
此乃要件 請即處理

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購蜆壳電器工業(集團)有限公司證券之邀請或要約。

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

閣下如已出售或轉讓名下所有蜆壳電器工業(集團)有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

**集團重組、
股本重組
及
認購新股份**

蜆壳電器工業(集團)有限公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會之函件載於本通函第10至33頁。

獨立董事委員會大部份成員致獨立股東之推薦建議函件及翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)致獨立股東之觀點分別載於本通函第34及第35至36頁。大福致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第37頁至96頁。

蜆壳電器工業(集團)有限公司謹訂於二零零九年十二月三十一日上午十一時正舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。無論閣下是否會親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格列印之指示將其填妥，並盡快及無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零零九年十二月八日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	10
獨立董事委員會大部份成員之函件.....	34
翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)之觀點.....	35
大福函件.....	37
附錄：	
一 — 有關PRIVATECO收購建議及 中國海外發展收購建議之資料.....	I-1
二 — 本集團財務資料.....	II-1
三 — PRIVATECO集團之財務資料.....	III-1
四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
五 — PRIVATECO集團之未經審核備考財務資料.....	V-1
六 — PRIVATECO集團之物業估值.....	VI-1
七 — 餘下集團之物業估值.....	VII-1
八 — PRIVATECO之組織章程文件及百慕達公司法概要.....	VIII-1
九 — 一般資料.....	IX-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

預期時間表

交回股東特別大會代表委任表格之最後期限.....二零零九年十二月二十九日
上午十一時正

股東特別大會二零零九年十二月三十一日

就股東特別大會投票結果刊發公佈二零零九年十二月三十一日

附註：

- (i) 中國海外發展收購建議及Privateco收購建議之詳細時間表將分別載於中國海外發展收購建議文件及Privateco收購建議文件。
- (ii) 本通函內所列有關時間表所述事件之日期和期限只屬指示性，可能會作出延期或修訂。本公司將於適當時候公佈對預期時間表作出之任何更改。所有時間和日期指香港本地時間。

建議涉及(其中包括)股本重組，(須視乎(其中包括)股東特別大會之結果及待香港法院批准股本重組後，方可作實)。本公司將於適當時候作進一步公告，以向股東及潛在投資者提供最新消息。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並為Red Dynasty之財務顧問
「一致行動」	指	具收購守則所界定之涵義
「聯繫人士」	指	具上市規則所界定之涵義
「Assure Win」	指	Assure Win Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司擁有70%權益之附屬公司Pan China Land之30%權益之實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行之一般營業日(不包括星期六及當日上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號且於下午五時正或之前並無除下或取消之日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「股本重組」	指	股本削減(包括增加法定股本)及股份溢價註銷
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，根據公司條例於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中國海外發展收購建議」	指	由J.P. Morgan代表收購方作出之可能自願無條件現金收購建議，以收購所有已發行股份(已由收購方及其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外)
「中國海外發展收購建議文件」	指	根據中國海外發展收購建議將寄發予股東之收購建議及回應文件(以綜合或分別形式)以及接納及轉讓表格

釋 義

「本公司」	指	蜆壳電器工業(集團)有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	集團重組、股本重組及認購協議之完成
「完成日期」	指	完成之日
「董事」	指	本公司不時之董事，並根據董事會函件J節中「排除翁國材先生之原因」所載之理由不包括翁國材先生
「已分派業務」	指	除餘下業務外之所有本集團業務，由Privateco集團經營，包括：(a)生產及銷售電風扇及其他家用電器及合約生產業務；(b)物業租賃；(c)於房地產之投資控股，其中包括持有少數股東權益的控股公司，此等公司持有廣州天河區中信廣場之若干零售物業及辦公室單位，另外深圳福田保稅區之工業廠房、於香港柴灣之工廠大廈(本公司之總部亦座落於此)及佛山市順德區其他工業廠房(詳情請參閱本公司網站所載之本公司之最新財務報表)；(d)其他投資控股，其中包括一間於廣州持有775個計程車牌照的計程車公司、若干上市公司債券及股份之小型投資組合(於二零零九年六月三十日之價值約為4千萬港元)；(e)本通函董事會函件D節「認購協議」下「償還股東貸款」一段所載列餘下業務結欠已分派業務金額於二零零九年八月二十八日約824.4百萬港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查結果作出之書面確認而定)之股東貸款(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)；及(f)持有本公司所擁有所有註有SMC & Device名稱之中文商標(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)

釋 義

「實物分派」	指	如本通函之董事會函件A節「集團重組」第(ii)段所述，由本公司向股東進行之Privateco股份實物分派
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年十二月三十一日上午十一時正舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關建議之決議案
「除外股東」	指	根據董事會向其律師作出之查詢，基於相關地區法例下之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定，認為不根據實物分派向其提呈Privateco股份屬必要或權宜之海外股東
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行理事及執行理事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其現有附屬公司
「集團重組」	指	本集團之建議集團重組，包括轉讓及實物分派，有關詳情載於本通函之董事會函件A節「集團重組」一節
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「增加法定股本」	指	於股本削減生效後隨即透過增設44,100,000,000股每股面值0.01港元之新股份而增加本公司之法定股本
「獨立董事委員會」	指	成立以就建議、中國海外發展收購建議及Privateco收購建議向獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員包括全體非執行董事及獨立非執行董事分別為翁國材先生、王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生

釋 義

「獨立股東」	指	不包括翁國基先生及與其一致行動人士及彼等各自之聯繫人士(不包括翁國材先生及其代名人)之股東
「聯合公告」	指	於二零零九年九月二十九日由中國海外發展、本公司及Red Dynasty就(其中包括)建議而刊發之聯合公告
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之持牌法團，為收購方之財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十二月三日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零零九年七月二十八日，股份暫停買賣以待刊發聯合公告前於聯交所買賣之最後一日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「翁女士」	指	翁何韻清女士，翁國基先生及翁國材先生之母親
「翁女士之承諾」	指	翁女士向翁國基先生及中國海外發展所作出之承諾，據此，翁女士已承諾就其實益擁有之53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議
「管理層期權」	指	本公司之間接非全資附屬公司Terborley Limited於二零零七年十一月二十九日向49名人士授出有關Pan China Land股份之購股權，詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十九日之公告
「翁國基先生」	指	翁國基先生，本公司董事長及行政總裁以及執行董事
「翁國材先生」	指	翁國材先生，非執行董事兼翁國基先生之兄弟
「徐女士」	指	徐芝潔女士，翁國基先生之配偶

釋 義

「收購方」	指	中國海外發展或其全資擁有之一間或多間特設公司
「Pan China Land」	指	Pan China Land (Holdings) Corporation，於開曼群島註冊成立之有限公司
「Pan China Land 集團」	指	本公司之直接全資附屬公司Jodrell Investments Limited及其附屬公司，包括Terborley Limited及Pan China Land
「中國」	指	中華人民共和國
「Privateco」	指	Shell Electric Holdings Limited，根據集團重組於百慕達註冊成立之有限公司，以持有已分派業務，並於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司
「Privateco 集團」	指	Privateco及其附屬公司
「Privateco 收購建議」	指	將由卓怡融資代表Red Dynasty可能作出之自願無條件現金收購建議，以收購所有Privateco股份(包括將由翁國材先生持有之Privateco股份)，不包括已由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意將予擁有者
「Privateco 收購建議文件」	指	根據Privateco收購建議將寄發予Privateco股東之收購建議及回應文件(以綜合或分別形式)以及接納及轉讓表格
「Privateco 股份」	指	Privateco股本中之普通股
「Privateco 股東」	指	Privateco股份之持有人
「建議」	指	董事會將於股東特別大會上就股本重組、集團重組、認購事項及據此擬進行之交易所提呈以供批准之建議
「記錄日期」	指	確認股東收取實物分派之權利之記錄日期，將於適當時候由本公司決定及公佈

釋 義

「Red Dynasty」	指	Red Dynasty Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之特設公司，由翁國基先生、徐女士及翁女士分別實益擁有99.996%、0.002%及0.002%權益
「Red Dynasty一致行動人士」	指	Red Dynasty及與其一致行動人士，不包括翁國材先生，彼已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士
「餘下業務」	指	於集團重組後，將由Pan China Land集團進行之本集團在中國之物業投資及開發業務
「餘下集團」	指	不包括Privateco集團之本集團
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	股本削減生效前本公司股本中每股面值0.50港元之普通股，或因股本削減而產生之本公司股本中每股面值0.01港元之普通股(視情況而定)
「股本削減」	指	將每股股份0.50港元之面值削減至0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	截至二零零九年八月二十八日餘下業務結欠已分派業務之若干股東貸款之本金、累計利息及所有相關費用及罰款(如有)約824.4百萬港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查之結果作出之書面確認而定)
「股份溢價註銷」	指	註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額

釋 義

「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並為本公司之財務顧問
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	收購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	由本公司、中國海外發展及翁國基先生於二零零九年九月九日就(其中包括)認購事項訂立之協議
「認購價」	指	2.90港元，即根據認購協議將予發行之認購股份每股價格
「認購股份」	指	截至最後實際可行日期，將由收購方根據認購協議認購之合共157,045,368股新股份(佔本公司已發行股本之30%)
「大福」	指	大福融資有限公司，根據證券及期貨條例可經營第6類受規管活動(就機構融資提供意見)持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，就(其中包括)建議、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議向獨立董事委員會及／或獨立股東提供意見
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「轉讓」	指	如本通函之董事會函件A節「集團重組」第(i)段所述，向Privateco轉讓本公司之若干附屬公司之部份資產及負債

釋 義

「信託」	指	為翁國基先生的直系親屬成員(包括徐女士及其四名子女)之利益而根據一項日期為一九九零年十一月五日之信託契據成立之酌情信託，其於最後實際可行日期持有約216,400,000股股份，UBS Trustees (B.V.I.) Limited為受託人，翁國基先生為主要聯繫人，可就該信託擁有之股份向受託人發出書面投資指示(包括就股份投票及出售股份)
「承諾」	指	翁國基先生將於完成前就中國海外發展收購建議向中國海外發展發出之不可撤回承諾函件，詳情載列於本通函附錄一「就股份可能作出之自願無條件現金收購建議」一節
「美國」	指	美國或美利堅合眾國(視乎情況而定)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

董事：
翁國基先生
(集團董事長兼行政總裁)
翁何韻清女士
梁振華先生
丘鉅淙先生
翁國材先生¹
王從安先生²
林晉光先生²
梁文釗先生²

註冊辦事處及總辦事處：
香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈

1. 非執行董事
2. 獨立非執行董事

敬啟者：

集團重組、
股本重組
及
認購新股份

緒言

於二零零九年九月二十九日，本公司，翁國基先生及中國海外發展聯合公佈建議，其中包括股本重組，集團重組及認購事項，將於股東特別大會上向獨立股東提出以供考慮。

建議連同中國海外發展收購建議讓本公司引入中國海外發展成為單一最大股東，讓本公司專注並將其資源投入其於中國之物業投資及開發業務。根據本通函附錄一所述，中國海外發展為中國首屈一指之房地產開發及投資公司。董事會認為，根據認購事項引入中國海外發展將為本公司帶來協同效應並通過運用中國海外發展於房地產投資、開發及項目管理之專業知識以促進本公司餘下業務之長遠發展，同時擴大本公司之股本基礎。

為便於進行認購事項及作為其條件之一，本公司將向其股東分派其於Privateco (其持有已分派業務)之全部股份。待實物分派完成後，因Privateco股份無意於任何證券交易所上市，故Privateco股份將不會有流通市場。因此，Privateco收購建議將為有意於完成後變現彼等於Privateco之所有或部份權益之任何股東提供現金退出機會。有鑒於(其中包括)收購方將為本公司餘下業務之長遠發展帶來協同效應，且中國海外發展收購建議及Privateco收購建議為有意於完成後變現彼等於本公司及Privateco之所有或部份權益之任何股東提供以遠較股份於刊發聯合公告前之成交價為高之溢價之現金退出機會，故董事會認為建議符合股東之整體利益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之有關資料、獨立董事委員會大部份成員之推薦建議函件、翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)之觀點、大福就建議發出之意見函件，以及股東特別大會通告。

A. 集團重組

根據集團重組：

- (i) 從事已分派業務(即本集團：(a)生產及銷售電風扇及其他家用電器及合約生產業務；(b)物業租賃；(c)於房地產之投資控股，其中包括持有少數股東權益的控股公司，此等公司持有廣州天河區中信廣場之若干零售物業及辦公室單位，另外深圳福田保稅區之工業廠房、於香港柴灣之工廠大廈(本公司之總部亦座落於此)及佛山市順德區其他工業廠房(詳情請參閱本公司網站所載之本公司之最新財務報表)；(d)其他投資控股，其中包括一間於廣州持有775個計程車牌照的計程車公司、若干上市公司債券及股份之小型投資組合(於二零零九年六月三十日之價值約為4千萬港元)；(e)本董事會函件D節「認購協議」下「償還股東貸款」一段所載列餘下業務結欠已分派業務金額於二零零九年八月二十八日約824.4百萬港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查結果作出之書面確認而定)之股東貸款(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)；及(f)持有本公司所擁有所有註有SMC & Device名稱之中文商標(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限))之本公司之若干附屬公司之若干資產及負債將轉讓至本公司之全資附屬公司Privateco；及

- (ii) 所有由本公司持有之Privateco股份將以實物分派形式分派予所有於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，分派基準為每持有一股股份獲發一股Privateco股份。

由於上文(i)所述之轉讓，餘下集團將營運餘下業務，即本集團在中國之物業投資及發展業務。

集團重組之條件

集團重組將待下列各項達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決形式通過批准集團重組所需之決議案；
- (ii) 完成組成Privateco集團(包括授出致使集團重組生效所需之任何第三方或監管機構認可及批准)；
- (iii) 股本重組及實物分派生效(包括授出根據認購協議擬進行之交易及發行認購股份之一切所需股東批准或監管機構或政府批准)；及
- (iv) 所有認購協議完成條件(下文D節「認購協議」下「先決條件」一段第(b)(iii)分段所載之條件除外)達成或獲豁免。

概無上述條件可獲豁免。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

將於股東特別大會上尋求獨立股東批准集團重組，作為建議之一部份。翁國基先生、徐女士、翁女士、收購方、彼等各自之聯繫人士以及與翁國基先生一致行動人士(不包括翁國材先生)、與徐女士、翁女士及收購方各自一致行動人士(包括持有股份之董事但不包括翁國材先生)將於股東特別大會上放棄就有關集團重組之相關決議案投票，而有關決議案將以按股數投票方式表決。如聯合公告所述，由於翁國材先生已取得執行理事之裁決(「裁決」)，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。因此，翁國材先生不須就與建議有關之相關決議案放棄投票。

實物分派

待股本重組生效後，本公司將按下列基準以實物分派形式向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東分派其所有Privateco股份：

就所持有之每股股份 一股Privateco股份

目前計劃，發行Privateco股份之其中一項條件將為只向不接納Privateco收購建議之Privateco股東寄發Privateco之股票，以便有效統籌向Privateco股東寄發股票。

實物分派將部份從可分派溢利及部份從由於股本重組完成後的進賬額所增設的可分派儲備中作出分派。將予分派之金額將相當於Privateco集團緊接完成前確認之賬面值。Privateco股份於發行後彼此之間在所有方面均具同等地位。本公司概無向聯交所或任何其他證券交易所申請將Privateco股份上市。

本通函或與實物分派有關之任何文件概不會根據任何司法權區之適用證券法例註冊或存檔。倘於記錄日期，任何股東之登記地址位於香港以外，董事會將就向相關股東實物分派Privateco股份進一步查詢相關海外司法權區之適用證券法例或任何相關監管機構或證券交易所之規定。倘根據該等司法權區之法律顧問所提供之意見，董事會認為不向該等海外股東提呈Privateco股份屬必須或適宜，則該等海外股東將被視為實物分派之除外股東。

就除外股東享有之Privateco股份而言，本公司可按董事會視為權宜下將任何該等Privateco股份交予香港之受託人(獲董事會授權為除外股東以信託形式持有該等Privateco股份)，並全權酌情為除外股東之利益而出售該等Privateco股份。

於香港境外收到與實物分派有關之通函及／或任何其他文件，並有意根據實物分派收取Privateco股份之任何人士(包括但不限於代名人、代理及受託人)須負責達至其全面遵守相關地區或司法權區法律之責任，包括取得遵守該地區或司法權區任何所需正式手續之同意，並支付在該地區或司法權區須繳納之任何稅項、徵費及其他所需款項。任何股東根據實物分派接納任何

董事會函件

Privateco股份將被視為構成該人士向本公司作出有關已全面遵守相關地區或司法權區當地法例及規定之聲明及保證。倘閣下對閣下之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

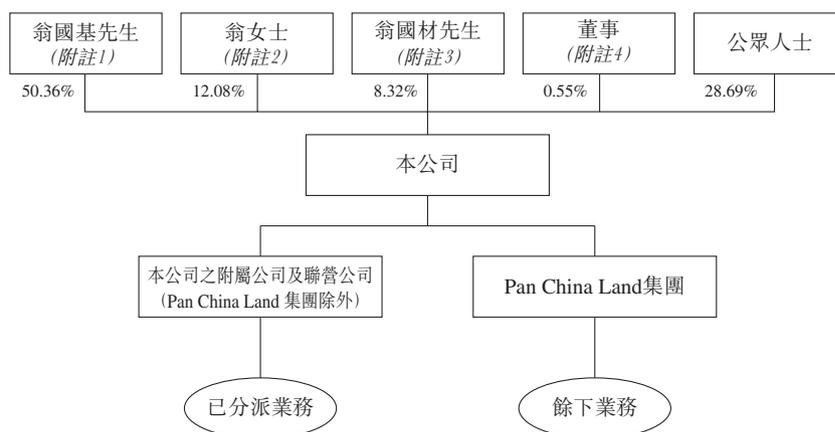
完成集團重組

集團重組將於上文所載之先決條件達成後，方告生效。

完成集團重組與完成股本重組及認購事項互為條件。

集團架構

下表載列本集團於最後實際可行日期及直至集團重組完成前之簡略架構表：

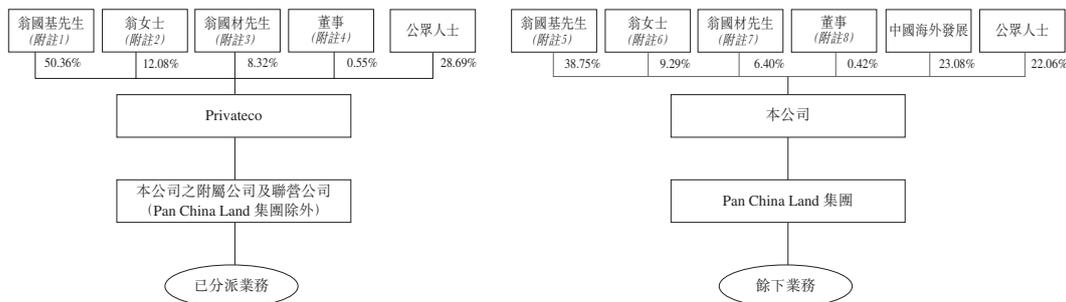


附註：

- 263,650,000股股份中，約37,320,000股股份由翁國基先生實益擁有，約10,000,000股股份由翁國基先生及徐女士共同擁有，而約216,330,000股股份則由信託持有。
- 63,250,000股股份中，約53,250,000股股份由翁女士實益擁有，其餘約10,000,000股股份指由已故翁祐博士持有之股份。
- 根據聯合公告及公開資料，43,580,000股股份中，約39,150,000股股份由翁國材先生實益擁有，約3,530,000股股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有，其餘900,000股股份指由翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。
- 不包括該等由翁國基先生、翁女士及翁國材先生持有之權益。

董事會函件

下表載列緊隨完成後及Privateco收購建議及中國海外發展收購建議前Privateco集團及餘下集團之簡略架構表：



附註：

- 263,650,000股Privateco股份中，約37,320,000股Privateco股份將由翁國基先生實益擁有，約10,000,000股Privateco股份將由翁國基先生及徐女士共同擁有，而約216,330,000股Privateco股份則將由信託持有。
- 63,250,000股Privateco股份中，約53,250,000股Privateco股份將由翁女士實益擁有，其餘約10,000,000股Privateco股份指由已故翁祐博士持有之Privateco股份。
- 根據聯合公告及公開資料，43,580,000股Privateco股份中，約39,150,000股Privateco股份將由翁國材先生實益擁有，約3,530,000股Privateco股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有，其餘900,000股Privateco股份指由翁國材先生之配偶趙敏女士持有之Privateco股份。
- 該等權益將由梁振華先生及林晉光先生持有，且不包括該等由翁國基先生、翁女士及翁國材先生持有之權益。
- 該263,650,000股股份中，約37,320,000股股份將由翁國基先生實益擁有，約10,000,000股股份將由翁國基先生及徐女士共同擁有，而約216,330,000股股份則將由信託持有。
- 該63,250,000股股份中，約53,250,000股股份將由翁女士實益擁有，其餘約10,000,000股股份指由已故翁祐博士持有之股份。
- 根據聯合公告及公開資料，43,580,000股股份中，約39,150,000股股份將由翁國材先生實益擁有，約3,530,000股股份將由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有，其餘900,000股股份指將由翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。
- 該等權益將由梁振華先生及林晉光先生持有，且不包括該等將由翁國基先生、翁女士及翁國材先生持有之權益。

集團重組之理由及影響

本集團將透過集團重組分拆為Privateco集團及餘下集團

集團重組為(其中包括)中國海外發展進行認購事項以及中國海外發展收購建議和Privateco收購建議之先決條件。本集團透過實物分派分拆為Privateco集團及餘下集團，主要原因為於認購協議訂約各方進行磋商之過程

董事會函件

中，中國海外發展作為一家中國之主要房地產開發商，只對吸納餘下業務和本公司的上市地位有興趣，但並不對已分派業務有興趣。相對於向控股股東全面出售已分派業務，實物分派及Privateco收購建議整體而言為獨立股東提供機會，可透過Privateco收購建議(一旦作出將為無條件)保留或出售其於已分派業務之投資。Privateco收購建議亦為獨立股東提供於完成時變現(按每股Privateco股份1.80港元之價格)其於Privateco之全部或部份股權之現金退出機會。Privateco為非上市，其股權並不流通。董事會亦認為，鑑於Privateco集團現時處於虧蝕狀態，加上其非相關業務分散，故於短期內將Privateco股份在聯交所重新上市並不可行。因此，現時並無計劃於完成後將Privateco股份上市。

就選擇保留其於Privateco之投資之該等獨立股東而言，Privateco組織章程之條文與一家上市公司者之條文可比擬，詳情已載於本函件「有關已分派業務及餘下業務之資料」一節下「公司章程及百慕達公司法」一段及本通函附錄八。只要其仍為一家公眾公司，Privateco亦須受收購守則規限。

按每股Privateco股份1.80港元提出Privateco收購建議

已分派業務相當於本集團綜合資產淨值約三分之二，而Privateco收購價每股1.80港元，則相當於市賬率約為0.50。然而，於二零零八年，Privateco集團錄得綜合虧損淨額，並於二零零九年上半年持續此一虧蝕趨勢。於撇除公平值收益／虧損項目後，Privateco於二零零八年仍然錄得重大溢利下跌。如不計及公平值收益／虧損項目，Privateco集團於二零零九年上半年仍然處於虧蝕。有關此等公平值收益／虧損項目之其他資料已載於本通函大福函件內。由於Privateco集團呈盈利能力下降／虧蝕趨勢，董事會認為，Privateco收購價1.80港元屬公平合理。獨立股東亦須注意，如未能將已分派業務從本集團分離，中國海外發展收購建議(所提呈之價格較聯合公告前之股份成交價有大幅溢價)將不會成事。於聯合公告前期間，股份一直以較每股相關資產淨值有重大折讓之價格(介乎34%至76%)買賣。於完成後，獨立股東將有機會收取每股最高達6.80港元，較於二零零九年六月三十日最近期之股東應佔未經審核綜合資產淨值約5.94港元，多出14.5%。因此，董事會相信，本公司透過促成向中國海外發展出售本公司之控股權益和餘下業務提升股東價值之舉乃屬正確。

董事會函件

餘下集團將在中國經營物業投資和發展之單一業務線

於完成後，本公司將只經營餘下業務，即在中國從事業務投資和發展，而不再是經營多範疇業務之公司。董事會認為，單一聚焦業務線，從市場角度而言，可較一家從事非關連業務之混合型公司有較高之估值。

認購事項

認購事項將可為餘下集團帶來新資金，但最重要的是，認購事項加上承諾，將可讓中國海外發展擁有餘下集團之絕對控制(不少於本公司已發行股本50.1%)，而同時翁國基先生和其聯繫人士將繼續作為股東及於本公司持有策略性股權。於認購協議訂約各方磋商期間，各方之意向為於完成後翁國基先生須繼續作為高持股量股東，而中國海外則將於本公司已發行股本中擁有不少於50.1%權益。假如翁國基先生全面向中國海外發展出售本公司之控股權益，則不能達到相同效果，因為翁國基先生現時只持有本公司已發行股本約50.4%。從本公司之角度，留任翁國基先生為高持股量股東及董事會成員，可為餘下集團提供若干程度之管理層延續性。本通函附錄一載有中國海外發展收購建議完成後於若干情況下之不同持股架構。

由於進行認購事項及中國海外發展收購建議，中國海外發展將成為單一最大股東，持有本公司經認購事項擴大後之已發行股本不少於50.1%。中國海外發展(如本通函附錄一所載)為中國之主要房地產開發和投資公司之一。該公司亦有從事其他物業相關業務，例如物業管理和建築設計。中國海外發展在中國超過20個城市已完成物業開發項目，其在業內之往績備受認可。截至聯合公告日期，以市值計，中國海外發展亦為在聯交所上市之最大之中國物業開發商。該公司為中國最大之建築綜合集團之一中國建築工程總公司之附屬公司。由於中國海外發展之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立餘下集團在中國之平台，董事會認為，建議將可讓本集團於完成後專注於餘下業務上產生協同效益。

認購價每股2.90港元及中國海外發展收購價5.00港元

認購價2.90港元及中國海外發展收購價5.00港元，均較聯合公告前按除已分派業務基準計算之股份成交價有重大溢價。董事會認為由於中國海外收購價5.00港元高於認購價2.90港元，較聯合公告前以除分派業務基準計之股份成交價有溢價，故對全體股東有利。因此，董事會認為，認購事項及中國海外發展收購建議之條款屬公平合理。

建議及持有Privateco股份之風險

整體而言，中國海外發展收購建議及Privateco收購建議將於完成後為任何有意變現彼於本公司及Privateco之所有或部份權益之股東提供以較股份於聯合公告前之最後收市價有80%之重大溢價之價格之現金退出機會。因此，董事會認為向股東提供機會以於股東特別大會上考慮並酌情批准集團重組之相關決議案作為建議之一部份，乃符合彼等之利益。就有意於完成後保留其於已分派業務之投資之股東而言，彼等可選擇不接納Privateco收購建議並繼續持有Privateco股份。惟彼等務請注意，由於Privateco股份不擬於任何證券交易所上市，故Privateco股份並無流動市場。此外，倘Red Dynasty根據Privateco收購建議收購足夠Privateco股份，Privateco股份可能須受一九八一年百慕達公司法(經不時修訂)之強制性收購條文所限。可能作出之強制性收購之詳情載於本通函附錄一「就Privateco股份可能作出之自願無條件現金收購建議」一節下「Red Dynasty之背景及其對Privateco之意向」一段。

董事會認為集團重組、股本重組、認購事項、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議符合股東之整體利益，且可讓股東有機會按其意願出售彼等於本公司及Privateco之全部或部份投資。

有關已分派業務及餘下業務之資料

已分派業務

於最後實際可行日期，本集團主要從事已分派業務及餘下業務。

已分派業務主要包括：(a)生產及銷售電風扇及其他家用電器及合約生產業務；(b)物業租賃；(c)於房地產之投資控股，其中包括持有少數股東權益的控股公司，此等公司持有廣州天河區中信廣場之若干零售物業及辦公室單位，另外深圳福田保稅區之工業廠房、於香港柴灣之工廠大廈(本公司之總部亦座落於此)及佛山市順德區其他工業廠房(詳情請參閱本公司網站所載之本公司之最新財務報表)；(d)其他投資控股，其中包括一間於廣州持有775個計程車牌照的計程車公司、若干上市公司債券及股份之小型投資組合(於二零零九年六月三十日之價值約為4千萬港元)；(e)董事會函件D節「認購協議」下「償還股東貸款」一段所載列餘下業務結欠已分派業務金額於二零零九年八月二十八日約824.4百萬港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查結

果作出之書面確認而定)之股東貸款(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)；及(f)持有本公司所擁有所有註有SMC & Device名稱之中文商標(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)。電風扇主要為於全球各地銷售之吊扇。已分派業務亦涉及訂約製造光學及影像產品，以及電器及電子產品，且已開始開發及生產紙張處理產品及LED燈光產品。

於集團重組完成時，已分派業務之公司將不再成為本公司之附屬公司。

Privateco董事會目前有三名董事，即翁國基先生、徐女士及翁女士。現時建議Privateco的董事會將擴大至擁有五名執行董事，即翁國基先生、徐女士、翁女士、丘鉅淙先生及周啟超先生。

Privateco集團之財務資料以及Privateco集團之備考財務資料分別載於本通函附錄三及五。

公司章程及百慕達公司法

Privateco於二零零九年八月二十日在百慕達註冊成立為有限公司。根據百慕達法例，Privateco股東有權參與Privateco按照一般法例及(特別是)Privateco之組織章程大綱及公司細則進行之事務。Privateco將採納新公司細則，當中載有有關Privateco股東權利之條文，該等條文與聯交所主板上市發行人之公司細則或組織章程細則所載者大致相若。

根據Privateco之新公司細則，Privateco有責任每年召開股東週年大會。Privateco具投票權股份之持有人有權收取Privateco所有股東大會之通告，並可親身、委派受委代表或(如屬法團)委任代表出席。根新公司細則及百慕達法例，Privateco(其中包括)修訂股份權利、修改章程大綱或公司細則、修改資本、進行法院命令或自願清盤及更改Privateco之名稱等事宜均須由Privateco股東以普通決議案或特別決議案形式批准。

根據本公司新細則，當中訂明除非根據任何股份獎勵計劃向僱員發行任何股份而當中設定之轉讓限制仍然生效，或任何股份乃轉讓予四名以上聯名持有人，或轉讓Privateco擁有留置權之(未繳足)股份，否則Privateco董事將不會拒絕向任何人士轉讓任何(未繳足)股份。

除非全體Privateco股東及全體Privateco董事一致同意，否則Privateco必須委聘獨立核數師。根據Privateco之新公司細則，Privateco股東有權於股東大會日期前最少21日收取Privateco之經審核財務報表。

董事會函件

Privateco股東同時有權收取Privateco組織章程大綱及公司細則以及股東大會會議記錄之副本。然而，Privateco股東一般無權查閱會計紀錄或董事會會議記錄。

股東應注意，於完成後，Privateco不會受上市規則規管，故將不會受上市規則所載相同水平之企業管治及保障少數股東之規定所限。然而，儘管保障程度將較低，Privateco股東之權益將獲Privateco之建議新公司細則保障，該公司細則將載有條文，以(包括但不限於)：(A)除非有關交易(1)乃於Privateco或其附屬公司之一般及日常業務過程(定義見上市規則)中按一般商業條款進行；或(2)涉及收購或出售資產總值(定義見上市規則)或應佔收益(定義見上市規則)佔：(a)最近期之經審核綜合賬目所示Privateco集團之資產總值(定義見上市規則)或總收益(定義見上市規則)資產少於2.5%；或(b)最近期之經審核綜合賬目所示Privateco集團之資產總值(定義見上市規則)及總收益(定義見上市規則)資產高於2.5%但少於25%，且總代價少於10,000,000港元之交易；或(3)為須經不涉利益股東(如有)於股東大會上以普通決議案批准後方可作實之交易，否則Privateco不會進行任何重大關連方交易；(B)除非有關交易須經股東於股東大會上以普通決議案批准後方可作實，否則Privateco不得進行涉及收購或出售總值超過最近期之經審核綜合賬目所示Privateco集團之資產總值(定義見上市規則)之50%之資產之非關連方交易；及(C)於配發、發行或授出股份、可轉換為股份之證券或購股權、認股權證或認購任何股份或該等可換股證券之類似權利前，Privateco董事須取得股東於股東大會上以普通決議案批准。然而，倘屬下列任何交易，則毋須取得有關同意：(i)根據向股東(就此而言不包括居於根據該地法例不可提出有關要約之地區之股東)或(如適用)有權獲提出要約之Privateco該等其他股本證券之持有人作出之要約，按其當時持股量比例(零碎配額除外)配發、發行或授出該等股份或證券；或(ii)倘(並以此為限)現有股東已透過普通決議案向Privateco董事授出一般授權(不論為無條件或受限於決議案可能列明之條款及條件)，以配發或發行該等證券或授予任何將會或可能須發行、配發或出售該等證券之任何要約、協議或購股權(不論為於該授權有效期內或其後)，惟受限於所配發或同意配發之股份或證券總數合共不得超過Privateco不時已發行股本之20%。

本通函附錄八載有Privateco組織章程文件其他詳情以及百慕達公司法概覽。

餘下業務

餘下業務主要包括本公司於Pan China Land之70%權益，Pan China Land連同其附屬公司主要從事在中國之物業投資及發展。餘下業務於中國持有多項作投資、開發及銷售用途之物業。所有在建物業均位於中國，包括廣東及內蒙古，該等在建物業將發展為住宅及商業物業。持作日後發展之物業為位於中國之土地，分佈於北京、廣西、內蒙古及廣東省。截至最後實際可行日期，董事會從未就任何餘下集團業務之任何建議變動與中國海外發展進行任何討論或磋商。有關(其中包括)收購方之背景及其就本公司之意向之進一步詳情載於本通函附錄一。

本函件下文F節「建議之財務影響」載列建議對本集團之財務影響之討論。本通函附錄二及四分別載列本集團之財務資料及餘下集團之備考財務資料。

B. 股本重組

實物分派須待完成股本重組方可作實。股本重組包括：

- (i) 股本削減，涉及削減每股已發行及未發行股份0.50港元之面值至0.01港元，並註銷已發行及繳足股本中每股已發行股份0.49港元。於股本削減生效後，本公司之已發行股本將由261,742,281.00港元減少256,507,435.38港元至5,234,845.62港元；及
- (ii) 股份溢價註銷，據此將會註銷本公司股份溢價賬中所有進賬額。

於股本重組完成時，股本削減及股份溢價註銷所產生之進賬將轉撥至本公司為此而設之可分派儲備賬，而董事將獲授權動用儲備賬之進賬額進行實物分派。

截至最後實際可行日期，本公司之法定股本為450,000,000港元，分為900,000,000股股份，其中523,484,562股股份已發行及繳足。於股本削減及增加法定股本生效後及以已發行股份之數目相同為基準，本公司之股份之面值將由0.50港元削減至0.01港元，而本公司之法定股本將繼續為450,000,000港元，分為45,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，但已發行股本將由261,742,281.00港元削減至5,234,845.62港元，分為523,484,562股股份。

董事會函件

Privateco股份之實物分派屆時將從本公司如上文所述設置之可分派儲備賬及可供分派溢利作出。分派之確實金額將於緊接完成前Privateco之賬面值獲確定後盡快釐定。

除因實物分派及股本重組產生之開支外以及於F節「建議之財務影響」及本通函附錄四所載列於股本重組完成後所進行之實物分派之財務影響下，進行實物分派及股本重組將不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況。

先決條件

股本削減及股份溢價註銷須待達成以下條件後，方告落實：

- (i) 股東於股東特別大會以投票表決之方式通過特別決議案以批准股本削減、增加法定股本及股份溢價註銷；
- (ii) 認購協議完成之所有條件(下文D節「認購協議」下「先決條件」一段下之分段(b)(iii)所載之條件除外)已達成或獲豁免；
- (iii) 法院根據公司條例第60條頒令確認股本重組；
- (iv) 遞交確認股本重組之法院命令副本及獲法院正式批准載有公司條例第61條所規定資料之會議記錄副本至公司註冊處；及
- (v) 聯交所上市委員會批准於股本削減生效後已發行之股份上市及買賣。

於最後實際可行日期，概無任何條件已獲達成。

股本重組之原因

股本重組為達致集團重組及認購事項完成之重要步驟之一，而集團重組及認購事項將最終導致Privateco收購建議及中國海外發展收購建議出現。為使本公司擁有充足可供分配儲備以進行實物分派，除動用本公司之可供分派溢利外，董事會亦建議進行股本削減及股份溢價註銷。故此，董事會認為股本重組(作為建議之一部份)符合股東整體利益。股本重組須獲股東於股東特別大會以投票表決之方式批准。

C. 就PRIVATECO股份可能作出之自願無條件現金收購建議

於完成後，卓怡融資將代表Red Dynasty根據收購守則按自願基準作出Privateco收購建議。根據Privateco收購建議將收購的Privateco股份包括將由翁國材先生持有之該等Privateco股份，惟將由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意將予收購之Privateco股份除外：

就所持有之每股Privateco股份* 現金1.80港元

* 將發行之Privateco股份數目相等於記錄日期已發行股份總數。

由於Privateco收購建議將僅於完成後作出並須受若干條件所限，故Privateco收購建議不一定能進行，故僅為可能性。

有關Privateco收購建議(包括Red Dynasty之背景，及其關於Privateco意向)之詳情載於本通函附錄一。

D. 認購協議

日期

二零零九年九月九日

各訂約方

- (i) 本公司(作為發行人)；
- (ii) 翁國基先生(作為契約人)；及
- (iii) 中國海外發展(作為認購人)。

就中國海外發展之董事所深知、全悉及確信，本公司及翁國基先生為獨立於中國海外發展及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

就董事所深知、全悉及確信，中國海外發展為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

認購事項

根據認購協議之條款及條件，收購方將按每股股份2.90港元現金之代價認購157,045,368股認購股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約30%及本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。

董事會函件

認購股份將於各方面與已發行股份享有相同地位，惟認購股份並無附帶享有實物分派之權利。

代價

認購股份之現金代價約為455.4百萬港元。代價將須於完成日期悉數支付。認購事項之估計所得款項淨額約為450.9百萬港元，即每股認購股份之淨價為約2.87港元。本公司擬將所得款項淨額用作餘下集團之一般營運資金。

每股認購股份2.90港元之認購價乃由本公司與中國海外發展經參考以下因素後經公平磋商後釐定：

- (i) 經考慮實物分派對本公司價值之影響；
- (ii) 認購股份將無享有實物分派之權利；
- (iii) 將新股份配售價設定於較市價折讓之水平並不罕見；及
- (iv) 於釐定中國海外發展收購價時已考慮控制餘下業務之溢價。

每股認購股份2.90港元之認購價較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.75港元、於截至及包括最後交易日止最後十個及三十個連續交易日所報之集團重組前本公司股份平均收市價約每股3.83港元及3.65港元分別折讓約22.7%、24.3%及20.5%。

先決條件

完成認購協議須待達成以下條件後，方告落實：

- (a) 本公司及翁國基先生根據認購協議作出之聲明及承諾於自認購協議日期起至完成日期期間一直維持真實、準確及並無誤導成份；
- (b) 集團重組及股本重組已完成(已向中國海外發展提供使其滿意之證明)及已取得適用法例、規則及規例(包括上市規則及收購守則)所規定之相關股東批准，包括下列條件已達成：

董事會函件

- (i) (如需要)已根據上市規則於股東特別大會就集團重組及股本重組取得相關股東批准(視乎適用情況)；
 - (ii) 轉讓已完成(包括從第三方、監管機構及政府機關取得所有有關集團重組之所需同意書及批准)；及
 - (iii) 實物分派及用以促成實物分派之股本重組已完成及生效，包括本公司已就認購協議及其項下擬進行之交易(包括發行認購股份、轉讓、實物分派及股份溢價註銷等)取得一切所需股東批准及政府批准(並未附有對本公司或中國海外發展產生重大不利影響之任何條件)，且該等交易之所有註冊及存檔(包括有關實物分派及股份溢價註銷之法院許可或法令)已完成，而該等批准、存檔及登記仍屬有效；且本公司已向中國海外發展提供使其滿意之證明(誠如上文所披露，完成集團重組及股本重組須待(其中包括)完成認購協議之所有先決條件(本段(b)(iii)所載列之條件除外)達成或獲豁免後，方可作實)；
- (c) 聯交所上市委員會批准認購股份於聯交所主板上市及買賣，以及相關批准及准許並未於認購協議完成前被撤回；
- (d) 本公司及翁國基先生已取得所有訂立認購協議及完成認購協議項下擬進行之交易之所需批准，該等批准為根據本集團成員公司或翁國基先生為訂約方之任何現有合約安排(包括任何借貸或融資文件)所需之批准(以中國海外發展認可之形式訂立)，而所有該等批准仍屬有效；
- (e) 聯交所及證監會並未表示於完成認購協議項下擬進行之交易後股份於聯交所上市將被中止、撤銷或撤回，不論該等中止、撤銷或撤回是否與認購協議項下擬進行之交易有關；

董事會函件

- (f) 中國海外發展對認購協議日期後就餘下集團及餘下業務進行之盡職審查之結果滿意；
- (g) 翁國基先生簽立及交付形式獲中國海外發展接納之具法律效力及有效之承諾；
- (h) 認購協議之所有訂約方已同意涉及以下各項之安排或解決方案：
 - (i) Assure Win直接及間接持有之餘下業務之30%股本權益及有關實際經濟利益；及
 - (ii) 管理層期權；
- (i) 翁國基先生及本公司已於完成認購協議項下擬進行之交易前遵守並履行彼等根據認購協議之所有各自之協議、責任及條件；
- (j) 概無事件已經、目前正或可能對(i)本集團之業務、營運、財務狀況或大部份資產或物業或(ii)翁國基先生或本公司履行或遵守彼等各自於認購協議項下之責任、承諾或契諾之能力產生重大不利影響；
- (k) 概無適用法律將會或將合理預期會禁止、限制完成認購協議項下擬進行之交易或對完成認購協議項下擬進行之交易施加條件或限制；
- (l) 概無持續進行、尚未了結或蒙受威脅之司法程序因合理理由將禁止、限制認購協議項下擬進行之交易或對其施加條件或限制或以任何方式質疑其效力；及
- (m) 本公司截至完成日期止所結欠之所有銀行貸款及所有產生之相關利息、費用及罰款(如有)均已轉讓或轉移至餘下集團外。

除上述條件(b)、(c)、(g)及(h)外，中國海外發展可絕對酌情豁免任何或所有上述條件。於最後實際可行日期，概無該等條件已完成及／或獲豁免。

董事會函件

董事會認為，認購協議之條款屬公平合理，且基於認購事項之完成將擴大本公司之資本之基礎，且為中國海外發展收購建議及Privateco收購建議之先決條件，故訂立認購協議符合本公司及股東之整體利益。

於緊接最後實際可行日期前過去十二個月，本公司並無進行任何集資活動。

有關認購股份之上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份在聯交所主板上市及買賣。

擔保

翁國基先生擔保餘下業務於完成日期之經審核資產淨值(「經審核資產淨值」)將不少於11.1億港元(不包括認購事項之所得款項)(「已擔保資產淨值」)，該擔保於計入(其中包括)餘下業務之相關資產及負債以及餘下集團之未來前景後達致。倘經審核資產淨值較已擔保資產淨值為低，翁國基先生須向中國海外發展作出以下列方式計算之賠償：

已擔保資產淨值與經審核資產淨值之差額

X

60%

(此乃經考慮翁國基先生(連同徐女士及信託)及
翁女士之概約總持股量後釐定)

X

緊隨完成中國海外發展收購建議後收購方於本公司之持股量百分比
(即50.1%)(該百分比須計及於完成中國海外發展收購建議後
翁國基先生須根據承諾維持以及恢復本公司之最低公眾持股量所需之
本公司股權)

任何就擔保提出之索償均須由中國海外發展於二零一一年四月三十日前呈交，惟須受若干限制所限。該限制包括因已分派業務、轉讓、股本重組、實物分派及已分派業務等事項產生之索償。

轉讓協議

就集團重組而言，翁國基先生及本公司共同及個別承諾，於完成日期起計180個營業日內(或中國海外發展同意之較長期間)，彼等將合理地各自盡力促使本公司之若干知識產權、僱員合約、信用狀、保險合約、擔保及其他業務合約及資產終止及轉讓予本集團以外人士(即Privateco)。

禁售

翁國基先生不可撤回地向中國海外發展承諾，除非獲中國海外發展同意，否則彼將不會於完成日期起計六個月期間，銷售或出售或訂立任何協議銷售或出售其任何股份或該等股份附帶之任何權利、利益或經濟利益，除非銷售或出售為必須進行以履行其於認購協議及承諾項下之責任。

翁國基先生亦不可撤回地承諾，彼(連同徐女士及信託)將自完成日期起計一年內，維持持有不少於136,000,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約26.0%及本公司經認購事項擴大後之已發行股本約20.0%)以及該等股份附帶之任何權利、利益及經濟利益(惟旨在履行承諾或出售予認購人，以致翁國基先生持有之股權低於指定百分比則除外)，並於完成日期一週年後之隨後一年持有不少於68,000,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約13.0%及本公司經認購事項擴大後之已發行股本約10.0%)以及該等股份附帶之任何權利、利益及經濟利益。

償還股東貸款

已分派業務以往墊付餘下業務合共約824.4百萬港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查結果作出之書面確認而定)之股東貸款。因此，本公司將於完成時向Privateco集團償還50%股東貸款及截至完成日期累計之有關利息。收購方承諾促使本公司於完成日期起計45日內以港元或中國海外發展及翁國基先生彼此同意之其他貨幣向Privateco集團償還餘下50%股東貸款及截至還款日累計之有關利息。Privateco擬動用所收取之股東貸款金額作Privateco集團之一般營運資金，包括但不限於減輕其債務。

不競爭承諾

翁國基先生承諾於完成日期起至完成第一週年或彼持有本公司已發行股本不少於10%期間(以較短者為準)，除非獲中國海外發展事先書面同意(中國海外發展不得無理拒絕授予該同意)，翁國基先生及其聯繫人士將不會(a)個別或共同與任何中國境內或境外之人士、實體或公司或代表任何人士或公司直接或間接參與與本集團業務競爭之業務，該限制包括直接或間接涉及、參與業務(包括作為董事、僱員、顧問或提供其他服務)，或於該等業務擁有直接或間接權益；及(b)僱用自認購協議日期起計十二個月內為本集團高級

管理人員或僱員之任何人士(不包括與已分派業務有關者)。此不競爭承諾並不適用於(i)翁國基先生持有少於20%實益權益之實體或公司；(ii)翁國基先生於認購協議日期或之前已從事之業務或活動(包括已分派業務)；及(iii)翁國基先生向中國海外發展引薦以供中國海外發展考慮之任何業務機會，而中國海外發展已決定不參與該機會(該決定須於引薦後兩個星期內作出)，在此情況下翁國基先生涉及該業務機會將不受本承諾所限。

排他性

翁國基先生承諾，由簽訂認購協議至完成日期或至認購協議失效或被終止(以較早發生者為準)為止之期間，翁國基先生將不會與任何其他人士或實體(中國海外發展除外)就認購協議項下擬進行之交易或類似之交易進行討論或磋商。如翁國基先生違反此一承諾，翁國基先生將須向中國海外發展賠償5,000,000美元。

託管翁國基先生持有之股份

翁國基先生承諾將其擁有之60,000,000股股份(佔本公司現有已發行股本約11.5%及本公司經認購事項擴大後之已發行股本約8.8%)於完成至二零一一年四月三十日期間委託一間翁國基先生及中國海外發展均接納及於完成日期委任之託管機構作中介保管(而非質押)。該60,000,000股股份屬翁國基先生根據上文「禁售」一段所述之禁售承諾不可撤回地承諾維持持有之136,000,000股股份之一部份。於該期間，除非翁國基先生及中國海外發展均同意，否則翁國基先生將不會將該等股份作其他處置。

更改公司名稱

於寄發中國海外發展收購建議文件後60日內，在翁國基先生之協助下，中國海外發展將促使本公司更改本公司名稱，致使翁國基先生及Privateco集團可使用本公司現有名稱(即包括Shell、Shell Electric、SMC、蜆壳及蜆華等任何名稱)。中國海外發展向翁國基先生承諾，其及餘下集團將不會於完成上述更改名稱後使用Shell、Shell Electric、SMC、蜆壳及蜆華作任何商業用途。

完成

認購協議之各訂約方將於先決條件達成及/或豁免前向認購協議之其他方發出完成通知。認購協議將於自認購協議任何訂約方刊發完成之最後通知日期起計五個營業日內完成。倘任何先決條件未能於二零一零年二月二日(或認購協議訂約各方可能同意之較後日期)下午五時正前達成或獲中國海外發展豁免，則認購協議將失效及予以終止。

完成認購事項須與完成集團重組及股本重組互為條件。

E. 就股份可能作出之自願無條件現金收購建議

待完成後，J.P. Morgan將代表收購方按下列基準作出中國海外發展收購建議(即向股東作出自願無條件現金收購建議，以收購所有股份，惟已由收購方及其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外)：

持有每股股份..... 現金5.00港元

中國海外發展收購建議僅為可能進行，且不一定能進行。

有關中國海外發展收購建議的進一步資料(包括收購方之背景及其對本公司之意向)載於本通函附錄一。

F. 建議之財務影響

本通函附錄四載有餘下集團之未經審核備考財務資料(「資料」)，其闡述了建議對餘下集團之業績及現金流量之財務影響(假設建議已於二零零八年一月一日實行)及建議對餘下集團之資產及負債之財務影響(假設建議已二零零九年六月三十日實行)。

據資料所示，由於建議，本集團之資產總值將由約10,922,400,000港元下跌至8,778,000,000港元(即減低約19.6%)；其負債總值將由約7,214,500,000港元下跌至6,484,600,000港元(即減低約10.1%)；其資產淨值(不包括非控制權益)將由約3,111,500,000港元下跌至1,705,400,000港元(即減低約45.2%)；而本集團之現金狀況將由約878,400,000港元下跌至497,800,000港元。董事認為，餘下集團之未來盈利能力將取決於多個因素，包括餘下集團之未來管理及表現(故現階段尚未量化)。

根據於二零零九年六月三十日本公司擁有人應佔餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值約1,705,400,000港元，且經根據本通函附錄七所載估值報告就餘下集團於二零零九年九月三十日所持之物業權益估值及相關遞延稅項及非控制權益作出調整後，餘下集團之未經審核備考經調整綜合資產淨值約為3,490,600,000港元。

於最後實際可行日期，認購協議之訂約方尚未達成有關管理層期權之安排，本集團目前無意訂立任何補充協議或類似文件以變更管理層期權之現有契據之條款和條件。如通函附錄四所披露，根據就授出管理層期權而簽訂之期權契據，倘任何第三方收購超過Pan China Land 50%以上(直接/間接)權益，則只要該第三方、Pan China Land及承授人就承授人之聘用安排達成一致協議，管理層期權(包括已歸屬及未歸屬部份)可即時行使，而授讓人有權出售管理層期權予該第三方。作為

董事會函件

認購事項之一項條件，翁國基承諾促使收購方持有 本公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。因此，完成將令期權可即時行使，並會加快將本公司權益持有人應佔餘下期權成本(於二零零九年六月三十日為93,100,000港元，即133,000,000港元的70%)列支。誠如本通函附錄四所披露，根據有關管理層期權之購股權契約之條款及假設於完成時(i)收購人、Pan China Land及僱用安排的承授人達成一致協議；(ii)承授人數目並無改變；及(iii)Terborley Limited/Pan China Land與管理層股權之承授人概無訂立其後安排，而該安排將產生額外購股權成本；及(iv)並不考慮承授人是否行使管理層期權，則完成將加快將餘下並未於收益表列支的購股權成本列支。前述內容之詳情載列於本通函附錄四A節「餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表」附註10。此外，董事會已經與本公司之核數師討論若干其他管理層期權替代結算對餘下集團之可能財務影響，該等不同情況包括：(i)倘餘下集團以現金收購管理層期權，則倘收購代價高於管理層期權於收購日的重估公平價值(假設於重估日的公平價值不超過於授出日期的公平價值)，則將會於餘下集團的收益表支銷額外期權成本。在此情況下，收購代價將於權益，即期權儲備中扣除，除非收購代價超過管理層期權於重新計量日期的公平價值，在此情況下，則將於餘下集團的收益表中扣除。相反，倘收購代價低於管理層期權於收購人的重估公平價值(假設於重估日的公平價值不超過於授出日期的公平價值)，則不會於餘下集團的收益表支銷額外費用，而收購代價將會於股權儲備中扣除。相反，本公司擁有人應佔餘下集團資產淨值將會按收購代價減少；及(ii)倘承授人根據初步行使價600港元悉數行使管理層期權，餘下集團將收取約69,600,000港元的所得款項總額，而餘下集團的資產淨值將會按此金額增加。然而，由於承授人向Terborley Limited收購116,000股Pan China Land普通股，貴公司於Pan China Land的實際權益將由70%攤薄至65.94%。總括而言，考慮到將於行使管理層期權時收取的所得款項，悉數行使管理層期權將令貴公司應佔餘下集團資產淨值及業績減少。然而，上述情況不應被視為全面，而結算管理層期權之實際財務影響將視乎結算安排及餘下集團於結算時之財務狀況而定。

根據本通函附錄五所載資料，於二零零九年六月三十日Privateco擁有人應佔Privateco集團未經審核備考綜合資產淨值約1,894,700,000港元，並於根據本通函附錄六所載於二零零九年九月三十日之估值報告就Privateco集團持有之物業權益估值以及相應遞延稅項及非控制權益作出調整後，Privateco集團之未經審核備考經調整綜合資產淨值約為1,934,300,000港元。

G. 股東特別大會

本公司將為股東舉行股東特別大會，以省覽並酌情批准有關建議之決議案。認購事項及集團重組須經獨立股東批准後，方可作實，而股本重組須經股東批准後，方可作實，以上批准均於股東特別大會上以按股數投票方式進行。翁國基先生、徐女士、翁女士、中國海外發展、收購方、其各自之聯繫人士以及翁國基先生、徐女士、翁女士、中國海外發展及收購方各自之一致行動人士(包括持有股份之董事但不包括翁國材先生)將就有關決議案放棄投票權，而投票將於股東特別大會以股數投票形式進行。於最後實際可行日期，翁國基先生、徐女士、翁女士、其聯繫人士以及彼等之一致行動人士(包括持有股份之董事但不包翁國材先生)合共持有329,756,784股股份，佔本公司現有已發行股本約62.99%。翁國材先生已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。因此，翁國材先生毋須放棄就有關建議之相關決議案投票。根據聯合公告及公開資料，於最後實際可行日期，翁國材先生擁有43,577,351股股份，佔本公司現有已發行股本約8.32%。

董事會獲非執行董事兼翁國基先生之兄弟翁國材先生知會，彼已表示反對建議，並已向董事會表達其反對建議之意向和有意投票反對有關建議之所有決議案。務請閣下垂注載於本通函第35至36頁所載翁國材先生之觀點。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，收購方、其聯繫人士及收購方之一致行動人士概無持有任何股份。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至第EGM-5頁。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格並交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，但任何情況下，最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

H. 投票推薦意見

本公司已成立獨立董事委員會，由全體非執行董事及獨立非執行董事組成，以向獨立股東提供推薦意見。由於翁國材先生已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。根據收購守則第2.8條，非執行董事翁國材先生已成為獨立董事委員會成員。然而，非執行董事翁國材先生已向董事會表達其反對建議。務請閣下垂注分別載於本通函第34頁及第35至36頁之獨立董事委員會之推薦建議函件及翁國材先生之觀點。

I. 獨立意見

大福已獲委任為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。敬請閣下垂注本通函第37至96頁所載其向獨立董事委員會發出之函件。

J. 排除翁國材先生之原因

建議涉及股本重組、集團重組及認購事項。於完成後，將向Privateco股東(包括翁國材先生但不包括Red Dynasty一致行動人士)提呈Privateco收購建議及將向股東(惟收購方及與其一致行動者除外)提呈中國海外發展收購建議。認購事項為建議之一部份，認購事項之完成與集團重組和股本重組之完成互為條件，須視乎(其中包括)股東特別大會之結果和經香港法院批准股本重組，方可作實。

現時認購協議訂明之最後完成日為二零一零年二月二日。鑑於需要就召開股東特別大會發出足夠之通知期，而取得香港法院批准股本重組需要時間，為避免建議失效以及避免有關股東接納Privateco收購建議和中國海外發展收購建議之權利受損，本公司盡快召開股東特別大會及取得所有其他批准是為十分重要。

自刊發日期為二零零九年九月二十九日之聯合公告以來，董事不斷迅速就翁國材先生有關建議及本通函而提出的所有意見和問題作出回應。然而，截至最後實際可行日期，董事並未能就向股東寄發本通函獲得翁國材先生之任何同意。為讓本公司可及時向有關股東發佈相關資料以供彼等考慮批准建議，翁國材先生就刊發本通函而言被排除於董事會。

雖然如此，本通函已載列摘錄自聯合公告有關翁國材先生就建議之意見，以供股東參考。此外，翁國材先生將有機會，而董事會亦已承諾，應翁國材先生在股東特別大會日期前一個合理時間內提出之合理要求，公佈補充資料及/或發行補充通函，以供股東考慮。倘於股東特別大會日期前翁國材先生向股東刊發任何重要資料，董事會可能會(如有需要)考慮押後股東特別大會至一個較後日期，以讓股東於股東特別大會前獲得足夠時間考慮建議。

雖然翁國材先生表明反對交易及拒絕就本通函所載資料之準確性承擔責任，本公司董事會大部份成員已批准刊發本通函。

K. 進一步資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表
蜆壳電器工業(集團)有限公司
集團董事長兼行政總裁
翁國基

二零零九年十二月八日

獨立董事委員會大部份成員之函件

以下為獨立董事委員會(不包括翁國材先生)就建議發出之推薦建議函件全文：



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

敬啟者：

集團重組、
股本重組
及
認購新股份

作為獨立董事委員會成員，吾等(連同翁國材先生，摘錄自聯合公告彼有關建議之意見已載於本通函，以供股東參考)已獲委任就建議(有關詳情載於本公司日期為二零零九年十二月八日之通函(「該通函」))向閣下作出建議，而本函件乃該通函之一部份。除非文義另有所指外，該通函所界定之詞彙與本函件者相同。

經考慮建議之條款以及該通函第37至96頁所載大福之建議後，吾等認為建議符合本公司及獨立股東之整體利益，且對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成該等決議案，以批准集團重組、資本重組及認購事項。

謹請閣下參閱該通函第37至96頁函件內大福之建議，特別於「結論及推薦意見」一節所強調及概述，乃有關閣下可能考慮就建議及作決定之其他因素。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會大部份成員

獨立非執行董事

王從安 林晉光 梁文釗

謹啟

二零零九年十二月八日

翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)之觀點

以下為獨立董事委員會成員之一翁國材先生摘錄自聯合公告就有關建議之觀點全文。

董事會獲非執行董事兼翁先生之兄弟翁國材先生知會，彼已表示反對建議，且基於下列摘錄自聯合公告之理由，認為建議並不符合股東之利益：

- (i) 翁國材先生認為遠較中國海外發展收購建議項下之每股5.0港元之收購價為低之每股2.90港元之認購價未能合理地反映本集團之價值，並較於二零零九年六月三十日之股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約5.94港元折讓約51.18%；
- (ii) 翁國材先生相信應維持本集團目前之公司架構及多元化業務；
- (iii) Privateco向獨立股東提出之收購價1.80港元遠較已分派業務之實際價值為低，已分派業務即(a)生產及銷售電風扇及其他家用電器及合約生產業務；(b)物業租賃；(c)於房地產之投資股份，其中包括持有少數股東權益的物業控股公司，此等公司持有廣州天河區中信廣場之若干零售物業及辦公室單位，另外深圳福田保稅區之工業廠房、於香港柴灣之工廠大廈(本公司之總部亦座落於此)及佛山市順德區其他工業廠房(詳情請參閱本公司網站所載之本公司之最新財務報表)；(d)其他投資控股，其中包括一間於廣州持有775個計程車牌照的計程車公司、包括若干上市公司債券及股份之小型投資組合(於二零零九年六月三十日之價值約為4千萬港元)；(e)聯合公告D節「認購協議」下「償還股東貸款」一段所載列餘下業務結欠已分派業務於二零零九年八月二十八日金額約824.4百萬港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查結果作出之書面確認而定)之股東貸款(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)；及(f)本公司所擁有所有註有SMC & Device名稱之中文商標(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)；及

翁國材先生（獨立董事委員會持異見之成員）之觀點

- (iv) 翁國材先生認為以符合股東利益之價格直接出售餘下業務予中國海外發展應為較佳選擇，以免攤薄股東於本公司之權益。

翁國材先生已向董事會表達其反對建議，並有意反對有關建議之所有決議案。

大福函件

以下為大福致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

集團重組、股本重組 及 認購新股份

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關建議之詳情載於 貴公司日期為二零零九年十二月八日致股東之通函（「**通函**」，本函件為通函之一部份）。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所定義者具相同涵義。

於二零零九年九月二十九日， 貴公司、中國海外發展及Red Dynasty聯合公告建議，當中涉及股本重組、集團重組及認購事項。於完成後，卓怡融資將代表Red Dynasty提出一項自願無條件現金收購建議，以收購所有Privateco股份（惟已由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意將予收購之Privateco股份除外），此外，由J.P. Morgan將代表中國海外發展或其全資擁有之一間或多間特設公司（「**收購方**」）作出自願無條件現金收購建議，以收購所有已發行股份（已由收購方及其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外）。如通函「董事會函件」（「**董事會函件**」）所載，認購事項及集團重組須受獨立股東批准規限，而股本重組則受股東於股東特別大會上以投票表決方式批准所規限。

翁國基先生（執行董事及Red Dynasty之唯一董事）、徐女士（翁國基先生之配偶）及Chu Ka Loy先生（ 貴公司若干附屬公司之董事）於吾等一家同系附屬公司大福證券有限公司（「**大福證券**」）開設了證券經紀賬戶。此外，(i)大福資產管理有限公司或大福投資經理有限公司（均為大福證券集團有限公司（「**大福集團**」，吾等之控股公司）之附屬公司）管理之若干酌情基金（「**該等基金**」），於最後實際可行日期合共持有中國海外發展已發行股本總額約0.03%；及(ii)於緊接最後實際可行日期前

大福函件

兩年，大福集團之若干附屬公司有以本身名義買賣中國海外發展之股份，而大福資產管理有限公司或大福投資經理有限公司管理之若干基金(大福集團之附屬公司為投資者之一)亦有買賣中國海外發展之股份。吾等認為，上述事情不影響吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立性，因為：

- (a) 吾等乃獨立於大福集團其他附屬公司營運，吾等與大福集團其他附屬公司之間存在嚴格之「中國牆」政策；
- (b) 向上述人士提供證券經紀服務是在大福證券日常和一般業務過程中進行，且自開立該等賬戶以來並無執行任何交易；
- (c) 於最後實際可行日期，大福集團及其附屬公司均非該等基金之實益投資者。上文(i)段所述該等基金持有於中國海外發展之股份中之投資，乃在大福資產管理有限公司及大福投資經理有限公司日常和一般業務過程中發生；及
- (d) 如上文(ii)項所述大福集團之附屬公司以及大福資產管理有限公司或大福投資經理有限公司管理之基金(大福集團之一家附屬公司為投資者之一)持有及買賣中國海外發展之股份，乃在大福集團及其附屬公司之日常和一般業務過程中進行，該等持股之價值與大福集團之綜合總資產相比而言並不重大，且自二零零九年六月中以來該等公司及基金並無擁有中國海外發展之股份。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色乃就建議是否符合 貴公司及獨立股東之整體利、其條款對 貴公司和獨立股東而言是否公平合理，以及獨立股東應如何就批准集團重組、股本重組和認購事項有關之決議案於股東特別大會上投票，為閣下提供吾等之獨立意見和推薦建議。獨立董事委員會(其組成已載於董事會函件「投票推薦意見」一段)已予成立，以就建議之條款向獨立股東提供意見。

基準及假設

於達致吾等之推薦意見時，吾等倚賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料、財務資料及事實，以及彼等所發表之聲明，並假設吾等所獲或通函所載之一切該等資料、財務資料及事實及任何聲明乃正確地摘錄自相關會計記錄(就財務資料而言)及由 貴公司、董事及／或 貴集團管理層作出審慎查詢後方作出。吾等假設吾等所獲或通函所載之一切該等資料、財務資料及事實及任何聲明於作出時及直至通函寄發日期並一直至股東特別大會日期為止之期間在各重大方面均為

真實、準確及完整。董事及／或 貴集團管理層向吾等表示，已向吾等提供所有相關資料，向吾等提供之資料及發表之聲明並無遺漏重大事實，且吾等亦不知悉有任何事實或情況將導致該等所獲提供之資料及作出之聲明成為失實、不確或含有誤導成份。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括) 貴公司提供之以下之資料：

- (i) 認購協議；
- (ii) 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之年報，以及 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)；及
- (iii) 通函。

吾等已與董事及／或 貴集團管理層討論有關建議之條款及實行建議之原因，並認為吾等已審閱足夠資料以達致知情之意見，此外吾等無理由懷疑向吾等提供之資料及事實和向吾等作出之聲明之完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無就該等資料進行獨立核實，吾等亦無對 貴集團和 貴公司之聯屬公司及共同控制公司、中國海外發展及其聯繫人士以及Red Dynasty及其聯繫人士之業務、事務、財務表現和狀況或前景進行任何形式之調查。

如董事會函件所述，由於非執行董事翁國材先生(翁國基先生之兄弟)反對建議，故下文所載「董事會」及「董事」就建議作出之意見不應包括翁國材先生。

所考慮之因素及原因

在達致吾等有關建議之條款及其對 貴公司和獨立股東整體而言之影響之意見時，吾等已考慮以下之主要因素及原因：

I. 建議之主要條款

建議涉及集團重組、股本重組及認購事項。根據集團重組， 貴集團將分拆為一個上市集團(即餘下集團)及非上市集團(即Privateco集團)。於股本重組(包括股本削減及股份溢價註銷)後，Privateco(即非上市集團之控股公司)將透過向股東實物分派所有已發行Privateco股份(基準為每持有一股股份獲分派一股Privateco股份)，向股東進行分拆。

大福函件

根據 貴公司(作為發行人)與翁國基先生(作為契諾人)及中國海外發展(作為認購人)訂立之認購協議，中國海外發展已有條件同意由收購方認購157,045,368股認購股份，相當於 貴公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。認購事項之完成與完成集團重組及股本重組互為條件。

待建議完成後，將提出Privateco收購建議及中國海外發展收購建議(統稱「收購建議」)，以讓獨立股東可按其意願變現其於 貴公司或Privateco或兩間公司之全部或部份投資。

以下載列建議、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之主要條款，乃摘錄自通函。有關建議、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之進一步詳情，包括其先決條件，已載於通函之董事會函件及附錄一。

(A) 集團重組

根據集團重組：

- (i) 貴公司部份附屬公司(經營已分派業務)之若干資產與負債指 貴集團之以下業務：
 - (a) 生產及銷售電風扇及其他家庭電器及合約生產業務；
 - (b) 物業租賃；
 - (c) 持有主要位於香港、中國廣東省，以及美國的加州和德州用作租賃及自用之房產；
 - (d) 計程車租賃業務；
 - (e) 於二零零九年六月三十日約為數40,000,000港元之小規模投資組合，包括若干上市公司之債券和股份；
 - (f) 餘下業務應付已分派業務之股東貸款(如董事會函件所載，於二零零九年八月二十八日之金額約為824,400,000港元)；及
 - (g) 貴公司擁有所有註有SMC & Device名稱之中文商標，

大福函件

將轉讓予 貴公司之全資附屬公司Privateco；及

- (ii) 所有由 貴公司持有之Privateco股份將以實物分派形式分派予所有於記錄日期名列 貴公司股東名冊之股東，分派基準為每持有一股股份獲發一股Privateco股份。

由於進行上文(i)所述之轉讓，餘下集團將營運餘下業務，主要為 貴公司於Pan China Land之70%權益，Pan China Land連同其附屬公司主要從事在中國之物業投資、發展和租賃。

如上文所載，Privateco集團持有主要位於香港、中國廣東省及美國加利福尼亞州及德克薩斯州，並用作租賃及自用之房地產。另一方面，餘下集團於中國持有物業作物業投資、發展及租賃業務以及作自用。據董事表示，餘下業務之發展中物業位於中國，包括廣東省和內蒙古，並將發展為住宅及商業物業，而持作日後發展之物業為位於中國之土地，分佈於北京、廣西、內蒙古及廣東省。此外，餘下業務亦於北京和廣東省擁有持作出售物業以及一個投資物業組合，包括位於北京、上海及廣州之辦公室和商住物業。如通函附錄六所載，於二零零九年九月三十日Privateco集團應佔Privateco集團(Privateco集團之聯營公司除外)持有物業權益之總市值約為686,500,000港元，而如通函附錄七所載，於二零零九年九月三十日餘下集團應佔餘下集團(餘下集團之共同控制公司除外)持有物業權益之總市值約人民幣6,643,100,000元。詳細內容請參見通函附錄六和附錄七。

如董事會函件所載， 貴公司並無向聯交所或任何其他證券交易所申請將Privateco股份上市。

(B) 股本重組

股本重組包括：

- (i) 股本削減，涉及削減每股已發行及未發行股份0.50港元之面值至0.01港元，並註銷已發行及繳足股本中每股已發行股份0.49港元；及
- (ii) 股份溢價註銷，據此註銷 貴公司股份溢價賬中所有進賬額。

大福函件

於股本重組完成時，股本削減及股份溢價註銷所產生之進賬將轉撥至 貴公司為此而設之可分派儲備賬。實物分派將從上述之可分派儲備賬及 貴公司之可供分派溢利中撥出進行分派。將予分派之金額將相等於Privateco集團之賬面值，該金額將於緊接完成前予以確定。

(C) 日期為二零零九年九月九日之認購協議

訂約方

貴公司(作為發行人)、翁國基先生(作為契諾人)及中國海外發展(作為認購人)。

認購事項

待達成認購協議之條款及條件後，收購方將按每股股份2.90港元(「認購價」)現金之代價，認購157,045,368股認購股份，佔 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約30%及 貴公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。實物分派之權利將不會附帶於認購股份。如董事會函件所述， 貴公司擬將認購事項之所得款項淨額用作餘下集團之一般營運資金。

認購事項之完成與集團重組及股本重組互為條件。吾等注意到， 貴公司一家間接非全資附屬公司已就Pan China Land之若干股份授出管理層期權。認購事項之完成亦須受(其中包括)認購協議之所有訂約方同意與管理層期權有關之安排或方案，方可作實。請參閱董事會函件有關完成認購協議之其他先決條件。

償還股東貸款

根據認購協議， 貴公司將於完成時向Privateco集團償還50%股東貸款及截至完成日期累計之有關利息。收購方承諾促使 貴公司於完成日期起計45日內向Privateco集團償還餘下50%股東貸款及截至還款日累計之有關利息。如董事會函件所述，Privateco擬將所收到之股東貸款金額用作Privateco集團之一般營運資金，包括但不限於用作減債。

保證、禁售及不競爭承諾

為促成認購事項之進行，根據認購協議，翁國基先生保證餘下業務於完成日期之經審核資產淨值，將不低於1,110,000,000港元（不包括認購事項之所得款項），否則，翁國基先生將須向中國海外發展作出補償。此外，翁國基先生承諾（其中包括）由完成日期起之兩年維持於 貴公司之若干持股水平，並已作出不競爭承諾。有關認購協議之條款之進一步詳情，請參閱董事會函件。然而，獨立股東在獲得建議、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議所可能帶來之好處的同時，無須提供上述保證、禁售及不競爭承諾，以及無須承擔有關該等保證、禁售及不競爭承諾之風險。

(D) Privateco收購建議

於完成後，卓怡融資將代表Red Dynasty，向股東作出一項自願無條件現金收購建議，亦即Privateco收購建議，以收購所有Privateco股份（包括將由翁國材先生持有之該等Privateco股份），惟將由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意將予收購之Privateco股份除外，該收購建議之基準如下：

就所持之每股Privateco股份 現金1.8港元
(「Privateco收購價」)

任何轉讓Privateco股份均毋須支付香港印花稅。

待收購足夠之Privateco股份後，Red Dynasty有意運用一九八一年百慕達公司法及收購守則項下之任何權利，強制收購尚未根據Privateco收購建議收購之餘下Privateco股份。有關詳情載於通函附錄一。

(E) 中國海外發展收購建議

待完成後，J.P. Morgan將代表收購方按下列基準作出中國海外發展收購建議，據此向股東作出自願無條件現金收購建議，以收購所有股份，惟已由收購方及其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外：

就所持之每股股份 現金5.0港元
(「中國海外發展收購價」)

中國海外發展收購建議所涉及之股份將根據集團重組以實物分派除權形式購入。

接納股東就中國海外發展收購建議須支付之賣方從價印花稅為每1,000港元代價須繳納1.00港元，不足1,000港元之代價亦須繳納1.00港元，將由接納股東支付。

根據認購協議，作為認購事項完成之一項先決條件，翁國基先生將及將促使徐女士及信託，並將盡力促使翁女士及翁國材先生接納中國海外發展收購建議，以使收購方將於中國海外發展收購建議結束時擁有 貴公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。

收購方之意向為 貴公司繼續在聯交所上市。

II. 實行建議之背景及原因

如董事會函件所載，經認購協議訂約各方進行公平磋商後，中國海外發展同意收購方將認購認購股份及作出中國海外發展收購建議，惟須待(其中包括)集團重組完成後，方可作實。為促使認購協議完成，董事會(受其中一名成員翁國材先生反對之規限)有意於股東特別大會上向股東提呈集團重組、股本重組及認購事項，以供考慮及批准。

集團重組將使 貴集團分拆為Privateco集團及餘下集團。如通函「董事會函件」及附錄一中所載，中國海外發展作為中國主要房地產開發和投資公司之一，只有興趣吸納餘下業務及 貴公司之上市地位，而非已分派業務，並擬收購及透過認購事項和中國海外發展收購建議發展餘下業務，擴展其於中國之房地產業務平台。因此，如未能實行集團重組，認購事項及中國海外發展收購建議將不會進行。

此外，如董事告知，鑑於中國海外發展為當時 貴公司之現成投資者，表示有意透過實施建議而投資於餘下集團，經中國海外發展、貴公司與翁國基先生按公平原則磋商，建議為各方所協定及提呈股東考慮之唯一建議。特別是，於達致建議時，如董事會函件所載，董事已考慮，相對於向控股股東全面出售已分派業務而言，實物分派及Privateco收購建議整體為獨立股東提供另一個方案，可保留或透過Privateco收購建議(一旦作出將為無條件)出售其於已分派業務之投資。

大福函件

此外，董事會建議進行股本重組。如董事會函件所述，股本重組可讓貴公司在調配貴公司之可供分派溢利以外，有足夠之可供分派儲備促成實物分派之進行。

鑑於上文所述，可見集團重組及股本重組為建議之一部份及組成部份。如沒有集團重組及股本重組，認購事項以及Privateco收購建議和中國海外發展收購建議將不會進行。

如董事會函件所載，董事會認為，中國海外發展收購建議及Privateco收購建議將於完成後，為任何有意變現彼於貴公司及Privateco之所有或部份權益之股東提供以遠較股份於聯合公告日期前現行成交價為高之溢價之現金變現機會。因此，中國海外發展收購建議及Privateco收購建議將為股東提供機會，以變現其於股份中之投資，於聯合公告日期前，貴公司之股份以較每股綜合資產淨值(按貴公司最近期公佈之中期報告)有重大折讓之價格買賣(詳情見下文「股份之市價及流通量」一段)，而且流通量處於低水平。

董事會認為，集團重組、股本重組、認購事項、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議整體而言符合股東之整體利益。

III. 有關Privateco集團及餘下集團之資料

(A) Privateco集團之財務資料

以下所載為Privateco集團截至二零零八年十二月三十一日止三個月年度以及截至二零零九年和二零零八年六月三十日止六個月之合併財務資料概要，乃基於Privateco集團之會計師報告(「Privateco集團會計師報告」，載於通函附錄三)及Privateco集團為編製Privateco集團之會計師報告之財務資料而編製：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額	542.3	597.9	1,201.9	1,418.3	1,324.9
毛利	114.1	115.4	232.2	264.8	246.7
除稅前(虧損)/溢利	(57.6)	85.4	18.8	335.4	265.8
Privateco之擁有人應佔					
除稅後(虧損)/溢利	<u>(142.5)</u>	<u>54.6</u>	<u>(16.8)</u>	<u>310.4</u>	<u>212.2</u>

大福函件

	於			
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日	二零零六年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
Privateco之擁有人應佔 資產淨值 (「Privateco資產淨值」)	<u>1,901.0</u>	<u>2,057.9</u>	<u>2,083.5</u>	<u>1,819.7</u>

如上文所述，截至二零零七年十二月三十一日止年度(「二零零七年財政年度」)，Privateco擁有人應佔之除稅後合併溢利約為310,400,000港元，並於截至二零零八年十二月三十一日止年度(「二零零八年財政年度」)及截至二零零九年六月三十日止六個月大幅下降，導致Privateco集團產生虧蝕業績。

吾等從 貴公司處明白到，截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月， 貴集團之投資物業、持作買賣投資及／或衍生金融工具錄得未變現公平價值收益／(虧損)(包括應佔聯營公司之未變現公平價值收益／(虧損))。吾等注意到，截至二零零六年十二月三十一日止年度(「二零零六年財政年度」)及二零零七年財政年度，Privateco集團錄得整體公平價值收益(定義見下文)，而二零零八年財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，Privateco集團則錄得整體公平價值虧損(定義見下文)。該等收益／(虧損)只反映於各有關結算日之未變現收益／虧損，並無為Privateco集團產生任何實際現金流入或流出，直至該等投資物業或投資或衍生金融工具按相若之重估價值出售為止。因此，為編製Privateco集團之合併財務報表，吾等已比較截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月Privateco擁有人應佔之除稅後合併經調整溢利／虧損(「Privateco集團經調整溢利／虧損」)， 貴公司根據Privateco集團之財務資料計算得出。吾等明白到，Privateco集團經調整溢利／虧損是從Privateco擁有人應佔除稅後合併溢利／虧損(扣減)／加入投資物業、持作買賣投資及衍生金融工具之未變現公平價值(收益)／虧損(包括應佔聯營公司之未變現公平價值(收益)／虧損)(已計及與該等公平價值收益或虧損(如適用)有關之遞延稅項及少數股東權益之影響)(「公平價值收益／虧損」)後計算得出。

然而，即使撇除公平價值收益／虧損，Privateco集團於二零零八年財政年度仍然錄得重大的Privateco集團經調整溢利下跌及於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得Privateco集團經調整虧損。雖然於二零零八年財政年度Privateco集團之營業額與二零零七年財政年度比較下跌約216,400,000港元，二零零八年財政年度之分銷和銷售、行政及其

大 福 函 件

他經營開支並無相應減少。此外，於二零零七年財政年度，確認出售一間聯營公司之收益及財務資產減值撥回增加，加上二零零七年財政年度利得稅支出減少(與二零零八年財政年度比較)，亦導致二零零八年財政年度與二零零七年財政年度相比Privateco集團經調整溢利大幅減少。截至二零零九年六月三十日止六個月錄得Privateco集團經調整虧損，主要是由於(其中包括)利得稅支出較截至二零零八年六月三十日止六個月增加約54,000,000港元、確認匯兌虧損淨額約500,000港元(與截至二零零八年六月三十日止六個月錄得匯兌收益淨額約33,600,000港元相比)，以及聯營公司業績下跌所致。據董事表示，截至二零零九年六月三十日止六個月利得稅支出增加，主要是由於就香港稅務局可能對Privateco集團一家海外附屬公司施加利得稅罰款作出約79,600,000港元撥備所致。

下表載列Privateco集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年和二零零九年六月三十日止六個月之分部業績，乃摘錄自Privateco集團會計師報告：

	家庭電器 百萬港元	物業租賃 百萬港元	計程車租賃 百萬港元	其他分部 百萬港元	總計 百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
分部營業額	1,190.8	62.6	16.8	54.7	1,324.9
分部溢利	55.1	200.9	15.4	45.1	316.5
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
分部營業額	1,272.4	66.2	23.4	56.3	1,418.3
分部溢利	68.8	202.4	19.0	73.4	363.6
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
分部營業額	1,057.1	63.2	38.7	42.9	1,201.9
分部溢利/(虧損)	56.2	22.3	25.1	(68.8)	34.8
截至二零零八年六月三十日止六個月					
分部營業額	524.3	32.0	17.5	24.1	597.9
分部溢利/(虧損)	23.5	77.1	12.1	(18.0)	94.7
截至二零零九年六月三十日止六個月					
分部營業額	477.6	30.2	25.4	9.1	542.3
分部溢利/(虧損)	24.7	(91.5)	13.4	0.4	(53.0)

以下為Privateco集團之表現之討論，乃基於 貴公司於有關期間之年報及中期報告，以及 貴公司提供之資料。

家庭電器分部

家庭電器分部主要包括製造及銷售電風扇等家庭電器；合約代工製造鐳射打印機之主要元件，例如鐳射掃描器、定影器和打印機送紙盤等；以及吸塵機、照明設備等產品之電器及電子合約代工製造業務。

二零零七年財政年度，家庭電器分部之營業額錄得較二零零六年財政年度有約81,600,000港元或約6.9%之增長。據董事表示，由於市場競爭激烈，銷售吊扇之營業額下跌，而銷售檯扇之營業額下跌，乃由於在二零零七年財政年度結束檯扇業務所致。雖然如此，鐳射掃描器及定影器合約代工製造業務於二零零七年財政年度錄得收益大增，推出市場的新型號有所增加，至於電器及電子合約代工製造業務，二零零七年財政年度營業額亦有所增加。

二零零八年財政年度，家庭電器分部錄得營業額約為1,057,100,000港元，較二零零七年財政年度下跌約16.9%。由於受全球金融危機影響，吊扇業務之銷售及溢利放緩。另一方面，受減價影響，定影器及鐳射掃描器之銷售於二零零八年財政年度較二零零七年財政年度有所下跌。於第三季開展之打印機送紙盤之產量有理想進展。電器及電子合約代工製造業務於二零零八年財政年度維持穩定。

截至二零零九年六月三十日止六個月，家庭電器分部之營業額約為477,600,000港元，較截至二零零八年六月三十日止六個月下降約8.9%。與截至二零零八年六月三十日止六個月比較，由於全球經濟環境欠佳，吊扇業務之銷售有所下跌。據董事表示，定影器和鐳射掃描器產品之銷售以及電器和電子合約代工製造業務之銷售，亦因全球經濟衰退，加上被新競爭者勝出投標而錄得下跌。打印機送紙盤進入大量生產階段，預期於二零零九年帶來額外收益。

雖然於二零零八年財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，分部邊際溢利率可維持於約5%，於該年度／期間家庭電器分部之業績，受到營業額下跌之不利影響(與各自之對上一個相應年度／期間比較)。董事認為，家庭電器分部目前處於困境。據董事表示，該分部極依賴三名客戶，於二零零八年財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，銷售予該三名客戶之營業額佔該分部營業額約80%及75%。鑑於歐美現時之經濟環境，該分

部承受來自市場之價格壓力。據董事表示，價格壓力直接轉嫁予Privateco集團，此條款更在其中一名此等客戶之合約中訂明，而所有此等主要客戶已積極地在中國尋找具備國際標準之其他新合約代工製造廠商，以減低他們過度依賴Privateco集團之單一供應商，因此為此分部之定價策略增添壓力。董事認為，此分部未來前景暗淡，繼續處於高度競爭之環境，仍有待歐美市場經濟復蘇。

物業租賃分部

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年和二零零九年六月三十日止六個月，物業租賃分部之營業額分別約為62,600,000港元、66,200,000港元、63,200,000港元、32,000,000港元及30,200,000港元。據董事表示，上述年度／期間大部份營業額乃來自在中國及美國租賃物業，於二零零八年財政年度於中國及美國租賃物業之營業額，分別佔該分部營業額約44.4%及39.9%，於截至二零零九年六月三十日止六個月分別佔該分部營業額約41.7%及42.3%。於二零零七年財政年度租賃物業之營業額增加(與二零零六年財政年度比較)，主要是由於美國加州Livermore之辦公綜合項目之租金收入增加所致。二零零八年財政年度物業租賃分部營業額下降(與二零零七年財政年度比較)，主要是由於已出售廣州中信廣場部份辦公室單位，令來自該等辦公室物業之租金收入減少所致。另一方面，位於深圳之高科技廠房之長期租賃為 貴集團帶來穩定之租金貢獻。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年和二零零九年六月三十日止六個月，物業租賃分部之分部溢利／(虧損)分別約為200,900,000港元、202,400,000港元、22,300,000港元、77,100,000港元及(91,500,000)港元。據董事表示，上述波動主要是由於上述年度／期間投資物業之公平價值收益或虧損，以及應佔聯營公司之業績波動(包括應佔該等出租廣州中信廣場若干物業之聯營公司之投資物業公平價值收益或虧損)所致。據董事表示，撇除應佔該等聯營公司投資物業未變現公平價值收益／虧損(扣除遞延稅項後)以及Privateco集團與其附屬公司於物業租賃分部之投資物業未變現公平價值收益／虧

損，根據 貴公司提供之財務資料，於二零零七年財政年度物業租賃分部之分部溢利將有所增加，但於二零零八年財政年度將有所減少(減少之幅度超過二零零七年財政年度之增加幅度)，以及於截至二零零九年六月三十日止六個月有所增加(與截至二零零八年六月三十日止六個月比較而言)。吾等從董事處明白到，於二零零八年財政年度分部溢利下降，主要是由於若干物業之減值虧損，以及年內租賃物業分部營業額下跌所致。

據董事表示，Livermore之辦公綜合項目之租賃租金收入將受美國經濟放緩影響，部份租戶已提出要求減租。吾等亦從董事處明白到，深圳福田自由貿易區之工業綜合項目之租約將於二零一一年初屆滿，預期該租約將按低於租戶現時支付之租金水平獲續約。此外，董事認為，廣州辦公綜合項目之物業租賃市場將繼續面對來自上海、北京等一線城市以及廣州市其他新高樓之強勁競爭。

計程車租賃分部

截至二零零八年十二月三十一日止兩年及截至二零零九年六月三十日止六個月，計程車租賃分部之營業額錄得強勁增長，此外，計程車租賃分部之分部溢利於截至二零零八年十二月三十一日錄得可觀增長。據董事表示，該等強勁增長主要是由於計程車租賃業務由「先租後買」模式逐漸改變為「租賃」之營運模式所致。據董事表示，根據先租後買模式， 貴集團只向計程車司機出租計程車牌照(並非計程車)，而在租賃模式下， 貴集團亦向計程車司機提供計程車，並據此收取一個較根據先租後買模式為高之費用。因此，根據租賃模式， 貴集團購買計程車之開支及每輛計程車之租金收入將會增加，而經營溢利亦會增加。董事預期，隨著越來越多計程車以租賃模式營運，此分部之收益將繼續增加。然而，如董事表示，廣州市交通委員會以及廣州市物價局於二零零八年十一月聯合作出一項通告，訂明出租車公司收取之費用減價，Privateco集團就每部計程車每月收取之費用因而減少。新政策於二零零八年十二月起生效，初步為期五年。董事表示，該政策對Privateco集團之計程車租賃業務造成不利影響。

雖然如此，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年和二零零九年六月三十日止六個月，計程車租賃分部為Privateco集團帶來之收益貢獻不多，分別約為1.3%、1.6%、3.2%、2.9%及4.7%。計程車租賃分部之分部資產亦只佔Privateco集團之資產之少部份。於二零零九年六月三十日，計程車租賃分部之分部資產佔Privateco集團合併分部資產約13.3%。基於上文所述，董事認為，計程車租賃分部單獨而言未必能大幅改善Privateco集團之業績。

其他分部

其他分部包括製造及買賣電纜、買賣證券、發展及買賣電腦硬件和軟件、直接投資、物業投資及開發等。據董事表示，自二零零八年財政年度起，Privateco集團(包括其聯營公司)並無再經營物業投資和開發業務。

於二零零六年財政年度，其他分部錄得分部溢利約45,100,000港元，主要來自證券買賣分部之分部溢利，以及應佔聯營公司之物業投資和開發分部之業績。於二零零七年財政年度，其他分部之分部溢利增至約73,400,000港元，主要來自(其中包括)出售物業投資及開發分部之聯營公司之收益。於二零零八年財政年度，其他分部錄得分部虧損約68,800,000港元，主要由於全球經濟衰退及證券買賣分部錄得分部虧損所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月，其他分部之營業額較截至二零零八年六月三十日止六個月大幅減少。據董事表示，營業額大幅減少主要是由於開支及買賣電腦硬件和軟件分部(因客戶擱置採購計劃所致)以及電纜分部之營業額減少所致。截至二零零八年六月三十日止六個月，其他分部錄得分部虧損約18,000,000港元，主要是證券買賣分部錄得之虧損。截至二零零九年六月三十日止六個月，其他分部錄得分部溢利約400,000港元。該分部溢利主要是來自證券買賣分部之分部溢利，該等分部溢利抵銷了(其中包括)開支及買賣電腦硬件和軟件以及直接投資分部之分部虧損。

大福函件

Privateco 集團之主要資產與負債

下表為Privateco集團於二零零九年六月三十日之主要資產與負債分析，乃摘錄自Privateco集團會計師報告及根據 貴公司所提供之資料編製：

	於二零零九年六月三十日		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
非流動資產			
— 投資物業			
— 中國	208.2		
— 美國	195.0		
— 香港	137.0	540.2	
— 於聯營公司之權益 (該等聯營公司持有 位於中國廣東省之若干 物業以供租賃，並 分別從事資訊科技 和半導體裝置 技術業務)		413.3	
— 其他無形資產 (即廣州之計 程車牌照)		193.4	
— 物業、廠房及設備		168.0	
— 應收聯營公司、 受投資公司及 其他之貸款		121.3	
— 其他非流動資產		25.3	1,461.5
資產淨值			859.0
非流動負債			(411.1)
少數股東權益			(8.4)
Privateco擁有人應佔之資產淨值			<u>1,901.0</u>

Privateco 集團經調整資產淨值

Privateco集團於二零零九年九月三十日之物業權益估值，已載於獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司及高緯載於通函附錄六之估值報告內。吾等已與萊坊測計師行有限公司及高緯評值討

論其報告，發現Privateco集團為投資目的而持有之物業部份乃參考市場上可獲取之銷售證據，以及(如適用)將Privateco集團提供該等物業之收入淨額資本化為基準，經計入費用及(如適用)就復歸收入潛力和重建潛力作出撥備後進行價值評估。其他物業在有可供參考之相若交易時，使用直接比較法進行估值，當中假設物業權益按交吉形式出售。吾等從該等估值師處明白到，尚有其他估值方法，包括成本法及貼現現金流法，惟彼等認為該等方法不及收益資本化法及直接比較法合適。彼等認為成本法並非以市場為本之估值法，而貼現現金流法涉及預測未來現金流，其中估計是否準確以及所使用之假設可嚴重影響估值之結果。此外，彼等認為在估值中使用收益資本化法及直接比較法符合市場慣例。基於上文所述，吾等認同估值師之觀點，認為估值師所採納之估值法屬合理及可接納。

如通函附錄五所載，於二零零九年六月三十日，Privateco擁有人應佔之未經審核備考合併資產淨值約為1,894,700,000港元(「**Privateco集團備考資產淨值**」)。如摘錄自上表Privateco集團之合併財務報表，Privateco集團備考資產淨值與Privateco擁有人應佔合併資產淨值之差額約為1,901,000,000港元，乃因在達致Privateco集團備考資產淨值時，已就Privateco集團承擔之股本重組及集團重組之估計專業及法律費用作出備考調整所致。基於Privateco集團備考資產淨值及假設於完成後將有523,484,562股已發行Privateco股份計算，Privateco擁有人應佔未經審核備考合併每股資產淨值將約為3.619港元(「**Privateco集團備考每股資產淨值**」)。

如董事會函件所載，根據於二零零九年六月三十日Privateco擁有人應佔Privateco集團備考資產淨值約1,894,700,000港元計算，並經就Privateco集團持有之物業權益價值(根據通函附錄六萊坊測計師行有限公司及高緯於二零零九年九月三十日所進行之估值之估值報告所載)及與之有關之遞延稅項和少數股東權益調整後，Privateco擁有人應佔未經審核備考經調整合併資產淨值約為1,934,300,000港元。基於上文所述之Privateco擁有人應佔未經審核備考經調整合併資產淨值，以及假設於完成後將有523,484,562股已發行之Privateco股份計算，Privateco擁有人應佔未經審核備考經調整合併每股資產淨值將約為3.695港元。

(B) 有關Privateco集團之業務前景

如通函附錄一所披露，Red Dynasty無意對Privateco集團之主要業務作出重大改變。Red Dynasty擬繼續聘用已分派業務之現有僱員。Red Dynasty亦無意於Privateco收購建議截止後讓Privateco集團持有與已分派業務有關之資產以外之任何資產，且除非取得Privateco股東之所需批准，否則亦無意注入任何主要資產或出售任何主要資產。Privateco股東之權益將受到Privateco之新公司細則保障。Privateco新公司細則之主要條款概要將載於通函附錄八。雖然Privateco集團無意進行任何集資活動，Privateco集團可能需要Privateco股東提供額外資金以供日後之業務發展所需。

由於Red Dynasty無意對Privateco集團之主要業務作出重大改變，吾等已對Privateco集團現時經營之主要業務，即家庭電器和物業租賃分部業務之前景進行評估。

家庭電器分部

根據專注於電子價值鏈之國際及知名獨立市場研究及諮詢公司iSuppli表示，電子製造服務(EMS)行業於二零零八年受經濟衰退打擊，繼二零零八年全球EMS供應商收益總額下跌5%之後，預期二零零九年將受到更嚴重的影響。然而，iSuppli仍然預期二零一零年行業將會緩步復甦。

但是，iSuppli指出，中國在兩年前是EMS行業之唯一集中地，惟鑑於油價不斷上升令運輸成本日益上漲，加上匯率波動之因素，部份製造商已移至全球各地其他地區，以從整體上節省製造成本。

另一方面，全球家庭電器銷售繼續受到全球經濟衰退，特別是美國(家庭電器分部之主要市場)經濟不景氣所影響。全球經濟衰退導致家庭消費下降，特別是耐用品(可貯存或收藏、平均壽命最少為三年之有形產品，包括家庭電器)。根據美國商務部經濟分析局公佈之資料，美國耐用品之個人支出由二零零八年第二季11,265億美元，減少至二零零九年第二季10,115億美元，相當於消費按年下降約10.2%。

基於上文所述，吾等認為，有見及經濟衰退對全球電子製造服務業之影響、美国家庭在耐用品之消費下降，以及全球經濟緩慢復甦，家庭電器分部在不久將來之業務前景仍然不明朗。

物業分部

根據美國商務部公佈之U.S. Census News，二零零九年首八個月美國非季節性經調整建築價值，較二零零八年同期下降11.9%。

美國政府採取各項刺激經濟措施，加上美國維持低息，有助舒緩美國物業市場之壓力。然而，美國經濟疲弱，特別是錄得十年來之最高失業率，持續對美國物業市場構成重大不明朗因素。

如中期報告所載，中國之物業需求於二零零九年上半年開始復甦。根據中國國家統計局網站之資料，中國70個大中城市房屋銷售價格指數由二零零九年初之98.7復甦至二零零九年九月之102.8。此外，二零零九年首三季中國國內生產總值增長率與二零零八年同期比較達約7.7%，較之於美國和歐元區國家有強勁之增長率，當中大部份於二零零九年錄得國內生產總值按年計下跌。中國政府將達到其二零零九年全年國內生產總值增長率達8%之目標。此外，截至二零零九年九月三十日止九個月中國之城鎮固定資產投資之按年計增長約為33.3%，較二零零八年相應期間中國之固定資產投資增長率約為27.6%之增長率為高。

