

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 **Wang On Group Limited** 宏安集團有限公司\* 股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**WANG ON GROUP LIMITED**

**宏安集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

主要交易

出售於 **SHINEY DAY INVESTMENTS LIMITED**

之全部權益；

收購於 **EVERLONG LIMITED** 之全部權益及

出售貸款

及

提供財務資助

本公司之財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

---

董事會函件載於本通函第6至16頁。

本公司謹訂於二零零九年三月二十三日(星期一)下午四時正假座香港中環交易廣場二期11樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請在切實可行情況下盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零零九年三月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – EVERLONG集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – EVERLONG集團之物業估值 .....	IV-1
附錄五 – SHINEY DAY集團之物業估值 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團根據收購協議向利來集團收購Everlong出售股份及出售貸款
「收購事項完成」	指	收購協議完成
「收購協議」	指	忠譽與Wang On Enterprises就收購事項於二零零九年二月十三日訂立之有條件買賣協議
「興日」	指	Active Day Investments Limited 興日投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由本公司間接全資擁有
「聯屬公司」	指	就訂約方而言，由訂約方直接或間接控制、或受其共同控制、或於其控制之內之任何公司；「控制」一詞指擁有一間公司百分之五十(50%)或以上之投票股份或註冊股本、或有權委任或選出一間公司之大多數董事或有權指示其管理層
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般業務之日(不包括星期六或星期日)
「龍群」	指	Century Choice Limited 龍群有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由Shiney Day直接全資擁有
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易所有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0149)
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「中國農產品股東特別大會」	指	將予召開及舉行以考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易之中國農產品股東特別大會
「中國農產品股東」	指	中國農產品已發行股本中每股面值0.02美元之普通股持有人
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「本公司」	指	Wang On Group Limited 宏安集團有限公司*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1222)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本集團根據出售協議向中國農產品集團出售Shiney Day出售股份
「出售協議」	指	興日與至寶就出售事項於二零零九年二月十二日訂立之有條件買賣協議
「出售事項完成」	指	出售協議完成
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團
「Everlong」	指	Everlong Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由忠譽直接全資擁有
「Everlong集團」	指	Everlong連同其附屬公司
「Everlong出售股份」	指	忠譽擁有之一(1)股Everlong股本中面值1.00美元之股份，即Everlong全部已發行股本
「現有貸款」	指	興日墊付予Shiney Day之款項，於最後實際可行日期約有238,000,000港元

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「卓利」	指	Fully Wealth Investment Limited 卓利投資有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由Shiney Day直接全資擁有
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資物業」	指	Everlong集團持有之香港投資物業組合
「該土地」	指	位於中國廣西壯族自治區玉林市二環北路南側總地盤面積約273,884平方米之土地，由玉林宏進擁有
「最後實際可行日期」	指	二零零九年三月二日，即本通函付印前就確定本通函若干資料之最後實際可行日期
「利來」	指	LeRoi Holdings Limited 利來控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0221)
「利來集團」	指	利來連同其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「忠譽」	指	Loyal Fame International Limited 忠譽國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由利來直接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

---

## 釋 義

---

「出售貸款」	指	忠譽墊付予Everlong之款項，於最後實際可行日期約有81,900,000港元
「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	將予召開及舉行以考慮並酌情批准出售事項、收購事項、財務資助及其項下擬進行之交易之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出以認購股份之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃
「Shiney Day」	指	Shiney Day Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由興日直接全資擁有
「Shiney Day集團」	指	Shiney Day及其附屬公司
「Shiney Day出售股份」	指	興日所擁有Shiney Day股本中一(1)股每股面值1.00美元之股份，即Shiney Day之全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第32章)所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「至寶」	指	Super Treasure Holdings Limited 至寶控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由中國農產品直接全資擁有

---

## 釋 義

---

「Wang On Enterprises」	指	Wang On Enterprises (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由本公司直接全資擁有
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited 位元堂藥業控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0897)
「徐州源洋」	指	徐州源洋商貿發展有限公司，一間根據中國法例成立之中外合資企業，於最後實際可行日期由卓利擁有51%
「玉林宏進」	指	玉林宏進農副產品批發市場有限公司，一間根據中國法例成立之中外合資企業，於最後實際可行日期由龍群擁有65%
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



**WANG ON GROUP LIMITED**

**宏安集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，*CBE*，*BS*，*FHKIE*，太平紳士

王津先生，*MBE*，太平紳士

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

蕭錦秋先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

敬啟者：

主要交易

出售於SHINEY DAY INVESTMENTS LIMITED

之全部權益；

收購於EVERLONG LIMITED之全部權益及

出售貸款

及

提供財務資助

緒言

於二零零九年二月十二日，興日與至寶訂立出售協議，據此，興日已同意出售而至寶已同意購買Shiney Day出售股份，相當於Shiney Day全部已發行股本，現金代價為150,000,000港元。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據出售協議，於出售事項完成時，興日(作為貸款人)及Shiney Day(作為借款人)將訂立貸款協議(「**貸款協議**」)，據此，興日同意繼續延展現有貸款予Shiney Day。因此，現有貸款(相當於Shiney Day結欠興日之款項)將構成興日向Shiney Day提供財務資助(「**財務資助**」)。現有貸款將以中國農產品向興日授出之公司擔保(定義見下文)作為抵押。

於二零零九年二月十三日，忠譽與Wang On Enterprises訂立收購協議，據此，忠譽已同意出售而Wang On Enterprises已同意購買Everlong出售股份(相當於Everlong全部已發行股本)及出售貸款，現金代價為63,400,000港元。

根據上市規則第14章，出售事項、收購事項及財務資助各自構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

由於概無股東於出售事項、收購事項及財務資助中擁有與其他股東有重大差別之權益，故並無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項、收購事項及財務資助及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據上市規則之規定，本通函旨在為閣下提供出售事項、收購事項及財務資助之進一步詳情以及召開批准出售事項、收購事項及財務資助及其項下擬進行之交易之股東特別大會通告。

### 出售協議

#### 1. 日期

二零零九年二月十二日

#### 2. 訂約各方

(i) 興日(作為賣方)；及

(ii) 至寶(作為買方)。

(統稱為「**出售事項訂約各方**」及各為「**出售事項訂約方**」)

興日及至寶各自均主要從事投資控股。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，本公司間接全資擁有興日，亦為位元堂之主要股東，持有其25.32%股本權益。

於最後實際可行日期，位元堂為利來之主要股東，持有其29.97%股本權益，而利來間接持有中國農產品28.49%股本權益，中國農產品則直接全資擁有至寶。

於最後實際可行日期，執行董事陳振康先生亦為位元堂、利來及中國農產品各自之執行董事。執行董事鄧清河先生亦為位元堂之執行董事。於最後實際可行日期，鄧清河先生連同其聯繫人持有本公司10.65%股本權益。

根據上文所述及據董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，於最後實際可行日期，(i)概無本公司之關連人士於利來或中國農產品中擁有任何股權；及(ii)至寶及中國農產品均為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

### 3. 指涉資產

Shiney Day出售股份(相當於Shiney Day全部已發行股本)。於出售事項完成後，並無限制中國農產品集團出售Shiney Day出售股份。

### 4. 代價

出售事項之代價為150,000,000港元乃經出售事項訂約各方以公平原則磋商後並經參考本公司應佔Shiney Day集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核負債淨額約4,000,000港元及獨立估值師估算Shiney Day應佔該土地及已發展與發展中物業於二零零九年一月三十一日之重估盈餘約177,000,000港元釐定。

出售事項之代價較Shiney Day集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核資產淨值(經上文所載Shiney Day應佔之重估盈餘所調整)折讓約13.30%。

根據出售協議，代價須於緊隨出售事項完成後以現金悉數支付。

### 5. 先決條件

出售事項完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (i) 至寶信納其對Shiney Day集團之盡職審查結果；
- (ii) 本公司已於股東特別大會上取得股東批准以根據上市規則之規定出售Shiney Day出售股份，而有關批准並無或被建議撤銷；及

## 董事會函件

- (iii) 中國農產品已於中國農產品股東特別大會上取得中國農產品股東批准以根據上市規則之規定購買Shiney Day出售股份，而有關批准並無或被建議撤銷。

除上文條件(ii)及(iii)外，至寶將有權全權酌情豁免全部或部份條件(i)。

倘上述條件未能於二零零九年三月三十一日(或出售事項訂約各方可能以書面互相協定之較後日期)前達成，出售協議將自動終止，而出售事項訂約各方或彼等之任何聯屬公司均不得就根據出售協議向另一出售事項訂約方(或其任何聯屬公司)作出任何性質之索償，惟就出售事項訂約各方於終止前累積之任何權利及責任除外。

### 財務資助

本集團於二零零六年至二零零八年將現有貸款墊付予Shiney Day，作為(i)玉林宏進及徐州源洋之註冊資本；(ii)結付該土地之地價；及(iii)玉林宏進及徐州源洋所擁有物業之建築成本。

根據出售協議，於出售事項完成時，興日(作為貸款人)及Shiney Day(作為借款人)將訂立貸款協議，據此，興日同意繼續延展現有貸款予Shiney Day。因此，現有貸款(相當於Shiney Day結欠興日之款項)將構成興日向Shiney Day提供財務資助。

現有貸款將以中國農產品向興日授出之公司擔保(「公司擔保」)作為抵押。根據於出售事項完成時將予訂立之公司擔保，中國農產品將無條件及不可撤回地向興日擔保Shiney Day依時履行於貸款協議項下或與此有關之一切責任。

根據將予訂立之貸款協議，現有貸款將以年利率6厘計息，乃以當前市場利率釐定並須於每月期末時支付，本金額將須於貸款協議日期起計滿18個月當日(「最後償還日期」)悉數償還。Shiney Day可透過向興日事先發出三(3)個營業日之書面通知，在最後償還日期前隨時償還部份或全數現有貸款，而毋須支付任何溢價或罰金。

### 收購協議

#### 1. 日期

二零零九年二月十三日

## 2. 訂約各方

- (i) 忠譽(作為賣方)；及
- (ii) Wang On Enterprises (作為買方)。

(統稱為「收購事項訂約各方」及各為「收購事項訂約方」)

忠譽及 Wang On Enterprises 各自均主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，本公司直接全資擁有 Wang On Enterprises，並為位元堂之主要股東，持有其25.32%股本權益。

於最後實際可行日期，位元堂為利來之主要股東，持有其29.97%股本權益。利來直接全資擁有忠譽，而忠譽直接全資擁有Everlong。

於最後實際可行日期，執行董事陳振康先生亦為位元堂、利來及中國農產品各自之執行董事。執行董事鄧清河先生亦為位元堂之執行董事。於最後實際可行日期，鄧清河先生連同其聯繫人持有本公司10.65%股本權益。

根據上文所述及據董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，於最後實際可行日期，(i)概無本公司之關連人士於位元堂或利來中擁有任何股權；及(ii)忠譽及利來均為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

## 3. 指涉資產

Everlong出售股份(相當於Everlong全部已發行股本)及出售貸款。於收購事項完成後，並無限制本集團出售Everlong出售股份。

## 4. 代價

收購事項之代價為63,400,000港元乃經收購事項訂約各方以公平原則磋商後並經參考Everlong集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約3,500,000港元、獨立估值師所估算投資物業於二零零九年一月三十一日之重估虧絀約15,000,000港元及出售貸款約81,900,000港元釐定。

根據收購協議，代價須於收購事項完成時以現金悉數支付。

Wang On Enterprises將以內部資源撥付代價付款。

5. 先決條件

收購事項完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司已於股東特別大會上取得股東批准以根據上市規則之規定購買 Everlong 出售股份及出售貸款，而有關批准並無或被建議撤銷；及
- (ii) Wang On Enterprises 信納其對 Everlong 集團之盡職審查結果。

除上述條件(i)外，Wang On Enterprises 將有權全權酌情豁免整項或部份條件(ii)。

倘上述條件未能於二零零九年三月三十一日(或收購事項訂約各方可能以書面互相協定之較後日期)前達成或豁免，收購協議將自動終止，概無收購事項訂約方或任何其聯屬公司可根據收購協議向其他收購事項訂約方(或任何其聯屬公司)作出任何性質之任何索償(惟收購事項訂約各方在終止前所產生之任何權利及責任除外)。

有關 SHINEY DAY 集團之資料

Shiney Day

於最後實際可行日期，Shiney Day (其主要從事投資控股)為本公司之間接全資附屬公司，並透過龍群持有玉林宏進已發行股本65%，另透過卓利持有徐州源洋已發行股本51%。玉林宏進及徐州源洋皆為本公司之間接附屬公司，兩者之財務業績乃綜合計入本公司之業績內。

下表載列 Shiney Day 集團由二零零六年七月十日起至二零零七年三月三十一日止期間及截至二零零八年三月三十一日止年度之財務資料，其乃根據香港財務報告準則而編製：

	由二零零六年 七月十日起 至二零零七年 三月三十一日 止期間 百萬港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 百萬港元 (經審核)
收入	—	11.9
除稅前虧損淨額	(2.5)	(20.4)
除稅後虧損淨額	(2.5)	(20.4)

## 董事會函件

	於三月三十一日	
	二零零七年 百萬港元 (經審核)	二零零八年 百萬港元 (經審核)
總資產	22.0	291.7
資產/(負債)淨額	(2.1)	40.1

### 龍群及卓利

龍群於二零零六年一月六日在香港註冊成立。龍群為一間為註冊成立玉林宏進及持有玉林宏進65%權益而成立之投資控股公司。

卓利於二零零六年六月二十八日在香港註冊成立。卓利為一間為註冊成立徐州源洋及持有徐州源洋51%權益而成立之投資控股公司。

除分別持有玉林宏進及徐州源洋之權益以及結欠Shiney Day之現有貸款外，龍群及卓利並無其他重大資產及負債。

### 玉林宏進

玉林宏進為根據中國法例於二零零六年十二月十五日成立之中外合資企業。玉林宏進於二零零七年收購該土地作為發展大型農副產品批發市場，代價為人民幣76,300,000元。玉林宏進分別於二零零七年九月及二零零七年十二月取得有關土地使用權證。

該土地之總地盤面積約為273,884平方米，土地使用權為期40年，而於該土地上將予發展之總規劃建築面積(「總建築面積」)約為207,666平方米，其中佔地約68,352平方米之上蓋建築(多幢兩層高市場及多層倉庫)經已於二零零八年底建成。獨立估值師根據直接比較法估算該土地以及已發展及發展中物業於二零零九年一月三十一日之賬面值及市值分別約為195,700,000港元及461,000,000港元。

### 徐州源洋

徐州源洋為根據中國法例於二零零六年七月二十一日成立之中外合資企業。徐州源洋擁有若干土地，其主要業務為經營位於中國江蘇省徐州之農業批發市場。該農業批發市場包括多幢單層市場及多層倉庫，總建築面積約為79,653平方米。該市場可容納逾850名營運商，並為徐州蔬果及海鮮供應之主要批發市場。獨立估值師根據資本法估算該市場營運所在之土地及物業於二零零九年一月三十一日之總賬面值及市值分別約為180,000,000港元及199,000,000港元。

## 董事會函件

### 有關EVERLONG集團之資料

於最後實際可行日期，Everlong (主要從事投資控股) 為利來之間接全資附屬公司，並透過其附屬公司實益擁有投資物業。於收購事項完成時，Everlong 將成為本公司之間接全資附屬公司。

投資物業由54個位於香港之住宅單位組成，總建築面積合共約為32,600平方呎。獨立估值師估算投資物業於二零零九年一月三十一日之市值約為98,000,000港元。投資物業目前乃出租予獨立第三方。

下表為摘錄自本通函附錄二之Everlong集團由二零零六年十二月二十八日(註冊成立日期)起至二零零七年三月三十一日止期間及截至二零零八年三月三十一日止年度之財務資料：

	由二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 百萬港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 百萬港元 (經審核)
營業額	—	1.7
除稅前溢利	0.1	1.8
除稅後溢利淨額	0.1	1.5
	於三月三十一日 二零零七年 百萬港元 (經審核)	二零零八年 百萬港元 (經審核)
總資產	12.0	75.7
資產淨額	0.1	1.6

### 進行出售事項、收購事項及財務資助之理由及得益

#### 出售事項

本集團之主要業務為在中國及香港開發及管理農副產品批發業務；在中國及香港管理及分租街市；在香港進行物業發展、物業投資及管理以及分租購物中心；並透過投資於位元堂持有製藥業務權益。

---

## 董事會函件

---

儘管董事對位於玉林市及徐州之農副產品批發市場之長遠潛力抱持樂觀態度，彼等亦認為出售事項將讓本集團變現其於玉林宏進及徐州源洋之投資、精簡其業務及專注投放其資源於其他項目及潛在投資上。

董事認為出售協議之條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 收購事項

投資物業由54個位於香港之住宅單位組成，總建築面積合共約為32,600平方呎。投資物業目前乃出租予獨立第三方，產生每年租金收入約9,500,000港元。於收購事項完成後，本集團擬繼續出租投資物業以收取租金收入。董事對香港住宅物業之長遠前景充滿信心，並認為收購事項將加強本集團之經常性收入基礎。

董事認為收購協議之條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 財務資助

由於貸款協議下之現有貸款將為本公司帶來利息收入，而其亦由公司擔保作出擔保，董事認為財務資助之條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 對本集團之財務影響

#### 出售事項

於出售事項完成時，本公司預期錄得出售收益約154,000,000港元(扣除估計及必須開支前)，此乃參考Shiney Day集團之賬面值計算所得。股東務請注意，本公司將錄得之實際出售收益將視乎Shiney Day集團於出售事項完成日期之資產淨值。本公司目前擬應用出售事項之所得款項作收購其他具潛力之投資目標，並作為一般營運資金。於出售事項完成時，除財務資助外，本公司將不再擁有Shiney Day、玉林宏進及徐州源洋之任何權益。

根據Shiney Day集團於二零零八年十二月三十一日之管理賬目及出售事項代價150,000,000港元，緊隨出售事項完成後，本集團之綜合資產總值將減少約265,600,000港元，而本集團之綜合負債總值將減少約419,600,000港元。

## 董事會函件

### 收購事項

於收購事項完成時，Everlong將成為本公司之間接全資附屬公司，因此其資產、負債及財務業績將會與本集團的綜合計算。誠如本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料所述，預期本集團之總資產及總負債於收購事項完成時均會上升。董事認為，緊隨收購事項完成時，本集團之盈利將不會受重大影響。

### 財務資助

董事認為財務資助對本集團之資產、負債及盈利並無重大影響。

### 投資物業估值

本公司已委聘威格斯資產評估顧問有限公司為投資物業進行估值。估值報告詳情載於本通函附錄四。根據上市規則第5.07條的規定披露賬面淨值與估值之對賬載列如下：

	投資物業 千港元
載於本通函附錄二之Everlong集團投資物業 於二零零八年九月三十日之賬面淨值	107,520
加：Everlong集團於二零零八年十月一日至 二零零九年一月三十一日所收購之投資物業價值	5,454
減：重估虧絀	<u>14,774</u>
於二零零九年一月三十一日之投資物業估值	<u><u>98,200</u></u>

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售事項、收購事項及財務資助各自構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

## 董事會函件

由於概無股東於出售事項、收購事項及財務資助中擁有與其他股東有重大差別之權益，故並無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項、收購事項及財務資助及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零零九年三月二十三日(星期一)下午四時正假座香港中環交易廣場二期11樓舉行，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁，會上將考慮及酌情通過有關批准出售事項、收購事項、財務資助及其項下擬進行之交易之決議案。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請在切實可行情況下盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會上之任何投票須以投票方式表決。因此，將由股東以投票表決方式進行投票，以考慮及酌情通過決議案。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項、收購事項及財務資助之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。董事建議股東投票贊成有關批准出售事項、收購事項及財務資助及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄中所載之其他資料。

此致

列位股東 台照  
及列位購股權持有人 參照

代表董事會  
**Wang On Group Limited**  
宏安集團有限公司\*  
主席  
鄧清河  
謹啟

二零零九年三月六日

\* 僅供識別

## 1. 財務概要

以下為本集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績概要，其乃摘錄自本公司之年報，而本公司之核數師安永會計師事務所(執業會計師)對該等年報作出無保留意見。

## 業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	<u>545,882</u>	<u>499,488</u>	<u>395,557</u>
毛利	<u>161,325</u>	<u>118,997</u>	<u>82,056</u>
除稅前溢利	122,577	96,432	82,063
稅項	<u>(25,963)</u>	<u>(13,254)</u>	<u>(9,480)</u>
本年度溢利			
應佔：			
母公司權益持有人	96,089	83,170	72,554
少數股東權益	<u>525</u>	<u>8</u>	<u>29</u>
	<u>96,614</u>	<u>83,178</u>	<u>72,583</u>
股息			
二零零六年額外末期股息	—	126	4,608
中期	10,319	7,073	6,736
擬派末期	<u>7,868</u>	<u>19,540</u>	<u>15,718</u>
	<u>18,187</u>	<u>26,739</u>	<u>27,062</u>
母公司普通權益持有人			
應佔每股盈利			
基本	<u>1.55港仙</u>	<u>1.76港仙</u>	<u>1.56港仙</u>
攤薄	<u>1.43港仙</u>	<u>1.58港仙</u>	<u>1.49港仙</u>

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年
<b>資產及負債</b>			
非流動資產	1,291,413	951,043	932,375
流動資產	<u>740,561</u>	<u>783,171</u>	<u>564,949</u>
<b>總資產</b>	<b><u>2,031,974</u></b>	<b><u>1,734,214</u></b>	<b><u>1,497,324</u></b>
流動負債	582,055	531,899	400,035
非流動負債	<u>209,704</u>	<u>160,009</u>	<u>257,116</u>
<b>總負債</b>	<b><u>791,759</u></b>	<b><u>691,908</u></b>	<b><u>657,151</u></b>
<b>權益</b>			
母公司權益持有人之應佔權益	1,182,569	1,041,834	839,709
少數股東權益	<u>57,646</u>	<u>472</u>	<u>464</u>
	<b><u>1,240,215</u></b>	<b><u>1,042,306</u></b>	<b><u>840,173</u></b>

## 2. 本集團截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核財務報表

下文載列本集團截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核財務報表，乃刊載於本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報：

## 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	545,882	499,488
銷售成本		<u>(384,557)</u>	<u>(380,491)</u>
毛利		161,325	118,997
其他收入及收益	5	97,329	37,639
銷售及分銷開支		(10,548)	(12,536)
行政開支		(104,427)	(70,684)
其他開支		(45,222)	(1,806)
融資成本	7	(14,906)	(13,828)
出售附屬公司之收益		—	2,524
重估投資物業公平值收益淨額	16	11,383	31,548
應佔聯營公司盈虧		<u>27,643</u>	<u>4,578</u>
除稅前溢利	6	122,577	96,432
稅項	10	<u>(25,963)</u>	<u>(13,254)</u>
本年度溢利		<u><u>96,614</u></u>	<u><u>83,178</u></u>
應佔：			
母公司權益持有人	11	96,089	83,170
少數股東權益		<u>525</u>	<u>8</u>
		<u><u>96,614</u></u>	<u><u>83,178</u></u>
股息	12		
二零零六年額外末期股息		—	126
中期		10,319	7,073
擬派末期		<u>7,868</u>	<u>19,540</u>
		<u><u>18,187</u></u>	<u><u>26,739</u></u>
母公司普通權益持有人			
應佔每股盈利	13		
基本		<u><u>1.55 港仙</u></u>	<u><u>1.76 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>1.43 港仙</u></u>	<u><u>1.58 港仙</u></u>

## 綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	160,884	11,985
預付土地租金	15	177,902	—
投資物業	16	555,199	315,143
發展中物業	17	—	247,869
商譽	18	7,820	2,319
聯營公司權益	20	305,825	321,364
持至到期之金融資產	22	1,943	—
其他無形資產	23	24,240	30,300
應收貸款	26	12,989	13,987
已付租金按金	26	4,595	5,343
收購投資物業及聯營公司之按金		35,674	—
遞延稅項資產	35	4,342	2,733
非流動資產總額		<u>1,291,413</u>	<u>951,043</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	24	27,885	1,455
發展中物業	17	288,405	222,811
應收賬款	25	4,101	6,596
預付款項、按金及其他應收款項	26	43,190	38,958
按公平值經損益入賬之金融資產	27	45,278	46,767
可收回稅項		883	—
已抵押存款	28	—	78,000
現金及現金等同項目	28	330,819	388,584
總流動資產		<u>740,561</u>	<u>783,171</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	29	24,624	23,246
其他應付款項及應計費用	30	128,423	21,095
已收按金及預收款項		50,038	81,888
衍生金融工具	31	2,338	—
計息銀行貸款	32	347,115	389,425
繁重合約撥備	33	1,690	369
應付稅項		27,827	15,876
總流動負債		<u>582,055</u>	<u>531,899</u>
流動資產淨值		<u>158,506</u>	<u>251,272</u>
總資產減流動負債		<u>1,449,919</u>	<u>1,202,315</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	32	199,118	108,799
繁重合約撥備	33	1,960	—
可換股票據	34	—	45,756
遞延稅項負債	35	8,626	5,454
		<u>209,704</u>	<u>160,009</u>
非流動負債總額			
資產淨值		<u>1,240,215</u>	<u>1,042,306</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人之應佔權益</b>			
已發行股本	36	32,051	29,418
可換股票據之權益部份	34	—	5,653
儲備	38(a)	1,142,650	987,223
擬派末期股息	12	7,868	19,540
		<u>1,182,569</u>	<u>1,041,834</u>
少數股東權益		<u>57,646</u>	<u>472</u>
總權益		<u>1,240,215</u>	<u>1,042,306</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

		母公司權益持有人應佔													
		已發行	股份	可換	購股權	外匯	認股權	其他	保留	撥派	合計	少數股東	總權益		
附註		股本	溢價賬	實繳盈餘	權益部份	儲備	變動儲備	儲備	其他儲備	溢利	末期股息	權益	總權益		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
	於二零零六年四月一日	22,454	422,291	106,329	6,077	-	-	-	-	266,840	15,718	839,709	464	840,173	
	已宣派二零零六年														
	末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(126)	(15,718)	(15,844)	-	(15,844)	
			22,454	422,291	106,329	6,077	-	-	-	266,714	-	823,865	464	824,329	
	直接於權益內確認之														
	匯兌調整		-	-	-	-	378	-	-	-	-	378	-	378	
	本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	83,170	-	83,170	8	83,178	
	本年度收入及開支總額		-	-	-	-	378	-	-	83,170	-	83,548	8	83,556	
	轉換可換股票據	34, 36	180	3,822	-	(424)	-	-	-	-	-	3,578	-	3,578	
	紅股發行	36	2,264	(2,264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	購回股份	36	(1,930)	(43,087)	-	-	-	-	-	-	-	(45,017)	-	(45,017)	
	配售股份	36	6,450	174,150	-	-	-	-	-	-	-	180,600	-	180,600	
	股份發行開支	36	-	(5,300)	-	-	-	-	-	-	-	(5,300)	-	(5,300)	
	股權結算購股權安排	37	-	-	-	7,633	-	-	-	-	-	7,633	-	7,633	
	二零零七年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(7,073)	-	(7,073)	-	(7,073)	
	二零零七年撥派末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(19,540)	19,540	-	-	-	
			29,418	549,612*	106,329*	5,653	7,633*	378*	-	323,271*	19,540	1,041,834	472	1,042,306	
	已宣派二零零七年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(19,540)	(19,540)	-	(19,540)	
			29,418	549,612	106,329	5,653	7,633	378	-	323,271	-	1,022,294	472	1,022,766	
	直接於權益內確認之														
	匯兌調整		-	-	-	-	22,789	-	-	-	-	22,789	4,056	26,845	
	本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	96,089	-	96,089	525	96,614	
	本年度收入及開支總額		-	-	-	-	22,789	-	-	96,089	-	118,878	4,581	123,459	
	轉換可換股票據	34, 36	2,640	49,712	-	(5,653)	-	-	-	-	-	46,699	-	46,699	
	行使購股權	36	896	7,798	-	-	-	-	-	-	-	8,694	-	8,694	
	購回股份	36	(903)	(20,603)	-	-	-	-	-	-	-	(21,506)	-	(21,506)	
	應佔聯營公司儲備變動		-	-	-	-	-	-	13,425	-	-	13,425	-	13,425	
	收購一間附屬公司	39(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,402	24,402	
	一間附屬公司一名		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	少數股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,191	28,191	
	發行認股權證	36	-	-	-	-	-	4,500	-	-	-	4,500	-	4,500	
	股份發行開支	36	-	(160)	-	-	-	-	-	-	-	(160)	-	(160)	
	股權結算購股權安排	37	-	-	-	64	-	-	-	-	-	64	-	64	
	二零零八年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(10,319)	-	(10,319)	-	(10,319)	
	二零零八年撥派末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(7,868)	7,868	-	-	-	
			32,051	586,359*	106,329*	-	7,697*	23,167*	4,500*	13,425*	401,173*	7,868	1,182,569	57,646	1,240,215

