

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或對閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之真樂發控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購真樂發控股有限公司任何股份之邀請或要約。

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。

---



**GFT HOLDINGS LIMITED**

**真樂發控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

- (1) 股份合併；
- (2) 非常重大收購事項及關連交易；
- 及
- (3) 配售可換股票據及股份

獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問

**VEDA | CAPITAL**  
智略資本

---

真樂發控股有限公司謹訂於二零零八年七月十四日(星期一)上午十時正假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店3樓唐廳二號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第327至328頁。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席該大會，務請盡快按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並無論如何須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零八年六月二十八日

---

## 目錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	41
智略資本函件 .....	42
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	67
附錄二 — Consecutive Profits之會計師報告 .....	140
附錄三 — Real Clever之會計師報告 .....	167
附錄四 — Pacific Pointer之會計師報告 .....	195
附錄五 — 世紀21香港之會計師報告 .....	209
附錄六 — 世紀21物業代理之會計師報告 .....	238
附錄七 — 世紀21測量行之會計師報告 .....	265
附錄八 — 世紀21澳門之會計師報告 .....	291
附錄九 — 經擴大集團未經審核備考財務資料 .....	301
附錄十 — 世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之估值報告 .....	310
附錄十一 — 一般資料 .....	318
股東特別大會通告 .....	327

---

## 預期時間表

---

實行股份合併之預期時間表載列如下。

二零零八年

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限 ..... 七月十二日(星期六)上午十時正

股東特別大會 ..... 七月十四日(星期一)上午十時正

以下事件須待實行股份合併之條件獲達成後，方可作實：

股份合併之生效日期 ..... 七月十五日(星期二)

新股份買賣開始 ..... 七月十五日(星期二)上午九時三十分

以每手買賣單位20,000股現有股份

(以淺綠色現有股票形式)

買賣現有股份之原有櫃位暫時關閉 ..... 七月十五日(星期二)上午九時三十分

以每手買賣單位4,000股新股份

(以淺綠色現有股票形式)

買賣之暫時櫃位開放 ..... 七月十五日(星期二)上午九時三十分

免費將淺綠色現有股票換領淺藍色新股票之首日 ..... 七月十五日(星期二)

以每手買賣單位20,000股新股份

(以淺藍色新股票形式)

買賣新股份之原有櫃位重開 ..... 七月二十九日(星期二)上午九時三十分

並行買賣現有股份及新股份開始 ..... 七月二十九日(星期二)上午九時三十分

以每手買賣單位4,000股新股份

(以淺綠色現有股票形式)

買賣新股份之暫時櫃位關閉 ..... 八月十八日(星期一)下午四時十分

並行買賣現有股份及新股份(以新股票

及現有股票形式)結束 ..... 八月十八日(星期一)下午四時十分

免費將淺綠色現有股票換領淺藍色

新股票之最後一日 ..... 八月二十六日(星期二)

---

## 釋義

---

本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	Kingbox根據該協議建議收購該等目標公司之股權
「該協議」	指	Kingbox、本公司與賣方於二零零八年四月三十日(於二零零八年五月六日作出補充)就收購事項訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Century 21 AP」	指	Overseas Venture Management Ltd.，根據英屬處女群島法例成立並以「Century 21 Asia Pacific」之名義進行買賣之國際業務公司，於最後實際可行日期為分特許經營協議項下特許經營商權利之最終承讓人
「世紀21香港」	指	世紀21香港有限公司(前稱「Century 21 Holdings Limited」)，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由賣方擁有5%及由Consecutive Profits直接及間接擁有95%
「世紀21澳門」	指	世紀21有限公司，一家於澳門註冊成立之公司，其已發行股本由賣方持有33.3%及由世紀21香港直接及間接持有66.7%
「世紀21物業代理」	指	世紀21物業代理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由Pacific Pointer及Real Clever分別持有50%
「世紀21測量行」	指	世紀21測量行有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由Pacific Pointer持有20%及由Real Clever持有80%
「Century 21 US」	指	Century 21 Real Estate Corporation，一家特拉華州公司及根據分特許經營協議之原有特許經營商
「Century Profit」	指	Century Profit Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為Consecutive Profits之全資附屬公司

---

## 釋義

---

「本公司」	指	真樂發控股有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成該協議
「完成日期」	指	完成日期，即緊隨該協議所有條件獲正式達成(或豁免，視情況而定)後第七個營業日，或賣方與Kingbox可能相互書面協定之其他日子
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Consecutive Profits」	指	Consecutive Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「代價」	指	本公司根據該協議就該等目標公司之股權應付之代價430,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團以及目標集團
「現有股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.025港元之普通股份
「Grand Rich」	指	Grand Rich Resource Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有，持有分特許經營協議相似之特許經營權可於新加坡使用「Century 21」品牌
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由獨立非執行董事組成之董事委員會，以就該協議向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士以外之股東
「Kingbox」	指	Kingbox Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

---

## 釋義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零八年六月二十五日，即本通函付印前確定本通函所載資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「吳先生」	指	吳啟樂先生，欣科有限公司之董事兼主要股東，該公司為本公司之非全資附屬公司
「新股份」	指	股份合併生效後本公司股本中每股面值0.125港元之普通股
「Pacific Pointer」	指	Pacific Pointer Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「配售事項」	指	配售代理按竭盡所能基準建議配售本金總額最高100,000,000港元之配售可換股票據及最多400,000,000股配售股份
「配售代理」	指	結好證券有限公司，配售事項之配售代理
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零八年四月三十日(已於二零零八年五月六日作出補充)就配售事項訂立之有條件配售協議
「配售可換股票據」	指	配售代理按竭盡所能基準將予配售本金總額最高100,000,000港元之可換股票據
「配售可換股票據換股股份」	指	本公司因配售可換股票據附帶之換股權按初步兌換價每股新股份0.1375港元(可予調整)獲悉數行使而將予發行最高為727,272,727股之新股份
「配售股份」	指	本公司根據配售事項將予發行最高400,000,000股之新股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

---

## 釋義

---

「承兌票據」	指	Kingbox (及本公司作為擔保人) 擔保於完成時將發行予賣方本金額為100,000,000港元之承兌票據
「Real Clever」	指	Real Clever Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司就批准股份合併、該協議、配售協議及據此擬進行之交易而將予召開之股東特別大會
「股份合併」	指	建議將每五股現有股份合併為一股新股份
「股東」	指	現有股份或新股份 (視情況而定) 之持有人
「股份」	指	在股份合併生效前之現有股份，或在股份合併生效後之新股份 (視乎情況而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分特許經營協議」	指	世紀21香港 (作為分特許經營商) 與Century 21 US (作為特許經營商) 於一九九三年八月十二日訂立之分特許經營協議及特許經營商權利之出讓，並據此於最後實際可行日期導致相同歸屬予Century 21 AP
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該等目標公司」	指	Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever、世紀21香港及世紀21澳門之統稱
「目標集團」	指	該等目標公司、彼等之附屬公司 (如有)、Century Profit、世紀21物業代理及世紀21測量行
「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類 (就企業融資提供意見) 規管活動之持牌公司，為就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

---

## 釋義

---

「賣方」	指	吳啟民先生
「賣方可換股票據」	指	本公司將發行予賣方本金總額130,000,000港元之可換股票據，作為部份代價
「賣方可換股票據 換股股份」	指	本公司因賣方可換股票據持有人按初步兌換價每股新股份0.1375港元(可予調整)悉數行使賣方可換股票據附帶之換股權而須予發行之945,454,545股新股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比





**GFT HOLDINGS LIMITED**

**真樂發控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

執行董事：

夏其才先生

馬慧敏女士

獨立非執行董事：

鄭毓和先生

崔志仁先生

梁秀芬女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心

二期707室

敬啟者：

**(1) 股份合併；**  
**(2) 非常重大收購事項及關連交易；**  
**及**  
**(3) 配售可換股票據及股份**

於二零零八年五月六日，董事會宣佈董事建議實施股份合併，當中涉及每五股每股面值0.025港元之現有股份合併為一股面值0.125港元之新股份。股份合併須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准，方可作實。

於二零零八年四月三十日，Kingbox及本公司與賣方訂立一項協議。根據該協議，Kingbox有條件地同意收購，而賣方則有條件地同意出售該等目標公司之股權，總代價為430,000,000港元。代價中之200,000,000港元將以現金償付，100,000,000港元將以發行承兌票據償付及130,000,000港元將以發行賣方可換股票據償付。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。賣方為吳先生之兄弟，吳先生為本公司之非全資附屬公司欣科有限公司之董事兼主要股東。因此，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章之規定，收購事項構成本公司之關連交易。協議及協議所述交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。

於二零零八年四月三十日，本公司與配售代理訂立配售協議。據此，配售代理已同意盡力配售本金總值不多於100,000,000港元之配售可換股票據及配售股份。

配售須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准配售，方可作實。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股份合併、該協議、配售協議及據此擬進行交易。

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)(i)股份合併、該協議及配售協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就有關收購事項發出之推薦意見函件；(iii)智略資本就有關收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)有關本集團及目標集團之財務資料；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定之其他資料。

### 股份合併

董事建議按每五股現有股份合併為一股新股份之基準，將本公司之普通股本合併。於最後實際可行日期，本公司之法定股本為500,000,000港元，分為20,000,000,000股現有股份，當中6,258,230,400股現有股份經已發行。待股份合併生效後，本公司之法定股本仍為500,000,000港元，分為4,000,000,000股新股份，當中1,251,646,080股新股份將予發行。

新股份碎股將不予理會且不會向股東發行，惟所有該等新股份碎股將會整合，並為本公司之利益出售(如可行)。新股份碎股僅於涉及現有股份持有人全部股權時產生，而不論該持有人所持有之股票數目。

除股份合併引致之開支外，實施股份合併將不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東權益。董事相信股份合併將不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。

---

## 董事會函件

---

### 股份合併之條件

股份合併須待以下情況發生後，方可作實：

- (a) 股東在股東特別大會通過批准股份合併之普通決議案；及
- (b) 聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准新股份上市及買賣，並將作出安排，致使新股份獲准納入中央結算及交收系統，以作證券結算及交收用途。

新股份在各方面將彼此享有同等權益。

### 每手買賣單位及交易安排

待股份合併生效後，現行每手買賣單位20,000股本公司股份將維持不變。現行每手買賣單位之價值為440港元，此乃根據於二零零八年四月二十九日(即該協議日期前現有股份之最後交易日)每股現有股份之收市價0.022港元計算。待股份合併生效後，預期每手買賣單位20,000股新股份之價值為2,200港元，此乃根據於二零零八年四月二十九日每股現有股份之收市價0.022港元計算。本公司將安排在聯交所進行併行買賣，在新股份以每手20,000股買賣前，以每手4,000股進行買賣。

### 新股份之股票

待股份合併生效後，股東可將其現有股份之現有股票(淺綠色)呈交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以交換新股份(以每五股現有股份轉換一股新股份為基礎)之新股票(淺藍色)。預期股東將可於向本公司於香港之股份過戶登記分處交付現有股票作交換用途後10個營業日(即聯交所開放以經營證券交易業務之任何日子)內，在本公司於香港之股份過戶登記分處之上述地址領取新股票。

除非另行指示，否則新股份之股票將以每手20,000股新股份之買賣單位發行。於現有股份與新股份之併行買賣結束後，現有股份之所有現有股票將不可再作有效之交易及結算用途，但將繼續成為該等同數目之新股份之所有權證明，並可隨時交換為新股份之股票。

---

## 董事會函件

---

### 碎股安排

為方便因股份合併所產生之新股份碎股買賣，本公司將委任結好證券有限公司按盡力基準於二零零八年七月二十九日至二零零八年八月十八日期間為有意買賣所持碎股之股東提供「配對服務」。持有新股份碎股之股東可致電2526 7738聯絡結好證券有限公司劉錫麒先生，以購買或出售彼等之碎股。股東務請注意買賣新股份碎股之配對服務概無任何保證。

倘股東對上述措施有任何疑問，應諮詢彼等之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

股份合併之預期實施時間表載於本通函「預期時間表」一節。

### 收購事項

於二零零八年四月三十日，Kingbox、本公司與賣方訂立該協議。據此，Kingbox有條件地同意購買，而賣方則有條件地同意出售該等目標公司之股權。協議之主要條款及該等目標公司之資料列載如下。

### 日期

二零零八年四月三十日（於二零零八年五月六日作出補充）

### 訂約方

- (i) 吳啟民先生（作為賣方）；
- (ii) Kingbox（作為買方）；及
- (iii) 本公司（作為擔保人）。

賣方為吳先生之兄弟，吳先生為本公司之非全資附屬公司欣科有限公司之董事兼主要股東。於該協議日期，欣科有限公司分別由吳先生及本集團擁有40%及60%權益。除上述者外，就董事所深知及確信，以及經作出一切合理查詢後，賣方(i)為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)在目前或過去與本公司並無業務或其他關係而須根據上市規則第14.22條合併計算。

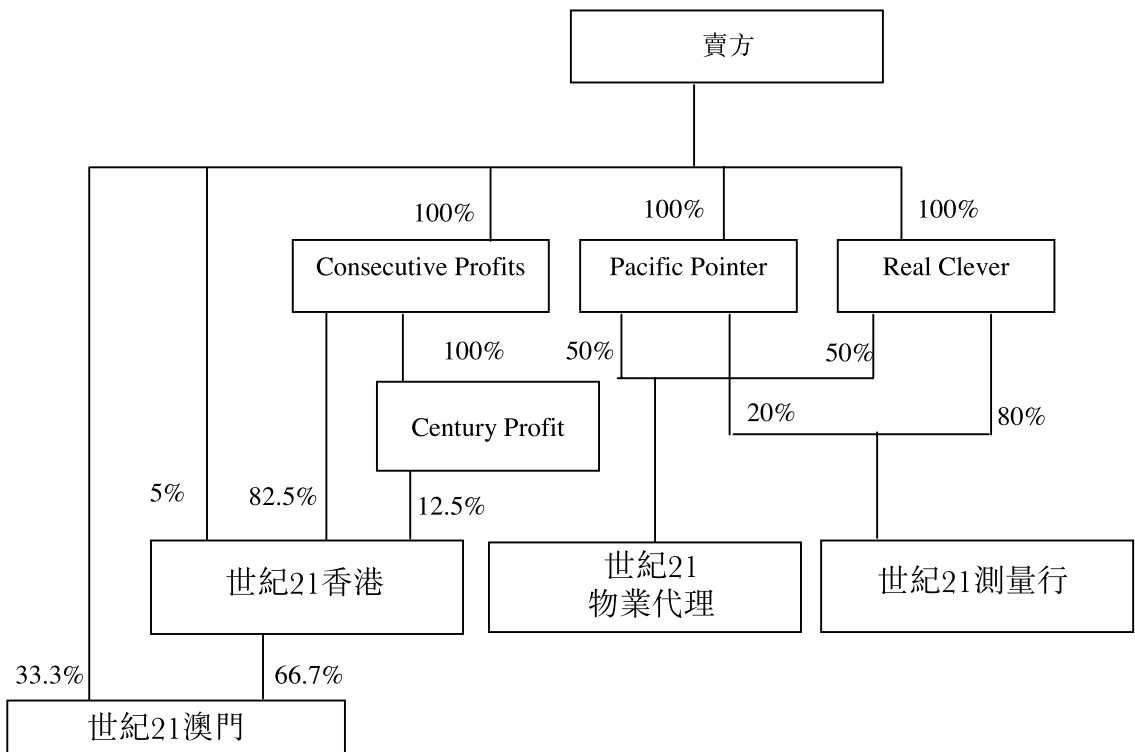
## 董事會函件

### 將予收購之資產

- (i) Consecutive Profits股本中每股面值1美元之10股普通股，佔Consecutive Profits之全部已發行股本；
- (ii) Pacific Pointer股本中每股面值1美元之1股普通股；佔Pacific Pointer之全部已發行股本；
- (iii) Real Clever股本中每股面值1美元之1股普通股；佔Real Clever之全部已發行股本；
- (iv) 世紀21香港股本中每股面值1港元之194,000股普通股；佔世紀21香港已發行股本之5%；及
- (v) 世紀21澳門股本中一份澳門幣10,000元之配額(即股份)，佔世紀21澳門之已發行股本之33.3%。

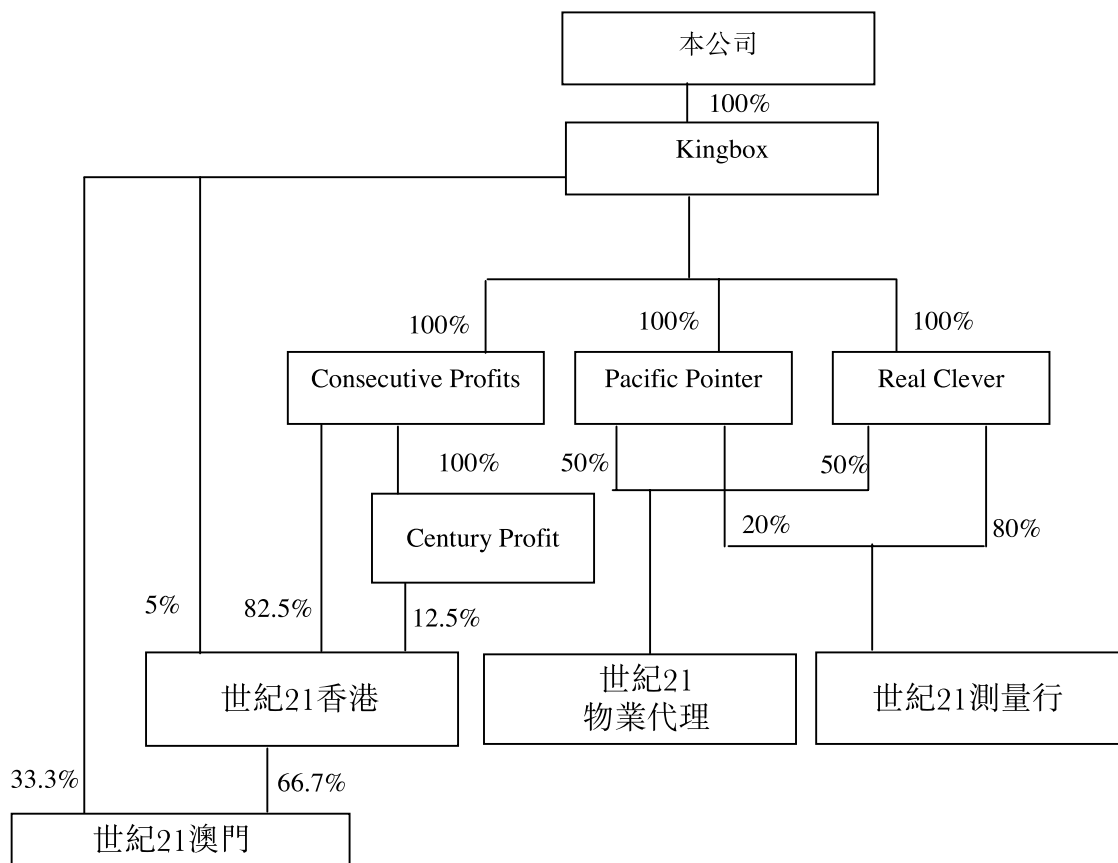
下表列載該等目標公司之股權架構：

完成前



## 董事會函件

緊隨完成後



### 代價

收購事項之代價為430,000,000港元，將以下列方式償付：

- (i) Kingbox已向賣方之律師支付現金10,000,000港元，作為訂立協議之按金，該筆款項將於完成時向賣方發放；
- (ii) Kingbox於完成時按承兌票據面值之100%向賣方或其代名人發行承兌票據，以償付100,000,000港元；
- (iii) 本公司於完成時按賣方可換股票據面值之100%向賣方或其代名人發行賣方可換股票據，以償付130,000,000港元；及
- (iv) Kingbox於完成時以現金向賣方支付餘額190,000,000港元。

代價可按下文「溢利保證」及「代價之調整」所述之兩種調整事項而調整。

---

## 董事會函件

---

代價乃本公司與賣方之間經參考目標集團之過往財務表現、目標集團之業務前景及增長潛力及下文所述之溢利保證，按公平基準磋商釐定。董事已參考二零零八年首季香港及澳門物業正面之市場環境，並足見於二零零八年已經或計劃推出市場之住宅物業數目。鑒於人口增長帶動住宅物業需求上升，加上香港及澳門經濟發展，董事對香港及澳門之物業市場於不久將來維持蓬勃充滿信心。目標集團所屬行業及業務潛力詳情，於下文「進行股份合併、收購事項及配售事項之原因」一段詳加闡述。

在釐定代價時，董事亦已考慮：(i)少於半數代價(即200,000,000港元)將由本集團以現金支付；(ii)100,000,000港元之承兌票據將於完成後18個月償還；及(iii)賣方可換股票據將於發行後第三週年到期。上述付款安排將可避免對本集團之流動資金構成即時壓力。此外，誠如下文「禁售」一段所述，賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份受一年禁售期規限。

基於上述各項，董事會認為代價屬公平合理。

### 溢利保證

賣方向Kingbox保證及擔保，目標集團根據香港財務報告準則所編製之世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行經審核財務報表所反映之目標集團截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅前總溢利不會少於23,000,000港元(「保證溢利」)。

賣方向Kingbox訂明，若目標集團於經審核財務報表所反映截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅前總溢利(「經審核溢利」)少於23,000,000港元，則賣方將會以相等於按下文所述計算之代價百分比之金額補償Kingbox：

$$A = \frac{B}{23,000,000 \text{ 港元}}$$

當：

「A」為由賣方向Kingbox補償之代價之百分比；及

「B」為經審核溢利低於保證溢利之金額。

補償金額應首先從承兌票據之面值扣除，若承兌票據面值將減少至零，則餘額應從Kingbox於完成時應付予賣方之現金餘額中扣除。倘現金餘額減至零，該餘額將自賣方可換股票據之本金中扣除。該協議條款列明，賣方須於並已於二零零八年五月三十一日或之前向Kingbox交付世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之經審核財務報表。

---

## 董事會函件

---

根據分別載於本通函附錄五、六及七之世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行會計師報告，於世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行截至二零零八年三月三十一日止年度經審核財務報表反映之目標集團除稅前總溢利約為24,980,000港元。因此，該金額已達至保證溢利金額，賣方無須與Kingbox作出任何補償。

### 該協議之條件

該協議須待以下條件達成或豁免後，方可完成：

- (i) Kingbox信納目標集團之資產、負債、合約、承擔及業務、財務、法律及稅務盡職審查報告之結果；
- (ii) 賣方根據該協議作出之保證、聲明及承諾仍然真實及準確，並且在任何重大方面並無誤導，猶如該等保證、聲明及承諾在完成時及該協議日期與完成之間之所有時間均已重複；
- (iii)
  - (a) 已根據分特許經營協議取得Century 21 AP對出售Consecutive Profits及世紀21香港之股份予Kingbox發出之同意書；
  - (b) Century 21 AP根據分特許經營協議購買世紀21香港之權利之選擇權／權利已由Century 21 AP以書面無條件撤回、放棄及／或取消；及
  - (c) Kingbox已接獲美國律師行就分特許經營協議之合法性、有效性及可執行性發出，並且獲Kingbox接納之法律意見（費用由Kingbox自行承擔）；

上述所有項目均以Kingbox信納之該等形式及內容作出，而目標集團之現有業務及目標集團之現有權利及業務在完成後將不會中斷；

- (iv) 賣方向Kingbox交付，由英屬處女群島律師事務所發出，並獲Kingbox接納及致Kingbox之法律意見（當中確認Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever及Century Profit已正式註冊成立，具良好地位，並證明賣方是上述各公司之唯一股東及董事）連同董事在職證明書及存續證明，該等法律意見以Kingbox信納之形式及內容，及於不早於完成日期前七日發出；
- (v) 股東（須根據上市規則及適用法例、規則及規例放棄表決者除外）批准股份合併及聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣；



---

## 董事會函件

---

- (vi) 股東(須於據上市規則及適用法例、規則及規例放棄表決者除外)本公司之股東大會並遵守上市規則之規定批准(a)收購事項；(b)發行賣方可換股票據；(c)配發及發行賣方可換股票據換股股份；(d)Kingbox(及本公司作為擔保人)發行承兌票據；及(e)根據該協議進行之所有其他交易。
- (vii) 聯交所上市委員會批准賣方可換股票據換股股份上市及買賣；
- (viii) 股東(須根據上市規則及適用法例、規則及規例放棄表決者除外)批准配售協議，及發行配售可換股票據及配售股份，以及配發及發行配售可換股票據換股股份；
- (ix) 配售協議成為無條件(該協議之任何規定成為無條件除外)及並無終止；
- (x) 遵守上市規則之任何其他規定或另行遵守於完成前任何時間須就該協議所述之交易遵守之聯交所或其他監管機構之任何其他規定；及
- (xi) 如適用，由百慕達金融管理局批准發行賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份。

Kingbox可隨時全權酌情豁免任何條件(上文所述之條件(v)、(vi)、(vii)、(x)及(xi)除外)。條件(v)、(vi)、(vii)、(x)和(xi)不可獲豁免。若上述條件於股東特別大會日期後滿九十日之當日或之前(惟無論如何須於該協議日期後六個月內)或本公司與賣方可能以書面議定之該等其他日期未能達成或獲豁免(視情況而定)，則訂約方根據該協議之權利及責任將會失效，並且除先前之違反外，並無進一步之影響。

於最後實際可行日期，概無達成或豁免上述任何條件。

若在達成(或豁免(視情況而定))所有上述條件後，Kingbox無法根據該協議之條款及條件完成收購事項，則Kingbox所支付之10,000,000港元按金及有關按金所累計之利息將向賣方發放，而賣方不得根據該協議向Kingbox作出進一步之索償。

若賣方無法根據該協議之條款及條件完成收購事項(儘管以上條件已達成或獲豁免(視情況而定))，或若賣方違反該協議中授權Kingbox廢除或終止該協議之任何條款、條件或保證，而Kingbox亦以書面通知賣方廢除或終止該協議，則Kingbox所支付之10,000,000港元之按金將連同按金之一切累計利息即時歸還予Kingbox，而不會影響Kingbox根據該協議可能擁有之任何其他申索及補償。

---

## 董事會函件

---

### 代價之調整

若上文(iii)項所述之條件無法達成，而Kingbox全權酌情決定豁免該項條件，則代價應按下列百分比減少：

$$A = \frac{B}{C}$$

當：

「A」是將予減少之代價之百分比；

「B」是世紀21香港於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利；及

「C」是世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行各自於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利總額。

根據上文計算將予減少之代價金額應首先從承兌票據之面值扣除，而若承兌票據面值將減少至零，則餘額應從Kingbox於完成時應付予賣方之現金結餘中扣除。倘現金結餘減至零，該結餘應於賣方可換股票據之本金中扣除。

### 優先購買權

賣方保證彼為Grand Rich (一家於英屬處女群島註冊成立之公司) 之唯一法定及實益擁有人，該公司持有分特許經營協議安排相似之特許經營權可於新加坡使用「Century 21」品牌 (「新加坡特許經營權」)，而賣方全資擁有或控制之公司乃於新加坡以該品牌經營物業代理或相關業務 (統稱「新加坡業務」)。作為Kingbox訂立該協議之代價，賣方授予Kingbox權利 (有關權利可由Kingbox之任何代名人行使)，倘於完成日期起計五年內任何時候賣方決定或擬出售其於Grand Rich及／或經營新加坡業務之任何公司之權益或股權，及／或Grand Rich決定或擬出售新加坡特許經營權及／或上述任何公司決定或擬出售新加坡業務或其中部份，Kingbox擁有購買有關項目之優先購買權，而該權益或股權應先按協定之條款向Kingbox要約。Kingbox有權但並無責任接受該要約。倘優先購買權獲行使，本公司將於適當時根據上市規則之規定另行作出公佈。

### 完成

收購事項將於完成日期或本公司與賣方可能書面同意之其他時間或日子完成。

---

## 董事會函件

---

完成後，目標集團將成為本公司全資附屬公司，而目標集團之財務業績將與本集團賬目綜合處理。賣方將獲委任為執行董事。本公司將於適當時間就委任執行董事根據上市規則另行作出公佈。

### 賣方可換股票據之主要條款

本金總額： 130,000,000港元

兌換價： 每股新股份0.1375港元，可因應股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及發行其他股本或發行股本衍生工具等若干情況下作出慣常之反攤薄調整。

初步兌換價0.1375港元較：

- (i) 理論價格每股新股份0.11港元(根據現有股份於二零零八年四月二十九日(即現有股份於該協議日期前之最後交易日)之收市價0.022港元及假設股份合併經已生效計算)溢價25%；
- (ii) 理論平均價每股新股份0.11港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前五個交易日之平均收市價0.022港元及假設股份合併經已生效計算)溢價25%；
- (iii) 理論平均價每股新股份0.1135港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前十個交易日之平均收市價0.0227港元及假設股份合併經已生效計算)溢價約21.15%；及
- (iv) 理論價格每股新股份0.125港元(根據現有股份於最後實際可行日期之收市價0.025港元及假設股份合併經已生效計算)溢價10%

利率： 按不時尚未償還之賣方可換股票據本金額以年利率2厘計息，並可於賣方可換股票據發行日期之週年日及賣方可換股票據之到期日支付。

到期日： 賣方可換股票據發行日期起計滿三週年之日，或倘該日並非營業日，則為其後第一個營業日。

---

## 董事會函件

---

- 贖回： 除非早前經已兌換，否則本公司可於到期日按尚未償還之本金額贖回賣方可換股票據。
- 可轉換性： 賣方可換股票據或其任何部份(金額為1,000,000港元或其完整倍數)可出讓或轉讓予任何第三方，但在取得本公司書面同意前不得出讓或轉讓予屬於本公司關連人士之任何公司或其他人士。倘賣方可換股票據將出讓或轉讓予本公司之關連人士，則須(i)(如需要)遵守聯交所或上市規則及所有適用法例及規例之批准、規定及任何其他條文；及(ii)(倘上市規則規定)於本公司股東大會上取得獨立股東之批准，方可出讓及轉讓賣方可換股票據。
- 換股權及兌換期： 賣方可換股票據持有人有權於賣方可換股票據發行日期起計第15日起直至及包括賣方可換股票據到期日前15日止任何時間，按初步換股價每股新股份0.1375港元(可予調整)隨時將全部或任何部份尚未償還本金額之賣方可換股票據兌換為新股份。
- 換股股份及兌換限制： 於賣方可換股票據按初步換股價每股新股份0.1375港元(可予調整)獲悉數兌換後，將發行合共945,454,545股新股份，約佔(i)本公司現有已發行股本之75.54%(假設股份合併經已生效)；(ii)本公司經發行賣方可換股票據換股股份擴大後之已發行股本之43.03%；及(iii)本公司經發行賣方可換股票據換股股份、配售可換股票據換股股份及配售股份擴大後之已發行股本之28.44%(假設本金總額100,000,000港元之配售可換股票據及400,000,000股配售股份經已發行)。
- 倘行使賣方可換股票據附帶之換股權致使或將致使(i)賣方可換股票據持有人及其一致行動人士(具有收購守則所賦予之涵義)實益擁有本公司於相關賣方可換股票據兌換日期當時之經擴大已發行股本超過29%(或收購守則不時規定將觸發強制性全面收購建議之有關百分比)以上權益；或(ii)本公司違反上市規則任何條文，包括維持公眾人士(定義見上市規則)持有本公司已發行股本之指定最低百分比(現時為25%)規定，除非取得聯交所事先批准或豁免，否則賣方可換股票據持有人不得行使有關權利。

---

## 董事會函件

---

- 投票權： 賣方可換股票據持有人將無權僅基於其身為賣方可換股票據持有人之身份而收取本公司任何大會之通告、出席該等大會或於會上投票。
- 上市： 本公司將不會申請賣方可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將會申請因行使賣方可換股票據附帶之換股權而將予發行之賣方可換股票據換股股份上市及買賣。
- 地位： 賣方可換股票據換股股份將於各方面與賣方可換股票據附帶之換股權獲行使當日之所有已發行新股份享有同等地位。

### 禁售

賣方將於完成時向本公司承諾，其(或其代理人)將不會於完成起計一年內在未得本公司事先同意下轉讓、出售、出讓、抵押、質押或以其他方式設置產權負擔或處置或以其他方式買賣賣方可換股票據或賣方可換股票據換股股份(倘賣方可換股票據獲兌換)、其中任何部分或任何權益，或訂立任何協議進行任何上述行為。

### 承兌票據之主要條款

Kingbox須於完成時向賣方或其代名人發行承兌票據，作為代價之一部份，而本公司須作為Kingbox之擔保人參與簽立承兌票據。承兌票據之主要條款如下：

- 本金額： 100,000,000港元
- 償還： 本金額須於緊隨承兌票據發行日期後第十八(18)個月之最後一日全數償還
- 利息： 年利率3厘計息，由承兌票據發行日期起，每年及於到期日支付
- 預付： 本公司可於還款到期日或之前預付本金額之全部或部份(預先償還部份之金額不得低於500,000港元及承兌票據當時到期應付之所有其他金額(如有))作為還款，惟須提前不少於7日以書面通知承兌票據持有人，並註明預付金額及日期
- 上市： 本公司概不會就承兌票據向聯交所或任何其他證券交易所作出上市申請

---

## 董事會函件

---

轉讓： 承兌票據之持有人可隨時向第三方（不論其是否本公司之關連人士（定義見上市規則））出讓或轉讓其於承兌票據項下之全部或任何部份（須為500,000港元之完整倍數或，倘承兌票據之未償還金額低於500,000港元，則為全部金額）權利、所有權、利益及權益。出讓或轉讓任何承兌票據須（如需要）遵守聯交所或上市規則及所有適用法例及規例之批准、規定及任何其他條文。

倘承兌票據轉讓予本公司之關連人士，本公司須遵守上市規則第14A章之適用規定。

承兌票據之條款為本公司與賣方經公平原則磋商後釐定。董事認為承兌票據之條款（包括利率）乃屬公平合理。

### 有關目標集團之資料

目標集團於一九九三年由賣方創辦。根據分特許經營協議，世紀21香港獲授永久獨家權可轉授特許若干Century 21商標，並可授出Century 21特許經營權予持牌房地產經紀，及使用由Century 21 US開發之Century 21系統以在香港及澳門成立、發展及經營房地產代理公司。世紀21香港已就香港的特許經營業務分別與世紀21物業代理及世紀21測量行訂立協議。Century 21 US為全球最大之住宅房地產銷售集團之原有特許經營權擁有人，於全球逾58個國家及地區擁有超過8,400個獨立擁有及特許經營代理公司。Century 21 US設計及開發出標準化之標誌、代表性佩章、名片、文具、業務表格、辦公程序手冊、中央推廣計劃、銷售培訓計劃及人事管理及監控系統。世紀21香港根據分特許經營協議已獲授於香港及澳門使用上述系統之權利。Century 21 AP（即於最後實際可行日期分特許經營協議項下特許經營商權利之最終承讓人）可選擇／有權於分特許經營協議第十五年年最後十二個月期間根據分特許經營協議購買世紀21香港之權利。完成之先決條件為上述選擇權／權利獲Century 21 AP以書面無條件撤銷、豁免或註銷。請參閱上文「該協議之條件」及「代價之調整」兩段。

倘世紀21香港的控制權出現變動，Century 21 AP有權行使其權利以購回世紀21香港。

倘Century 21 AP決定行使其選擇權／權利以購買世紀21香港，世紀21物業代理及世紀21測量行一如區內其他特許經營商有權根據其各自與世紀21香港之特許經營安排繼續經營，並於現有特許年期於二零一三年至二零二七年屆滿（可予續期）後重新與世紀21香港或其繼承人磋商有關安排。

## 董事會函件

本公司之管理層相信，Century 21 AP將不會行使該權力。儘管考慮到Century 21 AP行使該權利帶來的風險，本公司的管理層相信，鑒於賣方及世紀21物業代理及世紀21測量行的商業經驗及往績紀錄，世紀21物業代理及世紀21測量行的業務將不會受到不利影響。

Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever及Century Profit為投資控股公司，除於目標集團之主要三家經營附屬公司世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行擁有股份外，並無從事任何業務或持有任何資產。世紀21澳門現時暫無營業，且尚未開展任何業務。

世紀21香港主要於香港及澳門從事提供特許經營、顧問及物業代理服務；世紀21物業代理主要於香港及澳門從事提供物業代理服務；而世紀21測量行主要於香港、澳門、中國內地及其他亞洲國家(即新加坡)從事提供測量、物業項目顧問服務、物業估值、物業代理服務、拍賣及招標服務。世紀21測量行已於二零零零年成立中國分部，其一隊熱心員工致力提供房地產相關之服務，包括於廣州及北京提供項目規劃、顧問、投資及企業搬遷服務。目標集團現時在香港及澳門經營超過120間(包括4間由目標集團擁有)持牌房地產代理公司。目標集團現正處於初步擴展階段，並正於香港及澳門建立大量特許經營商及自營代理。下表載列世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行、Consecutive Profits、Century Profit、Real Clever、Pacific Pointer及世紀21澳門之財務資料：

	世紀21香港 (千港元) (經審核)	世紀21 物業代理 (千港元) (經審核)	世紀21 測量行 (千港元) (經審核)	Consecutive Profits (港元) (經審核)	Century Profit (港元) (經審核)	Real Clever (港元) (經審核)	Pacific Pointer (千港元) (經審核)	世紀21 澳門 (澳門千元) (經審核)
除稅前溢利								
— 截至二零零六年 三月三十一日止年度	369.6	1,508.1	2,096.9	—	—	—	800.0	—
— 截至二零零七年 三月三十一日止年度	378.0	963.5	839.0	—	—	—	—	—
— 截至二零零八年 三月三十一日止年度	2,457.0	11,641.7	10,881.6	—	—	—	—	—
除稅後溢利								
— 截至二零零六年 三月三十一日止年度	305.0	1,245.2	1,973.3	—	—	—	800.0	—
— 截至二零零七年 三月三十一日止年度	311.0	805.8	190.5	—	—	—	—	—
— 截至二零零八年 三月三十一日止年度	2,024.0	9,640.6	8,978.0	—	—	—	—	—
資產(負債)淨額								
— 於二零零七年 三月三十一日	3,816.4	2,161.9	(2,211.4)	78	7.8	7.8	800.0	30.0
— 於二零零八年 三月三十一日	5,850.0	11,802.5	6,766.6	78	7.8	7.8	800.0	30.0

作為對目標集團適當審查之一部分，本公司已委託獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司對目標集團進行估值。根據市場法，中和邦盟評估有限公司於二零零八年四月三十日對目標集團作出之估值為465,000,000港元。估值報告載於本通函附錄十。

## 董事會函件

### 有關世紀21香港之資料

以下所載為世紀21香港的財務數據概要，其摘錄自本通函附錄五所載之會計師報告。

### 財務及業務表現

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
<b>業績</b>			
收益	7,207	6,201	5,856
除稅前溢利	370	378	2,457
本年度溢利	305	311	2,024

	於三月三十一日		
	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
非流動資產	837	485	184
流動資產	6,043	6,501	8,648
流動負債	3,358	3,165	2,992
非流動負債	17	5	—
資產淨值	3,505	3,816	5,840

### 截至二零零六年三月三十一日止年度

本年度溢利達到約7,207,000港元，除稅前溢利約為370,000港元。營業額主要將項目管理費收入及特許服務費收入一併計算。其他收入包括顧問費收入、培訓費收入、廣告費收入、介紹費收入及雜項收入。經營開支金額約為9,897,000港元。世紀21香港本年度錄得約305,000港元之純利。

### 截至二零零七年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約6,201,000港元，較二零零六年下跌約14.0%。營業額下跌由於世紀21測量行改變其一手市場業務而令項目管理費減少。故此，本年度項目管理費收入減少約29.2%。由於年內介紹費收入大幅減少，其他收入亦較二零零六年減少約29.8%。介紹費收入指向持牌金融機構介紹按揭貸款獲取之收入，該收入較二零零六年減少約44.4%。介紹業務與世紀21物業代理之生意額有密切關係。



---

## 董事會函件

---

由於營業額及其他收入下跌，項目管理費開支及介紹費開支等之其他經營開支較二零零六年下跌約1,529,000港元。概括而言，世紀21香港本年度錄得約378,000港元之除稅前溢利及約311,000港元之純利，分別較去年上升約2.2%及2.0%。

截至二零零八年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約5,856,000港元，較二零零七年下跌約5.6%。年內，項目管理費收入持續下跌至約2,059,000港元，較二零零七年同期下跌約25.3%。然而，期內其他收入錄得大幅增長，於二零零七年錄得約3,522,000港元，較二零零七年上升約64.0%。其他收入上升由於介紹業務受惠於二零零七年房地產市場反彈而較二零零七年增長約111.1%。

由於資源分配及成本控制改善，其他經營開支約為4,924,000港元，較二零零七年減少約6.7%。僱員福利開支亦由二零零七年約2,277,000港元減少至二零零八年約1,643,000港元，較二零零七年減少約27.8%。世紀21香港為更有效控制成本，亦租用另一個寫字樓，為公司於年內節省約500,000港元。截至二零零八年止財政年度，世紀21香港錄得約2,457,000港元之除稅前溢利及約2,024,000港元之純利，分別較去年上升約550.0%及550.8%。

### 財務資源及流動資金

世紀21香港於二零零八年三月三十一日之資本架構包括股東權益約5,840,000港元，二零零七年三月三十一日之股東權益約為3,816,000港元，而二零零六年三月三十一日之股東權益約為3,505,000港元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，應付賬款及其他應付款項(主要包括已收按金)分別約為2,483,000港元、2,475,000港元及2,599,000港元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日並無銀行借貸。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，融資租賃債務分別約為29,000港元、17,000港元及5,000港元，乃以世紀21香港之設備所擔保。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，資產負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)分別為約0.8%、0.4%及0.1%。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，世紀21香港之流動資產分別約為6,043,000港元及6,501,000港元。於二零零八年三月三十一日，世紀21香港之流動資產約為8,648,000港元，較於二零零七年三月三十一日者增長約33.0%。增長乃由於營業額增加，導致期終現金結餘增加。期內，世紀21香港之經營業務所得現金約為3,077,000港元。

---

## 董事會函件

---

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，世紀21香港之流動負債分別約為3,358,000港元及3,165,000港元。於二零零八年三月三十一日，世紀21香港之流動負債約為2,992,000港元，較於二零零七年三月三十一日者減少約5.5%。流動負債減少由於償還一名董事款項。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21香港概無任何或然負債。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21香港之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.8、2.1及2.9，有關比率屬健全。

### **現金及現金等值**

於二零零八年三月三十一日，世紀21香港之現金及現金等值約為3,377,000港元。

### **投資**

於二零零八年三月三十一日，世紀21香港並無任何重大投資。

### **外幣風險**

世紀21香港之業務主要以港元交易，故並無外幣風險。

### **僱員數目及薪酬政策**

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日各日，世紀21香港之僱員數目分別為14、13及11人。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之總薪酬及津貼分別約為2,647,000港元、2,277,000港元及1,643,000港元。

### **重大收購以及出售附屬公司及聯營公司**

於上述提及之財政年度，世紀21香港概無重大收購以及出售附屬公司及聯營公司。

### **世紀21香港之前景**

基於世紀21香港之品牌名稱、於市場上建立之地位、強大之國際客戶網路，董事認為世紀21香港之前景甚為樂觀。預期世紀21香港繼續於香港增加特許經營商之數目，並擴展其於澳門之業務。

## 董事會函件

### 有關世紀21物業代理之資料

以下所載為世紀21物業代理的財務數據概要，其摘錄自本通函附錄六所載之會計師報告。

### 財務及業務表現

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
<b>業績</b>			
收益	29,171	17,240	28,435
除稅前溢利	1,508	964	11,642
本年度溢利	1,245	806	9,641
	於三月三十一日		
	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
非流動資產	586	192	532
流動資產	6,955	8,798	17,763
流動負債	6,175	6,828	6,492
非流動負債	10	—	—
資產淨值	1,356	2,162	11,803

#### 截至二零零六年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約29,171,000港元，除稅前溢利約為1,508,000港元。營業額指於香港提供物業代理服務所得之收入。經營開支金額約為29,115,000港元。世紀21物業代理本年度錄得約1,245,000港元之純利。

#### 截至二零零七年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約17,240,000港元，較二零零六年同期下跌約40.9%。營業額下跌由於二零零六年八間分行減少至二零零六年四間分行。其他收入維持穩定，較二零零六年輕微上升約5.6%。

---

## 董事會函件

---

由於營業額下跌，佣金開支由8,817,000港元減少至二零零七年約3,759,000港元，減少約57.4%。由於分行數目減少，其他經營開支亦隨之減少至約7,176,000港元，較二零零六年同期減少約33.2%。年內，世紀21物業代理錄得約964,000港元之除稅前溢利及約806,000港元之純利，分別較二零零六年同期下跌少約36.1%及35.3%。

### 截至二零零八年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約28,435,000港元，較二零零七年同期上升約64.9%。營業額上升主要由於期內香港二手物業市場暢旺。然而，其他收入卻下跌至約492,000港元，較二零零七年同期下跌68.0%。

由於直撥電話之客戶增加，世紀21物業代理向經紀支付之佣金減少，而佣金開支約為4,577,000港元，較二零零七年同期增長21.8%，其增長相對營業額之增長較為輕微。其他經營開支約為6,460,000港元，較二零零七年同期減少於10.0%，開支減少由於前一期內分行數目減少。

### 財務資源及流動資金

世紀21物業代理於二零零八年三月三十一日之資本架構包括股東權益約11,803,000港元，二零零七年三月三十一日之股東權益約為2,162,000港元，而二零零六年三月三十一日之股東權益約為1,356,000港元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之銀行透支約為627,000港元、84,000港元及無。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之銀行貸款(利率低於借款銀行最優惠利率1%之短期貸款)約為無、2,000,000港元及2,000,000港元。於二零零六年三月三十一日，由於並無借貸，故資產負債比率並不適用。於二零零七年及二零零八年三月三十一日，資產負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)分別約為92.5%及16.9%。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理並無為資產作抵押。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，世紀21物業代理之流動資產分別約為6,955,000港元及8,798,000港元。於二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理之流動資產約為17,763,000港元，較於二零零七年三月三十一日者增長約101.9%。增長由於營業額大幅增加，亦導致期終現金結餘增加。期內，世紀21物業代理之經營業務所得現金約為8,502,000港元。

