
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之至祥及／或華置證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格（視情況而定）送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。本聯合通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購華置及／或至祥證券之邀請或要約。

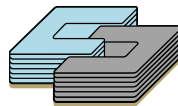


CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

建議資產交易

主要交易

非常重大收購事項、
非常重大出售事項及
關連交易

及

建議更改至祥置業有限公司之公司名稱

至祥之財務顧問



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東之獨立財務顧問



益華証券

至祥獨立董事委員會函件載於本通函第47至48頁。益華証券函件（載有其向至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東提出之意見）載於本通函第49至58頁。

於二零零七年十一月二十八日（星期三）上午十時正假座香港灣道一號香港君悅酒店閣樓君悅廳I及II舉行之至祥股東特別大會之通告載於本通函第465至467頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥，並無論如何於該大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年十月三十一日

目 錄

	頁次
定義	1
華置董事會及至祥董事會聯合函件	
緒言	12
A. 資產交易之詳情	13
B. 進行資產交易之理由	35
C. 上市規則之含義	37
D. 資產交易之財務影響	39
E. 華置集團之業務回顧及未來前景	43
F. 至祥集團之業務回顧及未來前景	43
G. 建議更改名稱	44
H. 至祥股東特別大會	45
I. 暫停辦理至祥股東登記手續	46
J. 推薦建議	46
K. 其他資料	46
至祥獨立董事委員會函件	47
益華証券致至祥之函件	49
附錄一 — 華置之一般資料	59
附錄二 — 至祥之一般資料	67
附錄三 — 華置集團之財務資料	76
附錄四 — 愛美高中國集團之會計師報告	189
附錄五 — 高禧之會計師報告	248
附錄六 — 至祥集團之會計師報告	274
附錄七 — 有關經擴大至祥集團之備考財務資料	363
附錄八 — 有關至祥集團之附加財務資料	379
附錄九 — 愛美高中國集團及高禧之管理層討論及分析	380
附錄十 — 至祥集團及餘下至祥集團之管理層討論及分析	397
附錄十一 — 華置物業之物業估值	405
附錄十二 — 至祥物業之物業估值	442
至祥股東特別大會通告	465

定 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產交易」	指	買賣協議項下擬進行有關轉讓愛美高中國及高禧各自及各至祥銷售公司之已發行股本、華置銷售貸款、經許可額外華置銷售貸款、至祥銷售貸款、經許可額外至祥銷售貸款以及承受及更替華置承擔債務及至祥承擔債務之交易
「債券持有人」	指	華置債券之持有人
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日（星期六除外）
「Canaria」	指	Canaria Holding Limited，至祥公司之一，現時由至祥間接擁有其50%股權。Canaria透過其全資附屬公司作為屯門物業（本通函華置董事會及至祥董事會聯合函件「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「至祥物業」一段之第6項物業）之擁有人
「Canaria協議」	指	Farnell Venture Inc.及永利拓展有限公司（作為買方，兩者均為至祥公司之成員公司）與Fung Ming Venture Limited（「股份賣方」）及東方魅力管理有限公司（「債務賣方」）（作為賣方，兩者均為獨立第三方）就收購(a) Canaria全部已發行股本之50%及(b) Canaria結欠股份賣方及盈才發展有限公司結欠債務賣方之若干債務而於二零零七年三月二十三日訂立之有條件買賣協議
「Canaria收購事項」	指	至祥公司之成員公司根據Canaria協議收購Canaria之餘下50%權益

定 義

「至祥承擔債務」	指	於資產交易完成時華置集團任何成員公司（不包括華置公司）對任何華置公司到期應付及結欠之所有款項，有關款額不得超過華置完成賬目所列之款額
「至祥完成賬目」	指	各至祥公司（不包括除外至祥公司）由二零零七年一月一日起至完成日期止之未經審核合併收益表，以及各至祥公司（不包括除外至祥公司）於完成日期之未經審核合併資產負債表
「至祥代價」	指	至祥買方根據買賣協議就收購愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款而應付之代價
「至祥買方」	指	昇平發展有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其為至祥之全資附屬公司
「至祥已收銷售所得款項」	指	相關至祥公司（不包括除外至祥公司）根據有關買賣除外至祥物業之協議或初步協議（視情況而定）收取或將會收取之銷售所得款項淨額（即銷售價格減去相關至祥公司就有關銷售而承擔或將會承擔之一切印花稅、稅項、法律及其他費用及開支）或其部分款項（包括任何按金）之至祥相關部分
「至祥相關部分」	指	至祥銷售公司不時於相關至祥物業佔有之權益之百分比。就確定在某時間某一至祥物業之上述之百分比而言，該百分比相等於相關至祥銷售公司應佔當時持有該物業之相關至祥公司之實際股權百分比

定 義

「至祥銷售公司」	指	Jumbo Legend Limited、Moregift Investments Limited、New Hong Kong Inc.、Paperkit International Limited、Pinball International Limited及Star Glory Limited
「至祥銷售貸款」	指	至祥公司(不包括除外至祥公司)於買賣協議日期(或如文義另有所指,則為買賣協議日期當日或之前不時)結欠至祥集團其他成員公司(不包括至祥公司但包括除外至祥公司)之所有款項
「華置承擔債務」	指	於資產交易完成時至祥集團任何成員公司(不包括至祥公司但包括除外至祥公司)對任何至祥公司(不包括除外至祥公司)到期應付及結欠之所有款項,有關款額不得超過至祥完成賬目所列之款額
「華置債券」	指	至祥將根據買賣協議向華置或其代名人發行之可換股債券
「華置完成賬目」	指	愛美高中國集團及高禧由二零零七年一月一日起至完成日期止之未經審核合併收益表,以及愛美高中國及高禧於完成日期之未經審核合併資產負債表
「華置代價」	指	華置附屬公司根據買賣協議就收購各至祥銷售公司之全部已發行股本、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款而應付之代價
「華置已收銷售所得款項」	指	相關華置公司根據有關買賣除外華置物業之協議或初步協議(視情況而定)收取或將會收取之銷售所得款項淨額(即銷售價格減去相關華置公司就有關銷售而承擔或將會承擔之一切印花稅、稅項、法律及其他費用及開支)或其部分款項(包括任何按金)之華置相關部分

定 義

「華置相關部分」	指	愛美高中國、高禧或特殊目的投資公司不時於相關華置物業佔有之權益之百分比。就確定在某時間某一華置物業之上述之百分比而言，該百分比相等於愛美高中國或高禧應佔當時持有該物業之相關華置公司之實際股權百分比
「華置銷售貸款」	指	華置公司於買賣協議日期（或如文義另有所指，則為買賣協議日期當日或之前不時）結欠華置集團其他成員公司（不包括華置公司）之所有款項
「華置附屬公司」	指	勝得控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其為華置之間接全資附屬公司
「至祥」	指	至祥置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「至祥董事會」	指	至祥之董事會
「至祥公司」	指	至祥銷售公司及其各自之附屬公司及聯營公司；視乎文義所示，則「至祥公司」指其中任何一家公司
「至祥集團」	指	至祥及其附屬公司
「至祥獨立董事委員會」	指	由至祥之獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成之至祥獨立董事委員會，以就資產交易向至祥獨立股東提供意見
「至祥獨立股東」	指	至祥之股東（華置及其聯繫人士除外）

定 義

「至祥物業」	指	由至祥公司持有（直接或間接）之物業權益，詳見本通函華置董事會及至祥董事會聯合函件「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「至祥物業」一段
「至祥股份」	指	至祥股本中每股面值0.01港元之普通股
「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「華置董事會」	指	華置之董事會
「華置公司」	指	(i)特殊目的投資公司；及(ii)愛美高中國及高禧，以及其各自之附屬公司及聯營公司；視乎文義所示，則「華置公司」指其中任何一家公司
「華置集團」	指	華置及其附屬公司，不包括至祥集團（但包括本通函附錄一及三之至祥集團）
「華置物業」	指	由華置公司持有（直接或間接）之物業權益（包括將由特殊目的投資公司持有之重慶物業），詳見本通函華置董事會及至祥董事會聯合函件「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「華置物業」一段
「重慶合營企業 備忘錄」	指	華置、其餘兩合營方與其中一合營方之附屬公司（該公司已遞交重慶物業之投標申請）就透過特殊目的投資公司持有、投資及開發重慶物業而於二零零七年八月十七日訂立之協議備忘錄
「重慶物業」	指	本通函華置董事會及至祥董事會聯合函件「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「華置物業」一段之第8項物業

定 義

「完成日期」	指	根據買賣協議完成資產交易當日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	根據買賣協議而發行作為支付部分至祥代價之至祥股份。根據買賣協議，透過發行代價股份償付之至祥代價最高金額約為469,700,000港元
「兌換價」	指	2.66港元，即債券持有人於行使華置債券所附兌換權認購一股兌換股份時應付之價格（可根據華置債券之條款及條件而予以調整）
「兌換權」	指	債券持有人將華置債券本金額兌換為兌換股份之權利，惟受限於華置債券之條款及條件
「兌換股份」	指	債券持有人於行使華置債券所附兌換權時獲配發及發行之至祥股份
「遞延股東」	指	Best Express Holdings Limited ，一名獨立第三方，其擁有 Moon Ocean 全部已發行無投票權遞延股份
「經擴大至祥集團」	指	至祥集團（資產交易完成後）
「股東特別大會」	指	至祥將召開之股東特別大會，以考慮及批准資產交易及建議更改至祥之公司名稱
「愛美高中國」	指	Evergo China Holdings Limited ，於百慕達註冊成立之有限公司
「愛美高中國集團」	指	愛美高中國及其附屬公司與聯營公司

定 義

「益華証券」	指	益華証券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類、第4類及第6類受規管活動（定義見證券及期貨條例）之持牌法團，獲委任為至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東之獨立財務顧問
「除外至祥公司」	指	(i)任何至祥銷售公司，因無法取得出售至祥銷售公司股份或至祥銷售貸款之一切必須之第三方批准或同意而不能將其股份於資產交易完成時出售予華置附屬公司；及(ii)至祥銷售公司（上文(i)所述者）之附屬公司及聯營公司
「除外至祥物業」	指	任何至祥物業，於資產交易完成前已訂立有關買賣該等物業之協議或初步協議，惟有關買賣於資產交易完成時尚未完成
「除外華置物業」	指	任何華置物業，於資產交易完成前已訂立有關買賣該等物業之協議或初步協議，惟有關買賣於資產交易完成時尚未完成
「公平值」	指	按照香港財務報告準則釐定之資產及負債公平值
「財政資助」	指	有關華置於資產交易完成後繼續向若干華置公司提供財政擔保之交易
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則
「高禧」	指	高禧投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月二十五日，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

定 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門物業」	指	本通函華置董事會及至祥董事會聯合函件「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「華置物業」一段之第9項物業
「澳門物業第一次估值」	指	中和邦盟評估有限公司已進行之有關澳門物業於二零零七年七月三十一日之估值。此項估值乃基於二零零七年七月三十一日之澳門物業總樓面面積為4,230,306平方呎計算
「澳門物業第二次估值」	指	中和邦盟評估有限公司已進行有關澳門物業於二零零七年七月三十一日之估值，乃假設於二零零七年七月三十一日之澳門物業總樓面面積為6,160,603平方呎（即華置透過其附屬公司現時就澳門物業向澳門有關部門申請批准之建議經擴大澳門物業總樓面面積）
「Moon Ocean」	指	Moon Ocean Ltd.，華置公司之一，亦為澳門物業擁有人。Moon Ocean已發行兩類股份，分別為普通股及無投票權遞延股份。Moon Ocean全部已發行普通股均由愛美高中國間接擁有，而全部已發行無投票權遞延股份由遞延股東擁有。上述已發行普通股及遞延股份分別佔Moon Ocean全部已發行股本之70.01%及29.99%
「Moon Ocean集團」	指	Moon Ocean，連同其附屬公司及聯營公司
「澳門物業總樓面面積」	指	澳門有關部門不時就開發澳門物業而發出之有關批地合同及／或其他批文所訂明，獲准於澳門物業地盤面積上興建之建築物之最大總樓面面積（葡文之官方描述為「area bruta de construção」）。根據截至二零零七年七月三十一日取得之文件或批准，於二零零七年七月三十一日之澳門物業總樓面面積為4,230,306平方呎

定 義

「經許可額外至祥銷售貸款」	指	於買賣協議日期後但資產交易完成前及在華置事先書面同意下，至祥集團成員公司（不包括至祥公司但包括除外至祥公司）可能向至祥公司（不包括除外至祥公司）提供之一切額外貸款（如有）
「經許可額外華置銷售貸款」	指	於買賣協議日期後但資產交易完成前及在至祥事先書面同意下，華置集團成員公司（不包括華置公司）可能向華置公司提供之一切額外貸款（如有）
「中國」	指	中華人民共和國
「臨時至祥代價」	指	至祥買方於買賣協議完成時就收購愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款而應付之臨時代價。釐定臨時至祥代價與釐定至祥代價之機制大致相同，惟主要分別在於釐定愛美高中國集團及高禧之合併有形資產淨值之參考賬目為愛美高中國集團及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併賬目
「臨時華置代價」	指	華置附屬公司於買賣協議完成時就收購各至祥銷售公司之全部已發行股本、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款而應付之臨時代價。釐定臨時華置代價與釐定華置代價之機制大致相同，惟主要分別在於釐定至祥公司（不包括除外至祥公司）之合併有形資產淨值之參考賬目為至祥公司於二零零七年六月三十日之未經審核合併賬目

定 義

「關聯人士」	指	就該承諾及華置而言，任何愛美高集團公司（不包括華置之全資附屬公司）之董事、主要股東、附屬公司或聯營公司或上述人士之聯繫人士；「愛美高集團公司」指 Evergo International Holdings Company Limited、Chinese Estates Holdings Limited、China Entertainment and Land Investments Holdings Limited及Paul Y. International Group Limited，惟與其他獨立第三方（並非華置之關連人士（定義見上市規則））成立作為合營企業以從事房地產發展項目之任何華置聯營公司，根據該承諾將不被視為關聯人士
「餘下至祥集團」	指	至祥集團（不包括至祥公司）
「買賣協議」	指	華置、華置附屬公司、至祥買方與至祥就(i)買賣各至祥銷售公司之全部已發行股本、至祥銷售貸款之利益、經許可額外至祥銷售貸款及承受華置承擔債務，及(ii)買賣愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款之利益、經許可額外華置銷售貸款及承受至祥承擔債務而於二零零七年九月十一日訂立之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「特定交易」	指	就該承諾而言，華置或其任何附屬公司與關聯人士進行之交易，即 (a) 不論是否於有關公司之日常及一般業務過程，及／或不論是否按正常商業條款，由華置或其任何附屬公司進行之任何資產收購或出售；

定 義

- (b) 華置或其任何附屬公司向關聯人士直接或間接授出貸款或提供其他財政資助之安排或協議；或
- (c) 華置或其任何附屬公司就妥為履行關聯人士之任何責任而提供抵押（不論以擔保或其他形式）之安排或協議

而在上述任何情況下，倘連同華置或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何其他特定交易之代價或本金額計算，有關交易之代價或本金額均超過200,000,000港元

「特殊目的投資公司」	指	華置及其餘兩名合營方根據重慶合營企業備忘錄就直接或間接收購、持有及開發重慶物業而成立或將會成立之所有特殊目的公司或機構。愛美高中國於／將於所有特殊目的投資公司之股權中擁有25%直接或間接股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該承諾」	指	華置於一九九零年九月二十日向聯交所發出之承諾（於一九九一年一月八日補充及經聯交所於一九九六年九月二十四日發出之函件修訂）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

華置董事會及至祥董事會聯合函件

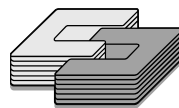


CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:127)



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:112)

執行董事:

劉鑾雄先生 (主席及行政總裁)

劉鳴煒先生

非執行董事:

劉玉慧女士

獨立非執行董事:

陳國偉先生

鍾 貴先生

羅麗萍女士

註冊辦事處:

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要辦事處:

香港灣仔

告士打道三十八號

美國萬通大廈二十六樓

敬啟者:

執行董事:

昌榮華先生 (主席)

潘敏慈小姐 (行政總裁)

獨立非執行董事:

賴恩雄先生

莫漢生先生

汪滌東先生

註冊辦事處:

香港灣仔

告士打道三十八號

美國萬通大廈二十六樓

建議資產交易

(至祥之非常重大收購事項、非常重大出售事項及
關連交易以及華置之主要交易)

及

建議更改至祥置業有限公司之公司名稱

緒言

華置及至祥於二零零七年九月十一日公布，華置已於二零零七年九月十一日與至祥買方、至祥及華置附屬公司就資產交易訂立買賣協議。於資產交易完成後，至祥將實益擁有愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款，而華置將實益擁有各至祥銷售公司（不包括除外至祥公司）之全部已發行股本、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

根據上市規則，資產交易構成至祥一項非常重大之收購事項及一項非常重大之出售事項，以及華置一項主要交易。鑒於華置為至祥之控權股東，因此根據上市規則，資產交易亦構成至祥一項關連交易，須獲得至祥獨立股東之批准。

於最後實際可行日期，華置擁有209,931,186股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約61.96%。鑒於華置於資產交易之利益，華置將就將於股東特別大會上提呈有關資產交易之決議案放棄投票。

至祥董事會建議待資產交易完成後，將至祥之名稱由「Chi Cheung Investment Company, Limited (至祥置業有限公司)」更改為「Evergo China Holdings Limited (愛美高中國控股有限公司)」。

本通函旨在(i)向閣下提供有關資產交易及建議更改至祥公司名稱之資料；(ii)載列益華証券致至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東之意見以及至祥獨立董事委員會就有關資產交易之推薦建議及意見；及(iii)向至祥股東發出股東特別大會通告。

A. 資產交易之詳情

買賣協議

日期

二零零七年九月十一日

訂約方

就愛美高中國及高禧而言

賣方：華置

買方：至祥買方

就至祥銷售公司而言

賣方：至祥

買方：華置附屬公司

協議內容

華置同意促成出售而至祥買方同意購入或促成購入愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本，以及華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款之利益。至祥買方將予購入之愛美高中國及高禧各自全部已發行股份於資產交易完成時

華置董事會及至祥董事會聯合函件

概不附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔（如有），並附有自資產交易完成起計之一切權利，包括收取於資產交易完成後就其宣派、支付或作出之一切股息及其他分派之權利。至祥買方亦同意於資產交易完成後以更替方式承受至祥承擔債務。

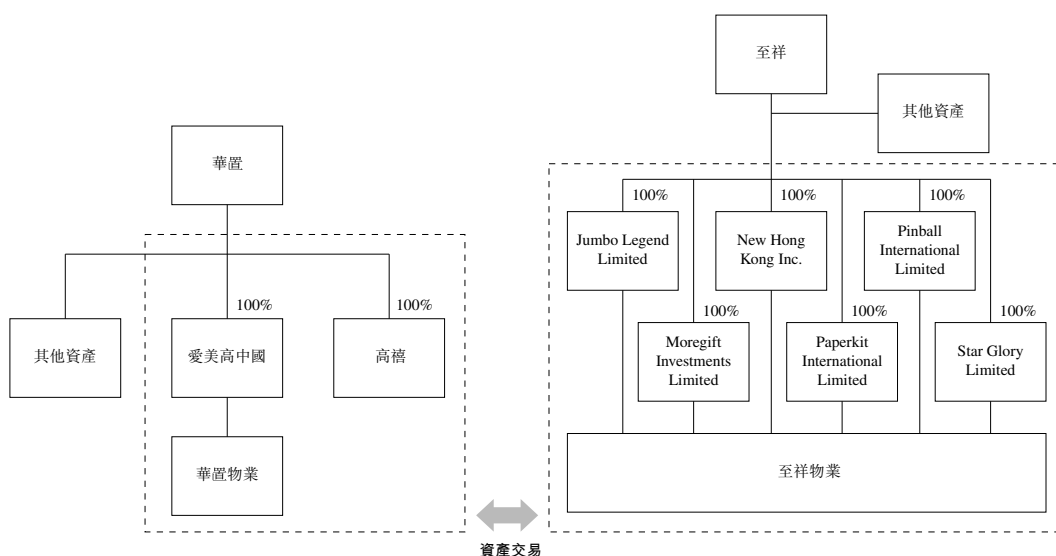
至祥同意出售或促成出售而華置附屬公司同意購入或促成購入各至祥銷售公司之全部已發行股本，以及至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之利益。華置附屬公司將予購入之各至祥銷售公司全部已發行股份於資產交易完成時概不附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔（如有），並附有自資產交易完成起計之一切權利，包括收取於資產交易完成後就其宣派、支付或作出之一切股息及其他分派之權利。華置附屬公司亦同意於資產交易完成後以更替方式承受華置承擔債務。

華置同意就華置附屬公司及至祥同意就至祥買方履行買賣協議之責任作出擔保。

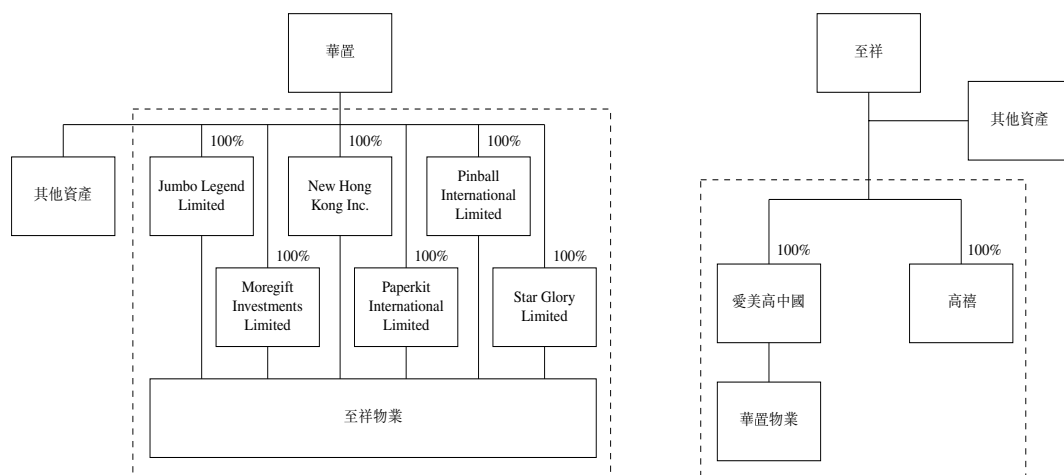
進行資產交易前／後之架構

下圖顯示華置及至祥於進行資產交易前後各自之集團架構：

(a) 進行資產交易前



(b) 緊隨資產交易完成後



代價

華置代價由華置與至祥按公平原則磋商後釐定，乃相等於下列兩者之總和：

- (a) 至祥完成賬目所載各至祥公司（不包括除外至祥公司）之合併有形資產淨值總額（不包括除外至祥物業應佔之賬面值），並已就至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分作出調整（至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分乃參照獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司按該等物業於二零零七年七月三十一日之公開市值對該等物業進行之估值及該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值而釐定）；及
- (b) 至祥銷售貸款之公平值、經許可額外至祥銷售貸款之公平值（減去華置承擔債務之公平值）及至祥已收銷售所得款項。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

臨時華置代價估計約為689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項）。該估計臨時華置代價乃根據至祥公司於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值約168,000,000港元、至祥銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值約422,600,000港元、就至祥公司未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額約98,900,000港元（假設於資產交易完成前尚未完成Canaria收購事項）及獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司於二零零七年七月三十一日對至祥物業進行之估值之至祥相關部分約759,400,000港元計算。臨時華置代價估計約為706,100,000港元（假設於資產交易完成前已進行Canaria收購事項）。

至祥代價由華置與至祥按公平原則磋商釐定，乃按下列兩項之總和作15%之折讓後計算：

- (a) 華置完成賬目所載愛美高中國集團及高禧各自之合併有形資產淨值總額（惟不包括除外華置物業應佔之賬面值），並已就華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分作出調整（華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分乃參照獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司按該等物業於二零零七年七月三十一日之公開市值對該等物業進行之重估及該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值而釐定）；及
- (b) 華置銷售貸款之公平值、經許可額外華置銷售貸款之公平值（減去至祥承擔債務之公平值）、華置已收銷售所得款項，再減去（如適用）就獲准增加澳門物業總樓面面積而應付之一切未繳地價或費用（除非有關地價或費用已於華置完成賬目中確認為負債則作別論）。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

為得出買賣協議中華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之上述重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響），務請注意下列各項：

- (i) 華置現時透過其附屬公司向澳門有關部門申請，將澳門物業發展項目之總樓面面積由4,230,306平方呎增加至6,160,603平方呎。因此，為評估澳門物業於二零零七年七月三十一日之價值以計及可能增加之澳門物業總樓面面積，中和邦盟評估有限公司已進行兩次估值，即澳門物業第一次估值及澳門物業第二次估值。澳門物業之估值其後應參照截至資產交易完成為止就澳門物業總樓面面積取得之批准而定。倘澳門物業總樓面面積於截至資產交易完成時：
 - (a) 為4,230,306平方呎，則澳門物業之估值將為澳門物業第一次估值；
 - (b) 為6,160,603平方呎，則澳門物業之估值將為澳門物業第二次估值；及
 - (c) 不屬上文(a)或(b)任何一項，則澳門物業之估值將相等於(aa)澳門物業第二次估值減去(bb)6,160,603平方呎超出資產交易完成時之澳門物業總樓面面積之平方呎數再乘以3,201港元之數額；及
- (ii) 由於遞延股東已同意將其分佔Moon Ocean累計可分派溢利（以1,000,333,445港元為限（「EC優先享有權」））及於Moon Ocean因清盤而退還資產時收取金額為EC優先享有權或以下（已扣除已分派予Moon Ocean普通股持有人之Moon Ocean任何累計可分派溢利）之首部分資產之權利遞延，故重估澳門物業所產生之全部重估調整

華置董事會及至祥董事會聯合函件

(已扣除稅務影響) 將就釐定至祥代價而歸於愛美高中國, 除非(aa) Moon Ocean集團於二零零七年七月三十一日之綜合累計可分派溢利或累計虧損(「Moon Ocean可分派溢利」) 與(bb)重估澳門物業所產生之重估調整(已扣除稅務影響) 全額之總和(該總和稱為「經調整Moon Ocean可分派溢利」) 超過EC優先享有權則作別論。在此情況下, 為得出至祥代價而歸於愛美高中國之重估澳門物業所產生之重估調整(已扣除稅務影響) 將包括兩個部分:

- (a) EC優先享有權超出Moon Ocean可分派溢利之金額之100%; 及
- (b) 經調整Moon Ocean可分派溢利超出EC優先享有權之金額之70.01%。

就編製華置完成賬目而言, 同樣由於遞延股東已同意將其分佔Moon Ocean累計可分派溢利及於Moon Ocean因清盤而退還資產時按上文所述收取資產之權利遞延, 故華置完成賬目中僅會確認遞延股東於Moon Ocean股本中分佔之股權(即29.99%) 為Moon Ocean之少數股東權益, 除非Moon Ocean集團於完成日期之綜合累計可分派溢利超過EC優先享有權則作別論。在此情況下, 華置完成賬目中Moon Ocean之少數股東權益將為遞延股東於Moon Ocean股本中分佔之股權部分(即29.99%) 加上其於Moon Ocean集團綜合累計可分派溢利超過EC優先享有權之差額中分佔之部分之總和。

臨時至祥代價估計約為10,450,200,000港元(以澳門物業第一次估值為基礎)。該估計臨時至祥代價乃根據愛美高中國集團及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值為約1,893,700,000港元、華置銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值為約2,485,600,000港元、就愛美高中國集團及高禧未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額為約7,915,000,000港元及獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司於二零零七年七月三十一日對華置物業(不包括重慶物業) 進行之估值之華置相關部分約14,006,700,000港元(連同澳門物業第一次估值) 之總和作15%之折讓後計算。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

根據買賣協議（根據正常商業條款訂立），各訂約方同意華置附屬公司應付予至祥之臨時華置代價及至祥買方應付予華置之臨時至祥代價之現金部分（該現金部分相等於上文所述估計約為689,500,000港元之臨時華置代價金額）應於資產交易完成時互相抵銷，而至祥買方將透過下列方式支付餘額約9,760,700,000港元（有關餘額相等於臨時至祥代價約10,450,200,000港元（以澳門物業第一次估值為基礎）減去臨時華置代價約689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項））：

- (i) 至祥按發行價每股至祥股份2.66港元向華置或其代名人發行及配發約469,700,000港元代價股份；
- (ii) 發行本金額估計約9,291,000,000港元之華置債券，有關本金額相等於臨時至祥代價約10,450,200,000港元減去(aa)臨時華置代價約689,500,000港元與(bb)透過根據上文(i)向華置或其代名人發行及配發代價股份支付之金額之總和後，向下調整至最接近500,000港元倍數之金額；及
- (iii) 餘額約1,097港元以現金支付。

根據資產交易，將予發行之代價股份數目上限不得超過176,573,217股代價股份。至祥將發行數目估計為176,573,217股代價股份，其後，其公眾持股量將由約38.03%下跌至25.00%。華置將促成並確保至祥股份之公眾持股量一直維持於最少25%。

根據華置完成賬目及至祥完成賬目，臨時華置代價與華置代價之差額及臨時至祥代價與至祥代價之差額將會由至祥買方及華置附屬公司根據買賣協議之條款清償。該等差額主要透過進一步發行或註銷華置債券（須以根據資產交易發行之所有華置債券之本金額上限為限，即不超過18,500,000,000港元）清償，而餘額則以現金清償。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

根據買賣協議，華置及華置附屬公司確認轉讓有關若干至祥銷售公司之已發行股份及至祥公司結欠之至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之若干部分之利益，或須獲得若干第三方同意或批准。

倘至祥未能於二零零八年三月三十一日或之前獲得一切所須批准或同意，訂約方將為已獲得所須及／或無須獲得同意之餘下至祥銷售公司繼續完成資產交易及將相關至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之利益轉讓，至祥及華置將再作公布。在該情況下，計算華置代價時將不會計及不會轉讓予華置之有關至祥公司之合併有形資產淨值、相關至祥銷售貸款之公平值、相關經許可額外至祥銷售貸款之公平值、相關至祥已收銷售所得款項及相關華置承擔債務之公平值。

上述至祥須要取得之批准可能包括銀行之同意或批准及就華置取代至祥作為擔保人而要從其他合營方取得之批准或至祥為訂約方之關於若干至祥公司之若干股東協議之訂約方之批准。

買賣協議各訂約方之意向為，倘華置未能於二零零八年三月三十一日或之前獲得銀行或合營方就至祥取代華置作為擔保人或作為就華置公司訂立之若干協議之訂約方而發出之一切所須批准或同意，則訂約方將繼續完成資產交易，而華置將於資產交易完成後繼續就若干華置公司於中國及澳門之建築項目及營運向第三方提供擔保或抵押。就此提供之擔保或抵押將構成財政資助，而根據該承諾，有關擔保或抵押亦將構成一項特定交易。假設華置就高禧、旺權投資有限公司及Moon Ocean之銀行貸款提供之擔保及融資承諾以及就向一家中國合營企業注資提供之擔保不能解除，則財政資助預期合共約為3,255,400,000港元。根據該承諾，資產交易及財政資助須經華置股東批准，而任何於交易中擁有權益之關聯人士須放棄投票。由於至祥並非上市規則所界定之華置關連人士，而

華置董事會及至祥董事會聯合函件

根據上市規則第14章，有關財政資助之適用比率高於5%但低於25%，故根據上市規則，財政資助無須經由華置股東批准，惟就該承諾而言則須經由華置股東批准。由於華置之股東概無於財政資助擁有任何權益，故華置已向聯交所申請豁免嚴格遵守根據該承諾就財政資助徵求股東批准之規定，而聯交所已豁免嚴格遵守根據該承諾就財政資助徵求華置股東批准之規定。

每股代價股份之發行價2.66港元及華置債券之兌換價2.66港元乃按每股至祥股份於二零零七年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值約2.66港元為基準而釐定。每股代價股份或兌換股份（視情況而定）之發行價及兌換價2.66港元較至祥股份於二零零七年八月二十九日（至祥股份暫停買賣以待刊發於二零零七年九月十一日發出之聯合公布前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股2.96港元折讓約10.1%、較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內5個交易日之平均收市價每股約3.05港元折讓約12.8%、較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內10個交易日之平均收市價每股約2.94港元折讓約9.5%及較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內60個交易日之平均收市價每股約2.65港元溢價約0.4%。於考慮代價股份之發行價及華置債券之兌換價時，華置之董事及至祥之董事已考慮（其中包括）以下事項：

- 每股至祥股份於二零零七年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值估計約為2.66港元，乃參照按至祥物業於二零零七年七月三十一日之公開市值對至祥物業進行之估值後，就至祥物業之重估盈餘（已扣除稅務影響）之至祥相關部分作出調整而釐定。該等物業之估值之至祥相關部分約為759,400,000港元；

華置董事會及至祥董事會聯合函件

- 華置代價應為相等於至祥公司 (不包括除外至祥公司) 之合併有形資產淨值 (不包括除外至祥物業應佔之賬面值) 之金額加上至祥銷售貸款之公平值、經許可額外至祥銷售貸款之公平值 (減去華置承擔債務之公平值)、至祥已收銷售所得款項及至祥物業 (不包括除外至祥物業) 之重估盈餘／虧損 (已扣除稅務影響) 之至祥相關部分, 而至祥代價則應按(aa)愛美高中國集團及高禧之合併有形資產淨值 (不包括除外華置物業應佔之賬面值) 及(bb)華置銷售貸款之公平值、經許可額外華置銷售貸款之公平值 (減去至祥承擔債務之公平值)、華置已收銷售所得款項及華置物業 (不包括重慶物業及除外華置物業) 之重估盈餘／虧損 (已扣除稅務影響) 之華置相關部分之總和作15%之折讓後計算, 再減去 (如適用) 就經澳門有關部門批准之澳門物業總樓面面積增加而應付之一切未繳地價或費用; 及
- 至祥股份之現行市價。

華置之董事及至祥之董事均認為買賣協議之條款乃屬公平合理, 並符合華置股東及至祥股東之利益。

華置債券之主要條款

華置債券之主要條款由至祥與華置按公平原則磋商後釐定, 概列如下:

- (1) 本金額 : 最高金額至18,500,000,000港元, 每張華置債券按500,000港元之面值發行。將予發行之華置債券之最終本金額視乎最終釐定之至祥代價及華置代價金額而定。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

- (2) 利息 : 每年0.5厘,在每年之三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日支付結欠季度之利息。
- (3) 到期日 : 資產交易完成滿三週年。
- (4) 兌換期 : 債券持有人可於華置債券發行日起至債券到期日下午四時正期間隨時按兌換價將華置債券轉換為兌換股份。華置於買賣協議中同意,華置將確保其或其代名人不會行使至祥向彼等發行之華置債券所附之兌換權,直至各訂約方根據買賣協議之條文清償臨時華置代價與華置代價之差額及臨時至祥代價與至祥代價之差額為止。凡進行兌換所涉及之金額不得少於500,000港元之完整倍數,而兌換時不會發行兌換股份之碎股。

不論華置債券所附之任何條件,各債券持有人僅可待至祥以書面確認因該債券持有人行使華置債券所附之兌換權而配發及發行兌換股份不會導致至祥違反上市規則第8.08條所訂明之最低公眾持股量規定,方可行使華置債券所附之兌換權。

- (5) 兌換價 : 每股兌換股份為2.66港元,可就至祥股份分拆或合併、發行紅股、削減股本、供股及其他對至祥已發行股本構成攤薄影響之事項予以調整。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

- (6) 兌換股份 : 將予發行之兌換股份概不附帶任何產權負擔或任何第三方權利,並將於各方面與現有已發行之至祥股份享有同等權利,且附有一切權利收取自債券持有人於至祥之股東名冊名列為相關兌換股份持有人當日或之後宣派、作出或支付之股息及其他分派。
- (7) 贖回 : 至祥無權於到期日前贖回華置債券。
- (8) 由至祥作最後贖回及強制贖回 : 除非華置債券所附之兌換權於兌換期內根據華置債券之條款獲悉數行使,否則至祥須於到期日贖回任何尚未兌換之華置債券。
- 倘發生違約事件,則債券持有人可以書面通知之方式要求至祥贖回全部(但非部分)華置債券之未償本金額,惟債券持有人以書面豁免有關違約事件則作別論。
- (9) 於股東大會上之投票權 : 債券持有人無權只因其為債券持有人而出席至祥任何股東大會或於會上投票。
- (10) 可轉讓性 : 華置債券可按500,000港元之完整倍數出讓或轉讓予任何第三方,惟向至祥任何關連人士轉讓任何華置債券須遵守聯交所可能不時施加之規定(如有)。

至祥已向聯交所承諾,其將會向聯交所披露由任何關連人士或彼等之聯繫人士(定義見上市規則)進行之任何華置債券買賣。

條件

資產交易須待以下先決條件於二零零八年三月三十一日或之前（或華置與至祥可能議定之較後日期）達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (i) 已獲得監管機構（包括聯交所）一切有關資產交易之所須批准；
- (ii) 已獲得有關任何華置公司之任何合約安排下可能有須要或屬適宜之一切有關資產交易之所須批准；
- (iii) 已獲得有關任何至祥公司之任何合約安排下可能有須要或屬適宜之一切有關資產交易之所須批准；
- (iv) 以聯交所或於上市規則、至祥之組織章程細則及適用法例規定之方式獲得至祥股東於股東大會上授出一切有關資產交易之所須批准（包括有關發行及配發代價股份及華置債券之批准）；
- (v) 以聯交所或於上市規則、華置之公司細則及適用法例規定之方式獲得華置股東於股東大會上或合共持有華置股東大會超過50%投票權之華置控權股東以書面方式授出一切有關資產交易之所須批准；
- (vi) 聯交所上市委員會已就代價股份及兌換股份上市及買賣發出批准（不論是無條件或純粹受限於華置認為可接納之條件），而該批准沒有在資產交易完成前撤回；

華置董事會及至祥董事會聯合函件

- (vii) 至祥買方及至祥對代表至祥買方及至祥對華置公司、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款進行之財務、法律及營運之盡職調查之結果及由華置及華置附屬公司就華置及華置附屬公司根據買賣協議作出之保證而發出之披露函件之內容感到滿意；
- (viii) 華置及華置附屬公司對代表華置及華置附屬公司對至祥公司、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款進行之財務、法律及營運之盡職調查之結果以及由至祥及至祥買方就至祥及至祥買方根據買賣協議作出之保證而發出之披露函件之內容感到滿意；
- (ix) 至祥向華置提交各至祥公司（不包括除外至祥公司）截至二零零七年六月三十日止之六個月之未經審核合併收益表及各至祥公司（不包括除外至祥公司）於二零零七年六月三十日之未經審核合併資產負債表；
- (x) 華置向至祥提交愛美高中國集團及高禧截至二零零七年六月三十日止之六個月之未經審核合併收益表以及愛美高中國集團及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併資產負債表；
- (xi) 取得相關擔保及彌償保證之受益方發出之確認書，確認(aa)由華置集團成員公司（不包括華置公司）就華置公司之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證（包括但不限於根據有關任何華置公司之任何股東協議而作出之任何擔保或彌償保證）已獲得免除及解除及(bb)接納至祥作出之替代擔保或彌償保證以取代彼等已給予受益方已作出該等擔保或彌償保證；

華置董事會及至祥董事會聯合函件

- (xii) 取得相關擔保及彌償保證之受益方發出之確認書，確認(aa)由至祥集團成員公司（不包括至祥公司，但包括除外至祥公司）就至祥公司（不包括除外至祥公司）之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證（包括但不限於根據有關任何至祥公司（不包括除外至祥公司）之任何股東協議而作出之任何擔保或彌償保證）已獲得免除及解除及(bb)接納華置作出之替代擔保或彌償保證，以取代彼等已給予受益方已作出該等擔保或彌償保證；
- (xiii) 取得確認書確認由華置公司就華置集團成員公司（不包括華置公司）之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證已獲得免除及解除；
及
- (xiv) 取得確認書確認由至祥公司（不包括除外至祥公司）就至祥集團成員公司（不包括至祥公司，但包括除外至祥公司）之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證已獲得免除及解除。

華置出售愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本及華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款之利益，以及至祥出售各至祥銷售公司（不包括除外至祥公司）之全部已發行股本及至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之利益兩者之間為互有條件的，而所有該等買賣事宜須於買賣協議完成時同時完成。

至祥及華置將於資產交易完成時再作公布。

有關至祥物業及華置物業之資料

至祥物業

至祥銷售公司乃至祥之全資附屬公司，其主要資產為其於至祥物業之直接或間接權益。除買賣協議所述者外，至祥物業並無附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔。至祥物業之詳情如下：

物業	用途	所佔權益
----	----	------

香港

持作投資之物業權益

- | | | |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|
| 1. 香港九龍紅磡民樂街23號駿昇中心13樓C單位(包括其儲物室)及天台連同1樓、2樓及3樓低層之50個停車位 | 貨倉及
停車位 | 100% |
| 2. 香港九龍旺角山東街47-51號中僑商業大廈星際城市3樓301室 | 商舖及
非住宅 | 100% |
| 3. 香港西區南里1號3樓B單位 | 住宅 | 51% |
| 4. 香港九龍觀塘鴻圖道1號若干單位 | 工業 | 33.33% |
| 5. 香港九龍尖沙咀加連威老道94號明輝中心3樓全層及相連平台以及8樓全層 | 商業 | 50% |

華置董事會及至祥董事會聯合函件

物業	用途	所佔權益
6. 香港新界屯門和平徑2-8號、仁政街7-35號屯門中心地下14號及16號商舖及戲院(包括戲院平台全層、戲院簷篷上之所有外牆及戲院簷篷下之所有外牆(不包括屯門中心任何商舖或變壓器室之外牆),以及全部三個水缸)	戲院及 非住宅	50% (附註1)
7. 香港新界清水灣鎖匙頭丈量約份第464號地段2、4、7、8及9號之9/24部分或份額	農業	100%
8. 香港新界西貢馬游塘寶琳路丈量約份第401號地段453號餘下部分	農業	100%
持作自用之物業權益		
9. 香港香港仔田灣海傍道7號興偉中心10樓5號單位	非住宅	100%
持作出售之物業權益		
10. 香港九龍紅磡民樂街23號駿昇中心16樓全層(包括其儲物室)、17樓(包括天台)及18樓全層(不包括16樓A及B單位)	貨倉	100%
持作日後發展之物業權益		
11. 香港西區山道34號	非住宅 (地下) 住宅 (高層)	51%

附註1: 倘於資產交易完成前進行Canaria收購事項, 至祥公司將於此項物業擁有100%應佔權益。臨時華置代價估計約為706,100,000港元(假設於資產交易完成前完成Canaria收購事項)及約為689,500,000港元(假設於資產交易完成前尚未完成Canaria收購事項)。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

至祥公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核合併業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				止六個月
				千港元
營業額	18,870	3,370	2,916	13,720
除稅前溢利／(虧損)	(10,394)	101,839	81,368	40,982
除稅後溢利／(虧損)	(10,938)	101,441	79,339	39,734
股本權益持有人應佔				
溢利／(虧損)	(10,886)	101,496	79,397	39,765

於二零零七年六月三十日，至祥公司之股本權益持有人應佔未經審核合併資產淨值約為168,000,000港元。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

華置物業

愛美高中國及高禧乃華置之間接全資附屬公司。愛美高中國之主要資產為透過其於附屬公司及聯營公司之股權而擁有華置物業（不包括重慶物業）之間接權益。高禧為其同系附屬公司之貸款融資人。根據重慶合營企業備忘錄，特殊目的投資公司已經／將會就持有重慶物業而成立。華置透過／將會透過愛美高中國一家全資附屬公司擁有特殊目的投資公司全部股權之25%。除買賣協議所述者外，華置物業（不包括重慶物業）並無附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔。華置物業之詳情如下：

物業	用途	所佔權益
----	----	------

中國

作投資用途持有之物業權益

- | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|
| 1. | <ul style="list-style-type: none">北京市朝陽區東三環北路東方路1號
北京希爾頓酒店主樓北京市朝陽區東三環北路東方東路9號
東方國際大廈 | 酒店／
商業 | 50% |
| 2. | 廣東省深圳市羅湖區建設路羅湖商業城
1樓79間零售舖 | 商業 | 100% |
| 3. | 上海市徐匯區淮海中路1325號及寶慶路1號
愛美高大廈未售部分 | 商業 | 100% |

華置董事會及至祥董事會聯合函件

物業	用途	所佔權益
作發展用途持有之物業權益		
4. 北京市朝陽區東三環北路東方路1號 北京希爾頓酒店行政附樓	酒店／ 商業	50%
5. 四川省成都市錦江區義學巷以東、紅布正街 以南及鐘鈹街以北之東大街發展項目	住宅／ 商業	100%
6. 四川省成都市金牛區郎家村1、2、6組及躍進 村1、2、3、4、7組之迎賓大道發展項目	住宅／ 商業	100%
7. 四川省成都市青羊區三桂前街以東、大牆東 街以南、太升南路以西及提督街以北之太升 南路發展項目	住宅／ 商業	100%
8. 重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段 1號之華新街街道發展項目	住宅／ 學校	25%

澳門

作發展用途持有之物業權益

9. 澳門氹仔雞頸馬路地段1c、地段2、地段3、地段4 及地段5之偉龍馬路發展項目 (附註2)	住宅／ 商業	70.01%
----------------------------------------------------	-----------	--------

附註2：臨時至祥代價估計約為10,450,200,000港元（按澳門物業第一次估值計算）或約為14,240,500,000港元（按澳門物業第二次估值計算）。

愛美高中國之華置物業權益之原收購成本總額約為4,256,000,000港元。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

愛美高中國集團及高禧截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核合併業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 止六個月 千港元
營業額	31,336	32,082	57,926	33,719
經營溢利	37,417	38,694	99,635	89,470
除稅前溢利	418,238	83,203	196,674	109,413
股本權益持有人 應佔純利	414,494	79,526	78,268	95,799

於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團及高禧之股本權益持有人應佔未經審核合併資產淨值約為1,893,700,000港元。

至祥之股權架構

下表顯示至祥於(i)發行估計數目為176,573,217股代價股份前；及(ii)發行估計數目為176,573,217股代價股份後之股權架構。

股東名稱	至祥於發行代價股份前之 現有股權架構		至祥於發行代價股份後之 股權架構	
	股份數目	%	股份數目	%
華置	209,931,186	61.969	386,504,403	75.000
至祥公眾股東	128,834,801	38.031	128,834,801	25.000
	338,765,987	100.000	515,339,204	100.000

華置董事會及至祥董事會聯合函件

華置之董事及至祥之董事注意到經計及發行代價股份但未計及兌換華置債券前，華置將擁有386,504,403股至祥股份權益，佔至祥經發行代價股份擴大後之已發行股本75%。華置將確保維持至祥於聯交所之上市地位，並確保至祥之公眾持股量將一直維持於最少25%。

有關華置之資料

華置為一家於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。華置集團主要於香港、中國及澳門從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品業務。

華置及其附屬公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				止六個月
				千港元
營業額	5,257,357	2,274,988	4,763,789	2,534,962
除稅前溢利	1,704,516	7,383,690	9,063,011	2,407,851
年內／期內溢利	1,658,412	6,454,667	7,557,087	2,123,785
股本權益持有人				
應佔溢利	1,619,085	6,154,572	7,477,345	2,052,396

於二零零七年六月三十日，華置股本權益持有人應佔之未經審核綜合資產淨值約為38,226,400,000港元或每股約16.74港元（根據華置於二零零七年六月三十日之2,284,213,312股已發行股份計算）。

有關至祥之資料

至祥為一家於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。至祥集團主要於香港從事物業投資及發展業務。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

至祥集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零零七年 六月三十日 止六個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	18,870	3,370	2,916	13,720
除稅前溢利／(虧損)	(168,416)	119,816	96,320	48,581
除稅後溢利／(虧損)	(169,396)	119,418	94,291	47,333
股本權益持有人應佔 溢利／(虧損)	(169,396)	121,518	94,349	47,364

於二零零七年六月三十日，至祥股本權益持有人應佔之未經審核綜合資產淨值約為808,800,000港元或每股約2.39港元（根據於二零零七年六月三十日之338,765,987股已發行至祥股份計算）。

B. 進行資產交易之理由

華置集團主要在香港、中國及澳門從事物業投資及發展業務，其物業組合包括持作投資之物業、發展中之物業、持作日後發展之物業權益、持作出售之物業、已訂約將予出售之物業及已訂約將予收購之物業。

華置有意於資產交易完成時將至祥發展為其中國內地及澳門物業發展分部。就此，於中國及澳門持有及位於中、澳兩地之所有物業將根據資產交易轉讓予至祥集團。於過去數年，中國及澳門之物業市場發展蓬勃。澳門及中國主要城市之物業價格及需求在近年大幅增長，預期此趨勢在未來仍會維持。華置物業全部均位於中國主要城市及澳門之交通樞紐地區，位處黃金地段，故相信華置物業將具有龐大增長潛力，亦可從市場上升之趨勢中得益。華置董事認為，此舉乃符合至祥集團及華置集團之整體利益，同時有利華置集團進行集團重組，以便加強至祥集團之物業業務，以及重組於華置集團之中國及澳門物業業務。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

將由華置集團轉讓至祥集團之華置物業包括9項物業之權益。該等華置物業（不包括重慶物業）於二零零七年七月三十一日經獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司作出之華置相關部分估值約為14,006,700,000港元（連同澳門物業第一次估值）。

將由至祥集團轉讓華置集團之至祥物業包括11項物業之權益。該等至祥物業於二零零七年七月三十一日經獨立專業物業估值師普頓國際評估有限公司作出之至祥相關部分估值約為759,400,000港元。

華置物業於二零零七年七月確認為營業額之租金收入約為6,100,000港元。至祥物業於二零零七年七月確認為營業額之租金收入則約為200,000港元。

至祥之董事認為，資產交易符合至祥股東之利益。其理由概述如下：

- (i) 在資產交易完成後，至祥集團取得及發展華置物業，可望把握資產交易這空前之商機，在增長中之中國及澳門物業市場建立據點；
- (ii) 資產交易為至祥集團提供一個可同時鞏固其資本基礎及收入基礎之機會；
及
- (iii) 相信華置物業將具有龐大之潛力，可從中國及澳門物業市場之上升趨勢中得益。

因此，至祥之董事決定將資產交易交予至祥獨立股東作考慮。

C. 上市規則之含義

至祥將不會申請華置債券在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。至祥將會向聯交所上市委員會申請批准代價股份及於行使華置債券所附兌換權後可能須發行之兌換股份上市及買賣。

根據上市規則，資產交易構成至祥一項非常重大之收購事項及一項非常重大之出售事項。根據上市規則，資產交易構成華置一項主要交易。鑒於華置為至祥之控股股東，因此根據上市規則，資產交易亦構成至祥一項關連交易，須獲得至祥獨立股東之批准。於資產交易完成後，預期華置之董事會組成將維持不變，而至祥擬額外委任一名執行董事。

於最後實際可行日期，華置擁有209,931,186股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約61.96%。鑒於華置於資產交易中擁有之權益，華置將就將於股東特別大會上提呈有關資產交易之普通決議案放棄投票。

至祥獨立董事委員會經已成立，以考慮資產交易。益華証券已獲委聘，以便就資產交易向至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東提供意見。

根據該承諾，華置已向聯交所承諾，倘一項特定交易之代價或本金額（連同華置或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何特定交易之代價或本金額計算）超過200,000,000港元，華置則將不會與關聯人士訂立該特定交易，除非經華置股東於該關聯人士放棄投票之股東大會上批准則作別論。鑒於至祥由華置擁有約61.96%權益而成為該承諾所界定之關聯人士，故資產交易及財政資助將構成華置之特定交易，須獲得華置股東之批准，而任何屬關聯人士之華置股東將須就有關批准放棄投票。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

劉鑾雄先生（擁有1,158,283,850股華置股份之權益，佔華置已發行股本約50.35%）及其胞弟劉鑾鴻先生（擁有150,036,697股華置股份之權益，佔華置已發行股本約6.52%）為一批有密切聯繫之華置股東，於最後實際可行日期合共持有華置約56.87%投票權。除於華置之股權外，劉鑾雄先生及劉鑾鴻先生並無擁有任何至祥股份權益，亦無於資產交易中擁有任何權益。華置董事經作出一切合理查詢後深知，並無其他股東屬關聯人士或於資產交易或財政資助中擁有權益（於華置之股權除外）。由於沒有華置股東因資產交易及財政資助將獲得其他華置股東不會獲得之利益，故無華置股東於資產交易及財政資助中擁有重大權益，亦無華置股東須於華置召開股東大會以批准資產交易及財政資助時放棄投票。

根據該承諾，資產交易及財政資助須經華置股東批准，而任何於交易中擁有權益之關聯人士須放棄投票。由於劉鑾雄先生及其聯繫人士已確認彼等將根據上市規則第14.44條以書面批准資產交易及財政資助，以代替於股東大會上通過決議案，而聯交所已豁免嚴格遵守根據該承諾就資產交易及財政資助取得華置股東批准之規定，故華置認為其可倚賴劉鑾雄先生及其聯繫人士之書面批准以批准交易，而無須召開股東大會予以批准。

華置之董事（包括獨立非執行董事）認為，資產交易之條款及條件乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且符合華置及華置股東之整體利益。財政資助將按正常商業條款提供，而華置之董事（包括獨立非執行董事）確認，財政資助乃屬公平合理，且符合華置及股東之整體利益。

至祥董事會已委任賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生（即至祥全體獨立非執行董事）出任至祥獨立董事委員會之成員，以就如何就將於股東特別大會上提呈有關資產交易之普通決議案投票向至祥獨立股東提供意見及給予推薦建議。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

益華証券已獲委聘為獨立財務顧問，以就資產交易是否於至祥之日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，以及符合至祥及至祥股東之整體利益向至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東提供意見。

D. 資產交易之財務影響

由於華置公司及至祥公司於完成日期之可識別資產及負債賬面值可能與於二零零七年六月三十日之賬面值有重大差別，故資產交易之實際財務影響可能有別於下文所述者。

華置集團

完成時

資產交易完成時，華置於至祥之股權將由61.96%增至75%。

至祥之13.04%額外股權（由61.96%至75%）所產生之商譽約12,300,000港元會於華置之綜合資產負債表中確認為非流動資產。根據香港財務報告準則之規定，該商譽須於未來之年結日進行年度減值測試。於資產交易完成時商譽確認會以相同金額分別增加華置集團之非流動資產、總資產及股本權益總額。因此，華置集團之資本與負債比率預期會微跌0.01%。

此外，由於經擴大至祥集團之股本權益總額將於資產交易完成時增加，故華置之綜合股本權益變動表及綜合資產負債表中之少數股東權益將隨之增加約12,300,000港元。

華置董事會及至祥董事會聯合函件

完成後

資產交易完成後，華置會將愛美高中國及高禧之股本權益持有人應佔溢利以25%作為少數股東權益綜合計算。此外，至祥銷售公司之股本權益持有人應佔溢利將以無少數股東權益綜合計算。為作闡述，華置集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得之華置股本權益持有人應佔溢利約7,477,300,000港元，根據愛美高中國、高禧及至祥銷售公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之股本權益持有人應佔溢利，綜合收益表內之少數股東權益預期會減少約12,600,000港元至67,100,000港元，而綜合資產負債表內之少數股東權益將減少12,600,000港元至417,300,000港元。綜合收益表內之少數股東權益減少乃代表(a)愛美高中國及高禧之股本權益持有人應佔溢利增加19,600,000港元；及(b)至祥銷售公司之股本權益持有人應佔溢利減少32,200,000港元。

此外，華置將持有由至祥所發行本金額為9,291,000,000港元之華置債券，可按兌換價每股2.66港元行使兌換股份。兌換華置債券前，至祥股本權益持有人應佔之每股資產淨值約為9.08港元。倘悉數兌換華置債券為3,492,857,142股兌換股份，則至祥股本權益持有人應佔之每股資產淨值將約為3.12港元。華置債券會於綜合賬目時在綜合資產負債表中對銷。

資產交易不會對綜合現金流量表構成任何財務影響。除上述者外，資產交易並無對綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股本權益變動表造成其他預計之重大財務影響。

至祥集團

緊隨資產交易完成後，至祥公司將不再為至祥之附屬公司及聯營公司，而該等公司之財務業績將不會於至祥之財務報表中綜合計算；愛美高中國集團及高禧則會成為至祥之附屬公司及聯營公司，而該等公司之財務業績將於至祥之財務報表中綜合計算。

盈利

資產交易完成時，至祥集團預期會因出售至祥公司而確認未經審核收益約98,900,000港元。該項收益乃臨時華置代價與至祥公司於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值、至祥銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值、至祥物業於二零零七年七月三十一日之估值之至祥相關部分所產生就至祥公司未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項）之總和之差額。此外，至祥集團亦預期會確認有關收購愛美高中國及高禧之未經審核折讓約1,800,000,000港元。該項折讓乃臨時至祥代價與愛美高中國集團及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值、華置銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值、華置物業於二零零七年七月三十一日之估值（以澳門物業第一次估值為基礎及不包括重慶物業）之華置相關部分所產生就愛美高中國集團及高禧未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額之總和之85%之差額。然而，收益及折讓之確實金額須根據至祥完成賬目及華置完成賬目中所載之數字而釐定。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，至祥集團錄得至祥股本權益持有人應佔綜合溢利約94,300,000港元。愛美高中國及高禧於截至二零零六年十二月三十一日止年度分別錄得股本權益持有人應佔溢利約60,100,000港元及18,200,000港元，而至祥公司則於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股本權益持有人應佔溢利約79,400,000港元。經計及愛美高中國集團之租金收入來源後，收購事項預期將擴闊經擴大至祥集團之收益基礎。

臨時至祥代價約10,450,200,000港元（以澳門物業第一次估值為基礎）應與臨時華置代價約689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項）互相抵銷，其餘額將透過(i)發行及配發代價股份；(ii)發行華置債券；及(iii)餘額以現金方式清償。預期經擴大至祥集團之利息開支將會因華置債券之利息開支（包括名義利息）及所取得之銀行貸款之利息開支而大幅增加。

資產及負債

至祥集團於二零零七年六月三十日之綜合資產總額及綜合負債總額分別約為818,100,000港元及10,300,000港元。倘資產交易已於二零零七年六月三十日完成，則經擴大至祥集團之綜合資產總額及綜合負債總額將分別增加至約17,825,400,000港元及10,590,000,000港元。資產增加主要是由於投資物業增加約877,800,000港元、發展中物業增加約1,879,000,000港元及持作出售發展中物業增加約14,310,000,000港元所致。

根據買賣協議，華置代價與至祥代價應互相抵銷，故至祥集團不會有重大現金流出。緊隨資產交易完成後，經擴大至祥集團之負債會因發行約7,503,300,000港元（以華置債券負債部分之公平值為基礎）之華置債券及遞延稅項約2,873,100,000港元而增加。

倘資產交易已於二零零七年六月三十日完成，則至祥股本權益持有人應佔資產淨值將增至約4,680,600,000港元。至祥股本權益持有人應佔每股資產淨值約為9.08港元（以至祥於兌換任何華置債券前之已發行股本515,339,204股至祥股份為基礎）。倘於二零零七年六月三十日已悉數兌換華置債券，則至祥股本權益持有人應佔資產淨值將約為12,496,700,000港元，而至祥股本權益持有人應佔每股資產淨值將約為3.12港元（以經兌換華置債券擴大後之至祥已發行股本4,008,196,346股至祥股份為基礎）。

資本與負債比率

倘資產交易於二零零七年六月三十日完成，則經擴大至祥集團之資本與負債比率將會增加，當中包括高禧之銀行借貸及華置債券分別約15,000,000港元及7,503,300,000港元。

E. 華置集團之業務回顧及未來前景

華置集團主要於香港、中國及澳門從事物業投資及發展業務，其物業組合包括持作投資之物業、發展中之物業、持作日後發展之物業權益、持作出售之物業、已訂約將予出售之物業及已訂約將予收購之物業。華置集團亦從事經紀服務、證券投資、放債及化妝品業務。

資產交易完成後，華置集團之物業業務將集中於香港市場。華置集團大部分投資物業均位處香港之中心商業區如銅鑼灣、尖沙咀及灣仔等，地點優越，四通八達。

F. 至祥集團之業務回顧及未來前景

至祥集團主要於香港從事物業投資及發展業務。

資產交易完成後，至祥集團將集中於中國及澳門物業投資及發展，並成為華置於中國內地及澳門之物業發展分支。

於過去數年，中國及澳門之物業市場發展蓬勃。澳門及中國主要城市之物業價格及需求在近年大幅增長，預期此趨勢在未來仍會維持。華置物業全部均位於中國主要城市及澳門之交通樞紐地區，位處黃金地段，故相信華置物業將具有龐大增長潛力，亦可從中國及澳門物業市場上升之趨勢中得益。因此，透過於資產交易完成後收購及其後發展華置物業，至祥集團將可立足發展中之中國及澳門物業市場。資產交易令至祥集團可同時加強資本基礎及收入基礎。

此外，至祥集團將繼續把握機會增加土地儲備供其中國內地之發展項目之用。

G. 建議更改名稱

更改名稱之理由

至祥董事會建議將至祥之名稱由「Chi Cheung Investment Company, Limited (至祥置業有限公司)」更改為「Evergo China Holdings Limited (愛米高中國控股有限公司)」。

建議更改至祥之名稱旨在反映資產交易完成後，至祥將物業發展及投資重點由香港轉移至中國及澳門。

條件

建議更改名稱須待達成下列條件後，方可作實：

1. 完成資產交易；
2. 至祥之股東於股東特別大會上通過一項特別決議案；及
3. 香港公司註冊處處長批准更改名稱。

現有股票

所有附有至祥現時名稱之現有股票將繼續作為至祥股份之所有權憑證，並有效作買賣、結算及登記用途。至祥不會安排以現有股票免費換領附有至祥新名稱之新股票。於更改名稱生效後發行之任何股票將附有至祥之新名稱。至祥將於建議更改名稱生效後再作公布。

H. 至祥股東特別大會

本通函第465至467頁載有召開股東特別大會通告。股東特別大會謹訂於二零零七年十一月二十八日(星期三)上午十時正假座香港港灣道一號香港君悅酒店閣樓君悅廳I及II舉行，會上將向至祥之股東提呈相關決議案，以批准資產交易及建議更改至祥之公司名稱。於最後實際可行日期，華置擁有209,931,186股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約61.96%。鑒於華置於資產交易中擁有之權益，華置及其聯繫人士將就將於股東特別大會上提呈有關資產交易之普通決議案放棄投票。經作出一切合理查詢後，除華置及其聯繫人士外，至祥董事會並不知悉至祥有任何其他股東須根據上市規則就資產交易放棄投票。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦會登載於聯交所網站。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將表格填妥，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回至祥之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

根據至祥之組織章程細則第73條，提交至祥股東大會之每項決議案須以舉手方式表決，除非主席或下列人士要求以投票方式表決(有關要求可於宣佈舉手表決之結果之前或之時提出)：

- (a) 最少三名當時有權於會上投票之至祥股東(不論其親身出席或委任代表出席大會)；或
- (b) 持有不少於有權於會上投票之所有至祥股東之投票權總額十分之一之任何一名或多名至祥股東(不論其親身出席或委任代表出席大會)；或
- (c) 持有附有權利可於會上投票之至祥股份而該等至祥股份之已繳股款總額不少於附有上述權利之所有至祥股份之已繳股款總額十分之一之任何一名或多名至祥股東(不論其親身出席或委任代表出席大會)。

I. 暫停辦理至祥股東登記手續

至祥將自二零零七年十一月二十六日起至二零零七年十一月二十八日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定至祥股東出席股東特別大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零七年十一月二十三日下午四時三十分前交回至祥之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

J. 推薦建議

至祥董事會認為，儘管資產交易並非於至祥之日常及一般業務過程中進行，惟仍按正常商業條款進行，且屬公平合理；而資產交易連同建議更改至祥之公司名稱乃符合至祥及其股東之整體利益，故推薦至祥獨立股東於股東特別大會上投票贊成資產交易，並推薦至祥之股東於股東特別大會上投票贊成建議更改至祥之公司名稱。

閣下務須同時注意本通函第47至48頁所載由至祥獨立董事委員會就資產交易發出之意見書（當中載有致至祥獨立股東之意見）及本通函第49至58頁所載由益華証券就資產交易發出之函件（當中載有致至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東之意見）。

經計及益華証券之意見後，至祥獨立董事委員會認為，儘管資產交易並非於至祥之日常及一般業務過程中進行，惟仍按正常商業條款進行，就至祥獨立股東而言屬公平合理，並符合至祥及至祥股東之整體利益，故推薦至祥獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准資產交易。

K. 其他資料

閣下務須注意本通函各附錄所載之資料。

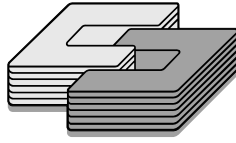
此 致

列位華置股東及至祥股東 台照

承董事會命
Chinese Estates Holdings Limited
公司秘書
林光蔚
謹啟

承董事會命
至祥置業有限公司
公司秘書
林光蔚
謹啟

二零零七年十月三十一日



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED
至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

敬啟者：

建議資產交易

**非常重大收購事項、
非常重大出售事項及
關連交易**

吾等謹此提述於二零零七年十月三十一日向至祥股東刊發之通函（「該通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

作為至祥之獨立非執行董事（獨立於資產交易之訂約方且無擁有資產交易之權益），吾等已獲至祥董事會委任，就吾等認為資產交易之條款就至祥獨立股東整體而言是否公平合理向閣下提供意見。

至祥已委聘益華証券作為獨立財務顧問，以就資產交易是否於至祥之日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，以及是否符合至祥及至祥股東之整體利益向吾等提供意見。益華証券之意見連同達致有關意見時考慮之主要因素及理由載於該通函第49至58頁。閣下務須同時注意該通函第12至46頁所載之華置董事會及至祥董事會聯合函件及該通函各附錄所載之附加資料。

