
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商、其他持牌法團、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之光亞有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、持牌證券商、其他持牌法團或其他代理，以便轉交買方。

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

ACROSS ASIA LIMITED

光 亞 有 限 公 司 *

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8061)

主要交易 及 須予披露交易

光亞有限公司之財務顧問



新百利有限公司

二零零八年七月三十一日

本通函將由刊登日期起計最少一連七日刊載於創業板網站 <http://www.hkgem.com> 之「最新公司公告」網頁及光亞有限公司網站 <http://www.across-asia.com> 內。

* 僅供識別

聯交所創業板之特色

創業板乃為帶有高投資風險的公司提供一個上市的市場。尤其在創業板上市的公司毋須有過往溢利記錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市的公司可因其新興性質及該等公司經營業務的行業或國家而帶有風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板所發佈的資料的主要方法為在聯交所為創業板而設的互聯網網頁刊登。上市公司毋須在憲報指定報章刊登付款公佈披露資料。因此，有意投資的人士應注意彼等能閱覽創業板網頁，以便取得創業板上市發行人的最新資料。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 本集團財務資料	20
附錄二 相關物業之物業估值	91
附錄三 一般資料	110

釋 義

於本通函內，除文義另有所指，下述詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「開始日期」	二零零七年十一月十九日，LMIRT單位於新交所之上市日期
「本公司」	光亞有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所創業板上市
「董事」	本公司董事
「出售事項」	根據相關股份購買協議出售於相關特殊目的公司之全部權益，包括相關特殊目的公司於相關物業之權益
「創業板上市規則」	聯交所創業板之證券上市規則
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HSBC Institutional Trust」	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，為LMIRT之信託人及根據相關認沽期權協議授出之認沽期權持有人
「印尼特殊目的公司」	PT Dinamika Serpong、PT Gema Metropolis Modern、PT Matos Surya Perkasa、PT Megah Detos Utama、PT Palladium Megah Lestari、PT Madiun Ritelindo及PT Java Mega Jaya之合稱，均為相關特殊目的公司之附屬公司
「相關業主」	印尼特殊目的公司
「最後實際可行日期」	二零零八年七月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「相關租約」	(i) PT Dinamika Serpong與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約；(ii) PT Gema Metropolis Modern與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約；(iii) PT Matos Surya Perkasa與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約；(iv) PT Megah Detos Utama與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約；(v) PT Palladium Megah Lestari與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約；(vi) PT Java Mega Jaya與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約；及(vii) PT Madiun Ritelindo與Matahari於二零零七年十月十八日簽訂之租約之合稱
「LMIRT」	Lippo-Mapletree Indonesia Retail Trust，房地產投資信託基金，其單位於開始日期及目前於新交所上市
「Matahari」	PT Matahari Putra Prima Tbk，於印尼註冊成立之公司並於印尼證券交易所上市
「Multipolar」	PT Multipolar Tbk，於印尼註冊成立之公司並於印尼證券交易所上市
「相關物業」	(i) Mall WTC Matahari Units；(ii) Metropolis Town Square Units；(iii) Malang Town Square Units；(iv) Depok Town Square Units；(v) Grand Palladium Medan Units；(vi) Java Supermall Units；及(vii) Plaza Madiun之合稱，其詳情載於「相關股份購買協議」一節中「已出售資產」一段

釋 義

- 「相關認沽期權協議」 (i) Matahari、HSBC Institutional Trust、Metropolis Properties Pte. Ltd. 與 Serpong Properties Pte. Ltd. 於二零零七年十月十八日訂立之認沽期權協議；
(ii) Matahari、HSBC Institutional Trust、Detos Properties Pte. Ltd. 與 Matos Properties Pte. Ltd. 於二零零七年十月十八日訂立之認沽期權協議；
(iii) Matahari、HSBC Institutional Trust、Matos Properties Pte. Ltd. 與 Metropolis Properties Pte. Ltd. 於二零零七年十月十八日訂立之認沽期權協議；及
(iv) Matahari、HSBC Institutional Trust、Palladium Properties Pte. Ltd. 與 Detos Properties Pte. Ltd. 於二零零七年十月十八日訂立之認沽期權協議之合稱，而「認沽期權協議」一詞指其中任何一項
- 「證券及期貨條例」 香港法例第571章證券及期貨條例
- 「新交所」 新加坡證券交易所
- 「相關股份購買協議」 (i) Tristar 與 HSBC Institutional Trust 就出售及購買 Serpong Properties Pte. Ltd. 全部已發行股本於二零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議；(ii) Tristar 與 HSBC Institutional Trust 就出售及購買 Metropolis Properties Pte. Ltd. 全部已發行股本於二零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議；(iii) Tristar 與 HSBC Institutional Trust 就出售及購買 Matos Properties Pte. Ltd. 全部已發行股本於二零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議；(iv) Tristar 與 HSBC Institutional Trust 就出售及購買 Detos Properties Pte. Ltd. 全部已發行股本於二零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議；(v) Tristar 與 HSBC Institutional Trust 就出售及購買 Palladium Properties Pte. Ltd. 全部已發行股本於二零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議；(vi) Tristar 與 HSBC Institutional Trust 就出售及購買 Madiun Properties Pte. Ltd. 全部已發行股本於二

釋 義

	零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議；及(vii) Tristar與HSBC Institutional Trust就出售及購買Java Properties Pte. Ltd.全部已發行股本於二零零七年十月十八日簽訂之股份購買協議之合稱
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	股份持有人
「相關特殊目的公司」	七家特殊目的公司，包括(i) Serpong Properties Pte. Ltd.；(ii) Metropolis Properties Pte. Ltd.；(iii) Matos Properties Pte. Ltd.；(iv) Detos Properties Pte. Ltd.；(v) Palladium Properties Pte. Ltd.；(vi) Java Properties Pte. Ltd.及(vii) Madiun Properties Pte. Ltd.，而「特殊目的公司」一詞指其中任何一家
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	Matahari
「租戶淨收益」	根據印尼公認會計準則編制之經審核相關物業所佔租戶淨收益
「Tristar」	Tristar Capital Ltd.，Matahari全資擁有之附屬公司，於馬來西亞聯邦直轄區納閩註冊成立
「港元」	香港元，香港之法定貨幣
「印尼盾」	印尼盾，印尼之法定貨幣
「新元」	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「平方米」	平方米
「%」	百分比

除非另有說明，在本通函內，僅供說明用途，以印尼盾及新元計值之款額分別按1,173.00印尼盾兌1港元及1新元兌5.3913港元(就出售事項及相關租約而言)。

於二零零七年十月十八日及二零零八年四月三十日，載於本通函附錄二以印尼盾計值之物業估值款項已分別按1,171.23印尼盾兌1.00港元及1,195.04印尼盾兌1.00港元之兌換率換算為港元。

ACROSS ASIA LIMITED

光亞有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8061)

執行董事：

Marshall Wallace COOPER 先生
(行政總裁)

非執行董事：

鄭承文博士(主席)
Bunjamin Jonatan MAILLOOL 先生

獨立非執行董事：

卓盛泉先生
林寶順博士
麥光耀先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT
Ugland House
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心一座
43樓4302室

敬啟者：

主要交易 及 須予披露交易

緒言

董事會於二零零八年五月十六日公佈本公司已完成就有關交易詳情查詢 Matahari 及諮詢專業顧問並確定(i) 出售事項根據創業板上市規則構成本公司之主要交易；及(ii) 根據創業板上市規則，收取作為出售事項代價之一部分結算之 LMIRT 單位構成本公司之須予披露交易。於二零零八年七月二十四日，董事會進一步公告相關認沽期權協議已由 Matahari 訂立，並且根據創業板上市規則，訂立相關認沽期權協議亦構成本公司之一項主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 出售事項及收取 LMIRT 單位之進一步詳情；(ii) 相關物業之物業估值報告；及(iii) 本集團財務資料。

有關相關認沽期權協議的通函將於實際可行情況下盡快刊發。

* 僅供識別

出售事項及相關租約的背景

Matahari於二零零八年三月四日發表新聞稿，而本公司獲悉Matahari(作為賣方)已透過向房地產投資信託LMIRT出售其七項零售物業取得淨收入約161,200,000新元(約等於869,100,000港元)，並作為該七項零售物業的總承租人，成功參與LMIRT的上市。完成就有關交易詳情查詢Matahari及諮詢專業顧問後，本公司確定，Matahari於二零零七年十月十八日已簽訂下列協議：(a)就出售事項的相關股份購買協議；及(b)就Matahari租回相關物業的相關租約。

相關股份購買協議及相關租約的詳情載列如下。

相關股份購買協議

日期：

二零零七年十月十八日

簽約方：

- (i) Tristar，賣方，Matahari的全資附屬公司
- (ii) HSBC Institutional Trust，買方，LMIRT的信託人

據董事於作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，Lippo Cayman Limited(由於根據《證券及期貨條例》在最後實際可行日期間接擁有3,669,576,788股股份(約等於本公司已發行股本72.45%)，故為本公司的關連人士)於最後實際可行日期通過一間全資擁有的附屬公司持有LMIRT已發行單位約27.1%權益。據董事於作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，除Lippo Cayman Limited於LMIRT的權益以及作為出售事項代價一部分(詳情見下文「出售事項及相關租約的原因」一節)並由Matahari獲得的50,389,000份LMIRT單位之外，HSBC Institutional Trust、LMIRT及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(如創業板上市規則所定義)的第三方。

根據LMIRT的招股章程，LMIRT是通過信託人及管理人簽訂的二零零七年八月八日信託契約(並經二零零七年十月十八日的第一補充契約修訂)組成以新加坡為基地的房地產投資信託。董事會函件內其組成的主要投資目標為持有並長期投資於印尼產生收入的多種房地產組合，主要用於零售及/或零售相關業務，以及與前述目的相關的房地產資產。於開始日期，LMIRT有十四項物業，其中包括七項零售商場

物業及七項多數位於其他商場的零售店舖。該七項零售店舖即為 Matahari 為 LMIRT 上市目的所提供的相關物業。如 LMIRT 的業績公告所述，LMIRT 於二零零七年八月八日 (LMIRT 成立日期) 至二零零八年三月三十一日期間的除稅前及除稅後未經審核綜合回報分別約為 271,700,000 新元 (約等於 1,464,800,000 港元) 及 199,700,000 新元 (約等於 1,076,600,000 港元)。LMIRT 於二零零七年八月八日至二零零八年三月三十一日期間並無錄得任何非經常項目或少數股東權益。如上述業績公告所載，於二零零八年三月三十一日，LMIRT 單位持有人應佔的 LMIRT 未經審核綜合資產淨值約為 1,016,900,000 新元 (約等於 5,482,400,000 港元)。

Lippo-Mapletree Indonesia Retail Trust Management Ltd. 是 LMIRT 的管理人，主要負責為單位持有人管理 LMIRT 的資產及債務。Lippo-Mapletree Indonesia Retail Trust Management Ltd. 由 PT Lippo Karawaci Tbk 間接持有 60% 並由 Mapletree Capital Management Pte. Limited (據本公司所知，其為新加坡政府控制的投資公司淡馬錫控股全資擁有的附屬公司) 持有 40%。PT Lippo Karawaci Tbk 為在印尼證券交易所上市的公司。就本公司所知悉，本公司關連人士並無擁有 PT Lippo Karawaci Tbk 的權益。

已出售資產：

根據相關股份購買協議，Tristar 有條件同意向 HSBC Institutional Trust 出售相關特殊目的公司 (七家於新加坡註冊成立的特殊目的公司) 的全部已發行股本，包括普通股份及可贖回優先股份，且該等股本於相關股份購買協議完成日期及之後全無抵押並具備所附的一切權利、利益及益處。相關特殊目的公司為：

Serpong Properties Pte. Ltd.
Metropolis Properties Pte. Ltd.
Matos Properties Pte. Ltd.
Detos Properties Pte. Ltd.
Palladium Properties Pte. Ltd.
Java Properties Pte. Ltd.
Madiun Properties Pte. Ltd.

根據相關特殊目的公司按照新加坡公司法第 50 章及新加坡財務報告準則的規定編製的未經審核管理賬目，各相關特殊目的公司股份持有人於二零零七年二月七日 (各相關特殊目的公司的成立日期) 至二零零七年九月三十日期間應佔虧損約為 6,004 新元 (約等於 32,369.4 港元)，而各相關特殊目的公司股份持有人於二零零七年九月三十日應佔其虧損淨額約為 6,003 新元 (約等於 32,364.0 港元)。相關特殊目的公司於二零零七年二月七日 (各相關特殊目的公司的成立日期) 至二零零七年九月三十日期間並無產生稅務負債，亦無錄得任何非經常項目。

董事會函件

相關特殊目的公司通過其各自擁有的印尼特殊目的公司將於相關股份購買協議完成前完成收購 Matahari 的相關物業。相關物業的詳情載列如下：

物業	地址	於二零零八年 四月三十日	
		可出租 總淨面積 (平方米)	建築類型 及等級
Depok Town Square Units	Jalan Margonda Raya No. 1, Pondok Cina Beji, Depok, Java Barat	13,045	購物中心
Grand Palladium Medan Units	Jalan Kapt. Maulana Lubis, Medan, North Sumatra	13,417	購物中心
Java Supermall Units	Jalan MT Haryono No. 992-994, Jomblang, Semarang, Central Java	11,082	購物中心
Mall WTC Matahari Units	Jalan Raya Serpong, Pondok Jagung, Serpong, Tangerang, Banten, Greater Jakarta	11,184	購物中心
Plaza Madiun	Jalan Pahlawan, No. 38-40 Madiun, East Java	19,029	購物中心
Metropolis Town Square Units	Jalan Hartono Raya, Modernland Cikokol, Tangerang, Banten, Greater Jakarta	15,248	購物中心
Malang Town Square Units	Jalan Veteran No. 2, Malang, East Java	11,065	購物中心

董事會函件

於出售事項前，相關物業被 Matahari 用作零售店舖。因此，並無相關物業的直接應佔溢利／虧損，而有關溢利／虧損將與零售店舖業務有關。據本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報所載，相關物業於相關股份購買協議完成日期的賬面淨值約為 512,000,000 港元。

根據創業板上市規則，本公司委任一名獨立專業估值師分別於二零零七年十月十八日及二零零八年四月三十日對市值約 10,981 億印尼盾（約等於 937,570,000 港元）及 11,102 億印尼盾（約等於 929,010,000 港元）之相關物業進行估值，該估值報告載於本通函附錄二。

代價：

確定相關物業的代價時，各方已參考 LMIRT 上市估計所得淨款項約 828,754,042 新元（約等於 4,468,061,667 港元）。根據 LMIRT 管理人確定的獨立物業估值作為決定上市十四項物業的公平市值的基礎，該十四項物業於二零零七年六月三十日的市值約為 1,004,677,966 新元（約等於 5,416,520,318 港元）。LMIRT 上市所得淨款項約 828,754,042 新元（約等於 4,468,061,667 港元）對該十四項物業於二零零七年六月三十日的市值約 1,004,677,966 新元（約等於 5,416,520,318 港元）折讓約 17.5%。

根據 LMIRT 管理人確定的獨立物業估值作為釐定上市十四項物業市值的基礎，相關物業於二零零七年六月三十日的市值約為 195,474,576 新元（約等於 1,053,862,082 港元）。如折讓約 17.5%，出售事項的最低購買代價由各方確定為約 161,246,041 新元（約等於 869,325,781 港元）。

董事會函件

根據相關股份購買協議，出售事項的購買代價應為下列較高者：

- (i) 出售事項的最低購買代價約161,246,041新元(約等於869,325,781港元)；及
- (ii) 根據下列公式所釐定數額：

LMIRT上市所得淨款項實際數額 x (A/B)

A：出售事項的最低購買代價161,246,041新元(約等於869,325,781港元)

B：該十四項上市物業最低購買代價約828,754,036新元(約等於4,468,061,634港元)(以該十四項物業於二零零七年六月三十日的前述市值約1,004,677,966新元(約等於5,416,520,318港元)折讓約17.5%)

相關特殊目的公司的全部已發行股本以最終總代價161,246,041.69新元(約等於869,325,785港元)出售。

相關股份購買協議的條件：

相關股份購買協議項下的完成有待(其中包括)下列先決條件的達成或由HSBC Institutional Trust豁免：

- (i) LMIRT單位於新交所上市及開始買賣；
- (ii) 印尼特殊目的公司根據各相關物業購買協議同時完成購買各相關物業；
- (iii) 所有相關股份購買協議同時完成；
- (iv) Matahari及印尼特殊目的公司簽訂相關租約；
- (v) Lippo Capital Limited及HSBC Institutional Trust簽訂彌償契約；
- (vi) Tristar通過所需決議案以批准相關股份購買協議；
- (vii) 相關物業或其任何部分均無強制收購或收回，亦無政府或其他主管機構已發出有意進行強制收購或收回的通知；

- (viii) HSBC Institutional Trust 根據 LMIRT 的管理人的建議合理認為，並無相關物業的損壞及保證的違背將對相關物業、相關特殊目的公司或印尼特殊目的公司整體的財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產（視情況而定）有重大不利影響；
- (ix) 就相關特殊目的公司的建議收購所需或有利的執照、授權、命令、認可、核實、同意、許可、註冊或其他批准均已由第三方（包括政府或官方機構、法庭或其他監管機構）以 HSBC Institutional Trust 合理信納的條款獲得，而該等執照、授權、命令、認可、核實、同意、許可、註冊或其他批准仍全面有效；
- (x) 並無任何政府或官方機構提出、頒布或採納將禁止、限制或嚴重延誤或嚴重影響相關特殊目的公司或印尼特殊目的公司的出售股份的買賣或經營的任何法令、法規或決定；及
- (xi) HSBC Institutional Trust 合理信納其對相關特殊目的公司及印尼特殊目的公司的盡職調查結果。

LMIRT 的單位已於二零零七年十一月十九日上市及開始買賣，且因所有其他條件均已達成，相關股份購買協議於該日成為無條件。相關股份購買協議已於二零零七年十一月十九日完成，而相關特殊目的公司自此不再是本公司的附屬公司。

相關租約

如上所述，相關股份購買協議的完成條件之一是 Matahari 與印尼特殊目的公司就相關物業簽訂相關租約。於相關租約項下的租約期限屆滿後，並無授予 Matahari 認購權購買相關物業。相關租約已由各方於二零零七年十月十八日簽訂，其詳情如下。但是，因以下「創業板上市規則項下影響」一節所載原因，簽訂相關租約並不構成本公司根據創業板上市規則須予披露的交易。

董事會函件

日期：

二零零七年十月十八日

各方：

業主：

- (i) PT Dinamika Serpong;
- (ii) PT Gema Metropolis Modern;
- (iii) PT Matos Surya Perkasa;
- (iv) PT Megah Detos Utama;
- (v) PT Palladium Megah Lestari;
- (vi) PT Java Mega Jaya; 及
- (vii) PT Madiun Ritelindo,

租戶：

- (viii) Matahari

租約期限及續期：

相關業主將相關物業附帶機械及電力設施租予租戶，為期十年，由開始日期（包括該日）開始並於開始日期十週年前一天（包括該日）結束。相關租約為租戶提供另外續約十年的選擇。續約租金應為相關業主及租戶可能善意同意的當時市場租金。如相關業主及租戶不能就當時市場租金達成協議，可以任命獨立物業估值師決定該租金。

董事會函件

相關物業的詳情，包括其各自的建築面積及月租載列如下：

物業	可出租 總淨面積 (平方米)	二零零七年 相關租約 項下的每月 每平方米租金	業主	租戶
Matahari Store, Depok Town Square	13,045	70,000 印尼盾 (約等於 59.7 港元)	PT Megah Detos Utama	Matahari
Matahari Store, Grand Palladium Medan	13,417	70,000 印尼盾 (約等於 59.7 港元)	PT Palladium Megah Lestari	Matahari
Matahari Store, Java Supermall	11,082	80,000 印尼盾 (約等於 68.2 港元)	PT Java Mega Jaya	Matahari
Matahari Store, Mall WTC Matahari	11,184	80,000 印尼盾 (約等於 68.2 港元)	PT Dinamika Serpong	Matahari
Plaza Madiun	19,029	60,000 印尼盾 (約等於 51.2 港元)	PT Madiun Ritelindo	Matahari
Matahari Store, Metropolis Town Square	15,248	80,000 印尼盾 (約等於 68.2 港元)	PT Gema Metropolis Modern	Matahari
Matahari Store, Malang Town Square	11,065	80,000 印尼盾 (約等於 68.2 港元)	PT Matos Surya Perkasa	Matahari

董事會函件

租金：

相關物業的月租計算詳情 (Plaza Madiun 除外) 載列如下：

年度	應付月租
第一年 (開始日期至二零零七年十二月三十一日)	二零零七年相關租約項下各物業每平方米月租 x 各物業建築面積
第二年 (二零零八年一月一日至十二月三十一日)	108% x 2007 年月租
第三年 (二零零九年一月一日至十二月三十一日)	108% x 2008 年月租
第四年 (二零一零年一月一日至十二月三十一日)	108% x 2009 年月租
第五年 (二零一一年一月一日至十二月三十一日)	108% x 2010 年月租
第六年 (二零一二年一月一日至十二月三十一日)	2011 年月租 + $4.25\% \times (\text{2011 年租戶淨收益} - \text{2010 年租戶淨收益}) / 12$
第七年 (二零一三年一月一日至十二月三十一日)	2011 年月租 + $4.25\% \times (\text{2012 年租戶淨收益} - \text{2010 年租戶淨收益}) / 12$
第八年 (二零一四年一月一日至十二月三十一日)	2011 年月租 + $4.25\% \times (\text{2013 年租戶淨收益} - \text{2010 年租戶淨收益}) / 12$
第九年 (二零一五年一月一日至十二月三十一日)	2011 年月租 + $4.25\% \times (\text{2014 年租戶淨收益} - \text{2010 年租戶淨收益}) / 12$
第十年 (二零一六年一月一日至開始日期 十週年前一天)	2011 年月租 + $4.25\% \times (\text{2015 年租戶淨收益} - \text{2010 年租戶淨收益}) / 12$

董事會函件

Plaza Madiun 的租金以類似基礎釐定，惟租戶淨收益由租戶的毛收益取代。

如開始日期並非一個月的第一天，租約期第一個月的應付租金應由開始日期至該月最後一天（包括首尾兩天）期間按比例計算。

如期限的最後一天並非一個月的最後一天，租約期最後一個月的應付租金應由該月首日至租約期限最後一天（包括首尾兩天）期間按比例計算。

二零零七年（由二零零七年十一月十九日（LMIRT 的單位於新交所上市之日）至二零零七年十二月三十一日期間）所付租金約為 9,632,560,000 印尼盾（約等於 8,200,000 港元），而二零零八年預期應付租金約為 89,169,984,000 印尼盾（約等於 76,000,000 港元）。

擔保按金：

根據相關租約，租戶須為每一年度以現金或銀行擔保書方式付予及存於相關業主等於 (a) 六個月應付租金（對於租約首五年）；及 (b) 三個月應付租金（對於租約次五年）的擔保按金，作為租戶遵守相關租約條款及其違約造成任何損失或破壞以及相關業主對租戶任何申訴的擔保。

租戶的責任：

租戶應負責相關物業及其內所有設備、裝置及設置的維護，包括保持清潔良好的租用環境，以及進行任何損壞的維修工作。另外，租戶應根據相關生產商的指引負責維修機械及電力設備並維修其業務經營所需的自有機房及機器。租戶亦應負責相關物業的土地及建築物稅（包括其任何增加）。