\* 該等儲備賬戶包括綜合資產負債表內的綜合儲備1,142,650,000港元(二零零七年：987,223,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		122,577	96,432
已調整以下各項：			
融資成本	7	14,906	13,828
應佔聯營公司盈虧		(27,643)	(4,578)
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值經損益入賬之金融資產	5, 6	6,663	(489)
衍生金融工具	6	2,338	—
非上市投資之利息收入	5	(1,195)	(2,436)
應收貸款之利息收入	5	(1,046)	(1,376)
銀行利息收入	5	(8,189)	(7,116)
上市證券股息收入	5	(404)	(267)
出售土地使用權之收益	5	(62,969)	—
出售附屬公司之收益	39(c)	—	(2,524)
確認遞延收益	5	(799)	(3,769)
出售按公平值經損益入賬 之金融資產之收益淨額	5	(11,522)	(4,120)
出售投資物業之收益	5	—	(8,000)
出售部份／視為出售一間 聯營公司之虧損	6	4,855	—
應收賬款減值	6	—	467
折舊	6	7,850	5,158
其他無形資產攤銷	6	6,060	—
預付土地租金攤銷	6	712	—
繁重合約撥備／(撥回)淨額	6	3,281	(1,566)
物業、廠房及設備項目出售 及撇銷虧損／(收益)	6	51	(163)
土地使用權減值	5, 6	9,700	—
商譽減值	6	11,558	—
其他應收款項減值	6	70	—
應收賬款減值撥回	25	(244)	—
應收賬款撇銷	25	(216)	—
重估投資物業公平值收益淨額	16	(11,383)	(31,548)
以股權支付之購股權開支	6	64	7,633
		<u>65,075</u>	<u>55,566</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
存貨減少		—	55
持作出售物業減少		211,504	129,189
發展中物業增加		(48,354)	(166,638)
應收賬款、預付款項、按金及 其他應收款項減少		9,723	25,075
應付賬款增加		1,378	23,136
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		75,032	(13,774)
已收按金及預收款項減少		(31,876)	(2,091)
經營業務所得現金		282,482	50,518
已付利得稅		(13,332)	(3,896)
經營業務之現金流入淨額		269,150	46,622
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		9,295	7,907
上市證券股息收入		404	267
非上市投資之利息收入		1,195	2,436
應收聯營公司款項增加		(2,099)	—
應付聯營公司款項增加／(減少)		(81)	814
收購一間附屬公司	39(b)	3,044	—
收購一間共同控制實體	21	(12,285)	(64,560)
於一間聯營公司之投資		(43,756)	—
出售土地使用權之所得款項		240,000	—
出售附屬公司之所得款項	39(c)	—	16,830
購入投資物業		(201,113)	(18,642)
購入物業、廠房及設備		(147,034)	(3,949)
購入持至到期之金融資產		(1,943)	—
購入按公平值經損益入賬之 金融資產		(83,942)	(51,556)
出售投資物業之所得款項		—	93,600
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,939	1,052
政府資助		2,217	—
預付土地租金		(345,929)	—
出售按公平值經損益入賬之 金融資產之所得款項		90,290	80,213

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售部份聯營公司之所得款項		96,050	—
其他無形資產增加		—	(30,300)
就收購投資物業及聯營公司 支付之按金		(35,674)	—
已抵押存款減少／(增加)		78,000	(64,029)
投資活動之現金流出淨額		<u>(351,422)</u>	<u>(29,917)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		(22,339)	(20,798)
已付股息		(29,859)	(22,917)
於行使購股權後發行股份之所得款項	36	8,694	—
配售股份之所得款項	36	—	180,600
發行認股權證之所得款項	36	4,500	—
一間附屬公司一名少數股東出資		28,191	—
股份發行開支	36	(160)	(5,300)
購回股份	36	(21,506)	(45,017)
償還銀行貸款		(380,760)	(385,804)
新增銀行貸款		428,769	373,500
融資活動之現金流入淨額		<u>15,530</u>	<u>74,264</u>
現金及現金等同項目之 增加／(減少)淨額		(66,742)	90,969
年初現金及現金等同項目		388,584	297,902
匯率變動之影響淨額		8,977	(287)
年終現金及現金等同項目		<u><u>330,819</u></u>	<u><u>388,584</u></u>
<b>現金及現金等同項目之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	28	81,307	135,757
購入時原有到期日少於三個月 之無抵押定期存款	28	249,512	252,827
		<u><u>330,819</u></u>	<u><u>388,584</u></u>

## 資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	19	1,191,421	710,622
聯營公司權益	20	2,089	192
持至到期之金融資產	22	1,943	—
非流動資產總額		<u>1,195,453</u>	<u>710,814</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	26	980	758
按公平值經損益入賬之金融資產	27	14,471	36,927
已抵押存款	28	—	78,000
現金及現金等同項目	28	224,347	312,484
總流動資產		<u>239,798</u>	<u>428,169</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	30	69,644	739
計息銀行貸款	32	133,275	137,000
總流動負債		<u>202,919</u>	<u>137,739</u>
流動資產淨值		<u>36,879</u>	<u>290,430</u>
總資產減流動負債		<u>1,232,332</u>	<u>1,001,244</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	32	117,975	29,750
可換股票據	34	—	45,756
非流動負債總額		<u>117,975</u>	<u>75,506</u>
資產淨值		<u><u>1,114,357</u></u>	<u><u>925,738</u></u>
<b>權益</b>			
已發行股本	36	32,051	29,418
可換股票據之權益部份	34	—	5,653
儲備	38(b)	1,082,306	890,667
總權益		<u><u>1,114,357</u></u>	<u><u>925,738</u></u>

## 財務報表附註

### 1. 公司資料

宏安集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限責任公司，其總辦事處及主要營業地點均位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。

年內，本公司、其附屬公司及其共同控制實體(合稱「本集團」)之主要業務如下：

- 物業發展
- 物業投資
- 中式街市、商場及停車場之管理及分租
- 農副產品批發市場營運及管理

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、若干衍生金融工具及股票投資乃按公平值計算。本財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及其共同控制實體截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。並對可能存在之不同會計政策作出相應調整。附屬公司之業績乃由購入日期(即本集團獲取控制權之日)開始綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。共同控制實體之資產、負債及收支自本集團受及獲得共同控制權之日起按比例綜合計算，並繼續按比例綜合入賬直至失去有關共同控制權之日為止。本集團內各公司間之所有重大交易及結餘均在綜合計算賬目時對銷。

年內收購一間附屬公司已按購買會計法處理。該方法涉及把業務合併成本分配至所購入之可識別資產及於收購日所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交換日期所給予之資產、所發行之股本工具及所引致或承擔之負債之公平值之總和，加收購之直接成本。

少數股東權益指外界股東在本公司附屬公司之業績及資產淨值中擁有而非由本集團持有之權益。

### 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致出現新訂及經修訂會計政策以及額外披露事項外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無構成重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團與庫存股份 交易

採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

**(a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露**

該準則要求之披露事項能夠使財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性及由此等金融工具引起之風險性質及程度。該等新披露貫徹載於財務報表內。由於對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予載入／經修訂(如適用)。

**(b) 香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列—資本披露**

該修訂規定本集團作出披露以允許財務報表之使用者能夠評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露載於財務報表附註44。

**(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號香港財務報告準則第2號之範圍**

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號須適用於本集團無法明確識別部份或所有已收到貨物或服務之任何安排，而本集團就該等安排授出股本工具或產生負債(基於本集團股本工具之價值)作為代價，而該等安排所收取貨物或服務之價值少於所授出股本工具或所產生負債之公平值。由於本公司只根據本集團之購股權計劃向本集團僱員授出股本工具，故該詮釋對財務報表並無影響。

**(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號重新評估內置衍生工具**

該詮釋規定，本集團首次成為合約訂約方之日期，即為評估內置衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬之日期，並僅當合約之修改大幅改變現金流量時方可進行重估。由於本集團對衍生工具之現有會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋並無對本集團之財務狀況或經營業績產生任何重大影響。

**(e) 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**

本集團已於二零零七年四月一日採納該詮釋，而該詮釋規定於過往中期報告期間就商譽確認之減值虧損或分類為可供出售股本工具或按成本列賬之金融資產所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋不會對本集團之財務狀況或經營業績產生影響。

**(f) 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—集團與庫存股份交易**

該詮釋規定僱員獲授本集團股本工具之權利安排應如以股權支付之計劃作會計處理，即使本集團是向另一方獲得工具或股東提供所需之股本工具。該詮釋亦註明涉及本集團內兩個或以上公司之以股份為基礎之付款交易。由於本集團目前對以股份為基礎之付款交易之政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對財務報表並無影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第12號	服務讓步安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
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—設定受益資產之 限制、最低資金需求及兩者的互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已經修訂，在有直接或間接要求提供服務之情況下，準則嚴禁將該類行為定義為「歸屬條件」。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件應在釐定所授予股本工具之公平值時予以考慮。當非歸屬條件在公司或對手方之控制下未能得到滿足，相應獎勵計劃不能行使，則該等情況必須入賬列作註銷。本集團並未參與任何附帶非歸屬條件的以股份為基礎之付款計劃，因此，預期不會對以股份為基礎之付款之入賬方式造成重大影響。

香港財務報告準則第3號已經修訂，對會影響商譽之確認數額、發生收購期間之申報業績及未來申報業績之業務合併之會計方法引入多項變動。

香港會計準則第27號已經修訂，規定附屬公司所有權權益之變動應入賬列為權益交易。因此，有關變動不會影響商譽，亦不會由此產生相應之收益或虧損。此外，經修訂準則亦更改了對附屬公司產生之虧損以及對喪失附屬公司控制權等事項之會計入賬方式。

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)引致之變動必須採用未來適用法，並將影響日後發生之收購及與少數股東之間之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，具體說明公司應如何報告有關其經營分類之資料，並以組成公司資料為依據，該等公司可供公司主要營運決策人用作分配資源予有關分類及評估其表現。該準則亦規定須披露有關分類內所提供有關產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期於二零零九年四月一日起採用香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號經已經修訂，列出呈報財務報表之呈列及披露之改變，而不會影響特定交易以及其他香港財務報告準則規定之其他事項之確認、計量或披露。

香港會計準則第23號已經修訂要求將購置、建造或生產合資格資產直接相關之借貸成本予以資本化。本集團目前有關借貸成本之政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則將不會對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)已經修訂，規定倘可沽售金融工具及工具或部份工具對實體施加責任，使其僅在清盤時按比例向另一方交付其部份淨資產，則要分類為權益。本集團預期自二零零九年四月一日起採納香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務特許權安排之經營者須按照合約安排之條款，將換取建築服務而已收取或應收取之代價，確認為金融資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦說明，在政府或公營公司授予基建建築合約，而合約是為提供及／或供應公共服務時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許權安排所產生之責任及權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，該詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，作為銷售交易一部份授予客戶之忠誠獎勵信貸，須作為銷售交易之獨立部份列賬。在銷售交易收取之代價須在忠誠獎勵信貸與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵信貸之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷時遞延入賬。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號說明，如何根據香港會計準則第19號僱員福利，評估有關界定福利計劃未來供款之退款或扣減可確認為資產之限額(尤其是設有最低資金需求之情況下)。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵信貸及界定福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號對本集團並不適用，因此不可能對本集團產生任何財務影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益之公司。

計入本公司收益表內之附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

### 合營企業

合營公司指根據合約性安排成立之公司，據此，本集團與其他人士合營一項經濟活動。合營公司作為一個獨立主體營運，本集團與其他人士均擁有其權益。

合營公司各方訂立之合營協議訂明，合營各方之出資額、合營公司之期限及在合營公司解散時變現資產之基準。合營公司業務之盈虧及盈餘資產之分派均由合營公司各方按其各自之出資額或依據合營協議之條款計算。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘若本集團對該合營公司擁有單方面之直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團不可直接或間接地單方面控制，但可共同控制該合營公司；
- (c) 聯營公司，倘若本集團並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有一般不少於該合營公司之20%註冊資本，並可對該合營公司施加重大影響；或
- (d) 以香港會計準則第39號計入之權益投資，倘若本集團直接或間接持有少於該合營公司之20%註冊資本，且對該合營公司並無共同控制權及不可施加重大影響。

### 共同控制實體

共同控制實體乃指參股單位共同控制之合營公司，而無一參股單位可單方面控制實體之經濟活動。

本集團於其共同控制實體之權益按比例綜合法入賬，其涉及於綜合財務報表之類似項目逐項確認共同控制實體之資產、負債、收入和支出之應佔份額。倘溢利分攤比率與本集團於共同控制實體所持之股本權益不同，本集團需按協定之溢利分攤比率釐定其應佔之資產、負債、收入和支出。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

當本集團向其共同控制實體作資產出資或資產出售而產生損益，而該資產所有權之重大風險及回報已轉移至共同控制實體，且資產已由共同控制實體保留時，本集團於綜合收益表中確認該損益，且所確認之損益只限於其他合營方應佔該損益之份額。

### 聯營公司

聯營公司乃指除附屬公司或共同控制實體以外，由本集團擁有一般不少於20%有投票權資本並可對其施加重大影響之公司。

在綜合資產負債表中，本集團於聯營公司之權益乃採用權益會計法按本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損後列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別包括在綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。於收購聯營公司所產生並於過往並未在綜合儲備中撇銷或確認之商譽，將計入本集團於聯營公司所佔權益。

計入在本公司收益表內之聯營公司業績以已收及應收之股息為限。本公司於聯營公司之權益被視為非流動資產，並且按成本減任何減值虧損後列賬。

遞延收益指來自與聯營公司進行下游交易之未實現溢利，惟該金額之抵銷以本集團於該聯營公司之權益為限。遞延收益於綜合資產負債表內確認為本集團所佔該聯營公司權益之一部份。

### 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之商譽指商業合併成本超出於收購當日本集團對所收購被收購者可識別資產及所承擔負債及或有負債之公平淨值權益之差額。

收購時所產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，起初以成本計量及其後以成本減累計減值虧損列賬。倘為聯營公司及共同控制實體，商譽乃計入有關之賬面值，而非在綜合資產負債表中獨立列為可識別資產。

商譽之賬面值每年或倘有事件或情況變動，顯示賬面值可能有損，則更頻密地作減值測試。本集團於三月三十一日對商譽進行年度減值測試。

就減值測試而言，業務合併中購入之商譽乃由收購日期起，被分配到預期彼等從合併之協同效應中受益之本集團各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，不論本集團之其他資產或負債是否被分配至該單位或組別單位。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之可收回金額確定。倘現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之可收回金額少於其賬面值，則應確認減值虧損。商譽之減值損失不應在期後撥回。

當商譽構成一個現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之一部份而該單位之某部份業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部份之相對價值為基礎作計量。

#### 之前在綜合儲備中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」(「會計實務準則第30號」)前，就收購所產生之商譽在收購之年度在綜合儲備中撇銷。於採納香港財務報告準則第3號後，有關商譽繼續在綜合儲備中撇銷，且於商譽所涉及之所有或部份業務被出售時或商譽所涉及現金產生單位出現減損時，不會在收益表中確認。

#### 超過業務合併之成本

本集團於被收購者之可資別資產、負債及或然負債超過收購附屬公司及聯營公司之任何差額(之前稱為負商譽)經評估後，即時在收益表中確認。

涉及聯營公司之差額，於購入投資之期間，計入本集團應佔聯營公司之損益賬。

#### 除商譽以外之非金融資產之減值

倘有顯示出現減值，或當需要對資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及列為持作出售之非流動資產除外)每年作減值測試，則估計資產之可收回價值。資產之可收回價值按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減出售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將予以稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產有關之風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符之相關開支類別扣除，除非有關資產以估值列賬，則在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

於各呈報日期，將評估是否有跡象顯示之前確認之減損或可能已不會出現或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽及若干金融資產外)減值虧損，只會在用以釐定可收回金額之估計有所改變時撥回，但轉回之金額不可超過該項資產倘於以往年度未獲確認減值虧損之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入收益表，除非資產以估值列賬，則在此情況下，所撥回之減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

#### 無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產於可使用年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各結算日檢討一次。

#### 市場經營權

所購之市場經營權乃以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其五年之估計可使用年期內攤銷。

#### 關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

- (a) 該方直接或間接透過一間或以上中介機構，(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益使其能對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員之成員；
- (e) 該方為上述(a)或(d)人士之家庭近親成員；
- (f) 該方為一實體被上述(d)或(e)人士控制，共同控制或施加重大影響，或上述(d)或(e)人士直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為本集團或與本集團有關聯實體之員工退休福利計劃。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示該等支出會引致未來使用物業、廠房及設備項目時將帶來之經濟利益有所增加，且如項目成本能夠可靠計量，則該等開支將資本化，作為該資產之額外成本或一項重置。

折舊乃按物業、廠房及設備項目於其估計可用年期以直線法計算，以撇銷其成本值減餘值。就此所採用之主要折舊年率如下：

樓宇	5%
租賃物業裝修	15% – 33%或於租期內
廠房及機器	15% – 50%
傢俬、裝置及辦公設備	15% – 50%
汽車	20%
電腦設備	15% – 33%

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目各部份成本將按合理之基礎分配，而每部份將作個別折舊。

餘值、可使用年期及折舊法乃於各結算日予以檢討，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時不再確認。物業、廠房及設備出售或報廢所產生之收益或損失按售出淨額減去該等資產賬面淨值後之差額確認於本年度收益表中。

在建工程指在建中之農副產品批發市場，按成本值減任何減值虧損列賬，並不予折舊。成本包括土地成本、建築工程之直接成本及建築工程期內相關借入資金之資本化借貸成本。在建工程於完成並可投入使用後會被重新分類為物業、廠房及設備或投資物業之適當類別。

#### 投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於使用生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步以成本(包括交易成本)列賬。於初次確認後，投資物業以反映於結算日之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值之變動所產生之盈虧，計入所產生年度之收益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在收益表中確認。

#### 經營租賃

經營租賃乃指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租人之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租賃之應收租金乃在租約期內以直線法形式計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金均按直線法按租用年期自收益表中扣除。

經營租約項下之預付土地租金初始按成本列賬，其後按租期以直線法再確認。

### 發展中物業

發展中物業指發展以供銷售之物業，以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括預付土地租金與借貸成本、專業費用以及任何在發展期內發生之物業發展之其他直接成本。

已預售及／或預期由結算日起計12個月內完工之發展中物業按流動資產列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範疇下所指之金融資產，歸入按公平值經損益入賬之金融資產、貸款及應收款項及持至到期之投資(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加(倘並非為按公平值經損益入賬之投資)直接應佔交易成本。

本集團在首次成為合約之訂約方時，會考慮該合約是否附帶內置衍生工具。倘分析顯示附帶內置衍生工具之經濟特徵及風險與該主合約者並非緊密關連，則內置衍生工具與該主合約須分開處理。如因合約條款之改變而大幅修訂根據合約規定之現金流量，則方進行重新評估。

本集團在初步確認後，釐定金融資產之分類，並在許可且適當情況下，於結算日重新評估其定值。

所有定期購買及出售金融資產乃按交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)基準確認。定期購買或出售乃購買或出售金融資產，並要求在市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

### 按公平值透過損益列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認後劃分為經損益按公平值列賬之金融資產。倘金融資產以於短期內出售為目的而收購，則其會分類列作持作買賣之金融資產。除非衍生工具(包括分層之內置衍生工具)被指定為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦分類為持作買賣。該等金融資產之損益在收益表中確認。於收益表確認之公平淨值收益或虧損不包括該等金融資產之任何股息，該等股息按下文「收入確認」所載之政策確認。

符合下列情況之金融資產將在初步確認時劃分為按公平值記入收益表之金融資產：(i)有關劃分可令因不同基準計算資產或確認損益所產生之不相符處理方法撤銷或大幅減少；(ii)有關資產屬於金融資產之部份，並根據已制訂之風險管理策略管理及按公平基準評估表現；或(iii)包含內置衍生工具之金融資產需獨立記錄。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且沒在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率及交易成本組成部份之費用。當貸款及應收款項不再確認或產生減損，則在收益表或在攤銷過程中確認。

### 持至到期之投資

當本集團有明確意圖且有能力持有至到期，具有固定或可確定回收金額及固定期限之非衍生金融資產會分類為持至到期之投資。持至到期之投資其後乃按攤銷成本減任何減值撥備計算。經攤銷成本指首次確認金額減本金還款額，加減使用實際利率法計算之首次確認金額與到期金額之任何差額而計算之累計攤銷。其盈虧在投資被終止確認或有所減值時與攤銷程序一併於收益表確認。

### 公平值

在有組織金融市場活躍買賣之投資之公平值，參考結算日辦公時間結束時所報市場購入價而釐定。就無活躍市場之投資而言，公平值利用估值方法計算。有關方法包括按最近公平磋商之市場交易、參考大致相同之另一工具之當時市值、折現現金流分析以及購股權定價模式等。

### 金融資產減值

本集團於各結算日評估有否任何客觀證據，顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

### 以攤銷成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示，以攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值，虧損乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)與估計未來現金流之現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。資產之賬面值直接或透過利用撥備賬而減少。減損之金額在收益表中確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備於沒有可能實現於未來收回時予以撤銷。

倘於隨後期間，減值虧損之金額減少，而跌幅可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則透過調整撥備賬而撥回之前確認之減值虧損。任何隨後撥回之減值虧損，均在收益表中確認，但資產之賬面值不得超過在撥回日之攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收賬款及其他應收款項計提減值撥備。應收款項之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務在被評定為不可收回時終止確認。

#### 按成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示，非以公平值入賬之非上市股本工具，乃因其公平值不能可靠地衡量而出現減值虧損，減損之金額乃為資產賬面值與利用類似金融資產之當時市場回報率折現估計未來現金流現值之差額。此等資產之減值虧損不予撥回。

#### 解除確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況終止確認：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；
- 本集團保留從資產收取現金流之權利，但已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將款項支付有關第三者之責任；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流之權利，並已(a)將資產之大致所有風險及回報轉讓，或(b)並無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流之權利，但無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，資產乃按本集團於資產之持續參與而確認。持續參與倘屬就所轉讓資產提供擔保，則以資產之原賬面值以及本集團可能須償還之代價最高金額之較低者計量。

倘持續參與為就所轉讓資產沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團之持續參與指本集團可能購回之所轉讓資產金額，但倘有關資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公平值計算，則本集團之持續參與只限於所轉讓資產之公平值及期權行使價(以較低者為準)。

### 按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息貸款及借款)

金融負債包括應付賬款及其他應付款項，及計息貸款及借款初步按公平值減直接交易成本列賬，隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘折現之影響並不重大，則按成本列賬。有關利息開支於收益表中「融資成本」項下確認。

當解除確認負債及在攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

### 財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約列為金融負債計算。一份財務擔保合約將在最初時以其公平值減可直接歸於因收購或財務擔保合約之簽訂所產生之交易成本進行確認，除非此合約是以公平值計入收益表。最初確認之後，本集團將以下列二者之中較高者對財務擔保合約進行衡量：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所確定之金額；及(ii)最初確認金額(如適用)減去根據香港會計準則第18號收入所確認之累積攤銷額。

### 可換股票據

可換股票據具有負債特徵之部份經扣除交易成本後在資產負債表內確認為負債。發行可換股票據時，負債部份之公平值根據相等類別之非可換股票據之市場利率釐定；而此金額按已攤銷成本入賬列作長期負債，直至轉換或贖回時註銷為止。所得款項餘額分配至兌換選擇權，並在扣除交易成本後在股東權益確認入賬。兌換選擇權之賬面值在其後年度不會重新計量。

交易成本按首次確認工具時所得款項分配至負債及權益部份之比例攤分至可換股票據之負債及權益部份。

### 解除確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會解除確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在收益表中確認。

### 衍生金融工具

本集團使用衍生金融工具如股本累積合約等。該等衍生金融工具於訂立衍生工具之日按公平值進行初步確認，其後按公平值重新計量。當衍生工具之公平值為正數，則以資產列賬，而當衍生工具之公平值為負數時，則以負債列賬。

因衍生工具之公平值變動而產生之任何損益會直接計入收益表。

股本累積合約之公平值乃經參考相關工具之股票價格後計算。

### 存貨

存貨按成本與可實現淨值兩者之較低者入賬。成本按先入先出法計算。可實現淨值按估計售價減估計完成及出售所需之成本計算。

## 現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款與短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為本集團現金管理不可分割之部份。

就編撰資產負債表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及性質類似現金之資產。

## 撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於結算日之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入收益表之融資成本賬項內。

繁重合約指就履行若干香港物業及項目租約責任所需費用超逾預期所收取經濟收益之合約。繁重合約之撥備乃按本集團根據合約應收租金與無可避免之應付租金之差額，及未能完成合約責任時產生之任何賠償或罰款折算至其現值(如適當)而計算。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅在收益表或股本(倘所得稅關乎同一或不同期間直接在股本確認之項目)確認。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因商譽或首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據在結算日制定或實質上制定之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延負債互相抵銷。

### 政府資助

政府資助是在合理確保將可收取資助及符合所有附帶條件時按其公平值予以確認。當資助與開支項目有關，則於該等資助擬用作補償之成本匹配所需之期間內按有系統之基礎確認為收入。當撥款與資產有關，則其公平值須計入遞延收益賬，並會在有關資產之估計可使用年年期內透過每年等額分期收款撥回收益表中。

### 收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按時間比例於租用期內確認；
- (b) 來自提供管理服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售貨品之收入乃於貨品擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時確認，而本集團既不參與管理貨品擁有權，亦無實際控制已出售之貨品；
- (d) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (e) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年年期內收取之估計未來現金流折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (f) 在買賣證券時，收益在進行交易當日確認；及
- (g) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

## 僱員福利

### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自收益表扣除。該強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在供款後全數歸僱員所有。

本集團在中國大陸之附屬公司及共同控制實體之僱員須參與由地方市政策營運之中央退休計劃(「中央退休計劃」)。附屬公司及共同控制實體須就其酬金成本按某個百分比向中央退休計劃作出供款。本集團對中央退休計劃之唯一責任為按中央退休計劃持續作出供款。該等供款於按照中央退休計劃之規則須予支付時自收益表扣除。

### 以股份為基礎之付款交易

本公司設有購股權計劃，以獎勵及酬報對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎之付款交易之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股本工具之代價(「以股權支付之交易」)。

與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註37。評定以股權支付之交易之價值時，除了對本公司股份價格有影響之條件(「市況」)(如適用)外，並無將任何績效條件計算在內。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部份，在績效及/或服務條件獲得履行之期間(於有關僱員完全有權獲得授出之日(「歸屬日期」)結束)內確認。在歸屬日期前，每屆結算日確認之以股權支付之交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

對於已授出但最終未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場條件而決定歸屬與否之已授出購股權則除外。對於該類購股權而言，只要所有其他績效條件已經達成，不論市場條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份為基礎之付款安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

如權益結算報酬被註銷，則被視為在註銷當日已歸屬，而尚未就該報酬確認之任何費用須即時予以確認。然而，倘有一項新報酬取代已經註銷報酬，及於授出當日被指定為該報酬之替代品，則該已註銷報酬及新報酬均被視為原有報酬之改動(見前一段所述)。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

## 股息

董事擬派之末期股息在未經股東在股東大會上批准前，會在資產負債表內分類列為權益項下獨立分配之保留溢利。該等股息獲股東批准及宣派後確認為負債。

因本公司之公司細則第140條授權董事宣派中期股息，故同時擬派及宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

## 外幣

財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團內各實體釐定本身之功能貨幣，而計入各公司財務報表之項目乃利用該功能貨幣而計量。外幣交易初步以交易日期之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按結算日之匯率再換算為功能貨幣。所有差額計入收益表。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用釐定公平值當日之匯率換算。

若干香港以外海外附屬公司、共同控制實體及一間聯營公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等公司之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司呈列貨幣，而其收益表乃按年內之加權平均匯率換算為港元。所得出匯兌變動計入權益獨立項目。出售外國公司時，於有關該特定外國業務之權益中確認之遞延累計金額，在收益表中確認。

就編撰綜合現金流量表而言，海外附屬公司及共同控制實體之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港元。年內產生之海外附屬公司及共同控制實體經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財政報表時，管理層須於報告日期作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之申報金額及或然負債披露之判斷、估設及假設。然而，由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立租約。本集團已根據其經營租約所出租之物業擁有權釐定所有重大風險及回報。

#### 估計不明朗因素

於結算日估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下。

### 商譽減值

本集團每年至少一次釐定商譽是否已減值。這需要對商譽所分配之現金產生單位使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位之預計未來現金流量進行估計，並選擇適當之折現率，以估計該等現金流量之現值。於二零零八年三月三十一日，商譽之賬面值為7,820,000港元(二零零七年：12,037,000港元)。更多詳情載於附註18。

### 非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告日期評估所有非金融資產出現任何減值跡象。當有跡象顯示可能無法收回賬面值時，則對非金融資產進行減值測試。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產出單元之預期未來現金流量，以及須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

### 發展中物業減值

本集團已根據各有關發展中物業預計未來計劃，並基於其在使用價值或淨售價，評估有關物業之可收回金額。估算一項資產之使用價值涉及估算繼續使用以及最終出售該資產將予產生之未來現金流量，並對該等未來現金流量應用合適之折現率。

於二零零八年三月三十一日，發展中物業之賬面值為288,405,000港元(二零零七年：470,680,000港元)(附註17)。

### 投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及維修成本。

投資物業於二零零八年三月三十一日之賬面值是555,199,000港元(二零零七年：315,143,000港元)(附註16)。

### 物業、廠房及設備之可使用年期及減值

本集團管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢之技術廢舊資產。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

#### 遞延稅項資產

在很有可能有足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。於二零零八年三月三十一日，與已確認稅務虧損相關之遞延稅項資產賬面值為3,062,000港元(二零零七年：2,733,000港元)。詳情載於財務報表附註35。

#### 應收賬款及其他應收款項撥備

本集團之呆賬撥備政策乃以未收回應收款項之持續可收回程度評估及賬齡分析以及管理層判斷為基礎。評估該等應收款之最終變現能力需要作出大量判斷，包括各客戶之現時信譽及以往之收款記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其付款能力，則可能須要作出額外撥備。

#### 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付所得稅。由於一些有關所得稅之事項尚未獲有關地方稅局明確，因此，本集團須以現行稅法、規例及其他相關政策為依據，就這些事項釐定將作出之所得稅撥備作出客觀估計及判斷。如這些事項之最終稅務結果有別於原記錄之金額，則該差額將會對實現該差額期內之所得稅及稅項撥備有所影響。