---

## 董事會函件

---

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，世紀21物業代理之流動負債分別約為6,175,000港元及6,828,000港元。於二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理之流動負債約為6,492,000港元，較於二零零七年三月三十一日者減少約4.9%。流動負債減少由於償還一各關連方款項。世紀21物業代理於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日概無任何或然負債。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.1、1.3及2.7，有關比率屬健全。

### **現金及現金等值**

於二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理之現金及現金等值約為1,121,000港元。

### **投資**

於二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理並無任何重大投資。

### **外幣風險**

世紀21物業代理之業務主要以港元交易，故並無外幣風險。

### **僱員數目及薪酬政策**

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日各日，世紀21物業代理之僱員數目分別為107、58及52人。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之員工總成本分別約為9,325,000港元、6,620,000港元及6,022,000港元。

### **重大收購以及出售附屬公司及聯營公司**

於上述提及之財政年度，世紀21物業代理概無重大收購以及出售附屬公司及聯營公司。

### **世紀21物業代理之前景**

基於香港之物業市場情緒自二零零七年下半年大幅改善，世紀21物業代理相信直撥客戶將持續增加。世紀21物業代理將就此積極物色黃金地段，於香港新增分行以把握市場增長潛力。

## 董事會函件

### 有關世紀21測量行之資料

以下所載為世紀21測量行之財務數據概要，其摘錄自本通函附錄七所載之會計師報告。

### 財務及業務表現

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
<b>業績</b>			
收益	28,120	42,489	54,629
除稅前溢利	2,097	839	10,882
本年度溢利	1,973	191	8,978

	於三月三十一日		
	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
非流動資產	12	3	53
流動資產	7,306	23,248	34,450
流動負債	9,720	25,462	27,736
非流動負債	—	—	—
資產／(負債)淨值	(2,402)	(2,211)	6,767

#### 截至二零零六年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約28,120,000港元，除稅前溢利約為2,097,000港元。營業額主要將測量費收入及物業代理服務費收入一併計算。其他收入包括顧問費收入、介紹費收入、銀行利息收入、行政費收入及雜項收入。經營開支金額約為26,926,000港元。世紀21測量行本年度錄得約1,973,000港元之純利。

#### 截至二零零七年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約42,489,000港元，較二零零六年上升約51.1%。營業額上升由於世紀21香港改變其一手市場業務而令提供之服務增加，及向主要發展商取得更多業務。其他收入較二零零六年輕微上升約1.4%。

---

## 董事會函件

---

由於營業額及其他收入上升，經營開支包括佣金開支、僱員福利開支、折舊及其他經營開支等較二零零六年增加約15,640,000港元。具體而言，二零零七年之佣金開支較二零零六年大幅增加約90.6%。有關增加由於世紀21測量行為擴大一手市場之業務而以回扣形式給予客戶。概括而言，世紀21測量行本年度錄得約839,000港元之除稅前溢利及約191,000港元之純利，分別較去年減少約60.0%及90.3%。

### 截至二零零八年三月三十一日止年度

本年度營業額達到約54,629,000港元，較二零零七年上升約28.6%。營業額上升由於較二零零七年同期向主要發展商取得更多業務。其他收入較二零零七年輕微下跌約1.3%。

由於營業額及其他收入上升，佣金開支、僱員福利開支、折舊及經營開支等其他經營開支較二零零七年增加約2,085,000港元，增幅約4.9%。截至二零零八年止財政年度止，世紀21測量行錄得約10,882,000港元之除稅前溢利及約8,978,000港元之純利，分別較去年增加約1,197.0%及4,600.5%。

### 財務資源及流動資金

世紀21測量行於二零零八年三月三十一日之資本架構包括股東權益約6,767,000港元，二零零七年三月三十一日之股東權益約為2,211,000港元，而二零零六年三月三十一日之股東權益約為2,402,000港元。二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，應付賬款及其他應付款項(主要包括應付佣金)分別約為5,349,000港元、18,642,000港元及20,097,000港元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日概無銀行借貸，故並無適用資產負債比率。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，應付董事款項分別約為48,000港元、60,000港元及87,000港元，而應付關連公司款項分別約為4,163,000港元、6,440,000港元及5,753,000港元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21測量行概無抵押任何資產。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，世紀21測量行之流動資產分別約為7,306,000港元及23,248,000港元。於二零零八年三月三十一日，世紀21測量行之流動資產約為34,450,000港元，較於二零零七年三月三十一日者增長約48.2%。增長由於營業額增加，導致期終現金結餘增加。期內，世紀21測量行之經營業務所得現金約為7,950,000港元。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，世紀21測量行之流動負債分別約為9,720,000港元及25,462,000港元。於二零零八年三月三十一日，世紀21測量行之流動負債約為27,736,000港元，較於二零零七年三月三十一日者增加約8.9%。流動負債增加由於應付賬款及其他應付款項增加。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21測量行概無任何或然負債。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，世紀21測量行之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.8、0.9及1.2，有關比率維持健全。

---

## 董事會函件

---

### 現金及現金等值

於二零零八年三月三十一日，世紀21測量行之現金及現金等值約為8,366,000港元。

### 投資

於二零零八年三月三十一日，世紀21測量行並無任何重大投資。

### 外幣風險

世紀21測量行之業務主要以港元交易，故並無外幣風險。

### 僱員數目及薪酬政策

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日各日，世紀21測量行之僱員數目分別為61、44及43人。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之員工總成本分別約為5,554,000港元、4,995,000港元及4,840,000港元。

### 重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

於上述提及之財政年度，世紀21測量行概無重大收購以及出售附屬公司及聯營公司。

### 世紀21測量行之前景

憑藉其與發展商及其戰略夥伴之緊密關係，以及透過Century 21 China Real Estate及其他地區之世紀21特許經營店建立之廣泛代理網絡，世紀21測量行將能持續受惠於此緊密夥伴關係，並於中國迅速增長經濟中取得增長。

未來，世紀21測量行將繼續進行其現有業務，包括提供測量、物業項目顧問服務、物業估值、物業代理服務、競投及投標。

### 有關Consecutive Profits之資料

Consecutive Profits 為一間於二零零一年五月十八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，法定註冊股本為50,000股每股面值1美元的股份。

Consecutive Profits為一間投資控股公司，除持有Century Profit全部股權及世紀21香港82.5%股權外，並無從事任何業務及並無重大資產或重大負債。Consecutive Profits於未來將繼續於Century Profit及世紀21香港持有權益作投資。有關Century Profit及世紀21香港的詳情請分別參閱下文「有關Century Profit之資料」及上文「有關世紀21香港之資料」兩段。



---

## 董事會函件

---

### 有關Century Profit之資料

Century Profit為一間於二零零一年七月二十六日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，法定股本為50,000股每股面值1美元的普通股。

Century Profit為一間投資控股公司，除持有世紀21香港12.5%股權外，並無從事任何業務及並無重大資產或重大負債。Century Profit於未來將繼續於世紀21香港持有權益作投資。有關世紀21香港的其他詳情請參閱上文「有關世紀21香港之資料」一段。

### 有關Real Clever之資料

Real Clever為一間於二零零二年一月二日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，法定股本為50,000股每股面值1美元的普通股。

Real Clever為一間投資控股公司，除持有世紀21測量行80%股權及世紀21物業代理50%股權外，並無從事任何業務及並無重大資產或重大負債。Real Clever於未來將繼續於世紀21測量行及世紀21物業代理持有權益作投資。有關世紀21測量行及世紀21物業代理的其他詳情請分別參閱上文「有關世紀21測量行之資料」及「有關世紀21物業代理之資料」兩段。

### 有關Pacific Pointer之資料

Pacific Pointer為一間於一九九八年四月八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，法定股本為50,000股每股面值1美元的普通股。

Pacific Pointer為一間投資控股公司。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，應收股東款項為800,000港元。除以上所述及持有世紀21物業代理50%股權及世紀21測量行20%股權外，Pacific Pointer並無從事任何業務及並無重大資產或重大負債。Pacific Pointer於未來將繼續於世紀21物業代理及世紀21測量行持有權益作投資。有關世紀21物業代理及世紀21測量行的其他詳情請分別參閱上文「有關世紀21物業代理之資料」及「有關世紀21測量行之資料」兩段。

### 有關世紀21澳門之資料

世紀21澳門為一間於二零零五年八月十一日於澳門註冊成立的有限公司，法定股本為30,000澳門元，包括2股股份。

世紀21澳門自於二零零八年三月三十一日註冊成立起並未開始營運，其於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日唯一的資產為現金結餘30,000澳門元。

---

## 董事會函件

---

### 配售事項

於二零零八年四月三十日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理按竭盡所能基準促使認購人認購(i)本金總額最高為100,000,000港元之配售可換股票據；及(ii)最多400,000,000股配售股份。

### 配售協議之日期

二零零八年四月三十日(於二零零八年五月六日作出補充)

### 訂約各方

- (i) 本公司，作為發行人；及
- (ii) 配售代理。

配售代理被視為可從事證券及期貨條例第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團。就董事所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 將予配售之證券

待配售協議之先決條件獲達成後，配售代理同意按竭盡所能基準促使認購人按每股配售股份0.125港元之價格認購(i)本金額最多100,000,000港元之配售可換股票據；及(ii)最多400,000,000股配售股份。

### 承配人

配售代理承諾盡力分別為配售股份及配售可換股票據促成不少於六名個人、機構及／或其他專業投資者。配售代理將盡其合理努力確保配售股份及配售可換股票據之承配人及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司或其關連人士之第三方，且與其概無關連或一致行動。配售股份及配售可換股票據之承配人及彼等各自之一致行動人士一概不會因認購配售股份及／或行使配售可換股票據所附之換股權而成為本公司之主要股東。

### 配售佣金

配售代理已促使認購人認購之配售可換股票據本金總額及配售股份認購價之2.5%。

---

## 董事會函件

---

### 配售協議之條件

訂約方根據配售協議須履行有關配售可換股票據及配售股份之配售事項之責任須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准(a)股份合併；及(b)配售事項、發行及配發配售股份以及根據配售事項增設及發行配售可換股票據及根據配售協議之條款發行及配發配售可換股票據換股股份；
- (ii) 聯交所上市委員會同意批准新股份、配售可換股票據換股股份及配售股份上市及買賣；
- (iii) 符合上市規則及收購守則項下任何其他規定或聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會規定配售事項、發行配售股份、發行配售可換股票據及配售可換股票據換股股份須予符合之任何其他規定；
- (iv) 股份合併於所有方面根據百慕達公司法生效；
- (v) 該協議成為無條件(有關配售協議須成為無條件之規定除外)且並無終止；
- (vi) (如需要)百慕達金融管理局批准發行配售股份及配售可換股票據以及發行及配發配售可換股票據換股股份；及
- (vii) 向任何相關人士取得一切就配售事項以及發行配售股份及配售可換股票據而言屬必需或適宜之同意(而倘該等同意須待條件達成後方可給予，則該等條件須符合配售代理及本公司合理接納之條款)。

倘上述先決條件未能於股東特別大會日期起計90日或配售協議日期起計180日(以較早者為準)內獲達成，配售協議將予失效及終止，而配售協議之所有訂約方就配售事項之一切權利、責任及負債將告終止，且除先前違反外，配售協議之任何一方均不得向另一方提出索償。

配售事項將於配售協議之條件獲達成日期起計五個營業日完成。

---

## 董事會函件

---

### 配售可換股票據之主要條款

除將予發行之本金總額外，配售可換股票據及賣方可換股票據擁有相同條款及構成同類別證券。

假設本金總額100,000,000港元之配售可換股票據已獲發行及配售可換股票據附帶之換股權按每股新股份之初步兌換價0.1375港元獲悉數行使，將予發行合共727,272,727股新股份。假設股份合併已生效，配售可換股票據換股股份佔本公司現有已發行股本之58.11%、本公司經發行配售可換股票據換股股份擴大後之已發行股本之36.75%及本公司經發行賣方可換股票據換股股份、配售可換股票據換股股份及配售股份擴大後之已發行股本之21.88%。

### 配售股份認購價之比較

認購價每股配售股份0.125港元：

- (i) 較理論價格每股新股份0.11港元(根據現有股份於二零零八年四月二十九日(即現有股份於該協議日期前之最後交易日)之收市價0.022港元及假設股份合併已生效計算)溢價約13.64%；
- (ii) 較理論平均價每股新股份0.11港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前五個交易日之平均收市價0.022港元及假設股份合併已生效計算)溢價約13.64%；及
- (iii) 較理論平均價每股新股份0.1135港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前十個交易日之平均收市價0.0227港元及假設股份合併已生效計算)溢價約10.13%。
- (iv) 與理論價格每股新股份0.125港元(根據現有股份於最後實際可行日期之收市價0.025港元及假設股份合併經已生效計算)相同。

### 申請上市

本公司將向聯交所申請批准賣方可換股票據換股股份、配售可換股票據換股股份及配售股份上市及買賣。

## 董事會函件

### 股權架構

下圖描述根據本公司於最後實際可行日期之已發行股本及股權架構，於(i)股份合併；(ii)完成400,000,000股配售股份之配售事項；(iii)悉數行使賣方可換股票據附帶之換股權及完成400,000,000股配售股份之配售事項；(iv)部份行使賣方可換股票據所附之換股權及完成400,000,000股配售股份之配售事項；及(v)悉數行使賣方可換股票據及配售可換股票據附帶之換股權及假設成功配售本金總額100,000,000港元之配售可換股票據及成功配售400,000,000股配售股份之影響：

	於最後實際 可行日期		於股份合併生效後		於成功完成配售 400,000,000股 配售股份後		於成功完成配售 400,000,000股配售股份 及悉數兌換賣方 可換股票據後 (附註1)		於成功完成配售 400,000,000股配售股份 及部份兌換賣方 可換股票據後 (附註2)		於成功完成配售 400,000,000股配售 股份，以及悉數兌換 賣方可換股票據及 配售可換股票據後	
	現有股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%
吳先生	6,616,992	0.11	1,323,398	0.11	1,323,398	0.08	1,323,398	0.05	1,323,398	0.06	1,323,398	0.04
賣方	—	—	—	—	—	—	945,454,545	36.41	672,752,063	28.94	945,454,545	28.44
<b>小計</b>	<b>6,616,992</b>	<b>0.11</b>	<b>1,323,398</b>	<b>0.11</b>	<b>1,323,398</b>	<b>0.08</b>	<b>946,777,943</b>	<b>36.46</b>	<b>674,075,461</b>	<b>29.00</b>	<b>946,777,943</b>	<b>28.48</b>
配售股份之持有人	—	—	—	—	400,000,000	24.22	400,000,000	15.40	400,000,000	17.21	400,000,000	12.03
配售可換股票據換股 股份之持有人	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	727,272,727	21.88
其他公眾股東	6,251,613,408	99.89	1,250,322,682	99.89	1,250,322,682	75.70	1,250,322,682	48.14	1,250,322,682	53.79	1,250,322,682	37.61
	<b>6,258,230,400</b>	<b>100.00</b>	<b>1,251,646,080</b>	<b>100.00</b>	<b>1,651,646,080</b>	<b>100.00</b>	<b>2,597,100,625</b>	<b>100.00</b>	<b>2,324,398,143</b>	<b>100.00</b>	<b>3,324,373,352</b>	<b>100.00</b>

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 賣方可換股票據之條款規定，賣方可換股票據持有人不得行使賣方可換股票據所附之任何換股權，導致或將導致賣方可換股票據持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)實益持有本公司於相關賣方可換股票據獲兌換之相關日期當時經擴大已發行股本超過29%(或收購守則不時訂明將觸發強制性全面收購建議之水平之百分比)。因此，本公司之控制權將不會出現任何變動(定義見收購守則)，而此欄僅供參考。
2. 此欄顯示，倘賣方根據於上文附註1所載之賣方可換股票據之條款行使附於賣方可換股票據之換股權，賣方及其一致行動人士(具有收購守則所賦予之涵義)則因此實益持有當時本公司已發行股本最高29%後之股權架構。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使之購股權、認股權證或附帶權利可認購或轉換為股份之其他證券。

### 對股權之攤薄影響

鑒於行使賣方可換股票據及配售可換股票據所附之換股權將對現有股東產生未來攤薄影響，本公司將透過以下方式令股東持續得知攤薄水平及兌換情況：

- (i) 本公司將於發行賣方可換股票據及配售可換股票據後在聯交所及本公司網站刊登每月公佈(「每月公佈」)。有關公佈將於各曆月結束後第五個營業日或之前刊登，並將以表格形式載列下列詳情：
  - (a) 相關月份是否有任何賣方可換股票據或配售可換股票據獲兌換。倘有兌換，兌換詳情應包括兌換日期、已發行賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份數目以及每次兌換之兌換價。倘相關月份並無兌換，應載列否定陳述；
  - (b) 兌換(如有)後之未行使賣方可換股票據及配售可換股票據金額；
  - (c) 於相關月份根據其他交易已發行新股份總數，包括根據本公司任何購股權計劃下任何購股權獲行使而發行之新股份；及
  - (d) 本公司於相關月份月初及最後一日之已發行股本總額。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 除每月公佈外，倘分別因賣方可換股票據及配售可換股票據獲兌換而發行之賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份累計數目達本公司於上一份每月公佈或本公司其後就賣方可換股票據及配售可換股票據刊發之任何公佈所披露之已發行股本之5% (及其後此5%上限之倍數)，本公司將於聯交所及本公司網站刊發公佈，其中載列由上一份每月公佈日期或本公司其後就賣方可換股票據及配售可換股票據刊登任何公佈日期起至根據兌換發行之賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份數目達本公司於上一份每月公佈或本公司就賣方可換股票據及配售可換股票據刊發之任何公佈所披露之已發行股本之5%止期間，上文(i)所述詳情；及
- (iii) 倘本公司認為發行任何賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份將觸發上市規則第13.09條所載披露規定，則本公司須作出有關披露，不論是否已如上文(i)及(ii)所述就賣方可換股票據及配售可換股票據刊登任何公佈。

### 進行股份合併、收購事項及配售事項之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事玩具、禮品及精品產品之貿易，以及證券買賣及投資。

股份合併將削減市場上每手買賣單位數目，並將減少買賣本公司股份之交易費用。根據於二零零八年四月二十九日 (即股份於該協議日期前之最後交易日) 之收市價0.022港元計算，每手買賣單位20,000股現有股份之價值為440港元。於股份合併生效後，本公司股份之市價理論上將增加5倍，因此每手買賣單位20,000股新股份之價值將為2,200港元。根據每手買賣單位計算之交易費用或手續費因此將會減少。

香港物業市場整體上已自二零零三年之谷底反彈。儘管於二零零五年至二零零六年期間之市場成交較為淡靜，自二零零七年起市場氣氛漸趨正面，物業成交總數及價值均較二零零六年錄得強勁增長。根據香港土地註冊處所刊發之數據，於二零零七年之住宅物業成交數目為123,575宗，較二零零六年增加接近50%，而二零零七年之交易總額約為4,340億港元，較二零零六年增加超過80%。非住宅物業市場亦錄得增長。於二零零七年之非住宅物業成交總數為22,116宗，成交總額約為920億港元，而二零零六年為16,615宗及約830億港元。董事對香港物業市場感到樂觀，並相信低利率環境、物業供應減少及市場對住宅物業之強勁需求將繼續推動物業市場發展，從而對目標集團之業務帶來裨益。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司於二零零八年四月二十一日所刊發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期業績公佈所述，本公司主要願景，是覓得使本集團受惠之理想及有利可圖之投資項目。目標集團自一九九三年於香港營運，已於香港房地產市場建立品牌知名度及地方網絡，根據盈利能力及完成交易數目計算，其往績記錄令人滿意。董事認為目標集團已準備就緒捕捉市場增長，並透過本身發展及收購在目標集團現時尚未建立知名度之地區經營之獨立房地產代理以擴大其於香港之網絡，從而增加市場份額。澳門之物業市場亦為目標集團帶來龐大發展潛力。現時，世紀21澳門已成立，以於澳門從事物業代理相關業務。董事擬於完成後在澳門致力建立市場推廣及銷售隊伍，務求為目標集團增加收益。本公司管理層相信，目標集團之擴充計劃與市場趨勢一致。董事相信，收購事項為本集團提供良機壯大其現有業務，並透過香港及澳門房地產市場產生可觀收益。董事亦預期，憑藉Century 21品牌於國際物業市場之知名度，本集團收購目標集團將可加強國際投資者對本公司之認識。於最後實際可行日期，董事無意於協議完成後更改公司名稱。

為方便管理收購所得業務，除依賴目標集團現有團隊外，於房地產業界擁有廣泛經驗之賣方將於完成時獲委任為執行董事。本公司將於適當時間就委任執行董事根據上市規則另行作出公佈。

假設已發行本金額最高100,000,000港元之配售可換股票據及400,000,000股配售股份，配售事項之所得款項將約為150,000,000港元。根據配售事項之相關估計開支約6,000,000港元計算，配售事項所得款項淨額約為144,000,000港元，而每股新股份(包括配售可換股票據換股股份及配售股份)之淨配售價將約為0.128港元。配售事項之所得款項將部份用作支付代價之現金部份。代價現金部份之餘額將以本集團之內部資源(包括本公司來自於二零零七年十二月完成之供股之所得款項)撥付。

鑑於上述因素，董事認為該協議之條款(包括代價、賣方可換股票據之條款及承兌票據之條款)屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。董事亦認為股份合併及配售事項符合本公司及股東之整體利益。



## 董事會函件

### 收購事項對本集團之財務影響

根據刊載於本通函附錄九之經擴大集團未經審核備考財務資料，緊隨進行收購事項後經大集團之備考資產淨值將增加約7,800,000港元，當中總資產及總負債分別增加約255,600,000港元及247,800,000港元，而於進行收購事項後，經擴大集團相應之未經審核備考虧損淨額將減少約9,100,000港元。基於世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之過往財務業績，預期收購事項將對經擴大集團之收益及盈利產生正面影響。

### 本公司於過去十二個月之集資活動

以下為本公司於過去十二個月所進行集資活動之資料。

公佈日期	交易	完成交易日期	所得款項淨額 (概約)	所得款項 擬定用途	所得款項實際用途
二零零七年 一月二十六日	配售本金總額 34,000,000港元 之可換股票據	二零零七年 七月二十三日	33,600,000港元	(i) 10,000,000港元 撥作本集團一般營運 資金；及 (ii) 23,600,000港元 撥作未來投資機會	約10,000,000港元用作一般 營運資金。約17,900,000港元 用作收購物業。餘額約 5,700,000港元已用作支付 收購事項的部份按金
二零零七年 八月十四日	配售70,000,000 股新現有股份	二零零七年 八月二十日	8,600,000港元	撥作本集團一般 營運資金	撥作本集團一般營運資金
二零零七年 十月十日	4,693,672,800股 新現有股份進行供股	二零零七年 十二月十三日	172,650,000港元	(i) 20,000,000港元 撥作本集團一般營運 資金；及 (ii) 152,650,000港元 作未來投資機會	20,000,000港元用作一般營運 資金。約4,300,000港元 已用作支付收購事項的部份 按金。餘額約148,350,000 港元尚未動用，並計劃將用 於為收購事項提供資金。

### 上市規則之含意

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。賣方為吳先生之兄弟，根據上市規則第14A章屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須於股東特別大會上以投票表決方式取得獨立股東批准。於該協議日期及最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人士擁有6,616,992股現有股份（佔已發行現有股份總數0.11%）的權益，根據上市規則，彼等須於股東特別大會上就提呈有關批准該協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

股份合併及配售事項亦須取得股東之批准。

### 股東要求以投票方式進行表決之程序

根據本公司現有之公司細則第70條，於股東大會上提呈進行表決之決議案須以舉手方式表決，除非（在宣布以舉手方式表決所得結果或撤回任何其他投票要求之前或當時）下列人士要求以投票方式進行表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名親身（或若股東為法團，則為獲正式授權之代表）或授權出席大會並有權於會上投票之委派代表；或
- (c) 一位或多位親身（或若股東為法團，則為獲正式授權之代表）或委派代表出席大會並持有投票權不少於全體有權於會上投票之股東之總投票權十分一之股東；或
- (d) 一位或多位親身（或若股東為法團，則為獲正式授權之代表）或委派代表出席大會並持有獲賦予權利於會上投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分一之股東。

### 推薦建議

就收購事項而言，閣下務請注意本通函第41頁所載之獨立董事委員會函件以及第42至66頁所載之智略資本函件。董事相信建議股份合併及配售符合本公司及股東整體利益，故董事建議股東投票贊成上述將於股東特別大會上提呈之決議案。

---

## 董事會函件

---

經考慮智略資本之意見後，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，該協議之條款屬公平合理，收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准該協議及據其擬進行之交易而提呈之有關決議案。獨立董事委員會之函件全文載於本通函第41頁。

### 一般資料

敬請參閱本通函之附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表  
真樂發控股有限公司  
執行董事  
馬慧敏  
謹啟

二零零八年六月二十八日

---

## 獨立董事委員會函件

---

下文為獨立董事委員會就收購事項為獨立股東編撰之建議函件全文，以供載入本通函：



**GFT HOLDINGS LIMITED**

**真樂發控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

敬啟者：

### 非常重大收購事項 及 關連交易

茲提述本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函（「通函」），本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，就該協議之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見，以及收購事項是否符合本公司及股東整體利益。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮智略資本所考慮之主要原因及因素，以及其意見（載於本通函第42頁至第66頁所載致閣下及吾等之意見函件）後，吾等認為該協議之條款對獨立股東而言為公平合理，且收購事項亦符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購事項及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
**獨立董事委員會**  
獨立非執行董事  
**鄭毓和、崔志仁、梁秀芬**  
謹啟

二零零八年六月二十八日

\* 僅供識別

---

## 智略資本函件

---

以下為智略資本就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃編製以供收錄於本通函。

**VEDA | CAPITAL**  
**智略資本**

智略資本有限公司  
香港  
德輔道中20號  
德成大廈13樓1302室

敬啟者：

### 非常重大收購事項及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項的獨立財務顧問，有關詳情載於貴公司於二零零八年六月二十八日刊發之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件亦構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具相同涵義。

於二零零八年四月三十日，Kingbox及貴公司與賣方訂立一項協議。根據該協議，Kingbox有條件地同意收購，而賣方則有條件地同意出售該等目標公司之股權，總代價為430,000,000港元。代價中之200,000,000港元將以現金償付，130,000,000港元將以發行賣方可換股票據償付及100,000,000港元將以發行承兌票據償付。

根據上市第14章，收購事項構成貴公司之非常重大收購事項，須待股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。由於賣方為吳先生之兄弟，吳先生為貴公司之非全資附屬公司之董事兼主要股東，故賣方被視作貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章之規定，收購事項亦構成貴公司之關連交易，並須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。董事深知，截至最後可行日期，吳先生及其聯繫人士於6,616,992股現有股份中擁有權益。根據上市規則，吳先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就提呈有關批准收購事項及據此擬進行之交易放棄投票。

---

## 智略資本函件

---

貴公司已成立獨立董事委員會，以就收購事項之條款是否對貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理而提供意見。獨立董事委員會(成員包括獨立非執行董事鄭毓和先生、崔志仁先生及梁秀芬女士)予以成立，其概無於收購事項中擁有任何權益，故本身為獨立。智略資本已獲貴公司委任就(i)收購事項之條款是否合乎一般商業條款、於日常及正常業務過程中訂立、是否公平合理及符合貴公司及獨立股東整體利益；以及(ii)獨立股東應否投贊成票批准收購事項之決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基礎

在擬定吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述以及貴公司、董事及貴公司管理層向吾等提供之意見及陳述。吾等並無理由相信吾等於達致意見時所倚賴之任何資料及陳述為失實、不確或有所誤導，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供或作出之資料及陳述為失實、不確或有所誤導。吾等已假設通函所載或所述由貴公司、董事及貴公司管理層提供而彼等就此負全責之一切資料、陳述及意見於作出時均屬真實及準確，且於股東特別大會日期仍為真確。

吾等並無對貴集團及目標集團之資產及負債進行獨立評估或評值，且吾等亦無獲提供任何評估或評值，惟獨立專業估值師邦盟匯駿評估有限公司(「**中和邦盟**」)就世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行全部股本權益的市值編製之估值報告(「**估值報告**」)除外。吾等並非所有行業之公司及資產之估值專家，因此就世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行分別於二零零八年四月三十日之全部股本權益之市值而言，乃全面倚賴估值報告。儘管如此，為對收購事項達致更深入了解吾等已進行多項盡職審查步驟，包括但不限於：(i)吾等已就評估有關世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行全部股本權益之市值應用之方法、基準及假設與中和邦盟會議；及(ii)要求和取得有關世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行全部股本權益市值估值有關之支持文件。吾等亦已向董事查詢經擴大集團業於香港及澳門之特許經營及獨立擁有代理公司數目之未來發展計劃。貴公司管理層相信，擴充計劃與市場趨勢一致。吾等認為，吾等並無理由相信；(i)吾等依賴以達致意見之資料；或(ii)吾等達致意見時所依賴中和邦盟之意見所依賴之資料屬不實或遺漏重大事實。吾等認為，吾等已採取足夠及所需步驟以就吾等之推薦意見達成合理基準及知情意見及遵從上市規則第13.80(2)條。

## 智略資本函件

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及深信，通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明含誤導成分。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對貴公司、目標公司或彼等各自之附屬公司及聯營公司之業務及事務進行任何深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

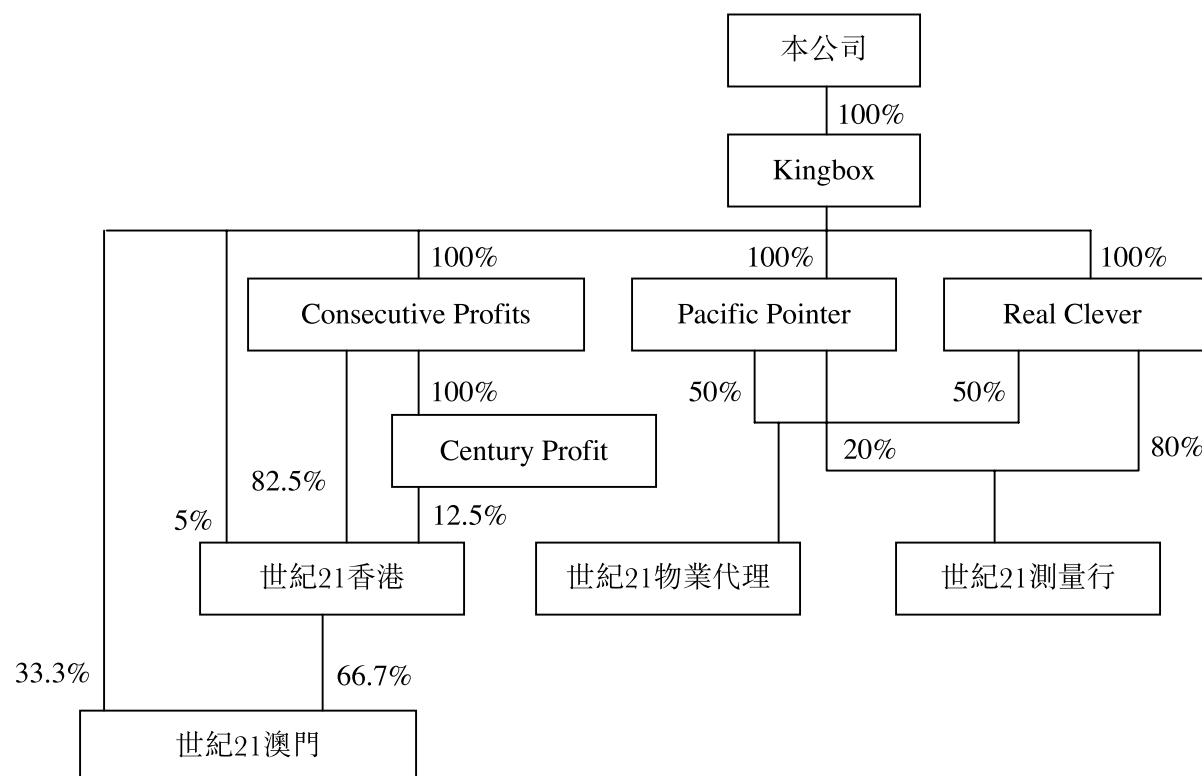
於評估收購事項及吾等就向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 收購事項之背景及理由

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事玩具、禮品及精品產品之貿易，以及證券買賣及投資。

於二零零八年四月三十日，Kingbox、貴公司與賣方訂立該協議。據此，Kingbox有條件地同意購買，而賣方則有條件地同意出售該等目標公司之股權。目標集團主要於香港、澳門、中國內地及其他亞洲國家(即新加坡)從事提供特許經營、顧問、物業代理服務、測量、物業項目顧問服務、物業估值、拍賣及招標。

緊隨完成後，目標集團之持股架構將如下述：



## 智略資本函件

Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever及Century Profit為投資控股公司，除於世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行擁有股份外，並無從事任何業務或持有任何資產。世紀21澳門現時暫無營業，且尚未開展任何業務，成立世紀21澳門旨在於澳門從事物業代理之相關業務。由於世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行為目標集團之三家主要營運附屬公司，因此吾等將集中於該三家公司之財務分析。儘管並不重大，獨立股東務請注意通函附錄九所載之經擴大集團未經審核備考財務資料所述，就目標集團內部公司間結餘對銷所作出之備考調整。

### 世紀21香港之過往財務表現

世紀21香港主要在香港及澳門從事提供特許經營、顧問及物業代理服務。世紀21香港分別於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度之經審核綜合收益表(摘自通函附錄五)概述如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益	7,207	6,201	5,856
其他收入	3,060	2,147	3,522
僱員福利開支	(2,647)	(2,277)	(1,643)
折舊	(431)	(416)	(354)
其他營運開支	(6,806)	(5,277)	(4,924)
財務成本	(13)	—	—
所得稅前溢利	370	378	2,457
所得稅支出	(65)	(67)	(433)
年內溢利	<u>305</u>	<u>311</u>	<u>2,024</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度之收益約為6,200,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止年度之約7,210,000港元減少約14.0%，主要由於業務轉至世紀21測量行第一市場分部，令項目管理費收入自二零零六年財政年度減少約1,140,000港元所致。其他收入亦自截至二零零六年三月三十一日止年度之約3,060,000港元減少約29.8%至約2,150,000港元，乃因截至二零零七年三月三十一日止年間，介紹費收入大幅減少。介紹費指向相關財務機構介紹按揭貸款之介紹費收入，於截至二零零七年三月三十一日止年度，有關收入較截至二零零六年三月三十一日止年度減少約44.4%。轉介業務與世紀21物業代理之營業額大有關連。世紀21香港於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得收益約5,900,000港元，較上一個財政年度進一步下跌約5.56%，主要是因項目管理費收入進一步下跌達700,000港元所致。另一方面，其他收入於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得大幅增長，約達3,520,000港元，較截至二零零



## 智略資本函件

七年三月三十一日止年度增加約64.0%。其他收入之升幅乃由於轉介業務上升(截至二零零八年三月三十一日止年度錄得較截至二零零七年三月三十一日止年度增長率約111.1%)所致。轉介業務增加乃受惠於二零零七年地產市道回升。

儘管世紀21香港於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度之收益一直減少，但由於資源及成本控制較佳，因此世紀21香港之總營運開支亦自截至二零零六年三月三十一日止年度之約9,900,000港元減至截至二零零七年三月三十一日止年度之約8,000,000港元，以及減至截至二零零八年三月三十一日止年度之約6,900,000港元。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度之純利分別有上升趨勢，增加約300,000港元、300,000港元及200,000港元。

### 世紀21物業代理之過往財務表現

世紀21物業代理主要在香港及澳門從事提供物業代理服務。摘自通函附錄六之世紀21物業代理於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度之經審核綜合收益表分別概述如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益	29,171	17,240	28,435
其他收入	1,455	1,537	492
佣金支出	(8,817)	(3,759)	(4,577)
僱員福利開支	(9,325)	(6,620)	(6,022)
折舊	(233)	(163)	(115)
其他營運開支	(10,740)	(7,176)	(6,460)
財務成本	(3)	(95)	(111)
	<u>1,508</u>	<u>964</u>	<u>11,642</u>
所得稅前溢利	1,508	964	11,642
所得稅支出	(263)	(158)	(2,001)
	<u>1,245</u>	<u>806</u>	<u>9,641</u>
年內溢利	<u>1,245</u>	<u>806</u>	<u>9,641</u>

## 智略資本函件

截至二零零七年三月三十一日止年度之收益約為17,240,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止年度約29,170,000港元減少約40.9%，主要由於分行數目自截至二零零六年三月三十一日止年度之8間減至截至二零零七年三月三十一日止年度之4間所致。其他收入於截至二零零七年三月三十一日止年度維持穩定，且較截至二零零六年三月三十一日止年度錄得增長約5.6%。世紀21物業代理於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得收益約28,440,000港元，較上一個財政年度大幅增長約64.9%，主要乃由於截至二零零八年三月三十一日止年度二手物業市場蓬所致。然而，其他收入於截至二零零八年三月三十一日止年度減少約68.0%達490,000港元。

由於營業額下跌，佣金開支自截至二零零六年三月三十一日止年度之約8,820,000港元減至截至二零零七年三月三十一日止年度之約3,760,000港元，跌幅約達57.4%。由於分行數目減少，截至二零零七年三月三十一日止年度之其他營運支出亦有所減少至約7,180,000港元，較二零零六年財政年度減少約33.1%。由於截至二零零八年三月三十一日止年度有較多來電客戶，因此世紀21物業代理向代理支付的佣金減少，截至二零零八年三月三十一日止年度，佣金開支錄得相對營業額升幅為低之增加，約達4,580,000港元，較二零零七年財政年度增加21.8%。其他營運支出約達6,460,000港元，較二零零七年財政年度減少約9%，主要乃由於上一個期間內之分行減少所致。儘管世紀21物業代理之純利自截至二零零六年三月三十一日止年度之約1,200,000港元減少約35.3%至截至二零零七年三月三十一日止年度之800,000港元，惟截至二零零八年三月三十一日止年度之純利自上一個財政年度大幅增長約11倍至約9,600,000港元。

### 世紀21測量行之過往財務表現

世紀21測量行主要在香港從事提供測量及地產代理服務。世紀21測量行於二零零零年設立中國部門，團隊專責於廣州及北京提供房地產相關服務，包括項目策劃、顧問、投資及企業搬遷服務。摘自通函附錄七之世紀21測量行分別於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度之經審核綜合收益表乃概述如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
收益	28,120	42,489	54,629
其他收入	903	916	904
佣金支出	(17,326)	(33,021)	(35,434)
僱員福利開支	(5,554)	(4,995)	(4,840)
折舊	(33)	(9)	(7)
其他營運開支	(4,013)	(4,541)	(4,370)
所得稅前溢利	2,097	839	10,882
所得稅支出	(124)	(648)	(1,904)
年內溢利	<u>1,973</u>	<u>191</u>	<u>8,978</u>

---

## 智略資本函件

---

截至二零零七年三月三十一日止年度之收益為約42,490,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止年度之約28,120,000港元增加約51.1%，主要乃由於第一市場分部之業務轉移自世紀21香港，致使服務提供有所增加所致。相比截至二零零六年三月三十一日止年度，截至二零零七年三月三十一日止年度之其他收入輕微增加約1.4%。世紀21測量行於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得收益約54,630,000港元，較上一個財政年度進一步增加約28.6%，主要由於截至二零零八年三月三十一日止年間，額外獲得主要物業發展商之一手物業業務所致。截至二零零八年三月三十一日止年度，其他收入較二零零七年財政年度稍為下降約1.3%。

由於截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額及其他收入上升，其他營運開支如佣金開支、僱員福利開支、折舊及其他營運開支較截至二零零六年三月三十一日止年度之總額增加約15,640,000港元。其中，截至二零零七年三月三十一日止年度之佣金開支較截至二零零六年三月三十一日止年度大幅增加約90.6%。有關升幅乃由於世紀21測量行在擴展其一手物業市場之地位時，向客戶提供更多不同形式之回贈。由於截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及其他收入上升，其他營運開支如佣金開支、僱員福利開支、折舊及其他營運開支亦增加約2,090,000港元，較截至二零零七年三月三十一日止年度之總額增加4.9%。儘管截至二零零七年三月三十一日止年度之純利約190,000港元較截至二零零六年三月三十一日止年度之約1,970,000港元下跌約90.32%，惟截至二零零八年三月三十一日止年度之純利較上一個財政年度大幅增加約46倍至8,980,000港元。

由於世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度之總收益及盈利均呈上升趨勢，尤其是世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行於截至二零零八年三月三十一日止年度之盈利增長率高企，吾等認為因完成後貴集團獲正面之業績回報，故收購事項對貴集團有所裨益。

### 收購事項之理由及前景

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度二手消費產品業務被中止，貴公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度透過出售其閒置財產及表現欠佳之生產營運以繼續簡化過程。出售事項令貴集團蒙受明顯損失，規模大大縮減。另一方面，貴集團憑藉於截至二零零七年十二月三十一日止年度配售及執行供執所籌集所得款項淨總額約214,850,000港元之資金，資源相對充裕，倘商機出現時充以作出重大舉動。誠如貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所述，貴公司首要計劃是尋求對有利可圖之投資項目，令貴集團受惠，尤其是上述兩項出售事項之後，加上當前市況顯示玩具業者近年無可避免面對艱難局面。

---

## 智略資本函件

---

香港物業市場整體自二零零三年中之谷底回升。儘管二零零五年及二零零六年間部份期間轉淡，惟二零零七年起市場觀點一直正面，物業成交總數及價值均較二零零六年勁升。根據香港土地註冊處公佈數據，二零零七年住宅物業交易數目為123,575宗，較二零零六年升近50%，而二零零七年總成交價值超過4,340億港元，較二零零六年升逾80%。非住宅物業分部之增長亦相若。二零零七年非住宅物業交易總數及價值為22,116宗，約達920億港元，二零零六年則為16,615宗及約830億港元。成交量全面攀升，不論一手或二手市場物業、豪宅或高密度住宅屋苑亦然。由於香港人儲蓄比例高，負債比例低，故董事認為低利率環境將刺激買樓意欲。董事對香港物業市場持樂觀態度，相信低利率環境、物業供應下降加上住宅物業需求強勁，將繼續支持物業市場，最終令目標集團之業務受惠。

目標集團自一九九三年起一直在香港經營，在香港地產市場建立其品牌信譽及地方網絡，就盈利能力及完成交易之數目而言取得滿意成績。目標集團現時在香港及澳門經營超過120間（包括由目標集團擁有之4間）持牌地產代理。董事認為，目標集團定位良好，可受惠於市場增長，並透過本身增長及在目標集團尚未立足之香港及澳門收購獨立地產代理而擴大香港網絡。根據分特許經營協議，世紀21香港獲授永久獨家權可轉授特許若干Century 21商標，並可授出Century 21特許經營權予持牌房地產經紀，及使用由Century 21 US開發之Century 21系統以在香港及澳門成立、發展及經營房地產代理公司。世紀21香港Century 21 US為全球最大之住宅房地產銷售集團之原有特許經營權擁有人，於全球58個國家及地區擁有超過8,400個獨立擁有及特許經營代理公司。Century 21 US設計及開發出標準化之標誌、代表性佩章、名片、文具、業務表格、辦公程序手冊、中央推廣計劃、銷售培訓計劃及人事管理及監控系統。憑藉與物業發展商之間的密切關係，加上與Century 21 China Real Estate及其他地區性Century 21特許經營商之戰略夥伴關係，董事預期目標集團已經及將繼續受惠於這種聯盟，並在中國急速發展之經濟取得增長趨勢。Century 21品牌獲國際認可，已在物業市場上建立地位，加上全球客戶網絡強大，董事認為目標集團前景理想。董事預期目標集團將繼續增加香港之分特許經營商數目，並擴展澳門之業務。

---

## 智略資本函件

---

吾等同意董事的看法，認為收購事項與貴集團業務策略一致，如貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所述投資於有利可圖之投資項目。計及二零零三年年中起所有類型房屋之需求不斷上升及低利率，令物業市場前景理想，吾等同意董事之看法，認為收購事項合乎貴公司及獨立股東之整體利益。

### 收購事項之代價

收購事項之代價為430,000,000港元，將以下列方式償付：

- (a) Kingbox已向賣方之律師支付現金10,000,000港元，作為訂立協議之按金，該筆款項將於完成時向賣方發放；
- (b) Kingbox於完成時以現金向賣方支付餘額190,000,000港元；
- (c) Kingbox於完成時按承兌票據面值之100%向賣方或其代名人發行承兌票據，以償付100,000,000港元；及
- (d) 貴公司於完成時按賣方可換股票據面值之100%向賣方或其代名人發行賣方可換股票據，以償付130,000,000港元。

吾等認為，向賣方發行承兌票據及賣方可換股票據，用作部份償付代價，乃合乎貴公司之利益，乃因其將不會動用貴集團現有現金資源作收購事項之用，不會對現有股東構成即時攤薄影響。請同時參閱下文「賣方可換股票據」及「承兌票據」兩節有關吾等就賣方可換股票據及承兌票據之公平性及合理性進行之評估。

誠如董事會函件所述，代價乃經貴公司及賣方參考(i)目標集團過往之財務表現；(ii)目標集團之業務前景及增長潛力；及(iii)保證溢利(定義見「溢利保證」一節)經公平磋商後釐定。

---

## 智略資本函件

---

代價可按下文所述之兩種調整事項而調整。

(a) 溢利保證

賣方向Kingbox保證及擔保，目標集團根據香港財務報告準則所編製之世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行經審核財務報表所反映之目標集團截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅前總溢利不會少於23,000,000港元（「保證溢利」）。

賣方向Kingbox訂明，若目標集團於經審核財務報表所反映截至二零零八年三月三十一日止年度之總溢利（「經審核溢利」）少於23,000,000港元，則賣方將會以相等於按下文所述計算之代價百分比之金額補償Kingbox：

$$\begin{array}{l} \text{由賣方向Kingbox補償} \\ \text{之代價之百分比} \end{array} = \frac{\text{保證溢利 - 經審核溢利}}{23,000,000 \text{ 港元}}$$

由於截至二零零八年三月三十一日止年度，世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之經審核除稅前溢利合共約為25,000,000港元（為經審核溢利），超出保證溢利，因此不會取調整機制。