基於上文所述，吾等認同董事之看法，中國之經濟發展將繼續沿著其長期增長之軌道前進，因此，Privateco集團之物業租賃分部將受惠於中國長遠經濟之持續增長。然而，中國之物業市場亦可能受到政府政策及不同地區之競爭環境和市況等不明朗因素影響。另一方面，Privateco集團之美國物業租賃業務預期將受到全球金融危機所影響。

結論

鑑於經營環境充滿挑戰，董事認為，並無跡象顯示Privateco集團於不久將來將錄得溢利增長。吾等注意到，家庭電器分部自二零零八年財政年度以來錄得營業額下跌，雖然分部業績仍能維持於有利可圖之水平。據董事表示，家庭電器分部之業績將受歐美市場之經濟狀況影響，於最後實際可行日期，並無任何於完成後之不久將來擴展家庭電器業務分部之實質發展計劃。因此，董事認為，由於經營環境競爭激烈、普遍原材料成本上漲、中國之勞動力和經營成本增加，以及其製造業務過度集中於少數客戶，電器分部不大可能於不久將來在表現上有任何改善。另一方面，物業租賃分部之收益於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月維持於相對穩定，不計及應佔聯營公司投資物業未變現公平價值收益／虧損(扣除遞延稅項後)以及Privateco集團與其附屬公司於物業租賃分部之投資物業未變現公平價值收益／虧損，於上述年度和期間，租賃物業分部錄得分部溢利。如上所述，董事認為，租賃Livermore之辦公綜合項目之租金收入，將受到美國經濟放緩所影響，部份租戶已提出減租之要求。董事亦預期，深圳福田自由貿易區之工業綜合項目之租約將按較租戶現時支付為低之租金水平續約。此外，董事認為，廣州之辦公綜合項目之物業租賃市場將繼續面對來自上海、北京等其他一線城市以及廣州市其他新摩天大樓之劇烈競爭。再者，貴公司現時分別擁有40%及20%之間接股權之兩家聯營公司，於中國持有若干物業以供租賃以及為Privateco集團貢獻業績。由於貴公司為該兩家分別持股40%和20%之聯營公司之少數股東，董事認為，於完成後，Privateco集團對彼等之營運之控制權將會有限。就計程車租賃分部而言，董事預期其對Privateco集團之收益貢獻及財務影響將繼續微小。

考慮到：(i)家庭電器分部和物業租賃分部(該兩個分部為二零零六年財政年度至二零零九年財政年度上半年Privateco集團之兩大主要業務分部)之過往財務表現並無呈現營業額強勁增長及分部溢利之明顯上升趨勢(撇除未變現公平價值收益或虧損)；(ii)於全球金融危機過後整體經濟環境存在著不明朗因素，以及如上文「有關Privateco集團之業務前景」一段所載Privateco集團之業務前景所面對之不明朗因素；(iii) Red Dynasty無意於完成後出售其

大福函件

主要資產；(iv)並無任何於完成後之不久將來擴展家庭電器業務分部之實質發展計劃；(v)董事預期，租賃Livermore之辦公綜合項目之租金收入，將受到美國經濟放緩所影響，此外，深圳福田自由貿易區之工業綜合項目之租約將按較租戶現時支付為低之租金水平續約，而廣州之辦公綜合項目之物業租賃市場面對競爭激烈之經營環境；及(vi)Privateco集團對於中國持有若干物業供租賃用途之聯營公司之控制權有限，吾等認同董事之意見，Privateco集團之前景仍然不明朗，且概無保證Privateco集團之業務前景於不久將來將可大幅改善。

(C) 餘下集團之財務資料

以下為於二零零八年財政年度餘下集團之未經審核備考合併營業額和溢利，以及於二零零九年六月三十日餘下集團之未經審核備考合併資產淨值概要(假設建議已完成及已計入若干未經審核備考調整)，乃摘錄自通函附錄四：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
營業額	1,300.7
毛利	608.2
除稅前溢利	622.4
除稅後溢利	200.4
貴公司擁有人應佔除稅後溢利	136.8
	<u><u>136.8</u></u>
	二零零九年 六月三十日 百萬港元
貴公司擁有人應佔資產淨值 (「餘下集團資產淨值」)	<u><u>1,705.4</u></u>

以下為餘下集團之表現之討論，乃基於 貴公司所編製截至二零零八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年和二零零九年

六月三十日止六個月餘下集團之未經審核財務資料，以及 貴公司於有關年度和期間之年報及中期報告，與及 貴公司提供之資料。吾等注意到， 貴公司編製之餘下集團之財務資料之溢利數字，與載於上文摘錄自通函附錄四二零零八年財政年度之未經審核合併備考溢利數字有差距。該等差距乃由於達致二零零八年財政年度之未經審核備考合併溢利數字時作出了以下之備考調整所致：(i) 不計已在二零零八年財政年度在餘下集團之綜合收益表中扣除之購股權支出；及(ii) 假設二零零八年財政年度開始時已償還股東貸款之50%及於二零零八年財政年度開始起計45日內償還股東貸款之50%，令融資成本減少，以及因融資成本減少產生之稅項影響。備考調整之詳情載於通函附錄四餘下集團之未經審核備考合併收益表。

餘下集團於二零零六年財政年度錄得除稅後虧損。該等虧損主要來自應佔共同控制公司之虧損，其大部份乃與就一家共同控制實體向若干關連方授出之貸款和擔保導致之虧損作出之撥備有關。

於二零零七年財政年度，餘下集團之業績大幅改善，錄得除稅後溢利。該溢利主要來自：(i) 銷售物業之收益攀升，並且因確認銷售北京光大國際中心2號樓和3號樓以及廣州光大花園E期分部可供銷售單位之收益，導致毛利攀升；(ii) 因收購少數股東權益而產生之收益；(iii) 投資物業之公平價值收益；及(iv) 撥回未動用撥備。

於二零零八年財政年度，除稅前溢利較二零零七年財政年度有所增加，主要是由於(i) 雖然主要因在二零零七年財政年度確認北京光大國際中心2號樓和3號樓之收益，令二零零八年財政年度收益大幅下降，惟二零零八年財政年度餘下集團一大部份營業額乃來自銷售廣州光大花園E期，其毛利率較光大國際中心2號樓和3號樓為高，故毛利有所增加；(ii) 出售共同控制公司之收益；(iii) 撥回與代表一名附屬公司前股東作出之擔保有關之未動用撥備；及(iv) 出售一家附屬公司之收益所致。然而，二零零八年財政年度之除稅後溢利(與二零零七年財政年度比較) 因二零零八年財政年度利得稅支出大幅增加而有所減少。

截至二零零九年六月三十日止六個月，餘下集團之營業額較截至二零零八年六月三十日止六個月有所增長。然而，由於位於北京海淀區之物業開發項目及廣州光大花園K期(南) 毛利率較低，與截至二零零八

大福函件

年六月三十日止六個月比較，毛利率有所下降。雖然如此，除稅前及除稅後溢利均較截至二零零八年六月三十日止六個月有所增加，主要是由於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得之投資物業公平價值收益所致。

如通函附錄一披露，於二零零九年六月三十日，餘下集團於二零零九年六月三十日有約170萬平方米之可銷售及可出租總面積。餘下集團之物業項目分布在北京、廣州、上海等一線大城市以及內蒙古呼和浩特等新興城市。除開發項目外，餘下集團在北京、上海和廣州擁有由辦公室、商住物業組成之投資物業組合。

餘下集團之主要資產與負債

以下為餘下集團於二零零九年六月三十日之主要資產與負債之分析(假設建議已完成及已計入若干未經審核備考調整)，乃摘錄自通函附錄四餘下集團之未經審核備考合併財務狀況報表：

	於二零零九年六月三十日	
	百萬港元	百萬港元
非流動資產		
— 投資物業	633.9	
— 於共同控制公司之權益	216.2	
— 商譽	85.0	
— 物業、廠房及設備	45.9	
— 其他無形資產	45.1	
— 其他非流動資產	3.4	1,029.5
流動資產淨值		2,970.2
非流動負債		(1,706.3)
少數股東權益		(588.0)
貴公司擁有人應佔資產淨值		<u>1,705.4</u>

根據 貴公司所編製餘下集團之財務資料顯示，截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月， 貴公司擁有人應佔餘下集團資產淨值一直呈上升趨勢。

餘下集團經調整資產淨值

於二零零九年九月三十日餘下集團之物業權益之估值，載於通函附錄七獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司之估值報告。吾等已與世邦魏理仕有限公司討論其估值報告，注意到當中已採用以下方法：

- (i) 就餘下集團在中國持有作投資用途之物業權益而言，估值師採用直接比較法進行估值，並已假設按現行狀態以交吉形式出售此等物業權益，以及參考了有關市場上可比較之交易。估值師亦以資本化法，經計入物業權益之現行租金和該等租約之復歸潛力後進行估值；
- (ii) 在評估餘下集團在中國持有作自用或出售之物業權益時，估值師以直接比較法進行估值，並已假設按現行狀態以交吉形式出售此等物業權益，以及參考了有關市場上可比較之交易；
- (iii) 就餘下集團在中國持作發展之物業權益而言，估值師對物業權益進行估值時，所按基準為物業將或可按餘下集團最近期之發展計劃進行開發和完成。估值師已採用直接比較法，參考有關市場上可獲得之可比較銷售證據以達致物業猶如於估值日已完成之資本值，並已計入已支出和將予支出之開發成本(可反映完成後之開發項目之質量)。「物業猶如已完成之資本值」為估值師對該物業售價總額之意見，當中假設該項目於估值日期已完成。就該等已訂約出售但正式之轉讓手續仍未完成之物業權益而言，估值師對此部份物業權益進行估值時已計及合約價。估值師亦已採用直接比較法評估物業權益(如適用)，當中已假設在現有狀況下以交吉形式出售各項物業權益，並已參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易；
- (iv) 吾等亦從估值師處明白到，於使用比較法時，比較乃基於實際交易所變現之價格或可比較物業之出價進行。對於擁有相若尺寸、特點和地點之可比較物業，會從各項物業在各方面之優缺點進行比較分析和仔細予以衡量，以就價值達致公平之比較。

吾等從估值師處明白到，尚有其他估值方法，包括成本法及貼現現金流法，惟彼等認為該等方法不及其估值中所採用之方法合適，原因是成本法並非市場為本之估值慣例，而貼現現金流法涉及多項假設及限制，可嚴重影響估值之結果。此外，彼等在估值中使用之估值法符合市場慣例。基於上文所述，吾等認同估值師之觀點，認為估值師所採納之估值法屬合理及可接納。

根據載於通函附錄四於二零零九年六月三十日 貴公司擁有人應佔餘下集團之未經審核備考合併資產淨值約為1,705,400,000港元，以及假設於完成時將有680,529,930股已發行股份計算， 貴公司擁有人應佔餘下集團之未經審核備考合併每股資產淨值將約為2.506港元(「餘下集團備考每股資產淨值」)。如董事會函件所載，經根據上述於二零零九年九月三十日之估值(如世邦魏理仕有限公司之估值報告所載)並計入與之有關之遞延稅項和少數股東權益就餘下集團持有之物業權益之價值作出調整後， 貴公司擁有人應佔餘下集團未經審核備考經調整合併資產淨值約為3,490,600,000港元。基於上文所述之 貴公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併資產淨值，以及假設於完成後將有680,529,930股已發行股份計算， 貴公司擁有人應佔餘下集團未經審核備考經調整合併每股資產淨值將約為5.129港元(「餘下集團經調整每股資產淨值」)。

(D) 與餘下集團有關之業務前景

如通函附錄一所披露，收購方之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立餘下集團在中國之平台。餘下集團將主要集中於新興二級及三級城市之住宅及混合用途開發項目，以及倘出現商機時，亦會開發於一級或二級城市經甄選及較小型之發展項目。餘下集團將繼續於中國從事物業租賃、投資和開發，請參閱上文「有關Privateco集團之業務前景—物業分部」一段所載有關中國物業市場之概覽。

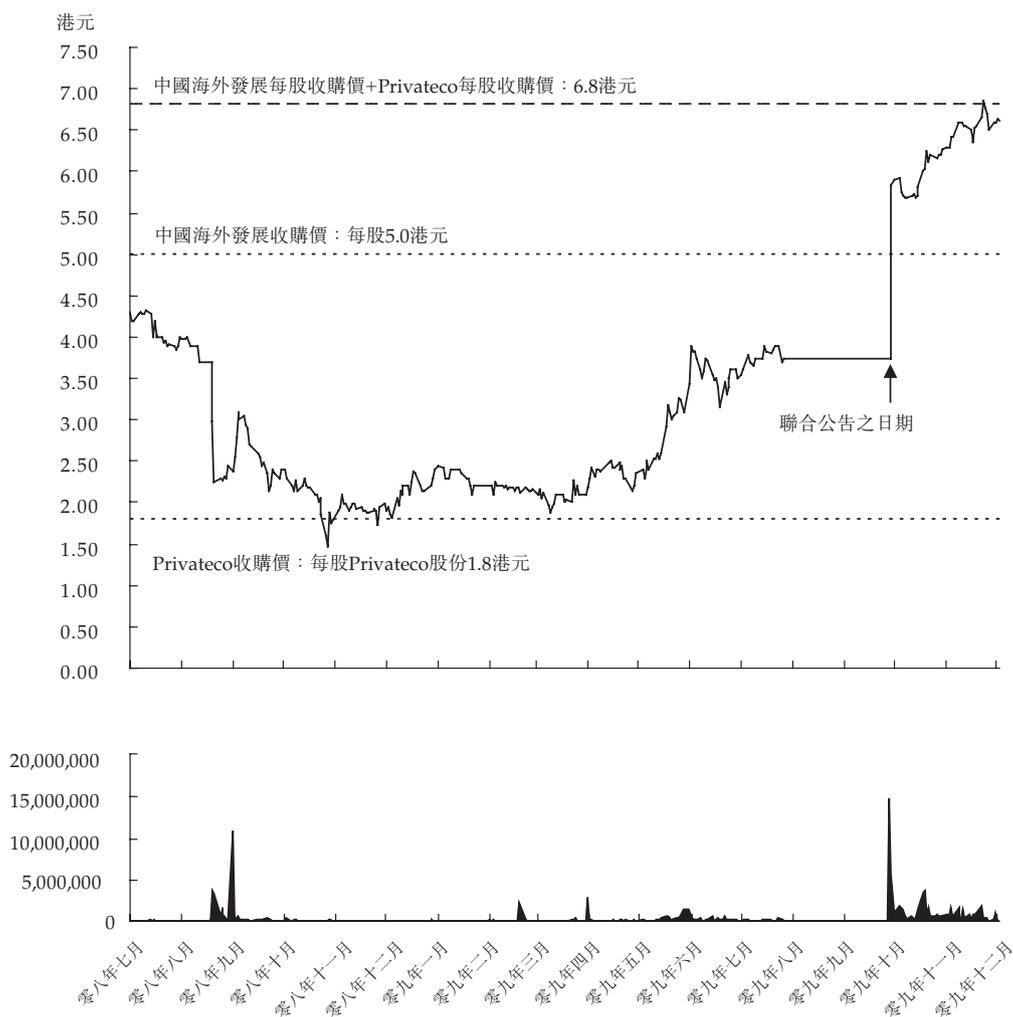
如中期報告所載，中國之物業需求於二零零九年上半年開始復甦。根據中國國家統計局之網站上之資料，二零零九年首三季中國國內生產總值增長率與二零零八年同期比較達約7.7%。董事認為，中國之經濟發展將繼續沿著其長期增長之軌道前進，因此，餘下集團之物業投資及開發業務將受惠於中國長遠經濟之持續增長。基於上文所述及上文所

述中國物業市場之前景，吾等認同董事之看法，餘下集團之物業租賃、投資和開發業務將受惠於中國經濟之持續增長。然而，吾等認為，中國之物業市場亦可能受到政府政策及不同地區之競爭環境和市況等不明朗因素影響。

IV. 股份之過往市價及流通量

(A) 股價

下圖呈列由二零零八年七月二日(即二零零九年七月二十八日(緊接股份於二零零九年七月二十九日暫停買賣以待刊發聯合公告前股份之最後交易日)前十二個月當月之首個交易日)至最後實際可行日期(包括首尾兩天)(「回顧期」)，股份在聯交所所報之收市價及成交量：



資料來源：彭博

中國海外發展收購價及Privateco收購價6.8港元之總額(「總收購價」)較：

- (i) 於二零零九年六月三十日股東應佔每股股份未經審核合併資產淨值約5.94港元，溢價約14.5%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份3.75港元，溢價約81.3%；
- (iii) 截至並包括最後交易日止10、20、30、90及180個連續交易日之平均收市價每股股份分別約3.83港元、3.75港元、3.65港元、3.01港元及2.56港元，分別溢價約77.5%、81.3%、86.3%、125.9%及165.6%；及
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份6.61港元，溢價約2.9%。

如上圖所示，股份於回顧期之收市價低於總收購價(除於二零零九年十一月二十四日，當日股份收市價為每股6.83港元，較總收購價溢價約0.4%)。每股股份之收市價由最後交易日3.75港元，上升至二零零九年九月三十日(緊隨刊發聯合公告後股份之首個交易日)之5.83港元。吾等相信，該等增加乃由於建議，以及將提出中國海外發展收購建議及Privateco收購建議之預期所致。然而，不能確定該股價水平將可維持，特別是倘未能進行集團重組，因而中國海外發展收購建議和Privateco收購建議未能進行之情況下。此外，除二零零九年十一月二十四日外，由二零零九年九月三十日至最後實際可行日期(包括首尾兩天)(「公告後期間」)股份之收市價仍低於總收購價。因此，建議為獨立股東提供一個機會，透過中國海外發展收購建議和Privateco收購建議，以遠優於緊接刊發聯合公告前股份在市場上買賣之價格之總收購價變現其投資。

大 福 函 件

(B) 股份之流通量

下表呈列於回顧期股份之成交量：

月份／期間	該月／ 期間之總 成交量 (股數)	該月／期間 之每日平均 成交量 (股數) (附註1) (約數)	每日平均成 交量佔已發行 股份總數 之百分比 (附註2) (約數)	每股平均 成交量佔公眾 股東持有 之股份總數 (附註3) (約數)
二 零 零 八 年				
七月	1,145,000	52,045	0.01%	0.03%
八月	10,870,000	572,105	0.11%	0.38%
九月	14,594,000	694,952	0.13%	0.47%
十月	1,607,206	76,534	0.01%	0.05%
十一月	389,200	19,460	0.00%	0.01%
十二月	710,000	33,810	0.01%	0.02%
二 零 零 九 年				
一月	503,000	27,944	0.01%	0.02%
二月	3,002,855	150,143	0.03%	0.10%
三月	1,546,000	70,273	0.01%	0.05%
四月	4,563,451	228,173	0.04%	0.15%
五月	5,666,400	298,232	0.06%	0.20%
六月	7,657,904	348,087	0.07%	0.23%
七月(由七月二日至 七月二十八日， 包括首尾兩天) (附註4)	2,202,000	115,895	0.02%	0.08%
九月三十日(附註4)	14,870,000	14,870,000	2.84%	9.90%
十月	26,301,932	1,315,097	0.25%	0.88%
十一月	15,983,960	761,141	0.15%	0.51%
由十二月一日至 最後實際可行日期， 包括首尾兩天	1,366,000	455,333	0.09%	0.30%

資料來源：彭博

附註：

1. 每日平均成交量是按該月／期間總成交量除以該月／期間之交易日數，不包括整個交易日股份一直暫停在聯交所買賣之任何交易日。
2. 根據於各月／期間期末已發行股份總數計算。
3. 根據於各月／期間期末公眾股東持有之股份總數計算。
4. 股份由二零零九年七月二十九日至二零零九年九月二十九日(包括該日)期間暫停在聯交所買賣，以待刊發聯合公告。

如上表所示，由二零零八年七月二日至二零零九年七月二十八日(包括首尾兩天)(「公告前期間」)，股份之每日平均成交量介乎二零零八年十一月之約19,460股股份(佔該月底已發行股份總數少於0.01%及佔該月底公眾股東持有之股份總數約0.01%)至二零零八年九月之694,952股(佔該月底已發行股份總數約0.13%及佔該月底公眾股東持有之股份總數約0.47%)。

股份之成交量於二零零九年九月三十日(緊隨刊發聯合公告後股份之首個交易日)增至14,870,000股。吾等認為，股份於二零零九年九月三十日出現成交量急升，乃因公佈建議、Privateco收購建議和中國海外發展收購建議所致。然而，於二零零九年九月三十日後至最後實際可行日期(包括首尾兩天)，股份之每日平均成交量降回一個相對低之水平，介乎於二零零九年十月之1,315,097股(佔該月底已發行股份總數約0.25%及佔該月底公眾股東持有之股份總數約0.88%)至二零零九年十二月一日至最後實際可行日期期間約455,333股(佔該月底已發行股份總數約0.09%及佔該月底公眾股東持有之股份總數約0.30%)。然而，由二零零九年九月三十日後至最後實際可行日期，股份之每日平均成交量仍然高於公告前期間股份之每日平均成交量。

鑑於上文所述，吾等認為，於回顧期內，股份之整體流通量在正常情況下處於相對較低水平。因此，擬出售大量股份之獨立股東可能無法在不對股價構成下降壓力之情況下大量出售股份。吾等認為，建議為獨立股東提供另一個退出途徑，透過中國海外發展收購建議及Privateco收購建議按高於公告前期間的股份收市價的總收購價變現其投資。

V. 對建議之優點和條款之分析

(A) 為獨立股東提供可其變現於股份中之投資以換取現金之確定性

於建議完成後，將提出Privateco收購建議及中國海外發展收購建議，讓獨立股東可透過接納Privateco收購建議及／或中國海外發展收購建議，為彼等提供可變現其投資之確定性。如上文所述，建議提供一個讓獨立股東可透過中國海外發展收購建議及Privateco收購建議，按一個遠優於股份於緊接刊發聯合公告前在市場買賣之價格之總收購價，以及一個較於二零零九年六月三十日股東應佔股份合併資產淨值溢價之價格變現其投資之機會，即使股份處於低流通量水平。

吾等注意到，於公告前期間總收購價一直高於股份之收市價，股份之成交價於緊隨刊發聯合公告後急升。因此，吾等認為，建議連同Privateco收購建議及中國海外發展收購建議，可提升股東價值。

(B) 建議將讓餘下集團可利用中國海外發展在房地產投資、開發和項目管理之經驗和專長

如通函附錄一所述，緊隨認購協議及股本重組完成後以及於中國海外發展收購建議前，收購方於 貴公司已發行股本總額中擁有約23.08%權益。緊隨中國海外發展收購建議結束後，收購方於 貴公司已發行股本總額中擁有不少於50.1%權益。

如通函內披露，中國海外發展為中國主要物業開發和投資公司之一。該公司亦從事其他物業相關業務，例如物業管理及建築設計。中國海外發展於中國超過二十個主要城市完成物業開發項目，其在業內之往績和經驗獲得肯定。此外，中國海外發展亦是中國最大之建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司。

餘下集團主要在中國從事物業開發、投資及租賃。如上文所述，收購方之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立餘下集團在中國之平台。董事認為，憑著中國海外發展在房地產投資、發展和項目管理之專長和經驗，建議將對 貴集團之業務營運帶來好處，並可擴寬 貴集團在房地產業務之潛在資源及項目管理領域之機會。

雖然於完成後，餘下集團將僅於中國從事物業發展、投資及租賃業務，而餘下集團將從事的業務將與中國海外發展所從事者相近，這將令餘下集團與中國海外發展產生潛在競爭，吾等注意到，收購方有意利用中國海外發展的房地產投資、發展及物業管理專業知識，發展餘下集團於中國的平台。因此，董事認為，長遠而言，建議對餘下集團的利益將超過前述不利因素。此外，建議的另一益處為可清楚劃分已分派業務與餘下業務的業務營運，而獨立股東亦可透過Privateco收購建議及中國海外發展收購建議在僅保留於Privateco的投資、僅保留於 貴公司的投資，以及同時保留於Privateco及 貴公司之投資或同時變現其於Privateco及 貴公司的投資之間作出選擇。倘獨立股東對餘下集團的前景抱持悲觀態度，則彼等可選擇透過接受中國海外發展收購建議變現其於餘下集團的投資。吾等認同董事之看法。

(C) Privateco收購價及中國海外發展收購價

如上文所述，集團重組之完成與股本重組及認購事項各自互為條件。因此，如集團重組及股本重組得以進行，認購事項及因而收購建議將得以進行。因此，下文載有Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之評估概覽。將於建議完成後就Privateco收購建議及中國海外發展收購建議而分別向Privateco股東及股東寄發之綜合收購建議文件中，將載有Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之詳細分析。

Privateco收購價

Privateco可資比較公司

如上文所述，Privateco集團主要由家庭電器、物業租賃及出租汽車分部組成。就評估Privateco收購建議所引申之Privateco集團估值是否公平合理而言，吾等已找出主要從事分別與家庭電器及物業租賃分部類似之業務之若干香港上市公司（「**Privateco可資比較公司**」）。吾等並無發現任何香港上市公司：(i)主要業務由家庭電器及物業租賃分部組成；或(ii)主要業務為出租汽車租賃。因

此，吾等已審閱主要業務為與Privateco集團者相似之(i)家庭電器分部或(ii)物業租賃分部之各Privateco可資比較公司之市賬率(「市賬率」)。吾等並無比較Privateco集團及Privateco可資比較公司之市盈率(「市盈率」)，因為二零零八年財政年度Privateco集團錄得Privateco擁有人應佔除稅後合併虧損淨額。

Privateco可資比較公司之估值倍數乃按歷史基準，採用來自其各自最近期之已刊發年報或年度業績公佈，或中期報告或中期業績公佈(視乎情況而定)之數據，並根據其各自之股份於最後實際可行日期之收市價計算。

家庭電器分部

吾等已找到十二間香港上市公司，其主要從事製造及銷售家庭電器及／或電子製造服務業務，以及製造及銷售家庭電器及／或電子製造服務業務佔其於最近之財政年度最近期已刊發年報所載綜合營業額逾50%。吾等認為，家庭電器分部的Privateco可資比較公司清單為相關可資比較公司的完整清單。然而，吾等已於Privateco可資比較公司名單中剔除海信科龍電器股份有限公司(「海信科龍」)，因為海信科龍於其最近期已刊發財政報告之結算日錄得權益持有人應佔合併負債淨額，海信科龍並無市賬率可供比較。此外，吾等已在Privateco可資比較公司之名單中剔除毅力工業集團有限公司(「毅力」)，根據其最近期刊發之年報，截至二零零九年三月三十一日止年度該公司之主要收入來自電子製造業務)，原因是：(i)毅力於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得毅力股權持有人應佔合併虧損淨額約916,300,000港元，拖累毅力股權持有人應佔權益由二零零八年三月三十一日約934,000,000港元減少至二零零九年三月三十一日約17,600,000港元；(ii)如其日期為二零零九年九月三十日之通函所披露，該公司正進行一項重組建議，完成後，毅力集團之製造業務將不再由其本身經營，而是向其他獨立第三方加工代理分包；(iii)緊隨於二零零九年十一月四日公

大 福 函 件

佈可能提出全面收購建議，據此按每股0.012港元收購毅力之股份後，毅力之股份收市價增加至每股0.217港元，較緊接刊發該公佈前之最後交易日每股毅力股份0.114港元之收市價有重大折讓，於最後實際可行日期，毅力股份之收市價維持為每股0.247港元；及(iv)吾等認為毅力之股份異常地攀升可能是由於對其控制權變更後之前景之揣測，而非反映毅力之歷史業務和財務表現。就吾等下文之討論而言，對「家庭電器分部內之Privateco 可資比較公司」之提述均不包括海信科龍及毅力。

公司(股份編號)	主要業務	市值(按於 最後實際 可行日期之 收市價計算) (百萬港元)	市賬率 (附註) (概約倍數)
1. 創科實業有限公司 (669)	製造及買賣電器及 電子產品	10,247.7	1.33
2. 建溢集團有限公司 (638)	設計、製造及銷售電器及 毛絨及電子產品、摩打、 特式木製玩具、主要用於 液晶顯示屏之物料及 礦物勘探	701.9	0.86
3. 亞倫國際集團 有限公司(684)	製造及分銷家庭電器	637.3	1.03
4. 建福集團控股 有限公司(464)	設計、製造及銷售電器美髮 產品、電器保健產品及 其他小型家庭電器	238.3	1.02
5. 海爾電器集團有限 公司(「海爾」) (1169)	研究、開發、生產及銷售 「海爾」品牌洗衣機及 熱水器	9,525.4	6.95

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	市值(按於 最後實際 可行日期之 收市價計算) (百萬港元)	市賬率 (附註) (概約倍數)
6. 利民實業有限公司 (229)	製造及銷售電子產品、 電器配件、五金產品、 光學及數碼光纖產品 以及電器	279.6	0.61
7. 奕達國際集團 有限公司(2662)	提供印刷線路板及相關 產品之裝配服務； 採購及裝配服務； 修理及維護服務	445.5	0.42
8. 華翔微電子控股 有限公司(1195)	提供電子製造服務。該集團 向原設計製造商及承包電子 製造商提供廣泛之解決方案， 涉及整個印刷電路板生產 週期。該集團亦製造及 買賣印刷電路板。	322.8	0.45
9. 王氏國際(集團) 有限公司(99)	主要從事製造及分銷電子產品， 亦從事原設計及製造	523.0	0.51
10. 志高控股 有限公司(449)	空調產品設計開發、 製造及銷售	2,477.7	1.33 (附註2)
平均			1.45
最高			6.95
最低			0.42

Privateco 可資比較公司資料來源：彭博、www.hkex.com.hk及上述各公司之
年報或公佈或中期報告或公佈。以人民幣(「人民幣」)計值金額(如有)
已按人民幣1元兌1.135港元之匯率換算為港元，以供比較。

附註：

1. Privateco可資比較公司(第10號公司除外)之市賬率乃按其各自於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價，以及其各自於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日之權益持有人應佔每股綜合資產淨值，透過將各公司權益持有人於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日應佔之綜合資產淨值除以各公司於結算日之已發行普通股總數計算。
2. 志高控股有限公司於其最近期之資產負債表日期後在聯交所上市。因此，其綜合資產淨值已就其首次公開發售所得款項淨額作出調整(如其分別於二零零九年七月十日及二零零九年八月五日刊發之配發結果公佈及部份行使超額配股權公佈中披露)。

根據上述十間家庭電器分部內之Privateco可資比較公司於最後實際可行日期各自之股份收市價計算，家庭電器分部內之Privateco可資比較公司之市賬率介乎約0.42倍至約6.95倍，平均約為1.45倍。吾等注意到海爾為中國其中一間最大的大件家庭電器製造商，並擁有本身品牌，其市賬率遠高於家庭電器分部內之其他Privateco可資比較公司之市賬率。吾等注意到，家庭電器分部內之Privateco可資比較公司(不包括海爾)之市賬率介乎約0.42倍至約1.33倍，平均約為0.84倍。

吾等亦注意到，按最近期已刊發合併年度賬目所示錄得權益持有人應佔合併虧損淨額的家庭電器分部內之Privateco可資比較公司一般亦錄得較錄得權益持有人應佔合併純利者為低之市賬率(介乎約0.42倍至約0.61倍，平均為約0.49倍)。

物業租賃分部

吾等找到十八間香港上市公司，主要從事香港、中國及／或美國物業租賃業務，以及其物業投資或租賃業務佔其於最近之財政年度最近期已刊發年報所載合併營業額逾50%。吾等認為，物業租賃分部的Privateco可資比較公司清單為相關可資比較公司的完整清單。

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	市值(按於 最後實際 可行日期之 收市價計算) (百萬港元)	市賬率 (附註) (概約倍數)
1. 廖創興企業有限公司(194)	物業投資及投資控股	2,953.0	0.47
2. 渝太地產集團有限公司(75)	物業投資、物業買賣及提供物業管理服務	1,095.4	0.34
3. 萬邦投資有限公司(158)	投資控股及香港物業投資	1,825.0	0.84
4. 博富臨置業有限公司(225)	物業投資、物業管理及代理、買賣影音器材及控股投資	698.5	0.40
5. 恒隆集團有限公司(10)	物業發展以供銷售及租賃、物業投資以賺取租金收入、經營停車場、物業管理及乾洗	53,350.7	1.38
6. 希慎興業有限公司(14)	物業投資、管理及發展	25,634.8	0.80
7. 國際娛樂有限公司(8118)	經營酒店、租賃物業以供娛樂場、消閒配套及娛樂場所使用	1,627.2	0.80
8. 麗新製衣國際有限公司(191)	物業發展及投資	808.7	0.22

大福函件

公司(股份編號)	主要業務	市值(按於 最後實際 可行日期之 收市價計算) (百萬港元)	市賬率 (附註) (概約倍數)
9. 達力集團有限公司(29)	物業投資及發展	354.9	0.25
10. 建懋國際有限公司(108)	物業投資及物業管理	342.3	3.07
11. 大生地產發展有限公司(89)	投資控股及物業投資	834.2	0.35
12. 中華國際控股有限公司(1064)	中國內地物業投資及開發	121.1	0.20
13. 珠光控股集團有限公司(前稱南方國際控股有限公司)(「珠光」)(1176)	中國物業發展、物業投資及物業租賃活動	6,080.4	9.67
14. 中國置業投資控股有限公司(736)	物業投資	414.4	1.47
15. 英皇集團(國際)有限公司(163)	物業發展及投資、顧問及諮詢服務以及經營酒店	3,483.9	0.66
16. 華人置業集團有限公司(127)	物業投資及發展、證券經紀、投資、放貸以及分銷及買賣化妝品	25,545.0	0.75

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	市值(按於 最後實際 可行日期之 收市價計算) (百萬港元)	市賬率 (附註) (概約倍數)
17. 太興置業有限 公司(277)	物業租賃及證券投資	1,015.6	0.72
18. 安全貨倉有限 公司(237)	經營貨倉及物業投資 以及投資控股	594.0	0.46
平均			1.27
最高			9.67
最低			0.20

*Privateco*可資比較公司資料來源：彭博、www.hkex.com.hk及上述各公司之年報、公佈或中期報告或公佈。

附註：*Privateco*可資比較公司之市賬率乃按其各自於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價，以及其各自於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日之權益持有人應佔每股合併資產淨值，透過將各公司權益持有人於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日應佔之合併資產淨值除以各公司於結算日之已發行普通股總數計算。

根據物業租賃分部之*Privateco*可資比較公司各自於最後實際可行日期之股份收市價，物業租賃分部之*Privateco*可資比較公司之市賬率介乎約0.20倍至約9.67倍，平均為約1.27倍。

吾等注意到珠光股份之收市價由二零零九年三月二十五日之每股0.198港元增加至最後實際可行日期之每股2.68港元。吾等亦注意到：(i)珠光於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得合併虧損淨額約24,000,000港元，截至二零零九年六月三十日止六個月則錄得輕微合併純利約300,000港元；(ii)於二零零九年七月十七日，珠光公布訂立有條件買賣協議及認購協議，一名新加入股東取得珠光之控制權，並作出收購珠光所有已發行股份之可能強制性現金收購建議，以收購珠光所有

已發行股本，收購價為每股0.10港元，較珠光股份於作出有關公告日期前最後交易日之收市價每股1.02港元大幅折讓；(iii)緊隨作出上述公告後，珠光之股份收市價增加至每股1.25港元；(iv)吾等認為珠光異常地高之市賬率可部份歸因於在控制權變動後對珠光前景之投機活動，然而，吾等並不知悉有任何確實相關業務及財務因素支持二零零九年三月底至最後實際可行日期期間之有關股價升幅，以及珠光異常地高之市賬率(尤其是經考慮上述珠光截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之合併財務業績)。

鑑於上文所述，吾等亦已計算物業租賃分部之Privateco可資比較公司(不包括珠光)之平均市賬率，而該等物業租賃分部之Privateco可資比較公司之平均市賬率約為0.78倍。

Privateco集團

Privateco集團之市賬率(以Privateco收購價除以Privateco集團之備考每股資產淨值計算)約為0.50倍(「備考Privateco集團市賬率」)，乃屬於家庭電器分部及物業租賃分部各自之Privateco可資比較公司之市賬率範圍內，但低於平均值。儘管如此，吾等認為Privateco收購價屬公平合理，理由如下：

- (a) 按其最近期已刊發合併年度賬目所示錄得權益擁有人應佔合併虧損淨額的家庭電器分部內之Privateco可資比較公司一般亦錄得較錄得權益持有人應佔合併純利者為低之市賬率(介乎約0.42倍至約0.61倍，平均約為0.49倍)；
- (b) 家庭電器分部內之Privateco可資比較公司(不包括海爾)之市賬率介乎約0.42倍至約1.33倍，平均約為0.84倍；
- (c) 物業租賃分部之Privateco可資比較公司(不包括珠光)之平均市賬率約為0.78倍；

- (d) 於完成後，Privateco不會於任何證券交易所上市，Privateco股份之流動性有限。鑑於Privateco股份因不會上市而缺乏活躍之買賣市場，Privateco股東於變現其於Privateco股份之投資時將遇到困難。Privateco股份缺乏流動性可能表示Privateco股東可能只可以較其他於聯交所上市之類似公司更高之Privateco集團資產淨值折讓出售Privateco股份；及
- (e) 吾等注意到於二零零八年財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，Privateco集團錄得Privateco擁有人應佔合併虧損淨額。即使在就公平價值溢利／虧損作出調整後，Privateco集團於二零零八年財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月仍將分別錄得Privateco擁有人應佔除稅後合併溢利減少以及Privateco擁有人應佔除稅後合併虧損。連同上文「有關Privateco集團及餘下集團之資料」一段「有關Privateco集團之業務前景」分段所載之因素，吾等認為Privateco集團之前景仍不明朗，無法保證Privateco集團之業務前景將於不久將來顯著改善。

中國海外發展收購價

餘下集團可資比較公司

就評估中國海外發展收購價所引申之餘下集團估值是否公平合理而言，吾等已找出43間香港上市公司（「餘下集團可資比較公司」），主要從事中國物業發展業務，且物業發展業務佔其於最近之財政年度最近期已刊發年報或招股章程所載合併營業額逾50%，吾等認為，餘下集團可資比較公司清單為相關可資比較公司的完整清單。吾等已審閱餘下集團可資比較公司之市盈率及市賬率以及中國海外發展收購價所引申之餘下集團之市盈率及市賬率，並作出比較。

餘下集團可資比較公司之估值倍數乃按歷史基準，採用來自其各自最近期之已刊發年報或年度業績公佈，或中期報告或中期業績公佈，或招股章程（視乎情況而定）之數據，並根據其各自之股份於最後實際可行日期之收市價計算。

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行		
		日期之市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
1. 碧桂園控股有限公司(2007)	物業發展、建築、裝修及裝潢、物業管理及酒店營運以及主題公園	51,986.5	2.23	32.95
2. 廣州富力地產股份有限公司(2777)	在中國發展優質住宅及商業物業以供銷售、並於廣州、北京及其他城市發展酒店、辦公大樓及商場	48,980.0	3.07	13.77
3. 雅居樂地產控股有限公司(3383)	物業發展、物業管理、酒店管理及裝修服務	43,107.9	2.88	7.23
4. 遠洋地產控股有限公司(3377)	房地產發展、建築、維修及裝修、物業投資、物業管理及酒店營運業務	39,633.7	1.99	23.96
5. 瑞安房地產有限公司(272)	物業發展及投資	24,108.8	1.10	7.17
6. SOHO中國有限公司(410)	房地產開發投資	22,877.6	1.50	51.12
7. 北京北辰實業股份有限公司(588)	物業投資、物業租賃、土地及物業發展、零售營運、酒店營運及提供餐飲服務	9,865.4	0.79	7.46

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
		日期之市值 (百萬港元)		
8. 綠城中國控股有限公司(3900)	開發以中國中高收入居民為對象之優質住宅物業	23,117.0	2.26	35.49
9. 合景泰富地產控股有限公司(1813)	物業發展、物業投資及提供物業管理服務	18,780.4	1.74	40.24
10. 眾安房產有限公司(672)	物業發展、租賃及酒店管理	5,653.2	1.26	19.94
11. 首創置業股份有限公司(2868)	物業發展及酒店投資及營運	8,132.1	1.63	18.71
12. 復地(集團)股份有限公司(2337)	物業發展、物業代理、物業投資、物業管理及所有該等業務之相關顧問服務	6,753.2	1.05	58.52
13. 盛高置地(控股)有限公司(337)	物業發展、物業及酒店投資、物業管理及教育	5,927.3	1.51	34.86
14. 建業地產股份有限公司(832)	中國河南省住宅物業發展	4,360.0	1.35	5.88

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
		日期之市值 (百萬港元)		
15. 中國海外發展有限公司(688)	物業發展及投資、基建項目投資、熱電供應、房地產代理及管理以及財務營運	145,074.3	3.80	27.41
16. 華潤置地有限公司(1109)	物業發展、投資及管理以及建築及裝修服務	100,841.9	2.80	42.79
17. 世茂房地產控股有限公司(813)	中國物業發展、物業投資及酒店營運	58,275.1	2.41	56.76
18. 合生創展集團有限公司(754)	投資控股及物業發展、投資、物業管理及酒店營運	21,114.8	0.94	9.97
19. 保利(香港)投資有限公司(119)	物業發展業務；物業投資及管理；酒店及餐廳營運；製造及銷售數碼碟及其他；以及證券買賣及貸款融資服務	35,807.9	3.64	98.20
20. 新世界中國地產有限公司(917)	中國物業發展及投資	12,202.2	0.40	8.97

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行		
		日期之市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
21. 深圳控股有限公司 (604)	物業發展、投資及管理、提供交通服務、製造及銷售工商產品以及基建投資	13,476.3	1.12	14.05
22. 越秀投資有限公司 (123)	開發、營運及管理收費高速路橋、開發、出售及管理物業、投資物業控股	16,400.3	1.07	26.96
23. 天安中國投資有限公司(28)	物業發展及投資、經營高爾夫球場、提供酒店及物業管理以及投資控股	7,111.9	0.70	10.05
24. 百仕達控股有限公司(1168)	物業發展、物業管理及物業投資	5,777.2	1.09	15.44
25. 湯臣集團有限公司 (258)	物業發展及投資、酒店及消閒業務、製造PVC管、證券買賣及投資控股	4,891.6	0.53	10.64
26. 中國地產集團有限公司(1838)	物業發展及投資、提供樓宇管理及建築顧問服務	4,504.6	0.23	7.52

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
		日期之市值 (百萬港元)		
27. 上海証大房地產有限公司(755)	興建商業及住宅物業以供銷售、擁有及經營酒店業務、商業及住宅物業租賃、管理及代理、提供旅遊及相關服務	3,956.3	1.16	10.43
28. 上置集團有限公司(1207)	中國房地產開發	3,387.6	0.41	10.55
29. 麗豐控股有限公司(1125)	物業發展以供銷售及物業投資以供租賃	2,494.9	0.35	6.13
30. 沿海綠色家園有限公司(1124)	物業發展、物業投資及提供物業管理服務	1,981.3	0.63	9.22
31. 中國誠通發展集團有限公司(217)	物業投資及物業發展	3,171.8	3.09	345.45
32. 鴻隆控股有限公司(1383)	中國廣東省中檔住宅及商業物業發展及租賃	1,092.3	0.57	272.09
33. 中國奧園地產集團股份有限公司(3883)	物業發展及物業投資	3,971.0	0.61	不適用 (附註3)
34. 環球動力控股有限公司(231)	物業發展及租賃、投資控股及度假村營運	668.7	2.65	不適用 (附註3)

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行		
		日期之市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
35. 恒力房地產發展 (集團)有限公司 (169)	中國物業發展	402.7	5.43	不適用 (附註3)
36. 新澤控股 有限公司(95)	中國物業發展及物業投資	356.7	0.47	不適用 (附註3)
37. 恒盛地產控股 有限公司(845)	於中國主要經濟城市發展及銷售優質物業	30,149.8	2.96 (附註4)	20.38 (附註5)
38. 明發集團(國際) 有限公司(846)	福建及江蘇省物業發展 (主要為大型、綜合商業大廈及綜合住宅物業)	13,380.0	3.16 (附註4)	26.29 (附註5)
39. 寶龍地產控股 有限公司(1238)	於中國開發及經營優質大型多功能商業大廈	10,913.5	2.16 (附註4)	10.31 (附註5)
40. 禹洲地產股份 有限公司(1628)	開發優質住宅、零售及商業物業，以及為住宅及商業物業提供物業管理	5,328.0	1.47 (附註4)	16.07 (附註5)
41. 恒大地產集團 有限公司(3333)	於全中國不同城市開發優質住宅物業項目	64,500.0	4.91 (附註4)	108.29 (附註5)

大 福 函 件

公司(股份編號)	主要業務	於最後實際可行		
		日期之市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
42. 龍湖地產有限公司 (960)	中國物業發展、物業投資及物業管理業務	45,629.0	3.53 (附註4)	121.24 (附註5)
43. 花樣年控股集團 有限公司(1777)	物業發展業務及提供物業營運服務、物業代理服務及酒店服務	10,789.2	2.69 (附註4)	112.82 (附註5)
平均			1.84	45.01
最高			5.43	345.45
最低			0.23	5.88

餘下集團可資比較公司資料來源：彭博、www.hkex.com.hk及上述各公司之年報、公佈或中期報告或公佈或招股章程。以人民幣計值金額(如有)已按人民幣1元兌1.135港元之匯率換算為港元，以供比較。

附註：

1. 餘下集團可資比較公司(第37至43號公司除外)之市賬率乃按其各自於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價，以及其各自於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日之權益持有人應佔每股合併資產淨值，透過將各公司權益持有人於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日應佔之合併資產淨值除以各公司於結算日之已發行普通股總數計算。
2. 餘下集團可資比較公司(第37至43號公司除外)之市盈率乃按其各自於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價，以及其各自於最近期已刊發年報或公佈所載最後財政年度之每股基本盈利。
3. 按相關餘下集團可資比較公司最近期已刊發年報或公佈所示，該等公司於最後財政年度錄得虧損，故並無呈列該等公司之市盈率，而於計算平均、最高及最低市盈率時已剔除上述公司。

4. 該等餘下集團可資比較公司乃於其最近之結算日後於聯交所上市。因此，該等新上市之餘下集團可資比較公司之合併資產淨值已就其配發結果或(如適用)行使超額配股權公告所披露之首次公開發售所得款項淨額作出調整。
5. 該等餘下集團可資比較公司乃於其最近之結算日後於聯交所上市。因此，該等新上市之餘下集團可資比較公司之每股基本盈利乃按各公司權益持有人於各自之往績期間最後財政年度應佔除稅後合併溢利除以於其招股章程所披露緊隨資本化發行及根據全球發售和(如適用)因行使超額配股權而發行各公司之新股份後已發行股份數目計算。

根據餘下集團可資比較公司於最後實際可行日期各自之股份收市價計算，餘下集團可資比較公司之市賬率介乎約0.23倍至約5.43倍，平均為約1.84倍，而餘下集團可資比較公司之市盈率則介乎約5.88倍至約345.45倍，平均為約45.01倍。吾等注意到中國誠通發展集團有限公司及鴻隆控股有限公司之市盈率分別約345.45倍及約272.09倍，遠較其他餘下集團可資比較公司為高，倘剔除該等公司之市盈率，則餘下集團可資比較公司之市盈率則介乎約5.88倍至約121.24倍，平均為約30.75倍。

餘下集團

餘下集團之市賬率根據中國海外發展收購價除以餘下集團每股備考資產淨值計算，為約2.00倍(「備考餘下集團市賬率」)，較根據餘下集團可資比較公司於最後實際可行日期股份收市價計算之平均市賬率1.84倍為高。

餘下集團之市盈率根據中國海外發展收購價除以二零零八年財政年度 貴公司權益持有人應佔餘下集團未經審核備考每股基本盈利20.04港仙(詳情載於通函附錄四)計算，並約為24.95倍(「餘下集團市盈率」)。吾等注意到餘下集團市盈率屬餘下集團可資比較公司之市盈率範圍內，但低於平均市盈率。

吾等注意到根據認購協議，完成認購事項須待(其中包括)認購協議各訂約方同意有關管理層期權之安排或解決方案始能作實。誠如通函附錄四所披露，管理層期權的行使取決於達成若干表現條件及歸屬期間，而於二零零九年六月三十日，有關歸屬期未到期部份未於收益表列支的期權成本為133,000,000港元。吾等從董事得悉，於最後實際可行日期，認購協議之訂約方並未就管理層期權達成安排，而 貴集團無意

訂立任何補充協議或同類文件以修訂管理層期權現有契據的條款及條件。如通函附錄四所披露，根據就授出管理層期權而簽訂之期權契據，倘任何第三方收購超過Pan China Land 50%以上(直接/間接)權益，則只要該第三方、Pan China Land及承授人就承授人之聘用安排達成一致協議，管理層期權(包括已歸屬及未歸屬部份)可即時行使，而授讓人有權出售管理層期權予該第三方。作為認購事項之一項條件，翁國基承諾促使收購方持有 貴公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。因此，完成將令期權可即時行使，並會加快將貴公司權益持有人應佔餘下期權成本(於二零零九年六月三十日為93,100,000港元，即133,000,000港元的70%)列支。加快將餘下期權成本列支乃基於以下假設：(i)收購方、Pan China Land及聘用安排上述的承授人已達成一致協議；(ii)於完成時承授人數目並無改變；(iii) Terborley Limited/Pan China Land並無達成有關管理層期權承授人的其後安排而可能產生額外期權成本；及(iv)並無考慮承授人有否行使管理層期權。上述之詳情載於通函附錄四第(A)節「餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表」附註10。

此外，董事告知，不同解決安排(例如餘下集團以現金購買管理層期權或行使管理層期權)將對餘下集團有不同財務影響如下：

- (i) 倘餘下集團以現金收購管理層期權，則倘收購代價高於管理層期權於收購日的重估公平價值(假設於重估日的公平價值不超過於授出日期的公平價值)，則將會於餘下集團的收益表支銷額外期權成本。在此情況下，收購代價將於權益，即期權儲備中扣除，除非收購代價超過管理層期權於重新計量日期的公平價值，在此情況下，則將於餘下集團的收益表中扣除。相反，倘收購代價低於管理層期權於收購人的重估公

平價值(假設於重估日的公平價值不超過於授出日期的公平價值)，則不會於餘下集團的收益表支銷額外費用，而收購代價將會於購股權儲備中扣除。另一方面，貴公司擁有人應佔餘下集團資產淨值將會按收購代價減少；及

- (ii) 倘承授人根據初步行使價600港元悉數行使管理層期權，餘下集團將收取約69,600,000港元的所得款項總額，而餘下集團的資產淨值將會按此金額增加。然而，由於承授人向Terborley Limited收購116,000股額外Pan China Land普通股，貴公司於Pan China Land的實際權益將由70%攤薄至65.94%。總括而言，考慮到將於行使管理層期權時收取的所得款項，悉數行使管理層期權將令貴公司應佔餘下集團資產淨值及業績減少。

然而，以上討論並未包括所有情況，而因償付管理層期權所帶來的實際財務影響將視乎於解決安排以及餘下集團於解決時之財務狀況。

根據董事所告知之財務影響，特別是(i)如上文所述加快於收益表扣除貴公司權益持有人應佔餘下期權成本的影響屬一次性；(ii)餘下集團以現金購買管理層期權對收益賬(如適用)之影響屬一次性，因此，董事認為，此將不會對餘下集團的經常性業務的未來盈利能力造成重大影響；(iii)貴公司擁有人應佔餘下集團合併純利將因行使管理層期權及因而導致攤薄貴公司於Pan China Land的權益而減少，此表示按中國海外發展收購價計算的餘下集團市盈率將因行使管理層期權而上升；及；(iv)貴公司擁有人應佔餘下集團合併資產淨值將不會因以現

金購買或行使管理層期權而增加，此表示按中國海外發展收購價計算的餘下集團市盈賬將不會因以現金收購管理層期權或行使管理層期權而下跌，吾等認為解決管理層期權之事宜將不會對吾等之市盈率及市賬率分析以及吾等之結論有不利影響。

經考慮：

- (i) 備考餘下集團市賬率較餘下集團可資比較公司市賬率高；
- (ii) 餘下集團市盈率屬餘下集團可資比較公司市盈率範圍，而剔除市盈率極高之中國誠通發展集團有限公司及源隆控股有限公司後，餘下集團市盈率與餘下集團可資比較公司平均市盈率較接近；及
- (iii) 於完成後引入中國海外發展為新重大股東將使餘下集團能發揮中國海外發展在房地產投資、發展及項目管理之經驗及專長，乃因中國海外發展為中國其中一間主要物業發展及投資公司，並為中國最大建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司，

吾等認為中國海外發展收購價屬公平合理。

總收購價

根據 貴公司二零零八年財政年度之年報所披露二零零八年財政年度每股基本盈利以及中期報告所披露於二零零九年六月三十日股東應佔 貴集團每股未經審核合併資產淨值，總收購價代表市盈率約151.65倍及市賬率約1.14倍。另一方面，根據上述二零零八年財政年度每股基本盈利及上述於二零零九年六月三十日權益持有人應佔未經審核合併

資產淨值，以及於最後交易日之每股收市價，貴集團之市盈率及市賬率分別約83.63倍及0.63倍，低於貴集團根據總收購價計算之市盈率及市賬率。吾等注意到，總收購價遠超過於股份於公告前期間的收市價。

根據上文所述，吾等認為建議已處理收市價較每股合併資產淨值有大幅折讓之問題，並使貴集團之潛在價值得以發揮。然而，獨立股東現時無須對是否接受中國海外發展收購建議及Privateco收購建議表態。載有中國海外發展收購建議及Privateco收購建議詳情之綜合收購建議文件，將於建議完成後在適當時候寄發予股東及Privateco股份持有人。

(D) 認購事項

認購價

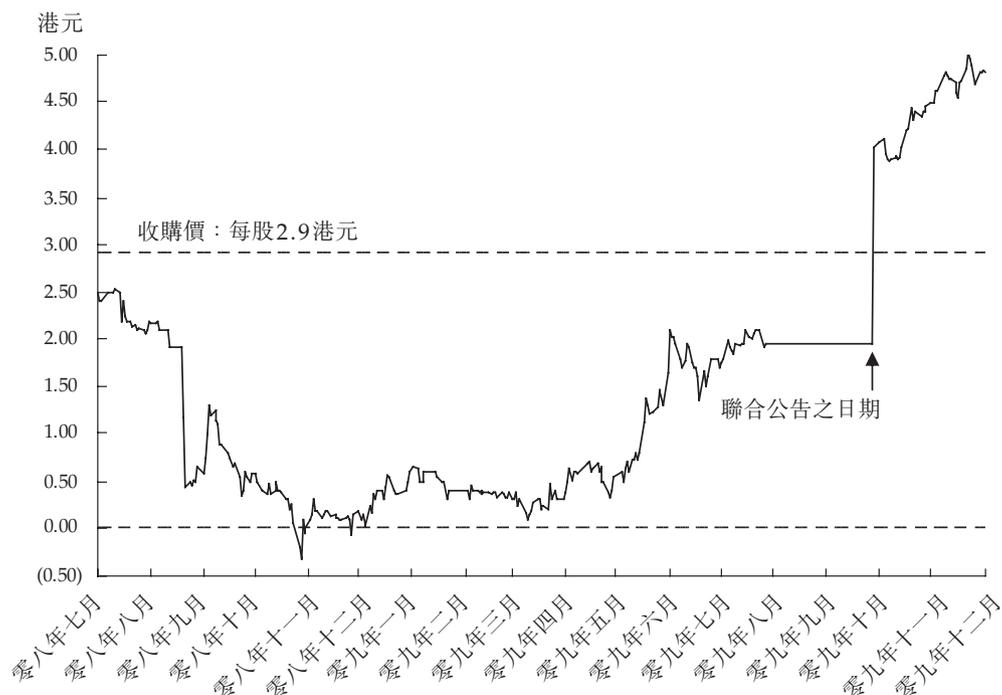
根據認購協議，中國海外發展已有條件同意由收購方以每股2.90港元之認購價認購157,045,368股認購股份。如董事會函件所述，認購股份將在所有方面與已發行股份享有同地位，惟認購股份將不附實物分派之權利。

與股份過往價格比較

於比較及分析認購價相對於股份過往價格表現時，由於認購股份將不附實物分派之權利，而股份將於最後實際可行日期以實物分派除權基準買賣，吾等已對股份之過往每日收市價作調整，而方法為扣除Privateco收購價(「經調整價格」)。由於非上市之Privateco股份並無公開市值，而Privateco股份(除已由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意購入者除外)將涉及Privateco收購建議之Privateco收購價，故Privateco收購價已就調整目的而被視作Privateco股份之價值。

大福函件

下表載列於回顧期在聯交所所報之股份經調整價格：



資料來源：彭博

認購價較：

- (i) 最後交易日每股股份經調整價格1.95港元溢價約48.7%；
- (ii) 截至並包括最後交易日前10、20、30、90及180個連續交易日之經調整價格約2.03港元、1.95港元、1.85港元、1.21港元及0.76港元分別溢價約42.9%、48.7%、56.8%、139.7%及281.6%；
- (iii) 最後實際可行日期每股股份經調整價格4.81港元折讓約39.7%；及
- (iv) 於二零零九年六月三十日餘下集團備考每股資產淨值約2.506港元，溢價約15.7%。

如上表所示，公告前期間股份最高經調整價格為於二零零八年七月十一日錄得每股2.53港元。認購價較於公告前期間錄得最高每股經調整價格溢價約14.6%。公告前期間之股份最低收市價較Privateco收購價低。

股份自二零零九年七月二十九日至(並包括)二零零九年九月二十九日期間暫停買賣，以待刊發聯合公告。於公告後期間，股份於聯交所錄得之最高及最低經調整價格分別為於二零零九年十一月二十四日每股5.03港元及於二零零九年十月八日每股3.88港元。認購價較於公告後期間之最高每股經調整價格折讓約42.3%，並較最低每股經調整價格折讓約25.3%。認購價較於公告後期間之每股平均經調整價格約4.45港元折讓約34.8%。

吾等注意到於公告前期間，股份經調整價格一直低於認購價，而於刊發聯合公告後，股份經調整價格已上升。吾等相信有關升幅是因為建議集團重組以及預期作出中國海外發展收購建議及Privateco收購建議。然而，現不能確保有關水平之股價將能維持，特別是倘認購事項並未落實而中國海外發展收購建議及Privateco收購建議並未進行。

與市場比較

就評估認購價是否公平合理時，吾等識別96項由多間香港上市公司於二零零九年七月一日至(並包括)二零零九年九月二十八日(即刊發聯合公告前一日)公佈之認購事項或配售新股份或先舊後新配售或認購事項(「可資比較認購事項」)。

吾等已審閱，並將認購價較：(i)最後交易日股份經調整價格(「最後交易日經調整價格」)；及(ii)截至並包括最後交易日止五個連續交易日之股份平均經調整價格(「五日平均經調整價格」)之溢價或折讓，與認購或配售價較：(i)有關公司於緊接刊發相關可資比較認購事項公佈前最後交易日之股份收市價(「最後交易日收市價」)以及(ii)有關公司截至並包括緊接刊發相關可資比較認購事項公佈前最後交易日止五個連續交易日之股份平均收市價(「五日平均經調整價格」)之平均溢價或折讓作比較。

大福函件

可資比較認購事項

認購或配售價

溢價／(折讓)	最後交易 日收市價	五日平均 收市價
認購或配售價高於最後交易日 收市價或五日平均收市價 (視乎情況而定)之可資比較 認購事項總數：	3	6
最高溢價	51.65%	56.11%
最低溢價	3.77%	1.02%
平均溢價	19.92%	12.93%
認購或配售價低於最後交易日 收市價或五日平均收市價 (視乎情況而定)之可資比較 認購事項總數：	93	90
(最高折讓)	(95.00)%	(94.96)%
(最低折讓)	無	(0.33)%
(平均折讓)	(14.76)%	(14.93)%
整體平均溢價／(折讓)	(13.68)%	(13.19)%

資料來源：聯交所網站

認購事項

認購價

溢價／(折讓)	最後交易日 經調整價格	五日平均 經調整價格
溢價	48.72%	42.86%

如上表所示，在認購事項之情況下，認購價較最後交易日經調整價格及五日平均經調整價格出現溢價，情況較可資比較認購事項下，認購或配售價較最後交易日收市價及五日平均收市價有所折讓為佳。應注意者是當只計及認購價或配售價較最後交易日收市價及／或五日平均收市價出現溢價之可資比較認購事項，認購事項之溢價高於可資比較認購事項之認購或配售價較最後交易日收市價及五日平均收市價所出現之平均溢價。

如通函附錄一所載，由於發行認購股份，股東(翁國基先生、收購方及其各自之一致行動人士，但不包括翁國材先生)之總權益，將由於最後實際可行日期約37.01%攤薄至緊隨完成後但於中國海外發展收購建議前之約28.46%。雖然由於發行認購股份而使該等股東之權益出現攤薄，加上認購價遠低於中國海外發展收購價每股5.0港元以及於最後實際可行日期之經調整價格每股4.81港元，惟經計及：

- (i) 完成認購事項為中國海外發展收購建議及Privateco收購建議之先決條件，而認購事項為建議之一部份。因此，倘認購事項並未進行，則中國海外發展收購建議及Privateco收購建議將不會進行，而獨立股東將不會獲得一個保證機會，以較於最後實際可行日期股份收市價以及緊接刊發聯合公告前股份之收市價為高之總收購價變現其投資；
- (ii) 認購價較餘下集團之備考每股資產淨值溢價約15.7%，表示餘下集團之每股資產淨值不會因認購事項而攤薄；
- (iii) 可資比較認購事項中，認購價或配售價較最後交易日收市價及五日平均收市價平均折讓約13.68%及13.19%，因此，認購價較最後交易日經調整價格及五日平均經調整價格出現溢價，情況較可資比較認購事項下，認購或配售價較最後交易日收市價及五日平均收市價有所折讓為佳；

- (iv) 96項可資比較認購事項中，93項可資比較認購事項之認購價或配售價較其各自之最後交易日收市價有所折讓，並有90項可資比較認購事項之認購價或配售價較其各自之五日平均收市價有所折讓。根據上文所述，吾等認為認購價或配售價設定為低於當前收市價為常見。特別是在並無Privateco收購建議及中國海外發展收購建議下，貴公司未必能以遠高於公告前期間股份經調整價格之認購價配售或認購股份；

- (v) 儘管於刊發聯合公告後股份經調整價格以及中國海外發展收購價高於認購價，吾等認為緊隨刊發聯合公告後股份之成交價大幅上升，原因是建議集團重組以及預期將作出中國海外發展收購建議及Privateco收購建議。因此，倘並未提呈建議，股份之成交價未必大幅上升，以使認購價較公告後期間股份之經調整價格有所折讓；及

- (vi) 透過認購事項引入中國海外發展作為新主要股東將使餘下集團能發揮中國海外發展在房地產投資、發展及項目管理之經驗及專長，乃因中國海外發展為中國其中一間主要物業發展及投資公司，並為中國最大建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司，

吾等認為認購價及對認購事項之攤薄影響屬可以接受。

(E) 已分派業務與餘下業務之業務營運清楚劃分

吾等認為建議將具備清楚劃分已分派業務及餘下業務之業務營運之優點。如上文所述，已分派業務及餘下業務之業務營運及前景有頗大差異。因此，透過Privateco收購建議及中國海外發展收購建議，獨立股東將有機會制定其投資策略以及選擇僅保留其於Privateco之投資、僅保留 貴公司之投資或保留Privateco及 貴公司之投資，或變現其於Privateco及 貴公司之投資。

(F) 保障Privateco股東之權益

於完成後，Privateco作為一間非上市公司，將不受上市規則規管，因此不會享有上市規則所載同樣程度之企業管治及少數股東保障。然而，只要Privateco繼續為一間公眾公司，其將繼續受限於收購守則。如董事會函件所載，縱使所受保障程度較低，Privateco股東之權益將透過Privateco之建議新細則(其概要載於通函附錄八)而得保障。吾等同意董事觀點，認為Privateco細則之條款，加上只要Privateco繼續為一間公眾公司，其將繼續受限於收購守則，將讓Privateco股東獲得合理保障。倘獨立股東對Privateco股東所享有之權益保障存疑，彼等可透過接納Privateco收購建議而變現其投資。

(G) 翁國材先生所持異見

如通函「翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)之觀點」所載，非執行董事兼翁國基先生之兄弟翁國材先生反對建議。特別是通函「翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)之函件」載有其對(其中包括)認購價及Privateco收購價之意見以及其認為 貴集團是否應維持現有公司架構和分散之業務及直接向中國海外發展出售餘下業務較現有架構之好處。

吾等已考慮其反對出售建議之理由，而吾等之觀點已載於本函件，特別是「(D)認購事項」、「(C) Privateco收購價及中國海外發展收購價」及「(E)已分派業務與餘下業務之業務營運清楚劃分」各節。

結論及推薦

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) Privateco集團之前景仍不明朗，未能擔保Privateco集團之業務前景將於不久將來大幅改善；
- (ii) 建議讓獨立股東有機會透過中國海外發展收購建議及Privateco收購建議，以高於股份於公告前期間收市價及於最後實際可行日期之收市價之總收購價變現其投資；
- (iii) 緊隨刊發聯合公告後股份成交價急升，惟不能肯定該水平之股份價格將維持，特別是倘未能通過建議，繼而使中國海外發展收購建議及Privateco收購建議未能進行之情況下；
- (iv) 於回顧期，股份在正常情況下整體流通性相對偏低，而有意出售大量股份之獨立股東未必能在股價被推低下出售其股份，而建議則為獨立股東提供另一個機會，透過中國海外發展收購建議及Privateco收購建議而變現其投資；
- (v) 透過憑藉中國海外發展於房地產投資、發展及項目管理之專長，建議將對貴集團業務有利，並可增加貴集團接觸房地產業務潛在資源及機會；
- (vi) 備考Privateco集團市賬率屬Privateco可資比較公司市賬率之範圍內，而Privateco將不會於完成後在任何證券交易所上市，故Privateco股份之流通性有限制；
- (vii) 備考餘下集團市賬率高於餘下集團可資比較公司平均市賬率，而餘下集團市盈率屬餘下集團可資比較公司之市盈率範圍；
- (viii) 建議處理每股收市價較每股綜合資產淨值有大幅折讓之問題，並可釋放貴集團之潛在價值；
- (ix) 認購事項為建議一部份，而認購價較餘下集團備考每股資產淨值溢價約15.7%；及

大福函件

- (x) 獨立股東不須提供擔保、作出禁售或不競爭承諾及承擔與此擔保、禁售及承諾有關的風險，惟可獲得建議、Privateco收購建議及中國海外收購建議可能帶來的利益，

吾等認為建議符合 貴公司及獨立股東整體利益，而其條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成決議案，以批准集團重組、股本重組及認購事項。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

大福融資有限公司

董事總經理

執行董事

陳志安

吳海淦

謹啟

二零零九年十二月八日

本附錄所載若干資料乃摘錄自聯合公告，以為獨立股東提供有關Privateco收購建議和中國海外發展收購建議主要條款之參考資料。從聯合公告摘錄之資料反映聯合公告日期狀況。Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之詳情已載於聯合公告，並將載於Privateco收購建議文件和中國海外發展收購建議文件(視乎情況而定)。

就PRIVATECO股份可能作出之自願無條件現金收購建議

緊隨完成後及根據本公司目前之股權架構，翁國基先生及其一致行動人士(包括持有股份之董事但不包括翁國材先生)將擁有合共329,756,784股Privateco股份(包括分別由翁國基先生、翁女士及董事(不包括翁國基先生、翁女士及翁國材先生)持有之263,651,084股、63,246,300股及2,859,400股Privateco股份)之權益，佔Privateco已發行股本約62.99%。翁國材先生已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。翁國材先生將擁有43,577,351股Privateco股份之權益，佔Privateco已發行股本約8.33%。

鑒於Privateco股份將不會於完成後於任何證券交易所上市，因此Privateco股東難以(如非不可能)依願變現其於Privateco之權益，故將於完成後成為Privateco之控股股東之翁國基先生認為，透過促使卓怡融資代表Red Dynasty根據收購守則按自願基準作出Privateco收購建議為Privateco股東提供變現彼等於Privateco股份之股權之機會屬恰當之舉。

根據Privateco收購建議將以下列基準收購Privateco股份(包括將由翁國材先生持有之該等Privateco股份惟將由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意將予收購之Privateco股份除外)：

就所持有之每股Privateco股份* 現金1.80港元

* 將發行之Privateco股份數目相等於記錄日期已發行股份總數。

由於Privateco收購建議將僅於完成後作出並須受若干條件所限，故Privateco收購建議不一定能進行，故僅為可能性。

倘作出Privateco收購建議，則其將為無條件現金收購建議。

根據預期於完成時已發行523,484,562股Privateco股份之基準，Privateco收購建議涉及之Privateco之全部已發行股本之估值約為942.3百萬港元。假設集團重組已完成，以及按將由Red Dynasty及其一致行動人士(包括翁國基先生、徐女士及翁女士)共同擁有326,897,384股Privateco股份(佔預期將已發行之Privateco之股本約62.45%)之基準，根據收購守則，Privateco收購建議將涉及196,587,178股Privateco股份(包括將由翁國材先生持有之43,577,351股Privateco股份)，佔預期將已發行之Privateco之股本約37.55%。該等Privateco股份之估值約為353.9百萬港元。

Red Dynasty之財務顧問卓怡融資信納Red Dynasty擁有足夠財務資源以應付全面接納Privateco收購建議。

Privateco收購建議價格(在翁國材先生提出反對下，詳情載列於本通函之翁國材先生之函件)乃經計及(其中包括)已分派業務之相關資產及負債、償還約824.4百萬港元(實際金額須待中國海外發展根據其盡職審查之結果作出之書面確認而定，方可作實)股東貸款之影響、已分派業務過往盈利能力及未來前景後釐定。於聯合公告日期，任何Red Dynasty一致行動人士概無從任何股東收到其將接納或拒絕Privateco收購建議之任何表示或不可撤回承諾。Privateco收購建議涉及之Privateco股份連同收取於發行Privateco股份之日或之後宣派、派付或作出之所有股息及分派之權利將由Red Dynasty收購，且不得附帶任何第三方權利。

由於Privateco為於百慕達註冊成立之公司，而其股東名冊存放及保存於百慕達，因此概不須就轉讓任何Privateco股份繳納香港印花稅。

Red Dynasty之背景及其對Privateco之意向

Red Dynasty為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司由翁國基先生、徐女士及翁女士分別實益擁有99.996%、0.002%及0.002%。Red Dynasty主要業務為投資控股。翁國基先生亦為Red Dynasty之唯一董事。

翁國基先生為執行董事、本公司之集團董事長兼行政總裁。翁國基先生持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁國基先生在中、港、美的製造業、零售業、交通運輸業、半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁國基先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過二十五年的投資及發展經驗。彼亦為本集團多家成員公司之董事。

徐女士為翁國基先生之配偶。

翁女士為翁國基先生及非執行董事翁國材先生之母親。翁女士自本集團成立以來已參與本集團之發展，並於一九八四年獲委任為執行董事。彼亦為本集團多間成員公司之董事。

Red Dynasty無意對Privateco集團之主要業務作出重大改變。Red Dynasty擬繼續聘用已分派業務之現有僱員。Red Dynasty亦無意於Privateco收購建議截止後讓Privateco集團持有與已分派業務有關之資產以外之任何資產，且除非取得Privateco股東之所需批准，否則亦無意注入任何主要資產或出售任何主要資產。

儘管Privateco集團無意進行任何集資活動，Privateco集團可能須於日後獲Privateco股東進一步注資以發展其業務。

待收購足夠Privateco股份後，Red Dynasty有意運用一九八一年百慕達公司法及收購守則項下之任何權利，強制收購尚未根據Privateco收購建議收購之餘下Privateco股份。有關行使該強制性收購權利之資料將載於另行刊發之公告。根據一九八一年百慕達公司法第103條，如Red Dynasty持有所有已發行Privateco股份之95%，則Red Dynasty可強制性收購餘下Privateco股東之Privateco股份。除上述規定外，收購守則第2.11條規定惟須於寄發Privateco收購建議文件後四個月期內合共有90%之無牽涉權益Privateco股份已接納Privateco收購建議。

就股份可能作出之自願無條件現金收購建議

於完成後，收購方將持有157,045,368股股份，佔本公司經認購事項擴大後已發行股本約23.08%。屬一致行動人士之收購方及翁國基先生於完成時，將合共持有420,696,452股股份，佔本公司經認購事項擴大後之已發行股本約61.83%。待完成後，J.P. Morgan將代表收購方按下列基準作出中國海外發展收購建議(即向股東作出自願無條件現金收購建議，以收購所有股份，惟已由收購方及其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外)：

持有每股股份..... 現金5.0港元

根據但受限於承諾之條款，翁國基先生將不可撤回地承諾不會就其實益擁有之股份接納中國海外發展收購建議或轉讓予任何第三方或以其他方式出售或採取

行動致使該等股份於中國海外發展收購建議截止前可供接納。翁國基先生將促使徐女士，並在承諾其他部份及翁女士之承諾之規定下，將盡力促使翁女士就彼等持有之股份遵守類似之不出售限制。

中國海外發展收購建議僅為可能進行，且不一定能進行。

一經作出，中國海外發展收購建議將為無條件現金收購建議。

中國海外發展收購價乃經參考(i) Pan China Land集團之價值；(ii)經計及實物分派對本公司價值之影響；及(iii)控制本公司之溢價後釐訂。

根據本公司經認購事項擴大後之股本680,529,930股股份計算，中國海外發展收購建議就本公司之全部已發行股本之價值約為3,402.6百萬港元。假設中國海外發展收購建議獲全數接納，中國海外發展收購建議將適用於523,484,562股股份(佔於完成後本公司已發行股本約76.92%)，而中國海外發展收購建議之價值將約為2,617.4百萬港元(不包括印花稅)。

涉及中國海外發展收購建議之股份將根據集團重組以實物分派除權形式購入，但將附帶收取於認購協議日期或之後所宣派、派付或作出的所有股息或分派的權利，且不受任何於該日後附加於該等股份之第三方權利所規限。

接納股東就中國海外發展收購建議須支付之賣方從價印花稅為每1,000港元代價須繳納1.00港元，不足1,000港元之代價亦須繳納1.00港元，將由接納股東支付，並將會由收購方在接納中國海外發展收購建議所應付予彼等之代價中扣除。收購方其後將代表接納股東支付印花稅。

承諾

根據認購協議，作為完成收購事項之先決條件，翁國基先生將不可撤回地向中國海外發展承諾：

- (i) 翁國基先生將及將促使徐女士及信託，並將盡力促使翁女士及翁國材先生接納中國海外發展收購建議，以使收購方將擁有於中國海外發展收購建議結束時本公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%；
- (ii) 待翁國基先生於上文(i)及下文(vi)項下之義務獲履行後，翁國基先生(連同徐女士及信託)將於完成日期後一年期間持有136,000,000股股份(佔本

公司經認購事項擴大後之已發行股本約20.0%)或以上以及權利以及其中之經濟利益；

- (iii) 縱使聯交所於中國海外發展收購建議後，視翁女士或翁國材先生為公眾人士(定義見上市規則)之一及彼等所持有之股份為公眾人士持有之股份，翁國基先生(連同徐女士及信託)於完成中國海外發展收購建議後於本公司持有之股權於完成後將仍不超過169,320,000股股份(佔本公司經認購事項擴大後之已發行股本約24.9%)；
- (iv) 倘於中國海外發展收購建議完成後，翁國基先生(連同徐女士及信託)擁有不足136,000,000股股份，翁國基先生將於完成中國海外發展收購建議後在收購守則許可之情況下合理地盡力向翁女士及翁國材先生購入股份，以使翁國基先生(連同徐女士及信託)將擁有136,000,000股股份；
- (v) 除上文(i)及(iii)以及下文(vi)所規定外，翁國基先生將不會就其實益擁有之股份接納中國海外發展收購建議，或採取任何行動致使該等股份可供接納中國海外發展收購建議用途，或於中國海外發展收購建議截止前轉讓其股份或權利以及其中之經濟利益予任何第三方或將其另行出售，翁國基先生亦將促使徐女士及信託，並在上文(i)及(iv)之規定下將盡力促使翁女士遵守有關彼等持有之股份之類似不出售限制；
- (vi) 於中國海外發展收購建議截止後，翁國基先生及中國海外發展將共同承諾維持25%公眾持股量之規定，並將共同向公眾人士(定義見上市規則)出售或轉讓彼等持有之股份，以使最少25%之股份由公眾人士持有；及
- (vii) 翁國基先生已不可撤回地授權中國海外發展簽署、轉讓並簽立所有所需文件，以履行上文(i)、(iii)、(iv)及(vi)項。

根據承諾，翁國基先生(連同徐女士及信託)將於任何情況下就彼等持有最少約94,330,000股股份接納中國海外發展收購建議。

根據翁女士之承諾，翁女士已向翁國基先生及中國海外發展承諾就其實益擁有之53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議。如上文(i)所詳述，翁國基先生已嘗試就接納中國海外發展收購建議接觸翁國材先生，惟尚未接獲任何回應。

除該承諾及翁女士之承諾外，於聯合公告日期，收購方及其一致行動人士並未接獲任何股東將接納或拒絕中國海外發展收購建議之任何指示或不可撤回承諾。

本公司於聯合公告日期及緊隨完成後之股權架構如下：

	於聯合公告日期		緊隨完成認購協議及 股本重組後並 於中國海外發展 收購建議前	
	股份數目 (百萬)	%	股份數目 (百萬)	%
翁國基先生(附註1)	263.65	50.36	263.65	38.75
翁女士(附註2)	63.25	12.08	63.25	9.29
董事(附註3)	2.86	0.55	2.86	0.42
收購方	—	—	157.05	23.08
翁國基先生、收購方及彼等 各自之一致行動人士 之小計	<u>329.76</u>	<u>62.99</u>	<u>486.81</u>	<u>71.54</u>
翁國材先生(附註4)	43.58	8.32	43.58	6.40
公眾人士	<u>150.14</u>	<u>28.69</u>	<u>150.14</u>	<u>22.06</u>
總計	<u>523.48</u>	<u>100.00</u>	<u>680.53</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 263,650,000股份中，約37,320,000股份由翁國基先生實益擁有，約10,000,000股份由翁國基先生及徐女士共同擁有，而約216,330,000百萬股份則由信託持有。
- 63,250,000股份中，約53,250,000股份由翁女士實益擁有，其餘約10,000,000股份指由已故翁祐博士持有之股份。
- 不包括該等由翁國基先生、翁女士及翁國材先生持有之權益。
- 43,580,000股份中，約39,150,000股份由翁國材先生實益擁有，約3,530,000股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有，其餘900,000股份指由翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。翁國材先生已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。

僅作說明之用，中國海外發展收購建議截止後本公司之可能股權架構如下：

	情況1		情況2		情況3		情況4	
	(附註1)：		(附註2)：		(附註3)：		(附註4)：	
	股份數目 (百萬)	%	股份數目 (百萬)	%	股份數目 (百萬)	%	股份數目 (百萬)	%
翁國基先生	133.00	19.55	136.00	19.98	136.00	19.98	169.32	24.88
翁女士(附註5)	10.00	1.47	7.00	1.04	—	0.00	—	0.00
董事	2.86	0.42	2.86	0.42	—	0.00	—	0.00
收購方	340.95	50.10	340.95	50.10	544.53	80.02	511.21	75.12
翁國基先生、收購方及彼等 各自之一致行動人士 之小計	486.80	71.54	486.80	71.54	680.53	100.00	680.53	100.00
翁國材先生(附註5及6)	43.58	6.40	43.58	6.40	—	0.00	—	0.00
公眾人士	150.15	22.06	150.15	22.06	—	0.00	—	0.00
總計	680.53	100.00	680.53	100.00	680.53	100.00	680.53	100.00

附註：

- 情況1假設除翁國基先生及翁女士(其分別根據該承諾及翁女士之承諾接納中國海外發展收購建議)外，概無股東接納。
- 情況2假設(i)股東(除翁國基先生及翁女士以外)概不接納；(ii)翁國基先生成功促使翁女士出售其股份予翁國基先生，使翁國基先生能持有136,000,000股股份(即於本公司約20%股權)；及(iii)收購方可維持於本公司50.1%之股權。
- 情況3假設(i)翁國基先生以外之股東全數接納；及(ii)翁國基先生根據承諾持有136,000,000股股份(即於本公司約20.0%股權)。
- 情況4假設(i)翁國基先生以外之股東全數接納；及(ii)翁國基先生根據承諾持有169,320,000股股份(即於本公司約24.9%股權)。
- 翁女士及翁國材先生倘於完成後辭任董事且與本公司概無其他關連，將被視為公眾股東。
- 翁國材先生已取得執行之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。

收購方之背景以及其對本公司之意向

中國海外發展為中國其中一間主要的物業發展及投資公司，並同時從事其他物業相關業務，例如物業管理及建築設計。中國海外發展在中國逾20個主要城市擁有已落成物業發展項目，其業內往績及經驗備受稱許。於二零零九年八月十七日，中國海外發展在中國內地及港澳共22個城市／地區持有合共約25,630,000平方米之土地儲備。

於聯合公告日期，中國海外發展亦是在聯交所上市之最大中國物業發展商（以市值計算），並為中國最大建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司。

中國海外發展作為中國主要房地產發展及投資公司，其策略是透過本身發展及收購而取得業務增長。擬作出之中國海外發展收購建議是中國海外發展取得並擴大其於中國之房地產平台之良機。於二零零九年六月三十日，餘下集團之可出售及可出租土地儲備合共約為1,700,000平方米。餘下集團之物業項目位於北京、廣州及上海等優質一級城市以及內蒙古呼和浩特等新興城市，其擁有均衡的組合，其中包括發展中物業以及持作未來發展之土地儲備。除發展中項目外，餘下集團亦擁有投資物業組合，包括於北京及上海擁有兩項已竣工辦工室物業，以及在廣州擁有發展中的零售商場，計劃建築面積為81,651平方米。

收購方之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立餘下集團在中國之平台。餘下集團將主要集中於新興二級及三級城市之住宅及混合用途發展，以及倘出現商機時，亦會顧及於一級或二級城市的經甄選及較小型之發展項目。餘下集團透過維持股份在聯交所上市地位而繼續保持上市，從而運用公眾資本市場而為未來發展提供資金。

為確保餘下集團管理之延續性以及發揮翁國基先生在房地產投資及發展行業之豐富經驗，根據認購協議，中國海外發展同意委任翁國基先生為董事會副主席，惟條件是翁國基先生於完成後翌年繼續持有本公司20%或以上股權及實益權益（「權益」），以及於完成首週年後往後之各年度持有10%或以上權益。目前計劃翁國基先生就擔任董事會副主席之薪酬將遠低於翁國基先生目前向本公司收取之薪酬總額，且不會向翁國基先生支付其他福利，其委任亦不會有固定年期。倘董事會之組成出現變動，將另行刊發公告。

建議之合併收購價與股份市價及資產淨值比較

建議各部份(包括中國海外發展收購建議及Privateco收購建議)整體之合併代價相等於每股股份6.80港元，較：

- 根據於二零零九年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約5.94港元溢價約14.5%；
- 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份3.75港元溢價約81.3%；及
- 截至並包括最後交易日止10、20、30、90及180個連續交易日之平均收市價每股股份分別約3.83港元、3.75港元、3.65港元、3.01港元及2.56港元分別溢價約77.5%、81.3%、86.3%、125.9%及165.6%。

中國海外發展收購建議價格每股股份5.00港元較：

- 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份3.75港元溢價約33.3%；及
- 截至並包括最後交易日止10、20、30、90及180個連續交易日之平均收市價每股股份分別約3.83港元、3.75港元、3.65港元、3.01港元及2.56港元分別溢價約30.5%、33.3%、37.0%、66.1%及95.3%。

一般事項

維持本公司上市地位

收購方計劃本公司維持於聯交所上市。如上文「就股份可能作出之自願無條件現金收購建議」所載，中國海外發展及翁國基先生將不可撤回地承諾(其中包括)彼等將負責於中國海外發展收購建議截止後維持符合25%公眾持股量之規定。

聯交所已表示，如於中國海外發展收購建議截止時，公眾持有之股份低於適用於本公司之指定百份比(即25%之股份)，或如聯交所相信：

- 股份之買賣存在或可能存在造市情況；或
- 公眾持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則其將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。

(I) 本集團財務報表之會計師報告

以下為均富編製以供載入本通函之本集團財務報表之會計師報告之全文：



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就有關蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務報表而出具之報告，以供載入 貴公司於二零零九年十二月八日就 貴公司建議集團重組及資本重組而發出之通函(「通函」)，集團重組及資本重組之詳情載於通函「董事會函件」。該等財務報表包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表以及公司資產負債表，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註(統稱「財務報表」)。

貴公司為於一九七零年九月二十五日在香港註冊成立之有限公司。 貴公司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」)，包括所有適用之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)及香港公司條例編製有關期間之財務報表。 貴公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由吾等審核。若干附屬公司、聯營公司及共同控制公司已編製有關期間之法定財務報表，該等附屬公司、聯營公司及共同控制公司之法定核數師資料分別載於財務報表附註59、60及61。

Shell Electric Holdings Limited (一間於二零零九年八月二十日註冊成立之 貴公司之全資附屬公司)截至二零零九年六月三十日止呈報期之經審核財務報表載於通函附錄三第(I)節。 貴集團內任何其他公司在二零零八年十二月三十一日之後並未編製任何期間之經審核財務報表。

編製基準

貴公司董事(「董事」)乃根據 貴公司及其附屬公司於有關期間之財務報表，遵照《香港財務報告準則》及香港《公司條例》而編製。財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的適用披露規定。就本報告而言，已根據財務報表附註2所載基準作出調整，以重列 貴集團之財務報表，以確保財務報表以貫徹及可比較形式編製。

責任

董事須負責編製並無重大錯誤陳述且真實及公允的財務報表。在編製真實及公允的財務報表時，必須貫徹選用適當的會計政策並貫徹應用，且審慎合理作出判決及估計。

吾等的責任是根據吾等的審核結果對財務報表提出獨立意見，並向閣下匯報。

意見基準

就本報告而言，作為對財務報表發表意見的基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》，對 貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務報表進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈的《核數指引—招股章程及申報會計師》(3.340號)進行吾等認為所需的額外程序。

審核範圍包括以抽查方式查核財務報表所載金額及披露事項的有關憑證，亦包括評估董事於編製財務報表時作出的重大估計及判斷，以及所採用的會計政策是否適合 貴公司的具體情況，及有否貫徹應用並作出充足披露。

吾等已計劃及進行審核，以獲取吾等認為所需的所有資料及解釋，以使吾等獲得充足憑證，就財務報表是否存有重大錯誤陳述作出合理的確定。於達至吾等之意見時，吾等已衡量財務報表的呈列整體是否充足。吾等相信，吾等的審核已為吾等的意見建立合理的基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務報表已真實與公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之財務狀況，以及 貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之業績及現金流量。

綜合收益表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	5	1,553,063	3,552,030	2,502,632
商品及服務成本		<u>(1,217,911)</u>	<u>(2,827,559)</u>	<u>(1,662,292)</u>
毛利		335,152	724,471	840,340
其他收入	7	68,433	68,781	44,231
銷售及分銷費用		(38,918)	(65,048)	(73,194)
行政費用		(188,415)	(227,391)	(300,415)
其他經營開支		(49,415)	(70,684)	(107,239)
其他溢利／(虧損)				
投資物業之公平價值溢利／(虧損)	15	126,659	92,794	(64,337)
持有作買賣之投資之公平價值 溢利／(虧損)		54,034	20,779	(62,286)
衍生金融工具之公平價值溢利／(虧損)		1,292	(8,030)	—
以股權支付之公平價值虧損		(1,000)	—	—
自用物業之減值損失		(393)	—	(3,423)
購入一間附屬公司產生商譽之 減值損失	18	(1,473)	—	(2,283)
其他資產減值損失		(8)	(5,494)	(5,116)
回撥財務資產減值		—	21,008	7,684
回撥未使用之撥備	38	—	23,478	67,309
購入少數股東權益之溢利	45(甲)	—	106,987	—
出售一間附屬公司之溢利	47	—	512	56,115
其他		(256)	1,004	4,755
經營溢利		305,692	683,167	402,141
財務費用	9	(31,867)	(69,284)	(73,109)
應佔聯營公司業績		53,336	80,512	46,354
應佔共同控制公司業績		(145,350)	1,635	7,366
出售一間聯營公司之溢利	35(乙)	—	45,302	—
出售一間共同控制公司之溢利	35(丙)	—	—	176,533
一間共同控制公司權益之減值損失	22	—	—	(28,361)
所得稅前之溢利	8	181,811	741,332	530,924
所得稅開支	10	<u>(95,416)</u>	<u>(198,787)</u>	<u>(456,518)</u>
本年度純利		<u>86,395</u>	<u>542,545</u>	<u>74,406</u>

		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
以下人士應佔年內溢利				
貴公司權益持有人	11	138,833	434,359	23,563
少數股東權益		(52,438)	108,186	50,843
		<u>86,395</u>	<u>542,545</u>	<u>74,406</u>
股息	12	<u>62,058</u>	<u>105,097</u>	<u>31,470</u>
		港仙	港仙	港仙
每股盈利	13			
—基本		<u>27.70</u>	<u>82.66</u>	<u>4.48</u>
—攤薄		<u>27.70</u>	<u>82.55</u>	<u>3.81</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	15	708,118	791,956	747,220
物業、廠房及設備	16	139,024	180,936	209,592
預付租賃土地款	17	16,621	20,592	21,239
商譽	18	66,643	106,173	84,934
其他無形資產	19	219,100	230,813	240,591
在聯營公司之權益	21	289,383	366,962	418,860
在共同控制公司之權益	22	377,189	232,591	222,800
可出售之財務資產	23	2,920	7,990	2,920
應收貸款	24	166,805	152,668	130,138
其他應收款		502	—	—
遞延稅項資產	43	—	—	1,908
購入其他投資所支付定金	25	10,139	77,496	—
		<u>1,996,444</u>	<u>2,168,177</u>	<u>2,080,202</u>
流動資產				
物業存貨	26	1,946,909	4,946,397	6,099,493
其他存貨	27	99,266	113,789	124,228
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	28	468,483	1,058,792	1,036,644
預付租賃土地款	17	390	489	524
應收貸款	24	17,787	3,853	15,345
應收聯營公司款項	30	1,075	6,535	—
應收共同控制公司款項	30	240,349	177,140	77,295
應收所投資公司款項	30	12,013	6,717	20,831
應收一位關連人士款項	30	44,203	1,367	—
應收少數股東款項	30	—	44,448	33,856
持有作買賣之投資	31	187,952	48,381	20,643
衍生金融工具	32	1,292	—	—
預付稅項		—	—	8,704
已抵押的現金存款		—	876,858	—
受限制的現金及存款	33	—	116,288	52,582
現金及現金等值	34	488,753	704,716	873,326
		<u>3,508,472</u>	<u>8,105,770</u>	<u>8,363,471</u>
分類為持有作出售之資產	35	<u>156,504</u>	<u>481,238</u>	<u>—</u>
		<u>3,664,976</u>	<u>8,587,008</u>	<u>8,363,471</u>

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	36	906,353	2,165,436	2,378,746
銷售定金		433,230	776,671	772,395
應付一間聯營公司款項	37	101	—	118
應付共同控制公司款項	37	302,576	2,044	226
應付少數股東款項	37	50,760	164,000	186,612
應付關連人士款項	35(丙)及37	—	474,439	291
收購附屬公司之應付代價	45(甲)及(乙)	—	290,473	210,097
收購一間共同控制公司之應付代價撥備		4,977	—	—
撥備	38	23,478	64,733	—
稅項負債	10	95,199	215,696	607,398
衍生金融工具	32	—	6,738	—
銀行借款	39	832,434	1,885,688	929,179
		<u>2,649,108</u>	<u>6,045,918</u>	<u>5,085,062</u>
與分類為持有作出售資產相關之負債	35(丁)	—	46,796	—
		<u>2,649,108</u>	<u>6,092,714</u>	<u>5,085,062</u>
淨流動資產		<u>1,015,868</u>	<u>2,494,294</u>	<u>3,278,409</u>
總資產減流動負債		<u>3,012,312</u>	<u>4,662,471</u>	<u>5,358,611</u>
非流動負債				
銀行借款	39	106,576	673,652	1,282,184
少數股東貸款	42	2,639	3,005	3,386
其他負債		—	—	6,155
遞延稅項負債	43	188,804	516,925	436,319
		<u>298,019</u>	<u>1,193,582</u>	<u>1,728,044</u>
淨資產		<u><u>2,714,293</u></u>	<u><u>3,468,889</u></u>	<u><u>3,630,567</u></u>
資本及儲備				
股本	40	262,742	262,742	262,742
股本溢價及其他儲備	41	2,180,789	2,745,913	2,841,271
可分配予貴公司權益持有人之權益		<u>2,443,531</u>	<u>3,008,655</u>	<u>3,104,013</u>
少數股東權益		<u>270,762</u>	<u>460,234</u>	<u>526,554</u>
總權益		<u><u>2,714,293</u></u>	<u><u>3,468,889</u></u>	<u><u>3,630,567</u></u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	15	18,970	22,000	23,000
物業、廠房及設備	16	12,164	11,877	8,499
在附屬公司之權益	20	115	586,630	586,533
在聯營公司之權益	21	101	—	—
可出售之財務資產	23	2,920	7,990	2,920
購入其他投資所支付定金	25	10,139	77,496	—
		<u>44,409</u>	<u>705,993</u>	<u>620,952</u>
流動資產				
其他存貨	27	2,848	2,391	2,948
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	28	32,512	18,738	14,891
應收貸款	24	—	60	11,339
應收附屬公司款項	29	2,423,107	1,984,111	1,959,460
應收所投資公司款項	30	5,332	3,624	7,250
已抵押的現金存款		—	250,000	—
現金及現金等值		44,741	25,385	1,923
		<u>2,508,540</u>	<u>2,284,309</u>	<u>1,997,811</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	36	39,000	46,065	36,694
應付附屬公司款項	29	33,324	449,933	64,059
應付聯營公司款項	37	101	—	—
應付一位關連人士款項	37	—	100,000	104,326
稅項負債		—	4,037	—
銀行借款	39	372,948	387,463	162,387
		<u>445,373</u>	<u>987,498</u>	<u>367,466</u>
淨流動資產		<u>2,063,167</u>	<u>1,296,811</u>	<u>1,630,345</u>
總資產減流動負債		<u>2,107,576</u>	<u>2,002,804</u>	<u>2,251,297</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動負債				
銀行借款	39	—	—	375,086
遞延稅項負債	43	3,466	3,917	3,930
		<u>3,466</u>	<u>3,917</u>	<u>379,016</u>
淨資產		<u><u>2,104,110</u></u>	<u><u>1,998,887</u></u>	<u><u>1,872,281</u></u>
資本及儲備				
股本	40	262,742	262,742	262,742
股本溢價及其他儲備	41	1,841,368	1,736,145	1,609,539
		<u>2,104,110</u>	<u>1,998,887</u>	<u>1,872,281</u>