## 4. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務劃分之主分類報告基準；及(ii)按地區劃分之次要分類報告基準。

本集團經營業務乃按業務、供應之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。分類業務詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租；
- (e) 農產品批發市場分類指農產品批發市場之營運及管理；及
- (f) 企業及其他分類包括本集團之管理服務業務，此業務亦包括企業收入及開支項目。

分類間之銷售與轉讓乃參照當時向第三方銷售所用之售價進行。

## (a) 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度分類資料之收入及溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農產品批發市場		未分配業務及其他		對銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：																
銷售予外界顧客	302,998	242,242	22,826	42,090	170,742	144,048	12,893	27,262	34,395	—	2,028	43,846	—	—	545,882	499,488
分類業務之間之銷售	9,848	—	—	2,772	—	4,091	440	791	—	—	9,696	1,854	(19,984)	(9,508)	—	—
其他收入	8	7	9,614	39,945	5,600	2,616	515	1,038	4,740	379	80,358	18,773	(2,553)	(1,975)	98,282	60,783
合計	<u>312,854</u>	<u>242,249</u>	<u>32,440</u>	<u>84,807</u>	<u>176,342</u>	<u>150,755</u>	<u>13,848</u>	<u>29,091</u>	<u>39,135</u>	<u>379</u>	<u>92,082</u>	<u>64,473</u>	<u>(22,537)</u>	<u>(11,483)</u>	<u>644,164</u>	<u>560,271</u>
分類業績	<u>49,565</u>	<u>28,205</u>	<u>26,590</u>	<u>48,472</u>	<u>13,478</u>	<u>31,028</u>	<u>2,283</u>	<u>3,688</u>	<u>(583)</u>	<u>(9,309)</u>	<u>11,050</u>	<u>7,334</u>	<u>(2,973)</u>	<u>2,089</u>	<u>99,410</u>	<u>111,507</u>
未經分配之開支																— (16,753)
利息收入																10,430 10,928
融資成本																(14,906) (13,828)
應佔聯營公司溢虧																27,643 4,578
除稅前溢利																122,577 96,432
稅項																(25,963) (13,254)
本年溢利																<u>96,614</u> <u>83,178</u>
資產及負債																
分類資產	731,325	575,474	436,214	394,268	204,092	108,870	47,072	52,488	432,077	54,028	2,462,613	2,103,447	(2,611,586)	(1,878,458)	1,721,807	1,410,117
於聯營公司之權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	305,825	321,364	—	—	305,825	321,364
遞延稅項資產	3,062	2,171	244	—	1,036	562	—	—	—	—	—	—	—	—	4,342	2,733
資產總值																<u>2,031,974</u> <u>1,734,214</u>
分類負債	570,813	317,630	292,567	222,581	203,920	131,183	15,030	17,649	352,326	68,651	1,386,003	1,247,362	(2,611,586)	(1,878,458)	209,073	126,598
計息銀行貸款	150,650	242,050	94,904	88,528	—	896	—	—	49,429	—	251,250	166,750	—	—	546,233	498,224
應付稅項	9,433	7,173	949	478	845	3,667	210	2,026	2,079	—	14,311	2,532	—	—	27,827	15,876
可換股票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,756	—	—	—	45,756
遞延稅項負債	—	—	8,593	5,454	—	—	—	—	—	—	33	—	—	—	8,626	5,454
負債總額																<u>791,759</u> <u>691,908</u>
其他分類資料：																
折舊及攤銷	796	4	12	12	6,734	3,693	11	491	6,669	6	840	952	—	—	15,062	5,158
於收益表中確認之 減值虧損	14,925	—	—	—	—	—	70	—	—	—	6,333	—	—	—	21,328	—
資本開支	181,641	30	118,357	18,752	16,653	2,077	—	17	210,128	30,764	1,392	1,361	—	—	528,171	53,001

## (b) 地區分類

下表呈載本集團於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度地區分類之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		對銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	496,331	494,673	49,551	4,815	-	-	545,882	499,488
其他分類資料：								
分類資產	3,775,697	3,544,096	867,863	68,576	(2,611,586)	(1,878,458)	2,031,974	1,734,214
資本開支	135,886	51,656	392,285	1,345	-	-	528,171	53,001

## 5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；售出貨品之發票值並扣除退貨及貿易折扣後淨額；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售物業之所得款項。

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
分租收入	145,024	155,084
物業管理費收入	16,609	16,228
銷售貨品	22,606	40,092
提供服務	3,781	3,752
租金總收入	43,366	10,603
出售物業	314,496	273,729
	<u>545,882</u>	<u>499,488</u>
其他收入		
銀行利息收入	8,189	7,116
非上市投資之利息收入	1,195	2,436
應收貸款之利息收入	1,046	1,376
上市證券之股息收入	404	267
管理費收入	2,190	1,116
其他	5,757	4,481
	<u>18,781</u>	<u>16,792</u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收益</b>		
出售土地使用權之收益	62,969	—
出售按公平值經損益入賬之金融資產之 收益淨額	11,522	4,120
按公平值經損益入賬之金融資產之 公平值收益淨額	—	489
匯兌收益淨額	3,242	4,306
確認遞延收益	799	3,769
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之收益	16	163
出售投資物業之收益	—	8,000
	<u>78,548</u>	<u>20,847</u>
其他收入及收益	<u>97,329</u>	<u>37,639</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金		2,700	1,900
出售存貨成本		17,016	24,522
提供服務成本		156,037	137,665
出售物業成本		211,504	218,304
折舊	14	8,290	5,158
減：已發放政府資助*		(440)	—
		<u>7,850</u>	<u>5,158</u>
土地及樓宇按經營租約之最低租金		90,586	94,697
預付土地租金攤銷	15	712	—
其他無形資產攤銷	23	6,060	—
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪金		61,920	53,907
退休金計劃供款		2,992	1,642
以股本支付之購股權開支		64	7,633
		<u>64,976</u>	<u>63,182</u>

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值經損益入賬之金融資產*		6,663	(489)
衍生金融工具*		2,338	—
向附屬公司少數股東支付之補償*		9,971	—
應收賬款減值*	25	—	467
商譽減值*	18	11,558	—
土地使用權減值*	15	9,700	—
其他應收款項減值*		70	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		67	—
出售部份／視為出售聯營公司之虧損*		4,855	—
繁重合約撥備／(撥回)淨額	33	3,281	(1,566)
租金收入淨額		(8,951)	(10,480)
		<u>          </u>	<u>          </u>

\* 開支計入綜合收益表「其他開支」項下。

# 若干政府資助收入用作裝修及提升本集團之共同控制實體在中國深圳經營之若干中式街市。已發放政府資助已於相關折舊成本中扣除。政府補助收入中如相關支出尚未發生時列入資產負債表之其他應付款項及應計費用下之遞延收入。此等政府補助概無附帶任何未實現之條件或或有事項。

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股票據利息(附註34)	1,144	2,966
銀行貸款及透支之利息	24,490	21,682
	<u>          </u>	<u>          </u>
並非按公平值經損益入賬之金融負債之		
利息開支總額	25,634	24,648
減：資本化利息	(10,728)	(10,820)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>14,906</u>	<u>13,828</u>

## 8. 董事酬金

年內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」)及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	771	845
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10,067	9,499
表現花紅*	1,944	1,413
僱員購股權福利	12	—
退休金計劃供款	84	81
	<u>12,107</u>	<u>10,993</u>
	<u>12,878</u>	<u>11,838</u>

\* 本公司若干執行董事有權享有基於本集團表現之花紅。

年內，根據本公司購股權計劃，一名董事就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於本財務報表附註37。該等購股權之公平值已於收益表中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述董事酬金之披露資料內。

## 執行董事及獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	僱員 購股權 福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
<b>二零零八年</b>						
執行董事：						
鄧清河先生	—	4,030	336	—	12	4,378
游育燕女士	—	4,094	240	—	12	4,346
陳振康先生	—	1,943	1,368	12	60	3,383
	—	10,067	1,944	12	84	12,107
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士，						
<i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	297	—	—	—	—	297
王津先生， <i>MBE, 太平紳士</i>	217	—	—	—	—	217
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	117	—	—	—	—	117
蕭錦秋先生	140	—	—	—	—	140
	771	—	—	—	—	771
	771	10,067	1,944	12	84	12,878
<b>二零零七年</b>						
執行董事：						
鄧清河先生	—	3,894	324	—	12	4,230
游育燕女士	—	4,029	232	—	12	4,273
陳振康先生	—	1,576	857	—	57	2,490
	—	9,499	1,413	—	81	10,993
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士，						
<i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	313	—	—	—	—	313
王津先生， <i>MBE, 太平紳士</i>	240	—	—	—	—	240
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	140	—	—	—	—	140
蕭錦秋先生	152	—	—	—	—	152
	845	—	—	—	—	845
	845	9,499	1,413	—	81	11,838

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零七年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下兩名(二零零七年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及津貼	2,199	3,043
表現花紅	333	224
僱員購股權福利	4	898
退休金計劃供款	24	24
	<u>2,560</u>	<u>4,189</u>

酬金屬於下列幅度之並非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	—
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

年內，根據本公司購股權計劃，非董事最高薪僱員就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於本財務報表附註37。該等購股權之公平值已於收益表中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述董事酬金之披露資料內。

## 10. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零七年：17.5%) 作出撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務之司法權區之適用稅率，並根據其現有法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期稅項—香港		
年內稅項開支	24,645	15,249
過往年度超額撥備	(1,297)	(2,243)
即期稅項—中國		
年內稅項開支	1,052	137
遞延(附註35)	1,563	111
	<u>25,963</u>	<u>13,254</u>
本年度稅項開支總額		

適用於除稅前溢利按本公司及其大部份附屬公司及共同控制實體註冊所在國家之法定稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之調節如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	122,577	96,432
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	21,505	17,054
特別省份或地方當局之較低稅率	(997)	(207)
就以往期間即期稅項之調整	(1,297)	(2,243)
應佔聯營公司盈虧	(5,773)	(801)
毋須課稅收入	(3,240)	(5,005)
不可扣減稅項之開支	8,836	2,973
動用以往期間之稅項虧損	(3,930)	(2,605)
未確認稅項虧損	6,373	5,367
其他	4,486	(1,279)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	25,963	13,254

應佔聯營公司稅項為864,000港元(二零零七年：361,000港元)，已計入綜合收益表之「應佔聯營公司盈虧」內。

## 11. 母公司權益持有人應佔溢利

本公司財務報表中處理截至二零零八年三月三十一日止年度之母公司權益持有人應佔綜合溢利包括溢利180,187,000港元(二零零七年：溢利127,230,000港元)(附註38(b))。

## 12. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
二零零六年之額外末期股息	—	126
中期—每股普通股0.16港仙 (二零零七年：0.15港仙)	10,319	7,073
擬派末期—每股普通股0.10港仙 (二零零七年：0.33港仙)	7,868	19,540
	18,187	26,739

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

上述每股普通股之股息金額已經調整反映年內之紅股發行及結算日後本公司股份拆細之詳情。

### 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通權益持有人應佔溢利以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內之股份拆細)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人年內應佔溢利計算，並已作出調整以反映可換股債券(如適用)之利息。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目；以及假設所有攤薄潛在普通股被視為行使或轉換為普通股時以零代價發行之普通股加權平均數(經調整以反映年內之股份拆細)計算。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之		
母公司普通股權益持有人應佔溢利	96,089	83,170
可換股票據利息	1,144	2,966
	<u>97,233</u>	<u>86,136</u>
<b>股份數目</b>		
	二零零八年	二零零七年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股		
加權平均數	6,205,325,115	4,728,929,492
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股票據	219,278,689	541,288,970
購股權	398,588,922	175,381,903
	<u>6,823,192,726</u>	<u>5,445,600,365</u>

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇	租賃物業 裝修	廠房及 機器	傢俬、裝置 及辦公室 設備	汽車	電腦設備	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年三月三十一日								
於二零零七年三月三十一日及 於二零零七年四月一日：								
按成本	—	48,415	364	32,811	1,658	2,891	—	86,139
累積折舊	—	(39,094)	(349)	(32,182)	(288)	(2,241)	—	(74,154)
賬面淨值	—	9,321	15	629	1,370	650	—	11,985
於二零零七年四月一日，								
扣除累積折舊	—	9,321	15	629	1,370	650	—	11,985
添置	—	15,966	289	833	1,971	548	126,268	145,875
收購一間附屬公司(附註39(b))	505	—	10,388	15	163	—	898	11,969
出售及撤銷	—	(1,860)	(46)	(77)	—	(7)	—	(1,990)
年內折舊撥備	(16)	(5,964)	(503)	(539)	(794)	(474)	—	(8,290)
外匯調整	37	424	760	12	36	—	66	1,335
於二零零八年三月三十一日， 扣除累積折舊	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884
於二零零八年三月三十一日：								
按成本	638	62,558	13,863	33,611	3,825	3,368	127,232	245,095
累積折舊	(112)	(44,671)	(2,960)	(32,738)	(1,079)	(2,651)	—	(84,211)
賬面淨值	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884

	租賃物業 樓宇	裝修	廠房及 機器	傢俬、裝置 及辦公室 設備	汽車	電腦設備	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零七年三月三十一日								
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日：								
按成本	—	47,300	5,532	49,563	742	2,651	—	105,788
累積折舊	—	(41,366)	(4,422)	(48,912)	(631)	(1,695)	—	(97,026)
賬面淨值	—	5,934	1,110	651	111	956	—	8,762
於二零零六年四月一日：								
扣除累積折舊	—	5,934	1,110	651	111	956	—	8,762
添置	—	2,097	21	340	1,244	247	—	3,949
收購一間共同控制實體	—	4,906	—	345	193	—	—	5,444
出售及撇銷	—	(38)	(762)	(51)	(38)	—	—	(889)
出售附屬公司(附註39(c))	—	(56)	(5)	(119)	—	—	—	(180)
年內折舊撥備	—	(3,571)	(349)	(542)	(143)	(553)	—	(5,158)
外匯調整	—	49	—	5	3	—	—	57
於二零零七年三月三十一日， 扣除累積折舊	—	9,321	15	629	1,370	650	—	11,985
於二零零七年三月三十一日：								
按成本	—	48,415	364	32,811	1,658	2,891	—	86,139
累積折舊	—	(39,094)	(349)	(32,182)	(288)	(2,241)	—	(74,154)
賬面淨值	—	9,321	15	629	1,370	650	—	11,985

賬面總值達95,835,000港元(二零零七年：無)及計入本集團在建工程之租賃土地以中期租約持有，並位於中國大陸。

## 15. 預付土地租金

## 本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	—	—
添置	181,183	—
轉撥自發展中物業(附註17)	3,422	—
年內攤銷	(712)	—
減值	(9,700)	—
外匯調整	6,298	—
	<u>180,491</u>	<u>—</u>
於三月三十一日之賬面值	180,491	—
計入預付款項、按金及其他應收款項之 即期部份(附註26)	(2,589)	—
	<u>177,902</u>	<u>—</u>
非即期部份	<u>177,902</u>	<u>—</u>

本集團位於香港及中國大陸之租賃土地按以下租期持有：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約：		
— 中國大陸	<u>176,908</u>	<u>—</u>
中期租約：		
— 香港	3,337	—
— 中國大陸	<u>246</u>	<u>—</u>
	<u>3,583</u>	<u>—</u>
	<u>180,491</u>	<u>—</u>

## 16. 投資物業

## 本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	315,143	297,500
添置	201,113	18,752
收購一間共同控制實體	—	62,593
收購一間附屬公司(附註39(b))	20,019	—
出售	—	(85,600)
出售附屬公司(附註39(c))	—	(10,200)
公平值調整純利(附註)	11,383	31,548
外匯調整	7,541	550
	<u>555,199</u>	<u>315,143</u>

附註：計入公平值調整之純利為收入調整82,000港元(二零零七年：無)，乃由於年內授出之獎勵所致。

本集團位於香港及中國大陸之投資物業，分別按以下租約持有：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約：		
— 香港	<u>60,600</u>	<u>31,500</u>
中期租約：		
— 香港	319,300	220,500
— 中國大陸	<u>175,299</u>	<u>63,143</u>
	<u>494,599</u>	<u>283,643</u>
	<u>555,199</u>	<u>315,143</u>

本集團之投資物業於二零零八年三月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值及現有用途重估其價值。投資物業按經營租約租予本公司一位董事及第三方，其他詳情載於財務報表附註41及43。

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值達348,900,000港元(二零零七年：252,000,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中約201,504,000港元(二零零七年：89,424,000港元)(附註32)。

本集團投資物業之其他詳情載於第121及122頁。

## 17. 發展中物業

## 本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	470,680	293,222
添置(包括開發成本及資本化利息)	59,081	177,458
轉撥至預付土地租金(附註15)	(3,422)	—
轉撥至持作出售物業(附註24)	(237,934)	—
	<u>288,405</u>	<u>470,680</u>
於三月三十一日之賬面值	288,405	470,680
減：分類為流動資產之部份	(288,405)	(222,811)
	<u>—</u>	<u>247,869</u>
長期部份	—	247,869

於二零零八年三月三十一日，本集團總值達282,197,000港元(二零零七年：449,670,000港元)之發展中物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中約150,650,000港元(二零零七年：242,050,000港元)(附註32)。

本集團發展中物業之其他詳情載於第123頁。

## 18. 商譽

## 本集團

	收購附屬公司 所產生之商譽 千港元	收購共同 控制實體 所產生之商譽 千港元	總計 千港元	收購聯營公司 所產生之商譽 (附註20) 千港元
成本及賬面淨值：				
於二零零六年四月一日	4,987	—	4,987	9,718
收購一間共同控制實體之 權益產生	—	1,376	1,376	—
出售附屬公司(附註39(c))	(4,044)	—	(4,044)	—
	<u>943</u>	<u>1,376</u>	<u>2,319</u>	<u>9,718</u>
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	943	1,376	2,319	9,718
收購一間附屬公司產生(附註39(b))	11,444	—	11,444	—
年內減值	(5,943)	—	(5,943)	(5,615)
出售部份/視為出售聯營公司	—	—	—	(4,103)
	<u>6,444</u>	<u>1,376</u>	<u>7,820</u>	<u>—</u>
於二零零八年三月三十一日	6,444	1,376	7,820	—

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文容許於採納會計實務準則前進行之收購事項所涉及之商譽及負商譽，繼續分別於綜合儲備中對銷或計入資本儲備。

於二零零八年三月三十一日，因二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司產生並保留於綜合儲備之商譽為21,775,000港元(二零零七年：21,775,000港元)。

### 商譽減值測試

為進行減值測試，透過業務合併收購之商譽已分配至以下現金產生單位，而該等單位屬須予申報類別：

- 物業發展現金產生單位；
- 農副產品批發市場現金產生單位；
- 一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位；及
- 聯營公司－藥品現金產生單位。

分配到以下各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	物業發展		農副產品批發市場		聯營公司－藥品		一間共同控制實體 －深圳傳統街市		總計	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
商譽賬面值	-	943	6,444	-	-	9,718	1,376	1,376	7,820	12,037

#### 物業發展現金產生單位

物業發展現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據財務預算作出。

於本年內就有關物業落成確認減值虧損943,000港元(二零零七年：無)，乃由於有關物業項目落成及管理層並無預計有關附屬公司將為本集團帶來進一步現金流入所致。

#### 農副產品批發市場現金產生單位

農副產品批發市場現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為16%。

由於有關附屬公司提升農副產品批發市場所需之資本開支超預期，故於本年內確認減值虧損5,000,000港元(二零零七年：無)。

#### 一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位

深圳傳統街市現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為16%(二零零七年：5%)。

## 聯營公司－藥品現金產生單位

藥品現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率介乎13%至16%（二零零七年：11%至15%），超出五年期以上之現金流量乃按零增長率（二零零七年：零）推斷。該等折現率並無超逾有關市場之估計長期平均增長率。

由於市場競爭加劇及經營開支增加，對本集團藥品業務之未來增長及溢利造成不利影響，故於本年內確認減值虧損5,615,000港元（二零零七年：零）。

管理層人員根據過往表現以及對市場發展之預測釐定預算毛利率。所用折現率屬稅前性質，反映出與有關單位相關之特定風險。

## 19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按成本之非上市股份	71,000	71,000
應收附屬公司款項－附註(i)	1,441,026	1,047,377
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	20,529	80,481
應付附屬公司款項－附註(i)	(230,258)	(190,412)
	<u>1,302,297</u>	<u>1,008,446</u>
減值－附註(iii)	<u>(110,876)</u>	<u>(297,824)</u>
	<u><u>1,191,421</u></u>	<u><u>710,622</u></u>

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該款項乃無抵押及無固定還款期。除給予附屬公司為15,878,000港元（二零零七年：15,878,000港元）及零港元（二零零七年：48,657,000港元）之貸款分別按銀行最優惠年利率加3厘及1.5厘計息外，其餘款項皆為免息。給予附屬公司貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 減值主要與應收附屬公司款項及給予附屬公司之貸款（多年蒙受虧損或已終止業務）有關。年內減值撥回乃由於管理層預期若干相關附屬公司依據其本年度之表現將為本集團帶來現金流入及溢利所致。

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Buildstart Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
合暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
高達室內設計有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業發展
中剛管理有限公司	香港	普通股1,000港元	—	100	物業投資
高滙顧問有限公司	香港	普通股 1,400,000港元 無投票權優先股 (附註2) 600,000港元	—	70	提供醫療諮詢服務
得年管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業管理及分租
誼堅有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
駿勁有限公司	香港	普通股1港元	—	100	放債
富英有限公司	香港	普通股100港元	—	100	放債及證券投資
輝運投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
高達管理有限公司	香港	普通股 2,800,100港元	—	100	商場管理
廣均發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
興德投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
裕訊投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
盛中投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	投資控股
嘉穎投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
健祥有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
國暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
業旺有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	物業投資
利家車場有限公司	香港	普通股 25,500,000港元	—	99	停車場管理及分租

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
朗寶有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Mailful Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
集旺有限公司	香港	普通股10,000港元	—	100	中式街市管理及 分租
新萬投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
寶建投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
金鋒有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
Rich Time Strategy Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
光暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
志興投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Suitbest Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
天佳投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
宏興蔬果批發有限公司	香港	普通股1港元	—	100	農產品批發
宏興蔬菜批發有限公司	香港	普通股100港元	—	51	農產品批發
宏安農副產品批發 (香港)有限公司	香港	普通股1港元	—	100	農產品批發
Wang On Commercial Management Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股2美元	—	100	投資控股
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	100	—	投資控股
宏集策劃有限公司	香港	普通股1,000港元	—	100	中式街市管理及 分租

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
宏安商場管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	商場管理及分租
WEH Investments Limited	香港	普通股477港元 無投票權遞延 股份(附註3) 1,262,523港元	—	100	物業投資
維健牙科顧問有限公司	香港	普通股100港元	—	100	提供牙醫諮詢服務
徐州源洋商貿發展 有限公司	中國	人民幣61,220,000元	—	51	農副產品批發市場 管理及分租
玉林宏進農副產品 批發市場有限公司	中國	人民幣76,230,000元	—	65	農副產品批發市場 管理及分租

## 附註：

- (1) 董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。
- (2) 無投票權優先股並無附有投票權，惟持有人可獲取相等於經審核除稅後純利30%之現金年息。在該公司清盤時，假設該公司可分派予股東之資產乃首先用作償還股息之欠款或應計款項，則持有人會享有較普通股持有人優先之地位。
- (3) 無投票權遞延股份概無附有投票或享有股息之權利。於該等公司清盤時，向普通股持有人分派首1,000,000,000,000港元後，無投票權遞延股份持有人方可按所有普通及遞延股份繳足款項之比例獲退還資本。

## 20. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	307,664	319,474	—	—
遞延收益	(3,320)	(7,129)	—	—
收購時所產生之商譽(附註18)	—	9,718	—	—
	304,344	322,063	—	—
應收聯營公司款項—附註(i)	2,362	263	2,089	219
應付聯營公司款項—附註(i)	(878)	(959)	—	(27)
	305,828	321,367	2,089	192
減值撥備	(3)	(3)	—	—
	<u>305,825</u>	<u>321,364</u>	<u>2,089</u>	<u>192</u>
於三月三十一日之 上市股份市值—附註(ii)	<u>98,161</u>	<u>212,105</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

- (i) 該等款項均為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面值與其公平值相若。
- (ii) 於本財務報表批准日期，本集團所持聯營公司位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）之上市股份市值約為106,697,000港元。

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

名稱	所持 已發行/註冊 股份詳情	註冊成立/ 經營地點	本集團應佔 擁有權益 百分比		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
位元堂控股*(附註2)	每股面值0.01港元 之普通股	香港	28.31	49	生產及銷售傳統 中西藥品、 保健食品以及 物業持有
常州凌家塘宏進物流 發展有限公司	已繳股本 14,020,176美元	中國	40	—	農副產品批發市場

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本集團聯營公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他聯營公司之資料將會過於冗長。
- (2) 位元堂控股及其附屬公司之財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永國際會計師事務所環球網路之其他成員公司審核。

\* 於聯交所上市

以下為摘錄自本集團財務報表／管理賬目之聯營公司之財務資料概要：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	1,375,285	792,911
負債	(364,152)	(135,213)
收入	477,021	381,266
溢利	<u>81,392</u>	<u>9,895</u>

## 21. 共同控制實體權益

共同控制實體之詳情如下：

名稱	已繳註冊資本/ 已發行股本面值	註冊/ 註冊成立地點	以下百分比			主要業務
			擁有權 之權益	投票權	溢利分享	
深圳集貿市場有限公司	人民幣 31,225,000元	中國	50	50	50	經營及管理 傳統街市
巨時有限公司	1,000港元	香港	50	50	50	投資控股
撫州宏安房地產開發 有限公司	人民幣 340,000,000元	中國	50	50	50	物業發展

本集團應佔本集團共同控制實體之資產、負債、收入及支出之數額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	245,906	68,649
流動資產	11,267	2,098
流動負債	(6,054)	(5,485)
淨資產	<u>251,119</u>	<u>65,262</u>
總收入	16,844	3,476
總支出	(12,129)	(2,462)
本年度溢利	<u>4,715</u>	<u>1,014</u>

於二零零七年十一月二十三日，本集團與獨立第三方訂立一份收購協議，以收購巨時有限公司（「巨時」）50%之股本權益，代價約為人民幣11,250,000元（相當於12,285,000港元）。

自收購日期起，巨時及其附屬公司並無展開任何業務，惟獲取收購位於中國撫州之土地之權利除外。

## 22. 持至到期之金融資產

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市債務投資，按經攤銷成本	<u>1,943</u>	<u>—</u>

## 23. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	30,300	—
添置	—	30,300
年內攤銷	(6,060)	—
於三月三十一日之賬面值	<u>24,240</u>	<u>30,300</u>

## 24. 持作出售物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	1,455	135,634
由發展中物業轉撥(附註17)	237,934	—
銷售	(211,504)	(134,179)
	<u>          </u>	<u>          </u>
於三月三十一日之賬面值	<u>27,885</u>	<u>1,455</u>

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值達10,334,497港元(二零零七年：無)之持作出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中約8,400,000港元(二零零七年：無)(附註32)。

有關本集團持作出售物業之進一步詳情載於第123頁。

## 25. 應收賬款

按發票日期計算，於結算日之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	3,948	94	6,278	88
91日至180日	165	4	441	6
180日以上	76	2	425	6
	<u>4,189</u>	<u>100</u>	<u>7,144</u>	<u>100</u>
減：減值	<u>(88)</u>		<u>(548)</u>	
	<u>4,101</u>		<u>6,596</u>	

本集團一般就其分租業務給予客戶15–30日之信貸期。本集團就其他業務不會給予客戶任何信貸。

本集團尋求就其尚未收取之應收賬款維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑於上述及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故信貸風險並無特別集中。應收賬款為無息。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之結餘	548	636
減值虧損撥回	(244)	—
已確認之減值虧損	—	467
撇銷為不可收回之金額	(216)	(555)
	<u>88</u>	<u>548</u>
於三月三十一日之結餘	<u>88</u>	<u>548</u>

以上應收賬款之減值撥備乃與個別減值之應收賬款有關，據此其客戶面臨經濟困難及預期只能收回部份應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

並非視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未過期或減值	2,116	6,140
過期少於90日	1,832	138
過期91—180日	138	275
過期180日以上	15	43
	<u>4,101</u>	<u>6,596</u>

未過期及減值之應收款項與多名多元化而最近並無違約紀錄之客戶有關。

已過期但未減值之應收款項屬於多名與本集團有良好交往紀錄之獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可以完全收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

## 26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預付款項	7,600	3,336	771	430
預付土地租金(附註15)	2,589	—	—	—
按金	19,369	11,329	162	100
其他應收款項	15,053	25,954	47	228
應收貸款有抵押	23,565	24,719	—	—
應收貸款無抵押	120	402	—	—
	<u>68,296</u>	<u>65,740</u>	<u>980</u>	<u>758</u>
減：減值	(7,522)	(7,452)	—	—
	<u>60,774</u>	<u>58,288</u>	<u>980</u>	<u>758</u>
減：列作非流動資產之應收貸款	(12,989)	(13,987)	—	—
列作非流動資產之租金按金	(4,595)	(5,343)	—	—
	<u>43,190</u>	<u>38,958</u>	<u>980</u>	<u>758</u>

計入本集團之按金為應收本集團聯營公司之款項160,000港元(二零零七年：無)。

本集團之應收貸款乃根據實際利率介乎2厘至12厘按攤銷成本入賬，信貸期介乎4個月至15年不等。由於本集團之應收貸款與若干不同借貸人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於二零零八年三月三十一日，若干應收貸款及其他應收款項由本集團收取之合約按金2,232,000港元及位於香港九龍旺角之零售商舖作為抵押。

計入以上其他應收款項之減值撥備及應收貸款為賬面值總達9,833,000港元(二零零七年：10,446,000港元)之應收款項個別減值撥備7,522,000港元(二零零七年：7,452,000港元)。個別減值之其他應收款項與面臨經濟困難之客戶或債務人有關，並預期只能收回部份保證金及物業。