至祥獨立董事委員會函件

經考慮益華証券意見書中所述益華証券之意見及所考慮之主要因素及理由後，吾等認為儘管資產交易並非於至祥之日常及一般業務過程中進行，惟其條款屬正常商業條款，就至祥獨立股東而言屬公平合理，並符合至祥及其股東之整體利益。因此，吾等推薦至祥獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就資產交易提呈之相關普通決議案。

此 致

列位至祥獨立股東 台照

代表

至祥獨立董事委員會

獨立非執行董事

賴恩雄

獨立非執行董事

莫漢生

獨立非執行董事

汪滌東

謹啟

二零零七年十月三十一日



敬啟者：

**涉及非常重大收購事項、非常重大出售事項
及關連交易之建議資產交易**

謹此提述吾等就資產交易獲委任為至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東之獨立財務顧問。資產交易之詳情載於華置與至祥於二零零七年十月三十一日向該等公司各自之股東寄發之聯合通函（「該聯合通函」，本函件為其一部分）所載華置董事會及至祥董事會聯合函件內。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與該聯合通函所界定者具相同涵義。

於是次重組後，至祥將會將其物業業務重點由香港轉移至中國及澳門。根據買賣協議，各訂約方同意華置應付予至祥之臨時華置代價及至祥應付予華置之臨時至祥代價之現金部分應於資產交易完成時互相抵銷，而至祥將透過(1)至祥按發行價每股至祥股份2.66港元向華置或其代名人發行最多176,573,217股代價股份；(2)向華置或其代名人發行本金額不超過18,500,000,000港元之華置債券及(3)以現金支付餘額。

根據上市規則，資產交易構成至祥一項非常重大之收購事項及一項非常重大之出售事項。由於華置為至祥之控股股東（擁有至祥61.96%權益），故資產交易亦構成至祥一項關連交易，須獲得至祥獨立股東之批准。

益華証券致至祥之函件

作為獨立財務顧問，吾等之責任為就上述關連交易及其條款是否符合至祥之利益及對至祥獨立股東而言是否公平合理而給予意見。

吾等於提出有關資產交易之推薦建議時，吾等乃依賴至祥提供予吾等有關至祥將售予華置之至祥物業及華置將售予至祥之華置物業之一切相關資料。此外，吾等亦依賴中和邦盟評估有限公司所發出有關華置物業之獨立物業估值報告及普敦國際評估有限公司所發出有關至祥物業之獨立物業估值報告。於評估資產交易對至祥之財務影響時，吾等已考慮執業會計師國衛會計師事務所編製有關經擴大至祥集團之備考財務資料。至祥董事會已向吾等確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實，而吾等並無理由懷疑至祥隱瞞任何重大資料或有任何重大資料含有誤導成份。按此基準，吾等認為吾等已獲得足夠資料，為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未就是次委聘而對至祥集團之業務或事務進行任何詳細調查或審核。

就資產交易所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關資產交易條款之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

進行資產交易之理由

華置集團主要於香港、中國及澳門從事物業投資及發展之業務。至祥為華置擁有61.96%權益之附屬公司，主要於香港從事物業投資及發展之業務。根據資產交易，華置集團所持位於中國及澳門之所有物業將轉讓予至祥，而至祥集團所持位於香港之所有物業將轉讓予華置。重組後，至祥將成為華置集團之物業投資及發展分支，業務將集中於中國及澳門市場。

益華証券致至祥之函件

澳門及中國主要城市之物業價格及需求在近年大幅增長，預期此趨勢在未來將會維持。華置物業全部均位於中國主要城市及澳門之交通樞紐地區，位處黃金地段。按此基準，吾等認為華置物業將具有優厚潛力，可從中國及澳門物業市場上升之趨勢中得益。因此，資產交易乃符合至祥之利益。

資產交易之條款

釐定至祥代價及華置代價之基準

至祥物業涉及11項香港物業。華置應付之華置代價乃參照下列兩者之總和而釐定：

- (a) 至祥完成賬目所載各至祥公司（不包括除外至祥公司）之合併有形資產淨值總額（不包括除外至祥物業應佔之賬面值），並已就至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分作出調整（至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分乃參照獨立物業估值師普敦國際評估有限公司按該等物業於二零零七年七月三十一日之市場估值及該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值而釐定）；及
- (b) 至祥銷售貸款之公平值、經許可額外至祥銷售貸款之公平值（減去華置承擔債務之公平值）及至祥已收銷售所得款項。

臨時華置代價估計約為689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項）。該估計臨時華置代價乃根據至祥公司於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值約168,000,000港元、至祥銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值約422,600,000港元、就至祥公司未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額約98,900,000港元（假設於資產交易完成前尚未完成Canaria收購事項）及普敦國際評估有限公司於二零零七年七月三十一日對至祥物業進行之估值之至祥相關部分約759,400,000港元計算。倘於資產交易完成前已進行Canaria收購事項，則臨時華置代價估計約為706,100,000港元。

益華証券致至祥之函件

由於華置代價乃參照至祥物業之最新獨立估值而達致，故吾等認為就此釐定之華置代價乃符合至祥之利益，且就至祥獨立股東而言屬公平合理。

華置物業涉及8項中國物業及澳門物業。至祥應付之至祥代價乃按下列兩者之總和作15%之折讓後計算：

- (a) 華置完成賬目所載愛美高中國及高禧各自之合併有形資產淨值總額（不包括除外華置物業應佔之賬面值），並已就華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分作出調整（華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分乃參照獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司按該等物業於二零零七年七月三十一日之市場估值及該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值而釐定）；及
- (b) 華置銷售貸款之公平值、經許可額外華置銷售貸款之公平值（減去至祥承擔債務之公平值）、華置已收銷售所得款項，再減去（如適用）就獲准增加澳門物業總樓面面積而應付之一切未繳地價或費用（除非有關地價或費用已於華置完成賬目中確認為負債則作別論）。

臨時至祥代價估計約為10,450,200,000港元（以澳門物業第一次估值為基礎）。該估計臨時至祥代價乃根據愛美高中國集團及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值為約1,893,700,000港元、華置銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值為約2,485,600,000港元、就愛美高中國及高禧未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額為約7,915,000,000港元及獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司於二零零七年七月三十一日對華置物業（不包括重慶物業）進行之估值之華置相關部分約14,006,700,000港元（連同澳門物業第一次估值）之總和作15%之折讓後計算。

益華証券致至祥之函件

由於至祥代價乃按愛美高中國及高禧之合併有形資產淨值（經參照華置物業之最新獨立估值計算）作15%之折讓後達致，故吾等認為就此達致之至祥代價乃符合至祥之利益，且就至祥獨立股東而言屬公平合理。

代價淨額之付款

根據買賣協議，華置應付予至祥之臨時華置代價及至祥應付予華置之臨時至祥代價之現金部分（該現金部分相等於估計約為689,500,000港元之臨時華置代價金額）應於資產交易完成時互相抵銷，而至祥將支付餘額約9,760,700,000港元（有關餘額相等於臨時至祥代價約10,450,200,000港元（以澳門物業第一次估值為基礎）減去臨時華置代價約689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項））。

上述代價淨額9,760,700,000港元將透過下列方式支付：

- (i) 至祥按發行價每股至祥股份2.66港元向華置或其代名人發行約469,700,000港元代價股份；
- (ii) 向華置或其代名人發行本金額估計約9,291,000,000港元之華置債券；及
- (iii) 餘額約1,097港元以現金支付。

至祥將以現金支付估計交易成本20,000,000港元。

代價股份之條款

作為至祥根據買賣協議應付之代價，華置或其代名人將按發行價2.66港元（「發行價」）獲發行約176,570,000股代價股份，涉及金額約469,700,000港元。

益華証券致至祥之函件

華置債券之發行價及兌換價2.66港元：

- (a) 較至祥股份於二零零七年八月二十九日（至祥股份暫停買賣以待刊發有關資產交易之公布前之最後交易日）之收市價每股2.96港元折讓約10.1%；
- (b) 較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內5個交易日之平均收市價每股約3.05港元折讓約12.8%；
- (c) 較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內10個交易日之平均收市價每股約2.94港元折讓約9.5%；
- (d) 較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內60個交易日之平均收市價每股約2.65港元溢價約0.4%；及
- (e) 相等於至祥股份於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值每股2.66港元（已參照按至祥物業於二零零七年七月三十一日之獨立市場估值所釐定該等物業之重估盈餘（已扣除稅務影響）之至祥相關部分作出調整）。

由於發行價與至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日（暫停買賣以待刊發公布前之最後交易日）止在內60個交易日之平均收市價每股約2.65港元及至祥股份於二零零七年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值每股2.66港元相若，故吾等認為發行價就至祥獨立股東而言屬公平合理。

益華証券致至祥之函件

華置債券之條款

根據買賣協議，華置或其代名人將獲發行最多18,500,000,000港元之0.5厘三年期華置債券。將予發行之華置債券之最終本金額視乎至祥應付之最終代價淨額（至祥代價減華置代價）而定。現時估計本金額約9,291,000,000港元之華置債券將獲發行。為評估華置債券發行一事是否公平合理，吾等已比較華置債券之條款與下文所載於二零零七年由香港上市公司發行之其他三至五年期可換股債券之條款。為作比較，吾等僅載列規模超過1,000,000,000港元之可換股債券發行之上市公司：

公布日期	發行人名稱	可換股債券 之本金額 (港元)	到期日 (年)	票息 (厘)	到期時之 贖回價	到期 收益率 (每年)	兌換價 (港元)	兌換價較 市價之 溢價/ (折讓)*
二零零七年 八月三十日	中策集團有限公司	1,320,000,000	3	0.0	100.0%	0.0%	0.33	(11.5%)
二零零七年 七月十一日	民豐控股有限公司	1,500,000,000	3.5	0.0	100.0%	0.0%	0.15	(28.6%)
二零零七年 六月二十八日	松日通訊控股 有限公司	2,490,000,000	5	7.5	115.0%	10.0%	6.00	22.4%
二零零七年 五月二十一日	TCL多媒體科技 控股有限公司	1,095,000,000	5	4.5	137.5%	10.6%	0.40	(30.3%)
二零零七年 五月十七日	正大企業國際 有限公司	1,676,000,000	3	1.0	107.7%	3.5%	0.39	73.3%
二零零七年 五月十日	綠城中國控股 有限公司	2,347,000,000	5	0.0	105.6%	1.1%	22.14	40.0%
二零零七年 五月四日	新世界中國 地產有限公司	2,600,000,000	5	0.0	103.8%	0.8%	8.04	42.7%
二零零七年 四月二十日	盛高置地(控股) 有限公司	1,204,000,000	5	0.0	111.8%	2.3%	8.12	37.1%
二零零七年 一月二十三日	嘉里建設 有限公司	2,350,000,000	5	0.0	117.2%	3.2%	52.65	39.2%
二零零七年 一月十九日	合生創展集團 有限公司	1,617,000,000	3	0.0	104.6%	1.5%	30.08	49.2%
	平均 **					3.3%		23.4%

* 根據於可換股債券／票據發行之公布日期前在聯交所所報之五天平均收市價計算

** 不包括至祥

益華証券致至祥之函件

華置債券之每年票息率為0.5厘，可於到期日贖回，並給予債券持有人每年0.5%之到期收益率（「到期收益率」）。債券可按初步兌換價每股至祥股份2.66港元兌換為至祥股份，惟有關兌換價可就分拆或合併、發行紅股、削減股本及供股等對有關至祥股本之攤薄事項予以調整。

兌換價較至祥股份截至二零零七年八月二十九日（暫停買賣以待刊發有關資產交易之公布前之最後交易日）止在內5個交易日之平均收市價每股3.05港元折讓約12.8%。吾等從上表中注意到，經調查之可換股債券發行事宜之平均兌換價較進行發行時各自之市價溢價23.4%。由於兌換價與至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日（暫停買賣以待刊發公布前之最後交易日）止在內60個交易日之平均收市價每股約2.65港元，以及與至祥股份於二零零七年六月三十日之經調整經審核綜合每股資產淨值2.66港元相若，故吾等認為兌換價就至祥獨立股東而言屬公平合理。

吾等認為，儘管與其他可換股債券發行事宜比較，兌換價較發行時之市價出現折讓而非溢價，惟與調查所得之其他可換股債券發行之平均到期收益率3.3%與較低之0.5%到期收益率相比，仍符合至祥之利益，故就至祥獨立股東而言屬公平合理。

資產交易之財務影響

至祥集團於二零零七年六月三十日之經審核資產淨值為808,800,000港元。倘於二零零七年六月三十日已完成資產交易，則經擴大至祥集團之未經審核備考綜合資產淨值將約為4,680,600,000港元，增幅約達5.8倍。

基於發行華置債券，經擴大至祥集團於二零零七年六月三十日之未經審核備考資產負債表錄得負債7,503,300,000港元，即9,291,000,000港元三年期華置債券之現值（利用現金流量貼現法按有效年利率約8厘或香港上海滙豐銀行有限公司所報之現時香港最優惠貸款利率7.5厘加50個基點計算）。根據香港會計準則，以7,503,300,000港元按照有效年利率8厘計算，債券會於資產交易完成後一年內產生約597,300,000港元之名義利息開支。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，至祥集團之稅後溢利為94,300,000港元。倘資產交易於二零零六年一月一日進行，則經擴大至祥集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將約為1,517,900,000港元，當中已計及收購華置物業之折讓所產生之收益1,828,300,000港元及發行華置債券之名義財務費用597,300,000港元。

其他融資方法

除發行華置債券外，吾等已考慮至祥能否利用其他融資方法清償就資產交易應付予華置之代價淨額。此等方法包括發行新至祥股份及銀行借貸。

就資產交易而言，倘至祥透過發行新至祥股份而非發行華置債券撥付應付予華置之總代價淨額，則至祥將須於發行176,570,000股代價股份支付部分應付之代價淨額後，再按每股至祥股份2.66港元額外發行3,492,860,000股新至祥股份。上述額外新發行之3,492,860,000股至祥股份為至祥現有股本338,760,000股股份之10.3倍。此舉會對至祥股東之股權造成重大即時攤薄影響，故不宜進行。

另一方面，倘至祥考慮以銀行借貸而非發行華置債券撥付，假設銀行願意提供借貸，並按年利率8.0厘（等同應用於華置債券之名義利率）借出9,291,000,000港元，則至祥會就有關金額之借貸每年產生約743,300,000港元之利息開支。上述應付予銀行之利息開支將遠高於截至二零零六年十二月三十一日止年度應用於華置債券之597,300,000港元名義利息。請同時注意，銀行利息乃屬現金開支，而應用於華置債券之利息開支（除了根據華置債券本金額9,291,000,000港元應付之每年0.5厘票息（一年約46,400,000港元））僅屬名義性質，並不涉及任何現金開支。

按此基準，吾等認為發行華置債券就撥付資產交易而言乃屬合理且適當之方法，並符合至祥及其股東之利益。

益華証券致至祥之函件

意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為儘管資產交易並非於至祥之日常及一般業務過程中進行，惟仍屬公平合理，而其條款（尤其是與發行代價股份及華置債券有關之條款）乃屬正常商業條款，並符合至祥及至祥獨立股東之整體利益。

因此，吾等推薦至祥獨立董事委員會建議至祥獨立股東投票贊成將於應屆股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准資產交易。

此 致

香港灣仔

告士打道三十八號

美國萬通大廈二十六樓

至祥置業有限公司

至祥獨立董事委員會及列位至祥獨立股東 台照

代表

益華証券有限公司

董事總經理

曾煥義

謹啟

二零零七年十月三十一日

1. 責任

本通函載有遵照上市規則規定提供之有關華置集團之資料。華置之董事對本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，華置之董事及最高行政人員於華置或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會華置及聯交所之權益及淡倉（包括華置之董事及華置最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會華置及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

(a) 華置

董事姓名	身份	股份數目	已發行股本百分比
劉鑾雄（「劉鑾雄先生」）	信託創立人	230,984,820 (附註1)	
	信託創立人	927,299,030 (附註2)	
		<u>1,158,283,850</u>	<u>50.35%</u>
劉鳴煒（「劉鳴煒先生」）	信託受益人	230,984,820 (附註1)	
	信託受益人	927,299,030 (附註2)	
	其他權益	4,000 (附註3)	
		<u>1,158,287,850</u>	<u>50.35%</u>

附註：

1. 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鑾雄先生、劉鳴焯先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
2. 該等股份由一項單位信託基金持有。劉鑾雄先生為該基金其中一名單位持有人。該單位信託基金之餘下單位由一項酌情信託擁有，劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鳴焯先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該酌情信託之合資格受益人。
3. 該等股份乃屬寶詠琴女士（劉鳴焯先生先慈）之遺產，劉鳴焯先生為該遺產之執行人。

(b) 相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	股份數目	已發行股本百分比
至祥	劉鑾雄先生	於受控制公司之權益	209,931,186 (附註)	61.96%

附註：

正如上文第(a)段所披露，劉鑾雄先生因擁有華置已發行股本中50.35%之權益，故被視為於華置之全資附屬公司Lucky Years Ltd.之全資附屬公司Billion Up Limited直接持有之209,931,186股至祥股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無華置之董事及最高行政人員於華置或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會華置及聯交所之權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊中之權益或淡倉，或根據上市規則所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會華置及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就華置之董事或最高行政人員所知，以下人士（華置之董事或最高行政人員除外）於華置股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向華置披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在華置集團之任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(a) 華置之好倉：

主要股東名稱	身份	華置股份數目	已發行股本百分比
GZ Trust Corporation	信託人、一項信託之受益人及於受控制公司之權益	1,158,283,850 (附註1及2)	50.35%
Global King Ltd.	信託人	927,299,030 (附註1)	40.30%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	實益擁有人	230,984,820 (附註2)	10.04%
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	200,377,418 (附註3)	8.71%
The Children's Investment Master Fund	實益擁有人	200,377,418 (附註3)	8.71%
Favor Gain Limited (「Favor Gain」)	實益擁有人	150,036,697 (附註4)	6.52%
劉鑾鴻（「劉鑾鴻先生」）	於受控制公司之權益	150,036,697 (附註4)	6.52%
UBS AG	實益擁有人、擁有保證權益之人士及於受控制公司之權益	212,086,076	9.21%

附註：

1. GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人) 持有一項以Global King Ltd. 為信託人之單位信託基金之單位，故被視為擁有Global King Ltd.所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第2.(a)段所披露「董事權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生之「信託創立人」及「信託受益人」中所指之同一批927,299,030股華置股份。
 2. GZ Trust Corporation (作為另一項酌情信託之信託人) 持有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited之全部已發行股本，故被視為擁有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第2.(a)段所披露「董事權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生之「信託創立人」及「信託受益人」中所指之同一批230,984,820股華置股份。
 3. The Children's Investment Fund Management (UK) LLP作為The Children's Investment Master Fund (「TCI」) 之投資經理就TCI之利益持有200,377,418股華置股份。
 4. 劉鑾鴻先生因擁有Favor Gain之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例，彼被視為擁有上述150,036,697股華置股份之權益。
- (b) 於華置集團之成員公司(不包括華置集團旗下之聯營公司) 擁有10%或以上投票權之直接或間接權益之人士：

附屬公司名稱	股東名稱	已發行股本百分比
金怡彩有限公司	Steamroller Limited	25%
新城鎮投資有限公司	Rothschild Investments Limited	25%
千德道發展有限公司	Rush Will Limited	30%
冠盛企業有限公司	Earlway International & Development Limited	49%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就華置之任何董事或最高行政人員所知，概無其他人士(華置之董事或最高行政人員除外)於華置之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向華置披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在華置集團任何其他成員公司(不包括華置集團旗下之聯營公司)之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事於競爭性業務之權益

兩名華置之執行董事均於在香港從事物業發展及投資及證券投資之私人公司中擁有個人權益。劉鑾雄先生於從事放債之私人公司中擁有個人權益。因此，彼等可被視為於與華置集團構成競爭或可能構成競爭之業務擁有權益。然而，就該等投資所涉及之金額與華置集團之業務規模及投資組合比較，彼等於該等業務公司之投資與於華置之業務權益相比乃微不足道。鑑於華置集團及私人公司之業務乃由不同管理隊伍獨立經營，華置之董事認為華置能獨立於該等競爭性業務且在公平原則下經營其業務。兩名華置之執行董事目前均無意將任何該等權益注入華置集團。

5. 其他董事之權益

除本文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 自華置集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期以來，概無華置之董事於華置或其任何附屬公司已收購、出售或租賃之任何資產，或於華置或其任何附屬公司擬收購、出售或租賃之任何資產當中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無華置之董事於華置或其任何附屬公司簽訂於本通函刊發日期就華置集團之業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無華置之董事與華置集團之任何成員公司簽訂或擬簽訂任何一年內若由華置集團終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

7. 重大合約

除買賣協議外，於最後實際可行日期前兩年內，華置集團之任何成員公司概無簽訂任何屬於或可能屬於重大之合約（並非由華置集團於日常業務過程中簽訂之合約）。

8. 訴訟

就華置之董事經作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期，華置集團之任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

9. 重大不利變動

華置之董事確認自二零零六年十二月三十一日（即華置集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來，華置集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之專業資格。

名稱	專業資格
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師
普敦國際評估有限公司	獨立專業物業估值師
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 概無擁有華置集團任何成員公司之任何股權或擁有可認購或提名他人認購華置集團任何成員公司證券之權利（不論法律上可否執行）；
- (b) 自二零零六年十二月三十一日（即華置集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來，概無於華置集團之任何成員公司已收購、出售或租賃之任何資產，或於華置集團之任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產當中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就本通函之刊發各自發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，轉載其各自之函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

11. 其他資料

- (a) 林光蔚先生，英國特許公認會計師公會資深會員，為華置之公司秘書兼合資格會計師。
- (b) 華置之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而華置之主要辦事處則位於香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓。

- (c) 華置之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。
- (d) 本通函之中英文本如有任何差異，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件由即日起直至及包括二零零七年十一月二十八日期間任何營業日之一般營業時間內於華置之香港主要辦事處（地址為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓）可供查閱：

- (a) 華置之公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 國衛會計師事務所發出有關愛美高中國集團、高禧及至祥集團之會計師報告，全文分別載於本通函附錄四、五及六；
- (d) 國衛會計師事務所發出有關經擴大至祥集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄七；
- (e) 中和邦盟評估有限公司就華置物業之估值發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄十一；
- (f) 普敦國際評估有限公司就至祥物業之估值發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄十二；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述由專家發出之同意書；
- (h) 華置截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (i) 華置截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；及
- (j) 本通函。

1. 責任

本通函載有遵照上市規則規定提供之有關至祥集團之資料。至祥之董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

2. 至祥之股本

至祥於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

	至祥股份數目	港元
法定：		
	50,000,000,000股 至祥股份	500,000,000
已發行及繳足：		
	338,765,987股 至祥股份	3,387,659.87

所有現時已發行之至祥股份於各方面享有同等權利，包括於股息、投票權及資本方面之權利。自二零零六年十二月三十一日（即至祥集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來並無發行任何至祥股份。

至祥股份於聯交所上市，至祥之證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或建議尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，除根據買賣協議擬發行之代價股份及華置債券外，至祥並無任何可兌換為至祥股份之購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

3. 董事之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 至祥之董事或最高行政人員概無於至祥或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會至祥及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會至祥及聯交所之權益或淡倉；
- (b) 自二零零六年十二月三十一日（即至祥集團最近期刊發財務報表之結算日期）以來，至祥之董事概無於至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司已收購、出售或租賃之資產，或於至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司擬收購、出售或租賃之資產當中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 至祥之董事概無於至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司簽訂於本通函刊發日期就至祥集團或經擴大至祥集團之業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (d) 至祥之董事或彼等各自之聯繫人概無於與或可能與至祥集團或經擴大至祥集團業務直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

4. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就至祥之董事或最高行政人員所知，以下人士（至祥之董事或最高行政人員除外）於至祥股份及至祥之相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向至祥披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在至祥集團或經擴大至祥集團之任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(a) 至祥之好倉：

主要股東名稱	已發行／未發行 之至祥股份數目	身份	附註	持股量百分比 %
Billion Up Limited	209,931,186股 已發行股份	實益擁有人	1	61.96
Lucky Years Ltd.	209,931,186股 已發行股份	於受控制公司之權益	1	61.96
華置	209,931,186股 已發行股份	於受控制公司之權益	1	61.96
劉鑾雄先生	209,931,186股 已發行股份	於受控制公司之權益	2	61.96
Global King Ltd.	209,931,186股 已發行股份	信託人	3	61.96
GZ Trust Corporation	209,931,186股 已發行股份	信託人及一項信託 之受益人	3	61.96
勝得控股有限公司	3,669,430,359股 未發行股份	實益擁有人	4	1,083.17
Bonson Wan Investment Limited	3,669,430,359股 未發行股份	於受控制公司之權益	4	1,083.17
華置	3,669,430,359股 未發行股份	於受控制公司之權益	4	1,083.17
劉鑾雄先生	3,669,430,359股 未發行股份	於受控制公司之權益	4	1,083.17
Global King Ltd.	3,669,430,359股 未發行股份	信託人	4	1,083.17

主要股東名稱	已發行／未發行 之至祥股份數目	身份	附註	持股量百分比 %
GZ Trust Corporation	3,669,430,359股 未發行股份	信託人及一項信託 之受益人	4	1,083.17
Primetek Holdings Limited	20,833,142股 已發行股份	實益擁有人	5	6.15
和記企業有限公司	20,833,142股 已發行股份	於一間受控制公司 之權益	5	6.15
和記黃埔有限公司	20,833,142股 已發行股份	於受控制公司之權益	5	6.15
長江實業(集團) 有限公司	20,833,142股 已發行股份	於受控制公司之權益	5、6	6.15
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	20,833,142股 已發行股份	信託人	5、6	6.15
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	20,833,142股 已發行股份	信託人及一項信託 之受益人	5、6	6.15
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	20,833,142股 已發行股份	信託人及一項信託 之受益人	5、6	6.15
李嘉誠先生	20,833,142股 已發行股份	酌情信託之創辦人及 於受控制公司之權益	5、6	6.15

附註：

1. Billion Up Limited為Lucky Years Ltd.之全資附屬公司，而後者為華置之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Lucky Years Ltd.及華置均被視為擁有至祥股本中現有338,765,987股已發行股份中Billion Up Limited持有之209,931,186股至祥股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，劉鑾雄先生於華置已發行股本中擁有50.35%權益，因此被視為擁有華置所擁有之相同權益。
3. GZ Trust Corporation（作為一項酌情信託之信託人）持有一項以Global King Ltd.為信託人之單位信託基金之單位。Global King Ltd.有權在華置之股東大會上行使三分之一以上之投票權。因此，根據證券及期貨條例，Global King Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華置所擁有之相同權益。

4. 勝得控股有限公司為Bonson Wan Investment Limited之全資附屬公司，而後者為華置之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，劉鑾雄先生、GZ Trust Corporation、Global King Ltd.、華置及Bonson Wan Investment Limited各自被視為擁有3,669,430,359股未發行至祥股份之權益（包括176,573,217股代價股份及3,492,857,142股兌換股份），而勝得控股有限公司因資產交易而於上述股份擁有潛在權益。該等未發行股份佔至祥股本中現有338,765,987股已發行股份之1,083.17%。未發行股份之數目須受未發行股份配發及發行時符合25%公眾持股量規定所限。
5. Primetek Holdings Limited（「**Primetek**」）為和記企業有限公司（「**和記企業**」）之全資附屬公司，而後者為和記黃埔有限公司（「**和黃**」）之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和黃及和記企業被視為擁有Primetek持有之20,833,142股至祥股份之權益。
6. 由李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有全部已發行股本之三分之一權益之Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited（「**TUT1**」）之全部已發行股本。TUT1以The Li Ka-Shing Unity Trust（「**UT1**」）信託人之身份，連同若干公司（TUT1以UT1信託人之身份有權在其股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權之公司）合共持有長江實業（集團）有限公司（「**長實**」）三分之一以上之已發行股本。長實之附屬公司有權在和黃之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。

此外，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited亦擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited（「**TDT1**」）（The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust（「**DT1**」）之信託人）及Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited（「**TDT2**」）（另一酌情信託（「**DT2**」）之信託人）之全部已發行股本。TDT1及TDT2各持有UT1之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生身為DT1及DT2之財產授予人，可被視為DT1及DT2之創立人；李嘉誠先生、TDT1、TDT2、TUT1及長實就證券及期貨條例而言個別被視為擁有Primetek持有之20,833,142股至祥股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，至祥按證券及期貨條例第336條置存之登記冊所載概無任何淡倉。

- (b) 於至祥集團或經擴大至祥集團之成員公司擁有10%或以上投票權之直接或間接權益之人士：

附屬公司名稱	股東名稱	持股量百分比 %
冠盛企業有限公司	Earlway International & Development Limited	49

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就至祥之董事或最高行政人員所知，概無任何人士於至祥之股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向至祥披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在至祥集團或經擴大至祥集團之任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後實際可行日期，至祥之董事昌榮華先生及潘敏慈小姐均為華置附屬公司之僱員。該等附屬公司本身並非至祥之主要股東。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，至祥之董事概無與至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司訂立或擬訂立任何不可由至祥集團或經擴大至祥集團於一年內終止而無須支付賠償（法定補償除外）之服務合約。

6. 重大合約

除買賣協議及Canaria協議外，至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司概無於最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約（非於至祥集團或經擴大至祥集團之日常業務過程中訂立之合約）。

7. 重大訴訟

就一九九二年八月五日之國有土地使用權預約合同涉及中國廣東省汕頭市澄海麗花園發展項目的徵地糾紛，至祥一間全資附屬公司向汕頭市澄海區規劃與土資源局提出民事索償。有關該案件詳情，於本通函附錄六第274至362頁所載之至祥集團之會計師報告附註19內披露。廣東省高級人民法院因法律程序方面欠妥而頒令由汕頭市中級人民法院重審該案件，而重審事宜現有待進行。

除上述者外，於最後實際可行日期，至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就至祥之董事所知，至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

至祥之董事確認自二零零六年十二月三十一日（即至祥集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來，至祥集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之專業資格。

名稱	專業資格
益華証券有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師
普敦國際評估有限公司	獨立專業物業估值師
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 概無擁有至祥集團任何成員公司之任何股權或擁有可認購或提名他人認購至祥集團任何成員公司證券之權利（不論法律上可否執行）；
- (b) 自二零零六年十二月三十一日（即至祥集團最近期刊發財務報表之結算日期）以來，概無於至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司已收購、出售或租賃之資產，或於至祥集團或經擴大至祥集團之任何成員公司擬收購、出售或租賃之資產當中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就本通函之刊發各自發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，轉載其各自之函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 其他資料

- (a) 林光蔚先生，英國特許公認會計師公會資深會員，為至祥之公司秘書兼合資格會計師。
- (b) 至祥之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓。至祥之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本通函之中英文本如有任何差異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件由即日起直至及包括二零零七年十一月二十八日期間任何營業日之一般營業時間內於至祥之註冊辦事處（地址為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓）可供查閱：

- (a) 至祥之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 至祥獨立董事委員會向至祥獨立股東發出之推薦建議函件，全文載於本通函第47至48頁；
- (d) 益華証券有限公司向至祥獨立董事委員會及至祥獨立股東發出之意見書，全文載於本通函第49至58頁；
- (e) 國衛會計師事務所發出有關愛美高中國集團、高禧及至祥集團之會計師報告，全文分別載於本通函附錄四、五及六；
- (f) 國衛會計師事務所發出有關經擴大至祥集團之備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄七；
- (g) 中和邦盟評估有限公司就華置物業之估值發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄十一；
- (h) 普敦國際評估有限公司就至祥物業之估值發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄十二；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述由專家發出之同意書；
- (j) 至祥截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報及至祥截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (k) 至祥就收購Canaria之50%股權及其應付之股東貸款及盈才發展有限公司應付之貸款而於二零零七年五月七日刊發之主要交易通函；及
- (l) 本通函。

1. 財務資料概要

以下載列摘錄自經審核財務報表之華置集團已刊發業績、資產及負債概要：

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	4,763,789	2,274,988	5,257,357
銷售成本	(3,840,040)	(1,490,240)	(4,297,871)
毛利	923,749	784,748	959,486
其他收入	30,742	100,164	140,902
投資收入淨額	833,235	461,356	425,815
行政開支	(186,599)	(128,533)	(121,163)
其他開支	(252)	(16,213)	(6,292)
出售物業及其他固定資產之收益	1,352	88,498	11,923
出售投資物業之(虧損)收益	(722)	33,495	10,631
投資物業之公平值變動	6,921,971	4,976,713	–
有關物業存貨之減值虧損(確認)撥回	(200,000)	977,054	187,000
有關持作日後發展之物業權益之減值虧損確認	–	–	(71,118)
財務費用	(453,519)	(314,992)	(55,703)
其他收益及虧損淨額	57,887	(8,640)	15,615
攤佔共同控制機構業績	–	–	(768)
攤佔聯營公司業績	1,135,167	430,040	208,188
除稅前溢利	9,063,011	7,383,690	1,704,516
所得稅開支	(1,505,924)	(929,023)	(46,104)
年內溢利	<u>7,557,087</u>	<u>6,454,667</u>	<u>1,658,412</u>
應佔溢利：			
母公司之股本權益持有人	7,477,345	6,154,572	1,619,085
少數股東權益	79,742	300,095	39,327
	<u>7,557,087</u>	<u>6,454,667</u>	<u>1,658,412</u>
股息	<u>535,637</u>	<u>410,251</u>	<u>426,058</u>
每股盈利(港仙)			
基本	<u>339.2</u>	<u>300.0</u>	<u>78.1</u>
攤薄	<u>333.2</u>	<u>276.2</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	31,771,870	24,062,965	19,343,480
物業及其他固定資產	81,357	68,889	84,738
發展中物業	–	23,902	750
預付租賃款項	249,497	250,106	250,715
持作日後發展之物業權益	–	–	–
無形資產	–	15,951	17,082
商譽	–	–	7,702
負值商譽	–	–	(191,028)
聯營公司權益	1,396,351	693,325	631,671
墊付聯營公司款項	931,661	1,681,975	944,132
證券投資	–	–	317,270
待售投資	8,532,632	3,405,181	–
股票掛鈎票據	147,827	2,799,507	–
墊付接受投資公司款項	1,518	1,950	6,086
應收貸款—一年後到期	63,079	84,344	11,143
遞延稅項資產	73,647	66,586	84,881
墊付一名少數股東款項	9,436	–	–
抵押存款	71,606	121,069	67,001
	<u>43,330,481</u>	<u>33,275,750</u>	<u>21,575,623</u>
流動資產			
物業存貨	4,851,504	2,485,777	913,537
持作買賣之投資	142,218	1,239,426	–
證券投資	–	–	1,622,839
股票掛鈎票據	75,725	628,983	–
衍生金融工具	–	59,940	1,018
應收貸款—一年內到期	224	6,698	2,821
應收賬項、按金及預付款項	364,749	183,247	76,459
應收證券交易賬項及存款	276,829	354,287	24,994
美國貨幣國庫債券	–	493,870	526,613
可收回稅項	4,083	7,475	2,590
抵押存款	1,014,351	3,463	62,459
定期存款、銀行結餘及現金	7,034,820	1,136,267	1,196,018
保管人所持預售所得款項	530,005	–	–
	<u>14,294,508</u>	<u>6,599,433</u>	<u>4,429,348</u>
列為持作出售之資產	9,338	566,109	–
	<u>14,303,846</u>	<u>7,165,542</u>	<u>4,429,348</u>

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元 (經重列)
流動負債			
衍生金融工具	168,644	152,089	2,028
應付賬項及應計款項	452,544	118,735	60,909
應付證券交易賬項及保證金	191,206	11,320	15,347
按金及預先收取款項	761,900	224,243	225,161
稅項負債	88,662	71,684	57,858
借貸—一年內到期	11,004,204	6,090,610	2,283,161
撥備	16,017	24,444	24,444
財務擔保負債	—	455	—
	<u>12,683,177</u>	<u>6,693,580</u>	<u>2,668,908</u>
流動資產淨值	<u>1,620,669</u>	<u>471,962</u>	<u>1,760,440</u>
總資產減流動負債	<u>44,951,150</u>	<u>33,747,712</u>	<u>23,336,063</u>
非流動負債			
借貸—一年後到期	3,709,340	5,663,442	4,769,648
可換股債券	279,689	1,135,302	—
欠負聯營公司款項	13,732	14,879	26,646
欠負少數股東款項	523,489	310,814	373,878
遞延稅項負債	4,461,938	2,920,578	2,043,612
財務擔保負債	328	—	—
	<u>8,988,516</u>	<u>10,045,015</u>	<u>7,213,784</u>
資產與負債總額	<u>35,962,634</u>	<u>23,702,697</u>	<u>16,122,279</u>
股本及儲備			
股本	225,981	209,151	203,021
儲備	<u>35,306,717</u>	<u>23,092,369</u>	<u>16,008,773</u>
母公司股本權益持有人之			
應佔股本權益	35,532,698	23,301,520	16,211,794
少數股東權益	<u>429,936</u>	<u>401,177</u>	<u>(89,515)</u>
股本權益總額	<u>35,962,634</u>	<u>23,702,697</u>	<u>16,122,279</u>

2. 經審核財務報表

以下載列華置集團之經審核綜合財務報表連同隨附之附註，乃摘錄自華置截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 千港元	2005 千港元
營業額	6	4,763,789	2,274,988
銷售成本		(3,840,040)	(1,490,240)
毛利		923,749	784,748
其他收入	8	30,742	100,164
投資收入淨額	9	833,235	461,356
行政開支		(186,599)	(128,533)
其他開支	10	(252)	(16,213)
出售物業及其他固定資產之收益		1,352	88,498
出售投資物業之(虧損)收益		(722)	33,495
投資物業之公平值變動	20	6,921,971	4,976,713
有關物業存貨之減值虧損(確認)撥回	35	(200,000)	977,054
財務費用	13	(453,519)	(314,992)
其他收益及虧損淨額	14	57,887	(8,640)
攤佔聯營公司業績		1,135,167	430,040
除稅前溢利		9,063,011	7,383,690
所得稅開支	17	(1,505,924)	(929,023)
本年度溢利	12	<u>7,557,087</u>	<u>6,454,667</u>
應佔本年度溢利：			
母公司之股本權益持有人		7,477,345	6,154,572
少數股東權益		79,742	300,095
		<u>7,557,087</u>	<u>6,454,667</u>
股息	18	<u>535,637</u>	<u>410,251</u>
每股盈利(港仙)	19		
基本		<u>339.2</u>	<u>300.0</u>
攤薄		<u>333.2</u>	<u>276.2</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 千港元	2005 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	20	31,771,870	24,062,965
物業及其他固定資產	21	81,357	68,889
發展中物業	22	–	23,902
預付租賃款項	23	249,497	250,106
持作日後發展之物業權益	24	–	–
無形資產	25	–	15,951
商譽	26	–	–
聯營公司權益	27	1,396,351	693,325
墊付聯營公司款項	28	931,661	1,681,975
待售投資	29	8,532,632	3,405,181
股票掛鈎票據	32	147,827	2,799,507
墊付接受投資公司款項	31(a)	1,518	1,950
應收貸款—一年後到期	33	63,079	84,344
遞延稅項資產	44	73,647	66,586
墊付一名少數股東款項	31(b)	9,436	–
抵押存款	34(a)	71,606	121,069
		<u>43,330,481</u>	<u>33,275,750</u>
流動資產			
物業存貨	35	4,851,504	2,485,777
持作買賣之投資	30	142,218	1,239,426
股票掛鈎票據	32	75,725	628,983
衍生金融工具	36	–	59,940
應收貸款—一年內到期	33	224	6,698
應收賬項、按金及預付款項	37	364,749	183,247
應收證券交易賬項及存款	34(b)	276,829	354,287
美國貨幣國庫債券	38	–	493,870
可收回稅項		4,083	7,475
抵押存款	34(a) & 48	1,014,351	3,463
定期存款、銀行結餘及現金	34(c)	7,034,820	1,136,267
保管人所持預售所得款項		530,005	–
		<u>14,294,508</u>	<u>6,599,433</u>
列為持作出售之資產	11	9,338	566,109
		<u>14,303,846</u>	<u>7,165,542</u>

	附註	2006 千港元	2005 千港元 (重列)
流動負債			
衍生金融工具	36	168,644	152,089
應付賬項及應計款項	39	452,544	118,735
應付證券交易賬項及保證金		191,206	11,320
按金及預先收取款項		761,900	224,243
稅項負債		88,662	71,684
借貸－一年內到期	40	11,004,204	6,090,610
撥備	41	16,017	24,444
財務擔保負債		–	455
		<u>12,683,177</u>	<u>6,693,580</u>
流動資產淨值		<u>1,620,669</u>	<u>471,962</u>
總資產減流動負債		<u>44,951,150</u>	<u>33,747,712</u>
非流動負債			
借貸－一年後到期	40	3,709,340	5,663,442
可換股債券	42	279,689	1,135,302
欠負聯營公司款項	43	13,732	14,879
欠負少數股東款項	43	523,489	310,814
遞延稅項負債	44	4,461,938	2,920,578
財務擔保負債		328	–
		<u>8,988,516</u>	<u>10,045,015</u>
資產與負債總額		<u><u>35,962,634</u></u>	<u><u>23,702,697</u></u>
股本及儲備			
股本	45	225,981	209,151
儲備		35,306,717	23,092,369
		<u>35,532,698</u>	<u>23,301,520</u>
母公司股本權益持有人之應佔股本權益		35,532,698	23,301,520
少數股東權益		429,936	401,177
		<u>35,962,634</u>	<u>23,702,697</u>
股本權益總額		<u><u>35,962,634</u></u>	<u><u>23,702,697</u></u>

綜合股本權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	母公司股東應佔股本權益											
	股本	股份溢價	可換		法定儲備	其他儲備	特別儲備	資本		總額	少數權益	總額
			股債券	證券投資				贖回儲備	保留溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零五年一月一日	203,021	1,575,192	-	317,326	-	-	2,499,685	96,597	11,997,818	16,689,639	6,024	16,695,663
攤佔聯營公司年度儲備變動	-	-	-	7,355	-	(78,375)	-	-	-	(71,020)	-	(71,020)
待售投資公平值變動收益	-	-	-	255,977	-	-	-	-	-	255,977	-	255,977
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	9,057	9,057	-	9,057
直接於股本權益中												
確認之淨收入(支出)	-	-	-	263,332	-	(78,375)	-	-	9,057	194,014	-	194,014
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	6,154,572	6,154,572	300,095	6,454,667
年內確認總收入(支出)	-	-	-	263,332	-	(78,375)	-	-	6,163,629	6,348,586	300,095	6,648,681
視作出售之附屬公司之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,058	95,058
可換股債券之股本權益成份	-	-	311,125	-	-	-	-	-	-	311,125	-	311,125
按可換股債券轉換發行普通股	6,130	432,475	(76,184)	-	-	-	-	-	-	362,421	-	362,421
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,324)	(223,324)	-	(223,324)
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(186,927)	(186,927)	-	(186,927)
於二零零五年十二月三十一日	209,151	2,007,667	234,941	580,658	-	(78,375)	2,499,685	96,597	17,751,196	23,301,520	401,177	23,702,697
攤佔聯營公司年度儲備變動	-	-	-	10,110	-	38,500	-	-	-	48,610	-	48,610
						(附註1)						
變現聯營公司儲備	-	-	-	-	-	4,673	-	-	(4,673)	-	-	-
待售投資公平值變動收益(附註2)	-	-	-	4,170,862	-	-	-	-	-	4,170,862	-	4,170,862
中國法定儲備	-	-	-	-	728	-	-	-	-	728	-	728
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	1,510	1,510	-	1,510
直接於股本權益中確認之淨收入(支出)	-	-	-	4,180,972	728	43,173	-	-	(3,163)	4,221,710	-	4,221,710
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	7,477,345	7,477,345	79,742	7,557,087
年內確認總收入	-	-	-	4,180,972	728	43,173	-	-	7,474,182	11,699,055	79,742	11,778,797

母公司股東應佔股本權益

	股本		可換 股債券 權益儲備		證券投資 儲備		法定儲備	其他儲備	特別儲備	資本		總額	少數權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元				千港元	千港元			
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265)	(265)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,779)	(46,779)
按可換股債券轉換														
發行普通股	14,595	1,041,710	(179,506)	-	-	-	-	-	-	-	-	876,799	-	876,799
購回及註銷本身股份	(1,765)	(163,627)	-	-	-	-	-	-	-	1,765	-	(163,627)	-	(163,627)
發行股份代替二零零五年 末期現金股息	1,753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,753	-	1,753
就二零零五年末期 以股代息所發行股份 之溢價	-	156,886	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,886	-	156,886
發行股份代替二零零六年 中期現金股息	2,247	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,247	-	2,247
就二零零六年中期以 股代息所發行股份 之溢價	-	193,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193,702	-	193,702
派付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,962)	(3,962)
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,767)	(266,767)	-	(266,767)
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(268,870)	(268,870)	-	(268,870)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>225,981</u>	<u>3,236,338</u>	<u>55,435</u>	<u>4,761,630</u>	<u>728</u>	<u>(35,202)</u>	<u>2,499,685</u>	<u>98,362</u>	<u>24,689,741</u>	<u>35,532,698</u>	<u>429,936</u>	<u>35,962,634</u>		

附註：

- (1) 其他儲備指攤佔華置集團一間聯營公司之儲備，包括出售有關物業時撥回負債儲備金額43,175,000港元及就欠負華置集團款項之名義利息負債儲備之累計影響4,675,000港元。
- (2) 待售投資公平值變動收益包括約4,211,606,000港元之上市證券投資公平值變動收益。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	2006 千港元	2005 千港元
經營業務		
除稅前溢利	9,063,011	7,383,690
因下列事項之調整：		
物業及其他固定資產折舊	14,235	10,398
預付租賃款項轉出	609	609
利息支出	388,695	274,263
名義利息支出	38,898	53,453
利息收入	(461,315)	(260,831)
名義利息收入	(60,284)	(48,042)
衍生金融工具之變現虧損(收益)	59,940	(67,658)
出售美國貨幣國庫債券收益	(11,968)	(12,760)
就應收賬款確認之減值虧損	38	5,231
上市及非上市投資股息收入	(153,343)	(117,259)
就物業存貨減值虧損確認(撥回)	200,000	(977,054)
就待售投資確認之減值虧損	-	1,580
股票掛鈎票據公平值變動增加	(2,366)	(6,153)
待售投資之變現收益	(233,012)	(86,252)
持作買賣之投資公平值變動	(5,066)	8,069
衍生金融工具公平值變動	16,555	136,082
提供財務擔保之收入	(455)	-
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	(897)	(9,740)
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	13,474	4,398
出售投資物業虧損(收益)	722	(33,495)
出售物業及其他固定資產收益	(1,352)	(88,498)
美國貨幣遠期合約之變現虧損	-	(1,010)
出售一間聯營公司收益	(70,366)	-
應佔聯營公司業績	(1,135,167)	(430,040)
投資物業公平值變動增加	(6,921,971)	(4,976,713)
就商譽確認之減值虧損	-	7,702
就無形資產確認之減值虧損	-	1,131
視作出售附屬公司之淨虧損	-	16,459
收購一間聯營公司之扣減	-	(2,530)

	2006	2005
附註	千港元	千港元
營運資金變動前之經營現金流量	738,615	785,030
物業存貨減少	5,345	2,268
應收貸款減少(增加)	27,739	(77,078)
應收賬項、按金及預付款項增加	(181,215)	(112,019)
持作買賣之投資減少(增加)	1,102,274	(764,778)
股票掛鈎票據減少(增加)	3,207,304	(3,422,337)
衍生金融工具減少	-	23,725
應收證券交易賬項及存款減少(增加)	77,458	(329,293)
保管人所持預售所得款項增加	(530,005)	-
應付賬項及應計款項(減少)增加	(1,061,131)	57,826
應付證券交易賬項及保證金增加(減少)	179,886	(4,027)
按金及預先收取款項增加(減少)	526,717	(918)
撥備減少	(8,427)	-
來自(用於)經營業務之現金	4,084,560	(3,841,601)
已付香港利得稅淨額	(31,063)	(21,991)
來自(用於)經營業務之現金淨額	4,053,497	(3,863,592)
投資業務		
上市及非上市投資之已收股息	153,343	117,259
聯營公司之已收股息	566,329	-
已收利息	461,315	260,831
購買投資物業	(417,206)	(73,611)
購買物業及其他固定資產	(26,795)	(4,793)
支付發展中物業款項	(26,384)	(23,152)
支付物業存貨款項	(1,124,173)	(597,454)
出售投資物業所得款項	72,802	374,724
出售物業及其他固定資產所得款項	1,963	96,738
美國貨幣國庫債券之變現收益	11,968	12,760
出售待售投資所得款項	1,522,571	354,931
購買待售投資	(2,230,197)	(1,757,814)
出售一間聯營公司所得款項	636,475	-
收購附屬公司(扣除購入之 現金及現金等值項目)	46(a)&(b) (383,243)	-
收購一間附屬公司之額外權益	(4,227)	-
墊付聯營公司款項	-	(877,760)
接受投資公司還款	432	4,136
美國貨幣國庫債券減少	493,870	32,743
抵押存款(增加)減少	(961,425)	4,928
用於投資業務之現金淨額	(1,252,582)	(2,075,534)

	2006 千港元	2005 千港元
融資業務		
已付股息	(181,093)	(410,251)
已付利息	(388,695)	(274,263)
聯營公司之墊款	730,838	–
新借銀行貸款及其他貸款	7,470,308	11,461,102
償還銀行貸款及其他貸款	(4,510,817)	(6,759,859)
購回本身股份	(163,627)	–
少數股東之墊款	139,734	12,098
配發股份所得款項	44	78,599
發行可換股債券所得款項	–	1,771,916
	<u>3,096,692</u>	<u>5,879,342</u>
來自融資業務之現金淨額	3,096,692	5,879,342
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	5,897,607	(59,784)
於一月一日之現金及現金等值項目	1,136,267	1,196,018
匯率變動之影響	946	33
	<u>7,034,820</u>	<u>1,136,267</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	7,034,820	1,136,267
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<u>7,034,820</u>	<u>1,136,267</u>

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

華置為一間於百慕達註冊成立為受豁免有限公司之公眾上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。華置之註冊辦事處及主要業務地點之地址載於本年報之公司資料中。

此綜合財務報表以華置之功能貨幣港元呈列。

華置之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構之主要業務分別載於附註53、54及55。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，華置集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之若干新訂、修訂及詮釋之財務報告準則（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致華置集團於下列範疇之會計政策出現變動，從而影響本年度或過往會計期間之呈報金額：

財務擔保合約

於本年度，華置集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第39號（「香港會計準則第39號」）及香港財務報告準則第4號（修訂本）*財務擔保合約*。

財務擔保合約在香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*定義為「因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約」。

於二零零六年一月一日以前，財務擔保合約並非根據香港財務報告準則第4號保險合約處理，而該等合約乃披露為或然負債。當解決財務擔保責任而有可能導致資源流出，而該金額能夠可靠地估計時，方會確認財務擔保撥備。

於應用有關修訂時，華置集團已發行及並非按公平值列賬並在損益表內處理之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，華置集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減（如適用）根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。

就華置集團為一間聯營公司之銀行貸款作出之財務擔保，其於二零零五年十二月三十一日之財務擔保合約之公平值為455,000港元，已調整為財務擔保負債。由於財務擔保合約於年內屆滿，因此有關會計政策變動導致截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利增加455,000港元（二零零五年：零）。該等變動對綜合收益表內之「其他收入」構成影響。

華置集團為其聯營公司另外授予兩項就若干銀行貸款作出之新財務擔保合約，該等財務擔保之公平值為328,000港元，並已於年內就財務擔保負債作出調整。

華置集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂、修訂及詮釋之財務報告準則。華置之董事預計應用該等新訂、修訂及詮釋之財務報告準則並未對華置集團日後業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號 (修訂本)	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨 膨脹經濟體中之財務報告採用重 列法 ²
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外，有關之會計政策闡述如下：

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

(a) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括華置及其附屬公司之財務報告。

年內收購或出售之附屬公司之業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期止計入綜合收益表中。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及費用在綜合賬目中均予以對銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與華置集團之股本權益分開識別。淨資產內之少數股東權益包括在原業務合併日期之有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔之股權變動。適用於少數股東之虧損超出於在附屬公司股權之少數股東權益之數額，將分配與華置集團之權益中，惟少數股東具約束力責任及有能力增加投資補足虧損者除外。

(b) 商譽

收購附屬公司或聯營公司所產生之商譽指收購成本高於華置集團於有關附屬公司或聯營公司在收購日期之可識別資產、負債及或然負債公平值所佔權益之款額。有關商譽會按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司所產生之已撥充資本商譽乃於資產負債表分開呈列。收購聯營公司所產生之已撥充資本商譽包括在投資有關該聯營公司成本中。

就減值測試而言，收購產生之商譽會分配至各預期可受惠於收購之協同效益之有關現金產生單位或多組現金產生單位。商譽所屬之現金產生單位會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。就財政年度內收購所產生之商譽而言，商譽所屬之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則折損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之折損會即時於收益表中確認。商譽之折損不會於其後期間撥回。

日後出售附屬公司而釐定出售盈虧時會計入已撥充資本之商譽所佔之金額。

(c) 於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾成本之差額（「收購折讓」）

收購附屬公司或聯營公司所產生之收購折讓指被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨價值高於業務合併成本之款額。收購折讓會即時於收益表中確認。收購聯營公司時產生的收購折讓於當年計算華置集團應佔聯營公司業績時一併計入收益。

(d) 於聯營公司之投資

聯營公司之業績及資產與負債利用會計權益法計入此等財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並經華置集團應佔聯營公司損益及權益變動之收購後變動而調整，減任何已識別折損列賬。倘華置集團應佔聯營公司之虧損相等於或高於其於該聯營公司之權益（包括任何實質上構成華置集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益），則華置集團會終止確認其應佔之其他虧損。華置集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以華置集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

倘集團實體與華置集團之聯營公司進行交易，則會以華置集團於有關聯營公司之權益為限而撇銷損益。

(e) 共同控制機構

共同控制機構指以合資安排另行成立之獨立機構，其每名合資方擁有權益。

共同控制機構之業績及資產與負債利用會計權益法計入此等財務報表。根據權益法，於共同控制機構之投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並經華置集團應佔共同控制機構損益及權益變動之收購後變動而調整，減任何已識別折損列賬。倘華置集團應佔共同控制機構之虧損相等於或高於其於該共同控制機構之權益（包括任何實質上構成華置集團於該共同控制機構之淨投資一部分之任何長期權益），則華置集團會終止確認其應佔之其他虧損。華置集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以華置集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制機構付款為限。

(f) 持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組別之賬面值倘若乃透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會分類為持作銷售類別。此條件只會於很可能達成出售及資產可於現況下供即時出售時方告符合。

分類為持作出售之非流動資產乃按資產以往賬面值及公平值（以較低者為準）減出售成本計量。

(g) 減值虧損（商譽及無限使用年期之無形資產除外）

於每個結算日，華置集團會檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定有關資產有否出現任何減值虧損之情況。如資產之可收回款額估計會低於其賬面值，資產之賬面值會削減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

如折損於其後逆轉，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回款額，惟已提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值虧損之情況下之賬面值。減值虧損之逆轉會即時確認為收入。

(h) 投資物業

於初步確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計量。於初步確認後，投資物業利用公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之損益會於產生期間計入收益表。

持有未決定日後用途之租賃土地

持有未決定日後用途之租賃土地被視為持作資本增值用途而確認為投資物業，並以公平值入賬。租賃土地公平值之變動於變動發生期內直接於收益表確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益（按淨出售代價及資產之賬面值之差異計算）載列於終止確認期間內之收益表中。

(i) 物業及其他固定資產

物業及其他固定資產（發展中物業除外）按成本減其後之累積折舊及累積減值虧損列賬。

物業及其他固定資產(發展中物業除外)之折舊,乃按其估計可使用年期及估計剩餘價值以直線法撇銷成本,其年折舊率如下:

種類	基準
樓宇	按租約尚餘年期與四十年兩者中較短者
傢俬、裝置及設備	三至十年
遊艇及車輛	三至十年

(j) 持作發展物業

在發展中作生產、租賃、行政或出售用途之租賃土地及樓宇,租賃土地部分須列作預付租賃款項類別,並於租期內按直線法攤銷。在建築期內,為租賃土地所作之攤銷費用可包括在興建中樓宇之成本內。興建中樓宇按成本減任何已辨識減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊。

(k) 持作日後發展之物業權益

持作日後發展之物業權益指於支付最後款項或在土地上發展物業之權利,乃按成本扣除任何可辨認減值虧損列賬。

(l) 物業存貨

持作交易用途之物業存貨按其成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值參考於結算日後收取之出售所得款項減出售之開支計算,或根據管理層按當時市況作出之估計釐定。

(m) 無形資產**買賣及交易權利**

買賣權及金銀貿易權，乃按成本減累積攤銷及任何可辨認減值虧損列賬。無形資產之攤銷期為五年。

(n) 金融工具

當一家集團實體成為金融工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。收購按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於收益表內確認。

金融資產

華置集團之金融資產分類為以下三個類別其中之一，包括按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產、貸款及應收款項及待售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。各類別金融資產而所採納之會計政策載列如下。

按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產

按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產有兩類，包括持有作買賣用途之金融資產及於首次確認時被指定按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產。於首次確認後之各結算日，按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產乃按公平值計量，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在收益表中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括墊付聯營公司款項、墊付接受投資公司款項、應收貸款、抵押存款、應收證券交易賬項及存款、定期存款、銀行結餘及現金)為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日,貸款及應收款項使用實際利率法按經攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值,則於收益表確認減值虧損,並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關,減值虧損於其後期間撥回,但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限,不得超過該項資產原未確認減值之經攤銷成本。

待售金融資產

待售金融資產為非衍生項目,無論是否劃分為任何其他類別(闡述如上)。於初步確認後之每個結算日,待售金融資產按公平值計量。公平值之變動於股本中確認,直至該金融資產被出售或釐定為已減值,屆時過往於股本中確認之累計收益或虧損會自股本中剔除,並於收益表確認。待售金融資產之任何減值於收益表確認。待售股本投資之減值虧損將不會於往後期間撥回。就待售債項投資而言,倘該投資之公平值增加可客觀地與確認減值後之事件有關,則減值將獲撥回。

該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量的待售股權投資，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於收益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類。

股本工具為可證明於華置集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。華置集團之金融負債一般分類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債

按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債可細分為兩個類別，分別為持作買賣之金融負債及於首次確認時已指定為於損益賬按公平值處理的金融負債。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融負債乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認於收益表。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計款項、應付證券交易賬項及保證金、按金及預先收取款項、銀行及其他借貸、欠負聯營公司款項及欠負少數股東款項，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

可換股債券

華置發行之可換股債券包括金融負債及股本權益部分，乃於首次確認時獨立分類為負債及股本權益部分。於首次確認時，負債部分之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股本權益之認購期權應列入股本權益（可換股債券股本權益儲備）。

於往後期間，可換股債券之負債部份乃採用實際利率法攤銷成本列賬。股本權益部份，即可將負債部份兌換為華置普通股之期權將保留於可換股債券股本權益儲備，直至附設之期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券股本權益儲備之結餘將轉移至股本及股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券股本權益儲備之結餘將撥至保留盈利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

與發行可換股債券相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本權益部分。與股本權益部分相關之交易成本乃直接計入可換股債券股本權益儲備內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股債券之期限採用實際利率法攤銷。

股本工具

華置發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。華置集團已發行及並非按公平值列賬並在損益表內處理之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，華置集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。

不符合作對沖會計處理之金融衍生工具

衍生工具並不符合作對沖會計處理被視為持作買賣金融資產或持作買賣金融負責。該衍生工具的公平值變動即時於收益表內確認。

取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及華置集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於收益表中確認。

就金融負債而言，則於華置集團之資產負債表中移除(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於收益表中確認。

(o) 收入確認

已發展物業之銷售收入在執行具約束力之銷售協議或獲有關建築當局批出有關入伙准許證或滿意紙後（以較後者為準），方予確認入賬。

持作出售物業之收入在執行具約束力之銷售協議時方予確認入賬。於上述階段前從買家收取之款項乃列作銷售物業之已收按金，並計入流動負債內。

租金收入包括就營業租約物業預先開出發票之租金，乃就有關租約年期按直線法於收益表中確認。

出售證券投資按買賣日期基準確認。

買賣證券及期貨合約之經紀收入以及買賣證券及期貨合約之溢利及虧損於執行買賣單據之交易日確認。

管理費收入乃就提供服務期間按有關協議之條款確認。

投資之股息收入乃於華置集團收取款項之權利確立後確認。

金融資產之利息收入乃就本金結餘按適用利率及時間比例計算。有關利率指將金融資產的估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值的利率。

(p) 稅項

所得稅開支指本年度應付稅項及遞延稅項。

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括收益表內永不課稅或扣減之項目。華置集團的本期稅項負債以結算日已一直採用或實際採用的稅率計算。

遞延稅項確認於就財務報告內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於較可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會扣自或計入收益表，惟有關直接扣自或計入股本權益之項目，其遞延稅項亦會於股本權益中處理。

如所得稅是由同一稅務當局徵收及華置集團打算支付其稅項資產及稅項負債之淨額，遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

(q) 租約

凡租約條款規定將租賃資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租約均列為財務租約。所有其他租約分類為經營租約。

華置集團為出租人

經營租約之租金收入會以直線法按有關租約年期在收益表確認。磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直接法按租約年期確認為開支。

華置集團為承租人

根據經營租約應付之租金會以直線法按有關租約年期在收益表中扣除。作為訂立經營租約獎勵之已收及應收利益以直線法按有關租約年期確認為租金開支扣減。

(r) 外幣

在編製個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日通用之匯率以其功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收益表中確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之收益表中，惟重新換算非貨幣項目產生之差額有關之損益直接於股本權益確認，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

為呈列綜合財務報表的目的，華置集團境外業務的資產及負債均以結算日通用匯率換算為華置的呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。除非匯率於期內波動很大。在此情況下，以交易日通用之匯率換算。產生的匯兌差異確認為一個股本權益的獨立部分（換算儲備）。該匯兌差額於該境外業務被出售期間於收益表內確認。

(s) 借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本，當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。

所有其他借貸成本已於發生時於收益表確認為支出。

(t) 退休福利成本

定額供款退休福利計劃之供款於其到期支付時作為開支於收益表中扣除。

(u) 撥備

倘華置集團因過往事件而產生目前的責任，而華置集團須償還該責任時，則確認撥備。撥備乃根據華置之董事於結算日對償還有關責任所需支出的最佳估算釐定，並在出現重大影響時折讓至現值。

(v) 預付租賃款項

為取得土地使用權而支付之款項列作預付租賃款項，按直線法在租約期內自收益表扣除。

(w) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，則雙方被視為關連。倘雙方均受共同控制或受到共同重大影響，則雙方亦被視為關連。關連人士可以是個人（即主要管理人員、重要股東及／或與彼等關係密切之家族成員）或其他實體，並且包括受到華置集團之關連人士重大影響之實體（該等人士為個人及以華置集團或為華置集團關連人士之任何實體之僱員為受益人而設之離職後福利計劃）。

倘一項交易涉及關連人士進行資源或責任轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

(x) 分類報告

分類是從事提供產品或服務（按業務劃分）或提供產品或服務在某一經濟環境（按地域劃分）以清晰華置集團一個可辨別的組成部分，而該組成部分在風險和報酬方面與其他分類不同。

根據華置集團的內部財務申報，華置集團已選取按業務劃分資料成為主要申報形式，而按地域劃分則作為第二申報形式。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括了直接來自一個劃分的項目，以及可合理分配至該劃分的項目。分類收益、開支、業績、資產及負債乃在集團內公司間結餘及交易對銷（作為綜合帳目的一部分）前釐定，惟限於該集團內，公司間結餘及交易乃在同一劃分內的集團佐業之間的為限。劃分之間的定價乃根據給予外間公司的類似項目而定。

分類資本支出是期內收購預期會享用多於一個期間的分類資產（有形及無形）所付的總成本。

4. 估計不明確因素之主要來源

在應用上文附註3所載華置集團之會計政策時，於結算日，管理層對未來之預期及其他估計不明確因素之主要來源作出若干主要假設，可能對財務報表確認之金額構成重大影響之關鍵會計判斷及估計之不明確因素之主要來源概述如下：

有關應收賬款之減值虧損

華置集團有關應收賬款之減值虧損之政策基於付款能力評估及年期分析賬目及管理層之判斷衡量。於評估此等應收款項之最終收回情況時需要作出大量判斷，包括各客戶目前之信譽及付款紀錄。倘若華置集團客戶之財政狀況轉差而削弱彼等之付款能力時，則需要作出額外撥備。

投資物業

誠如附註20所述，投資物業是以獨立專業評估師評定之公平值入賬。評估師於決定公平值時乃根據包含若干估計之估值方法進行，管理層於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映市場現況。如市場現況導致假設有任何變動，投資物業之公平值可能於未來變動。

所得稅

於二零零六年十二月三十一日，有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產約86,049,000港元（二零零五年：96,250,000港元）已經於華置集團之綜合資產負債表內確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎日後是否具有足夠之未來溢利或應課稅暫時差異。倘若未來之實際溢利低於預期，則可能產生重大之遞延稅項資產撥回，該項確認將於出現撥回發生之期間內在收益表內確認。

5. 財務風險管理目標及政策

華置集團之主要金融工具包括股權投資、借貸、應收貸款、應收貿易賬項、應付貿易賬項、可換股債券、股東掛鈎票據、定期存款及銀行結餘。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

華置集團大部分資產價值及所有租金均以港元為貨幣單位，惟若干股權投資及股票掛鈎票據則以外幣為貨幣單位。華置集團主要透過相應外國貨幣單位之借貸降低由股權投資及股票掛鈎票據而產生之貨幣風險。

(ii) 利率風險

華置集團有浮息借貸，故華置集團須承擔現金流量利率風險（該等借貸詳情見附註40）。華置集團現時並無採用任何利率對政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對重大利率風險。

