

此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢 閣下的持牌證券交易商、註冊證券公司、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下本公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券公司或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券的邀請或要約。



德祥地產集團有限公司* ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

建議按每持有一股股份供三股供股股份
(以及按每認購十五股供股股份派送
四份認股權證)之基準供股

德祥地產集團有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



第一上海融資有限公司

包銷商



本公司謹訂於二零零八年七月十日(星期四)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第192至195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的指示填妥表格，並在任何情況下須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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， 閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

務須注意，有關供股之包銷協議載有包銷商有權在發生若干事件(包括不可抗力事件)時於結算日下午四時三十分前任何時候，以書面通知本公司終止其於包銷協議項下責任之條文。該等事件載於本通函第9至10頁「包銷協議之終止」一分節。倘包銷商按照包銷協議之條款終止包銷協議，供股將不會進行。此外，供股亦須待本通函第23至24頁所載之所有條件達成或豁免(倘適用)後，方可作實。倘有關條件未能於最後限期前達成或豁免(倘適用)，則包銷協議將會終止，而供股亦不會進行。

目 錄

頁 次

釋 義	1
預 期 時 間 表	6
包銷協議之終止	9
董事會函件	11
獨立董事委員會函件	35
第一上海函件	36
附 錄 一 - 本 集 團 之 財 務 資 料	58
附 錄 二 - 本 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料	154
附 錄 三 - 認 股 權 證 之 條 款 概 要	159
附 錄 四 - 一 般 資 料	169
股 東 特 別 大 會 通 告	192

釋 義

於本通函內，除文義另有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「二零一零年可換股票據」	指	本公司於二零零五年八月十一日所發行本金金額共1,000,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股票據，於最後可行日期，未償還本金金額合共為471,050,000港元
「二零一一年可換股票據」	指	本公司於二零零六年六月十五日所發行本金金額共1,000,000,000港元於二零一一年到期之1厘息可換股票據，於最後可行日期，未償還本金金額合共為906,000,000港元
「接受日期」	指	供股股份(連同認股權證)之暫定配發可如供股章程所述獲有效地接納之最後時間，預期為二零零八年七月二十五日(星期五)下午四時正
「公佈」	指	本公司與錦興就(其中包括)建議供股於二零零八年六月六日刊發之聯合公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行之任何一般正常營業日(不包括星期六、香港其他公眾假期及任何自上午九時正至中午十二時正之間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶風暴警告信號或「黑色」暴雨警告信號且於中午十二時正或之前未有除下或終止警告信號之日)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例

釋 義

「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間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(股份代號：199)
「一致行動人士」	指	具有收購及合併守則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東迅可換股票據」	指	本公司於二零零六年六月八日所發行本金金額共60,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股票據，於最後可行日期，未償還本金金額合共為17,476,177港元
「陳博士」	指	德祥及錦興之主席陳國強博士
「額外申請表格」	指	有意申請額外供股股份(連同認股權證)之合資格股東所用之申請表格
「除外股東」	指	董事經考慮法律顧問提供之法律意見後認為，基於有關地區之法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，有必要或適宜不向彼等發行供股股份(連同認股權證)之海外股東
「執行理事」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行理事或其任何代表
「行使期間」	指	認股權證發行日期起計十八個月期間，預期從二零零八年八月七日起至二零一零年二月六日(包括首尾兩日)止
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，根據證券及期貨條例可進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就供股擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「Green Label」	指	Green Label Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為東迅可換股票據之持有人，其全部已發行股本由執行董事賴贊東先生實益擁有

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，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(股份代號：275)
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由三名獨立非執行董事喬小東先生、王志強先生及郭嘉立先生組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	董事(包括張先生)及本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「德祥」	指	德祥企業集團有限公司，一間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(股份代號：372)
「金利豐」或「包銷商」	指	金利豐證券有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並可進行證券及期貨條例第一類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「最後交易日」	指	二零零八年六月二日，即待刊發公佈而股份暫停於聯交所買賣前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零零八年六月十九日，即本通函付印前為確認所載若干資料的最後可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	二零零八年十月二日下午五時正或包銷商及本公司書面協定之較後日期及時間

釋 義

「Loyal Concept」	指	Loyal Concept Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為錦興之全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「張先生」	指	張漢傑先生，本公司之執行董事兼主席
「購股權」	指	本公司根據二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃授出而尚未行使之購股權
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時其名字於本公司股東名冊上出現而其於股東名冊所示之地址為香港以外之地方之股東
「暫定配發函件」	指	有關建議向合資格股東發行之供股股份之暫定配發函件
「中國」	指	中華人民共和國
「供股章程」	指	本公司將向股東刊發之供股章程，其中載有供股詳情
「供股章程文件」	指	供股章程、暫定配發函件及額外申請表格
「合資格股東」	指	除外股東以外於記錄日期營業時間結束時其名字於本公司股東名冊上出現之股東
「記錄日期」	指	釐定股東參與供股之權利之記錄日期，預期為二零零八年七月十一日(星期五)
「供股」	指	按於記錄日期每持有一股股份供三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份將獲派送四份認股權證)之基準供股，認購價為每股供股股份0.07港元
「供股股份」	指	根據供股將予發行及配發不少於9,286,554,078股新股份及不多於12,845,401,482股新股份

釋 義

「Selective Choice」	指	Selective Choice Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為德祥之全資附屬公司
「結算日」	指	接受日期後之第三個營業日，預期為二零零八年七月三十日(星期三)
「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	本公司將於二零零八年七月十日(星期四)召開之股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮並酌情通過(其中包括)供股
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零零八年六月二日訂立之包銷協議，內容有關包銷及供股之若干其他安排
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款包銷不少於7,191,197,262股供股股份及不多於10,750,044,666股供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國
「認股權證」	指	本公司根據供股向供股股份之認購人發行最多3,425,440,395份紅利認股權證，並附以證書，將記名方式之權利賦予有關之持有人，以於行使期間任何時間內按初步行使價每股認股權證股份0.105港元之價格(可予調整)以現金認購最多3,425,440,395股認股權證股份
「認股權證股份」	指	本公司將於行使認股權證附帶之認購權時發行之新股份
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」或「百分比」	指	百分比

預期時間表

以下載列進行供股之指示性時間表。有關時間表將會因應本公司與包銷商訂立之任何協議項下之變動而作出更改。本公司將於適當時候知會股東有關預期時間表之任何變動。

二零零八年

連權股份之最後買賣日期.....	七月二日(星期三)
除權股份開始買賣之首日.....	七月三日(星期四)
遞交股份過戶文件以獲得供股資格之最後限期.....	七月四日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續.....	七月七日(星期一)至七月十一日(星期五) (包括首尾兩天)
遞交股東特別大會代表委任表格之限期.....	七月八日(星期二) 上午十一時正
股東特別大會.....	七月十日(星期四) 上午十一時正
公佈股東特別大會結果.....	七月十日(星期四)
記錄日期.....	七月十一日(星期五)
寄發供股章程文件.....	七月十一日(星期五)
重新辦理股份過戶登記.....	七月十四日(星期一)
未繳股款供股股份開始買賣之首日.....	七月十五日(星期二) 上午九時三十分
拆細未繳股款供股股份之最後限期.....	七月十七日(星期四) 下午四時三十分
未繳股款供股股份最後買賣日期.....	七月二十二日(星期二)
接納供股股份及付款及申請額外 供股股份及付款之最後限期.....	七月二十五日(星期五) 下午四時正

預期時間表

二零零八年

終止包銷協議之最後限期.....	七月三十日(星期三)
	下午四時三十分
公佈供股結果.....	八月一日(星期五)
更改股份之每手買賣單位之有效日期.....	八月四日(星期一)
以每手買賣單位為5,000股股份之現有股票 免費換領每手買賣單位為30,000股股份之 新股票之首日.....	八月四日(星期一)
指定經紀開始於市場為零碎股份買賣提供配對服務	八月四日(星期一)
	上午九時三十分
預期寄發有關全部或部份未獲接納 額外供股股份申請之退款支票.....	八月五日(星期二)或之前
預期寄發供股股份股票及認股權證之證書	八月五日(星期二)或之前
開始買賣繳足股款供股股份及認股權證.....	八月七日(星期四)
指定經紀停止於市場為零碎股份買賣 提供配對服務	八月二十五日(星期一)
	下午四時十分
以每手買賣單位為5,000股股份之現有股票免費換領 每手買賣單位為30,000股股份之新股票之最後日期.....	八月二十七日 (星期三)

附註：

- (i) 有關股東收到供股股份之股票後，繳足供股股份之買賣立即開始。
- (ii) 本通函內之所有時間均指香港本地時間。

預期時間表

(iii) 倘發生下列情況，將不會落實接納供股股份及繳付有關款項及申請認購額外供股股份及繳付有關款項之最後時限：

- 懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號，或
 - 發出「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 於接受日期中午十二時前之任何當地時間在香港懸掛，但於當日中午十二時後不再生效。然則接納供股股份及繳付有關款項及申請認購額外供股股份及繳付有關款項之最後時限將延長至同一營業日之下午五時正；
- (ii) 於接受日期中午十二時正至下午四時正期間之任何當地時間在香港懸掛。然則接納供股股份及繳付有關款項及申請認購額外供股股份及繳付有關款項之最後時限將更改為下一個營業日(於上午九時正至下午四時正期間之任何時間並無懸掛上述警告之日子)之下午四時正。

倘接納供股股份及繳付有關款項及申請認購額外供股股份及繳付有關款項之最後時限並無於接受日期落實，則上文所述之日子或會受到影響。倘發生有關事件，本公司將另行刊發公佈。

包銷協議之終止

倘於結算日下午四時三十分之前發生、引起、出現或造成以下一項或多項事件或事項(不論是否為一連串事件之一部分)：

- (i) 包銷商知悉或合理認為包銷協議所載之任何保證乃屬虛假、不確、有所誤導或遭違反，而於各情況下引致或可能引致(包銷商合理認為)本集團之業務、財政或經營狀況或前景整體而言出現重大及不利變動，或可能對供股構成重大不利影響；
- (ii) 本公司違反或並無遵守根據包銷協議表明須承擔之任何責任或承諾；
- (iii) (a) 香港或其他地區制定任何新法例或規例，或現行法例或規例有任何變動或其任何法院或其他主管機構對有關法例或規例之詮釋或應用有任何變動；
(b) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟、貨幣、疫症或其他性質(無論是否與任何上述者性質不同或屬於本地、國家或國際爆發戰爭或武裝衝突或敵對行動升級)之事件或變動(不論是否屬於訂立包銷協議日期前及／或後發生或持續之一連串事件或變動之部分)；
(c) 本地、國家或國際之股本證券或貨幣市場出現任何變動(包括但不限於由於特殊金融情況或其他原因而對聯交所一般買賣之證券施加任何暫時禁令、暫停或重大買賣限制)；
(d) 本地、國家或國際爆發任何敵對行動、暴動或武裝衝突或該等事件升級；
(e) 涉及香港或其他地區之稅務或外匯管制預期出現任何變動或發展，而將會或可能對本集團或大部份股東(作為股東)構成重大不利影響；

包銷協議之終止

(f) 撤銷現有之股份上市或暫停股份在聯交所之買賣超過連續十四個交易日(惟因釐清公佈或任何有關包銷協議及其輔助協議之其他公佈或通函除外)，或已接獲聯交所指示表明有關上市可能會遭撤銷或反對(或將會或可能會遭附加條件)，包括但不限於其是否與包銷協議之條款或任何其他原因有關；

(g) 本公司或本集團任何成員公司之情況有任何變動，

而包銷商合理意見認為有關事項：

- (i) 可能對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (ii) 可能對成功進行供股或供股股份「獲認購」水平構成重大不利影響；或
- (iii) 非常重大，以致繼續進行供股將屬不當、不智或不宜，

則包銷商可全權酌情在其本身有權作出之任何其他補救方法以外，且在不影響此等方法之情況下，於結算日下午四時三十分或之前以書面方式通知本公司終止包銷協議。

在發出終止通知後，包銷商根據包銷協議所須承擔之一切責任將告終止，任何一方概不得就包銷協議產生或導致之任何事宜或事件向其他方提出任何索償，惟本公司仍有責任支付當時各方同意之費用予包銷商。倘包銷商行使上述權利，供股將不會進行。



德祥地產集團有限公司*
ITC PROPERTIES GROUP 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)

黃錦昌先生(副董事總經理)

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

喬小東先生(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

敬啟者：

建議按每持有一股股份供三股供股股份
(以及按每認購十五股供股股份派送
四份認股權證)之基準供股

緒言

於二零零八年六月六日，董事會宣佈本公司建議透過按每股供股股份0.07港元之認購價以供股方式發行不少於9,286,554,078股供股股份(連同認股權證)及不多於12,845,401,482股供股股份(連同認股權證)籌組不少於約650,100,000港元及不多於約899,200,000港元之資金(扣除開支前)。

本公司將暫定就於記錄日期持有之每股股份向合資格股東配發三股未繳股款供股股份(連同認股權證)。除外股東不得參與供股。認股權證將以紅利發行之方式發行予供股股份之認購人，比例為每認購十五股供股股份可獲發四份認股權證。

* 僅供識別

董事會函件

於最後可行日期，本公司發行本金金額分別為471,050,000港元、906,000,000港元及17,476,177港元之尚未償還二零一零年可換股票據、二零一一年可換股票據及東迅可換股票據，有關票據可分別按每股股份0.44港元、0.70港元及0.44港元(可予調整)之現行兌換價兌換為1,070,568,183股股份、1,294,285,716股股份及39,718,584股股份。於最後可行日期，錦興透過其全資附屬公司於本金金額為330,000,000港元之二零一零年可換股票據中擁有權益，而錦興及德祥透過彼等各自之全資附屬公司，亦分別於本金金額270,000,000港元及30,000,000港元之二零一一年可換股票據中擁有權益。錦興與德祥已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，其各自之附屬公司將不會行使二零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據(視乎情況而定)項下任何其擁有之兌換權以兌換新股份，而Green Label亦已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，其將不會行使東迅可換股票據項下之兌換權以兌換新股份。於最後可行日期，本公司授予合共26,800,000份已歸屬購股權，有關購股權附有直至二零零八年八月十四日可隨時按每股新股份0.50港元之現行行使價認購26,800,000股新股份之權利。該等購股權之持有人已承諾直至記錄日期營業時間結束時不會行使彼等之購股權。

根據包銷協議，供股股份(根據本通函所述德祥、錦興、陳博士及張先生及彼等各自之附屬公司及聯繫人士(視乎情況而定)分別作出之承諾而暫定配發予彼等及由彼等認購之供股股份除外)將由包銷商全面包銷。

供股之估計所得款項淨額將不少於約626,600,000港元及不多於約875,500,000港元。供股之所得款項淨額擬用作本集團之一般營運資金，主要為其現有業務提供資金及用作購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據(德祥及錦興之相關附屬公司持有者除外)。鑑於該等票據經已失值，若干二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據持有人(錦興及德祥各自之附屬公司除外)近日已要求本公司考慮購回彼等之可換股票據。本公司擬於成功完成供股及待執行理事確認遵守守則之規定後與提出要求之該等可換股票據持有人協定詳細條款，以購回該等可換股票據之未償還本金金額。本公司計劃動用供股之所得款項淨額中最多約544,100,000港元以進行購回。本公司確認，其不會動用供股之所得款項購回錦興及德祥各自之附屬公司持有之可換股票據。於最後可行日期，二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據之其他持有人並非本公司之關連人士。因此，上述購回即使進行，預期亦不會構成本公司之關連交易。倘上述購回並未進行，上述所有供股之所得款項淨額將全部用作本集團之一般營運資金。本公司將就此於適當時候另行發表公佈。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，就供股向獨立股東提供意見，本公司已委聘第一上海為獨立財務顧問，就此事向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函之目的為向閣下提供供股之進一步資料、獨立董事委員會就供股向獨立股東發出之推薦函件、第一上海就供股向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件、認股權證之條款概要、本集團之財務及其他資料，以及將於二零零八年七月十日召開之股東特別大會通告，以考慮並酌情批准(其中包括)供股。

建議供股

供股統計數字如下：

供股基準 : 按於記錄日期每持有一股股份供三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證)之基準

已發行股份數目 : 於最後可行日期為3,095,518,026股股份

尚未行使可換股證券及購股權 : 於最後可行日期，本公司發行以下尚未行使可換股證券及購股權：

(i) 本金金額為471,050,000港元之二零一零年可換股票據，可按每股0.44港元(可予調整)之現行兌換價兌換為1,070,568,183股新股份。錦興透過其全資附屬公司持有本金金額為330,000,000港元之二零一零年可換股票據，可兌換為750,000,000股新股份；

(ii) 本金金額為906,000,000港元之二零一一年可換股票據，可按每股0.70港元(可予調整)之現行兌換價兌換為1,294,285,716股新股份。錦興及德祥透過其各自之全資附屬公司分別持有本金金額為270,000,000港元及30,000,000港元之二零一一年可換股票據，可分別兌換為385,714,285股及42,857,142股新股份；

董事會函件

- (iii) 本金金額為17,476,177港元之東迅可換股票據，可按每股0.44港元(可予調整)之現行兌換價兌換為39,718,584股新股份；
- (iv) 合共26,800,000份已歸屬購股權，附有直至二零零八年八月十四日可隨時按每股新股份0.50港元之行使價認購26,800,000股新股份之權利；
- (v) 31,600,000份購股權，附有自二零零八年七月二十七日至二零一一年七月二十六日期間按每股新股份0.67港元之行使價認購31,600,000股新股份之權利；及
- (vi) 31,600,000份購股權，附有自二零零九年七月二十七日至二零一一年七月二十六日期間按每股新股份0.67港元之行使價認購31,600,000股新股份之權利。

除以上所述者外，於最後可行日期，本公司概無尚未行使購股權、認股權證或其他可兌換為或賦予認購股份權利之證券。

錦興與德祥已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，其各自之附屬公司將不會行使二零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據(視乎情況而定)項下任何其擁有之兌換權以兌換新股份，而Green Label亦已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，其將不會行使東迅可換股票據項下之兌換權以兌換新股份。已歸屬之購股權之持有人亦已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，彼等將不會行使其購股權。詳情請參閱下文「承諾及包銷安排」一節。

最低供股股份數目 : 9,286,554,078股供股股份

董事會函件

最高供股股份數目	:	12,845,401,482股供股股份
最低認股權證數目	:	2,476,414,421份認股權證
最高認股權證數目	:	3,425,440,395份認股權證
於行使認股權證時 將發行的最高 認股權證股份數目	:	按每股認股權證股份0.105港元之行使價為 3,425,440,395股認股權證股份(可予調整)
認購價	:	每股供股股份0.07港元(連同認股權證)
緊隨供股完成後最低 經擴大已發行股本 (假設自最後可行日期 至記錄日期概無發行 或購回股份)	:	12,382,072,104股股份
緊隨供股完成後最高 經擴大已發行股本 (假設自最後可行日期 至記錄日期全面兌換 尚未行使可換股票據 (Loyal Concept、 Selective Choice及 Green Label 持有除外))	:	17,127,201,976股股份

假設於記錄日期或之前概無兌換尚未行使可換股票據，建議暫定配發之未繳股款供股股份佔：

- (i) 本公司現有已發行股本之300%；及
- (ii) 本公司經發行供股股份擴大後之已發行股本約75%。

董事會函件

合資格股東

為符合供股之資格，股東於記錄日期營業時間結束時必須為本公司股東名冊上之註冊股東，且必須為合資格股東。

為於記錄日期營業時間結束時成為本公司股東名冊上之註冊股東，股東必須於二零零八年七月四日(星期五)日下午四時三十分前，將股份過戶文件(連同相關股票)送呈至本公司香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本公司將從二零零八年七月七日(星期一)至二零零八年七月十一日(星期五)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會辦理股份過戶登記。

本公司將寄發供股章程文件予合資格股東。就除外股東而言，本公司則會向彼等寄發供股章程副本以供參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配發函件及額外申請表格。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年七月七日(星期一)至二零零八年七月十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份0.07港元，並於接納相關供股股份(連同認股證)之暫定配發及(如適用)根據供股申請額外供股股份(連同認股證)或於轉讓適用於供股股份之未繳股款供股股份(連同認股證)時悉數繳足該等款項。認購價較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.188港元折讓約62.8%；
- (ii) 於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.192港元折讓約63.6%；
- (iii) 於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.199港元折讓約64.8%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.188港元計算之理論權價0.0995港元折讓約29.6%；

董事會函件

- (v) 於二零零七年九月三十日每股未經審核綜合資產淨值每股約0.61港元折讓約88.5%；及
- (vi) 於最後可行日期聯交所所報之收市價每股0.14港元折讓約50.0%。

供股股份之認購價乃由本公司與包銷商經參考股份現行市價進行公平磋商後釐定。由於供股股份提呈發售予所有合資格股東，董事相信現時釐定之認購價水平足以吸引合資格股東參與供股。因此，董事認為供股條款(包括認購價及發行認股權證)為公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

認股權證條款

認股權證之條款如下：

行使價

認股權證之行使價為每股認股權證股份0.105港元(可予調整)，該金額較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.188港元折讓約44.1%；
- (ii) 於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.192港元折讓約45.3%；
- (iii) 於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.199港元折讓約47.2%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.188港元計算之理論除權價每股0.0995港元溢價約5.5%；
- (v) 於二零零七年九月三十日每股未經審核綜合資產淨值每股約0.61港元折讓約82.8%；及
- (vi) 於最後可行日期聯交所所報之收市價每股0.14港元折讓約25.0%。

董事會函件

認股權證之行使價乃經參考股份現行市價後釐定。董事認為認股權證之條款(包括行使價)為公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

認股權證之行使價在若干情況下可予反攤薄調整，包括股份合併或拆細、溢利或儲備撥充資本或股本分派等。認股權證行使價之調整將會由本公司核數師或認可商人銀行根據認股權證之條款核實，而本公司將於適當時候按上市規則之規定就有關調整發表公佈。

行使期間

認股權證附帶之認購權可於行使期間內全部或部分行使。根據供股下可能發行之最高認股權證數目，最多3,425,440,395股認股權證股份可能於行使認股權證附帶之認購權後發行，佔本公司現有已發行股本約110.7%，以及本公司經發行最多12,845,401,482股供股股份後擴大之已發行股本20%。任何未能於行使期間最後一天或之前行使之認股權證附帶之認購權將會失效，而認股權證將在各方面不再有效。認股權證可自由轉讓。

於悉數行使認股權證附帶之認購權後將擬發行之認股權證股份，連同於行使任何其他認購權後仍將予發行之所有其他股本證券將不會超過於發行認股權證時本公司已發行股本總額之20%。認股權證之行使期間為自發行認股權證當日起計18個月內，而預期認股權證之市值將約為23,300,000港元，該金額乃根據(其中包括)董事經參考市場一般慣例而釐定之溢價計算得出。因此，建議發行認股權證符合上市規則第8.09(4)及15.02條之規定。本公司亦確認，發行認股權證根據上市規則第8.14條亦符合百慕達法例及本公司之公司細則之規定。

認購供股股份(連同認股權證)之費用

認股權證將以紅利發行形式發行予供股股份之認購人。基準為每認購十五股供股股份將予以發行四份認股權證，以及每股供股股份認購價為0.07港元及每份認股權證行使價為0.105港元，合資格股東就12,845,401,482股供股股份及3,425,440,395股認股權證股份(於悉數行使認股權證附帶之認購權後)應付之認購總額將為1,258,849,345港元，或平均每股約0.0774港元，該金額較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.188港元折讓約58.8%；

董事會函件

- (ii) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.188港元計算之理論除權價約每股0.0995港元折讓約22.2%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日之平均收市價每股0.192港元折讓約59.7%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日之平均收市價每股0.199港元折讓約61.1%；及
- (v) 於最後可行日期聯交所所報之收市價每股0.14港元折讓約44.7%。

暫定配發基準

暫定配發的基準為每持有一股股份獲發三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證)，即按每股供股股份0.07港元之認購價不少於9,286,554,078股供股股份及不多於12,845,401,482股供股股份。接受所有或任何部分的合資格股東暫定配發必須填妥暫定配發函件及連同所接受的供股股份所需支付的匯款一併寄出。本公司將不會配發零碎認股權證。發行之認股權證均屬完整一份，否則不予發行。因此，倘股東持有14股供股股份，其不會以紅利發行的方式獲發任何認股權證。

供股股份及認股權證股份的地位

供股股份及認股權證股份於獲配發及繳足股款後將在所有方面與當時已發行之股份擁有相同地位。繳足股款供股股份及認股權證股份的持有人未來將有權收取於配發供股股份或認股權證股份(視乎情況而定)之日期後宣派、作出或派付之所有股息及分派。

除外股東之權利

於最後可行日期，根據本公司之股東名冊，有三名海外股東之登記地址位於英屬處女群島及加拿大。因此，董事已遵照上市規則第13.36(2)(a)條，就向該等海外股東進行供股之可行性作出查詢。根據加拿大法律顧問提供的法律意見，董事在考慮加拿大法律下之法律限制或加拿大有關規管機關或證券交易所之規定後，認為不向於加拿大的海外股東提呈供股股份(連同認股權證)乃屬必要

董事會函件

或權宜，因此不會向該等海外股東提呈供股股份。根據英屬處女群島法律顧問提供的法律意見，即使供股章程文件將不會於該司法權區註冊，但董事認為，本公司向該兩名英屬處女群島之海外股東提呈供股股份(連同認股權證)乃屬合法。因此，供股將提供予該等海外股東。不將除外股東(如有)納入供股範圍內之基準之詳情將載列於將刊發之供股章程。本公司將向除外股東寄發供股章程僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配發函件及額外申請表格。

倘扣除開支後可獲得溢價，則將會於未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份終止買賣前於實際可行情況下，盡快安排於市場出售原應以未繳股份方式暫定配發予除外股東之供股股份(連同認股權證)。進行該出售之所得款項(經扣除開支後)如為100港元以上，則會按比例支付予除外股東。本公司將保留100港元或以下之個別款項，並撥歸本公司所有。任何已暫定配發但未獲接受的未售出之除外股東配發連同任何供股股份(連同認股權證)將可撥作合資格股東透過額外申請表格作出額外申請用途。

申請額外供股股份(連同認股權證)

合資格股東可透過超額申請申請任何已授予除外股東之未出售股份，以及任何暫定配發予合資格股東但尚未接納之供股股份(連同認股權證)。

申請額外供股股份(連同認股權證)可透過填妥額外申請表格，並連同另外就所申請之額外供股股份(連同認股權證)所須繳付之匯款一併寄出。董事將按公平公正基準及根據下列原則酌情配發額外供股股份(連同認股權證)：

- (1) 少於一手供股股份之申請將獲優先處理，因為董事認為此等申請乃為彙集不足一手之零碎股權為一手完整買賣單位之股權而作出，而有關申請概無濫用該機制之意向；及
- (2) 視乎根據上文第(1)項原則分配後是否存在額外供股股份，額外供股股份將按合資格股東申請額外供股股份數目以滑準法向彼等作出分配(即申請較少數目供股股份之合資格股東獲分配之成功申請百分比較高，但會獲發較少數目之供股股份；而申請較多數目供股股份之合資格股東獲分配之成功申請百分比較低，但會獲發較多數目之供股股份)及將盡力作出完整買賣單位之分配。

董事會函件

由代名公司持有其股份之股東應注意董事會將視該代名公司為本公司股東名冊上之單一股東。因此，股東應留意上述有關申請額外供股股份(連同認股權證)之安排將不會個別提供予實益擁有人。由代名公司持有股份之股東應考慮彼等是否希望以記錄日期前之實益擁有人名義為有關股份註冊。

就由代名人持有其股份且希望以彼等之名義於本公司股東名冊中註冊之股東，必須於緊接本公司暫停辦理股份過戶登記手續前一個營業日，即二零零八年七月四日(星期五)下午四時三十分前，在本公司香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司完成相關註冊。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股配發及發行之供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)、認股權證及認股權證股份上市及買賣。

本公司將確保遵守上市規則第8.08(2)條項下認股權證上市之相關規定。待批准供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)、認股權證及認股權證股份於聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股份收納要求，供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)、認股權證及認股權證股份將獲香港結算接納為合資格證券，於供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)、認股權證及認股權證股份開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

未繳股款及繳足股款供股股份之買賣將以每手5,000股為買賣單位，並登記於本公司於香港存置之股東名冊內，買賣時須繳納香港印花稅。認股權證於發行後將於聯交所上市，並以每手240,000份為買賣單位交易。

本公司之證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無亦不擬尋求有關上市或批准買賣。

承諾及包銷安排

承諾

於最後可行日期，(i)錦興(透過其全資附屬公司)持有477,517,272股股份，佔本公司現時已發行股本約15.43%；(ii)德祥(透過其全資附屬公司)持有202,125,000股股份，佔本公司現時已發行股本約6.53%；(iii)陳博士持有3,810,000股股份，佔

董事會函件

本公司現時已發行股本約0.12%；及(iv)張先生持有15,000,000股股份，佔本公司現時已發行股本約0.48%。錦興、德祥、陳博士及張先生已各自向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即其或其附屬公司或其聯繫人士(視乎情況而定)實益擁有之股份於承諾日期(即二零零八年六月二日)起直至及包括緊隨接受日期後之營業日不會被出售。錦興、德祥、陳博士及張先生已各自進一步向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，彼將全面認購或促使全面認購(視乎情況而定)彼在供股項下之暫定配發，即(a)就錦興而言，1,432,551,816股供股股份(連同認股權證)；(b)就德祥而言，606,375,000股供股股份(連同認股權證)；(c)就陳博士而言，11,430,000股供股股份(連同認股權證)；及(d)就張先生而言，45,000,000股供股股份(連同認股權證)。

本公司於最後可行日期授予合共26,800,000份附有可於直至二零零八年八月十四日隨時按每股新股份0.50港元之現行行使價認購26,800,000股新股份之權利之已歸屬購股權。該等購股權之持有人已承諾直至記錄日期營業時間結束時均不會行使其購股權。

於最後可行日期，(i)Loyal Concept持有本金金額分別為330,000,000港元及270,000,000港元之二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據；及(ii)Selective Choice持有本金金額為30,000,000港元之二零一一年可換股票據。德祥及錦興已各自向本公司及包銷商進一步承諾，Loyal Concept及Selective Choice(視乎情況而定)將不會於自該承諾日期直至記錄日期營業時間結束時行使二零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據(視乎情況而定)項下之任何兌換權。

於最後可行日期，Green Label持有全部尚未行使之東迅可換股票據。Green Label已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，Green Label將不會於自承諾日期直至記錄日期營業時間結束時行使尚未行使之東迅可換股票據項下之任何兌換權。

包銷協議

包銷協議之主要條款及詳情如下：

日期 : 二零零八年六月二日

訂約方 : (i) 本公司；及

(ii) 金利豐。

董事會函件

金利豐及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

包銷安排

包銷商已有條件同意按每股供股股份0.07港元之認購價全數包銷不少於7,191,197,262股供股股份(連同認股權證)及不多於10,750,044,666股供股股份(連同認股權證)。包銷協議列明，包銷商須認購或促使認購人認購未獲認購之供股股份。

由包銷商包銷之未獲認購之供股股份(連同認股權證)可以下列方式購入：

- (1) 假設概無二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據於記錄日期前兌換，則包銷商將包銷最多7,191,197,262股供股股份(連同認股權證)；及
- (2) 假設二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據(由*Loyal Concept*及*Selective Choice*持有的除外)於記錄日期前獲悉數兌換，則包銷商將包銷最多10,750,044,666股供股股份(連同認股權證)。

供股條件

供股須待(其中包括)下列各項條件於二零零八年十月二日(或包銷商可能與本公司書面協定之較後時間及日期)或之前達成或豁免(倘適用)，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上根據(其中包括)本公司之公司細則及上市規則之規定通過相關決議案，批准供股及授權配發及發行供股股份；及產生、發行及授出認股權證以及授權配發及發行認股權證股份；
- (ii) 按照上市規則及公司條例將各供股章程文件之副本分別送呈聯交所及於香港公司註冊處存案及登記；
- (iii) 根據公司法將一份供股章程文件於百慕達公司註冊處存案；
- (iv) 寄發供股章程文件予合資格股東，並將印有「僅供參考」字樣之供股章程寄發予除外股東；
- (v) 聯交所上市委員會無條件或有條件批准或同意批准供股股份(未繳股

董事會函件

款及繳足股款)、認股權證及認股權證股份上市及買賣，而本公司接納及達成有關條件(如有及倘相關)，且並無撤回或撤銷上市及批准；

- (vi) 陳博士、張先生、Green Label、本集團成員公司及錦興(為尚未行使已歸屬購股權之持有人)各董事及前董事、德祥以及錦興根據其各自之承諾函件正式履行承諾；
- (vii) 包銷商並無按包銷協議之條款終止包銷協議項下之包銷商責任；及
- (viii) 如需要，百慕達金融管理局同意及批准發行供股股份及認股權證股份。

包銷商可以書面通知本公司豁免遵守條件(vii)。

倘供股之條件未能於最後限期或之前根據包銷協議獲達成或豁免(倘適用)，則訂約方之全部責任將會終止，而訂約各方概不得向其他方作出任何索償，惟全部該等合理成本、費用及涉及由包銷商包銷之包銷股份而合理及適當地產生之其他實繳支出(不包括分銷費用及有關開支)經本公司同意將由本公司承擔，且供股將不會進行。

佣金

本公司將向包銷商支付包銷股份之認購價乘以於記錄日期釐定之最高包銷股份數目所得總額之2.5%作為包銷佣金，而包銷商將從中支付分銷費用。本公司及包銷商認為包銷佣金符合市場水平。董事認為包銷佣金之水平屬公平合理。

包銷協議之終止

倘於結算日下午四時三十分之前發生、引起、出現或造成以下一項或多項事件或事項(不論是否為一連串事件之一部分)：

- (i) 包銷商知悉或合理認為包銷協議所載之任何保證乃屬虛假、不確、有所誤導或遭違反，而於各情況下引致或可能引致(包銷商合理認為)

董事會函件

本集團之業務、財政或經營狀況或前景整體而言出現重大及不利變動，或可能對供股構成重大不利影響；

- (ii) 本公司違反或並無遵守根據包銷協議表明須承擔之任何責任或承諾；
- (iii) (a) 香港或其他地區制定任何新法例或規例，或現行法例或規例有任何變動或有關法例或其任何法院或其他主管機構對規例之詮釋或應用有任何變動；
- (b) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟、貨幣、疫症或其他性質(無論是否與任何上述者性質不同或屬於本地、國家或國際爆發戰爭或武裝衝突或敵對行動升級)之事件或變動(不論是否屬於訂立包銷協議日期前及／或後發生或持續之一連串事件或變動之部分)；
- (c) 本地、國家或國際之股本證券或貨幣市場出現任何變動(包括但不限於由於特殊金融情況或其他原因而對聯交所一般買賣之證券施加任何暫時禁令、暫停或重大買賣限制)；
- (d) 本地、國家或國際爆發任何敵對行動、暴動或武裝衝突或該等事件升級；
- (e) 涉及香港或其他地區之稅務或外匯管制預期出現任何變動或發展，而將會或可能對本集團或大部份股東(作為股東)構成重大不利影響；
- (f) 撤銷現有之股份上市或暫停股份在聯交所之買賣超過連續十四個交易日(惟因釐清公佈或任何有關包銷協議及其輔助協議之其他公佈或通函除外)，或已接獲聯交所指示表明有關上市可能會遭撤銷或反對(或將會或可能會遭附加條件)，包括但不限於其是否與包銷協議之條款或任何其他原因有關；
- (g) 本公司或本集團任何成員公司之情況有任何變動，