除上述已減值之其他應收款項外，以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。

## 27. 按公平值經損益入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值之上市股本投資：				
香港	27,882	24,721	8,915	15,416
其他地方	9,819	5,868	5,556	5,333
按公平值之非上市債務證券	7,577	16,178	—	16,178
	<u>45,278</u>	<u>46,767</u>	<u>14,471</u>	<u>36,927</u>

於該等財務報表批准日期，本集團及本公司上市股本投資之市值分別約為31,742,000港元及12,934,000港元。

非上市債務證券之實際利率為6%(二零零七年：5%至7%)，為期20年(二零零七年：4年至10年)。

## 28. 現金及現金等同項目及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	81,307	135,757	6,129	86,457
定期存款	249,512	330,827	218,218	304,027
	330,819	466,584	224,347	390,484
減：已抵押定期存款	—	(78,000)	—	(78,000)
現金及現金等同項目	<u>330,819</u>	<u>388,584</u>	<u>224,347</u>	<u>312,484</u>

存於銀行之現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目及已抵押存款之賬面值，與其公平值相若。

## 29. 應付賬款

按發票日期計算，於結算日之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90日內	24,624	23,246

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 30. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應付款項(附註)	114,298	11,077	67,542	688
應計費用	14,125	10,018	2,102	51
	<u>128,423</u>	<u>21,095</u>	<u>69,644</u>	<u>739</u>

附註：計入其他應付款項為就先舊後新認購收取之認購款項約65,470,000港元，詳見財務報表附註36(e)。

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 31. 衍生金融工具

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本累積合約	2,338	—

## 32. 計息銀行貸款

本集團	實際利率 (%)	二零零八年		二零零七年		
		到期期限	千港元	合約利率 (%)	到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款-有抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.625)/ P - (2.25 - 3.15)/	2009	244,240	HIBOR+ (0.91 - 1.625)	2008	364,425
銀行貸款-無抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.625)	2009	102,875	HIBOR+ (1.0 - 1.625)	2008	25,000
			<u>347,115</u>			<u>389,425</u>
非即期部份：						
銀行貸款-有抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0) P - (2.25 - 3.15)/	2009 - 2025	165,743	HIBOR+ (0.91 - 1.625)/ P - 2.25	2008 - 2025	108,799
銀行貸款-無抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009 - 2022	33,375			-
			<u>199,118</u>			<u>108,799</u>
			<u>546,233</u>			<u>498,224</u>
本公司						
	實際利率 (%)	二零零八年		二零零七年		
		到期期限	千港元	合約利率 (%)	到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款-有抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009	30,400	HIBOR+ (1.0 - 1.625)	2008	112,000
銀行貸款-無抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.625)	2009	102,875	HIBOR+ (1.3 - 1.425)	2008	25,000
			<u>133,275</u>			<u>137,000</u>
非即期部份：						
銀行貸款-有抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009 - 2023	84,600	HIBOR+ (1.0 - 1.625)	2008 - 2011	29,750
銀行貸款-無抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009 - 2022	33,375			-
			<u>117,975</u>			<u>29,750</u>
			<u>251,250</u>			<u>166,750</u>

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分析如下：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	347,115	389,425	133,275	137,000
第二年內	42,483	20,871	35,500	16,250
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	74,122	40,687	70,475	13,500
五年後	82,513	47,241	12,000	—
	<u>546,233</u>	<u>498,224</u>	<u>251,250</u>	<u>166,750</u>

附註：

- (a) 本集團及本公司之若干銀行貸款以本集團之投資物業及其部份租金收入(附註16)、發展中物業(附註17)及持作出售物業(附註24)作抵押。

此外，本公司已於結算日就本集團最多達577,371,000港元(二零零七年：483,162,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

- (b) 本集團及本公司之所有銀行借貸均按浮動利率計息。

- (c) 本集團及本公司之銀行借貸賬面值與其公平值相若。

### 33. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	369	1,935
額外撥備/(撥回撥備)	3,650	(688)
年內已動用款項	<u>(369)</u>	<u>(878)</u>
於三月三十一日之賬面值	3,650	369
分類為流動負債之部份	<u>(1,690)</u>	<u>(369)</u>
長期部份	<u>1,960</u>	<u>—</u>

## 34. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股票據	—	45,756

於二零零五年，本公司通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額61,440,000港元之可換股票據。可換股票據賦予持有人選擇權，於可換股票據到期前之任何營業日，按兌換價每股0.0909港元(經調整以反映本公司於去年之紅股發行及於年內之股份拆細)將本金額轉換為本公司每股面值0.005港元之普通股。

可換股票據之本金額以年利率1厘計息，而可換股票據將於其發行之日起計三年期間屆滿之首日到期。

於二零零七年四月一日未獲轉換之所有可換股票據已於年內轉換為本公司股份(附註36)。

負債部份之公平值乃於發行日期根據無換股權之相類票據之等同市場利率進行估算。餘下部份指定為權益部份，並列入股東權益項下。

	可換股票據 負債部份 千港元	可換股票據 權益部份 千港元
於二零零六年四月一日之結餘	46,860	6,077
利息支出(附註7)	2,966	—
已付利息	(492)	—
轉換可換股票據	<u>(3,578)</u>	<u>(424)</u>
於二零零七年三月三十一日及四月一日之結餘	45,756	5,653
利息支出(附註7)	1,144	—
已付利息	(201)	—
轉換可換股票據	<u>(46,699)</u>	<u>(5,653)</u>
於二零零八年三月三十一日之結餘	<u>—</u>	<u>—</u>

## 35. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

## 遞延稅項負債

## 本集團

	超出有關 折舊之 折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	798	2,374	3,172
年內扣自收益表之遞延稅項(附註10)	335	1,947	2,285
於二零零七年三月三十一日及四月一日	1,133	4,321	5,454
年內扣自收益表之遞延稅項(附註10)	388	2,784	3,172
於二零零八年三月三十一日之 遞延稅項負債	<u>1,521</u>	<u>7,105</u>	<u>8,626</u>

## 遞延稅項資產

## 本集團

	超出有關 折舊撥備 之折舊 千港元	繁重 合約撥備 千港元	投資物業 重估虧損 千港元	可供 抵銷未來 應課稅溢 利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	—	—	—	562	562
年內記入收益表之 遞延稅項(附註10)	—	—	—	2,171	2,171
於二零零七年三月 三十一日及四月一日	—	—	—	2,733	2,733
年內記入收益表之 遞延稅項(附註10)	397	639	244	329	1,609
於二零零八年三月三十一日 之遞延稅項資產	<u>397</u>	<u>639</u>	<u>244</u>	<u>3,062</u>	<u>4,342</u>

本集團在香港產生稅項虧損約61,524,000港元(二零零七年：47,729,000港元)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生。

於二零零八年三月三十一日，本集團若干附屬公司、聯營公司或共同控制實體未匯出盈利而應付之稅項並無重大之未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)，乃由於若該等款額匯出，本集團無須負上額外之稅項負債。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

### 36. 股本

#### 股份

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
40,000,000,000股(二零零七年：2,000,000,000股) 每股面值0.005港元(二零零七年：0.10港元) 之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
6,410,233,640股(二零零七年：294,178,882股) 每股面值0.005港元(二零零七年：0.10港元) 之普通股	<u>32,051</u>	<u>29,418</u>

年內，股本變動如下：

- (a) 分別1,887,600份及141,504,000份購股權所附之認購權分別按認購價每股0.97港元及0.0485港元(附註37)獲行使，導致發行1,887,600股每股面值0.10港元及141,504,000股每股面值0.005港元之股份，總代價扣除發行開支之前為8,694,000港元。
- (b) 根據於二零零七年五月十七日通過之普通決議案，本公司股本中每股面值0.10港元之現已發行及未發行普通股經拆細為20股每股面值0.005港元之普通股。
- (c) 於年內，本公司所發行總面值為48,000,000港元之可換股票據所附之換股權按換股價每股0.0909港元行使，導致發行528,000,000股每股面值為0.005港元之股份。
- (d) 於年內，本公司在聯交所購回其本身之股份：

月份／年份	所購回 股份數目	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	已付 總價格 千港元
二零零八年一月至二月	180,600,000	0.152	0.108	21,506

所購回股份已予註銷，故本公司已發行股本之減幅相當於該等股份之面值。

- (e) 於二零零八年三月二十六日，致力有限公司(「致力」，本公司主要股東，由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人之身份全資擁有)分別與金利豐證券有限公司(「配售代理」)及本公司訂立先舊後新配售及認購協議，據此致力同意透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售本公司合共900,000,000股現有普通股予若干私人投資者(「先舊後新配售」)，並按每股0.075港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股(「先舊後新認購」)。

先舊後新配售及先舊後新認購分別於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月二日完成，而本集團合共集資67,500,000港元(未計開支)(附註45(a))。

- (f) 於二零零八年四月二十二日，本公司透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售合共460,000,000股新股份予若干私人投資者，集資合共34,500,000港元(未計開支)。(附註45(b))

年內，本公司已發行普通股股本與上述變動有關之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	224,544,439	22,454	422,291	444,745
轉換可換股票據	1,800,000	180	3,822	4,002
紅股發行	22,634,443	2,264	(2,264)	—
購回股份	(19,300,000)	(1,930)	(43,087)	(45,017)
配售股份	64,500,000	6,450	174,150	180,600
股份發行開支	—	—	(5,300)	(5,300)
於二零零七年三月三十一日 及四月一日	294,178,882	29,418	549,612	579,030
行使購股權(a)	143,391,600	896	7,798	8,694
股份拆細(b)	5,625,263,158	—	—	—
轉換可換股票據(c)	528,000,000	2,640	49,712	52,352
購回股份(d)	(180,600,000)	(903)	(20,603)	(21,506)
股份發行開支	—	—	(160)	(160)
於二零零八年三月三十一日	<u>6,410,233,640</u>	<u>32,051</u>	<u>586,359</u>	<u>618,410</u>

## 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註37。

## 認股權證

於二零零七年五月十五日，本公司與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited訂立認股權證協議(「認股權證協議」)，據此本公司同意發行合共10,000,000份附有權利認購本公司10,000,000股普通股之認股權證(按上文附註36(b)所討論於股份拆細之前)，總認股權證發行價達4,500,000港元。

認股權證協議於二零零七年五月三十一日完成，而合共200,000,000份附有權利認購本公司200,000,000股普通股之認股權證(就上文附註36(b)所討論之股份拆細之影響作出調整)經已發行。

於年內，並無認股權證獲行使，而於二零零八年三月三十一日，該等200,000,000份認股權證仍未獲悉數行使。根據本公司現時之股本架構，該等認股權證如獲悉數行使，會導致發行200,000,000股每股面值0.005港元之額外股份。

### 37. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，以向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。於二零零二年五月三日，本公司批准一項購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，合資格參與者包括任何董事或候任董事(不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請之僱員(不論是全職或兼職)、借調人、任何本集團成員公司所發行證券之持有人、任何業務或合營夥伴、承包商、代理人或代表、任何向本集團提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體、任何向本集團提供貨品或服務之供應商、生產商或特許權擁有人、任何客戶、特許權承授人(包括任何特許權次承授人)或本集團貨品或服務之分銷商，或任何本集團之業主或租戶(包括任何分租戶)，或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。計劃已於二零零二年五月三日生效，除非股東於股東大會上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

根據計劃，按計劃及任何其他本公司購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過本公司當時已發行股本之10%，但不包括行使購股權而發行之股份。

根據計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者(除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外)發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

向本公司一名董事、行政總裁或主要股東(或任何彼等各自之聯繫人)授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權時，會導致根據計劃或本公司任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行或將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按本公司股份於授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，須向本公司繳付1.00港元。

行使購股權時之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：(i)於購股權授出日期(必須為營業日)載於聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及(ii)購股權授出日期前五個營業日載於聯交所發出之日報表之平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零零八年		二零零七年	
	每股 加權平均 行使價 港元	購股權數目 千份	每股 加權平均 行使價 港元	購股權數目 千份
於四月一日	2.0502	32,547	1.0670	12,588
因紅股發行而產生之調整	—	—	—	1,259
因股份拆細而產生之調整	—	582,525	—	—
年內已授出	0.1670	7,150	2.8500	18,700
年內已行使	0.0606	<u>(143,392)</u>	—	<u>—</u>
於三月三十一日	0.1237	<u>478,830</u>	2.0502	<u>32,547</u>

於結算日購股權之行使價及行使期如下：

#### 二零零八年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
97,680	0.0485	12/11/2004至11/11/2014
374,000	0.1425	1/3/2007至28/2/2017
<u>7,150</u>	0.1670	2/1/2009至1/1/2013
<u>478,830</u>		

#### 二零零七年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
13,847	0.9700	12/11/2004至11/11/2014
<u>18,700</u>	2.8500	1/3/2007至28/2/2017
<u>32,547</u>		

\* 購股權之行使價或會在發生供股或紅股發行或本公司股本出現類似變動時有所調整。

於本年度內已授出購股權之公平值為467,000港元(二零零七年：7,633,000港元)，據此本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度確認購股權開支64,000港元(二零零六年：7,633,000港元)。

本年度內已授出股本結算購股權之公平值經考慮據此授出購股權之條款及條件後，於授出日期採用二項式模式評估。下表載列截至二零零八年三月三十一日止年度就模式所採用之數據：

	二零零八年	二零零七年
預計股息率(%)	1.00	4.73
預計波幅(%)	57.00	23.29
無風險利率(%)	2.60-3.10	4.00
僱員行使率(%)	—	15.00

預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標之假設，惟此假設不一定為實際結果。概無其他授出購股權之特性被加入作為公平值之計算。

年內已行使之143,391,600份購股權導致發行143,391,600股本公司普通股，新股本為896,000港元及股份溢價為7,798,000港元(扣除發行開支之前)，詳見財務報表附註36。

於結算日，本公司根據計劃授出之未行使購股權為478,830,000份(二零零七年：32,546,800份)。根據本公司現時之股本架構，全面行使購股權將導致須發行478,830,000股(二零零七年：32,546,800股)額外之本公司普通股及額外股本2,394,000港元(二零零七年：3,255,000港元)，以及股份溢價56,832,000港元(二零零七年：63,472,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准刊發本財務報表之日期，根據計劃可予發行之股份總數為584,982,964股，佔於該日期本公司已發行股本約7.4%。

## 38. 儲備

### (a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第32頁之綜合權益變動表內。

若干因在過往年度收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽及繼續自綜合儲備抵銷，詳情載於財務報表附註18。

## (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日		422,291	121,364	—	—	92,027	15,718	651,400
已宣派二零零六年								
末期股息	12	—	—	—	—	(126)	(15,718)	(15,844)
轉換可換股票據	36	3,822	—	—	—	—	—	3,822
紅股發行	36	(2,264)	—	—	—	—	—	(2,264)
購回股份	36	(43,087)	—	—	—	—	—	(43,087)
配售股份	36	174,150	—	—	—	—	—	174,150
股份發行開支	36	(5,300)	—	—	—	—	—	(5,300)
股權結算購股權安排	37	—	—	7,633	—	—	—	7,633
本年度溢利		—	—	—	—	127,230	—	127,230
二零零七年中期股息	12	—	—	—	—	(7,073)	—	(7,073)
擬派二零零七年								
末期股息	12	—	—	—	—	(19,540)	19,540	—
於二零零七年三月三十一日		549,612	121,364	7,633	—	192,518	19,540	890,667
及四月一日								
已宣派二零零七年								
末期股息		—	—	—	—	—	(19,540)	(19,540)
轉換可換股票據	36	49,712	—	—	—	—	—	49,712
發行認股權證	36	—	—	—	4,500	—	—	4,500
行使購股權	36	7,798	—	—	—	—	—	7,798
購回股份	36	(20,603)	—	—	—	—	—	(20,603)
股份發行開支	36	(160)	—	—	—	—	—	(160)
股本結算購股權安排	37	—	—	64	—	—	—	64
本年度溢利		—	—	—	—	180,187	—	180,187
二零零八年中期股息	12	—	—	—	—	(10,319)	—	(10,319)
擬派二零零八年								
末期股息	12	—	—	—	—	(7,868)	7,868	—
於二零零八年		586,359	121,364	7,697	4,500	354,518	7,868	1,082,306
三月三十一日								

附註：本公司之實繳盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

## 39. 綜合現金流量表附註

## (a) 重大非現金交易

於本年度內，面值為48,000,000港元(二零零七年：3,600,000港元)之全部可換股票據已轉換為本公司528,000,000股(二零零七年：1,800,000股)新股份。

## (b) 收購一間附屬公司

根據本集團於二零零七年一月六日與徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)訂立之股東協議，本集團向徐州源洋注資人民幣35,700,000元，並獲取徐州源洋經擴大股本51%權益(「注資」)。徐州源洋之主要業務為開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施、以及物業租賃。

注資已於二零零七年八月完成，而徐州源洋已成為本集團擁有51%權益之附屬公司。

徐州源洋之可識別資產及負債於收購日期之公平值及於緊接收購前之相應賬面值如下：

		二零零八年	
		於收購時 確認之公平值	賬面值
	附註	千港元	千港元
所收購淨資產：			
物業、廠房及設備	14	11,969	11,776
投資物業	16	20,019	19,678
應收賬款		201	201
其他應收款項		6,429	6,429
現金及現金等同項目		39,886	39,886
其他應付款項及應計費用		(28,704)	(28,704)
		49,800	49,266
少數股東權益		(24,402)	
於收購時之商譽	18	11,444	
以現金方式支付		36,842	

就收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	二零零八年 千港元
現金代價	(36,842)
已收購之現金及銀行結餘	39,886
就收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	3,044

自收購徐州源洋以來，於過往年度其為本集團帶來營業額11,913,000港元，並為截至二零零八年三月三十一日止年度帶來綜合溢利4,091,000港元。

假使收購於年初進行，亦不會對本集團於年內之綜合溢利有重大影響。

## (c) 出售附屬公司

	附註	二零零七年 千港元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	180
投資物業	16	10,200
存貨		10
應收賬款		43
按金及其他應收款項		1,339
現金及現金等同項目		1,978
應付賬款及其他應付款項		(1,315)
應付稅項		(195)
應付股息		(633)
		<u>11,607</u>
出售時解除之商譽	18	4,044
出售附屬公司所得收益		<u>2,524</u>
		<u>18,175</u>
支付方式：		
現金		18,200
產生開支		(25)
		<u>18,175</u>
出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：		
		二零零七年 千港元
現金代價		18,200
已收股息		633
產生開支		(25)
所出售現金及現金等同項目		<u>(1,978)</u>
就出售附屬公司現金及現金等同項目流入淨額		<u>16,830</u>

## 40. 或然負債

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

## (a) 本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	577,371	483,162

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零零八年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高金額可能為799,000港元(二零零七年：714,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於結算日已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

## 41. 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註16)及本集團分租中式街市、商場及停車場，商議租期由三個月至五年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	95,137	64,937
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	13,791	88,835
五年以上	1,660	12,430
	<u>110,588</u>	<u>166,202</u>

## (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市、商場、停車場及其部份辦公室物業。租約之商議租期由三個月至七年不等。

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	65,042	110,710
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	101,366	91,551
五年以上	10,949	—
	<u>177,357</u>	<u>202,261</u>

## 42. 承擔

除上文附註41(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列資本承擔：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備之資本開支	803	—
發展中物業之資本開支	10,856	31,693
於中國大陸興建投資物業之資本開支	53,643	—
收購投資物業	49,842	—
於一間附屬公司之投資	—	39,190
於一間聯營公司之投資	18,787	—
收購一間附屬公司	—	36,218
收購聯營公司	63,470	—
	<u>197,401</u>	<u>107,101</u>

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

## 43. 關連人士交易

除此等財務報表其他部份詳述之交易及餘額外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

## (a) 與關連人士之交易

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	802	600
來自聯營公司之收入：	(ii)		
管理費		996	996
租金		1,657	1,044
來自受本公司一名執行董事 重大影響之公司之管理費收入	(ii)	960	—
向一間聯營公司支付之租金開支	(ii)	1,920	1,845
		<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

(i) 本集團向一名董事出租若干投資物業，協定之月租介乎50,000港元至82,000港元(二零零七年：50,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。

(ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。

(b) 於二零零八年一月七日，本集團與Joyful Leap Investments Limited愉躍投資有限公司(「愉躍」，利來控股有限公司(位元堂之聯繫人並受本公司一名執行董事重大影響)之全資附屬公司)就出售本集團之全資附屬公司光明投資有限公司(「光明投資」)全部股本權益而訂立協議(「土地出售協議」)，總代價為240,000,000港元。本集團成立光明投資及其附屬公司(合稱「出售集團」)之唯一目的是為了向東莞市國土資源局收購位於東莞之地塊(「東莞地塊」)，而除了獲取收購東莞地塊之權利之事宜外，出售集團並無展開任何業務。

土地出售協議已於二零零八年一月十日出售集團獲取東莞地塊之土地使用權證時完成。

(c) 於結算日，本集團與聯營公司之間之結餘於財務報表附註20披露。

## (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	4,172	5,509
退休福利	75	82
	<u>4,247</u>	<u>5,591</u>

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。

## 44. 財務風險管理目標及政策

除了衍生工具外，本集團之主要金融工具包括銀行貸款及透支、可換股票據，以及現金及短期存款。該等金融工具主要用於為本集團營運提供資金。本集團另有多種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款，乃自經營業務直接產生。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動性風險及股份價格風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

## 利率風險

本集團市場利率變動之風險主要來自本集團按浮動利率計息之債務承擔。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性(透過浮動借貸利率之影響)。有關變動不會嚴重影響本集團的其他權益組成部份。

	本集團	
	基點增加/ (減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零零八年		
港元	100	(4,968)
人民幣	100	(499)
港元	(100)	4,968
人民幣	(100)	499
二零零七年		
港元	100	(4,982)
港元	(100)	4,982

## 外幣風險

本集團因經營單位以該經營單位功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

本集團部份營業額及經營開支以人民幣(「人民幣」)計值，而現時人民幣並非自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠之外幣，可能會限制本集團之中國附屬公司及共同控制實體匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值之銀行貸款，則須獲適當之中國大陸政府當局批准。

目前，本集團之中國附屬公司及共同控制實體可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團之中國附屬公司及共同控制實體亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司及共同控制實體通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

本集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間之匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，人民幣匯率之合理可能變動對本集團稅前溢利之影響(來自貨幣資產及負債之公平值變動)。

	本集團	
	匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
<b>二零零八年</b>		
如歐元兌港元升值	17.058	1,750
如歐元兌港元貶值	(17.058)	(1,750)
如港元兌人民幣升值	9.023	3,989
如港元兌人民幣貶值	(9.023)	(3,989)
<b>二零零七年</b>		
如英鎊兌港元升值	8.734	1,119
如英鎊兌港元貶值	(8.734)	(1,199)

### 信貸風險

本集團僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易。本集團之政策為有意按信貸方式進行貿易之客戶，全部須通過信貸核查程序。此外，應收結餘按持續基準進行監督，故本集團之壞賬風險不大。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目、可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、應收聯營公司款項、其他應收款項及若干衍生工具)之信貸風險乃因對手方違約所致，最大風險等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸集中風險按客戶／對手方及行業管理。由於本集團應收賬款之客戶基礎分散於不同行業，故本集團之信貸風險並無高度集中。

有關本集團因應收賬款及其他應收款項所產生信貸風險之進一步定量資料乃披露於財務報表附註25及26。

### 流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產(例如：應收賬款)之到期情況及運營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行透支、銀行貸款及可換股票據，確保資金持續性與靈活性兼備。

根據合約未折現付款計算，本集團於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零八年				
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	358,552	48,224	83,327	93,621	583,724
應付賬款(附註29)	24,624	—	—	—	24,624
其他應付賬款(附註30)	114,298	—	—	—	114,298
	<u>497,474</u>	<u>48,224</u>	<u>83,327</u>	<u>93,621</u>	<u>722,646</u>
	二零零七年				
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
可換股票據	—	48,200	—	—	48,200
計息銀行貸款	403,517	22,916	43,208	47,618	517,259
應付賬款(附註29)	23,246	—	—	—	23,246
其他應付賬款(附註30)	11,077	—	—	—	11,077
	<u>437,840</u>	<u>71,116</u>	<u>43,208</u>	<u>47,618</u>	<u>599,782</u>

根據合約未折現付款計算，本公司於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零八年				
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	138,342	39,157	75,419	17,503	270,421
應付附屬公司款項 (附註19)	—	—	—	230,258	230,258
	<u>138,342</u>	<u>39,157</u>	<u>75,419</u>	<u>247,761</u>	<u>500,679</u>
	二零零七年				
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
可換股票據	—	48,200	—	—	48,200
計息銀行貸款	139,693	17,029	14,486	—	171,208
應付附屬公司款項 (附註19)	—	—	—	190,412	190,412
	<u>139,693</u>	<u>65,229</u>	<u>14,486</u>	<u>190,412</u>	<u>409,820</u>

### 股份價格風險

股份價格風險為因股份指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零零八年三月三十一日，本集團主要面對因投資於歸類為上市股本證券(附註27)而產生之股份價格風險。本集團之上市投資於香港、倫敦、巴黎、東京及新加坡證券交易所上市，並按結算日所報之市價計值。

以下證券交易所於與結算日最接近之年內交易日營業時間結束時之市場股份指數，以及各自於年內之最高及最低價如下：

	二零零八年 三月三十一日	最高/最低價 二零零八年	二零零七年 三月三十一日	最高/最低價 二零零七年
香港-恒生指數	22,849	31,650/19,904	19,801	20,951/15,205
倫敦-富時100指數	5,702	6,752/5,414	6,308	6,435/5,467
巴黎-CAC 40指數	4,707	6,168/4,417	5,634	5,772/4,565
東京-日經225指數	12,526	18,297/11,691	17,288	18,300/14,046
新加坡-海峽時報指數	3,007	3,831/2,746	3,231	3,236/2,252

下表列示在所有其他可變因素保持不變且未計入任何稅務影響之情況下，股本投資之公平值出現合理可能變動時之敏感度，乃按結算日當日賬面值計算。

股本投資 賬面值 千港元	股份價格 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
--------------------	----------------------	-------------------------

#### 二零零八年

持作買賣之投資在以下地區上市：

香港	27,882	54	15,140
香港	27,882	(54)	(15,140)
倫敦	2,338	15	355
倫敦	2,338	(15)	(355)
巴黎	1,925	23	441
巴黎	1,925	(23)	(441)
新加坡	5,556	22	1,203
新加坡	5,556	(22)	(1,203)

	股本投資 賬面值 千港元	股份價格 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
<b>二零零七年</b>			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	24,721	27	6,623
香港	24,721	(27)	(6,623)
倫敦	2,243	10	229
倫敦	2,243	(10)	(229)
東京	536	14	74
東京	536	(14)	(74)
新加坡	3,089	36	1,098
新加坡	3,089	(36)	(1,098)

### 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力及維持健康之資本比率以支援其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息、向股東支付之資本退回或發行新股份。截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度，有關目標、政策或程序並無變動。

本集團使用負債比率監察資本。負債比率指淨負債除以資本。本集團政策為維持負債比率不超過40%。淨負債按計息銀行貸款及可換股票據之負債部份之總和減現金及現金等同項目(包括已抵押存款)計算。資本包括母公司權益持有人應佔權益(包括可換股票據之權益部份)。於結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息銀行借貸(附註32)	546,233	498,224
可換股票據之負債部份(附註34)	—	45,756
減：現金及現金等同項目(附註28)	(330,819)	(466,584)
淨負債	<u>215,414</u>	<u>77,396</u>
權益持有人應佔權益	<u>1,182,569</u>	<u>1,041,834</u>
負債比率	<u>18.2%</u>	<u>7.4%</u>

#### 45. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大結算日後事項：

- (a) 於二零零八年三月二十六日，致力分別與配售代理及本公司訂立先舊後新配售及認購協議，據此致力同意按每股0.075港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股（「先舊後新認購」）。

先舊後新認購於二零零八年四月二日完成，而本公司合共集資67,500,000港元（未計開支）（附註36(e)）。

- (b) 於二零零八年四月二十二日，根據本公司於二零零八年三月二十六日與配售代價訂立之協議，本公司透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售合共460,000,000股新普通股予若干私人投資者，集資合共34,500,000港元（未計開支）（附註36(f)）。

- (c) 於二零零八年五月七日，Rich Time Strategy Limited（「Rich Time」，本公司之間接全資公附屬公司）與配售代理及位元堂訂立先舊後新配售及認購協議，據此Rich Time同意透過配售代理，按每股0.165港元之價格，配售位元堂合共335,004,000股現有普通股予若干私人投資者（「位元堂先舊後新配售」），並按每股0.165港元之價格，有條件認購位元堂合共335,004,000股新普通股（「位元堂先舊後新認購」）。

位元堂先舊後新配售及位元堂先舊後新認購已分別於二零零八年五月十五日及二零零八年五月十九日完成。於位元堂先舊後新配售及位元堂先舊後新認購完成後，本集團於位元堂之權益將由28.31%攤薄至23.59%。

#### 46. 比較金額

誠如財務報表附註2.2詳述，由於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則，故已重列比較金額，以符合本年度之呈報方式，並就二零零八年首次披露之項目獨立呈列比較金額。

#### 47. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零八年七月十五日經由董事會批准及授權刊發。

### 3. 營運資金

董事於進行審慎詳盡之查詢後，並計及現在可動用之銀行及其他借貸融資以及現有之現金及銀行結存，以及在無不可預計之情況下，信納經擴大集團具備充足營運資金應付現時及由本通函刊發日期起計未來最少12個月之所需。