綜合權益之變動表

	可分配予貴公司權益持有人												
	一間附屬											少數	
	股本 公司之購股					資產				總額	股東權益		總權益
	股本	股本溢價	贖回儲備	權儲備	匯兌儲備	重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元					
於二零零六年一月一日	250,242	581,349	43,822	—	14,148	14,501	40,039	3,264	1,323,577	2,270,942	410,385	2,681,327	
換算海外業務時之匯兌差額	—	—	—	—	29,527	53	—	—	—	29,580	4,525	34,105	
換算海外聯營公司及 共同控制公司的匯兌差額	—	—	—	—	5,719	—	—	—	—	5,719	—	5,719	
應佔共同控制公司儲備	—	—	—	—	—	—	—	2,522	—	2,522	1,982	4,504	
可出售之財務資產公平價值 之變動	—	—	—	—	—	(13,020)	—	—	—	(13,020)	—	(13,020)	
遞延稅項之匯兌影響	—	—	—	—	(123)	—	—	—	—	(123)	—	(123)	
淨收入/(支出)直接													
於權益內確認	—	—	—	—	35,123	(12,967)	—	2,522	—	24,678	6,507	31,185	
本年純利	—	—	—	—	—	—	—	—	138,833	138,833	(52,438)	86,395	
本年內確認之收入及支出	—	—	—	—	35,123	(12,967)	—	2,522	138,833	163,511	(45,931)	117,580	
增持於附屬公司之權益(附註46)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,806)	(95,806)	
宣佈派發中期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	20,019	—	(20,019)	—	—	—	
已付股息	—	—	—	—	—	—	(60,058)	—	—	(60,058)	—	(60,058)	
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	42,039	—	(42,039)	—	—	—	
增加收購附屬公司權益時													
發行新股(附註46)	12,500	58,750	—	—	—	—	—	—	—	71,250	—	71,250	
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	2,739	(4,853)	(2,114)	2,114	—	
於二零零六年十二月三十一日	<u>262,742</u>	<u>640,099</u>	<u>43,822</u>	<u>—</u>	<u>49,271</u>	<u>1,534</u>	<u>42,039</u>	<u>8,525</u>	<u>1,395,499</u>	<u>2,443,531</u>	<u>270,762</u>	<u>2,714,293</u>	
於二零零七年一月一日	262,742	640,099	43,822	—	49,271	1,534	42,039	8,525	1,395,499	2,443,531	270,762	2,714,293	
換算海外業務時之匯兌差額	—	—	—	—	70,381	112	—	—	—	70,493	15,726	86,219	
換算海外聯營公司及共同 控制公司的匯兌差額	—	—	—	—	412	—	—	—	—	412	—	412	
淨收入直接於權益內確認	—	—	—	—	70,793	112	—	—	—	70,905	15,726	86,631	
本年純利	—	—	—	—	—	—	—	—	434,359	434,359	108,186	542,545	
本年內確認之收入及支出	—	—	—	—	70,793	112	—	—	434,359	505,264	123,912	629,176	
因一間附屬公司結業而解除	—	—	—	—	(1,649)	—	—	(48)	—	(1,697)	—	(1,697)	
視作購入附屬公司(附註45(甲))	—	—	—	—	—	140,480	—	—	—	140,480	224,119	364,599	

可分配予貴公司權益持有人

	一間附屬										少數		
	股本 公司之購股					資產					總額	股東權益	總權益
	股本	股本溢價	贖回儲備	權儲備	匯兌儲備	重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘	港幣千元			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
購入附屬公司(附註45(丙))	-	-	-	-	-	33,252	-	-	-	33,252	62,502	95,754	
增持於附屬公司之權益 (附註45(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(173,752)	(173,752)	
按出售物業而被解除	-	-	-	-	-	(33,010)	-	-	-	(33,010)	(47,115)	(80,125)	
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	42,039	-	(42,039)	-	-	-	
確認股權支付(附註44(丙))	-	-	-	4,913	-	-	-	-	-	4,913	2,106	7,019	
支付予少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,300)	(2,300)	
已付股息	-	-	-	-	-	-	(84,078)	-	-	(84,078)	-	(84,078)	
擬派末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	63,058	-	(63,058)	-	-	-	
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	6,900	(6,900)	-	-	-	
於二零零七年十二月三十一日	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889	
於二零零八年一月一日	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889	
換算海外業務時之匯兌差額	-	-	-	-	111,265	-	-	-	-	111,265	8,136	119,401	
換算海外聯營公司及共同 控制公司的匯兌差額	-	-	-	-	14,739	-	-	-	-	14,739	-	14,739	
淨收入直接於權益內確認	-	-	-	-	126,004	-	-	-	-	126,004	8,136	134,140	
本年純利	-	-	-	-	-	-	-	-	23,563	23,563	50,843	74,406	
本年內確認之收入及支出	-	-	-	-	126,004	-	-	-	23,563	149,567	58,979	208,546	
按出售物業而被解除	-	-	-	-	-	(12,155)	-	-	-	(12,155)	(8,417)	(20,572)	
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	15,765	-	(15,765)	-	-	-	
確認股權支付(附註44(丙))	-	-	-	36,769	-	-	-	-	-	36,769	15,758	52,527	
已付股息	-	-	-	-	-	-	(78,823)	-	-	(78,823)	-	(78,823)	
擬派末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	15,705	-	(15,705)	-	-	-	
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	24,757	(24,757)	-	-	-	
於二零零八年十二月三十一日	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567	

綜合現金流量表

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運業務			
所得稅前之溢利	181,811	741,332	530,924
調整：			
應佔聯營公司業績	(53,336)	(80,512)	(46,354)
應佔共同控制公司業績	145,350	(1,635)	(7,366)
出售一間聯營公司之溢利	—	(45,302)	—
出售一間共同控制公司之溢利	—	—	(176,533)
出售一間附屬公司之溢利	—	—	(56,115)
購入少數股東權益之溢利	—	(106,987)	—
投資物業之公平價值(溢利)/虧損	(126,659)	(92,794)	64,337
持有作買賣之投資及衍生金融工具之 公平價值(溢利)/虧損	(14,772)	28,457	28,687
以股權支付之公平價值虧損	1,000	—	—
折舊及攤銷費用	18,535	23,608	26,900
財務資產及非財務資產之減值損失	21,721	19,411	103,759
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	182	(5,443)	(2,935)
回撥財務資產減值	—	(21,008)	(7,684)
回撥未使用之撥備	—	(23,478)	(67,309)
以股權支付	—	7,019	52,527
回撥長期未清應付款項	—	(8,025)	(3,691)
利息收益	(29,710)	(26,543)	(14,178)
財務費用	31,867	69,284	73,109
出售物業、廠房及設備之虧損/(溢利)	103	758	(469)
物業、廠房及設備之撇除	576	146	364
匯兌差額	13,551	94,291	49,253

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運資金變動前之營運現金流量	190,219	572,579	547,226
物業存貨之(增加)/減少	(637,998)	1,128,173	(527,350)
其他存貨之增加	(10,684)	(9,188)	(7,504)
應收貿易及其他應收款項、預付款及 訂金之增加	(75,550)	(356,553)	(297,562)
應收聯營公司款項之減少/(增加)	17,685	(5,460)	6,535
應收共同控制公司款項之(增加)/減少	(167,305)	76,406	110,097
應收所投資公司款項之(增加)/減少	(5,263)	5,296	(14,114)
應收關聯公司款項之(增加)/減少	(44,203)	550,797	1,367
應收少數股東款項之(增加)/減少	—	(40,651)	14,400
持有作買賣之投資(增加)/減少	(68,932)	119,144	(7,687)
應付貿易及其他應付款項之(減少)/增加	(29,288)	(533,618)	165,610
銷售定金收入之增加/(減少)	373,467	(1,070,166)	(49,225)
應付一間聯營公司款項之增加	—	—	118
應付共同控制公司款項之增加/(減少)	300,558	(300,532)	(1,818)
應付關聯公司款項之增加	—	291	—
應付少數股東款項之(減少)/增加	(16,080)	45,398	18,908
營運(耗用)/所得之現金	(173,374)	181,916	(40,999)
香港利得稅支付	(11,287)	(17,525)	(20,702)
其他地區稅項支付	(5,389)	(163,226)	(176,957)
由營運業務(流出)/流入之現金淨額	(190,050)	1,165	(238,658)

		二零零六年	二零零七年	二零零八年
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
投資業務				
出售投資物業所得收入		31,420	68,556	—
出售物業、廠房及設備所得收入		1,384	936	1,811
出售一間附屬公司所得收入	47	—	19,361	75,086
出售一間聯營公司所得收入	35(乙)	—	176,892	—
出售一間共同控制公司所得收入	35(丙)	—	474,148	27,760
投資可換股票據及不可換股票據之 定金(支出)/退回	25	(10,139)	(77,496)	77,496
利息收入		30,018	7,139	33,482
一間聯營公司之股息收入		1,045	1,040	—
一間共同控制公司之股息收入		—	—	2,575
購入投資物業		(6,268)	(3,921)	(413)
購入物業、廠房及設備		(21,550)	(27,288)	(35,974)
增加一間附屬公司之權益	46	(66,270)	—	—
購入附屬公司	45	—	(521,568)	(93,024)
增加共同控制公司之權益		(9,953)	(222,819)	—
聯營公司貸款		(8,000)	—	—
收回應收貸款淨額		184,315	30,906	21,718
抵押現金存款之(增加)/減少		—	(876,858)	876,858
減少受限制的現金及存款		—	73,254	63,706
回收財務資產減值之金額		—	21,008	5,968
投資業務流入/(流出)之現金淨額		126,002	(856,710)	1,057,049

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資業務			
新增銀行貸款及其他貸款	1,348,927	2,795,223	2,115,261
償還銀行貸款及其他貸款	(1,084,715)	(1,601,981)	(2,572,008)
支付購回購股權之款項	(7,000)	—	—
股息支付	(60,058)	(84,078)	(78,823)
利息支付	(31,625)	(67,150)	(150,505)
融資業務流入／(流出)之現金淨額	<u>165,529</u>	<u>1,042,014</u>	<u>(686,075)</u>
現金及現金等值之增加淨額	101,481	186,469	132,316
於一月一日之現金及現金等值	376,581	488,753	704,716
匯率變動之影響	<u>10,691</u>	<u>29,494</u>	<u>36,294</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值	<u><u>488,753</u></u>	<u><u>704,716</u></u>	<u><u>873,326</u></u>

財務報表附註

1. 一般事項

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。貴公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之主要業務包括物業投資及發展、製造及銷售，以及合約代工製造電風扇與其他家庭電器、租賃物業及投資控股。

2. 編製基準

貴公司及其附屬公司之綜合財務報表包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表以及公司資產負債表，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註(統稱「財務報表」)，並乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定之適用披露而編製。

就編製本財務報表而言，貴集團已於有關期間按香港財務報告準則規定，採納所有適用於二零零八年一月一日開始生效會計期間並與貴集團有關之香港財務報告準則。貴集團並無採納以下於本報告日已發出但於有關期間未生效之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ⁴
香港會計準則第1號，香港會計準則第32號，香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ⁴
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露 ¹¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ⁶
香港會計準則第28號	聯營公司的投資—對香港財務報表準則第3號之修訂本之其後修訂 ⁴
香港會計準則第31號	合營公司的投資—對香港財務報表準則第3號之修訂本之其後修訂 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ¹⁰
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁶
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之其他豁免 ⁹
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項—歸屬條件及註銷 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎之支付交易 ⁹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁶
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹²
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之年度改善 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之年度改善 ⁸
香港(IFRIC)—詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(IFRIC)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ¹
香港(IFRIC)—詮釋第15號	房地產建築工程協議 ⁴
香港(IFRIC)—詮釋第16號	對沖在外國業務的投資淨額 ²
香港(IFRIC)—詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ⁶
香港(IFRIC)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷

- 1 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 除在指定之香港財務報告準則中另有註明者外，一般於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效
- 6 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零九年七月一日或之後收到來自客戶轉讓資產時生效
- 8 除在指定之香港財務報告準則中另有註明者外，一般於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 9 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 10 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 11 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 12 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈列

此項修訂影響到擁有人權益變動之呈列及引入全面收益表。編製財務報表的公司將可選擇於一份全面收益表內呈列收支項目及全面收入之其他部份，並列出各部份之小計金額，或選擇分開兩個報表(一份獨立收益表及一份其他全面收益表)呈列。此項修訂對 貴集團之財務狀況或業績並無影響，惟將產生額外披露。

香港會計準則第27號(經修訂)綜合及個別財務報表

此經修訂準則引入失去附屬公司控制權及 貴集團於附屬公司之權益轉變之會計處理變動。管理層預期此準則不會對 貴集團財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併

此項準則適用於二零零九年七月一日或之後開始的申報期間所發生的業務合併及將於未來應用。新準則引入與業務合併相關的會計處理變動，但仍需採用購買法入賬及其將會對於二零零九年七月一日或之後開始的申報期間所發生的業務合併產生重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

採納香港財務報告準則第7號之修訂需要對公平價值之計算作更多披露，並將公平價值計算按所依據之可觀察市場數據而分為三個公平價值層次。

香港財務報告準則第8號經營分類

此準則取代香港會計準則第14號「分部報告」。識別分部之會計政策可採用 貴集團主要營運決策者定期審閱之內部管理報告資料為基礎。相比之下，香港會計準則第14號要求 貴集團按區分分部的風險及回報為準則，以識別兩類分部(業務及地區)。管理層預期採納此準則將不會影響 貴集團識別之經營分類。此新準則亦將要求採用不同披露方式，有關披露以內部向主要營運決策者提供之資料為基礎。

貴公司董事(「董事」)評估採納其他新增或經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團之財務報表有重大影響。

就編製本財務報表而言，已對 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出若干調整。下表載列 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表與財務報表所載截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合收益表之對賬，以及 貴集團於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表與財務報表所載於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表之對賬。

截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合收益表之對賬

	附註	自經審核 財務報表 港幣千元	調整 港幣千元	載入 財務報表 港幣千元
收益		1,553,063		1,553,063
商品及服務成本	(甲)	(1,227,227)	9,316	(1,217,911)
毛利		325,836		335,152
其他收入		68,433		68,433
銷售及分銷費用		(38,918)		(38,918)
行政費用		(188,415)		(188,415)
其他經營開支	(乙)	(42,867)	(6,548)	(49,415)
其他溢利/(虧損)				
投資物業之公平價值				
溢利/(虧損)		126,659		126,659
持有作買賣之投資之公平				
價值溢利/(虧損)		54,034		54,034
衍生金融工具之公平價值				
溢利/(虧損)	(乙)	—	1,292	1,292
以股權支付之公平價值虧損		(1,000)		(1,000)
自用物業之減值損失	(乙)	—	(393)	(393)
購入一間附屬公司產生				
商譽之減值損失		(1,473)		(1,473)
其他資產減值損失	(乙)	(6,949)	6,941	(8)
其他	(乙)	1,036	(1,292)	(256)
經營溢利		296,376		305,692
財務費用		(31,867)		(31,867)
應佔聯營公司業績		53,336		53,336
應佔共同控制公司業績		(145,350)		(145,350)
所得稅前之溢利		172,495		181,811
所得稅開支	(甲)	(86,100)	(9,316)	(95,416)
本年度溢利		86,395		86,395

於二零零六年十二月三十一日綜合資產負債表之對賬

	附註	自經審核 財務報表 港幣千元	調整 港幣千元	載入 財務報表 港幣千元
非流動資產				
在聯營公司之權益	(丙)	454,357	(164,974)	289,383
應收貸款	(丙)	1,831	164,974	166,805
其他資產		1,540,256		1,540,256
		<u>1,996,444</u>		<u>1,996,444</u>
流動資產				
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	(甲)	471,021	(2,538)	468,483
其他資產		3,196,493		3,196,493
		<u>3,667,514</u>		<u>3,664,976</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	(甲)	915,669	(9,316)	906,353
稅項負債	(甲)	88,421	6,778	95,199
其他負債		1,647,556		1,647,556
		<u>2,651,646</u>		<u>2,649,108</u>
流動資產淨值		<u>1,015,868</u>		<u>1,015,868</u>
總資產減流動負債		<u>3,012,312</u>		<u>3,012,312</u>
非流動負債		<u>298,019</u>		<u>298,019</u>
淨資產		<u>2,714,293</u>		<u>2,714,293</u>
總權益		<u>2,714,293</u>		<u>2,714,293</u>

附註：

- (甲) 鑑於香港會計師公會財務報表準則委員會對香港會計準則第12號「所得稅」之範圍之結論，以及中國土地增值稅之性質，董事決定以所得稅形式將中國土地增值稅入賬及呈列較為合適。基於此項變動，港幣9,316,000元之中國土地增值稅已在綜合收益賬中由銷售成本重新分類為所得稅，及相關資產負債已由應收貿易款項及其他應收款項、預付款及訂金及應付貿易款項及其他應付款項重新分類為綜合資產負債表中的稅項負債。
- (乙) 該等調整反映若干項目，包括財務工具之公平值調整，以及資產減值虧損，在「其他經營開支」與「其他收益／(虧損)」之間的重新分類，以確保於有關期間此等項目在財務報表內之一致性。
- (丙) 向聯營公司之貸款已計入 貴集團於二零零六年十二月三十一日綜合資產負債表內「在聯營公司之權益」。有關貸款已計入財務報表中綜合資產負債表內「應收貸款」一項，原因是董事經考慮貸款之性質後，認為重新分類更為合適。

3. 主要會計政策之概要

3.1 一般事項

用於編製財務報表之主要會計政策概括如下。除非有指明外，該等政策已於有關期間貫徹使用。

除投資物業、分類為可作出售及按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具及按公平價值計量之衍生金融工具外，本財務報表根據實際成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產(不包括投資物業)以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

應該注意的是編製本財務報表已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層所知和對現況及行動之判斷，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。綜合財務報表中涉及高度判決或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4「重要會計估算及判斷」中披露。

3.2 綜合賬目基準

綜合財務報表包括 貴公司及各附屬公司(附註3.3)每年截至十二月三十一日止年度之財務報表。購入之附屬公司業績已包括於綜合收益表內，即由 貴公司取得其控制權之日及持續至該控制權停止之日的業績。 貴集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利之交易已於綜合賬目撤銷。集團內公司之間之交易所產生之未變現虧損會撤銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證會即時在收益表中確認。

於有關期間之已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按可識別資產及負債(包括或然負債)之公平價值來分配企業合併成本。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。對於達到企業合併階段，收購方原持有權益的公平價值調整被當作一項權益項下的資產重估儲備處理。

少數股東於附屬公司的淨資產與 貴集團的股本權益內分開呈列。少數股東權益包括由企業合併日應佔數額及在其後少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越於該附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補所佔的虧損，否則該虧損餘額應由 貴集團承擔。如附屬公司隨後報告盈利，該盈利於扣除在以前由 貴集團代少數股東承擔的損失後才分配給少數股東。

收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此收購代價與所佔淨資產賬面值之間之差額確認為商譽。

3.3 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之業績，連同已收及應收股息於 貴公司收益表中列賬。 貴公司投資附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及終止經營」(附註3.9)分類為持有作出售列賬。

3.4 聯營公司及共同控制公司權益

共同控制公司乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制公司之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司(並非附屬公司或共同控制公司)為 貴集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

於聯營公司及共同控制公司之投資以權益法在綜合財務報表內列賬。於聯營公司及共同控制公司之投資初步按成本確認，其後會就收購後 貴集團應佔聯營公司及共同控制公司之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括 貴集團應佔聯營公司及共同控制公司年內收購後扣除任何評定為減值損失的稅後業績及減任何減值損失。當佔利潤比率與 貴集團持有一間共同控制公司權益不同，收購該共同控制公司後之業績按協議之利潤百分比計。 貴集團之應佔聯營公司及共同控制公司收購後儲備已包括於綜合儲備內。

在 貴集團與其聯營公司間及共同控制公司間交易之未變現盈利會於 貴集團在該聯營公司及共同控制公司權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如 貴集團應佔一間聯營公司/一間共同控制公司之虧損等於或超過其於聯營公司/共同控制公司之權益，除非 貴集團代表聯營公司/共同控制公司承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則 貴集團不會再進一步確認虧損。

在 貴公司的資產負債表，聯營公司及共同控制公司的賬面值乃以成本減去任何減值虧損。聯營公司及共同控制公司業績連同應收及已收股息包括於 貴公司收益表內。

於聯營公司或共同控制公司之投資分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.9)列賬。

3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽是指企業合併成本超出 貴集團所佔的可識別資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合資產負債表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除減值損失計算。若是聯營公司及共同控制公司，商譽會包括在對聯營公司及共同控制公司之權益的賬面值內，並非於綜合資產負債表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

3.6 超出企業合併成本之差額

貴集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司，聯營公司及共同控制公司成本之差額即時於收益表中確認。

3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業先按成本(包括交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值於資產負債表結算日列賬，以反映於資產負債表結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(v)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業或物業存貨，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就 貴集團原自用物業轉為投資物業， 貴集團根據政策，將該物業列為「物業、廠房及設備」(附註3.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。 貴集團興建或自行興建發展完成的投資物業，其於完成日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有作出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車(包括的士)	20%至33.33%

資產之淨餘價值，可使用年期及折舊方法會於資產負債表結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3.9 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為一般及合乎慣例的出售此類資產。分類為持有作出售之非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃以資產之前賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計算。

3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

研究及發展支出

研究活動的費用於產生時確認為一項開支。當貴集團證明在技術上可以完成無形資產、無形資產如何產生經濟利益、可動用資源以完成無形資產、能可靠衡量發展無形資產期間之開支、有意完成無形資產及有能力使用或出售該資產，開發費用方可確認為內部產生的無形資產。其他開發費用於產生的期間內確認為一項開支。遞延開發費用以成本扣除減值虧損列賬，並按相關產品之商用期限以直線法攤銷。

出租汽車(的士)牌照

購買出租汽車(擁有無限期可用)牌照所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

購物中心租用權

購物中心租用權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

3.11 租賃合約

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租約。倘貴集團為出租人，有關經營租約之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘貴集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部份間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.8)。

就貴集團於用作投資用途之發展中租賃土地及樓宇之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。但當發展完成時會於收益表內扣除。

3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備及投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值虧損時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間並未撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，若果並無減值虧損曾被確認，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.13 投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內將財務資產分為以下類別：「按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產」、「貸款及應收款項」及「可出售財務資產」。財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，並於每一個結算日重估其分類(若許可及適當)。

當貴集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。貴集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產初步按公平價值確認，如屬並非按公平價值列賬並在收益表內處理之投資，則另加直接應佔交易成本。倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部份風險及回報已轉讓時，財務資產則予以解除。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，包括持有作買賣用途之財務資產，這類資產於資產負債表內分類為「持有作買賣之投資」及貴集團初次確認時指定按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產。倘購入財務資產乃旨在短期內出售，或此資產屬於同一管理下的同一批金融工具的一部份且有短期獲利的近期證明的，則可分類為持有作買賣之財務資產。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持有作買賣，惟被指定為用作有效的對沖工具或財務擔保合同的則除外。於初步確認後，包括於此類別以內的財務資產按公平價值計入之損益變化乃於收益表內確認。該公平價值可參考活躍市場交易或當無活躍市場則用估值之方法計算。公平價值之溢利或虧損並不包括由該等財務資產所得之任何股息或利息收入。在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃根據附註3.28所列示之政策，於收益表內確認。

若一份合約包含一項或以上內含衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若內含衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內含衍生工具，則另作別論。

若財務資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部份，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待付之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部份之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產是指定為可出售非衍生財務資產，或不能分類為其他財務資產種類。於初步確認後，可出售財務資產以公平價值計量，而其收益或虧損則確認作權益之獨立部份，直至投資被終止確認或直至該投資釐定為減值後，此時，過往在權益中確認之累計其收益或虧損則計入收益表中。根據附註3.28所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平價值以有關外幣釐定，並以報告日之現貨匯價換算。因資產攤銷成本改變以致換算差額產生之公平價值變動在損益表確認，而其他變動則在權益確認。

當非上市股本工具之公平價值由於合理公平價值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平價值，而未能可靠計量時，該等工具將按成本扣除任何減值虧損列賬。

3.14 財務資產減值

於資產負債表結算日，財務資產會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括 貴集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認減值虧損：

財務資產按攤銷成本列賬

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項有減值虧損，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該等資產的賬面值可通過撥備賬戶作出抵減。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撇除。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認虧損後發生的事件有關，則之前確認之減值虧損可通過調整撥備賬戶進行回撥。在回撥日，任何於收益表中已確認之減值虧損的回撥，不得導致財務資產的賬面值超越該攤銷成本。

可出售之財務資產

如有客觀證據顯示按可出售之財務資產被減值，該金額為收購成本(扣除任何主要還款及攤銷)與現時公平價值兩者間的差額，減去先前就該資產於收益表確認任何減值虧損，並由權益轉撥至收益表。

可出售的股本工具於收益表確認的減值虧損不可透過收益表回撥。債務票據公平價值隨後增加，而有關增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，有關減值虧損予以撥回。減值虧損的回撥於收益表上確認。

財務資產按成本列賬

如有客觀證據顯示沒有按公平價值列賬的非上市股本證券出現減值，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與估計未來現金流量(按類似財務資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損不能於期後回撥。

3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參見附註3.11)及發展費用，包括建築成本、借貸成本及建設該物業直接應佔之其他成本。

3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3.17 外幣

財務報表以港幣(「港幣」)列賬，此乃 貴公司之功能性貨幣，而集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報表內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干 貴集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報表，該等實體的資產及負債按資產負債表結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按當年平均匯率折算為港幣。匯率差額將被分類為 貴集團的匯兌儲備。當出售此海外企業時，此類匯兌差額確認為收入或費用。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。

3.18 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。綜合現金流量表中的現金及現金等值包括須於要求時償還並構成 貴集團現金管理一部份之銀行透支。

3.19 所得稅

所得稅項包含本期稅項及遞延稅項。所得稅項於相同期間或不同期間直接於權益確認。

本期所得稅資產及/或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

遞延稅項指財務報表中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括已存在暫時差額)可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬，聯營公司及共同控制公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘貴集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3.20 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

3.21 財務負債

當貴集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除借款之交易成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息費用將於收益表內被確認為財務費用中作為支出。當負債經攤銷過程而被取消確認時，其收益或虧損於收益表內被確認。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債可分為持有作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬表公平價值處理的財務負債。有關持有作買賣之財務負債的溢利或虧損被確認在收益表中。而收益表之確認的淨公平價值溢利或虧損並不包括該等財務負債之利息支出。

倘購入財務負債如旨在短期內出售，則分類為持有作買賣。除非衍生工具(包括個別內含衍生工具)定值為有效對沖工具，否則分類為持作買賣。

倘合約包含一項或多項內含衍生工具，則整份混合合約可定值為按公平價值記入收益表之財務負債，惟內含衍生工具不能大幅改善現金流量或將內含衍生工具分開明顯受到禁止除外。

若財務負債符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等負債屬於一組受管理財務負債之一部份，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務負債包含須分開記賬之內含衍生工具。

3.22 財務擔保合約

財務擔保合約按香港會計準則第39號下分類為財務負債。財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘貴集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為應付貿易及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的貴集團政策。倘就借款予第三者向借款人發出之財務擔保概無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人有可能藉擔保要求貴集團支付補償款，及貴集團被申索的款額預期超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，有關撥備則予以確認。

3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註48所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3.24 股份支付之交易

以股權結算之股份支付

貴集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授金融工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：盈利及銷售增長目標)。

當股本工具發行而貴集團已收到作為代價的貨品或服務中，有部份或全部不能特別介定時，該等貨品或服務之計量為授予日的股份支付之公平價值及可介定之貨品或服務之公平價值的差額。

當股本工具的公平價值無法可靠地計量時，貴集團按股本工具於最初獲授人提供服務日及隨後每個報告日的內在價值來計量，當股本工具被行使、沒收或失效時，其內在價值之任何變化於收益表中確認。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產並在權益相應增加外，最終均於收益表確認為開支。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須要有一個市場條件，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，貴集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了購股權儲備。按購股權行使時，購股權儲備之金額將轉為股本溢價入賬。如果購股權失效時，購股權儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

以現金結算之股份支付

以現金結算之股份支付交易按最初授出日的公平價值來釐定成本，該公平價值自始攤銷直至實際授出與相關的負債被確認止。該負債於每個資產負債表結算日計量，一直到(包括)結算日，其間公平價值的變化於收益表中確認。

3.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致貴集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若折現乃屬重大因素，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而令金額折現後之現值增加，計入收益表的財務費用內。所有撥備須於每一資產負債表結算日期審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項貴集團不能完全控制之未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.26 權益工具

由貴公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3.28 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入 貴集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 出售物業收益在符合特定標準(如下文所述)時予以確認：
 - 於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
 - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與；及對售出之物業亦無有效之控制權；
 - 與交易有關的經濟利益有可能流入 貴集團；及
 - 與交易有關已發生或將來會發生的成本能夠可靠計量。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入資產負債表中已收銷售定金乃列為流動負債。

- (iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iv) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (v) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (vi) 特許費收入於特許權持有人收取費用的權利獲確立時確認。
- (vii) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

3.29 有關連人士

就本財務報表而言，下列任何一方被視為 貴集團之關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制 貴集團或對 貴集團之財政及營運政策發揮重大影響力或與他人共同擁有 貴集團之控制權；
- (ii) 貴集團與有關方均受共同控制；
- (iii) 有關方屬 貴集團的聯營公司，或 貴集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 有關人士為 貴集團或其母公司之主要管理人員或所述任何人士之近親或受該等人士所控制或與他人共同控制或有重大影響力的實體；
- (v) 有關人士為(i)所述任何人士之近親或一實體所控制或與他人共同控制或有重大影響力；或
- (vi) 有關方為 貴集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員為受益人士之僱用後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

3.30 分析報告

集團因應內部財務報表呈列方式，確定以業務分析為主要分類，而區域市場分析為次要分類。

關於業務分析，未分配之支出及收入包括行政支出及收入和其他未能按合理基礎分配予作為獨立報告分部的支出及收入。分部資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃款、商譽、其他無形資產、存貨、應收款項、持有作買賣之投資和營運現金，但不包括企業資產、可出售之財務資產和所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括稅項和以融資為目的之借款等項目。

資本性支出包括增加投資物業、物業、廠房及設備及無形資產，以及包括由收購附屬公司所增加的。

關於區域市場分析，收入乃按客戶及分類資產和資本性支出所在地的地區劃分。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

貴集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值估算

於結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註15所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，唯與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，貴集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個資產負債日之現有市場情況作出假設。

資產減值

貴集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽及無形資產減值之估算詳列於附註18及19內。

本期稅項及遞延稅項

貴集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行稅種時存在不同差異，最終稅項與最初入賬之金額有差異，該等差異將影響作出該等判斷期間之所得稅及遞延稅項撥備。

對貸款及應收款之撥備

貴集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘貴集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，貴集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現淨值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現淨值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

物業存貨的可變現淨值估算

管理層會於各結算日評審持物業存貨的可收回金額。可收回金額為估計銷售價值減去預計完成之成本及預計出售之成本。管理層會用估算來釐定可收回金額。

確認收益

貴集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(ii)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

投資物業與自用物業的分別

貴集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則貴集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。貴集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

5. 收益

貴集團收益及營業額之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銷售貨品	1,245,517	1,328,667	1,100,008
銷售物業	206,185	2,090,447	1,200,246
物業管理費收入	11,661	26,468	56,948
物業租金收入	72,909	83,053	106,726
出租汽車收入	16,791	23,395	38,704
	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>	<u>2,502,632</u>
總收益	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>	<u>2,502,632</u>

6. 業務及區域市場分析

就管理目的而言，貴集團之業務可分為八個經營部份—家庭電器、電纜、物業租賃、物業投資及發展、證券買賣、出租汽車、電腦硬體及軟件及直接投資。此等現有部份乃按集團報告中之主要分析資料分類。

按主要業務分析如下：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及 其他家庭電器和合約代工業務
電纜	—	製造及買賣電纜
物業租賃	—	租賃物業
物業投資及發展	—	物業投資及發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
電腦硬體及軟件	—	電腦硬體及軟件之發展及貿易
直接投資	—	直接投資

業務分析

按業務分類分析如下：

二零零六年

	家庭電器	電纜	物業租賃	物業投資 及發展	證券買賣	出租汽車	電腦硬體 及軟件	直接投資	其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額及業績										
分類營業額*	1,190,840	36,520	72,910	217,845	—	16,791	18,157	—	—	1,553,063
分類業績	56,524	8,079	191,169	52,002	59,101	14,936	(43,084)	(4,870)	—	333,857
行政及其他未分配支出及收入										(28,165)
財務費用										305,692
應佔聯營公司業績	—	—	25,046	22,541	—	—	—	5,749	—	(31,867)
應佔共同控制公司業績 (「共同控制公司」)	—	—	—	(145,350)	—	—	—	—	—	53,336
所得稅前之溢利										181,811
所得稅開支										(95,416)
本年度純利										86,395
財務狀況										
分類資產：										
分類為持有作出售資產	—	—	24,914	131,590	—	—	—	—	—	156,504
其他資產	431,477	37,202	618,393	2,768,383	192,621	209,047	33,664	30,116	—	4,320,903
在聯營公司之權益	—	—	239,296	—	—	—	—	49,986	101	289,383
授予聯營公司借款(附註24)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	164,974
在共同控制公司之權益	—	—	—	377,189	—	—	—	—	—	377,189
行政及其他未分配資產										352,467
總資產										5,661,420
分類負債：										
行政及其他未分配負債	182,134	4,026	26,889	1,429,177	50	51,487	7,344	1,716	—	1,702,823
總負債										1,244,304
其他資料										
資本性支出	7,695	235	10,100	1,184	—	2,648	431	—	—	—
折舊及攤銷	7,185	1,062	666	5,071	—	246	1,678	—	—	—
於收益表中已確認之減值損失	9,898	—	—	1,172	—	—	1,866	2,229	—	—
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(6,397)	237	—	—	—	—	6,817	—	(475)	—
衍生金融工具之公平價值溢利	—	—	—	—	(1,292)	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備之撇除	251	—	—	—	—	15	300	—	—	—
投資物業公平價值之溢利	—	—	(126,659)	—	—	—	—	—	—	—

二零零七年

	家庭電器		物業投資		電腦硬體		直接投資	其他	綜合	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元				
營業額及業績										
分類營業額*	1,272,443	31,145	78,992	2,120,976	-	23,395	17,607	-	7,472	3,552,030
分類業績	71,642	5,510	135,605	460,171	13,493	18,681	(22,816)	14,407	6,678	703,371
行政及其他未分配支出及收入										(20,204)
財務費用										683,167
應佔聯營公司業績	-	-	74,949	-	-	-	-	5,563	-	(69,284)
應佔共同控制公司業績	-	-	(1,598)	(308)	-	-	3,541	-	-	80,512
出售一間聯營公司溢利										1,635
										45,302
所得稅前之溢利										741,332
所得稅開支										(198,787)
本年度純利										542,545
財務狀況										
分類資產										
分類為持有作出售資產	-	-	-	481,238	-	-	-	-	-	481,238
其他資產	509,871	37,341	782,858	6,708,601	72,338	215,475	27,602	7,980	-	8,362,066
在聯營公司之權益	-	-	312,298	-	-	-	-	54,664	-	366,962
授予聯營公司借款(附註24)										152,668
在共同控制公司之權益	-	-	-	228,270	-	-	4,321	-	-	232,591
行政及其他未分配資產										1,159,660
總資產										10,755,185
分類負債										
與分類為持有作出售資產相關之負債	-	-	-	46,796	-	-	-	-	-	46,796
其他負債	210,022	2,501	21,373	3,522,555	6,838	51,728	4,303	1,716	1,887	3,822,923
行政及其他未分配負債										3,416,577
總負債										7,286,296
其他資料										
資本性支出	6,369	151	3,966	42,963	-	12,109	120	-	-	
折舊及攤銷	8,405	640	934	7,495	-	1,265	990	-	644	
於收益表中已確認之減值損失	7,678	212	-	4,184	-	-	-	6,900	12	
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(3,282)	504	-	-	-	-	3,285	-	(5,950)	
衍生金融工具之公平價值虧損	-	-	-	-	8,030	-	-	-	-	
物業、廠房及設備之撇除	130	-	-	-	-	2	14	-	-	
投資物業公平價值之溢利	-	-	(92,794)	-	-	-	-	-	-	
購入少數股東權益所產生之溢利	-	-	-	(106,987)	-	-	-	-	-	
回撥未使用之撥備	-	-	-	(23,478)	-	-	-	-	-	
回撥長期未清應付款項	-	-	-	(8,025)	-	-	-	-	-	
購股權費用	-	-	-	7,019	-	-	-	-	-	

二零零八年

	家庭電器		物業投資		電腦硬體		其他	綜合	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
營業額及業績									
分類營業額*	1,057,136	23,398	106,726	1,257,194	-	38,704	19,474	2,502,632	
分類業績	59,474	(1,584)	14,853	419,030	(64,405)	24,818	(10,702)	447,583	
行政及其他未分配支出及收入								(45,442)	
財務費用								402,141	
應佔聯營公司業績	-	-	46,435	-	-	-	(81)	(73,109)	
應佔共同控制公司業績	-	-	41,581	(36,671)	-	-	-	46,354	
出售一間共同控制公司溢利						2,456	-	7,366	
一間共同控制公司權益之減值損失								176,533	
								(28,361)	
所得稅前之溢利								530,924	
所得稅開支								(456,518)	
本年度純利								74,406	
財務狀況									
分類資產	535,465	24,940	846,633	7,527,001	23,466	243,230	23,934	5,221	9,229,890
在聯營公司之權益	-	-	355,335	-	-	-	-	63,525	418,860
授予聯營公司借款(附註24)									128,928
在共同控制公司之權益	-	-	55,494	163,043	-	-	4,263	-	222,800
行政及其他未分配資產									443,195
總資產									10,443,673
分類負債	248,738	1,764	41,580	2,874,821	105	44,425	6,013	-	3,217,446
行政及其他未分配負債									3,595,660
總負債									6,813,106
其他資料									
資本性支出	15,079	148	413	2,797	-	16,822	22	-	-
折舊及攤銷	8,527	462	5,422	3,948	-	3,647	611	-	-
於收益表中已確認之減值損失	2,262	1,896	3,491	86,107	-	-	1,355	9,006	-
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(2,257)	980	-	-	-	-	(2,069)	-	-
物業、廠房及設備之撇除	63	-	-	282	-	-	-	-	-
投資物業公平價值之虧損	-	-	64,337	-	-	-	-	-	-
回撥未使用之撥備	-	-	-	(67,309)	-	-	-	-	-
回撥長期未清應付款項	(1,003)	-	-	-	-	(1,675)	-	-	-
購股權費用	-	-	-	52,527	-	-	-	-	-

* 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度內，並無業務間之銷售。

區域市場分析

貴集團之營運分佈於香港、中國其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美(包括位於美國及加拿大)及歐洲(主要位於英國)。

以下列表提供 貴集團按區域市場分類之營業額分析(不參照商品之來源地作分類)如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	22,164	25,667	18,624
中國其他地區	759,833	2,905,023	2,018,853
亞洲，不包括中國	46,342	49,188	46,266
北美	538,153	342,196	265,291
歐洲	79,403	105,448	56,427
其他	107,168	124,508	97,171
	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>	<u>2,502,632</u>

以下為分類資產之賬面金額及資本性支出按其資產所在之區域分析：

	分類資產			資本性支出		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	135,425	238,373	172,980	422	2	13
中國其他地區	3,832,086	8,130,614	8,693,559	14,254	61,252	34,826
亞洲，不包括中國	28,960	31,859	27,097	—	—	—
北美	469,557	369,421	313,488	7,617	4,424	442
歐洲	3,927	14,446	5,510	—	—	—
	<u>4,469,955</u>	<u>8,784,713</u>	<u>9,212,634</u>	<u>22,293</u>	<u>65,678</u>	<u>35,281</u>

7. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息收入：			
銀行存款	7,052	16,693	9,564
所投資公司貸款	1,485	1,167	1,991
其他利息收入，包括應收貸款	21,173	8,683	2,623
	<u>29,710</u>	<u>26,543</u>	<u>14,178</u>
非以公平價值變化計入損益之			
財務資產所產生的利息總收入	29,710	26,543	14,178
股息來自已上市證券權益	4,683	1,743	971
其他租金收入	14,248	5,687	2,216
手續費收入	4,722	14,811	16,220
回撥長期未清應付款項	—	8,025	3,691
雜項收入	15,070	11,972	6,955
	<u>68,433</u>	<u>68,781</u>	<u>44,231</u>

8. 所得稅前之溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(增加)：			
攤銷：			
預付租賃土地款	438	704	607
其他無形資產 [#]	3,979	4,269	4,449
物業、廠房及設備折舊	14,190	18,872	21,844
攤銷及折舊總額	18,607	23,845	26,900
核數師酬金	3,220	5,171	4,090
存貨成本確認為費用	1,148,072	2,638,093	1,485,487
捐款	2,848	3,239	17,634
出售物業、廠房及設備之 虧損／(溢利)	103	758	(469)
非財務資產之減值損失：			
物業、廠房及設備	393	—	3,224
預付租賃土地款	—	—	199
物業存貨	—	—	5,116
商譽	1,473	—	2,283
其他無形資產	8	—	—
一間共同控制公司權益	—	—	28,361
財務資產之減值損失：			
貸款及應收款項*	19,847	14,342	63,271
可出售之財務資產	—	5,069	1,305
淨匯兌虧損／(收益)**	813	(9,273)	(2,105)
土地及樓宇租賃支出	6,500	3,984	3,456
投資物業支出	4,310	7,798	13,931
淨租金收入	(68,599)	(75,255)	(92,795)
研究及發展成本 [^]	2,396	607	824
職工成本(附註)	139,043	147,352	222,949
存貨撥備／(回撥存貨撥備) [#]	182	(5,443)	(2,935)
物業、廠房及設備撇除	576	146	364
營業稅及其他稅款	14,651	174,758	111,808

[#] 包括於綜合收益表的商品及服務成本內

* 包括於綜合收益表的其他經營開支內

** 包括於綜合收益表的其他溢利／(虧損)－其他內

[^] 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

附註：員工成本(包括董事酬金)

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	135,577	131,865	164,134
退休金計劃之供款(附註48)	3,466	4,035	6,152
以股權支付(附註44(丙))	—	7,019	52,527
離職補償	—	4,433	136
	139,043	147,352	222,949

9. 財務費用

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息支出：			
銀行借款及透支			
– 五年內悉數償還	49,194	67,939	142,813
– 超過五年悉數償還	7,654	7,664	8,999
其他借款，五年內悉數償還	—	—	1,436
非按公平價值變化計入損益 之財務負債之利息總支出	56,848	75,603	153,248
銀行費用	—	2,025	1,167
總借款成本	56,848	77,628	154,415
減：發展中物業資本化利息	(24,981)	(8,344)	(81,306)
	<u>31,867</u>	<u>69,284</u>	<u>73,109</u>

10. 所得稅

所得稅開支

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅開支包括：			
本年度稅項			
香港利得稅	9,682	5,017	1,123
中國其他地區			
– 企業所得稅	29,862	165,837	276,580
– 土地增值稅	9,316	125,082	272,226
其他	—	—	1,022
	<u>48,860</u>	<u>295,936</u>	<u>550,951</u>
以前年度之不足額／(超額)撥備			
香港利得稅	30,164	5,305	(117)
中國其他地區			
– 企業所得稅	—	(3,947)	18,671
– 土地增值稅	—	—	(4,291)
其他	—	—	28
	<u>30,164</u>	<u>1,358</u>	<u>14,291</u>
遞延稅項(附註43)	<u>16,392</u>	<u>(98,507)</u>	<u>(108,724)</u>
	<u>95,416</u>	<u>198,787</u>	<u>456,518</u>

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之香港利得稅乃根據各有關年度之估計應課稅溢利以17.5%計算，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則按稅率16.5%計算。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利以15%至33%計算。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出執行新企業所得稅法之實施細則。根據新企業所得稅法提出一連串之變更，其中包括，但不限於，統一國內及外商投資企業所得稅稅率為25%，並於二零零八年一月一日起生效。就享有15%優惠稅率的該等集團實體而言，新稅率由二零零八年一月一日起在五年期間漸進式遞增至25%。根據新企業所得稅法，就外資企業從二零零八年一月一日起賺取的利潤獲分派的股息徵收預扣所得稅。貴集團適用之預扣所得稅率為5%或10%。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度之企業所得稅稅率為10%至25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

所得稅開支按適用稅率可調節至以下收益表所得稅前盈利：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅前溢利	181,811	741,332	530,924
根據不同國家相關稅率計算之稅項	120,121	177,415	138,503
未於應課稅利潤扣減之費用	26,452	110,313	185,079
應課稅利潤不需計算之收入	(57,540)	(122,724)	(136,917)
應佔聯營公司及共同控制公司稅項	(22,132)	(14,498)	(1,785)
稅務優惠之影響	(3,599)	(4,288)	(5,087)
稅率之變動對遞延稅項資產/ 負債的影響	(15,439)	(35,931)	(1,117)
使用早前未確認之稅項虧損	(8,890)	(32,657)	(8,952)
就計算所得稅扣減的中國土地 增值稅	(3,074)	(41,277)	(23,373)
未確認稅項虧損	13,773	42,441	24,031
於往年不足額撥備	30,164	1,358	18,582
其他	6,264	(6,447)	3,626
土地增值稅	86,100	73,705	192,590
	9,316	125,082	263,928
所得稅開支	95,416	198,787	456,518
稅項負債			
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅負債	49,853	42,651	22,956
中國其他地區			
—企業所得稅負債	38,568	63,580	277,303
—土地增值稅負債	6,778	109,465	307,139
	95,199	215,696	607,398

於二零零八年十二月三十一日之稅項負債包括於二零零八年內因出售一間附屬公司(附註47)及一間共同控制公司所(附註35(丙))產生的收入稅項負債合共約港幣153,000,000元。

11. 可分配給貴公司權益持有人之溢利

分配給 貴公司權益持有人之綜合溢利中溢利／(虧損)已於 貴公司財務報表內處理如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已於 貴公司財務報表內處理之 可分配予權益持有人的虧損	(17,330)	(29,145)	(47,783)
附屬公司過往年度可分配利潤 於本年度內經批准派發及 支付之末期股息	28,900	8,000	—
貴公司年度內溢利／(虧損) (附註41)	<u>11,570</u>	<u>(21,145)</u>	<u>(47,783)</u>

12. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內已宣佈並派發之中期股息	20,019	42,039	15,765
於結算日後建議派發之末期股息	42,039	63,058	15,705
	<u>62,058</u>	<u>105,097</u>	<u>31,470</u>
每股中期股息	港幣0.04元	港幣0.08元	港幣0.03元
每股末期股息	港幣0.08元	港幣0.12元	港幣0.03元

截至二零零八年十二月三十一日止年度之擬派末期股息根據於刊發二零零八年十二月三十一日財務報表當日已發行之股份數目，並計及於二零零八年十二月三十一日後贖回2,000,000股股份而釐定。

於各結算日擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准始能作實，並因此未於各結算日確認為負債。

於有關期間確認可分配之股息金額，於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度分別為港幣60,058,000元、港幣84,078,000元及港幣78,823,000元。

13. 每股盈利

有關期間之每股基本盈利乃根據本年度 貴公司權益持有人應佔純利及於各有關年度已發行普通股股份之加權平均數計算。

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益持有人應佔純利	<u>138,833</u>	<u>434,359</u>	<u>23,563</u>
	二零零六年 千股	二零零七年 千股	二零零八年 千股
已發行普通股加權平均數	<u>501,169</u>	<u>525,485</u>	<u>525,485</u>

有關期間之每股攤薄盈利按以下資料計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利			
用以計算每股基本盈利之盈利	138,833	434,359	23,563
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後 而佔其盈利之調整 [#]	—	(568)	(3,549)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>138,833</u>	<u>433,791</u>	<u>20,014</u>

[#] 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同。

14. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
二零零六年					
執行董事					
翁國基先生	100	5,066	226	—	5,392
翁何韻清女士	100	1,577	—	—	1,677
梁振華先生	100	1,795	60	—	1,955
潘澤生先生(附註(甲))	100	1,497	53	—	1,650
丘鉅涼先生	17	450	—	—	467
非執行董事					
翁國材先生	100	—	—	—	100
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(乙))	100	80	—	—	180
倪少傑先生(附註(丙))	100	60	—	—	160
王從安先生	100	90	—	—	190
林晉光先生	100	40	—	—	140
	<u>917</u>	<u>10,655</u>	<u>339</u>	<u>—</u>	<u>11,911</u>

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
二零零七年					
執行董事					
翁國基先生	120	5,511	230	1,210	7,071
翁何韻清女士	120	1,601	—	—	1,721
梁振華先生	120	1,651	69	—	1,840
潘澤生先生(附註(甲))	60	970	27	—	1,057
丘鉅淙先生	120	2,563	—	48	2,731
非執行董事					
翁國材先生	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(乙))	120	96	—	—	216
倪少傑先生(附註(丙))	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	180	—	—	300
	<u>1,140</u>	<u>12,752</u>	<u>326</u>	<u>1,258</u>	<u>15,476</u>
	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
二零零八年					
執行董事					
翁國基先生	120	4,694	191	9,056	14,061
翁何韻清女士	120	1,525	—	—	1,645
梁振華先生	120	1,213	60	—	1,393
丘鉅淙先生	120	2,699	—	362	3,181
非執行董事					
翁國材先生	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(乙))	120	96	—	—	216
倪少傑先生(附註(丙))	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	120	—	—	240
	<u>1,080</u>	<u>10,527</u>	<u>251</u>	<u>9,418</u>	<u>21,276</u>

附註：

(甲) 潘澤生先生於二零零七年七月一日辭任。

(乙) 李東海博士於二零零九年一月三十日辭任。

(丙) 倪少傑先生於二零零八年十二月十九日辭任。

於有關期間內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

五位最高薪酬人事

在貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度五名最高薪酬人士中，包括分別二名、二名及三名為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度餘下分別為三名、三名及二名最高薪酬人士酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	11,893	6,853	4,230
退休基金供款	83	100	12
以股權支付	—	1,524	11,411
	<u>11,976</u>	<u>8,477</u>	<u>15,653</u>

彼等之酬金範圍如下：

	二零零六年	僱員人數 二零零七年	二零零八年
港幣 1,500,001 元–港幣 2,000,000 元	1	1	—
港幣 2,000,001 元–港幣 2,500,000 元	1	1	—
港幣 4,000,001 元–港幣 4,500,000 元	—	1	1
港幣 7,500,001 元–港幣 8,000,000 元	1	—	—
港幣 11,500,001 元–港幣 12,000,000 元	—	—	1
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團並無向該五位最高薪酬之人仕支付任何吸引其加入或新加入貴集團，或作為其解僱補償。

15. 投資物業

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	594,377	708,118	791,956	14,200	18,970	22,000
匯兌調整	751	4,801	19,188	—	—	—
添置	6,268	3,921	413	—	—	—
透過購入一間附屬公司添置 (附註45(甲))	—	32,739	—	—	—	—
出售	—	(63,600)	—	—	—	—
由分類為持有作出售 之資產(轉出)/轉入(附註35)	(24,914)	7,212	—	—	—	—
由物業、廠房及設備轉入 (附註16)	4,977	—	—	—	—	—
由物業存貨轉入	—	5,971	—	—	—	—
公平價值之增加/(減少)	126,659	92,794	(64,337)	4,770	3,030	1,000
於十二月三十一日之賬面值	<u>708,118</u>	<u>791,956</u>	<u>747,220</u>	<u>18,970</u>	<u>22,000</u>	<u>23,000</u>

貴集團及 貴公司應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港，以長期租約持有	98,220	135,280	136,000	18,970	22,000	23,000
在中國其他地區，以中期 租約持有	283,858	325,176	339,780	-	-	-
在美國，永久業權	326,040	331,500	271,440	-	-	-
	<u>708,118</u>	<u>791,956</u>	<u>747,220</u>	<u>18,970</u>	<u>22,000</u>	<u>23,000</u>

位於香港及中國其他地區之投資物業在二零零六年及二零零七年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司按公開市場基準予以重估，在二零零八年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。位於美國之投資物業在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日由獨立專業估值公司Cushman & Wakefield of California，經參考可供比較之市場情況後，按收益法予以重估。萊坊測計師行有限公司，世邦魏理仕有限公司及Cushman & Wakefield of California均為獨立的專業估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。

投資物業按經營租約下租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註51。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干投資物業被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣65,142,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團收到法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註38(乙)(ii)。

貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日該些投資物業之賬面值為港幣136,000,000元。

貴集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註49。

投資物業之進一步資料載於第II-115頁。

16. 物業、廠房及設備

	貴集團					總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
成本						
於二零零六年一月一日	120,352	36,319	58,470	60,017	7,445	282,603
匯兌調整	3,260	1,175	1,519	1,252	223	7,429
重估虧損	(198)	—	—	—	—	(198)
添置	254	2,250	8	11,022	8,016	21,550
出售	(512)	(265)	—	(1,556)	(1,717)	(4,050)
撇除	—	(259)	(12)	(1,423)	(158)	(1,852)
轉至投資物業(附註15)	(5,171)	—	—	—	—	(5,171)
重新分類	(938)	938	—	—	—	—
<hr/>						
於二零零六年十二月三十一日						
及二零零七年一月一日	117,047	40,158	59,985	69,312	13,809	300,311
匯兌調整	6,732	2,619	3,225	2,226	835	15,637
添置	137	3,531	99	4,815	18,706	27,288
通過收購附屬公司添置 (附註45)	—	—	—	1,327	3,181	4,508
出售	(184)	(1,058)	—	(7,347)	(1,109)	(9,698)
出售一間附屬公司	—	—	—	(2,291)	—	(2,291)
撇除	—	(42)	—	(3,878)	—	(3,920)
轉至分類為持有作出售之資產	—	—	—	(246)	—	(246)
由物業存貨轉入	26,292	—	—	—	—	26,292
<hr/>						
於二零零七年十二月三十一日						
及二零零八年一月一日	150,024	45,208	63,309	63,918	35,422	357,881
匯兌調整	7,715	2,556	2,931	2,182	1,795	17,179
添置	10,091	1,996	—	5,052	18,835	35,974
出售	(1,606)	—	—	(32)	(631)	(2,269)
撇除	—	(166)	(1,192)	(1,875)	(475)	(3,708)
由物業存貨轉入	10,394	—	—	—	—	10,394
<hr/>						
於二零零八年十二月三十一日	176,618	49,594	65,048	69,245	54,946	415,451

	貴集團					總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
折舊及減值						
於二零零六年一月一日	22,750	23,051	57,958	37,892	5,228	146,879
匯兌調整	613	752	1,514	808	171	3,858
減值	—	—	—	393	—	393
折舊撥備	2,994	2,255	144	7,037	1,760	14,190
出售	(184)	(59)	—	(675)	(1,645)	(2,563)
撇除	—	(100)	(5)	(1,025)	(146)	(1,276)
轉至投資物業(附註15)	(194)	—	—	—	—	(194)
重新分類	(145)	145	—	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	25,834	26,044	59,611	44,430	5,368	161,287
匯兌調整	1,541	1,792	3,216	1,737	471	8,757
折舊撥備	4,702	3,445	132	6,603	3,990	18,872
出售	(61)	(690)	—	(5,478)	(710)	(6,939)
出售一間附屬公司	—	—	—	(1,117)	—	(1,117)
撇除	—	(25)	—	(3,749)	—	(3,774)
轉至分類為持有作出售之資產	—	—	—	(141)	—	(141)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	32,016	30,566	62,959	42,285	9,119	176,945
匯兌調整	1,556	1,728	2,925	1,410	498	8,117
減值	3,224	—	—	—	—	3,224
折舊撥備	4,340	3,352	138	6,677	7,337	21,844
出售	(359)	—	—	(26)	(542)	(927)
撇除	—	(118)	(1,192)	(1,592)	(442)	(3,344)
於二零零八年十二月三十一日	40,777	35,528	64,830	48,754	15,970	205,859
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	<u>91,213</u>	<u>14,114</u>	<u>374</u>	<u>24,882</u>	<u>8,441</u>	<u>139,024</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>118,008</u>	<u>14,642</u>	<u>350</u>	<u>21,633</u>	<u>26,303</u>	<u>180,936</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>135,841</u>	<u>14,066</u>	<u>218</u>	<u>20,491</u>	<u>38,976</u>	<u>209,592</u>

	貴公司					總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
成本						
於二零零六年一月一日	3,085	366	479	18,016	2,835	24,781
添置	—	—	—	1,329	4,198	5,527
出售	—	—	—	(30)	(988)	(1,018)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	3,085	366	479	19,315	6,045	29,290
添置	—	—	—	580	2,200	2,780
出售	—	—	—	(49)	—	(49)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	3,085	366	479	19,846	8,245	32,021
添置	—	—	—	307	799	1,106
出售	(1,606)	—	—	(23)	—	(1,629)
於二零零八年十二月三十一日	1,479	366	479	20,130	9,044	31,498
折舊						
於二零零六年一月一日	571	334	479	11,760	2,508	15,652
折舊撥備	62	12	—	1,517	899	2,490
出售	—	—	—	(28)	(988)	(1,016)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	633	346	479	13,249	2,419	17,126
折舊撥備	62	12	—	1,468	1,525	3,067
出售	—	—	—	(49)	—	(49)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	695	358	479	14,668	3,944	20,144
折舊撥備	48	5	—	1,322	1,842	3,217
出售	(359)	—	—	(3)	—	(362)
於二零零八年十二月三十一日	384	363	479	15,987	5,786	22,999
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	2,452	20	—	6,066	3,626	12,164
於二零零七年十二月三十一日	2,390	8	—	5,178	4,301	11,877
於二零零八年十二月三十一日	1,095	3	—	4,143	3,258	8,499

貴集團及 貴公司持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港，以長期租約持有	4,273	4,073	3,873	1,153	1,124	1,095
在中國其他地區，						
-以中期租約持有	91,343	122,610	142,760	-	-	-
-以長期租約持有	6,061	5,950	4,606	1,299	1,266	-
在美國，永久業權	6,547	6,456	6,365	-	-	-
	<u>108,224</u>	<u>139,089</u>	<u>157,604</u>	<u>2,452</u>	<u>2,390</u>	<u>1,095</u>
分列為：						
包括於物業、廠房及設備內						
之土地及樓宇	91,213	118,008	135,841	2,452	2,390	1,095
預付租賃土地款(附註17)	17,011	21,081	21,763	-	-	-
	<u>108,224</u>	<u>139,089</u>	<u>157,604</u>	<u>2,452</u>	<u>2,390</u>	<u>1,095</u>

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干物業被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣4,798,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度內， 貴集團收到法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註38(乙)(ii)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內， 貴集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日該些物業，廠房及設備之賬面值為港幣77,835,000元。

17. 預付租賃土地款

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	16,854	17,011	21,081
匯兌調整	595	1,210	1,295
攤銷	(438)	(704)	(607)
減值損失	-	-	(199)
由物業存貨轉入	-	3,564	193
	<u>17,011</u>	<u>21,081</u>	<u>21,763</u>
於十二月三十一日之賬面值			
分析如下：			
非流動部份，包括於非流動資產	16,621	20,592	21,239
流動部份，包括於流動資產	390	489	524
	<u>17,011</u>	<u>21,081</u>	<u>21,763</u>

18. 商譽

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值(附註(甲))	26,402	66,643	106,173
匯兌調整	—	1,142	2,275
購入附屬公司額外權益 (附註(甲))	41,714	—	—
購入附屬公司(附註(乙))	—	38,388	—
於出售間接持有之附屬公司及 共同控制公司時撇除(附註(丙))	—	—	(21,231)
減值損失	(1,473)	—	(2,283)
於十二月三十一日之賬面值 (附註(丁))	<u>66,643</u>	<u>106,173</u>	<u>84,934</u>

附註：

- (甲) 於二零零六年十二月三十一日之商譽包括來自於二零零五年六月二十八日收購Tigerlily Overseas Limited(「Tigerlily」)100%權益而產生港幣26,402,000元商譽，及於二零零六年十二月二十二日收購Jodrell Investments Limited(「Jodrell」)額外20%之權益而產生港幣40,241,000元的商譽(附註46)。於收購Tigerlily當日，Tigerlily持有Jodrell之80%股權，而貴集團於Jodrell之實益權益為56%。貴集團於Jodrell之實益權益，由二零零六年十二月二十二日從少數權益持有人增購20%權益起，由56%增加至70%。Tigerlily及Jodrell之主要業務為投資控股。中國光大房地產開發有限公司(「光大房地產」)為Jodrell從事中國物業發展之一家附屬公司。
- (乙) 截至二零零七年十二月三十一日止年度收購附屬公司產生之商譽主要包括：
- (i) 如附註45(甲)及(丙)所述，由於截至二零零七年十二月三十一日止年度於廣州市光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)及北京中順超科房地產開發有限公司(「北京中順」)作出額外投資，故從獲取該等共同控制公司之控制權而產生港幣3,168,000元及港幣29,565,000元；
 - (ii) 如附註45(乙)所述，收購北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)90%權益而產生港幣3,531,000元；及
 - (iii) 如附註45(丁)所述，收購SLP (China) Pte. Ltd. 80%權益而產生港幣2,124,000元。
- (丙) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團出售一間間接持有之附屬公司安徽博鴻房地產開發有限公司之全部權益及出售一間間接持有之共同控制公司廣州市環博展覽有限公司之權益。分配予該附屬公司及共同控制公司之現金產生單位之商譽已分別撇除港幣1,793,000元及港幣19,438,000元。有關出售該附屬公司及共同控制公司之詳情，分別載於附註47及附註35(丙)。
- (丁) 於各結算日之商譽金額分配予物業投資及發展分部的現金產生單位，並由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。現金流預測乃使用經管理層批准的財政預算而作出。財政預算所涵蓋之期間，於截至二零零六年十二月三十一日止年度至截至二零一零年度止四年、於截至二零零七年十二月三十一日止年度至截至二零一一年度止四年及於截至二零零八年十二月三十一日止年度至截至二零一一年度止三年。按照減值測試結果，管理層認為，物業投資及發展分部所

貢獻之商譽於二零零六年及二零零八年十二月三十一日須作出減值分別港幣1,473,000元及港幣2,283,000元，並於二零零七年十二月三十一日無須作出現金產生單元之減值。

管理層計算該等現金產生單位之使用價值所採用之主要假設，包括截至二零零六年十二月三十一日止年度之毛利率20%至45%、截至二零零七年十二月三十一日止年度之毛利率20%至40%及截至二零零八年十二月三十一日止年度之毛利率25%至45%，及參考中國國民生產總值指數之增長率而釐定。該等假設已根據過往表現以及管理層對中國市場發展之期望而釐訂。適用於現金流預測之稅前貼現率，於截至二零零六年十二月三十一日止年度為35%、截至二零零七年十二月三十一日止年度為35%及截至二零零八年十二月三十一日止年度為14%。

除上文所述之考慮因素外，釐定物業投資及發展之現金產生單位之使用價值時，管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

19. 其他無形資產

	計程車牌照 港幣千元	貴集團 商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零零六年一月一日	202,267	55,395	257,662
匯兌調整	7,198	2,374	9,572
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	209,465	57,769	267,234
匯兌調整	15,279	5,040	20,319
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	224,744	62,809	287,553
匯兌調整	13,890	4,582	18,472
於二零零八年十二月三十一日	238,634	67,391	306,025
攤銷和減值			
於二零零六年一月一日	38,400	3,841	42,241
匯兌調整	1,366	540	1,906
攤銷撥備	—	3,979	3,979
減值確認	—	8	8
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	39,766	8,368	48,134
匯兌調整	2,901	1,436	4,337
攤銷撥備	—	4,269	4,269
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	42,667	14,073	56,740
匯兌調整	2,637	1,608	4,245
攤銷撥備	—	4,449	4,449
於二零零八年十二月三十一日	45,304	20,130	65,434
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	169,699	49,401	219,100
於二零零七年十二月三十一日	182,077	48,736	230,813
於二零零八年十二月三十一日	193,330	47,261	240,591

計程車牌照於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的賬面價值已由管理層根據使用價值計算方式評估其可收回價值而進行的減值測試。該計算所使用的現金流量預測乃取自管理層所批准的財政預算。

所編製截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之財政預算，乃涵蓋至二零一三年，即從事計程車租賃業務之附屬公司之營業執照屆滿之年度。所編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之財政預算，乃涵蓋至二零二三年，乃因管理層已假設該附屬公司在向中國政府提出延長十年經營期限至二零二三年的申請將會獲得批准。

管理層就計程車牌照所採納的使用價值計算方式的其他主要假設乃根據過往表現及其對市場發展之預期而釐定。該現金流量預測所採用之主要假設包括，(i) 貴集團於整個預測期間所持有之計程車牌照數目不變，及(ii) 所預測之計程車牌照費用收入乃基於年內已收取之費用收入經計及預期之市場變化後擬定。該現金流量預測所採用之貼現率，截至二零零六年十二月三十一日止年度為6%(稅後)、截至二零零七年十二月三十一日止年度為9%(稅前)及截至二零零八年十二月三十一日止年度為8%(稅前)，且已反影計程車租賃經營有關之特定風險。

20. 在附屬公司之權益

	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	105,126	677,059	676,962
減：減值	(105,011)	(90,429)	(90,429)
	<u>115</u>	<u>586,630</u>	<u>586,533</u>

貴公司之附屬公司之詳情列於附註59。貴集團若干附屬公司之權益被抵押，進一步詳情載於附註49。

21. 在聯營公司之權益

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	—	—	—	195	101	—
應佔資產淨額	288,533	366,112	418,010	—	—	—
收購一間聯營公司之商譽	850	850	850	—	—	—
	<u>289,383</u>	<u>366,962</u>	<u>418,860</u>	<u>195</u>	<u>101</u>	<u>—</u>
減：減值	—	—	—	(94)	(101)	—
	<u>289,383</u>	<u>366,962</u>	<u>418,860</u>	<u>101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團之聯營公司之詳情載於附註60。

以下為 貴集團聯營公司之財務報表概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與 貴集團採用之會計政策一致：

	按100%計算		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度業績			
收益	<u>876,203</u>	<u>835,591</u>	<u>1,104,349</u>
盈利	<u>250,363</u>	<u>286,170</u>	<u>167,345</u>
財務狀況			
資產	3,368,063	3,820,224	3,910,594
負債	<u>(2,353,083)</u>	<u>(2,527,368)</u>	<u>(2,437,661)</u>
淨資產	<u>1,014,980</u>	<u>1,292,856</u>	<u>1,472,933</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，越天發展有限公司及廣州市城建天譽房地產開發有限公司(統稱為「越天集團」)用權益法入賬，並僅計至彼等按照香港財務報告準則第5號歸類為持有作出售資產之日期止。 貴集團於二零零六年十二月三十一日於越天集團之權益於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表重新分類並列為「分類為持有作出售之資產」，詳情載於附註35(乙)。

22. 在共同控制公司之權益

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔資產淨值	362,992	205,650	222,410
購入之商譽	<u>14,197</u>	<u>26,941</u>	<u>28,751</u>
	377,189	232,591	251,161
減：減值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(28,361)</u>
	<u>377,189</u>	<u>232,591</u>	<u>222,800</u>

貴集團之共同控制公司的詳情載於附註61。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內， 貴集團就其在一間共同控制公司之權益確認港幣28,361,000元之減值損失，該共同控制公司在中國從事物業發展的業務。因評估該共同控制公司擁有物業的可變現淨值將會減少， 貴集團已更改其現金流量之預測，並經此減值確認後將該現金產生單位之賬面值減至於二零零八年十二月三十一日止之可收回價值。預測所採用之稅前貼現率為14%。截至二零零八年十二月三十一日止年度之減值虧損分配在 貴集團的物業投資及發展分部內。

以下為 貴集團共同控制公司之財務報表概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與 貴集團採用之會計政策一致：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所佔本年度業績			
收益	<u>71,382</u>	<u>17,014</u>	<u>10,697</u>
所得稅後之(虧損)/溢利	<u>(145,350)</u>	<u>1,635</u>	<u>7,366</u>
應佔資產及負債			
非流動資產總額	231,968	1,512	117,454
流動資產總額	1,954,781	248,994	532,326
流動負債總額	(1,579,358)	(43,045)	(361,174)
非流動負債總額	<u>(244,399)</u>	<u>(1,811)</u>	<u>(66,196)</u>
	<u>362,992</u>	<u>205,650</u>	<u>222,410</u>

23. 可出售之財務資產

	貴集團及貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市之投資			
可換股票據(附註(甲))	—	5,070	—
會所債券(附註(乙))	<u>2,920</u>	<u>2,920</u>	<u>2,920</u>
	<u>2,920</u>	<u>7,990</u>	<u>2,920</u>

附註：

(甲) 如附註25所述，貴集團在截至二零零七年十二月三十一日止年度內購入若干可換股票據。根據董事評估，該等可換股票據需作減值，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合損益表內確認減值損失港幣5,069,000元。於二零零七年十二月三十一日，可換股票據之可收回金額港幣5,070,000元乃按預測現金流量以市場息率折現計算。

(乙) 由於董事認為會所債券之公平值無法可靠地釐定，故已按成本扣除減值列賬。

24. 應收貸款

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貸款：						
所投資公司(附註(甲))	15,600	—	14,212	—	—	8,996
聯營公司(附註(乙))	164,974	152,668	128,928	—	—	—
其他(附註(丙))	42,269	49,730	40,593	6,358	6,843	11,339
	<u>222,843</u>	<u>202,398</u>	<u>183,733</u>	<u>6,358</u>	<u>6,843</u>	<u>20,335</u>
減：減值(附註(甲)及 附註(丙))	<u>(38,251)</u>	<u>(45,877)</u>	<u>(38,250)</u>	<u>(6,358)</u>	<u>(6,783)</u>	<u>(8,996)</u>
	<u>184,592</u>	<u>156,521</u>	<u>145,483</u>	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>11,339</u>
分析如下：						
於一年後到期並列						
於非流動資產內之款項	166,805	152,668	130,138	—	—	—
於一年內到期並列						
於流動資產內之款項	17,787	3,853	15,345	—	60	11,339
	<u>184,592</u>	<u>156,521</u>	<u>145,483</u>	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>11,339</u>

附註：

- (甲) 於二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息4%計算及須於二零零七年十二月十五日償還。於二零零八年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息4%至9%計算需於結算日起十二個月內償還港幣5,796,000元及超過十二個月後償還港幣8,416,000元。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估於二零零八年十二月三十一日，只有部份金額可以收回，據此，於二零零八年十二月三十一日，該等貸款餘額需作減值撥備港幣8,996,000元。
- (乙) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日授予聯營公司借款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。授予聯營公司之貸款將不會於各結算日後十二個月內償還，故列為非流動資產。經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。
- (丙) 於二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息5%至7%計算及須於要求時償還，惟其中港幣1,831,000元無須於結算日起計12個月內償還，並列為非流動資產。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息5%至8%計算並須於要求時償還。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此，已就於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之結餘分別作減值撥備港幣38,251,000元、港幣45,877,000元及港幣29,254,000元。

董事認為，於結算日該等應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

25. 購入其他投資所支付定金

貴公司於二零零六年十二月二十七日，與若干獨立第三方訂立具有法律約束力之諒解備忘錄，據此，貴公司擬以現金認購總本金額17,000,000坡元(相等於約港幣87,635,000元)之認購可換股票據及不可換股票據(「認購事項」)。於二零零六年十二月三十一日，根據諒解備忘錄須支付之定金2,000,000坡元(相等於約港幣10,139,000元)(「第一期定金」)已支付，並於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表中列為「購入其他投資所支付定金」。

於二零零七年四月二十六日，貴公司與該等第三方就認購事項訂立協議，貴公司再將15,000,000坡元(相等於約港幣77,496,000元)(「第二期定金」)存入託管帳戶內。同時，貴公司已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內就已支付發行商之第一期定金認購相關可換股票據，而所認購之可換股票據於二零零七年十二月三十一日列為可供出售財務資產。由於第三方於履行日期前未符合就第二期定金履行若干認購可換股票據及不可換股票據之條件，第二期定金於二零零七年十二月三十一日列為「購入其他投資所支付定金」。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，管理層決定終止該認購事項，第二期定金已於同年退回貴公司。

26. 物業存貨

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
發展中物業，按成本	1,860,095	3,614,855	5,196,004
持有作出售之物業，按成本	86,814	1,331,542	903,489
	<u>1,946,909</u>	<u>4,946,397</u>	<u>6,099,493</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，分別為港幣277,963,000元、港幣3,614,855,000元及港幣3,220,400,000元發展中物業將預期不會於相關結算日之後十二個月內可收回。

貴集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，包含於物業存貨內以長期或中期租賃持有之土地租賃權益分別為港幣587,191,000元、港幣1,236,712,000元及港幣1,383,869,000元。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干物業存貨被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣77,427,000元。在截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團收到法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註38(乙)(ii)。

貴集團若干物業存貨被抵押以獲取銀行融資，進一步詳情載於附註49。

27. 其他存貨

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原材料	66,252	70,686	72,290	—	—	—
在製品	10,526	4,501	6,636	—	—	—
製成品	22,488	38,602	45,302	2,848	2,391	2,948
	<u>99,266</u>	<u>113,789</u>	<u>124,228</u>	<u>2,848</u>	<u>2,391</u>	<u>2,948</u>
存貨按						
成本值	85,591	103,002	107,668	2,848	2,391	2,948
可變現淨值	13,675	10,787	16,560	—	—	—
	<u>99,266</u>	<u>113,789</u>	<u>124,228</u>	<u>2,848</u>	<u>2,391</u>	<u>2,948</u>

28. 應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貿易款項	180,180	212,645	284,390	10,229	4,168	4,510
減：應收貿易款項之減值	(19,275)	(13,805)	(22,701)	(2,761)	(2,651)	(2,546)
應收貿易款項：淨額(附註(甲))	160,905	198,840	261,689	7,468	1,517	1,964
預付款及訂金(附註(乙))	221,046	697,246	690,059	3,885	1,391	1,877
其他應收款項	86,532	162,706	84,896	21,159	15,830	11,050
	<u>468,483</u>	<u>1,058,792</u>	<u>1,036,644</u>	<u>32,512</u>	<u>18,738</u>	<u>14,891</u>

附註：

(甲) 按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天或以下	93,037	86,339	108,982	7,434	1,338	1,928
31-60天	53,355	71,379	66,713	34	9	5
61-90天	8,879	13,722	45,710	—	119	4
91-180天	4,051	21,592	38,071	—	51	11
181-360天	978	2,292	916	—	—	10
360天以上	605	3,516	1,297	—	—	6
	<u>160,905</u>	<u>198,840</u>	<u>261,689</u>	<u>7,468</u>	<u>1,517</u>	<u>1,964</u>

貴集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，貴集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定之條款給予買家。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及 貴集團對於賬齡在一年或以上的應收貿易款項會考慮需計提減值準備。

於有關期間應收貿易款項之減值之變動如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	20,095	19,275	13,805	2,835	2,761	2,651
匯兌調整	179	298	360	-	-	-
已確認之減值損失	1,584	3,497	10,328	-	-	-
回撥減值損失	(2,350)	(192)	(1,553)	(14)	-	-
撇除不可收回金額	(60)	(7,883)	(239)	(60)	(110)	(105)
轉往持有作出售資產	-	(1,190)	-	-	-	-
收回金額	(173)	-	-	-	-	-
於十二月三十一日	<u>19,275</u>	<u>13,805</u>	<u>22,701</u>	<u>2,761</u>	<u>2,651</u>	<u>2,546</u>

於每一個結算日， 貴集團均審閱個別及整體可收回應收款之減值證據。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日， 貴集團之應收貿易款項之減值分別為港幣19,275,000元、港幣13,805,000元及港幣22,701,000元，並按該等結餘作撥備。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日， 貴公司之應收貿易款項之減值準備金額分別為港幣2,761,000元、港幣2,651,000元及港幣2,546,000元，並按該等結餘作撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為應收款項預期不能全數收回。

貴集團和 貴公司對於這些餘額並無持有任何抵押品。於結算日，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天或以下	4,141	341	298	-	-	-
31-60天	161	697	132	161	168	-
61-90天	-	2	905	-	3	-
91-180天	35	291	499	-	1	-
181-360天	48	166	1,276	36	-	-
360天以上	14,890	12,308	19,591	2,564	2,479	2,546
	<u>19,275</u>	<u>13,805</u>	<u>22,701</u>	<u>2,761</u>	<u>2,651</u>	<u>2,546</u>

於各結算日，已過期但尚未考慮減值之應收貿易款項按到期日之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
61-90天	8,879	13,722	45,710	-	119	4
91-180天	4,051	21,592	38,071	-	51	11
181-360天	978	2,292	916	-	-	10
360天以上	605	3,516	1,297	-	-	6
	<u>14,513</u>	<u>41,122</u>	<u>85,994</u>	<u>-</u>	<u>170</u>	<u>31</u>

仍未過期的應收貿易款項是屬於廣範而沒有拖欠記錄的客戶，已過期但不需減值的應收貿易款項是屬於一些與貴集團及貴公司有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且結餘認為仍可全數收回，貴集團及貴公司並無持有該些餘額的抵押品。

(乙) 在預付款及訂金餘額內包括以下：

- (i) 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日分別為內蒙古呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣173,511,000元、港幣381,955,000元及港幣250,276,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，貴集團開發一級開發土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向為已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣後可全數收回。
- (ii) 貴集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日分別支付港幣160,185,000元及港幣226,780,000予第三方，深圳市眾望投資集團有限公司(「深圳眾望」)，作為支付於中國若干潛在投資。貴集團就該已付金額取得一項無條件購入一間在中國從事房地產發展的公司，惠州眾望光耀城房地產有限公司(由深圳眾望100%持有)之30%股份權益之權利。貴集團正物色中國之潛在投資機會，並認為已付訂金可全數收回。

應收貿易款項及其他應收款項均為短期，因此董事認為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

29. 應收／應付附屬公司款項

該等結餘並無抵押，須於要求時償還。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，除分別為港幣1,985,218,000元、港幣284,764,000元及港幣48,447,000元按現行息率計算利息外，應收附屬公司之結餘款項均為免息。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，除分別為港幣25,084,000元、港幣67,301,000元及港幣16,994,000元按現行息率計算利息外，應付附屬公司之結餘款項均為免息。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

30. 應收聯營公司／共同控制公司／所投資公司／少數股東／關連人士款項

該款項為無抵押，免息，並須於要求時償還。董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

31. 持有作買賣之投資

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股本證券，按公平價值			
非上市	4	—	—
香港上市	109,043	30,531	11,349
香港境外上市	78,905	17,850	9,294
	<u>187,952</u>	<u>48,381</u>	<u>20,643</u>

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。若干股本證券被抵押，進一步詳情見附註49。

32. 衍生金融工具

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股本衍生工具—資產／(負債)	<u>1,292</u>	<u>(6,738)</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日，貴集團就香港一間上市公司持有兩份股份遠期合約。於二零零七年十二月三十一日，貴集團就英國、新加坡及香港一間上市公司之股份持有另外三份遠期合約。該等合約於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之賬面總額分別為港幣123,173,000元及港幣85,287,000元。根據該等合約下，貴集團須於合約期內各結算日，視乎該上市公司之市價，按基本遠期價格購買該股份若干數目，當該上市公司股份之市場價格超過合約內所訂定之取消價格，則該合約將被終止。該等合約之條款之進一步詳情載列如下：

	遠期 價格 港幣元	股份數目#		取消 價格 港幣元	到期日
		較低	較高		
二零零六年					
合約1	14.625	43,500	87,000	17.0625	二零零七年 五月十四日
合約2	14.4254	38,000	76,000	17.064	二零零七年 七月十七日
二零零七年					
合約1	5.4395英鎊	4,000	8,000	6.129英鎊	二零零八年 七月二十一日
合約2	6.63坡元	8,000	16,000	7.875坡元	二零零八年 七月十七日
合約3	港幣81.6387元	4,000	8,000	港幣99.6751元	二零零八年 十一月十二日

按每週結算

股本衍生工具並非作為對沖工具，乃參考一間第三方財務機構用估值方式作為其公平價值。

該金融工具面對財務風險的價格風險(附註58.4(甲))。

33. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局頒佈的相關文件，貴集團之若干物業發展公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金分別為零、港幣99,890,000元及港幣52,582,000元。

除上述外，於二零零七年十二月三十一日，存放在若干證券經紀行之現金結餘港幣16,398,000元受限制用於買賣證券。於二零零六年及二零零八年十二月三十一日，現金存於證券經紀行的結餘已不受此類限制，所以包括於現金及現金等值內。

34. 現金及現金等值

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行、現金及存放於證券經紀人 保證金	488,753	1,697,862	925,908
減：分類為流動資產之受限制的 現金及存款(附註33)	—	(116,288)	(52,582)
減：分類為流動資產之已抵押存款	—	(876,858)	—
	<u>488,753</u>	<u>704,716</u>	<u>873,326</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，分別以人民幣(「人民幣」)列值之現金結餘為約港幣403,160,000元、港幣1,313,796,000元及港幣866,120,000元。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎貴集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為短期定期存款之賬面值與公平價值相若。

35. 分類為持有作出售之資產

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資物業(附註(甲))	24,914	—	—
於一間聯營公司之權益(附註(乙)) 由一間共同控制公司	131,590	—	—
持有發展項目之權益(附註(丙)) 由一間附屬公司持有發展項目之 權益(附註(丁))	—	325,680	—
	<u>—</u>	<u>155,558</u>	<u>—</u>
	<u>156,504</u>	<u>481,238</u>	<u>—</u>

附註：

- (甲) 截至二零零六年十二月三十一日止年度內，貴集團已與獨立第三方訂立臨時買賣協議以出售該等物業，該等物業乃於二零零六年十二月三十一日按臨時買賣協議規定之銷售價格重新估價，並分類為分類為持有作出售之資產。
- (乙) 貴集團於二零零六年九月訂立一份無法律約束力之意向書，以出售其於物業開發項目(「開發項目」)之20%實際權益。於二零零七年三月二日，貴公司全資附屬公司蜆壳地產投資有限公司(「蜆壳地產」)與關連公司及一名獨立第三方人士訂立一份買賣協議，就出售Allright Investments Limited(「Allright」)全部已發行股本，及向買方轉讓蜆壳地產應收Allright帳款，總代價為港幣177,302,000元(「Allright出售」)。該開發項目實際乃由Allright於其中持有20%權益之貴集團聯營公司越天集團持有。有關Allright出售之進一步詳情乃載於貴公司二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。
- 董事認為，該等Allright出售極有可能達成，因此貴集團於越天集團之權益於二零零六年十二月三十一日於綜合資產負債表重新分類並呈列為分類為持有作出售之資產。Allright出售於二零零七年完成，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得出售聯營公司溢利港幣45,302,000元。
- (丙) 於二零零七年四月二十四日，中國光大房地產與廣州銀宜企業集團有限公司(「廣州銀宜」，即廣州市環博展覽有限公司(「廣州環博」)之另一間合資伙伴)訂立買賣協議(「環博出售協議」)。廣州環博主要從事物業發展，其註冊資本由中國光大房地產持有50%及廣州銀宜持有50%。根據環博出售協議，中國光大房地產同意出售廣州環博50%註冊資本予廣州銀宜，現金代價為人民幣469,000,000元；而廣州環博同意償還股東貸款人民幣76,000,000元予中國光大房地產(「環博出售事項」)。於二零零七年五月二日，董事會召開會議以批准環博出售協議及隨後貴集團收到廣州銀宜人民幣444,000,000元(相等於約港幣474,000,000元)，於二零零七年十二月三十一日將此金額分類為應付一位關連人士款項。於二零零七年十二月三十一日，環博出售事項尚未完成，據此，貴集團於廣州環博之權益重新分類及呈列於二零零七年十二月三十一日的綜合資產負債表內的「分類為持有作出售之資產」。有關環博出售事項之詳情載於貴公司於二零零七年五月三十日給予股東之通函內。環博出售事項於二零零八年完成，並於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得出售共同控制公司溢利港幣176,533,000元。出售事項扣除稅項後之溢利淨額為港幣51,747,000元。
- (丁) 根據二零零八年一月十六日一份協議，貴集團同意透過出售其持有安徽博鴻房地產開發有限公司(「安徽博鴻」)全數之權益予一獨立第三方以出售其於物業開發項目之權益，現金代價人民幣121,000,000元。該交易於接近二零零七年底時獲得董事會批准及預期於二零零八年四月三十日或之前完成。據此，貴集團於安徽博鴻持有發展中項目的權益於重新分類及呈列於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表內的「分類為持有作出售之資產」，而與物業展項目相關之負債於二零零七年十二月三十一日為港幣46,796,000元。出售事項已於二零零八年完成，有關出售事項之詳情見附註47。

36. 應付貿易及其他應付款項

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付貿易款項	572,587	1,290,662	1,462,252	13,559	9,684	12,495
暫收款	37,904	33,651	37,690	310	54	121
遞延收入	29,725	23,672	17,509	—	—	—
其他應付款項及應付費用	266,137	783,475	819,861	25,131	33,501	22,140
存入保證金	—	33,976	41,434	—	2,826	1,938
	<u>906,353</u>	<u>2,165,436</u>	<u>2,378,746</u>	<u>39,000</u>	<u>46,065</u>	<u>36,694</u>

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天或以下	52,887	381,047	670,690	10,622	7,624	10,763
31-60天	352,060	43,480	27,639	938	379	1,291
61-90天	21,722	18,597	15,521	57	555	21
91-180天	5,431	453,855	10,424	911	24	11
181-360天	9,731	1,655	166,389	32	63	8
360天以上	130,756	392,028	571,589	999	1,039	401
	<u>572,587</u>	<u>1,290,662</u>	<u>1,462,252</u>	<u>13,559</u>	<u>9,684</u>	<u>12,495</u>

應付貿易款項及其他應付款項均為短期，因此董事認為應付貿易款項及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

37. 應付聯營公司／共同控制公司／關連人士／少數股東款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

38. 撥備

	索償撥備 港幣千元	貴集團 擔保 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日(附註(甲))	—	23,478	23,478
匯兌調整	—	2,464	2,464
因購入一間附屬公司而確認 (附註(乙))	16,000	60,277	76,277
已使用撥備(附註(乙(i)))	(16,000)	—	(16,000)
回撥未使用撥備(附註(甲))	—	(23,478)	(23,478)
增加撥備	—	1,992	1,992
	<u>—</u>	<u>64,733</u>	<u>64,733</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	—	64,733	64,733
匯兌調整	—	2,576	2,576
回撥未使用撥備(附註(乙(ii)))	—	(67,309)	(67,309)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零八年十二月三十一日	—	—	—

附註：

- (甲) 於二零零五年六月二十八日收購Tigerlily當日，Tigerlily及其附屬公司就其物業之買方獲授按揭銀行借款及第三方獲授信貸融資約港幣382,165,000元向銀行作出擔保。若干該等向銀行提供之擔保已產生或然負債，而或然負債之公平價值於收購日經 貴公司董事評估後數額為港幣23,478,000元，董事認為該數額與於二零零六年十二月三十一日之已按規定作出之撥備數額相若。向銀行提供之擔保已於二零零七年十一月屆滿。據此，該撥備已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內解除。
- (乙) 截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認撥備是來自附註45(甲)所述被視作收購廣州光大花園。該撥備包括：
- (i) 根據於截至二零零七年十二月三十一日止年度發出的中國法院裁決書，廣州光大花園就其前權益持有人(「前權益持有人」)之一名債權人之索償及由二零零七年五月十日起，銀行存款人民幣15,600,000元被凍結。據此，於二零零七年內港幣16,000,000元已作撥備。接近二零零七年終時，該銀行存款被法院扣押，因此於同年計提之撥備已耗用。廣州光大花園已向法院提出反對索償。
- (ii) 於以前年度，廣州光大花園向前權益持有人發出最高金額人民幣50,000,000元的擔保，作為其獲授一間國內銀行貸款之保證，由於前權益持有人不能償還貸款，銀行向廣州光大花園申索代前權益持有人償還，根據中國政府頒佈的法庭指令，廣州光大花園對此申索負上法律責任，若干投資物業、自用物業及物業存貨暫時被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值分別為港幣65,142,000元、港幣4,798,000元和港幣77,427,000元，據此，廣州光大花園於二零零七年十二月三十一日止， 貴集團就提供銀行擔保予前股東的銀行貸款連同應付利息合共港幣64,733,000元已作最高金額撥備。

根據其後於二零零八年六月十七日中國政府發出的法院裁決書，按銀行要求下前權益持有人與銀行之間達成還款協議。因此，根據銀行之要求，對廣州光大花園所採取的法律程序及對物業的扣押已被解除。據此， 貴公司董事認為由廣州光大花園授出的擔保再無財務影響及於截至二零零八年十二月三十一日止年度間將有關此擔保之撥備港幣67,309,000元全數回撥。

39. 銀行借款

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行借款						
有抵押	512,905	1,993,605	1,883,169	—	—	300,000
無抵押	426,105	565,735	328,194	372,948	387,463	237,473
	<u>939,010</u>	<u>2,559,340</u>	<u>2,211,363</u>	<u>372,948</u>	<u>387,463</u>	<u>537,473</u>

銀行借款到期日如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內到期	832,434	1,885,688	929,179	372,948	387,463	162,387
多於一年，但少於兩年到期	3,470	573,728	448,414	—	—	48,771
多於兩年，但少於五年到期	11,720	11,720	794,083	—	—	326,315
多於五年到期	91,386	88,204	39,687	—	—	—
	939,010	2,559,340	2,211,363	372,948	387,463	537,473
減：一年內到期且包括在流動 負債內之款項	(832,434)	(1,885,688)	(929,179)	(372,948)	(387,463)	(162,387)
一年後到期且包括在 非流動負債內之款項	106,576	673,652	1,282,184	—	—	375,086

銀行借款之賬面值主要按如下貨幣計值：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港幣	363,922	378,403	400,357	363,922	370,531	400,352
人民幣	452,862	1,886,979	1,530,766	—	—	—
美元	122,226	293,958	280,240	9,026	16,932	137,121
	939,010	2,559,340	2,211,363	372,948	387,463	537,473

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日在銀行借款中港幣452,862,000元、港幣1,217,406,000元及港幣178,098,000元分別以固定年息5.76%至7.49%、5.27%至8.02%及0.95%至3.84%計算。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，餘下銀行借款結餘乃港幣486,148,000元、港幣1,341,934,000元及港幣2,033,265,000元分別以浮動年息1.51%至5.9%、3.55%至9.71%及3.15%至7.72%計算。

貴公司已從一間銀行授予若干貸款信貸，其中規定 貴公司須履行若干契諾。於截至二零零八年十二月三十一日止年度後， 貴公司未能達成銀行信貸協議所載之若干財務契諾。因此，有關銀行借貸之非流動部份港幣193,030,000元已於二零零九年六月三十日重新分類為 貴集團流動負債。董事已經與銀行商討放寬財務契諾，而銀行已口頭上向 貴公司確認其迄今並未就違反財務契諾而對 貴公司採取任何行動。董事已評估違反貸款契諾將不會對 貴集團之財務狀況有重大影響。

董事認為， 貴集團及 貴公司之流動及非流動銀行借款之賬面值與其公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

40. 股本

	二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
法定股本： 每股港幣0.5元之普通股 於年初及年末之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000	900,000	450,000
已發行股本及繳足股本： 每股港幣0.5元之普通股 於年初之餘額	500,485	250,242	525,485	262,742	525,485	262,742
收購附屬公司額外權益時 所發行之股份(附註46)	25,000	12,500	-	-	-	-
於年末之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742	525,485	262,742

於有關期間，貴公司及附屬公司並無購買、出售或贖回貴公司任何上市股份。於二零零九年二月，貴公司於聯交所購回合共2,000,000股貴公司每股面值港幣0.5元之普通股，未計開支前總價格為港幣4,200,000元。所有該等股份已註銷。

貴公司股本只包括繳足之普通股票面值為港幣262,742,000元。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在貴公司股東大會上每一股股票可享有一票投票權。

41. 股本溢價及其他儲備

貴集團

貴集團股本溢價及其他儲備變動已詳細列於附錄二第10頁至第11頁綜合股東權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

股本溢價及股本贖回儲備

股本溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

一間附屬公司之購股權儲備

一間附屬公司之購股權儲備是根據附註3.24會計政策而成立。

匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備是根據附註3.2和3.7會計政策而成立。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，貴公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後盈利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出，如適用。

貴公司

貴公司股本溢價及其他儲備之詳細變動如下：

	股本溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	581,349	43,822	13,020	40,039	1,165,896	1,844,126
可作出售財務資產之 公平價值溢利直接股權益						
內確認	—	—	(13,020)	—	—	(13,020)
本年度溢利	—	—	—	—	11,570	11,570
本年度確認為收入及 支出總額	—	—	(13,020)	—	11,570	(1,450)
收購附屬公司額外權益時						
發行新股份(附註46)	58,750	—	—	—	—	58,750
宣佈派發中期股息	—	—	—	20,019	(20,019)	—
已付股息	—	—	—	(60,058)	—	(60,058)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	42,039	(42,039)	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	640,099	43,822	—	42,039	1,115,408	1,841,368
本年度淨虧損/本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	—	(21,145)	(21,145)
宣佈派發中期股息	—	—	—	42,039	(42,039)	—
已付股息	—	—	—	(84,078)	—	(84,078)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	63,058	(63,058)	—
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	640,099	43,822	—	63,058	989,166	1,736,145
本年度淨虧損/本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	—	(47,783)	(47,783)
宣佈派發中期股息	—	—	—	15,765	(15,765)	—
已付股息	—	—	—	(78,823)	—	(78,823)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	15,705	(15,705)	—
於二零零八年十二月三十一日	<u>640,099</u>	<u>43,822</u>	<u>—</u>	<u>15,705</u>	<u>909,913</u>	<u>1,609,539</u>

根據香港公司條例第79B節，貴公司可分配予股東之儲備如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股息儲備	42,039	63,058	15,705
保留盈餘	<u>1,115,408</u>	<u>989,166</u>	<u>909,913</u>
	<u>1,157,447</u>	<u>1,052,224</u>	<u>925,618</u>

42. 少數股東貸款

該等貸款為無抵押、免息及結算日起不須十二個月內償還。該貸款之公平價值是按現行利率折現所預期的將來現金流量所計算。

43. 遞延稅項

於有關期間確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

	貴集團							
	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	3,312	3,548	(496)	152,183	19,998	(6,244)	(12)	172,289
於收益表中扣除/(計入)	2,329	5,776	13	5,252	3,242	(1,413)	1,193	16,392
於權益中(計入)/扣除	(7)	125	-	-	3	1	1	123
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日	5,634	9,449	(483)	157,435	23,243	(7,656)	1,182	188,804
匯兌調整	269	782	-	8,492	550	(208)	93	9,978
購入附屬公司	-	-	-	416,650	-	-	-	416,650
於收益表中扣除/(計入)	-	(2,449)	-	(38,166)	2,488	1,856	340	(35,931)
—稅率未變動之影響	(4,125)	4,586	20	(77,432)	8,665	6,008	(298)	(62,576)
	(4,125)	2,137	20	(115,598)	11,153	7,864	42	(98,507)
於二零零七年十二月 三十一日及二零零八年 一月一日	1,778	12,368	(463)	466,979	34,946	-	1,317	516,925
匯兌調整	-	807	-	24,312	1,005	-	86	26,210
於收益表中扣除/(計入)	(100)	-	27	-	(1,049)	-	5	(1,117)
—稅率未變動之影響	(694)	4,911	381	(120,079)	9,282	-	(1,408)	(107,607)
	(794)	4,911	408	(120,079)	8,233	-	(1,403)	(108,724)
於二零零八年十二月 三十一日	984	18,086	(55)	371,212	44,184	-	-	434,411

指：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項負債	188,804	516,925	436,319
遞延稅項資產	-	-	(1,908)
	188,804	516,925	434,411

於各結算日，貴集團可沖減未來溢利但無確認為遞延稅項資產之到期日未動用稅項虧損如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
二零零七年	19,375	不適用	不適用
二零零八年	25,511	6,788	不適用
二零零九年	52,709	22,395	23,679
二零一零年	96,356	68,971	64,540
二零一一年	55,049	24,873	9,969
二零一二年	35,341	40,399	23,958
二零一三年	3,471	1,910	13,217
二零一四年	4,867	4,867	-
二零一五年	1	-	-
二零一六年	4	-	-
二零一八年	22,376	22,376	-
二零一九年	63,782	63,782	9,980
二零二零年	20,101	20,101	10,629
二零二一年	7,482	7,482	7,482
二零二二年	4,230	4,230	2,970
二零二四年	9,834	9,834	9,805
二零二五年	2,868	2,868	2,868
二零二六年	752	1,383	1,380
無限期結轉	80,570	44,284	100,515
	<u>504,679</u>	<u>346,543</u>	<u>280,992</u>

因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉；而在中國(不包括香港)及美國之附屬公司的稅項虧損由有關虧損產生之有關財政年度計起分別結轉五年及二十年。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干中國附屬公司之未匯出利潤並未就其應付之扣繳稅及其他稅項並設立港幣55,000,000元的遞延稅項負債。因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等未匯出之利潤為港幣約628,000,000元。