轉讓：

租戶僅應向信譽及財務狀況良好的分租戶分租各相關物業的任何部分，惟總計不得超過各相關物業租用面積 30%，且租約期不得超過一年。

租戶不得轉讓任何相關租約，除非有關轉讓對象為 (a) 租戶的附屬公司，而由租

董事會函件

戶向相關業主提供擔保，以保證受讓人會遵守其於相關租約項下的責任；及(b)租戶的聯繫人士，而相關業主認為其財務狀況與租戶的財務狀況相約或較之更佳。

保險：

租戶必須以租戶及相關業主聯名的形式由租戶出資購買及維持相關物業的其中包括一切風險及公共責任保險單。

增加稅項：

如相關法律或條約的任何更改或修訂，使相關業主就來自租戶的租金收入流應付的稅款有所增加(土地及建築物稅的增加除外)，所增加稅款應由租戶及相關業主以以下方式承擔：

- (i) 倘該增加少於或等於相關業主原有應付稅款的10%，則該增加金額應由租戶單獨承擔；
- (ii) 倘該增加多於相關業主原有應付稅款的10%但少於或等於15%，則：
 - (a) 租戶應承擔等於相關業主原有應付稅款10%的該部分增加金額；及
 - (b) 相關業主及租戶應等額承擔增加金額的結餘；及
- (iii) 倘該增加金額多於相關業主原有應付稅款的15%，則：
 - (a) 租戶應承擔等於相關業主原有應付稅款10%的該部分增加金額；
 - (b) 此外，相關業主及租戶應等額承擔等於相關業主原有應付稅款5%的該部分增加金額；及
 - (c) 相關業主應單獨承擔增加金額的結餘。

出售事項及相關租約的原因

本集團主要從事百貨公司、hypermart店、foodmart店、保健店及家庭娛樂中心以提供零售服務，以及有綫電視、寬頻網絡、寬頻互聯網接入及資訊科技解決方案及服務。

本公司於Matahari（及因此於Tristar）持有25.6%實際權益。該權益通過其擁有51.15%權益的附屬公司Multipolar（於印尼註冊成立的公司並持有Matahari 50.1%權益）而達至。因此，Matahari為本公司間接非全資擁有的附屬公司。Matahari主要從事百貨公司、hypermart店、foodmart店、保健店及家庭娛樂中心的經營。

Matahari簽訂相關股份購買協議旨在將相關物業上市作為LMIRT上市的一部份，乃由於其認為上市有利於Matahari集團，主要原因如下：

- (i) 額外的現金資源將加強Matahari的未來資金計劃，並被視為另一個成就里程碑及財務方面的罕有機會，因全球次級按揭事件後經濟環境更為艱困；
- (ii) 通過有成效資產的優化，簡化資產負債表結構，以支援Matahari的核心零售業務；
- (iii) 釋放相關物業的價值；及
- (iv) 改善財務比率。

簽訂相關租約使Matahari能於出售事項後繼續使用相關物業作為零售店舖。因此，Matahari於該等相關物業進行的零售業務將不會於出售事項後受到影響。由於Matahari繼續使用相關物業作為零售業務用途，其有意持有LMIRT的若干權益。因此，Matahari同意以75%現金及25%LMIRT單位的形式結算出售事項的代價。LMIRT單位的交付不遲於二零零八年十二月三十一日。於最後實際可行日期，Matahari尚未收到LMIRT單位。根據創業板上市規則，收取LMIRT單位構成本公司的須予披露交易。25% LMIRT單位即總數50,389,000份將以首次發售價每單位0.8新元（約等於4.3港元）發行的LMIRT單位。該等50,389,000份LMIRT單位（於開始日期及最後實際可行日期分別佔LMIRT已發行單位約4.75%及4.74%）將不受鎖定期限制。Matahari有意將出售事項所得的現金款項80%用於未來業務擴張及20%用於一般營運資金用途。

因上所述，董事認為簽訂相關股份購買協議及相關租約為透過釋放相關物業的價值加強本集團財務狀況及價值的良好機會。本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報已載列就出售事項所確認的經審核收益約363,600,000港元，乃經參考出售事項的代價約875,600,000港元（以本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度的平均匯率轉換為港元）及相關物業於相關股份購買協議完成日期的賬面值約512,000,000港元（以本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度的平均匯率轉換為港元）而得出。本集團於二零零七年十二月三十一日之財務資料（載列於本通函附錄一）反映完成出售相關特殊目的公司連同相關物業。出售事項完成後，相關物業不再為本集團的資產。出售事項不會對本集團之負債產生影響。

載於以上「相關股份購買協議」一節題為「代價」一段的17.5%折讓，已由該十四項物業的賣方（包括Matahari）與組成聯席牽頭經辦人、發行經辦人及承銷商（全部均為本集團的獨立第三方）的投資銀行，經公平磋商及主要參考投資者對呈交彼等有關LMIRT及當時於新加坡及其他地方股市情況的資料的反應後商定。考慮到LMIRT的發售規模，該折讓對構成其條款以令發售於資本市場成功推出屬有所需要。據此及考慮到上述相關物業作為LMIRT上市一部分對Matahari及本集團的整體利益，董事認為可接受折讓。董事亦認為，由Matahari與HSBC Institutional Trust公平磋商釐定的相關股份購買協議（包括代價金額）及相關租約的條款為正常商業條款，公平合理，而簽訂相關股份購買協議及相關租約符合本公司及股東的整體利益。

創業板上市規則項下的影響

完成就有關交易詳情查詢Matahari及諮詢專業顧問後，本公司瞭解出售事項根據印尼證券交易所的規則須Matahari股東批准（已於二零零七年初獲得），惟該批准僅為關於Matahari未來出售相關物業的建議，而有關交易的特定關鍵條款（特別是交易的規模）並未明確達成，因此於取得批准時並未提供予Matahari股東。

出售事項構成創業板上市規則項下本公司的主要交易並應須獲股東批准。於二

董事會函件

零零八年四月十七日，持有2,669,094,788股股份（於最後實際可行日期約佔本公司52.7%已發行股本）的Cyport Limited已就出售事項向本公司發出書面同意。根據創業板上市規則第19.44條，股東的書面同意可被接受以取代相關股東大會的舉行。根據創業板上市規則，收取LMIRT單位構成本公司的須予披露交易。

本公司已完成相關租約的評估。基於相關租約構成創業板上市規則第19.04(1)(d)條項下的經營租約，其規模、性質及數量對本公司的經營無重大影響。該等相關租約所涉總金額或租約數量並未使本公司通過同類租賃安排所進行業務規模增加200%或以上。因此，相關租約並不構成創業板上市規則項下本公司的須予披露交易且不須股東批准。

根據創業板上市規則第19.34條及第19.40條，簽訂相關股份購買協議須遵循通知聯交所、公告及股東批准的規定，而根據創業板上市規則第19.34條，收取LMIRT單位須遵循通知聯交所及公告的規定，但不須股東批准。本公司並未遵循該等規定。聯交所保留針對本公司該等未遵循行為採取適當行動的權利。

其他資料

敬希 閣下留意本通函附錄所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
董事兼行政總裁
Marshall Wallace COOPER
謹啟

香港，二零零八年七月三十一日

本附錄所載於二零零七年十二月三十一日本集團之財務資料反映相關特殊目的公司連同相關物業出售事項之完成。

1. 財務資料概要

摘錄自本集團相關已刊發經審核年報之本集團已刊發業績以及資產、負債及少數股東權益之概要如下：

業績

	(經審核)		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	9,194,939	8,084,146	6,276,514
經營溢利	904,569	463,577	364,912
融資成本	(419,121)	(327,265)	(212,774)
攤佔聯營公司溢利	7,088	5,152	4,700
除稅前溢利	492,536	141,464	156,838
所得稅開支	(38,051)	(33,604)	(39,276)
年內溢利	454,485	107,860	117,562
應佔溢利／(虧損)：			
本公司股東	63,337	11,652	(3,760)
少數股東權益	391,148	96,208	121,322
	454,485	107,860	117,562
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本(港仙)	1.25	0.23	(0.07)

資產、負債及少數股東權益

	(經審核)		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產	4,399,395	4,197,636	3,332,775
流動資產	<u>4,609,871</u>	<u>3,075,112</u>	<u>1,668,781</u>
資產總值	<u>9,009,266</u>	<u>7,272,748</u>	<u>5,001,556</u>
非流動負債	3,002,792	2,173,656	1,338,082
流動負債	<u>2,917,756</u>	<u>2,851,454</u>	<u>1,700,332</u>
負債總值	<u>5,920,548</u>	<u>5,025,110</u>	<u>3,038,414</u>
少數股東權益	<u>2,457,147</u>	<u>1,629,061</u>	<u>1,421,668</u>
本公司股東應佔股本	<u><u>631,571</u></u>	<u><u>618,577</u></u>	<u><u>541,474</u></u>

2. 經審核財務報表

以下載列本集團之經審核綜合損益表、綜合資產負債表、股東股本變動綜合表及綜合現金流量表，以及本公司之資產負債表，連同本集團之財務報表附注，乃摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報第31頁至第105頁。本節內提述之頁數為本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報之頁數。

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	6	9,194,939	8,084,146
銷售及提供服務成本		(6,686,463)	(5,874,655)
毛利		2,508,476	2,209,491
其他收入	7	698,651	163,384
出售按盈虧釐定公平值之金融資產收益		—	4,976
銷售及分銷成本		(692,371)	(591,449)
一般及行政開支		(1,552,767)	(1,322,825)
其他經營開支		(57,420)	—
經營溢利		904,569	463,577
融資成本	8	(419,121)	(327,265)
攤佔聯營公司溢利	18	7,088	5,152
除稅前溢利		492,536	141,464
所得稅開支	11	(38,051)	(33,604)
年內溢利	12	454,485	107,860
應佔溢利：			
本公司股東	13	63,337	11,652
少數股東權益		391,148	96,208
		454,485	107,860
本公司股東應佔每股盈利	14		
基本(港仙)		1.25	0.23
攤薄(港仙)		不適用	不適用

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	光亞集團		本公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	2,172,397	2,330,642	221	264
投資物業	16	101,441	114,633	—	—
於附屬公司之權益	17	—	—	737,308	553,329
於聯營公司之權益	18	22,193	39,458	—	—
可供出售金融資產	19	187,963	141,424	—	—
商譽	20	189,667	219,701	—	—
其他無形資產	21	74,269	66,788	—	—
遞延稅項資產	22	19,113	21,645	—	—
非流動預付賬項、 按金及應收賬項	23	1,620,366	1,234,726	—	—
應收關連公司款項	24	11,986	28,619	—	—
		<u>4,399,395</u>	<u>4,197,636</u>	<u>737,529</u>	<u>553,593</u>
流動資產					
存貨	25	785,460	736,419	—	—
貿易應收賬款	26	220,296	227,162	—	—
預付賬項、按金及其他流動資產	27	301,305	309,152	333	538
按盈虧釐定公平值之金融資產	28	552,796	446,938	21,947	—
已抵押銀行存款	29	111,878	7,541	—	—
銀行及現金結存	29	2,638,136	1,347,900	1,010	254
		<u>4,609,871</u>	<u>3,075,112</u>	<u>23,290</u>	<u>792</u>
資產總值		<u>9,009,266</u>	<u>7,272,748</u>	<u>760,819</u>	<u>554,385</u>
股本及負債					
本公司股東應佔股本					
股本	30	506,462	506,462	506,462	506,462
儲備	31	125,109	112,115	35,595	33,975
		<u>631,571</u>	<u>618,577</u>	<u>542,057</u>	<u>540,437</u>
少數股東權益		<u>2,457,147</u>	<u>1,629,061</u>	—	—
總股本		<u>3,088,718</u>	<u>2,247,638</u>	<u>542,057</u>	<u>540,437</u>

	附註	光亞集團		本公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債					
撥備	33	97,791	83,700	—	—
計息借款	34	1,181,130	411,994	—	—
應付票據	35	1,219,880	1,173,401	—	—
應付債券	36	370,028	380,585	—	—
融資租賃應付款項	37	1,273	4,608	—	—
應付關連公司款項	38	4,000	4,000	4,000	4,000
衍生金融工具	39	19,046	45,114	—	—
非流動其他應付賬項		98,813	59,040	—	—
遞延稅項負債	22	10,831	11,214	—	—
		<u>3,002,792</u>	<u>2,173,656</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
流動負債					
撥備	33	48,990	44,149	—	—
計息借款	34	1,152,635	1,180,598	202,800	—
應付票據	35	2,349	60,148	—	—
應付債券	36	—	339,315	—	—
融資租賃應付款項	37	953	2,156	—	—
應付關連公司款項	38	5,816	6,360	—	—
貿易應付賬款	40	944,984	632,106	—	—
預收款項		25,642	29,549	—	—
其他應付及應計賬項		716,890	482,118	11,962	9,948
應付本期稅項		19,497	74,955	—	—
		<u>2,917,756</u>	<u>2,851,454</u>	<u>214,762</u>	<u>9,948</u>
股本及負債總額		<u>9,009,266</u>	<u>7,272,748</u>	<u>760,819</u>	<u>554,385</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>1,692,115</u>	<u>223,658</u>	<u>(191,472)</u>	<u>(9,156)</u>
總資產減流動負債		<u><u>6,091,510</u></u>	<u><u>4,421,294</u></u>	<u><u>546,057</u></u>	<u><u>544,437</u></u>

股東股本變動綜合表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	本公司股東應佔			累計虧損 千港元	總計 千港元	少數股東權益 千港元	總股本 千港元
				聯營公司 股本交易 千港元	投資 估值儲備 千港元	換算儲備 千港元				
於二零零六年一月一日	506,462	32,877	1,464,802	7,659	—	(685,616)	(784,710)	541,474	1,421,668	1,963,142
可供出售之金融資產公平值變動	—	—	—	—	12,319	—	—	12,319	—	12,319
外幣匯兌差額	—	—	—	—	—	53,132	—	53,132	137,767	190,899
於股本中直接確認之收入淨額	—	—	—	—	12,319	53,132	—	65,451	137,767	203,218
年度溢利	—	—	—	—	—	—	11,652	11,652	96,208	107,860
年度已確認之收入和支出總額	—	—	—	—	12,319	53,132	11,652	77,103	233,975	311,078
支付少數股東權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,582)	(26,582)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	506,462	32,877	1,464,802	7,659	12,319	(632,484)	(773,058)	618,577	1,629,061	2,247,638
可供出售之金融資產公平值變動	—	—	—	—	(29,848)	—	—	(29,848)	(17,528)	(47,376)
外幣匯兌差額	—	—	—	—	—	(20,495)	—	(20,495)	(83,877)	(104,372)
於股本中直接確認之開支淨額	—	—	—	—	(29,848)	(20,495)	—	(50,343)	(101,405)	(151,748)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	63,337	63,337	391,148	454,485
年度已確認之收入及開支總額	—	—	—	—	(29,848)	(20,495)	63,337	12,994	289,743	302,737
附屬公司之少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	561,100	561,100
支付少數股東權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,757)	(22,757)
於二零零七年十二月三十一日	506,462	32,877	1,464,802	7,659	(17,529)	(652,979)	(709,721)	631,571	2,457,147	3,088,718

綜合現金流量表
截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務之現金流量		
稅前溢利	492,536	141,464
經下列各項調整：		
融資成本	419,121	327,265
佔聯營公司溢利	(7,088)	(5,152)
利息收入	(95,186)	(73,058)
發行債券成本攤銷	4,907	4,442
發行票據成本攤銷	17,090	—
折舊	372,914	343,022
其他無形資產攤銷	3,949	2,645
出售附屬公司收益	(363,569)	—
出售按盈虧釐定公平值之金融資產收益	—	(4,976)
重估按盈虧釐定公平值之金融資產 之未變現收益	(108,448)	(32,534)
衍生金融工具之公平值(收益)/虧損	(61,371)	45,114
可供出售金融資產減值	11,403	—
商譽減值	22,256	—
於聯營公司之權益減值	20,713	—
應收聯營公司款項撥備	3,048	—
壞賬支出/應收款項撥備	1,616	2,046
物業、廠房及設備減值撥回	—	(15,708)
出售物業、廠房及設備之虧損	2,018	6,052
出售其他無形資產虧損	2,858	480
撥備增加	23,790	7,556
未計營運資金變動之經營溢利	762,557	748,658
應收關連公司款項減少	15,303	1,443
存貨增加	(49,041)	(156,267)
貿易應收賬款減少/(增加)	5,250	(110,118)
預付賬項、按金及其他流動資產增加	(770,038)	(289,852)
應付關連公司款項減少	(544)	(1,068)
貿易應付賬款增加	312,878	119,445
預收款項(減少)/增加	(3,907)	6,420
其他應付及應計賬項增加	274,544	30,416
經營業務所得現金	547,002	349,077
已繳所得稅	(92,661)	(84,670)
經營業務之現金流入淨額	454,341	264,407

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備		(408,075)	(664,685)
購入投資物業		(63)	(1,596)
購入其他無形資產		(16,111)	(43,101)
購入按盈虧釐定公平值之金融資產		(145,352)	(248,083)
出售物業、廠房及設備所得款項		29,043	3,355
出售投資物業所得款項		7,468	—
出售按盈虧釐定公平值之 金融資產所得款項		132,119	18,108
出售附屬公司	41(a)	655,358	—
參股公司退回資本		119,411	—
已抵押銀行存款增加		(104,337)	(2,862)
已收到利息		95,186	73,058
投資活動之現金流入／(流出)淨額		364,647	(865,806)
融資活動之現金流量			
償還計息借款及應付票據		(1,163,186)	(523,670)
新增計息借款及應付票據		1,929,878	2,093,571
償還應付債券		(329,177)	—
償還金融租賃應付款項的資本部份		(7,163)	(663)
已付利息		(450,649)	(327,265)
附屬公司少數股東注資		561,100	—
已付少數股東權益股息		(22,757)	(26,582)
融資活動之現金流入淨額		518,046	1,215,391
現金及現金等值項目增加淨額		1,337,034	613,992
年初之現金及現金等值項目		1,347,900	555,272
外幣滙率變動之影響淨額		(46,798)	178,636
年終之現金及現金等值項目		2,638,136	1,347,900
現金及現金等值項目之結餘分析			
銀行及現金結存		2,638,136	1,347,900

財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 組成及業務

本公司於二零零零年三月六日根據開曼群島公司法(一九九八年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已於二零零零年七月十三日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。本公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 309GT, Uglund House, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司之主要業務辦事處地址為香港金鐘道89號力寶中心1座43樓4302室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司從事以下主要業務：

- 零售
- 有線電視、寬頻互聯網及網絡服務
- 資訊科技系統集成及方案服務

董事認為，於二零零七年十二月三十一日，Cyport Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之公司，為本公司之直接母公司；Lippo Cayman Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，為最終母公司。

2. 採納新訂及修訂國際財務報告準則

於本年度，光亞集團已採納國際會計準則委員會頒佈之與本公司業務有關及於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之所有新訂及修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。國際財務報告準則包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)；國際會計準則(「國際會計準則」)；及詮釋。採納該等新訂及修訂之國際財務報告準則對光亞集團之會計政策及於本年度及過往年度所報告之金額並無產生重大變化。

光亞集團尚未採納已頒佈但尚未生效之新國際財務報告準則。光亞集團已開始評估該等新訂國際財務報告準則之影響，但尚未能指出該等新訂國際財務報告準則是否將對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

該等財務報表已根據國際財務報告準則及聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

該等財務報表乃按照歷史成本慣例而編製，並經重估若干按公平值計值之投資及衍生金融工具而作出修訂。

遵照國際財務報告準則編製財務報表須採用若干主要假設及估計，此外亦要求董事在採納會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇，及對該等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於財務報表附註4中披露。

編製此等財務報表所應用之主要會計政策載列如下：

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司指光亞集團控制之實體。控制指監管一個實體之財務及經營政策以取得其活動之利益之權力。在評估光亞集團是否控制另一實體時，將考慮目前可行使或可轉換之潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司自其控制權轉移予光亞集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

出售附屬公司之盈虧指出售之所得款項與光亞集團佔其資產淨值之差額，連同任何先前並未於綜合收益表內扣除或確認之有關附屬公司之商譽，以及任何相關累計滙兌儲備。

公司內部交易及集團公司間交易之結餘和未變現利潤於綜合賬目時將予以撇銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以撇銷。附屬公司之會計政策已在必要時作出變動，以確保其與光亞集團所採用之會計政策一致。

少數股東權益指少數股東於附屬公司之經營業績及資產淨值中之權益。少數股東權益乃呈列於綜合資產負債表及股東股本變動綜合表之權益中。少數股東權益則呈列於綜合收益表內，列示為少數股東與本公司股東年內損益之分配。適用於少數股東及超過少數股東於附屬公司之股本權益之虧損，乃與光亞集團之權益對銷，惟倘少數股東有具約束力之義務及能夠額外作出投資以填補虧損則除外。倘附屬公司隨後錄得盈利，則該等盈利分配予光亞集團之權益內，直至先前由光亞集團承擔原應由少數股東攤佔之虧損得到彌補為止。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損撥備後入賬。本公司按已收及應收股息之基準將附屬公司之業績入賬。

(b) 業務合併及商譽

光亞集團採用收購會計法為光亞集團所收購之附屬公司列賬。收購成本乃於交易當日所獲資產之公平值、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債，加上直接歸屬予收購事項之成本。在收購中被收購之可識別資產、負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出計量。

收購成本超出光亞集團應佔附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額部份乃列作商譽。倘光亞集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值高於收購成本，則有關差額將在綜合收益表內確認。

每年評估商譽減值，並按成本值減累積減值虧損列賬。商譽之減值虧損於綜合收益表確認，其後並不予撥回。商譽乃就評估減值目的而撥入現金產生單位。

於附屬公司之少數股東權益初步按少數股東所佔於收購日期附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額部份計量。

(c) 聯營公司

聯營公司為光亞集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於有關實體之財務及營運政策擁有參與權而非控制或共同控制權。於評估光亞集團是否對另一實體有重大影響力時，會考慮其現時有否可行使或可轉換之潛在投票權以及其影響。

在綜合財務報表中，於聯營公司之投資乃採用權益會計法列賬，並按成本作出初步確認。所收購聯營公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購日之公平值計算。倘收購成本超出光亞集團應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值，差額將以商譽列賬，而該商譽將列入投資之賬面值，並作為投資之一部份進行減值評估。倘光亞集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於收購成本，則有關差額於綜合收益表內確認。

光亞集團應佔聯營公司收購後盈利或虧損於綜合收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。累計收購後變動在投資之賬面值作出調整。倘光亞集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收賬項)，則光亞集團不會進一步確認虧損，除非其已產生負債或代聯營公司付款。倘聯營公司隨後錄得盈利，則光亞集團僅在其應佔之盈利等於應佔之未確認虧損時，才會恢復確認其應佔之盈利。

出售聯營公司之收益或虧損，指該項出售所得收入與光亞集團應佔其資產淨值之差額，連同以往未於綜合收益表支銷或確認之任何商譽或資本儲備，以及任何相關累計滙兌儲備。

光亞集團與其聯營公司間交易之未變現溢利，以光亞集團於聯營公司之權益為限予以對銷。除非交易證實所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦作對銷。聯營公司之會計政策已作出必要修改，以確保與光亞集團所採用之政策貫徹一致。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

光亞集團各實體之財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體之財務報表之交易及結餘

外幣交易按交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債，按結算日適用之匯率換算。此換算政策引致之盈虧將載於收益表中。

非貨幣項目(如分類為按盈虧釐定公平值之金融資產之股本工具)之滙兌差額,列為公平值損益之一部份。非貨幣項目(如分類為可供出售金融資產之股本工具)之滙兌差額,乃於權益內列作投資重估儲備。

(iii) 綜合賬目之換算

所有光亞集團實體之業績及財務狀況之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣,均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣:

- 於各資產負債表呈列之資產及負債乃按有關結算日之收市滙率換算;
- 各收益表之收支乃按平均滙率換算(除非該平均滙率並非在有關交易當日通行滙率累積影響之合理估計內,在該情況下,收支按有關交易當日之滙率換算);及
- 所有因此而產生之滙兌差額均於滙兌儲備內確認。