### 4. 經擴大集團之債務

於二零零九年一月三十一日(即本通函付印前就確認本負債聲明所載資料而言之最後實際可行日期)，經擴大集團有尚未償還銀行貸款約509,070,000港元，全部尚未償還銀行貸款均由經擴大集團之投資物業及若干前述投資物業產生之租金收入、發展中物業及待出售物業所抵押。

除前述者及集團內公司間負債以及一般應付賬款外，於二零零九年一月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行未償還或已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債(日常貿易票據除外)、承兌信用狀、租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或重大或然負債。

### 5. 本集團之財務及營運前景

本集團自二零零七年起著手進行多項多元化業務計劃。本集團過去一年拓展業務至物業投資及發展和零售等新領域取得長足進展，為日後發展奠定穩固基礎。展望將來，本集團將維持穩定發展，同時仍會有策略地專注於未來擴展。

作為專注於提升香港物業租金回報之專業經營者，本集團具備優勢可從該行業板塊的增長機會中得益。經進行一連串的集資活動後，本集團已加強資本基礎以提升其投資能力。於出售事項完成時，本集團之流動資金及資本將獲進一步加強，而其業務將更具見成效。本集團對香港投資物業之租賃業務增長前景樂觀，預期收購投資物業將加強本集團之經常性收入基礎。

雖然經濟前景不明朗，惟本集團仍保持充足流動資金，並會繼續物色優質投資機會，確保本集團取得額外的長期收入。

## 1. 財務概要

以下為Everlong集團於二零零六年十二月二十八日(註冊成立日期)起至二零零七年三月三十一日止期間、截至二零零八年三月三十一日止財政年度及截至二零零八年九月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料概要，其乃摘錄自Everlong之有關會計師報告，而Everlong之核數師國衛會計師事務所(英國特許會計師及執業會計師)並無發表有保留意見。

## 業績

	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
營業額	22	1,692	469	3,339
毛利	17	1,448	427	2,816
除稅前溢利/(虧損)	101	1,815	578	(6,405)
稅項	—	(330)	(39)	—
年度/期間溢利/(虧損)	101	1,485	539	(6,405)
以下人士應佔年度/ 期間溢利/(虧損)				
—Everlong權益持有人	101	1,485	539	(6,405)
—少數股東權益	—	—	—	—
	101	1,485	539	(6,405)

## 資產及負債

	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於二零零八年 二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
非流動資產	11,720	70,534	107,774
流動資產	<u>244</u>	<u>5,198</u>	<u>4,335</u>
<b>總資產</b>	<b><u>11,964</u></b>	<b><u>75,732</u></b>	<b><u>112,109</u></b>
流動負債	11,863	73,816	85,020
非流動負債	<u>—</u>	<u>330</u>	<u>31,908</u>
<b>總負債</b>	<b><u>11,863</u></b>	<b><u>74,146</u></b>	<b><u>116,928</u></b>
<b>資產／(負債)淨值</b>	<b><u>101</u></b>	<b><u>1,586</u></b>	<b><u>(4,819)</u></b>

## 2. EVERLONG 集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

下文載列吾等就Everlong Limited(「Everlong」)及其附屬公司(統稱「Everlong集團」)於二零零六年十二月二十八日(註冊成立日期)至二零零七年三月三十一日期間、截至二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零八年九月三十日止六個月(統稱「有關期間」)之財務資料及根據載於下文第I部附註2的基準編製之Everlong集團截至二零零七年九月三十日止六個月之比較財務資料，以供載入宏安集團有限公司日期為二零零九年三月六日有關建議出售於Shiney Day Investments Limited之全部權益、收購於Everlong之全部權益及出售貸款及提供財務資助之通函(「通函」)內。

Everlong於二零零六年十二月二十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第I部附註1所載之集團重組(「重組」)，Everlong於二零零九年二月十日成為了現時組成為Everlong集團的公司之控股公司。於有關期間，Everlong之主要業務為投資控股。Everlong於本報告日期在其附屬公司之權益詳情載於下文第I部附註16。Everlong集團已採納三月三十一日為其財政年度結算日期。

由於並無法定規定致使Everlong須編製經審核財務報表，因此自其註冊成立之日，Everlong並無編製任何經審核財務報表。現時組成為Everlong集團之附屬公司之法定財務報表或管理賬目乃根據此等公司彼等各自之司法權區可應用之相關會計原則而編製。彼等於有關期間之法定核數師詳情載於下文第I部附註16。

## 編製基準

就本報告而言，Everlong董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製Everlong集團於有關期間及截至二零零七年九月三十日止六個月期間之合併管理賬目（「香港財務報告準則合併管理賬目」）。

本報告所載之財務資料，包括Everlong集團於各有關期間及截至二零零七年九月三十日止六個月期間之合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及Everlong集團於二零零七年及二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日之合併資產負債表連同相關之附註（統稱為「財務資料」），已按香港財務報告準則合併管理賬目並根據下文第I部附註2載列之編製基準而編製。

於本報告日期，Everlong於下文第II-34頁所載之附屬公司中擁有直接及間接權益。

## 董事之責任

Everlong董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列財務資料。此責任包括制訂、實施及維持有關編製及真實而公平地呈列財務資料之內部監控，使其不會因欺詐或失誤而導致重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

## 申報會計師之責任

就二零零六年十二月二十八日（註冊成立日期）起至二零零七年三月三十一日止期間、截至二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零八年九月三十日止六個月各自之財務資料而言，吾等之責任為根據吾等審核對財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」展開吾等認為必要的有關額外程序。該等準則要求吾等遵守道德規定，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或失誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體編製及真實而公平地呈列財務資料相關之內部監控，以制訂適當的審核程序，但並非為對實體之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策的合適性及所作出之會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證為充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

就本報告而言，吾等已審閱Everlong集團之比較財務資料，包括截至二零零七年九月三十日止六個月之合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同有關附註（「未經審核比較財務資料」），據此，Everlong董事須根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」負責。審閱包括向主要負責財務及會計事宜之人士作出查詢、運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不對截至二零零七年九月三十日止六個月之財務資料發表審核意見。

### 意見及審閱結論

吾等認為，就本報告而言，於有關期間之財務資料已真實而公平地反映Everlong之事務狀況及Everlong集團於二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日之事務狀況及Everlong集團於截至該等年度及期間之合併業績及現金流量。

按照吾等並不構成審核之審閱基準，就本報告而言，吾等並無得悉任何事項致使吾等相信截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核比較財務資料在各重大方面並無按照香港財務報告準則編製。

## I. EVERLONG 集團之財務資料

## 合併收益表

		於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期)起 至二零零七年 三月三十一日止 期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止六個月 二零零七年 千港元 二零零八年 千港元 (未經審核)	
	附註				
營業額	6	22	1,692	469	3,339
銷售成本		(5)	(244)	(42)	(523)
毛利		17	1,448	427	2,816
其他收益	6	4	96	60	155
其他收入	7	26	—	—	—
行政開支		(21)	(1,615)	(193)	(707)
投資物業公平值變動		75	1,886	284	(8,270)
經營溢利/(虧損)	7	101	1,815	578	(6,006)
融資成本	8	—	—	—	(399)
除稅前溢利/(虧損)		101	1,815	578	(6,405)
稅項	11	—	(330)	(39)	—
年度/期間溢利/(虧損)		<u>101</u>	<u>1,485</u>	<u>539</u>	<u>(6,405)</u>
以下人士應佔年度/ 期間溢利/(虧損)：					
—Everlong 權益持有人		101	1,485	539	(6,405)
—少數股東權益		—	—	—	—
		<u>101</u>	<u>1,485</u>	<u>539</u>	<u>(6,405)</u>

## 合併資產負債表

	附註	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於二零零八年 二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	—	284	254
投資物業	15	11,720	70,250	107,520
		<u>11,720</u>	<u>70,534</u>	<u>107,774</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款	17	—	23	28
預付款項、按金及 其他應收款項		170	3,836	1,083
現金及銀行結餘		74	1,339	3,224
		<u>244</u>	<u>5,198</u>	<u>4,335</u>
<b>減：流動負債</b>				
應計費用及 其他應付款項		(256)	(1,080)	(1,550)
應付直系控股公司款項	18	(11,607)	(72,736)	(79,836)
計息銀行貸款 —一年內到期	19	—	—	(3,634)
		<u>(11,863)</u>	<u>(73,816)</u>	<u>(85,020)</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(11,619)</u>	<u>(68,618)</u>	<u>(80,685)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>101</u>	<u>1,916</u>	<u>27,089</u>
<b>減：非流動負債</b>				
遞延稅項	20	—	(330)	(330)
計息銀行貸款 —一年後到期	19	—	—	(31,578)
		<u>—</u>	<u>(330)</u>	<u>(31,908)</u>
<b>資產／(負債)淨額</b>		<u>101</u>	<u>1,586</u>	<u>(4,819)</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	21	—	—	—
儲備	22	101	1,586	(4,819)
<b>Everlong 權益持有人之 應佔權益總額</b>		<u>101</u>	<u>1,586</u>	<u>(4,819)</u>

## 資產負債表

		於三月三十一日 二零零七年	於二零零八年 二零零八年	於二零零八年 九月三十日
	附註	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資	16	—	—	—
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘		—	10	4
<b>減：流動負債</b>				
應付直系控股公司款項	18	(6)	(25)	(25)
<b>流動負債淨額</b>		<u>(6)</u>	<u>(15)</u>	<u>(21)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(6)</u>	<u>(15)</u>	<u>(21)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(6)</u>	<u>(15)</u>	<u>(21)</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	21	—	—	—
累計虧損	22	(6)	(15)	(21)
<b>Everlong 權益持有人之 應佔權益總額</b>		<u>(6)</u>	<u>(15)</u>	<u>(21)</u>

## 合併權益變動表

	股本 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	權益總額 千港元
發行股份	—	—	—
期間溢利	—	101	101
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	—	101	101
本年度溢利	—	1,485	1,485
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	—	1,586	1,586
期間虧損	—	(6,405)	(6,405)
於二零零八年九月三十日	—	(4,819)	(4,819)
截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)			
	股本 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零零七年四月一日	—	101	101
期間溢利	—	539	539
於二零零七年九月三十日	—	640	640

## 合併現金流量表

	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>				
除稅前溢利/(虧損)	101	1,815	578	(6,405)
已調整以下各項：				
折舊	—	15	—	30
負商譽	(26)	—	—	—
利息收入	—	(1)	—	—
投資物業公平值變動	(75)	(1,886)	(284)	8,270
融資成本	—	—	—	399
營運資金變動前之				
經營(虧損)/溢利	—	(57)	294	2,294
應收賬款增加	—	(23)	(14)	(5)
預付款項、按金及				
其他應收款項(增加)/減少	(127)	(3,666)	(1,940)	2,753
應付直系控股公司款項增加	11,607	61,129	12,470	7,100
應付費用及其他應付款項增加	164	824	54	470
經營業務所得現金	11,644	58,207	10,864	12,612
已付利息	—	—	—	(399)
經營業務所得現金淨額	11,644	58,207	10,864	12,213
<b>投資活動之現金流量</b>				
已收利息	—	1	—	—
購入物業、廠房及設備	—	(299)	—	—
購入投資物業	(1,105)	(56,644)	(10,566)	(45,540)
收購一間附屬公司	(10,465)	—	—	—
投資活動所用現金淨額	(11,570)	(56,942)	(10,566)	(45,540)

	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	
			二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
<b>融資活動之現金流量</b>				
已收計息銀行貸款	—	—	—	36,450
償還計息銀行貸款	—	—	—	(1,238)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,238)</u>
融資活動所得現金淨額	—	—	—	35,212
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,212</u>
<b>現金及現金等同項目之</b>				
增加淨額	74	1,265	298	1,885
<b>年初/期初現金及</b>				
現金等同項目	—	74	74	1,339
	<u>—</u>	<u>74</u>	<u>74</u>	<u>1,339</u>
<b>年終/期終現金及</b>				
現金等同項目	74	1,339	372	3,224
	<u>74</u>	<u>1,339</u>	<u>372</u>	<u>3,224</u>
<b>現金及現金等同項目之</b>				
結餘分析				
現金及銀行結餘	74	1,339	372	3,224
	<u>74</u>	<u>1,339</u>	<u>372</u>	<u>3,224</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

Everlong 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。該公司之註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Everlong 集團主要從事物業投資之業務（「相關業務」）。

於重組（定義見下文）前，有關業務乃由現組成 Everlong 集團之附屬公司（「有關附屬公司」）進行，而有關附屬公司乃由 Everlong 之直系控股公司 Loyal Fame International Limited（忠譽國際有限公司）（「忠譽」）全資擁有。Everlong 及忠譽均為利來控股有限公司（「利來」）之全資附屬公司，而利來之股份乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

根據 Everlong 及忠譽之集團重組，忠譽於二零零九年二月十日轉讓其於有關附屬公司之全部權益予 Everlong，總代價為 2 美元（「重組」）。

Everlong 之主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道 9 號位元堂藥業大廈 5 樓。

Everlong 之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務資料附註 16。

### 2. 主要會計政策概要

財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。此等財務資料以港元呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數（「千港元」）。

Everlong 集團於編製財務資料時所採納之主要會計政策概要載列如下：

#### 編製基準

財務資料乃使用歷史成本法為計量基準編製，惟下文所述按公平值列賬之投資物業除外。

重組涉及共同控制下之公司以及透過重組被視為持續經營集團之 Everlong 及其附屬公司。因此，本財務資料已按 Everlong 於最早呈列期初猶如 Everlong 集團控股公司之基準以會計合併法編製。財務資料呈列 Everlong 集團之綜合業績、現金流量及財務狀況，猶如 Everlong 於有關期間已予存在，以及現時架構於最早呈列期間或於該等日期尚未存在之公司之註冊成立生效當日已予存在。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支申報金額之判斷、估算及假設。有關估算及相關假設乃根據過往經驗及被認為根據若干情況下屬合理之多項其他因素而作出，其結果構成對未能從其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果可能與有關估算有所偏差。估算及假設均會持續進行審閱。倘對會計估算之修訂僅影響該期間，則有關估算將於估算獲修訂之期間確認，或倘有關修訂影響本期間及未來期間，則於有關修訂之期間及未來期間確認。

管理層於應用對財務資料具有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及於下個年度須作出重大調整之重大風險之估算乃於財務資料附註3論述。

Everlong集團於截至二零零八年九月三十日止期間產生虧損約6,405,000港元。於二零零八年九月三十日，Everlong集團產生負債淨額約4,819,000港元。Everlong集團會否繼續以持續經營基準經營業務須視乎Everlong集團日後營運是否成功及其控股公司會否繼續給予財政支持。由於控股公司已確認繼續向Everlong集團提供財政支持，使其能繼續以持續經營基準經營及償還其到期負債，財務資料已根據持續經營基準編製。

#### 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

Everlong集團已首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則，其於Everlong集團於二零零八年四月一日開始之財政期間生效。採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對財務資料並無重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之重新分類
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 – 集團與庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務讓步安排
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 – 設定受益資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係

應用新訂香港財務報告準則對本期或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法概無任何重大影響。因此，概無作出前期調整。

#### 尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	可沽售金融工具及 清盤產生之責任	二零零九年一月一日
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體 或聯營公司投資之成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之 付款 – 歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建築安排	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額	二零零八年十月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進	二零零九年一月一日 (惟對香港財務報告準則 第5號之修訂除外 – 於二 零零九年七月一日或之後 開始之年度期間生效)

管理層現正評估該等新訂準則、修訂及詮釋對現有準則之影響。Everlong之董事目前之結論為，應用該等新訂準則、修訂或詮釋將不會對Everlong集團之業績及財務狀況構成重大影響。

### 合併基準

財務資料包括Everlong及其附屬公司於有關期間之財務報表。如上文所述，收購受共同控制之附屬公司乃以合併會計法列賬。於有關期間內收購所有其他附屬公司乃以購買會計法列賬。

合併會計法涉及載入進行共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如有關實體或業務已自合併實體或業務首次受控制方控制之日以來經已合併。

合併實體或業務之資產淨值乃以現有賬面值合併。概不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之權益超出共同控制合併之時之公平值淨額確認任何金額。

合併收益表載有各合併實體或業務自最早呈報日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日(以較短期間為準)起計之業績，而不論共同控制合併日期為何。

購買會計法涉及分配業務合併之成本至於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本乃按於交換日期所給予資產與產生或承擔之負債之公平值總額，加與收購直接有關之成本計量。

所有重大集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

少數股東權益指於現有組成Everlong集團之公司之業績及資產淨值中並非由Everlong集團持有之外部股東權益。當Everlong集團收購其附屬公司之少數股東權益時，則代價金額與少數股東權益賬面值間之差額乃確認為儲備變動。

### 附屬公司

附屬公司指Everlong直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益之公司。

計入Everlong收益表內之附屬公司業績以已收及應收股息為限。Everlong於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

### 非金融資產之減值(商譽除外)

倘有顯示出現減值，或當需要對資產每年作減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減出售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將予以稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產有關之風險。減值虧損乃在其產生期間自收益表扣除。

於各呈報日期，將評估是否有跡象顯示之前確認之減損或可能已不會出現或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽及若干金融資產外)減值虧損，只會在用以釐定可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過該項資產倘於以往年度未獲確認減值虧損之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入收益表。

### 投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於使用生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步以成本(包括交易成本)列賬。於初次確認後，投資物業以反映於結算日之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值之變動所產生之盈虧，計入所產生期間之收益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售期間在收益表中確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示該等支出會引致未來使用物業、廠房及設備項目時將帶來之經濟利益有所增加，且如項目成本能夠可靠計量，則該等開支將資本化，作為該資產之額外成本或一項重置。

折舊乃按物業、廠房及設備項目於其估計可用年期以直線法計算，以撇銷其成本值減餘值，並已計及其估計餘值。就此所採用之主要折舊年率如下：

租賃物業裝修	按租期
--------	-----

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目各部份成本將按合理之基礎分配，而每部份將作個別折舊。

餘值、可使用年期及折舊法乃於各結算日予以審閱，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時不再確認。於資產不再確認之年度在收益表確認之物業、廠房及設備出售或報廢所產生之收益或虧損為按售出淨額減去該等資產賬面淨值後之差額。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範疇下所指之金融資產，歸入按公平值經損益入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加(倘並非為按公平值經損益入賬之投資)直接應佔交易成本。Everlong集團在首次成為合約之訂約方時，會考慮該合約是否附帶內置衍生工具。倘分析顯示附帶內置衍生工具之經濟特徵及風險與該主合約者並

非緊密關連，則附帶衍生工具須與該並非為按公平值經損益入賬之主合約分開處理。

Everlong集團在初步確認後釐定金融資產之分類，並在許可且適當情況下，於結算日重新評估其定值。

所有定期購買及出售金融資產乃按交易日(即Everlong集團承諾購買或出售資產之日)基準確認。定期購買或出售乃購買或出售金融資產，並要求在市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且沒在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步確認後之各個結算日，貸款及應收款項以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率及交易成本組成部份之費用。當貸款及應收款項不再確認或產生減損，則在收益表或在攤銷過程中確認。

#### 金融資產減值

Everlong集團於各結算日評估有否任何客觀證據顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

#### 以攤銷成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值，虧損乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)與估計未來現金流之現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。資產之賬面值直接或透過利用撥備賬而減少。減值虧損之金額在收益表中確認。

Everlong集團就個別而言屬重大之金融資產首先評估是否存在客觀減值跡象，而就各別而言並非屬重人之金融資產則個別或共同評估是否存在客觀減值跡象。倘釐定就個別評估之金融資產而言並不存在客觀減值跡象，則不論資產是否屬重大，其乃計入一組具有類似信貸風險特徵之金融資產內，而該組別會共同作減值評估。獲個別評估減值且確認或繼續確認減值虧損之資產並不會計入共同減值評估內。

倘於隨後期間，減值虧損之金額減少，而跌幅可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則撥回之前確認之減值虧損。任何隨後撥回之減值虧損，均在收益表中確認，但資產之賬面值不得超過在撥回日之攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難)顯示Everlong集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收賬款計提減值撥備。應收款項之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務在被評定為不可收回時終止確認。

### 解除確認金融資產

金融資產(或倘適用,作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況終止確認:

- 從資產收取現金流之權利已屆滿;
- Everlong集團保留從資產收取現金流之權利,但已假設承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將款項支付有關第三者之責任;或
- Everlong集團已轉讓其從資產收取現金流之權利,並已(a)將資產之大致所有風險及回報轉讓,或(b)並無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報,但已轉讓資產之控制權。

倘Everlong集團已轉讓從資產收取現金流之權利,但無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,資產乃按Everlong集團於資產之持續參與而確認。持續參與倘屬就所轉讓資產提供擔保,則以資產之原賬面值以及Everlong集團可能須償還之代價最高金額之較低者計量。

倘持續參與為就所轉讓資產沽出及/或購入期權(包括現金結算期權或類似條文),則Everlong集團之持續參與指Everlong集團可能購回之所轉讓資產金額,但倘有關資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公平值計算,則Everlong集團之持續參與只限於所轉讓資產之公平值及期權行使價(以較低者為準)。

### 按攤銷成本入賬之金融負債

金融負債包括應計費用及其他應付款項、應付同系附屬公司款項、應付直系控股公司款項及計息銀行貸款,初步按公平值減直接交易成本列賬,隨後以實際利息法按攤銷成本計量,倘折現之影響並不重大,則按成本列賬。

於解除確認負債及在攤銷過程中,收益及虧損會在收益表確認。

### 解除確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿,金融負債會解除確認。獲解除確認之金融負債賬面值與已付代價間之差額於收益表確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代,或現有負債之條款大幅修訂,此類交換或修訂,則被視為終止確認原負債而確認新負債,而相關之賬面值差額則在收益表中確認。

### 現金及現金等同項目

就合併現金流量表而言,現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款與短期流動性強,可隨時兌換成已知數額現金,而其價值變動風險不大,且一般於購入後三個月內到期之短期投資,減去須在要求時償還之銀行透支為Everlong集團現金管理不可分割之部份。

就編撰資產負債表而言,現金及銀行結餘包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金,包括定期存款。

### 撥備及或然負債

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於結算日之現值。

倘不大可能需要經濟利益流出，或該金額不能可靠地估計，有關責任將被披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性不大除外。可能責任(其存在僅於發生或不發生一項或多項未來事件時確認)亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性不大除外。

### 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅在收益表或股本(倘所得稅關乎同一或不同期間直接在股本確認之項目)確認。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因商譽或於並非業務合併之交易首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於各結算日重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據在結算日制定或實質上制定之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延負債互相抵銷。

### 收益確認

收益乃在經濟利益可能轉移至Everlong集團及收益能可靠地衡量時按下列基準確認：

- 租金收入按時間比例於租用期內確認。

### 僱員福利

#### 結轉有薪假期

Everlong集團根據僱傭合約按曆年基準向其僱員提供有薪年假。根據若干情況，於結算日仍尚未提取之有關假期將獲許結轉，並由有關僱員於來年使用。於結算日不會就僱員於期內賺取之有薪假期之預期未來成本累計款項且予以結轉，此乃由於有關金額並非重大。

#### 退休福利計劃

Everlong集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自收益表扣除。該強積金計劃之資產與Everlong集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。Everlong集團之僱主供款在供款後全數歸僱員所有。

#### 購股權計劃

Everlong集團之控股公司利來設有購股權計劃，以獎勵及酬報對組成利來及其附屬公司之集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，而於控股公司權益內之資本儲備將有相應增加。公平值於授出日期計量，並經考慮授出購股權時之條款及條件。倘僱員須於無條件有權獲得購股權前符合歸屬條件，則購股權之總估計公平值會於歸屬期內攤分，並經計及購股權將會歸屬之可能性。

於歸屬期間內，會審閱預期將會歸屬之購股權數目。於歸屬日期，確認為開支之金額會予以調整，以反映歸屬之購股權實際數目(於資本儲備作出相應調整)，惟倘僅基於與控股公司股份市價有關之達成條件而沒收則除外。股本金額於控股公司之資本儲備內確認，直至購股權獲行使(當其轉撥至控股公司之股份溢價賬)或購股權屆滿(當其解除至保留溢利)為止。

### 借貸成本

借貸成本於其產生期間在收益表列為支出。

### 關連人士交易

一方會被視為與Everlong集團有關聯，如果：

- (a) 該方直接或間接透過一間或以上中介機構，(i)控制Everlong集團或Everlong集團控制或與Everlong集團受共同控制；(ii)於Everlong集團擁有權益使其能對Everlong集團行使重大影響力；或(iii)對Everlong集團擁有共同控制權；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為Everlong集團或其母公司之主要管理人員之成員；
- (e) 該方為上述(a)或(d)人士之家庭近親成員；
- (f) 該方為一實體被上述(d)或(e)人士控制，共同控制或施加重大影響，或上述(d)或(e)人士直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為Everlong集團或與Everlong集團有關聯實體之員工退休福利計劃。

倘一宗交易涉及關連人士之間轉讓資源或責任，則該交易會被視為屬關連人士交易。

### 流動資產及流動負債

流動資產預期將於結算日起計十二個月內或於Everlong集團之一般營運週期中變現。流動負債預期將於結算日起計十二個月內或於Everlong集團之一般營運週期中結付。

### 租約

經營租約乃指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租人之租約。倘Everlong集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除任何已收減免)均按直線法按租期自收益表中扣除。

### 外幣

此等財務報表乃以港元(即Everlong集團之功能及呈報貨幣)呈列。外幣交易初步以交易日期之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按結算日之匯率再換算為功能貨幣。所有差額計入收益表。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用釐定公平值當日之匯率換算。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷均會持續評估，並以過往經驗及其他因素(包括對在有關情況下被認為屬合理之未來事件之預期)為依據。

### 重大會計估計及假設

Everlong集團就未來作出估計及假設。按定義而言，所得出之會計估計將甚少與有關實際結果相同。須於下個財政期間對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設於下文討論。

### 所得稅

Everlong 集團須繳納香港所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中有大量交易及計算，致使不能明朗釐定最終稅項。Everlong 集團根據是否須繳納額外稅項之估計就預計稅項審核事宜確認負債。倘該等事宜之最終稅項結果與最初錄得之金額不同，有關差異將影響作出釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

### 投資物業之公平值

公平值之最佳憑證為就類似租約及其他合約於活躍市場之現價。倘並無有關資料，Everlong 集團會於合理公平值估計範圍內釐定金額。在作出其判斷時，Everlong 集團考慮來自不同來源之資料，包括：

- (i) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (ii) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (iii) 根據可靠之折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃摘取自任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之折現率計算。

倘未能取得投資物業現行或近期價格之資料，則投資物業公平值乃以折現現金流估算方法釐定。Everlong 集團使用主要根據於結算日現存之市況之假設。

與管理層對公平值之估計相關之主要假設為與下列各項有關：收取合約租金；預期未來市場租金；空置期；保養要求及適當折現率。此等估算會定期與實際市場所得數據、Everlong 集團所進行之實際交易及市場呈報之實際交易比較。

預期未來市場租金乃根據於相同地位及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

### 物業、廠房及設備減值

根據香港會計準則第16號，Everlong 集團估計物業、廠房及設備之可使用年期，以釐定須予記錄之折舊開支金額。可使用年期於資產獲收購時根據過往經驗、預期用途、資產之損耗以及因市場需求或資產之服務產量變動而產生之技術陳舊程度而估計。Everlong 集團亦就對可使用年期作出之假設是否繼續有效每年進行審閱。Everlong 集團每年測試資產是否出現減值。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用中價值計算釐定，其需運用假設及估計。

## 4. 金融風險管理目標及評估

## (a) 金融工具分類

	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項(包括 現金及現金等同項目)	170	1,461	3,376
<b>金融負債</b>			
攤銷成本	11,773	73,288	115,409

## (b) 金融風險管理目標及政策

Everlong 集團來自金融工具之主要風險為市場風險(包括利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層就有關風險檢討及協定政策，有關政策概述如下。

## (i) 市場風險

Everlong 集團主要因其業務而承受利率及匯率變動之金融風險。

市場風險按敏感性分析計算。

Everlong 集團承受之市場風險，或其管理及計算風險之方法概無變動。

## 利率風險管理

截至二零零八年九月三十日止期間，Everlong 集團之利率風險源於長期附息銀行貸款。按當前市場利率發放之借貸使 Everlong 集團面臨現金流量利率風險。Everlong 集團並無訂立利率調期對沖有關借貸之公平值變動風險。

由於 Everlong 集團並無擁有浮息借貸，故 Everlong 集團認為截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止期間／年度概無重大現金流量利率風險。

Everlong 集團就金融資產及金融負債所面對之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。

## 利率風險管理之敏感度分析

以下敏感度分析基於衍生工具及非衍生工具於結算日之利率風險釐定。就浮息借貸而言，分析乃假設於結算日之未償還負債金額在全年間均為未償還而編製。在向主要管理人員以內部形式報告利率風險時，會在當前市場利率部份增加或減少 50 基點，並代表管理層就利率合理變動之評估。

倘利率上升／下跌50基點，而所有其他變數維持不變，Everlong集團截至二零零八年九月三十日止期間之虧損將增加／減少2港元。主因為Everlong集團就其浮息借貸而面對之利率風險。

Everlong集團對利率之敏感度於截至二零零八年九月三十日期間上升主要由於銀行浮息借貸增加。

#### 外匯風險管理

Everlong集團並無交易貨幣風險。Everlong集團之市場主要位於香港，其買賣主要以港元計值，故Everlong集團無須承受外匯風險。Everlong集團並無任何正式對沖政策。

#### (ii) 信貸風險

於二零零七年及二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日，Everlong集團承受之最大之信貸風險，因未能獲對手方解除其責任，故使Everlong集團產生源自於合併資產負債表所列之各自之已確認之金融資產之賬面值之財務虧損。

