甚微。因此，並無就財務資料作出土地增值稅撥備。倘須繳納有關稅項，於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，永權集團應佔土地增值稅將分別約為3,442,000港元、5,235,000港元及5,952,000港元。

## 13. 已終止業務

於二零零五年十月，董事議決出售永權集團於綠怡果園及其附屬公司（「綠怡果園集團」）全部權益。綠怡果園集團從事柚子生產及銷售業務。該出售於二零零五年十月三十一日完成，綠怡果園集團之控制權於當日移交收購方。

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年十月三十一日止期間源自已終止業務之（虧損）溢利分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零五年 十月三十一日 止期間
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
年／期內已終止業務之（虧損）溢利 (附註13(a))	(815)	56	2,138
出售附屬公司收益 (附註38)	—	—	1,991
	<u>(815)</u>	<u>56</u>	<u>4,129</u>

## (a) 收益表

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年十月三十一日止期間，已終止業務之業績如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零五年 十月三十一日 止期間
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
銷售柚子	894	605	434
售出柚子成本	(894)	(605)	(434)
柚子樹公平值變動所產生 （虧損）收益減估計			
銷售點成本	(324)	334	2,753
其他收入	69	33	36
行政費用	(560)	(311)	(651)
	<u>(815)</u>	<u>56</u>	<u>2,138</u>
除稅前（虧損）溢利	(815)	56	2,138
所得稅開支	—	—	—
	<u>(815)</u>	<u>56</u>	<u>2,138</u>

## (b) 現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年十月三十一日止期間，已終止業務之現金流量如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零五年 十月三十一日 止期間
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
經營業務所用現金淨額	(127)	(410)	(1,189)
投資業務所用現金淨額	(758)	(684)	(108)
融資業務所得現金淨額	1,264	980	1,002
現金及現金等值項目增加 (減少) 淨額	<u>379</u>	<u>(114)</u>	<u>(295)</u>

## (c) 柚子公平值

柚子公平值及可銷售產量分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零五年 十月三十一日 止期間
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
公平值減估計銷售點成本	<u>635</u>	<u>933</u>	<u>—</u>
	公斤	公斤	公斤
可銷售產量	<u>495,000</u>	<u>722,708</u>	<u>—</u>

## 14. 股息

永權於有關期間並無派付或擬派任何股息，自二零零五年十二月三十一日以來亦無建議派付任何股息。

## 15. 每股盈利

由於有關資料被視為對本報告意義不大，故並無呈列有關期間每股盈利之計算方法。



## 16. 物業、機械及設備

	高爾夫球 度假村、酒店 物業及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	機械、 設備及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	器具 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
永權集團							
成本							
於二零零三年一月一日	169,863	2,493	30,888	6,645	1,067	27,428	238,384
外匯調整	(765)	(7)	(271)	(27)	(5)	—	(1,075)
添置	10	—	4,278	742	—	15,136	20,166
轉撥自預付租賃款項	—	—	—	—	—	413	413
出售及撇銷	(82)	(1,764)	(590)	(1,991)	—	—	(4,427)
於二零零三年十二月三十一日	169,026	722	34,305	5,369	1,062	42,977	253,461
外匯調整	402	1	64	7	1	—	475
添置	—	—	2,821	514	—	39,672	43,007
轉撥自預付租賃款項	—	—	—	—	—	435	435
轉讓	59,468	—	—	—	—	(59,468)	—
出售及撇銷	(141)	—	(572)	(432)	—	—	(1,145)
於二零零四年十二月三十一日	228,755	723	36,618	5,458	1,063	23,616	296,233
外匯調整	5,433	14	907	201	25	452	7,032
添置	1,059	72	1,452	446	—	7,162	10,191
轉撥自預付租賃款項	—	—	—	—	—	189	189
出售及撇銷	(220)	—	(114)	(821)	—	(1,219)	(2,374)
出售附屬公司 (附註38)	(978)	(569)	(335)	(164)	—	—	(2,046)
於二零零五年十二月三十一日	234,049	240	38,528	5,120	1,088	30,200	309,225
折舊及攤銷							
於二零零三年一月一日	46,778	1,024	24,425	3,505	1,066	—	76,798
外匯調整	(227)	(3)	(112)	(16)	(5)	—	(363)
本年度撥備	7,478	84	1,349	620	—	—	9,531
出售及撇銷時對銷	—	(932)	(274)	(461)	—	—	(1,667)
於二零零三年十二月三十一日	54,029	173	25,388	3,648	1,061	—	84,299
外匯調整	76	—	34	5	1	—	116
本年度撥備	8,231	62	1,373	510	—	—	10,176
出售及撇銷時對銷	(37)	—	(137)	(389)	—	—	(563)
於二零零四年十二月三十一日	62,299	235	26,658	3,774	1,062	—	94,028
外匯調整	1,601	6	607	136	25	—	2,375
本年度撥備	10,045	63	2,004	406	—	—	12,518
出售及撇銷時對銷	(59)	—	(50)	(715)	—	—	(824)
出售附屬公司 (附註38)	(353)	(171)	(148)	(71)	—	—	(743)
於二零零五年十二月三十一日	73,533	133	29,071	3,530	1,087	—	107,354
賬面淨值							
於二零零三年十二月三十一日	114,997	549	8,917	1,721	1	42,977	169,162
於二零零四年十二月三十一日	166,456	488	9,960	1,684	1	23,616	202,205
於二零零五年十二月三十一日	160,516	107	9,457	1,590	1	30,200	201,871

上述物業、機械及設備項目已經計入估計剩餘價值按直線法折舊如下：

高爾夫球度假村、酒店物業及樓宇	5至20年
租賃物業裝修	6至20年
機械、設備及固定裝置	3至15年
汽車	5至12年
器具	3至5年

永權集團之高爾夫球度假村、酒店物業、樓宇及在建工程均於中國根據中期土地使用權持有。

於二零零五年十二月三十一日，永權集團就其獲授之一般銀行融資抵押賬面淨值18,851,000港元（二零零三年：21,171,000港元；二零零四年：19,806,000港元）之酒店物業。

於二零零五年十二月三十一日，在建工程中分別包括已撥充資本之員工成本162,000港元及已撥充資本之預付租賃款項189,000港元。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，在建工程中包括已撥充資本之利息淨額分別205,000港元及1,133,000港元、已撥充資本之員工成本分別1,057,000港元及3,719,000港元，以及已撥充資本之預付租賃款項分別413,000港元及435,000港元。

#### 17. 預付租賃款項

	二零零三年 千港元	永權集團 二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
年初結餘	100,901	102,367	101,225
外匯調整	(459)	135	2,374
添置	4,179	997	124
年內解除	(2,254)	(2,274)	(2,301)
年終結餘	102,367	101,225	101,422
減：於一年內在綜合收益表解除之款項	(2,249)	(2,274)	(2,331)
非即期部分	<u>100,118</u>	<u>98,951</u>	<u>99,091</u>

賬面值指位於中國有關中期土地使用權之預付款項。

## 18. 柚子樹

	永權集團		
	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
柚子樹賬面值之對賬：			
於一月一日之賬面值	3,967	4,396	5,276
外匯調整	(19)	7	90
添置	748	678	172
撤銷	—	—	(490)
公平值變動所產生(虧損)收益			
減估計銷售點成本	(300)	195	2,753
出售附屬公司	—	—	(7,801)
	<u>4,396</u>	<u>5,276</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>4,396</u>	<u>5,276</u>	<u>—</u>
柚子樹數量	<u>39,103</u>	<u>39,103</u>	<u>—</u>

## 19. 應收貸款

	永權集團		
	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應收貸款	435	233	143
減：流動資產所示於一年內到期之款項	(104)	(93)	(18)
	<u>331</u>	<u>140</u>	<u>125</u>
一年後到期之款項	<u>331</u>	<u>140</u>	<u>125</u>

有關貸款為有抵押，按中國適用市場利率計息，自提取有關貸款起計按十年分期每半年收取。董事認為，於各結算日應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 20. 負商譽

永權集團  
千港元

## 總額

於二零零三年一月一日、二零零三年十二月三十一日及

二零零四年十二月三十一日

63,550

採納香港財務報告準則第3號時剔除確認

(63,550)

於二零零五年十二月三十一日

—

## 自收入解除

於二零零三年一月一日

714

年內解除

6,355

於二零零三年十二月三十一日

7,069

年內解除

6,355

於二零零四年十二月三十一日

13,424

採納香港財務報告準則第3號時剔除確認

(13,424)

於二零零五年十二月三十一日

—

## 賬面值

於二零零三年十二月三十一日

56,481

於二零零四年十二月三十一日

50,126

於二零零五年十二月三十一日

—

負商譽按十年期以直線法於收入解除。誠如附註2所闡述，所有於二零零五年一月一日前因收購產生之負商譽均因採納香港財務報告準則第3號而剔除確認。

## 21. 於附屬公司之投資

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本	47,403	47,403	47,403

## 22. 存貨

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
持作出售物業	10,335	8,692	3,293
柚子	38	366	—
製成品	1,084	1,058	661
消費品	896	840	319
	12,353	10,956	4,273

## 23. 應收賬款及其他應收款項

## 永權集團

永權集團給予其貿易客戶之平均信貸期一般為60至180日。

永權集團應收賬款於各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應收賬款：			
0至30日	4,833	6,880	2,833
31至60日	315	380	84
61至90日	297	505	83
91至180日	326	653	604
181至365日	2,730	2,004	21
一至兩年	759	5,394	6,443
兩年以上	95	186	5,223
	<u>9,355</u>	<u>16,002</u>	<u>15,291</u>
其他應收款項：			
向員工墊款	50	88	19
按金及預付款項	2,365	3,065	2,508
其他	1,764	1,049	789
	<u>4,179</u>	<u>4,202</u>	<u>3,316</u>
	<u>13,534</u>	<u>20,204</u>	<u>18,607</u>

董事認為，於各結算日應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 24. 應收客戶合約工程款項

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
於結算日執行中合約：			
所產生合約成本	5,472	6,174	—
已確認溢利減已確認虧損	<u>1,584</u>	<u>1,784</u>	<u>—</u>
	7,056	7,958	—
減：進度賬單	<u>(1,710)</u>	<u>(7,958)</u>	<u>—</u>
	<u>5,346</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 25. 應收／應付關連公司款項

關連公司名稱	附註	永權集團 於十二月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應收關連公司款項：				
Belair Farm Limited	(i)	10	10	10
綠怡果園	(i)	—	—	2
Lotus Hill Golf Resort Limited	(i)	—	23	—
番禺高爾夫球協會	(v)	—	—	160
		<u>10</u>	<u>33</u>	<u>172</u>

上述款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於有關期間之未償還最高金額如下：

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
Belair Farm Limited	10	10	10
綠怡果園	—	—	2
Lotus Hill Golf Resort Limited	—	23	—
番禺高爾夫球協會	—	—	160
	<u>10</u>	<u>33</u>	<u>172</u>

關連公司名稱	附註	永權集團			永權		
		於十二月三十一日			於十二月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應付有關連公司款項：							
Evervan Holdings Limited (「Evervan」)	(ii)	133	789	884	—	—	—
Green Valley Golf & Turf Contractors Ltd.	(vii)	3,915	3,172	472	—	—	—
L.F. Sam (HK) Ltd.	(iii)	577	1,453	1,549	—	—	—
Lotus Hill Golf Resort Limited	(i)	29	—	474	—	—	—
Chang Rong Wu先生	(iv)	4,311	4,543	11,976	87	99	110
廣州市廣榮鞋業有限公司	(ii)	4,671	5,019	—	—	—	—
番禺高爾夫球協會	(v)	22	141	—	—	—	—
曲江果園	(vi)	—	—	482	—	—	—
		13,658	15,117	15,837	87	99	110

附註：

(i) 永權董事兼最終股東賴贊東先生及陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(ii) 永權附屬公司之董事Chang Rong Wu先生亦為該關連公司之董事兼股東。

- (iii) 永權董事兼最終股東陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。
- (iv) 永權附屬公司之董事。
- (v) 永權董事兼最終股東賴贊東先生為該協會主席。
- (vi) Belair Farm Limited為曲江果園唯一股東，而永權董事兼最終股東賴贊東先生亦為該關連公司之董事兼股東。
- (vii) 永權董事兼最終股東賴贊東先生亦為該關連公司之董事兼股東。

上述款項為無抵押及無固定還款期，其中11,907,000港元按年利率5.25厘至8厘計息（二零零三年：9,058,000港元按年利率5.25厘至12厘計息；二零零四年：9,933,000港元按年利率5.25厘至8厘計息），餘額3,930,000港元（二零零三年：4,600,000港元；二零零四年：5,184,000港元）則為免息。

董事認為，應收／應付關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

## 26. 應收／應付一名董事款項

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應收一名董事款項：			
<b>董事姓名</b>			
陳正秋先生	175	189	67

於有關期間之未償還最高金額如下：

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
陳正秋先生	175	189	189
應付一名董事款項：			
<b>董事姓名</b>			
賴贊東先生	3,525	2,233	3,709

應收一名董事款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收一名董事款項3,984,000港元按年利率6.9厘至8厘計息（二零零三年：3,984,000港元按6.9厘至12厘計息；二零零四年：3,984,000港元按6.9厘至8厘計息）及並無固定還款期。

董事認為，於各結算日應收／應付一名董事款項之賬面值與其公平值相若。

## 27. 應收／應付附屬公司少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收／應付附屬公司少數股東款項之賬面值與其公平值相若。

## 28. 應收／應付一名股東款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收／應付一名股東款項之賬面值與其公平值相若。

## 29. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金當中，以下款項存放於中國，並須受外匯管制。

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
銀行結餘及現金	<u>25,323</u>	<u>5,542</u>	<u>11,770</u>

於各結算日銀行結餘及現金之賬面值與其公平值相若。

## 30. 應付賬款及其他應付款項

## 永權集團

永權集團應付賬款於各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應付賬款：			
0至30日	3,594	561	598
31至60日	199	349	340
61至90日	583	553	351
91至180日	302	867	720
181至365日	92	172	45
一至兩年	180	213	133
兩年以上	<u>525</u>	<u>316</u>	<u>303</u>
	<u>5,475</u>	<u>3,031</u>	<u>2,490</u>
其他應付款項：			
應計款項	2,529	3,966	3,189
已收按金	1,325	1,107	1,198
預收款項	1,691	7,924	10,158
應付建造成本	315	3,779	2,950
其他應付稅項	6,239	10,192	17,207
其他	<u>599</u>	<u>939</u>	<u>1,829</u>
	<u>12,698</u>	<u>27,907</u>	<u>36,531</u>
	<u>18,173</u>	<u>30,938</u>	<u>39,021</u>

董事認為，於各結算日應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。



## 31. 應付最終控股公司款項

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，永權集團之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應付最終控股公司款項之賬面值與其公平值相若。截至二零零五年十二月三十一日止年度，應付最終控股公司款項透過抵銷若干應收關連公司款項清償。

## 32. 附屬公司一名少數股東之無抵押貸款

永權集團之貸款乃向附屬公司一名少數股東番禺市旅遊總公司借貸，為無抵押、按中國現行市場利率計息及須應要求償還。董事認為，於各結算日，附屬公司一名少數股東無抵押貸款之賬面值與其公平值相若。

## 33. 關連公司之無抵押貸款

關連公司名稱	附註	永權集團 於十二月三十一日		
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
Evervan	(i)	10,000	15,000	15,837
番禺高爾夫球協會	(ii)	1,500	1,502	1,538
		<u>11,500</u>	<u>16,502</u>	<u>17,375</u>

無抵押貸款須按以下年期償還：

一年內	1,500	11,502	6,538
一年以上但不超過兩年	10,000	5,000	10,837
	<u>11,500</u>	<u>16,502</u>	<u>17,375</u>
減：流動負債所示於一年內 到期之款項	<u>(1,500)</u>	<u>(11,502)</u>	<u>(6,538)</u>
一年後到期款項	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>	<u>10,837</u>

附註：

- (i) 於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，10,000,000港元之貸款為無抵押、按年利率8厘計息及須於二零零五年四月十六日至二零零五年五月十五日分兩期每期5,000,000港元償還。此外，於二零零四年十二月三十一日，5,000,000港元之貸款為無抵押，按年利率6厘計息及須於二零零六年五月二十七日償還。

於二零零五年十二月三十一日，10,837,000港元之貸款為無抵押，按年利率6厘計息及須於二零零七年五月十五日償還。餘下5,000,000港元貸款為無抵押，按年利率6厘計息及須於二零零六年五月二十七日償還。