(iii) 價格風險

華置集團之股權投資包括待售投資及持作買賣之投資每逢結算日均會按公平值計量。因此，華置集團須承擔股本證券之價格風險。管理層以設立不同風險水平的投資組合控制有關風險。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零六年十二月三十一日之債項，華置集團承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內確認之金融資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於每個結算日，華置集團檢討每宗個別貿易債項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，華置之董事認為華置集團之信貸風險已大幅降低。

華置集團按地域集中承擔信貸風險之地區為香港。

6. 營業額

營業額指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用以及貸款融資利息收入之總額。

7. 按業務及地域劃分之資料

按業務劃分

就業務管理而言，華置集團之業務目前可分為五個經營部分－物業發展及買賣、物業租賃、放債、上市證券投資及財資產品以及非上市證券投資、投資控股及經紀服務。該等部分為華置集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及物業銷售
物業租賃	—	物業租賃
放債	—	貸款融資
上市證券投資及 財資產品	—	上市證券投資及買賣、場外交易及 結構性產品
非上市證券投資、 投資控股及 經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務

以下呈報該等業務之分類資料：

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
營業額							
來自外間客戶之營業額	10,700	667,913	9,976	4,040,018	35,182	—	4,763,789
業績							
分類業績	(194,762)	7,528,646	9,976	868,217	266,156	—	8,478,233
未分攤之公司支出淨額							(154,757)
上市證券投資及 財資產品之財務費用	—	—	—	(178,995)	—	—	(178,995)
其他財務費用							(274,524)
其他收益及虧損淨額	—	56,892	—	—	—	995	57,887
攤佔聯營公司業績	1,010,296	111,622	58	—	7,618	5,573	1,135,167
除稅前溢利							9,063,011
所得稅開支							(1,505,924)
本年度溢利							7,557,087

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
資產							
分類資產	5,614,067	38,172,801	66,008	10,663,250	664,772	38,251	55,219,149
聯營公司權益	816,713	513,885	43	-	-	65,710	1,396,351
墊付聯營公司款項	753,511	169,054	9,096	-	-	-	931,661
未分攤之公司資產							87,166
							<u>57,634,327</u>
負債							
分類負債	872,095	316,260	99	4,067,818	218,327	40,731	5,515,330
未分攤之公司負債							16,156,363
							<u>21,671,693</u>

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	綜合 千港元
資本增加	2,547,170	897,110	-	3,444,280
折舊	-	14,235	-	14,235
攤銷	-	609	-	609
於收益表確認之減值虧損	200,000	-	-	200,000
其他非現金開支	-	13,474	-	13,474
	<u>2,747,170</u>	<u>911,424</u>	<u>-</u>	<u>3,658,594</u>

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
營業額							
來自外間客戶之營業額	3,900	715,606	31,158	1,515,655	8,669	-	2,274,988
業績							
分類業績	978,658	5,697,834	31,158	279,936	243,070	-	7,230,656
未分攤之公司收入淨額							46,626
上市證券投資及財資 產品之財務費用	-	-	-	(36,676)	-	-	(36,676)
其他財務費用							(278,316)
其他收益及虧損淨額							(8,640)
攤佔聯營公司業績	231,810	174,743	428	-	17,547	5,512	430,040
除稅前溢利							7,383,690
所得稅開支							(929,023)
本年度溢利							6,454,667

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元 (重列)	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元 (重列)
資產							
分類資產	2,531,246	25,707,560	531,008	8,706,533	487,125	28,459	37,991,931
聯營公司權益	280,839	358,991	3,776	-	-	49,719	693,325
墊付聯營公司款項	571,799	957,880	22,107	-	-	130,189	1,681,975
未分攤之公司資產							74,061
							<u>40,441,292</u>
負債							
分類負債	14,137	309,123	133	4,332,830	164,035	29,162	4,849,420
未分攤之公司負債							<u>11,889,175</u>
							<u>16,738,595</u>

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	綜合 千港元
資本增加	620,606	78,404	78,882	777,892
折舊	-	10,398	-	10,398
攤銷	-	609	-	609
於收益表撥回之減值虧損	(977,054)	-	-	(977,054)
其他非現金開支	4,398	29,392	2,711	36,501
	<u>4,398</u>	<u>29,392</u>	<u>2,711</u>	<u>36,501</u>

按地域劃分

由於華置集團於香港從事之業務及華置集團位於香港之資產乃華置集團之唯一主要地區分類資料，因此並無進一步呈列按地域劃分之資料。

8. 其他收入

	2006 千港元	2005 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入淨額	21,399	22,376
匯兌收益淨額	–	9,757
沒收出售物業所收之按金	–	2,403
攤分關連人士轉售先前購自華置集團之物業 所產生之轉售溢利 (附註)	–	50,160
管理費收入	1,159	3,146
保留款項撇銷	–	3,727
	<u> </u>	<u> </u>

附註：根據一份日期為二零零四年八月二十七日之買賣協議，該協議關於向一所由華置之執行董事兼主要股東劉鑾雄先生成立之酌情信託全資擁有的公司出售若干物業（「物業」）之交易，華置集團可攤分於物業隨後由酌情信託出售之轉售溢利80%。截至二零零五年十二月三十一日止年度，若干物業已出售，而出售物業產生之溢利之80%，即50,160,000港元，已於收益表中確認。

9. 投資收入淨額

	2006	2005
	千港元	千港元
持作買賣之投資之公平值變動	5,066	(8,069)
股票掛鈎票據及債券之公平值變動	2,366	6,153
衍生金融工具之公平值變動	(16,555)	(136,082)
待售投資之已變現收益	233,012	86,252
股票掛鈎票據及債券之已變現(虧損)收益	(17,624)	6,552
衍生金融工具之已變現(虧損)收益	(59,940)	67,658
其他投資收入	11,968	12,760
股息收入：		
上市投資	69,597	10,122
非上市投資	83,746	107,137
利息收入	461,315	260,831
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司款項	60,284	47,747
應收貸款	-	295
	<u>833,235</u>	<u>461,356</u>

利息收入之中包括股票掛鈎票據及債券以及衍生金融工具之利息分別約245,000,000港元(二零零五年:137,000,000港元)及約137,000,000港元(二零零五年:52,000,000港元)。

10. 其他開支

	2006	2005
	千港元	千港元
其他開支包括：		
就應收賬款確認之減值虧損	38	5,231
就商譽確認之減值虧損	-	7,702
就無形資產確認之減值虧損	-	1,131
就待售投資確認之減值虧損	-	1,580
	<u>-</u>	<u>15,644</u>

11. 列為持作出售之資產

於二零零五年十二月二日，華置一間全資附屬公司與華置之獨立第三方訂立一項有關出售華置集團聯營公司Grand Make International Limited（「Grand Make」）之買賣協議，Grand Make持有位於上海之香港新世界大廈之99%間接權益。預期會於二零零五年十二月三十一日後之十二個月內出售Grand Make之35%股權，故分類為持作出售資產及於資產負債表中獨立呈報。預期有關資產之出售所得款項淨額將超過其賬面淨值，故此並無確認減值虧損。出售已於二零零六年三月完成。

於二零零六年十二月二十七日及二零零六年十二月八日，華置集團佔50.1%權益之附屬公司金匡企業有限公司之全資附屬公司偉祺發展有限公司及博永企業有限公司與兩名獨立第三方（「買方」）訂立買賣協議，分別以代價538,000港元及8,800,000港元出售香港夏慤道12號美國銀行中心4樓4106號停車位（「停車位」）及位於香港新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈3樓之物業（「物業」），出售停車位已由買方於二零零七年一月十九日以現金支付及完成，出售物業則將由買方於二零零七年五月三十一日或之前以現金支付及完成。根據香港財務報告準則第5號，上述投資物業已於二零零六年十二月三十一日之資產負債表內列為持作出售之資產。

12. 本年度溢利

	2006 千港元	2005 千港元
本年度溢利已(扣除)計入:		
核數師酬金	(3,505)	(3,974)
折舊	(14,235)	(10,398)
攤銷	(609)	(609)
僱員成本(包括華置之董事酬金)	(86,432)	(75,221)
退休福利計劃供款, 扣除已沒收供款		
473,000港元(二零零五年: 374,000港元)	(3,517)	(3,881)
總僱員成本	(89,949)	(79,102)
計入毛利之出售		
持作買賣投資之收益:		
持作買賣投資之市值增加	256,613	69,427
已變現持作買賣之投資匯兌換算收益 (虧損)	14,255	(10,349)
	270,868	59,078
投資物業租金收入總額	667,913	715,606
減: 年內產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(48,864)	(21,731)
年內並無產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(11,652)	(6,249)
	607,397	687,626
攤佔聯營公司稅項		
(已計入攤佔聯營公司業績)	(227,267)	(60,685)

13. 財務費用

	2006 千港元	2005 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	345,606	235,645
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,760	1,380
須於五年內全數償還之其他貸款	156,393	61,038
欠負少數股東款項	33,278	-
	<u>537,037</u>	<u>298,063</u>
名義利息：		
欠負聯營公司款項	985	414
欠負少數股東款項	16,726	16,107
可換股債券	21,187	36,932
	<u>38,898</u>	<u>53,453</u>
利息總額	575,935	351,516
外幣貸款匯兌虧損(收益)	22,602	(24,362)
其他財務費用	3,324	11,638
	<u>601,861</u>	<u>338,792</u>
減：撥充發展中物業存貨資本之利息	(92,979)	(23,800)
減：撥充發展中投資物業資本之利息	(55,363)	-
	<u>453,519</u>	<u>314,992</u>

14. 其他收益及虧損淨額

	2006	2005
	千港元	千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	897	9,740
收購一間聯營公司之折讓	-	2,530
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	(13,474)	(4,398)
視作出售附屬公司虧損淨額 (附註)	-	(16,459)
出售一間聯營公司收益	<u>70,366</u>	<u>-</u>

附註：視作出售附屬公司虧損淨額乃因至祥置業有限公司及金匡企業有限公司根據其各自於二零零五年二月訂立之配售協議向獨立投資者發行股份而產生。

15. 董事酬金

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度已付或應付予七名華置之董事 (二零零五年：五名) 之袍金及其他酬金如下：

	2006			2005		
	薪金及 袍金	其他酬金	總計	薪金及 袍金	其他薪金	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
劉鑾雄先生	-	3,600	3,600	-	3,600	3,600
劉鑾鴻先生	-	2,290	2,290	-	2,400	2,400
劉鳴煒先生	-	55	55	-	-	-
官永義先生	6	-	6	100	-	100
陳國偉先生	150	-	150	100	-	100
鍾貴先生	150	-	150	100	-	100
羅麗萍女士	140	-	140	-	-	-
	<u>446</u>	<u>5,945</u>	<u>6,391</u>	<u>300</u>	<u>6,000</u>	<u>6,300</u>

華置之董事概無於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內放棄收取任何酬金。

16. 僱員酬金

華置集團五名最高薪酬人士中，兩名（二零零五年：兩名）為華置執行董事，彼等之薪酬已於上文附註15披露。遵照聯交所證券上市規則披露之其他三名（二零零五年：三名）人士之酬金如下：

	2006 千港元	2005 千港元
薪金及其他福利	3,296	3,128
退休福利計劃供款	166	139
	<u>3,462</u>	<u>3,267</u>

彼等之酬金分下列等級：

	僱員人數	
	2006	2005
無－1,000,000港元	2	2
港元－1,500,000港元	0	1
港元－2,000,000港元	1	0
	<u>3</u>	<u>3</u>

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內，華置集團概無為吸引加入華置集團或於加入華置集團時或作為離職補償而向該五名最高薪酬人士或董事支付任何酬金。

17. 所得稅開支

	2006 千港元	2005 千港元
稅項支出(撥回)包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	42,038	27,994
香港以外地區	5,852	2,777
	<u>47,890</u>	<u>30,771</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	2,960	(200)
香港以外地區	—	—
	<u>2,960</u>	<u>(200)</u>
遞延稅項(附註44)：		
本年度	1,455,288	899,631
過往年度超額撥備	(214)	(1,179)
	<u>1,455,074</u>	<u>898,452</u>
	<u><u>1,505,924</u></u>	<u><u>929,023</u></u>

香港利得稅乃根據上述兩個年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

華置集團於年內確認之遞延稅項負債主要為投資物業公平值變動之遞延稅項1,431,805,000港元(二零零五年：875,490,000港元)。

年內之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	2006		2005	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>9,063,011</u>		<u>7,383,690</u>	
按香港利得稅稅率17.5% 計算之稅項	1,586,026	17.5	1,292,146	17.5
攤佔聯營公司業績之 稅務影響	(89,638)	(1.0)	(75,257)	(1.0)
就稅務而言不可扣減支出 之稅務影響	513,203	5.7	28,440	0.4
就稅務而言毋須課稅收入 之稅務影響	(471,619)	(5.2)	(104,016)	(1.4)
過往年度撥備不足 (超額撥備)	2,746	-	(1,379)	-
未確認之稅務虧損之 稅務影響	178	-	2,585	-
運用先前未確認之 稅務虧損	(33,154)	(0.4)	(210,449)	(2.9)
過往年度未撥備之稅務 折舊之加速會計折舊 之稅務影響	(6,404)	(0.1)	(32)	-
在其他司法權區經營之 附屬公司適用之不同 稅率之影響	4,628	0.1	(3,015)	-
其他	(42)	-	-	-
年度稅項	<u>1,505,924</u>	<u>16.6</u>	<u>929,023</u>	<u>12.6</u>

18. 股息

	2006 千港元	2005 千港元
(a) 於二零零六年六月三十日派付之 二零零五年末期股息每股12港仙 (二零零四年: 11港仙)		
現金	108,128	223,324
根據以股代息計劃收取股份	158,639	不適用
	<u>266,767</u>	<u>223,324</u>
(b) 於二零零六年十月四日派付之 二零零六年中期股息: 每股12港仙 (二零零五年: 9港仙)		
現金	72,965	186,927
根據以股代息計劃收取股份	195,905	不適用
	<u>268,870</u>	<u>186,927</u>
已派付股息總額	<u>535,637</u>	<u>410,251</u>

華置之董事建議派付末期股息每股18港仙(二零零五年: 12港仙), 有待股東於股東大會批准。

19. 每股盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2006	2005
	千港元	千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利（母公司股本權益持有人應佔之本年度溢利）	7,477,345	6,154,572
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之名義利息	21,187	36,932
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>7,498,532</u>	<u>6,191,504</u>
	2006	2005
	股份數目	
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,204,297,086	2,051,367,232
潛在攤薄普通股之影響：可換股債券	46,269,727	190,626,220
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,250,566,813</u>	<u>2,241,993,452</u>

20. 投資物業

千港元

公平值

於二零零五年一月一日	19,359,080
添置	73,611
於收益表中確認之公平值增加	4,976,713
出售	(346,439)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	24,062,965
收購附屬公司	393,000
添置	476,796
於收益表中確認之公平值增加	6,921,971
重新分類為持作出售之非流動資產	(9,338)
出售	(73,524)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>31,771,870</u>

與華置集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦國際」)已按其於二零零六年十二月三十一日所進行估值為基準，計算華置集團投資物業於該日之公平值。普敦國際擁有合適資格及最近亦有評估相關地點之同類物業之經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布的物業估值準則(二零零五年第一版)，並按公開市值為基準進行重估。

根據營運租賃持有以賺取租金或資本增值之華置集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	2006	2005
	千港元	千港元
於香港按以下租約持有之物業：		
長期租約	26,684,270	20,181,670
中期租約	3,967,400	3,433,700
	<u>30,651,670</u>	<u>23,615,370</u>
於香港以外按以下租約持有之物業：		
長期租約	304,000	169,595
中期租約	816,200	278,000
	<u>1,120,200</u>	<u>447,595</u>
	<u><u>31,771,870</u></u>	<u><u>24,062,965</u></u>

21. 物業及其他固定資產

	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	遊艇及 汽車 千港元	合計 千港元
成本				
於二零零五年一月一日	59,679	169,595	39,469	268,743
添置	–	1,696	3,097	4,793
出售	–	(86,113)	(2,442)	(88,555)
於二零零五年 十二月三十一日	59,679	85,178	40,124	184,981
收購附屬公司	–	24	495	519
添置	–	5,248	21,547	26,795
出售	–	(4,614)	(5,713)	(10,327)
於二零零六年 十二月三十一日	59,679	85,836	56,453	201,968
折舊				
於二零零五年一月一日	7,330	151,531	27,148	186,009
本年度變動	1,502	3,896	5,000	10,398
出售時對銷	–	(78,220)	(2,095)	(80,315)
於二零零五年 十二月三十一日	8,832	77,207	30,053	116,092
本年度變動	1,501	3,616	9,118	14,235
出售時對銷	–	(4,614)	(5,102)	(9,716)
於二零零六年 十二月三十一日	10,333	76,209	34,069	120,611
賬面值				
於二零零六年 十二月三十一日	<u>49,346</u>	<u>9,627</u>	<u>22,384</u>	<u>81,357</u>
於二零零五年 十二月三十一日	<u>50,847</u>	<u>7,971</u>	<u>10,071</u>	<u>68,889</u>

華置集團之樓宇均位於香港並按中期租約持有。

22. 發展中物業

	於香港持有之 中期租約物業 千港元
成本	
於二零零五年一月一日	750
添置	23,152
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	23,902
添置	26,384
轉撥至物業存貨	(50,286)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	—
	<hr/>
賬面值	
於二零零六年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零五年十二月三十一日	23,902
	<hr/> <hr/>

23. 預付租賃款項

	2006 千港元	2005 千港元
華置集團之預付租賃款項包括：		
於香港按以下租約持有之土地：		
長期租約	249,250	249,839
中期租約	247	267
	<hr/>	<hr/>
	249,497	250,106
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

年內金額為609,000港元(二零零五年:609,000港元)之預付租賃款項攤銷開支已於收益表內扣除。

24. 持作日後發展之物業權益

	2006 千港元	2005 千港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	71,118	71,118
減值虧損		
於一月一日及十二月三十一日	<u>(71,118)</u>	<u>(71,118)</u>
賬面值		
於一月一日及十二月三十一日	<u> -</u>	<u> -</u>

中國汕頭市澄海海麗花園之持作發展物業權益項目，乃由華置擁有61.96%權益之附屬公司至祥置業有限公司之一間全資附屬公司持有。根據於一九九二年八月五日與澄海地區當局訂立之國有土地使用權預約合同（「合同」），華置集團已支付若干定金。華置集團其後決定不進行徵地，並終止該合同及要求退還定金。

於二零零五年四月，華置集團向汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「澄海當局」）展開法律程序，終止合同。由於未能確定可否收回索償款額及根據合同之其他權益，華置集團已就減值虧損作出71,118,000港元之全數撥備。

於二零零六年十二月二十八日，判決裁定華置集團勝訴，然而，澄海當局於二零零七年一月提出申請上訴。截至批准本財務報表當日，有關上訴申請仍有待聆訊。

25. 無形資產

	會社債券 千港元	買賣及 貿易權 千港元	合計 千港元
成本			
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	24,307	2,705	27,012
重新分類至待售投資	(24,307)	–	(24,307)
於二零零六年十二月三十一日	–	2,705	2,705
攤銷及減值			
於二零零五年一月一日	8,356	1,574	9,930
本年度減值虧損確認	–	1,131	1,131
於二零零五年十二月三十一日	8,356	2,705	11,061
重新分類至待售投資	(8,356)	–	(8,356)
於二零零六年十二月三十一日	–	2,705	2,705
賬面值			
於二零零六年十二月三十一日	–	–	–
於二零零五年十二月三十一日	15,951	–	15,951

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，華置之董事審視買賣權及金銀貿易權之可收回款額。華置之董事認為並無由持續使用買賣權及金銀貿易權而產生之預期現金淨流入。約1,131,000港元之減值虧損已經於截至二零零五年十二月三十一日止年度之損益表中確認。

26. 商譽

千港元

成本

於二零零五年一月一日	61,862
採用香港財務報告準則第3號前之累積攤銷之對銷	(14,114)

於二零零五年十二月三十一日及
二零零六年十二月三十一日

47,748

攤銷

於二零零五年一月一日	14,114
採用香港財務報告準則第3號前之累積攤銷之對銷	(14,114)

於二零零五年十二月三十一日及
二零零六年十二月三十一日

-

減值

於二零零五年一月一日	40,046
本年度減值虧損確認	7,702

於二零零五年十二月三十一日及
二零零六年十二月三十一日

47,748

賬面值

於二零零六年十二月三十一日	-
---------------	---

於二零零五年十二月三十一日

-

27. 聯營公司權益

	2006 千港元	2005 千港元 (重列)
投資非上市聯營公司成本	307,926	307,926
攤佔收購後溢利扣除已收股息	1,088,425	385,399
	<u>1,396,351</u>	<u>693,325</u>

華置提供公司擔保作為其聯營公司獲授銀行貸款之抵押。財務擔保合約之公平值由獨立估值師世邦魏理仕有限公司釐定，並已於華置集團之綜合資產負債表內確認為聯營公司權益及財務擔保負債。

華置集團於二零零六年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註54。

華置集團主要聯營公司之投資物業已由普敦國際於二零零六年十二月三十一日進行重估。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布的物業估值準則（二零零五年第一版），並按公開市值為基準進行重估。

華置集團之聯營公司之財務資料概述如下：

	2006	2005
	千港元	千港元
總資產	11,568,969	10,669,585
總負債	(8,197,694)	(8,867,442)
淨資產	3,371,275	1,802,143
少數股東權益	22,031	(72,150)
	<u>3,393,306</u>	<u>1,729,993</u>
華置集團攤佔聯營公司淨資產	<u>1,396,351</u>	<u>693,325</u>
營業額	<u>6,131,011</u>	<u>565,879</u>
本年度溢利	<u>2,924,850</u>	<u>927,142</u>
華置集團攤佔聯營公司本年度業績	<u>1,135,167</u>	<u>430,040</u>

華置集團之50%聯營公司The Kwong Sang Hong International Limited（「廣生行」）之一個中國合營夥伴就中國一項發展項目採取法律行動控告廣生行。在等待覆核裁決期間，廣生行已就賠償、法律費用及利息作出19,700,000港元之撥備（二零零五年：19,700,000港元）。

28. 墊付聯營公司款項

	2006 千港元	2005 千港元
墊付聯營公司之計息款項	166,056	199,299
墊付聯營公司之免息款項	765,605	1,482,676
	<u>931,661</u>	<u>1,681,975</u>

向聯營公司提供之墊支為無抵押。約766,669,000港元之款項預期於二零一零年償還，因此該等款項被列為非流動項目。就剩餘之164,992,000港元，華置集團不要求於結算日起計一年內償還，因此該等款項被列為非流動項目。墊付聯營公司之計息款項以現行之市場借貸利率計息。而免息墊款於結算日之公平值，則按於結算日之市場借貸利率貼現未來現金流量之現時價值約數估計，華置之董事認為該公平值與其賬面值相若。

29. 待售投資

待售投資包括：

	2006 千港元	2005 千港元
上市投資：		
－於香港上市之股本證券	8,179,251	1,871,937
－於其他地區上市之股本證券	–	1,155,070
	<u>8,179,251</u>	<u>3,027,007</u>
非上市證券：		
－於香港註冊之股本證券	258,549	299,293
－於其他地區註冊之股本證券	78,881	78,881
	<u>8,516,681</u>	<u>3,405,181</u>
會社債券	15,951	–
合計	<u>8,532,632</u>	<u>3,405,181</u>

於結算日，除其公平值不能可靠計量之非上市股本投資外，所有待售投資亦以其公平值呈列。上市投資之公平值根據相關證券交易所之市場買入報價釐定。

非上市證券之賬面值包括約258,549,000港元（二零零五年：299,293,000港元）以公平值呈列之非上市投資，其公平值採用折現現金流量估值法釐定。餘下約78,881,000港元（二零零五年：78,881,000港元）為於美國註冊之私人實體發行之非上市股本證券之一項投資，由於估計該等股本證券及會社債券合理公平值時所需考慮之假設因素範圍甚廣，華置之董事認為未能可靠地衡量其公平值，故此該等投資按結算日之成本扣除減值入賬。

30. 持作買賣之投資

持作買賣之投資包括：

	2006 千港元	2005 千港元
上市證券：		
－於香港上市之股本證券	24,692	596,925
－於其他地區上市之股本證券	117,526	642,501
	<u>142,218</u>	<u>1,239,426</u>

持作買賣之投資之公平值乃根據相關證券交易所之市場買入報價釐定。

31. 墊付接受投資公司及一名少數股東款項

- (a) 墊付接受投資公司款項主要為一項物業發展項目提供二按，該款項乃無抵押及按當時之市場利率計息。由於墊款不會於一年內償還，故列作非流動性質。

華置之董事認為墊付接受投資公司款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

- (b) 墊付一名少數股東款項乃無抵押及免息。由於墊款不會於一年內償還，故列作非流動性質。

墊付一名少數股東款項於結算日之公平值乃按結算日之現行市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，華置之董事認為於結算日該公平值與賬面值相若。

32. 股票掛鈎票據

股票掛鈎票據被分類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產。

就報告用途之賬面值分析：

	2006	2005
	千港元	千港元
流動性質	75,725	628,983
非流動性質	147,827	2,799,507
	<u>223,552</u>	<u>3,428,490</u>

股票掛鈎票據之主要內容如下：

名義數額	到期日
10,000,000美元	2007
20,000,000美元	2008

股票掛鈎票據可贖回，其年息為18厘至20.2厘，並隨附首季度之保證息票。股票掛鈎票據以不同行使價與若干海外上市證券掛鈎。

股票掛鈎票據於結算日以公平值計量，其公平值根據證券經紀於結算日提供之相等工具買入報價釐定。

33. 應收貸款

	2006 千港元	2005 千港元
有抵押之應收長期貸款		
非流動性質	63,058	84,344
流動性質	223	6,676
	<u>63,281</u>	<u>91,020</u>
無抵押之其他貸款及墊款	22	22
	<u>63,303</u>	<u>91,042</u>
減：一年內到期並列作流動資產之款項	(224)	(6,698)
一年後到期之款項	<u>63,079</u>	<u>84,344</u>

應收貸款包括：

				賬面值	
	到期日	抵押	實際利率	2006 千港元	2005 千港元
應收貸款	四年至十七年	物業	優惠利率	3,490	5,629
應收貸款	一年至兩年	無	固定利率	22	-
應收貸款 (附註)	二零一零年 一月十九日	非上市股本 證券	優惠利率 減一厘	<u>59,791</u>	<u>85,413</u>
				<u>63,303</u>	<u>91,042</u>

華置之董事認為華置集團應收貸款之公平值與其賬面值相若。

附註：

本金按年分五期收回，最初四期按本金之7.5%及最後一期按本金之70%於二零一零年一月收回。

34. 其他金融資產

(a) 抵押存款

此款額指抵押予銀行及其他金融機構，作為給予華置集團信貸之存款。1,014,351,000港元（二零零五年：3,463,000港元）之存款已作為短期借貸之抵押，並因此被分類為流動資產。餘下71,606,000港元存款（二零零五年：121,069,000港元）已作為長期貸款之抵押，並因此被分類為非流動資產。

以上存款計息，利率為當時市場之利率。此抵押存款於有關貸款獲償還時解除。此存款於結算日之公平值與其相關賬面值相若。

(b) 應收證券交易賬項及存款

應收證券交易賬項及存款主要為應收結算所、證券經紀及客戶款項。華置集團之應收證券交易賬項及存款於結算日之公平值與其相關賬面值相若。

(c) 定期存款、銀行結餘及現金

存款之利率為當時銀行之存款利率，並於一個月內到期。華置之董事認為定期存款、銀行結餘及現金於結算日之公平值與相應賬面值相若。

35. 物業存貨

	2006 千港元	2005 千港元
完成物業	79,198	34,257
持作買賣之發展中物業	5,251,773	2,730,987
	<u>5,330,971</u>	<u>2,765,244</u>
減：已確認減值虧損	(479,467)	(279,467)
	<u>4,851,504</u>	<u>2,485,777</u>

持作買賣之發展中物業成本包括撥充資本之利息淨額約140,799,000港元(二零零五年:47,820,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日,華置之董事參考當時市場環境及由普敦國際提供之持作買賣之發展中物業估計賣價,審閱持作買賣之發展中物業之賬面值,並根據持作買賣之發展中物業之可收回數額作出減值虧損約200,000,000港元(二零零五年:撥回977,054,000港元)。

36. 衍生金融工具

	2006 千港元	2005 千港元
資產		
持作買賣之金融資產		
購股權	—	59,940
負債		
持作買賣之金融負債		
利率掉期合約	102,776	86,364
股票掛鈎掉期合約	65,868	65,725
合計	<u>168,644</u>	<u>152,089</u>

於二零零五年十二月三十一日,購股權之主要內容如下:

名義數額	到期日	相關股份
11,922,000,000日圓	二零零六年 十一月二十五日	日本上市證券

購股權於截至二零零六年十二月三十一日止年間到期。

利率掉期合約之主要內容如下：

名義數額	到期日
100,000,000美元	二零一七年一月十三日

在利率掉期合約安排下，華置集團首年所收款項以固定利率12厘計息，合約餘下期間則以浮動利率計息。華置集團於利率掉期合約生效期間向交易對手繳付以三個月美元倫敦銀行同業拆息率浮動利率計息之款項。

股票掛鈎掉期合約之主要內容如下：

名義數額	到期日
50,000,000美元	二零一五年六月二十八日
50,000,000美元	二零一五年六月二十九日
50,000,000美元	二零一五年七月二十一日

在股票掛鈎掉期合約安排下，華置集團向交易對手繳付以十二個月美元倫敦銀行同業拆息率浮動利率計息之款項，並收取固定利率息票，首年利率獲保證，合約餘下期間之利率按相關香港上市證券之財務表現或股價而釐定。

以上衍生工具於結算日以公平值計量。其公平值按證券經紀於結算日提供之相等工具之買入報價釐定。

37. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約22,138,000港元(二零零五年:21,990,000港元),主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	2006 千港元	2005 千港元
零至三十日	7,923	5,768
三十一日至六十日	1,464	2,185
六十一日至九十日	660	866
九十日以上	12,091	13,171
	<u>22,138</u>	<u>21,990</u>

華置之董事認為華置集團於結算日之應收賬項之公平值與其賬面值相若。

38. 美國貨幣國庫債券

美國貨幣國庫債券於結算日以公平值計量。其公平值根據證券經紀於結算日提供之相等工具買入報價釐定。

於二零零五年十二月三十一日,美國貨幣國庫債券之主要內容如下:

名義數額	到期日
36,300,000美元	二零零六年一月十二日
27,700,000美元	二零零六年三月二十三日

所有美國貨幣國庫債券於截至二零零六年十二月三十一日止年間到期。

39. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約13,599,000港元(二零零五年: 7,337,000港元)。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	2006 千港元	2005 千港元
零至九十日	11,605	3,766
九十日以上	1,994	3,571
	<u>13,599</u>	<u>7,337</u>

華置之董事認為華置集團於結算日之應付賬項之公平值與其賬面值相若。

40. 借貸

	2006 千港元	2005 千港元
須於下列期間償還之有抵押銀行貸款:		
一年以下	7,079,513	1,772,476
一年以上但不超逾兩年	491,283	2,942,313
兩年以上但不超逾五年	3,205,369	2,703,604
五年以上	12,688	17,525
	<u>10,788,853</u>	<u>7,435,918</u>
須於一年內償還之其他有抵押貸款	3,924,691	4,318,134
	<u>14,713,544</u>	<u>11,754,052</u>
減:於一年內到期之款項	(11,004,204)	(6,090,610)
	<u>3,709,340</u>	<u>5,663,442</u>

該等銀行貸款均為浮動利率借貸,所附年息為香港銀行同業拆息加0.4厘至加0.8厘不等(二零零五年:香港銀行同業拆息加0.47厘至加0.8厘不等)。

其他貸款為浮動利率借貸，所附年息為銀行同業拆息加0.25厘至加0.5厘不等（二零零五年：銀行同業拆息加0.25厘至加0.5厘不等）。

華置之董事認為華置集團借貸之公平值與其賬面值相若。

華置集團以港元以外貨幣計算之借貸如下：

	日圓 千日圓	美元 千美元	澳洲元 千澳洲元
於二零零六年十二月三十一日	無	無	無
於二零零五年十二月三十一日	11,197,355	437,865	26,910

41. 撥備

	或然事項 撥備 千港元 (附註)	訴訟索償 千港元	合計 千港元
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	16,017	8,427	24,444
本年度撥備撇銷	—	(8,427)	(8,427)
於二零零六年十二月三十一日	<u>16,017</u>	<u>—</u>	<u>16,017</u>

附註：撥備指按管理層就一名第三者對早前售出之發展中物業項目作出或然索償而產生之華置集團負債所作出之最佳估計而釐定之建築成本。

42. 可換股債券

華置於二零零五年四月及五月再發行本額為分別發行本金額為1,750,000,000港元及60,000,000港元，於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。

債券可於二零零五年五月二十日或之後直至二零一零年三月二十日（包括該日）以初步價格每股7.37港元（可予調整）兌換為華置每股面值0.10港元之繳足股款普通股。除非先前已經贖回、兌換或購買及註銷，否則債券可於二零一零年四月二十日按其本金額全部購回。

債券包含兩個部分－負債及權益部分。於應用香港會計準則第32號時，債券已劃分為負債及權益部分。權益部分於「可換股債券－權益儲備」中以權益呈列。負債部分之實際利率為4.38%。

債券之負債部分於年內之變動載列如下：

	千港元
於發行日之負債部分	1,460,790
已兌換為普通股	(362,420)
本年度之名義利息開支	36,932
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日之負債部分	1,135,302
已兌換為普通股	(876,800)
本年度之名義利息開支	21,187
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日之負債部分	<u>279,689</u>

43. 欠負聯營公司及少數股東款項

欠負聯營公司及少數股東款項均為無抵押。除欠負一名少數股東之款項乃按市場利率計息外，欠負聯營公司及其他少數股東款項均為免息。該聯營公司及少數股東不會於結算日起一年內要求償還，故列作非流動性質。該等款項於結算日之公平值乃按結算日之市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，華置之董事認為於結算日該公平值與賬面值相若。

44. 遞延稅項

以下為華置集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動:

	加速稅項 折舊 千港元	投資物業 重估 千港元	稅務虧損 千港元	合計 千港元
於二零零五年一月一日	4,216	2,069,932	(113,038)	1,961,110
自年內收益表	483	881,581	16,388	898,452
出售投資物業時變現	(1,527)	(4,443)	400	(5,570)
於二零零五年 十二月三十一日	3,172	2,947,070	(96,250)	2,853,992
自年內收益表	8,363	1,436,510	10,201	1,455,074
因收購而產生之公平值調整	-	79,225	-	79,225
於二零零六年 十二月三十一日	11,535	4,462,805	(86,049)	4,388,291

為資產負債表之呈列,若干遞延稅項負債(資產)已經對銷。就財務報告用途之遞延稅項結餘分析如下:

	2006 千港元	2005 千港元
遞延稅項負債	4,461,938	2,920,578
遞延稅項資產	(73,647)	(66,586)
	<u>4,388,291</u>	<u>2,853,992</u>

於結算日，華置集團有以下難以預料未來溢利而未確認之主要遞延稅項資產。

	2006 千港元	2005 千港元
加速稅項折舊	(332)	(216)
稅務虧損	(324,770)	(419,534)
	<u>(325,102)</u>	<u>(419,750)</u>

未確認之稅務虧損可無限期結轉。

45. 股本

於本年度內華置股本變動如下：

	股份數目		股本	
	2006	2005	2006 千港元	2005 千港元
每股面值0.10港元之普通股				
法定股本：				
於一月一日及十二月三十一日	5,000,000,000	5,000,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	2,091,506,780	2,030,214,000	209,151	203,021
購回及註銷(附註)	(17,648,000)	-	(1,765)	-
代替現金股息而發行之普通股	39,995,429	-	4,000	-
轉換可換股債券而發行之普通股	145,955,274	61,292,780	14,595	6,130
於十二月三十一日	<u>2,259,809,483</u>	<u>2,091,506,780</u>	<u>225,981</u>	<u>209,151</u>

附註：於年內，華置在聯交所回購華置合共17,648,000股(二零零五年：零)每股面值0.10港元之股份，扣除支出後之總代價約為163,627,000港元(二零零五年：零)，該等股份其後於年內註銷。註銷股份之面值已撥入資本贖回儲備內，而已付代價總額則自華置集團之股份溢價賬內扣除。

46. 收購附屬公司

- (a) 於二零零六年三月十三日，華置集團以代價約388,591,000港元向擁有50%權益的聯營公司收購JadeField Limited之100%股本權益。

交易中所收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
投資物業	393,000
物業及其他固定資產	519
應收賬項、按金及預付款項	325
銀行結餘及現金	6,270
按金及預先收取款項	(10,940)
稅項負債	(583)
	<u>388,591</u>

總代價以下列方式支付：

現金	<u>388,591</u>
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(388,591)
所收購之銀行結餘及現金	6,270
	<u>(382,321)</u>

收購之詳情披露於華置於二零零五年十一月二十五日發出之公布內。

JadeField Limited 由收購日至結算日期間為華置集團帶來溢利約16,371,000港元。

倘收購於二零零六年一月一日已完成，則年內集團總收益將為4,768,000,000港元，而年度溢利則為7,560,000,000港元。備考資料僅供說明用途，且不可視為倘收購於二零零六年一月一日已完成，華置集團實際可達到之收益及業績指標，亦不可作為日後之業績預測。

- (b) 於二零零六年一月五日，華置集團以代價1,000,000港元收購Moon Ocean Ltd.之70.01%股本權益。

交易中所收購之資產淨值如下：

千港元

收購資產淨值：

發展中物業	1,396,613
銀行結餘及現金	78
應付賬項及應計款項	(1,063,356)
有關發展中物業之應付款項	(332,312)
少數股東權益	(23)
	1,000

總代價以下列方式支付：

現金	1,000
----	-------

收購所產生之現金流出淨額：

已付現金代價	(1,000)
所收購之銀行結餘及現金	78
	(922)

收購之詳情披露於華置於二零零五年十二月三十日發出之公布及二零零六年一月二十日發出之通函內。

Moon Ocean Ltd.由收購日至結算日期間錄得虧損約1,198,000港元。

倘收購於二零零六年一月一日已完成，則年內集團總收益將為4,764,000,000港元，而年度溢利則為7,556,000,000港元。備考資料僅供說明用途，且不可視為倘收購於二零零六年一月一日已完成，華置集團實際可達到之收益及業績指標，亦不可作為日後之業績預測。

47. 主要非現金交易

截至二零零六年十二月三十一日止年度，華置集團之主要非現金交易如下：

- (a) 於本年度，華置分別按每股9.05港元及8.72港元發行及分配合共17,529,207股每股面值0.10港元之普通股及22,466,222股每股面值0.10港元之普通股，以代替二零零五年末期及二零零六年中期股息合共354,544,000港元（如附註45所述）之現金股息。
- (b) 於本年度，本金總額為1,044,290,000港元之債券兌換為華置145,955,274股每股面值0.10港元之普通股。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，華置集團之主要非現金交易如下：

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，華置集團以135,600,000港元代價出售台灣經紀公司犛亞證券股份有限公司33.466%股權，而代價由以下各項償付：(i)價值2,000,000美元之上海一幢物業100%權益，並附帶認購及認沽期權，於二零零五年六月二十七日接獲賣方之認購期權通知後，該物業已於二零零五年六月三十日售回賣方；(ii)5年期貸款85,415,000港元；及(iii)約34,480,000港元之現金代價。

48. 資產抵押

於結算日，華置集團為取得可供華置集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	2006 千港元	2005 千港元
投資物業	30,062,603	23,263,248
土地及樓宇	49,119	50,602
預付租賃款項	239,804	240,380
待售投資	7,034,970	2,857,245
物業存貨	2,829,483	2,137,977
股票掛鈎票據	223,552	3,428,490
持作買賣之投資	-	1,080,266
美國貨幣國庫債券	-	493,870
非流動抵押存款	71,606	121,069
流動抵押存款	1,014,351	3,463
	<u>41,525,488</u>	<u>33,676,610</u>

此外，華置集團以其墊支予聯營公司之墊款約802,100,000港元（二零零五年十二月三十一日：858,800,000港元）以後償及轉讓方式抵押予財務機構，以作為聯營公司獲授銀行一般信貸融資之抵押，而於華置若干附屬公司之權益則已質押作為華置集團獲授若干銀行借貸之部分抵押。

49. 資本承擔及或然負債

(a) 資本承擔

	2006 千港元	2005 千港元
已批准及已簽約：		
關於收購一間公司 (附註i)	–	1,596,349
香港物業發展開支	513,922	431,176
澳門物業發展開支	36,802	–
收購土地 (附註ii)	510,270	296,800
收購投資物業 (附註iii)	–	388,591
翻新物業	282,467	67,622
收購其他固定資產	–	13,544
	<u>1,343,461</u>	<u>2,794,082</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	164,814	234,690
翻新物業	1,200	526
	<u>166,014</u>	<u>235,216</u>

附註：

- (i) 於二零零五年十二月三十一日，華置集團承諾就收購一間公司支付土地成本之餘額約664,000,000港元，清償債項732,000,000港元及支付成交費用199,000,000港元。有關收購詳情已載於華置於二零零六年一月二十日發出之通函內。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，華置集團承諾就購入兩幅於中國大陸成都之土地支付土地成本餘額約510,270,000港元。
- (iii) 於二零零五年十二月三十一日，華置集團承諾購入一項投資物業餘下之50%權益。有關收購詳情已載於華置於二零零五年十一月二十五日發出之公布內。

(b) 或然負債：

	2006 千港元	2005 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸 額向銀行提供之擔保	740,500	1,365,175
為一間附屬公司過往持有之已出售 物業向第三者提供之租金擔保	7,204	19,467
為多間附屬公司獲授銀行共用之 信貸額以取替現金公用事務 存款而向銀行提供之擔保	10,000	10,000
	<u>757,704</u>	<u>1,394,642</u>

(c) 風險管理

華置集團已制訂一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各類風險，並輔以積極的管理層參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障華置集團的最佳利益。

50. 營業租約**華置集團為承租人**

	2006 千港元	2005 千港元
本年度就營業租約就物業支付之 租金最低款額	<u>222</u>	<u>230</u>

於結算日，華置集團就不可撤銷營租約之日後租金最低款額承擔於下列期間到期：

	2006	2005
	千港元	千港元
於一年內	241	283
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	101
	<u>241</u>	<u>384</u>

營業租約租金指華置集團就其若干寫字樓物業應付之租金。租約平均每一至兩年商議一次。

華置集團為出租人

於年內賺取之物業租金收入約為667,913,000港元(二零零五年:715,606,000港元)，扣除開支約60,516,000港元(二零零五年:27,980,000港元)。

華置集團之投資物業預期可持續取得每年3.3%至10.7%(二零零五年:2.7%至10.3%)之租金收益率。所持物業之承擔租用年期均不超過約五年。

於結算日，華置集團已就下列日後租金最低款額與租戶訂約：

	2006	2005
	千港元	千港元
於一年內	591,204	493,057
第二至第五年(包括首尾兩年)	344,896	368,157
	<u>936,100</u>	<u>861,214</u>

51. 退休福利計劃

華置集團推行一項根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月推行一項根據強制性公積金計劃條例成立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產與華置集團之資產分開持有，並由受託人管理。於強積金計劃成立前，屬職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續參加職業退休計劃或轉為參加強積金計劃，而於二零零零年十二月一日或之後加入華置集團之新僱員均須參加強積金計劃。華置集團就強積金計劃之成員向強積金計劃作出有關薪酬之5%供款，與僱員之供款相同。僱員及華置集團均每月向職業退休計劃作出供款。華置集團向職業退休計劃作出有關薪酬之5%至10%供款，而僱員則作出5%供款。

於收益表扣除之總費用約為3,990,000港元（二零零五年：4,255,000港元），即華置集團於本年度向該等計劃應付之供款。

52. 關連人士交易

於年內，華置集團與關連人士進行下列交易：

	2006 千港元	2005 千港元
已收聯營公司之收入：		
秘書費用	7	7
寫字樓及零售物業租金	1,150	556
大廈管理費	113	169
管理費	1,207	3,194
利息收入	8,389	9,628
行政費	-	100
會計費	120	120
已收兩名華置之董事持有部分股份之 私人公司之收入：		
零售物業租金	-	33,363
大廈管理費	-	2,979
已付聯營公司之租金及差餉	425	466
關連人士出售從華置集團收購之 若干物業之應佔溢利	-	50,160
向由一位華置之董事兼主要股東設立之 酌情信託擁有之私人公司 出售物業及資產之所得款項	-	261,026
就收購附屬公司支付聯營公司之代價	<u>388,591</u>	<u>-</u>

於結算日，與關連人士之交易結餘詳情載於上文附註28及43。

53. 主要附屬公司詳情

華置之董事認為列出全部附屬公司資料會令篇幅過於冗長。故此，下表只披露於二零零六年十二月三十一日對華置集團之業績或資產有重要影響之附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置所持 繳足股本/ 註冊股本 面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
Alpha Team Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股
Baharica Limited	香港	普通股	20港元	-	100%	物業投資
Billion Up Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股
博永企業有限公司	香港	普通股	20港元	-	50.1%	物業投資
嘉丹廠有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業發展及買賣
至祥置業有限公司*	香港	普通股	3,387,659.87港元	-	61.96%	投資控股
Chinese Estates (Harcourt House) Limited	香港	普通股	200港元	-	100%	物業投資
華人置業有限公司	香港	普通股	1,000港元	100%	-	投資控股及 提供管理服務
Chinese Estates (Tung Ying Building) Limited	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置所持 繳足股本/ 註冊股本 面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
Chinese Estates (Windsor House) Limited	香港	普通股 無投票權 遞延股	100港元 2港元	-	100%	物業投資
千德道發展有限公司	香港	普通股	10,000港元	-	70%	物業發展
金怡彩有限公司	香港	普通股	100港元	-	87.5% [#]	物業發展及買賣
Everbright Pacific Ltd.	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Evergo China Holdings Limited	百慕達/香港	普通股	100,775,869.10港元	-	100%	投資控股
愛美高集團有限公司	香港	普通股	1,000港元	-	100%	投資控股
愛美高房地產(成都) 有限公司	中國	註冊股本	69,172,390.33美元	-	100%	物業發展
振城有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資
天發金融有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	-	100%	證券保證金融資
天發期貨有限公司	香港	普通股	5,000,000港元	-	100%	買賣期貨合約 經紀及交易
天發證券有限公司	香港	普通股	8,000,000港元	-	100%	上市證券經紀及交易

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置所持 繳足股本/ 註冊股本 面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
金匡企業有限公司*	百慕達/香港	普通股	7,940,578港元	-	50.1%	投資控股
捷中發展有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資
Good Eagle Investments Limited	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Good Silver Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Global Young Holdings Ltd.	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	物業投資
Grand Silver Capital Limited (公司名稱: Grand Silver Limited)	英屬維爾京群島/香港	普通股	1美元	-	70.01%	物業發展
均豪秘書服務有限公司	香港	普通股	10,000港元	-	100%	秘書服務
Great Empire International Ltd.	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股及證券投資
東帝有限公司	香港	普通股	2港元	-	50.1%	物業投資
Great Will Limited	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	物業投資

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置所持 繳足股本/ 註冊股本 面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
Groupluck Company Limited	香港	普通股	2港元	-	100%	放債
Grow Wealth Property Investment Limited (公司名稱: Grow Wealth Company Ltd)	利比里亞 共和國/ 香港	記名股	1美元	-	100%	物業投資
Hillsborough Holdings Limited	英屬維爾京 群島/香港	普通股	1美元	-	100%	物業投資
Honest Good Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
樂邦投資有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	投資控股
Lucky Well Investments Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Million Point Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股
新城鎮投資有限公司	香港	普通股	4港元	-	75%	物業投資
Moon Ocean Ltd.	英屬維爾京 群島	普通及無投票權 遞延股	10,000美元	-	70.01%	物業發展
律豐財務有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	放債
Paul Y. Holdings Company Limited	開曼群島/ 香港	普通股	70,715,005.70 港元	100%	-	投資控股
保華(新隧道) 有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置所持 繳足股本/ 註冊股本 面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
忠信物業管理 有限公司	香港	普通股	10,000港元	-	100%	物業管理
Pinecrest International Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股
Pioneer Time Investment Limited	英屬維爾京 群島/香港	普通股	1美元	-	100%	物業投資
Real Castle Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Real Power Pacific Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Rich Zone Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
上海金海大廈 有限公司	中國	註冊股本	10,500,000美元	-	100%	物業投資
銀途有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業發展及買賣
銀高有限公司	香港	普通股	14,600港元	-	100%	物業投資
Sino Silver Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Sky Rainbow Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Sky Silver Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Smart Ocean Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股
迅運有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業發展及買賣

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置所持 繳足股本/ 註冊股本 面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
安太有限公司	香港	普通股	1港元	-	100%	物業投資
Sun Power Investments Ltd.	英屬維爾京群島/香港	普通股	1美元	-	100%	證券投資
Sunny Ocean Investments Limited (公司名稱: Sunny Ocean Limited)	英屬維爾京群島/香港	普通股	1美元	-	100%	物業投資
Sunny Smart Limited	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
超滿投資有限公司	香港	普通股	1港元	-	100%	證券投資
Topwood Limited	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資
景亨投資有限公司	香港	普通股	2港元	-	61.96%	物業投資及買賣
Viewide Properties Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股	1美元	-	100%	物業投資
Worldwide Kingdom Limited	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	證券投資

於年結時及於年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

香港上市公司

華置集團持有75%及廣生行持有25%

54. 主要聯營公司詳情

華置之董事認為列出全部聯營公司資料會令篇幅過於冗長。故此，下表只披露於二零零六年十二月三十一日對華置集團之業績或資產有重要影響之聯營公司之詳情。

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	華置集團 間接應佔 股本百分比	主要業務
丰佳有限公司	香港	普通股	1港元	25%	物業發展
勝榮發展有限公司	香港	普通股	900港元	33.33%	物業發展及買賣
盈才發展有限公司	香港	普通股	2港元	30.98%	物業投資
永瑞投資有限公司	香港	普通股	2港元	50%	物業發展及買賣
廣坤實業有限公司	香港	普通股	9,999港元	20.65%	物業投資
強邦有限公司	香港	普通股 無投票權優先股	2港元 1港元	30.98%	物業投資
東方藝術大廈 有限公司	中國	註冊股本	24,920,000美元	50%	物業投資及酒店經營
Power Jade Capital Limited (公司名稱: Power Jade Limited)	英屬維爾京 群島/香港	普通股	20美元	50%	投資控股
Strongplus Limited	英屬維爾京 群島	普通股	2美元	50%	投資控股
The Kwong Sang Hong International Limited	百慕達	普通股	100,000港元	50%	投資控股
協國有限公司	香港	普通股	1港元	25%	物業發展

55. 主要共同控制機構詳情

華置之董事認為列出全部共同控制機構會令篇幅過於冗長。故此，下表只披露於二零零六年十二月三十一日對華置集團之業績或資產有重要影響之共同控制機構之詳情。

共同控制機構名稱	業務組建形成	註冊成立地點	所持已發行	
			股本面值比率	主要業務
Top Grade Assets Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	25.05%	物業投資

上述共同控制機構在中國營運。

56. 華置於結算日之資料

	2006 千港元	2005 千港元 (重列)
附屬公司投資	5,140,304	5,136,870
應收附屬公司款項	1,717,950	1,625,840
其他流動資產	4,695,758	28,010
應付附屬公司款項	(3,437,090)	(921,396)
可換股債券	(279,689)	(1,135,302)
其他流動負債	(547)	(322)
財務擔保負債	(6,145)	(4,756)
淨資產	<u>7,830,541</u>	<u>4,728,944</u>
股本 (附註45)	225,981	209,151
儲備	<u>7,604,560</u>	<u>4,519,793</u>
股本權益總額	<u>7,830,541</u>	<u>4,728,944</u>

- (a) 於本年度，華置首次應用由香港會計師公會頒布之若干新香港財務報告準則，該等準則均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則對華置並無產生任何重大轉變，惟採用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）財務擔保合約除外。

就華置向其附屬公司之銀行貸款及透支額度作出之財務擔保而言，其於二零零六年十二月三十一日之財務擔保合約之公平值為6,145,000港元，已調整為財務擔保負債（二零零五年：4,756,000港元）。

華置已承諾提供所需財務資源，以支持該等附屬公司之未來經營。華置之董事認為，該等附屬公司具有足夠財務資源履行責任。

- (b) 於附屬公司之投資之賬面值減少至其可收回金額，有關可收回金額參考預期來自各附屬公司之估計日後現金流量釐定。
- (c) 應收（付）附屬公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。華置之董事認為，應收附屬公司款項於二零零六年十二月三十一日之公平值與其相應賬面值相若。
- (d) 華置於二零零六年之溢利約為2,570,000,000港元（二零零五年（重列）：虧損2,045,000,000港元）。

57. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年十二月二十七日及二零零六年十二月八日，金匡企業有限公司（「金匡」）（華置集團佔50.1%權益之附屬公司）兩間間接全資附屬公司偉祺發展有限公司及博永企業有限公司（「博永」）分別與該買方訂立兩項買賣協議，分別以代價538,000港元及8,800,000港元出售該停車位及該物業。該停車位已由買方於二零零七年一月十九日以現金支付及完成出售，該物業須由買方於二零零七年五月三十一日或之前以現金支付及完成出售。出售物業之詳情披露於金匡於二零零六年十二月十二日之公布內。
- (b) 於二零零七年一月四日及二零零七年一月十六日，博永與另外兩名獨立第三方進一步訂立兩項初步買賣協議，分別以代價5,180,000港元及20,660,000港元出售位於香港新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈11樓及7樓至10樓，買方須以現金分別於二零零七年七月二十五日或之前及於二零零七年八月六日支付代價及完成出售。兩項出售之詳情披露於金匡於二零零七年一月八日及二零零七年二月十三日之公布內。
- (c) 於二零零七年一月，華置集團以代價約1,061,900,000港元收購中國成都一幅商業及住宅用地，代價將分期償付，最後一期款項將於二零零七年五月償付。

58. 授權刊發財務報表

華置之董事已於二零零七年三月十四日批准及授權刊發財務報表。

3. 未經審核綜合中期業績

以下載列華置集團之未經審核綜合財務報表連同隨附之附註，乃摘錄自華置截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	2,534,962	2,226,166
銷售成本		(1,646,723)	(1,799,254)
毛利		888,239	426,912
其他收入	5	17,604	15,831
投資收入淨額	6	264,210	364,377
行政開支		(124,597)	(94,875)
其他開支	7	-	(287)
出售物業及其他固定資產之收益		3,084	567
出售投資物業之收益		7	-
投資物業之公平值變動		1,332,437	5,079,574
財務費用	9	(253,033)	(261,171)
其他收益及虧損淨額	10	(77,724)	71,362
攤佔聯營公司業績		357,624	345,301
除稅前溢利		2,407,851	5,947,591
所得稅開支	11	(284,066)	(951,983)
期內溢利	8	<u>2,123,785</u>	<u>4,995,608</u>
應佔溢利：			
母公司之股本權益持有人		2,052,396	4,997,641
少數股東權益		71,389	(2,033)
		<u>2,123,785</u>	<u>4,995,608</u>
股息	12	<u>406,869</u>	<u>266,767</u>
每股盈利 (港仙)	13		
基本		<u>90.7</u>	<u>231.6</u>
攤薄		不適用	226.4

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	33,223,880	31,771,870
物業及其他固定資產		76,266	81,357
預付租賃款項		249,193	249,497
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		14,300	-
商譽		-	-
聯營公司權益	15	1,449,943	1,396,351
墊付聯營公司款項	16	977,220	931,661
待售投資	17	9,683,819	8,532,632
股票掛鈎票據		-	147,827
墊付接受投資公司款項		301,956	1,518
應收貸款－一年後到期		62,202	63,079
遞延稅項資產		75,019	73,647
墊付一名少數股東款項		9,672	9,436
抵押存款		75,953	71,606
		<u>46,199,423</u>	<u>43,330,481</u>
流動資產			
物業存貨		6,016,186	4,851,504
持作買賣之投資		1,886,459	142,218
股票掛鈎票據		197,483	75,725
衍生金融工具	18	10,849	-
應收貸款－一年內到期		557	224
化妝品存貨		1,544	-
應收賬項、按金及預付款項	19	605,441	364,749
應收證券交易賬項及存款		160,472	276,829
就經紀客戶首次公開 發售股份認購款項	21	4,386,726	-
可收回稅項		634	4,083
抵押存款		348,388	1,014,351
定期存款、銀行結餘及現金		1,798,673	7,034,820
保管人所持預售所得款項		239,231	530,005
		<u>15,652,643</u>	<u>14,294,508</u>
列為持作出售之資產		-	9,338
		<u>15,652,643</u>	<u>14,303,846</u>

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
衍生金融工具	18	104,919	168,644
應付賬項及應計款項	20	414,754	452,544
應付證券交易賬項及保證金		138,550	191,206
按金及預先收取款項		270,724	761,900
稅項負債		107,403	88,662
借貸－就經紀客戶首次公開發售 股份認購款項－一年內到期	21	4,100,000	–
借貸－一年內到期	21	9,161,756	11,004,204
撥備		16,017	16,017
		<u>14,314,123</u>	<u>12,683,177</u>
流動資產淨值		<u>1,338,520</u>	<u>1,620,669</u>
總資產減流動負債		<u>47,537,943</u>	<u>44,951,150</u>
非流動負債			
財務擔保負債		618	328
借貸－一年後到期	21	3,594,770	3,709,340
可換股債券	22	–	279,689
欠負聯營公司款項	23	14,235	13,732
欠負少數股東款項	23	553,319	523,489
遞延稅項負債		4,711,059	4,461,938
		<u>8,874,001</u>	<u>8,988,516</u>
資產與負債總額		<u><u>38,663,942</u></u>	<u><u>35,962,634</u></u>
股本及儲備			
股本	24	228,421	225,981
儲備		37,998,003	35,306,717
母公司股本權益持有人			
之應佔股本權益		38,226,424	35,532,698
少數股東權益		437,518	429,936
股本權益總額		<u><u>38,663,942</u></u>	<u><u>35,962,634</u></u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	母公司股東應佔股本權益											
	股本	股份溢價	可換股		法定儲備	其他儲備	特別儲備	資本贖回		總額	少數股東權益	總額
			權益儲備	證券投資儲備				儲備	保留溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零六年一月一日	209,151	2,007,667	234,941	580,658	-	(78,375)	2,499,685	96,597	17,751,196	23,301,520	401,177	23,702,697
攤佔聯營公司期內												
儲備變動	-	-	-	5,640	-	52,879	-	-	-	58,519	-	58,519
待售投資公平值變動收益	-	-	-	940,096	-	-	-	-	-	940,096	-	940,096
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	1,413	1,413	-	1,413
直接於股本權益中確認												
之淨收入	-	-	-	945,736	-	52,879	-	-	1,413	1,000,028	-	1,000,028
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,997,641	4,997,641	(2,033)	4,995,608
期內確認之總收入(支出)	-	-	-	945,736	-	52,879	-	-	4,999,054	5,997,669	(2,033)	5,995,636
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265)	(265)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,033	11,033
按可換股債券轉換												
發行普通股	13,490	963,597	(166,270)	-	-	-	-	-	-	810,817	-	810,817
購回及註銷本身股份	(336)	(26,268)	-	-	-	-	-	336	-	(26,268)	-	(26,268)
發行股份代替二零零五年												
末期現金股息	1,753	-	-	-	-	-	-	-	-	1,753	-	1,753
就二零零五年末期												
以股代息所發行股份												
之溢價	-	156,886	-	-	-	-	-	-	-	156,886	-	156,886
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,767)	(266,767)	-	(266,767)
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,962)	(3,962)
於二零零六年六月三十日	224,058	3,101,882	68,671	1,526,394	-	(25,496)	2,499,685	96,933	22,483,483	29,975,610	405,973	30,381,583
攤佔聯營公司期內												
儲備變動	-	-	-	4,470	-	(14,379)	-	-	-	(9,909)	-	(9,909)
變現聯營公司儲備	-	-	-	-	-	4,673	-	-	(4,673)	-	-	-
待售投資公平值變動收益	-	-	-	3,230,766	-	-	-	-	-	3,230,766	-	3,230,766
中國法定儲備	-	-	-	-	728	-	-	-	-	728	-	728
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	97	97	-	97
直接於股本權益中確認												
之淨收入(支出)	-	-	-	3,235,236	728	(9,706)	-	-	(4,576)	3,221,682	-	3,221,682
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,479,704	2,479,704	81,775	2,561,479

母公司股東應佔股本權益

	可換股							資本贖回		少數股東		總額	總額
	股本	股份溢價	債券儲備	證券投資儲備	法定儲備	其他儲備	特別儲備	儲備	保留溢利	總額	權益		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
期內確認之總收入(支出)	-	-	-	3,235,236	728	(9,706)	-	-	2,475,128	5,701,386	81,775	5,783,161	
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,812)	(57,812)	
按可換股債券轉換													
發行普通股	1,105	78,113	(13,236)	-	-	-	-	-	-	65,982	-	65,982	
購回及註銷本身股份	(1,429)	(137,359)	-	-	-	-	-	1,429	-	(137,359)	-	(137,359)	
發行股份代替二零零六年													
中期現金股息	2,247	-	-	-	-	-	-	-	-	2,247	-	2,247	
就二零零六年中期以													
股代息所發行股份													
之溢價	-	193,702	-	-	-	-	-	-	-	193,702	-	193,702	
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(268,870)	(268,870)	-	(268,870)	
於二零零六年													
十二月三十一日	225,981	3,236,338	55,435	4,761,630	728	(35,202)	2,499,685	98,362	24,689,741	35,532,698	429,936	35,962,634	
攤佔聯營公司期內													
儲備變動	-	-	-	(17,445)	-	12,113	-	-	-	(5,332)	-	(5,332)	
待售投資公平值													
變動收益(附註2)	-	-	-	784,261	-	-	-	-	-	784,261	-	784,261	
中國法定儲備	-	-	-	-	36	-	-	-	-	36	-	36	
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	43,412	43,412	-	43,412	
直接於股本權益中													
確認之淨收入	-	-	-	766,816	36	12,113	-	-	43,412	822,377	-	822,377	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,052,396	2,052,396	71,389	2,123,785	
期內確認之總收入	-	-	-	766,816	36	12,113	-	-	2,095,808	2,874,773	71,389	2,946,162	
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	962	962	
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,769)	(64,769)	
按可換股債券轉													
換發行普通股	57	4,106	(687)	-	-	-	-	-	-	3,476	-	3,476	
以現金結算方式兌換													
可換股債券	-	-	(54,748)	-	-	-	-	-	-	(54,748)	-	(54,748)	
發行股份代替二零零六年													
末期現金股息	2,383	-	-	-	-	-	-	-	-	2,383	-	2,383	
就二零零六年末期以													
股代息所發行股份													
之溢價	-	274,711	-	-	-	-	-	-	-	274,711	-	274,711	
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(406,869)	(406,869)	-	(406,869)	
於二零零七年													
六月三十日	228,421	3,515,155	-	5,528,446	764	(23,089)	2,499,685	98,362	26,378,680	38,226,424	437,518	38,663,942	

附註：

- (1) 其他儲備指攤佔華置集團一間聯營公司之儲備，為於本期間出售有關物業時撥回負債儲備。
- (2) 待售投資公平值變動收益包括約821,063,000港元之上市證券投資公平值變動收益。

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
(用於) 來自經營業務之現金淨額	(592,179)	3,703,219
用於投資業務之現金淨額	(1,772,579)	(2,055,078)
用於融資業務之現金淨額	(2,874,884)	(1,003,512)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(5,239,642)	644,629
於一月一日之現金及現金等值項目	7,034,820	1,136,267
匯率變動之影響	3,495	(1)
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>1,798,673</u>	<u>1,780,895</u>
現金及現金等值項目分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<u>1,798,673</u>	<u>1,780,895</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值（如適用）計算之若干物業及金融工具除外。

本未經審核簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製華置集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所用者一致，惟下述者除外。

於本中期期間，華置集團首次應用下列由會計師公會頒布之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於華置集團於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性 通貨膨脹經濟體中之 財務報告採用重列法 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

應用該等新香港財務報告準則並無對華置集團之本會計期間或過往會計期間之經營業績及財務狀況構成任何重大影響。故此並無確認過往期間之調整。

華置集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新準則及詮釋。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號:集團及 庫存股票交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

華置集團正評估該等準則或詮釋之潛在影響，惟尚未能確定該等準則或詮釋對經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等準則或詮釋或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 營業額

營業額指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化妝品銷售之總額。

4. 按業務及地域劃分之資料

按業務劃分

就業務管理而言，華置集團之業務目前可分為五個經營部分—物業發展及買賣、物業租賃、放債、上市證券投資及財資產品以及非上市證券投資、投資控股及經紀服務。該等部分為華置集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及物業銷售
物業租賃	—	物業租賃
放債	—	貸款融資
上市證券投資及財資產品	—	上市證券投資及買賣、場外交易及結構性產品
非上市證券投資、 投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務

以下呈報該等業務之分類資料：

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	其他業務 ／未分攤 千港元	綜合 千港元
營業額							
來自外間客戶之營業額	1,506,756	361,033	4,792	619,392	42,965	24	2,534,962
業績							
分類業績	440,401	1,664,942	4,792	196,349	178,400	9	2,484,893
未分攤之公司							
支出淨額							(103,909)
上市證券投資及							
財資產品之財務費用	-	-	-	(45,994)	-	-	(45,994)
其他財務費用	-	-	-	-	-	-	(207,039)
其他收益及虧損淨額	-	(860)	-	-	-	(76,864)	(77,724)
攤佔聯營公司業績	244,652	41,968	138	-	66,328	4,538	357,624
除稅前溢利							2,407,851
所得稅開支							(284,066)
期內溢利							2,123,785