於有關期間，貴公司之遞延稅項負債之變動如下：

	貴公司				總額 港幣千元
	加速 稅項折舊 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	
於二零零六年一月一日	886	(496)	1,617	(24)	1,983
於收益表中扣除／(計入)	1,022	13	511	(63)	1,483
於二零零六年十二月三十一日					
及二零零七年一月一日	1,908	(483)	2,128	(87)	3,466
於收益表中(計入)／扣除	(160)	20	593	(2)	451
於二零零七年十二月三十一日					
及二零零八年一月一日	1,748	(463)	2,721	(89)	3,917
稅率變動之影響於					
收益表中(計入)／扣除	(100)	27	(156)	5	(224)
於收益表中(計入)／扣除	(693)	436	410	84	237
於二零零八年十二月三十一日	955	—	2,975	—	3,930

就資產負債表之呈列而言，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項負債與資產相互抵銷及該資產及負債將會結算為淨額或同期結算或變現。

44. 購股權計劃

貴公司

於二零零五年五月十一日舉行的貴公司股東週年大會上，貴公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，貴公司董事會可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購貴公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

附屬公司

根據於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會，經貴公司股東通過後，Appeon Corporation(「Appeon」)及Galactic Computing Corporation(「Galactic」)(貴公司之附屬公司)之購股權計劃正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

(甲) Appeon

根據Appeon購股權計劃(「Appeon計劃」)與Appeon及／或其附屬公司的其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Appeon股份總數，不得超過不時已發行之Appeon股份總數之30%(須貴公司股東批准)。分別於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止所發出財務報表之日，可根據Appeon計劃授出之最多

購股權數目為866,985、991,984及1,000,985(須 貴公司股東批准)，佔同日Appeon已發行股份(並不包括按Appeon計劃已發行之股份)的23.70%、27.12%及27.36%。

於二零零六年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					27,000	-	-
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	-	-	2,250
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
25.05.2005	01.07.2008-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
				183,500	(90,000)	-	93,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	7,687	-	-	7,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,938	-	-	3,938
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	17.10.2005	18.02.2006-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2006-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2007-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2007-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2008-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2008-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2009-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2009-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	18.01.2006	17.07.2006-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2007-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.07.2007-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2008-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.07.2008-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2009-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.07.2009-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2010-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	01.06.2006	14.10.2006-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2007-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.10.2007-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2008-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.10.2008-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2009-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.10.2009-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2010-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
				<u>75,500</u>	<u>(13,000)</u>	<u>17,000</u>	<u>79,500</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.10	5,106	-	-	5,106
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553
09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	0.10	2,554	-	-	2,554	
			30,425	-	-	30,425	
			<u>316,425</u>	<u>(103,000)</u>	<u>17,000</u>	<u>230,425</u>	
加權平均行使價 (港幣)			<u>19.60</u>	<u>19.99</u>	<u>23.40</u>	<u>19.70</u>	

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
			<u>27,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,000</u>	

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目				
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2007	
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	562	–	–	562	
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	563	–	–	563	
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	562	–	–	562	
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	563	–	–	563	
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	562	–	–	562	
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	563	–	–	563	
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	562	–	–	562	
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	563	–	–	563	
	02.06.2003	02.06.2003–10.11.2012	2.50	2,250	–	–	2,250	
	02.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,125	–	–	1,125	
	02.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,125	–	–	1,125	
	02.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,125	–	–	1,125	
	02.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,125	–	–	1,125	
	02.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,125	–	–	1,125	
	02.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,125	–	–	1,125	
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.07.2005–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.01.2006–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.07.2006–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.01.2007–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.07.2007–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.01.2008–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
	25.05.2005	01.07.2008–10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	–	–	
					<u>93,500</u>	<u>(80,000)</u>	<u>–</u>	<u>13,500</u>
	僱員	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	7,687	(5,000)	–	2,687
		25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	–	2,688
		25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	–	2,687
25.11.2002		01.04.2004–10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	–	2,688	
25.11.2002		01.10.2004–10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	–	2,687	
25.11.2002		01.04.2005–10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	–	2,688	
25.11.2002		01.10.2005–10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	–	2,687	
25.11.2002		01.04.2006–10.11.2012	2.50	3,938	(1,250)	–	2,688	
02.06.2003		02.06.2003–10.11.2012	2.50	750	–	–	750	
02.06.2003		01.10.2003–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
02.06.2003		01.04.2004–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
02.06.2003		01.10.2004–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
02.06.2003		01.04.2005–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
02.06.2003		01.10.2005–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
02.06.2003		01.04.2006–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
	26.09.2005	01.03.2006–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2006–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2007–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2007–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2008–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2008–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2009–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2009–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	18.01.2006	17.07.2006–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2007–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2007–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2008–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2008–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2009–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2009–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2010–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	01.06.2006	14.10.2006–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2007–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2007–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2008–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2008–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2009–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2009–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2010–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
				79,500	(45,000)	–	34,500
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106
	09.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554
				30,425	–	–	30,425
				230,425	(125,000)	–	105,425
加權平均行使價 (港幣)				19.70	22.62	–	16.24

於二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					<u>27,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	(2,250)	-	-
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
					<u>13,500</u>	<u>(9,000)</u>	<u>-</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目		於 31.12.2008		
				於 1.1.2008	年內 註銷		年內 獲授	
僱員	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	02.06.2003	02.06.2003–10.11.2012	2.50	750	–	–	750	
	02.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	26.09.2005	01.03.2006–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2006–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.03.2007–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2007–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.03.2008–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2008–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.03.2009–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2009–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
					34,500	–	–	34,500
	Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
		25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
		25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
		25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
25.11.2002		01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
25.11.2002		01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
25.11.2002		01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
25.11.2002		01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
09.06.2003		09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106	
09.06.2003		01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554	
					30,425	–	–	30,425
					105,425	(9,000)	–	96,425
加權平均行使價 (港幣)				16.24	19.50	–	15.94	

於有關期間內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，Appeon計劃內可行使的購股權數目分別為173,300、100,425及93,925，而其餘下的加權平均合約年限則分別為5.86年、4.86年及3.86年。

根據Appeon計劃截至二零零六年十二月三十一日止年度內所授出之購股權為17,000股及收到獲授人接納獲授購股權的代價總額為港幣2元。

在Appeon計劃下的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。

(乙) Galactic

Galactic購股權計劃(「Galactic計劃」)與Galactic及／或其附屬公司的其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Galactic股份總數，不得超過不時已發行之Galactic股份總數之30%(須貴公司股東批准)。分別於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止所發出財務報表之日，可根據Galactic計劃授出之購股權總數為6,022,122、681,328及1,762,744(須貴公司股東批准)，佔同日Galactic已發行股份(並不包括按Galactic計劃已發行之股份)分別為25.24%、2.86%及7.39%。

於二零零六年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	50,000	(50,000)	-	-
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
				860,000	(350,000)	-	510,000
僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	01.06.2004	01.06.2004-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2005-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.03.2005-10.11.2012	0.45	25,000	(25,000)	-	-
	01.06.2004	01.07.2005-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2006-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.07.2006-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2007-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.07.2007-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2008-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	38,750	(22,500)	-	16,250
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	38,750	(22,500)	-	16,250
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
				437,500	(167,500)	-	270,000

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.12.2003-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.06.2004-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.12.2004-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.06.2005-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
				156,250	-	-	156,250
				1,653,750	(517,500)	-	1,136,250
加權平均行使價 (港幣)				3.84	4.40	-	3.58

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	-	-	372,831	372,831	
				510,000	-	2,982,655	3,492,655

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2007
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2008–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012	0.60	16,250	(10,000)	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2005–10.11.2012	0.60	16,250	(10,000)	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2006–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2006–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2007–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2007–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2008–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2008–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012	0.45	–	–	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012	0.45	–	–	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012	0.45	–	–	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012	0.45	–	–	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012	0.45	–	–	335,553	335,553
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012	0.45	–	–	335,546	335,546
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012	0.45	–	–	335,550	335,550
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012	0.45	–	–	335,548	335,548
					<u>270,000</u>	<u>(170,000)</u>	<u>2,684,389</u>
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	31,250	(31,250)	–	–
				<u>156,250</u>	<u>(156,250)</u>	–	–
				<u>1,136,250</u>	<u>(326,250)</u>	<u>5,667,044</u>	<u>6,477,044</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>3.58</u>	<u>3.58</u>	<u>3.51</u>	<u>3.52</u>

於二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	372,831	-	-	372,831	
				<u>3,492,655</u>	<u>(250,000)</u>	<u>-</u>	<u>3,242,655</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	335,554	(96,939)	-	238,615
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	335,542	(96,934)	-	238,608
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	335,554	(106,260)	-	229,294
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	335,542	(106,259)	-	229,287
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	335,553	(106,259)	-	229,294	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	335,546	(106,255)	-	229,291	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	335,550	(106,257)	-	229,293	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	335,548	(106,257)	-	229,291	
				<u>2,784,389</u>	<u>(831,416)</u>	<u>-</u>	<u>1,952,973</u>
				<u>6,477,044</u>	<u>(1,081,416)</u>	<u>-</u>	<u>5,395,628</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>3.52</u>	<u>3.51</u>	<u>-</u>	<u>3.52</u>

於有關期間內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，Galactic計劃內可行使的購股權數目分別為1,049,000、797,500及1,782,887，而其餘下的加權平均合約年限則分別為5.13年、4.86年及3.86年。

根據Galactic計劃截至二零零七年十二月三十一日止年度內所授出之購股權數目為5,667,044及收到獲授人接納獲授購股權的代價總額為港幣15元。於二零零七年十二月三十一日止乃按柏力克-舒爾斯期權定價模式計入Galactic計劃之公平價值所計算如下：

預期波幅(%)	43.99%
無風險利率(%)	2.684%
股息率(%)	0%
預期購股權年期(年)	2.5年

在Galactic計劃下的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。

(丙) *Terborley Limited*

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，貴公司間接擁有之非全資附屬公司Terborley Limited(「授予人」)與49名個人(「承授人」)訂立購股權契

約。根據購股權契約，授予人已向承授人授出若干購股權，承授人按指定行使價向授予人購入Pan China Land (Holdings) Corporation (一間授予人之投資公司)之合共116,000股普通股股份(「Pan China股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計10年期間內行使(「購股權期間」)，於二零零七年十一月二十九日之公佈，已列出購股權契約之詳情。

購股權之承授人及其享有之權利如下：

承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
貴集團之高級及其他僱員 [#]	95,200	82.1%
總計	<u>116,000</u>	<u>100%</u>

[#] 5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生以信託形式持有。

於購股權期間內，承授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟承授人根據以下歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份 之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

倘所有購股權根據初步行使價每股港幣600元行使，授予人將獲得合共港幣69,600,000元。接納授出購股權時將支付港幣1元之代價。

購股權之公平價值由透過獨立的評估師運用二項期權定價模式(「模式」)確定。該模式的詳細輸入如下：

預期波幅(%)	52.8%
無風險利率(%)	3.28%
股息率(%)	0%
預期購股權年期(年)	10年
加權平均股價(港幣)	港幣2,241元

預期波幅乃參考若干從事相同行業的上市公司於授予期前兩年的每週股價分析統計而釐定。假設此波幅於購股權年期間保持不變。預期購股權年期乃根據管理層的最佳估計就不可轉換性，行使限制及行為考慮之影響而定。計算公平價值時並無計入已授出購股權的其他特性。

購股權契約之公平價值總額為港幣201,420,000元，貴集團已於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表確認港幣7,019,000元及港幣52,527,000元為購股權費用。相對應之金額貸方轉入購股權儲備及少數股東權益。該些以購股權支付之權益交易並無負債被確認。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並無任何獲授人行使購股權及並無購股權被註銷、失效。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無承授人行使購股權。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，購股權加權平均行使價為港幣600元，其餘下的加權平均合約年限為上市日後九年。

45. 收購附屬公司

(甲) 增加廣州光大花園及其附屬公司權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴公司之附屬公司廣東萬家樂電纜有限公司，將其持有之廣州光大花園(貴集團之一間共同控制公司)的8%權益以人民幣17,334,000元轉讓給貴公司之另一間附屬公司，中國光大房地產。於二零零七年六月二十七日完成轉讓後，中國光大房地產於廣州光大花園的權益由50%增加至58%，而貴集團於廣州光大花園的實際權益由43%減至40.6%。同日，廣州光大花園股東同意董事會成員由五位減至三位，其中兩位由中國光大房地產委派，另一位由少數股東委派。由於廣州光大花園董事局成員之變更，令廣州光大花園及其附屬公司於二零零七年六月二十七日成為貴集團之附屬公司(「視作收購」)。

於被視作收購事項之日，廣州光大花園及其附屬公司之可識別資產及負債的公平價值與緊接視作收購事項前的相關賬面值如下：

	於視作收購 事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於視作收購 事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	3,111	—	3,111
投資物業	32,739	—	32,739
在共同控制公司之權益	9,327	—	9,327
物業存貨	1,509,700	456,493	1,966,193
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	159,229	—	159,229
應收股東之款項	25,440	—	25,440
應收共同控制公司之款項	13,197	—	13,197
應收關聯公司款項	503,625	—	503,625
受限制之銀行存款	189,542	—	189,542
銀行結餘及現金	7,836	—	7,836
應付貿易及其他應付款項	(787,056)	—	(787,056)
銷售定金	(1,417,860)	—	(1,417,860)
撥備	(76,277)	—	(76,277)
稅項負債	(50)	—	(50)
銀行借款	(81,078)	—	(81,078)
遞延稅項負債	(40,896)	(149,733)	(190,629)
	<u>50,529</u>	<u>306,760</u>	<u>357,289</u>

由於廣州光大花園董事會之組合轉變，廣西光大旅遊投資有限公司（「廣西光大旅遊」），廣州光大花園的一間共同控制公司及光大房地產於同日成為 貴集團的一間附屬公司。於被視作收購事項之日，廣西光大旅遊及其附屬公司之可識別資產及負債的公平價值與緊接視作收購事項前的相關賬面值如下：

	於視作收購 事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於視作收購 事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	651	—	651
投資物業	28,667	23,137	51,804
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	2,599	—	2,599
應收少數股東之款項	3,797	—	3,797
銀行結餘及現金	7,467	—	7,467
應付貿易及其他應付款項	(679)	—	(679)
應付股東款項	(13,402)	—	(13,402)
應付集團公司款項	(4,316)	—	(4,316)
遞延稅項負債	—	(5,784)	(5,784)
	<u>24,784</u>	<u>17,353</u>	<u>42,137</u>

附註：

- (i) 由視作收購事項而產生的現金及現金等值之流入為港幣15,303,000元。
- (ii) 於視作收購之日，廣州光大花園公平價值之調整之可識別資產及負債中包括金額為港幣131,228,000元，主要為被視作收購前 貴集團所持有之權益，據此，全數金額被視作為重估值並於權益賬內處理。
- (iii) 於視作收購之日，廣西光大旅遊公平價值之調整之可識別資產及負債之中包括金額為港幣9,252,000元，主要為被視作收購前 貴集團所持有之權益，據此，全數金額被視作為重估值並於權益賬內處理。

自從被視作收購事項後，廣州光大花園及廣西光大旅遊及其附屬公司對 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的收益及綜合溢利貢獻港幣1,005,700,000元及港幣199,289,000元。如視作收購事項於二零零七年一月一日發生，於二零零七年 貴集團之收益及溢利將分別為港幣3,573,109,000元及港幣531,967,000元。本備考資料僅供說明，未必顯示倘被視作收購已實際於二零零七年一月一日完成而 貴集團可達致之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績預測。

於二零零七年十一月十五日，光大房地產之全資附屬公司北京光大房地產開發有限公司（「北京光大房地產」），與深圳市光大策略投資有限公司（「深圳市光大策略」）訂立權益轉讓協議。根據該協議，北京光大房地產同意收購及深圳市光大策略同意出售其於廣州光大花園之42%股本權益，總現金付款為人民幣58,657,000元。完成再購入廣州光大花園之42%權益後（「購入少數股東權益」），廣州光大花園已成為光大房地產之全資附屬公司，而 貴集團於廣州光大花園之實益權益已增至70%的權益。

關於購入少數股東權益進一步資料如下：

	港幣千元
購入淨資產	173,752
購入淨資產賬面值超出所支付代價	(106,987)
投資總成本#	66,765

包括關於購入少數股東權益支付之專業費用

支付：	
現金	66,765

購入廣州光大花園可分配資產及負債項下之賬面值超出已支付之代價港幣106,987,000元計入綜合收益表。

投資總成本港幣66,765,000元中，港幣62,640,000元之餘額於二零零七年十二月三十一日尚未支付並包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表的「收購附屬公司之應付代價」內。

(乙) 收購華世柏利

於二零零七年五月二十一日，北京光大房地產與北京世紀隆興投資有限公司(「北京世紀隆興」)及北京世紀恆信投資諮詢有限公司(「北京世紀恆信」)訂立一份協議。根據協議，北京光大房地產同意以現金收購北京華世柏利90%註冊資本，總代價為人民幣630,000,000元(相等於約港幣647,000,000元)(「華世柏利收購事項」)。華世柏利於中國主要從事房地產發展業務。有關交易詳情載於 貴公司於二零零七年八月三十一日寄發予股東之通函內。

於二零零七年五月三十一日之收購日，華世柏利之可識別資產及負債的公平價值與緊接收購前的相關賬面值如下：

	於華世柏利 收購事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於華世柏利 收購事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	473	—	473
物業存貨	249,358	536,494	785,852
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	42,942	—	42,942
銀行結餘及現金	10,292	—	10,292
應付貿易及其他應付款項	(17,133)	—	(17,133)
應付少數股東款項	(513)	—	(513)
少數股東權益	(4,514)	(40,237)	(44,751)
遞延稅項負債	—	(134,124)	(134,124)
	<u>280,905</u>	<u>362,133</u>	643,038
華世柏利收購事項之 商譽(附註18(乙))			<u>3,531</u>
總代價			<u>646,569</u>

因華世柏利收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價(附註(i))	418,736
購入所得銀行結餘及現金	<u>(10,292)</u>
因華世柏利收購事項之現金及現金等值之流出淨額	<u>408,444</u>

附註：

- (i) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，分別為港幣227,833,000元及港幣210,097,000元之現金代價尚未支付及包括於綜合資產負債表的「收購一間附屬公司之應付代價」內。於二零零七年十二月三十一日，北京光大房地產已持有華世柏利70%有法律效力之註冊資本，而餘下有法律效力之20%權益將會在未付代價款全數支付後再轉至 貴集團。
- (ii) 因收購華世柏利收購事項所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長而來。
- (iii) 由於華世柏利仍在發展初階，以致其截至二零零七年十二月三十一日止年度沒有錄得重大收益及淨業績。倘華世柏利收購事項於二零零七年一月一日進行，其對 貴集團在華世柏利收購事項日至結算日期間或截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及利潤沒有重大貢獻。

(丙) 增加北京中順權益

於二零零七年十一月九日，北京光大房地產訂立了協議以收購其於北京中順超科房地產開發有限公司（「北京中順」）註冊資本中剩餘之54.10%權益，按協議之部份並出售持有的北京金華星置業有限公司（「金華星」）註冊資本51%的權益；於交易日，持有北京中順70%註冊資本權益（「中順收購事項」）。收購中順交易前，北京光大房地產持有北京中順35.7%有效權益。收購中順交易後，光大房地產變為北京中順唯一權益持有人及不會持有金華星權益。收購中順之總代價約為人民幣338,000,000元（相等於約港幣349,000,000元）。有關中順收購事項詳情載於二零零七年十二月十二日寄發予 貴公司股東之通函內。

於二零零七年十一月九日之中順收購事項之日，北京中順之可識別資產及負債的公平價值與緊接中順收購事項前的相關賬面值如下：

	於中順 收購事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於中順 收購事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	85	—	85
物業存貨	873,128	281,471	1,154,599
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	831	—	831
銀行結餘及現金	190,972	—	190,972
應付貿易及其他應付款項	(651,622)	—	(651,622)
應付少數股東款項	(29,750)	—	(29,750)
銀行借款	(309,900)	—	(309,900)
遞延稅項資產／(負債)	12,713	(98,826)	(86,113)
	<u>86,457</u>	<u>182,645</u>	<u>269,102</u>

因中順收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價	348,760
購入所得銀行結餘及現金	(190,972)
	<hr/>
因中順收購事項之現金及現金等值之流出淨額	157,788
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 因收購中順所產生之商譽港幣29,565,000元是來自預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長。
- (ii) 由於北京中順仍在發展初階，以致其截至二零零七年十二月三十一日止年度沒有錄得重大收益及淨業績。倘中順收購事項於二零零七年一月一日進行，其對貴集團在中順收購事項日期至結算日期間或截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及利潤沒有重大貢獻。
- (iii) 因收購中順而相關於北京光大房地產以前持有為共同控制公司之公平價值調整為港幣33,252,000元，被作為估值於權益內的資產估值儲備處理。

(丁) 購入SLP (China) Pte. Ltd.

於二零零七年十一月十三日，貴集團之附屬公司，Sharp China Limited 與 Sim Lian Properties Pte Ltd 及 Kuik Chim Mui 簽訂協議以收購SLP (China) Pte. Ltd。根據協議，Sharp China Limited 同意按總代價260,000坡元(相等於約港幣1,697,000元)以現金支付方式購入SLP (China) Pte. Ltd 註冊資本80% (「SLP收購事項」)。SLP (China) Pte. Ltd. 於中國主要從事房地產發展業務。

於二零零七年十一月二十日之SLP收購事項日期，SLP (China) Pte. Ltd 之可識別資產及負債的公平價值與緊接SLP收購事項前的相關賬面值如下：

	於SLP 收購事項之日 之賬面值/ 公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	188
物業存貨	4,860
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	7
銀行結餘及現金	31,058
應付貿易及其他應付款項	(1,367)
應付股東款項	(35,173)
	<hr/>
收購之資產及負債	(427)
收購SLP事項之商譽(附註18(乙))	2,124
	<hr/>
總代價	1,697
	<hr/> <hr/>

因SLP收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價	1,697
購入所得銀行結餘及現金	(31,058)
	<hr/>
因SLP收購事項之現金及現金等值之流出淨額	(29,361)
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 因SLP收購事項所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長而來。
- (ii) 由於SLP (China) Pte. Ltd.仍在發展初階，以致其截至二零零七年十二月三十一日止年度沒有錄得重大收益及淨業績。倘SLP收購事項已於二零零七年一月一日進行，其對 貴集團在SLP收購事項日期至結算日期間或截至二零零七年十二月三十一日止年度發生之收益及利潤沒有重大貢獻。

46. 收購一間附屬公司之額外權益

於二零零六年十二月二十二日， 貴集團向其少數股東收購Jodrell之20%權益，總代價為約港幣134,126,000元，其中港幣62,876,000元以現金支付，另外港幣71,250,000元通過按每股港幣2.85元(即 貴公司股份於收購日之市價)發行價發行25,000,000股 貴公司普通股予以支付(「Jodrell額外收購」)。經計及Jodrell額外收購事項涉及之專業費用港幣1,921,000元，Jodrell額外收購之總成本為港幣136,047,000元。由於Jodrell額外收購事項，Jodrell已成為 貴集團之全資附屬公司。有關Jodrell額外收購之其他資料如下：

	港幣千元
已收購之資產淨值	95,806
Jodrell額外收購事項產生之商譽(附註18(甲))	40,241
	<hr/>
投資總成本	136,047
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金	64,797
發行 貴公司之股份	71,250
	<hr/>
	136,047
	<hr/> <hr/>
Jodrell額外收購事項產生之現金流出淨值：	
已付現金代價	64,797
	<hr/> <hr/>

47. 出售一間附屬公司之溢利

如附註35(丁)所述，貴集團出售其於安徽博鴻之權益，現金代價為人民幣121,000,000元(相等於約港幣134,358,000元)。出售事項已於截至二零零八年十二月三十一日止年度完成，並於年內錄得出售附屬公司溢利為港幣56,115,000元。出售溢利扣除稅項為港幣27,729,000元。

	港幣千元
淨資產出售如下：	
物業、廠房及設備	8,114
遞延稅項資產	739
物業存貨	116,498
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	16,787
受限制的現金及存款	732
現金及現金等值	19,298
應付貿易及其他應付款項	(57,460)
銷售定金	(4,422)
銀行借款	(11,104)
稅項負債	(12,732)
商譽	1,793
	<hr/>
	78,243
出售一間附屬公司之溢利	56,115
	<hr/>
總價金－現金支付	134,358
	<hr/> <hr/>

就出售之現金及現金等值之流出淨額分析：

	港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度已收之現金價金 [#]	94,384
出售現金及銀行結餘	(19,298)
	<hr/>
就出售之現金及現金等值之流出淨額	75,086
	<hr/> <hr/>

[#] 截至二零零七年十二月三十一日止年度內已收取之部份價金人民幣36,000,000元包括於二零零七年十二月三十一日應付應付貿易及其他應付款項內。

48. 退休福利計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)給予所有合資格之參與僱員。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與貴集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。貴集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

在參加強積金計劃前，貴集團為符合資格之香港僱員運作另一項界定供款退休福利計劃(「舊計劃」)。舊計劃之資產已轉至強積金計劃，並單獨存放於強積金計劃下，僱員從貴集團辭職時可提取舊計劃規定之利益。貴集團根據舊計劃被沒收之供款(若有)可用來減少將來應付之供款。

貴集團於中國經營的附屬僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的8%至10%向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於已付/應付時在收益表扣除。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度於收益表內確認之總支出港幣3,466,000元、港幣4,035,000元及港幣6,152,000元為貴集團本年內已付/應付該等計劃之供款。

49. 資產抵押

於結算日，貴集團為取得可供貴集團及貴公司動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已抵押現金存款	-	876,858	-	-	250,000	-
投資物業	326,040	331,500	271,440	-	-	-
物業存貨	1,140,678	2,262,800	3,530,022	-	-	-
持有作買賣之投資	14,862	5,652	8,315	-	-	-
	<u>1,481,580</u>	<u>3,476,810</u>	<u>3,809,777</u>	<u>-</u>	<u>250,000</u>	<u>-</u>

於二零零六年十二月三十一日，貴集團已向一間銀行抵押其於聯營公司越天已發行股本中20%權益，以取得授予該聯營公司之銀行融資。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予貴集團之銀行信貸。長期貸款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內根據銀行信貸授予貴集團，於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司的資產淨值約為港幣290,000,000元。

50. 綜合現金流量表附註

誠如附註46所述，就收購Jodrell額外20%權益產生之部份投資成本乃以貴公司按每股港幣2.85元的發行價發行25,000,000股貴公司普通股的方式支付，相當於港幣71,250,000元。此構成截至二零零六年十二月三十一日止年度之主要非現金交易。餘下之投資成本港幣64,797,000元乃以現金支付。此現金代價連同用作購入另一間附屬公司的額外權益之已付現金代價港幣1,473,000元產生的淨現金流出共為港幣66,270,000元，相等於截至二零零六年十二月三十一日止年度增加附屬公司的投資。

51. 經營租賃承擔

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租其若干生產廠房、辦公室物業及宿舍。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度該等物業之議定租賃期乃分別由一年至二十三年、一年至二十二年及一年至二十七年不等，租金於合約期內是固定的。於結算日，貴集團及貴公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年以內	6,873	4,867	5,691	1,200	900	1,200
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,688	15,246	15,739	900	-	4,800
五年以上	45,359	44,718	44,647	-	-	5,700
	<u>66,920</u>	<u>64,831</u>	<u>66,077</u>	<u>2,100</u>	<u>900</u>	<u>11,700</u>

作為出租人

貴集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度租期分別議定為一年至九年、一年至九年及一年至二十年不等。於結算日，貴集團及貴公司與租客已簽訂如下最低租賃付款：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年以內	66,230	88,664	117,629	5,891	6,245	6,184
第二年至第五年(包括首尾兩年)	183,199	232,651	249,745	2,268	2,785	1,148
五年以上	26,907	80,266	73,645	—	—	—
	<u>276,336</u>	<u>401,581</u>	<u>441,019</u>	<u>8,159</u>	<u>9,030</u>	<u>7,332</u>

52. 其他承擔

於結算日，貴集團及貴公司之其他主要承擔如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已簽約但未在財務 報表中撥備：						
認購可換股及不可換 股票據(附註25)	75,711	—	—	75,711	—	—
物業發展	1,446,291	1,747,632	3,407,341	—	—	—
物業、廠房及設備	—	2,547	6,400	—	694	490
	<u>1,522,002</u>	<u>1,750,179</u>	<u>3,413,741</u>	<u>75,711</u>	<u>694</u>	<u>490</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團應佔一間共同控制公司已簽約但未撥備且未包括於上述物業發展之資本承擔分別為港幣296,089,000元、港幣835,000元及港幣315,000元。

53. 其他擔保

於結算日，貴集團及貴公司擁有以下之重要擔保：

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
給予以下人士擔保：			
聯營公司供應商，作為 聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	26,980	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排：			
—一間聯營公司	102,400	22,400	22,400
—一間共同控制公司	44,789	48,056	44,902
授予若干附屬公司物業 買方之銀行按揭貸款	290,946	1,014,623	1,202,861
	<u>465,115</u>	<u>1,098,604</u>	<u>1,283,688</u>
	二零零六年 港幣千元	貴公司 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元

給予以下人士擔保：

聯營公司供應商，作為 聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	26,980	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排：			
—若干附屬公司	120,695	281,974	143,124
—一間聯營公司	102,400	22,400	22,400
	<u>250,075</u>	<u>317,899</u>	<u>179,049</u>

於二零零六年十二月三十一日，貴集團就若干共同控制公司之物業之買主獲授按揭銀行貸款給予銀行擔保，金額為港幣216,200,000元。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無存在有關擔保。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴公司，連同其若干附屬公司發出對等擔保予銀行，作為貴公司及其附屬公司獲授信貸融資之保證。

董事認為，貴集團及貴公司由提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度財務報表入賬。

54. 關連人士交易

貴公司與其附屬公司(貴公司關連人士)間之交易，已於綜合賬目內對銷，並未於此附註中披露。貴集團與其他關連人士間之交易詳情披露如下。

除本財務報表其他地方所作之披露外，貴集團曾與以下關連人士訂立下列交易：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
少數股東			
已收利息	1,258	—	—
已收服務收入	3,900	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
聯營公司			
已付佣金	149	104	25
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
共同控制公司			
已收手續費	448	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
所投資公司			
已收利息	—	1,167	1,991
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

全部員工成本，包括支付給主要管理人員(以及董事)之賠償詳述如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
員工短期福利	18,954	15,167	13,508
以股權支付的款項	—	3,338	20,830
員工後期福利	369	330	203
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	19,323	18,835	34,541
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

55. 於二零零八年十二月三十一日後之結算日後事項

於二零零八年十二月三十一日結算日後發生之多項事項如下：

- (甲) 二零零九年四月，貴集團出售其於一間附屬公司北京寅豐房地產開發有限公司(「北京寅豐」)註冊資本67%權益予北京寅豐之主要權益持有人，現金代價為人民幣46,500,000元，從而產生出售附屬公司收益約港幣17,286,000元。
- (乙) 根據日期為二零零九年六月二十四日之一項終止協議及一項和解協議，貴集團以同意透過出售其於一間附屬公司青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)註冊資本70%權益予青島頤景主要權益持有人而出售其於物業發展項目之權益，代價為人民幣7,000,000元。根據和解協議，該名主要權益持有人同意於轉讓青島頤景註冊資本70%予主要權益持有人前償還未償股東貸款，並向支付若干金額之罰款以及向貴集團提供合共約人民幣197,000,000元之資金佔用費(「青島頤景出售事項」)。有關此項交易之詳情於貴公司日期為二零零九年六月二十五日之公告。截至批准本報告當日，青島頤景出售事項尚在進行中。
- (丙) 於二零零九年九月二十九日，貴公司公佈一項由董事會向貴公司股東提呈之一項建議。於批准及實施協議以及據此所述之交易後，將出現下列事項：
- (i) 為方便進行下文(ii)所述之實物分派，貴公司之股本將減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.50元(於二零零九年二月進行附註40所述之股份贖回後)(合共港幣261,742,000元)減至523,485,000股每股面值港幣0.01元之股份(合共港幣5,235,000元)，而貴公司股份溢價賬貸方結餘將註銷(「股本重組」)。

- (ii) 貴公司一間全資附屬公司，Shell Electric Holdings Limited (「Privateco」)將透過向 貴公司發行股份而購入若干附屬公司(統稱「Privatrc」集團)以及 貴公司之若干資產與負債。在達成股本重組之相關條件及待股本重組完成後，由 貴公司所持有之Privateco所有股份將以實物分派予 貴公司股東(「集團重組」)。Privateco集團之財務報表載於通函附錄三(I)節由均富發出之Privateco集團會計師報告
- (iii) 貴公司將繼續維持其公眾上市公司地位，而其附屬公司將專注於中國之物業投資及發展業務。
- (iv) 於股本重組及集團重組完成後， 貴公司將按每股港幣2.90元向一名獨立第三方發行157,045,369股 貴公司新普通股。認購之估計所得款項淨額約港幣450,900,000元。

於本報告日期，集團重組下計劃之Privateco集團架構已實際上存在。

- (丁) 截至本報告日，董事已經與 貴公司兩間往來銀行達成協議，修訂往來銀行向 貴公司授出而現時供 貴公司及其若干附屬公司使用之現有信貸。根據經修訂信貸，Privateco將成為有權使用銀行信貸之其中一間集團公司，而同時其將成為信貸之擔保人。雖然 貴公司無權使用經修訂之信貸，惟將繼續為該等信貸之擔保人。然而，於達成經修訂信貸所載之若干條件後， 貴公司提供之擔保將被解除。涉及之各方尚未簽訂經修訂銀行信貸。董事認為經修訂銀行信貸生效後，將不會對 貴集團於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表有重大影響。

除上文所披露及財務報表其他地方所述者外，於二零零八年十二月三十一日後概無出現其他重大事項。

56. 訴訟

另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東向 貴公司及若干附屬公司(作為被告人)發出日期為二零零九年八月十八日之傳訊令狀，指稱被告人在未首先容許少數股東考慮其權益前出售其於中國公司之權益，以及在未經過妥善程序而罷免中國公司之總經理及董事，詳情載於 貴公司日期為二零零九年八月二十日之公告。該中國公司之少數股東於二零零九年十月二十日向香港高等法院提供終止通知，以終止對 貴公司及 貴公司相關附屬公司之法律程序，由二零零九年十月二十日生效。

57. 資本管理

貴集團管理資本之目的為保障 貴集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持 貴集團的財務穩定性及增長。

貴集團按資本負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸減現金及現金等值及已抵押的現金存款。 貴集團透過調整應付股東股息和發行新股來維持和調節股本結構。

貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
負債	939,010	2,559,340	2,211,363
減：現金及現金等值及 已抵押現金存款	(488,753)	(1,581,574)	(873,326)
負債淨額	<u>450,257</u>	<u>977,766</u>	<u>1,338,037</u>
股本為總權益	<u>2,714,293</u>	<u>3,468,889</u>	<u>3,630,567</u>
負債比率	<u>16.6%</u>	<u>28.2%</u>	<u>36.9%</u>

貴集團與經濟及財務狀況之變化一致，目標以維持負債比率不超過60%。此外，貴集團內符合整體資本管理上之策略於有關期間保持不變。

58. 金融工具

58.1 金融工具的分類

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務資產			
按公平價值列賬並在 收益表內處理之財務資產			
—分類為持有作買賣	189,244	48,381	20,643
貸款及應收款項 [#]	1,218,101	2,611,551	1,549,958
可作出售之財務資產	2,920	7,990	2,920
財務負債			
按公平價值列賬並在 收益表內處理之財務負債			
—分類為持有作買賣	—	6,738	—
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	<u>2,090,576</u>	<u>5,556,597</u>	<u>4,879,560</u>
		貴公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務資產			
貸款及應收款項 [#]	2,501,807	2,280,527	1,992,986
可作出售之財務資產	2,920	7,990	2,920
財務負債			
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	<u>443,414</u>	<u>980,581</u>	<u>740,493</u>

[#] 包括應收貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收共同控制公司款項及其他關連人士、及銀行存款及存放於證券經紀人保證金

[^] 包括應付貿易、其他應付款項及應付而未付款項、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項、應付共同控制公司款項及應付其他關連人士款項、應付代價、銀行借款及其他負債

58.2 金融工具之財務業績

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
公平價值之溢利或(虧損)，按：			
公平價值列賬並在收益表內 處理之財務資產			
—分類為持有作買賣	55,326	20,779	(62,286)
公平價值列賬並在收益表內 處理之財務負債			
—分類為持有作買賣	—	(8,030)	—
可作出售之財務資產			
—直接於益內確認	(13,020)	—	—
利息收入或(支出)，按：			
貸款及應收款項	29,710	26,543	14,178
財務負債按攤銷成本列賬	(56,848)	(75,603)	(153,248)
股息收入以公平價值列賬 並在收益表內處理			
—分類為持有作出售	4,683	1,743	971
(減值損失)／回撥減值，按：			
貸款及應收款項	(19,847)	(14,342)	(63,271)
可作出售之財務資產淨值	—	15,939	6,379

58.3 財務風險管理目標和政策

貴集團的業務使集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險、股本證券價格風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。貴集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事會批准的政策，貴集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與貴集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

58.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動。貴集團主要在香港及中國營運。貴公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣並包含若干商業交易用美元及人民幣結算。由於貴集團關連企業的功能貨幣使貴集團面對的外幣風險主要來自美元及人民幣的匯率波動。現時貴集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險的。

貴集團的銷售繼續以美元及人民幣為主而付款則為美元，港幣或人民幣。此外，貴集團的銀行借貸主要以港幣、美元及人民幣列值。

董事認為已存在自然對沖機制。然而，貴集團緊密監察人民幣的滙率波動。總括而言董事認為貴集團保持面對外幣風險輕微的。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團及貴公司以外幣列值的財務資產及財務負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下：

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨財務資產／(負債)			
美元	59,726	(89,129)	(85,210)
人民幣	<u>25,711</u>	<u>5,501</u>	<u>14,567</u>
	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨財務資產／(負債)			
美元	13,568	(677)	(137,999)
人民幣	<u>20,290</u>	<u>7,221</u>	<u>9,915</u>

關於貴集團之相關企業其功能貨幣為港幣，因港幣與美元掛鈎，貴集團對美元不存在重大匯兌風險。以下分析以港幣列值於資產負債內貴集團及貴公司的淨資產有可能合理地面對人民幣滙率的變動。(實際上，真實的交易結果可能會與以下之敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利 增加／(減少)			
人民幣對港幣			
—增加5%	1,286	275	728
—減少5%	<u>(1,286)</u>	<u>(275)</u>	<u>(728)</u>
	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利 增加／(減少)			
人民幣對港幣			
—增加5%	1,015	361	496
—減少5%	<u>(1,015)</u>	<u>(361)</u>	<u>(496)</u>

滙率之變動不會對貴集團權益內其他部份有所影響。

股本證券價格風險

股本證券價格風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因市場價格變動而波動(除了利率及外幣變動外)。貴集團由於持有作買賣及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之股本證券投資而面對股本證券價格風險(見附註31)。

貴集團主要在香港、美國和倫敦的證券交易所公開地進行股本投資交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及貴集團對流動資金需求來決定。為管理股本證券之價格風險，貴集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合，如能源、工業品和金融服務。同時貴集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。貴集團自過往年度以來已遵守之管理價格風險政策被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理變化，在其他變數維持不變的情況下，於結算日管理層對稅後利潤的最適當估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異)：

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利			
增加/(減少)			
香港-恒生指數			
(二零零六年：增加26%)			
(二零零七年：增加26%)			
(二零零八年：增加50%)	23,390	6,549	5,675
(二零零六年：減少26%)			
(二零零七年：減少26%)			
(二零零八年：減少50%)	(23,390)	(6,549)	(5,675)
倫敦-富時100			
(二零零六年：不適用)			
(二零零七年：增加17%)			
(二零零八年：不適用)	不適用	1,725	不適用
(二零零六年：不適用)			
(二零零七年：減少17%)			
(二零零八年：不適用)	不適用	(1,725)	不適用
美國-納斯達克指數			
(二零零六年)/標準普爾			
指數(二零零八年)			
(二零零六年：增加17%)			
(二零零七年：不適用)			
(二零零八年：增加40%)	11,935	不適用	2,666
(二零零六年：減少17%)			
(二零零七年：不適用)			
(二零零八年：減少40%)	(11,935)	不適用	(2,666)

證券價格之變動不會對貴集團權益內其他部份有影響。

除上述外，貴集團面對的股本證券價格風險來自投資衍生金融工具。衍生金融工具之詳情列於附註32。假設其他變數維持不變，因相關股本證券受市場價格合理的轉變而對貴集團除稅後溢利之

影響如下(實際上,真實的交易結果可能與以下敏感性分析有所差異,可能是重大的差異):

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利 增加/(減少)			
相關股本證券之 市場價格			
增加20%*	7,938	6,649	不適用
減少20%	(12,268)	(40,022)	不適用

* 相關股價上升20%時,部份會觸發出場價而有關合約會被終止。此分析僅顯示截至出場價之影響。

利率風險

利率風險指金融工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動。貴集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。貴集團的利率風險主要來自銀行借款,浮息和定息銀行借款分別為貴集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日,貴集團總銀行借款當中分別為約52%、52%及92%為浮息借款。本年底未償還銀行借款之利率及還款期於附註39中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為貴集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及固定息率借款均一般在短期內到期,董事認為他們的公平價值利率風險不大。

貴集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險,有需要時考慮對沖重大的利率風險。

於結算日,在其他變數維持不變的情況下,貴集團和貴公司承受浮息銀行借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上,真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異):

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利 增加/(減少)			
基本點(「點子」) 增加/減少			
增加50個點子	(1,855)	(4,853)	(8,208)
減少100個點子	3,770	9,705	16,415

	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利			
增加／(減少)			
基本點(「點子」)			
增加／減少			
增加50個點子	(1,538)	(1,598)	(2,000)
減少100個點子	3,077	3,197	4,001

利率之變動不會影響 貴集團及 貴公司權益內其他部份。

以上之敏感性分析是假設每個未償還貸款之貸款期於年終與有關之財政年度內一致。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照金融工具條款而履行其責任導致 貴集團有所財務虧損。 貴集團和 貴公司面對的最高信貸風險確認為該財務資產(附註58.1)於綜合及 貴公司資產負債表中所列的賬面價值及於附註53內披露由 貴集團發出的擔保。

貴集團透過審慎選擇交易對手以減低信貸風險。由於現金存入具備高信貸評級的銀行，足以減低現金及現金等值(附註34)的風險。集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象， 貴集團會採取跟進行動。此外，管理層於各結算日個別或整體檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。 貴集團自過往年度已遵守信貸及投資政策並認為有效地將 貴集團信貸風險限制至滿意水平。

除於附註28(乙)(ii)披露應收深圳眾望之款項外，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日， 貴集團的財務資產並無以抵押品或其他信貸抵押品作抵押。

(丙) 流動資金風險

流動資金風險指 貴集團不能承擔其財務債項之風險。審慎之流動資金風險管理指維持足夠之現金及現金等值，持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。 貴集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保 貴集團持有充分的現金儲備，可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。 貴集團自過往年度已遵守流動資金政策並認為有效地管理流動資金風險。

以下列表根據合約的未貼現現金流量和 貴集團及 貴公司可能被要求最早還款日以分析 貴集團及 貴公司於結算日的餘下合約的財務負債：

	貴集團			
	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零六年				
十二月三十一日				
附息銀行及其他				
借款	865,842	13,361	32,488	138,532
應付貿易款項 (附註)	572,587	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	217,926	—	—	—
其他負債	358,414	2,639	—	—
	<u>2,014,769</u>	<u>16,000</u>	<u>32,488</u>	<u>138,532</u>
於二零零七年				
十二月三十一日				
附息銀行及其他				
借款	1,976,819	610,019	29,889	124,941
應付貿易款項 (附註)	1,290,662	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	772,633	—	—	—
衍生金融工具	6,738	—	—	—
其他負債	930,956	3,005	—	—
	<u>4,977,808</u>	<u>613,024</u>	<u>29,889</u>	<u>124,941</u>
於二零零八年				
十二月三十一日				
附息銀行及其他				
借款	1,020,102	505,120	873,403	44,261
應付貿易款項 (附註)	1,462,252	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	799,060	—	—	—
其他負債	397,344	—	6,155	3,386
	<u>3,678,758</u>	<u>505,120</u>	<u>879,558</u>	<u>47,647</u>

附註：於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，應付賬款中分別約80%、80%及80%為中國光大房地產開發有限公司及其附屬公司(「中國光大房地產集團」)之工程成本，鑑於中國光大房地產集團的議價能力超過其工程承包商，實際上其還款期會延遲十二個月。

	貴公司			
	少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	二年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零六年				
十二月三十一日				
附息銀行及其他				
借款	373,706	—	—	—
應付貿易款項	13,559	—	—	—
其他應付款項及				
應計費用	23,482	—	—	—
其他負債	33,425	—	—	—
	<u>444,172</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年				
十二月三十一日				
附息銀行及其他				
借款	394,552	—	—	—
應付貿易款項	9,684	—	—	—
其他應付款項及				
應計費用	33,501	—	—	—
其他負債	549,933	—	—	—
	<u>987,670</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零八年				
十二月三十一日				
附息銀行及其他				
借款	177,341	63,571	332,782	—
應付貿易款項	12,495	—	—	—
其他應付款項及				
應計費用	22,140	—	—	—
其他負債	168,385	—	—	—
	<u>380,361</u>	<u>63,571</u>	<u>332,782</u>	<u>—</u>

董事認為於結算日，財務擔保合約之交易對方不可能向貴集團索取任何於擔保合約承擔的損失。因此，到期還款日之分析並不包括貴集團就此擔保合約支付任何金額。

財務擔保的合約有效期於附註53披露。

58.5 公平價值估算

在活躍市場中交易之金融工具的公平價值，乃按結算日的市場報價釐定。集團持有的財務資產所採用的市場報價為當時的買入價。

並無在活躍市場買賣的金融工具的公平價值，乃按估值方法來釐定。貴集團參考專業估值(倘必要)及採用多種方法和根據每個結算日的現存市況作出不同的假設而釐定。

應收貿易款項及應付貿易款項(包括應收/應付關連公司/人士款項)之賬面值減去減值撥備後與其公平價值之數相約。附息貸款的公平價值乃按貴集團就同類金融工具之市場利率將日後合約現金流量折現而估計。

59. 附屬公司資料

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之附屬公司資料如下(除非有其他說明)。

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
順利投資有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Appeon Corporation ¹	英屬處女群島	普通股	3,658,032股 每股0.01美元	—	89.33%	投資控股
Appeon (USA) Corporation ²⁰	美國	普通股	100股每股300美元	—	89.33%	投資控股
艾普陽(香港) 有限公司 ¹⁷	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	89.33%	投資控股
中國光大房地產開發 有限公司 ²	中國 [^]	投入資本	人民幣133,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
銀冠投資有限公司 ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	100%	投資控股
富資投資有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	證券買賣
迅城有限公司 ¹	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
華京海外有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
Foremost Pacific Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
盈滿投資有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Galactic Computing Corporation ³	英屬處女群島	普通股	23,861,240股 每股0.01美元	—	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜 有限公司 ⁴	中國*	投入資本	20,960,000美元	—	98%	生產及 經營電纜及 電線
廣州峴富出租汽車 有限公司 ⁵	中國 [^]	投入資本	港幣15,000,000元 (2006年及2007年) 港幣28,000,000元 (2008年)	—	95% (2006年及 2007年) 100% (2008年)	經營出租 汽車業務
Jodrell Investments Limited ¹	英屬處女群島	普通股	10股每股1美元	100%	—	投資控股
家恒有限公司 ¹⁸	香港	普通股	100股每股港幣1元	—	100%	經營電風扇
建德有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Lotus Atlantic Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
滿星發展有限公司 ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股
加尚有限公司 ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation ¹	開曼群島	普通股	2,000,000股 每股港幣0.10元	—	70%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation Limited ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	100%	—	投資控股
Pandue Investments Limited ¹	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	—	70%	投資控股
Pandue Investments Limited ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
Phoenix Atlantic Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
坤達環球有限公司 ³	英屬處女群島/ 香港	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
坤達環球澳門離岸商業 服務有限公司 ⁶	澳門	投入資本	澳門幣100,000元	100%	—	經營電風扇
Quanta Global (USA), Inc. ¹	美國	普通股	500股每股1美元	100%	—	投資控股
快速管理有限公司 ¹	英屬處女群島	普通股	50,000股每股1美元	100%	—	投資控股
銳華有限公司 ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	70%	投資控股
蜆壳電器工業(中國) 有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國) 有限公司 ¹	馬來西亞	普通股	2股每股 馬來西亞幣1元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國) 有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港) 有限公司 ³	香港	普通股	1,000股每股港幣10元	100%	—	經營電風扇
佛山市順德區華豐 不銹鋼焊管廠有限公司 ⁴	中國*	投入資本	6,792,000美元	—	90.1%	生產及 經營不銹鋼 焊管
SLP (China) Pte. Ltd. ⁷	新加坡	普通股	1,700,000股 每股1坡元	—	56%	投資控股
佛山市順德區蜆華 多媒體製品有限公司 ⁴	中國^	投入資本	10,710,000美元 (2006及2007) 10,870,000美元 (2008)	—	100%	生產及 經營電器產品
佛山市順德區蜆華先進 晶體元件有限公司 ⁴	中國^	投入資本	500,000美元	—	100%	經營半導體
蜆壳電纜有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
SMC Development Corp. ⁸	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業發展
SMC Home Products Corp. ⁹	加拿大	普通股	2,100,100股 每股1加元	100%	—	物業投資
SMC投資有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	物業投資
SMC Marketing Corp. ⁸	美國	普通股	10,000股 每股1,021美元	100%	—	銷售 貴集團之 產品
蜆壳電子有限公司 ³	香港	普通股	10,000股每股港幣1元	100%	—	提供管理服務
蜆壳多媒體科技 有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	合約代工 —光學及影像
蜆壳多媒體(香港) 有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	—	100%	合約代工 —光學及影像
蜆壳地產投資有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	投資控股

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
蜆壳地產基金有限公司 ¹⁹	香港	普通股	100股每股港幣1元	99%	1%	投資控股
蜆壳鋼管有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
崇力有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	經營電風扇
盈邦創業有限公司 ¹	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Terborley Limited ¹	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	—	70%	投資控股
Tigerlily Overseas Limited ¹	英屬處女群島	普通股	50,000股每股1美元	—	100%	投資控股
時雄有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Vineyard Management Company ⁸	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業投資
Vortex Worldwide Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
業盈置業(深圳)有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣10,000,000元	—	100%	物業投資
正陽軟件(深圳) 有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣9,000,000元	—	89.33%	研究及發展 電腦軟件
蜆壳星盈科技(深圳) 有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣24,000,000元 (2006年及2007年) 港幣27,200,000元 (2008年)	—	100%	研究及發展電腦 軟件及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳) 有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣8,000,000元	—	100%	研究及發展電腦 軟件及硬體
深圳市建地投資 有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	投資控股
深圳市建禹投資 有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	投資控股
北京光大房地產開發 有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣28,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣3,500,000元 (2006年) 人民幣5,000,000元 (2007年及2008年)	—	70%	物業管理
北京快樂城堡購物中心 有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業投資
安徽博鴻房地產開發 有限公司 ¹²	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	物業發展
北京中京藝苑房地產開發 有限責任公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣30,000,000元	—	70%	物業發展
北京華世柏利房地產開發 有限公司 ¹³	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	63%	物業發展
北京光大置業 有限責任公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	70%	投資控股
北京中順超科房地產開發 有限公司 ^{2,16}	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市光大環城建設 開發有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣120,000,000元	—	56%	物業發展
呼和浩特市景輝房地產 開發有限責任公司 ¹³	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
呼和浩特市榮城房地產 開發有限公司 ¹³	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮凱房地產 開發有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮恒房地產 開發有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
呼和浩特市榮輝房地產 開發有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特市錦綉城物業 服務有限公司 ¹⁴	中國 [#]	投入資本	人民幣800,000元	-	70%	物業管理
上海光大置業發展 有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣15,000,000元	-	70%	投資控股
合肥光大置業有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	70%	投資控股
廣西光大旅遊投資 有限公司 ^{2,16}	中國 [#]	投入資本	人民幣30,000,000元	-	65.8%	投資控股
廣西桂林光大生態家園 開發建設有限公司 ^{2,16}	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	46.06%	物業發展
廣州光大置業有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
廣州市光大花園房地產 開發有限公司 ^{2,16}	中國 [#]	投入資本	人民幣100,000,000元 (2007年) 人民幣240,867,970元 (2008年)	-	70%	物業發展
廣州市光大花園物業管理 有限公司 ^{2,16}	中國 [#]	投入資本	人民幣3,000,000元	-	70%	物業管理
森聯南太湖(湖州)建設 發展有限公司 ¹⁵	中國 [#]	投入資本	4,499,955美元	-	56%	物業發展

* 於中國成立之中外合資企業。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

於中國成立之有限責任公司。

附註：

- 根據成立之各自司法制度沒有法定要求該些公司準備審核財務報表。Quanta Global (USA), Inc., Pan China Land (Holdings) Corporation, Pandue Investments Limited (英屬處女群島註冊), Terborley Limited, 時雄有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內成立, 及銳華有限公司二零零八年十二月三十一日止年度內成立。
順利投資有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內出售。
- 該些公司二零零六年及二零零七年十二月三十一日止之法定財務報表由天華中興會計師事務所有限公司(在二零零六年名為北京天華中興會計師事務所有限公司)審核。二零零八年十二月三十一日止北京中興新世紀會計師事務所有限公司為該些公司之審核師。
- 該些公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表由均富會計師行審核。
- 該些公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表由廣東德正有限責任會計師事務所審核。佛山市順德區蜆華先進晶體元件有限公司於二零零六年七月三十一日結業。
- 該公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表由廣州眾誠會計師事務所有限公司審核。
- 該公司於二零零六年十二月三十一日止及由二零零七年一月一日至二零零七年十一月十三日之期間之法定財務報表由Leong Kam Chun & Co. 審核。而該公司已於二零零七年十一月十三日結業。
- 該公司於二零零七年新近購入。該公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表分別由Deloitte & Touche LLP及RSM Chio Lim LLP審核。
- 該些公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之財務報表由Tseng, Lee & Wu LLP (在二零零六年名為Tseng & Lee LLP) 審核。
- 由二零零六年該公司為不活躍公司, 已截至二零零七年十二月三十一日止結業。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度該公司的財務報表並沒有法定要求審核。
- 該些公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表由深圳正大華明會計師事務所審核。

- 11 該些公司於二零零六及二零零七年十二月三十一日止為新成立公司，財務報表並無審核。二零零八年十二月三十一日止北京中興新世紀會計師事務所有限公司為該些公司之審核師。
- 12 該公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由天華中興會計師事務所有限公司審核。該公司於二零零七年十二月三十一日被分類為分類為持有作出售之資產及在二零零八年內出售。
- 13 北京華世柏利房地產開發有限公司於二零零六年十二月三十一日止為新購入之公司，呼和浩特市景輝房地產開發有限責任公司及呼和浩特市榮城房地產開發有限公司為新成立公司，財務報表並無審核。二零零七年及二零零八年十二月三十一日止天華中興會計師事務所有限公司及北京中興新世紀會計師事務所有限公司分別為該些公司之審核師。
- 14 該些公司為新成立公司而財務報表並無審核於有關期間。銀冠投資有限公司及加尚有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內成立，滿星發展有限公司，Pan China Land (Holdings) Corporation Limited及Pandue Investments Limited(在香港成立)於二零零八年十二月三十一日止年度內成立。
- 15 該公司於二零零七年為新公司。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之財務報表由中勤萬信會計師事務所有限公司浙江分公司為審核師。
- 16 該些公司於二零零六年十二月三十一日為共同控制公司。
- 17 該公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由均富會計師行審核。而該公司於二零零七年十二月三十一日止成為本集團擁有50%之共同控制公司。
- 18 該公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及二零零八年一月一日至二零零八年十一月十八日止期間之法定財務報表由均富會計師行審核。該公司已於二零零八年十一月十八日結束營業。
- 19 該公司於有關期間屬不活躍公司。該公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止沒有編製經審核財務報表並獲豁免香港公司條例。
- 20 該公司於二零零六年十二月三十一日止及二零零七年一月一日至二零零七年十二月二十八日止之法定財務報表由Nelson S.Lee，註冊會計師審核。該公司於二零零七年十二月二十八日結業。

60. 聯營公司資料

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之聯營公司資料如下(除非有其他說明)。

聯營公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited ¹	英屬處女群島	普通股	65,269,561股 每股港幣1元	—	26.66%	經營電腦硬件，提供科技資訊服務及投資控股
華皇發展有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	1,000股每股1美元	—	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展有限公司 ³	香港	普通股	10,000,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州)有限公司 ⁴	中國 [^]	投入資本	59,000,000美元	—	20%	物業發展
越天發展有限公司 ⁵	香港	普通股	72,000股 每股1港元	—	20%	投資控股

聯營公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
廣州市城建天譽房地產開發有限公司 ⁵	中國*	投入資本	22,500,000美元	—	20%	物業發展
PFC Device Corporation ⁶	英屬處女群島	優先股	2,122,820股 每股1美元	—	47.11%	設計及經營半導體電子元件

* 於中國成立之中外合資企業。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 1 該些公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由Baker Tilly Hong Kong Limited審核。二零零七年及二零零八年十二月三十一日止香港天華會計師事務所有限公司為該些公司之審核師。
- 2 該公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表由Eric H.L. Chung & Co.審核。
- 3 該公司在香港沒有經營業務於有關期間，該公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止沒有編製審核財務報表因獲豁免香港公司條例。
- 4 該公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由廣東羊城會計師事務所有限公司審核。而二零零七年及二零零八年十二月三十一日止立信羊城會計師事務所有限公司為該公司之審核師。
- 5 該些公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。該些公司已於二零零七年出售。
該公司於二零零八年十二月三十一日止年內收購，而財務報表並未進行審核。
- 6 該公司於二零零七年十二月三十一日止年度內新成立，且該公司的財務報表並沒有法定要求審核。

61. 共同控制公司資料

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之共同控制公司資料如下(除非有其他說明)。

共同控制公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
廣州市環博展覽有限公司 ¹	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	35%	物業發展
上海金鶴數碼科技發展有限公司 ²	中國*	投入資本	2,400,000美元	—	45.5%	物業發展
北京金華星置業有限公司 ³	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	—	35.7%	物業發展
北京中順超科房地產開發有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	—	24.99%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣100,000,000元	—	43%	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣500,000元	—	56.23%	物業管理
廣西光大旅遊投資有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	—	52.9%	投資控股
廣西桂林光大立元生態家園開發建設有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	—	37.03%	物業發展
桂林光大國富房地產開發有限公司 ⁵	中國#	投入資本	人民幣8,000,000元	—	28%	投資控股

共同控制公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
北京通惠房地產開發有限公司 ⁵	中國#	投入資本	人民幣100,000,000元	—	31.15%	物業發展
艾普陽(香港)有限公司 ⁶	香港	A類有投票權股份 B類無投票權股份	25,000股 每股港幣1仙 27,181股 每股港幣1仙	—	50% 52.18%	投資控股及銷售軟件許可證
艾普陽軟件(深圳)有限公司 ⁷	中國^	投入資本	500,000美元	—	52.18%	研究及發展電腦軟件及硬體

於中國成立之有限責任公司。

* 於中國成立之中外合資企業。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 1 該公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由廣州市建弘會計師事務所有限公司審核。該公司於二零零七年十二月三十一日被分類為(分類為持有作出售之資產)及已於在二零零八年出售。
- 2 該公司於二零零六年及二零零七年十二月三十一日止之財務報表由天華中興會計師事務所有限公司(在二零零六年名為北京天華中興會計師事務所有限公司)審核。二零零八年十二月三十一日止北京中興新世紀會計師事務所有限公司為該公司審核師。
- 3 該公司於二零零六年十二月三十一日止之法定財務報表由天華中興會計師事務所有限公司審核。該公司已於二零零七年內出售。
- 4 該些公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日止為附屬公司。審核師之詳情列於附註59。
- 5 該些公司於二零零六年十二月三十一日止為新購入公司而財務報表並無審核。二零零七年及二零零八年十二月三十一日止天華中興會計師事務所有限公司及北京中興新世紀會計師事務所有限公司分別為該些公司審核師。
- 6 該公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之財務報表由Francis S.L. Yan & Co. 審核。
- 7 由於該公司於二零零七年新註冊成立，故該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表並無審核。二零零七年及二零零八年十二月三十一日止深圳正大華明會計師事務所為該公司審核師。

此致

香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈1樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

均富會計師行
執業會計師
香港中環
干諾道中41號
盈置大廈6樓

二零零九年十二月八日

(II) 主要物業資料

(甲) 以物業、廠房及設備性質持有之物業

名稱/位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣 利眾街12號 蜆壳工業大廈(附註)	工業樓宇	125,315.99平方呎	100%	100%	長期
中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘居委會工業園 三樂東路18號	工業樓宇	62,805.00平方米	100%	100%	中期
香港柴灣寧富街1號4樓	工業樓宇	4,860.00平方呎	100%	100%	長期
1925-1933 North Great Southwest Parkway Grand Prairie, Texas 75050, U.S.A.	商業樓宇 及貨倉	97,134.00平方呎 (佔地面積)	100%	100%	永久業權
中國廣東省 佛山市順德區 大良街道 辦事處 大門居委會 飛鵝崗162號及 168號(附註)	工業樓宇	26,188.10平方米	90.1%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 光大國際 會展中心C座 701至702室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心 1號樓第23層	商業樓宇	2,309.23平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 B期B5座會所 2樓202室及4樓	會所	1,687平方米	70%	100%	中期

附註： 部份被分類為物業、廠房及設備及部份被分類為投資物業

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街27號 德景工業大廈 地下低層	工業樓宇	9,384.00平方呎	100%	100%	長期
The Vineyard Business Park, Livemore, Alameda Country, California 94550, U.S.A. (Phases I & II)	商業樓宇	234,901.00平方呎 (佔地面積— 19.59畝)	100%	100%	永久業權
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 辦公樓7104室	商業樓宇	309.55平方米	100%	100%	中期
中國廣東省深圳市 福田保稅區 紅棉道B105-19-3地段	高科技廠房	31,348.00平方米 (佔地面積)	100%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 光大國際 會展中心C座 801至802室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國上海市閔行區 程家橋路269弄虹橋 光大花園 第6座602室及 第11座1003室 及1103室	住宅	540.55平方米	70%	100%	長期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 C8農貿市場	農貿市場	2,809.46平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 B5會所地下	會所	986.69平方米	70%	100%	中期

(丙) 物業存貨

(I) 發展中物業

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市海淀區 學院南路學院派 住宅、商舖、 辦公單位和停車場	住宅及商業 樓宇	14,151.00平方米	70%	98%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 J及K區	住宅及商業 樓宇	129,666.00平方米	70%	50%	中期
中國內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區錦綉城住宅、 商舖和停車場	住宅及商業 樓宇	87,062.00平方米	70%	30%	中期

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 濱江路廣州新都 項目之用地	發展中土地	7,263.00平方米	63%	0%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區工業大道北 光大都會項目 之用地	發展中土地	43,288.00平方米	70%	0%	中期

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國山東省青島市 嶗山區香港東路 466號青島項目 之用地	發展中土地	66,667.00平方米	49%	0%	中期
中國北京市昌平區 沙河鎮上湖 建設計劃之用地	發展中土地	285,338.00平方米	63%	0%	中期
中國廣西壯族自治區 桂林市雁山區 桂陽路桂林 生態家園之用地	發展中土地	724,396.00平方米	46.06%	0%	中期
中國內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區錦綉城 之用地	發展中土地	84,880.00平方米	70%	0%	中期

(III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市西城區 平安里西大街 28號光大國際中心 1號樓	商業樓宇	53,343.75平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園A 至E區住宅、商舖 和停車場	住宅及商業 樓宇	23,868.00平方米	70%	100%	中期

(丁) 聯營公司持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 天河區天河北路233號 中信廣場(不包括 部份辦公室單位)	商場	34,690.00平方米	20%	100%	中期
中國廣東省廣州市 天河區天河北路233號 中信廣場(部份 辦公室單位)	商業樓宇	38,368.95平方米	40%	100%	中期

(戊) 共同控制公司持有之物業

(a) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同 北京通惠河之用地	發展中土地	10,096.00平方米	31.15%	0%	中期

(b) 持有作投資之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路 上海金鶴 數碼大廈	商業樓宇	16,876.00平方米	45.5%	100%	中期

(III) 截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	1,672,451	1,588,404
商品及服務成本		(1,197,087)	(1,028,157)
毛利		475,364	560,247
其他收入	6	19,992	23,034
銷售及分銷費用		(40,992)	(45,872)
行政費用		(120,342)	(181,915)
其他經營開支		(21,737)	(54,637)
其他收益/(虧損)			
出售一間附屬公司之溢利	25	17,286	56,115
投資物業及物業存貨之 公平價值溢利	12(乙)	171,460	17,387
持有作買賣之投資之 公平價值溢利/(虧損)		14,491	(27,367)
衍生金融工具之 公平價值溢利/(虧損)		(1,073)	—
回撥財務資產減值		—	1,716
回撥未使用之撥備		—	67,309
自用物業之減值損失		(992)	(5,948)
其他		403	12,861
經營溢利	7	513,860	422,930
財務費用	8	(16,447)	(48,480)
應佔聯營公司業績		(4,816)	41,324
應佔共同控制公司業績		(1,416)	(130)
出售一間共同控制公司溢利		—	176,533
所得稅前之溢利		491,181	592,177
所得稅開支	9	(384,110)	(361,442)
本期間純利		<u>107,071</u>	<u>230,735</u>
本期間純利可分配予：			
本公司擁有人		34,053	153,314
非控制權益		73,018	77,421
		<u>107,071</u>	<u>230,735</u>
		港仙	港仙
本期間可分配予本公司擁有人 之每股盈利	11		
— 基本		<u>6.50</u>	<u>29.18</u>
— 攤薄		<u>5.06</u>	<u>28.06</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本期間純利	107,071	230,735
其他全面收益		
換算海外業務時之匯兌差額		
- 附屬公司	938	127,947
- 聯營公司及共同控制公司	1,965	14,530
	2,903	142,477
就出售物業而將資產重估		
儲備重新分類為損益	(60,321)	(34,471)
所得稅	19,762	13,375
	(40,559)	(21,096)
本期間除稅後之其他全面收益	(37,656)	121,381
本期間全面收益總額	69,415	352,116
全面收益總額可分配予		
本公司擁有人	7,929	252,780
非控制權益	61,486	99,336
	69,415	352,116

簡明綜合財務狀況表

二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	1,174,159	747,220
物業、廠房及設備	13	213,965	209,592
預付租賃土地款		20,102	21,239
商譽	14	84,950	84,934
其他無形資產		238,498	240,591
在聯營公司之權益	15	413,266	418,860
在共同控制公司之權益	16	219,905	222,800
可出售之財務資產		2,920	2,920
應收貸款		121,284	130,138
遞延稅項資產		1,980	1,908
		<u>2,491,029</u>	<u>2,080,202</u>
流動資產			
物業存貨	17	5,232,157	6,099,493
其他存貨		84,167	124,228
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金	18	930,551	1,036,644
預付租賃土地款		526	524
應收貸款		15,351	15,345
應收共同控制公司款項		76,482	77,295
應收一間所投資公司款項		7,744	20,831
應收少數股東款項		33,871	33,856
持有作買賣之投資	19	41,301	20,643
預付稅項		2,956	8,704
受限制的現金及存款	20	312,360	52,582
現金及現金等值	21	878,363	873,326
		<u>7,615,829</u>	<u>8,363,471</u>
分類為持有作出售之資產	26	<u>815,568</u>	<u>—</u>
		<u>8,431,397</u>	<u>8,363,471</u>

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	22	2,011,651	2,378,746
銷售定金		960,532	772,395
應付一間聯營公司款項		156	118
應付一間共同控制公司款項		226	226
應付一位少數股東款項		82,383	186,612
應付一位關連人士款項		291	291
收購一間附屬公司之應付代價		161,887	210,097
稅項負債		685,332	607,398
衍生金融工具		1,073	—
銀行借款	23	552,687	929,179
		<u>4,456,218</u>	<u>5,085,062</u>
與分類為持有作出售資產 相關之負債	26	640,851	—
		<u>5,097,069</u>	<u>5,085,062</u>
流動資產淨值		<u>3,334,328</u>	<u>3,278,409</u>
總資產減流動負債		<u>5,825,357</u>	<u>5,358,611</u>
非流動負債			
銀行借款	23	1,552,252	1,282,184
少數股東貸款		3,490	3,386
其他負債		10,145	6,155
遞延稅項負債		551,509	436,319
		<u>2,117,396</u>	<u>1,728,044</u>
資產淨值		<u><u>3,707,961</u></u>	<u><u>3,630,567</u></u>
資本及儲備			
股本	24	261,742	262,742
股本溢價及儲備		2,849,807	2,841,271
		<u>3,111,549</u>	<u>3,104,013</u>
可分配予本公司擁有人之權益		3,111,549	3,104,013
非控制權益		596,412	526,554
		<u>3,707,961</u>	<u>3,630,567</u>
總權益		<u><u>3,707,961</u></u>	<u><u>3,630,567</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	可分配予本公司擁有人											
	股本	股本溢價	一間附屬公司之		匯兌儲備	重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘	總額	非控制權益	總權益
			股本贖回儲備	購股權儲備								
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	153,314	153,314	77,421	230,735
其他全面收益	-	-	-	-	112,183	(12,717)	-	-	-	99,466	21,915	121,381
本期間全面收益總額	-	-	-	-	112,183	(12,717)	-	-	153,314	252,780	99,336	352,116
宣佈派發中期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	15,765	-	(15,765)	-	-	-
確認以股份為基礎之支出	-	-	-	29,476	-	-	-	-	-	29,476	12,633	42,109
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(63,058)	-	-	(63,058)	-	(63,058)
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	29,019	(29,019)	-	-	-
與擁有人之交易	-	-	-	29,476	-	-	(47,293)	29,019	(44,784)	(33,582)	12,633	(20,949)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	<u>262,742</u>	<u>640,099</u>	<u>43,822</u>	<u>34,389</u>	<u>230,598</u>	<u>129,651</u>	<u>15,765</u>	<u>44,396</u>	<u>1,826,391</u>	<u>3,227,853</u>	<u>572,203</u>	<u>3,800,056</u>
於二零零九年一月一日	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	34,053	34,053	73,018	107,071
其他全面收益	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	-	(26,124)	(11,532)	(37,656)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	34,053	7,929	61,486	69,415
宣佈派發中期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	10,470	-	(10,470)	-	-	-
確認以股份為基礎之支出	-	-	-	19,534	-	-	-	-	-	19,534	8,372	27,906
已購回及註銷股份(附註24)	(1,000)	-	1,000	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,222)	-	(4,222)
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(15,705)	-	-	(15,705)	-	(15,705)
與擁有人之交易	(1,000)	-	1,000	19,534	-	-	(5,235)	-	(14,692)	(393)	8,372	7,979
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	<u>261,742</u>	<u>640,099</u>	<u>44,822</u>	<u>61,216</u>	<u>248,088</u>	<u>100,420</u>	<u>10,470</u>	<u>40,134</u>	<u>1,704,558</u>	<u>3,111,549</u>	<u>596,412</u>	<u>3,707,961</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營運所得／(耗用)之現金淨額	444,663	(67,905)
投資業務		
利息收入	4,411	13,330
來自一間共同控制公司股息收入	1,570	1,756
退回其他投資所支付定金	—	85,905
購入附屬公司	—	(92,638)
支付收購一間附屬公司之應付代價	(48,303)	—
增加投資物業	(980)	—
增加物業、廠房及設備	(20,192)	(9,403)
出售物業、廠房及設備所得收入	561	—
出售一間附屬公司所得收入	52,658	94,384
出售一間共同控制公司所得收入	—	27,760
一間聯營公司償還貸款	11,653	14,391
增加已抵押現金存款及受限制的 現金及存款	(259,778)	(5,294)
其他投資業務	(285)	(3,479)
投資業務(耗用)／所得之現金淨額	(258,685)	126,712
融資		
新增銀行及其他借款	717,646	1,360,643
償還銀行及其他借款	(819,600)	(1,205,631)
股息支付	(15,705)	(63,058)
利息支付	(60,742)	(33,558)
支付購回股份之款項	(4,222)	—
融資(耗用)／所得之現金淨額	(182,623)	58,396
現金及現金等值之增加淨額	3,355	117,203
期初結存之現金及現金等值	873,326	704,716
匯率變動之影響	1,682	37,783
期末結存之現金及現金等值	878,363	859,702

簡明財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 一般資料

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)於中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及採用聯交所之證券上市規則之披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年終財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零零八年十二月三十一日止之本集團年終財務報表一同閱讀。

本中期財務報表雖未經審核但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表獲准於二零零九年九月二十三日刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業、分類為可出售及按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具及衍生金融工具以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。出售組合及持有作出售的非流動資產(除投資物業外)乃以賬面價值及公平價值扣除銷售成本後，兩者以較低者呈列。

本中期財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表一致，並已採用下列在本中期期間已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋(「香港財務報告準則」)。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

於本中期期間，本集團首次採用以下與本集團之財務報表相關並於二零零九年一月一日年度開始生效的新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	投資於一間附屬公司、共同控制公司或 聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(IFRIC)—詮釋第15號	房地產建築工程協議
各項	二零零八年香港財務報告準則之 年度改善項目

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表的呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式和項目標題及該等報表內部份項目之呈報作出若干變動，並要求作出額外披露。本集團資產、負債及收支之計量及確認並無發生變動。但於權益直接確認之部份項目現時於其他全面收益項目下確認，例如換算海外業務時之匯兌差額。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈報，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合該項經修訂準則之規定。

香港會計準則第27號(修訂本)投資於一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本

該修訂要求投資者於損益中確認附屬公司、共同控制公司或聯營公司股息，而不論股息分派是來自被投資者收購前或收購後儲備。

根據新會計政策，倘股息分派過量，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

於本中期期間，本公司來自附屬公司及一間共同控制公司之股息收入並無超過收購後所得之儲備，所以採納此新會計準則對本中期報告並無構成影響。按香港會計準則第27號修訂之要求，新會計政策並沒有追溯地採用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份支付的款項－歸屬條件及註銷

該準則對歸屬條件進行了界定，並描述了在未能滿足非歸屬條件而確認為取消的財務處理。該修訂對於本集團的財務狀況及經營業績並無任何影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

該修訂增加了公平價值計量的披露要求以及修訂了流動性風險的披露。該修訂引入了對金融工具公平價值計量披露的三個層次，並且要求對歸類於最低層次中的金融工具進行若干特定量披露。本集團將在截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表增加相關的披露。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並未影響本集團之已確認及須呈報經營分部。然而，須呈報分部資料現時乃以營運決策者定期審核內部管理呈報資料為基準。於過往年度財務報表而言，分部之確認乃參照本集團風險及回報之主要來源及性質而定。比較數字已經重列以符合新準則。

香港(IFRIC)－詮釋15號房地產建築工程協議

該項詮釋闡明何時及如何將房地產建造協議根據香港會計準則第11號建築合同作為房屋建造合同或是根據香港會計準則第18號收入確認為銷售貨物或服務合同。於本集團目前的會計政策就該詮釋要求達到一致，此項詮釋不會對本集團造成任何財務影響。

二零零八年香港財務報告準則之年度改善項目

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則之年度改善，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂。每項準則均有單獨之過渡規定。該等修訂中，對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂已改變本集團有關減值虧損分配之會計政策，但並無對本中中期期間業績及財務狀況產生任何影響。按權益法計賬之於聯營公司及共同控制公司之投資之減值。該修訂訂明，按權益法計賬之於聯營公司之投資就減值測試而言屬單一資產。投資者於應用權益法後確認之任何減值虧損並無分配至個別資產，包括計入投資結餘之商譽。因此，於其後期間撥回之該等減值虧損在該聯營公司之可收回金額有所增加時方會被確認。於過往年度，本集團最初將減值虧損分配至計入投資結餘之商譽。根據本集團有關商譽之會計政策，其後期間概不會確認任何撥回至商譽賬面值進賬之減值虧損。新政策亦適用於綜合財務狀況表中本集團按權益法計賬之於其共同控制公司之投資。於本中中期期間，於聯營公司及共同控制公司之投資並無錄得減值虧損，因此採納該項新會計政策概不會對本中中期期間之財務報表產生任何影響。新會計政策已按修訂之規定予應用，且並無重列比較數字。

採納其他於本中中期期間之新增及經修訂香港財務報告準則不會對中期報表構成重大影響。

4. 收益

本集團收益或營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
銷售貨品	486,703	548,276
銷售物業	1,068,481	948,109
物業管理費收入	29,276	24,123
物業租金收入	62,612	50,352
出租汽車收入	25,379	17,544
總收益	<u>1,672,451</u>	<u>1,588,404</u>

5. 分部資料

本集團已採用由二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。經營分部的呈報方式乃與向本集團高級管理層提供用作進行資源分配及分部表現評估的內部報告之呈報方式一致。本集團已確認以下須呈報的分部：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和合約代工業務
物業租賃	—	租賃物業
物業投資及發展	—	物業投資及發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
所有其他分部	—	直接投資、製造及買賣電纜、電腦硬體及軟件之發展及貿易

董事認為採納香港財務報告準則第8號相較二零零八年度財務報表並無改變本集團的已確認之經營分部。

根據香港財務報告準則第8號，分部資料的呈報以營運決策者，即行政總裁定期審核的內部管理層呈報資料為基準。行政總裁通過計算營運溢利評估分部損益。本集團根據香港財務報告準則第8號呈報的分部報告所採用的計量政策

與其香港財務報告準則財務報表所用者相同，惟計算經營分部之經營業績未計及若干項目(主要為公司收入和支出)除外。

分部資產包括所有資產，惟以集團形式管理並不可直接分配予經營分部之商業活動之公司資產、包括可出售之財務資產、銀行結餘及現金和其他資產除外。

有關本集團於本期間須予呈報的分部資料如下：

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零九年							
六月三十日止六個月 (未經審核)							
須呈報分部營業額*	<u>477,599</u>	<u>62,612</u>	<u>1,097,757</u>	<u>—</u>	<u>25,379</u>	<u>9,104</u>	<u>1,672,451</u>
須呈報分部溢利/ (虧損)	<u>24,695</u>	<u>221,639</u>	<u>262,592</u>	<u>17,268</u>	<u>13,438</u>	<u>(16,894)</u>	<u>522,738</u>
公司收入							915
公司支出							(32,472)
所得稅前之溢利							<u>491,181</u>
							總額 港幣千元
於二零零九年							
六月三十日 (未經審核)							
須呈報分部資產	<u>436,094</u>	<u>1,778,688</u>	<u>7,915,338</u>	<u>70,151</u>	<u>255,747</u>	<u>143,038</u>	<u>10,599,056</u>
							綜合 港幣千元
截至二零零八年							
六月三十日止六個月 (未經審核)							
須呈報分部營業額*	<u>524,217</u>	<u>50,352</u>	<u>972,232</u>	<u>—</u>	<u>17,544</u>	<u>24,059</u>	<u>1,588,404</u>
須呈報分部溢利/ (虧損)	<u>23,518</u>	<u>89,326</u>	<u>539,802</u>	<u>(26,530)</u>	<u>12,138</u>	<u>8,506</u>	<u>646,760</u>
公司收入							3,814
公司支出							(58,397)
所得稅前之溢利							<u>592,177</u>
							總額 港幣千元
於二零零八年							
六月三十日 (未經審核)							
須呈報分部資產	<u>478,960</u>	<u>1,437,123</u>	<u>7,294,957</u>	<u>64,096</u>	<u>227,322</u>	<u>129,190</u>	<u>9,631,648</u>
於二零零八年							
十二月三十一日 (經審核)							
須呈報分部資產	<u>535,465</u>	<u>1,386,390</u>	<u>7,690,044</u>	<u>23,466</u>	<u>243,230</u>	<u>121,883</u>	<u>10,000,478</u>

* 各業務分部之間並無互相銷售。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	3,683	5,878
所投資公司貸款	785	993
其他利息收入，包括應收貸款	753	2,033
	<u> </u>	<u> </u>
並非以公平價值變化計入損益之財務資產的		
利息總收入	5,221	8,904
股息來自上市證券權益	102	672
其他租金收入	2,327	1,773
手續費收入	6,339	4,066
雜項收入	6,003	7,619
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>19,992</u>	<u>23,034</u>

7. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	310	283
其他無形資產#	2,199	2,219
物業、廠房及設備折舊	14,450	10,256
	<u> </u>	<u> </u>
攤銷及折舊總額	16,959	12,758
減：資本化為發展成本	(99)	(93)
	<u> </u>	<u> </u>
	16,860	12,665
貸款及應收款項之減值損失*	3,044	38,152
淨匯兌虧損／(收益)^	1,686	(12,108)
存貨撥備	1,781	747
權益結算以股份為基礎之支出**(附註)	27,906	42,109
	<u> </u>	<u> </u>

包括於簡明綜合收益表的「商品及服務成本」內

* 包括於簡明綜合收益表的「其他經營開支」內

** 包括於簡明綜合收益表的「行政費用」內

^ 包括於簡明綜合收益表的「其他收益／(虧損)－其他」內

附註：截至二零零九年六月三十日，因剩餘部份的歸屬期尚未到期而未於收益表確認為權益結算以股份為基礎之支出為港幣133,000,000元。

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息支付：		
銀行借款及透支		
— 五年內悉數償還	49,482	42,229
— 超過五年悉數償還	6,710	2,624
其他借款，五年內悉數償還	47	2,820
	<hr/>	<hr/>
並非以公平價值變化計入損益之		
財務負債之利息總支出	56,239	47,673
銀行費用	—	1,495
	<hr/>	<hr/>
總借款成本	56,239	49,168
減：發展中物業資本化利息	(39,792)	(688)
	<hr/>	<hr/>
	<u>16,447</u>	<u>48,480</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	2,814	1,431
中國其他地區		
— 企業所得稅	107,265	224,487
— 土地增值稅	76,168	134,522
其他	664	—
	<hr/>	<hr/>
	186,911	360,440
以前年度之不足額／(超額)撥備：		
香港	78,708	(117)
中國其他地區—企業所得稅	3,521	12,810
	<hr/>	<hr/>
	82,229	12,693
遞延稅項	114,970	(11,691)
	<hr/>	<hr/>
	<u>384,110</u>	<u>361,442</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利以16.5% (二零零八年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按10%至25% (二零零八年六月三十日止六個月：10%至25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照30%至50% (二零零八年六月三十日止六個月：30%至60%) 的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

10. 股息

於二零零九年九月二十三日，董事宣佈派發每股港幣2仙(二零零八年六月三十日止六個月：港幣3仙)之中期股息合共港幣10,470,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣15,765,000元)，給予二零零九年十月二十三日(星期五)已登記在本公司股東名冊內之股東。

本期間內，已支付每股港幣3仙(二零零八年六月三十日止六個月：港幣12仙)合共港幣15,705,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣63,058,000元)給予股東作為上年度末期股息。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔純利港幣34,053,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣153,314,000元)及於本期間內已發行普通股股份之加權平均數524,066,000(二零零八年六月三十日止六個月：525,485,000)計算。

每股攤薄盈利根據如下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	34,053	153,314
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後而 佔其盈利之調整 [#]	<u>(7,561)</u>	<u>(5,843)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>26,492</u>	<u>147,471</u>

[#] 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同，即本期間已發行普通股股份之加權平均數為524,066,000(於二零零八年六月三十日：525,485,000)。

12. 投資物業

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初之賬面值	747,220	791,956
匯兌調整	119	19,188
增加	980	413
由物業存貨轉入(附註甲)	567,232	—
公平價值遞減(附註乙)	<u>(141,392)</u>	<u>(64,337)</u>
於期末／年末之賬面值	<u>1,174,159</u>	<u>747,220</u>

附註：

- (甲) 於本中期期間，本集團將若干物業存貨重新分類為投資物業之賬面值為港幣254,380,000元，並於重新分類當日確認公平價值之溢利港幣312,852,000元。
- (乙) 於二零零九年六月三十日，投資物業已作估值及產生公平價值虧損港幣141,392,000元，連同附註(甲)所提及之重新分類而產生公平價值之溢利港幣312,852,000元，本期間收益表確認公平價值之溢利淨額為港幣171,460,000元。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零九年六月三十日該些投資物業之賬面值港幣137,000,000元。

若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註27。

13. 物業、廠房及設備

於二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團之資本性支出在廠房及機器設備約港幣95,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣2,001,000元)、在汽車約港幣19,265,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣5,259,000元)，及在傢俬、裝置及辦公設備約港幣832,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣2,143,000元)。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，承諾給予一間銀行之限制抵押條款，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意。於二零零九年六月三十日該些物業、廠房及設備之賬面值港幣76,525,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣77,835,000元)。

14. 商譽

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初之賬面值	84,934	106,173
匯兌調整	16	2,275
於出售一間間接持有之附屬公司及 一間共同控制公司時撇除	—	(21,231)
減值損失	—	(2,283)
	<u>84,950</u>	<u>84,934</u>
於期末／年末之賬面值		

15. 在聯營公司之權益

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應佔資產淨值	412,416	418,010
由收購產生之商譽	850	850
	<u>413,266</u>	<u>418,860</u>

16. 在共同控制公司之權益

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應佔資產淨值	219,515	222,410
由收購產生之商譽	390	28,751
	<u>219,905</u>	<u>251,161</u>
減：減值	—	(28,361)
	<u>219,905</u>	<u>222,800</u>

17. 物業存貨

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業，按成本	3,682,805	5,196,004
持有作出售之物業，按成本	1,549,352	903,489
	<u>5,232,157</u>	<u>6,099,493</u>

若干物業存貨被抵押，進一步詳情載於附註27。

18. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	188,257	284,390
減：應收貿易款項之減值	(24,060)	(22,701)
	<u>164,197</u>	<u>261,689</u>
應收貿易款項，淨額	164,197	261,689
預付款及按金	663,966	690,059
其他應收款項	102,388	84,896
	<u>930,551</u>	<u>1,036,644</u>

按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	78,052	108,982
31 – 60天	54,093	66,713
61 – 90天	23,495	45,710
91 – 180天	6,576	38,071
181 – 360天	1,736	916
360天以上	245	1,297
	<u>164,197</u>	<u>261,689</u>

本集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，本集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定的條款給予買家。

19. 持有作買賣之投資

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
股本證券，按公平價值		
香港上市	19,691	11,349
香港境外上市	20,537	9,294
債務證券，按公平價值		
香港境外上市	14,611	—
	<u>41,301</u>	<u>20,643</u>

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價而定。若干股本證券被抵押，進一步詳述見附註27。

20. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局所發出的有關文件，本集團之若干物業發展公司需將若干預售物業收入存放於指定銀行戶口作為開發相關物業的擔保押金。當獲得中國國土資源局批准，該存款只可用作購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等擔保押金只有於相關預售物業已完成或出具房產證發時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零九年六月三十日，因此類目的而受限制的現金為港幣312,360,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣52,582,000元)。

21. 現金及現金等值

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘，現金及證券經紀行存款	1,190,723	925,908
減：分類為流動資產之受限制的 現金及存款(附註20)	(312,360)	(52,582)
	<u>878,363</u>	<u>873,326</u>

於二零零九年六月三十日，以人民幣列值之現金結餘約港幣1,076,205,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣866,120,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

22. 應付貿易及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	1,608,261	1,462,252
暫收款	36,527	37,690
遞延收入	14,812	17,509
其他應付款項及應付費用	308,579	819,861
已收按金	43,472	41,434
	<u>2,011,651</u>	<u>2,378,746</u>

按發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	575,239	670,690
31 – 60天	77,464	27,639
61 – 90天	478,757	15,521
91 – 180天	3,022	10,424
181 – 360天	41,380	166,389
360天以上	432,399	571,589
	<u>1,608,261</u>	<u>1,462,252</u>

23. 銀行借款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款		
有抵押	1,756,344	1,883,169
無抵押	348,595	328,194
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>
	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初/年初之賬面值	2,211,363	2,559,340
匯兌調整	674	116,622
新增銀行借款	712,502	2,107,409
償還銀行借款	(819,600)	(2,572,008)
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>

銀行借款之到期日如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款		
一年內到期	552,687	929,179
多於一年，但少於兩年到期	433,358	448,414
多於兩年，但少於五年到期	1,079,190	794,083
多於五年到期	39,704	39,687
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>
減：一年內到期且包括在流動負債內之款項	(552,687)	(929,179)
	<u>1,552,252</u>	<u>1,282,184</u>

銀行借款之賬面值主要按以下貨幣計值：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	458,000	400,357
人民幣	1,406,656	1,530,766
美元	240,283	280,240
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>

於二零零九年六月三十日銀行借款中港幣108,000,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣178,098,000元)以固定年利率0.60%至0.90%(於二零零八年十二月三十一日：年利率由0.95%至3.84%)計算及餘下之銀行借款乃港幣1,996,939,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣2,033,265,000元)以浮動年利率1.38%至7.72%(於二零零八年十二月三十一日：年利率由3.15%至7.72%)計算。

本公司獲一間銀行授予若干貸款融資，其要求本公司達成若干契諾。於二零零九年六月三十日，本公司未能達成銀行融資協議所載之若干財務契諾。因此，於二零零九年六月三十日相關借款之非即期部份已重新分類為流動負債。董事一直就放寬財務契諾與銀行進行磋商，而銀行已給予本公司一項豁免，以確認直至目前為止就本公司違反財務契諾並無向本公司採取任何行動。儘管截至本報告日尚未就違反財務契諾作出補救，但有跡象顯示銀行很有可能會授出有關放寬。董事亦已進行評估，認為違反財務契諾不會對本集團之財務狀況帶來重大影響。

24. 股本

	二零零九年 六月三十日 (未經審核)		二零零八年 十二月三十一日 (經審核)	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
法定股本：				
每股港幣0.5元之普通股				
於期初／年初及期末／ 年終之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000
已發行及繳足股本：				
每股港幣0.5元之普通股				
於期初／年初之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742
購回及註銷之股份	(2,000)	(1,000)	—	—
於期末／年終之餘額	523,485	261,742	525,485	262,742

於二零零九年二月，本公司以代價總額港幣4,200,000元(未包括費用)於聯交所合共購回本公司每股面值港幣0.5元之普通股份2,000,000股，所有該等股份於購回後即予以註銷。

25. 出售一間附屬公司之溢利

在本期間內，本集團以現金代價人民幣46,500,000元出售一間附屬公司，北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)之67%註冊資本予北京寅豐之主要權益持有者。此交易於二零零九年四月內已完成，並在本期間內錄得出售附屬公司之溢利約為港幣17,286,000元。

在上年度中期期間內，本集團以現金代價人民幣121,000,000元出售一間附屬公司，安徽博鴻房地產開發有限公司之全數權益予一獨立第三方，該交易於二零零八年三月完成，並在上年中期期間內錄得出售附屬公司之溢利約為港幣56,115,000元。

26. 分類為持有作出售之資產／與分類為持有作出售資產相關之負債

根據於二零零九年六月二十四日之解除協議及還款協議，本集團同意透過出售附屬公司，青島頤景房地產開發有限公司（「青島頤景」）70%之註冊資本而將一項地產項目權益售予青島頤景之主要權益持有者，按現金代價人民幣7,000,000元出售。根據該還款協議，於轉讓青島頤景70%之註冊資本予該主要權益持有者前，該主要權益持有者同意償還結欠之股東貸款及支付若干金額的罰款及資金佔用費予本集團，合共約人民幣197,000,000元。該交易預計於本期末之日後一年內完成。據此，於二零零九年六月三十日本集團持有該青島頤景發展項目之權益在簡明綜合財務狀況表內適當分類及呈列為持有作出售之資產及與分類為持有作出售資產相關之負債。進一步的交易詳情乃載於二零零九年六月二十五日本公司的公告內。

27. 資產抵押

於報告期末，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
投資物業	195,000	271,440
物業存貨	2,167,026	3,530,022
持有作買賣之投資	21,705	8,315
	<u>2,383,731</u>	<u>3,809,777</u>

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司，盈滿投資有限公司，已發行股本中所有權益以取得授予本集團之長期借款。於二零零九年六月三十日，該附屬公司的資產淨值約港幣269,000,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣290,000,000元）。

28. 承擔

於報告期末，本集團之主要資本承擔及有關物業發展之承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
物業發展	2,870,269	3,407,341
物業、廠房及設備	—	6,400
	<u>2,870,269</u>	<u>3,413,741</u>

29. 擔保

於報告期末，本集團已發出以下的重要擔保：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
給予以下人士擔保：		
聯營公司供應商，作為聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排		
—一間聯營公司	22,400	22,400
—一間共同控制公司	44,015	44,902
授予若干附屬公司物業買方之銀行按揭貸款	1,019,219	1,202,861
	<u>1,099,159</u>	<u>1,283,688</u>

董事認為，由本集團提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報表入賬。

30. 關連人士交易

全部員工成本包括支付給主要管理人員(包括董事)之賠償詳述如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
員工短期福利	5,200	6,211
以股份為基礎之支出	13,270	20,024
員工離職後福利	130	107
	<u>18,600</u>	<u>26,342</u>

除以上披露外，本集團於本期間內並無任何重大關連人士交易。

31. 於結算財務狀況日後事項

於二零零九年九月九日，本公司訂立一份有條件的認購協議，關於本公司可能進行一項集團重組及股本重組其中涉及本集團若干的業務分配予本公司股東。進一步的交易詳情乃載於二零零九年九月十六日本公司的公告內。

32. 訴訟

於二零零九年八月十八日，本公司及其若干附屬公司(作為被告人)接獲一份由另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東發出之傳訊令狀，指被告人在未讓少數股東先行考慮之情況下出售彼等於中國實體之權益，以及未以恰當程序罷免中國實體的一名董事兼總經理之職務(誠如本公司日期為二零零九年八月二十日之公佈所披露)。該中國公司之少數股東於二零零九年十月二十日向香港高等法院提供終止通知，以終止對本公司及本公司相關附屬公司之法律程序，由二零零九年十月二十日生效。

(IV) 經營詳述及分析

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務摘要

家電：吊扇，檯扇及吸塵機

本集團本年度之吊扇業務由於受到年中之原材料價格突飛猛漲影響，邊際利潤較去年同期下降。歐美市場降幅尤大；中東、非洲及亞洲市場則仍可保持利潤。預料今年原材物料價格會略為回順，售價改善，業務可望平穩。

檯扇部本年度業績較為理想，雖然原料價錢不斷上漲，但利潤亦較去年為佳。由於生產伙伴二十年長期合作協議期滿，本部門明年將收縮。

吸塵機合約代工業務本年度之盈利雖受物料漲價之影響，但業務仍有穩定增長。新項目充電式工作燈預期於二零零七年第二季投產，而其一款簡易型號工作燈亦將會於二零零七年第四季面世。

光學及影像

鐳射掃描器及定影器的設計生產代工業務之出貨量於本年度因開始生產高產量低檔型號，而分別錄得百分之三十及三倍之增長。展望此增長趨勢會持續，來年的邊際利潤將因銷售較大比例的低檔型號而有所下降，但整體利潤仍有可觀增長。

電線電纜

本集團佔98%股權之廣東萬家樂電纜有限公司之業績因本年度內電纜存貨價格升值令銷貨成本比率下降，毛利增加，全年業績錄得增長。隨著主要原材料於二零零六年由高位回落，預期二零零七年業務將平穩發展。

出租汽車(的士)

廣州蜆富出租汽車有限公司在二零零六年維持平穩經營及持有775個的士牌照的規模。本集團為配合未來發展，現正為出租汽車公司進行架構重組及收購合作伙伴餘下之5%股權，預計二零零七年中完成。