於綜合賬目時,因換算於海外實體投資淨額及換算借款而產生之滙兌差額,均於滙兌儲備內確認。當出售海外業務時,有關滙兌差額於綜合收益表中確認為出售之部份損益。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整,均作為有關海外實體之資產與負債,並按收市滙率換算。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊和減值虧損列賬。其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入光亞集團,而該項目之成本能可靠計算時,才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養在產生之期間內於收益表支銷。

物業、廠房及設備之折舊,按足以撇銷該等成本減剩餘價值之比率,在估計可使用年期內按直線法或雙重餘額遞減法分攤計算,主要年率如下:

類別	方法	年率
土地使用權及樓宇	直線法	5%
樓宇翻新及租賃物業裝修	直線法	5%至50%
通訊設備	直線法	14%至25%
辦公室傢俬、裝置及設備		
— 零售業務分部	雙重餘額遞減法	15%至25%
— 其他業務分部	直線法	20%至33%
有線電視播送網絡	直線法	7%
租賃設備	直線法	20%至50%
汽車		
— 零售業務分部	雙重餘額遞減法	50%
— 其他業務分部	直線法	20%至50%

在建工程之折舊政策載於下文(g)及(h)。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃指出售所得款項淨額與有關資產之賬面值兩者之差額，並在收益表內確認。

(f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

初步確認之後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損入賬。折舊使用直線法計算，在其估計可使用年期20年內將成本分配至剩餘價值。

(g) 在建工程

在建工程主要包括在建中之有線電視播送網絡。與在建工程有關之支出，包括於工程進行期間(如有)工程之直接成本及在建工程融資所借取之資金所產生之利息及其他輔助融資費用，須作為在建工程成本之一部份而撥作資本。利息及其他輔助融資費用於有線電視播送網絡前期完工期間終止或完成時停止撥作資本。累計成本於完成並可使用時或前期完工期間終止時將予以重新分類，列入適當之物業、廠房及設備分類內。

在建中有線電視播送網絡之折舊政策載於下文(h)。

(h) 前期完工期間之資本化、收入及支出確認

前期完工期間是指有線電視播送網絡工程之在建及使用中之部份。前期完工期間始於第一筆用戶費用之收繳，止於播送網絡工程之完成，其中包括安裝用戶線路及相關硬件所需之一段合理時間。光亞集團將前期完工期限定為兩年至五年。

於前期工程完工期間內：

- 網絡成本，包括原料、直接員工及建築費用，全部資本化。已開始產生收入之項目之折舊乃按月計算，以前期完工期間結束時項目之估計將予資本化之成本總額，除以估計使用年限再乘以有關用戶人數之若干百分比。該若干百分比乃按每月底之實際或預期用戶人數，除以前期工程完工期間結束時之估計用戶人數計算。
- 與用戶相關之成本以及一般及行政支出均自綜合收益表內扣除。
- 以用戶實際人數為基準計算之網絡服務成本自綜合收益表內扣除。

(i) 租賃**(i) 經營租賃**

經營租賃是指擁有資產之大部份風險及回報實質上由出租人保留之租賃。經營租賃之款額在扣除向出租人收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

(ii) 融資租賃

擁有資產之所有風險及回報實質上已轉讓予光亞集團之租賃被視為融資租賃。融資租賃在租約開始時按租賃資產之公平值及最低租賃付款之現值兩者中較低者入賬（兩者均於租約開始時釐定）。

對出租人之相應負債作為應付融資租賃列入資產負債表。租賃款項乃分配予財務開支以及尚未清償債項之扣減項目。於租約期內各期所分配之財務開支，乃旨在於每一段期間為負債之餘下結餘提供一個固定之利率。

於融資租賃下之資產與自置資產之折舊方法相同。

(j) 除商譽外之無形資產

除商譽外之無形資產初步按收購成本計算，並按照直線基準在其估計可使用年內攤銷。

(k) 存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按加權平均法釐定，倘為商品存貨，則以傳統零售法釐定。成本包括所有採購成本、運輸成本及其他將存貨運至目前地點及保持現有狀況所產生之成本。可變現淨值乃按估計之日常銷售價格減去估計完成成本及尚需投入之估計銷售費用計算。

(l) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於光亞集團成為工具合約條文之訂約方時，於資產負債表內確認。

倘從資產收取現金流量之合約權利已到期，或光亞集團已將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，或光亞集團並無轉移或保留其於資產擁有權之絕大風險及回報但保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價及已直接於權益內確認之累計盈虧兩者總和之差額，將於收益表內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。取消確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於收益表內確認。

(m) 投資

當投資是根據合約而購買或出售，其中之條款要求於有關市場所建立的時段內交付投資，則按買賣日期的基準將投資確認入賬及終止確認，初步按公平值加交易直接成本計算，惟按盈虧釐定公平值之金融資產則除外。

投資乃分類為按盈虧釐定公平值之金融資產或可供出售金融資產。

(i) 按盈虧釐定公平值之金融資產

按盈虧釐定公平值之金融資產乃持作買賣或於初步確認時指定按盈虧釐定公平值之投資。該等投資其後按公平值計算。因該等投資之公平值變動所產生之收益或虧損乃於收益表內確認。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並無分類為貿易及其他應收賬項、持至到期投資或按盈虧釐定公平值之金融資產之非衍生性金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計算。因該等投資之公平值變動所產生之收益或虧損直接於權益中確認，直至該等投資售出或被確定出現減值為止，屆時先前於權益中確認之累計收益或虧損乃在收益表內確認。

就分類為可供銷售之金融資產之股本投資而於收益表確認之減值虧損其後不會透過收益表撥回。若確認減值虧損後引致之事件其後在客觀上發生變化，使分類為可供銷售金融資產之債務工具之公平值增加，則就該等工具而於收益表確認之減值虧損會於其後在收益表予以撥回及確認。

(n) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為款項屬固定或可予變化，並非在交投活躍市場報價的非衍生性金融資產，初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。貿易及其他應收賬款之減值撥備於有客觀證據顯示光亞集團無法按應收款項之原有條款收回所有金額時作出。撥備金額為應收款項賬面值與估計日後現金流量按初步確認時所用實際利率貼現之現值間差額。撥備金額於收益表內確認。

減值虧損於往後期間撥回，並於應收款項之可收回金額增加可與確認減值後發生之事件客觀關連之情況下在收益表確認，惟應收款項於撥回減值日期之賬面值不得超逾假設並無確認減值下應存在之經攤銷成本。

(o) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且沒有重大價值變動風險之短期及高度流通投資。應要求償還及構成光亞集團現金管理一個不可或缺部份之銀行透支亦列入現金及現金等值項目。

(p) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及國際財務報告準則項下金融負債及股本工具之釋義分類。股本工具為反映扣除所有負債後光亞集團資產剩餘權益之合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

(q) 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

借貸分類為流動負債，除非光亞集團具無條件權力，遞延負債還款期至結算日起計最少12個月後則作別論。

(r) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按下列較高者計算：

- 合約項下責任之金額，乃根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- 初步確認之金額減去在收益表中按擔保合約期以直線法確認之累計攤銷。

(s) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現影響甚微，在此情況下，則按成本入賬。

(t) 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(u) 衍生金融工具

衍生工具於合約日期初步按公平值確認，其後按公平值計算。

衍生工具之公平值變動，於產生時在損益表確認。

(v) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟收益有可能流向光亞集團，而有關收益又能可靠計算，則會按以下基準確認收益：

- (i) 銷售商品，於擁有權之重大風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 寄銷品銷售，於寄銷品銷售予客戶時計算；
- (iii) 銷售力量卡（預付卡），按實際用量及力量卡到期日計算；
- (iv) 銷售代幣，於直接銷售予買家時計算；
- (v) 入線費，於有關廣告在電視頻道中播出時確認；
- (vi) 收看有線電視節目用戶費用，按收看計劃之時間比例基準或於提供每個收費節目時確認；
- (vii) 租用轉換器及固網寬頻的收入，按時間比例基準確認；
- (viii) 來自安裝費用的收入，於安裝服務完成時確認；
- (ix) 有線電視用戶的入會費，於開始提供電視節目予用戶時確認；
- (x) 高速網絡接入收費，於提供網絡接入服務時確認；
- (xi) 企業及其他接入網絡收益，於提供連接時確認；
- (xii) 分銷及保養硬件設備及套裝軟件的費用及提供技術方案的服務費，於提供有關服務時確認；
- (xiii) 股份管理費，於提供有關服務時確認；
- (xiv) 租金收入，按持續租賃之租賃年期以直線法計算；
- (xv) 利息收入，運用時間比例基準經考慮未償還本金及適用之有效利率確認；及
- (xvi) 股息收入，於股東收取款項之權利確立時確認。

(w) 僱員福利

光亞集團按每名僱員基本薪金之3.7%向印尼政府法定保險及退休金計劃(「JAMSOSTEK」)作出供款，而僱員供款另外2%。JAMSOSTEK基金負責該社會保險計劃下與僱員工作時發生意外有關之全部保險索償及相關僱員之全部退休金福利。JAMSOSTEK之資產保管在一個獨立管理基金內，與光亞集團之資產分開持有。光亞集團向JAMSOSTEK作出供款時，其僱主供款全部歸屬僱員所有。

光亞集團亦按印尼法律之規定經營一項以發放退休金時之服務年資及僱員薪金為基準之定額福利退休金計劃。該等福利尚未建立。預計單位基數法乃用作釐定定額福利儲備現值、現有服務成本及過往服務成本之精算計算方法。現有服務成本、利息成本及縮減和結算之影響即時確認為一項開支。已歸屬之過往服務成本以直線法按當年年之經營確認為一項開支。累積精算盈虧如超過定額福利責任現值之10%，則以直線法按參與該計劃之僱員之預期平均餘下服務年限攤銷。

(x) 股份付款

光亞集團向若干僱員發行以股本結算之付款。以股本結算之股份付款按授出日期股本工具之公平值，並扣除非市場歸屬條件之影響後計算。按以股本結算之股份付款授出日期釐定之公平值，根據光亞集團所估計最終就非市場歸屬條件歸屬和調整之股份，於歸屬期以直線法支銷。

(y) 借貸成本

直接源自收購、建造或生產合資格資產，而有關資產需要一段長時間方可供作擬定用途或出售之借貸成本會撥充為該等資產成本部分，直至有關資產大致上可供作擬定用途或出售為止。尚未用於合資格資產之特定借貸作短期投資賺取之投資收入，從合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

對於用於獲得某項符合條件的資產而一般借入的資金，其符合資本化條件的借貸成本通過運用資本化率乘以發生在該資產上的支出確定。資本化率是以當期光亞集團尚未償付的借款(不包括為獲得合資格資產而作特定借貸)所產生的借貸成本的加權平均值計算。

所有其他借貸成本於產生期間在收益表確認。

(z) 稅項

所得稅開支指即期稅項及遞延稅項之總計。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所呈報溢利，原因為其不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣稅之項目。光亞集團有關即期稅項之負債採用於結算日前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項採用資產負債表負債法，就財務報表所示資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所依據相關稅基間之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，並於應課稅溢利有可能用作抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，確認遞延稅項資產。倘暫時差異因商譽或初次確認不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）中的其他資產及負債，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就源自於附屬公司及聯營公司投資及於合營企業權益之應課稅暫時差額予以確認，惟光亞集團能控制暫時差額之撥回時間及暫時差額於可見未來可能不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將予收回資產情況下作出相應扣減。

遞延稅項以預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，按於結算日前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。遞延稅項扣自或計入收益表，除非其與直接扣自或計入權益之項目相關，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

遞延稅項資產及負債於具有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及與相同稅務機關所徵收之所得稅相關，且光亞集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下予以抵銷。

(aa) 有關連人士

有關人士於下列情況下屬與光亞集團有關連：

- (i) 直接或間接透過一家或以上中介機構，有關人士控制光亞集團，或受光亞集團控制，或受共同控制，且於光亞集團擁有能對光亞集團行使重大影響力之權益，或對光亞集團具共同控制權；
- (ii) 有關人士為聯繫人士；
- (iii) 有關人士為合營企業；
- (iv) 有關人士為本公司或其母公司主要管理人員；
- (v) 有關人士為(i)或(iv)項所述任何個別人士之近親；

- (vi) 有關人士乃(iv)或(v)項所述任何人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之實體；或
- (vii) 有關人士為光亞集團或為其關連人士的任何實體的僱員終止受僱後福利計劃受益人。

(ab) 分部呈報

分部為光亞集團可分割部份，乃從事提供產品與服務(業務分部)，或於特定經濟環境提供產品或服務(地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據光亞集團內部財務呈報，光亞集團已決定業務分部為主要呈報格式，而地區分部則為次要呈報格式。

分部收益、開支、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。未分配成本主要指公司開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備、商譽、其他無形資產、存貨及應收貿易賬項。分部負債包括經營負債，惟不包括稅項負債及公司借貸等項目。

分部收益、開支、業績、資產及負債於對銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟集團旗下企業間屬單一分部內之集團內公司間結餘及交易除外。分部間定價按類似於其他外界公司所獲得之條款作為釐定基準。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將於一段期間以上動用之成本總額。

(ac) 資產減值

於各結算日，光亞集團審閱其有形及無形資產(商譽除外)之賬面值，以釐定是否顯示有關資產出現減值虧損。倘存在任何顯示，資產之可收回金額予以估計，以釐定任何減值虧損程度。倘不可能估計個別資產之可收回金額，光亞集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃採用稅前貼現率折算至現值，以反映貨幣時值之現行市場評估及資產之特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時於收益表確認，除非有關資產按重估金額入賬，於此情況下，減值虧損被當作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位之賬面值會增至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超逾過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損下應獲釐定之賬面值(扣除攤銷及折舊)。撥回之減值虧損即時於收益表確認，除非有關資產按重估金額入賬，於此情況下，撥回減值虧損被當作重估升值處理。

(ad) 撥備及或然負債

倘光亞集團需就過去事件承擔現有法律或推定責任，且履行該責任極有可能導致經濟利益流出，並能可靠估計金額，則會就負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預期履行責任之開支現值作出撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或金額不能可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非流出之可能性極微則另作別論。僅透過出現或不出現一項或以上日後事件確定其存在與否之可能責任，亦披露為或然負債，除非流出之可能性極微則另作別論。

(ae) 結算日後事項

提供有關光亞集團於結算日狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之結算日後事項，屬須作出調整之事項，並於財務報表反映。結算日後之非調整事項倘屬重大，會於財務報表附註披露。

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時所作關鍵判斷

於應用會計政策時，除涉及按下文處理之估算外，董事作出以下對財務報表所確認之金額具最重大影響之判斷。

(a) 土地及樓宇以及投資物業

根據印尼之有關規則及規例，光亞集團可於其土地使用權屆滿時申請延續。因此，整份土地及樓宇租約乃分類為融資租賃處理，並計入物業、廠房及設備或投資物業。

(b) 可供出售金融資產

光亞集團於非上市證券之投資倘在交投活躍之市場並無市場報價及不能可靠地計算公平值，則按成本減去任何減值虧損計算。

估計不確定因素之主要來源

(a) 物業、廠房及設備以及折舊

光亞集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。該項估算乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗作出。當可使用年期與先前估計之年期不同時，管理層將修訂折舊開支或將已棄用或出售在技術上過時或屬非戰略性之資產作註銷或撇減。

(b) 可供出售金融資產之減值

光亞集團估計光亞集團可供出售金融資產之公平值。年內，已作出減值虧損11,403,000港元，其詳情載於財務報表附註19。

(c) 商譽減值

釐定商譽是否減值，需要對獲分配商譽之現金產生單位進行使用價值之估計。使用價值之計算，要求光亞集團估計預期從現金產生單位產生之未來現金流量及計算現值之合適折現率。於二零零七年內確認減值虧損約22,256,000港元後，商譽於結算日之賬面值約為189,667,000港元。計算減值虧損之詳情載於財務報表附註20。

5. 分部資料

分部資料乃按兩類呈報方式：(i)按主要分部呈報基準，即按業務分部；及(ii)按次要分部呈報基準，即按地區分部。

光亞集團之經營業務分為不同架構及分開管理，乃根據彼等之業務性質及所提供之產品及服務劃分。光亞集團之業務分部資料即為策略性業務單位，提供產品及服務，而該等產品及服務所承受之風險及回報乃與其他業務分部不同。業務分部概要載列如下：

- (a) 「零售」業務分部主要為零售業務；
- (b) 「寬頻服務」業務分部主要為提供寬頻網絡服務、寬頻互聯網服務及有線電視服務；
- (c) 「資訊科技方案」業務分部主要為提供資訊科技系統集成及方案服務；及
- (d) 「其他」業務分部主要包括光亞集團之企業管理、行政及服務業務。

在釐定光亞集團之地區分部時，收益乃按客戶之所在地計入有關分部，而資產則按資產之所在地計入有關分部。

於二零零七年，光亞集團之業務分部並無改變。

(a) 業務分部

光亞集團	零售 千港元	寬頻服務 千港元	資訊 科技方案 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
截至二零零七年十二月 三十一日止年度						
收益						
銷售予外部客戶	8,314,175	398,981	481,783	—	—	9,194,939
分部間銷售	—	3,369	31,712	—	(35,081)	—
總計	<u>8,314,175</u>	<u>402,350</u>	<u>513,495</u>	<u>—</u>	<u>(35,081)</u>	<u>9,194,939</u>
分部業績	<u>232,063</u>	<u>51,027</u>	<u>(25,228)</u>	<u>(51,007)</u>	<u>(937)</u>	205,918
其他收入						698,651
經營溢利						904,569
融資成本						(419,121)
攤佔聯營公司之溢利	7,088	—	—	—	—	7,088
除稅前溢利						<u>492,536</u>
於二零零七年十二月三十一日						
分部資產	7,216,139	1,042,070	309,330	809,095	(957,417)	8,419,217
於聯營公司之權益	22,193	—	—	—	—	22,193
未分配資產						567,856
資產總值						<u>9,009,266</u>
分部負債	2,034,484	197,183	148,909	67,835	(454,617)	1,993,794
未分配負債						3,926,754
負債總額						<u>5,920,548</u>
截至二零零七年 十二月三十一日止年度						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備折舊	262,342	53,240	55,509	92	—	371,183
投資物業折舊	190	—	1,541	—	—	1,731
其他無形資產攤銷	3,128	—	821	—	—	3,949
可供出售金融資產減值	—	—	2,722	8,681	—	11,403
商譽減值	—	—	—	22,256	—	22,256
於聯營公司之權益減值	20,713	—	—	—	—	20,713
應收聯營公司款項撥備	3,048	—	—	—	—	3,048
壞賬開支/應收款項撥備	—	1,055	—	561	—	1,616
資本開支：						
物業、廠房及設備	502,477	261,072	36,053	185	—	799,787
投資物業	63	—	—	—	—	63
其他無形資產	16,111	—	—	—	—	16,111

光亞集團	零售 千港元	寬頻服務 千港元	資訊 科技方案 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
收益						
銷售予外部客戶	7,212,854	357,800	513,492	—	—	8,084,146
分部間銷售	—	4,018	38,606	—	(42,624)	—
總計	<u>7,212,854</u>	<u>361,818</u>	<u>552,098</u>	<u>—</u>	<u>(42,624)</u>	<u>8,084,146</u>
分部業績	<u>225,635</u>	<u>29,985</u>	<u>41,787</u>	<u>2,470</u>	<u>(4,660)</u>	<u>295,217</u>
其他收入						
出售按盈虧釐定公平值之 金融資產之收益						163,384
						<u>4,976</u>
經營溢利						
融資成本						463,577
攤佔聯營公司之溢利	5,152	—	—	—	—	(327,265)
						<u>5,152</u>
除稅前溢利						
						<u>141,464</u>
於二零零六年十二月三十一日						
分部資產	5,343,043	721,968	676,758	652,168	(486,515)	6,907,422
於聯營公司之權益	39,458	—	—	—	—	39,458
未分配資產						<u>325,868</u>
資產總值						
						<u>7,272,748</u>
分部負債	1,433,643	143,742	180,653	64,762	(72,547)	1,750,253
未分配負債						<u>3,274,857</u>
負債總額						
						<u>5,025,110</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備折舊	245,152	39,390	54,257	30	—	338,829
投資物業折舊	2,386	—	1,807	—	—	4,193
其他無形資產攤銷	1,583	—	1,062	—	—	2,645
撥回已於收益表內確認之減值	15,708	—	—	—	—	15,708
壞賬開支／應收款項撥備	—	1,238	—	808	—	2,046
資本開支：						
物業、廠房及設備	463,356	144,204	64,258	294	—	672,112
投資物業	1,212	—	384	—	—	1,596
其他無形資產	43,101	—	—	—	—	43,101

(b) 地區分部

光亞集團逾90%之收益及資產乃源自印尼之客戶及業務。因此，並無披露光亞集團進一步的地區分部分析。

6. 營業額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
零售		
– 商店銷售	7,026,002	6,056,050
– 寄銷銷售	2,925,079	2,469,485
– 家庭娛樂中心經營	245,519	291,900
– 批發	24,840	24,164
減：銷售退回、優惠及折扣	(1,907,265)	(1,628,745)
	<u>8,314,175</u>	<u>7,212,854</u>
寬頻服務		
– 入線費	42,010	22,521
– 收看有線電視節目用戶的收費	183,288	184,158
– 租用及安裝轉換器及固網寬頻的 收入及有線電視會員入會費	89,828	72,466
– 高速網絡接入收費	2,756	5,420
– 企業及其他接入網絡服務費	81,099	73,235
	<u>398,981</u>	<u>357,800</u>
資訊科技方案		
– 分銷及保養硬件設備及套裝軟件之費用 以及提供技術方案之服務費	479,389	511,261
其他		
– 股份管理費*	2,394	2,231
	<u>9,194,939</u>	<u>8,084,146</u>

* 股份管理業務之財務資料乃分類於資訊科技方案分部項下。

7. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	95,186	73,058
租金收入	59,062	47,356
重估按盈虧釐定公平值之金融資產之未變現收益	108,448	32,534
出售附屬公司收益(附註41(a))	363,569	–
衍生金融工具之公平值收益	61,371	–
其他	11,015	10,436
	<u>698,651</u>	<u>163,384</u>

8. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以下各項的利息：		
銀行貸款及透支	172,878	129,433
須於五年內悉數償還之應付票據	143,838	72,321
須於五年內悉數償還之應付債券	112,786	123,546
須於五年內悉數償還之其他借款	23,560	1,543
融資租賃費用	307	422
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	453,369	327,265
已資本化金額	(34,248)	—
	<hr/>	<hr/>
	419,121	327,265
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 董事酬金

已付及應付各董事之酬金如下：

	袍金		薪金、津貼 及實物利益		業績相關花紅		退休福利計劃供款		總計	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	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
鄭承文博士 ⁽²⁾	80	57	—	857	—	—	—	—	80	914
Marshall Wallace COOPER 先生	10	10	2,581	2,629	—	—	—	—	2,591	2,639
Jonathan Limbong PARAPAK 先生 ⁽³⁾	不適用	27	不適用	185	不適用	—	不適用	—	不適用	212
Bunjamin Jonatan MAILLOOL 先生 ⁽⁴⁾	80	53	967	2,080	1,298	—	—	—	2,345	2,133
Richard Arthur WOOLCOTT 先生 ⁽¹⁾⁽³⁾	不適用	27	不適用	—	不適用	—	不適用	—	不適用	27
張國明先生 ⁽¹⁾⁽⁵⁾	40	80	—	—	—	—	—	—	40	80
卓盛泉先生 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	80	53	—	—	—	—	—	—	80	53
林寶順博士 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	80	53	—	—	—	—	—	—	80	53
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	370	360	3,548	5,751	1,298	—	—	—	5,216	6,111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 獨立非執行董事
- (2) 於二零零六年五月二日轉任為非執行董事
- (3) 於二零零六年五月二日退任
- (4) 於二零零六年五月二日獲委任
- (5) 於二零零七年七月一日辭任
- (6) 於二零零六年二月二十二日獲委任