(b) 根據該協議條件之調整

董事會函件內「該協議之條件」一節所述之條件(iii)指出：

- 「(iii) (a) 已根據分特許經營協議取得Century 21 AP對出售Consecutive Profits及世紀21香港之股份予Kingbox發出之同意書；
- (b) Century 21 AP根據分特許經營協議購買世紀21香港之權利之選擇權／權利已由Century 21 AP以書面無條件撤回、放棄及／或取消；及
- (c) Kingbox已接獲美國律師行就分特許經營協議之合法性、有效性及可執行性發出，並且獲Kingbox接納之法律意見（費用由Kingbox自行承擔），

上述所有項目均以Kingbox信納之該等形式及內容作出，而目標集團之現有業務及目標集團之現有權利及業務在完成後將不會中斷」。

---

## 智略資本函件

---

若上文所述之條件無法達成，而Kingbox全權酌情決定豁免該項條件，則代價應按下列百分比減少：

$$A = \frac{B}{C}$$

當：

「A」 = 將予減少之代價之百分比

「B」 = 世紀21香港於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利

「C」 = 世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行各自於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利總額

根據附錄五、六及七所載，世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行各自於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利分別約為2,020,000港元、約9,640,000港元及約8,980,000港元，代價之百分比將減少約9.8%。換言之，以上條件未能達成，Kingbox須酌情決定豁免該條件，代價將減少約42,140,000港元，並調整至約387,860,000港元。

誠如董事會函件所述，Century 21 US設計及開發出標準化之標誌、代表性佩章、名片、文具、業務表格、辦公程序手冊、中央推廣計劃、銷售培訓計劃及人事管理及監控系統。世紀21香港根據分特許經營協議已獲授於香港及澳門使用上述系統之權利。世紀21香港已就香港之特許經營業務分別與世紀21物業代理及世紀21測量行訂立協議。Century 21 AP(即於最後實際可行日期分特許經營協議項下特許經營商權利之最終承讓人)可選擇／有權於分特許經營協議第十五最後十二個月期間(即自二零零七年八月十二日至二零零八年八月十一日)根據分特許經營協議購買世紀21香港之權利。誠如董事會函件所述，倘世紀21香港控制股出現變動，Century 21 AP亦有權行使購回世紀21香港之權利。董事表示，截至最後實際可行日期，Century 21 AP並無表明其會否行使選擇權／權利以購買世紀21香港根據分特許經營協議之權利或其購回世紀21香港之權利，而董事相信預見Century 21 AP行使權利之可能性很低。如董事會函件所述，倘Century 21 AP決定行使選擇權／權利以購買世紀21香港根據分特許經營協議之權利，則如區內其他特許經營商，世紀21物業代理及世紀21測量行亦有權繼續根據各自與世紀21香港訂立之特許經營安排經營業務，並於現有特許年期屆滿時與世紀21香港或其繼承人磋商有關安排，現有特許年期由二零一三年至二零二七年結束(可予續訂) 貴公司管理層亦相信鑒於世紀21物業代理、世紀21測量行及賣方於物業代理之業務經驗及往績，世紀21物業代理及世紀21測量行之業務不會受到不利影響。然而，獨立股東應注意，該協議中概無有關倘出現該等改變時就所產生之影響調整代價之條文。

## 智略資本函件

董事表示，截至最後可行日期，該協議條件(iii)尚未達成或獲豁免。由於代價將按世紀21香港於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利金額佔世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行於截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅後經審核溢利總額之百分比調減。吾等認為根據該協議條件(iii)作出之代價調整對獨立股東及貴公司而言屬公平合理。

### 世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之估值

誠如董事會函件所述，中和邦盟已就世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行於二零零八年四月三十日全部權益之市值編製估值報告，吾等認為就評估代價之公平性及合理性而言，比較代價與有關估值實屬相關及恰當。吾等已審閱估值報告，並查詢中和邦盟在達致世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行全部權益之市值時所採用之方法及使用之假設。吾等獲中和邦盟告知，釐定不同資產時有三種典型之評值方式，分別為收入法、成本法及市場法。吾等向中和邦盟查詢有關採用市場法評估世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行市值之原因，中和邦盟向吾等解釋(i)收入法較另外兩種方法涉及較多假設；(ii)成本法並不計及世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之未來增長潛力。因此，中和邦盟認為市場法最適合作為是次估值之估值方法。

中和邦盟採用市場法，透過比較世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行與類似業務、業務所有權權益以及已在市場上售出證券可提供價值指示。此外，中和邦盟亦認為市場法在估值時涉及較少假設及不確定性，為最佳之估值方法。估值過程中，中和邦盟已挑選三宗近期收購事項，涉及公司之業務運作與世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行相似，並釐定彼等之價格至銷售倍數。

交易日期	目標公司名稱	國家	業務概述	收購價	收購前之最新公佈售價	價格銷售比率
零七年五月	Foxtons Limited (資料來源1)	英國	倫敦領先物業代理及獨立按揭經紀集團	390,000,000 英鎊	100,000,000 英鎊	3.90
零七年五月	Countrywide plc (資料來源2)	英國	英國最大物業代理集團	1,050,000,000 英鎊	654,000,000 英鎊	1.61
零六年二月	Grand Panorama Limited (資料來源3)	中國	於中國從事物業經紀業務及提供物業相關服務	人民幣 30,000,000元	人民幣 13,500,000元	2.22



---

## 智略資本函件

---

資料來源：

1. <http://business.timesonline.co.uk>
2. <http://www.hkexnews.hk>
3. <http://business.timesonline.co.uk>

其後，中和邦盟已應用該等價格倍數至世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之銷售數據，並釐定世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之指定價值。有關估值過程中使用價格對銷售倍數，吾等已向中和邦盟查詢該等基準與使用市盈率或價格對賬面值倍數（為其他估值中普遍使用之基準）。中和邦盟認為(i)首先，盈利性質變動無常，致使難以詮釋市盈率；(ii)第二，價格對賬面值之倍數為不恰當之方法，因地產代理業務與人力資本密切相關，其不得從賬面值反映出來；(iii)價格對銷售額倍數較市盈率之波動性低，因盈利之波幅受到固定成本之影響放大，由於按其定義，盈利變動相等於銷售額變動乘以營運槓桿（倘涉及任何固定成本則大於1）；及(iv)價格對銷售額倍數特別適合評估處於初步擴展階段之公司。如董事函件所述，目標集團正處於初步擴張階段，並正於香港及澳門建立關鍵數目的特許經營及獨立擁有代理公司。貴公司管理層亦相信，目標集團之擴充計劃與市場趨勢一致。有關挑選三宗可資比較交易，吾等獲中和邦盟知會自二零零六年一月一日至該協議之日之挑選期間，根據公開資料該三宗可資比較交易為僅有有關成功完成地產代理交易。鑑於該三宗可資比較交易均涉及於相關城市之領先物業代理公司，中和邦盟認為該等交易於估值報告中就可資比較基準而言具代表性。

其後，中和邦盟根據價格對銷售額倍數將折扣率應用至指定價值，以釐定估值日期之估值。該等價值乃根據貴公司高級管理層提供之擴展計劃在應用該折扣率後扣除預計資本開支。有關折扣率為無風險利率及有關beta倍數總和乘以市場風險溢價，方程式如下述：

$$E(R_i) = R_f + \beta_{im} (E(R_m) - R_f)$$

當：

$E(R_i)$  = 預期資本回報

$R_f$  = 無風險利率

$\beta_{im}$  = 資產回報率對市場變動之敏感程度（「beta」）

$E(R_m)$  = 預期市場回報

$E(R_m) - R_f$  = 市場溢價或風險溢價

吾等獲中和邦盟知會，於估值日，十年期香港外匯基金票據之收益率被採用為無風險利率。該beta已被釐定為與世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行經營類似業務之所有於香港聯交所上市之公司(及四間已被識別)之betas中位數。此外，由於世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行乃處於初步擴展階段，因此加入了初期風險溢價。最後，有關非系統性風險，中和邦盟已考慮到規模差異，此乃世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行與可資比較交易之相關公司各自公司特定的風險，因此中和邦盟已就世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行市值之估值作出調整，折扣率反映出規模上之差異。

根據估值報告，世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行全部股本權益之市值為465,000,000港元。由於代價相當於估值報告所述之估值折讓約7.52%，吾等同意董事之意見，代價乃符合貴公司及獨立股東之整體利益。

### 該協議之條件

該協議之完成須待董事會函件「該協議之條件」一節所載該協議之條件完成後，方可作實。由於該協議之條件乃用作上市規則有關條文遵例之用，致使對目標集團作出盡職審查，達致分特許經營協議下及其他監管機關之規定，在任何重大方面維持認股權證真確以及取得分特許經營協議及目標集團之相關法律意見，吾等同意董事意見，該協議之條件按一般商業條款訂立，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

誠如董事會函件所述，倘該協議之所有條款獲達成(或豁免，視乎情況而定)，Kingbox未能根據該協議之條款及條件完成收購事項，則Kingbox支付之按金10,000,000港元連同應計之利息須發放予賣方，而賣方不得根據該協議以任何形式向Kingbox作出進一步索償。倘賣方未能按該協議之條款及條件完成收購事項，儘管該協議之條款得以達成(或豁免，視乎情況而定)，或倘賣方違反該協議之任何條款、條件或保證，致使Kingbox有權廢止或終止該協議以及Kingbox向賣方發出書面通知以廢止或終止該協議，則在無損Kingbox可能根據該協議之任何其他索償及彌償之情況下，Kingbox支付之按金10,000,000港元須連同所有應計利息退回Kingbox。由於該協議完成前之時間，賣方可能放棄與其他潛在投資者磋商目標集團銷售之可能性，吾等與董事意見一致，認為退款之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且合乎貴公司及獨立股東之整體利益。

## 優先購買權

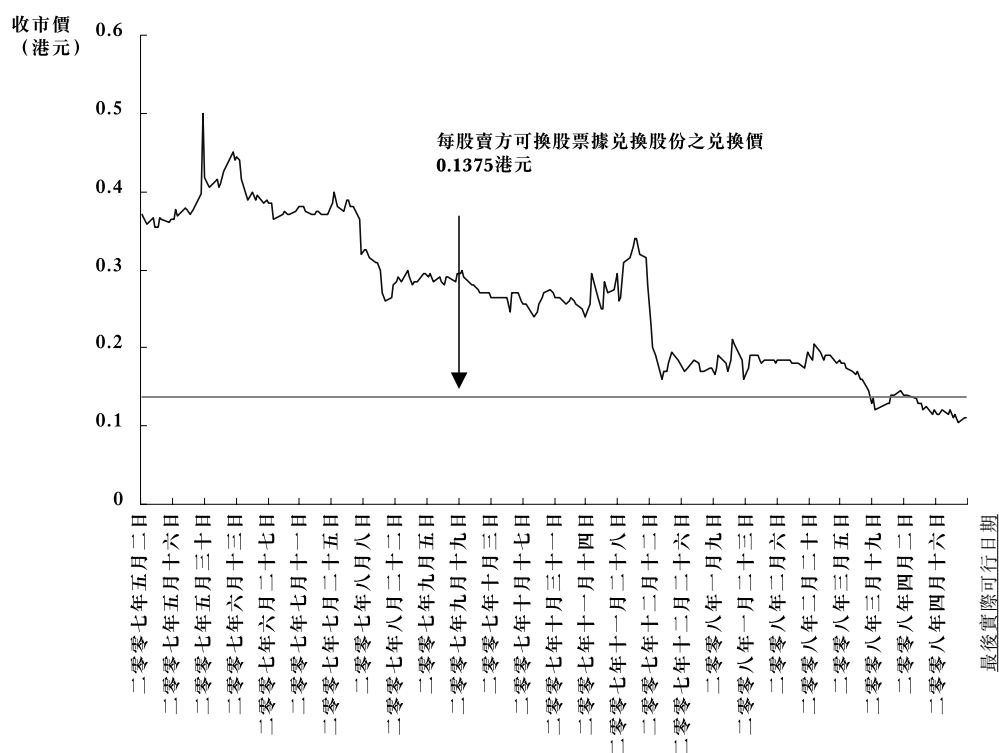
根據協議，賣方保證彼為Grand Rich (一家於英屬處女群島註冊成立之公司) 之唯一法定及實益擁有人，該公司持有分特許經營協議安排相似之特許經營權可於新加坡使用「Century 21」品牌(「新加坡特許經營權」)，而賣方全資擁有或控制之公司乃於新加坡以該品牌經營物業代理或相關業務(統稱「新加坡業務」)。作為Kingbox訂立該協議之代價，賣方授予Kingbox權利(有關權利可由Kingbox之任何代名人行使)，倘於完成日期起計五年內任何時候賣方決定或擬出售其於Grand Rich及／或經營新加坡業務之任何公司之權益或股權，及／或Grand Rich決定或擬出售新加坡特許經營權及／或上述任何公司決定或擬出售新加坡業務或其中部份，Kingbox擁有購買有關項目之優先購買權，而該權益或股權應先按協定之條款向Kingbox要約。惟根據協議，Kingbox有權但並無責任接受該要約，故吾等認為有關之優先購買權乃符合貴公司及獨立股東之利益。

## 賣方可換股票據

代價將部份透過向賣方或其代理人發行價值130,000,000港元之賣方可換股票據償付。

### (i) 賣方可換股票據兌換股份之兌換價

於二零零七年五月二日起計直至及包括最後實際可行日期之十二個月內新股份之收市價(就本函內容而言，假設股份合併已於二零零七年五月二日起成為無條件的)已按每股賣方可換股票據換股股份之兌換價0.1375港元繪於下圖：



## 智略資本函件

附註：

1. 新股份之收市價(假設股份合併將自二零零七年五月二日起成為無條件的)繪製於上述圖表內。
2. 新股份於二零零七年八月十四日以及二零零七年十月四日至十日暫停買賣。
3. 新股份於二零零七年十一月十五日或之前之收市價亦已就 貴公司供股而作出調整，詳情載於 貴公司日期為二零零七年十月十日之公佈。

誠如上圖所示，於回顧期內，新股份之收市價自二零零七年五月二十九日最高收市價0.4988港元跌至二零零八年四月二十五日之0.105港元。各期間內，每股賣方可換股票據兌換股份之兌換價較新股份之收市價高出0.1375港元載列下表：

日期／期間	期內每股 新股份之收市價／ 平均收市價 (港元)	各期間內每股新股份 之發行價較 收市價／平均 收市價溢價 (%)
直至及包括最後交易日之一個月	0.1226	12.15
直至及包括最後交易日之十天	0.1135	21.15
直至及包括最後交易日之五天	0.11	25
截至最後交易日	0.11	25

上表顯示，各期間內兌換價較每股新股份收市價／平均收市價溢價介乎溢價約12.15%至溢價25%。由於賣方可換股票據換股股份之兌換價相當於最後交易日左右較最近期收市價多出之溢價，吾等認為，賣方可換股票據換股股份之換股價為公平合理。

## 智略資本函件

### (ii) 賣方可換股票據之其他主要條款

為評估賣方可換股票據條款之公平性及合理性，吾等研究二零零八年直至最後實際可行日期，近期由香港上市公司以港元為單位在聯交所主板或創業板上市，可換股債券／票據發行之本金超過100,000,000港元及低於500,000,000港元發行之所有可換股債券／票據（「可資比較可換股債券」）作參考用途。吾等相信，可資比較可換股債券可反映市場上類似規模之賣方可換股票據之可換股債券／票據之條款之近期趨勢。下文載列可資比較可換股債券之概要：

公告日期	公司(股份代號)	可兌換債券／票據之本金 (百萬港元)	年期 (年)	年利率	初步兌換價較 相關公告日期前 最後交易日之 股份收市價 溢價／(折讓) (%)	可轉讓性
零八年六月二十三日	科鑄技術集團 有限公司(2302)	106.2	3	2	(63.51)	自由轉讓
零八年六月三日	福邦控股有限公司 (1041)	160.9	5	6	7.5	該公司先書面同意
零八年五月二十七日	開源控股 有限公司(1215)	265.5	2	3.5	1.72	該公司事先 書面同意
零八年五月二十二日	泓鋒國際控股 有限公司(2309)	200	3	0	(10.00)	不可轉讓
零八年五月二十一日	帝通國際 有限公司(8220)	150	3	0	(88.60)	該公司事先 同意
零八年四月三日	首長科技集團 有限公司(521)	385	3	3	15.80	該公司事先 同意
零八年三月二十五日	旺城國際控股集團 有限公司(2389)	195.5	2	0	(8.00)	該公司事先 書面同意

## 智略資本函件

公告日期	公司(股份代號)	可兌換債券/ 票據之本金 (百萬港元)	年期 (年)	年利率	初步兌換價較 相關公告日期前 最後交易日之 股份收市價 溢價/(折讓) (%)	可轉讓性
零八年三月十日	開源控股 有限公司(1215)	170.28	2	3.5	9.32	該公司事先 書面同意
零八年三月五日	智富能源金融(集團) 有限公司(1051)	117	3	1	12.32	自由轉讓
零八年三月四日	豐采多媒體集團 有限公司(764)	144	10	5	3.23	該公司事先 同意
零八年二月十二日	華南投資控股 有限公司(159)	406.5	5	0	(45.45)	自由轉讓
零八年二月十二日	德信集團控股 有限公司(清盤中) (313)	225	2	0	(52.38)	自由轉讓
零八年二月六日	新萬泰控股 有限公司(433)	444.696	3	0	0	該公司事先 書面同意
零八年一月十五日	宏通集團控股 有限公司(931)	358	5	0	4.32	該公司事先 書面同意
		<b>最高</b>	<b>10.00</b>	<b>6.00</b>	<b>15.8</b>	
		<b>最低</b>	<b>2.00</b>	<b>0.00</b>	<b>(88.60)</b>	
	<b>賣方可換股票據</b>	<b>130</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>首年不可轉讓</b>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

(a) 換股及兌換價

賣方可換股票據持有人可按每股賣方可換股票據換股股份之價格0.1375港元兌換發行在外之賣方可換股票據本金之全部或任何部份作新股份。賣方可換股票據持有人受到限制，不得行使賣方可換股票據附帶之換股權至有關行使後，(i)賣方可換股票據持有人及其一致行動人士將共同直接或間接控制或擁有全部已發行股份29% (或收購守則不時指定觸發強制收購建議之該等百分比水平) 以上之權益，或(ii)貴公司將違反上市規則下最低公眾持股量之規定 (目前為25%)。賣方可換股票據之兌換價為每股賣方可換股票據換股股份0.1375港元，於最後交易日較高股份之收市價每股0.11港元高出25% (假設股份合併已成為無條件的)。

誠如上表所載可資比較可換股債券列表所述，賣方可換股票據之兌換價較新股份 (假設股份合併已成為無條件的) 於最後交易日之收市價0.11港元高出25%溢價，並至高於可資比較可換股債券於有關之最後交易日 (介乎折讓約88.60%至溢價約15.8%) 之約15.8%最高溢價。就此而言，吾等同意董事意見，賣方可換股票據之兌換價對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(b) 利率

賣方可換股票據之利息按尚未償還賣方可換股票據之本金2%年利率計算，須不時於賣方可換股票據發行之日起計之週年日及賣方可換股票據到期日償還。吾等亦研究可資比較可換股債券之利率，以評估賣方可換股票據之公平性及合理性。可資比較可換股債券附年息介乎0%至6%不等 (「**利息範圍**」)。因此，賣方可換股票據2%之利率介乎利率範圍之內。

根據上述分析，吾等認為賣方可換股票據之利率就貴公司及獨立股東之權益而言屬公平合理。

(c) 年期及可轉換性

賣方可換股票據屆滿年期自發行之日起計三年，介乎可資比較可換股債券2至10年償還期之較低者。

賣方可換股票據自完成起計一年內不可轉讓（請同時參閱本函件內下文「賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份之禁售安排」一節），自完成起計一年後並取得貴公司事先書面同意便可轉讓予任何第三方（惟不得轉讓予任何與貴公司有關連之任何公司或其他人士）。誠如上文比較列表所註，14項可資比較可換股債券中，9項可於有關公司作出事先書面同意書後轉讓。

因此，吾等認為賣方可換股票據有關年期及可轉讓性之條款就類似性質之可換股債權證證卷而言屬於正常。

考慮到上述各項，吾等認為賣方可換股票據之主要條款為公平合理，整體而言，發行賣方可換股票據乃按一般商業條款進行，且合乎貴公司及獨立股東之整體利益。

### 賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份之禁售安排

賣方將於完成時向貴公司保證，自完成起計一年內，在未獲買方事先同意前，其（或其代理人）將不會轉讓、出售、出讓、抵押、按揭或以其他方式產權負擔或處置或以任何其他方式處置賣方可換股票據或賣方可換股票據換股股份（倘賣方可換股票據經兌換）之任何部份或其任何權益或訂立任何協議以進行上述行動。吾等認為，此等就賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份（倘賣方可換股票據經兌換）作出之限制安排對貴公司及獨立股東而言屬公平合理，就此，賣方（或其代理人）仍將為貴公司之長期融資人／投資者，可將新股份短期波動性引起之負面影響減至最低。

### 承兌票據

承兌票據本金100,000,000港元將由Kingbox於完成時發行予賣方或其代理人，以償付部份代價，貴公司作為Kingbox之保證人須參與簽立承兌票據。

(i) 利率

承兌票據之年利率為3%，自承兌票據之發行日期起計息，須每年及於到時支付。吾等同意董事說法，承兌票據之利率3%與目前香港商業銀行提供者一致。



---

## 智略資本函件

---

### (ii) 預付款項及還款

承兌票據未償還本金須於發行承兌票據之日起計18個月後的最後一天全數償付。承兌票據可以不少於7天之事先書面通知於到期日或之前預先全部或部份支付。吾等認為承兌票據預先支付之特性具備靈活性，因此，貴集團有關承兌票據之財務成本可由貴集團財務規定所監控，屬公平合理，且合乎貴公司與獨立股東之整體利益。

### (iii) 承兌票據之其他條款

概不會申請將承兌票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。

承兌票據之持有人可於任何時候向與貴公司概無關連之第三方或與貴公司關連人士概無關連之第三方轉讓全部或部份承兌票據。

誠如董事告知，缺乏可持續盈利趨勢，貴集團在取得大型銀行貸款時遇到困難，因此現階段銀行融資對貴公司而言並不適合以提供代價之部份所需資金，透過向賣方發行承兌票據以提供「賣方融資」乃符合獨立股東及貴公司之利益。此外，承兌票據之利率於現今香港商業銀行所提供之利率一致，以及承兌票據提前預付款特性相關之靈活性，致使貴集團有關承兌票據之財務成本可由貴集團財務規定所監控，吾等認為承兌票據之條款(包括利率)屬公平合理。

## 收購事項之財務影響

### (i) 會計影響

於完成後，目標集團之財務業績將於貴集團之財務業績內綜合入賬。此外，落實收購事項預計將產生商譽。商譽指投資成本(即430,000,000港元代價)超出於完成時將予收購之目標集團之可資識別資產淨值公平值之金額。商譽初步按成本確認為資產，其後按成本減任何累計減值虧損計量。貴集團須於未來財務報表中就商譽減值作出之任何撥備金額將視乎商譽是否有需要作出任何減值之評估而定。

### (ii) 盈利

根據通函附錄九所載經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，股東分佔之淨虧損將自截至二零零七年十二月三十一日止年度約73,580,000港元有所改善，減少約9,070,000港元至經擴大集團完成收購事項後之約64,510,000港元。

## 智略資本函件

### (iii) 淨資產

於二零零七年十二月三十一日，股東應佔貴集團之經審核資產淨值約為247,630,000港元。根據通函附錄九所載收購事項進行後經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，收購事項完成後，股東應佔經擴大集團之未經審核備考資產淨值將增加約7,780,000港元至約255,410,000港元。

### (iv) 負債比率

於二零零七年十二月三十一日，貴集團之資本負債比率(按總負債除以總資產計算)為約5.74%。根據通函附錄九所載進行收購事項後經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，貴集團於二零零七年十二月三十一日，完成時之資本負債比率將為約50.72%。

### (v) 現金流量

向賣方發行賣方可換股票據符合貴公司利益，因不會動用貴集團之現有現金資源以進行收購事項及不會對現有股東造成即時攤薄影響。此外，如董事亦表示，貴公司將物色適合之融資方法，以於賣方可換股票據及承兌票據分別到期時支付短缺部份(如有)。

資本負債比率大幅上升，主要由於發行賣方可換股票據及承兌票據。吾等認為，向賣方發行承兌票據及賣方可換股票據，用作部份償付代價，乃合乎貴公司之利益，乃因其將不會動用貴集團現有現金資源作收購事項之用，不會對現有股東構成即時攤薄影響。另一方面，考慮到完成後股東應佔經擴大集團之淨資產及盈利有所增加，吾等認為收購事項對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。然而，務須注意上述根據經擴大集團未經審核備考財務資料作出之分析僅供闡釋用途，並不代表完成後經擴大集團之實際業績或財政狀況。

### 獨立股東所持股權權益之攤薄效應

完成後，貴公司於不同情況下持股之變動於顯示於下表：

	截至最後 可行日期		股份合併 生效之後		全數兌換 賣方可換股票據 (附註1)		部份兌換賣方 可換股票據 (附註2)	
	現有股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%
吳先生	6,616,992	0.11	1,323,398	0.11	1,323,398	0.06	1,323,398	0.08
賣方	—	—	—	—	945,454,545	43.03	509,371,782	28.92
小計	6,616,992	0.11	1,323,398	0.11	946,777,943	43.09	510,695,180	29.00
獨立股東	6,251,613,408	99.89	1,250,322,682	99.89	1,250,322,682	56.91	1,250,322,682	71.00
總計	<u>6,258,230,400</u>	<u>100.00</u>	<u>1,251,646,080</u>	<u>100.00</u>	<u>2,197,100,625</u>	<u>100.00</u>	<u>1,761,017,862</u>	<u>100.00</u>

---

## 智略資本函件

---

附註：

1. 根據賣方可換股票據之一項條款，賣方可換股票據之持有人不得行使賣方可換股票據附帶之任何換股權或致使導致或將導致賣方可換股票據之持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）實益持有超過貴公司於有關賣方可換股票據兌換日期當時經擴大已發行股本29%（或收購守則不時指定觸發強制收購建議之該等百分比水平）之權益。因此，此欄僅供闡釋用途。
2. 此欄顯示出倘賣方根據上文附註1所述之賣方可換股票據之條款行使賣方可換股票據所附帶之換股權後，導致賣方及其一致行動人士（定義見收購守則）實益持有貴公司當時已發行股本最多29%權益之持股架構。

根據上表所載貴公司之持股架構，截至最後可行日期，6,251,613,408股現有股份（或1,250,322,682股新股份）乃由獨立股東持有，佔貴公司已發行股本約99.89%。緊隨完成後及於全數兌換賣方可換股票據後，獨立股東將持有1,250,322,682股新股份，佔貴公司經擴大已發行股本約56.91%。然而，根據賣方可換股票據之一項條款，賣方可換股票據之持有人不得行使賣方可換股票據附帶之任何換股權或致使導致或將導致賣方可換股票據之持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）實益持有超過貴公司於有關賣方可換股票據兌換日期當時經擴大已發行股本29%權益（或收購守則不時指定觸發強制收購建議之該等百分比水平）。因此，此情況僅供闡釋用途。緊隨完成後及部份兌換賣方可換股票據兌換股份致使賣方及其一致行動人士（定義見收購守則）實益持有最多佔貴公司當時已發行股本之29%權益，獨立股東乃將持有1,250,322,682股新股份，佔貴公司經擴大已發行股本之約71%。獨立股東亦應注意，發行配售股份及兌換配售可換股票據之攤薄影響載於董事會函件「股權架構」一節。

### 推薦意見

經考慮上文所載之主要因素及理由後，尤其是以下各項：

- (i) 收購事項符合貴集團之業務策略，尋求有利可圖之投資，對貴集團有所裨益；
- (ii) 香港整體物業市場已自二零零三年中之谷底回升；

---

## 智略資本函件

---

- (iii) 低利率環境、物業供應一直減少加上住宅物業需求強勁，將繼續支持物業市場，從而有利目標集團之業務；
- (iv) 世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行於截至二零零八年三月三十一日止三個年度之總收益及盈利分別有上升趨勢，尤其是世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行於截至二零零八年三月三十一日止年度之盈利增長率高企；
- (v) 代價較估值報告所述之估值折讓約7.52%；
- (vi) 該協議之條件乃按一般商業條款訂立，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理；
- (vii) 向賣方發行賣方可換股票據乃合乎貴公司之利益，乃因其將不會動用貴集團現有現金資源作收購事項之用，不會對現有股東構成即時攤薄影響，董事亦表示，貴公司將物色適合之融資方法，以於賣方可換股票據及承兌票據分別到期時支付短缺部份(如有)；
- (viii) 於最後交易日，賣方可換股票據兌換價較每股新股份之收市價0.11港元高出之溢價25% (假設股份合併已成為無條件的) 甚至高於可資比較可換股債券於其相關最後交易日 (介乎折讓約88.60%至溢價約15.8%) 最高溢價約15.8%；
- (ix) 賣方可換股票據之利率2%介乎利率範圍之內；
- (x) 賣方可換股票據有關年期及可轉讓性之條款就同類之可換股債權證證券而言屬正常；
- (xi) 賣方可換股票據以及賣方可換股票據兌換股份 (倘賣方可換股票據經兌換) 之禁售安排對貴公司及獨立股東而言屬公平合理，就此，賣方 (或其代理人) 仍將為貴公司之長期融資人／投資者，可將新股份短期波動性引起之負面影響減至最低；
- (xii) 缺乏可持續盈利趨勢，貴集團在取得大型銀行貸款時遇到困難，因此現階段銀行融資對貴公司而言並不適合以提供代價之部份所需資金，透過向賣方發行承兌票據以提供「賣方融資」乃符合獨立股東及貴公司之利益；
- (xiii) 承兌票據之利率3%與現今香港商業銀行所提供之利率一致；

---

## 智略資本函件

---

(xiv) 承兌票據提前預付款特性相關之靈活性，致使貴集團有關承兌票據之財務成本可由貴集團財務規定所監控；及

(xv) 完成後，股東應佔經擴大集團之淨資產及盈利增加，

吾等認為，收購協議之條款(包括發行賣方可換股票據)至今對獨立股東而言屬公平合理，收購事項(包括發行賣方可換股票據)乃符合貴公司及獨立股東之整體利益。吾等亦認為該協議之條款乃按一般商益條款在貴集團之日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項(包括發行賣方可換股票據)。

此致

真樂發控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

**智略資本有限公司**

董事總經理

**王顯碩**

執行董事

**方敏**

二零零八年六月二十八日

## 1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止過去三個財政年度之已刊發業績及本集團資產與負債及少數股東權益。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	<u>179,128</u>	<u>132,632</u>	<u>132,987</u>
除稅前(虧損)溢利	12,044	(36,457)	(74,799)
稅項	<u>(873)</u>	<u>(76)</u>	<u>(171)</u>
本年度(虧損)溢利	<u>11,171</u>	<u>(36,533)</u>	<u>(74,970)</u>
應佔：			
本公司股權持有人	10,056	(36,610)	(73,579)
少數股東權益	<u>1,115</u>	<u>77</u>	<u>(1,391)</u>
	<u>11,171</u>	<u>(36,533)</u>	<u>(74,970)</u>

## 資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日		
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總額	140,282	126,653	262,708
負債總額	<u>(53,090)</u>	<u>(57,039)</u>	<u>(15,074)</u>
資產淨值	<u>87,192</u>	<u>69,614</u>	<u>247,634</u>
本公司股權持有人應佔權益	85,646	68,152	247,634
少數股東權益	<u>1,546</u>	<u>1,462</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>87,192</u>	<u>69,614</u>	<u>247,634</u>

## 2. 本集團之經審核財務資料

以下載錄本集團之經審核財務資料全文，連同本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報第27頁至111頁內之財務報表附註。

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
<b>營業額及收益</b>	5	132,987	130,085
銷售成本		(129,977)	(129,847)
毛利		3,010	238
其他收入	6	2,061	1,178
分銷成本		(3,379)	(2,258)
行政開支		(21,985)	(28,465)
出售附屬公司時轉讓 應收款項之虧損		(68,559)	—
其他開支		(5,420)	(6,152)
出售附屬公司收益	33(a)	20,413	—
財務費用	8(a)	(940)	(930)
<b>除稅前虧損</b>	8	(74,799)	(36,389)
稅項	11	(171)	(76)
本年度持續經營業務之虧損		(74,970)	(36,465)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務之虧損	12	—	(68)
<b>本年度虧損</b>		<u>(74,970)</u>	<u>(36,533)</u>
<b>應佔：</b>			
本公司股權持有人	14	(73,579)	(36,610)
少數股東權益		(1,391)	77
<b>本年度虧損</b>		<u>(74,970)</u>	<u>(36,533)</u>
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
<b>每股虧損</b>	15		
來自持續及已終止 經營業務			
基本		(3.30)	(3.15)
攤薄		不適用	不適用
來自持續經營業務			
基本		(3.30)	(3.14)
攤薄		不適用	不適用

**綜合資產負債表**

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	155	52,551
商譽	17	—	4,201
預付租賃款項	18	—	3,327
會所會籍		—	220
		<u>155</u>	<u>60,299</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	20	—	7,175
應收賬款及其他應收款項	21	15,546	32,648
按公平值計入損益賬之 財務資產	22	11,339	—
預付租賃款項之流動部份	18	—	72
銀行結餘及現金	23	235,437	7,136
應收稅項		231	196
		<u>262,553</u>	<u>47,227</u>
列為持作出售之非流動資產	13	—	19,127
		<u>262,553</u>	<u>66,354</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	24	15,074	42,532
付息借貸之流動部份	25	—	8,800
融資租賃債務之流動部份	26	—	1,813
		<u>15,074</u>	<u>53,145</u>
列為持作出售之非流動 資產之關聯負債	13	—	2,093
		<u>15,074</u>	<u>55,238</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>247,479</u>	<u>11,116</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>247,634</u>	<u>71,415</u>



	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期融資租賃債務	26	—	1,801
		—	1,801
<b>資產淨值</b>			
		247,634	69,614
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	156,456	19,536
儲備		91,178	48,616
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
少數股東權益		247,634	68,152
		—	1,462
<b>權益總額</b>			
		247,634	69,614

## 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	19	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	21	242,988	69,604
銀行結餘及現金	23	<u>19,307</u>	<u>1,947</u>
		262,295	71,551
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	24	<u>1,745</u>	<u>2,941</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>260,550</u>	<u>68,610</u>
<b>資產淨值</b>		<u>260,551</u>	<u>68,611</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	156,456	19,536
儲備	30	<u>104,095</u>	<u>49,075</u>
<b>權益總額</b>		<u>260,551</u>	<u>68,611</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔							少數股東		
	股本	股份溢價	資本儲備	購股權儲備	可換股票據	匯兌儲備	累計溢利	總額	權益	權益總額
					權益儲備		(虧損)			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零六年一月一日	15,785	35,193	2,099	—	—	1,399	31,170	85,646	1,546	87,192
因換算海外附屬公司 財務報表產生而直接 於權益中確認之 匯兌差異	—	—	—	—	—	1,710	—	1,710	—	1,710
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	(161)	(161)
本年度(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	(36,610)	(36,610)	77	(36,533)
<b>本年度已確認收支總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,710</b>	<b>(36,610)</b>	<b>(34,900)</b>	<b>(84)</b>	<b>(34,984)</b>
因配售股份而發行股份	3,000	9,000	—	—	—	—	—	12,000	—	12,000
以權益股份支付交易	—	—	—	1,868	—	—	—	1,868	—	1,868
因行使購股權而發行股份	751	4,799	—	(1,868)	—	—	—	3,682	—	3,682
股份發行費用	—	(144)	—	—	—	—	—	(144)	—	(144)
於二零零六年十二月三十一日	19,536	48,848	2,099	—	—	3,109	(5,440)	68,152	1,462	69,614

	本公司股權持有人應佔							少數股東		
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股票據 權益儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	19,536	48,848	2,099	—	—	3,109	(5,440)	68,152	1,462	69,614
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	—	(3,109)	—	(3,109)	(71)	(3,180)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(73,579)	(73,579)	(1,391)	(74,970)
<b>本年度已確認收支總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(3,109)</b>	<b>(73,579)</b>	<b>(76,688)</b>	<b>(1,462)</b>	<b>(78,150)</b>
因配售股份而發行股份	10,250	32,710	—	—	—	—	—	42,960	—	42,960
以權益股份支付交易	—	—	—	2,282	—	—	—	2,282	—	2,282
因行使購股權而發行股份	828	6,086	—	(2,282)	—	—	—	4,632	—	4,632
發行可換股票據	—	—	—	—	4,361	—	—	4,361	—	4,361
因兌換可換股票據而 發行股份	8,500	26,032	—	—	(4,361)	—	—	30,171	—	30,171
供股	117,342	61,017	—	—	—	—	—	178,359	—	178,359
股份發行費用	—	(6,595)	—	—	—	—	—	(6,595)	—	(6,595)
於二零零七年十二月三十一日	<b>156,456</b>	<b>168,098</b>	<b>2,099</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(79,019)</b>	<b>247,634</b>	<b>—</b>	<b>247,634</b>

**綜合現金流量表**

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>經營業務所得之現金流量</b>		
除稅前虧損	(74,799)	(36,457)
就下列各項調整：		
物業、廠房及設備折舊	1,901	5,336
就應收賬款確認之減值虧損	—	1,451
商譽減值虧損	4,201	1,136
陳舊存貨撥備	—	1,516
出售附屬公司時轉讓		
應收款項之虧損	68,559	—
以權益股份支付交易	2,282	1,868
出售物業、廠房及設備虧損	62	42
出售附屬公司收益	(20,413)	(355)
預付租賃款項攤銷	63	182
匯兌收益淨額	—	(398)
財務費用	940	930
利息收入	(1,470)	(71)
營運資金變動前之經營虧損	(18,674)	(24,820)
存貨(增加)減少	(2,289)	16
按公平值計入損益賬		
之財務資產增加	(11,339)	—
應收賬款及其他應收款項減少	3,285	9,666
應付賬款及其他應付款項增加	1,082	4,047
經營業務所動用現金	(27,935)	(11,091)
已退(已付)所得稅	114	(2,006)
經營活動所動用之現金淨額	(27,821)	(13,097)
<b>投資活動所得之現金流量</b>		
已收利息	1,470	71
購買物業、廠房及設備	(44)	(4,194)
購買物業、廠房及設備之已付訂金	(2,657)	—
出售附屬公司所動用現金流量淨額	(4,279)	(242)
投資活動所動用之現金淨額	(5,510)	(4,365)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>融資活動所得之現金流量</b>		
發行新股份所得款項淨額	221,319	11,856
因行使購股權而發行股份	4,632	3,682
發行可換股票據所得款項	34,000	—
股份發行費用	(6,595)	—
已付利息	(314)	(543)
新增付息借貸所得款項	9,200	10,000
償還付息借貸	—	(4,262)
已付融資租賃債務之利息部分	(94)	(387)
償還融資租賃債務	(587)	(1,656)
	<u>261,561</u>	<u>18,690</u>
<b>現金及現金等值之增加淨額</b>	228,230	1,228
<b>年初之現金及現金等值</b>	7,207	6,044
匯率變動之影響	—	(65)
	<u>—</u>	<u>(65)</u>
<b>年終之現金及現金等值</b>		
<b>相當於銀行結餘及現金</b>	<u>235,437</u>	<u>7,207</u>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
銀行結餘及現金	235,437	7,136
列為持作出售之非流動資產		
應佔之現金及現金等值	<u>—</u>	<u>71</u>
	<u>235,437</u>	<u>7,207</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

真樂發控股有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本年報第2頁的公司資料內披露。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為玩具、禮品及贈品的買賣及證券買賣和投資。

第27至第111頁之財務報表已按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，該綜合詞彙包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。此等財務報表也包括香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零零八年四月二十一日獲董事會批准。

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於二零零七年一月一日起，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），乃於本集團二零零七年一月一日開始之會計期間首度生效並與集團有關。

香港會計準則第1號（修訂本）                      資本披露

香港財務報告準則第7號                              金融工具：披露

採納香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大財務影響，但需於綜合財務報表內作額外披露：

#### 2.1 香港會計準則第1號（修訂本）－資本披露

香港會計準則第1號（修訂本）引入額外披露資料之規定，以提供有關資本水平及本集團資本管理目標、政策及程序之資料。因此項變動而成為必須之新披露內容載列於附註35。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### 2.2 香港財務報告準則第7號－金融工具：披露

香港財務報告準則第7號對二零零七年一月一日或之後開始之會計期間屬強制性，以取代和修訂先前於香港會計準則第32號－金融工具：呈列及披露所載列之披露規定。由於採納香港財務報告準則第7號，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表與先前根據香港會計準則第32號所須披露之資料相比，有更多有關本集團金融工具之重要性及該等工具產生之風險的性質和程度之披露內容。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納於二零零七年十二月三十一日已頒佈但尚未生效之準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修改)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修改)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修改)	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告第3號(經修改)	業務合併 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
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 股份交易 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	忠實客戶計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之 限制、最低資金規定及兩者相互關係 <sup>3</sup>

附註：

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間有效
- <sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間有效
- <sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間有效
- <sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間有效
- <sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間有效



## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

於該等新訂準則及詮釋中，香港會計準則第1號(經修訂)預期會與本集團之財務報表有關。

香港會計準則第1號之修訂 - 財務報表之呈列

此修訂對股權持有人變動之呈列有所影響及引進綜合利潤表。編製者可選擇以單一綜合利潤表方式(連同小計項目)或以兩份獨立報表(先呈列獨立利潤表，然後呈列其他綜合利潤表)呈列收入及開支項目及其他綜合收入之組成部分。此修訂不會對本集團之財務狀況或業績有影響，但將會令披露事項增加。管理層現正評估此修訂對本集團財務報表之影響。

本公司董事目前正評估其他新訂準則及詮釋之影響，但未能對該等新訂準則及詮釋是否對本集團之財務報表產生重大影響作出結論。

## 3. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

此等財務報表以歷史成本作為編製基準，除(1)若干金融工具按公平值計量，詳見財務報表附註22；及(2)持作出售之非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本較低者列賬，詳見財務報表附註13。

### 3.2 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

### 3.3 附屬公司

附屬公司乃為本集團有權直接或間接控制一個實體之財務及經營政策而從其業務中獲取利益。

在本公司的資產負債表內，附屬公司之投資是以成本值減減值虧損列賬。投資之賬面值按個別基準調減至其可收回金額。本公司應佔附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

所有集團內部間之交易及結餘和收支均於綜合賬目時對銷。集團內部間之交易所引致之未變現虧損以未變現溢利之同一方式撇銷，惟僅以未有減值證據下之情況而言。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.3 附屬公司 (續)

少數股東權益指非本集團擁有之股本權益所應佔附屬公司損益及資產淨值之部分，以及並非本集團財務負債。

在綜合資產負債表中，少數股東權益乃呈列於權益內，與本公司股權持有人應佔權益分開。少數股東權益應佔損益在綜合收益表內分開呈列，作為本集團業績之分配。倘少數股東負有具約束力責任及能夠作出額外投資以彌償虧損，則凡少數股東所適用之虧損並超逾於附屬公司權益內之少數股東權益，其多出部分及適用於少數股東之進一步虧損在少數股東權益中分配，否則有關虧損在本集團權益中扣除。倘附屬公司其後錄得溢利，僅於收回本集團過往所承擔之少數股東應佔虧損後，才會分配該等溢利予少數股東權益。

#### 3.4 商譽

商譽指業務合併或投資之成本超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益的部分。

商譽按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年受減值測試（見財務報表附註17）。

本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益高於業務合併成本之部分，即時在損益表中確認。

往後出售附屬公司時，在釐定出售盈虧時須將已資本化商譽中應佔數額計算在內。

#### 3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價、令資產達致運作狀況及地點作其擬定用途而引致之直接費用。維修及保養費用於彼等發生之年度於收益表內扣除。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.5 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃以物業、廠房及設備成本減累計減值虧損(在建工程除外)，經減除估計剩餘價值後，按下文所述由其可供使用日期起計之估計可使用年期以直線法撇銷。凡物業、廠房及設備項目具備不同的可使用年期，有關項目的成本值或估值則按合理基準予以分配並個別計算折舊。

樓宇	按預付土地租賃年期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	按預付土地租賃年期或5年(以較短者為準)
廠房及機器	20% - 33.33%
傢具、裝置及設備	20% - 33.33%
汽車	20% - 33.33%

根據融資租約持有之資產乃以預期使用年期與租賃期兩者中較短者計算折舊。

出售產生之盈利或虧損會以出售所得款項與該資產之賬面值之差額釐定，並於收益表內確認。

其後之成本僅在項目之相關未來經濟利益很可能歸於本集團，並能可靠地計量該等成本之情況下，始會適當地計入有關資產之賬面值或確認為獨立資產。所有其他維修及保養費於產生之財務期間在收益表中扣除。

#### 3.6 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列賬。成本包括所有建設費用及該等工程應佔之其他直接成本(包括利息成本)。已完工建設工程之成本轉撥至合適之資產類別。在建工程並無計算任何折舊，直至其完工及可供使用。

#### 3.7 預付租賃款項

預付租賃款項乃收購承租人所佔用土地固定權益之預付款項。土地金按成本列賬及於租賃期間按直線法於收益表中攤銷。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.8 財務資產

本集團之財務資產包括應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益賬之財務資產、現金及現金等值以及於附屬公司之投資。

本集團對財務資產(於附屬公司之投資除外)之會計政策載列如下：

##### (i) 按公平值計入損益賬之財務資產

按公平值計入損益賬之財務資產包括持有作買賣之財務資產及初步確認時指定按公平值計入損益賬之財務資產。

倘為短期內出售之目的而購入財務資產，則有關財務資產列為持作買賣。除非於初步確認時指定為按公平值計入損益賬，否則衍生金融工具(包括股票掛鈎投資)亦列為持作買賣。

於結算日，財務資產參照金融機構所提供之相等工具在活躍市場之報價而按公平值計量。凡公平值有任何變動，均於收益表內確認。

倘一份合約含有一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可介定為按公平值計入損益賬之財務資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流量出現重大變動，或明確禁止分列嵌入式衍生工具則除外。