- (ii) 有關貸款為無抵押、按年利率6厘計息及無固定還款期。

董事認為，於各結算日，關連公司無抵押貸款之賬面值與其公平值相若。

## 34. 銀行及其他借貸

	永權集團			永權		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
有抵押銀行貸款	67,986	56,338	49,024	—	—	—
無抵押其他借貸	—	1,877	8,702	—	—	7,500
	<u>67,986</u>	<u>58,215</u>	<u>57,726</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,500</u>

上述借貸之到期日如下：

一年內	49,231	43,192	40,423	—	—	7,500
一年以上但不超過兩年	3,751	3,755	9,613	—	—	—
兩年以上但不超過五年	11,253	9,390	7,690	—	—	—
五年以上	3,751	1,878	—	—	—	—
	<u>67,986</u>	<u>58,215</u>	<u>57,726</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,500</u>
減：流動負債項下						
一年內到期之款項	<u>(49,231)</u>	<u>(43,192)</u>	<u>(40,423)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,500)</u>
一年後到期之款項	<u>18,755</u>	<u>15,023</u>	<u>17,303</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於各結算日，除於二零零五年十二月三十一日之7,500,000港元貸款以港元列值外，永權集團借貸之賬面值均以人民幣列值。

永權集團之定息借貸及訂約還款期如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元
定息借貸：			
一年內	49,231	43,192	32,923
一年以上但不超過兩年	3,751	3,755	9,613
兩年以上但不超過三年	3,751	3,130	2,563
三年以上但不超過四年	3,751	3,130	2,563
四年以上但不超過五年	3,751	3,130	2,564
五年以上	3,751	1,878	—
	<u>67,986</u>	<u>58,215</u>	<u>50,226</u>

此外，於二零零五年十二月三十一日，永權集團及永權有浮息借貸7,500,000港元，按香港最優惠利率加兩厘計息。

永權集團借貸之實際利率（亦相當於訂約利率）介乎以下範圍：

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
實際利率：			
定息借貸	5.58厘至 6.34厘	5.58厘至 7.33厘	6.34厘至 60.00厘
浮息借貸	—	—	9.75厘

董事認為，於各結算日銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

### 35. 遞延稅項負債（資產）

以下為永權集團就有關期間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
於二零零三年一月一日	2,671	(815)	1,856
年內自收益表（計入）扣除（附註12）	(1,874)	679	(1,195)
於二零零三年十二月三十一日	797	(136)	661
年內自收益表扣除（計入）（附註12）	5,139	(773)	4,366
於二零零四年十二月三十一日	5,936	(909)	5,027
年內自收益表扣除（計入）（附註12）	1,293	(176)	1,117
於二零零五年十二月三十一日	<u>7,229</u>	<u>(1,085)</u>	<u>6,144</u>

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，永權集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為34,201,000港元、33,007,000港元及30,351,000港元。已就截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之有關虧損確認遞延稅項資產分別907,000港元、6,060,000港元及7,233,000港元，惟因無法預計未來溢利來源，故並無就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之稅項虧損分別4,748,000港元、7,019,000港元及9,073,000港元可無限期結轉。餘下稅項虧損將於各結算日起計五年內到期。

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。下表載列財務申報之遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項資產	136	909	1,520
遞延稅項負債	(797)	(5,936)	(7,664)
	<u>(661)</u>	<u>(5,027)</u>	<u>(6,144)</u>

## 36. 股本

於二零零三年、  
二零零四年及  
二零零五年  
十二月三十一日  
千港元

法定：

50,000,000股每股面值1港元之普通股

50,000

已發行及繳足：

47,412,692股每股面值1港元之普通股

47,413

## 37. 儲備

累計虧損  
千港元

本公司

於二零零三年一月一日

(118)

本年度虧損

(8)

於二零零三年十二月三十一日

(126)

本年度虧損

(23)

於二零零四年十二月三十一日

(149)

本年度虧損

(75)

於二零零五年十二月三十一日

(224)

## 38. 出售附屬公司

誠如附註13所闡釋，於二零零五年十月，永權集團因按代價1港元出售其於綠怡果園集團全部權益而終止其生產及銷售柚子之業務。綠怡果園集團於出售日期之淨資產如下：

千港元

售出淨資產：

物業、機械及設備

1,303

柚子樹

7,801

存貨

1,347

其他應收款項

2

銀行結餘及現金

22

應付賬款及其他應付款項

(314)

應付最終控股公司款項

(12,140)

應付關連公司款項

(12)

出售附屬公司之收益

(1,991)

1,991

出售時產生之現金流出淨額：

已收現金代價

—

售出銀行結餘及現金

(22)

(22)

綠怡果園集團對永權目前及過往期間業績及現金流量之影響於附註13披露。

### 39. 經營租賃承擔

永權集團為承租人：

於有關期間根據經營租賃支付之最低租金：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
物業	<u>275</u>	<u>122</u>	<u>223</u>

於結算日，永權集團根據不可撤銷經營租賃須於下列年期支付之未來最低租賃款項承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	225	346	89
第二至第五年（包括首尾兩年）	437	581	—
五年以上	<u>12,497</u>	<u>12,390</u>	<u>—</u>
	<u>13,159</u>	<u>13,317</u>	<u>89</u>

經營租賃金額指永權集團就其若干物業應付之租金。租期平均議定為二至五十年，租金按平均二至五十年期固定。

### 40. 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，永權集團就已訂約但未於財務資料撥備之物業建造工程有資本承擔5,194,000港元（二零零三年：8,718,000港元；二零零四年：3,984,000港元）。

### 41. 資產抵押

於各結算日，永權集團就其獲授一般銀行融資向多家銀行作出以下資產抵押：

	於十二月三十一日		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
預付租賃款項	45,209	44,225	66,529
酒店物業	<u>21,171</u>	<u>19,806</u>	<u>18,851</u>
	<u>66,380</u>	<u>64,031</u>	<u>85,380</u>

### 42. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，永權集團須設立由中國當地有關政府機關管理之定額供款計劃，以就其合資格僱員供款。

由二零零零年十二月一日起，永權集團亦為香港僱員參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與永權集團資產分開管理，並由一名獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款，永權集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。於收益表中扣除之強積金計劃供款，乃指永權集團按計劃規例所註明特定比率應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減未來年度之應付供款。

#### 43. 關連人士披露

##### (a) 關連人士交易

於有關期間，永權集團與關連人士進行以下重大交易：

關連人士	附註	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
			二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
董事：					
賴贊東先生		利息開支	21	247	308
關連公司：					
Chang Rong Wu先生	(i)	利息開支	694	619	1,277
蓮花山房地產開發公司	(ii)	佣金費用	47	19	42
番禺高爾夫球協會	(iii)	利息開支	75	135	91
番禺市旅遊總公司	(ii)	利息開支	870	—	374
		已付管理費	479	282	285
		豁免利息開支	—	678	566
Evervan	(iv)	利息開支	536	857	931
Magnum Company Limited	(v)	已付管理費	480	240	435
Lotus Hill Golf Resort Limited	(vi)	已付管理費	120	119	79
L.F. Sam (HK) Ltd.	(v)	利息開支	—	—	190

附註：

- (i) 永權附屬公司之董事。
- (ii) 永權附屬公司之少數股東。
- (iii) 永權董事兼最終股東賴贊東先生為該協會主席。
- (iv) 永權附屬公司之董事Chang Rong Wu先生亦為該關連公司之董事兼股東。
- (v) 永權董事兼最終股東陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。
- (vi) 永權董事兼最終股東賴贊東先生及陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。

除上述各項外，永權按代價1港元向Belair Farm Limited出售其於綠怡果園集團全部權益。

## 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理層其他成員之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	1,253	679	1,230
離職後福利	—	—	—
其他長期福利	—	—	—
	<u>1,253</u>	<u>679</u>	<u>1,230</u>

董事及主要行政人員之酬金由永權董事會考慮個別表現及市場趨勢後釐定。

- (b) 於各結算日與關連人士結餘之詳情載於綜合資產負債表及附註25、26、27、28、31、32及33。

## B. 結算日後財務報表

永權及任何組成永權集團之公司並無就二零零五年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

#### 4. 緊隨永權收購事項完成後之本集團未經審核備考財務資料

以下為摘錄自永權通函緊隨永權收購事項完成後之本集團未經審核備考財務資料：

##### A. 緒言

隨附經永權收購事項擴大之本集團之未經審核備考財務資料乃為闡述永權收購事項之影響而編製。永權收購事項之代價將以現金80,000,000港元支付，以及以發行60,000,000港元之票據支付。

經永權收購事項擴大之本集團之未經審核備考合併資產負債表乃根據本集團於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告）及永權集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（摘錄自永權通函附錄二所載之會計師報告）編製，猶如永權收購事項已於二零零五年九月三十日完成。

經永權收購事項擴大之本集團之未經審核備考合併收益表及現金流量表乃根據本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流量表（摘錄自本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之年報）及永權集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流量表（摘錄自永權通函附錄二所載之會計師報告）編製，猶如永權收購事項已於二零零四年四月一日完成。

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（統稱「新訂香港財務報告準則」），適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。

為編製經永權收購事項擴大之本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之未經審核備考合併收益表及現金流量表，本集團財務資料已應用新訂香港財務報告準則重新編列。重列調整概列於下文附註3。

未經審核備考財務資料乃為提供永權收購事項完成後經永權收購事項擴大之本集團之資料而編製。由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，故並不擬代表經永權收購事項擴大之本集團於永權收購事項完成後之業績或財務狀況。



## B. 永權收購事項完成後之本集團之未經審核備考合併資產負債表

	本集團於 二零零五年 九月三十日 千港元	永權集團於 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	永權 完成後之 本集團 千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、機械及設備	62,666	201,871	264,537			264,537
預付租賃款項	1,350	99,091	100,441			100,441
無形資產	3,043		3,043			3,043
商譽	10,885	—	10,885	53,772		64,657
應收貸款		125	125			125
遞延稅項資產	—	1,520	1,520			1,520
	<u>77,944</u>	<u>302,607</u>	<u>380,551</u>	<u>53,772</u>	<u>—</u>	<u>434,323</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	73,377	4,273	77,650			77,650
應收貸款	49,814	18	49,832			49,832
應收賬款、按金及預付款項	429,610	18,607	448,217			448,217
預付租賃款項	30	2,331	2,361			2,361
持作出售物業	58,547	—	58,547			58,547
持作買賣投資	53,052	—	53,052			53,052
按公平值計入損益之 金融資產	26,840	—	26,840			26,840
應收關連人士款項	—	172	172			172
應收永權一名董事款項	—	67	67			67
應收附屬公司 少數股東款項	—	2	2	15,614		15,616
應收永權一名股東款項	—	33	33			33
可收回稅項	—	257	257			257
已抵押銀行存款	3,000	—	3,000			3,000
銀行結餘及現金	669,511	12,112	681,623	(80,000)	(7,500)	594,123
	<u>1,363,781</u>	<u>37,872</u>	<u>1,401,653</u>	<u>(64,386)</u>	<u>(7,500)</u>	<u>1,329,767</u>

	本集團於 二零零五年 九月三十日 千港元	永權集團於 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	永權 完成後之 本集團 千港元
<b>流動負債</b>						
應付賬款及應計開支	77,145	39,021	116,166		(26)	116,140
應付關連公司款項		15,837	15,837			15,837
應付永權董事款項		3,709	3,709			3,709
應付附屬公司少數股東款項		4,429	4,429			4,429
應付永權一名股東款項		18	18			18
一年內到期之融資租賃承擔	33	—	33			33
附屬公司一名少數股東之 無抵押貸款	—	3,364	3,364			3,364
關連公司之無抵押貸款	—	6,538	6,538			6,538
一年內償還之銀行及 其他借貸	49,053	40,423	89,476		(7,500)	81,976
可換股票據應付款項	353	—	353			353
稅項負債	62	12,189	12,251			12,251
	<u>126,646</u>	<u>125,528</u>	<u>252,174</u>	<u>—</u>	<u>(7,526)</u>	<u>244,648</u>
<b>淨流動資產(負債)</b>	<u>1,237,135</u>	<u>(87,656)</u>	<u>1,149,479</u>	<u>(64,386)</u>	<u>26</u>	<u>1,085,119</u>
<b>非流動負債</b>						
一年後到期之融資租賃承擔	91	—	91			91
關連公司之無抵押貸款	—	10,837	10,837			10,837
一年後償還之銀行及其他借貸	1,875	17,303	19,178			19,178
可換股票據應付款項	901,333	—	901,333	49,247		950,580
遞延稅項負債		7,664	7,664			7,664
	<u>903,299</u>	<u>35,804</u>	<u>939,103</u>	<u>49,247</u>	<u>—</u>	<u>988,350</u>
	<u>411,780</u>	<u>179,147</u>	<u>590,927</u>	<u>(59,861)</u>	<u>26</u>	<u>531,092</u>
<b>股本及儲備</b>						
股本	4,086	47,413	51,499	(47,413)		4,086
儲備	406,770	23,201	429,971	(12,448)	26	417,549
母公司權益持有人應佔權益	410,856	70,614	481,470	(59,861)	26	421,635
少數股東權益	924	108,533	109,457	—		109,457
	<u>411,780</u>	<u>179,147</u>	<u>590,927</u>	<u>(59,861)</u>	<u>26</u>	<u>531,092</u>

## C. 永權收購事項完成後之本集團未經審核備考合併收益表

	本集團截至 二零零五年 三月 三十一日 止年度 (原先呈列) 千港元	採納新香港 財務報告 準則 之調整 (附註3) 千港元	本集團截至 二零零五年 三月 三十一日 止年度 (重列) 千港元	永權集團 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	永權 完成後之 本集團 千港元
<b>持續經營業務</b>								
營業額	379,396		379,396	61,337	440,733			440,733
銷售／服務成本	(259,478)		(259,478)	(16,481)	(275,959)			(275,959)
毛利	119,918	—	119,918	44,856	164,774			164,774
其他收入	2,139		2,139	2,929	5,068			5,068
出售證券投資收益	30		30	—	30			30
呆賬撥備	(1,729)		(1,729)	—	(1,729)			(1,729)
分銷成本	(57,942)		(57,942)	—	(57,942)			(57,942)
行政費用	(34,215)	2,500	(31,715)	(50,001)	(81,716)			(81,716)
其他經營開支	(567)		(567)	—	(567)			(567)
商譽攤銷	(1,051)		(1,051)	—	(1,051)			(1,051)
持作其他投資之未變現虧損	(4,226)		(4,226)	—	(4,226)			(4,226)
出售投資物業虧損	(3,217)		(3,217)	—	(3,217)			(3,217)
財務費用	(7,379)	(176)	(7,555)	(7,800)	(15,355)	26	(2,955)	(18,284)
除稅前溢利(虧損)	11,761	2,324	14,085	(10,016)	4,069	26	(2,955)	1,140
稅項	(1,823)		(1,823)	(2,619)	(4,442)			(4,442)
本年度持續經營業務 溢利(虧損)	9,938	2,324	12,262	(12,635)	(373)	26	(2,955)	(3,302)
<b>已終止業務</b>								
本年度已終止業務溢利	—	—	—	4,129	4,129	—	—	4,129
本年度溢利(虧損)	9,938	2,324	12,262	(8,506)	3,756	26	(2,955)	827
應佔：								
母公司權益持有人	9,938	2,324	12,262	(2,949)	9,313	26	(2,955)	6,384
少數股東權益	—	—	—	(5,557)	(5,557)	—	—	(5,557)
	9,938	2,324	12,262	(8,506)	3,756	26	(2,955)	827

## D. 永權收購事項完成後之本集團未經審核備考合併現金流量表

	本集團截至 二零零五年 三月 三十一日 止年度 (附註3) 千港元	永權集團 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	永權 完成後之 本集團 千港元
<b>經營業務</b>						
經營所得現金	98,125	27,616	125,741			125,741
已繳海外稅項	(768)	(3,390)	(4,158)			(4,158)
已付利息	(4,261)	(6,963)	(11,224)			(11,224)
經營業務所得現金淨額	93,096	17,263	110,359	—	—	110,359
<b>投資業務</b>						
已收利息	296	67	363			363
出售投資物業所得款項	4,983	—	4,983			4,983
出售證券投資所得款項	1,903	—	1,903			1,903
出售物業、機械及設備所得款項	476	1,472	1,948			1,948
(償還) 籌措應收貸款	(31,500)	90	(31,410)			(31,410)
收購附屬公司(扣除所收購現金 及現金等值項目)	(22,861)	—	(22,861)	(74,228)		(97,089)
購入物業、機械及設備	(3,081)	(10,191)	(13,272)			(13,272)
已抵押銀行存款增加	(3,000)	—	(3,000)			(3,000)
已產生開發成本	(1,467)	—	(1,467)			(1,467)
預付租賃款項增加	—	(124)	(124)			(124)
增購柚子樹	—	(172)	(172)			(172)
出售附屬公司所得現金及 現金等值項目減少	—	(22)	(22)			(22)
投資活動所用現金淨額	(54,251)	(8,880)	(63,131)	(74,228)	—	(137,359)