不適用 於相關年度未擔任董事

二零零七年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零六年：無)。

二零零七年內，光亞集團概無向任何董事支付酬金作為加入光亞集團之獎勵或退職之補償(二零零六年：無)。

10. 五位最高薪酬僱員

年內，光亞集團五位最高薪酬人士包括一位(二零零六年：無)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。其餘四位(二零零六年：五位)人士之酬金載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	9,749	24,935
業績相關花紅	2,919	—
	<u>12,668</u>	<u>24,935</u>

酬金介乎下列幅度內：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	4	2
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	—	1
8,500,001 港元至 9,000,000 港元	—	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

二零零七年內，光亞集團概無向任何最高薪酬僱員支付酬金作為加入光亞集團之獎勵或退職之補償(二零零六年：無)。

11. 所得稅開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期稅項—海外	36,246	32,056
遞延稅項(附註22)	1,805	1,548
所得稅支出	<u>38,051</u>	<u>33,604</u>

鑒於光亞集團之收入乃源自海外來源，毋須繳納香港利得稅，故毋須提撥香港利得稅撥備(二零零六年：無)。

有關其他地區應課稅溢利之稅項開支，乃按光亞集團所營運國家之現行稅率、當地有關之現行法例、詮釋及慣例而計算。

本公司於印尼註冊成立及營運之附屬公司須繳納印尼之所得稅，最高稅率為30%(二零零六年：30%)，乃根據印尼所得稅法例按各實體之應課稅溢利繳付。

印尼所得稅率與實際稅率的對照如下：

	二零零七年 %	二零零六年 %
印尼所得稅率	30	30
未確認遞延稅項資產	7	1
不可扣稅項目	7	15
毋須課稅項目	(34)	(20)
其他	(2)	(2)
	<u>8</u>	<u>24</u>
實際稅率	<u>8</u>	<u>24</u>

12. 年度溢利

光亞集團之年度溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已售存貨成本	6,384,911	5,680,501
物業、廠房及設備折舊	371,183	338,829
投資物業折舊	1,731	4,193
其他無形資產攤銷*	3,949	2,645
僱員成本(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及實物利益	535,876	608,060
退休福利計劃供款(界定供款計劃)	129	137
僱員福利撥備	46,647	37,999
	<u>582,652</u>	<u>646,196</u>
可供出售金融資產之減值**	11,403	—
商譽減值**	22,256	—
於聯營公司之權益減值**	20,713	—
應收聯營公司款項撥備**	3,048	—
物業、廠房及設備之減值撥回*	—	(15,708)
衍生金融工具之公平值(收益)／虧損	(61,371)	45,114
出售無形資產虧損	2,858	480
出售物業、廠房及設備虧損	2,018	6,052
根據經營租賃有關土地及樓宇之最低租約付款	397,917	429,730
壞賬支出／應收賬項撥備	1,616	2,046
忠實客戶計劃撥備	16,093	4,145
核數師酬金	3,044	6,050
滙兌虧損淨額	77,983	21,622
	<u>77,983</u>	<u>21,622</u>

* 包括在綜合收益表「一般及行政支出」項下。

** 包括在綜合收益表「其他經營開支」項下。

13. 本公司股東應佔溢利

本公司財務報表內呈列的本公司股東應佔溢利，包括已於本公司財務報表內處理之溢利約1,620,000港元(二零零六年：虧損19,921,000港元)。

14. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃根據年內本公司股東應佔溢利約63,337,000港元(二零零六年：11,652,000港元)，及年內已發行普通股5,064,615,385股(二零零六年：5,064,615,385股)計算。

由於本公司於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度內並無任何具潛在攤薄效應之普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

15. 物業、廠房及設備

光亞集團

	土地使用權 及樓宇 千港元	樓宇翻新及 租賃物業裝修 千港元	辦公室傢俬、 裝置及設備 千港元	有線電視 播送網絡 千港元	在建工程 千港元	租賃設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本								
於二零零六年一月一日	977,255	148,804	1,186,511	474,900	27,091	144,015	18,512	2,977,088
增加額	83,673	75,316	321,032	126,243	18,185	43,505	4,158	672,112
出售	-	(27,042)	(36,895)	-	-	-	(2,785)	(66,722)
轉讓	-	-	-	-	(15,031)	-	15,031	-
滙兌差額	106,163	14,897	115,508	45,758	2,220	14,084	1,964	300,594
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	1,167,091	211,975	1,586,156	646,901	32,465	201,604	36,880	3,883,072
增加額	249,623	42,536	240,011	186,397	43,799	33,096	4,325	799,787
出售	(9,197)	(13,830)	(37,333)	(14,252)	-	(4,618)	(1,506)	(80,736)
出售附屬公司(附註41(a))	(534,832)	-	(55,213)	-	-	-	-	(590,045)
轉讓	-	-	806	-	(20,780)	19,974	-	-
滙兌差額	(34,219)	(8,342)	(62,259)	(27,128)	(1,560)	(5,065)	(1,427)	(140,000)
於二零零七年 十二月三十一日	838,466	232,339	1,672,168	791,918	53,924	244,991	38,272	3,872,078
累計折舊及減值虧損								
於二零零六年一月一日	136,762	72,831	696,516	155,977	11,006	71,269	13,999	1,158,360
年內開支	52,332	34,897	171,276	27,634	-	49,147	3,543	338,829
出售	-	(25,970)	(28,665)	-	-	-	(2,680)	(57,315)
減值虧損撥回	-	-	(15,708)	-	-	-	-	(15,708)
滙兌差額	27,949	6,872	68,990	14,833	1,020	7,292	1,308	128,264
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	217,043	88,630	892,409	198,444	12,026	127,708	16,170	1,552,430
年內開支	53,674	30,260	193,282	38,333	-	52,292	3,342	371,183
出售	(3,266)	(12,665)	(27,129)	(633)	-	(4,617)	(1,365)	(49,675)
出售附屬公司(附註41(a))	(89,023)	-	(25,608)	-	-	-	-	(114,631)
滙兌差額	(6,782)	(3,798)	(37,542)	(6,254)	(426)	(4,209)	(615)	(59,626)
於二零零七年 十二月三十一日	171,646	102,427	995,412	229,890	11,600	171,174	17,532	1,699,681
賬面值								
於二零零七年十二月三十一日	666,820	129,912	676,756	562,028	42,324	73,817	20,740	2,172,397
於二零零六年 十二月三十一日	950,048	123,345	693,747	448,457	20,439	73,896	20,710	2,330,642

於二零零七年十二月三十一日，光亞集團以融資租賃持有之物業、廠房及設備賬面值約2,227,000港元(二零零六年：6,634,000港元)。

光亞集團位於印尼之土地使用權及樓宇按其賬面值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期租約	537,115	816,674
短期租約	127,659	131,760
永久持有	2,046	1,614
	<u>666,820</u>	<u>950,048</u>

根據印尼相關之法例及規例，光亞集團可於其土地使用權屆滿時申請續期。

於二零零七年十二月三十一日，賬面總值約62,028,000港元(二零零六年：47,039,000港元)之若干物業、廠房及設備已予質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品(附註45)。

公司	辦公室傢俬、 裝置及設備 千港元
成本	
於二零零六年一月一日	901
增加額	<u>294</u>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	1,195
增加額	<u>8</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,203</u>
累計折舊	
於二零零六年一月一日	901
年內開支	<u>30</u>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	931
年內開支	<u>51</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>982</u>
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	<u><u>221</u></u>
於二零零六年十二月三十一日	<u><u>264</u></u>

16. 投資物業

光亞集團

	千港元
成本	
於二零零六年一月一日	118,680
增加額	1,596
滙兌差額	10,658
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	130,934
增加額	63
出售	(8,277)
滙兌差額	(4,633)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	118,087
	<hr/>
累積折舊	
於二零零六年一月一日	11,625
年內開支	4,193
滙兌差額	483
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	16,301
年內開支	1,731
出售	(809)
滙兌差額	(577)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	16,646
	<hr/>
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	101,441
	<hr/> <hr/>
於二零零六年十二月三十一日	114,633
	<hr/> <hr/>
公平值	
於二零零七年十二月三十一日	259,435
	<hr/> <hr/>
於二零零六年十二月三十一日	260,670
	<hr/> <hr/>

光亞集團之投資物業之公平值乃由光亞集團於結算日個別釐定，並經參考類似物業於活躍市場之市價，倘並無該市價可供參考，則按獨立專業合資格估值師就投資物業所作之近期成交價或較不活躍市場或可資比較物業之近期價格而釐定，已就經濟環境之變化及董事認為適合之其他因素（如性質、條件或位置不同）作出調整。

投資物業約259,435,000港元（二零零六年：260,670,000港元）為限之公平值乃按獨立專業合資格估值師最近推行之估值釐定。上述獨立專業合資格估值師持有認許資格，並於被評估投資物業之所在地及類別具近期之估值經驗。

光亞集團位於印尼之投資物業按其賬面值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期租賃	100,309	113,073
短期租賃	—	889
永久持有	1,132	671
	<u>101,441</u>	<u>114,633</u>

根據印尼之相關規則及規例，光亞集團可在土地使用權屆滿時申請續期。

於二零零七年十二月三十一日，賬面總值約44,224,000港元(二零零六年：45,848,000港元)之若干投資物業已予質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品(附註45)。

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市股份，按成本列賬	924,789	676,918
非上市股份，按成本列賬	9,869	9,869
	<u>934,658</u>	<u>686,787</u>
應收附屬公司款項	299,736	363,628
	<u>1,234,394</u>	<u>1,050,415</u>
減：減值虧損	(497,086)	(497,086)
	<u>737,308</u>	<u>553,329</u>
上市股份的市值	<u>463,349</u>	<u>466,215</u>

應收附屬公司款項屬無抵押、免息及無固定還款期，惟預期毋須於結算日起計十二個月內償還。

於二零零七年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行普通股股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	直接	
PT Multipolar Tbk (“Multipolar”) (formerly known as PT Multipolar Corporation Tbk) (a)	印尼	A類 935,884,000,000 印尼盾 及B類 614,174,000,000 印尼盾	51.2	-	投資控股、系統集成及應用 軟件供應商
PT Sharestar Indonesia	印尼	500,000,000 印尼盾	-	51.2	股份登記、薪金及客戶 關係管理服務
PT Reksa Puspita Karya	印尼	25,000,000 印尼盾	-	51.2	投資控股
PT Tryane Saptajagat	印尼	50,000,000 印尼盾	-	51.2	投資控股
PT First Media Tbk (“First Media”) (formerly known as PT Broadband Multimedia Tbk) (a)	印尼	407,987,000,000 印尼盾	56.0	16.7	經營最終寬頻HFC 網絡及有線電視
PT Ayunda Prima Mitra	印尼	5,000,000 印尼盾	-	72.7	投資控股
PT AsiaNet Multimedia	印尼	1,333,333 美元	95.0	2.6	投資控股
PT Natrindo Global Telekomunikasi	印尼	25,000,000,000 印尼盾	-	88.3	經營無線VSAT網絡
PT Natrindo Kartu Panggil	印尼	5,000,000 印尼盾	-	87.9	提供預繳電話卡
PT Inti Mitratama Abadi	印尼	60,000,000,000 印尼盾	-	58.9	投資控股
PT Link Net	印尼	65,000,000,000 印尼盾	-	97.1	互聯網服務供應商
PT Tirta Mandiri Sejahtera (“TMS”)	印尼	5,000,000 印尼盾	-	88.3	投資控股
PT Matahari Putra Prima Tbk (“Matahari”) (a)	印尼	2,355,961,000,000 印尼盾	-	25.6	經營百貨商店及 超級市場連鎖店
PT Matahari Super Ekonomi	印尼	2,500,000,000 印尼盾	-	25.6	零售業務
PT Nadya Putra Investama	印尼	2,000,000,000 印尼盾	-	25.6	一般貿易
PT Taraprima Reksabuana	印尼	24,000,000,000 印尼盾	-	25.6	銷售及營銷礦泉水

於二零零七年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	已發行普通股股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	直接	
PT Matahari Boston Drugstore	印尼	2,000,000,000 印尼盾	-	25.6	藥房
PT Matahari Graha Fantasi	印尼	40,000,000,000 印尼盾	-	12.8	家庭娛樂
Matahari Finance B.V.	荷蘭	118,000 歐元	-	25.6	融資業務
Prime Connection Limited	英屬維京群島	50,000 美元	-	25.6	投資控股
Tristar Capital Ltd	馬來西亞	1 美元	-	25.6	投資控股
PT Prima Gerbang Persada	印尼	500,000,000 印尼盾	-	25.6	服務、一般貿易 及農業綜合企業
Cyberworks Group Limited	英屬維京群島	1,000 美元	-	100	投資控股
PT Multifiling Mitra Indonesia	印尼	1,004,000,000 印尼盾	-	25.7	提供記錄存檔服務

以上列表載列主要影響光亞集團業績、資產及負債之附屬公司之詳細資料。

附註：

- (a) Multipolar 及 Matahari 於印尼雅加達股票交易所及泗水股票交易所上市。First Media 於印尼泗水股票交易所上市。
- (b) 二零零七年內，該等附屬公司均無任何已發行貸款資本（二零零六年：無）。
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，所報市值約為 13,248,000 港元（二零零六年：194,572,000 港元）之 156,250,000 股（二零零六年：2,052,578,000 股）附屬公司 Multipolar 股份已被質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品（附註 45）。

於二零零七年十二月三十一日，所報市值約為 74,622,000 港元（二零零六年：171,039,000 港元）之 106,500,000 股（二零零六年：136,879,310 股）First Media 股份已被質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品（附註 45）。

於二零零七年十二月三十一日，所報市值約為 1,069,988,000 港元（二零零六年：425,884,000 港元）之 1,865,500,000 股（二零零六年：617,750,000 股）Matahari 股份已被質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品（附註 45）。

18. 於聯營公司之權益

光亞集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分佔資產淨值	42,906	39,458
減：減值虧損	(20,713)	-
	<u>22,193</u>	<u>39,458</u>

於二零零七年十二月三十一日，主要聯營公司的詳細資料如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行普通股股本面值	光亞集團應佔 擁有權百分比		主要業務
			直接	間接	
PT Bintang Sidoraya	印尼	10,000,000,000 印尼盾	-	10.2	銷售及營銷啤酒
PT Matahari Leisure	印尼	1,908,225,000 印尼盾	-	12.8	製造機動遊戲
Canwick Limited	英屬維京群島	2 美元	50.0	-	投資控股
PT Direct Vision	印尼	5,000,000 印尼盾	-	32.5	提供直接到戶 多媒體服務

上表所列為主要影響光亞集團業績或佔光亞集團資產淨值頗大部份之聯營公司之詳細資料。

光亞集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
光亞集團應佔聯營公司資產淨值		
於二零零七年十二月三十一日		
總資產	61,288	44,278
總負債	(18,382)	(4,820)
資產淨值	<u>42,906</u>	<u>39,458</u>
光亞集團分佔聯營公司收益及溢利		
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
總收益	<u>75,602</u>	<u>70,021</u>
年度總溢利	<u>7,088</u>	<u>5,152</u>

19. 可供出售金融資產

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
單位信託基金，按公平值列賬 於香港以外上市	181,120	—
股本證券，按公平值列賬 於香港以外上市	3,097	1,992
非上市股本證券，按成本列賬 減：減值虧損	84,949 (81,203)	211,859 (72,427)
	<u>3,746</u>	<u>139,432</u>
	<u>187,963</u>	<u>141,424</u>

可供出售金融資產分類為非流動資產。上市證券之公平值乃根據現時買入價釐定。賬面值約3,746,000港元(二零零六年：139,432,000港元)之非上市股本證券乃按成本減去減值列賬，因其在活躍市場並無報價及無法可靠地計算公平值。

於二零零七年十二月三十一日，光亞集團投資約11,403,000港元(二零零六年：135,549,000港元)於一間在印尼註冊成立之公司，並擁有該公司22.06%(二零零六年：22.06%)之股本權益。光亞集團無法對該公司行使重大影響力，而有關投資被分類為可供出售金融資產。於缺乏活躍市場之市場報價下，光亞集團考慮眾多來源之資料而估計此項投資之公平值，該等資料包括最近期管理層財務資料及參股公司之表現。年內，鑒於參股公司所持有之主要資產被出售，故對可供出售金融資產作出減值11,403,000港元。

20. 商譽

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
成本		
於一月一日	219,701	201,079
滙兌差額	(7,778)	18,622
於十二月三十一日	<u>211,923</u>	<u>219,701</u>
累積減值虧損		
於一月一日	—	—
已確認減值虧損	22,256	—
於十二月三十一日	<u>22,256</u>	<u>—</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u>189,667</u>	<u>219,701</u>

業務合併產生之商譽於收購時分配至預期從業務合併中獲益之現金產生單位（「現金產生單位」）。商譽之賬面值已按以下方式分配：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零售：		
Matahari	161,858	167,798
寬頻服務：		
First Media	27,809	28,830
投資：		
TMS	—	23,073
	<u>189,667</u>	<u>219,701</u>

寬頻服務現金產生單位之可收回金額按公平值減銷售成本釐定。零售現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。使用價值計算方法之主要假設，為有關折算率、增長率及期內預算毛利率和營業額之假設。光亞集團應用除稅前利率而對折算率作出估計，該除稅前利率反映對貨幣時間值之現行市場評估及現金產生單位特有之風險。增長率乃以現金產生單位業務所營運之地理區域之長期平均經濟增長率作為基準。預算毛利率及營業額乃以過往慣例及對市場發展之預期作為基準。

光亞集團以經管理層審批之未來五年期間最近期財務預算而編製現金流量預測，剩餘期間採用增長率17%。該比率未超過相關市場之平均長期增長率。用作折算光亞集團從零售業務所得預測現金流量的折算率為11%。

於二零零七年十二月三十一日，進行減值測試前之商譽約22,256,000港元，乃分配給投資現金產生單位內之TMS。TMS從事投資控股及透過一間附屬公司投資於可供出售金融資產。鑒於可供出售金融資產所持有之主要資產被出售，光亞集團已修改其對投資現金產生單位之公平值減出售成本之估計。因此，分配給投資現金產生單位之商譽，已於年內透過確認減值虧損抵銷商譽約22,256,000港元而悉數撇銷。

21. 其他無形資產

光亞集團

	應用軟件 許可證 千港元	推廣及 獨家分銷權 千港元	專利權 千港元	總計 千港元
成本				
於二零零六年一月一日	34,479	1,196	1,322	36,997
增加額	43,101	–	–	43,101
出售	(1,599)	–	–	(1,599)
滙兌差額	3,777	111	123	4,011
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	79,758	1,307	1,445	82,510
增加額	15,580	–	531	16,111
出售	(2,306)	–	(1,947)	(4,253)
滙兌差額	(3,134)	(46)	(18)	(3,198)
於二零零七年十二月三十一日	89,898	1,261	11	91,170
累積攤銷及減值虧損				
於二零零六年一月一日	10,780	1,196	997	12,973
年內攤銷	2,289	–	356	2,645
出售	(1,119)	–	–	(1,119)
滙兌差額	1,020	111	92	1,223
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	12,970	1,307	1,445	15,722
年內攤銷	3,938	–	11	3,949
出售	–	–	(1,395)	(1,395)
滙兌差額	(1,279)	(46)	(50)	(1,375)
於二零零七年十二月三十一日	15,629	1,261	11	16,901
賬面值				
於二零零七年十二月三十一日	<u>74,269</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>74,269</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>66,788</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>66,788</u>

應用軟件許可證乃供光亞集團之零售分部使用。應用軟件許可證之平均剩餘攤銷期為4至5年(二零零六年：4至5年)。

22. 遞延所得稅

以下為光亞集團所確認的主要遞延稅項負債及資產：

	加速稅項 折舊 千港元	應收賬項 撥備 千港元	稅項虧損 千港元	商店重組 撥備 千港元	衍生金融工 具公平值變 動之未變現 虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	(38,058)	30,606	9,654	12,960	-	(4,163)	10,999
年內在收益表內扣除 (附註11)	(13,063)	372	2,886	(5,224)	11,311	2,170	(1,548)
滙兌差額	(3,728)	2,840	935	1,127	159	(353)	980
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	(54,849)	33,818	13,475	8,863	11,470	(2,346)	10,431
年內在收益表內扣除 (附註11)	(10,237)	(4,083)	11,013	(3,192)	10,825	(6,131)	(1,805)
滙兌差額	2,182	(1,102)	(735)	(239)	(659)	209	(344)
於二零零七年 十二月三十一日	<u>(62,904)</u>	<u>28,633</u>	<u>23,753</u>	<u>5,432</u>	<u>21,636</u>	<u>(8,268)</u>	<u>8,282</u>

有關遞延稅項結餘(抵銷後)就資產負債表目的之分析如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項資產	19,113	21,645
遞延稅項負債	(10,831)	(11,214)
	<u>8,282</u>	<u>10,431</u>

23. 非流動預付賬項、按金及應收賬項

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金及其他按金	11,207	97,630
預付租金淨額(a)	310,672	300,215
收購物業、廠房及設備的預付款項(b)	259,465	449,475
投資按金	29,073	30,140
給予僱員的貸款(c)	12,805	12,787
預付開支及其他	997,144	344,479
	<u>1,620,366</u>	<u>1,234,726</u>

附註：

- (a) 該金額指店舖之出租權，年期由多於一年至二十年(二零零六年：十九年)不等，扣除未動用／因店舖重組而收回之可能虧損撥備淨額。
- (b) 該金額指用作購買將用於光亞集團經營零售業務之商店場地及設備之預付款項。
- (c) 給予僱員的貸款為無抵押及免息。

24. 應收關連公司款項

光亞集團

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
PT Lippo Securities Tbk *	—	15,181
PT Karya Dinamika Investama **	—	1,379
PT Direct Vision **	11,986	12,059
	<u>11,986</u>	<u>28,619</u>

* 有關公司受本公司之主要實益股東所影響。

** 光亞集團之聯營公司。

應收關連公司款項屬無抵押及無固定還款期，惟預期毋須於結算日起計十二個月內償還。除應收PT Lippo Securities Tbk之款項以年利率11%(二零零六年：11%)計息外，其餘為免息。

25. 存貨

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
商品	753,431	681,608
製成品	32,029	54,811
	<u>785,460</u>	<u>736,419</u>

商品指作零售用途之存貨項目，包括女士、男士及兒童之服裝、鞋子、袋子、化妝品及裝飾配件、玩具、文具及運動配件、家居及浴室設備、日常必須品、食物及飲料。

於二零零七年十二月三十一日，賬面總值約31,172,000港元(二零零六年：241,294,000港元)之存貨已予質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品(附註45)。

於二零零七年十二月三十一日，光亞集團為其商品存貨購買火險及其他風險之保險約785,441,000港元(二零零六年：732,837,000港元)。

26. 貿易應收賬款

光亞集團給予其客戶(零售業務分部之客戶除外)之貿易條款主要為信貸形式。光亞集團給予其客戶介乎30日至90日之一般平均信貸期，惟若干具規模之客戶則除外，該等客戶之信貸期會獲延長至超過90日。

光亞集團在零售業務分部之客戶銷售主要以現金(以現金、直接扣賬卡或信用卡付款)進行交易。由於主要貿易應收賬款產生自信用卡銷售及所有賬齡均為一個月內，因此並無固定信貸政策。

光亞集團致力對未償還應收賬項維持嚴格監控。高級管理層定期審閱逾期結欠。

貿易應收賬款按發票日期(及扣除撥備後)之賬齡分析如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	189,602	211,637
三至六個月	22,847	5,108
超過六個月	7,847	10,417
	<u>220,296</u>	<u>227,162</u>

於二零零七年十二月三十一日，約207,873,000港元(二零零六年：221,058,000港元)之貿易應收賬款已逾期但並未減值。該等賬款關於並無近期拖欠紀錄之多名獨立客戶。該等貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	179,560	208,208
三至六個月	22,583	4,982
超過六個月	5,730	7,868
	<u>207,873</u>	<u>221,058</u>