倘符合以下準則，則可於初步確認時介定財務資產為按公平值計入損益賬：

- 有關介定能消除或大大減低因按照不同基準計量有關資產或確認其盈虧而出現不一致處理情況；或
- 根據列明之風險管理策略，該等資產為一組受管理而其表現乃按公平值基準評估之財務資產其中一部份，而有關該組財務資產之資料均按該基準而內部提供予主要管理人員；或
- 有關財務資產包含需要分別記賬之嵌入式衍生工具。

經初步確認後，包括在這個類別之財務資產按公平值計量，而公平值之變動則於收益表內確認。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.8 財務資產 (續)

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生財務資產，且並無在活躍市場報價。貸款及應收款項其後採用實際利息法計算之經攤銷成本，減任何減值虧損列賬。經攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

管理層視乎購入財務資產之目的於初步確認時釐定其財務資產分類，並在允許及適當情況下，於各報告日期重新評估此劃分。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。循正規途徑購買之財務資產於交易日確認。初步確認財務資產時乃按公平值計量，若投資並非按公平值計入損益賬，則需加上按直接應佔交易成本。

當從財務資產收取現金流量之權利屆滿或轉讓或擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時，則解除財務資產確認。於各結算日會對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據財務資產分類釐定及確認減值虧損。

##### **財務資產之減值**

於各結算日，財務資產(按公平值計入損益賬之財務資產)均被評估其是否有任何減值之客觀證據。倘有任何該等證據存在，減值虧損則按以下方式計量及確認：

##### **貸款及應收款項**

倘有客觀證據表明貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)按財務資產之原本實際利率(初步確認時計算之實際利率)貼現之現值兩者之差額計算。虧損金額於減值出現期間之收益表中確認。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.8 財務資產 (續)

##### 財務資產之減值 (續)

##### 貸款及應收款項 (續)

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值超過如無確認減值下於撥回減值日之攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在收益表中確認。

#### 3.9 財務負債

本集團之財務負債包括應付賬款及其他應付款項、借貸、融資租賃債務及可換股票據。

財務負債於本集團成為工具合約條文訂約方時確認。所有利息相關費用均於收益表之財務費用中確認為開支。當負債項下之責任獲解除或註銷或屆滿時，則解除財務負債確認。

倘現有財務負債由同一貸款人按大幅不同之條款以另一項財務負債取代，或現有負債條款經大幅改動，則有關交換或修訂視作解除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間之差額則於收益表中確認。

##### (i) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

##### (ii) 借貸

借貸最初乃按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本後之所得款項與贖回價值出現差額，則於借貸期內使用實際利率法在收益表內確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期延遲至結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.9 財務負債 (續)

##### (iii) 融資租賃負債

融資租賃負債按最初價值減去租賃還款之資本部分計量。(見附註3.16)

##### (iv) 含有股本成分之可換股票據

可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股票據，凡於換股時將予發行之股份數目及屆時將可收取之代價價值不變，則作為同時含有負債部分及權益部分的複合金融工具入賬。

由本公司發行同時含有財務負債及權益部分之可換股票據，於初步確認時各自列為負債及權益部分。初步確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之當前市場利率釐定。發行可換股票據所得款項與指定負債部分公平值兩者之間差額(即將票據兌換為權益之認購期權)乃計入權益內作為可換股票據權益儲備。

負債部分其後按實際利息法計算之攤銷成本列賬。權益部分將保持在權益列賬，直至兌換或贖回有關票據為止。

於兌換票據時，兌換時之可換股票據權益儲備及負債部分賬面值轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘贖回有關票據，可換股票據股本儲備則直接撥回保留溢利。

#### 3.10 現金等值

就現金流量表而言，現金等值指可即時轉換為已知金額現金，及存在輕微價值變動風險之短期高流動性投資，並已扣除銀行透支。

#### 3.11 收益確認

收益是在經濟利益可能流入本集團，及能可靠地計算該等收益與有關的成本(如適用)時，按以下基準確認。

銷售貨物之收益在擁有權的風險及回報轉移時確認，一般與貨物送交客戶及擁有權轉移之時間相同。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.11 收益確認 (續)

財務資產之利息收入按時間比例基準以其本金及有效利率計算。

租金收入按有關租約年期於物業出租期間以直線法確認。

#### 3.12 外幣兌換

每個集團實體(包括附屬公司)之財務報表內之項目按該集團實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)列值。綜合財務報表則以港幣呈列(本公司之功能貨幣及呈列貨幣)。

外幣交易按有關交易日之匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之外匯盈虧於收益表確認。

以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算並呈報為公平值盈虧之部份。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

於綜合賬目時，若本集團所有實體中其功能貨幣與呈列貨幣有所不同者，有關業績及財務狀況乃按下列方式換算：

- (a) 各資產負債表內呈列之資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- (b) 各收益表的收支乃按平均匯率換算；
- (c) 就此產生之所有匯兌差額乃單獨確認為權益之一部份；
- (d) 於出售本集團一實體時，與之有關及先於儲備中確認之匯兌差額於收益表中確認為出售之盈虧部分；及
- (e) 因收購海外實體而產生可識別資產之商譽及公平值調整，均作為有關海外實體的資產與負債並按收市匯率換算。所產生之匯兌差額於匯兌儲備中確認。



### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.13 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本(包括所有購買成本及(如適用)轉換成本及將存貨達致彼等目前位置及現狀之其他成本)使用加權平均成本法計算。可變現淨值乃於日常業務過程中估計之銷售價減完成之估計成本及出售之必要成本。

#### 3.14 會所會籍

會所會籍無固定使用年期，按成本減累計減值虧損。

#### 3.15 其他資產之減值

於各結算日，本集團審閱內部及外界資訊，以確定其物業、廠房及設備、預付租賃款項、會所會籍及於附屬公司之投資是否已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損是否不再存在或可能撇減。倘存在該跡象，資產之可收回金額按其公平值減銷售成本及使用價值之較高者估計。倘不可能估計單個資產之可收回金額，本集團將估計獨立產生現金流量之最小資產類別(即現金產生單位)之可收回金額。

倘資產或現金產生單位之估計可收回款額少於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值撇減至其可收回款額。減值虧損乃即時確認為開支。

撥回減值虧損以該資產或現金產生單位按過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回於收益表中確認。

#### 3.16 租賃

凡擁有權之絕大部份風險及回報均已轉讓予承租人之租約，均列為融資租賃。所有其他租約均列作經營租賃。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.16 租賃 (續)

根據融資租賃持有之資產按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為資產。出租人之相應負債則在資產負債表列作融資租賃債務。財務費用指租賃債務總額與所收購資產公平值之差額，並會按有關租約之期限在收益表中扣除，使每個會計期間之餘下債務有大約一致之扣減率。

根據經營租賃應付之租金乃按相關租約期限以直線法於收益表內扣除。

租賃獎勵於收益表確認為就使用租賃資產而議定之代價淨額之一部份。或然租金於其產生之會計期間確認為開支。

#### 3.17 僱員福利

##### 界定供款計劃

界定供款退休金計劃之供款責任於產生時在收益表確認為開支，並按於有關供款悉數歸屬前退出該計劃之僱員已沒收之供款扣減。該計劃之資產與本集團之資產以獨立管理基金形式分開持有。

#### 3.18 以股份支付交易

##### 以權益結算之交易

僱員獲授的購股權之公平值確認為僱員成本，並在權益內之儲備作相應增加。公平值乃於購股權授出日期使用柏力克-舒爾斯定價模型計算，並計及授出購股權之條款及條件。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有該等購股權，購股權之預計公平值總額在歸屬期內攤分入賬，並須考慮購股權歸屬之或然率。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.18 以股份支付交易 (續)

##### 以權益結算之交易 (續)

預計可歸屬購股權之數目須在歸屬期內作出檢討。除非原本僱員開支符合資產確認要求，否則任何已在過往年度確認之累計公平值之調整均須在檢討期內的收益表支銷或回撥，並在購股權儲備內作相應調整。於歸屬日，確認為開支的金額按歸屬購股權之實際數目作調整，並在購股權儲備內作相應調整。惟只因在無法符合與本集團股份市價相關的歸屬條件下喪失效力之購股權除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使(轉入股份溢價賬)或購股權到期(直接轉入累計溢利)時為止。本公司藉以向附屬公司僱員授予購股權的股份支付交易，在本公司資產負債表內列作於附屬公司的投資增加，並在綜合賬目時抵銷。

#### 3.19 稅項

現行所得稅乃根據本年度之業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整。所得稅乃採用結算日當天已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務報表中資產及負債於結算日之稅基與其賬面值之間之暫時性差異，以負債法撥備。惟倘遞延稅項乃因初步確認一項交易(而非業務合併)之資產或負債而產生，且當時該項交易對會計溢利及應課稅損益未造成影響，則不予入賬。

遞延稅項負債及資產根據於結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率及稅務法例，按預期適用於已收回資產或清還負債期間之稅率計算。倘日後應課稅溢利可能會用於抵銷可扣減之暫時性差異、稅項虧損及稅項撥回，則遞延稅項資產會確認入賬。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.20 關連人士

另一方人士於下列情況下被視為本集團的關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人控制本集團，或受本集團控制或與本集團共同受控制，或於本集團擁有可對本集團施加重大影響力之權益或共同控制本集團；
- (b) 另一方人士為本集團的聯營公司；
- (c) 本集團為該合營企業之合夥人；
- (d) 另一方人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員；
- (e) 是指(a)或(d)所述任何人士之近親；
- (f) 是指(d)或(e)所述任何人士直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (g) 另一方人士為提供福利予本集團僱員或任何屬本集團關連人士的實體的僱員離職後福利計劃。

#### 3.21 分部匯報

分部是指本集團內可劃分的單位，這些分部提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境提供產品或服務(地區分部)，而個別分部所承受風險或所得回報與其他分部不同。

根據本集團的內部財務報告制度，本集團選擇以業務分部資料作為此等財務報表的主要呈報格式，並以地區分部資料為次要呈報格式。

分部收益、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬於該分部以及能以合理方式分配至該分部的項目。分部收益、支出、資產及負債將於本集團內公司間的結餘及本集團內公司間的交易因編製綜合賬目而被抵銷前釐定，除非此等本集團內公司間的結餘及交易是來自單一分部的本集團實體。分部間的價格按其他外界人士獲得類似條款而制訂。

分部的資本開支是收購預期使用超過一年的分部資產(有形及無形資產)而於收購年度內產生的總成本。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.21 分部匯報 (續)

未予分配的項目主要包括財務及企業資產、附息貸款、借貸、稅務結餘、企業支出及財務費用。

#### 3.22 持作出售之資產

資產及出售組別如可透過出售交易而非透過持續使用而收回大部回之賬面值，則會分類為持作出售。此條件僅於甚有可能達成出售及資產(或出售組別)可於現況下即時出售時方告符合。該等列作持有作出售之資產(或出售組別)(財務資產除外)按賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者計量。

#### 3.23 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務中可明顯地區分出來並已出售或歸類為持作出售之業務，並為本集團業務或地區業務範圍之重要獨立一環。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會不斷評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

本集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設討論如下：

#### 物業、廠房及設備之估計可使用年期及折舊

本集團經計及物業、廠房及設備的估計剩餘價值以直線法於彼等的估計可使用年期內計算折舊。估計可使用年期反映董事於該期間內的估計，即本集團計劃將來從本集團的物業、廠房及設備的使用中可獲取的經濟利益。倘資產已到期及處於估計於其可使用年期末的狀況，則剩餘價值反映董事估計本集團目前出售該等資產後所獲的金額，經扣減估計出售成本。

## 4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

## 商譽之估計減值

決定商譽有否減值須估計商譽所分配至之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及計算現值之合適折現率。倘實際現金流量少於預期，則可能會產生重大減值虧損。於本年度，董事釐定商譽已減值及該減值已於綜合收益表中確認。

## 應收款項及其他應收款項之估算減值

本集團對應收款項及其他應收款項之減值政策乃根據(如適用)評估及賬齡分析而制訂。在估計該等應收款項之最終可變現數額時，需要作出大量判斷，包括各債權人現時之信譽及過往付款紀錄。倘本集團債權人的財務狀況轉差，削弱其付款能力，則可能需要額外的減值撥備。

## 5. 營業額及收益

營業額及收益指售出貨品予客戶經扣除退貨及折扣之發票值。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務	132,987	130,085
已終止經營業務 (附註12)	—	2,547
	<u>132,987</u>	<u>132,632</u>

## 6. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按攤銷成本列賬之財務資產之利息收入	1,631	71
租金收入	—	159
雜項收入	430	948
	<u>2,061</u>	<u>1,178</u>

## 7. 分部資料

分部資料按本集團之業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與本集團之內部財務報告較為相關，因此業務分部資料被選為主要呈報形式。

本集團按業務分部劃分之營業額、經營業績、資產、負債及其他資料之分析呈列如下：

### 業務分部

本集團由下列主要業務分部組成：

業務分部	業務活動之性質
1. 玩具產品買賣及製造	玩具、禮品及贈品之採購、製造及分銷
2. 證券買賣及投資	有市場價值之證券買賣及投資
3. 消費產品買賣及製造 (附註)	消費產品之採購、製造及分銷

附註：由於該等業務分部之出售交易已於二零零六年六月二十二日完成，故並無在截至二零零七年十二月三十一日止年度之業務分部中呈列已終止經營業務。

## 7. 分部資料 (續)

## 業務分部 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務		綜合 港幣千元
	玩具產品 買賣及製造 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	
<b>營業額</b>			
外部客戶收益	132,987	—	132,987
<b>分部業績</b>	<b>(14,343)</b>	<b>(746)</b>	<b>(15,089)</b>
未分配其他收入			1,177
未分配經營開支			(11,801)
出售附屬公司時轉讓 應收款項之虧損			(68,559)
出售附屬公司收益			20,413
財務費用			(940)
<b>除稅前虧損</b>			<b>(74,799)</b>
稅項			(171)
<b>本年度虧損</b>			<b>(74,970)</b>



## 7. 分部資料 (續)

## 業務分部 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務		綜合 港幣千元
	玩具產品 買賣及製造 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	
<b>資產</b>			
分部資產	15,606	26,574	42,180
未分配公司資產			220,528
資產總額			<u>262,708</u>
<b>負債</b>			
分部負債	13,269	—	13,269
未分配公司負債			1,805
負債總額			<u>15,074</u>
<b>其資資料</b>			
資本開支：			
業務分部	12	—	12
未分配項目			32
折舊：			
業務分部	1,878	—	1,878
未分配項目			23
預付租賃款項之攤銷	63	—	63
重大非現金開支 (不包括折舊及攤銷)：			
業務分部	2,282	1,218	3,500
未分配項目			<u>4,263</u>

## 7. 分部資料 (續)

## 業務分部 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	玩具產品 買賣及製造 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	總計 港幣千元	消費產品 買賣及製造 港幣千元	
<b>營業額</b>					
外部客戶收益	130,085	—	130,085	2,547	132,632
<b>分部業績</b>	<u>(26,285)</u>	<u>(18)</u>	(26,303)	(423)	(26,726)
未分配其他收入			113	—	113
未分配經營開支			(9,269)	—	(9,269)
出售附屬公司收益			—	355	355
財務費用			(930)	—	(930)
<b>除稅前虧損</b>			(36,389)	(68)	(36,457)
稅項			(76)	—	(76)
<b>本年度虧損</b>			<u>(36,465)</u>	<u>(68)</u>	<u>(36,533)</u>

## 7. 分部資料 (續)

## 業務分部 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	玩具產品 買賣及製造 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	總計 港幣千元	消費產品 買賣及製造 港幣千元	
<b>資產</b>					
分部資產	119,556	408	119,964	—	119,964
未分配公司資產			6,689	—	6,689
資產總額			<u>126,653</u>	<u>—</u>	<u>126,653</u>
<b>負債</b>					
分部負債	53,684	—	53,684	—	53,684
未分配公司負債			3,355	—	3,355
負債總額			<u>57,039</u>	<u>—</u>	<u>57,039</u>
<b>其他資料</b>					
資本開支	4,194	—	4,194	—	4,194
折舊：					
業務分部	5,112	12	5,124	—	5,124
未分配項目			212	—	212
預付租賃款項之攤銷	182	—	182	—	182
重大非現金開支 (不包括折舊及攤銷)：					
業務分部	4,851	—	4,851	26	4,877
未分配項目			1,136	—	1,136

## 7. 分部資料 (續)

## 地區分部

本集團之業務遍佈世界各地，但主要位於如下表所示的經濟環境。日本和香港為本集團所有業務的主要市場。於出售玩具製造業務前，中華人民共和國（「中國」）則為玩具產品的製造地。

在呈報地區分部資料時，分部收入乃按客戶的所在地區劃分，而分部資產和資本開支則按資產所在地區劃分。

二零零七年	收益 港幣千元	資產總額 港幣千元	資本開支 港幣千元
日本	84,570	3,189	—
中國	22,043	1,568	—
香港	11,081	235,175	44
加拿大	7,589	313	—
歐洲	2,376	325	—
台灣	2,304	1,104	—
新加坡	1,631	19,646	—
其他	1,393	1,388	—
	<u>132,987</u>	<u>262,708</u>	<u>44</u>
二零零六年	收益 港幣千元	資產總額 港幣千元	資本開支 港幣千元
日本	52,623	5,534	—
中國	32,426	100,722	4,189
香港	35,531	19,136	5
歐洲	4,408	390	—
台灣	4,915	—	—
新加坡	1,834	—	—
其他	895	871	—
	<u>132,632</u>	<u>126,653</u>	<u>4,194</u>

## 8. 除稅前虧損

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前虧損經扣除(計入)下列各項：		
<b>(a) 財務費用</b>		
五年內應悉數償還之銀行 貸款及其他借貸之利息	314	543
融資租賃債務之財務費用	94	387
可換股票據之利息	532	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
按攤銷成本計值之 財務負債總利息開支	940	930
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>(b) 其他項目</b>		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	9,144	17,444
就授出之購股權以股份為基礎之付款	1,369	1,868
定額供款計劃之供款	135	2,362
	<u>          </u>	<u>          </u>
	10,648	21,674
	<u>          </u>	<u>          </u>
存貨成本	127,924	131,923
核數師酬金	475	897
物業、廠房及設備之折舊	1,901	5,336
預付租賃款項之攤銷	63	182
陳舊存貨之撥備	—	1,516
減值虧損之撥備		
— 商譽(計入其他開支)	4,201	1,136
— 應收賬款(計入行政開支)	—	1,451
按公平值計入損益賬之財務資產之 公平值虧損(計入其他開支)	1,218	—
匯兌虧損淨額	1,834	152
出售物業、廠房及設備之虧損	62	42
物業經營租賃款項	185	463
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9. 董事酬金

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，已支付或應付每位董事之酬金如下：

二零零七年	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事：				
夏其才	200	—	—	200
梁蔚豪(於二零零七年 十月一日辭任)	—	300	6	306
黃仲遜(於二零零七年 十月一日辭任)	—	270	6	276
馬慧敏(於二零零七年 十月一日獲委任)	—	455	3	458
非執行董事：				
崔志仁	120	—	—	120
黎永良	120	—	—	120
林國昌(於二零零七年 十月十二日辭任)	100	—	—	100
鄭毓和(於二零零七年 十月一日獲委任)	25	—	—	25
	<u>565</u>	<u>1,025</u>	<u>15</u>	<u>1,605</u>

## 9. 董事酬金 (續)

二零零六年	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事：				
夏其才	200	—	—	200
梁蔚豪 (於二零零七年 十月一日辭任)	—	650	12	662
黃仲遜 (於二零零七年 十月一日辭任)	—	585	12	597
非執行董事：				
崔志仁	120	—	—	120
黎永良	120	—	—	120
林國昌 (於二零零七年 十月十二日辭任)	120	—	—	120
	<u>560</u>	<u>1,235</u>	<u>24</u>	<u>1,819</u>

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度並無董事放棄領取酬金。

## 10. 五位最高酬金人士

本集團五名最高酬金人士包括一名 (二零零六年：兩名) 本公司董事，其酬金詳情載於上文附註9。其餘四名 (二零零六年：三名) 最高酬金人士之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,687	1,723
退休金計劃供款	40	41
以股份支付	1,369	934
	<u>3,096</u>	<u>2,698</u>

## 10. 五位最高酬金人士 (續)

該四名 (二零零六年：三名) 最高酬金人士的酬金屬於下列範圍：

	二零零七年 人數	二零零六年 人數
零－港幣1,000,000元	4	2
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	—	1
	<u>4</u>	<u>3</u>



## 11. 稅項

香港利得稅撥備乃按本年度本集團於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度稅項		
香港	—	59
過往年度撥備不足	171	17
	<u>171</u>	<u>76</u>
本年度稅項	<u>171</u>	<u>76</u>
<b>稅項開支之對賬：</b>		
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前虧損		
持續經營業務	(74,779)	(36,389)
已終止經營業務 (附註12)	—	(68)
	<u>(74,779)</u>	<u>(36,457)</u>
利得稅按適合稅率17.5%計算 (二零零六年：17.5%)	(13,090)	(6,380)
不可扣減之開支	12,150	902
免稅收入	(420)	(353)
未確認之稅項虧損	1,344	5,240
未確認之暫時差額	16	13
於其他司法權區經營之附屬公司 之稅率差異之影響	—	637
過往年度撥備不足	171	17
	<u>171</u>	<u>76</u>
本年度稅項	<u>171</u>	<u>76</u>

## 12. 已終止經營業務

於二零零六年六月二十二日，本集團出售兩間從事製造及買賣電子元件之非全資擁有附屬公司，並為本集團之獨立業務分部。該等出售交易已於二零零六年六月二十二日完成，出售之資產及負債之詳情載於本財務報表附註33(b)內。

已終止經營業務於綜合收益表及綜合現金流量表計入之業績及現金流量分析如下：

	二零零六年 港幣千元
<b>本年度已終止經營業務之虧損</b>	
收入	2,547
出售附屬公司收益 (附註33(b))	355
開支	(2,970)
	<hr/>
除稅前虧損	(68)
稅項	—
	<hr/>
本年度已終止經營業務之虧損	<u>(68)</u>
<b>已終止經營業務所動用之現金流量</b>	
經營活動所動用之現金流量淨額	<hr/> (114)
現金流量淨額	<u>(114)</u>

## 13. 持作出售之非流動資產

於二零零六年十一月二十四日，董事公佈本公司與第三方於二零零六年十一月二十三日訂立一份協議，以總代價港幣20,000,000元出售Good Prosper Trading Limited (「GPTL」) 及其附屬公司 (「GPTL集團」) 之全部權益。GPTL集團之主要資產為多幅位於中國之土地之土地使用權。於二零零六年十二月三十一日，GPTL集團之資產及負債被列為持作出售。出售事項於二零零七年六月二十八日完成，所出售之資產及負債之詳情載於財務報表附註33(a)。

## 13. 持作出售之非流動資產 (續)

於結算日，被列為持作出售之GPTL集團主要資產及負債類別如下：

	二零零六年 港幣千元
<b>列為持作出售之非流動資產</b>	
商譽	396
物業、廠房及設備	13,060
預付租賃款項	5,600
銀行結餘及現金	71
	<u>19,127</u>
<b>列為持作出售之非流動 資產之關聯負債</b>	
應付關連公司款項 (附註)	<u>(2,093)</u>
<b>列為持作出售之資產淨值</b>	<u><u>17,034</u></u>

附註：應付關連公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。關連公司是由本公司前董事及主要股東梁蔚豪先生及黃仲遜先生擁有及控制。

## 14. 本公司股權持有人應佔虧損

已計入本公司之財務報表內之本公司股權持有人應佔虧損為港幣64,230,000元(二零零六年：港幣18,165,000元)。

## 15. 每股虧損

## (a) 持續及已終止經營業務

本公司股權持有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

## 虧損

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
用以計算本公司股權持有人 應佔每股基本虧損之年度虧損	<u>(73,579)</u>	<u>(36,610)</u>

## 股份數目

	股份數目 千股	股份數目 千股 (經重列)
用以計算每股基本虧損 之普通股加權平均數	<u>2,230,179</u>	<u>1,161,941</u>

附註：二零零七年及二零零六年之股份數目經調整以反映二零零七年三月六日及二零零七年十二月十三日生效之股份合併(每五股每股面值港幣0.01元之本公司股份合併為兩股每股面值港幣0.025元之股份)及供股(按每一股股份獲配三股供股股份之基準)。

由於行使購股權及兌換可換股票據之影響為反攤薄，故並無呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 15. 每股虧損 (續)

## (b) 持續經營業務

本公司股權持有人應佔持續經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

## 虧損

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本公司股權持有人應佔年度虧損	(73,579)	(36,610)
調整：		
已終止經營業務之年度虧損	<u>—</u>	<u>67</u>
用以計算持續經營業務 之每股基本虧損之虧損	<u><u>(73,579)</u></u>	<u><u>(36,543)</u></u>

所用分母與上文詳述用以計算每股基本虧損者相同。

由於行使購股權及兌換可換股票據之影響為反攤薄，故並無呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

## (c) 已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損不適用於截至二零零七年十二月三十一日止年度。

截至二零零六年十二月三十一日止年度已終止經營業務之每股基本虧損為港幣0.01仙，乃根據截至二零零六年十二月三十一日止年度已終止經營業務之虧損港幣67,000元及上文詳述之每股基本虧損之分母計算。已終止經營業務之攤薄虧損不適用於二零零六年。

## 16. 物業、廠房及設備

	本集團						總計 港幣千元
	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	
<b>成本</b>							
於二零零六年一月一日	44,649	170	19,181	2,221	480	3,410	70,111
匯兌調整	1,563	—	441	60	2	119	2,185
增購	3,570	—	570	47	7	—	4,194
轉讓	3,200	—	295	—	—	(3,495)	—
出售	—	(43)	—	(22)	—	—	(65)
出售一間附屬公司時抵銷	—	(74)	(49)	(75)	—	—	(198)
重列為持有作出售	(13,576)	—	—	—	—	—	(13,576)
於二零零六年十二月三十一日	39,406	53	20,438	2,231	489	34	62,651
增購	—	—	—	44	—	—	44
出售	—	(53)	—	(246)	—	—	(299)
出售附屬公司時抵銷	(39,406)	—	(20,438)	(1,816)	(71)	(34)	(61,765)
於二零零七年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>213</u>	<u>418</u>	<u>—</u>	<u>631</u>
<b>折舊</b>							
於二零零六年一月一日	929	85	3,310	569	197	—	5,090
匯兌調整	70	—	219	25	1	—	315
本年度折舊	931	15	3,880	410	100	—	5,336
出售	—	(16)	—	(7)	—	—	(23)
出售一間附屬公司時抵銷	—	(48)	(26)	(28)	—	—	(102)
重列為持有作出售	(516)	—	—	—	—	—	(516)
於二零零六年十二月三十一日	1,414	36	7,383	969	298	—	10,100
本年度折舊	268	4	1,364	175	90	—	1,901
出售	—	(40)	—	(195)	—	—	(235)
出售附屬公司時抵銷	(1,682)	—	(8,747)	(821)	(40)	—	(11,290)
於二零零七年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>128</u>	<u>348</u>	<u>—</u>	<u>476</u>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零七年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>85</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>155</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>37,992</u>	<u>17</u>	<u>13,055</u>	<u>1,262</u>	<u>191</u>	<u>34</u>	<u>52,551</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團之物業、廠房及設備賬面淨值包括按融資租賃安排持有之資產港幣4,800,000元。於二零零七年十二月三十一日，物業、廠房及設備中並無按融資租賃持有之資產。

## 16. 物業、廠房及設備 (續)

於二零零六年十二月三十一日，總賬面淨值為港幣42,792,000元之物業、廠房及設備已抵押，以獲取授予本集團附屬公司之銀行融資額度。於二零零七年十二月三十一日，並無抵押物業、廠房及設備。

## 17. 商譽

	本集團 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零零六年一月一日	6,642
出售附屬公司時抵銷	(909)
重列為持作出售	(396)
	<u>5,337</u>
於二零零六年十二月三十一日	5,337
出售附屬公司時抵銷	(1,136)
	<u>4,201</u>
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>	<b><u>4,201</u></b>
<b>累計攤銷</b>	
於二零零六年一月一日	909
出售附屬公司時抵銷	(909)
本年度撥備	1,136
	<u>1,136</u>
於二零零六年十二月三十一日	1,136
出售附屬公司時抵銷	(1,136)
本年度撥備	4,201
	<u>4,201</u>
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>	<b><u>4,201</u></b>
<b>賬面淨值</b>	
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>	<b><u>—</u></b>
於二零零六年十二月三十一日	<u>4,201</u>

**17. 商譽 (續)****商譽之減值測試**

商譽乃分配至根據業務分部及營運所在國家而確認之現金產生單位(「現金產生單位」)。全部之商譽已被分配至位於香港之玩具產品買賣分部。

現金產生單位之可收回金額按使用價值計算法釐定。為計算使用價值，現金流量預測以經管理層所批准之五年為期之財政預算及每年7.8%(二零零六年：7.8%)之貼現率為基準。在二零零七年，未來五年之現金流量以4%(二零零六年：10%)增長率推定，乃考慮到市場的經濟環境。使用價值計算法之另一項主要假設為預算毛利率，乃按單位過往表現及管理層對市場發展之期望釐定。管理層相信上述可收回金額基於之關鍵假設之合理潛在變動，不會引致現金產生單位之總賬面值超過其總可收回金額。

**18. 預付租賃款項**

預付租賃款項乃指就位於香港境外之中期租賃土地之已付成本。該成本按租賃期限攤銷。

於出售附屬公司後，於二零零七年十二月三十一日並無錄得預付租賃款項。於二零零六年十二月三十一日，結算日後逾十二個月後須攤銷之款項為港幣3,327,000元，而結算日後十二個月內須攤銷之款項港幣72,000元計入流動資產。

於二零零六年十二月三十一日，所有租賃土地均已抵押，以獲取授予本集團一間附屬公司之銀行融資額度。



## 19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
未上市股份，按成本	1	1
以權益股份支付予附屬公司	3,215	1,868
	<u>3,216</u>	<u>1,869</u>
減：減值虧損	(3,215)	(1,868)
	<u>1</u>	<u>1</u>

按照香港財務報告準則第2號「以股份支付」，在以股份支付交易中，如果實體獲僱員提供服務並以該實體股本權益工具作為對價，有關交易按以權益結算交易入賬（見附註3.18）。本公司已就授予附屬公司僱員及合資格參與者之股本權益工具港幣2,282,000元（二零零六年：港幣1,868,000元）確認為向其附屬公司作出資本出資。

於結算日，本公司附屬公司（董事認為足以影響本集團業績、資產或負債之附屬公司）之詳情載於財務報表附註42。

## 20. 存貨

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
原材料	—	4,866
在製品	—	1,918
產成品	—	391
	<u>—</u>	<u>7,175</u>

所有存貨（已作全數撥備而無賬面值者除外）以成本入賬。

## 21. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收賬款 (附註21(b))	8,895	24,457	—	—
減：應收款項 減值撥備	—	(1,451)	—	—
	<u>8,895</u>	<u>23,006</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按金、預付款及 其他應收款項 應收附屬公司 (附註21(a))	6,651	9,642	627	224
	—	—	242,361	69,380
	<u>6,651</u>	<u>9,642</u>	<u>242,988</u>	<u>69,604</u>
	<u>15,546</u>	<u>32,648</u>	<u>242,988</u>	<u>69,604</u>

## (a) 應收附屬公司款項

該等款項均是無抵押、免息及須於要求時償還。

## (b) 應收賬款

本集團向其貿易客戶給予之平均信貸期介乎三十至九十日。於結算日，應收賬款(扣除呆壞賬之減值虧損)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0至60日	7,374	10,851
61至90日	535	3,803
90日以上	986	8,352
	<u>8,895</u>	<u>23,006</u>

除非本集團信納收回款項之機會不大，否則有關應收賬款之減值虧損乃使用撥備賬目記錄，於該情況下，減值虧損乃與應收賬款直接對銷。應收賬款減值撥備之變動如下：

## 21. 應收賬款及其他應收款項 (續)

## (b) 應收賬款 (續)

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日	1,451	—
撇銷金額	(899)	—
於出售附屬公司時抵銷	(552)	—
減值虧損記入收益表	—	1,451
	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日	<u>          </u>	<u>1,451</u>

於各結算日，本集團之應收賬款乃個別釐定有否減值。個別衡量減值之應收款項乃根據其客戶之信貸歷史而確認。因此，所確認者為特定減值。

本集團向其貿易客戶給予之平均信貸期介乎三十至九十日。已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
既未逾期亦未減值	<u>6,396</u>	<u>7,024</u>
逾期1至90日	1,837	10,113
逾期91至180日	294	5,461
逾期180日以上	<u>368</u>	<u>408</u>
	<u>2,499</u>	<u>15,982</u>
	<u>8,895</u>	<u>23,006</u>

既無逾期亦未減值之應收款項涉及無近期違約歷史之廣大客戶。已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團擁有良好交往記錄之客戶有關。根據過往經驗，本集團管理層相信就該等結餘並無必要作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動及結餘仍然可以完全收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。

## 22. 按公平值計入損益賬之財務資產

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按公平值計入損益賬之 財務資產之分析：		
持作買賣，市場價		
在香港上市之股票	7,308	—
衍生金融工具股本掛鈎投資	4,031	—
	<u>11,339</u>	<u>—</u>

## 23. 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行存款及現金	6,270	7,136	2,912	1,947
短期銀行存款	229,167	—	16,395	—
	<u>235,437</u>	<u>7,136</u>	<u>19,307</u>	<u>1,947</u>

於結算日，短期銀行存款之實際利率按1.35%至3.95%之年利率（二零零六年：無）徵收。該等存款之期限由1日至14日不等，乃視乎本集團即時現金需要而定。

## 24. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付賬款 (附註24(a))	3,900	20,099	—	—
應計費用及其他				
應付賬款	11,174	17,606	1,745	2,941
應付關連公司款項 (附註24 (b))	—	4,827	—	—
	<u>11,174</u>	<u>22,433</u>	<u>1,745</u>	<u>2,941</u>
	<u>15,074</u>	<u>42,532</u>	<u>1,745</u>	<u>2,941</u>

## 24. 應付賬款及其他應付款項 (續)

## (a) 應付賬款

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0至60日	3,900	5,540
61至90日	—	836
超過90日	—	13,723
	<u>3,900</u>	<u>20,099</u>

## (b) 應付關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。關連公司由本公司前董事及主要股東梁蔚豪先生及黃仲遜先生擁有及控制。

## 25. 附息借貸

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
有抵押銀行貸款	<u>—</u>	<u>8,800</u>
	<u>—</u>	<u>8,800</u>
減：列於流動負債下之於 一年內到期之流動部份	<u>—</u>	<u>(8,800)</u>
列於非流動負債下之非流動部份	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日之銀行貸款按7.254%年利率計息並於一年內償還。該貸款乃以本集團於中國所持有之若干租賃土地和樓宇及本公司前董事及主要股東梁蔚豪先生之個人擔保作為抵押。

## 26. 融資租賃債務

	本集團			
	最低租賃款		最低租賃款之現值	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付款項：				
一年內	—	2,043	—	1,813
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	1,873	—	1,801
	—	3,916	—	3,614
未來財務開支	—	(302)	—	—
租賃債務之現值	<u>—</u>	<u>3,614</u>	<u>—</u>	<u>3,614</u>

於二零零六年十二月三十一日，所有融資租賃債務之利率固定為每年8.4%。租賃並無或然租金付款安排。

## 27. 遞延稅項

於二零零七年十二月三十一日，本集團仍有未動用稅項虧損港幣27,763,000元(二零零六年：港幣52,947,000元)可供抵銷將來溢利，但由於難以估計將來溢利來源，因此並無確認有關該等稅項虧損之遞延稅項資產。於二零零七年十二月三十一日該等稅項虧損不會過期；根據現行稅法，於二零零六年十二月三十一日未動用之稅項虧損港幣22,659,000元，如未於產生年度起五年內動用以抵銷收入將會過期。

## 28. 可換股票據

於二零零七年七月二十三日，本公司發行本金總額港幣34,000,000元之可換股票據(「可換股票據」)。可換股票據乃免息、於二零零九年七月二十三日到期(「到期日」)，可按兌換價每股股份港幣0.10元(可作反攤薄調整)兌換成本公司股份。除非先前已獲贖回或兌換，本公司將於到期日按未償還本金額之105%贖回可換股票據。

## 28. 可換股票據 (續)

於資產負債表內確認之可換股票據乃按下列方式計算：

	本集團及本公司	
	負債部分 港幣千元	股本部分 港幣千元
初步確認時賬面淨值	29,639	4,361
估算之利息開支	532	—
行使兌換權	(30,171)	(4,361)
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零零七年十二月 三十一日賬面淨值</b>	<b><u>          </u></b>	<b><u>          </u></b>

在可換股票據內計入之負債部分之公平值乃按同等非可換股票據之市場利率計算。相當於股本兌換部分之價值的剩餘金額乃計入可換股票據權益儲備內之股東權益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，所有可換股票據已兌換成本公司普通股。獲轉換之普通股總數為340,000,000股(附註29)。

可換股票據之利息開支乃使用實際利息法，對經調整負債部分採用實際利率9.75%而計算。

## 29. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
<b>法定：</b>		
普通股		
於二零零六年一月一日及		
二零零六年十二月三十一日，		
每股面值港幣0.01元	50,000,000	500,000
股份合併 (附註a)	(30,000,000)	—
	<u>20,000,000</u>	<u>500,000</u>
<b>於二零零七年十二月三十一日，</b>		
<b>    每股面值港幣0.025元</b>	<b><u>20,000,000</u></b>	<b><u>500,000</u></b>
<b>已發行及繳足：</b>		
普通股		
於二零零六年一月一日，		
每股面值港幣0.01元	1,578,540	15,785
因配售股份而發行股份 (附註b)	300,000	3,000
因行使購股權而發行股份 (附註c)	75,142	751
	<u>1,953,682</u>	<u>19,536</u>
於二零零六年十二月三十一日，		
每股面值港幣0.01元	1,953,682	19,536
股份合併 (附註a)	(1,172,210)	—
因配售股份而發行股份 (附註d及e)	410,000	10,250
因行使購股權而發行股份 (附註f)	33,085	828
因兌換可換股票據而發行股份 (附註g)	340,000	8,500
供股 (附註h)	4,693,673	117,342
	<u>6,258,230</u>	<u>156,456</u>
<b>於二零零七年十二月三十一日，</b>		
<b>    每股面值港幣0.025元</b>	<b><u>6,258,230</u></b>	<b><u>156,456</u></b>



## 29. 股本 (續)

附註：

- a. 根據於二零零七年三月五日之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司股本中每五股每股面值港幣0.01元之已發行及未發行股份合併為兩股每股面值港幣0.025元之股份（「股份」），於二零零七年三月六日生效。
- b. 根據於二零零六年十月十一日之配售及認購協議，配售代理同意按配售價每股股份港幣0.04元配售由本公司一名前主要股東Charm Management Limited（「Charm」）所持有之300,000,000股股份。本公司亦同意按每股股份港幣0.04元之認購價發行及配發300,000,000股本公司股份予Charm。於二零零六年十月二十五日，Charm獲按每股股份港幣0.04元之代價發行及配發300,000,000股每股面值港幣0.01元之股份。
- c. 截至二零零六年十二月三十一日止年度，根據本公司購股權計劃已授出之購股權，按每股股份港幣0.049元之行使價發行及配發75,141,600股每股面值港幣0.01元之股份。
- d. 根據二零零七年一月二十四日之配售協議（經二零零七年二月九日之補充協議所修訂），於二零零七年三月十四日及二零零七年四月十一日分別按每股港幣0.10元之代價發行及配發220,000,000股股份及120,000,000股股份。
- e. 根據二零零七年八月十四日之配售及認購協議，配售代理同意按配售價每股港幣0.128元配售Charm所持有之70,000,000股股份，而本公司同意按認購價每股港幣0.128元向Charm配發及發行70,000,000股股份。於二零零七年八月二十日，按每股港幣0.128元之代價向Charm發行及配發70,000,000股股份。
- f. 截至二零零七年十二月三十一日止年度，根據本公司購股權計劃已授出之購股權，按每股股份港幣0.14元之行使價發行及配發33,084,960股股份。
- g. 於二零零七年七月二十三日，本公司發行本金總額港幣34,000,000元之可換股票據，有關詳情披露於附註28。於二零零七年八月九日及二零零七年十一月十五日，分別擁有本金額港幣10,000,000元及港幣24,000,000元之可換股票據持有人行使彼等之兌換權。因此，年內合共發行及配發340,000,000股股份。
- h. 於二零零七年十一月二十三日之本公司股東特別大會上，一項普通決議案獲得通過，以批准按認購價每股供股股份港幣0.038元進行供股，基準為於二零零七年十一月二十三日名列股東名冊之股東每持有一股股份獲發三股供股股份（「供股」）。供股於二零零七年十二月十二日成為無條件，並於二零零七年十二月十三日發行及配發4,693,672,800股股份，扣除股份發行費用前之總現金代價約為港幣178,360,000元。

截止二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內發行之所有股份在各方面與現有股份享有同等地位。

## 30. 儲備

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	本公司 可換股票據		累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
			權益儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元		
於二零零六年一月一日	35,193	49,948	—	—	(31,556)	53,585
因配售股份而發行股份	9,000	—	—	—	—	9,000
以權益股份支付交易	—	—	—	1,868	—	1,868
因行使購股權而發行股份	4,799	—	—	(1,868)	—	2,931
股份發行費用	(144)	—	—	—	—	(144)
本年度虧損	—	—	—	—	(18,165)	(18,165)
於二零零六年十二月三十一日	48,848	49,948	—	—	(49,721)	49,075
因配售股份而發行股份	32,710	—	—	—	—	32,710
以權益股份支付交易	—	—	—	2,282	—	2,282
因行使購股權而發行股份	6,086	—	—	(2,282)	—	3,804
發行可換股票據	—	—	4,361	—	—	4,361
因兌換可換股票據 而發行股份	26,032	—	(4,361)	—	—	21,671
供股	61,017	—	—	—	—	61,017
股份發行費用	(6,595)	—	—	—	—	(6,595)
本年度虧損	—	—	—	—	(64,230)	(64,230)
於二零零七年十二月三十一日	<u>168,098</u>	<u>49,948</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(113,951)</u>	<u>104,095</u>

實繳盈餘乃指根據於二零零四年進行之股本重組而經削減之已發行股本。根據百慕達公司法，本公司之實繳盈餘可供分派。然而，本公司在以下情況不可宣派或派發股息，或以實繳盈餘作分派：

- a. 本公司現時或於分派後將無法償還到期負債；或
- b. 本公司資產之可變現價值在分派後將會少於其負債及其已發行股本及股份溢價總額。

### 31. 購股權

根據於二零零四年九月十七日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「該計劃」）。本公司設立該計劃，以激勵並獎勵對本集團成功經營有貢獻之合資格參與者。該計劃之合資格參與者包括本公司或其附屬公司之執行董事、非執行董事及僱員，及任何事務顧問、代理人、財務或法律顧問及任何董事會全權酌情認為對本集團將有貢獻或有貢獻之其他人士。

授出之購股權應自授出日起30天內接納，代價為港幣1元，由承授人於接納時支付。購股權可自授出購股權之日起至董事釐定之日止期間內隨時行使，惟該行使期間在任何情況下不得超逾被視為獲授相關購股權日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之較高者：(i)授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表呈列之股份收市價；(ii)授出日期對上五個營業日在聯交所每日報價表呈列之股份平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目不得超過127,854,000股，佔本公司於該計劃採納日期已發行股本10%。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定所限，董事會可隨時更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。不論上文有任何規定，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份，於任何時間不得超過不時已發行股份30%。

倘於截至及包括授出日期止任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准（有關參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或受上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或價值超過港幣5,000,000元，則必須獲本公司股東事先批准。

## 31. 購股權 (續)

## (a) 購股權之變動

下表披露本年度內本公司購股權之變動。

	授出日期	行使期間	行使價 (附註) 港元	購股權數目			
				於二零零七年 一月一日	年內授出 (附註)	年內行使 十二月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日
僱員	二零零七年 一月十三日	二零零七年 一月十三日至 二零零九年 一月十二日	0.140	—	19,850,976	(19,850,976)	—
其他	二零零七年 一月十三日	二零零七年 一月十三日至 二零零九年 一月十二日	0.140	—	13,233,984	(13,233,984)	—
				—	33,084,960	(33,084,960)	—
加權平均行使價(港幣元)				不適用	0.140	0.140	不適用

附註：年內已授出購股權之行使價及數目已予調整，以反映於二零零七年三月六日生效之股份合併，以每五股每股面值港幣0.01元之股份合併為兩股每股面值港幣0.025元之股份。

## 31. 購股權 (續)

## (a) 購股權之變動 (續)

下表披露去年本公司購股權之變動。

	授出日期	行使期間	行使價 港元	購股權數目				於二零零六年 十二月三十一日
				於二零零六年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效	
董事	二零零四年 十二月一日	二零零四年 十二月三十一日至 二零零六年 十二月三十日	0.0676	7,671,240	—	—	(7,671,240)	—
僱員	二零零四年 十二月一日	二零零四年 十二月三十一日至 二零零六年 十二月三十日	0.0676	51,141,600	—	—	(51,141,600)	—
	二零零六年 十一月十六日	二零零六年 十一月十六日至 二零零八年 十一月十五日	0.0490	—	37,570,800	(37,570,800)	—	—
其他	二零零四年 十二月一日	二零零四年 十一月三十一日至 二零零六年 十二月三十日	0.0676	43,470,360	—	—	(43,470,360)	—
	二零零六年 十一月十六日	二零零六年 十一月十六日至 二零零八年 十一月十五日	0.0490	—	37,570,800	(37,570,800)	—	—
				<u>102,283,200</u>	<u>75,141,600</u>	<u>(75,141,600)</u>	<u>(102,283,200)</u>	<u>—</u>
加權平均行使價 (港幣元)				<u>0.0676</u>	<u>0.0490</u>	<u>0.0490</u>	<u>0.0676</u>	<u>不適用</u>

於結算日，本公司購股權之加權平均尚餘契約期為零年 (二零零六年：零)。

## 31. 購股權 (續)

## (b) 於本年內已行使之購股權

所有於截至二零零七年十二月三十一日止年度已授出的購股權已可隨即按行使價每股港幣0.140元行使並已獲行使。緊接購股權獲行使當日目前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣0.191元。

## (c) 年內授出購股權之公平值及假設

本年內授出之購股權之公平值為港幣0.0690元(二零零六年：港幣0.0249元)。所授出之購股權的估計公平值乃採用柏力克－舒爾斯定價模式計算，而該模式之輸入數據如下：