	本集團截至 二零零五年 三月 三十一日 止年度 (附註3) 千港元	永權集團 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	永權 完成後之 本集團 千港元
<b>融資業務</b>						
發行可換股票據所得款項	100,000	—	100,000			100,000
新增銀行及其他借貸	96,225	14,308	110,533		(7,500)	103,033
發行股份所得款項	80,489	—	80,489			80,489
關連公司墊款	—	732	732			732
償還銀行及其他借貸	(205,596)	(15,962)	(221,558)			(221,558)
永權一名董事墊款	—	1,476	1,476			1,476
已付有關發行股份之費用	(2,623)	—	(2,623)			(2,623)
償還融資租賃承擔	(16)	—	(16)			(16)
向附屬公司少數股東還款	—	(520)	(520)			(520)
向附屬公司一名少數股東還款	—	(1,331)	(1,331)			(1,331)
向Green Label還款	—	(315)	(315)			(315)
融資業務所得現金淨額	68,479	(1,612)	66,867	—	(7,500)	59,367
<b>現金及現金等值項目</b>						
增加(減少)淨額	107,324	6,771	114,095	(74,228)	(7,500)	32,367
年初之現金及現金等值項目	80,136	5,772	85,908	(5,772)		80,136
匯率變動之影響	520	(431)	89	—		89
年終之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	187,980	12,112	200,092	(80,000)	(7,500)	112,592

## E. 附註：

- (1) 此乃於永權收購事項後對銷永權股本及儲備，總代價為140,000,000港元，將分別以內部現金資源約80,000,000港元及發行票據約60,000,000港元撥付。經參考於二零零五年十二月三十一日永權股東應佔永權資產淨值70,614,000港元（即股本47,413,000港元及儲備23,201,000港元）及賣方就本集團於接獲有關稅務機關評估時應佔稅項撥備15,614,000港元作出之彌償保證後，永權收購事項產生商譽53,772,000港元。於永權收購事項後，賣方將成為附屬公司少數股東。

於二零零五年一月一日，永權集團之現金及現金等值項目為5,772,000港元，將於本集團在永權收購事項後收購，故就呈報而言，該筆款項自現金代價扣除。

根據香港會計準則第32號，票據之債務部分及股本部分應獨立列賬。債務部分計入非流動負債，而股本部分則計入股東權益。債務及股本部分均按公平值列賬。倘涉及任何交易成本，一般將按相關公平值比例分配至票據之債務及股本部分。就編製此經永權收購事項擴大之本集團未經審核備考合併資產負債報表而言，本公司採用實際利率法估計票據債務部分於二零零五年九月三十日之公平值為49,247,000港元，而票據股本部分於二零零五年九月三十日之公平值則為10,753,000港元（計入儲備調整）。票據債務部分於完成日期之最終公平值或與於二零零五年九月三十日之49,247,000港元不同。

- (2) 此乃於將永權集團賬目綜合計入本集團後，對銷於二零零五年十二月三十一日本集團向永權墊付之貸款7,500,000港元（其中3,000,000港元及4,500,000港元已分別於二零零五年十二月五日及二零零五年十二月二十八日提取）及自提取日期至二零零五年十二月三十一日累計之有關利息26,000港元。
- (3) 此乃(i)行政費用減少約2,500,000港元，即按比例以二零零五年二月票據股本部分及債務部分抵銷二零零五年二月票據所產生發行開支；及因此(ii)假設已採納新香港財務報告準則，截至二零零五年三月三十一日止年度有關二零零五年二月票據債務部分之利息開支增加約176,000港元。採納新香港財務報告準則不會導致本集團現金流量表須作出任何備考調整。
- (4) 此乃上文附註1所載就發行作為永權收購事項代價一部分之票據債務部分累計之估計利息開支，假設實際年利率為6厘，即本集團現有銀行貸款或不可換股債券之估計公平市場利率。

## 5. 永權集團財務及經營前景

三亞亞龍灣為國內旅遊勝地，特別是北方旅客多選擇於冬季前往該地方旅遊。按計劃將高爾夫球場由現時18個球洞擴建至27個以及完成會所及輔助設施後，預期三亞高爾夫球場將於二零零六年底全面運作，屆時將可抓緊旺季業務增長時機，從中受惠。

亞龍灣已發展成為高檔消閒旅遊熱點，並建有多所著名國際級酒店。三亞高爾夫球場內發展酒店及度假村設施現處於構思階段。現時計劃將興建70至80幢一層高低密度豪華別墅，旨在為高爾夫球手及賓客提供私人優閒旅遊設施。永權管理層預料，酒店房間及高爾夫球場租用優惠配套將會廣受遊客歡迎，將為永權集團日後業務帶來穩定經常收入來源。

蓮花山高爾夫球會新添置燈光設施工程已完成，以擴展夜間球場之使用，增加額外收入。蓮花山高爾夫球會之租賃年期將於二零零七年中到期。基於以往業績記錄及已建立關係，永權集團管理層深信，租賃協議到期時應可獲續期。

廣州為經濟發展迅速之富裕城市，市場對優質住宅單位需求越見殷切。申請於番禺發展額外別墅之手續現正辦理中。計劃將予興建之70至80幢豪華別墅將分階段落成出售，將有助加快永權集團日後業務增長。

## 1. 緊隨聯生發展收購事項完成後華鎮集團之未經審核備考財務資料

### A. 緒言

隨附經擴大華鎮集團之未經審核備考財務資料乃為闡述建議聯生發展收購事項之影響而編製。聯生發展收購事項之代價1,850,000,000港元將以現金支付，以佳富股東貸款撥付。

經擴大華鎮集團之未經審核備考合併資產負債表乃根據於二零零五年十二月三十一日之華鎮集團綜合資產負債表以及聯生發展資產負債表編製，有關報表乃分別摘錄自本通函附錄一及附錄二所載會計師報告，猶如聯生發展收購事項已於二零零五年十二月三十一日完成。

經擴大華鎮集團之未經審核備考合併收益表及現金流量表乃根據截至二零零五年十二月三十一日止期間或年度之華鎮集團綜合收益表及現金流量表以及聯生發展綜合收益表及現金流量表編製，有關報表乃分別摘錄自本通函附錄一及附錄二所載會計師報告，猶如華鎮已於二零零五年一月一日註冊成立及聯生發展收購事項已於二零零五年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃為提供聯生發展收購事項完成後經擴大華鎮集團之資料而編製。由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，故並不擬代表經擴大華鎮集團於聯生發展收購事項完成後之業績或財務狀況。

就編製本備考財務資料而言，本通函附錄二所載原先以澳門幣呈列之聯生發展財務資料按匯率1港元兌1.03澳門幣換算為港元。



## B. 經擴大華鎮集團之未經審核備考合併資產負債表

	華鎮集團 於二零零五年 十二月 三十一日 (附註7) 千港元	聯生發展 於二零零五年 十二月 三十一日 (附註8) 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	經擴大 華鎮集團 千港元
<b>非流動資產</b>								
可供出售投資	13,236	—	13,236			202,746	(215,982)	—
收購一家接受投資公司 額外權益所付訂金	610,000	—	610,000			(610,000)		—
商譽	—	—	—				2,155,378	2,155,378
	<u>623,236</u>	<u>—</u>	<u>623,236</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(407,254)</u>	<u>1,939,396</u>	<u>2,155,378</u>
<b>流動資產</b>								
其他應收款項	17,752	—	17,752					17,752
應收附屬公司一名 少數股東款項	68,875	—	68,875					68,875
給予一家接受投資公司貸款	82,036	—	82,036		(6,750)	1,647,254	(1,722,540)	—
給予有關連公司貸款	—	15,303	15,303		(15,303)			—
銀行結餘及現金	2	72	74	1,248,229	6,750	(1,240,000)		15,053
	<u>168,665</u>	<u>15,375</u>	<u>184,040</u>	<u>1,248,229</u>	<u>(15,303)</u>	<u>407,254</u>	<u>(1,722,540)</u>	<u>101,680</u>
<b>流動負債</b>								
其他應付款項	2,213	241,823	244,036		(241,823)			2,213
有關連人士貸款	—	313,338	313,338		(313,338)			—
股東貸款	—	1,288,519	1,288,519		650,949		(1,722,540)	216,928
最終控股公司貸款	356,024	—	356,024	162,979				519,003
一家附屬公司少數股東貸款	396,750	—	396,750	200,250				597,000
東萬股東貸款	—	—	—	885,000				885,000
銀行貸款	—	111,091	111,091		(111,091)			—
	<u>754,987</u>	<u>1,954,771</u>	<u>2,709,758</u>	<u>1,248,229</u>	<u>(15,303)</u>	<u>—</u>	<u>(1,722,540)</u>	<u>2,220,144</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(586,322)</u>	<u>(1,939,396)</u>	<u>(2,525,718)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>407,254</u>	<u>—</u>	<u>(2,118,464)</u>
	<u>36,914</u>	<u>(1,939,396)</u>	<u>(1,902,482)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,939,396</u>	<u>36,914</u>
<b>資本及儲備</b>								
股本	1	97,087	97,088				(97,087)	1
儲備	36,913	(2,036,483)	(1,999,570)				2,036,483	36,913
	<u>36,914</u>	<u>(1,939,396)</u>	<u>(1,902,482)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,939,396</u>	<u>36,914</u>

## C. 經擴大華鎮集團之未經審核備考合併收益表

	華鎮集團 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止期間 (附註7) 千港元	聯生發展 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 (附註8) 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	備考調整 (附註6) 千港元	經擴大 華鎮集團 千港元
營業額	—	—	—			—
利息收入	79	227	306			306
出售一家附屬公司 部分權益之收益	78,875	—	78,875		9,175	88,050
行政費用	(1,031)	(17,308)	(18,339)			(18,339)
財務費用	(11,010)	(43,385)	(54,395)	26,486		(27,909)
已沒收收購新聯盟 所付訂金	(30,000)	—	(30,000)			(30,000)
本期間／年度溢利 (虧損)	36,913	(60,466)	(23,553)	26,486	9,175	12,108

## D. 經擴大華鎮集團之未經審核備考合併現金流量表

	華鎮集團 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止期間 (附註7) 千港元	聯生發展 截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 (附註8) 千港元	合併 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	經擴大 華鎮集團 千港元
<b>經營業務</b>							
經營業務所用現金淨額	(18,594)	(226)	(18,820)	—	—	—	(18,820)
<b>投資業務</b>							
已收利息	79	—	79				79
收購一家接受投資公司額外 權益所付訂金	(610,000)	—	(610,000)			610,000	—
收購一家附屬公司	(93,248)	—	(93,248)			(1,849,954)	(1,943,202)
收購新聯盟所付訂金	(30,000)	—	(30,000)				(30,000)
出售一家附屬公司部分 權益所得款項	10,000	—	10,000				10,000
償還給予一家接受投資 公司貸款	—	—	—		6,750		6,750
投資業務所用現金淨額	(723,169)	—	(723,169)	—	6,750	(1,239,954)	(1,956,373)
<b>融資業務</b>							
發行股本所得款項	1	—	1				1
東萬貸款	—	—	—	885,000			885,000
最終控股公司貸款	345,014	—	345,014	162,979			507,993
一家附屬公司少數股東貸款	396,750	—	396,750	200,250			597,000
一家有關連公司貸款	—	252	252				252
融資業務所得現金淨額	741,765	252	742,017	1,248,229	—	—	1,990,246
現金及現金等值項目增加淨額	2	26	28	1,248,229	6,750	(1,239,954)	15,053
年初之現金及現金等值項目	—	46	46			(46)	—
年終之現金及現金等值項目 (即銀行結餘及現金)	2	72	74	1,248,229	6,750	(1,240,000)	15,053

## E. 附註

1. 有關調整指於二零零五年十二月三十一日後，華鎮集團自東萬、賣方及佳富其他兩名股東已收及應收之額外股東貸款，以促使聯生發展收購事項完成，詳情如下：

	於二零零六年 二月已收 千港元	聯生發展收購 事項完成 前應收 千港元	總計 千港元
東萬	—	885,000	885,000
賣方	105,000	57,979	162,979
佳富兩名股東	45,000	155,250	200,250
	<u>150,000</u>	<u>1,098,229</u>	<u>1,248,229</u>

2. 根據聯生發展收購協議，聯生發展賣方將向聯生發展墊支額外股東貸款約663,423,000港元，以清償聯生發展所有負債，惟應付聯生發展股東（包括聯生發展賣方）之若干貸款及利息約216,928,000港元除外。

此等調整指上述負債之償還方式，詳情如下：

	千港元	千港元
聯生發展於二零零五年十二月三十一日之 資產負債表所示結餘（金額由澳門幣換算為港元）：		
其他應付款項		241,823
償還聯生發展其他股東貸款， 包括應付華鎮集團之6,750,000港元（a項）		12,474
有關連人士貸款	313,338	
減：與給予有關連人士貸款抵銷	<u>(15,303)</u>	
		298,035
銀行貸款		<u>111,091</u>
聯生發展將墊支之額外股東貸款（b項）		<u><u>663,423</u></u>

上文(a)及(b)項之影響淨額為股東貸款增加650,949,000港元。

3. 有關調整指就收購聯生發展待售股份及聯生發展待售債項已付或應付予聯生發展賣方之現金代價，詳情如下：

千港元

已付或應付現金代價：

－已於二零零五年十二月三十一日前支付	610,000
－已於二零零六年二月支付	150,000
－於二零零六年五月應付	1,090,000
	<hr/>
	1,850,000
聯生發展待售債項	(1,647,254)
	<hr/>
聯生發展待售股份代價	202,746
	<hr/>

於二零零五年一月一日，聯生發展之現金及現金等值項目為46,000港元，假設將於聯生發展收購事項後由華鎮集團收購，故就呈報未經審核備考合併現金流量表而言，有關數額自現金代價扣除。

為數1,647,254,000港元之聯生發展待售債項乃按聯生發展於二零零五年十二月三十一日欠負聯生發展賣方之股東貸款及相關利息總和約983,831,000港元，以及聯生發展賣方按上文(2)所述向聯生發展提供663,423,000港元額外墊款估計得出。

4. 調整指於聯生發展資本及儲備以及聯生發展待售債項對銷於聯生發展之投資。假設於聯生發展收購事項完成前獲續期，就聯生發展收購事項支付之估計溢價2,155,378,000港元確認為商譽，將按成本值減累計減損列賬。
5. 倘新聯盟於二零零五年一月一日收購聯生發展待售債項，聯生發展待售債項自二零零五年一月一日至二零零五年四月三十日（即聯生發展全體股東同意終止就各自給予聯生發展之貸款收取利息之日期）應計利息開支約26,486,000港元，應於綜合賬目時對銷。
6. 調整指出售佳富30%部分權益之收益增加，相當於綜合入賬之聯生發展收購後虧損相關部分。
7. 申報會計師未能就華鎮集團截至二零零五年十二月三十一日止期間之綜合財務資料發出意見，有關詳情載於本通函附錄一。
8. 申報會計師已就聯生發展截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料發出保留意見，有關詳情載於本通函附錄二。

## 2. 緊隨收購事項及聯生發展收購事項完成後本集團之未經審核備考財務資料

### A. 緒言

隨附本集團之未經審核備考財務資料乃為闡述建議收購事項之影響而編製。於完成時應付之收購事項代價280港元及東萬將於完成日期或二零零六年五月十二日之較後日期或東萬及華鎮可能協定之其他日期給予華鎮之墊款885,000,000港元，將自本集團內部資源以現金撥付。

經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表乃根據本集團於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告）及華鎮集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核備考合併資產負債表（摘錄自本附錄第(1)節）編製，猶如收購事項及聯生發展收購事項已於二零零五年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考合併收益表及現金流量表乃根據本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核收益表及現金流量表以及華鎮集團之未經審核收益表及現金流量表（摘錄自本附錄第(1)節）編製，猶如華鎮已於二零零四年四月一日註冊成立，而收購事項及聯生發展收購事項已於二零零四年四月一日完成。

未經審核備考財務資料乃為提供收購事項及聯生發展收購事項完成後經擴大集團之資料而編製。由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，故並不擬代表經擴大集團於收購事項及聯生發展收購事項完成後之業績或財務狀況。