地產投資及發展

中信廣場的辦公樓於二零零六年錄得穩定的平均租金增長，其商場全部租出後租金收入亦錄得雙位數字的增長。本集團亦藉著廣州市高級辦公樓的強勁市場，出售中信廣場部份辦公樓單位獲利。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續帶來穩定的租金收益，本集團正研究在該地段擴建以增加收益，預期新增的總建築面積最高可達4.7萬平方米。

二零零六年美國的租賃市場比預期好，所以本集團位於加州Livermore的商業樓群出租率亦達到95%，如條件適合，本集團將考慮於二零零七年出售該項物業。

本集團於二零零五年一月投資位於廣州一地產項目之20%權益，該項目包括有五星級酒店、辦公樓及商場，總建築面積約為12.7萬平方米，工程已接近完成。本集團已於二零零七年三月二日簽訂有條件之買賣協議，擬將該項目之20%權益及相關股東貸款出售，總代價約為港幣1.77億元，預計該出售將於二零零七年五月十日或之前完成，屆時將可獲利約港幣55,644,000元。

本集團已於二零零六年十二月由原佔中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的56%權益增持至70%，並按原定計劃持續發展該公司業務，其主要項目如下：

光大房產佔100%權益，位於北京總建築面積約14.8萬平方米(可售面積約11萬平方米)的三棟辦公樓項目已於二零零六年底完成設備安裝，估計可在二零零七年第二季度交付使用。該三棟辦公樓中有二棟已預售，預期有關利潤可在二零零七年上半年入帳，而最後一棟辦公樓則保留作出租用途。

光大房產佔50%權益及本集團持有8%，位於廣州市海珠區的廣州光大花園項目其E區總建築面積25萬平方米，其中可售面積約19.4萬平方米的住宅單位已完成逾半工程，預售率也約達百分之六十，預計可於二零零七年八月份交樓。因應市場的良好市況，該項目正提高交樓標準，價格相應提升。而廣州光大花園F2區12.9萬平方米的土地現正計劃樓宇設計，約可建之總建築面積約為36萬平方米，其中住宅及商場的可售面積約為29萬平方米，在符合政策的前提下，冀能賺取市場調整後的最佳利潤。

光大房產佔100%權益，位於合肥總建築面積約11萬平方米(可售面積約9.5萬平方米)的綜合樓已出售約半，並已在二零零六年入帳，其餘部份也陸續出售。該項目的剩餘土地正興建商場及酒店。

光大房產佔65%權益，位於上海市浦東區張江高科技園總建築面積約1.7萬平方米(可售面積約1.4萬平方米)的科研辦公樓項目已於二零零六年底完成設備安裝，估計可在二零零七年第二季度能交付使用。該項目保留作出租用途。

光大房產佔100%權益，於廣州海珠區持有另一幅約4.3萬平方米的用地。該地塊因與廣州至佛山的城際輕軌及地鐵交滙站連接，前景相當看好。該項目現正計劃興建之總建築面積約為23.4萬平方米，其中大型商場及住宅的可售面積約為15萬平方米。

光大房產佔49.7%權益的桂林項目已取得土地面積34.3萬平方米的土地使用權，該項目計劃發展高級的酒店度假村及住宅社區。

光大房產佔80%權益，位於內蒙古的呼和浩特項目約有975畝(約65萬平方米)的土地正辦理一級開發專案指標的手續，待完成該地塊的三通一平後以拍賣地塊方式實現利潤。而其餘8,625畝(約575萬平方米)土地之一級開發的特許經營權也預計會按年取得，並帶來平穩的開發利潤。

光大房產就其持有50%權益於廣州的一間展覽中心項目發展公司與另一位50%持股之股東就該公司的經營和財務管理事務上出現分歧，光大房產質疑對方的管理行為，為確保本集團之利益，光大房產現正協商處理該糾紛，並同時進行有關之法律程序。

科技投資項目

互聯網企業級自動遷移軟件

Appeon項目於本年度之銷售收入儘管有所增長，惟其巨額虧損依然持續。該項目表現遠遜於其預算，且再次未能符合其財政目標。為結束此持續虧損情況，本集團於二零零七年初決定整頓該項目，以便日後之業務由減省成本後之公司運作。本集團已為此項重組作出港幣393,000元之撥備。

超級刀片計算機

蜆壳星盈公司接連投得國內及香港政府部門和機構的合約，該等合約包括裝置星盈之刀片式超級電腦系統、中檔電腦伺服器、數據儲存系統、系統管理軟件及其專業服務。該公司於二零零六年度的銷售錄得增長。為配合數據儲存系統在市場上的急速需求，該公司現正主力發展數據儲存系統及其軟件的開發，預期此等產品將可增加該公司之銷售收入及邊際利潤。

系統集成及企業軟件

本集團持有26.66%的MDCL-Frontline (China) Limited於低端硬件貿易業務保持平穩。該公司於本年度之企業服務有理想增長，由於有關業務利潤較高，根據該公司的未經審核帳目，該公司於二零零六年度維持盈利，業績有輕微增長。

電子集成整流晶片

APD項目公司於二零零六年十月達成協議，將其主要資產包括知識產權、訂單及客戶組合全部出售予一獨立買家。此資產出讓乃以現金分期收款，包括首期收款及其後按二零零七及二零零八年兩個年度之銷售收入而釐定的延期收款。隨著此資產出售，APD項目公司會清算其剩餘財產，並於收到資產出售的每一分期款項後，定期分配款項予其股東。自此資產出售之交易後，SMC已收回美金5,254,000元。

財務投資

本年度，全球主要股市的加權平均升幅約百分之十九；截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團的財務投資錄得盈利港幣約59,101,000元及本集團的財務投資組合之市值為港幣187,948,000元。

收益及營運業績

本集團於二零零六年十二月三十一日止期間於持續經營業務錄得約港幣1,553,063,000元之收益，與去年同期之港幣1,318,168,000元比較增加了港幣234,895,000元或17.8%。收益之增加主要源自中國物業發展業務及EMS業務之營業額上升。

截至二零零六年十二月三十一日止期間可分配予權益持有人之純利，在計及(i)為一間共同控制公司就其向若干關連人士授出貸款及擔保而計提之損失撥備及(ii)因吊扇之原材料價格飆升導致高生產成本與(iii)證券買賣之盈利相抵銷後，由二零零五年同期之港幣157,171,000元減少至港幣138,833,000元。

財務資源及流動狀況

為保持強勁及穩健的財務表現，本集團在本審閱期間繼續將財務資源維持於健康水平，並保持穩定的資產流動狀況。EMS業務於二零零六年下半年在接收訂單方面雖有大幅增長，但部份增長已因檯扇業務自二零零六年七月一日起有一主要客戶流失所對沖，除此以外，訂單大致上仍按時接收及未有導致營業額出現重大波動的情況。

於二零零四年向一獨立第三方提供之貸款港幣140,000,000元已於二零零六年八月獲全數償還。

於本審閱期間，本集團為其於中國之物業發展項目向銀行融資獲得兩筆合共人民幣160,000,000元之貸款。

本集團大部份之銀行借貸均以浮動利率計息。除本集團分別將位於美國及中國之部份資產所作之抵押貸款(分別約為美金14,078,000元之美國貸款及人民幣405,000,000元之中國貸款)外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

除上述外，與二零零五年十二月三十一日比較，本集團可用的銀行融資沒有明顯的改變。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。截至二零零六年十二月三十一日，本集團錄得之負債比率，根據總銀行借貸淨額及可分配予本公司權益持有人之權益計算為18.4%(二零零五年十二月三十一日：12.67%)。本審閱期間內，本集團獲得銀行貸款人民幣160,000,000元用於中國之物業發展項目，因此，總銀行借貸淨額及本集團之負債比率有明顯增加。

重要收購及出售

於二零零六年八月，本集團與若干獨立第三方簽訂若干協議，以總現金代價約人民幣125,000,000元購入北京金華星置業有限公司（「金華星」）51%的股東權益。金華星持有70%權益之附屬公司乃為有權可將一幅位於北京之土地發展成為一個住宅及商業樓宇／綜合樓之權利持有人。

於二零零六年十二月二十二日，本集團向其少數股東收購本集團非全資附屬公司Jodrell Investments Limited（「Jodrell」）之20%權益，總代價約港幣134,126,000元。

於二零零七年三月二日，本集團就出售其於中國廣州一項物業項目之20%權益簽訂買賣合同，該項目包括有五星級的Westin酒店、辦公樓及商場，總面積約為127,000平方米，其總代價約為港幣177,300,000元。有關出售之進一步詳情乃載於本公司二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。

除上述外，至本報告之日之期間內並沒有重大的收購及／或出售。

資本承擔及或然負債

與二零零五年十二月三十一日比較，本集團之資本承擔及或然負債沒有明顯的改變。

資本性支出及資產抵押

於審閱期間內，本集團之總資本性支出為港幣27,818,000元。

於審閱期間內，本集團以若干位於中國之房地產作為兩項合共人民幣160,000,000元之按揭貸款之抵押。

除上述外，與二零零五年十二月三十一日比較，本集團於二零零六年十二月三十一日之資產抵押沒有明顯的改變。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團僱用約2,200名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

本集團於國內之合作經營公司提供約3,800個職位。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務摘要

吊扇、檯扇

吊扇業務二零零七年的物料價格比較二零零六年度穩定，整體利潤回復正常。由於市場競爭劇烈，本集團在北美的銷售及邊際利潤均未能保持，尤其在美國市場。歐洲的業務則保持平穩；而澳洲、中東、非洲、南美市場則見上升。預料二零零八年業務將受人民幣持續升值，出口退稅減少，以及美國經濟放緩等因素而影響。為增加盈利，本集團將加強開源節流，並積極開拓新興市場。

檯扇業務因長期代理合約已屆滿，在二零零七年底已全面結束。

光學及影像

鐳射掃描器及定影器之生產代工業務於二零零七年度錄得約56%之銷售增幅，隨著新型號的增加，預期業務續有溫和增長。新項目打印機送紙盤已試產成功，預計可在二零零八年第三季度量產。繼在二零零七年引入的「成組製造技術」(“Cell Manufacturing”)後，該部門將在二零零八年全面推行「精益生產系統」(“Lean Manufacturing”)以加強整體的效率控制，從而降低成本。

電器及電子合約代工

吸塵機合約代工業務於二零零七年錄得輕微的銷售增幅，新的充電燈項目由於工程問題，產品銷售推遲及在其他合約代工產品銷售減少的情況下，總體的電器及電子合約代工業務全年錄得只有18%的銷售增幅。該部門在二零零七年將續有新項目投產，並開始採用「成組製造技術」(“Cell Manufacturing”)的嶄新生產製造方式以改善生產效率，預期於二零零八年業務可持續增長。

電線電纜

電線電纜公司在二零零七年度錄得利潤下降。由於銅材價格上升，銷售受到影響，令全年的營業額有所減少。該公司仍需控制成本以提高競爭力，展望二零零八年業務可平穩發展。

出租汽車(的士)

在廣州市政府交委的新指引下，出租汽車公司已開始逐步採納新的承包模式營運。在此新營運模式下，該公司須增加購置車輛的資本開支，而每輛出租車的租金收入及利潤亦將有所增長。預期廣州市經濟依然旺盛，該公司二零零八年的收入可維持穩定。為加強業務發展，該公司計劃增加資本投入以購置新車及牌照，興建自用停車場及提供維修保養配套服務，並增加對司機的培訓，提升司機服務質素，加強行業地位。

地產投資及發展

廣州中信廣場的商場出租率達100%，並有一個理想的租客候租名單，全年租金收入有8%之增長，本集團預料二零零八年度商場的租金增幅將與二零零七年相若。辦公樓方面，有小部份樓面於二零零七年出售獲利，其餘的租金收入平穩。本集團預期二零零八年辦公樓的租金收入將因租金價格提升而略有增長。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。與現有租戶研究擴建樓面計劃之洽商仍在進行中，由於須待租戶先完成對擴建要求之評估，此計劃進度較預期為慢。

位於加州Livermore的辦公群樓出租率約為90%，與二零零六年度相比，二零零七年度的租金收入增長22%。美國物業市場受到次級按揭危機影響，令該項物業的原定出售計劃亦須推遲至當地物業市場好轉後方再考慮。

本集團於二零零七年三月二日簽訂協議，將本集團在廣州投資的五星級酒店發展項目之20%權益出售，該項目包括有辦公樓及商場，總建築面積約為127,000平方米。有關交易於二零零七年五月完成並為本集團帶來港幣177,300,000元現金收入。

本集團始於二零零五年投資於中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)，現持有70%的股權。光大房產於二零零七年度有三個主要的發展項目錄得銷售入賬並為本集團帶來利潤貢獻。隨著多個發展中的物業及土地開發項目相繼進行，預期二零零八年及二零零九年可供出售的樓面會續有增長。光大房產各主要項目的業務發展如下：

位於北京的光大國際中心由三棟辦公樓組成，其中在二零零六年整幢預售的第二及第三座於二零零七年已交付並銷售入賬。餘下第一座可租售面積約為48,000平方米(另有約400個地庫停車位)的辦公樓，其頂層由光大房產遷進自用。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區住宅項目於二零零七年已部份交付並銷售入賬，其餘已預售部份亦將於二零零八年內續步交付。總建築面積約為390,000平方米(可租售面積*約為350,000平方米)的廣州光大花園原F2區將拆分為J及K兩區興建，並於二零零八年動工。光大房產於二零零七年完成收購廣州光大花園項目公司餘下的全部股權，現持有該公司的100%權益。

光大房產佔100%權益，位於合肥總建築面積約100,000平方米(可租售面積*約94,000平方米)的光大國際廣場已全部完成。該項目有部份樓面已於二零零七年銷售入賬，尚餘未售的商住綜合物業及一幢商業樓已於二零零八年一月透過出讓該項目公司出售，有關交易代價為人民幣121,000,000元。

位於上海市浦東區張江高科技園總建築面積約17,000平方米(可租售面積*約14,000平方米)的科研辦公樓項目於二零零七年完成。該項目現時的出租率約達80%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產於本年度完成收購北京海淀區總建築面積約120,000平方米(可租售面積*約110,000平方米)綜合住宅及商業項目的餘下股權，現持有該項目的100%權益。該項目的預售工作已經展開。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目的總建築面積約為210,000平方米(可租售面積約150,000平方米，另有700個車位)，其中約80,000平方米的商場樓面將主要留作長期投資。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸展2號線的交匯站，預計日後將成為人流旺點。該項目計劃於二零零八年內動工興建，於二零一零年落成。光大房產佔此項目100%權益。

光大房產持有桂林項目的權益，因其收購廣州光大花園項目公司餘下股權而由原來的54.04%增至現時的65.8%，該項目鄰近桂林市繞城高速公路，位於桂林至陽朔的公路旁。該項目計劃籌建配套的休閒綠化設施以配合該地塊的酒店渡假村及住宅社區的發展。

位於內蒙古呼和浩特市的特許經營一級土地開發項目，於二零零六年取得總面積約900畝的土地開發權指標，其中有約170,000平方米面積的可供地已於二零零七年透過招拍掛由光大房產投得作二級開發之用，餘下的可供地亦計劃於二零零八年內逐步供拍賣出讓。此外，該公司於二零零七年取得的新土地開發權指標面積為約1,300畝。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

在內蒙古呼和浩特市房產項目公司於二零零七年拍得兩塊合共170,000平方米面積的可供地，該等土地可興建總面積380,000平方米的住宅。光大房產計劃策略性地參與競投在呼和浩特市拍賣的可供地。光大房產佔該等二級房產發展項目公司100%權益。

光大房產於二零零八年一月完成出售廣州琶洲展覽中心項目公司50%權益並收取人民幣545,000,000元的總代價。

其他光大房產於本年度內完成收購的主要新增發展項目權益有：位於北京北郊的低密度住宅發展項目的70%權益，該項目的可租售面積*約196,000平方米，預期將於二零零八年內開始興建；位於北京南郊佔地374,000平方米的一級土地開發項目的67%權益；位於青島嶗山區住宅項目的70%權益，該項目總用地約67,000平方米，可租售面積*約137,000平方米；位於廣州珠江河畔，可租售面積*約65,000平方米的一級江景住宅項目的90%權益，預期該項目可於二零零九年開始興建。

* 可租售面積包括車位面積。

科技投資項目

企業級互聯網自動網絡遷移軟件

在年度初的業務重組後，Appeon®的架構已見精簡。受惠於收入增長及成本效益的架構，重組後之業務已轉虧為盈。其旗艦自動網絡遷移產品“Appeon® for PowerBuilder®”終於得享成果，在二零零七年銷售額有倍數的增長。該公司亦提供資訊科技的外包服務，主要服務對象為使用Appeon®及Sybase®產品的客戶。該公司現正計劃透過伙伴策略增加全球的銷售市場，務求把成本及風險降低。

電腦及數據儲存系統

二零零七年國內資訊科技系統產品市場競爭嚴峻，蜆壳星盈公司在數據儲存系統產品的市場推廣及銷售收入因研發進度延遲的影響，該公司的營業額雖較去年同期有增長，但依然虧損。該公司將專注發展更多功能的新版本數據儲存系統及繼續發展自有的知識產權以增加競爭能力及利潤空間，希望二零零八年度能達致收支平衡。

財務投資

截至二零零七年十二月三十一日，本集團之財務投資錄得盈利約港幣13,493,000元，財務投資組合之市值約為港幣48,381,000元。在市場調整的預期下，本部門已於二零零七年第三季度減少其交投活動，且不會在二零零八年有任何擴張的計劃。

收益及營運業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止期間之收益達至港幣3,552,030,000元，與去年同期之港幣1,553,063,000元比較增加了港幣1,998,967,000元或128.71%。本集團之收益明顯增加，主因北京光大國際中心第二座及第三座，及廣州光大花園E區住宅項目於本審閱年度完成銷售。

截至二零零七年十二月三十一日止期間可分配予權益持有人之利潤，由港幣138,833,000元激增至港幣434,359,000元，與二零零六年同期比較增加了港幣295,526,000或212.86%。該增加主要來自(i)收購廣州光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)之少數股東權益所產生之溢利約港幣107,000,000元；(ii)本集團若干投資物業公平價值之溢利共約港幣93,000,000元；(iii)出售一間聯營公司之溢利約港幣46,000,000元；(iv)還原前期為相互擔保所作之撥備港幣23,000,000元；及(v)補償前期直接投資已撇賬之金額港幣21,000,000元。

財務資源及流動狀況

本集團在本審閱期間的財務表現保持強勁，財務資源及資產流動狀況繼續維持於健康水平。EMS業務於二零零七年在接收訂單方面雖有大幅增長，但部份增長已因檯扇業務自二零零六年七月一日起有一主要客戶流失所對沖，除此之外，訂單大致上仍按時接收及未有導致營業額出現重大波動的情況。

於本審閱期間，本集團為其於中國之物業發展項目向銀行融資獲得數筆合共人民幣1,767,000,000元之貸款。

於二零零七年四月二十六日，本集團與若干獨立第三方簽訂一份認購協議，認購本金總額為17,000,000坡元(約港幣87,600,000元)之若干可換股票據及不可換股票據。有關交易之進一步詳情乃載於二零零七年一月二十五日寄發予股東之通函內。

本集團之銀行借貸混合了固定利率及浮動利率計息。除本集團分別將位於美國及中國之若干資產所作之抵押貸款(分別約為美金13,670,000元之美

國貸款及人民幣534,000,000元之中國貸款)外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

除上述外，本集團自二零零六年十二月三十一日起之可用銀行融資沒有明顯的改變。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零七年十二月三十一日，本集團錄得之負債比率，根據扣除現金及抵押存款後之銀行借貸總額及可分配予本公司權益持有人之權益計算為32.5% (二零零六年十二月三十一日：18.4%)。

重要收購及出售

於二零零七年三月二日，本集團就出售其於中國廣州一項物業項目之20%權益簽訂買賣合同，該項目包括有五星級的Westin酒店、一棟辦公樓及商場，總面積約為127,000平方米，其總代價約為港幣177,300,000元。有關出售之進一步詳情乃載於二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。

於二零零七年四月二十四日，本集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立買賣協議，其總代價約為人民幣545,000,000元，交易於二零零八年一月二十九日完成。有關出售之進一步詳情乃載於二零零七年五月三十日寄發予股東之通函內。

於二零零七年五月二十一日，本集團與若干獨立第三方訂立合作協議，以總代價人民幣630,000,000元購入北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)90%的股東權益。華世柏利有權可將一幅位於中國北京之土地發展為住宅及商業用途。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年八月三十一日寄發予股東之通函內。

於二零零七年八月二日，本集團與一位獨立第三方訂立合作協議，以總代價人民幣560,000,000元購入青島頤景房地產開發有限公司（「青島頤景」）70%的股東權益。青島頤景有權可將一幅位於中國青島之土地發展為住宅用途。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年九月十三日寄發予股東之通函內。

於二零零七年十一月九日，本集團就購入北京中順超科房地產開發有限公司所有餘下54.1%的股東權益，訂立一份股份轉讓協議及一份補充協議。總代價約為人民幣337,620,000元。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年十二月十二日寄發予股東之通函內。

於二零零七年十一月十五日，本集團與廣州光大花園一位主要股東訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣58,657,000元購入廣州光大花園42%的股東權益。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年十二月六日寄發予股東之通函內。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之資本承擔合共港幣1,750,179,000元及擔保合共港幣1,098,604,000元。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出合共港幣70,000,000元。

於本審閱期間內，本集團以若干位於中國之房地產，為若干國內銀行提供合共人民幣1,401,000,000元之借貸，作出抵押。

於本審閱期內，本集團之抵押資產合共港幣3,477,000,000元。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用約4,089名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

本集團於國內之合作經營公司提供約3,800個職位。

於二零零七年十一月二十九日，本公司間接持有之非全資附屬公司與若干董事及僱員訂立購股權契約。有關購股權計劃之進一步詳情乃載於二零零七年十一月二十九日之公告內。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務摘要

吊扇

本集團二零零八年吊扇業務之銷售及盈利與二零零七年比較均有下跌。歐美市場由於金融危機較嚴重而受影響較大；中東、亞洲及非洲市場之影響較小；澳洲及港銷市場則靠穩。預料本集團二零零九年吊扇業務將繼續受到全球經濟衰退之影響。

合約代工－光學及影像

定影器及鐳射掃描器因產品價格下調，二零零八年全年的銷售較二零零七年下跌百分之六。隨著持續嚴峻的環球經濟情況，二零零九年銷售預期將會減少。打印機送紙盤之量產已於第三季度展開，進度理想，預期新增系列將增加二零零九年之收益。

合約代工－電器及電子

儘管環球經濟在二零零八年下半年急促放緩，鑑於二零零八年推行的「成組製造技術」增加營運效率及保持市場競爭力，銷售仍然靠穩。預期於二零零九年將開始發展及生產LED照明產品及其他創新的電子產品，展望二零零九年的銷售收益可保持平穩。

電線電纜

電線電纜業務受國內經濟放緩及部份廠房因二零零八年受暴雨引致廠房旁邊山坡有倒塌危險而須局部封閉之影響，二零零八年營業額較二零零七年下降百分之二十五。在計提相關廠房的減值撥備後，全年業績錄得虧損。國內的刺激經濟方案成效有待觀察，該公司將嚴控開支，從而降低成本，預期二零零九年業務將受到影響。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續推行承包經營模式，二零零八年度全年營業額及盈利較二零零七年同期均錄得雙位數字之增長。於二零零九年，在經濟放緩的環境下，該公司計劃減低資本性開支，改為繼續以租用停車場形式經營。

為提供更優質的出租車服務並保持競爭力，該公司已積極提升司機質素、車輛維修及管理，預料二零零九年業務可平穩發展。

地產投資及發展

廣州中信廣場二零零八年度之商場租金收益較二零零七年同期有雙位數字之增長，此增長主要為二零零七年簽定新租約的租金於二零零八年全面反影及受惠於人民幣升值。辦公樓二零零八年度之平均租金單價與二零零七年相若，唯因出售部份辦公樓單元而導致二零零八年整體之租金收益較二零零七年同期減少。鑑於金融海嘯之衝擊，商場及辦公樓之租賃需求有所下降，為爭取客源，租金單價有下調壓力，本集團預期二零零九年的整體租金收益將略受影響。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。

本集團位於加州Livermore的辦公樓於本年度的出租率維持穩定，租金收入則輕微減少。預期美國持續的經濟不景及信貸危機將繼續對美國物業市場造成不利影響，並對該辦公樓於二零零九年的出租率及租金收入構成壓力。

本集團現持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。二零零八年，光大房產於兩個已完成之發展項目(一個位於廣州，一個位於北京)中錄得銷售收入，並於出售廣州琶洲展覽中心項目及合肥光大國際廣場項目中錄得利潤。按現時項目之完成進度，預計二零零九年的收入將會平穩。光大房產主要項目之業務摘要如下：

位於北京的光大國際中心第一座的商業辦公樓，可租售面積約48,000平方米(另有400個地庫車位)，於二零零八年已出租約20,000平方米及簽約出售約4,800平方米。光大房產的總部設在該大廈頂層。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區已於二零零八年建築完成並交付使用。在興建中的J區及K區的可出售面積約350,000平方米(包括車位)，已於二零零八年簽約預售約36,000平方米，預計二零零九年可交付。

位於上海浦東張江高科技園的科研辦公樓的可租用面積約14,000平方米，出租率約90%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產位於北京海淀區的商業及住宅發展項目之可出售面積約86,000平方米(另有車位約15,000平方米)，於二零零八年之簽約銷售約11,000平方米，向鄰近地區的大學職員及教授所進行的持續推廣已廣泛地引起買家的興趣。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目(約150,000平方米)已於二零零八年尾動工興建，並預計於二零一一年落成。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸2號線的交匯站，為項目提供了優越的購物交通便利。住宅部份可出售面積約67,000平方米，預計二零一零年動工興建，而商場部份將保留作長期投資。光大房產佔此項目100%權益。

光大房產持有65.8%權益的桂林項目，土地面積約724,000平方米，將籌劃為渡假及住宅物業發展項目。

位於內蒙古呼和浩特市的特許經營一級土地開發項目於二零零八年已啟動處理約1,300畝面積(約相等於867,000平方米)的土地，該地塊完成後將拍賣出售予二級開發公司。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市房產項目已動工，其中住宅項目部份可出售面積約380,000平方米，將分階段開發，預期首輪將於二零零九年開始預售。光大房產持有該等二級房產發展項目的100%權益。

光大房產持有位於北京北郊之別墅及低密度住宅項目的70%權益，該項目的可出售面積約175,000平方米，興建工程之進度已減慢。

位於廣州珠江河畔，可租售面積約58,000平方米(包括車位)的一級江景的住宅項目，因市場環境關係，工程將會延後進行。光大房產持有該發展項目的90%權益。

科技投資項目

企業軟件解決方案

Appeon提供的科技外包服務及網絡開發軟件－Appeon® for PowerBuilder®的業務續有盈利貢獻。雖然環球經濟下滑，但該公司二零零八年下半年的銷售額仍有改善；然而，人民幣升值及中國的通貨膨脹則令經營成本增加。該公司現正致力於高增值的科技外包服務項目以提高利潤及銷售額。

電腦及數據儲存系統

蜆壳星盈公司提供的三款主要產品系列為數據儲存系統、企業級伺服器及超級電腦產品與相關軟件。該公司於二零零八年營業額較二零零七年同期有超過百分之二十五的增長。該公司將專注發展迎合中檔市場的數據儲存方案以增加競爭能力，並積極開拓出口市場。

財務投資

因二零零八年的香港股票市場大幅下滑，本集團截至二零零八年十二月三十一日止之財務投資錄得虧損約港幣64,405,000元，財務投資組合之市值約為港幣20,643,000元。計劃二零零九年將減少財務投資。

收益及營運業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續經營業務的收益為港幣25億3百萬元，與去年同期之港幣35億5千2百萬元比較減少了港幣10億4千9百萬元或29.5%。在挑戰性的商業環境下，收益的減少主因源自中國房地產的銷售放緩及電風扇之銷售下降所致。無論如何，本集團位於中國之房地產已簽銷售合同合共獲得港幣8億2千萬元(於二零零八年十二月三十一日後確認銷售)，其中港幣3億7千2百萬元及港幣4億4千8百萬元分別來自廣州及北京之房地產項目。

截至二零零八年十二月三十一日止年度可分配予權益持有人之利潤，由港幣4億3千4百萬元下跌至港幣2千4百萬元，與上年同期比較減少了港幣4億1千萬元或94.5%。該利潤下跌主要由於(i)本集團若干投資物業公平價值本年度為虧損港幣7千4百萬元(扣除遞延稅項及少數股東權益)，而相應去年同期則為溢利港幣6千4百萬元；(ii)本年度享有聯營公司所持有之若干投資物業之公平價值為溢利港幣1千4百萬元，而去年同期所享有之公平價值為溢利港幣4千7百萬元；(iii)以購股權支付的費用扣除少數股東權益後本年度為港幣3千7百萬元，去年同期的費用為港幣5百萬元；及(iv)本年度已變現及未變現證券買賣(相對於持有作證券買賣及衍生金融工具)為虧損港幣6千2百萬元而去年同期則為溢利港幣1千1百萬元(扣除所得稅項)。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

財務資源及流動狀況

在無可避免的全球經濟下滑之沖擊下，本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

於本審閱期間，本集團以若干位於中國之房地產作抵押，就其於中國之物業發展項目向銀行融資合共人民幣13億5千萬元之貸款。

本集團分別將其位於美國及中國之若干資產為其美金1千3百萬元之美國長期貸款及人民幣9億元之中國長期貸款作為抵押。於本審閱期間，本集團獲得及已耗用之一項三年期長期貸款港幣1億5千萬元及將一項港幣2億5千萬元之短期貸款轉換為三年期貸款。除上述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零八年十二月三十一日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的本集團利息保障為7倍。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。無論如何，本集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零八年十二月三十一日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及抵押存款後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為36.9%(二零零七年十二月三十一日：28.2%(重列))。

重要收購及出售

於本審閱期間，本集團透過出售持有安徽博鴻房地產開發有限公司全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣1億2千1百萬元出售予一獨立第三方。該交易已於二零零八年第一季完成，並錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利為港幣2千8百萬元。

於二零零七年四月二十四日，本集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立一份代價(包括償還股東貸款)約為人民幣5億4千5百萬元之買賣協議，該交易已於二零零八年第一季完成因此而錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利港幣5千2百萬元。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之承擔合共港幣34億1千4百萬元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣12億8千4百萬元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出為合共港幣3千6百萬元。

於本審閱期間內，本集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行取得合共人民幣13億5千萬元之借貸。

於本審閱期間內，本集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共為港幣38億1千萬元。

為取得一家銀行授予本集團之長期貸款，本集團已將其全資附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本的全部權益抵押。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用約4,180名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

截至二零零九年六月三十日止年度

業務摘要

吊扇

本集團吊扇業務於本期間的銷售因受到環球經濟不景之影響而較去年同期下降。北美業務跌幅較大；中東、亞洲及非洲跌幅較小；歐洲及澳洲則靠穩。由於開支、成本控制得宜，毛利率錄得輕微上升。預料不景氣情況下半年可望改善。

合約代工－光學及影像

由於全球經濟減慢，定影器和鐳射掃描器產品於本期間的營業額較去年同期下跌8%，預期二零零九年的全年銷售總額亦較去年同期低。打印機送紙盤項目已經進入大量生產階段，預計將增加二零零九年的收益。

合約代工－電器及電子

由於全球經濟減慢，於本期間的營業額減少。展望下半年新產品(LED燈)正式投產，但仍受經濟低迷之影響，預計全年營業額未能達到預期。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續逐步變更經營模式，目前承包經營的車輛數量已多於司機供車經營的車輛數量。該公司於本期間的營運收入及盈利較去年同期均有雙位數字之增長。該公司嚴格挑選及培訓司機，提供優質服務以提升「蜆富」出租車的品牌，並計劃增加旗下出租車數目及提升營運收入。

地產投資及發展

受到金融海嘯的影響，廣州中信廣場的商場於本期間的租金收入因租金單價下調而輕微減少。辦公樓於本期間的租金收入因平均租金單價下調及辦公樓空置率上升亦較去年下降。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。於本期間，原租戶公司被一家國際電子合約代工生產商集團收購，該集團將繼續履行原租約於該廠房運作，並製造產品供應予前租戶集團。

於本期間，本集團位於加州Livermore的辦公樓的出租率及收入維持穩定。在美國經濟持續放緩對辦公樓的續租率構成下調壓力的情況下，預期二零零九年下半年租金收入將會減少。

本集團持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。於本期間，中國的物業需求開始恢復。考慮到市場的情況，光大房產已逐步就其項目進度作出恰當的調節。中國的長期經濟發展仍處於增長階段，對房地產的需求有正面支持，本集團對光大房產的前景仍保持樂觀。然而，本集團因光大房產管理層的不合作態度而未能及時披露一些所需的資料，因此，本集團已通過一項撤換光大房產總經理的決議，但面臨光大房產少數股東的反對意見。以下為光大房產主要項目於本期間之業務摘要：

位於北京的光大國際中心第一座，可租售面積約48,000平方米(另有約400個地庫車位)，於本期間，約4,800平方米已出售，約16,300平方米已承租。光大房產佔此項目100%權益。

位於北京海淀區的商業及住宅發展項目，於本期間，售出的約23,000平方米已入賬，另已簽約出售約5,500平方米。光大房產持有項目的100%權益。

位於北京北郊的低密度住宅發展項目，因原有設計不合時宜而現正進行重新設計修葺。如經濟繼續復甦，預計於二零一零年恢復興建工程。光大房產佔此項目的70%權益。

位於北京南郊一級土地開發項目的總回報在金融危機的影響下低於預期，光大房產以輕微的溢價向該項目的原業主售回該項目的67%權益。

光大房產持有70%權益的青島住宅發展項目，由於長時間未能取得相關政府許可證，光大房產及原來持有人於二零零九年六月二十四日訂立解除協議，當光大房產收回股東貸款(包括利息及罰款)後，光大房產將該70%權益轉回給原來持有人。

廣州光大花園K區，於本期間，售出的約35,700平方米已入賬，另已簽約出售約78,000平方米。預計J區將於二零零九年下半年開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目已開始興建，商場部份預計於二零一一年上半年開幕，租賃已經開始，預計可於二零一零年下半年交付租戶裝修。而住宅部份預計於商場正式交付後開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於內蒙古呼和浩特市の特許經營一級土地開發項目已取得政府批准處理其1,300畝面積的土地，準備於二零零九年下半年拍賣。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市物業發展項目公司，於六月二十八日開盤首日已成功預售約300個單位，創出呼和浩特市新樓盤於首日成交的新紀錄。光大房產持有該二級物業發展項目公司的100%權益。

位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率為80%。光大房產佔此項目65%權益。

桂林項目現處於最後籌劃階段，預計二零一零年開始動工。光大房產佔此項目65.8%權益。

光大房產屬下的一家公司與第三方於二零零九年七月共同成功競投一塊位於惠州，佔地面積約197,000平方米之土地，可作為住宅發展之用。

科技投資項目

企業軟件解決方案

雖然經濟持續不景，但Appeon二零零九年上半年的銷售額仍有改善，其提供的科技外包服務及網絡開發軟件—Appeon® for PowerBuilder®的業務繼續有盈利貢獻。

電腦及數據儲存系統

公司的數據儲存產品已開始出口到台灣和美國代理。惟國內很多客戶暫停採購計劃導致公司於本期間之銷售額較去年有較大的跌幅。公司正積極開拓市場和渠道客戶，展望下半年的業務將有所改善。

財務投資

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之財務投資錄得盈利約港幣17,300,000元，財務投資組合之市值約為港幣40,200,000元。

收益及營運業績

本集團截至二零零九年六月三十日止期間之持續經營業務的收益為港幣1,672,000,000元，與去年同期之港幣1,588,000,000元比較增加了港幣84,000,000元或5.3%。銷售之增加主要因完成出售北京海淀區的若干住宅單位。

截至二零零九年六月三十日止期間可分配予本公司擁有人之利潤，由港幣153,000,000元下跌至港幣34,000,000元，與上年同期比較減少了港幣119,000,000元或77.8%。該利潤下跌主要由於(i)本集團若干投資物業公平價值本期間為虧損港幣19,000,000元(扣除遞延稅項及非控制權益)，而相應去年同期則為溢利港幣14,000,000元；(ii)本期間享有聯營公司所持有之若干投資物業之公平價值為虧損港幣74,000,000元，而去年同期所享有之公平價值為溢利為港幣45,000,000元；(iii)本期間以購股權支付的費用扣除非控制權益為港幣20,000,000元，去年同期為港幣29,000,000元；及(iv)本期間證券買賣為溢利港幣13,000,000元而去年同期為虧損港幣27,000,000元。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

財務資源及流動狀況

本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

本集團分別將位於美國及中國之若干資產為其美金13,000,000元之美國長期貸款及人民幣1,240,000,000元之中國長期貸款作為抵押。本集團已獲得兩項三年期長期貸款合共港幣500,000,000元。除上述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

本公司獲一間銀行授予若干貸款融資，其要求本公司達成若干契諾。於二零零九年六月三十日，本公司未能達成銀行融資協議所載之若干財務契諾。因此，於二零零九年六月三十日相關貸款之非即期部份已重新分類為流動負債。董事一直就放寬財務契諾與銀行進行磋商，而銀行已給予本公司一項豁免，以確認直至目前為止就本公司違反財務契諾並無採取任何行動。本公司亦已進行評估，認為違反財務契諾不會對本集團之財務狀況帶來重大影響。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零九年六月三十日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的本集團利息保障為46倍。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。無論如何，本集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零九年六月三十日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及現金等值後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為33.1% (二零零八年十二月三十一日：36.9%)。

重要出售

於本審閱期間，本集團透過出售持有北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣46,500,000元出售予一位北京寅豐主要股東。該交易於二零零九年四月完成，並錄得溢利約港幣17,300,000元。

於二零零九年六月二十四日，本集團訂立了解除協議及還款協議關於青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)之物業發展項目。根據解除協議，本集團解除日期為二零零七年八月二日之合作協議。根據還款協議，青島頤景之主要權益持有者同意償還結欠之股東貸款及支付若干金額的罰款及資金佔用費予本集團，合共約人民幣197,000,000元。於全數償還結欠之股東貸款後，本集團以現金代價人民幣7,000,000元轉讓青島頤景70%之註冊資本予該權益持有者。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之資本承擔合共港幣2,870,000,000元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣1,099,000,000元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出合共港幣20,000,000元。

於本審閱期間內，本集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行為物業發展項目取得合共人民幣1,240,000,000元之借貸。

於本審閱期間內，本集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共港幣2,384,000,000元。

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予本集團之一項長期貸款。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團僱用約3,470名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

(V) 債務聲明

於二零零九年九月三十日(即就本債務聲明而言本通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸約為港幣2,252,000,000元，擔保約為港幣1,554,000,000元，詳情如下：

借貸

下表載列本集團於二零零九年九月三十日的銀行及其他借貸：

	港幣千元
銀行借貸(無抵押)	325,581
按揭貸款(有抵押)(附註)	1,840,701
應付共同控制公司之款項(無抵押)	227
應付少數股東款項(無抵押)	82,414
少數股東之貸款(無抵押)	3,544
	<u>2,252,467</u>

附註：本集團若干物業存貨及投資物業設有抵押，以主要作為按揭貸款之抵押品。此外，本集團將其於一間附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本100%之權益抵押予一家銀行，以作為授予本集團的一項長期貸款的抵押。

擔保

下表列示本集團於二零零九年九月三十日的擔保：

向下列人士作出擔保：

	港幣千元
一間聯營公司的供應商，以擔保該聯營公司向該供應商償還未償還餘額	13,525
就授予以下人士的信貸融資向銀行作出擔保：	
— 聯營公司	22,400
— 共同控制公司	43,807
就授予若干附屬公司的物業買家的按揭貸款向銀行作出擔保	<u>1,473,896</u>
	<u><u>1,553,628</u></u>

於二零零九年九月三十日營業時間結束時，本公司就授予若干附屬公司的信貸融資向銀行作出無限額擔保。

就本債務聲明而言，外幣金額已按於二零零九年九月三十日營業時間結束時通行之概約匯率折算為港元。

法律或然事件

於二零零九年九月三十日，本集團涉入若干訴訟。雖然現時無法確定此等訴訟的結果，董事認為，此等訴訟產生的責任(如有)將不會對本集團財務狀況、流動資金或經營業績構成任何重大不利影響。

除上文披露者及除集團內公司間的負債和一般貿易應付款項外，於二零零九年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債券或其他類似負債、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、按揭、租購或融資租賃承諾、擔保或其他重大或然負債。

(VI) 營運資本

董事認為，經考慮現有的內部資源和現有銀行融資，餘下集團將有足夠營運資金應付自本通函日期起計未來十二個月的正常業務需要。

(VII) 對賬報表

下表載列附錄六及七所載本集團於二零零九年九月三十日之物業權益(「物業」)估值與本通函附錄二所載經審核資產負債表內物業之賬面值對賬：

	本集團 港幣千元
物業於二零零八年十二月三十一日之賬面淨值	5,589,907
由二零零九年一月一日至二零零九年九月三十日之變動	
添置	651,060
出售	(558,073)
折舊及攤銷	(3,549)
減值	(894)
匯兌調整	2,037
	<hr/>
物業於二零零九年九月三十日之賬面淨值	5,680,488
估值盈餘	<hr/> 3,395,689
附錄六及七所載物業於二零零九年九月三十日之估值	<u><u>9,076,177</u></u>

附註： 本集團應佔物業於二零零八年十二月三十一日之賬面淨值約港幣5,589,907,000元，包括(i)投資物業約港幣1,176,516,000元；(ii)持作擁有人自用物業約港幣143,496,000元；及(iii)物業存貨約港幣4,269,895,000元，並按匯率人民幣1.0元兌港幣1.1344元及1.0美元兌港幣7.75元計算。

(I) Privateco 集團財務報表之會計師報告

下文載列均富編制Privateco集團財務報表會計師報告全文，以供載入本通函：



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就有關Shell Electric Holdings Limited (「Privateco」) 及其附屬公司之財務報表而出具之報告，以供載入蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)於二零零九年十二月八日就 貴公司建議集團重組(「集團重組」)及資本重組而發出之通函(「通函」)，其詳情載於通函內的「董事會函件」。該等財務報表包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日之合併財務狀況表、截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月(「有關期間」)之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註(統稱「合併財務報表」)。

Privateco為於二零零九年八月二十日在百慕達註冊成立之有限公司，並為 貴公司之全資附屬公司。根據集團重組，Privateco將購入 貴公司若干附屬公司以及 貴公司若干構成 貴公司直接進行之業務(「公司業務」)之資產及負債，方法為向 貴公司發行股份(「轉讓」)。於完成轉讓後，Privateco將進行公司業務，並成為合併財務報表附註49、50及51所載公司(「Privateco公司」)之控股公司(統稱「Privateco集團」)。於本報告日，集團重組下之集團架構實際存在，原因是 貴公司董事(「董事」)已進行所有使轉讓生效及成立集團架構之所需程序。由於Privateco為新近成立且並未參與任何重大業務交易，故並未編製由其註冊成立日期以來之經審核財務報表。

若干Privateco公司已編製有關期間之法定財務報表，Privateco公司之法定核數師詳情分別載於合併財務報表附註49、50及51。

Privateco及任何Privateco公司並未編製二零零九年六月三十日後之經審核務報表。

編製基準

合併財務報表由董事根據 貴公司、Privateco及Privateco公司之經審核財務報表或(倘適用)未經審核財務報表，以香港會計師公會(「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」，包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)而編製。所編製Privateco集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之合併財務狀況表乃旨在呈列Privateco集團之資產與負債，猶如集團重組下之集團架構於該等日期一直存在。所編製之合併收益表、合併全面收入表以及合併現金流量表包括Privateco集團之業績及現金流量，猶如集團重組下計劃之集團架構於有關期間或自各自註冊成立/成立或收購於二零零六年一月一日後註冊成立/成立或被收購之有關Privateco實體當日以來或至有關之Privateco實體出售之日已一直存在。

合併財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。吾等於編製合併財務報表時並未對 貴公司、Privateco以及Privateco公司之財務報表作出調整。

責任

董事負責編製並無重大錯誤且真實及公平之合併財務報表。於編製真實及公平之合併財務報表時，須選取適當之會計政策並貫徹使用；以及在不同情況下作出審慎及合理的判斷及估計。

吾等之責任為根據吾等之審核，對合併財務報表發表獨立意見，並將結果向閣下呈報。

意見基準

就本報告而言，作為對合併財務報表發表意見的基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則，對 貴公司、Privateco及Privateco公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核財務報表或(倘適用)未經審核財務報表進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」(3.340號)進行吾等認為所需的額外程序。

審核範圍包括以抽查方式查核合併財務報表所載金額及披露事項的有關憑證，亦包括評估董事於編製合併財務報表時作出的重大估計及判斷，以及所採用的會計政策是否適合Privateco集團的具體情況，及有否貫徹應用並作出充足披露。

吾等已計劃及進行審核，以獲取吾等認為所需的所有資料及解釋，以使吾等獲得充足憑證，就合併財務報表是否不存有重大錯誤陳述作出合理的確定。於達至吾等之意見時，吾等已衡量合併財務報表的呈列整體是否充足。吾等相信，吾等的審核已為吾等的意見建立合理的基礎。

意見

吾等認為，根據合併財務報表附註2所載呈列基準編製之合併財務報表真實與公允地反映Privateco集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日之財務狀況，以及其截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之合併業績及合併現金流量。

相關財務報表

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任第2410號「公司獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱董事須負責之Privateco集團未經審核相關中期財務報表，包括截至二零零八年六月三十日止六個月之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表以及合併現金流量表連同相關附註（「二零零八年六月三十日相關財務報表」）。吾等之責任為根據吾等之審閱對二零零八年六月三十日相關財務報表發表結論。

審閱包括對主要負責財務及會計事宜之人士作出垂詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠低於根據香港核數準則進行之審核，因此未能使吾等保證能獲取吾等可能在審核識別之所有重大事宜。因此，吾等並未對二零零八年六月三十日相關財務報表發表審核意見。

根據吾等之審閱，就本報告而言，吾等概未知悉任何事宜以使吾等相信二零零八年六月三十日相關財務報表在所有重大方面並未根據合併財務報表所採納之相同基準編製。

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	5	1,324,926	1,418,298	1,201,894	597,854	542,295
商品及服務成本		<u>(1,078,187)</u>	<u>(1,153,524)</u>	<u>(969,721)</u>	<u>(482,426)</u>	<u>(428,174)</u>
毛利		246,739	264,774	232,173	115,428	114,121
其他收入	7	55,903	65,213	87,461	43,459	43,426
銷售及分銷費用		(32,166)	(24,938)	(23,748)	(11,724)	(14,082)
行政費用		(162,472)	(149,958)	(148,023)	(90,164)	(62,740)
其他經營開支		(41,641)	(26,536)	(32,368)	(9,791)	(18,112)
其他溢利/(虧損)						
投資物業之						
公平價值溢利/(虧損)	13	125,621	68,067	(70,251)	17,387	(120,925)
持有作買賣之投資之						
公平價值溢利/(虧損)		53,068	20,025	(62,286)	(27,367)	14,491
衍生金融工具之						
公平價值溢利/(虧損)		1,292	(8,030)	—	—	(1,073)
商譽之減值虧損	16	(1,473)	—	—	—	—
自用物業之減值虧損	14及15	(393)	—	(3,423)	(5,948)	(992)
其他資產減值虧損		(6,358)	(5,494)	—	—	—
回撥財務資產減值		—	21,008	7,684	1,716	—
出售一間附屬公司之溢利		—	512	—	—	—
其他		5,676	24,754	25,802	34,322	1,329
經營溢利/(虧損)		243,796	249,397	13,021	67,318	(44,557)
財務費用	9	(31,381)	(43,329)	(43,051)	(23,966)	(9,218)
應佔聯營公司業績		53,336	80,512	46,354	41,324	(4,816)
應佔共同控制公司業績		—	3,541	2,456	767	1,020
出售一間聯營公司之溢利	31(乙)	—	45,302	—	—	—
所得稅前之溢利/(虧損)	8	265,751	335,423	18,780	85,443	(57,571)
所得稅開支	10	<u>(53,024)</u>	<u>(24,330)</u>	<u>(38,232)</u>	<u>(31,411)</u>	<u>(85,436)</u>
本年度/期間溢利/(虧損)		<u>212,727</u>	<u>311,093</u>	<u>(19,452)</u>	<u>54,032</u>	<u>(143,007)</u>
本年度/期間溢利/(虧損)可分配予：						
Privateco擁有人		212,186	310,390	(16,805)	54,600	(142,460)
非控股權益		541	703	(2,647)	(568)	(547)
		<u>212,727</u>	<u>311,093</u>	<u>(19,452)</u>	<u>54,032</u>	<u>(143,007)</u>

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度/期間溢利/(虧損)	<u>212,727</u>	<u>311,093</u>	<u>(19,452)</u>	<u>54,032</u>	<u>(143,007)</u>
其他全面收益					
匯兌海外業務時之匯兌差額					
— 附屬公司	24,502	39,752	95,258	50,673	3,556
— 聯營公司及共同控制公司	<u>1,021</u>	<u>(478)</u>	<u>(25,189)</u>	<u>(1,782)</u>	<u>1,964</u>
	<u>25,523</u>	<u>39,274</u>	<u>70,069</u>	<u>48,891</u>	<u>5,520</u>
可出售之財務資產公平價值之變動	<u>(13,020)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度/期間其他全面收益 (扣除稅項)	<u>12,503</u>	<u>39,274</u>	<u>70,069</u>	<u>48,891</u>	<u>5,520</u>
本年度/期間全面收益總額	<u><u>225,230</u></u>	<u><u>350,367</u></u>	<u><u>50,617</u></u>	<u><u>102,923</u></u>	<u><u>(137,487)</u></u>
全面收益總額可分配予：					
Privateco 擁有人	225,025	349,605	53,195	103,428	(136,940)
非控股權益	<u>205</u>	<u>762</u>	<u>(2,578)</u>	<u>(505)</u>	<u>(547)</u>
	<u><u>225,230</u></u>	<u><u>350,367</u></u>	<u><u>50,617</u></u>	<u><u>102,923</u></u>	<u><u>(137,487)</u></u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	13	698,265	715,494	660,068	540,234
物業、廠房及設備	14	133,842	142,854	160,669	168,049
預付租賃土地款	15	16,621	17,357	17,731	16,654
商譽	16	—	—	—	—
其他無形資產	17	169,699	182,077	193,330	193,415
在聯營公司之權益	18	289,383	366,962	418,860	413,266
在共同控制公司之權益	19	—	4,321	4,263	3,708
可出售之財務資產	20	2,920	7,990	2,920	2,920
應收貸款	21	166,805	152,668	130,138	121,284
其他應收款項		502	—	—	—
遞延稅項資產	38	—	—	1,908	1,980
購入其他投資所支付按金	22	10,139	77,496	—	—
		<u>1,488,176</u>	<u>1,667,219</u>	<u>1,589,887</u>	<u>1,461,510</u>
流動資產					
存貨	23	98,617	112,916	123,332	83,129
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金	24	224,817	277,367	287,258	199,198
預付租賃土地款	15	390	418	444	444
應收貸款	21	17,787	3,853	15,345	15,351
應收聯營公司款項	25	1,075	6,535	—	—
應收一間共同控制公司款項	25	—	29	18	—
應收所投資公司款項	25	12,013	6,717	20,831	7,744
應收關連人士款項	26	179,705	341,753	779,425	800,731
持有作買賣之投資	27	184,884	48,381	20,643	41,301
衍生金融工具	28	1,292	—	—	—
預付稅項		879	6,081	6,142	2,915
已抵押的現金存款		—	876,858	—	—
受限制的現金及存款	29	—	16,398	—	—
現金及現金等值	30	336,279	320,017	470,827	427,309
		<u>1,057,738</u>	<u>2,017,323</u>	<u>1,724,265</u>	<u>1,578,122</u>
分類為持有作出售之資產	31	156,504	—	—	—
		<u>1,214,242</u>	<u>2,017,323</u>	<u>1,724,265</u>	<u>1,578,122</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
流動負債					
應付貿易及其他應付款項	32	292,699	313,207	335,563	231,659
應付一間聯營公司款項		101	—	118	156
應付一間共同控制公司款項	33	—	2,044	—	—
應付關連人士款項	33	—	100,291	104,617	291
稅項負債		53,334	53,041	57,856	131,774
衍生金融工具	28	—	6,738	—	1,073
銀行借款	34	379,573	959,819	209,152	354,167
		<u>725,707</u>	<u>1,435,140</u>	<u>707,306</u>	<u>719,120</u>
淨流動資產		<u>488,535</u>	<u>582,183</u>	<u>1,016,959</u>	<u>859,002</u>
總資產減流動負債		<u>1,976,711</u>	<u>2,249,402</u>	<u>2,606,846</u>	<u>2,320,512</u>
非流動負債					
銀行借款	34	106,576	103,394	471,445	344,116
一位少數股東貸款	37	2,639	3,005	3,386	3,490
其他負債		—	—	6,155	10,145
遞延稅項負債	38	37,033	47,949	59,012	53,327
		<u>146,248</u>	<u>154,348</u>	<u>539,998</u>	<u>411,078</u>
淨資產		<u>1,830,463</u>	<u>2,095,054</u>	<u>2,066,848</u>	<u>1,909,434</u>
資本及儲備					
股本	35	—	—	—	—
儲備	36	1,819,654	2,083,483	2,057,855	1,900,988
可分配予Privateco擁有人之權益		1,819,654	2,083,483	2,057,855	1,900,988
非控股權益		10,809	11,571	8,993	8,446
總權益		<u>1,830,463</u>	<u>2,095,054</u>	<u>2,066,848</u>	<u>1,909,434</u>

合併權益變動表

	可分配予Privateco擁有人										
	股本	股本儲備	匯兌儲備	可供出售之		股息儲備	法定儲備	保留盈餘	總額	非控股	總權益
				財務資產	資產						
港幣千元	港幣千元	港幣千元	重估儲備	重估儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零六年一月一日	—	273,442	9,946	13,020	1,481	40,039	—	1,316,759	1,654,687	10,604	1,665,291
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	212,186	212,186	541	212,727
匯兌差額：											
—換算海外業務	—	—	24,786	—	52	—	—	—	24,838	(336)	24,502
—換算海外聯營公司及 共同控制公司	—	—	1,021	—	—	—	—	—	1,021	—	1,021
可出售之財務資產公平價值 之變動	—	—	—	(13,020)	—	—	—	—	(13,020)	—	(13,020)
本年度全面收益總額	—	—	25,807	(13,020)	52	—	—	212,186	225,025	205	225,230
已/擬宣派股息(附註11)	—	—	—	—	—	62,058	—	(62,058)	—	—	—
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(60,058)	—	—	(60,058)	—	(60,058)
分配	—	—	—	—	—	—	49	(49)	—	—	—
與擁有人之交易	—	—	—	—	—	2,000	49	(62,107)	(60,058)	—	(60,058)
於二零零六年十二月三十一日	—	273,442	35,753	—	1,533	42,039	49	1,466,838	1,819,654	10,809	1,830,463
於二零零七年一月一日	—	273,442	35,753	—	1,533	42,039	49	1,466,838	1,819,654	10,809	1,830,463
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	310,390	310,390	703	311,093
匯兌差額：											
—換算海外業務	—	—	39,581	—	112	—	—	—	39,693	59	39,752
—換算海外聯營公司及 共同控制公司	—	—	(478)	—	—	—	—	—	(478)	—	(478)
本年度全面收益總額	—	—	39,103	—	112	—	—	310,390	349,605	762	350,367
已/擬宣派股息(附註11)	—	—	—	—	—	105,097	—	(105,097)	—	—	—
一間附屬公司清盤時撥回	—	—	(1,649)	—	—	—	(49)	—	(1,698)	—	(1,698)
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(84,078)	—	—	(84,078)	—	(84,078)
與擁有人之交易	—	—	(1,649)	—	—	21,019	(49)	(105,097)	(85,776)	—	(85,776)
於二零零七年十二月三十一日	—	273,442	73,207	—	1,645	63,058	—	1,672,131	2,083,483	11,571	2,095,054

	可分配予Privateco擁有人										
	股本	股本儲備	匯兌儲備	可供出售之		股息儲備	法定儲備	保留盈餘	總額	非控股	總權益
				財務資產	資產						
港幣千元	港幣千元	港幣千元	重估儲備	重估儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年一月一日	—	273,442	73,207	—	1,645	63,058	—	1,672,131	2,083,483	11,571	2,095,054
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	(16,805)	(16,805)	(2,647)	(19,452)
匯兌差額：											
—換算海外業務	—	—	95,189	—	—	—	—	—	95,189	69	95,258
—換算海外聯營公司及 共同控制公司	—	—	(25,189)	—	—	—	—	—	(25,189)	—	(25,189)
本年度全面收益總額	—	—	70,000	—	—	—	—	(16,805)	53,195	(2,578)	50,617
已/擬宣派股息(附註11)	—	—	—	—	—	31,470	—	(31,470)	—	—	—
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(78,823)	—	—	(78,823)	—	(78,823)
與擁有人之交易	—	—	—	—	—	(47,353)	—	(31,470)	(78,823)	—	(78,823)
於二零零八年十二月三十一日	—	273,442	143,207	—	1,645	15,705	—	1,623,856	2,057,855	8,993	2,066,848
於二零零九年一月一日	—	273,442	143,207	—	1,645	15,705	—	1,623,856	2,057,855	8,993	2,066,848
本期間虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	(142,460)	(142,460)	(547)	(143,007)
匯兌差額：											
—換算海外業務	—	—	3,556	—	—	—	—	—	3,556	—	3,556
—換算海外聯營公司及 共同控制公司	—	—	1,964	—	—	—	—	—	1,964	—	1,964
本期間全面收益總額	—	—	5,520	—	—	—	—	(142,460)	(136,940)	(547)	(137,487)
已/擬宣派股息(附註11)	—	—	—	—	—	10,470	—	(10,470)	—	—	—
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(15,705)	—	—	(15,705)	—	(15,705)
削減股本(附註)	—	—	—	—	—	—	—	(4,222)	(4,222)	—	(4,222)
與擁有人之交易	—	—	—	—	—	(5,235)	—	(14,692)	(19,927)	—	(19,927)
於二零零九年六月三十日	—	273,442	148,727	—	1,645	10,470	—	1,466,704	1,900,988	8,446	1,909,434

附註：於二零零九年二月，貴公司以總價格港幣4,200,000元(未計開支)購回其合共2,000,000股每股面值港幣0.5元之普通股。所有該等股份已於購回時註銷。在權益中直接確認及扣除之股份購回為指 貴公司股東削減股本。

可分配予Privateco擁有人

	可供出售之								總額	非控股 權益	總權益
	股本	股本儲備	匯兌儲備	財務資產 重估儲備	資產 重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日	—	273,442	73,207	—	1,645	63,058	—	1,672,131	2,083,483	11,571	2,095,054
本年度純利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	54,600	54,600	(568)	54,032
匯兌差額：											
—換算海外業務	—	—	50,610	—	—	—	—	—	50,610	63	50,673
—換算海外聯營公司及 共同控制公司	—	—	(1,782)	—	—	—	—	—	(1,782)	—	(1,782)
本期間全面收益總額	—	—	48,828	—	—	—	—	54,600	103,428	(505)	102,923
已/擬宣派股息(附註11)	—	—	—	—	—	15,765	—	(15,765)	—	—	—
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(63,058)	—	—	(63,058)	—	(63,058)
與擁有人之交易	—	—	—	—	—	(47,293)	—	(15,765)	(63,058)	—	(63,058)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	—	273,442	122,035	—	1,645	15,765	—	1,710,966	2,123,853	11,066	2,134,919

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營運業務					
所得稅前之溢利/(虧損)	265,751	335,423	18,780	85,443	(57,571)
調整：					
應佔聯營公司業績	(53,336)	(80,512)	(46,354)	(41,324)	4,816
應佔共同控制公司業績	—	(3,541)	(2,456)	(767)	(1,020)
出售一間聯營公司之溢利	—	(45,302)	—	—	—
出售一間附屬公司之溢利	—	(512)	—	—	—
投資物業之公平價值(溢利)/虧損	(125,621)	(68,067)	70,251	(17,387)	120,925
持有作買賣之投資及衍生金融工具之 公平價值(溢利)/虧損	(13,480)	28,457	28,687	21,664	(6,898)
折舊及攤銷費用	13,562	16,113	18,039	8,675	11,367
財務資產及非財務資產之減值虧損	13,993	15,515	17,653	7,786	5,628
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	182	(5,443)	(2,935)	747	1,781
回撥財務資產減值	—	(21,008)	(7,684)	(1,716)	—
回撥長期未清應付款項	—	—	(3,691)	—	—
利息收益	(24,709)	(39,384)	(60,820)	(30,156)	(29,404)
財務費用	31,381	43,329	43,051	23,966	9,218
出售物業、廠房及設備之(溢利)/虧損	(128)	619	(500)	—	(313)
物業、廠房及設備之撇除	576	146	82	7	1
匯兌差額	(7,487)	(19,854)	27,062	20,132	(2,415)
營運資金變動前之營運現金流量	100,684	155,979	99,165	77,070	56,115
物業存貨之(增加)/減少	(10,688)	(8,856)	(2,950)	16,512	38,458
應收貿易及其他應收款項、預付款及 訂金之(增加)/減少	(24,936)	(23,723)	(52,580)	(27,634)	84,526
應收聯營公司款項之減少/(增加)	17,685	(5,460)	6,535	6,176	—
應收一間共同控制公司款項之(增加)/減少	—	(29)	11	23	18
應收所投資公司款項之(增加)/減少	(5,263)	5,296	(14,114)	(1,229)	13,087
應收關連人士款項之(增加)/減少	(67,066)	(141,197)	(416,021)	1,367	—
持有作買賣之投資(增加)/減少	(67,983)	116,076	(7,687)	(39,634)	(12,687)
應付貿易及其他應付款項之增加/(減少)	28,879	12,989	22,213	51,056	(101,111)
應付一間聯營公司款項之增加	—	—	118	—	38
應付一間共同控制公司款項之增加/(減少)	—	2,044	(2,044)	(2,044)	—
應付關連人士款項之增加/(減少)	—	100,291	4,326	—	(104,326)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營運(耗用)/所得之現金	(28,688)	213,410	(363,028)	81,663	(25,882)
香港利得稅(支付)/退還	(11,287)	(17,525)	(20,702)	(15,530)	1,065
其他地區稅項支付	(684)	(3,226)	(5,789)	(2,507)	(15,139)
由營運(流出)/流入之現金淨額	(40,659)	192,659	(389,519)	63,626	(39,956)
投資業務					
已收利息	25,017	17,948	76,804	34,582	8,225
一間聯營公司之股息收入	1,045	1,040	—	—	—
一間共同控制公司之股息收入	—	—	2,575	1,756	1,570
增加一間附屬公司之權益	(1,473)	—	—	—	—
購買投資物業	(6,268)	(3,921)	(413)	—	(980)
購買物業、廠房及設備	(20,366)	(21,573)	(33,176)	(8,569)	(18,798)
出售物業、廠房及設備所得收入	1,384	633	1,805	—	514
出售一間附屬公司所得收入	—	180	—	—	—
出售一間聯營公司所得收入	—	176,892	—	—	—
出售投資物業所得收入	31,420	68,556	—	—	—
投資可換股票據及不可換股票據按金 (支出)/退回	(10,139)	(77,496)	77,496	77,496	—
抵押現金存款之(增加)/減少	—	(876,858)	876,858	60,819	—
(增加)/減少受限制的現金及存款	—	(16,398)	16,398	16,398	—
收回應收貸款淨額	176,315	30,906	21,718	10,911	11,368
回收財務資產減值之金額	—	21,008	5,968	6,850	—
投資業務流入/(流出)之現金淨額	196,935	(679,083)	1,046,033	200,243	1,899
融資業務					
新增銀行借款及其他借款	1,125,004	1,693,151	1,315,859	766,200	265,585
償還銀行借款及其他借款	(1,020,039)	(1,116,087)	(1,714,779)	(1,081,741)	(241,056)
股息支付	(60,058)	(84,078)	(78,823)	(63,058)	(15,705)
利息支付	(31,139)	(41,195)	(42,396)	(24,499)	(12,047)
支付購回股份	—	—	—	—	(4,222)
融資業務流入/(流出)之現金淨額	13,768	451,791	(520,139)	(403,098)	(7,445)
現金及現金等值之增加/(減少)淨額	170,044	(34,633)	136,375	(139,229)	(45,502)
年初/期初之現金及現金等值	159,782	336,279	320,017	320,017	470,827
匯率變動之影響	6,453	18,371	14,435	15,030	1,984
年終/期終之現金及現金等值	336,279	320,017	470,827	195,818	427,309

合併財務報表附註

1. 一般事項

Shell Electric Holdings Limited (「Privateco」) 為蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)全資附屬公司。Privateco於二零零九年八月二十日在百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。其主要業務為投資控股，且並未參與任何重大業務交易。

2. 編製基準

根據 貴公司董事(「董事」)提呈以供 貴公司股東於即將舉行之股東特別大會上批准之集團重組(「集團重組」)：

(i) Privateco將透過向 貴公司發行股份(「轉讓」)而購入 貴公司若干附屬公司以及 貴公司若干資產及負債(構成 貴公司直接進行之風扇貿易以及物業租賃業務(「公司業務」)；及

(ii) 貴公司持有之Privateco所有股份將以實物分派形式分派予 貴公司股東。

於完成轉讓後，Privateco將進行公司業務，並成為如附註49所述附屬公司之控股公司(統稱「Privateco集團」)。附屬公司進行之主要業務主要包括生產及營售以及合約生產家用電器、物業租賃、證券買賣以及出租計程車。於呈報期間，若干附屬公司擁有分別於附註50及51所載之聯營公司及共同控制公司權益(統稱「Privateco公司」)，該等聯營公司及共同控制公司於呈報期間主要進行物業投資及發展以及物業租賃業務。 貴公司及其附屬公司保留而不轉讓予Privateco之業務(「餘下集團」)，包括中國大陸之物業投資及發展。

於本報告日，集團重組下之集團架構實際存在，原因是於本報告日，所有所需以使轉讓生效之程序已由董事妥為進行。如董事所評估，於本報告日尚未完成之有關轉讓之手續屬一般手續，且董事並未知悉任何事項將影響轉讓之完成。

由於 貴公司於轉讓前及後已直接或間接控制Privateco及Privateco實體，因此Privateco集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日之合併財務狀況報表已利用合併會計法(詳情載於附註3.2(a))編製，以呈列Privateco集團之資產及負債，猶如集團重組項下之集團架構於該等日期一直存在。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月(「有關期間」)之合併收益表、合併全面收益表、合併現金流量表及合併權益變動表已根據合併會計法編製以計入Privateco集團之業績及現金流，猶如集團重組項下計劃之集團架構於有關期間或自各自註冊成立/成立或收購於二零零六年一月一日後註冊成立/成立或被收購之有關Privateco實體當日期或至有關之Privateco實體出售之日止一直存在。

Privateco集團有關期間之合併財務報表(「合併財務報表」)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」，包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則內適用的披露規定而編製。此乃Privateco集團之首份財務報表，董事於編製此等財務報表時已首次採納香港財務報告準則。

就編製本合併財務報表而言，Privateco集團已根據香港財務報告準則，於有關期間採納於二零零九年一月一日開始之會計期間生效之所有適用香港財務報告準則。Privateco集團並未就有關期間採納下列於本報告日已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則：

香港會計準則第24號(「經修訂」)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者其他豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股權支付交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之年度改善—香港財務報告準則第5號之修訂 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之年度改善 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ²

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後收到來自客戶轉讓資產時生效

³ 一般於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，除非特定香港財務報告準則另有定明。

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併之會計規定引入多項變動，但仍規定使用購買會計法，且將對於二零零九年七月一日或之後開始之呈報期間發生之業務合併有重大影響。香港會計準則第27號(經修訂)對失去一間附屬公司控制權以及Privateco集團於附屬公司之權益變動之會計規定引入多項變動。董事預期應用其他新增或經修訂香港財務報告準則不會對Privateco集團之財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策之概要

3.1 一般事項

董事於編製Privateco集團之合併財務報表時所採納之重大會計政策於下文概述。除另有訂明者外，該等政策一直於有關期間內一直貫徹應用。

除投資物業、分類為可作出售及按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具及按公平價值計量之衍生金融工具外，合併財務報表根據過往成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產(不包括投資物業)以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

應該注意的是編製合併財務報表已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層所知和對現況及行動之判斷，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。合併財務報表中涉及高度判決或繁複性，或涉及重要假設及估算的範疇於附註4「重要會計估算及判斷」中披露。

3.2 綜合賬目基準

(a) 共同控制下之業務合併

轉讓股東共同控制下之公司或業務而產生之業務合併以合併會計法入賬。根據合併會計法，合併公司或業務之淨資產按控股方之現有賬面值合併。在控制方之權益持續之情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾成本之差額確認任何金額。合併收益表包括各合併公司或業務由所呈列之最早日期或合併公司或業務首次受共同控制以來(以較短期間為準)之業績，而不論共同控制合併之日期。所有重大集團間交易及結餘已於合併時撇銷。

(b) 涉及收購附屬公司及非控股權益之其他業務合併

附屬公司(附註3.3)業績由Privateco集團取得其控制權之日及持續至該控制權停止之日綜合入賬。Privateco集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利之交易已於綜合賬目撇銷。集團內公司之間之交易所產生之未變現虧損會撇銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，並會即時在收益表中確認。

於有關期間之已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按可識別已收購資產及負債(包括或然負債)之公平價值來分配企業合併成本。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。對於達到企業合併階段，收購方原持有權益的公平價值調整被當作一項權益項下的資產重估儲備處理。

非控股權益於合併附屬公司的淨資產與Privateco集團的股本權益分開呈列。非控股權益包括由原企業合併日應佔數額及在自合併日起非控股權益應佔權益的變動。倘非控股權益所佔的虧損超越於該附屬公司應佔的股本權益，除非該非控股權益須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補所佔的虧損，否則該虧損餘額應由Privateco集團承擔。如附屬公司隨後報告溢利，該溢利於扣除在以前由Privateco集團代非控股權益承擔的虧損後才分配給非控股權益。

收購非控股權益按母公司伸延法入賬，據此收購代價與所佔淨資產賬面值之間之差額確認為商譽。

3.3 附屬公司

附屬公司指Privateco集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估Privateco集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。

3.4 聯營公司及共同控制公司

共同控制公司乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制公司之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司(並非附屬公司或共同控制公司)為Privateco集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

於聯營公司及共同控制公司之投資以權益法在合併財務報表內列賬。根據權益法於聯營公司及共同控制公司之投資初步按成本確認，其後會就收購後Privateco集團應佔聯營公司及共同控制公司之資產淨值的轉變而調整。收益表中包括Privateco集團應佔聯營公司及共同控制公司年/期內收購後扣除任何評定為減值虧損的稅後業績。當佔溢利比率與Privateco集團持有一間共同控制公司權益不同，收購該共同控制公司後之業績按協議之溢利比率計。Privateco集團之應佔聯營公司及共同控制公司收購後其他全面收益之稅後項目已包括於全面收益表內。

在Privateco集團與其聯營公司間及共同控制公司間交易之未變現盈利會於Privateco集團在該聯營公司及共同控制公司權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如Privateco集團應佔一間聯營公司/一間共同控制公司之虧損等於或超過其於聯營公司/共同控制公司之權益，除非Privateco集團代表聯營公司/共同控制公司承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則Privateco集團不會再進一步確認虧損。

於聯營公司或共同控制公司之權益分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.8)列賬。

3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽是指企業合併成本超出Privateco集團所佔的可識別收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於合併財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除累計減值虧損計算。若是聯營公司及共同控制公司，商譽會包括在對聯營公司及共同控制公司之權益的賬面值內，並非於合併財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於呈報期末進行年度減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.11)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之公司的商譽賬面值。

3.6 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及/或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業先按成本(包括直接應佔成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值列賬，以反映於呈報期末之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.26(iv)所述列示。

就由按公平價值列值之投資物業轉撥至業主佔用物業而言，於其後之會計處理上物業之被視為成本為其於變更用途當日之公平價值。就由Privateco集團佔用作業主自用但變更為投資物業之物業而言，Privateco集團於直至變更用途之日按物業、廠房及設備(附註3.7)政策處理該物業，於該日物業之賬面值與公平價值之間之任何差額於資產重估儲備內處理。於出售物業時，該等資產重估儲備撥至保留盈餘，作為儲備變動。

3.7 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.11)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.8)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.10)	2%至5%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車(包括的士)	20%至33.33%

資產之淨餘價值，可使用年期及折舊方法會於各呈報期末作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或出售而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3.8 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，以及該資產或出售組合的出售僅受合乎慣例及一般條款規限。分類為持有作出售之非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃以資產之前賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計算。

3.9 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試(附註3.11)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

研究及發展支出

研究活動的費用於產生期間確認為一項開支。當Privateco集團證明在技術上可以完成無形資產、無形資產如何產生經濟利益、可動用資源以完成無形資產、

能可靠衡量發展無形資產期間之開支、Privateco集團有意完成無形資產及有能力使用或出售該資產，開發費用方可確認為內部產生的無形資產。其他開發費用於產生的期間內確認為一項開支。遞延開發費用以成本扣除任何減值虧損列賬，並按相關產品之商用期限以直線法攤銷。

出租汽車(的士)牌照

購買出租汽車(擁有無限期可用)牌照所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

3.10 經營租約

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租約。倘Privateco集團為出租人，有關經營租約之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘Privateco集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部份間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.7)。

3.11 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備及投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值虧損時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下Privateco集團的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間並未撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，若果並無減值虧損曾被確認，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.12 投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內將財務資產分為以下類別：「按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產」、「貸款及應收款項」及「可出售財務資產」。財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，並於結算日重估其分類(若許可及適當)。

當Privateco集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。Privateco集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產初步按公平價值確認，如屬並非按公平價值列賬並在收益表內處理之投資，則另加直接應佔交易成本。倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部份風險及回報已轉讓時，財務資產則予以解除。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，包括持有作買賣用途之財務資產(這類資產於財務狀況表內分類為「持有作買賣之投資」)及於被步確認時Privateco集團指定為在收益表內按公平價值列賬之財務資產。倘購入財務資產乃旨在短期內出售，或此資產屬於同一管理下的同一批金融工具的一部份且有短期獲利的近期證明的，則可分類為持有作買賣之財務資產。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持有作買賣，惟被指定為用作有效的對沖工具或財務擔保合同的則除外。於初步確認後，包括於此類別以內的財務資產按公平價值計入之損益變化乃於收益表內確認。該公平價值可參考活躍市場交易或當無活躍市場則用估值之方法計算。公平價值之溢利或虧損並不包括由該等財務資產所得之任何股息或利息收入。在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃根據附註3.26所列示之政策，於收益表內確認。

若一份合約包含一項或以上內含衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若內含衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內含衍生工具，則另作別論。

若財務資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部份，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待付之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部份之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產是指定為可出售非衍生財務資產，或不能分類為其他財務資產種類。於初步確認後，可出售財務資產以公平價值計量，而其收益或虧損則在其他全面收益中確認及於權益中累計，直至投資被終止確認或直至該投資釐定為減值後，此時，過往在其他全面收益及權益中確認之累計其收益或虧損則計入收益表中。根據附註3.26所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平價值以有關外幣釐定，並以報告日之現貨匯價換算。因資產攤銷成本改變以致換算差額產生之公平價值變動在損益表確認，而其他變動則在其他全面收益及權益確認。

當非上市股本工具之公平價值由於合理公平價值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平價值，而未能可靠計量時，該等工具將按成本扣除任何減值虧損列賬。

3.13 財務資產減值

於各呈報期末，財務資產會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括Privateco集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認減值虧損：

財務資產按攤銷成本列賬

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項有減值虧損，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該等資產的賬面值可通過撥備賬戶作出抵減。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給Privateco集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撤除。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認虧損後發生的事件有關，則之前確認之減值虧損可通過調整撥備賬戶進行回撥。在回撥日，任何於收益表中已確認之減值虧損的回撥，不得導致財務資產的賬面值超越該攤銷成本。

可出售之財務資產

如有客觀證據顯示按可出售之財務資產被減值，該金額為收購成本(扣除任何主要還款及攤銷)與現時公平價值兩者間的差額，減去先前就該資產於收益表確認任何減值虧損，並由權益轉撥至收益表。

可出售的股本工具於收益表確認的減值虧損不可透過收益表回撥。債務票據公平價值隨後增加，而有關增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，有關減值虧損予以撥回。減值虧損的回撥於收益表上確認。

財務資產按成本列賬

如有客觀證據顯示沒有按公平價值列賬的非上市股本證券出現減值，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與估計未來現金流量(按類似財務資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損不能於期後回撥。

3.14 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3.15 外幣

財務報表以港幣(「港幣」)列賬，此乃Privateco之功能性貨幣，而Privateco集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各合併企業於其財務報表內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終/期終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干Privateco集團實體之功能性貨幣並非港幣，在合併財務資料，該等實體於各呈報期末的資產及負債按各呈報期末的匯率折算為港幣。收入及支出項目按當年平均匯率折算為港幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並另行於Privateco集團匯兌儲備中權益中累計。匯率差額將被分類為Privateco集團的匯兌儲備。當出售此海外企業時，此類匯兌差額確認為收入或費用。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。

3.16 現金及現金等值

現金及現金等值項目包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。合併現金流量表中的現金及現金等值包括須於要求時償還並構成Privateco集團現金管理一部份之銀行透支。

3.17 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在收益表內確認，但倘與直接在其他全面收益中確認或直接確認為權益之項目相關，則有關金額之稅項將分別確認為其他全面收益或直接在權益確認。

本期所得稅資產及/或負債包括於呈報期末尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關年度/期間適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

遞延稅項指財務報告中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，於呈報期終使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括已存在暫時差額)可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬，聯營公司及共同控制公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘Privateco集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

分派股息產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之責任時確認。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3.18 借貸成本

直接與收購、建設或生產合資格資產(即必須等待一段長時間始能作擬定用途或出售之資產)有關之借貸成本，資本化為該等資產之成本一部份。其他借貸成本均於其產生期間確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

3.19 財務負債

當Privateco集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債(由借貸及應付貿易及其他應付款項(包括應付關連公司款項)組成)將被確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除借款之交易成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息費用將於收益表內被確認為財務費用中作為支出。當負債經攤銷過程而被取消確認時，其收益或虧損於收益表內被確認。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債可分為持有作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬表公平價值處理的財務負債。有關持有作買賣之財務負債的溢利或虧損被確認在收益表中。而收益表之確認的淨公平價值溢利或虧損並不包括該等財務負債之利息支出。

倘購入財務負債如旨在短期內出售，則分類為持作買賣。除非衍生工具(包括個別內含衍生工具)定值為有效對沖工具，否則分類為持作買賣。

倘合約包含一項或多項內含衍生工具，則整份混合合約可定值為按公平價值記入收益表之財務負債，惟內含衍生工具不能大幅改善現金流量或將內含衍生工具分開明顯受到禁止除外。

若財務負債符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等負債屬於一組受管理財務負債之一部份，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務負債包含須分開記賬之內含衍生工具。

3.20 財務擔保合約

財務擔保合約按香港會計準則第39號下分類為財務負債。財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘Privateco集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為應付貿易及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的Privateco集團政策。倘就借款予第三者向借款人發出之財務擔保概無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.23，倘擔保持有人有可能藉擔保要求Privateco集團支付補償款，及Privateco集團被申索的款額預期超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，有關撥備則予以確認。

3.21 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度/期間內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註40所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3.22 股份支付之交易

以股權結算之股份支付

Privateco集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授金融工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：盈利及銷售增長目標)。

當股本工具發行而Privateco集團已收到作為代價的貨品或服務中，有部份或全部不能特別介定時，該等貨品或服務之計量為授予日的股份支付之公平價值及可介定之貨品或服務之公平價值的差額。

當股本工具的公平價值無法可靠地計量時，Privateco集團按股本工具於最初獲授人提供服務日及隨後每個報告日的內在價值來計量，當股本工具被行使、沒收或失效時，其內在價值之任何變化於收益表中確認。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產並在權益相應增加外，最終均於收益表確認為開支。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須要有一個市場條件，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，Privateco集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了購股權儲備。按購股權行使時，購股權儲備之金額將轉為股本溢價入賬。如果購股權失效時，購股權儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

以現金結算之股份支付

以現金結算之股份支付交易按最初授出日的公平價值來釐定成本，該公平價值自始攤銷直至實際授出與相關的負債被確認止。該負債於每個資產負債表結算日計量，一直到(包括)結算日，其間公平價值的變化於收益表中確認。

3.23 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致Privateco集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若折現乃屬重大因素，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而令金額折現後之現值增加，計入收益表的財務費用內。所有撥備須於各呈報期末審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項非Privateco集團能全面控制的未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.24 權益工具

由Privateco發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.25 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3.26 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入Privateco集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iii) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (iv) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (v) 根據實質的牌照協議，出租汽車收入於出租汽車牌照持有人收取費用的權利獲確立時確認。

3.27 有關連人士

就本財務報表而言，下列任何一方被視為Privateco集團之有關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制Privateco集團或對Privateco集團之財政及營運政策發揮重大影響力或與他人共同擁有Privateco集團之控制權；
- (ii) Privateco集團與有關方均受共同控制；

- (iii) 有關方屬Privateco集團的聯營公司，或Privateco集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 有關人士為Privateco集團或其母公司之主要管理人員或所述任何人士之近親或受該等人士所控制或與他人共同控制或有重大影響力的實體；
- (v) 有關人士為(i)所述任何人士之近親或一實體所控制或與他人共同控制或有重大影響力；或
- (vi) 有關方為Privateco集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員為受益人士之僱用後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

3.28 分部呈報

經營分部及合併財務報表所報告之各分部項目之款項乃於為分配資源予Privateco集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區之表現而定期向Privateco集團主要營運決策人(即最高級行政管理層)提供之財務報告中確認。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等經營分部可能會被合併。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

Privateco集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值估算

於各呈報期末，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註13所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，Privateco集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個資產負債日之現有市場情況作出假設。

資產減值

Privateco集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽及無形資產減值之估算詳列於附註16及17內。

本期稅項及遞延稅項

Privateco集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。

對貸款及應收款之撥備

Privateco集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘Privateco集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，Privateco集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現淨值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現淨值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷*投資物業與自用物業的分別*

Privateco集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則Privateco集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。Privateco集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

5. 收益

收益，亦即Privateco集團的營業額之分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銷售貨品	1,245,517	1,328,667	1,100,008	548,276	486,703
物業租金收入	62,618	66,236	63,182	32,034	30,213
出租汽車收入	16,791	23,395	38,704	17,544	25,379
總收益	<u>1,324,926</u>	<u>1,418,298</u>	<u>1,201,894</u>	<u>597,854</u>	<u>542,295</u>

Privateco集團之客戶包括兩名客戶，而與彼等之銷售交易或銷售安排所賺取之收益分別佔Privateco集團收益10%或以上。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月，來自該兩名客戶中其中一名之收益，分別為港幣388,906,000元、港幣253,705,000元、港幣166,552,000元、港幣116,228,000元及港幣71,095,000元，而於相關年度/期間從另一名客戶所賺取之收益則分別為港幣412,113,000元、港幣644,198,000元、港幣605,719,000元、港幣243,258,000元及港幣264,671,000元。從該等客戶所賺取之收益於「家庭電器」分部中呈報。

6. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向Privateco集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。Privateco集團已識別下列呈報分部為其營運分部：

家庭電器	—	此分部製造電器，包括電風扇、吸塵機、照明產品、定影器和鐳射掃瞄器。Privateco集團的生產設施主要位於中國大陸，而產品則主要銷售予中國大陸及海外(例如北美及歐洲國家)之客戶。
物業租賃	—	此分部包括位於香港、中國大陸及美國之工業物業及商業單位，以賺取租金收入及從物業長遠升值中獲利。部份業務透過若干聯營公司進行。
物業投資及發展	—	此分部為外界客戶於中國大陸興建商業及住宅物業。此分部之部份業務由若干聯營公司進行。
證券買賣	—	此分部主要進行證券買賣，以從證券升值中獲利。
出租汽車	—	此分部在中國大陸進行計程車出租業務，並賺取牌費收入。
所有其他分部	—	未予呈報之經營分部包括電纜製造及買賣以及買賣電腦硬件及軟件(從出售貨品中賺取收益)，以及直接投資(從持有從事高科技業務之公司之投資而賺取收益)。

收益及開支乃參考可呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部溢利／虧損包括Privateco集團分佔Privateco集團聯營公司及共同控制公司業務產生之溢利／虧損。可呈報分部溢利／虧損不包括Privateco集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。

分部資產包括所有資產，惟經營分部之業務未直接應佔之公司資產(包括可出售財務資產、銀行結餘以及現金及其他資產)除外，乃因該等資產以集團形式管理。

分部業績及分部資產

有關Privateco集團可呈報分部之資料(包括合併收益、合併除所得稅前溢利/虧損及總資產對賬以及其他分部資料)如下:

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	合併 港幣千元	
截至二零零六年 十二月三十一日止年度								
可呈報分部收益*	1,190,840	62,618	—	—	16,791	54,677	1,324,926	
可呈報分部溢利/(虧損)	55,143	200,888	22,341	55,547	15,407	(32,819)	316,507	
公司收入							18,025	
公司開支							(68,781)	
除所得稅前溢利							265,751	
							總計 港幣千元	
於二零零六年 十二月三十一日								
可呈報分部資產	431,477	1,048,456	146,871	192,621	209,047	150,968	2,179,440	
公司資產							522,978	
總資產							2,702,418	
	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零六年 十二月三十一日止年度								
其他資料:								
利息收入	2,128	2,966	11	781	472	1,305	17,046	24,709
利息開支	(3,509)	(7,748)	—	(4,334)	—	—	(15,790)	(31,381)
折舊及攤銷	(7,185)	(666)	—	—	(246)	(2,740)	(2,725)	(13,562)
收益表中確認減值虧損	(9,898)	—	—	—	—	(4,095)	—	(13,993)
撥回存貨撥備/(存貨撥備)	6,397	—	—	—	—	(6,579)	—	(182)
衍生金融工具公平價值溢利	—	—	—	1,292	—	—	—	1,292
投資物業公平價值溢利	—	125,621	—	—	—	—	—	125,621
分佔聯營公司業績	—	25,046	22,541	—	—	5,749	—	53,336
添置特定非流動資產	7,695	10,100	—	—	2,648	666	6,998	28,107
於聯營公司之權益	—	239,296	—	—	—	49,986	101	289,383

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零零七年 十二月三十一日止年度							
可呈報分部收益*	1,272,443	66,236	—	—	23,395	56,224	1,418,298
可呈報分部溢利	68,812	202,380	47,334	12,857	19,012	13,178	363,573
公司收入							38,417
公司開支							(66,567)
除所得稅前溢利							335,423
							總計 港幣千元
於二零零七年 十二月三十一日							
可呈報分部資產	509,871	1,248,618	—	71,951	215,475	131,908	2,177,823
公司資產							1,506,719
總資產							3,684,542

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零七年 十二月三十一日止年度								
其他資料：								
利息收入	1,813	3,346	421	2,415	331	296	30,762	39,384
利息開支	(4,642)	(7,664)	—	(3,051)	—	—	(27,972)	(43,329)
折舊及攤銷	(8,405)	(934)	—	—	(1,265)	(2,274)	(3,235)	(16,113)
收益表中確認減值虧損	(7,678)	—	—	—	—	(7,549)	(288)	(15,515)
撥回存貨撥備	3,282	—	—	—	—	2,161	—	5,443
衍生金融工具公平價值虧損	—	—	—	(8,030)	—	—	—	(8,030)
投資物業公平價值溢利	—	68,067	—	—	—	—	—	68,067
分佔聯營公司業績	—	74,949	—	—	—	5,563	—	80,512
分佔共同控制公司業績	—	—	—	—	—	3,541	—	3,541
出售聯營公司溢利	—	—	45,302	—	—	—	—	45,302
添置特定非流動資產	6,369	3,966	—	—	12,109	1,051	2,779	26,274
於聯營公司之權益	—	312,298	—	—	—	54,664	—	366,962
於共同控制公司之權益	—	—	—	—	—	4,321	—	4,321

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零零八年 十二月三十一日止年度							
可呈報分部收益*	1,057,136	63,182	—	—	38,704	42,872	1,201,894
可呈報分部溢利/(虧損)	56,202	22,336	—	(64,062)	25,137	(4,784)	34,829
公司收入							60,011
公司開支							(76,060)
除所得稅前溢利							18,780
							總計 港幣千元
於二零零八年 十二月三十一日							
可呈報分部資產	537,373	1,170,935	—	28,724	243,230	121,883	2,102,145
公司資產							1,212,007
總資產							3,314,152

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零八年 十二月三十一日止年度								
其他資料：								
利息收入	2,553	164	—	550	319	1,485	55,769	60,820
利息開支	(5,805)	(4,906)	—	(207)	—	—	(32,133)	(43,051)
折舊及攤銷	(8,527)	(749)	—	—	(3,647)	(1,073)	(4,043)	(18,039)
收益表中確認(減值虧損)/								
撥回減值虧損	(2,262)	(3,491)	—	—	—	(12,257)	357	(17,653)
撥回存貨撥備/存貨(撥備)	2,257	—	—	—	—	1,089	(411)	2,935
投資物業公平價值虧損	—	(70,251)	—	—	—	—	—	(70,251)
撥長期末未清應付款項	1,003	—	—	—	1,675	—	1,013	3,691
分佔聯營公司業績	—	46,435	—	—	—	(81)	—	46,354
分佔共同控制公司業績	—	—	—	—	—	2,456	—	2,456
添置特定非流動資產	15,079	413	—	—	16,822	170	1,105	33,589
於聯營公司之權益	—	355,335	—	—	—	63,525	—	418,860
於共同控制公司之權益	—	—	—	—	—	4,263	—	4,263

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零零八年 六月三十日期間 (未經審核)							
可呈報分部收益*	524,217	32,034	—	—	17,544	24,059	597,854
可呈報分部溢利/(虧損)	23,518	77,055	—	(26,530)	12,138	8,506	94,687
公司收入							29,379
公司開支							(38,623)
除所得稅前溢利							85,443
							總計 港幣千元
於二零零八年六月三十日 (未經審核)							
可呈報分部資產	479,438	1,263,286	—	69,355	227,322	129,190	2,168,591
公司資產							1,321,458
總資產							3,490,049

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零八年 六月三十日期間 (未經審核)								
其他資料：								
利息收入	1,164	107	—	455	153	958	27,319	30,156
利息開支	(3,691)	(2,624)	—	(173)	—	—	(17,478)	(23,966)
折舊及攤銷	(4,124)	(413)	—	—	(1,560)	(566)	(2,012)	(8,675)
收益表中確認減值虧損	(1,308)	(4,073)	—	—	—	(2,405)	—	(7,786)
存貨撥備	(326)	—	—	—	—	(421)	—	(747)
投資物業公平價值溢利	—	17,387	—	—	—	—	—	17,387
分佔聯營公司業績	—	40,477	—	—	—	847	—	41,324
分佔共同控制公司業績	—	—	—	—	—	767	—	767
添置特定非流動資產	3,464	—	—	—	4,240	25	1,011	8,740
於聯營公司之權益	—	349,442	—	—	—	64,559	—	414,001
於共同控制公司之權益	—	—	—	—	—	3,397	—	3,397

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零零九年 六月三十日止期間							
可呈報分部收益*	477,599	30,213	—	—	25,379	9,104	542,295
可呈報分部溢利/(虧損)	24,695	(91,493)	—	17,268	13,438	(16,894)	(52,986)
公司收入							27,506
公司開支							(32,091)
除所得稅前虧損							(57,571)
							總計 港幣千元
於二零零九年六月三十日							
可呈報分部資產	437,139	1,014,452	—	72,215	255,747	143,038	1,922,591
公司資產							1,117,041
總資產							3,039,632

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零九年 六月三十日止期間								
其他資料：								
利息收入	1,824	—	—	58	—	259	27,263	29,404
利息開支	(313)	(1,078)	—	(48)	—	—	(7,779)	(9,218)
折舊及攤銷	(4,651)	(1)	—	—	(3,903)	(877)	(1,935)	(11,367)
收益表中確認減值虧損	(2,332)	(1,168)	—	—	—	(2,128)	—	(5,628)
(存貨撥備)/撥回存貨撥備	(2,338)	—	—	—	—	557	—	(1,781)
衍生金融工具公平價值虧損	—	—	—	(1,073)	—	—	—	(1,073)
投資物業公平價值虧損	—	(120,925)	—	—	—	—	—	(120,925)
分佔聯營公司業績	—	21	—	—	—	(4,837)	—	(4,816)
分佔共同控制公司業績	—	—	—	—	—	1,020	—	1,020
添置特定非流動資產	212	—	—	—	18,570	16	980	19,778
於聯營公司之權益	—	352,556	—	—	—	60,710	—	413,266
於共同控制公司之權益	—	—	—	—	—	3,708	—	3,708

* 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間內，並無不同業務分部間之分部間銷售。

區域市場分析

Privateco集團之營運分佈於香港、中華人民共和國(「中國」)其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美(包括加拿大及美國)及歐洲(主要為英國)。

以下列表提供Privateco集團按貨品所交付之地點以及賺取租金及牌照收入之資產所在地而釐訂之地區分析之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	22,164	25,667	18,624	12,379	8,258
中國其他地區	531,696	771,291	718,115	308,584	270,268
亞洲，不包括中國	46,342	49,188	46,266	36,433	31,090
北美	538,153	342,196	265,291	162,381	130,101
歐洲	79,403	105,448	56,427	35,547	47,074
其他	107,168	124,508	97,171	42,530	55,504
	<u>1,324,926</u>	<u>1,418,298</u>	<u>1,201,894</u>	<u>597,854</u>	<u>542,295</u>

Privateco集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產(包括商譽)以及於聯營公司及共同控制公司(即「特定非流動資產」)按資產所在之實物地點或倘為商譽及於聯營公司及共同控制公司之權益，營運地點而釐訂之地區分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	112,452	153,334	151,630	150,255
中國其他地區	861,361	937,527	1,025,306	983,587
亞洲，不包括中國	30	—	—	—
北美	333,967	338,204	277,985	201,484
	<u>1,195,358</u>	<u>1,275,731</u>	<u>1,303,291</u>	<u>1,185,071</u>
	<u>1,307,810</u>	<u>1,429,065</u>	<u>1,454,921</u>	<u>1,335,326</u>

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
利息收入：					
銀行存款	5,277	12,184	1,745	653	1,274
所投資公司貸款	1,485	1,167	1,991	993	785
向關聯人士貸款	—	19,906	54,461	26,797	26,592
其他，包括應收貸款	17,947	6,127	2,623	1,713	753
非按公平價值計入 損益之財務資產 所產生的利息總收入	24,709	39,384	60,820	30,156	29,404
股息來自上市 證券權益	4,683	1,743	971	718	102
其他租金收入	5,943	4,063	2,216	1,773	2,327
手續費收入	4,758	10,904	13,400	3,540	6,251
回撥長期未清應付款項	—	—	3,691	—	—
雜項收入	15,810	9,119	6,363	7,272	5,342
	<u>55,903</u>	<u>65,213</u>	<u>87,461</u>	<u>43,459</u>	<u>43,426</u>

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)					
已扣除／(計入)：					
預付租賃土地款攤銷	438	458	493	246	250
物業、廠房及設備折舊	13,124	15,655	17,546	8,429	11,117
攤銷及折舊總額	13,562	16,113	18,039	8,675	11,367
核數師酬金	2,930	3,230	2,425	1,432	1,865
存貨成本確認為費用	1,042,038	1,108,857	922,223	460,510	401,266
捐款	2,848	3,239	16,991	16,758	2,028
出售物業、廠房及 設備之(溢利)／虧損	(128)	619	(500)	—	(313)
非財務資產之減值損失：					
物業、廠房及設備	393	—	3,224	5,549	157
預付租賃土地款	—	—	199	399	835
商譽	1,473	—	—	—	—
財務資產之減值損失：					
貸款及應收款項*	12,127	10,446	12,925	1,838	4,636
可出售之財務資產	—	5,069	1,305	—	—
淨匯兌(收益)／虧損**	(5,048)	(27,572)	(22,871)	(33,568)	468
土地及樓宇租賃支出	5,759	3,306	3,016	1,539	1,330
投資物業開支	7,614	6,446	10,765	6,255	2,809
淨租金收入	(55,004)	(59,791)	(52,417)	(25,779)	(27,404)
研究及發展成本* [^]	2,396	607	824	27	459
職工成本(附註)	128,131	109,750	105,825	57,963	49,933
存貨撥備／(回撥存貨 撥備)#	182	(5,443)	(2,935)	747	1,781
物業、廠房及設備撇除	576	146	82	7	1
營業稅及其他稅款	5,198	4,764	11,466	5,256	9,382