截至二零零六年六月三十日止六個月

	物業發展		放債	非上市		其他業務 / 未分攤	綜合
	及買賣	物業租賃		上市證券 投資及 財資產品	證券投資、 投資控股 及經紀服務		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額							
來自外間客戶之營業額	10,700	330,356	3,850	1,870,187	11,073	-	2,226,166
業績							
分類業績	5,238	5,384,649	3,850	345,165	131,961	-	5,870,863
未分攤之公司支出淨額							(78,764)
上市證券投資及財資產品 之財務費用	-	-	-	(96,685)	-	-	(96,685)
其他財務費用	-	-	-	-	-	-	(164,486)
其他收益及虧損淨額	-	70,366	-	-	-	996	71,362
攤佔聯營公司業績	299,146	45,221	257	-	-	677	345,301
除稅前溢利							5,947,591
所得稅開支							(951,983)
期內溢利							4,995,608

按地域劃分

由於華置集團於香港從事之業務乃華置集團之唯一主要地區分類資料，因此並無進一步呈列按地域劃分之資料。

5. 其他收入

	截至六月三十日	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入淨額	8,402	9,355
滙兌收益淨額	5,055	-

6. 投資收入淨額

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
持作買賣之投資之公平值變動	5,463	(2,628)
股票掛鈎票據及債券之公平值變動	(26,069)	(88,105)
衍生金融工具之公平值變動	18,152	(101,283)
待售投資之已變現收益	–	194,634
股票掛鈎票據之已變現虧損	–	(20,366)
衍生金融工具之已變現收益	56,422	–
其他投資收入	–	9,246
股息收入：		
上市投資	26,109	34,323
非上市投資	41,513	48,100
利息收入	125,848	254,814
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司款項	16,536	35,642
墊付少數股東款項	236	–
	<u>264,210</u>	<u>364,377</u>

利息收入之中包括股票掛鈎票據及債券以及衍生金融工具之利息分別約11,000,000港元(二零零六年：150,000,000港元)及約34,000,000港元(二零零六年：75,000,000港元)。

7. 其他開支

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
其他開支包括：		
就應收賬項確認之減值虧損	–	287
	<u>–</u>	<u>287</u>

8. 期內溢利

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
期內溢利已(扣除)計入：		
總僱員成本：		
僱員成本(包括華置之董事酬金)	(42,205)	(40,775)
退休福利計劃供款，扣除已 沒收供款152,000港元 (二零零六年：304,000港元)	(1,839)	(1,582)
	<u>(44,044)</u>	<u>(42,357)</u>
核數師酬金	<u>(1,075)</u>	<u>(2,075)</u>
折舊及攤銷	<u>(7,543)</u>	<u>(7,135)</u>
計入毛利之出售持作買賣投資之收益：		
持作買賣投資之市值增加	72,913	93,675
換算持作買賣投資 之已變現滙兌(虧損)收益	(1,404)	10,456
	<u>71,509</u>	<u>104,131</u>
投資物業租金收入總額	361,033	330,356
減：期內產生租金收入之 投資物業直接經營開支	(21,539)	(19,885)
期內並無產生租金收入之 投資物業直接經營開支	(6,996)	(5,396)
	<u>332,498</u>	<u>305,075</u>
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔 聯營公司業績)	<u>(49,642)</u>	<u>(61,474)</u>

9. 財務費用

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	252,370	172,922
須於五年後全數償還之銀行貸款	822	903
須於五年內全數償還之其他貸款	45,994	75,276
	<u>299,186</u>	<u>249,101</u>
下列各項之名義利息：		
欠負聯營公司款項	503	482
欠負少數股東款項	96	22,718
可換股債券	4,050	14,519
	<u>4,649</u>	<u>37,719</u>
利息總額	303,835	286,820
外幣貸款滙兌虧損	–	21,409
其他財務費用	1,409	228
	<u>305,244</u>	<u>308,457</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(23,166)	(19,326)
減：撥充發展中投資物業資本化之利息	(29,045)	(27,960)
	<u>253,033</u>	<u>261,171</u>

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	975	897
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	(860)	—
出售一間附屬公司收益 (附註)	158,212	—
出售一間聯營公司收益	—	70,366
以現金結算方式兌換可換股債券之虧損	(236,705)	—
	<u> </u>	<u> </u>

附註：出售一間附屬公司之收益仍因於二零零七年六月七日以配售方式出售金匡企業有限公司（「金匡」）之15.11%權益。

11. 所得稅開支

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	29,705	47,826
香港以外地區	4,363	1,697
	<u> </u>	<u> </u>
	34,068	49,523
遞延稅項	249,998	902,460
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>284,066</u>	<u>951,983</u>

香港利得稅乃根據上述兩個期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令63號頒布中華人民共和國企業所得稅法，該法令若干附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由33%改為25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之各個稅率。

華置集團於期內確認之遞延稅項負債主要為投資物業公平值變動之遞延稅項246,644,000港元（二零零六年：894,381,000港元）。

12. 股息

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 於中期完結後宣派之 二零零七年中期股息		
已宣派每股中期股息13.5港仙 連同以股代息選擇權 (二零零六年：每股12港仙)	308,369	268,870
(b) 於二零零七年六月十五日派付之 二零零六年末期股息每股18港仙 (二零零五年：每股12港仙)		
現金	129,774	108,128
根據以股代息計劃收取股份	277,095	158,639
已派付股息總額	406,869	266,767

13. 每股盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利(母公司股本 權益持有人應佔之本期間溢利)	<u>2,052,396</u>	4,997,641
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之名義利息		<u>14,519</u>
計算每股攤薄盈利之盈利		<u>5,012,160</u>
股份數目：	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股 加權平均數	<u>2,262,396,351</u>	2,157,486,459
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券		<u>56,506,365</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>2,213,992,824</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月並無每股盈利攤薄存在，故不呈列每股攤薄盈利。

14. 投資物業

	千港元
於二零零七年一月一日	31,771,870
添置	166,184
出售	(11,011)
出售一間附屬公司	(35,600)
於收益表確認之公平值增加	1,332,437
	<u>33,223,880</u>
於二零零七年六月三十日	<u><u>33,223,880</u></u>

與華置集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司（「普敦國際」）已按其於二零零七年六月三十日所進行之估值為基準，計算華置集團投資物業於該日之公平值。普敦國際擁有合適資格及最近評估相關地點之同類物業之經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版），並按公開市值為基準進行重估。

15. 聯營公司權益

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
投資上市聯營公司成本	42,665	-
投資非上市聯營公司成本	308,254	307,926
攤佔收購後溢利扣除已收股息	1,099,024	1,088,425
	<u>1,449,943</u>	<u>1,396,351</u>

華置提供公司擔保作為其聯營公司獲授銀行貸款之抵押。財務擔保合約之公平值由普敦國際釐定，並已於華置集團之綜合資產負債表內確認為聯營公司權益及財務擔保負債。

華置集團主要聯營公司之投資物業已由普敦國際於二零零七年六月三十日進行重估。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版)，並按公開市值為基準進行重估。

16. 墊付聯營公司款項

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
墊付聯營公司之計息款項	173,139	166,056
墊付聯營公司之免息款項	804,081	765,605
	<u>977,220</u>	<u>931,661</u>

向聯營公司提供之墊支為無抵押。約793,541,000港元之款項預期於二零一零年償還，因此該等款項被列為非流動項目。就剩餘之183,679,000港元，華置集團不要求於結算日起計一年內償還，因此該等款項被列為非流動項目。墊付聯營公司之計息款項以現行之市場借貸利率計息。免息墊款於結算日之公平值按於結算日之市場借貸利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，華置之董事認為該公平值與其賬面值相若。

17. 待售投資

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
上市投資：		
於香港上市之股本證券	9,367,169	8,179,251
非上市投資：		
於香港註冊之股本證券	222,038	258,549
於其他地區註冊之股本證券	78,881	78,881
	<u>9,668,088</u>	<u>8,516,681</u>
會社債券	15,731	15,951
合計	<u>9,683,819</u>	<u>8,532,632</u>

18. 衍生金融工具

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
資產		
持作買賣之金融資產		
股票掛鈎掉期合約	10,849	—
	<u>10,849</u>	<u>—</u>
負債		
持作買賣之金融負債		
利率掉期合約	104,919	102,776
股票掛鈎掉期合約	—	65,868
	<u>104,919</u>	<u>168,644</u>

19. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約483,576,000港元(二零零六年十二月三十一日:22,138,000港元),主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收賬項。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	464,488	7,923
三十一日至六十日	1,268	1,464
六十一日至九十日	941	660
九十日以上	16,879	12,091
	<u>483,576</u>	<u>22,138</u>

華置之董事認為華置集團於結算日之應收賬項之公平值與其賬面值相若。

20. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約46,879,000港元(二零零六年十二月三十一日:13,599,000港元)。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	39,497	11,605
九十日以上	7,382	1,994
	46,879	13,599

華置之董事認為華置集團於結算日之應付賬項之公平值與其賬面值相若。

21. 借貸

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	13,877,581	10,788,853
其他有抵押貸款	2,978,945	3,924,691
	16,856,526	14,713,544
減:於一年內到期並於 流動負債呈列之款項: 就經紀客戶首次公開發售股份 認購款項之借貸	4,100,000	—
其他借貸	9,161,756	11,004,204
	3,594,770	11,004,204
一年後到期之款項	3,594,770	3,709,340

於二零零七年六月三十日,華置集團已透過其經紀公司「天發證券有限公司」代表其經紀客戶申請認購首次公開發售股份,涉及金額4,386,726,000港元(已呈列於「流動資產」中),其中4,100,000,000港元由短期銀行貸款融資。

22. 可換股債券

華置於二零零五年四月及五月發行本金額為1,750,000,000港元及再發行本金額為60,000,000港元之於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。

債券可於二零零五年五月二十日或之後直至二零一零年三月二十日（包括該日）以初步價格每股7.37港元（可予調整）兌換為華置每股面值0.10港元之繳足股款普通股。除非先前已經贖回、兌換或購買及註銷，否則債券可於二零一零年四月二十日按其本金額全部贖回。

債券包含兩個部分－負債及權益部分。於應用香港會計準則第32號時，債券已劃分為負債及權益部分。權益部分於「可換股債券－權益儲備」中以權益呈列。負債部分之實際利率為4.38%。

債券之負債部分於期內之變動載列如下：

	千港元
於二零零七年一月一日之負債部分	279,689
已兌換為普通股	(3,475)
期內之名義利息開支	4,050
以現金結算方式兌換可換股債券	(280,264)
	<u> </u>
	<u> </u>
	-

於本期間內，本金額為4,000,000港元之債券已轉換為573,888股普通股，而本金額為318,500,000港元之剩餘債券已行使其兌換華置股份之權利（「換股權」）。華置已行使現金結算選擇權以港元全數償付該換股權。因此，所有剩餘之未行使債券均於二零零七年五月及六月以約571,700,000港元之現金償付。於二零零七年六月三十日，並無未行使債券。

23. 欠負聯營公司及少數股東款項

欠負聯營公司及少數股東款項均為無抵押。除欠負一名少數股東之款項乃按市場利率計息外，欠負聯營公司及其他少數股東款項均為免息。該等聯營公司及少數股東不會於結算日起一年內要求償還，故列作非流動性質。該等款項於結算日之公平值乃按結算日之市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，華置之董事認為該公平值與其賬面值相若。

24. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本：		
於二零零六年一月一日、		
二零零六年十二月三十一日		
及二零零七年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：		
於二零零六年一月一日	2,091,506,780	209,151
購回及註銷	(17,648,000)	(1,765)
轉換可換股債券而發行之普通股	145,955,274	14,595
代替現金股息而發行之普通股	39,995,429	4,000
於二零零六年十二月三十一日	2,259,809,483	225,981
轉換可換股債券而發行之普通股	573,888	57
代替現金股息而發行之普通股	23,829,941	2,383
於二零零七年六月三十日	2,284,213,312	228,421

25. 資本承擔及或然負債

(a) 資本承擔：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	668,330	513,922
澳門物業發展開支	32,742	36,802
中國大陸物業發展開支	53,587	-
收購土地 (附註i)	-	510,270
收購一項投資物業 (附註ii)	10,300	-
翻新物業	184,904	282,467
	<u>949,863</u>	<u>1,343,461</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	161,110	164,814
澳門物業發展開支	360	-
翻新物業	257	1,200
	<u>161,727</u>	<u>166,014</u>

附註：

- (i) 於二零零六年十二月三十一日，華置集團承諾就購入兩幅於中國大陸成都之土地支付土地成本餘額約510,270,000港元。
- (ii) 於二零零七年六月三十日，華置集團透過一間佔61.96%之間接附屬公司承諾購入一項投資物業餘下之50%權益。有關收購詳情已載於至祥置業有限公司於二零零七年三月二十三日發出之公布內。

(b) 或然負債：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額		
向銀行提供之擔保	1,068,400	740,500
為一間附屬公司過往持有之		
已出售物業向第三者		
提供之租金擔保	2,031	7,204
為多間附屬公司獲授銀行共用之		
信貸額以取替現金公用事務		
存款而向銀行提供之擔保	10,000	10,000
	<u>1,080,431</u>	<u>757,704</u>

26. 關連人士交易

於期內，華置集團與關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已收聯營公司之收入：		
寫字樓及零售物業租金	550	479
大廈管理費	36	65
利息收入	4,001	3,468
管理費	36	1,104
會計費	60	60
已付聯營公司之租金及差餉	406	259
就收購附屬公司支付聯營公司之代價	-	388,591
就收購化妝品業務支付聯營公司之代價	20,000	-
	<u>20,000</u>	<u>388,591</u>

寫字樓及零售物業租金以及大廈管理費乃按與非關連人士交易適用類似條款釐定。管理費及會計費乃根據雙方協定之條款收取。利息收入乃根據期內未償還款項按現行市場利率計算。就收購附屬公司及化妝品業務而支付予聯營公司之代價乃參照公開市值釐定。

於結算日，與關連人士之結餘詳情載於上文附註16及23。

27. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年六月二十六日，華置之三間全資附屬公司與金匡（華置擁有34.99%權益之聯營公司）訂立買賣協議，內容有關出售2個停車場之停車位，包括東亞銀行港灣中心25個停車位及皇后大道中九號6個停車位及地庫停車場。出售事項已於二零零七年七月三十一日完成。該出售事項之詳情已於金匡於二零零七年六月二十六日之公布中披露。
- (b) 於二零零七年七月，華置集團透過其與信和集團及中渝置地控股有限公司之合營計劃，購入一幅位於重慶市江北區華新街街道之住宅及學校用地，代價為人民幣4,180,000,000元。就上述發展項目，各方將於適當時候簽立正式合營公司協議。

4. 債務聲明

於二零零七年八月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，華置集團有以下未償還借貸：

	千港元
抵押銀行貸款	10,271,384
抵押其他貸款	2,207,790
欠負聯營公司款項	23,746
欠負附屬公司少數股東款項	397,822
	<u>12,900,742</u>

銀行貸款及其他貸款乃以華置集團之投資物業、土地及樓宇、持作出售之發展中物業、上市證券投資以及現金及銀行存款作抵押。

於二零零七年八月三十一日，華置集團持續(i)就授予華置集團之附屬公司及聯營公司之銀行信貸提供財務擔保，並(ii)就已出售之物業向買家提供租金擔保。

除上述者及集團內公司間之負債外，於二零零七年八月三十一日營業時間結束時，華置集團概無任何未償還之已發行或同意將予發行之任何未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大不利變動

自二零零六年十二月三十一日（即華置集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來，華置之董事並不知悉華置集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 營運資金

經計及現時可動用之銀行信貸後及在無發生不可預見之情況下，華置之董事認為華置集團有充裕營運資金應付由本通函刊發日期起計未來十二個月之所需。

以下為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)發出有關愛美高中國集團之會計師報告全文,以供載入本聯合通函。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場

告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下載列吾等有關Evergo China Holdings Limited(「愛美高中國」)及其附屬公司(以下統稱為「愛美高中國集團」)之財務資料(包括截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月(以下統稱為「有關期間」)之綜合收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表、於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之愛美高中國集團綜合資產負債表及愛美高中國之資產負債表)(「財務資料」)之報告,以供載入Chinese Estates Holdings Limited與至祥置業有限公司於二零零七年十月三十一日發出之聯合通函(「該聯合通函」)。

愛美高中國為一間於一九九四年一月六日根據百慕達法律在百慕達註冊成立之有限公司。愛美高中國主要從事投資控股。

於本報告日期，愛美高中國擁有下列主要附屬公司：

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
愛美高集團(中國) 有限公司	英屬維爾京群島 一九九三年十月二十九日	2,509,454美元	100%	投資控股
愛美高房地產(成都) 有限公司	中華人民共和國 (「中國」) 二零零六年九月二十八日	100,000,000美元	100%	物業發展
愛美高房地產(上海) 有限公司	中國 一九九三年一月十四日	10,500,000美元	100%	物業投資
愛美高實業(成都) 有限公司	中國 二零零七年二月一日	150,000,000美元	100%	物業發展
Moon Ocean Ltd.	英屬維爾京群島 二零零五年五月二十五日	10,000美元	70.01%	物業發展
漢驊有限公司	香港 一九九四年七月二十六日	2港元	100%	物業租賃
沛佳有限公司	香港 一九九四年五月十九日	2港元	100%	物業租賃
成宇發展有限公司	香港 一九九四年四月二十八日	2港元	100%	物業租賃
百發利投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
邦正發展有限公司	香港 一九九四年五月三日	2港元	100%	物業租賃
昌萬投資有限公司	香港 一九九三年七月二十二日	2港元	100%	物業租賃
智光發展有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
悅標有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
彩欣發展有限公司	香港 一九九四年六月二十一日	2港元	100%	物業租賃
城寶投資有限公司	香港 一九九四年三月十七日	2港元	100%	物業租賃
港創投資有限公司	香港 一九九四年六月九日	2港元	100%	物業租賃
達陞發展有限公司	香港 一九九四年二月一日	2港元	100%	物業租賃
采圖投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
寶南投資有限公司	香港 一九九三年八月三日	2港元	100%	物業租賃
雙潤投資有限公司	香港 一九九三年十一月二日	2港元	100%	物業租賃
達南發展有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
協龍投資有限公司	香港 一九九四年五月五日	2港元	100%	物業租賃
滿昇投資有限公司	香港 一九九四年五月十七日	2港元	100%	物業租賃
輝永發展有限公司	香港 一九九四年六月二十一日	2港元	100%	物業租賃
嘉富麗有限公司	香港 一九九四年五月三日	2港元	100%	物業租賃
展穎投資有限公司	香港 一九九四年二月十五日	2港元	100%	物業租賃
傑朗投資有限公司	香港 一九九三年十二月九日	2港元	100%	物業租賃
建譽投資有限公司	香港 一九九三年八月五日	2港元	100%	物業租賃
群柏有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
達凱有限公司	香港 一九九三年十一月三十日	2港元	100%	物業租賃
港球投資有限公司	香港 一九九三年八月十九日	2港元	100%	物業租賃
曉新發展有限公司	香港 一九九三年十二月二十三日	2港元	100%	物業租賃
康翹發展有限公司	香港 一九九四年一月四日	2港元	100%	物業租賃
鴻雅發展有限公司	香港 一九九四年三月十日	2港元	100%	物業租賃
雄領發展有限公司	香港 一九九四年三月二十二日	2港元	100%	物業租賃
凱城投資有限公司	香港 一九九四年七月十九日	2港元	100%	物業租賃
悅啟投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
鷹霸發展有限公司	香港 一九九二年十二月二十九日	2港元	100%	物業租賃
帝譽投資有限公司	香港 一九九四年三月二十二日	2港元	100%	物業租賃
健裕投資有限公司	香港 一九九四年五月十九日	2港元	100%	物業租賃
領聯發展有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
奇匯投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
時寶投資有限公司	香港 一九九四年三月三十一日	2港元	100%	物業租賃
茂祥發展有限公司	香港 一九九四年三月十五日	2港元	100%	物業租賃
宏世發展有限公司	香港 一九九四年五月五日	2港元	100%	物業租賃

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
億洋發展有限公司	香港 一九九四年一月十三日	2港元	100%	物業租賃
萬利光投資有限公司	香港 一九九三年七月十三日	2港元	100%	物業租賃
商聯投資有限公司	香港 一九九三年十月十四日	2港元	100%	物業租賃
茂新發展有限公司	香港 一九九四年三月十日	2港元	100%	物業租賃
啟洋發展有限公司	香港 一九九三年十一月十八日	2港元	100%	物業租賃
東逸投資有限公司	香港 一九九四年二月十七日	2港元	100%	物業租賃
賓信發展有限公司	香港 一九九四年六月二十一日	2港元	100%	物業租賃
加勁有限公司	香港 一九九四年四月二十一日	2港元	100%	物業租賃
柏源投資有限公司	香港 一九九四年三月一日	2港元	100%	物業租賃
鑽利國際有限公司	香港 一九九四年七月十九日	2港元	100%	物業租賃
君鷹發展有限公司	香港 一九九三年九月二日	2港元	100%	物業租賃
億凱發展有限公司	香港 一九九四年五月十九日	2港元	100%	物業租賃
富朝投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
樂峰有限公司	香港 一九九四年三月十七日	2港元	100%	物業租賃
御威投資有限公司	香港 一九九四年三月三日	2港元	100%	物業租賃
海思投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
瑞怡投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
銀悅有限公司	香港 一九九四年六月二十一日	2港元	100%	物業租賃
天凱投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
創球有限公司	香港 一九九四年三月二十四日	2港元	100%	物業租賃
誠宇投資有限公司	香港 一九九四年五月二十六日	2港元	100%	物業租賃
和風有限公司	香港 一九九四年五月三日	2港元	100%	物業租賃
達天發展有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
高利迅發展有限公司	香港 一九九三年八月二十四日	2港元	100%	物業租賃
友南發展有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
合龍投資有限公司	香港 一九九四年三月一日	2港元	100%	物業租賃
宇冠投資有限公司	香港 一九九四年六月九日	2港元	100%	物業租賃
基進投資有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
奔福發展有限公司	香港 一九九三年八月五日	2港元	100%	物業租賃
凱惠發展有限公司	香港 一九九四年三月二十九日	2港元	100%	物業租賃
運進發展有限公司	香港 一九九四年三月二十二日	2港元	100%	物業租賃
威鉅投資有限公司	香港 一九九四年三月一日	2港元	100%	物業租賃

附屬公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
域發發展有限公司	香港 一九九三年七月二十七日	2港元	100%	物業租賃
冠勝投資有限公司	香港 一九九四年三月二十二日	2港元	100%	物業租賃
永朝有限公司	香港 一九九四年二月十五日	2港元	100%	物業租賃
穎美發展有限公司	香港 一九九四年三月十日	2港元	100%	物業租賃
穎偉發展有限公司	香港 一九九四年三月十日	2港元	100%	物業租賃
勝銀發展有限公司	香港 一九九三年七月十三日	2港元	100%	物業租賃
運貿投資有限公司	香港 一九九四年三月三日	2港元	100%	物業租賃

於本報告日期，愛美高中國擁有下列主要聯營公司：

聯營公司名稱	成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	愛美高中國 持有之股權	主要業務
東方藝術大廈有限公司	中國 一九九三年十月一日	24,920,000美元	50%	物業投資 及酒店業務

附註：

1. 愛美高中國直接持有愛美高集團（中國）有限公司股權。上述所有其他股權由愛美高中國間接持有。
2. 於中國成立之所有附屬公司均為外商獨資企業。

吾等於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月擔任愛美高中國及其附屬公司之核數師。德勤•關黃陳方會計師行於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度擔任愛美高中國及其附屬公司之核數師。

愛美高中國於中國成立之附屬公司之法定財務報表乃根據中國企業適用之相關會計規則及規例編製，並由下列各法定核數師於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度進行審核：

附屬公司名稱	財政期間	核數師
愛美高房地產(成都)有限公司	由二零零六年九月二十八日 (註冊成立日期)至 二零零六年十二月三十一日期間	四川萬方會計師事務所 有限公司
愛美高房地產(上海)有限公司	截至二零零四年十二月三十一日 止年度	上海滬中會計師事務所
	截至二零零五年十二月三十一日 止年度	上海滬中會計師事務所
	截至二零零六年十二月三十一日 止年度	上海滬中會計師事務所

由於愛美高實業(成都)有限公司自註冊成立以來未曾開展任何業務，故並無編製法定財務報表。

董事對財務資料之責任

至祥及愛美高中國之董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實公平地呈列財務資料。此項責任包括設計、實施及維持關於編製及真實公平地呈列並無重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤而產生)之財務資料之內部監控、挑選及應用合適之會計政策，以及作出情況合理之會計估計。華置及至祥之董事對載有本報告之該聯合通函內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核工作對財務資料發表意見。吾等根據香港會計師公會頒布之香港核數準則進行審核工作，並根據香港會計師公會頒布之核數指引「招股章程及申報會計師」（第3.340號）進行吾等認為必要之額外程序。有關準則規定吾等遵守道德規定，而規劃及進行審核之目的為合理確定財務資料是否並無重大錯誤陳述。

審核工作涉及進行取得有關財務資料所載金額及披露事項之審核憑證之程序。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括不論因欺詐或錯誤而引致財務資料存在重大錯誤陳述之風險評估。於評估有關風險時，申報會計師會考慮關於該實體編製及真實公平地呈列財務資料之內部監控，以設計在有關情況下合適之審核程序，惟並非旨在發表有關該實體內部監控是否有效之意見。審核工作亦包括評估所用之會計政策是否合適及愛美高中國之董事作出之會計估計是否合理，以及評估財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲之審核憑證足以及適當用作吾等審核意見之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月之財務資料真實及公平地反映於截至該等日期止年度及期間之愛美高中國及愛美高中國集團之財務狀況以及愛美高中國集團之業績及現金流量。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

至祥及愛美高中國之董事負責編製愛美高中國集團之未經審核財務資料（包括截至二零零六年六月三十日止六個月之綜合收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表（「比較財務資料」））及其附註。

吾等之責任為根據吾等之審閱工作就比較財務資料作出獨立結論。

所進行之審閱工作

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒布之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱愛美高中國集團之未經審核財務資料（包括比較財務資料）連同其附註（愛美高中國董事對此負責）。審閱工作主要包括向公司管理層作出查詢及對比較財務資料應用分析性程序，並根據有關結果評估是否已貫徹應用會計政策及呈列方式，惟另有披露者除外。審閱工作不包括監控測試及核實資產、負債與交易等審核程序，範圍遠小於審核者，故提供之保證程度亦較審核者為低。因此，吾等不就比較財務資料發表審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱（並不構成審核）結果，吾等並不知悉有任何應對截至二零零六年六月三十日止六個月之比較財務資料作出之重大修訂。

甲. 愛美高中國集團之財務資料

I. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	6	28,877	29,251	55,432	24,168	33,002
銷售成本		(3,544)	(3,780)	(8,018)	(3,748)	(4,796)
毛利		25,333	25,471	47,414	20,420	28,206
其他收益	7	5,508	9,004	3,982	1,220	6,143
投資物業之公平值變動	14	10,000	9,000	56,806	(5,194)	62,000
行政開支		(4,826)	(5,720)	(9,239)	(3,375)	(7,079)
經營溢利		36,015	37,755	98,963	13,071	89,270
財務費用	10	(683)	(189)	-	-	-
攤佔聯營公司業績		5,479	29,481	9,167	1,456	10,660
出售聯營公司之收益		-	-	70,366	70,366	-
出售附屬公司之收益		8	-	-	-	-
就聯營公司權益撥回之 減值虧損		354,031	-	-	-	-
除稅前溢利		394,850	67,047	178,496	84,893	99,930
所得稅開支	11	(3,744)	(3,677)	(118,406)	(5,995)	(13,614)
年／期內溢利	8	391,106	63,370	60,090	78,898	86,316
股息		-	-	-	-	-
應佔溢利：						
愛美高中國股本權益持有人		391,106	63,370	60,090	78,898	86,316
少數股東權益		-	-	-	-	-
		391,106	63,370	60,090	78,898	86,316

II. 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業	14	269,000	278,000	810,000	872,000
傢俬、裝置及其他固定資產	15	219	133	1,175	1,882
發展中物業	16	-	-	-	1,150,735
聯營公司權益	17	681,539	161,067	193,708	228,472
待售投資	19	3,981	3,981	3,981	3,981
		<u>954,739</u>	<u>443,181</u>	<u>1,008,864</u>	<u>2,257,070</u>
流動資產					
持作出售之發展中物業	16	-	-	1,617,820	2,431,110
應收賬項、按金及預付款項	20	1,800	4,739	255,878	24,859
同系附屬公司欠款	21	738,147	770,284	-	-
定期存款、銀行結餘及現金	22	9,865	13,070	432,514	93,191
		<u>749,812</u>	<u>788,093</u>	<u>2,306,212</u>	<u>2,549,160</u>
分類為持作出售之資產	23	-	566,109	-	-
		<u>749,812</u>	<u>1,354,202</u>	<u>2,306,212</u>	<u>2,549,160</u>
流動負債					
應計款項及其他應付賬項		1,318	3,775	334,605	170,752
按金及預先收取款項		8,180	8,422	20,964	24,502
欠負同系附屬公司款項	21	24,355	39,885	955,010	2,467,128
稅項負債		239	245	1,644	1,850
		<u>34,092</u>	<u>52,327</u>	<u>1,312,223</u>	<u>2,664,232</u>
流動資產(負債)淨額		<u>715,720</u>	<u>1,301,875</u>	<u>993,989</u>	<u>(115,072)</u>
總資產減流動負債		<u>1,670,459</u>	<u>1,745,056</u>	<u>2,002,853</u>	<u>2,141,998</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債					
遞延稅項負債	24	12,473	13,373	205,322	214,703
資產與負債總額					
		<u>1,657,986</u>	<u>1,731,683</u>	<u>1,797,531</u>	<u>1,927,295</u>
股本及儲備					
股本	25	100,776	100,776	100,776	100,776
儲備		1,557,210	1,630,907	1,696,732	1,826,496
愛美高中國股本權益					
持有人應佔股本權益		1,657,986	1,731,683	1,797,508	1,927,272
少數股東權益		-	-	23	23
股本權益總額					
		<u>1,657,986</u>	<u>1,731,683</u>	<u>1,797,531</u>	<u>1,927,295</u>

III. 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
附屬公司權益	18	821,573	813,728	823,032	823,002
流動資產					
銀行結餘及現金	22	423	425	428	425
流動負債					
應計款項及其他應付賬項		102	165	110	110
欠負最終控股公司款項	21	24,248	-	-	-
欠負同系附屬公司款項	21	5,000	-	-	-
		29,350	165	110	110
流動資產(負債)淨額		(28,927)	260	318	315
資產與負債總額		792,646	813,988	823,350	823,317
股本及儲備					
股本	25	100,776	100,776	100,776	100,776
儲備	26	691,870	713,212	722,574	722,541
愛美高中國股本權益					
持有人應佔股本權益		792,646	813,988	823,350	823,317

IV. 綜合股本權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	(累積虧損) ／保留溢利 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	股本 權益總額 千港元
於二零零四年一月一日	100,776	244,839	1,393,986	5,423	-	(480,055)	1,264,969	-	1,264,969
匯兌調整	-	-	-	(29)	-	-	(29)	-	(29)
攤佔聯營公司儲備變動	-	-	-	1,940	-	-	1,940	-	1,940
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	1,911	-	-	1,911	-	1,911
年內溢利	-	-	-	-	-	391,106	391,106	-	391,106
年內確認之總收入	-	-	-	1,911	-	391,106	393,017	-	393,017
於二零零四年十二月三十一日	<u>100,776</u>	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>7,334</u>	<u>-</u>	<u>(88,949)</u>	<u>1,657,986</u>	<u>-</u>	<u>1,657,986</u>
於二零零五年一月一日	100,776	244,839	1,393,986	7,334	-	(88,949)	1,657,986	-	1,657,986
匯兌調整	-	-	-	36	-	-	36	-	36
攤佔聯營公司儲備變動	-	-	-	10,291	-	-	10,291	-	10,291
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	10,327	-	-	10,327	-	10,327
年內溢利	-	-	-	-	-	63,370	63,370	-	63,370
年內確認之總收入	-	-	-	10,327	-	63,370	73,697	-	73,697
於二零零五年十二月三十一日	<u>100,776</u>	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>17,661</u>	<u>-</u>	<u>(25,579)</u>	<u>1,731,683</u>	<u>-</u>	<u>1,731,683</u>
於二零零六年一月一日	100,776	244,839	1,393,986	17,661	-	(25,579)	1,731,683	-	1,731,683
匯兌調整	-	-	-	948	-	-	948	-	948
攤佔聯營公司儲備變動	-	-	-	4,059	-	-	4,059	-	4,059
中國法定儲備	-	-	-	-	728	-	728	-	728
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	5,007	728	-	5,735	-	5,735
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	23	23
年內溢利	-	-	-	-	-	60,090	60,090	-	60,090
年內確認之總收入	-	-	-	5,007	728	60,090	65,825	23	65,848
於二零零六年十二月三十一日	<u>100,776</u>	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>22,668</u>	<u>728</u>	<u>34,511</u>	<u>1,797,508</u>	<u>23</u>	<u>1,797,531</u>
於二零零七年一月一日	100,776	244,839	1,393,986	22,668	728	34,511	1,797,508	23	1,797,531
匯兌調整	-	-	-	38,826	-	-	38,826	-	38,826
攤佔聯營公司儲備變動	-	-	-	4,586	-	-	4,586	-	4,586
中國法定儲備	-	-	-	-	36	-	36	-	36
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	43,412	36	-	43,448	-	43,448
期內溢利	-	-	-	-	-	86,316	86,316	-	86,316
期內確認之總收入	-	-	-	43,412	36	86,316	129,764	-	129,764
於二零零七年六月三十日	<u>100,776</u>	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>66,080</u>	<u>764</u>	<u>120,827</u>	<u>1,927,272</u>	<u>23</u>	<u>1,927,295</u>
於二零零六年一月一日	100,776	244,839	1,393,986	17,661	-	(25,579)	1,731,683	-	1,731,683
匯兌調整	-	-	-	(293)	-	-	(293)	-	(293)
攤佔聯營公司儲備變動	-	-	-	1,220	-	-	1,220	-	1,220
中國法定儲備	-	-	-	-	2	-	2	-	2
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	927	2	-	929	-	929
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	23	23
期內溢利	-	-	-	-	-	78,898	78,898	-	78,898
期內確認之總收入	-	-	-	927	2	78,898	79,827	23	79,850
於二零零六年六月三十日(未經審核)	<u>100,776</u>	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>18,588</u>	<u>2</u>	<u>53,319</u>	<u>1,811,510</u>	<u>23</u>	<u>1,811,533</u>

V. 綜合現金流量表

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
經營業務					
經營溢利	394,850	67,047	178,496	84,893	99,930
因下列事項之調整：					
傢俬、裝置及其他固定資產折舊	143	129	304	133	229
利息收入	(5,394)	(8,025)	(3,766)	(1,122)	(6,016)
出售其他固定資產之虧損	2	3	-	-	-
出售聯營公司之收益	-	-	(70,366)	(70,366)	-
攤佔聯營公司業績	(5,479)	(29,481)	(9,167)	(1,456)	(10,660)
就聯營公司權益撥回之減值虧損	(354,031)	-	-	-	-
投資物業之公平值變動	(10,000)	(9,000)	(56,806)	5,194	(62,000)
營運資金變動前之經營溢利	20,091	20,673	38,695	17,276	21,483
發展中物業(增加)	-	-	(221,207)	(212,331)	(1,931,182)
應收賬項、按金及預付款項					
減少(增加)	244	(2,939)	(250,814)	(1,567)	231,019
同系附屬公司欠款(增加)減少	(12,950)	(32,137)	770,276	(220,529)	-
應付賬項及應計款項增加(減少)	372	2,457	(1,064,838)	(898,148)	(163,853)
按金及預先收取款項增加	63	242	1,603	81	3,538
欠負同系附屬公司款項增加	-	15,530	915,133	1,074,245	1,512,118
來自(用於)經營業務之現金	7,820	3,826	188,848	(240,973)	(326,877)
已付稅項淨額	(2,739)	(2,771)	(4,867)	(1,373)	(4,027)
來自(用於)經營業務之現金淨額	5,081	1,055	183,981	(242,346)	(330,904)

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
投資活動					
已收利息	5,394	2,160	3,766	1,122	6,016
購買待售投資	(3,899)	-	-	-	-
購買投資物業	-	-	(2,969)	(2,969)	-
購買傢俬、裝置及其他固定資產	-	(46)	(814)	(357)	(900)
收購附屬公司	-	-	(383,243)	(383,243)	-
出售聯營公司所得款項	-	-	636,475	636,475	-
	<u>1,495</u>	<u>2,114</u>	<u>253,215</u>	<u>251,028</u>	<u>5,116</u>
來自投資活動之現金淨額					
融資活動					
墊付聯營公司款項	-	-	(19,415)	-	(19,518)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19,415)</u>	<u>-</u>	<u>(19,518)</u>
用於融資活動現金淨額					
現金及現金等值項目					
增加(減少)淨額	6,576	3,169	417,781	8,682	(345,306)
年/期初之現金及現金等值項目	3,320	9,865	13,070	13,070	432,514
匯率變動之影響	(31)	36	1,663	(293)	5,983
	<u>9,865</u>	<u>13,070</u>	<u>432,514</u>	<u>21,459</u>	<u>93,191</u>
現金及現金等值項目結餘分析					
定期存款、銀行結餘及現金	<u>9,865</u>	<u>13,070</u>	<u>432,514</u>	<u>21,459</u>	<u>93,191</u>

VI. 愛美高中國集團之財務資料附註

1. 一般資料

愛美高中國於百慕達註冊成立為受豁免有限公司。其最終控股公司為於百慕達註冊成立、其股份在香港聯合交易所有限公司上市之Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）。愛美高中國之註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而主要營業地點則為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓。

愛美高中國乃投資控股公司，其附屬公司及聯營公司主要從事投資控股、物業投資及租賃、物業發展、物業管理及酒店業務。

所有重大之集團內公司間交易、現金流量及結餘均於綜合賬目時對銷。

財務資料以港元呈列，即愛美高中國集團之功能貨幣。

2. 採納新訂及經修訂香港會計準則

本報告所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，當中亦包括香港會計準則（「香港會計準則」））及詮釋編製。

於有關期間，香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂香港財務報告準則（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，愛美高中國集團已於有關期間貫徹應用所有此等新香港財務報告準則。

於本報告日期，有下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。愛美高中國集團並未提早採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則。愛美高中國之董事預計，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對愛美高中國集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第8號	(附註a)	經營分部
香港會計準則第23號(經修訂)	(附註a)	借貸成本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	(附註b)	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股票交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	(附註c)	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	(附註d)	顧客忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	(附註c)	香港會計準則第19號— 界定受益資產之限制、最低資金要求及其相互影響

附註：

- a. 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。
- b. 於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間生效。
- c. 於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效。
- d. 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效。

3. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

財務資料乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具根據符合香港會計師公會頒布之香港財務報告準則之會計政策按其公平值計算。此外，財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

在編製符合香港財務報告準則之財務資料時須應用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用愛美高中國集團之會計政策時行使其判斷。

於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團之流動負債超出其流動資產約115,072,000港元。儘管如此，財務資料乃根據持續經營基準編製，其有效性取決於愛美高中國集團之未來業務是否取得成功、其能否產生足夠現金流量應付其到期債務，以及其能否將借貸再融資或重組其借貸，致使愛美高中國集團能應付其未來營運資金及融資需要。由於最終控股公司華置已同意向愛美高中國集團提供足夠資金，以償還愛美高中國集團於可見將來到期之所有財務責任，因此財務資料以持續經營基準編製。故此，愛美高中國之董事認為財務資料適合以持續經營基準編製。

(b) 綜合賬目基準

財務資料包括愛美高中國及其附屬公司之財務報表。

有關期間內收購或出售之附屬公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止（按適當情況）計入綜合收益表內。

所有重大之愛美高中國集團內公司間交易及結餘在綜合賬目時均予以對銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與愛美高中國集團之股本權益分開識別。淨資產內之少數股東權益包括在原業務合併日期之有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔之股權變動。適用於少數股東之虧損超出於在附屬公司股權之少數股東權益之數額，將分配予愛美高中國集團之權益中，惟少數股東具約束力責任及有能力增加投資補足虧損者除外。

(c) 於聯營公司之投資

聯營公司之業績及資產與負債利用會計權益法計入此等財務資料。根據權益法，於聯營公司之投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並經愛美高中國集團應佔聯營公司損益及權益變動之收購後變動而調整，減任何已識別減值虧損列賬。倘愛美高中國集團應佔聯營公司之虧損相等於或高於其於該聯營公司之權益（包括任何實質上構成愛美高中國集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益），則愛美高中國集團會終止確認其應佔之其他虧損。愛美高中國集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以愛美高中國集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

倘集團實體與愛美高中國集團之聯營公司進行交易，則會以愛美高中國集團於有關聯營公司之權益為限而撇銷損益。

(d) 減值虧損(商譽及無限使用年期之無形資產除外)

於每個結算日，愛美高中國集團會檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現任何減值虧損之情況。如資產之可收回款額估計會低於其賬面值，資產之賬面值會削減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

如減值虧損於其後逆轉，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回款額，惟已提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值虧損之情況下之賬面值。減值虧損之逆轉會即時確認為收入。

(e) 投資物業

於初步確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔之開支)計量。於初步確認後，投資物業利用公平值計量。投資物業公平值變動產生之損益會計入產生期間之收益表。

持有未決定日後用途之租賃土地被視為持作資本增值用途而確認為投資物業，並以公平值入賬。投資物業公平值之變動直接於變動發生期間之收益表確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生之任何損益(按淨出售所得款項及資產之賬面值之差異計算)計入終止確認期間之收益表。

(f) 傢俬、裝置及其他固定資產

傢俬、裝置及其他固定資產（發展中物業除外）按成本減其後之累積折舊及累積減值虧損列賬。

物業及其他固定資產（發展中物業除外）之折舊，乃按其估計可使用年期及估計剩餘價值以直線法撇銷成本，其年折舊率如下：

種類	基準
傢俬、裝置及設備	三至十年
車輛	三至十年

(g) 發展中物業

在發展中作生產、租賃、行政或出售用途之租賃土地及樓宇，租賃土地部分須列作預付租賃款項類別，並於租期內按直線法攤銷。在建築期內，為租賃土地所作之攤銷費用可包括在興建中樓宇之成本內。興建中樓宇按成本減任何已辨識減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊。

(h) 持作出售之發展中物業

持作交易用途之持作出售之發展中物業按其成本值或可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值參考於結算日後收取之出售所得款項減出售之開支計算，或根據管理層按當時市況作出之估計釐定。

(i) 金融工具

當一家愛美高中國集團實體成為金融工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公平值，或從金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於收益表內確認。

金融資產

愛美高中國集團之金融資產分類為貸款及應收款項以及待售投資。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收賬項、按金及預付款項、同系附屬公司欠款、定期存款、銀行結餘及現金）使用實際利率法按經攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，減值虧損可於往後期間撥回，但撥回以撥回減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之經攤銷成本。

待售投資

待售投資按成本減任何已識別減值虧損列賬。無限使用年期之待售投資每年進行減值測試，比較賬面值與可收回款額，不論是否出現任何減值跡象。如資產之可收回款額估計會低於其賬面值，資產之賬面值會削減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

如減值虧損於其後逆轉，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回款額，惟已提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值虧損之情況下之賬面值。

金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類。

股本工具為可證明於愛美高中國集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

金融負債

金融負債(包括應付賬項及應計款項、按金及預先收取款項、欠負同系附屬公司款項及欠負少數股東款項)均於其後使用實際利率法按經攤銷成本計算。

股本工具

愛美高中國集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。愛美高中國集團已發行及並非按公平值列賬並在損益表內處理之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，愛美高中國集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及愛美高中國集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於收益表中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債會被取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於收益表中確認。

(j) 持作出售之資產

資產及出售組別之賬面值倘若乃透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會分類為持作出售類別。此條件只會於很可能達成出售及資產（或出售組別）可於現況下供即時出售時方告符合。

分類為持作出售之資產（及出售組別）乃按資產（出售組別）以往賬面值及公平值（以較低者為準）減出售成本計量。

(k) 收入確認

租金收入包括就經營租約物業預先開出發票之租金，乃就有關租約年期按直線法於收益表中確認。

管理費收入乃就提供服務之有關期間按有關協議之條款確認。

金融資產之利息收入乃就本金結餘按適用實際利率及時間比例計算。有關利率指將金融資產之估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值之利率。

(l) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報應課稅溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括收益表內永不課稅或扣減之項目。愛美高中國集團有關當期稅項之負債以結算日已一直採用或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異而確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異乃因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分稅項資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會扣自或計入收益表，惟有關直接扣自或計入股本權益之項目，則有關之遞延稅項亦會於股本權益中處理。

如所得稅是由同一稅務當局徵收及實體打算支付其當期稅項資產及稅項負債之淨額，遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

(m) 租約

凡租約條款規定將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租約均列為財務租約。所有其他租約分類為經營租約。

愛美高中國集團為出租人

經營租約之租金收入會以直線法按有關租約年期在收益表確認。磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

愛美高中國集團為承租人

根據經營租約應付之租金會以直線法按有關租約年期在收益表中扣除。作為訂立經營租約獎勵之已收及應收利益以直線法按有關租約年期確認為租金開支扣減。

(n) 外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日通用之匯率以其功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收益表中確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之收益表中，惟重新換算非貨幣項目產生之差額有關之損益直接於股本權益確認，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

為呈列綜合財務報表之目的，愛美高中國集團境外業務之資產及負債均以結算日通用匯率換算為愛美高中國之呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則以有關期間平均匯率予以換算，除非匯率於期內波動很大。在此情況下，以交易日通用之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認為一個股本權益之獨立部分（換算儲備）。該匯兌差額於該境外業務被出售期間於收益表內確認。

(o) 借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本將撥作為該等資產之部分成本。當該等資產實質上達致擬定用途或銷售時，借貸成本便不再撥作資本。

所有其他借貸成本於產生之期間在收益表確認。

(p) 退休福利成本

愛美高中國之中國附屬公司僱員均為中國政府營辦之國營退休福利計劃成員。愛美高中國之中國附屬公司須向退休福利計劃作出其支薪之若干百分比作為供款，為有關福利提供資金。愛美高中國集團有關退休福利計劃之唯一責任為根據計劃作出規定供款。

定額供款退休福利計劃之供款於其到期支付時作為開支於收益表中扣除。

(q) 撥備

倘愛美高中國集團因過往事件而產生目前之責任，而愛美高中國集團須償還該責任時，則確認撥備。撥備乃根據於結算日對償還有關責任所需支出之最佳估算而釐定，並在出現重大影響時折讓至現值。

(r) 預付租賃款項

為取得土地使用權而支付之款項列作預付租賃款項，按直線法在租約期內自收益表扣除。

(s) 或然負債及或然資產

或然負債乃一項因過往事件產生之可能承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由愛美高中國集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為一項因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地計算而未有確認之過往事件產生之現有承擔。或然負債未有予以確認，惟已於財務資料附註中披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃一項因過往事件產生之可能資產，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由愛美高中國集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然資產未有予以確認，惟於可能出現經濟利益流入時於財務資料附註中予以披露。於流入獲實質上確定時將確認資產。

(t) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，則雙方被視為關連。倘雙方均受共同控制或受到共同重大影響，則雙方亦被視為關連。關連人士可以是個人（即主要管理人員、重要股東及／或與彼等關係密切之家族成員）或其他實體，並且包括受到愛美高中國集團之關連人士重大影響之實體（該等人士為個人及以愛美高中國集團或為愛美高中國集團關連人士之任何實體之僱員為受益人而設之離職後福利計劃）。

倘一項交易涉及關連人士進行資源或責任轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

(u) 分類報告

分類是從事提供產品或服務(按業務劃分)或在某一經濟環境提供產品或服務(按地域劃分)以清晰愛美高中國集團一個可識別之組成部分,而該組成部分在風險和報酬方面與其他分類不同。

根據愛美高中國集團之內部財務申報,愛美高中國集團已選取按業務劃分資料成為主要申報形式,而按地域劃分則作為第二申報形式。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括了直接來自一個分類之項目,以及可合理分配至該分類之項目。分類收益、開支、資產及負債乃在集團內公司間結餘及交易對銷(作為綜合賬目之一部分)前釐定,惟限於該集團內公司間結餘及交易乃在同一分類內之集團佐業之間為限。分類之間的定價乃根據給予外間公司之類似條款而定。

分類資本支出是期內收購預期會享用多於一個期間之分類資產(有形及無形)所付之總成本。

4. 估計不明朗因素之主要來源

在應用附註3所述愛美高中國集團之會計政策時,於結算日,管理層對未來之預期及其他估計不明朗因素之主要來源作出若干主要假設,可能具有對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險。該等若干主要假設及估計不明朗因素之主要來源概述如下:

投資物業

誠如附註14所述,投資物業是以獨立專業評估師評定之公平值入賬。評估師於決定公平值時乃根據包含若干估計之估值方法進行,管理層於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映市場現況。如市場現況導致假設有任何變動,投資物業之公平值可能於未來變動。

傢俬、裝置、其他固定資產及發展中物業之減值

倘出現賬面值可能不可收回之事件或變動，則傢俬、裝置、其他固定資產及發展中物業會進行減值測試。可收回金額已根據使用價值計算方法或市場估值釐定。有關計算方法規定應用若干判斷及估計。

管理層於評估是否有資產減值時須作出判斷，於下列情況尤甚：(i)是否發生一宗事件顯示有關資產價值可能未能收回；(ii)資產之賬面值是否高於其可收回價值，即公平值減銷售成本與根據有關資產於業務過程中持續使用而估計所得之未來現金流量之淨現值之較高者；及(iii)於編製現金流量預測時所應用之適當主要假設（包括該等現金流量預測是否已採用合適利率貼現）。倘若管理層在評估減值時選用之假設有變，包括現金流量預測之貼現率或增長率之假設，可能對減值測試中使用之淨現值造成重大影響，並因此影響愛美高中國集團之財務狀況及經營業績。倘預測表現及其相關未來現金流量預測有重大不利變動，則可能需要於收益表扣除減值。

稅項

愛美高中國集團須繳納若干司法權區及省份之所得稅。在日常業務過程中，若干交易及計算方法存在不明朗之最終稅項決定。愛美高中國集團以額外稅項會否到期之估計就預期稅項核數事宜確認負債。倘該等事宜之最終稅務結果有別於首次記錄之金額，有關差額將於作出決定之期間影響所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為日後應課稅溢利可用以抵銷暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅務虧損之遞延稅項資產會予以確認。當有關估計有別於原有估計，產生之差異將於估計出現變動期間影響確認遞延稅項資產及所得稅開支。

5. 財務風險管理

a. 財務風險管理目標及政策

愛美高中國集團之主要金融工具包括應收賬項、按金及預付款項、同系附屬公司欠款／欠負同系附屬公司款項、定期存款、銀行結餘及現金、應計款項及其他應付賬款以及按金及預先收取款項。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等就各類已確認金融資產之債項，愛美高中國及愛美高中國集團承受之最大信貸風險為資產負債表及綜合資產負債表內分別確認之金融資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，愛美高中國集團會於每個結算日檢討每宗個別債項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，愛美高中國之董事認為愛美高中國集團之信貸風險已大幅降低。

愛美高中國集團之風險分佈於多名對手方及客戶，故並無重大集中之信貸風險。

外匯風險

外匯風險來自以實體功能貨幣以外之貨幣計值之未來商業交易或已確認資產及負債。

愛美高中國集團之主要業務位於中國，大部分交易以人民幣計值。愛美高中國集團於有關期間並無利用任何衍生金融工具對沖其外匯風險。

人民幣兌港元已升值約6%。敏感度分析僅包括未償還之外幣計值貨幣項目，並按6%之匯率變動於年／期末調整其換算。倘人民幣兌港元升值6%，匯率變動之影響載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
				六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
溢利或(虧損)	(345)	(91)	31,448	(621)	(315)

流動資金風險

流動資金風險指負債到期時無足夠資金償還負債之風險，乃由於資產與負債之金額及到期日不符所致。於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團之流動負債淨額約為115,072,000港元。倘愛美高中國集團未能籌集足夠資金償還財務責任，其將面對流動資金風險。愛美高中國集團依賴其最終控股公司同意向其提供之足夠資金，使愛美高中國集團能償還其於可見將來到期之所有財務責任。

利率風險

愛美高中國集團之公平值利率風險為因銀行結餘通用市場利率波動引致之現金流量利率風險。愛美高中國之董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，因此愛美高中國集團之利率風險並不重大。

b. 公平值

金融資產及金融負債之公平值按公認定價模式，以貼現現金流量分析或利用可知當前市場交易價格釐定。

愛美高中國之董事認為，財務資料中按經攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

c. 資本風險管理

愛美高中國集團管理資本之目標為保障愛美高中國集團之實體能繼續以持續經營基準經營，同時透過平衡債務及股本權益，將權益關涉者之回報提升至最高。

愛美高中國集團之資本架構包括債務，當中包括欠負同系附屬公司款項、定期存款、銀行結餘及現金以及母公司股本權益持有人應佔股本權益（由已發行股本、儲備及保留溢利組成）。

愛美高中國之董事會每年檢討資本架構。作為檢討之一部分，愛美高中國之董事會考慮資本成本及其他資金來源（發行股份除外），包括向關連人士進行借貸。根據愛美高中國董事之推薦建議，愛美高中國集團將透過新造或償還借貸而平衡其整體資本架構。

愛美高中國集團之整體策略於有關期間內維持不變。

d. 公平值

由於金融資產及負債於短期內到期，故於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，該等工具之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額及分類資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業租賃	28,877	29,251	55,432	24,168	33,002

(未經審核)

由於愛美高中國集團於有關期間內僅於中國從事物業投資及租賃，因此愛美高中國集團並無呈列按業務或地域劃分之分類資料分析。

7. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行利息收入	24	165	1,159	135	4,209
利息收入	5,370	7,860	2,607	987	1,807
管理費收入	80	67	-	-	-
其他	34	912	216	98	127
	5,508	9,004	3,982	1,220	6,143

(未經審核)

8. 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
年／期內溢利已(扣除)計入：					
核數師酬金	(208)	(627)	(353)	(183)	(202)
折舊	(143)	(129)	(304)	(133)	(229)
僱員成本(包括董事酬金)：					
— 薪金及其他津貼	(686)	(828)	(1,086)	(415)	(1,159)
— 退休福利計劃供款	(313)	(298)	(1,191)	(189)	(385)
總僱員成本	(999)	(1,126)	(2,277)	(604)	(1,544)
投資物業租金收入總額	28,877	29,251	55,432	24,168	33,002
減：有關期間內產生租金收入之 投資物業直接經營開支	(3,544)	(3,779)	(7,819)	(3,673)	(4,725)
有關期間內並無產生租金 收入之投資物業 直接經營開支	—	(1)	(199)	(75)	(71)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

9. 董事及僱員之薪酬

(a) 董事薪酬

於有關期間已付或應付予三名愛美高中國之董事之袍金及其他酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
劉鑾鴻先生	-	-	-	-	-
劉鑾雄先生	-	-	-	-	-
劉鳴焯先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

劉鑾鴻先生於二零零六年十二月十五日辭任愛美高中國之董事。

劉鳴焯先生於二零零六年十二月十五日獲委任為愛美高中國之董事。

愛美高中國之董事概無於有關期間內放棄收取任何酬金。

(b) 僱員酬金

愛美高中國集團五名最高薪酬人士中概無愛美高中國之執行董事（彼等之酬金已於上文附註9(a)披露）。遵照聯交所證券上市規則披露之五名最高薪酬人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金及其他福利	174	253	315	124	138
退休福利計劃供款	15	22	76	30	25
	<u>189</u>	<u>275</u>	<u>391</u>	<u>154</u>	<u>163</u>
	<u>189</u>	<u>275</u>	<u>391</u>	<u>154</u>	<u>163</u>

彼等之酬金分下列等級：

	僱員人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
無 – 1,000,000港元	5	5	5	5	5
1,000,001港元 – 1,500,000港元	-	-	-	-	-

於有關期間內，愛美高中國集團概無為吸引加入愛美高中國集團或於加入愛美高中國集團時或作為離職補償而向該五名最高薪酬人士或愛美高中國之董事支付任何酬金。

10. 財務費用

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須於五年內全數償還之					
銀行貸款利息	169	-	-	-	-
其他財務費用	514	189	-	-	-
	683	189	-	-	-

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出包括：					
當期稅項：					
香港利得稅	-	-	-	-	-
香港以外地區	2,744	2,777	5,682	1,690	4,233
	<u>2,744</u>	<u>2,777</u>	<u>5,682</u>	<u>1,690</u>	<u>4,233</u>
遞延稅項 (附註24)：	1,000	900	112,724	4,305	9,381
	<u>3,744</u>	<u>3,677</u>	<u>118,406</u>	<u>5,995</u>	<u>13,614</u>

由於愛美高中國集團於有關期間並無任何香港產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法推出大量改動，將企業所得稅統一為25%，自二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法亦訂明國務院將於適當時候頒布釐定所得稅溢利、稅務優惠及不受限條文之措施及法規細節。當國務院公告附加法規時，愛美高中國集團將評估其影響（如有），並將考慮任何會計估計變動。

有關期間之稅項與綜合收益表所示之年／期內溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<u>394,850</u>	<u>67,047</u>	<u>178,496</u>	<u>84,893</u>	<u>99,930</u>
按有關省份產生之溢利					
適用之稅率計算之稅項	66,530	9,377	29,466	12,037	20,186
攤估聯營公司業績之稅務影響	(4,171)	(5,159)	(1,604)	(255)	(1,865)
就稅務而言不可扣減支出之 稅務影響	4,078	1,129	107,091	8,947	2,412
就稅務而言毋須課稅收入之 稅務影響	(62,950)	(1,954)	(17,058)	(14,825)	(7,312)
未確認之稅務虧損之稅務影響	<u>257</u>	<u>284</u>	<u>511</u>	<u>91</u>	<u>193</u>
年／期內稅項支出	<u>3,744</u>	<u>3,677</u>	<u>118,406</u>	<u>5,995</u>	<u>13,614</u>

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據於有關期間愛美高中國集團股本權益持有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

由於有關期間內並無存在潛在可攤薄普通股，故每股盈利並無攤薄影響。

13. 愛美高中國股本權益持有人應佔溢利（虧損）

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月，愛美高中國股本權益持有人應佔綜合溢利分別約為391,106,000港元、63,370,000港元、60,090,000港元及86,316,000港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：溢利約78,898,000港元）。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月，虧損約489,292,000港元、溢利約21,342,000港元、溢利約9,362,000港元及虧損約33,000港元已於愛美高中國之財務報表中處理（截至二零零六年六月三十日止六個月：虧損約35,000港元）。

14. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零四年一月一日	259,000
於綜合收益表中確認之公平值增加	10,000
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	269,000
於綜合收益表中確認之公平值增加	9,000
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	278,000
收購附屬公司	472,225
添置	2,969
於綜合收益表中確認之公平值增加	56,806
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	810,000
於綜合收益表中確認之公平值增加	62,000
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	<u>872,000</u>

與愛美高中國集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦國際」)已按其於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日所進行估值為基準，計算愛美高中國集團投資物業於有關日期之公平值。普敦國際擁有合適資格及最近亦有評估相關地點之同類物業之經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(第一版)，並按公開市值進行重估。

根據經營租約持有以賺取租金或資本增值之愛美高中國集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於香港以外按以下租約持有之物業：				
中期租約	-	-	480,000	520,000
短期租約	269,000	278,000	330,000	352,000
	<u>269,000</u>	<u>278,000</u>	<u>810,000</u>	<u>872,000</u>

15. 傢俬、裝置及其他固定資產

愛美高中國集團	傢俬、 裝置及設備 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零零四年一月一日	1,167	366	1,533
出售	(2)	–	(2)
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	1,165	366	1,531
添置	46	–	46
出售	(22)	–	(22)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	1,189	366	1,555
收購附屬公司	24	495	519
添置	192	622	814
匯率調整	2	28	30
出售	(1,037)	–	(1,037)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	370	1,511	1,881
添置	641	259	900
匯率調整	16	48	64
於二零零七年六月三十日	1,027	1,818	2,845
折舊			
於二零零四年一月一日	1,025	144	1,169
年內支出	51	92	143
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	1,076	236	1,312
年內支出	38	91	129
出售時對銷	(19)	–	(19)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	1,095	327	1,422
年內支出	41	263	304
匯率調整	1	16	17
出售時對銷	(1,037)	–	(1,037)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	100	606	706
期內支出	41	188	229
匯率調整	3	25	28
於二零零七年六月三十日	144	819	963

	傢俬、 裝置及設備 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
賬面值			
於二零零四年十二月三十一日	<u>89</u>	<u>130</u>	<u>219</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>94</u>	<u>39</u>	<u>133</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>270</u>	<u>905</u>	<u>1,175</u>
於二零零七年六月三十日	<u>883</u>	<u>999</u>	<u>1,882</u>

16. 發展中物業／持作出售之發展中物業

愛美高中國集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	六月三十日 千港元
發展中物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,150,735</u>
持作出售之發展中物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,617,820</u>	<u>2,431,110</u>

17. 聯營公司權益

愛美高中國集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	六月三十日 千港元
攤估資產淨值	186,085	114,265	127,491	142,737
墊付聯營公司款項	495,454	46,802	66,217	85,735
	<u>681,539</u>	<u>161,067</u>	<u>193,708</u>	<u>228,472</u>

愛美高中國集團於報告日期之主要聯營公司詳情載於第195頁。愛美高中國集團主要聯營公司之投資物業已由普敦國際於二零零七年六月三十日進行重估。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版），並按公開市值進行重估。

攤佔聯營公司資產淨值之變動如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初	178,666	186,085	114,265	127,491
視作注資－名義利息	－	5,865	－	－
將聯營公司權益轉撥至 持作出售資產後之投資 及攤佔資產淨值減少	－	(117,457)	－	－
攤佔業績	5,479	29,481	9,167	10,660
攤佔聯營公司換算儲備	1,940	10,291	4,059	4,586
	<u>186,085</u>	<u>114,265</u>	<u>127,491</u>	<u>142,737</u>
年／期末	186,085	114,265	127,491	142,737

愛美高中國集團之聯營公司之財務資料概述如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	3,626,301	483,361	555,263	607,870
總負債	(3,185,467)	(254,831)	(300,281)	(322,396)
	<u>440,834</u>	<u>228,530</u>	<u>254,982</u>	<u>285,474</u>
淨資產	440,834	228,530	254,982	285,474
愛美高中國集團攤佔 聯營公司之淨資產	<u>186,085</u>	<u>114,265</u>	<u>127,491</u>	<u>142,737</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 止六個月 千港元
營業額	279,365	267,643	173,491	108,984
年／期內溢利	11,019	79,119	18,334	21,320
愛美高中國集團攤佔聯營公司 年／期內業績	5,479	29,481	9,167	10,660

墊付聯營公司款項為無抵押、按現行市場利率計息及並無固定還款期。愛美高中國之董事認為，愛美高中國集團將不會於結算日起計十二個月內要求還款，故有關墊款列為非流動。

聯營公司欠款之賬面值與其公平值相若。

18. 附屬公司權益

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	1,395,387	1,395,387	1,413,908	1,413,908
視作注資－名義利息	–	18,521	–	–
	1,395,387	1,413,908	1,413,908	1,413,908
減：已確認之減值虧損	(1,060,786)	(1,048,795)	(1,048,795)	(1,048,795)
	334,601	365,113	365,113	365,113
附屬公司欠款	486,972	448,615	457,919	457,889
	821,573	813,728	823,032	823,002

愛美高中國附屬公司於報告日期之詳情載於第190至195頁。

於附屬公司之投資之賬面值減少至其可收回金額，有關可收回金額參考預期來自各附屬公司之估計日後現金流量釐定。

附屬公司欠款為無抵押、免息及並無固定還款期。愛美高中國之董事認為，愛美高中國將不會於結算日起計十二個月內要求還款，故有關款項列為非流動。

愛美高中國之董事認為，於結算日，附屬公司欠款之賬面值與其公平值相若。

19. 待售投資

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股本證券	3,899	3,899	3,899	3,899
會社債券	82	82	82	82
	<u>3,981</u>	<u>3,981</u>	<u>3,981</u>	<u>3,981</u>

於結算日，所有待售投資均為公平值未能可靠地計量之非上市投資及會社債券。由於該等股本證券及會社債券合理公平值估計數字之範圍甚廣，愛美高中國董事認為未能可靠地計量其公平值，故此該等股本證券及會社債券按結算日之成本扣除減值計量。

20. 應收賬項、按金及預付款項

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，愛美高中國集團之應收賬項、按金及預付款項分別包括應收貿易賬項約136,000港元、2,275,000港元、2,458,000港元及2,611,000港元，主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金。

愛美高中國集團之應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
零至三十日	81	809	95	190
三十一日至六十日	53	714	103	150
六十一日至九十日	-	333	142	150
九十日以上	2	419	2,118	2,121
	<u>136</u>	<u>2,275</u>	<u>2,458</u>	<u>2,611</u>

愛美高中國董事認為愛美高中國集團於結算日之應收賬項、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

21. 同系附屬公司／最終控股公司欠款（欠負同系附屬公司／最終控股公司款項）

同系附屬公司／最終控股公司欠款（欠負同系附屬公司／最終控股公司款項）為無抵押、免息及按要求收回（償還）。

愛美高中國董事認為同系附屬公司／最終控股公司欠款（欠負同系附屬公司／最終控股公司款項）之賬面值與其公平值相若。

22. 定期存款、銀行結餘及現金

愛美高中國集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行定期存款	2,878	3,279	109,119	5,682
銀行及手頭現金	6,987	9,791	323,395	87,509
	<u>9,865</u>	<u>13,070</u>	<u>432,514</u>	<u>93,191</u>