光亞集團於二零零七年十二月三十一日之貿易應收賬款包括來自若干關連公司(由本公司之主要實益股東所直接或間接擁有、控制或影響)之應收賬款合共約13,862,000港元(二零零六年：8,116,000港元)。該等結餘為無抵押、免息及主要根據一般貿易條款償還。

於二零零七年十二月三十一日，賬面總值約83,042,000港元(二零零六年：137,882,000港元)之貿易應收賬款已予質押，作為光亞集團若干銀行及其他借貸融資之抵押品(附註45)。

27. 預付賬項、按金及其他流動資產

	光亞集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按金	31	31	31	31
預付營運費用	58,529	65,578	302	507
預付稅項	91,056	90,099	—	—
供應商及承辦商墊款／按金	40,748	55,916	—	—
其他應收賬項	110,941	97,528	—	—
	<u>301,305</u>	<u>309,152</u>	<u>333</u>	<u>538</u>

供應商及承辦商之墊款／按金為無抵押、免息及無固定還款期。

28. 按盈虧釐定公平值之金融資產

	光亞集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣：				
在香港以外上市之股本證券， 按市值列賬(a)	228,360	89,030	—	—
在香港以外上市之債務證券， 按市值列賬(b)	32,278	10,296	—	—
管理基金，按市值列賬(c)	266,348	345,778	—	—
互惠基金，按市值列賬(d)	25,810	1,834	—	—
附屬公司之上市認股權證	—	—	21,947	—
	<u>552,796</u>	<u>446,938</u>	<u>21,947</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 上市證券之公平值乃根據現時買入價釐定。
- (b) 於上市債務證券之投資包括債券及浮動利率票據，年利率分別介乎9.83%至17.5%（二零零六年：11%至18.25%）及6.62%至6.87%（二零零六年：6.87%至7.5%）不等。債務證券之到期期間乃從二零零八年至二零三七年。
- (c) 於管理基金之投資擬用於購買任何投資，如債券、承兌票據、商業票據、應收賬項、其他債權證及其他證券。
- (d) 於互惠基金之投資由香港及印尼之若干持牌投資公司管理。

29. 銀行及現金結存以及已抵押銀行存款

銀行存款乃按現行短期存款利率釐訂之浮動利率計息。短期銀行存款之期限不同，一般為少於一個月之原本到期日，並視乎光亞集團之即時現金需求而定。

於二零零七年十二月三十一日，光亞集團以印尼盾為單位之銀行及現金結存(包括已抵押銀行存款)約2,432,128,000港元(二零零六年：726,128,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，光亞集團若干銀行存款約111,878,000港元(二零零六年：7,541,000港元)已予質押，作為光亞集團若干銀行信貸額之抵押品(附註45)。

30. 股本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
150,000,000,000股(二零零六年： 150,000,000,000股) 每股面值0.1港元之普通股	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>
已發行及繳足：		
5,064,615,385股(二零零六年：5,064,615,385股) 每股面值0.1港元之普通股	<u>506,462</u>	<u>506,462</u>

光亞集團於管理資本時之目標，是透過適度調整債權及股權之比重，保持光亞集團繼續以持續基準經營及盡量提高股東回報之能力。

光亞集團透過考慮資本成本及各類資本附帶之風險，時常檢討資本架構。光亞集團將透過發行新股份、發行新債項、贖回現有債項或出售資產減債以平衡其整體資本架構。

唯一外部施加之資本規定是光亞集團須保持其股份之公眾流通量達至少25%，方能繼續在聯交所上市。光亞集團獲股份登記處發出關於主要股份權益之報告，列出非公眾流通量，該登記冊顯示整個年度均持續地符合25%之限額。於二零零七年十二月三十一日，27.55%(二零零六年：27.55%)股份由公眾人士持有。

31. 儲備

(a) 光亞集團

光亞集團之儲備金額及其變動呈列於股東股本變動綜合表。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	32,877	631,394	(610,375)	53,896
本年度虧損	—	—	(19,921)	(19,921)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	32,877	631,394	(630,296)	33,975
本年度溢利	—	—	1,620	1,620
於二零零七年十二月三十一日	<u>32,877</u>	<u>631,394</u>	<u>(628,676)</u>	<u>35,595</u>

(c) 儲備的性質和目的

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(一九九八年修訂本)，本公司股份溢價賬儲備內的資金可分派予本公司股東，惟於緊隨建議分派股息當日之後，本公司須有能力清償於日常業務過程中到期的債務。

(ii) 資本儲備

本公司之資本儲備主要來自將若干股東貸款資本化。光亞集團資本儲備主要來自光亞集團為籌備本公司股份於二零零零年在創業板上市而將若干股東貸款資本化及公司重組，有關詳情詳載於本公司日期為二零零零年七月六日之售股章程(「售股章程」)。

(iii) 聯營公司的股本交易

聯營公司的股本交易包括光亞集團所佔聯營公司之收購後儲備變動，並按照財務報表附註3(c)之會計政策處理。

(iv) 投資重估儲備

投資重估儲備包括於結算日持有之可供出售金融資產之公平值累計變動淨額，並按照財務報表附註(m)(ii)之會計政策處理。

(v) 滙兌儲備

滙兌儲備包括因換算境外營運而引致之一切外滙差額。該儲備按照財務報表附註3(d)之會計政策處理。

32. 購股權計劃

本公司採納了首次公開售股前計劃及二零零二年計劃，據此，參與人士（包括董事）根據各計劃中規定的條款和條件已獲或可能獲授購股權以認購本公司的股份。

(a) 首次公開售股前計劃

首次公開售股前計劃於二零零零年六月二十二日採納。首次公開售股前計劃之目的為認同參與人士對光亞集團之增長及／或對本公司股份在創業板上市作出之貢獻。首次公開售股前計劃之參與人士包括光亞集團及其聯營公司之全職及兼職僱員（包括執行及非執行董事）、諮詢人及顧問。根據首次公開售股前計劃，股份之認購價相等於本公司在創業板上市之發售價每股3.28港元。

於二零零七年十二月三十一日，在授出日期授予11名參與人士（本公司董事除外），按認購價每股3.28港元認購本公司合共12,766,000股股份之購股權尚未獲行使。根據首次公開售股前計劃，每名獲授人士之購股權可按照以下列表，於各有關開始日期至二零一零年六月二十二日期間內隨時行使：

開始日期	所代表 股份百分比
二零零一年一月十四日	10
二零零一年四月一日	10
二零零二年四月一日	20
二零零三年四月一日	20
二零零四年四月一日	20
二零零五年四月一日	20

首次公開售股前計劃之主要條款概要及根據首次公開售股前計劃授出之購股權詳情載於售股章程內。

以下為首次公開售股前計劃於二零零七年內尚未行使之購股權：

	所代表股份數目		
	於二零零七年 一月一日	於二零零七年 內失效	於二零零七年 十二月三十一日
參與人士			
董事	15,869,000	(2,364,000)	13,505,000
其他	12,766,000	—	12,766,000
總數	<u>28,635,000</u>	<u>(2,364,000)</u>	<u>26,271,000</u>

根據首次公開售股前計劃已授出之購股權可認購本公司26,271,000股股份，約佔本公司經擴大後已發行股本約0.52%。於年末未行使之購股權之剩餘合約年期為2.5年（二零零六年：3.5年）。

二零零七年內，並無購股權根據公開售股前計劃獲行使或被註銷。

根據首次公開售股前計劃認購股份之認購價，可因應供股、紅股發行或本公司股本中其他類似變動而予以調整。

(b) 二零零二年計劃

二零零二年計劃之目的為獎勵曾對或可能對光亞集團作出貢獻之參與人士。二零零二年計劃之參與人士乃指光亞集團之僱員(包括董事)及其他人士,包括光亞集團或其聯營公司或聯屬公司之諮詢人、顧問、代理、客戶、供應商、服務供應商、聯屬人士、承辦商、業務合夥人或關連人士。於接受授出購股權之要約時,須繳付1港元作為代價。二零零二年計劃之有效期至二零一二年五月十三日止。

根據二零零二年計劃認購股份之認購價由董事釐定,惟不得低於(i)股份於有關購股權授出日期在聯交所每日報價表所列報之收市價;(ii)股份於緊接購股權授出日期前連續五個營業日在聯交所每日報價表所列報之平均收市價;及(iii)股份面值。

二零零二年計劃之主要條款概要載於本公司日期為二零零二年三月二十八日之通函內。

二零零二年計劃自其採納之日期起至二零零七年十二月三十一日,並無授予購股權。

首次公開售股前計劃及二零零二年計劃所有已授出但未行使之購股權予以行使時發行之股份數目最多不得超過本公司不時已發行股份總額之30%。於任何12個月期間直至及包括授予日期內,因授予及將授予各參與人之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將予發行之股份數目,最多不得超過本公司於授出日期之已發行股本總額1%。

33. 撥備

光亞集團

	店舖重組 千港元	忠實客戶 計劃(a) 千港元	僱員福利(b) 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	3,058	36,572	70,370	110,000
增提撥備	–	4,145	37,999	42,144
已動用撥備	(3,296)	(18,301)	(12,991)	(34,588)
滙兌差額	238	3,187	6,868	10,293
於二零零六年十二月三十一日	–	25,603	102,246	127,849
分析為：				
流動負債	–	12,801	31,348	44,149
非流動負債	–	12,802	70,898	83,700
於二零零七年一月一日	–	25,603	102,246	127,849
增提撥備	–	16,093	46,647	62,740
已動用撥備	–	(19,093)	(19,857)	(38,950)
滙兌差額	–	(836)	(4,022)	(4,858)
於二零零七年十二月三十一日	–	21,767	125,014	146,781
分析為：				
流動負債	–	10,883	38,107	48,990
非流動負債	–	10,884	86,907	97,791
	–	21,767	125,014	146,781

附註：

- (a) 光亞集團為其零售業務經營一項忠實客戶計劃，據此光亞集團在客戶於百貨公司及超級市場購物時給予客戶信貸積分。信貸積分可兌換為購物券以於百貨公司及超級市場購物。有關撥備為管理層根據過往經驗及給予客戶信貸積分之現有可得資料，從而對光亞集團有關忠實客戶計劃之負債所作出之最佳估計。
- (b) 僱員福利之撥備乃根據印尼勞工法例就僱員之終止僱用、薪酬及補償福利之規定而確認。有關撥備乃根據由獨立精算師採納預計單位信貸方法所編製截至二零零七年十二月三十一日之精算計算方法而釐定。

於資產負債表內確認的款額如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
注資責任的現值	132,688	128,337
未確認精算虧損淨額	(2,919)	(18,892)
未確認過往服務成本	(4,755)	(7,199)
	<u>125,014</u>	<u>102,246</u>

於收益表內確認的開支如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現行服務成本	14,953	14,034
利息成本	14,109	14,406
已確認精算虧損淨額	2,840	2,997
已確認過往服務成本	14,745	6,562
	<u>46,647</u>	<u>37,999</u>

開支包括在綜合收益表的「一般及行政開支」內。

於二零零七年十二月三十一日所採用的主要精算假設(以加權平均列示)如下：

	光亞集團	
	二零零七年	二零零六年
於十二月三十一日的折算率	10.5%	10.5%
計劃資產的預期回報率	不適用	不適用
未來薪酬增長	9.0%	9.0%
未來退休金增長	不適用	不適用

34. 計息借款

	光亞集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款：				
有抵押	698,947	866,259	—	—
無抵押	1,536,327	505,856	202,800	—
	<u>2,235,274</u>	<u>1,372,115</u>	<u>202,800</u>	<u>—</u>
其他借款：				
無抵押	98,491	220,477	—	—
	<u>2,333,765</u>	<u>1,592,592</u>	<u>202,800</u>	<u>—</u>

應償還之計息借款如下：

	光亞集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款：				
一年內	1,054,144	960,121	202,800	—
第二年	375,379	394,954	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	805,751	17,040	—	—
	<u>2,235,274</u>	<u>1,372,115</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他借款：				
一年內	98,491	220,477	—	—
	<u>2,333,765</u>	<u>1,592,592</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
減：十二個月內到期結算的款額 (列作流動負債)	<u>(1,152,635)</u>	<u>(1,180,598)</u>	<u>(202,800)</u>	<u>—</u>
十二個月後到期結算的款額	<u>1,181,130</u>	<u>411,994</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

銀行貸款及其他借款的賬面值按下列貨幣計值：

	光亞集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款：				
美元	1,417,421	523,262	202,800	—
印尼盾	817,853	848,853	—	—
	<u>2,235,274</u>	<u>1,372,115</u>	<u>202,800</u>	<u>—</u>
其他借款：				
美元	85,749	38,435	—	—
印尼盾	12,742	182,042	—	—
	<u>98,491</u>	<u>220,477</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於結算日的實際利率如下：

	光亞集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
銀行貸款：				
美元	6.49%–8%	7.75%–9.5%	6.49%	–
印尼盾	7.3%–15%	11%–18%	–	–
其他借款：				
美元	4%	5%–6%	–	–
印尼盾	13.75%–15.5%	15%–19%	–	–

用作抵押光亞集團之銀行及其他借款之資產，詳情載於財務報表附註45。

35. 應付票據

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	2,349	60,148
第二年	1,219,880	23,876
第三年至第五年(包括首尾兩年)	–	1,149,525
	<u>1,222,229</u>	<u>1,233,549</u>
減：於十二個月之內到期結算的款額 (列作流動負債)	<u>(2,349)</u>	<u>(60,148)</u>
於十二個月之後到期結算的款額	<u><u>1,219,880</u></u>	<u><u>1,173,401</u></u>

光亞集團的應付票據為無抵押。光亞集團應付票據的賬面值乃按以下貨幣計值：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
美元	1,160,418	1,145,569
印尼盾	61,811	87,980
	<u><u>1,222,229</u></u>	<u><u>1,233,549</u></u>

於結算日的實際利率如下：

	光亞集團	
	二零零七年	二零零六年
美元	4%–9.5%	3.4%–9.5%
印尼盾	11.4%	10%–15%

36. 應付債券

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
面值	374,065	775,588
國庫債券	—	(46,535)
	<u>374,065</u>	<u>729,053</u>
未攤銷之債券發行成本	(4,037)	(9,153)
	<u>370,028</u>	<u>719,900</u>
應付債券須於以下年期償還：		
一年內	—	339,315
第二年	370,028	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	380,585
	<u>370,028</u>	<u>719,900</u>

於二零零七年十二月三十一日，應付債券之詳情如下：

發行人名稱	：	PT Matahari Putra Prima Tbk
發行日期	：	二零零四年五月十一日
債券性質	：	「Second Matahari Bonds」(「Obligasi II Matahari Putra Prima Tahun 2004 Dengan Tingkat Bunga Tetap」)及「First Matahari Syariah Ijarah Bonds」(「Obligasi Syariah Ijarah I Matahari Putra Prima Tahun 2004」)
信託人	：	PT Bank Mega Tbk
面值	：	450,000,000,000 印尼盾(以 50,000,000 印尼盾為面額)
到期日	：	於二零零九年五月十一日一次償還
Pefindo 於二零零七年／ 二零零七年之評級	：	「Second Matahari Bonds」為 idA+(穩定前景)，及「First Matahari Syariah Ijarah Bonds」為 idA+(sy)(穩定前景)
債券上市地方	：	印尼泗水證券交易所
有效利率	：	年利率為 13.8 厘，由二零零四年八月十一日至二零零九年五月十一日分五年以每年四期償還
付款代理	：	PT Kustodian Sentral Efek Indonesia
抵押品	：	若干土地權、樓宇及設備，其公平值佔債券面值總額之 115%。

根據債券契約，Matahari 須遵守若干條件，例如維持多個財務比率。

37. 融資租賃應付款項

光亞集團

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	982	3,214	953	2,156
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,581	5,408	1,273	4,608
	<u>2,563</u>	<u>8,622</u>	<u>2,226</u>	<u>6,764</u>
減：未來融資開支	<u>(337)</u>	<u>(1,858)</u>		
租賃承擔現值	2,226	6,764		
減：於十二個月內到期結算的 款額(列作流動負債)	<u>(953)</u>	<u>(2,156)</u>		
於十二個月後到期結算的款額	<u>1,273</u>	<u>4,608</u>		

所有融資租賃應付款項均以印尼盾計值。

38. 應付關連公司款項

除一筆約4,000,000港元(二零零六年：4,000,000港元)款項是按港元最優惠利率加1厘計息及毋須於結算日後十二個月內償還外，應付光亞集團關連公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

應付本公司一間關連公司之款項約4,000,000港元(二零零六年：4,000,000港元)為無抵押、按港元最優惠利率加1厘計息及毋須於結算日後十二個月內償還。

39. 衍生金融工具

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
跨幣利率掉期，按公平值列賬(a)	(66,117)	(1,465)
外匯期權合約，按公平值列賬(b)	77,527	(43,649)
已授出現金結算之認購期權，按公平值列賬(c)	<u>(30,456)</u>	<u>-</u>
	<u>(19,046)</u>	<u>(45,114)</u>

衍生金融工具於設立當日及每個結算日之公平值乃使用期權定價模式而估計，公平值之變動在損益賬內確認。

附註：

- (a) 光亞集團訂立下列將於二零零九年十月六日終止之跨幣利率掉期合約：
- (i) 光亞集團訂立從美元到日元的跨幣利率掉期，有關金額為75,000,000美元。合約將於二零零九年十月六日到期。光亞集團將按9.5%的年利率收取美元利息並按5.38%的年利率支付日元利息，每半年計算一次。
 - (ii) 光亞集團訂立從美元到日元的跨幣利率掉期，有關金額為75,000,000美元。合約將於二零零九年十月六日到期。光亞集團將按9.5%的年利率收取美元利息並按5.37%的年利率支付日元利息，每半年計算一次。
- (b) 光亞集團訂立下列將於二零一零年六月十八日或之前多個日期到期的外匯期權合約：
- (i) 光亞集團有權按每1日元兌77.5印尼盾(足額)的行使價格從交易對手買入5,915,000,000,000日元；或交易對手有權按每1日元兌98印尼盾(足額)的行使價格從光亞集團買入5,915,000,000,000日元；或交易對手有權按照每1日元兌76印尼盾(足額)的行使價格向光亞集團賣出5,915,000,000,000日元。
 - (ii) 光亞集團有權按每1日元兌77.4印尼盾(足額)的行使價格從交易對手買入2,957,500,000,000日元；或交易對手有權按每1日元兌98印尼盾(足額)的行使價格從光亞集團買入2,957,500,000,000日元；或交易對手有權按照每1日元兌76印尼盾(足額)的行使價格向光亞集團賣出2,957,500,000,000日元。
 - (iii) 光亞集團有權按每1日元兌77.4印尼盾(足額)的行使價格從交易對手買入8,850,000,000,000日元；或交易對手有權按每1日元兌98印尼盾(足額)的行使價格從光亞集團買入8,850,000,000,000日元；或交易對手有權按照每1日元兌76印尼盾(足額)的行使價格向光亞集團賣出8,850,000,000,000日元。
 - (iv) 光亞集團訂有協議買入美元及沽出金額達35,000,000美元之印尼盾，價差為10,400印尼盾或以上。倘於終止日期該比率低於10,400印尼盾，光亞集團將按9,025印尼盾之現價買入。
 - (v) 光亞集團訂有協議買入美元及沽出金額達20,000,000美元之印尼盾，價差為9,500印尼盾或以上。倘於終止日期該比率低於9,500印尼盾，光亞集團將按9,025印尼盾之現價買入。
- (c) 年內，光亞集團就銀行家授出之75,000,000美元銀行貸款向若干銀行家授出與Matahari股份在雅加達證券交易所之表現掛鈎之現金結算認購期權。該等期權將於二零一三年三月十八日前之多個日期終止。於授出當日及二零零七年十二月三十一日，認購期權之公平值分別約為35,303,000港元及30,456,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，光亞集團確認公平值收益約4,847,000港元。

40. 貿易應付賬款

貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	934,703	604,559
三至六個月	1,983	5,994
超過六個月	8,298	21,553
	<u>944,984</u>	<u>632,106</u>

於二零零七年十二月三十一日，光亞集團之貿易應付賬款包括應付若干關連公司（由本公司之主要實益股東所直接或間接擁有、控制或影響）賬款合共約 549,000 港元（二零零六年：288,000 港元）。該等結餘為無抵押、息及主要根據一般貿易條款償還。

41. 現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

於二零零七年十一月十九日，Matahari 按總代價約 875,628,000 港元向一個單位信託基金出售七間全資附屬公司。同日，該個單位信託基金於新加坡證券交易所上市。

已出售附屬公司於完成當日之資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	475,414
預付款項、訂金及其他流動資產	<u>36,645</u>
已出售資產淨值	512,059
出售附屬公司收益	<u>363,569</u>
應收代價((b)(iii))	<u>875,628</u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收代價	<u><u>655,358</u></u>

(b) 主要非現金交易

截至二零零七年十二月三十一日止年度，光亞集團有下列重大非現金交易：

- (i) 年內添置物業、廠房及設備約 2,625,000 港元（二零零六年：7,427,000 港元）乃由融資租賃提供資金；
- (ii) 年內添置物業、廠房及設備約 354,839,000 港元（二零零六年：無）乃對銷收購物業、廠房及設備之墊付款項。
- (iii) 出售附屬公司之所得款項約 220,270,000 港元（二零零六年：無）轉換為單位信託基金之投資，而該個單位信託基金被分類為可供出售金融資產。

42. 租賃承擔

於二零零七年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃於未來應付之最低租金總額如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	510,841	411,431
第二年至第五年(包括首尾兩年)	493,402	393,734
超過五年	3,164,521	2,512,168
	<u>4,168,764</u>	<u>3,317,333</u>

經營租賃款項乃光亞集團為若干辦公室和店舖而應付的租金。租約的年期從兩年至二十年不等，租金在租賃期內固定且並不包含或有租金。

43. 資本承擔

光亞集團於結算日之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備已訂約但未撥備	109,827	85,425
給予一間聯營公司的注資未付結餘	<u>114,660</u>	<u>114,660</u>

44. 或然負債**已發出之財務擔保**

於結算日，本公司向一間銀行發出公司擔保約79,795,000港元(二零零六年：83,011,000港元)，作為授予一間附屬公司的銀行信貸額。於結算日，董事認為本公司並不會根據此項擔保而被提出索償。本公司於結算日在有關擔保下之最高負債，為給予附屬公司之銀行貸款中未償還之金額，於該日約35,034,000港元(二零零六年：52,583,000港元)。

公司擔保於設立日期之公平值並不重大，故並無在本公司之財務報表確認。

45. 資產抵押

於結算日，光亞集團之銀行及其他借貸融資(應付債券除外)乃以下列各項作為抵押：

- (i) 於二零零七年十二月三十一日賬面值合共約為62,028,000港元(二零零六年：47,039,000港元)之物業、廠房及設備(附註15)。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日賬面值合共約為44,224,000港元(二零零六年：45,848,000港元)之投資物業(附註16)。
- (iii) 於二零零七年十二月三十一日，附屬公司Multipolar市值約為13,248,000港元(二零零六年：194,572,000港元)之156,250,000股(二零零六年：2,052,578,000股)股份(附註17)。
- (iv) 於二零零七年十二月三十一日，附屬公司First Media市值約為74,622,000港元(二零零六年：171,039,000港元)之106,500,000股(二零零六年：136,879,310股)股份(附註17)。
- (v) 於二零零七年十二月三十一日，Matahari市值約為1,069,988,000港元(二零零六年：425,884,000港元)之1,865,500,000股(二零零六年：617,750,000股)股份(附註17)。
- (vi) 於二零零七年十二月三十一日賬面值合共約為31,172,000港元(二零零六年：241,294,000港元)之存貨(附註25)。
- (vii) 於二零零七年十二月三十一日賬面值合共約為83,042,000港元(二零零六年：137,882,000港元)之貿易應收賬款(附註26)。
- (viii) 於二零零七年十二月三十一日約111,878,000港元(二零零六年：7,541,000港元)之銀行存款(附註29)。