流動資金之信貸風險有限，此乃由於對手方為獲國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行。

除了存於擁有高信貸評級之銀行之流動資金之集中信貸風險外，Everlong集團並無任何其他重大集中信貸風險。

#### (iii) 流動資金風險

Everlong集團之流動資金管理包括分散資金來源。來自控股公司及計息銀行貸款之墊款乃有關期間Everlong集團營運資金之一般來源。Everlong集團定期檢討其主要財政狀況，以確保擁有足夠資源履行其財務責任。

下表詳述Everlong集團就其金融資產及金融負債之剩餘合約到期情況，並概括了管理流動資金風險而言，提供予內部主要管理人員之到期情況分析。就非衍生金融工具而言，表格乃根據未折現金融資產之合約到期情況繪畫，包括Everlong集團估計於不同期間出現之現金流預期資產將賺取之利益。就非衍生金融負債而言，表格反映金融負債根據Everlong集團可能被要求償還款項之最早日期計算之未折現現金流。表格包括利息及主要現金流。

	加權平均 實際利率 %	1年內 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	未折現現 金流總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零零七年三月三十一日						
<b>非衍生金融資產</b>						
存款及其他應收款項	-	96	-	-	96	96
銀行現金	-	74	-	-	74	74
		<u>170</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>170</u>	<u>170</u>
<b>非衍生金融負債</b>						
應計費用及其他應付款項	-	(166)	-	-	(166)	(166)
應付直系控股公司款項	-	(11,607)	-	-	(11,607)	(11,607)
		<u>(11,773)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,773)</u>	<u>(11,773)</u>
		<u>(11,603)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,603)</u>	<u>(11,603)</u>
於二零零八年三月三十一日						
<b>非衍生金融資產</b>						
應收賬款	-	23	-	-	23	23
存款及其他應收款項	-	99	-	-	99	99
銀行現金	-	1,339	-	-	1,339	1,339
		<u>1,461</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,461</u>	<u>1,461</u>

	加權平均 實際利率 %	1年內 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	未折現 現金總額 千港元	總賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>						
應計費用及其他應付款項	—	(552)	—	—	(552)	(552)
應付直系控股公司款項	—	(72,736)	—	—	(72,736)	(72,736)
		<u>(73,288)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(73,288)</u>	<u>(73,288)</u>
		<u>(71,827)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(71,827)</u>	<u>(71,827)</u>

於二零零八年九月三十日

**非衍生金融資產**

應收賬款	—	28	—	—	28	28
存款及其他應收款項	—	124	—	—	124	124
銀行現金	—	3,224	—	—	3,224	3,224
		<u>3,376</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,376</u>	<u>3,376</u>

**非衍生金融負債**

應計費用及其他應付款項	—	(361)	—	—	(361)	(361)
計息銀行貸款	2.8%	(3,634)	(14,646)	(16,932)	(35,212)	(35,212)
應付直系控股公司款項	—	(79,836)	—	—	(79,836)	(79,836)
		<u>(83,831)</u>	<u>(14,646)</u>	<u>(16,932)</u>	<u>(115,409)</u>	<u>(115,409)</u>
		<u>(80,455)</u>	<u>(14,646)</u>	<u>(16,932)</u>	<u>(112,033)</u>	<u>(112,033)</u>

## 金融工具之公平值

金融資產及金融負債公平值之釐定如下：

- (i) 具標準年期及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平值(包括衍生工具)乃分別參考市場所報之買賣價格釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值(包括衍生工具)乃根據普遍接納之定價模式按照折現現金流量分析，使用可觀察現行市場交易之價格或利率作為輸入而釐定。

董事認為於合併財務報表內記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## (c) 資本風險管理

Everlong集團管理其資本以確保Everlong集團之實體將能持續經營，並通過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。於有關期間，Everlong集團之整體策略維持不變。

Everlong集團之股本結構包括債務(當中包括借款)、現金及現金等同項目及Everlong集團權益持有人應佔權益(當中包括已發行股本及儲備)。

## 負債比率

董事定期檢討股本結構。檢討程序中，董事須考慮資本成本及各類別股本之相關風險。於有關期間，Everlong之策略為減少負債比率。該比率乃根據債務淨額及股東權益計算。債務淨額乃以計息銀行貸款減現金及現金等同項目之總額計算。資本包括Everlong權益持有人應佔權益總額。

於二零零七年、二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日之負債比率如下：

	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
債務總額(附註(i))	—	—	35,212
減：銀行現金	(74)	(1,339)	(3,224)
	(74)	(1,339)	31,988
權益持有人應佔權益			
總額	101	1,586	(4,819)
負債比率	不適用	不適用	(664%)

附註(i)：債務總額包括附註19所載之計息銀行貸款項下之承擔。

## 5. 分類資料

於有關期間，Everlong集團超過九成收益及資產均來自經營香港持有物業，因此，並無披露Everlong集團業務分類及地區分類之詳細分析。

## 6. 營業額及其他收益

營業額指租金收入。

Everlong集團之營業額及其他收益分析如下：

	Everlong集團			
	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 二零零八年 千港元 千港元 (未經審核)	
營業額：				
租金收入	22	1,692	469	3,339
其他收益：				
雜項收入	4	95	60	155
利息收入	—	1	—	—
	4	96	60	155
總收益	<u>26</u>	<u>1,788</u>	<u>529</u>	<u>3,494</u>

## 7. 經營溢利／(虧損)

經營虧損經扣除下列各項達成：

	Everlong集團			
	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	
			二零零七年	二零零八年
			千港元	千港元
所擁有之物業、廠房及 設備折舊	—	15	—	30
核數師薪酬	1	12	6	57
經營租約項下之 土地及樓宇最低租賃款項	—	67	—	96
投資物業之公平值 虧損(附註15)	—	—	—	8,270
壞賬撇銷	—	—	—	2
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
薪金及其他短期員工福利 (不包括董事薪酬—附註9)	—	240	120	525
退休福利計劃供款	—	—	—	18
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	—	240	120	543
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
其他收入：				
負商譽	26	—	—	—
投資物業之公平值收益(附註15)	75	1,886	284	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	101	1,886	284	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 8. 融資成本

	Everlong集團			
	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止六個月	
			二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
			(未經審核)	
須於五年後全數償還之 計息銀行貸款實際利息	—	—	—	399

## 9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之有關期間董事酬金如下：

每名董事於有關期間之酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金 千港元	董事袍金 千港元	公積金 供款 千港元	總計 千港元
陳振康先生	—	—	—	—
張偉楷先生	—	—	—	—
詹麗芬女士	—	—	—	—
	—	—	—	—

附註：

1. 陳振康先生於二零零七年一月二十四日獲委任。
2. 張偉楷先生於二零零七年一月二十四日獲委任。
3. 詹麗芬女士於二零零七年一月二十四日獲委任。

於有關期間，Everlong集團向董事支付薪酬，作為加盟或加盟Everlong集團後之獎金或作為離任之補償。概無董並無事於有關期間放棄任何薪酬。

## 10. 五名最高薪僱員

於有關期間及截至二零零七年九月三十日止六個月向Everlong集團五名最高薪人士支付之薪酬如下：

	Everlong集團			
	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年 千港元	
基本薪金及津貼	—	240	120	525
退休福利計劃供款	—	—	—	18
	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>120</u>	<u>543</u>

薪酬介乎零港元至1,000,000港元之組別。

於有關期間，Everlong集團並無向非董事最高薪僱員支付薪酬，作為加盟或加盟Everlong集團後之獎金或作為離任之補償。

Everlong集團產生之員工成本乃分撥自利來集團，並為利來集團之員工向Everlong集團提供服務之代價。

## 11. 稅項

由於Everlong集團於有關期間產生稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。香港利得稅乃根據截至二零零七年九月三十日止六個月內在港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。

	Everlong集團			
	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年 千港元	
年/期內作出撥備之即期稅項：	—	—	39	—
遞延稅項：				
物業重估	—	330	—	—
	<u>—</u>	<u>330</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年/期內稅項開支總額	<u>—</u>	<u>330</u>	<u>39</u>	<u>—</u>

有關期間及截至二零零七年九月三十日止六個月之稅項開支與合併收益表之除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	於二零零六年 十二月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 三月三十一日 止期間		截至 二零零八年 三月三十一日 止年度		截至九月三十日止六個月 二零零七年 二零零八年			
	千港元	%	千港元	%	千港元 (未經審核)	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	101		1,815		578		(6,405)	
按適用稅率計算之稅項	18	17.5%	318	17.5%	101	17.5%	(1,057)	(16.5%)
毋須課稅或不可扣稅收入及 開支之稅務影響	(70)	(69.3%)	9	0.5%	36	6.2%	(11)	(0.2%)
未確認暫時差額之稅務影響	(34)	(33.6%)	(287)	(15.8%)	(90)	(15.6%)	1,167	18.2%
已動用稅務虧損之稅務影響	—	—	—	—	(8)	(1.4%)	(99)	(1.5%)
未確認稅務虧損之稅務影響	86	85.4%	290	16.0%	—	—	—	—
按本年／期實際稅率計算之 稅務支出	—	—	330	18.2%	39	6.7%	—	—

## 12. 股息

董事並不建議於有關期間派付任何股息。

## 13. 每股盈利

由於載入每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列。

## 14. 物業、廠房及設備

## Everlong 集團

租賃物業  
裝修  
千港元

按成本：

於二零零六年十二月二十八日、二零零七年三月三十一日及

二零零七年四月一日

—

添置

299

於二零零八年三月三十一日、二零零八年四月一日及

二零零八年九月三十日

299

累積折舊及減值：

於二零零六年十二月二十八日、二零零七年三月三十一日及

二零零七年四月一日

—

年度開支

15

於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日

期內開支

15

30

於二零零八年九月三十日

45

賬面淨值：

於二零零八年九月三十日

254

於二零零八年三月三十一日

284

於二零零七年三月三十一日

—

## 15. 投資物業

## Everlong 集團

千港元

公平值：

於二零零六年十二月二十八日

—

添置

1,105

收購一間附屬公司

10,540

公平值增加淨額

75

於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日

11,720

添置

56,644

公平值增加淨額

1,886

於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日

70,250

添置

45,540

公平值減少淨額

(8,270)

於二零零八年九月三十日

107,520

投資物業之公開市值已分別於二零零八年及二零零七年三月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，及於二零零八年九月三十日由威格斯資產評估顧問有限公司(兩者均為獨立合資格專業估值師，且與Everlong集團並無關連)，以現有用途基準按公開市值對其重新估值。此估值導致於二零零七年及二零零八年三月三十一日分別因公平值變動產生收益約75,000港元及1,886,000港元，以及導致於二零零八年九月三十日因公平值變動產生虧損8,270,000港元，並已自合併收益表扣除。

投資物業位於香港，以中期至長期租約租賃。

於二零零八年九月三十日，Everlong集團之投資物業賬面值合共57,800,000港元，該等物業已作抵押，以取得Everlong集團之一般銀行融資(附註19)。

投資物業乃以經營租約出租予第三方。於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止各年度及截至二零零八年九月三十日止六個月期間所賺取之物業租金收入分別約22,000港元、1,692,000港元及3,339,000港元。於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止各年度及截至二零零八年九月三十日止六個月期間，概無確認或然租金收入。

Everlong集團按經營租約安排並以介乎一至兩年之租賃期出租其投資物業，並可根據當前市場條件更新合約。租戶須根據租約條款繳付按金。

於有關期間，Everlong集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租約擁有之未來最低應收租金如下：

	Everlong集團		
	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
一年內	522	2,834	4,770
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	16	—	8
	<u>538</u>	<u>2,834</u>	<u>4,778</u>

## 16. 於附屬公司之投資

	Everlong		
	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	普通／已繳 股本面值	該公司應佔 權益百分比	主要業務
<i>直接持有</i>				
Garwell Investments Limited (附註a)	英屬處女群島	1美元	100%	持有物業
Ease Mind Investments Limited (附註a)	英屬處女群島	1美元	100%	持有物業
<i>間接持有</i>				
仁隆有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
俊興投資有限公司(附註b)	香港	2港元	100%	持有物業
新兆投資有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
仁達投資有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
運英投資有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
僑達投資有限公司(附註b)	香港	1港元	100%	持有物業
聯添投資有限公司 (附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
生利投資有限公司 (附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
德堡投資有限公司(附註b)	香港	1港元	100%	持有物業
金利寶投資有限公司(附註b)	香港	2港元	100%	持有物業
良寶投資有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
聯保投資有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
和偉投資有限公司(附註c)	香港	1港元	100%	持有物業
亨偉投資有限公司 (附註c)	香港	1港元	100%	持有物業

附註：

- (a) 由於並無法定規定須為此公司編製經審核財務報表，故自其註冊成立當日以來，概無為此公司編製經審核法定財務報表。
- (b) 國衛會計師事務所已審核截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之法定財務報表。
- (c) 自此公司註冊成立當日以來，概無為其編製經審核法定財務報表。

## 17. 應收賬款

Everlong集團與客戶之貿易條款大多屬賒賬形式。信貸期一般為一個月。Everlong集團對其未收取之應收款項保持嚴格控制，務求盡量減低信貸風險。過期未繳餘額由高級管理層定期審閱。鑒於前述及Everlong集團之應收賬款涉及大量不同客戶，故並無重大集中信貸風險。應收賬款為免息。

Everlong集團根據發票日期於結算日進行之應收賬款賬齡分析如下：

	Everlong集團		於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於二零零八年 千港元	
90日內	—	23	28

## 18. 應付直系控股公司款項

## Everlong集團及Everlong

應付直系控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 19. 計息銀行貸款

	Everlong集團		於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於二零零八年 千港元	
銀行貸款(有抵押)	—	—	35,212

	Everlong集團		於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於二零零八年 千港元	
銀行貸款之到期情況如下：			

銀行貸款之到期情況如下：

一年內	—	—	3,634
一年至兩年內	—	—	3,645
兩年至五年內	—	—	11,001
五年以上	—	—	16,932
	—	—	35,212
減：流動負債項下於 一年內到期之款項	—	—	(3,634)
一年後到期之款項	—	—	31,578

於資產負債表之實際利率如下：

	Everlong 集團		
	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
銀行貸款(有抵押)			
長期(港元)	—	—	香港銀行 同業拆息+ 年利率1.5厘 及年利率2.9厘
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

所有Everlong集團之計息銀行貸款由Everlong集團之投資物業所抵押(附註15)。

此外，利來已於二零零八年九月三十日就若干Everlong集團之計息銀行貸款最多為27,000,000港元作擔保。

銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

## 20. 遞延稅項

### Everlong 集團

於有關期間之已確認主要遞延稅項結餘及變動如下：

#### 遞延稅項負債

	重估物業 千港元
於二零零六年十二月二十八日、 二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	—
於期內合併收益表扣除	<u>330</u>
於二零零八年三月三十一日及於二零零八年九月三十日	<u>330</u>

Everlong集團於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日於香港產生之估計稅項虧損分別約129,000港元、約1,797,000港元及約1,197,000港元，可用作無限期對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。

## 21. 股本

	Everlong		於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	390	390	390
已發行及繳足			
1股每股面值1美元之普通股	8港元	8港元	8港元

Everlong以初步法定股本50,000美元分拆為50,000股每股面值1美元之普通股註冊成立。於二零零八年十二月二十八日，Everlong發行1股每股面值1美元之普通股。所得款項用作Everlong之一般營運資金。

## 22. 儲備

## (a) Everlong 集團

Everlong集團於有關期間之儲備金額及變動於財務資料第II-9頁之權益變動合併報表內呈列。

## (b) Everlong

	股本 千港元	累積虧損 千港元	權益總額 千港元
股份發行	—	—	—
期內虧損	—	6	6
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	—	6	6
年內虧損	—	9	9
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	—	15	15
期內虧損	—	6	6
於二零零八年九月三十日	—	21	21

## 23. 收購附屬公司

截至二零零七年三月三十一日止年度

於二零零七年三月二十三日，Everlong集團一間全資附屬公司Garwell Investments Limited以代價10,200,000港元收購俊興投資有限公司(「俊興」)之100%股本權益(包括本金額9,980,000港元之股東貸款)。代價以現金支付。因該收購所產生之負商譽數額約為26,000港元。

俊興為宏安集團有限公司之全資附屬公司，而後者持有位元堂藥業控股有限公司(持有Everlong集團之最終控股公司利來25.32%股權權益)持有49%股權權益。根據上市規則，該等收購構成一項主要及關連交易。有關進一步詳情，請參閱利來日期為二零零七年三月五日之通函。

於交易收購之淨資產及產生之負商譽之影響如下：

收購之淨資產：

	俊興		
	被收購方 於合併前 之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值總額 千港元
投資物業	10,540	—	10,540
預付款項、按金及其他應收款項	43	—	43
現金及銀行結餘	35	—	35
其他應付款項及應計費用	(92)	—	(92)
	<u>10,526</u>	<u>—</u>	<u>10,526</u>
負商譽			<u>(26)</u>
			<u><u>10,500</u></u>

總代價由下列項目支付：

	千港元
現金代價	10,200
直接應佔成本	<u>300</u>
	<u><u>10,500</u></u>

就收購附屬公司之流出淨額分析：

	千港元
已付現金	(10,500)
收購之銀行結餘及現金	<u>35</u>
	<u><u>10,465</u></u>

於截至二零零七年三月三十一日止期間，俊興自收購日期起至結算日期間為Everlong集團之營業額帶來約22,000港元之貢獻。

倘收購於二零零六年十二月二十八日完成，Everlong集團於期內之總收益將約為126,000港元，而Everlong權益持有人應佔期內溢利將約為621,000港元。備考資料僅供說明之用，並非Everlong集團假設收購已於二零零六年十二月二十八日完成而實際得出之收益及業績指標，亦非未來業績之預測。

## 24. 或然負債

Everlong 集團於各結算日並無任何重大或然負債。

## 25. 重大關連方交易

於有關期間，Everlong 集團已與關連人士於董事認為屬 Everlong 集團日常業務之過程中訂立以下交易。

- (a) 於二零零七年三月二十三日，Everlong 集團一間全資附屬公司以總代價 10,200,000 港元收購俊興之 100% 股本權益（包括本金額約 9,980,000 港元之股東貸款）。俊興為宏安集團有限公司之附屬公司，而後者持有位元堂藥業控股有限公司（於二零零七年三月二十三日持有利來 25.32% 股權權益）持有 49% 股權權益。進一步詳情請參閱利來日期為二零零七年三月五日之通函。根據上市規則，該交易構成關連交易。

除於財務資料內其他部份披露之交易及結餘外，於有關期間，概無其他重大關連方交易。

於有關期間向 Everlong 董事及其他主要管理人員支付之各種補償載於附註 9。

## 26. 資本承擔

於結算日，Everlong 集團有以下資本承擔：

	Everlong 集團		
	於 二零零七年 三月三十一日 千港元	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零八年 九月三十日 千港元
已訂約但未撥備：			
收購投資物業	657	18,602	3,867

Everlong 於二零零七年及二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日並無重大資本承擔。

## 27. 結算日後事項

- (a) 重組乃於二零零九年二月十日完成。重組之進一步詳情載列於此等財務資料之附註 1。

## II. 結算日後財務報表

Everlong 或其任何附屬公司並無就二零零八年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。Everlong 或其任何附屬公司概無就二零零八年九月三十日後任何期間宣派或支付股息。

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
謹啟

### 3. Everlong 集團之管理層討論及分析

以下為Everlong集團於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間及截至二零零八年九月三十日止六個月之討論及分析。

#### 於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年九月三十日止期間之業務回顧

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年九月三十日止期間，Everlong為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。Everlong於二零零七年一月二十四日成為利來之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Everlong透過其附屬公司實益擁有投資物業。投資物業包括54個位於香港之住宅單位，總建築面積合共約32,600平方呎，全部投資物業均為甲級住宅或商業單位。經獨立估值師估值所得，投資物業於二零零九年一月三十一日之市值約98,000,000港元。

#### 於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)至二零零八年三月三十一日止期間

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間，Everlong集團已於香港收購由45項投資物業組成之投資組合，並已出租予獨立第三方，於有關期間內產生之租金收入約為1,700,000港元。

#### 截至二零零八年九月三十日止六個月

截至二零零八年九月三十日止六個月，Everlong集團額外收購7個住宅單位，以增加租金收入及加強投資物業業務發展。獲收購之7個住宅單位，連同上述45項投資物業，已出租予獨立第三方，於有關期間內產生之租金總收入約為3,300,000港元。

於收購事項完成後，Everlong將成為本公司之間接全資附屬公司。董事預期投資物業將會出租予獨立第三方，以增加租金收入及加強投資物業業務發展。

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年九月三十日止期間之經營回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間

於二零零八年三月三十一日，Everlong集團擁有資產總值約75,700,000港元及負債總額約74,100,000港元。Everlong集團於二零零八年三月三十一日並無任何銀行借貸，故其於二零零八年三月三十日並無資產負債比率，有關比率乃根據銀行借貸對資產總值之比例計算。

截至二零零八年九月三十日止六個月

於二零零八年九月三十日，Everlong集團擁有資產總值約112,100,000港元及負債總額約116,900,000港元。Everlong集團於二零零八年九月三十日有銀行借貸約35,200,000港元，其於二零零八年九月三十日之資產負債比率約為31.4%，乃根據銀行借貸對資產總值之比例計算。

#### 資本架構

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間

於二零零八年三月三十一日，Everlong集團之資金僅來自直系控股公司約為72,700,000港元之借款。

截至二零零八年九月三十日止六個月

於二零零八年九月三十日，Everlong集團之資金來自直系控股公司及銀行分別約為79,800,000港元及約為35,200,000港元之借款。

#### 重大收購

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)至二零零八年三月三十一日止期間

於二零零七年三月二十三日，Everlong集團透過其全資附屬公司收購俊興投資有限公司100%之股本權益，俊興投資有限公司持有投資物業中之6項投資物業。

截至二零零八年九月三十日止六個月

本公司於有關期間內並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

### 員工成本

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間

於有關期間內，Everlong 集團產生之員工成本約240,000港元，乃由利來集團分撥至Everlong 集團，並為利來集團之員工向Everlong集團提供服務之代價。

截至二零零八年九月三十日止六個月

於有關期間內，Everlong 集團產生之員工成本約525,000港元，乃由利來集團分撥至Everlong 集團，並為利來集團之員工向Everlong集團提供服務之代價。

### 外匯

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間

於有關期間，Everlong集團毋須承受匯率波動風險，此乃由於Everlong集團之所有資產及負債均以港元計值。

截至二零零八年九月三十日止六個月

於有關期間，Everlong集團毋須承受匯率波動風險，此乃由於Everlong集團之所有資產及負債均以港元計值。

### 或然負債

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間

於二零零八年三月三十一日，Everlong集團並無任何重大或然負債。

截至二零零八年九月三十日止六個月

於二零零八年九月三十日，Everlong集團並無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)起至二零零八年三月三十一日止期間

於二零零八年三月三十一日，Everlong集團並無任何資產抵押。

截至二零零八年九月三十日止六個月

於二零零八年九月三十日，已抵押22項物業以取得銀行按揭貸款，未償還結餘約為35,200,000港元。

### 未來計劃及前景

鑑於香港人口稠密，對住宅物業之長遠需求不斷增加，Everlong集團看好香港投資物業之發展前景，並預期物業市場將繼續為Everlong集團帶來長遠具吸引力之租金收入。

有鑑於此，Everlong集團將繼續出租投資物業，並將繼續於香港物業市場物色有潛力之投資物業，以強化其業務、盡量擴大其範疇，以及進一步加強其於香港投資物業市場之根基。於最後實際可行日期，Everlong集團未有確認任何有可能進行之收購。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

敬啟者：

吾等就宏安集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司連同共同控制實體(下文合稱「貴集團」)之未經審核備考資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)提交報告，未經審核備考財務資料載於 貴公司就 貴集團建議收購Everlong Limited(「收購事項」)所刊發日期為二零零九年三月六日之通函(「通函」)附錄三第III-3頁至第III-5頁。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供有關倘收購事項已於二零零八年九月三十日進行對 貴集團之資產及負債可能造成之影響之資料。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是按照上市規則第4.29(7)段規定對未經審核備考財務資料提供意見，並向 閣下作出匯報。對於先前吾等就用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告發出日期向報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「會計師申報有關投資通函的備考財務資料」履行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較，考慮支持有關調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等之工作並無涉及獨立查證任何相關財務資料。

吾等在策劃及履行工作時，均以取得吾等認為必要之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按照所述基準妥善編撰，有關基準是否符合 貴集團之會計政策，以及該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言是否屬恰當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事作出之判斷及假設而編製，僅作參考之用，且基於其假設性質，其不能保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必顯示 貴集團於二零零八年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (i) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥善編撰；
- (ii) 有關基準符合 貴集團之會計政策；及
- (iii) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

宏安集團有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零九年三月六日

## 緒言

以下載列之經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表乃為說明收購事項對本集團之資產及負債之影響而編製，猶如收購事項已於二零零八年九月三十日進行，並以本集團之歷史綜合資產負債表及Everlong集團之歷史合併資產負債表為依據，而對其作出之其他調整於下文之附註內說明。未經審核備考資產及負債報表僅供說明用途而編製，且基於其性質使然，未必能真實反映經擴大集團之財務狀況。

本集團於二零零八年九月三十日之歷史綜合資產負債表及Everlong集團之歷史合併資產負債表乃分別摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止期間之已刊發中期報告及載於本通函附錄二之Everlong集團之會計師報告。

## 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

於二零零八年九月三十日

	本集團 千港元 (未經審核)	Everlong 集團 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	204,449	254			204,703
預付土地租金	3,337	—			3,337
投資物業	612,545	107,520	(14,774)	(ii) (b)	710,745
			5,454	(ii) (a)	
商譽	7,820	—			7,820
聯營公司權益	255,881	—			255,881
持至到期之金融資產	6,094	—			6,094
其他無形資產	21,210	—			21,210
應收貸款	12,739	—			12,739
已付租金按金	10,423	—			10,423
遞延稅項資產	4,342	—			4,342
	1,138,840	107,774			1,237,294
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	14,361	—			14,361
發展中物業	313,052	—			313,052
存貨	4,305	—			4,305
應收賬款	2,523	28			2,551
預付款項、按金及其他應收款項	40,594	1,083			41,677
按公平值經損益表入賬之金融資產	23,648	—			23,648
可收回稅項	883	—			883
現金及現金等同項目	443,208	3,224	(63,372)	(i)	380,939
			(2,121)	(ii) (a)	
	842,574	4,335			781,416

	本集團 千港元 (未經審核)	Everlong 集團 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
<b>流動負債</b>					
應付賬款	8,729	—			8,729
其他應付款項及應計費用	82,799	1,550			84,349
已收按金及預收款項	45,270	—			45,270
應付直系控股公司款項	—	79,836	(83,169)	(i)	—
			3,333	(ii)(a)	
衍生金融工具	718	—			718
計息銀行貸款	127,742	3,634			131,376
繁重合約撥備	1,090	—			1,090
應付稅項	29,489	—			29,489
	295,837	85,020			301,021
流動資產/(負債)淨值	546,737	(80,685)			480,395
<b>總資產減流動負債</b>	1,685,577	27,089			1,717,689
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	401,672	31,578			433,250
繁重合約撥備	1,960	—			1,960
遞延稅項負債	15,104	330	(330)	(ii)(b)	15,104
	418,736	31,908			450,314
資產/(負債)淨值	1,266,841	(4,819)			1,267,375
<b>權益</b>					
母公司權益持有人之應佔權益					
已發行股本	39,339	—			39,339
儲備	1,151,531	(4,819)	4,819	(ii)(c)	1,152,065
			534	(ii)(d)	
	1,190,870	(4,819)			1,191,404
少數股東權益	75,971	—			75,971
<b>權益總額</b>	1,266,841	(4,819)			1,267,375

附註：

- (i) 該等調整反映本集團就收購事項及轉讓出售貸款應付之總代價63,372,000港元(經計及下文(ii)作出之調整)。根據收購協議及本公司之公佈，代價將於收購事項完成後悉數以現金支付，而本集團將以內部資源撥付代價。
- (ii) 根據香港公認會計原則，本集團將採用購買法為收購事項列賬。

於採用購買法時，Everlong集團之可識別資產、負債及或然負債將於收購事項完成日期以公平值記入經擴大集團之綜合資產負債表。任何本集團於Everlong集團可識別資產、負債及或然負債擁有之公平值淨值權益超出於收購事項完成日期收購Everlong集團成本之差額將即時於綜合收益表內確認。

就計算超出收購Everlong集團的成本之數額及編製緊隨收購事項完成後之經擴大集團未經審核備考資產及負債報表而言，已使用Everlong集團於二零零八年九月三十日之資產及負債賬面值(其乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)，惟Everlong集團持有之投資物業之公平值除外。Everlong集團之投資物業組合之公平值已按照威格斯資產評估顧問有限公司於二零零九年一月三十一日進行之估值(經計及於二零零八年九月三十日後之額外5,454,000港元)而調整，而本公司董事認為就此而產生之虧絀14,774,000港元就說明收購事項之影響而言屬重大。

Everlong集團之可識別資產、負債及或然負債的正式估值將於收購事項完成日期當日進行，而彼等之公平值或與該等於編製本備考資產及負債報表所採用者不同，因此，實際超出收購Everlong集團的成本之數額或與下文所載者不同。

概括而言，調整反映：

- (a) 確認Everlong集團添置之投資物業5,454,000港元，當中2,121,000港元以現金撥付，而3,333,000港元則以來自直系控股公司之墊款撥付；
- (b) 確認因於二零零九年一月三十一日重估Everlong集團之投資物業產生之虧絀14,774,000港元及相關遞延稅務影響；
- (c) 對銷Everlong集團為數4,819,000港元之所有股本及儲備，以作為收購前儲備；及
- (d) 於經擴大集團之綜合收益表內確認超出收購Everlong集團的成本534,000港元。

以下乃就於二零零九年一月三十一日進行之估值而編製之函件及估值概要，以供載入本通函。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉城大廈10樓