而包銷商合理意見認為有關事項：

- (i) 可能對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (ii) 可能對成功進行供股或供股股份「獲認購」水平構成重大不利影響；或
- (iii) 非常重大，以致繼續進行供股將屬不當、不智或不宜，

則包銷商可全權酌情在其本身有權作出之任何其他補救方法以外，且在不影響此等方法之情況下，於結算日下午四時三十分或之前以書面方式通知本公司終止包銷協議。

在發出終止通知後，包銷商根據包銷協議所須承擔之一切責任將告終止，任何一方概不得就包銷協議產生或導致之任何事宜或事件向其他方提出任何索償，惟本公司仍有責任支付當時各方同意之費用予包銷商。倘包銷商行使上述權利，供股將不會進行。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待(其中包括)達成上文「供股條件」一段所載列之條件後，方告落實。具體而言，供股須待股東於股東特別大會上批准，方告落實。供股亦受限於包銷商不會根據包銷協議之條款終止包銷協議。因此，供股未必進行。

由本通函日期直至達成或豁免(倘適用)供股之所有條件之日進行任何股份買賣及進行任何未繳股款供股股份買賣將因此須承擔供股可能不會成為無條件或不會進行之風險。任何股東或其他擬進行任何股份或未繳股款供股股份買賣之人士應諮詢彼等之專業顧問。

供股之理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦於中國從事高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

董事會函件

供股之估計所得款項淨額將不少於約626,600,000港元及不多於約875,500,000港元。供股之所得款項淨額擬用作本集團之一般營運資金，主要為其現有業務提供資金及用作購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據(錦興及德祥錦興之相關附屬公司持有者除外)。本公司擬動用不少於約82,500,000港元及不多於約331,400,000港元作為本集團一般營運資金，主要用於現有業務以及於澳門、中國及香港之未來物業發展及投資。鑑於該等票據經已失值，若干二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據持有人(錦興及德祥各自之附屬公司除外)近日已要求本公司考慮購回彼等之可換股票據。本公司擬於成功完成供股及待執行理事確認遵守守則之規定後與提出要求之該等可換股票據持有人協定詳細條款，以購回該等可換股票據之未償還本金金額。本公司擬動用不超過544,100,000港元購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據。購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據將於完成供股後獲正式考慮。現時概無就視乎供股是否進行之購回與二零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據持有人訂立協議或安排。本公司確認，其不會動用供股之所得款項購回錦興及德祥附屬公司各自持有之可換股票據。倘購回並未進行，則上述供股之全部所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。本公司將就此於適當時候另行發表公佈。

供股之所得款項淨額之擬定用途詳情載列如下：

	購回 二零一零年 可換股票據及 營運資金 (附註) 百萬港元	二零一一年 可換股票據 百萬港元	總估計 所得款項 淨額 百萬港元
假設於記錄日期或之前概無兌換 二零一零年可換股票據及 二零一一年可換股票據及 行使購股權	82.5	544.1	626.6
假設於記錄日期或之前全數兌換 二零一零年可換股票據及 二零一一年可換股票據 (Loyal Concept及Selective Choice 持有除外)	331.4	544.1	875.5

附註： 主要用於本集團現有業務，以及於澳門、中國及香港之未來物業發展及投資。

董事會函件

全面行使最高數目3,425,440,395份認股權證後，本公司將於扣除開支前收取約359,700,000港元(假設每份認股權證之行使價並未調整)。本公司擬動用行使認股權證之所得款項於澳門、中國及香港作未來收購之用及用作本集團之一般營運資金。

董事認為供股將擴大本集團之股本基礎及為本公司提供資金以購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據，因此供股符合本集團及股東之整體利益。合資格股東可透過參與供股維持各自於本公司之股權比例。

更改股份之每手買賣單位

股份目前以每手5,000股股份進行交易。為了提升每手之價值，本公司欣然宣佈，預期股份在聯交所買賣之每手買賣單位將由5,000股股份改變為30,000股股份，自二零零八年八月四日生效。

假設每手買賣單位變動於二零零八年八月四日生效，預期股份將以每手30,000股進行交易，按每股之理論除權價0.0995港元計算(根據聯交所於最後交易日所報之收市價每股0.188港元)計算，估計每手股份之市值將為約2,985港元。

本公司為減少因更改股份之每手買賣單位導致零碎股份出現之間題，已促使金利豐於二零零八年八月四日至二零零八年八月二十五日(包括首尾兩天)盡力於市場上就零碎股份提供配對服務。有意利用此配對機制之零碎股份持有人(即持有之每手股份買賣單位並非30,000股股份之完整倍數)，可於辦公時間內致電(852) 2298-6215與金利豐之Rosita Kiu女士聯絡。零碎股份之持有人務請留意本公司概不保證能為零碎股份之買賣作成功配對。倘股東對上述安排有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

免費換領股票

股東可於二零零八年八月四日(星期一)至二零零八年八月二十七日(星期三)(包括首尾兩天)營業時間內，將彼等之每手買賣單位5,000股股份之現有股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以換取每手買賣單位30,000股股份之新股票，有關費用概由本公司承擔。其後，股票按每份已註銷之股票或已發行之新股票2.50港元(或聯交所不時可能指定之更高金額)(以已註銷／已發行之股票數

董事會函件

目之較高者為準)支付費用後，方獲接納用於換領。儘管如此，所有現有股票將繼續為法定所有權之有效憑證，在更改股份之每手買賣單位生效後可作有效買賣、交易及結算用途，並可按上文所述於任何時間用作換領股票。

財政及貿易前景

近年來，本集團藉收購澳門及香港的物業權益及澳門最大物業發展項目之一的持有人聯生發展股份有限公司的主要權益，積極擴大其物業投資組合。此外，本集團一方面在其高爾夫球度假村內發展高質素消閒物業藉以將其業務擴展至中國市場；同時，另一方面出售其健康及醫療分部等非核心業務藉以精簡其業務。本集團管理層相信，未來數年該等投資將為本集團帶來不少的盈利貢獻。本集團將繼續採取同樣的策略，在澳門、中國及週邊地區不斷尋找新機會，以擴展其於高質素物業的投資。

董事認為，供股（連同認股權證）可擴大本公司之股本基礎，並藉降低其資本負債比率從而增強本集團之財務狀況。

可能對二零一零年可換股票據、二零一一年可換股票據及東迅可換股票據及購股權作出之調整

供股完成可能導致兌換二零一零年可換股票據、二零一一年可換股票據及東迅可換股票據及行使購股權時之行使價及／或將予發行之股份數目有所調整。本公司將以公佈通知可換股票據及購股權之持有人有關根據可換股票據及相關購股權計劃之條款所作之調整(如有)，有關調整將由認可之商人銀行或本公司核數師(視乎情況而定)確認。

本公司過往之集資活動

緊接公佈日期前十二個月，本公司概無進行任何集資活動。

董事會函件

股權架構

(i) 繫隨供股完成後

本公司於最後可行日期及繫隨供股完成之股權架構載列如下(假設由最後可行日期至供股完成期間股權並無變動)：

股東	供股完成後								供股完成後			
	假設於記錄日期或之前並無兌換 可換股票據及行使購股權				假設於記錄日期或之前全數兌換可換股票據 (Loyal Concept、Selective Choice及Green Label持有除外)							
	於最後可行日期及 供股完成前		公眾股東全數接納 (附註1)		並無公眾股東接納 (附註2)		公眾股東全數接納 (附註1)		並無公眾股東接納 (附註2)			
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%		
錦興	477,517,272	15.43	1,910,069,088	15.43	1,910,069,088	15.43	1,910,069,088	11.15	1,910,069,088	11.15		
德祥	202,125,000	6.53	808,500,000	6.53	808,500,000	6.53	808,500,000	4.72	808,500,000	4.72		
陳博士	3,810,000	0.12	15,240,000	0.12	15,240,000	0.12	15,240,000	0.09	15,240,000	0.09		
張先生	15,000,000	0.48	60,000,000	0.48	60,000,000	0.48	60,000,000	0.35	60,000,000	0.35		
	698,452,272	22.56	2,793,809,088	22.56	2,793,809,088	22.56	2,793,809,088	16.31	2,793,809,088	16.31		
包銷商	–	–	–	–	7,191,197,262	58.08	–	–	10,750,044,666	62.77		
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark」)(附註3)	220,267,725	7.12	881,070,900	7.12	220,267,725	1.78	2,358,733,236	13.77	589,683,309	3.44		
二零一零年可換股 票據之其他持有人	–	–	–	–	–	–	473,181,820	2.76	118,295,455	0.69		
二零一一年可換股 票據之其他持有人	–	–	–	–	–	–	2,794,285,716	16.32	698,571,429	4.08		
其他公眾股東	2,176,798,029	70.32	8,707,192,116	70.32	2,176,798,029	17.58	8,707,192,116	50.84	2,176,798,029	12.71		
公眾股東總數	2,397,065,754	77.44	9,588,263,016	77.44	9,588,263,016	77.44	14,333,392,888	83.69	14,333,392,888	83.69		
總數	3,095,518,026	100.00	12,382,072,104	100.00	12,382,072,104	100.00	17,127,201,976	100.00	17,127,201,976	100.00		

董事會函件

(ii) 完成供股後及假設全數行使認股權證

本公司於最後可行日期及緊隨供股完成及假設全數行使認股權證之股權架構載列如下(假設由最後可行日期至供股完成期間股權並無變動)：

股東	供股完成後、假設全數行使認股權證及 假設於記錄日期或之前並無兌換 可換股票據及行使購股權						供股完成後、假設全數行使認股權證及 假設於記錄日期或之前全數兌換可換股票據 (Loyal Concept、Selective Choice及Green Label持有除外)					
	公眾股東全數接納 (附註1)			並無公眾股東接納 (附註2)			公眾股東全數接納 (附註1)			並無公眾股東接納 (附註2)		
	於最後可行日期 股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
錦興	477,517,272	15.43	2,292,082,906	15.43	2,292,082,906	15.43	2,292,082,906	11.15	2,292,082,906	11.15		
德祥	202,125,000	6.53	970,200,000	6.53	970,200,000	6.53	970,200,000	4.72	970,200,000	4.72		
陳博士	3,810,000	0.12	18,288,000	0.12	18,288,000	0.12	18,288,000	0.09	18,288,000	0.09		
張先生	15,000,000	0.48	72,000,000	0.48	72,000,000	0.48	72,000,000	0.35	72,000,000	0.35		
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	698,452,272	22.56	3,352,570,906	22.56	3,352,570,906	22.56	3,352,570,906	16.31	3,352,570,906	16.31		
包銷商	-	-	-	-	9,108,849,865	61.31	-	-	13,616,723,243	66.25		
Stark / ^(附註3)	220,267,725	7.12	1,057,285,080	7.12	220,267,725	1.48	2,830,479,883	13.77	589,683,309	2.87		
二零一零年可換股票據 之其他持有人	-	-	-	-	-	-	567,818,184	2.76	118,295,455	0.58		
二零一一年可換股票據 之其他持有人	-	-	-	-	-	-	3,353,142,859	16.32	698,571,429	3.40		
其他公眾股東	2,176,798,029	70.32	10,448,630,539	70.32	2,176,798,029	14.65	10,448,630,539	50.84	2,176,798,029	10.59		
公眾股東總數	<hr/>	2,397,065,754	77.44	<hr/> 11,505,915,619	77.44	<hr/> 11,505,915,619	77.44	<hr/> 17,200,071,465	83.69	<hr/> 17,200,071,465	83.69	
總數	<hr/> 3,095,518,026	<hr/> 100.00	<hr/> 14,858,486,525	<hr/> 100.00	<hr/> 14,858,486,525	<hr/> 100.00	<hr/> 20,552,642,371	<hr/> 100.00	<hr/> 20,552,642,371	<hr/> 100.00	<hr/> 20,552,642,371	<hr/> 100.00

附註：

1. 假設所有合資格股東分別認購暫定配發予彼等之所有供股股份。
2. 假設並無合資格股東認購暫定配發予彼等之供股股份(除按比例暫定配發予德祥、錦興、陳博士及張先生或其各自之附屬公司或聯繫人士(視乎情況而定)及獲彼等接受之供股股份除外)。金利豐將認購未獲認購之供股股份。
3. 就董事所知、得悉及確信，Stark 為 Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd Investments International, Ltd.、Stark Asia Master Fund, Ltd. 及 Stark International 之投資經理，該等公司均與錦興、德祥、陳博士或本公司之關連人士概無關連。上述所有人士均於股份、二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據中擁有直接權益。

董事會函件

金利豐建議根據包銷協議將其包銷責任分包銷予分包銷商。金利豐已向本公司承諾：(i)將確保其或分包銷商促使認購包銷股份之認購人或買家為本公司或其附屬公司或其各自之聯繫人士之董事、主要行政人員或主要股東之獨立第三方，且並未與其一致行動；及(ii)倘配發及發行任何供股股份(連同認股權證)予包銷股份之認購人或買家將導致彼等及彼等之聯繫人士及一致行動人士於緊隨供股完成後連同彼等本身已持有之股份(如有)持有之股份相當於本公司經擴大已發行股本之30%或以上，則並無包銷股份之認購人或買家受其或分包銷商促使認購。

根據包銷協議履行其包銷責任時，金利豐預期緊隨供股完成後，概無包銷股份之認購人或買家將成為主要股東。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第192至195頁。股東特別大會將於二零零八年七月十日(星期四)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行，以考慮並酌情批准(其中包括)供股。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格所印備的指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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，閣下屆時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。

根據上市規則第7.19(6)條，由於供股將導致本公司已發行股本增加50%以上，故供股須經股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准。根據上市規則第7.19(6)(a)條，董事(獨立非執行董事除外)、本公司高級行政人員以及彼等各自聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股之建議決議案。於最後可行日期，張先生及其聯繫人士合共於15,000,000股股份(佔本公司已發行股本總額約0.48%)中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.48%。故此，張先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就提呈以批准供股之建議決議案放棄投票。

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，除非上市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) 倘上市規則規定，任何董事個別或共同持有該大會百分之五(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，惟倘所持有之該等委派代表之表格顯示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。

根據上市規則之規定，於股東特別大會上，按股數投票表決之結果將於大會後於本公司及聯交所的網站以公佈形式發佈。

推薦意見

獨立董事委員會已成立，就供股向獨立股東提供意見。第一上海已獲聘為獨立財務顧問，就此事向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請 閣下細閱分別載於本通函第35頁及第36至57頁之獨立董事委員會函件及第一上海函件。獨立董事委員會考慮第一上海之意見後認為，供股及設立

董事會函件

及發行認股權證之條款就獨立股東而言屬公平合理，而供股符合本集團及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成建議決議案，以批准供股及設立及發行認股權證。

董事相信，供股及設立及發行認股權證之條款屬公平合理，供股符合本集團及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之建議決議案，以批准供股及設立及發行認股權證。

其他資料

敬請 閣下亦垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照
及僅供本公司可換股票據持有人 參照

代表董事會
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零零八年六月二十四日



德祥地產集團有限公司*
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

敬啟者：

建議供股

吾等謹提述本公司於二零零八年六月二十四日刊發之通函(「通函」)，本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所載的已界定詞彙與本函件所採用的詞彙具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮供股之條款。第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就此事向吾等提供意見。其載有有關其意見的詳情連同其就所提供之意見而考慮的主要因素及理由之函件，載於通函第36至57頁。敬請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載之附加資料。

經考慮供股之條款及第一上海的獨立意見後，吾等認為供股及增設及發行認股權證之條款對獨立股東而言乃公平合理，供股乃符合本集團及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准供股、發行認股權證及據此擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

副主席及獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

喬小東

王志強

郭嘉立

謹啟

二零零八年六月二十四日

* 僅供識別

以下為第一上海就供股及發行認股權證致獨立董事委員會及獨立股東的函件的全文，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

敬啟者：

建議按每持有一股股份供三股供股股份
(以及按每認購十五股供股股份派送
四份認股權證)的基準供股

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就供股及發行認股權證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於本公司於二零零八年六月二十四日刊發致股東的通函(「通函」)的「董事會函件」內。本函件亦為通函一部分。除非文義另有所指，本函件所採用的詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

董事會於二零零八年六月六日宣佈貴公司建議透過以認購價每股供股股份0.07港元(「認購價」)，按於記錄日期每持有一股股份供三股供股股份的基準供股，發行不少於9,286,554,078股供股股份(連同認股權證)及不多於12,845,401,482股供股股份(連同認股權證)，連同以紅利發行方式向供股股份的認購人按每認購十五股供股股份派送四份認股權證的比例發行認股權證，籌集不少於約

650,100,000港元及不多於約899,200,000港元(扣除開支前)。根據包銷協議，供股股份(根據德祥、錦興、陳博士及張先生及彼等各自的附屬公司或聯繫人士(視乎情況而定)各自的承諾(如本通函「董事會函件」所載述)，臨時向彼等配發，並由彼等認購的供股股份除外)將由包銷商全數包銷。

根據上市規則第7.19(6)條，供股必須待股東於股東大會上以決議案方式批准後，方可作實，且任何控股股東及其聯繫人士(或倘無控股股東，則董事(獨立非執行董事除外)及貴公司行政總裁，以及彼等各自的聯繫人士)須就決議案放棄投票。於最後可行日期，張先生及其聯繫人士擁有合共15,000,000股股份權益，佔貴公司現有已發行股本約0.48%。張先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准供股以及發行認股權證的建議決議案放棄投票。股東就批准供股及發行認股權證所作的表決將於股東特別大會上以股數投票方式進行。

獨立董事委員會由喬小東先生、王志強先生及郭嘉立先生組成，成立以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)供股及發行認股權證的條款是否符合一般商業條款及對獨立股東而言屬公平合理；(ii)供股及發行認股權證是否符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准供股、發行認股權證及擬進行的相關交易的相關決議案表決。獨立董事委員會的所有成員已向貴公司確認彼等就供股而言屬獨立，因此適合向獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見的基準

於達致意見時，吾等已依賴通函所載或所引述的資料、事實及聲明，以及董事及其管理層提供的資料、事實及聲明及表達的意見。吾等已假設通函所作出或引述的所有陳述、資料、事實、意見及聲明於作出當時均屬真實、準確及完整，並於通函刊發日期仍屬真實、準確及完整。

吾等認為已獲提供構成吾等意見的合理基礎的充足資料。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層所提供的陳述、資料、事實、意見及聲明的真確度及完整性。董事亦已向吾等確認所提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事

實，而吾等並無理由懷疑通函所提供之轉述的資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，或懷疑 貴集團向吾等提供的意見及聲明的合理性。吾等認為，吾等已採取足夠及必需的程式，以遵照上市規則第13.80條為吾等的建議達致合理的基礎及知情意見。

所有董事均就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，而經作出一切合理查詢後，就彼等所知，通函內所發表的意見乃經盡職查詢及周詳審慎考慮後始行作出，而通函並無遺漏任何其他事實以致通函任何陳述有所誤導。吾等依賴該等資料及意見，惟並無就 貴集團、包銷商及其各自的附屬公司或聯繫人士的業務、財務狀況及事務或未來展望進行任何獨立調查，亦無考慮供股及發行認股權證對 貴集團或股東產生的稅務影響。此外，吾等並無責任就發出本函件後發生的事件更新意見。本函件的內容不應解釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或其他證券的建議。

所考慮的主要因素及理由

吾等達致有關供股及發行認股權證和年度上限事項的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

貴集團的背景及財務資料

貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資。 貴集團亦從事中國的高爾夫球度假村及消閑業務、證券投資及貸款融資服務。

根據 貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度的年報， 貴集團於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得經審核總收入約881,600,000港元，較上個財政年度約842,300,000港元增加約4.7%。同時間， 貴集團於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得 貴公司權益持有人應佔經審核純利約79,100,000港元，上個財政年度則錄得約73,000,000港元的淨虧損。

經參考 貴公司截至二零零七年九月三十日止六個月中期報告(「二零零七年中期報告」)，貴集團於截至二零零七年九月三十日止六個月錄得未經審核總收入約361,100,000港元，較二零零六年同期約60,600,000港元增加約495.9%，主要由於期內證券投資交易增加所致。然而，貴集團於截至二零零七年九月三十日

止六個月錄得 貴公司權益持有人應佔未經審核淨虧損額約108,900,000港元，而二零零六同期則錄得純利約12,400,000港元。截至二零零七年九月三十日止六個月，產生重大虧損主要由於下列非經常性項目所致：(i)出售於澳門金都酒店的20%實際權益產生虧損約39,500,000港元及(ii)租賃土地的預付租賃款項及租賃土地的預付租賃款項的溢價產生減值虧損約45,000,000港元。

於二零零七年九月三十日， 貴集團的未經審核流動資產、流動負債及資產淨值(不包括少數股東權益)分別約為1,684,500,000港元、628,500,000港元、及1,877,600,000港元，即流動資產淨值為約1,056,000,000港元及流動比率為約2.68倍。

供股的理由

如通函「董事會函件」所述，估計供股所得款項淨額將不少於約626,600,000港元，但不多於約875,500,000港元，並擬用作(i) 貴集團一般營運資金，主要用於現有業務；及(ii)可能購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據。 貴公司尤其擬動用不少於約82,500,000港元及不多於約331,400,000港元作 貴集團一般營運資金，主要用於其現有業務以及澳門、中國及香港的未來物業發展及投資。

於最後可行日期，(i) Loyal Concept分別於本金額為330,000,000港元及270,000,000港元二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據中擁有權益；及(ii) Selective Choice於本金額為30,000,000港元的二零一一年可換股票據中擁有權益。德祥及錦興已向 貴公司及包銷商承諾Loyal Concept及Selective Choice(視情況而定)不會於該等承諾日期起至記錄日期營業時間結束期間行使二零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據(視情況而定)下的兌換權。

另一方面，鑑於該等票據經已失值，若干二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據持有人(錦興及德祥各自之附屬公司除外)近日已要求 貴公司考慮購回彼等的可換股票據。 貴公司擬於成功完成供股及待執行理事確認符合守則的規定後與提出要求的該等可換股票據持有人協定詳細條款，以購回該等可換股票據的未償還本金額。貴公司擬動用不多於544,100,000港元購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據。購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據將於供股完成後獲正式考慮。根據吾等與董事的討論， 貴公司擬按面值折讓的價格購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據，但該價格目前並未釐定，並須待與有關持有人磋商。目前並無與二

第一上海函件

零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據的持有人訂立有關購回(視乎供股而定)的協議或安排。 貴公司已確認其不會動用供股所得款項購回錦興及德祥各自的附屬公司持有可換股票據。倘上述購回並無進行，上述全部供股所得款項淨額將用作 貴集團一般營運資金。

全面行使最多3,425,440,395份認股權證後， 貴公司將於扣除開支前收取約359,700,000港元(假設每份認股權證的行使價並未調整)。根據通函「董事會函件」， 貴公司擬動用行使認股權證的所得款項於澳門、中國及香港作未來收購的用及用作 貴集團的一般營運資金。

如二零零七年中期報告所述， 貴集團積極及謹慎地尋找在澳門、中國及鄰近地區進一步投資的機會，從而擴大其於優質物業中的投資。 貴集團管理層深信將得益於 貴集團持有及鎖定的優質物業投資組合的內在價值，因而對前景深感樂觀。因此，吾等認為上述的所得款項淨額用途與 貴集團的業務策略一致。

供股的條款(包括發行認股權證)

1. 發行的統計數字

下表載列供股及發行認股權證的統計數字：

供股的基準 : 按於記錄日期每持有一股股份供三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證)的基準

已發行股份的數目 : 於最後可行日期為3,095,518,026股股份

尚未行使可換股證券及購股權 : 於最後可行日期，本公司發行以下尚未行使可換股證券及購股權：

(i) 本金金額為471,050,000港元的二零一零年可換股票據，可按每股0.44港元(可予調整)的現行兌換價兌換為1,070,568,183股新股份。錦興透過其全資附屬公司持

有本金金額為330,000,000港元的二零一零年可換股票據，可兌換為750,000,000股新股份；

- (ii) 本金金額為906,000,000港元的二零一一年可換股票據，可按每股0.70港元(可予調整)的現行兌換價兌換為1,294,285,716股新股份。錦興及德祥透過其各自的全資附屬公司分別持有本金金額為270,000,000港元及30,000,000港元的二零一一年可換股票據，可分別兌換為385,714,285股及42,857,142股新股份；
- (iii) 本金金額為17,476,177港元的東迅可換股票據，可按每股0.44港元(可予調整)的現行兌換價兌換為39,718,584股新股份；
- (iv) 合共26,800,000份已歸屬購股權，附有直至二零零八年八月十四日可隨時按每股新股份0.50港元的行使價認購26,800,000股新股份的權利；
- (v) 31,600,000份購股權，附有自二零零八年七月二十七日至二零一一年七月二十六日期間按每股新股份0.67港元的行使價認購31,600,000股新股份的權利；及
- (vi) 31,600,000份購股權，附有自二零零九年七月二十七日至二零一一年七月二十六日期間按每股新股份0.67港元的行使價認購31,600,000股新股份的權利。

除以上所述者外，於最近可行日期， 貴公司概無尚未行使購股權、認股權證或其他可兌換為或賦予認購股份權利的證券。

第一上海函件

錦興與德祥已向 貴公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，其各自的附屬公司將不會行使二零一零年可換股票據及／或二零一一年可換股票據(視乎情況而定)項下任何其擁有的兌換權以兌換新股份，而Green Label亦已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，其將不會行使東迅可換股票據項下的兌換權以兌換新股份。已歸屬的購股權的持有人亦已向本公司及包銷商承諾，直至記錄日期營業時間結束時，彼等將不會行使其購股權。詳情請參閱通函董事會函件「承諾及包銷安排」一節。

最低供股股份數目	:	9,286,554,078股供股股份
最高供股股份數目	:	12,845,401,482股供股股份
最低認股權證數目	:	2,476,414,421份認股權證
最高認股權證數目	:	3,425,440,395份認股權證
於行使認股權證時將發行的最高認股權證股份數目	:	按每股認股權證股份0.105港元的行使價為3,425,440,395股認股權證股份(可予調整)
認購價	:	每股供股股份0.07港元(連同認股權證)
緊隨供股完成後最低經擴大已發行股本(假設自最後可行日期至記錄日期概無發行或購回股份)	:	12,382,072,104股股份

第一上海函件

緊隨供股完成後 : 17,127,201,976股股份

最高經擴大已發行

股本(假設自本公佈

日期至記錄日期

全面兌換尚未行使

可換股票據

(Loyal Concept、

Selective Choice 及

Green Label

持有除外))

於接納有關暫定配發供股股份(連同認股權證)獲及(倘適用)申請額外供股股份(連同認股權證)或倘未繳股款供股股份承讓人申請供股股份(連同認股權證)時，須全數支付認購價。認購價較：

	每 股 價 格 價 值	折 讓
	約	約
	港 元	%
(i) 於最後交易日在聯交所 所報的收市價	0.1880	62.8
(ii) 於截至最後交易日(包括該日) 止五個連續交易日在聯交所 所報的平均收市價	0.1920	63.6
(iii) 於截至最後交易日(包括該日) 止十個連續交易日在聯交所所報的 平均收市價	0.1990	64.8
(iv) 根據於最後交易日在聯交所所報的 收市價計算的理論除權價	0.0995	29.6
(v) 於最後可行日期聯交所所報的收市價	0.1400	50.0
(vi) 於二零零七年九月三十日每股 未經審核綜合資產淨值	0.6066	88.5

第一上海函件

董事確認認購價乃經 貴公司及包銷商參考在現有市場情況下股份市價後經公平磋商釐定。就此而言，董事亦考慮到認購價折讓將鼓勵合資格股東參與供股，從而維持彼等於 貴公司的股權，並參與貴集團的未來發展。

2. 認購價的分析

吾等為評估認購價的公平及合理程度，已載列以下分析作說明用途：

(i) 股價回顧

於二零零七年六月一日起至最後交易日(包括該日)期間(「回顧期間」)十二個月內每月聯交所所報股份最高及最低收市價以及每日平均收市價載列如下：

月份	最高 收市價 港元	最低 收市價 港元	每日平均 收市價 港元
二零零七年			
六月	0.810	0.670	0.708
七月	0.770	0.610	0.675
八月	0.610	0.390	0.476
九月	0.485	0.395	0.444
十月	0.455	0.390	0.431
十一月	0.450	0.395	0.430
十二月	0.410	0.370	0.393
二零零八年			
一月	0.390	0.295	0.344
二月	0.305	0.285	0.296
三月	0.290	0.230	0.258
四月	0.260	0.210	0.223
五月	0.255	0.191	0.215
六月(最後交易日)	不適用	不適用	0.188

資料來源： 聯交所網站 www.hkex.com.hk

附註： 股份由二零零七年六月二十七日至二零零七年六月二十九日
(包括首尾兩日)暫停買賣

第一上海函件

於回顧期間，每月的股份每日平均收市價介乎每股0.188港元及0.708港元，並呈下滑走勢。於回顧期間錄得的聯交所所報股份最高及最低收市價分別為於二零零七年六月十四日及二零零八年六月二日的每股0.810港元及每股0.188港元。吾等留意到股份最高收市價指較股份最低收市價溢價約330.9%。

此外，吾等亦計算出回顧期間股份的每日平均收市價約為0.408港元，標準差約為0.159，吾等認為此較大的標準差或顯示股份市價一直在波動。

(ii) 股份的交易流通性回顧差

股份的每月股份每日平均成交量及回顧期間每月股份的成交量佔(i)於最後交易日公眾所持的已發行股份總數；及(ii)於最後交易日的已發行股份總數的相應百分比載列如下：

月份	每日平均 成交量佔 於最後交易日 公眾所持的 已發行股份 總數的百分比 股份數目	每日平均 成交量佔 於最後交易日 已發行股份 總數的百分比	
		%	(附註二)
二零零七年			
六月(附註一)	84,886,596	3.54	2.74
七月	59,989,288	2.50	1.94
八月	35,097,093	1.46	1.13
九月	15,429,331	0.64	0.50
十月	26,002,712	1.08	0.84
十一月	12,439,909	0.52	0.40
十二月	6,956,374	0.29	0.22
二零零八年			
一月	6,139,645	0.26	0.20
二月	4,309,626	0.18	0.14
三月	3,620,853	0.15	0.12
四月	1,325,914	0.06	0.04
五月	2,840,485	0.12	0.09
六月(最後交易日)	3,055,000	0.13	0.10

資料內源：聯交所網站www.hkex.com.hk

第一上海函件

附註：

1. 股份由二零零七年六月二十七日至二零零七年六月二十九日(包括首尾兩日)暫停買賣。
2. 根據於最後交易日公眾所持的2,397,065,754股股份計算。
3. 根據於最後交易日已發行3,095,518,026股股份計算。

上表顯示於回顧期間每月股份每日平均成交量甚低，分別佔最後交易日公眾所持已發行股份總數約0.06%至3.54%及佔最後交易日已發行股份總數約0.04%至2.74%。吾等留意到股份過往成交並不活躍，故股份流動性甚低。鑑於此原因及回顧期間股份市價呈下滑走勢及市價波動，故吾等認同董事的意見，認為倘認購價並不訂於較股份過往收市價相對大幅折讓的價格，則很難透過供股吸引合資格股東重新投資於 貴公司。故此，吾等認為認購價大幅折讓乃合理。

第一上海函件

(iii) 比較其他供股股份

作為分析的一環，吾等已辨別出由二零零七年十二月一日起至最後交易日(即最後交易日前接近半年)於聯交所主板及創業板(「創業板」)上市的公司的供股交易(「可資比較公司」)。就吾等所知所悉，吾等已辨別出18間於期間進行供股交易的公司，有關交易適合及足夠吾等作具意義的比較及分析。股東務請留意， 貴公司的業務、營運及前景與可資比較公司的業務、營運及前景並不相同，故可資比較公司僅用作香港上市公司供股交易的一般市場慣例的一般參考，有關資料概述如下：

公司名稱 (股份代號)	公佈日期	認購價		認購價較 公佈 日期前最後 交易日收市價 每股市價 溢價(折讓) %	認購價較每股 資產淨值(「每股 理論除權價 溢價(折讓) %」)	認購價較每股 資產淨值(「資產淨值」) 溢價(折讓) %」)	包銷佣金 %
		較按公佈 日期前最後 交易日收市價 計算的 資產淨值 理論除權價 溢價(折讓) %	較按公佈 日期前最後 交易日收市價 計算的 資產淨值 理論除權價 溢價(折讓) %				
民豐控股有限公司(279)	二零零七年十二月四日	(82.86)	(44.62)	(2.80)		2.50	
福方集團有限公司(885)	二零零七年十二月四日	(45.95)	(36.17)	117.35		2.50	
圓通控股有限公司(1188)	二零零七年十二月五日	(58.30)	(41.20)	不適用 <i>(附註一)</i>		2.00	
永義實業集團 有限公司(616)	二零零七年十二月六日	(40.20)	(30.70)	28.72		1.00	
合一投資控股 有限公司(913)	二零零七年十二月十二日	(87.23)	53.25	(26.99)		2.50	

第一上海函件

公司名稱 (股份代號)	公佈日期	認購價			
		認購價較 公佈日期前 最後交易日 每股收市價	較按公佈 日期前最後 收市價計算的 溢價(折讓)	認購價較每股 理論除權價 溢價(折讓)	資產淨值(「每股 資產淨值」) 溢價(折讓)
大陶精密科技集團 有限公司(8041)	二零零七年十二月十八日	(88.40)	(79.20)	(89.93)	零 <i>(附註2)</i>
卓施金網有限公司 (8063)	二零零七年十二月十八日	(36.78)	(27.95)	40.96	2.50
矽感科技控股 有限公司(8083)	二零零七年十二月十八日	(97.22)	(87.50)	(51.82)	1.00
泛海國際集團 有限公司(129)	二零零八年一月九日	(35.70)	(27.10)	(73.03)	2.00
卓能(集團)有限公司 (131)	二零零八年一月十一日	(17.28)	(15.41)	(59.99)	2.50
寶利福控股有限公司 (8172)	二零零八年二月四日	(5.00)	(3.39)	504.77	2.00
海港企業有限公司(51)	二零零八年二月五日	(21.00)	(15.00)	(32.18)	1.25
豐德麗控股有限公司 (571)	二零零八年三月七日	(29.18)	(21.63)	(58.60)	0.00
順昌集團有限公司(650)	二零零八年四月八日	(64.03)	(41.59)	4.07	2.00
勤達集團國際 有限公司(1172)	二零零八年四月二十九日	(37.50)	(28.57)	(75.25)	2.50

第一上海函件

公司名稱 (股份代號)	公佈日期	認購價			
		認購價較 公佈日期前 最後交易日 每股收市價	日期前後 交易日每股 收市價計算的 溢價(折讓)	認購價較每 股資產淨值(「每 股理論除權價 溢價(折讓)」)	資產淨值」) 包銷佣金 %
香港華人有限公司(655)	二零零八年五月十七日	(32.00)	(22.00)	(70.85)	2.50
力寶有限公司(226)	二零零八年五月十七日	(28.00)	(21.00)	(65.45)	1.50
永安旅遊(控股) 有限公司(1189)	二零零八年五月二十日	(71.80)	(33.80)	(95.74)	2.50
平均		(48.80)	(29.09)	(0.40)	1.93
最高		(5.00)	53.25	504.77	2.50
最低		(97.22)	(87.50)	(95.74)	0.00
貴公司(199)		(62.77)	(29.65)	(88.46)	2.50

資料內源： 聯交所網站 www.hkex.com.hk

附註：

1. 圓通控股有限公司於二零零七年六月三十日錄得負債淨額。
2. 有關供股股份並未獲包銷。.

