
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有深圳科技控股有限公司（「本公司」）之股份，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，或經手買賣之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成購買或認購本公司股份之邀請或要約。



深圳科技控股有限公司 SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：106)

主要及關連交易 申請清洗豁免 重選董事及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



信達國際融資有限公司
CINDA INTERNATIONAL CAPITAL LIMITED

致獨立股東之建議之獨立董事委員會函件，載於本通函第23頁。致獨立董事委員會及獨立股東之意見之信達國際融資有限公司之函件，載於本通函第24頁至第46頁。

本公司謹訂於二零零九年八月十七日（星期一）上午十時三十分於香港中環皇后大道中28號中匯大廈20樓協橋商務中心召開及舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第190頁至第191頁。無論閣下能否出席股東特別大會及／或於會上投票，務請閣下按代表委任表格上之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年七月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	23
獨立財務顧問函件	24
附錄一 — 本集團之財務資料	47
附錄二 — 愉田發展有限公司之會計師報告	124
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	147
附錄四 — 溢利預測	154
附錄五 — 該等物業估值報告	157
附錄六 — 本集團物業估值報告	165
附錄七 — 一般資料	179
股東特別大會通告	190

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該經補充協議建議收購銷售股份及該貸款之事項；
「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義；
「該協議」	指	由買方、賣方及擔保人於二零零九年六月四日所訂立之有關銷售股份買賣以及該貸款轉讓之買賣協議；
「該公告」	指	本公司日期為二零零九年六月十六日有關(其中包括)收購事項之公告；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般之營業日(不包括星期六及星期日)；
「章程細則」	指	本公司之章程細則，可不時修訂、增補或修改；
「本公司」	指	深圳科技控股有限公司Shenzhen High-Tech Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為買方之直接唯一股東；
「完成」	指	完成買賣銷售股份及轉讓該貸款；
「完成賬目」	指	由賣方編製的愉田未經審核之賬目，包括愉田截至完成日止之資產負債表及愉田由二零零九年四月一日至完成日止之收益表；
「完成日」	指	於最後一個先決條件獲達成之日後的第三個營業日或之前，或由賣方及買方同意之較後日期；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；

釋 義

「代價」	指	根據該經補充協議條款進行之收購事項之代價278,000,000港元(可予調整)；
「代價股份」	指	根據該協議由本公司發行及配發予賣方之合共650,000,000股本公司股份作為支付部份代價；
「遞延稅項撥備」	指	鑑於該等物業重估價值上升及因此而產生之加速稅務折舊，而將會在完成賬目中作出為數不超過30,000,000港元之遞延稅項撥備；
「董事」	指	本公司之董事；
「經擴大集團」	指	於完成後的本公司及其附屬公司(包括愉田)；
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或任何獲其轉授權力的人士；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	王聰德先生，本公司執行董事、主席及主要股東，以及賣方之最終唯一實益擁有人；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港商用物業」	指	由愉田所擁有之香港商業物業，位於(i)香港中環德輔道中19號環球大廈24樓全層及(ii)香港九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大廈地下第4及第5號地鋪，一樓1、2、3、4、5、6、7及8室及二樓3及4室之統稱；
「香港物業」	指	香港商用物業及香港住宅物業之統稱；
「香港住宅物業」	指	由愉田所擁有之香港住宅物業，位於香港渣甸山大坑徑25號龍華花園第二座23樓A室及地庫二層泊車位第31號；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

釋 義

「獨立財務顧問」	指	信達國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，主要負責向獨立董事委員會及獨立股東就該經補充協議、其項下之交易以及清洗豁免提供意見；
「獨立董事委員會」	指	由廖先生及全部獨立非執行董事所組成之董事委員會，主要負責向獨立股東就該經補充協議、其項下之交易以及清洗豁免提供意見；
「獨立股東」	指	除(i)賣方及與其一致行動人士；及(ii)所有參與或於收購事項及／或清洗豁免中擁有利益之人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司、彼等各自之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士之人士；
「七月份公告」	指	本公司日期為二零零九年七月二十二日之公告；
「最後可行日期」	指	二零零九年七月二十九日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「該等債項」	指	愉田於完成時除該貸款及遞延稅項撥備以外之全部實質或附帶債務，為免產生疑問，包括所有稅務(除遞延稅項撥備)與壞賬之撥備；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該貸款」	指	於完成賬目中，愉田所有未償還予賣方之股東貸款之本金金額及累計利息，而截至該協議日期及最後可行日期，股東貸款與累計利息之總金額為143,241,295.52港元；
「廖先生」	指	廖醒標先生，其中一位非執行董事；

釋 義

「新認股權證」	指	本公司於二零零九年四月二十三日發行之合共240,000,000份非上市認股權證，其持有人可從二零零九年四月二十三日起計36個月內任何時間每一份按以每股0.20港元(可予調整)認購一股股份，惟須遵守日期為二零零九年四月二十三日之認股權證文據中所載之條款及條件；
「中國物業」	指	由愉田擁有之中國物業，位於中國北京東城區建國門內大街18號(公寓)1611單元；
「該等物業」	指	即(i)香港物業及(ii)中國物業之統稱；
「買方」	指	Value Shine Limited，一間於英屬處女島註冊成立之有限公司，本公司之直接全資附屬公司；
「最近期間」	指	由該公告日期前六個月開始至最後可行日期止之期間；
「銷售股份」	指	愉田股本中的2股每股面值1.00港元之普通股，即愉田之全部已發行股份；
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立估值師；
「證監會」	指	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；
「股東特別大會」	指	將於二零零九年八月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港中環皇后大道中28號中匯大廈20樓協橋商務中心召開及舉行之本公司股東特別大會，以考慮及批准該經補充協議、其項下之交易(包括發行及配發代價股份)、清洗豁免及重選董事；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該補充協議」	指	由買方、賣方及擔保人於二零零九年六月十二日所訂立有關修改(其中包括)該等債項釋義之補充協議；

釋 義

「該經補充協議」	指	經該補充協議補充之該協議；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「該等租賃合約」	指	有關愉田將與賣方訂立關於： <ol style="list-style-type: none">1. 香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2401室；及2. 香港住宅物業， 的租賃合約；
「賣方」	指	晉利鑽石有限公司(Junny Diamond Co., Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人最終全資及實益擁有，為愉田之唯一實益股東；
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免指引註釋1將由執行人員授出，有關由於根據該協議之條款向賣方發行代價股份，賣方及其一致行動人士須就一切尚未被賣方及其一致行動人士所持有之股份而提出強制性收購該等股份的責任的豁免；
「愉田」	指	愉田發展有限公司(Yue Tin Development Limited)，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，乃該等物業之法定及實益擁有人；及
「%」	指	百分比



深圳科技控股有限公司
SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

執行董事：

王聰德(主席)
謝錦輝

非執行董事：

王文俊
廖醒標

獨立非執行董事：

李國精
莊嘉俐
鍾瑄因

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM11
Bermuda

香港之總辦事處及
主要營業地點：

香港中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室

敬啟者：

主要及關連交易
申請清洗豁免
重選董事及
股東特別大會通告

緒言

於二零零九年六月十六日，董事會宣佈買方與賣方及擔保人於(i)二零零九年六月四日訂立該協議及(ii)二零零九年六月十二日訂立該補充協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份及該貸款，總代價為278,000,000港元(可予調整)，並將以(a)本公司發行及配發650,000,000股代價股份及(b)現金方式支付。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項、該經補充協議、清洗豁免及重選董事之進一步資料，以及批准該經補充協議、其項下進行之交易、發行代價股份、清洗豁免及重選董事之股東特別大會通告。

收購事項

該協議

日期： 二零零九年六月四日

收購方： Value Shine Limited，本公司的直接全資附屬公司

賣方： 晉利鑽石有限公司

擔保人： 王聰德先生

賣方由擔保人(本公司執行董事、主席及主要股東)最終全資及實益擁有，而根據上市規則，彼為本公司的關連人士。

該補充協議

根據該協議，代價將按減去愉田於完成時載列在完成賬目中的所有債項(不包括該貸款)(不論實際或或然)之方式調整。

於簽訂該協議後，本公司核數師已著手編制完成賬目，及審閱有關本公司及該等物業的相關會計記錄及文件，鑑於該等物業重估價值上升及因此產生之加速稅務折舊，本公司核數師認為必須要在完成賬目中作出遞延稅項撥備。然而，買方亦獲本公司核數師口頭意見，遞延稅項撥備中的稅項將會在其出售該等物業時撥回本公司賬目。

該協議訂約各方同意不應因遞延稅項撥備而對代價作出調整。因此，賣方、買方及擔保人於二零零九年六月十二日訂立該補充協議，據此：

- (a) 「該等債項」一詞的釋義被修改，其涵義不包括遞延稅項撥備；及
- (b) 除該補充協議中所載之修改外，該協議所有條件及條款仍有效及具有約束力。

將收購的資產

根據該協議，賣方有條件同意出售銷售股份及轉讓該貸款，以及買方有條件同意按該協議的條款及條件購買銷售股份及承讓該貸款。

愉田主要從事投資於及持有該等物業。

董事會函件

愉田於截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各自的經審核除稅前及除稅後之淨溢利(虧損)如下：

	截至二零零八年 三月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止年度
除稅前淨溢利(虧損)	98,924,000港元	(99,964,000)港元
除稅後淨溢利(虧損)	81,745,000港元	(81,247,000)港元

愉田於二零零九年三月三十一日之資產淨值為85,327,000港元

賣方最初購入該等物業之成本約為147,296,217港元。

愉田由賣方及擔保人於一九九零年成立。賣方為愉田之唯一實益擁有人。愉田由賣方合法及實益擁有50%(即一股)，及餘下股本中的50%(即一股)由擔保人合法地以信託形式代賣方持有。

董事確認並無任何限制日後出售愉田全部已發行股本。

代價

代價為278,000,000港元(包括截至完成日該貸款之代價(「貸款代價」)，有關金額相等於該貸款的金額及買賣銷售股份之代價，金額將相等於代價減去貸款代價)，惟須按下文「調整代價」一段所載而作出調整及將以下列方式於完成時支付：

- (i) 本公司按議訂的發行價每股0.265港元向賣方發行及配發代價股份，總額為172,250,000港元，該發行價乃參考股份最近的交易價而釐定；及
- (ii) 由買方向賣方支付一筆現金105,750,000港元。

代價乃經賣方及買方公平磋商及參考(i)愉田於二零零九年四月三十日之未經審核資產淨值；(ii)經董事評估該等物業之價值；及(iii)於該協議日期該貸款之本金額後而釐定。

一份載有該等物業估值之物業估值報告已根據上市規則及收購守則載於本通函附錄五內。

董事會函件

代價股份佔本公司於最後可行日期的全部已發行股本約53.43%，及經發行代價股份後擴大之本公司全部已發行股本約34.83%。

調整代價

賣方將促使編制完成賬目並於完成日提交予買方。完成將按完成賬目之基準進行。倘若在完成賬目中有任何該等債項，調整價為將由買方向賣方以現金支付為數105,750,000港元之現金代價部份減去該等債項，而調整並沒有限額。而將以發行代價股份方式支付之代價部份將不會作出任何調整。倘若在完成賬目中愉田出現任何淨溢利，則不會對代價作出調整。鑑於愉田之業務性質及該等物業並沒有為銀行貸款作抵押，買方及賣方並不預見該等債項將會超過105,750,000港元。賣方及擔保人均在該協議中作出承諾，於完成前不會對該等物業作任何質押或抵押。

代價股份的發行價

每股代價股份0.265港元的發行價較：

- (1) 股份於二零零九年六月三日，即簽訂該協議前之最後交易日，在聯交所所報收市價每股0.295港元折讓約10.17%；
- (2) 股份於截至二零零九年六月三日（包括該日）止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.286港元折讓約7.34%；
- (3) 股份於截至二零零九年六月三日（包括該日）止十五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.27港元折讓約1.85%；及
- (4) 股份於最後可行日期，在聯交所所報收市價每股0.275港元折讓約3.64%。

代價股份的發行價乃經本公司、買方及賣方參考目前股份市場價公平磋商後釐定。董事認為該經補充協議條款乃屬公平及合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

董事會函件

本公司將向聯交所申請代價股份於聯交所上市及買賣。代價股份在所有方面與於有關發行日期已發行的所有其他股份相同及具相同地位，但將不可參與在發行及配發代價股份日期前作為記錄日已宣派或將宣派之任何股息或其他分派。

條件

完成須待以下條件獲達成後始能作實：

- (a) 由賣方及擔保人在該協議中向買方作出之聲明、保證及承諾（「保證承諾」）於完成時（猶如在完成時重覆）並在該協議日期至完成全部時間，仍屬真實、準確及不存在誤導成份；
- (b) 買方以書面通知賣方其依據保證承諾，並在簽署該協議後買方可能需要對愉田的文件作出審查及查證，以及由買方在簽署該協議後對該等物業及愉田進行的盡職審查後，其已完全滿意：
 - (i) 該等物業及愉田（財政及營運上）之情況；及
 - (ii) 愉田擁有該等物業的有效業權，沒有任何產權負擔；
- (c) 獨立股東在股東特別大會上以投票方式通過普通決議案，以批准(i)該經補充協議及其項下之交易（包括配發及發行代價股份）及(ii)清洗豁免；
- (d) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (e) 由執行人員向賣方授出清洗豁免；
- (f) 就該經補充協議取得全部其他所需的同意及批准，包括但不限於根據上市規則或適用之法律可能要求之聯交所、任何監管或其他政府機構之同意、授權及批准；及
- (g) 由買方取得（費用由賣方支付）：
 - (i) 由具有中國法律執業資格之律師發出，在各方面之形式及內容上為買方所滿意，就有關（其中包括）中國物業之法律意見；及

董事會函件

- (ii) 由一名獨立估值師發出，在各方面之形式及內容上為買方所滿意，顯示該等物業之目前市場總價值為不少於282,000,000港元之估值報告。

於最後可行日期，上文(b)及(g)段所載之條件已獲達成。買方可豁免上述(a)段所載之條件，但上述(c)至(f)段所載之條件不可被豁免。倘上述任何條件未能於該協議日期後六個月內(或賣方及買方書面同意的較後日期)達成或獲買方豁免(視乎情況而定)，買方不須進行購買銷售股份及／或轉讓該貸款，而該經補充協議將會無效。

完成

收購事項將於完成日完成。

於完成後，愉田將會成為本公司之全資附屬公司，於完成後其財務業績將會併入本集團之財務報表內。

對本公司股權架構之影響

於最後可行日期，概無任何新認股權證被行使。於發行代價股份後，本公司股權架構將如下：

股東名稱	於最後可行日期		假設於完成後 並無新認股權證及 購股權獲行使		假設於完成後 新認股權證及 購股權獲悉數行使 (附註1)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
<i>賣方及與其一致行動人士：</i>						
- Thing On Group Limited (附註2)	356,589,589	29.31	356,589,589	19.10	356,589,589	16.65
- 賣方(附註2)	-	-	650,000,000	34.83	650,000,000	30.35
<i>小計：</i>	<i>356,589,589</i>	<i>29.31</i>	<i>1,006,589,589</i>	<i>53.93</i>	<i>1,006,589,589</i>	<i>47.00</i>
<i>董事：</i>						
謝錦輝	-	-	-	-	7,100,000	0.33
王文俊	-	-	-	-	6,900,000	0.32
莊嘉剛	-	-	-	-	6,900,000	0.32
<i>小計：</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>20,900,000</i>	<i>0.97</i>

董事會函件

股東名稱	於最後可行日期		假設於完成後 並無新認股權證及 購股權獲行使		假設於完成後 新認股權證及 購股權獲悉數行使 (附註1)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
公眾股東：						
Power Ace Limited (附註3)	-	-	-	-	120,000,000	5.61
Willfame Group Limited (附註3)	60,000,000	4.93	60,000,000	3.21	60,000,000	2.80
Time Favour Limited (附註4)	-	-	-	-	120,000,000	5.61
Year Top Limited (附註4)	30,524,000	2.51	30,524,000	1.64	30,524,000	1.43
其他公眾股東	769,492,470	63.25	769,492,470	41.22	783,492,470	36.58
	<u>1,216,606,059</u>	<u>100.00</u>	<u>1,866,606,059</u>	<u>100.00</u>	<u>2,141,506,059</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 此項假設並無包括由擔保人或其配偶吳嘉芳女士所行使任何購股權，擔保人及其配偶吳嘉芳女士已承諾由該協議日期起至完成日(包括當日)這段期間將不會行使彼等各自之購股權。
- (2) 賣方之全部已發行股份由Thing On Holdings International Limited(一間由Thing On Group Limited全資及實益擁有之公司，而此公司由王聰德先生(本公司之執行董事及主席)全資及實益擁有)全資及實益擁有。
- (3) Power Ace Limited及Willfame Group Limited各自由Juvy Ngo Ting女士全資擁有。
- (4) Time Favour Limited及Year Top Limited各自由Lucy Tin Chua女士全資擁有。

本集團之資料

本集團主要從事物業投資及買賣。

誠如七月份公告中所披露，相比於截至二零零八年六月三十日止六個月之財務業績，預期本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績，將會出現重大倒退。本公司考慮到本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績出現重大倒退之原因，主要是由於物業買賣之收益，相比於二零零八年上半年，出現重大倒退所致。

在七月份公告所披露之該等聲明，構成收購守則第10條項下的溢利估計，因而獲本公司之申報會計師均富會計師行及本公司之獨立財務顧問信達國際融資有限公司根據收購守則第10條進行申報。請參考均富會計師行及信達國際融資有限公司各自於本通函附錄四發表的意見。

賣方之資料

賣方為投資控股公司。除愉田外，賣方亦擁有另一間主要從事借貸業務之附屬公司。

收購事項之原因

愉田為該等物業之法定及實益擁有人及：

- (a) 香港商用物業將由本集團自用或用作投資目的。於目前，本集團根據日期為二零零八年八月十一日之一份租賃合約，正使用其中一個香港商用物業，即香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2406室，作為其辦事處。此外，董事會認為，由於位於環球大廈的相關香港商用物業，均處於香港優質的辦公室大樓，以及全部香港商用物業均已出租，收購事項是本集團收購優質商用物業的好機會，以加強其投資基礎，並為本集團提供了一個穩定的收入；
- (b) 香港住宅物業將會於完成後出租予賣方，為本集團提供一個穩定的收入來源；及
- (c) 中國住宅物業在完成後可能出租予其他第三方，但在出租前將由本集團用作董事及管理人員到北京工幹時之住宿。董事會認為中國住宅物業之擬定用途將可提升本集團的可能租金收入，並提升中國住宅物業的用途以及在中國住宅物業租出前提供本集團管理層到北京工幹時便捷，符合本公司及其股東整體利益。

概無該等物業之承租方為股東。

加上該等物業價值之預期增長，董事認為收購事項將對本集團有利。

經考慮上述因素，董事認為收購事項對本公司有利及該經補充協議之條款為一般商業條款並經公平原則磋商後釐定，且公平合理及符合股東之整體利益。

愉田業績之管理層討論及分析

本通函附錄二載列愉田於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度的綜合財務資料之會計師報告。以下是愉田於有關期間內綜合業績的管理層討論及分析。

董事會函件

愉田主要從事物業投資。於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日，愉田的淨資產分別為84,829,000港元、166,574,000港元及85,327,000港元。於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度愉田的營業額分別為7,359,000港元、7,010,000港元及7,519,000港元。營業額主要源自香港投資物業的租金收入及物業管理費收入。

摘錄自本通函附錄二的愉田之會計師報告，截至二零零九年三月三十一日止三個年度愉田各自之溢利毛額及除稅後淨溢利(淨虧損)如下：

	溢利毛額	除稅後淨溢利 (淨虧損)
截至二零零七年三月三十一日止年度	6,312,000港元	24,056,000港元
截至二零零八年三月三十一日止年度	6,165,000港元	81,745,000港元
截至二零零九年三月三十一日止年度	6,164,000港元	(81,247,000)港元

截至二零零九年三月三十一日止年度之淨虧損主要是由於二零零八年下半年經濟下滑而導致產生投資物業公平值虧損100,541,000港元。

按均富會計師行之意見，愉田的財務資料包括於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日之資產負債表、截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度(「相關期間」)之損益表、現金流量表及權益變動表，按為編制本通函附錄二之會計師報告而言，真實公允地反映愉田於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日的財務狀況，及於相關期間的溢利和現金流量。

誠如本通函第125頁所載，儘管均富會計師行(愉田之申報會計師)無發表保留意見，彼等提醒注意財務資料(定義見本通函附錄二)附註3.1所披露之情況，於二零零九年三月三十一日，愉田之流動負債淨額狀況為146,559,000港元。在財務資料附註3.1披露之情況顯示愉田存在重大不明朗因素而致使其繼續按持續經營基準之能力產生重大存疑。

收購事項之財務影響

經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三，說明收購事項對本集團資產及負債之財務影響(假設收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成)。緊隨完成後，愉田全部已發行股本將由本集團擁有。因此，本集團於愉田之權益將綜合於本集團之財務報告，而愉田將於緊隨完成後成為本集團之全資附屬公司。

董事會函件

如本通函附錄三所載列經擴大集團之未經審核備考資產負債表，本集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產總值將由約1,257,000,000港元增加至約1,407,000,000港元(作為經擴大集團)。增幅主要由於將愉田之資產綜合入賬所致。由於將愉田之負債綜合入賬，本集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核備考綜合負債總額會由約95,000,000港元增加至約116,000,000港元(作為經擴大集團)。

由於將愉田之淨資產綜合入賬，本集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核備考綜合淨資產會由約1,163,000,000港元增加至約1,292,000,000港元(作為經擴大集團)。假設概無新認股權證及本公司購股權獲行使，每股股份之淨資產值將由0.96港元減低至0.69港元(作為經擴大集團)。此外，董事相信收購事項將為本集團帶來穩定的收入來源。

賣方的計劃

賣方計劃繼續本集團的現有業務。賣方並無計劃對其現有業務或僱傭安排作出重大變更或調整本集團的固定資產。

經擴大集團之財務及經營前景

本通函附錄三載列經擴大集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核備考財務資料。以下為經擴大集團之財務及經營前景。

財務及業務表現

於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團之非流動資產約為497,288,000港元，其包括投資物業約480,115,000港元及預付租賃款項約14,300,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團之流動資產約為909,996,000港元。流動資產之主要成份為待售物業(約486,500,000港元)、貸款及應收款項(約13,000,000港元)、按公平值列入損益賬之金融資產(約65,263,000港元)及現金及現金等值(約336,228,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團之流動負債約為80,864,000港元，其中衍生財務工具為96,000港元、其他應付款項(包括所得墊款2,057,000港元及雜項債權人1,942,000港元)為3,999,000港元、已收按金為60,524,000港元、應計費用為4,222,000港元，及應付稅項(包括應付香港利得稅7,829,000港元及應付中國企業所得稅4,194,000港元)為12,023,000港元。

董事會函件

於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團之非流動負債約為34,789,000港元，相當於經擴大集團之遞延稅項負債。

於收購事項前，截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業投資、物業發展及買賣、及提供金融服務之業務分別為本集團帶來溢利約13,926,000港元、84,818,000港元及7,228,000港元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，證券投資及證券買賣業務產生虧損約19,902,000港元。

財務資源及流動資金

經擴大集團於二零零八年十二月三十一日之資產淨值約為1,291,631,000港元。於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團之流動比率(按流動資產除以流動負債)及資產負債率(按借貸總額除以股東權益計算)分別約為11.2倍及零。經擴大集團財務穩健，原因為其營運資金充足。

現金及現金等值

於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為336,228,000港元，主要以港元、人民幣及美元定值。經擴大集團資產及存款概無被抵押作銀行融資之抵押品。

外匯及貨幣風險

所有收入及應用於直接成本、購買設備及支付薪金之資金以港元及人民幣定值，因此，所面臨之外匯波動風險相對較低。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團於中國及香港僱用約60名全職僱員(包括管理人員、員工及工人)。薪酬水平、晉升前景及薪酬增加乃根據彼等各自之職責、工作表現及專業經驗釐定。香港辦事處的所有員工及執行董事已參與強制性公積金計劃。其他僱員福利包括董事會根據本公司所採納之購股權計劃授出購股權。

財資管理

就財務資源管理而言，經擴大集團將繼續將其投資組合多元化，以適應更多較高流動性之流動資產(包括證券)，務求提高其流動資產之回報。進取但仍審慎之財務資源管理政策將會繼續，以達致於合理風險水平內將投資回報最大化。

經擴大集團之經營前景

於完成後，經擴大集團將主要從事物業投資、物業發展及買賣、證券投資及買賣及提供金融服務。於二零零八年十二月三十一日，經擴大集團持有總值約為480,115,000港元之投資物業及總值約為486,500,000港元之待售物業。董事預測經擴大集團源自租金收入及物業管理費收入之營業額將增加，原因為愉田持有之該等物業將為經擴大集團帶來額外收入。由於該等物業將立即提供約4%的回報，本集團將所收取之租金及物業管理費將為經擴大集團帶來穩定流入之現金流量及理想回報。該約4%的回報是根據現有租賃合約及愉田與賣方將簽訂之該等租賃合約所收取之年度收入毛額11,030,000港元除以278,000,000港元(未考慮任何對代價作出之調整)之代價計算之結果。該等租賃合約之詳情(包括租金)已在該公告中披露。

重選董事

鍾瑄因先生於二零零九年六月四日獲委任為獨立非執行董事，因此須根據章程細則第86(2)條於股東特別大會上重選。鍾先生合符資格，並願意於股東特別大會上膺選連任。

以下是鍾先生的簡歷資料：

鍾先生，45歲，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼畢業於香港理工大學，持有專業會計碩士學位。鍾先生為一間名為蔡鍾趙會計師有限公司之會計師公司董事，並於會計、審計及稅務方面累積逾十八年經驗。鍾先生現時為中國金融租賃集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)、卓施金網有限公司和世大控股有限公司(上述兩家公司均於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。除上述者外，鍾先生於過去三年並未於上市公眾公司擔任任何董事職務。

鍾先生並無與本公司訂立任何服務合約及無指定任期，並需於彼獲委任後之下一個股東大會上退任，及根據本公司之章程細則至少每三年輪值告退一次。鍾先生之薪酬為每年200,000港元，由董事會參考薪酬委員會之建議、本公司業績和盈利能力以及業內酬金基準及目前市場情況而釐定。

鍾先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。彼並無根據證券及期貨條例第XV部所指於本公司股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，並無任何與鍾先生有關之事宜，而須知會本公司之股東或須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)段之要求作出披露。

監管要求

收購守則

清洗豁免申請

於最後可行日期，賣方及其一致行動人士（即擔保人及Thing On Group Limited）合共持有356,589,589股股份，佔本公司現時全部已發行股本約29.31%。於完成及發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將合共持有1,006,589,589股股份，佔經發行代價股份擴大後之本公司全部已發行股本約53.93%。於此情況下，由於向賣方發行代價股份，賣方及與其一致行動人士將須根據收購守則第26條提出全面收購全部股份（不包括由賣方及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份）。賣方已向執行人員就清洗豁免提出申請。倘獲執行人員批准，清洗豁免將須（其中包括）於股東特別大會上獲獨立股東事先批准。

如上所述，完成須取決於執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免之先決條件獲達成。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，買方不須進行購買銷售股份及／或承讓該貸款，而該經補充協議將會無效。執行人員表明將會授出清洗豁免，而清洗豁免將須待獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准。

賣方、Thing On Group Limited（即賣方之間接唯一股東）及擔保人（即賣方之最終唯一實益擁有人）已確認：

- (a) 賣方及任何與其一致行動人士（包括擔保人及Thing On Group Limited）於該公告日期前六個月，並於就建議發行代價股份與董事磋商、討論或達成諒解或協議（其包括非正式討論）後，概無購買本公司之任何投票權或處理本公司任何證券（發行代價股份除外）；及
- (b) 賣方及任何與其一致行動人士（包括擔保人及Thing On Group Limited）於該公告日期至本通函日期這段期間概無購買或出售本公司之任何投票權或處理本公司任何證券，及於本通函日期至建議發行代價股份完成期間內將不

董事會函件

會收購或出售本公司之任何投票權或處理本公司任何證券(發行代價股份除外)。

擔保人及吳嘉芳女士(即擔保人之配偶)亦已共同及個別地承諾,彼等於該協議日期起至完成日(包括該日)止將不會行使彼等各自之購股權,認購合共14,000,000股股份。

股東及公眾投資者務請注意,於緊隨完成後(假設並無購股權或新認股權證獲行使),賣方及與其一致行動人士於本公司之投票權將會超過50%,而賣方與其一致行動人士在增加彼等持股量時,均無須根據收購守則第26條提出進行全面收購本公司股份之進一步責任。

其他安排

- (i) 於最後可行日期,並無就股份或賣方股份作出可能對收購事項或清洗豁免而言屬重大之安排(不論以選擇權、彌償或其他方式);
- (ii) 於最後可行日期,除該經補充協議外,賣方並無訂立涉及彼可能或不可能援用或尋求援用收購事項或清洗豁免之前提條件或條件情況之其他協議或安排;
- (iii) 於最後可行日期,並無涉及賣方或與其一致行動之任何人士已訂立之本公司有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之已發行衍生工具;
- (iv) 於最後可行日期,除於「對本公司股權架構之影響」一段所披露及可認購總數14,000,000股股份之購股權外,賣方及與其一致行動之任何人士或賣方之董事概無持有本公司之任何其他股份、可換股證券、衍生工具、認股權證或購股權;
- (v) 於最後可行日期,並無有關賣方或與其一致行動之任何人士已借入或借出之本公司有關證券(定義見收購守則第22條註釋4);
- (vi) 於最後可行日期,並無本公司任何股份被本公司或任何董事借用或貸出;
- (vii) 於最後可行日期,並無人士不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案,及並無該等人士於最近期間內就本公司或賣方任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有對價的交易;

董事會函件

- (viii) 於最後可行日期，概無賣方或其一致行動之任何人士與任何人士有收購守則第22條註釋8所指的安排；
- (ix) 於最後可行日期，並無任何人士與本公司或任何人士按收購守則聯繫人士釋義中第(1)、(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人士有收購守則第22條註釋8所指的任何安排，及並無該等人士於最近期間內就本公司或賣方任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有對價的交易；
- (x) 於最後可行日期，除該經補充協議外，賣方或與其一致行動人士與任何董事、近期董事、本公司股東或近期股東並無任何協議，安排或共議(包括任何補償安排)，而與有任何聯繫或依賴收購事項或清洗豁免；
- (xi) 並無由賣方或與其一致行動人士根據收購事項購買之股份將會轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (xii) 概無賣方或與其一致行動之任何人士於最近期間內就本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具進行有對價的交易；
- (xiii) 於最後可行日期，本公司概無擁有賣方任何股份權益或於最近期間內就賣方任何股份或其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有對價的交易；
- (xiv) 於最後可行日期，並無本公司股權由本公司之一間附屬公司或本集團任何成員之退休基金持有或控制，及並無本公司任何顧問(按收購守則第二類註釋聯繫人士所指)持有或於任何股份或其他相關證券中擁有權益(定義見收購守則第22條註釋4)，及並無該等人士於最近期間內就本公司或賣方任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有對價的交易；
- (xv) 於最後可行日期，概無本公司股權由與本公司有關連的基金經理按酌情基準管理，及並無該等人士於最近期間內就本公司或賣方任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有對價的交易；及
- (xvi) 於最後可行日期，概無任何董事於股份中擁有任何權益而賦予他／她於批准該經補充協議及清洗豁免的普通決議案中投票。

上市規則

由於代價比率佔本公司的市值超過25%但少於100%，根據上市規則第14.06(3)條，訂立該經補充協議構成本公司一項主要交易。另外，賣方由擔保人(本公司執行董事、主席及主要股東)最終全資及實益擁有，彼根據上市規則為本公司的關連人士。因此，該經補充協議根據上市規則第14A.13(1)(a)條亦構成本公司一項關連交易。該經補充協議及其項下之交易根據上市規則須遵守報告、公告及獨立股東批准之規定。

投票

根據收購守則與上市規則之要求，賣方及與其一致行動人士及彼等各自的聯繫人士及該等參與或於該經補充協議及／或清洗豁免中擁有權益的股東，都須於股東特別大會中就批准該經補充協議、其項下之交易、發行代價股份以及清洗豁免之決議中放棄投票。因此，Thing On Group Limited，作為持有356,589,589股股份之股東，將會於股東特別大會中就該等決議案放棄投票。賣方已向本公司確認(i)Willfame Group Limited及Year Top Limited(新認股權證認購方)；(ii)Power Ace Limited及Time Favour Limited(新認股權證持有人)及(iii)Ideal China International Limited、Growth Time Holdings Limited、Trade Magic Limited及Topfirm Limited(為二零零七年十月發行及於二零零九年四月被註銷之非上市認股權證持有人)概無為與賣方一致行動之人士或與賣方一致行動人士之一致行動人士。

除上述者外，並無任何股東需就批准該經補充協議、其項下之交易、發行代價股份以及清洗豁免之決議中放棄投票。

股東特別大會

召開及舉行股東特別大會之通告載於本通函第190頁至第191頁，以考慮並酌情通過(其中包括)，該經補充協議、其項下之交易、發行代價股份、清洗豁免及重選董事。

隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席股東特別大會及／或於會上投票，閣下須填妥代表委任表格，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前將代表委任表格送交本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可隨意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，於股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。故此，股東特別大會通告內的議案表決將以投票方式進行。

推薦意見

務請閣下注意本通函第23頁所載之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會之成員為廖先生及全部獨立非執行董事，該等董事均為獨立於及並非與賣方一致行動及與賣方一致行動的人士。由於王文俊先生(非執行董事)為擔保人兄長之兒子，彼並沒有獲委任為獨立董事委員會成員。務請閣下同時注意本通函第24至46頁所載之獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出關於該經補充協議之條款及清洗豁免之意見函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見，認為該經補充協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言屬公平及合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。獨立董事委員會亦認為該經補充協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言屬公平及合理，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案，以批准該經補充協議、其項下進行之交易、發行代價股份及清洗豁免。

董事認為重選董事符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成該普通決議案。

一般事項

謹請閣下垂注本通函之附錄。

此致

列位股東及(僅供參考)