敬啟者：

**有關：香港若干物業之估值**

根據 貴公司要求吾等評估上述由Everlong Limited之附屬公司(合稱「該集團」)擁有之物業權益，吾等謹此確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之資料，以便向 貴公司提供吾等對有關物業於二零零九年一月三十一日(「估值日」)之估值之意見。

吾等之估值代表吾等對市場價值之意見。市場價值之定義，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日進行交易而交換之估計金額。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業而並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何其他足以增加或減少物業價值之類似安排。

有關物業乃該集團持有作投資用途。吾等採用參考市場可比較物業之直接比較法對物業進行估值，並就可比較物業與估物業間之差別作出適當調整。在適

當時，吾等亦透過從該物業所獲取之租金收入淨額資本化，同時計及租賃期滿後租金增加之潛力而對物業進行估值。

吾等在頗大程度上依賴該集團所提供之資料，並接納該集團就規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃及租金收入、建築面積等事項以及所有其他相關事項而向吾等提供之意見。所有文件僅作參考之用，所有大小尺寸、計量及面積均為概約數字。

吾等已就物業於土地註冊處進行查冊。吾等必須強調，吾等未獲提供所有文件正本以核實其準確性。無論如何，倘有任何披露資料與吾等所獲提供資料有相違之處，吾等保留修改本行估值之權利。

吾等已視察物業之外貌。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察任何木工部份或被遮蔽、非外露或無法接觸之其他構築部份。因此，吾等無法呈報物業是否確無任何結構性或非結構性損毀。

吾等並無安排進行任何查驗，以確定物業所用之建築材料是否高鋁水泥或氯化鈣附加劑或粉煤灰或任何其他有害物質。因此，吾等未能呈報該等物業在此方面是否全無風險。就是次估值目的而言，吾等已假設有關於調查不會發現有任何此等物料存在之負面影響。

吾等之報告並無就物業任何押記、按揭或欠款或任何於出售時應付之任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設有關於物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」及公司條例相關條例和香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則進行。

隨函附上吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓A室  
宏安集團有限公司  
列位董事

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓A室  
利來控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
源國民  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS  
謹啟

二零零九年三月六日

附註：源國民先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港物業之估值方面有超過二十年經驗。

## 估值概要

該集團於香港持有作投資之物業權益

於二零零九年  
一月三十一日之市值

1.	九龍黃竹街33號7樓	1,000,000
2.	九龍砵蘭街127號登德大廈7樓(7樓C室)	2,400,000
3.	九龍石硤尾街10號9樓	1,450,000
4.	九龍大南街253號8樓	880,000
5.	九龍洗衣街137號國際大廈7樓	2,300,000
6.	九龍洗衣街137號國際大廈8樓	2,380,000
7.	香港駱克道441號及謝斐道440號駱克大廈A座3樓A6室	2,650,000
8.	九龍欽州街34/42號永明大廈4樓F室	1,100,000
9.	九龍上海街675號2樓	1,380,000
10.	九龍鴨寮街258號6樓	800,000
11.	九龍青山道60號4樓前座	1,450,000
12.	香港謝斐道524號5樓	2,100,000
13.	九龍南昌街180號普泰大廈5樓B室	1,250,000
14.	新界荃灣眾安街89號F座5樓	1,230,000
15.	香港軒尼詩道479及481號及波斯富街29號8樓A室	3,400,000

於二零零九年  
一月三十一日之市值

16.	九龍彌敦道312號美明大廈11樓A室	2,700,000
17.	香港軒尼詩道117-123號6樓B室	3,600,000
18.	九龍福榮街23號C 1樓	1,100,000
19.	九龍南昌街148-154號寶昌大廈6樓D室	1,200,000
20.	九龍長沙灣道233號、233號A、235號、237號及239號及桂林街38號K惠康大廈6樓A室	1,450,000
21.	九龍彌敦道444號、444號A、446號及446號A增祥大廈2樓C室	2,100,000
22.	香港軒尼詩道482號泰港大廈10樓F室	2,300,000
23.	九龍元州街3號7樓	1,650,000
24.	九龍彌敦道322-326號A百樂大廈8樓C室	2,380,000
25.	九龍彌敦道648號、650號及652號皇上皇新廈6樓C室	1,880,000
26.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓A室	1,150,000
27.	九龍福榮街30號D 2樓	820,000
28.	香港電氣道132號A 5樓	2,400,000
29.	九龍亞皆老街83號先施大廈4樓413室	2,000,000
30.	九龍荔枝角道270-272號及南昌街66-68號懷邦樓11樓B室	1,480,000

於二零零九年  
一月三十一日之市值

31.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓A室連平台	1,280,000
32.	九龍青山道220-240號及240號A及 永隆街20號及22號永隆大廈7樓P-7號單位	980,000
33.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓B室連平台	1,150,000
34.	九龍長沙灣道64號7樓	1,300,000
35.	九龍福華街22號龍華大廈7樓G室	1,500,000
36.	九龍洗衣街133號泰怡大廈1樓5室	2,000,000
37.	新界北馬會道174號1樓1室連平台(亦稱1樓A室)	1,200,000
38.	九龍福華街22號龍華大廈4樓M室	1,020,000
39.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓B室	1,150,000
40.	香港駱克道399號金禧大廈2樓	2,550,000
41.	九龍彌敦道501號11樓	1,880,000
42.	九龍大南街192號3樓	1,420,000
43.	九龍長沙灣道13號9樓	2,000,000
44.	香港駱克道240號6樓A室	2,430,000
45.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓A室	1,200,000
46.	新界上水石湖墟新樂街1號後座1樓	1,550,000

於二零零九年  
一月三十一日之市值

47.	香港民新街27號金馬大廈H座5樓	2,150,000
48.	香港軒尼詩道463號6樓連內牆	2,100,000
49.	九龍長沙灣道109號7樓	1,450,000
50.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓A室	1,200,000
51.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓B室	1,150,000
52.	九龍長沙灣道250號A 7樓	960,000
53.	九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓B室	1,150,000
54.	新界沙田駿景路1號駿景園2座35樓E室	9,450,000

---

**98,200,000 港元**

---

## 估值證書

## 該集團於香港持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
1. 九龍 黃竹街33號7樓  新九龍內地段第 2309號餘段之份 數8份之1份。	<p data-bbox="409 491 671 619">該物業為一幢八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五九年落成。</p> <p data-bbox="409 661 671 761">該物業之可出售面積約為631平方呎(58.62平方米)。</p> <p data-bbox="409 804 671 1038">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 1081 671 1178">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一零年一月二十二日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為9,100港元。	1,000,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九五九年十月二十一日之註冊摘要編號UB304686之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年一月三十一日現況下之市值
2. 九龍 砵蘭街127號登德大廈7樓(7樓C室)  新九龍內地段第8121號及第8160號之份數40份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為921平方呎(85.56平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按重批條件編號6852及6970持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。</p> <p data-bbox="409 846 671 978">九龍內地段第8121號及第8160號全段每年之總地租為214港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為6個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一一年一月十八日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為20,600港元。</p>	2,400,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六三年十月二十三日之註冊摘要編號UB418488之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守下列法令：
  - i. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00189/K/07之命令(僅有關公共渠管)，見日期為二零零七年九月十四日之註冊摘要編號07101501330023。
  - ii. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號C/TF/003575/08/K之命令(有關公共部份)，見日期為二零零八年九月十七日之註冊摘要編號08121600570338。
4. 根據該集團，遵守上述修葺令之估計成本總額為369,791港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔9,245港元。吾等之估值並無反映此項估計總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
3. 九龍石硤尾街10號9樓  新九龍內地段第1152號餘段及新九龍內地段第1283號餘段之份數156份之4份。	<p>該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為602平方呎(55.93平方米)。</p> <p>該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為10,600港元。</p>	1,450,000 港元
	<p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年一月二十日之註冊摘要編號UB424625之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
4. 九龍大南街253號 8樓  新九龍內地段第 19號餘段之份數9 份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六零年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 666">根據差餉物業估價署提供之資料，該物業之可出售面積約為593平方呎(55.09平方米)。</p> <p data-bbox="409 708 671 949">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 991 671 1085">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 666">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一零年一月十六日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為8,150港元。</p>	880,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六一年二月十七日之註冊摘要編號UB334512之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
5. 九龍洗衣街137號 國際大廈7樓  九龍內地段第 2147號A段餘段及 餘段之份數57份 之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為983平方呎(91.32平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 810">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二八年十月二十二日起，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="409 853 671 910">每年地租為1,318港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 672">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為21,900港元。</p>	2,300,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年五月十二日之註冊摘要編號UB487401之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
6. 九龍洗衣街137號 國際大廈8樓  九龍內地段第 2147號A段餘段及 餘段之份數57份 之1份。	<p data-bbox="409 325 671 455">該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="409 497 671 597">該物業之可出售面積約為983平方呎(91.32平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二八年十月二十二日起，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="409 846 671 910">每年地租為1,318港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年七月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為23,500港元。</p>	2,380,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年五月十二日之註冊摘要編號UB487401之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
<p>7. 香港駱克道441號及謝斐道440號駱克大廈A座3樓A6室</p> <p>內地段第2833號F段餘段、F段第1分段餘段、I段第1分段餘段及I段餘段、內地段第2835號E段及餘段及內地段第6304號餘段之份數4348份之14份。</p>	<p>該物業為駱克大廈A座之住宅單位，駱克大廈由兩座住宅大樓組成，建於兩層高之商業平台之上。A座座樓高二十六層，於一九七九年落成。</p> <p>該物業之建築面積及可出售面積分別約為671平方呎(62.34平方米)及552平方呎(51.28平方米)。</p> <p>該物業乃根據內地段第2833號、內地段第2835號及內地段第6304號之政府租契持有，各租契為期99年，可續契99年，年期分別由一九二九年四月十五日、一九二九年五月二十五日及一九四七年十月十八日起。</p> <p>內地段第2833號、第2835號及第6304號全段每年之總地租為1,744港元。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月三十日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為19,700港元。</p>	<p>2,650,000港元</p>

附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七九年六月六日之註冊摘要編號UB1744911之公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
8. 九龍欽州街34/42號永明大廈4樓F室	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七一年落成。	誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月十八日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為11,100港元。	1,100,000 港元
新九龍內地段第930號餘段、C段餘段及B段餘段之份數900份之7份	該物業之可出售面積約為487平方呎(45.24平方米)。	該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。	
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七一年十月八日之註冊摘要編號UB843653之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予俊興投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
9. 九龍上海街675號 2樓  九龍內地段第 10830號之份數10 份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為560平方呎(52.03平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九八五年六月二十八日起至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 846 671 944">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為11,700港元。</p>	1,380,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九八九年一月十三日之註冊摘要編號UB3976641之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
10. 九龍鴨寮街258號 6樓  新九龍內地段第 393號及新九龍內 地段第1306號餘 段之份數30份之1 份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為431平方呎(40.04平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月二十四日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為7,700港元。</p>	800,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六七年十一月二十七日之註冊摘要編號UB607720之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守下列法令：
  - i. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U31-53/0022/06之命令，見日期為二零零七年三月十七日之註冊摘要編號07100301160214。
  - ii. 建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號DBZ/U31-53/0001/06之命令，見日期為二零零七年七月六日之註冊摘要編號07100301160319。
  - iii. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DRZ/U31-53/0001/06之命令，見日期為二零零七年八月二日之註冊摘要編號07100301160327。
4. 根據該集團，遵守上述修葺令之估計成本總額為546,034港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔18,019港元。吾等之估值並無反映此項估計總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
11. 九龍青山道60號4樓前座  新九龍內地段第2702號之份數144份之1份。	<p data-bbox="410 325 671 459">該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六二年落成。</p> <p data-bbox="410 502 671 597">該物業之可出售面積約為606平方呎(56.30平方米)。</p> <p data-bbox="410 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="410 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月九日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為14,300港元。</p>	1,450,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六二年一月十七日之註冊摘要編號UB359776之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
12. 香港謝斐道524號 5樓。  海旁地段第52號F 段第3分段及該地 段之延伸部份之 份數18份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 455">該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六一年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為725平方呎(67.35平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一八四三年六月二十五日起，為期999年。</p> <p data-bbox="409 846 671 910">全段每年之地租為12港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為18,000港元。</p>	2,100,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六三年九月十六日之註冊摘要編號UB412190之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
13. 九龍南昌街180號 普泰大廈5樓B室  新九龍內地段第 386號A段餘段、 B段餘段及C段餘 段之份數49份之1 份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為507平方呎(47.10平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為11,350港元。</p>	1,250,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六八年五月七日之註冊摘要編號UB629283之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年一月三十一日現況下之市值
14. 新界荃灣眾安街89號F座5樓  丈量約份第449約地段第2013號餘段之份數66份之1份	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢六層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五八年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 666">根據差餉物業估價署提供之資料，該物業之可出售面積約為647平方呎(60.11平方米)。</p> <p data-bbox="409 708 671 949">該物業乃按政府新批編號3504持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 991 671 1085">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 666">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為12,900港元。</p>	1,230,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九五九年七月十四日之註冊摘要編號TW68754之公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守下列法令：
  - i. 建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D003/NT/99/B/CE之命令，見日期為一九九九年十二月七日之註冊摘要編號TW1327783。
  - ii. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CRT/RT/009717/05/NT之命令，見日期為二零零五年十二月二十日之註冊摘要編號06011901470155。
4. 根據該集團，遵守上述修葺令之估計成本總額為1,489,551港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔22,343港元。吾等之估值並無反映此項估計總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
15. 香港軒尼詩道479 及481號及波斯富 街29號8樓A室  內地段第7160號 餘段及內地段第 7161號餘段之份 數85份之2份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十六層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九六五年 落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積 約為820平方呎(76.18 平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按政府一 份政府租契持有，年 期由一九二九年四 月十五日起，為期99 年，可續契99年。</p> <p data-bbox="409 846 671 944">內地段第7160號及第 7161號每年之總地租 為22港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為5個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零一 零年一月二十一 日。於二零零九年 一月三十一日，每 月應收租金總額為 25,200港元。</p>	3,400,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六六年三月五日之註冊摘要編號UB524680之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
16. 九龍彌敦道312號 美明大廈11樓A室  九龍內地段第 3596號餘段之份 數27份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為879平方呎(81.66平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九一四年九月十四日起，為期75年，並已續契75年。</p> <p data-bbox="409 846 671 910">每年地租為1,584港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 740">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為6個小單位，當中4個單位已經出租，屆滿日最遲為二零一零年一月十七日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為15,500港元。剩餘單位乃空置。</p>	2,700,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
17. 香港軒尼詩道 117-123號6樓B室  內地段第3809號 餘段、內地段第 3810號餘段、內 地段第3813號餘 段及內地段第 3814號餘段之份 數131份之2份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十七層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七零年 落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積 約為834平方呎(77.48 平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按一份政 府租契持有，年期 由一九二九年五月 二十五日起，為期99 年，可續契99年。</p> <p data-bbox="409 846 671 981">內地段第3809號、第 3810號、第3813號及 第3814號全段每年之 總地租為48港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 666">誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為5個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零一 零年一月十九日。 於二零零九年一 月三十一日，每月 應收租金總額為 25,400港元。</p>	3,600,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七零年七月二十五日之註冊摘要編號 UB754201 之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號 08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
18. 九龍福榮街23號 C1樓  新九龍內地段第 2310號D段之份數 8份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五九年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為527平方呎(48.96平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一零年一月二十八日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為10,200港元。</p>	1,100,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九五九年十二月一日之註冊摘要編號UB307000之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予金利寶投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
19. 九龍南昌街 148-154號寶昌大 廈6樓D室  新九龍內地 段第1278號餘 段、新九龍內 地段第1392 號餘段、新九 龍內地段第 1393號餘段及 新九龍內地 段第1394號 餘段之份數 74份之1份	<p>該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六九年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為480平方呎(44.59平方米)。</p> <p>該物業乃按政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月十四日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為10,100港元。</p>	1,200,000 港元
	<p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六九年十二月二十八日之註冊摘要編號UB714611之大廈公契及授予書所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00022/K/07之取代令，見日期為二零零七年一月十二日之註冊摘要編號07031300290127。
4. 根據該集團，梁鄧蔡律師事務所已代表寶昌大廈業主立案法團向該大廈各業主發出日期為二零零八年八月二十六日之函件，說明各業主就大廈維修而須承擔之金額，以遵守上述修葺令。就該物業須支付之金額為36,061港元。吾等之估值並無反映此項總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
20. 九龍長沙灣道233號、233號A、235號、237號及239號及桂林街38號K惠康大廈6樓A室  新九龍內地段第1578號餘段、新九龍內地段第1577號餘段、新九龍內地段第1576號餘段及新九龍內地段第1290號餘段之份數78份之1份。	<p>該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為549平方呎(51.00平方米)。</p> <p>該物業乃按政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月二十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為13,200港元。</p>	1,450,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年十月三十日之註冊摘要編號UB464950之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予德堡投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
21. 九龍彌敦道444號、444號A、446號及446號A增祥大廈2樓C室	該物業為一幢十四層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。	誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年三月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為17,500港元。	2,100,000港元
九龍內地段第1464號B段及餘段之份數50份之1份。	該物業之可出售面積約為744平方呎(69.12平方米)。  該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二二年三月二十日起，為期75年，並已續契75年。		
	每年地租為3,708港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六九年八月七日之註冊摘要編號UB687718之公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予德堡投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
22. 香港軒尼詩道482 號泰港大廈10樓F 室	該物業為一幢二十三 層高之綜合樓宇之住 宅單位，於一九六六 年落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為4個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年四月十七日。 於二零零九年一 月三十一日，每月 應收租金總額為 20,500港元。	2,300,000 港元
內地段第3582號 之份數120份之1 份。	該物業之可出售面積 約為544平方呎(50.54 平方米)。	該物業乃按一份政 府租契持有，年期 由一八六二年六月 二十五日起，為期 999年。	
	內地段第3852號全段 每年之地租為104港 元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六六年十二月二十四日之註冊摘要編號UB567224之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予德堡投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
23. 九龍元州街3號7樓  新九龍內地段第1927號餘段之份數27份之2份。	<p data-bbox="409 325 671 455">該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。</p> <p data-bbox="409 497 671 597">該物業之可出售面積約為651平方呎(60.48平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年九月三十日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為15,000港元。</p>	1,650,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六三年十二月五日之註冊摘要編號UB424476之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予德堡投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
24. 九龍彌敦道 322-326號A百樂 大廈8樓C室	該物業為一幢十八層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九六四年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為5個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年十一月十九 日。於二零零九年 一月三十一日，每 月應收租金總額為 21,000港元。	2,380,000港元
九龍內地段第 8030及8119號之 份數72份之1份。	該物業之可出售面積 約為763平方呎(70.88 平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號6957及 6951持有，年期由 一八八八年十二月 二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為8港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年十月二十九日之註冊摘要編號UB467338之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予德堡投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
25. 九龍彌敦道648號、650號及652號皇上皇新廈6樓C室	該物業為一幢十六層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。	誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年八月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為16,400港元。	1,880,000 港元
九龍內地段第1388號A段餘段、B段餘段及C段第1分段餘段之份數55份之1份。	該物業之可出售面積約為652平方呎(60.57平方米)。  該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九一九年十月二十日起，為期75年，並已續契75年。		
	每年地租為2,700港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年二月一日之註冊摘要編號UB476466之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括授予德堡投資有限公司之一般銀行融資在內之全數金額之一部份，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
26. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈6樓A室	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為2個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年七月十一日。 於二零零九年一 月三十一日，每月 應收租金總額為 8,900港元。	1,150,000港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面積 約為286平方呎(26.57 平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123持有，年期由 一八八七年十二月 二十五日起，為期 150年。	
	地租為每年74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
27. 九龍福榮街30號 D2樓  新九龍內地段第 222號B段餘段之 份數16份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 455">該物業為一幢六層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為406平方呎(37.72平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年八月二十三日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為10,300港元。</p>	820,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六六年六月十七日之註冊摘要編號UB538237之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
28. 香港電氣道132號 A 5樓  內地段第1065號 餘段之份數97份 之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十一層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 666">根據差餉物業估價署提供之資料，該物業之可出售面積約為678平方呎(62.99平方米)。</p> <p data-bbox="409 708 671 842">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一八八七年二月十四日起，為期999年。</p> <p data-bbox="409 885 671 978">內地段第1065號全段每年之地租為72港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 666">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為21,000港元。</p>	2,400,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年七月十七日之註冊摘要編號UB452119之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
29. 九龍亞皆老街83號先施大廈4樓413室  九龍內地段第8241號之份數289份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 455">該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。</p> <p data-bbox="409 497 671 597">該物業之可出售面積約為734平方呎(68.19平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 804">該物業乃按換地條件編號7073持有，年期由一九二三年四月六日起，為期75年，並已續契75年。</p> <p data-bbox="409 846 671 910">每年地租為3,082港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年九月二十六日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為19,600港元。</p>	2,000,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六三年八月二十一日之註冊摘要編號UB411017之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
30. 九龍荔枝角道 270-272號及南昌 街66-68號懷邦樓 11樓B室	該物業為一幢十三層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九六五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為4個小單位， 當中3個單位已經 出租，屆滿日最遲 為二零零九年五 月十二日。於二零 零九年一月三十一 日，每月應收租 金總額為10,200港 元。剩餘單位乃空 置。	1,480,000港元
新九龍內地段第 272號餘段之份數 76份之2份。	該物業之可出售面積 約為598平方呎(55.56 平方米)。	該物業乃按一份政 府租契持有，年期於 一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新 界土地契約(續期)條 例續契至二零四七年 六月三十日。	
	每年地租相等於該物 業當時應課差餉租值 之3%。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七一年七月十二日之註冊摘要編號UB823000之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
31. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈4樓A室連平台	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為5個小單位， 而所有單位均為空 置。	1,280,000港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面 積及平台面積分別 約為286平方呎(26.57 平方米)及588平方呎 (54.63平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123，以及兩份政府 租契持有，年期均 由一八八七年十二 月二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
32. 九龍青山道 220-240號及240號 A及永隆街20號及 22號永隆大廈7樓 P-7號單位	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九六四年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為3個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年五月三十一 日。於二零零九年 一月三十一日，每 月應收租金總額為 9,900港元。	980,000港元
新九龍內地段第 3538號、3539號 及3540號之份數 243份之1份。	該物業之可出售面積 約為385平方呎(35.77 平方米)。	該物業乃按一份政 府租契持有，年期於 一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新 界土地契約(續期)條 例續契至二零四七年 六月三十日。	
	每年地租相等於該物 業當時應課差餉租值 之3%。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年八月二十日之註冊摘要編號UB500864之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
33. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈4樓B室連平台	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九六四年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為2個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年七月三十一 日。於二零零九年 一月三十一日，每 月應收租金總額為 9,900港元。	1,150,000 港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面 積及平台面積分別 約為278平方呎(25.83 平方米)及110平方呎 (10.22平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123，以及兩份政府 租契持有，年期均 由一八八七年十二 月二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
34. 九龍長沙灣道64 號7樓  新九龍內地段 1721號餘段之份 數40份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為502平方呎(46.64平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一零年一月十日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為11,400港元。</p>	1,300,000 港元
	<p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六八年九月三日之註冊摘要編號UB647377之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
35. 九龍福華街22號 龍華大廈7樓G室  新九龍內地段第 1637號A段餘段、 B段餘段、C段餘 段、E段餘段、 F段餘段及餘段 之份數144份之1 份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為593平方呎(55.09平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 661">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年六月三十日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為14,500港元。</p>	1,500,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年四月三日之註冊摘要編號UB432921之公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00344/K/07/TD之命令(僅有關建築物內部公共地方及外部情況)，見日期為二零零七年十一月二日之註冊摘要編號07121402370462。
4. 根據該集團，林錫光、陳啟鴻律師行已代表龍華大廈業主立案法團向該大廈各業主發出日期為二零零八年十一月三日之函件，說明須就大廈維修支付總額4,742,576港元，以遵守上述修葺令。各業主須承擔30,000港元，餘額將由龍華大廈之大廈基金撥付。吾等之估值並無反映此項總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
36. 九龍洗衣街133號 泰怡大廈1樓5室  九龍內地段第 1580號C段餘段、 D段餘段、E段餘 段及餘段之份數 92份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為690平方呎(64.10平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 810">該物業乃按批地條件編號1271持有，年期由一九二三年四月六日起，為期75年，並已續契75年。</p> <p data-bbox="409 853 671 910">每年地租為3,072港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 672">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月十六日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為19,600港元。</p>	2,000,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年四月一日之註冊摘要編號UB435228之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
37. 新界北馬會道174號1樓1室連平台(亦稱1樓A室)	該物業為一幢三層高之唐樓之住宅單位，於一九七三年落成。	誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年八月九日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為11,400港元。	1,200,000 港元
丈量約份第91約地段第3831號之份數70份之1份。	<p data-bbox="409 463 671 634">該物業之可出售面積及平台面積分別約為593平方呎(55.09平方米)及73平方呎(6.78平方米)。</p> <p data-bbox="409 670 671 910">該物業乃按政府新批編號9166持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 946 671 1051">每年地租相等於該等物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七三年六月一日之註冊摘要編號N175124之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00398/NT/07之命令，見日期為二零零七年十二月二十一日之註冊摘要編號08012300511578。
4. 根據該集團，遵守上述修葺令之估計成本總額為847,196港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔11,861港元。吾等之估值並無反映此項估計總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
38. 九龍福華街22號 龍華大廈4樓M室  新九龍內地段第 1637號A段餘段、 B段餘段、C段餘 段、E段餘段、 F段餘段及餘段 之份數144份之1 份。	<p>該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為408平方呎(37.90平方米)。</p> <p>該物業乃按一份政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年六月十五日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為10,400港元。</p>	1,020,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年四月三日之註冊摘要編號UB432921之公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00344/K/07/TD之命令(僅有關建築物內部公共地方及外部情況)，見日期為二零零七年十一月二日之註冊摘要編號07121402370462。
4. 根據該集團，林錫光、陳啟鴻律師行已代表龍華大廈業主立案法團向該大廈各業主發出日期為二零零八年十一月三日之函件，說明須就大廈維修支付總額4,742,576港元，以遵守上述修葺令。各業主須承擔30,000港元，餘額將由龍華大廈之大廈基金撥付。吾等之估值並無反映此項總額。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
39. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈6樓B室	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 出租，每月租金為 4,800港元，並將於 二零零九年三月二 日屆滿。	1,150,000港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面積 約為278平方呎(25.83 平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123，以及兩份政府 租契持有，年期均 由一八八七年十二 月二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
40. 香港駱克道399號 金禧大廈2樓  海旁地段第435號 B段、C段及D段 之份數117份之1 份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十四層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 497 671 666">根據差餉物業估價署提供之資料，該物業之可出售面積約為653平方呎(60.67平方米)。</p> <p data-bbox="409 704 671 874">該物業乃按政府租契持有，年期由一九二七年七月一日起，為期99年，可續契99年。</p>	<p data-bbox="713 325 941 704">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，當中3個單位已經出租，屆滿日最遲為二零零九年八月七日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為17,200港元。剩餘單位乃空置。</p>	2,550,000 港元
	<p data-bbox="409 917 671 1015">海旁地第435號B段、C段及D段各段每年之地租為28港元。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年七月十六日之註冊摘要編號UB498672之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
41. 九龍彌敦道501號 11樓  九龍內地段第 7749號及第7750 號之份數51份之1 份。	<p data-bbox="409 327 671 459">該物業為一幢十四層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為606平方呎(56.30平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 842">該物業乃按政府重批條件編號6171及6173持有，年期由一八九四年十二月二十五日起，為期150年。</p> <p data-bbox="409 885 651 910">每年地租為6港元。</p>	<p data-bbox="713 327 941 672">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年七月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為17,200港元。</p>	1,880,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年九月十五日之註冊摘要編號UB457757之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
42. 九龍大南街192號 3樓  新九龍內地段第 597號餘段之份數 10份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六八年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為678平方呎(62.99平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="713 325 941 672">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一零年一月十九日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為13,700港元。</p>	1,420,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六八年四月一日之註冊摘要編號UB621802之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
43. 九龍長沙灣道13號9樓  新九龍內地段第2169號餘段之份數13份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十一層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為755平方呎(70.14平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p data-bbox="713 325 941 704">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，當中3個單位已經出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月十四日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為11,100港元。</p>	2,000,000 港元
	<p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六四年八月二十一日之註冊摘要編號UB453119之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
44. 香港駱克道240號 6樓A室	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九六七年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物乃空 置。	2,430,000 港元
內地段第5224號 餘段及內地段第 5225號餘段之份 數24份之1份。	該物業之可出售面積 約為617平方呎(57.32 平方米)。	該物業乃按政府 租契持有，年期由 一九二九年五月 二十五日起，為期99 年，可續契99年。	
	內地段第5224號及第 5225號全段每年之總 地租為24港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六七年九月二十五日之註冊摘要編號UB603925之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
45. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈8樓A室	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為2個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年六月三十日。 於二零零九年一 月三十一日，每月 應收租金總額為 8,800港元。	1,200,000港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面積 約為286平方呎(26.57 平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123，以及兩份政府 租契持有，年期均 由一八八七年十二 月二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
46. 新界上水石湖墟 新樂街1號後座1 樓  該物業包括丈量 約份第91約地段 第3831號之份數 12份之1份。	<p>該物業為一幢三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為700平方呎(65.03平方米)。</p> <p>該物業乃按政府新批編號9098持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十二月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為15,800港元。</p>	1,550,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六六年十二月二十九日之註冊摘要編號N159686之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
47. 香港民新街27號 金馬大廈H座5樓  鰂魚涌內地段第 4號D段第1分段D 段之份數9份之1 份。	<p data-bbox="409 325 671 455">該物業為一幢十九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六零年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為679平方呎(63.08平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 770">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一八九四年七月二日起，為期999年。</p> <p data-bbox="409 812 671 876">全段每年之地租為2.51港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月五日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為18,000港元。</p>	2,150,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九八五年十一月二十八日之註冊摘要編號UB2945601之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
48. 香港軒尼詩道463 號6樓連內牆  內地段第7152號 餘段之份數42份 之1份。	<p data-bbox="410 325 671 455">該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。</p> <p data-bbox="410 500 671 597">該物業之可出售面積約為532平方呎(49.42平方米)。</p> <p data-bbox="410 640 671 806">該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二九年四月十五日起，為期99年，可續契99年。</p> <p data-bbox="410 849 671 910">全段每年之地租為12港元。</p>	<p data-bbox="713 325 941 668">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零一零年十二月二十六日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為18,850港元。</p>	2,100,000 港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九八八年六月四日之註冊摘要編號UB3751412之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
49. 九龍長沙灣道109號7樓  新九龍內地地段第1348號餘段、新九龍內地地段第1349號餘段、新九龍內地地段第1350號餘段及新九龍內地地段第1351號餘段之份數77份之1份。	<p>該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為572平方呎(53.14平方米)。</p> <p>該物業乃按政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年十一月一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為14,700港元。</p>	1,450,000 港元
	<p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年一月二十九日之註冊摘要編號UB477709之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
50. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈10樓A室	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為2個小單位， 且悉數出租，屆滿 日最遲為二零零 九年八月三十一 日。於二零零九年 一月三十一日，每 月應收租金總額為 8,700港元。	1,200,000港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面積 約為286平方呎(26.57 平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123，以及兩份政府 租契持有，年期均 由一八八七年十二 月二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
51. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈8樓B室  九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	<p>該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。</p> <p>該物業之可出售面積約為278平方呎(25.83平方米)。</p> <p>該物業乃按政府重批條件編號8064及8123，以及兩份政府租契持有，年期均由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。</p>	<p>誠如該集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租，屆滿日最遲為二零零九年四月三十日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為8,300港元。</p>	1,150,000港元
	<p>每年地租為74港元。</p>		