46. 融資工具

公平值估計

流動金融資產及負債

光亞集團之流動金融資產及負債之賬面值與彼等之公平值相若，因此等工具之期限較短。

非流動金融資產及金融負債

已上市股份中所報市價列值約3,097,000港元(二零零六年：1,992,000港元)之可供出售金融資產及約181,120,000港元(二零零六年：無)之上市單位信託基金，彼等之賬面值與彼等之公平值相若。而價值約3,746,000港元(二零零六年：139,432,000港元)之非上市股份之長期投資，因其公平值無法在不產生額外成本之情況下得以可靠地計算，故彼等乃按成本減去任何減值虧損入賬。董事認為此等投資之賬面值代表光亞集團經最佳估算之公平值。

除下列所披露者外，綜合資產負債表所反映之本集團金融資產及金融負債，其賬面值與彼等各自之公平值相若。按非流動長期浮息借款之賬面值及公平值之比較載列如下，其公平值主要通過以類似金融工具之現行利率或光亞集團可獲得之目前市場利率，折算預期未來現金流量而計算。

	賬面值		公平值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期浮息借款，非流動部分	<u>560,564</u>	<u>365,317</u>	<u>593,148</u>	<u>365,317</u>

利率風險

下表為光亞集團須承擔利率風險之金融工具按到期日劃分之賬面值：

	一年內 千港元	第二年 千港元	第三至第五年 (包括首尾 兩年在內)	總額 千港元
			千港元	
於二零零七年十二月三十一日				
<i>固定利率</i>				
銀行貸款	164,713	369,914	250,652	785,279
其他借款	98,491	–	–	98,491
應付票據	2,349	1,219,880	–	1,222,229
融資租賃應付款項	953	953	320	2,226
應付債券	–	370,028	–	370,028
<i>浮動利率</i>				
銀行及現金結存	2,638,136	–	–	2,638,136
已抵押銀行存款	111,878	–	–	111,878
銀行貸款	889,431	5,465	555,099	1,449,995
應付關連公司款項	4,000	–	–	4,000
於二零零六年十二月三十一日				
<i>固定利率</i>				
銀行貸款	264,696	34,756	11,921	311,373
其他借款	220,477	–	–	220,477
應付票據	60,148	23,876	1,149,525	1,233,549
融資租賃應付款項	2,156	2,157	2,451	6,764
應付債券	339,315	380,585	–	719,900
<i>浮動利率</i>				
銀行及現金結存	1,347,900	–	–	1,347,900
已抵押銀行存款	7,541	–	–	7,541
銀行貸款	695,425	360,198	5,119	1,060,742
應付關連公司款項	–	4,000	–	4,000

列為浮動利率之融資工具利息每隔不到一年便重新釐訂價值一次。融資工具之利息列為固定利率，直至該等工具之到期日止。其他未於上表列出之光亞集團其他融資工具為不計息，故無利率風險。

47. 財務風險管理

光亞集團所面對之主要財務風險為信貸風險、外幣風險、利率風險、流動資金風險及市場風險。董事檢討並同意光亞集團管理每項此等風險之政策，有關內容概述於如下。光亞集團亦密切留意因各項融資工具所產生之市場價格風險。

(a) 信貸風險

使光亞集團潛在地承受重大信貸風險之融資工具主要包括銀行存款、貿易應收賬款、其他應收賬款、應收關連公司款項及若干投資。光亞集團承受之信貸風險來自其他人士之拖欠款項，而所承受之最高風險相等於此等工具之賬面值。

光亞集團於多間不同金融機構存放存款。光亞集團之政策旨在減低對依賴任何一間機構之風險。光亞集團對於在光亞集團之投資策略中所考慮之金融機構之有關信用狀況進行定期評估。

有關貿易應收賬款之信貸風險有限，因光亞集團之客戶基礎由數目龐大之實體組成。光亞集團一般給予認可和有信譽客戶貿易信貸，而應收賬項之結餘乃由高級管理層按持續進行基準監控。

光亞集團就其按盈虧釐定公平值之金融資產具有重大集中之信貸風險。誠如財務報表附註28所詳述，於二零零七年十二月三十一日，光亞集團於若干管理基金、債務證券、債券及其他投資中合共投資約553,000,000港元。管理基金主要投資於不同之固定收入產品，包括但不限於不同公司所發行之承兌票據及商業票據。因此，光亞集團可能承受不同之信貸及其他風險，而該等風險並非光亞集團所能控制。該等投資由高級管理層按持續基準密切監察。光亞集團因發行人失責而承受信貸風險，所承受之最高風險相等於投資之賬面值。

因光亞集團之其他金融資產所產生之信貸風險，光亞集團承受之信貸風險乃源自其他人士之拖欠，而所承受之最高風險相等於此等工具之賬面值。光亞集團內之金融資產並無重大集中之信貸風險。

(b) 外幣風險

鑒於印尼業務極為重要，光亞集團之資產負債表可能因印尼盾／港元之匯率變動而受到重大影響。光亞集團尋求透過以印尼盾借款而減輕其結構性貨幣風險之影響。

光亞集團亦有交易性貨幣風險。該等風險乃因本公司之附屬公司以其單位貨幣以外之貨幣進行買賣或借款而引致。

光亞集團之收入及銷售和提供服務成本，大部份均以印尼盾及美元計算。光亞集團亦有以印尼盾及美元計算之開支及負債。因此，光亞集團須將印尼盾兌換成其他貨

幣(尤其是美元)，以應付到期之外幣負債。印尼盾兌美元之任何不利變動，均會對光亞集團有不利影響。

於二零零七年十二月三十一日，倘印尼盾兌美元貶值／升值1%而所有其他因素保持不變，本年度之綜合除稅後溢利將減少／增加約23,584,000港元(二零零六年：10,599,000港元)，主要來自以美元計值借款之外匯虧損／收益。

此外，印尼政府將來可能決定引入外匯管制或其他貨幣管制計劃，以穩定印尼盾之匯率。實施任何該等外匯管制，均可能對光亞集團將以印尼盾計算之收入換為以美元或其他外幣計算之負債之能力造成不利影響，並可能對光亞集團之財務狀況構成不利影響。

(c) 利率風險

光亞集團所承受因利率變動而導致之市場風險，主要有關其長期借款承擔及計息資產。

光亞集團之政策為使用定息及浮息借款組合管理其利息成本。於二零零七年十二月三十一日，光亞集團約63%之計息借款為按固定利率計息。

光亞集團之利率風險之進一步詳情，載於財務報表附註46。

於二零零七年十二月三十一日，倘利率下跌／上升10個基點而所有其他因素保持不變，本年度之綜合除稅後溢利將增加／減少24,268,000港元(二零零六年：19,508,000港元)，主要來自銀行及其他借款之利息開支增加／減少。

(d) 流動資金風險

光亞集團之目標為透過使用銀行及其他借款、承兌票據、融資租賃、其他應付賬款及與關連公司之結餘，維持持續資金及靈活性之平衡。於結算日，分別約1,181,130,000港元、1,219,880,000港元及370,028,000港元之光亞集團之總借款、應付票據及應付債券中將於一年或以上到期。由於相關業務活躍，光亞集團旨在憑藉可獲得之承諾信貸額以維持資金靈活性。

(e) 市場風險

市場風險指將因市價變動而導致金融資產價值波動之風險，無論該等變動是否因個別資產或影響市場上所有資產之因素所引致。

光亞集團承受其投資於上市證券及管理基金之市場風險。

高級管理人員尋求藉着僱用專業投資管理人之服務及內部監控而管理市場風險。光亞集團之市場風險乃由高級管理層按持續經營基準進行監控。

於二零零七年十二月三十一日，倘本公司之上市證券及管理基金之市價上升／下跌10%，本年度之除稅後溢利將增加／減少約38,696,000港元(二零零六年：31,286,000港元)，主要來自按盈虧釐定公平值之金融資產之未變現持有收益／虧損。

於二零零七年十二月三十一日，倘本公司之上市證券及上市單位信託基金之市價上升／下跌10%，綜合權益將增加／減少約18,422,000港元(二零零六年：199,000港元)，主要來自可供出售金融資產之未變現持有收益／虧損。

於二零零七年十二月三十一日，倘Matahari之股份之市價上升或下跌10%，本年度之除稅後溢利將約減少3,859,000港元(二零零六年：無)或增加3,850,000港元(二零零六年：無)，主要來自如財務報表附註39(c)所載授出之現金結算認購期權之公平值收益之減少或增加。

48. 關連人士交易

除於財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，光亞集團於年內與關連人士之交易如下：

	光亞集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
提供予下列公司之分銷及保養硬件設備及套裝軟件之費用及技術方案之服務費：		
— PT AIG Lippo	738	2,785
— PT Lippo General Insurance	—	234
— PT Lippo Karawaci Tbk	5,459	2,077
利息收入來自：		
— PT Lippo Securities Tbk	1,238	1,673
租金收入來自：		
— PT Lippo Karawaci Tbk	1,755	—
以下公司應付市場營銷費用：		
— Avel Pty. Limited, Australia	6,614	4,697
以下公司應付保險費用：		
— PT Lippo General Insurance	2,118	1,265

49. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

50. 批准財務報表

本財務報表已於二零零八年三月十八日經董事會批准及授權發行。

3. 第一季業績(未經審核)

以下載列本集團截至二零零八年三月三十一日止三個月之未經審核第一季業績，乃摘錄自本公司二零零八年第一季度報告第2頁至第11頁。本節所提數之頁數為上述本公司二零零八年第一季度報告之頁數。

光亞有限公司(「本公司」)董事呈報本公司及其附屬公司(統稱「光亞集團」)截至二零零八年三月三十一日止三個月(「三個月期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零零七年三月三十一日止同期之比較數字如下：

	附註	截至三月三十一日 止三個月	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	2,310,868	1,976,612
銷售及提供服務成本		<u>(1,673,310)</u>	<u>(1,445,811)</u>
毛利		637,558	530,801
其他收入		92,471	72,994
銷售及分銷成本		(228,365)	(167,128)
一般及行政支出		<u>(393,313)</u>	<u>(331,983)</u>
經營業務溢利		108,351	104,684
融資成本		(110,878)	(129,532)
攤佔聯營公司之業績		<u>1,105</u>	<u>2,972</u>
除稅前虧損		(1,422)	(21,876)
所得稅利益	3	<u>2,450</u>	<u>6,235</u>
期內溢利／(虧損)		<u>1,028</u>	<u>(15,641)</u>
股東應佔溢利／(虧損)			
本公司股東	4	(2,216)	(19,435)
少數股東權益		<u>3,244</u>	<u>3,794</u>
		<u>1,028</u>	<u>(15,641)</u>
本公司股東應佔之每股虧損	4		
基本(港仙)		<u>(0.04)</u>	<u>(0.38)</u>
攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

1. 編製基準

未經審核綜合業績按照國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則及創業板上市規則及香港公司條例之披露要求編製。集團內各公司間之重大交易已於綜合時對銷。審核委員會已審閱光亞集團三個月期間之未經審核綜合業績。

2. 分部資料

光亞集團於三個月期間及二零零七年同期之收益及業績按業務分類之分析如下：

(a) 業務分部

(i) 三個月期間

	零售 千港元	寬頻服務 千港元	資訊 科技方案 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
銷售予外部客戶	2,078,542	106,916	125,410	-	-	2,310,868
各分類之相互銷售	-	5,387	6,608	-	(11,995)	-
總計	<u>2,078,542</u>	<u>112,303</u>	<u>132,018</u>	<u>-</u>	<u>(11,995)</u>	<u>2,310,868</u>
分類業績	<u>21,650</u>	<u>10,315</u>	<u>(13,539)</u>	<u>(2,457)</u>	<u>(89)</u>	15,880
其他收入						92,471
經營業務溢利						108,351
融資成本						(110,878)
攤佔聯營公司之業績	-	-	-	1,105	-	<u>1,105</u>
除稅前虧損						<u>(1,422)</u>

(ii) 二零零七年同期

	零售 千港元	寬頻服務 千港元	資訊 科技方案 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
銷售予外部客戶	1,726,900	109,582	140,130	-	-	1,976,612
各分類之相互銷售	-	1,087	3,742	-	(4,829)	-
總計	<u>1,726,900</u>	<u>110,669</u>	<u>143,872</u>	<u>-</u>	<u>(4,829)</u>	<u>1,976,612</u>
分類業績	<u>21,235</u>	<u>881</u>	<u>15,880</u>	<u>(5,707)</u>	<u>(599)</u>	31,690
其他收入						<u>72,994</u>
經營業務溢利						104,684
融資成本						(129,532)
攤佔聯營公司之業績	-	-	-	2,972	-	<u>2,972</u>
除稅前虧損						<u>(21,876)</u>

(b) 地區分類

光亞集團之收益逾90%乃源自於印尼之客戶及營運。因此，並無披露光亞集團地區分部之分析。

3. 所得稅利益

	截至三月三十一日 止三個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項－海外	(7,517)	(98)
遞延稅項利益	<u>9,967</u>	<u>6,333</u>
	<u>2,450</u>	<u>6,235</u>

鑒於光亞集團並無源自香港應課稅溢利，故並無提撥香港利得稅（二零零七年：無）。

其他地區之應課稅溢利乃按光亞集團所營運國家之現行稅率、當地有關之現行規例、詮釋及慣例而計算。

光亞集團之附屬公司於印尼註冊成立及營運，須繳納印尼之所得稅，最高之稅為30%（二零零七年：30%），根據印尼所得稅法例按各實體之應課稅溢利繳付。

4. 每股虧損

每股基本虧損乃根據三個月期間之本公司股東應佔虧損2,216,000港元(二零零七年：19,435,000港元)，及於三個月期間已發行普通股5,064,615,385(二零零七年：5,064,615,385)股之基準計算。

由於於三個月期間及二零零七年同期，本公司並無任何潛在攤薄效應之普通股股份，因此並無呈列每股經攤薄虧損。

5. 儲備

	本公司股東應佔								
	股份溢價賬	股本儲備	聯營公司股本交易	投資重估儲備	換算儲備	累計虧損	總計	少數股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	32,877	1,464,802	7,659	12,319	(632,484)	(773,058)	112,115	1,629,061	1,741,176
公司股本變動	-	-	(10,930)	-	-	-	(10,930)	(10,625)	(21,555)
附屬公司供股	-	-	-	-	-	-	-	564,386	564,386
外幣匯兌差額	-	-	-	-	(12,523)	-	(12,523)	(8,651)	(21,174)
於股本中直接確認收支淨額	-	-	(10,930)	-	(12,523)	-	(23,453)	545,110	521,657
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	(19,435)	(19,435)	3,794	(15,641)
期內已確認之收支總額	-	-	(10,930)	-	(12,523)	(19,435)	(42,888)	548,904	506,016
於二零零七年三月三十一日	32,877	1,464,802	(3,271)	12,319	(645,007)	(792,493)	69,227	2,177,965	2,247,192
於二零零八年一月一日	32,877	1,464,802	7,659	(17,529)	(652,979)	(709,721)	125,109	2,457,147	2,582,256
外幣匯兌差額	-	-	-	-	34,072	-	34,072	7,901	41,973
於股本中直接確認收入淨額	-	-	-	-	34,072	-	34,072	7,901	41,973
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	(2,216)	(2,216)	3,244	1,028
期內已確認之收支總額	-	-	-	-	34,072	(2,216)	31,856	11,145	43,001
於二零零八年三月三十一日	32,877	1,464,802	7,659	(17,529)	(618,907)	(711,937)	156,965	2,468,292	2,625,257

6. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

中期股息

董事會並不建議就三個月期間派發中期股息(二零零七年：無)。

財務回顧

零售、寬頻服務及資訊科技方案為光亞集團之核心業務。其於三個月期間的業績按其核心業務分部進行的分析及呈報。

營業額

光亞集團之營業額為2,310,900,000港元，較二零零七年同期之1,976,600,000港元增加16.9%。按業務分部，零售業務之營業額由二零零七年同期之1,726,900,000港元上升20.4%至2,078,500,000港元，該上升主要由於其核心零售業務銷售額之持續增長所致。寬頻服務之營業額由二零零七年同期之109,600,000港元輕微下降2.5%至106,900,000港元。二零零七年同期，確認為一家移動營運商進行特殊企業存取網絡計劃產生之收入，而其核心營業額為92,500,000港元；除去此收入，推出三重服務(Triple-play)令營業額增至106,900,000港元，較前述二零零七年同期之92,500,000港元增加15.6%。資訊科技方案之收入為125,400,000港元，二零零七年同期則為140,100,000港元，下降10.5%，主要由於硬件設備銷售及項目業務下跌所引致。

毛利

光亞集團之毛利為637,600,000港元，較二零零七年同期之530,800,000港元增加20.1%。毛利率由二零零七年同期之26.9%輕微上升至27.6%，此乃主要由於零售業務產品組合成本控制所致。

經營溢利

光亞集團之經營溢利(包括其他收入)為108,400,000港元，較二零零七年同期之104,700,000港元增加3.5%。

其他收入(非核心業務收入)由二零零七年同期之73,000,000港元增加26.7%至92,500,000港元。利息收入上升20.9%至53,300,000港元，二零零七年同期為44,100,000港元。此乃主要由於核心業務現金流入增加及為持續擴張撥備現金所

致。零售業務持續擴張，致令第三者租金收入增至25,400,000港元，較二零零七年同期9,300,000港元增幅達1.7倍。

總經營開支由二零零七年同期之499,100,000港元增加24.6%至621,700,000港元。銷售及分銷開支由二零零七年同期之167,100,000港元，增加36.7%至228,400,000港元，該上升主要由於零售業務之租金支出及市場推廣費用增加所致。一般及行政支出為393,300,000港元，較二零零七年同期之332,000,000港元增加18.5%，此乃由於店舖的工資及薪金及水電費用增加所致。

光亞集團之EBITDA（不包括其他收入及開支）為156,500,000港元，較二零零七年同期之152,400,000港元微增2.7%。

攤佔聯營公司業績

光亞集團攤佔聯營公司業績降至1,100,000港元，二零零七年同期為3,000,000港元。

股東應佔虧損

光亞集團錄得本公司股東應佔虧損為2,200,000港元，二零零七年同期虧損19,400,000港元。

業務回顧

光亞集團實施各種措施增強其核心業務，以掌握在零售、寬頻服務及資訊科技方案領域的潛在增長。核心業務的業務表現得到提升，匯報如下：

Matahari

PT Matahari Putra Prima Tbk（「Matahari」，本公司擁有25.6%實際權益之附屬公司，於印尼證券交易所上市）乃零售業務之核心，繼續保持其作為印尼最大的上市多樣式現代零售商之地位。於二零零八年三月三十一日，其在印尼50多個城市經營79間Matahari百貨公司、38間Hypermart店、31間foodmart店、46間Boston保健門市及88間TimeZone家庭娛樂中心。於三個月期間，有2間新的Hypermart店開業。

作為印尼最大型的連鎖百貨公司，Matahari百貨公司不斷採購新商品配搭，並重點發展其自家品牌，以掌握消費者不斷改變的消費模式，從而進一步提升消費者生活品味質素。在Matahari百貨公司獨家銷售的私人品牌包括NEVADA、Cole、

Hardy Amies、ANNISA、details及super T，其質量卓越、出類拔萃，已備受高收入顧客之廣泛認同。

於三個月期間，Matahari展現其傑出的銷售表現，所錄得的顯著增幅是亞太區內零售行業的一項紀錄性成就。

TimeZone乃印尼家庭娛樂中心的領導者，為不同年齡人士提供創新及革命性的機動遊戲和視像遊戲。TimeZone繼續專注為各階層客戶帶來並締造嶄新刺激的體驗。

Matahari的企業及債券評級維持於B+／穩定(標準普爾)；A1／穩定(穆迪投資)及A+／穩定(PEFINDO)。

First Media

PT First Media Tbk(「First Media」，本公司擁有72.7%實際權益之附屬公司，於印尼證券交易所上市)乃寬頻服務之旗艦。

First Media藉著三重服務(Triple-play)，即FastNet、HomeCable及DataComm，向印尼的尊貴客戶提供體驗連線的新生活模式。FastNet是無限制高速上網接駁服務，提供多類具智能價值的接駁速度；HomeCable提供廣泛類別的本地及國際電視頻道，涵蓋新聞、電影、生活、娛樂、體育、音樂、教育和兒童節目；DataComm透過提供可靠和高效率的寬頻服務予其機構性客戶，以給予高水準的商業解決方案。

於二零零八年三月三十一日，其網絡長約4,000公里及傳送至大概429,000戶家庭和社區大樓(例如公寓、醫院及其他多層樓宇)，廣泛覆蓋印尼大都會雅加達及其他一線城市之各主要住宅及商業中心區。

有線電視用戶數目總數約為148,000戶，代表滲透率為34.4%。為進一步提升其市場佔有率，First Media最近分別推出名為「HomeCable 66」及「HomeCable 33」的新產品。透過最近揭幕的二合一服務方案，其結合了FastNet互聯網服務與HomeCable 33(33個電視頻道)或HomeCable 66(66個電視頻道)，再配以因應個別喜好而設的一系列附購頻道，First Media繼續進一步提升其滲透率。

目前，First Media的寬頻互聯網用戶約為58,000戶。First Media繼續作為印尼證券交易所JATS –遠端交易項目之唯一網絡供應商，該項目使股票經紀可透過光纖網絡在彼等各自的辦公室進行遠端交易。

Multipolar

PT Multipolar Tbk (「Multipolar」，本公司擁有其51.15%權益之附屬公司，於印尼證券交易所上市)作為資訊科技方案業務之核心，乃是印尼著名之專業資訊科技方案供應商之一，擁有四大核心部門：硬件及基建部、商務解決方案部、顧問服務部及外判服務部。

Multipolar 透過其經驗豐富及技藝嫻熟之專業隊伍、世界級及著名之資訊科技方案夥伴(例如IBM、Cisco Systems、Sun及Oracle)、最先進技術及優質服務，為其客戶提供創新及可靠的服務。其多元化的服務可為不同客戶提供多種不同的解決方案，客戶層涵蓋中小企業以至大型企業。多項資訊科技解決方案已開發、推出及實施，以迎合不同企業之需要。

Multipolar 外判服務部已顯示顯著增長，其三大核心服務包括：數據中心共享設施、上門服務及小額付款。其中包括由電子數據中心(EDC)至自動櫃員機(ATM)之數據中心維護及業務流程外判(BPO)服務，亦提供諸如核心銀行系統、財務系統、文件管理、設施管理及人力資源管理之多類型的應用程式共享服務。

透過策略性地擴大市場佔有率至銀行及金融以外的領域，進一步開發資訊科技服務以及管理營運成本，Multipolar 進一步鞏固了其作為領先兼備受信賴的資訊科技解決方案供應商的市場定位。基於此點，Multipolar 在區內已贏得多個獎項，並深獲不少領導性機構之高度信賴。

前景

光亞集團將繼續專注其核心業務，同時密切繼續監察不斷變化的市況。

Matahari將繼續其擴展計劃，開設7間新Matahari百貨公司、超過10間新的Hypermart店及多家支援樣式店，包括TimeZone家庭娛樂中心。First Media將藉着三重服務專注其核心業務。Multipolar將繼續專注其核心業務及其他增值服務，以進一步擴闊其客戶層及資訊科技業務。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零零七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製當日）以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 債務