新認股權證持有人 台照

承董事會命
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德
謹啟

二零零九年七月三十一日



深圳科技控股有限公司
SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

敬啟者：

主要及關連交易
清洗豁免

茲提述本公司於二零零九年七月三十一日致各股東之通函(「本通函」)，本函件為本通函之一部分。於本函件內使用之詞彙，除非另有所指，否則與本通函內所界定者具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以向閣下就該經補充協議之條款、其項下進行之交易及清洗豁免對獨立股東而言是否公平及合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益提供意見。

信達國際融資有限公司獲委任為獨立財務顧問，就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。吾等請閣下垂注載於本通函之「董事會函件」及「獨立財務顧問之函件」。經考慮獨立財務顧問載於其意見函件所考慮之主要因素、理由以及其意見後，吾等認為，該經補充協議之條款、其項下進行之交易及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上，投票贊成批准該經補充協議及清洗豁免之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

李國精

莊嘉俐

鍾琯因

非執行董事

廖醒標

謹啟

二零零九年七月三十一日

獨立財務顧問函件

以下乃獨立財務顧問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183號
中遠大廈45樓

敬啟者：

主要及關連交易 清洗豁免申請

緒言

吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東就有關該經補充協議、據此擬進行之交易及清洗豁免（有關詳情載於 貴公司於二零零九年七月三十一日致股東之通函（「**通函**」）中所載之董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件為通函之一部份）之獨立財務顧問。除文義另有所指者外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

買方、賣方及擔保人分別於二零零九年六月四日及二零零九年六月十二日訂立該協議及該補充協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件購買，銷售股份及該貸款，總代價為278,000,000港元（可予調整），將於完成時以(i) 貴公司按發行價每股0.265港元發行及配發650,000,000股股份；及(ii)現金105,750,000港元方式支付。收購事項根據上市規則第十四章構成 貴公司之主要交易。鑑於賣方由擔保人（其亦為 貴公司主席、執行董事及主要股東）最終全資及實益擁有，賣方根據上市規則為 貴公司關連人士，因此，收購事項根據上市規則第十四A章構成 貴公司的一項關連交易。

於最後可行日期，賣方及其一致行動人士（包括擔保人及Thing On Group Limited）合共持有356,589,589股股份，佔 貴公司現時全部已發行股本約29.31%。緊隨完成後，賣方及其一致行動人士將合共持有1,006,589,589股股份，佔經發行代價股份後擴大之 貴公司全部已發行股本約53.93%。於此等情況下，由於發行代價股份予賣方，

獨立財務顧問函件

賣方及其一致行動人士須根據收購守則第26條之規定，就賣方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出全面收購要約。賣方已向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（倘若獲執行人員授出）將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上事先批准後，方可作實。

根據收購守則第26條豁免指引註釋1及上市規則第14A.18條，(i)賣方及其一致行動人士（包括擔保人及Thing On Group Limited）及(ii)涉及收購事項及／或清洗豁免或於收購事項及／或清洗豁免中擁有權益之任何股東將須於股東特別大會上就批准收購事項及據此擬進行之交易、配發及發行代價股份及清洗豁免放棄投票。

由一名非執行董事廖醒標先生及三名獨立非執行董事（即李國精先生、莊嘉俐小姐及鐘瑄因先生）組成之獨立董事委員會已獲委任就該經補充協議、據此擬進行之交易及清洗豁免向獨立股東提供意見。非執行董事王文俊先生並無獲委任為獨立董事委員會之成員，原因為董事會認為，鑑於其為王聰德先生（擔保人、賣方之實益擁有人以及 貴公司主席、執行董事及主要股東）胞兄之兒子，故其並非獨立人士。吾等已獲獨立董事委員會委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等曾依賴通函所載之陳述、資料及聲明以及董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設通函所載列或提述之所有資料及聲明以及董事及 貴公司管理層已提供之所有資料及聲明（彼等就此負全責）於通函寄發日期為真實及準確。吾等無理由懷疑董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等認為吾等已獲提供充分資料，以便為吾等之意見達成合理基準。吾等無理由懷疑任何有關資料已被隱瞞，亦不知悉任何事實或情況使得吾等獲提供之資料及向吾等作出聲明不真實、不準確或有所誤導。吾等認為吾等已採取所有所需步驟，以使吾等達致知情見解，而獲提供資料之準確程度亦足可信賴，以便為吾等之意見提供合理基準。董事於作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏任何其他事實或聲明而致使通函（包括本函件）所載任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供之資料進行任何獨立核實，亦並無對 貴集團、賣方、愉田及擔保人之業務及財務狀況進行獨立調查。

所考慮之主要因素

吾等於達致吾等之意見時曾考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項之背景

貴集團之資料

貴集團之主要業務為物業投資及買賣。根據 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報（「二零零八年年報」）所載之資料， 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經審核財務業績概述如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	352,469	31,778	311,458
貴公司權益持有人應佔 溢利／（虧損）	68,565	102,222	(114,598)
資產總值	1,257,321	1,156,188	790,025
負債總額	94,515	64,497	27,363
貴公司權益持有人應佔權益	1,162,806	1,091,691	762,662
現金及相等於現金的資產	439,762	228,138	218,262

截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得經審核營業額約311,500,000港元，其中包括(i)來自已終止經營之高科技電腦及服務器製造及相關業務之營業額約293,900,000港元；及(ii)來自持續經營業務之營業額約17,500,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損主要由於(i)因中國政府實施宏觀經濟緊縮調控措施，就中國待售物業作出撥備約40,800,000港元；(ii)應佔聯營公司及共同控制實體業績，分別錄得虧損17,900,000港元及13,600,000港元；及(iii)就應收共同控制實體款項、提供於共同控制實體之貸款及中國投資之減值虧損作出撥備合共約33,900,000港元。製造及銷售高科技電腦及服務器業務於截至二零零六年十二月三十一日止年度內終止，此後， 貴集團之主要業務為物業投資及物業持有。

獨立財務顧問函件

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團錄得經審核營業額約31,800,000港元，較截至二零零六年十二月三十一日止年度減少約89.80%。營業額大幅減少主要由於缺少來自已終止經營業務之營業額貢獻，而截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約293,900,000港元。儘管截至二零零七年十二月三十一日止年度營業額減少，惟年度溢利由截至二零零六年十二月三十一日止年度虧損約114,600,000港元增加至截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利約102,200,000港元。溢利增加主要由於(i)撥回上段所述之中國待售物業撥備約40,800,000港元；(ii)來自貴公司資本市場投資之溢利由上一個年度之約1,100,000港元增加至28,700,000港元；(iii)由於調整有關中國物業業務之經營策略，貴集團之開支總額大幅減少至900,000港元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得9,500,000港元；及(iv)投資物業公平值收益由截至二零零六年十二月三十一日止年度約1,500,000港元增加至截至二零零七年十二月三十一日止年度之約47,300,000港元，即增加約40,800,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團之營業額較截至二零零七年十二月三十一日止年度約31,800,000港元增加超過十倍至352,500,000港元。大幅增加主要由於銷售待售物業之營業額增加。儘管截至二零零八年十二月三十一日止年度營業額增加，惟年度溢利由截至二零零七年十二月三十一日止年度之約102,200,000港元減少32.9%至約68,600,000港元，減少主要由於(i)待售物業撥備約53,400,000港元；(ii)投資物業公平值虧損約6,300,000港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度公平值收益約47,300,000港元；及(iii)其他財務開支淨額約20,900,000港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度產生其他財務收入淨額約28,700,000港元。

貴公司已於二零零九年七月二十二日發表七月份公告，預期貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績較截至二零零八年六月三十日止六個月大幅減少。貴公司認為貴集團於截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績大幅減少主要因於物業買賣之收益較二零零八年上半年大幅減少所致。七月份公告所披露之上述聲明根據收購守則第10條構成溢利估計。有關均富會計師行及吾等就貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績之估計發表之意見，建議股東參閱通函附錄四。誠如七月份公告所披露，董事確認，於最後可行日期，貴公司之財務或貿易狀況或前景自二零零八年十二月三十一日(貴公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來並無重大變動。根據吾等對貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目之審閱，而該等管理賬目乃按於所有重大方面與貴集團一般採納之會計政策及計算一致之基準編製，吾等注意到(i)與二零零八年十二月三十一日(即最近期經審核賬目之結算日)相比，對貴集團於二零零九年六月三十日之可動用財政資源並無重大影響；及

(ii)物業買賣所產生收入減少引致截至二零零九年六月三十日止六個月之收入減少，符合貴集團之策略，即貴集團持有其買賣物業組合，以等待以理想售價售出。基於如上文所述，對貴集團可動用之財政資源並無重大影響，及下文「香港及中國北京物業市場之概覽」一段所述，香港及中國物業市場近期表現正面，吾等認為，就收購事項及獨立股東而言，七月份公告所披露之盈利警告不會對貴集團產生重大。

誠如二零零八年年報所披露，目前投資於中國之主要房地產項目為北京朝陽區之歐式大戶型豪華高檔公寓項目順景園。此外，貴集團以一貫之審慎策略，繼續專注於中國及香港之物業市場投資及買賣，以賺取穩定回報。此外，貴公司亦會繼續在不同範疇尋找具穩定回報之合適投資機會，即項目具備穩定資金貢獻及簡單之管理模式。然而，經與貴公司管理層討論後，吾等明瞭，貴集團於二零零九年寧願專注於現時之物業市場，而不積極尋找其他範疇之投資機會。由於貴集團主要從事物業投資及買賣，而貴集團之所有物業均位於香港及中國，因此，吾等認為貴集團之前景將視乎香港及中國物業市場之表現而定。根據下文「香港及中國北京物業市場之概覽」一節所述之統計數字及因素(包括(尤其是)(i)二零零九年三月至二零零九年五月香港私人物業價格指數之復甦；及(ii)二零零九年北京私人住宅物業之平均銷售價格一般呈上升趨勢)，吾等認為香港及北京物業市場之未來前景正面，因此，貴集團透過收購事項增強其物業組合乃適當。

該經補充協議之背景

買方、賣方及擔保人分別於二零零九年六月四日及二零零九年六月十二日訂立該協議及該補充協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買，銷售股份及該貸款，總代價為278,000,000港元(可予調整)，將於完成時以(i)貴公司按發行價每股0.265港元發行及配發650,000,000股股份；及(ii)現金105,750,000港元方式支付。

銷售股份包括愉田股本中2股每股面值1港元之普通股，相當於愉田之全部已發行股本，而該貸款指完成賬目中所載之愉田結欠賣方之股東貸款之全部本金連同其所有利息。於該協議日期，該貸款為143,241,295.52港元，並於最後可行日期維持不變。

獨立財務顧問函件

愉田之資料

愉田乃由賣方及擔保人於一九九零年成立，愉田已發行股本之其中50%（即一股）由賣方合法實益擁有，而餘下50%（即一股）由擔保人以信託形式為賣方合法持有。愉田主要業務為投資於及持有該等物業，有關詳情如下：

位置	用途	於二零零九年五月三十一日之市值
(i) 香港中環德輔道中19號 環球大廈24樓1室及2室	辦公室	242,000,000港元
(ii) 香港九龍城城南道63號、 63A號、65號、67號、69號及 71號城南大樓地下 第4及第5號地鋪，一樓1、2、 3、4、5、6、7及8室及 二樓3及4室	商舖及住宅	28,000,000港元
(iii) 香港渣甸山大坑徑25號 龍華花園第二座23樓A室及 地庫二層泊車位第31號	住宅	8,900,000港元
(iv) 中國北京東城區建國門內 大街18號北京恒基中心 1611單元	住宅	3,177,125港元 (人民幣2,800,000元)

獨立財務顧問函件

該等物業之進一步詳情載於通函附錄五所披露之估值報告。誠如通函附錄二所載之愉田之經審核會計師報告所披露，於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日，愉田之經審核資產淨值分別約為84,829,000港元、166,574,000港元及85,327,000港元。於截至二零零九年三月三十一日止三個年度各年，愉田之經審核營業額分別約為7,359,000港元、7,010,000港元及7,519,000港元。營業額來自香港投資物業所產生之租金收入及物業管理費收入。除位於香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2401室之物業及於完成後將按市價租賃予賣方之香港住宅物業外，所有香港物業已被出租，並已為愉田帶來租金收入。

愉田截至二零零八年三月三十一日止兩個年度各年之經審核除稅後純利分別為24,056,000港元及81,745,000港元，而愉田截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核除稅後虧損淨額為81,247,000港元。截至二零零九年三月三十一日止三個年度之業績主要受投資物業公平值變動之影響，截至二零零八年三月三十一日止兩個年度各年投資物業之經審核公平值收益淨額分別為28,304,000港元及98,589,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度經審核公平值虧損淨額為100,541,000港元。經與 貴公司管理層討論後，吾等明瞭，截至二零零九年三月三十一日止年度投資物業之公平值虧損淨額主要由於二零零八年下半年金融危機所致，金融危機影響物業價值。股東務須注意，投資物業之價值可能波動，而愉田之未來表現將主要視乎該等物業於有關結算日之估值及該等物業於有關期間內所產生之租金收入及物業管理費收入之金額而定。

2. 香港及中國北京物業市場之概覽

下表說明二零零七年十一月至二零零九年五月期間各香港私人物業(住宅、辦公室及商鋪)之價格指標：

	住宅	辦公室	商鋪
二零零七年十一月	113.9	191.3	186.4
二零零七年十二月	117.9	199.0	188.8
二零零八年一月	123.2	203.3	193.5
二零零八年二月	125.5	207.6	197.2
二零零八年三月	126.4	208.4	200.8
二零零八年四月	124.7	208.5	202.9
二零零八年五月	126.4	211.5	203.8
二零零八年六月	126.6	211.3	205.9
二零零八年七月	124.9	205.6	200.7
二零零八年八月	122.9	200.0	195.6
二零零八年九月	121.9	207.4	185.5
二零零八年十月	114.3	186.0	178.4
二零零八年十一月	104.9	173.5*	172.4*
二零零八年十二月	104.8	165.4*	170.2*
二零零九年一月	107.1	157.5*	163.1*
二零零九年二月	107.8*	154.1*	162.8*
二零零九年三月	109.1*	150.4*	164.9*
二零零九年四月	113.1*	159.3*	167.7*
二零零九年五月	115.5*	163.5*	173.7*

* 提供數字

資料來源：香港政府差餉物業估價署編製之香港物業報告—每月補編(二零零九年七月)

香港物業市場自二零零三年起增長，並於二零零八年中達到頂峰，誠如上述指標所反映，香港物業價格由於二零零八年下半年全球金融危機而大幅下降，直至二零零九年三月。然而，住宅、辦公室及商鋪之價格指標顯示自二零零九年三月起至二零零九年五月止期間復甦，分別增加約5.9%、8.7%及5.3%。

獨立財務顧問函件

下表顯示最近獲得之二零零九年北京不同地區私人住宅物業平均銷售價格：

於北京之位置	二零零九年一月 至二零零九年 二月期間	二零零九年一月 至二零零九年 三月期間	二零零九年一月 至二零零九年 四月期間	二零零九年一月 至二零零九年 五月期間	二零零九年一月 至二零零九年 六月期間
	人民幣/平方米	人民幣/平方米	人民幣/平方米	人民幣/平方米	人民幣/平方米
於第四環內	14,226	15,124	15,593	16,510	16,967
於第四環至第五環間	14,447	14,797	15,204	15,744	15,748
於第五環至第六環間	7,206	8,258	8,941	9,308	9,296
於第六環外	6,703	6,836	7,226	7,550	7,603

資料來源：北京市統計局編撰之北京統計信息網

吾等注意到中國物業乃位於主要中心地區，於北京第四環內。上表顯示北京各地區私人住宅物業之平均銷售價格於二零零九年二月至二零零九年六月一般呈上升趨勢。

基於上述統計數字及因素（包括（尤其是）(i)二零零九年三月至二零零九年五月香港私人物業價格指數之復甦；及(ii)二零零九年北京私人住宅物業之平均銷售價格一般呈上升趨勢），吾等認為香港及北京物業市場之未來前景正面，因此 貴集團透過收購事項增強其物業組合乃適當。

誠如通函附錄二所載之愉田經審核會計師報告所披露，愉田截至二零零九年三月三十一日止三個年度各年之收入分別約為7,359,000港元、7,010,000港元及7,519,000港元。此外，愉田截至二零零八年三月三十一日止兩個年度各年之投資物業公平值收益淨額分別約為28,304,000港元及98,589,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度，愉田投資物業公平值虧損淨額約為100,541,000港元。鑑於(i)愉田之財務表現主要受投資物業公平值變動（而並非投資物業所產生之租金收入）所影響；及(ii)愉田已就香港物業獲得租賃協議，而有關付款條款（包括租金）符合市場標準（誠如下文「進行收購事項之原因及裨益」一段所披露），吾等認為於本函件內包括租金市場數據乃不必要。

3. 進行收購事項之原因及裨益

於完成後，貴集團計劃以下列方式使用該等物業：

- (a) 香港商用物業將由貴集團自用或用作投資目的。貴集團根據日期為二零零八年八月十一日之一份租賃合約，已使用其中一個香港商用物業，即香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2406室，作為其辦事處。此外，董事會認為，由於位於環球大廈的相關香港商用物業，其處於香港優質的辦公室大樓，以及全部香港商用物業均已出租或於完成後將予出租，收購事項為貴集團收購優質商用物業的好機會，以加強其投資組合，並為貴集團提供了一個穩定的收入。
- (b) 香港住宅物業將會於完成後出租予賣方，為貴集團提供一個穩定的收入；及
- (c) 中國物業可能於完成後出租予其他第三方，但於出租前將由貴集團用作董事及管理人員到北京工幹時之住宿。

加上該等物業價值之預期增長，董事認為收購事項將對貴集團有利。董事亦認為收購事項符合貴公司之利益及該經補充協議之條款為一般商業條款並經公平原則磋商後釐定，且公平合理及符合股東之整體利益。

誠如二零零八年年報所披露，貴集團以一貫之審慎策略，繼續專注於中國及香港之物業市場投資及買賣，以賺取穩定的回報。此外，貴公司亦會繼續在不同範疇尋找具穩定回報之合適投資機會，即項目具備穩定資金貢獻及簡單之管理模式。然而，經與貴公司管理層討論後，吾等明瞭，貴集團於二零零九年寧願專注於現時之物業市場，而不積極尋找其他範疇之投資機會。基於上述者，吾等認為收購事項符合貴集團之業務及發展策略，並於日後將為貴集團帶來穩定收入，原因為所有香港物業(除其中一個物業將用作貴集團之辦事處，以減少其租金支出外)將為貴集團帶來租金收入。吾等已就香港物業之租賃協議之條款與貴公司管理層討論，並自第一太平戴維斯獲得有關市場租金可比較數據。根據與貴公司管理層進行之討論及第一太平戴維斯所提供之可比較數據，吾等認為香港物業之有關租賃協議之付款條款符合市場標準。此外，二零零八年年報亦披露，貴集團目前投資於中國之主要房地產項目為北京朝陽區之歐式大戶型

豪華高檔公寓項目順景園。中國物業於完成後可能租賃予其他第三方，而於出租前將由 貴集團用作董事及管理人員到北京工幹時之住宿。吾等認為，中國物業之擬定用途將提高 貴集團可能獲得之租金收入，並提高中國物業之使用率，而於出租前，亦為 貴集團管理層到北京工幹提供靈活性，此舉符合 貴公司及其股東之整體利益。

基於上述者及考慮到(尤其是)(i)收購事項符合 貴集團之業務及發展策略；(ii)鑑於上文所述香港物業應佔之租金收入，預期收購事項將增強 貴集團之盈利基礎；(iii)中國物業於出租予第三方前為 貴集團管理層到北京工幹提供靈活性；及(iv)上文所顯示之香港及北京物業市場均日益改善之統計數字，吾等同意董事之觀點，認為收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

4. 該經補充協議之條款

代價

代價278,000,000港元(可予調整)包括按相等數額之基準轉讓截至完成日期該貸款之代價及出售銷售股份之代價(該金額相等於代價減貸款代價)，並於完成時以下列方式支付：

- (i) 貴公司按議訂的發行價每股0.265港元向賣方發行及配發總值為172,250,000港元之代價股份；及
- (ii) 由買方向賣方支付一筆現金105,750,000港元。

代價乃經賣方及買方公平磋商及參考(i)愉田於二零零九年四月三十日之未經審核資產淨值；及(ii)於該協議日期該貸款之本金額後而釐定。

誠如通函附錄二所載之愉田經審核會計師報告所披露，愉田於二零零九年三月三十一日之經審核資產淨值約為85,327,000港元。經考慮(i)代價包括該貸款之轉讓，該貸款於二零零九年三月三十一日約為144,811,000港元(於最後可行日期為143,241,295.52港元)；(ii)約為2,091,000港元之該等債項(該貸款及遞延稅項撥備除外)，其將自代價中扣除；(iii)該等物業於二零零九年三月三十一日之經審核賬面值約為250,933,000港元，該賬面值尚未反映通函附錄四所披露估值報告所顯示該等物業之經更新價值，於二零零九年五月三十一日，該等物業之估值為

282,077,125港元，有關差額約為31,144,125港元；及(iv)誠如通函附錄二所載之愉田經審核會計師報告附註17所披露，愉田所確認之遞延稅項負債之主要成份主要來自該等投資物業以及租賃土地及樓宇之重估價值上升及彼等就此產生之加速稅項折舊，而就該等物業之重估所確認之有關遞延稅項負債(其於二零零九年三月三十一日約為19,047,000港元)將於出售該等物業時予以解除，愉田經調整資產淨值將約為282,420,125港元(其乃根據愉田之資產淨值85,327,000港元加上該貸款於二零零九年三月三十一日之金額144,811,000港元、該等債務於二零零九年三月三十一日之金額2,091,000港元、估值差額金額31,144,125港元及於該等物業出售時解除於二零零九年三月三十一日之遞延稅項負債金額19,047,000港元計算而達致)。吾等注意到代價278,000,000較愉田之經調整資產淨值輕微折讓約1.6%。

為了評估該等物業之估值(「估值」)，吾等曾審閱有關估值報告及就達致估值所採納之方法及作出之假設諮詢獨立估值師第一太平戴維斯。吾等注意到第一太平戴維斯於釐定估值時採用市場法。該等物業之市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最有利價格，其符合物業估值之市場慣例。吾等亦注意到估值乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則編製。經與第一太平戴維斯討論，吾等明瞭：

- (i) 採納市場方法為估值方法之基本理由為市場方法為釐定該等物業價值之最通用方法；及
- (ii) 基準及假設包括(a)市值指某項物業於估值日經適當推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行公平交易之估計價格；(b)物業於其指定租契年期之可轉讓土地使用權已批出(每年僅收取象徵式之土地使用費)，而應支付之任何土地出讓金已悉數支付；及(c)愉田擁有中國物業之可強制執行業權，並於整段所獲授而未屆滿年期內，可自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業)。

經考慮達致估值之上述基本理由，基準及假設後，吾等信納第一太平戴維斯所應用之方法屬合理。

該等物業於二零零九年五月三十一日獲第一太平戴維斯估值為282,077,125港元，而代價較估值折讓約1.4%。基於吾等之審閱及與第一太平戴維斯之討論，吾等並無識別任何主要因素導致吾等懷疑達致該等物業之價值時所採納之方法及

所採用之基準(尤其是市場方法為釐定該等物業價值之最通用方法)之公平合理性。經考慮所有上述因素後，吾等認為估值為董事評估代價之公平合理性提供有效標準。

誠如通函第125頁所述，儘管無發表保留意見，惟均富會計師行(愉田之申報會計師)注意到財務資料(定義見通函附錄二)附註3.1披露，於二零零九年三月三十一日，愉田之流動負債淨額狀況為146,559,000港元。財務資料附註3.1所披露之此狀況顯示存在重大不明朗因素而致使愉田繼續按持續經營基準經營之能力重大存疑。吾等注意到，愉田於二零零九年三月三十一日之流動負債淨額狀況主要來自應計費用及其他應付款項約2,091,000港元及應付最終控股公司款項約144,811,000港元。經考慮(i)應付愉田最終控股公司之款項於完成時將轉讓予 貴集團；(ii)根據該經補充協議之條款，應計費用及其他應付款項(其根據該經補充協議分類為該等債項)將自代價扣除；及(iii) 貴集團於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值約為934,604,000港元，其顯著高於愉田之流動負債淨額，吾等認為愉田於二零零九年三月三十一日之流動負債淨額狀況將不會對 貴集團構成任何重大影響，而收購事項對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

經考慮(i)愉田經該等物業之估值調整後之資產淨值；及(ii)估值與代價接近，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

對代價之調整

根據該經補充協議，賣方將促使編製完成賬目並於完成日期向買方送達。完成將按完整賬目之基準進行。倘若在完成賬目中愉田出現任何該等債項，買方向賣方以現金支付為數105,750,000港元之現金代價部份將予以調整，減去該等債項，而調整的數額並沒有上限。而將以發行代價股份方式支付之代價部份將不會作出任何調整。倘若在完成賬目中愉田出現任何淨溢利，則不會對代價作調整。鑑於代價僅根據所產生之該等債項按相等數額基準作出向下調整，吾等認為代價之調整機制對獨立股東而言屬公平合理。

根據該補充協議，鑑於該等物業重估價值上升及因此產生之加速稅項折舊，該等債項之釋義已被修改為不包括將於完成賬目內須作出之為數不超過30,000,000港元之遞延稅項撥備。考慮到愉田所確認之遞延稅項負債之主要成份主要來自投

資物業以及租賃及樓宇之重估價值上升及因此產生之加速稅項折舊，及有關遞延稅項負債將於出售該等物業時予以解除（誠如通函附錄二所載之愉田經審核會計師報告附註17所披露），吾等認為自代價調整中撇除遞延稅項撥備乃可接受。

代價之支付

代價將以發行代價股份及現金方式支付。根據二零零八年年報，於二零零八年十二月三十一日，貴集團有現金及相等於現金的資產約439,762,000港元，及並無任何尚未償還銀行貸款。於約439,762,000港元的現金及相等於現金的資產當中，約199,936,000港元為人民幣（受到外匯管制及不可自由地與其他外幣兌換），而約239,826,000港元為人民幣以外貨幣（「非人民幣現金及相等於現金的資產」）。吾等曾與董事進行討論，並明瞭倘若全部代價278,000,000港元以現金支付，則其將對貴集團之營運資金及用於中國境外任何合適投資機會之可動用財政資源帶來壓力，原因為非人民幣現金及相等於現金的資產不足以支付代價之全部金額。吾等同意董事之觀點，認為以發行代價股份方式支付部份代價符合貴集團之利益，原因為有關支付方法可能引致貴集團面臨較低金融風險，而就收購事項進行對外債務融資將使貴集團產生利息支出。

代價股份

於完成後，貴公司將向賣方配發及發行650,000,000股代價股份。每股代價股份之發行價0.265港元（「發行價」）較：

- (1) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.275港元折讓約3.64%；
- (2) 股份於二零零九年六月三日（「最後交易日」），即簽訂該協議前之最後交易日，在聯交所所報收市價每股0.295港元折讓約10.17%；
- (3) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.286港元折讓約7.34%；
- (4) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.270港元折讓約1.85%；
- (5) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後二十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.262港元溢價約1.15%；及

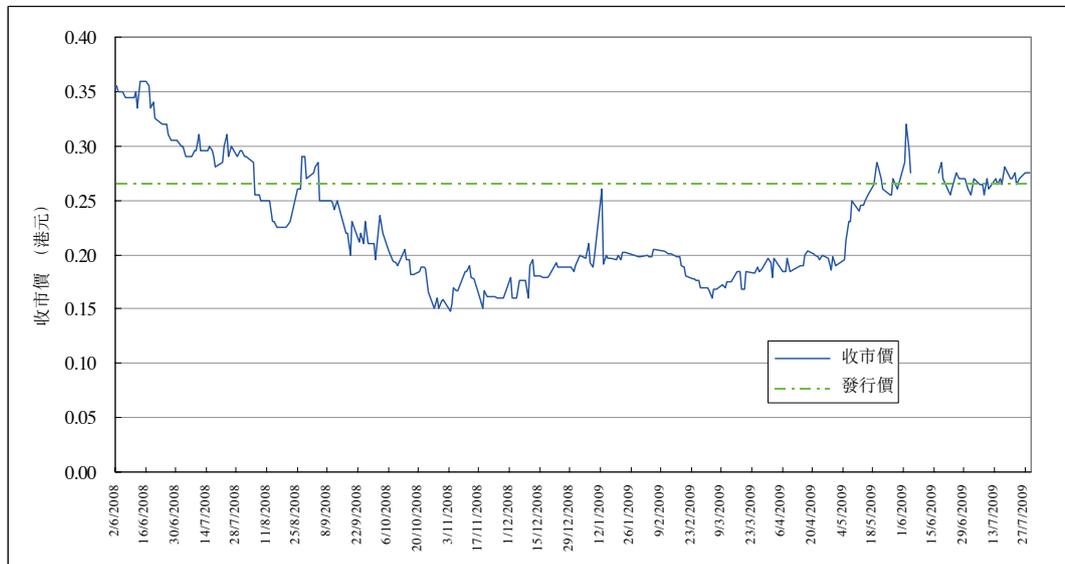
獨立財務顧問函件

- (6) 於二零零八年十二月三十一日股東應佔最近期經審核綜合權益每股0.956港元折讓約72.3%。

發行價乃經 貴公司、買方及賣方參考目前股份市場價經公平磋商後釐定。

於評估發行價之公平合理性時，吾等曾審閱二零零八年六月一日起截至最後可行日期止期間（「回顧期間」）股份之股價表現及成交量。下圖及下表分別說明於回顧期間內股份之收市價及股份之成交量：

圖：回顧期間內股份之收市價



獨立財務顧問函件

表：回顧期間內股份之成交量

	月份／ 期間之成交量	月份／ 期間之平均 每日成交量 (附註1)	平均每日 成交量 佔於最後 可行日期 已發行股份 總數之百分比	平均每日 成交量 佔於最後 可行日期 公眾股東 所持有股份 總數之百分比 (附註2)
二零零八年				
六月	8,565,800	428,290	0.04%	0.05%
七月	10,539,800	479,082	0.04%	0.06%
八月	19,265,000	1,013,947	0.08%	0.12%
九月	32,936,200	1,568,390	0.13%	0.18%
十月	11,727,853	558,649	0.05%	0.06%
十一月	2,003,500	100,175	0.01%	0.01%
十二月	2,933,979	139,713	0.01%	0.02%
二零零九年				
一月	9,155,000	508,611	0.04%	0.06%
二月	6,942,778	347,139	0.03%	0.04%
三月	2,908,439	132,202	0.01%	0.02%
四月	8,465,600	423,280	0.03%	0.05%
五月	36,690,200	1,931,063	0.16%	0.22%
六月(截至最後 交易日止)	138,423,000	46,141,133	3.79%	5.37%
於最後交易日 之後至最後 可行日期止	118,203,360	3,813,012	0.31%	0.44%

附註：

1. 平均每日成交量乃按月份／期間總成交量除以有關月份／期間之交易日數目(不包括於聯交所暫停買賣完整交易日之任何交易日)計算。
2. 根據公眾股東於最後可行日期所持有之860,016,470股股份計算。

獨立財務顧問函件

誠如上圖所顯示，於回顧期間，股份收市價由於二零零八年六月十三日之0.36港元逐漸下降至於二零零八年十一月三日之0.148港元。從此以後及截至二零零九年五月初，股份收市價介乎0.15港元至0.21港元，惟於二零零九年一月十二日除外，其錄得0.26港元。自二零零九年五月初起，股份收市價由於二零零九年五月四日之0.195港元大幅上升至於二零零九年六月三日（即簽訂該協議前之最後交易日）之0.295港元，而董事並不知悉股份於該期間內上升之原因。於該公佈日期後及截至最後可行日期，股份之收市價維持穩定，介乎0.255港元至0.285港元，分別較發行價（即0.265港元）折讓及溢價10%以內。鑑於(i)股份於回顧期間之大部份時間（277日當中之194日）以低於發行價之價格成交；及(ii)股份收市價自二零零九年五月以來大幅上升，而當中並無任何特定原因，吾等認為參考較長期間而非僅近期交易日之股份價格分析發行價之公平合理性更為適當。鑑於(i)股份於回顧期間之大部份時間（277日當中之194日）以低於發行價之價格成交；(ii)發行價較股份於回顧期間在聯交所所報之平均收市價0.228港元溢價約16.2%，吾等認為發行價對獨立股東而言屬公平合理。

誠如上表所說明，股份於二零零八年六月至二零零九年五月之每月之平均每日成交量介乎100,175股至約1,931,063股，分別佔於最後可行日期已發行股份總數之約0.01%及0.16%，及分別佔於最後可行日期公眾股東所持有股份總數之約0.01%及0.22%。與上一個年度相比，股份於二零零九年六月初成交量大幅增加，而董事並不知悉成交量增加之原因。於該公佈日期後及截至最後可行日期，股份之成交量由最後交易日之約42,900,000股大幅減少至最後可行日期之約5,600,000股。儘管股份之平均每日成交量於二零零九年六月初有所增長，惟並不保證平均每日成交量於日後將維持該水平。鑑於股份之成交量於過去一般較低及並不保證二零零九年六月初之平均每日成交量於日後將維持，貴集團若以配售新股份予第三方的方式來為收購事項籌集足夠財政資源可能會面對困難。吾等已與貴公司管理層討論，並獲告知而明瞭，貴集團已初步尋求以配售新股份予第三方之方式安排所需融資，但市場反應並非正面。因此，董事認為發行及配發代價股份予賣方較以配售新股份予第三方方式籌集額外資金而言，為支付代價之更可行及實際方法。吾等同意董事之觀點，認為配發及發行代價股份以支付部份代價為適當方法，原因為股份過往成交量低，以配售新股份方式進行股本籌資可能不可行。此外，吾等認為以配發及發行代價股份方式支付部份代價將減少貴集團之現金流出量，此舉符合貴公司及獨立股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到，於二零零八年十二月三十一日，最近期已刊發每股綜合資產淨值約0.956港元（根據1,216,606,059股已發行股份計算）於完成後將攤薄至0.692港元（根據於發行代價股份後之1,866,606,059股已發行股份計算）。發行價較每股經攤薄綜合資產淨值折讓約61.7%。吾等明瞭，市賬率為評估從事物業投資及買賣之上市公司之方法之一。然而，於一般集資活動（例如配售）中，通常參考有關股份之市價（而並非每股資產淨值）釐定配售價。鑑於(i)將作為代價之一部分發行之賣方之代價股份之性質與配售新股份籌集資金以撥付收購事項類似；及(ii)股份於回顧期間內以遠低於每股綜合資產淨值之價格（至少低48.0%，根據股份於二零零八年六月十三日之最高收市價0.36港元計算）成交（這意味著每股資產淨值不能反映股份之市值），吾等認為於評估發行價之公平性時須優先考慮股份之市價，而並非每股資產淨值，及發行價較每股綜合資產淨值之折讓乃可接受。