由上表可見，可資比較公司的認購價較發出有關供股公佈前最後交易日相應股份收市價折讓約5.00%至97.22%。認購價於最後交易日較股份收市價折讓約62.77%，此較平均折讓約48.80%為高，但仍屬可資比較公司的範圍內。

第一 上海函件

此外，可資比較公司的認購價較發出有關供股公佈前最後交易日相應每股收市價計算的理論除權價折讓約87.50%至溢價約53.25%不等。認購價較理論除權價折讓約29.65%，此較平均折讓約29.09%略高，但仍屬可資比較公司的範圍內。

此外，可資比較公司的的認購價較各每股股份每股資產淨值折讓約95.74%至大幅高出約504.77%不等。較 貴集團於二零零七年九月三十日未經審核綜合每股股份資產淨值折讓約88.46%的認購價遠較平均折讓約0.40%為低，但仍屬可資比較公司的範圍。撇除寶利福控股有限公司的極端例子，其認購價較其每股股份資產淨值大幅溢價約504.77%，而其餘16間可資比較公司則平均折讓約31.97%。有鑑於此，吾等已徵詢董事的意見，並獲董事告知認購價折讓將鼓勵股東參與供股，故維持彼等於 貴公司的股權，並參與貴集團的未來發展。

鑑於(i)認購價較最後交易日股份收市價的折讓高於有關的平均折讓，並屬可資比較公司的範圍；(ii)認購價較按最後交易日每股收市價計算的理論除權價的折讓基本上與有關的平均折讓一致，並屬可資比較公司範圍內；及(iii)認購價較 貴集團於二零零七年九月三十日未經審核綜合每股股份資產淨值折讓將鼓勵股東參與供股，故維持彼等於 貴公司的股權，並參與貴集團的未來發展，吾等認同董事的意見，認為認購價符合 貴公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

第一上海函件

3. 發行認股權證

貴公司建議以紅利發行方式就合資格股東認購的每十五股供股股份發行四份認股權證，每份認股權證行使價為0.105港元(可予調整)(「行使價」)。根據通函董事會函件，行使價乃經參考股份目前市價後釐定，並較：

	每股價格價值 約 港元	溢價／(折讓) 約 %
(i) 於最後交易日在聯交所 所報的收市價	0.1880	(44.1)
(ii) 於截至最後交易日(包括該日)止 五個連續交易日在聯交所 所報的平均收市價	0.1920	(45.3)
(iii) 於截至最後交易日(包括該日)止 十個連續交易日在聯交所 所報的平均收市價	0.1990	(47.2)
(iv) 根據於最後交易日在聯交所 所報的收市價計算的理論除權價	0.0995	5.5
(v) 於最後可行日期聯交所所報的收市價	0.1400	(25.0)
(vi) 於二零零七年九月三十日每股未經審核 綜合資產淨值	0.6066	(82.7)

第一上海函件

吾等為評估行使價的公平及合理程度，已嘗試辨別出於聯交所主板及創業板上市的公司於回顧期間進行的供股交易，連同發行認股權證紅利(「認股權證可資比較公司」)。就吾等所知、所悉，吾等辨別出三間公司符合上述準則，其詳細資料載列如下：

公司名稱 (股份代號)	公佈日期	每股供股股份	紅利認股權證	每股收市價	紅利認股權證 較相應供股
		的認購價 港元	的行使價 港元	溢價(折讓) %	公佈日期前 最後交易日
香港華人有限公司(655)	二零零八年五月十七日	1.00	1.25	(15.54)	(3.10)
力寶有限公司(226)	二零零八年五月十七日	3.80	4.70	(10.65)	(1.88)
永安旅遊(控股) 有限公司(1189)	二零零八年五月二十日	0.06	0.09	(57.28)	0.44
平均				(27.82)	(1.51)
最高				(10.65)	0.44
最低				(57.28)	(3.10)
貴公司(199)	二零零八年六月六日	0.07	0.105	(44.15)	5.53

由於(i)認股權證為鼓勵合資格股東認購供股股份的獎勵；(ii)該認股權證的持有人可全權酌情決定是否認購同等數目的股份，(iii)行使價較最後交易日股份收市價的折讓約44.15%相比認購價較最後交易日股份收市價的折讓為低；及(iv)儘管行使價較理論除權價輕微溢價約5.53%高於認股權證可資比較公司所

第一上海函件

列的範圍，吾等仍然認為行使價可以接受，因為認股權證將按公平及平等基準向各股東出售。故此，吾等認為發行認股權證(作為供股的一環)，符合 貴集團及股東的整體利益，而行使價就獨立股東而言屬公平合理。

4. 包銷商的承諾及包銷安排

就董事所知、所悉，金利豐及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方，並與彼等並無關連。根據包銷協議，包銷商金利豐已有條件同意按全數包銷基準包銷供股股份(暫定配發予德祥、錦興、陳博士、張先生及其各自的附屬公司或聯繫人士(視情況而定)及由彼等認購的供股股份除外)的餘額，即(i)假設概無二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據於記錄日期前兌換，則包銷7,191,197,262股供股股份(連同認股權證)；或(ii)假設二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據(由Loyal Concept及／或Selective Choice持有的可換股票據除外(視情況而定))於記錄日期前獲悉數兌換，則包銷10,750,044,666股供股股份(連同認股權證)，並須受包銷協議的條款及條件所限，支付包銷股份的認購價乘以於記錄日期(「包銷佣金」)釐定的最高包銷股份數目所得總額的2.5%作為包銷佣金，而包銷商將從中支付分銷費用。

吾等從上文「比較其他供股」分段所載的可資比較公司一表留意到其他供股中包銷商收到的佣金於0%至2.5%的範圍內。此外，18間可資比較公司中8間支付2.5%包銷佣金。有鑑於此，吾等認為包銷安排及供股的佣金與一般市場慣例一致，並按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

5. 申請額外供股股份(連同認股權證)

根據供股的條款，合資格股東可申請任何暫定配發但不獲其他合資格股東接納的未出售供股股份(連同認股權證)。董事會將按通函「董事會函件」「申請額外股份(連同認股權證)分節所述的原則(「原則」)」酌情配發額外供股股份(連同認股權證)。吾等已回顧原則，並將原則與同樣提供額外供股股份申請的可資比較公司的安排比較。吾等留意到原則基本上與上述大部份可資比較公司的有關安排相同。故此，原則與一般市場慣例一致。

第一 上海函件

吾等亦留意到供股及包銷協議的其他條款，並未發現於一般市場慣例中罕見的條款。故此，吾等認為供股及包銷協議的條款按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

提供予 貴集團的其他融資安排

根據通函「董事會函件」， 貴集團於緊隨最後可行日期前12個月內並未進行股本基金融資活動。

吾等已向董事查詢，並獲其告知， 貴集團已考慮不同融資方法，如債務融資、私人配售及公開發售。然而，考慮到 貴集團於截至二零零七年九月三十日止六個月一直錄得重大虧損淨額約108,900,000港元，董事相信 貴集團難以按有利條款取得額外債務銀行借貸。摘錄至二零零七年中期報告， 貴集團於二零零七年九月三十日的資產負債比率(貴集團的總借貸除以資產淨值)約為87.9%。董事確認 貴公司於某程度上不欲進一步擴大 貴集團的債務負債，令 貴集團的資產負債比率進一步增加。故此，董事認為此金額的債務融資對 貴集團並不可行無利。

就股本融資而言，董事向吾等告知，根據一般授權進行私人配售股份將不包括現有股東認購股份的權利，而 貴公司現有股東的股權將會攤薄。由於董事會對 貴公司未來業務充滿信心，並有意向所有現有股東提供機會，分享 貴集團未來的潛在前景，故在此情況下 貴公司傾向不進行私人配售股份。儘管公開發售及供股將讓現有股東參與擴大 貴公司的股本基礎，及維持彼等於 貴公司的股權比例，但供股將對現有股東有利，讓無意參與 貴公司融資的股東於市場上以未繳股款方式出售供股股份。故此，董事認為透過供股融資符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述其他融資安排相對供股的短處，吾等認同董事的意見，認為供股目前為 貴公司可接納及可行的融資方法。

對獨立股東股權的攤薄效應

貴公司的股權架構(i)於最後可行日期，(ii)緊隨供股完成後；及(iii)供股完成後及假設認股證全數行使，而包銷商並未於最後限期或的前終止包銷協議的變動，於通函「董事會函件」「股權架構」一節說明。

供股完成後及假設並無(i)根據二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據兌換可換股票據及(ii)於記錄日期或的前行使購股權，公眾股東所持的股份比例較於最後可行日期的公眾持股量依然維持於77.44%。另一方面，假設供股於記錄日期或的前完成及可換股票據(Loyal Concept及Selective Choice持有的可換股票據除外)全數兌換，於最後可行日期公眾持股量將由77.44%增加至83.69%。假設於兩個情況中全數兌換認股證將會得到同樣結果。

所有合資格股東可認購供股股份，故倘彼等接納股份，於供股後彼等於 貴公司的股權將維持不變。不接納供股股份的股東，在現有市場條件下考慮出售於市場認購供股股份的未繳股款權利。

同時間，有意透過供股增加彼等於 貴公司的股權的合資格股東，可(i)於市場購入額外未繳股款權利，惟須視乎其數量；及(ii)申請額外供股股份，因為供股亦容許額外申請供股股份。

獨立股東股權的潛在攤薄與以下因素需作通盤考慮：

- (a) 獨立股東有機會於股東特別大會上通過投票表達其對供股及包銷協議條款的意見；
- (b) 合資格股東可選擇接受供股與否；
- (c) 合資格股東可履行其未繳股款權利，以認購市場上的供股股份；
- (d) 供股為合資格股東提供機會按比例以較過往及現有股份市價為低的價格認購其供股股份，藉此維持彼等與 貴公司的現有股權；及

(e) 選擇全數接納供股的合資格股東可於供股後維持彼等各自於 貴公司的現有股權。

經考慮上述因素，吾等認為對獨立股東的股權的潛在攤薄影響(或僅於合資格股東在不按比例認購供股股份的情況下發生)可以接受。

供股的財務影響(包括發行認股權證)

(a) 對有形資產淨值('有形資產淨值')的影響

根據通函附錄二所載 貴集團的未經審核備考財務資料，於二零零七年九月三十日已發行的3,095,518,026股已發行股份計算的未經審核綜合有形資產淨值及 貴集團未經審核綜合每股有形資產淨值分別約為1,887,600,000港元及0.61港元。

供股及2,476,414,421股認股權證股份發行完成後，及根據9,286,554,078股已發行的供股股份最低數目，且根據通函附錄二所載的未經審核備考財務資料，未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加約47.2%至約2,764,200,000港元，而 貴集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值反而減少約68.8%至每股約0.19港元。

供股及3,425,440,395股認股權證股份發行完成後，及假設尚未兌換的可換股票據(Loyal Concept、Selective Choice及Green Label所持的可換股票除外)於記錄日期前已兌換為1,186,282,468股股份，根據12,845,401,482股已發行的供股股份最高數目，且根據通函附錄二所載的未經審核備考財務資料，未經審核備考經調整有形資產淨值將增加約99.1%至約3,738,300,000港元，而 貴集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值反而減少約70.5%至每股約0.18港元。

鑑於供股及發行認股權證將擴大 貴集團的總股本，儘管每股有形資產淨值攤薄無可避免，吾等認為供股及發行認股權證符合 貴公司及股東的整體利益。

(b) 對資產負債比率的影響

貴集團於二零零七年九月三十日的資產負債比率(總借貸除以 貴集團的資產淨值)約為87.9%。 貴集團的總股本將於供股及發行認股權證股份後擴大，但 貴集團的總借貸預期不會因供股及發行認股權證而擴大。倘部份所得款項淨額約544,100,000港元用作購回部份二零一零年可換股票據及二零一一年可換

第一上海函件

股票據， 貴集團的資產負債比率將進一步改善。由於 貴集團的資產負債比率得到舒緩，以及董事預期 貴集團的後於財務上將享有更大彈性，故吾等認為供股及發行認股權證符合 貴公司及股東的整體利益。

(c) 對流動資金的影響

根據二零零七年中期報告， 貴集團於二零零七年九月三十日的總現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款約51,200,000港元)約為366,400,000港元。董事目前擬動用供股部份所得款項淨額約544,100,000港元，按於目前並未釐定的面值折讓(並須與該等票據持有人磋商)購回二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據，而餘下的所得款項淨額將用作 貴集團的一般營運資金，將改善 貴集團的流動資金及一般營運資金狀況。倘購回未能進行，供股的全部所得款項淨額將用作 貴集團的一般營運資金。由於 貴集團的流動資金狀況將於供股完成及行使認股權證後得以改善，吾等認為流動資金狀況改善符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為供股及發行認股權證的條款按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，就獨立股東而言屬公平合理。故此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准供股、發行認股權證及其項下擬進行的交易的有關決議案。

此致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心31樓3102室
德祥地產集團有限公司

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
第一上海融資有限公司
董事總經理 副董事總經理
徐閔 李翰文
謹啟

二零零八年六月二十四日

1. 財務概要

下文載列截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個年度本集團之經審核綜合財務資料及截至二零零六年和二零零七年九月三十日止六個月本集團之經審核財務俱料，乃摘錄自本公司相關年報及中期報告（重列，倘適用）。

業績

	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 千港元 (重列及 (附註)	二零零六年 千港元 (附註)	二零零七年 千港元 (附註)	二零零六年 千港元 (附註)	二零零七年 千港元 (附註)
持續經營業務					
營業額	103,444	517,456	477,976	60,631	361,077
物業銷售及租金收入	91,707	2,198	5,251	2,117	7,903
高爾夫球及消閒收入	—	—	52,367	11,961	24,994
銷售摩托車	11,737	11,756	13,125	6,391	9,044
銷售成本	103,444	13,954	70,743	20,469	41,941
	(71,293)	(11,058)	(26,419)	(10,268)	(20,092)
毛利	32,151	2,896	44,324	10,201	21,849
貸款融資收入	—	—	77,212	26,471	58,014
金融工具淨(虧損)收益	(4,196)	(2,597)	28,623	(5,360)	57,035
其他收入	1,093	17,299	49,450	22,540	8,413
行政費用	(5,609)	(22,767)	(85,974)	(32,268)	(62,286)
商譽攤銷	(1,051)	—	—	—	—
租賃土地預付租賃款項及 租賃土地預付租賃款項 之溢價之減值虧損	—	—	—	—	(45,000)
出售投資物業之虧損	(3,217)	—	—	—	—
出售一間聯營公司之虧損	—	—	—	—	(39,486)
就註銷收購一間聯營公司額外 權益認購期權之補償	—	—	23,370	32,154	—
收購附屬公司產生商譽之 已確認減值虧損	—	(21,885)	—	—	—
應佔聯營公司業績	—	—	40,917	(4,823)	(33,036)
財務費用	(4,452)	(35,119)	(97,015)	(41,216)	(55,523)
除稅前溢利(虧損)	14,719	(62,173)	80,907	7,699	(90,020)
稅項	(4)	(34)	(10,041)	(957)	(2,400)
本年度期間來自持續經營業務之 溢利(虧損)	14,715	(62,207)	70,866	6,742	(92,420)
非持續經營業務					
本年度期間來自非持續經營業務之 (虧損)溢利	(2,453)	(10,885)	3,235	794	(17,311)
本年度期間溢利(虧損)	12,262	(73,092)	74,101	7,536	(109,731)

截至九月三十日止

截至三月三十一日止年度

六個月

二零零五年 二零零六年 二零零七年 二零零六年 二零零七年

千港元 千港元 千港元 千港元 千港元

(重列及附註) (附註) (附註) (附註)

下列人士應佔：

本公司權益持有人	12,262	(72,960)	79,091	12,440	(108,877)
少數股東權益	—	(132)	(4,990)	(4,904)	(854)
	<u>12,262</u>	<u>(73,092)</u>	<u>74,101</u>	<u>7,536</u>	<u>(109,731)</u>

港仙 港仙 港仙 港仙 港仙

每股盈利（虧損）

來自持續及非持續經營業務：

-基本	7.6	(17.2)	3.7	0.6	(3.9)
-攤薄	6.3	不適用	3.6	不適用	不適用
	<u>6.3</u>	<u>不適用</u>	<u>3.6</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

來自持續經營業務：

-基本	9.2	(14.7)	3.6	0.6	(4.0)
-攤薄	7.5	不適用	3.5	不適用	不適用
	<u>7.5</u>	<u>不適用</u>	<u>3.5</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註： 誠如本公司中期報告內截至二零零七年九月三十日止六個月未經審核綜合財務報表附註8所示，本集團於二零零七年七月三十一日出售其於Tung Fong Hung Investment Limited（「東方紅」）之全部權益。就此而言，可資比較之數據已重新分類以符合目前將東方紅列為一項非持續經營業務之現狀。

於三月三十一日 於九月三十日
 二零零五年 二零零六年 二零零七年 二零零六年 二零零七年
 千港元 千港元 千港元 千港元 千港元
 (重列)

資產及負債

非流動資產

物業、機械及設備	64,353	38,627	279,956	261,396	264,174
租賃土地預付租賃款項	1,365	1,375	96,772	101,169	65,206
租賃土地預付租賃款項之溢價	—	—	131,527	133,062	115,666
無形資產	2,015	2,986	430	2,605	—
商譽	21,885	—	—	14,817	—
可供出售投資	—	—	130,036	—	232,750
於聯營公司之權益	—	—	93,879	—	148,172
聯營公司之無抵押貸款					
及應付利息	—	—	1,234,443	906,240	1,122,902
可換股債券之資債部份	—	—	—	—	87,881
可換股債券之內嵌衍生工具	—	—	—	—	10,694
收購物業、廠房及設備之					
已付按金	—	—	—	1,815	—
收購土地使用權已付按金					
及開支	—	—	41,466	—	44,221
收購附屬公司及聯營公司					
已付按金及開支	—	253,964	90,675	—	48,951
收購投資物業已付按金					
及開支	—	—	27,125	—	—
遞延稅項資產	—	—	—	1,520	—
其他應收貸款	—	4,635	9,634	4,635	13,134
	—	—	—	—	—
	89,618	301,587	2,135,943	1,427,259	2,153,751

於三月三十一日

於九月三十日

二零零五年 二零零六年 二零零七年 二零零六年 二零零七年
 千港元 千港元 千港元 千港元 千港元
 (重列)

流動資產

存貨	59,280	70,859	76,919	89,090	2,572
持作銷售物業	58,536	58,536	58,536	58,730	291,346
發展中物業	—	—	11,296	—	12,397
按公平值列賬及計入損益					
之金融資產	10,289	9,043	66,725	31,914	35,850
應收賬款、按金及預付款項	38,280	193,365	473,160	203,066	661,591
其他應收貸款	31,500	59,314	205,495	314,013	253,126
可換股債券之負債部分	—	—	—	—	153
租賃土地預付租賃款項	30	30	2,480	2,419	2,361
應收聯營公司款項	—	—	68	—	—
應收關連公司之無抵押貸款					
及利息	—	—	54,567	—	58,215
應收關連公司款項	—	—	—	—	283
可退回稅款	—	—	1,506	—	274
已抵押銀行存款	3,000	3,000	40,783	23,000	51,156
銀行結餘及現金	187,980	705,480	254,622	1,195,610	315,213
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	388,895	1,099,627	1,246,157	1,917,842	1,684,537

流動負債

應付賬款、按金及應計開支	62,772	70,237	158,947	135,027	201,718
應付聯營公司款項	—	—	—	—	135
應付附屬公司少數股東款項	—	—	1,884	—	2,076
應付一附屬公司少數股東股息	—	—	2,354	—	2,468
應繳稅項	1,041	1,273	12,340	12,538	11,788
附屬公司少數股東之					
無抵押貸款	—	—	4,515	—	14,374
一間關連公司之無抵押貸款	—	—	1,616	—	1,643
可換股票據應付款項	180	221	7,945	2,958	2,742
一年內到期之融資租賃承擔	23	143	24	23	21
承兌票據應付款項	13,000	—	—	—	—
一年內償還之銀行及其他借貸	62,146	45,170	111,439	95,591	391,540
銀行透支	—	—	—	645	—
其他無抵押貸款	—	—	—	39,425	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	139,162	117,044	301,064	286,207	628,505

於三月三十一日 於九月三十日
 二零零五年 二零零六年 二零零七年 二零零六年 二零零七年
 千港元 千港元 千港元 千港元 千港元
 (重列)

淨流動資產	<u>249,733</u>	<u>982,583</u>	<u>945,093</u>	<u>1,631,635</u>	<u>1,056,032</u>
總資產減流動負債	<u>339,351</u>	<u>1,284,170</u>	<u>3,081,036</u>	<u>3,058,894</u>	<u>3,209,783</u>

非流動負債

可換股票據應付款項	84,803	838,241	1,360,455	1,313,473	1,193,298
一年後到期之融資租賃承擔	119	96	71	84	51
一年後償還之銀行及其他借貸	5,625	—	8,081	13,793	46,187
遞延稅項負債	—	—	40,609	33,331	43,384
	<u>90,547</u>	<u>838,337</u>	<u>1,409,216</u>	<u>1,360,681</u>	<u>1,282,920</u>
	<u><u>248,804</u></u>	<u><u>445,833</u></u>	<u><u>1,671,820</u></u>	<u><u>1,698,213</u></u>	<u><u>1,926,863</u></u>

股本及儲備

股本	3,610	6,314	23,123	23,123	30,955
儲備	<u>245,194</u>	<u>438,703</u>	<u>1,598,516</u>	<u>1,518,880</u>	<u>1,846,657</u>
本公司權益持有人應佔權益	248,804	445,017	1,621,639	1,542,003	1,877,612
少數股東權益	—	816	50,181	156,210	49,251
	<u><u>248,804</u></u>	<u><u>445,833</u></u>	<u><u>1,671,820</u></u>	<u><u>1,698,213</u></u>	<u><u>1,926,863</u></u>

2. 截至二零零七年三月三十一日止年度本集團之經審核綜合財務報表

下文乃摘錄自截至二零零七年三月三十一日止年度本公司年報第59至181頁之本集團截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，連同該等賬目之相關附註，分別載於本集團截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度之年報內之核數師報告並無保留意見。

綜合損益表

(截至二零零七年三月三十一日止年度)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	6	<u>881,621</u>	<u>842,256</u>
物業銷售及租金收入		5,251	2,198
高爾夫球及消閒收入		52,367	—
銷售摩托車		13,125	11,756
銷售醫療及健康產品		<u>400,638</u>	<u>324,800</u>
銷售成本		471,381	338,754
		<u>(302,381)</u>	<u>(220,788)</u>
毛利		169,000	117,966
貸款融資淨收入		80,219	—
按公允值列賬及計入損益之 金融資產公允值增加(減少) 淨額		28,623	(2,597)
其他收入	7	51,448	21,787
分銷成本		(85,270)	(72,630)
行政費用		(121,756)	(50,363)
其他開支		(3,550)	(39)
就註銷收購一間聯營公司額外 權益認購期權之補償	19(i)	23,370	—
確認就收購附屬公司所產生 之商譽減值虧損	17	—	(21,885)
物業、機械及設備之減值虧損	13	—	(25,851)
應佔聯營公司業績		40,916	(5)
財務費用	8	<u>(98,844)</u>	<u>(36,818)</u>
除稅前溢利(虧損)		84,156	(70,435)
稅項	9	<u>(10,055)</u>	<u>(2,657)</u>
本年度溢利(虧損)	10	<u>74,101</u>	<u>(73,092)</u>

二零零七年 附註	港幣千元	二零零六年 港幣千元
-------------	------	---------------

下列人士應佔：

本公司權益持有人	79,091	(72,960)
少數股東權益	<u>(4,990)</u>	<u>(132)</u>
	<u>74,101</u>	<u>(73,092)</u>
每股盈利(虧損)	12	
－基本(港仙)	<u>3.7</u>	<u>(17.2)</u>
－攤薄(港仙)	<u>3.6</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

(於二零零七年三月三十一日)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	13	279,956	38,627
租賃土地預付租賃款項	14	96,772	1,375
租賃土地預付租賃款項之溢價	15	131,527	—
無形資產	16	430	2,986
可供出售投資	18	130,036	—
於聯營公司之權益	19	93,879	—
聯營公司之無抵押貸款 及應付利息	20	1,234,443	—
收購土地使用權已付按金 及開支	21	41,466	—
收購附屬公司及聯營公司 已付按金及開支	22	90,675	253,964
收購投資物業已付按金 及開支	23	27,125	—
其他應收貸款	24	9,634	4,635
		<u>2,135,943</u>	<u>301,587</u>
流動資產			
存貨	25	76,919	70,859
持作銷售物業		58,536	58,536
發展中物業	25	11,296	—
按公平值列賬及計入損益 之金融資產	26	66,725	9,043
應收賬款、按金及預付款項	27	476,727	193,365
其他應收貸款	24	256,495	59,314
租賃土地預付租賃款項	14	2,480	30
應收聯營公司款項	20	68	—
可退回稅款		1,506	—
已抵押銀行存款	28	40,783	3,000
銀行結餘及現金	28	254,622	705,480
		<u>1,246,157</u>	<u>1,099,627</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	29	158,947	70,237
應繳稅項		12,340	1,273
一年內到期之融資租賃承擔	30	24	143
可換股票據應付款項	31	7,945	221
應付附屬公司少數股東款項	32	1,884	—
應付一附屬公司			
一少數股東股息		2,354	—
一年內償還之銀行借貸	33	111,439	45,170
附屬公司少數股東之			
無抵押貸款	34	4,515	—
一間關連公司之無抵押貸款	35	1,616	—
		301,064	117,044
淨流動資產		945,093	982,583
總資產減流動負債		3,081,036	1,284,170
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔	30	71	96
一年後償還之銀行借貸	33	8,081	—
可換股票據應付款項	31	1,360,455	838,241
遞延稅項負債	36	40,609	—
		1,409,216	838,337
		1,671,820	445,833
股本及儲備			
股本	37	23,123	6,314
儲備		1,598,516	438,703
本公司權益持有人應佔權益		1,621,639	445,017
少數股東權益		50,181	816
		1,671,820	445,833

綜合權益變動表

(截至二零零七年三月三十一日止年度)

	本公司權益持有人應佔部分														少數股東 權益 總計	
	可換股															
	股本	股本 償回	票據	股份 付款	可供出售	股份 溢價	儲備	股本 儲備	儲備	投資 儲備	其他 儲備	特別 儲備	重估 儲備	換算 儲備	累計 溢利	
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零五年四月一日，重列	3,610	102,357	646	3,120	-	-	32,308	(8,908)	-	627	115,044	248,804	-	-	248,804	
換算外國業務之匯兌差額																
及於股本權益直接確認之收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,669	-	1,669	24	1,693	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,960)	(72,960)	(132)	(73,092)	
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,669	(72,960)	(71,291)	(108)	(71,399)	
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	2,704	110,867	-	(6,981)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,590	-	106,590
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	924	924	924
於二零零六年三月三十一日	6,314	213,224	646	157,053	-	-	32,308	(8,908)	-	2,296	42,084	445,017	816	445,833		
換算外國業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,068	-	8,068	5,077	13,145	
可供出售投資公平值變動收益	-	-	-	-	-	3,481	-	-	-	-	-	-	3,481	-	3,481	
於股本權益直接確認之收入	-	-	-	-	-	3,481	-	-	-	-	8,068	-	11,549	5,077	16,626	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,091	79,091	(4,990)	74,101	

本公司權益持有人應佔部分

	可換股											少數股東		
	股本	股份 票據	股份 付款	可供出售								總計	權益	總計
	股本	股份溢價	儲備	股本儲備	儲備	投資儲備	其他儲備	特別儲備	重估儲備	換算儲備	累計溢利	總計	權益	港幣千元
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	3,481	-	-	-	8,068	79,091	90,640	87	90,727
轉撥(附註1)	-	-	-	-	-	(32,308)	-	-	-	-	32,308	-	-	-
確認可換股票據之股本部分	-	-	-	274,644	-	-	-	-	-	-	-	274,644	-	274,644
兌換可換股票據	8,953	393,688	-	(63,393)	-	-	-	-	-	-	-	339,248	-	339,248
發行股份	8,334	491,666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	-	500,000
發行股份產生之開支	-	(12,908)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,908)	-	(12,908)
購回及註銷股份	(478)	(19,615)	478	-	-	-	-	-	-	-	(478)	(20,093)	-	(20,093)
確認以股權結算以股份形式付款	-	-	-	-	3,296	-	-	-	-	-	-	3,296	-	3,296
應付－少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,354)	-	(2,354)
於收購附屬公司時購入(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,795	-	-	1,795	51,632	53,427
	23,123	1,066,055	1,124	368,304	3.2%	3,481	-	(8,908)	1,795	10,364	153,005	1,621,639	50,181	1,671,820

附註：

- (i) 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蝕所得淨額。根據董事於二零零六年九月二十九日通過之決議案，其他儲備金額已轉撥至累計溢利。
- (ii) 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

(截至二零零七年三月三十一日止年度)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	84,156	(70,435)
調整項目：		
財務費用	98,844	36,818
應佔聯營公司業績	(40,916)	5
應收聯營公司款項撥備(回撥)	1	(3)
無形資產攤銷	225	171
銀行利息收入	(33,942)	(19,323)
物業、機械及設備折舊	20,797	10,246
存貨撥備	10,870	5,964
租賃土地預付租賃款項攤銷	1,984	30
租賃土地預付租賃款項溢價攤銷	2,502	—
收購附屬公司折讓	(4,207)	—
已收一間聯營公司之股息收入	(7,452)	—
就註銷收購一間聯營公司額外權益 認購期權之補償	(23,370)	—
以股權結算以股份形式付款之開支	3,296	—
就收購附屬公司所產生商譽確認 減值虧損	—	21,885
物業、機械及設備之減值虧損	—	25,851
出售物業、機械及設備之虧損撇銷	235	544
無形資產	2,550	299
按公平值列賬及計入損益之金融資產		
公平值(增加)減少淨額	<u>(28,623)</u>	<u>2,597</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
未計營運資金變動前之經營業務			
現金流量		86,950	14,649
向聯營公司提供無抵押貸款增加		(1,010,606)	—
其他應收貸款增加		(202,180)	(32,449)
應收聯營公司款項(增加)減少		(69)	3
存貨增加		(15,178)	(17,543)
持作銷售物業減少		213	—
發展中物業增加		(5,696)	—
按公平值列賬及計入損益			
之金融資產增加		(29,059)	(1,351)
應收賬款、按金及預付款項增加		(18,440)	(341)
應付賬款、按金及應計開支增加		33,070	9,449
經營所用現金		(1,160,995)	(27,583)
已繳香港利得稅		(34)	(5)
已繳海外稅項		(1,930)	(2,420)
已付利息		(9,744)	(6,686)
經營業務所耗現金淨額		<u>(1,172,703)</u>	<u>(36,694)</u>
投資業務			
已收可予退還誠意金		140,000	—
已收利息		19,630	14,682
出售物業、機械及設備所得款項		135	1,146
已付可予退還誠意金		(352,075)	(150,136)
收購可供出售投資		(126,555)	—
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	39	(120,315)	(1,297)
收購附屬公司及聯營公司已付按金及開支		(90,675)	(253,964)
購入物業、機械及設備		(44,019)	(10,172)
收購一土地使用權已付按金及開支		(41,466)	—
已抵押銀行存款增加		(37,783)	—
收購投資物業已付按金及開支		(27,125)	—
收購聯營公司		(4,942)	(5)
已產生開發成本		(219)	(1,441)
投資業務所耗現金淨額		<u>(685,409)</u>	<u>(401,187)</u>

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
融資業務		
發行可換股票據所得款項淨額	981,730	988,867
發行股份所得款項	500,000	—
新增銀行借貸	37,815	264
附屬公司少數股東之墊款	507	—
一間關連公司之無抵押貸款	67	—
少數股東注資	—	924
償還其他無抵押借貸	(36,565)	—
償還一名董事之無抵押貸款	(3,998)	—
償還附屬公司少數股東之貸款	(30,386)	—
購回及註銷股份	(20,093)	—
發行股份已付之開支	(12,908)	—
償還銀行借貸	(10,939)	(22,865)
償還融資租賃承擔	(144)	(12)
償還承兌票據	<u>—</u>	<u>(13,000)</u>
融資業務所得現金淨額	1,405,086	954,178
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(453,026)	516,297
於四月一日之現金及現金等值項目	705,480	187,980
外匯變動之影響	2,168	1,203
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	254,622	705,480

綜合財務報表附註

(截至二零零七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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司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。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣編製。

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為於澳門、中華人民共和國(「中國」)及香港從事物業發展及投資、於中國發展及經營高爾夫球度假村及酒店、買賣摩托車、證券投資、貸款融資服務、及製造及買賣醫藥及健康產品。其主要附屬公司之業務載於附註48。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效之若干新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對已編製及呈列目前或過往會計期間之業績及財務狀況概無重大影響。因此，概不須作出過往期間調整。

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司之董事預期，應用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(「香港會計準則」)	資本披露 ¹
(經修訂)	
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ³
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第11號	香港財務報告準則第2號： 集團及庫存股份交易 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第12號	服務經營權安排 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策

除如下文所載會計政策所述若干金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及公司條例規定之適當披露。

綜合基準

綜合財務報表合併本公司及本公司控制實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司擁有決定一實體之財務及營運政策之權力，並從而透過其活動取得利益時即被視為取得控制權。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或直至出售生效日期止(視情況而定)計入綜合損益表。

倘有需要時將對附屬公司之財務報表作出調整，藉此令其會計政策與本集團其他成員公司所採用者相符。

集團內公司間之所有交易、結餘及收支均已於綜合賬目時對銷。

少數股東於綜合附屬公司資產淨值之權益與本集團於當中之權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括於原本業務合併日期之權益及少數股東自合併日期後應佔權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東於該附屬公司股本權益之差額乃分配至本集團權益，惟倘少數股東具有約束力責任及能夠作出額外投資彌償有關虧損則除外。

業務合併

收購附屬公司乃以採購法入賬。收購成本以於交易日期本集團為交換被收購方之控制權所給予資產、所產生或承擔債項及所發行之股本工具之公平值之總和加上任何直接因業務合併產生之成本計量。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之被收購方之可識別資產、負債及或然負債於收購日期以其公平值確認。

收購產生之商譽確認為資產及最初以成本計量，即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益。倘於重估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出業務合併之成本，則超出金額即時確認為損益。

於被收購方之少數股東權益最初以少數股東所佔已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值比例計量。