愛美高中國	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及手頭現金	423	425	428	425

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，定期存款、銀行結餘及現金為存放於中國若干銀行之款項，分別達1,777,000港元、3,968,000港元、312,634,000港元及83,613,000港元。

定期存款、銀行結餘及現金包括下列以愛美高中國功能貨幣以外貨幣計值之金額：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
人民幣	1,777	3,968	307,754	18,943
美元	2,174	4,568	104,639	18,343

將人民幣計值之結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值之銀行結餘及現金匯出中國，均受到中國政府頒布之外匯管制規定及法規所規限。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

23. 列為持作出售之資產／出售聯營公司

於二零零五年十二月二日，愛美高中國一間全資附屬公司與愛美高中國之獨立第三方訂立一項有關出售愛美高中國集團聯營公司 Grand Make International Limited (「Grand Make」) 之買賣協議，Grand Make 持有位於中國上海之香港新世界大廈之 99% 間接權益。愛美高中國持有 Grand Make 之 35% 股權預期會於二零零五年十二月三十一日起計十二個月內出售，故分類為持作出售資產及於資產負債表中獨立呈列。預期有關資產之出售所得款項淨額將超過其賬面淨值，故此並無確認減值虧損。

於二零零六年三月，愛美高中國集團已出售其於 Grand Make 之 35% 股權（資產淨值之賬面值約為 566,109,000 港元），代價約 636,475,000 港元，出售聯營公司之收益約 70,366,000 港元已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

24. 遞延稅項

以下為愛美高中國集團於本年度／期間確認之主要遞延稅項負債（資產）及其變動：

	加速稅項 折舊 千港元	投資物業 重估 千港元	稅務虧損 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月一日	-	11,473	-	11,473
自年內綜合收益表扣除	27	1,000	(27)	1,000
於二零零四年十二月三十一日	27	12,473	(27)	12,473
自年內綜合收益表扣除	(15)	900	15	900
於二零零五年十二月三十一日	12	13,373	(12)	13,373
因收購附屬公司而產生之 公平值調整	-	79,225	-	79,225
自年內綜合收益表扣除	30	112,724	(30)	112,724
於二零零六年十二月三十一日	42	205,322	(42)	205,322
自期內綜合收益表扣除	(14)	9,381	14	9,381
於二零零七年六月三十日	28	214,703	(28)	214,703

於結算日，愛美高中國集團有以下因難以預料未來溢利而未確認之主要遞延稅項資產。

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
稅務虧損	1,132	1,340	1,514	1,624

25. 股本

	股份數目				股本			
	於十二月三十一日		於二零零七年六月三十日		於十二月三十一日		於二零零七年六月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千股	千股	千股	千股	千港元	千港元	千港元	千港元
每股面值0.1港元之普通股								
法定股本	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	360,000	360,000	360,000	360,000
已發行及繳足股本	1,007,759	1,007,759	1,007,759	1,007,759	100,776	100,776	100,776	100,776

26. 儲備

愛美高中國	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日	244,839	1,393,986	(457,663)	1,181,162
年內虧損	—	—	(489,292)	(489,292)
於二零零四年十二月三十一日	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>(946,955)</u>	<u>691,870</u>
於二零零五年一月一日	244,839	1,393,986	(946,955)	691,870
年內溢利	—	—	21,342	21,342
於二零零五年十二月三十一日	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>(925,613)</u>	<u>713,212</u>
於二零零六年一月一日	244,839	1,393,986	(925,613)	713,212
年內溢利	—	—	9,362	9,362
於二零零六年十二月三十一日	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>(916,251)</u>	<u>722,574</u>
於二零零七年一月一日	244,839	1,393,986	(916,251)	722,574
期內虧損	—	—	(33)	(33)
於二零零七年六月三十日	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>(916,284)</u>	<u>722,541</u>
於二零零六年一月一日	244,839	1,393,986	(925,613)	713,212
期內虧損	—	—	(35)	(35)
於二零零六年六月三十日 (未經審核)	<u>244,839</u>	<u>1,393,986</u>	<u>(925,648)</u>	<u>713,177</u>

27. 收購附屬公司

於有關期間，愛美高中國集團已進行下列交易：

- (a) 於二零零六年一月五日，愛美高中國集團收購Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」）之70.01%股權，代價為1,000,000港元。

於收購日期，Moon Ocean之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
發展中物業	1,396,613
銀行結餘及現金	78
應付賬項及應計款項	(1,063,356)
發展中物業應付賬項	(332,312)
少數股東權益	(23)
	<u>1,000</u>
總代價以下列方式支付：	
現金	<u>1,000</u>
收購所產生之現金流出淨額	
已付現金代價	(1,000)
所收購之銀行結餘及現金	78
	<u>(922)</u>

由收購日期起至二零零六年十二月三十一日止期間以及截至二零零七年六月三十日止六個月，Moon Ocean錄得虧損分別約280,000港元及58,000港元。

倘收購於二零零六年一月一日完成，愛美高中國集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益及溢利將分別約為55,000,000港元及59,000,000港元。

- (b) 於二零零六年三月十三日，愛美高中國集團向一間關連公司收購 JadeField Limited (「JadeField」) 全部股權，代價約388,591,000港元。

於收購日期，JadeField之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
投資物業	472,225
物業及其他固定資產	519
應收賬項、按金及預付款項	325
銀行結餘及現金	6,270
按金及預先收取款項	(10,940)
稅項負債	(583)
遞延稅項負債	(79,225)
	<u>388,591</u>
總代價以下列方式支付：	
現金	<u>388,591</u>
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(388,591)
所收購之銀行結餘及現金	6,270
	<u>(382,321)</u>

由收購日期起至二零零六年十二月三十一日止期間以及截至二零零七年六月三十日止六個月，JadeField向愛美高中國集團分別貢獻約16,371,000港元及11,550,000港元。

倘收購於二零零六年一月一日完成，愛美高中國集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益及溢利將分別約為60,000,000港元及63,000,000港元。

28. 資產抵押

於結算日，愛美高中國集團為取得可供華置之一間附屬公司動用之一般銀行信貸而抵押之資產賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業	269,000	278,000	330,000	352,000

29. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
已批准及已簽約：				
關於收購一間公司 (附註i)	-	1,596,349	-	-
澳門物業發展開支	-	-	36,802	32,742
中國物業發展開支	-	-	-	53,588
收購土地 (附註iii)	-	-	510,270	-
收購投資物業 (附註ii)	-	388,591	-	-

附註：

- i. 於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團承諾就收購一間公司支付土地成本之餘額約664,000,000港元、清償債項732,000,000港元及支付成交費用199,000,000港元。
- ii. 於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團亦承諾收購中國上海一項投資物業。
- iii. 於二零零六年十二月三十一日，愛美高中國集團承諾就收購中國成都兩幅土地支付土地成本之餘額約510,270,000港元。

30. 經營租約

愛美高中國集團為承租人

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期內就經營租約支付之 租金最低款額				
物業	110	230	222	381

於結算日，愛美高中國集團就不可撤銷經營租約之日後租金最低款額承擔於下列期間到期：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一年內	157	283	241	1,042
第二至第五年 (包括首尾兩年)	-	101	-	2,546
	157	384	241	3,588

經營租約租金指愛美高中國集團就其若干寫字樓物業應付之租金。租約平均每一至兩年商議一次。

愛美高中國集團為出租人

於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月賺取之物業租金收入約為28,877,000港元、29,251,000港元、55,432,000港元及33,002,000港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：24,168,000港元）。

於有關期間，愛美高中國集團之投資物業預期可持續取得每年7%至11%之租金收益率。所持物業之承擔租用年期均不超過約五年。

於結算日，愛美高中國集團已就下列日後租金最低款額與租戶訂約：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一年內	20,508	27,437	49,397	59,473
第二至第五年 (包括首尾兩年)	6,776	13,876	22,667	34,460
	<u>27,284</u>	<u>41,313</u>	<u>72,064</u>	<u>93,933</u>

31. 退休福利計劃

愛美高中國集團之中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營辦之定額供款退休計劃。愛美高中國集團之中國附屬公司對計劃作出之供款，乃根據地方市政府同意之平均僱員薪酬若干百分比計算，作為僱員退休福利之資金。

愛美高中國集團亦根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）之規則及規例，為全體香港僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃供款以合資格僱員相關收入總額之5%作為最低法定供款規定之基準。

32. 關連人士交易

除涉及關連人士之結餘及財務資料其他部分所披露者外，愛美高中國集團與關連人士進行下列重大關連人士交易：

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
聯營公司之利息收入	5,370	1,995	2,607	987	1,807
關連人士之管理費收入	80	67	-	-	-
關連人士之租金收入	-	37	36	16	14
聯營公司之租金開支	-	105	82	82	169
關連人士之租金開支	47	56	11	11	-
聯營公司之名義利息收入	-	5,865	-	-	-
就收購附屬公司					
支付關連人士之代價	-	-	388,591	-	-

於有關期間內，並無向愛美高中國之董事及其他主要管理人員支付任何類型之賠償。

33. 結算日後事項

於二零零七年八月，愛美高中國集團之最終控股公司與信和置業有限公司及中渝置地控股有限公司就購入一幅位於中國重慶市江北區華新街街道之土地訂立一份備忘協議，代價約為人民幣4,180,000,000元。就該份備忘協議而言，當中之意向為愛美高中國集團將持有該項收購之25%股本權益。上述訂約方將於適當時候簽立一份正式合營企業協議。

乙. 結算日後財務報表

愛美高中國集團並無編製於二零零七年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。愛美高中國集團並無就二零零七年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息。

此 致

香港灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈二十六樓
至祥置業有限公司

列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十月三十一日

以下為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)發出之高禧會計師報告全文,以供載入本聯合通函。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下載列吾等有關高禧投資有限公司(「高禧」)截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月(以下統稱為「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)之報告,以供載入Chinese Estates Holdings Limited 與至祥置業有限公司(「至祥」)於二零零七年十月三十一日發出之聯合通函(「該聯合通函」)。

高禧為一間於一九八七年八月七日根據香港公司條例在香港註冊成立之有限公司。於有關期間內,高禧之主要業務乃作為其集團公司之貸款融資人。

高禧已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。高禧之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則編製高禧於有關期間之法定財務報表。吾等擔任高禧截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之核數師,而德勤•關黃陳方會計師行則擔任高禧截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之核數師。

董事對財務資料之責任

至祥及高禧之董事負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實公平地呈列財務資料。此項責任包括設計、實施及維持關於編製及真實公平地呈列並無重大錯誤陳述（不論因欺詐或錯誤而產生）之財務資料之內部監控、挑選及應用合適之會計政策，以及作出情況合理之會計估計。華置及至祥之董事對載有本報告之該聯合通函內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核工作對財務資料發表意見。吾等根據香港會計師公會頒布之香港核數準則進行審核工作，並根據香港會計師公會頒布之核數指引「招股章程及申報會計師」（第3.340號）進行吾等認為必要之額外程序。有關準則規定吾等遵守道德規定，而規劃及進行審核之目的為合理確定財務資料是否並無重大錯誤陳述。

審核工作涉及進行取得有關財務資料所載金額及披露事項之審核憑證之程序。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括不論因欺詐或錯誤而引致財務資料存在重大錯誤陳述之風險評估。於評估有關風險時，申報會計師會考慮關於該實體編製及真實公平地呈列財務資料之內部監控，以設計在有關情況下合適之審核程序，惟並非旨在發表有關該實體內部監控是否有效之意見。審核工作亦包括評估所用之會計政策是否合適及高禧之董事作出之會計估計是否合理，以及評估財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲之審核憑證足以及適當用作吾等審核意見之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月之財務資料真實及公平地反映高禧於截至該等日期止年度及期間之財務狀況以及業績及現金流量。

有關持續經營會計基準之重大不明朗因素

在無保留吾等意見之情況下，吾等注意到高禧之財務資料附註3(a)中顯示，於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，高禧分別錄得負債淨額約77,672,000港元、61,196,000港元、43,018,000港元及33,535,000港元。此等條件連同高禧之財務資料附註3(a)所載之其他事項顯示存在重大不明朗因素，對於高禧之持續經營能力方面可能存有重大疑問。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

至祥及高禧之董事負責編製高禧之未經審核財務資料（包括截至二零零六年六月三十日止六個月之收益表、股本權益變動表及現金流量表（「比較財務資料」）及其附註。

吾等之責任為根據吾等之審閱工作就比較財務資料作出獨立結論。

所進行之審閱工作

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒布之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱高禧之未經審核財務資料（包括比較財務資料）連同其附註（至祥及高禧之董事對此負責）。審閱工作主要包括向公司管理層作出查詢及對比較財務資料應用分析性程序，並根據有關結果評估是否已貫徹應用會計政策及呈列方式，惟另有披露者除外。審閱工作不包括監控測試及核實資產、負債與交易等審核程序，範圍遠小於審核者，故提供之保證程度亦較審核者為低。因此，吾等不就比較財務資料發表審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱（並不構成審核）結果，就本報告而言，吾等並不知悉有任何應對就截至二零零六年六月三十日止六個月呈列之財務資料作出之重大修訂。

甲. 高禧之財務資料

I. 收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
						(未經審核)
營業額	6	2,459	2,831	2,494	1,412	717
直接開支	7	(939)	(1,883)	(1,812)	(1,020)	(516)
毛利		1,520	948	682	392	201
行政開支		(118)	(9)	(10)	(2)	(1)
經營溢利		1,402	939	672	390	200
就同系附屬公司欠款 (確認)撥回之減值虧損		1,097	(3,574)	(2,494)	(1,412)	(717)
就給予同系附屬公司之貸款 撥回之減值虧損		20,889	19,111	20,000	10,000	10,000
財務費用	10	–	(320)	–	–	–
除稅前溢利	8	23,388	16,156	18,178	8,978	9,483
所得稅開支	11	–	–	–	–	–
年/期內溢利		<u>23,388</u>	<u>16,156</u>	<u>18,178</u>	<u>8,978</u>	<u>9,483</u>
應佔溢利：						
高禧股本權益持有人		<u>23,388</u>	<u>16,156</u>	<u>18,178</u>	<u>8,978</u>	<u>9,483</u>

II. 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
同系附屬公司欠款	13	2,460	-	-	-
給予同系附屬公司之貸款	14	889	-	-	-
		<u>3,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產					
同系附屬公司欠款	13	-	-	-	-
銀行結餘		53	10	18	21
		<u>53</u>	<u>10</u>	<u>18</u>	<u>21</u>
流動負債					
應計款項	15	78	210	116	75
欠負直接控股公司款項	16	-	-	17,920	7,920
欠負同系附屬公司款項	17	-	-	-	10,561
抵押銀行貸款—一年內到期	18	20,000	20,000	20,000	15,000
		<u>20,078</u>	<u>20,210</u>	<u>38,036</u>	<u>33,556</u>
流動負債淨額		<u>(20,025)</u>	<u>(20,200)</u>	<u>(38,018)</u>	<u>(33,535)</u>
總資產減流動負債		<u>(16,676)</u>	<u>(20,200)</u>	<u>(38,018)</u>	<u>(33,535)</u>
非流動負債					
欠負直接控股公司款項	16	15,996	15,996	-	-
抵押銀行貸款—一年後到期	18	45,000	25,000	5,000	-
		<u>60,996</u>	<u>40,996</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>
資產與負債總額		<u>(77,672)</u>	<u>(61,196)</u>	<u>(43,018)</u>	<u>(33,535)</u>
高禧股本權益持有人					
應佔股本及儲備					
股本	19	-	-	-	-
儲備		<u>(77,672)</u>	<u>(61,196)</u>	<u>(43,018)</u>	<u>(33,535)</u>
股本權益總額		<u>(77,672)</u>	<u>(61,196)</u>	<u>(43,018)</u>	<u>(33,535)</u>

III. 股本權益變動表

	股本 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日	-	-	(101,380)	(101,380)
年內溢利	-	-	23,388	23,388
視作注資	-	320	-	320
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	-	320	(77,992)	(77,672)
年內溢利	-	-	16,156	16,156
視作注資	-	320	-	320
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	-	640	(61,836)	(61,196)
年內溢利	-	-	18,178	18,178
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	-	640	(43,658)	(43,018)
期內溢利	-	-	9,483	9,483
於二零零七年六月三十日	-	640	(34,175)	(33,535)
於二零零六年一月一日	-	640	(61,836)	(61,196)
期內溢利	-	-	8,978	8,978
於二零零六年六月三十日(未經審核)	-	640	(52,858)	(52,218)

IV. 現金流量表

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
經營業務					
除稅前溢利	23,388	16,156	18,178	8,978	9,483
因下列事項之調整：					
就同系附屬公司欠款(撥回)					
確認之減值虧損	(1,097)	3,574	2,494	1,412	717
就給予同系附屬公司之					
貸款撥回之減值虧損	(20,889)	(19,111)	(20,000)	(10,000)	(10,000)
財務費用	-	320	-	-	-
營運資金變動前之經營現金流量	1,402	939	672	390	200
同系附屬公司欠款增加	(1,362)	(1,114)	(2,494)	(1,412)	(717)
欠負直接控股公司款項增加(減少)	-	-	1,924	(10,000)	(10,000)
欠負同系附屬公司款項增加	-	-	-	11,068	10,561
給予同系附屬公司之貸款減少	20,000	20,000	20,000	10,000	10,000
應計款項(減少)增加	(10)	132	(94)	(41)	(41)
來自經營業務之現金淨額	20,030	19,957	20,008	10,005	10,003
融資活動之現金流量					
償還銀行貸款	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(10,000)	(10,000)
用於融資活動之現金淨額	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(10,000)	(10,000)
現金及現金等值項目					
增加(減少)淨額	30	(43)	8	5	3
年/期初之現金及現金等值項目	23	53	10	10	18
年/期末之現金及現金等值項目	53	10	18	15	21
銀行結餘之結餘分析	53	10	18	15	21

V. 高禧之財務資料附註

1. 一般資料

高禧為一間在香港註冊成立之私人有限公司。其最終控股公司為於百慕達註冊成立、其股份在香港聯合交易所有限公司上市之Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）。高禧之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓。

高禧之主要業務乃作為其集團公司之貸款融資人。

財務資料以港元呈列，而港元為高禧之功能貨幣。

2. 採納新訂及經修訂香港會計準則

本報告所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，當中亦包括香港會計準則（「香港會計準則」））及詮釋編製。

於有關期間，香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂香港財務報告準則（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，高禧已於有關期間貫徹應用所有此等新香港財務報告準則。

於本報告日期，有下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。高禧並未提早採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則。高禧之董事預計，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對高禧之業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股票交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	顧客忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定受益 資產之限制、最低資金要求及其 相互影響 ³

1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策概要

於編製財務資料時採納之主要會計政策載列如下。除另有列明外，此等政策於所有呈列之年度均已貫徹應用。

(a) 編製基準

財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干金融工具除外。編製符合香港財務報告準則之財務資料規定使用若干關鍵之會計估計，亦規定管理層於應用高禧之會計政策時作出判斷。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，高禧分別錄得負債淨額約77,672,000港元、61,196,000港元、43,018,000港元及33,535,000港元。由於高禧之最終控股公司已確認持續向高禧提供財政支持，使高禧能繼續按持續經營基準經營，並於可見將來清償到期之負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

(b) 收入確認

金融資產之利息收入乃就本金結餘按適用實際利率及時間比例計算，適用實際利率為將金融資產於預期年期內之估計未來現金收款準確貼現至其賬面淨值之利率。

(c) 金融工具

當高禧成為金融工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負

債(如適用)之公平值,或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。收購按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本,即時於收益表內確認。

金融資產

高禧之金融資產分類為貸款及應收款項。所有正常購買或銷售之金融資產,按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日,貸款及應收款項(包括同系附屬公司欠款、給予同系附屬公司之貸款及銀行結餘)使用實際利率法按經攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值,則於損益賬確認減值虧損,並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關,減值虧損可於往後期間撥回,但撥回以撥回減值日期資產之賬面值為限,不得超過該項資產原未確認減值之經攤銷成本。

金融負債及股本權益

高禧發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類。

股本工具為可證明於高禧資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

金融負債

金融負債(包括應計款項、欠負直接控股公司款項、欠負同系附屬公司款項及抵押銀行貸款)均於其後使用實際利息法按攤銷成本計算。

股本工具

高禧發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(d) 減值虧損

於每個結算日，高禧會檢討其資產之賬面值，以確定該等資產有否出現任何減值虧損之情況。如資產之可收回款額估計會低於其賬面值，資產之賬面值會削減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

如減值虧損於其後逆轉，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回款額，惟已提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值虧損之情況下之賬面值。減值虧損之逆轉會即時確認為收入。

(e) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報應課稅溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括收益表內永不課稅或扣減之項目。高禧有關當期稅項之負債以結算日已一直採用或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異而確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異乃因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分稅項資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現之有關期間之適用稅率計算。遞延稅項會扣自或計入收益表，惟有關直接扣自或計入股本權益之項目，則有關之遞延稅項亦會於股本權益中處理。

如所得稅是由同一稅務當局徵收及實體打算支付其當期稅項資產及稅項負債之淨額，遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

(f) 借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本將撥作為該等資產之部分成本。當該等資產實質上達致擬定用途或銷售時，借貸成本便不再撥作資本。

所有其他借貸成本於產生之有關期間在收益表確認。

(g) 撥備

倘高禧因過往事件而產生目前之責任，而高禧須償還該責任時，則確認撥備。撥備乃根據董事於結算日對償還有關責任所需支出之最佳估算而釐定，並在出現重大影響時折讓至現值。

(h) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，則雙方被視為關連。倘雙方均受共同控制或受到共同重大影響，則雙方亦被視為關連。關連人士可以是個人（即主要管理人員、重要股東及／或與彼等關係密切之家族成員）或其他實體，並且包括受到高禧之關連人士重大影響之實體（該等人士為個人及以高禧或為高禧關連人士之任何實體之僱員為受益人而設之離職後福利計劃）。

倘一項交易涉及關連人士進行資源或責任轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

4. 估計不明朗因素之主要來源

在應用附註3所述高禧之會計政策時，於結算日，管理層對未來之預期及其他估計不明朗因素之主要來源作出若干主要假設，可能具有對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險。該等若干主要假設及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

有關同系附屬公司欠款及給予同系附屬公司之貸款之減值虧損

高禧有關同系附屬公司欠款及給予同系附屬公司之貸款之減值虧損之政策基於收款能力及賬項賬齡分析之評估及管理層之判斷衡量。於評估此等應收款項之最終收回情況時需要作出大量判斷，包括同系附屬公司目前之信譽及付款紀錄。倘若高禧之同系附屬公司之財政狀況轉差而削弱該等公司之付款能力時，則需要作出額外撥備。

5. 財務風險管理

a. 財務風險管理目標及政策

高禧之主要金融工具包括銀行結餘、應計款項、關連人士欠款／欠負關連人士款項及抵押銀行貸款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

(i) 流動資金風險

流動資金風險指負債到期時無足夠資金償還負債之風險，乃由於資產與負債之金額及到期日不符所致。高禧繼續維持審慎之財務政策，並確保具有足夠現金應付流動資金所需。

高禧之金融負債以由各結算日至合約到期日之剩餘時間為基礎、用合約未折現之現金流量按有關到期組別分析如下：

	一年以下 千港元	一至兩年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元
於二零零四年 十二月三十一日				
銀行貸款	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>25,000</u>	<u>-</u>
於二零零五年 十二月三十一日				
銀行貸款	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>
於二零零六年 十二月三十一日				
銀行貸款	<u>20,000</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零七年 六月三十日				
銀行貸款	<u>15,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(ii) 利率風險

高禧有浮息借貸，故高禧須承擔現金流量利率風險（該等借貸詳情見附註18）。高禧現時並無採用任何利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

(iii) 信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等就各類已確認金融資產之債項，高禧承受之最大信貸風險為資產負債表內確認之金融資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，高禧會於每個結算日檢討每宗個別債項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，高禧之董事認為高禧之信貸風險已大幅降低。

高禧之風險分佈於多名對手方及客戶，故並無重大集中之信貸風險。

b. 公平值

金融資產及金融負債之公平值按公認定價模式，以貼現現金流量分析或利用可知當前市場交易價格釐定。

高禧之董事認為，財務資料中按經攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

c. 資本風險管理

高禧管理資本之目標為保障高禧能繼續以持續經營基準經營，同時透過平衡債務及股本權益，將權益關涉者之回報提升至最高。

高禧之資本架構包括債務，當中包括（欠負關連人士款項）／關連人士欠款、抵押銀行貸款、銀行結餘及母公司股本權益持有人應佔股本權益（由已發行股本、儲備及保留溢利組成）。資本風險管理政策及於有關期間之債務股本架構如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
借貸總額	65,000	45,000	25,000	15,000
減：現金及現金等值項目	(53)	(10)	(18)	(21)
債項淨額	<u>64,947</u>	<u>44,990</u>	<u>24,982</u>	<u>14,979</u>
股本權益總額	<u>(77,672)</u>	<u>(61,196)</u>	<u>(43,018)</u>	<u>(33,535)</u>

高禧之董事會每年檢討資本架構。作為檢討之一部分，高禧之董事會考慮資本成本及其他資金來源（發行股份除外），包括向關連人士或銀行進行借貸。根據高禧之董事之推薦建議，高禧將透過新造或償還借貸而平衡其整體資本架構。

高禧之整體策略於有關期間內維持不變。

6. 營業額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
同系附屬公司之貸款利息收入	<u>2,459</u>	<u>2,831</u>	<u>2,494</u>	<u>1,412</u>	<u>717</u>

(未經審核)

營業額指於有關期間內一項金融資產之利息收入。由於高禧乃於香港作為其集團公司之貸款融資人，而高禧於有關期間之業績及資產超過90%與貸款融資人業務有關，因此高禧並無呈列分類資料。

7. 直接開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
				六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	939	1,883	1,812	1,020	516

8. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
				六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
年／期內溢利已扣除：					
核數師酬金	1	2	2	-	-
僱員成本(包括董事酬金)：					
—薪金及其他津貼	-	-	-	-	-
—退休福利供款	-	-	-	-	-

9. 僱員福利開支

(a) 董事酬金

高禧每名董事於有關期間之酬金載列如下：

董事姓名	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
基本薪金及津貼及 退休福利計劃供款：					
劉鑾鴻先生 (附註1)	-	-	-	-	-
劉鑾雄先生	-	-	-	-	-
劉鳴焯先生 (附註2)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：1. 劉鑾鴻先生於二零零六年十二月十五日辭任高禧之董事。

2. 劉鳴焯先生於二零零六年十二月十五日獲委任為高禧之董事。

(b) 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金及津貼	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間內，高禧概無為吸引加入高禧或於加入高禧時或作為離職補償而向高禧之董事或該五名最高薪酬人士支付任何酬金。

10. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
欠負直接控股公司款項之 名義利息	-	320	-	-	-
	<u>-</u>	<u>320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 所得稅開支

由於高禧於有關期間並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間之稅項支出與收益表所示之年／期內溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
年／期內溢利	23,388	16,156	18,178	8,978	9,483
按香港利得稅稅率17.5% 計算之稅項	4,093	2,827	3,181	1,571	1,660
就稅務而言不可扣減支出之 稅務影響	-	681	436	247	125
就稅務而言毋須課稅收入之 稅務影響	(3,848)	(3,344)	(3,500)	(1,750)	(1,750)
運用先前未確認之稅務虧損	(245)	(164)	(117)	(68)	(35)
年／期內之稅項支出	-	-	-	-	-

12. 高禧股本權益持有人應佔溢利

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月，溢利約23,388,000港元、16,156,000港元、18,178,000港元及9,483,000港元已於高禧之財務報表中處理（截至二零零六年六月三十日止六個月：8,978,000港元）。

13. 同系附屬公司欠款

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	六月三十日 千港元
同系附屬公司欠款	3,928	5,042	7,536	8,253
減：已確認之減值虧損	(1,468)	(5,042)	(7,536)	(8,253)
	2,460	-	-	-

(i) 有關同系附屬公司欠款之減值虧損變動如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	2,565	1,468	5,042	7,536
就同系附屬公司 欠款(撥回)/確認 減值虧損	(1,097)	3,574	2,494	717
於十二月三十一日/ 六月三十日	<u>1,468</u>	<u>5,042</u>	<u>7,536</u>	<u>8,253</u>

於二零零四年十二月三十一日之結餘乃無抵押、免息及須應要求償還。高禧之董事認為，同系附屬公司欠款於結算日起計十二個月內收回之機會不大，故於資產負債表內列為非流動。

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之結餘乃無抵押、免息及須應要求償還。

高禧之董事於結算日審閱同系附屬公司欠款之公平值，有關公平值乃按結算日之現行市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值釐定。

高禧之董事認為，於有關期間同系附屬公司欠款之賬面值與其公平值相若。

14. 給予同系附屬公司之貸款

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
給予同系附屬公司之貸款	65,000	45,000	25,000	15,000
減：已確認之減值虧損	(64,111)	(45,000)	(25,000)	(15,000)
	<u>889</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 有關給予同系附屬公司之貸款之減值虧損變動如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	85,000	64,111	45,000	25,000
就給予同系附屬公司之 貸款撥回減值虧損	(20,889)	(19,111)	(20,000)	(10,000)
於十二月三十一日／ 六月三十日	<u>64,111</u>	<u>45,000</u>	<u>25,000</u>	<u>15,000</u>

高禧之董事於結算日審閱給予同系附屬公司之貸款之公平值，有關公平值乃按結算日之現行市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值釐定。

該筆貸款為無抵押、按雙方互相協定之利率計息及無固定還款期。高禧之董事認為，該筆貸款不大可能於結算日起計十二個月內收回，故於資產負債表內列為非流動。

15. 應計款項

高禧之董事認為，應計款項於結算日之賬面值與其公平值相若。

16. 欠負直接控股公司款項

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。由於直接控股公司不會於結算日起計十二個月內要求還款，故該筆款項於資產負債表內列為非流動。

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日之結餘乃無抵押、免息及須應要求償還。

高禧之董事認為，欠負直接控股公司款項於結算日之賬面值與其公平值相若。

17. 欠負同系附屬公司款項

該筆款項為無抵押、免息及須應要求償還。

高禧之董事認為，欠負同系附屬公司款項於結算日之賬面值與其公平值相若。

18. 抵押銀行貸款

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
須於下列期間償還之				
抵押銀行貸款：				
一年以下	20,000	20,000	20,000	15,000
一年以上但不超逾兩年	20,000	20,000	5,000	-
兩年以上但不超逾五年	25,000	5,000	-	-
	<u>65,000</u>	<u>45,000</u>	<u>25,000</u>	<u>15,000</u>

該筆貸款按香港銀行同業拆息加0.8厘計息。於結算日，該筆貸款以高禧同系附屬公司若干投資物業之押記作為抵押，該等投資物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之賬面值分別約為269,000,000港元、278,000,000港元、330,000,000港元及352,000,000港元。

19. 股本

	股份數目				股本			
	於十二月三十一日		於二零零七年		於十二月三十一日		於二零零七年	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
					港元	港元	港元	港元
每股面值1港元之普通股								
法定	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
已發行及繳足	2	2	2	2	2	2	2	2

20. 關連人士交易

除涉及關連人士之結餘及財務資料其他部分所披露者外，高禧與關連人士訂立下列重大關連人士交易，而高禧之董事認為該等交易乃於高禧之日常業務過程按正常商業條款進行。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
	六個月			六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
同系附屬公司之貸款利息收入	2,459	2,831	2,494	1,412	717

於有關期間內，並無向高禧之董事及其他主要管理人員支付任何類型之賠償。

21. 結算日後事項

二零零七年六月三十日後並無發生重大之結算日後事項。

乙. 結算日後財務報表

高禧並無編製於二零零七年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。高禧並無就二零零七年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息。

此 致

香港灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈二十六樓
至祥置業有限公司
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十月三十一日

以下為申報會計師國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）發出有關至祥集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零七年六月三十日止六個月之會計師報告全文，以供載入本聯合通函。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下載列吾等有關至祥置業有限公司（「至祥」）及其附屬公司（以下統稱為「至祥集團」）之財務資料（包括至祥集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之綜合資產負債表、至祥集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月（以下統稱為「有關期間」）之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合股本權益變動報表及其附註）（「財務資料」）之報告，以供載入Chinese Estates Holdings Limited 與至祥於二零零七年十月三十一日就至祥集團一項非常重大收購事項、非常重大出售事項及關連交易發出之聯合通函（「該聯合通函」）。

至祥為一間於一九五二年十一月二十四日在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。至祥之最終控股公司為Chinese Estates Holdings Limited（「華置」），該公司為於百慕達註冊成立之公司，證券於聯交所上市。至祥乃投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及發展。於二零零七年九月十一日，至祥與華置訂立買賣協議（「買賣協議」），據此：

- (i) 昇平發展有限公司（至祥之全資附屬公司）同意購入(i)高禧投資有限公司及Evergo China Holdings Limited（以下連同此等公司各自之附屬公司及聯營公司統稱為「目標公司」）之全部已發行股份；(ii)目標公司於買賣協議日期結欠Chinese Estates Holdings Limited及其附屬公司（「華置集團」，不包括目標公司）之所有款項（「華置銷售貸款」）；及(iii)於買賣協議日期後但買賣協議完成前及在至祥事先書面同意下，華置集團成員公司（不包括目標公司）可能向目標公司提供之一切額外貸款（以下統稱為「收購事項」）。
- (ii) 勝得控股有限公司（華置之全資附屬公司）同意購入(i) Jumbo Legend Limited、Moregift Investments Limited、New Hong Kong Inc.、Paperkit International Limited、Pinball International Limited及Star Glory Limited（以下連同此等公司各自之附屬公司及聯營公司統稱為「至祥銷售公司」）之全部已發行股份；(ii)至祥銷售公司於買賣協議日期結欠至祥集團（不包括至祥銷售公司）之所有款項（「至祥銷售貸款」）；及(iii)於買賣協議日期後但買賣協議完成前及在華置事先書面同意下，至祥集團（不包括至祥銷售公司）可能向至祥銷售公司提供之一切額外貸款（統稱為「出售事項」）（以下連同收購事項統稱為「資產交易」）。

收購事項之臨時代價估計約為10,450,200,000港元。出售事項之臨時代價估計約為689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未收購Canaria Holding Limited之50%股權及Canaria Holding Limited結欠之股東貸款及盈才發展有限公司結欠之貸款（「Canaria收購事項」）或約為706,100,000港元（假設於資產交易完成前已進行Canaria收購事項）。

根據買賣協議，臨時代價應於資產交易完成時互相抵銷，而昇平發展有限公司將透過下列方式支付收購事項之估計臨時代價餘額約9,760,700,000港元：

- (i) 至祥按發行價每股至祥股本中每股面值0.01港元之普通股2.66港元向華置或其代名人發行及配發約469,700,000港元代價股份；
- (ii) 至祥發行本金額約9,291,000,000港元之可換股債券；及
- (iii) 餘額約1,097港元以現金支付。

編製基準

至祥之董事按照下文附註3所載之基準根據有關期間之財務報表編製財務資料。財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，當中亦包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則及詮釋以及香港公認會計原則）編製。

於本報告日期，至祥於下列附屬公司及聯營公司（均為私人有限公司）擁有直接及間接權益。該等附屬公司及聯營公司並無發行任何債務證券。

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	至祥集團 持有之股權	主要業務	附註
至祥管理服務有限公司	香港 一九九六年九月十七日	2港元	100%	暫無營業	4·5
Chi Cheung (Nominees) Limited	香港 一九八一年十一月十三日	2港元	100%	暫無營業	4·5
Comford Tower Limited	利比里亞共和國 一九八九年十二月十五日	1美元	100%	投資控股	1·4·5
Country Homes Limited	香港 一九六四年十一月十一日	200港元普通股 164,400港元 無投票權遞延 普通股 1,000港元無投票權 遞延創始人股	100%	物業投資	1·4·5
國賢有限公司	香港 一九八八年六月十日	2港元	100%	物業投資	1·4·5
Dynamic Master Limited	英屬維爾京群島 （「英屬維爾京群島」） 二零零四年三月二十三日	1美元	100%	投資控股	1·2
E-Trade.Com Limited	英屬維爾京群島 二零零零年一月二十六日	100美元	100%	投資控股	1·2
愛美高中國控股有限公司 （前稱建申有限公司）	香港 二零零六年八月八日	1港元	100%	暫無營業	不適用
Farnell Venture Inc.	英屬維爾京群島 一九九七年七月一日	1美元	100%	投資控股	1·2
First Castle Limited	英屬維爾京群島 一九九八年二月十七日	1美元	100%	物業投資	1·4·5
Florta (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島 一九九二年一月二日	1美元	100%	投資控股	2
加世投資有限公司	香港 一九九七年六月十八日	2港元	100%	暫無營業	4·5
Hackney Investments Limited	英屬維爾京群島 一九九三年三月十六日	1美元	100%	暫無營業	2
Jade Mountain Limited	英屬維爾京群島 一九九三年一月四日	1美元	100%	投資控股	2

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	至祥集團 持有之股權	主要業務	附註
景毅投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九二年七月二十一日	1美元	100%	投資控股	4·5
Jumbo Legend Limited	英屬維爾京群島 二零零二年六月十二日	2美元	100%	投資控股	1·2
健諾投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九零年十一月一日	100美元	100%	投資控股	4·5
冠盛企業有限公司	香港 一九九一年六月十一日	1,000港元	51%	物業發展	1·4·5
冠林國際有限公司	香港 一九九三年六月二十三日	6港元	51%	物業投資	1·4·5
Moregift Investments Limited	香港 一九八一年九月二日	10,000港元	100%	物業持有	1·4·5
New Hong Kong Inc.	英屬維爾京群島 一九九七年一月八日	1美元	100%	投資控股	1·2
Paperkit International Limited	英屬維爾京群島 一九九七年五月八日	1美元	100%	投資控股	1·2
Paton (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島 一九九二年七月十七日	1美元	100%	暫無營業	2
Perfect Country Limited	英屬維爾京群島 二零零五年十二月二十九日	1美元	100%	暫無營業	不適用
Pinball International Limited	英屬維爾京群島 一九九六年四月四日	1美元	100%	暫無營業	1·2
博思投資有限公司	香港 一九九五年十月二十六日	2港元	100%	暫無營業	1·4·5
悦平有限公司	香港 二零零零年四月二十六日	2港元	100%	投資控股	1·4·5
先榮投資有限公司	香港 一九八一年一月二十七日	10,000港元	100%	物業買賣	1·4·5
昇平發展有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年六月二十日	1美元	100%	投資控股	不適用
Star Glory Limited	英屬維爾京群島 一九九五年十二月十二日	1美元	100%	投資控股	1·2
彩裕投資有限公司	香港 一九八八年七月十五日	2港元	100%	投資控股	1·4·5
景亨投資有限公司	香港 一九八九年十一月二十八日	2港元	100%	物業投資 及買賣	1·4·5

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	至祥集團 持有之股權	主要業務	附註
永利拓展有限公司	香港 一九九七年一月二十七日	2港元	100%	暫無營業	1、4、5
汕頭市海麗花園有限公司	中華人民共和國 （「中國」） 一九九六年三月三十日	人民幣34,504,540元	100%	投資控股	6
番禺駿升科技城房產 開發有限公司	中國 一九九三年三月二日	5,400,000美元	100%	物業發展	6
聯營公司名稱	註冊成立／ 登記地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	至祥集團 持有之股權	主要業務	附註
Canaria Holding Limited	英屬維爾京群島 一九九七年七月一日	2美元	50%	投資控股	1、4、5
盈才發展有限公司	香港 一九九七年一月六日	2港元	50%	物業投資	1、4、5
廣坤實業有限公司	香港 一九八八年七月二十九日	9,999港元	33 $\frac{1}{3}$ %	物業投資	1、3
金源世界企業 （武漢）有限公司	香港 一九九一年十月八日	10,000港元	30%	投資控股	不適用
強邦有限公司	香港 一九八七年二月二十日	2港元普通股 1港元 無投票權優先股	50%	物業投資	1、3

附註

1. 統稱為「至祥銷售公司」。
2. 此等公司註冊成立之國家並無法定審核規定，故並無編製經審核財務報表。
3. 此等公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個年度之法定經審核財務報表由岑偉文會計師事務所審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。
4. 此等公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表由國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）審核。

5. 此等公司截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度之法定經審核財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。
6. 此等公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表乃根據中國適用之相關會計原則及財務規例編製，並由中國核數師廣州業勤會計師事務所有限公司及汕頭市縱橫會計師事務所有限公司（前稱汕頭市恒實會計師事務所有限公司）審核。

吾等擔任至祥之核數師，已審核至祥集團截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合財務報表。德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）擔任至祥之核數師，已審核至祥集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

董事對財務資料之責任

至祥之董事負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實公平地呈列財務資料。此項責任包括設計、實施及維持關於編製及真實公平地呈列並無重大錯誤陳述（不論因欺詐或錯誤而產生）之財務資料之內部監控、挑選及應用合適之會計政策，以及作出情況合理之會計估計。至祥董事對載有本報告之該聯合通函內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核工作對財務資料發表意見。吾等根據香港會計師公會頒布之香港核數準則進行審核工作，並根據香港會計師公會頒布之核數指引「招股章程及申報會計師」（第3.340號）進行吾等認為必要之額外程序。有關準則規定吾等遵守道德規定，而規劃及進行審核之目的為合理確定財務資料是否並無重大錯誤陳述。

審核工作涉及進行取得有關財務資料所載金額及披露事項之審核憑證之程序。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括不論因欺詐或錯誤而引致財務資料存在重大錯誤陳述之風險評估。於評估有關風險時，申報會計師會考慮關於該實體編製及真實公平地呈列財務資料之內部監控，以設計在有關情況下合適之審核程序，惟並非旨在發表有關該實體內部監控是否有效之意見。審核工作亦包括評估所用之會計政策是否合適及董事作出之會計估計是否合理，以及評估財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲之審核憑證足以及適當用作吾等審核意見之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月之財務資料真實及公平地反映至祥及至祥集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之財務狀況，以及至祥集團於截至該等日期止年度及期間之業績及現金流量。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

至祥之董事負責編製至祥集團之未經審核財務資料（包括截至二零零六年六月三十日止六個月之綜合收益表、綜合股本權益變動報表及綜合現金流量表（「比較財務資料」））及其附註。

吾等之責任為根據吾等之審閱工作就比較財務資料作出獨立結論。

所進行之審閱工作

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒布之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱至祥集團之未經審核財務資料（包括比較財務資料）連同其附註（至祥董事對此負責）。審閱工作主要包括向公司管理層作出查詢及對比較財務資料應用分析性程序，並根據有關結果評估是否已貫徹應用會計政策及呈列方式，惟另有披露者除外。審閱工作不包括監控測試及核實資產、負債與交易等審核程序，範圍遠小於審核者，故提供之保證程度亦較審核者為低。因此，吾等不就比較財務資料發表審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱（並不構成審核）結果，吾等並不知悉有任何應對截至二零零六年六月三十日止六個月之比較財務資料作出之重大修訂。

甲. 財務資料

I. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元
營業額	7	18,870	3,370	2,916	1,422	13,720
銷售成本		(13,319)	(1,363)	(1,257)	(638)	(7,110)
毛利		5,551	2,007	1,659	784	6,610
其他收益	7	3,750	8,504	11,932	5,962	6,492
其他收入		888	906	956	462	561
行政開支		(3,681)	(4,818)	(4,711)	(2,188)	(3,100)
其他經營開支		(925)	-	(638)	(38)	-
投資物業之公平值變動	16	4,795	4,600	14,874	10,800	1,811
財務費用	8	(1,990)	(2,100)	(58)	(29)	(31)
就持作發展之物業權益 確認之減值虧損		(183,381)	-	-	-	-
就墊付聯營公司款項 確認之減值虧損	22	(8)	(4)	(13,477)	-	(204)
索償訴訟撥備		(8,427)	-	-	-	-
聯營公司欠款準備之 撥回金額	22	1,449	1,024	897	897	-
前聯營公司欠款準備之 撥回金額		7,788	8,720	-	-	976
應佔聯營公司業績	9	51,199	100,977	84,886	27,205	35,466
稅前溢利／(虧損)	10	(122,992)	119,816	96,320	43,855	48,581
稅項	11	(766)	(398)	(2,029)	(2,149)	(1,248)
本年度／期間溢利／(虧損)		<u>(123,758)</u>	<u>119,418</u>	<u>94,291</u>	<u>41,706</u>	<u>47,333</u>
股息	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
下列應佔：						
至祥股本持有人		(121,768)	121,518	94,349	41,735	47,364
少數股東權益		(1,990)	(2,100)	(58)	(29)	(31)
		<u>(123,758)</u>	<u>119,418</u>	<u>94,291</u>	<u>41,706</u>	<u>47,333</u>
每股盈利／(虧損)						
基本及攤薄	14	<u>(43.13) 仙</u>	<u>36.40 仙</u>	<u>27.85 仙</u>	<u>12.32 仙</u>	<u>13.98 仙</u>

II. 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業	16	49,350	53,950	63,400	54,200
物業、廠房及設備	17	287	240	205	196
持作發展物業	18	750	23,901	–	–
預付租賃款項	20	9,733	9,700	9,666	9,649
聯營公司權益	22	159,368	246,345	329,152	363,908
墊付聯營公司款項	22	136,994	124,756	106,911	98,517
可供出售金融資產	23	270	270	270	270
		<u>356,752</u>	<u>459,162</u>	<u>509,604</u>	<u>526,740</u>
流動資產					
持作出售物業	24	28,796	28,796	78,483	72,159
應收賬項、按金及預付款項	25	265	768	672	2,765
可收回稅項		135	6	6	6
現金及現金等同項目	26	131,121	195,130	187,900	216,391
		<u>160,317</u>	<u>224,700</u>	<u>267,061</u>	<u>291,321</u>
流動負債					
應付賬項及應計費用	27	1,710	6,899	8,886	4,661
已收按金		611	346	3,276	286
索償訴訟撥備	28	8,427	8,427	–	–
應付稅項		5	7	1,805	3,373
		<u>10,753</u>	<u>15,679</u>	<u>13,967</u>	<u>8,320</u>
流動資產淨值		<u>149,564</u>	<u>209,021</u>	<u>253,094</u>	<u>283,001</u>
資產總額減流動負債		<u>506,316</u>	<u>668,183</u>	<u>762,698</u>	<u>809,741</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債					
附屬公司少數股東貸款	29	38,093	965	1,023	1,054
聯營公司墊款	30	12,909	59	–	–
遞延稅項負債	31	619	1,010	1,235	914
		<u>51,621</u>	<u>2,034</u>	<u>2,258</u>	<u>1,968</u>
資產及負債總額		<u>454,695</u>	<u>666,149</u>	<u>760,440</u>	<u>807,773</u>
權益					
至祥股本持有人應佔股本及儲備					
股本	32	2,823	3,388	3,388	3,388
儲備		489,965	663,726	758,075	805,439
		<u>492,788</u>	<u>667,114</u>	<u>761,463</u>	<u>808,827</u>
至祥股本持有人應佔權益		492,788	667,114	761,463	808,827
少數股東權益		(38,093)	(965)	(1,023)	(1,054)
		<u>454,695</u>	<u>666,149</u>	<u>760,440</u>	<u>807,773</u>
權益總額		<u>454,695</u>	<u>666,149</u>	<u>760,440</u>	<u>807,773</u>

III. 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	45	16	-	-
附屬公司權益	21	1,059	185,311	184,104	184,104
墊付附屬公司款項	21	400,045	207,736	217,466	191,178
墊付聯營公司款項	22	9,500	9,500	9,500	9,500
可供出售金融資產	23	270	270	270	270
		<u>410,919</u>	<u>402,833</u>	<u>411,340</u>	<u>385,052</u>
流動資產					
應收賬項及預付款項	25	56	553	549	2,635
現金及現金等同項目	26	112,501	194,522	183,911	215,558
		<u>112,557</u>	<u>195,075</u>	<u>184,460</u>	<u>218,193</u>
流動負債					
應付賬項及應計費用	27	739	846	1,042	523
索償訴訟撥備	28	8,427	8,427	-	-
		<u>9,166</u>	<u>9,273</u>	<u>1,042</u>	<u>523</u>
流動資產淨值		<u>103,391</u>	<u>185,802</u>	<u>183,418</u>	<u>217,670</u>
資產及負債總額		<u><u>514,310</u></u>	<u><u>588,635</u></u>	<u><u>594,758</u></u>	<u><u>602,722</u></u>
權益					
至祥股本持有人應佔					
股本及儲備					
股本	32	2,823	3,388	3,388	3,388
儲備	33	511,487	585,247	591,370	599,334
		<u>514,310</u>	<u>588,635</u>	<u>594,758</u>	<u>602,722</u>
權益總額		<u><u>514,310</u></u>	<u><u>588,635</u></u>	<u><u>594,758</u></u>	<u><u>602,722</u></u>

IV. 綜合股本權益變動報表

至祥集團	至祥股本持有人應佔權益									
	股本	股份溢價	股東注資	特別		匯兌儲備	保留溢利／ (累計虧損)	總計	少數 股東權益	權益總額
				I及II						
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零四年一月一日	2,823	442,917	104,803	54,720	(311)	9,871	614,823	(36,103)	578,720	
本年度虧損及本年度 確認之總支出	-	-	-	-	-	(121,768)	(121,768)	(1,990)	(123,758)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	311	-	311	-	311	
股東注資之調整	-	-	(578)	-	-	-	(578)	-	(578)	
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,823</u>	<u>442,917</u>	<u>104,225</u>	<u>54,720</u>	<u>-</u>	<u>(111,897)</u>	<u>492,788</u>	<u>(38,093)</u>	<u>454,695</u>	
於二零零五年一月一日	2,823	442,917	104,225	54,720	-	(111,897)	492,788	(38,093)	454,695	
本年度溢利及本年度確認之總收入	-	-	-	-	-	121,518	121,518	(2,100)	119,418	
股份配售所得款項	565	53,072	-	-	-	-	53,637	-	53,637	
股份配售之發行成本	-	(829)	-	-	-	-	(829)	-	(829)	
於股份配售發行股份時轉撥 (附註 c)	-	-	-	(54,720)	-	54,720	-	-	-	
於若干附屬公司自願清盤時 註銷少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	39,228	39,228	
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>104,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,341</u>	<u>667,114</u>	<u>(965)</u>	<u>666,149</u>	
於二零零六年一月一日	3,388	495,160	104,225	-	-	64,341	667,114	(965)	666,149	
本年度溢利及本年度確認之總收入	-	-	-	-	-	94,349	94,349	(58)	94,291	
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>104,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,690</u>	<u>761,463</u>	<u>(1,023)</u>	<u>760,440</u>	
於二零零六年一月一日	3,388	495,160	104,225	-	-	64,341	667,114	(965)	666,149	
本期間溢利及本期間確認之總收入	-	-	-	-	-	41,735	41,735	(29)	41,706	
於二零零六年六月三十日 (未經審核)	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>104,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106,076</u>	<u>708,849</u>	<u>(994)</u>	<u>707,855</u>	
於二零零七年一月一日	3,388	495,160	104,225	-	-	158,690	761,463	(1,023)	760,440	
本期間溢利及本期間確認之總收入	-	-	-	-	-	47,364	47,364	(31)	47,333	
於二零零七年六月三十日	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>104,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>206,054</u>	<u>808,827</u>	<u>(1,054)</u>	<u>807,773</u>	

附註：

- (a) 於二零零三年二月十一日，至祥及Jumbo Legend Limited（至祥之全資附屬公司）與華置訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）購入華置一組全資附屬公司（該等全資附屬公司持有多項物業之直接或間接權益）及出售Super Series Limited（「Super Series」，至祥之全資附屬公司，持有Manhattan Avenue發展項目之全部間接權益）（「前次資產交易」）。前次資產交易已於二零零三年十一月七日完成，並因而分別收購位於香港及中國之13項物業權益。

股東注資代表向華置收購之資產淨值之公平值超出所付代價之金額。

- (b) 作為股本重組一部分，中華人民共和國香港特別行政區高等法院於二零零三年十月七日均就削減至祥股本296,536,000港元之呈請發出命令（「命令」）。根據命令，至祥運用了上述金額中245,025,000港元撤銷其於二零零二年十二月三十一日之累計虧損，餘下51,511,000港元撥入「特別股本儲備I」賬目。

至祥亦已承諾，日後若收回墊付予至祥已根據前次資產交易出售之前全資附屬公司Super Series Limited之款項超出其已撤減之數值，則多出之部分須撥入「特別股本儲備II」。因此，出售Super Series為數3,209,000港元之收益已撥入該項儲備。

- (c) 命令亦有規定，儘管有上述承諾，至祥可於二零零三年十月八日（即削減股本之生效日期（「生效日期」））後因收取增加股本之新代價或將可供分派溢利撥充資本以支付股份款項，利用繳足股本所增加之金額或至祥股份溢價賬之餘額以削減特別股本儲備I及II之餘額。

由生效日期起至截至二零零五年十二月三十一日止年度，至祥因發行及配發股份所增加之已發行股本及股份溢價賬，已符合命令規定以發行及配發股份換取現金代價而削減特別股本儲備I及II之要求。因此，根據法律意見，計入特別股本儲備I及II之總額54,720,000港元可全數削減並將轉撥至至祥之保留溢利／（累計虧損）。

V. 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
					(未經審核)
經營業務					
稅前溢利／(虧損)	(122,992)	119,816	96,320	43,855	48,581
按下列各項調整：					
應佔聯營公司業績	(51,199)	(100,977)	(84,886)	(27,205)	(35,466)
利息收入	(4,360)	(9,393)	(12,851)	(6,424)	(6,689)
財務費用	1,990	2,100	58	29	31
折舊	55	47	35	17	9
預付租賃款項攤銷	33	33	34	17	17
就應收貿易賬項確認之減值虧損	–	–	38	38	–
就持作出售物業確認之減值虧損	–	–	600	–	–
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	8	4	13,477	–	204
就持作發展之物業權益確認之減值虧損	183,381	–	–	–	–
聯營公司欠款準備之撥回金額	(1,449)	(1,024)	(897)	(897)	–
前聯營公司欠款準備之撥回金額	(7,788)	(8,720)	–	–	(976)
索償訴訟撥備	8,427	–	–	–	–
投資物業之公平值變動	(4,795)	(4,600)	(14,874)	(10,800)	(1,811)
出售投資物業之(收益)／虧損	925	–	(24)	–	(86)
營運資金變動前之經營現金流量	2,236	(2,714)	(2,970)	(1,370)	3,814
已收按金增加／(減少)	(1,943)	(264)	110	–	(1,308)
持作出售物業減少	12,304	–	–	–	6,324
應收賬項、按金及預付款項減少／(增加)	4,580	(181)	27	59	51
應付賬項及應計費用(減少)／增加	(126)	91	455	(8,342)	(452)
索償訴訟撥備減少	–	–	(8,427)	–	–
經營業務所得／(所用)現金淨額	17,051	(3,068)	(10,805)	(9,653)	8,429
(已付)／退回香港利得稅	(235)	124	(6)	–	–
已付海外稅項	(801)	–	–	–	–
經營業務所得／(所用)現金淨額	16,015	(2,944)	(10,811)	(9,653)	8,429

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
投資業務					
有關收購聯營公司之預付款項	-	-	-	-	(1,708)
持作發展物業增加	(263)	(18,054)	(24,853)	(22,077)	(3,773)
出售投資物業所得款項淨額	34,740	-	5,448	-	9,416
已收利息	164	4,608	7,103	3,574	3,892
已收出售物業按金	-	-	2,819	1,100	-
已收聯營公司股息	-	1,150	2,020	1,050	710
聯營公司還款	23,806	17,721	11,044	5,888	10,800
前聯營公司還款	7,788	8,720	-	-	725
投資業務所得／(所用)現金淨額	66,235	14,145	3,581	(10,465)	20,062
融資業務					
聯營公司墊款增加	1,020	-	-	-	-
股份配售所得款項淨額	-	52,808	-	-	-
融資業務所得現金淨額	1,020	52,808	-	-	-
現金及現金等同項目之 增加／(減少)淨額	83,270	64,009	(7,230)	(20,118)	28,491
年／期初之現金及現金等同項目	47,870	131,121	195,130	195,130	187,900
外幣匯率變動之影響	(19)	-	-	-	-
年／期末之現金及現金等同項目	131,121	195,130	187,900	175,012	216,391
現金及現金等同項目結餘分析					
現金及現金等同項目	131,121	195,130	187,900	175,012	216,391

VI. 財務資料附註

1. 一般資料

至祥為一間在香港註冊成立而其股份在聯交所上市之有限公司。其最終控股公司為於百慕達註冊成立、其證券在聯交所上市之華置。至祥之註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓。

於有關期間內，至祥乃投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及發展。其主要附屬公司之主要業務及其他資料載於財務資料附註39。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本報告所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），當中亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋編製。

於有關期間，香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂香港財務報告準則（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，至祥集團已於有關期間貫徹應用所有此等新香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會頒布下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。至祥並未提早採納此等新香港財務報告準則。至祥之董事預期，應用此等新香港財務報告準則不會對至祥集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股票交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	顧客忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定受益 資產之限制、最低資金要求及 其相互影響 ³

附註：

1. 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。
2. 於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間生效。
3. 於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效。
4. 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之披露規定而編製。除另有說明外，財務資料以港元呈列，所有價值均四捨五入至最接近之千位數（千港元）。

管理層需在編製符合香港財務報告準則之財務報表時作出對會計政策應用、以及資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計數額。管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險之估計，已於財務資料附註4論述。

至祥集團於編製財務資料時採納主要會計政策之概要如下：

(a) 編製基準

財務資料乃按歷史成本法編製，惟若干金融資產、金融負債及投資物業如下文所載會計政策所述按其公平值計算。

(b) 綜合賬目基準

財務資料包括至祥及其附屬公司之財務報表。

有關期間內收購或出售之附屬公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止（按適當情況）計入綜合收益表內。

所有集團內公司間之交易、往來結餘、收入及支出均於綜合賬目中對銷。

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與至祥集團於其中之權益分開呈列。少數股東權益包括在原業務合併日期之有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔之股權變動。適用於少數股東之虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額將與至祥集團之權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

(c) 聯營公司權益

聯營公司為至祥集團擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指有權參與被投資公司之財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債利用會計權益法計入此等財務報表。根據權益法，聯營公司投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並經收購後至祥集團應佔聯營公司損益及權益變動而調整，須減除個別投資之減值後列賬。聯營公司之虧損若超逾至祥集團於該聯營公司之權益（包括任何長期權益，此在實質上構成至祥集團於聯營公司內淨投資之一部分）則不予確認。

倘一集團實體與至祥集團之聯營公司進行交易，則按至祥集團於有關聯營公司所佔之權益為限撇銷盈虧。

(d) 投資物業

持作賺取租金及／或作增植物業之投資物業，於結算日按公平值列賬。投資物業因公平值之變動所產生之盈虧，於產生之年度／期間內計入損益。

在出售投資物業時所產生之盈虧直接在收益表中確認。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊以及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之折舊，乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本。

當物業、廠房及設備項目出售，或預期繼續使用有關資產時將不會產生未來經濟利益時，不再將該物業、廠房及設備項目確認入賬。不再確認資產所產生之盈虧（按銷售所得款項淨額與項目之賬面值兩者間之差額計算），乃於不再確認該項目之年度／期間內計入收益表。

(f) 持作發展之物業權益

持作發展之物業權益指於支付最後款項後在土地上發展物業之權利或已購入而未有任具具體意向之土地，乃按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。

(g) 持作發展物業

在發展中作生產、租賃、行政或出售用途之租賃土地及樓宇，租賃土地部分須列作預付租賃款項類別，並於租期內按直線法攤銷。在建築期內，為租賃土地所作之攤銷費用可包括在興建中樓宇之成本內。興建中樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊。

(h) 持作出售物業

可持作出售惟於結算日仍未售出之已落成物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

(i) 租約

凡租約條款規定將租賃資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移至承租人之租約均列為財務租約。所有其他租約均分類為經營租約。

至祥集團為出租人

經營租約之租金收入會以直線法按有關租約年期在收益表確認。磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

至祥集團為承租人

根據經營租約應付之租金會以直線法按有關租約年期在損益賬中扣除。作為訂立經營租約獎勵之已收及應收利益乃以直線法按有關租約年期確認減少租金支出。

(j) 現金及現金等同項目

現金等同項目包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款及購入後一般在三個月內可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資，減須應要求償還並構成至祥集團現金管理之組成部分之銀行透支。

(k) 收入確認

持作出售物業之收入在執行具約束力之銷售協議時方予確認入賬。於上述階段前從買家收取之款項乃列作銷售物業之已收按金，並計入流動負債內。

經營租賃項下物業之租金收入於有關租賃期內以直線法確認。

金融資產之利息收入乃就本金結餘按適用實際利率及時間比例計算，適用實際利率為將金融資產於預期年期內之估計未來現金收款準確貼現至其賬面淨值之利率。

(1) 外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日通用之匯率以其功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）記錄。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之年度／期間在損益中確認，惟因貨幣項目而產生並構成至祥集團之海外業務淨投資一部分之匯兌差額則於綜合財務報表中之權益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟重新換算非貨幣項目產生之差額有關之損益直接於權益確認，在此情況下，匯兌差額亦會直接於權益中確認。

就綜合財務報表之呈列而言，至祥集團海外業務之資產及負債按結算日通用之匯率換算為至祥之呈列貨幣（即港元），而收支則按年度／期間之平均匯率換算。倘期內匯率大幅波動，則使用交易日通用之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認為權益之獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額於出售海外業務之期間在損益內確認。

收購海外業務產生之已收購可識別資產商譽及公平值調整，被視為該海外業務之資產及負債，並按結算日通用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

(m) 退休福利成本

界定供款計劃之供款於其到期支付時作為開支扣除。

(n) 金融工具

當一家至祥集團實體成為工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（以公平值計算且以公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公平值，或從金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。收購以公平值計量且以公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益表內確認。

金融資產

至祥集團之金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產，而所採納之會計政策載列如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收賬款、按金及預付款項）使用實際利率法按經攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，減值虧損可於往後期間撥回，但撥回以撥回減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值時之已攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為根據香港會計準則第39號指定或並無分類為任何其他分類之非衍生工具。於首次確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值變動於權益確認，直至出售金融資產或金融資產被釐定為減值為止。屆時，以往於權益確認之累計收益或虧損會於權益扣除，並於收益表確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於收益表確認。可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加可能客觀地涉及確認減值虧損後發生之事件，減值虧損則於其後撥回。

金融負債及股本

由至祥集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於至祥集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。

至祥集團之金融負債分類為其他金融負債，而就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款及應計費用、已收按金、索償訴訟撥備及附屬公司少數股東貸款）均於其後使用實際利息法按攤銷成本計算。

股本工具

至祥發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(o) 稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報稅前溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括收益表內永不課稅或扣減之項目。至祥集團有關當期稅項之負債按結算日已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項為預期就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異而應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異乃因商譽（或負商譽）或一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就聯營公司投資產生之應課稅暫時差異而確認，惟倘至祥集團能夠控制該等暫時差異之回轉及該等暫時差異預料不會在可見將來回轉則屬例外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分稅項資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會扣自或計入收益表，惟有關直接扣自或計入權益之項目，則有關之遞延稅項亦會於權益中處理。

(p) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，則雙方被視為關連。倘雙方均受共同控制或受到共同重大影響，則雙方亦被視為關連。關連人士可以是個人（即主要管理人員、重要股東及／或與彼等關係密切之家族成員）或其他實體，並且包括受到至祥集團之關連人士重大影響之實體（該等人士為個人及以至祥集團或為至祥集團關連人士之任何實體之僱員為受益人而設之離職後福利計劃）。

倘一項交易涉及關連人士進行資源或責任轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

(q) 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認。交易成本為直接與收購、發行或出售金融資產或金融負債有關之增加成本，包括支付予代理、顧問、經紀及交易商之費用及佣金，監管機關及證券交易所之徵費，以及轉讓稅項及稅收。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值兩者間之任何差額，使用實際利息法於借貸期間內在收益表中確認。

(r) 減值虧損

於每個結算日，至祥集團會檢討其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損之現象。倘估計資產之可收回金額將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其經修訂估計可收回之金額，惟已增加之賬面值不得超過假設有關資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

(s) 撥備

當至祥集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，大有可能需要資源流出以應付有關債務，且有關債務所涉及數額必須能可靠地估計，則確認撥備。撥備於每個結算日檢討，並調整以反映現時之最佳估計。如資金之時值影響重大，撥備之金額為預期須用以償付債務之支出之現值。

(t) 或然負債及或然資產

或然負債乃一項因過往事件產生之可能承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由至祥集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為一項因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地計算而未有確認之過往事件產生之現有承擔。或然負債未有予以確認，惟已於財務報表附註中披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃一項因過往事件產生之可能資產，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由至祥集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然資產未有予以確認，惟於可能出現經濟利益流入時於財務報表附註中予以披露。於流入獲實質上確定時將確認資產。

(u) 分類報告

業務分類指從事物業發展或物業租賃之一組資產和業務，而物業發展或物業租賃之風險和回報與其他業務分類不同。一個地區分類乃於某一特定經濟環境中從事物業發展或物業租賃，其所涉及之風險及回報與於其他經濟環境當中營運之地區分類不同。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會不斷重估，並依據過往經驗及其他因素，包括在若干情況下屬合理之未來事件預測。

關鍵會計估計及假設

至祥集團就未來作出估計及假設。鑑於其推測性質，所得之會計估計很少與實際情況完全相同。極可能構成下一財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整風險之估計及假設之討論載列如下。

(a) 所得稅

至祥集團須繳納若干司法權區之所得稅。在釐定全球所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，大部分交易及計算之最終稅務決定均不明朗。至祥集團根據附加稅項會否到期之估計來確認預計稅項審核事宜之負債。倘此等事宜之最終稅務結果有別於首次錄得之金額，有關差額將對作出決定期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

(b) 資產減值

至祥集團每年進行資產減值測試，並利用須作出若干假設及估計之使用價值計算法，釐定資產或現金產生單位之可收回金額。

(c) 投資物業之公平值估計

公平值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場所提供之現行價格。倘缺乏此方面資料，至祥集團在合理公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，至祥集團考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業當時在活躍市場上之最新價格（須就該等差異作出調整）；
- (ii) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格（須就自以該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；及
- (iii) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約之條款及（在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同之類似物業現行市場租值），並採用反映當時市場估計無法肯定有關現金流量金額及時間之折現率計算。