於二零零八年五月三十一日（即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有未償還借貸總計約3,436,840,000港元，包括已抵押銀行貸款及透支約816,530,000港元，無抵押銀行貸款及透支約836,410,000港元，其他無抵押借貸約111,810,000港元，無抵押應付票據約1,273,540,000港元，已抵押應付債券約375,300,000港元，應付融資租賃約17,090,000港元及無抵押應付關連公司款項約6,160,000港元。銀行及其他借貸（應付債券除外）透過抵押於二零零八年五月三十一日本集團之賬面淨值總額約325,930,000港元之物業、廠房及設備、投資物業、存貨、貿易應收賬款及銀行存款，以及於二零零八年五月三十一日本公司於印尼上市之三間附屬公司所報股份之市值約925,090,000港元連同本公司簽立之公司擔保作為抵押。應付債券透過抵押本集團於二零零八年五月三十一日之賬面淨值總額約434,870,000港元之物業、廠房及設備作為擔保。

於二零零八年五月三十一日營業時間結束時，除上述者及集團內公司間之債項、日常業務過程中產生之正常貿易應付款項及衍生金融工具外，本集團並無任何其他未償還按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

6. 營運資金

經考慮本集團現行內部資源及本集團現有銀行及其他貸款額後，董事認為，在無不可預測之情況下，自刊發本通函起計十二個月期間本集團將擁有足夠營運資金。

7. 財務及貿易前景

鑒於消費信心和國內需求持續增長，預料印尼經濟於二零零八年將保持平穩。本集團的其中一個拓展策略，便是致力促成 Matahari 達到成為一家國際零售商的目標，並將於二零零八年開設4間新的 Matahari 百貨公司、5間新的 Hypermart 店及多間支援式店舖，以迎合不斷增加的私人消費和購物意欲。

印尼是一個龐大和發展程度落後的市場，在4,000萬戶擁有電視的家庭中，目前只有476,000戶為登記收費電視用戶(滲透率為1.6%)，全國估計有200萬名互聯網用戶(約佔總人口的1%)。受到可支配收入增加及經濟活動日趨頻繁帶動下，接駁能力已成為該國日常生活中一個不可或缺的部分，故 First Media 在受惠於印尼寬頻多媒體行業的倍數增長上，佔據了有利的位置。

Multipolar 將繼續檢討和強化其核心的資訊科技業務及其他增值服務，以進一步增加客戶數目和業務以及克服種種挑戰。在一群專家及世界級的跨國企業夥伴支持下，Multipolar 有能力利用最先進的工具、軟件及技術，提供各式各樣的領先資訊科技方案和服務。

本集團將繼續為其各項核心業務，即零售、寬頻服務及資訊科技方案探討新的機會，以及加強與策略投資者和合作夥伴間的合作，以盡量提升資產和營運的價值。然而，隨著美國次級按揭給全球金融和經濟趨勢所帶來的不利影響日漸浮現，本集團也會對此提高警覺，並會作好準備，於有需要時候對其計劃作出調整。

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就相關物業於二零零七年十月十八日及二零零八年四月三十日之估值而編製之函件，估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

指示

我們根據閣下之指示，對於二零零七年十月十八日由光亞有限公司（以下合稱為「貴公司」）及其位於印尼共和國（以下合稱為「印尼」）之附屬公司（以下合稱為「貴集團」）所持有之物業權益（以下合稱為「相關物業」）進行估值，亦對於二零零八年四月三十日已完成出售之相關物業進行估值（以下估值日，二零零七年十月十八日及二零零八年四月三十日，合稱為「估值日」）。我們確認曾進行物業視察，並作出有關查詢以及取得我們認為必要之其他資料，以就該等物業於載入本通函之估值日之市值，向閣下提供我們之意見。

本函件（構成我們估值報告之一部份）詮釋了估值之基準及方法，並闡明該估值之假設及限制條件。

估值基準

我們對該等物業權益之估值乃指其市值，所謂市值，就我們所下定義而言，意指「自願買方與自願賣方均在知情、審慎及並無強迫之情況下，經過適當推銷後，在一項公平交易中於估值日進行物業交易之估計價值」。

估值方法

我們採用投資法對相關物業進行估值，基準為將來自現有租戶之租金收入淨額資本化，並已考慮物業復歸收入之潛力。復歸收入之潛力乃根據市場可資比較交易釐定。以投資法進行估值為傳統估值方法之一，其優點之一為毋須預測租金。此估值項下租金之復歸（復歸收入）乃根據現行市場之整體租值租金釐定。折讓率亦按現行物業市場收益釐定。

估值考慮因素

我們對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第八章，以及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日生效之《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）所載之所有規定。

假設

我們之估值乃假設業主將該等物業按其現有狀況在公開市場出售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

我們假設該等物業之業主於土地使用權合約之整段剩餘年期內，在使用該等物業上享有不受限制及不受干擾之權利。

我們亦假設該等物業之業主有權毋須向政府機關補地價或支付巨額費用而將該等物業銷售、按揭、抵押或以其他方式出售予任何人士。

有關該等物業之其他特別假設（如有）已載於隨附估值證書之註腳。

業權調查

我們獲展示有關物業權益之各項業權檔副本；然而，我們並無查閱文件正本以核實現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何契約修訂。我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及 貴集團印尼法律顧問Hadiputranto, Hadinoto & Partners就業主於該等物業權益之業權而提供之法律意見（「法律意見」）。

貴集團提供之所有法律檔均供參考。本估值報告概不就物業權益之合法業權承擔責任。

限制條件

我們已視察接受估值之該等物業之外部，於可行情況下亦已視察樓宇內部，惟並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等乃按由估值日至吾等視察當日期間該等物業之實質狀況並無重大轉變之基準進行估值。

我們並無仔細實地量度，以核實有關物業權益土地面積之準確性，惟已假設文件所示土地面積準確無誤。所有檔僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就法定通告、地役權、年期、佔用狀況、土地及建築面積等事宜以及該等物業之識別向我們提供之意見。

我們無理由懷疑我們獲 貴公司提供對估值關係重大之資料之真實性及準確性。我們亦已獲 貴公司確認，表示所提供資料並無遺漏任何重要事實。

我們的估值並無考慮該等物業之任何未償還或額外之補地價、押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無附帶足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

匯率

除另有說明外，本報告所載之全部金額均以印尼盾(印尼盾)為單位。在評估印尼物業權益於二零零七年十月十八日及二零零八年四月三十日之價值時，所採用之匯率分別為1港元兌1,171.23印尼盾及1港元兌1,195.04印尼盾。由上述日期至本函件日期止之期間內，印尼盾兌港元之匯率並無出現大幅波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
金鐘道89號
力寶中心
一座43樓4302室
光亞有限公司
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

劉詩韻

FHKIS AAPI RPS(GP)

董事總經理

Muhammad Admin

Ir. Msc MAPPI (Cert)

主理合夥人

謹啟

二零零八年七月三十一日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，在香港、澳門、中國及亞太地區之物業估值方面擁有逾17年經驗。劉女士為澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

Muhammad Admin先生乃高級估值師，於印尼之物業估值方面擁有逾18年經驗。彼為印尼評值師學會成員及經印尼商務部(Ministry of Finance)認證之註冊估值師。

估值概要

貴集團於印尼持作投資之物業權益

物業	於二零零七年 十月十八日 現況下的 市值	於二零零八年 四月三十日 現況下的 市值
1. 位於Depok Town Square, Jalan Margonda Raya No. 1, Pondok Cina Beji, Depok, Java Barat, Indonesia之零售舖位	150,000,000,000 印尼盾 (約等於 128,070,000 港元)	153,000,000,000 印尼盾 (約等於 128,030,000 港元)
2. 位於Grand Palladium, Jalan Kapt Maulana Lubis, Medan, North Sumatra, Indonesia之零售舖位	154,400,000,000 印尼盾 (約等於 131,830,000 港元)	160,800,000,000 印尼盾 (約等於 134,560,000 港元)
3. 位於Java Supermall, Jalan MT Haryono No. 992 - 994, Jomblang, Semarang, Central Java, Indonesia之零售舖位	136,600,000,000 印尼盾 (約等於 116,630,000 港元)	139,300,000,000 印尼盾 (約等於 116,570,000 港元)
4. 位於Mall WTC Matahari Jalan Raya Serpong, Pondok Jagung, Serpong, Tangerang, Banten, Greater Jakarta, Indonesia之零售舖位	168,000,000,000 印尼盾 (約等於 143,440,000 港元)	168,000,000,000 印尼盾 (約等於 140,580,000 港元)
5. 位於Plaza Madiun, Jalan Pahlawan, No. 38-40 Madiun, East Java, Indonesia 之零售舖位	174,900,000,000 印尼盾 (約等於 149,330,000 港元)	174,900,000,000 印尼盾 (約等於 146,350,000 港元)
6. 位於Metropolis Town Square, Jalan Hartono Raya, Modernland Cikokol, Tangerang, Banten, Greater Jakarta, Indonesia 之零售舖位	187,100,000,000 印尼盾 (約等於 159,750,000 港元)	187,100,000,000 印尼盾 (約等於 156,560,000 港元)
7. 位於Malang Town Square, Jalan Veteran No. 2, Malang East Java, Indonesia 之零售舖位	127,100,000,000 印尼盾 (約等於 108,520,000 港元)	127,100,000,000 印尼盾 (約等於 106,360,000 港元)
	1,098,100,000,000 印尼盾	1,110,200,000,000 印尼盾
總計	(約等於 937,570,000 港元)	(約等於 929,010,000 港元)

估值證書

貴集團於印尼持作投資之物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月十八日 現況下的市值
1. 位於 Depok Town Square, Jalan Margonda Raya No. 1, Pondok Cina Beji, Depok, Java Barat, Indonesia 之零售舖位	<p>該物業包括於二零零五年落成之全部五層商業大樓。</p> <p>該物業之租用面積約13,045平方米。</p> <p>該物業根據二零零二年十二月十九日之 Kiosks 買賣約束協議第 031/AGR/DM/MPP/X II /02 號及二零零四年二月十一日之第 012/JPN-PPJB/ II /04 號持有。</p>	<p>該物業目前由 貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士，有關詳情載於附注一。</p> <p>該物業於估值日由承租人佔用作超級市場、百貨公司及娛樂中心用途。</p>	<p>150,000,000,000 印尼盾 (約等於 128,070,000 港元)</p> <p>於二零零八年四月三十日現況下的市值</p> <p>153,000,000,000 印尼盾 (約等於 128,030,000 港元)</p>

附註：

- 根據 PT Megah Detos Utama (「出租人」) 與 PT Matahari Putra Prima Tbk (「承租人」) 於二零零七年十月十八日訂立的租約協議，該物業目前由 貴集團出租給一名關連人士，年期十年，由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日屆滿，由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為每平方米 70,000 印尼盾，隨後租金將每年增加 8% 直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日，應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金，連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分，除以計算租金的該年的月份數目的數額的 4.25%。
- 根據 貴集團提供的資料，承租人 PT Matahari Putra Tbk 為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料，該物業及第 2 至 7 號的物業於二零零七年十月十七日以總代價 869,325,785 港元轉讓予 貴集團。
- 出租人 PT Megah Detos Utama 為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。

5. 貴集團的印尼法律顧問Hadiputranto, Hadinoto & Partners已向我們提供就該物業編制的法律意見包括(其中包括)以下資料:

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- (a) 根據PT Matahari Putra Prima Tbk與代表開發商(「賣方」)的Coldwell Banker Dwimustika Mas及PT Jagatpertala Nusantara之間訂立的Kiosks買賣約束協議(「約束協議」),分別見日期為二零零二年十二月十九日的第31/AGR/DM/MPP/XII/02號備忘及日期為二零零四年二月十一日的第012/JPN-PPJB/II/04號備忘,PT Matahari Putra Prima Tbk有權佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業;
- (b) PT Matahari Putra Prima Tbk根據約束協議獲得賣方的預先書面批准,方有權租賃該物業及轉讓其每項或全部權利,PT Matahari Putra Prima Tbk已獲得該批准;
- (c) PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Megah Detos Utama將訂立一份轉讓協議,PT Matahari Putra Prima Tbk將根據約束協議轉讓其權利及責任予PT Megah Detos Utama。於簽訂轉讓協議及LMIR信托單位於新交所上市後,PT Matahari Putra Prima Tbk將從PT Megah Detos Utama租賃物業;
- (d) 一旦PT Matahari Putra Prima Tbk註冊成為該物業的所有人,PT Matahari Putra Prima Tbk將根據PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Megah Detos Utama之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予PT Megah Detos Utama。於簽訂買賣協議後,PT Megah Detos Utama有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業;
- (e) 該物業已獲得日期為二零零五年二月十九日第644.1/015/IMB/DTB/2005號及日期為二零零五年二月十八日第645.2/016/IMB/2005號的兩份建造執照(Ijin Mendirikan Bangunan「IMB」);
- (f) 該物業已獲得日期為二零零三年五月二十八日由Decision of Head of Industry, Trade and Cooperative Office of Depok local Government頒佈的一份營業地點執照(Ijin Tempat Usaha)第503/258/KPTS/SITU/PERINDAGKOP/V/2003號;及
- (g) 該物業並無作任何可能對該物業的佔用及轉讓造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於文登市的Unita Christina Winata, SH, Notary之前起草的日期為二零零七年十一月十九日的轉讓契約第50號,PT Matahari Putra Prima Tbk轉讓並且由PT Megah Detos Utama接收該物業約束協議的轉讓。該轉讓已由PT Jagatpertala Nusantara日期為二零零七年四月二十四日的函件第037/SB/JPN/IV/2007號確認。於簽訂轉讓協議後,PT Matahari Putra Prima Tbk將從PT Megah Detos Utama租賃物業;
- (b) 根據該物業的開發商PT Jagatpertala Nusantara刊發的日期為二零零八年六月二日的函件,分層產權證書正在向國家土地辦公室申請,估計將於二零零八年十二月完成;及
- (c) 一旦PT Matahari Putra Prima Tbk註冊成為該物業的所有人,PT Matahari Putra Prima Tbk將根據PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Megah Detos Utama之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予PT Megah Detos Utama。於簽訂該物業買賣協議後,PT Megah Detos Utama有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業。

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零七年十月十八日現況下的市值
2. 位於Grand Palladium, Jalan Kapt Maulana Lubis, Medan, North Sumatra, Indonesia之零售舖位	<p>該物業包括於二零零五年落成之一棟七層商業大樓的整個地下室、地下低層、地下高層、第一層及第三層。</p> <p>該物業之租用面積約13,417平方米。</p> <p>該物業根據二零零四年九月十四日之Kiosks買賣約束協議第011/UPI-PPJB/IX/04號持有。</p>	<p>該物業目前由 貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士，有關詳情載於附注一。</p> <p>於估值日，該物業由承租人佔有，作超級市場、百貨公司及娛樂中心用途。</p>	<p>154,400,000,000 印尼盾 (約等於131,080,000 港元)</p> <p>於二零零八年四月三十日現況下的市值</p> <p>160,800,000,000 印尼盾 (約等於134,560,000 港元)</p>

附註：

- 根據PT Palladium Megah Lestari (「出租人」) 與PT Matahari Putra Prima Tbk. (「承租人」) 於二零零七年十月十八日訂立的租約協議，該物業目前由 貴集團出租給一名關連人士，年期十年，由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日屆滿，由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為每平方米70,000印尼盾，隨後租金將每年增加8%直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日，應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金，連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分，除以計算租金的該年的月份數目的數額的4.25%。
- 根據 貴集團提供的資料，承租人PT Matahari Putra Tbk為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料，該物業及第1、3至7號的物業於二零零七年十月十七日以總代價869,325,785港元轉讓予 貴集團。
- 出租人PT Palladium Megah Lestari為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。
- 貴集團的印尼法律顧問Hadiputranto, Hadinoto & Partners已向我們提供就該物業編制的法律意見包括(其中包括)以下資料：

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- 根據代表開發商(「賣方」)的PT Unitech Prima Indah與PT Matahari Putra Prima Tbk之間於二零零四年九月十四日訂立的一份Kiosks買賣約束協議(「約束協議」)第011/UPI-PPJB/IX/04號，PT Matahari Putra Prima Tbk有權佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；

- (b) PT Matahari Putra Prima Tbk 根據約束協議獲得賣方的預先書面批准，方有權租賃該物業及轉讓其每項或全部權利，PT Matahari Putra Prima Tbk 已獲得該批准；
- (c) PT Matahari Putra Prima Tbk 與 PT Palladium Megah Lestari 將訂立一份轉讓協議，PT Matahari Putra Prima Tbk 將根據約束協議轉讓其權利及責任予 PT Palladium Megah Lestari。於簽訂轉讓協議及 LMIR 信托單位於新交所上市後，PT Matahari Putra Prima Tbk 將從 PT Palladium Megah Lestari 租賃物業；
- (d) 一旦 PT Matahari Putra Prima Tbk 註冊成為該物業的所有人，PT Matahari Putra Prima Tbk 將根據 PT Matahari Putra Prima Tbk 與 PT Palladium Megah Lestari 之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予 PT Palladium Megah Lestari。於簽訂買賣協議後，PT Palladium Megah Lestari 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (e) 該物業已獲得日期為二零零四年二月二十五日第 0707/648.1/329/15.01/2004 號及日期為二零零五年四月十五日 (Ijin Mendirikan Bangunan 「IMB」) 第 01255/648.1/345/15.01/2005 號的兩份建造執照 (Ijin Mendirikan Bangunan 「IMB」)；及
- (f) 該物業並無作任何可能對該物業的佔用、轉讓、租賃、按揭及出售造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於文登市的 Unita Christina Winata, SH, Notary 之前起草的日期為二零零七年十一月十九日的轉讓契約第 51 號，PT Matahari Putra Prima Tbk 轉讓並且由 PT Palladium Megah Lestari 接收該物業約束協議的轉讓。該轉讓已由 PT Unitech Prima Indah 日期為二零零七年四月二十三日的函件第 038/SB/UPI/IV/2007 號確認。於簽訂轉讓協議後，PT Matahari Putra Prima Tbk 將從 PT Palladium Megah Lestari 租賃 Depok Town Square Units；
- (b) 根據該物業的開發商 PT Unitech Prima Indah 刊發的日期為二零零八年六月六日的函件，分層產權證書正在向國家土地辦公室申請，估計將於二零零八年九月完成；及
- (c) 一旦 PT Matahari Putra Prima Tbk 註冊成為該物業的所有人，PT Matahari Putra Prima Tbk 將根據 PT Matahari Putra Prima Tbk 與 PT Palladium Megah Lestari 之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予 PT Palladium Megah Lestari。於簽訂該物業之買賣協議後，PT Palladium Megah Lestari 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；

估值證書

物業	概述及年期	估用詳情	於二零零七年十月十八日現況下的市值
3. 位於 Java Supermall, Jalan MT Haryono No. 992 – 994, Jomblang, Semarang, Central Java, Indonesia 之零售舖位	<p>該物業包括一幢於一九九九年落成之四層商業大樓之全部半個地下室、第一層及第二層。</p> <p>該物業之租用面積約為 11,082 平方米。</p> <p>該物業根據日期為一九九八年十一月二十三日之分層產權所有權證第 1/Lamper Kidul 號、日期為一九九八年十一月二十三日之第 2/Lamper Kidul 號、日期為一九九八年十一月二十三日之第 22/Lamper Kidul 號及日期為二零零零年四月十八日之第 45/Lamper Kidul 號持有。</p>	<p>該物業目前由 貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士，有關詳情載於附注 1。</p> <p>於估值日該物業由承租人估用作超級市場及百貨公司用途。</p>	<p>136,600,000,000 印尼盾 (約等於 116,630,000 港元)</p> <p>於二零零八年四月三十日現況下的市值</p> <p>139,300,000,000 印尼盾 (約等於 116,570,000 港元)</p>

附註：

- 根據 PT Java Mega Jaya (「出租人」) 與 PT Matahari Putra Prima Tbk. (「承租人」) 於二零零七年十月十八日訂立的租約協議，該物業目前由 貴集團出租給一名關連人士，年期十年，由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日屆滿，由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為每平方米 80,000 印尼盾，隨後租金將每年增加 8% 直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日，應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金，連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分，除以計算租金的該年的月份數目的數額的 4.25%。
- 根據 貴集團提供的資料，承租人 PT Matahari Putra Tbk 為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料，該物業及第 1 至 2 號、4 至 7 號的物業於二零零七年十月十七日以總代價 869,325,785 港元轉讓予 貴集團。
- 出租人 PT Java Mega Jaya 為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。
- 貴集團的印尼法律顧問 Hadiputranto, Hadinoto & Partners 已向我們提供就該物業編制的法律意見包括 (其中包括) 以下資料：

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- 根據四份分層產權所有權證第 1/Desa Lamper Kidul、2/Desa Lamper Kidul、22/Desa Lamper Kidul 號及第 45/Desa Lamper Kidul 號，該物業的當前註冊擁有人為 PT Matahari Putra Prima Tbk；

- (b) PT Matahari Putra Prima Tbk 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (c) 該物業已獲得日期為一九九七年六月二十三日的建造執照 (Ijin Mendirikan Bangunan [IMB]) 第 644.4/615/Year 1997 號；
- (d) 該物業已獲得日期為一九九八年五月四日由 Decision of Mayor of Semarang Second Level Regional Government 頒佈的許可證 (Ijin Layak Huni) 第 644/175 Year 1998 號；
- (e) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於三寶壟市的 Dini Handanayatie, S.H, Land Official 之前起草的日期均為二零零七年十一月十九日的土地買賣契約第 356/2007、357/2007、358/2007 號及第 359/2007 號，PT Matahari Putra Prima Tbk 已將該物業的擁有權轉讓予 PT Java Mega Jaya；
- (b) 根據分層產權證第 1/Lamper Kidul、2/Lamper Kidul、22/Lamper Kidul 號及第 45/Lamper Kidul 號，PT Java Mega Jaya 為該物業的當前註冊擁有人；
- (c) PT Java Mega Jaya 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (d) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

估值證書

物業	概述及年期	估用詳情	於二零零七年十月十八日現況下的市值
4. 位於Mall WTC Matahari Jalan Raya Serpong, Pondok Jagung, Serpong, Tangerang, Banten, Greater Jakarta, Indonesia 之零售舖位	<p>該物業包括一幢於二零零三年落成之三層商業大樓。</p> <p>該物業之租用面積約為11,184平方米。</p> <p>該物業根據日期為二零零四年十二月十七日之分層產權所有權證第00153/Pondok Jagung號、日期為二零零四年十二月十七日之第00197/Pondok Jagung號、日期為二零零四年十二月十七日之第00372/Pondok Jagung號及日期為二零零四年十二月十七日之第00428/Pondok Jagung號持有。</p>	<p>該物業目前由 貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士，有關詳情載於附註一。</p> <p>於估值日該物業由承租人估用作超級市場、百貨公司及娛樂中心用途。</p>	<p>168,000,000,000 印尼盾 (約等於143,440,000 港元)</p> <p>於二零零八年四月三十日現況下的市值</p> <p>168,000,000,000 印尼盾 (約等於140,580,000 港元)</p>

附註：

- 根據PT Dinamika Serpong (「出租人」)與PT Matahari Putra Prima Tbk. (「承租人」)於二零零七年十月十八日訂立的租約協議，該物業目前由 貴集團出租給一名關連人士，年期十年，由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日屆滿，由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為80,000印尼盾每平方米，隨後租金將每年增加8%直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日，應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金，連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分，除以計算租金的該年的月份數目的數額的4.25%。
- 根據 貴集團提供的資料，承租人PT Matahari Putra Tbk為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料，該物業及第1至3號、第5至7號的物業於二零零七年十月十七日以總代價869,325,785港元轉讓予 貴集團。
- 出租人PT Dinamika Serpong為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。
- 貴集團的印尼法律顧問Hadiputranto, Hadinoto & Partners已向我們提供就該物業編制的法律意見包括(其中包括)以下資料：

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- 根據四份分層產權所有權證第428/Desa Pondok Jagung、00153/Desa Pondok Jagung、00372/Desa Pondok Jagung號及第00197/Desa Pondok Jagung號，PT Matahari Putra Prima Tbk為該物業的當前註冊擁有人；