## B. 經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表

	本集團 於二零零五年 九月三十日 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機械及設備	62,666			62,666
預付租賃款項	1,350			1,350
無形資產	3,043			3,043
於聯營公司之權益	—	14,766		14,766
應收一家聯營公司貸款	—		885,000	885,000
商譽	10,885			10,885
	<u>77,944</u>	<u>14,766</u>	<u>885,000</u>	<u>977,710</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	73,377			73,377
應收賬款、按金及預付款項	429,610		(240,000)	189,610
應收貸款	49,814			49,814
預付租賃款項	30			30
待售物業	58,547			58,547
證券投資	53,052			53,052
按公平值計入損益之金融資產	26,840			26,840
已抵押銀行存款	3,000			3,000
銀行結餘及現金	669,511		(645,000)	24,511
	<u>1,363,781</u>	<u>—</u>	<u>(885,000)</u>	<u>478,781</u>

	本集團 於二零零五年 九月三十日 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	經擴大集團 千港元
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計開支	77,145			77,145
應繳稅項	62			62
一年內到期之融資租賃承擔	33			33
可換股票據應付款項	353			353
一年內到期之銀行及其他借貸	49,053			49,053
	<u>126,646</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126,646</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,237,135</u>	<u>—</u>	<u>(885,000)</u>	<u>352,135</u>
<b>非流動負債</b>				
一年後到期之融資租賃承擔	91			91
一年後到期之銀行及其他借貸	1,875			1,875
可換股票據應付款項	901,333			901,333
	<u>903,299</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>903,299</u>
<b>資產淨值</b>	<u>411,780</u>	<u>14,766</u>	<u>—</u>	<u>426,546</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	4,086			4,086
儲備	406,770	14,766		421,536
母公司權益持有人應佔權益	410,856	14,766	—	425,622
少數股東權益	924			924
	<u>411,780</u>	<u>14,766</u>	<u>—</u>	<u>426,546</u>



## C. 經擴大集團之未經審核備考合併收益表

	本集團 截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 (原先呈列) 千港元	採納新香港 財務報告 準則之調整 (附註1) 千港元	本集團 截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 (重列) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	經擴大集團 千港元
營業額	379,396		379,396		379,396
銷售成本	(259,478)		(259,478)		(259,478)
毛利	119,918	—	119,918	—	119,918
其他收入	2,139		2,139		2,139
出售證券投資之收益	30		30		30
呆賬撥備	(1,729)		(1,729)		(1,729)
分銷成本	(57,942)		(57,942)		(57,942)
行政費用	(34,215)	2,500	(31,715)		(31,715)
其他經營開支	(567)		(567)		(567)
商譽攤銷	(1,051)		(1,051)		(1,051)
其他投資未變現虧損	(4,226)		(4,226)		(4,226)
出售投資物業之虧損	(3,217)		(3,217)		(3,217)
應佔一家聯營公司業績	—		—	4,843	4,843
財務費用	(7,379)	(176)	(7,555)		(7,555)
除稅前溢利	11,761	2,324	14,085	4,843	18,928
稅項	(1,823)		(1,823)		(1,823)
本年度溢利	9,938	2,324	12,262	4,843	17,105

## D. 經擴大集團之未經審核備考合併現金流量表

	本集團截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	經擴大集團 千港元
<b>經營業務</b>			
經營所得現金	98,125		98,125
已付海外稅項	(768)		(768)
已付利息	(4,261)		(4,261)
經營業務所得現金淨額	93,096	—	93,096
<b>投資業務</b>			
已收利息	296		296
出售投資物業所得款項	4,983		4,983
出售投資證券所得款項	1,903		1,903
出售物業、機械及設備所得款項	476		476
償還應收貸款	(31,500)		(31,500)
收購附屬公司 (扣除所收購現金及 現金等值項目)	(22,861)		(22,861)
購入物業、機械及設備	(3,081)		(3,081)
已抵押銀行存款增加	(3,000)		(3,000)
已產生開發成本	(1,467)		(1,467)
向一家聯營公司墊款	—	(885,000)	(885,000)
投資業務所用現金淨額	(54,251)	(885,000)	(939,251)

	本集團截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	經擴大集團 千港元
<b>融資業務</b>			
發行可換股票據所得款項	100,000		100,000
新增銀行及其他借貸	96,225		96,225
發行股份所得款項	80,489		80,489
償還銀行及其他借貸	(205,596)		(205,596)
已付發行股份開支	(2,623)		(2,623)
償還融資租賃承擔	(16)		(16)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
融資業務所得現金淨額	68,479	—	68,479
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等值項目</b>			
增加(減少)淨額	107,324	(885,000)	(777,676)
年初之現金及現金等值項目	80,136		80,136
匯率變動之影響	520		520
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
年終之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	187,980	(885,000)	(697,020)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## E. 附註：

- 調整指(i)行政費用減少約2,500,000港元，即按比例以二零零五年二月票據股本部分及債務部分抵銷二零零五年二月票據所產生發行開支；及因此(ii)假設已採納新香港財務報告準則，截至二零零五年三月三十一日止年度有關二零零五年二月票據債務部分之利息開支增加約176,000港元。採納新香港財務報告準則不會導致本集團綜合現金流量表須作出任何備考調整。
- 就編製經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表而言，假設完成日期為二零零五年九月三十日。調整指根據以現金代價280港元收購華鎮已發行股本40%股權，確認按應佔華鎮集團資產淨值列賬之一家聯營公司權益。收購事項產生收購折讓約14,800,000港元，即代價與應佔經擴大華鎮集團於二零零

五年十二月三十一日資產淨值40% 36,914,000港元之差額。根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號「業務合併」，該負商譽即時於收益表確認。

就編製未經審核備考合併收益表而言，假設完成日期為二零零四年四月一日或華鎮註冊成立日期兩者中之較後日期。華鎮於二零零五年六月一日註冊成立，當日其資產淨值相等於其已發行股本。由於現金代價280港元相當於華鎮股本面值40%，故並無於收益表確認收購折讓。

- (3) 調整指根據收購協議將墊支予華鎮之股東貸款885,000,000港元，其中645,000,000港元將於完成日期或二零零六年五月十二日之較後者或東萬與華鎮可能協定之其他日期，自本集團內部資源以現金撥付，其餘240,000,000港元則以動用本集團支付之誠意金支付。
- (4) 調整指應佔華鎮集團業績純利4,800,000港元，乃經參考本集團將予收購其40%股權，以及經擴大華鎮集團備考合併純利12,100,000港元計算。
- (5) 由於經擴大集團備考合併現金流量表乃按假設完成已於二零零四年四月一日進行而編製，因此於二零零五年三月三十一日錄得經擴大集團未經審核備考合併現金流量表所載之現金缺額約697,000,000港元。於二零零五年八月，本集團發行二零零五年八月票據籌集所得款項淨額988,900,000港元撥付，有關詳情於本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告披露。

### 3. 申報會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。



#### 致祥泰行集團有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就祥泰行集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。貴公司董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，以提供有關建議收購華鎮有限公司及聯生發展股份有限公司有可能對所呈報財務資料造成影響之資料，以供載入貴公司日期為二零零六年五月二十九日之通函（「通函」）附錄五。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第174至186頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料之前發出之任何報告負責。

#### 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較原本文件與未經調

整財務資料；考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合 貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。由於 貴公司董事作出之判斷及假設，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映：

- 貴集團於二零零五年九月三十日或日後任何日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零五年三月三十一日止年度或日後任何日期之業績及現金流量。

## 意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據所列基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零零六年五月二十九日

## 1. 管理層討論及分析

### (a) 本集團

以下為轉載自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度之年報所載管理層討論及分析：

#### 截至二零零五年九月三十日止六個月

##### 業務回顧

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之營業額約為港幣426,400,000元，較去年同期港幣175,400,000元上升143%。營業額大幅增加主要由於配合本集團短期財務管理策略而擴展證券投資業務，為本集團於本回顧期間之營業額帶來港幣282,400,000元貢獻。

期內，港幣11,000,000元之商譽減值虧損已於收益表扣除。此外，由於採納新會計準則，可換股票據負債部分之利息支出因而增加港幣7,400,000元。故此，本集團於本期間產生虧損港幣17,800,000元，而比較期間之虧損則為港幣1,000,000元。本期間之每股虧損為4.4仙。

##### 物業投資

期內，本集團積極發掘物業投資機會。誠如本公司於二零零五年十月二十六日所作公佈所載，本集團有關可能收購澳門物業權益之磋商已達到進展階段。此外，本集團一直磋商有關可能收購中華人民共和國（「中國」）及香港之物業權益及體育設施。本公司將於適當時間作進一步公佈。

目前干諾道西達隆名居有24個住宅單位及1個商用單位尚未售出。

### 證券投資

期內，本集團擴展其證券投資業務，旨在以盈餘現金取得最高短期回報。期內出售證券投資收益為港幣4,100,000元。由於短期市場波動，於期終錄得未變現虧損港幣5,300,000元，乃參考期終市場價格計算，而就該業務分部呈報之淨虧損為港幣1,200,000元。於期終，本集團持有證券投資合共港幣79,900,000元，主要為於香港、美國及日本之著名上市公司之股份或股本掛勾票據。

### 醫藥零售及製造

由於本集團約於二零零四年四月底收購Tung Fong Hung Investment Limited及正美藥品有限公司（統稱「醫藥業務」），該兩家公司截至二零零四年九月三十日止五個月之業績已由本集團於比較期間入賬。經計量此因素後，本期間醫藥業務之表現較比較期間有溫和增長。本期間之分部營業額及溢利分別為港幣138,400,000元（二零零四年：港幣107,100,000元）及港幣5,900,000元（二零零四年：港幣600,000元）。

### 財務回顧

期內，總額為港幣20,000,000元之3年期可換股票據獲兌換為約47,600,000股本公司股份，於期終時3年期可換股票據未償還金額為港幣70,000,000元。為增強資源以擴展物業投資業務，本集團已於二零零五年八月進一步發行5年期可換股票據，以集資港幣1,000,000,000元。票據可按初步換股價每股港幣0.44元兌換為本公司股份及（除非先前已兌換、贖回或購入及註銷）須於發行日期起計第五週年償還，或如當日並非營業日，則於下一個營業日，並須按其本金額之110%贖回。根據本集團於期內所採納新會計準則，為數港幣160,900,000元之5年期可換股票據估計股本部分已入賬，以增加本集團之資本儲備。故此，與期內所產生虧損港幣17,800,000元抵銷後，本集團之資產淨值由二零零五年三月三十一日之港幣248,800,000元增加66%至期終時之港幣411,800,000元。



本集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策。除上述於期終未償還本金總額港幣1,070,000,000元之可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。於期終，銀行借貸總額為港幣50,900,000元，其中港幣49,000,000元須於一年內償還，餘額港幣1,900,000元則須於一年後償還。

於二零零五年九月三十日，本集團之淨資本負債比率為0.7，乃參考銀行貸款總額港幣50,900,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣901,700,000元，抵銷銀行及現金結餘港幣672,500,000元及本集團股東資金港幣410,900,000元計算。

全部銀行借貸均按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或最優惠利率計息。管理層相信，資本市場利率仍維持穩定，故毋須就息率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港元結算，董事會因此認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

### 僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零五年九月三十日，員工人數為527人（二零零四年三月三十一日：515人）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。期內，本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療、保險及退休金計劃。

### 前景

預期香港物業市場於來年持續向好，儘管利息趨升及無法預料之禽流感疫症可能令物業市場出現短期調整。鄰近地區經濟強勁，特別是澳門現已成為旅遊渡假熱點，勢必加速其對優質住宅及商用樓宇之需求。本集團正積極審慎物色合適投資機會作日後發展，主要目標為香港、中國及澳門物業市場。

## 資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團總值約港幣58,500,000元之待售物業、港幣3,000,000元之銀行結餘及約港幣11,600,000元之本公司附屬公司若干物業、機械及設備已抵押予多家銀行及財務機構，以作為本集團獲授一般信貸融資之抵押。

## 或然負債

於期終，本集團就出售一家附屬公司所給予稅務彌償保證或然負債為港幣60,000,000元。

## 已發行證券

期內，本公司於可換股票據按換股價每股港幣0.42元獲兌換時發行47,619,046股普通股。此外，已註銷27,300份購股權，期終時，並無購股權已授出或尚未行使。

於二零零五年九月三十日，已發行408,614,553股股份。除上文披露者外，已發行股本於期內並無任何變動。

## 截至二零零五年三月三十一日止年度

## 業務回顧

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約為港幣379,400,000元，較去年同期港幣63,500,000元大幅上升近500%。此外，本集團成功轉虧為盈，本年度錄得溢利約港幣9,900,000元，而二零零四年則錄得虧損港幣29,600,000元。營業額大幅增加主要源自二零零四年五月新收購之醫藥業務，而純利改善則歸因於香港物業市場強勢復甦帶動物業銷售增加所致。

## 物業發展

年內，本集團進一步售出位於干諾道西達隆名居之16個住宅單位及兩個商用單位，錄得營業額港幣91,700,000元及毛利港幣29,200,000元。於二零零五年三月三十一日，尚未售出物業有24個住宅單位及1個商用單位。

### 醫藥零售及製造

收購中藥零售商「東方紅」及西藥製造商正美藥品有限公司（「正美」）之權益後，本集團已多元化發展至醫藥業務，擁有信譽昭著之醫藥品牌，以及遍佈香港、中國內地、澳門、加拿大、台灣及新加坡之連鎖零售店。此業務現時於該等地區經營合共約70間零售店，於回顧期間錄得總營業額港幣276,000,000元。隨著香港經濟逐漸復甦，特別是中國內地經濟持續強勁增長，該業務之銷售自去年起反彈。

西藥製造商正美現正努力擴展其分銷網絡及提升其生產效率。自正美獲發符合GMP（藥品生產質量管理規範）標準之牌照後，開拓新業務分支向本地政府銷售醫藥。本集團亦正投入資源以於香港及有潛力市場取得其產品之牌照，旨在突破銷售記錄。由於正美仍然處於整頓業務的過渡階段，故於回顧期間錄得經營虧損。

### 財務回顧、流動資金及資本資源

於二零零五年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣243,600,000元，增幅達87%，此乃由於股本基礎藉配售及兌換可換股票據分別發行約175,000,000股及57,100,000股普通股而擴大，產生所得款項合共港幣105,200,000元所致。

本集團就其整體業務採納審慎之資金及財務政策，維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。於年結日，承付票據應付款項、銀行及其他借貸合共為港幣80,800,000元，其中未償還金額約港幣13,000,000元已撥作年內收購醫藥業務所需，餘下港幣67,800,000元則撥作營運資金。未償還借貸中港幣75,200,000元須於一年內償還，而餘額港幣5,600,000元須於一年後償還。此外，本公司於年內發行本金金額港幣100,000,000元之可換股票據，可按初步換股價每股港幣0.42元兌換為本公司股份，票據按年利率2厘計息，並須於發行日

期起計第三週年償還。年結日前，本金總額為港幣10,000,000元之可換股票據已按換股價每股港幣0.42元兌換為普通股。除非先前已兌換、贖回或購入及註銷，否則餘下本金總額港幣90,000,000元將於二零零八年二月二十三日，或如當日並非營業日，則於下一個營業日贖回。

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為港幣191,000,000元，維持現金淨額狀況。擴大股本基礎後，本集團參考承付票據應付款項、銀行及其他借貸總額港幣80,800,000元及本集團股東資金港幣243,600,000元計算之資本負債比率大幅減至0.3，相對二零零四年三月三十一日則為0.7。

大部分銀行及其他借貸均按香港銀行同業拆息或最優惠利率計息，管理層相信，資本市場利率仍維持於低水平，故毋須就息率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港元結算，董事會因此認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

### 僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

收購醫藥業務導致於二零零五年三月三十一日之員工人數增至515人（二零零四年：11人）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現和市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。年內，本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療、保險及退休金計劃。

### 前景

預期香港物業市場於來年持續向好。本集團於地產業務方面經驗豐富，定能進一步探索優質住宅及商廈範疇之投資機會，旨在擴展及提高其投資物業組合。年內，透過配售股份及發行可換股票據，本集團集資約港幣180,000,000元。本集團繼而著手透過發行五年期可換股票據，額外籌集港幣10億元，此集資活動預期於二零零五年七月底完成。憑藉充裕資源，本集團現正積極審慎物色合適投資機會，首要集中於香港、中國內地及澳門之物業市場，以為日後業務增長奠定基礎。

## 資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團總值約港幣58,500,000元之待售物業、港幣3,000,000元之銀行結餘及約港幣12,000,000元之本公司若干附屬公司物業、機械及設備已抵押予多家銀行及財務機構，以作為本集團獲授一般信貸融資之抵押。