倘無法取得有關投資物業現行或最近期價格之資料，則採用折現現金流量估值法釐定投資物業公平值。至祥集團所用假設主要以每個結算日出現之市況為依據。

支持管理層所作公平值估計之主要假設涉及：約定租金收入、預計未來市場租值、空置期、維修保養規定及適當之折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及至祥集團進行實際交易及市場提供之交易記錄作比較。

預計未來市場租值乃根據地點及狀況相同之類似物業之現行市場租值釐定。

至祥集團根據香港合資格獨立專業測量師釐定之估價評估其投資物業之公平值。

(d) 持作發展之物業權益

誠如附註19所述，至祥集團就於二零零四年在汕頭之持作發展之物業權益之減值虧損183,381,000港元作出全數撥備。

減值虧損撥回至其他收入（如有）將取決於法律訴訟之最後判決及追索行動（如必須）所收回之實際金額而定。

5. 財務風險管理

至祥集團之業務面對不同財務風險。至祥集團之整體風險管理計劃針對金融市場不可預測之情況，尋求減低其對至祥集團財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 市場風險

外匯風險

至祥集團之外匯風險來自不同貨幣，當中以港元為主。外匯風險來自海外業務之未來商業交易及已確認資產及負債及投資淨額。

價格風險

至祥集團擁有按各個結算日之公平值計算之投資物業及可供出售金融資產。至祥集團通過密切監察可能影響有關投資價值之價格及市況之變動來管理其風險。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能履行其於各結算日有關各類已確認金融資產之責任，至祥集團所面對之最大信貸風險為綜合資產負債表所述該等金融資產之賬面值。至祥集團之定期存款存於香港高信貸質素之銀行。就應收租金而言，至祥集團收取租戶足夠按金及設有嚴格監控程序以處理逾期債

務。此外，至祥集團於每個結算日檢討各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就無法收回之款項作出足夠減值虧損。就此，至祥董事認為，至祥集團之信貸風險已大大減少。

至祥集團並無重大集中之信貸風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。

(c) 利率風險

至祥集團並無因借貸產生利率風險。

至祥集團並無重大計息資產（墊付聯營公司之計息款項除外）；及定期存款及銀行結餘，詳情於附註22(b)及附註26披露。

(d) 流動資金風險

至祥集團管理流動資金風險之方法為定期監察現時及預測之流動資金需要，並確保具備足夠流動現金及取得計劃來自主要金融機構之融資，以應付至祥集團之短期及長期流動資金需要。

(e) 現金流量及公平值利率風險

按浮動利率之長期借貸使至祥集團面對現金流量利率風險。按固定利率之長期借貸則使至祥集團面對公平值利率風險。

至祥集團以持續基準監察利率風險及在有需要時調整借貸組合。

(f) 資本風險管理

至祥集團管理資本之目標為保障至祥集團之實體能繼續以持續經營基準經營，同時透過平衡債務及股本權益，將權益關涉者之回報提升至最高。

至祥集團之資本架構包括債務，當中包括附屬公司少數股東貸款、定期存款、銀行結餘及現金以及至祥股本持有人應佔權益（由已發行股本、儲備及保留溢利組成）。

至祥之董事會每年檢討資本架構。作為檢討之一部分，至祥之董事會考慮資本成本及其他資金來源（發行股份除外），包括向關連人士進行借貸。根據至祥董事之推薦建議，至祥集團將透過新造或償還借貸而平衡其整體資本架構。

至祥集團之整體策略於有關期間內維持不變。

6. 分類資料

業務分類

就業務管理而言，至祥集團之業務目前可分為兩個經營部分－物業發展及物業租賃。該等部分為至祥集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業租賃	—	物業租賃

該等業務之分類資料如下：

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	—	2,916	2,916
分類業績			
— 投資物業之公平值變動 前經營業績	(391)	5,889	5,498
— 投資物業之公平值變動	—	14,874	14,874
— 投資物業之公平值變動 後分類業績	(391)	20,763	20,372
未分攤之公司收入			7,649
未分攤之公司支出			(3,949)
財務費用			(58)
就墊付聯營公司款項確認之 減值虧損	—	(13,477)	(13,477)
聯營公司欠款準備之 撥回金額	—	897	897
應佔聯營公司業績	—	84,886	84,886
稅前溢利			96,320
稅項			(2,029)
本年度溢利			94,291

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	102,207	53,076	155,283
聯營公司權益	–	329,152	329,152
墊付聯營公司款項	–	106,911	106,911
未分攤之公司資產			185,319
			<u>776,665</u>
負債			
分類負債	1,523	10,528	12,051
未分攤之公司負債			4,174
			<u>16,225</u>

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資本增加	26,386	–	–	26,386
折舊	–	–	35	35
預付租賃款項攤銷	14	–	20	34
投資物業之公平值變動	–	(14,874)	–	(14,874)
出售投資物業之收益	–	(24)	–	(24)
	<u>26,386</u>	<u>(14,874)</u>	<u>20</u>	<u>11,532</u>

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	-	3,370	3,370
分類業績			
— 投資物業之公平值變動 前經營業績	(931)	8,093	7,162
— 投資物業之公平值變動	-	4,600	4,600
— 投資物業之公平值變動 後分類業績	(931)	12,693	11,762
未分攤之公司支出			(563)
財務費用			(2,100)
就墊付聯營公司款項確認之 減值虧損	-	(4)	(4)
聯營公司欠款準備之 撥回金額	-	1,024	1,024
前聯營公司欠款準備之 撥回金額	2,964	5,756	8,720
應佔聯營公司業績	-	100,977	100,977
稅前溢利			119,816
稅項			(398)
本年度溢利			119,418

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	75,724	236,999	312,723
聯營公司權益	–	246,345	246,345
墊付聯營公司款項	–	124,756	124,756
未分攤之公司資產			38
綜合資產總額			<u>683,862</u>
負債			
分類負債	5,649	10,214	15,863
未分攤之公司負債			1,850
綜合負債總額			<u>17,713</u>

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資本增加	23,151	–	23,151
折舊	18	29	47
預付租賃款項攤銷	33	–	33
投資物業之公平值變動	–	(4,600)	(4,600)

收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	13,155	5,715	18,870
分類業績			
— 投資物業之公平值變動 前經營業績	(186,968)	9,865	(177,103)
— 投資物業之公平值變動	—	4,795	4,795
— 投資物業之公平值變動 後分類業績	(186,968)	14,660	(172,308)
未分攤之公司支出			(9,122)
財務費用			(1,990)
就墊付聯營公司款項確認之 減值虧損	—	(8)	(8)
聯營公司欠款準備之 撥回淨額	—	1,449	1,449
前聯營公司欠款準備之 撥回金額	3,666	4,122	7,788
應佔聯營公司業績			51,199
稅前虧損			(122,992)
稅項			(766)
本年度虧損			(123,758)

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	55,395	165,036	220,431
聯營公司權益	–	159,368	159,368
墊付聯營公司款項	–	136,994	136,994
未分攤之公司資產			276
			<u>517,069</u>
負債			
分類負債	91	1,911	2,002
未分攤之公司負債			60,372
			<u>62,374</u>

其他資料

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資本增加	750	–	–	750
折舊	18	37	–	55
預付租賃款項攤銷	33	–	–	33
出售投資物業之虧損	–	925	–	925
就持作發展之物業權益				
確認之減值虧損	183,381	–	–	183,381
索償訴訟撥備	–	–	8,427	8,427
投資物業之公平值變動	–	(4,795)	–	(4,795)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	-	1,422	1,422
分類業績			
— 投資物業之公平值變動			
前經營業績	(120)	5,338	5,218
— 投資物業之公平值變動	-	10,800	10,800
— 投資物業之公平值變動			
後分類業績	(120)	16,138	16,018
未分攤之公司支出			(236)
財務費用			(29)
聯營公司欠款準備			
之撥回金額	-	897	897
應佔聯營公司業績	-	27,205	27,205
稅前溢利			43,855
稅項			(2,149)
本期間溢利			41,706

資產負債表

於二零零六年六月三十日 (未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	93,365	53,440	146,805
聯營公司權益	–	272,441	272,441
墊付聯營公司款項	–	122,629	122,629
未分攤之公司資產			175,456
			<u>717,331</u>
負債			
分類負債	2,380	3,187	5,567
未分攤之公司負債			3,908
			<u>9,475</u>

其他資料

截至二零零六年六月三十日止六個月 (未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資本增加	18,962	–	–	18,962
折舊	–	–	17	17
預付租賃款項攤銷	7	–	10	17
投資物業之公平值變動	–	(10,800)	–	(10,800)
	<u>18,969</u>	<u>(10,800)</u>	<u>17</u>	<u>8,186</u>

收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	12,384	1,336	13,720
分類業績			
— 投資物業之公平值變動 前經營業績	5,681	3,016	8,697
— 投資物業之公平值變動	—	1,811	1,811
— 投資物業之公平值變動 後分類業績	5,681	4,827	10,508
未分攤之公司收入			4,437
未分攤之公司支出			(2,571)
財務費用			(31)
就墊付聯營公司款項確認之 減值虧損	—	(204)	(204)
前聯營公司欠款準備之 撥回金額	603	373	976
應佔聯營公司業績	—	35,466	35,466
稅前溢利			48,581
稅項			(1,248)
本期間溢利			47,333

資產負債表

於二零零七年六月三十日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	96,061	40,561	136,622
聯營公司權益	–	363,908	363,908
墊付聯營公司款項	–	98,517	98,517
未分攤之公司資產			219,014
綜合資產總額			<u>818,061</u>
負債			
分類負債	3,643	1,368	5,011
未分攤之公司負債			5,277
綜合負債總額			<u>10,288</u>

其他資料

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
折舊	–	–	9	9
預付租賃款項攤銷	8	–	9	17
投資物業之公平值變動	–	(1,811)	–	(1,811)
出售投資物業之收益	–	(86)	–	(86)
	<u>–</u>	<u>(86)</u>	<u>–</u>	<u>(86)</u>

地區分類

至祥集團在香港及中華人民共和國（香港除外）（「中國」）經營業務。至祥集團在上述三個年度及兩段期間之營業額全部來自香港。

以下為於結算日之分類資產賬面值之分析，及有關期間內之資本增加按資產所在地所作之分析：

	分類資產賬面值			資本增加		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	516,964	683,750	776,549	750	23,151	26,386
中國	105	112	116	-	-	-
	<u>517,069</u>	<u>683,862</u>	<u>776,665</u>	<u>750</u>	<u>23,151</u>	<u>26,386</u>

	分類資產賬面值		資本增加	
	截至六月三十日止期間		截至六月三十日止期間	
	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)		(未經審核)	
香港	717,218	817,941	18,962	-
中國	113	120	-	-
	<u>717,331</u>	<u>818,061</u>	<u>18,962</u>	<u>-</u>

7. 營業額及其他收益

營業額指已收及應收之總額，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額					
物業租金收入	5,715	3,370	2,916	1,422	1,336
物業銷售	13,155	-	-	-	12,384
	<u>18,870</u>	<u>3,370</u>	<u>2,916</u>	<u>1,422</u>	<u>13,720</u>
其他收益					
銀行存款利息收入	177	4,928	7,070	3,547	4,079
墊付聯營公司款項之利息收入	3,295	3,557	4,855	2,402	2,139
雜項收入	278	19	7	13	274
	<u>3,750</u>	<u>8,504</u>	<u>11,932</u>	<u>5,962</u>	<u>6,492</u>

8. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
若干附屬公司少數股東提供之 免息貸款名義利息開支	<u>1,990</u>	<u>2,100</u>	<u>58</u>	<u>29</u>	<u>31</u>

9. 應佔聯營公司業績

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營收入	1,480	4,731	6,660	2,448	5,157
出售物業之收益	6,492	6,273	-	-	1,176
投資物業之公平值變動	56,014	112,071	97,024	31,167	36,608
減：投資物業之公平值變動 所產生之遞延稅項	(9,802)	(19,612)	(16,608)	(5,455)	(6,407)
	46,212	92,459	80,416	25,712	30,201
股東免息墊款之名義利息開支	(888)	(906)	(924)	(462)	-
年／期內稅項	(1,389)	(1,580)	(1,063)	(331)	(1,449)
其他遞延稅項	(708)	-	(203)	(162)	381
	<u>51,199</u>	<u>100,977</u>	<u>84,886</u>	<u>27,205</u>	<u>35,466</u>

10. 稅前溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
稅前溢利／(虧損)已扣除：					
核數師酬金					
本年度	282	373	365	184	172
過往年度撥備不足	21	-	-	-	-
折舊	55	47	35	17	9
出售投資物業之虧損	925	-	-	-	-
預付租賃款項攤銷	33	33	34	17	17
員工成本(不包括董事酬金)					
—薪金及津貼	888	1,057	1,843	777	1,602
—退休福利成本	41	55	87	37	74
就持作出售物業確認之					
減值虧損	-	-	600	-	-
就應收貿易賬項確認之					
減值虧損	-	-	38	38	-
並已計入：					
墊付聯營公司免息款項之					
名義利息收入	888	906	924	462	471
出售投資物業之收益	-	-	24	-	86
匯兌收益	-	-	8	-	4
物業之租金收入總額	5,715	3,370	2,916	1,422	1,336
減：有關期間內產生租金收入					
—物業直接經營開支	(489)	(541)	(438)	(209)	(153)
有關期間並無產生					
租金收入之					
物業直接經營開支	(454)	(822)	(819)	(429)	(610)
	4,772	2,007	1,659	784	573

11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
年／期內稅項					
— 香港	6	7	1,805	1,664	1,569
過往年度撥備不足／(超額撥備)					
— 香港	20	—	(1)	—	—
— 中國其他地區	222	—	—	—	—
	<u>248</u>	<u>7</u>	<u>1,804</u>	<u>1,664</u>	<u>1,569</u>
遞延稅項 (見附註31)	<u>518</u>	<u>391</u>	<u>225</u>	<u>485</u>	<u>(321)</u>
	<u>766</u>	<u>398</u>	<u>2,029</u>	<u>2,149</u>	<u>1,248</u>

香港利得稅乃按有關期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。任何其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

由於中國附屬公司於有關期間內產生虧損，因此並無就中國稅項作出撥備。

有關期間之稅項支出與綜合收益表之各年度／期間稅前溢利／（虧損）對賬如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	香港		中國		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前溢利／（虧損）	96,602		(282)		96,320	
按本地利得稅稅率計算之						
稅項	16,949	17.5	(93)	(33.3)	16,856	17.5
應估聯營公司業績之						
稅務影響	(14,855)	(15.4)	–	–	(14,855)	(15.4)
計算利得稅時不可扣稅						
支出之估計稅務影響	3,292	3.4	–	–	3,292	3.4
計算利得稅時毋須課稅						
收入之估計稅務影響	(2,344)	(2.4)	–	–	(2,344)	(2.4)
動用過往期間未確認稅務						
虧損之估計稅務影響	(1,443)	(1.5)	–	–	(1,443)	(1.5)
未確認稅務虧損之						
估計稅務影響	(40)	0.0	93	33.3	53	0.0
其他	470	0.5	–	–	470	0.5
本年度按至祥集團實際						
稅率計算之稅項支出	2,029	2.1	–	–	2,029	2.1

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	香港		中國		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前溢利／(虧損)	120,439		(623)		119,816	
按本地利得稅稅率計算之						
稅項	21,175	17.5	(207)	(33.3)	20,968	17.5
應佔聯營公司業績之						
稅務影響	(17,671)	(14.7)	–	–	(17,671)	(14.7)
計算利得稅時不可扣稅						
支出之估計稅務影響	590	0.5	–	–	590	0.5
計算利得稅時毋須課稅						
收入之估計稅務影響	(2,856)	(2.4)	–	–	(2,856)	(2.4)
未確認稅務虧損之						
估計稅務影響	(1,039)	(0.7)	207	33.3	(832)	(0.7)
其他	199	0.1	–	–	199	0.1
本年度按至祥集團實際						
稅率計算之稅項支出	398	0.3	–	–	398	0.3

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	香港		中國		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前虧損	(122,336)		(656)		(122,992)	
按本地利得稅稅率計算之						
稅項	(21,409)	(17.5)	(115)	(33.3)	(21,524)	(17.5)
應佔聯營公司業績之						
稅務影響	(8,960)	(7.3)	-	-	(8,960)	(7.3)
計算利得稅時不可扣稅						
支出之估計稅務影響	35,127	28.6	-	-	35,127	28.6
計算利得稅時毋須課稅						
收入之估計稅務影響	(2,482)	(2.0)	-	-	(2,482)	(2.0)
過往年度撥備不足	242	0.2	-	-	242	0.2
未確認稅務虧損之						
估計稅務影響	(1,101)	(0.9)	115	33.3	(1,101)	(0.9)
其他	(651)	(0.5)	-	-	(536)	(0.5)
本年度按至祥集團實際						
稅率計算之稅項支出	766	0.6	-	-	766	0.6

截至二零零六年六月三十日止六個月(未經審核)

	香港		中國		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前溢利/(虧損)	43,889		(34)		43,855	
按本地利得稅稅率計算之						
稅項	7,681	17.5	(6)	(33.3)	7,675	17.5
應佔聯營公司業績之						
稅務影響	(4,761)	(10.9)	-	-	(4,761)	(10.9)
計算利得稅時不可扣稅						
支出之估計稅務影響	476	1.1	-	-	476	1.1
計算利得稅時毋須課稅						
收入之估計稅務影響	(1,223)	(2.8)	-	-	(1,223)	(2.8)
未確認稅務虧損之						
估計稅務影響	(509)	(1.1)	6	33.3	(503)	(1.1)
其他	485	1.1	-	-	485	1.1
本期間按至祥集團實際						
稅率計算之稅項支出	2,149	4.9	-	-	2,149	4.9

截至二零零七年六月三十日止六個月

	香港		中國		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前溢利／(虧損)	48,894		(313)		48,581	
按本地利得稅稅率計算之稅項	8,557	17.5	(55)	(33.3)	8,502	17.5
應佔聯營公司業績之稅務影響	(6,206)	(12.7)	-	-	(6,206)	(12.7)
計算利得稅時不可扣稅支出之 估計稅務影響	824	1.7	-	-	824	1.7
計算利得稅時毋須課稅收入之 估計稅務影響	(1,748)	(3.6)	-	-	(1,748)	(3.6)
未確認稅務虧損之 估計稅務影響	(326)	(0.6)	55	33.3	(271)	(0.6)
其他	147	0.3	-	-	147	0.3
本期間按至祥集團實際 稅率計算之稅項支出	1,248	2.6	-	-	1,248	2.6

12. 至祥股本持有人應佔溢利／（虧損）

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月，淨虧損108,553,000港元及純利21,517,000港元、6,123,000港元及7,964,000港元已於至祥之財務報表中處理。

13. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

於有關期間就董事及前任董事向至祥提供服務而已付或應付彼等之酬金、退休金及補償安排如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
昌榮華先生（於二零零六年三月二十九日獲委任）	-	-	-	-
潘敏慈小姐（於二零零六年三月二十九日獲委任）	-	-	-	-
劉鑾雄先生（於二零零六年三月二十九日辭任）	-	-	-	-
劉鑾鴻先生（於二零零六年三月二十九日辭任）	-	-	-	-
獨立非執行董事				
賴恩雄先生（於二零零六年十二月一日獲委任）	10	-	-	10
莫漢生先生	120	-	-	120
汪滌東先生	120	-	-	120
王建國先生（於二零零六年十二月一日辭任）	110	-	-	110
	360	-	-	360
	360	-	-	360

截至二零零五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<i>執行董事</i>				
劉鑾雄先生	-	-	-	-
劉鑾鴻先生	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>				
莫漢生先生	100	-	-	100
汪滌東先生	100	-	-	100
王建國先生	100	-	-	100
	300	-	-	300

截至二零零四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<i>執行董事</i>				
劉鑾雄先生	-	-	-	-
劉鑾鴻先生	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>				
莫漢生先生 (於二零零四年 九月二十八日獲委任)	26	-	-	26
汪滌東先生 (於二零零四年 九月二十八日獲委任)	26	-	-	26
王建國先生 (於二零零四年 九月二十八日獲委任)	26	-	-	26
岑文偉先生 (於二零零四年 九月二十八日辭任)	22	-	-	22
陳國偉先生 (於二零零四年 九月二十八日辭任)	22	-	-	22
	122	-	-	122

截至二零零六年六月三十日止六個月(未經審核)

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
昌榮華先生(於二零零六年 三月二十九日獲委任)	-	-	-	-
潘敏慈小姐(於二零零六年 三月二十九日獲委任)	-	-	-	-
劉鑾雄先生(於二零零六年 三月二十九日辭任)	-	-	-	-
劉鑾鴻先生(於二零零六年 三月二十九日辭任)	-	-	-	-
獨立非執行董事				
莫漢生先生	60	-	-	60
汪滌東先生	60	-	-	60
王建國先生	60	-	-	60
	<u>180</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>180</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
昌榮華先生	-	-	-	-
潘敏慈小姐	-	-	-	-
獨立非執行董事				
賴恩雄先生	70	-	-	70
莫漢生先生	70	-	-	70
汪滌東先生	70	-	-	70
	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>210</u>

(b) 僱員酬金

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月內，至祥集團五名最高薪酬人士分別包括零名、兩名、零名、零名及零名董事。有關期間內應付其餘五名、三名、五名、五名及五名人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	448	385	963	486	981
退休福利計劃供款	22	19	42	23	43
	<u>470</u>	<u>404</u>	<u>1,005</u>	<u>509</u>	<u>1,024</u>

有關期間個別僱員之酬金全部低於500,000港元。

14. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據至祥普通股股本持有人應佔溢利或虧損及有關期間內已發行普通股之加權平均數計算，現載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元
至祥股本持有人應佔 溢利／（虧損）	<u>(121,768)</u>	<u>121,518</u>	<u>94,349</u>	<u>41,735</u>	<u>47,364</u>
股份數目 普通股之加權平均數	<u>282,305,987</u>	<u>333,816,069</u>	<u>338,765,987</u>	<u>338,765,987</u>	<u>338,765,987</u>

至祥於有關期間並無已發行潛在普通股。

由於有關期間內並無攤薄事項，因此截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相同。

15. 股息

於有關期間均無派發或建議派發任何股息，自結算日以來亦概無建議派發任何股息。

16. 投資物業

至祥集團	千港元
公平值	
於二零零四年一月一日	80,220
出售	(35,665)
於收益表確認之公平值變動	4,795
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	49,350
於收益表確認之公平值變動	4,600
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	53,950
出售	(5,424)
於收益表確認之公平值變動	14,874
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	63,400
出售	(11,011)
於收益表確認之公平值變動	1,811
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	<u>54,200</u>

至祥集團投資物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之公平值按一家與至祥集團並無關連之獨立合資格專業測計師行普敦國際評估有限公司（「普敦國際評估」）於該日進行之估值為基準而計算。普敦國際評估對於相關地點之同類型物業估值具有適合資格及近期之估值經驗。投資物業之估值報告已經由普敦國際評估董事（香港測量師學會會員）簽署。該項估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版），並按公開市值基準進行重估。

至祥集團根據經營租賃持有以賺取租金或作增值用途之物業權益全部利用公平值模式計算，並已分類及入賬列作投資物業。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，該等物業權益之賬面值分別為49,350,000港元、53,950,000港元、63,400,000港元及54,200,000港元。

上述投資物業之賬面值包括：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於香港按以下租約持有之物業：				
長期租約	2,750	3,350	3,600	4,200
中期租約	46,600	50,600	59,800	50,000
	<u>49,350</u>	<u>53,950</u>	<u>63,400</u>	<u>54,200</u>

17. 物業、廠房及設備

至祥集團	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	總額 千港元
成本值			
於二零零四年一月一日、 二零零四年十二月三十一日、 二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	882	1,121	2,003
折舊及攤銷			
於二零零四年一月一日	625	1,036	1,661
本年度扣除	18	37	55
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	643	1,073	1,716
本年度扣除	18	29	47
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	661	1,102	1,763
本年度扣除	18	17	35
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	679	1,119	1,798
本期間扣除	9	-	9
於二零零七年六月三十日	688	1,119	1,807
賬面淨值			
於二零零七年六月三十日	194	2	196
於二零零六年十二月三十一日	203	2	205
於二零零五年十二月三十一日	221	19	240
於二零零四年十二月三十一日	239	48	287

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

種類	基準	
樓宇	土地租賃尚餘年期及二十年(以較短者為準)	
傢俬、裝置及設備	10%	
至祥		傢俬、裝置 及設備 千港元
成本值		
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日、 二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日及二零零七年六月三十日		1,117
折舊		
於二零零四年一月一日		1,036
本年度扣除		36
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日		1,072
本年度扣除		29
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日		1,101
本年度扣除		16
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日		1,117
本期間扣除		-
於二零零七年六月三十日		1,117
賬面淨值		
於二零零七年六月三十日		-
於二零零六年十二月三十一日		-
於二零零五年十二月三十一日		16
於二零零四年十二月三十一日		45

18. 持作發展物業

至祥集團	千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	-
添置	750
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	750
添置	23,151
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	23,901
添置	26,386
轉撥至持作出售物業 (附註24)	(50,287)
於二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	-

至祥集團持作發展物業位於香港，並以中期租約持有。

19. 持作發展之物業權益

至祥集團	千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	183,051
匯兌差額	330
於二零零四年十二月三十一日、二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日、二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	183,381
減值	
於二零零四年一月一日	-
本年度扣除 (附註)	(183,381)
於二零零四年十二月三十一日、二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日、二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	(183,381)
賬面淨值	
於二零零七年六月三十日	-
於二零零六年十二月三十一日	-
於二零零五年十二月三十一日	-
於二零零四年十二月三十一日	-

附註：

至祥集團透過一全資附屬公司（「SPV」）於澄海海麗花園（「發展項目」）擁有持作發展之物業權益。該地盤面積約為466,662平方米（5,023,150平方呎）（「該土地」），位於中華人民共和國（「中國」）廣東省汕頭市龍湖區新津河河口。根據一九九二年八月五日訂立之國有土地使用權預約合同（「該合同」），SPV獲汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「澄海當局」）授予該土地之預約土地使用權。至祥集團錄得發展項目之賬面值（「賬面值」）約為183,400,000港元（相等於人民幣195,100,000元）。在賬面值中，約49,800,000港元（相等於人民幣53,000,000元）之款項已根據該合同支付予澄海當局（「已付金額」）。向澄海當局遞交徵地申請後並獲授予該土地之土地使用權時，SPV須支付約23,400,000港元（相等於人民幣24,900,000元）之最後付款（「最後付款」）。徵地申請之最後限期原為一九九三年八月四日，後應SPV之要求，四度延期至二零零四年七月十六日（「該限期」）。至祥集團認為，根據該合同，SPV擁有下列權利或選擇權：(i)在該限期屆滿或以前進行該土地之徵地申請及清付最後付款；(ii)申請延長該限期；或(iii)終止該合同及要求退還已付金額其中約46,200,000港元（相等於人民幣49,100,000元）（「索償金額」）。

至祥集團認為現時並非適當時候進行徵地，並決定申請延長限期。SPV因此於二零零四年四月十九日向澄海當局發出函件，要求延長該限期。但澄海當局拒絕接受函件，並建議向汕頭市龍湖區規劃與國土資源局（「龍湖當局」）及其上級機構汕頭市規劃與國土資源局（「汕頭當局」）提出有關要求，因為其時該土地之管理及行政權已被轉移至龍湖當局。SPV接著分別向龍湖當局及汕頭當局發出提出相同要求之函件。然而，兩局堅持不會考慮該要求，並建議SPV轉返澄海當局尋求解決。面對三局堅拒接納SPV之延期要求，SPV遂向汕頭政府部門尋求建議及協助，但沒有實效。

於二零零四年七月初，該期限已臨近，並考慮到(i)基於以上當局令人意外之負面回應，難以申請延長該限期，以及(ii)汕頭豪宅市場冷卻，至祥集團決定不進行徵地，並終止該合同及要求澄海當局退還索償金額。

於二零零四年七月及二零零五年二月間，SPV發出四封函件，通知澄海當局終止該合同並要求退還索償金額。SPV收到三封回函，澄海當局於信函中否認其退還款項責任，聲稱雙方在該合同下之預約關係仍然存在。澄海當局提供三個選擇，供SPV考慮：

1. 不管該限期，SPV按該合同進行該土地之徵地申請並清付最後付款；或
2. SPV申請該土地中相等於已付金額之等量面積；或
3. 按SPV終止該合同之申請，澄海當局在成功售出該土地予第三方後，不計利息退還已付金額。

根據一中國律師事務所之意見（該律師事務所已了解國土資源部最近頒布之中國土地出讓政策），至祥集團質疑澄海當局能否履行上述任何一項選擇。此外，假如SPV接受以上任何選擇，SPV將被視為放棄有關索償金額之權利。

考慮該律師事務所進一步意見後，至祥集團決定不接受澄海當局以上建議之任何選擇，並已採取法律行動控告澄海當局，以取回該合同授予之權利（包括但不限於索償金額）。

因考慮到追討索償金額及該合同授予之其他權利涉及之不明朗情況，至祥集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務資料作出183,381,000港元之全數減值虧損撥備。

於二零零五年四月十九日，SPV向澄海當局發出傳訊令狀展開法律程序。SPV要求汕頭市中級人民法院（「中級法院」）特別就下列事件採取行動：(1)查核該合同是否有效；(2)終止該合同；及(3)命令澄海當局向SPV退回土地成本人民幣53,000,000元連同相關利息。於二零零五年十二月二十七日，中級法院知會SPV該審訊期被延長六個月，且預期將於二零零六年六月底裁決。

於二零零六年十二月二十八日，中級法院判處SPV勝訴：(1)該合同及其他相關協議及文件失效及作廢；(2)澄海當局須向SPV退還合共人民幣53,000,000元之預付款項，連同由二零零五年四月二十八日至裁決生效日期起計10日內還款當日之累計利息；及(3)澄海當局須支付堂費合共人民幣285,020元，並直接向SPV支付相同款額。

於二零零七年一月二十三日，澄海當局向廣東省高級人民法院（「高級法院」）提交上訴申請，而SPV亦已於二零零七年二月十三日向高級法院提交回應。根據該律師事務所之法律意見，高級法院很大機會維持中級法院之裁決。

於二零零七年六月二十七日，高級法院接納澄海當局之上訴，並作出以下裁決：(1)撤銷中級法院於二零零六年十二月二十八日之裁決；(2)發還案件予中級法院重審。在二零零七年八月二十二日，中級法院受理案件之重審，並於六個月內審理。

20. 預付租賃款項

至祥集團	千港元
成本值	
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日、 二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日及二零零七年六月三十日	12,958
折舊及攤銷	
於二零零四年一月一日	3,192
本年度扣除	33
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	3,225
本年度扣除	33
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	3,258
本年度扣除	34
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	3,292
本期間扣除	17
於二零零七年六月三十日	3,309
賬面淨值	
於二零零七年六月三十日	9,649
於二零零六年十二月三十一日	9,666
於二零零五年十二月三十一日	9,700
於二零零四年十二月三十一日	9,733

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
上文所示至祥集團非流動 預付租賃款項包括：				
於香港之租賃土地：				
長期租約	9,473	9,460	9,446	9,439
中期租約	260	240	220	210
	<u>9,733</u>	<u>9,700</u>	<u>9,666</u>	<u>9,649</u>

21. 附屬公司權益／墊付附屬公司款項

至祥	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	10,391	192,070	192,070	192,070
注資	1,059	3,632	5,888	5,888
減：就附屬公司投資確認 之減值虧損	<u>(10,391)</u>	<u>(10,391)</u>	<u>(13,854)</u>	<u>(13,854)</u>
	<u>1,059</u>	<u>185,311</u>	<u>184,104</u>	<u>184,104</u>
墊付附屬公司款項	939,897	666,404	682,178	657,021
減：就附屬公司投資 確認之減值虧損	<u>(539,852)</u>	<u>(458,668)</u>	<u>(464,712)</u>	<u>(465,843)</u>
	<u>400,045</u>	<u>207,736</u>	<u>217,466</u>	<u>191,178</u>

注資指墊付附屬公司免息款項所計之名義利息。

墊付附屬公司款項(扣除準備)為無抵押。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之結存中,包括一筆為數163,260,000港元、153,358,000港元、167,462,000港元及140,997,000港元之計息款項。董事認為,至祥將不會要求於結算日後一年內還款,因此被視為非流動。至祥之董事按當時市場借貸利率折現墊款之未來現金流量而估計墊款。至祥之董事認為,墊付附屬公司款項之賬面值與公平值相若。

至祥集團主要附屬公司於有關期間之詳情載於財務資料附註39。

22. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項

(a) 聯營公司權益

至祥集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
聯營公司投資成本				
— 香港非上市公司	103,252	103,252	103,252	103,252
應佔收購後溢利 (扣除已收股息) (附註ii)	56,116	143,093	225,900	260,656
	<u>159,368</u>	<u>246,345</u>	<u>329,152</u>	<u>363,908</u>

(b) 墊付聯營公司款項

至祥集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
墊付聯營公司計息款項 (附註iii)	109,212	96,028	90,742	81,762
墊付聯營公司免息款項 (扣除準備)(附註iv)	100,051	99,977	99,979	100,707
	<u>209,263</u>	<u>196,005</u>	<u>190,721</u>	<u>182,469</u>
減:已確認之減值虧損 (附註i)	(72,269)	(71,249)	(83,810)	(83,952)
	<u>136,994</u>	<u>124,756</u>	<u>106,911</u>	<u>98,517</u>

至祥	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
墊付聯營公司計息款項 (附註iii)	9,500	9,500	9,500	9,500

附註：

- (i) 就墊付聯營公司款項確認之減值虧損撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	73,710	72,269	71,249	83,810
年內確認之減值虧損	8	4	13,477	204
撤銷聯營公司欠款	-	-	(19)	(62)
聯營公司欠款準備之 撥回金額	(1,449)	(1,024)	(897)	-
於十二月三十一日／ 六月三十日	<u>72,269</u>	<u>71,249</u>	<u>83,810</u>	<u>83,952</u>

- (ii) 聯營公司投資物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日按普敦國際評估於該日進行之估值為基準而重估。至祥集團已確認聯營公司投資物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之公平值收益權益分別約46,200,000港元、92,500,000港元、80,400,000港元及30,200,000港元(已扣除遞延稅項影響)。有關詳情載於財務資料附註9。
- (iii) 除於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日一筆9,500,000港元之款項按6.75厘計息外，墊付聯營公司計息款項之餘款按最優惠利率減2.75厘計算。該等墊款為無抵押，且至祥集團將不會於結算日起一年內要求還款，因此被視為非流動。至祥董事認為墊付聯營公司款項之賬面金額與其公平值相若。
- (iv) 免息墊款為無抵押，而至祥集團將不會於結算日起一年內要求還款，因此被視為非流動。至祥董事按當時市場借貸利率折現免息墊款之未來現金流量而估計其公平值。至祥董事認為免息墊款之賬面值與其公平值相若。

有關至祥集團於有關期間之主要聯營公司之詳情載於財務資料附註40。

至祥集團聯營公司之財務資料概述如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總額	887,598	1,160,507	1,426,413	1,522,294
負債總額	(517,523)	(514,533)	(556,208)	(550,935)
資產淨值	<u>370,075</u>	<u>645,974</u>	<u>870,205</u>	<u>971,359</u>
至祥集團應佔聯營 公司資產淨值	<u>159,368</u>	<u>246,345</u>	<u>329,152</u>	<u>363,908</u>
營業額	<u>28,888</u>	<u>36,681</u>	<u>46,465</u>	<u>28,402</u>
本年度／期間溢利	<u>15,792</u>	<u>274,106</u>	<u>228,390</u>	<u>102,574</u>
至祥集團應佔 聯營公司本年度／ 期間業績 (附註9)	<u>51,199</u>	<u>100,977</u>	<u>84,886</u>	<u>35,466</u>

23. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
至祥集團及至祥				
會籍債券，按公平值	<u>270</u>	<u>270</u>	<u>270</u>	<u>270</u>

24. 持作出售物業

至祥集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
持作出售物業	41,100	28,796	28,796	78,483
從持作發展物業撥入 (附註18)	-	-	50,287	-
	41,100	28,796	79,083	78,483
減：本年度／期間出售 已確認之減值虧損	(12,304)	-	-	(6,324)
	-	-	(600)	-
	28,796	28,796	78,483	72,159

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，至祥董事已參照現行市況及普敦國際評估提供之持作出售物業估計售價審閱持作出售物業之賬面值，於二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日並無確認減值虧損，惟於二零零六年十二月三十一日，至祥集團參照持作出售物業之可收回金額作出約600,000港元之減值虧損。

25. 應收賬項、按金及預付款項

至祥集團及至祥

至祥董事認為至祥集團及至祥之應收貿易賬項之賬面值與其公平值相若。

至祥集團

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，應收賬項、按金及預付款項分別包括應收貿易賬項62,000港元、68,000港元、2,000港元及2,000港元，主要為預先開立賬單之應收租金，並預期租客將於收取賬單時清付。

於結算日應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
三十日內	24	14	2	2
三十一日至六十日	-	12	-	-
六十日以上	38	42	-	-
	<u>62</u>	<u>68</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

26. 現金及現金等同項目

至祥集團	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行存款及現金	1,671	1,030	1,400	1,391
定期存款	129,450	194,100	186,500	215,000
	<u>131,121</u>	<u>195,130</u>	<u>187,900</u>	<u>216,391</u>

至祥	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行存款及現金	501	422	611	558
定期存款	112,000	194,100	183,300	215,000
	<u>112,501</u>	<u>194,522</u>	<u>183,911</u>	<u>215,558</u>

至祥集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日之定期存款分別按年利率介乎0.01厘至0.45厘、3.9厘至4.0厘、3.7厘至4.0厘及3.75厘至4.42厘計息，而此等存款於三個月內到期。至祥董事認為至祥集團及至祥之現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

27. 應付賬項及應計費用

至祥集團及至祥

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。至祥董事認為至祥集團及至祥之應付賬項及應計費用之賬面值與其公平值相若。

28. 索償訴訟撥備

至祥集團及至祥

一間清盤中之財務公司（「財務公司」）向至祥提交令狀及向至祥追討一筆約8,400,000港元之金額。該筆追討金額乃關於一九九六年十月至一九九八年一月期間就買賣證券授予至祥之孖展貸款之申索。至祥已於二零零四年十二月提交抗辯書及反申索，而該財務公司亦已於二零零五年一月提交答辯書及反申索之抗辯書。至祥集團已於二零零四年就申索作出約8,400,000港元之撥備。至祥於徵求法律意見（包括倫敦御用大律師法律意見）後，於二零零六年一月就財務公司所有索償，向財務公司作出8,300,000港元之全數和最終清償。至祥已呈交同意和解傳票，高等法院亦已於二零零六年一月二十日頒令以蓋章記錄終止該法律訴訟。

至祥董事認為，至祥集團及至祥之索償訴訟撥備之賬面值與其公平值相若。除上文所披露者外，至祥集團及至祥於二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日並無任何索償訴訟撥備。

29. 附屬公司少數股東貸款

至祥集團

該等貸款為無抵押及免息。至祥董事認為，少數股東將不會於結算日起一年內要求還款，因此該等貸款於資產負債表列為非流動。至祥董事按當時市場借貸利率折現該等貸款之未來現金流量而考慮其公平值，並認為至祥集團來自附屬公司少數股東貸款之賬面值與其公平值相若。

30. 聯營公司墊款

至祥集團

該筆款項為無抵押及免息。至祥董事認為聯營公司將不會於結算日起一年內要求還款，因此該筆款項於資產負債表列為非流動。該筆款項已於截至二零零六年十二月三十一日止年度悉數清償。至祥董事認為至祥集團來自聯營公司墊款之賬面值與其公平值相若。

31. 遞延稅項負債

至祥集團

以下為至祥集團於有關期間確認之主要遞延稅項（負債）與資產及其變動：

	投資物業 重估 千港元	加速稅務 折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
二零零四年一月一日	(1,906)	39	1,766	(101)
撥入／（扣自）本年度收益表 （附註11）	214	97	(829)	(518)
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	(1,692)	136	937	(619)
撥入／（扣自）本年度收益表 （附註11）	193	(112)	(472)	(391)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	(1,499)	24	465	(1,010)
撥入／（扣自）本年度收益表 （附註11）	245	(5)	(465)	(225)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	(1,254)	19	-	(1,235)
撥入／（扣自）本期間收益表 （附註11）	217	(2)	106	321
於二零零七年六月三十日	(1,037)	17	106	(914)

就資產負債表之呈列方式而言，若干遞延稅項（負債）及資產已經抵銷。作財務申報用途之遞延稅項結餘分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項資產	1,073	489	19	123
遞延稅項負債	(1,692)	(1,499)	(1,254)	(1,037)
	<u>(619)</u>	<u>(1,010)</u>	<u>(1,235)</u>	<u>(914)</u>

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，由於難以預測未來溢利多寡，至祥集團無就稅務虧損分別211,917,000港元、206,669,000港元、201,387,000港元及199,995,000港元確認遞延稅項資產。未確認之稅務虧損可能會永久結轉。

32. 股本

至祥集團及至祥	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零四年一月一日、 二零零四年十二月三十一日、 二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零四年一月一日、 二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	282,305,987	2,823
於股份配售時配發	<u>56,460,000</u>	<u>565</u>
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	<u>338,765,987</u>	<u>3,388</u>

於二零零五年二月二日，至祥根據其與配售代理於二零零五年一月二十四日訂立之配售協議，向獨立投資者發行及配發56,460,000股股份。

33. 儲備

至祥	股東注資 千港元	股份溢價 千港元	特別股本 儲備I及II 千港元 (附註)	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日	117,054	442,917	54,720	5,349	620,040
本年度虧損	—	—	—	(108,553)	(108,553)
於二零零四年十二月三十一日	<u>117,054</u>	<u>442,917</u>	<u>54,720</u>	<u>(103,204)</u>	<u>511,487</u>
於二零零五年一月一日	117,054	442,917	54,720	(103,204)	511,487
股份配售所得款項	—	53,072	—	—	53,072
股份配售之發行成本	—	(829)	—	—	(829)
於股份配售發行股份時轉撥 (附註)	—	—	(54,720)	54,720	—
本年度溢利	—	—	—	21,517	21,517
於二零零五年十二月三十一日	<u>117,054</u>	<u>495,160</u>	<u>—</u>	<u>(26,967)</u>	<u>585,247</u>
於二零零六年一月一日	117,054	495,160	—	(26,967)	585,247
本年度溢利	—	—	—	6,123	6,123
於二零零六年十二月三十一日	<u>117,054</u>	<u>495,160</u>	<u>—</u>	<u>(20,844)</u>	<u>591,370</u>
於二零零七年一月一日	117,054	495,160	—	(20,844)	591,370
本期間溢利	—	—	—	7,964	7,964
於二零零七年六月三十日	<u>117,054</u>	<u>495,160</u>	<u>—</u>	<u>(12,880)</u>	<u>599,334</u>

附註：

作為股本重組一部分，中華人民共和國香港特別行政區高等法院於二零零三年十月七日就削減至祥股本296,536,000港元之呈請發出命令（「命令」）。根據命令，至祥運用了上述金額中245,025,000港元撤銷其於二零零二年十二月三十一日之累計虧損，餘下51,511,000港元撥入「特別股本儲備I」賬目。

至祥亦已承諾，日後若收回墊付予至祥已根據資產交易出售之前全資附屬公司Super Series Limited之款項超出其已撤減之數值，則多出之部分須撥入「特別股本儲備II」。因此，出售Super Series為數3,209,000港元之收益已撥入該項儲備。

34. 主要非現金交易

截至二零零六年十二月三十一日止年度，至祥集團曾進行下列主要非現金交易：

- (i) 至祥集團已產生添置發展中物業之成本約26,386,000港元，其中已計入應付賬項及應計費用之約7,117,000港元於二零零六年十二月三十一日尚未支付；及

截至二零零五年十二月三十一日止年度，至祥集團曾進行下列主要非現金交易：

- (i) 至祥集團就若干附屬公司申請自願清盤，並已撤銷少數股東貸款39,228,000港元；
- (ii) 至祥集團已產生添置發展中物業之成本約23,151,000港元，其中已計入應付賬項及應計費用之約5,097,000港元於二零零五年十二月三十一日尚未支付；及
- (iii) 至祥集團透過抵銷聯營公司墊款而收取聯營公司股息收入約14,000,000港元；及

截至二零零四年十二月三十一日止年度，至祥集團曾進行下列主要非現金交易：

- (i) 至祥集團已產生添置發展中物業之成本約750,000港元，其中已計入應付賬項及應計費用之約487,500港元於二零零四年十二月三十一日尚未支付。

35. 營業租約承擔

至祥集團作為承租人

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於年／期內有關辦公室物業之 營業租約最低租金	63	58	78	41

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，至祥集團不可取消營業租約之未償還承擔於下列期間到期：

一年內	58	10	83	41
第二至第五年 (包括首尾兩年)	10	-	-	-
	<u>68</u>	<u>10</u>	<u>83</u>	<u>41</u>

營業租約租金為至祥集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約每兩年磋商一次。

至祥集團作為出租人

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年六月三十日，至祥集團已就下列日後最低租金與租戶訂約：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	1,291	629	461	407
第二至第五年(包括首尾兩年)	839	210	329	126
	<u>2,130</u>	<u>839</u>	<u>790</u>	<u>533</u>

至祥集團之投資物業預期於有關期間內將每年持續產生5%至12%之租金回報率。持有之物業均已與租戶訂立不超過約三年之租約。

36. 承擔

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但尚未於財務資料撥備、 有關持作發展物業之 發展開支之承擔	506	-	-	-
未於財務資料撥備、 有關支付收購50%股權、 股東貸款及 聯營公司貸款結餘之承擔	-	-	-	10,300
	<u>506</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,300</u>

37. 退休福利計劃

至祥集團設有兩項退休福利計劃：

- (i) 香港法例第485章強制性公積金計劃條例下界定之退休金計劃（「強積金計劃」）；及
- (ii) 香港法例第426章職業退休計劃條例下界定之退休金計劃（「補足計劃」）。

強積金計劃及補足計劃為定額供款計劃，該兩項計劃之資產均相應由各自之受託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之至祥集團僱員參加。至祥集團根據員工之有關入息作出5%之供款。就供款而言，有關入息上限為每月20,000港元。不論其於至祥集團之服務年期，員工均可取得100%至祥集團供款連同應計回報，惟根據法例，有關利益將保留至退休年齡65歲方可領取。至祥集團不可動用強積金計劃下之已沒收供款，以抵銷現有之供款水平。

補足計劃可供基本薪金超過20,000港元及／或年資超過五年之僱員參加。至祥集團乃根據員工之基本薪金按其服務年期，作出5%、7.5%或10%之補足計劃供款，並減去至祥集團根據強積金計劃作出之強制性供款。員工服務滿10年或以上或到退休年齡時可取得100%至祥集團供款連同應計回報，而服務年期滿3年但不足10年之僱員則可按遞減比例取得30%至90%至祥集團供款。補足計劃容許至祥集團將任何已沒收供款（即至祥集團就任何於可獲得全部供款前退出補足計劃之僱員而作出之供款）用以抵銷至祥集團現有之供款水平。

至祥集團於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止期間就強積金計劃及補足計劃於綜合收益表扣除之費用分別為41,000港元、55,000港元、87,000港元、37,000港元及74,000港元。

38. 關連人士交易

於有關期間內，至祥集團曾與關連人士進行下列重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
支付予同系附屬公司之租金 (附註i)	63	58	78	37	41
墊付聯營公司款項之利息收入 (附註ii)	3,295	3,557	4,855	2,402	2,139
墊付聯營公司免息款項之 名義利息收入	888	906	924	462	471

附註：

- (i) 根據至祥與華置之全資附屬公司華人置業有限公司(「華人置業」)於二零零四年三月二十九日訂立之分租協議，華人置業向至祥分租位於香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈一樓一零三室之辦公室物業，租期由二零零四年三月一日起至二零零六年二月二十八日止兩年，月租為4,837港元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，至祥與華人置業續訂分租協議。根據該項續訂分租協議，華人置業分租辦公室物業，租期由二零零六年三月一日起至二零零七年十二月三十一日止，月租為6,881港元。

- (ii) 利息根據有關期間內尚欠結餘計算。

根據上市規則，關連人士交易概無構成須予披露之非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

39. 主要附屬公司詳情

以下列示至祥董事認為對至祥集團之業績或資產有重要影響之至祥附屬公司之詳情。董事認為列出其他附屬公司資料會令篇幅過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立 或經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	至祥所持		主要業務
				繳足股本/ 註冊股本 直接	繳足股本/ 註冊股本 間接	
Comford Tower Limited	利比里亞共和國	普通股	1美元	-	100%	投資控股
Country Homes Limited	香港	普通股 無投票權遞延 普通股 無投票權遞延 創始人股	200港元 164,400港元 1,000港元	-	100%	物業投資
國賢有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資
Farnell Venture Inc.	英屬維爾京群島	普通股	1美元	-	100%	投資控股
First Castle Limited	英屬維爾京群島/ 香港	普通股	1美元	-	100%	物業投資
冠盛企業有限公司	香港	普通股	1,000港元	-	51%	物業發展
冠林國際有限公司	香港	普通股	2港元	-	51%	物業投資
Moregift Investments Limited	香港	普通股	10,000港元	100%	-	物業持有
先榮投資有限公司	香港	普通股	10,000港元	-	100%	物業買賣
彩裕投資有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	投資控股
景亨投資有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資及買賣

40. 主要聯營公司詳情

下表僅載列董事認為對至祥集團之業績或資產有重要影響之至祥集團聯營公司之詳情。董事認為列出其他聯營公司資料會令篇幅過於冗長。

聯營公司名稱	註冊成立 及經營地點	所持股份/ 註冊股本類別	繳足股本/ 註冊股本	至祥集團 間接應佔 股權百分比	主要業務
盈才發展有限公司	香港	普通股	2港元	50%	物業投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	9,999港元	33 $\frac{1}{3}$ %	物業投資
強邦有限公司	香港	普通股 無投票權優先股	2港元 1港元	50%	物業投資

41. 結算日後事項

- i) 於截至二零零七年六月三十日止期間後，至祥集團與多名獨立第三方訂立多份買賣協議，以總代價約54,900,000港元出售持作出售物業之六個貨倉單位。其中兩個單位已於二零零七年八月完成出售，而其餘四個單位預期於二零零七年十一月完成出售。

ii) 於二零零七年三月二十三日，Farnell Venture Inc. (「Farnell」) 及永利拓展有限公司 (「永利」) (均為至祥之間接全資附屬公司) 與 Fung Ming Venture Limited (「Fung Ming」) 及東方魅力管理有限公司 (「東方魅力」) (均為 SMI Corporation Limited (「SMI Corporation」, 於聯交所上市之公司) 之間接全資附屬公司) 訂立買賣協議 (「該協議」), 據此:

- a) Farnell 同意向 Fung Ming 購入 i) Canaria Holding Limited (「Canaria」) 全部已發行股本之 50% (稱為「銷售股份」); 及 ii) 於該協議簽訂時或成交時 Canaria 結欠 Fung Ming 之所有款項 (「股東貸款」); 及
- b) 永利同意向東方魅力購入盈才發展有限公司 (「盈才」) 結欠東方魅力本金額為 9,500,000 港元之所有款項 (「盈才債務」)。

該協議之總代價為 11,400,000 港元, 而至祥集團已於二零零七年三月二十三日就該項交易支付 1,100,000 港元作為按金。

於二零零七年八月一日, Farnell、永利、Fung Ming 及東方魅力同意延長為期六個月之時間 (即至二零零八年一月三十一日止或以前) 或由協議各方書面協議之其他日期, 以履行建議收購銷售股份、股東貸款及盈才債務之該協議之若干先決條件。

有關詳情載於至祥日期分別為二零零七年五月七日及二零零七年八月一日之通函及公布內。

iii) 於二零零七年九月十一日, 至祥與華置訂立買賣協議 (「買賣協議」), 據此:

- a. 昇平發展有限公司 (至祥之全資附屬公司) 同意購入 (i) 高禧投資有限公司及 Evergo China Holdings Limited (以下連同此等公司各自之附屬公司及聯營公司統稱為「目標公司」) 之全部已發行股份; (ii) 目標公司於買賣協議日期結欠 Chinese Estates Holdings Limited 及其附屬公司 (「華置集團」, 不包括目標公司) 之所有款項 (「華置銷售貸款」); 及 (iii) 於買賣協議日期後但買賣協議完成前及在至祥事先書面同意下, 華置集團成員公司 (不包括目標公司) 可能向目標公司提供之一切額外貸款 (以下統稱為「收購事項」)。

- b. 勝得控股有限公司（華置之全資附屬公司）同意購入(i) Jumbo Legend Limited、Moregift Investments Limited、New Hong Kong Inc.、Paperkit International Limited、Pinball International Limited及Star Glory Limited（以下連同此等公司各自之附屬公司及聯營公司統稱為「至祥銷售公司」）之全部已發行股份；(ii)至祥銷售公司於買賣協議日期結欠至祥集團（不包括至祥銷售公司）之所有款項（「至祥銷售貸款」）；及(iii)於買賣協議日期後但買賣協議完成前及在華置事先書面同意下，至祥集團（不包括至祥銷售公司）可能向至祥銷售公司提供之一切額外貸款（統稱為「出售事項」）（以下連同收購事項統稱為「資產交易」）。

收購事項之臨時代價估計約為10,450,200,000港元。出售事項之臨時代價估計約為689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未收購Canaria Holding Limited之50%股權及Canaria Holding Limited結欠之股東貸款及盈才發展有限公司結欠之貸款（「Canaria收購事項」）或約為706,100,000港元（假設於資產交易完成前已進行Canaria收購事項）。

根據買賣協議，臨時代價應於資產交易完成時互相抵銷，而昇平發展有限公司將透過下列方式支付收購事項之估計臨時代價餘額約9,760,700,000港元：

1. 至祥按發行價每股至祥股本中每股面值0.01港元之普通股2.66港元向華置或其代名人發行及配發約469,700,000港元代價股份；
2. 至祥發行本金額約9,291,000,000港元之可換股債券；及
3. 餘額約1,097港元以現金支付。

iv a) 至祥集團之綜合收益表包括下列於有關期間之至祥銷售公司應佔未經審核業績，有關業績經對銷公司間之交易後以合併基準呈列：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	18,870	3,370	2,916	1,422	13,720
銷售成本	(13,319)	(1,363)	(1,257)	(638)	(7,110)
毛利	5,551	2,007	1,659	784	6,610
其他收益	2,934	2,925	4,283	2,102	1,929
其他收入	888	906	948	462	557
行政開支	(758)	(613)	(522)	(290)	(317)
其他經營開支	(1,926)	(1,061)	(1,469)	(442)	(361)
投資物業之公平值變動	4,795	4,600	14,874	10,800	1,811
財務費用	(6,867)	(7,902)	(9,817)	(4,855)	(4,509)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	-	-	(13,474)	-	(204)
就附屬公司投資確認之減值虧損	(66,210)	-	-	-	-
應佔聯營公司業績	51,199	100,977	84,886	27,205	35,466
稅前溢利／(虧損)	(10,394)	101,839	81,368	35,766	40,982
稅項	(544)	(398)	(2,029)	(2,149)	(1,248)
本年度／期間溢利／(虧損)	<u>(10,938)</u>	<u>101,441</u>	<u>79,339</u>	<u>33,617</u>	<u>39,734</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
下列應佔：					
至祥銷售公司股本持有人	(10,886)	101,496	79,397	33,646	39,765
少數股東權益	(52)	(55)	(58)	(29)	(31)
	<u>(10,938)</u>	<u>101,441</u>	<u>79,339</u>	<u>33,617</u>	<u>39,734</u>
每股盈利／(虧損)					
基本及攤薄	<u>(10,832)港元</u>	<u>100,891港元</u>	<u>78,923港元</u>	<u>33,445港元</u>	<u>39,527港元</u>

iv b) 至祥集團之綜合資產負債表包括下列於各個結算日之至祥銷售公司應佔未經審核資產及負債結餘，有關結餘經對銷公司間之交易後以合併基準呈列：

	於十二月三十一日			於
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 千港元
非流動資產				
投資物業	49,350	53,950	63,400	54,200
物業、廠房及設備	242	224	205	196
持作發展物業	750	23,901	–	–
預付租賃款項	9,733	9,700	9,666	9,649
聯營公司權益	159,368	246,345	329,152	363,908
墊付聯營公司款項	127,494	115,256	97,411	89,017
	<u>346,937</u>	<u>449,376</u>	<u>499,834</u>	<u>516,970</u>
流動資產				
持作出售物業	28,796	28,796	78,483	72,159
應收賬項、按金及預付款項	202	204	120	122
可收回稅項	135	6	6	6
現金及現金等同項目	18,433	442	3,706	551
	<u>47,566</u>	<u>29,448</u>	<u>82,315</u>	<u>72,838</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	636	6,063	7,707	4,119
已收按金	611	346	3,276	286
應付稅項	5	7	1,805	3,373
	<u>1,252</u>	<u>6,416</u>	<u>12,788</u>	<u>7,778</u>
流動資產淨值	<u>46,314</u>	<u>23,032</u>	<u>69,527</u>	<u>65,060</u>
資產總值減流動負債	<u>393,251</u>	<u>472,408</u>	<u>569,361</u>	<u>582,030</u>

	於十二月三十一日			於
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 千港元
非流動負債				
附屬公司少數股東貸款	911	965	1,023	1,054
聯營公司墊款	12,909	59	-	-
直接控股公司墊款	618,560	424,778	439,912	413,138
遞延稅項負債	619	1,010	1,235	914
	<u>632,999</u>	<u>426,812</u>	<u>442,170</u>	<u>415,106</u>
資產及負債總額	<u>(239,748)</u>	<u>45,596</u>	<u>127,191</u>	<u>166,924</u>
權益				
至祥銷售公司股本持有人				
應佔股本及儲備				
股本	10	10	10	10
儲備	(238,847)	46,551	128,204	167,968
	<u>(238,837)</u>	<u>46,561</u>	<u>128,214</u>	<u>167,978</u>
至祥銷售公司股本				
持有人應佔權益	(238,837)	46,561	128,214	167,978
少數股東權益	(911)	(965)	(1,023)	(1,054)
	<u>(239,748)</u>	<u>45,596</u>	<u>127,191</u>	<u>166,924</u>

iv c) 至祥集團之綜合現金流量表包括下列於有關期間之至祥銷售公司應佔未經審核綜合現金流量，有關現金流量經對銷公司間之交易後以合併基準呈列：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務					
稅前溢利／(虧損)	(10,394)	101,839	81,368	35,766	40,982
按下列各項調整：					
應佔聯營公司業績	(51,199)	(100,977)	(84,886)	(27,205)	(35,466)
利息收入	(3,543)	(3,830)	(5,202)	(2,552)	(2,400)
財務費用	6,867	7,902	9,817	4,855	4,509
折舊	18	18	19	9	9
預付租賃款項攤銷	33	33	34	17	17
就附屬公司投資確認之 減值虧損	66,210	-	-	-	-
就應收貿易賬項確認之 減值虧損	-	-	38	38	-
就持作出售物業確認之 減值虧損	-	-	600	-	-
就墊付同系附屬公司款項 確認之減值虧損	-	316	-	-	-
就墊付聯營公司款項確認之 減值虧損	-	-	13,474	-	204
投資物業之公平值變動 出售投資物業之 (收益)／虧損	(4,795)	(4,600)	(14,874)	(10,800)	(1,811)
	925	-	(24)	-	(86)
營運資金變動前之 經營現金流量	4,122	701	364	128	5,958
已收按金增加／(減少)	(1,943)	(264)	110	-	(1,308)
持作出售物業減少	12,304	-	-	-	6,324
應收賬項、按金及 預付款項減少／(增加)	(62)	(2)	47	7	(4)
應付賬項及應計費用 (減少)／增加	26	14	112	(5)	184
經營業務所得現金淨額	14,447	449	633	130	11,154
(已付)／退回香港利得稅	(235)	124	(6)	-	-
經營業務所得現金淨額	14,212	573	627	130	11,154

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資業務					
投資物業增加	(263)	(18,054)	(24,853)	(22,077)	(3,773)
出售投資物業所得款項淨額	34,740	-	5,448	-	9,416
已收利息	2	10	62	7	109
已收出售物業按金	-	-	2,819	1,100	-
已收聯營公司股息	-	1,150	2,020	1,050	710
聯營公司還款	20,833	16,700	10,150	4,991	10,800
	<u>55,312</u>	<u>(194)</u>	<u>(4,354)</u>	<u>(14,929)</u>	<u>17,262</u>
投資業務所得／					
(所用) 現金淨額					
	<u>55,312</u>	<u>(194)</u>	<u>(4,354)</u>	<u>(14,929)</u>	<u>17,262</u>
融資業務					
聯營公司墊款增加	1,020	-	-	-	-
向直接控股公司之還款淨額	(53,434)	(18,370)	6,991	15,021	(31,571)
	<u>(52,414)</u>	<u>(18,370)</u>	<u>6,991</u>	<u>15,021</u>	<u>(31,571)</u>
融資業務所得現金淨額					
	<u>(52,414)</u>	<u>(18,370)</u>	<u>6,991</u>	<u>15,021</u>	<u>(31,571)</u>
現金及現金等同項目之					
增加／(減少) 淨額	17,110	(17,991)	3,264	222	(3,155)
年／期初之現金及					
現金等同項目	1,323	18,433	442	442	3,706
	<u>1,323</u>	<u>18,433</u>	<u>442</u>	<u>442</u>	<u>3,706</u>
年／期末之現金及					
現金等同項目	18,433	442	3,706	664	551
	<u>18,433</u>	<u>442</u>	<u>3,706</u>	<u>664</u>	<u>551</u>
現金及現金等同項目結餘分析					
現金及現金等同項目	18,433	442	3,706	664	551
	<u>18,433</u>	<u>442</u>	<u>3,706</u>	<u>664</u>	<u>551</u>

乙. 結算日後財務報表

截至本報告日期，至祥或其任何附屬公司並無編製於二零零七年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。此外，至祥或其任何附屬公司並無就二零零七年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息或分派。

此 致

香港灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈二十六樓
至祥置業有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十月三十一日

以下為申報會計師國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）發出之函件全文，僅供載入本聯合通函而編製。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就(i)至祥置業有限公司（「至祥」）及其附屬公司（以下統稱為「至祥集團」）；(ii)於收購Evergo China Holdings Limited（「愛美高中國」）及其附屬公司及聯營公司（以下統稱為「愛美高中國集團」）以及高禧投資有限公司（「高禧」）（以下統稱為「目標公司」）後；及(iii)於出售Jumbo Legend Limited、Moregift Investments Limited、New Hong Kong Inc.、Paperkit International Limited、Pinball International Limited及Star Glory Limited（連同此等公司各自之附屬公司及聯營公司，統稱為「至祥銷售公司」）（於進行有關收購及出售後之餘下至祥集團統稱為「經擴大至祥集團」）後之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。該等未經審核備考財務資料由至祥之董事編製，僅供說明用途，以提供有關下列事項之影響之資料：

- (A) 收購(i)目標公司之權益及(ii)目標公司結欠Chinese Estates Holdings Limited及其附屬公司（目標公司除外）（「華置集團」）之所有款項（「華置銷售貸款」）（以下統稱為「收購事項」）；及

- (B) 出售(i)至祥銷售公司之權益及(ii)至祥銷售公司結欠至祥集團(至祥銷售公司除外)之所有款項(「至祥銷售貸款」)(統稱為「出售事項」)(連同收購事項,以下統稱為「資產交易」)。

未經審核備考財務資料僅就說明用途而編製,旨在提供資產交易如何影響所呈列之財務資料之資料,以供載入Chinese Estates Holdings Limited與至祥於二零零七年十月三十一日刊發之聯合通函(「該聯合通函」)附錄七。編製未經審核備考財務資料之基準載於該聯合通函第366至378頁。

至祥董事及申報會計師各自之責任

至祥董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定,就未經審核備考財務資料作出意見,並僅向閣下報告吾等之意見。除對於報告發出當日獲發報告之人士外,吾等不會對過往就編撰未經審核備考財務資料時所用任何財務資料發出之任何報告負責。

意見之基準

吾等根據香港會計師公會頒布之香港投資通函申報委聘準則第300號「有關投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮有關支持調整之憑證,並與至祥之董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行工作時,均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標,使吾等能獲得充分之憑證,就未經審核備考財務資料是否經至祥之董事按照所述基準妥為編撰而作出合理確定,有關基準與至祥集團之會計政策一致,而就根據上市規則第4.29(1)段規定須披露之未經審核備考財務資料而言,有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據至祥董事作出之判斷及假設為基準編製，僅作說明用途，而基於其假設性質使然，因而未能保證或指示日後將會發生任何事件，亦未必能顯示：

- 經擴大至祥集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大至祥集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料乃至祥之董事按照所述基準妥為編撰；
- 該基準與至祥集團之會計政策一致；及
- 就根據上市規則第4.29(1)段規定而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此 致

香港灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈二十六樓
至祥置業有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十月三十一日

A. 經擴大至祥集團之未經審核備考綜合資產負債表

I. 緒言

經擴大至祥集團之未經審核備考綜合資產負債表乃為說明資產交易之影響而編製。

經擴大至祥集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明資產交易之影響，猶如資產交易已於二零零七年六月三十日進行。

經擴大至祥集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據該聯合通函附錄六所載至祥集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表，以及該聯合通函附錄四及附錄五所載愛美高中國集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表以及高禧於二零零七年六月三十日之經審核資產負債表，並進行關於資產交易、且(i)由交易直接引致；及(ii)具有事實支持之備考調整後編製。