附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司運英投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
52. 九龍長沙灣道250號A7樓  新九龍內地段第1407號餘段及新九龍內地段第1580號餘段之份數36份之1份。	<p data-bbox="409 325 671 459">該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="409 502 671 597">該物業之可出售面積約為391平方呎(36.32平方米)。</p> <p data-bbox="409 640 671 874">該物業乃按政府租契持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p data-bbox="713 325 941 704">誠如該集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，當中2個單位已經出租，屆滿日最遲為二零零九年十月三十一日。於二零零九年一月三十一日，每月應收租金總額為6,400港元。剩餘單位乃空置。</p>	960,000 港元
	<p data-bbox="409 917 671 1015">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. 註冊業主為 Everlong Limited 全資擁有之附屬公司運英投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九六五年七月十六日之註冊摘要編號UB500270之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
53. 九龍白加士街 17-23號伯嘉士大 廈10樓B室	該物業為一幢十二層 高之綜合樓宇之住宅 單位，於一九七五年 落成。	誠如該集團所提供 之資料，該物業已 分為2個小單位， 當中1個單位已經 出租，屆滿日為 二零零九年十月 三十一日。於二零 零九年一月三十一 日，每月應收租金 總額為3,900港元。 另一個小單位乃空 置。	1,150,000港元
九龍內地段第 8775號餘段、九 龍內地段第8880 號餘段、九龍內 地段第8604號餘 段及九龍內地段 第8710號餘段之 份數52份之1份。	該物業之可出售面積 約為278平方呎(25.83 平方米)。	該物業乃按政府重 批條件編號8064及 8123，以及兩份政府 租契持有，年期均 由一八八七年十二 月二十五日起，為期 150年。	
	每年地租為74港元。		

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司和偉投資有限公司。
2. 該物業受日期為一九七五年十二月一日之註冊摘要編號UB1219069之大廈公契所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之市值
54. 新界沙田駿景路 1號駿景園2座35 樓E室  沙田市地段第411 號之份數265814 份之122份。	<p data-bbox="410 325 671 561">該物業為駿景園2座之住宅單位，駿景園由11座住宅大樓組成，建於三層高之園林及停車場之上。2座樓高33層，於一九九五年落成。</p> <p data-bbox="410 604 671 768">該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,620平方呎(150.50平方米)及1,399平方呎(129.97平方米)。</p> <p data-bbox="410 810 671 981">該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="410 1023 671 1119">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	誠如該集團所提供之資料，該物業乃空置。	9,450,000港元

## 附註：

1. 註冊業主為Everlong Limited全資擁有之附屬公司仁隆有限公司。
2. 該物業受日期為一九九五年十一月十八日之註冊摘要編號ST839458之大廈公契及管理協議所限。由於所有香港之分契式物業皆受有關物業所在之大廈公契所限，相對而言，吾等認為有關之大廈公契實際該不會對該物業之價值構成影響。
3. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押，以擔保授予仁隆有限公司之一般銀行融資的全數金額之一部份，見日期為二零零八年四月三十日之註冊摘要編號08052602500146。誠如該集團所告知，該按揭於完成前將不會償清。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對宏安集團有限公司之物業於二零零九年一月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2501 5590

EA牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

#### 有關：位於中華人民共和國之若干物業

茲遵照閣下之指示，吾等對宏安集團有限公司(於下文，「宏安集團有限公司」及其附屬公司，統稱為「貴集團」)之附屬集團Shiney Day集團持有並位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零九年一月三十一日之價值之意見，以供載入宏安集團有限公司及中國農產品交易有限公司分別發出之通函。

吾等對每項該等物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業於估值日經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而交換之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士授出之特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素)而有所增減之估計價格。估計物業市值時亦並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

於吾等進行物業估值之過程中，除另有訂明者外，否則吾等假設該等物業已根據其特定條款按象徵式土地年度使用費批出可轉讓土地使用權，且已全數支付任何所需之應付土地出讓金。進行估值時，除另有訂明者外，吾等亦假設擁有人擁有其物業之可強制執行業權，並可於整段有關獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

對持作投資之第一類物業進行估值時，吾等已將獲提供附表所示之淨收入撥充資本，並已就該物業之潛在租金變化作出適當撥備。吾等參考市場可見之可資比較市場租賃交易，採納直接比較法得出該物業之市場租金。

對持作發展之第二類物業進行估值時，吾等基於其將會根據提供予吾等之最新之發展計劃書發展及完成進行估值。吾等於達致估值意見時，吾等已採用直接比較法，該方法乃藉參考相關市場之可供比較出售證據從而達致該物業之資本值，猶如該物業已於估值日期落成；吾等亦已考慮已耗用及將會耗用之發展成本，以反映落成發展項目之質素。所謂「猶如落成之資本價值」，指假設該物業於估值日已告落成而吾等認為之總銷售價格。

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以證實是否有任何修訂並未顯示於交予吾等之副本上。吾等在頗大程度上倚賴閣下及其法律顧問江蘇維陽律師事務所及金大地律師事務所就該等物業之業權提供之資料。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、業權、物業辨識、發展計劃書、租用詳情、興建成本、地盤及建築面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑閣下向吾等提供重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲該等公司告知，表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察之過程中，並無發現任何嚴重損壞。此外，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞，亦無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

對該等物業進行估值時，吾等乃遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會刊發之物業估值準則(第一版)所載之規定。

除另有指明外，全部金額均以人民幣元計值。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈  
5樓  
宏安集團有限公司

香港  
上環  
信德中心  
招商局大廈  
9樓901室  
中國農產品交易有限公司 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)*

謹啟

二零零九年三月六日

附註：陳超國MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb RPS, (GP)為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約24年經驗，並於中國物業估值方面擁有約19年經驗。

## 估值概要

項目	物業	於二零零九年 一月三十一日 現況下之資本價值	貴集團 應佔權益	於二零零九年 一月三十一日 貴集團應佔 資本價值
<b>第一類－貴集團於中國持作投資之物業</b>				
1.	徐州農副產品中心批發市場 中國江蘇省 徐州泉山區 迎賓大道東	人民幣175,000,000元	51%	人民幣89,250,000元
	小計：	<u>人民幣175,000,000元</u>		<u>人民幣89,250,000元</u>
<b>第二類－貴集團於中國持有之發展中物業</b>				
2.	擬建農副產品中心批發市場 中國廣西省 玉林市 玉林市轄區 二環北路南側	人民幣406,000,000元	65%	人民幣263,900,000元
	小計：	<u>人民幣406,000,000元</u>		<u>人民幣263,900,000元</u>
	總計：	<u>人民幣581,000,000元</u>		<u>人民幣353,150,000元</u>

## 估值證書

## 第一類—貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年一月三十一日現況下之資本值
1. 徐州農副產品中心批發市場 中國江蘇省徐州泉山區迎賓大道東	<p>該物業包括地盤面積約193,673.91平方米(2,084,706平方呎)之一幅土地，土地上建有大部份於一九八六年至二零零八年間落成的多座建築物及構築物。</p> <p>該物業之建築物及構築物總建築面積約為79,652.73平方米(857,382平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權獲授年期於二零五七年十一月二十七日屆滿，為期五十年，作倉庫及物流用途。</p>	<p>於估值日期，該物業乃經營為農業批發市場並訂有數份租約，大部份為期1年，最後一份屆滿日為二零二零年九月二十七日，每月總收入約人民幣2,170,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業一部份由貴集團佔用作從屬用途，而餘下總建築面積約為352.48平方米之部份則為空置。</p>	<p>人民幣 175,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 人民幣 89,250,000元)</p>

## 附註：

- 根據國家土地資源局發出日期為二零零八年五月二十六日之國有土地使用權證徐土國用(2008)第12888號，徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」，一間由宏安集團有限公司擁有51%權益之附屬公司)已獲授予一幅地盤面積為193,673.91平方米之土地之土地使用權，土地使用年期於二零五七年十一月二十七日屆滿，可作倉庫及物流用途。
- 根據徐州房務管理局於二零零七年十月十七日發出之徐房權證雲龍字第56520號之房屋所有權證，該三幢總建築面積6,746.94平方米之樓宇由徐州源洋持有。
- 根據貴集團所提供之資料，貴集團於二零零七年一月二十六日透過注入資本人民幣35,700,000元以收購徐州源洋之51%股權，而於收購日期該物業之賬面值約為人民幣31,000,000元。
- 吾等已就該物業之業權獲貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：
  - 徐州源洋已取得該物業之土地使用權，並有權使用、按揭、租賃或出售該物業之土地。徐州源洋有權於該土地上興建樓宇及構築物；
  - 概無法律阻礙徐州源洋於該土地上進行業務運作(包括但不限於農副產品批發市場)；
  - 徐州源洋已取得該物業總建築面積6,746.94平方米之樓宇之房屋所有權，並有權使用、按揭、租賃或出售該物業之樓宇；
  - 該物業部份樓宇及構築物並未於政府登記，惟徐州源洋可合法使用該等未登記樓宇及構築物；
  - 徐州源洋現正申請該物業之未登記樓宇及構築物之相關房屋所有權證，概無重大法律阻礙徐州源洋取得該等權證。

## 估值證書

## 第二類—貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 一月三十一日 現況下之資本值
2. 擬建農副產品 中心批發市場 中國廣西省 玉林市 玉林市轄區 二環北路南側	<p>該物業包括總地盤面積約273,884.07平方米(2,948,088平方呎)之五幅相連土地。</p> <p>根據吾等所得之最近期發展建議，該物業將分兩期發展為一個農業批發市場。</p> <p>發展建議第一期將包括多幢二至六層高並附有上部架構之建築物，於二零零八年終落成。第一期總建築面積約為68,352平方米(735,741平方呎)。</p> <p>發展建議第二期已計劃總建築面積約為139,314平方米(1,499,576平方呎)，預期將於二零零九年落成。</p> <p>該物業之土地使用權獲授年期於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>於估值日期，第一期之上部架構及外部修整工程已予完成，而部份從屬服務則仍在興建中。</p> <p>該物業餘下部份有待興建。</p>	<p>人民幣 406,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 65%權益： 人民幣 263,900,000元)</p>

## 附註：

1. 根據玉林市人民政府於二零零七年發出之五種玉國用(2007)第A807、A808、A809、A913及A914號之國有土地使用權證，玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」，一間由宏安集團有限公司擁有65%權益之附屬公司)已獲授予五幅總地盤面積273,884.07平方米之土地作商業服務用途，土地使用期於二零四七年七月十八日屆滿。
2. 根據玉林市規劃管理局於二零零七年七月十九日發出之建設用地規劃許可證第2007-138號，玉林宏進獲准使用一幅地盤面積273,884平方米之土地進行建設。

3. 根據三種由玉林市規劃管理局分別於二零零七年十一月五日、二零零八年二月二日及二零零八年八月十一日發出之建設工程規劃許可證第2007-107號、建字第450900200800014號及建字第450900200800068號，玉林宏進獲准建設若干總建築面積合共82,351.40平方米的樓宇。
4. 根據所提供之資料，於估值日期，就建議之發展項目已支付及將予支付之建築成本約為人民幣81,220,000元及人民幣205,599,000元。吾等已在估值中計入有關款額。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業之土地乃於二零零七年六月八日被收購，總成本約為人民幣78,940,000元(包括稅款)。除了土地之成本外， 貴集團於估值日期支付約人民幣93,100,000元之建築成本、融資成本及其他成本。
6. 該物業猶如落成之資本價值於估值日為人民幣749,900,000元。
7. 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 玉林宏進已取得該物業之土地使用權，並有權使用、按揭、租賃或出售該物業之土地；
  - (ii) 玉林宏進已取得興建該物業之開發及興建批准，而該物業之現有建築符合相關法規、法例及許可；及
  - (iii) 國有土地使用證玉國用(2007)第A809號及建設用地規劃許可證第2007-107號項下之部份發展計劃已抵押予中國農業發展銀行玉林市分行，金額為人民幣40,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據證券及期貨條例第XV部及上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

#### 股份或相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	所持經調整股份或相關經調整股份之 數目、身份及權益性質(附註(a))			總計	佔本公司 全部已發行 股本之 概約百分比
		家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河先生	3,892,550	3,892,540 (附註(b))	14,238,426 (附註(c))	552,667,749 (附註(d))	574,691,265	24.34%
游育燕女士	3,892,540	18,130,976 (附註(e))	—	552,667,749 (附註(f))	574,691,265	24.34%
陳振康先生	156,000 (附註(g))	—	—	—	156,000	0.007%

附註：

- (a) 該等權益乃根據(i)股本重組已經生效；(ii)公開發售及紅股發行已按照購股權獲全面行使之基準完成；及(iii) 2,361,279,270股經調整股份於股本重組、公開發售及紅股發行生效時將予發行而計算。股本重組、公開發售、紅股發行及經調整股份之條款及詳情乃載述於及載列於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈內及本公司日期為二零零九年三月三日有關股本重組及公開發售之建議之通函內。
  - (b) 鄧清河先生被視為擁有其配偶游育燕女士所持有該等經調整股份之權益。
  - (c) 鄧清河先生被視為擁有由其全資實益擁有之公司Caister Limited所持有該等經調整股份之權益。
  - (d) 鄧清河先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視為擁有該等經調整股份之權益。
  - (e) 游育燕女士被視為擁有其配偶鄧清河先生所持有該等經調整股份之權益。
  - (f) 游育燕女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等經調整股份之權益。
  - (g) 該等經調整股份相當於陳振康先生獲授可於二零零九年一月二日至二零一九年一月七日止期內行使之購股權，而經調整股份及購股權之行使價須根據購股權計劃予以調整。
- (b) 於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益或淡倉之人士

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無人士於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權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%或以上之權益，或擁有該股本之任何購股權：

## (i) 股份之好倉

股東名稱	附註	身份	經調整 股份數目 (附註(a))	佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比
致力有限公司(「致力」)	(b)	實益擁有人	552,667,749	23.41%
Trustcorp Limited	(b)	受控制法團權益	552,667,749	23.41%
Newcorp Ltd.	(c)	受控制法團權益	552,667,749	23.41%
Newcorp Holdings Ltd.	(d)	受控制法團權益	552,667,749	23.41%
David Henry Christopher Hill先生	(e)	受控制法團權益	552,667,749	23.41%
Rebecca Ann Hill女士	(f)	家族權益	552,667,749	23.41%
David William Roberts先生	(g)	受控制法團權益	552,667,749	23.41%
金利豐證券有限公司 (「金利豐證券」)	(h)	實益擁有人 其他	20 1,433,267,781	
			1,433,267,801	60.69%
李月華女士	(h)	受控制法團權益	1,433,267,801	60.69%
馬少芳女士	(h)	受控制法團權益	1,433,267,801	60.69%

## 附註：

- (a) 該等權益乃根據(i)股本重組已經生效；(ii)公開發售及紅股發行已按照購股權獲全面行使之基準完成；及(iii) 2,361,279,270股經調整股份於股本重組、公開發售及紅股發行生效時將予發行而計算。
- (b) 致力由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資持有，因此，Trustcorp Limited被視為擁有致力所持有該等經調整股份之權益。
- (c) Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Ltd.被視為擁有Trustcorp Limited所持有該等經調整股份之權益。
- (d) Newcorp Ltd.為Newcorp Holdings Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Holdings Ltd.被視為擁有Newcorp Ltd.所持有該等經調整股份之權益。
- (e) David Henry Christopher Hill先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此，被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等經調整股份之權益。

- (f) Rebecca Ann Hill女士被視為擁有其配偶David Henry Christopher Hill先生所持有該等經調整股份之權益。
- (g) David William Roberts先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此，被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。
- (h) 該等經調整股份由於附帶紅股發行之公開發售中擔任包銷商的金利豐證券持有。李月華女士及馬少芳女士於金利豐證券分別擁有51%及49%之權益。

(ii) 於本公司附屬公司之權益

附屬公司名稱	姓名	身份	股權百分比
宏興蔬菜批發有限公司	林美琪	實益擁有人	49%

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或經擴大集團有關成員公司可於一年內在不作出賠償(法定賠償除外)下終止之合約除外)。

#### 4. 專家及同意書

以下為本通函所提述之專家所具備之資格，而其意見、函件或建議載於本通函內：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)	專業物業估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)	專業物業估值師
國衛會計師事務所(「國衛」)	英國特許會計師 執業會計師
安永會計師事務所(「安永」)	執業會計師

威格斯、第一太平戴維斯、國衛及安永各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，威格斯、第一太平戴維斯、國衛及安永各自概無實益擁有本公司或經擴大集團任何成員公司之股本權益，且並無擁有任何可認購或提名他人認購本公司或經擴大集團任何成員公司證券之權利(不論能否依法強制執行)，而自二零零八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來亦無於本公司或經擴大集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何董事認為屬重大之訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或提出或面對任何董事認為屬重大之訴訟或申索。

#### 6. 董事於競爭業務之權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，而在董事為控股股東之情況下須根據上市規則第8.10條予以披露。

## 7. 董事於合約之權益

除本通函披露者外，董事確認，並無於最後實際可行日期存續而任何董事擁有就經擴大集團業務而言屬重大權益之合約或安排。

## 8. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目編製之日)以來已經收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 重大合約

經擴大集團成員公司於本通函發出日期前兩年當日起至最後實際可行日期曾簽訂以下並非於日常業務中簽訂之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 收購協議。
- (b) 出售協議。
- (c) 致力、金利豐證券與本公司於二零零九年二月十日訂立之包銷協議，內容有關根據包銷協議所載之條款及條件以公開發售方式向合資格股東建議發行發售股份(連同紅股)，有關詳情分別載於本公司日期為二零零九年二月十三日及二零零九年三月三日之公佈及通函內。
- (d) 本公司主要股東致力、金利豐證券及本公司於二零零八年十一月二十六日訂立之先舊後新配售及先舊後新認購協議，內容有關按每股股份0.022港元向獨立第三方配售合共最多致力持有之900,000,000股股份。所籌集之所得款項淨額約為18,810,000港元。
- (e) 本公司與金利豐證券於二零零八年十一月二十六日訂立之配售協議，內容有關按每股股份0.022港元向獨立第三方配售672,600,000股新股份。所籌集之所得款項淨額約為14,430,000港元。
- (f) 本公司之間接全資附屬公司Fully Finance Limited與利來於二零零八年十一月二十一日訂立之貸款協議，內容有關向利來授出總數不多於40,000,000港元之貸款融資。

- (g) 本公司之間接全資附屬公司 Rich Time Strategy Limited (「**Rich Time**」) 與位元堂於二零零八年十一月三日訂立之貸款協議，內容有關向位元堂授出總數不多於 30,000,000 港元之貸款融資。
- (h) Rich Time 與位元堂於二零零八年十月二日訂立之貸款協議，內容有關於一年期間內向位元堂墊付 5,000,000 港元之貸款。
- (i) Rich Time 與位元堂於二零零八年九月五日訂立之貸款協議，內容有關於一年期間內向位元堂墊付 5,000,000 港元之貸款。
- (j) 本公司之間接全資附屬公司 Suitbest Investments Limited (「**Suitbest**」) 與愉躍投資有限公司 (「**愉躍**」) 於二零零八年七月三十一日訂立之有條件協議，內容有關買賣 Strengthen Investments Limited (「**Strengthen Investments**」) 之全部已發行股本及轉讓 195,600,000 港元之貸款，總代價為 197,800,000 港元。
- (k) 本公司之間接全資附屬公司 Rich Time 與金利豐證券及位元堂於二零零八年五月七日訂立之先舊後新配售及先舊後新認購協議，內容有關按每股 0.165 港元之價格向獨立第三方配售 Rich Time 持有之合共 335,004,000 股位元堂股份。
- (l) 致力與金利豐證券及本公司於二零零八年三月二十六日訂立之先舊後新配售及先舊後新認購協議，內容有關按每股股份 0.075 港元之價格配售合共 900,000,000 股股份。籌集所得款項淨額約 65,300,000 港元。
- (m) 本公司與金利豐證券於二零零八年三月二十六日訂立之配售協議，內容有關按每股股份 0.075 港元之價格額外配售 460,000,000 股股份。籌集所得款項淨額約 33,600,000 港元。
- (n) 愉躍與 Suitbest 於二零零八年一月七日訂立之買賣協議，內容有關買賣光明投資有限公司之全部已發行股本及轉讓約 177,300,000 港元之貸款，總代價為 240,000,000 港元。
- (o) 珍日投資有限公司、其擔保人、Strengthen Investments、其擔保人、獨立第三方及其擔保人於二零零七年十一月二十三日訂立之買賣協議，以購買巨時有限公司 50% 已發行股本，代價為人民幣 11,250,000 元。

- (p) 本公司當時之全資附屬公司運森投資有限公司與作為合營夥伴的中國獨立第三方於二零零七年十一月十六日訂立之有條件協議，內容有關成立中外合營公司，以於中國鄭州從事農副產品批發市場及相關設施開發、經營及管理，以及銷售及租賃物業。由於若干條件未能如期達成，故本集團已向合營夥伴發出終止通知。
- (q) 本公司之間接全資附屬公司益裕投資有限公司與獨立第三方於二零零七年七月三日訂立之有條件協議，內容有關收購在中國成立之三間公司(該等公司乃從事農副產品批發)各自之20%股權，總代價為現金73,470,000港元，於簽署協議時支付按金10,000,000港元。
- (r) Rich Time與星展亞洲融資有限公司於二零零七年六月十一日訂立之配售協議，內容有關按每股0.46港元之價格向獨立第三方配售本集團持有之合共210,000,000股位元堂股份。
- (s) 本公司與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (「**Lehman Brothers**」)於二零零七年五月十五日訂立之協議，內容有關向Lehman Brothers發行合共200,000,000份未上市認股權證，該等認股權證賦予其持有人權利按每股股份0.34港元之認購價(可予調整)認購200,000,000股每股面值0.005港元之拆細股份。籌集所得款項淨額4,000,000港元。
- (t) 本公司間接全資附屬公司源至有限公司與中國若干獨立方於二零零七年三月二十四日訂立之股東協議，內容有關成立合營公司，即常州凌家塘宏進發展有限公司(「常州凌家塘」)，以於常州開發農副產品批發市場及相關設施。常州凌家塘之註冊資本達20,000,000美元，其中源至有限公司將出資8,000,000美元。
- (u) 致力與金利豐證券及本公司於二零零七年三月十三日訂立之先舊後新配售及認購協議，內容有關按每股2.8港元之價格配售合共53,000,000股每股面值0.10港元之股份。籌集所得款項淨額約144,200,000港元。
- (v) 本公司與金利豐證券於二零零七年三月十三日訂立之配售協議，內容有關按每股2.8港元之價格額外配售11,500,000股每股面值0.10港元之新股份。籌集所得款項淨額約31,100,000港元。

除以上披露者外，經擴大集團任何成員公司概無於本通函發出日期前兩年當日起至最後實際可行日期訂立並非於日常業務中簽訂之重大或可能屬重大之合約。

## 10. 重大逆轉

誠如本公司截至二零零八年九月三十日止之六個月期間之中期報告所載，本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月錄得本公司權益持有人應佔未經審核虧損約82,900,000港元。

除以上披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)起，經擴大集團之財務或經營狀況有出現任何重大不利變動。

## 11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。
- (c) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (d) 本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 12. 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)之任何營業日正常辦公時間(上午九時正至下午六時正)內，於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓之本公司於香港之總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第6至第16頁；
- (c) 收購協議；
- (d) 出售協議；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (f) 本公司於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (g) 本通函附錄二所載Everlong自二零零六年十二月二十八日(即註冊成立日期)至二零零七年三月三十一日期間、截至二零零八年三月三十一日止財政年度及截至二零零八年九月三十日止六個月之經審核財務報表；
- (h) 本通函附錄三所載安永就有關經擴大集團之未經審核備考財務資料所作出之報告；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家同意書；
- (j) 載於本通函附錄四由威格斯發出之估值報告；
- (k) 載於本通函附錄五由第一太平戴維斯發出之估值報告；
- (l) 本公司就有關先舊後新配售及先舊後新認購位元堂股份之須予披露交易而發出日期為二零零八年五月二十六日之通函；
- (m) 本公司就轉讓Strengthen Investments全部權益及轉讓出售貸款之主要交易發出日期為二零零八年八月二十一日之通函；
- (n) 本公司就墊款予位元堂之須予披露交易發出日期為二零零八年十一月十八日之通函；及
- (o) 本公司就墊款予利來之須予披露交易發出日期為二零零八年十二月四日之通函。



**WANG ON GROUP LIMITED**

**宏安集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

**股東特別大會通告**

茲通告 Wang On Group Limited 宏安集團有限公司\* (「本公司」) 謹訂於二零零九年三月二十三日(星期一)下午四時正假座香港中環交易廣場二期11樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「(1) 動議：

- (a) 批准、追認及確認興日投資有限公司(「興日」)與至寶控股有限公司(「至寶」)訂立日期為二零零九年二月十二日之有條件買賣協議(「出售協議」)(其註有「展示品A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易(詳情於本公司日期為二零零九年三月六日之通函內記述)。根據協議，興日已有條件同意出售而至寶已有條件同意購買一(1)股 Shiney Day Investments Limited (「Shiney Day」)股本中每股面值1.00美元之股份(相當於Shiney Day全部已發行股本)，現金代價約150,000,000港元；
- (b) 授權本公司任何一名董事於其全權酌情認為就實行出售協議及其項下擬進行之交易屬必須或適宜之情況下，代表本公司簽立一切有關文件、文據、協議或契據，並作出一切有關行動、事項及事宜，以及於其全權酌情認為必須或適宜之情況下，同意對出售協議之條款作出修改；及
- (c) 授權任何一名興日董事於其全權酌情認為就執行出售協議及其項下擬進行之交易屬必須或適宜之情況下，代表興日簽立一切有關

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

文件、文據、協議及契據，並作出一切有關行動、事項及事宜，以及於其全權酌情認為必須或適宜之情況下，同意對出售協議條款作出修改。」

### 「(2) 動議：

- (a) 批准、追認及確認忠譽國際有限公司(「**忠譽**」)與Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**Wang On Enterprises**」)訂立日期為二零零九年二月十三日之有條件買賣協議(「**收購協議**」)(其註有「**展示品B**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易(詳情於本公司日期為二零零九年三月六日之通函內記述)。根據協議，忠譽已有條件同意出售而Wang On Enterprises已有條件同意購買一(1)股Everlong Limited(「**Everlong**」)股本中每股面值1.00美元之股份(相當於Everlong全部已發行股本)及忠譽向Everlong墊付之股東貸款約81,900,000港元，現金代價約63,400,000港元；
- (b) 授權本公司任何一名董事於其全權酌情認為就實行收購協議及其項下擬進行之交易屬必須或適宜之情況下，代表本公司簽立一切有關文件、文據、協議或契據，並作出一切有關行動、事項及事宜，以及於其全權酌情認為必須或適宜之情況下，同意對收購協議之條款作出修改；及
- (c) 授權任何一名Wang On Enterprises董事於其全權酌情認為就執行收購協議及其項下擬進行之交易屬必須或適宜之情況下，代表Wang On Enterprises簽立一切有關文件、文據、協議及契據，並作出一切有關行動、事項及事宜，以及於其全權酌情認為必須或適宜之情況下，同意對收購協議條款作出修改。」

承董事會命

**Wang On Group Limited**

宏安集團有限公司\*

公司秘書

麥婉明

香港，二零零九年三月六日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：  
香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或以上之代表出席，並於表決時代其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
- (2) 委任代表之文據須由委任人或其正式書面獲授權人親筆簽署。倘委任人乃公司，則代表委任表格必須加蓋公司印章或由高級職員、獲授權人或獲授權簽署代表委任表格之其他人士親筆簽署。
- (3) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於切實可行情況下盡快(惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前)送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
- (5) 第1號及第2號決議案將由本公司股東以投票表決方式進行投票。