## 或然負債

於年結日，本集團就往年出售一家附屬公司所給予稅務彌償保證有或然負債港幣60,000,000元。

## 重大收購

年內，本集團收購Tung Fong Hung Investment Limited（「東方紅」）全部已發行股本及Pacific Wins Development Ltd.已發行股本中並非由東方紅持有之餘下50%權益，代價分別為港幣42,000,000元及港幣28,000,000元。收購後，本集團開始從事醫藥及健康食品之製造及零售業務。

## 已發行證券

年內，本公司已發行股本之變動如下：

- (a) 分別按港幣0.81元及港幣0.40元配售25,000,000股及150,000,000股股份；
- (b) 於可換股票據分別按換股價每股港幣0.45元及港幣0.42元獲兌換時發行33,333,331股及23,809,520股股份；及
- (c) 於購股權獲行使時按每股港幣0.207元發行1,155,000股股份。

於年結日，已發行360,995,507股股份。除上文披露者外，已發行股本於期內並無任何變動。

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 業務回顧

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額約為港幣63,514,000元，較去年大幅上升54%。營業額改善，主要由於本集團上環物業發展項目達隆名居之銷售所得款項增加所致。年內，本集團錄得約港幣29,612,000元淨虧損，較上年度虧損收窄43%。本集團業績大幅改善，主要由於最近物業市場復甦引致本集團物業有所升值。摩托車銷售亦為本集團帶來理想的貢獻。

### 物業發展

達隆名居為一幢樓高26層之商住大廈。隨著最近物業市場復甦，加上積極進行銷售及市場推廣工作，於二零零四年第一季錄得理想銷售額。現已售出接近一半單位。

於本年度錄得約港幣47,276,000元之銷售額。銷售所得款項已悉數用於償還本集團之銀行貸款。由於達隆名居已竣工，故並無將任何財務費用撥充資本。撇除為減值所作出撥備，銷售物業帶來毛利約港幣5,973,000元。

鑑於物業市場之投資氣氛自二零零三年底起逐漸好轉，本集團於二零零三年十二月購入達隆名居餘下40%權益。收購提升了銷售隊伍之效率，令銷售表現顯著改善。銷售所得款項已用於償還銀行借貸，令本集團之資產負債狀況得以改善。

### 買賣摩托車

本集團繼續為鈴木摩托車之香港及澳門分銷商。本年度之營業額約為港幣15,864,000元，較去年增長37%，此乃由於「綿羊仔」摩托車在區內大受歡迎所致。此項業務於年內為本集團帶來約港幣664,000元之溢利貢獻。

## 財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣130,176,000元，較去年減少17%，此乃由於本年度錄得淨虧損所致。本集團保持銀行結餘及現金約港幣80,136,000元，而銀行及其他借貸則由港幣178,453,000元減至港幣94,444,000元。該等銀行及其他借貸主要為與達隆名居有關之項目貸款，於年結日之餘額為港幣86,771,000元，按香港銀行同業拆息計息。由於息率低企，故本集團並無就息率波動作出對沖。本集團之資產負債比率（總負債相對總資產值之比率）為43%（二零零三年：55%）。

本集團大部分資產及負債均以港元為結算單位，董事會認為，本集團並無面臨任何重大匯率風險。

於二零零三年四月十五日，本集團進行涉及股本削減、股份拆細、股份合併及股份溢價註銷之股本重組（「股本重組」）。股本重組導致本公司股份之每股面值減至港幣0.01元。

## 職工回報

於二零零四年三月三十一日，本集團於香港之員工人數為十人，並於中國聘用一人。本集團之總員工開支約為港幣3,956,000元（二零零三年：港幣6,347,000元）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現和市況而釐定薪酬待遇。本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療及牙科保險及公積金計劃。年內，本集團根據二零零二年購股權計劃按每股港幣0.207元之價格，向員工及諮詢人發行10,510,000股新股份，集資港幣2,176,000元。所得款項用作營運資金。年內，本集團並無向任何董事授出購股權。

## 展望

由於政府積極採取措施振興經濟，如安排中國居民來港作個人旅遊及推出更緊密經貿關係安排，香港經濟逐步復甦，買家自二零零三年底起漸漸對物業市場恢復信心。董事會相信，物業發展業務未來將為本集團帶來更理想回報。此外，由於本集團以銷售達隆名居單位所得款項償還銀行貸款，本集團之貸款進一步減少，讓本集團有充足財政實力把握其他投資機會。



本集團於二零零四年五月收購東方紅集團（「東方紅」）100%權益。東方紅主要在香港、中國內地、台灣、加拿大、澳門及新加坡從事製造及銷售「東方紅」品牌之中藥及保健產品。東方紅亦在香港從事生產及分銷西藥產品。董事會認為，隨著大眾愈來愈重視健康，加上來港中國旅客大幅增加，東方紅將會持續增長，並錄得可觀回報，故是項投資對本集團有利。

#### 截至二零零三年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

本集團於本年度之營業額約為港幣41,276,000元，較去年同期下跌8%。營業額主要來自物業銷售及摩托車及配件貿易。年內，本集團錄得約港幣51,556,000元虧損，較上年度業績有13%改善。本年度之虧損主要由於重估投資物業產生虧蝕港幣1,500,000元、發展中物業出現減損約港幣25,421,000元及其他投資之未變現虧損約港幣19,583,000元所致。

#### 物業發展

本集團擁有上環物業發展項目－達隆名居60%權益。該項目之上蓋工程於二零零二年十一月完成，銷售活動亦同時展開。於二零零三年三月三十一日，該項目已錄得約港幣21,825,000元之銷售額。銷售所得款項已用作償還銀行貸款以改善本集團之負債狀況。然而，鑑於香港物業市場不景氣，本集團於年內就達隆名居提撥約港幣25,421,000元之減損撥備。

#### 摩托車貿易

本集團繼續為香港及澳門之鈴木摩托車分銷商。本年度之營業額約為港幣11,562,000元，較去年增長16%。年內，此項業務錄得約港幣225,000元之虧損。



### 機電工程及分銷

由於機電工程及分銷業務表現未如理想，本集團於二零零二年八月將此業務出售予獨立第三者，產生虧損約港幣713,000元。

### 財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣157,612,000元，較去年年結日減少8%，此主要由於發展中物業出現減損約港幣25,421,000元、重估投資物業產生虧絀港幣1,500,000元及其他投資之未變現虧損約港幣19,583,000元所致。本集團保持大量現金結餘約港幣120,112,000元。於二零零三年三月三十一日，本集團之抵押銀行及其他貸款乃以港元結算並按最優惠利率計息，彼之結餘由去年之港幣174,996,000元微增至約港幣178,453,000元，其中港幣168,688,000元之達隆名居項目抵押貸款已於二零零二年十二月到期，貸款銀行已有條件地同意押後該還款日期。由於息率相對較低，故本集團並無就該等按浮動最優惠利率計息的借貸作出對沖。本集團之負債比率（總負債相對總資產值之比率）為55%（二零零二年：53%）。

本集團之大部分資產及負債均以港元為結算單位，董事會認為，本集團並無面臨任何重大匯率風險。

於二零零二年五月二十八日，本集團與配售代理訂立有條件配售協議，據此，配售代理同意按全面包銷之基準以每股配售股份港幣0.10元之配售價配售390,000,000股新股份。配售所得款項淨額約港幣38,000,000元，其中港幣20,000,000元撥作發展本集團於香港之物業，其餘約港幣18,000,000元則撥作一般營運資金。該配售於二零零二年六月十二日完成。

於二零零三年三月六日，本集團建議進行涉及資本削減、股份拆細、股份合併及股份溢價註銷之資本重組（「資本重組」）。有關詳情載於二零零三年三月二十一日之致股東通函內。資本重組獲股東大會批准後於二零零三年四月十五日生效。

## 職工回報

於二零零三年三月三十一日，本集團於香港之員工人數為十一人。本集團之總員工開支約為港幣6,347,000元（二零零二年：港幣15,697,000元）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現和市況而釐定薪酬待遇。本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療及牙科保險及退休福利計劃。年內，本集團並無向任何董事及員工授出購股權。

## 展望

由於整體業務環境持續不景氣、失業率高企，加上自二零零三年二月爆發非典型肺炎之影響，本集團之物業發展業務繼續出現虧損。鑑於此種不利局面，董事將採取審慎策略發展業務。年內已實行嚴格之成本節約措施，從而將本集團之開支降至低水平。本集團將繼續積極物色可帶來正數回報之商機。

**(b) 華鎮集團**

註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日期間

**業務回顧**

於二零零五年，華鎮及其附屬公司特意就收購聯生發展控股權益而註冊成立。聯生發展於澳門擁有十四幅租賃土地。華鎮透過附屬公司佳富收購新聯盟全部註冊資本，新聯盟持有聯生發展5.9%股權。新聯盟與聯生發展（賣方）訂立聯生發展協議，以收購聯生發展77.1%股權，預期將於二零零六年五月二十六日完成。

期內，華鎮出售其於佳富之30%股權，錄得收益約78,900,000港元，部分被已沒收收購新聯盟所付訂金30,000,000港元抵銷。就聯生發展收購事項應付代價所安排銀行擔保產生財務開支約11,000,000港元，而於截至二零零五年十二月三十一日止期間錄得純利約36,900,000港元。

**借貸及資本負債比率**

期內已提取由賣方（華鎮最終控股公司）提供之貸款約356,000,000港元及一家附屬公司少數股東提供之貸款合共約396,800,000港元，主要撥付聯生發展代價分期付款項610,000,000港元及收購新聯盟全部註冊資本。聯生發展代價餘下部分由股東向華鎮提供之額外貸款撥付。所有貸款人不得要求還款，除非獲佳富董事會批准。所有該等貸款均以港元列值，而利息將按自聯生發展收購事項完成起香港上海匯豐銀行有限公司不時所報最優惠借貸利率計算。

於二零零五年十二月三十一日，華鎮綜合資產淨值約為36,900,000港元。於二零零五年十二月三十一日，經參考總負債755,000,000港元及總資產791,900,000港元計算之資本負債比率約為1.0。

**(c) 聯生發展**

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**業務回顧**

截至二零零五年十二月三十一日止年度，應付予澳門政府之逾期未繳土地租約地價及罰息分別約140,800,000澳門幣及14,300,000澳門幣，已計入行政費用。年內，全體股東及聯生發展一家控股公司之聯屬公司同意自二零零五年五月一日起停止就聯生發展應付貸款收取利息。於採納新會計準則按公平值重列一項銀行貸款（詳情載於財務報表附註2），導致被利息開支增加13,600,000澳門幣之部分抵銷後，財務費用由截至二零零四年十二月三十一日止年度之94,500,000澳門幣，大幅減少至截至二零零五年十二月三十一日止年度之44,700,000澳門幣。截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損為62,200,000澳門幣，較截至二零零四年十二月三十一日止年度呈報之虧損109,400,000澳門幣減少約47,200,000澳門幣。

**借貸及資本負債比率**

於二零零五年十二月三十一日，借貸總額1,764,300,000澳門幣（二零零四年：1,762,900,000澳門幣）包括銀行貸款114,400,000澳門幣（二零零四年：118,100,000澳門幣）。根據於二零零三年簽訂之債務重組協議，其中包括貸款銀行同意停止就須於二零零六年三月前悉數償還之未償還本金收取利息。其他借貸包括股東貸款約1,327,200,000澳門幣及控股公司之聯屬公司貸款約322,700,000澳門幣，上述貸款均無固定還款期。

除若干銀行貸款36,900,000澳門幣以港元列值外，所有借貸均以澳門幣計值。

由於土地租約已於二零零零年屆滿，故已撤銷所有有關土地租約之未攤銷成本，因此錄得重大虧絀約1,656,900,000澳門幣。於二零零五年十二月三十一日，股東資金之虧絀淨額約為1,997,600,000澳門幣（二零零四年：1,952,600,000澳門幣）。經參考總負債2,013,400,000澳門幣及總資產15,800,000澳門幣計算之資本負債比率約為127.4。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

**業務回顧**

截至二零零四年十二月三十一日止年度，應付予澳門政府之逾期未繳土地租約地價及罰息分別約140,800,000澳門幣及13,500,000澳門幣，已計入行政費用。財務費用約94,500,000澳門幣（二零零三年：94,800,000澳門幣）主要

指按聯生發展股東及一家控股公司之聯屬公司所提供貸款之14.4%計算之費用。截至二零零四年十二月三十一日止年度之虧損為109,500,000澳門幣，較截至二零零三年十二月三十一日止年度呈報之虧損40,400,000澳門幣增加約69,100,000澳門幣。

### 借貸及資本負債比率

於二零零四年十二月三十一日，借貸總額約1,762,900,000澳門幣（二零零三年：1,668,400,000澳門幣）包括銀行貸款約118,100,000澳門幣（二零零三年：138,700,000澳門幣）。根據於二零零三年簽訂之債務重組協議，其中包括貸款銀行同意停止就須於二零零六年三月前悉數償還之未償還本金收取利息。其他借貸包括股東貸款約1,304,700,000澳門幣及控股公司之聯屬公司貸款約340,100,000澳門幣，上述貸款均無固定還款期。

除若干銀行貸款38,100,000澳門幣以港元列值外，所有借貸均以澳門幣列值。

由於土地租約已於二零零零年屆滿，故已撇銷所有有關土地租約之未攤銷成本，因此錄得重大虧絀約1,656,900,000澳門幣。於二零零四年十二月三十一日，股東資金之虧絀淨額約為1,952,600,000澳門幣（二零零三年：1,843,100,000澳門幣）。經參考總負債1,996,700,000澳門幣及總資產44,100,000澳門幣計算之資本負債比率約為45.3。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

年內，聯生發展與兩家貸款銀行訂立個別債務重組協議，據此，貸款人同意豁免聯生發展結欠之若干本金及利息，因此確認債務重組收益約73,000,000澳門幣。截至二零零三年十二月三十一日止年度，應付予澳門政府之逾期土地租賃地價約140,800,000澳門幣之罰息約12,700,000澳門幣，已計入行政費用。財務費用約94,800,000澳門幣主要指按聯生發展股東及一家控股公司之聯屬公司所提供貸款之14.4%計算之費用。截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損為40,400,000澳門幣。

## 借貸及資本負債比率

於二零零三年十二月三十一日，借貸總額1,668,400,000澳門幣包括銀行貸款138,700,000澳門幣。根據聯生發展與貸款銀行於年內訂立之債務重組協議，其中包括貸款方同意停止就須於二零零四年償還之未償還本金20,600,000澳門幣及須於二零零六年三月前悉數償還之餘下118,100,000澳門幣收取利息。其他借貸包括股東貸款約1,236,100,000澳門幣及控股公司之聯屬公司貸款約293,600,000澳門幣，上述貸款均無固定還款期。

除若干銀行貸款58,700,000澳門幣以港元列值外，所有借貸均以澳門幣列值。

由於土地租約已於二零零零年屆滿，故已撇銷所有有關土地租約之未攤銷成本，因此錄得重大虧絀約1,656,900,000澳門幣。於二零零三年十二月三十一日，股東資金之虧絀淨額約為1,843,100,000澳門幣。經參考總負債1,887,800,000澳門幣及總資產44,700,000澳門幣計算之資本負債比率約為42.2°。

## 2. 本集團、華鎮及聯生發展之財務及經營前景

### (a) 本集團

誠如二零零四年至二零零五年年報及二零零五年至二零零六年中期報告所述，本集團一直積極物色商機，專注發展物業發展與投資業務。除收購事項外，本集團訂立永權收購事項，以總代價140,000,000港元收購永權全部已發行股本，涉及兩項高爾夫俱樂部業務及若干中國物業權益。本集團對於符合其業務擴展策略之其他潛在投資機會抱持開放態度。

完成及永權完成後，預期於中國及澳門之物業發展項目將促進經擴大集團日後增長。與此同時，本集團亦將擴展其主要業務至高爾夫球度假村及酒店業務，此舉有助經擴大集團擴闊經常收益來源。

### (b) 華鎮及聯生發展

於完成及聯生發展收購事項完成後，聯生發展將成為華鎮之間接附屬公司。由於華鎮與其現有附屬公司乃特意就收購聯生發展之投資而新註冊成立，故並無進行其他業務活動。

聯生發展之核心業務為持有該物業，其租約已於二零零零年屆滿。本公司有關澳門法律之法律顧問認為，澳門政府將向聯生發展批准續租，惟須支付逾期地價、就此應計利息及續期應付之額外地價。經本公司有關澳門法律之法律顧問作出詳盡調查後，並無得悉任何有關法律或其他方面之事宜、事件或情況或阻礙事由，或會防礙、影響或延誤聯生發展取得續租。基於本公司有關澳門法律之法律顧問之法律意見及與澳門政府最近的磋商進展，董事對獲得續租持樂觀態度，預期將於提交付款建議及發展計劃後六個月內獲續期。