未經審核備考綜合資產負債表由至祥之董事僅為說明用途而編製，並以多項假設、估計及不明朗因素為基礎。因此，未經審核備考綜合資產負債表不擬描述經擴大至祥集團於若資產交易已於二零零七年六月三十日完成時所達到之實際財務狀況，亦不擬預測經擴大至祥集團日後之財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表應與載於該聯合通函附錄六中至祥集團截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合財務報表所載至祥集團過往之資料及該聯合通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

未經審核備考財務資料由至祥之董事僅為說明用途而編製，而由於性質使然，其未必能真實反映經擴大至祥集團於資產交易完成後之財務狀況。

II. 未經審核備考綜合資產負債表

	愛美高			備考調整			經擴大至祥集團 於二零零七年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產負債表	
	至祥集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	中國集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	高禧 於二零零七年 六月三十日 千港元	(附註1) 千港元	(附註2) 千港元	(附註3) 千港元	(附註4) 千港元	千港元
非流動資產								
投資物業	54,200	872,000	-	60,000		(54,200)		932,000
物業、廠房及設備	196	1,882	-			(196)		1,882
預付租賃款項	9,649	-	-			(9,649)		-
發展中物業	-	1,150,735	-	728,265				1,879,000
聯營公司權益	363,908	228,472	-	153,227		(363,908)		381,699
墊付聯營公司款項	98,517	-	-			(98,517)		-
可供出售金融資產	270	3,981	-					4,251
	<u>526,740</u>	<u>2,257,070</u>	<u>-</u>					<u>3,198,832</u>
流動資產								
持作出售物業	72,159	-	-			(72,159)		-
持作出售之發展中物業	-	2,431,110	-	11,878,890				14,310,000
應收賬項、按金及預付款項	2,765	24,859	-			(122)		27,502
可收回稅項	6	-	-			(6)		-
現金及現金等同項目	216,391	93,191	21		(20,001)	(551)		289,051
	<u>291,321</u>	<u>2,549,160</u>	<u>21</u>					<u>14,626,553</u>
流動負債								
應付賬項、應計費用及撥備	4,661	170,752	75			(4,119)		171,369
按金及預先收取款項	286	24,502	-			(286)		24,502
應付直接控股公司款項	-	-	7,920				(7,920)	-
應付同系附屬公司款項	-	2,467,128	10,561				(2,477,689)	-
抵押銀行貸款－一年內到期	-	-	15,000					15,000
應付稅項	3,373	1,850	-			(3,373)		1,850
	<u>8,320</u>	<u>2,664,232</u>	<u>33,556</u>					<u>212,721</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>283,001</u>	<u>(115,072)</u>	<u>(33,535)</u>					<u>14,413,832</u>
資產總額減流動負債	<u>809,741</u>	<u>2,141,998</u>	<u>(33,535)</u>					<u>17,612,664</u>

	愛美高			備考調整			經擴大至祥集團 於二零零七年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產負債表	
	至祥集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	中國集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	高禧 於二零零七年 六月三十日 千港元	(附註1) 千港元	(附註2) 千港元	(附註3) 千港元	(附註4) 千港元	千港元
非流動負債								
可換股債券	-	-	-		7,503,264			7,503,264
附屬公司少數股東貸款	1,054	-	-			(1,054)		-
遞延稅項負債	914	214,703	-	2,346,421	312,854	(914)		2,873,978
	<u>1,968</u>	<u>214,703</u>	<u>-</u>					<u>10,377,242</u>
資產及負債總額	<u>807,773</u>	<u>1,927,295</u>	<u>(33,535)</u>					<u>7,235,422</u>
權益								
至祥股本持有人								
應佔股本及儲備								
股本	3,388	100,776	-		1,766		(100,776)	5,154
股份溢價及儲備	805,439	1,826,496	(33,535)	7,919,124	1,942,801	98,882	(7,883,799)	4,675,408
至祥股本持有人應佔權益	<u>808,827</u>	<u>1,927,272</u>	<u>(33,535)</u>					<u>4,680,562</u>
少數股東權益	(1,054)	23	-	2,554,837		1,054		2,554,860
權益總額	<u>807,773</u>	<u>1,927,295</u>	<u>(33,535)</u>					<u>7,235,422</u>

III. 未經審核備考綜合資產負債表附註

假設收購事項已於二零零七年六月三十日進行，至祥集團已應用購買法將於收購事項中收購之附屬公司入賬，據此，愛美高中國集團及高禧之可識別資產、負債及或然負債乃於至祥集團之綜合資產負債表中按二零零七年六月三十日之公平值記錄。任何因收購所產生之商譽或折讓將按至祥集團將予產生之收購價高出或少於至祥集團於愛美高中國集團及高禧可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益之差額而釐定。業務合併所產生之負商譽應即時於綜合收益表確認。

1. (a) 以(i)投資物業之公平值增加約60,000,000港元；(ii)愛美高中國集團持有之發展中物業及持作出售之發展中物業之公平值增加約12,607,155,000港元；及(iii)愛美高中國集團之聯營公司持有之物業、廠房及設備以及投資物業之公平值增加約153,227,000港元（統稱為「所收購資產」）代表之公平值調整指所收購資產之公平值超出其於二零零七年六月三十日之賬面值之差額之總影響，猶如收購事項已於二零零七年六月三十日完成。此等資產於二零零七年六月三十日之公平值乃參照中和邦盟評估有限公司（獨立合資格專業物業估值師，與至祥集團概無關連）進行之二零零七年七月三十一日估值而釐定，當中乃假設資產之估值於二零零七年六月三十日至二零零七年七月三十一日期間並無重大差異。
- (b) 約2,346,421,000港元之公平值調整遞延稅項乃根據有關司法權區之當時稅率就公平值變動而提撥。
- (c) 約7,919,124,000港元之調整指(i)所收購資產公平值增加約12,820,382,000港元；(ii)遞延稅項負債約2,346,421,000港元；及(iii)少數股東權益約2,554,837,000港元之淨影響，原因為一名少數股東持有愛美高中國其中一間附屬公司之29.99%權益。

2. 至祥集團將予清償之收購事項估計總代價約為10,450,184,000港元及估計交易成本約20,000,000港元。由於收購事項之估計總代價將以出售事項之估計代價約689,498,000港元抵銷，故收購事項之估計代價淨額將約為9,760,686,000港元（「代價淨額」）。清償代價淨額之方式載列如下：

收購事項之代價淨額將以下列方式清償：

	千港元
可換股債券 (附註2(ii)及2(v))	9,291,000
代價股份 (附註2(iv)及2(v))	469,685
現金代價 (附註2(i))	1
	<hr/>
	9,760,686
加：估計交易成本 (附註2(i))	20,000
	<hr/>
	<u>9,780,686</u>

- (i) 約20,001,000港元之調整指(i)有關資產交易之直接法律及專業成本之估計開支約20,000,000港元；及(ii)代價淨額之餘額將以約1,000港元之現金清償。
- (ii) 根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」，可換股債券應分為負債部分及權益部分。於編製未經審核備考財務資料時，為數9,291,000,000港元之可換股債券公平值被視為其公平值，猶如該等債券已於二零零七年六月三十日發行。約7,503,264,000港元之調整指可換股債券中根據貼現現金流量法計算之負債部分。有關可換股債券之權益部分之詳情，請參閱附註2(v)。

- (iii) 約312,854,000港元之調整指可換股債券所產生之遞延稅項負債。
- (iv) 假設至祥按面值0.01港元發行176,573,271股代價股份（「代價股份」），則至祥之股本將增加約1,766,000港元。
- (v) 約1,942,801,000港元之調整指(i)發行代價股份所產生之股份溢價約467,919,000港元（假設發行價每股2.66港元為至祥股份於二零零七年六月三十日之公平值）；及(ii)可換股債券之權益部分約1,474,882,000港元之總和。有關可換股債券之詳情，請同時參閱附註2(ii)。
3. (a) 該等調整指從至祥集團於二零零七年六月三十日之綜合資產負債表中處置至祥銷售公司之全部資產與負債及至祥銷售貸款之總影響，猶如出售事項已於二零零七年六月三十日完成。
- (b) 約98,882,000港元之調整指出售事項之收益，猶如出售事項已於二零零七年六月三十日完成，並已於二零零七年六月三十日於儲備中承前結轉。出售事項之收益乃參考於二零零七年六月三十日之至祥銷售公司資產淨值及至祥銷售貸款計算。詳情載列如下：

	千港元
已收華置之代價	689,498
減：至祥銷售公司之資產淨值	(167,978)
至祥銷售貸款	(422,638)
	98,882

4. (a) 該等調整指向至祥集團出讓華置銷售貸款約2,485,609,000港元。至祥集團內之有關公司間結餘已於收購事項完成時互相抵銷。

- (b) 約100,776,000港元之調整指於綜合未經審核備考財務資料時對銷愛美高中國及高禧之股本。
- (c) 約7,883,799,000港元之調整指對銷收購前儲備及確認收購事項之折讓所產生之負商譽，猶如資產交易已於二零零七年六月三十日完成。詳情載列如下：

千港元

對銷收購前儲備：

愛美高中國集團之收購前儲備	1,826,496
高禧之收購前儲備	(33,535)
進行收購事項時重估所收購資產之 公平值收益	7,919,124

確認負商譽：

收購事項所產生之收購折讓 (附註4(d))	(1,828,286)
-----------------------	-------------

7,883,799

- (d) 收購事項所產生之收購折讓乃根據所收購資產於二零零七年七月三十一日之公平值及於二零零七年六月三十日之華置銷售貸款高出所付代價之差額計算。詳情載列如下：

千港元

所收購資產之資產淨值	1,893,737
所收購資產之公平值調整	12,820,382
就公平值調整確認之遞延稅項負債 (附註1(b))	(2,346,421)
少數股東應佔之所收購資產之 公平值調整 (附註1(c))	(2,554,837)
華置銷售貸款 (附註4(a))	2,485,609
所收購資產之資產淨值之公平值	12,298,470
減：總代價	(10,450,184)
估計交易成本	(20,000)
超出業務合併成本之差額 (附註4(c))	<u>1,828,286</u>

B. 經擴大至祥集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表

I. 編製基準

經擴大至祥集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃為說明資產交易之影響而編製。

經擴大至祥集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明資產交易之影響，猶如資產交易已於二零零六年一月一日進行。

經擴大至祥集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據該聯合通函附錄六及附錄四分別所載至祥集團及愛美高中國集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表，以及該聯合通函附錄五所載高禧截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核收益表及經審核現金流量表，並進行關於收購事項及出售事項、且(i)由交易直接引致；及(ii)具有事實支持之備考調整後編製。

未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表由至祥之董事僅為說明用途而編製，並以多項假設、估計及不明朗因素為基礎。因此，未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表不擬描述至祥集團於若資產交易已於二零零六年一月一日完成時所達到之實際財務狀況，亦不擬預測經擴大至祥集團日後之財務狀況。

未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表應與載於該聯合通函附錄六中至祥集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載至祥集團過往之資料及該聯合通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

未經審核備考財務資料由至祥之董事僅為說明用途而編製，而由於性質使然，其未必能真實反映經擴大至祥集團於資產交易完成後之財務狀況。

II(a) 未經審核備考綜合收益表

	至祥集團	愛美高中國集團	高禧	備考調整		經擴大至祥集團	
	截至二零零六年	截至二零零六年	截至二零零六年			截至二零零六年	
	十二月三十一日止	十二月三十一日止	十二月三十一日止			十二月三十一日止	
	年度	年度	年度	(附註1)	(附註2)	年度之未經審核	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	備考綜合收益表	
						千港元	
營業額	2,916	55,432	2,494	(2,916)	(a)	57,926	
銷售成本	(1,257)	(8,018)	(1,812)	1,257	(a)	(9,830)	
毛利	1,659	47,414	682			48,096	
其他收益	11,932	60,788	-	(4,283)	(a)	68,437	
其他收入	956	70,366	-	(117)	(a)	71,205	
行政開支	(4,711)	(9,239)	(10)	522	(a)	(13,438)	
其他經營開支	(638)	-	-	638	(a)	-	
投資物業之公平值變動	14,874	-	-	(14,874)	(a)	-	
財務費用	(58)	-	-	58	(a)	(597,255)	
出售附屬公司之收益	-	-	-	98,882	(b)	98,882	
收購折讓					1,828,286	(a)	1,828,286
就同系附屬公司欠款確認之減值虧損	-	-	(2,494)			(2,494)	
就給予同系附屬公司貸款撥回之減值虧損	-	-	20,000			20,000	
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	(13,477)	-	-	13,474	(a)	(3)	
聯營公司欠款準備之撥回金額	897	-	-			897	
應佔聯營公司業績	84,886	9,167	-	(84,886)	(c)	9,167	
稅前溢利	96,320	178,496	18,178			1,531,780	
遞延稅項	(225)	(112,724)	-	225	(a)	104,520	
稅項	(1,804)	(5,682)	-	1,804	(a)	(5,682)	
本年度溢利	94,291	60,090	18,178			1,517,894	
下列應佔：							
至祥股本持有人	94,349	60,090	18,178	9,726	1,335,551	1,517,894	
少數股東權益	(58)	-	-	58		-	
	94,291	60,090	18,178			1,517,894	

II(b) 未經審核備考綜合現金流量表

	至祥集團			愛美高中國集團		高禧		經擴大至祥集團	
	截至二零零六年			截至二零零六年		截至二零零六年		截至二零零六年	
	十二月三十一日			十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日止	
	止年度			止年度		止年度		年度之未經審核	
	千港元			千港元		千港元		備考綜合現金流量表	
								千港元	
								備考調整	
								(附註1) (附註2、3及4)	
經營業務									
稅前溢利	96,320	178,496	18,178	1,836,041	(597,255)		1,531,780		
按下列各項調整：									
收購折讓	-	-	-	-	(1,828,286)		(1,828,286)		
應佔聯營公司業績	(84,886)	(9,167)	-	84,886			(9,167)		
利息收入	(12,851)	(3,766)	-	5,201			(11,416)		
財務費用	58	-	-	(58)	597,255		597,255		
折舊	35	304	-	(19)			320		
預付租賃款項攤銷	34	-	-	(34)			-		
就應收貿易賬項確認之減值虧損	38	-	-	(38)			-		
就持作出售物業確認之減值虧損	600	-	-	(600)			-		
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	13,477	-	-	(13,474)			3		
就同系附屬公司欠款確認之減值虧損	-	-	2,494				2,494		
就給予同系附屬公司貸款確認之減值虧損	-	-	(20,000)				(20,000)		
聯營公司欠款準備之撥回金額	(897)	-	-				(897)		
投資物業之公平值變動	(14,874)	(56,806)	-	14,874			(56,806)		
出售聯營公司之收益	-	(70,366)	-				(70,366)		
出售附屬公司之收益	-	-	-	(98,882)			(98,882)		
出售投資物業之收益	(24)	-	-	24			-		
營運資金變動前之經營現金流量	(2,970)	38,695	672				36,032		
已收按金增加	110	1,603	-	(110)			1,603		
發展中物業增加	-	(221,207)	-				(221,207)		
應收賬項、按金、預付款項及									
其他應收款項減少/(增加)	27	(250,814)	-	(47)			(250,834)		
同系附屬公司欠款減少/(增加)	-	770,276	(2,494)				767,782		
應付同系附屬公司款項增加	-	915,133	-				915,133		
應付直接控股公司款項增加	-	-	1,924	(1,924)			-		
給予同系附屬公司貸款減少	-	-	20,000				20,000		
應付賬項及應計費用增加/(減少)	455	(1,064,838)	(94)	(112)			(1,064,589)		
索償訴訟撥備減少	(8,427)	-	-				(8,427)		
經營業務(所用)/所得現金淨額	(10,805)	188,848	20,008				195,493		
已付香港利得稅	(6)	(4,867)	-	6			(4,867)		
經營業務(所用)/所得現金淨額	(10,811)	183,981	20,008				190,626		

	至祥集團	愛美高中國集團	高福	備考調整		經擴大至祥集團
	截至二零零六年	截至二零零六年	截至二零零六年			截至二零零六年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	(附註1)	(附註2、3及4)	十二月三十一日止
	止年度	止年度	止年度			年度之未經審核
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	備考綜合現金流量表
						千港元
投資業務						
收購附屬公司	-	-	-		(20,001)	(20,001)
持作發展物業增加	(24,853)	-	-	24,853		-
購入投資物業	-	(2,969)	-			(2,969)
購入傢俬、裝置及其他固定資產	-	(814)	-			(814)
出售投資物業所得款項淨額	5,448	-	-	(5,448)		-
已收利息	7,103	3,766	-	(62)		10,807
收購附屬公司	-	(383,243)	-			(383,243)
出售聯營公司所得款項淨額	-	636,475	-			636,475
已收出售物業按金	2,819	-	-	(2,819)		-
已收聯營公司股息	2,020	-	-	(2,020)		-
聯營公司還款	11,044	-	-	(10,150)		894
投資活動所得現金淨額	3,581	253,215	-			241,149
融資業務						
聯營公司墊款	-	(19,415)	-			(19,415)
償還銀行貸款	-	-	(20,000)			(20,000)
融資活動所用現金淨額	-	(19,415)	(20,000)			(39,415)
現金及現金等同項目之(減少)/增加淨額	(7,230)	417,781	8			392,360
年初之現金及現金等同項目	195,130	13,070	10			208,210
外幣匯率變動之影響	-	1,663	-			1,663
年終之現金及現金等同項目	187,900	432,514	18			602,233
現金及現金等同項目結餘分析						
現金及現金等同項目	187,900	432,514	18			602,233

III. 未經審核備考綜合收益表附註

- 1 (a) 該等調整指對銷將於截至二零零六年十二月三十一日止年度出售之至祥銷售公司之全部收入及開支，猶如出售事項已於二零零六年一月一日完成。
- (b) 約98,882,000港元之調整指出售事項之收益，猶如出售事項已於二零零六年一月一日完成。由於二零零六年一月一日與二零零七年六月三十日之至祥銷售公司資產淨值及至祥銷售貸款公平值有重大差異，故出售收益乃根據於二零零七年六月三十日之至祥銷售公司資產淨值及至祥銷售貸款計算。因此，該項調整反映未經審核備考綜合收益表中有關出售事項之不含誤導成份財務影響。有關出售事項之其他詳情，請參閱未經審核備考綜合資產負債表第III部分附註3(b)。
- (c) 約84,886,000港元之應佔聯營公司業績調整指將於截至二零零六年十二月三十一日止年度出售之至祥銷售公司對銷應佔聯營公司業績，猶如出售事項已於二零零六年一月一日完成。
- 2 (a) 約1,828,286,000港元之調整指假設收購事項已於二零零六年一月一日完成時收購折讓所產生之負商譽。由於所收購資產於二零零六年一月一日與二零零七年七月三十一日之公平值有重大差異，故收購折讓乃根據所收購資產於二零零七年七月三十一日之公平值計算。因此，該項調整反映未經審核備考綜合收益表中有關收購事項之不含誤導成份財務影響。有關收購折讓之詳情，請參閱未經審核備考綜合資產負債表第III部分附註4(d)。

- (b) 假設可換股債券已於二零零六年一月一日發行，約597,255,000港元之調整指至祥將於截至二零零六年十二月三十一日止年度支銷之名義利息。此項未經審核備考調整將持續對經擴大至祥集團造成收益表影響，而實際金額將視乎兌換及贖回全部或部分可換股債券之時間及適用實際利率而改變。
- (c) 約104,520,000港元之調整指截至二零零六年十二月三十一日止期間之可換股債券遞延稅項影響調整。

IV. 未經審核備考綜合現金流量表附註

- 1 此等備考調整指假設出售事項已於二零零六年一月一日完成，出售事項於截至二零零六年十二月三十一日止年度之全部現金流入及流出影響。
- 2 該項調整反映可換股債券按現行市場利率計算之一年名義利息約597,255,000港元。
- 3 約1,828,286,000港元之調整指收購事項所產生之收購折讓。有關收購折讓之詳情，請參閱未經審核備考綜合收益表第III部分附註2(a)。
- 4 該項調整反映假設資產交易已於二零零六年一月一日完成，資產交易直接引致之估計交易成本淨額約20,000,000港元及將就收購事項支付之現金代價淨額約1,000港元。

債務聲明

於二零零七年八月三十一日(即本聯合通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,至祥集團、愛美高中國集團及高禧有以下未償還借貸:

	千港元
抵押銀行借貸	310,000
附屬公司少數股東貸款	1,064
	<u>311,064</u>

抵押銀行借貸以愛美高中國集團之若干投資物業、有關旺權投資有限公司股份之股份按揭及華置之公司擔保作抵押。

除上述者及集團內公司間之負債外,於二零零七年八月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,至祥集團、愛美高中國集團及高禧概無任何未償還之已發行債務證券,以及已授權或以其他方式設立但未發行定期貸款、其他借貸或性質為借貸之債項、按揭及押記。

於二零零七年八月三十一日,至祥集團、愛美高中國集團及高禧並無任何重大或然負債或擔保。

重大不利變動

據至祥董事所悉,自二零零六年十二月三十一日(即至祥集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來,至祥集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

營運資金

經計及現有內部資源之影響、預期經營現金流量後及在無不可預見情況下,至祥之董事認為經擴大至祥集團於資產交易完成後將有充裕營運資金應付現時及由本聯合通函刊發日期起計未來十二個月之所需。

愛美高中國集團之管理層討論及分析

截至二零零七年六月三十日止六個月

業務及財務回顧

截至二零零七年六月三十日止六個月，愛美高中國集團之營業額為33,002,000港元，較去年同期增加36.6%。該六個月毛利較去年同期增加38.1%至28,206,000港元。營業額及毛利於期內增加，主要由於二零零六年三月購入之愛美高大廈產生租金收入所致。本期間之營業額包括羅湖商業城79個零售商舖及愛美高大廈所產生之租金收入。於二零零七年六月三十日，羅湖商業城79個零售商舖之佔用率為97%，而愛美高大廈之辦公室及零售空間之佔用率則分別為88%及99%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）及東方國際大廈（佔50%權益）於二零零七年六月三十日之入住率分別為86%及90%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）已進行擴建，將接鄰之劇場改建為行政大樓，而行政大樓之建築工程預期於二零零八年年初完工。

於本期間，投資物業之重估增值為62,000,000港元，而去年同期則為重估減值5,194,000港元。本期間之攤佔聯營公司業績增加6.3倍至10,660,000港元，主要由於二零零六年北京希爾頓酒店（佔50%權益）進行翻新工程導致酒店收入下跌。於二零零六年三月出售香港新世界大廈之34.65%權益錄得收益70,366,000港元。本期間之稅務支出增加1.3倍至13,614,000港元，主要由於租金收入增加及計提投資物業之遞延稅項所致。本期間母公司股本權益持有人應佔溢利為86,316,000港元，較去年同期增加9.4%。

於二零零七年一月，愛美高中國集團購入位於中國成都市青羊區太升南路之商住用地，地盤面積為404,264平方呎，發展規模為3,200,000平方呎，將於二零一一年落成。土地使用權已於悉數支付土地成本後在二零零七年五月獲批。

流動資金、財務資源及資本架構

於期內，愛美高中國集團獲華置之附屬公司（「同系附屬公司」）提供無抵押及免息融資。於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項為2,467,128,000港元，較二零零六年十二月三十一日增加1,512,118,000港元。該等融資主要用作收購中國之土地及支付澳門項目之土地成本。除欠負同系附屬公司款項外，愛美高中國集團於二零零七年六月三十日並無其他借貸。

於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團有流動負債淨額115,072,000港元及股東權益1,927,295,000港元。於二零零七年六月三十日，銀行及現金結餘為93,191,000港元。

由於愛美高中國集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元、澳門元及人民幣列值，故愛美高中國集團面對之匯率風險有限。愛美高中國集團之庫務政策為僅在出現重大潛在財務影響時，方會管理其外匯風險。愛美高中國集團將繼續監察其外匯狀況，並在有需要時利用對沖工具（如有）管理其外幣風險。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團將其賬面值352,000,000港元之投資物業抵押予銀行，以取得高禧投資有限公司（愛美高中國集團之同系附屬公司）獲授之銀行信貸額。

或然負債

於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零零七年六月三十日，愛美高中國集團共有僱員約57人（二零零六年：21人），本期間之總員工成本為1,544,000港元（二零零六年：604,000港元）。僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。愛美高中國集團之執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。

截至二零零六年六月三十日止六個月

業務及財務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，愛美高中國集團之營業額為24,168,000港元，較去年同期增加64.3%。該六個月毛利較去年同期增加59.3%至20,420,000港元。營業額及毛利於期內增加，主要由於二零零六年三月購入之愛美高大廈產生租金收入所致。本期間之營業額包括羅湖商業城79個零售商舖及愛美高大廈所產生之租金收入。於二零零六年六月三十日，羅湖商業城79個零售商舖之佔用率為90%，而愛美高大廈之辦公室及零售空間之佔用率則分別為87%及100%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）及東方國際大廈（佔50%權益）於二零零六年六月三十日之入住率分別為78%及89%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）已進行擴建，將接鄰之劇場改建為行政大樓，而行政大樓之建築工程已於二零零六年年初動工。

於本期間，投資物業之重估減值為5,194,000港元，而去年同期則為零港元。本期間之攤佔聯營公司業績減少86.6%至1,456,000港元，主要由於二零零六年北京希爾頓酒店（佔50%權益）進行翻新工程導致酒店收入下跌，以及於二零零六年三月出售香港新世界大廈之34.65%權益錄得收益70,366,000港元。本期間之稅務支出增加3.3倍至5,995,000港元，主要由於租金收入增加及計提投資物業之遞延稅項所致。本期間母公司股本權益持有人應佔溢利為78,898,000港元，較去年同期增加2.7倍。

於二零零六年一月，愛美高中國集團收購澳門氹仔5幅毗鄰之土地（佔70.01%權益），地盤面積為848,000平方呎，總樓面面積為4,230,000平方呎。

流動資金、財務資源及資本架構

於期內，愛美高中國集團獲華置之附屬公司（「同系附屬公司」）提供無抵押及免息融資。於二零零六年六月三十日，愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項淨額為123,317,000港元，較二零零五年十二月三十一日增加853,716,000港元。該等融資主要用作支付澳門項目之土地成本。除欠負同系附屬公司款項外，愛美高中國集團於二零零六年六月三十日並無其他借貸。

於二零零六年六月三十日，愛美高中國集團有流動資產淨值1,157,989,000港元及股東權益1,811,533,000港元。於二零零六年六月三十日，銀行及現金結餘為21,459,000港元。

由於愛美高中國集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元、澳門元及人民幣列值，故愛美高中國集團面對之匯率風險有限。愛美高中國集團之庫務政策為僅在出現重大潛在財務影響時，方會管理其外匯風險。愛美高中國集團將繼續監察其外匯狀況，並在有需要時利用對沖工具（如有）管理其外幣風險。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，愛美高中國集團將其賬面值288,000,000港元之投資物業抵押予銀行，以取得高禧投資有限公司（愛美高中國集團之同系附屬公司）獲授之銀行信貸額。

或然負債

於二零零六年六月三十日，愛美高中國集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零零六年六月三十日，愛美高中國集團共有僱員約21人，本期間之總員工成本為604,000港元。僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。愛美高中國集團之執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，愛美高中國集團之營業額為55,432,000港元，較二零零五年增加89.5%。本年度毛利較去年增加86.1%至47,414,000港元。營業額及毛利於年內大幅增加，主要由於二零零六年三月購入之愛美高大廈產生租金收入所致。本年度之營業額包括羅湖商業城79個零售商舖及愛美高大廈所產生之租金收入。於二零零六年十二月三十一日，羅湖商業城79個零售商舖之佔用率為89%，而愛美高大廈之辦公室及零售空間之佔用率則分別為87%及100%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）及東方國際大廈（佔50%權益）於二零零六年十二月三十一日之入住率分別為82%及84%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）已進行擴建，將接鄰之劇場改建為行政大樓，而行政大樓之建築工程預期於二零零八年年初完工。

於二零零六年，投資物業之重估增值為56,806,000港元，而二零零五年則為9,000,000港元。本年度之攤佔聯營公司業績減少68.9%至9,167,000港元，主要由於二零零六年三月出售香港新世界大廈之34.65%權益，錄得收益70,366,000港元。本年度之稅務支出增加31.2倍至118,406,000港元，主要由於計提投資物業之遞延稅項所致。本年度母公司股本權益持有人應佔溢利為60,090,000港元，較去年減少5.2%。

於二零零六年一月，愛美高中國集團收購澳門氹仔5幅毗鄰之土地（佔70.01%權益），地盤面積為848,000平方呎，總樓面面積為4,230,000平方呎。於二零零六年十月，愛美高中國集團購入位於中國成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道之兩幅住宅用地，地盤面積分別為194,410平方呎及795,625平方呎，相應之總樓面面積及項目竣工期為1,470,000平方呎及3,760,000平方呎和二零零九年及二零一零年。

流動資金、財務資源及資本架構

於年內，愛美高中國集團獲華置之附屬公司（「同系附屬公司」）提供無抵押及免息融資。愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項淨額增加1,685,409,000港元至955,010,000港元。該等融資主要用作收購中國及澳門之土地。除欠負同系附屬公司款項外，愛美高中國集團於二零零六年十二月三十一日並無其他借貸。

於二零零六年十二月三十一日，愛美高中國集團有流動資產淨值993,989,000港元（二零零五年：1,301,875,000港元）及股東權益1,797,531,000港元（二零零五年：1,731,683,000港元）。於二零零六年十二月三十一日，銀行及現金結餘為432,514,000港元（二零零五年：13,070,000港元）。

由於愛美高中國集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元、澳門元及人民幣列值，故愛美高中國集團面對之匯率風險有限。愛美高中國集團之庫務政策為僅在出現重大潛在財務影響時，方會管理其外匯風險。愛美高中國集團將繼續監察其外匯狀況，並在有需要時利用對沖工具（如有）管理其外幣風險。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，愛美高中國集團將其賬面值330,000,000港元（二零零五年：278,000,000港元）之投資物業抵押予銀行，以取得高禧投資有限公司（愛美高中國集團之同系附屬公司）獲授之銀行信貸額。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，愛美高中國集團並無重大或然負債（二零零五年：無）。

僱員及酬金政策

於二零零六年十二月三十一日，愛美高中國集團共有僱員約30人（二零零五年：13人），總員工成本為2,277,000港元（二零零五年：1,126,000港元）。僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。愛美高中國集團之執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，愛美高中國集團之營業額為29,251,000港元，較二零零四年增加1.3%。本年度毛利較去年增加0.5%至25,471,000港元。本年度之營業額包括羅湖商業城79個零售商舖所產生之租金收入。於二零零五年十二月三十一日，羅湖商業城79個零售商舖之佔用率為98%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）及東方國際大廈（佔50%權益）於二零零五年十二月三十一日之入住率分別為85%及100%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）所有客房之翻新工程已於二零零五年八月完工。於二零零五年十二月三十一日，香港新世界大廈（佔34.65%權益）之辦公室及零售空間之佔用率分別為93%及82%。

於二零零五年，投資物業之重估增值為9,000,000港元，而二零零四年則為10,000,000港元。本年度之攤佔聯營公司業績增加4.4倍至29,481,000港元，主要來自聯營公司投資物業之重估增值。年內，並無就聯營公司權益撥回減值虧損（二零零四年：354,031,000港元）。本年度母公司股本權益持有人應佔溢利為63,370,000港元，較去年減少83.8%。

流動資金、財務資源及資本架構

於年內，愛美高中國集團獲華置之附屬公司（「同系附屬公司」）提供無抵押及免息融資。於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項淨額為730,399,000港元（二零零四年：713,792,000港元）。除愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項39,885,000港元外，愛美高中國集團於二零零五年十二月三十一日並無其他借貸。

於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團有流動資產淨值1,301,875,000港元（二零零四年：715,720,000港元），有關升幅主要來自分類為列作流動資產項下持作出售之資產之香港新世界大廈聯營公司34.65%權益566,109,000港元。於二零零五年十二月三十一日，股東權益為1,731,683,000港元（二零零四年：1,657,986,000港元）。於二零零五年十二月三十一日，銀行及現金結餘為13,070,000港元（二零零四年：9,865,000港元）。

由於愛美高中國集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣列值，故愛美高中國集團面對之匯率風險有限。愛美高中國集團之庫務政策為僅在出現重大潛在財務影響時，方會管理其外匯風險。愛美高中國集團將繼續監察其外匯狀況，並在有需要時利用對沖工具（如有）管理其外幣風險。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團將其賬面值278,000,000港元（二零零四年：269,000,000港元）之投資物業抵押予銀行，以取得高禧投資有限公司（愛美高中國集團之同系附屬公司）獲授之銀行信貸額。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團並無重大或然負債（二零零四年：無）。

僱員及酬金政策

於二零零五年十二月三十一日，愛美高中國集團共有僱員約13人（二零零四年：13人），總員工成本為1,126,000港元（二零零四年：999,000港元）。僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零零四年十二月三十一日止年度，愛美高中國集團之營業額為28,877,000港元，較二零零三年下跌0.8%。本年度毛利較去年增加2.7%至25,333,000港元。本年度之營業額包括羅湖商業城79個零售商舖所產生之租金收入。於二零零四年十二月三十一日，羅湖商業城79個零售商舖之佔用率為100%。北京希爾頓酒店（佔50%權益）及東方國際大廈（佔50%權益）於二零零四年十二月三十一日之入住率分別為88%及100%。於二零零四年十二月三十一日，香港新世界大廈（佔34.65%權益）之辦公室及零售空間之佔用率分別為87%及71%。

於二零零四年，投資物業之重估增值為10,000,000港元，而二零零三年則為39,000,000港元。年內，就聯營公司權益撥回減值虧損354,031,000港元（二零零三年：無）。本年度母公司股本權益持有人應佔溢利為391,106,000港元，較去年增加103.8%。

流動資金、財務資源及資本架構

於年內，愛美高中國集團獲華置之附屬公司（「同系附屬公司」）提供無抵押及免息融資。於二零零四年十二月三十一日，同系附屬公司欠負愛美高中國集團之款項及愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項分別為738,147,000港元及24,355,000港元。除愛美高中國集團欠負同系附屬公司之款項24,355,000港元外，愛美高中國集團於二零零四年十二月三十一日並無其他借貸。

於二零零四年十二月三十一日，愛美高中國集團有總流動資產及總流動負債分別為749,812,000港元及34,092,000港元，故流動資產淨值為715,720,000港元。於二零零四年十二月三十一日，股東權益以及銀行及現金結餘分別為1,657,986,000港元及9,865,000港元。

由於愛美高中國集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣列值，故愛美高中國集團面對之匯率風險有限。愛美高中國集團之庫務政策為僅在出現重大潛在財務影響時，方會管理其外匯風險。愛美高中國集團將繼續監察其外匯狀況，並在有需要時利用對沖工具（如有）管理其外幣風險。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，愛美高中國集團將其賬面值269,000,000港元之投資物業抵押予銀行，以取得高禧投資有限公司（愛美高中國集團之同系附屬公司）獲授之銀行信貸額。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，愛美高中國集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零零四年十二月三十一日，愛美高中國集團共有僱員約13人，總員工成本為999,000港元（二零零三年：1,240,000港元）。僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。

物業評估值與賬面淨值之對賬

由中和邦盟評估有限公司所編製向愛美高中國集團收購之物業於二零零七年七月三十一日之評估值與愛美高中國集團財務報表所反映該等物業於二零零七年六月三十日之賬面淨值之對賬如下：

	千港元	千港元
投資物業：		
附錄十一所載於二零零七年七月三十一日 之物業估值		932,000
於二零零七年六月三十日之賬面淨值		<u>872,000</u>
重估盈餘		<u><u>60,000</u></u>
發展中物業及持作出售之發展中物業：		
附錄十一所載於二零零七年七月三十一日 之物業估值		16,189,000
於二零零七年六月三十日之賬面淨值	3,581,845	
添置	<u>4,137</u>	
		<u><u>3,585,982</u></u>
重估盈餘		<u><u>12,603,018</u></u>

	千港元	千港元
於聯營公司之50%權益：		
附錄十一所載於二零零七年七月三十一日		
愛美高中國集團應佔之物業估值		628,500
於二零零七年六月三十日計入聯營公司權益之		
愛美高中國集團應佔物業權益之賬面淨值	252,312	
愛美高中國集團應佔之添置	2,876	
減：愛美高中國集團應佔之折舊	(288)	
		<u>254,900</u>
重估盈餘		373,600
就公平值調整確認遞延稅項負債		<u>(220,373)</u>
愛美高中國集團應佔重估盈餘		<u>153,227</u>
於合營企業之25%權益：		
附錄十一所載於二零零七年七月三十一日		
愛美高中國集團應佔之物業估值		<u>1,069,500</u>

高禧之管理層討論及分析

截至二零零七年六月三十日止六個月

業務及財務回顧

截至二零零七年六月三十日止六個月，高禧錄得營業額約700,000港元，較去年同期減少49.2%。期內高禧之股本權益持有人應佔溢利為9,500,000港元，去年同期則為9,000,000港元。

於二零零七年六月三十日，銀行借貸減少10,000,000港元至15,000,000港元。負債淨額約為33,500,000港元（二零零六年十二月三十一日：43,000,000港元），較二零零六年十二月三十一日減少約9,500,000港元或22.0%。負債淨額減少主要是由於期內保留之溢利（包括就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損10,000,000港元）所致。高禧之董事認為，由於高禧之最終控股公司已確認持續向高禧提供財政支持，故高禧能繼續按持續經營基準經營，並於可見將來清償到期之負債。

流動資金、財務資源及資本架構

期內，高禧已取得一筆以港元計值之銀行貸款作為融資，並將之提供予華置一家附屬公司作為該公司之融資。就此，高禧以已動用金額適用之利率為基礎，再向該公司收取費用。

銀行借貸以羅湖商業城（由愛美高中國集團持有之一項投資物業）作為抵押，利率參照香港銀行同業拆息計算。因此，於期末並無就利率及匯率進行對沖。

於二零零七年六月三十日，銀行借貸數額為15,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：25,000,000港元），全數15,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：其中20,000,000港元）須於一年內償還。

於二零零七年六月三十日之資本與負債比率為714倍（二零零六年十二月三十一日：1389倍），乃以總銀行借貸除以總資產21,000港元（二零零六年十二月三十一日：18,000港元）計算。比率下跌主要是由於償還銀行借貸所致。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，高禧並無抵押其任何資產（二零零六年十二月三十一日：無）。

或然負債

於二零零七年六月三十日，高禧並無重大或然負債（二零零六年十二月三十一日：無）。

僱員及酬金政策

截至二零零七年六月三十日止六個月內，高禧並無任何僱員，亦無產生任何員工成本。

截至二零零六年六月三十日止六個月

業務及財務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，高禧錄得營業額約1,400,000港元，較去年同期增加8.8%。期內高禧之股本權益持有人應佔溢利為9,000,000港元，去年同期則為5,900,000港元。

於二零零六年六月三十日，銀行借貸減少10,000,000港元至35,000,000港元。負債淨額約為52,200,000港元（二零零五年十二月三十一日：61,200,000港元），較二零零五年十二月三十一日減少約9,000,000港元或14.7%。負債淨額減少主要是由於期內保留之溢利（包括就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損10,000,000港元）所致。高禧之董事認為，由於高禧之最終控股公司已確認持續向高禧提供財政支持，故高禧能繼續按持續經營基準經營，並於可見將來清償到期之負債。

流動資金、財務資源及資本架構

期內，高禧已取得一筆以港元計值之銀行貸款作為融資，並將之提供予華置一家附屬公司作為該公司之融資。就此，高禧以已動用金額適用之利率為基礎，再向該公司收取費用。

銀行借貸以羅湖商業城（由愛美高中國集團持有之一項投資物業）作為抵押，利率參照香港銀行同業拆息計算。因此，於期末並無就利率及匯率進行對沖。

於二零零六年六月三十日，銀行借貸數額為35,000,000港元（二零零五年十二月三十一日：45,000,000港元），其中20,000,000港元（二零零五年十二月三十一日：20,000,000港元）須於一年內償還。

於二零零六年六月三十日之資本與負債比率為2333倍（二零零五年十二月三十一日：4500倍），乃以總銀行借貸除以總資產15,000港元（二零零五年十二月三十一日：10,000港元）計算。比率下跌主要是由於償還銀行借貸所致。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，高禧並無抵押其任何資產（二零零五年十二月三十一日：無）。

或然負債

於二零零六年六月三十日，高禧並無重大或然負債（二零零五年十二月三十一日：無）。

僱員及酬金政策

截至二零零六年六月三十日止六個月內，高禧並無任何僱員，亦無產生任何員工成本。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，高禧錄得營業額約2,500,000港元，較二零零五年減少11.9%。年內高禧之股本權益持有人應佔溢利為18,200,000港元，去年同期則為16,200,000港元。高禧之股本權益持有人應佔溢利增加主要是由於財務費用減少及就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損增加所致。

於二零零六年十二月三十一日，銀行借貸減少20,000,000港元至25,000,000港元。負債淨額約為43,000,000港元（二零零五年：61,200,000港元），較去年減少約18,200,000港元或29.7%。負債淨額減少主要是由於年內保留之溢利（包括就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損20,000,000港元）所致。高禧之董事認為，由於高禧之最終控股公司已確認持續向高禧提供財政支持，故高禧能繼續按持續經營基準經營，並於可見將來清償到期之負債。

流動資金、財務資源及資本架構

年內，高禧已取得一筆以港元計值之銀行貸款作為融資，並將之提供予華置一家附屬公司作為該公司之融資。就此，高禧以已動用金額適用之利率為基礎，再向該公司收取費用。

銀行借貸以羅湖商業城（由愛美高中國集團持有之一項投資物業）作為抵押，利率參照香港銀行同業拆息計算。因此，於年末並無就利率及匯率進行對沖。

於二零零六年十二月三十一日，銀行借貸數額為25,000,000港元（二零零五年：45,000,000港元），其中20,000,000港元（二零零五年：20,000,000港元）須於一年內償還。

於二零零六年十二月三十一日之資本與負債比率為1389倍（二零零五年：4500倍），乃以總銀行借貸除以總資產18,000港元（二零零五年：10,000港元）計算。比率下跌主要是由於償還銀行借貸所致。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，高禧並無抵押其任何資產（二零零五年：無）。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，高禧並無重大或然負債（二零零五年：無）。

僱員及酬金政策

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，高禧並無任何僱員，亦無產生任何員工成本。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，高禧錄得營業額約2,800,000港元，較二零零四年增加15.1%。年內高禧之股本權益持有人應佔溢利為16,200,000港元，去年同期則為23,400,000港元。高禧之股本權益持有人應佔溢利減少主要是由於財務費用增加，以及就同系附屬公司欠款及就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損減少所致。

於二零零五年十二月三十一日，銀行借貸減少20,000,000港元至45,000,000港元。負債淨額約為61,200,000港元（二零零四年：77,700,000港元），較去年減少約16,500,000港元或21.2%。負債淨額減少主要是由於年內保留之溢利（包括就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損19,100,000港元）所致。高禧之董事認為，由於高禧之最終控股公司已確認持續向高禧提供財政支持，故高禧能繼續按持續經營基準經營，並於可見將來清償到期之負債。

流動資金、財務資源及資本架構

年內，高禧已取得一筆以港元計值之銀行貸款作為融資，並將之提供予華置一家附屬公司作為該公司之融資。就此，高禧以已動用金額適用之利率為基礎，再向該公司收取費用。

銀行借貸以羅湖商業城（由愛美高中國集團持有之一項投資物業）作為抵押，利率參照香港銀行同業拆息計算。因此，於年末並無就利率及匯率進行對沖。

於二零零五年十二月三十一日，銀行借貸數額為45,000,000港元（二零零四年：65,000,000港元），其中20,000,000港元（二零零四年：20,000,000港元）須於一年內償還。

於二零零五年十二月三十一日之資本與負債比率為4500倍（二零零四年：19倍），乃以總銀行借貸除以總資產10,000港元（二零零四年：3,402,000港元）計算。比率上升主要是由於總資產減少所致。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，高禧並無抵押其任何資產（二零零四年：無）。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，高禧並無重大或然負債（二零零四年：無）。

僱員及酬金政策

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，高禧並無任何僱員，亦無產生任何員工成本。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零零四年十二月三十一日止年度，高禧錄得營業額約2,500,000港元，較二零零三年減少4.1%。年內高禧之股本權益持有人應佔溢利為23,400,000港元，去年同期則為虧損87,200,000港元。高禧之股本權益持有人應佔溢利增加主要是由於去年就同系附屬公司欠款及就給予同系附屬公司之貸款確認之減值虧損及年內就同系附屬公司欠款及就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損所致。

於二零零四年十二月三十一日，銀行借貸減少20,000,000港元至65,000,000港元。負債淨額約為77,700,000港元（二零零三年：101,100,000港元），較去年減少約23,400,000港元或23.1%。負債淨額減少主要是由於年內保留之溢利（包括就給予同系附屬公司之貸款撥回之減值虧損20,900,000港元）所致。高禧之董事認為，由於高禧之最終控股公司已確認持續向高禧提供財政支持，故高禧能繼續按持續經營基準經營，並於可見將來清償到期之負債。

流動資金、財務資源及資本架構

年內，高禧已取得一筆以港元計值之銀行貸款作為融資，並將之提供予華置一家附屬公司作為該公司之融資。就此，高禧以已動用金額適用之利率為基礎，再向該公司收取費用。

銀行借貸以羅湖商業城（由愛美高中國集團持有之一項投資物業）作為抵押，利率參照香港銀行同業拆息計算。因此，於年末並無就利率及匯率進行對沖。

於二零零四年十二月三十一日，銀行借貸數額為65,000,000港元（二零零三年：85,000,000港元），其中20,000,000港元（二零零三年：20,000,000港元）須於一年內償還。

於二零零四年十二月三十一日之資本與負債比率為19倍（二零零三年：3542倍），乃以總銀行借貸除以總資產3,402,000港元（二零零三年：24,000港元）計算。比率下跌主要是由於總資產增加及償還銀行借貸所致。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，高禧並無抵押其任何資產（二零零三年：無）。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，高禧並無重大或然負債（二零零三年：無）。

僱員及酬金政策

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，高禧並無任何僱員，亦無產生任何員工成本。

至祥集團之管理層討論及分析

截至二零零七年六月三十日止六個月

至祥集團截至二零零七年六月三十日止六個月之營業額上升至13,700,000港元。毛利增加至6,600,000港元。至祥股本持有人於本期間之應佔溢利為47,400,000港元。業績改善之原因為本期間內出售包括駿昇中心及美高工業大廈等買賣發展物業之若干單位。

本期間投資物業之公平值變動達1,800,000港元。本期間業績包括聯營公司及前聯營公司欠款減值虧損準備之撥回金額1,000,000港元。

本期間應佔聯營公司業績為35,500,000港元，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益增幅穩定。至祥集團所佔聯營公司投資物業之公平值增加為30,200,000港元，當中已扣除遞延稅項之影響。於本期間，至祥集團應佔聯營公司出售投資物業之收益為1,200,000港元。

於二零零七年六月三十日，現金及銀行結餘為216,400,000港元。至祥集團於本期間之大部分收入以港元計算，且於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

於二零零七年六月三十日，至祥集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而至祥集團概無任何未償還銀行貸款。

於二零零七年六月三十日，至祥集團並無任何重大或然負債。

本期間之利息收入增至6,700,000港元。至祥集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支30,000港元。

除Canaria收購事項外，至祥集團於截至二零零七年六月三十日止六個月內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。Canaria收購事項之完成限期已延長六個月（即二零零八年一月三十一日或之前）。

期內，至祥集團共僱用十二名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。酬金（包括薪金及年終酌情花紅）乃根據市況及個人表現釐定。本期間並無採納任何購股權計劃。

截至二零零六年六月三十日止六個月

至祥集團截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額為1,400,000港元。營業額下跌之原因為於駿昇中心進行擴建工程導致出租率下跌。毛利錄得800,000港元。至祥股本持有人於本期間之應佔溢利為41,700,000港元。

本期間投資物業之公平值變動達10,800,000港元。本期間業績包括聯營公司及前聯營公司欠款減值虧損準備之撥回金額900,000港元。

本期間應佔聯營公司業績為27,200,000港元，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益增幅放緩。至祥集團所佔聯營公司投資物業之公平值增加為25,700,000港元，當中已扣除遞延稅項之影響。於本期間，聯營公司並無錄得物業出售。

於二零零六年六月三十日，現金及銀行結餘為175,000,000港元。現金及銀行結餘減少主要是由於支付駿昇中心擴建工程之發展開支所致。至祥集團於本期間之大部分收入以港元計算，且於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

於二零零六年六月三十日，至祥集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而至祥集團概無任何未償還銀行貸款。

於二零零六年六月三十日，至祥集團並無任何重大或然負債。

本期間之利息收入達6,400,000港元。至祥集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支30,000港元。

至祥集團於期內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

於二零零六年六月三十日，至祥集團共僱用十名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。酬金（包括薪金及年終酌情花紅）乃根據市況及個人表現釐定。本期間並無採納任何購股權計劃。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

至祥集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額輕微下跌14%至2,900,000港元。營業額跌幅原因為駿昇中心於本年度進行擴建工程導致出租率下跌，致使租金收入減少。本年度之毛利達1,700,000港元。至祥股本持有人於本年度之應佔溢利為94,300,000港元。

本年度投資物業之公平值變動達14,900,000港元，較二零零五年錄得之4,600,000港元增加超過三倍。本年度業績包括聯營公司及前聯營公司欠款準備之減值虧損淨額12,600,000港元。

本年度應佔聯營公司業績為84,900,000港元，較二零零五年之101,000,000港元下跌16,100,000港元，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益增幅放緩。至祥集團所佔聯營公司投資物業之公平值增加為80,400,000港元，當中已扣除遞延稅項之影響。於本年度，聯營公司並無錄得物業出售，而至祥集團則於二零零五年錄得佔聯營公司出售投資物業之收益6,300,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，現金及銀行結餘為187,900,000港元。溫和跌幅主要是就駿昇中心進行擴建工程而支付之發展開支所致。至祥集團於本年度之大部分收入以港元計算，且於本年度並無就非港元資產或投資進行對沖。

於二零零六年十二月三十一日，至祥集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而至祥集團概無任何未償還銀行貸款。

於二零零六年十二月三十一日，至祥集團並無任何重大或然負債。

本年度之利息收入為12,800,000港元，較二零零五年之9,400,000港元增加3,400,000港元。利息收入之升幅乃因本年度之平均存款利率有所增加。至祥集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支100,000港元。

至祥集團於本年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

於二零零六年十二月三十一日，至祥集團共僱用十二名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。酬金（包括薪金及年終酌情花紅）乃根據市況及個人表現釐定。本年度至祥集團並無採納任何購股權計劃。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

至祥集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為3,400,000港元。本年度營業額悉數來自租金收入，有別於去年來自物業買賣所錄得13,200,000港元之收入。本年度毛利為2,000,000港元。毛利減少反映出於二零零四年內出售駿昇中心之15個單位導致租金收入減少，以及駿昇中心因擴建工程空置而影響收入。至祥股本持有人於截至二零零五年十二月三十一日止年度之應佔溢利為121,500,000港元。

本年度應佔聯營公司業績跳升至101,000,000港元。至祥集團所佔投資物業之公平值增加為92,500,000港元，當中已扣除遞延稅項之影響19,600,000港元，乃受惠於物業市場持續增長。

本年度業績亦包括聯營公司及前聯營公司欠款準備之撥回金額9,700,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，現金及銀行結餘為195,100,000港元。至祥於二零零五年二月配售至祥股份收取52,800,000港元之所得款項淨額，增強了現金狀況。至祥集團於本年度之大部分收入以港元計算，且於本年度並無就非港元資產或投資進行對沖。

於二零零五年十二月三十一日，至祥集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而至祥集團概無任何未償還銀行貸款。

於二零零五年十二月三十一日，至祥集團並無任何重大或然負債。

本年度之利息收入增至9,400,000港元，當中包括900,000港元名義利息收入。至祥集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支2,100,000港元。

至祥集團於本年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

於二零零五年十二月三十一日，至祥集團共僱用十名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。酬金（包括薪金及年終酌情花紅）乃根據市況及個人表現釐定。本年度並無採納任何購股權計劃。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

至祥集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為18,900,000港元。營業額大幅增加與買賣物業之13,200,000港元及租金收入增加4,800,000港元有關。本年度毛利為5,600,000港元，主要來自物業租賃。至祥股本持有人於截至二零零四年十二月三十一日止年度之應佔虧損為121,800,000港元，主要由於就持作發展之物業權益確認之減值虧損183,400,000港元及索償訴訟撥備8,400,000港元。

應佔聯營公司業績為51,200,000港元。至祥集團為聯營公司及前聯營公司之欠款準備亦撥回9,200,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，現金及銀行結餘為131,100,000港元。現金及銀行結餘大幅上升，部分由於出售物業之所得款項淨額47,900,000港元及聯營公司與前聯營公司償還貸款31,600,000港元所致。

至祥集團於本年度之大部分收入以港元計算，且於本年度並無就非港元資產或投資進行對沖。

於二零零四年十二月三十一日，至祥集團並無任何或然負債。

於二零零四年十二月三十一日，至祥集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而至祥集團概無任何未償還銀行貸款。

本年度之利息收入增加至4,400,000港元，當中包括900,000港元名義利息收入。至祥集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支2,000,000港元。

至祥集團於本年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

年內，至祥集團共僱用八名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。酬金（包括薪金及年終酌情花紅）乃根據市況及個人表現釐定。本年度並無採納任何購股權計劃。

物業評估與賬面淨值之對賬

由普敦國際評估有限公司所編製至祥集團持有之物業於二零零七年七月三十一日之評估值與至祥集團財務報表所反映至祥物業於二零零七年六月三十日之賬面淨值之對賬如下：

	千港元
附錄十二所載於二零零七年七月三十一日之物業估值	1,764,720
於二零零七年六月三十日之賬面淨值	1,643,202
	<hr/>
重估盈餘	121,518
	<hr/> <hr/>

至祥集團所持物業於二零零七年六月三十日之賬面淨值詳情如下：

	千港元
投資物業	54,200
預付租賃款項	9,649
持作出售物業	72,159
計入物業、廠房及設備之物業權益	194
計入聯營公司權益之物業權益	1,507,000
	<hr/>
	1,643,202
	<hr/> <hr/>

餘下至祥集團之管理層討論及分析

至祥公司主要於香港從事物業投資及發展業務，而餘下至祥集團之主要資產主要包括現金及銀行結餘，按現行利率帶來利息收入。餘下至祥集團截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之營業額分別為零港元。餘下至祥集團截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之股本持有人應佔溢利分別為7,600,000港元、8,100,000港元、15,000,000港元及20,000,000港元，而截至二零零四年十二月三十一日止年度則錄得股本持有人應佔虧損110,900,000港元，主要是由於就持作發展物業權益確認減值虧損117,200,000港元及索償訴訟撥備8,400,000港元所致。

截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之業績包括聯營公司及前聯營公司欠款減值虧損準備之撥回金額分別為1,000,000港元、900,000港元、900,000港元、9,700,000港元及9,200,000港元。

於二零零七年及二零零六年六月三十日以及二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，現金及銀行結餘分別為215,800,000港元、174,300,000港元、184,200,000港元、194,700,000港元及112,700,000港元。餘下至祥集團於回顧期／年內之收入大部分以港元計算，且於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年並無就非港元資產或投資進行對沖。

於二零零七年及二零零六年六月三十日以及二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，餘下至祥集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而餘下至祥集團概無任何未償還銀行貸款。於二零零七年及二零零六年六月三十日以及二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，餘下至祥集團並無任何重大或然負債。

餘下至祥集團於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

餘下至祥集團於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年十二月三十一日止年度分別錄得有關附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支為零港元，而截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度則分別為2,000,000港元及1,900,000港元。

截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年，餘下至祥集團分別共僱用十名、八名、十名、八名及六名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。酬金（包括薪金及年終酌情花紅）乃根據市況及個人表現釐定。截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月以及截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年並無採納任何購股權計劃。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司發出有關其對華置集團於中國及澳門持有之物業進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

吾等遵照 閣下之指示，對Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）及／或其附屬公司及聯營公司（統稱為「華置集團」）於中華人民共和國（「中國」）及澳門持有之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業於二零零七年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對各項有關物業之估值乃基於市值，所謂市值乃定義為「自願買方與自願賣方進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值。」

物業類別

於估值過程中，吾等將華置集團之物業組合歸類為下列類別：

- 第一類 — 華置集團作投資用途持有之中國物業
- 第二類 — 華置集團作發展用途持有之中國物業
- 第三類 — 華置集團作發展用途持有之澳門物業

估值方法

吾等在對華置集團持有之物業進行估值時，乃按公開市場基準以比較法進行，假設該等物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。吾等已就該等物業與可資比較物業在樓齡、時間、地點、樓層及其他有關因素方面之差異作出適當調整。凡適用時，吾等亦已採用投資法，計入根據現有租約所持物業組成單位目前之租金及租賃期滿重續租約之租金增值潛力（倘其已租予或將租予租戶）。

吾等在對第一項物業之市值進行估值時，亦已採用將酒店於二零零七年之經營溢利撥充資本之溢利法。在達致經營純利時，吾等已對支出作出準備。

業權查核

就位於中國之物業而言，吾等已獲提供業權文件副本，並獲華置集團告知並無出示其他相關文件。此外，由於中國之土地註冊制度性質，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定文件有否任何並無在交予吾等之副本上呈現之修改。因此，於吾等進行估值之過程中，吾等乃依賴華置集團及其中國法律顧問瑛明律師事務所所提供有關該等中國物業之業權意見及資料。所有文件僅作參考之用。

就位於澳門之物業而言，吾等已獲提供業權文件副本，並獲華置集團告知並無出示其他相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定文件有否任何並無在交予吾等之副本上呈現之修改。所有文件僅作參考之用。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響該等物業價值之類似安排。此外，並無計及任何有關或達成該等物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

對該等物業進行估值時，吾等依賴華置集團提供之意見，華置集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等物業之有效及可予強制執行之業權，而該等物業可自由轉讓，以及華置集團可自由及不受干擾地使用該等物業，惟須悉數支付每年政府地租／土地使用費及所有所需之地價／購買代價。

估值考慮

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察該等物業內部。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構檢查或對該等物業之任何設施進行任何測試，因而無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

吾等在頗大程度上依賴華置集團所提供之資料，並採納華置集團給予吾等有關批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業識別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之地盤／樓面面積是否準確，惟吾等假設送交吾等之文件所示之地盤／樓面面積準確無誤。

除另有註明外，估值證書所載之所有量度、測量及面積乃按華置集團提供予吾等之文件所載資料計算，因此為約數。

吾等並無任何理由懷疑華置集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而華置集團亦告知吾等所提供資料中並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售或購買時可能產生之任何費用或稅項。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒布之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）編製。

吾等之估值乃按照公認之估值程序及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引編製。

備註

除另有說明外，所有款額均以港元為單位，並無考慮任何外匯轉撥。所採用之匯率為估值日之平均匯率，即1港元=人民幣0.96847元及1港元=1.04856澳門元。於該日至本報告日期間匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈二十六樓

Chinese Estates Holdings Limited

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),
PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA,
SIFM, FCIM, MASCE, MIET,
MIEEE, MASME, MIIE*

董事

陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零七年十月三十一日

附註：

鄭澤豪博士為特許測量師，於香港及中華人民共和國物業估值擁有逾十五年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，於香港物業估值擁有逾十五年經驗，並擁有逾九年之中華人民共和國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元	華置集團 應佔之權益	於二零零七年 七月三十一日 華置集團 應佔價值 港元
第一類－華置集團作投資用途持有之中國物業				
1.	中國 北京市 朝陽區 東三環北路 東方路1號 北京希爾頓酒店主樓	981,000,000	50%	490,500,000
2.	中國 北京市 朝陽區 東三環北路 東方東路9號 東方國際大廈	90,000,000	50%	45,000,000
3.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 建設路 羅湖商業城 1樓79間零售舖	382,000,000	100%	382,000,000

編號	物業	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元	華置集團 應佔之權益	於二零零七年 七月三十一日 華置集團 應佔價值 港元
4.	中國 上海市 徐匯區 淮海中路1325號及寶慶路1號 愛美高大廈(前稱百富勤廣場) 未售部分	550,000,000	100%	550,000,000
	小計:	2,003,000,000		1,467,500,000

第二類－華置集團作發展用途持有之中國物業

5.	中國 北京市 朝陽區 東三環北路 東方路1號 北京希爾頓酒店 行政附樓(劇場之重建項目)	186,000,000	50%	93,000,000
6.	中國 四川省 成都市 錦江區 義學巷以東、 紅布正街以南及 鐘鈿街以北之 成都東大街發展項目	685,000,000	100%	685,000,000

編號	物業	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元	華置集團 應佔之權益	於二零零七年 七月三十一日 華置集團 應佔價值 港元
7.	中國 四川省 成都市 金牛區 郎家村1、2、6組及 躍進村1、2、3、4、7組之 成都迎賓大道發展項目	1,145,000,000	100%	1,145,000,000
8.	中國 四川省 成都市 青羊區 三桂前街以東、 大牆東街以南、 太升南路以西及 提督街以北之 成都太升南路發展項目	1,879,000,000	100%	1,879,000,000
9.	中國 重慶市 江北區 華新街街道 橋北村及中興段1號之 重慶華新街街道發展項目	4,278,000,000	25%	1,069,500,000
	小計：	8,173,000,000		4,871,500,000

編號 物業	於二零零七年	華置集團 應佔之權益	於二零零七年
	七月三十一日 現況下之市值 港元		七月三十一日 華置集團 應佔價值 港元
第三類－華置集團作發展用途持有之澳門物業			
10. 澳門 氹仔 雞頸馬路 地段1c、地段2、地段3、地段4及 地段5之 澳門偉龍馬路發展項目	12,480,000,000	70.01%	8,737,248,000
	小計：		8,737,248,000
	總計：		15,076,248,000
	22,656,000,000		15,076,248,000

估值證書

第一類－華置集團作投資用途持有之中國物業

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
1. 中國 北京市 朝陽區 東三環北路 東方路1號 北京希爾頓酒店 主樓	該物業包括於一幅地盤面積11,270平方米之地塊部分上興建之一幢約於一九九三年落成之酒店大樓。 該物業之總建築面積約為30,056.9平方米，另加地庫面積8,738.1平方米。	誠如華置集團所告知，該物業現由華置集團估用作酒店、辦公室、餐飲及其他附屬用途。	981,000,000 (華置集團應佔之 50%權益： 490,500,000)
	該物業獲劃撥土地使用權，由一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止為期27年，作酒店及劇場用途。		

附註：

1. 根據北京市房屋土地管理局與東方藝術大廈有限公司（「東方藝術大廈」）於一九九六年七月二十六日訂立之北京市外商投資企業用地合同京房地外（合）字（96）年第032號，前者同意劃撥該物業地盤面積約8,900平方米之土地使用權，由一九九三年十月一日起至二零二三年九月三十日止為期30年，作酒店及劇場用途，首5年之每年土地使用費人民幣892,150元，並可於其後續期。
2. 根據北京市房屋土地管理局與東方藝術大廈於一九九八年七月二十日訂立之北京市外商投資企業用地合同京房地外（合）字（96）年第032號之補充協議，該物業之地盤面積及每年土地使用費已分別修訂為11,270平方米及人民幣1,169,130元。

3. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年九月十五日發出之國有土地使用証市朝中外國用(98)字第00458號，東方藝術大廈獲劃撥一幅地盤面積11,270平方米之地塊之土地使用權，由一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止為期27年，作酒店及劇場用途。
4. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年七月三十日發出之房屋所有權証市朝中外字第00280號，總建築面積合共37,590.8平方米另加地庫面積8,738.1平方米之該物業由東方藝術大廈合法擁有。
5. 根據北京市房地產勘察測繪所於一九九六年九月二十七日發出之北京市房屋登記表(樓房)，該物業之總建築面積合共約30,056.9平方米。要點如下：

座數	樓層	總建築面積 (平方米)	備註
1	地面以上24層	30,056.9	第1項物業
1	2層地庫	8,738.1	第1項物業
2	地面以上4層	7,533.9	第5項物業(重建中)
		46,328.9	

6. 根據北京市工商行政管理局於二零零七年四月十一日發出之營業執照第0322933號(註冊號：第110000450006333號，東方藝術大廈以註冊資本24,920,000美元成立，獲准從事酒店、辦公室及劇場業務，由一九九三年十月一日起至二零二三年九月三十日止為期30年。
7. 根據交通銀行—北京分行三元支行(「該銀行」)與東方藝術大廈分別於二零零四年七月七日及二零零七年七月七日訂立之抵押合同第124243號及其延期合同第12710282號，後者已就一筆為數人民幣600,000,000元之貸款將該物業連同第2及5項物業抵押予前者，由二零零四年七月七日起至二零零七年七月七日止為期3年，並已延期至二零一一年七月七日。
8. 根據華置集團提供之資料，業權及授出主要批文與執照之狀況如下：

北京市外商投資企業用地合同及其補充協議	有
國有土地使用証	有
房屋所有權証	有
營業執照	有
抵押合同	有

9. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 東方藝術大廈享有於劃撥土地使用權之剩餘年期內使用及佔用該物業之專有權利；
 - b. 該物業之現行用途符合根據有關國有土地使用証批准之規定土地用途；