基於(i)發行價較回顧期間內股份大多數收市價有溢價；(ii)發行價較股份於回顧期間在聯交所所報之平均收市價每股0.228港元溢價約16.2%；(iii)股份於回顧期間內之成交量一般較少；及(iv)股份於回顧期間內以遠低於每股綜合資產淨值之價格（至少低48.0%，根據股份於二零零八年六月十三日之最高收市價0.36港元計算）成交，吾等認為發行價對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

根據上述分析，吾等認為釐定收購事項條款之基準對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項之條款為一般商業條款，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 貴公司股權之攤薄

貴公司於完成前後之股權架構如下：

股東名稱	現時		假設於完成後 並無新認股權證及 購股權獲行使		假設於完成後 新認股權證及 購股權獲悉數行使 (附註1)	
	所持有 股份數目	%	所持有 股份數目	%	所持有 股份數目	%
賣方及其一致行動人士：						
– Thing On Group Limited (附註2)	356,589,589	29.31	356,589,589	19.10	356,589,589	16.65
– 賣方 (附註2)	–	–	650,000,000	34.83	650,000,000	30.35
小計：	356,589,589	29.31	1,006,589,589	53.93	1,006,589,589	47.00
董事：						
謝錦輝	–	–	–	–	7,100,000	0.33
王文俊	–	–	–	–	6,900,000	0.32
莊嘉俐	–	–	–	–	6,900,000	0.32
小計：	–	–	–	–	20,900,000	0.97
公眾股東：						
Power Ace Limited (附註3)	–	–	–	–	120,000,000	5.61
Willfame Group Limited (附註3)	60,000,000	4.93	60,000,000	3.21	60,000,000	2.80
Time Favour Limited (附註4)	–	–	–	–	120,000,000	5.61
Year Top Limited (附註4)	30,524,000	2.51	30,524,000	1.64	30,524,000	1.43
其他公眾股東	769,492,470	63.25	769,492,470	41.22	783,492,470	36.58
	<u>1,216,606,059</u>	<u>100.00</u>	<u>1,866,606,059</u>	<u>100.00</u>	<u>2,141,506,059</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 該假設並無包括擔保人或其配偶吳嘉芳女士所行使之任何購股權。由該協議日期起至完成日期(包括該日)，擔保人及吳嘉芳女士已承諾彼等將不會行使彼等各自之購股權。

- (2) 賣方之全部已發行股份由Thing On Holdings International Limited (一間由Thing On Group Limited全資及實益擁有之公司，而此公司由王聰德先生(貴公司主席及執行董事)全資及實益擁有)全資及實益擁有。
- (3) Power Ace Limited及Willfame Group Limited各自由Juvy Ngo Ting女士全資擁有。
- (4) Time Favour Limited及Year Top Limited各自由Lucy Tin Chua女士全資擁有。

誠如上表所顯示，於完成後配發及發行代價股份後，公眾股東之股權將由最後可行日期約70.69%攤薄至46.07%。經考慮(i)收購事項可增強物業組合及為貴集團帶來租金收入，此舉符合貴集團所述之業務策略及可增強貴集團之未來收入；(ii)誠如上文「該經補充協議之條款」所述，代價屬公平合理；及(iii)以發行代價股份方式支付部份代價將減輕貴集團為收購事項籌集所需資金之財政負擔，吾等認為發行代價股份將令貴集團能夠擴闊其資本基礎，並為支付部分代價之適當方法。經考慮上述者後，吾等認為發行代價股份所產生之股權攤薄影響乃可接受。

6. 收購事項對 貴集團之財務影響

於完成後，貴公司將實益擁有愉田全部已發行股本。根據貴集團會計政策，愉田將被視作貴公司之間接全資附屬公司，而其財務業務將合併入貴集團。

(i) 盈利

於收購事項後，愉田將成為貴公司全資附屬公司。貴集團之未來盈利將受該等物業於各結算日之估值及該等物業將產生之租金收入及物業管理費收入之金額所影響。

(ii) 資產淨值

貴集團於二零零八年十二月三十一日之經審核資產淨值約為1,162,800,000港元。根據通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料，經擴大集團於完成後之未經審核備考股東應佔資產淨值將約為1,291,600,000港元。

吾等亦注意到於二零零八年十二月三十一日之最近期已刊發每股經審核綜合資產淨值約0.956港元(根據最後可行日期之1,216,606,059股已發行股份計算)於完成後將攤薄至0.692港元(根據發行代價股份後1,866,606,059股已發行股份計算),減少約27.6%。鑑於收購事項所產生之裨益(包括但不於(i)收購事項可增強其物業組合及為 貴集團帶來租金收入,此舉符合 貴集團所述業務策略及可增加 貴集團未來收入;(ii)誠如「該經補充協議之條款」一節所述,代價屬公平合理;及(iii)以發行代價股份方式支付部份代價將減輕 貴集團為收購事項籌集所需資金之財務負擔),吾等認為於完成後每股資產淨值減少乃可接受。

(iii) 流動資金及財務資源

根據該經補充協議,部份代價105,750,000港元將以現金支付(可按上文所述作出調整)。根據二零零八年年報, 貴集團於二零零八年十二月三十一日之現金及相等於現金的資產約為439,762,000港元。假設於完成時毋須對代價作出調整及 貴集團將須以現金105,750,000港元支付部份代價,現金及相等於現金的資產將減少105,750,000港元,相當於 貴集團於二零零八年十二月三十一日之現金及相等於現金的資產約439,762,000港元之約24.0%。

誠如二零零八年年報所披露, 貴集團成功維持穩健流動資金水平,故 貴集團於二零零八年十二月三十一日並無任何未償還銀行貸款。由於收購事項將不涉及任何借貸,故對 貴集團負債水平並無影響。

7. 清洗豁免

假設 貴公司於完成後將配發及發行代價股份前不再進一步發行股份,賣方及其一致行動人士(包括擔保人及Thing On Group Limited)所持有之權益將由 貴公司經代價股份擴大後已發行股本約29.31%增加至53.93%。於此等情況下,由於發行代價股份予賣方,賣方及其一致行動人士須根據收購守則第26條之規定,就賣方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出全面收購要約。賣方已向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(倘若獲執行人員授出)將須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上事先批准後,方可作實。根據該經補充協議,完成須待先決條件獲達成後,方可作實,該等先決條件其中包括執行人員已授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免。倘若執行人員不授出或獨立

股東不批准清洗豁免，則賣方將毋須購買銷售股份及／或承讓該貸款，而該經補充協議將不再有效。執行人員已指出，清洗豁免將予以授出，惟須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是下列各項：

- 與二零零八年十二月三十一日(即最近期經審核賬目之結算日)相比，對 貴集團於二零零九年六月三十日之可動用財政資源並無重大影響及物業買賣所產生收入減少引致截至二零零九年六月三十日止六個月之收入減少，符合 貴集團之策略，即 貴集團持有其買賣物業組合，以等待以理想售價售出，及就收購事項及獨立股東而言，七月份公告所披露之盈利警告不會對 貴集團產生重大影響；
- 二零零九年三月至二零零九年五月香港私人物業價格指標復甦及二零零九年北京私人住宅物業平均銷售價格一般呈上漲趨勢，反映香港及北京物業市場未來前景正面；
- 收購事項增強 貴集團之物業組合及該等物業可能將產生租金收入，這符合 貴集團所述之業務策略及可增加 貴集團之未來收入；
- 愉田經該等物業之價值調整後之資產淨值及估值均接近代價；
- 代價之一部分將透過發行代價股份支付，將減少 貴集團於籌集收購事項所需資金方面之財政負擔；及
- 發行價於回顧期間較股份之大部分收市價有溢價，及發行價較回顧期間聯交所所報平均收市價每股0.228港元溢價約16.2%，

獨立財務顧問函件

吾等認為收購事項、該經補充協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為該經補充協議之條款屬一般商業條款，並在 貴公司日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關批准該經補充協議、據此擬進行之交易、發行代價股份及清洗豁免之普通決議案。

此致

深圳科技控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

信達國際融資有限公司

執行董事

黎家柱

執行董事

蕭永禧

謹啟

二零零九年七月三十一日

1. 三年財務概要

以下所載為本集團經審核財務資料之概要，該等資料乃摘錄自本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各年及截至二零零七年及二零零八年六月三十日止六個月之有關年報及中期報告。

(a)在截至二零零六年十二月三十一日止年度由德勤會計師行(執業會計師)發出；及(b)在截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各自由均富會計師行(執業會計師)發出的核數師報告中概無保留意見。

(i) 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	
	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零六年 (經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
收入	352,469	31,778	17,542	332,021	13,000
銷售及服務成本	(238,632)	33,866	(45,418)	(180,631)	(2,537)
溢利毛額	113,837	65,644	(27,876)	151,390	10,463
其他財務(開支)/收入淨額	(20,845)	28,679	1,062	(2,872)	11,896
其他收入	14,168	18,314	6,552	7,774	7,665
銷售及分銷成本	(1,089)	(941)	(9,495)	(557)	(452)
行政開支	(15,474)	(27,797)	(31,822)	(6,939)	(14,673)
出售附屬公司之收益/(虧損)	2,497	1,984	(579)	1,925	(1,298)
視為出售聯營公司之收益	-	-	106	-	-
將租賃物業轉撥至投資 物業之重估收益	-	-	8,000	-	-
投資物業公平值(虧損)/收益	(6,260)	47,275	1,500	-	16,939
撤銷商譽	-	(11,297)	-	-	-
商譽減值虧損	-	-	-	-	(5,819)
應佔聯營公司業績	-	-	(17,910)	-	3,282
應佔合營企業業績	-	-	(13,608)	-	-
其他開支	-	-	(33,910)	-	-
除所得稅前溢利(虧損)	86,834	121,861	(117,980)	150,721	28,003
所得稅開支	(18,269)	(19,639)	(687)	(17,070)	(684)
年內已終止業務之溢利	-	-	4,069	-	-
年/期內之溢利(虧損)	68,565	102,222	(114,598)	133,651	27,319

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零六年 (經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
少數股東權益	-	-	-	-	-
非經常及特殊項目	-	-	-	-	-
由股息吸收之款項	-	-	-	-	-
每股股息	-	-	-	-	-
每股盈利					
— 基本(仙)	5.61	9.13	(14.15)	10.88	2.71
— 攤薄(仙)	不適用	9.10	不適用	不適用	不適用
供分配予：					
本公司權益持有人	<u>68,565</u>	<u>102,222</u>	<u>(114,598)</u>	<u>133,651</u>	<u>27,319</u>

(ii) 資產及負債及少數股東權益

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零六年 (經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
	非流動資產	243,944	253,816	203,981	250,438
流動資產	<u>1,013,377</u>	<u>902,372</u>	<u>586,044</u>	<u>1,070,269</u>	<u>682,459</u>
資產總值	<u>1,257,321</u>	<u>1,156,188</u>	<u>790,025</u>	<u>1,320,707</u>	<u>974,973</u>
流動負債	<u>78,773</u>	<u>49,122</u>	<u>26,137</u>	<u>77,659</u>	<u>31,417</u>
非流動負債	<u>15,742</u>	<u>15,375</u>	<u>1,226</u>	<u>15,156</u>	<u>1,226</u>
負債總額	<u>94,515</u>	<u>64,497</u>	<u>27,363</u>	<u>92,815</u>	<u>32,643</u>
本公司權益持有人 應佔權益總額	<u>1,162,806</u>	<u>1,091,691</u>	<u>762,662</u>	<u>1,227,892</u>	<u>942,330</u>

2. 截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

下文為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財務報告，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字及相關之附註，乃摘錄自本公司日期為二零零九年三月六日之年報，如本通函附錄七「備查文件」一段所述，副本可供查閱：

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	352,469	31,778
銷售及服務成本(包括待售物業 準備53,386,000港元 (二零零七年：撥回 待售物業撥備40,840,000港元))		(238,632)	33,866
溢利毛額		113,837	65,644
其他金融資產(開支)／收益淨額	5	(20,845)	28,679
其他收入	5	14,168	18,314
銷售及分銷成本		(1,089)	(941)
行政開支		(15,474)	(27,797)
出售附屬公司之收益		2,497	1,984
投資物業公平值(虧損)／收益	12	(6,260)	47,275
商譽之撇銷	17	—	(11,297)
除所得稅前溢利	7	86,834	121,861
所得稅開支	8	(18,269)	(19,639)
年度溢利		68,565	102,222
供分配予：			
本公司權益持有人	9	68,565	102,222
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	10		
—基本		5.61	9.13
—攤薄		不適用	9.10

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	238,740	245,000
物業、廠房及設備	13	1,504	2,016
預付租賃款項	14	3,700	3,800
於共同控制實體權益	16	—	—
貸款及應收款項	20	—	3,000
		<u>243,944</u>	<u>253,816</u>
流動資產			
待售物業	18	486,500	479,840
應收賬款	19	1,658	1,194
其他應收款項、預付款項及按金	19	7,094	1,818
預付租賃款項	14	100	100
應收一間合營公司款項	16	—	—
貸款及應收款項	20	13,000	110,891
債務證券投資	21	—	15,956
按公平值列入損益賬而持有之 金融資產	22	65,263	12,187
現金及現金等值	23	439,762	228,138
		<u>1,013,377</u>	<u>850,124</u>
分類為待售投資物業	12	—	52,248
		<u>1,013,377</u>	<u>902,372</u>
流動負債			
衍生金融工具	24	96	—
其他應付款項、已收按金及應計費用	25	66,654	42,690
應付稅項		12,023	6,432
		<u>78,773</u>	<u>49,122</u>
流動資產淨值		<u>934,604</u>	<u>853,250</u>
總資產減流動負債		1,178,548	1,107,066

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	26	15,742	15,375
資產淨值		<u>1,162,806</u>	<u>1,091,691</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	27	243,321	247,944
儲備	29	919,485	843,747
權益總額		<u>1,162,806</u>	<u>1,091,691</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	193	472
於附屬公司之權益	15	12,998	15,013
		<u>13,191</u>	<u>15,485</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金	19	1,181	386
應收附屬公司款項	15	754,284	995,440
按公平值列入損益賬而持有 之金融資產	22	55,012	12,187
現金及現金等值	23	239,882	39,692
		<u>1,050,359</u>	<u>1,047,705</u>
流動負債			
衍生金融工具	24	96	—
其他應付款項、已收按金及 應計費用	25	1,550	1,630
應付附屬公司款項	15	115,374	50,293
應付稅項		4	3
		<u>117,024</u>	<u>51,926</u>
流動資產淨值		<u>933,335</u>	<u>995,779</u>
淨資產		<u>946,526</u>	<u>1,011,264</u>
權益			
股本	27	243,321	247,944
儲備	29	703,205	763,320
權益總額		<u>946,526</u>	<u>1,011,264</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	繳納盈餘	物業重估 儲備	匯兌儲備	購股權儲備	認股權證 儲備	資本贖回 儲備	法定儲備(累積虧損)/ 基金	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	172,233	409,052	588,178	2,728	11,987	-	-	-	3,108	(424,624)	762,662
認購新股	41,320	78,078	-	-	-	-	-	-	-	-	119,398
發行新股	34,391	51,587	-	-	-	-	-	-	-	-	85,978
有關認購新股而產生之開支	-	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	(31)
兌換境外業務所產生之匯兌差額 (直接於權益確認之收入淨額)	-	-	-	-	14,233	-	-	-	-	-	14,233
年度淨溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,222	102,222
年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	14,233	-	-	-	-	102,222	116,455
出售投資物業時解除	-	-	-	(2,728)	-	-	-	-	-	2,728	-
出售附屬公司時解除	-	-	-	-	(1,933)	-	-	-	(2,919)	2,919	(1,933)
授出購股權	-	-	-	-	-	5,598	-	-	-	-	5,598
發行非上市認股權證	-	-	-	-	-	-	3,600	-	-	-	3,600
有關發行認股權證而產生之開支	-	-	-	-	-	-	(36)	-	-	-	(36)
於二零零七年十二月三十一日	<u>247,944</u>	<u>538,686*</u>	<u>588,178*</u>	<u>-*</u>	<u>24,287*</u>	<u>5,598*</u>	<u>3,564*</u>	<u>-</u>	<u>189*</u>	<u>(316,755)*</u>	<u>1,091,691</u>

	股本	股份溢價	繳納盈餘	物業重估 儲備	匯兌儲備	購股權儲備	認股權證 儲備	資本贖回 儲備	法定儲備(累積虧損)/ 基金	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	247,944	538,686	588,178	-	24,287	5,598	3,564	-	189	(316,755)	1,091,691
兌換境外業務所產生之匯兌差額 (直接於權益確認之收入淨額)	-	-	-	-	12,690	-	-	-	-	-	12,690
年度淨溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,565	68,565
年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	12,690	-	-	-	-	68,565	81,255
繳納盈餘轉撥	-	-	(316,755)	-	-	-	-	-	-	316,755	-
購回股份	(4,623)	(10,080)	-	-	-	-	-	4,623	-	-	(10,080)
有關購回股份而產生之開支	-	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	(60)
調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	19	(19)	-
於二零零八年十二月三十一日	<u>243,321</u>	<u>528,546*</u>	<u>271,423*</u>	<u>-*</u>	<u>36,977*</u>	<u>5,598*</u>	<u>3,564*</u>	<u>4,623*</u>	<u>208*</u>	<u>68,546*</u>	<u>1,162,806</u>

* 該等儲備賬包括於綜合資產負債表之綜合儲備919,485,000港元(二零零七年:843,747,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務產生之現金流量			
除所得稅前溢利		86,834	121,861
已就以下作調整：			
利息收入		(11,282)	(15,448)
折舊	7	810	1,378
預付租賃款項攤銷	7	100	100
投資物業公平值虧損／(收益)		6,260	(47,275)
出售物業、廠房及設備之虧損	7	85	—
出售附屬公司之收益	34	(2,497)	(1,984)
註銷附屬公司之收益	5	(353)	(723)
應收一家合營公司款項之 減值虧損撥回	5	(143)	(262)
待售物業之準備／(準備撥回)		53,386	(40,840)
以股份為基礎支付	7	—	5,598
商譽撇銷	7	—	11,297
未計營運資金變動前之經營現金流量		133,200	33,702
待售物業增加		(60,046)	—
應收賬款(增加)／減少		(464)	75
其他應收款項、預付款項及 按金(增加)／減少		(3,197)	8,121
貸款及應收款項減少／(增加)		87,124	(97,824)
按公平值列入損益賬而持有 之金融資產增加		(53,076)	(2,192)
衍生金融工具增加		96	—
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加／(減少)		24,234	(18,887)
經營業務產生／(動用)之現金 已付所得稅		127,871	(77,005)
		(11,370)	(1,176)
經營業務產生／(動用)之現金淨額		116,501	(78,181)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務產生之現金流量			
已收利息		11,282	11,196
購買物業、廠房及設備		(467)	(1,402)
購買可供出售金融資產		(7,794)	–
出售物業、廠房及設備之所得款項		120	–
出售附屬公司，減所出售之 現金及現金等值	34	6,366	40,051
贖回債務證券之所得款項		15,956	–
收購一家附屬公司	33(a)	–	7,508
購買淨資產，減所收購現金	33(c)	–	(28,500)
結清收購一項投資物業之應付款項	33(c)	–	(145,413)
一家合營公司之還款		143	262
關連公司之還款／(貸款予關連公司)		13,767	(11,009)
出售投資物業		52,248	51,920
出售附屬公司所收款項		–	28,500
		<hr/>	<hr/>
投資業務帶來／(已動用)之現金淨額		91,621	(46,887)
融資業務產生之現金流量			
認購／配售新股之所得款項		–	119,398
有關配售新股而產生之開支		–	(31)
發行認股權證		–	3,600
購回股份		(10,080)	–
有關購回股份而產生之開支		(60)	–
有關發行認股權證而產生之開支		–	(36)
		<hr/>	<hr/>
融資活動(已動用)／帶來之現金淨額		(10,140)	122,931
現金及現金等值增加／(減少)淨額		197,982	(2,137)
年初之現金及現金等值		228,138	218,262
外匯匯率變動之影響		13,642	12,013
		<hr/>	<hr/>
年終之現金及現金等值		439,762	228,138
現金及現金等值結餘分析			
銀行結餘及現金		51,712	165,575
原有到期日不足三個月之定期存款		240,323	62,563
高流動性資金		147,727	–
		<hr/>	<hr/>
		439,762	228,138

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

深圳科技控股有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報之公司資料中披露。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務詳情載於財務報表附註38。本公司及其附屬公司其後合稱為「本集團」。本集團主要從事物業投資、發展及買賣、證券投資及證券買賣、及提供金融服務。本集團之業務於年內並無重大變動。

綜合財務報表乃按港元(「港元」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

編製第29頁至第117頁之財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該統稱詞彙包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)。本財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表於二零零九年三月六日獲董事會批准刊發。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之以下新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則適用及生效於二零零八年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)–
詮釋第11號

香港財務報告準則第2號–集團及庫存
股份交易

香港會計準則第39號(經修訂)

金融資產重新分類

新香港財務報告準則對本年度及以前期間的業績及財務狀況編制及呈列沒有重大影響。因此，不需要作任何前期調整。

於批准本財務報表之日，以下新訂及經已修訂香港財務報告準則已經公佈但尚未生效，本集團並未提前採納：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(經修訂)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ¹
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號(經修訂)	第一次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(經修訂)	一項投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本 ¹
香港財務報告準則第2號(經修訂)	以股份支付之開支—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第2號	於合作實體的成員股份及類似工具 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第17號	分配非現金資產予擁有者 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ³
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目 ⁵

附註：

- ¹ 適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間
- ² 適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之年度期間
- ³ 適用於二零零八年七月一日當日或之後開始之年度期間
- ⁴ 適用於二零零八年十月一日當日或之後開始之年度期間
- ⁵ 大致適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間，除非於特別香港財務報告準則中列明

董事預計所有公佈將會於公佈生效日期之後開始的首個期間被採納在本集團的會計政策內。

於上述新訂準則及詮釋中，預計香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」會對本集團財務報表之呈列造成重大影響。該修訂影響擁有人的權益變動的呈列方式，並引入綜合的收入報表。本集團將可選擇在單一附有小計的綜合收入報表內或兩個單獨報表(單獨收益表後接其他綜合的收入報表)呈列收支項目及其他綜合收益的組成部分。此修訂不會影響本集團的財務狀況或業績，但會引起額外披露。

此外，香港財務報告準則第8號「經營分部」或會導致新增或經修訂披露事宜。董事正在識別香港財務報告準則第8號所界定之可申報經營分部。

董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，董事初步總結，認為初次應用有關香港財務報告準則並不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製該等財務報表所採用之主要會計政策概述於下文。除另有指明外，該等會計政策於所有呈列年度內貫徹應用。

財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具(分類為按公平值列入損益賬之金融資產、衍生金融工具及按公平值列入損益賬之金融負債)按公平值計量則除外。其計量基準於下述會計政策詳述。

謹請注意，編製此等財務報表時會採用會計評估及假設。儘管此等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對財務報告而言屬重大的範圍，於附註4內披露。

3.2 綜合基準

綜合財務報表合併本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日止之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司為本集團有權控制其財務及營運政策的實體(包括特定用途的實體)，並藉此從其活動中獲取利益。在評估本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

業務合併(合併受共同控制實體除外)採用收購法入賬，當中涉及重估於收購當日收購之附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債)之公平值(不論該等資產及負債於收購前是否已計入該附屬公司之財務報表)。於初步確認時，附屬公司之資產及負債以其公平值計入綜合資產負債表，並以之作為本集團依據其會計政策進行隨後計量之基準。

集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益會於編制綜合財務報表時予以對銷。除非該項交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

於本公司之資產負債表中，附屬公司按成本值減去減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按結算日之已收及應收股息列賬。

3.4 合營公司

合營公司為兩方或以上進行受共同控制的經濟活動之合約安排，共同控制為透過合約同意攤分對經濟活動之控制權，並僅於有關活動之策略性財務及經營決策須合營人士一致同意之情況時出現。

於綜合財務報表內，於合營公司的權益初步按成本確認，其後使用權益法入賬。根據權益法，本集團於合營公司的權益以成本列賬，並按本集團分佔合營公司資產淨值扣除任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整。綜合損益表包括本集團本年度佔合營公司收購後、除稅後業績的比例，包括任何有關合營公司投資於本年度確認的商譽減值虧損。

當本集團應佔一家合營公司的虧損相等於或超出其於該合營公司的權益時，本集團並不會確認進一步虧損，除非本集團經已代表該合營公司引致法律或推定責任或作出付款。就此而言，本集團於合營公司的權益是以權益法入賬的投資賬面值，連同實質上構成本集團於合營公司淨投資一部分的長期權益。

收購成本高出本集團分佔合營公司於收購日期所確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值的數額，乃確認為商譽。收購成本按交換日期交付的資產、所引致或所承擔的負債及本集團發行的股本工具的公允值總額計算，另加直接與收購相關的成本。

本集團及其合營公司之間交易未變現收益以本集團於合營公司之權益為限註銷。未變現虧損亦會註銷，惟交易有證據指轉讓資產出現減值則例外。

3.5 收益確認

收益包括銷售貨品及提供服務之公平值(扣減佣金及折扣)。假設經濟利益可能流入本集團及可以可靠地計量收入及成本(如適用)，收入乃確認如下：

出售物業所產生之收入資於簽訂有法律約束力、無條件及不可撤回之出售合約時確認。於收入確認日期前就售出物業所收取之按金及分期付款計入資產負債表，列為已收按金。

服務收入於提供服務時參考特定交易之完成情況(按實際提供服務與將提供總服務之比例進行評估)予以確認。

財務資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按適用之實際利率入賬，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後所得現金實際折讓至該資產之賬面淨值之利率。

經營租約之租金收入按有關租約年期以直線法確認。

股息收入在確立收取股息權利時確認。

銀行利息按時間基準採用實際利息法確認。

3.6 商譽

以下載列關於收購附屬公司所產生之商譽的會計政策。關於收購聯營公司及合營公司投資所產生之商譽的會計處理分別載於附註3.4。

商譽指業務合併或投資成本高出本集團於被收購者之可識別資產、負債及或然負債中的資產淨值權益的數額。業務合併成本按交換日期交付的資產、本集團發行的股本工具及所引致或所承擔的負債的公允值總額計算，另加直接與業務合併或投資相關的成本。

商譽按成本值減去累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位，並按年進行減值測試（見附註3.10）。

本集團於被收購者的可識別資產、負債及或然負債中的公平值淨值權益高出業務合併成本的數額，會即時在損益賬中確認。

於其後出售附屬公司，於釐定出售收益或虧損數額時包括資本化商譽之應佔數額。

3.7 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，其包括就尚未確定未來用途持有的土地。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣。

投資物業於初步確認時按成本（包括任何應計之直接開支）入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值每年由對投資物業地點及性質具充足經驗之外部專業估值師釐定。資產負債表上確認之賬面值，反映於結算日之當時市況。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，再按公允價值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日的公平價值與以往賬面金額之間的任何變動均在損益表中確認。

公平值變化或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生期間於損益表確認。

3.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按收購成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。一項資產之成本包括其購買價及使該項資產達至其工作狀況及位置作擬定用途所產生之直接應佔成本。

折舊乃在計及物業、廠房及設備之估計可用年期以直線法撇銷其成本，採用之年率如下：

租約物業裝修	按租賃期或5年(以較短者為準)
傢私、裝置及辦公室設備	3—5年
汽車	5—10年

於各結算日就折舊方法及資產之估計可使用年期作出檢討及於適當時作出調整。

報廢或出售產生之收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益表內確認。

其後成本計入資產賬面值或於適當時確認為獨立資產，惟以有關該項目之日後經濟利益很可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量為限。所有其他成本如維修及保養均於產生時於損益表內支銷。

3.9 待售物業

待售物業按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地成本及完成物業之應計直接成本。

3.10 非金融資產減值

因收購附屬公司、物業、廠房及設備、預付租賃款項及於附屬公司及合營公司之權益均須進行減值測試。

商譽，不論有否出現任何減值跡象，最少每年進行減值測試。所有其他資產在出現未必能收回有關資產賬面值的跡象時測試減值。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

就評估減值而言，倘資產並無產生大量獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額乃按個別產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產乃個別進行測試，而部份資產則就現金產生單位進行測試。商譽(特別為分配予預計將會受惠於有關業務合併之協同效益之現金產生單位)為商譽就內部管理而言獲監控之最低水平。

就商譽獲分配之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽之賬面值內。任何剩餘減值虧損按比例於其他資產之現金產生單位扣除，惟資產之賬面值將不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本或使用價值（倘可予釐定）。

商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。就其他資產而言，倘用作釐定資產可收回金額之估計出現利好變動時，將撥回減值虧損，惟以該資產賬值不超過倘並未確認減值虧損之賬面值（扣除攤銷折舊）為限。

於中期期間就商譽確認之減值虧損於隨後期間不會予以撥回。

3.11 金融資產

本集團就金融資產（不包括於附屬公司及合營公司之投資）之會計政策載列如下：

金融資產分類為按公平值列入損益賬之金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產及債務證券投資。

管理層於初步確認時根據金融資產被收購之目的釐定其金融資產之歸類，及（倘允許及適合）於每個報告日期重新評估該分類。所有金融資產僅於本集團成為文據合約條文之訂約方時確認。以定期方式購入之金融資產於交易日期／結算日期確認。倘金融資產初步確認，彼等按公平值加交易直接成本（倘投資未按公平值計入收益賬）計量。

倘從投資收取現金流之權利過期或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則解除確認金融資產。於每個結算日，均會審閱金融資產，以方評估是否有客觀證據證明金融資產出現減值。倘有任何該等憑證，減值虧損會按金融資產分類釐定及確認。

按公平值列入損益賬之金融資產

按公平值列入損益賬之金融資產包括持作買賣用途之金融資產、於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之金融資產及對沖工具以外之所有衍生工具。

倘若購入金融資產旨在於近期將其出售，或金融資產為可識別金融工具組合（被彙集管理及有證明於新近短期獲利之形態）之一部分，則金融資產被分類為持有作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦被分類為持有作買賣，除非彼等被指定為有效對沖工具或金融擔保合約。

倘若一份合約含有一個或以上之嵌入式衍生工具，則整個混合而成的合約可被指定為按公平值列入損益賬之金融資產，除非嵌入式衍生工具並不清晰地顯著修改現金流量或分離嵌入式衍生工具被禁止，則另當別論。

倘若符合下列標準，則金融資產於初步確認時可被指定為按公平值列入損益賬：

- 該指定清除或顯著減少按不同基準計量資產或確認彼等之收益或虧損而產生不一致之處理；或
- 資產為一組金融資產之一部分，該組金融資產根據以文件形式制定之風險管理策略按公平值基準進行管理及評估彼等之表現，而該組金融資產之資料乃按該基準以內部文件形式提供予主要管理人員；或
- 金融資產含有需要予以獨立記錄之嵌入式衍生工具。

於初步確認後，計入本類別之金融資產乃按公平值計量，而公平值的變動於損益表內確認。公平值乃參考活躍市場交易或採用估值方法(如無活躍市場存在)予以釐定。公平值收益或虧損並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息。股息及利息收入根據於該等財務報表之附註3.5內本集團之政策確認。

本集團已指定其非上市股本掛鈎票據按公平值列入損益賬，以避免需要獨立確認與主債務合約並非密切相關的嵌入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具固定或可釐定款項而並無於活躍市場掛牌之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去任何減值虧損列賬。攤銷成本乃計及收購之任何折讓或溢價而計算，並包括作為實際利率及交易成本組成部份之費用。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括非衍生性金融資產(被指定為該類別之金融資產或不能列入任何其他類別之金融資產)。下列以外之非衍生性金融資產被指定為可供出售金融資產：

- 於附屬公司及共同控制實體之投資；
- 持有作買賣之金融資產；及
- 指定為對沖工具之金融資產。

該類別之所有金融資產其後按公平值計量。公平值變動所產生之收益或虧損於權益內直接確認，惟減值虧損(見下述政策)以及外匯收益及虧損除外，直至金融資產不再確認為止，屆時早前於權益內確認之累計收益或虧損將於損益表再循環。以實際利率法計算之利息於損益表確認。於出售時，之前已於權益中確認之累計收益或虧損轉至損益表。

以外幣定值的可供出售貨幣資產之公平值乃以該外幣釐定，並按報告日期之即期利率予以換算。引起該資產攤銷成本變動之換算差額應佔之公平值變動於損益表內予以確認，而其他變動於權益內予以確認。

並無於活躍市場報價、其公平值無法可靠計算之可供出售股本投資，以及與其有關之衍生工具須透過交付該等無報價股本工具結算，於初步確認後每個結算日按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。

金融資產之減值

於每個結算日，並非按公平值於損益賬處理之金融資產會予以審閱，以確定是否有任何客觀的減值憑證。

客觀的減值憑證包括引起本集團留意有關一件或以上下列虧損事件之可察覺數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或怠慢利息或本金付款；
- 債務人將很有可能進入破產程序或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人不利影響之重大變動；及
- 於股本工具之投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量有可計量之減少之可察覺數據。該可察覺數據包括但不限於本集團債務人對本集團資產之付款狀況及與違約相關之國家或當地經濟狀況的不利變動。

倘若任何該等憑證存在，則減值虧損予以計量及確認如下：

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘若有客觀憑證證明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項之減值虧損已產生，則虧損金額按該資產與按該金融資產之原始實際利率（即按初步確認計算之實際利率）折現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸損失）現值之間差額予以計量。虧損金額乃於減值產生期間的損益表內予以確認。

倘於其後期間減值虧損金額減少，而此減少客觀上與確認減值虧損後發生的事項相關，則撥回過往確認之減值虧損，惟不得導致金融資產賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益表中確認。