該物業總面積為208,490平方米，總建築地盤面積為55,652平方米。初步計劃發展該物業為豪華住宅物業，包括將分階段興建總銷售面積約600,000平方米附設停車場及會所設施之服務式住宅，主要作銷售用途。大部分建築成本預期將以銀行融資撥付。該發展計劃尚處於構思設計階段，尚未呈交澳門政府。

由於澳門近期開放博彩業務，澳門旅遊業迅速發展，從而推動各方面經濟增長。普遍預期日後澳門人口將會大幅增加，當中包括一定數目之高收入移居人士。澳門物業市場包括住宅、商舖、辦公室、酒店及工業物業等各方面均表現強勁。因此，隨著家庭收入持續上升，澳門居民對生活質素要求日益提升，優質住宅單位將可迎合此方面的需求，惟現時澳門的優質單位供應有限。董事相信，於聯生發展之投資將為華鎮帶來豐厚回報。

## 3. 債務聲明

## (a) 借貸

於確定本債務聲明所載若干資料之最後可行日期二零零六年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團（包括永權集團）有以下借貸：

	附註	本集團 千港元	永權集團 千港元	經擴大集團 千港元
有抵押銀行貸款	(i)	<u>45,170</u>	<u>47,435</u>	<u>92,605</u>
融資租賃承擔	(i)	<u>239</u>	<u>—</u>	<u>239</u>
其他無抵押貸款				
— 附屬公司少數				
股東權益		—	6,388	6,388
— 關連人士	(ii)	—	29,946	29,946
— 一名董事		—	4,030	4,030
— 獨立第三方		<u>—</u>	<u>4,352</u>	<u>4,352</u>
		<u>—</u>	<u>44,716</u>	<u>44,716</u>
		<u>45,409</u>	<u>92,151</u>	<u>137,560</u>

附註：

(i) 銀行貸款及融資租賃承擔乃以於二零零六年三月三十一日賬面總值約157,800,000港元之經擴大集團若干物業、機械及設備；土地使用權權益；待售物業及銀行存款作抵押。

(ii) 結欠一名關連人士之無抵押貸款15,800,000港元由永權多名實益股東作擔保。

於二零零六年三月三十一日，一名獨立第三方已就授予本集團之信貸融資向銀行作出擔保，其中5,600,000港元已動用。



**(b) 債務證券**

於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，本集團之未償還可換股票據本金額達976,000,000港元，可按當時兌換價每股股份0.44港元兌換為約2,218,200,000股股份。於二零零六年三月三十一日，資產負債表所示可換股票據之賬面值為838,241,000港元。

**(c) 或然負債**

於二零零六年三月三十一日，經擴大集團就去年出售一家附屬公司所作稅項彌償保證有或然負債60,000,000港元。

除上述者及集團內公司間之債務與一般應付賬款及應付票據外，於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團旗下公司概無任何未償還按揭、質押、債券、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

除兌換可換股票據本金額及資產負債表所示賬面值分別394,000,000港元及339,200,000港元外，董事確認，自二零零六年三月三十一日以來，經擴大集團之債務概無任何重大變動。

就上述債務聲明而言，外幣金額乃按二零零六年三月三十一日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

**4. 營運資金**

董事認為，經計及可用內部資源、銀行融資及其他人士提供之貸款後，本集團（包括永權集團）將具備充裕營運資金，應付其自本通函日期起計未來12個月之一般業務所需。

**5. 重大不利變動**

於最後可行日期，董事並無得悉，自本公司最近期刊發經審核財務報表結算日二零零五年三月三十一日以來，本集團財務或營運狀況有任何重大不利變動。

以下為自獨立估值師永利行評值顧問有限公司獲取就本集團於二零零六年三月三十一日之物業估值編製之函件全文、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

## 永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd

Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy  
License No.: C-015672

HONG KONG 香港  
Room 1010, Star House  
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284  
E info@rhl-int.com  
W www.rhl-int.com

敬啟者：

### 關於香港及中華人民共和國（「中國」）多項物業之估值

#### 1. 指示

吾等按照祥泰行集團有限公司（稱為「貴公司」）作出之指示，就由 貴公司或其附屬公司（ 貴公司及附屬公司統稱「貴集團」）於香港及中國持有之若干物業（「該等物業」）評值。吾等確認，吾等已視察物業；作出有關查詢及取得吾等認為必須之進一步資料，以就該等物業於二零零六年三月三十一日（稱為「估值日」）之市值提供意見。

#### 2. 估值基準

吾等之估值乃指吾等對物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指某項物業於估值日由自願買方與自願賣方經適當推銷後，在知情、審慎及自願之情況經公平磋商進行交易所交換之估計金額。

### 3. 估值方法

由業主佔用或空置之該等物業乃按比較法，假設物業即時交吉出售及經參考市場之可資比較銷售交易進行估值。

就租予第三方之物業而言，吾等亦採納投資法，按現有租約尚餘年期將收入淨額撥充資本之基準估值，並就可能撥回之收入作出適當撥備。

### 4. 假設

吾等之估值乃假設業主按現有狀況於市場出售該等物業時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

除上文所述者外，該等物業乃由業主按長期官地租契及土地使用權合約持有。吾等假設業主有權於有關官地租契或土地使用權合約整個尚餘年期自由及不受干預地使用該等物業。如物業為空置，則假設由業主擁有及佔用該等物業。

除上文所述者外，吾等亦假設該等物業之業主有權以任何代價出售、按揭、抵押或以其他方式售予任何第三方，而毋須向政府機關支付任何額外地價或重大費用。

與各項物業相關之其他特殊假設（如有）載於各有關物業估值證書附註內。

### 5. 業權調查

吾等於若干情況下獲提供有關該等物業之業權文件摘錄。此外，吾等曾就位於香港之物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或吾等所獲文件副本未有顯示之任何租約修訂。所有文件均僅供參考。

就位於中國之物業而言，吾等依據中國法律顧問廣東東方金源律師事務所就有關中國法律及法規以及該等物業於估值日之業主權益性質向 貴公司提供之法律意見。

## 6. 限制條件

吾等已視察所有所評值物業之外觀，並於可行情況下視察該等物業內部，惟並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀作出報告。吾等並無測試任何設施。所有尺寸、計量及面積僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，並接納 貴公司就法定通告、地役權、年期、佔用狀況、面積及樓面面積等事宜以及物業證明文件向吾等提供之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業欠負之任何抵押、按揭或款項，以及於出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 7. 備註

吾等以港元就該等物業進行評值。人民幣兌港元乃經參考估值日之適用匯率按1.00港元兌人民幣1.034元之匯率換算。

吾等之估值乃根據香港測量師公會物業估值準則（第一版）及香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則及第12項應用指引所載所有規定編製。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道51號  
保華企業中心29樓  
祥泰行集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
永利行評值顧問有限公司

董事  
謝偉良

BSc MFin MRICS MHKIS RPS (GP)

董事

Sandra S.W. Lau

MFin MHKIS AAPI RPS (GP)

二零零六年五月二十九日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。Sandra S.W. Lau為香港測量師學會會員、澳洲產業學會會士及註冊專業測量師（產業測量）。兩人均於香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾十年經驗。

## 估值概要

## 第I組－貴集團於香港持有之物業權益

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 上環 干諾道西38號 達隆名居1樓 全部辦公室單位； 住宅單位5A、6B、7A、7B、8B、9B、9C、10B、10C、11B、 11C、12B、12C、13B、13C、15B、21A、22B、22C、23C、 25B、25C、26B及27B	97,000,000港元
小計：	97,000,000港元

## 第II組－貴集團於中國持有之物業權益

2. 中國 廣東省 廣州市東山區 Mingyue 1st Road Hedong Residential Area Block Xixia, Han Yuan 23樓2301及2302室	3,000,000港元
3. 中國 廣東省 中山市西區 翠景道 瑞安花園Ruikun Court 4樓403室	240,000港元
4. 中國 廣東省 中山市沙朗鎮 高科技工業區 Dong Fang Hong 綜合工廠大樓	2,070,000港元

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下之資本值

## 物業

5.	中國	5,660,000港元
	黑龍江省	
	哈爾濱市哈爾濱	
	經濟技術開發區	
	Lian Road 2號	
	樓宇及土地	
		<hr/>
	小計：	10,970,000港元
	總計：	<u>107,970,000港元</u>

## 估值證書

## 第I組－貴集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
<p>1. 香港上環 干諾道西38號 達隆名居1樓 全部辦公室 單位；住宅單位 5A、6B、7A、7B、 8B、9B、9C、10B、 10C、11B、11C、 12B、12C、13B、 13C、15B、21A、 22B、22C、23C、 25B、25C、26B及 27B</p> <p>海傍地段522號 分佔67361段第 497、516、520、 617段；內地段 3267號餘段；內 地段7129號餘 段；海傍地段237 號B段餘段；以及 內地段3268號餘 段（「該內地 段」）</p>	<p>達隆名居，於二零零二年落成，為一幢25層高綜合住宅／商業大廈。地面單位指定作零售／辦公室用途；1樓及2樓指定作商業用途；3樓設有會所；5至28樓為住宅單位（不設4樓、14樓及24樓）。</p> <p>該物業包括1樓所有辦公室單位以及有關樓宇內合共24個住宅單位。該物業之總建築面積約1,936.36平方米（20,843平方呎），當中包括辦公室空間371.61平方米（4,000平方呎）。</p> <p>該物業乃根據年期由一九零零年十二月一日起計999年之多份政府地契持有。就該內地段應付之現有地稅為每年32.8港元。</p>	<p>1樓建築面積371.61平方米（4,000平方呎）之多個辦公室單位受一項自二零零五年二月十五日起生效之租約規限，月租52,000港元。</p> <p>建築面積66.61平方米（717平方呎）之9C住宅單位受一項自二零零五年八月一日起生效之租約規限，月租10,000港元。</p> <p>各建築面積66.61平方米（717平方呎）之10C、11C及12C住宅單位各自受全部自二零零五年六月一日起生效之個別租約規限，各月租10,000港元。</p> <p>上述所有租約將於業主出售有關物業時終止。</p> <p>餘下單位現正空置。</p>	97,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司泰瑞發展有限公司。
2. 有關樓宇之入伙紙編號HK39/2002已發出及登記，契約備忘錄編號UB8825786，日期為二零零二年九月二十日。
3. 辦公室單位5A室受總值15,000,000港元之第二項法定押記及法定押記規限，受益人均為永亨銀行有限公司，契約備忘錄編號分別為05021801070048及05021801070036，日期分別為二零零五年二月四日及二零零五年二月四日。
4. 辦公室單位9B、9C、10B、10C、11C、12B、12C、13B、15B、21A、22B、22C、23C、25B、25C、26B及27B室受總值39,500,000港元之按揭及第二項按揭規限，受益人均為大新銀行有限公司，契約備忘錄編號分別為UB9279603及UB9471440，日期為二零零四年六月二十八日及二零零五年一月二十四日。



## 估值證書

## 第II組－貴集團於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
2. 中國廣東省 廣州市東山區 Mingyue 1st Road Hedong Residential Area Block Xixia Han Yuan 23樓 2301及2302室	該物業為於二零零四年落成 36層高住宅樓宇內23樓兩個 住宅單位。  該物業之總建築面積約 274.69平方米。  該物業自二零零一年十月十 八日起持有70年。	於估值日期，該物業 由業主佔用作員工宿 舍。	3,000,000港元

## 附註：

1. 誠如兩份日期為二零零五年十月二十一日之樓宇及土地擁有權證所規定，該物業由 貴公司之全資附屬公司廣州市東方紅保健品有限公司持有。
2. 誠如廣州市漢源房地產發展有限公司於二零零五年九月八日發出之兩張收據顯示，廣州市東方紅保健品有限公司已就收購該物業支付購買價合共人民幣2,512,395元。
3. 中國法律顧問向 貴公司作出之法律意見概述如下：
  - 3.1 該物業由 貴公司之全資附屬公司廣州市東方紅保健品有限公司持有；
  - 3.2 該物業可自由轉讓、按揭或租賃；
  - 3.3 該物業受法律保障；及
  - 3.4 截至中國法律意見日期，該物業並無任何產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
3. 中國 廣東省 中山市西區 翠景道 瑞安花園 Ruikun Court 4樓403室	該物業為於二零零一年落成 之7層高住宅樓宇內4樓一個 住宅單位。  該物業之建築面積約124.43平 方米。  該物業持有至二零六二年十 月二十日屆滿。	於估值日期，該物業 由業主佔用作員工宿 舍。	240,000港元

## 附註：

1. 誠如日期為二零零五年七月十九日之土地使用權證所示，該物業之土地使用權由 貴公司之全資附屬公司顯揚投資有限公司持有，至二零六二年十月二十日屆滿。
2. 誠如日期為二零零五年七月十九日之樓宇及土地擁有權證所訂明，該物業由顯揚投資有限公司持有作住宅用途。
3. 中國法律顧問向 貴公司作出之法律意見概述如下：
  - 3.1 該物業由顯揚投資有限公司持有；
  - 3.2 該物業可自由轉讓、按揭或租賃；
  - 3.3 該物業受法律保障；及
  - 3.4 截至中國法律意見日期，該物業並無任何產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
4. 中國 廣東省 中山市沙朗鎮 高科技工業區 Dong Fang Hong 綜合工廠大樓	該物業為一幅佔地面積 2,750.30平方米之土地，上蓋 於一九九二年落成之兩層高 工廠大樓。  工廠大樓之建築面積為 2,958.50平方米。  有關土地持有作工業用途，至 二零四三年十一月十一日屆 滿。	於估值日期，該物業 由業主佔用作生產廠 房。	2,070,000港元

## 附註：

1. 誠如日期為一九九九年三月二十六日之土地使用權證所示，有關土地由 貴公司之全資附屬公司冠堡發展有限公司持有作工業用途，至二零四三年十一月十一日屆滿。
2. 誠如日期為一九九九年七月十六日之樓宇及土地擁有權證所訂明，該物業由冠堡發展有限公司持有。
3. 中國法律顧問向 貴公司作出之法律意見概述如下：
  - 3.1 該物業由冠堡發展有限公司持有；
  - 3.2 該物業可自由轉讓、按揭或租賃；
  - 3.3 該物業受法律保障；及
  - 3.4 截至中國法律意見日期，該物業並無任何產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值																		
5. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 哈爾濱經濟技術 開發區 Lian Road 2號 樓宇及土地	<p>該物業為一幅佔地面積12,651.80平方米之土地，上蓋先後於二零零一至二零零五年間落成之3層高辦公室大樓、兩幢單層倉庫及一幢兩層倉庫。</p> <p>該等樓宇之總建築面積為4,062.91平方米，分別如下：</p> <table><tr><th>用途</th><th>層數</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>3</td><td>1,269.87</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>1</td><td>980.56</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>2</td><td>1,010.48</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>1</td><td>802.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td></td><td><u>4,062.91</u></td></tr></table> <p>有關土地持有作農業設施用途，至二零五二年四月十八日屆滿。</p>	用途	層數	建築面積 (平方米)	辦公室	3	1,269.87	倉庫	1	980.56	倉庫	2	1,010.48	倉庫	1	802.00	總計：		<u>4,062.91</u>	於估值日期，該物業由業主佔用作農產品儲存及輔助設施用途。	5,660,000港元
用途	層數	建築面積 (平方米)																			
辦公室	3	1,269.87																			
倉庫	1	980.56																			
倉庫	2	1,010.48																			
倉庫	1	802.00																			
總計：		<u>4,062.91</u>																			

## 附註：

- 誠如日期為二零零二年四月一日之土地使用權證所示，有關土地物業由 貴公司之全資附屬公司黑龍江金保華農業有限公司持有作農業設施用途，至二零五二年四月十八日屆滿。
- 誠如三份樓宇擁有權證所訂明，除建築面積850平方米之單層倉庫外，上述樓宇由黑龍江金保華農業有限公司持有；
- 中國法律顧問向 貴公司作出之法律意見概述如下：
  - 該物業之土地使用權由黑龍江金保華農業有限公司持有作農業設施用途，至二零五二年四月十八日屆滿，為期50年；
  - 上述樓宇（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）由黑龍江金保華農業有限公司持有；
  - 該物業（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）可自由轉讓、按揭或租賃；
  - 該物業（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）受法律保障；
  - 由黑龍江金保華農業有限公司最近興建，建築面積802平方米之單層倉庫之樓宇及土地使用權證申請手續現正辦理中。於取得樓宇及土地使用權證後，該單層倉庫可自由轉讓、按揭或租賃；及
  - 直至中國法律意見日期，該物業之土地使用權及上述樓宇（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）並無任何產權負擔。