- c. 最後3年之土地使用費已由東方藝術大廈全數支付；
 - d. 根據中國相關條例，該等劃撥地塊之業主向地方政府支付地價後，依循一般申請程序申請相關國有土地使用証，則可轉讓、出租及抵押彼等之地塊或其上建有之任何樓宇建築物。倘該等業主嚴格遵守申請程序及支付地價，則於取得有關業權証方面不會有任何法律障礙。業主可於獲發國有土地使用証後合法轉讓、出租及抵押彼等之物業。
 - e. 該物業已就一筆金額上限人民幣565,000,000元之款項抵押予該銀行；及
 - f. 根據北京市房屋土地管理局之註冊記錄，上文(e)所述之該物業抵押已經由相關政府部門註冊及審批。因此，該抵押已依法設立。
10. 東方藝術大廈為華置擁有50%權益之間接聯營公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
2. 中國 北京市 朝陽區 東三環北路 東方東路9號 東方國際大廈	<p data-bbox="368 470 674 619">該物業包括於一幅地盤面積2,600.8平方米之地塊上興建之一幢約於一九九五年落成之10層高辦公大樓。</p> <p data-bbox="368 672 674 778">該物業之總建築面積約為8,544.9平方米，另加地庫面積約1,087.7平方米。</p> <p data-bbox="368 832 674 1017">該物業獲劃撥土地使用權，由一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止為期27年，作辦公室用途。</p>	<p data-bbox="718 470 960 778">誠如華置集團所告知，該物業現佔用作辦公室用途，並根據多份租約（最近屆滿日為二零零九年五月三十一日），每月總租金約為人民幣400,246.02元。</p>	<p data-bbox="1092 470 1212 502">90,000,000</p> <p data-bbox="1018 549 1212 661">(華置集團應佔之50%權益： 45,000,000)</p>

附註：

1. 根據北京市房屋土地管理局與東方藝術大廈有限公司（「東方藝術大廈」）於一九九六年七月二十六日訂立之北京市外商投資企業用地合同京房地外（合）字（96）年第033號，前者同意劃撥該物業地盤面積約3,600平方米之土地使用權，由一九九三年十月一日起至二零二三年九月三十日止為期30年，作辦公室用途，首5年之每年土地使用費人民幣288,000元，並可於其後續期。
2. 根據北京市房屋土地管理局與東方藝術大廈於一九九八年七月二十日訂立之北京市外商投資企業用地合同京房地外（合）字（96）年第033號之補充協議，該物業之地盤面積及每年土地使用費已分別修訂為2,600.8平方米及人民幣208,064元。
3. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年九月十五日發出之國有土地使用証市朝中外國用（98）字第00459號，東方藝術大廈獲劃撥地盤面積2,600.8平方米之該物業之土地使用權，由一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止為期27年，作辦公室用途。

4. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年七月三十日發出之房屋所有權証市朝中外字第00281號，總建築面積合共8,544.9平方米另加地庫面積1,087.7平方米之該物業大樓由東方藝術大廈合法擁有。
5. 根據北京市工商行政管理局於二零零七年四月十一日發出之營業執照第0322933號（註冊號：第110000450006333號，東方藝術大廈以註冊資本24,920,000美元成立，獲准從事酒店、辦公室及劇場業務，由一九九三年十月一日起至二零二三年九月三十日止為期30年。
6. 根據交通銀行－北京分行三元支行（「該銀行」）與東方藝術大廈分別於二零零四年七月七日及二零零七年七月七日訂立之抵押合同第124243號及其延期合同第12710282號，後者已就一筆為數人民幣600,000,000元之貸款將該物業連同第1及5項物業抵押予前者，由二零零四年七月七日起至二零零七年七月七日止為期3年，並已延期至二零一一年七月七日。
7. 根據華置集團提供之資料，業權及授出主要批文與執照之狀況如下：

北京市外商投資企業用地合同及其補充協議	有
國有土地使用証	有
房屋所有權証	有
營業執照	有
抵押合同	有

8. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有（其中包括）下列各項：
 - a. 東方藝術大廈享有於劃撥土地使用權之剩餘年期內使用及佔用該物業之專有權利；
 - b. 該物業之現行用途符合根據有關國有土地使用証批准之規定土地用途；
 - c. 最後3年之土地使用費已由東方藝術大廈全數支付；
 - d. 根據中國相關條例，該等劃撥地塊之業主向地方政府支付地價後，依循一般申請程序申請相關國有土地使用証，則可轉讓、出租及抵押彼等之地塊或其上建有之任何樓宇建築物。倘該等業主嚴格遵守申請程序及支付地價，則於取得有關業權證方面不會有任何法律障礙。業主可於獲發國有土地使用証後合法轉讓、出租及抵押彼等之物業；

- e. 該物業已就一筆為數最多人民幣35,000,000元之款項抵押予該銀行；
 - f. 根據北京市房屋土地管理局之註冊記錄，上文(e)所述之該物業抵押已經由相關政府部門註冊及審批。因此，該抵押已依法設立；
 - g. 除下文第(h)段所述外，該物業之租賃協議已向相關政府部門註冊，因此具有法定約束力；
 - h. 吾等注意到部分租賃協議並未於相關政府部門登記。根據城市房屋租賃管理辦法，政府有權規定東方藝術大廈辦理相關登記手續及向東方藝術大廈施加罰則。吾等建議東方藝術大廈登記相關租賃協議，以避免上述風險；及
 - i. 該物業之已註冊租約已獲認可，因此業主因出租劃撥地塊而被施加罰金或罰則之風險相對較低。然而，中國有關部門仍然保留權利，就出租該物業徵收地價及沒收租金收入及施加罰則。
9. 經考慮上文附註8(h)所述由法律顧問提供之建議後，華置向吾等確認，儘管目前之風險不大，惟彼等已計劃就租賃協議辦理相關登記手續。
10. 東方藝術大廈為華置擁有50%權益之間接聯營公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
3. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 建設路 羅湖商業城 1樓79間零售舖	<p>該物業包括約於一九九四年落成之一幢5層高購物商場1樓之79間零售舖。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為2,732.8平方米。</p> <p>該物業獲批土地使用權，由一九九三年一月一日起至二零三二年十二月三十一日止為期40年，作商業用途。</p>	<p>誠如華置集團所告知，該物業現佔用作商業用途，並根據多份租約（最近屆滿日為二零零九年七月三十一日），每月總租金約為人民幣2,798,640元。</p>	<p>382,000,000</p> <p>(華置集團應佔之 100%權益： 382,000,000)</p>

附註：

- 根據深圳市規劃國土局於一九九五年四月五日發出之79份房地產証，總建築面積合共約2,732.8平方米之該物業由華置集團之若干附屬公司合法擁有，有關詳情概述如下：

店舖單位編號	總建築面積 (平方米)	業主名稱	房地產証編號
1001	41.78	穎偉發展有限公司	深房地字第0215620號
1002	29.10	協龍投資有限公司	深房地字第0215642號
1003	48.81	茂祥發展有限公司	深房地字第0215643號
1004	25.96	宇冠投資有限公司	深房地字第0215644號
1005	25.75	億洋發展有限公司	深房地字第0215645號
1006	24.67	時寶投資有限公司	深房地字第0215621號
1007	23.45	凱城投資有限公司	深房地字第0215622號
1008	24.14	誠宇投資有限公司	深房地字第0215623號
1009	36.18	賓信發展有限公司	深房地字第0215624號
1010	35.47	彩欣發展有限公司	深房地字第0215646號
1011	38.13	沛佳有限公司	深房地字第0215647號
1012	37.42	建譽投資有限公司	深房地字第0215648號
1013	39.11	運貿投資有限公司	深房地字第0215649號
1014	38.37	天凱投資有限公司	深房地字第0215650號
1015	38.13	曉新發展有限公司	深房地字第0215651號
1016	37.42	樂峰有限公司	深房地字第0215641號
1017	38.13	百發利投資有限公司	深房地字第0215652號

店舖單位編號	總建築面積 (平方米)	業主名稱	房地產証編號
1018	37.42	嘉富麗有限公司	深房地字第0215653號
1019	25.48	勝銀發展有限公司	深房地字第0215654號
1020	22.92	銀悅有限公司	深房地字第0215655號
1021	23.57	鴻雅發展有限公司	深房地字第0215656號
1022	26.77	鑽利國際有限公司	深房地字第0215657號
1023	26.86	達天發展有限公司	深房地字第0215658號
1024	42.01	達陞發展有限公司	深房地字第0215659號
1025	29.61	創球有限公司	深房地字第0215662號
1026	48.81	億凱發展有限公司	深房地字第0215686號
1027	48.23	港球投資有限公司	深房地字第0215691號
1044	16.43	加勁有限公司	深房地字第0215663號
1045	47.41	成宇發展有限公司	深房地字第0215664號
1047	49.75	域發發展有限公司	深房地字第0215694號
1048	45.07	達南發展有限公司	深房地字第0215665號
1049	43.58	茂新發展有限公司	深房地字第0215666號
1050	32.46	滿昇投資有限公司	深房地字第0215625號
1051	16.43	港創投資有限公司	深房地字第0215626號
1052	23.82	商聯投資有限公司	深房地字第0215627號
1053	23.82	智光發展有限公司	深房地字第0215628號
1054	45.87	鷹霸發展有限公司	深房地字第0215629號
1055	45.52	雄領發展有限公司	深房地字第0215630號
1056	43.34	和風有限公司	深房地字第0215631號
1057	46.11	基進投資有限公司	深房地字第0215632號
1059	50.26	悅啟投資有限公司	深房地字第0215633號
1060	50.45	領聯發展有限公司	深房地字第0215634號
1061	52.85	御威投資有限公司	深房地字第0215635號
1062	23.21	奇匯投資有限公司	深房地字第0215636號
1063	40.75	奔福發展有限公司	深房地字第0215637號
1064	40.22	寶南投資有限公司	深房地字第0215638號
1065	18.57	展穎投資有限公司	深房地字第0215639號
1066	32.53	健裕投資有限公司	深房地字第0215640號
1067	29.07	友南發展有限公司	深房地字第0215660號
1068	16.43	合龍投資有限公司	深房地字第0215661號
1069	48.04	柏源投資有限公司	深房地字第0215687號
1070	56.14	采圖投資有限公司	深房地字第0215689號
1071	23.66	城寶投資有限公司	深房地字第0215688號
1072	49.91	凱惠發展有限公司	深房地字第0215690號
1084	39.87	萬利光投資有限公司	深房地字第0215692號
1085	37.40	運進發展有限公司	深房地字第0215693號
1086	77.28	達凱有限公司	深房地字第0215685號
1088	39.87	邦正發展有限公司	深房地字第0215695號
1089	37.40	帝譽投資有限公司	深房地字第0215698號
1092	28.85	冠勝投資有限公司	深房地字第0215697號
1093	25.37	昌萬投資有限公司	深房地字第0215696號

店舖單位編號	總建築面積 (平方米)	業主名稱	房地產証編號
1094	24.40	富朝投資有限公司	深房地字第0215667號
1095	47.72	威鉅投資有限公司	深房地字第0215684號
1096	47.42	傑朗投資有限公司	深房地字第0215668號
1097	47.95	海思投資有限公司	深房地字第0215683號
1098	48.09	群柏有限公司	深房地字第0215682號
1099	24.64	漢驛有限公司	深房地字第0215669號
1100	25.37	悅標有限公司	深房地字第0215681號
1101	27.35	雙潤投資有限公司	深房地字第0215680號
1102	24.68	穎美發展有限公司	深房地字第0215670號
1103	41.68	君鷹發展有限公司	深房地字第0215679號
1104	29.42	康翹發展有限公司	深房地字第0215678號
1105	48.81	瑞怡投資有限公司	深房地字第0215671號
1112	8.88	永朝有限公司	深房地字第0215677號
1113	8.88	高利迅發展有限公司	深房地字第0215676號
1114	8.88	輝永發展有限公司	深房地字第0215672號
1115	8.88	宏世發展有限公司	深房地字第0215675號
1116	28.42	啟洋發展有限公司	深房地字第0215673號
1117	19.89	東逸投資有限公司	深房地字第0215674號
總計：	2,732.8		

2. 根據中國銀行(香港)有限公司深圳分行羅湖支行與有關79間香港公司於二零零三年一月十七日訂立之79份抵押合同，後者已就一筆為數合共100,000,000港元之貸款將該物業抵押予前者。

3. 根據華置集團提供之資料，業權及授出主要批文與執照之狀況如下：

房地產証	有
抵押合同	有

4. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業之業權已依法歸屬予附註1所列之79間香港公司。於租期內，該79間香港公司有權佔用、使用、受惠於及處理該物業，惟不得違反法律及抵押合同；
- b. 79間商舖之租賃協議已經簽訂並向相關政府部門註冊，上述租賃協議之內容並無違反中國法律；

- c. 該物業已就一筆為數100,000,000港元之款項抵押予中國銀行(香港)有限公司深圳分行羅湖支行,而有關抵押合同已由廣東省公証處公証;及
 - d. 根據中國相關條例,倘借款人未能按照抵押合同所列之協定期限屆滿時根據抵押合同償還貸款,受抵押人可於市場上出售或變賣該物業。
5. 上文所列之79間香港公司為華置之間接全資附屬公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元												
4. 中國 上海市 徐匯區 淮海中路1325號 及寶慶路1號 愛美高大廈(前稱 百富勤廣場) 未售部分	該物業包括於一幅地盤面積約3,577平方米之地塊上興建之一幢約於一九九七年落成之21層高商業／辦公大樓連同2層地庫。 該物業之總建築面積約為24,499平方米。詳情載列如下：	誠如華置集團所告知，該物業現佔用作辦公室及商業用途連同停車空間，並根據多份租約(最近屆滿日為二零一零年四月二十二日)，每月總租金約為人民幣3,300,000元。	550,000,000 (華置集團應佔之 100%權益： 550,000,000)												
	<p>未出售 部分用途</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室部分 (第6至23層)</td> <td>15,017</td> </tr> <tr> <td>零售部分 (地庫)</td> <td>1,438</td> </tr> <tr> <td>零售部分 (第1至5層)</td> <td>5,823</td> </tr> <tr> <td>70個停車位 (地庫)</td> <td>2,221</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>24,499</u></td> </tr> </tbody> </table>		總建築面積 (平方米)	辦公室部分 (第6至23層)	15,017	零售部分 (地庫)	1,438	零售部分 (第1至5層)	5,823	70個停車位 (地庫)	2,221	總計：	<u>24,499</u>		
	總建築面積 (平方米)														
辦公室部分 (第6至23層)	15,017														
零售部分 (地庫)	1,438														
零售部分 (第1至5層)	5,823														
70個停車位 (地庫)	2,221														
總計：	<u>24,499</u>														
	該物業獲批土地使用權，由一九九二年九月二十九日起至二零四二年九月二十八日止為期50年，作商業及辦公室用途。														

附註：

1. 根據上海市土地管理局與金萊斯投資有限公司於一九九二年七月三日訂立之上海市土地使用權出讓合同滬土(1992)出讓合同第30號，前者同意以地價1,853,244美元批出地盤面積約3,577平方米之該物業之土地使用權，為期50年，作商業及辦公室綜合用途。
2. 根據上海市土地管理局與上海金海大廈有限公司（「上海金海」）於一九九九年一月二十二日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同滬房地(1999)出讓合同補字第7號之補充協議，該物業之總建築面積上限已於繳納45,511美元補地價後增加至20,156.34平方米。
3. 根據上海市房屋土地管理局於一九九五年七月十日發出之國有土地使用証滬國用（批）字第001287號，地盤面積3,577平方米之該物業土地使用權已出讓予上海金海，由一九九二年九月二十九日起至二零四二年九月二十八日止為期50年，作商業及辦公室綜合用途。
4. 根據於二零零七年五月二十二日發出之企業名稱變更預先核准通知書及於二零零七年六月四日發出之准予變更登記通知書，上海金海之名稱已更改為愛美高房地產（上海）有限公司（「愛美高上海」）。
5. 根據上海市房屋土地管理局於二零零七年八月十六日發出之2份上海市房地產權証，總建築面積合共24,655.86平方米之該物業由愛美高上海合法擁有，由一九九二年九月二十九日起至二零四二年九月二十八日止，作商業及辦公室綜合用途，有關詳情概述如下：

樓層	總建築面積 (平方米)	業主名稱	上海市房地產權証編號
地庫至第22層	23,950.14	愛美高上海	滬房地徐字(2007)第015548號
第23層	705.72	愛美高上海	滬房地徐字(2007)第015551號
總計：	24,655.86		

6. 根據上海工商行政管理局於二零零七年六月五日發出之營業執照企獨滬總字第015304號（徐匯），愛美高上海以註冊資本10,500,000美元成立，並獲准從事業務，由一九九三年一月十四日起至二零四三年一月十三日止為期50年。

7. 根據華置集團提供之資料，業權及授出主要批文與執照之狀況如下：

上海市土地使用權出讓合同及其補充協議	有
國有土地使用証	有
上海市房地產權証	有
營業執照	有

8. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有（其中包括）下列各項：

- a. 愛美高上海擁有該物業之正式合法業權，並享有佔用、使用、受惠於及處置該物業之專有權利；
- b. 該物業概不附帶任何按揭或其他重大產權負擔；及
- c. 該物業之租賃協議具有法定約束力。

9. 愛美高上海為華置之間接全資附屬公司。

第二類－華置集團作發展用途持有之中國物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
5. 中國 北京市 朝陽區 東三環北路 東方路1號 北京希爾頓酒店 行政附樓(劇場之 重建項目)	<p data-bbox="368 540 677 683">該物業包括於一幅地盤面積11,270平方米之地塊部分上興建之北京希爾頓酒店附樓發展項目。</p> <p data-bbox="368 732 677 846">該物業現正興建中,完工後之總建築面積將合共約21,382平方米。</p> <p data-bbox="368 880 677 1064">該物業獲劃撥土地使用權,由一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止為期27年,作酒店及劇場用途。</p>	該物業現正興建中,並已完成一半建築工程。	186,000,000 (華置集團應佔之 50%權益: 93,000,000)

附註:

1. 根據北京市房屋土地管理局與東方藝術大廈有限公司(「東方藝術大廈」)於一九九六年七月二十六日訂立之北京市外商投資企業用地合同京房地外(合)字(96)年第032號,前者同意劃撥該物業地盤面積約8,900平方米之土地使用權,由一九九三年十月一日起至二零二三年九月三十日止為期30年,作酒店及劇場用途,首5年之每年土地使用費人民幣892,150元,並可於其後續期。
2. 根據北京市房屋土地管理局與東方藝術大廈於一九九八年七月二十日訂立之北京市外商投資企業用地合同京房地外(合)字(96)年第032號之補充協議,該物業之地盤面積及每年土地使用費已分別修訂為11,270平方米及人民幣1,169,330元。
3. 根據北京市房屋土地管理局於一九九八年九月十五日發出之國有土地使用証市朝中外國用(98)字第00458號,東方藝術大廈獲劃撥地盤面積11,270平方米之該物業之土地使用權,由一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止為期27年,作酒店及劇場用途。

10. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項:
- a. 東方藝術大廈享有於劃撥土地使用權之剩餘年期內使用及佔用該物業之專有權利;
 - b. 最後3年之土地使用費已由東方藝術大廈全數支付;
 - c. 根據中國相關條例,該等劃撥地塊之業主向地方政府支付地價後,依循一般申請程序申請相關國有土地使用証,則可轉讓、出租及抵押彼等之地塊或其上建有之任何樓宇建築物。倘該等業主嚴格遵守申請程序及支付地價,則於取得有關業權証方面不會有任何法律障礙。業主可於獲發國有土地使用証後合法轉讓、出租及抵押彼等之物業。
 - d. 該物業已就一筆金額上限人民幣565,000,000元之款項抵押予該銀行;
 - e. 根據北京市房屋土地管理局之註冊記錄,上文(d)所述之該物業抵押已經由相關政府部門註冊及審批。因此,該抵押已依法設立;
 - f. 該物業之建設工程已獲有關政府機關許可及批准;
 - g. 東方藝術大廈有權在相關許可證、同意及批文之範圍內進行重建工程;
 - h. 根據建設工程委託監理合同,東方藝術大廈並無以招標方式聘用建築工程承辦商。倘相關監管機關規定東方藝術大廈修正上述問題,則向東方藝術大廈徵收之罰金將為總合約金額介乎0.5%至1%。然而,由於建築合約正在履行中或接近完成,故行政部門逼使東方藝術大廈取消建築合約之可能性相對低;及
 - i. 東方藝術大廈C樓獲政府部門批出之原獲准用途應作為劇場用途。根據城市房地產管理法,東方藝術大廈應向相關政府部門申請將樓宇用途更改為酒店客房或套房用途,並可能須支付地價。
11. 經華置確認,彼等將於該物業完工後申領房屋所有權証。倘有關政府部門於授出有關業權文件時要求華置繳納任何有關更改用途之費用, 貴公司將計劃相應遵從有關政府部門之指示。
12. 東方藝術大廈為華置擁有50%權益之間接聯營公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
6. 中國 四川省 成都市 錦江區 義學巷以東、 紅布正街以南及 鐘鈿街以北之 成都東大街發展 項目	東大街發展項目為建於一 幅地盤面積約18,060.93平 方米之地塊上之一個大型 住宅發展項目(「該發展項 目」)。 該物業於落成時之總建築 面積合共約162,549平方米。 該物業獲批土地使用權,作 住宅用途為期70年,作商業 用途為期40年。	該物業現處於發展初 期。	685,000,000 (華置集團應佔之 100%權益: 685,000,000)

附註:

1. 根據成都市國土資源局與愛美高房地產(成都)有限公司(「愛美高成都」)於二零零六年十一月十日訂立之國有土地使用權出讓合同5101錦(2006)出讓合同第23號,前者同意以土地出讓金人民幣272,268,570元將地盤面積約18,060.93平方米之該物業之土地使用權出讓予後者,作住宅用途為期70年,作商業用途為期40年。
2. 根據成都市國土資源局於二零零七年五月十七日發出之國有土地使用証成國用(2007)第464號,愛美高成都獲批地盤面積18,060.93平方米之該物業之土地使用權,作住宅用途者於二零零六年十一月九日屆滿,作商業用途者於二零四六年十一月九日屆滿。
3. 根據成都市規劃管理局於二零零六年十二月十三日發出之建設項目選址意見書成規選址[2006]第575號,愛美高成都獲准於錦江區紅布正街以南、鐘鈿街以北及義學巷以東之地區發展該物業,作住宅用途。
4. 根據成都市規劃管理局於二零零六年十二月二十二日發出之建設用地規劃許可証成規用地[2006]第578號,愛美高成都獲准發展地盤面積約22,073.37平方米之該物業作住宅用途。

5. 根據中國人民解放軍成都軍區空軍後勤部於二零零七年五月二十二日發出之成都軍區空軍後勤部(函)後營(2007)第155號,愛美高成都獲准興建建築物高度不超過165米之樓宇。

6. 根據華置集團提供之資料,該物業之發展詳情概述如下:

發展項目現時之階段 : 該物業現處於發展初期。

估計日期 : 二零零七年九月(開展挖掘工程)
二零零八年一月(施工許可證)
二零零八年十月(預售)
二零零九年十二月(第一期)

進行/落成發展項目之估計成本 : 整個發展項目之成本估計約為人民幣854,000,000元。

落成後之估計資本值 : 根據建議之發展項目,落成後之資本值估計約為人民幣1,417,000,000元。

7. 根據成都市工商行政管理局於二零零七年五月二十四日發出之營業執照第0063445號(註冊號:企獨川蓉總字第004063號),愛美高成都以註冊資本100,000,000美元成立,獲准從事房地產開發、經營、代理、諮詢及管理業務,由二零零六年九月二十八日起至二零七六年九月二十八日止為期70年。

8. 根據華置集團提供之資料,業權及授出主要批文與執照之狀況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用証	有
建設項目選址意見書	有
建設用地規劃許可証	有
成都軍區空軍後勤部(函)	有
營業執照	有

9. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項:
 - a. 愛美高成都擁有該物業之正式合法業權,並有權於餘下之土地使用權年期轉讓、佔用、使用、受惠於及處置該物業;
 - b. 該物業概不附帶任何按揭或其他重大產權負擔;
 - c. 根據國有土地使用權出讓合同,延遲開發該物業之建議發展項目至合約訂明之發展項目開發日期起計一年,將產生一筆名為土地閑置費之罰款,金額不超過土地出讓金之20%。倘建議發展項目於合約訂明之日期起計為期兩年尚未開發,則成都市國土資源局可能會收回該物業所位處之土地。因此,該物業之業主應申請延遲進行開發,並加快有關進度;及
 - d. 吾等注意到上文附註2所述之業權文件中列出之物業地址有誤。吾等建議愛美高成都應要求相關政府部門更正有關錯誤,以保障愛美高成都之法律權利。
10. 經華置確認,愛美高成都現正聯絡有關政府部門更正業權證所列該物業之地址。
11. 愛美高成都為華置之間接全資附屬公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
7. 中國 四川省 成都市 金牛區 郎家村1、2、6組及 躍進村1、2、3、4、 7組之 成都迎賓大道 發展項目	迎賓大道發展項目為建於 一幅地盤面積約73,914.1平 方米之地塊上之一個大型 住宅及商業發展項目(「該 發展項目」)。 該物業於落成時之總建築 面積分為住宅單位及商業 部分,分別合共約318,500平 方米及約30,276平方米,並 合共提供約1,936個停車 位。	該物業現處於發展初 期。	1,145,000,000 (華置集團應佔之 100%權益: 1,145,000,000)
	該物業獲批土地使用權,作 住宅用途者於二零七六年 十一月二日屆滿,作商業用 途者於二零四六年十一月 二日屆滿。		

附註:

1. 根據成都市國土資源局與愛美高房地產(成都)有限公司(「愛美高成都」)於二零零六年十一月三日訂立之國有土地使用權出讓合同5101金(2006)出讓合同第50號,前者同意以土地出讓金人民幣460,115,065元將地盤面積約73,914.1平方米之該物業之土地使用權出讓予後者,作城鎮混合住宅用途。
2. 根據成都市國土資源局於二零零七年五月十七日發出之國有土地使用証成國用(2007)第463號,愛美高成都獲批地盤面積73,914.1平方米之該物業之土地使用權,作住宅用途者於二零七六年十一月二日屆滿,作商業用途者於二零四六年十一月二日屆滿。
3. 根據成都市規劃管理局於二零零六年十二月十一日發出之建設項目選址意見書成規選址[2006]第569號,愛美高成都獲准於金牛區郎家村1、2、6組及躍進村1、2、3、4、7組之地區發展該物業,作住宅、商業、附屬及公廁用途。

4. 根據成都市規劃管理局於二零零六年十二月二十七日發出之建設用地規劃許可証成規用地(2006)第591號,愛美高成都獲准發展地盤面積約91,659.06平方米之該物業作住宅、商業、附屬及公廁用途。
5. 根據中國人民解放軍成都軍區空軍後勤部於二零零七年三月二十一日發出之成都軍區空軍後勤部(函)後營(2007)第94號,愛美高成都獲准興建建築物高度不超過91米之樓宇。
6. 根據華置集團提供之資料,該物業之發展詳情概述如下:

發展項目現時之階段 : 該物業現處於發展初期。

估計落成日期 : 第一期:二零零九年四月
第二期:二零一零年五月

進行/落成發展項目之估計成本 : 整個發展項目之成本估計約為人民幣1,498,000,000元。

落成後之估計資本值 : 根據建議之發展項目,落成後之資本值估計約為人民幣2,732,000,000元。

7. 根據成都市工商行政管理局於二零零七年五月二十四日發出之營業執照第0063445號(註冊號:企獨川蓉總字第004063號),愛美高成都以註冊資本100,000,000美元成立,獲准從事房地產開發、經營、代理、諮詢及管理業務,由二零零六年九月二十八日起至二零七六年九月二十八日止為期70年。
8. 根據華置集團提供之資料,業權及授出主要批文與執照之狀況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用証	有
建設項目選址意見書	有
建設用地規劃許可証	有
成都軍區空軍後勤部(函)	有
營業執照	有

9. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項:
 - a. 愛美高成都擁有該物業之正式合法業權,並有權於餘下之土地使用權年期轉讓、佔用、使用、受惠於及處置該物業,而無須向政府額外支付任何地價或其他重大款項;及
 - b. 該物業概不附帶任何按揭或其他重大產權負擔。
10. 愛美高成都為華置之間接全資附屬公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
8. 中國 四川省 成都市 青羊區 三桂前街以東、 大牆東街以南、 太升南路以西及 提督街以北之 成都太升南路 發展項目	<p>太升南路發展項目為建於一幅地盤面積約37,556.66平方米之地塊上之一個大型綜合發展項目(「該發展項目」)。</p> <p>該發展項目於落成時將包括一幢辦公室大樓、一座五星級酒店、一幢服務式公寓、一個位於平台之購物商場，並於地庫共有約3,000個停車位。該物業於落成時之總建築面積合共約300,000平方米。</p>	該物業現處於興建初期。	1,879,000,000 (華置集團應佔之 100%權益： 1,879,000,000)
	<p>該物業獲批土地使用權，作住宅用途者於二零七七年三月六日屆滿，作商業用途者於二零四七年三月六日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據成都市國土資源局與愛美高實業(成都)有限公司(「愛美高實業成都」)於二零零七年三月七日訂立之國有土地使用權出讓合同5101青(2007)出讓合同第05號，前者同意以土地出讓金人民幣1,072,618,400元將地盤面積約37,556.66平方米之該物業之土地使用權出讓予後者，作住宅用途為期70年，作商業用途為期40年。
2. 根據成都市國土資源局於二零零七年五月二十一日發出之國有土地使用証成國用(2007)第465號，愛美高實業成都獲批地盤面積37,556.66平方米之該物業之土地使用權，作住宅用途者於二零七七年三月六日屆滿，作商業用途者於二零四七年三月六日屆滿。

3. 根據成都市規劃管理局於二零零七年三月十九日發出之建設項目選址意見書成規選址(2007)第108號, 愛美高實業成都獲准於青羊區三桂前街以東、大牆東街以南、太升南路以西及提督街以北之地區發展該物業, 作公用設施及住宅用途。
4. 根據成都市規劃管理局於二零零七年三月二十七日發出之建設用地規劃許可証成規用地(2007)第121號, 愛美高實業成都獲准發展地盤面積約37,556.66平方米之該物業作公用設施及住宅用途。
5. 根據華置集團提供之資料, 該物業之發展詳情概述如下:

發展項目現時之階段	:	該物業現處於興建初期。
估計落成日期	:	二零一一年二月
進行/落成發展項目之估計成本	:	整個發展項目之成本估計約為人民幣3,815,000,000元。
落成後之估計資本值	:	根據建議之發展項目, 落成後之資本值估計約為人民幣4,420,000,000元。

6. 根據成都市工商行政管理局於二零零七年五月二十九日發出之營業執照第0063516號(註冊號: 企獨川蓉總字第004191號), 愛美高實業成都以註冊資本150,000,000美元成立, 獲准從事房地產住宅及商業開發、經營、代理、諮詢及管理業務, 由二零零七年二月一日起至二零四七年一月三十一日止為期40年。
7. 根據華置集團提供之資料, 業權及授出主要批文與執照之狀況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用証	有
建設項目選址意見書	有
建設用地規劃許可証	有
營業執照	有

8. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項:
 - a. 愛美高實業成都擁有該物業之正式合法業權,並有權於餘下之土地使用權年期轉讓、佔用、使用、受惠於及處置該物業,而無須向政府額外支付任何地價或其他重大款項;
 - b. 該物業概不附帶任何按揭或其他重大產權負擔;及
 - c. 根據愛美高實業成都、成都市青羊區人民政府太升路街道辦事處與成都市青羊區公安分局太升路派出所於二零零七年三月二十八日訂立之太升南路愛美高項目地塊臨時停車場協議,愛美高實業成都同意向該派出所出租位於太升路之物業作臨時停車用途。然而,相關協議並未根據土地出讓合同於相關國土資源局登記。吾等建議愛美高實業成都應根據合同辦理登記手續。
9. 經考慮上文附註8(c)所述由法律顧問提供之建議後,華置認為儘管目前之風險不大,惟仍計劃聯絡有關政府部門登記租賃協議。
10. 愛美高實業成都為華置之間接全資附屬公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
9. 中國 重慶市 江北區 華新街街道 橋北村及 中興段1號之 重慶華新街街道 發展項目	該物業包括一幅地盤面積 約205,086平方米之地塊。 該物業計劃於落成時發展 為一個綜合發展項目，總建 築面積合共約1,049,798平 方米，作住宅、商業、工業、 學校及停車位用途。	該物業現為空置。	4,278,000,000 (華置集團應佔之 25%權益： 1,069,500,000)

附註：

1. 根據於二零零七年七月三十日發出之拍賣成交確認書第20070730號，信和置業中國投資集團有限公司（「信和中國」）成功以代價人民幣4,180,000,000元競得該物業之土地使用權。
2. 根據重慶市土地和礦業權交易中心於二零零七年七月三十日發出之國有土地使用權成交確認書渝地交易出[2007]第152號，地盤面積205,086平方米之該物業之土地使用權已出讓予信和中國作住宅及學校用途，惟信和中國須根據本函件所列之時間表分期支付地價。
3. 根據於二零零七年七月二十五日發出之滙款明細以及於二零零七年七月二十六日發出之保證金代繳款說明及重慶市土地交易中心收款收據，信和中國已清付首期之地價人民幣250,000,000元。
4. 根據信和中國與卓康集團有限公司（「卓康」）於二零零七年八月十七日訂立之轉讓協議，前者同意將重慶尖置房地產有限公司（「重慶尖置」）之控股權益轉讓予後者。
5. 根據於二零零七年八月十七日訂立之協議備忘錄，華置計劃投資於卓康之直接控股公司益東投資有限公司，以成為擁有25%權益之股東。

6. 根據華置集團提供之資料，該物業之發展詳情概述如下：

發展項目現時之階段	:	該物業現為空置。
進行／落成發展項目之估計成本	:	整個發展項目之建築成本估計約為人民幣1,338,750,000元。
落成後之估計資本值	:	根據建議之發展項目，落成後之資本值估計約為人民幣8,480,000,000元。

7. 根據重慶市工商行政管理局於二零零七年八月二十二日發出之營業執照第500000400002738號，重慶尖置以註冊資本760,000,000港元成立，獲准從事房地產綜合開發業務，由二零零七年八月二十二日起至二零零八年八月六日止。

8. 根據華置集團提供之資料，業權及授出主要批文與執照之狀況如下：

拍賣成交確認書	有
國有土地使用權成交確認書	有
滙款明細	有
轉讓協議	有
協議備忘錄	有
營業執照	有

9. 中國法律顧問瑛明律師事務所向至祥置業有限公司提供之意見載有(其中包括)下列各項：

- a. 信和中國於拍賣中成功投得該物業，因而成為該物業土地使用權之承讓人，而此乃符合中國相關法例；及
- b. 根據國有土地使用權公開出讓公告，重慶尖置應於訂立上文附註1所述拍賣成交確認書之日期起計一個月(即二零零七年八月三十日)後訂立國有土地使用權出讓合同，否則上文附註2所述之國有土地使用權成交確認書將告失效。因此，重慶尖置應取得相關重慶市土地管理部門有關簽訂國有土地使用權出讓合同之批文。

第三類－華置集團作發展用途持有之澳門物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
10. 澳門 氹仔 雞頸馬路 地段1c、地段2、 地段3、地段4及 地段5之 澳門偉龍馬路 發展項目	偉龍馬路發展項目為一個 大型綜合發展項目（「該發 展項目」），包括五幅地盤 面積合共約78,742平方米之 地塊。	該物業現為空置。	12,480,000,000 (華置集團應佔之 70.01%權益： 8,737,248,000)
	該物業計劃發展為一個綜 合發展項目，總建築面積合 共約390,000平方米，作住宅 及停車用途。		
	該物業獲批土地使用權，於 二零一五年十二月十三日 屆滿，作住宅及商業用途。		

附註：

1. 根據於二零零五年十月十五日訂立之五份批租地承租權移轉預約合同，總地盤面積78,742平方米之該物業之土地使用權已按總代價1,368,000,000澳門元轉讓予Moon Ocean Ltd.，於二零一五年十二月十三日屆滿，作商業、服務及停車用途。該等合約要點如下：

地塊 編號	地盤面積 (平方米)	賣方	買方	地價 (人民幣)	最高總 建築面積 (平方米)
地段1C	4,012	大利來建設發展有限公司	Moon Ocean Ltd.	77,367,609	23,955
地段2	13,425	新鴻發建設發展有限公司	Moon Ocean Ltd.	232,102,828	63,800
地段3	18,707	新濠江建設發展有限公司	Moon Ocean Ltd.	289,542,416	95,250
地段4	8,750	新偉業建設發展有限公司	Moon Ocean Ltd.	239,136,247	76,500
地段5	33,848	利天建設發展有限公司	Moon Ocean Ltd.	529,850,900	133,000
總計：	78,742			1,368,000,000	392,505

2. 根據於二零零六年八月三十日發出之物業登記書面報告，該物業由Moon Ocean Ltd.擁有。

3. 根據華置集團提供之資料，該物業之發展詳情概述如下：

發展項目現時之階段	:	該物業現為空置。
估計落成日期	:	第一期：二零一零年第一季度 第二期：二零一一年第二季度 第三期：二零一二年第四季 第四期：二零一三年第四季
進行／落成發展項目 之估計成本	:	整個發展項目之建築成本估計約為8,336,000,000澳門元。
落成後之估計資本值	:	根據建議之發展項目，落成後之資本值估計約為29,600,000,000澳門元。

4. Moon Ocean Ltd.為華置擁有70.01%權益之間接附屬公司。



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對至祥置業有限公司（以下統稱為「貴公司」）及其附屬公司及聯營公司（以下統稱為「至祥集團」）於香港特別行政區（「香港」）持有之物業權益（載於隨附之估值概要）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年七月三十一日（以下統稱為「估值日」）之價值之意見，作為向公眾發布文件之用。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃吾等對「市值」之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額。」

吾等評估該等物業權益時，乃假設至祥集團擁有關於物業權益之有效、可強制執行及可自由轉讓之業權，並有權於未屆滿之租約期內自由及不受干擾地使用該等物業權益，惟須先付訖每年應繳之政府地租及付清所有規定須補貼之地價／應付購買代價。

吾等評估該等物業時，乃個別考慮每項物業。吾等並無計及該等物業售予某單獨一方時之折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售時其價值所受之影響。

估值方法

在對至祥集團於香港持作投資之第一類物業權益進行估值時，吾等乃採用投資法，考慮目前收取之租金及租賃期滿後物業之增值潛力。

在對至祥集團於香港持作自用之第二類物業權益、至祥集團於香港持作出售之第三類物業權益及至祥集團於香港已訂約出售之第五類物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法，參考有關市場上可資比較之成交案例。

在對至祥集團於香港持作發展之第四類物業權益進行估值時，吾等假設該項物業將按照至祥集團向吾等提供之最近期發展計劃進行發展，並假設該項發展計劃已獲得批准。在達至吾等對該項物業權益之價值之意見時，吾等乃採用直接比較法，參考有關市場上可資比較之成交案例，並已考慮完成該項發展所需之建築成本，以反映該項物業之發展潛力及落成後之質量。

估值假設

吾等在估值時乃假設至祥集團在公開市場以現況出售該等物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何可能影響該等物業權益之價值之類似安排。此外，吾等並無考慮任何關於或影響出售該等物業之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等在對於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契之香港物業權益進行估值時，吾等已考慮香港特別行政區基本法及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之條文，列明該等土地租契已續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，以及將於續期日起計每年徵收相當於該等物業之應課差餉租值3%之地租。

查核業權

在進行吾等之估值工作時，經至祥集團同意，吾等已於有關土地註冊處抽樣查冊業權。然而，吾等並無查閱文件正本，以查證其所有權或確定有否任何未載於交予吾等之副本中之租契修訂。

限制條件

隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據至祥集團向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等曾視察各項物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地查勘，以確定地質狀況及設施等各項條件是否適合日後發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況均令人滿意，且在施工期間不會引起額外之開支或延誤。吾等之估值範圍並不包括其他發展可行性研究（第12項物業除外），亦不包括該等物業之相關經濟數據。

此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設備。除另有說明者外，吾等並無進行仔細實地測量以查證該等物業之樓面面積，並假設吾等獲提供之文件所載之面積乃屬正確無誤。

吾等很大程度倚賴至祥集團所提供之資料，並於識別至祥集團擁有有效權益之物業時，接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、出租情況、樓面面積及其他所有有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑至祥集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲至祥集團告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無考慮完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等之估值已遵照香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章所載之所有規定。

備註

除另有說明者外，吾等之估值證書內所有貨幣金額均以港元列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈二十六樓
至祥置業有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
龔仲禮 MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零零七年十月三十一日

附註： 龔仲禮先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾十六年經驗。

估值概要

物業	至祥集團	
	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 港元	於二零零七年 七月三十一日 之應佔資本值 港元
		至祥集團 應佔權益之 百分比
第一類 – 至祥集團於香港持作投資之物業權益		
1. 香港新界 屯門 和平徑2-8號、 仁政街7-35號 屯門中心地下14號及 16號商舖及戲院 (包括戲院平台全層、 戲院簷篷上之所有外牆及 戲院簷篷下之所有外牆 (不包括樓宇任何商舖或 變壓器室之外牆)、 以及全部三個水缸)	51,000,000元	50%
2. 香港九龍 觀塘 鴻圖道1號 若干單位	1,320,000,000元	33 $\frac{1}{3}$ %

物業	於二零零七年	至祥集團	至祥集團
	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 港元	應佔權益之 百分比	於二零零七年 七月三十一日 之應佔資本值 港元
3. 香港九龍紅磡 民樂街23號 駿昇中心13樓C單位 (包括其儲物室)及天台 連同1樓、2樓及 3樓低層之 50個停車位	35,800,000元	100%	35,800,000元
4. 香港九龍 旺角 山東街47-51號 中僑商業大廈 星際城市3樓301室	3,250,000元	100%	3,250,000元
5. 香港九龍 尖沙咀 加連威老道94號 明輝中心(前稱Asean Plaza) 3樓全層及 相連平台以及 8樓全層	136,000,000元	50%	68,000,000元
6. 香港西區 南里1號3樓B單位之全部	950,000元	51%	484,500元
7. 香港新界 清水灣 鎖匙頭丈量約份第464號 地段2、4、7、8及9號之 9/24部分或份額	11,000,000元	100%	11,000,000元

物業	至祥集團		
	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 港元	至祥集團 應佔權益之 百分比	於二零零七年 七月三十一日 之應佔資本值 港元
8. 香港新界 西貢 馬游塘寶琳路 丈量約份第401號地段453號 餘下部分	3,200,000元	100%	3,200,000元
	小計： 1,561,200,000元		587,234,500元
第二類－至祥集團於香港持作自用之物業權益			
9. 香港香港仔 田灣海傍道7號 興偉中心10樓5號單位	1,020,000元	100%	1,020,000元
	小計： 1,020,000元		1,020,000元
第三類－至祥集團於香港持作出售之物業權益			
10. 香港九龍 紅磡民樂街23號 駿昇中心16樓C至G單位 (包括其儲物室)	35,600,000元	100%	35,600,000元
11. 香港九龍 紅磡民樂街23號 駿昇中心17樓(包括天台)及 18樓全層	118,600,000元	100%	118,600,000元
	小計： 154,200,000元		154,200,000元

物業	於二零零七年	至祥集團	至祥集團
	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 港元	應佔權益之 百分比	於二零零七年 七月三十一日 之應佔資本值 港元
第四類 – 至祥集團於香港持作日後發展之物業權益			
12. 香港 西區山道34號	33,300,000元	51%	16,983,000元
	小計： 33,300,000元		16,983,000元
第五類 – 至祥集團於香港已訂約出售之物業權益			
13. 香港九龍 紅磡民樂街23號 駿昇中心16樓A及B單位	15,000,000元	100%	15,000,000元
	小計： 15,000,000元		15,000,000元
	總計： 1,764,720,000元		774,437,500元

估值證書

第一類 – 至祥集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值																														
1. 香港新界屯門 和平徑2-8號、 仁政街7-35號 屯門中心地下 14號及16號商舖 及戲院(包括戲院 平台全層、戲院簷 篷上之所有外牆 及戲院簷篷下之 所有外牆(不包括 樓宇任何商舖或 變壓器室之外 牆),以及全部三 個水缸)	屯門中心包括兩幢12層高 住宅大廈,建於四層高商業 ／戲院平台上,於一九七七年 落成。 該物業包括地下之兩個零 售店舖單位及兩層戲院大 堂,於一樓、二樓及三樓之 整個戲院部分,總樓面面積 合共約為1,862.51平方米 (20,048平方呎)。於四樓之 平台面積約為608.51平方米 (6,550平方呎)。 總樓面面積之詳細分析如 下:	戲院地下之部分現根 據一項牌照租出,每 月牌照費用為90,000 元(包括差餉、政府地 租及管理費),而戲院 之餘下部分則為空 置。 地下14號及16號商舖 現根據兩項獨立牌照 租出,每月牌照費用 分別為43,000元(包括 差餉及政府地租)及 22,000元(不包括差 餉、政府地租及管理 費)。	51,000,000元 (至祥集團應佔之 50%權益: 25,500,000元)																														
青山市地段57號 (「該地段」)951 份不可分割等份 之125份	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">總樓面面積約數 (平方呎) (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下14號商舖</td> <td>792</td> <td>73.58</td> </tr> <tr> <td>地下16號商舖</td> <td>247</td> <td>22.95</td> </tr> <tr> <td>地下戲院部分</td> <td>6,322</td> <td>587.33</td> </tr> <tr> <td>1樓戲院部分</td> <td>6,322</td> <td>587.33</td> </tr> <tr> <td>2樓戲院部分</td> <td>2,181</td> <td>202.62</td> </tr> <tr> <td>2樓至3樓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 戲院部分</td> <td>686</td> <td>324.97</td> </tr> <tr> <td>3樓戲院部分</td> <td>3,498</td> <td>63.73</td> </tr> <tr> <td>總計*:</td> <td><u>20,048</u></td> <td><u>1,862.51</u></td> </tr> </tbody> </table>		總樓面面積約數 (平方呎) (平方米)		地下14號商舖	792	73.58	地下16號商舖	247	22.95	地下戲院部分	6,322	587.33	1樓戲院部分	6,322	587.33	2樓戲院部分	2,181	202.62	2樓至3樓			戲院部分	686	324.97	3樓戲院部分	3,498	63.73	總計*:	<u>20,048</u>	<u>1,862.51</u>		
	總樓面面積約數 (平方呎) (平方米)																																
地下14號商舖	792	73.58																															
地下16號商舖	247	22.95																															
地下戲院部分	6,322	587.33																															
1樓戲院部分	6,322	587.33																															
2樓戲院部分	2,181	202.62																															
2樓至3樓																																	
戲院部分	686	324.97																															
3樓戲院部分	3,498	63.73																															
總計*:	<u>20,048</u>	<u>1,862.51</u>																															
	* (不包括4樓之平台)																																
	該地段乃根據新批地契 1838號持有,由一八九八年 七月一日起計99年減最後 三日,現已依法延長至二零 四七年六月三十日。																																

附註：

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之聯營公司盈才發展有限公司（見日期為一九九七年十月三十一日之轉讓備忘錄編號TM826206，另兩份日期均為一九九七年十一月十九日之轉讓備忘錄編號TM827083及TM827786）。
- ii) 該物業之戲院部分受建築物條例第28(3)條下第DR00210/NT/04號命令所規限（見日期為二零零四年十一月二十五日之備忘錄編號TM1120223）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
2. 香港九龍觀塘 鴻圖道1號 若干單位 觀塘內地段415號 (「該地段」) 800,000份不可分 割等份之575,345 份	鴻圖道1號(「該大廈」)為 一幢於一九九四年落成之 33層高工業大廈,附設停 車場設施及上落貨區。 該物業包括399個位於該大 廈多個樓層之工場單位、3 個貨櫃車停車位、36個貨車 停車位及38個私家車停車 位。	除總樓面面積合共 17,774.06平方米 (191,320平方呎)現 為空置外,該物業現 根據多份租約及牌照 租出,每月總收入約 為4,120,000元(不包 括差餉及服務費)。	1,320,000,000元 (至祥集團應佔之 33 $\frac{1}{3}$ %權益: 440,000,000元)
	該物業之總樓面面積(不包 括停車位)合共約為 50,264.59平方米 (541,048平方呎)。		
	該地段乃根據賣地條款 7697號持有,由一九六二年 七月一日起為期21年(減最 後三日),可續期14年,現已 依法延長至二零四七年六 月三十日。		

附註：

- i) 該物業包括該大廈之地下全層（包括1-3號、3A號、5-8號工廠單位）及2樓全層（包括1-3號、5及6號工廠單位）、6樓2、3、6、7、8、9、10、12、13、15、16、17、18、19、20、21號工廠單位及儲物室23號單位、7樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、8樓1、2、3、6、7、8、9、10、12、13、15、16、17、18、19、20、21、22號工廠單位及儲物室23號單位、10樓儲物室23號單位、11樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、12樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、15樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、16樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、17樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、18樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位及儲物室23號單位）、20樓3、5、6、7、8、9、10、11、17、18、19、22號單位及儲物室23號單位、21樓11、12、13、16、17、18及23號單位、23樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、25樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、26樓3、5、6、7、8、9、12、13、15、16、17、18、19、20、21及22號工廠單位、28樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、29樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、30樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、32樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、33樓全層（包括1-3號、5-13號、15-22號工廠單位）、35樓12、13、15、16、17、18、19、20、21及22號工廠單位、36樓1、3、5、6、7、8、9、11、12、15、16、17、18、19、20及22號工廠單位及全部77個停車位（包括地下C1-C3停車位、1樓L1-L36號停車位、3樓CP1-CP38停車位）、天台、預留地方及公用地方。
- ii) 該物業之登記業主為至祥集團之聯營公司廣坤實業有限公司（見日期為一九八八年十二月三十日之轉讓備忘錄編號UB3956667）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
3. 香港九龍紅磡 民樂街23號 駿昇中心13樓 C單位(包括其儲 物室)及天台連同 1樓、2樓及3樓低 層之50個停車位 紅磡內地段545號 (「該地段」)之 691,680份不可分 割等份之17,864份	<p>駿昇中心(「該大廈」)為一幢於一九九二年落成之20層高貨倉,該大廈地下設有貨倉/停車位,一樓及二樓設有停車位及上落貨區,而樓上各層則設有貨倉。該大廈17樓及18樓之加建工程於二零零六年竣工。</p> <p>該物業包括該大廈13樓一個貨倉單位(包括其儲物室)及天台連同合共50個停車位(包括分別位於該大廈1樓、2樓及3樓低層之2個貨櫃車停車位、22個貨車停車位及26個私家車停車位)。</p> <p>該物業之總樓面面積(不包括停車位及天台)合共約為450.58平方米(4,850平方呎)。</p> <p>該地段乃根據賣地條款12089號持有,年期由一九九零年一月二十三日起至二零四七年六月三十日止。</p>	<p>13樓C單位現根據一份租約租出,每月租金為33,950元(不包括差餉及服務費),年期由二零零六年十月二十三日起至二零零八年十月二十二日止。50個停車位中,有21個現根據多份租約/牌照租出,每月總收入為91,700元。</p>	<p>35,800,000元</p> <p>(至祥集團應佔之 100%權益: 35,800,000元)</p>

附註:

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司景亨投資有限公司,根據該地段之賣地條款12089號持有該物業。
- ii) 50個停車位包括該大廈2樓P3至P8號停車位、3樓低層P9至P28號停車位、1樓L3至L6及L9至L18號貨車停車位、2樓L19至L24及L27至L28號貨車停車位以及1樓C1及C2號貨櫃車停車位。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
4. 香港九龍旺角 山東街47-51號 中僑商業大廈 星際城市3樓 301室	該物業包括一幢4層高商場 平台內3樓之一間商舖，該 商場平台上蓋有一幢18層 高之辦公室大廈（不包括地 庫及機電房樓層）。該大廈 約於一九七七年落成。	該物業現為空置。	3,250,000元 (至祥集團應佔之 100%權益： 3,250,000元)
九龍內地段10253 號（「該地段」） 400份不可分割等 份之21份之 520,667份之 20,976份	該物業之總樓面面積及實 用面積分別約42.09平方米 （453平方呎）及約 21.0平方米（226平方呎）。	該物業乃根據重批條件 10669號持有，年期由一九 一零年六月二十七日起計 150年。	

附註：

該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司First Castle Limited（見日期為一九九八年六月二十二日之轉讓備忘錄編號UB7526985）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
5. 香港九龍尖沙咀 加連威老道94號 明輝中心(前稱 Asean Plaza) 3樓 全層及相連平台 以及8樓全層 九龍內地段10603 號(「該地段」) 3,000份不可分割 等份之321份	<p data-bbox="370 431 677 538">明輝中心為一幢於一九八二年落成之15層高(包括兩層地庫)商業大廈。</p> <p data-bbox="370 591 677 942">該物業包括兩層寫字樓及該大廈平台。兩層寫字樓之總樓面面積及實用面積分別約為2,062.80平方米(22,204平方呎)及1,784.28平方米(19,206平方呎)。3樓平台之面積約為174.28平方米(1,876平方呎)。</p> <p data-bbox="370 995 677 1138">該地段乃根據賣地條款11258號持有,由一九七八年十月三十日起計75年,可續期75年。</p>	<p data-bbox="718 431 954 740">除3樓之相連平台空置外,該物業現根據多份兩年期租約(最近期一份將於二零零九年三月八日屆滿)租出,每月總租金收入為350,794元(不包括差餉及管理費)。</p>	<p data-bbox="1027 431 1212 457">136,000,000元</p> <p data-bbox="1027 512 1212 619">(至祥集團應佔之50%權益: 68,000,000元)</p>

附註:

該物業之登記業主為至祥集團之聯營公司強邦有限公司(見日期為一九八八年五月二十五日之轉讓備忘錄編號UB3741408)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
6. 香港西區南里1號 3樓B單位之全部	該物業包括一幢約於一九 五八年落成之7層高大廈之 一個住宅單位。	該物業現為空置。	950,000元
內地段1300號 (「該地段」) A 段、C段1分段及C 段2分段13份不可 分割等份之1份	該大廈之地下作零售用途， 而上層則為住宅用途。 該物業之實用面積約為 49.05平方米(528平方呎)。		(至祥集團應佔之 51%權益： 484,500元)
	該地段乃根據一份政府租 契持有，由一八九一年十二 月二十五日起計999年。		

附註：

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司冠林國際有限公司(見日期為一九九五年二月二十八日之備忘錄編號UB6247104)。
- ii) 該物業受限於Sik Tak Sheung、Ho Sim、Lam Shiu Chien, Suing(以Kwong Sin Tong信託人或管理人身份,「原告人」)向Sik Miu Wai(「被告人」)提出而判原告人勝訴之命令蓋印副本(見日期為一九九三年八月三日之備忘錄編號UB6237845)。(備註:一九九三年高等法院雜項案件編號2797)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
7. 香港新界清水灣鎖匙頭丈量約份第464號地段2、4、7、8及9號之9/24部分或份額	該物業包括五幅位於新界西貢區之相連不規則形狀之農地。總登記地盤面積約為34,458.57平方米(370,912平方呎)。	該物業現為空置。	11,000,000元 (至祥集團應佔之 100%權益： 11,000,000元)
	丈量約份第464號地段2、4、7及8號乃根據集體政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計75年，可續期24年減最後三日，而丈量約份第464號地段9號則根據新批地條件2609號持有，年期為99年。兩者均已依法延長至二零四七年六月三十日。		
	該物業每年之政府地租合共為13.98元。		

附註：

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司Country Homes Limited (4/12及1/24，見日期均為一九六四年十一月三十日之兩份備忘錄編號SK78320及SK78321，日期分別為一九六五年一月四日、一九七三年五月二日及一九七三年五月八日之三份備忘錄編號SK78481、SK86150及SK86215)。
- ii) 根據於二零零六年五月三十日獲批准之清水灣半島南分區計劃大綱圖(圖則編號S/SK-CWBS/2)，該物業被列入「保護區」範圍。
- iii) 經至祥集團通知，由於吾等進行估值之日期未能獲提供證實業權所需之若干業權契據，故未能證實至祥集團對該物業之業權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
8. 香港新界西貢 馬游塘寶琳路 丈量約份第401號 地段453號 餘下部分	該物業包括一幅位於新界 西貢區之不規則形狀之農 地，登記地盤面積約為 2,292.4平方米（24,675平方 呎）。	該物業現為空置。	3,200,000元
	丈量約份第401號地段453 號乃根據一份政府租契持 有，年期由一八九八年七月 一日起計75年，可續期24年 減最後三日，現已依法延長 至二零四七年六月三十日。		(至祥集團應佔之 100%權益： 3,200,000元)
	該物業每年之政府地租為 1.48元。		

附註：

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司國賢有限公司（日期為一九九零年二月十九日之備忘錄編號SK153780）。
- ii) 該物業現受一份豁免函件規限（見日期為一九九二年一月二日之備忘錄編號SK190803）。
- iii) 根據於二零零四年十一月二日獲批准之將軍澳分區計劃大綱圖（圖則編號S/TKO/15），該物業被列入「綠化帶」範圍。

第二類 – 至祥集團於香港持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
9. 香港香港仔田灣 海傍道7號 興偉中心10樓 5號單位	該物業包括一幢35層高(另 有一層地庫及一隔火層)工 業大廈10樓之一個工廠單 位,於一九九零年落成。	該物業現時由至祥集 團佔用作倉庫用途。	1,020,000元 (至祥集團應佔之 100%權益: 1,020,000元)
香港仔內地段414 號(「該地段」) 102,588份不可分 割等份之109份	該物業之總樓面面積約為 123.10平方米(1,325平方 呎)。 該地段乃根據換地條件 12040號持有,由一九八九 年一月二十一日起至二零 四七年六月三十日止。		

附註:

該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司Moregift Investments Limited(見日期為一九九四年六月三十日之備忘錄編號UB6078874)。

第三類 – 至祥集團於香港持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
10. 香港九龍紅磡 民樂街23號 駿昇中心16樓C至 G單位(包括其儲 物室) 紅磡內地段545號 (「該地段」)之 691,680份不可分 割等份之30,340份	駿昇中心(「該大廈」)為一 幢於一九九二年落成之20 層高貨倉,該大廈地下設有 貨倉/停車位,一樓及二樓 設有停車位及上落貨區,而 樓上各層則設有貨倉。該大 廈17樓及18樓之加建工程 於二零零六年竣工。 該物業包括該大廈16樓之 五個工業單位連同其儲物 室,總樓面面積約為 2,338.35平方米(25,170平 方呎)。	該物業現為空置。	35,600,000元 (至祥集團應佔之 100%權益: 35,600,000元)
	該地段乃根據賣地條款 12089號持有,年期由一九 九零年一月二十三日起至 二零四七年六月三十日止。		

附註:

該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司景亨投資有限公司,根據該地段之賣地條款12089號持有該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
11. 香港九龍紅磡 民樂街23號 駿昇中心17樓(包 括天台)及18樓全 層 紅磡內地段545號 (「該地段」)之 691,680份不可分 割等份之138,318 份	駿昇中心(「該大廈」)為一 幢於一九九二年落成之20 層高貨倉,該大廈地下設有 貨倉/停車位,一樓及二樓 設有停車位及上落貨區,而 樓上各層則設有貨倉。該大 廈17樓及18樓之加建工程 於二零零六年竣工。 該物業包括該大廈17樓及 18樓全層(每層設有七個工 業單位(A至G單位)),總 樓面面積約為6,155.15平方 米(66,254平方呎),而該大 廈17樓之天台之樓面面積 約為745.63平方米(8,026平 方呎)。 該地段乃根據賣地條款 12089號持有,年期由一九 九零年一月二十三日起至 二零四七年六月三十日止。	該物業現為空置。	118,600,000元 (至祥集團應佔之 100%權益: 118,600,000元)

附註:

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司景亨投資有限公司,根據該地段之賣地條款12089號持有該物業。
- ii) 吾等已獲至祥集團提供物業佔用許可證(許可證編號KN17/2006(OP)),並經告知,上述佔用許可證正等待註冊。
- iii) 經至祥集團通知,17樓G單位及18樓E、F及G單位分別受四份臨時買賣合約所限,其總代價為33,665,400元。詳情如下:

單位	臨時買賣合約之日期	代價
17樓G單位	二零零七年十月二日	6,946,500元
18樓E單位	二零零七年九月三日	15,600,000元
18樓F單位	二零零七年九月十八日	4,172,400元
18樓G單位	二零零七年十月二日	6,946,500元
	總計:	<u>33,665,400元</u>

第四類 – 至祥集團於香港持作日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
12. 香港西區山道 34號	該物業包括兩幅相連土地， 總登記地盤面積約199.37平 方米 (2,146平方呎)。	於視察日期，建於該 物業上之唐樓為空 置。	33,300,000元 (附註(iv))
內地段1300號 (「該地段」) C段 餘段及C段1分段 餘段	現時該物業之上建有一幢 約於一九五八年落成之7層 高唐樓。		(至祥集團應佔之 51%權益： 16,983,000元)
	該地段乃根據一份政府租 契持有，由一八九一年十二 月二十五日起計999年。		
	該地段每年之政府地租為 20元。		

附註：

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之附屬公司冠盛企業有限公司 (見日期為一九九一年八月九日之備忘錄編號UB4968280)。
- ii) 該物業受一份互授通道權契約 (Re ss.2及R.P.) 規限 (見日期為一九五八年五月十九日之備忘錄編號UB276781)。
- iii) 內地段1300號C段餘段受下列負擔規限：
 - (A) 由中國銀行 (香港) 有限公司 (前稱廣東省銀行) 承做包含按揭及流動抵押之債券，代價為36,000,000元 (見日期為一九九七年八月二十八日之備忘錄編號UB7277737)；及
 - (B) 以博思投資有限公司 (「承讓人」) 為受益人發出之債券出讓契據備忘錄編號UB7277737 (見日期為二零零四年一月三日之備忘錄編號UB9118980)。
- iv) 在吾等進行估值時，吾等已考慮現時空置狀況對重建之潛在利益。

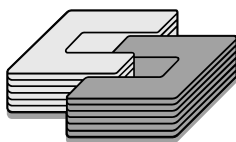
第五類 – 至祥集團於香港已訂約出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值
13. 香港九龍紅磡 民樂街23號 駿昇中心16樓A及 B單位 紅磡內地段545號 （「該地段」）之 691,680份不可分 割等份之9,686份	駿昇中心（「該大廈」）為一 幢於一九九二年落成之20 層高貨倉，該大廈地下設有 貨倉／停車位，一樓及二樓 設有停車位及上落貨區，而 樓上各層則設有貨倉。該大 廈17樓及18樓之加建工程 於二零零六年竣工。 該物業包括該大廈16樓之 兩個工業單位，總樓面面積 合共約為985.04平方米 （10,603平方呎）。 該地段乃根據賣地條款 12089號持有，年期由一九 九零年一月二十三日起至 二零四七年六月三十日止。	於估值日期，該物業 為空置。	15,000,000元 （至祥集團應佔之 100%權益： 15,000,000元）

附註：

- i) 該物業之登記業主為至祥集團之全資附屬公司景亨投資有限公司，根據該地段之賣地條款12089號持有該物業。
- ii) 該物業受代價為21,206,000.00元並以怡紡有限公司為受益人之買賣協議限制（見等待註冊的契約項下日期為二零零七年七月二十七日之備忘錄編號07081502060055）。經至祥集團所告知，該物業已於二零零七年八月三十一日出售。

至祥股東特別大會通告



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

茲通告至祥置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零七年十一月二十八日（星期三）上午十時正假座香港灣道一號香港君悅酒店閣樓君悅廳I及II舉行股東特別大會（「本大會」），以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過（不論有否修訂）第一項決議案及以本公司特別決議案方式通過（不論有否修訂）第二項決議案：

普通決議案

一. 「動議

- (a) 一般及無條件批准Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）、勝得控股有限公司（「華置附屬公司」）、昇平發展有限公司（「至祥買方」）與本公司於二零零七年九月十一日訂立之有條件買賣協議（「該協議」，其註有「A」字樣之副本已由本大會主席簽署以資識別），據此（其中包括），(i)本公司同意出售或促成出售而華置附屬公司同意購入或促成購入至祥銷售股份（定義見該協議）連同至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款（各自之定義見該協議）；(ii)華置同意促成出售而至祥買方同意購入或促成購入華置銷售股份（定義見該協議）連同華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款（各自之定義見該協議）；(iii)華置附屬公司同意承受華置承擔債務（定義見該協議）；及(iv)至祥買方同意承受至祥承擔債務（定義見該協議）；上述各情況均須按照該協議所載之條款及條件（統稱為「資產交易」）；
- (b) 批准本公司根據該協議之條款向華置及／或其代名人發行及配發代價股份（定義見該協議）；

至祥股東特別大會通告

- (c) 批准本公司根據該協議之條款向華置及／或其代名人發行代價債券（定義見該協議）；
- (d) 授權本公司董事於代價債券所附之兌換權根據代價債券之條款及條件獲行使後發行及配發本公司之股份；及
- (e) 授權本公司董事進行一切彼等認為可能屬必要、可取或權宜之其他行動及事宜、簽立彼等認為可能屬必要、可取或權宜之其他文件，並採取一切彼等認為可能屬必要、可取或權宜之步驟，以實行該協議之條款及／或使該協議之條款生效。」

特別決議案

- 二. 「動議待資產交易完成後，將本公司之名稱由『Chi Cheung Investment Company, Limited (至祥置業有限公司)』更改為『Evergo China Holdings Limited (愛美高中國控股有限公司)』。」

承董事會命
至祥置業有限公司
公司秘書
林光蔚

香港，二零零七年十月三十一日

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道三十八號

美國萬通大廈二十六樓

至祥股東特別大會通告

附註：

- 一. 本公司將自二零零七年十一月二十六日起至二零零七年十一月二十八日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席本大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零七年十一月二十三日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- 二. 凡有權出席本大會及於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表出席並代其投票。受委代表無須為本公司股東。
- 三. 按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於本大會（或其任何續會）舉行時間不少於四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席本大會或任何續會（視情況而定），並於會上投票。
- 四. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派代表於本大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票之持有人；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派代表出席本大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之人士方有投票權投票，該等人士之投票將獲接納，而其他聯名登記持有人無權投票。
- 五. 由於上述普通決議案須經獨立股東批准，故股東於本大會上為批准該項普通決議案之投票將以股數投票表決方式進行。
- 六. 於本通告日期，本公司之執行董事為昌榮華先生及潘敏慈小姐，而本公司之獨立非執行董事為賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。