授出日期股份之收市價	港幣0.1450元
行使價	港幣0.1400元
預期波幅	78.55%
無風險利率	每年7.75%
購股權年限	2年
預期股息率	0.00%

預期波幅乃以本公司股價於前一年之歷史波幅而釐定。

已用柏力克－舒爾斯定價模式估計購股權之公平值。計算購股權之公平值採用的變數及假設乃基於董事之最佳估計。購股權的價值亦因若干主觀假設之不同變數而異。

## 32. 退休福利計劃

本集團為全體香港合資格僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃資產與本集團資產分開持有，存放於信託人控制之基金。本集團按有關薪酬成本之5%向強積金計劃作出供款，僱員亦作出相同供款。

本集團於中國附屬公司之僱員為由中國政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按薪金成本之指定百分比向退休福利計劃供款，作為福利之資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

## 32. 退休福利計劃 (續)

於本年度，本集團就有關退休福利計劃的供款總額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
強積金計劃	135	210
國家管理之退休福利計劃	—	2,152
	<u>135</u>	<u>2,362</u>

## 33. 出售附屬公司

- (a) 年內，本集團出售其於(i) GPTL集團；(ii) GFT Holding Limited及其附屬公司(「GFT Holding集團」)；(iii) Capital Prosper Limited及(iv) Prosper Services Limited之全部權益。有關出售上述附屬公司之已出售資產及負債、總代價，以及現金及現金等價流入淨額之詳情概述如下：

## 33. 出售附屬公司 (續)

(a) (續)

二零零七年

	GPTL集團 港幣千元 (附註i)	GFT Holding 集團 港幣千元 (附註ii)	Capital Prosper Limited 港幣千元 (附註iii)	Prosper Services Limited 港幣千元 (附註iv)	總計 港幣千元
本集團所出售之負債淨額：					
物業、廠房及設備	12,970	50,477	—	—	63,447
預付租賃款項	5,561	3,375	—	—	8,936
會所會籍	—	220	—	—	220
存貨	—	9,463	—	—	9,463
應收賬款及其他應收款項	—	34,215	—	28	34,243
銀行結餘及現金	69	6,815	—	103	6,987
銀行借貸	—	(18,000)	—	—	(18,000)
融資租賃債務	—	(3,027)	—	—	(3,027)
應付賬款及其他應付款項	—	(29,140)	—	(19)	(29,159)
應付集團公司款項	(17,309)	(67,248)	—	—	(84,557)
應付關連公司款項	(2,096)	(877)	(25)	(157)	(3,155)
應付稅項	—	(319)	—	—	(319)
	(805)	(14,046)	(25)	(45)	(14,921)
少數股東權益	—	(71)	—	—	(71)
匯兌儲備	(1,859)	(1,250)	—	—	(3,109)
應佔商譽	396	—	—	—	396
	(2,268)	(15,367)	(25)	(45)	(17,705)
出售收益	4,976	15,367	25	45	20,413
由現金支付之總代價	<u>2,708</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,708</u>
出售時產生之現金 流入(流出)淨額：					
現金代價	2,708	—	—	—	2,708
所出售之銀行結餘及現金	(69)	(6,815)	—	(103)	(6,987)
	<u>2,639</u>	<u>(6,815)</u>	<u>—</u>	<u>(103)</u>	<u>(4,279)</u>



## 33. 出售附屬公司 (續)

## (a) (續)

附註：

- (i) 本公司於二零零六年十一月訂立協議，出售其於GPTL集團之全部權益及應收該集團之款項（「負債」）予獨立第三方Sky Hawk International Limited（「Sky Hawk」），總代價為港幣20,000,000元。GPTL集團之主要資產為多幅位於惠州市博羅縣之相連土地之土地使用權及建於該等土地上之基建設施。其中港幣2,000,000元已於訂立該協議時由Sky Hawk支付，餘款須於完成時繳清。

根據日期為二零零七年六月二十八日之轉讓契據，本集團將負債轉讓予Sky Hawk。GPTL結欠Sky Hawk之債務款額約為港幣17,000,000元。

根據二零零七年六月二十八日之補充協議，Sky Hawk進一步支付港幣2,000,000元及向本公司交付一項本金額為港幣16,000,000元之承兌票據，此承兌票據免息，於二零零七年十二月三十一日到期，並以GPTL全部已發行股本作抵押。Sky Hawk已於結算日前全數支付。

- (ii) 於二零零七年四月十六日，本公司與Innovative Sonic International Limited（「Innovative Sonic」）訂立協議，該公司由本公司前董事及主要股東梁蔚豪先生及黃仲遜先生實益擁有。根據協議，本公司同意出售及Innovative Sonic已同意購買全部GFT Holding集團之權益及應收該公司之款項（「貸款」），總代價港幣2元。GFT Holding集團從事玩具製造及玩具買賣。

根據日期為二零零七年六月二十八日之轉讓契據，本集團已向Innovative Sonic轉讓貸款。GFT Holding Limited之附屬公司Great Force Technology Limited結欠Innovative Sonic之債務款額約為港幣68,600,000元。

- (iii) 於二零零七年十二月二十八日，本集團按總代價港幣2元出售其於Capital Prosper Limited（暫無營業）之全部權益予獨立第三方。

- (iv) 於二零零七年十二月二十八日，本集團按總代價港幣2元出售其於Prosper Services Limited之全部權益予獨立第三方，該公司主要從事向本集團提供管理服務。

## 33. 出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零零六年六月二十二日，本集團出售其於擁有51%股權之附屬公司迅雷科時有限公司及迅雷科技有限公司之全部權益。迅雷科時有限公司從事電子零件買賣及製造，而迅雷科技有限公司則並無業務活動。有關出售事項於二零零六年六月二十二日完成。

二零零六年  
港幣千元

本集團所出售之負債淨值：	
物業、廠房及設備	96
存貨	60
應收賬款及其他應收款項	1,854
銀行結餘及現金	292
應付賬款及其他應付款項	(2,446)
	<u>(144)</u>
少數股東權益	<u>(161)</u>
	(305)
出售收益 — 已終止經營業務 (附註12)	<u>355</u>
由現金支付之總代價	<u>50</u>
出現時產生之現金流出淨額：	
現金代價	50
所出售之銀行結餘及現金	<u>(292)</u>
	<u>(242)</u>

## 34. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益賬之財務資產、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項及借貸及融資租賃債務，其詳情披露於各有關附註內。有關此等金融工具的風險及如何減低有關風險之政策載述如下。管理層負責管理及監察此等風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 外匯風險

本集團承受因多種貨幣所產生之外匯風險，當中主要有美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)。外匯風險因商業交易及已確應之資產及負債所引致。此外，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外匯管制規則及規定所規限。

本集團大部分收益以美元計值，而絕大部分成本則以人民幣計值。因此，當人民幣兌港元之價值升值，尤如二零零六年及二零零七年發生之情況時，除非能以提價方式向客戶收回款項，否則便會對本集團之經營毛利產生負面影響。港幣與美元掛鈎，故外匯風險十分輕微。本集團目前未有外匯對沖政策。

於二零零七年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值／升值5%，而其他可變因素保持不變，本年度之除稅後虧損及累積虧損將減少／增加港幣109,000元(二零零六年：港幣132,000元)，主要乃由於換算以人民幣計值之應收賬款及應付賬款之外匯收益／虧損所致。

#### 利率風險

除本集團於二零零七年六月所出售之前附屬公司之銀行借貸及融資租賃外，本集團並無借貸以固定或浮動利率計息。就此而言，利率變動之風險並不重大。

由於除存於銀行之存款外，本集團並無重大計息資產，故此本集團釐定，銀行存款之利率於未來十二個月之可能合理變動為0.5%。於二零零七年十二月三十一日，倘銀行存款利率上調／下調0.5%，而所有其他可變因素未有改變，本集團於本年度之除稅後虧損及累積虧損將減少／增加港幣1,177,000元(二零零六年：港幣36,000元)。

#### 股價風險

本集團承受因其獲歸類為按公平值計入損益賬之股票投資、股票掛鈎投資所產生之股價風險。本集團藉著維持一個具不同風險和回報狀況之投資組合，從而管理此項風險。

於二零零七年十二月三十一日，倘股價上升／下跌5%而所有其他可變因素未有改變，本集團之本年度除稅後虧損及累積虧損將減少／增加港幣567,000元(二零零六年：無)。權益之其他組成部分將不會受到影響。

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

信貸風險指本集團的債務人不履行償還其結欠本集團款項的責任而令本集團蒙受損失的風險。本集團已採用程序加緊客戶之信貸條款及監管其信貸風險。

本集團現時的信貸做法包括評估客戶的信貸可靠度及定期檢討其財務狀況，以釐定可給予之信貸限額。

於結算日，本集團之信貸風險源自多個客戶及交易對手，故並無明顯之信貸集中風險。

投資證券及衍生金融工具(包括股本掛鈎投資)之買賣乃主要與具有良好信貸評級之交易對手訂立，而管理層預期並無任何投資交易對手無法履行其責任。就此而言，本集團預期於管理金融工具時不會產生重大信貸虧損。

由於銀行存款及現金存放在聲譽良好之銀行及具高信貸評級之金融機構，因此概無與本集團現金及現金等值有關之重大信貸風險。

於結算日，所承擔之最高信貸風險為各類財務資產之賬面值。

#### 流動資金風險

本集團管理流動資金風險時，乃保持足夠現金及現金等值以給其營運、投資機會及拓展撥付資金。本集團主要以營運及配售和供股等集資活動所產生之資金而撥付其營運資金。於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值分別為港幣247,479,000元及港幣11,116,000元。董事認為本集團之流動資金風險有限。

於二零零七年十二月三十一日，本集團財務負債(包括應付賬款及其他應付款項、計息借貸之流動部分及融資租賃債務之流動部分)達港幣15,074,000元(二零零六年：港幣53,145,000元)將由結算日起十二個月(二零零六年：十二個月)內支付。融資租賃債務之非流動部分為零(二零零六年：港幣1,801,000元)，將於第二至第五年(包括首尾兩年)到期。根據董事之評估，本集團面對的流動資金風險甚微。

#### 公平值風險

本集團現時之財務資產及財務負債為即時或短期內到期之性質，故其公平值與賬面值並無重大差異。

## 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

## 按類別劃分之財務資產及負債摘要

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日獲確認之本集團財務資產及負債之賬面值可歸入下列類別。有關金融工具之歸類對彼等其後計量之影響，見附註3.8及3.9之解釋。

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
會所會籍	—	220
現金及現金等值	235,437	7,136
按公平值計入損益賬之財務資產	11,339	—
貸款及應收款項：		
應收賬款及其他應收款項	12,889	32,648
	<u>259,665</u>	<u>40,004</u>
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本：		
流動負債		
應付賬款及其他應付款項	15,074	42,532
附息借貸之即期部分	—	8,800
融資租賃債務之即期部分	—	1,813
	<u>15,074</u>	<u>53,145</u>
非流動負債		
融資租賃債務之非即期部分	—	1,801

## 35. 資本管理

本集團管理資本之目標為：

- 確保本集團可持續經營，繼續為股東提供回報，為其他股份持有人創造利益；
- 支持本集團穩定發展及成長；及
- 提供資本以加強本集團之風險管理能力。

本集團主動定期審視及管理其資本架構，確保資本架構及股東回報達致最佳水平，並考慮本集團之未來資本需求及資本效益、現時及預計盈利能力以及預計營運現金流量。本集團目前並無採納任何正式股息政策。

就資本管理而言，管理層將總權益視作資本。於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之資本金額分別約為港幣247,634,000元及港幣69,614,000元，經考慮預計資本開支及預計策略投資機會，管理層認為有關金額已達最佳水平。

## 36. 關連人士交易

除此等財務報表其他章節所披露之交易／資料外，年內本集團與關連人士進行下列交易。

與關連人士之關係	交易性質	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
主要管理人員， 包括董事(附註)	薪酬		
	短期福利	2,991	3,021
	離職後福利	31	48
		<u>3,022</u>	<u>3,069</u>
受本公司執行董事及股東 共同控制之公司	已付行政開支：		
	— 保安	155	403
	— 員工福利	128	157
	— 交通	52	39
		<u>335</u>	<u>599</u>
	銷售貨物	<u>—</u>	<u>84</u>

附註：董事及主要行政人員之酬金乃董事會視乎個人表現及市場趨勢而釐定。

**37. 資本承擔**

於二零零七年十二月三十一日，本集團有關於物業、廠房及設備之已訂約但未於財務報表提撥的資本承擔約港幣15,056,000元(二零零六年：無)。

**38. 經營租賃****本集團作為承租人**

經營租賃款項乃指本集團應付若干倉庫及辦公室物業以及影印機之租金。租約之協定平均租期為兩至五年(二零零六年：兩年)，租金於租賃期內已固定。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間之未來最少應付租金總額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	466	300
第二至第五年(包括首尾兩年)	403	157
	<u>869</u>	<u>457</u>

**本集團作為出租人**

本集團根據經營租賃租出之部分物業平均租賃期為2至3年。根據不可撤銷經營租約之未來最低應收租金總額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	—	47
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	43
	<u>—</u>	<u>90</u>

**39. 資產抵押**

於二零零七年十二月三十一日，授予一間附屬公司之銀行融資乃由該附屬公司總賬面淨值為港幣19,103,000,000,000元(二零零六年：無)之現金存款及有價值之證券作抵押。

#### 40. 或然負債

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭氏」）就本公司兩家前附屬公司（樂家實業有限公司及展昌投資有限公司）所欠貸款約港幣44,500,000元連應計利息向本公司開展法律訴訟（「訴訟」）。

該訴訟仍待香港特區高等法院裁決。本公司已根據法院指示，完成一切文件證據之透露及交換有關事實之證人陳述書，亦已就該訴訟之狀書、證據及答辯尋求法律顧問意見。本公司自二零零六年初起已準備進行該訴訟之審訊。

然而，郭氏於二零零六年七月提出訴訟申請，要求重大修改其二度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求訴訟加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使訴訟之審訊大為延遲。

法院已於二零零七年四月十九日批准修改申請及合併申請。新與訟方已就其抗辯提交答辯書，本公司亦已適當地處理申訴答辯書之相應修改。郭氏與新與訟方已完成文件證券之透露及調查，而訴訟正等候郭氏及新與訟方交換證人陳述書。預料待郭氏及新與訟方完成交換證人陳述書後，訴訟將進行排期聆訊。

儘管二度修訂之申索陳述書有重大修改及有新與訟方加入，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故該訴訟不應對本集團造成重大不利財務影響。

#### 41. 結算日後事項

於二零零七年十月三日，本公司訂立一項有條件配售協議（經二零零七年十月九日之補充協議所修訂，「配售協議」），據此配售代理同意按竭力行事基準配售由本公司發行，本金總額最多達港幣300,000,000元之可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券按4%年利率計息、於發行日起滿兩周年到期及賦予持有人權利將本金額按初步兌換價每股港幣0.041元兌換為股份。於二零零七年十一月二十三日舉行之股東特別大會上，本公司股東批准（其中包括）配售協議。

然而，鑒於協議獲批准後市況有所轉變，配售協議所載列之若干條件於最後截止日前未獲達成，配售協議因而於二零零八年二月二十一日自動失效。



## 42. 本公司附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立地點	經營地點	已發行及 繳足資本	有效持有量 百分比	主要業務
Elite Mind Holdings Limited	英屬處女群島	香港	1股面值1美元之 普通股	100%	投資控股
梓豐有限公司	香港	香港	1股面值港幣1元之 普通股	100%	暫無業務
建俊投資有限公司	香港	香港	1股面值港幣1元之 普通股	100%	持有物業
興旺海外有限公司	香港	香港	2股面值港幣1元之 普通股	100%	投資控股
Wellgain Glory Limited	英屬處女群島	香港	1股面值1美元之 普通股	100%	投資控股
慧師投資有限公司	香港	香港	1股面值港幣1元之 普通股	100%	證券買賣 及投資
慧師有限公司	香港	香港	1股面值港幣1元之 普通股	100%	向本集團 提供管理服務
欣科有限公司	香港	香港	100股面值港幣1元之 普通股	60%	玩具、贈品及 精品產品買賣

### 3. 管理層討論及分析

以下為節錄自本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報第3至9頁之管理層討論及分析

#### 業務及營運回顧

經過於二零零六年終止經營次要之消費產品業務後，本公司於回顧年度踏出其簡化過程重要一步，出售其閒置資產和表現不如理想之製造業務。有關出售事項使本集團蒙受顯著損失，規模並因而大為縮減。然而，該等明確的舉動，使本集團財務及管理資源從該等虧損業務中解除並投入於更有利可圖之業務中。

儘管本集團於上半年出售重大部分之資產，但本集團之玩具分部於本年度仍錄得營業額港幣133,000,000元，較去年輕微上升2.2%。然而，玩具行業之競爭日趨激烈，為保持市場佔有率，難免使到利潤收窄。人民幣持續升值，中國內地之經營成本亦不斷提高，使本集團供應商蒙受其害，更對本集團之供應成本造成不利影響。回顧年度玩具分部之虧損為港幣14,300,000元。

於回顧年度，本集團已出售之消費產品業務已停止任何貢獻，但於二零零七年十一月再次恢復閒置之證券買賣及投資業務。鑒於股市波動，本集團之投資策略十分謹慎，截至二零零七年十二月三十一日其投資組合之市值僅為港幣11,300,000元。本集團於本年度就此分部錄得溫和虧損港幣700,000元，主要來自可出售證券公平值之下降。

#### 重大出售附屬公司事項

##### *Good Prosper Trading Limited*

本公司於二零零六年十一月訂立協議，出售Good Prosper Trading Limited (「GPTL」) 之全部股權及應收該公司之款項 (「GPTL出售事項」) 予獨立第三方Sky Hawk International Limited (「Sky Hawk」)，總代價為港幣20,000,000元，其中港幣2,000,000元已於訂立該協議時由Sky Hawk支付，餘款須於完成時繳清。GPTL之主要資產為多幅位於惠州市博羅縣之相連土地之土地使用權及建於該等土地上之基建設施。

應Sky Hawk要求，港幣18,000,000元代價餘額之付款條款已根據本公司及Sky Hawk訂立之補充協議予以修訂。根據補充協議，Sky Hawk於二零零七年六月二十八日(GPTL出售事項之完成日期)支付為數港幣2,000,000元之另一筆款項，以及交予本公司一張本金額為港幣16,000,000元之承兌票據，此承兌票據免息，於二零零七年十二月三十一日到期，並以GPTL全部已發行股本作抵押。遞延代價已按照承兌票據之條款悉數償還。

GPTL出售事項後，本集團錄得出售附屬公司收益約港幣5,000,000元。

### ***GFT Holding Limited***

於二零零七年四月十六日，本公司之全資附屬公司興旺海外有限公司訂立協議，出售GFT Holding Limited及其附屬公司(本公司於惠州市博羅縣從事玩具製造及玩具貿易之分支集團，「出售集團」)全部股權及彼等應付款項予梁蔚豪先生及黃仲遜先生(兩人均為本公司之前董事兼主要股東)實益擁有之公司，總代價為港幣2.0元(「GFT出售事項」)。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，GFT出售事項構成本公司之主要出售事項及關連交易，並於二零零七年五月二十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

GFT出售事項於二零零七年六月二十八日完成，自此，本公司就出售集團所獲授之銀行融資所負之公司擔保人責任已獲銀行解除，本公司亦終止其玩具產品製造業務。GFT出售事項後，本集團錄得出售附屬公司收益約港幣15,400,000元及撇銷應收附屬公司款項約港幣68,600,000元。

### **前景**

本公司主要願景，是覓得使本集團受惠之成功及有利可圖之投資項目，特別是於GPTL出售事項及GFT出售事項完成後，與及當時市況顯示玩具行業從業者將需面對一段無可避免之艱難時刻。本公司從二零零七年度之配售和供股中籌集資金後，現時具備相對充裕之資源，正作好準備當有任何機會湧現時作出關鍵性行動。

然而，全球證券及資本市場於二零零七年十月達至高峰後，現正從高位徐徐回落，並容易受到不利消息打擊。投資情緒波動，故董事正加倍嚴謹地進行本集團之證券投資與及挑選新的投資／業務供其未來擴張。然而無論情況如何困難，董事已準備專心致志和竭誠努力，力求進一步改善本集團之處境並提升其價值。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣133,000,000元，較去年輕微增加港幣2,900,000元或2.2%。毛利由去年之港幣200,000元上升港幣2,800,000元至港幣3,000,000元，主要因本集團於今年上半年出售使用率偏低之生產廠房後，毋須再承受該廠房之固定成本。基於同一理由，本集團於回顧年度之經營開支亦有所減少。

雖然從上文論述之出售事項中確認出售附屬公司之收益港幣20,400,000元，本集團在另一方面卻須撇銷應收已出售附屬公司之款項達港幣68,600,000元，而這也是本集團於本年度產生龐大虧損港幣75,000,000元之主要原因。

### 資本架構

於二零零七年七月二十三日，本公司發行本金總額港幣34,000,000元之可換股票據，以撥付營運資金及應付本集團未來擴張。可換股票據乃免息、於二零零九年七月二十三日到期，可按兌換價每股股份港幣0.10元(可作反攤薄調整)兌換成本公司股份。年內，所有可換股票據已獲兌換，而340,000,000股本公司新股份已予發行及配發。於二零零七年十二月三十一日，本集團概無債務資本。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。於二零零六年十二月三十一日，本集團總借貸為港幣12,400,000元，其中港幣10,600,000元須於一年內償還。

於二零零七年十二月三十一日，本集團維持充裕之營運資金，流動資產淨值為港幣247,500,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣11,100,000元)以及銀行結餘及現金為港幣235,400,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣7,100,000元)。鑒於本集團於二零零七年十二月三十一日並無任何借貸，資本與負債比率，即借貸總額對權益總額之百分比為零(二零零六年十二月三十一日：17.8%)。

### 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，港幣19,100,000元之若干財務資產及銀行存款已抵押予一間銀行，作為銀行信貸額7,000,000美元之抵押，至今尚未提取任何銀行貸款。於二零零六年十二月三十一日，賬面值分別為港幣38,000,000元、港幣3,400,000元及港幣4,800,000元之若干樓宇、土地使用權以及廠房和機器已押予銀行，作為授予本集團銀行貸款及融資租賃之抵押。

## 匯率風險

本集團之業務交易、資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。由於港幣與美元掛鈎，故本集團因美元而面對之外匯風險極低。然而，人民幣日趨不穩定，本集團之業務及表現亦可能受影響。目前，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣匯率波動，並採取適當措施儘量減低波動可能造成之任何不利影響。

## 或然負債

本集團並無重大或然負債，惟於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生就本公司兩家前附屬公司所欠貸款約港幣44,500,000元連同應計利息向本公司發出傳訊令狀（「訴訟」）。

本公司已完成一切文件證據之透露及交換證人陳述書，並自二零零六年初已準備妥善就此訴訟進行審訊。然而，郭氏於二零零六年七月提出申請，要求大幅修改其二度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使訴訟之審訊大為延遲。

法院已於二零零七年四月十九日批准修改申請及合併申請。新與訟方已提交答辯書，本公司亦已適當地處理答辯書相應修改。郭氏與新與訟方已完成文件證券之透露和調查，而訴訟正等候郭氏及新與訟方交換證人陳述書。預料待郭氏及新與訟方完成交換證人陳述書後，訴訟將進行排期聆訊。

儘管二度修訂之申索陳述書有重大修改及有新與訟方加入，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故該訴訟不應對本集團造成重大不利財務影響。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用8名（二零零六年十二月三十一日：約2,200名）僱員。年內員工人數大幅減少，原因是出售在香港及中國僱用逾2,000名工人及員工之出售集團所致（詳見「重大出售附屬公司事項」一節）。

為吸引、挽留及激勵僱員，本集團已訂出有效之薪酬政策並予以定期檢討。本集團僱員之薪津組合極具吸引力，與當前業內慣例看齊且與個人表現掛鉤。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

#### 4. 負債聲明

於二零零八年四月三十日(即本通函付印前就本負債聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束之時，經擴大集團之未償還負債約為港幣2,800,000元，包括有抵押短期銀行借貸約港幣2,000,000元、應付關連公司款項約港幣414,000元以及融資租賃債務約港幣4,000元。於二零零八年四月三十日，有抵押短期銀行借貸乃以華培有限公司樓宇作為抵押，並由賣方、夏冰女士及華培有限公司所擔保。應付關連公司款項為無抵押、不計息且須按要求償還。融資租賃債務以相關租賃資產作為抵押，該等資產於二零零八年四月三十日之賬面總值為零元。

除上文所載者外，於二零零八年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、抵押、押記、融資租賃債務、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認自二零零八年四月三十日至最後實際可行日期，負債及或然負債概無任何重大變動。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表編製之日)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

#### 6. 營運資金

經計及經擴大集團之內部資源、現時可動用銀行及其他融資，董事認為，在缺乏不可預知之情況下，經擴大集團自本通函日期起十二月個月期間具備充裕營運資金。

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



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年(「相關期間」) Consecutive Profits Limited之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購Consecutive Profits Limited全部股本權益。

Consecutive Profits Limited於二零零一年五月十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其法定股本為50,000股每股面值1美元之普通股。Consecutive Profits Limited之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。於本報告日期，Consecutive Profits Limited之已發行股本為78港元，包括10股每股面值1美元之普通股，由吳啟民先生持有。Consecutive Profits Limited為一間投資控股公司，並無進行任何業務，且除其於Century Profit Investments Limited持有全部股權及於世紀21香港有限公司之82.5%股權外，概無持有其他重大資產。

於本報告日期，Consecutive Profits Limited擁有下列附屬公司：

名稱	業務架構形式、 註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	主要業務	Consecutive Profits Limited 持有應佔股權
Century Profit Investments Limited	於二零零一年 七月二十六日 在英屬處女群島 註冊成立之 有限公司)	1股面值1美元 之普通股	投資控股	100% (直接)
世紀21香港 有限公司	於一九九三年 五月十八日在 香港註冊成立 之有限公司	3,880,000股 每股面值 1港元之 普通股	於香港提供 特許經營、 顧問及 物業代理 服務	82.5% (直接) 12.5% (間接)
世紀21有限公司	於二零零五年 八月十一日 在澳門註冊 成立之有限公司	30,000澳門元 包括兩股	暫無業務 且未開始 營運	63.4% (間接)

由於Consecutive Profits Limited、Century Profit Investments Limited及世紀21有限公司註冊成立之司法權區並無法定審計規定，故直至本報告日期，彼等及世紀21有限公司概無編製經審核財務報表。

世紀21香港有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表，乃根據香港公認會計原則而編制。世紀21香港有限公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之法定財務報表，乃分別由香港執業會計師陳建恒會計師事務所有限公司及崔志仁會計師行審核。吾等為世紀21香港有限公司截至二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

本報告所載之Consecutive Profits Limited於相關期間各年之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及Consecutive Profits Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表乃根據Consecutive Profits Limited、Century Profit Investments Limited及世紀21有限公司之管理賬目以及世紀21香港有限公司之經審核財務報表（「相關財務報表」）編製，以供載入通函。



就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之Consecutive Profits Limited、Century Profit Investments Limited世紀21有限公司及世紀21香港有限公司各自之董事須就該等財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映Consecutive Profits Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表，以及Consecutive Profits Limited截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之綜合業績及綜合現金流量。

## I. 財務資料

## 綜合收益表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
收益	4	7,207	6,201	5,856
其他收入	5	3,060	2,147	3,522
僱員福利開支	7	(2,647)	(2,277)	(1,643)
折舊		(431)	(416)	(354)
其他經營開支		(6,806)	(5,277)	(4,924)
財務費用	8	(13)	—	—
<b>除所得稅前溢利</b>	6	370	378	2,457
所得稅開支	9	(65)	(67)	(433)
<b>年度溢利</b>		<u>305</u>	<u>311</u>	<u>2,024</u>
<b>應佔：</b>				
Consecutive Profits Limited				
股權持有人		252	257	1,923
少數股東權益		53	54	101
		<u>305</u>	<u>311</u>	<u>2,024</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	780	368	17
遞延所得稅資產	20	37	97	147
		<u>817</u>	<u>465</u>	<u>164</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	1,572	1,630	938
應收關連公司款項	14	4,238	4,556	3,191
流動所得稅資產		52	—	—
現金及現金等值	15	211	345	3,407
		<u>6,073</u>	<u>6,531</u>	<u>7,536</u>
<b>資產總值</b>		<u>6,890</u>	<u>6,996</u>	<u>7,700</u>
<b>流動負債</b>				
融資租賃債務	16	12	12	5
應付賬款及其他應付款項	17	2,483	2,475	2,599
應付一間關連公司款項	18	—	9	—
應付一名董事款項	19	4,063	3,825	2,543
流動所得稅負債		—	44	388
		<u>6,558</u>	<u>6,365</u>	<u>5,535</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>(485)</u>	<u>166</u>	<u>2,001</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>332</u>	<u>631</u>	<u>2,165</u>
<b>非流動負債</b>				
融資租賃債務	16	17	5	—
<b>資產淨值</b>		<u>315</u>	<u>626</u>	<u>2,165</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	21	—	—	—
(累計虧損)／保留盈利		(308)	(51)	1,872
Consecutive Profits Limited				
股權持有人應佔		(308)	(51)	1,872
少數股東權益		623	677	293
<b>權益總額</b>		<u>315</u>	<u>626</u>	<u>2,165</u>

## 資產負債表

		於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資		3,201	3,201	3,201
<b>流動資產</b>				
應收一間附屬公司款項		—	—	485
<b>資產總值</b>		3,201	3,201	3,686
<b>流動負債</b>				
應付一名董事款項	19	3,201	3,201	3,686
<b>資產淨值</b>		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>資本</b>				
股本	21	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 綜合權益變動表

	(累計虧損)／		少數	
	股本	保留盈利	股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於二零零五年</b>				
四月一日結餘	—	(560)	560	—
少數股東注資	—	—	10	10
年度溢利	—	252	53	305
	<u>—</u>	<u>252</u>	<u>53</u>	<u>305</u>
<b>於二零零六年</b>				
三月三十一日結餘	—	(308)	623	315
年度溢利	—	257	54	311
	<u>—</u>	<u>257</u>	<u>54</u>	<u>311</u>
<b>於二零零七年</b>				
三月三十一日結餘	—	(51)	677	626
收購一間附屬公司	—	—	(485)	(485)
年度溢利	—	1,923	101	2,024
	<u>—</u>	<u>1,923</u>	<u>101</u>	<u>2,024</u>
<b>於二零零八年</b>				
三月三十一日結餘	<u>—</u>	<u>1,872</u>	<u>293</u>	<u>2,165</u>

## 綜合現金流量表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
除所得稅前溢利	370	378	2,457
就下列各項調整：			
— 折舊	431	416	354
— 財務費用	13	—	—
營運資金變動：			
— 應收賬款及其他應收款項	4,452	(58)	692
— 應收關連公司款項	(1,730)	(318)	1,365
— 應付賬款及其他應付款項	(3,003)	(8)	124
— 應付一間關連公司款項	—	9	(9)
— 應付一名董事款項	715	(238)	(1,282)
經營活動所產生之現金	1,248	181	3,701
已付香港利得稅	(149)	(31)	(139)
經營活動所產生之現金淨額	1,099	150	3,562
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
收購一間附屬公司	—	—	(485)
購買物業、廠房及設備所得款項	(1,135)	(4)	(3)
投資活動所動用之現金淨額	(1,135)	(4)	(488)
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
少數股東注資	10	—	—
融資租賃付款資本部分	(12)	(12)	(12)
已付利息	(13)	—	—
融資活動所動用之現金淨額	(15)	(12)	(12)
<b>現金及現金等值之(減少)/增加淨額</b>	<b>(51)</b>	<b>134</b>	<b>3,062</b>
年初之現金及現金等值	262	211	345
年終之現金及現金等值	<u>211</u>	<u>345</u>	<u>3,407</u>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及現金等值	<u>211</u>	<u>345</u>	<u>3,407</u>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹用於所有呈報年度。

#### 編製基準

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（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。財務報表以過往歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用Consecutive Profits Limited之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 綜合賬目

#### 附屬公司

附屬公司乃指Consecutive Profits Limited有權監控其財務及營運政策且一般擁有其半數以上投票權之所有公司。於評估Consecutive Profits Limited是否控制另一公司時，會考慮現時可行使或可換轉之潛在投票權之存在及影響。附屬公司之賬目自控制權轉讓予Consecutive Profits Limited之日起全面綜合計算，並自該控制權終止之日停止綜合計算。

Consecutive Profits Limited收購附屬公司以收購會計法入賬。收購成本按所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交易日期之公平值，另加收購之直接應佔成本計量。於業務合併取得之可識別資產以及承擔之負債及或然負債初步按收購日期之公平值計量，而不論少數股東權益之數額。收購成本超出Consecutive Profits Limited應佔所得可識別資產淨值公平值之差額入賬列為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則直接於收益表確認有關差額。

集團內公司間之交易以及所產生的結餘及未變現收益均予以對銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與Consecutive Profits Limited所採納者相符。

**1. 主要會計政策概要 (續)****綜合賬目 (續)****交易及少數股東權益**

Consecutive Profits Limited應用一項政策，將與少數股東進行之交易視為與Consecutive Profits Limited外界人士進行之交易。向少數股東進行出售可為Consecutive Profits Limited帶來於收益賬入賬之盈虧。向少數股東進行購買，會產生商譽，即任何已付代價與所購入附屬公司資產淨值賬面值的有關部份的差額。

**外幣換算****(a) 功能貨幣及呈列貨幣**

計入Consecutive Profits Limited財務報表之項目使用實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以港元呈列，而港元為Consecutive Profits Limited之功能及呈列貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易以交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產負債所產生之外匯損益於收益表內確認。

**物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按過往成本減折舊及減值虧損列賬。過往成本包括收購項目直接產生之開支。

往後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產（視乎情況而定），惟後者必須為Consecutive Profits Limited可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠地計算時作出。已替換部分之賬面值被終止確認。所有其他維修及保養成本於其產生之財務期間自收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法計算，並於估計使用年期內按33-1/3%之年率分配其成本至剩餘價值。

資產之剩餘價值及使用年期於各結算日審閱及調整（如適用）。

當資產之賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售產生之損益乃經比較所得款項與賬面值後釐定，並於收益表內確認。



**1. 主要會計政策概要 (續)****非財務資產減值**

可使用年期為無限或尚未可供使用之資產無須攤銷，惟該等資產每年均須進行減值測試。至於須攤銷之資產，每當發生任何事情或情況改變顯示未必能收回賬面值，貴集團會進行減值檢查。已確認之減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額之差額。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。為了評估資產減值，資產會按可獨立地辨認現金流量之最低水平組合（現金產生單位）。除商譽外，蒙受減值之資產會於各報告日期進行審閱，以決定是否可轉回減值。

**應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示Consecutive Profits Limited將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，則須就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量以實際利率貼現後之現值兩者間之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬而減少，虧損金額則於收益表中確認。倘應收賬款未能收回時，其將會與應收賬款撥備賬互相抵銷。其後收回之過往已撇銷金額於收益表列賬。

**現金及現金等值**

現金及現金等值包括手頭現金、存放於銀行之活期存款、其他流動性強且原到期日三個月或以下之短期投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債借貸一項下列賬。

**股本**

普通股分類為權益。

**應付賬款**

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**遞延所得稅**

遞延所得稅乃採用資產負債表負債法處理並悉數撥備，該法乃按稅法計算之資產與負債稅基與按財務報表計算的資產及負債賬面值間之暫時性差異計算。然而，如遞延所得稅乃源自商業合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅收益而就此可使用暫時性差異而確認。

### 僱員福利

指定退休供款計劃之供款適用於全體僱員，該供款按計劃規定之特定比率計算，並於供款注入基金時於收益表列賬。

### 撥備

當Consecutive Profits Limited因過往事項而承擔現行法定或推定義務，履行該義務很可能導致資源流出，且金額可可靠地估計時，則確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源之可能性，於考慮義務類別之整體後釐定。即使與同一類別所包含之任何一個項目相關之資源流出可能性極低，惟仍須確認撥備。

撥備按履行該等義務所預計需要產生之開支現值計量，計算該等現值使用之稅前貼現率能反映當前市場之貨幣時間值估計及負債持有之風險。時間流逝導致撥備金額增加則確認為利息開支。

### 收益確認

收益包括Consecutive Profits Limited日常業務活動之服務及銷售貨品之公平值。收益乃經扣除銷售稅、退貨、回扣、折扣及其他減少收益因素後列示。

倘經濟利益很可能流向Consecutive Profits Limited，且金額能可靠地計量，而各活動之特定條件亦已達成，則會確認收益。

佣金收入及其他服務收入於提供服務時確認。

特許收入根據有關特許協議之條款以及當Consecutive Profits Limited收取款項之權利確立時，按累計基準確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

### 經營租賃 (作為承租人)

由出租人保留與所有權有關之大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。經營租賃付款 (扣除任何來自出租人之獎勵) 按直線法於租賃期間計入收益表。

## 2. 財務風險管理

### 2.1 財務風險因素

Consecutive Profits Limited之業務面對多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。Consecutive Profits Limited之整體風險管理政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求儘量減低對Consecutive Profits Limited財務表現之潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

Consecutive Profits Limited並無面對重大外匯風險。

##### (ii) 價格風險

Consecutive Profits Limited並無面對重大價格風險。

##### (iii) 現金流及公平值利率風險

由於Consecutive Profits Limited並無重大計息資產，故大部分Consecutive Profits Limited之收入及經營現金流獨立於市場利率變動。

#### (b) 信貸風險

信貸風險仍由現金及現金等值以及客戶之信貸風險所產生。由於Consecutive Profits Limited擁有大批客戶，故Consecutive Profits Limited並無重大集中信貸風險。向客戶提供之服務乃以現金或支票付款。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，Consecutive Profits Limited已採取審慎流動資金管理政策。Consecutive Profits Limited定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

Consecutive Profits Limited之財務負債主要包括應付賬款及其他應付款項、融資租賃責任以及應付董事款項，所有該等款項均預期於一年內償還，並列為流動負債。於二零零八年三月三十一日，Consecutive Profits Limited並無任何借貸或衍生財務負債。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.2 資本風險管理

Consecutive Profits Limited之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，Consecutive Profits Limited可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。Consecutive Profits Limited不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

### 2.3 公平值估計

應收賬款及應付賬款減值撥備之賬面值為公平合理，且與其公平值相若。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項)而作出。

Consecutive Profits Limited作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設已於下文討論。

### 估計應收賬款及其他應收款項之可回收性

Consecutive Profits Limited管理層根據對應收款項可回收性之持續評估釐定應收賬款及其他應收款項減值撥備。此評估乃根據其客戶及其他借貸人之信貸歷史以及現行市場狀況進行，並須作出若干判斷及估計。管理層於各結算日重新評估應收賬款及其他應收款項減值撥備。

## 4. 收益及分部資料

於相關期間確認之收益如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
項目管理費收入	3,898	2,758	2,059
特許服務費收入	3,034	3,140	3,515
行政費收入	275	303	282
	<u>7,207</u>	<u>6,201</u>	<u>5,856</u>

由於Consecutive Profits Limited及其附屬公司在相關期間一直經營單一業務及在單一地區經營業務（即在香港提供特許、顧問及物業代理服務），故並未呈列業務及地區分部資料。

## 5. 其他收入

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
顧問費收入	125	3	4
培訓費收入	416	333	420
廣告費收入	49	30	26
介紹費收入	2,263	1,259	2,658
雜項收入	207	522	414
	<u>3,060</u>	<u>2,147</u>	<u>3,522</u>

## 6. 除所得稅前溢利

扣除下列各項後之除所得稅前溢利如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
折舊：			
— 自營資產	411	403	354
— 租賃資產	20	13	—
	<u>431</u>	<u>416</u>	<u>354</u>
核數師酬金	24	26	20
租賃物業之營運租賃款項	670	807	463
撇銷壞賬	65	16	22

## 7. 僱員福利開支

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪酬及津貼	2,534	2,180	1,575
退休金成本—界定供款計劃	113	97	68
	<u>2,647</u>	<u>2,277</u>	<u>1,643</u>

## (a) 董事酬金

於相關期間各董事酬金載列如下：

## 截至二零零八年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	60	3	63
	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>3</u>	<u>63</u>

## 截至二零零七年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	136	6	142
	<u>—</u>	<u>136</u>	<u>6</u>	<u>142</u>

## 截至二零零六年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	288	12	300
	<u>—</u>	<u>288</u>	<u>12</u>	<u>300</u>

## 7. 僱員福利開支 (續)

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，Consecutive Profits Limited 之五名最高薪酬人士包括一名、零名及零名董事，其薪酬已於上文之分析中呈列。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度應付餘下四名、五名及五名人士之酬金載列如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,107	1,362	987
退休金成本—界定供款計劃	46	57	41
	<u>1,153</u>	<u>1,419</u>	<u>1,028</u>

酬金為低於1,000,000港元。

## 8. 財務費用

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行透支利息	<u>13</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 9. 所得稅開支

Consecutive Profits Limited於英屬處女群島註冊成立，並獲豁免繳付英屬處女群島所得稅。

於相關期間在香港產生之估計應課稅溢利須按稅率17.5%繳納香港利得稅。

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
流動所得稅			
— 香港利得稅	84	127	483
遞延所得稅	(19)	(60)	(50)
	<u>65</u>	<u>67</u>	<u>433</u>

## 9. 所得稅開支 (續)

使用香港利得稅稅率17.5%計算之除所得稅前溢利稅項與理論金額之差額如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<u>370</u>	<u>378</u>	<u>2,457</u>
按香港利得稅稅率計算之稅項	65	66	430
下列各項之稅務影響：			
— 毋須課稅收入	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
所得稅開支	<u>65</u>	<u>67</u>	<u>433</u>

## 10. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。



## 11. 物業、廠房及設備

	傢俱及 設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
<b>於二零零五年四月一日</b>			
成本	242	376	618
累計折舊	(166)	(376)	(542)
賬面淨值	76	—	76
<b>截至二零零六年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	76	—	76
添置	260	875	1,135
折舊	(139)	(292)	(431)
年終賬面淨值	197	583	780
<b>於二零零六年三月三十一日</b>			
成本	502	875	1,377
累計折舊	(305)	(292)	(597)
賬面淨值	197	583	780
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	197	583	780
添置	4	—	4
折舊	(125)	(291)	(416)
年終賬面淨值	76	292	368
<b>於二零零七年三月三十一日</b>			
成本	506	875	1,381
累計折舊	(430)	(583)	(1,013)
賬面淨值	76	292	368
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	76	292	368
添置	3	—	3
折舊	(62)	(292)	(354)
年終賬面淨值	17	—	17
<b>於二零零八年三月三十一日</b>			
成本	509	875	1,384
累計折舊	(492)	(875)	(1,367)
賬面淨值	17	—	17

## 12. 按類別劃分之財務工具

適用於下列各項財務工具之會計政策載列如下：

綜合資產負債表內 呈列之資產	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>貸款及應收賬款</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	1,562	1,620	935
應收關連公司之款項	14	4,238	4,556	3,191
現金及現金等值	15	211	345	3,407
總計(最大之信貸風險)		<u>6,011</u>	<u>6,521</u>	<u>7,533</u>

綜合資產負債表內 呈列之負債	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
-------------------	----	-------------------------	-------------------------	-------------------------

**按攤銷成本列賬之財務負債**

融資租賃債務	16	29	17	5
應付賬款及其他應付款項	17	2,476	2,475	2,599
應付一間關連公司款項	18	—	9	—
應付一名董事款項	19	4,063	3,825	2,543
總計		<u>6,568</u>	<u>6,326</u>	<u>5,147</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項

		於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款		1,234	1,278	808
其他應收款項、預付款項及訂金		<u>338</u>	<u>352</u>	<u>130</u>
		<u>1,572</u>	<u>1,630</u>	<u>938</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項 (續)

向客戶提供之服務乃以現金或支票支付。於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	434	427	206
31 — 60日	281	177	214
61 — 90日	87	210	87
90日以上	432	464	301
	<u>1,234</u>	<u>1,278</u>	<u>808</u>

應收賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

於報告日之最高信貸風險為上述應收貿易賬款之賬面值。

## 14. 應收關連公司款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
世紀 21 物業代理有限公司	30	201	258
世紀21測量行有限公司	4,208	4,355	2,812
世紀21按揭專門店有限公司	—	—	121
	<u>4,238</u>	<u>4,556</u>	<u>3,191</u>

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

吳啓民先生為Consecutive Profits Limited及其關連公司的共同實益擁有人。

## 15. 現金及現金等值

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金	<u>211</u>	<u>345</u>	<u>3,407</u>
最高信貸風險	<u>211</u>	<u>345</u>	<u>3,407</u>

現金及現金等值之賬面值乃以港元列示。

銀行結餘乃存放於過往並無欠款記錄之具信譽銀行。

## 16. 融資租賃債務

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
須於下列期間支付的融資租賃應付款項：			
— 一年內	12	12	5
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	17	5	—
	29	17	5
減：於一年內到期清償之款項	(12)	(12)	(5)
於一年後到期清償之款項	<u>17</u>	<u>5</u>	<u>—</u>

## 17. 應付賬款及其他應付款項

	於二零零六 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款	790	738	284
其他應付款項及應計費用	298	153	153
已收按金	1,395	1,584	2,162
	<u>2,483</u>	<u>2,475</u>	<u>2,599</u>

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	208	266	44
31 — 60日	199	113	68
61 — 90日	37	138	38
90日以上	346	221	134
	<u>790</u>	<u>738</u>	<u>284</u>

應付賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

## 18. 應付關連公司款項

款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 19. 應付董事款項

款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 20. 遞延所得稅資產

折舊高於相關折舊撥備  
千港元

於二零零五年四月一日			18
計入收益表			19
於二零零六年三月三十一日			37
計入收益表			60
於二零零七年三月三十一日			97
計入收益表			50
於二零零八年三月三十一日			147

## 21. 股本

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	390	390	390
已發行及繳足：			
10股每股面值1美元之普通股	—	—	—

## 22. 經營租賃承擔

於結算日，根據不可撤回經營租賃就租賃物業支付之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
不超過一年	786	378	55
超過一年但不超過五年	297	—	—
	1,083	378	55