以下為自獨立估值師吳世熙測量師行及韋高地產投資有限公司獲取就於二零零六年三月三十一日之該物業估值編製之函件全文，以供載入本通函。

敬啟者：

**中國澳門路環聯生填海區（「該物業」）**

吾等按照祥泰行集團有限公司（「貴公司」）之指示，根據建築公司LKPL Architects（「建築師」）編製之發展計劃書，就上述物業之「地盤價值」及「發展總值」提供意見。吾等瞭解，吾等對價值之意見將按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之規定載入 貴公司通函。吾等確認，吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為必須之進一步資料，以就該物業於今天之公開市值提供意見。

吾等之估值乃指吾等對該物業或物業權益公開市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「對某項物業之權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件完成出售之合理預期最高價格之意見：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）對物業作適當推銷、協商價格及條款以及完成該項出售；
- (c) 在任何較早之假定交換合約日期之市場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣之準買家任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易」。

吾等之估值乃假設業主按現有狀況於公開市場出售該物業或物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以增加該物業之價值。

吾等按公開市場基準，假設該物業之現況為可開發地盤，並參考該物業鄰近可資比較地盤銷售進行估值。吾等亦進行餘值估值，以覆核吾等之估值意見。餘值估值乃按銷售總值減建造成本總額（包括融資成本）及到期地價與發展商應佔溢利計算。吾等已視察該物業，惟吾等並無調查地盤之地理構造，以核證土壤是否適合進行建造工程。吾等假設地盤狀況正常，且並無就開發產生任何非經常成本。

吾等對該物業銷售總值之意見為吾等估計之開發項目落成後銷售價值。吾等已參考於路環及氹仔之已達成可資比較銷售及對同類型開發項目之出價。

由於該物業由業主以租約持有，吾等假設該物業承授人或用戶有權於有關租約整個尚餘年期自由及不受干預地使用及／或出讓該物業或物業權益。吾等假設已就合法使用該物業獲澳門政府授出一切同意、批准及許可證。根據吾等之標準慣例，吾等必須指出，吾等並無考慮任何可能影響該物業純利或價值之稅項負債。

於評估物業權益時，吾等已遵守上市規則第5章所載規定及香港測量師學會所頒佈自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

吾等謹此指出，澳門政府或會就土地收取按行政規例（Administrative Regulation）第16/2004號項下澳門現時生效之規例計算之地價。然而，務請注意，就澳門所有新開發及將重新開發之項目而言，最終地價尚待磋商釐定。此情況於大型項目（如有關開發項目）尤其普遍。吾等於估值中假設已支付該地價（如需要）。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，並接納就法定通告、地役權、年期、租賃、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等已獲提供有關該物業之業權文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或吾等所獲文件副本未有顯示之任何租約修訂。所有文件及租約均僅供參考。所有尺寸、計量及面積僅為約數，亦無進行任何實地量度。

吾等之報告並無考慮該物業欠負之任何抵押、按揭或款項，以及於出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指定者外，吾等假設該物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達成知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

### 業權及擁有權詳情

該物業之登記業主為 Empresa De Fomento Industrial E Comercial Concórdia, S.A.，中文譯名為聯生發展股份有限公司，而英文譯名為 Concord Industrial and Commercial Development Enterprise Limited（「聯生發展」）。

根據中葡協議之條款，所有物業均被視為自領土回歸中國主權日期一九九九年十二月二十日起持有，為期五十年。

該物業於 Boletim Oficial de Macau（「澳門政府憲報」）登記，參考日期為一九九三年十一月二十三日之登記文件，該物業由以下合共14幅地段組成（以平方米列示）：—

地段	地盤面積	經許可建築面積			
		住宅面積	商用面積	娛樂面積	設備面積
A	5,344	54,903	7,692	16,186	3,345
B	2,346	16,586	3,053	7,206	—
C	3,763	32,316	5,143	11,177	—
D	3,915	34,888	5,102	11,913	3,345
E	2,998	34,888	3,620	7,638	1,100
F	3,231	40,031	3,857	9,403	224
G	4,169	34,888	5,766	12,755	3,345
H	6,828	50,755	8,977	17,833	875
I	3,778	32,827	4,673	11,142	—
J	4,856	45,240	6,151	14,201	—
L	3,922	31,724	5,029	11,557	—
M	3,924	36,687	4,891	10,271	875
N	2,343	22,676*	—	2,343	—
O	4,235	38,715*	9,345	12,706	—

附註：N\*作酒店用途，O\*則作辦公室用途。

按照第50/81號指令，「該物業」於建築期間之每年地租評定為每平方米10澳門幣。落成及獲發入伙紙後，將評定如下（每五年重定一次）：－

- 住宅 — 總面積每平方米10澳門幣。
- 商用 — 總面積每平方米15澳門幣。
- 酒店 — 總面積每平方米15澳門幣。
- 辦公室 — 總面積每平方米15澳門幣。
- 停車場 — 總面積每平方米10澳門幣。

吾等獲提供以下有關土地擁有權、有關訂約方之合營企業以及開發有關物業權益之文件（中文及葡文），其中重要部分載列如下（僅為譯本）：－

### 標書

該標書由澳門公證人歐安利編製。該投標為透過股份轉讓獲取聯生發展所持77.10%股份，連同「首筆貸款」之77.10%為數469,165,000澳門幣與相關利息付款以及「第三筆貸款」之77.10%為數700,000,000澳門幣與相關利息付款。

當中包括下列文件：－

- 附件一 — 股份銷售／購買及轉讓前合約初稿
- 附件二 — 授出地段及相關修訂副本
- 附件三 — 澳門政府憲報所刊發報告書副本
- 附件四 — 「聯生發展報告及組織章程大綱及細則」副本
- 附件五 — 運輸公務部所刊發日期為二零零三年十月七日之文件副本（編號446/8082.04/DSODEP/2003）

### 法律意見

律師梁瀚民先生已於日期為二零零六年五月二十五日之函件內，就有關土地租賃應續租或新批准作出法律意見：－

根據類似情況之澳門政府慣例，受讓人須要求批出新批核，而非重續於二零零零年終止之特許權。



並無有關批准期間終止後獲取新批核相關補價政策之法律規定。就其他情況而言，澳門政府將考慮重新批出新批核（可收取相當於預期溢利40%之地價）與以重續舊批核方式批出新批核之差別，後者之建造工程因合理原因尚未完成。

澳門政府已於悉數支付地價及利息後表明批准合約磋商之立場。地價將有別於任何其他並無歷史背景之新批核。

### 開發地點

開發項目佔用位於名為S. Francisco Xavier（路環）地區內路環聯生填海區西北面之一大幅土地。整項工程位於路環島之西面，位處澳門最近落成之Cotai區南面。

路環原為距離澳門本土南面及氹仔最遠之島嶼，藉Taipa－Coloane Causeway連接氹仔；另透過澳氹大橋、友誼大橋及最新開通之「全天候」大橋接通澳門本土。有關當局最近宣佈，將興建來往澳門與氹仔之隧道，惟並無透露動工日期。

### 現況及條件

吾等於二零零五年十月二十四日視察時，該地盤處於荒廢狀況、雜草叢生且垃圾堆積四週。

整體上，該地盤屬低地並已經平整，而道路、電力及排水等設施均已安裝妥當，可按照日期為一九九三年十二月十五日「Boletim Oficial de Macau」所載模式即時作開發用途。

### 地盤

該地盤呈不規則形狀，總面積為208,490平方米（2,244,186平方呎），由14幅較細地段組成，總建築面積為55,652平方米（5.5652公頃），其餘面積用於鋪設道路及公用設施。

### 開發計劃書

建議開發項目佔用地盤內總地盤面積123,525平方米（包括內部連接道路）。地段A至J以及L至O合共55,652平方米，地段R至X則合共28,572平方米。

吾等已獲提供由建築師原來為發展商華鎮有限公司於二零零五年九月編製有關該物業之開發計劃書。開發項目計劃分五(5)個階段進行，當中包括於平台上興建15幢高層住宅大樓，以及於egg podium 1及2上興建服務式住宅連酒店。各階段之總建築面積如下（以平方米列示）：—

	第一階段	第二階段	第三階段	第四階段	總計
住宅	203,130 (1,500個單位)	68,625 (500個單位)	79,605 (600個單位)	101,565 (750個單位)	452,925 (3,350個單位)
商用	5,220	43,442	23,527	2,278	74,467
服務式住宅	—	38,760	—	—	38,760
酒店	—	23,460	—	—	23,460
停車場	74,400 (2,125個車位)	17,597 (500個車位)	19,092 (545個車位)	46,440 (1,300個車位)	157,529 (4,470個車位)
總計	282,750	191,884	122,224	150,283	747,141

附註：額外設備範圍佔地13,109平方米。

住宅及商用樓宇以半圓形規劃，圍繞第五階段開發工程，計劃第五階段為娛樂場所，提供會所、足球場、籃球場、網球場及兒童遊樂場等設施，並無涉及任何建築面積。

吾等獲知會，該項目現正處於整體計劃設計階段。預期地基工程將於二零零七年初動工，而第一階段開發工程預期於二零零八年年底完成。

### 澳門物業市場

澳門物業市場於住宅、商店、辦公室、酒店及工業物業各方面均發展強勁，此乃由於澳門最近開放娛樂場業務，加上市場引進拉斯維加斯式娛樂場所致。

旅客人數於二零零四年躍升40%，預計於二零零五年年底將再飆升30%。位於Cotai現正興建中之「全面娛樂」設施，如夢幻之城及Venetian Macau一經開幕，預期澳門之旅遊業屆時將更為暢旺。

普遍認為，預期澳門未來人口將由現時461,000人增至約1,000,000人，增幅為現時人口一倍以上。隨著預計人口增長，加上預期旅客數目飆升，當局現正考慮興建地鐵系統路線建議，並已草擬臨時路線圖。

由於當地居民對自置物業之需求上升，故整體住宅市場顯著改善，且有望日後進一步升值。不少物業已售予「高額賭客」作「臨時居所」，以便彼等訪澳時保證有留宿地點；部分物業則售予香港居民作退休之用以及有意取得澳門居留權之內地人。

樓價去年平均升幅近30%，路環開發項目之升幅更高，而位置優越之住宅及商店物業則升值超過100%。

隨著運輸公務司司長表示：「儘管Cotai填海計劃進展相對順利，然而，日後填海計劃將會受到保留港口面貌等需要限制」。此趨勢將於可見未來持續。

謹此特別提及該物業位處之Cotai地區。估計約13,000間酒店客房將於短時間內啟用，連同度假村內預期設有之高爾夫、小型賽車及所有一般娛樂設施以及頂級劇場表演節目。

#### 可資比較銷售

進行估值時，吾等透過向發展商及當地代理商作出查詢並查閱報章之方式搜集資料。吾等從公佈公眾文件、美聯物業及中原地產等本地持牌代理商、由A.G. Wilkinson先生接洽之政府人員以及其他本地代理商報告及記錄之交易中得悉有關資料。於氹仔及路環區內部分地盤銷售之實際價格及要價以及住宅、商用、服務式住宅單位及酒店之租售情況如下（部分樓宇名稱僅為譯名）：—

#### 地價

吾等知悉，於二零零五年及二零零六年間，澳門多個地方曾售出多幅土地，另合資格估值師曾作出兩項物業估值，以供公眾查閱。吾等已採用此等可資比較銷售作為吾等對有關開發土地價值提供意見之參考。

地點	概約土地面積／ 樓宇總面積	要價／實際成交價 (港元)	樓面價 (每平方米或 平方呎／港元) (附註)
路環黑沙環澳門 維多利亞酒店	4,484平方米 (123間客房) 加30個車位 (尚未完成)	60,000,000元 土地：10,500,000元； 建築：39,640,000元	13,381元 (要價)
毗鄰氹仔格蘭酒店	5,249平方米	45,000,000元	8,573元
位於澳門本土 荷蘭園之土地	27,406平方呎	235,000,000元	8,575元
毗鄰氹仔凱悅酒店／ 大學之填海區	929,023平方呎 (地盤面積： 92,902平方呎)	—	4,306元(報稱價)
路環S. Francisco Xavier 聯生填海區 第21202地段	作非工業用途 之土地。地盤面積 9,045平方米； 住宅與非住宅 用途之地積 比例為10比15。	估值：誠如 卓能(集團) 有限公司 公開文件所述， 於二零零五年 九月七日為 1,050,000,000元。	11,608元 (住宅用途) 或7,740元 (非住宅用途)
氹仔Cotai 夢幻之城地盤	地盤面積113,325 平方米；總建築面積 452,400平方米 (兩幢四星級酒店、 一幢五星級酒店、 兩幢住宅／ 服務式住宅大樓、 娛樂場、 零售綜合大樓、 娛樂會堂及劇場等)。	地價： 509,000,000元； 土地成本： 1,680,000,000元； 估值：誠如有關 新濠國際發展 有限公司之 公開文件所述， 於二零零五年 五月十一日為 4,500,000,000元。	4,839元 (按土地成本 加地價計算)或 9,947元 (按估值計算)

附註：要價指尚未達成之發售價。報稱價指已達成之價格，惟相關交易提供之詳情不足。

## 住宅物業 (二零零五年十月至二零零六年二月間成交價)

物業地址	總面積 (平方呎)	代價 (港元)	單位價格 (每平方呎／港元)
1 氹仔Supreme City低層G室	2,060	3,450,000元	1,675元
2 氹仔Super City高層D室	2,060	5,400,000元	2,621元
3 氹仔Li Tao Mansion中層L室	1,063	1,920,000元	1,806元
4 氹仔Tai Chung Hwa Plaza低層D室	1,000	1,500,000元	1,500元
5 氹仔Pat Tat Garden低層H室	700	980,000元	1,400元
6 氹仔Oceanland Garden Lee Yuen 高層I室	1,100	1,900,000元	1,727元
7 氹仔Scenic Garden複式單位	3,600	5,500,000元	1,527元
8 氹仔The Pacifica Garden	1,200-1,700	—	1,500元起
9 氹仔Oceanland Garden Yang Garden低層D室	1,200	1,680,000元	1,400元
10 氹仔Flower City Lee Mau Mansion高層H室	1,422	2,480,000元	1,744元
11 氹仔孫逸仙博士大馬路Kingsville	1,421-3,810	—	3,000元起
12 氹仔Oceanland Garden Lee Yuen中層I室	1,011	1,400,000元	1,307元

## 服務式住宅 (代理商所報要價及租金)

地址／地區	總面積	要價 (港元)	備註
氹仔Pak Lai Po Garden Block 3 Pretty Court	1,211平方呎－ 1,713平方呎； 合共：133,933 平方呎	235,000,000元 (包括裝修成本 20,000,000元)	最近落成27層 (5樓－27樓) 服務式住宅大樓； 預計月租為 每平方呎 10港元－12港元； 平均售價為 每平方呎1,755港元

## 商用物業（於二零零五年第三季前後）

地址／地區	總面積	要價／ 成交價／租金 (港元)	單位價格 (每平方呎／港元)
路環黑沙環Kin Hwa San Chuen地下C號舖	4,000平方呎	1,920,000元	480.00元
氹仔Nam San Garden地下 N號舖	720平方呎	每月7,500元	10.42元
氹仔Tai Chung Hwa Plaza地下B號舖	1,200平方呎	每月41,000元	34.17元
氹仔Bar City	1,000平方呎	3,000,000元	3,000.00元

該物業位於路環，與氹仔相比，該區為發展高級住宅及酒店項目之較佳地點。路環區內之Cotai為澳門近期新興商住發展地區。然而，由於Cotai發展項目仍然不多，故物業買賣成交宗數有限。因此，吾等亦參考氹仔部分近期物業發展項目及成交價。

## 車位交易

視乎樓層及地點而定，車位大部分以每個130,000港元至250,000港元成交。

## 樓宇成本

建議開發項目不同部分之樓宇成本乃摘錄自合資格測量師行利比建築工料測量師（「利比建築」）所編製季度價格指標。建築成本乃按就一般合約期間一筆過定價合約投標獲取之價格及所徵求一般意見釐定。

	優質 (每平方米／ 澳門幣)	中等質素 (每平方米／ 澳門幣)	一般質素 (每平方米／ 澳門幣)
辦公室	8,900元－11,600元	7,500元－9,000元	6,100元－7,900元
住宅	6,300元－8,300元	5,100元－6,700元	4,300元－5,300元