(ii) 可供出售金融資產

當可供出售金融資產之公平值減幅已直接於權益內確認，以及有客觀憑證顯示資產已減值，有關數額將自權益內移除並於損益表確認為減值虧損。該數額乃按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)及其公平值兩者的差異，減去早前就該資產在損益表確認之任何減值虧損而計量。

就股本工具投資作出之撥回乃分類為可供出售且不會於損益表確認。公平值其後的增幅直接於權益確認。倘公平值其後增加，而此增幅客觀上與確認減值虧損後發生之事項相關，則債務證券之減值虧損會予以撥回。在該等情況下所撥回之減值虧損會於損益表確認。

3.12 外幣交易

各綜合實體的財務報告中，外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之當時匯率換算為個別實體之功能貨幣入賬。於結算日，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按結算日的匯率換算。清償該等交易及於結算日重新換算的貨幣資產及負債於損益表內確認。

按公平值以外幣計量之非貨幣項目乃按釐定公平值當日的匯率再換算，並呈報為公平值盈虧之一部分。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不可再換算。

於本綜合財務報告中，所有海外業務各自之財務報表原先並非以本集團之呈報貨幣呈報，現均已換算為港元。資產與負債按結算日的匯率換算為港元。收入及開支已按於交易日之匯率或於呈報期間之平均匯率換算為港元，前提為匯率並無大幅波動。因此而產生的任何匯兌差額，已個別地在權益中之匯兌儲備中處理。

折算海外實體投資淨額，及為有關投資對沖之用的借貸或其他貨幣工具所產生之其他匯兌差額列入股東權益賬內。當出售海外業務時，該等匯兌差額會於損益表內確認為出售收益或虧損之一部分。

3.13 租賃

倘本集團確定一項安排賦予於經議定期間內使用指定資產之權利，作為回報使用者須付款或作出一系列付款，則該安排(包括一項交易或一系列交易)為或包含租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後，作出上述確定，並不會考慮該項安排是否擁有租約之法定形式。

(i) 經營租賃費用(作為承租人)

如屬本集團透過經營租賃使用資產之情況，則除非有較租賃資產之產生利益模式更具代表性之另一基準，否則會根據租賃作出之付款，在租賃期內按直線基準於損益表中扣除。所收之租賃獎勵措施，作為已繳付租賃付款淨值總額之整體部份於損益表中確認。或然租金於其發生之會計期間於損益表中扣除。

(ii) 根據經營租賃租賃之資產(作為出租人)

根據經營租賃租賃之資產根據資產性質計算及呈列。因商議及安排經營租約而產生之初始直接費用記入租賃資產之賬面值，並按租金收入之同一基準於租約期限內確認為開支。

經營租賃所得租金收入按於租賃期間內所屬之期間按直線基準於損益表中確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生利益之基準，則作別論。所收之租賃獎勵措施，作為已繳付租賃付款淨值總額之整體部份於損益表中確認。或然租金於其發生之會計期間於損益表中確認為收入。

3.14 所得稅會計處理

所得稅包括即期及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括該等於結算日尚未向財政機關支付有關現時或過往申報期間之債務或索償。該等項目乃根據財政年度應課稅溢利，以適用於相關期間之稅率及稅務法例計算。所有即期稅務資產或負債變動於損益表中確認為稅務開支之組成部分。

遞延稅項乃就於結算日財務報表內資產及負債之賬面值與其相關稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅務虧損及其他未動用稅務抵免確認，惟須有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

倘暫時差額因商譽或初步確認在(業務合併中除外)不影響應課稅或會計溢利或虧損之交易當中資產及負債而產生，則不予確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及合營公司之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項不計折現，按預期付還負債或變現資產之期間適用而於結算日已實施或大體上實施之稅率計算。

遞延稅項資產或負債之變動乃於損益表中確認，倘與於權益直接扣除或計入之項目有關，則於權益中確認。

3.15 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行存款及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之短期高流通性投資，減須按通知償還之銀行透支，乃本集團現金管理其中不可或缺的部分。

3.16 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。

如與發行股份有關之任何交易成本為股權交易直接相關之增量成本，任何該等成本乃從股份溢價中扣除。

3.17 以股份支付之交易

本集團藉股份形式報酬獲得之所有相關僱員服務均按公平價值計算價值，以所授出購股權之價值間接計算。而計價以授出日期為準，須扣除與市場無關之歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)影響之評估。

倘若授出之購股權即時歸屬，則於授出日期所有股份形式報酬最終於損益表中透明確認為開支，同時在購股權儲備則相應調高。如歸屬期或其他歸屬條件適用，則按對預期歸屬之購股權數目之最佳估計於歸屬期確認開支。作出有關預期變成可行使購股權之數目之假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。如有跡象顯示預期歸屬之購股權數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。如最終行使之購股權數目少於原來估計，亦不會就往期確認之開支作出調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入累計虧損／保留盈利。

3.18 退休福利成本及短期僱員福利

退休福利成本

給予僱員之退休福利乃透過界定供款計劃提供。本集團按照強制性公積金條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員設立界定供款退休福利計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比或強積金計劃規定之最高強制供款作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在供款予強積金計劃時全數歸屬僱員所有，惟本集團的僱主自願供款除外。若僱員在供款全數歸屬前離職，該等僱主自願供款會按強積金計劃規則退回本集團。

本集團設於其他司法權區之附屬公司之僱員已參加各自司法權區政府管理之國家管理退休福利計劃。該等附屬公司須根據僱員薪金之某個百分比向退休福利計劃供款。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

短期僱員福利

僱員應得之年假於其可享有時確認。截至結算日由僱員提供服務而可享有之年假估計負債已作撥備。

非累積之補假如病假及產假，於休假時方予以確認。

3.19 金融負債

本集團之金融負債包括其他應付款及衍生金融工具。該項目於資產負債表內列作其他應付款、已收按金及應計費用以及衍生金融工具。

本集團會於訂立財務工具合約協議時確認金融負債。所有利息相關開支於損益表內確認為財務成本項目之開支。

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債將取消確認。

如現有金融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損益表中確認。

其他應付款項

其他應付款項乃初步按其公平值確認，隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

按公平值列入損益賬之金融負債

按公平值列入損益賬之金融資產包括持有作買賣之金融負債及於初步確認時被指定為按公平值列入損益賬之金融負債。

倘若購入金融負債旨在於近期將其出售，則該等金融負債被分類為持有作買賣。衍生工具(包括已自彼等之主合約分離之衍生工具)亦被分類為持有作買賣，除非彼等被指定為有效對沖工具。持有作買賣負債之收益或虧損於損益表內予以確認。

倘若一份合約含有一個或以上嵌入式衍生工具，則整份混合而成之合約可能被指定為按公平值列入損益賬之金融負債，除非嵌入式衍生工具並不顯著修改現金流量或分離嵌入式衍生工具清晰地被禁止，則另當別論。

倘若符合下列標準，則金融負債於初步確認時可被指定為按公平值列入損益賬：

- 指定消除或顯著減少按不同基準計量負債或確認彼等之收益或虧損而產生不一致之處理；或
- 負債為一組金融負債之一部分，該組金融負債根據以文件形式制定之風險管理策略按公平值基準進行管理及評估彼等之表現；或
- 金融負債含有需要予以獨立記錄之嵌入式衍生工具。

3.20 待售之非流動資產

非流動資產分類為持作待售資產，倘其賬面值主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則按賬面值與公平值較低者扣除成本入賬。

3.21 分類報告

根據本集團之內部財務報告，本集團釐定業務分類為首要報告形式，地區分類為次要報告形式。

就業務分類報告而言，未分類成本指公司開支。分類資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、應收款項、按公平值列入損益賬之金融資產及經營現金，及主要不包括公司資產。分類負債包括經營負債、衍生金融工具及不包括稅項撥備及公司應付款項等項目。

資本開支為年內收購投資物業及物業、廠房及設備時產生之總成本，包括因收購附屬公司引致之資產添置。

就地區分類報告而言，收入乃按客戶所在國家分類，總資產及資本開支乃按資產所在地分類。

3.22 有關連人士

就該等財務報表而言，倘若出現下列情況，則某方被視為與本集團有關連：

- (i) 該方能夠透過一名或多名中介人士直接或間接控制本集團或於作出財務及經營決策方面對本集團行使重大影響力，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該方受到共同控制；
- (iii) 該方為本集團或本集團為投資方之合營公司之聯繫人士；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員或該人士之近親或為受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該方為(i)所述一方之近親或為受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該方為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

某人士之近親為可能被預期於與實體進行交易時影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

3.23 撥備和或有負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期解決該責任會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，準備會被確認。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出以解決該責任的現值計提準備。

所有準備於各結算日作出檢討及調整以反映現時最佳估計。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

4. 重大會計估計及判斷

4.1 重大會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設。由此作出的會計估計可能與實際情況不一致。其中可能對下一財政年度資產和負債的賬面價值造成調整的估計和假設列示如下：

投資物業之估計公平價值

本集團之投資物業按財務報表附註3.7載列之會計政策按公平價值列賬。投資物業之公平價值由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)釐定，載於財務報表附註12。有關估值乃基於若干假設而作出，有關假設乃受到不明朗因素所限，可能與實際結果有重大出入。於作出判斷時已合理地考慮相關假設，估計主要基於結算日之現有市況。此等估計乃定期以實際市場數據及市場內之實際交易作比較。

貸款及應收款項減值撥備

本集團有關應收賬項減值撥備之政策乃根據收回有關款項成數之評估及管理層之判斷而制訂。在評估最終能否收回該等應收賬項時需要作出大量判斷，包括各借款人現時之信貸狀況、附屬抵押品及過往付款記錄。倘本集團借款人之財政狀況轉壞，導致削弱其償還能力，則可能需要作出額外準備。倘本集團之借款人(已對其賬戶作出減值金額準備)之財務狀況有所改善，且彼等之支付能力並無減損，減值準備可能需要撥回。

非上市股本掛鈎票據及衍生金融工具之公平值

非上市股本掛鈎票據及衍生金融工具之公平值分別載於附註22及附註24，乃由獨立專業估值師資產評估顧問有限公司(「資產評估」)釐定。該估值受限於所採納之期權定價模式及管理層於假設中所採用之估計之不明朗因素。倘若估計(包括期權定價模式中的股份價格、存款利率、即時利率、無風險利率、波幅及有關參數)有變動，則非上市股本掛鈎票據及衍生金融工具之公平值將有重大變動。

資產減值

本集團於各結算日透過評估本集團可能出現資產減值之特定情況評估減值。倘存在導致減值之因素，則會釐定資產之可收回金額。評估可收回金額時計算之使用值，會納入多項有關未來事件之主要估計及假設，有關未來事件涉及不確定因素，並可能與實際結果極為不同。作出此等主要估計及判斷時，董事會考慮主要基於結算日之現時市況及適當市場及貼現率之假設。本集團會定期將此等假設與實際市場數據及本集團訂立之實際交易相比較。

所得稅

本集團須繳納若干香港以外司法權區之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團按照會否出現額外應繳稅項之估計為基準而確認預期稅務事宜所產生之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延所得稅準備。

待售物業可變現淨值

管理層採用現行市場數據(例如最近之銷售交易及自獨立合資格專業測量師獲得之市場估值報告)釐定未完成待售物業之可變現淨值。有關估值乃根據若干假設作出，而該等假設受限於不明朗因素及可能於實際結果有重大差異。於作出判斷時，已合理考慮主要基於結算日存在之市況之相關假設。該等估計定期與實際市場數據及市場上之實際交易作比較。

5. 收入／其他金融資產(開支)／收益淨額及其他收入

收入(其亦為本集團之營業額)指租金收入、物業管理費收入、物業銷售收入及貸款利息收入。

年內確認之收入如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金收入	23,418	19,550
物業管理費收入	10,093	8,371
物業銷售收入	315,856	-
貸款利息收入	3,102	3,857
	<u>352,469</u>	<u>31,778</u>

年內確認之按公平值列入損益賬之金融資產／(負債)如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值列入損益賬之金融資產：		
– 待售股本證券投資	(22,543)	28,679
– 於初步確認時被指定之復合金融工具投資	1,311	–
	<u>(21,232)</u>	<u>28,679</u>
按公平值列入損益賬之金融負債：		
– 衍生金融工具	387	–
	<u>(20,845)</u>	<u>28,679</u>

年內確認之其他收入如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按攤銷成本列賬之金融資產之利息收入：		
– 銀行利息收入	7,117	5,662
– 貸款利息收入	415	1,900
– 債務證券利息收入	277	4,029
	<u>7,809</u>	<u>11,591</u>
分類為按公平值列入損益賬之股本掛鈎票據 之利息收入	371	–
顧問費收入	–	2,260
股息收入	884	286
註銷附屬公司之收益	353	723
應收合營公司款項之準備撥回	143	262
撇銷其他應付款項及應計費用	40	3,072
匯兌收益	4,568	–
其他	–	120
	<u>14,168</u>	<u>18,314</u>

6. 分部信息

主要報告形式－業務分部

本集團劃分為以下四個主要業務分部：

- － 物業投資；
- － 物業發展及買賣；
- － 證券投資及證券買賣；及
- － 金融服務。

	物業投資		物業發展及買賣		證券投資 及證券買賣		金融服務		抵銷		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入												
對外銷售	33,511	27,921	315,856	-	-	-	3,102	3,857	-	-	352,469	31,778
跨部門銷售	-	-	-	-	-	-	31,540	21,089	(31,540)	(21,089)	-	-
合計	<u>33,511</u>	<u>27,921</u>	<u>315,856</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,642</u>	<u>24,946</u>	<u>(31,540)</u>	<u>(21,089)</u>	<u>352,469</u>	<u>31,778</u>
分部業績	<u>13,926</u>	<u>47,818</u>	<u>84,818</u>	<u>40,251</u>	<u>(19,902)</u>	<u>28,679</u>	<u>7,228</u>	<u>7,577</u>			<u>86,070</u>	<u>124,325</u>
未分配其他收入											11,114	17,689
未分配企業開支											(10,350)	(20,153)
除所得稅前溢利											86,834	121,861
所得稅開支											(18,269)	(19,639)
年度溢利											<u>68,565</u>	<u>102,222</u>

附註： 跨部門銷售乃按適用之市價計算。

主要報告形式－業務分部

	物業投資		物業發展及買賣		證券投資 及證券買賣		金融服務		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	249,100	305,053	486,509	479,918	67,263	28,143	13,000	113,929	815,872	927,043
未分配資產									441,449	229,145
總資產									<u>1,257,321</u>	<u>1,156,188</u>
分部負債	44,290	14,733	19,865	24,610	96	-	861	785	65,112	40,128
未分配負債									29,403	24,369
總負債									<u>94,515</u>	<u>64,497</u>
其他分部信息										
折舊	703	1,220	-	-	-	-	-	-	703	1,220
未分配折舊									107	158
攤銷預付租賃款項										
－未分配									100	100
有關物業、廠房及 設備資本增加	357	1,402	110	-	-	-	-	-	467	1,402
商譽之撇銷	-	11,297	-	-	-	-	-	-	-	11,297

次級報告形式－地區分部

本年度本集團之業務大部份位於香港及中國（不包括香港）。下表提供本集團按地區市場（不考慮貨物及服務之來源）劃分之銷售分析：

	中國(不包括香港)		香港		澳洲		合計	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入								
對外銷售(按客戶所在地)	<u>27,325</u>	<u>24,248</u>	<u>325,144</u>	<u>5,974</u>	<u>-</u>	<u>1,556</u>	<u>352,469</u>	<u>31,778</u>
其他分部信息(按資產所在地)								
分部資產	<u>560,551</u>	<u>625,008</u>	<u>255,321</u>	<u>288,268</u>	<u>-</u>	<u>13,767</u>	<u>815,872</u>	<u>927,043</u>
資本增加	<u>44</u>	<u>29</u>	<u>423</u>	<u>1,373</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>467</u>	<u>1,402</u>

7. 除所得稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：		
員工福利開支：		
董事酬金(附註11)		
－袍金	900	900
－薪金及津貼	2,407	2,427
－購股權	－	3,206
－退休福利計劃供款	24	24
	<u>3,331</u>	<u>6,557</u>
其他員工		
－工資及薪金	4,907	4,470
－購股權	－	2,392
－退休福利計劃供款	298	29
	<u>8,536</u>	<u>13,448</u>
核數師酬金	720	600
折舊	810	1,378
出售物業、廠房及設備之虧損	85	－
預付租賃款項之攤銷	100	100
租賃物業之最低租金	478	486
其他應付款項之撇銷	(40)	(3,072)
其他應收款項之撇銷	104	2,582
商譽之撇銷	－	11,297
	<u> </u>	<u> </u>
根據經營租約之租金收入，減支銷8,259,000港元 (二零零七年：6,974,000港元)	<u>(15,159)</u>	<u>(12,575)</u>

8. 所得稅開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅		
本年度稅項	16,407	2,161
過往年度多撥	(966)	—
— 中國企業所得稅		
本年度稅項	2,820	3,051
	18,261	5,212
遞延稅項		
本年度	10	14,427
由於稅率下降*	(2)	—
	8	14,427
所得稅開支總額	18,269	19,639

本年度之香港利得稅乃以於本年度在香港所賺取之估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：17.5%) *計算。本集團在其他司法權區營運之稅項，乃根據當地現行之法律、詮釋及慣例所適用的稅率計算。

所得稅開支與以適當稅率計算之溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	86,834	121,861
按法定稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之		
除稅前溢利之稅項	14,328	21,326
在其他司法權區經營之集團公司適用不同稅率之影響	229	(1,588)
不可扣稅開支之稅務影響	3,567	6,559
毋須課稅收入之稅務影響	(2,353)	(3,208)
確認未動用稅項虧損之稅務影響	9,629	464
動用過往未確認之稅項虧損	(5,546)	(4,926)
未確認暫時性差額之稅務影響	(617)	56
因年內稅率下降而產生之遞延稅項影響	(2)	—
其他	—	956
過往年度多撥	(966)	—
所得稅開支	18,269	19,639

* 香港特區政府規定利得稅稅率由17.5%降至16.5%，自二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。因此，有關本期及遞延稅項已按新稅率16.5%計算。

9. 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔綜合溢利68,565,000港元(二零零七年：102,222,000港元)，其中虧損54,598,000港元(二零零七年：溢利3,723,000港元)已在本公司之財務報表中列賬。

10. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔之盈利	<u>68,565</u>	<u>102,222</u>
	'000	'000
股份數目		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數(附註)	1,222,290	1,119,883
假定行使認股權證後被視為以零代價將予發行之 普通股加權平均數	—	3,726
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數(附註)	<u>1,222,290</u>	<u>1,123,609</u>

附註： 計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股基本盈利所採用之上述普通股加權平均數已調整，以計及由本公司權益持有人於二零零七年二月十二日召開之股東特別大會所批准之本公司股份合併。

由於行使購股權及認股權證之影響為反攤薄，故計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利假設該等購股權及認股權證未獲行使。

由於行使購股權之影響為反攤薄，故計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利假設該等購股權未獲行使。

11. 董事酬金及高級管理層薪酬

董事薪酬

已付或應付六位董事(二零零七年：六位)各自之酬金如下：

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
二零零八年				
執行董事				
王聰德	100	1,807	12	1,919
謝錦輝	100	600	12	712
獨立非執行董事				
李國精	200	—	—	200
廖醒標	200	—	—	200
莊嘉俐	200	—	—	200
非執行董事				
王文俊	100	—	—	100
	<u>900</u>	<u>2,407</u>	<u>24</u>	<u>3,331</u>
	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
二零零七年				
執行董事				
王聰德	100	2,620	12	2,732
謝錦輝	100	1,433	12	1,545
獨立非執行董事				
李國精	200	—	—	200
廖醒標	200	—	—	200
莊嘉俐	200	790	—	990
非執行董事				
王文俊	100	790	—	890
	<u>900</u>	<u>5,633</u>	<u>24</u>	<u>6,557</u>

於本年度內，並無任何安排致使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

於本年度內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或離職補償。

五名最高薪酬人士

本集團最高報酬之五名人士當中，兩名(二零零七年：四名)為本公司之董事，其報酬詳情已反映於上述分析中。其餘三名(二零零七年：一名)人士於本年度之報酬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪酬、房屋津貼、購股權、其他津貼及實物福利	2,181	1,050
退休福利計劃供款	75	30
	<u>2,256</u>	<u>1,080</u>

彼等之酬金介乎下列組別：

	人員數目	
	二零零八年	二零零七年
無至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>1</u>

12. 投資物業／分類為持有作銷售之投資物業

以經營租約出租以賺取租金或實現資本增值之本集團所有物業權益均採用公平值模式計量及分類與入賬為投資物業。

資產負債表中賬面值之變動摘要如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值		245,000	150,000
添置		—	326,893
出售		—	(51,920)
轉至待售物業	a	—	(175,000)
公平值調整之淨(虧損)／收益		(6,260)	47,275
		<u>238,740</u>	<u>297,248</u>
歸類為可供出售之投資物業	b	—	(52,248)
		<u>238,740</u>	<u>245,000</u>

附註：

- (a) 於二零零七年七月五日，本集團透過收購一間附屬公司購買一項投資物業(附註33(c))。根據本公司於二零零七年九月十七日通過之一項決議案，此物業之用途變更為營業資產，並呈列為待售物業，於去年已開始實施必要之開發工作，將此物業劃分為較小單元以增加其潛在價值。於轉讓後，此物業之公平值為175,000,000港元，因此，按公平值取得之1,087,000港元之收益於截至二零零七年十二月三十一日止年度於綜合損益表內確認。
- (b) 於二零零七年二月二十七日，本集團透過收購一間附屬公司購買一項投資物業(附註33(b))。於二零零七年十月八日，本集團與一名獨立第三方就以代價52,248,000港元出售此物業訂立初步買賣協議。因此，此物業被歸類為「分類為持有作銷售之投資物業」。於二零零七年十二月三十一日，經參考買賣協議中規定之代價，此物業之賬面值重估為52,248,000港元。本交易已於二零零八年二月二十九日完成。

投資物業按中期租約持有，並於二零零七年及二零零八年十二月三十一日由獨立及合資格專業估值師第一太平戴維斯按公開市值參照類似物業之市價進行估值，第一太平戴維斯為香港測量師學會之會員，並有適當資格及於近期評估類似物業之經驗。

本集團於投資物業之權益按其於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之賬面值列賬，該等物業均位於中國。

13. 物業、廠房及設備-本集團及本公司

本集團

	租賃 物業裝修 千港元	傢私、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日				
成本	2,930	2,764	1,166	6,860
累計折舊	(2,052)	(2,154)	(760)	(4,966)
賬面淨值	<u>878</u>	<u>610</u>	<u>406</u>	<u>1,894</u>
截至二零零七年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	878	610	406	1,894
匯兌差額	56	27	15	98
添置	-	29	1,373	1,402
折舊	(624)	(516)	(238)	(1,378)
年末賬面淨值	<u>310</u>	<u>150</u>	<u>1,556</u>	<u>2,016</u>
於二零零七年十二月三十一日				
成本	3,117	2,277	2,601	7,995
累計折舊	(2,807)	(2,127)	(1,045)	(5,979)
賬面淨值	<u>310</u>	<u>150</u>	<u>1,556</u>	<u>2,016</u>
截至二零零八年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	310	150	1,556	2,016
匯兌差額	23	-	13	36
添置	-	154	313	467
出售	-	(76)	(129)	(205)
折舊	(333)	(113)	(364)	(810)
年末賬面淨值	<u>-</u>	<u>115</u>	<u>1,389</u>	<u>1,504</u>
於二零零八年十二月三十一日				
成本	3,331	2,397	2,748	8,476
累計折舊	(3,331)	(2,282)	(1,359)	(6,972)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>115</u>	<u>1,389</u>	<u>1,504</u>

本公司

	傢私、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日			
成本	418	598	1,016
累計折舊	(234)	(192)	(426)
賬面淨值	<u>184</u>	<u>406</u>	<u>590</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	184	406	590
添置	11	–	11
折舊	(66)	(63)	(129)
年末賬面淨值	<u>129</u>	<u>343</u>	<u>472</u>
於二零零七年十二月三十一日			
成本	361	598	959
累計折舊	(232)	(255)	(487)
賬面淨值	<u>129</u>	<u>343</u>	<u>472</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	129	343	472
添置	11	–	11
出售	(76)	(129)	(205)
匯兌差額	–	14	14
折舊	(51)	(48)	(99)
年末賬面淨值	<u>13</u>	<u>180</u>	<u>193</u>
於二零零八年十二月三十一日			
成本	212	459	671
累計折舊	(199)	(279)	(478)
賬面淨值	<u>13</u>	<u>180</u>	<u>193</u>

14. 預付租賃款項—本集團

本集團於租賃土地之權益指預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初賬面淨值	3,900	4,000
攤銷	(100)	(100)
年末賬面淨值	<u>3,800</u>	<u>3,900</u>
於香港根據中期租約持有	<u>3,800</u>	<u>3,900</u>
作呈報用途之分析如下：		
非流動資產	3,700	3,800
流動資產	100	100
	<u>3,800</u>	<u>3,900</u>

15. 於附屬公司之權益／應收及／或應付附屬公司之款項—本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	15,009	15,013
減：減值虧損之準備*	(2,011)	—
	<u>12,998</u>	<u>15,013</u>
應收附屬公司之款項	1,451,894	1,783,041
減：已確認減值虧損	(697,610)	(787,601)
	<u>754,284</u>	<u>995,440</u>
應付附屬公司之款項	<u>115,374</u>	<u>50,293</u>

* 由於該附屬公司由本年度以來暫無營業，因此按成本2,011,000港元對非上市股份確認減值(二零零七年：無)。

應收附屬公司款項之減值準備之變動：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之結餘	787,601	846,573
已確認減值虧損	34,100	-
註銷／出售附屬公司之撇銷	(124,091)	(58,972)
	<u>697,610</u>	<u>787,601</u>

與附屬公司有關之結餘乃無抵押、免息及按要求時償還。

於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司之詳細資料載於附註38。

16. 於合資企業之權益－本集團

於二零零四年三月，本集團與本集團之合資企業武漢晶科信息產業有限公司（「晶科信息」）訂立一份貸款協議，據此，本集團同意向晶科信息提供最多為人民幣15,000,000元（相當於約14,151,000港元）之非循環抵押貸款。貸款以香港匯豐銀行最優惠利率計息，於二零零六年之實際年利率介乎7.75厘至8厘之間。該貸款由晶科信息各股東將各自於晶科信息之權益抵押予本集團作抵押。貸款本金及有關利息已於二零零五年十二月三十一日屆滿。此外，晶科信息亦結欠本集團人民幣8,000,000元（相當於約7,547,000港元）之款項。於二零零六年已對上述兩筆款項作出準備。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收合營企業款項	21,293	21,436
減：已確認減值虧損之準備	(21,293)	(21,436)
	<u>-</u>	<u>-</u>

應收合營企業款項之減值準備之變動：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之結餘	21,436	21,698
減值虧損撥回	(143)	(262)
	<u>21,293</u>	<u>21,436</u>

與合營企業有關之結餘乃無抵押、免息及按要求時償還。

本集團自二零零六年以來已針對晶科信息採取法律行動。法律行動仍然在進行中，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，已收到晶科信息之償還款項143,000港元（二零零七年：262,000港元）。

本集團合資企業之財務資料概要呈列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	13,636	14,335
流動資產	7,376	6,812
	<u>21,012</u>	<u>21,147</u>
非流動負債	—	—
流動負債	(22,450)	(21,384)
	<u>(22,450)</u>	<u>(21,384)</u>
資產淨值	<u>(1,438)</u>	<u>(237)</u>
收入	13,751	13,510
開支	(14,937)	(13,485)
年度(虧損)／溢利	<u>(1,186)</u>	<u>25</u>
本集團分佔合營企業年度業績	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團合資企業之詳情如下：

公司名稱	商業 結構形式	成立及 營運地點	百分比			主要業務
			所有者權益	投票權	盈利分成	
晶科信息	註冊成立	中國	51	40	51	製造及銷售電子元件
武漢晶科電子 有限公司	註冊成立	中國	51	40	51	於清盤中

本集團之合資企業由本公司間接持有。本集團於合資企業之權益未列作附屬公司，原因是本集團對該等實體之控制受合資企業協議若干條文限制。董事認為，本集團未有單方面控制合資企業之董事會，但可與股東共同控制該等實體。因此，本集團於該等合資企業之權益按會計權益法計算。

本集團已終止確認其應佔合資企業之虧損。本年度及累計之未確認應佔該等合資企業款額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度未確認應佔合資企業虧損	1,186	-
累計未確認應佔合資企業虧損	1,383	197

17. 商譽—本集團

截至二零零七年十二月三十一日止年度，商譽賬面金額之主要變動乃由於收購Twente所致(附註33(a))。商譽之賬面淨額分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日		
賬面總額	11,297	-
累計減值	(11,297)	-
於一月一日之賬面淨額	-	-
於一月一日之賬面淨額	-	-
收購一間附屬公司	-	11,297
減值虧損	-	(11,297)
於二零零七年十二月三十一日之賬面淨額	-	-
於二零零七年十二月三十一日		
賬面總額	11,297	11,297
累計減值	(11,297)	(11,297)
於二零零八年十二月三十一日之賬面淨額	-	-

參考國內政府部門針對國外投資者持有物業投資而實施的措施，本公司董事已審閱於收購一家附屬公司Twente Company Limited (「Twente」) 而產生之商譽賬面值，該附屬公司於北京持有若干投資物業。於二零零七年十二月三十一日之11,297,000港元商譽減值虧損已於損益表內確認。可收回金額根據其公平值減銷售成本參照專業估值師編製之估值報告之市值而釐定。

18. 待售物業—本集團

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		539,886	479,840
減：減值虧損撥備	(a)	(53,386)	—
		<u>486,500</u>	<u>479,840</u>
位於香港，按中期租約持有	(b)	181,500	175,000
位於中國，按長期租約持有		305,000	304,840
		<u>486,500</u>	<u>479,840</u>

附註：

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，參考公開市值對待售物業之成本作出減值虧損撥備53,386,000港元至可變現淨值。

於二零零七年十二月三十一日，悉數撥回減值虧損撥備40,840,000港元，原因為董事認為鑑於二零零七年之市值高於成本，毋須作出撥備。

- (b) 於二零零七年十二月，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，據此以代價100,856,000港元出售於香港持作銷售之若干物業單元。該交易已於二零零八年五月二十六日完成。

於二零零八年二月，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，據此以代價215,000,000港元出售於香港之餘下待售物業單元。該交易已於二零零八年三月三十一日完成。

於二零零八年三月十日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，據此以總代價21,000,000港元收購位於香港永恆商業大廈六樓之一項物業。該交易已於二零零八年四月三十日完成。

於二零零八年四月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此以總代價150,000,000港元收購位於香港安峰大廈之若干單位。該等交易已於二零零八年五月十六日完成。

於二零零八年五月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，據此以總代價45,000,000港元收購位於環球大廈21樓之一項物業。該交易已於二零零八年七月四日完成。

19. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金—本集團及本公司

本集團內部設有明確之信貸政策。一般信貸期為一至三個月。每位客戶均有最高信貸限額。本集團致力嚴格控制未清償之應收款項，以盡量降低其信貸風險。高級管理層定期審閱過期結餘。

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	1,658	1,194	—	—
其他應收款項、預付款項及按金	7,094	1,818	1,181	386
	<u>8,752</u>	<u>3,012</u>	<u>1,181</u>	<u>386</u>

本集團董事認為，應收賬款及其他應收款項之公平值與其賬面金額並不存在重大差異，原因是該等金額自起始日期起具有較短到期期限。

所有應收賬款於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日均未逾期。未逾期亦未減值之應收賬款及其他應收款項之債務人最近沒有拖欠記錄。於結算日，應收賬款減準備按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30日內	609	446
31至90日	1,049	748
	<u>1,658</u>	<u>1,194</u>

於每個結算日，所有應收賬款及其他應收款項已經按個別及共同基準審閱，以確認是否有減值憑證。於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止之年度內，有關應收賬款之減值虧損並無變動。

20. 貸款及應收款項—本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就呈報而言之應收貸款分析：		
非流動部分	—	3,000
流動部分	13,000	110,891
	<u>13,000</u>	<u>113,891</u>

於二零零八年十二月三十一日，貸款及應收款項以下列作抵押：

- a) 一間於澳洲上市公司之10,500,000股股份；及
- b) 作為與本集團訂立租賃協議之保證而已支付之保證金總額30,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，該等結餘以下列作抵押：

- a) 一間於聯交所上市之公司發行66,000,000港元之可換股債券；
- b) 一間非上市公司之10%股權；
- c) 一間於中國上市公司之10,000,000股股份；
- d) 一間於澳洲上市公司之10,500,000股股份；
- e) 一間於聯交所上市之公司之一名執行董事所作之個人擔保；及
- f) 兩項位於澳洲之物業。

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，並無有關貸款及應收款項之減值虧損。

除於二零零七年十二月三十一日授予一家關連公司之貸款外，於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日所有貸款及應收款項均未逾期。未逾期亦未減值之貸款及應收款項之債務人最近並無拖欠記錄。授予一家關連公司貸款之詳情如下：

有關人士名稱	擁有權益 之董事名稱	於二零零八年	於二零零七年	於年內尚
		十二月三十一日 之結餘 千港元	十二月三十一日 之結餘 千港元	未償還之 最高款額 千港元
Hatch Projects Limited (「HPL」)	謝錦輝	-	13,767	13,767

於二零零六年十二月，本公司之全資附屬公司國泰集團有限公司(「國泰」)與HPL(一家於澳洲註冊成立之公司，從事物業投資業務，本集團擁有其10%之實益權益)訂立一份貸款協議。本公司委派一名董事擔任HPL之董事。根據貸款協議，國泰同意提供最多為5,000,000澳元(約相等於34,223,000港元)之現金墊款。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，國泰已提供2,000,000澳元(約12,200,000港元)之墊款予HPL。該貸款乃以HPL所擁有之物業、HPL所有資產之押記契約及HPL之承諾、其他股東持有之HPL所有已發行股份之股份按揭及HPL Unit Trust之所有已發行單位之單位按揭作抵押。該貸款年利率為17.5厘，並須於首次提用日期起一年內償還。該項貸款已於二零零八年三月悉數償還。

21. 債務證券投資—本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市債務證券	—	15,956

該結餘已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內悉數予以贖回。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等證券投資之實際利率為每年5.25%。