## 23. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，Consecutive Profits Limited於相關期間已訂立下列重大關連人士交易：

	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>世紀21測量行有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費開支	(290)	(56)	(103)
行政費開支	—	(43)	—
顧問費收入	280	240	240
廣告費收入	6	6	12
培訓費收入	200	180	180
服務費收入	34	36	36
佣金收入	955	134	4
<b>世紀21物業代理有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費開支	(136)	(32)	(65)
廣告費收入	50	39	38
雜項收入	12	—	—
服務費收入	245	117	57
百夫長獎收入	11	—	—
<b>世紀21按揭專門店有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費收入	17	246	445
<b>資本策略投資有限公司 (附註(i))</b>			
行政費收入	33	—	—
<b>與關連人士之年終結餘</b>			
應收關連公司之非貿易結餘	2,896	3,206	2,771
應付關連公司之非貿易結餘	—	(9)	—
應付董事之非貿易結餘	(4,063)	(3,825)	(2,543)
應收關連公司之貿易結餘	1,342	1,350	420
<b>主要管理人員之薪酬</b>			
短期僱員福利	288	136	60
離職後福利	12	6	3
	300	142	63

附註：

- (i) 吳啟民先生為Consecutive Profits Limited及上述關連公司之共同實益持有人。

## II. CONSECUTIVE PROFITS LIMITED之獨立財務報表

## 收益表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	—	—	—
開支	—	—	—
年度業績	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 資產負債表

	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	<u>3,201</u>	<u>3,201</u>	<u>3,201</u>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>485</u>
<b>資產總值</b>	<u>3,201</u>	<u>3,201</u>	<u>3,686</u>
<b>流動負債</b>			
應付董事款項	<u>3,201</u>	<u>3,201</u>	<u>3,686</u>
<b>資產淨值</b>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>資本</b>			
股本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 現金流量表

由於Consecutive Profits Limited於相關期間並無任何現金及現金等值，故並無呈列現金流量表。

## III. CENTURY PROFIT INVESTMENTS LIMITED之獨立財務報表

## 收益表

於二零零七年  
八月十五日  
(Consecutive  
Profits Limited  
完成收購日期)  
至二零零八年  
三月三十一日期間  
千港元  
(經審核)

收益	—
開支	—
	<hr/>
<b>年度業績</b>	<b>—</b>
	<hr/> <hr/>

## 資產負債表

於二零零八年  
三月三十一日  
千港元  
(經審核)

<b>非流動資產</b>	
於世紀21香港有限公司之投資	485
	<hr/>
<b>流動負債</b>	
應付直接控股公司款項	485
	<hr/>
<b>資產淨值</b>	<b>—</b>
	<hr/> <hr/>
<b>資本</b>	
股本	—
	<hr/> <hr/>

## 現金流量表

由於Century Profit Investments Limited於二零零七年八月十五日(Consecutive Profits Limited完成收購日期)至二零零八年三月三十一日期間並無任何現金及現金等值，故並無呈列現金流量表。



**IV. 結算日後事項**

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

**V. 日後財務報表**

Consecutive Profits Limited並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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

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



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就Real Clever Profits Limited截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購Real Clever Profits Limited全部股本權益。

Real Clever Profits Limited於二零零二年一月二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其法定股本為50,000股每股面值1美元之普通股。Real Clever Profits Limited之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。於本報告日期，Real Clever Profits Limited之已發行股本為7.8港元，包括1股每股面值1美元之普通股，由吳啟民先生持有。Real Clever Profits Limited為一間投資控股公司，並無進行任何業務，且除其於世紀21測量行有限公司持有之80%股權及於世紀21物業代理有限公司之50%股權外，概無持有其他重大資產。

於本報告日期，Real Clever Profits Limited擁有下列附屬公司：

名稱	業務架構形式、註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	主要業務	Real Clever Profits Limited持有之應佔權益
世紀21測量行有限公司	於一九九五年十二月十九日在香港註冊成立之有限公司	100股每股 面值1港元 之股份	於香港提供 測量及物業 代理服務	80% (直接)

由於Real Clever Profits Limited註冊成立之司法權區並無法定審計規定，故直至本報告日期，其概無編製經審核財務報表。

世紀21物業代理有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表，乃根據香港公認會計原則而編制。世紀21物業代理有限公司截至二零零六年三月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港執業會計師力恒會計師事務所有限公司審核，而吾等則擔任世紀21物業代理有限公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之核數師。

世紀21測量行有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港公認會計原則編製。世紀21測量行有限公司截至二零零六年三月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港執業會計師力恒會計師事務所有限公司審核，而吾等則擔任世紀21測量行有限公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

本報告所載之Real Clever Profits Limited於相關期間各年之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及Real Clever Profits Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表乃根據Real Clever Profits Limited及世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司之經審核財務報表（「相關財務報表」）編製，以供載入通函。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之Real Clever Profits Limited、世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司各自之董事須就該等財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映Real Clever Profits Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表，以及Real Clever Profits Limited截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之綜合業績及綜合現金流量。

## I. 財務資料

## 綜合收益表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
收益	4	28,120	42,489	54,629
其他收入	5	903	916	904
佣金開支		(17,326)	(33,021)	(35,434)
僱員福利開支	7	(5,554)	(4,995)	(4,840)
折舊		(33)	(9)	(7)
其他經營開支		(4,013)	(4,541)	(4,370)
分佔聯營公司溢利		623	111	4,820
<b>除所得稅前溢利</b>	6	<u>2,720</u>	<u>950</u>	<u>15,702</u>
所得稅開支	8	<u>(124)</u>	<u>(648)</u>	<u>(1,904)</u>
<b>年度溢利</b>		<u><u>2,596</u></u>	<u><u>302</u></u>	<u><u>13,798</u></u>
<b>應佔：</b>				
Real Clever Profits Limited				
股權持有人		2,201	264	12,002
少數股東權益		<u>395</u>	<u>38</u>	<u>1,796</u>
		<u><u>2,596</u></u>	<u><u>302</u></u>	<u><u>13,798</u></u>

## 綜合資產負債表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	10	12	3	53
於聯營公司之投資	11	678	789	5,609
		<u>690</u>	<u>792</u>	<u>5,662</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	4,597	20,006	22,535
應收一名董事款項	14	1,993	2,814	3,477
應收一間聯營公司款項	11	446	—	—
應收一間關連公司款項	14	—	172	72
流動所得稅資產		215	—	—
現金及現金等值	15	55	256	8,366
		<u>7,306</u>	<u>23,248</u>	<u>34,450</u>
<b>資產總值</b>		<u>7,996</u>	<u>24,040</u>	<u>40,112</u>
<b>流動負債</b>				
銀行透支	16	160	—	—
應付賬款及其他應付款項	17	5,349	18,642	20,097
應付關連人士款項	18	48	60	87
應付一間聯營公司款項	11	—	2,066	2,941
應付一間關連公司款項	19	4,163	4,374	2,812
流動所得稅負債		—	320	1,799
		<u>9,720</u>	<u>25,462</u>	<u>27,736</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>(2,414)</u>	<u>(2,214)</u>	<u>6,714</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>		<u>(1,724)</u>	<u>(1,422)</u>	<u>12,376</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	20	—	—	—
保留盈利／ (累計虧損)		(1,244)	(980)	11,022
Real Clever Profits Limited				
股權持有人				
應佔權益		(1,244)	(980)	11,022
少數股東權益		(480)	(442)	1,354
<b>權益總額</b>		<u>(1,724)</u>	<u>(1,422)</u>	<u>12,376</u>

## 資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資		—	—	—
於聯營公司之投資	11	678	789	5,609
		<u>678</u>	<u>789</u>	<u>5,609</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	20	—	—	—
保留盈利		678	789	5,609
		<u>678</u>	<u>789</u>	<u>5,609</u>
<b>權益總額</b>		<u>678</u>	<u>789</u>	<u>5,609</u>

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	(累計虧損)／ 保留盈利 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年四月一日結餘	—	(3,445)	(875)	(4,320)
年度溢利	—	2,201	395	2,596
於二零零六年三月三十一日結餘	—	(1,244)	(480)	(1,724)
年度溢利	—	264	38	302
於二零零七年三月三十一日結餘	—	(980)	(442)	(1,422)
年度溢利	—	12,002	1,796	13,798
於二零零八年三月三十一日結餘	—	11,022	1,354	12,376



## 綜合現金流量表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
除所得稅前溢利	2,720	950	15,702
就下列各項調整：			
— 折舊	33	9	7
— 利息收入	(1)	(9)	(6)
— 分佔聯營公司業績	(623)	(111)	(4,820)
營運資金變動：			
— 應收賬款及其他應收款項	2,493	(15,409)	(2,529)
— 應收一間關連公司款項	—	(172)	100
— 應付賬款及其他應付款項	(1,456)	13,293	1,455
— 應付關連人士款項	(84)	12	27
— 應付一間關連公司款項	1,310	211	(1,562)
<b>經營活動所得／(所用)現金</b>	4,392	(1,226)	8,374
已付香港利得稅	(339)	(113)	(425)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	4,053	(1,339)	7,949
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
已收利息	1	9	6
墊款予一間關連公司	(299)	—	—
還款予一間關連公司	547	—	—
墊款自一間聯營公司	1,350	3,330	875
還款予一間聯營公司	—	(818)	—
購買物業、廠房及設備	—	—	(57)
投資活動所產生之現金淨額	1,599	2,521	824
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
墊款自一名董事	4,918	3,588	2,310
自一名董事償還貸款	(10,900)	(4,409)	(2,973)
融資活動所動用之現金淨額	(5,982)	(821)	(663)
<b>現金、現金等值及 銀行透支之(減少)／增加淨額</b>	(330)	361	8,110
年初之現金、現金 等值及銀行透支	225	(105)	256
年終之現金、現金 等值及銀行透支	<u>(105)</u>	<u>256</u>	<u>8,366</u>
<b>現金、現金等值及 銀行透支結餘分析</b>			
現金及現金等值	55	256	8,366
銀行透支	(160)	—	—
	<u>(105)</u>	<u>256</u>	<u>8,366</u>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹用於所有呈報年度。

#### 編製基準

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（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。財務報表以過往歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用Real Clever Profits Limited之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 綜合賬目

#### 附屬公司

附屬公司乃指Real Clever Profits Limited有權監控其財務及營運政策且一般擁有其半數以上投票權之所有公司。於評估Real Clever Profits Limited是否控制另一公司時，會考慮現時可行使或可換轉之潛在投票權之存在及影響。附屬公司之賬目自控制權轉讓予Real Clever Profits Limited之日起全面綜合計算，並自該控制權終止之日停止綜合計算。

Real Clever Profits Limited收購附屬公司以收購會計法入賬。收購成本按所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交易日期之公平值，另加收購之直接應佔成本計量。於業務合併取得之可識別資產以及承擔之負債及或然負債初步按收購日期之公平值計量，而不論少數股東權益之數額。收購成本超出Real Clever Profits Limited應佔所得可識別資產淨值公平值之差額入賬列為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則直接於收益表確認有關差額。

集團內公司間之交易以及所產生的結餘及未變現收益均予以對銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與Real Clever Profits Limited所採納者相符。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 綜合賬目 (續)

#### 交易及少數股東權益

Real Clever Profits Limited應用一項政策，將與少數股東進行之交易視為與Real Clever Profits Limited外界人士進行之交易。向少數股東進行出售可為Real Clever Profits Limited帶來於收益賬入賬之盈虧。向少數股東進行購買，會產生商譽，即任何已付代價與所購入附屬公司資產淨值賬面值的有關部份的差額。

#### 聯營公司

聯營公司乃Real Clever Profits Limited對其具重大影響力惟非所能控制之所有實體，一般附帶介乎20%至50%投票權之持股量。於聯營公司之投資乃以權益法列賬，並初步按成本確認。Real Clever Profits Limited於聯營公司之投資包括於收購時確認之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

Real Clever Profits Limited於收購後分佔其聯營公司之損益於收益表內確認，其於收購後分佔之儲備變動於儲備內確認。於收購後之累計變動則於投資賬面值中作出調整。倘Real Clever Profits Limited分佔聯營公司虧損等於或高於其於該聯營公司之權益(包括任何其他未抵押應收款項)，Real Clever Profits Limited將不會確認日後虧損，除非其已代表聯營公司承擔債務或作出付款則作別論。

Real Clever Profits Limited與其聯營公司間之交易之未變現收益按Real Clever Profits Limited於聯營公司之權益予以抵銷。除非交易能提供已轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與Real Clever Profits Limited所採納之政策一致。

於聯營公司之攤薄損益於綜合收益表內確認。

#### 外幣換算

##### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

計入Real Clever Profits Limited財務報表之項目使用實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以港元呈列，而港元為Real Clever Profits Limited之功能及呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易以交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產負債所產生之外匯損益於收益表內確認。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按過往成本減折舊及減值虧損列賬。過往成本包括收購項目直接產生之開支。

往後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產(視乎情況而定)，惟後者必須為Real Clever Profits Limited可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠地計算時作出。已替換部分之賬面值被終止確認。所有其他維修及保養成本於其產生之財務期間自收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法計算，並於估計使用年內按20%之年率分配其成本至剩餘價值。

資產之剩餘價值及使用年期於各結算日審閱及調整(如適用)。

當資產之賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售產生之損益乃經比較所得款項與賬面值後釐定，並於收益表內確認。

### 非財務資產減值

可使用年期為無限或尚未可供使用之資產無須攤銷，惟該等資產每年均須進行減值測試。至於須攤銷之資產，每當發生任何事情或情況改變顯示未必能收回賬面值，貴集團會進行減值檢查。已確認之減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額之差額。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。為了評估資產減值，資產會按可獨立地辨認現金流量之最低水平組合(現金產生單位)。除商譽外，蒙受減值之資產會於各報告日期進行審閱，以決定是否可轉回減值。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示Real Clever Profits Limited將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，則須就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量以實際利率貼現後之現值兩者間之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬而減少，虧損金額則於收益表中確認。倘應收賬款未能收回時，其將會與應收賬款撥備賬互相抵銷。其後收回之過往已撇銷金額於收益表列賬。

### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、存放於銀行之活期存款、其他流動性強且原到期日三個月或以下之短期投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債借貸一項下列賬。

### 股本

普通股分類為權益。

### 應付賬款

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用資產負債表負債法處理並悉數撥備，該法乃按稅法計算之資產與負債稅基與按財務報表計算的資產及負債賬面值間之暫時性差異計算。然而，如遞延所得稅乃源自商業合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅收益而就此可使用暫時性差異而確認。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利

指定退休供款計劃之供款適用於全體僱員，該供款按計劃規定之特定比率計算，並於供款注入基金時於收益表列賬。

### 撥備

當Real Clever Profits Limited因過往事項而承擔現行法定或推定義務，履行該義務很可能導致資源流出，且金額可可靠地估計時，則確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源之可能性，於考慮義務類別之整體後釐定。即使與同一類別所包含之任何一個項目相關之資源流出可能性極低，惟仍須確認撥備。

撥備按履行該等義務所預計需要產生之開支現值計量，計算該等現值使用之稅前貼現率能反映當前市場之貨幣時間值估計及負債持有之風險。時間流逝導致撥備金額增加則確認為利息開支。

### 收益確認

收益包括Real Clever Profits Limited日常業務活動之服務及銷售貨品之公平值。收益乃經扣除銷售稅、退貨、回扣、折扣及其他減少收益因素後列示。

倘經濟利益很可能流向Real Clever Profits Limited，且金額能可靠地計量，而各活動之特定條件亦已達成，則會確認收益。

佣金收入及其他服務收入於提供服務時確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

### 經營租賃(作為承租人)

由出租人保留與所有權有關之大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。經營租賃付款(扣除任何來自出租人之獎勵)按直線法於租賃期間計入收益表。

## 2. 財務風險管理

### 2.1 財務風險因素

Real Clever Profits Limited之業務面對多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。Real Clever Profits Limited之整體風險管理政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對Real Clever Profits Limited財務表現之潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

Real Clever Profits Limited並無面對重大外匯風險。

##### (ii) 價格風險

Real Clever Profits Limited並無面對重大價格風險。

##### (iii) 現金流及公平值利率風險

由於Real Clever Profits Limited並無重大計息資產，故大部分Real Clever Profits Limited之收入及經營現金流獨立於市場利率變動。

#### (b) 信貸風險

信貸風險仍由現金及現金等值以及客戶之信貸風險所產生。由於Real Clever Profits Limited擁有大批客戶，故Real Clever Profits Limited並無重大集中信貸風險。向客戶提供之服務乃以現金或支票付款。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，Real Clever Profits Limited已採取審慎流動資金管理政策。Consecutive Profits Limited定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

Real Clever Profits Limited之財務負債主要包括應付賬款及其他應付款項以及應付關連人士款項、應付一間聯營公司款項及應付一間關連公司款項，所有該等款項均預期於一年內償還，並列為流動負債。於二零零八年三月三十一日，Real Clever Profits Limited並無任何借貸或衍生財務負債。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.2 資本風險管理

Real Clever Profits Limited之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，Real Clever Profits Limited可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。Real Clever Profits Limited不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

### 2.3 公平值估計

應收賬款及應付賬款減值撥備之賬面值為公平合理，且與其公平值相若。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項)而作出。

Real Clever Profits Limited作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設已於下文討論。

### 估計應收賬款及其他應收款項之可回收性

Real Clever Profits Limited管理層根據對應收款項可回收性之持續評估釐定應收賬款及其他應收款項減值撥備。此評估乃根據其客戶及其他借貸人之信貸歷史以及現行市場狀況進行，並須作出若干判斷及估計。管理層於各結算日重新評估應收賬款及其他應收款項減值撥備。



## 4. 收益及分部資料

於相關期間確認之收益如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
服務提供	28,120	42,489	54,629

由於Real Clever Profits Limited及其附屬公司在相關期間一直經營單一業務及在單一地區經營業務（即在香港提供特許、顧問及物業代理服務），故並未呈列業務及地區分部資料。

## 5. 其他收入

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
顧問費收入	465	—	—
介紹費收入	295	136	224
銀行利息收入	1	9	6
行政費收入	—	461	—
雜項收入	142	310	674
	<u>903</u>	<u>916</u>	<u>904</u>

## 6. 除所得稅前溢利

扣除下列各項後之除所得稅前溢利如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
自營資產折舊	33	9	7
核數師酬金	50	50	50
租賃物業之營運租賃款項	1,034	1,317	1,680
應收賬款減值撥備	203	21	94

## 7. 僱員福利開支

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪酬及津貼	5,153	4,747	4,579
退休金成本 — 界定供款計劃	298	238	255
員工福利及伙食	7	10	6
年假撥備	96	—	—
	<u>5,554</u>	<u>4,995</u>	<u>4,840</u>

## (a) 董事酬金

於相關期間各董事酬金載列如下：

## 截至二零零八年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 截至二零零七年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 截至二零零六年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 7. 僱員福利開支 (續)

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，Real Clever Profits Limited之五名最高薪酬人士包括零名、零名及零名董事，其薪酬已於上文之分析中呈列。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度應付餘下五名、五名及五名人士之酬金載列如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,564	2,327	3,495
退休金成本—界定供款計劃	5	46	17
	<u>2,569</u>	<u>2,373</u>	<u>3,512</u>

酬金為低於1,000,000港元。

## 8. 所得稅開支

Real Clever Profits Limited於英屬處女群島註冊成立，並獲豁免繳付英屬處女群島所得稅。

於相關期間在香港產生之估計應課稅溢利須按稅率17.5%繳納香港利得稅。

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
流動所得稅			
— 香港利得稅	124	106	1,904
— 過往年度撥備不足	—	542	—
	<u>124</u>	<u>648</u>	<u>1,904</u>

## 8. 所得稅開支 (續)

使用香港利得稅稅率17.5%計算之除所得稅前溢利稅項與理論金額之差額如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<u>2,720</u>	<u>950</u>	<u>15,702</u>
按香港利得稅稅率計算之稅項	476	166	2,748
下列各項之稅務影響：			
— 毋須課稅收入	(109)	(20)	(845)
— 不可扣稅開支	11	—	—
— 過往年度撥備不足	—	542	—
— 動用過往未確認之稅務虧損	(257)	—	—
— 折舊撥備高於相關折舊	—	(40)	1
— 其他	3	—	—
所得稅開支	<u>124</u>	<u>648</u>	<u>1,904</u>

## 遞延所得稅

由於Real Clever Profits Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之負債或資產稅基與其賬面值並無出現重大差異，故並無任何遞延所得稅負債或資產於財務報表中確認。

## 9. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 10. 物業、廠房及設備

	傢俱、設備及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>於二零零五年四月一日</b>			
成本	397	27	424
累計折舊	(357)	(22)	(379)
賬面淨值	40	5	45
<b>截至二零零六年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	40	5	45
折舊	(28)	(5)	(33)
年終賬面淨值	12	—	12
<b>於二零零六年三月三十一日</b>			
成本	397	—	397
累計折舊	(385)	—	(385)
賬面淨值	12	—	12
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	12	—	12
折舊	(9)	—	(9)
年終賬面淨值	3	—	3
<b>於二零零七年三月三十一日</b>			
成本	46	—	46
累計折舊	(43)	—	(43)
賬面淨值	3	—	3
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	3	—	3
添置	57	—	57
折舊	(7)	—	(7)
年終賬面淨值	53	—	53
<b>於二零零八年三月三十一日</b>			
成本	103	—	103
累計折舊	(50)	—	(50)
賬面淨值	53	—	53

## 11. 於聯營公司之投資

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
年初	55	678	789
分佔溢利	623	111	4,820
年終	<u>678</u>	<u>789</u>	<u>5,609</u>

有關投資代表Real Clever Profits Limited於世紀21物業代理有限公司之50%股本權益。有關世紀21物業代理有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之財務資料載列於本通函附錄六。

## 應收及應付聯營公司款項

應收及應付聯營公司款項為無抵押、不計息且並無固定還款期。

## 12. 按類別劃分之財務工具

適用於下列各項財務工具之會計政策載列如下：

綜合資產負債表內 呈列之資產	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>貸款及應收賬款</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	4,573	19,974	22,499
應收一名董事款項	14	1,993	2,814	3,477
應收一間聯營公司款項	11	446	—	—
應收一間關連公司款項	14	—	172	72
現金及現金等值	15	55	256	8,366
總計(最大之信貸風險)		<u>7,067</u>	<u>23,216</u>	<u>34,414</u>
<b>綜合資產負債表內 呈列之資產</b>				
	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>按攤銷成本列賬之財務負債</b>				
銀行透支	16	160	—	—
應付賬款及其他應付款項	17	5,239	18,552	19,988
應付關連人士款項	18	48	60	87
應付一間聯營公司款項	11	—	2,066	2,941
應付一間關連公司款項	19	4,163	4,374	2,812
總計		<u>9,610</u>	<u>25,052</u>	<u>25,828</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應收賬款	3,774	19,035	22,043
減：應收款項減值撥備	(203)	(21)	(115)
應收賬款 — 淨額	3,571	19,014	21,928
其他應收款項、預付款項及訂金	1,026	992	607
	<u>4,597</u>	<u>20,006</u>	<u>22,535</u>

向客戶提供之服務乃以現金或支票支付。於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30 日	2,452	5,678	2,354
31 — 60 日	268	2,077	2,712
61 — 90 日	4	1,308	2,126
90 日以上	1,050	9,972	14,851
	<u>3,774</u>	<u>19,035</u>	<u>22,043</u>

應收賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
於年初	—	203	21
應收款項減值撥備	203	21	94
未動用款項撥回	—	(203)	—
於年終	<u>203</u>	<u>21</u>	<u>115</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項 (續)

個別減值之應收賬款乃與面對財務困難、欠款或涉及爭議之客戶有關，而預期只有少部分該等應收款項可回報。Real Clever Profits Limited並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸。

於本報告日期最大之信貸風險為上述應收賬款之賬面值。

## 14. 應收關連公司／董事款項

關連公司／董事名稱	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生	1,993	2,814	3,477
世紀21按揭專門店有限公司	—	172	72
	<u>1,993</u>	<u>2,986</u>	<u>3,549</u>
<b>年內最高未償還金額：</b>			
	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生	1,993	2,814	5,550
世紀21按揭專門店有限公司	—	172	172
	<u>1,993</u>	<u>2,986</u>	<u>5,722</u>

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

吳啟民先生為Real Clever Profits Limited及世紀21按揭專門店有限公司之共同實益持有人。

## 15. 現金及現金等值

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金	<u>55</u>	<u>256</u>	<u>8,366</u>
最高信貸風險	<u>55</u>	<u>256</u>	<u>8,366</u>

現金及現金等值之賬面值乃以港元列示。

銀行結餘乃存放於過往並無欠款記錄之具信譽銀行。



## 16. 銀行貸款

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>流動</b>			
銀行透支	160	—	—

銀行透支以港元列示，並按現行利率計息。

## 17. 應付賬款及其他應付款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應付賬款	4,248	17,746	19,858
其他應付款項及應計費用	1,101	896	239
	<u>5,349</u>	<u>18,642</u>	<u>20,097</u>

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30 日	2,485	4,371	1,450
31 — 60 日	148	1,342	2,053
61 — 90 日	48	869	1,463
90 日以上	1,567	11,164	14,892
	<u>4,248</u>	<u>17,746</u>	<u>19,858</u>

應付賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

**18. 應付董事及關連人士款項**

款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

**19. 應付關連公司款項**

款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

**20. 股本**

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足：			
1股每股面值1美元之普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

**21. 經營租賃承擔**

於結算日，根據不可撤回經營租賃就租賃物業支付之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
不超過一年	903	1,605	1,469
超過一年但不超過五年	<u>—</u>	<u>1,337</u>	<u>—</u>
	<u>903</u>	<u>2,942</u>	<u>1,469</u>

## 22. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，Real Clever Profits Limited於相關期間已訂立下列重大關連人士交易：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>世紀21香港有限公司(附註(i))</b>			
顧問費開支	(280)	(240)	(240)
廣告費開支	(6)	(6)	(12)
培訓費	(200)	(180)	(180)
服務費	(34)	(36)	(36)
佣金開支	(955)	(134)	(4)
介紹費收入	290	56	103
行政費收件	—	43	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>富匯物業集團有限公司(附註(i))</b>			
汽車開支	(40)	—	—
佣金開支	(150)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>世紀21按揭專門店有限公司(附註(i))</b>			
介紹費收入	6	75	121
行政費收入	—	376	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>世紀21物業代理有限公司</b>			
介紹費開支	(22)	—	—
佣金開支	—	(1,721)	(851)
服務費	—	(450)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>華培有限公司(附註(i))</b>			
佣金開支	(200)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>邦亮有限公司(附註(i))</b>			
佣金開支	(250)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Precheer Limited(附註(i))</b>			
佣金開支	(250)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Grand Rich Resources Limited(附註(i))</b>			
佣金開支	(3,300)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Pacific Pointer Limited(附註(i))</b>			
佣金開支	(300)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 22. 重大關連人士交易 (續)

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>與關連人士之年終結餘</b>			
應收董事之非貿易結餘	1,993	2,814	3,477
應收關連公司之非貿易結餘	—	172	72
應付關連公司之貿易結餘	(4,163)	(4,374)	(2,812)
應付關連人士之貿易結餘	(48)	(60)	(87)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>主要管理人員之薪酬</b>			
短期僱員福利	818	723	779
離職後福利	30	30	24
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>848</u>	<u>753</u>	<u>803</u>

附註：

- (i) 吳啟民先生為Real Clever Profits Limited及上述關連公司之共同實益持有人。

## II. REAL CLEVER PROFITS LIMITED之獨立財務報表

## 收益表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	—	—	—
開支	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>年度業績</b>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 資產負債表

	於 二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	—	—	—
於聯營公司之投資	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>資本</b>			
股本	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 現金流量表

由於Real Clever Profits Limited於相關期間並無任何現金及現金等值，故並無呈列現金流量表。

## III. 結算日後事項

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

## IV. 日後財務報表

Real Clever Profits Limited並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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

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



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就Pacific Pointer Limited於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購Pacific Pointer Limited全部股本權益。

Pacific Pointer Limited於一九九八年四月八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其法定股本為50,000股每股面值1美元之普通股。Pacific Pointer Limited之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。於本報告日期，Pacific Pointer Limited之已發行股本為7.8港元，包括1股面值1美元之普通股，由吳啟民先生持有。Pacific Pointer Limited為一間投資控股公司，分別由世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司分別持有50%及20%權益。

由於Pacific Pointer Limited註冊成立之司法權區並無法定審計規定，故直至本報告日期，彼概無編製經審核財務報表。

世紀21物業代理有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表及根據香港公認會計原則編製。世紀21物業代理有限公司截至二零零六年三月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港執業會計師力恆會計師事務所有限公司審核，而吾等則擔任世紀21物業代理有限公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

世紀21測量行有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港公認會計原則編製。世紀21測量行有限公司截至二零零六年三月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港執業會計師力恆會計師事務所有限公司審核，而吾等則擔任世紀21測量行有限公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

本報告所載之Pacific Pointer Limited於相關期間各年之收益表、現金流量表及權益變動表，以及Pacific Pointer Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之資產負債表乃根據相關Pacific Pointer Limited之管理賬目以及世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司之經審核財務報表（「相關財務報表」）編製，以供載入通函。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之Pacific Pointer Limited、世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司各自之董事須就相關財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平反映出Pacific Pointer Limited於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之業務情況，以及Pacific Pointer Limited截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之業績。

## I. 財務資料

## 收益表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
收益	4	—	—	—
其他收入	5	800	—	—
開支		—	—	—
分佔聯營公司業績	8	623	149	6,616
<b>年度溢利</b>	6	<b>1,423</b>	<b>149</b>	<b>6,616</b>



## 資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
於聯營公司之投資	8	678	827	7,443
<b>流動資產</b>				
應收一名股東款項	10	800	800	800
<b>資產淨值</b>		<u>1,478</u>	<u>1,627</u>	<u>8,243</u>
<b>Pacific Pointer Limited</b>				
<b>股權持有人應佔資本及儲備</b>				
股本	11	—	—	—
保留盈利		1,478	1,627	8,243
<b>權益總額</b>		<u>1,478</u>	<u>1,627</u>	<u>8,243</u>

## 權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年四月一日結餘	—	55	55
年度溢利	—	1,423	1,423
於二零零六年三月三十一日結餘	—	1,478	1,478
年度溢利	—	149	149
於二零零七年三月三十一日結餘	—	1,627	1,627
年度溢利	—	6,616	6,616
於二零零八年三月三十一日結餘	—	8,243	8,243

## 現金流量表

由於Pacific Pointer Limited於相關期間概無任何現金及現金等值，故並無呈列現金流量表。

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹應用所有呈報年度。

#### 編製基準

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（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。

財務報表以歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用Pacific Pointer Limited之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 聯營公司

聯營公司乃Pacific Pointer Limited對其具重大影響力惟非所能控制之所有實體，一般附帶介乎20%至50%投票權之持股量。於聯營公司之投資乃以權益法列賬，並初步按成本確認。Pacific Pointer Limited於聯營公司之投資包括於收購時確認之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

Pacific Pointer Limited於收購後分佔其聯營公司之損益於收益表內確認，其於收購後分佔之儲備變動於儲備內確認。於收購後之累計變動則於投資賬面值中作出調整。倘Pacific Pointer Limited分佔聯營公司虧損等於或高於其於該聯營公司之權益（包括任何其他未抵押應收款項），Pacific Pointer Limited將不會確認日後虧損，除非其已代表聯營公司承擔債務或作出付款則作別論。

Pacific Pointer Limited與其聯營公司間之交易之未變現收益按Pacific Pointer Limited於聯營公司之權益予以抵銷。除非交易能提供已轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與Pacific Pointer Limited所採納之政策一致。

**1. 主要會計政策概要 (續)****外幣換算****(a) 功能貨幣及呈列貨幣**

計入Pacific Pointer Limited財務報表之項目使用實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以港元呈列，而港元為Pacific Pointer Limited之功能及呈列貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易以交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產負債所產生之外匯損益於收益表內確認。

**應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示Pacific Pointer Limited將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，則須就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量以實際利率貼現後之現值兩者間之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬而減少，虧損金額則於收益表中確認。倘應收賬款未能收回時，其將會與應收賬款撥備賬互相抵銷。其後收回之過往已撇銷金額於收益表列賬。

**股本**

普通股分類為權益。

**應付賬款**

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**1. 主要會計政策概要 (續)****撥備**

當Pacific Pointer Limited因過往事項而承擔現行法定或推定義務，履行該義務很可能導致資源流出，且金額可可靠地估計時，則確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源之可能性，於考慮義務類別之整體後釐定。即使與同一類別所包含之任何一個項目相關之資源流出可能性極低，惟仍須確認撥備。

撥備按履行該等義務所預計需要產生之開支現值計量，計算該等現值使用之稅前貼現率能反映當前市場之貨幣時間值估計及負債持有之風險。時間流逝導致撥備金額增加則確認為利息開支。

**收益確認**

收益包括Pacific Pointer Limited日常業務活動之服務及銷售貨品之公平值。收益乃經扣除銷售稅、退貨、回扣、折扣及其他減少收益因素後列示。

倘經濟利益很可能流向Pacific Pointer Limited，且金額能可靠地計量，而各活動之特定條件亦已達成，則會確認收益。

佣金收入及其他服務收入於提供服務時確認。

## 2. 財務風險管理

### 2.1 財務風險因素

Pacific Pointer Limited之業務面對多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。Pacific Pointer Limited之整體風險政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對Pacific Pointer Limited財務業績之潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

Pacific Pointer Limited並無面對重大外匯風險。

##### (ii) 價格風險

Pacific Pointer Limited並無面對重大價格風險。

##### (iii) 現金流及公平值利率風險

由於Pacific Pointer Limited並無重大計息資產，故大部分Pacific Pointer Limited之收入及經營現金流獨立於市場利率變動。

#### (b) 信貸風險

Pacific Pointer Limited並無面對重大信貸風險。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，Pacific Pointer Limited已採取審慎流動資金管理政策。Pacific Pointer Limited定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

於二零零八年三月三十一日，Pacific Pointer Limited並無任何負債。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.2 資本風險管理

Pacific Pointer Limited之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其他托管人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，Pacific Pointer Limited可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。Pacific Pointer Limited不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

### 2.3 公平值估計

應收賬款及應付賬款減值撥備之賬面值為公平合理，且與其公平值相若。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項)而作出。

Pacific Pointer Limited作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。概無很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設。

## 4. 收益及分部資料

Pacific Pointer Limited於相關期間概無從投資控股業務中產生任何收益。

由於Pacific Pointer Limited於相關期間經營單一業務及地區分部(即投資控股)，故並無呈列業務分部及地區分部資料。

## 5. 其他收入

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
佣金收入來自：			
一世紀21測量行有限公司	300	—	—
一世紀21物業代理有限公司	450	—	—
介紹費收入來自：			
一世紀21物業代理有限公司	50	—	—
	<u>800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 6. 年度溢利

扣除下列各項後年度溢利如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
核數師酬金	—	—	—
董事酬金	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 7. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 8. 於聯營公司之投資

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
於年初	55	678	827
分佔溢利	<u>623</u>	<u>149</u>	<u>6,616</u>
於年終	<u>678</u>	<u>827</u>	<u>7,443</u>

投資指Pacific Pointer Limited於世紀21物業代理有限公司之50%股權以及其於世紀21測量行有限公司之20%股權。有關世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之財務資料已分別載於通函附錄六及附錄七。



## 9. 按類別劃分之財務工具

適用於下列各項財務工具之會計政策載列如下：

資產負債表內呈列之資產	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>貸款及應收款項</b>				
應收股東款項	10	800	800	800
總計(最大之信貸風險)		800	800	800

## 10. 應收股東款項

該款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 11. 股本

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	390	390	390
已發行及繳足：			
1股面值1美元之普通股	—	—	—

## II. PACIFIC POINTER LIMITED之獨立財務報表

## 收益表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	—	—	—
其他收入	800	—	—
開支	—	—	—
<b>年度溢利</b>	<b>800</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 資產負債表

	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
於聯營公司投資	—	—	—
<b>流動資產</b>			
應收一名股東款項	800	800	800
<b>資產淨值</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	—	—	—
保留盈利	800	800	800
<b>權益總額</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

**III. 結算日後事項**

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

**IV. 日後財務報表**

Pacific Pointer Limited並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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

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



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就世紀21香港有限公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購世紀21香港有限公司全部股本權益。

世紀21香港有限公司於一九九三年五月十八日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。世紀21香港有限公司之註冊辦事處及主要營運地點位於香港灣仔告士打道88號10樓。於本報告日期，世紀21香港有限公司之已發行股本包括3,880,000股每股面值1港元之普通股，該等股份分別由Consecutive Profits Limited、Century Profit Investments Limited及吳啟民先生持有82.5%、12.5%及5%。世紀21香港有限公司主要於香港從事提供特許經營、顧問及物業代理服務。

於本報告日期，世紀21香港有限公司擁有下列附屬公司：

名稱	業務架構形式、註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	主要業務	世紀21香港有限公司持有之應佔權益
世紀21有限公司	於二零零五年八月十一日在澳門註冊成立之有限公司	30,000澳門元 包括兩股	無業務且未開始營運	66.7% (間接)

世紀21香港有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港公認會計原則編製。世紀21香港有限公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之法定財務報表乃分別由香港執業會計師陳建恒會計師事務所有限公司及崔志仁會計師行審核，而吾等則擔任世紀21香港有限公司截至二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

本報告所載之世紀21香港有限公司於相關期間各年之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及世紀21香港有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表乃根據世紀21有限公司的管理賬目及世紀21香港有限公司經審核財務報表（「相關財務報表」）編製，以供載入通函。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之世紀21香港有限公司及世紀21有限公司各自之董事須就該等財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料反映出世紀21香港有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表，以及世紀21香港有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之綜合業績及綜合現金流量之真實情況。

## I. 財務資料

## 綜合收益表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
收益	4	7,207	6,201	5,856
其他收入	5	3,060	2,147	3,522
僱員福利開支	7	(2,647)	(2,277)	(1,643)
折舊		(431)	(416)	(354)
其他營運開支		(6,806)	(5,277)	(4,924)
財務費用	8	(13)	—	—
<b>除所得稅前溢利</b>	6	370	378	2,457
所得稅開支	9	(65)	(67)	(433)
<b>年度溢利</b>		<b>305</b>	<b>311</b>	<b>2,024</b>

## 綜合資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	780	368	17
遞延所得稅資產	20	37	97	147
		<u>817</u>	<u>465</u>	<u>164</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	1,572	1,630	938
應收關連公司款項	14	4,238	4,556	3,191
應收一名董事款項	14	—	—	1,142
流動所得稅資產		52	—	—
現金及現金等值	15	211	345	3,407
		<u>6,073</u>	<u>6,531</u>	<u>8,678</u>
<b>資產總值</b>		<u>6,890</u>	<u>6,996</u>	<u>8,842</u>
<b>流動負債</b>				
融資租賃債務	16	12	12	5
應付賬款及其他應付款項	17	2,483	2,475	2,599
應付一間關連公司款項	18	—	9	—
應付一名董事款項	19	863	625	—
流動所得稅負債		—	44	388
		<u>3,358</u>	<u>3,165</u>	<u>2,992</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,715</u>	<u>3,366</u>	<u>5,686</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,532</u>	<u>3,831</u>	<u>5,850</u>
<b>非流動負債</b>				
融資租賃債務	16	17	5	—
<b>資產淨值</b>		<u>3,515</u>	<u>3,826</u>	<u>5,850</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	21	3,880	3,880	3,880
(累計虧損) / 保留盈利		(375)	(64)	1,960
世紀21香港有限公司 股權持有人應佔權益		3,505	3,816	5,840
少數股東權益		10	10	10
<b>權益總額</b>		<u>3,515</u>	<u>3,826</u>	<u>5,850</u>

## 資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	780	368	17
於一間附屬公司之投資		20	20	20
遞延所得稅資產	20	37	97	147
		<u>837</u>	<u>485</u>	<u>184</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	1,572	1,630	938
應收關連公司款項	14	4,238	4,556	3,191
應收一名董事款項	14	—	—	1,142
流動所得稅資產		52	—	—
現金及現金等值		181	315	3,377
		<u>6,043</u>	<u>6,501</u>	<u>8,648</u>
<b>資產總值</b>		<u>6,880</u>	<u>6,986</u>	<u>8,832</u>
<b>流動負債</b>				
融資租賃債務	16	12	12	5
應付賬款及其他應付款項	17	2,483	2,475	2,599
應付一間關連公司款項	18	—	9	—
應付一名董事款項	19	863	625	—
流動所得稅負債		—	44	388
		<u>3,358</u>	<u>3,165</u>	<u>2,992</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,685</u>	<u>3,336</u>	<u>5,656</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>3,522</u>	<u>3,821</u>	<u>5,840</u>
<b>非流動負債</b>				
融資租賃債務	16	17	5	—
<b>資產淨值</b>		<u>3,505</u>	<u>3,816</u>	<u>5,840</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	21	3,880	3,880	3,880
(累計虧損) / 保留盈利		(375)	(64)	1,960
<b>權益總額</b>		<u>3,505</u>	<u>3,816</u>	<u>5,840</u>



## 綜合權益變動表

	股本 千港元	(累計虧損)／ 保留盈利 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年四月一日結餘	3,880	(680)	—	3,200
少數股東注資	—	—	10	10
年度溢利	—	305	—	305
於二零零六年三月 三十一日結餘	3,880	(375)	10	3,515
年度溢利	—	311	—	311
於二零零七年三月 三十一日結餘	3,880	(64)	10	3,826
年度溢利	—	2,024	—	2,024
於二零零八年三月 三十一日結餘	<u>3,880</u>	<u>1,960</u>	<u>10</u>	<u>5,850</u>

## 綜合現金流量表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
除所得稅前溢利	370	378	2,457
就下列各項調整：			
— 折舊	431	416	354
— 財務費用	13	—	—
營運資金變動：			
— 應收賬款及其他應收款項	4,452	(58)	692
— 應收關連公司款項	(1,730)	(318)	1,365
— 應收一名董事款項	—	—	(1,142)
— 應付賬款及其他應付款項	(3,003)	(8)	124
— 應付一間關連公司款項	—	9	(9)
— 應付一名董事款項	715	(238)	(625)
經營活動所產生現金	1,248	181	3,216
已付香港利得稅	(149)	(31)	(139)
經營活動所產生之現金淨額	1,099	150	3,077
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	(1,135)	(4)	(3)
投資活動所動用之現金淨額	(1,135)	(4)	(3)
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
少數股東注資	10	—	—
融資租賃付款資本部分	(12)	(12)	(12)
已付利息	(13)	—	—
融資活動所動用之現金淨額	(15)	(12)	(12)
<b>現金及現金等值之(減少)/ 增加淨額</b>	(51)	134	3,062
年初之現金及現金等值	262	211	345
年終之現金及現金等值	211	345	3,407
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及現金等值	211	345	3,407

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

#### 編製基準

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（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。財務報表以歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用世紀21香港有限公司之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 綜合

#### 附屬公司

附屬公司為所有世紀21香港有限公司有權控制其財及營運政策之實體，一般附帶一半以上之投票權之股權。在評定世紀21香港有限公司是否控制另一實體時，目前可行或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。附屬公司於其控制權轉讓至世紀21香港有限公司當日全面綜合入賬，並於該等控制權終止當日停止綜合入賬。

會計收購法為世紀21香港有限公司收購附屬公司時所使用之入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、已發行權益工具及所產生或承擔之負債之公平值計算，另加收購直接應佔之成本。業務合併中所收購之可識辨資產及所承擔之負債及或然負債，初步按其於收購日之公平值計量（不計及任何少數股東權益）。收購成本高於世紀21香港有限公司分佔所收購可識辨資產淨值公平值之差額則記錄為商譽。倘收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，則差額直接於收益表確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益予以撇銷。未變現虧損亦予以撇銷，惟應考慮此是否顯示所轉讓資產已減值。附屬公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與世紀21香港有限公司採用之政策一致。

**1. 主要會計政策概要 (續)****綜合 (續)****交易及少數股東權益**

世紀21香港有限公司之政策為與少數股東進行之交易則視為與世紀21香港有限公司以外人士進行交易處理。世紀21香港有限公司向少數股東出售所產生之損益將於收益表記錄，而少數股東購買產生之商譽，即任何已支付之代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值相關部分兩者間之差額。

**外幣換算****(a) 功能貨幣及呈列貨幣**

計入世紀21香港有限公司財務報表之項目使用實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以港元呈列，而港元為世紀21香港有限公司之功能及呈列貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易以交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產負債所產生之外匯損益於收益表內確認。

**物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按過往成本減折舊及減值虧損列賬。過往成本包括收購項目直接產生之開支。

資產入賬後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產（視乎情況而定），惟後者必須為世紀21香港有限公司可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠地計算時作出。已替換部分之賬面值被終止確認。所有其他維修及保養成本於其產生之財務期間自收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法計算，並於估計使用年期內按33-1/3%之年率分配其成本至剩餘價值。

資產之剩餘價值及使用年期於各結算日審閱及調整（如適用）。

當資產之賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備 (續)

出售產生之損益乃經比較所得款項與賬面值後釐定，並於收益表內確認。

### 非財務資產減值

可使用年期為無限或尚未可供使用之資產無須攤銷，惟該等資產每年均須進行減值測試。至於須攤銷之資產，每當發生任何事情或情況改變顯示未必能收回賬面值，貴集團會進行減值檢查。已確認之減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額之差額。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。為了評估資產減值，資產會按可獨立地辨認現金流量之最低水平組合(現金產生單位)。除商譽外，蒙受減值之資產會於各報告日期進行審閱，以決定是否可轉回減值。

### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示世紀21香港有限公司將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，則須就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量以實際利率貼現後之現值兩者間之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬而減少，虧損金額則於收益表中確認。倘應收賬款未能收回時，其將會與應收賬款撥備賬互相抵銷。其後收回之過往已撇銷金額於收益表列賬。

### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、存放於銀行之活期存款、其他流動性強且原到期日三個月或以下之短期投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債借貸一項下列賬。

### 股本

普通股分類為權益。

### 應付賬款

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用資產負債表負債法處理並悉數撥備，該法乃按財務報表計算的資產及負債賬面值與按稅法計算之資產與負債稅基間之暫時性差異計算。然而，如遞延所得稅乃源自商業合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅收益而就此可使用暫時性差異而確認。