包括於合併收益表的「商品及服務成本」內

* 包括於合併收益表的「其他經營開支」內

** 包括於合併收益表的「其他溢利／(虧損)－其他」內

[^] 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

附註：員工成本(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	123,441	105,005	102,136	55,849	48,106
退休金計劃之供款					
(附註40)	2,694	3,164	3,553	2,096	1,611
離職補償	1,996	1,581	136	18	216
	128,131	109,750	105,825	57,963	49,933

9. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
利息支出：					
銀行借款及透支					
—五年內悉數償還	23,727	33,640	40,448	22,298	9,171
—超過五年悉數償還	7,654	7,664	—	—	—
其他借款，五年內悉數償還	—	—	1,436	173	47
非按公平價值計入損益之財務負債之利息總開支	31,381	41,304	41,884	22,471	9,218
銀行費用	—	2,025	1,167	1,495	—
總借款成本	<u>31,381</u>	<u>43,329</u>	<u>43,051</u>	<u>23,966</u>	<u>9,218</u>

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所得稅開支包括：					
本年度／期間稅項					
香港利得稅	9,682	5,017	1,123	1,431	2,814
中國其他地區					
—企業所得稅	879	4,709	14,861	4,961	6,769
其他	—	—	1,022	—	664
	<u>10,561</u>	<u>9,726</u>	<u>17,006</u>	<u>6,392</u>	<u>10,247</u>
以前年度之不足額／(超額)撥備					
香港利得稅	30,164	5,305	(117)	(117)	78,708
中國其他地區					
—企業所得稅	—	30	13,955	12,810	2,257
其他	—	—	28	—	—
	<u>30,164</u>	<u>5,335</u>	<u>13,866</u>	<u>12,693</u>	<u>80,965</u>
遞延稅項(附註38)	<u>12,299</u>	<u>9,269</u>	<u>7,360</u>	<u>12,326</u>	<u>(5,776)</u>
	<u>53,024</u>	<u>24,330</u>	<u>38,232</u>	<u>31,411</u>	<u>85,436</u>

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之香港利得稅乃根據各有關年度之估計應課稅溢利以17.5%計算，而截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月則按稅率16.5%(截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%)計算。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之中國其他地區之企業所得稅(「企業所得稅」)乃就估計之應課稅溢利15%至33%計算。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出執行新企業所得稅法之實施細則。根據新企業所得稅法提出一連串之變更，其中包括但不限於統一國內及外商投資企業所得稅稅率為25%，並於二零零八年一月一日生效。就享有15%優惠稅率的該等集團實體而言，新稅率由二零零八年一月一日起在五年期間漸進式遞增至25%。根據新企業所得稅法，就外資企業從二零零八年一月一日起賺取的溢利獲分派的股息向海外投資者徵收企業預扣所得稅。Privateco集團適用之預扣所得稅率為10%。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之企業所得稅稅率為10%至25%(截至二零零八年六月三十日止六個月：10%至25%)。

所得稅開支按適用稅率可調節至以下除所得稅前溢利/(虧損)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利/ (虧損)	<u>265,751</u>	<u>335,423</u>	<u>18,780</u>	<u>85,443</u>	<u>(57,571)</u>
根據不同國家相關 稅率計算之稅項	81,253	64,013	(753)	17,390	(27,865)
不可扣稅開支	11,598	25,789	50,047	13,075	48,468
不可扣稅收入	(49,393)	(35,968)	(18,846)	(8,726)	(13,554)
應佔聯營公司及共同 控制公司業績	(18,919)	(14,090)	(7,648)	(6,945)	795
稅務優惠	(3,599)	(4,837)	(5,087)	(970)	-
稅率之變動對遞延稅項 資產/負債的影響	-	861	(1,117)	(1,117)	-
使用早前未確認之 稅項虧損	(8,890)	(8,827)	(8,647)	(2,769)	(3,768)
未確認稅項虧損	8,907	1,205	12,791	4,982	2,222
於往年不足額撥備	30,164	5,335	13,866	12,693	80,965
其他	1,903	(9,151)	3,626	3,798	(1,827)
所得稅開支	<u>53,024</u>	<u>24,330</u>	<u>38,232</u>	<u>31,411</u>	<u>85,436</u>

11. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Privateco集團已宣派及 已支付股息	20,019	42,039	15,765	-	-
Privateco集團擬派股息	<u>42,039</u>	<u>63,058</u>	<u>15,705</u>	<u>15,765</u>	<u>10,470</u>
	<u>62,058</u>	<u>105,097</u>	<u>31,470</u>	<u>15,765</u>	<u>10,470</u>

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度和截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月確認為分派之股息金額分別為港幣60,058,000元、港幣84,078,000元、港幣78,823,000元、港幣63,058,000元和港幣15,705,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月之擬派股息港幣10,470,000元已於二零零九年十月二十八日支付。

12. 董事酬金及高級管理人員薪酬

董事酬金

	薪金、津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
執行董事			
翁國基先生	5,166	226	5,392
翁何韻清女士	1,677	—	1,677
徐芝潔女士	—	—	—
	<u>6,843</u>	<u>226</u>	<u>7,069</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
執行董事			
翁國基先生	5,631	230	5,861
翁何韻清女士	1,721	—	1,721
徐芝潔女士	—	—	—
	<u>7,352</u>	<u>230</u>	<u>7,582</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
執行董事			
翁國基先生	4,814	191	5,005
翁何韻清女士	1,645	—	1,645
徐芝潔女士	—	—	—
	<u>6,459</u>	<u>191</u>	<u>6,650</u>

	薪金、津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年六月三十日止六個月 (未經審核)			
執行董事			
翁國基先生	2,135	96	2,231
翁何韻清女士	706	—	706
徐芝潔女士	—	—	—
	<u>2,841</u>	<u>96</u>	<u>2,937</u>

	薪金、津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月			
執行董事			
翁國基先生	2,084	96	2,180
翁何韻清女士	677	—	677
徐芝潔女士	—	—	—
	<u>2,761</u>	<u>96</u>	<u>2,857</u>

在有關期間內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

五位最高薪酬人事

截至二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，Privateco集團五名最高薪酬人士中，其1, 1, 2, 2及2名為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露之數額中。餘下分別4, 4, 3, 3及3名非董事人士於截至二零零六，二零零七及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八及二零零九年六月三十日止六個月之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利	13,788	9,536	7,049	3,372	2,439
退休基金供款	143	100	12	6	34
	<u>13,931</u>	<u>9,636</u>	<u>7,061</u>	<u>3,378</u>	<u>2,473</u>

彼等之酬金範圍如下：

	僱員人數			
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 二零零九年 (未經審核)
港幣500,001元-港幣1,000,000元	-	-	-	1
港幣1,000,001元-港幣1,500,000元	-	-	-	2
港幣1,500,001元-港幣2,000,000元	2	1	1	-
港幣2,000,001元-港幣2,500,000元	1	1	1	-
港幣2,500,001元-港幣3,000,000元	-	2	1	-
港幣7,500,001元-港幣8,000,000元	1	-	-	-
	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

Privateco集團並無向任何董事或該五位最高薪酬之人仕支付任何吸引其加入或新加入Privateco集團，或作為其解僱補償之酬金。

13. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於年初/期初之賬面值	590,615	698,265	715,494	660,068
匯兌調整	675	1,629	14,412	111
添置	6,268	3,921	413	980
(轉至)/轉由分類為持有作 出售之資產	(24,914)	7,212	-	-
出售	-	(63,600)	-	-
公平價值之增加/(減少)	125,621	68,067	(70,251)	(120,925)
	<u>698,265</u>	<u>715,494</u>	<u>660,068</u>	<u>540,234</u>
於年結/期末之賬面值	698,265	715,494	660,068	540,234

Privateco集團應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
在香港，以長期租約持有	98,220	135,280	136,000	137,000
在中國其他地區，以中期 租約持有	274,005	248,714	252,628	208,234
在美國，永久業權	326,040	331,500	271,440	195,000
	<u>698,265</u>	<u>715,494</u>	<u>660,068</u>	<u>540,234</u>

位於香港及中國其他地區之投資物業在相關之報告年度／期間由萊坊測計師行有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。位於美國之投資物業在各呈報年度／期間止由Cushman & Wakefield of California，經參考可供比較之市場情況後，按收益法予以重估。萊坊測計師行有限公司與Cushman & Wakefield of California均為獨立專業合資格估值行，持有適當資格並對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。

投資物業按經營租約租予第三方以賺取租金，經營租約之進一步詳情載於附註42。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Privateco集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，相關投資物業之賬面值分別為港幣136,000,000元及港幣137,000,000元。

Privateco集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註41。

投資物業之進一步資料載於第III-90至III-91頁。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於二零零六年一月一日	111,990	36,319	58,470	59,166	7,946	273,891
匯兌調整	3,097	1,175	1,519	1,056	130	6,977
添置	254	2,250	8	10,721	7,133	20,366
出售	(162)	(265)	—	(1,521)	(1,717)	(3,665)
撇除	—	(259)	(12)	(1,423)	(158)	(1,852)
重新分類	(938)	938	—	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	114,241	40,158	59,985	67,999	13,334	295,717
匯兌調整	6,532	2,619	3,225	1,950	433	14,759
添置	138	3,531	99	3,662	14,143	21,573
出售	(167)	(1,058)	—	(5,028)	(624)	(6,877)
出售一間附屬公司	—	—	—	(2,291)	—	(2,291)
撇除	—	(42)	—	(3,878)	—	(3,920)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	120,744	45,208	63,309	62,414	27,286	318,961
匯兌調整	5,908	2,556	2,931	1,778	1,121	14,294
添置	10,090	1,996	—	2,958	18,132	33,176
出售	(1,606)	—	—	(32)	(517)	(2,155)
撇除	—	(166)	(1,192)	(262)	(406)	(2,026)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	135,136	49,594	65,048	66,856	45,616	362,250
匯兌調整	60	20	22	14	16	132
添置	—	142	—	95	18,561	18,798
出售	—	—	—	(808)	(1,021)	(1,829)
撇除	—	—	—	(17)	—	(17)
於二零零九年六月三十日	135,196	49,756	65,070	66,140	63,172	379,334

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
折舊及減值						
於二零零六年一月一日	22,537	23,051	57,958	38,532	6,352	148,430
匯兌調整	582	752	1,514	664	101	3,613
減值	—	—	—	393	—	393
折舊撥備	2,855	2,255	144	6,506	1,364	13,124
出售	(44)	(59)	—	(661)	(1,645)	(2,409)
撇除	—	(100)	(5)	(1,025)	(146)	(1,276)
重新分類	(145)	145	—	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	25,785	26,044	59,611	44,409	6,026	161,875
匯兌調整	1,410	1,792	3,216	1,359	251	8,028
折舊撥備	2,953	3,445	132	6,118	3,007	15,655
出售	(48)	(690)	—	(3,355)	(467)	(4,560)
出售一間附屬公司	—	—	—	(1,117)	—	(1,117)
撇除	—	(25)	—	(3,749)	—	(3,774)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	30,100	30,566	62,959	43,665	8,817	176,107
匯兌調整	1,386	1,728	2,925	1,175	284	7,498
減值	3,224	—	—	—	—	3,224
折舊撥備	3,014	3,352	138	5,441	5,601	17,546
出售	(359)	—	—	(26)	(465)	(850)
撇除	—	(118)	(1,192)	(228)	(406)	(1,944)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	37,365	35,528	64,830	50,027	13,831	201,581
匯兌調整	25	14	22	10	3	74
減值	157	—	—	—	—	157
折舊撥備	1,605	1,472	70	3,093	4,877	11,117
出售	—	—	—	(774)	(854)	(1,628)
撇除	—	—	—	(16)	—	(16)
於二零零九年六月三十日	39,152	37,014	64,922	52,340	17,857	211,285
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	<u>88,456</u>	<u>14,114</u>	<u>374</u>	<u>23,590</u>	<u>7,308</u>	<u>133,842</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>90,644</u>	<u>14,642</u>	<u>350</u>	<u>18,749</u>	<u>18,469</u>	<u>142,854</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>97,771</u>	<u>14,066</u>	<u>218</u>	<u>16,829</u>	<u>31,785</u>	<u>160,669</u>
於二零零九年六月三十日	<u>96,044</u>	<u>12,742</u>	<u>148</u>	<u>13,800</u>	<u>45,315</u>	<u>168,049</u>

16. 商譽

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 港幣千元
於年初／期初之賬面值	—	—	—	—
購入一間附屬公司額外權益	1,473	—	—	—
減值虧損	(1,473)	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於年結／期末之賬面值	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

17. 其他無形資產

	計程車牌照 港幣千元
成本	
於二零零六年一月一日	202,267
匯兌調整	7,198
	<u> </u>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	209,465
匯兌調整	15,279
	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	224,744
匯兌調整	13,890
	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	238,634
匯兌調整	105
	<u> </u>
於二零零九年六月三十日	238,739
	<u> </u>
攤銷和減值	
於二零零六年一月一日	38,400
匯兌調整	1,366
	<u> </u>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	39,766
匯兌調整	2,901
	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	42,667
匯兌調整	2,637
	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	45,304
匯兌調整	20
	<u> </u>
於二零零九年六月三十日	45,324
	<u> </u>
賬面淨值	
於二零零六年十二月三十一日	169,699
	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日	182,077
	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日	193,330
	<u> </u>
於二零零九年六月三十日	193,415
	<u> </u>

計程車牌照於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的賬面值已由管理層根據使用價值計算方式評估其可收回價值而進行的減值測試。該計算所使用的現金流量預測乃取自管理層所批准的財政預算。

就截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度編製的財政預算是直至二零一三年止，因貴公司旗下從事出租汽車租賃業務之附屬公司的營業執照將於該年屆滿。就截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月編製的財政預算是直至二零二三年止，因管理層已假設該附屬公司在向中國政府提出延長十年經營期限至二零二三年的申請將會獲得批准。

管理層就計程車牌照所採納的使用價值計算方式的其他主要假設乃根據過往表現及其對市場發展之預期而釐定。該現金流量預測所採用之主要假設包括，(i) Privateco 集團於整個預測期間所持有之計程車牌照數目不變，及(ii)所預測之計程車牌照費用收入乃基於各年／期間內已收取之費用收入經計及預期之市場變化後擬定。現金流量預測所採用之折現率於截至二零零六年十二月三十一日止年度為6%(稅後)、截至二零零七年十二月三十一日止年度為9%(稅前)、截至二零零八年十二月三十一日止年度為8%(稅前)及截至二零零九年六月三十日止六個月為8%(稅前)(截至二零零八年六月三十日止六個月：8%(稅前))，以反映計程車租賃經營有關之特定風險。

18. 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨額	288,533	366,112	418,010	412,416
收購一間聯營公司之商譽	850	850	850	850
	<u>289,383</u>	<u>366,962</u>	<u>418,860</u>	<u>413,266</u>

Privateco 集團主要聯營公司之詳情載於附註50。

以下為 Privateco 集團聯營公司之財務報表概要，乃摘自各自之管理賬目，並已作出調整，以確保與 Privateco 集團採用之會計政策一致：

	按100%計算			
	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度／期間業績				
收益	<u>876,203</u>	<u>835,591</u>	<u>1,104,349</u>	<u>459,206</u>
溢利／(虧損)	<u>250,363</u>	<u>286,170</u>	<u>167,345</u>	<u>(98,623)</u>

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
財務狀況				
資產	3,368,063	3,820,224	3,910,594	3,527,976
負債	(2,353,083)	(2,527,368)	(2,437,661)	(2,155,488)
淨資產	<u>1,014,980</u>	<u>1,292,856</u>	<u>1,472,933</u>	<u>1,372,488</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，越天發展有限公司及廣州市城建天譽房地產開發有限公司(統稱為「越天集團」)用權益法入賬，並僅計至彼等按照香港財務報告準則第5號歸類為持作出售資產之日期止。Privateco集團於二零零六年十二月三十一日於越天集團之權益於二零零六年十二月三十一日之合併財務狀況表重新分類並列為分類為持作出售之資產，詳情載於附註31(乙)。

19. 於共同控制公司之權益

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨值	—	3,931	3,873	3,318
購入之商譽	—	390	390	390
	<u>—</u>	<u>4,321</u>	<u>4,263</u>	<u>3,708</u>

Privateco集團共同控制公司之詳情載於附註51。

在下為Privateco集團共同控制公司之財務報表概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與Privateco集團採用之會計政策一致：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所佔本年度／期間業績				
收益	<u>—</u>	<u>5,719</u>	<u>5,700</u>	<u>2,567</u>
扣除所得稅開支後之溢利	<u>—</u>	<u>3,541</u>	<u>2,456</u>	<u>1,020</u>
	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應佔資產及負債				
非流動資產總值	—	354	27	82
流動資產總值	—	5,474	4,580	3,814
流動負債總額	—	(1,897)	(734)	(578)
	<u>—</u>	<u>3,931</u>	<u>3,873</u>	<u>3,318</u>

20. 可供出售之財務資產

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
非上市之投資				
可換股票據(附註(甲))	—	5,070	—	—
會所債券(附註(乙))	2,920	2,920	2,920	2,920
	<u>2,920</u>	<u>7,990</u>	<u>2,920</u>	<u>2,920</u>

附註：

(甲) 如附註22所述，貴公司在截至二零零七年十二月三十一日止年度內認購若干可換股票據。根據董事評估，該等可換股票據需作減值，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度合併收益表內確認減值虧損港幣5,069,000元。於二零零七年十二月三十一日，可換股票據之可收回金額港幣5,070,000元乃按預測現金流量以市場息率折現計算。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，可換股票據以現金1,000,000坡元(相等於約港幣5,070,000元)贖回。

(乙) 由於董事認為不能可靠釐訂公平價值，故會所債券乃按成本扣除減值列賬。

21. 應收貸款

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
應收貸款：				
所投資公司(附註(甲))	15,600	—	14,212	13,253
聯營公司(附註(乙))	164,974	152,668	128,928	120,377
其他(附註(丙))	42,269	49,730	40,593	41,947
	<u>222,843</u>	<u>202,398</u>	<u>183,733</u>	<u>175,577</u>
減：減值(附註(甲)及 附註(丙))	<u>(38,251)</u>	<u>(45,877)</u>	<u>(38,250)</u>	<u>(38,942)</u>
	<u>184,592</u>	<u>156,521</u>	<u>145,483</u>	<u>136,635</u>
分析如下：				
於一年後到期並列				
於非流動資產內之款項	166,805	152,668	130,138	121,284
於一年內到期並列				
於流動資產內之款項	17,787	3,853	15,345	15,351
	<u>184,592</u>	<u>156,521</u>	<u>145,483</u>	<u>136,635</u>

附註：

- (甲) 於二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息4%計息及須於二零零七年十二月十五日償還。於二零零八年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息4%至9%計息及須於二零零八年十二月三十一日起十二個月內償還港幣5,796,000元及於二零零八年十二月三十一日起超過十二個月後償還港幣8,416,000元。於二零零九年六月三十日之結餘為無抵押，按年息4%至9%計息及須於二零零九年六月三十日起十二個月內償還港幣5,140,000元及於二零零九年六月三十日起超過十二個月後償還港幣8,113,000元。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，該等應收所投資公司貸款需分別作減值撥備港幣8,996,000元及港幣8,339,000元。
- (乙) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，授予聯營公司貸款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。授予聯營公司之貸款將不會於各呈報年度／期間末後十二個月內償還，故列為非流動資產。經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。
- (丙) 於二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息5%至7%計息及須於要求時償還，惟其中港幣1,831,000元無須於二零零六年十二月三十一日起計十二個月內償還，故列為非流動資產。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日之結餘為無抵押，按每年息5%至8%計息並須於要求時償還。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此，已就於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日之結餘分別作減值撥備港幣38,251,000元、港幣45,877,000元、港幣29,254,000元及港幣30,603,000元。

董事認為，於結算日該等應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

22. 購入其他投資所支付按金

於二零零六年十二月二十七日，貴公司與若干獨立第三方訂立具有法律約束力之諒解備忘錄，據此，貴公司擬以現金認購總本金額17,000,000坡元(相等於約港幣87,635,000元)之可換股票據及不可換股票據(「認購事項」)。於二零零六年十二月三十一日，根據諒解備忘錄須支付之按金2,000,000坡元(相等於約港幣10,139,000元)(「第一期定金」)已支付，並於截至二零零六年十二月三十一日止年度之合併財務狀況表中列為「購入其他投資所支付按金」。

於二零零七年四月二十六日，貴公司與該等第三方就認購事項訂立協議，貴公司再將15,000,000坡元(相等於約港幣77,496,000元)(「第二期定金」)存入託管賬戶內。同時，貴公司已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內就已支付發行商之第一期按金認購相關可換股票據，而所認購之可換股票據於二零零七年十二月三十一日列為可供出售財務資產。由於第三方於履行日期前未符合就第二期按金履行若干認購可換股票據及不可換股票據之條件，第二期按金於二零零七年十二月三十一日列為「購入其他投資所支付按金」。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，管理層決定終止該認購事項，第二期按金已於同年退回貴公司。

23. 存貨

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
原材料	65,603	69,813	71,394	40,785
在製品	10,526	4,501	6,636	8,519
製成品	22,488	38,602	45,302	33,825
	<u>98,617</u>	<u>112,916</u>	<u>123,332</u>	<u>83,129</u>
存貨按				
成本值	84,942	102,129	106,772	75,276
可變現淨值	13,675	10,787	16,560	7,853
	<u>98,617</u>	<u>112,916</u>	<u>123,332</u>	<u>83,129</u>

24. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
應收貿易款項	161,716	192,310	263,843	170,628
減：應收貿易款項之減值	(18,964)	(12,530)	(13,436)	(15,100)
應收貿易款項，淨額(附註)	142,752	179,780	250,407	155,528
預付款及按金	24,347	33,703	18,306	26,131
其他應收款項	57,718	63,884	18,545	17,539
	<u>224,817</u>	<u>277,367</u>	<u>287,258</u>	<u>199,198</u>

附註：

按發票日期，扣除減值撥備後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
30天或以下	74,884	84,025	99,855	70,097
31-60天	53,355	71,379	66,713	54,093
61-90天	8,879	13,722	44,515	23,494
91-180天	4,051	7,556	37,838	6,541
181-360天	978	1,798	383	1,069
360天以上	605	1,300	1,103	234
	<u>142,752</u>	<u>179,780</u>	<u>250,407</u>	<u>155,528</u>

Privateco集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，Privateco集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及管理層對於賬齡在一年或以上的應收貿易款項會考慮需計提減值撥備。

於有關期間應收貿易款項之減值撥備之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零零九年 港幣千元
於年初／期初之賬面值	19,826	18,964	12,530	13,436
匯兌調整	179	227	214	7
已確認之減值虧損	1,542	1,414	2,202	3,326
回撥減值虧損	(2,350)	(192)	(1,405)	—
撇除不可收回金額	(60)	(7,883)	(105)	(1,669)
已收回金額	(173)	—	—	—
	<u>18,964</u>	<u>12,530</u>	<u>13,436</u>	<u>15,100</u>
於年末／期末之賬面值	<u>18,964</u>	<u>12,530</u>	<u>13,436</u>	<u>15,100</u>

於各呈報年度／期間末，管理層均審閱個別及整體可收回應收款項之減值證據。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Privateco集團之應收貿易款項之減值分別為港幣18,964,000元、港幣12,530,000元、港幣13,436,000元及港幣15,100,000元，並因應就該等結餘作悉數撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為應收款項預期不能全數收回。

Privateco集團對於這些餘額並無持有任何抵押品。於各呈報年度／期間末，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天或以下	4,048	341	298	297
31-60天	161	697	132	121
61-90天	—	2	132	124
91-180天	35	207	500	556
181-360天	48	161	1,270	2,640
360天以上	14,672	11,122	11,104	11,362
	<u>18,964</u>	<u>12,530</u>	<u>13,436</u>	<u>15,100</u>
於年末／期末之賬面值	<u>18,964</u>	<u>12,530</u>	<u>13,436</u>	<u>15,100</u>

於各呈報年度／期間末，已過期但尚未考慮減值之應收貿易款項按到期日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
61-90天	8,879	13,722	44,515	23,494
91-180天	4,051	7,556	37,838	6,541
181-360天	978	1,798	383	1,069
360天以上	605	1,300	1,103	234
	<u>14,513</u>	<u>24,376</u>	<u>83,839</u>	<u>31,338</u>

仍未逾期的應收貿易款項是屬於廣範沒有拖欠記錄的客戶，已逾期但不需減值的應收貿易款項是屬於一些與Privateco集團有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且認為結餘仍可全數收回，Privateco集團並無持有該些餘額的抵押品。

應收貿易及其他應收款項為短期，因此其賬面值與其公平價值相若。

25. 應收聯營公司／一間共同控制公司／所投資公司款項

該款項為無抵押，免息，並須於要求時償還。董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

26. 應收關連人士款項

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，應收餘下集團附屬公司結餘分別為港幣179,705,000元、港幣340,386,000元、港幣779,425,000元及港幣800,731,000元。該等結餘並無抵押及須於要求時償還。除於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，港幣202,270,000元、港幣615,025,000元及港幣619,823,000元分別按息率5.86%至8%、5.86%至8.47%以及5.86%至8.47%計算利息外，結餘款項均為免息。

於二零零七年十二月三十一日，應收另一間關連公司款項結餘港幣1,367,000元為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

27. 持有作買賣之投資

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
股本證券，按公平價值				
非上市	4	—	—	—
香港上市	109,043	30,531	11,349	20,764
香港境外上市	75,837	17,850	9,294	5,926
於香港境外上市之債務證券， 按公平價值	—	—	—	14,611
	<u>184,884</u>	<u>48,381</u>	<u>20,643</u>	<u>41,301</u>

上市股本證券及債務證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。若干股本證券及債務證券被抵押，進一步詳情見附註41。

28. 衍生金融工具

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
股本衍生工具— 資產/(負債)	1,292	(6,738)	—	(1,073)

於二零零六年十二月三十一日，一間Privateco公司就香港一間上市公司之股份持有兩份遠期合約。於二零零七年十二月三十一日，該Privateco公司就英國一間上市公司、新加坡一間上市公司及香港另一間上市公司之股份持有另外三份遠期合約。該等合約於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之總面值分別為港幣123,173,000元及港幣85,287,000元。根據該等合約，Privateco公司須於合約期內各結算日，視乎該上市公司之市價，按基本遠期價格購買若干數目之股份，當該上市公司股份之市場價格超過合約內所訂定之取消價格，則該合約將被終止。該等合約之條款之進一步詳情載列如下：

	遠期價格 港幣元	股份數目#		取消價格 港幣元	到期日
		較低	較高		
二零零六年					
合約1	14.625	43,500	87,000	17.0625	二零零七年 五月十四日
合約2	14.4254	38,000	76,000	17.064	二零零七年 七月十七日
二零零七年					
合約1	5.4395英鎊	4,000	8,000	6.129英鎊	二零零八年 七月二十一日
合約2	6.63坡元	8,000	16,000	7.875坡元	二零零八年 七月十七日
合約3	港幣81.6387元	4,000	8,000	港幣99.6751元	二零零八年 十一月十二日

按每週結算

於二零零九年六月三十日，Privateco公司持有第三方金融機構之認購期權合約。根據合約，Privateco公司有責任按協定價格於協定日期向第三方金融機構交付香港一間上市公司股份。根據合約，將予交付之股份數目為933,000股，協定價格為每股港幣3.91元，而協定日期為二零零九年八月十四日。

股本衍生工具並非作為對沖工具，乃參考一間第三方金融機構用估值方式釐定其公平價值。

該金融工具面對財務風險的價格風險(附註48.4(甲))。

29. 受限制現金及存款

於二零零七年十二月三十一日，存放於若干證券經紀行之現金結餘港幣16,398,000元受限制用於買賣證券。於二零零六年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，存放於證券經紀行之現金結餘已不受此類限制，因此包括於現金及現金等值內。

30. 現金及現金等值

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
銀行、手頭現金及存放 於證券經紀人保證金	336,279	1,213,273	470,827	427,309
減：分類為流動資產之 受限制現金及 存款(附註29)	—	(16,398)	—	—
減：分類為流動資產之 已抵押現金存款	—	(876,858)	—	—
	<u>336,279</u>	<u>320,017</u>	<u>470,827</u>	<u>427,309</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，以人民幣(「人民幣」)列值之現金結餘為約港幣250,686,000元、港幣233,216,000元、港幣440,142,000元及港幣342,181,000元。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎Privateco集團之即時現金需求而定，按各短期定期存款利率賺取利息。由於短期定期存款於短期內到期，其賬面值與公平價值相若。

31. 分類為持有作出售之資產

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
投資物業(附註(甲))	24,914	—	—	—
於一間聯營公司之權益 (附註(乙))	131,590	—	—	—
	<u>156,504</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (甲) 截至二零零六年十二月三十一日止年度內，一間Privateco公司已與獨立第三方訂立臨時買賣協議以出售該等物業，該等物業乃於二零零六年十二月三十一日按臨時買賣協議規定之銷售價格重新估價，並重新分類為「分類為持作出售之資產」。
- (乙) 一間Privateco公司於二零零六年九月訂立一份無法律約束力之意向書，以建議出售其於物業開發項目(「開發項目」)之20%實際權益。於二零零七年三月二日，該Privateco公司與一間關連公司及一名獨立第三方人士訂立一份買賣協議，就出售當時該Privateco公司之全資附屬公司Allright Investments Limited(「Allright」)全部已發行股本，及向買方轉讓Privateco公司應收Allright總本金，總代價為港幣177,302,000元(「出售Allright」)。該開發項目實際乃由Allright於其中持有20%權益之Privateco集團聯營公司越天集團持有。有關出售Allright之進一步詳情乃載於 貴公司二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。

董事認為，出售Allright極有可能達成，因此Privateco集團於越天集團之權益於二零零六年十二月三十一日之合併財務狀況表重新分類並呈列為分類為持作出售之資產。出售Allright於二零零七年完成，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得出售聯營公司溢利港幣45,302,000元。

32. 應付貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
應付貿易款項	89,850	107,984	123,230	68,863
暫收款	37,904	33,651	37,690	36,527
遞延收入	29,725	23,672	17,509	14,812
其他應付款項及應付費用	118,810	129,352	139,404	93,277
存入保證金	16,410	18,548	17,730	18,180
	<u>292,699</u>	<u>313,207</u>	<u>335,563</u>	<u>231,659</u>

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
30天或以下	39,649	35,266	58,975	22,801
31-60天	25,964	43,480	27,462	22,928
61-90天	6,994	18,597	15,521	9,888
91-180天	5,390	7,556	10,205	2,828
181-360天	9,501	439	4,031	4,030
360天以上	2,352	2,646	7,036	6,388
	<u>89,850</u>	<u>107,984</u>	<u>123,230</u>	<u>68,863</u>

應付貿易款項及其他應付款項均為短期，因此董事認為應付貿易款項及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

33. 應付一間共同控制公司／關連人士款項

該等款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

34. 銀行借款

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	六月三十日 二零零九年 港幣千元
銀行借款				
有抵押	109,809	497,478	352,404	349,688
無抵押	376,340	565,735	328,193	348,595
	<u>486,149</u>	<u>1,063,213</u>	<u>680,597</u>	<u>698,283</u>

銀行借款變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日 止六個月 二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年初／期初賬面值	429,869	486,149	1,063,213	680,597
匯兌調整	556	-	24,156	-
新造銀行貸款	1,075,763	1,693,151	1,308,007	258,742
償還銀行貸款	(1,020,039)	(1,116,087)	(1,714,779)	(241,056)
年末／期末賬面值	<u>486,149</u>	<u>1,063,213</u>	<u>680,597</u>	<u>698,283</u>

銀行借款到期日如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日 二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款				
一年內到期	379,573	959,819	209,152	354,167
多於一年，但少於 兩年到期	3,470	3,470	54,951	5,690
多於兩年，但少於 五年到期	11,720	11,720	416,494	338,426
多於五年到期	91,386	88,204	-	-
	<u>486,149</u>	<u>1,063,213</u>	<u>680,597</u>	<u>698,283</u>
減：一年內到期且包括 在流動負債內之 款項	<u>(379,573)</u>	<u>(959,819)</u>	<u>(209,152)</u>	<u>(354,167)</u>
一年後到期且包括在 非流動負債內之款項	<u>106,576</u>	<u>103,394</u>	<u>471,445</u>	<u>344,116</u>

銀行貸款之賬面值按如下貨幣計值：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日 二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
港幣	363,923	378,403	400,357	458,000
人民幣	-	390,852	-	-
美元	122,226	293,958	280,240	240,283
	<u>486,149</u>	<u>1,063,213</u>	<u>680,597</u>	<u>698,283</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日的銀行借款中，港幣126,340,000元、港幣607,272,000元、港幣178,097,000元及港幣108,000,000元分別以固定年利率5.76%至7.49%、5.83%至6.90%、0.95%至3.84%及0.60%至0.90%計息，而於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，餘下銀行借款結餘港幣359,809,000元、港幣455,941,000元、港幣502,500,000元及港幣590,283,000元分別以浮動年利率4.68%至5.9%、4.05%至6.65%、3.15%至5.57%及1.38%至2.99%計息。

貴公司已獲一間銀行授予若干貸款融資，其中要求 貴公司履行若干契諾。於截至二零零八年十二月三十一日止年度後， 貴公司未能履行銀行信貸協議所載若干財務契諾。因此，有關借款之非流動部份總數港幣193,030,000元已於二零零九年六月三十日由Privateco集團重列為流動負債。董事已經與銀行商討放寬財務契諾，而銀行已口頭向 貴公司確認，其至今並未就 貴公司違反財務契諾採取任何行動。董事亦已評估違反貸款契諾將不會對Privateco集團有重大財務影響。

流動及非流動銀行借款之賬面值與其公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

35. 股本

Privateco於二零零九年八月二十日註冊成立，獲許發行最多500,000,000股每股面值0.00002美元之股份，其中1股股份已於註冊成立日期發行。

於二零零九年十一月二十五日通過一項書面決議案，藉增設額外100,000,000股與Privateco現有股份享有同等地位之股份，以將法定股本由10,000美元(分為500,000,000股每股面值0.00002美元之股份)增加至12,000美元(分為600,000,000股每股面值0.00002美元之股份)。

Privateco之已發行股本將根據集團重組透過向 貴公司發行523,484,561股普通股而增至523,484,562股股份，詳情載於附註2。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權就每股股份於Privateco股東大會上投一票。所有普通股就Privateco剩餘資產享有同等地位。

36. 儲備

Privateco集團儲備變動已詳細列於附錄三第8至10頁合併權益變動表。儲備之性質及目的如下：

匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.15會計政策處理由換算海外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備是根據附註3.2(b)及3.6所述之會計政策而成立。

可供出售之財務資產重估儲備

可供出售之財務資產重估儲備包括可供出售財務資產公平價值累計淨變動，並根據附註3.12及3.13之會計政策處理。

股本儲備

Privateco集團之股本儲備為 貴公司股東之資本注資。

37. 一位少數股東貸款

該貸款為無抵押、免息及於呈報年度／期間末起不須於十二個月內償還。該貸款之公平價值乃按現行利率折現預期未來現金流量計算。

38. 遞延稅項

於有關期間已確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	3,312	3,548	(496)	18,007	252	(12)	24,611
於收益表中扣除／(計入)	2,329	5,776	13	3,241	(253)	1,193	12,299
於權益中(計入)／扣除	(7)	125	—	3	1	1	123
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	5,634	9,449	(483)	21,251	—	1,182	37,033
匯兌調整	269	782	—	503	—	93	1,647
於收益表中(計入)／扣除	—	(2,449)	—	2,970	—	340	861
—稅率變動之影響	(4,125)	4,586	20	8,225	—	(298)	8,408
	(4,125)	2,137	20	11,195	—	42	9,269
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	1,778	12,368	(463)	32,949	—	1,317	47,949
匯兌調整	—	807	—	902	—	86	1,795
於收益表中(計入)／扣除	(100)	—	27	(1,049)	—	5	(1,117)
—稅率變動之影響	(694)	4,911	381	5,287	—	(1,408)	8,477
	(794)	4,911	408	4,238	—	(1,403)	7,360
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	984	18,086	(55)	38,089	—	—	57,104
匯兌調整	—	9	—	10	—	—	19
於收益表中(計入)／扣除	(81)	2,135	—	(7,830)	—	—	(5,776)
於二零零九年六月三十日	903	20,230	(55)	30,269	—	—	51,347

指：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
遞延稅項負債	37,033	47,949	59,012	53,327
遞延稅項資產	—	—	(1,908)	(1,980)
	37,033	47,949	57,104	51,347

於呈報年度／期間末，Privateco集團可沖減未來溢利但無確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損到期日分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零七年	19,375	不適用	不適用	不適用
二零零八年	25,511	6,788	不適用	不適用
二零零九年	52,709	22,395	23,679	9,797
二零一零年	96,356	68,971	64,540	64,569
二零一一年	55,049	24,873	9,969	9,973
二零一二年	35,341	40,399	23,958	19,500
二零一三年	3,471	1,910	13,217	13,525
二零一四年	4,867	4,867	—	6,474
二零一五年	1	—	—	—
二零一六年	4	—	—	—
二零一八年	22,376	22,376	—	—
二零一九年	63,782	63,782	9,980	5,785
二零二零年	20,101	20,101	10,629	10,629
二零二一年	7,482	7,482	7,482	7,482
二零二二年	4,230	4,230	2,970	2,970
二零二四年	9,834	9,834	9,805	9,805
二零二五年	2,868	2,868	2,868	2,868
二零二六年	752	1,383	1,380	1,380
無限期結轉	80,570	44,284	100,515	78,202
	<u>504,679</u>	<u>346,543</u>	<u>280,992</u>	<u>242,959</u>

因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉；而在中國(不包括香港)及美國之附屬公司的稅項虧損由有關虧損產生之有關財政年度計起分別結轉五年及二十年。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，若干中國附屬公司之未匯出盈利並未就其截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月應付之扣繳稅及其他稅項分別設立港幣4,866,000元及港幣4,761,000元的遞延稅項負債，此乃因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等盈利。截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，該等未匯出之盈利分別為約港幣48,660,000元及港幣47,608,000元。

就財務狀況表之呈列而言，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項資產與負債相互抵銷及該資產及負債將會結算為淨額或同期結算／變現。

39. 購股權計劃

Appeon Corporation (「Appeon」) 及 Galactic Computing Corporation (「Galactic」) (Privateco 集團之附屬公司) 之購股權計劃於二零零二年十一月十一日正式生效。該等公司向若干 Appeon 及 Galactic 之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

(甲) Appeon

根據 Appeon 購股權計劃 (「Appeon 計劃」) 與 Appeon 及 / 或其附屬公司的其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之 Appeon 股份總數，不得超過不時已發行之 Appeon 股份總數之 30% (須 貴公司股東批准)。分別於二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，可根據 Appeon 計劃授出之最多購股權數目為 866,985、991,984、1,000,984 及 1,000,984 (須 貴公司股東批准)，佔同日 Appeon 已發行股份 (並不包括按 Appeon 計劃已發行之股份) 的 23.70%、27.12%、27.36% 及 27.36%。

於二零零六年十二月三十一日止年度內，以認購 Appeon 股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					27,000	-	-
Appeon 之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	-	-	2,250
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
25.05.2005	01.07.2008-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
				183,500	(90,000)	-	93,500

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於 1.1.2006	購股權數目		於 31.12.2006
					年內 註銷	年內 獲授	
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	7,687	-	-	7,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,938	-	-	3,938
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	17.10.2005	18.02.2006-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2006-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2007-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2007-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2008-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
17.10.2005	18.08.2008-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-	
17.10.2005	18.02.2009-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-	
17.10.2005	18.08.2009-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-	
18.01.2006	17.07.2006-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.01.2007-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.07.2007-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.01.2008-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.07.2008-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.01.2009-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.07.2009-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	
18.01.2006	17.01.2010-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250	

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
	01.06.2006	14.10.2006–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.04.2007–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.10.2007–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.04.2008–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.10.2008–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.04.2009–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.10.2009–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
	01.06.2006	14.04.2010–10.11.2012	3.00	–	–	875	875
				<u>75,500</u>	<u>(13,000)</u>	<u>17,000</u>	<u>79,500</u>
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106
	09.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554
				<u>30,425</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>30,425</u>
				<u>316,425</u>	<u>(103,000)</u>	<u>17,000</u>	<u>230,425</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>19.60</u>	<u>19.99</u>	<u>23.40</u>	<u>19.70</u>

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					<u>27,000</u>	-	-
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	-	-	2,250
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.07.2008-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
				<u>93,500</u>	<u>(80,000)</u>	-	<u>13,500</u>
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	7,687	(5,000)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,938	(1,250)	-	2,688
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
	26.09.2005	01.03.2006–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2006–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2007–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2007–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2008–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2008–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2009–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2009–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	18.01.2006	17.07.2006–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2007–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2007–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2008–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2008–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2009–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2009–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2010–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	01.06.2006	14.10.2006–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2007–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2007–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2008–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2008–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2009–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2009–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2010–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
				79,500	(45,000)	–	34,500
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106
	09.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554
				30,425	–	–	30,425
				230,425	(125,000)	–	105,425
加權平均行使價 (港幣)				19.70	22.62	–	16.24

於二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
				<u>27,000</u>	-	-	<u>27,000</u>
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	(2,250)	-	-
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-	
				<u>13,500</u>	<u>(9,000)</u>	-	<u>4,500</u>
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250
26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
				<u>34,500</u>	-	-	<u>34,500</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008	
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授		
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.10	5,106	-	-	5,106	
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	0.10	2,554	-	-	2,554	
					<u>30,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,425</u>
					<u>105,425</u>	<u>(9,000)</u>	<u>-</u>	<u>96,425</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>16.24</u>	<u>19.50</u>	<u>-</u>	<u>15.94</u>	

於二零零九年六月三十日止期間內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 30.06.2009
				於 1.1.2009	期內 註銷	期內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					<u>27,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Appeon之其他董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
				<u>4,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,500</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目		於 30.06.2009		
				於 1.1.2009	期內 註銷		期內 獲授	
僱員	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	2,687	–	–	2,687	
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	2,688	–	–	2,688	
	02.06.2003	02.06.2003–10.11.2012	2.50	750	–	–	750	
	02.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	02.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	2.50	375	–	–	375	
	26.09.2005	01.03.2006–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2006–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.03.2007–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2007–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.03.2008–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2008–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.03.2009–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
	26.09.2005	01.09.2009–10.11.2012	3.00	1,250	–	–	1,250	
					34,500	–	–	34,500
	Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
		25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
		25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
		25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
25.11.2002		01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
25.11.2002		01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
25.11.2002		01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
25.11.2002		01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250	
09.06.2003		09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106	
09.06.2003		01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553	
09.06.2003		01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554	
					30,425	–	–	30,425
					96,425	–	–	96,425
加權平均行使價 (港幣)				15.94	–	–	15.94	

於有關期間內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Appeon計劃內可行使的購股權數目分別為173,300，100,425，93,925及95,175。於二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Appeon計劃內尚未行使購股權餘下的加權平均合約年限則分別為5.86年，4.86年，3.86年及3.36年。

根據Appeon計劃截至二零零六年十二月三十一日止年度所授出之購股權為17,000股及收到獲授人接納獲授購股權的代價總額為港幣2元。

在Appeon計劃下，授予的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。

(乙) Galactic

Galactic購股權計劃(「Galactic計劃」)與Galactic及／或其附屬公司的任何其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Galactic股份總數，不得超過不時已發行之Galactic股份總數之30%(須 貴公司股東批准)。於二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，可根據Galactic計劃進一步授出之最多購股權數目分別為6,022,122，681,328，1,762,744及1,483,120(須 貴公司股東批准)，分別佔同日Galactic已發行股份(並不包括按Galactic計劃已發行之股份)的25.24%，2.86%，7.39%及6.22%。

於二零零六年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	–	41,250
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012	0.60	50,000	(50,000)	–	–
	25.05.2005	01.07.2005–10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	01.10.2005–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
	25.05.2005	01.01.2006–10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	01.04.2006–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
	25.05.2005	01.07.2006–10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	01.10.2006–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
	25.05.2005	01.01.2007–10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	01.04.2007–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
	25.05.2005	01.07.2007–10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	01.10.2007–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
	25.05.2005	01.01.2008–10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	01.04.2008–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
	25.05.2005	01.10.2008–10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	–	–
				860,000	(350,000)	–	510,000
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.03.2005–10.11.2012	0.45	25,000	(25,000)	–	–
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750
	01.06.2004	01.01.2008–10.11.2012	0.45	18,750	–	–	18,750

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	38,750	(22,500)	-	16,250
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	38,750	(22,500)	-	16,250
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
				437,500	(167,500)	-	270,000
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.12.2003-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.06.2004-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.12.2004-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.06.2005-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
				156,250	-	-	156,250
				1,653,750	(517,500)	-	1,136,250
加權平均行使價 (港幣)				3.84	4.40	-	3.58

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250

獲授人	授予日期	購股權數目		每股 認購價 美元	於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2007
		購股權可行使期間						
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012		0.45	–	–	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012		0.45	–	–	372,831	372,831
					510,000	–	2,982,655	3,492,655
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012		0.45	6,250	–	–	6,250
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2008–10.11.2012		0.45	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012		0.60	16,250	(10,000)	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2005–10.11.2012		0.60	16,250	(10,000)	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2006–10.11.2012		0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2006–10.11.2012		0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2007–10.11.2012		0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2007–10.11.2012		0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2008–10.11.2012		0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2008–10.11.2012		0.60	6,250	–	–	6,250
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012		0.45	–	–	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012		0.45	–	–	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012		0.45	–	–	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012		0.45	–	–	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012		0.45	–	–	335,553	335,553
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012		0.45	–	–	335,546	335,546
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012		0.45	–	–	335,550	335,550
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012		0.45	–	–	335,548	335,548
					270,000	(170,000)	2,684,389	2,784,389
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003–16.12.2007		0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.12.2003–16.12.2007		0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.06.2004–16.12.2007		0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.12.2004–16.12.2007		0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.06.2005–16.12.2007		0.45	31,250	(31,250)	–	–
					156,250	(156,250)	–	–
					1,136,250	(326,250)	5,667,044	6,477,044
加權平均行使價 (港幣)					3.58	3.58	3.51	3.52

於二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008	
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授		
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
				200,000	-	-	200,000	
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000	
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	372,831	-	-	372,831	
					3,492,655	(250,000)	-	3,242,655
	僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
		25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
		25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
25.11.2002		01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
25.11.2002		01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
25.11.2002		01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
25.11.2002		01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
25.11.2002		01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		25.05.2005-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.10.2005-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.04.2006-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.10.2006-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.04.2007-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.10.2007-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.04.2008-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
25.05.2005		01.10.2008-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012	0.45	335,554	(96,939)	–	238,615
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012	0.45	335,542	(96,934)	–	238,608
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012	0.45	335,554	(106,260)	–	229,294
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012	0.45	335,542	(106,255)	–	229,287
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012	0.45	335,553	(106,259)	–	229,294
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012	0.45	335,546	(106,255)	–	229,291
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012	0.45	335,550	(106,257)	–	229,293
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012	0.45	335,548	(106,257)	–	229,291
				<u>2,784,389</u>	<u>(831,416)</u>	<u>–</u>	<u>1,952,973</u>
				<u>6,477,044</u>	<u>(1,081,416)</u>	<u>–</u>	<u>5,395,628</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>3.52</u>	<u>3.51</u>	<u>–</u>	<u>3.52</u>

於二零零九年六月三十日止期間內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 30.06.2009	
				於 1.1.2009	期內 註銷	期內 獲授		
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	25,000	–	–	25,000	
				<u>200,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>200,000</u>	
Galactic之其他董事	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	22,500	–	–	22,500	
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	10,000	–	–	10,000	
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012	0.45	372,832	–	–	372,832	
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012	0.45	372,831	–	–	372,831	
					<u>3,242,655</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,242,655</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 30.06.2009
				於 1.1.2009	期內 註銷	期內 獲授	
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2005–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2006–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2006–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2007–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2007–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2008–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2008–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012	0.45	238,615	(9,321)	–	229,294
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012	0.45	238,608	(9,321)	–	229,287
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012	0.45	229,294	–	–	229,294
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012	0.45	229,287	–	–	229,287
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012	0.45	229,294	–	–	229,294
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012	0.45	229,291	–	–	229,291
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012	0.45	229,293	–	–	229,293
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012	0.45	229,291	–	–	229,291
	10.03.2009	01.03.2009–10.11.2012	0.45	–	–	111,851	111,851
	10.03.2009	01.07.2009–10.11.2012	0.45	–	–	37,283	37,283
	10.03.2009	01.01.2010–10.11.2012	0.45	–	–	37,283	37,283
	10.03.2009	01.07.2010–10.11.2012	0.45	–	–	37,283	37,283
10.03.2009	01.01.2011–10.11.2012	0.45	–	–	37,283	37,283	
10.03.2009	01.07.2011–10.11.2012	0.45	–	–	37,283	37,283	
				<u>1,952,973</u>	<u>(18,642)</u>	<u>298,266</u>	<u>2,232,597</u>
				<u>5,395,628</u>	<u>(18,642)</u>	<u>298,266</u>	<u>5,675,252</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>3.52</u>	<u>3.51</u>	<u>3.51</u>	<u>3.52</u>

於有關期間內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Galactic計劃內可行使的購股權數目分別為1,049,000，797,500、1,782,887及2,478,221。於二零零六年，二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Galactic計劃內尚未行使購股權餘下的加權平均合約年限則分別為5.13年，4.86年，3.86年及3.36年。

根據Galactic計劃於截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月所授出之購股權數目分別為5,667,044份及298,266份，收到獲授人接納獲授購股權的代價總額分別為港幣15元及零。截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月乃按柏力克-舒爾斯期權定價模式計算根據Galactic計劃授出之購股權之公平價值，所使用之數據詳情如下：

預期波幅(%)	43.99%
無風險利率(%)	2.684%
股息率(%)	0%
預期購股權年期(年)	2.5年

在Galactic計劃下，授予的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於各年／期之財務報表內入賬。

40. 退休福利計劃

Privateco集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)給予所有合資格之參與僱員。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時根據強積金計劃之規則在收益表扣除。強積金計劃之資產與Privateco集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。Privateco集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

在參加強積金計劃前，Privateco集團為符合資格之香港僱員運作另一項界定供款退休福利計劃(「舊計劃」)。舊計劃之資產已轉至強積金計劃，並分開存放於強積金計劃下，僱員辭去Privateco集團之職位時可根據計劃規則提取舊計劃之利益。根據舊計劃被沒收之供款(若有)可用來減少將來應付之供款。

Privateco集團於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的8%至10%向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總開支分別港幣2,694,000元、港幣3,164,000元、港幣3,553,000元、港幣2,096,000元及港幣1,611,000元為Privateco集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之已付／應付該等計劃之供款。

41. 資產抵押

於各呈報年度／期間末，Privateco集團為取得可供Privateco集團動用之一般銀行及其他貸款融資而抵押之資產賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已抵押現金存款	—	876,858	—	—
投資物業	326,040	331,500	271,440	195,000
持有作買賣之投資	14,862	5,652	8,315	21,705
	<u>340,902</u>	<u>1,214,010</u>	<u>279,755</u>	<u>216,705</u>

於二零零六年十二月三十一日，Privateco集團已向一間銀行抵押其於聯營公司越天已發行股本中20%權益，以取得授予該聯營公司之銀行融資。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，已就授予Privateco集團之銀行融資向一間銀行抵押於附屬公司盈滿投資有限公司全部已發行股本。長期貸款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月根據該融資授予Privateco集團，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，該附屬公司的資產淨值分別約為港幣290,000,000元及港幣269,000,000元。

42. 經營租賃承擔

作為承租人

Privateco集團根據經營租賃安排承租其若干生產廠房、辦公室物業及宿舍。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月該等物業之商議租賃期乃分別由一至六年、一至五年、一至五年及一至五年不等，租金於合約期內是固定的。於各呈報年度/期間末，Privateco集團根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以內	3,436	2,131	2,266	2,203
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	4,735	4,567	3,475	3,096
五年以上	1,193	—	—	—
	<u>9,364</u>	<u>6,698</u>	<u>5,741</u>	<u>5,299</u>

作為出租人

Privateco集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註13)，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月之商議租賃期分別為一至九年、一至八年、一至六年及一至六年不等。於各呈報年度/期間末，Privateco集團與租客已簽訂如下未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以內	63,719	62,429	58,014	54,749
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	178,171	134,845	87,208	67,970
五年以上	26,907	13,028	8,834	8,986
	<u>268,797</u>	<u>210,302</u>	<u>154,056</u>	<u>131,705</u>

43. 其他承擔

於各呈報年度／期間末，Privateco集團之其他主要承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已簽約但未在財務 報表中撥備： 認購可換股及不可換 股票據(附註22)	75,711	—	—	—
物業、廠房及設備	—	2,547	6,400	—
	<u>75,711</u>	<u>2,547</u>	<u>6,400</u>	<u>—</u>

44. 擔保

於各呈報年度／期間末，Privateco集團已作出以下重要擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
給予以下人士擔保：				
一間聯營公司的供應商， 作為聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	26,980	13,525	13,525	13,525
就向一間聯營 公司授予信貸融資 而給予銀行	<u>102,400</u>	<u>22,400</u>	<u>22,400</u>	<u>22,400</u>
	<u>129,380</u>	<u>35,925</u>	<u>35,925</u>	<u>35,925</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴公司，連同Privateco集團若干附屬公司發出對等擔保予銀行，作為貴公司及其附屬公司獲授信貸融資之保證。

董事認為，由提供以上財務擔保所產生的財務影響並不重大，因此，並無於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務報表入賬。

45. 關連人士交易

Privateco集團內公司間之交易，已於綜合賬目內對銷，且並未於此附註中披露。Privateco集團與其他關連人士間之交易詳情披露如下。

除本合併財務報表其他地方所作之披露外，Privateco集團曾與以下關連人士訂立下列重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
少數股東					
已收利息	1,258	—	—	—	—
已收服務收入	3,900	—	—	—	—
	<u> </u>				
聯營公司					
已付佣金	149	104	25	—	—
	<u> </u>				
所投資公司					
已收利息	—	1,167	1,991	993	785
	<u> </u>				
餘下集團之一間 附屬公司					
已收利息	—	19,906	54,461	26,797	26,592
	<u> </u>				

全部員工成本，包括支付給主要管理人員(以及董事)之補償詳述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
員工短期福利	18,954	15,167	13,508	6,211	5,200
員工離職後福利	369	330	203	107	130
	<u> </u>				
	<u>19,323</u>	<u>15,497</u>	<u>13,711</u>	<u>6,318</u>	<u>5,330</u>

46. 於二零零九年六月三十日財務狀況報表日後事項

截至本報告日，董事已經與 貴公司兩間往來銀行達成協議，修訂往來銀行向 貴公司授出而現時供 貴公司及其若干附屬公司使用之現有信貸。根據經修訂信貸，Privateco將成為有權使用銀行信貸之其中一間集團公司，而同時其將成為信貸之擔保人。雖然 貴公司無權使用經修訂之信貸，惟將繼續為該等信貸之擔保人。然而，於達成經修訂信貸所載之若干條件後， 貴公司提供之擔保將被解除。涉及之各方尚未簽訂經修訂銀行信貸。董事認為經修訂銀行信貸生效後，將不會對Privateco集團於二零零九年六月三十日之財務狀況有重大影響。

除上文及合併財務報表內其他地方披露者外，於二零零九年六月三十日後概無發生其他重大事項。

47. 資本管理

Privateco集團管理資本之目的為保障Privateco集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持Privateco集團的財務穩定性及增長。

Privateco集團按資產負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借款減現金及現金等值及已抵押的現金存款。Privateco集團透過調整股東股息派發或發行新股來維持或調節資本結構。

Privateco集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日之資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
負債	486,149	1,063,213	680,597	698,283
減：現金及現金等值及 已抵押現金存款	(336,279)	(1,196,875)	(470,827)	(427,309)
負債淨額	<u>149,870</u>	<u>(133,662)</u>	<u>209,770</u>	<u>270,974</u>
股本為總權益	<u>1,830,463</u>	<u>2,095,054</u>	<u>2,066,848</u>	<u>1,909,434</u>
資產負債比率	<u>8.2%</u>	<u>不適用</u>	<u>10.1%</u>	<u>14.2%</u>

Privateco集團的目標為將資產負債比率維持於不超過60%，以與預期經濟及財務狀況之變化一致。此外，Privateco集團的整體資本管理策略於有關期間保持不變。

48. 金融工具

48.1 金融工具的分類

	於十二月三十一日			於
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
財務資產				
按公平價值計入損益 之財務資產				
—分類為持有作買賣	186,176	48,381	20,643	41,301
貸款及應收款項 [#]	898,576	1,968,071	1,685,536	1,545,486
可供出售之財務資產	2,920	7,990	2,920	2,920
財務負債				
按公平價值計入損益 之財務負債				
—分類為持有作買賣	—	6,738	—	1,073
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	<u>694,219</u>	<u>1,404,012</u>	<u>1,054,431</u>	<u>867,959</u>

[#] 包括應收貿易及其他應收款項、應收貸款、應收聯營公司、共同控制公司及其他關連人士款項、及銀行現金存款及存放於證券經紀人保證金。

[^] 包括應付貿易款項、其他應付款項及應計款項、應付聯營公司、共同控制公司及其他關連人士款項、銀行借款及其他負債。

48.2 金融工具之財務業績

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
公平價值之溢利或 (虧損)，按：					
按公平價值計入 損益之財務資產 —分類為持有 作買賣	54,360	20,025	(62,286)	(27,367)	14,491
按公平價值計入 損益之財務負債 —分類為持有 作買賣	—	(8,030)	—	—	(1,073)
可供出售之財務 資產	(13,020)	—	—	—	—
利息收入(或支出)， 按：					
貸款及應收款項 財務負債按攤銷 成本列賬	24,709 (31,381)	39,384 (41,304)	60,820 (41,884)	30,156 (22,471)	29,404 (9,218)
股息收入來自： 按公平價值計入 損益之財務資產 —分類為持有 作出售	4,683	1,743	971	718	102
(減值損失)/回撥 減值，按：					
貸款及應收款項 可供出售之 財務資產淨額	(12,127) —	(10,446) 15,939	(12,925) 6,379	(1,838) 1,716	(4,636) —

48.3 財務風險管理目標和政策

Privateco集團的業務使其面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。Privateco集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對Privateco集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事會批准的政策，Privateco集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與Privateco集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略管理財務風險。

48.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動所產生的風險。Privateco集團主要在香港及中國營運。Privateco及Privateco公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣，而若干商業交易則以美元及人民幣結算。由於Privateco集團及Privateco公司的功能貨幣使Privateco面對的外幣風險主要來自美元及人民幣的匯率波動。現時Privateco集團

並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，並將於必要時考慮對沖重大的外幣風險。

Privateco集團的銷售以美元及人民幣為主而付款則為美元、港幣或人民幣。此外，Privateco集團的銀行借款主要以港幣、美元及人民幣列值。董事認為已存在自然對沖機制。然而，Privateco集團緊密監察人民幣的匯率波動。總括而言，Privateco集團保持面對輕微的外幣風險。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Privateco集團以外幣列值的財務資產及負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
財務資產/(負債)				
淨額				
美元	59,726	(89,129)	(85,210)	(3,998)
人民幣	25,711	5,501	14,567	10,955

關於其功能貨幣為港幣之Privateco公司，因港幣與美元掛鈎，Privateco集團對此貨幣不存在重大匯兌風險。以下敏感性分析顯示Privateco集團於各呈報年度/期間末以人民幣列值的Privateco集團的淨資產有可能合理地因人民幣兌港幣匯率的變動而面對的風險。(實際上，真實的交易結果可能會與以下之敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
稅後溢利				
增加/(減少)				
人民幣對港幣				
- 升值5%	1,286	275	728	457
- 貶值5%	(1,286)	(275)	(728)	(457)

匯率之變動不會對Privateco集團權益內其他部份有所影響。

價格風險

價格風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因市場價格變動而波動(除了利率及外幣匯率變動外)所帶來的風險。Privateco集團由於持有作買賣及分類為按公平價值計入損益之股本證券投資及債券而面對股本及債券證券價格風險(見附註27)。

Privateco集團投資於其他公司的股本及債券主要在香港，美國和倫敦的證券交易所公開地進行交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及Privateco集團對流動資金需求來決定。為管理股本及債務證券之價格風險，Privateco集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合，如能源、工業品和金融服務。同時Privateco集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。Privateco集團自過往年度以來已遵守之管理價格風險政策被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理變化，在其他變數維持不變的情況下，於各呈報年度／期間末管理層對稅後利潤的最適當估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異)：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日 止六個月 二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所得稅後溢利				
增加／(減少)				
香港－恒生指數				
(二零零六年：增加26%)				
(二零零七年：增加26%)				
(二零零八年：增加50%)				
(二零零九年：增加50%)	23,390	6,549	5,675	10,382
(二零零六年：減少26%)				
(二零零七年：減少26%)				
(二零零八年：減少50%)				
(二零零九年：減少50%)	(23,390)	(6,549)	(5,675)	(10,382)
倫敦－富時100				
(二零零六年：不適用)				
(二零零七年：增加17%)				
(二零零八年：不適用)				
(二零零九年：不適用)	不適用	1,725	不適用	不適用
(二零零六年：不適用)				
(二零零七年：減少17%)				
(二零零八年：不適用)				
(二零零九年：不適用)	不適用	(1,725)	不適用	不適用
美國－納斯達克指數				
(二零零六年及二零零九年)／				
標準普爾指數(二零零八年)				
(二零零六年：增加17%)				
(二零零七年：不適用)				
(二零零八年：增加40%)				
(二零零九年：增加46%)	11,935	不適用	2,666	8,553
(二零零六年：減少17%)				
(二零零七年：不適用)				
(二零零八年：減少40%)				
(二零零九年：減少46%)	(11,935)	不適用	(2,666)	(8,553)

市場價格之變動不會對Privateco集團權益內其他部份有影響。

除上述外，Privateco集團面對的股本證券價格風險來自投資衍生金融工具。衍生金融工具之詳情列於附註28。假設其他變數維持不變，因相關股本證券受市場價格合理的轉變而對Privateco集團除稅後溢利之影響如下(實際上，真實的交易結果可能與以下敏感性分析有所差異，可能是重大的差異)：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所得稅後溢利				
增加/(減少)				
相關股本證券之				
市場價格				
增加20%*	7,938	6,649	不適用	(215)
減少20%	(12,268)	(40,022)	不適用	215

* 就截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之衍生金融工具而言，相關股價上升20%時，部份會觸發取消價格而有關合約將被終止。此分析僅顯示截至取消價格之影響。

利率風險

利率風險指金融工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動。Privateco集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。Privateco集團的利率風險主要來自銀行借款，浮息和定息銀行借款分別為Privateco集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，總銀行借款當中分別約74%、43%、74%及85%為浮息借款。於年底/期末未償還銀行借款之利率及還款期於附註34中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為Privateco集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及固定息率借款均一般在短期內到期，Privateco集團董事認為他們的公平價值利率風險不大。

Privateco集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

於各呈報年度／期間末，在其他變數維持不變的情況下，Privateco集團承受浮息銀行借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	止六個月
				二零零九年
				港幣千元
所得稅後溢利				
增加／(減少)				
基本點(「基點」)				
增加／減少				
增加50個基點	(1,361)	(1,773)	(2,467)	(2,503)
減少100個基點	2,721	3,546	4,934	5,005

利率之變動不會影響Privateco集團權益內其他部份。

以上之敏感性分析是假設每個未償還貸款之貸款期於各呈報年度／期間末與相應財政年度／期間內一致。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照金融工具條款而履行其責任導致Privateco集團有所財務虧損。Privateco集團面對的最高信貸風險確認為該財務資產(附註48.1)於合併財務狀況表中所列的賬面價值及於附註44內披露由Privateco集團發出的擔保。

Privateco集團所承擔之信貸風險主要來自各名客戶(而非客戶營運所在之行業或國家)之個別特點，因此，當Privateco集團承擔個別客戶之重大風險時，即出現重大信貸風險集中情況。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，應收貿易款項及其他應收款項總額中，分別54%、55%、68%及61%來自應收Privateco集團業務分部(家庭電器)中兩大客戶。

Privateco集團透過審慎選擇交易對手以減低信貸風險。由於現金存入具備高信貸評級的銀行，足以減低現金及現金等值(附註30)的信貸風險。Privateco集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象，會採取跟進行動。此外，管理層於各報告年度／期間末個別或整體檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。Privateco集團自過往年度已遵守信貸及投資政策並認為有效地將Privateco集團信貸風險限制至滿意水平。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，Privateco集團的財務資產並無以抵押品或其他信貸抵押品作抵押。

(丙) 流動資金風險

流動資金風險指Privateco集團不能承擔其財務債項之風險。審慎之流動資金風險管理指維持足夠之現金及現金等值，持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。Privateco集團的政策是定

期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保Privateco集團持有充分的現金儲備，可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。Privateco集團自過往年度已遵守流動資金政策並認為有效地管理流動資金風險。

以下列表根據合約的未貼現現金流量和Privateco集團可能被要求最早還款日以分析Privateco集團於各呈報年度／期間末的餘下合約的財務負債：

	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零六年				
十二月三十一日				
計息銀行借款	388,028	10,927	32,488	138,532
應付貿易款項	89,850	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	115,480	—	—	—
其他負債	101	2,639	—	—
	<u>593,459</u>	<u>13,566</u>	<u>32,488</u>	<u>138,532</u>
於二零零七年				
十二月三十一日				
計息銀行借款	984,596	10,257	29,889	124,941
應付貿易款項	107,984	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	127,474	—	—	—
衍生金融工具	6,738	—	—	—
其他負債	102,335	3,005	—	—
	<u>1,329,127</u>	<u>13,262</u>	<u>29,889</u>	<u>124,941</u>
於二零零八年				
十二月三十一日				
計息銀行借款	226,675	71,819	424,892	—
應付貿易款項	123,230	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	136,328	—	—	—
其他負債	104,735	—	6,155	3,386
	<u>590,968</u>	<u>71,819</u>	<u>431,047</u>	<u>3,386</u>
於二零零九年				
六月三十日				
計息銀行借款	364,939	10,701	340,248	—
應付貿易款項	68,864	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	86,731	—	—	—
衍生金融工具	1,073	—	—	—
其他負債	447	—	10,145	3,490
	<u>522,054</u>	<u>10,701</u>	<u>350,393</u>	<u>3,490</u>

董事認為於各呈報年度／期間末，財務擔保合約之交易對方不可能向Privateco集團索取任何於擔保合約承擔的損失。因此，到期還款日之分析並不包括Privateco集團就此擔保合約支付任何金額。

有契約的財務擔保於附註44披露。

48.5 公平價值估算

(i) 以公平價值列賬之金融工具

下表呈列於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日在香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所界定之公平價值三個層次中，以公平價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公平價值以對該公平價值計量屬重大之最低層次輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次(最高層次)：以可識別金融工具活躍市場所報價格(未經調整)計量公平價值。
- 第二層次：以類似金融工具活躍市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計量公平價值。
- 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據乃並非可觀察市場數據為本)計量公平價值。

	第一層次 港幣千元	第二層次 港幣千元	第三層次 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零六年 十二月三十一日				
持有作買賣之投資	184,884	—	—	184,884
衍生金融工具	—	1,292	—	1,292
於二零零七年 十二月三十一日				
持有作買賣之投資	48,381	—	—	48,381
衍生金融工具	—	(6,738)	—	(6,738)
於二零零八年 十二月三十一日				
持有作買賣之投資	20,643	—	—	20,643
於二零零九年 六月三十日				
持有作買賣之投資	41,301	—	—	41,301
衍生金融工具	—	(1,073)	—	(1,073)

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月，第一層次及第二層次之間之工具概無轉撥。

(ii) 以非公平價值列賬之金融工具之公平價值

Privateco集團以成本或攤銷成本列賬之金融工具賬面值，與其於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日之公平價值並無重大差別。

49. 附屬公司資料

以下於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日止之附屬公司資料相同(除非有其他說明)。

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
順利投資有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Apeon Corporation ¹	英屬處女群島	普通股	3,658,032股 每股0.01美元	—	89.33%	投資控股
Apeon (USA) Corporation ¹²	美國	普通股	100股每股300美元	—	89.33%	投資控股
艾普陽(香港)有限公司 ¹¹	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	89.33%	投資控股
銀冠投資有限公司 ⁹	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	100%	投資控股
富資投資有限公司 ²	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	證券買賣
華京海外有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
Foremost Pacific Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
盈滿投資有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Galactic Computing Corporation ²	英屬處女群島	普通股	23,861,240股 每股0.01美元	—	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜有限公司 ³	中國*	投入資本	20,960,000美元	—	98%	生產及經營電纜及電線
廣州蜆富出租汽車有限公司 ⁴	中國^	投入資本	港幣15,000,000元 (2006年及2007年) 港幣28,000,000元 (2008年12月31日及2009年6月30日)	—	95% (2006年及2007年) 100% (2008年12月31日及2009年6月30日)	經營出租汽車業務
高速企業有限公司 ⁹	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	100%	投資控股
宏海國際有限公司 ⁹	香港	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
家恒有限公司 ¹⁰	香港	普通股	100股每股港幣1元	—	100%	經營電風扇
建德有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Lotus Atlantic Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation Limited ⁹	香港	普通股	1股每股港幣1元	100%	—	投資控股
Phoenix Atlantic Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
坤達環球有限公司 ²	英屬處女群島/香港	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
坤達環球澳門離岸商業服務有限公司 ⁵	澳門	投入資本	澳門幣100,000元	100%	—	經營電風扇
Quanta Global (USA), Inc. ¹	美國	普通股	500股每股1美元	100%	—	投資控股

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
快速管理有限公司 ¹	英屬處女群島	普通股	50,000股每股1美元	100%	—	投資控股
蜆壳電器工業(中國)有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司 ¹	馬來西亞	普通股	2股每股 馬來西亞幣1元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港)有限公司 ²	香港	普通股	1,000股每股 港幣10元	100%	—	經營電風扇
佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司 ³	中國*	投入資本	6,792,000美元	—	90.1%	生產及經營不銹鋼焊管
佛山市順德區蜆壳多媒體製品有限公司 ³	中國^	投入資本	10,710,000美元 (2006年及2007年) 18,870,000美元 (2008年12月31日及2009年6月30日)	—	100%	生產及經營電器產品
佛山市順德區蜆壳先進晶體元件有限公司 ³	中國^	投入資本	500,000美元	—	100%	經營半導體
蜆壳電纜有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
SMC Development Corp. ⁶	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業發展
SMC Home Products Corp. ⁷	加拿大	普通股	2,100,100股 每股1加元	100%	—	物業投資
SMC 投資有限公司 ²	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	物業投資
SMC Marketing Corp. ⁶	美國	普通股	10,000股 每股1,021美元	100%	—	銷售Privateco集團之產品
蜆壳電子有限公司 ²	香港	普通股	10,000股 每股港幣1元	100%	—	提供管理服務
蜆壳多媒體科技有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	合約代工—光學及影像
蜆壳多媒體(香港)有限公司 ²	香港	普通股	2股每股港幣1元	—	100%	合約代工—光學及影像
蜆壳地產投資有限公司 ²	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	投資控股
蜆壳鋼管有限公司 ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
崇力有限公司 ²	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	經營電風扇
盈邦創業有限公司 ¹	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
時雄有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Vineyard Management Company ⁶	美國	普通股	1,000股 每股10美元	—	100%	物業投資
Vortex Worldwide Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
業盈置業(深圳)有限公司 ⁸	中國^	投入資本	港幣10,000,000元	—	100%	物業投資

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
正陽軟件(深圳)有限公司 ⁸	中國 [^]	投入資本	港幣9,000,000元	-	89.33%	研究及發展電腦軟件
蜆壳星盈科技(深圳)有限公司 ⁸	中國 [^]	投入資本	港幣24,000,000元 (2006年及2007年) 港幣27,200,000元 (2008年12月31日及2009年6月30日)	-	100%	研究及發展電腦軟件及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳)有限公司 ⁸	中國 [^]	投入資本	港幣8,000,000元	-	100%	研究及發展電腦軟件及硬體

* 於中國成立之中外合資企業。

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 根據成立之各自司法制度並沒有法定要求該些公司準備審核財務報告。Quanta Global (USA), Inc. 與時雄有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內成立。順利投資有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內出售。
- 該些公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由均富會計師行審核。
- 該些公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣東德正有限責任會計師事務所審核。佛山市順德區蜆華先進晶體元件有限公司於二零零六年七月三十一日結業。
- 該公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣州眾誠會計師事務所有限公司審核。
- 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度及由二零零七年一月一日至二零零七年十一月十三日止期間之法定財務報表由Leong Kam Chun & Co. 審核。而該公司已於二零零七年十一月十三日結業。
- 該些公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由Tseng Lee & Wu LLP (在二零零六年名為Tseng & Lee LLP) 審核。
- 由二零零六年該公司為不活躍公司，已截至二零零七年十二月三十一日止結業。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度該公司的財政報表並沒有法定要求審核。
- 該些公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由深圳正大華明會計師事務所審核。
- 該些公司為新成立公司，其財務報表並未經審核於有關期間。銀冠投資有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內成立。
Pan China Land (Holdings) Corporation Limited於二零零八年十二月三十一日止年度內成立。
高速企業有限公司及宏海國際有限公司於二零零九年六月三十日止六個月期間內成立。
- 該公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及二零零八年一月一日至二零零八年十一月十八日止期間之法定財務報表由均富會計師行審核。該公司已於二零零八年十一月十八日結束營業。
- 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由均富會計師行審核。該公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度成為Privateco集團擁有50%之共同控制公司。
- 該公司於二零零六年十二月三十一日止年度及二零零七年一月一日至二零零七年十二月二十八日止之法定財務報表由Nelson S. Lee, 註冊會計師審核。該公司於二零零七年十二月二十八日結業。

50. 聯營公司資料

以下於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日止之聯營公司之資料相同(除非有其他說明)

聯營公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited ¹	英屬處女群島	普通股	65,269,561股 每股港幣1元	—	26.66%	經營電腦硬件，提供科技資訊服務及投資控股
華皇發展有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	1,000股每股1美元	—	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展有限公司 ³	香港	普通股	10,000,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州)有限公司 ⁴	中國 [^]	投入資本	59,000,000美元	—	20%	物業發展
越天發展有限公司 ⁵	香港	普通股	72,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股
廣州市城建天譽房地產開發有限公司 ⁵	中國 [*]	投入資本	22,500,000美元	—	20%	物業發展
PFC Device Corporation ⁶	英屬處女群島	優先股	2,122,820股 每股1美元	—	47.11%	設計及經營半導體電子元件

* 於中國成立之中外合資企業。

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 1 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表由Baker Tilly Hong Kong Limited審核。而截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度由香港天華會計師事務所有限公司為該公司審核師。
- 2 該公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由Eric H.L. Chung & Co.審核。
- 3 該公司於有關期間內並無經營業務。因獲公司條例豁免截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止沒有編製審核財務報表。
- 4 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣東羊城會計師事務所有限公司審核。而截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度立信羊城會計師事務所有限公司為該公司審核師。
- 5 該些公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由Deloitte Touche Tohmatsu審核。該些公司已於二零零七年出售。
- 6 該公司於二零零七年十二月三十一日止年度成立。根據成立之各自司法制度並沒有法定要求該些公司準備審核財務報表。

51. 共同控制公司資料

以下於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日止之共同控制公司之資料相同(除非有其他說明)。

共同控制公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
艾普陽(香港)有限公司 ¹	香港	A類有投票權股份	25,000股 每股港幣1仙	—	50%	投資控股及銷售軟件許可證
		B類無投票權股份	27,181股 每股港幣1仙	—	52.18%	
艾普陽軟件(深圳)有限公司 ²	中國 [^]	投入資本	500,000美元	—	52.18%	研究及發展電腦軟件及硬體

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 1 該公司於二零零七年成為Privateco集團之共同控制公司。該公司截至二零零七及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由Francis S.L. Yan & Co.審核。
- 2 該公司於二零零七年新註冊成立，故截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表並未經審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度深圳正大華明會計師事務所為該公司審核師。

此致

香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈1樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

均富會計師行
執業會計師
香港中環
干諾道中41號
盈置大廈6樓

二零零九年十二月八日

(II) 於二零零九年六月三十日主要物業資料

(甲) 以物業、廠房及設備性質持有之物業

名稱/位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣 利眾街12號 蜆壳工業大廈(附註)	工業樓宇	125,315.99平方呎	100%	100%	長期
中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘居委會工業園 三樂東路18號	工業樓宇	62,805.00平方米	100%	100%	中期
香港柴灣寧富街 1號4樓	工業樓宇	4,860.00平方呎	100%	100%	長期
1925-1933 North Great Southwest Parkway Grand Prairie, Texas 75050, U.S.A.	商業樓宇 及貨倉	97,134.00平方呎 (佔地面積)	100%	100%	永久業權
中國廣東省 佛山市順德區 大良街道辦事處 大門居委會 飛鵝崗162號及 168號(附註)	工業樓宇	26,188.10平方米	90.10%	100%	中期

附註： 部份被分類為物業、廠房及設備及部份被分類為投資物業

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街27號 德景工業大廈 地下低層	工業樓宇	9,384.00平方呎	100%	100%	長期
The Vineyard Business Park, Livermore, Alameda County California 94550, U.S.A. (Phases I & II)	商業樓宇	234,901.00平方呎 (佔地面積－ 19.59畝)	100%	100%	永久業權
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 辦公樓7104室	商業樓宇	309.55平方米	100%	100%	中期
中國廣東省深圳市 福田保稅區 紅棉道B105-19-3地段	高科技廠房	31,348.00平方米 (佔地面積)	100%	100%	中期

(丙) 聯營公司持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 天河北路233號 中信廣場(不包括 部份辦公室單位)	商場	34,690.00平方米	20%	100%	中期
中國廣東省廣州市 天河北路233號 中信廣場(部份 辦公室單位)	商業樓宇	38,368.95平方米	40%	100%	中期

(III) 管理層詳述及分析

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務摘要

請參閱本通函附錄二第(IV)節「管理層詳述及分析」中截至二零零六年十二月三十一日止年度「業務摘要」內「家電：吊扇、檯扇及吸塵機」、「光學及影像」、「電線電纜」、「出租汽車(的士)」及「科技投資項目」各段。

收益及營運業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度，Privateco集團錄得收益港幣1,324,900,000元，較去年同期的港幣1,244,800,000元增加港幣80,100,000元或6.4%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，Privateco擁有人應佔溢利由二零零五年同期的港幣134,000,000元上升至港幣212,200,000元，原因是證券投資溢利以及投資物業公平價值溢利。

財務資源及流動狀況

Privateco集團之銀行借貸混合了固定利率及浮動利率計息。美元有期貸款約14,000,000美元由Privateco集團若干位於美國之資產作抵押。除上述者外，Privateco集團所有其他銀行信貸均以短期形式安排。

Privateco集團之借貸主要以港幣及美元計值。Privateco集團繼續以美元進行銷售，並以美元及港幣支付款項。董事認為Privateco集團承擔之外匯波動險仍然有限。

於二零零六年十二月三十一日，Privateco集團之資產負債比率(根據總銀行借貸淨額(扣除現金及現金等值)佔Privateco集團權益總額計算之比例計算)為8.2%(二零零五年十二月三十一日：13.3%)。於二零零六年十二月三十一日，未償還銀行貸款約港幣486,000,000元。

於二零零六年十二月三十一日，Privateco集團僱用約1,810名員工。僱員薪酬乃按工作職責、工作表現及市況而定。此外，採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務摘要

請參閱本通函附錄二第(IV)節「管理層詳述及分析」中截至二零零七年十二月三十一日止年度「業務摘要」內「吊扇、檯扇」、「光學及影像」、「電器及電子合約代工」、「電線電纜」、「出租汽車(的士)」及「科技投資項目」各段。

收益及營運業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度，Privateco集團錄得收益港幣1,418,300,000元，較去年同期的港幣1,324,900,000元增加港幣93,400,000元或7.05%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，Privateco擁有人應佔溢利由二零零六年同期的港幣212,200,000元急升至港幣310,400,000元，增加港幣98,200,000元或46.3%。升幅主要來自分佔聯營公司持有之若干投資物業公平價值溢利、出售一間聯營公司溢利以及收回之前撇銷之直接投資。

財務資源及流動狀況

Privateco集團之銀行借貸混合了固定利率及浮動利率計息。美元有期貸款約13,600,000美元由Privateco集團若干位於美國之資產作抵押。除上述者外，Privateco集團所有其他銀行信貸均以短期形式安排。

Privateco集團之借貸主要以港幣、美元及人民幣計值。Privateco集團繼續以美元進行銷售，並以美元及港幣支付款項。董事認為Privateco集團承擔之外匯波動險仍然有限。

Privateco集團繼續採用維持審慎的資產負債比率政策。於二零零七年十二月三十一日，現金及現金等值以及已抵押現金存款約為1,197,000,000元，未償還銀行貸款約港幣1,063,000,000元。

於二零零七年十二月三十一日，Privateco集團僱用約3,240名員工。僱員薪酬乃按工作職責、工作表現及市況而定。此外，採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務摘要

請參閱本通函附錄二第(IV)節「管理層詳述及分析」中截至二零零八年十二月三十一日止年度「業務摘要」內「吊扇」、「合約代工－光學及影像」、「合約代工－電器及電子」、「電線電纜」、「出租汽車(的士)」及「科技投資項目」各段。

收益及營運業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，Privateco集團錄得收益合共港幣1,201,900,000元，較去年同期的港幣1,418,300,000元減少港幣216,400,000元或15.3%。經營環境挑戰重重，令電風扇銷售下跌，是收益下跌的主因。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，Privateco擁有人應佔溢利由去年同期溢利港幣310,400,000元下跌至錄得虧損港幣16,800,000元，下跌港幣327,200,000元或105.4%，跌幅主要來自若干投資物業公平價值虧損以及證券買賣已變現及未變現虧損。

財務資源及流動狀況

美國長期貸款約13,000,000美元由Privateco集團若干位於美國之資產作抵押。於回顧期間，Privateco集團已取得並動用三年期長期貸款港幣150,000,000元，並將短期貸款港幣250,000,000元轉為三年期貸款。除上述者外，Privateco集團所有其他銀行信貸均以短期形式安排。

Privateco集團之銀行借貸混合了固定利率及浮動利率計息。

Privateco集團之借貸主要以港幣及美元計值。Privateco集團繼續以美元進行銷售，並以美元及港幣支付款項。董事認為Privateco集團承擔之外匯波動險仍然有限。

Privateco集團繼續採用維持審慎的資產負債比率政策。於二零零八年十二月三十一日，Privateco集團之資產負債比率(根據總銀行借貸淨額(扣除現金及現金等值)佔Privateco集團權益總額計算之比例計算)為10.1%。於二零零八年十二月三十一日，未償還銀行貸款約港幣681,000,000元。

於二零零八年十二月三十一日，Privateco集團僱用約3,460名員工。僱員薪酬乃按工作職責、工作表現及市況而定。此外，採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

截至二零零九年六月三十日止六個月

業務摘要

請參閱本通函附錄二第(IV)節「管理層詳述及分析」中截至二零零九年六月三十日止六個月「業務摘要」內「吊扇」、「合約代工－光學及影像」、「合約代工－電器及電子」、「出租汽車(的士)」及「科技投資項目」各段。

收益及營運業績

截至二零零九年六月三十日止期間，Privateco集團錄得收益合共港幣542,300,000元，較去年同期的港幣597,900,000元減少港幣55,600,000元或9.3%。

截至二零零九年六月三十日止期間，Privateco擁有人應佔溢利由去年同期溢利港幣54,600,000元下跌至錄得虧損港幣142,500,000元，下跌港幣197,100,000元或361%。溢利急跌主要來自Privateco集團若干投資物業(包括聯營公司持有之物業)公平價值虧損以及證券買賣已變現及未變現虧損。

財務資源及流動狀況

美國長期貸款約13,000,000美元由Privateco集團若干位於美國之資產作抵押。Privateco集團有兩項三年期長期貸款合共港幣500,000,000元。除上述者外，Privateco集團所有其他銀行信貸均以短期形式安排。

本公司已從一間銀行授予若干貸款信貸，其中要求本公司履行若干契諾。於二零零九年六月三十日，本公司未能履行銀行信貸協議所載若干財務契諾。因此，有關貸款之非流動部份已於二零零九年六月三十日重列為流動負債。董事已經與銀行商討放寬財務契諾，而銀行已透過豁免形式向本公司確認，其並未就本公司違反財務契諾採取任何行動。本公司亦評估違反貸款契諾將不會對Privateco集團有重大財務影響。

Privateco集團之銀行借貸乃根據固定利率及浮動利率混合計息。

Privateco集團之借貸主要以港幣及美元計值。Privateco集團繼續以美元進行銷售，並以美元及港幣支付款項。董事認為Privateco集團承擔之外匯波動險仍然有限。

Privateco集團繼續採用維持審慎的資產負債比率政策。於二零零九年六月三十日，Privateco集團之資產負債比率(根據總銀行借貸淨額(扣除現金及現金等值以及已抵押存款)佔Privateco集團權益總額計算之比例計算)為14.2%。於二零零九年六月三十日，未償還銀行貸款約港幣698,000,000元。

於二零零九年六月三十日，Privateco集團僱用約2,740名員工。僱員薪酬乃按工作職責、工作表現及市況而定。此外，採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

(A) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明股本重組、集團重組及認購事項(「建議交易」)之財務影響，猶如建議交易已於二零零九年六月三十日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據本集團於二零零九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況報表編製，其摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期財務報告，並已計及直接因建議交易而起，不涉及未來事件或決定，且具有事實根據而作出的備考調整(概要載於隨附附註)。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於二零零九年六月三十日完成後餘下集團應有之實際財務狀況，亦不代表餘下集團於建議交易完成後之未來財務狀況預測。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表應與附錄二所載之本集團過往財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	備考調整										備考 餘下集團 於 二零零九年 六月三十日	
	本集團 於二零零九年 六月三十日	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元 (附註9)	港幣千元 (附註10)	港幣千元
非流動資產												
投資物業	1,174,159			(540,234)								633,925
物業、廠房及設備	213,965			(168,049)								45,916
預付租賃土地款	20,102			(16,654)								3,448
商譽	84,950											84,950
其他無形資產	238,498			(193,415)								45,083
在聯營公司之權益	413,266			(413,266)								-
在共同控制公司之權益	219,905			(3,708)								216,197
可出售之財務資產	2,920			(2,920)								-
應收貸款	121,284			(121,284)								-
遞延稅項資產	1,980			(1,980)								-
	<u>2,491,029</u>											<u>1,029,519</u>
流動資產												
物業存貨	5,232,157				4,625							5,236,782
其他存貨	84,167			(83,129)								1,038
應收貿易及其他 應收款項、預付款 及按金	930,551			(199,198)	43,175							774,528
預付租賃土地款	526			(444)								82
應收貸款	15,351			(15,351)								-
應收共同控制公司款項	76,482											76,482
應收一間所投資公司款項	7,744			(7,744)								-
應收少數股東款項	33,871											33,871
應收一名關聯方款項	-			(800,731)			800,731					-
持有作買賣之投資	41,301			(41,301)								-
預付稅項	2,956			(2,915)								41
受限制的現金及存款	312,360											312,360
現金及現金等值	878,363			(427,309)		455,431	(4,540)		(400,366)	(3,820)		497,759
	<u>7,615,829</u>											<u>6,932,943</u>
分類為持有作出售之資產	<u>815,568</u>											<u>815,568</u>
	<u>8,431,397</u>											<u>7,748,511</u>
流動負債												
應付貿易及其他 應付款項	2,011,651			(231,659)								1,779,992
銷售定金	960,532											960,532
應付一間聯營公司款項	156			(156)								-
應付一間共同控制公司款項	226											226
應付一名少數股東款項	82,383											82,383
應付一名關聯方款項	291			(291)				800,731	(400,366)			400,365
收購一間附屬公司之 應付代價	161,887											161,887
稅項負債	685,332			(131,774)								553,558
衍生金融工具	1,073			(1,073)								-
銀行借款	552,687			(354,167)								198,520
	<u>4,456,218</u>											<u>4,137,463</u>
與分類為持有作出售 資產相關之負債	<u>640,851</u>											<u>640,851</u>
	<u>5,097,069</u>											<u>4,778,314</u>
流動資產淨值	<u>3,334,328</u>											<u>2,970,197</u>
總資產減流動負債	<u>5,825,357</u>											<u>3,999,716</u>

	本集團					備考調整					備考 餘下集團
	於二零零九年 六月三十日										於 二零零九年 六月三十日
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元 (附註9)	港幣千元 (附註10)	港幣千元
非流動負債											
銀行借款	1,552,252		(344,116)								1,208,136
一位少數股東貸款	3,490		(3,490)								-
其他負債	10,145		(10,145)								-
遞延稅項負債	551,509		(53,327)								498,182
	<u>2,117,396</u>										<u>1,706,318</u>
淨資產	<u>3,707,961</u>										<u>2,293,398</u>
資本及儲備											
股本	261,742	(256,507)			1,570						6,805
股本溢價	640,099	(640,099)			453,861						449,321
保留盈餘	1,704,558		(1,466,704)	47,800		41,954		(3,820)	(93,100)		230,688
其他儲備	505,150	896,606	(434,284)			(41,954)			93,100		1,018,618
	<u>3,111,549</u>		(8,446)								<u>1,705,432</u>
可分配予本公司 擁有人之權益	<u>3,111,549</u>		(8,446)								<u>1,705,432</u>
非控制權益	<u>596,412</u>										<u>587,966</u>
總權益	<u>3,707,961</u>										<u>2,293,398</u>

附註：

- 該等金額摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告(未經調整)。
- 該調整反映股本重組之完成，當中已假設股本重組之先決條件(包括取得法院及聯交所之相關批准)已全部達成。股本重組包括(i)本公司股本減少港幣256,507,000元，由總值為港幣261,742,000元之523,484,562股每股面值港幣0.5元之股份減少至總值為港幣5,235,000元之523,484,562股每股面值港幣0.01元之股份；及(ii)股份溢價註銷，繼而取消金額為港幣640,099,000元之本公司股份溢價賬之全部進賬額。
- 該調整反映Privateco集團之資產及負債在股本重組及集團重組完成後取消於本集團綜合列賬。該等金額摘錄自本通函附錄三所載之有關Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
- 該調整與餘下集團與Privateco集團之間的公司間貸款利息資本化有關，已於本集團於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況報表內對銷。
- 該調整反映本公司根據認購協議按每股港幣2.90元價格發行157,045,368股新普通股予收購方(如本通函所載)。
- 該調整反映餘下集團就已發行之157,045,368股新普通股(載於上述附註5)承擔之估計法律及專業費用。

7. 該調整反映將餘下集團應付Privateco集團之結餘(「股東貸款」)重新分類,有關款項包括應計利息(已於本集團在二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表內對銷)及重新分配與股東貸款有關之港幣41,954,000元匯兌差額(已於本集團在二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表內確認為匯兌儲備)。
8. 該調整反映於建議交易完成後股東貸款之結算。如認購協議所載,股東貸款之50%金額須於建議交易完成時償還。因此,假設建議交易於二零零九年六月三十日已完成,就於同日尚未償還之港幣800,731,000元股東貸款結算之金額估計將為港幣400,366,000元。
9. 該調整反映餘下集團就股本重組及集團重組承擔之估計專業及法律費用。
10. 餘下集團之附屬公司Terborley Limited (「Terborley」)向其若干僱員(「承授人」)授出購股權,以收購餘下集團另一附屬公司Pan China Land目前由Terborley持有之合共116,000股普通股。該等購股權之行使受若干表現條件及歸屬期所限。於二零零九年六月三十日,於歸屬期並屆滿期間之購股權成本金額(未於收益表扣除)為港幣133,000,000元。根據就授出購股權簽訂之購股權契據,倘任何第三方收購Pan China Land之50%以上股權(直接/間接),在該第三方、Pan China Land及承授人之間就承授人之僱用安排達成一致協定後,購股權(包括已歸屬及未歸屬部份)即時可予行使,承授人亦可向該第三方出售購股權。作為認購事項之條件之一,翁國基先生承諾促使收購方持有本公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。因此,建議交易之完成將導致購股權即時可予行使,並觸發該調整以提前扣除本公司擁有人應佔餘下之港幣93,100,000元購股權成本(即港幣133,000,000元之70%)。該調整乃假設:(i)收購方、Pan China Land與承授人已就僱用安排達成一致協定、(ii)建議交易完成時承授人人數並無改變,及(iii)Terborley/Pan China Land與承授人之間隨後並無就購股權達成安排,以致產生其他額外購股權成本。此外,於作出該調整時,並無考慮承授人是否會行使購股權。

(B) 餘下集團之未經審核備考綜合收益表

餘下集團之未經審核備考綜合收益表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明建議交易之財務影響，猶如建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初進行。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表編製，其摘錄自本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之已刊發年報，並已計及直接因建議交易而起、不涉及未來事件或決定，且具有事實根據的備考調整(概要載於隨附附註)。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初完成後餘下集團應有之實際財務業績，亦不代表餘下集團未來業績之預測。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表應與附錄二所載之本集團過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	本集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度		備考調整		備考 餘下集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元
收益	2,502,632	(1,201,894)				1,300,738
商品及服務成本	(1,662,292)	969,721				(692,571)
毛利	840,340					608,167
其他收入	44,231	(87,461)	54,461			11,231
銷售及分銷費用	(73,194)	23,748				(49,446)
行政費用	(300,415)	148,023			52,527	(99,865)
其他經營開支	(107,239)	32,368				(74,871)
其他收益/(虧損)						
投資物業之公平價值 (虧損)/溢利	(64,337)	70,251				5,914
持有作買賣之投資之 公平價值虧損	(62,286)	62,286				-
自用物業之減值損失	(3,423)	3,423				-
收購一間附屬公司產生 商譽之減值損失	(2,283)					(2,283)
其他資產之減值損失	(5,116)					(5,116)
回撥財務資產減值	7,684	(7,684)				-
回撥未使用之撥備	67,309					67,309
出售一間附屬公司之溢利	56,115					56,115
其他	4,755	(25,802)		18,331		(2,716)
經營溢利	402,141					514,439
財務費用	(73,109)	43,051	(29,838)	14,742		(45,154)
應佔聯營公司業績	46,354	(46,354)				-
應佔共同控制公司業績	7,366	(2,456)				4,910
出售一間共同控制公司溢利	176,533					176,533
一間共同控制公司權益之 減值損失	(28,361)					(28,361)
所得稅前之溢利	530,924					622,367
所得稅開支	(456,518)	38,232		(3,686)		(421,972)
本年度溢利	<u>74,406</u>					<u>200,395</u>
可分配之 本年度溢利：						
本公司權益持有人	23,563	16,805	33,574	26,070	36,769	136,781
少數股東權益	50,843	2,647	(8,951)	3,317	15,758	63,614
	<u>74,406</u>					<u>200,395</u>
每股盈利 (附註7)	港仙					港仙
基本	<u>4.48</u>					<u>20.04</u>
攤薄	<u>3.81</u>					<u>18.88</u>