## 酒店（包括傢俬、固定裝置及設備）

五星級介乎每平方米14,500澳門幣－17,500澳門幣

四星級介乎每平方米11,300澳門幣－13,500澳門幣

兩層地庫之車位介乎每平方米4,200澳門幣－5,800澳門幣

## 估值

吾等獲指示按照原來土地批文批准之開發量值（詳情見上文「業權及擁有權詳情」一段），提供吾等對該物業「地盤價值」及「開發總值」之意見。吾等對上述各項價值之意見如下：－

## 銷售總值

「銷售總值」為假設於估值日將予落成並可供出售之開發項目之銷售總值，乃按可供出售樓面面積於估值日均可按分契地權出售之假設計算。吾等對開發項目各部分「銷售總值」之意見乃參考近期毗鄰開發之類似物業之可資比較交易及出價而作出。

吾等知悉，開發將分五個階段進行，然而，就評估而言，吾等已假設開發項目各部分之售價於整個開發期間將保持穩定。開發項目之估計「銷售總值」如下：－

港元

優質住宅－452,925平方米；每平方米16,500元	=	7,473,000,000
商用－74,467平方米；每平方米38,000元	=	2,829,746,000
辦公室－38,760平方米；每平方米8,600元	=	333,336,000
酒店－23,460平方米（假設一幢合共380間客房之 四星級酒店：每間客房1,500,000元）	=	570,000,000
車位－157,529平方米（共4,470個）； 每個車位200,000元	=	894,000,000
總值	=	<u>12,100,082,000</u>

概約：12,100,000,000港元

附註：上文所用住宅單位、商用單位、辦公室單位及停車場銷售價乃參考上述可資比較銷售，並計及發展項目質素、發展項目鄰近區域預計人口及商業慣例後計算所得。有關銷售價一般為可資比較銷售所示價格之中間範圍。

由於澳門鮮有酒店交易，酒店房間之銷售價主要根據建造成本計算。

## 地盤價值

吾等透過直接比較已記錄土地銷售之方法，並參考專業估值師於兩份公開文件內提供之估值，對該物業之公開市值作出意見。

然而，吾等注意到，基於土地登記系統及慣例等原因，確認澳門土地銷售之實際詳情並不容易。因此，吾等亦參考估值之「餘值法」，以覆核吾等對該物業價值之

意見。「餘值」為自整個開發項目之「銷售總值」扣除進行開發建造工程時所產生一切成本、費用、融資開支及可能產生之發展商溢利後之剩餘價值。

餘值參數：

建造成本：按澳門執業建築師建議之建造成本，並參考工料測量師行利比建築季度平均成本計算。

專業費用：按建造成本之6%計算，包括建築師、工程師、土地測量師及工料測量師之費用。

融資開支：於一般建築期間三年，按現行最優惠借貸利率每年7.5厘計算之一半。

發展商溢利：按開發總值之15%計算（符合發展商目前預期）。

餘下地盤現值：按三年7.5%計算。

港元

估計銷售總值	12,100,000,000
--------	----------------

減：估計建造成本（包括融資開支、 專業費用及發展商溢利， 但不包括稅項及地價）	7,840,000,000
---	---------------

---

4,260,000,000

按三年7.5%計算之現值	0.8049
--------------	--------

---

餘下地盤價值：	3,428,874,000
（概約：3,429,000,000港元）	



## 價值意見

吾等，就該物業(1)作為可於支付地價後開發之地盤及(2)按上述獲准開發量值計算之完成後銷售總值，及假設於二零零六年三月三十一日可交吉出售得出之公開市值之意見如下（除稅前）：

## 平整地盤價值：

3,429,000,000港元（叁拾肆億貳仟玖佰萬港元）。價值之77.10%為2,643,759,000港元（貳拾陸億肆仟叁佰柒拾伍萬玖仟港元）。

## 銷售總值：

12,100,000,000港元（壹佰貳拾壹億港元）。價值之77.10%為9,329,100,000港元（玖拾叁億貳仟玖佰壹拾萬港元）。

此致

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道51號  
保華企業中心29樓  
祥泰行集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
韋高地產投資有限公司  
**A. G. Wilkinson**  
FRICS, FHKIS, FCIArb, CRA

代表  
吳世熙測量師行  
**吳世熙**  
FHKIS, MCIREA, RPS (GP)

二零零六年五月二十九日

A.G. Wilkinson先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員，於估值方面積逾50年全球經驗，自一九九一年起至今，一直為駐澳門執業估值測量師。

吳世熙先生為香港測量師學會資深會員、註冊專業估值師兼香港聯交所估值師名單內認可估值師。彼於香港、澳門、中國及東南亞積逾30年估值經驗，為駐香港執業估值測量師。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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）股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份權益及股本衍生工具所涉及相關股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）

董事姓名	好倉／ 淡倉	身分	所持股份 數目	本公司股本	權益 總額	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
				衍生工具 項下相關 股份數目		
何厚鏘 （「何先生」）	好倉	受控法團 權益	102,272,726 （附註）	113,636,363 （附註）	215,909,089	14.14

附註：非執行董事何先生及彼之胞兄何厚浹先生各自擁有Kopola Investment Company Limited（「Kopola」）之50%權益。Kopola實益擁有102,272,726股股份及50,000,000港元二零零五年八月票據。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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）股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### (b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經擴大集團（包括永權集團）任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

##### (i) 股份權益

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Loyal Concept Limited （「Loyal Concept」）	好倉	實益擁有人	356,137,272 （附註1）	23.32
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited （「Hanny Magnetics」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	23.32
錦興集團有限公司 （「錦興集團」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	23.32

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Kopola	好倉	實益擁有人	102,272,726 (附註2)	6.70
何先生	好倉	受控法團權益	102,272,726 (附註2)	6.70
何厚浹	好倉	受控法團權益	102,272,726 (附註2)	6.70
Shepherd Investments International, Ltd. (「 <b>Shepherd</b> 」)	好倉	實益擁有人	96,854,727 (附註3)	6.34
Stark Asia Master Fund, Ltd. (「 <b>Stark Asia</b> 」)	好倉	實益擁有人	61,363,636 (附註3)	4.02
Stark International	好倉	實益擁有人	37,726,090 (附註3)	2.47
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「 <b>Stark HK</b> 」)	好倉	投資經理	207,602,727 (附註3)	13.60
OZ Asia Master Fund, Ltd. (「 <b>OZ Asia</b> 」)	好倉	實益擁有人	22,306,818 (附註4)	1.46
OZ Master Fund, Ltd. (「 <b>OZ Master</b> 」)	好倉	實益擁有人	91,215,909 (附註4)	5.97
OZ Management, L.L.C. (「 <b>OZ Management</b> 」)	好倉	投資經理	113,522,727 (附註4)	7.44
Gandhara Master Fund Ltd. (「 <b>Gandhara</b> 」)	好倉	投資經理	145,000,000	9.50

## (ii) 股本衍生工具所涉及相關股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	本公司股本 衍生工具項下 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	1,135,714,285 (附註1)	74.39
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	74.39
錦興集團	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	74.39
Kopola	好倉	實益擁有人	113,636,363 (附註2)	7.44
何先生	好倉	受控法團權益	113,636,363 (附註2)	7.44
何厚浹	好倉	受控法團權益	113,636,363 (附註2)	7.44
Shepherd	好倉	實益擁有人	97,159,091 (附註3)	6.36
Stark Asia	好倉	實益擁有人	58,295,454 (附註3)	3.82
Stark International	好倉	實益擁有人	38,863,637 (附註3)	2.55
Stark HK	好倉	投資經理	215,909,091 (附註3)	14.14
OZ Asia	好倉	實益擁有人	95,746,363 (附註4)	6.27
OZ Master	好倉	實益擁有人	122,875,000 (附註4)	8.05

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	本公司股本 衍生工具項下 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
OZ Management	好倉	投資經理	219,051,363 (附註4)	14.35
PMA Capital Management Limited	好倉	投資經理	100,000,000	6.55
Harmony Investment Fund Limited	好倉	投資經理	114,285,714	7.49
Gandhara	好倉	投資經理	357,142,857	23.39

附註：

1. 由於Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為聯交所上市公司錦興集團之全資附屬公司，故錦興集團及Hanny Magnetics被當作擁有Loyal Concept所持356,137,272股股份及330,000,000港元二零零五年八月票據之權益。
2. 執行董事何先生及彼之胞兄何厚浣先生各自擁有Kopola之50%權益。Kopola實益擁有102,272,726股股份及50,000,000港元二零零五年八月票據。
3. Stark HK被當作擁有Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd、Stark Asia及Stark International所持207,602,727股股份及95,000,000港元二零零五年八月票據之權益。
4. OZ Management被當作擁有OZ Asia及OZ Master所持113,522,727股股份及67,050,000港元二零零五年八月票據之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經擴大集團（包括永權集團）任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益；或持有涉及有關股本之任何購股權。

## (c) 競爭權益

於最後可行日期，董事及其各自之聯繫人士於競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑 （「張先生」）	永安旅遊（控股）有限公司及其附屬公司	中國物業業務	作為董事總經理
	中策集團有限公司之非全資附屬公司	中國物業業務	作為董事
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Artnos Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Orient Centre Limited	香港物業投資	作為股東
	Super Time Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	Asia City Holdings Ltd	香港物業投資	作為董事及股東
	Supreme Best Ltd	香港物業投資	作為股東
何先生	美麗華酒店企業有限公司及其附屬公司	物業投資、發展及銷售	作為董事

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
魯連城 (「魯先生」)	廣生行國際有限公司 及其附屬公司	物業發展、銷售及 租賃	作為董事
	Besteam Limited 及其附屬公司	物業發展及投資	作為董事
	新世界數碼基地 有限公司 及其附屬公司	物業投資	作為主席及 執行董事

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳佛恩先生之職務清晰劃分，彼主要負責本集團營運及業務發展。非執行董事何先生及魯先生並無參與本集團日常管理。

此外，本集團任何重大業務決策將由董事會大多數票決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄投票。基於上述各項，董事會認為，張先生、何先生及魯先生於其他公司之權益不會對彼等出任董事職務構成任何重大影響，亦不會犧牲本公司及股東利益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

#### (d) 其他權益

董事會確認，董事概無於與本集團（包括永權集團）業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

於最後可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零五年三月三十一日以來本集團（包括永權集團）任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。



### 3. 重大合約

以下為本集團（包括永權集團）於最後可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立者）：

1. 中策集團有限公司作為賣方與本公司全資附屬公司Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited作為買方就收購Tung Fong Hung Investment Limited全部股本權益，訂立日期為二零零四年三月十九日之買賣協議，代價為42,000,000港元，當中35,500,000港元以現金支付，而6,500,000港元則以發行承付票據支付；
2. Chelson Limited作為賣方與本公司全資附屬公司Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited作為買方及本公司作為擔保人就收購Pacific Wins Development Ltd. 50%股本權益，訂立日期為二零零四年三月十九日之買賣協議，代價為28,000,000港元，其中6,500,000港元以現金支付，6,500,000港元以發行承付票據支付，而15,000,000港元則以發行可換股票據支付；
3. 本公司全資附屬公司富天物業有限公司作為賣方與利通興業有限公司作為買方就按現金代價5,000,000港元出售香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心2樓美食廣場，訂立日期為二零零四年七月十六日之買賣協議；
4. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就發行二零零五年二月票據，訂立日期為二零零四年十二月十五日之配售協議；
5. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就本公司按每股股份0.4港元配售150,000,000股新股份，訂立日期為二零零四年十二月十五日之配售協議；
6. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就本公司按每股股份0.81港元配售25,000,000股新股份，訂立日期為二零零四年十二月二十八日之配售協議；
7. 本公司分別與七名認購方各自就356,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立七份日期為二零零五年四月八日之認購協議，有關基金由全球資產管理公司管理；
8. 本公司與Kopola作為認購方就150,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立日期為二零零五年四月二十日之認購協議；

9. 本公司與Loyal Concept作為認購方就450,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立日期為二零零五年四月二十日之認購協議；
10. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就44,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立日期為二零零五年四月二十日之配售協議；
11. Green Label Investments Limited、浩力發展有限公司、Magnum Company Limited及顧悅勤先生作為賣方、本公司之全資附屬公司新豐利有限公司作為買方與陳正秋先生及賴贊東先生作為擔保人就永權收購事項，訂立日期為二零零六年二月二日之買賣協議；
12. 收購協議；
13. 保證契據；
14. 本公司與錦興集團作為認購方就270,000,000港元之二零零六年票據，訂立日期為二零零六年四月二十七日之有條件認購協議；
15. 本公司與Centar Investments (Asia) Ltd.、Stepherd、Stark Asia及Stark International作為認購方各自就合共123,000,000港元之二零零六年票據，訂立四份日期為二零零六年四月二十七日之有條件認購協議；
16. 本公司與德祥企業集團有限公司作為認購方就30,000,000港元之二零零六年票據，訂立日期為二零零六年四月二十七日之有條件認購協議；
17. 本公司與十一名認購方各自就577,000,000港元之二零零六年票據，訂立十一份日期為二零零六年四月二十七日之有條件認購協議，有關基金由全球資產管理公司管理；及
18. 本公司與里昂證券有限公司作為配售代理就本公司按每股股份0.60港元配售833,332,000股新股份，訂立日期為二零零六年四月二十七日之配售協議。

#### 4. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團（包括永權集團）成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團（包括永權集團）任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨之重大訴訟或申索。

## 5. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）	執業會計師
廣東東方金源律師事務所（「東方金源」）	中國律師
梁瀚民	澳門律師
永利行評值顧問有限公司（「永利行」）	專業估值師
吳世熙測量師行（「吳世熙測量師行」）	專業估值師
韋高地產投資有限公司（「韋高」）	專業估值師

德勤、東方金源、梁瀚民、永利行、吳世熙測量師行及韋高已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後可行日期，德勤、東方金源、梁瀚民、永利行、吳世熙測量師行及韋高並無在本集團任何成員公司股份中直接或間接擁有任何股權，或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（不論是否可依法執行）。

截至最後可行日期，自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零五年三月三十一日以來，德勤、永利行、吳世熙測量師行及韋高並無於本集團（包括永權集團）任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬簽訂任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

## 7. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零六年六月十五日止期間一般辦公時間內，在本公司於香港之主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 永權之組織章程大綱及細則；
- 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- 本公司截至二零零五年三月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- 本公司就發行二零零五年八月票據所刊發日期為二零零五年五月二十三日之通函；
- 本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告；
- 永權集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表；
- 永權通函；
- 本通函附錄一所載華鎮集團會計師報告；
- 本通函附錄二所載聯生發展會計師報告；
- 本通函附錄五所載有關經擴大華鎮集團及經擴大集團未經審核備考財務資料發出之會計師報告；
- 本通函附錄七所載經擴大集團物業估值報告；及
- 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書。

## 8. 其他資料

- 本公司合資格會計師為張志傑，*CPA, A.C.S., A.C.I.S.*。
- 本公司之公司秘書為忻霞虹，*MBA, A.C.S., A.C.I.S.*。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓。
- 本公司之股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

## 股東特別大會通告



祥泰行集團有限公司\*

CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 199)

茲通告祥泰行集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年六月十五日星期四上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議：

- (a) 謹此確認、批准及追認本公司全資附屬公司東萬有限公司(「東萬」)作為買方與Pacific Wish Limited(「賣方」)作為賣方就(i)買賣華鎮有限公司(「華鎮」)股本中280股每股面值1.00港元之股份，相當於華鎮已發行股本40%；(ii)由東萬向華鎮墊支股東貸款885,000,000港元；及(iii)賣方就收購賣方持有之70股華鎮股份向東萬授出購股權所訂立日期為二零零六年三月二十九日之買賣協議(「收購協議」，註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以茲識別)以及履行及實行收購協議項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司董事進行及簽立彼等全權酌情認為致使收購協議及致使據此擬進行之所有交易生效屬必需或權宜之所有行動及事宜以及所有有關文件。」

承董事會命  
祥泰行集團有限公司  
公司秘書  
忻霞虹  
謹啟

香港，二零零六年五月二十九日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

鴻圖道51號

保華企業中心29樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可委任一名受委代表代其出席及於按股數投票表決時投票，該受委代表毋須為本公司股東。隨通函附奉大會適用之代表委任表格。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送抵本公司之股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之授權將被視為已撤銷論。
- (4) 倘為任何股份之聯名持有人，如超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則僅排名首位之聯名持有人有權投票，其他聯名持有人之投票不予計算。就此而言，排名以股東名冊中就該等聯名股份之排名而定。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事張漢傑先生（主席）及陳佛恩先生（董事總經理）；非執行董事何厚鏘先生（副主席）及魯連城先生；以及獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生。