於二零零七年十二月三十一日，該結餘指以人民幣定值之非上市債務證券。其約定到期日為自二零零七年十二月三十一日起一年內。該等非上市債務證券乃由中國兩間機構發行。根據該兩債務證券籌集之資金用於具有穩定現金流量之穩健及可靠項目。該等證券投資之實際利率為每年5.87%。

22. 按公平值列入損益賬之金融資產—本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股本證券， 按市值 (附註a)	27,855	12,187	27,855	12,187
於中國上市之股本證券， 按市值 (附註a)	10,251	—	—	—
非上市股本掛鈎票據， 按市值 (附註b)	27,157	—	27,157	—
	<u>65,263</u>	<u>12,187</u>	<u>55,012</u>	<u>12,187</u>

附註：

- (a) 該款項乃於香港及中國上市股本證券之投資，該等證券乃持有作買賣用途。該等上市證券投資之公平值已參照其於結算日之報價釐定。
- (b) 該等非上市股本掛鈎票據於初次確認時被指定為按公平值列入損益賬之金融資產，由於該等票據內含與主合約並無密切關係之嵌入式衍生工具，且香港會計準則第39號容許將整個合併合約指定為按公平值列入損益賬。該等金融工具以價格風險及利率風險而言須面對金融風險。

於二零零八年十二月三十一日，有關股本掛鈎票據之主要條款如下：

已訂約假定本金額	到期日	有關股份
A 5,000,000港元	二零零九年一月二十三日	中國人壽保險股份有限公司
B 5,000,000港元	二零零九年一月二十三日	中國工商銀行
C 5,000,000港元	二零零九年一月九日	A50中國基金
D 5,000,000港元	二零零九年二月四日	A50中國基金
E 1,000,000美元	二零零九年一月二十六日	Goldman Sachs Group Inc

該等股本掛鈎票據由專業估值師資產評值顧問採用Black-Scholes期權定價法釐定公平值。該定價法主要輸入數據如下：

股價	波幅	存款利率	無風險利率	於二零零八年十二月三十一日之公平值
A 23.55港元	63.1%	0.3%	0.05%	4,997,000港元
B 4.08港元	68.75%	0.3%	0.02%	4,999,000港元
C 8.36港元	41.226%	0.3%	0.04%	4,994,000港元
D 8.36港元	59.96%	0.3%	0.02%	4,852,000港元
E 84.39美元	97.79%	–	0.08%	938,000美元

該等假設乃由可觀察市場交易之價格支持，並根據可獲得之可觀察市場數據予以釐定。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度損益表確認之公平值虧損為21,232,000港元（二零零七年：公平值收益28,679,000港元）。

該等金融資產於有關經營活動之小節中呈列，作為現金流量表中運營資金變動之一部分。

23. 現金及現金等值－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及手頭現金	51,712	165,575	446	1,047
短期銀行存款	240,323	62,563	239,436	38,645
高流動性資金	147,727	–	–	–
	<u>439,762</u>	<u>228,138</u>	<u>239,882</u>	<u>39,692</u>

現金及現金等值包括本集團及本公司所持現金、原於三個月內到期之短期銀行存款及原於21日內到期之高流動性金融資產，年利率界乎0.24厘到4.47厘（二零零七年：0.33厘至6.18厘）。現金及現金等值之賬面值與其公平值相若。

本集團現金及現金等值當中包括存於中國多間銀行以人民幣定值之銀行結餘52,209,000港元（二零零七年：165,302,000港元）。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但根據「中國外匯管理規定」及「結匯、售匯及付匯管理規定」，本集團獲准許透過授權可從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

24. 衍生金融工具—本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
衍生金融工具				
—貨幣期權合約，按公平值	96	—	96	—

於二零零八年十二月三十一日，貨幣期權合約之主要條款如下：

	已訂約假定本金額	已收期權溢價額	有關貨幣	到期日	協議價格
A	5,000,000港元	131,000港元	英鎊	二零零九年一月二十一日	11.3港元兌1英鎊
B	5,000,000港元	154,000港元	澳元	二零零九年一月二十一日	4.75港元兌1澳元

該等假設乃由可觀察市場交易之價格支持，並根據可獲得之可觀察市場數據予以釐定。

貨幣期權合約由專業估值師資產評值顧問採用Black-Scholes期權定價法釐定公平值。該定價法主要輸入數據如下：

	現貨匯率	波幅	無風險利率	於二零零八年 十二月三十一日 之公平值
A	11.32港元兌1英鎊	21.54%	2.206%	HK\$1,000
B	5.45港元兌1澳元	23.52%	4.56%	HK\$95,000

該等假設乃由可觀察市場交易之價格支持，並根據可獲得之可觀察市場數據予以釐定。

貨幣期權合約公平值之變動387,000港元乃計入本年度損益表(二零零七年：無)。

25. 其他應收款項、已收按金及應計費用—本集團

於二零零八年十二月三十一日，包含在已收抵押按金內之30,000,000港元之結餘乃來自與本集團訂立之租賃協議之抵押品及附錄20所述之貸款抵押品及應收款項10,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，包含在已收按金內之29,792,000港元之結餘乃來自出售若干待售物業及待售投資物業。

26. 遞延稅項負債—本集團及本公司

附屬公司確認之遞延稅項資產／(負債)之主要項目及本年度之變動載列如下：

本集團

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	-	(2,242)	1,016	(1,226)
年內計入損益表	(44)	(13,367)	(1,016)	(14,427)
匯兌調整	-	278	-	278
	<u>-</u>	<u>(13,367)</u>	<u>(1,016)</u>	<u>(14,427)</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	(44)	(15,331)	-	(15,375)
因稅率降低所產生遞延稅項				
計入損益表	2	-	-	2
自綜合損益表扣除	(10)	-	-	(10)
匯兌調整	-	(359)	-	(359)
	<u>-</u>	<u>(359)</u>	<u>-</u>	<u>(359)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>(52)</u>	<u>(15,690)</u>	<u>-</u>	<u>(15,742)</u>

於結算日，本集團有未動用可用於抵銷未來溢利之稅項虧損386,387,000港元(二零零七年：387,464,000港元)。由於未來溢利流量無法預測，因此並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大未準備遞延稅項負債(二零零七年：無)。

本公司

於結算日，本公司並無任何重大未撥備遞延稅項負債(二零零七年：無)。

27. 股本—本集團及本公司

本公司之股本僅包括普通股。所有股份均可收取股息及償還股本。

附註	每股面值0.01港元之 股份數目		每股面值0.2港元之 股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千	千	千	千	千港元	千港元
法定：						
年初之普通股	-	30,000,000	3,000,000	-	600,000	300,000
股份合併 (a)	-	(30,000,000)	-	1,500,000	-	-
增加法定股本 (b)	-	-	-	1,500,000	-	300,000
年終之普通股	-	-	3,000,000	3,000,000	600,000	600,000
已發行及繳足：						
年初之普通股	-	17,223,311	1,239,722	-	247,944	172,233
發行新股份 (c)	-	2,739,130	-	35,000	-	34,391
股份合併 (a)	-	(19,962,441)	-	998,122	-	-
認購新股 (d)	-	-	-	206,600	-	41,320
購回股份及註銷 (f)	-	-	(23,116)	-	(4,623)	-
年終之普通股	-	-	1,216,606	1,239,722	243,321	247,944

附註：

(a) 股份合併

根據於二零零七年二月十二日舉行之股東特別大會通過之一項普通決議案，本公司已發行及未發行股本中每20股每股面值0.01港元之股份合併為1股每股面值0.2港元之股份，自二零零七年二月十三日起生效。本公司之法定股本仍為300,000,000港元，但分為1,500,000,000股股份，每股面值0.2港元。

(b) 增加法定股本

透過額外增設1,500,000,000股每股面值0.2港元之普通股，將本公司之法定股本從300,000,000港元（分為1,500,000,000股普通股，每股面值0.2港元）增加至600,000,000港元（分為3,000,000,000股普通股，每股面值0.2港元）。增加法定股本已於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

(c) 發行新股份

於二零零七年一月二十三日，本公司通過發行2,739,130,434股每股面值0.01港元之普通股(每股作價0.025港元)增加已發行股本。發行該等新股份用作收購Twente 51%股權之代價及於Twente之相關貸款餘額，有關詳情載於附註33(a)。

於二零零七年三月十八日，本公司通過發行35,000,000股每股面值0.2港元之普通股(每股作價0.5港元)增加已發行股本。發行該等新股份用作收購Sharp World Investments Limited(「Sharp World」) 100%股權之代價及股東貸款，有關詳情載於附註33(b)。

(d) 認購新股

於二零零七年六月七日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，據此以每股0.62港元之認購價認購110,000,000股每股面值0.2港元之普通股。經扣除所有相關開支後，認購股份之所得款項淨額約為68,100,000港元。本公司擬將此所得款項淨額用於本公司將物色之若干適當投資。

於二零零七年七月五日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，據此以每股0.53港元之認購價認購96,600,000股每股面值0.2港元之普通股。經扣除所有相關開支後，認購股份之所得款項淨額約為51,100,000港元。本公司擬將該等所得款項淨額用作授予一間附屬公司之股東貸款，作為其收購物業之款項。

(e) 發行非上市認股權證

於二零零七年十月八日，本公司與華富證券有限公司(「華富」)訂立一份配售協議，據此，華富將作為承配人，按每份認股權證0.015港元最多可認購240,000,000份認股權證。該等非上市認股權證附帶認購權利，即自發行認股權證首日至發行認股權證24個月期間內可按每股0.42港元認購本公司之新股份，以及自發行認股權證第25個月之首日至發行認股權證第36個月屆滿期間內可按每股0.45港元認購。每個認購價均可作出調整，每份認股權證附帶認購本公司1股新股份之權利。

緊隨完成後將籌得所得款項淨額約3,600,000港元，並計入認股權證儲備。倘認股權證獲悉數行使，將進一步籌得資金最多100,800,000港元。本公司擬將所得款項用於本公司物色之投資項目。年內，並無行使任何認股權證，於二零零八年十二月三十一日未行使之認股權證為240,000,000份(二零零七年：240,000,000份)。

(f) 購回股份及註銷

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司以合共約10,080,000港元之價格購回合共23,116,00股，本公司股本中每股面值0.2港元普通股。所支付之最高及最低價分別為每股0.34港元至每股0.465港元。購回股份已註銷，而本公司已發行股本則因此削減該等股份之面值。購回應付溢價於股份溢價賬中扣除。金額等值於註銷股份的面值並已自股本轉撥至股本贖回儲備。

28. 購股權

按本公司於二零零二年五月三十日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃取代於二零零零年十一月十七日採納之購股權計劃（「舊計劃」），惟並不影響於舊計劃終止前根據舊計劃授出之任何購股權。採納新計劃後，概無按舊計劃授出其他購股權。

本公司設立新計劃，旨在嘉獎及酬謝對推動本集團業務成功之合資格參與人。新計劃之合資格參與人包括董事（包括執行及非執行董事）、本集團其他僱員及本集團不時之專業顧問及業務顧問（董事認為對本集團發展及增長曾經或可能作出貢獻者）。新計劃於二零零二年五月三十日生效，且除非以其他方式註銷或修訂，否則將自該日期起10年期間內有效。

除非獲本公司股東批准，否則因行使按新計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，不得超過本公司於採納日期已發行股份之10%。

除非獲本公司股東批准，於任何十二個月期間，每位參與人按新計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已行使及尚未行使）行使時，已發行及將予發行之本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。如授出之購股權涉及之股份數目超逾以上限額，須在股東大會上獲股東批准。

因行使按新計劃及本公司之任何其他計劃已授出但尚未行使之所有購股權而可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。如授出購股權將導致超逾以上限額，則不得根據本公司任何購股權計劃授出購股權。

如向本公司董事，主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人授出購股權，事前須經獨立非執行董事（不計身為購股權候任承授人之任何獨立非執行董事）批准。此外，如於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出之購股權涉及之股份數目超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%，及總值（按本公司股份於授出日期之正式收市價計算）超逾5,000,000港元，事前須在股東大會上獲股東批准。

授出購股權之建議由提出建議當日起計28日內可供接納，惟承授人須支付合共1港元之象徵式代價。每份購股權於該份購股權被接納當日（行使期間之開始）起即已歸屬。於購股權獲接納當日起計一星期至董事將知會每位承授人之日期（不得遲於新計劃採納當日起計10年）止之期間內，購股權可隨時按新計劃之條款行使。

因行使購股權將予發行之本公司股份之認購價不得低於以下各項中之較高數值：(i)本公司股份於授出日期在聯交所發出之每日報價表所示之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所示之收市價平均值；及(iii)本公司股份於授出日期之面值。董事會將於向參與人提呈購股權時釐定認購價。

於採納新計劃十週年當日以後，不可再按新計劃授出購股權。

舊計劃

於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年內，本公司根據舊計劃向本集團執行董事及全職僱員授出購股權以認購本公司股份，詳情如下：

參與人 姓名或類別	購股權 授出日期*	購股權 之行使價 (附註(i))	購股權數目		
			於二零零八年 一月一日 尚未行使 (附註(ii))	年內失效	於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使
其他僱員					
合共	二零零一年三月九日	3.89	75,000 (附註(ii))	(75,000) [#]	-
加權平均行使價			3.8900	3.8900	-
參與人 姓名或類別	購股權 授出日期*	購股權 之行使價 (附註(i))	購股權數目		
			於二零零七年 一月一日 尚未行使 (附註(ii))	年內失效	於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
李國精先生	一九九七年七月七日	7.60	45,000	(45,000) [%]	-
前任董事					
陳潮先生	二零零一年三月九日	3.89	1,500,000	(1,500,000) [#]	-
			1,545,000	(1,545,000)	-
其他僱員					
合共	二零零一年三月九日	3.89	450,000	(450,000) [#]	-
	二零零一年三月九日	3.89	3,000,000	(3,000,000) [#]	-
	二零零一年三月九日	3.89	75,000	-	75,000
	二零零一年七月二十三日	3.89	15,203	(15,203) [%]	-
	二零零一年八月十三日	3.89	37,500	(37,500) [%]	-
			3,577,703	(3,502,703)	75,000
			5,122,703	(5,047,703)	75,000
加權平均行使價			3.9226	3.9231	3.8900

新計劃

於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年內，本公司根據新計劃向本集團僱員授出購股權以認購本公司股份，詳情如下：

參與人姓名或類別	購股權 之授出日期*	購股權之 行使期間**	購股權 之行使價***	於二零零八年 一月一日 尚未行使 (附註(ii))	於二零零八年 十二月三十一日 年內失效 尚未行使
董事					
王聰德先生	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日	0.72	7,100,000	-
謝錦輝先生	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日	0.72	7,100,000	-
王文俊先生	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日	0.72	6,900,000	-
莊嘉剛小姐	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日	0.72	6,900,000	-
				28,000,000	-
其他僱員					
合共	二零零三年十月十四日	二零零三年十一月二十八日至 二零零八年十一月二十六日	1.508 (附註(i))	750,000 (附註(i))	(750,000)%
	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日	0.72	13,800,000	-
				14,550,000	(750,000)
合資格參與人	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日	0.72	7,100,000	-
				49,650,000	(750,000)
加權平均行使價				0.7319	1.508
					0.72

參與人姓名或類別	購股權之授出日期*	購股權之行使期間**	購股權之行使價***	於二零零七年一月一日尚未行使 (附註(ii))	年內已授出	於二零零七年十二月三十一日尚未行使
董事						
王聰德先生	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至二零一二年五月二十九日	0.72	-	7,100,000	7,100,000
謝錦輝先生	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至二零一二年五月二十九日	0.72	-	7,100,000	7,100,000
王文俊先生	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至二零一二年五月二十九日	0.72	-	6,900,000	6,900,000
莊嘉剛小姐	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至二零一二年五月二十九日	0.72	-	6,900,000	6,900,000
					<u>-</u>	<u>28,000,000</u>
其他僱員						
合共	二零零三年十月十四日	二零零三年十一月二十八日至二零零八年十一月二十六日	1.508 (附註(i))	750,000	-	750,000
	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至二零一二年五月二十九日	0.72	-	13,800,000	13,800,000
					<u>750,000</u>	<u>14,550,000</u>
合資格參與人	二零零七年二月十二日	二零零七年二月二十一日至二零一二年五月二十九日	0.72	-	7,100,000	7,100,000
					<u>750,000</u>	<u>48,900,000</u>
加權平均行使價				<u>1.508</u>	<u>0.7200</u>	<u>0.7319</u>

(a) 於二零零七年一月一日尚未行使之授予李國精先生之購股權乃根據本公司於一九九七年六月十日舉行之股東週年大會上股東授予董事之一般授權。

(i) 於股份合併(每20股每股0.01港元之股份合併為1股每股0.20港元之股份)自二零零七年二月十三日生效後，每股0.3800港元、0.1945港元及0.0754港元之行使價分別調整為每股7.60港元、3.89港元及1.508港元。

(ii) 於股份合併自二零零七年二月十三日生效後，未行使之購股權乃按每20股股份合併為1股股份之基準進行合併後之購股權。

- * 該等購股權之待權期自授出日期直至行使期之開始日期。
- ** 行使期將於本集團合資格僱員辭任後三個月失效。
- *** 倘本公司之股本出現現金增資或派送紅利或其他類似變動，該等購股權之行使價可予調整。
- # 該等購股權於承授人不再為本集團合資格僱員三個月後失效。
- % 該等購股權由於購股權之行使期屆滿而失效。

於二零零八年並無授出任何購股權。下列重大假設乃利用布萊克－蘇爾司期權價格公式計算於二零零七年授出之購股權之公平值：

	二零零七年
授出日期	二零零七年二月十三日
預期波幅	55.03%
預期行使日期	二零零八年二月十二日
無風險利率	4.13%
預期產生股息	無

預期波幅基於本公司股價之歷史波幅，並根據可用公共資料，對任何預期變動調整至未來波幅。公式中使用之預期期限乃根據管理層之最佳估計進行調整。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，合共約5,598,000港元之僱員薪酬開支已計入二零零七年之綜合損益表，其相應金額已計入購股權儲備(附註29)。有關以股權結算之股份形式付款交易並無確認任何負債。

於二零零八年十二月三十一日，根據購股權計劃就其購股權已授出但仍未行使之股份之數目為48,900,000股(二零零七年：49,725,000股)，佔本公司於該日期已發行股份之4%(二零零七年：4%)，加權平均剩餘合約期限為3.4年(二零零七年：4.0年)。

29. 儲備

本集團

本集團之儲備金額及於當前及上一年度之變動呈列於綜合權益變動表，載於本財務報表第33至34頁。

本公司

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權 證儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日	409,052	588,178	-	-	-	(376,429)	620,801
認購新股	78,078	-	-	-	-	-	78,078
發行新股	51,587	-	-	-	-	-	51,587
有關認購股份而產生之開支	(31)	-	-	-	-	-	(31)
授出購股權	-	-	5,598	-	-	-	5,598
發行非上市認股權證	-	-	-	3,564	-	-	3,564
年內溢利(年內已確認 收益總額)	-	-	-	-	-	3,723	3,723
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	538,686	588,178	5,598	3,564	-	(372,706)	763,320
轉撥繳納盈餘	-	(316,755)	-	-	-	316,755	-
購回股份	(10,080)	-	-	-	4,623	-	(5,457)
有關購回股份而產生之開支	(60)	-	-	-	-	-	(60)
年內虧損(年內已確認 開支總額)	-	-	-	-	-	(54,598)	(54,598)
於二零零八年十二月三十一日	528,546	271,423	5,598	3,564	4,623	(110,549)	703,205

(a) 繳納盈餘

本集團之繳納盈餘款額是以下兩項款額之淨影響：一九九零年七月十八日之集團重組帶來之款額，乃指根據重組計劃發行以作交換之本公司股份面值與所購入附屬公司股份面值之間之差額；二零零三年四月一日之股本重組帶來之款額，乃指本公司削減股本及註銷股份溢價後之進賬撇除於二零零一年十二月三十一日之累積虧損後之結餘。

根據本公司之公司細則，本公司董事議決將款項316,755,000港元自繳納盈餘轉撥至累積虧損，自二零零八年二月二十八日起生效。

(b) 法定儲備基金

根據中國規例，中國境內若干公司須在作出溢利分派前，將其部份根據中國會計準則釐定之稅後溢利轉撥法定儲備基金。轉撥數額按該等公司之董事會之批准及／或公司章程而定。法定儲備基金不可分派，可用於沖抵虧損或以繳足股本形式作出資本化發行。

(c) 認股權證儲備

於二零零七年十月八日，本公司與華富證券有限公司（「華富」）訂立一份配售協議，據此，華富將作為承配人，按每份認股權證0.015港元最多可認購240,000,000份認股權證。該等非上市認股權證附帶認購權利，即自發行認股權證首日至發行認股權證24個月一週年期間內可按每股0.42港元認購本公司之新股份，以及自發行認股權證第25個月之首日至發行認股權證第36個月屆滿期間內可按每股0.45港元認購。認購價均可作出調整，每份認股權證附帶認購本公司1股新股份之權利。

緊隨完成後將籌得所得款項毛額3,600,000港元，並計入認股權證儲備。倘認股權證獲悉數行使，將進一步籌得資金最多100,800,000港元。本公司擬將所得款項用於本公司物色之投資項目。年內，並無行使任何認股權證，於二零零八年十二月三十一日未行使之認股權證為240,000,000份（二零零七年：240,000,000份）。

30. 經營租約安排**本集團***作為承租方*

於結算日，本集團根據於以下年期屆滿之不可撤銷物業經營租約之日後最低應付租金承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	<u>612</u>	<u>383</u>

經營租約安排指本集團就若干辦公室應付之租金。商議之租約為期一至三年，可選擇續租及於到期日或本集團與各出租方相互議定之日期商議條款。概無租約包括或有租金。

作為出租方

本集團根據經營租約安排出租投資物業及待售物業，租賃期為一年至二十年不等，可選擇於到期日或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃條款。租賃條款通常亦要求租戶支付抵押金，並根據當時之市況定期調整租金。

本年度之物業租金收入為23,418,000港元(二零零七年：19,550,000港元)。

於結算日，本集團與租戶訂定之日後最低應付租金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	30,994	12,925
第二年至第五年內(首尾兩年包括在內)	65,238	16,829
五年後	13,878	15,237
	<u>110,110</u>	<u>44,991</u>

本公司

本公司並無任何重大經營租約承擔。

31. 其他承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何其他承擔。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之其他承擔如下：

- (a) 於二零零七年十月八日，Sharp World與恒利世紀有限公司訂立一份買賣協議，據此出售海富中心之物業，總代價為52,248,000港元，餘額47,023,000港元於完成日收到。
- (b) 於二零零七年十二月七日，Glory Faith Holdings Limited(「Glory Faith」)與Good Dragon Industrial Limited訂立一份買賣協議，據此以代價100,856,000出售環球大廈之物業。餘額85,727,000港元於二零零八年五月二十六日完成日期收到。

32. 有關人士交易

- (a) 與晶科信息進行之交易詳情載於財務報表附註16。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，已獲償還143,000港元(二零零七年：262,000港元)，因此，該應收款項之減值撥備已撥回至綜合損益表。
- (b) 於本年度，本公司就統一企業服務有限公司所提供之公司秘書服務支付383,000港元(二零零七年：488,000港元)，本公司執行董事謝錦輝先生亦為該公司之董事。

- (c) 於本年度，本公司透過晉安證券有限公司（「晉安」）買賣上市證券，本公司執行董事王聰德先生（「王先生」）亦為晉安之董事。本集團支付晉安約649,000港元（二零零七年：474,000港元）作為安排佣金。
- (d) 於年內，本集團就租用愉田發展有限公司（「愉田」）所擁有之辦公室物業已支付136,000港元（二零零七年：無），而王先生亦為愉田之董事。
- (e) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員薪酬計入員工福利開支，包含以下類別：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	3,307	3,327
以股份形式支付	—	3,995
退休福利計劃供款	24	24
	<u>3,331</u>	<u>7,346</u>

33. 業務合併

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團收購三間公司，詳情如下：

- (a) 於二零零七年一月二十三日，本集團收購Twente之餘下51%股本，該公司包括於本地及海外附屬公司之投資。

	被收購公司之賬面值 千港元	公平值 千港元
投資物業	105,000	105,000
現金及銀行結餘	7,508	7,508
應收賬款及其他應收款項	1,308	1,308
應付本集團公司之款項	(22,638)	(22,638)
應付股東之款項	(21,752)	(21,752)
其他應付賬款	(1,696)	(1,696)
收購之淨資產		<u>67,730</u>
		公平值 千港元
以現金結算之購買代價		—
於所收購附屬公司之現金及現金等值		<u>7,508</u>
收購之現金流		<u>7,508</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，收購業務為本集團貢獻收入約5,512,000港元及淨溢利約2,582,000港元。

收購之淨資產詳情如下：

	二零零七年 千港元
以公平值所發行股份結算之購買代價(附註)	68,478
轉讓股東貸款	(22,638)
從聯營公司權益轉讓	33,187
所收購之淨資產之公平值	(67,730)
	<hr/>
商譽(附註17)	11,297
	<hr/> <hr/>

附註：已發行股份之公平值乃根據公開股價。

- (b) 於二零零七年二月二十七日，本集團收購Sharp World之全部股本，該公司從事投資物業控股。

	被收購公司之賬面值 千港元	公平值 千港元
投資物業	47,980	47,980
應收賬款及其他應收款項	6,501	6,501
股東貸款	(15,489)	(15,489)
其他應付賬款、應計費用及已收存款	(36,981)	(36,981)
		<hr/>
收購之資產淨值		2,011
		<hr/> <hr/>
以現金結算之購買代價		-
於收購附屬公司之現金及現金等值		-
		<hr/>
收購之現金流出		-
		<hr/> <hr/>

收購之業務自收購日期至二零零七年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約837,000港元及淨溢利約4,736,000港元。倘收購事項於二零零七年一月一日完成，集團總收入將為31,778,000港元及本年度溢利將為104,233,000港元。備考資料僅供參考，且並非本集團事實上已於二零零七年一月完成收購事項後達致之收入及業績之必須指標，亦非擬作將來業績之目標。

Sharp World於收購日期主要持有無關連服務之投資物業。相關收購之資產並未構成業務產生收入。就其本身而言，董事認為收購Sharp World為購買淨資產，其並不構成用於會計目的之業務合併。

收購之淨資產之詳情如下：

	二零零七年 千港元	
以股份結算之購買代價		17,500
股東貸款		(15,489)
所收購淨資產之公平值		(2,011)
		<u> </u>
商譽		-
		<u> </u>
 (c) 於二零零七年七月五日，本集團收購Glory Faith之全部股本，該公司從事投資物業控股。		
	被收購公司之賬面值 千港元	公平值 千港元
投資物業	173,913	173,913
股東貸款	(15,507)	(15,507)
收購投資物業應付款項	(145,413)	(145,413)
		<u> </u>
收購之資產淨值		12,993
		<u> </u>
股份結算之現金購買代價		12,993
購買股東貸款		15,507
於收購附屬公司之現金及現金等值		-
		<u> </u>
收購之現金流出		28,500
		<u> </u>

收購之業務自收購日期至二零零七年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約1,512,000港元及淨溢利約2,133,000港元。倘收購於Glory Faith註冊成立日期即告完成，年內集團收益總額應為115,216,000港元。備考資料僅為提供說明，並非表明倘收購於註冊成立日期完成本集團實際將取得之收益及業績，亦非旨在對未來業績作出預測。

Glory Faith於收購日期主要持有無租客之投資物業。相關收購之資產並未構成業務產生收入。就其本身而言，董事認為收購Glory Faith為購買淨資產，其並不構成用於會計目的之業務合併。

收購之淨資產之詳情如下：

	二零零七年 千港元
以股份結算之購買代價	28,500
股東貸款	(15,507)
所收購淨資產之公平值	(12,993)
	<hr/>
商譽	-
	<hr/> <hr/>

34. 出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團出售若干附屬公司，情況如下：

- (i) 本公司以總代價39港元出售其全資附屬公司Great View Technology Limited、Mitchell Enterprises Limited、Smart Ally Investments Limited、Mission Hill International Limited及Cleo International Limited（「出售公司」）。售出之出售公司於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
所出售之負債淨額包括：	
集團內公司間債務	(150,897)
其他應付款項	(500)
應付稅項	(1,425)
	<hr/>
本集團應佔出售負債淨額	(152,822)
豁免應收已出售附屬公司之款項	150,897
出售附屬公司之淨收益	1,925
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	-
	<hr/> <hr/>
出售產生之淨現金流入：	
現金代價	-
	<hr/> <hr/>

- (ii) 本公司以總代價8,366,000港元出售其全資附屬公司Yoko Star Investments Limited (「Yoko Star」)。出售之Yoko Star於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
所出售之負債淨額包括：	
可供出售金融資產	7,794
集團內公司間債務	(7,799)
	<hr/>
本集團應佔出售負債淨額	(5)
出售應收已出售附屬公司之款項	7,799
出售附屬公司之淨收益	572
	<hr/>
	8,366
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	8,366
	<hr/> <hr/>
出售產生之淨現金流入：	
現金代價總額	8,366
減：未支付現金代價	(2,000)
	<hr/>
	6,366
	<hr/> <hr/>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司以代價40,051,000港元出售 Treasure Land Enterprises Limited，於出售日期Treasure Land Enterprises Limited之淨資產如下：

	千港元
所出售之資產淨值包括：	
可供出售投資	40,000
集團內公司間債務	(19,239)
	<hr/>
本集團應佔出售資產淨值	20,761
出售附屬公司時調撥儲備	(1,933)
出售應收已出售附屬公司之款項	19,239
出售附屬公司之淨收益	1,984
	<hr/>
	<u>40,051</u>
以下列方式支付：	
現金	40,051
	<hr/>
出售產生之淨現金流入：	
現金代價	40,051
	<hr/>

35. 結算日後事項

除財務報表其他地方所披露之該等資料外，本集團有下列結算日後事項。

- (a) 於二零零九年一月二十二日，本公司全資附屬公司達亞控股有限公司（「達亞」）與一名獨立第三方訂立一份臨時協議，以代價45,000,000港元收購香港九龍紅磡之一項物業（「第一項物業」）。購入第一項物業旨在作買賣用途，並將作為待售物業入賬。預期購買該物業一事將於二零零九年四月三十日或之前完成。
- (b) 於二零零九年二月十二日，本公司之全資附屬公司達亞與一名獨立第三方訂立一份臨時協議，以代價106,133,020港元收購位於香港金鐘之一項辦公室物業（「第二項物業」）。購入第二項物業旨在作買賣用途，並將作為待售物業入賬。預期購買該物業一事將於二零零九年三月三十一日或之前完成。於二零零九年二月十二日，與同一名獨立第三方訂立租賃協議，租期為五年，於二零零九年三月三十一日開始及於二零一四年三月三十日屆滿，租期之第一年至第三年每月租金收入為594,000港元，其後為680,000港元。

36. 金融風險管理目標及政策

本集團面臨多種金融風險，比如市場風險（包括外幣風險、利率風險、及價格風險）、信貸風險及流動資金風險，該等風險均源自經營及投資業務。根據本集團之書面風險管理政策及指引，金融風險應由管理層考慮金融市場之現行條件及其他相關變數而持續評估以避免風險過份集中。本集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖目的。本集團所面臨之最重要金融風險呈列如下：

市場風險

(i) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。本集團／本公司主要在香港及中國經營及投資，大多數交易分別以港元及人民幣列示及結算。由於其以與該等交易有關之集團實體之功能貨幣相同之幣值列示，因而於中國之金融資產並未識別出外幣風險。本集團／本公司之外幣風險主要來自按公平值列入損益賬之金融資產、應收貸款及銀行結餘，彼等以美元及澳元列示。為減輕本集團／本公司其他外幣風險，外幣現金流量根據本集團／本公司之風險管理政策進行監察。外幣列示金融資產及負債（按收市匯率換算為港元）如下：

本集團及本公司

	本集團				本公司			
	二零零八年		二零零七年		二零零八年		二零零七年	
	以千港元表示		以千港元表示		以千港元表示		以千港元表示	
	澳元	美元	澳元	美元	澳元	美元	澳元	美元
貸款及應收款項	-	-	13,767	-	-	-	-	-
按公平值列入損益賬								
之金融資產	-	7,315	-	-	-	7,315	-	-
現金及銀行結餘	7,160	7,140	-	6,933	7,160	7,137	-	6,930
整體風險淨額	<u>7,160</u>	<u>14,455</u>	<u>13,767</u>	<u>6,933</u>	<u>7,160</u>	<u>14,452</u>	<u>-</u>	<u>6,930</u>

由於美元與港元掛鈎，本集團／本公司預期美元／港元匯率不會有任何重大變動。有關本集團／本公司以美元列示之金融資產之敏感度分析並無予以披露，原因為董事認為有關敏感度分析並無提供額外價值，理由是美元／港元匯率於結算日之變動並不重大。下表顯示因應外匯匯率（就此，本集團／本公司於結算日有重大風險）之合理可能變動，本集團／本公司本年度溢利及權益之概約變動。

本集團及本公司

	本集團						本公司					
	二零零八年			二零零七年			二零零八年			二零零七年		
	外匯匯率 升高/ (降低)	本年度 對 溢利 之影響 千港元	權益 千港元									
澳元	+5%	358	358	+5%	688	688	+5%	358	358	+5%	-	-
	-5%	(358)	(358)	-5%	(688)	(688)	-5%	(358)	(358)	-5%	-	-

本集團所面臨於貨幣期權合約之外幣風險被認為並不重大。

本集團及本公司自過往年度以來一直遵守管理外幣風險之政策，並認為該等政策有效。

(ii) 利率風險

本集團及本公司並無借款。本集團於利率變化之市場風險主要與投資於附浮息利率之債務證券、非上市股本掛鈎票據及銀行結餘有關。

本集團／本公司透過檢察利率概況（如附註23所載）採用固定及浮動利率投資（包括銀行存款）之合成組合，管理利率風險。

本集團及本公司自過往年度以來一直遵守之管理利率風險政策被認為有效。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團／本公司之非上市股本掛鈎票據及現金等值之利率風險被認為並不重大。