附註：

1. 該金額摘錄自本通函附錄二所載之本集團會計師報告(未經調整)。
2. 該調整反映Privateco集團之業績在股本重組及集團重組完成後取消於本集團綜合列賬。該金額摘錄自本通函附錄三所載之有關Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
3. 該調整有關餘下集團與Privateco集團之公司間利息支出，其已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內對銷。
4. 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Pan China Land集團就股東貸款產生之利息開支並無資本化，為數約港幣18,500,000元。於建議交易完成後，股東貸款之50%須作出清償，其餘50%股東貸款(按年利率5.86%至7.57%計息)則須於45日內清償。該調整反映：(i)餘下集團因此清償安排而減省之財務成本港幣14,700,000元(已計及清償餘下50%股東貸款之最長協定時限45日期間之估計應計利息約港幣3,800,000元)、(ii)減省財務成本之稅務影響，及(iii)剔除換算股東貸款所產生之港幣18,300,000元匯兌差額。
5. 該調整反映剔除已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內扣除之購股權開支，乃假設建議交易於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初完成後任何餘下之購股權成本已同時提早於收益表確認。
6. 就編製餘下集團之備考財務資料而言，由於建議交易項下之相關交易主要為資本性質，故由建議交易產生之估計稅務影響(如有)並不重大。

7. 本公司權益持有人應佔備考每股基本盈利之計算乃根據本公司權益持有人應佔備考綜合溢利港幣136,781,000元及普通股加權平均數682,530,000股，計算如下：

備考餘下集團

股數

截至二零零八年十二月三十一日止年度 普通股加權平均數，摘錄自本集團截至 二零零八年十二月三十一日止年度之年報	525,485,000
就向收購方發行157,045,000股本公司新普通股作出調整 (如(A)節餘下集團於二零零八年一月一日之 備考綜合財務狀況報表附註5所述)	<u>157,045,000</u>
計算備考每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數	<u><u>682,530,000</u></u>

備考每股盈利之計算乃基於下列數據：

盈利

港幣元

計算備考每股基本盈利所用之盈利	136,781,000
根據對每股盈利之攤薄而對應佔一間附屬公司溢利 作出調整#	<u>(7,933,000)</u>
計算備考每股攤薄盈利所用之盈利	<u><u>128,848,000</u></u>

備考每股攤薄盈利之計算乃假設(A)節餘下集團之備考綜合財務狀況報表附註10所述Terborley授出之購股權獲悉數行使。

計算備考每股攤薄盈利所用之分母與計算備考每股基本盈利所用者相同。

(C) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明建議交易之財務影響，猶如建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初進行。

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合現金流量表編製，其摘錄自本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之已刊發年報，並已計及直接因建議交易而起，不涉及未來事件或決定，且具有事實根據而作出的備考調整(概要載於隨附附註)。

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初完成後餘下集團應有之實際現金流量，亦不代表餘下集團未來現金流量之預測。

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表應與附錄二所載之本集團過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	備考調整									備考
	本集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元 (附註9)	餘下集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
營運										
所得稅前之溢利	530,924	(18,780)				24,623		52,527	33,073	622,367
調整：										
應佔聯營公司業績	(46,354)	46,354								-
應佔共同控制公司業績	(7,366)	2,456								(4,910)
出售一間共同控制公司之溢利	(176,533)									(176,533)
出售一間附屬公司之溢利	(56,115)									(56,115)
投資物業之公平價值 虧損/(溢利)	64,337	(70,251)								(5,914)
持有作買賣之投資及 衍生金融工具之 公平價值虧損	28,687	(28,687)								-
折舊及攤銷費用	26,900	(18,039)								8,861
財務資產及非財務資產之 減值損失	103,759	(17,653)								86,106
回撥存貨撥備	(2,935)	2,935								-
回撥財務資產減值	(7,684)	7,684								-
回撥未使用之撥備	(67,309)									(67,309)
以股權支付	52,527							(52,527)		-
回撥長期未清應付款項	(3,691)	3,691								-
利息收入	(14,178)	60,820				(54,461)				(7,819)
財務費用	73,109	(43,051)				29,838			(14,742)	45,154
出售物業、廠房及設備之 虧損/(溢利)	(469)	500								31
物業、廠房及設備之撇除 匯兌差額	364	(82)								282
	49,253	(27,062)							(18,331)	3,860
營運資金變動前之										
營運現金流量	547,226									448,061
物業存貨之增加	(527,350)					(24,623)			4,074	(547,899)
其他存貨之增加	(7,504)	2,950								(4,554)
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金之增加	(297,562)	52,580							31,839	(213,143)
應收聯營公司款項之減少	6,535	(6,535)								-
應收共同控制公司款項之減少	110,097	(11)								110,086
應收所投資公司款項之 增加	(14,114)	14,114								-
應收一名關聯方款項之減少	1,367	416,021				(417,388)				-
應收少數股東款項之減少	14,400									14,400
持有作買賣之投資增加	(7,687)	7,687								-
應付貿易及其他應付 款項之增加	165,610	(22,213)								143,397
銷售定金收入之減少	(49,225)									(49,225)
應付一間聯營公司款項 之增加	118	(118)								-
應付共同控制公司 款項之(減少)/增加	(1,818)	2,044								226
應付一名關聯方款項之增加	-					605,207	(483,622)			121,585
應付少數股東款項之增加	18,908	(4,326)								14,582
營運(耗用)/所得之現金	(40,999)									37,516
香港利得稅支付	(20,702)	20,702								-
其他地區稅項支付	(176,957)	5,789								(171,168)
由營運流出之 現金淨額	(238,658)									(133,652)

	本集團								備考
	截至								餘下集團
	二零零八年								截至
	十二月								二零零八年
	三十一日								十二月
	止年度								三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	備考調整		港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(附註8)	(附註9)
投資業務									
出售物業、廠房及設備所得收入	1,811	(1,805)							6
出售一間附屬公司所得收入	75,086								75,086
出售一間共同控制公司所得收入	27,760								27,760
投資可換股票據及不可換股票據之退回按金	77,496	(77,496)							-
利息收入	33,482	(76,804)				54,461			11,139
來自一間共同控制公司之股息收入	2,575	(2,575)							-
增加投資物業	(413)	413							-
增加物業、廠房及設備	(35,974)	33,176							(2,798)
購入附屬公司	(93,024)								(93,024)
應收貸款償還淨額	21,718	(21,718)							-
減少已抵押現金存款	876,858	(876,858)							-
減少受限制現金及存款	63,706	(16,398)							47,308
收回財務資產減值之金額	5,968	(5,968)							-
投資業務所得之現金淨額	1,057,049								65,477
融資業務									
新增銀行及其他借款	2,115,261	(1,315,859)							799,402
償還銀行及其他借款	(2,572,008)	1,714,779							(857,229)
股息支付	(78,823)	78,823							-
利息支付	(150,505)	42,396				(29,838)		14,742	(123,205)
融資業務耗用之現金淨額	(686,075)								(181,032)
現金及現金等值之增加/(減少)淨額	132,316								(249,207)
年初現金及現金等值	704,716	(320,017)	455,431	(4,540)	(3,820)		(483,622)		348,148
匯率變動之影響	36,294	(14,435)							21,859
年末現金及現金等值	873,326								120,800

附註：

- 該金額摘錄自本通函附錄二所載之本集團會計師報告(未經調整)。
- 該調整反映Privateco集團之現金流量在股本重組及集團重組完成後取消於本集團綜合列賬。該金額摘錄自本通函附錄二所載之有關Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
- 該調整反映本公司根據認購協議按每股港幣2.90元價格發行157,045,368股新普通股予收購方(如本通函所載)之應收現金。

4. 該調整反映清償餘下集團就發行157,045,368股新普通股(載於上述附註3)承擔之估計法律及專業費用。
5. 該調整反映清償餘下集團就股本重組及集團重組承擔之估計法律及專業費用。
6. 該調整有關重新分類股東貸款及就股東貸款之公司間利息支出，相關之股東貸款已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表內對銷。
7. 該調整反映於建議交易完成清償後50%股東貸款，以及於建議交易完成後45日內清償其餘50%。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初就未償還之港幣967,244,000元股東貸款清償之金額估計為港幣483,622,000元，而餘下結餘港幣483,622,000元將於年內清償。
8. 該調整反映剔除購股權開支(如(B)節餘下集團之備考綜合收益表附註5所述)。
9. 該調整反映因(B)節餘下集團之備考綜合收益表附註4所述之清償安排而減省之財務成本及剔除股東貸款之匯兌差額之現金影響。由於財務成本減省，就相關物業發展項目資本化之利息金額(分類為「物業存貨」及「應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金」)亦將減少，並已對相關現金流量影響作出調整。

(D) 餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

吾等就蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零零九年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況報表以及截至二零零八年十二月三十一日止度之未經審核備考綜合收益表及現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司日期為二零零九年十二月八日之通函(「通函」)附錄四(A)至(C)節。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製僅供參考，以提供有關通函所界定之建議股本重組、集團重組及認購事項(「建議交易」)將對 貴集團於二零零九年六月三十日之財務狀況，以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及現金流量所產生之影響之備考資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四(A)至(C)節。

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章第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「為載入投資通函而編撰的備考財務資料」之規定編撰未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第4.29段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前所發出任何有關編撰未經審核備考財務資料所採用任何財務資料之報告，除發出報告當日之收件方外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會發出之投資通函呈報準則300號「投資通函所載備考財務資料之會計師報告」之規定進行有關工作，主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、衡量有關調整之憑證，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟並無涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等計劃及進行有關工作，以取得吾等認為所需之資料及說明，並獲得足夠證據以合理保證貴公司董事根據所列基準適當編撰未經審核備考財務資料，該基準須與貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第4.29(1)段（「上市規則第4.29(1)條」）披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

吾等之工作並非根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱業務準則而進行審核或審閱，因此吾等並不對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

按照貴公司董事之判斷和假設而編撰之未經審核備考財務資料僅供參考，且基於其假設性質所限，並不保證或顯示任何事件將會發生，亦未必可反映：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或任何其後日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何其後年度／期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由貴公司董事按所列基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此致

香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈1樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

均富會計師行
執業會計師
香港中環
干諾道中41號
盈置大廈6樓
謹啟

二零零九年十二月八日

(A) Privateco 集團之未經審核備考合併財務狀況報表

Privateco 集團之未經審核備考合併財務狀況報表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明股本重組、集團重組及認購事項（「建議交易」）之財務影響，猶如建議交易已於二零零九年六月三十日進行。

Privateco 集團之未經審核備考合併財務狀況報表乃根據Privateco集團於二零零九年六月三十日之合併財務狀況報表編製，其摘錄自本通函附錄三所載Privateco集團之會計師報告，並已計及直接因建議交易而起，不涉及未來事件或決定，且具有事實根據而作出的備考調整（概要載於隨附附註）。

Privateco 集團之未經審核備考合併財務狀況報表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於二零零九年六月三十日完成後Privateco集團應有之實際財務狀況，亦不代表Privateco集團於建議交易完成後之未來財務狀況預測。

Privateco 集團之未經審核備考合併財務狀況報表應與附錄三所載之Privateco集團之會計師報告中Privateco集團過往財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	Privateco集團 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	備考調整 港幣千元 (附註3)	備考 Privateco集團 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 (附註4)
非流動資產				
投資物業	540,234			540,234
物業、廠房及設備	168,049			168,049
預付租賃土地款	16,654			16,654
商譽	—			—
其他無形資產	193,415			193,415
在聯營公司之權益	413,266			413,266
在共同控制公司之權益	3,708			3,708
可出售之財務資產	2,920			2,920
應收貸款	121,284			121,284
遞延稅項資產	1,980			1,980
	<u>1,461,510</u>			<u>1,461,510</u>
流動資產				
存貨	83,129			83,129
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金	199,198			199,198
預付租賃土地款	444			444
應收貸款	15,351			15,351
應收一間所投資公司款項	7,744			7,744
應收一名關聯方款項	800,731	(400,366)		400,365
持有作買賣之投資	41,301			41,301
預付稅項	2,915			2,915
現金及現金等值	427,309	400,366	(6,280)	821,395
	<u>1,578,122</u>			<u>1,571,842</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	231,659			231,659
應付一間聯營公司款項	156			156
應付一名關聯方款項	291			291
稅項負債	131,774			131,774
衍生金融工具	1,073			1,073
銀行借款	354,167			354,167
	<u>719,120</u>			<u>719,120</u>
流動資產淨值	<u>859,002</u>			<u>852,722</u>
總資產減流動負債	<u>2,320,512</u>			<u>2,314,232</u>

	Privateco集團		備考調整		備考
	於二零零九年 六月三十日	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	Privateco集團 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 (附註4)
非流動負債					
銀行借款	344,116				344,116
一位少數股東貸款	3,490				3,490
其他負債	10,145				10,145
遞延稅項負債	53,327				53,327
	<u>411,078</u>				<u>411,078</u>
淨資產	<u>1,909,434</u>				<u>1,903,154</u>
資本及儲備					
股本	-			82	82
保留盈餘	1,466,704		(6,280)		1,460,424
其他儲備	434,284			(82)	434,202
可分配予Privateco					
擁有人之權益	1,900,988				1,894,708
非控制權益	8,446				8,446
總權益	<u>1,909,434</u>				<u>1,903,154</u>

附註：

1. 該等金額摘錄自本通函附錄三所載Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
2. 該調整反映於建議交易完成後餘下集團清償應付Privateco集團之結餘(「股東貸款」)。如認購協議所載，股東貸款之50%金額須於建議交易完成後償還，而餘下50%股東貸款須於45日內償還。因此，假設建議交易於二零零九年六月三十日已完成，就於同日尚未償還之港幣800,731,000元股東貸款清償之金額估計將為港幣400,366,000元。
3. 該調整反映餘下集團就股東重組及集團重組承擔之估計專業及法律費用。
4. 該股本之調整反映以每股0.00002美元之價格向本公司發行523,484,562股Privateco股份，以換取向Privateco轉讓本公司若干附屬公司及構成本公司直接進行風扇貿易及物業租賃業務之本公司若干資產及負債。其後，Privateco之已發行股份將作為實物由本公司分派予於記錄日期名列於本公司股東名冊之股東，基準為當時每持有一股股份獲派一股。

(B) Privateco 集團之未經審核備考合併收益表

Privateco 集團之未經審核備考合併收益表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明建議交易之財務影響，猶如建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初進行。

Privateco 集團之未經審核備考合併收益表乃根據Privateco集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之合併收益表編製，其摘錄自本通函附錄三所載Privateco集團之會計師報告，並已計及直接因建議交易而起、不涉及未來事件或決定，且具有事實根據的備考調整(概要載於隨附附註)。

Privateco 集團之未經審核備考合併收益表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初完成後Privateco集團應有之實際財務業績，亦不代表Privateco集團未來業績之預測。

Privateco 集團之未經審核備考合併收益表應與附錄三所載之Privateco集團之會計師報告中Privateco集團之過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	Privateco 集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元 (附註2)	備考 Privateco 集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
收益	1,201,894		1,201,894
商品及服務成本	(969,721)		(969,721)
毛利	232,173		232,173
其他收入	87,461	(50,655)	36,806
銷售及分銷費用	(23,748)		(23,748)
行政費用	(148,023)		(148,023)
其他經營開支	(32,368)	2,533	(29,835)
其他收益／(虧損)			
投資物業之公平價值虧損	(70,251)		(70,251)
持有作買賣之投資之 公平價值虧損	(62,286)		(62,286)
自用物業之減值損失	(3,423)		(3,423)
回撥財務資產減值	7,684		7,684
其他	25,802	(18,331)	7,471
經營溢利／(虧損)	13,021		(53,432)
財務費用	(43,051)		(43,051)
應佔聯營公司業績	46,354		46,354
應佔共同控制公司業績	2,456		2,456
所得稅前之溢利／(虧損)	18,780		(47,673)
所得稅開支	(38,232)	8,662	(29,570)
本年度虧損	(19,452)		(77,243)

附註：

1. 該金額摘錄自本通函附錄三所載之 Privateco 集團之會計師報告(未經調整)。
2. 該調整反映餘下集團因此建議交易於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初完成後清償股東貸款而減省之利息開支、相關營業稅、企業所得稅開支及剔除匯兌差額港幣18,300,000元。該調整已計及清償餘下50%股東貸款之最長協定時限45日期間之利息收入。

(C) Privateco集團之未經審核備考合併現金流量表

Privateco集團之未經審核備考合併現金流量表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明建議交易之財務影響，猶如建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初進行。

Privateco集團之未經審核備考合併現金流量表乃根據Privateco集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之合併現金流量表編製，其摘錄自本通函附錄三所載Privateco集團之會計師報告，並已計及直接因建議交易而起，不涉及未來事件或決定，且具有事實根據而作出的備考調整(概要載於隨附附註)。

Privateco集團之未經審核備考合併現金流量表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初完成後Privateco集團應有之實際現金流量，亦不代表Privateco集團未來現金流量之預測。

Privateco集團之未經審核備考合併現金流量表應與附錄三所載之Privateco集團會計師報告所載Privateco集團之過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	Privateco集團		備考 Privateco集團	
	截至二零零八年 十二月三十一日		截至二零零八年 十二月三十一日	
	止年度	備考調整	止年度	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)
營運				
所得稅前之溢利／(虧損)	18,780		(66,453)	(47,673)
調整：				
應佔聯營公司業績	(46,354)			(46,354)
應佔共同控制公司業績	(2,456)			(2,456)
投資物業之公平價值虧損	70,251			70,251
持有作買賣之投資及 衍生金融工具之 公平價值虧損	28,687			28,687
折舊及攤銷費用	18,039			18,039
財務資產及非財務資產之 減值損失	17,653			17,653
回撥存貨撥備	(2,935)			(2,935)
回撥財務資產減值	(7,684)			(7,684)
回撥長期未清應付款項	(3,691)			(3,691)
利息收益	(60,820)	50,655		(10,165)
財務費用	43,051			43,051
出售物業、廠房及設備之溢利	(500)			(500)
物業、廠房及設備之撇除	82			82
匯兌差額	27,062	18,331		45,393
營運資金變動前之 營運現金流量	99,165			101,698
存貨之增加	(2,950)			(2,950)
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金之增加	(52,580)			(52,580)
應收聯營公司款項之減少	6,535			6,535
應收共同控制公司款項之減少	11			11
應收所投資公司款項之增加	(14,114)			(14,114)
應收關聯方款項之增加	(416,021)	(187,819)	483,622	(120,218)
持有作買賣之投資增加	(7,687)			(7,687)
應付貿易及其他應付 款項之增加	22,213	(2,533)		19,680
應付一間聯營公司款項 之增加	118			118
應付共同控制公司 款項之減少	(2,044)			(2,044)
應付少數股東款項之增加	4,326			4,326

	Privateco集團			備考	
	截至二零零八年			Privateco集團	
	十二月三十一日			截至二零零八年	
	止年度			十二月三十一日	
	港幣千元	港幣千元	備考調整	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
營運耗用之現金	(363,028)				(67,225)
香港利得稅支付	(20,702)				(20,702)
其他地區稅項支付	(5,789)				(5,789)
由營運流出之					
現金淨額	(389,519)				(93,716)
投資業務					
出售物業、廠房及					
設備所得收入	1,805				1,805
投資可換股票據及					
不可換股票據之					
退回按金	77,496				77,496
利息收入	76,804		(50,655)		26,149
來自一間共同控制公司					
之股息收入	2,575				2,575
購入投資物業	(413)				(413)
購入物業、廠房及設備	(33,176)				(33,176)
應收貸款償還淨額	21,718				21,718
減少已抵押現金存款	876,858				876,858
減少受限制現金及存款	16,398				16,398
收回財務資產減值之金額	5,968				5,968
投資業務所得之現金淨額	1,046,033				995,378
融資業務					
新增銀行及其他借款	1,315,859				1,315,859
償還銀行及其他借款	(1,714,779)				(1,714,779)
股息支付	(78,823)				(78,823)
利息支付	(42,396)				(42,396)
由融資活動流出之現金淨額	(520,139)				(520,139)
現金及現金等值之增加淨額	136,375				381,523
年初現金及現金等值	320,017	(6,280)		483,622	797,359
匯率變動之影響	14,435				14,435
年末現金及現金等值	470,827				1,193,317

附註：

1. 該金額摘錄自本通函附錄三所載之Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
2. 該調整反映清償Privateco集團就股本重組及集團重組而承擔之估計法律及專業費用。
3. 該調整反映(i)餘下集團因建議交易於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初完成後清償股東貸款之安排而減省之利息開支、相關營業稅、企業所得稅開支及剔除匯兌差額。該調整已計及清償餘下50%股東貸款之最長協定時間45日期間之利息收入；及(ii)鑑於下文附錄4所述調整而於截至二零零八年十二月三十一日止年度就股東貸款剔除實際現金變動。
4. 該調整反映於建議交易完成後清償50%股東貸款，以及於建議交易完成後45日內清償其餘50%。因此，就於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初未償還股東貸款港幣967,244,000元之清償金額估計為港幣483,622,000元，餘下港幣483,622,000元於年內清償。

(D) Privateco 集團之未經審核備考財務資料之會計師報告



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

吾等就蜆壳電器控股有限公司(「Privateco」)及其附屬公司(統稱「Privateco 集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零零九年六月三十日之未經審核備考合併財務狀況報表以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併收益表及合併現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，載於蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)日期為二零零九年十二月八日之通函(「通函」)附錄五(A)至(C)節。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製僅供參考，以提供有關通函所界定之建議股本重組、集團重組及認購事項(「建議交易」)將對Privateco集團於二零零九年六月三十日之財務狀況，以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及現金流量所產生之影響之備考資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄五(A)至(C)節。

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章第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「為載入投資通函而編撰的備考財務資料」之規定編撰未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前所發出任何有關編撰未經審核備考財務資料所採用任何財務資料之報告，除發出報告當日之收件方外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會發出之投資通函呈報準則300號「投資通函所載備考財務資料之會計師報告」之規定進行有關工作，主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、衡量有關調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟並無涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等計劃及進行有關工作，以取得吾等認為所需之資料及說明，並獲得足夠證據以合理保證 貴公司董事根據所列基準適當編撰未經審核備考財務資料，該基準須與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

吾等之工作並非根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱業務準則而進行審核或審閱，因此吾等並不對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

按照 貴公司董事之判斷和假設而編撰之未經審核備考財務資料僅供參考，且基於其假設性質所限，並不保證或顯示任何事件將會發生，亦未必可反映：

- Privateco集團於二零零九年六月三十日或任何其後日期之財務狀況；或
- Privateco集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何其後年度／期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (A) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所列基準妥為編撰；
- (B) 有關基準與Privateco集團之會計政策一致；及
- (C) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此致

香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈1樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

均富會計師行
執業會計師
香港中環
干諾道中41號
盈置大廈6樓
謹啟

二零零九年十二月八日

1. PRIVATECO 集團於香港，台灣及中國之物業

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團持有物業權益於二零零九年九月三十日的估值而刊發的函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本通函而編製：



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

敬啟者：

吾等已根據閣下的指示，就蜆壳電器工業(集團)有限公司(以下稱「貴公司」)及其附屬公司和節選聯營公司(以下統稱「貴集團」)於香港、台灣及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關資料，以就貴集團持有的物業權益於二零零九年九月三十日(「估值日期」)的市值，向閣下提供意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對「市值」的意見，吾等將市值定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日期將物業以公平交易易手的估計金額，而雙方各自均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估計價格。評估物業的市場價值並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

物業分類及估值方法

吾等對第一類第1號物業、第二類第3、5、6、7、8、9及10號物業以及第四類第13號物業進行估值時，已於市場上有可供比較的交易時採用直接比較法估值，並假設物業可即時交吉出售。

吾等對第一類第2號物業、第二類第4號物業、第三類第11號物業及第四類第12、14及15號物業進行估值時，已採用市場上現有的銷售證據進行估值及以 貴集團向吾等提供的文件中所載的淨收益資本化為基準(如適用)。吾等已考慮支出及(如適用)已就復歸收入潛力及重建潛力作出估量。

由於第五至第七類物業權益不得轉租或分租或欠缺可觀租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

所有權文件及產權負擔

吾等於土地註冊處對香港物業的所有權進行抽樣查冊，並獲得有關台灣及中國的物業的產權的文件摘錄。然而，吾等並無審閱文件原文以核實所有權或核實可能沒有載於交予吾等的文件副本的任何修訂。吾等很大程度上依靠 貴集團所提供的資料及 貴集團的中國法律顧問北京市金杜律師事務所所作出有關中國物業業權的意見。

吾等的報告並無考慮任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或負債，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業無涉及可影響其價值且屬繁苛的所有產權負擔、限制及支出。

儘管吾等已盡可能謹慎調查估物業權益的產權，包括查閱 貴集團所提供的批地文件副本及土地註冊處就香港物業所發出的土地登記文件，但吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，原因乃此屬法律顧問的責任範圍。

視察及測量

吾等已視察物業的外部，於可行的情況下亦視察估價物業的內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實估價物業地盤面積及／或樓面面積的真確性，並已假設吾等所獲文件所述的地盤面積及樓面面積資料屬正確。

結構狀況

吾等並無接獲需進行任何物業測量或測試設施的指示。除第二類第8號及第9號物業之外，吾等的估值乃基於物業全部處於良好的維修狀況、設施操作滿意、並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞的基準下進行。對於第二類第8號及9號物業，於吾等的視察之中，吾等注意到該等物業受坍塌影響及部份物業出現結構性損壞。吾等很大程度上依靠 貴集團提供的有關該等樓宇及構築物的損壞程度、對現有營運的影響、修復／拆除計劃以及修復及／或拆除該等樓宇及構築物所需成本及時間的資料。於吾等的估值過程之中，吾等已計及對現有營運的影響、修復計劃以及修復及／或拆除第二類第8號及9號物業所需的成本及時間。

污染

吾等並無接獲安排任何調查的指示，以確定興建該等物業時，曾否使用任何有害或危險物料，因此於吾等的估值中假設該等物業概無上述物料。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業一直或現時進行污染用途，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

資料來源

吾等很大程度上依靠 貴集團所提供的資料，且已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、建築竣工日期、佔用詳情、收入、地盤及樓面面積及所有其他有關事項等的意見。本估值報告所載之所有尺寸、量度及面積基於向吾等提供之文件，且均為約數。

吾等並無查核 貴集團提供予吾等的資料，並已假設該等資料屬實。吾等無任何理由懷疑 貴集團及／或彼等中國法律顧問向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

貨幣

除另有註明者外，於吾等的估值中所載的所有金額均以港元（「港元」）列值。吾等採納的匯率（如適用）為港幣1元兌人民幣0.88114元、人民幣6.829元兌1美元及港幣0.247元兌新台幣1元，上述匯率為於估值日期的現行匯率。

備注

吾等於編製估值報告時，已遵照香港測量師學會刊發的「香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）」及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章有關條文及第12項應用指引所載的規定。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

香港
柴灣
利眾街12號
蜆壳工業大廈1樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零九年十二月八日

附註：吳紹林，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有23年經驗，並自一九八八年起參與中華人民共和國及亞太地區物業估值工作。

估值概要

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 二零零九年 九月三十日 現況下的市值
第一類—貴集團於香港持有作業主自用的物業權益				
1.	香港柴灣寧富街1號4樓	2,500,000 港元	100%	2,500,000 港元
2.	香港柴灣利眾街12號 蜆壳工業大廈(附註)	150,000,000 港元	100%	<u>150,000,000 港元</u>
				小計： <u>152,500,000 港元</u>
第二類—貴集團於中國持有作業主自用的物業權益				
3.	中國廣東省佛山市順德區 北滘鎮北滘居委會工業園 三樂東路18號	71,000,000 港元	100%	71,000,000 港元
4.	中國廣東省佛山市順德區 大良區北區居委會錦龍大道33-34號	2,020,000 港元	98%	1,979,600 港元
5.	中國廣東省佛山市順德區 大良鎮金榜街道辦事處 錦繡新村19座之二302及402號	440,000 港元	98%	431,200 港元
6.	中國廣東省佛山市順德區 大良鎮金榜街道辦事處 錦繡路34號2座8樓1室	160,000 港元	98%	156,800 港元

附註： 部份物業持作投資目的

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 二零零九年 九月三十日 現況下的市值
7.	中國廣東省佛山市順德區 大良區南華居委會石洛路3巷3號	110,000 港元	98%	107,800 港元
8.	中國廣東省佛山市 順德區大良街道辦事處大門居委會 飛鵝崗168號(附註)	20,500,000 港元	90.1%	18,470,500 港元
9.	中國廣東省佛山市 順德區大良街道辦事處大門居委會 飛鵝崗162號	6,100,000 港元	90.1%	5,496,100 港元
10.	中國廣東省深圳市南山區 新世界豪園二期E區A型05室	17,200,000 港元	100%	17,200,000 港元
				小計： <u>114,842,000 港元</u>
第三類—貴集團於香港持有作投資用途的物業權益				
11.	香港柴灣利眾街27號 德景工業大廈低層地下工場	23,000,000 港元	100%	23,000,000 港元
				小計： <u>23,000,000 港元</u>

附註： 部份物業持作投資目的

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 二零零九年 九月三十日 現況下的市值
第四類—貴集團於中國持有作投資用途的物業權益				
12.	中國廣東省佛山市 順德區大良街道辦事處大門居委會 飛鵝山邊員工宿舍	4,500,000 港元	90.1%	4,054,500 港元
13.	中國廣東省廣州市 天河區天河北路233號 中信廣場7104室	7,800,000 港元	100%	7,800,000 港元
14.	中國廣東省深圳市福田 保稅區紅棉道B105-19-3號	183,000,000 港元	100%	183,000,000 港元
15.	中國廣東省廣州市 天河區天河北路233號 中信廣場135個辦公室單位	907,000,000 港元	40%	362,800,000 港元
				小計： 557,654,500 港元
第五類—貴集團於香港租賃的物業權益				
16.	香港北角雲景道43-49號 恒景園8樓A座及低層地下 第65號停車位	無商業價值		無商業價值
				小計： 無商業價值

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 二零零九年 九月三十日 現況下的市值
第六類—貴集團於中國租賃的物業權益				
17.	中國廣東省廣州市白雲區 黃石東路A640號	無商業價值		無商業價值
18.	中國廣東省深圳市南山區 高新南四道深圳市高新技術 產業園區W2-A座W2A1-a室	無商業價值		無商業價值
19.	中國廣東省深圳市南山區 高新南四道深圳市高新技術 產業園區W2-A座W2A1-b室	無商業價值		無商業價值
20.	中國廣東省深圳市南山區 高新南四道深圳市高新技術 產業園區W2號 廠房附樓屋頂一個單位	無商業價值		無商業價值
21.	中國廣東省深圳市南山區 后海大道東蔚藍海岸 二期26棟2樓C室	無商業價值		無商業價值
22.	中國廣東省深圳市南山區 粵海門村7棟802室	無商業價值		無商業價值
23.	中國廣東省深圳市 南山區科豐路2號 通訊工業辦公大廈2樓東側1室	無商業價值		無商業價值

編號	物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
		九月三十日 現況下的市值		二零零九年 九月三十日 現況下的市值
24.	中國遼寧省沈陽市 沈河區友好街19號 奉天銀座B2107室	無商業價值		無商業價值
				小計： 無商業價值
第七類—貴集團於台灣租賃的物業權益				
25.	台灣台北縣新店市 中正路501-17號1樓	無商業價值		無商業價值
				小計： 無商業價值
				共計： <u>847,996,500 港元</u>

估值報告

第一類—貴集團於香港持有作業主自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
1.	香港柴灣 寧富街1號4樓 柴灣內地段9號 400份的40份	該物業包括約於 一九六八年落成的11層 工業大廈四樓的廠房。 該物業的實用面積約為 4,195平方呎(389.72平方 米)。 該物業乃根據一項賣 地條款持有，年期自 一九六三年九月十五日 起計75年，可續期75年。 該地段的政府地租為每 年112港元。	該物業由 貴集團 持有作供業主自用 之倉庫用途。	2,500,000 港元 (貴集團應佔 100%權益： 2,500,000 港元)

附註：

- (1) 該物業的登記業主為蜆壳電器製造廠有限公司，其後成立為 貴公司。
- (2) 根據日期為二零零五年十一月十八日編號S/H20/17號之柴灣分區計劃大綱圖，該物業列作「其他特定用途(商業)」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
2.	香港柴灣利眾街 12號蜆壳工業大廈 柴灣內地段 第10號及11號	<p>該物業包括一幢坐落於登記地盤面積約12,100平方呎(1,124.1平方米)的地盤上的十二層高工業樓宇。停車場／貨物起卸處位於地下。該物業約於一九六五年落成。</p> <p>該物業(不包括停車位)建築面積約為126,820平方呎(11,781.87平方米)。</p> <p>該物業乃根據兩項賣地條款持有，各自的年期自一九六三年九月十五日起計，為期75年，可續期75年。</p> <p>該地段的政府地租為每年224港元。</p>	<p>於估值日期，除約17,650平方呎(1,639.7平方米)空置及29,000平方呎(2,694.17平方米)為業主佔用之外，該物業的餘下工業部份受限於多份租約，最後一份於二零一零年十一月屆滿，月租共計約487,000港元(部份不包括差餉)。</p> <p>停車位的許可費每月共計約14,500港元。</p>	<p>150,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：150,000,000港元)</p> <p>(參閱附註4)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記業主為SMC投資有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 於吾等的近期視察之後，吾等注意到，原來位於地下的廠房已被佔用作停車用途。
- (3) 根據日期為二零零五年十一月十八日的柴灣分區計劃大綱圖編號S/H20/17，該物業列作「其他指定用途(商業)」。
- (4) 該物業市值為150,000,000港元，當中已考慮其重建潛力。
- (5) 部份物業持作投資目的。於估值日期，持有作業主自用及投資部份之市值分別為36,000,000港元及114,000,000港元。

第二類－貴集團於中國持有作業主自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
3.	中國廣東省佛山市順德區北滘鎮北滘居委會工業園三樂東路18號	該物業包括一幅工業用地(地盤面積約49,336.6平方米,其上建有於一九九七年至二零零九年期間落成的15棟一至六層樓宇及配套構築物) 該物業的總建築面積約為68,373.2平方米。 該物業的土地使用權於二零四六年七月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用,主要用作廠房。	71,000,000 港元 (貴集團應佔 100% 權益: 71,000,000 港元) (請參閱附註4)

附註：

- (1) 根據日期為一九九六年八月二十七日的土地使用權出讓合同順國出讓字(96)第(255)號,順德規劃國土局授予該物業(地盤面積49,815.8平方米)的土地使用權予順德蜆華多媒體製品有限公司(現稱佛山市順德區蜆華多媒體製品有限公司)〔「甲方」〕作工業用途,由一九九六年八月一日至二零四六年七月三十一日,年期50年。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十日的房地產權證粵房地證字第C5744836號文件,地盤面積為49,336.6平方米於二零四六年七月三十一日屆滿的該物業的土地使用權及該物業(建築面積約62,805.7平方米)的房屋所有權授予甲方作工業用途。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問刊發的關於該物業的法律意見,其中包括下列內容:
 - (i) 根據上述房地產權證,該物業並不受按揭及查封條件規限。甲方已根據上述房地產權證並根據法律取得房屋所有權及取得其相關的土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內根據上述房地產權證佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。
 - (ii) 就該物業的額外建造部份而言,甲方並未根據中國法律履行規劃及呈報以及驗收程序。該部份被視作非法建設,於根據中國法律取得辦理規劃、呈報及驗收等程序的批准前不能進行產權登記。該部份存在被政府勒令清拆及罰款的法律風險。
- (4) 在吾等估值的過程中,吾等對並未取得房地產權證、建築面積約5,567.5平方米的物業部份並無賦予任何商業價值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
4.	中國廣東省佛山市順德區大良區北區居委會錦龍大道33-34號	<p>該物業包括於或約於一九九零年落成之6層的住宅開發項目的商業裙樓一樓的一個單位。</p> <p>該物業建築面積約207平方米。</p> <p>該物業的土地使用權於二零三八年五月十一日屆滿。</p>	<p>該物業的一部份(建築面積30平方米)由 貴集團佔用作零售用途，而餘下物業部份租賃予租戶，租期於二零一零年八月十五日屆滿，月租為人民幣9,922.50元。</p>	<p>2,020,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 98% 權益： 1,979,600 港元)</p>

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零二年三月二十八日發出的房地產權證粵房地證字第C0761569號，於二零三八年五月十一日屆滿的土地使用權(作商業用途)及該物業(建築面積約207平方米)的房屋所有權(作商業用途)授予廣東萬家樂電纜有限公司(「甲方」)。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據法律取得該房屋的所有權及各相關土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。
 - (ii) 該租賃協議為合法、有效和對訂約方具有約束力。根據中國法律規定，甲方並無就該租賃協議進行登記手續。這並不影響該租賃協議的有效性，但面對被指令進行登記手續、終止租賃及被罰款的法律風險。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
5.	中國廣東省佛山市順德區大良鎮金榜街道辦事處錦繡新村19座之二302及402號	<p>該物業包括於或約於一九九三年落成之七層住宅樓宇之三樓的一個單位及四樓一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約169.4平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年期為70年，於二零六三年四月三十日屆滿。</p>	<p>402號由 貴集團佔用作員工宿舍，302號目前空置。</p>	<p>440,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 98% 權益：431,200 港元)</p>

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零零年五月十一日發出的房地產權證粵房地證字第2606720號，自一九九三年五月一日起至二零六三年四月三十日屆滿，為期70年的土地使用權(作住宅用途)及該物業第302號(建築面積約84.5平方米)房屋所有權授予廣東萬家樂電纜有限公司(「甲方」)。
- (2) 根據廣東省人民政府於二零零零年五月十一日發出的房地產權證粵房地證字第2606722號，自一九九三年五月一日起至二零六三年四月三十日屆滿，為期70年的土地使用權(作住宅用途)及該物業第402號(建築面積約84.9平方米)房屋所有權授予甲方。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據法律取得該房屋的所有權及各相關土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
6.	中國 廣東省 佛山市順德區 大良鎮金榜街道 辦事處錦繡路 34號2座8樓1室	該物業包括於或約於 一九九一年落成的八層 住宅樓宇的八樓一個單 位。 該物業建築面積約74.6平 方米。 該物業的土地使用權年 期為30年，於二零二一年 六月四日屆滿。	該物業由 貴集團 佔用作員工宿舍	160,000 港元 (貴集團應佔 98%權益： 156,800 港元)

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零零年五月十一日發出的房地產權證粵房地證字第2606721號，自一九九一年六月五日起至二零二一年六月四日屆滿(為期30年)的土地使用權(作住宅用途)及該物業(建築面積約74.6平方米)的房屋所有權授予廣東萬家樂電纜有限公司(「甲方」)。

- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據法律取得該房屋的所有權及各相關土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
7.	中國廣東省佛山市順德區大良區南華居委會石洛路3巷3號	<p>該物業包括於或約於一九九四年落成之二層住宅樓宇。</p> <p>該物業建築面積約66.2平方米。</p> <p>該物業的土地使用權於二零七二年四月二十三日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>110,000 港元</p> <p>(貴集團應佔98%權益： 107,800 港元)</p>

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零二年六月二十五日發出的房地產權證粵房地證字第C1009743號，於二零七二年四月二十三日屆滿的土地使用權(作住宅用途)及該物業(建築面積約66.2平方米)作住宅用途的房屋所有權授予廣東萬家樂電纜有限公司(「甲方」)。

- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據法律取得該房屋的所有權及各相關土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
8.	中國廣東省佛山市順德區大良街道辦事處大門居委會飛鵝崗168號	<p>該物業包括地盤面積約45,601.2平方米的工業用地，其上建有於1970年代至二零零八年落成的23幢一至四層的樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業的總建築面積約16,682平方米。</p> <p>該物業的土地使用權於二零四四年一月七日屆滿。</p>	<p>該物業為 貴集團主要佔用作廠房，部份該物業受限於 貴公司的兩間附屬公司訂立的租賃協議。該物業部份已被封，並將於斜坡加固及/或修復工程完成後解封。(請參閱附註4)</p>	<p>20,500,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 90.1% 權益： 18,470,500 港元)</p> <p>(請參閱附註3、 4及6)</p>

附註：

- (1) 根據於二零零四年六月十一日登記的房地產權證粵房地證字第C2552466號，該物業(地盤面積45,601.2平方米)於二零四四年一月七日屆滿，作工業用途的土地使用權及該物業(建築面積17,041.7平方米)作工業用途的房屋所有權授予佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司(「甲方」)。
- (2) 據 貴集團表示，附註(1)所述的樓宇的部份已清拆，而根據上述房地產權證該等現有樓宇的總建築面積約為14,557平方米。
- (3) 根據甲方與蜆壳電器工業(中國)有限公司(「蜆壳工業」)於二零零七年四月十二日訂立的租賃協議，甲方同意將該物業面積11平方米之部份出租，由二零零七年五月一日起為期三年，月租人民幣1,000元。據 貴集團表示，甲方及蜆壳工業均為 貴公司的附屬公司。在吾等的估值過程中，吾等並無計及上述的公司間的租賃，吾等將上述物業部份按業主自用物業的基準進行估值。
- (4) 於二零零八年，該物業遇上山泥傾瀉，部份該物業受到結構性損壞。據 貴集團表示，該物業已發現若干結構性損壞。於吾等的估值中，吾等已計及其對現有業務運作的影響、修復計劃以及修復及/或拆除所需的成本和時間。吾等很大程度上依靠 貴集團提供的有關該樓宇及構築物的損壞程度、對現有業務運作的影響、修復/拆除計劃以及修復及/或拆除該樓宇及構築物所需成本和時間的資料。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 甲方已取得上述的房地產權證。上述房地產權證下的該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據法律取得附註2所述的房屋所有權及其各自有關的土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置附註2所述的物業。由於實際的建築面積少於房地產權證所列的建築面積，甲方須申請變更登記，以使實際面積與登記面積一致。於就該等變更登記取得批准方面並無任何重大法律障礙。

- (ii) 就該物業的額外建造部份而言，甲方並未根據法律履行規劃及呈報以及驗收程序。該部份被視作非法建設，於根據中國法律取得辦理規劃、呈報及驗收等程序的批准前不能進行產權登記。該部份存在被政府勒令清拆及罰款的法律風險。
 - (iii) 該租賃協議並無進行登記，但不影響該租賃協議的有效性。這涉及被要求辦理登記手續、停止出租和被罰款的風險。
- (6) 在吾等估值的過程中，吾等對並未取得房地產權證、建築面積約2,124平方米的物業部份並無賦予任何商業價值。
- (7) 該物業部份已持作投資用途。業主自用部份及投資部份於估值日期的市值分別為9,400,000港元及11,100,000港元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
9.	中國廣東省佛山市順德區大良街道辦事處大門居委會飛鵝崗162號	<p>該物業包括地盤面積約9,679.4平方米的工業用地，以及一幢於二零零五年落成的單層樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約5,468.9平方米。</p> <p>該物業的土地使用權於二零四四年一月七日屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作廠房，部份該物業受限於 貴公司的兩間附屬公司訂立的租賃協議。該物業部份已被封，並將於斜坡（請參閱附註2及3）加固及／或修復工程完成後解封。（參閱附註3）</p>	<p>6,100,000 港元</p> <p>（貴集團應佔90.1%權益： 5,496,100 港元）</p>

附註：

- (1) 根據於二零零五年九月一日登記的房地產權證粵房地證字第C3987556號，該物業(地盤面積9,679.4平方米)於二零四四年一月七日屆滿，作工業用途的土地使用權及該物業(建築面積5,468.9平方米)作工業用途的房屋所有權授予佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司(「甲方」)。上述房地產權證列明「斜線(陰影)部份不屬確權範圍」。根據中國法律顧問的意見，甲方確認，於政府向甲方授出該9,679.4平方米的土地使用權時，土地面積包括該劃有陰影的部份。其後，政府已調整規劃，並確認該劃有陰影的部份並非甲方的土地用地範圍。
- (2) 根據甲方與廣東萬家樂電纜有限公司(「萬家樂」)於二零零七年十月二十九日訂立的租賃協議，甲方同意出租部份該物業(建築面積1,250平方米)，年期兩年，自二零零七年十一月一日起計，月租人民幣5,000元。據 貴集團表示，甲方及萬家樂均為 貴公司的附屬公司。於吾等的估值中，吾等不計及上述公司之間的租賃，吾等的估值視上述部份物業為業主自用物業。
- (3) 於二零零八年，該物業遇上山泥傾瀉，部份該物業受到結構性損壞。據 貴集團表示，該物業已發現若干結構性損壞。於吾等的估值中，吾等已計及其對現有業務運作的影響、修復計劃以及修復及／或拆除所需的成本和時間。吾等很大程度上依靠 貴集團提供的有關該樓宇及構築物的損壞程度、對現有業務運作的影響、修復／拆除計劃以及修復及／或拆除該樓宇及構築物所需成本和時間的資料。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據中國法律取得房屋所有權及其各自有關的土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。
 - (ii) 如政府要收回該劃有陰影的土地部份，政府須作出賠償。具體的賠償標準須視乎當時的有關適用賠償標準，以及政府與甲方的磋商而定(見附註1)。
 - (iii) 該租賃協議並無進行登記，但不影響該租賃協議的有效性。這涉及被要求辦理登記手續、終止租約和被罰款的風險。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
10.	中國廣東省 深圳市南山區 新世界豪園二期 E區A型05室	該物業包括於或約於二 零零四年落成的三層聯 排別墅。 該物業建築面積約473.52 平方米。 該物業的土地使用權年 期為70年，於二零六七年 十二月二十七日屆滿。	該物業由 貴集團 佔用作員工宿舍。	17,200,000 港元 (貴集團應佔 100%權益： 17,200,000 港元)

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府於二零零五年二月十七日登記的房地產證深房地字第4000197151號，自一九九七年十二月二十八日起至二零六七年十二月二十七日屆滿的土地使用權(作住宅、別墅、商業及幼兒園用途)及該物業(建築面積約473.52平方米(作別墅用途))的房屋所有權授予華京海外有限公司(「甲方」)。

- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據中國法律取得房屋所有權及其各自有關的土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

第三類－貴集團於香港持有作投資用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
11.	香港柴灣利眾街 27號德景工業大廈 低層地下工場 柴灣內地段第1號 1,100份中的140份	該物業包括約於 一九八四年落成的26層高 的工業樓宇的低層地下 的廠房。 該物業建築面積約9,384 平方呎(871.8平方米)。 該物業根據賣地條件 持有，為期75年，由 一九六二年五月一日起 計，可續期75年。 該地段的政府地租為每 年220港元。	該物業受限於租約 年期自二零零八 年三月一日起至 二零一零年二月 二十八日止，月租 為145,000港元(不 包括差餉)。	23,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 23,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業的登記業主為蜆壳電器工業(集團)有限公司。
- (2) 根據日期為二零零五年十一月十八日的柴灣分區計劃大綱圖編號S/H20/17號，該物業列作「其他指定用途(商業)」。

第四類－貴集團於中國持有作投資用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
12.	中國廣東省佛山市順德區大良街道辦事處大門居委會飛鵝山邊員工宿舍	<p>該物業包括約於一九九四年落成的一九七層宿舍及一幢配套樓宇。該物業建於一塊地盤面積約6,562.5平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約3,677.5平方米。</p> <p>該物業的土地使用權於二零五三年九月二十二日屆滿。</p>	<p>部份該物業受限於租期為12個月的租約，自二零零九年五月一日起至二零一零年四月三十日止，月租為人民幣5,200元。該物業餘下部份為空置。</p>	<p>4,500,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 90.1% 權益： 4,054,500 港元)</p>

附註：

- (1) 根據於二零零三年十月二十八日登記的房地產權證粵房地證字第C1604947號，該物業(地盤面積6,562.5平方米)於二零五三年九月二十二日屆滿，作工業用途的土地使用權及該物業(總建築面積3,677.5平方米)作工業用途的房屋所有權授予順德華豐不銹鋼焊管廠有限公司(目前名稱為佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司)(「甲方」)。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據中國法律取得房屋所有權及其各自有關的土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。
 - (ii) 該租賃協議並無進行登記，但不影響該租賃協議的有效性。這涉及被要求辦理登記手續、終止租約和被罰款的風險。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
13.	中國廣東省廣州市天河區天河北路233號中信廣場7104室	<p>中信廣場(「該發展項目」)座落於廣州市天河區天河北路北面。</p> <p>該發展項目包括一幢75層高的辦公室大樓、兩幢38層高的雙塔式住宅大樓，全部興建於樓高5層的零售商場／休閒平台連兩層地庫停車場上。該發展項目於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括71樓的一間辦公室，建築面積約309.55平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年期為50年，自一九九四年九月三十日起計。</p>	該物業目前空置。	<p>7,800,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 7,800,000 港元)</p>

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零三年十二月二十五日發出的房地產權證粵房地證字第C2281966號，該土地使用權年期(為50年，自一九九四年九月三十日起計)及該物業(建築面積約309.55平方米)的房屋所有權授予華京海外有限公司(「甲方」)作辦公室用途。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據中國法律取得房屋所有權及其各自有關的土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
14.	中國廣東省深圳市福田保稅區紅棉道B105-19-3號地段	<p>該物業包括一幢建於地盤面積約31,348.8平方米的土地上的工業綜合項目。</p> <p>該物業包括於二零零二年落成的四層工業樓宇、於二零零一年落成的一層儲氣庫、於二零零一年落成的一層化學品倉庫，以及於二零零八年落成的一層消防泵房，均建於該物業的南面，而該物業的北面為一個花園。</p> <p>該物業的總建築面積約32,317.69平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年期為50年，自二零零零年三月九日起至二零五零年三月八日止。</p>	<p>該物業的現有樓宇受年期為10年的租約規限，自二零零一年二月一日起計，月租為82,560美元。</p>	<p>183,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：183,000,000港元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零零年三月九日的土地使用權出讓合同深保稅土地字200076號，深圳市福田保稅區管理局授予該物業(地盤面積31,348.8平方米)的土地使用權予貴公司的全資附屬公司盈滿投資有限公司，年期為50年，自二零零零年三月九日起至二零五零年三月八日止。載於上述合同的主要發展條件載於下文，其中包括：
- (i) 用途 : 高新技術工業
- (ii) 地盤覆蓋率 : <50%
- (iii) 容積率 : ≤2.5
- (iv) 綠化率 : ≥30%
- (2) 根據於二零零二年九月十三日登記的房地產證深房地字第9000231號，該物業(地盤面積31,348.8平方米)年期為50年，自二零零零年三月九日起至二零五零年三月八日止，作高新科技工業用途的土地使用權及該物業(建築面積為31,188.25平方米)的房屋所有權授予盈滿投資有限公司的全資附屬公司業盈置業(深圳)有限公司(「業盈置業」)。

- (3) 根據業盈置業與捷迪訊光電(深圳)有限公司(前稱光炬科技(深圳)有限公司及目前稱為新美亞科技(深圳)有限公司) (「承租人」) 分別於二零零零年十月二十九日、二零零三年十一月十七日、二零零七年六月十四日及二零零八年二月二十八日訂立的租賃協議、補充租賃協議、補充租賃協議(二)及補充租賃協議(三)，業盈置業同意租賃該物業的工業樓宇予承租人，年期為10年，自二零零零年八月一日起計或雙方商定的稍後日期起計，月租為82,560美元。據 貴公司表示，租賃開始日期為二零零一年二月一日。業盈置業亦同意承租人於該工業樓宇隔鄰建造建築面積約為51平方米的化學品倉庫、於該工業樓宇四樓平台建造員工休息區以及建造地下消防水箱及地面泵房。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
- (i) 業盈置業已取得上述的房地產權證。上述房地產權證下的該物業不受按揭及查封條件規限。業盈置業已根據中國法律取得上述房地產權證下的房屋所有權及其各自有關的土地使用權。業盈置業有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述房地產權證下的該物業。
 - (ii) 就承租人所建的該物業的額外建造部份而言，業盈置業並未根據中國法律履行規劃及呈報以及驗收程序。該部份被視作非法建設，於根據中國法律取得辦理規劃、呈報及驗收等程序的批准前不能進行產權登記。該部份存在被政府勒令清拆及罰款的法律風險。
 - (iii) 該租賃協議已進行備案及有效。就有關增加建築面積的條文而言，由於各訂約方並無執行法定呈報程序，業盈置業或未能就額外的建築面積享有租賃協議列明的該等利益。捷通訊光電(深圳)有限公司的相關轉變不會對前述租賃協議的有效性造成影響，而該等租賃協議將繼續對新美亞科技(深圳)有限公司有效。
- (5) 在吾等估值的過程中，吾等對並未取得房地產權證、建築面積約1,129.44平方米的物業部份並無賦予任何商業價值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
15.	中國廣東省廣州市天河區天河北路233號中信廣場135個辦公室單位	<p>中信廣場(「該發展項目」)座落於廣州市天河區天河北路北面。</p> <p>該發展項目包括一幢75層高的辦公室大樓、兩幢38層高的雙塔式住宅大樓，全部興建於樓高5層的零售商場／休閒平台連兩層地庫停車場之上。該發展項目於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的135個辦公室單位，總建築面積約38,368.94平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年期為50年，自一九九四年九月三十日起計。</p>	<p>該物業一部份受限於多項租約，最後的租約於二零一四年二月屆滿，租金共計約每月人民幣5,415,000元。該物業餘下部份為空置。</p>	<p>907,000,000 港元</p> <p>(貴集團應佔40%權益；362,800,000 港元)</p>

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府發出的135份房地產權證，該物業的土地使用權(年期為50年，自一九九四年九月三十日起，作辦公室用途)及該物業(總建築面積38,368.94平方米)作非居住用房或辦公用途的房屋所有權授予華皇發展有限公司(「甲方」)。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方已取得該物業的房地產權證。該物業不受按揭及查封條件規限。甲方已根據法律取得該房屋的所有權及各相關土地使用權。甲方有權於指定的土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。有關租賃協議已登記，合法及有效。

第五類－貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
16.	香港北角雲景道 43-49號恒景園8 樓A座及低層地 下第65號停車位	<p>恒景園為約於一九七四年落成的一幢20層(不包括低層地下及地下停車場)的住宅發展項目。停車場設施建於該發展項目的低層地下及地下。</p> <p>該物業包括一間住宅及低層地下的有蓋私家停車位。該住宅建築面積約為138.42平方米(1,490平方尺)。</p> <p>該物業租賃予 貴公司，租期21個月，自二零零九年四月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租62,500港元(包括政府差餉及管理費)。附帶自二零零九年三月十四日至二零零九年三月三十一日的免租期。</p>	該物業用作員工宿舍。	無商業價值

第六類－貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
17.	中國廣東省廣州市白雲區黃石東路A640號	<p>該物業包括於或約於一九九九年落成的一幢綜合樓宇的二樓一個單位及三樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約550平方米。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，租期自二零零九年八月一日起至二零一零年一月三十一日屆滿，月租人民幣15,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及停車用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據廣州市豐盛汽車維修服務有限公司(「甲方」)與廣州蜆富出租汽車有限公司(「乙方」)於二零零九年七月二十二日訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期自二零零九年八月一日起至二零一零年一月三十一日止，月租人民幣15,000元。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

該租賃物業為臨時建築，並未取得房地產權證及所需的建設批文。根據上文由乙方提供的資料，上述租賃物業並不符合法定建設程序，被視為不合法建設。該物業不可用作租賃，有關的租賃協議為無效。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
18.	中國廣東省深圳市南山區高新南四道深圳市高新技術產業園區W2-A座W2A1-a室	該物業包括於或約於一九九九年落成的一幢工業樓宇的一樓的一個單位。 該物業的建築面積約1,000平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公室及生產用途。	無商業價值
		該物業租賃予 貴集團，租期一年，自二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日屆滿，月租人民幣48,760元。		

附註：

(1) 根據深圳高新區開發建設公司(「甲方」)與蜆壳星盈科技(深圳)有限公司(「乙方」)訂立的租賃協議及補充租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期一年，自二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，月租人民幣48,760元。

(2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

在有關房產並未取得房地產權證的情況下，如其建設程序為合法且並已完成竣工驗收，有關之物業可予租賃。考慮到租賃協議已列明出租人的權屬證明文件，且租賃協議已向房屋租賃管理部門備案，該租賃協議為合法和有效。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
19.	中國廣東省 深圳市南山區 高新南四道 深圳市高新技術 產業園區W2-A座 W2A1-b室	該物業包括於或約於 一九九九年落成的一幢 工業樓宇的一樓的一個 單位。 該物業的建築面積約 180.29平方米。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室及生 產用途。	無商業價值
		該物業租賃予 貴集團， 租期一年，自二零零九年 九月一日起至二零一零 年八月三十一日屆滿，月 租人民幣8,790.94元。		

附註：

(1) 根據深圳高新區開發建設公司(「甲方」)與蜆壳星盈軟件(深圳)有限公司(「乙方」)訂立的租賃協議及補充租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期一年，自二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，月租人民幣8,790.94元。

(2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

在有關房產並未取得房地產權證的情況下，如其建設程序為合法且並已完成竣工驗收，有關之物業可予租賃。考慮到該租賃協議已列明出租人的權屬證明文件，且該租賃協議已向房屋租賃管理部門備案，該租賃協議為合法和有效。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
20.	中國廣東省深圳市南山區高新南四道深圳市高新技術產業園區W2號廠房附樓屋頂的一個單位	<p>該物業包括於或約於一九九九年落成的一幢工業樓宇的屋頂上的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約30平方米。</p> <p>該物業租賃予 貴集團，租期一年，自二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日屆滿，月租人民幣600元。</p>	該物業由 貴集團佔用作儲存空調機。	無商業價值

附註：

- (1) 根據深圳高新區物業管理有限公司高新技術工業村物業管理處(「甲方」)與蜆壳星盈科技(深圳)有限公司(「乙方」)訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期一年，自二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，月租人民幣600元。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 乙方未有提供深圳市高新科技工業村佔用公共場地管理辦法，因此，中國法律顧問未能確認甲方是否有權出租該物業。然而，根據公開資料，深圳高新區物業管理有限公司乃為管理深圳高新科技工業村內的配套物業而成立，該公司現時為深圳市高新科技工業村的物業管理公司；因此，並不存在涉及該公司簽訂有關公共場地之該租賃協議無效的重大法律風險。
 - (ii) 該物業並不被視為房屋，故不屬於深圳經濟特區房屋租賃條例調整範圍內；因此，該租賃協議毋須進行備案。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
21.	中國廣東省深圳市南山區后海大道東蔚藍海岸二期26棟2樓C室	該物業包括於或約於二零零二年落成的一幢住宅樓宇的二樓的一個單位。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
		該物業的建築面積約為111.82平方米。		
		該物業租賃予 貴集團，租期一年，自二零零九年七月五日起至二零一零年七月四日屆滿，月租人民幣4,000元。		

附註：

- (1) 根據董國峰(「甲方」)與蜆壳星盈科技(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零九年六月二十七日訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期一年，自二零零九年七月五日起至二零一零年七月四日止，月租人民幣4,000元。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
該租賃協議並無進行登記，但不影響該租賃協議的有效性。由於該租賃協議並無進行備案，如乙方有任何過錯，將承受被政府罰款的風險。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
22.	中國廣東省深圳市南山區粵海門村7棟802室	該物業包括於或約於二零零零年落成的一幢住宅樓宇的八樓的一個單位。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
		該物業的可出租面積約87.8平方米。		
		該物業租賃予 貴集團，租期一年，自二零零九年九月二十日起至二零一零年九月十九日，月租人民幣2,400元。		

附註：

- (1) 根據黃麗芬(「甲方」)與蜆壳星盈科技(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零九年九月二十日訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期一年，自二零零九年九月二十日起至二零一零年九月十九日止，月租人民幣2,400元。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 雖然該物業並未取得房地產管理部門發出的房地產權證，但由深圳市南崗實業股份有限公司發出的產權證在某一程度上可證明甲方於該物業的所有權。因此，甲方可租賃該物業。
 - (ii) 該租賃協議並無進行登記，但不影響該租賃協議的有效性。由於該租賃協議並無進行備案，如乙方有任何過錯，將承受被政府罰款的風險。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
23.	中國廣東省深圳市南山區科豐路2號通訊工業辦公大廈2樓東側1室	該物業包括於或約於二零零零年代落成的一幢辦公樓宇的二樓的一個單位。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該物業的建築面積約512.75平方米。		
		該物業租賃予 貴集團，租期兩年，自二零零九年五月二十一日起至二零一一年五月二十日屆滿，月租人民幣20,510元。		

附註：

(1) 根據深圳市特發信息股份有限公司(「甲方」)與艾普陽軟件(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零九年五月二十一日訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期兩年，自二零零九年五月二十一日起至二零一一年五月二十日止，月租人民幣20,510元。

(2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：

甲方並未取得該房產的房地產權證。然而，國土管理部門已同意甲方領取該房產的土地使用權；規劃管理部門已確認該辦公樓之建設用地規劃許可證已發佈；及該租賃協議已辦理備案。因此，該租賃協議合法及有效。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
24.	中國遼寧省沈陽市沈河區友好街19號奉天銀座B2107室	該物業包括於或約於二零零五年落成的一幢辦公樓宇的二十一樓的一個單位。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該物業的建築面積約54.70平方米。		
		該物業租賃予 貴集團，租期五年，自二零零九年七月一日起計，年租人民幣80,000元。		

附註：

- (1) 根據梁作法(「甲方」)與遼寧國力新能源有限公司(「乙方」)於二零零九年七月一日訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期五年，自二零零九年七月一日起至二零一四年六月三十日止，年租人民幣80,000元。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問有關該物業的法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 於乙方租賃該房屋之時，該房屋已被按揭。因此，如甲方未能償還貸款而導致抵押權人處置該房屋，將存在乙方未能按租賃協議出租該房屋的法律風險。
 - (ii) 該租賃協議為合法、有效及對訂約方具有約束力。根據有關的中國法律規定，並無就該租賃協議施行登記手續，但這並不影響該租賃協議的有效性。

第七類－貴集團於台灣租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
25.	台灣台北縣新店 市中正路501-17 號1樓	該物業包括約於 一九八八年落成的一幢 辦公樓宇的一樓的一個 單位。	該物業目前由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	無商業價值
		該物業的建築面積約 260.74平方米。		
		該物業租期自二零零九 年三月五日起至二零 一一年八月四日屆滿，月 租新台幣75,000元。		

附註：

根據宏祥電子股份有限公司(「甲方」)與英屬維京群島商節能元件股份有限公司台灣分公司(「乙方」)於二零零九年三月五日訂立的租賃協議，甲方租賃該物業予乙方，租期自二零零九年三月五日起至二零一一年八月四日止，月租新台幣75,000元。

2 PRIVATECO 集團於美利堅合眾國之物業

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於二零零九年九月三十日對本集團之物業權益進行估值而發出之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

高緯評值及專業顧問有限公司
地產代理牌照號碼C-002429

香港中環皇后大道中五號
衡怡大廈六樓
電話：(852) 2956 3888
傳真：(852) 2956 2323



www.cushmanwakefield.com

敬啟者：

前言

我們根據閣下之指示，對蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於美利堅合眾國(「美國」)持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及蒐集我們認為必要之其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年九月三十日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

我們對有關物業權益之估值乃指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，由一個自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願的公平交易情況下行事，於估值日就一項物業的估計金額進行交易。」

我們對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項；證券及期貨事務委員會頒布之《公司收購、合併及股份購回守則》(二零零五年十月版本於二零零八年四月及八月作出修訂)第11條、英國皇家測量師學會頒布並於二零零八年一月一日生效之《皇家特許測量師學會之估價及估值準則》(第六版)；及香港測量師學會頒布並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

估值假設

我們之估值乃假設物業擁有人可於公開市場出售該等物業權益，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

我們的報告並無考慮該等物業權益所涉及之任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷，以影響該等物業權益的價值。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，惟我們假設送交我們之文件及正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

視察物業

我們曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對其任何樓宇設施進行測試。

估值方法

我們採用了直接比較法對第一類物業權益進行估值，即假設該項物業權益按現有狀況交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易案例。

我們採用了收益法對第二類物業權益進行估值，即通過計算根據現有租約產生之物業租金收入淨額，並加上現有租約完結後該等物業權益於市場放租所得之預計租金收入，以一個合適之資本化率計算該等物業權益之價值。

就 貴集團租用的第三類物業權益而言，因該類物業權益僅屬短期租約性質、或不得出讓或分租、或缺乏可觀溢利租金，故此我們並無賦予該類物業權益任何商業價值。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，尤其年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事項。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真確性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

查核業權

我們已獲提供多份業權文件之副本，並對有關物業權益於本地之註冊處進行查冊。在可能的情況下，我們已審閱文件正本以核實第一類及第二類之業權現狀，及可能附帶於物業權益之任何重大負擔或任何租賃修訂。

貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載之所有金額均以美元為單位，並附以港元等值以供參考。我們之估值中所採納之匯率約為1美元相當於7.75港元，以上匯率為估值日之概約現行匯率。

我們之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

蜆壳電器工業(集團)有限公司
香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
董事
張翹楚
註冊專業產業測量師
房地產(榮譽)理學士、
工商管理碩士、香港測量師學會會員、
皇家特許測量師學會會員
謹啟

二零零九年十二月八日

附註： 張翹楚先生持有工商管理碩士學位；張先生為註冊專業測量師、於房地產、行業及資產估值擁有超逾12年經驗。張先生為英國皇家特許測量師及香港測量師學會之會員。張先生名列就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單內，並為香港商業價值評估小組之註冊商業估值師。

估值概要

第一類－ 貴集團於美國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零零九年 九月三十日 現況下之市值
1.	1925-1933 North Great Southwest Parkway Grand Prairie Texas 75050 The United States	1,180,000 美元 9,145,000 港元	100%	1,180,000 美元 9,145,000 港元
	小計：	1,180,000 美元 9,145,000 港元		1,180,000 美元 9,145,000 港元

第二類－ 貴集團於美國持有作投資的物業權益

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零零九年 九月三十日 現況下之市值
2.	Phase I The Vineyard Business Park 7401-7599 Southfront Road Livermore Alameda County California 94550 The United States	12,100,000 美元 93,775,000 港元	100%	12,100,000 美元 93,775,000 港元

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零零九年 九月三十日 現況下之市值
3.	Phase II The Vineyard Business Park 7633 and 7683 Southfront Road Livermore Alameda County California 94550 The United States	12,700,000 美元 98,425,000 港元	100%	12,700,000 美元 98,425,000 港元
	小計：	24,800,000 美元 192,200,000 港元		24,800,000 美元 192,200,000 港元

第三類－ 貴集團於美國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零零九年 九月三十日 現況下之市值
4.	Suite 105 2125 Corporate Drive Marietta Georgia The United States	無商業價值	不適用	零
	小計：	零		零
	總計：	25,980,000 美元 201,345,000 港元		25,980,000 美元 201,345,000 港元

估值證書

第一類— 貴集團於美國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值
1.	1925-1933 North Great Southwest Parkway Grand Prairie Texas 75050 The United States	該物業包括一幅地盤面積約為97,139平方米之土地，其上建有一幢約於一九七六年落成之單層工業樓宇。 該物業的建築面積約為49,725平方呎。 該物業以永久業權方式持有。	該物業目前空置。	1,180,000美元 (9,145,000港元) 貴集團應佔 100%權益： 1,180,000美元 (9,145,000港元)

附註：

- 根據由Tarrant縣於一九八九年一月十日發出並已於Tarrant縣法院(Tarrant County Courthouse)第9484冊(Book 9484)第397頁登記之保證契據(Warranty Deed)，該物業之登記業權人為SMC Marketing Corporation。
- 根據Tarrant縣估稅員辦公室(Tarrant County Tax Assessor's Office)，該物業之估稅員地塊編號(assessor's parcel number)為04619579。
- 就稅務影響而言，Tarrant縣評稅區(Tarrant County Appraisal District)對該物業之評估值為1,494,064美元。相關物業之稅率為每100美元評估值2.571565美元。現有稅項負債為38,421美元。於相關物業出售時，賣方應負擔該年度(一月一日至十二月三十一日)未付之物業稅。出售相關物業不一定觸發對該物業之重新評值，惟物業須每年重新評值。相關評估值較估值1,180,000美元高26%，惟基於區內可比較銷售個案反映之價值，該評估值有可能降低。
- SMC Marketing Corporation為 貴公司之全資附屬公司。
- 我們的估值結論乃根據Jerry L. Fulwiler先生編製之估值報告達致。Jerry L. Fulwiler先生為Cushman & Wakefield of Texas, Inc.之合資格測量師，於美國物業估值方面擁有19年經驗。Jerry L. Fulwiler先生為估值師學會會員(MAI)及皇家特許測量師學會會員(MRICS)。

第二類－ 貴集團於美國持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值
2.	Phase I The Vineyard Business Park 7401-7599 Southfront Road Livermore Alameda County California 94550 The United States	<p>該物業包括一幅地盤面積約為49,047.94平方米之土地，其上建有兩幢約於一九九四年落成之單層辦公室樓宇。</p> <p>該物業之淨可出租面積合共約為131,081平方呎。</p> <p>該物業以土地使用權方式持有，最後屆滿日期為二零一五年十二月三十一日。</p>	該物業目前約74.5%已租出，其餘部份目前空置並可供出租。	<p>12,100,000美元 (93,775,000港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 12,100,000美元 (93,775,000港元)</p>

附註：

- 根據由Alameda縣於二零零零年六月五日發出之退名契(Quit Claim Deed)第169327號，該物業之登記業權人為Vineyard Management Company。
- 根據Alameda縣估稅員辦公室(Alameda County Assessor's Office)，該物業之估稅員地塊編號(assessor's parcel number)為99B-8110-76。
- 租賃詳情載列如下：

部份	租戶名稱	淨可出租 面積 (平方呎)	租期		租金
			自	至	
					(美元/平方呎/月)
7404號	The Produce Exchange	10,310	一九九七年 九月	二零一一年 八月	自二零零八年九月起：9.48元 自二零零九年九月起：9.72元 自二零一零年九月起：10.08元
7415號	空置	1,800	不適用		不適用
7419號	空置	4,946	不適用		不適用
7425號	空置	9,514	不適用		不適用
7449號	Topcon Positioning Sy	13,458	二零零六年 十月	二零一二年 九月	自二零零八年十月起：13.20元 自二零零九年十月起：7.20元 自二零一零年十月起：7.44元 自二零一一年十月起：7.68元

部份	租戶名稱	淨可出租 面積 (平方呎)	租期		租金 (美元/平方呎/月)
			自	至	
7503號	FormFactor	16,371	二零零六年 十一月	二零一一年 十月	自二零零八年十二月起：12.09元 自二零零九年十二月起：12.46元 自二零一零年十二月起：12.83元
7475號	FormFactor	23,107	二零零六年 十一月	二零一一年 十月	自二零零八年十二月起：12.09元 自二零零九年十二月起：12.46元 自二零一零年十二月起：12.83元
7535號	空置	17,134	不適用		不適用
7543號	American Medical Resp	8,380	一九九八年 一月	二零一五年 十二月	自二零零九年七月起：15.36元 自二零一零年七月起：15.84元 自二零一一年七月起：16.44元 自二零一二年七月起：16.92元 自二零一三年七月起：17.52元 自二零一四年七月起：18.12元 自二零一五年七月起：18.84元
7555號	Pennysaver*	3,286	一九九九年 一月	二零零九年 十二月	自二零零九年一月起：11.47元
7575號	American Medical Resp	22,775	一九九八年 一月	二零一五年 十二月	自二零零九年七月起：15.36元 自二零一零年七月起：15.84元 自二零一一年七月起：16.44元 自二零一二年七月起：16.92元 自二零一三年七月起：17.52元 自二零一四年七月起：18.12元 自二零一五年七月起：18.84元
總計：		<u>131,081</u>			

* *Pennysaver* 已遷出租賃物業，且不會於租約期滿後續租。

- 根據加州稅收法則(California State Tax and Revenue Code)第XIII A條條文，物業須於出售時按縣估稅員之市值意見重估，一般即售價。房產稅乃以「現況」基準按我們之市值結論，並按現行稅率1.129%估算。基於上文所述，該物業的房產稅約為每年134,661美元。
- Vineyard Management Company為SMC Marketing Corporation之全資附屬公司，而SMC Marketing Corporation為 貴公司之全資附屬公司。
- 我們的估值結論乃根據Michael G. Davis先生編製之估值報告達致。Michael G. Davis先生為Cushman & Wakefield CA, Inc.之合資格測量師，於美國物業估值方面擁有22年經驗。彼為加州執業一般房地產評值師(Certified General Real Estate Appraiser) (牌照號碼：AG001700)。Michael G. Davis先生為估值師學會會員(MAI)。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值
3.	Phase II The Vineyard Business Park 7633 and 7683 Southfront Road Livermore Alameda County California 94550 The United States	該物業包括一幅地盤面積約為30,230.04平方米之土地，其上建有兩幢約於二零零一年落成之單層辦公室樓宇。 該物業之淨可出租面積合共約為103,820平方呎。 該物業以土地使用權方式持有，最後屆滿日期為二零一三年二月二十八日。	該物業目前約97.8%已租出，其餘部份目前空置並可供出租。	12,700,000美元 98,425,000港元) 貴集團應佔 100%權益： 12,700,000美元 98,425,000港元)

附註：

- 根據由Alameda縣於二零零零年六月五日發出之退名契(Quit Claim Deed)第169327號，該物業之登記業權人為Vineyard Management Company。
- 根據Alameda縣估稅員辦公室(Alameda County Assessor's Office)，該物業之估稅員地塊編號(assessor's parcel number)為99B-8110-77。
- 租賃詳情載列如下：

部份	租戶名稱	淨可出租 面積 (平方呎)	租期		租金
			自	至	
					(美元/平方呎/月)
100-A號	Activant	26,023	二零零二年 三月	二零一二年 二月	自二零零九年三月起：21.70元 自二零一零年三月起：22.21元 自二零一一年三月起：22.77元
120-B號	Bay Area Construction	6,526	二零零四年 九月	二零一零年 一月	自二零零八年十二月起：14.88元 自二零零九年二月起：11.52元
130-B號	Activant	6,523	二零零二年 三月	二零一二年 二月	自二零零八年十一月起：13.08元 自二零零九年十一月起：13.56元 自二零一零年十一月起：13.92元 自二零一一年十一月起：14.28元
160-B號	Impact Sales	5,340	二零零四年 十一月	二零一三年 二月	自二零零九年六月起：10.80元 自二零一零年一月起：11.12元 自二零一一年一月起：11.46元 自二零一二年一月起：11.80元
170-B號	Oliver De Silva, Inc.	1,597	二零零五年 十月	二零一零年 十月	自二零零八年十一月起：14.40元 自二零零九年十一月起：14.88元

部份	租戶名稱	淨可出租 面積 (平方呎)	租期		租金 (美元/平方呎/月)
			自	至	
180-B號	Olive Tree Cafe and C	2,656	二零零七年 八月	二零一二年 七月	自二零零八年八月起：12.00元 自二零零九年八月起：14.40元 自二零一零年八月起：15.60元 自二零一一年八月起：16.80元
190-B號	空置	2,311	不適用		不適用
200-A號	Activant	26,023	二零零二年 三月	二零一二年 二月	自二零零八年三月起：21.52元 自二零零九年三月起：21.91元 自二零一零年三月起：22.44元 自二零一一年三月起：22.99元
200-B號	Activant	26,821	二零零二年 三月	二零一二年 二月	自二零零八年三月起：21.52元 自二零零九年三月起：21.91元 自二零一零年三月起：22.44元 自二零一一年三月起：22.99元
總計：		<u>103,820</u>			

- 根據加州稅收法則(California State Tax and Revenue Code)第XIIIA條條文，物業須於出售時按縣估稅員之市值意見重估，一般即售價。房產稅乃以「現況」基準按我們之市值結論，並按現行稅率1.129%估算。基於上文所述，該物業的房產稅約為每年141,338美元。
- Vineyard Management Company為SMC Marketing Corporation之全資附屬公司，而SMC Marketing Corporation為貴公司之全資附屬公司。
- 我們的估值結論乃根據Michael G. Davis先生編製之估值報告達致。Michael G. Davis先生為Cushman & Wakefield CA, Inc.之合資格測量師，於美國物業估值方面擁有22年經驗。彼為加州執業一般房地產評值師(Certified General Real Estate Appraiser) (牌照號碼：AG001700)。Michael G. Davis先生為估值師學會會員(MAI)。

第三類－ 貴集團於美國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值
4.	Suite 105 2125 Corporate Drive Marietta Georgia The United States	<p>該物業由包括一幢約於一九八二年落成之單層貨倉之租用部份。</p> <p>該物業建於一幅地盤面積約為16,106.5平方米之土地；其總建築面積約為88,000平方呎，其中租用部份為27,200平方呎。</p> <p>該物業由SMC Marketing Corporation向Industrial Fund I, LLC(一名獨立第三方)租用，租期自二零零六年六月一日起，為期6.5年，於二零一二年十二月屆滿，現行月租為11,662.83美元，不包括管理費及其他開支。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作貨倉用途。	無商業價值

附註：

1. 根據Cobb縣估稅員辦公室(Cobb County Assessor's Office)，該物業之估稅員地塊編號(assessor's parcel number)為17072700030，登記業權人為Cobalt Industrial REIT II。
2. 根據Industrial Fund I, LLC(「業主」)與SMC Marketing Corporation(「租戶」)於二零零六年六月一日訂立之租賃協議，該物業(實用面積為27,200平方呎)已出租予租戶，租期自二零零六年六月一日起，為期6.5年，於二零一二年十二月屆滿，月租為11,662.83美元，不包括管理費及其他開支。
3. SMC Marketing Corporation為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們的估值結論乃根據C. Clayton Davie先生編製之估值報告達致。C. Clayton Davie先生為Cushman & Wakefield of Georgia, Inc.之合資格測量師，於美國物業估值方面擁有19年經驗。C. Clayton Davie先生為估值師學會會員(MAI)及皇家特許測量師學會會員(MRICS)。

下文載列世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年九月三十日對本集團之物業權益進行估值而發出之函件全文，連同估值概要及估值證書，編製以供載入本通函。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

敬啟者：

吾等茲遵照蠅壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(於下文統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及蒐集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權益於二零零九年九月三十日(「估值日期」)之資本值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日期達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強制情況下進行交易」。

除非另有說明，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發之《香港測量師學會物業估值準則編製。吾等亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載一切規定。

就吾等估值內之面積尺寸而言，可銷售建築面積（「可銷售建築面積」）指有關單位之內部樓面面積以及特意劃分之公用地方，包括陽台及其他類似功能公用地方組成，如樓梯及升降機大堂。不可銷售建築面積（「不可銷售建築面積」）指若干公用輔助設施之樓面面積，其中包括學校、配電站及公寓大樓間之接駁通道。項目或項目其中一期之建築面積（「建築面積」）包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。

吾等之估值乃假設業主可在公開市場出售該等物業，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉出售。比較以實際交易所變現之價格或可比較物業之出價為基準。類似面積、特點和地點之可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之所有優點和缺點，以達致公平價值比較。

就 貴集團持有作投資之第一類物業權益而言，吾等對每項物業權益均以直接比較法進行估值，假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易。吾等亦以資本法對物業權益進行估值，參考物業權益之現行租金以及租賃之可復還收入潛力。

就 貴集團於中國持有作銷售或佔用之第二類物業權益而言，吾等對每項物業權益均以直接比較法進行估值，假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易。

在吾等之估值中，已落成房地產發展項目為相關地方機構已就其上所建樓宇發出建設工程驗工驗收報告或房地產權證／房屋所有權證者，及吾等獲 貴集團告知已實質完工並投入使用之樓宇，亦包括已訂約出售，但尚未完成正式轉讓手續之物業權益。

就 貴集團於中國持有作發展之第三類物業權益而言，吾等對物業權益進行估值之基準，是物業將或可根據 貴集團所提供最近期開發計劃開發及竣工。吾等假設該等計劃已獲得有關部門之批准。於達致估值意見時，吾等採用直接比較法，並參考有關市場可比較銷售之憑證，以達致該物業之資本值，猶如該物業於估值日期已完成，且已計及已付及將付開發成本（反映已竣工開發項目之質素）。「視

物業為已竣工之物業資本值」指吾等對該物業總售價之意見，當中假設其於估值日期已竣工。就已訂約出售但正式之轉讓手續仍未完成之物業權益而言，吾等評估此部份物業權益之價值時，已考慮合約價格在內。吾等亦已採用直接比較法評估物業權益(如適用)，當中已假設在現有狀況下以交吉形式出售各項物業權益，並已參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易。

除非另有說明，在吾等之估值中，有待發展物業為尚未發出建設工程竣工驗收報告，但已取得國有土地使用證者。

就分別為 貴集團將於中國收購之物業權益及 貴集團用作中國一級土地開發之物業權益之第四類及第五類物業權益而言，即於估值日期 貴集團已經與相關物業業主或政府部門訂立協議或股份轉讓協議，但未取得國有土地使用證及／或未悉數繳付土地出讓金者，吾等並無賦予任何商業價值。

在對 貴集團在中國租賃之第六類物業權益進行估值時，吾等認為該等物業權益並無商業價值，主要由於禁止轉讓或分租，及／或缺乏可觀租金溢利。

在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。吾等獲提供有關該等物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權，或確定是否有所提供副本未有顯示之修訂。所有文件均僅供參考。

根據中國現行規劃批准制度，估值師無法自由及迅速進行規劃批文核實工作。吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其是(但不限於)銷售記錄、圖則審批、法定公告、地役權、租賃及樓面面積(包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積)。吾等並無進行實地測量，而估值證書所列之尺寸、量度及面積均為約數。吾等已採取合理審慎態度檢視吾等獲提供之資料，並作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要之資料之真確性。吾等亦獲 貴集團告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已就估值對物業進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對土地作出調查，

以決定地表狀況及設施等是否適合日後發展。吾等之估值亦無考慮由過往使用可能引致之土地毒害或污染(如有)。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
柴灣
利眾街12號
蜆壳工業大廈1樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS
謹啟

二零零九年十二月八日

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。彼於中國及香港擁有超逾6年估值經驗。

估值概要

第一類-貴集團於中國持有作投資之物業權益

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
1. 中國 北京市 西城區 平安里西大街28號 光大國際中心 1號樓多個租賃辦公室單位	510,000,000	70.0%	357,000,000
2. 中國 上海市 浦東區 上海張江高科技園 張衡路 上海金鶴數碼大廈	157,000,000	45.5%	71,435,000
3. 中國 上海市 閔行區 程家橋路269弄 虹橋光大花園 第6座602室及 第11座1003室及1103室	8,490,000	70.0%	5,943,000
4. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展中心 C座801及802室	4,590,000	70.0%	3,213,000
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期B5座會所之 多個首層零售店舖	21,500,000	70.0%	15,050,000
		第一類小計：	<u>452,641,000</u>

第二類-貴集團於中國持有作銷售或佔用之物業權益

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
6. 中國 北京市 西城區 平安里西大街28號 光大國際中心1號樓 餘下未出售部份	930,000,000	70.0%	651,000,000
7. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展中心 C座701及702室	4,590,000	70.0%	3,213,000
8. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期 B5座會所2樓及4樓 多個辦公室單位 以及C期整座C8座商務大樓	38,600,000	70.0%	27,020,000
9. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 北京光大花園 會所及多個停車位			無商業價值 (附註i)

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
10. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 光大水墨風景 多個停車位	49,100,000	70.0%	34,370,000
11. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 光大名築之 會所及多個停車位	80,900,000	70.0%	56,630,000
12. 中國 北京市 海淀區 學院南路 學院派 未出售部份	1,470,000,000	70.0%	1,029,000,000
13. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園A期至E期之 未出售部份	317,000,000	70.0%	221,900,000
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園K期南區之 未出售部份	9,000,000	70.0%	6,300,000
		第二類小計：	<u>2,029,433,000</u>

第三類-貴集團於中國持有作發展之物業權益

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園 J期及K期北區	2,080,000,000	70.0%	1,456,000,000
16. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道北 光大都會項目	1,690,000,000	70.0%	1,183,000,000
17. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦繡城	518,000,000	70.0%	362,600,000
18. 中國 北京市 昌平區 沙河鎮 上湖	1,540,000,000	49.0%	754,600,000
19. 中國 北京市 朝陽區 北京通惠河項目之 預留用地	1,160,000,000	31.15%	361,340,000

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
20. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園之 部份預留用地	247,000,000	46.06%	113,768,200
21. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城二期之預留用地	305,000,000	70.0%	213,500,000
22. 中國 山東省 青島市 嶗山區 香港東路466號 青島項目之預留用地	304,000,000	49.0%	148,960,000
		第三類小計：	<u>4,593,768,200</u>

第四類-貴集團將於中國收購之物業權益

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
23. 中國 廣東省 廣州市 濱江路 廣州新都項目之 預留用地			無商業價值 (附註ii)
24. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園之 預留用地之一部份			無商業價值 (附註iii)
25. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區之 三幅預留用地			無商業價值 (附註iv)
26. 中國 廣東省 惠州市 淡水鎮之預留用地			無商業價值 (附註v)
第四類小計：			無商業價值

第五類-貴集團用作中國一級土地開發之物業權益

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 九月三十日 應佔之資本值 (人民幣)
27. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園內用作 一級開發之土地			無商業價值 (附註vi)
28. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區及 新城區內用作一級 開發之土地			無商業價值 (附註vii)
第五類小計：			無商業價值

第六類-貴集團在中國租賃之物業權益

29. 中國 北京市 西城區 西直門外大街辛137號 地下自行車車庫			無商業價值
30. 中國 北京市 西城區 西直門外大街辛137號 快樂城堡購物中心			無商業價值
31. 中國 浙江省 湖州市 愛都花園一個地下停車位 及3座12FB室			無商業價值
第六類小計：			無商業價值
總計：			7,075,842,200

附註：

- i. 貴集團表示，貴集團並無取得任何該物業的房屋所有權證。吾等因此給予該物業「無商業價值」。倘貴集團取得該物業的一切房屋所有權證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣109,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣76,300,000元)。
- ii. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣701,000,000元(貴集團應佔63.0%權益：人民幣441,630,000元)。
- iii. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣273,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣125,743,800元)。
- iv. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣728,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣509,600,000元)。
- v. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣353,000,000元(貴集團應佔63.0%權益：人民幣222,390,000元)。
- vi. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團須於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣1,130,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣520,478,000元)。
- vii. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣8,120,000,000元(貴集團應佔56.0%權益：人民幣4,547,200,000元)。

第一類-貴集團於中國持有作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
1. 中國 北京市 西城區 平安里西大街 28號 光大國際中心1 號樓多個租賃 辦公室單位	<p data-bbox="533 502 831 666">該物業由光大國際中心(「發展項目」)1號樓之多個辦公室單位(建築面積合共約為17,066平方米)組成。</p> <p data-bbox="533 710 831 944">光大國際中心1號樓所佔土地面積約7,359平方米(「土地」),建築面積約為66,381平方米,為一幢20層高辦公室大樓(樓層並無4樓、13樓及14樓)以及4層地下停車場。</p>	<p data-bbox="874 502 1098 736">該物業租予多名租戶,月租合共為人民幣3,052,199元,租期各有不同,最遲於二零二七年八月三十一日屆滿。</p>	<p data-bbox="1182 502 1362 534">510,000,000元</p> <p data-bbox="1182 570 1362 704">(貴集團應佔70.0%權益:人民幣357,000,000元)</p>
	<p data-bbox="533 987 831 1051">該物業於二零零七年落成。</p>		
	<p data-bbox="533 1093 831 1257">土地乃根據一份國有土地使用證持有,作辦公室及停車場用途,土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿。</p>		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十月三十一日之國有土地使用證京西國用(2005出)第20267號，面積約7,358.65平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿，作辦公室及停車場用途。
- (b) 根據日期為二零零八年九月十日之房屋所有權證X京房權證西股字第010671號，該物業位處之平安里西大街26、28及30號之3幢樓宇(建築面積約136,207.78平方米)之房屋所有權已由 貴集團持有。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述之該物業之未出售部份， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應土地使用權。
 - ii. 上述租賃協議未有登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響該等租賃協議之合法性及有效性。該等租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力，惟 貴集團須承受遭有關機關處罰之風險。
 - iii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押人事先批准：

已按揭物業	產權負擔 編號	文據日期	貸方
1樓、2樓的部份以及 3至5樓、10樓、11樓之 全層之土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008) 第2號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行
12樓、16樓、19樓及 20樓之土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008) 第1號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
2. 中國 上海市 浦東區 上海張江高科 技園 張衡路 上海金鶴數碼 大廈	該物業由建於面積約 7,543平方米之土地(「土 地」)之上之一幢建築面 積約為13,887平方米之 七層辦公室大樓及一個 設有63個停車位之單層 地庫組成。 該物業於二零零七年竣 工。 土地根據上海市房地產 權證持有，土地使用年 期將於二零五四年二月 二十八日屆滿，作科研 用途。	建築面積合共約 為10,319平方米 之多個辦公室單 位及16個停車位 目前租予多名租 戶，月租合共為 人民幣691,575 元，租期各有不 同，最遲於二零 一三年六月三十 日屆滿。 該物業之餘下部 份目前空置。	157,000,000元 (貴集團應佔 45.5%權益： 人民幣 71,435,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年三月一日之上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第036301號，土地面積約為7,543平方米之該物業之土地使用權由 貴集團持有，土地使用年期將於二零五四年二月二十八日屆滿，作科研用途。
- (b) 根據日期為二零零七年七月六日之建設工程竣工規劃驗收合格證滬浦規建竣20071507076 N00037號，建築面積約16,804.7平方米之該物業(包括建築面積約5,939.8平方米之地庫)由 貴集團持有。
- (c) 吾等已根據上述上海市房地產權證所界定之土地使用權用途及年期對該物業進行估值。據下文附註(d)i.及(d)ii.所提述，吾等假設 貴集團可取得房屋所有權。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 已落成樓宇之房屋所有權將按照土地使用年期自進行業權登記起歸 貴集團所有，倘該土地之登記用途符合上述上海房地產權證，取得有關登記並無實質性法律障礙。自進行業權登記起， 貴集團依法擁有該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。根據上文附註(a)所述之上海市房地產權證，該物業之土地使用權持有作科研用途，而樓宇已租予多名租戶作辦公室用途。 貴集團須於進行業權登記前就更改土地用途為商業用途支付土地出讓金。
 - iii. 上述租賃協議並無登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之有效性。 貴集團須承受遭有關機關處罰之風險。就牽涉更改土地用途且於一審法庭辯論總結前未能取得批准之租賃協議之部份而言，上述租賃協議須承受宣告無效之風險。

- iv. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人
人事先批准：

已按揭相應 上海市房地產權證	產權負擔 編號	文據日期	貸方
滬房地浦字(2006) 第036301號	3101102006A 300006900	二零零六年 七月十四日	交通銀行 上海市南 支行

- (e) 主要證書／批文概要載列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建築工程施工許可證	有
(vi) 預售許可證	不適用
(vii) 建設工程竣工驗收報告	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
3. 中國 上海市 閔行區 程家橋路269弄 虹橋光大花園 第6座602室及 第11座1003室 及1103室	<p>該物業由三個建築面積合共約為541平方米的住宅單位組成。</p> <p>該物業於二零零零年竣工。</p> <p>該物業根據多份上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零六七年八月七日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>602室及1103室(建築面積合共約為392平方米)已租予兩名租戶，月租合共為人民幣7,500元，租期分別將於二零一零年五月十四日及二零一零年三月三十一日屆滿。</p> <p>1003室(建築面積約148平方米)目前空置。</p>	<p>8,490,000元</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣5,943,000元)</p>

附註：

- (a) 根據以下日期為二零零三年七月二十四日之上海市房地產權證，該建築面積合共約為540.55平方米之物業由 貴集團持有，作住宅用途，土地使用年期將於二零六七年八月七日屆滿。

單位編號	上海市房地產權證編號	建築面積 (平方米)
602	滬房地閔字(2003)第051022號	244.21
1003	滬房地閔字(2003)第051009號	148.17
1103	滬房地閔字(2003)第051008號	148.17
總計：		540.55

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應土地使用權。
- ii. 上述租賃協議未有登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力，惟 貴集團須承受因沒有進行有關登記而遭有關機關處罰之風險。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
4. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展 中心 C座801及802室	該物業由一幢30層辦公室大樓中兩個建築面積合共約為270平方米的辦公室單位組成。 該物業於二零零二年竣工。 該物業乃根據多份上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿，作辦公室用途。	物業已租予多名租戶，月租合共人民幣23,700.6元，租期分別將於二零一零年九月三十日及二零零九年十二月三十一日屆滿。	4,590,000元 (貴集團應佔 70.0%權益： 人民幣 3,213,000元)

附註：

- (a) 根據以下日期為二零零二年九月九日之上海市房地產權證，該建築面積合共約269.72平方米之物業由 貴集團持有，作辦公室用途，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿。

單位編號	上海市房地產權證編號	建築面積 (平方米)
801	滬房地市字(2002)第008993號	130.20
802	滬房地市字(2002)第008994號	139.52
總計：		269.72

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。
 - ii. 上述租賃協議未有登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力，惟 貴集團須承受因沒有進行有關登記而遭有關機關處罰之風險。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下之資本值 (人民幣)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期 B5座會所之 多個首層零售 店舖	<p>該物業由B5座會所之兩個未售首層零售店舖組成，建築面積合共約為935平方米。</p> <p>該物業於二零零一年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證持有，作住宅用途之土地使用年期分別於二零六九年九月二十九日及二零七零年七月三十日屆滿；作零售、旅遊、娛樂用途之土地使用年期於二零四零年七月三十日屆滿；作其他用途之土地使用年期分別於二零四九年九月二十九日及二零五零年七月三十日屆滿。</p>	物業已租予多名租戶，月租合共人民幣84,629元，租期各有不同，最遲於二零一二年九月三十日屆滿。	21,500,000元 (貴集團應佔70.0%權益： 人民幣 15,050,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予 貴集團，作綜合用途。

國有土地使用證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(1999)字第特204號	一九九九年十月十五日	43,541.00	住宅：二零六九年九月二十九日 其他：二零四九年九月二十九日
穗府國用(2000)字第特151號	二零零零年九月二十五日	56,373.00	住宅：二零七零年七月三十日 零售、旅遊、娛樂：二零四零年七月三十日 其他：二零五零年七月三十日
總計：		99,914.00	

- (b) 根據日期為二零零七年十月三十日之廣州市房地產權屬證明書06登記字01149784號，該物業所在之B5座(建築面積約9,032.57平方米)由 貴集團持有作綜合用途，土地使用年期由一九九九年九月二十九日起，為期40年及50年。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已悉數支付所佔用土地之土地出讓金。就上文附註(b)所述該物業未售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。
 - ii. 租賃協議已登記，屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力。

第二類-貴集團於中國持有作銷售或佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
6. 中國 北京市 西城區 平安里西大街 28號 光大國際中心 1號樓餘下未出 售部份	<p data-bbox="533 434 831 634">該物業由光大國際中心(「發展項目」)1號樓餘下未出售辦公室單位(建築面積合共約為26,484平方米)及400個地下停車位組成。</p> <p data-bbox="533 676 831 946">光大國際中心1號樓(佔用面積約為7,359平方米之土地(「土地」), 建築面積約為66,381平方米)為一幢20層高之辦公室大樓(並無4樓、13樓及14樓樓層)另加四層地下停車場。</p> <p data-bbox="533 989 831 1049">該物業於二零零七年竣工。</p> <p data-bbox="533 1091 831 1259">土地根據一份國有土地使用證持有, 土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿, 作辦公室及停車場用途。</p>	<p data-bbox="874 434 1098 597">該物業20層全層(建築面積約為2,309平方米)由貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="874 640 1098 774">該物業19層全層(建築面積約為2,355平方米)暫時改用作展示廳。</p> <p data-bbox="874 817 1098 874">該物業餘下部份目前空置。</p>	<p data-bbox="1182 434 1362 463">930,000,000元</p> <p data-bbox="1182 506 1362 634">(貴集團應佔70.0%權益: 人民幣651,000,000元)</p>

附註：

- (a) 根據國有土地使用證京西國用(2005出)第20267號，土地(面積約為7,358.65平方米)之土地使用權已授予 貴集團作辦公室及停車場用途，土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿。
- (b) 根據日期為二零零八年九月十日之房屋所有權證X京房權證西股字第010671號，該物業位處之平安里西大街26、28及30號之3幢樓宇(建築面積約136,207.78平方米)由 貴集團持有。
- (c) 如 貴集團告知，該物業13層全層(建築面積約為2,429平方米)已訂約出售，代價為人民幣75,302,410元。有關價值已計入資本值。
- (d) 該物業20層全層由 貴集團佔用作辦公室。吾等認為於估值日期該作自用之物業部份之市值合共為人民幣80,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣56,000,000元)。有關價值已計入資本值。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未出售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。就該物業已訂約出售之部份而言，在未得買家批准或終止相關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份。
- ii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人事先批准：