### 僱員福利

指定退休供款計劃之供款適用於全體僱員，該供款按計劃規定之特定比率計算，並於供款注入基金時於收益表列賬。

### 撥備

當世紀21香港有限公司因過往事項而承擔現行法定或推定義務，履行該義務很可能導致資源流出，且金額可可靠地估計時，則確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源之可能性，於考慮義務類別之整體後釐定。即使與同一類別所包含之任何一個項目相關之資源流出可能性極低，惟仍須確認撥備。

撥備按履行該等義務所預計需要產生之開支現值計量，計算該等現值使用之稅前貼現率能反映當前市場之貨幣時間值估計及負債持有之風險。時間流逝導致撥備金額增加則確認為利息開支。

### 收益確認

收益包括世紀21香港有限公司日常業務活動之服務及銷售貨品之公平值。收益乃經扣除銷售稅、退貨、回扣、折扣及其他減少收益因素後列示。

倘經濟利益很可能流向世紀21香港有限公司，且金額能可靠地計量，而各活動之特定條件亦已達成，則會確認收益。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 收益確認 (續)

佣金收入及其他服務收入於提供服務時確認。

當世紀21香港有限公司有權收取款項時，特許經營收入根據相關特許經營協議之條款按應計基準確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

### 經營租賃(作為承租人)

由出租人保留與所有權有關之大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。經營租賃付款(扣除任何來自出租人之獎勵)按直線法於租賃期間計入收益表。

## 2. 財務風險管理

### 2.1 財務風險因素

世紀21香港有限公司之業務面對多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。世紀21香港有限公司之整體風險政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求儘量減低對世紀21香港有限公司財務業績之潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

世紀21香港有限公司並無面對重大外匯風險。

##### (ii) 價格風險

世紀21香港有限公司並無面對重大價格風險。

##### (iii) 現金流及公平值利率風險

由於世紀21香港有限公司並無重大計息資產，故大部分世紀21香港有限公司之收入及經營現金流獨立於市場利率變動。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險

信貸風險仍由現金及現金等值以及客戶之信貸風險所產生。由於世紀21香港有限公司擁有大批客戶，故世紀21香港有限公司並無重大集中信貸風險。向客戶提供之服務乃以現金或支票付款。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，世紀21香港有限公司已採取審慎流動資金管理政策。世紀21香港有限公司定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

世紀21香港有限公司之財務負債主要包括應付賬款及其他應付款項、融資租賃債務以及應付關連人士款項，所有該等款項均預期於一年內償還，並列為流動負債。於二零零八年三月三十一日，世紀21香港有限公司並無任何借貸或衍生財務負債。

### 2.2 資本風險管理

世紀21香港有限公司之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其他托管人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，世紀21香港有限公司可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。世紀21香港有限公司不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

### 2.3 公平值估計

應收賬款及應付賬款減值撥備之賬面值為公平合理，且與其公平值相若。



### 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項)而作出。

世紀21香港有限公司作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設已於下文討論。

#### 估計應收賬款及其他應收款項之可回收性

世紀21香港有限公司管理層根據對應收款項可回收性之持續評估釐定應收賬款及其他應收款項減值撥備。此評估乃根據其客戶及其他借貸人之信貸歷史以及現行市場狀況進行，並須作出若干判斷及估計。管理層於各結算日重新評估應收賬款及其他應收款項減值撥備。

### 4. 收益及分部資料

於相關期間確認之收益如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
項目管理費收入	3,898	2,758	2,059
特許經營費收入	3,034	3,140	3,515
行政費收入	275	303	282
	<u>7,207</u>	<u>6,201</u>	<u>5,856</u>

由於世紀21香港有限公司及其附屬公司於相關期間經營單一業務及在單一地區分部經營業務(即於香港提供特許經營、顧問及物業代理服務)，故並無呈列業務分部及地區分部資料。

## 5. 其他收入

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
顧問費收入	125	3	4
培訓費收入	416	333	420
廣告費收入	49	30	26
介紹費收入	2,263	1,259	2,658
雜項收入	207	522	414
	<u>3,060</u>	<u>2,147</u>	<u>3,522</u>

## 6. 除所得稅前溢利

扣除下列各項後所得稅溢利如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
折舊：			
— 自營資產	411	403	354
— 租賃資產	20	13	—
	<u>431</u>	<u>416</u>	<u>354</u>
核數師酬金	24	26	20
租賃物業之營運租賃款項	670	807	463
壞賬撇銷	65	16	22
	<u>65</u>	<u>16</u>	<u>22</u>

## 7. 僱員福利開支

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪酬及津貼	2,534	2,180	1,575
退休金成本 — 界定供款計劃	113	97	68
	<u>2,647</u>	<u>2,277</u>	<u>1,643</u>

## (a) 董事酬金

於相關期間各董事酬金載列如下：

**截至二零零八年三月三十一日止年度**

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃之 僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	60	3	63
夏冰女士	—	—	—	—
伍翠瑤女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>3</u>	<u>63</u>

**截至二零零七年三月三十一日止年度**

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃之 僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	136	6	142
夏冰女士	—	—	—	—
伍翠瑤女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>136</u>	<u>6</u>	<u>142</u>

## 7. 僱員福利開支 (續)

## (a) 董事酬金 (續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃之 僱主供款 千港元	總計 千港元
吳啟民先生	—	288	12	300
夏冰女士	—	—	—	—
伍翠瑤女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>288</u>	<u>12</u>	<u>300</u>

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，世紀21香港有限公司之五名最高薪酬人士包括一名、零名及零名董事，其薪酬已於上文之分析中呈列。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度應付餘下四名、五名及五名人士之酬金載列如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,107	1,362	987
退休金成本 — 界定供款計劃	<u>46</u>	<u>57</u>	<u>41</u>
	<u>1,153</u>	<u>1,419</u>	<u>1,028</u>

酬金為低於1,000,000港元。

## 8. 財務成本

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行透支利息	<u>13</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 9. 所得稅開支

於相關期間在香港產生之估計應課稅溢利須按稅率17.5%繳納香港利得稅。

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
流動所得稅			
— 香港利得稅	84	127	483
遞延所得稅	(19)	(60)	(50)
	<u>65</u>	<u>67</u>	<u>433</u>

使用香港利得稅稅率17.5%計算之除所得稅前溢利稅項與理論金額之差額如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<u>370</u>	<u>378</u>	<u>2,457</u>
按香港利得稅稅率計算之稅項	65	66	430
下列各項之稅務影響：			
— 不可扣稅開支	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
所得稅開支	<u>65</u>	<u>67</u>	<u>433</u>

## 10. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 11. 物業、廠房及設備

	傢俱及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
<b>於二零零五年四月一日</b>			
成本	242	376	618
累計折舊	(166)	(376)	(542)
賬面淨值	76	—	76
<b>截至二零零六年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	76	—	76
添置	260	875	1,135
折舊	(139)	(292)	(431)
年終賬面淨值	197	583	780
<b>於二零零六年三月三十一日</b>			
成本	502	875	1,377
累計折舊	(305)	(292)	(597)
賬面淨值	197	583	780
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	197	583	780
添置	4	—	4
折舊	(125)	(291)	(416)
年終賬面淨值	76	292	368
<b>於二零零七年三月三十一日</b>			
成本	506	875	1,381
累計折舊	(430)	(583)	(1,013)
賬面淨值	76	292	368
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	76	292	368
添置	3	—	3
折舊	(62)	(292)	(354)
年終賬面淨值	17	—	17
<b>於二零零八年三月三十一日</b>			
成本	509	875	1,384
累計折舊	(492)	(875)	(1,367)
賬面淨值	17	—	17

## 12. 按類別劃分之財務工具

適用於下列各項財務工具之會計政策載列如下：

## 綜合資產負債表內呈列之資產

		於二零零六年 三月三十一日	於二零零七年 三月三十一日	於二零零八年 三月三十一日
	附註	千港元	千港元	千港元
<b>貸款及應收款項</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	1,562	1,620	935
應收關連公司款項	14	4,238	4,556	3,191
應收一名董事款項	14	—	—	1,142
現金及現金等值	15	211	345	3,407
		<u>6,011</u>	<u>6,521</u>	<u>8,675</u>
總計(最大之信貸風險)				

## 綜合資產負債表內呈列之負債

		於二零零六年 三月三十一日	於二零零七年 三月三十一日	於二零零八年 三月三十一日
	附註	千港元	千港元	千港元
<b>按攤銷成本列賬之 財務負債</b>				
融資租賃債務	16	29	17	5
應付賬款及其他應付款項	17	2,476	2,475	2,599
應付一間關連公司款項	18	—	9	—
應付一名董事款項	19	863	625	—
		<u>3,368</u>	<u>3,126</u>	<u>2,604</u>
總計				

## 13. 應收賬款及其他應收款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應收賬款	1,234	1,278	808
其他應收款項、預付款項及訂金	338	352	130
	<u>1,572</u>	<u>1,630</u>	<u>938</u>

向客戶提供之服務乃以現金或支票支付。於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	434	427	206
31 — 60日	281	177	214
61 — 90日	87	210	87
90日以上	432	464	301
	<u>1,234</u>	<u>1,278</u>	<u>808</u>

應收賬款及其他應收款項之賬面值乃以港元列示。

於本報告日期最大之信貸風險為上述應收賬款之賬面值。



## 14. 應收關連公司／一名董事款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生	—	—	1,142
世紀21物業代理有限公司	30	201	258
世紀21測量行有限公司	4,208	4,355	2,812
世紀21按揭專門店有限公司	—	—	121
	<u>4,238</u>	<u>4,556</u>	<u>4,333</u>

應收款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 15. 現金及現金等值

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金	<u>211</u>	<u>345</u>	<u>3,407</u>
最高信貸風險	<u>211</u>	<u>345</u>	<u>3,407</u>

現金及現金等值之賬面值乃以港元列示。

銀行結餘乃存放於過往並無欠款記錄之具信譽銀行。

## 16. 融資租賃債務

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
融資租賃應付款項：			
— 一年內	12	12	5
— 第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>17</u>	<u>5</u>	<u>—</u>
	29	17	5
減：於一年內償還之款項	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>	<u>(5)</u>
於一年後償還之款項	<u>17</u>	<u>5</u>	<u>—</u>

## 17. 應付賬款及其他應付款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應付賬款	790	738	284
其他應付款項及應計費用	298	153	153
已收訂金	1,395	1,584	2,162
	<u>2,483</u>	<u>2,475</u>	<u>2,599</u>

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	208	266	44
31 — 60日	199	113	68
61 — 90日	37	138	38
90日以上	346	221	134
	<u>790</u>	<u>738</u>	<u>284</u>

應付賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

## 18. 應付關連公司款項

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 19. 應付一名董事款項

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 20. 遞延所得稅資產

	折舊高於 相關折舊撥備 千港元
於二零零五年四月一日	18
計入收益表	<u>19</u>
於二零零六年三月三十一日	37
計入收益表	<u>60</u>
於二零零七年三月三十一日	97
計入收益表	<u>50</u>
於二零零八年三月三十一日	<u><u>147</u></u>

## 21. 股本

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定、已發行及繳足：			
3,880,000股每股面值1港元之普通股	<u>3,880</u>	<u>3,880</u>	<u>3,880</u>

## 22. 經營租賃承擔

於結算日，根據不可撤回經營租賃就租賃物業支付之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
不超過一年	786	378	55
超過一年但不超過五年	<u>297</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,083</u></u>	<u><u>378</u></u>	<u><u>55</u></u>

## 23. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，世紀21香港有限公司於相關期間已訂立下列重大關連人士交易：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>世紀21測量行有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費開支	(290)	(56)	(103)
行政費開支	—	(43)	—
顧問費收入	280	240	240
廣告費收入	6	6	12
培訓費收入	200	180	180
服務費收入	34	36	36
佣金收入	955	134	4
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>世紀21物業代理有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費開支	(136)	(32)	(65)
廣告費收入	50	39	38
雜項收入	12	—	—
服務費收入	245	117	57
百夫長獎收入	11	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>世紀21按揭專門店有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費收入	17	246	445
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>資本策略投资有限公司 (附註(i))</b>			
行政費收入	33	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>與關連人士之年終結餘</b>			
應收關連公司之非貿易結餘	2,896	3,206	2,771
應付一間關連公司之非貿易結餘	—	(9)	—
應收一名董事之非貿易結餘	—	—	1,142
應付一名董事之非貿易結餘	(863)	(625)	—
應收關連公司之貿易結餘	1,342	1,350	420
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>主要管理人員之補償</b>			
短期僱員福利	288	136	60
離職後福利	12	6	3
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	300	142	63

附註：

- (i) 吳啟民先生為世紀21香港有限公司及上述關連公司之共同實益持有人。

## II. 世紀21香港有限公司之獨立財務資料

## 收益表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	7,207	6,201	5,856
其他收入	3,060	2,147	3,522
僱員福利開支	(2,647)	(2,277)	(1,643)
折舊	(431)	(416)	(354)
其他經營開支	(6,806)	(5,277)	(4,924)
財務費用	(13)	—	—
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>370</b>	<b>378</b>	<b>2,457</b>
所得稅開支	(65)	(67)	(433)
<b>年度溢利</b>	<b>305</b>	<b>311</b>	<b>2,024</b>

## 資產負債表

	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	780	368	17
於附屬公司之投資	20	20	20
遞延所得稅資產	37	97	147
	<u>837</u>	<u>485</u>	<u>184</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	1,572	1,630	938
應收關連公司款項	4,238	4,556	3,191
應收一名董事款項	—	—	1,142
流動所得稅資產	52	—	—
現金及現金等值	181	315	3,377
	<u>6,043</u>	<u>6,501</u>	<u>8,648</u>
<b>資產總值</b>	<u>6,880</u>	<u>6,986</u>	<u>8,832</u>
<b>流動負債</b>			
融資租賃債務	12	12	5
應付賬款及其他應付款項	2,483	2,475	2,599
應付一間關連公司款項	—	9	—
應付一名董事款項	863	625	—
流動所得稅負債	—	44	388
	<u>3,358</u>	<u>3,165</u>	<u>2,992</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>2,685</u>	<u>3,336</u>	<u>5,656</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>3,522</u>	<u>3,821</u>	<u>5,840</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃債務	17	5	—
<b>資產淨值</b>	<u>3,505</u>	<u>3,816</u>	<u>5,840</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	3,880	3,880	3,880
(累計虧損) / 保留盈利	(375)	(64)	1,960
<b>權益總額</b>	<u>3,505</u>	<u>3,816</u>	<u>5,840</u>

## 現金流量表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
除所得稅前溢利	370	378	2,457
就下列各項調整：			
— 折舊	431	416	354
— 財務費用	13	—	—
營運資金變動：			
— 應收賬款及其他應收款項	4,452	(58)	692
— 應收關連公司款項	(1,730)	(318)	1,365
— 應收一名董事款項	—	—	(1,142)
— 應付賬款及其他應付款項	(3,003)	(8)	124
— 應付一間關連公司款項	—	9	(9)
— 應付一名董事款項	715	(238)	(625)
經營活動所產生之現金	1,248	181	3,216
已付香港利得稅	(149)	(31)	(139)
經營活動所產生之現金淨額	1,099	150	3,077
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	(1,135)	(4)	(3)
投資活動所動用之現金淨額	(1,135)	(4)	(3)
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
收購附屬公司	(20)	—	—
融資租賃付款資本部分	(12)	(12)	(12)
已付利息	(13)	—	—
融資活動所動用之現金淨額	(45)	(12)	(12)
<b>現金及現金等值之(減少)/增加淨額</b>	(81)	134	3,062
年初之現金及現金等值	262	181	315
年終之現金及現金等值	181	315	3,377
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及現金等值	181	315	3,377

**III. 結算日後事項**

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

**IV. 日後財務報表**

世紀21香港有限公司並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏愨道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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



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



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就世紀21物業代理有限公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購世紀21物業代理有限公司全部股本權益。

世紀21物業代理有限公司於一九九九年九月八日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。世紀21物業代理有限公司之註冊辦事處位於香港麥當勞道5A號地下，而世紀21物業代理有限公司之主要營運地點位於香港灣仔告士打道88號10樓。於本報告日期，世紀21物業代理有限公司之已發行股本包括2股每股面值1港元之普通股，該等股份分別由Pacific Pointer Limited及Real Clever Profits Limited持有50%及50%。世紀21物業代理有限公司主要於香港從事提供物業代理服務。

世紀21物業代理有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港公認會計原則編製。世紀21物業代理有限公司截至二零零六年三月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港執業會計師力恒會計師事務所有限公司審核，而吾等則擔任世紀21物業代理有限公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

本報告所載之世紀21物業代理有限公司於相關期間各年之收益表、現金流量表及權益變動表，以及世紀21物業代理有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表乃根據世紀21物業代理有限公司的經審核財務報表（「相關期間之相關財務報表」）編製，以供載入通函。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之世紀21物業代理有限公司董事須就該等財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料反映出世紀21物業代理有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之財務狀況，以及世紀21物業代理有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之業績及現金流量之真實情況。

## I. 財務資料

## 收益表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
收益	4	29,171	17,240	28,435
其他收入	5	1,455	1,537	492
佣金開支		(8,817)	(3,759)	(4,577)
僱員福利開支	7	(9,325)	(6,620)	(6,022)
折舊		(233)	(163)	(115)
其他營運開支		(10,740)	(7,176)	(6,460)
財務費用	8	(3)	(95)	(111)
<b>除所得稅前溢利</b>	6	1,508	964	11,642
所得稅開支	9	(263)	(158)	(2,001)
<b>年度溢利</b>		<u>1,245</u>	<u>806</u>	<u>9,641</u>

## 資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	586	192	532
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	5,794	4,438	7,652
應收一名關連人士貸款	14	—	2,000	2,000
應收一名關連人士款項	14	—	—	3,970
應收關連公司款項	14	—	2,246	3,020
現金及現金等值	15	1,161	114	1,121
		6,955	8,798	17,763
<b>資產總值</b>		7,541	8,990	18,295
<b>流動負債</b>				
銀行透支	16	627	84	—
銀行貸款，有抵押	16	—	2,000	2,000
應付賬款及其他應付款項	17	1,988	1,260	1,047
應付一名關連人士款項	18	2,278	2,098	—
應付董事款項	19	122	324	325
應付關連公司款項	20	881	615	672
流動所得稅負債		279	447	2,448
		6,175	6,828	6,492
<b>流動資產淨值</b>		780	1,970	11,271
<b>總資產減流動負債</b>		1,366	2,162	11,803
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	21	10	—	—
<b>資產淨值</b>		1,356	2,162	11,803
<b>世紀21物業代理有限公司 股權持有人應佔資本 及儲備</b>				
股本	22	—	—	—
保留溢利		1,356	2,162	11,803
<b>權益總額</b>		1,356	2,162	11,803

## 權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年四月一日結餘	—	111	111
年度溢利	—	1,245	1,245
於二零零六年三月三十一日結餘	—	1,356	1,356
年度溢利	—	806	806
於二零零七年三月三十一日結餘	—	2,162	2,162
年度溢利	—	9,641	9,641
於二零零八年三月三十一日結餘	—	11,803	11,803

## 現金流量表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
除所得稅前溢利	1,508	964	11,642
就下列各項調整：			
— 折舊	233	163	115
— 利息收入	(6)	(9)	(10)
— 財務費用	3	95	111
— 物業、廠房及設備減損／(撥回)	27	(27)	—
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	—	(70)	13
— 物業、廠房機器及設備撇銷	91	—	—
營運資金變動：			
— 應收賬款及其他應收款項	2,904	1,356	(3,214)
— 應付賬款及其他應付款項	(1,506)	(728)	(213)
— 應付董事款項	(207)	202	1
— 應付關連公司款項	(588)	(10)	57
經營活動所產生之現金淨額	<u>2,459</u>	<u>1,936</u>	<u>8,502</u>
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
已收利息	6	9	10
出售物業、廠房及設備所得款項	—	351	25
購買物業、廠房及設備	(106)	(23)	(493)
投資活動所動用之現金淨額	<u>(100)</u>	<u>337</u>	<u>(458)</u>

## 現金流量表 (續)

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
借貸所得款項	—	2,000	2,000
償還借貸	—	—	(2,000)
一名關連人士之墊款	—	(2,000)	(2,000)
一名關連人士之還款	—	—	2,000
從一名關連人士借貸之款項	5,444	1,159	3,928
償還一名關連人士之墊款	(5,522)	(1,339)	(9,996)
從關連公司借貸之款項	641	1,284	727
償還關連公司之墊款	(1,880)	(3,786)	(1,501)
融資租賃付款資本部分	(161)	—	—
已付利息	—	(95)	(111)
財務租約開支	(3)	—	—
	<u>(1,481)</u>	<u>(2,777)</u>	<u>(6,953)</u>
<b>現金、現金等值及銀行透支之</b>			
增加／(減少)淨額	878	(504)	1,091
年初之現金、現金等值及銀行透支	(344)	534	30
	<u>534</u>	<u>30</u>	<u>1,121</u>
<b>現金、現金等值及銀行透支結餘</b>			
<b>之分析</b>			
現金及現金等值	1,161	114	1,121
銀行透支	(627)	(84)	—
	<u>534</u>	<u>30</u>	<u>1,121</u>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹用於所有呈報年度。

#### 編製基準

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（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。財務報表以過往歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用世紀21物業代理有限公司之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 外幣換算

##### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

計入世紀21物業代理有限公司財務報表之項目使用實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以港元呈列，而港元為世紀21物業代理有限公司之功能及呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易以交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產負債所產生之外匯損益於收益表內確認。



## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按過往成本減折舊及減值虧損列賬。過往成本包括收購項目直接產生之開支。

資產入賬後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產(視乎情況而定)，惟後者必須為世紀21物業代理有限公司可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠地計算時作出。已替換部分之賬面值被終止確認。所有其他維修及保養成本於其產生之財務期間自收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法計算，並於估計使用年期內按20%之年率分配其成本至剩餘價值。

資產之剩餘價值及使用年期於各結算日審閱及調整(如適用)。

當資產之賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售產生之損益乃經比較所得款項與賬面值後釐定，並於收益表內確認。

### 非財務資產減值

可使用年期為無限或尚未可供使用之資產無須攤銷，惟該等資產每年均須進行減值測試。至於須攤銷之資產，每當發生任何事情或情況改變顯示未必能收回賬面值，貴集團會進行減值檢查。已確認之減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額之差額。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。為了評估資產減值，資產會按可獨立地辨認現金流量之最低水平組合(現金產生單位)。除商譽外，蒙受減值之資產會於各報告日期進行審閱，以決定是否可轉回減值。

### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示世紀21物業代理有限公司將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，則須就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量以實際利率貼現後之現值兩者間之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬而減少，虧損金額則於收益表中確認。倘應收賬款未能收回時，其將會與應收賬款撥備賬互相抵銷。其後收回之過往已撇銷金額於收益表列賬。

**1. 主要會計政策概要 (續)****現金及現金等值**

現金及現金等值包括手頭現金、存放於銀行之活期存款、其他流動性強且原到期日三個月或以下之短期投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債借貸一項下列賬。

**股本**

普通股分類為權益。

**應付賬款**

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**遞延所得稅**

遞延所得稅乃採用資產負債表負債法處理並悉數撥備，該法乃按財務報表計算的資產及負債賬面值與按稅法計算之資產與負債稅基間之暫時性差異計算。然而，如遞延所得稅乃源自商業合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅收益而就此可使用暫時性差異而確認。

**僱員福利**

指定退休供款計劃之供款適用於全體僱員，該供款按計劃規定之特定比率計算，並於供款注入基金時於收益表列賬。

**1. 主要會計政策概要 (續)****撥備**

當世紀21物業代理有限公司因過往事項而承擔現行法定或推定義務，履行該義務很可能導致資源流出，且金額可可靠地估計時，則確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源之可能性，於考慮義務類別之整體後釐定。即使與同一類別所包含之任何一個項目相關之資源流出可能性極低，惟仍須確認撥備。

撥備按履行該等義務所預計需要產生之開支現值計量，計算該等現值使用之稅前貼現率能反映當前市場之貨幣時間值估計及負債持有之風險。時間流逝導致撥備金額增加則確認為利息開支。

**收益確認**

收益包括世紀21物業代理有限公司日常業務活動之服務及銷售貨品之公平值。收益乃經扣除銷售稅、退貨、回扣、折扣及其他減少收益因素後列示。

倘經濟利益很可能流向世紀21物業代理有限公司，且金額能可靠地計量，而各活動之特定條件亦已達成，則會確認收益。

佣金收入及其他服務收入於提供服務時確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

**經營租賃(作為承租人)**

由出租人保留與所有權有關之大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。經營租賃付款(扣除任何來自出租人之獎勵)按直線法於租賃期間計入收益表。

## 2. 財務風險管理

### 2.1 財務風險因素

世紀21物業代理有限公司之業務面對多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。世紀21物業代理有限公司之整體風險政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求儘量減低對世紀21物業代理有限公司財務業績之潜在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

世紀21物業代理有限公司並無面對重大外匯風險。

##### (ii) 價格風險

世紀21物業代理有限公司並無面對重大價格風險。

##### (iii) 現金流及公平值利率風險

由於世紀21物業代理有限公司並無重大計息資產，故大部分世紀21物業代理有限公司之收入及經營現金流獨立於市場利率變動。

#### (b) 信貸風險

信貸風險仍由現金及現金等值以及客戶之信貸風險所產生。由於世紀21物業代理有限公司擁有大批客戶，故世紀21物業代理有限公司並無重大集中信貸風險。向客戶提供之服務乃以現金或支票付款。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，世紀21物業代理有限公司已採取審慎流動資金管理政策。世紀21物業代理有限公司定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

世紀21物業代理有限公司之財務負債主要包括應付賬款及其他應付款項以及應付關連人士款項，所有該等款項均預期於一年內償還，並列為流動負債。於二零零八年三月三十一日，世紀21物業代理有限公司並無任何借貸或衍生財務負債。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.2 資本風險管理

世紀21物業代理有限公司之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其他托管人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，世紀21物業代理有限公司可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。世紀21物業代理有限公司不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

### 2.3 公平值估計

應收賬款及應付賬款減值撥備之賬面值為公平合理，且與其公平值相若。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項)而作出。

世紀21物業代理有限公司作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設已於下文討論。

### 估計應收賬款及其他應收款項之可回收性

世紀21物業代理有限公司管理層根據對應收款項可回收性之持續評估釐定應收賬款及其他應收款項減值撥備。此評估乃根據其客戶及其他借貸人之信貸歷史以及現行市場狀況進行，並須作出若干判斷及估計。管理層於各結算日重新評估應收賬款及其他應收款項減值撥備。

## 4. 收益及分部資料

於相關期間確認之收益如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
服務提供	<u>29,171</u>	<u>17,240</u>	<u>28,435</u>

由於世紀21物業代理有限公司於相關期間經營單一業務及地區分部(即於香港提供物業代理服務)，故並無呈列業務分部及地區分部資料。

## 5. 其他收入

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
代理費收入	1,000	—	—
顧問費收入	—	450	—
行政費收入	116	321	—
介紹費收入	175	176	219
銀行利息收入	6	9	10
貸款利息收入	—	95	111
手續費收入	—	90	—
出售其他物業、廠房及設備收益	—	70	—
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	—	27	—
雜項收入	<u>158</u>	<u>299</u>	<u>152</u>
	<u>1,455</u>	<u>1,537</u>	<u>492</u>

## 6. 除所得稅前溢利

扣除下列各項後所得稅溢利如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
折舊：			
— 自營資產	193	163	115
— 租賃資產	40	—	—
	<u>233</u>	<u>163</u>	<u>115</u>
核數師酬金	50	50	50
物業、廠房及設備減值虧損	27	—	—
租賃物業之營運租賃款項	4,771	4,181	3,432
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	13
物業、廠房及設備撇銷	91	—	—
應收貿易賬項減值之撥備	286	31	221
	<u>286</u>	<u>31</u>	<u>221</u>

## 7. 僱員福利開支

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪酬及津貼	8,649	6,288	5,666
退休金成本 — 界定供款計劃	483	316	260
員工福利和膳食開支	193	16	96
	<u>9,325</u>	<u>6,620</u>	<u>6,022</u>

## 7. 僱員福利開支 (續)

## (a) 董事酬金

於相關期間各董事酬金載列如下：

## 截至二零零八年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
鄭智鐘先生	—	1,085	12	1,097
曾應豐先生	—	1,226	12	1,238
網介天地有限公司	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,311</u>	<u>24</u>	<u>2,335</u>

## 截至二零零七年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
鄭智鐘先生	—	542	12	554
曾應豐先生	—	770	12	782
網介天地有限公司	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,312</u>	<u>24</u>	<u>1,336</u>



## 7. 僱員福利開支 (續)

## (a) 董事酬金 (續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
鄭智鐘先生	—	479	12	491
鄧慶年先生 (於二零零六年 一月三日辭任)	—	967	9	976
曾應豐先生 (於二零零六年 一月三日獲委任)	—	78	3	81
網介天地有限公司	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,524</u>	<u>24</u>	<u>1,548</u>

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，世紀21物業代理有限公司之五名最高薪酬人士包括兩名、兩名及兩名董事，其薪酬已於上文之分析中呈列。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度應付餘下三名、三名及三名人士之酬金載列如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,505	1,142	1,628
退休金成本 — 界定供款計劃	<u>31</u>	<u>27</u>	<u>26</u>
	<u>1,536</u>	<u>1,169</u>	<u>1,654</u>

酬金為低於1,000,000港元。

## 8. 財務成本

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	—	95	111
財務租約開支	3	—	—
	<u>3</u>	<u>95</u>	<u>111</u>

## 9. 所得稅開支

於相關期間在香港產生之估計應課稅溢利須按稅率17.5%繳納香港利得稅。

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
流動所得稅			
— 年度準備	279	168	2,018
— 去年度超額撥備	—	—	(17)
遞延所得稅	(16)	(10)	—
	<u>263</u>	<u>158</u>	<u>2,001</u>

使用香港利得稅稅率17.5%計算之除所得稅前溢利稅項與理論金額之差額如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<u>1,508</u>	<u>964</u>	<u>11,642</u>
按香港利得稅稅率計算之稅項	264	169	2,037
下列各項之稅務影響：			
— 毋須課稅收入	(1)	(19)	(2)
— 尚未確認之臨時差額	—	8	(17)
— 去年度超額撥備	—	—	(17)
	<u>263</u>	<u>158</u>	<u>2,001</u>
所得稅開支	<u>263</u>	<u>158</u>	<u>2,001</u>

## 10. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 11. 物業、廠房及設備

	傢俱及設備 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>於二零零五年四月一日</b>				
成本	662	120	278	1,060
累計折舊	(147)	(26)	(56)	(229)
賬面淨值	515	94	222	831
<b>截至二零零六年三月三十一日 止年度</b>				
年初賬面淨值	515	94	222	831
添置	96	10	—	106
撇銷	(75)	(16)	—	(91)
減值虧損	(20)	(7)	—	(27)
折舊	(152)	(26)	(55)	(233)
年終賬面淨值	364	55	167	586
<b>於二零零六年三月三十一日</b>				
成本	633	102	278	1,013
累計折舊及減損	(269)	(47)	(111)	(427)
賬面淨值	364	55	167	586
<b>截至二零零七年三月三十一日 止年度</b>				
年初賬面淨值	364	55	167	586
添置	—	23	—	23
出售	(248)	(33)	—	(281)
減值虧損	20	7	—	27
折舊	(86)	(21)	(56)	(163)
年終賬面淨值	50	31	111	192
<b>於二零零七年三月三十一日</b>				
成本	160	59	278	497
累計折舊	(110)	(28)	(167)	(305)
賬面淨值	50	31	111	192
<b>截至二零零八年三月三十一日 止年度</b>				
年初賬面淨值	50	31	111	192
添置	430	23	40	493
出售	(35)	(3)	—	(38)
折舊	(44)	(12)	(59)	(115)
年終賬面淨值	401	39	92	532
<b>於二零零八年三月三十一日</b>				
成本	493	72	318	883
累計折舊	(92)	(33)	(226)	(351)
賬面淨值	401	39	92	532

## 12. 按類別劃分之財務工具

適用於下列各項財務工具之會計政策載列如下：

資產負債表內呈列之資產	附註	於二零零六年	於二零零七年	於二零零八年
		三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
		千港元	千港元	千港元
<b>貸款及應收款項</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	5,759	4,404	7,605
應收一名關連人士之貸款	14	—	2,000	2,000
應收一名關連人士之款項	14	—	—	3,970
應收關連公司之款項	14	—	2,246	3,020
現金及現金等值	15	1,161	114	1,121
		<u>6,920</u>	<u>8,764</u>	<u>17,716</u>
總計(最大之信貸風險)				
資產負債表內呈列之負債	附註	於二零零六年	於二零零七年	於二零零八年
		三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
		千港元	千港元	千港元
<b>按攤銷成本列賬之財務負債</b>				
銀行透支	16	627	84	—
銀行貸款，有抵押	16	—	2,000	2,000
應付賬款及其他應付款項	17	1,988	1,260	1,047
應付一名關連人士款項	18	2,278	2,098	—
應付董事款項	19	122	324	325
應付關連公司款項	20	881	615	672
		<u>5,896</u>	<u>6,381</u>	<u>4,044</u>
總計				
<b>13. 應收賬款及其他應收款項</b>				
		於二零零六年	於二零零七年	於二零零八年
		三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
		千港元	千港元	千港元
應收賬款		4,515	3,303	6,664
減：應收款項減值撥備		(286)	(172)	(377)
		<u>4,229</u>	<u>3,131</u>	<u>6,287</u>
應收款項 — 淨額		4,229	3,131	6,287
其他應收款項、預付款項及訂金		1,565	1,307	1,365
		<u>5,794</u>	<u>4,438</u>	<u>7,652</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項 (續)

向客戶提供之服務乃以現金或支票支付。於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	1,855	1,462	638
31 — 60日	911	698	498
61 — 90日	566	613	244
90日以上	1,183	530	5,284
	<u>4,515</u>	<u>3,303</u>	<u>6,664</u>

應收賬款及其他應收款項之賬面值乃以港元列示。

應收賬款減值撥各變動如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>於年初時</b>	—	286	172
應收款項減值撥備	286	31	221
撇減	—	(117)	—
撥回未動用款項	—	(28)	(16)
<b>於年結時</b>	<u>286</u>	<u>172</u>	<u>377</u>

個別減值之應收貿易賬款乃與有財務困難之客戶、拖欠或發票有爭議有關，預期只可收回部份應收賬款。世紀21物業代理有限公司並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於本報告日期最大之信貸風險為上述應收賬款之賬面值。

## 14. 應收關連公司／一名關連人士貸款／款項

關連公司／關連人士姓名	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生			
— 商業貸款	—	2,000	2,000
— 往來帳戶	—	—	3,970
世紀21測量行有限公司	—	2,066	2,940
世紀21按揭專門店有限公司	—	180	80
	<u>—</u>	<u>4,246</u>	<u>8,990</u>
<b>年內最高未嘗還金額：</b>			
	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生			
— 商業貸款	—	2,000	2,000
— 往來帳戶	—	—	3,970
世紀21測量行有限公司	—	2,066	2,940
世紀21按揭專門店有限公司	—	180	180
	<u>—</u>	<u>4,246</u>	<u>8,990</u>

除了應收一名關連人士之貸款，該等款項屬無抵押、免息及無固定還款期。應收一名關連人士之貸款之年利率為最優惠利率減1%。

吳啟民先生為世紀21物業代理有限公司及上述關連公司之共同實益持有人。

## 15. 現金及現金等值

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金	<u>1,161</u>	<u>114</u>	<u>1,121</u>
最高信貸風險	<u>1,161</u>	<u>114</u>	<u>1,121</u>

現金及現金等值之賬面值乃以港元列示。

銀行結餘乃存放於過往並無欠款記錄之具信譽銀行。

## 16. 銀行貸款

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>流動</b>			
銀行透支	627	84	—
有抵押循環貸款	—	2,000	2,000
	<u>627</u>	<u>2,084</u>	<u>2,000</u>

銀行透支以港元列示及按現行利率計息。

有抵押循環貸款以港元列示及適用年利率為最優惠利率減1%

## 17. 應付賬款及其他應付款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應付賬款	1,481	877	784
其他應付款項及應計費用	507	383	263
	<u>1,988</u>	<u>1,260</u>	<u>1,047</u>

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	499	357	153
31 — 60日	351	183	170
61 — 90日	160	151	60
90日以上	471	186	401
	<u>1,481</u>	<u>877</u>	<u>784</u>

應付賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

## 18. 應付一名關連人士款項

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 19. 應付一名董事款項

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 20. 應付關連公司款項

應付款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 21. 遞延所得稅

	折舊高於 相關折舊撥備 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	28	(2)	26
(計入)／扣除收益表	(18)	2	(16)
於二零零六年三月三十一日	10	—	10
計入收益表	(10)	—	(10)
於二零零七及二零零八年三月三十一日	—	—	—



## 22. 股本

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定：			
10,000股每股面值1港元之普通股	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
已發行及繳足：			
2股每股面值1港元之普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 23. 經營租賃承擔

於結算日，根據不可撤回經營租賃就租賃物業支付之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
不超過一年	4,192	3,431	1,598
超過一年但不超過五年	<u>1,741</u>	<u>6,398</u>	<u>1,283</u>
	<u>5,933</u>	<u>9,829</u>	<u>2,881</u>

## 24. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，世紀21物業代理有限公司於相關期間已訂立下列重大關連人士交易：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>世紀21香港有限公司 (附註(i))</b>			
廣告費開支	(50)	(39)	(38)
雜費開支	(12)	—	—
服務費	(245)	(117)	(57)
百夫長獎費用	(11)	—	—
介紹費收入	136	32	65
<b>世紀21按揭專門店有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費收入	17	144	149
服務費收入	—	180	—
<b>世紀21測量行有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費收入	22	—	—
服務費收入	—	450	—
佣金收入	—	1,721	851
<b>V.I.P. LTD (附註(i))</b>			
行政費收入	—	95	—
<b>吳啟民先生 (附註(iv))</b>			
貸款利率收入	—	95	111
手續費收入	—	90	—
<b>Pacific Pointer Limited (附註(iii))</b>			
介紹費開支	(50)	—	—
佣金開支	(450)	—	—
<b>邦亮有限公司 (附註(i))</b>			
佣金開支	(117)	—	—
<b>與關連人士之年終結餘</b>			
應付一名關連人士之非貿易結餘	(2,278)	(2,098)	—
應付關連公司之非貿易結餘	(851)	(414)	(414)
應付關連公司之貿易結餘	(30)	(201)	(258)
應付董事之貿易結餘	(122)	(324)	(325)
應收關連公司之非貿易結餘	—	2,066	2,940
應收一名關連人士之非貿易結餘	—	2,000	5,970
應收關連公司之貿易結餘	—	180	80
<b>主要管理人員之薪酬</b>			
短期僱員福利	1,524	1,312	2,311
離職後福利	24	24	24
	1,548	1,336	2,335

**24. 重大關連人士交易 (續)**

附註：

- (i) 吳啟民先生為世紀21物業代理有限公司及上述關連公司之共同實益持有人。
- (ii) Real Clever Profits Limited為世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司之共同股東。網介天地有限公司為世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司之共同董事。
- (iii) Pacific Pointer Limited為世紀21物業代理有限公司之股東。
- (iv) 吳啟民先生為世紀21物業代理有限公司之實益持有人。

**II. 結算日後事項**

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

**III. 日後財務報表**

世紀21物業代理有限公司並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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

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



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就世紀21測量行有限公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購世紀21測量行有限公司全部股本權益。

世紀21測量行有限公司於一九九五年十二月十九日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。世紀21測量行有限公司之註冊辦事處及主要營運地點位於香港灣仔告士打道88號10樓。於本報告日期，世紀21測量行有限公司之已發行股本包括100股每股面值1港元之普通股，該等股份分別由Pacific Pointer Limited及Real Clever Profits Limited持有20%及80%。世紀21測量行有限公司主要於香港從事提供測量及物業代理服務。

世紀21測量行有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港公認會計原則編製。世紀21測量行有限公司截至二零零六年三月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港執業會計師力恒會計師事務所有限公司審核，而吾等則擔任世紀21測量行有限公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度之核數師。

本報告所載之世紀21測量行有限公司於相關期間各年之收益表、現金流量表及權益變動表，以及世紀21測量行有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之資產負債表乃根據世紀21測量行有限公司（「相關期間之相關財務報表」）編製，以供載入通函。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之世紀21測量行有限公司董事須就相關財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平反映出世紀21測量行有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之業務情況，以及世紀21測量行有限公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 收益表

		截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	附註			
收益	4	28,120	42,489	54,629
其他收入	5	903	916	904
佣金開支		(17,326)	(33,021)	(35,434)
僱員福利開支	7	(5,554)	(4,995)	(4,840)
折舊		(33)	(9)	(7)
其他營運開支		(4,013)	(4,541)	(4,370)
<b>除所得稅前溢利</b>	6	2,097	839	10,882
所得稅開支	8	(124)	(648)	(1,904)
<b>年度溢利</b>		<u>1,973</u>	<u>191</u>	<u>8,978</u>

## 資產負債表

	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	10	12	3	53
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	12	4,597	20,006	22,535
應收關連方款項	13	1,993	2,814	3,477
應收關連公司款項	13	446	172	72
流動所得稅資產		215	—	—
現金及現金等值	14	55	256	8,366
		7,306	23,248	34,450
<b>資產總值</b>		7,318	23,251	34,503
<b>流動負債</b>				
銀行透支	15	160	—	—
應付賬款及其他應付款項	16	5,349	18,642	20,097
應付董事款項	17	48	60	87
應付關連公司款項	18	4,163	6,440	5,753
流動所得稅負債		—	320	1,799
		9,720	25,462	27,736
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		(2,414)	(2,214)	6,714
<b>資產／(負債)淨值</b>		(2,402)	(2,211)	6,767
<b>世紀21測量行有限公司股權 持有人應佔資本及儲備</b>				
股本	19	—	—	—
保留盈利／(累計虧損)		(2,402)	(2,211)	6,767
<b>權益總額</b>		(2,402)	(2,211)	6,767

## 權益變動表

	(累計虧損)／		權益總額 千港元
	股本 千港元	保留盈利 千港元	
於二零零五年四月一日結餘	—	(4,375)	(4,375)
年度溢利	—	1,973	1,973
於二零零六年三月三十一日結餘	—	(2,402)	(2,402)
年度溢利	—	191	191
於二零零七年三月三十一日結餘	—	(2,211)	(2,211)
年度溢利	—	8,978	8,978
於二零零八年三月三十一日結餘	—	6,767	6,767



## 現金流量表

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
除所得稅前溢利	2,097	839	10,882
就下列各項調整：			
— 折舊	33	9	7
— 利息收入	(1)	(9)	(6)
營運資金變動：			
— 應收賬款及其他應收款項	2,493	(15,409)	(2,529)
— 應收關連公司款項	—	(172)	100
— 應付賬款及其他應付款項	(1,456)	13,293	1,455
— 應付董事款項	(84)	12	27
— 應付關連公司款項	1,327	211	(1,561)
經營活動所得／(所用) 現金	4,409	(1,226)	8,375
已付香港利得稅	(339)	(113)	(425)
經營活動所得／(所用) 之現金淨額	4,070	(1,339)	7,950
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
已收利息	1	9	6
墊款予關連公司	(299)	(818)	—
還款予關連公司	1,880	3,330	874
購買物業、廠房及設備	—	—	(57)
投資活動所得之現金淨額	1,582	2,521	823

## 現金流量表 (續)

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
關連方墊款	4,918	3,588	2,310
關連方償還貸款	(10,900)	(4,409)	(2,973)
融資活動所用之現金淨額	(5,982)	(821)	(663)
<b>現金、現金等值及銀行透支之 (減少)／增加淨額</b>	(330)	361	8,110
年初之現金、現金等值及銀行透支	225	(105)	256
年終之現金、現金等值及銀行透支	(105)	256	8,366
<b>現金、現金等值及銀行透支結餘 之分析</b>			
現金及現金等值	55	256	8,366
銀行透支	(160)	—	—
	(105)	256	8,366

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹應用所有呈報年度。

#### 編製基準

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（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。財務報表以歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用世紀21測量行有限公司之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 外幣換算

##### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

計入世紀21測量行有限公司財務報表之項目使用實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以港元呈列，而港元為世紀21測量行有限公司之功能及呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易以交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產負債所產生之外匯損益於收益表內確認。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按過往成本減折舊及減值虧損列賬。過往成本包括收購項目直接產生之開支。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備 (續)

資產入賬後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產(視乎情況而定)，惟後者必須為世紀21測量行有限公司可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠地計算時作出。已替換部分之賬面值被終止確認。所有其他維修及保養成本於其產生之財務期間自收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法計算，並於估計使用年內按20%之年率分配其成本至剩餘價值。

資產之剩餘價值及使用年期於各結算日審閱及調整(如適用)。

當資產之賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售產生之損益乃經比較所得款項與賬面值後釐定，並於收益表內確認。

### 非財務資產減值

可使用年期為無限或尚未可供使用之資產無須攤銷，惟該等資產每年均須進行減值測試。至於須攤銷之資產，每當發生任何事情或情況改變顯示未必能收回賬面值，貴集團會進行減值檢查。已確認之減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額之差額。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。為了評估資產減值，資產會按可獨立地辨認現金流量之最低水平組合(現金產生單位)。除商譽外，蒙受減值之資產會於各報告日期進行審閱，以決定是否可轉回減值。

### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示世紀21測量行有限公司將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，則須就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量以實際利率貼現後之現值兩者間之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬而減少，虧損金額則於收益表中確認。倘應收賬款未能收回時，其將會與應收賬款撥備賬互相抵銷。其後收回之過往已撇銷金額於收益表列賬。

**1. 主要會計政策概要 (續)****現金及現金等值**

現金及現金等值包括手頭現金、存放於銀行之活期存款、其他流動性強且原到期日三個月或以下之短期投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債借貸一項下列賬。

**股本**

普通股分類為權益。

**應付賬款**

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**遞延所得稅**

遞延所得稅乃採用資產負債表負債法處理並悉數撥備，該法乃按財務報表計算的資產及負債賬面值與按稅法計算之資產與負債稅基間之暫時性差異計算。然而，如遞延所得稅乃源自商業合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅收益而就此可使用暫時性差異而確認。

**僱員福利**

指定退休供款計劃之供款適用於全體僱員，該供款按計劃規定之特定比率計算，並於供款注入基金時於收益表列賬。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### 撥備