於二零零八年十二月三十一日，由於所有於債務證券之投資已被出售，因此，本集團／本公司並無其他利率風險。

於二零零七年十二月三十一日，倘若利率升高／降低0.5%，且所有相關變數持續存在，則本集團之本年度除稅後溢利及保留溢利將增加／減少約27,000港元。

(iii) 價格風險

本集團及本公司之其他價格風險乃因上市股本投資、股本掛鈎票據(分類為按公平值列入損益賬之財務資產)所致。有關按公平值列入損益賬之金融資產之詳情載於附註22。董事會透過維持具有不同風險及回報之投資組合管理此風險，並會於需要時考慮對沖此風險。本集團／本公司自過往年度以來已遵守之管理價格風險政策被認為有效。

本集團

對於上市之股本證券，已注意到恆生指數及上證A股指數於二零零八年之平均波幅分別為51.31%及45.32%(二零零七年：26.28%及35.86%)。倘該等證券之所報股價升高或降低該數目，則本集團本年度之除稅後溢利及權益將增加或減少約18,938,000港元(二零零七年：4,343,000港元)。

對於非上市之股本掛鈎票據，倘若相關股價升高或降低10%及所有其他變數維持不變，則本集團本年度之除稅後溢利及權益將分別增加或減少約403,000港元及881,000港元(二零零七年：無)。

本公司

對於上市之股本證券，已注意到恆生指數於二零零八年之平均波幅為51.31%(二零零七年：26.28%)。倘該等證券之所報股價升高或降低該數目，則本集團本年度之除稅後溢利及權益將增加或減少約14,292,000港元(二零零七年：4,343,000港元)。

對於非上市之股本掛鈎票據，倘若相關股價升高或降低10%及所有其他變數維持不變，則本集團本年度之除稅後溢利及權益將分別增加或減少約403,000港元及881,000港元(二零零七年：無)。

敏感度分析乃假設價格變動發生於結算日，並已應用於本集團及本公司於該日之投資。

公平值

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日所有金融工具之賬面值與其公平值並無重大不同。

信貸風險

應收賬款及其他應收款項、債務證券投資、按公平值列入損益賬之金融資產、貸款及應收貸款及現金等值之賬面值為本集團就其金融資產而言之最大信貸風險。該等於綜合資產負債表呈列之金融資產賬面值均扣除減值虧損(若有)。管理層有適當之信貸政策，而該等信貸風險亦持續受到監控。

就應收賬款及其他應收款項及貸款及應收款項而言，對所有要求信貸及貸款及應收款項超過一定數額之債務人進行個別信貸評估，該等評估集中於債務人到期還款之記錄及現時之還付能力，並考慮債務人之特別資料及債務人經營地之經濟環境。應收賬款從單據日期起九十天內到期。本集團對於應收賬款並未從客戶獲得抵押物，至於貸款及應收款項，通常會獲得抵押物（見附註20）。

本公司之最高信貸風險主要來自應收附屬公司之款項、其他應收款項、按公平值列入損益賬之金融資產及現金及現金等值。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評定屬高等級信貸評級之銀行，因此，本集團及本公司按公平值列入損益賬之金融資產及現金及現金等值之信貸風險有限。

本集團及本公司並無重大集中信貸，風險分散於一定數量的交易對手。

本集團／本公司自過往年度以來已遵守信貸及投資政策，該等政策被認為於將本集團信貸風險限制至可決定水平方面有效。

有關本集團風險產生自應收賬款及其他應收款項及貸款及應收款項信貸之進一步量化披露分別載於附註19及20。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，董事監控並維持視為足夠撥付本集團經營投資機會及預期擴張之銀行結餘水平。本集團主要透過經營所產生之資金及融資活動（比如配發新股及發行認股權證）所得之資金撥付其營運資本需求。

本集團／本公司自過往年度以來一直遵守流動資金政策，該等政策被認為於管理流動資金風險方面有效。

本集團／本公司之所有金融負債將從結算日開始十二個月內結清。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團並無借款。根據董事評估，本集團及本公司之流動資金風險極低。

金融資產及金融負債分類之概要

本集團及本公司於結算日已確認之金融資產及負債之賬面值亦可分類如下。見附註3.11及3.19說明金融工具分類如何影響其隨後計量。

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產				
非流動資產				
貸款及應收賬款：				
— 貸款及應收賬款	—	3,000	—	—
流動資產				
按公平值列入損益賬之金融資產：				
— 於初步確認時指定	27,157	—	27,157	—
— 持有作買賣	38,106	12,187	27,855	12,187
貸款及應收款項：				
— 應收賬款	1,658	1,194	—	—
— 其他應收款項	6,480	1,818	1,181	386
— 應收附屬公司款項	—	—	754,284	995,440
— 貸款及應收款項	13,000	110,891	—	—
— 於債務證券之投資	—	15,956	—	—
— 現金及現金等值	439,762	228,138	239,882	39,692
	<u>526,163</u>	<u>370,184</u>	<u>1,050,359</u>	<u>1,047,705</u>
金融負債				
流動負債				
按公平值列入損益賬之金融負債：				
— 衍生金融工具	96	—	96	—
按攤銷成本計量之金融負債：				
— 其他應付款項	66,654	42,690	1,550	1,630
— 應付附屬公司款項	—	—	115,374	50,293
	<u>66,750</u>	<u>42,690</u>	<u>117,020</u>	<u>51,923</u>

37. 資本管理政策及程序

本集團之資本管理目標為：

- 確保本集團持續經營的能力；及
- 提供適當回報予股東。

本公司之董事亦定期平衡其總體資本架構。為維持或調整資本架構，本集團可能調整付予股東之股息數額、發行新股及認股權證。倘有投資機會出現，本公司之董事亦將考慮籌集長期借款作為資本之第二來源及該等投資之回報將證明借款債務成本合理。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
權益總額	1,162,806	1,091,691
借款	—	—
融資總額	<u>1,162,806</u>	<u>1,091,691</u>
資本對融資總額比率	<u>1:0</u>	<u>1:0</u>

本公司之董事亦努力確保日常業務營運之穩定及可靠之現金流。兩年度內，本集團未有籌集任何債務。

38. 主要附屬公司

於二零零八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行普通股本 之面值/註冊資本	本公司所持已發行/ 繳付資本比例		主要業務
			直接	間接	
Assets Partners Group Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1股每股1美元	100	—	投資控股
國泰集團有限公司	香港	2股每股1港元	100	—	證券買賣、提供金融 服務及投資控股
茂力發展有限公司	香港	10,000股每股1港元	—	100	投資控股
New Phenomenon Technology Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100	—	投資控股

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行普通股本 之面值/註冊資本	本公司所持已發行/ 繳付資本比例		主要業務
			直接	間接	
Twente Company Limited	英屬處女群島/ 中國	100股每股1美元	-	100	物業投資
佳思發展有限公司	香港	2股每股1港元	-	100	物業租賃
Sharp World Investments Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100	-	物業投資
Glory Faith Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100	-	物業投資
寶東發展有限公司	香港	2股每股1港元	-	100	物業發展
Profit Ever Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100	-	投資控股
達亞控股有限公司	香港	2股每股1港元	100	-	物業投資
浩茂發展有限公司	香港	100股每股1港元	100	-	物業投資
GOI Limited	香港	2股每股1港元	100	-	物業投資
曙光信息產業(深圳)有限公司 [#]	中國	152,120,000港元	-	100	物業租賃
深科高新實業(深圳)有限公司 [#]	中國	10,000,000港元	-	100	物業租賃

[#] 在中國登記之有限公司及外商獨資企業。

上表載列本公司於二零零八年十二月三十一日之附屬公司，董事認為，該等公司對本集團於年內之業績有重要影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，載列所有附屬公司之詳情，會令篇幅過於冗長。

該等附屬公司於年底並無發行任何債務證券。

3. 債務、流動資金及財政資源

於二零零九年六月六日(即於本通函付印前確定與本債務聲明有關之若干資料之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還借貸總額約為143,241,000港元，為欠賣方之該貸款，該款項乃無抵押、按年息3.2%計息及須按要求償還。

於二零零九年六月六日營業時間結束時，經擴大集團並無任何或然負債。

除上述者及集團內公司間負債外，經擴大集團於二零零九年六月六日營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、押記或債券、按揭、貸款或其他類似債項或任何融資租約承擔、租購承擔、承兌負債、承兌信貸或任何擔保或其他或然負債。

除上述者及集內公司負債外，本集團於二零零九年六月六日營業時間結束時並無任何銀行透支或貸款，或其他類似債項、按揭、押記、或擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣款項已按於二零零九年六月六日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

於最後可行日期，董事並不知悉自二零零九年六月六日以來經擴大集團之債務及或然負債有任何重大變動。

4. 營運資金

董事於作出周詳審慎查詢後認為，計及經擴大集團可動用之內部資源，經擴大集團經擁有充裕資金，足以應付本通函日期起至少十二個月之資金需求。

5. 重大轉變

誠如七月份公告所披露，相比於截至二零零八年六月三十日止六個月之財務業績，預期本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績，將會出現重大下跌。本公司考慮到本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績出現重大下跌之原因，主要歸因於物業買賣之收益，相比於二零零八年上半年，出現重大下跌所致。本集團現正持有其物業買賣組合，以待理想價值出售。

本公司仍在進行落實本集團截止二零零九年六月三十日止六個月之中期業績。以上之資料乃根據董事會於參考本集團之未經本公司核數師審閱或討論之管理帳目而作出之初步評估，本集團之實際業績有可能與七月份公告中所披露之內容出現差別。有關本集團表現之進一步資料將於本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績公告中刊載（預計於二零零九年九月底之前刊發）。

於最後可行日期，除於七月份公告中披露者外，自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日期）以來本公司之財務或貿易狀況或前景沒有任何重大轉變。

6. 截至二零零八年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團之營業額約為352,469,000港元，較二零零七年十二月三十一日止年度之約31,778,000港元，增加約10倍。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團之溢利毛額約113,837,000港元(二零零七年：約65,644,000港元)，增加約48,193,000港元(73.4%)。本集團已就待售物業作出約53,386,000港元之準備(二零零七年：回撥準備約40,840,000港元)。本集團溢利毛額之增加，主要由於待售物業銷售之營業額增加。

於本回顧年度，本集團面對着不穩定的經濟環境，本集團有充裕的資源以應付有盈利的業務。經削減成本及專注於有可靠回報的業務，本集團於二零零八年度繼續獲得盈餘業績。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團之綜合溢利約68,565,000港元(二零零七年：約102,222,000港元)，減少32.9%。

於本回顧年度，本集團並沒有因收購附屬公司權益所產生商譽作出減值、出售附屬公司、以及授出購股權以公平值列入職員成本之重大虧損／開支。但本集團仍然需要計及為待售物業作準備約53,386,000港元(二零零七年：回撥準備約40,840,000港元)、投資物業公平值減少作準備約6,260,000港元(二零零七年：公平值收益約47,275,000港元)、及其他金融開支淨額約20,845,000港元(二零零七年：其他金融收益淨額約28,679,000港元)。

業務回顧及展望

物業發展及買賣

本集團的房地產業務主要為地產發展、買賣及物業投資。

目前投資於國內的主要房地產項目包括北京朝陽區的歐式大戶型豪華高檔公寓項目順景園。

面對目前不利的經濟條件，本集團著重做好項目的基礎工作，對項目細節嚴格要求，等待市場時機的好轉，以最理想的價格於市場出售該等物業。

本集團在香港擁有若干待售商用物業。於回顧年度內，本集團出售位於中環德輔道中19號環球大廈20樓的商用物業，總價值為315,856,000港元，獲取溢利毛額約139,000,000港元。

於二零零八年四月，本集團以21,000,000港元之代價完成收購位於香港士丹利街53-61號，皇后大道中110-116號永恆大廈6樓之物業。該物業連同現有租賃合同獲收購及作為待售物業。

於二零零八年五月，本集團以150,000,000港元之代價完成收購位於香港中環堅道110-118號安峰大廈地下、1樓、2樓、3樓及4樓之若干物業。物業購入作買賣用途及分類為待售物業。

於二零零八年七月，本集團以45,000,000港元向獨立第三方收購位於香港中環德輔道中19號環球大廈21樓2101室寫字樓單位用作買賣用途。該物業購入後分類為待售物業。

物業投資

在物業投資方面，位於中國深圳市的曙光大廈，一直維持高使用率；於本年度內為本集團實現租金及管理費收入約為20,397,000港元，較二零零七年度增加約8.9%。

為使曙光大廈繼續成為高質素之商廈，本集團將會繼續強化曙光大廈管理質素，與客戶維繫良好關係。預計二零零九年曙光大廈將繼續維持高使用率。曙光大廈的高使用率及有效的成本控制保障了本集團租金收入穩定。

位於中國北京東環廣場4層及5層若干商用物業，物業面積約5,100平方米，截至二零零八年十二月三十一日止年度為本集團帶來約6,928,000港元之租金收入。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之香港物業亦貢獻租金收入約6,186,000港元。

二零零九年的環球經濟預期持續不穩定，有可能造成中國及香港的商業物業之租用需求下降。惟本集團物業之現有的大部份租約是跨越二零零九年，所以二零零九年的租金收入預期不會有重大影響。

本集團以一貫的審慎策略，繼續專注於中國及香港之物業市場投資及買賣，以賺取穩定回報。此外，本公司亦會繼續在不同範疇尋找具穩定回報、合適之投資機會，即項目具備穩定資金貢獻及簡單的管理模式。

資本市場投資及金融服務

為提升流動資產之回報，本集團分散其投資組合至更多不同種類之流動及可變現有償資產，其中包括證券、債務證券、外幣掛鈎票據及股本掛鈎票據，具有明確及鎖定風險的金融產品及不屬於任何一種累計股票期權。

於二零零八年內環球金融及資本市場出現不利的轉變，本集團在資本市場投資的業績並不理想，截至二零零八年十二月三十一日止年度帶來約19,902,000港元之虧損。雖然如此，在資本市場投資趨向下調的情況下，這正是本集團以更低價格為其物業組合增添優質物業的好機會。

本集團的金融服務維持在適度的運作，為與本集團之業務有關係的合作夥伴提供中短期貸款。鑑於本集團現時及將來現金充裕，上述貸款活動為本集團賺取相對銀行利率較高的回報，於二零零八年十二月三十一日止年度，本集團於金融服務業賺取約7,228,000港元之利潤。本集團一直關注信貸風險管理，有效的風險控制政策已落實執行，其中包括評估涉及之信貸風險及／或獲得有價值的抵押品。

其他業務

晶科信息

武漢晶科信息產業有限公司（「晶科信息」）主要從事各類電子產品所需的石英晶體頻率片（半成品）、諧振器（成品），SMD和相關器件的生產。截至二零零八年十二月三十一日止年度銷售收入為26,956,000港元，比二零零七年度輕微增加約1.8%；惟於二零零八年晶科信息經營虧損約2,325,000港元。

關於就晶科信息尚欠本集團合共人民幣23,000,000元（等值約26,136,000港元）的款項，本集團已委聘一名國內律師追討欠款。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團之流動資金充裕，財務狀況穩健，於二零零八年十二月三十一日，本集團現金及現金等值總額有439,762,000港元（二零零七年十二月三十一日：約228,138,000港元）。本集團嚴格執行應收帳款之信貸管理，以確保營運資金充裕。於二零零八年十二月三十一日，本集團有應收賬款結餘約1,658,000港元（二零零七年十二月三十一日：約1,194,000港元）。於二零零八年十二月三十一日之流動比率為12.86，而於二零零七年十二月三十一日為18.37。於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款。於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（以借貸總額除以股東權益為計算基準）均為零。

財資管理

在財務資源管理方面，本集團繼續分散其投資組合至更多不同種類之流動及可變現有償資產，包括證券。該積極而謹慎之財資管理政策將會繼續執行，在可接受之風險水平內增加投資回報。同時，管理層認為保留較高的現金及現金等值水平，可確保本集團在當前金融危機中資產價格下跌，獲得更多投資選擇機會。

回購本公司股份

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司根據於股東週年大會上授出的一般授權合共購回本公司每股面值0.20港元股份23,116,000股，回購價為每股0.34港元至0.465港元之間，回購股份已經全部註銷。回購股份之資金由內部資源支付。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無為獲得一般銀行融資或短期貸款而抵押資產及銀行存款。

僱員薪酬及福利

於二零零八年十二月三十一日，本集團(包括晶科信息)共聘用約300名管理、行政、技術及生產員工(二零零七年十二月三十一日：約300名)。本集團根據員工之職責、工作表現及專業經驗釐定僱員之酬金、晉升及薪酬調整幅度。在香港之全體僱員及執行董事均已參加強制性公積金計劃。其他僱員福利包括本集團董事會根據本公司已採納之購股權計劃而授出之購股權。

外匯及外幣風險

由於所得之收入以及直接成本及購買設備之貨款和薪金均以港元及人民幣結算，故毋須採用任何金融工具作對沖用途，而本集團之匯率變動風險亦較低。在回顧年度內，本集團並無參與任何對沖活動。截至二零零八年十二月三十一日止，本集團之現金及銀行結餘以港元、美元及人民幣為主要幣值。有關本公司外匯及外幣風險的其他資料刊載於本公司二零零八年年報內財務報表附註的金融風險管理目標及政策部份內。

重大收購及出售事項

於回顧年度內，本集團並沒有參與任何重大收購及出售。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

以下為香港執業會計師均富會計師行專為載入本通函，就愉田發展有限公司截至二零零九年三月三十一日止三個年度發表之報告全文。



Grant Thornton International Ltd 屬下之成員公司

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就愉田發展有限公司（「愉田」）之財務資料（「財務資料」）發表之報告，該等財務資料包括愉田於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日之資產負債表、截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之損益表、現金流量表及權益變動表及其附註，編製財務資料旨在載入深圳科技控股有限公司（「貴公司」）於二零零九年七月三十一日刊發之通函（「通函」），內容有關根據 貴公司之全資附屬公司 Value Shine Limited、貴公司及愉田執行董事王聰德先生（「王先生」）及晉利鑽石有限公司（於香港註冊成立之有限公司）於二零零九年六月四日訂立之收購協議及於二零零九年六月十二日訂立之補充協議建議收購愉田全部已發行股本）。

愉田乃於一九九零年三月二十日在香港成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元之普通股。其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環德輔道中19號環球大廈24樓1室。愉田於有關期間之主要業務為物業投資。愉田採納三月三十一日作為其財政年結日。

愉田於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港公認之會計原則編製，已經香港執業會計師公司張鏡輝會計師行審核。核數師就愉田截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表發表之報告陳述，愉田之核數師未能就租賃及投資物業之公平值發表意見，原因為租賃及投資物業之公平值均由愉田之董事釐定，但愉田之董事未能提供彼等釐定租賃及投資物業

公平值以市場為基礎之證據。獨立專業估值師現已對上述物業進行適當估值，並於財務報表內作出適當調整，以反映上述物業之適當價值。就租賃物業而言，已根據貴公司之會計政策作出適當調整。因此，吾等並無就此方面發表保留意見。吾等認為就本報告而言屬必要之所有調整已適當作出。

就本報告而言，愉田董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製愉田有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。就本報告而言，吾等曾根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則對愉田於有關期間之相關財務報表進行獨立審核程序。

本報告所載之有關期間財務資料乃由愉田董事按照愉田之相關財務報表及根據香港財務報告準則編製。就本報告而言，吾等已檢查愉田之財務資料，並根據香港會計師公會所頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行有關額外必要程序。

愉田之董事負責編製真實兼公平之相關財務報表及財務資料。貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。於編製真實兼公平之財務報表時，選擇及貫徹應用適當會計政策十分重要。吾等之責任為根據吾等之檢查對財務報告達致獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實兼公平地反映愉田於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日之財務狀況及愉田於各有關期間之業績及現金流量。

強調事項－有關持續經營假設之重大不明朗因素

儘管無發表保留意見，惟吾等注意到財務資料附註3.1披露，於二零零九年三月三十一日，愉田之流動負債淨額狀況為146,559,000港元。財務資料附註3.1所披露之此狀況顯示存在重大不明朗因素而致使愉田繼續按持續經營基準經營之能力重大存疑。

I. 財務資料

損益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	7,359	7,010	7,519
服務成本		(1,047)	(845)	(905)
溢利毛額		6,312	6,165	6,614
其他收益		—	—	3
行政開支		(1,366)	(1,185)	(1,426)
投資物業公平值收益／ (虧損)淨額	13	28,304	98,589	(100,541)
經營業務之溢利／(虧損)	7	33,250	103,569	(95,350)
財務成本	8	(4,099)	(4,645)	(4,614)
除所得稅前溢利／(虧損)		29,151	98,924	(99,964)
所得稅(開支)／抵免	9	(5,095)	(17,179)	18,717
本年度溢利／(虧損)		24,056	81,745	(81,247)

資產負債表

	附註	於三月三十一日		
		二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	1,693	1,406	1,119
預付租賃款項	12	5,269	5,204	5,139
投資物業	13	246,627	345,216	244,675
		<u>253,589</u>	<u>351,826</u>	<u>250,933</u>
流動資產				
按金及預付款項		43	116	53
預付租賃款項	12	65	65	65
應收董事款項	14	–	100	100
銀行現金		103	18	125
		<u>211</u>	<u>299</u>	<u>343</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項		2,056	2,206	2,091
應付最終控股公司款項	15	146,161	145,581	144,811
應付有關連人士款項	16	19	–	–
稅項撥備		150	–	–
		<u>148,386</u>	<u>147,787</u>	<u>146,902</u>
流動負債淨額		<u>(148,175)</u>	<u>(147,488)</u>	<u>(146,559)</u>
總資產減流動負債		105,414	204,338	104,374
非流動負債				
遞延稅項負債	17	20,585	37,764	19,047
資產淨值		<u>84,829</u>	<u>166,574</u>	<u>85,327</u>
權益				
股本	18	–	–	–
保留溢利		84,829	166,574	85,327
資產淨值		<u>84,829</u>	<u>166,574</u>	<u>85,327</u>

現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務產生之現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)	29,151	98,924	(99,964)
已就以下作調整：			
預付租賃款項攤銷	65	65	65
物業、廠房及設備之折舊	658	287	287
投資物業公平值(收益)／虧損淨額	(28,304)	(98,589)	100,541
財務成本	4,099	4,645	4,614
	<u>5,669</u>	<u>5,332</u>	<u>5,543</u>
未計營運資金變動前之經營溢利	5,669	5,332	5,543
按金、預付款項及其他應收款項			
減少／(增加)	(3)	3	(13)
應收董事款項增加	—	(100)	—
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	69	150	(115)
應付有關連人士款項減少	—	(19)	—
	<u>5,735</u>	<u>5,366</u>	<u>5,415</u>
經營產生現金	5,735	5,366	5,415
已付利息	(4,099)	(4,645)	(4,614)
(已繳)／退回香港利得稅	(20)	(226)	76
	<u>1,616</u>	<u>495</u>	<u>877</u>
經營業務產生之現金淨額	1,616	495	877
融資業務產生之現金流量			
償還最終控股公司款項	(1,524)	(580)	(770)
	<u>(1,524)</u>	<u>(580)</u>	<u>(770)</u>
融資物業已動用之現金淨額	(1,524)	(580)	(770)
	<u>92</u>	<u>(85)</u>	<u>107</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額	92	(85)	107
年初之現金及現金等值	11	103	18
	<u>103</u>	<u>18</u>	<u>125</u>
年終之現金及現金等值	103	18	125

權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零零六年四月一日	–	60,773	60,773
本年度溢利(本年度已確認收益及 開支總額)	–	24,056	24,056
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	–	84,829	84,829
本年度溢利(本年度已確認收益及 開支總額)	–	81,745	81,745
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	–	166,574	166,574
本年度虧損(本年度已確認收益及 開支總額)	–	(81,247)	(81,247)
於二零零九年三月三十一日	–	85,327	85,327

II. 財務資料附註

1. 一般資料

愉田為晉利鑽石有限公司（「晉利」，於香港註冊成立之公司）之全資附屬公司。愉田之主要業務乃於香港進行。財務資料乃以港元呈報，港元亦為愉田之功能貨幣。

本報告所載之財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，該統稱詞彙包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」），並於整個有關期間內予以貫徹應用。

財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露規定及香港公司條例之適用規定。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於有關期間內生效，而於編製及呈報財務資料時，愉田已於整個有關期間內貫徹採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

愉田並無提早採納已頒佈但尚未生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（經修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ¹
香港會計準則第39號（經修訂）	金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具 ³
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號（經修訂）	第一次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（經修訂）	一項投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本 ¹
香港財務報告準則第2號（經修訂）	以股份支付之開支－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融工具之披露改進 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號（經修訂）	重估嵌入式衍生工具 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖 ⁵
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第17號	分配非現金資產予擁有者 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁶
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目 ⁷
各項	二零零九年香港財務報告準則之年度改進項目 ⁸

附註：

- 1 適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間
- 2 適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之年度期間
- 3 適用於二零零九年六月三十日當日或之後開始之年度期間
- 4 適用於二零零八年七月一日當日或之後開始之年度期間
- 5 適用於二零零八年十月一日當日或之後開始之年度期間
- 6 適用於二零零九年七月一日當日或之後接獲之轉讓
- 7 大致適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間，除非於特別香港財務報告準則中列明
- 8 大致適用於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間，除非於特別香港財務報告準則中列明

董事預計所有公佈將會於公佈生效日期之後開始的首個期間被採納在愉田的會計政策內。

於上述新訂準則及詮釋中，預計香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」會對愉田之財務資料之呈列造成重大影響。該等修訂影響擁有人的權益變動的呈列方式，並引入綜合的收入報表。愉田將可選擇在單一附有小計的綜合收入報表內或兩個單獨報表(單獨收益表後接綜合收入報表)呈列收支項目及其他綜合收益的組成部分。此修訂不會影響愉田的財務狀況或業績，但會引起額外披露。

愉田之董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，董事初步總結，認為初次應用有關香港財務報告準則並不會對愉田的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製財務資料所採用之主要會計政策概述於下文。財務資料按歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量則除外。計量基準於下述會計政策詳述。

於編製財務資料時，鑑於愉田於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日分別處於流動負債淨額狀況148,175,000港元、147,488,000港元及146,559,000港元，董事已考慮愉田未來之流動資金。儘管如此，財務資料乃按持續經營基準並假設愉田將繼續按持續經營基準經營而編製。按下列基準採納持續經營基準：王先生提供持續財務支援及最終控股公司已承諾不會要求愉田償還各到期債務，直至償還不會影響愉田於日常業務過程中償還其他債權人之能力時。

倘若愉田無法按持續經營基準繼續經營其業務，則可能須作出調整，以削減彼等可收回金額之資產價值、提供可能產生之任何其他負債及將非流動資產重新分類為流動資產。該等調整尚未反映於財務資料內。

謹請注意，編製財務資料時會採用會計估計及假設。儘管此等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範圍，於附註4內披露。

3.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按收購成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。一項資產之成本包括其購買價及使該項資產達至其工作狀況及位置作擬定用途所產生之直接應佔成本。

折舊乃在計及物業、廠房及設備之估計可用年期以直線法撇銷其成本，採用之年率如下：

租賃樓宇	4%或按餘下租期或可使用年期(以較短者為準)
傢私及裝置	20%

於各結算日就資產之折舊方法及可使用年期作出檢討及於適當時作出調整。

報廢或出售物業、廠房及設備產生之收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益表內確認。

其後成本計入資產賬面值或於適當時確認為獨立資產，惟以有關該項目之日後經濟利益很可能流入愉田及該項目之成本能可靠計量為限。所有其他成本如維修及保養均於產生之有關期間於損益表內支銷。

3.3 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，其包括就尚未確定未來用途持有的土地。

當愉田以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣。

投資物業於初步確認時按成本(包括任何應計之直接開支)入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值每年由對投資物業地點及性質具充足經驗之外部專業估值師釐定。資產負債表內確認之賬面值，反映於結算日之當時市況。

公平值變化或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生期間於損益表確認。

3.4 非金融資產減值

物業、廠房及設備及預付租賃款項均須進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

就評估減值而言，倘資產並無產生大量獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額乃按個別產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產乃個別進行測試，而部份資產則就現金產生單位進行測試。

倘用作釐定資產可收回金額之估計出現利好變動時，將撥回減值虧損，惟以該資產賬面值不超過倘並未確認減值虧損應有之賬面值(扣除攤銷或折舊)為限。

3.5 租賃

倘集團確定一項安排賦予於經議定期間內使用指定資產之權利，作為回報使用者須付款或作出一系列付款，則該安排(包括一項交易或一系列交易)為或包含租賃。經評估該項安排之實際內容後，作出上述確定，並不會考慮該項安排是否擁有租約之法定形式。

並無轉讓擁有權之絕大部分風險及回報予愉田之租賃被分類為經營租賃。

預付租賃款項

預付租賃款項指為獲得土地長期使用權而預付之款項。彼等乃按成本減累計攤銷及累計減值(如有)後列賬。預付款項乃按租賃期限以直線法攤銷，而攤銷乃於損益表中扣除。

根據經營租賃租賃之資產(作為出租人)

根據經營租賃租賃之資產根據資產性質計算及呈列。因商議及安排經營租約而產生之初始直接費用記入租賃資產之賬面值，並按租金收入之同一基準於租約期限內確認為開支。

經營租賃所得租金收入按於租賃期間內所屬之期間按直線法於損益表中確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生利益之基準，則作別論。所收之租賃獎勵措施，作為已繳付租賃付款淨值總額之整體部份於損益表中確認。或然租金於其發生之會計期間於損益表中確認為收入。

3.6 金融資產

愉田之金融資產包括應收董事款項及銀行現金。此等被分類為貸款及應收款項。管理層於初始確認時將其金融資產分類，惟視乎收購金融資產之目的及(倘獲許及適用)於每個報告日期重新評估此指定。

當及僅當愉田訂立財務工具合約協議時，確認所有金融資產。當初始確認金融資產時，彼等乃按公平值加直接應佔交易成本計量。

應收董事之款項為具有固定或可釐定付款而於活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。彼等其後乃按攤銷成本使用實際利率法減任何減值虧損後計量。攤銷成本已計及收購之任何折讓或溢價及包括構成實際利率及交易成本組成部分之費用。

當自投資收取現金流量之權利屆滿或被轉讓及擁有權之絕大部分風險及回報已被轉讓時，取消確認金融資產。

金融資產之減值

於各個結算日，檢討金融資產以釐定是否存有任何減值之客觀證據。

減值之客觀證據包括引起愉田注意而與下列一項或多項虧損事件有關之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或懈怠利息或本息付款；
- 債務人將很有可能進入破產或其他財務重組；及
- 對債務人產生不利影響之技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動。

有關一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量有可計量減值之可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於愉田債務人之付款狀況及與拖欠愉田資產相關之全國或當地經濟狀況之不利變動。

倘若有客觀證據證明貸款及應收款項已產生減值虧損，則該虧損之金額計量為該資產賬面值與按該金融資產之原實際利率（即於初始確認時所結算之實際利率）折現之估計未來現金流量（不包括並未產生之未來信貸虧損）之現值間之差額。虧損金額乃於減值產生之期間之損益表內確認。

倘若於其後期間，減值虧損之金額減少而減少能夠與減值確認後發生之事件客觀聯繫，則先前已確認之減值虧損予以撥回，惟其不得引致該金融資產之賬面值超過倘若減值於減值撥回日期並無確認原應有之攤銷成本。撥回金額於撥回產生期間之損益表內確認。

3.7 收益確認

收益包括提供服務之公平值。假設經濟利益可能流入愉田及可以可靠地計量收入及成本（如適用），收入乃確認如下：

經營租約之租金收入按有關租約年期以直線法確認。

物業管理費收入乃於提供服務時確認。

3.8 借貸成本

所有借貸成本於產生時予以支銷。

3.9 所得稅會計處理

所得稅包括即期及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括該等於結算日尚未向財政機關支付有關現時或過往申報期間之債務或索償。該等項目乃根據財政期間應課稅溢利，以適用於相關期間之稅率及稅務法例計算。所有即期稅務資產或負債變動於損益表中確認為稅務開支之組成部分。

遞延稅項乃就於結算日財務報表內資產及負債之賬面值與其相關稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅務虧損及其他未動用稅務抵免確認，惟須有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

倘暫時差額因初步確認在不影響應課稅或會計溢利或虧損之交易當中資產及負債而產生，則不予確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項不計折現，按預期付還負債或變現資產之期間適用而於結算日已實施或大體上實施之稅率計算。

遞延稅項資產或負債之變動乃於損益表中確認，倘與於權益直接扣除或計入之項目有關，則於權益中確認。

3.10 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金，其乃愉田現金管理其中不可或缺的部分。

3.11 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。

3.12 短期僱員福利

僱員應得之年假於其可享有時確認。截至結算日由僱員提供服務而可享有之年假估計負債已作撥備。

非累積之補假如病假及產假，於休假時方予以確認。

3.13 金融負債

愉田之金融負債包括應計費用及其他應付款項、應付有關連人士之款項及應付最終控股公司之款項。

愉田會於訂立財務工具合約協議時確認金融負債。所有利息相關開支於損益表內確認為財務成本項目之開支。

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債將取消確認。

如現有金融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損益表中確認。

借貸

借貸乃初始按公平值扣除已產生之交易成本後確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額乃使用實際利率法按借貸期間於損益表內確認。

除非愉田有無條件權利可於結算日後至少12個月遞延支付負債，否則借貸被分類為流動負債。

其他應付款項

其他應付款項乃初始按彼等之公平值確認，及其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

3.14 分類報告

根據愉田之內部財務報告，愉田已釐定業務分類為首要報告形式，地區分類為次要報告形式。

就地區分類報告而言，收入乃按客戶所在國家分類，總資產及資本開支乃按資產所在地分類。

3.15 有關連人士

就本報告而言，倘若出現下列情況，則某方被視為與愉田有關連：

- (i) 該方能夠透過一名或多名中介人士直接或間接控制愉田或於作出財務及經營決策方面對愉田行使重大影響力，或共同控制愉田；
- (ii) 愉田及該方受到共同控制；
- (iii) 該方為愉田或愉田為投資方之合營公司之聯繫人士；
- (iv) 該方為愉田或其母公司之主要管理人員或該人士之近親或為受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該方為(i)所述一方之近親或為受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該方為愉田或作為愉田連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

某人士之近親為可能被預期於與實體進行交易時影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

3.16 撥備、或然負債及或然資產

如果愉田須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期解決該責任會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，準備會被確認。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出以解決該責任的現值計提準備。

所有準備於各結算日作出檢討及調整以反映現時最佳估計。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

4. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃持續地予以評估，並基於過往經驗及其他因素，包括預測相信於具體情況下屬合理之未來事件。