商譽

於二零零五年一月一日前收購產生之商譽

協議日期為二零零五年一月一日前收購附屬公司產生之商譽乃指收購成本超出本集團於收購日期應佔有關附屬公司之可識別資產與負債公平值權益之數額。

就於二零零一年一月一日後之收購所產生先前已撥充資本之商譽，本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷，而該等商譽須每年檢測減值，並於有跡象顯示商譽相關現金產生單位可能減值時檢測減值。

於二零零五年一月一日或之後收購產生之商譽

協議日期為二零零五年一月一日或之後收購附屬公司產生之商譽乃指收購成本超出本集團於收購日期應佔有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債公平值權益之數額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之商譽於綜合資產負債表獨立呈列。

就減值檢測而言，因收購產生之商譽分配至預期受惠於自收購所產生協同效益之各有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位須每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能減值時檢測減值。就於任何財政年度因收購產生之商譽而言，經分配商譽之現金產生單位須於該財政年度結束前檢測減值。倘現金產生單位之可收回數額少於該單位之賬面值，則減值虧損先用作減低任何分配至該單位之商譽賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損直接於綜合損益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘其後出售附屬公司，就出售釐定損益金額時會計入已撥充資本之商譽應佔金額。

於聯營公司之權益

聯營公司為投資者具有重大影響而並非附屬公司或於合營企業之權益之實體。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本(並就本集團於收購後應佔聯營公司資產淨值扣除任何減值虧損作出調整)減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團應佔聯營公司虧損相當於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何本質上組成本集團於該聯營公司投資淨額部分之長期權益)時，本集團終止確認其應佔進一步虧損。本集團會就應佔額外虧損提供撥備，並僅就本集團代表該聯營公司所產生法定或推定責任或所作付款確認負債。

於二零零五年一月一日或之後收購產生之商譽

任何收購成本超出本集團應佔於收購日期確認之聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之金額確認為商譽。商譽計入投資之賬面值及作為投資一部份評估減值。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本經重估後即時確認為損益。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，損益會與本集團於有關聯營公司之權益對銷。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，代表就於日常業務過程中提供之產品及服務應收及扣除貼現及銷售相關稅項之金額。

銷售貨物於貨物交付及擁有權轉讓時確認。

經營酒店及高爾夫球會之收益於提供服務時確認。

高爾夫球會會費按應計制確認。

高爾夫球會轉會費於高爾夫球業務之管理委員會批准轉會時確認。

樓宇管理費收入於提供服務之相關期間確認。

銷售證券投資於完成有關買入及賣出票據時確認。

待售物業之收入於簽訂具約束力銷售協議時確認。

金融資產之利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率乃將金融資產於預計年期內估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

按營業租賃出租之物業所得租金收入，包括預先收取之租金，按有關租期以直線法確認。

投資之股息收入在本集團收取款項之權利確立時確認。

物業、機械及設備

物業、機械及設備(除在建工程外)以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機械及設備(除在建工程外)之折舊乃根據估計可用年期，並考慮到其估計剩餘價值後以直線法將其成本撇銷計算。

在建工程包括物業、機器及設備，在工程分類上被定為用作生產或自用。在建工程以成本扣除已確認減值虧損列賬。當工程完成或準備自用時，在建工程須合適地分類為物業、機械及設備。當該資產可作既定用途時，其折舊開始計算並與其他物業資產折舊計算方法相同。

以融資租賃持有之資產按預計可使用年期按根據自置資產相同之基準或有關租期(以較短者為準)折舊。

物業、機械及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產時所產生任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額計算)將計入終止確認該項目年度之綜合損益表內。

租賃土地預付租賃款項

預付租賃款項指購入租賃土地權益之預付款項，乃按成本列賬，並於租約期間在損益內按直線法攤銷。

租賃土地預付租賃款項之溢價

租賃土地預付租賃款項之溢價指因收購附屬公司而收購土地使用權預付租賃款項之溢價，乃按成本列賬，並按與相關土地使用權相同之基準在損益內攤銷。

無形資產

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。初步確認內部形成無形資產之金額為無形資產首次達到確認條件之日起產生之開支總和。所產生資產於可用年期，按直線法攤銷，並按成本減其後累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

倘並無內部形成無形資產可予確認，開發費用於產生期間計入損益。

存貨

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。成本以加權平均法計算。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃參考專業估值或董事按照現行市況估計釐定。

發展中物業

在日常業務過程中用作日後銷售用途之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者計入流動資產。有關金額包括土地使用權成本及發展有關物業直接應佔之發展開支成本。

借貸成本

購買、建造或生產符合資格之資產之直接應佔借貸成本均將予以資本化，以作為該等資產之成本之一部分。當該等資產大致上可作其擬定用途或作出售時，有關借貸成本不再資本化。指定借貸用於合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，乃於合資格資本化之借貸成本扣減。

所有其他借貸成本將在其產生期間在損益內確認為費用。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債(按適用情況)之公平值或自金融資產或金融負債(按適用情況)之公平值扣除。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入下列三個類別其中一類：按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有金融資產之一般買賣按交易日確認及終止確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時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。

按公平值列賬及計入損益之金融資產

按公平值列賬及計入損益之金融資產有兩個次類別，包括持作買賣之金融資產和在初始確認時指定按公平值列值計入損益之金融資產。

倘出現下列情況，則持作買賣之金融資產以外之金融資產，可於初始確認時被劃分為按公平值列賬及計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各組合或兩者之部分，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許將整份合併合約(資產或負債)劃分為按公平值計入損益之金融資產。

於初始確認後之各結算日，按公平值列賬及計入損益之金融資產以公平值計量，公平值變動在出現期間直接在損益確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定金額付款之非衍生金融資產。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、其他應收貸款、應收聯營公司無抵押貸款及利息、已抵押銀行存款以及銀行結餘)均以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據顯示資產減值時於損益確認，並按該資產之賬面值與按原本實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。倘資產之可收回數額增加可客觀地與確認減值後之事件相關，則減值虧損會於往後期間撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定或並未分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資之非衍生工具。於初始確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或決定出現減值，屆時過往於權益中確認之累計收益或虧損會自權益中剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。就可供出售債項投資而言，倘該投資公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將予撥回。

金融負債及股本

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明於本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。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(包括應付賬款、應付－附屬公司－少數股東股息、應付附屬公司少數股東款項、銀行借貸、附屬公司少數股東之無抵押貸款及一間關連公司之無抵押貸款)其後之計量以實際利息法按攤銷成本計算。

可換股票據應付款項

本公司發行之可換股票據包括負債及兌換期權部分，乃於初步確認時獨立分類為負債及股本部分將以交換固定金額之現金或可兌換為本公司固定數目之股本工具之另一種金融資產結算之兌換期權歸類為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之現行市場利息釐定。發行可換股貸款票據所得款項與轉往負債部分之公平值間之差額，即代表持有人可將貸款票據兌換為股本之認購期權，於權益內列賬(可換股貸款票據股本儲備)。

於往後期間，可換股票據應付款項之負債部分乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。股本部分即兌換負債部分為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據股本儲備，直至內含期權獲行使為止。於此情況下，可換股票據股本儲備之結餘將轉撥至股份溢價。倘期權於到期日未獲行使，可換股貸款票據股本儲備之結餘將撥回累計溢利。期權兌換或到期時不會於損益確認盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入股本內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之年期採用實際利息法攤銷。

股本工具

本公司所發行股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

於購回本公司本身之股份時，有關股份將於購回後予以註銷，本公司之已發行股本亦會按相關面值相應作出撇減。進行購回時應付之溢價於本公司之股份溢價賬內扣除。一筆相當於被購回股份面值之數額將由累計溢利轉撥至股本贖回儲備。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧之總和之差額，將於損益確認。

至於金融負債，當於即有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時取消確認。終止確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益確認。

租 賃

融資租賃指租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉嫁予承租人之租約。所有其他租約均列為營業租賃。

本集團作為出租人

來自營業租賃之租金收入按有關租賃之租期以直線法確認。商議及安排經營租約產生之初期直接成本計入有關租賃資產之賬面值內，並按直線法於租期確認為開支。

本集團作為承租人

按融資租賃持有之資產按租約開始時之公平值或最低租賃付款現值之較低者確認為本集團資產。出租人之相應負債於資產負債表列作融資租賃承擔。租約付款按比例於財務費用及租約承擔減少之間作出分配，從而就計算該等負債應付餘額得出固定息率。財務費用直接於損益扣除，除非該等費用直接屬於合資格資產，於此情況下，乃根據本集團處理借貸成本之一般政策予以資本化(請參閱上文)。

營運租賃之應付租金於有關租期按直線法於損益扣除。作為訂立營運租賃之優惠已收及應收利益亦按租期以直線法確認為租金開支減少。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以其功能貨幣(即實體經營之主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值之日當時之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生兌差額於期內計入損益，惟重新換算損益直接於權益內認之非貨幣項目所產生匯兌差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於綜合財務報表權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，而收入及開支則按年內平均匯率換算，除非期內匯率出動重大波幅，於此情況下，則將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額(如有)確認為股本之獨立部分(換算儲備)。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益確認。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報溢利不同，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。本集團之現行稅項負債乃按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表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確認，按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及聯營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減。

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。遞延稅項於損益表扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入權益之項目相關者除外，在此情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

退休福利成本

本集團於僱員提供服務令其應享供款時將強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃應付供款列為開支。

以股份為基礎支付之交易

以股權結算以股份形式付款之交易

於二零零二年十一月七日前授予僱員之購股權

於購股權獲行使前，已授出購股權之財務影響不會計入綜合資產負債表，亦不會於綜合損益表內扣除年內授出之購股權價值。於購股權行使後，本公司按股份之面值將因此而授出之股份計入額外股本，而超出股份面值之每股股份行使價則計入股份溢價。於行使日前失效或註銷之購股權將自未行使購股權登記冊內剔除。

於二零零五年四月一日後授予僱員之購股權

參考於授出日期已授出購股權之公平值而釐定之所獲取服務之公平值於歸屬期間以直線基準支銷，或倘授出之購股權立即歸屬，則於授出日期悉數支銷，而權益(以股份為基礎支付儲備)亦會相應增加。

於各結算日，本集團修訂其對預期將最終歸屬之購股權數目之估計。估計變動(如有)之影響於損益賬確認，並對以股份為基礎支付儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於以股份為基礎支付儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

減值虧損(商譽除外)

於各結算日，本集團檢討其資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超出過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 估計不確定因素主要來源

應用本集團會計政策過程中，管理層須按過往經驗、對日後之預測及其他資料作出下列估計。可能對綜合財務報表內確認之款額構成重大影響之估計不確定因素主要來源披露如下。

其他應收貸款撥備

本集團持續評估其借款人之信譽，並按過往付款記錄以及審閱借款人現行信貸資料釐定其現時信譽調整信貸限額。本集團持續監察自借款人收款及付款狀況，並根據以原有實際利率貼現之估計未來現金流量現值就估計信貸虧損作出撥備。倘本集團借款人之財政狀況轉壞以致其之付款能力減弱，則或須作出額外撥備。

所得稅

於二零零七年三月三十一日，本集團就未動用稅項虧損確認港幣1,935,000元之遞延稅項資產。由於不能確定未來溢利趨勢，故並未就港幣693,932,000元稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否變現須視乎日後是否有足夠未來溢利或應課稅暫時性差額可供使用。倘實際產生之未來溢利未符預期，則可能須大幅撥回遞延稅項資產，並將於有關撥回產生期間內於綜合損益表內確認。

5. 金融工具

a. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括可供出售投資、按公平值列賬及計入損益之金融資產、聯營公司之無抵押貸款及應付利息、應收賬款、其他應收貸款、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、應付賬款、銀行借貸及可換股票據應付款項。此等金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險及就減輕此等風險之政策載於下文。管理層將管理及監察此等風險，以確保及時有效採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部分交易均以相關集團實體之功能貨幣列值，故貨幣風險輕微。管理層定期審視多種貨幣之風險及要求，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於中國成立之附屬公司所持有之若干銀行結餘及現金乃以人民幣列值，匯款須受限於外匯管制。

(ii) 現金流利率風險

本集團之現金流利率風險主要與按浮動利率計息之聯營公司之無抵押貸款及應付利息、其他應收貸款、銀行結餘、銀行借貸及附屬公司少數股東之無抵押貸款(有關詳情請參閱附註20、24、28、33及34)。本集團之政策是讓其借貸及貸款維持按浮動利率計息，從而減輕公平值利率風險。

(iii) 公平值利率風險

本集團之公平值利率風險主要與按固定利率計息之其他應收貸款、可換股票據應付款項、銀行借貸及一間關連公司之無抵押貸款(有關詳情請參閱附註24、31、33及35)。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

(iv) 價格風險

本集團因可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產而面對股本證券價格風險。管理層透過定期審視其投資組合管理有關風險。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團監察及維持其視為足以為本集團營運提供資金，以及減輕現金流量波動影響之現金及現金等值物水平。管理層監察銀行借貸之動用情況，並確保符合貸款契諾。

本集團依賴銀行借貸及可換股票據作為流動資金之重要來源。於二零零七年三月三十一日，本集團擁有可供使用但未動用財務機構信貸融資約港幣240,227,000元。

信貸風險

於二零零七年三月三十一日，本集團將導致本集團產生財務損失之最高信貸風險乃分別由交易對手無法履行及解除責任及本集團無法履行及解除其發行之財務擔保所致，最高風險為綜合資產負債表內所列金融資產之賬面值，以及附註40所述之或然負債金額。

就減低該等信貸風險而言，本集團管理層已委任一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程式，以確保採取收回逾期債務之跟進措施。此外，本集團管理層會定期審閱各個別貿易債務及貸款之可收回金額，以確保就無法收回債務確認足夠減值虧損。就此，管理層認為本集團之信貸風險已大大減少。

至於貿易債務及其他應收貸款，由於有關風險分散於多名客戶，故本集團之信貸風險並不集中。

就聯營公司之無抵押貸款及應付利息及應收聯營公司款項而言，結餘僅由兩間聯營公司結欠。管理層審視該等投資之營運以確保不會出現無法收回債項。就此而言，管理層認為聯營公司之無抵押貸款及應付利息及應收聯營公司款項之信貸風險已經減少。

由於交易方均為信譽昭著之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團按地區劃分之信貸風險主要集中於香港。

b. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃以下列方式釐定：

- 擁有一標準條款及條件且於活躍流動市場中買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考其市場所報賣出價及買入價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按以現金流量貼現分析為基準之公認定價模型或採用可觀察現有市場交易之價格而釐定。

董事認為，綜合財務報表內所列金融資產及金融負債以攤銷成本計量之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額

營業額指來自第三方扣除退貨及優惠後已收及應收淨額之總和，概述如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
證券買賣	328,693	502,914
持作買賣投資之股息收入(附註)	462	588
銷售摩托車	13,125	11,756
銷售醫藥及健康產品	400,638	324,800
銷售物業	1,275	—
租金收入	2,658	2,198
經營酒店	12,569	—
高爾夫球會會費及手續費	9,093	—
草坪費、練習球及汽車租金收入	29,179	—
銷售食物及飲料	8,974	—
專賣店銷售	1,857	—
物業管理費用收入	1,519	—
貸款利息收入	81,085	—
減：銷售及其他稅項	<u>(9,506)</u>	<u>—</u>
	<u>881,621</u>	<u>842,256</u>

因租金收入而產生之費用均微不足道。

附註： 持作買賣投資之公平值變動包括股息收入。

7. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行利息收入	33,942	19,323
來自一間聯營公司之股息收入(附註)	7,452	—
收購附屬公司折讓(附註39)	4,207	—
其他	<u>5,847</u>	<u>2,464</u>
	<u>51,448</u>	<u>21,787</u>

附註：有關金額指來自一間聯營公司之股息超出於該聯營公司之權益賬面值之差額。

8. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	7,017	3,428
附屬公司少數股東無抵押貸款之利息	2,051	—
關連公司無抵押貸款之利息	221	—
融資租賃承擔之利息	12	18
一名董事無抵押貸款之利息	222	—
可換股票據之實際利息	<u>89,321</u>	<u>33,372</u>
	<u>98,844</u>	<u>36,818</u>

9. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	37	33
其他司法權區之稅項	<u>297</u>	<u>2,624</u>
	<u>334</u>	<u>2,657</u>
遞延稅項(附註36)：		
本年度	3,190	—
稅率變動所導致	<u>6,531</u>	<u>—</u>
	<u>9,721</u>	<u>—</u>
	<u>10,055</u>	<u>2,657</u>

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按17.5%(二零零六年：17.5%)稅率計算。

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。

根據中國之相關法例及規例，黑龍江金保華農業有限公司(「黑龍江金保華」)於其首個經營獲利年度起計兩年獲完全豁免繳納中國企業所得稅，並於其後三年享有50%中國企業所得稅寬免。黑龍江金保華之首個獲利期間於二零零五年一月一日開始。

除黑龍江金保華外，所有其他中國附屬公司之中國企業所得稅撥備均以根據中國相關所得稅規則及法規釐定之年內估計應課稅溢利之15%至33%不等計算。自二零零八年一月一日起，中國企業所得稅稅率將改為25%。有關變化之影響已反映於二零零七年三月三十一日之遞延稅項計算之中。

遞延稅項詳情載於附註36。

本年度稅項支出與綜合損益表所示溢利(虧損)之對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	84,156	(70,435)
按香港利得稅稅率計算之稅項	14,727	(12,326)
不可扣稅開支之稅務影響	20,247	9,998
毋須課稅收入之稅務影響	(23,112)	(1,675)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	7,465	7,093
動用先前未確認之可扣稅暫時差額	(7,654)	(756)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(7,160)	1
中國附屬公司獲授稅項豁免之影響	(73)	(511)
於其他司法權區經營之附屬公司		
稅率不同之影響	(916)	833
稅率變動之影響	6,531	—
本年度稅項	10,055	2,657

10. 本年度溢利(虧損)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金		
－本年度	3,359	2,659
－過往年度撥備不足	317	379
	<hr/>	<hr/>
	3,676	3,038
董事酬金(附註11A)	13,699	3,990
薪金及其他福利	87,948	50,465
以股權結算以股份形式支付僱員之開支	702	—
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 港幣251,000元(二零零六年：港幣288,000元)	3,715	2,293
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	106,064	56,748
減：於無形資產撥充資本之款項	(43)	(96)
	<hr/>	<hr/>
	106,021	56,652
存貨成本確認為開支	291,511	214,824
物業、機械及設備折舊：		
－本集團自置資產	20,774	10,209
－根據融資租賃持有之資產	23	37
租賃土地預付租賃款項攤銷	1,984	30
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	2,502	—
無形資產攤銷	225	171
	<hr/>	<hr/>
折舊及攤銷總額	25,508	10,447
	<hr/>	<hr/>
存貨撥備	10,870	5,964
研究及開發成本	304	261
出售物業、機械及設備之虧損	235	544
撇銷無形資產	2,550	299
匯兌(收益)虧損淨額	(2,767)	968
應收聯營公司款項撥備(撥回)	1	(3)
	<hr/>	<hr/>

11. 董事酬金及最高薪酬人士

A. 董事酬金

已付或應付十名(二零零六年：十名)董事各自之酬金如下：

	袍金 港幣千元	其他酬金			酬金總額 港幣千元
		薪金及 其他福利 港幣千元	以股份形式 付款之開支 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
二零零七年					
張漢傑	10	4,140	1,053	12	5,215
陳佛恩	10	3,400	632	240	4,282
黃錦昌	3	813	39	4	859
張志傑	6	1,123	80	41	1,250
賴贊東	150	766	—	7	923
何厚鏘	10	—	316	—	326
魯連城	10	—	158	—	168
王志強	120	—	158	—	278
郭嘉立	120	—	—	—	120
喬小東	120	—	158	—	278
	———	———	———	———	———
	559	10,242	2,594	304	13,699
二零零六年					
張漢傑	9	2,200	10	2,219	
陳佛恩	9	1,000	100	1,109	
謝祖翔	360	—	—	360	
張詩敏	—	—	—	—	
何厚鏘	10	—	—	10	
魯連城	10	—	—	10	
王志強	94	—	—	94	
郭嘉立	94	—	—	94	
喬小東	67	—	—	67	
張世臣	27	—	—	27	
	———	———	———	———	———
	680	3,200	110	3,990	

截至二零零七年及二零零六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全體(二零零六年：兩名)均為本公司董事，彼等之酬金載於上文(A)段。於此等董事中，三名(二零零六年：無)乃於年內委任。彼等期內獲委任為董事前之酬金港幣2,278,000元並未計入上文(A)段之金額中。彼等於獲委任為董事前之酬金(二零零六年：餘下三名人士之酬金)如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他福利	1,948	1,949
退休福利計劃供款	29	41
以股權結算以股份形式付款之開支	301	—
	<hr/>	<hr/>
	2,278	1,990
	<hr/>	<hr/>

截至二零零七年三月三十一日止年度，上述董事(二零零六年：三名僱員)作為僱員之酬金少於港幣1,000,000元。

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。

12. 每股盈利(虧損)

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利：		
本公司權益持有人應佔本年度溢利(虧損)及 計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)	79,091	<u>(72,960)</u>
	<hr/>	<hr/>
潛在攤薄普通股之影響		
－可換股票據應付款項之利息	89,321	
	<hr/>	
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>168,412</u>	
	<hr/>	
股份數目：		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	2,119,525,127	<u>424,304,856</u>
	<hr/>	<hr/>
潛在攤薄普通股之影響		
－可換股票據應付款項	<u>2,611,225,804</u>	
	<hr/>	
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,730,750,931</u>	
	<hr/>	

本公司尚未行使購股權之影響未獲調整，此乃由於購股權之行使價較截至二零零七年三月三十一日止年度之市場平均股價為高。

由於假設行使購股權及兌換可換股票據會導致每股虧損減少，故截至二零零六年三月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

13. 物業、機械及設備

	租賃物業 樓宇	裝修	機械及 設備	裝置及 設備	汽車	在建工程	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
成本							
於二零零五年四月一日	2,764	47,138	14,415	5,317	2,025	—	71,659
匯兌調整	84	469	—	101	59	—	713
收購一家附屬公司時產生	—	—	—	—	1,264	—	1,264
添置	2,978	3,876	331	1,095	2,001	—	10,281
出售	—	(1,440)	(379)	(1,641)	(1,053)	—	(4,513)
	—	—	—	—	—	—	—
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	5,826	50,043	14,367	4,872	4,296	—	79,404
匯兌調整	6,957	695	1,641	234	323	1,170	11,020
收購附屬公司時產生(附註39)	161,325	16	8,867	307	1,543	37,761	209,819
添置	288	1,920	3,927	1,662	2,193	34,029	44,019
轉讓	33,892	—	—	1,245	—	(35,137)	—
出售	(34)	(801)	(1,535)	(90)	(1,147)	—	(3,607)
	—	—	—	—	—	—	—
於二零零七年三月三十一日	208,254	51,873	27,267	8,230	7,208	37,823	340,655
折舊							
於二零零五年四月一日	58	4,823	764	1,532	129	—	7,306
匯兌調整	5	95	—	56	41	—	197
本年度撥備	124	7,257	964	1,317	584	—	10,246
減值虧損	—	17,478	8,373	—	—	—	25,851
出售時對銷	—	(1,001)	(26)	(1,524)	(272)	—	(2,823)
	—	—	—	—	—	—	—
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	187	28,652	10,075	1,381	482	—	40,777
匯兌調整	402	224	1,302	193	241	—	2,362
本年度撥備	8,766	7,439	1,946	1,492	1,154	—	20,797
出售時對銷	(2)	(673)	(1,450)	(76)	(1,036)	—	(3,237)
	—	—	—	—	—	—	—
於二零零七年三月三十一日	9,353	35,642	11,873	2,990	841	—	60,699
賬面值							
於二零零七年三月三十一日	198,901	16,231	15,394	5,240	6,367	37,823	279,956
於二零零六年三月三十一日	5,639	21,391	4,292	3,491	3,814	—	38,627
	—	—	—	—	—	—	—

上述物業、機械及設備項目以直線法按下列年率折舊：

樓宇	4%或按尚餘之有關租期(取其較短者)
租賃物業裝修	按有關租期
機械及設備	5%—15%
傢俬、裝置及設備	10%—33 ¹ / ₃ %
汽車	10%—20%

於二零零六年三月三十一日，董事審閱本集團製造資產之可收回金額，並確定若干資產已減值。因此，已分別就租賃物業裝修以及本集團醫藥及健康產品分部所用機械及設備確認減值虧損港幣17,478,000元及港幣8,373,000元。

本集團之樓宇位於中國根據中期租約持有之土地。

於二零零七年三月三十一日，本集團物業、機械及設備之賬面值包括就按融資租賃持有資產之款項港幣101,000元(二零零六年：港幣198,000元)。

於二零零六年三月三十一日，本集團就其獲授之一般銀行融資向一家銀行抵押港幣2,902,000元之物業、機械及設備。於截至二零零七年三月三十一日止年度內，已抵押物業、機械及設備已於此等一般銀行融資屆滿後解除抵押。

14. 租賃土地預付租賃款項

本集團之租賃土地預付租賃款項包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於中國根據中期租約持有之土地使用權	99,252	1,405
就申報分析為：		
流動資產	2,480	30
非流動資產	96,772	1,375
	<hr/> 99,252	<hr/> 1,405

15. 租賃土地預付租賃款項之溢價

該金額指因根據附註39所載收購永權投資有限公司(「永權」)及其附屬公司而收購位於中國按中期租賃持有之土地使用權預付租賃款項之溢價，乃按與相關土地使用權之有關預付租賃款項相同之基準攤銷。

預付租賃款項之溢價之變動如下：

	港幣千元
成本	
於收購附屬公司時產生以及	
於二零零七年三月三十一日之結餘	134,029
攤銷	
本年度扣除以及於二零零七年	
三月三十一日之結餘	2,502
賬面值	
於二零零七年三月三十一日	131,527

16. 無形資產

	開發成本 港幣千元
成 本	
於二零零五年四月一日	2,086
添置	1,441
撇銷	<u>(299)</u>
於二零零六年三月三十一日及於二零零六年四月一日	3,228
添置	219
撇銷	<u>(2,927)</u>
於二零零七年三月三十一日	520
攤銷	
於二零零五年四月一日	71
本年度撥備	<u>171</u>
於二零零六年三月三十一日及於二零零六年四月一日	242
本年度撥備	225
撇銷時對銷	<u>(377)</u>
於二零零七年三月三十一日	90
賬面值	
於二零零七年三月三十一日	<u>430</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>2,986</u>

中藥及藥品產生之開發成本港幣219,000元(二零零六年：港幣1,441,000元)乃於內部產生，有具體可使用年期，並以直線法按商業營運開始日期起計五年期間攤銷。

於二零零七年三月三十一日，除有關開發中產品之款項港幣69,000元(二零零六年：港幣1,833,000元)外，其餘無形資產均已投入商業用途。

17. 商譽

	港幣千元
成 本	
於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日 以及二零零七年三月三十一日	<u>21,885</u>
減 值	
截至二零零六年三月三十一日止年度已確認減值虧損及 於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日及 二零零七年三月三十一日之結餘	<u>21,885</u>
賬面值	
於二零零七年三月三十一日	<u>—</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>—</u>

於二零零六年三月三十一日，誠如附註49所述，本集團以業務分部為其申報分部資料之主要分部。就減值檢測而言，源自收購Tung Fong Hung Investment Limited(「東方紅」)之商譽已分配至現金產生單位(「現金產生單位」)醫藥及健康食品分部。

現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算方法釐定。該計算方法按管理層批准涵蓋1年期間之財政預算及貼現率8%就5年期間進行現金流量預測。超過1年期間之現金產生單位之現金流量以穩定增長率4%推算。此增長率乃按相關行業增長率預測計算。使用價值計算方法之其他主要假設為於第五年結束時之末期價值，該價值乃按參考市場後之市盈率釐定，而預算毛利率乃按單位之過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。管理層相信，任何此等假設之任何合理可能出現之變動將不會導致現金產生單位之賬面值總額超出現金產生單位之可收回總額。

由於現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，故本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度就港幣21,885,000元之商譽及就港幣25,851,000元之物業、機械及設備確認減值虧損。

誠如附註46(a)所載，於二零零七年二月二十七日，本公司與一名第三方訂立有條件協議，出售於東方紅之全部權益。

18. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
上市投資		
- 於香港上市之股本證券	54,066	-
- 於其他地方上市之股本證券	<u>75,970</u>	<u>-</u>
	<u>130,036</u>	<u>-</u>

19. 於聯營公司之權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於聯營金司之投資成本，非上市	6,807	5
應佔收購後溢利(虧損)扣除已收股息	<u>87,072</u>	<u>(5)</u>
	<u>93,879</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 於二零零六年三月二十九日，本集團與於英屬處女群島註冊成立之公司Pacific Wish Limited(「Pacific Wish」)就以收購華鎮有限公司(「華鎮」)280股股份(相當於華鎮已發行股本40%)訂立收購協議(「收購協議」)，現金作價港幣280元，相當於所收購280股華鎮股份之面值(「華鎮收購」)。華鎮為於香港註冊成立之公司，其主要資產為於一間在澳門註冊成立

之附屬公司聯生發展股份有限公司(「聯生發展」)之間接股權。聯生發展擁有位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地之租賃權益(「租賃權益」)。該租賃權益之租約至二零零零年屆滿，而聯生發展現正為租賃權益續期。根據華鎮收購，本集團承諾以股東貸款方式向華鎮墊款港幣885,000,000元，而其中港幣240,000,000元訂金已於截至二零零六年三月三十一日止年度內支付，以撥支華鎮之部分營運資金需求。

作為本集團同意訂立收購協議之進一步代價，Pacific Wish已向本集團授出購買全部及任何部分Pacific Wish持有之70股華鎮股份(「認購期權股份」)，相當於華鎮已發行股本之10%之選擇權(「認購期權」)。根據認購期權，本集團有權要求Pacific Wish於華鎮收購完成日期翌日起計一年內(「行使期」)不時按認購期權股份之總面值出售全部或任何部分認購期權股份予本集團或其代名人。由於合理預計公平值之範圍甚廣，本公司董事認為不能可靠計量其公平值，因此認購期權乃按成本值扣除減值計量。

根據華鎮收購，Pacific Wish承諾不會於行使期內出售其持有之任何華鎮股份，除非(a)已取得本集團事先書面同意；及(b) Pacific Wish向本集團承諾，由Pacific Wish向本集團繳付向潛在買方出售華鎮股份(「出售」)之一半代價(扣除相關費用後)。倘進行出售，認購期權股份之數目將減少出售股份總數之一半數目。

於二零零六年六月十五日完成華鎮收購後，本集團同意Pacific Wish向一名買方出售Pacific Wish持有之105股華鎮股份，據此，買方有權要求Pacific Wish除該105股股份外，向買方出售多70股華鎮股份。本集團同意認購期權股份數目減少一半，以及獲補償港幣23,370,000元，於扣除交易成本後，已於期內綜合損益表確認。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已行使其實利，向Pacific Wish收購35股認購期權股份現金代價為港幣35元，即該35股華鎮股份之面值。完成行使認購期權後，本集團承諾以股東貸款方式進一步向華鎮墊款港幣93,000,000元，以就華鎮向Pacific Wish償還部分股東貸款融資。

誠如日期為二零零七年六月十四日之公佈所述，澳門政府已提出以終止租約及重新批給新租約之形式而重續租期之要約，而聯生發展已於二零零七年六月接納有關要約，額外地價約為澳門幣578,400,000元(相等於約港幣561,600,000元)，惟新租約須待澳門政府正式確認。

- (ii) 於二零零六年十月六日，本集團訂立認購協定，以認購More Profit International Limited(「More Profit」)4,000股每股面值美金1元之新普通股，相當於More Profit經認購More Profit 5,000股每股面值美金1元之新股擴大後之已發行股本40%，現金代價為美金4,000元(相等於約港幣32,000元)，以及向More Profit提供股東貸款港幣248,000,000元。More Profit為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。同日，More Profit已訂立收購協議收購大中華有限公司50%權益，該公司於澳門註冊成立，為澳門一幅位於澳門葛仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地之土地及其上所建酒店之擁有人。收購已於二零零七年二月一日完成。

於聯營公司之投資成本內包括由於在截至二零零七年三月三十一日止年度收購聯營公司而產生之商譽港幣1,701,000元(二零零六年：無)。

於二零零七年三月三十一日，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	所持股份類別 (附註)	已發行及繳足股本面值		本公司持有之已發行股本面值比例		主要業務
				二零零七年	二零零六年	直接%	間接%	
正邦醫藥科技有限公司 〔正邦〕	註冊成立	香港	普通股	港幣10,000元	港幣10,000元	—	50	暫無業務
華鎮	註冊成立	香港	普通股	港幣700元	—	—	45	投資控股
佳富集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	港幣1,000元	—	—	31.5	投資控股
聯生發展	註冊成立	澳門	註冊資本	澳門幣 100,000,000元	—	—	26.8	物業發展
浩勁有限公司	註冊成立	香港	普通股	港幣1元	—	—	45	投資控股
大中華	註冊成立	澳門	註冊資本	澳門幣100,000元	—	—	20	持有投資物業
澳門地產集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	港幣1元	—	—	45	投資控股
華鎮項目管理有限公司	註冊成立	澳門	註冊資本	澳門幣25,000元	—	—	45	物業項目管理
新聯盟投資有限公司	註冊成立	澳門	註冊資本	澳門幣100,000元	—	—	31.5	投資控股
More Profit	註冊成立	英屬處女群島	普通股	美金10,000元	—	—	40	投資控股

附註： 葡語中之Quota capital即註冊資本。葡語為澳門之官方語言。

本集團聯營公司之合併財務資料概要載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產總值 負債總額	3,145,540 3,067,243	— 16
資產淨值(負債)淨額	78,297	(16)
本集團應佔聯營公司資產淨值(負債)淨額	92,178	(8)
營業額	—	—
本年度溢利(虧損)	99,569	(9)
本集團應佔聯營公司年內業績	40,916	(5)

本集團已終止確認其應佔聯營公司虧損。年內及累計未確認之應佔該等聯營公司虧損金額(摘錄自該等聯營公司之相關管理賬目)如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度未確認應佔聯營公司虧損	(1,353)	—
累計未確認應佔聯營公司虧損	(1,353)	—

20. 聯營公司之無抵押貸款及應付利息／應收聯營公司款項

聯營公司之無抵押貸款及應付利息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
聯營公司貸款	1,226,237	—
應收利息	59,288	—
減：超出投資成本之已分配虧損	1,285,525 (51,082)	— —
	<u>1,234,443</u>	<u>—</u>

聯營公司貸款為無抵押，按香港最優惠利率計息，並無固定還款期。聯營公司貸款之實際年利率介乎7.75厘至8厘。董事認為，有關款項不會於由結算日起計十二個月內獲得償還，故歸類為非流動資產。

應收聯營公司款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收聯營公司款項	83	14
減：撥備	(15)	(14)
	<u>68</u>	<u>—</u>

應收聯營公司款項為無抵押、不計息及按要求償還。

21. 收購土地使用權已付按金及開支

於二零零七年三月二十二日，本公司於香港註冊成立之間接全資附屬公司富創投資有限公司與獨立第三方訂立收購協議，收購一項於中國之土地使用權，現金代價為人民幣50,964,000元(相等於港幣51,479,000元)。於二零零七年三月三十一日之結餘指就收購已付之按金。