已按揭物業	產權負擔 編號	文據日期	貸方
1樓、2樓的部份以及 3至5樓、10樓、11樓 的全層的土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008)第2號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行
12樓、16樓、19樓及 20樓的土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008)第1號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
7. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展 中心 C座701及702室	該物業由一幢30層高辦公室大樓中之兩個辦公室單位(建築面積合共約為270平方米)組成。 該物業於二零零二年竣工。 該物業根據多份上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿，作辦公室用途。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	4,590,000元 (貴集團應佔70.0%權益： 人民幣 3,213,000元)

附註：

- (a) 根據下列日期為二零零二年九月九日的上海市房地產權證，該建築面積合共約為269.72平方米之物業由 貴集團持有，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿，作辦公室用途。

單位編號	上海市房地產權證編號	建築面積 (平方米)
701	滬房地市字(2002)第008991號	130.20
702	滬房地市字(2002)第008992號	139.52
總計：		<u>269.72</u>

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
8. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期 B5座會所2樓及 4樓 多個辦公室單 位 以及C期整座 C8座商務大樓	<p>該物業由B5座會所2樓及4樓部份多個未售辦公室單位以及整座C8座組成，建築面積合共約為4,550平方米。</p> <p>B5座以及C8座分別於二零零一年及二零零三年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途之土地使用年期分別於二零六九年九月二十九日及二零七零年七月三十日屆滿；作零售、旅遊、娛樂用途之土地使用年期於二零四零年七月三十日屆滿；作其他用途之土地使用年期分別於二零四九年九月二十九日及二零五零年七月三十日屆滿。</p>	<p>位於該物業B5座之部份(建築面積合共約為1,687平方米)由貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業餘下部份空置。</p>	<p>38,600,000元</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣27,020,000元)</p>

附註：

(a) 根據下列國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予貴集團作綜合用途。

國有土地使用證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(1999)字第特204號	一九九九年十月十五日	43,541.00	住宅：二零六九年九月二十九日 其他：二零四九年九月二十九日
穗府國用(2000)字第特151號	二零零零年九月二十五日	56,373.00	住宅：二零七零年七月三十日 零售、旅遊、娛樂：二零四零年七月三十日 其他：二零五零年七月三十日
總計：		<u>99,914.00</u>	

- (b) 根據下列廣州市房地產權屬證明書，該物業所在之兩幢大樓(建築面積約11,895.31平方米)由 貴集團持有，作綜合及住宅用途。

座號	廣州市房地產 權屬證明書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途/年期
C8	07 登記字 01046996 號	二零零七年 五月十日	2,862.74	住宅：自二零零零年 七月三十日起計 50年
B5	06 登記字 01149784 號	二零零七年 十月三十日	9,032.57	綜合：自一九九九年 九月二十九日起 計40年及50年
總計：			11,895.31	

- (c) 如 貴集團告知，C8座之地庫停車場已改變為市場之一部份。
- (d) 如 貴集團告知，C8座(建築面積約為2,862.74平方米)已訂約出售，代價為人民幣25,290,000元。有關價值已計入資本值。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就佔用之土地悉數支付土地出讓金。就上文附註(b)所述該物業之未出售部份而言，貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。
 - ii. 就C8座而言，在未經買家事先同意或終止銷售合約前， 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及其相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
9. 中國 北京市 海澱區 萬柳中路 北京 光大花園之會 所及多個停車 位	<p>該物業由一座建築面積約為4,772平方米的五層會所及444個停車位組成。</p> <p>該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，最遲於二零七零年八月八日屆滿，作住宅及停車場用途。</p>	<p>該物業建築面積合共約為3,890平方米之部份目前已租予多名租戶，月租合共為人民幣97,802元，租期各有不同，最遲於二零一四年二月四日屆滿。</p> <p>該物業之餘下部份目前空置。</p>	無商業價值

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用
證編號

發出日期

土地面積
(平方米)

用途/屆滿日期

京海國用(1999出)字
第1155號

二零零一年
二月七日

14,455.17

住宅：二零六九年八月八日

京海國用(2000出)字
第1402號

二零零零年
十月十九日

14,744.30

住宅：二零七零年八月八日

停車場：二零五零年八月八日

總計：

29,199.47

- (b) 吾等已獲 貴集團告知， 貴集團並無獲得該物業的任何房屋所有權證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團取得該物業的一切房屋所有權證，則該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣109,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣76,300,000元)。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就該土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權(已出售部份之土地除外)，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。

- ii. 就已落成但未出售之該物業之停車位而言，自業權登記起，貴集團依法有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之房屋所有權及相應之土地使用權。
- iii. 就未出售之該物業之會所而言，貴集團依法擁有其建設工程及相應之土地使用權，且有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置建設工程及相應之土地使用權。如貴集團所確認，會所正在營運，貴集團須於取得建設工程竣工驗收報告後申請業權登記。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 部份 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 部份 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
10. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 光大水墨風景 之多個停車位	<p>該物業包括於水墨風景之327個地下停車位。</p> <p>該物業於二零零五年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七三年七月五日屆滿，作配套設施用途於二零四三年七月五日屆滿及作地下停車場用途於二零五三年七月五日屆滿。</p>	該物業目前由貴集團經營作為停車場。	49,100,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 34,370,000元)

附註：

- (a) 根據二零零四年二月十八日之國有土地使用證京海國用(2003出)字第2534號，該物業所在之發展項目部份(土地面積約32,550.08平方米)之土地使用權已授予 貴集團，作為住宅用途將於二零七三年七月五日屆滿，作為配套設施用途將於二零四三年七月五日屆滿及作為地下停車場用途將於二零五三年七月五日屆滿。
- (b) 根據日期為二零零五年八月四日之房屋所有權證京房權證海涉字第0038031號，該物業(建築面積約90,606.87平方米)及該物業所位處之地下停車場之房屋所有權由 貴集團持有。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未售停車位而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
11. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 光大名築之會 所及 多個停車位	<p>該物業包括於光大名築(「發展項目」)一座建築面積約為2,241平方米的兩層會所及338個停車位。</p> <p>該物業於二零零四年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七一年八月二十七日屆滿，作配套設施用途於二零四二年八月十七日屆滿及作地下停車場用途於二零五二年八月十七日屆滿。</p>	該物業目前空置。	80,900,000元 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣56,630,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零三年三月二十日之國有土地使用證京朝國用(2002出)字第0281號，該物業所在之發展項目部份(土地面積約36,650.86平方米)之土地使用權已授予 貴集團，作為住宅用途將於二零七一年八月二十七日屆滿，作為配套設施用途將於二零四二年八月十七日屆滿及作為地下停車場用途將於二零五二年八月十七日屆滿。
- (b) 根據房屋所有權證京房權證朝其04字第00915號，該物業(建築面積約108,891.5平方米)及該物業所位處之地下停車場之房屋所有權由 貴集團持有。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未售會所及停車位而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
12. 中國 北京市 海淀區 學院南路 學院派未出售 部份	該物業由學院派全部未 出售部份(「發展項目」)組 成，其中包括多個建築 面積合共約為7,961平方 米之住宅單位、多個建 築面積合共約為20,712平 方米之零售店舖、多個 建築面積合共約為30,480 平方米之辦公室單位及 513個停車位。	該物業目前空置。	1,470,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 1,029,000,000元)
	發展項目佔用面積約為 14,151平方米之土地(「土 地」)，將開發為建築面 積合共約為120,307平方 米之綜合開發項目。		
	該物業將於二零零九年 竣工。		
	土地根據一份國有土地 使用證持有，土地使用 年期各有不同，作零售 及地下零售用途之屆滿 日期為二零四四年八 月三十日，作辦公室及 地下停車場用途之屆滿 日期為二零五四年八月 三十日及作住宅及公寓 用途之屆滿日期為二零 七四年八月三十日。		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年九月二十日之國有土地使用權出讓合同京地出合字(2004)第1302號，一幅土地面積合共約12,150平方米之土地已訂約授予 貴集團，代價為人民幣104,415,500元，用作零售之土地使用年期為40年，用作住宅及公寓之土地使用年期為70年，用作辦公室及地下停車位之土地使用年期為50年。

- (b) 根據日期為二零零五年十一月二十四日之國有土地使用證京海國用(2005出)第3553號，該土地面積約14,150.51平方米之物業之土地使用權已授予 貴集團，作為零售及地下零售用途於二零四四年八月三十日屆滿，作為辦公室及地下停車場用途於二零五四年八月三十日屆滿，以及作為住宅及公寓用途於二零七四年八月三十日屆滿。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團將向新華書店交付該物業之部份(包括建築面積約9,824.74平方米之辦公室單位)。吾等已將該等部份之價值計入資本值。該等部份於估值日期之資本值合共為人民幣199,000,000元。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- ii. 該物業之已落成及未出售部份將自業權登記起歸 貴集團所有；而在進行該登記方面不存在實質性法律障礙。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份之房屋所有權及相應之土地使用權。就該物業已落成及已訂約出售之部份而言，在未經買家批准或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份。
- (e) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 有 |
| (vii) | 建設工程驗工驗收報告 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
13. 中國 廣東省 廣州市海珠區 光大花園A期 至E期之未出售 部份	<p>該物業包括多個建築面積合共約為1,545平方米之住宅單位、多個建築面積合共約為10,218平方米之零售店舖及755個地下停車位。</p> <p>該物業於二零零二年至二零零七年間竣工。</p> <p>該物業之土地使用權根據多份國有土地使用證持有，年期各有不同，作住宅用途分別於二零零二年一月三十日、二零零四年五月一日及二零零五年十一月十一日起為期70年，作零售、旅遊及娛樂用途於二零零二年一月三十日起為期40年以及作其他用途於二零零二年一月三十日起為期50年。</p>	該物業目前空置。	317,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 221,900,000元)

附註：

- (a) 根據下列國有土地使用證，土地使用權(土地面積約199,091.73平方米)已授予 貴集團，土地使用年期各有不同。

國有土地使用 證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(2002) 字第特018號	二零零二年 二月二十六日	26,476.65	住宅：70年 零售、旅遊及娛樂：40年 其他部份：50年 自二零零二年一月三十日起
穗府國用(2002) 字第特019號	二零零二年 二月二十六日	61,167.08	住宅：70年 零售、旅遊及娛樂：40年 其他部份：50年 自二零零二年一月三十日起
穗府國用(2004) 字第82號	二零零四年 五月九日	21,112	住宅：70年 自二零零四年五月一日起
穗國用(2005) 第291號	二零零五年 十一月二十八日	90,336	住宅：70年 自二零零五年十一月十一日起
	總計：	<u>199,091.73</u>	

- (b) 根據下列廣州市房地產權屬證明書，下列該物業所在之發展項目(建築面積合共約400,163.1635平方米)由 貴集團持有作不同用途。

廣州市房地產 權屬證明書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途/年期
03登記字156990號	二零零四年 一月七日	21,254.89	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年
03登記字30210號	二零零三年 四月二十八日	7,079.09	住宅：由一九九九年 九月二十九日起計70年 其他部份：由一九九九年 九月二十九日起計50年或40年
03登記字30220號	二零零三年 四月二十八日	18,236.78	綜合：由一九九九年 九月二十九日起計70年
徵審字02 登記99841號	二零零二年 八月二十六日	11,725.4923	住宅：由二零零零年 七月三十日起計70年 其他部份：由二零零零年 七月三十日起計50年
03登記142390號	二零零三年 十月三十一日	40,287.79	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年 其他部份：由二零零零年 七月三十日起計50年或40年
08登記01804410號	二零零八年 九月十八日	33,705.6406	住宅：由二零零五年 十一月十一日起計40年或70年
08登記01804403號	二零零八年 九月十八日	46,446.3321	住宅：由二零零五年 十一月十一日起計40年或70年
08登記01804402號	二零零八年 九月十八日	45,565.1082	住宅：由二零零五年 十一月十一日起計40年或50年
03登記字156990號	二零零四年 一月七日	21,254.89	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年
06登記字01149784號	二零零七年 十月三十日	9,032.57	綜合：由一九九九年 九月二十九日起計40年或50年
03登記字142390號	二零零三年 十月三十一日	40,287.79	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年 其他部份：由二零零零年 七月三十日起計50年或40年
06登記字1005966號	二零零六年 一月二十七日	78,986.86	綜合：由二零零二年一月三十日起計 40年、50年或70年
09登記01804428號	二零零九年 六月二十三日	26,299.9303	—
	總計：	<u>400,163.1635</u>	

- (c) 吾等獲 貴集團告知，建築面積合共約223.3976平方米之3個住宅單位已訂約出售，代價為人民幣1,360,141元。有關價值已計入資本值。

- (d) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未出售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。就已訂約出售之該物業之部份而言，在未經買家同意或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。就停車位之暫緩徵收土地出讓金而言， 貴集團可能須於轉讓土地使用權時遵照有關機關規定支付土地使用權出讓金。
 - ii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人 事先批准：

已按揭廣州市

房地產權屬證明書	產權負擔編號	文據日期	貸方
08登記01804403號	(2009)年天抵字	二零零九年	中國建設銀行
08登記01804402號	第15號	五月二十五日	廣州天河支行

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園 K期南區之 未出售部份	該物業包括廣州光大花園南區K期之未出售部份(J期及K期南區及K期北區統稱為「發展項目」)，其中包括多個建築面積合共約為685平方米之住宅單位。	該物業目前空置。	9,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 6,300,000元)
	吾等獲告知，發展項目佔用面積約為129,499平方米之土地(「土地」)，將開發為建築面積合共約為363,661平方米之綜合發展項目，其中包括多個建築面積合共約為288,264平方米之住宅單位、多個建築面積合共約為2,950平方米之零售店舖及1,340個地下停車位。		
	該物業於二零零九年竣工。		
	土地根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作為住宅用途為70年，作為零售、旅遊及娛樂用途為40年以及作為其他用途為50年，均由二零零五年一月二十日起計。		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年一月二十四日之國有土地使用證穗國用(2004)第368號，該物業所位處之土地(土地面積約23,073平方米)之土地使用權已授予 貴集團作住宅用途，土地使用年期自二零零五年一月二十日起為期70年。
- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
 - ii. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權(不包括已出售土地部份)，並有權於土地使用年期內佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - iii. 就超出規劃批文之建設面積而言， 貴集團於申請業權登記前，須按法例所規管之差額而支付配套設施建設費以及相關費用及稅項。
 - iv. 該物業已竣工及未出售部份將自業權登記起歸 貴集團所有，且於獲取有關登記方面並無實質性法律障礙。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應土地使用權。就已竣工及訂約出售之該物業之部份而言，在未得買家批准或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。
 - v. 該物業之下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭該等部份須獲抵押權人事先批准：

已按揭相應

國有土地使用證	產權負擔編號	文據日期	貸方
穗國用(2004) 第368號	GDY477640120080001	二零零八年 一月十日	中國銀行廣州 海珠支行

(c) 主要證書／批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	國有土地使用證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	有
(v)	建築工程施工許可證	有
(vi)	預售許可證	有
(vii)	建設工程驗工驗收報告	有

第三類-貴集團於中國持有作發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園 J期及K期北區	該物業由整個廣州光大花園J期及K期北區(J期及K期南區及K期北區統稱為「發展項目」)組成。於落成後，該物業將包括建築面積合共約251,153平方米之多個住宅單位、建築面積合共約2,950平方米之多個零售店舖以及1,340個地下停車位。	該物業目前開發中。	2,080,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 1,456,000,000元)
	吾等獲告知，發展項目佔用面積約129,499平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為363,661平方米之綜合發展項目，包括建築面積合共約288,264平方米之多個住宅單位、建築面積合共約2,950平方米之多個零售店舖以及1,340個地下停車位。		
	吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣1,331,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣442,000,000元。		
	吾等獲告知，該物業將於二零零九年至二零一零年間分期落成。		
	土地根據多份國有土地使用證持有作住宅用途，土地使用年期各有不同，分別自二零零四年五月一日、二零零五年十一月十一日及二零零九年一月十六日起計為期70年。		

附註：

- (a) 根據下列國有土地使用證，該物業所在之土地(土地面積約154,406平方米)之土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途。

國有土地使用證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用字(2004)第83號	二零零四年五月九日	24,718	住宅：自二零零四年五月一日起計70年
穗國用(2005)第291號	二零零五年十一月二十八日	90,336	住宅：自二零零五年十一月十一日起計70年
穗府國用(2009)第01100002號	二零零九年一月二十日	39,352	住宅：自二零零九年一月十六日起計70年
	總計：	<u>154,406</u>	

- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣3,570,000,000元。吾等獲 貴集團告知，該物業建築面積合共約為76,893.41平方米之部份已訂約出售，代價為人民幣914,878,292元。吾等已將該等部份之價值計入總開發值。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
- ii. 除該物業之已出售部份所佔用之土地外，貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- iii. 有關建設工程及相應之土地使用權由 貴集團依法擁有。然而，就已訂約出售之部份而言，在未得買方批准或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。就其他開發中及未出售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及相應土地使用權，並有權於土地使用年內佔用、使用、預售或以其他方式處置該物業之該部份。
- iv. 該物業之下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭該等部份須獲抵押權人事先批准：

已按揭相應國有土地使用證	產權負擔編號	文據日期	貸方
穗府國用(2004)第83號	GDY477640120080023	二零零八年十二月二十二日	中國銀行廣州海珠支行
穗國用(2005)第291號	GDY477640120080002	二零零八年一月十日	中國銀行廣州海珠支行

- (d) 主要證書/批文概要載列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建築工程施工許可證	部份
(vi) 預售許可證	部份
(vii) 建設工程驗工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
16. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道北 光大都會項目	<p>該物業由整個都會項目(「發展項目」)組成。</p> <p>發展項目佔用面積約43,288平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為214,523平方米之綜合發展項目，包括建築面積合共約66,420平方米之多個住宅單位、建築面積合共約81,651平方米之多個零售店舖以及951個地下停車位。</p>	該物業目前開發中。	<p>1,690,000,000元</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣1,183,000,000元)</p>
	<p>吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣1,077,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣222,000,000元。</p>		
	<p>吾等獲告知，發展項目將於二零一零年落成。</p>		
	<p>土地根據一份國有土地使用證持有作住宅用途，土地使用年期自二零零五年十月十八日起計為期70年。</p>		

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年八月三十一日之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)第326號，發展項目所在之土地(土地面積合共約43,420平方米)之土地使用權已訂約授予 貴集團作零售及住宅用途，代價為人民幣51,675,916元。
- (b) 根據日期為二零零五年六月二十八日之國有土地使用權出讓補充合同穗國地出合(2004)第326號的變更協議之一號，上文附註(a)所述土地之代價調整為人民幣45,156,916元，原因為交付教育建築設施。
- (c) 根據日期為二零零六年五月八日之國有土地使用權出讓補充合同穗國地出合(2004)第326號的變更協議之二號，上文附註(a)所述土地之代價調整為人民幣38,278,814元。
- (d) 根據日期為二零零八年一月十五日之國有土地使用證穗府國用(2007)第01000030號，面積約為43,288平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期各有不同，作住宅用途之屆滿日期為二零七五年十月十七日。
- (e) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣3,690,000,000元。
- (f) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。由於規劃調整， 貴集團可能須支付補充土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(d)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。
- ii. 貴集團依法擁有有關建設工程及相應之土地使用權。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用或以其他方式處置建設工程及相應之土地使用權。
- iii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人事先批准：

已按揭相應

國有土地

使用證

穗府國用(2007)
第1000030號

產權負擔編號
工行工業支行
2008年抵字
第0112號

文據日期
二零零八年
九月十八日

貸方
中國工商銀行
廣州市工業大道
支行

- (g) 主要證書／批文概要載列如下：

- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程驗工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
17. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城	<p data-bbox="528 374 834 463">該物業由錦綉城整個開發中部份(「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="528 512 834 885">發展項目佔用面積約87,062平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為244,986平方米之住宅發展項目，包括建築面積合共約186,814平方米之多個住宅單位、建築面積合共約13,543平方米之多個零售店舖以及1,116個停車位。</p> <p data-bbox="528 934 834 1166">吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣512,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣180,000,000元。</p> <p data-bbox="528 1215 834 1272">吾等獲告知，發展項目將於二零一零年落成。</p> <p data-bbox="528 1321 834 1547">土地根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七八年二月三日屆滿，作零售用途於二零四八年二月三日屆滿。</p>	吾等獲 貴集團告知，該物業之部份目前開發中，餘下部份則空置。	518,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 362,600,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零八年十一月七日之國有土地使用權出讓合同GF-2008-2601，面積約87,062.43平方米之土地(構成佔用土地面積約134,391.681平方米之多幅土地之一部份)已訂約授予 貴集團作住宅及零售用途，總代價為人民幣163,241,189元。

- (b) 根據下列國有土地使用證，土地面積合共約87,062.40平方米之土地使用權已授予 貴集團，作不同用途。

國有土地使用
證編號

發出日期

土地面積
(平方米)

用途/年期

呼國用(2009) 第00020號	二零零九年 三月十日	44,043.69	住宅：二零零八年二月三日
呼國用(2009) 第00019號	二零零九年 三月十日	43,018.71	住宅：由二零零八年二月四日起 計70年 零售：由二零零八年二月四日起 計40年

總計： 87,062.40

- (c) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣1,050,000,000元。吾等獲 貴集團告知，該物業建築面積合共約62,554平方米之部份已訂約出售，代價為人民幣222,931,595元。吾等已將該等部份之價值計入總開發值。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。除物業之已出售部份所佔用之土地外， 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 有關建設工程及相應之土地使用權由 貴集團依法擁有。然而，就已訂約出售之部份而言，在未得買家批准或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。就其他開發中及未出售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及相應土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、預售或以其他方式處置該物業之該部份。
- (e) 主要證書/批文概要載列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 部份 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 部份 |
| (vi) 預售許可證 | 部份 |
| (vii) 建設工程驗工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
18. 中國 北京市 昌平區 沙河鎮 上湖	<p data-bbox="528 374 826 434">該物業由整個上湖(「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="528 476 826 746">發展項目佔用面積約285,338平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為199,977平方米之低層住宅發展項目，包括建築面積合共約192,088平方米之多個住宅單位。</p> <p data-bbox="528 789 826 1027">吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣1,228,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣64,000,000元。</p> <p data-bbox="528 1070 826 1166">吾等獲告知，該物業將於二零一零年至二零一一年間分期落成。</p> <p data-bbox="528 1208 826 1442">土地根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作零售用途於二零四四年七月十五日屆滿，作住宅用途於二零七四年七月十五日屆滿。</p>	部份該物業目前開發中，餘下部份則空置。	1,540,000,000元 (貴集團 應佔49.0% 權益：人民幣 754,600,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年一月二十八日之下列國有土地使用證，面積合共約285,338.33平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團，作零售用途之土地使用年期之屆滿日期為二零四四年七月十五日，作住宅用途之土地使用年期之屆滿日期為二零七四年七月十五日。

國有土地使用證編號	土地面積 (平方米)
京昌國用(2005出)第008號	140,329.56
京昌國用(2005出)第009號	145,008.77
	總計： 285,338.33

- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣3,830,000,000元。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。由於規劃調整， 貴集團可能須支付補充土地出讓金。貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。
 - ii. 貴集團依法擁有有關建設工程及相應之土地使用權。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用或以其他方式處置建設工程及相應之土地使用權。
 - iii. 貴集團取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則可能被有關當局徵收土地閒置費或無償收回土地使用權。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	部份
(v) 建築工程施工許可證	部份
(vi) 預售許可證	不適用
(vii) 建設工程驗工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
19. 中國 北京市 朝陽區 北京通惠河項 目之預留用地	<p data-bbox="528 357 836 449">該物業由整個北京通惠河項目(「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="528 485 836 804">發展項目佔用面積約10,096平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為91,883平方米之住宅發展項目，包括建築面積合共約56,069平方米之多個住宅單位、建築面積合共約12,754平方米之多個零售店舖以及450個停車位。</p> <p data-bbox="528 840 836 902">吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。</p> <p data-bbox="528 938 836 1249">土地根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七三年十二月二十九日屆滿，作附屬用途於二零四三年十二月二十九日屆滿，作停車場用途於二零五三年十二月二十九日屆滿。</p>	該物業目前空置。	1,160,000,000元 (貴集團 應佔31.15% 權益：人民幣 361,340,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年一月十三日之國有土地使用證京朝國用(2005出)第0733號，土地中面積約10,096.12平方米之一部份之土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期各有不同，作住宅用途之屆滿日期為二零七三年十二月二十九日，作附屬用途之屆滿日期為二零四三年十二月二十九日，作停車場用途之屆滿日期為二零五三年十二月二十九日。
- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣2,140,000,000元。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。

- ii. 由於房屋拆卸，貴集團延遲開展建設工程。倘拆卸工程被有關地方當局界定為必須進行之前期工程，貴集團將不會承受被徵收土地閒置費或被無償收回土地使用權之風險。

(d) 主要證書／批文概要載列如下：

- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
20. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園 之部份預留用 地	<p>該物業由面積約343,678平方米的土地組成，佔用桂林生態家園之部份用地(「發展項目」)。於落成後，該物業將發展為一個住宅發展項目，建築面積合共約為81,603平方米，包括建築面積合共約為60,727平方米之多個低層住宅單位及建築面積合共約為20,875平方米之多個零售店舖。</p> <p>發展項目所佔土地面積合共為724,396平方米(「土地」)，將發展為一個住宅發展項目，建築面積合共約172,000平方米，包括建築面積合共約128,000平方米之多個住宅單位及建築面積約44,000平方米之多個零售店舖。</p> <p>吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作零售用途於二零四五年十月十四日屆滿，作住宅用途於二零七五年十月十四日屆滿。</p>	該物業目前空置。	247,000,000元 (貴集團 應佔46.06% 權益：人民幣 113,768,200元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十一月十五日之國有土地使用權出讓合同(2005)第2324號，一個土地面積合共約724,395.515平方米之土地(包括500,207.515平方米作住宅用途及224,188平方米作零售用途)已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣37,089,050.37元。
- (b) 根據日期為二零零六年五月二十五日之下列國有土地使用證，土地中面積合共約343,678.009平方米之一部份之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用證編號	土地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
桂市國用(2006)第000333號	112,096.980	零售：二零四五年十月十四日
桂市國用(2006)第000334號	112,091.020	零售：二零四五年十月十四日
桂市國用(2006)第000335號	119,490.009	住宅：二零七五年十月十四日
	<u>總計：</u>	
	<u>343,678.009</u>	

- (c) 吾等獲 貴集團告知，除上文附註(a)所述部份外， 貴集團尚未取得土地其餘部份，即第24號物業附註(a)所述土地面積約380,718平方米。
- (d) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣717,000,000元。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權。在該土地並無被有關當局確定為閒置土地之情況下， 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 上文附註(a)所述之國有土地使用權出讓合同屬合法、有效及對雙方均具約束力。 貴集團根據該合同取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則可能被有關當局徵收土地閒置費或無償收回土地使用權。
- (f) 主要證書/批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程驗工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
21. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城二期之 預留用地	<p>該物業由整個錦綉城二期(「發展項目」)組成。</p> <p>該物業將發展為一個住宅發展項目，容積率約為2.2。</p> <p>於落成後，土地面積合共84,880平方米之發展項目(「土地」)將發展為建築面積約184,900平方米之多個住宅單位及350個地下停車位。</p> <p>吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。</p> <p>土地根據一份國有土地使用證持有作住宅用途，土地使用年期將於二零七八年二月三日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>305,000,000元</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣213,500,000元)</p>

附註：

- (a) 根據日期為二零零八年十一月七日之國有土地使用權出讓合同GF-2008-2601，一個面積約84,879.94平方米之土地(其組成多幅佔地約119,670.037平方米之土地一部份)已訂約授予 貴集團作住宅用途，總代價為人民幣155,838,725元。
- (b) 根據日期為二零零九年三月十日之國有土地使用證呼國用(2009)第00018號，土地面積約84,879.98平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團作住宅用途，土地使用年期將於二零七八年二月三日屆滿。
- (c) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣956,000,000元。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。

(e) 主要證書／批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	國有土地使用證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	不適用
(v)	建築工程施工許可證	不適用
(vi)	預售許可證	不適用
(vii)	建設工程驗工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
22. 中國 山東省 青島市 嶗山區 香港東路466號 青島項目之預 留用地	<p data-bbox="528 374 836 470">該物業由一幅面積約66,667平方米的土地(「土地」)組成。</p> <p data-bbox="528 512 836 923">吾等獲 貴集團告知，該物業將發展為一個綜合發展項目，可出售建築面積合共約為26,667平方米，包括可出售建築面積約10,167平方米之多個公寓單位、可出售建築面積約15,000平方米之多間低層住宅單位、可出售建築面積約1,500平方米之多個零售店舖及50個地下停車位。</p> <p data-bbox="528 966 836 1029">吾等獲告知，該物業將於二零一零年落成。</p> <p data-bbox="528 1072 836 1232">土地根據一份房地產權證持有作綜合用途，土地使用年期將於二零四六年十二月一日屆滿。</p>	該物業目前空置。	304,000,000元 (貴集團 應佔49.0% 權益：人民幣 148,960,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零七年二月十四日之房地產權證青房地權市字第20072000號，面積約66,666.6平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團作綜合用途，屆滿日期為二零四六年十二月一日。
- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣579,000,000元。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 貴集團並無提供建設工程施工之證明文件。 貴集團根據合同取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則有關當局可能徵收土地閒置費或可能無償收回土地使用權。

(d) 主要證書／批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	房地產業權證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	不適用
(v)	建築工程施工許可證	不適用
(vi)	預售許可證	不適用
(vii)	建設工程驗工驗收報告	不適用

第四類－貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
23. 中國 廣東省 廣州市 濱江路 廣州新都項目 之預留用地	該物業包括一幅面積約為7,263平方米之土地(「土地」)。 吾等獲 貴集團告知，該物業將發展為一項建築面積合共約63,780平方米之綜合發展項目。 吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年八月三十一日之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)第276號，土地面積合共約7,423平方米之土地之土地使用權已訂約授予 貴集團作住宅及幼稚園用途，代價為人民幣24,647,435元，自土地註冊日期起計，作住宅用途之土地使用年期為70年，作零售、旅遊、娛樂用途為40年，以及作綜合及其他用途為50年。
- (b) 根據國有土地使用權出讓補充合同穗國地出合(2004)第276號的變更協議之一號，上文附註(a)所述土地之代價已調整為人民幣23,277,503元。總建築面積已修訂為70,620平方米，包括6,776平方米用作零售、1,246平方米用作辦公室、38,000平方米用作住宅，以及24,598平方米用作其他配套設施。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述土地使用權出讓合同屬合法、有效及對雙方均具約束力。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用證 | 不適用 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- (e) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團尚未取得該物業之國有土地使用證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期已取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣701,000,000元(貴集團應佔63.0%權益：人民幣441,630,000元)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
24. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園 之預留用地之 另一部份	<p>該物業包括佔用桂林生態家園另一部份之土地(面積約380,718平方米)。「發展項目」。於落成後，該物業將發展為建築面積合共約90,397平方米之住宅發展項目，包括建築面積合共約67,273平方米之多個低層住宅單位及建築面積合共約23,125平方米之多個零售店舖。</p>	該物業目前空置。	無商業價值
	<p>所佔土地面積合共724,396平方米之發展項目(「土地」)將發展為一項可出售建築面積合共約172,000平方米之住宅發展項目，包括可出售建築面積約128,000平方米之多個住宅單位及可出售建築面積約44,000平方米之多個零售店舖。</p>		
	<p>吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。</p>		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十一月十五日之國有土地使用權出讓合同(2005)第2324號，一個土地面積合共約724,395.515平方米之土地(包括500,207.515平方米作住宅用途及224,188平方米作零售用途)已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣37,089,050.37元。
- (b) 如上文第20號物業附註(a)所述，土地中土地面積合共約為343,678平方米之部份已取得國有土地使用證。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
- ii. 上文附註(a)所述之國有土地使用權出讓合同屬合法、有效及對雙方均具約束力。 貴集團根據合同取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則有關當局可能徵收土地閒置費或可能無償收回土地使用權。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 不適用 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- (e) 吾等獲告知， 貴集團尚未取得該物業之國有土地使用證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期已取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣273,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣125,743,800元)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
25. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區之三幅 預留用地	<p>該物業包括面積合共約為240,972平方米之三幅土地(「土地」)。</p> <p>吾等獲 貴集團告知，該物業將發展為一項容積率約為2.2之住宅發展項目。</p> <p>於落成後，土地將發展為建築面積約530,138平方米之多個住宅單位及1,000個地下停車位。</p> <p>吾等獲告知，該物業將於二零一二年落成。</p>	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據呼和浩特市土地收購儲備拍賣中心於二零零八年五月十三日公佈之資料， 貴集團已訂約獲授下列土地面積合共約240,972平方米之地塊，總代價為人民幣451,820,824元。

地塊	容積比率	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	用途/年期
濱河北路以北、 展東路以東 (200809號)	少於2.20	80,763.07	151,430,183	住宅：70年
濱河北路以北、 豐州路以東 (200810號)	少於2.20	85,633.09	160,561,454	住宅：70年
濱河北路以北、 豐州路以東 (200811號)	少於2.20	74,575.71	139,829,187	住宅：70年
	總計：	<u>240,971.87</u>	<u>451,820,824</u>	

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 倘 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金，並與有關當局簽訂國有土地使用權出讓合同，則 貴集團在獲取該物業之土地使用權時不存在實質性法律障礙。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團尚未取得該物業之國有土地使用證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期已取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣728,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣509,600,000元)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
26. 中國 廣東省 惠州市 淡水鎮之預留 用地	<p>該物業包括多幅面積合共約為196,880平方米之土地(「土地」)。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業將發展為容積率約為1.50之住宅發展項目。</p> <p>於落成後，土地將發展為建築面積約295,320平方米之多個住宅單位及1,000個地下停車位。</p> <p>吾等獲告知，該物業將於二零一二年落成。</p>	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零九年八月二十日之國有土地使用權出讓合同第441303-2009-000402號，發展項目所在之土地(土地面積合共約196,880平方米)之土地使用權已訂約授予 貴集團作住宅用途，代價為人民幣92,927,400元。
- (b) 供參考之用，下列國有土地使用證已於二零零九年十月二十日取得，該物業之土地使用權已於估值日期後授予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用證編號	土地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
惠陽國用(2009)第0101111號	24,487	住宅：二零七九年八月三十日
惠陽國用(2009)第0101112號	172,393	住宅：二零七九年八月三十日
總計：	<u>196,880</u>	

- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
 - ii. 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。

(d) 主要證書／批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	國有土地使用證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	不適用
(iv)	建設工程規劃許可證	不適用
(v)	建築工程施工許可證	不適用
(vi)	預售許可證	不適用
(vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

(e) 由於 貴集團於估值日期尚未取得該物業之任何國有土地使用證，因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團已於估值日期取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣353,000,000元（ 貴集團應佔63.0%權益：人民幣222,390,000元）。

第五類－貴集團於中國用作一級土地開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			現況下之資本值 (人民幣)
27. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園 內用作一級開 發之土地	該物業包括多幅土地面積約為5,037,137平方米之地塊。吾等獲 貴集團告知，其中2,989,350平方米將於完成基礎建設後可予開發。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據廣西農墾集團有限責任公司、廣西國有良豐農場、貴集團與北京市立元房地產開發有限責任公司訂立日期為二零零二年八月七日之合作協議，四名訂約方將組成一間項目公司，以開展土地面積約9,788,100平方米之房地產及旅遊發展項目。
- (b) 根據日期為二零零六年一月二十日之補充協議，上述訂約方同意合作發展項目之土地面積已修訂為5,961,000平方米。
- (c) 吾等獲 貴集團告知，貴集團已完成土地面積合共約923,862.688平方米之多幅地塊之一級開發，並成功轉讓土地。
- (d) 倘有關政府部門批准整項物業作一級開發，經計及開發將產生之成本後，於估值日期開發權利之資本值合共為人民幣46,500,000元。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上文附註(a)及(b)中所述之協議屬有效、對雙方均具合法約束力。
- (f) 由於 貴集團於估值日期尚未取得該物業之任何國有土地使用證，因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期取得該物業全部有效業權文件，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣1,130,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣520,478,000元)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
28. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區及新城 區內用作一級 開發之土地	該物業包括沿二環路小 黑河北面四幅土地面積 約7,810,706平方米之土 地。吾等獲 貴集團告 知，其中5,987,086平方米 將於完成基礎建設後可 予開發。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年八月二十八日之合作協議， 貴集團將開始對該物業(土地面積不少於8,400,000平方米)進行一級開發。於完成一級開發後，可予開發土地將不少於6,400,000平方米。
- (b) 根據日期為二零零六年十二月九日及二零零七年九月十二日之政府批文，該物業中土地面積約為1,561,991平方米之部份已獲批准進行補償及開發工程。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團已完成五幅土地面積合共約589,336平方米之土地之一級開發，並已成功將土地轉讓。
- (d) 吾等獲告知，除上文附註(b)以外，該物業之餘下部份尚未獲批准進行補償及開發工程。倘該物業之所有部份均已獲有關政府部門批准進行一級開發，經計及開發將產生之成本後，於估值日期開發權利之資本值合共為人民幣336,000,000元。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 上文附註(a)及(b)中所述之協議屬有效、對雙方均具合法約束力。
- (ii) 轉讓及授出土地使用權必須由有關土地部門透過招標、拍賣或掛牌進行。倘 貴集團有意取得土地使用權，則 貴集團須連同其他買家參與招標、拍賣或掛牌活動。
- (f) 由於 貴集團於估值日期尚未取得該物業之任何國有土地使用證，因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期取得該物業全部有效業權文件，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣8,120,000,000元(貴集團應佔56.0%權益：人民幣4,547,200,000元)。

第六類 – 貴集團在中國租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
29. 中國 北京市 西城區 西直門外大街 辛137號 地下自行車車 庫	該物業建築面積約為800平方米，由整個地下自行車車庫組成。 該物業租予 貴集團，年期由二零零八年九月一日起至二零一一年十二月十五日止。	吾等獲 貴集團告知，該物業已分租予一名租戶作零售用途。	無商業價值

附註：

- (a) 根據租賃協議，北京園林房地產經營開發有限公司(「出租人」)同意向 貴集團(「承租人」)出租建築面積約800平方米之該物業，年期由二零零八年九月一日起至二零一一年十二月十五日止，不同之租金如下：

租期		年租 (人民幣)
二零零八年九月一日	二零零九年八月三十一日	400,000
二零零九年九月一日	二零一零年八月三十一日	410,000
二零一零年九月一日	二零一一年八月三十一日	420,000
二零一一年九月一日	二零一一年十二月十五日	122,000

- (b) 吾等獲告知，業主並無向 貴集團提供任何業權文件。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團已將該物業分租予北京快樂城堡購物中心有限公司(「分租人」)作為營業處。分租人並未與 貴集團簽訂分租協議或與出租人簽訂租賃協議。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述租賃協議尚未登記。根據有關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力。如 貴集團確認，分租人直接向業主支付租金。此情況反映出出租人同意承租人將該物業分租予分租人。
 - ii. 倘出租人並未獲得房屋所有權或租賃/分租批准函件，出租人將無權出租該物業。在此情況下，倘任何第三方提出反對，將影響承租人及/或分租人佔用該物業。惟承租人可根據有關合同向出租人提出索償。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
30. 中國 北京市 西城區 西直門外大街 辛137號 快樂城堡 購物中心	該物業建築面積約為10,715平方米，由整個地下兩層、1樓、2樓及3樓一部份之零售發展項目組成。 該物業租予 貴集團，自一九九九年九月二十五日起計為期20年。	吾等獲 貴集團告知，該物業已分租予一名分租人作零售用途。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期分別為一九九七年八月一日及二零零二年三月八日之租賃協議及補充協議，北京園林房地產經營開發有限公司(「出租人」)同意向 貴集團(「承租人」)出租建築面積約10,714.80平方米之該物業，年期由一九九九年九月二十五日起至二零二九年九月二十五日止，年租為人民幣2,500,000元，並每年按3厘遞增。
- (b) 吾等獲告知，業主並無向 貴集團提供任何業權文件。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團已將該物業分租予北京快樂城堡購物中心有限公司(「分租人」)作為營業處。分租人並未與 貴集團簽訂分租協議或與出租人簽訂租賃協議。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力。如 貴集團確認，分租人直接向業主支付租金。此情況反映出出租人同意承租人將該物業分租予分租人。
 - ii. 根據有關法律及法規，租賃年期不得超過20年，因此，上述租賃協議之年期應為20年。
 - iii. 倘出租人並未獲得房屋所有權或租賃／分租批准函件，出租人將無權出租該物業。在此情況下，倘任何第三方提出反對，將影響承租人及／或分租人佔用該物業。惟承租人可根據有關合同向出租人提出索償。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)
31. 中國 浙江省 湖州市 愛都花園一個 地下停車位 及3座12FB室	該物業由一個地下停車位及一個建築面積約為198平方米之單位組成。 該物業租予 貴集團，年期由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零九年六月三十日之租賃協議，景偉(「出租人」)同意向殷玉良(「承租人」)出租建築面積約197.64平方米之該物業，年期由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止，月租為人民幣3,600元。
- (b) 吾等獲告知，業主並無向 貴集團提供任何業權文件。
- (c) 吾等獲 貴集團告知，該物業由 貴集團佔用作辦公室。 貴集團並未與承租人簽訂分租協議或與出租人簽訂租賃協議。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述租賃協議尚未登記。根據有關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力。倘出租人並未獲得房屋所有權或租賃/分租批准函件，出租人將無權出租該物業。在此情況下，倘任何第三方提出反對，將影響承租人佔用該物業。惟承租人可根據有關合同向出租人提出索償。
 - ii. 倘出租人拒絕讓承租人分租， 貴集團將無法繼續租用該物業。

下文載列將於集團重組完成當日或之前獲採納之PRIVATECO(於本附錄統稱為「本公司」)組織章程大綱(「大綱」)及細則(「細則」)若干條文以及一九八一年百慕達公司法若干方面的概要。

1. 大綱

大綱其中表明，本公司股東之責任以其當時各自持有股份之未繳股款(如有)為限，而本公司根據一九八一年百慕達公司法之定義為一間獲豁免公司。大綱亦列明本公司成立之宗旨(屬無限制)及其具自然人的能力、權利、權力及持權。本公司作為獲豁免公司，將在百慕達營業地點以外之其他地區經營業務。

根據一九八一年百慕達公司法第42A條之規定及在其規限下，大綱授權本公司購回本身之股份，而本公司董事(「董事」)會(「董事會」)根據本公司細則可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

2. 細則

細則將於本集團重組完成當日或之前獲採納。以下乃細則若干條文之概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特權規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無任何該項決定或倘無訂明特別條文，則由董事會決定)發行任何股份，而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。本公司可在遵照一九八一年百慕達公司法的規定下，發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司的選擇或(如公司組織章程大綱批准)按持有人的選擇贖回的股份，贖回條款及方式須由本公司在發行或轉換優先股之前以普通決議案釐定。董事會可根據其不時決定之條款，發行賦予其持有人權利可認購本公司股本中各類別股份或證券之認股權證。

在一九八一年百慕達公司法條文、細則、任何可由本公司於股東大會作出之指示及任何指定之證券交易所(定義見細則)之規則(如適用)所規限下，以及在不影響當時附於任何股份或任何類別股份之任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行之股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈股份發售、配發、

就股份授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以較其面值折讓方式發行。

當進行或作出任何配發、提呈股份發售、就股份授出購股權或出售股份時，在如無登記聲明或其他特別規定而董事會認為屬非法或不宜之情況下，本公司或董事會均毋須將任何上述配發、股份發售、購股權或股份提交予登記地址位於任何特定地區之股東或其他人士。受上述規定影響之股東就任何目的而言不得屬於或被視為另一類股東。

(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

附註： 然而，董事可行使及作出一切可由本公司行使或作出或批准之權力及行為與事宜，而細則或一九八一年百慕達公司法並無就此規定須由本公司於股東大會上行使或作出，而此包括出售本公司資產之權力。

(iii) 對失去職位之補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為失去職位之補償或有關其退任或與其退任有關之代價(並非董事可根據合約而享有之款項)，須由本公司於股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及提供貸款之抵押品

細則並無關於向董事提供貸款之條文。然而，一九八一年百慕達公司法載有對公司給予董事貸款或提供貸款抵押品之限制，有關條文於本附錄「百慕達公司法」一段概述。

(v) 財務資助購回本公司之股份

本公司或其任何附屬公司均不得直接或間接在財政上資助正收購或有意收購本公司股份之人士進行收購(不論在收購之前或當時或之後)，惟細則並不禁止一九八一年百慕達公司法所允許之交易。

(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可在任何期間兼任本公司任何其他受薪之職位或職務(惟不可擔任本公司的核數師)，任期及條款(須受一九八一年百慕達公司法規限)由董事

會決定，並且除任何其他細則指明或規定之任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他方式)。董事可作為或成為由本公司創辦或本公司所有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司所有權益而收取之任何酬金、盈利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可按其認為在各方面均適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括行使投票權，以贊成任命多位或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

根據一九八一年百慕達公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因與本公司訂立有關其兼任任何受薪職位或職務任期之合約，或以賣方、買方或其他任何身份與本公司訂立合約而被取消董事資格；任何董事於其中有利益關係之任何該等合約或任何其他合約或安排亦不得因此失效；任何參加訂約或有該利益關係之任何董事毋須因其董事職務或由此而建立之受託關係，向本公司或股東交代其由任何該等合約或安排所獲得之任何酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；若董事其後或在其他任何情況下方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就有關知悉有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票(也不得被計入會議之法定人數內)，惟該項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款項或引致之責任或作出之承擔而向該董事提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (bb) 本公司就董事本身以個別或共同根據一項擔保或賠償保證或提供抵押品承擔全部或部份責任之本公司或其任何附屬公司之債項或責任而向第三方提供任何抵押品或賠償保證之任何合約或安排；

- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司有意創辦或收購之任何其他公司之股份或公司債券或其他證券，而董事有參與或擬參與股份發售之包銷或分包銷之任何合約或安排；
- (dd) 董事僅因持有本公司股份或公司債券或其他證券之權益而與其他持有本公司或其任何附屬公司之股份或公司債券或其他證券之人士以相同方式所有權益之任何合約或安排；
- (ee) 與董事僅以高級職員或行政人員或股東身分直接或間接所有權益之任何其他公司(惟該董事連同其任何聯繫人士實益擁有已發行股份或其任何類別股份投票權30%或以上之公司(或其藉以取得權益之任何第三方公司)則除外)有關之任何合約或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司之董事及僱員而設之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議，而該等建議並無給予任何董事任何與該等計劃或基金有關之僱員所未獲賦予之特權或利益。

(vii) 酬金

本公司可於股東大會上不時釐定董事之普通酬金，該等酬金(除經投票通過之決議案另有規定外)將按董事會同意之比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於有關期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司就任何類別股份或公司債券舉行之獨立會議或任何在執行董事職務時合理的支出或預計之所有旅費、酒店費及有關額外的開支。

倘任何董事應要求為本公司之任何緣故往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之職務，董事會可決定向該董事支付根據任何其他細則所規定之額外酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付)，作為普通酬金以外之額外報酬或代替該等普通酬金。倘董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他高級行政人員，則可收取董事會不時釐定之酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。該等酬金可作為董事酬金以外或代替之報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞語在本段及下段均包括任何擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位之現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之退休金或其他福利予僱員及任何前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養之人士根據上段所述任何該等計劃或基金可享有者以外之退休金或福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，任何上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(viii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若其人數並非為三之倍數，則須為最接近但不超過三分之一人數)將輪席告退，惟每名董事須每三年最少退任一次。每年須予告退之董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，但若數位人士於同日出任或獲選連任，則將抽籤決定須予告退之董事(除非彼等另行協定則作別論)。

附註：概無有關董事退休年齡上限之條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會之臨時空缺或倘股東於股東大會上授權，批准任何人士出任增任董事，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之任何最高名額。任何以此方式委任之董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，彼等屆時可於大會上膺選連任。董事及其替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(但此規定並不影響該董事就其與本公司之間任何服務合約遭違反而提出索償的權利)，惟為免任董事而召開的任何有關大會的通告，須載有如此意向的陳述，並於該大會舉行前十四(14)日送達該董事，而該董事有權於該大會上就有關將其罷免之動議發言。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事名額不得少於兩位。除另由本公司於股東大會上不時之決定，本公司並無限制董事之最高人數。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期(倘其繼續擔任董事)及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何該等委任(但不影響該董事可能向本公司提出之任何索償要求，反之亦然)。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及其他董事會認為合適之人士組成之委員會，亦可不時就任何人士或事宜全部或部份撤回有關之授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授予之權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加之任何規則。

(ix) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司全部權力籌集或借貸款項、將本公司之全部或任何部份業務、物業及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或押記，並在一九八一年百慕達公司法之規限下，發行本公司之公司債券、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或責任之全部或附屬抵押品。

附註：上述規定與細則大致相同，均可由本公司以特別決議案核准予以修訂。

(b) 修訂公司組織章程文件

董事可刪除、更改或修訂細則，惟須待本公司在股東大會上確認後方可作實。細則訂明，更改大綱之條文、確認刪除、更改或修訂任何細則或更改本公司之名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

本公司可遵照一九八一年百慕達公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加之數額及所劃分之股份數目概由決議案訂明；
- (ii) 將其全部或任何部份股本合併及劃分為面額高於其現有股份；
- (iii) 由董事決定將其股份劃分為多類股份，惟須不影響任何先前已賦予現有股份持有人的特權；
- (iv) 將其股份或該等股份之任何部份拆細為面值低於大綱所訂定之股份面值；
- (v) 更改其股本之幣值；
- (vi) 就發行及配發不附帶任何投票權之股份訂立條文；及
- (vii) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷股份之數目削減其股本。

在法律規定之任何確認或同意之規限下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本或任何股份溢價賬(惟用於一九八一年百慕達公司法明文准許之股份溢價用途除外)或其他不可分派之儲備。

(d) 修訂現有股份或各類股份附有之權利

在一九八一年百慕達公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特權，可經由該類已發行股份總數不少於四分之三持有人之書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案核准而更改、修訂或廢除，惟大會之條文經加以必要之變通後，將適用於另行召開之股東大會，惟大會所需之法定人數(續會除外)為持有或由委任代表持有該類已發行股份面值最少三分之一之兩位人士(或倘股東為公司，則其正式授權代表)(不論其所持股份數目)即構成法定人數，而在續會中，兩位親身出席之人士(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表不論持有任何股份數目將會構成法定人數。該類股份之每位持有人在投票表決時，每持有該類股份一股者可投一票。

(e) 特別決議案—需多數投票通過

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或正式授權代表(若股東為公司)或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出最少足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告，並說明提呈該決議案為特別決議案。然而，於細則許可的情況下，除股東週年大會外，在有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意下；若為股東週年大會，則經有權出席並於會上投票之所有股東同意下，可於發出少於足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告之大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

(f) 表決權

在細則有關任何股份當時在投票方面所附之任何特權或限制之規限下或根據細則，於任何股東大會上如以舉手方式表決，則親身或委派代表出席之股東(若為公司，則其正式授權代表)每人可投一票；如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席之股東(若為公司，則其正式授權代表)每持有繳足股份一股者可投一票；惟於催繳或分期付款之前就股份繳足或入賬列為繳足之股份，就上述情況而言不得作繳足股款論。

凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

於任何股東大會，任何提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，可授權其認為合適之人士於本公司任何會議或本公司任何類別之股東大會上擔任代表，惟倘超過一名獲授權人士，則該授權應列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本條款獲授權之人士有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人乃該結算所(或其代理人)所持數目及類別之股份之註冊持有人。

倘本公司知悉根據指定證券交易所之規定(定義見細則)，本公司任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或遭限制只可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制下所投任何票數不得計算在內。

(g) 關於股東週年大會之規定

除本公司法定會議舉行之年度外，本公司之股東週年大會每年須舉行一次，舉行時間及地點可由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五個月，除非更長之期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)之規則，則作別論。

(h) 賬目及核數

董事會須促使保存真確賬目，因顯示本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債，及一九八一年百慕達公司法條文規定或足以真確及公平反映本公司業務及解釋其交易所需之所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或在一九八一年百慕達公司法之規限下，董事會決定之其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該等權利乃法例所賦予或由董事會或本公司在股東大會上所授權者。

在一九八一年百慕達公司法之規限下，一份董事會報告印本，連同截至適用財政年度止之資產負債表及損益表(包括法例規定須隨附之每份文件)及載有根據合適項目分類之本公司資產負債概要及收支報表，連同核數師報告副本須於股東大會舉行日期前最少二十一(21)日寄往每位有權收取該等文件之人士，並遵照一九八一年百慕達公司法之規定於股東大會上向本公司提呈，惟該條文並無規定

將該等文件副本寄往任何本公司並不知悉其地址之人士或任何股份或公司債券一位以上之聯名持有人，惟若一切適用法例(包括指定證交所(定義見細則)規則)容許或符合其規定情況下，本公司可向有關人士寄發摘自本公司年度賬目之財務報表概要及董事會報告，惟有關人士可經送達書面通知予本公司後，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告之印刷本全份。

在一九八一年百慕達公司法之規限下，股東將於每年之股東週年大會或其後之股東特別大會上，委任一位核數師審核本公司賬目，而該位核數師之任期將直至股東委任另一位核數師為止。該位核數師可為本公司股東，惟本公司董事或高級職員或僱員於其在任期間均無資格擔任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師遵照公認核數準則審核。核數師須遵照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文所指公認核數準則可為百慕達以外任何國家或司法管轄區之核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露該事實，並列明有關國家及司法管轄區名稱。

(i) 會議通告及討論之事項

股東周年大會須作出不少於足二十一(21)個完整日及不少於足二十(20)個營業日的通告，而作為考慮通過特別決議案的特別股東大會(除上文第(e)分段所載者外)須作出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知期。所有其他特別股東大會將作出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告。通告須註明舉行會議之時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項之一般性質。召開股東周年大會之通告應註明該大會為股東周年大會。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以通常或一般之格式或指定證券交易所規定之形式或董事會批准之任何其他格式之轉讓文件辦理，且必須親筆簽署，或倘若轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准之其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可按其認為適當之任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在承讓人名字就有關股份於股東名冊登記前，轉讓人仍得視為股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署形式之轉讓文件。

董事會可在任何適用法例批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總冊之股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權之文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或遵照一九八一年百慕達公司法將股東總冊存放之百慕達其他地點辦理。

根據本公司新細則，當中訂明除非根據任何股份獎勵計劃向僱員發行任何股份而當中設定之轉讓限制仍然生效，或任何股份乃轉讓予四(4)名以上聯名持有人，或轉讓本公司擁有留置權之(未繳足)股份，否則董事會不會拒絕登記向任何人士轉讓任何(已繳足)股份。

除非有關人士已就所提交之轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定應付之最高費用或董事不時規定之較低費用、已繳付適當之印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事可合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證據(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則須具該位人士之授權書)送達有關之股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及遵照任何指定證券交易所(定義見細則)之規定於指定之任何其他報章(如適用)以廣告方式發出通告後,可暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份之過戶登記手續,其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內,停止辦理股份過戶登記之期間不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份之權力

細則補充本公司之大綱(賦予本公司購回本身股份之權力)可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。然而,根據百慕達法例,此乃屬容許的。

(m) 股息及其他分派方式

在一九八一年百慕達公司法之規限下,本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息,惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘(依照一九八一年百慕達公司法所界定者)向其股東作出分派。如派付股息或自繳入盈餘作出分派會導致本公司無法在負債到期時償還,或導致其資產之可變現價值將低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總額,則不得作出如此派付或分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外,(i)一切股息須按已派息股份之實繳股款比例宣派及派付,惟就此而言,凡在催繳前就股份所預繳之股款將不會視為股份之實繳股款及(ii)一切股息均會根據股份有關派發股息期間之任何部份時間內之實繳股款按比例分攤及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款,則董事可自本公司派發予彼等任何股份之任何股息或其他款項中將欠付之全部數額(如有)扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣佈派發本公司股本之股息時,董事會可繼而議決(a)配發以入賬作為繳足之股份以代替全部或部份股息,惟有權獲派股息之股東將有權選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配股,或(b)董事會認為適合之情況下,有權獲派股息之股東將有權選擇獲配發以入賬作為繳足之股份以代替可收取之全部或部份股息。本公司在董事會推薦之下亦可通過普通決議

案就本公司任何特定股息議決配發以入賬作為繳足之股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部份股息。

所有於宣佈派發後一年未獲認領之股息或紅利，可由董事會在該等股息或紅利獲認領前將作投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣佈派發後六年仍未獲認領之股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

(n) 委任代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東，有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表，代其出席本公司之股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。此外，代表個別股東或公司股東之委任代表有權行使該股東可行使之相同權力。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳有關彼等個別所持股份尚未繳付之任何股款(無論按股份之面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受之利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款之股東收取(以現金或相等價值之代價繳付)有關其持有股份之全部或部份未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或部份股款按董事會釐定之利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何累計至實際付款日期止之利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳之股份可遭沒收。

若股東不依照有關通知之要求辦理，則與發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收將包括有關被沒收股份之已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再成為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部股款，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟年息不得超過20厘。

(p) 查閱股東名冊

除非遵照一九八一年百慕達公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或遵照一九八一年百慕達公司法保存股東名冊之百慕達其他地點供股東免費查閱。

(q) 會議及另行召開之各類股東會議之法定人數

在所有情況下，股東大會之法定人數為兩位親身出席並有權投票之股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或其委任代表。有關為核准修訂某類別股份權利而另行召開之類別股東會議(除續會外)所需之法定人數，須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一之兩位人士或彼等之委任代表。

(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之條文。然而，百慕達法例載有賦予本公司股東若干可供補救之方法，其概要見本附錄第4(e)段。

(s) 清盤程序

本公司經由法院清盤或自動清盤之決議案稱為特別決議案。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及一九八一年百慕達公司法所規定之任何其他核准後，將本公司全部或任何部份資產以實物分配方式分發予股東，而不論該等資產由一類或不同類別之財產所組成。清盤人可就前述分發之任何一類或多類財產釐定其視為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分發方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部份資產授予清盤人在獲得同樣授權之情況下認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務之股份或其他財產。

(t) 保留事項

本公司不得進行任何重大關連人士交易，除非(1)該等交易乃於本公司及其附屬公司之一般及日常業務過程(定義見上市規則)中按正常商業條款訂立；或(2)該等交易涉及收購或出售總資產值(定義見上市規則)或應佔收益(定義見上市規則)佔本公司及其附屬公司總資產值(定義見上市規則)及總收益(定義見上市規則)(如最近期經審核綜合賬目所示)(a)少於2.5%(定義見上市規則)；或(b)超過2.5%但少於25%之資產(定義見上市規則)，且總代價少於10,000,000港元；或(3)該等交易於股東大會上獲無利害關係股東(如有)透過普通決議案批准，則作別論。倘任何該等需要無利害關係股東批准之交易獲提呈以供股東考慮，則董事會須編製及向全體股東寄發股東大會通告連同通函，該通函載有有關建議交易之條款概要，有關該交易之其他有關資料，以及獨立財務顧問就該建議交易之條款是否公平合理而提供之意見。

除細則所載之任何規定外及在不影響上一段所載規定之情況下，本公司不得進行任何涉及收購或出售總價值佔本公司及其附屬公司總資產值(如最近期經審核綜合賬目所示)超過百分之五十(50%)之資產之非關連方交易，除非該等交易於股東大會上獲股東透過普通決議案批准，則作別論。倘任何該等需要股東批准之交易獲提呈以供股東考慮，則本公司須編製及向全體股東寄發股東大會通告連同通函，該通函載有有關建議交易之條款概要及有關該交易之其他有關資料，費用及支出由本公司承擔。只要根據本段須予以考慮之建議交易毋須遵照上一段有關關連人士交易之規定，倘股東或一組股東持有超過百分之五十(50%)之股份，有權收取本公司之股東大會通告，及出席股東大會並於會上投票，而已向董事會發出書面通知確認彼或彼等批准建議交易，則毋須舉行股東大會亦被視為已達成有關股東批准之規定。

於配發、發行或授出股份、可兌換為股份之證券或購股權、認股權證或可認購任何股份或該等可換股證券之類似權利前，董事須於股東大會上透過普通決議案取得股東批准。然而，在下列情況下，毋須取得股東同意亦可進行：(i)根據向股東提出之收購建議配發、發行或授出股份或證券，就此而言，不包括所居住地方之法例不允許提出該項收購建議之任何股東，但可向(倘適用)本公司其他股本證券之持有人提出收購建議，彼等有權按其當時之持股比例(不包括零碎股權)獲配發、發行或授出股份或證券；或(ii)倘(但僅以此為限)現有股東透過普通決議案向董事授出一般授權(不論無條件或根據有關決議案所列明之條款及條件)，以於該項授權有效期間或於其後配發或發行該等證券，或授出需要或可能需要發行、配發或出售證券之任何收購建議、協議或購股權，所配發或同意配發之股份或證券總數合共不得超過本公司不時之已發行股本百分之二十(20%)。

(u) 未能聯絡之股東

倘若(i)以現金支付予任何股份持有人之所有支票或股息單(總數最少三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在十二年之期限屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存活之任何消息；及(iii)本公司已根據指定證券交易所(定義見細則)之規則以廣告形式公佈其出售該等股份之意向，且可自該廣告刊出及將該意向通知指定證券交易所(定義見細則)後已屆三個月(或該指定證券交易所(定義見細則)允許之較短期間)，本公司可將有關未能聯絡之股東之任何股份出售。出售任何該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述款項淨額後，即欠該前任股東一筆相等於該款項淨額之款項。

(v) 其他條文

細則規定，如一九八一年百慕達公司法並無禁止且在符合一九八一年百慕達公司法之情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取任何措施或進行任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值之差額。

細則亦規定，本公司須遵照一九八一年百慕達公司法之條文在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊須於每個營業日上午十時正至中午十二時正供公眾免費查閱。

3. 大綱及細則之修訂

大綱可由本公司在股東大會上修訂。細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認方能作實。細則規定，凡修訂大綱之條文或確定細則之任何修改或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案乃一項在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或(若股東為公司)其正式授權代表，或(若允許委任代表)委任代表以不少於四分三之大多數票通過之決議案；有關大會須正式發出最少足二十一(21)日之通告，表明將提呈該決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席有關會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於95%之大多數股東同意，則可豁免足二十一(21)日通告之規定。

4. 一九八一年百慕達公司法

本公司在百慕達註冊成立，因此須依照百慕達法例經營業務。下文乃一九八一年百慕達公司法若干條文之概要，惟該概要不表示包括所有適用之限制及例外情況，亦不表示總覽一九八一年百慕達公司法及稅務等所有事項，而該等條文或與有利益關係之各方可能較熟悉之司法管轄區之同類條文有所不同：

(a) 股本

一九八一年百慕達公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內；並可援引一九八一年百慕達公司法中有關削減公司股本之條文，猶如股份溢價賬為公司之繳足股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳足將發行予該公司股東之該公司未發行股份作為繳足紅股；
- (ii) 撤銷：
 - (aa) 該公司之開辦費用；或
 - (bb) 發行該公司任何股份或公司債券之費用或就此而支付之佣金或給予之折扣；或
- (iii) 支付贖回該公司任何股份或任何公司債券時須予支付之溢價。

倘於交換股份時，收購股份之價值超逾所發行股份之面值，則可將超出額撥入發行公司之繳入盈餘賬。

一九八一年百慕達公司法允許公司發行優先股，並可在一九八一年百慕達公司法規定之條件下將該等優先股轉換為可贖回優先股。

一九八一年百慕達公司法載有對特殊類別股份持有人之若干保障，在修訂彼等之權利前須取得彼等之同意。倘大綱或細則作出批准修訂該公司任何類別股份所附權利之規定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人的同意或在該類股份之持有人另行召開之會議上通過決議案批准；倘大綱或細則並無有關修訂該等權利之規定，且亦無阻止修訂該等權利，則須取得該類已發行股份四分之三持有人的書面同意或以上述方式通過決議案批准。

(b) 資助購回公司或其控股公司之股份

公司不得資助購回其本身或其控股公司之股份，除非有合理理由相信公司能夠及於提供該等資助後能夠支付到期之負債則作別論。然而，在若干情況下，給予資助之禁制可予豁免，例如資助僅為一項較大型計劃之附帶部份或資助之金額極小(如支付次要之費用)。

(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

如大綱或細則批准，公司可購回本身之股份，惟只可動用被購回股份之實繳股本、原可供派息或分派之公司資金或為購回股份而發行新股所得之款項購回該等股份。購回股份時，任何超逾將被購回股份面值之應付溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司因收購其本身股份而欠付股東之任何款項可(i)以現金支付；(ii)由轉撥任何具同等價值之業務部份或公司物業支付；或(iii)根據(i)及(ii)兼備之方式支付。公司可由其董事會授權或根據其細則之規定或其他方式購回本身之股份。倘於擬購回當日有合理理由相信公司無法或於購回後無法支付到期之負債，則不可購回股份。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何獲註銷之所購入股份將有效恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議(包括根據安排計劃舉行之會議)及於會上投票之權利，且任何意圖行使該

權利乃為無效。公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲支付股息；且公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲得公司資產之其他分派（不論以現金或其他方式），包括向股東作出之有關清算之任何資產分派。就一九八一年百慕達公司法而言，公司就公司持作為庫存股份之股份而獲分配之任何股份須被處理為繳足紅利股份，猶如該等股份於其獲分配時已由公司收購。

並無禁止公司購回本身之認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定大綱或其細則須載有促成該項購回之規定。

根據百慕達法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。然而，控股公司在一九八一年百慕達公司法若干情況之規限下，不得就收購該等股份提供財政資助。無論為附屬公司或控股公司，根據一九八一年百慕達公司法第42A條，倘公司獲其大綱或細則批准，方可購回本身之股份予以註銷。

(d) 股息及分派

倘有合理理由相信(i)公司當時或於付款後無力償還到期之負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總值，則該公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘中作出分派。按一九八一年百慕達公司法第54條之定義，繳入盈餘包括來自捐贈股份之款項、按低於股本面值之價格贖回或轉換股份所產生之進賬及捐贈予公司之現金及其他資產。

(e) 保障少數股東

根據百慕達法例，股東一般不可提出集體訴訟及衍生訴訟。然而，倘被指控之行動涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或可能會導致違反公司之大綱及細則，則百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮受理其他涉嫌構成欺詐少數股東之行動，或例如需要較實際為高之百分比之公司股東批准方可採取之行動。

倘公司之任何股東指控公司現時或過往進行業務之方式壓制或損害部份股東(包括其本人)之利益，可入稟法院；倘法院認為將公司清盤將對該部份股東之

利益構成不利，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公正和公平，則法院可在其認為適當之情況下發出指令，監管公司日後進行業務之方式，或監管公司其他股東或公司本身購回公司任何股東之股份；倘由公司購回股份，則可着令相應削減公司之股本，或發出其他指令。百慕達法例亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公正和公平，即可將公司清盤。上述兩項條文均可替少數股東提供協助以免受大多數股東之壓制，而法院有廣泛酌情權在其認為適當之情況下發出該等指令。

除上述者外，股東對公司之索償要求須根據適用於百慕達之一般契約法或民事侵權法提出。

倘公司刊發之招股章程中有失實聲明導致認購公司股份之人士蒙受損失，該等認購人士可以其獲賦予之法定權利向負責刊發招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟，惟無權起訴公司。此外，該公司(相對其股東而言)亦可就該等高級職員(包括董事)違反其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益忠誠信實行事而對彼等提出訴訟。

(f) 管理階層

一九八一年百慕達公司法並未就董事出售公司資產之權力作出特別限制，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。此外，一九八一年百慕達公司法亦規定各高級職員須遵照一九八一年百慕達公司法、根據一九八一年百慕達公司法通過之規例及公司之細則行事。公司董事可在公司細則之規限下，行使除根據一九八一年百慕達公司法或細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

(g) 會計及審核規定

一九八一年百慕達公司法規定，公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關之收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨及(iii)公司之資產與負債之正確賬目記錄。

此外，一九八一年百慕達公司法亦規定，公司須將其賬目記錄存置於公司之註冊辦事處或存置於董事認為適合之其他地點，而該等記錄須隨時供董事或公司居駐代表查閱。倘賬目記錄存置於百慕達以外地方，該記錄須存置在百慕達公司

辦事處，使董事或公司居駐代表可按每三個月期間結束時確定公司財務狀況之準確性，而倘公司於指定證券交易所上市，記錄須存置在可使董事或公司居駐代表按每六個月期間結束時確定公司財務狀況準確性之地方。

一九八一年百慕達公司法規定，公司之董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東呈報。公司之核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果為股東編製報告。公認核數準則可為百慕達以外國家或司法管轄區之核數準則，或其他由百慕達財政部長根據一九八一年百慕達公司法指定之公認核數準則；及在採用百慕達以外之其他公認核數準則時，核數師報告內須指明其採用之公認核數準則。公司所有股東均有權於將會提呈該等財務報表之公司股東大會舉行前不少於五(5)日，接獲根據該等規定而編製之財務報表。指定證交所之上市公司可向股東改為寄發財務報表摘要。有關財務報表摘要須摘錄自公司有關期間之財務報表，並載有一九八一年百慕達公司法規定之資料。寄予公司股東之財務報表摘要須夾附核數師就財務報表摘要之報告，以及載述股東可通知公司選擇收取有關期間及／或其後期間之財務報表。

財務報表摘要連同核數師報告及隨附之通知，須於審議財務報表之股東大會舉行前至少二十一(21)日寄發予公司股東。倘股東通知選擇收取財務報表，公司須於接獲通知後七(7)日內將財務報表寄發予有關股東。

(h) 核數師

在每次股東週年大會上，公司須委任一名核數師，其任期直至今屆股東週年大會結束為止；然而，倘全體股東與董事一致以書面方式或於股東大會上同意不需設立核數師之職位，則此項規定可予豁免。

除非公司在股東週年大會舉行前最少二十一(21)日發出書面通知，表示擬委任一位人士(不包括現任核數師)擔任核數師一職，否則該位人士不能在股東週年大會上受委任為核數師。公司須將該通知副本送呈現任核數師，並須在股東週年

大會舉行前給予股東最少七(7)日通知。然而，現任核數師可書面通知公司秘書豁免遵守此項規定。

倘一位核數師受委代替另一位核數師，則新任核數師須向被取代之核數師徵求發出一份關於由新任核數師接任之書面聲明。倘在提出請求後十五(15)日內，被取代之核數師未有回覆，則新任核數師在任何情況下均可上任。倘任何受委為核數師之人士並無向被取代之核數師要求書面聲明，則股東可於股東大會上以決議案令該項委任失效。已請辭、被免職或任期屆滿或將告屆滿或離職之核數師，有權出席有關其免職或委任其繼任人之股東大會、收取股東有權收取之該會議所有通告及有關該會議之其他通信、及有權在該會議中就任何部份有關其出任核數師或前任核數師之職務之會議事項陳詞。

(i) 外匯管制

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局通常會將獲豁免公司列為「非駐居」之公司。被列為「非駐居」之公司可自由買賣百慕達外匯管制區以外國家之貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。公司發行股份及認股權證及其後轉讓該等股份及認股權證前，須獲百慕達金融管理局之批准。在給予是項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否穩健或在有關是次發行之任何文件內所出之任何聲明或所發表意見之真確性概不負責。公司進一步發行或轉讓任何超逾已獲批准數額之股份及認股權證前，必須取得百慕達金融管理局之同意。

只要股份及認股權證仍在指定之證券交易所(定義見一九八一年百慕達公司法)上市，百慕達金融管理局通常已批准發行及轉讓股份及認股權證予就外匯管制而言被列為於百慕達以外地區駐居之人士，而毋須取得特定之同意。發行及轉讓股份及認股權證予就外匯管制而言涉及被列為百慕達「居民」之人士，須獲得指定之外匯管制批准。

(j) 稅項

根據百慕達現行法例，獲豁免公司或其業務毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須支付盈利或收入或任何資本資產、收益或增值之任何百慕達稅項，且毋須就非百慕達居民所持有之公司股份、公司債券或其他責任支付任何百慕達遺產稅及承繼稅。此外，公司可向百慕達財政部長申請根據百慕達一九六六年豁免企業稅務保障法作出保證，直至二零一六年三月二十八日之前不會徵收該等稅項。惟該項保證並不排除該公司或通常駐居百慕達之人士須就租用百慕達土地而應付之百慕達稅項。

(k) 印花稅

除涉及「百慕達財產」之交易外，獲豁免公司毋須繳納任何印花稅。該詞主要指在百慕達實質存在不動產及動產，其中包括在當地公司(相對獲豁免公司而言)之股份。轉讓所有獲豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

(l) 借予董事之貸款

百慕達法例禁止公司在未獲得全體股東於公司任何股東會議之總投票權十分之九以上之股東同意前，提供貸款予其任何董事或彼等之家族或彼等持有超過20%權益之公司。該等限制並不適用於(a)因向董事提供資金以支付彼為公司用途所承擔或將承擔之支出之任何行動，惟事前須獲公司在股東週年大會上之前批准；或倘尚未取得該項批准，則所提供貸款之條件須規定，若貸款在下屆股東週年大會上或之前不獲批准，貸款須在該大會舉行後六個月內償還，(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保，則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何活動，或(c)公司根據一九八一年百慕達公司法第98(2)(c)條(其中允許公司向公司高級職員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之成本提供墊款)向公司任何高級職員或核數師提供之任何墊款，其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指稱獲證實，則高級職員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則批准貸款之董事將須共同及各別承擔由此而引致之任何損失。

(m) 查閱公司記錄

公眾人士有權在百慕達公司註冊處辦事處查閱公司之公開文件，包括公司之公司註冊證書、公司組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及公司之公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱須在股東週年大會上提呈之細則、股東大會之會議記錄以及公司之經審核財務報表。公司股東大會之會議記錄亦可供公司董事免費查閱，查閱時間須為每天營業時間內不少於兩(2)個小時。公司之股東名冊亦可供公司股東免費查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟根據一九八一年百慕達公司法之規定，亦可在百慕達以外地區設立股東分冊。公司設立之任何股東分冊須受百慕達公司主要股東分冊查閱之相同權利所規限。任何人士均可按一九八一年百慕達公司法規定所繳交的款項以要求領取股東名冊之副本或其任何

部份，有關副本須於提出要求後十四(14)日內提供。然而，百慕達法例並無給予股東一般的權利來查閱公司其他記錄或索取該等記錄之副本。

公司須在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊每日最少須有兩(2)個小時免費供公眾人士查閱。倘公司按一九八一年百慕達公司法第87A條向股東寄發財務報表摘要，須於公司在百慕達之註冊辦事處提供財務報表摘要供公眾查閱。

(n) 清盤

如公司本身、其債權人或其供款人提出申請，百慕達法院可將公司清盤。百慕達法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括經百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正和公平。

如股東於股東大會上作出決議，或倘公司為有限期之公司，當其公司章程大綱指定之公司期間屆滿，或章程大綱規定公司須解散之情況出現，公司皆可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘自動清盤時大部份董事宣誓聲明具有償還能力，則清盤屬由股東提出之自動清盤。倘無該項宣誓聲明，則清盤乃屬由債權人提出之自動清盤。

倘屬公司股東提出將公司自動清盤，公司須在一九八一年百慕達公司法所指定期間內，於股東大會上委任一位或以上清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，清盤人須召開債權人會議。

一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目及加以闡釋。該最後一次股東大會之通告必須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登。

倘屬公司債權人提出將公司自動清盤，公司須於提呈清盤決議案之股東會議舉行日期翌日召開公司債權人會議。債權人會議之通告須與發給股東之通告同時

發出。此外，該公司須在一份指定報章上刊登最少兩次通告。

債權人及股東可於各自之會議上任命一位人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一位人士，則債權人所任命之人士將為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任一個成員不超過五人之監察委員會。

倘債權人提出之清盤行動歷時超過一年，清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代其在過去一年之行動、買賣與清盤之過程。一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及加以闡釋。

5. 一般事項

本公司在百慕達法例方面之法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份函件，概述Privateco公司章程大綱及細則若干條文以及一九八一年百慕達公司法之若干條文。誠如本招股章程附錄九「備查文件」一節所述，該意見書連同一九八一年百慕達公司法可供備查。任何人士如欲查閱百慕達公司法之詳細概要，或欲瞭解該法例與其比較熟悉之其他司法管轄區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃根據上市規則之規定，提供有關本公司之資料。本公司董事(應翁國材先生之要求，不包括翁國材先生)願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

本通函所載有關Red Dynasty、中國海外發展、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之資料乃摘錄自聯合公告。本公司董事(應翁國材先生之要求，不包括翁國材先生)願對轉載或呈列該等資料之準確性及公平與否共同及個別承擔責任。

2. 股本

(a) 股本

本公司於最後實際可行日期及於緊隨完成後之法定及已發行資本將為如下：

法定：		港元
900,000,000	股於最後實際可行日期 每股面值0.50港元之股份	450,000,000
45,000,000,000	股於股本重組完成後 每股面值0.01港元之股份	450,000,000
已發行及繳足：		
523,484,562	股於最後實際可行日期 每股面值0.50港元之股份	261,742,281
—	股本重組	(256,507,435)
157,045,368	股根據認購事項將予發行之 每股面值0.01港元之認購股份	1,570,453
680,529,930	股於完成後之股份	6,805,299

所有已發行之股份在投票、股息及股本退還各方面均享有同等權利。將予配發及發行之認購股份在發行及繳足股款時，將與股本重組後之股份在各方面享有同等權利，惟認購股份並無附帶實物分派之權利。

於最後實際可行日期，概無影響本公司股份之其他尚未行使購股權、認股權證或換股權。

3. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352節須記錄於本公司置存之登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事芳名	身份	權益性質	持有		持有股份好倉
			普通股數目	好倉總額	總額佔本公司 已發行股本 百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	37,322,000	263,651,084	50.36%
	18歲以下子女或配偶 之權益(附註1)	其他	216,329,084		
	與其他人士共同持有 之權益(附註2)	其他	10,000,000		
林晉光先生	信託之受益人(附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%
翁女士	實益擁有人	個人	53,246,300	63,246,300	12.08%
	配偶權益(附註4)	家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,559,400	1,559,400	0.30%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	8.32%
	受控制公司之權益 (附註5)	公司	3,529,440		
	配偶權益(附註6)	家族	900,000		

附註：

- (1) 該等股份由一項信託為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。
- (2) 該等股份乃與其妻子徐女士共同持有。
- (3) 該等股份由一項信託為林晉光先生之利益而持有。
- (4) 該項權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之 Konvex Enterprises Limited 持有。
- (6) 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(ii) 本公司附屬公司之股份及相關股份之好倉

公司名稱	承授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目
Apeon Corporation	翁國基先生	二零零三年六月九日	二零零三年六月九日—二零一二年十一月十日	2.50	6,750
		二零零三年六月九日	二零零三年十月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零四年四月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零四年十月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零五年四月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零五年十月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零六年四月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零六年十月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零六年十二月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
		二零零三年六月九日	二零零七年六月一日—二零一二年十一月十日	2.50	3,375
					<u>27,000</u>

公司名稱	承授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目
Galactic Computing Corporation	翁國基先生	二零零三年六月九日	二零零三年六月九日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零三年十二月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零四年六月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零四年十二月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零五年六月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零五年十二月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零六年六月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零六年十二月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零七年六月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
		二零零三年六月九日	二零零七年十二月一日—二零一二年十一月十日	0.45	25,000
					<u>200,000</u>

公司名稱	承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
Pan China Land	翁國基先生	20,000	17.2%
	丘鉅淙先生	800	0.7%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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

被當作或被視為當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352節須記錄於本公司置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所深知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)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及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有任何類別股本(連同有關該資本之任何購股權)面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會擁有投票權之權益或淡倉：

(a) 本公司之股份

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 概約百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人(附註1)	其他	224,437,334	224,437,334	42.87%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人(附註1)	實益	143,612,287	143,612,287	27.43%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人(附註1)	實益	72,716,797	72,716,797	13.89%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益(附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	8.32%
徐女士	配偶權益 與其他人士共同持有 之權益(附註3)	家族 其他	37,322,000 10,000,000	47,322,000	9.04%
中國海外發展有限公司	實益擁有人(附註4)	實益	157,045,368	157,045,368	30.00%
中國海外集團有限公司	由主要股東控制之 公司之權益(附註4)	於受控制 公司之 權益	157,045,368	157,045,368	30.00%
中國建築股份有限公司	由主要股東控制之 公司之權益(附註4)	公司	157,045,368	157,045,368	30.00%
中國建築工程總公司	由主要股東控制之 公司之權益(附註4)	公司	157,045,368	157,045,368	30.00%

附註：

- (1) 143,612,287股及72,716,797股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持224,437,334股股份之部份，而143,612,287股股份及72,716,797股股份之總和(即216,329,084股股份)已在本附錄上文「董事及主要行政人員之權益披露」一節內所披露，由一項信託為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有之個人權益及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於本附錄上文「董事及主要行政人員之權益披露」一節內所分別於家族權益、個人及公司權益項下披露之股份屬同一批股份。
- (3) 徐女士持有之家族權益及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於本附錄上文「董事及主要行政人員之權益披露」一節內所分別於個人權益及其他權益項下披露之股份屬同一批股份。
- (4) 中國海外發展有限公司(股份代號：688)為中國海外集團有限公司之非全資附屬公司。中國海外集團有限公司為中國建築股份有限公司之全資附屬公司，而中國建築股份有限公司則為中國建築工程總公司之非全資附屬公司。鑑於訂立認購協議以認購157,045,368股新股份，中國海外發展有限公司、中國海外集團有限公司、中國建築股份有限公司及中國建築工程總公司被視作於該等股份擁有權益。

(b) 於本公司附屬公司之股份

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權百分比
APD Semiconductor, Inc.	實益擁有人	Phoenix Atlantic Limited	35.00%
Honwise International Limited	實益擁有人	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Wyler Investments Limited	實益擁有人	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Poly Bright Holdings Limited	實益擁有人	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Assure Win Investments Limited	實益擁有人	Pan China Land (Holdings) Corporation	30.00%
呼和浩特繞城公路建設開發有限責任公司	實益擁有人	呼和浩特光大環城建設開發有限公司	20.00%
北京世紀隆興投資有限公司(「隆興」)	實益擁有人	北京華世柏利房地產開發有限公司	10.00% (附註1)

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權百分比
北京世紀恆信諮詢有限公司 (「恆信」)	實益擁有人	北京華世柏利房地產 開發有限公司	20.00% (附註1)
桂林光大國富房地產開發 有限責任公司	實益擁有人	廣西光大旅遊投資有限公司	10.00%
廣西農墾集團有限責任公司	實益擁有人	廣西桂林光大生態家園 開發建設有限公司	12.00%
廣西國有良豐農場	實益擁有人	廣西桂林光大生態家園 開發建設有限公司	18.00%
青島崇杰集團有限公司	實益擁有人	青島頤景房地產開發有限公司	18.00%
吳祖華	實益擁有人	青島頤景房地產開發有限公司	12.00%
廣州市新城投資顧問 有限公司	實益擁有人	廣州新都房地產發展有限公司	10.00%
Ying Min Qiang	實益擁有人	SLP (China) Pte. Ltd.	10.00%
Zhang Qing	實益擁有人	SLP (China) Pte. Ltd.	10.00%

附註：

- (1) 根據本公司一間間接非全資附屬公司、隆興與恆信於二零零七年五月訂立的協議，隆興與恆信同意進一步向本公司該間接非全資附屬公司出售其各自於北京華世柏利房地產開發有限公司的10%股本權益。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於最後實際可行日期在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及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有任何類別股本(連同有關該資本之任何購股權)面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會擁有投票權的權益或淡倉。

5. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內並非在本集團日常業務過程中訂立之重大合約：

- (i) 認購協議；
- (ii) 北京光大房地產開發有限公司(「北京光大房地產」，本公司間接擁有70%權益之附屬公司)作為賣方，與北京青鵬投資有限公司作為買方，於二零零九年四月八日訂立的協議，內容有關以總代價人民幣46,500,000元(約52,500,000港元)出售北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)67%的註冊資本及(ii)北京寅豐向北京光大房地產償還股東貸款；
- (iii) 於二零零九年六月二十四日，包括北京光大房地產，青島崇杰集團有限公司(「青島崇杰」)與吳祖華先生訂立協議，內容有關解除包括相同三方於二零零七年八月二日訂立的合作協議；
- (iv) 北京光大房地產與青島崇杰、青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)及Yuan Jie女士於二零零九年六月二十四日訂立的協議，內容有關(i)青島頤景向北京光大房地產償還結欠之股東貸款人民幣165,310,000元(約186,800,000港元)、違約罰款人民幣5,000,000元(約5,650,000港元)及資金佔用費人民幣27,000,000元(約30,510,000港元)，合共人民幣197,310,000元(約222,960,000港元)(「結欠款項」)；及(ii)於全數償還結欠款項後起計10天內，北京光大房地產按代價人民幣7,000,000元(約7,910,000港元)轉讓青島頤景70%註冊資本予青島崇杰；及

- (v) 北京光大房地產與青島頤景、青島崇杰環保有限公司、青島崇杰保萊西污水處理有限公司、青島崇杰環保平度污水處理有限公司及青島崇杰環保膠州污水處理有限公司(「擔保人」)於二零零九年六月二十四日訂立的協議，內容有關擔保人就青島頤景應付北京光大房地產之結欠款項提供擔保。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約，而該合約(i)於聯合公告日期前六個月內訂立或修訂(包括持續或固定年期合約)；(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)為除通知期外尚超過十二個月之固定年期合約。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於任何與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務擁有權益。

9. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知：

- (i) 董事或彼等之聯繫人士自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬向本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (ii) 概無董事或彼等之聯繫人士於本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 專家及同意書

- (i) 以下為載於本通函之意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
大福	一家於證券及期貨條例項下根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團
均富會計師行	香港執業會計師
萊坊測計師行有限公司 (「萊坊」)	獨立專業物業估值師
高緯評值及專業顧問 有限公司(「高緯」)	特許測量師
世邦魏理仕有限公司 (「世邦魏理仕」)	特許測量師
金杜律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (「Conyers」)	百慕達法律顧問

- (ii) 於最後實際可行日期，大福、均富會計師行、萊坊、高緯、世邦魏理仕、金杜律師事務所及Conyers概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)。
- (iii) 大福、均富會計師行、萊坊、高緯、世邦魏理仕、金杜律師事務所及Conyers各自已就本通函之刊發發出同意書，且迄今並無撤回，並同意載入其函件或報告、或參考及以其形式及內容轉載其名稱。
- (iv) 於最後實際可行日期，大福、均富會計師行、萊坊、高緯、世邦魏理仕、金杜律師事務所及Conyers概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)以來，所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 其他事項

- (i) 本公司之公司秘書為禰寶華先生，彼為香港特許秘書公會之會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (ii) 本公司之股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iii) 本通函以英文及中文編製。如有任何歧異，概以英文為準。

12. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零零九年十二月三十一日(該日包括在內)之星期一至星期五上午九時正至下午六時正，在香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之年報；
- (iii) Privateco公司細則；
- (iv) 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (v) 獨立董事委員會大部份成員(翁國材先生除外)向獨立股東發出之推薦意見函件，全文載於本通函第34頁；

- (vi) 大福發出之意見函件，全文載於本通函第37至96頁；
- (vii) 本集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (viii) Privateco集團之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (ix) 有關餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (x) 有關Privateco集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (xi) 有關Privateco集團之物業之估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (xii) 有關餘下集團之物業之估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (xiii) 本通函附錄八所載之Conyers函件，載有Privateco組織章程大綱及公司細則若干條文以及百慕達公司法若干方面之概要，連同百慕達一九八一年公司法之副本；
- (xiv) 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；及
- (xv) 本附錄「專家及同意書」一節所載之書面同意書。

股東特別大會通告



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

股東特別大會通告

茲通告蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月三十一日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔港灣道一號萬麗海景酒店8樓海景廳2-3號廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案：

特別決議案

1. 「動議待下列條件達成後：
 - (A) 香港特別行政區高等法院原訟法庭(「法院」)頒發指令確認股本削減(定義見下文)及股份溢價註銷(定義見下文)；
 - (B) 香港公司註冊處處長登記法院確認建議股本削減及股份溢價註銷(定義見下文)之指令之正式副本，以及載有公司條例第61條(香港法例第32章)所規定詳情之會議記錄之正式副本；
 - (C) 遵守法院就股本削減及股份溢價註銷可能施加之其他條件；
 - (D) 香港聯合交易所有限公司上市委員會批准緊隨股本重組(定義見下文)生效後之削減股份(定義見下文)上市及買賣；及
 - (E) 認購協議(定義見本通告第2項決議案)之所有完成條件(有關股本重組(定義見下文)及實物分派(定義見本通告第2項決議案)之條件除外)已達成或獲豁免；

股東特別大會通告

批准以下列形式重組本公司股本(「股本重組」)：

- (i) 將本公司法定股本由450,000,000港元(分為900,000,000股每股面值0.50港元之股份(「股份」)削減為9,000,000港元(分為900,000,000股每股面值0.01港元之股份(「削減股份」)，方法為(1)將於法院就確認股本削減之呈請進行之聆訊及判決日期之每股股份中註銷已繳足或入賬列為已繳足股本中之0.49港元，以及(2)將全部已發行及未發行股份面值由每股0.50港元削減至每股0.01港元(「股本削減」)；
- (ii) 將於法院就確認股份溢價賬註銷呈請進行之聆訊及判決日期本公司股份溢價賬全部貸方結餘減至零(「股份溢價註銷」)；
- (iii) 在法院批准之範疇下並受限於法院可能施加之任何條件，股本削減及股份溢價賬註銷所得之進賬將轉撥至本公司一項可分派儲備賬或特別股本儲備賬，以由董事根據所有適用法例及董事向法院作出之承諾而按其可能認為合適之形式應用(包括但不限於應用上述者以落實實物分派)；
- (iv) 待股本削減生效後，隨即透過增設44,100,000,000股新削減股份而將本公司之法定股本由9,000,000港元(分為900,000,000股削減股份)增加至450,000,000港元(分為45,000,000,000股削減股份，而該等新削減股份在所有方面與所有已發行及未發行削減股份享有同等地位；
- (v) 授予本公司董事一般授權採取其全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之所有行動、行為及事宜，以及簽署任何文件，以令或促使上述者生效，包括但不限於向法院申請確認股本削減以及股份溢價賬削減，並授權律師代表本公司向法院提供所有所需或所宜承諾。」

股東特別大會通告

普通決議案

2. 「動議」，

- (i) 批准、確認及追認本公司、翁國基先生與中國海外發展有限公司（「**中國海外發展**」），就中國海外展在該協議之條款及條件規限下，以每股現金代價2.90港元認購合共157,045,368股削減股份（「**認購股份**」）（相當於本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約23.08%），於二零零九年九月九日訂立之認購協議（「**認購協議**」）及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 待（其中包括）香港聯合交易所有限公司上市委員會批准認購股份上市及買賣後，批准根據認購協議之條款及條件向中國海外發展配發及發行認購股份。
- (iii) 一般性向本公司董事授權，以按其獨自酌情認為就使認購協議（其副本已提呈大會並註有「A」字樣，以資識別）和其項下擬進行的交易生效及落實認購協議和其項下擬進行的交易而言必需、適宜或合適而作出所有該等行動和事情以及簽署所有該等契約和文件。」

及動議，在須就本公司及其附屬公司（「**本集團**」）落實重組取得任何第三方同意或批准（包括所有監管同意）規限下，批准、確認及追認本集團按下述方式進行重組（「**集團重組**」）：

- (iv) Shell Electric Holdings Limited（「**Privateco**」，一間於百慕達註冊成立的公司，於本通告日期為本公司（連同其附屬公司稱「**Privateco集團**」）之全資附屬公司）收購本集團內與已分派業務（定義見日期為二零零九年十二月八日之通函（「**通函**」），本通告構成其中一部分）有關之所有權益；
- (v) 上述之收購將透過Privateco集團向本公司收購若干附屬公司和聯營公司，以及本集團之成員公司（不包括Privateco集團）與Privateco集團之間進行多項集團內公司間之資產與負債轉讓（如通函內解釋及詳述）；

股東特別大會通告

- (vi) 作為上述之收購之代價及就此而言，Privateco將以入賬列作繳足之方式向本公司發行及配發該等數目之Privateco股份（「Privateco股份」），以使將為已發行之Privateco股份之總數相等於記錄日期（定義見下文）已發行之股份或削減股份之數目；及
- (vii) 一般性授權本公司董事，按其獨自酌情認為就使集團重組生效及落實集團重組而言必需、適宜或合適而作出所有該等行動和事情以及簽署所有該等契約和文件。

及動議，受限於：

- (A) 集團重組（定義見上文）完成；及
- (B) 股本重組（定義見本通告第1號決議案）生效；
- (C) 符合所有適用法例及本公司章程細則，

批准按下文所述方式進行實物分派（「實物分派」）：

- (viii) 在下文(ix)規限下，本公司持有之每股面值0.00002美元之Privateco股份，將分派予於本公司董事將予釐定之記錄日期（「記錄日期」）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，方法為按一比一基準（即本公司股東每持有一股股份或削減股份獲分派一股Privateco股份）以本公司的可供分派溢利及／或可供分派儲備進行分派；
- (ix) 就於上述記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，但本公司董事根據向律師作出之查詢，認為由於有關地方之法律限制或該地之相關監管機構或證券交易所之規定，不向其提呈實物分派下之Privateco股份乃屬必需或權宜之海外股東而言，根據上述(viii)原應分派予該等海外股東但由於上述原因而沒有分派予彼等之Privateco股份，將透過將該等Privateco股份分派予一名於香港境內之受託人（將獲本公司董事授權以信託形式為該等海外股東持有該等Privateco股份），由該受託人按其絕對酌情權為該等海外股東的利益及以彼等的名義出售該等Privateco股份的方式進行分派；及

股東特別大會通告

- (x) 一般性授權本公司董事，按其獨自酌情認為就使上文所述事宜生效及落實上文所述事宜而言必需、適宜或合適而作出所有該等行動和事情以及簽署所有該等契約和文件。」

承董事會命
秘書
禰寶華

香港，二零零九年十二月八日

註冊辦事處：

香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，均可委派一位或多於一位代表出席大會，並於投票表決時代其投票，所委任代表不必為本公司股東。受委代表於大會享有與成員相同發言權。
- (2) 本公司將由二零零九年十二月二十九日(星期二)至二零零九年十二月三十一日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會，請將已填妥及簽署之股份過戶文件連同有關股票，務必於二零零九年十二月二十八日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。
- (3) 倘屬任何股份之聯名股東，任何一位聯名股東均可親身或由委任代表於大會就相關股份投票，猶如其為唯一有此權利之股東。倘該等聯名股東該等親身出席或委派代表出席大會，只有就該等股份於股東名冊排名首位者方有權就相關股份投票。
- (4) 委任代表之表格必須由委任人或其正式書面授權之代表親筆簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由獲授權的負責人親筆簽署。
- (5) 委任代表之表格及(倘本公司要求)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授權書或其他授權文件副本須盡快且最遲須於進行按股數投票表決之股東特別大會或本代表委任表格授委代表擬投票之續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司之香港股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。倘無按上述指示填交委任表格，則表格不被視作有效。
- (6) 根據上市規則第13.39(4)條，大會上股東所作的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
- (7) 載有建議股本重組、實物分派、集團重組及認購協議項下擬進行之交易之詳情並包括本通告在內之通函內並已於二零零九年十二月八日(星期二)寄發予本公司股東。
- (8) 本通告自二零零九年十二月八日起，亦可於香港交易及結算所有限公司的指定網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.smc.com.hk 覽閱。
- (9) 於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事翁國基先生、翁何韻清女士、梁振華先生和丘鉅淙先生；非執行董事翁國材先生；以及獨立非執行董事王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生。