愉田對未來作出估計及假設。由此作出的會計估計可能與實際情況不一致。其中可能對下一財政年度資產和負債的賬面價值造成調整的估計和假設列示如下：

投資物業之估計公平價值

愉田之投資物業按財務報表附註3.3載列之會計政策按公平價值列賬。投資物業之公平價值由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）釐定，載於財務報表附註13。有關估值乃基於若干假設而作出，有關假設乃受到不明朗因素所限，可能與實際結果有重大出入。於作出判斷時已合理地考慮相關假設，估計主要基於各結算日之現有市況。此等估計乃定期以實際市場數據及市場內之實際交易作比較。

非金融資產之減值

愉田於各結算日透過評估愉田可能出現資產減值之特定情況評估減值。倘存在導致減值之因素，則會釐定資產之可收回金額。評估可收回金額時計算之使用值，會納入多項有關未來事件之主要估計及假設，有關未來事件涉及不確定因素，並可能與實際結果極為不同。作出此等主要估計及判斷時，董事會考慮主要基於結算日之現時市況及適當市場及折現率之假設。愉田會定期將此等假設與實際市場數據及愉田訂立之實際交易相比較。

5. 收入

收入（其亦為愉田之營業額）指於有關期間內已收及應收之租金收入及物業管理費收入。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
租金收入	6,613	6,247	6,804
物業管理費收入	746	763	715
	<u>7,359</u>	<u>7,010</u>	<u>7,519</u>

6. 分部信息

董事認為愉田之主要報告形式為業務分部。董事認為僅有一業務分部，即物業投資。因此，並無呈報有關業務分部之其他資料。

愉田主要於香港營運。源自物業投資之收入來自香港租戶。地區分部為愉田之次級報告形式。於釐定愉田之地區分部時，根據租戶之所在地釐定各分部所佔之收入。根據各資產之所在地，釐定各分部應佔之愉田資產及資本開支。

愉田於有關期間之收入來自香港。

按地區市場分析之分部資產之賬面值如下：

	分部資產		
	於三月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
香港	251,173	348,910	248,101
中國	2,627	3,215	3,175
	<u>253,800</u>	<u>352,125</u>	<u>251,276</u>

7. 經營業務之溢利／(虧損)

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
經營業務之溢利／(虧損)已扣除／ (計入)以下各項：			
核數師酬金	9	9	9
經營租賃預付款項之攤銷	65	65	65
物業、廠房及設備之折舊	658	287	287
年內產生租金收入之投資物業 之支銷	357	139	178
租金收入減地租及差餉及直接支銷	(6,256)	(6,108)	(6,626)
員工福利開支(包括董事酬金)			
—薪金及津貼	49	51	51
—退休福利計劃供款	—	—	—
	<u>49</u>	<u>51</u>	<u>51</u>

8. 財務成本

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
須於五年內悉數償還之應付最終控股公司 款項之利息開支	<u>4,099</u>	<u>4,645</u>	<u>4,614</u>

9. 所得稅開支／(抵免)

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
本期稅項			
—香港稅項			
過往年度少撥	231	—	—
遞延稅項			
本期稅項	4,864	17,179	(16,559)
由於稅率下降*	—	—	(2,158)
	<u>5,095</u>	<u>17,179</u>	<u>(18,717)</u>

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度各年，由於愉田有過往年度結轉之可動用稅項虧損以抵銷於香港產生之估計應課稅溢利，因此，並無作出香港利得稅撥備。

所得稅開支／(抵免)與以適當稅率計算之會計溢利／(虧損)之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>29,151</u>	<u>98,924</u>	<u>(99,964)</u>
按法定稅率16.5%(二零零七年及二零零八年：17.5%)計算之除稅前溢利／(虧損)之稅項	5,101	17,312	(16,494)
不可扣稅開支之稅務影響	14	13	6
確認未動用稅項虧損之稅務影響	(189)	(35)	(67)
因截至二零零九年三月三十一日止年度內稅率下降而產生之遞延稅項影響	-	-	(2,158)
其他	(62)	(111)	(4)
過往年度少撥	231	-	-
所得稅開支／(抵免)	<u>5,095</u>	<u>17,179</u>	<u>(18,717)</u>

* 香港特區政府規定利得稅稅率由17.5%降至16.5%，自二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。因此，於截至二零零九年三月三十一日止年度，有關本期及遞延稅項已按新稅率16.5%計算。

10. 董事酬金及高級管理層薪酬

(a) 董事薪酬

已付或應付董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
截至二零零七年三月三十一日止年度				
王聰德先生	-	49	-	49
吳嘉芳女士	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>49</u>	<u>-</u>	<u>49</u>
截至二零零八年三月三十一日止年度				
王聰德先生	-	51	-	51
吳嘉芳女士	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>
截至二零零九年三月三十一日止年度				
王聰德先生	-	51	-	51
吳嘉芳女士	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>

於有關期間，並無任何安排致使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

於有關期間，愉田並無向董事支付任何酬金，作為加入愉田之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪酬人士

除附註10(a)所詳述之董事外，於有關期間，愉田並無向五名最高薪酬人士支付薪酬。

11. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢私及裝置 千港元	總額 千港元
於二零零六年四月一日			
成本	1,300	3,029	4,329
累計折舊	(494)	(1,484)	(1,978)
賬面淨值	806	1,545	2,351
截至二零零七年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	806	1,545	2,351
折舊	(52)	(606)	(658)
年末賬面淨值	754	939	1,693
於二零零七年三月三十一日			
成本	1,300	3,029	4,329
累計折舊	(546)	(2,090)	(2,636)
賬面淨值	754	939	1,693
截至二零零八年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	754	939	1,693
折舊	(52)	(235)	(287)
年末賬面淨值	702	704	1,406
於二零零八年三月三十一日			
成本	1,300	3,029	4,329
累計折舊	(598)	(2,325)	(2,923)
賬面淨值	702	704	1,406
截至二零零九年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	702	704	1,406
折舊	(52)	(235)	(287)
年末賬面淨值	650	469	1,119
於二零零九年三月三十一日			
成本	1,300	3,029	4,329
累計折舊	(650)	(2,560)	(3,210)
賬面淨值	650	469	1,119

於二零零七年及二零零八年三月三十一日，愉田之租賃樓宇被抵押，作為最終控股公司獲授一般銀行融資之抵押品。

12. 預付租賃款項

預付經營租賃款項指愉田於租賃土地之權益，其賬面淨值分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
年初賬面淨值	5,399	5,334	5,269
本年度攤銷費用	(65)	(65)	(65)
年末賬面淨值	<u>5,334</u>	<u>5,269</u>	<u>5,204</u>
於香港根據中期租約持有	<u>5,334</u>	<u>5,269</u>	<u>5,204</u>
作呈報用途之分析如下：			
非流動資產	5,269	5,204	5,139
流動資產	65	65	65
	<u>5,334</u>	<u>5,269</u>	<u>5,204</u>

於二零零七年及二零零八年三月三十一日，愉田之預付租賃款項被抵押，作為最終控股公司獲授一般銀行融資之抵押品。

13. 投資物業

以經營租約出租以賺取租金或實現資本增值的愉田所有物業權益均採用公平值模式計量及分類與入賬為投資物業。

於資產負債表內呈報之賬面值變動概述如下：

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	218,323	246,627	345,216
公平值調整之淨收益／(虧損)	28,304	98,589	(100,541)
於三月三十一日之賬面值	<u>246,627</u>	<u>345,216</u>	<u>244,675</u>

投資物業按中期租約持有，並於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日由獨立及合資格專業估值師第一太平戴維斯按公開市值參照類似物業之市價進行估值，第一太平戴維斯為香港測量師學會之會員，並有適當資格及評估類似物業之經驗。

愉田於投資物業之權益按其賬面值分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於香港：			
根據10年至50年之中期租約持有	244,000	342,000	241,500
於香港境外：			
根據10年至50年之中期租約持有	2,627	3,216	3,175
	<u>246,627</u>	<u>345,216</u>	<u>244,675</u>

愉田之投資物業於二零零七年及二零零八年三月三十一日之總賬面值分別約為244,000,000港元及342,000,000港元，已被抵押，作為最終控股公司獲授一般銀行融資之抵押品。

14. 應收董事之款項

該應收款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

於二零零九年三月三十一日後，該應收款項已獲悉數償還。

15. 應付最終控股公司款項

該應付款項乃無抵押、須按要求償還及於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日分別按年利率2.8%、3.2%及3.2%計息。

16. 應付有關連人士款項

該應付款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

17. 遞延稅項負債

以下為在資產負債表內確認之主要遞延稅項負債及於有關期間之變動。

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日之結餘	1,311	14,410	15,721
年內於損益表(計入)／扣除	(36)	4,900	4,864
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日之結餘	1,275	19,310	20,585
年內自損益表扣除	29	17,150	17,179
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日之結餘	1,304	36,460	37,764
因稅率降低所產生遞延稅項計入損益表	(75)	(2,083)	(2,158)
年內於損益表扣除／(計入)	24	(16,583)	(16,559)
於二零零九年三月三十一日之結餘	<u>1,253</u>	<u>17,794</u>	<u>19,047</u>

愉田於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為646,000港元、446,000港元及42,000港元。由於未來溢利流量之不可預測性，並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

愉田所確認之遞延稅項負債之主要成份主要來自投資物業以及租賃土地及樓宇之上調重估及彼等因此而產生之加速稅項折舊。就投資物業重估所確認之遞延稅項負債於該等投資物業出售時將予以解除。

18. 股本

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
法定股本：			
10,000股每股面值1港元之普通股	10	10	10
	港元	港元	港元
已發行及繳足股本：			
兩股每股面值1港元之普通股	2	2	2

19. 經營租約安排

愉田根據不可撤銷經營租約之日後最低租金收入總額如下：

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	4,851	3,341	5,104
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,849	2,860	3,680
	<u>6,700</u>	<u>6,201</u>	<u>8,784</u>

愉田根據經營租約安排出租投資物業(附註13)，租賃期為一年至三年不等，可選擇於到期日或愉田與各租戶相互議定之日期更新租賃條款。租賃條款通常亦要求租戶支付抵押金。

20. 有關連人士交易

20.1 除本報告其他地方所披露之該等有關連人士外，愉田於有關期間曾與有關連人士進行下列交易：

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
最終控股公司				
已收租金收入		1,620	1,440	1,440
已付利息開支	(a)	(4,099)	(4,645)	(4,614)
已付管理費		(500)	(720)	(960)
其他有關連人士				
已收租金收入	(b)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340</u>

(a) 截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度，已支付予最終控股公司之利息開支為4,099,000港元、4,645,000港元及4,614,000港元，乃分別按年利率2.8%、3.2%及3.2%計息。

- (b) 於截至二零零九年三月三十一日止年度，愉田自GOI Limited（「GOI」）收取租金收入340,000港元。愉田執行董事王聰德先生亦為GOI之董事。

上文所載交易之條款乃由愉田與有關連人士相互議定。

20.2 主要管理人員薪酬：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	<u>49</u>	<u>51</u>	<u>51</u>

- 20.3 於二零零七年及二零零八年三月三十一日，最終控股公司之若干一般銀行融資乃以轉讓愉田投資物業之租金收入方式予以支持。

21. 或然負債

於有關期間之各個結算日，愉田並無任何重大或然負債。

22. 金融風險管理目標及政策

愉田面臨多種金融風險，該等風險均源自經營業務。愉田並無任何書面風險管理政策及指引。然而，董事會定期開會分析及制定策略，以管理愉田所面臨之市場風險（包括利率及貨幣匯率之變動）。一般而言，愉田對風險管理採取審慎策略。愉田之市場風險被保持於最低水平。愉田所面臨之最主要金融風險闡述如下：

(i) 外幣風險

由於交易及結餘以港元為主，因此，愉田並無重大外幣風險。

(ii) 利率風險

利率風險與金融工具之公平值或現金流量因市場利率變動將波動之風險有關。由於愉田之所有金融資產（除銀行現金外）及金融負債均以攤銷成本列賬，按固定利率計息或免息，因此，愉田並無重大利率風險。愉田就其銀行現金所面臨之利率風險被認為不重大。

(iii) 公平值

於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日所有金融工具之賬面值與其公平值並無重大不同。

(iv) 信貸風險

截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度投資物業租金收入分別約為6,613,000港元及6,247,000港元之轉讓（附註20.3）、應收董事款項之賬面值及銀行現金為愉田就其金融資產所面臨之最高信貸風險。並無其他金融資產附帶重大信貸風險。愉田持續監察其他交易對方之違約情況，並將此資料納入其信貸監控。

愉田之董事認為租金轉讓所產生之信貸風險低，原因為彼等認為最終控股公司之違約風險低。

由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此，來自現金及現金等值之信貸風險減低。

愉田之金融資產概無以抵押品或其他增強信貸之方式作抵押。

愉田於有關期間遵循信貸政策，於將愉田之信貸風險限定於可確定水平方面，信貸政策被認為有效。

(v) 流動資金風險

愉田之政策為定期監察其流動資金要求，以確保其維持足夠現金儲備，以應付其短期及更長期限之流動資金需求。愉田於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日之流動負債淨額狀況分別為148,175,000港元、147,488,000港元及146,559,000港元。愉田能夠透過獲得王先生之持續財政支援維持其流動資金。董事認為，愉田所面臨之流動資金風險有限。

愉田於有關期間遵循流動資金政策，於管理流動資金風險方面，流動資金政策被認為有效。

下表詳述愉田非衍生金融負債於各結算日之餘下合約到期日，其乃基於合約未折現現金流量(包括使用合約利率或(倘浮動)根據於各結算日之現行利率計算之利息付款)及可能要求愉田付款之最早日期。

	賬面值 千港元	合約未折現 現金流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元
於二零零七年三月三十一日			
應計費用及其他應付款項	2,056	2,056	2,056
應付最終控股公司款項	146,161	146,161	146,161
應付有關連人士款項	19	19	19
	<u>148,236</u>	<u>148,236</u>	<u>148,236</u>
於二零零八年三月三十一日			
應計費用及其他應付款項	2,206	2,206	2,206
應付最終控股公司款項	145,581	145,581	145,581
	<u>147,787</u>	<u>147,787</u>	<u>147,787</u>
於二零零九年三月三十一日			
應計費用及其他應付款項	2,091	2,091	2,091
應付最終控股公司款項	144,811	144,811	144,811
	<u>146,902</u>	<u>146,902</u>	<u>146,902</u>

(vi) 金融資產及金融負債分類之概要

愉田於各結算日已確認之金融資產及負債之賬面值亦可分類如下。見附註3.6及3.13說明金融工具分類如何影響其隨後計量。

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
流動資產			
貸款及應收款項			
— 應收董事款項	—	100	100
— 銀行現金	103	18	125
	<u>103</u>	<u>118</u>	<u>225</u>
流動負債			
按攤銷成本計量之金融負債			
— 應計費用及其他應付款項	2,056	2,206	2,091
— 應付最終控股公司款項	146,161	145,581	144,811
— 應付有關連人士款項	19	—	—
	<u>148,236</u>	<u>147,787</u>	<u>146,902</u>

23. 資本管理政策及程序

愉田之資本管理目標為：

- (i) 確保愉田持續經營的能力，以致其繼續為利益相關者帶來回報及利益；
- (ii) 支持愉田之穩定及增長；及
- (iii) 提供資本以增強愉田之風險管理能力。

愉田考慮愉田之未來資本要求及資本效益、現有及預計盈利能力、預計經營現金流量、預計資本開支及預計策略投資機會，積極及定期檢討其資本結構，以確保最理想之資本結構及股東回報。愉田現時並無採納任何正式股息政策。就資本管理而言，管理層將權益總額及附註3.1所載之持續財政支援視為資本。

24. 結算日後財務報表

愉田並無就二零零九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
中環德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室
深圳科技控股有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
執業會計師
香港
皇后大道中十五號
置地廣場
告羅士打大廈十三樓

二零零九年七月三十一日

以下為經擴大集團之未經審核備考資產淨值報表，猶如收購事項已完成。

1. 緒言

以下為於收購事項後經擴大集團之未經審核備考資產及負債表，該報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，旨在說明收購事項對本集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況之影響。

隨附之於收購事項後經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃基於若干假設、估計、不明朗因素及其他現時可獲得之財務資料，該報表僅作說明用途，因其假設性質，其未必真實反映本集團於完成收購事項後之財務狀況。此外，隨附之於收購事項後經擴大集團之未經審核備考資產及負債表並不預示經擴大集團未來之財務狀況。

2. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

隨附之於收購事項後經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃根據香港財務報告準則按照本集團之會計政策基於本集團於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄一所載之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)及愉田於二零零九年三月三十一日之經審核資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)編製，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日已完成。

	本集團於		備考調整						於 收購事項 後經擴大 集團備考 千港元
	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 三月 三十一日 千港元	附註1 千港元	附註2 千港元	附註3 千港元	附註4 千港元	附註5 千港元	附註6 千港元	
資產及負債									
非流動資產									
投資物業	238,740	244,675		5,854	2,346	(11,500)		480,115	
物業、廠房及設備	1,504	1,119		(650)		900		2,873	
預付租賃款項	3,700	5,139		(5,139)		10,600		14,300	
投資成本	-	-	87,673					(87,673)	
	243,944	250,933						497,288	
流動資產									
待售物業	486,500	-						486,500	
應收賬款	1,658	-						1,658	
其他應收款項、 預付款項及按金	7,094	53						7,147	
預付租賃款項	100	65		(65)				100	
應收董事款項	-	100						100	
應收愉田款項	-	-	144,811				(144,811)	-	
貸款及應收款項	13,000	-						13,000	
按公平值列入損益賬之 金融資產	65,263	-						65,263	
現金及現金等值	439,762	125	(103,659)					336,228	
	1,013,377	343						909,996	
流動負債									
衍生金融工具	96	-						96	
應付賣方款項	-	144,811					(144,811)	-	
其他應付款項、已收按金 及應計費用	66,654	2,091						68,745	
應付稅項	12,023	-						12,023	
	78,773	146,902						80,864	
流動資產/(負債)淨額	934,604	(146,559)						829,132	
總資產減流動負債	1,178,548	104,374						1,326,420	
非流動負債									
遞延稅項負債	15,742	19,047						34,789	
資產淨值	1,162,806	85,327						1,291,631	

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表之附註

由於愉田主要業務為物業投資，並無其他相關服務，因此，所收購之相關資產於組成產生收入之業務時不予整合。故此，董事認為收購事項就會計而言並不構成業務合併，事實上，性質為購買資產淨值，據此，代價之公平值為所購買資產淨值之公平值。

- (1) 於二零零九年六月四日，本公司之全資附屬公司Value Shine Limited與賣方及王聰德先生訂立一份協議（「該協議」），以收購愉田之全部已發行股本及全部股東貸款（「出售貸款」）（「收購事項」）。收購事項總代價之公平值為278,000,000港元，可作出調整，詳情載於本通函第9頁，並將以下列方式支付：

	千港元
發行及配發650,000,000股代價股份 [#]	128,825
現金（因愉田於二零零九年三月三十一日之負債而調整）*	103,659
減：出售貸款	(144,811)
	<hr/>
於完成時之投資成本 [#]	<u>87,673</u>

出售貸款於綜合時在附註5所示之未經審核備考資產及負債表內予以對銷。

[#] 由於收購事項被當作收購資產及負債，並以現金及發行本公司股份之方式支付，因此，收購事項為按權益結算以股份支付之交易。代價股份之公平值須按所收購資產及負債之公平值減現金代價後予以確認。

* 根據該協議，本公司須向賣方支付之現金代價105,750,000港元將透過削減將於完成賬目內確認之負債金額予以調整。在愉田於完成賬目內擁有應佔溢利之情況下，不會就現金代價作出調整。根據補充協議，負債金額將不包括將於完成賬目內列示最多為30,000,000港元（「該等債項」）之遞延稅項撥備。就編製未經審核備考資產及負債表而言，本公司董事假設現金代價應就愉田於二零零九年三月三十一日之該等債項2,091,000港元作出調整。因此，經調整現金代價為103,659,000港元（即105,750,000港元減2,091,000港元）。

- (2) 於二零零九年三月三十一日，愉田於香港擁有一項租賃物業及一個泊車位（「租賃物業」），該等租賃物業於「物業、廠房及設備」項下列為租賃物業650,000港元及於「預付租賃款項」項下列為預付土地租賃款項5,204,000港元（即期部份65,000港元）。獨立專業估值師所估計之租賃物業公平值為8,200,000港元。於收購事項完成時，租賃物業將根據租賃協議租賃予賣方，自完成日期開始及於二零一一年十二月三十一日屆滿。

因此，包含備考調整，以按公平值重列租賃物業及將租賃物業由物業、廠房及設備及預付租賃款項賬重新分類至投資物業賬。

- (3) 於收購事項完成時，收購事項所產生之可識別資產及負債如下：

	被收購公司 之賬面值 千港元	重新 分類調整 (上文附註2) 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	244,675	5,854	2,346	252,875
物業、廠房及設備	1,119	(650)	–	469
預付租賃款項	5,204	(5,204)	–	–
按金及預付款項	53	–	–	53
應收董事款項	100	–	–	100
銀行現金	125	–	–	125
出售貸款	(144,811)	–	–	(144,811)
應計費用及其他應付款項	(2,091)	–	–	(2,091)
遞延稅項負債	(19,047)	–	–	(19,047)
所收購之資產淨值	<u>85,327</u>	<u>–</u>	<u>2,346</u>	<u>87,673</u>

計算將反映收購事項對綜合資產及負債表之影響，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日已完成。重新分類調整將反映投資物業於上文附註2所述之重新分類調整後之公平值。

- (4) 於二零零九年三月三十一日，愉田於香港之其中一項投資物業(公平值為11,500,000港元)租賃予本集團之一間附屬公司(「租賃物業」)。於收購事項完成時，作為業主佔用物業，租賃物業應入賬為物業、廠房及設備，根據香港會計準則第17號，其訂明，以租賃款項能夠在土地及樓宇間可靠地分配為限，土地租賃權益被分類為經營租賃之預付租賃款項，其乃按成本列賬，及其後使用直線法按租賃期限予以攤銷。根據獨立專業估值師所執行之估值，預付租賃部份及投資之價值分別為10,600,000港元及900,000港元。是項調整將租賃物業由投資物業賬重新分類至預付租賃款項及物業、廠房及設備賬。

於完成時，愉田所持有之其他投資物業之用途將予以重新評估。就編製本集團之未經審核備考資產及負債表而言，假設愉田所持有之其他投資物業之用途將不會改變。

- (5) 是項調整反映應收愉田結餘之撇銷，原因為愉田成為本集團旗下之公司。
- (6) 此反映於愉田之投資成本之撇銷。
- (7) 於完成時，代價股份、現金代價及投資物業之公平值將須予以重新評估。就編製未經審核備考資產及負債表而言，因重新評估，該等公平值之金額可能與根據上述基準估計者有所不同。
- (8) 就編製備考資產及負債表而言，收購事項之交易成本被假設為不重大。

5. 經擴大集團未經審核備考資產及負債表之會計師報告

以下為獨立申報會計師均富會計師行(香港執業會計師)專為載入本通函而編製之報告全文。



Grant Thornton International Ltd 屬下之成員公司

敬啟者：

深圳科技控股有限公司

吾等就深圳科技控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)及愉田發展有限公司(「愉田」)(貴集團連同愉田於下文統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考資產及負債表(由貴公司董事純粹為說明用途，以提供有關貴公司收購愉田之全部已發行股本(「收購事項」)如何可能影響本文所呈列之財務資料而編製)發表報告，以載入貴公司於二零零九年七月三十一日刊發之通函(「通函」)附錄三內。未經審核備考資產及負債表之編製基準載於本通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節內。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考資產及負債表。

吾等之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定就經擴大集團之未經審核備考資產及負債表發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就用於編撰經擴大集團未經審核備考資產及負債表之任何財務資料發出之報告，除對該等報告發出當日之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函之備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件進行比較、考慮支持調整之證據及與貴公司董事討論經擴大集團之未經審核備考資產及負債表。該項委聘並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等在策劃及進行吾等之工作時，是以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分證據，以合理確保經擴大集團之未經審核備考資產及負債表已由貴公司董事按所述基準妥為編製、有關基準與貴集團的會計政策一致及所作之調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之經擴大集團之未經審核備考資產及負債表而言屬恰當。

由於吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱聘用準則進行之審核或審閱，故吾等並無對經擴大集團之未經審核備考資產及負債表發表任何審核或審閱保證。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃根據貴公司董事之判斷及假設而編製，僅作說明之用，而基於其假設性質，經擴大集團之未經審核備考財務資料不能保證或顯示任何事項將於日後發生，亦未必能反映經擴大集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按本文所述基準妥當編撰經擴大集團之未經審核備考資產及負債表；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之經擴大集團之未經審核備考資產及負債表而言所作調整屬恰當。

此致

香港
中環德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室
深圳科技控股有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
香港執業會計師
香港
皇后大道中十五號
置地廣場
告羅士打大廈十三樓

二零零九年七月三十一日

與預測本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績較截至二零零八年六月三十日止六個月大幅減少及七月份公告所披露及本通函所述之物業買賣所產生之收入較二零零八年上半年大幅減少有關之聲明(就收購守則第10條而言，其構成本公司之溢利估計)載於本通函「董事會函件」一節「本集團之資料」一段。

1. 基準及假設

董事根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合管理賬目於七月份公告內達致有關聲明，該等管理賬目乃按於所有重大方面與於編製本通函附錄一所載之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財務報表時所採納者一致之會計政策編製。

根據收購守則第10.2條註釋2(c)所載之一般規定，當該估計與已結束之期間相關時，毋須作出假設。

2. 釋疑函件

以下所載為董事自香港執業會計師均富會計師行及獨立財務顧問信達國際融資有限公司接獲有關該等聲明之函件全文，以供載入本通函。

A. 有關溢利估計之會計師報告

以下為香港執業會計師均富會計師行專為載入本通函而就深圳科技控股有限公司及其附屬公司截至二零零九年六月三十日止六個月之溢利估計發表之報告全文。



Grant Thornton International Ltd 屬下之成員公司

敬啟者：

吾等已審閱於達致 貴公司於二零零九年七月三十一日刊發之通函（「通函」）「董事會函件」一節「本集團之資料」一段所載之深圳科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（此後統稱「貴集團」）截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績估計（「該估計」，）時所採納之會計政策及計算，就此，閣下作為 貴公司之董事（「董事」）負全責。該估計乃由董事根據 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目編製。

吾等並無對 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績進行審核。

吾等認為，就會計政策及計算而言，該估計乃根據通函附錄四「基準及假設」一段所載之董事所採納基準妥當編撰，並按在所有重大方面與其截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（其全文載於通函附錄一）所載之 貴集團現時所採納之該等會計政策及計算一致之基準呈列。

此致

香港
德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室
深圳科技控股有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
香港執業會計師
香港
皇后大道中十五號
置地廣場
告羅士打大廈十三樓
謹啟

二零零九年七月三十一日

B. 有關溢利估計之獨立財務顧問報告

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問信達國際融資有限公司專為載入本通函而致董事之報告全文。



敬啟者：

吾等提述 貴公司於二零零九年七月三十一日刊發之通函（「通函」）「董事會函件」一節「本集團之財務資料」一段所述之深圳科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零零九年六月三十日止六個月之財務業績估計（「該估計」），就此， 貴公司董事（「董事」）負全責。

吾等已獲得及審閱 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目（包括達致該估計時所接納之會計政策及計算）。儘管吾等並無對該估計之編製進行任何獨立審閱，惟吾等曾與 閣下就達致該估計所採用之會計政策及計算進行討論，及（尤其是）與 閣下就該估計是否按在所有重大方面與 貴集團一般採納之會計政策及計算一致之基準編製進行討論。

吾等亦已考慮均富會計師行於二零零九年七月三十一日向 閣下發出之函件（「該函件」）。吾等注意到該函件所述之均富會計師行觀點，就會計政策及計算而言，該估計乃根據通函本附錄「基準及假設」一段所載之董事所採納基準妥當編撰，並按在所有重大方面與其截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（其全文載於通函附錄一）所載之 貴集團現時所採納之該等會計政策及計算一致之基準呈列。

根據吾等對 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目（包括於達致該估計時採納之會計政策及計算）之審閱及均富會計師行執行之審閱，吾等信納，該估計（閣下作為董事就此負全責）乃經周詳審慎考慮後編製。

此致

香港
德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室
深圳科技控股有限公司

列位董事 台照

代表
信達國際融資有限公司
執行董事 執行董事
黎家柱 蕭永禧

謹啟

二零零九年七月三十一日



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852)2801 6100
傳真：(852)2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：於香港及中華人民共和國之各項物業

吾等謹遵照閣下之指示，對深圳科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）將收購於隨附估值概要內之位於香港及中華人民共和國（「中國」）之該等物業進行估值，吾等確認曾作出所有吾等認為必需之查詢及調查，以提供吾等對該等物業於二零零九年五月三十一日市值之意見，以載入貴公司將刊發之通函。

吾等對該等物業之估值乃吾等所認為之市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行公平交易之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最有利價格。此估算價值尤其並不考慮因如非典型融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素等特別條款或情況而帶來之增值或減值。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及公司條例之有關規定及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第五章及收購及合併守則第11條所載之所有規定編製。

吾等對中國物業進行估值時，已假設物業於其指定租契年期之可轉讓土地使用權經已批出(每年僅收取象徵式之土地使用費)，而應支付之任何土地出讓金已悉數支付。吾等亦假設承授人擁有該物業之可強制執行業權，並於整段所獲授而未屆滿年期內，可自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

吾等已參考於市場上可獲得之可比較交易及(若適用)按吾等獲提供之文件上所顯示收入淨額之資本化，對物業進行估值。吾等已考慮支銷及於適當時就復歸收入潛力作撥備。

就位於香港之該等物業而言，吾等並無獲提供與該等物業有關之任何業權文件，但吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱正本，以核實擁有權或確定是否存在任何修訂並未列載於吾等所獲之副本上。

就位於中國之該物業而言，吾等已獲提供與該物業有關之業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱正本，以核實擁有權或確定是否存在任何修訂並未列載於吾等獲提供之副本上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市東易律師事務所就中國物業業權所提供之資料。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他相關事宜之意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據 貴集團所提供之資料計算，故僅為約數。吾等並未進行實地測量。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。

吾等已視察該等物業之外貌，並在可能之情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無就該等物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合收購及合併守則第11.3條之規定及如 貴公司所告知，出售物業權益可能產生之潛在稅務負債包括：

- (a) 出售物業權益之溢利須按稅率16.5% (就位於香港之該等物業而言) 及25% (就位於中國之物業而言) 繳納利得稅；及
- (b) 位於中國之該物業須就不超過50%至超過200%之物業增值部份按累進稅率 (介乎30%至60%) 繳納土地增值稅。

於本通函日期， 貴公司確認，其無意出售任何持有作佔用及投資之物業。因此，該等物業之任何潛在稅務負債形成之可能性微乎其微。

除另有指明外，吾等估值所述之全部金額均以港元計值。吾等估值所採納之匯率為1港元 = 人民幣0.8813元，該匯率為估值日之概約匯率，而於估值日至本函件日期間有關匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室
深圳科技控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零九年七月三十一日

附註：陳超國先生 (MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)) 自一九八七年六月起已為合資格估價師，擁有約24年香港物業估值經驗及約19年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈24樓1室及2室	242,000,000港元
2. 香港 九龍城 城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號 城南大樓 地下第4及第5號地鋪， 一樓1、2、3、4、5、6、7及8室 及二樓3及4室	28,000,000港元
3. 香港 渣甸山 大坑徑25號 龍華花園第二座 23樓A室及地庫二層 泊車位第31號	8,900,000港元
4. 中國 北京 東城區 建國門內大街18號 北京恒基中心1611單元	3,177,125港元 (人民幣2,800,000元)
	<hr/> 總計：282,077,125港元

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港中環德輔道 中19號環球大廈 24樓1室及2室	環球大廈為一幢座落於地庫上 之29層高商業大廈，該大廈於 一九八零年落成。	於二零零九年五 月三十一日，該物 業之656.26平方米 (7,064平方呎)交 吉。該物業之另外 一部份(面積約為 96.43平方米(1,038 平方呎))已租賃 予 貴公司，由二 零零八年十月一 日起至二零零九 年九月三十日止，月 租73,953港元(包 括差餉、管理費及 政府地租)。該物 業餘下部份受各 項租約所規限，該 等租約大多數為 期三年，最遲於二 零一二年五月屆 滿，月租總額約為 467,000港元(包 括差餉、管理費及 政府地租)。	242,000,000港元
內地段第8432號 中123,000部份或 份數之2,003部份 或份數	該物業包括該大廈24樓全層 之辦公室單位，總樓面面積約 為1,757.53平方米(18,918平方 呎)。 內地段第8432號乃根據批地 條款第UB11187號持有，由 一九七八年四月十五日起為期 75年，可再續期75年。就該地 段應付之政府地租為每年1,000 港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
- (2) 該物業被納入中區分區計劃大綱核准圖(編號S/H4/12)之其中一個「商業」區。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值																		
2. 香港九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大樓地下第4及第5號地舖，一樓1、2、3、4、5、6、7及8室及二樓3及4室	<p>城南大樓為一幢於一九六六年落成之10層高綜合樓。</p> <p>該物業包括該樓宇地下兩個地舖、一樓之八個房間及二樓之兩個住宅單位，實用總面積約為557.13平方米(5,997平方呎)。</p> <p>各樓層面積如下：</p>	<p>於二零零九年五月三十一日，該物業受一份租約所規限，自二零零八年四月二十日起為期兩年，月租為85,000港元(不包括差餉、管理費及政府地租)。</p>	28,000,000港元																		
<p>新九龍內地段第1933號餘下部份、新九龍內地段第2156號餘下部份、新九龍內地段第2157號餘下部份、新九龍內地段第2158號餘下部份及新九龍內地段第2159號餘下部份中79部份或份數之12部份或份數</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="671 725 874 789"></th> <th colspan="2" data-bbox="719 725 826 751">實用面積</th> </tr> <tr> <th data-bbox="671 761 751 789"></th> <th data-bbox="671 761 751 789">平方米</th> <th data-bbox="783 761 874 789">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 836 571 861">地下</td> <td data-bbox="671 836 751 861">150.59</td> <td data-bbox="783 836 874 861">1,621</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 874 571 900">一樓</td> <td data-bbox="671 874 751 900">328.69</td> <td data-bbox="783 874 874 900">3,538</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 912 571 938">二樓</td> <td data-bbox="671 912 751 938">77.85</td> <td data-bbox="783 912 874 938">838</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 985 571 1010">合計</td> <td data-bbox="671 985 751 1010"><u>557.13</u></td> <td data-bbox="783 985 874 1010"><u>5,997</u></td> </tr> </tbody> </table>		實用面積			平方米	平方呎	地下	150.59	1,621	一樓	328.69	3,538	二樓	77.85	838	合計	<u>557.13</u>	<u>5,997</u>	<p>該物業亦包括地下之兩個天井，總面積約為15.79平方米(170平方呎)。</p>	
	實用面積																				
	平方米	平方呎																			
地下	150.59	1,621																			
一樓	328.69	3,538																			
二樓	77.85	838																			
合計	<u>557.13</u>	<u>5,997</u>																			
	<p>新九龍內地段第1933號、第2156號、第2157號、第2158號及第2159號乃根據彼等各自之政府租契持有，由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減3日，並已延期至二零四七年六月三十日屆滿，政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。</p>																				