22. 收購附屬公司及聯營公司已付按金及開支

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收購以下公司已付按金及開支：			
附屬公司	(i)	—	12,099
聯營公司	(ii)	90,675	241,865
		<hr/>	<hr/>
		90,675	253,964
		<hr/>	<hr/>

附註：

(i) 誠如於二零零六年二月七日之公佈及日期為二零零六年四月二十六日之通函所述，本公司間接全資附屬公司新豐利有限公司與Green Label Investments Limited(「Green Label」)、浩力發展有限公司、Magnum Company Limited及顧悅勤先生(統稱為「賣方」)以及陳正秋先生與賴贊東先生(「賴先生」)(統稱為「擔保人」)就收購於香港註冊成立之有限公司永權全部權益以及永權與其附屬公司(「永權集團」)結欠Green Label之貸款訂立日期為二零零六年二月二日之收購協議(「收購」)，總代價為港幣140,000,000元，當中港幣80,000,000元以現金支付，另港幣60,000,000元則以發行於二零一零年八月十一日到期之零息可換股票據支付。

永權集團之業務為發展及經營高爾夫球度假村及酒店以及物業發展。收購完成後，永權成為本公司之間接全資附屬公司。收購已獲股東於二零零六年五月二十三日舉行之股東特別大會批准，並已於二零零六年六月八日完成。

於二零零六年三月三十一日，本集團就收購支付港幣5,000,000元按金，餘額港幣7,099,000元則支付作為收購產生之開支。於截至二零零七年三月三十一日止年度，收購已完成，有關按金已轉撥至附註39所載之收購附屬公司成本。

(ii) 於二零零六年三月三十一日之金額指附註19(i)所載收購華鎮所產生之按金及若干開支。於本年度，附註19(i)及20所載分別港幣1,865,000元及港幣240,000,000元之金額已於華鎮收購完成後轉撥至收購聯營公司成本及應收聯營公司貸款。

誠如於二零零七年二月一日之公佈及日期為二零零七年三月七日之通函所述，本公司於英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬公司Top Century International Limited(「Top Century」)與持有聯生發展11.3%權益之聯生發展現有股東永美集團有限公司(「永美」)訂立日期為二零零七年一月二十五日之收購協議(「聯生發展收購協議」)，以向永美收購聯生發展8,700股股份(佔聯生發展於二零零七年三月二日(「最後可行日期」)之註冊股本8.7%)，以及聯生發展結欠永美之股東貸款，本金總額約為澳門幣40,800,000元(相等於約港幣39,600,000元)以及一切有關累計利息，於最後可行日期之金額約為澳門幣73,500,000元(相等於約港幣71,400,000元)，現金代價總額為港幣245,700,000元(「聯生發展收購」)。

根據聯生發展收購協議，Top Century進一步承諾於聯生發展收購協議完成後向聯生發展墊支最多港幣70,000,000元股東貸款。

於最後可行日期，Top Century實益擁有新聯盟投資有限公司（「新聯盟」）已發行股本之31.5%權益，而新聯盟則為聯生發展85%註冊股本之擁有人。於聯生發展收購完成後，本公司實際擁有聯生發展註冊股本約35.5%之權益，聯生發展將仍為本集團之聯營公司。

於二零零七年三月三十一日，本集團已就聯生發展收購支付約港幣90,675,000元，其中港幣90,000,000元乃用於支付聯生發展收購之代價，餘額約港幣675,000元則用作聯生發展收購所產生之開支。於本報告日期，收購尚未完成。

23. 收購投資物業已付按金及開支

誠如本公司日期為二零零六年十一月二十一日之公佈及日期為二零零六年十二月十八日之通函所述，本公司已接納第一國際物業策劃管理有限公司（「第一國際」）就本集團按代價港幣88,520,000元收購澳門44個住宅單位發出之要約函件（「要約函件」），並已於接納要約函件時支付港幣5,000,000元作為初步訂金。

根據要約函件之條款，於二零零六年十二月十一日，本公司間接全資附屬公司漢東有限公司就收購該物業與第一國際訂立買賣協議。於簽訂買賣協議時，已額外支付港幣21,556,000元作為進一步訂金。

於二零零七年三月三十一日，有關金額指按金及收購產生之若干開支。收購已於二零零七年四月三十日完成，本公司董事認為，於收購完成後，該等物業將持有作出租之用，故歸類為投資物業。

24. 其他應收貸款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
定息應收貸款	9,634	4,635
浮息應收貸款	<u>256,495</u>	<u>59,314</u>
	<u><u>266,129</u></u>	<u><u>63,949</u></u>

就申報分析之賬面值：

流動資產(自結算日起計12個月內應收款項)	256,495	59,314
非流動資產(自結算日起計12個月後應收款項)	<u>9,634</u>	<u>4,635</u>
	<u><u>266,129</u></u>	<u><u>63,949</u></u>

本集團之定息應收貸款以美金計值，並非相關集團實體之功能貨幣，並以3厘至8厘計息。為數港幣4,635,000元及港幣4,999,000元之款項應分別於二零零八年十月五日及二零零八年十二月六日償還。定息應收貸款內包括一筆為數港幣4,999,000元之應收貸款，乃以一間於馬來西亞註冊成立之私人有限公司之25,000,000股每股面值馬來西亞幣0.25元之股份作抵押。其餘定息貸款為無抵押。

除一筆按香港最優惠利率或年利率4厘之較高者計息之港幣20,000,000元貸款，以借貸方於一間聯交所上市公司發行、本金額為港幣20,000,000元之可換股票據的投資作為抵押，並須於二零零七年九月二十八日償還外，所有其他浮息貸款均為無抵押、按香港最優惠利率加年利率2厘計息及須按要求償還。其他應收貸款之實際利率介乎年利率7.75厘至10厘。

於二零零六年三月三十一日，本集團為數港幣59,314,000元及港幣4,635,000元之應收貸款分別以港幣及美金計值。

25. 存貨／發展中物業

存貨

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
原料	20,185	20,423
在製品	829	1,018
製成品	54,559	49,418
消耗品	1,346	—
	<hr/>	<hr/>
	76,919	70,859
	<hr/>	<hr/>

發展中物業

於二零零七年三月三十一日，流動資產項下之發展中物業預期將於結算日起計12個月後變現。

26. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持作買賣投資包括：		
上市證券：		
-於香港上市之股本證券	44,369	9,043
-於其他地方上市之股本證券	12,720	—
	<hr/>	<hr/>
	57,089	9,043

按公平值列賬及計入損益之金融資產：

股本掛激票據	9,636	—
	<hr/>	<hr/>
	66,725	9,043
	<hr/>	<hr/>

於結算日，所有按公平值列賬及計入損益之金融資產均以公平值列賬。上市證券之公平值乃根據活躍市場所報之買入價而釐定，而股本掛激票據乃根據相關發行銀行或財務機構所報之公平值而釐定。

股本掛燙票據乃指定按公平值列賬及計入損益。於二零零七年三月三十一日，指定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虧損港幣206,000元(二零零六年：無)已於綜合損益表內確認。

27. 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、按金及預付款項於結算目之分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收貿易賬款之賬齡：		
零至六十日	35,555	19,309
六十一至九十日	1,118	528
超過九十日	<u>13,361</u>	<u>1,537</u>
	50,034	21,374
可予退還誠意金(附註)	362,075	150,136
其他應收款項(附註39)	17,721	—
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>46,897</u>	<u>21,855</u>
	<u>476,727</u>	<u>193,365</u>

附註：

於二零零五年六月，本公司一間全資附屬公司與一名獨立第三方(「賣方甲」)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，向賣方甲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。

於二零零六年三月三十一日，本集團就磋商可能收購位於中國之物業之擁有權及權益，支付可予退還誠意金港幣140,000,000元。有關金額已於截至二零零七年三月三十一日止年度悉數退還予本集團。

於二零零七年三月，本公司一間全資附屬公司與一名獨立第三方(「賣方乙」)簽訂無約束力意向書，以磋商可能向賣方乙及賣方丙促使之一名人士(「賣方丙」)購彼等於一間在中國成立並從事發展及經營高爾夫球度假村之公司(「中國公司」)之67.5%權益，以及中國公司結欠賣方乙及賣方丙之股東貸款約美金14,000,000元(相等於約港幣109,200,000元)。於簽訂意向書後，本集團已支付美金2,800,000元(相等於約港幣21,884,000元)作為可予退還誠意金。

於二零零六年十二月二十八日及二零零七年三月二十一日，本集團就磋商可能收購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約港幣170,000,000元及港幣160,191,000元。

截至本報告日期為止，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，可能進行之收購未必落實且可予悉數退還，因此，可予退還誠意金分類為流動資產。

28. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款

該金額指已抵押予銀行以取得本集團之一般銀行融資之存款。該存款之年利率為4.2厘(二零零六年：3.15厘)。

銀行結餘及現金

銀行結餘之年利率由2.5厘至5.1厘(二零零六年：1.3厘至4.0厘)不等。

29. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支於結算日之分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付貿易賬款之賬齡：		
零至六十日	61,825	22,496
六十一至九十日	8,956	21,329
超過九十日	<u>9,245</u>	<u>8,138</u>
	80,026	51,963
其他應付賬款、按金及應計開支	<u>78,921</u>	<u>18,274</u>
	<u><u>158,947</u></u>	<u><u>70,237</u></u>

30. 融資租賃承擔

	最低租金款項 二零零七年 港幣千元	最低租金款項現值 二零零七年 港幣千元	最低租金款項現值 二零零六年 港幣千元
根據融資租賃應付款項			
一年內	36	162	24
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>91</u>	<u>127</u>	<u>71</u>
	127	289	95
減：日後融資費用	<u>(32)</u>	<u>(50)</u>	<u>—</u>
	95	239	95
租賃承擔現值	<u><u>95</u></u>	<u><u>239</u></u>	<u><u>95</u></u>
減：流動負債項下一年內到期之款項			
		(24)	(143)
一年後到期之款項		<u><u>71</u></u>	<u><u>96</u></u>

本集團之政策為根據融資租賃租用若干汽車、裝置及設備。平均租期約為四年。所有融資租賃項下承擔之借貸率為7.5厘至9.2厘(二零零六年：7.5厘至9.2厘)不等。息率於各合約日期釐定。

本集團融資租賃承擔乃以出租人之出租資產作抵押。

31. 可換股票據應付款項

- (a) 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厘息無抵押可換股票據。可換股票據應付款項按年利率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。可換股票據應付款項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。誠如附註37(1)所載，於截至二零零六年三月三十一日止年度，港幣43,300,000元及港幣46,700,000元於二零零八年到期之2厘息無抵押可換股票據已按換股價港幣0.42元及港幣0.414元，分別兌換為本公司股本103,197,616股及112,698,063股每股面值港幣0.01元之普通股。於二零零六年三月三十一日，港幣100,000,000元二零零八年到期之2厘息無抵押可換股票據已獲悉數兌換。
- (b) 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(「第一批二零一零年可換股票據」)，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」)及其胞兄何厚浠先生各自持有50%，故屬何先生之聯繫人士。

根據配售協議，配售代理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」)。第一批二零一零年可換股票據與配售可換股票據之條款相同。概無承配人將為認購人。

倘第一批二零一零年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(可予反攤薄調整)全數兌換，則將發行合共2,172,727,272股新普通股，本公司須於第一批二零一零年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(可予反攤薄調整)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。

除非第一批二零一零年可換股票據及配售可換股票據於到期日前按有關票據文件所註明之條件獲兌換，否則將按其本金額之110%被贖回。

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元將撥作擴展本集團投資物業組合之用。

誠如附註37(2)所述，截至二零零七年三月三十一日止年度，港幣354,000,000元(二零零六年：港幣21,500,000元)之第一批二零一零年可換股票據及港幣40,000,000元(二零零六年：港幣2,500,000元)之配售可換股票據已按換股價港幣0.44元分別兌換為804,431,812股(二零零六年：48,863,636股)及90,909,090股(二零零六年：5,681,817股)本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。於二零零七年三月三十一日，餘下港幣580,500,000元(二零零六年：港幣934,500,000元)及港幣1,500,000元(二零零六年：港幣41,500,000元)之第一批二零一零年可換股票據及配售可換股票據尚未兌換。

- (c) 於二零零六年六月八日，本公司按初步換股價港幣0.44元(可予反攤薄調整)，發行港幣60,000,000元於二零一零年到期之無抵押零息可換股票據(「第二批可換股票據」)，以作為償付附註39所載之收購永權集團之代價。第二批可換股票據為免息，並將於二零一零年八月十一日到期。可換股票據持有人有權於二零零六年六月八日至二零一零年八月十一日期間，隨時將第二批可換股票據兌換為本公司每股面值港幣0.01元之股份。

除過往兌換者外，本公司將於到期日按尚未兌換之可換股票據本金額之108.3%贖回可換股票據應付款項。

倘第二批二零一零年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(可予反攤薄調整)全數兌換，則將發行合共136,363,636股新普通股，本公司須於第二批二零一零年可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，概無第二批二零一零年可換股票據獲兌換。

- (d) 於二零零六年六月十五日，本公司按初步換股價港幣0.70元(可予反攤薄調整)，發行港幣1,000,000,000元於二零一一年到期之1厘息無抵押可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。二零一一年可換股票據按年利率1厘計息，並將於二零一一年六月十九日到期。可換股票據持有人有權於二零零六年六月十五日至二零一一年六月十九日期間，隨時將二零一一年可換股票據兌換為本公司每股面值港幣0.01元之股份。

除過往兌換者外，本公司將於到期日按尚未兌換之可換股票據本金額之110%贖回可換股票據應付款項。

倘二零一一年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0.70元(可予反攤薄調整)全數兌換，則將發行合共1,428,571,429股新普通股，本公司須於二零一一年可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，概無二零一一年可換股票據獲兌換。

可換股票據應付款項包含兩部分：負債及股本部分。股本部分於「可換股票據股本儲備」項下呈列為股本。可換股票據應付款項之實際年利率則為5.85厘至9.16厘(二零零六年：4.18厘至5.85厘)不等。

可換股票據應付款項負債部分年內變動如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初之負債部分	838,462	84,983
發行可換股票據	780,086	827,953
年內兌換	(339,248)	(106,590)
利息開支(附註8)	89,321	33,372
已付利息	(221)	(1,256)
	<hr/>	<hr/>
年終之負債部分	1,368,400	838,462
	<hr/>	<hr/>

就申報分析為：

流動負債	7,945	221
非流動負債	1,360,455	838,241
	<hr/>	<hr/>
	1,368,400	838,462
	<hr/>	<hr/>

32. 應付附屬公司少數股東款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

33. 銀行借貸

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
有抵押銀行貸款	93,902	30,125
有抵押信託收據及進口貸款	25,618	15,045
	<hr/>	<hr/>
	119,520	45,170
	<hr/>	<hr/>

上述貸款及借貸之到期日如下：

於一年內或按要求償還	111,439	45,170
一年以上但兩年內	4,040	—
兩年以上但三年內	2,021	—
三年以上但四年內	2,020	—
	<hr/>	<hr/>
	119,520	45,170
	<hr/>	<hr/>
減：流動負債項下一年內到期之款項	(111,439)	(45,170)
	<hr/>	<hr/>
一年後到期之款項	8,081	—
	<hr/>	<hr/>

銀行借貸包括	到期日	合約利率	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	賬面值
浮息借貸：					
香港銀行同業拆息加2厘有抵押 港元銀行貸款(附註i及ii)	二零零六年十二月十日	香港銀行同業 拆息加2厘	—	5,625	
香港銀行同業拆息加1.75厘 有抵押港元銀行貸款(附註ii)	二零零七年七月三十一日	香港銀行同業 拆息加1.75厘	24,500	24,500	
香港銀行同業拆息加0.75厘 有抵押港元銀行貸款(附註ii)	二零零七年五月十一日	香港銀行同業 拆息加0.75厘	3,787	—	
香港銀行同業拆息加1厘 有抵押港元銀行貸款(附註ii)	循環	香港銀行同業 拆息加1厘	5,009	—	
按中國現行市場利率計息之人民幣 12,000,000元有抵押銀行貸款 (附註ii及iii)	二零一零年十月三十一日	中國現行市場利率	12,121	—	
按中國現行市場利率計息之人民幣 18,000,000元有抵押銀行貸款 (附註ii)	二零零七年九月十日	中國現行市場利率	18,182	—	
			63,599	—	63,599
				30,125	30,125
定息借貸：					
6.696厘之人民幣11,000,000元 有抵押銀行貸款	二零零七年九月十三日	6.696%	11,111	—	
6.728厘之人民幣13,000,000元 有抵押銀行貸款	二零零七年七月十九日	6.728%	13,132	—	
8.064厘之人民幣6,000,000元 有抵押銀行貸款	二零零七年八月四日	8.064%	6,060	—	
			30,303	—	30,303
			93,902	—	93,902
				30,125	30,125

附註：

- (i) 須自二零零六年六月十日起至二零零六年十二月十日之三期等額季度分期償還港幣1,875,000元。
- (ii) 利率將根據香港銀行同業拆息或中國現行市場利率變動而重訂。
- (iii) 金額為數港幣4,040,000元、港幣4,040,000元、港幣2,021,000元及港幣2,020,000元將分別於二零零七年十月三十一日、二零零八年十月三十一日、二零零九年十月三十一日及二零一零年十月三十一日償還。

有抵押信託收據及進口貸款須於結算日起計一年內償還，按香港銀行同業拆息加1厘至1.75厘(二零零六年：香港銀行同業拆息加1厘至1.75厘)之年利率計息。利率每月或每季重訂。

銀行借貸之實際年利率為4.48厘至6.38厘(二零零六年：4.10厘至6.32厘)不等。

34. 附屬公司少數股東無抵押貸款

除為數港幣3,535,000元之貸款為無抵押、按中國現行市場利率6.14厘計息及須按要求償還外，其餘金額為無抵押、免息及須按要求償還。

35. 一間關連公司無抵押貸款

該貸款乃由番禺高爾夫球協會借出，本公司執行董事賴先生乃該協會主席。該貸款為無抵押、按年利率6厘計息及須按要求償還。

36. 遲延稅項負債

以下為本年度及過往年度已確認之主要遲延稅項負債(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
於二零零五年四月一日	2,533	353	(2,886)	—
於年內收入(計入)扣除	<u>(2,533)</u>	<u>187</u>	<u>2,346</u>	<u>—</u>
於二零零六年三月三十一日	—	540	(540)	—
於年內收入扣除(計入)	3,352	(465)	303	3,190
於年內收入扣除利率變動 之影響	7,275	—	(744)	6,531
收購附屬公司所產生 (附註39)	<u>31,842</u>	<u>—</u>	<u>(954)</u>	<u>30,888</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>42,469</u>	<u>75</u>	<u>(1,935)</u>	<u>40,609</u>

於二零零七年三月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣702,486,000元(二零零六年：港幣682,993,000元)。已就有關虧損確認遞延稅項資產港幣8,554,000元(二零零六年：港幣3,086,000元)，惟並無就餘下未動用稅項虧損港幣693,932,000元(二零零六年：港幣679,907,000元)，確認遞延稅項資產。根據香港現時稅務規例，香港稅務虧損港幣667,840,000元(二零零六年：港幣682,993,000元)可無限期結轉，而所有其他稅項虧損則將於二零零七年至二零一一年屆滿。

於二零零七年三月三十一日，本集團有關物業、機械及設備之可扣減暫時差額為港幣11,622,000元(二零零六年：港幣19,402,000元)。由於無法預計未來溢利來源，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

37. 股本

	股 份 數 目	金 額 港 幣 千 元
法定：		
於二零零五年四月一日、 二零零六年三月三十一日及 二零零七年三月三十一日， 每股面值港幣0.01元	<u>40,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零五年四月一日， 每股面值港幣0.01元 兌換可換股票據(附註1)	360,995,507 <u>270,441,132</u>	3,610 <u>2,704</u>
於二零零六年三月三十一日， 每股面值港幣0.01元 兌換可換股票據(附註2)	631,436,639 <u>895,340,902</u>	6,314 <u>8,953</u>
配售股份(附註3) 購回及註銷股份(附註4)	833,332,000 <u>(47,795,000)</u>	8,334 <u>(478)</u>
於二零零七年三月三十一日， 每股面值港幣0.01元	<u>2,312,314,541</u>	<u>23,123</u>
附註：		
(1) 於二零零五年四月、二零零五年十一月、二零零六年二月及二零零六年三月，本金額港幣20,000,000元、港幣6,623,000元、港幣16,720,000元及港幣46,657,000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0.42元、港幣0.42元、港幣0.42元及港幣0.414元兌換為47,619,046股、15,769,047股、39,809,523股及112,698,063股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。於二零零六年二月及二零零六年三月，本金額港幣2,500,000元及港幣21,500,000元配售可換股票據及第一批二零一零年可換股票據，已按換股價每股港幣0.44元兌換為5,681,817股及48,863,636股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。新股份於各方面均與其他已發行股份享有同等權益。		
(2) 於二零零六年四月及二零零六年五月，本金總額港幣354,000,000元之第一批二零一零年可換股票據及港幣40,000,000元之配售可換股票據已按換股價港幣0.44元分別兌換為804,431,812股及90,909,090股本公司每股面值港幣0.01元之普通股。新股份於各方面均與其他已發行股份享有同等權益。		
(3) 於二零零六年四月二十七日，本公司與一名配售代理訂立股份配售協議，按發行價每股港幣0.60元配售833,332,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。配售已於二零零六年六月八日舉行之股東特別大會上獲股東批准。所得款項約港幣487,000,000元將撥作擴展本集團物業組合及現有物業發展項目之用。新股份於各方面均與其他已發行股份享有同等權益。		
(4) 年內，本公司以代價總額約港幣20,000,000元購回47,795,000股本公司每股面值港幣0.01元之普通股，該等股份全部已於購回時註銷。已註銷股份之面值已計入股本贖回儲備，而代價總額乃以本公司儲備支付。		

年內，本公司已透過聯交所購回其本身股份如下：

購回月份	每股面值港幣0.01元 之普通股數目	每股股份價格		
		最高價 港幣	最低價 港幣	已付代價總額 港幣千元
二零零六年七月	4,505,000	0.490	0.350	2,011
二零零六年八月	26,425,000	0.465	0.390	11,795
二零零六年九月	16,865,000	0.405	0.345	6,287
				20,093

年內，本公司附屬公司概無購買、出售及贖回任何本公司上市證券。

38. 股份付款交易

於一九九四年二月二十八日採納之計劃(「1994計劃」)

原定於二零零四年二月二十七日屆滿之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。

根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案，1994計劃已提早終止。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。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，並無1994計劃項下之購股權尚未行使。

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。行使價按以下最高之價格釐定(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。

概無有關在購股權可予行使前之最短持有期之特別規定，惟董事有權於授出任何特定購股權之時酌情釐定任何該等最短持有期。購股權可予行使期間將由董事全權釐定，惟概無購股權可於授出日期起計十年後行使。

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」）最多合共為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。

於二零零六年三月三十一日，並無2002計劃項下之購股權已授出或尚未行使。

於二零零六年八月十五日根據2002計劃授出之購股權詳情如下：

已授出購股權	授出日期	歸屬部份	可行使期間	行使價 (港幣)
31,300,000	二零零六年 八月十五日	50%	二零零六年 八月十五日至 二零零八年 八月十四日	0.50
		50%	二零零七年 八月十五日至 二零零八年 八月十四日	0.50

下表披露董事、僱員及其他參與者所持有本公司購股權詳情及本年度及過往年度有關變動：

截至二零零七年三月三十一日止年度

授出日期 2002計劃	可行使期間	每股行使價 港幣	於二零零六年 四月一日		於二零零七年 三月三十一日	
			尚未行使	年內授出	尚未行使	尚未行使
僱員及其他參與者：						
二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	—	1,900,000	1,900,000	
	二零零七年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	—	1,900,000	1,900,000	
董事：						
二零零六年八月十五日(附註)	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	—	13,750,000	13,750,000	
	二零零七年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	—	13,750,000	13,750,000	
			—	31,300,000	31,300,000	

附註： 購股權包括於委任兩名本公司執行董事前授予彼等之4,000,000份購股權。

截至二零零六年三月三十一日止年度

授出日期 1994計劃	可行使期間	每股行使價 港幣	購股權數目		於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
			於二零零六年 四月一日 尚未行使	年內註銷/ 失效	
僱員及其他參與者：					
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)	-
			27,300	(27,300)	-

截至二零零六年三月三十一日止年度，概無董事持有購股權。

本公司股份於緊接購股權授出日期二零零六年八月十五日前之收市價為港幣0.445元。截至二零零七年三月三十一日止年度已授出購股權之估計公平值於授出日期約為港幣4,050,000元。

截至二零零七年三月三十一日止年度已授出購股權之公平值乃採用二項式期權定價模式計算。該模式之輸入項目如下：

加權平均股價	港幣0.4400元
加權平均行使價	港幣0.5000元
預計購股權年期	2年
預計波幅	56.21%
預計股息率	零
無風險利率	4.21厘
每股購股權公平值	港幣0.1294元

二項式期權定價模式乃用作估計購股權公平值。計算購股權公平值採用之變數及假設乃按董事之最佳估計作出。購股權價值基於若干主觀假設而有所不同。預計波幅乃採用本公司股價於過往五年之歷史波幅釐定。該模式採用之預計年期乃根據管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及慣例後作出之最佳估計。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之購股權確認港幣3,296,000元(二零零六年：無)，誠如附註10所載，其中港幣702,000元(二零零六年：無)乃與計入員工成本之授予本集團僱員之購股權有關，而誠如附註11(A)所載，其餘結餘港幣2,594,000元乃與計入董事薪酬之授予董事之購股權有關。

39. 收購附屬公司

於截至二零零七年三月三十一日止年度：

- (a) 本集團以代價港幣141,993,000元購入永權投資有限公司(「永權」)全部股本權益(「首次收購」)，該公司從事發展及經營高爾夫球度假村、酒店及物業管理。永權於卓駿投資有限公司(「卓駿」)擁有63.03%權益，而卓駿則於東迅擁有88.17%權益。
- (b) 永權以代價港幣19,529,000元購入於東迅(國際)發展有限公司(「東迅」)餘下11.83%權益(「第二次收購」)。於完成第二次收購後，本集團於東迅擁有67.40%實際權益。

(c) 永權透過購入 Braniff Developments Limited(「Braniff」)全部權益，收購於卓駿餘下36.97%權益(「第三次收購」)，代價為港幣35,730,000元。於完成第三次收購後，本集團擁有卓駿及東迅全部權益。

於二零零五年九月及二零零五年十月，本集團分別以港幣35,000元及港幣1,266,000元現金代價收購澳門祥泰財務有限公司(前稱中港國際財務有限公司)全部已發行股本及志圖有限公司全部已發行股本。

該等交易已按收購會計法列賬。

於收購購入之資產淨值及所產生之收購折讓如下：

	二零零七年		二零零六年	
	於合併前 被收購公司 之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	公平值 附註 港幣千元	被收購公司 之賬面值 港幣千元
購入淨資產				
物業、機械及設備	209,819	—	209,819	1,264
租賃土地預付租賃款項	101,139	—	101,139	—
租賃土地預付租賃款項之溢價	—	134,029	(i)	134,029
存貨	1,752	—	1,752	—
待售物業	213	—	213	—
應收賬款、按金及預付款項	19,985	—	19,985	33
可收回稅項	258	—	258	—
銀行結餘及現金	9,559	—	9,559	4
應付賬款、按金及應計費用	(55,640)	—	(55,640)	—
應付稅項	(11,443)	—	(11,443)	—
應付附屬公司少數股東款項	(1,377)	—	(1,377)	—
附屬公司少數股東無抵押貸款	(34,901)	—	(34,901)	—
有關連人士無抵押貸款	(8,303)	—	(8,303)	—
一名董事無抵押貸款	(16,427)	—	(16,427)	—
無抵押其他借貸	(17,382)	—	(17,382)	—
銀行借貸	(45,507)	—	(45,507)	—
遞延稅項負債	(7,119)	(23,769)	(i)	(30,888)
少數股東權益	144,626	110,260	254,886	1,301
重估儲備	(103,522)	51,890	(51,632)	—
	—	(1,795)	(1,795)	—
	41,104	160,355	201,459	1,301
收購折讓			(4,207)	—
			197,252	1,301

附註：

(i) 該金額指購入租賃土地預付租賃款項及相關遞延稅項負債之公平值調整。

(ii) 該金額指扣除有關購入租賃土地預付租賃款項及相關遞延稅項負債溢價之少數股東分佔金額公平值調整港幣48,922,000元後，於第二次收購及第三次收購向少數股東購入資產淨值之公平值港幣100,812,000元。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
支付方式：		
收購附屬公司已付按金及開支(附註22(i))	12,099	—
現金	128,233	1,301
發行第二批二零一零年可換股票據	73,000	—
年內收購附屬公司所產生之開支	1,641	—
其他應收款項(附註)	<u>(17,721)</u>	<u>—</u>
	<u>197,252</u>	<u>1,301</u>

收購產生現金流出淨額：

現金代價	(129,874)	(1,301)
購入銀行結餘及現金	<u>9,559</u>	<u>4</u>
	<u>(120,315)</u>	<u>(1,297)</u>

附註： 其他應收款項指根據收購永權之買賣協議就賣方作出之稅項彌償而應收賣方之金額。有關金額已計入附註27所載之其他應收款項。

截至二零零七年三月三十一日止年度收購之附屬公司自收購日期至二零零七年三月三十一日期間為本集團帶來港幣54,960,000元之營業額及港幣5,727,000元之虧損，並已計入本集團之除稅後溢利。倘收購已於二零零六年四月一日完成，本集團期內營業額為港幣890,230,000元，而年內溢利則為港幣68,267,000元。

備考資料僅作說明用途，不一定顯示倘收購於二零零六年四月一日已完成情況下本集團實際錄得之營業額及業績，亦不擬作為未來業績之預測。

截至二零零六年三月三十一日止年度收購附屬公司並無為本集團營業額或業績帶來任何重大貢獻。倘收購於二零零五年四月一日完成，該等附屬公司亦不會對本集團營業額及業績帶來重大貢獻。

40. 或然負債

於二零零七年及二零零六年三月三十一日，本集團向買方就未記錄之稅務負債(如有)提供補償保證及就過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，連同本集團根據補償保證項下所有索償之合計負債，最多不超過港幣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。

於二零零七年三月三十一日，就一間聯營公司動用之銀行融資而向銀行提供之財務擔保達港幣250,000,000元(二零零六年：無)。

41. 資本及其他承擔

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
就以下各項之已訂約 但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
- 購置物業、機械及設備	35,080	612
- 收購投資物業(附註i)	61,964	-
	<hr/>	<hr/>
	97,044	612
就以下各項之已授權但未訂約之資本開支：		
- 購置物業、機械及設備	-	194
其他承擔：		
- 收購附屬公司(附註ii)	-	135,000
- 收購一間聯營公司(附註ii)	155,700	-
- 收購土地使用權(附註iii)	10,013	-
- 向將予收購之附屬公司提供貸款	-	80,000
- 向將予收購之一間聯營公司提供貸款 (附註ii)	70,000	645,000
	<hr/>	<hr/>
	235,713	860,000
	<hr/>	<hr/>
	332,757	860,806
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (i) 收購投資物業詳情載於附註23。
- (ii) 收購附屬公司及聯營公司詳情載於附註22。
- (iii) 收購土地使用權詳情載於附註21。

42. 營業租賃承擔

本集團為承租人

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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 或然租金	30,407	23,799
	9,572	8,011
	<hr/>	<hr/>
	39,979	31,810
	<hr/>	<hr/>

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	27,492	29,697
第二至第五年(包括首尾兩年)	12,805	21,401
超過五年	-	16
	<hr/>	<hr/>
	40,297	51,114
	<hr/>	<hr/>

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，租金按平均三年期議定，租金為固定租金，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。

本集團為出租人

本年度賺取之物業租金收益為港幣2,658,000元(二零零六年：港幣2,198,000元)。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，本集團並無任何營業租賃承擔。

43. 資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行借貸及由財務機構作出之信貸融資由下列項目作抵押：

- (a) 銀行存款港幣40,783,000元(二零零六年：港幣3,000,000元)；
- (b) 本集團賬面值為港幣58,536,000元(二零零六年：港幣58,536,000元)待售物業之法定抵押；
- (c) 租賃土地預付租賃款項為港幣143,211,000元(二零零六年：無)；及
- (d) 持作買賣投資為港幣29,599,000元(二零零六年：無)及可供出售投資為港幣75,970,000元(二零零六年：無)。

除上文所述者外，本集團於二零零六年三月三十一日之銀行借貸乃由本公司附屬公司正美藥品有限公司賬面值為港幣2,902,000元之物業、機械及設備之法定抵押擔保。有關抵押已於截至二零零七年三月三十一日止年度解除。

44. 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。

在綜合損益表中扣除之費用，乃指本集團須按該計劃規定所註明特定比率向基金應付之供款。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往後年度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。於綜合損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已付或應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減日後應付供款。

中國附屬公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按其工資某一百分比向退休福利計劃供款，撥作福利之資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出計劃項下規定供款。

於綜合損益表扣除之總成本為港幣4,019,000元(二零零六年：港幣2,597,000元)指年內本集團已付或應付予計劃之供款。

45. 有關連人士交易及結餘

(a) 年內，本集團曾與有關連人士訂立以下交易：

有關連人士 附註	交易性質	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
董事： 賴先生	利息開支	222	—
附屬公司少數股東： Braniff (i) 廣州市番禺旅遊總公司 (ii)	利息開支 利息開支 已付管理費	1,785 266 295	— — —
三亞博后經濟開發有限公司 (ii)	已付租金	84	—
聯營公司： 華鎮 More Profit	利息收入 利息收入	56,182 3,106	— —
其他關連人士： 張榮梧先生 (iii) 番禺高爾夫球協會 (iv) 聯豐生(香港)有限公司 (v)	利息開支 利息開支 利息開支	11 118 92	— — —
附註：		—————	—————

- (i) 卓駿(於二零零七年二月二十八日成為本公司全資附屬公司)之少數股東載於下文(c)。
- (ii) 永權之附屬公司少數股東。
- (iii) 永權之一間附屬公司前董事。
- (iv) 本公司執行董事賴先生為該協會主席。
- (v) 永權之一間附屬公司前董事陳正秋先生亦為有關連公司董事兼股東。

與有關連公司之尚未償還結餘詳情載於綜合資產負債表及附註20、22、32、34及35。

(b) 誠如於二零零六年四月二十八日之公佈及日期為二零零六年五月二十二日之通函所述，本公司於二零零六年四月二十七日與錦興集團有限公司(「錦興」)、四名基金認購人之投資經理Stark Investments (Hong Kong) Limited管理彼等基金之基金認購人(「Stark基金」)、德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)及十一名由全球資產管理公司管理之基金之其他票據認購人訂立合共十七份有條件認購協議。根據該等認購協議，錦興、Stark基金、德祥企業及十一名其他票據認購人合共有條件同意，認購本公司擬根據認購協議發行之總額為港幣1,000,000,000元二零一一年到期1厘息可換股票據，本金金額分別為港幣270,000,000元、港幣123,000,000元、港幣30,000,000元及港幣577,000,000元。錦興及德祥企業為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。誠如附註31(d)所述，二零一一年可換股票據已於年內發行。