- (b) PT Matahari Putra Prima Tbk 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (c) 該物業已獲得日期為一九九四年十一月十六日的建造執照 (Ijin Mendirikan Bangunan「IMB」) 第 644.1/1420-DTRB/2002 號。
- (d) 該物業已獲得日期為二零零三年十一月二十日由 Decision of Mayor of Tangerang as the Head of Tangerang Second Level of Regional Government 頒佈的許可證 (Ijin Layak Huni) 第 644.1/13-DTRB/2003 號。
- (e) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於文登市的 Unita Christina Winata, S.H, Land Official 之前起草的日期均為二零零七年十一月十九日的土地買賣契約第 172/2007、173/2007、174/2007 號及第 175/2007 號，PT Matahari Putra Prima Tbk 已將該物業的擁有權轉讓予 PT Dinamika Serpong；
- (b) 根據分層產權證第 00153/Pondok Jagung、00428/Pondok Jagung、00372/Pondok Jagung 號及第 00197/Pondok Jagung 號，PT Dinamika Serpong 為該物業的當前註冊擁有人；
- (c) PT Dinamika Serpong 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (d) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零七年十月十八日現況下的市值
5. Plaza Madiun, Jalan Pahlawan, No. 38-40 Madiun, East Java, Indonesia	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成之三層商業大樓(不包括一層地庫)。</p> <p>該物業之租用面積約為19,029平方米。</p> <p>該物業根據HGBs(建築權)第186/Pangongangan號及第188/Pangongangan號(其均於二零一二年二月十日屆滿)(可於屆滿期時續期)持有。</p>	<p>該物業目前由貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士,有關詳情載於附註1。</p> <p>於估值日該物業由承租人佔用作百貨公司及超級市場用途。</p>	<p>174,900,000,000 印尼盾 (約等於149,330,000港元)</p> <p>於二零零八年四月三十日現況下的市值</p> <p>174,900,000,000 印尼盾 (約等於146,350,000港元)</p>

附註：

- 根據PT Madiun Ritelindo(「出租人」)與PT Matahari Putra Prima Tbk.(「承租人」)於二零零七年十月十八日訂立的租約協議,該物業目前由貴集團出租給一名關連人士,年期十年,由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日屆滿,由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為每平方米60,000印尼盾,隨後租金將每年增加8%直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日,應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金,連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分,除以計算租金的該年的月份數目的數額的4.25%。
- 根據貴集團提供的資料,承租人PT Matahari Putra Tbk為貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料,該物業及第1至4號及第7號的物業於二零零七年十月十七日以總代價869,325,785港元轉讓予貴集團。
- 出租人PT Madiun Ritelindo為貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。
- 貴集團的印尼法律顧問Hadiputranto, Hadinoto & Partners已向我們提供就該物業編制的法律意見包括(其中包括)以下資料:

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- 根據日期分別為一九九七年六月三日及一九九八年二月十二日的兩份建築權證(HGB Certificates)(文件編號:186/Kelurahan Pangongangan及188/Kelurahan Pangongangan),PT Matahari Putra Prima Tbk為該物業的當前註冊擁有人;
- PT Matahari Putra Prima Tbk有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業;

- (c) 該物業已獲得日期為一九九八年九月三日的建造執照 (Ijin Mendirikan Bangunan 「IMB」) 第 548/802/413.33/1996 號；及
- (d) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於茉莉芬市的 Sri Indarti, S.H, Land Official 之前起草的日期均為二零零七年十一月十九日的土地買賣契約第 118/2007 號及第 119/2007 號，PT Matahari Putra Prima Tbk 已將該物業的擁有權轉讓予 PT Madium Ritelindo；
- (b) 根據 Hak Guna Bangunan Certificates 第 186/Pangongangan 號及第 188/Pangongangan 號，PT Madium Ritelindo 為該物業的當前註冊擁有人；
- (c) PT Madium Ritelindo 有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；及
- (d) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零七年十月十八日現況下的市值
6. 位於 Metropolis Town Square, Jalan Hartono Raya, Modernland Cikokol, Tangerang, Banten, Greater Jakarta, Indonesia之零售 舖位	該物業包括一幢於二零零三年落成之三層商業大樓。 該物業之租用面積約為15,248平方米。 該物業根據日期為二零零三年六月二十三日之Kiosks買賣約束協議第054/AGR/DM/MPP/VI/03號、日期為二零零三年八月二十五日之第084/AGR/DM/MPP/VIII/03號及日期為二零零三年九月十日之第093/AGR/DM/MPP/IX/03號持有。	該物業目前由貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士，有關詳情載於附註1。 於估值日該物業由承租人佔用作超級市場、百貨公司及娛樂中心用途。	187,100,000,000 印尼盾 (約等於 159,750,000港元) 於二零零八年四月三十日現況下的市值 187,100,000,000 印尼盾 (約等於 156,560,000港元)

附註：

- 根據PT Gema Metropolis Modern (「出租人」)與PT Matahari Putra Prima Tbk. (「承租人」)於二零零七年十月十八日訂立的租約協議，該物業目前由貴集團出租給一名關連人士，年期十年，由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日止，由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為每平方米80,000印尼盾，隨後租金將每年增加8%直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日，應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金，連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分，除以計算租金的該年的月份數目的數額的4.25%。
- 根據貴集團提供的資料，承租人PT Matahari Putra Tbk為貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料，該物業及第1至5號及第7號的物業於二零零七年十月十七日以總代價869,325,785港元轉讓予貴集團。
- 出租人PT Gema Metropolis Modern為貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。
- 貴集團的印尼法律顧問Hadiputranto, Hadinoto & Partners已向我們提供就該物業編制的法律意見包括(其中包括)以下資料：

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- 根據日期分別為二零零三年九月十日、二零零三年六月二十三日及二零零三年八月二十五日PT Matahari Putra Pirima Tbk與代表開發商(「賣方」)的Coldwell Banker Dwimustika Mas之間訂立的三份Kiosks買賣約束協議(「約束協議」)(文件編號：093/

AGR/DM/MPP/IX/03、054/AGR/DM/MMP/VI/03及084/AGR/DM/MPP/VIII/03) , PT Matahari Putra Prima Tbk有權佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；

- (b) PT Matahari Putra Prima Tbk獲得賣方的預先書面批准而有權根據約束協議租賃該物業及轉讓其每項或全部權利，PT Matahari Putra Prima Tbk已獲得該批准；
- (c) PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Gema Metropolis Utama將訂立一份轉讓協議，PT Matahari Putra Prima Tbk將根據約束協議轉讓其權利及責任予PT Gema Metropolis Utama。於簽訂轉讓協議及LMIR信託單位於新交所上市後，PT Matahari Putra Prima Tbk將從PT Gema Metropolis Utama租賃物業；
- (d) 一旦PT Matahari Putra Prima Tbk註冊成為該物業的所有人，PT Matahari Putra Prima Tbk將根據PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Gema Metropolis Utama之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予PT Gema Metropolis Utama。於簽訂該物業買賣協議後，PT Gema Metropolis Utama有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (e) 該物業已獲得日期為二零零三年六月二十四日第644/SK-1855/KPMP/IMB/2003號及日期為二零零六年十月十九日第644.1/Kep-5794/KPMP/IMB/2006號的兩份建造執照(Ijin Mendirikan Bangunan「IMB」)；
- (f) 該物業已獲得日期為二零零六年二月一日由Decision of Head of Housing and Settlement Office of Tangerang Regional Government頒佈的許可證(Ijin Layak Huni)(文件編號：503/Kep.64-Pengemb)；及
- (g) 該物業並無作任何可能對該物業的佔用及轉讓造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於文登市的Unita Christina Winata, SH, Notary之前起草的日期為二零零七年十一月十九日的轉讓契約第52號，PT Matahari Putra Prima Tbk轉讓並且由PT Gema Metropolis Modern接收該物業約束協議的轉讓。該轉讓已由PT Metropolis Propertindo Utama日期為二零零七年四月二十六日的函件第035/SB/MPU/IV/2007號確認。於簽訂轉讓協議後，PT Matahari Putra Prima Tbk將從PT Gema Metropolis Utama租賃物業；
- (b) 根據該物業的開發商PT Metropolis Propertindo Utama刊發的日期為二零零八年六月四日的函件第039/MPU-Lgl/SB/VI/08號，分層產權證書正在向國家土地辦公室申請，估計將於二零零八年八月完成；及
- (c) 一旦PT Matahari Putra Prima Tbk註冊成為該物業的所有人，PT Matahari Putra Prima Tbk將根據PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Gema Metropolis Utama之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予PT Gema Metropolis Utama。於簽訂買賣協議後，PT Gema Metropolis Utama有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業。

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零七年十月十八日現況下的市值
7. 位於 Malang Town Square, Jalan Veteran No. 2, Malang East Java, Indonesia 之零售舖位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成之四層商業大樓。</p> <p>該物業之租用面積約為 11,065 平方米。</p> <p>該物業根據日期為二零零三年十月七日之 Kiosks 買賣約束協議第 031/PN-PPJB/X/03 號持有。</p>	<p>該物業目前由 貴集團以自二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日的十年租期出租給一名關連人士，有關詳情載於附註一。</p> <p>於估值日該物業由承租人估用作超級市場、百貨公司及娛樂中心用途。</p>	<p>127,100,000,000 印尼盾 (約等於 108,520,000 港元)</p> <p>於二零零八年四月三十日現況下的市值</p> <p>127,100,000,000 印尼盾 (約等於 106,360,000 港元)</p>

附註：

- 根據 PT Matos Surya Perkasa (「出租人」) 與 PT Matahari Putra Prima Tbk. (「承租人」) 於二零零七年十月十八日訂立的租約協議，該物業目前由 貴集團出租給一名關連人士，年期十年，由二零零七年十一月十九日起至二零一七年十一月十八日屆滿，由二零零七年十一月十九日至二零零七年十二月三十一日期間月租金為 80,000 印尼盾每平方米，隨後租金將每年增加 8% 直至二零一一年十二月三十一日。由二零一二年一月一日至二零一七年十一月十八日，應付月租等於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日的月租金，連同計算租金的前一年租戶的淨收入超出二零一零年租戶的淨收入部分，除以計算租金的該年的月份數目的數額的 4.25%。
- 根據 貴集團提供的資料，承租人 PT Matahari Putra Tbk 為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接非全資附屬公司。
- 根據提供的資料，該物業及第 1 至 6 號的物業於二零零七年十月十七日以總代價 869,325,785 港元轉讓予 貴集團。
- 出租人 PT Matos Surya Perkasa 為 貴公司一間於印尼註冊成立的間接全資附屬公司。
- 貴集團的印尼法律顧問 Hadiputranto, Hadinoto & Partners 已向我們提供就該物業編制的法律意見包括 (其中包括) 以下資料：

於二零零七年十月十八日該物業的法律意見

- 根據日期為二零零三年十月七日 PT Matahari Putra Pirima Tbk 與代表開發商 (「賣方」) 的 Coldwell Banker Dwimustika Mas 之間訂立的一份 Kiosks 買賣約束協議 (「約束協議」) (文件編號：031/PN-PPJB/X/03)，PT Matahari Putra Prima Tbk 有權佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；

- (b) PT Matahari Putra Prima Tbk獲得賣方的預先書面批准，方有權根據約束協議租賃該物業及轉讓其每項或全部權利，PT Matahari Putra Prima Tbk已獲得該批准；
- (c) PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Matos Surya Perkasa將訂立一份轉讓協議，PT Matahari Putra Prima Tbk將根據約束協議轉讓其權利及責任予PT Matos Surya Perkasa。於簽訂轉讓協議及LMIR信託單位於新交所上市後，PT Matahari Putra Prima Tbk將從PT Matos Surya Perkasa租賃物業；
- (d) 一旦PT Matahari Putra Prima Tbk註冊成為該物業的所有人，PT Matahari Putra Prima Tbk將根據PT Matahari Putra Prima Tbk與PT Matos Surya Perkasa之間訂立的一份相關買賣協議轉讓該物業的所有權予PT Matos Surya Perkasa。於簽訂買賣協議後，PT Matos Surya Perkasa有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；
- (e) 該物業已獲得日期為二零零四年三月三十日的建造執照(Ijin Mendirikan Bangunan「IMB」)第640/372/420.318/2004號。
- (f) 該物業已獲得日期為二零零五年五月十九日由Decision of Head of Malang Second Level of Regional Government頒佈的建築許可使用執照(Ijin Penggunaan Bangunan)第212 of 2005號。
- (g) 該物業已獲得日期為二零零五年十月五日由Decision of Head of Settlement and Infrastructure of Office of Malang Regional Government頒佈的建築許可證(文件編號：056/1353/420.301/2005)。
- (h) 該物業並無作任何可能對該物業的佔用及轉讓造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

於二零零八年四月三十日該物業的法律意見

- (a) 根據於文登市的Unita Christina Winata, SH, Notary之前起草的日期為二零零七年十一月十九日的轉讓契約第53號，PT Matahari Putra Prima Tbk轉讓並且由PT Matos Surya Perkasa接收該物業約束協議的轉讓。該轉讓已由PT Pendopo Niaga日期為二零零七年四月二十五日的函件第036/SB/PN/IV/2007號確認。
- (b) 根據於瑪琅市的Paulus Oliver Yoesoef, S.H, Land Official之前起草的土地買賣契約第4/2007、5/2007號及第6/2007號，PT Matahari Putra Prima Tbk轉讓該物業的所有權予PT Matos Surya Perkasa；
- (c) 根據分層產權證第1077/I.LA-1/Penanggungan、0727/III.UA-1/ Penanggungan號(前為Strata Title Certificate第01/I.LA-1/Pananggungan號)及第0728/ III.UA-2/ Penanggungan號，該物業的當前註冊擁有人為PT Matos Surya Perkasa；
- (d) PT Matos Surya Perkasa有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業；及
- (e) 該物業並無作任何可能對該物業的擁有權造成不利影響的按揭、押記、買賣指令及法定產權負擔。

1. 責任聲明

本通函按照創業板上市規則之規定載有關於本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導成份；
- (b) 本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之任何內容有所誤導；及
- (c) 本通函表達的意見乃經審慎周詳考慮，並以公平合理之基準及假設為依據。

2. 證券權益披露

(A) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部之定義）的股份、相關股份（就根據股本衍生工具所持有的持倉量而言）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分部須知會本公司及聯交所（包括本公司董事及最高行政人員根據《證券及期貨條例》之該等條文規定被當作或被視為擁有權益或淡倉）；或(ii) 根據本公司按《證券及期貨條例》第352條規定須予備存之登記冊所記錄；或(iii) 根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條有關董事進行證券交易的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司及相聯法團的股份及債權證中的好倉

卓盛泉先生作為實益擁有人以個人身份擁有2,600,000股股份（約佔已發行股本之0.05%）之權益。

於本公司及相聯法團的相關股份中的好倉

根據本公司首次公開售股前的購股權計劃（「首次公開售股前計劃」），本公司董事及最高行政人員於二零零零年六月二十三日（「授出日期」）獲授予按每股認購價3.28港元認購股份之購股權如下：

姓名	身份及權益性質	相關股份數目		於最後實際 可行日期 尚未行使	佔經擴大已 發行股本 概約百分比 %
		已授出	已失效		
鄭承文博士	個人(作為實益 擁有人持有)	13,150,000	-	13,150,000 (附註1)	0.25
Marshall Wallace COOPER先生	個人(作為實益 擁有人持有)	355,000	-	355,000 (附註2)	0.01
總計		<u>13,505,000</u>	<u>-</u>	<u>13,505,000</u>	

附註：

- 1,330,000股股份自二零零一年一月十四日起可供行使；每2,364,000股股份分別自二零零一年六月一日、二零零二年六月一日、二零零三年六月一日、二零零四年六月一日及二零零五年六月一日起可供行使。
- 每35,500股股份分別自二零零一年一月十四日及二零零一年四月一日起可供行使；每71,000股股份分別自二零零二年四月一日、二零零三年四月一日、二零零四年四月一日及二零零五年四月一日起可供行使。
- 所有該等股份之行使期均於授出日期起計十年屆滿（「到期日」）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之證券中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》之條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據創業板上市規則第5.46至5.67條就有關上市公司董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(B) 主要股東

於最後實際可行日期，根據於本公司按《證券及期貨條例》第336條規定須予備存之登記冊，主要股東於股份及相關股份（就依據股本衍生工具所持有的持倉量而言）中的權益及淡倉如下：

於本公司股份中的好倉

名稱	股份數目	佔已發行 股本概約百分比 %
Grandhill Asia Limited	500,000,000	9.87
Lippo Cayman Limited	3,669,576,788	72.45
Lanius Limited	3,669,576,788	72.45
李文正博士（「李博士」）	3,669,576,788	72.45
Lidya Suryawaty 女士	3,669,576,788	72.45

附註：股份由Lippo Cayman Limited（「Lippo Cayman」）之直接及間接全資附屬公司（包括Cyport Limited及其全資附屬公司Grandhill Asia Limited）及Mideast Pacific Strategic Holdings Limited（Lippo Cayman 控制其30%權益）所持有。Lanius Limited（「Lanius」）為Lippo Cayman 之全部已發行股本之註冊股東。Lanius是一個全權信託（李博士為其成立人）之受託人。該信託之受益人包括李博士及其家族成員。李博士並不是Lanius 已發行股本中任何股份之登記持有人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，概無人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況在本集團成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上。

3. 競爭性權益

力寶集團（泛指李文正博士及其家族擁有直接或間接權益的公司（包括Lippo Cayman）；力寶集團並非法定實體，亦不以法定實體的身份經營；力寶集團內的各家公司均是按本身的法律、公司及財政體制經營）可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團類似的業務。該等業務可能與本集團構成競爭。

除本文所披露者外，董事並不知悉董事、管理層股東、主要股東及彼等各自之聯繫人士（按創業板上市規則之定義）有任何業務或權益與、或可能與本集團之業務競爭，以及任何該等人士與、或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團概無任何成員公司涉及任何尚未了結或面臨威脅或被控告之重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議之服務合約（非於一年內屆滿或非由本集團毋須作出補償（法定補償除外）而可於一年內予以終止之合約）。

6. 董事於合約或資產之權益

本集團任何成員公司概無訂立任何董事於其中擁有重大權益且於最後可行日期仍然有效及就本集團業務而言屬重大之和約或安排。於最後實際可行日期，董事於本公司任何成員公司自二零零七年十二月三十一日以來（即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日期）已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有或曾擁有任何權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

(i) 股份購買協議；

(ii) 租賃協議；

(iii) Matahari之附屬公司PT Nadya Putra Investama（「Nadya Putra」）（作為買方）與Lutfiyansah先生（作為賣方）於二零零七年十月九日就收購PT Prima Gerbang Persada（「PGP」）之250股股份簽訂之轉讓契約，Nadya Putra（作為買方）與Suryati女士（作為賣方）於二零零七年十月九日就收購PGP之249股股份簽訂之轉讓契約；及Matahari之附屬公司PT Matahari Super Ekonomi（作為買方）與Suryati女士（作為賣方）於二零零七年十月九日就收購PGP之1股股份簽訂之轉讓契約；

- (iv) Matahari之附屬公司Nadya Putra與PGP就根據Matahari Super(作為買方)與Suryati女士(作為賣方)於二零零七年十月九日就收購PGP之1股股份簽訂之PGP股東貸款協議轉讓契約而向PGP提供之1,678億印尼盾無抵押股東貸款於二零零七年十月十日簽訂之股東貸款協議；及
- (v) 相關認沽期權協議。

8. 審核委員會

董事會於二零零零年六月二十三日成立審核委員會(「審核委員會」)，並按照創業板上市規則第5.28條及第5.29條之規定以書面訂明其職權。審核委員會的主要職務(當中包括)審閱及監察本集團的財務申報及審核事項，以及財務控制、內部監控及風險管理機制。

審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為卓盛泉先生、林寶順博士及麥光耀先生，彼等之履歷載列如下：

卓盛泉先生，57歲，自二零零六年二月出任本公司獨立非執行董事。彼為一位銀行家，於亞太區，特別是澳洲、香港、泰國及馬來西亞，擁有逾30年之銀行業務經驗。彼為香港華人有限公司(於聯交所上市之本公司之同系附屬公司)及Auric Pacific Group Limited(「Auric」)(一間在新加坡證券交易所上市之本公司之同系附屬公司(於聯交所上市)之聯營公司)獨立非執行董事。彼為Bowsprit Capital Corporation Limited—新加坡第一房地產投資信託基金管理人—之主席。彼亦為菲律賓Export and Industry Bank, Inc.之副主席。彼為馬來西亞Metal Reclamation Berhad之董事。彼現為馬來西亞Malaysian Institute of Corporate Governance之委員會成員。彼於一九九五年九月至二零零五年十一月期間出任馬來西亞Bangkok Bank Berhad之主席。彼於澳洲阿得雷德大學畢業，取得經濟學一級榮譽學位。彼為澳洲會計師公會之資深註冊會計師。

林寶順博士，52歲，自二零零六年五月出任本公司獨立非執行董事。彼為Auric及CSE Global Limited(兩者均在新加坡證券交易所上市)獨立非執行董事。彼現為Kuwait Finance House (Singapore) Pte. Ltd.行政總裁，以及為越南Vietcombank Fund Management Company前任行政總裁。在此之前，彼為UBS Capital Asia Pacific (S) Limited之合夥人，彼於該公司聯席領導UBS AG在亞洲之私募股權投資部門。彼畢業於英國University of Strathclyde(前稱The Royal College of Science & Technology)，取得理學士學位(一級榮譽)及機械工程學哲學博士學位，以及曾是Mellanby教授獎項的得主。彼亦持有新加坡Institute of Management之市場管理學畢業文憑及英國Chartered Institute of Management之市場學文憑。

麥光耀先生，34歲，自二零零八年三月出任本公司獨立非執行董事。彼現時為康宏資產管理有限公司董事及康宏理財集團之集團財務總監。彼持有香港科技大學工商管理學士及碩士學位。彼於二零零零年取得特許財務分析師名銜。彼分別為美國及香港之執業會計師。彼亦為駿科網絡訊息有限公司之獨立非執行董事。除所披露者及擔任獨立非執行董事外，彼並未於任何上市公司擔任任何董事職務。

9. 專家及同意書

以下為曾提供本通函所載建議或意見之專家之資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	專業物業估值師

永利行評值顧問有限公司已就本通函之刊發，已書面同意以供本通函所載之形式或涵義轉載其函件、報告及／或及引述其名稱，且迄今並無撤回各自有關同意書。

於最後實際可行日期，永利行評值顧問有限公司並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，永利行評值顧問有限公司並無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製當日）已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有或曾擁有任何權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為 P.O. Box 309GT, Ugland House, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點地址為香港金鐘道 89 號力寶中心 1 座 43 樓 4302 室。
- (b) 本公司監察主任為 Marshall Wallace COOPER 先生。彼在亞洲擁有逾 20 年經驗。加盟本集團前，彼於一間汽油服務公司任亞太區總監及在一間採礦公司任地區總監。彼持有澳洲 Perth Institute of Technology 之文憑。

- (c) 本公司合資格會計師為陳玉雄先生，彼於澳洲 Monash University 獲學士學位，為香港會計師公會執業會計師，亦為澳洲註冊會計師。彼於審核、會計及財務管理領域擁有逾 15 年經驗。
- (d) 本公司之公司秘書為黃煥根先生。彼為特許秘書，以及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處及過戶辦事處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。
- (f) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件將會於本通函刊發日期起計 14 日期間內之一般辦公時間在本公司總辦事處及主要營業地點可供查閱，地址為香港金鐘道 89 號力寶中心 1 座 43 樓 4302 室。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年報及截至二零零八年三月三十一日止三個月之季報；
- (d) 本附錄標題為「專家及同意書」一節提述之同意書；
- (e) 本附錄標題為「重大合同」一段提述之重大合同；
- (f) 本通函附錄二載列之物業估值報告；及
- (g) 本公司根據創業板上市規則第 19 及／或 20 章所載之規定自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起刊發之各份通函副本。