附註：

- (1) 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
- (2) 該物業被納入馬頭角分區計劃大綱核准圖(編號S/K10/20)之其中一個「住宅(甲類)2」區。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
3. 香港渣甸山大坑 徑25號龍華花園 第二座23樓A室及 地庫二層泊車位 第31號 內地段第5710號 及其延展部份中 5,379部份或份數 之15部份或份數	<p data-bbox="512 368 879 463">龍華花園包括座落於五層地庫 上之兩幢35層高住宅樓，該大 樓於一九八六年落成。</p> <p data-bbox="512 512 879 683">該物業包括發展項目第二座23 樓之一個住宅單位及地庫二 層之一個泊車位。住宅單位之 總樓面面積約為112.32平方米 (1,209平方呎)。</p> <p data-bbox="512 732 879 934">內地段第5710號及其延展部份 乃根據賣地條款第4015號持 有，自一九三九年十一月十三 日起為期75年，可再續期75 年，年度政府地租總額為1,000 港元。</p>	<p data-bbox="916 368 1134 463">於二零零九年五月 三十一日，該物業 交吉。</p>	<p data-bbox="1249 368 1402 389">8,900,000港元</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
- (2) 該物業被納入銅鑼灣分區計劃大綱核准圖(編號S/H6/14)之其中一個「住宅(乙類)」區。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
4. 中國北京東城區 建國門內大街 18號北京恒基 中心1611單元	該物業包括一幢23層高綜合 樓16樓之一個公寓，該樓宇於 一九九八年落成。	於二零零九年五月 三十一日，該物業 交吉。	3,177,125港元 (人民幣 2,800,000元)
	該物業之總樓面面積約為 168.14平方米(1,810平方呎)。		
	該物業之土地使用權期限 自二零零二年三月十八日開始 至二零六三年十月十三日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零二年三月十八日之房屋所有權證京房權證市東港澳台字第0770193號，該物業總樓面面積為168.14平方米，房屋所有權歸屬於愉田發展有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴集團之中國法律顧問所發出之有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之房屋所有權由愉田發展有限公司合法持有；
 - ii. 愉田發展有限公司有權於住宅土地使用期限內佔用、使用、受益於或出售該物業；及
 - iii. 該物業並無任何按揭及禁止通告。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852)2801 6100
傳真：(852)2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：於香港及中華人民共和國之各項物業

吾等謹遵照閣下之指示，對深圳科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於隨附估值概要內之於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之該等物業進行估值，吾等確認曾作出所有吾等認為必需之有關查詢及調查，以提供吾等對該等物業於二零零九年五月三十一日市值之意見，以載入貴公司將刊發之通函。

吾等對該等物業之估值乃吾等所認為之市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行公平交易之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最有利價格。此估算價格尤其並不考慮因如非典型融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、由

任何與該等銷售有關人士所賦予之特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素等特別條款或情況而帶來之增值或減值。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

吾等之估值乃根據香港測量師學會於二零零五年頒佈之香港測量師學會物業估值準則第一版及公司條例之有關規定及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第五章及收購及合併守則第11條所載之所有規定編製。

吾等對中國物業進行估值時，除第6項物業外，已假設物業於其指定租契年期之可轉讓土地使用權已批出(每年僅收取象徵式之土地使用費)，而應支付之任何土地出讓金已悉數支付。吾等亦假設承授人擁有該物業之可強制執行業權，並於整段所獲授而未屆滿年期內，可自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。由於根據貴公司中國法律顧問發出之法律意見，第6項物業不可轉讓，因此，第6項物業為該假設之例外。

吾等已參考於市場上可獲得之可比較交易及(若適用)按吾等獲提供之文件上所顯示收入淨額之資本化，對物業進行估值。吾等已考慮支銷及於適當時就復歸收入潛力作撥備。

吾等已獲貴公司告知，第6項及第8項物業乃持有作自用／投資用途，而第1項、第2項、第3項、第5項及第7項物業乃持有作買賣用途，而第4項物業乃持有作買賣／未來發展用途。

就位於香港之該等物業而言，吾等並無獲提供與該等文件有關之任何業權文件，但吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱正本，以核實擁有權或確定是否存在任何修訂並未列載於吾等所獲之副本上。

就位於中國之該物業而言，吾等已獲提供與該物業有關之業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱正本，以核實擁有權或確定是否存在任何修訂並未列載於吾等獲提供之副本上。吾等在頗大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問廣東信達律師事務所(為深圳物業)及北京市東易律師事務所(為北京物業)就中國物業業權所提供之資料。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他相關事宜之意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據貴集團所提供之資料計算，故僅為約數。吾等並未進行實地測量。吾等無理由懷疑貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。

吾等已視察該等物業之外貌，並在可能之情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

根據土地查冊記錄，吾等注意到分別於二零零六年十月及二零零九年五月就第2項物業地下E號商舖登記建築命令及取代命令。建築事務監督於各項命令中宣佈，建築工程（其包括商舖前面外牆所附帶之2個突出建築物）並無獲審批。建築事務監督命令該物業之業主(i)拆除上述建築工程；及(ii)根據建築事務監督批准之圖則恢復該樓宇受建築工程所影響之該等部份。吾等並不知悉有關遵守土地註冊處所登記之該等命令之任何文件，吾等並無獲提供有關該等命令是否已獲遵守或任何矯正工程之進度及成本之任何資料。吾等曾與貴公司管理層進行討論，並獲告知而明瞭，未授權工程乃由該物業之佔有人搭建，其將進行復原工程。因此，於吾等之估值中，吾等並無考慮復原成本及並無計及任何所需矯正工程成本。

吾等之估值並無就該等物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合收購及合併守則第11.3條之規定及如貴公司所告知，出售物業權益可能產生之潛在稅務負債包括：

- (a) 出售物業權益之溢利須按稅率16.5%（就位於香港之該等物業而言）及25%（就位於中國之物業而言）繳納利得稅；及
- (b) 位於中國之該等物業須就不超過50%至超過200%之物業增值部份按累進稅率（介乎30%至60%）繳納土地增值稅。

然而，根據貴公司之意見，由於持有香港物業之各公司有累計稅項虧損，因此，並無有關潛在稅項負債之撥備。就中國第7項物業而言，當成本與於二零零九年五月三十一日之估值相比時，價值有折舊，因此，並無潛在稅項負債。就中國第6項及第8項物業而言，就彼等各自之土地價值折舊潛在稅項負債撥備約5,627,000港元及10,063,000港元。於本通函時間，貴公司已確認，其無意出售第6項及第8項物業，彼等乃持有作佔用及投資。因此，該等物業之上述潛在稅項負債形成之可能性微乎其微。

除另有指明外，吾等估值所述之全部金額均以港元計值。吾等估值所採納之匯率為1港元 = 人民幣0.8813元，該匯率為估值日之概約匯率，而於估值日至本函件日期間有關匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環德輔道中19號
環球大廈
24樓2406室
深圳科技控股有限公司
列位董事 台照

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

二零零九年七月三十一日

附註：陳超國先生 (MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)) 自一九八七年六月起為合資格估值師，
擁有約24年香港物業估值經驗及約19年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港 中環 士丹利街53-61號 皇后大道中110-116號 永恆商業大廈 六樓整層	19,000,000港元
2. 香港 半山 堅道110、112、112A、114、116及118號 安峰大廈 地下B、C、D及E號商舖及 1、2、3及4樓A及B號商舖	130,000,000港元
3. 香港中環 德輔道中19號 環球大廈 21樓2101號辦公室	41,800,000港元
4. 香港 新界 粉嶺 雞嶺丈量約份第91約地段1511、1594、1595及1598號	4,000,000港元

估值概要

物業	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
5. 香港 中環 金鐘道95號 統一中心 30樓之辦公室	133,000,000港元
6. 中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術園區 沙河西路 曙光大廈	無商業價值
7. 中國 北京市 朝陽區 四元橋西北角 順景園(亦稱為「石上清泉」) 第2、11及14棟	306,000,000港元 (人民幣269,677,800元)
8. 中國 北京市 東城區 東中街29號 北京東環廣場 B座五層501-506室及整四層	108,950,000港元 (人民幣96,017,635元)
	<hr/> 總計：742,750,000港元 <hr/> <hr/>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港中環 士丹利街53-61號 皇后大道中 110-116號 永恆商業大廈 六樓整層 內地段第6159、 6160、6165、 6166、6168號、 內地段第6161及 6162號餘段及內 地段第43號A分段 第2小分段中908 部份或份數之21 部份或份數。	該物業為一幢於一九八一年落成之22層高商業大廈六樓整層。 該物業之樓面面積及實用面積分別約為315.22平方米(3,393平方呎)及238.11平方米(2,563平方呎)。 內地段第6159、6160、6161、6162、6165、6166、6168及43號乃根據彼等各自之政府租契持有，由一八四三年六月二十六日起為期999年，每年政府地租總額為92.3港元。	該物業受一份租約所規限，自二零零六年二月一日起為期三年，月租為53,000港元(包括政府地租但不包括差餉及管理費)，可按月租63,600港元續期2年。	19,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為國泰集團有限公司(貴公司擁有100%應佔權益之公司)。
- (2) 該物業受浩茂發展有限公司(貴公司擁有100%應佔權益之公司)發出之以國泰集團有限公司(被提名人)為受益人之提名契據所規限，參見於二零零八年四月二十八日發出之備忘錄第08052700650017號。
- (3) 該物業被納入西營盤及上環分區計劃大綱核准圖(編號S/H3/22)之其中一個「商業/住宅」區。

			於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港半山堅道 110、112、112A 、114、116及118 號安峰大廈地下 B、C、D及E號 商舖及1、2、3 及4樓A及B號商舖 內地段第424號 A分段第1小分段 餘段、內地段第 424號A分段第1小 分段B分段餘段、 內地段第424號A 分段第2小分段餘 段、內地段第424 號A分段第3小分 段餘段及內地段 第424號A分段第 4小分段餘段中272 部份或份數之60 部份或份數。	該物業包括一幢於一九七七年 落成之24層高商業／住宅樓地 下之四個零售單位及1至4樓各 層之兩個零售單位。 該物業之樓面面積約為2,858.79 平方米(30,772平方呎)，而 實用面積約為2,425.03平方米 (26,103平方呎)。 內地段第424號乃根據政府租 契持有，由一八五五年五月 二十八日起為期999年，每年政 府地租為80港元。	該物業地下B、C 及E號商舖受一份 租約所規限，自二 零零八年五月二十 日起至二零一三 年五月十九日止 為期五年，月租為 162,000港元(包括 政府地租、服務費 用、差餉及管理 費)。 該物業地下D號商 舖及第一、二、三 及四樓A及B商舖 受一份租約所規 限，自二零零八年 五月二十日起至二 零一三年五月十九 日止為期五年，月 租為914,000港元 (包括政府地租、 服務費、差餉及管 理費)。	130,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為浩茂發展有限公司(貴公司擁有100%應佔權益之公司)。
- (2) 該物業地下E號商舖受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令(編號為CMS/TA/006814/06/HK)所規限，參見於二零零六年十月二十日發出之備忘錄第07032000540208號。
- (3) 該物業地下E號商舖受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之取代命令(編號為CMS/TA/037218/06/HK)所規限，參見於二零零九年五月十二日發出之備忘錄第09062900670028號。
- (4) 該物業被納入半山區西部分區計劃大綱核准圖(編號S/H11/14)之其中一個「住宅(甲類)」區。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
3. 香港中環 德輔道中19號 環球大廈 21樓2101號 辦公室 內地段第8432號 中123,000部份或 份數之369部份或 份數。	該物業為一幢於一九八零年落成之29層高(連同一層地庫)商業大廈21樓之一個辦公室單位。 該物業之實用面積約為211.54平方米(2,277平方呎)。 內地段第8432號乃根據批地條款第UB11187號持有,由一九七八年四月十五日起為期75年,可再續期75年。就該地段應付之政府地租為每年1,000港元。	該物業受一份租約所規限,自二零零八年八月十五日起至二零一一年八月十四日止為期三年,月租為220,000港元(包括政府地租但不包括差餉及管理費)。	41,800,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為GOI Limited(貴公司擁有100%應佔權益之公司)。
- (2) 該物業被納入中區分區計劃大綱核准圖(編號S/H4/12)之其中一個「商業」區。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
4. 香港新界 粉嶺雞嶺丈量 約份第91 約地段1511、 1594、1595及 1598號	該物業包括四個形狀不規則 之農業地段，註冊地盤總面積 為1.84英畝(7,446.12平方米或 80,150平方呎)。 該物業乃根據政府租契持有， 由一八九八年七月一日起為期 75年，可再續期24年，並已延 期至二零四七年六月三十日， 政府地租為該地段當時應課差 餉租值之3%。	該物業乃交吉。	4,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為寶東發展有限公司(貴公司擁有100%應佔權益之公司)。
- (2) 該物業被納入丙崗分區計劃大綱核准圖(編號S/NE-PK/11)之其中一個「農業」區。
- (3) 誠如 貴公司管理層所告知，該物業並無任何發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
5. 香港中環 金鐘道95號 統一中心30樓 之辦公室 內地段第8469號 中74,554部份或 份數之1,742部份 或份數。	該物業為一幢於一九八一年落成之37層高商業大廈30樓之整個辦公室。 該物業之樓面面積約為1,903.47平方米(20,489平方呎)。 內地段第8469號乃根據賣地條款第UB11233號持有，自一九七八年八月四日起為期75年，可續期75年。就該地段應付之政府地租為每年1,000港元。	該物業受一份租約所規限，自二零零九年三月三十一日起至二零一四年三月三十日止為期五年，月租為594,181港元(租約第一至第三年)及680,234.80港元(租約第四及第五年)(包括政府地租但不包括差餉及管理費)。	133,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為達亞控股有限公司(貴公司擁有100%應佔權益之公司)。
- (2) 該物業被納入中區分區計劃大綱核准圖(編號S/H4/12)之其中一個「商業」區。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
6. 中國廣東省 深圳市南山區 深圳高新技術 園區沙河西路 曙光大廈	<p data-bbox="512 368 868 463">該物業為一幢於二零零二年落成之21層高(包括2層地庫,作泊車用途)高新技術工業樓。</p> <p data-bbox="512 512 868 683">該物業地上部份之總樓面面積約為17,235.75平方米(185,526平方呎),而該物業地庫部份之樓面面積約為6,500.63平方米(69,973平方呎)。</p> <p data-bbox="512 732 868 825">該物業之土地使用權已批出,為期50年,於二零五零年四月二日屆滿,作車間用途。</p>	<p data-bbox="916 368 1134 719">獲告知,該物業之大部分被租賃予多個租戶,最遲租約於二零二三年一月屆滿,租約總額為人民幣1,134,726元(包括管理費及空調費),而該物業餘下部份自用或交吉。</p>	無商業價值 見附註3

附註：

- (1) 根據房地產權證深房地字第4000384227號,該物業之土地使用權連同建築物所有權由曙光信息產業(深圳)有限公司(「曙光」)(貴公司擁有100%應佔權益之公司)持有,於二零五零年四月二日屆滿,為期五十年,作車間用途。
- (2) 根據上述房地產所有權證,由於該土地受優惠出讓金所規限,因此該物業不可轉讓,但准許曙光將其出租。
- (3) 由於該物業受銷售限制所規限及不適合按此實例之市值基準對物業進行估值,吾等並無賦予該物業任何商業價值。作參考用途,吾等已參照皇家特許測量師學會(RICS)評值及估值準則,按投資價值基準對該物業進行估值。RICS將投資價值界定為：

「就已物色之投資或經營目標而言,物業對特定業主、投資者或類別投資者之價值。」

吾等建議,於二零零九年五月三十一日,該物業之投資價值約為130,000,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
7. 中國北京市 朝陽區四元橋 西北角順景園 (亦稱為「石上清 泉」)第2、11 及14棟	該物業包括順景園(亦稱為「石 上清泉」)(「發展項目」)之36個 住宅單位,發展項目包括總共 14幢低層住宅樓及於二零零六 年落成。	等待該物業之交 付,而其於二零零 九年五月三十一日 乃交吉。	306,000,000港元 (人民幣 269,677,800元)
	根據該物業之最近供應面 積資料,其總樓面面積約為 17,543.77平方米(188,841平方 呎)。		
	該物業之土地使用權已批出, 於二零四一年八月二十六日及 二零七一年八月二十六日屆 滿,分別作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局於二零零二年一月二十九日發出之國有土地使用權證京市朝其國用(2002出)字第10068號,位於朝陽區四元橋西北角之一幅土地(地盤面積約為43,124.00平方米)乃由北京順景園房地產開發有限公司(「開發商」)持有,於二零四一年八月二十六日及二零七一年八月二十六日屆滿,分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零八年十一月一日之商品房預售合同,北京天匯信泰科技有限公司(「天匯信泰」)(貴公司擁有100%應佔權益之公司)向開發商購買第2幢之一個住宅單位。根據日期分別為二零零八年十一月一日及二零零八年十一月四日關於第11幢及第14幢之14份及21份商品房預售合同,北京天匯永嘉信息諮詢有限公司(「天匯永嘉」)(貴公司擁有100%應佔權益之公司)向開發商購買合共35個住宅單位。
- (3) 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問所發出之有關該物業業權之法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
 - (i) 天匯信泰及天匯永嘉為該物業之買方,根據中國法律,並無獲得房地產所有權證之法律障礙;及
 - (ii) 天匯信泰及天匯永嘉有權佔用、使用、出售及轉讓該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
8. 中國北京市東城區東中街29號北京東環廣場B座五層501-506室及整四層	<p>該物業包括於一九九八年落成之一幢稱為北京東環大廈之商業綜合樓五層6個辦公室單位及整四層。</p> <p>該物業之總樓面面積約為5,181.45平方米(55,773平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已批出，於二零四三年十二月二十四日屆滿。</p>	<p>於二零零九年五月三十一日，總辦公室面積約4,009.08平方米受各項租約所規限，最遲一份租約於二零一零年十二月十九日屆滿，月租總額為人民幣503,078.30元。</p> <p>而該物業之餘下部份乃交吉。</p>	<p>108,950,000港元 (人民幣 96,017,635元)</p>

附註：

- (1) 根據該物業之七份房地產權證，該物業之所有權已授予下列各承授人：

單位／樓層	證書編號	承授人
整四層	京房權證市東港澳台字第1890001號	佳思發展有限公司
五層501室	京房權證市東港澳台字第1890002號	萬采有限公司
五層502室	京房權證市東港澳台字第1890003號	金績發展有限公司
五層503室	京房權證市東港澳台字第1890004號	浩騰企業有限公司
五層504室	京房權證市東港澳台字第1890005號	茂錫企業有限公司
五層505室	京房權證市東港澳台字第1890006號	盛茂企業有限公司
五層506室	京房權證市東港澳台字第1890007號	實盈投資有限公司

貴公司擁有上述各承授人之100%應佔權益。

- (2) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出之有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 貴公司合法擁有該物業之土地使用權及該物業之建築物所有權；
 - (ii) 貴公司有權轉讓土地使用權及該物業；及
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所規限。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定提供之本公司資料。董事對本通函所載有關本公司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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

賣方之董事及Thing On Group Limited之董事對本通函所載資料(本集團之資料除外)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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本為及因配發及發行代價股份之已發行股本將為如下：

港元

法定股本：

<u>3,000,000,000 股股份</u>	<u>600,000,000.00</u>
--------------------------	-----------------------

已發行及繳足股款或被視作繳足股款：

<u>1,216,606,059 股股份 (於最後可行日期)</u>	<u>243,321,211.80</u>
------------------------------------	-----------------------

將予發行之股份：

<u>650,000,000 股將予發行之代價股份</u>	<u>130,000,000.00</u>
-------------------------------	-----------------------

已發行及將予發行之股份總數：

<u>1,866,606,059 股股份</u>	<u>373,321,211.80</u>
--------------------------	-----------------------

股份及代價股份之面值均為每股0.20港元。所有現有已發行股份於各方面(包括有關股息、投票權及資本之所有權利)均享有同等地位。完成後將予發行之代價股份於各方面與有關配發日期當日之股份享有同等地位。

自二零零八年十二月三十一日(即最近期公佈之經審核賬目之結算日期)，及至最後可行日期，本公司並無發行任何新股份。

於二零零九年四月二十三日，本公司發行總數240,000,000份非上市認股權證，每一份授予其持有人可於二零零九年四月二十三日起計36個月內任何時間以0.20港元(可予調整)認購一股股份，惟須遵守日期為二零零九年四月二十三日之新認股權證文據所載之條款及條件。

於最後可行日期尚未行使購股權之詳情如下：

授予人類別	授出日期	行使價 (港元)	於最後可行日期	
			尚未行使數目	行使期間
<i>董事：</i>				
王聰德先生	二零零七年 二月十二日	0.72	7,100,000	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日
謝錦輝先生	二零零七年 二月十二日	0.72	7,100,000	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日
王文俊先生	二零零七年 二月十二日	0.72	6,900,000	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日
莊嘉俐小姐	二零零七年 二月十二日	0.72	6,900,000	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日
<i>其他僱員 (合計)</i>	二零零七年 二月十二日	0.72	13,800,000	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日
<i>合資格參與者</i>	二零零七年 二月十二日	0.72	7,100,000	二零零七年二月二十一日至 二零一二年五月二十九日
			總數：	<u><u>48,900,000</u></u>

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並無任何其他購股權、認股權證、衍生工具及其他可換股證券或影響股份之權利。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置於本公司登記冊之權益及淡倉如下；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於股份之權益

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份	權益性質	持有 普通股數目	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比
王聰德先生	好倉	實益擁有人	公司權益	356,589,589 (附註1)	29.31%
	好倉	實益擁有人	公司權益	650,000,000 (附註2)	53.43%

附註：

- (1) 該等356,589,589股股份乃透過Thing On Group Limited 持有，其全部已發行股本由王聰德先生實益擁有。
- (2) 該等650,000,000股股份乃根據該經補充協議所配發及發行之代價股份。

(ii) 購股權權益

董事姓名	權益性質	授出日期	行使期間	每股 行使價 (港元)	根據 購股權 可發行股份 數目	佔本公司 已發行 股本之 概約 百分比
王聰德先生	個人權益	二零零七年 二月十二日	二零零七年 二月二十一日 至二零一二年 五月二十九日	0.72	7,100,000	0.58%
	配偶權益	二零零七年 二月十二日	二零零七年 二月二十一日 至二零一二年 五月二十九日	0.72	6,900,000	0.57%
謝錦輝先生	個人權益	二零零七年 二月十二日	二零零七年 二月二十一日 至二零一二年 五月二十九日	0.72	7,100,000	0.58%
王文俊先生	個人權益	二零零七年 二月十二日	二零零七年 二月二十一日 至二零一二年 五月二十九日	0.72	6,900,000	0.57%
莊嘉俐小姐	個人權益	二零零七年 二月十二日	二零零七年 二月二十一日 至二零一二年 五月二十九日	0.72	6,900,000	0.57%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉（或彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；(b)擁有根據證券及期貨條例第352條須存置於本公司登記冊之權益；或(c)擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

據董事所知，於最後可行日期，以下人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名	附註	所持股份數目			總計	佔本公司
		直接權益	間接權益	已發行		股本概約
						百分比
王聰德先生	1	7,100,000	1,013,489,589	1,020,589,589		83.89%
吳嘉芳女士	1	6,900,000	1,013,689,589	1,020,589,589		83.89%
Lucy Tin Chua女士	2	-	150,524,000	150,524,000		12.37%
Juvy Ngo Ting女士	3	-	180,000,000	180,000,000		14.80%

附註：

- (1) 吳嘉芳女士（「吳女士」）為王聰德先生（「王先生」）之配偶，他們倆被視為於(i)本公司授予王先生7,100,000股購股權；(ii)本公司授予吳女士6,900,000股購股權；(iii)透過由王先生全資及實益擁有之Thing On Group Limited持有之356,589,589股股份；(iv)由該經補充協議衍生之650,000,000股股份中擁有權益。
- (2) Lucy Tin Chua女士（「Chua女士」）於(i)透過Chua女士全資及實益擁有之Year Top Limited持有之30,524,000股股份，(ii)透過Chua女士全資及實益擁有之Time Favour Limited根據120,000,000份新認股權證衍生之120,000,000股股份中擁有權益。
- (3) Juvy Ngo Ting女士（「Ting女士」）於(i)透過Ting女士全資及實益擁有之Willfame Group Limited持有之60,000,000股股份；(ii)透過Ting女士全資及實益擁有之Power Ace Limited根據120,000,000份新認股權證衍生之120,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並不知悉，任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司作出披露之權益或淡倉，或擁有任何類別股本（其持有人可於本集團任何其他成員公司之股東大會上在任何情況均擁有投票權）面值10%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

4. 訴訟

於最後可行日期，概無經擴大集團任何成員涉及任何重大訴仲或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員亦無涉及尚未完結或面臨重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本公司於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

概無董事與本公司或任何其附屬公司或聯營公司訂立服務合約而：

- (a) 於該公告前六個月訂立或修改（包括連續及固定年期合約）；
- (b) 該合約是通知期達12個月或以上的連續性合約；或
- (c) 該合約是有效期尚餘超過12個月（不論通知期長短）的訂明限期合約。

6. 董事及聯繫人士於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士在於與本集團所從事業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有任何權益。

7. 董事之重大權益

- (a) 除於本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日期以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 除於本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務有重要關係且於本通函日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 除於本附錄“2. 股本”及“3. 權益披露”段落中披露者外，概無董事持有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。董事概無於最近期間內就本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具進行有對價的交易；

- (d) 賣方由擔保人全資及實益擁有。概無董事於最近期間內以有對價方式就賣方任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行交易，而董事（擔保人除外）概無持有賣方任何股份；
- (e) 不會向任何董事就賠償失去本集團任何成員的職位或任何有關收購事項及／或清洗豁免提供利益；
- (f) 於最後可行日期，除該經補充協議外，任何董事及任何其他人士並無任何協議或安排而須視乎或取決於收購事項及／或清洗豁免之結果或任何與收購事項及／或清洗豁免相關之事宜；及
- (g) 於最後可行日期，除該經補充協議外，賣方並無訂立任何重大合約，而董事於其中有重大個人利益。

於完成後，愉田將與賣方訂立該等租賃合約，承租期由完成日起至二零一一年十二月三十一日止。該等租賃合約之詳情已載於該公告內。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函提出意見或建議並載於本通函之專家之資格：

名稱	專業資格
信達國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
均富會計師行	執業會計師
第一太平戴維斯	專業估值師

信達國際融資有限公司、均富會計師行及第一太平戴維斯各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意以分別所示之形式及文義轉載其刊發之函件或報告（視情況而定）及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，信達國際融資有限公司、均富會計師行及第一太平戴維斯概無於任何股份或經擴大集團任何成員公司股份中擁有權益，亦無擁有可自行或委任他人認購任何股份或經擴大集團任何成員公司股份之任何權利或購股權（不論可否依法執行）。

於最後可行日期，上述各方概無於本公司或其任何附屬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綜合賬目之結算日期）以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

經擴大集團成員，於緊接該公告及直至最後可行日期前兩年內訂立以下並非日常業務運作過程中簽訂之合約，該等合約乃屬重大或可能屬重大之合約：

- (i) 本公司與Lucy Tin Chua 女士於二零零七年七月五日簽訂之有關以28,500,000港元之代價收購Glory Faith Holdings Limited 之100% 股權及股東貸款之買賣協議；
- (ii) 本公司與Excel Aim Group Limited 於二零零七年七月五日簽訂之有關按此每股0.53港元認購96,600,000 股新股份之認購協議；
- (iii) 本公司與華富證券有限公司於二零零七年十月八日簽訂之有關按每份認股權證0.015港元之發行價配售240,000,000 份非上市認股權證之配售協議；
- (iv) Sharp World Investments Limited (本公司之一間全資附屬公司) 於二零零七年十月八日簽訂之有關以52,248,000港元之代價出售位於香港金鐘夏慤道18號海富中心寫字樓一座11樓1102室之辦公室之買賣協議；及
- (v) 本公司全資附屬公司國泰集團有限公司於二零零八年二月十八日簽訂有關向一獨立第三方授予一項由二零零八年二月十八日至二零零八年十二月三十一日期間而還款金額為36,400,000港元之26,000,000港元有抵押貸款；
- (vi) 由本公司於二零零九年四月十五日向Ideal China International Limited、Growth Time Holdings Limited、Trade Magic Limited及Topfirm Limited各自發出之邀約，載列本公司向彼等各自之邀約以450,000港元之代價購買由其持有之本公司於二零零七年十月二十二日發行的相關尚未行使認股權證；
- (vii) 本公司與Willfame Group Limited及Year Top Limited於二零零九年四月十五日訂立有關按每份認股權證0.012港元之發行價認購新認股權證之認購協議；及
- (viii) 該經補充協議。

10. 股份價格

下表顯示股份在(i)在最近期間內每個曆月最後交易日；(ii)該公告日期前最後交易日；及(iii)最後可行日期於聯交所的收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零零九年	
一月三十日	0.1980
二月二十七日	0.1700
三月三十一日	0.1920
四月三十日	0.1900
五月二十九日	0.2600
六月三十日	0.2600
六月四日(該公告日期前最後交易日)	0.2750
最後可行日期	0.2750

於最近期間內，股份於聯交所記錄的最高及最低收市價分別為於二零零九年六月四日及最後可行日期之0.275港元及於二零零九年二月二十七日之0.170港元。

11. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2406室。
- (ii) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda，本公司之香港股份過戶登記分處為中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-716室。
- (iii) 本公司之公司秘書為陳婉縈小姐，彼為英國特許秘書公會及香港公司秘書公會之會員。
- (iv) 本通函之中英文版本之間如有歧義，概以英文版本為準。

- (v) 賣方之註冊辦事處位於香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2401室。賣方由Thing On Group Limited (一間由擔保人全資及實益擁有之公司) 最終全資及實益擁有。擔保人及吳嘉芳女士(擔保人之配偶) 為賣方之董事，及擔保人為Thing On Group Limited之唯一董事。

12. 備查文件

以下文件副本將由即日起至股東特別大會日期(包括當日)止期間任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，於本公司總辦事處(地址為香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2406室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 賣方組織章程大綱及細則；
- (iii) 本公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報和賬目及本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告和賬目；
- (iv) 本通函附錄二所載之愉田之會計師報告；
- (v) 本通函附錄三所載之均富會計師行於二零零九年七月三十一日就經擴大集團之未經審核備考財務資料所編製之報告；
- (vi) 本通函附錄四所載之均富會計師行就本公司溢利預測所編製之報告；
- (vii) 本通函附錄四所載之信達國際融資有限公司就本公司溢利預測所編製之報告；
- (viii) 本通函附錄五所載之第一太平戴維斯就該等物業之估值報告；
- (ix) 本通函附錄六所載之本集團物業之估值報告；
- (x) 董事會函件，全文載於本通函第6至第22頁；
- (xi) 獨立董事委員會之推薦建議函件，全文載於本通函第23頁；
- (xii) 獨立財務顧問之意見函件，全文載於本通函第24頁至第46頁；

(xiii) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之書面同意書；及

(xiv) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約。

以上文件將由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間根據收購守則第8條註釋1要求刊載於證監會網站（www.sfc.hk）及本公司網站（<http://www.finance.thestandard.com.hk/chi/0106shenzhenhitec/index.asp>）。



深圳科技控股有限公司
SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：106)

茲通告深圳科技控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年八月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港中環皇后大道中28號中匯大廈20樓協橋商務中心舉行股東特別大會，藉此考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議謹此批准、確認及追認訂立該經補充協議(定義見本公司於二零零九年七月三十一日刊發之通函)及據此擬進行之交易，並謹此授權董事(或其正式授權委員會)採取一切步驟以執行該經補充協議及簽署彼等認為必需或適宜之一切有關文件或契約，包括(但不限於)對該經補充協議(定義見本公司於二零零九年七月三十一日刊發之通函)之任何條款及條件作出彼等認為合適之任何變動、更改、修訂、豁免、變更或延期；
2. 動議：
 - (a) 謹此批准及確認本公司向賣方配發及發行代價股份(定義見本公司於二零零九年七月三十一日刊發之通函)；及
 - (b) 謹此授權本公司任何一名董事配發、發行及處理代價股份；
3. 動議謹此批准證券及期貨事務監察委員會企業財務科執行人員根據香港公司收購及合併守則第26條豁免指引註釋1已授出或將予授出之豁免(「清洗豁免」)，內容有關豁免晉利鑽石有限公司及其一致行動人士就本公司所有證券(不包括由彼等已擁有或同意收購者)提出全面收購要約的責任；及

股東特別大會通告

4. 動議重選鍾瑄因先生為本公司董事，並授權本公司董事會釐定其薪酬。」

承董事會命
深圳科技控股有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零零九年七月三十一日

附註：

1. 凡有資格出席本通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，根據本公司之公司章程均有權委派受委代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親自出席以代表該股東。
2. 隨附上述大會所適用之代表委任表格。
3. 代表委任表格，連同授權書或經簽署之其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 於本通告日期，本公司董事包括執行董事王聰德先生及謝錦輝先生；非執行董事廖醒標先生及王文俊先生；及獨立非執行董事李國精先生、鍾瑄因先生及莊嘉俐小姐。