錦興及Stark基金在票據認購協議訂立日期於本公司股本中每股面值港幣0.01元之全部已發行普通股分別擁有20.71%及17.26%權益。

(c) 誠如於二零零七年一月五日之公佈所述，永權與分別由賴先生及陳正秋先生擁有65%及35%權益之AIM Pacific Limited(「AIM」)訂立一份協議。根據該協議，永權同意購入Braniff全部權益，Braniff分別由AIM及張榮梧先生擁有67%及33%權益，以及Braniff結欠AIM及張榮梧先生之股東貸款連同其截至收購完成為止累計利息之總和，代價合共約為港幣98,000,000元(「Braniff收購」)。Braniff之主要資產為間接持有東迅已發行股本36.97%實際權益，而Braniff收購之擔保人為賴先生及陳正秋先生。

此外，永權須於緊隨Braniff收購完成後代表東迅或促使東迅償還分別結欠賴先生及聯豐生(香港)有限公司約港幣1,300,000元及港幣1,600,000元之貸款，連同其累計利息。

賴先生、陳正秋先生及張榮梧先生均為本公司若干附屬公司之董事，而賴先生為本公司執行董事。

(d) 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，本公司於二零零五年四月八日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，本公司與兩名認購人及一名配售代理分別訂立另外兩份認購協議及一份配售協議。九名認購人及配售代理同意認購或配售分別為港幣956,000,000元及港幣44,000,000元於二零一零年到期之無抵押零息可換股票據。各認購協議及配售協議並非互為條件。其中一名認購人，Kopola已認購港幣150,000,000元之票據。Kopola乃由何先生及其兄何厚添先生各自持有50%權益。詳情載於附註31(b)。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，Kopola已將港幣100,000,000元之第一批二零一零年可換股票據按每股換股價港幣0.44元兌換為227,272,727股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。

(e) 主要管理人員報酬

年內董事之薪酬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期利益 股份付款	11,105 2,594	3,990 —
	13,699	3,990

董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個別表現及市場趨勢釐定。

46. 結算日後事項

於二零零七年三月三十一日後，本集團曾進行有下列結算日後重大事項：

(a) 誠如於二零零七年三月二日之公佈所述，本公司之全資附屬公司Macau Prime (B.V.I.) Limited(前稱Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited)(「MPBVI」)與Master Journal Limited(「買方」)於二零零七年二月二十七日訂立一份協議，買方為於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司且為本集團之獨立第三方，MPBVI有條件同意出售及出讓而買方有條件同意購買東方紅10,000股每股面值美金1元之普通股，即東方紅全部已發行股本，以及接納所出讓於完成出售時東方紅結欠MPBVI之尚未償還貸款，代價為港幣110,000,000元，買方將以港幣20,000,000元現金及發行港幣90,000,000元貸款票據之方式支付。於本報告刊發日期，該交易尚未完成，並於結算日後須獲股東批准，方告落實。

- (b) 誠如於二零零七年五月九日之公佈所述，本公司之間接全資附屬公司萃添有限公司與六名個別澳門居民於二零零七年五月九日就收購位於澳門之物業訂立一份買賣協議，代價合共為港幣118,593,000元。於簽訂買賣協議時，已支付港幣17,788,920元作為初期訂金。
- (c) 誠如於二零零七年五月十八日之公佈所述，本公司與Loyal Concept及配售代理金利豐證券有限公司(「金利豐」)訂立一份配售及認購協議。根據該配售及認購協議，Loyal Concept同意透過金利豐以全數包銷方式，以每股配售股份港幣0.56元之價格，配售合共300,000,000股現有本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。

此外，根據該配售及認購協議，Loyal Concept有條件同意按每股股份港幣0.56元之價格認購合共300,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股。

47. 本公司資產負債表

本公司於二零零七年三月三十一日之資產負債表如下：

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產		<u>1,189,481</u>	—
流動資產		1,657,490	1,241,594
流動負債		<u>8,676</u>	<u>1,603</u>
流動資產淨值		<u>1,648,814</u>	<u>1,239,991</u>
總資產減流動負債		2,838,295	1,239,991
非流動負債		<u>1,360,455</u>	<u>838,241</u>
		<u><u>1,477,840</u></u>	<u><u>401,750</u></u>
股本及儲備			
股本		23,123	6,314
儲備	(a)	<u>1,454,717</u>	<u>395,436</u>
		<u><u>1,477,840</u></u>	<u><u>401,750</u></u>

附註：

(a) 儲備

	股本 股份溢價 港幣千元	票據 贖回儲備 港幣千元	可換股 股份 票據 股本儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	(虧損) 盈餘 (附註) 港幣千元	總計 港幣千元
本公司							
於二零零五年							
三月三十一日	102,357	646	3,120	—	206,177	(148,412)	163,888
確認可換股票據 之股本部分	—	—	160,914	—	—	—	160,914
兌換可換股票據	110,867	—	(6,981)	—	—	—	103,886
年內虧損	—	—	—	—	—	(33,252)	(33,252)
於二零零六年							
三月三十一日	213,224	646	157,053	—	206,177	(181,664)	395,436
確認可換股票據 之股本部分	—	—	261,644	—	—	—	261,644
兌換可換股票據	393,688	—	(63,393)	—	—	—	330,295
轉撥	—	—	—	—	(206,177)	206,177	—
發行股份	491,666	—	—	—	—	—	491,666
發行股份產生之 開支	(12,908)	—	—	—	—	—	(12,908)
購回及註銷股份	(19,615)	478	—	—	—	(478)	(19,615)
確認股本結算	—	—	—	—	—	—	—
股份付款	—	—	—	3,296	—	—	3,296
年內溢利	—	—	—	—	—	4,903	4,903
於二零零七年							
三月三十一日	<u>1,066,055</u>	<u>1,124</u>	<u>355,304</u>	<u>3,296</u>	<u>—</u>	<u>28,938</u>	<u>1,454,717</u>

附註：本公司之繳入盈餘指：

- (i) 本公司於一九九四年進行集團重組之日所收購附屬公司之相關資產淨值減自重組前儲備分派之任何股息與本公司就收購代價所發行股本之面值之差額；及
- (ii) 根據二零零三年四月十五日之股本重組進行股本削減、註銷股份溢價及與虧損對銷之淨結餘。

根據董事於二零零六年九月二十九日通過之決議案，繳入盈餘金額已轉撥至虧損。

48. 附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零七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 %	
科進有限公司	香港	港幣1元普通股	—	100	證券投資
Asia Progress Investments Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	—	100	投資控股
冠堡發展有限公司	香港	港幣2元普通股	—	100	中國物業持有
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
東迅(國際)發展有限公司	香港	港幣85,297,692元 普通股	—	100	投資控股
Dragon Rainbow Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	—	100	投資控股
永權投資有限公司	香港	港幣47,412,692元 普通股	—	100	投資控股
顯揚投資有限公司	香港	港幣10,000元 普通股	—	100	投資控股
Handsworth Investments Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	—	100	投資控股
漢東有限公司	香港	港幣1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
Macau Prime (B.V.I.) Limited (formerly known as 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
澳門祥泰財務有限公司 (前稱中港國際財務有限公司)	香港	港幣2元普通股	—	100	貸款

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 %		
澳門祥泰管理有限公司 (前稱祥泰行有限公司)	香港	港幣2,000元 普通股	—	100		證券投資及投資控股
		港幣500,000元 無投票權遞延股 (附註1)	—	—		
泰瑞發展有限公司	香港	港幣100元普通股	—	100		物業持有及銷售
東萬有限公司	香港	港幣1元普通股	—	100		投資控股
新豐利有限公司	香港	港幣1元普通股	—	100		投資控股
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
卓駿投資有限公司	香港	港幣75,202,694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
南通興業有限公司	香港	港幣1元普通股	—	100		物業投資及發展
Teamate Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	—	100		投資控股
Top Century International Limited	英屬處女群島	美金1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
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		中藥及健康產品分銷

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 %		
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		草藥產品及海味零售
Tung Fong Hung (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	澳門幣100,000元 註冊資本	—	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
Universal Focus Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	—	100		投資控股
志圖有限公司	香港	港幣2元普通股	—	100		汽車租賃
偉迪斯酒店有限公司	英屬處女 群島	港幣23,595,000元 普通股	—	100		發展及經營酒店及 高爾夫球度假村
三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司	中國 (附註4)	人民幣35,000,000元	—	80		發展及經營酒店 及高爾夫球 度假村
三亞亞龍灣紅峽谷度假酒店有限公司	中國 (附註4)	港幣30,000,000元	—	100		發展及經營酒店
廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部	中國 (附註4)	人民幣46,000,000元	—	65		發展高爾夫球度假村 及物業發展
廣州市蓮翠房產物業管理有限公司	中國 (附註4)	人民幣500,000元	—	65		物業管理

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 %	
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
深圳市東方聖恒貿易有限公司	中國 (附註4)	人民幣2,000,000元	—	51	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或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。
- (4) 該等附屬公司於中國成立為中外合資經營公司。

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。

49. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為六個(二零零六年：四個)營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

主要業務如下：

物業	—	物業發展及投資
高爾夫球及消閒	—	高爾夫球度假村及酒店發展及營運
證券投資	—	證券買賣
摩托車	—	摩托車及配件買賣
融資	—	貸款融資服務
醫藥及健康食品	—	醫藥及健康食品製造及買賣

年內，本集團有兩項新增業務分部—高爾夫球及消閒與融資。

該等業務之分部資料呈列如下：

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	高爾夫球	醫藥及 所有	綜合					
物業	及消閒	證券投資	摩托車	融資	健康食品	分部總計	對銷／調整	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
營業額								
對外之銷售	5,251	52,367	329,155	13,125	81,085	400,638	881,621	—
分部之間之銷售*	—	—	—	—	37,702	—	37,702	(37,702)
總計	5,251	52,367	329,155	13,125	118,787	400,638	919,323	(37,702)
分部業績	3,003	3,428	26,837	215	7,270	(95)	40,658	72,950
未分配企業收入								42,439
未分配企業費用								(41,540)
收購附屬公司折讓	—	4,207	—	—	—	—	4,207	—
就註銷收購一間 聯營公司額外權益								4,207
認購期權之補償								23,370
應佔聯營公司業績	40,916	—	—	—	—	—	40,916	—
財務費用								(98,844)
除稅前溢利								84,156
稅項								(10,055)
本年度溢利							74,101	

* 分部之間之銷售乃按集團公司之間釐定及同意之條款扣除。

綜合資產負債表
於二零零七年三月三十一日

	高爾夫球		醫藥及		所有		對銷／調整	綜合
	物業	及消閒	證券投資	摩托車	融資	健康食品		
	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
資產								
分部資產	71,662	509,581	194,265	1,859	1,518,647	164,145	2,460,159	- 2,460,159
於聯營公司之權益	93,879	-	-	-	-	-	93,879	- 93,879
未分配企業資產								<u>828,062</u>
綜合總資產								<u>3,382,100</u>
負債								
分部負債	13,600	41,248	720	50	1,318,822	94,874	1,469,314	(1,318,822) 150,492
未分配企業負債								<u>1,559,788</u>
綜合總負債								<u>1,710,280</u>
其他資料								
物業、機械及設備折舊	-	10,390	-	-	-	9,808	20,198	599 20,797
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	225	225	- 225
預付租賃款項攤銷	-	1,953	-	-	-	31	1,984	- 1,984
預付租賃款項溢價攤銷	-	2,502	-	-	-	-	2,502	- 2,502
按公平值列賬及計入 損益之金融資產								
公平值增加	-	-	17,755	-	-	-	17,755	- 17,755
無形資產撇銷	-	-	-	-	-	2,550	2,550	- 2,550
資本增加	-	247,373	-	-	-	5,609	252,982	856 253,838
所產生開發成本	-	-	-	-	-	219	219	- 219
存貨撥備	-	-	-	-	-	10,870	10,870	- 10,870

綜合損益表
截至二零零六年三月三十一日止年度

	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	醫藥及 健康食品 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	2,198	503,502	11,756	324,800	842,256
分部業績	1,545	(3,440)	471	(30,527)	(31,951)
未分配企業收入					19,323
未分配企業費用					(20,984)
應佔聯營公司業績	—	—	—	(5)	(5)
財務費用					(36,818)
除稅前虧損					(70,435)
稅項					(2,657)
本年度虧損					(73,092)

綜合資產負債表
於二零零六年三月三十一日

	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	醫藥及 健康食品 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	210,264	9,043	1,750	144,202	365,259
未分配企業資產					1,035,955
綜合總資產					1,401,214
負債					
分部負債	3,109	—	312	61,789	65,210
未分配企業負債					890,171
綜合總負債					955,381

	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	健康食品 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
	醫藥及					
其他資料						
物業、機械及設備折舊	—	—	—	10,017	229	10,246
無形資產攤銷	—	—	—	171	—	171
預付租賃款項攤銷	—	—	—	30	—	30
就收購附屬公司 所產生商譽						
確認減值	—	—	—	21,885	—	21,885
物業、機械及設備減值虧損	—	—	—	25,851	—	25,851
出售物業、機械及 設備之虧損	—	—	—	544	—	544
按公平值列賬及計入 損益之金融資產						
公平值減少	—	6,046	—	—	—	6,046
無形資產撇銷	—	—	—	299	—	299
資本增加	—	—	—	10,429	1,116	11,545
所產生開發成本	—	—	—	1,441	—	1,441
應收一家聯營公司款項撥回	—	—	—	—	(3)	(3)
存貨撥備	—	—	—	5,964	—	5,964

地區分部

本集團之業務主要位於澳門、香港、中國及其他國家，包括加拿大、台灣及新加坡。本集團之行政職能於澳門、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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	653,789	754,026
中國	136,306	59,818
其他國家	91,526	28,412
	<hr/>	<hr/>
	881,621	842,256
	<hr/>	<hr/>

3. 截至二零零七年九月三十日止六個月本集團未經審核綜合財務報表

以下為本集團未經審核綜合財務報表之全文，連同截至二零零七年九月三十日止六個月本集團中期財務報告第6至44頁所載之隨附附註：

簡明綜合損益表

(截至二零零七年九月三十日止六個月)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	<u>361,077</u>	<u>60,631</u>
物業銷售及租金收入		7,903	2,117
高爾夫球及消閒收入		24,994	11,961
銷售摩托車		9,044	6,391
		<u>41,941</u>	<u>20,469</u>
銷售成本		(20,092)	(10,268)
毛利		21,849	10,201
貸款融資收入		58,014	26,471
金融工具淨收益(虧損)	4	57,035	(5,360)
其他收入		8,413	22,540
行政費用		(62,286)	(32,268)
租賃土地預付租賃款項及租賃土地 預付租賃款項之溢價之減值虧損	5	(45,000)	—
出售一間聯營公司之虧損	14(b)	(39,486)	—
就註銷收購一間聯營公司 額外權益認購期權之補償		—	32,154
應佔聯營公司業績		(33,036)	(4,823)
財務費用	6	<u>(55,523)</u>	<u>(41,216)</u>
除稅前(虧損)溢利		(90,020)	7,699
稅項	7	<u>(2,400)</u>	<u>(957)</u>
本期間來自持續經營業務之 (虧損)溢利		(92,420)	6,742
非持續經營業務			
本期間來自非持續經營業務之 (虧損)溢利	8	(17,311)	794
本期間(虧損)溢利	9	<u>(109,731)</u>	<u>7,536</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(108,877)	12,440
少數股東權益		(854)	(4,904)
		<u>(109,731)</u>	<u>7,536</u>
每股(虧損)盈利	11		
來自持續及非持續經營業務： —基本(港仙)		(3.9)	0.6
—攤薄(港仙)		不適用	不適用
來自持續經營業務： —基本(港仙)		(4.0)	0.6
—攤薄(港仙)		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表
(於二零零七年九月三十日)

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 (經審核)
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	12	264,174	279,956
租賃土地預付租賃款項		65,206	96,772
租賃土地預付租賃款項 之溢價		115,666	131,527
無形資產		—	430
可供出售投資	13	232,750	130,036
於聯營公司之權益	14	148,172	93,879
聯營公司之無抵押貸款 及應付利息	14	1,122,902	1,234,443
可換股債券之負債部分	15	87,881	—
可換股債券附帶之衍生工具	15	10,694	—
收購土地使用權已付按金		44,221	41,466
收購聯營公司已付按金	16	48,951	90,675
收購物業已付按金		—	27,125
其他應收貸款	17	13,134	9,634
		<u>2,153,751</u>	<u>2,135,943</u>
流動資產			
存貨		2,572	76,919
待售物業		291,346	58,536
發展中物業		12,397	11,296
按公平值列賬及計入損益 之金融資產		35,850	66,725
應收賬款、按金及預付款項	18	661,591	473,160
其他應收貸款	17	253,126	205,495
可換股債券之負債部分	15	153	—
租賃土地預付租賃款項		2,361	2,480
應收一間聯營公司款項		—	68
關連公司之無抵押貸款 及應付利息		58,215	54,567
應收關連公司款項		283	—
可退回稅款		274	1,506
已抵押銀行存款		51,156	40,783
銀行結餘及現金		315,213	254,622
		<u>1,684,537</u>	<u>1,246,157</u>

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 (經審核)
		港幣千元	港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	19	201,718	158,947
應付一間聯營公司款項		135	—
應付附屬公司少數股東款項		2,076	1,884
應付一間附屬公司之一名 少數股東股息		2,468	2,354
應繳稅項		11,788	12,340
附屬公司少數股東之無抵押貸款		14,374	4,515
一間關連公司之無抵押貸款		1,643	1,616
一年內到期之可換股票據			
應付款項	20	2,742	7,945
一年內到期之融資租賃承擔		21	24
一年內償還之銀行及其他借貸	21	391,540	111,439
		628,505	301,064
淨流動資產		1,056,032	945,093
總資產減流動負債		3,209,783	3,081,036
非流動負債			
一年後到期之可換股票據			
應付款項	20	1,193,298	1,360,455
一年後到期之融資租賃承擔		51	71
一年後償還之銀行及其他借貸	21	46,187	8,081
遞延稅項負債		43,384	40,609
		1,282,920	1,409,216
股本及儲備		1,926,863	1,671,820
股本	22	30,955	23,123
儲備		1,846,657	1,598,516
本公司權益持有人應佔權益		1,877,612	1,621,639
少數股東權益		49,251	50,181
		1,926,863	1,671,820

簡明綜合權益變動表

(截至二零零七年九月三十日止六個月)

本公司權益持有人應佔部分

可換股

股本 貸款票據 股份 可供出售

少數

股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備	付款儲備	投資儲備	其他儲備	特別儲備	重估儲備	換算儲備	累計溢利	總計	股東權益	總計
港幣千元													

(附註i) (附註ii)

於二零零六年四月一日

(經審核)	6,314	213,224	646	157,053	-	-	32,308	(8,908)	-	2,296	42,084	445,017	816	445,833
-------	-------	---------	-----	---------	---	---	--------	---------	---	-------	--------	---------	-----	---------

換算香港境外業務之

匯兌差額及於股本權益

直接確認之收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,138	-	2,138	2,335	4,473
---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------	---	-------	-------	-------

本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,440	12,440	(4,904)	7,536
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--------	--------	---------	-------

期內已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,138	12,440	14,578	(2,569)	12,009
--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------	--------	--------	---------	--------

轉撥(附註i)	-	-	-	-	-	-	(32,308)	-	-	-	32,308	-	-	-
---------	---	---	---	---	---	---	----------	---	---	---	--------	---	---	---

確認可換股票據之股本部分	-	-	-	274,644	-	-	-	-	-	-	274,644	-	274,644
--------------	---	---	---	---------	---	---	---	---	---	---	---------	---	---------

兌換可換股票據	8,953	393,688	-	(63,393)	-	-	-	-	-	-	339,248	-	339,248
---------	-------	---------	---	----------	---	---	---	---	---	---	---------	---	---------

發行股份	8,334	491,666	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	-	500,000
------	-------	---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------	---	---------

發行股份產生之開支	-	(12,908)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,908)	-	(12,908)
-----------	---	----------	---	---	---	---	---	---	---	---	----------	---	----------

購回及註銷股份	(478)	(19,615)	478	-	-	-	-	-	-	(478)	(20,093)	-	(20,093)
---------	-------	----------	-----	---	---	---	---	---	---	-------	----------	---	----------

確認股本結算股份付款	-	-	-	-	1,517	-	-	-	-	-	1,517	-	1,517
------------	---	---	---	---	-------	---	---	---	---	---	-------	---	-------

收購附屬公司時購入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,963	157,963
-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---------	---------

於二零零六年九月三十日

(未經審核)	23,123	1,066,055	1,124	368,304	1,517	-	-	(8,908)	-	4,434	86,354	1,542,003	156,210	1,698,213
--------	--------	-----------	-------	---------	-------	---	---	---------	---	-------	--------	-----------	---------	-----------

本公司權益持有人應佔部分

可換股

股本 貸款票據 股份 可供出售

少數

股本 股份溢價 累回儲備 股本儲備 付款儲備 投資儲備 其他儲備 特別儲備 重估儲備 損算儲備 累計溢利 總計 股東權益 總計

港幣千元 港幣千元

(附註i) (附註ii)

於二零零七年四月一日

(經審核) 23,123 1,066,055 1,124 368,304 3,29% 3,481 - (8,908) 1,795 10,364 153,005 1,621,639 50,181 1,671,820

換算香港境外業務之

匯兌差額及於股本權益

直接確認之收入 - - - - - - - - - - 2,148 - 2,148 428 2,576

可供出售投資之公平值

變動盈利 - - - - - 20,579 - - - - - 20,579 - 20,579

直接於權益中確認之收入

及開支 - - - - - 20,579 - - - - 2,148 - 22,727 428 23,155

本期間虧損 - - - - - - - - - - (108,877) (108,877) (854) (109,731)

於出售附屬公司時轉出 - - - - - - - - - - (3,801) - (3,801) (504) (4,305)

於出售可供出售投資時轉出 - - - - - (32,007) - - - - - (32,007) - (32,007)

期內已確認收入及開支總額 - - - - - (11,428) - - - - (1,653) (108,877) (121,958) (930) (122,888)

兌換可換股票據 4,832 268,001 - (60,585) - - - - - - 212,248 - 212,248

發行股份 3,000 165,000 - - - - - - - - 168,000 - 168,000

發行股份之開支 - (5,088) - - - - - - - - (5,088) - (5,088)

確認股本結算股份付款 - - - - 2,771 - - - - - 2,771 - 2,771

於二零零七年九月三十日

(未經審核) 30,955 1,493,968 1,124 307,719 6,067 (7,947) - (8,908) 1,795 8,711 44,128 1,877,612 49,251 1,926,863

附註：

(i) 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蝕所得淨額。根據於二零零六年九月二十九日通過之決議案，其他儲備金額已撥往累計溢利。

(ii) 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。

簡明綜合現金流量表
(截至二零零七年九月三十日止六個月)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
未計營運資金變動前之經營			
業務現金流量		72,631	(8,076)
待售物業增加		(205,685)	—
應收賬款、按金及預付款項增加		(234,598)	(1,933)
其他應收貸款減少(增加)		7,151	(255,000)
其他經營現金流量		<u>27,455</u>	<u>(23,612)</u>
經營業務所耗現金淨額		<u>(333,046)</u>	<u>(288,621)</u>
投資業務所耗現金淨額			
墊付予聯營公司之貸款		(166,016)	(645,000)
出售附屬公司(扣除已出售			
現金及現金等值項目)	8	(61,809)	—
購入可供出售投資		(41,307)	—
出售一間聯營公司所得款項	14(b)	136,607	—
已收可退回誠意金		21,884	140,000
已付可退回誠意金		—	(80,000)
收購附屬公司(扣除所購入			
現金及現金等值項目)		—	(67,082)
其他投資現金流量		<u>(10,343)</u>	<u>(11,533)</u>
		<u>(120,984)</u>	<u>(663,615)</u>
融資業務所得現金淨額			
新增銀行及其他借貸		406,591	85,422
發行股份之所得款項		168,000	500,000
償還銀行及其他借貸		(63,924)	(86,495)
發行股份已付開支		—	981,731
發行可換股票據所得款項淨額		(5,088)	(12,908)
其他融資現金流量		<u>10,961</u>	<u>(25,204)</u>
		<u>516,540</u>	<u>1,442,546</u>
現金及現金等值項目增加淨額		62,510	490,310
期初之現金及現金等值項目		254,622	705,480
匯率變動影響		<u>(1,919)</u>	<u>(825)</u>
期終之現金及現金等值項目		<u>315,213</u>	<u>1,194,965</u>
現金及現金等值項目結餘分析			
銀行結餘及現金		315,213	1,195,610
銀行透支		—	(645)
		<u>315,213</u>	<u>1,194,965</u>

簡明綜合財務報表附註

(截至二零零七年九月三十日止六個月)

1. 編製基準

簡明綜合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」)附錄十六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

除若干金融工具乃於適用情況下按公平值計算外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

此簡明綜合財務報表所採納會計政策與編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。此外，本集團於本中期期間已應用下列會計政策：

(a) 可換股債券之負債部份

本集團所持有之可換股債券乃按負債部份及可換股債券所附帶之衍生工具分開確認。於初始確認時，可換股債券的負債部份及附帶衍生工具各自以公平值分開確認。於其後期間，負債部份以實際利率法按攤銷成本計量。

(b) 衍生工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於各結算日按照公平值重新計算。由此產生的損益立即於損益賬確認。

附帶衍生工具

當附帶衍生工具之經濟特質及風險與主合同之經濟特質及風險並無密切關係，及主合同並非按公平值以公平值變動計入損益時，附帶於非衍生主合同之衍生工具乃自有關主合同分開，並被視作獨立衍生工具。在所有其他情況下，附帶衍生工具不會分開處理，並根據適用準則與主合同一併處理。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零七年四月一日開始之會計期間生效之一項新準則、修訂及若干詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納該等新香港財務報告準則並未對現時或過往會計期間之業績或財務狀況構成重大影響，因此並未確認過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋：

香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號	服務特許權安排 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	香港會計準則第19號－ 界定福利資產之限制、 最低資金需求及兩者之 互動關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事(「董事」)預期，應用此等新訂或經修訂準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分部資料

就管理而言以及出售醫藥及健康產品業務前，本集團於兩段期間分為七個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

主要業務如下：

物業發展	—	物業發展
物業投資	—	物業買賣
高爾夫球及消閒	—	發展及經營高爾夫球度假村及酒店
證券投資	—	證券買賣
摩托車	—	買賣摩托車及配件
融資	—	貸款融資服務
醫藥及健康產品	—	製造及買賣醫藥及健康產品

於期內，本集團出售其於醫藥及健康產品業務之全部權益。

截至二零零七年九月三十日止六個月

	非持續經營業務								總營業業務			
	高爾夫球										醫藥及 保健產品	綜合
	物業發展	物業投資	及消閒	證券投資	摩托車	融資	對銷	分部合計	調整	總計	健康產品	綜合
	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	港幣千元
營業額	978	6,925	24,994	261,122	9,044	58,014	-	361,077	-	361,077	115,741	476,818
對外之銷售	978	6,925	24,994	-	9,044	58,014	-	99,955	-	99,955	115,741	215,696
分部之間之銷售*	-	-	-	-	-	14,005	(14,005)	-	-	-	-	-
	978	6,925	24,994	-	9,044	72,019	(14,005)	99,955	-	99,955	115,741	215,696
分部業績	(322)	2,215	(10,651)	54,079	350	1,406	-	47,077	56,434	103,511	12,580	116,091
未分配企業收入								6,704	-	6,704	689	7,393
未分配企業費用								(27,190)	-	(27,190)	(10,833)	(38,023)
租賃土地預付												
租賃款項之												
溢價之減值虧損	-	-	(45,000)	-	-	-	-	(45,000)	-	(45,000)	-	(45,000)
出售一間聯營												
公司所產生之虧損	-	(39,486)	-	-	-	-	-	(39,486)	-	(39,486)	-	(39,486)
應佔聯營公司業績	(38,036)	5,000	-	-	-	-	-	(33,036)	-	(33,036)	-	(33,036)
財務費用								(55,523)	-	(55,523)	(612)	(56,135)
除稅前虧損								(146,454)	56,434	(90,020)	1,824	(88,196)
稅項								(2,400)	-	(2,400)	(558)	(2,958)
出售非持續經營												
業務所產生之虧損								-	-	-	(18,577)	(18,577)
本期間虧損								(148,854)	56,434	(92,420)	(17,311)	(109,731)

* 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費。

截至二零零六年九月三十日止六個月

	非持續經營業務								總營業業務			
	高爾夫球								醫藥及 保健產品			
	物業發展	物業投資	及消閒	證券投資	摩托車	融資	對銷	分部合計	調整	總計	健康產品	綜合
	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	港幣千元
營業額	1,082	1,035	11,961	13,691	6,391	26,471	-	60,631	-	60,631	167,039	227,670
對外銷售	1,082	1,035	11,961	-	6,391	26,471	-	46,940	-	46,940	167,039	213,979
分部之間之銷售*	-	-	-	-	-	4,599	(4,599)	-	-	-	-	-
	1,082	1,035	11,961	-	6,391	31,070	(4,599)	46,940	-	46,940	167,039	213,979
分部業績	(4,572)	102	(1,325)	(5,392)	197	2,896	-	(8,094)	23,575	15,481	16,604	32,085
未分配企業收入								22,265	-	22,265	1,211	23,476
未分配企業費用								(16,162)	-	(16,162)	(15,071)	(31,233)
就註銷收購一間 聯營公司額外 權益認購期權之補償								32,154	-	32,154	-	32,154
應佔聯營公司業績	(4,823)	-	-	-	-	-	-	(4,823)	-	(4,823)	-	(4,823)
財務費用								(41,216)	-	(41,216)	(893)	(42,109)
除稅前溢利								(15,876)	23,575	7,699	1,851	9,550
稅項								(957)	-	(957)	(1,057)	(2,014)
本期間溢利								(16,833)	23,575	6,742	794	7,536

* 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費。

4. 金融工具淨收益(虧損)

	持續經營業務 截至九月三十日止 六個月		非持續經營業務 截至九月三十日止 六個月		綜合 截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
出售可供出售投資 之收益	38,410	—	—	—	38,410	—
公平值增加(減少)						
-持作買賣投資	19,488	(5,360)	—	—	19,488	(5,360)
-股本掛鉤票據	(323)	—	—	—	(323)	—
-可換股債券附帶 之衍生工具	(1,397)	—	—	—	(1,397)	—
金融工具股息收益	857	—	—	—	857	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	57,035	(5,360)	—	—	57,035	(5,360)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

5. 租賃土地預付租賃款項及租賃土地預付租賃款項之溢價之減值虧損

隨著中華人民共和國(「中國」)國家發展和改革委員會和商務部聯合宣佈實施《外商投資產業指導目錄》(2007年修訂)，香港投資者除非於二零零七年十二月一日以前已獲相關許可證，否則他們被禁止在中國發展及經營高爾夫球場。在中國廣東省番禺以及在海南省三亞的高爾夫球場經營許可證，將分別於二零零八年三月十七日和二零四九年六月六日到期。因此，本集團評估相關分部資產的可退回金額。

租賃土地預付租賃款項之溢價及租賃土地預付租賃款項之減值虧損分別為港幣14,319,000元和港幣30,681,000元，乃於簡明綜合損益表支銷。董事認為，該等許可證到期後，本集團將不再實益擁有經營高爾夫球場業務之公司之權益。

6. 財務費用

	持續經營業務 截至九月三十日止 六個月		非持續經營業務 截至九月三十日止 六個月		綜合 截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
利息：						
須於五年內悉數 償還之銀行及						
其他借貸	5,376	3,144	612	892	5,988	4,036
附屬公司少數						
股東無抵押貸款	216	606	—	—	216	606
一間關連公司						
之無抵押貸款	49	110	—	—	49	110
融資租賃承擔	4	4	—	1	4	5
可換股票據應付款項 之實際利息	49,878	37,352	—	—	49,878	37,352
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	55,523	41,216	612	893	56,135	42,109
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

7. 稅項

香港利得稅乃就該兩段期間內估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

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。

8. 非持續經營業務

於二零零七年二月二十七日，本集團訂立一份銷售及購買協議，出售其於東方紅投資有限公司(「東方紅」)(連同其附屬公司一併稱為「東方紅集團」)之全部股本權益(東方紅原負責本集團的製造及買賣醫藥及健康產品一切業務)，同時將東方紅所欠之港幣99,728,000元未償還貸款撥予收購方。出售事項於二零零七年七月三十一日完成，而本集團對東方紅集團的控制權亦於同日轉至收購方手中。

期內來自非持續經營業務之(虧損)溢利分析如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 七月三十一日	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日
		港幣千元
期內來自製造及買賣醫藥及 健康產品之溢利	1,266	794
出售製造及買賣醫藥及 健康產品業務之虧損	(18,577)	—
	<hr/>	<hr/>
	(17,311)	794
	<hr/>	<hr/>

製造及買賣醫藥及健康產品業務之業績如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 七月三十一日	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日
	港幣千元	港幣千元
營業額	115,741	167,039
銷售成本	(77,496)	(109,569)
毛利	38,245	57,470
其他收入	967	1,656
分銷成本	(25,580)	(40,422)
行政費用	(11,196)	(15,960)
財務開支	(612)	(893)
除稅前溢利	1,824	1,851
稅項	(558)	(1,057)
本期間溢利	1,266	794
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	1,336	988
少數股東權益	(70)	(194)
	1,266	794
出售東方紅集團當日之資產淨額如下：		
	二零零七年 七月三十一日	
	港幣千元	
出售資產淨額	130,483	
換算儲備變現	(3,801)	
出售虧損	126,682	
	(18,577)	
代價總額	108,105	
以下列方式支付：		
現金代價	20,000	
其他應收貸款(附註17)	90,000	
出售開支	(1,895)	
	108,105	

二零零七年
四月一日至
二零零七年
七月三十一日
港幣千元

出售之現金流出淨額：

現金代價	20,000
出售銀行結餘及現金	(79,914)
出售開支	(1,895)
<hr/>	
	(61,809)
<hr/>	

來自東方紅集團之現金流量：

經營業務所得之現金淨額	28,864
投資業務所耗之現金淨額	(2,327)
融資業務所得之現金淨額	1,826
匯率變動之影響	(468)
<hr/>	
現金流量淨額	27,895
<hr/>	

9. 本期間(虧損)溢利

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月	六個月	六個月	六個月	六個月	六個月
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本期間(虧損)溢利 已扣除(計入)：						
物業、機械及設備折舊	8,712	3,875	1,881	4,587	10,593	8,462
租賃土地預付						
租賃款項撥回	1,237	710	10	15	1,247	725
租賃土地預付						
租賃款項之溢價攤銷	1,542	968	—	—	1,542	968
無形資產攤銷(包括 於行政費用內)	—	—	—	65	—	65
以股權結算以 股份形式支付 之開支(附註23)	2,771	1,517	—	—	2,771	1,517
出售物業、機械及 設備之虧損(收益)	33	(135)	14	120	47	(15)
利息收入	(63,232)	(48,735)	(691)	(1,212)	(63,923)	(49,947)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

10. 股息

董事不建議派付截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零零六年九月三十日止六個月：無)。

11. 每股(虧損)盈利

來自持續經營及非持續經營業務

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

截至九月三十日止六個月	
二零零七年	二零零六年
港幣千元	港幣千元

盈利：

本公司權益持有人應佔本期間

(虧損)溢利及計算每股基本	
(虧損)盈利之(虧損)盈利	(108,877)
	<u><u>12,440</u></u>

股份數目：

計算每股基本(虧損)盈利之

普通股加權平均數	2,781,227,390
	<u><u>1,932,681,786</u></u>

由於行使購股權及兌換可換股票據會分別導致每股(虧損)盈利減少(增加)，故截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月並無呈列每股攤薄盈利。

來自持續經營業務

本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

截至九月三十日止六個月	
二零零七年	二零零六年
港幣千元	港幣千元

盈利：

本公司權益持有人應佔本期間

(虧損)溢利及計算每股基本	
(虧損)盈利之(虧損)盈利	(108,877)
	<u><u>12,440</u></u>

減：本公司權益持有人應佔

本期間來自非持續經營業務之溢利	(1,336)
	<u><u>(988)</u></u>

計算每股基本(虧損)盈利之

來自持續經營業務之(虧損)盈利	(110,213)
	<u><u>11,452</u></u>

所用之分母與上文所述計算兩項每股基本及攤薄(虧損)盈利所用者相同。

來自非持續經營業務

根據本期間來自非持續經營業務之本公司權益持有人應佔溢利港幣1,336,000元(截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣988,000元)及上文所述計算每股基本及攤薄(虧損)盈利所用之分母計算，來自非持續經營業務之每股基本盈利為每股0.05港仙(截至二零零六年九月三十日止六個月：每股0.05港仙)。

12. 物業、機械及設備

期內，本集團出售賬面值為港幣187,000元之若干物業、機械及設備，所得款項港幣140,000元，導致出售虧損港幣47,000元。本集團亦因出售東方紅集團（見附註8），而出售物業、機械及設備約港幣31,016,000元。

此外，本集團斥資約港幣22,665,000元收購物業、機械及設備。

13. 可供出售投資

期內，本集團以港幣83,333,000元收購結好控股有限公司（「結好」，一間其股份於聯交所上市的公司）之126,262,626股股份，以作為出售一間聯營公司代價之一部分（見附註14(b)）。本集團亦購買其他的上市股票證券，合共代價為港幣41,307,000元。

此外，本集團出售若干面值港幣11,618,000元之可供出售投資。

14. 於聯營公司之權益／應收聯營公司無抵押貸款及利息

	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
於聯營公司投資成本，非上市 應佔收購後溢利(扣除已收股息)	94,136 54,036	6,807 87,072
	<hr/> 148,172	<hr/> 93,879
無抵押貸款予聯營公司(附註c) 應收利息	1,042,908 79,994	1,226,237 59,288
	<hr/> 1,122,902 —	<hr/> 1,285,525 (51,082)
	<hr/> 1,122,902	<hr/> 1,234,443

(a) 於二零零七年一月二十五日，本集團與永美集團有限公司（「永美」）訂立一項收購協議，向永美收購聯營公司聯生發展股份有限公司（「聯生發展」，一間於澳門註冊成立之公司）已註冊股本8.7%之額外權益，以及聯生發展結欠永美之股東貸款總額約為澳門幣114,346,000元（相等於約港幣111,016,000元）該代價及授予聯生發展之股東貸款總額約港幣245,700,000元（「聯生發展收購」），其中港幣90,000,000元於二零零七年三月三十一日已支付並計入收購聯營公司之訂金內。

聯生發展經營物業發展業務，其主要資產為位於澳門石排灣馬路之十四幅租賃土地之租賃權益（「租賃權益」），該租賃權益之租約至二零零零年屆滿。根據澳門政府於二零零七年十月三十一日刊登的公報，澳門行政長官已批准以重新批給聯生發展新租約之形式重續租期之要約，而聯生發展已於二零零七年八月接納有關要約，額外地價約為澳門幣578,400,000元（相等於約港幣561,600,000元）。

本集團將與聯生發展其他股東發展租賃權益。聯生發展收購於租賃權益產生收購額外8.7%權益。故收購聯生發展額外權益的成本於支付聯生發展收購中之代價港幣136,182,000元中確認。

聯生發展收購於期內完成(「完成」)。完成後本集團於聯生發展已註冊股本的實益權益由二零零七年三月三十一日的26.8%增至二零零七年九月三十日的35.5%，而聯生發展仍為本集團的聯營公司。

本期內，本集團額外支付港幣25,700,000元，而餘下金額港幣130,000,000元則記入於二零零七年九月三十日之應付款項、訂金及應計開支內。

根據聯生發展收購，本集團承諾向聯生發展墊支最多港幣70,000,000元之股東貸款，其中港幣55,000,000元已於二零零七年九月三十日墊支予聯生發展，餘下港幣15,000,000元則於附註24作為其他承諾披露。

- (b) 於二零零七年六月二十六日，本集團透過出售附屬公司Dragon Rainbow Limited(「Dragon Rainbow」)，以及Dragon Rainbow結欠本集團之股東貸款港幣260,412,000元，向結好出售於聯營公司More Profit International Limited(「More Profit」)全部40%之股本權益(「出售」)。More Profit為一間於英屬處女群島成立之投資控股公司，其主要資產為擁有大中華有限公司之50%股本權益。大中華有限公司是澳門註冊成立之公司，為澳門一幅位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地之土地及其上所建酒店，金都酒店之擁有人。

出售總代價為港幣350,000,000元，並以下列方式支付：(i)現金港幣150,000,000元；(ii)126,262,626股、按雙方同意每股發行價港幣0.792元之結好股份，於出售完成日每股股份之市價為港幣0.66元；及(iii)港幣100,000,000元、息率5%、於二零一零年到期之結好可換股債券(「結好債券」)。

出售於二零零七年九月完成。出售虧損約港幣39,486,000元，虧損已於期內之簡明綜合損益表內支銷。出售詳情於二零零七年八月二十四日刊發之本公司通函內披露。

- (c) 借予聯營公司的貸款為無抵押，無固定還款期及免息，惟一筆約港幣351,150,000元貸款之年息介乎7.5%至7.75%之間。該筆免息貸款的實際年息率為8%。董事認為，由於該等貸款自結算日起12個月內不會償付，因而分類為非流動資產。

15. 可換股債券之負債部分／可換股債券附帶之兌換期權

誠如附註14(b)所載，本集團收取本金金額港幣100,000,000元、到期日為二零一零年九月二十日之結好債券，以作為於二零零七年九月出售Dragon Rainbow之代價一部分。本集團有權將該等結好債券兌換成結好股份，初步兌換價為每股港幣0.924元，其後因結好於二零零七年七月十九日配售股份而調整為每股港幣0.907元，並於二零零七年十一月八日因再次配售股份而進一步調整為每股港幣0.901元。結好及本集團可於結好債券之發行日期後18個月屆滿後及於到期日前，以面值(連同應計利息)贖回或要求結好贖回尚未兌換之結好債券。

本集團將結好債券之負債部分列作借貸及應收款項，而附帶衍生工具部分於初步確認時透過損益賬按公平值列作金融資產。該等結好債券各部分於初步確認時之公平值，乃由本公司董事參考漢華評值有限公司(一家獨立估值公司)之估值而釐定。結好債券負債部分之實際年息率為9.75%。

於二零零七年九月三十日，結好債券附帶衍生工具部分之公平值約港幣10,694,000元，其中約港幣153,000元為一年內到期之結好債券負債部分之應收利息，已當作流動資產列示。

16. 收購聯營公司已付訂金

於二零零七年三月三十一日之款項指支付聯生發展收購之訂金。誠如附註14(a)所載，該筆款項於期內已轉撥至聯營公司之權益內。

於二零零七年七月十七日，本集團與馬賓農先生(「賣方」)訂立一項收購協議以美金17,000,000元(相等於約港幣132,600,000元)之現金代價收購UCDC International Limited(「UCDC」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司)之29.41%股本權益，其中美金6,000,000元(相等於約港幣46,800,000元)之訂金及港幣2,100,000元之交易開支已於二零零七年九月三十日支付。該收購於本報告刊發日期仍未完成。餘下美金11,000,000元(相等於約港幣85,800,000元)之收購代價則當作其他承諾於附註24披露。UCDC為一間投資控股公司，實益持有上海天馬鄉村俱樂部有限公司已註冊股本之85%權益。上海天馬鄉村俱樂部有限公司於中國從事物業發展及經營高爾夫球會上海天馬鄉村俱樂部，該俱樂部包括兩間擁有度假設施(包括食肆、游泳池、健身及娛樂中心)之會所。上海天馬鄉村俱樂部於一九九九年開業。

有關收購詳情於二零零七年七月十七日刊發之本公司公佈內披露。

17. 其他應收貸款

誠如附註8所載，於二零零七年七月以港幣90,000,000元作為出售東方紅集團之部分代價，年息率為5%，以東方紅之全部已發行股本及轉讓東方紅所欠其股東之一切貸款作抵押，到期日為二零零八年一月三十一日。

期內，本集團向現有借款人提供港幣3,500,000元的額外借貸，以及已收得港幣12,055,000元之還款。

18. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團給予客戶之信貸期由零至三十日不等。應收貿易賬款於呈報日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應收貿易賬款之賬齡：		
零至六十日	3,296	35,555
六十一至九十日	541	1,118
九十日以上	<u>12,550</u>	<u>13,361</u>
可退還誠意金(附註a)	16,387	50,034
可退還認購款項(附註b)	340,191	362,075
其他應收賬款、訂金及預付款項	249,290	—
	<u>55,723</u>	<u>61,051</u>
	<u>661,591</u>	<u>473,160</u>

附註：

- (a) 該款項指有關收購位於中國及澳門物業權益之可退還誠意金。港幣21,884,000元款項已於期內因收購失敗而退還。結餘中一筆港幣330,191,000元之金額，乃本集團透過永安旅遊(控股)有限公司(「永安」，一間其股份於聯交所上市之公司，連同其附屬公司「永安集團」)來支付，以磋商可能收購位於中國之物業擁有權及權益。永安將促使於磋商結束後三個月內退還誠意金予本集團(除非該筆金額用作支付收購物業權益)。截至本報告日期，有關磋商尚未結束。
- (b) 該金額指申請兩間公司根據彼等於香港首次公開發售將予發行之認購股份而支付之可退還認購款項。本集團已抵押港幣224,361,000元，作為籌得兩筆短期貸款約港幣149,000,000元和港幣75,000,000元之按金，兩筆貸款之年息率分別為6.15%和6.25%。

19. 應付賬款、訂金及應計開支

應付貿易賬款於呈報日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應付貿易賬款之賬齡：		
零至六十日	1,144	61,825
六十一至九十日	381	8,956
九十日以上	<u>677</u>	<u>9,245</u>
收購一間聯營公司額外權益之應付代價 (附註14(a))	2,202	80,026
其他應付賬款、訂金及應計開支	130,000	—
	<u>69,516</u>	<u>78,921</u>
	<u>201,718</u>	<u>158,947</u>

20. 可換股票據應付款項

附註	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元

於下列日期發行之可換股票據

負債部分之賬面值：

二零零五年八月十一日	(a)	440,515	529,123
二零零六年六月八日	(b)	14,829	48,785
二零零六年六月十五日	(c)	740,696	790,492
		<hr/>	<hr/>
		1,196,040	1,368,400

就申報用途之分析如下：

流動負債	2,742	7,945
非流動負債	<hr/>	<hr/>
	1,193,298	1,360,455
	<hr/>	<hr/>
	1,196,040	1,368,400

附註：

- (a) 期內，本金金額港幣111,000,000元之可換股票據已按兌換價每股港幣0.44元獲兌換為252,272,727股本公司每股面值港幣0.01元之普通股。
- (b) 期內，本金金額港幣42,524,000元之可換股票據已按兌換價每股港幣0.44元獲兌換為96,645,455股本公司每股面值港幣0.01元之普通股。
- (c) 期內，本金金額港幣94,000,000元之可換股票據已按兌換價每股港幣0.70元獲兌換為134,285,303股本公司每股面值港幣0.01元之普通股。

21. 銀行及其他貸款

期內，本集團取得新造銀行及其他貸款為港幣406,591,000元(二零零六年四月一日至二零零六年九月三十日：港幣85,422,000元)，年息率介乎5.79%至7.25%之間，還款期介乎10日至5年。期內本集團已償還的銀行及其他貸款為港幣63,924,000元(二零零六年四月一日至二零零六年九月三十日：港幣86,495,000元)。

22. 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：		
於二零零七年四月一日及 二零零七年九月三十日	<u>40,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及已繳足：		
於二零零七年四月一日	2,312,314,541	23,123
配售股份	300,000,000	3,000
兌換可換股票據(附註20)	<u>483,203,485</u>	<u>4,832</u>
於二零零七年九月三十日	<u>3,095,518,026</u>	<u>30,955</u>

於二零零七年五月十八日，本公司訂立股份配售協議，以按發行價每股港幣0.56元配售300,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。所得款項淨額約港幣163,000,000元，將用作本集團一般營運資金用途。

新股份於各方面與其他已發行股份享有同等地位。

23. 股份付款交易

本公司已就本公司合資格董事及本集團僱員及提供與僱員相近服務之其他參與人士採納購股權計劃。期內本公司購股權變動詳情載列如下：

授出日期	行使期間	行使價 港幣	購股權數目		
			於二零零七年 四月一日	期內已 授出數目	於二零零七年 九月三十日 尚未行使數目
二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	15,650,000	—	15,650,000
	二零零七年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	15,650,000	—	15,650,000
二零零七年 七月二十七日	二零零八年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	—	31,850,000	31,850,000
	二零零九年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	—	31,850,000	31,850,000
			<u>31,300,000</u>	<u>63,700,000</u>	<u>95,000,000</u>

就期內已授出之購股權而言，本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為港幣0.66元。於授出日期購股權之估計公平值約為港幣15,269,000元。該公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。以下為用作計算公平值之假設：

加權平均股價	港幣0.63元
加權平均行使價	港幣0.67元
預計購股權年期	1至2年
預計波幅	59.03%
預計股息率	無
無風險利率	4.278%

上述所採用之變數及假設乃按董事之最佳估計作出。購股權價值基於若干主觀假設而有所不同。

期內，本集團就本集團授出之購股權而確認以股份付款開支約港幣2,771,000元(二零零六年四月一日至二零零六年九月三十日：港幣1,517,000元)。

24. 資本及其他承擔

二零零七年	二零零七年
九月三十日	三月三十一日
港幣千元	港幣千元

就以下各項之已訂約

但未於簡明綜合財務報表
撥備之資本開支：
—購置物業、機械及設備

38,211 35,080

—收購物業

— 61,964

38,211 97,044

其他承擔：

—收購一間聯營公司(附註16) 85,800 155,700
—收購土地租賃權益 10,013 10,013
—向一間聯營公司提供貸款(附註14(a)) 15,000 —
—向將予收購之一間聯營公司提供貸款

— 70,000

110,813 235,713

149,024 332,757

25. 資產抵押

於結算日，本集團之銀行及其他融資由下列項目作抵押：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
銀行存款	51,156	40,783
持作銷售之物業	291,346	58,536
租賃土地之預付租賃款項	57,884	143,211
按公平值列賬及計入損益之金融資產	2,057	29,599
可供出售之投資	—	75,970
可退還之認購款項	224,361	—
物業、機械及設備	66	—
	<hr/>	<hr/>
	626,870	348,099
	<hr/>	<hr/>

26. 關連人士披露

(i) 主要管理人員報酬

期內董事酬金如下：

	截至九月三十日止六個月 二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期利益	6,571	3,169
股份付款	2,036	1,236
	<hr/>	<hr/>
	8,607	4,405
	<hr/>	<hr/>

董事酬金由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

(ii) 期內，本集團與關連人士進行之交易如下：

關連人士	交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
董事：			
賴贊東先生	利息開支	—	180
附屬公司之少數股東：			
Braniff Developments Limited (下文之附註a)	利息開支	—	448
廣州市番禺旅游總公司	利息開支	216	158
	已付管理費	153	145
三亞博后經濟開發有限公司	已付租金	115	—

關連人士	交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零七年 二零零六年 港幣千元 港幣千元
其他關連公司：		
番禺高爾夫球協會	利息開支	49 70
聯豐生(香港)有限公司	利息開支	— 40
永安集團	利息收入	2,489 1,199
聯營公司：		
華鎮有限公司	估算利息收入	23,813 —
	利息收入	— 21,240
	已付管理費	455 —
	已收管理費	190 —
More Profit (下文之附註b)	利息開支	9,068 —
		—————

附註：

- (a) 於二零零七年二月二十八日成為本公司之全資附屬公司。
- (b) 誠如附註14(b)所載，More Profit自二零零七年九月二十日起不再成為本集團之聯營公司。

27. 或然負債

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日，本集團就關於一間在過往年度出售附屬公司之事務及業務涉及之未記錄稅項負債(如有)向買方作出彌償保證。本集團就違反保證全部索償涉及之最高負債總額，連同本集團就彌償保證全部索償涉及之負債總額，將不超過港幣60,000,000元。買方可由一九九八年三月三十一日起計十年期間屆滿前，向本集團提出一切有關索償。董事認為買方就彌償保證而申索的機會不大。

於二零零七年九月三十日，本集團已就授予東方紅集團銀行信貸向銀行提供港幣10,285,000元之財務擔保。

28. 結算日後事項

直至二零零七年九月三十日，本集團出現下列重大結算日後事項：

- (i) 於二零零七年十一月，本集團訂立協議以合共人民幣20,000,000元(相等於約港幣20,500,000元)之現金代價，出售其於廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部有限公司(「番禺高爾夫球」)、廣州市蓮翠房產物業管理有限公司及廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司(本公司之附屬公司)全部權益予一間同系附屬公司(於中國的合營夥伴)。同時，根據協議本集團將：
 - (a) 繼續成為番禺高爾夫球之承租人，以保持來自用戶使用高爾夫球度假村設施之收益；
 - (b) 繼續成為高爾夫球度假村內可銷售面積約23,000平方米之別墅發展之夥伴；及
 - (c) 擁有高爾夫球度假村內任何新商機(包括物業發展)之優先參與權。

該交易之詳情載於二零零七年十二月七日刊發之本公司通告內。

董事正衡量上述交易帶來的財務影響，而交易於本報告日期仍未完成。

- (ii) 於二零零七年十二月十日及十一日，本集團已訂立協議，收購位於香港之物業權益，總作價約港幣229,000,000元，重建樓面面積合共約為30,000平方呎。該等物業目前擬持有以待轉售。

4. 債務聲明

(a) 借貸

於二零零八年四月三十日營業時間結束時，即就確定本債務聲明若干資料之最後可行日期，本集團有以下借貸：

	千港元
已抵押借貸	
-銀行	150,652
-其他金融機構	1,844
	<hr/>
	152,496
融資租賃承擔	<hr/>
	277
	<hr/>
	152,773

有抵押銀行借貸及一名證券經紀之有抵押借貸及融資租賃承擔乃以本集團於二零零八年四月三十日總賬面值約為275,100,000港元之若干物業、廠房及設備、持作銷售物業、持作買賣投資及銀行存款作抵押。

(b) 債務證券

於二零零八年四月三十日營業時間結束時，本集團有以下尚未兌換之可換股票據：

	於二零零八年 四月三十日之 債務部份之	本金金額 千港元	賬面值 千港元	兌換價 港元
於二零零五年八月十一日發行之 可換股票據	471,050	455,354	0.44	
於二零零六年六月八日發行之 可換股票據	17,476	15,777	0.44	
於二零零六年六月十五日發行之 可換股票據	<hr/> 906,000	<hr/> 780,787	<hr/> 0.70	

除上文所述及集團內公司間負債及一般應付貿易賬款及應付票據外，於二零零八年四月三十日營業時間結束時，本集團之成員公司並無任何未償還按揭、抵押、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、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或重大或然負債。

5. 營運資金

董事認為，經計及目前可動用之財務資源、目前可獲得之銀行信貸及供股估計所得款項淨額，本集團將具備充足營運資金，於未有不能預測之情況下應付本通函日期起未來十二個月內之業務需要。

6. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零零七年三月三十一日起(即本集團最新經審核財務報表編製完成之日)之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

A. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本公司股權持有人應佔本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明倘供股已於二零零七年九月三十日完成，建議供股對本集團未經審核綜合有形資產淨值的影響。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其性質使然，故未必如實反映資料完成之日或未來日子本集團之財務狀況。

本未經審核備考財務資料乃根據本通函附錄一所載本集團於二零零七年九月三十日之未經審核綜合資產負債表編製，摘錄自本集團已刊發之中期報告，並作以下之調整。

	供股完成後 及認股權證 股份發行後	本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	備考調整	千港元	千港元	千港元
於二零零七年 九月三十日						
本公司股權 持有人應佔						
本集團 未經審核 綜合有形 資產淨值						
千港元	千港元	千港元				
假設記錄日期前並無兌換						
尚未兌換的可換股票據後						
發行供股股份及						
認股權證股份	1,877,612	886,583 ⁽¹⁾	2,764,195 ⁽⁴⁾			
假設記錄日期前悉數兌換						
尚未兌換						
的可換股票據						
(Loyal Concept、Selective Choice 及 Green Label 持有 除外)後發行供股股份及						
認股權證股份	1,877,612	1,860,667 ⁽²⁾	3,738,279 ⁽⁵⁾			

附註：

	千港元
1. 供股所得款項總額(根據認購價每股供股股份0.07港元及 9,286,554,078股供股股份(根據3,095,518,026股 已發行股份)而計算) 減：有關開支*	650,059 (23,500)
供股估計所得款項淨額	626,559
發行2,476,414,421股認股權證股份估計所得款項 (根據認購價每股認股權證股份0.105港元及 就9,286,554,078股獲認購供股股份 發行2,476,414,421份認股權證)	260,024
	<hr/> <hr/> 886,583
	千港元
2. 供股所得款項總額(根據認購價每股供股股份0.07港元及 12,845,401,482股供股股份(根據上文附註1所述 9,286,554,078股供股股份，另加假設於記錄日期前 尚未兌換的可換股票據(Loyal Concept、 Selective Choice及Green Label持有除外) 已兌換為1,186,282,468股股份而預期將予發行的 3,558,847,404股供股股份而計算)) 減：有關開支*	899,178 (23,687)
供股估計所得款項淨額	875,491
假設未兌換本金額為747,100,000港元之 可換股票據(Loyal Concept、Selective Choice及 Green Label持有除外)已兌換為1,186,282,468股股份， 本集團的有形資產淨值增加	625,505
	<hr/> <hr/> 1,500,996
發行3,425,440,395股認股權證股份估計所得款項 (根據認購價每股認股權證股份0.105港元及 就12,845,401,482股獲認購供股股份 發行3,425,440,395份認股權證股)	359,671
	<hr/> <hr/> 1,860,667

* 有關開支包括(其中包括)包銷佣金、財務諮詢費及其他直接因供股而產生之專業費用。

港 元

3.	於供股股份及認股權證股份發行前，根據二零零七年九月三十日已發行3,095,518,026股已發行股份，本公司股權持有人於二零零七年九月三十日應佔未經審核綜合每股有形資產淨值	0.61
4.	緊隨供股後，假設供股完成已發行9,286,554,078股供股股份及2,476,414,421股認股權證股份，根據14,858,486,525股已發行股份計算之本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值	0.19
5.	緊隨供股後，假設記錄日期前尚未兌換的可換股票據(Loyal Concept、Selective Choice及Green Label持有除外)已兌換為1,186,282,468股股份以及供股完成已發行12,845,401,482股供股股份及3,425,440,395股認股權證股份，根據20,552,642,371股已發行股份計算之本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值。	0.18

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告**致德祥地產集團有限公司董事**

吾等謹就德祥地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值出具報告(載於日期為二零零八年六月二十四日，內容有關建議按每持有一股股份供三股供股股份(「供股」)以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證之基準，以每股供股股份0.07港元之認購價(於接納時繳足)發行不少於9,286,554,078股每股面值0.01港元之供股股份(「供股股份」)之通函附錄二第154至156頁)。未經審核備考經調整有形資產淨值乃 貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供資料說明供股可能對二零零七年九月三十日及日後列報之 貴集團財務資料之影響。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之編製基準載於本通函第154頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按照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段之規定及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值出具意見，並僅向 閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值所用之任何財務資料出具之任何報告，吾等僅在出具報告當日對報告所致予之人士負責，除此之外概不承擔任何責任。

意見之基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」開展工作。吾等之工作主要是參照原始文件比較未經調整之財務資料、考查調整之依據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，但並不涉及任何相關財務資料的獨立審查。

吾等計劃並開展工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供充足之證據來出具合理之保證，保證 貴公司董事已按列報之基準妥為編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，該基準與 貴集團之會計政策一致，及有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言乃屬適當。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值以 貴公司董事之判斷及假設為依據，僅供說明之用。因其假設性質使然，並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零零七年九月三十日或之後之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按列報之基準妥為編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

二零零八年六月二十四日

認股權證將根據本公司以平邊契約形式簽立之文據(「文據」)以記名方式設立及構成，並將自成本公司一類證券，且彼此於各方面享有相同權益。除非文義另有所指，否則本文所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

認股權證乃本公司對現時認股權證登記持有人(「認股權證持有人」)之直接責任。認股權證主要條款及條件將載於認股權證證書(「認股權證證書」)。認股權證持有人將有權享有文據之所有條文之規定所載之權益，並須受其約束，並將被視為已明悉所有此等文據條文之規定。文據副本可在一般營業時間於本公司之主要營業地點或認股權證持有人不時獲知會之其他地點查閱。文據之主要條款概要如下。

1. 行使認購權

- (a) 認股權證持有人可於發行認股權證之日(預期為二零零八年八月七日)至其後十八(18)個月之日(預期為二零一零年二月六日)(包括首尾兩天)(「認購期間」及任何認購權獲正式行使之日為「認購日」)隨時行使全部或部份權利(惟不可就不足一股行使權利)，按每股股份0.105港元之價格(「認購價」，可如下文所述作出調整)以現金認購繳足股款股份(「認購權」)。於認購期間屆滿後，任何尚未行使之認購權將失效，而相關認股權證證書將就任何目的而言終止有效。
- (b) 認股權證持有人對彼等認股權證之擁有權將以認股權證證書為憑，每張證書將附有認購表格。認股權證持有人如欲行使全部或部分認股權證證書所代表的認購權，必須填妥及簽署認購表格(不可撤回)，並將認購表格連同認股權證證書以及認股權證證書所載於行使該證書所代表之認購權須支付之款項(「行使價金額」)(或在部分行使的情況下，則為行使價金額的相關部分)一併送交本公司當時於香港之認股權證過戶登記分處(「登記分處」)。認購股份時認股權證持有人必須確保遵守當時適用之任何滙兌管制條例、財政規例或其他法例或法規。

- (c) 於行使認購權時將予配發之股份數目為就每份已行使認股權證而言為一股股份(可根據文據之條文作出調整)。本公司不會配發任何零碎股份，惟本公司將會向有關認股權證持有人支付因行使認股權證證書所代表的認購權所付餘下之零碎行使價金額，惟倘超出金額相等於或少於100港元，則該超出金額由本公司為其利益而保留。為計算是否有任何零碎股份(及如有，屬何種零碎股份)，倘兩份或更多認股權證證書所代表的認購權乃由同一認股權證持有人於同一認購日期行使，則該等認股權證證書所代表的認購權須合併計算。
- (d) 本公司已於文據中承諾，於認股權證證書所代表的任何認購權獲行使時發行之股份，須於相關認購日期十(10)個營業日內發行及配發，並計及可能已根據文據條款4作出之任何調整，而該等股份將與於相關認購日期之已發行股份享有同等權利，因此，有關股份持有人有權收取於相關認購日期或之後派付或作出之所有股息或其他分派(倘有關記錄日期為相關認購日期之前，並已於相關認購日期之前將有關金額及記錄日期知會聯交所，則先前宣派或建議或議決派付或作出之任何股息或其他分派除外)。
- (e) 於根據認股權證證書載列之條款及條件(「條件」)進行相關股份配發及發行後在切實可行情況下盡快(及無論如何於相關認購日期後十(10)個營業日之前)免費向於行使任何認購權時獲得有關配發之認股權證持有人發出：
- (i) 認股權證持有人名下有關股份之股票；
 - (ii) 在適用之情況下，以記名方式發給有關認股權證持有人名下之任何認股權證證書所代表的尚未行使認購權之餘額認股權證證書；
 - (iii) 在適用之情況下，上文條件所述認股權證持有人可獲零碎股份之行使價金額餘額之支票；及
 - (iv) 在適用之情況下，文據條款6(A)(4)所述的證書。

行使認購權而發行之股票、餘額認股權證證書(如有)、認股權證持有人可獲零碎股份之行使價金額餘額之支票(如有)及文據條款6(A)(4)所述的證書(如有)將以郵遞方式寄交認股權證持有人地址(如屬聯名持有人，則寄交認股權證持有人名冊(定義見文據)內名列首位人士之地址)，郵誤風險概由有關認股權證持有人承擔。在本公司同意下，該等股票、證書及退款支票亦可事先安排由登記分處暫時保管，以待有關認股權證持有人領取。

2. 認 購 價 之 調 整

文據載有關於調整認購價之詳細規定。以下為文據內有關規定之概要，並須受其約束。

- (a) 在下列任何一種情況下，認購價將依照文據所載條款予以調整(下文(b)、(c)及(d)分段所載之情況除外)，惟無論如何不可調整至低於股份之面值，且除非根據文據之條文保存認購權儲備(定義見文據)，而認購權儲備之進賬額足以於配發股份時繳足須予發行之股份：
 - (i) 股份因合併或拆細而更改面值；
 - (ii) 本公司以溢利或儲備(包括法例准許下任何股份溢價賬或繳入盈餘賬(如有))撥充資本方式發行入賬列為繳足股款之股份(以股份代替現金股息所發行者除外)；
 - (iii) 本公司就削減資本或其他事項分配資本(定義見文據)(除根據本公司購入股份外)予股份持有人(以其身分行事)；
 - (iv) 本公司授予股份持有人(以其身分行事)以現金收購本公司或其任何附屬公司任何資產之權利；
 - (v) 本公司向股份持有人(以其身分行事)提出以供股方式認購新股份建議或授予可認購新股份之購股權或認股權證，使其可按低於市價(根據文據所載方式計算)90%之價格認購新股份；

- (vi) 本公司或任何其他公司以現金作為全部代價發行可兌換或交換或附有權利可認購新股份之證券，而每股新股份之實際總代價(定義見文據)低於市價(根據文據載方式計算)90%者，或發行之兌換、交換或認購權條款予以更改以致實際總代價低於市價90%者；
- (vii) 本公司以現金作為全部代價按低於市價(根據文據所載方式計算)90%之價格發行股份(依據一項購股權計劃(定義見文據)所發行者除外)；及
- (viii) 本公司於購回股份或可兌換股份之證券或可認購股份之任何權利時，在董事認為適宜對認購價作出調整之任何其他情況下進行調整。
- (b) 除下文(c)分段所述者外，在下列情況下毋須進行上文(a)段所述之調整：
- (i) 因行使可兌換股份之證券所附之任何兌換權或行使任何可購買股份之權利(包括認購權)而發行繳足股款之股份；
 - (ii) 本公司發行股份或本公司或其任何附屬公司發行全部或部分可兌換股份或附有購買股份權利之證券，在該等情況下以作為收購任何其他證券、資產或業務之全部或部分代價；
 - (iii) 將根據文據所載之條款及條件在若干情況下設立之認購權儲備(定義見文據)(或根據任何其他發行可全部或部分兌換股份或附有購買股份權利之證券之條款而已設立或可能設立之類似儲備)全部或部分撥充資本以發行繳足股款之股份；
 - (iv) 以股份代替現金股息而發行股份，將不少於據此發行之股份面值之款額撥充資本，而此等股份之市值(根據文據所載方式計算)合共不超過股份持有人原可選擇或原應收取之現金股息款額之105%；或

- (v) 本公司發行股份或本公司或其任何附屬公司根據購股權計劃發行可兌換為或轉換為或附帶認購股份權利之證券。
- (c) 儘管上文(a)及(b)段條款之規定，但若董事在任何情況下認為不應按上述規定對認購價作出調整，或應根據不同基準計算，或即使根據上述規定並不須要調整，但董事認為仍應對認購價作出調整，或調整應在上述條款訂明者以外之其他日期或其他時間生效，則本公司可委任一間經核准之商人銀行代為研究擬進行之調整(或不進行調整)會否因若干原因而未能公平及適當反映受影響人士之有關利益。若此經核准之商人銀行認為確實如此，則應以此經核准之商人銀行(視情況而定)證明認為適當之方式對原擬進行之調整加以修訂或廢除或在原毋須調整之情況下進行調整，其中包括但不限於作出以不同基準計算之調整及／或調整須在其他日期及／或時間生效。
- (d) 認購價之任何調整將計算至最接近之十份一仙，不足十份一仙的一半之數不予計入，十份一仙的一半或以上之數則作為整數十份一仙計入。如認購價減少之數少於十份一仙，則認購價將不會被調整。任何因此而不須作出之調整均不會予以結轉。認購價不得因任何調整以致有所提高(股份合併令每股股份面值增加或購回股份之情況除外)。
- (e) 認購價的任何調整將由本公司其時之核數師(「核數師」)或一間核准商人銀行證明為公平及適當，每次調整須通知(並詳列有關資料)認股權證持有人。在發出任何證書或作出任何調整時，核數師或認可商人銀行(視乎情況而定)應被視為專家而非仲裁員。在並無任何顯著錯誤情況下，彼等的決定將不可推翻，且對本公司及認股權證持有人及透過彼等提出申索的所有人士均具約束力。此等核數師或核准商人銀行(視乎情況而定)的證明文件，認股權證持有人可於本公司當時在香港的主要營業地點查閱，並可索取副本。

文據亦載有調整認股權證所附認購權之條文，因此倘若股份面值因任何合併或拆細而作出更改，則認股權證附帶之認購權應作出相應調整，以便行使每一認股權證後即可認購之股份數目須乘以一個分數，而該分數即為每股股份之面值更改前與更改後之比。

3. 記名認股權證

認股權證將以記名方式發行。本公司有權將認股權證之登記持有人視作其絕對擁有人。因此，除非經由具有司法管轄權之法院指令或法例有所規定，否則本公司毋須被規限承認任何其他人士對有關認股權證所提出之衡平權或其他索償要求或權益(不論其是否已向本公司作出明確表示或其他通知)。

4. 轉讓、過戶及登記

- (a) 認股權證為記名方式及可以任何一般或普遍方式或董事批准之任何其他方式以以完整倍數轉讓該等單位附有認購權以賦予認股權證持有人根據轉讓文據之條件認購一整股股份之認股權證。就此而言，本公司須於聯交所當時位處之領地(或董事考慮到管限認股權證上市之適用法律及法規後認為適當之其他地點)存置認股權證持有人名冊。認股權證過戶文件須由轉讓人及承讓人雙方簽立。倘轉讓人或承讓人為香港中央結算(代理人)有限公司或其後續機構(或董事會就此認可之其他公司)，過戶文件則可由其受權人士親筆簽署或由機印簽名(視情況而定)代其簽立。受限於本通函及文據所載之條文，本公司有關於股份登記及轉讓之公司細則之條文亦適用於認股權證之登記及轉讓。
- (b) 持有認股權證而並無登記認股權證於其名下之人士如欲行使認股權證，謹請留意在轉讓或行使認股權證前(尤其在認購期間最後一日前十(10)個營業日起直至(及包括)認購期最後一日之期間)，可能需要就任何特快重新登記認股權證而支付額外費用及開支。
- (c) 認股權證將獲納入中央結算系統，因此，於適用法例或有關當局之規例、文據條款及情況許可下，本公司可決定認股權證之最後買賣日期為認購期間最後一日前最少三(3)個交易日。

5. 暫停辦理認股權證持有人過戶登記手續

董事可不時決定暫停辦理認股權證持有人過戶及暫停辦理認股權證持有人名冊登記手續之時間及期間，惟在任何一個年度內，該段期間(或該等期間)合共不得超過三十(30)日。凡於暫停辦理過戶登記期間轉讓或行使認股權證附有之認購權，對本公司與任何提出有關轉讓之人士，或(視乎情況而定)對本公司與行使認股權證所附認購權之認股權證持有人而言(而非其他情形)，有關轉讓或行使均被視為於重新辦理認股權證持有人過戶登記後即時進行。

6. 買入及註銷

本公司或任何附屬公司可隨時以下列方式買入認股權證：

- (a) 以任何價格在公開市場或以招標方式(所有認股權證持有人均可投標)買入；或
- (b) 以私人協議方式按不超過於聯交所買入認股權證日期前一手或以上份認股權證最後一日在聯交所買進之收市價120%之價格(所需開支不計算在內)進行，但不得以其他方式買入。

按上述方式買入之所有認股權證將立即註銷，且不得再獲發行或再作出售。

7. 認股權證持有人大會及權利之修訂

- (a) 文據載有關於為考慮任何可影響認股權證持有人權益事項而召開之認股權證持有人大會之規定，有關事項包括以通過特別決議案(定義見條件)之方式修訂文據之規定及／或條件。凡於此等大會正式通過之特別決議案對認股權證持有人均具約束力，而不論個別認股權證持有人曾否出席該大會。
- (b) 認股權證當時所附有之全部或任何權利(包括文據之任何規定)可隨時(無論本公司是否正在清盤)於特別決議案通過後予以修改或廢除(包括豁免遵從條件及／或文據之任何規定，或豁免或批准任何以往曾經或擬違反該等規定之事項，惟此舉並不影響其一般效力)，特別決議案之通過為必要，並足以促成修改或廢除。
- (c) 於任何認股權證持有人之會議上，兩名或更多認股權證持有人(或其授委代表)將構成法定人數。

(d) 倘認股權證持有人為認可之結算所(按香港法例第571章證券及期貨條例之定義)或其代理人，則可授權其認為合適之一位或多位人士於任何認股權證持有人大會上出任其代表或委任代表，惟倘授權超過一位人士，則授權書或代表委任表格須列明每位人士獲授權代表之認股權證數目及類別。每名或該等獲授權之人士將有權代表該認可結算所行使與該認可結算所或其代理人相同之權力，猶如該授權人士乃個別認股權證持有人。

8. 補發認股權證證書

倘認股權證證書遭損壞、塗污、遺失或損毀，則本公司可酌情補發新證書。補領地點為登記分處之辦事處，補領新證書須繳交相關費用並按本公司所需要之證明、賠償保證及／或抵押之條款申請補發。此外，並須繳交本公司指定不超過2.50港元(或根據聯交所規則不時允許之較高款額)之費用。損壞或塗污之認股權證證書須先行交回，方可補領新證書。

9. 認購權之保障

文據上載有本公司之若干承諾及對本公司之若干規限，以保障認購權。

10. 催繳

倘在任何時間尚未行使之認股權證數目相等或少於行使所有根據文據而發行之認股權證總數之10%，則本公司可向認股權證持有人發出不少於三(3)個月之通知，要求認股權證持有人行使彼等所持之認購權，或讓彼等持有之認股權證失效。上述通知期滿後，所有尚未行使之認股權證將自動註銷，而毋須向認股權證持有人作出賠償。

11. 進一步發行

本公司可自由以其認為合適之方式及條款進一步發行認股權證或其他可兌換或交換或附有權利可認購股份之證券。

12. 本公司之承諾

本公司除就授出及行使認購權及有關之保障作出承諾外，亦在文據中承諾：

- (a) 將本公司之經審核賬目及一般會寄予股份持有人之一切其他通知、報告及通訊，於寄予股份持有人之同時，寄予每位認股權證持有人；
- (b) 將會支付(如適用)因簽立文據、設立及以記名方式發行認股權證、行使認購權及就行使認購權時須發行股份所需之全部印花稅及資本稅、登記手續費或其他類似費用(如有)；
- (c) 將維持足夠本公司法定股本，以供當時尚未行使附有可認購股份及兌換股份之權利一旦悉數獲行使時可予發行股份；及
- (d) 盡力促使：
 - (i) 認股權證在認購期間內任何時間可於聯交所買賣(惟倘提出收購全部或任何認股權證之建議後，認股權證在聯交所之上市地位被撤銷，則此項責任將告失效)；及
 - (ii) 因認購權獲行使而配發之所有股份可於配發時或合理可行之較後時間於聯交所買賣(惟倘提出收購全部或任何股份之建議而類似建議亦向認股權證持有人提出後，股份在聯交所之上市地位被撤銷，則此項責任將告失效)。

13. 海外認股權證持有人

文據載有條文，授權董事就登記地址位於香港以外任何地區之認股權證持有人，在董事認為於行使該等認股權證持有人所持任何認股權證所代表任何認股權而發行股份予該等認股權證持有人乃屬違法或不可行時行使若干酌情權。

14. 本公司之清盤

- (a) 倘本公司向其股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情通過本公司自動清盤之決議案時，本公司須即時通知各認股權證持有人，而各認股權證持有人即有權不可撤回地向本公司交回其認股權證證書(惟須於上述股東大會建議舉行前不少於兩(2)個營業日前交回)，連同填妥之認購表格及行使價金額(或有關部分)，以行使有關認股權證證書所代表之認購權，而本公司須儘快及無論如何不遲於緊接擬召開之股東大會前之日向各認股權證持有人配發根據因行使有關認股權證證書所代表之認購權而發行之該等數目(以認購表格中註明者為限)之股份。本公司須於通過有關決議案後七(7)日內向各認股權證持有人發出通告，讓其知悉此事。
- (b) 倘於認購期間有一項有關本公司自動清盤之有效決議案通過，以根據認股權證持有人或由彼等為此而通過特別決議案指派之若干人士所參與訂立之協議計劃而進行重組或合併，或同時向認股權證持有人提出建議並經通過特別決議案批准而重組或合併，則該協議計劃或(視情況而定)建議之條款將對全體認股權證持有人具有約束力。

除上文所述外，倘本公司清盤，則於通過有關決議案當日尚未行使之一切認購權將告失效，而每份認股權證證書亦將告作廢。

15. 管制法例

文據及認股權證將受香港法例管制，並按香港法例詮釋。

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，並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期及緊接供股完成及悉數行使認股權證附帶之認購權後本公司之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
	<u>40,000,000,000</u>	<u>400,000,000.00</u>
發行及繳足：		
3,095,518,026股	於最後可行日期之股份	30,955,180.26
320,568,182股	行使尚未行使之二零一零年可換股票據(Loyal Concept所持有除外)時發行之股份	3,205,681.82
865,714,286股	行使尚未行使之二零一一年可換股票據(Loyal Concept及Selective Choice所持有除外)時發行之股份	8,657,142.86
不少於 9,286,554,078股 但不多於 12,845,401,482股	根據供股發行之供股股份	不少於 92,865,540.78 但不多於 128,454,014.82
不少於 2,476,414,421股 但不多於 3,425,440,395股	悉數行使認股權證附帶之認購權時配發及發行之認股權證股份	不少於 24,764,144.21 但不多於 34,254,403.95
不少於 14,858,486,525股 但不多於 20,552,642,371股		不少於 148,584,865.25 但不多於 205,526,423.71

目前已發行及將予發行之所有股份彼此之間於各方面，尤其是股息、投票權及退還股本方面，均享有同等權益。將予發行之供股股份、認股權證及認股權證股份將於聯交所上市。

本公司並無任何部分股本或其他證券於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦並無作出或目前打算提呈或尋求本公司之股份、供股股份、認股權證或認股權證股份或任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 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，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份及相關股份中，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：

(i) 於股份及股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及相關股份之權益

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份	本公司		
			股本衍生 工具所涉 股份數目	已發行 及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 權益總額 概約百分比 (%)
張先生	好倉	實益擁有人	60,000,000 (附註1)	12,000,000 (附註1)	72,000,000 2.32
賴贊東先生 ([賴先生])	好倉 權益	受控法團	-	39,718,584 (附註2)	39,718,584 1.28

附註：

1. 張先生於15,000,000股股份中擁有權益，並已向本公司及包銷商作出承諾，彼將會認購其於供股項下之暫定配額，相當於45,000,000股供股股份及12,000,000份認股權證。
2. 由於執行董事賴先生實益擁有Green Label全部已發行股本權益，故擁有Green Label所持東迅可換股票據所涉及39,718,584股相關股份之權益，初步兌換價為每股股份0.44港元。

(ii) 購股權之權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	每股股份 行使價 港元	購股權數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	10,000,000	0.32
	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	12,000,000	0.39
				22,000,000	0.71
陳佛恩先生 〔陳先生〕	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	6,000,000	0.19
	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	7,000,000	0.23
				13,000,000	0.42
黃錦昌先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	2,000,000	0.06
	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	3,000,000	0.10
				5,000,000	0.16
張志傑先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	2,000,000	0.06
	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	5,000,000	0.16
				7,000,000	0.22
賴先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	3,000,000	0.10
馬志剛先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	9,000,000	0.29
王志強先生 〔王先生〕	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.05
	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	1,500,000	0.05
				3,000,000	0.10
郭嘉立先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	1,500,000	0.05

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分部之規定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本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	身份	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註6) (%)
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
錦興	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
其威投資有限公司 (「其威」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43

股東姓名／名稱	好倉／淡倉 身份	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註6) (%)
Mankar Assets Limited 〔「Mankar」〕	好倉 受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
ITC Investment Holdings Limited 〔「ITC Investment」〕	好倉 受控法團權益	2,216,289,088 (附註1)	17.90
德祥	好倉 受控法團權益	2,718,569,088 (附註1)	21.96
陳博士	好倉 受控法團權益	2,718,569,088 (附註1)	21.96
	好倉 實益擁有人	15,240,000 (附註1)	0.12
		2,733,809,088	22.08
伍婉蘭女士〔「伍女士」〕	好倉 配偶權益	2,733,809,088 (附註1)	22.08
Shepherd Investments International, Ltd. 〔「Shepherd」〕	好倉 實益擁有人	96,418,727 (附註2)	0.78
Stark Master Fund, Ltd. 〔「Stark Master」〕	好倉 實益擁有人	134,978,817	1.09
Stark	好倉 投資經理	220,267,725 (附註2)	1.78
金利豐	好倉 包銷商	10,750,044,666 (附註3)	86.82
李月華女士 〔「朱太」〕	好倉 受控法團權益	10,750,044,666 (附註3)	86.82
	好倉 實益擁有人	100,500,000 (附註3)	0.81
		10,850,544,666	87.63

股東姓名／名稱	好倉／淡倉 身份	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註6) (%)
馬少芳女士 (「馬女士」)	好倉	受控法團權益 10,750,044,666 (附註3)	86.82
Brightstar Global Capital Inc. (「Brightstar」)	好倉	實益擁有人 1,127,368,421 (附註4)	9.10
Bradford Allen先生 (「Allen先生」)	好倉	受控法團權益 1,127,368,421 (附註4)	9.10
大福證券有限公司 (「大福證券」)	好倉	實益擁有人 3,080,000,000 (附註5)	24.87
大福財務有限公司 (「大福財務」)	好倉	受控法團權益 3,080,000,000 (附註5)	24.87
Taifook (BVI) Limited (「Taifook (BVI)」)	好倉	受控法團權益 3,080,000,000 (附註5)	24.87
大福證券集團有限公司 (「大福證券集團」)	好倉	受控法團權益 3,080,000,000 (附註5)	24.87

(ii) 於股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及相關股份之權益

股東姓名／名稱	好倉／淡倉 身份	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目 (附註6)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept	好倉 實益擁有人	1,517,728,102 (附註1)	12.26
Hanny Magnetics	好倉 受控法團權益	1,517,728,102 (附註1)	12.26
錦興	好倉 受控法團權益	1,517,728,102 (附註1)	12.26
其威	好倉 受控法團權益	1,517,728,102 (附註1)	12.26
Mankar	好倉 受控法團權益	1,517,728,102 (附註1)	12.26
ITC Investment	好倉 受控法團權益	1,621,829,244 (附註1)	13.10
德祥	好倉 受控法團權益	1,722,285,244 (附註1)	13.91
陳博士	好倉 受控法團權益	1,725,333,244 (附註1)	13.93
伍女士	好倉 配偶權益	1,725,333,244 (附註1)	13.93
Shepherd	好倉 實益擁有人	188,198,051 (附註2)	1.52
Stark Master	好倉 實益擁有人	264,594,155	2.14

股東姓名／名稱	好倉／淡倉 身份	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 (附註6) (%)
Stark	好倉 投資經理	369,415,584 (附註2)	2.98
金利豐	好倉 包銷商	2,866,678,577 (附註3)	23.15
朱太	好倉 受控法團權益	2,866,678,577 (附註3)	23.15
馬女士	好倉 受控法團權益	2,866,678,577 (附註3)	23.15
Gandhara Master Fund Limited	好倉 投資經理	334,285,715	2.70
Brightstar	好倉 實益擁有人	300,631,579 (附註4)	2.43
Allen先生	好倉 受控法團權益	300,631,579 (附註4)	2.43
大福證券	好倉 實益擁有人	821,333,333 (附註5)	6.63
大福財務	好倉 受控法團權益	821,333,333 (附註5)	6.63
Taifook (BVI)	好倉 受控法團權益	821,333,333 (附註5)	6.63
大福證券集團	好倉 受控法團權益	821,333,333 (附註5)	6.63

附註：

1. 由於 Loyal Concept 為 Hanny Magnetics 之全資附屬公司，而 Hanny Magnetics 為錦興之全資附屬公司，故錦興與 Hanny Magnetics 被視為在 Loyal Concept 所持 3,427,797,190 股股份中(其中 1,517,728,102 股股份與其衍生工具權益相關)擁有權益。Mankar 之全資附屬公司其威為錦興之控股股東。Mankar 為 ITC Investment 的全資附屬公司，而 ITC Investment 為德祥之全資附屬公司。其威及 Mankar 均被視為於 Loyal Concept 所持有 3,427,797,190 股股份(其中 1,517,728,102 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。ITC Investment 之全資附屬公司 Selective Choice 持有 410,321,142 股股份(其中 104,101,142 股股份與其衍生工具權益相關)。ITC Investment 被視為於 Loyal Concept 和 Selective Choice 所持有的 3,838,118,332 股股份(其中 1,621,829,244 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。ITC Management Group Limited 的全資附屬公司 Great Intelligence Holdings Limited (「Great Intelligence」)亦為德祥的全資附屬公司。陳博士為德祥的控股股東，伍女士為陳博士之配偶。Great Intelligence 持有 602,736,000 股股份(其中 100,456,000 股股份與其衍生工具權益相關)。德祥被視為於 Loyal Concept、Selective Choice 和 Great Intelligence 所持有的 4,440,854,332 股股份(其中 1,722,285,244 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。陳博士持有 18,288,000 股股份(其中 3,048,000 股股份與其衍生工具權益相關)，及被視為在 Loyal Concept、Selective Choice 和 Great Intelligence 所持有 4,440,854,332 股股份(其中 1,722,285,244 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。伍女士被視為在陳博士、Loyal Concept、Selective Choice 和 Great Intelligence 所持有的 4,459,142,332 股股份(其中 1,725,333,244 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
2. Stark 作為投資經理被當作擁有 Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd、Stark Asia Master Fund, Ltd. 及 Stark International 所持有 589,683,309 股股份(其中 369,415,584 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
3. 根據包銷協議，包銷商金利豐於 13,616,723,243 股股份(其中 2,866,678,577 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益，朱太及馬女士分別持有其 51% 及 49% 權益。朱太持有 100,500,000 股股份，及被視為於金利豐所持有的 13,616,723,243 股股份(其中 2,866,678,577 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。馬女士被視為於金利豐所持有的 13,616,723,243 股股份(其中 2,866,678,577 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
4. 由於 Allen 先生擁有 Brightstar 之全部實益權益，故被視為於 Brightstar 所持有的 1,428,000,000 股股份(其中 300,631,579 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
5. 由於大福證券為大福財務之全資附屬公司，大福財務為 Taifook (BVI) 之全資附屬公司，而 Taifook (BVI) 則為大福證券集團(其已發行股份於聯交所上市)之全資附屬公司，故大福財務、Taifook (BVI) 及大福證券集團被視為於大福證券所持有的 3,901,333,333 股股份(其中 821,333,333 股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
6. 根據證券及期貨條例，該等百分比乃根據供股完成後已發行 9,286,554,078 股股份之基準計算。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有 已發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司	三亞博后經濟開發有限公司	20

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，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，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本集團任何其他成員公司股東大會上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。

(c) 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等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
張先生	永安旅遊(控股) 有限公司及 其附屬公司	香港及中國物業 業務及酒店業務	作為董事 總經理
	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
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為董事 及股東
王先生	北海集團有限公司 及其附屬公司	香港及中國物業 投資及發展	作為執行 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先生之職務清晰劃分，陳先生主要負責本集團營運及業務發展。獨立非執行董事王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均由董事會決定。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，張先生及王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

除上文披露者外，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二零零七年三月三十一日以來本集團任何成員公司(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。

除上文披露者外，董事概無於與本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。

4. 重大合約

以下為本集團於最後可行日期前兩年內所訂立之重大或可屬重大之合約(於日常業務過程中訂立者除外)：

1. More Profit International Limited (「More Profit」)、Dragon Rainbow Limited (「Dragon Rainbow」)、Group Success International Limited (「Group Success」)、結好控股有限公司(「結好」)與張松橋先生於二零零六年十月六日就Dragon Rainbow以認購價每股1美元認購More Profit 4,000股股份而訂立的認購協議；
2. 洪漢文先生、Dragon Rainbow 及 Group Success於二零零六年十月六日就Dragon Rainbow 認購More Profit 4,000股股份而訂立的承諾書；
3. 第一國際物業策劃管理有限公司(作為賣方)與本公司全資附屬公司漢東有限公司(作為買方)於二零零六年十二月十一日及於二零零七年四月三十日就以總代價約88,500,000港元收購澳門珠光大廈44個住宅單位而訂立的預約樓宇買賣合約及買賣公證書；

4. AIM Pacific Limited及張榮梧先生(作為賣方)、陳正秋先生及賴先生(作為擔保人)與永權投資有限公司(「永權」)(作為買方)於二零零七年一月五日就以總代價約98,100,000港元收購Braniff Developments Limited全部已發行股本而訂立的協議；
5. 展匯發展有限公司(作為賣方)與永權(作為買方)於二零零七年一月五日就以代價4,920,000港元收購東迅(國際)發展有限公司(「東迅」)已發行股本3.28%而訂立的協議；
6. Great Honest Investment Limited(作為賣方)與永權(作為買方)於二零零七年一月五日就以代價約12,100,000港元收購東迅已發行股本7.59%而訂立的協議；
7. 永美集團有限公司(作為賣方)與Top Century International Limited(作為買方)於二零零七年一月二十五日就以總代價245,700,000港元收購聯生發展股份有限公司註冊資本8.7%而訂立的協議；
8. Macau Prime (B.V.I.) Limited(作為賣方)與Master Journal Limited(作為買方)於二零零七年二月二十七日就以總代價110,000,000港元就出售Tung Fong Hung Investment Limited(「東方紅」)全部已發行股本及所欠貸款而訂立的有條件買賣協議(經二零零七年六月二十六日訂立的補充協議補充)；
9. 六名個別澳門居民(作為賣方)與萃添有限公司(作為買方)於二零零七年五月九日及於二零零七年七月二十六日就以總代價118,592,800港元收購位於澳門氹仔北安灣P05地段海明灣畔1座18個住宅單位及18個泊車位(於澳門物業登記局登記，編號為22143)訂立的預約買賣樓宇合約及買賣公證書；
10. Loyal Concept(作為賣方)、本公司與金利豐(作為配售代理)於二零零七年五月十八日就按每股股份0.56港元先舊後新配售300,000,000股股份訂立的配售及認購協議；
11. Macau Prime Property (Macau) Limited(作為賣方)、Gainventure Holdings Limited(作為買方)、本公司及結好(作為保證人)於二零零七年六月二十六日就以合共代價350,000,000港元買賣Dragon Rainbow全部已發行股本及Dragon Rainbow應付本公司所有股東貸款而訂立的買賣協議；

12. 馬賓農先生(作為賣方)與Chain Key Limited(「Chain Key」)(作為買方)於二零零七年七月十七日就以代價17,000,000美元(相等於約132,600,000港元)收購上海天馬鄉村俱樂部有限公司(「天馬」)25%間接實際權益而訂立的協議；
13. 東迅(作為賣方)與廣州市番禺協誠實業有限公司(作為買方)均於二零零七年十一月二十八日以人民幣20,000,000元(相等於約20,500,000港元)之現金代價就下列事項訂立之三份協議：(i)出售東迅於廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部有限公司(「番禺高爾夫球」)之全部權益；(ii)出售東迅於廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司之全部權益；(iii)出售東迅於廣州市蓮翠房產物業管理有限公司之全部權益；
14. 城威國際有限公司(「城威」)(作為買方)與皆福有限公司(作為賣方)於二零零七年十二月十日就以166,300,000港元之代價收購在土地註冊處登記為九龍內地段1263號B部份之地塊及上址所建全部建築物即香港九龍旺角彌敦道703號而訂立之物業臨時買賣合約；
15. 城威(作為買方)與包卓有限公司(作為賣方)於二零零七年十二月十一日就以63,500,000港元之代價收購在土地註冊處登記為內地段1263號之餘下地塊及上址所建全部建築物即香港九龍旺角彌敦道705號訂立之物業臨時買賣合約；
16. 馬賓農先生與Chain Key就終止因收購天馬25%間接實際權益於二零零七年七月十七日訂立之買賣協議，於二零零八年三月二十八日訂立之終止協議；
17. 東迅與番禺高爾夫球於二零零八年四月十六日就發展一幅位於廣州蓮花山高爾夫球度假村內佔地面積約48,000平方米的地塊之合作安排訂立之發展項目協議；
18. 東迅(作為承租人)與番禺高爾夫球(作為出租人)於二零零八年四月十六日就出租廣州蓮花山高爾夫球度假村為期三年、年租人民幣5,000,000元(相等於約5,100,000港元)、東迅可決定每次續租三年最多續期二十年而訂立之租賃協議；及
19. 包銷協議。

5. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與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. 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的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
第一上海	根據證券及期貨條例可進行當中所載第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述各專家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及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司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)。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零七年三月三十一日以來(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。

8. 董事、公司資料及參與供股之各方：

董事姓名及住址

姓名 住址

執行董事

張漢傑先生 香港
壽山村道
26B

陳佛恩先生 香港
新界西貢
打鼓嶺新村
丈量約第223號，地段第244號
嘉穎別墅E幢

黃錦昌先生 香港
新界西貢
銀線灣道5號
銀海山莊第2座
地下A及1A室

張志傑先生 香港
新界青衣
青敬路33號
盈翠半島1座17D室

賴贊東先生 香港
南灣道55號
嘉麟閣1座2樓B室

馬志剛先生 香港
跑馬地
奕蔭街13-15號19樓

獨立非執行董事

喬小東先生 中國北京市
東城區
東直門外
香河園街1號3號樓1501室
郵編：100028

王志強先生 香港
鴨脷洲
海怡半島第十五座
怡韻閣
六樓E室

郭嘉立先生 香港
太古城
燕宮閣10樓B室

姓名 住 址

高級管理人員

忻霞虹小姐	香港 筲箕灣 筲箕灣東大街2號 麗東海景豪園 1座19樓C室
-------	--

董事之資格

執行董事

張漢傑先生，54歲，執行董事，於二零零五年四月加入為本公司主席及本公司多家附屬公司之董事。彼畢業於倫敦大學，持有文學學士學位。張先生於地產發展、物業投資及企業融資方面積逾三十年經驗。他曾於香港多間具領導地位的物業發展公司擔任主要行政職務。彼為永安旅遊(控股)有限公司(01189.HK)之董事總經理、德祥之執行董事、國際娛樂有限公司(08118.HK)及佳景集團有限公司(前稱澤新遊樂控股有限公司)(00703.HK)之獨立非執行董事。上述公司之已發行股份均於聯交所上市。

陳佛恩先生，54歲，執行董事，於二零零五年四月加入為本公司董事總經理及本公司多家附屬公司之董事。彼亦為本公司薪酬委員會之成員。陳先生於本地建築業積逾三十二年經驗，專注於地盤監督、工程策劃及施工進度監察工作。彼為德祥之執行董事。

黃錦昌先生，50歲，執行董事兼副董事總經理，於二零零六年加入本公司。黃先生負責管理本集團之物業發展及投資。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。黃先生持有英國曼徹斯特大學土木工程榮譽學位及香港中文大學財務理學碩士學位。彼為香港工程師學會會員、香港註冊專業工程師、澳洲特許專業工程師、英國特許土木工程及結構工程師及香港地產行政學會資深會員。黃先生亦為根據香港法例第123章建築物條例第3條註冊之結構工程師及認可人士(工程師)。彼於建築設計、建築營造、項目管理、物業發展及管理方面擁有逾二十六年經驗。

張志傑先生，42歲，於二零零五年加入本公司，為本公司執行董事兼合資格會計師。張先生負責本集團之財務及會計工作。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。張先生在審核、會計及財務管理方面積逾二十年經驗。彼持有會計學士學位。張先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。

賴贊東先生，54歲，於二零零六年加入本公司，為執行董事。賴先生亦為本公司多家附屬公司之董事，並負責本集團在中國之消閑及高爾夫球業務。彼畢業於伯明翰大學，持有土木工程學士學位。賴先生在建築業積逾二十九年經驗，並曾擔任多間國際建築公司之高級管理職位。

馬志剛先生，37歲，於二零零七年五月加入本公司，為執行董事，亦為本公司多家附屬公司之董事。彼負責中國房地產收購及物業發展。馬先生持有工商管理學士學位及財務碩士學位。彼亦為投資管理研究協會之特許財務分析師。馬先生於銀行業及中國物業發展積逾十五年經驗。自一九九八年，彼於中國主要城市參與國有企業重組及收購、項目融資及房地產投資。彼成功地為私人投資者投資及管理多個物業買賣包括北京之別墅項目、江蘇省之葡萄園物業以及廣東省之商業樓宇發展。馬先生於中國北京之地產界非常活躍及現為北京市西城區政協常務委員。

獨立非執行董事

喬小東先生，50歲，於二零零八年二月加入本公司為副主席及獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。喬先生持有理科學士及獲挪威學院的工商管理學士學位。彼畢業於北京理工大學。一九九零年代初期，喬先生受聘於中國國家貿易促進委員會出任專利代理人，及後出任中國技術轉讓(香港)有限公司之董事總經理。自一九九七年後，彼於中國從事房地產行業。喬先生先後出任數個房地產開發公司的董事長及董事職務。

王志強先生，45歲，於二零零三年五月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席。王先生為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及英國特許管理會計

師公會會員。彼於物業發展、建築及製造公司方面積逾二十一年會計及企業財務經驗。王先生為北海集團有限公司(00701.HK)(其已發行股份於聯交所上市)之執行董事。

郭嘉立先生，60歲，於二零零一年十月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。郭先生曾出任一家從事設計商業行政系統之國際公司之市場經理。彼在保險及投資業務方面積逾二十五年經驗，且為高級管理人員，管理具規模之營業隊伍。郭先生現為錦興及永安旅遊(控股)有限公司(01189.HK)之獨立非執行董事。於二零零八年四月七日前曾擔任中策集團有限公司(00235.HK)之執行董事，上述公司之已發行股份均於聯交所上市。

高級管理人員

忻霞虹小姐，38歲，本集團之總經理(企業事務)及公司秘書。忻小姐亦為本公司多間附屬公司之董事。彼持有工商管理碩士學位。忻小姐為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員(持有執業者認可證明)。於二零零五年七月加入本集團前，彼曾為數間香港上市公司之公司秘書。忻小姐於公司秘書及法律事務方面積逾十四年經驗。

公司資料及參與供股之各方

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

法定代表

張漢傑先生
黃錦昌先生
(張漢傑先生替任人)
張志傑先生
忻霞虹小姐
(張志傑先生替任人)

公司秘書

忻霞虹小姐

工商管理碩士學位、

香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書
及行政人員公會(ACIS)會員(執業者認可
證明)

合資格會計師

張志傑先生

香港會計師公會會員

本公司之法律顧問

香港法律：

姚黎李律師行

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈20樓

百慕達法律：

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期2901室

本公司之財務顧問

創越融資有限公司

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

36樓3618室

金利豐財務顧問有限公司

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

28樓2801室

獨立董事委員會及獨立
股東之獨立財務顧問

第一上海融資有限公司

香港

中環

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

核數師	德勤•關黃陳方會計師行 香港 金鐘道88號 太古廣場一期35樓
股份過戶登記總處	The Bank of Bermuda Limited 6 Front Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港股份過戶登記分處	卓佳秘書商業有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要往來銀行	中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈34樓
包銷商	金利豐證券有限公司 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期 28樓2801室

9. 開支

有關供股之開支(包括財務與法律顧問費、包銷佣金、印刷及翻譯費)估計約為23,500,000港元(假設已認購供股股份之最低數目)至23,700,000港元(假設已認購供股股份之最高數目),將由本公司支付。

10. 其他事項

於最後可行日期,本集團各成員公司概無就本集團任何該等成員公司發行或銷售任何股本而向任何與董事、候任董事或發起人授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

11. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室)可供查閱：

- 本公司組織章程大綱及公司細則；
- 獨立董事委員會於二零零八年六月二十四日發出之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內；
- 第一上海於二零零八年六月二十四日發出之意見函件，全文載於本通函「第一上海意見函件」一節內；
- 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- 本公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個財政年度各年之已刊發年報；
- 本公司截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- 本公司於二零零七年五月二十九日刊發有關收購位於澳門的18個住宅單位及18個泊車位之通函；
- 本公司於二零零七年七月九日刊發有關出售東方紅全部已發行股本及所欠貸款之通函；
- 本公司於二零零七年七月九日刊發有關重選退任董事、發行股份及購回股份之一般授權、更新計劃授權限額及修訂本公司之公司細則之通函；
- 本公司於二零零七年八月六日刊發有關收購天馬25%間接實際權益的通函；
- 本公司於二零零七年八月二十日刊發有關建議更改公司名稱的通函；
- 本公司於二零零七年八月二十四日刊發有關出售於金都酒店之全部權益之通函；

- 本公司於二零零八年一月二日刊發有關收購位於香港九龍旺角彌敦道703及705號物業之通函；及
- 本公司於二零零八年一月十七日刊發有關出售於番禺高爾夫球、廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司及廣州市蓮翠房產物業管理有限公司全部權益之通函。

12. 語 言

本通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



德祥地產集團有限公司*
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年七月十日(星期四)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東特別大會，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：

1. 「須待(i)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准或同意批准(受限於配發)根據供股(定義見下文)之條款及條件，向本公司股份持有人(「股東」)以供股方式而將以未繳及繳足股款方式予發行本公司股本中每股面值0.01港元之普通股(「股份」)上市及買賣；(ii)根據適用法律之規定將有關供股之所有文件分別向香港及百慕達之公司註冊處處長存檔及註冊；及(iii)金利豐證券有限公司(「金利豐」)根據本公司與金利豐於二零零八年六月二日訂立之包銷協議(「包銷協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)須履行之責任成為無條件及包銷協議並無根據其條款或其他規定予以終止，上述各項獲達成後方會：

- (a) 批准、確認及追認包銷協議之訂立及批准根據協議擬進行之交易；
- (b) 批准按當時每持有一股現有股份供三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證之比例將予發行之認股權證)之基準及根據與按照本公司於二零零八年六月二十四日寄發予股東且載有本大會通告之通函(「通函」)(其註有「B」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)所載之條款及條件，向於二零零八年七月四日(「記錄日期」)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，惟不包括其登記地址為香港以外之股東(「除外股東」)，且本公司董事(「董事」)經

* 僅供識別

股東特別大會通告

作出相關查詢後認為，根據有關地方法例之法律限制或有關監管機構或證券交易所之規定認為不向其發售供股股份屬必須或權宜之股東，透過供股（「供股」）方式，按每股供股股份認購價0.07港元，發行不少於9,286,554,078股股份及不多於12,845,401,482股股份（「供股股份」）；及

- (c) 授權董事根據或就供股而配發及發行供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證之比例將予發行之認股權證)，儘管可不按持股比例發售、配發或發行上述股份予現有股東，且特別授權董事在其認為必要、權宜或適當的情況下全權酌情決定作出有關除外股東之特別或其他安排；
2. 待聯交所上市委員會批准或同意批准(受限於配發)認股權證(定義見下文)及行使認股權證附帶之認購權時可能發行之任何新股份上市及買賣後，授權董事：
- (a) 以記名方式設立及發行認股權證（「認股權證」），該等認股權證可自發行認股權證之日起計十八(18)個月之期間內隨時全面或部分行使，以根據認股權證文據（「認股權證文據」）(其註有「C」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)所載列之條款及條件按每股股份0.105港元(可予調整)之初步認購價或其他價格認購新股份。認股權證將以紅利發行方式發行予供股項下供股股份之成功申請人，而認股權證將賦予持有人權利就每份認股權證按每股股份0.105港元之價格認購新股份；
 - (b) 依照本公司公司細則之規定在認股權證文據上加蓋本公司印章及簽署；及
 - (c) 配發及發行認股權證及可能於行使認股權證隨附之認購權時發行之新股份或任何其中一項；

股東特別大會通告

3. 批准履行供股、設立及發行認股權證項下擬進行之所有交易；及
4. 授權董事作出及簽署彼等認為進行本決議案項下擬進行之任何或所有交易或使其生效所需、適當或合適之所有行動、事宜及文件。」

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹
謹啟

香港，二零零八年六月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之受委任代表，代彼出席大會並於會上投票。本公司股東如持有兩股或以上股份，則可委任超過一名受委任代表代彼出席大會並於會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司公司股東之受委任代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
2. 委任受委任代表文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人書面親筆簽署，或如委任人為公司，則委任受委任代表文據須另行加蓋公司印鑑或經由公司負責人或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任受委任代表文據表示由一間公司之負責人代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該負責人已獲正式授權代表該公司簽署該委任受委任代表文據，而毋須進一步證明。
3. 委任受委任代表文據及(倘本公司董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於名列文據之人士擬投票之大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則委任受委任代表文據將視作無效。
4. 填妥並交回委任受委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該委任受委任代表文據將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人可親身或委派受委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委任代表出席大會，則排名首位者親身或由受委任代表作出之投票將被接納，其他聯名持有人之投票將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
6. 於大會上，大會主席將行使本公司細則第66條所賦予彼之權力，讓本公司股東以按股數投票方式表決上述決議案。

於本通告日期，本公司董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

黃錦昌先生(副董事總經理)

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

喬小東先生(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生