當世紀21測量行有限公司因過往事項而承擔現行法定或推定義務，履行該義務很可能導致資源流出，且金額可可靠地估計時，則確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源之可能性，於考慮義務類別之整體後釐定。即使與同一類別所包含之任何一個項目相關之資源流出可能性極低，惟仍須確認撥備。

撥備按履行該等義務所預計需要產生之開支現值計量，計算該等現值使用之稅前貼現率能反映當前市場之貨幣時間值估計及負債持有之風險。時間流逝導致撥備金額增加則確認為利息開支。

### 收益確認

收益包括世紀21測量行有限公司日常業務活動之服務及銷售貨品之公平值。收益乃經扣除銷售稅、退貨、回扣、折扣及其他減少收益因素後列示。

倘經濟利益很可能流向世紀21測量行有限公司，且金額能可靠地計量，而各活動之特定條件亦已達成，則會確認收益。

佣金收入及其他服務收入於提供服務時確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

### 經營租賃(作為承租人)

由出租人保留與所有權有關之大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。經營租賃付款(扣除任何來自出租人之獎勵)按直線法於租賃期間計入收益表。

## 2. 財務風險管理

### 2.1 財務風險因素

世紀21測量行有限公司之業務面對多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。世紀21測量行有限公司之整體風險政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求儘量減低對世紀21測量行有限公司財務業績之潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

世紀21測量行有限公司並無面對重大外匯風險。

##### (ii) 價格風險

世紀21測量行有限公司並無面對重大價格風險。

##### (iii) 現金流及公平值利率風險

由於世紀21測量行有限公司並無重大計息資產，故大部分世紀21測量行有限公司之收入及經營現金流獨立於市場利率變動。

#### (b) 信貸風險

信貸風險仍由現金及現金等值以及客戶之信貸風險所產生。由於世紀21測量行有限公司擁有大批客戶，故世紀21測量行有限公司並無重大集中信貸風險。向客戶提供之服務乃以現金或支票付款。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，世紀21測量行有限公司已採取審慎流動資金管理政策。世紀21測量行有限公司定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

世紀21測量行有限公司之財務負債主要包括應付賬款及其他應付款項以及應付關連人士款項，所有該等款項均預期於一年內償還，並列為流動負債。於二零零八年三月三十一日，世紀21測量行有限公司並無任何借貸或衍生財務負債。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.2 資本風險管理

世紀21測量行有限公司之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其托管人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，世紀21測量行有限公司可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。世紀21測量行有限公司不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

### 2.3 公平值估計

應收賬款及應付賬款減值撥備之賬面值為公平合理，且與其公平值相若。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項)而作出。

世紀21測量行有限公司作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設已於下文討論。

### 估計應收賬款及其他應收款項之可回收性

世紀21測量行有限公司管理層根據對應收款項可回收性之持續評估釐定應收賬款及其他應收款項減值撥備。此評估乃根據其客戶及其他借貸人之信貸歷史以及現行市場狀況進行，並須作出若干判斷及估計。管理層於各結算日重新評估應收賬款及其他應收款項減值撥備。



## 4. 收益及分部資料

於相關期間確認之收益如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
提供服務	28,120	42,489	54,629

由於世紀21測量行有限公司於相關期間經營單一業務及地區分部（即於香港提供測量及物業代理服務），故並無呈列業務分部及地區分部資料。

## 5. 其他收入

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
顧問費收入	465	—	—
介紹費收入	295	136	224
銀行利息收入	1	9	6
行政費收入	—	461	—
雜項收入	142	310	674
	<u>903</u>	<u>916</u>	<u>904</u>

## 6. 除所得稅前溢利

扣除下列各項後所得稅溢利如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
自營資產折舊	33	9	7
核數師酬金	50	50	50
租賃物業之營運租賃款項	1,034	1,317	1,680
應收賬款減值撥備	203	21	94

## 7. 僱員福利開支

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪酬及津貼	5,153	4,747	4,579
退休金成本 — 界定供款計劃	298	238	255
員工福利及伙食	7	10	6
年假撥備	96	—	—
	<u>5,554</u>	<u>4,995</u>	<u>4,840</u>

## (a) 董事酬金

於相關期間各董事酬金載列如下：

## 截至二零零八年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
張文威先生	—	206	2	208
陳瑞常女士	—	356	12	368
蔡漢陞先生	—	217	10	227
網介天地有限公司	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>779</u>	<u>24</u>	<u>803</u>

## 7. 僱員福利開支 (續)

## (a) 董事酬金 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
張文威先生	—	180	9	189
陳瑞常女士	—	357	12	369
蔡漢陞先生	—	186	9	195
網介天地有限公司	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>723</u>	<u>30</u>	<u>753</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休金計劃 之僱主供款 千港元	總計 千港元
張文威先生	—	171	8	179
陳瑞常女士	—	326	12	338
蔡漢陞先生	—	211	10	221
鄧慶年先生 (於二零零六年 一月三日辭任)	—	110	—	110
網介天地有限公司	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>818</u>	<u>30</u>	<u>848</u>

## 7. 僱員福利開支 (續)

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，世紀21測量行有限公司之五名最高薪酬人士包括零名、一名及零名董事，其薪酬已於上文之分析中呈列。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度應付餘下五名、四名及五名人士之酬金載列如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,564	1,970	3,495
退休金成本 — 界定供款計劃	5	34	17
	<u>2,569</u>	<u>2,004</u>	<u>3,512</u>

酬金為低於1,000,000港元。

## 8. 所得稅開支

於相關期間在香港產生之估計應課稅溢利須按稅率17.5%繳納香港利得稅。

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
流動所得稅			
— 香港利得稅	124	106	1,904
— 過往年度撥備不足	—	542	—
	<u>124</u>	<u>648</u>	<u>1,904</u>

## 8. 所得稅開支 (續)

使用香港利得稅稅率17.5%計算之除所得稅前溢利稅項與理論金額之差額如下：

	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利	<u>2,097</u>	<u>839</u>	<u>10,882</u>
按香港利得稅稅率計算之稅項	367	147	1,904
下列各項之稅務影響：			
— 無須課稅收入	—	(1)	(1)
— 不可扣稅開支	11	—	—
— 過往年度撥備不足	—	542	—
— 動用過往未確認之稅務虧損	(257)	—	—
— 折舊撥備高於相關折舊	—	(40)	1
— 其他	3	—	—
所得稅開支	<u>124</u>	<u>648</u>	<u>1,904</u>

## 遞延所得稅

由於貴公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之負債或資產稅基與其賬面值並無重大差異，故並無於財務報表中確認遞延所得稅負債或資產。

## 9. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 10. 物業、廠房及設備

	傢俱、 設備及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>於二零零五年四月一日</b>			
成本	397	27	424
累計折舊	(357)	(22)	(379)
賬面淨值	40	5	45
<b>截至二零零六年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	40	5	45
折舊	(28)	(5)	(33)
年終賬面淨值	12	—	12
<b>於二零零六年三月三十一日</b>			
成本	397	—	397
累計折舊	(385)	—	(385)
賬面淨值	12	—	12
<b>截至二零零七年三月三十一日</b>			
年初賬面淨值	12	—	12
折舊	(9)	—	(9)
年終賬面淨值	3	—	3
<b>於二零零七年三月三十一日</b>			
成本	46	—	46
累計折舊	(43)	—	(43)
賬面淨值	3	—	3
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	3	—	3
添置	57	—	57
折舊	(7)	—	(7)
年終賬面淨值	53	—	53
<b>於二零零八年三月三十一日</b>			
成本	103	—	103
累計折舊	(50)	—	(50)
賬面淨值	53	—	53

## 11. 按類別劃分之財務工具

適用於下列各項財務工具之會計政策載列如下：

資產負債表內呈列之資產	附註	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>貸款及應收款項</b>				
應收賬款及其他應收款項	12	4,573	19,974	22,499
應收一名關連人士款項	13	1,993	2,814	3,477
應收關連公司款項	13	446	172	72
現金及現金等值	14	55	256	8,366
總計(最大之信貸風險)		<u>7,067</u>	<u>23,216</u>	<u>34,414</u>
<b>資產負債表內呈列之負債</b>				
<b>按攤銷成本列賬之財務負債</b>				
銀行透支	15	160	—	—
應付賬款及其他應付款項	16	5,239	18,552	19,988
應付董事款項	17	48	60	87
應付關連公司款項	18	4,163	6,440	5,753
總計		<u>9,610</u>	<u>25,052</u>	<u>25,828</u>
<b>12. 應收賬款及其他應收款項</b>				
		於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應收賬款		3,774	19,035	22,043
減：應收款項減值撥備		(203)	(21)	(115)
應收賬款 — 淨額		<u>3,571</u>	<u>19,014</u>	<u>21,928</u>
其他應收款項、預付款項及訂金		1,026	992	607
		<u>4,597</u>	<u>20,006</u>	<u>22,535</u>

## 12. 應收賬款及其他應收款項 (續)

向客戶提供之服務乃以現金或支票支付。於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	2,452	5,678	2,354
31 — 60日	268	2,077	2,712
61 — 90日	4	1,308	2,126
90日以上	1,050	9,972	14,851
	<u>3,774</u>	<u>19,035</u>	<u>22,043</u>

應收賬款及其他應收款項之賬面值乃以港元列示。

應收賬款減值撥備變動如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
於年初	—	203	21
應數款項減值撥備	203	21	94
未動用款項回撥	—	(203)	—
於年終	<u>203</u>	<u>21</u>	<u>115</u>

個別減值之應收賬款乃與面對財務困難、欠款或涉及爭議之客戶有關，而預期只有少部分該等應收款項可回報。世紀21測量行有限公司並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸。

於本報告日期最大之信貸風險為上述應收賬款之賬面值。



## 13. 應收關連公司／關連方款項

關連公司／關連方款項	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生	1,993	2,814	3,477
世紀21物業代理有限公司	446	—	—
世紀21按揭專門店有限公司	—	172	72
	<u>2,439</u>	<u>2,986</u>	<u>3,549</u>
<b>年內未償還最高金額：</b>			
	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
吳啟民先生	1,993	2,814	5,550
世紀21物業代理有限公司	1,946	446	—
世紀21按揭專門店有限公司	—	172	172
	<u>—</u>	<u>172</u>	<u>172</u>

該款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

吳啟民先生為世紀21測量行有限公司、世紀21物業代理有限公司及世紀21按揭專門店有限公司之共同實益持有人。

## 14. 現金及現金等值

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金	<u>55</u>	<u>256</u>	<u>8,366</u>
最高信貸風險	<u>55</u>	<u>256</u>	<u>8,366</u>

現金及現金等值之賬面值乃以港元列示。

銀行結餘乃存放於過往並無欠款記錄之具信譽銀行。

## 15. 銀行借貸

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>流動</b>			
銀行透支	160	—	—

銀行透支乃以港元列示，且按現行利率計息。

## 16. 應付賬款及其他應付款項

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應付賬款	4,248	17,746	19,858
其他應付款項及應計費用	1,101	896	239
	<u>5,349</u>	<u>18,642</u>	<u>20,097</u>

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 — 30日	2,485	4,371	1,450
31 — 60日	148	1,342	2,053
61 — 90日	48	869	1,463
90日以上	1,567	11,164	14,892
	<u>4,248</u>	<u>17,746</u>	<u>19,858</u>

應付賬款及其他應付款項之賬面值乃以港元列示。

## 17. 應付董事款項

該款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 18. 應付關連公司

該款項為無抵押、不計息且無固定還款年期。

## 19. 股本

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定：			
10,000股每股面值1港元之普通股	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
已發行及繳足：			
100股每股面值1港元之普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 20. 經營租賃承擔

於結算日，根據不可撤回經營租賃就租賃物業支付之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
不超過一年	903	1,605	1,469
超過一年但不超過五年	<u>—</u>	<u>1,337</u>	<u>—</u>
	<u>903</u>	<u>2,942</u>	<u>1,469</u>

## 21. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，世紀21測量行有限公司於相關期間已訂立下列重大關連人士交易：

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>世紀21香港有限公司 (附註(i))</b>			
顧問費開支	(280)	(240)	(240)
廣告費開支	(6)	(6)	(12)
培訓費	(200)	(180)	(180)
服務費	(34)	(36)	(36)
佣金開支	(955)	(134)	(4)
介紹費收入	290	56	103
行政費收入	—	43	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>富匯物業集團有限公司 (附註(i))</b>			
汽車開支	(40)	—	—
佣金開支	(150)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>世紀21按揭專門店有限公司 (附註(i))</b>			
介紹費收入	6	75	121
行政費收入	—	376	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>世紀21物業代理有限公司 (附註(ii))</b>			
介紹費開支	(22)	—	—
佣金開支	—	(1,721)	(851)
服務費	—	(450)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>華培有限公司 (附註(i))</b>			
佣金開支	(200)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>邦亮有限公司 (附註(i))</b>			
佣金開支	(250)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Precheer Limited (附註(i))</b>			
佣金開支	(250)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Grand Rich Resources Limited (附註(i))</b>			
佣金開支	(3,300)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Pacific Pointer Limited (附註(iii))</b>			
佣金開支	(300)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>與關連人士之年終結餘</b>			
應收關連公司非貿易結餘	446	—	—
應付關連公司非貿易結餘	—	(2,067)	(2,941)
應收一名關連人士非貿易結餘	1,993	2,814	3,477
應收關連公司貿易結餘	—	172	72
應付關連公司貿易結餘	(4,163)	(4,373)	(2,812)
應付董事貿易結餘	(48)	(60)	(87)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>主要管理人員之補償</b>			
短期僱員福利	818	723	779
離職後福利	30	30	24
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	848	753	803

21. 重大關連人士交易 (續)

附註：

- (i) 吳啟民先生為世紀21測量行有限公司及上述關連公司之共同實益持有人。
- (ii) Real Clever Profits Limited為世紀21測量行有限公司及世紀21物業代理有限公司之共同股東。網介天地有限公司為世紀21測量行有限公司及世紀21物業代理有限公司之共同董事。
- (iii) Pacific Pointer Limited為世紀21測量行有限公司之股東。

II. 結算日後事項

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

III. 日後財務報表

世紀21測量行有限公司並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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

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



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

二零零八年六月二十八日

敬啟者：

下文刊載吾等就世紀21有限公司於二零零五年八月十一日(註冊成立日期)至二零零六年三月三十一日期間以及截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入真樂發控股有限公司(「貴公司」)於二零零八年六月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易，據此Kingbox Investments Limited(貴公司全資附屬公司)有條件同意收購世紀21有限公司全部股本權益。

世紀21有限公司於二零零五年八月十一日在澳門註冊成立為有限公司，其法定股本為30,000澳門元，由2股股份組成。世紀21有限公司之註冊辦事處位於Avenida da Praia Grande, No. 815, Edificio Centro Comercial Talento, 4 Andar, Macau。於本報告日期，世紀21有限公司之已發行股本為30,000澳門元，由2股股份組成，其中1股為10,000澳門元之股份由吳啟民先生持有，而1股為20,000澳門元之股份則由世紀21香港有限公司持有。世紀21有限公司自其於二零零八年三月三十一日註冊成立起概無開始任何業務，其於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之唯一資產現金結餘30,000澳門元。

由於世紀21有限公司註冊成立所在之司法權區並無法定審計規定，故此直至本報告日期，其概無編製經審核財務報表。

本報告所載之世紀21有限公司於相關期間各年之收益表、現金流量表及權益變動表，以及世紀21有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十日之資產負債表乃根據世紀21有限公司於相關期間之管理賬目(「相關財務報表」)編製，以供載入通函。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審閱相關期間之財務資料及進行獨立審計程序，且亦根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340條「章程及申報會計師」進行吾等認為必須之額外程序。

就本報告而言，概無就編製財務資料而須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之世紀21有限公司之董事須就該等財務報表負責。貴公司董事就載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製財務資料，並就財務資料發表獨立意見，以向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映世紀21有限公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之資產負債表，以及世紀21有限公司於各相關期間之業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 收益表

	二零零五年 八月十一日 (註冊成立日期) 至二零零六年 三月三十一日 期間 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	—	—	—
開支	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>本財政年度業績</b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>—</u></b>



## 資產負債表

		於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動資產</b>				
手頭現金		<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
<b>資本</b>				
股本	7	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>

## 權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
發行股份	30	—	30
於二零零六年、二零零七年及 二零零八年三月三十一日之結餘	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>30</u>

## 現金流量表

	二零零五年 八月十一日 (註冊成立日期) 至二零零六年 三月三十一日 期間 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
本財政年度業績	—	—	—
<b>融資活動所得之現金流量</b>			
發行股份	30	—	—
<b>現金及現金等值變動淨額</b>	30	—	—
本財政年度年初之現金及現金等值	—	30	30
<b>本財政年度年終之現金及現金等值</b>	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
手頭現金	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策概要

下文刊載編製該等財務報表所應用之主要會計政策。除另有所指，該等政策已貫徹用於所有呈報之財政年度。

#### 編製基準

財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求而編製。財務報表以歷史成本為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重大會計估計。管理層亦須於應用世紀21有限公司之會計政策時進行判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表為重要之假設及估計已於附註3披露。

#### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、存放於銀行之活期存款、其他流動性強且原到期日三個月或以下之短期投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債借貸項下列賬。

#### 股本

普通股股份分類為權益。

### 2. 財務風險管理

#### 2.1 財務風險因素

世紀21有限公司之業務面對多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率公平值風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。世紀21有限公司之整體風險管理政策集中於金融市場之不可預測性，並尋求儘量減低對世紀21有限公司財務表現之潛在不利影響。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

世紀21有限公司並無面對重大外匯風險。

###### (ii) 價格風險

世紀21有限公司並無面對重大價格風險。

###### (iii) 現金流及公平值利率風險

世紀21有限公司並無面對現金流及公平值利率風險。

## 2. 財務風險管理 (續)

### 2.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險

世紀21有限公司並無面對信貸風險。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指透過擁有足夠金額之已承諾信貸資金，以維持足夠現金及可用資金。基於相關業務之流動性，世紀21有限公司已採取審慎流動資金管理政策。世紀21有限公司定期審閱其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務負債。

於二零零八年三月三十一日，世紀21有限公司並無任何負債。

### 2.2 資本風險管理

世紀21有限公司之目標為管理其資本以確保能持續經營，並為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，世紀21有限公司可能調整支付予股東之股息、退還股東之資金、發行新股或出售資產以減輕債務。世紀21有限公司不受外來資本規定所限。於相關期間目標、政策或程序概無任何變動。

## 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷持續被評估，並根據過往經驗及其他因素 (包括在各種情況下相信為合理之預期未來事項) 而作出。

世紀21有限公司作出有關未來之估計及假設。所產生之會計估計按定義所載很少與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設已於下文討論。

## 4. 收益及分部資料

自其於二零零八年三月三十一日註冊成立日期起，世紀21有限公司並未開展任何業務。

## 5. 本財政年度業績

扣除下列各項後本財政年度業績如下：

	二零零五年 八月十一日 (註冊成立日期) 至二零零六年 三月三十一日 期間 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
核數師酬金	—	—	—
董事酬金	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 6. 每股盈利

由於每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 7. 股本

	於二零零六年 三月三十一日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定、已發行及繳足： 30,000澳門元，包括兩股	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>

**II. 結算日後事項**

除財務資料所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無出現重大事項。

**III. 日後財務報表**

世紀21有限公司並無就二零零八年三月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
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

## A. 未經審核備考綜合財務資料

## 經擴大集團未經審核備考財務資料緒言

於二零零八年四月三十日，Kingbox及本公司與賣方訂立該協議，據此，Kingbox有條件同意收購而賣方有條件同意出售於該等目標公司之股權，總代價為430,000,000港元，以現金200,000,000港元、發行100,000,000港元之承兌票據以及發行130,000,000港元之賣方可換股票據支付（「收購事項」）。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及現金流量表乃根據(i)本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流量表（摘錄有本通函附錄一所載列本集團於二零零七年十二月三十一日之已刊發年報）；(ii)本通函附錄二所載列Consecutive Profits截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表；(iii)本通函附錄二所載列Century Profit截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表；(iv)本通函附錄五所載列世紀21香港截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表及現金流量表；(v)本通函附錄八所載列世紀21澳門截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表及現金流量表；(vi)本通函附錄三所載列Real Clever截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表；(vii)本通函附錄四所載列Pacific Pointer截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表；(viii)本通函附錄六所載列世紀21物業代理截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表及現金流量表；(ix)本通函附錄七所載列世紀21測量行截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核收益表及現金流量表（假設收購事項已於二零零七年一月一日完成）。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核資產負債表（摘錄有本通函附錄一所載列本集團於二零零七年十二月三十一日之已刊發年報）；(ii)本通函附錄二所載列Consecutive Profits於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(iii)本通函附錄二所載列Century Profit於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(iv)本通函附錄五所載列世紀21香港於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(v)本通函附錄八所載列世紀21澳門於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(vi)本通函附錄三所載列Real Clever於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(vii)本通函附錄四所載列Pacific Pointer於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(viii)本通函附錄六所載列世紀21物業代理於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表；(ix)本通函附錄七所載列世紀21測量行於二零零八年三月三十一日之經審核資產負債表（假設收購事項已於二零零七年十二月三十一日完成）。

編製未經審核備考財務資料乃為提供有關收購事項完成後經擴大集團之資料。由於未經審核備考財務資料僅供說明用途，故並非旨在表述收購事項完成後經擴大集團之業績或財務狀況。



## 1. 經擴大集團之未經審核備考收益表

	Consecutive 本集團截至 二零零七年 十二月三十一日	Century Profits截至 二零零八年 三月三十一日	Century Profit截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21香港 截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21澳門 截至 二零零八年 三月三十一日	Real Clever 截至 二零零八年 三月三十一日	Pacific Pointer截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21物業 代理截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21 測量行截至 二零零八年 三月三十一日	利息開支 千港元 (附註1)	公司間 交易撇銷 千港元 (附註2)	總計 千港元
收益	132,987	—	—	5,856	—	—	—	28,435	54,629		(1,188)	220,719
銷售成本	(129,977)	—	—	—	—	—	—	—	—			(129,977)
毛利	3,010	—	—	5,856	—	—	—	28,435	54,629			90,742
其他收入	2,061	—	—	3,522	—	—	—	492	904		(398)	6,581
分銷成本	(3,379)	—	—	—	—	—	—	—	—			(3,379)
行政開支	(21,985)	—	—	—	—	—	—	—	—			(21,985)
經營開支	—	—	—	(6,921)	—	—	—	(17,174)	(44,651)		1,586	(67,160)
出售附屬公司時轉讓 應收款項之虧損	(68,559)	—	—	—	—	—	—	—	—			(68,559)
其他開支	(5,420)	—	—	—	—	—	—	—	—			(5,420)
出售附屬公司收益	20,413	—	—	—	—	—	—	—	—			20,413
經營(虧損)/溢利	(73,859)	—	—	2,457	—	—	—	11,753	10,882			(48,767)
財務成本	(940)	—	—	—	—	—	—	(111)	—	(11,575)		(12,626)
除所得稅前(虧損)/溢利	(74,799)	—	—	2,457	—	—	—	11,642	10,882			(61,393)
所得稅開支	(171)	—	—	(433)	—	—	—	(2,001)	(1,904)			(4,509)
年度(虧損)/溢利	(74,970)	—	—	2,024	—	—	—	9,641	8,978			(65,902)
下列各方應佔：												
本公司股權持有人	(73,579)	—	—	2,024	—	—	—	9,641	8,978			(64,511)
少數股東權益	(1,391)	—	—	—	—	—	—	—	—			(1,391)
	(74,970)	—	—	2,024	—	—	—	9,641	8,978			(65,902)

## 附註：

- (1) 該金額指按每年3%計算之承兌票據以及按實際利率每年7.75%計算之賣方可換股票據之應付利息開支備考調整。
- (2) 該金額指目標集團公司間交易撇銷之備考調整。

## 2. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	Consecutive Century		世紀21物業			世紀21物業		收購事項 應付代價 千港元 (附註1)	收購事項 產生之商譽 千港元 (附註2)	利息開支 千港元 (附註3)	公司間 結餘總額 千港元 (附註4)	總計 千港元
	本集團於 二零零七年 十二月三十一日 千港元	Profits 於 二零零八年 三月三十一日 千港元	Profit 於 二零零八年 三月三十一日 千港元	世紀21香港於 二零零八年 三月三十一日 千港元	世紀21澳門於 二零零八年 三月三十一日 千港元	Real Clever於 二零零八年 三月三十一日 千港元	Pacific Pointer於 二零零八年 三月三十一日 千港元					
<b>非流動資產</b>												
物業、廠房及設備	155	—	—	17	—	—	—	532	53			757
商譽	—	—	—	—	—	—	—	—	—	408,466		408,466
於附屬公司之權益	—	3,201	485	20	—	—	—	—	—	(433,706)		—
遞延稅項資產	—	—	—	147	—	—	—	—	—			147
	<u>155</u>	<u>3,201</u>	<u>485</u>	<u>184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>532</u>	<u>53</u>			<u>409,370</u>
<b>流動資產</b>												
按公平值計入損益賬之財務資產	11,339	—	—	—	—	—	—	—	—			11,339
應收賬款及其他應收款項	15,546	—	—	938	—	—	—	7,652	22,535			46,671
應收一名董事(賣方)款項	—	(3,686)	—	1,142	—	—	800	5,970	3,477			7,703
應收關連公司款項	—	485	—	3,191	—	—	—	3,020	72		(6,496)	272
可退還稅項	231	—	—	—	—	—	—	—	—			231
銀行結餘及現金	235,437	—	—	3,377	30	—	—	1,121	8,366	(200,000)	(5,600)	42,731
	<u>262,553</u>	<u>(3,201)</u>	<u>—</u>	<u>8,648</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>17,763</u>	<u>34,450</u>			<u>108,947</u>
<b>流動負債</b>												
應付賬款及其他應付款項	15,074	—	—	2,599	—	—	—	1,047	20,097			38,817
應付關連公司款項	—	—	485	—	—	—	—	672	5,753		(6,496)	414
應付關連人士款項	—	—	—	—	—	—	—	325	87			412
銀行借貸	—	—	—	—	—	—	—	2,000	—			2,000
應付承兌票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100,000		100,000
融資租賃債務	—	—	—	5	—	—	—	—	—			5
應付所得稅	—	—	—	388	—	—	—	2,448	1,799			4,635
	<u>15,074</u>	<u>—</u>	<u>485</u>	<u>2,992</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,492</u>	<u>27,736</u>			<u>146,283</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<u>247,479</u>	<u>(3,201)</u>	<u>(485)</u>	<u>5,656</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>11,271</u>	<u>6,714</u>			<u>(37,336)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>247,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,840</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>11,803</u>	<u>6,767</u>			<u>372,034</u>
<b>非流動負債</b>												
可換股票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	110,649	5,975	116,624
<b>資產淨值</b>	<u>247,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,840</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>11,803</u>	<u>6,767</u>			<u>255,410</u>
<b>資本及儲備</b>												
股本	156,456	—	—	3,880	30	—	—	—	—	(3,910)		156,456
儲備	91,178	—	—	1,960	—	—	800	11,803	6,767	19,351	(21,330)	98,954
母公司股權持有人應佔權益	<u>247,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,840</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>11,803</u>	<u>6,767</u>			<u>255,410</u>

## 2. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表 (續)

附註：

- (1) 此備考調整指本集團就收購該等目標公司之權益之應付代價430,000,000港元。代價以現金200,000,000港元、發行100,000,000港元之承兌票據以及發行130,000,000港元之賣方可換股票據支付。賣方可換股票據之備考調整指賣方可換股票據之負債及權益部份，猶如其已於二零零七年一月一日已發行。賣方可換股票據之估計公平值約為110,649,000港元，乃按實際利率法釐定。權益部份之估計公平值約為19,351,000港元。由於此備考財務資料僅供參考，由於編製此備考財務資料僅為說明之用，旨在顯示在收購事項完成當時，經擴大集團之整體財政狀況及業績及現金流量所受之影響（猶如收購事項已經於二零零七年一月一日完成）。就此而言，建議代價調整（詳情載於本通函第15頁）並無在經擴大集團之未經審核備考資產負債表內反映。
- (2) 就以代價430,000,000港元收購該等目標公司之權益而言，備考調整指據此產生之商譽。於完成後，代價可予調整，而代價之公平值及目標公司之可識別資產及負債淨值將被重新評估。由於作出重新評估，故商譽金額可能與經擴大集團之未經審核備考資產負債表所呈列者有所分別。
- (3) 該金額指按每年3%計算之承兌票據以及按實際利率每年7.75%計算之賣方可換股票據之應付利息開支備考調整。
- (4) 該金額指目標集團公司間結餘撇銷之備考調整。

## 3. 經擴大集團之未經審核備考現金流量表

	Consecutive 本集團截至 二零零七年 十二月三十一日	Century Profit截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21香港 截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21澳門 截至 二零零八年 三月三十一日	Real Clever 截至 二零零八年 三月三十一日	Pacific Pointer截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21物業 代理截至 二零零八年 三月三十一日	世紀21 測量行截至 二零零八年 三月三十一日	收購事項 應付代價 千港元 (附註1)	利息開支 千港元 (附註2)	公司開 結餘攤銷 千港元 (附註3)	總計 千港元
	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元	止年度 千港元			
<b>經營業務所得之現金流量</b>												
除稅前(虧損)/溢利	(74,799)	—	—	2,457	—	—	—	11,642	10,882		(11,575)	(61,393)
物業、廠房及設備折舊	1,901	—	—	354	—	—	—	115	7			2,377
商譽減值虧損	4,201	—	—	—	—	—	—	—	—			4,201
出售附屬公司時轉讓應收款項之虧損	68,559	—	—	—	—	—	—	—	—			68,559
以權益股份支付交易	2,282	—	—	—	—	—	—	—	—			2,282
出售物業、廠房及設備虧損	62	—	—	—	—	—	—	13	—			75
出售附屬公司收益	(20,413)	—	—	—	—	—	—	—	—			(20,413)
預付租賃款項攤銷	63	—	—	—	—	—	—	—	—			63
財務成本	940	—	—	—	—	—	—	111	—	11,575		12,626
利息收入	(1,470)	—	—	—	—	—	—	(10)	(6)			(1,486)
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(18,674)	—	—	2,811	—	—	—	11,871	10,883			6,891
存貨增加	(2,289)	—	—	—	—	—	—	—	—			(2,289)
按公平值計入損益賬之財務資產增加	(11,339)	—	—	—	—	—	—	—	—			(11,339)
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	3,285	—	—	692	—	—	—	(3,214)	(2,529)			(1,766)
應收一名董事(賣方)款項增加	—	—	—	(1,142)	—	—	—	—	—			(1,142)
應收關連公司款項(增加)/減少	—	—	—	1,365	—	—	—	—	100		(1,485)	(20)
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)	1,082	—	—	124	—	—	—	(213)	1,455			2,448
應付關連公司款項(減少)/增加	—	—	—	(9)	—	—	—	57	(1,561)		1,485	(28)
應付一名董事(賣方)款項減少	—	—	—	(625)	—	—	—	—	—			(625)
應付關連人士方款項(減少)/增加	—	—	—	—	—	—	—	1	27			28
經營業務(所動用)/所得之現金	(27,935)	—	—	3,216	—	—	—	8,502	8,375			(7,842)
已退/(已付)所得稅	114	—	—	(139)	—	—	—	—	(425)			(450)
<b>經營業務所得/(所動用)之現金淨額</b>	(27,821)	—	—	3,077	—	—	—	8,502	7,950			(8,292)
<b>投資活動所得之現金流量</b>												
已收利息	1,470	—	—	—	—	—	—	10	6			1,486
購買物業、廠房及設備	(44)	—	—	(3)	—	—	—	(493)	(57)			(597)
購買物業、廠房及設備之已付訂金	(2,657)	—	—	—	—	—	—	—	—			(2,657)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	—	—	—	—	—	25	—			25
出售附屬公司現金流出淨額	(4,279)	—	—	—	—	—	—	—	—			(4,279)
收購附屬公司現金流出淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(199,369)		(199,369)
還款予關連公司	—	—	—	—	—	—	—	—	874		(874)	—
<b>投資活動所得/(所動用)之現金淨額</b>	(5,510)	—	—	(3)	—	—	—	(458)	823			(205,391)

## 3. 經擴大集團之未經審核備考現金流量表 (續)

	Consecutive	Century	世紀21香港	世紀21澳門	Real Clever	Pacific	世紀21物業	世紀21	收購事項 應付代價 千港元 (附註1)	利息開支 千港元 (附註2)	公司間 結餘撇銷 千港元 (附註3)	總計 千港元
	本集團截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	Profits截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	Profit截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	Pointier截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	代理截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元				
<b>融資活動所得之現金流量</b>												
發行新股份所得款項淨額	221,319	—	—	—	—	—	—	—				221,319
因行使購股權而發行股份	4,632	—	—	—	—	—	—	—				4,632
發行可換股票據所得款項	34,000	—	—	—	—	—	—	—				34,000
股份發行費用	(6,595)	—	—	—	—	—	—	—				(6,595)
已付利息	(314)	—	—	—	—	—	—	(111)		(5,600)		(6,025)
新增附息借貸所得款項	9,200	—	—	—	—	—	—	2,000				11,200
償還借貸	—	—	—	—	—	—	—	(2,000)				(2,000)
已付融資租賃債務之利息部分	(94)	—	—	—	—	—	—	—				(94)
償還融資租賃債務	(587)	—	—	(12)	—	—	—	—				(599)
墊款予一名董事(貴方)	—	—	—	—	—	—	—	1,928	2,310			4,238
還款予一名董事(貴方)	—	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(2,973)			(10,969)
墊款自關連公司	—	—	—	—	—	—	—	727	—		(627)	100
還款予關連公司	—	—	—	—	—	—	—	(1,501)	—		1,501	—
<b>融資活動所得/(所動用)之現金淨額</b>	<b>261,561</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(12)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(6,953)</b>	<b>(663)</b>			<b>249,207</b>
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>228,230</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,062</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,091</b>	<b>8,110</b>			<b>35,524</b>
年初之現金及現金等值	7,207	—	—	315	30	—	—	30	256	(631)		7,207
年終之現金及現金等值	<u>235,437</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,377</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,121</u>	<u>8,366</u>			<u>42,731</u>

附註：

- (1) 備考調整指貴集團就收購該等目標公司股權之應付代價430,000,000港元，其中200,000,000港元以現金支付。收購該等目標公司的現金流出淨額約199,369,000港元，已於該等目標公司於二零零七年一月一日的保留現金抵銷，猶如收購已於二零零七年一月一日完成。
- (2) 該金額指按每年3%計算之承兌票據以及按實際利率每年7.75%計算之賣方可換股票據之應付利息開支備考調整。
- (3) 該金額指目標集團公司間結餘撇銷之備考調整。

**B. 經擴大集團未經審核備考財務資料之函件**

下文為均富會計師行就載於本附錄之經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函：



Grant Thornton International Ltd之成員公司

敬啟者：

吾等就真樂發控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）日期為二零零八年六月二十八日通函（「通函」）內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，通函內容有關建議收購(i)Consecutive Profits Limited；(ii)Pacific Pointer Limited；(iii)Real Clever Profits Limited；(iv)世紀21香港有限公司；及(v)世紀21有限公司之權益之非常重大收購事項及關連交易（「收購事項」），該等資料乃由貴公司董事編製，僅供說明用途，為提供有關收購事項對已呈列之財務資料可能造成之影響，以供載入通函附錄九。

未經審核備考財務資料之編製基準已載於通函第301至306頁。

**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章第29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「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純為董事之責任。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達致意見，向閣下報告吾等之意見。吾等並不就先前向吾等提供為編製未經審核備考財務資料所採用之任何有關財務資料之任何報告承擔任何責任，惟須對吾等於該等報告刊發日期須對該等報告之對象負上之責任則除外。

### 意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則（「香港投資通函呈報準則」）第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始檔案互相比較、考慮支援進行調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則或香港審閱業務準則或香港確認業務準則而進行之審計或審閱，因此，吾等概無就未經審核備考財務資料作出任何確認。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設作出，僅供說明用途，由於其假設性質，故並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未能反映：

- 經擴大集團於未經審核備考財務資料涵蓋日期或任何未來日子之財務狀況；或
- 經擴大集團於未經審核備考財務資料涵蓋期間或任何未來期間之業績。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準由貴公司董事妥為編製；
- b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心二期707室  
真樂發控股有限公司  
董事會 台照

**均富會計師行**  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年六月二十八日



以下為來自獨立估值師中和邦盟評估有限公司對世紀21香港有限公司、世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司之全部權益於二零零八年四月三十日之市值估值編製之函件全文，以供載入本通函。

## **BMI APPRAISALS**

BMI Appraisals Limited 邦盟滙駿評估有限公司

Suite 05-07, 15/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1505-07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**

茲遵照真樂發控股有限公司（「貴公司」）向吾等發出的指示，對 貴公司將予購入的世紀21香港有限公司、世紀21物業代理有限公司及世紀21測量行有限公司（統稱「獲評估公司」）之全部股本權益之市值提供意見。估值日期為二零零八年四月三十日。

本報告描述獲評估公司之背景、行業概覽及估值基準及假設，亦解釋所用估值方法及呈報吾等之估值結論。

### **估值目的**

吾等明白，吾等估值旨在就 貴公司收購獲評估公司而就獲評估公司之全部股本權益於二零零八年四月三十日之市值發表獨立意見。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行。「市值」指「估計自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在知情、審慎而自願的情況下，作出適當市場推廣後透過公平交易轉讓資產的成交價」。

## 獲評估公司之背景

世紀21香港有限公司根據香港公司條例於一九九三年五月十八日於香港註冊成立為有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道88號10樓。世紀21香港有限公司主要於香港提供特許、顧問及物業代理服務。

世紀21物業代理有限公司根據香港公司條例於一九九九年九月八日於香港註冊成立為有限公司，其註冊辦事處為麥當勞道5A號地下，主要營業地點為香港灣仔告士打道88號10樓。世紀21物業代理有限公司主要於香港提供物業代理服務。

世紀21測量行有限公司根據香港公司條例於一九九五年十二月十九日於香港註冊成立為有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道88號10樓。世紀21測量行有限公司主要於香港提供測量及物業代理服務。

## 行業概覽

根據路透社之一份報告，美國經濟受樓市衰退及按揭危機之威脅，儘管如此，香港之物業市場仍然蓬勃，並愈來愈受外國人及中國內地之人追捧。由於港元與美元掛鈎，美國減息亦令香港按揭利率實際變成負利率，低於預期4.5%通脹率。於二零零七年最後三個月，大型屋苑每月交易較全年其餘時間平均高出63%，為十年之冠。

經濟指數及預測：

經濟指數	期間	數字	二零零六年	二零零七年	二零零八年F
國內生產總值	二零零七年第四季	6.7%#	7.0%#	6.3%#	5.0%#
通脹	二零零八年一月	3.2%	2.0%	2.0%	4.5%
失業	截至二零零八年 二月止三個月	3.3%#	4.8%	4.0%	3.2%
最優惠利率	目前	5.25-5.50%	7.9%*	7.6%*	5.3%*

資料內源：經濟情報組織國家資料／政府統計處／萊芳

# 暫時 \* 香港滙豐銀行最優惠利率

此外，預期未來數年每年供應11,000至12,000個單位難以完全應付每年17,000個新單位之需求。投機者注意到供應短缺，受其吸引而入市。以確認人交易計量之投機活動不繼增加。然而，確認人交易於二零零八年二月佔整體二手市場之百分比較為溫和，為4.3%，遠低於一九九七年高峰期之9.7%。投資者為求獲取較高回報將資金轉移至住宅物業。借貸成本較低，而收益率相對較高，令物業投資更具吸引力。此外，政府高昂之土地政策亦是其中一個因素。土地以高昂價格出售，此為未來物業價格之重要指標。如本年度之財政預算所公佈，愈來愈多土地推出市場。然而，土地銷售至項目竣工往往需時超過三年。

展望未來，住宅市場預期錄得正面增長，若干分析員預測物業價值於未來兩年將上升50%。預期當前穩固之需求基礎、負利率及優質住宅之供應短缺乃推動物業價格上升主之主要因素。

### 資料來源

就吾等之估值而言，吾等所獲提供有關獲評估公司之財務及營運數據乃由 貴公司高級管理層提供。

就獲評估公司進行業務估值須考慮影響獲評估公司經濟利益之因素及其賺取未來投資回報能力之所有相關因素。估值所考慮之因素包括但不限於：

- 獲評估公司之業務性質；
- 獲評估公司之財務及營運資料；
- 獲評估公司現時或未來經營所在市場之特定經濟環境及競爭狀況；
- 從事類似業務類別實體以市場主導之投資回報；及
- 獲評估公司之財務及業務風險，包括收入之持續性及預計未來業績。

### 工作範圍

在吾等為獲評估公司估值之過程中，吾等已採取以下步驟評估所採納基準及 貴公司高級管理層所提供假設之合理性：

- 與 貴公司高級管理層進行會面；
- 取得關於獲評估公司財務及經營狀況之資料；
- 進行市場研究及從公開來源取得統計數據；
- 審閱由 貴公司高級管理層提供的有關獲評估公司財務及經營狀況之資料之所有基礎及假設；
- 編製計算獲評估公司指示性估值之業務估值模式；及
- 在本報告內呈列有關獲評估公司背景、估值方法、資料來源、工作範圍、重大假設、意見及吾等估值結論之所有相關資料。

## 估值假設

基於獲評估公司現時或未來之經營環境不斷演變，須建立多項假設，以充分支持吾等對獲評估公司之價值所作之估值結論。於吾等之估值內所採用之重大假設如下：

- 獲評估公司現時或未來經營所在司法轄區之現有政治、法律及經濟狀況並無重大變動而將對獲評估公司之收入構成重大影響；
- 獲評估公司現時或未來經營所在司法轄區之現有稅法並無重大變動；應課稅稅率維持不變，所有適用法規將獲得遵守；
- 獲評估公司之財務資料按合理基準編製，反映獲評估公司高級管理層之估計，資料已經貴公司高級管理層深思熟慮後達致；
- 匯率及利率將不會與當前水平有重大差異；及
- 經濟條件與經濟預測不會有重大偏差。

## 估值方法

於估算獲評估公司之價值時，已考慮三種被普遍接納之估值方法。該等方法分別為市場法、成本法及收益法。

市場法通過將目標資產與市場出售之類似業務、業務所有人權益及證券作比較，從而可作為價值指標。

成本法通過研究重建業務所需之金額，就其估值結論而言乃屬適宜，從而可作為價值指標。此法尋求量化替換未來業務服務能力所需之資金數量來衡量所有權之經濟利益。

收益法將所有權之預計定期利益轉換為價值指標。此法乃基於一項原則，即知情買家就項目所支付之金額不會高於在相同風險下同一或相若業務預計未來利之現時價值。

於三種方法中，吾等認為收益法不適合用於估值，因為該方法與其他兩種方法相比涉及極大數量之假設。成本法亦被認為不夠充分，因為該法未考慮獲評估公司之未來增長潛力。因此，吾等確定市場法乃最適合用於本估值之計算方法。

進行估值時，吾等選擇與獲評估公司擁有類似業務營運公司最近進行的三次收購行動並釐定其「價格對銷售比率」倍數。其後吾等將該等價格倍數應用於獲評估公司之有關財務資料及釐定獲評估公司之指示性估值。根據「價格對銷售比率」倍數計算之價值其後按計算貼現率貼現至估值日之價值。根據 貴公司高級管理層提供之擴充計劃之預期資本支出之現值，最終被扣除並達致獲評估公司之最終市值。

獲挑選的三宗收購詳情如下：

收購方	目標公司	目標公司概述	價格對銷售比率
BC Partners	Foxtons Limited	倫敦主要地產代理及獨立按揭經紀集團	3.90
Apollo Management LLP	Countrywide plc	英國最大地產代理集團	1.61
Technology Venture Holdings Limited	Grand Panorama Limited	在中國從事物業的房地產代理並提供物業相關的服務	2.22
<b>中位數：</b>			<b>2.22</b>

吾等認為「價格對銷售比率」乃估計吾等作出之最終估值之最適合價格倍數。首先，盈利之波動性及短暫性令「價格對盈利比率」倍數極難詮釋。同時，由於房地產代理之業務與並無於賬面值反映之人才資本有密切關係，故「價格對賬面值比率」倍數被認為是不適合之計量方法。另一方面，「價格對銷售比率」倍數並非如「價格對盈利比率」倍數波動，因盈利之波動性受固定成本之影響而加強。定義方面，盈利變動等於銷售變動乘經營槓桿比率（倘涉及任何固定成本，則大於1）。此外，「價格對銷售比率」倍數尤其適合估值處於擴張初期階段之公司。

吾等根據未來三年之預測銷售額(基於 貴公司高級管理層提供之擴充計劃)，在估計吾等作出之最終估值時可加入獲評估公司之未來發展。採用三年預測銷售額乃因獲評估公司之發展於此段時間預期相對保持穩定。根據預測銷售額計算之價值其後按計算貼現率貼現至估值日之價值。

貼現率為無風險利率加相關貝他系數乘以市場風險溢價及初期風險溢價之和。吾等採納十年期香港外匯基金票據於估值日之收益率為無風險利率，即2.584%。貝他系數乃按四間與獲評估公司擁有類似業務的上市公司之貝他系數中位數釐定。獲評估公司之估計貝他系數為0.713。此外，獲採納之市場風險溢價為11.846%。同時，由於獲評估公司仍處於經營初期階段，故加入3%之初期階段風險溢價。因此，貼現率為16.051%。

就非系統風險而言，吾等已考慮獲評估公司與所挑選可資比較公司之規模差異(針對公司之風險)。於估值中，已因規模差異影響採用折讓。

### **估值意見**

就本估值而言及達致吾等之估值意見時，吾等已參照 貴公司之高級管理層提供之資料對所估值公司之估值作出估計。吾等亦已徵求並獲 貴公司確定所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

就吾等所深知，本報告所載資料均屬真確。儘管該等資料乃從可靠來源獲取，惟吾等不會就任何由其他人士提供用作進行分析之資料、意見或估算之準確性作出保證或承擔任何責任。

### **備註**

除另有指明外，本報告所有貨幣金額均以港元列示。

### **估值結論**

吾等之估值之結論乃按照公認之估值程式及慣例作出，當中十分依賴和已考慮不可輕易量化或確定之多項假設及多項不確定因素。

此外，儘管吾等認為該等假設及考慮因素乃屬合理，惟該等假設及考慮因素本身涉及重要業務，經濟及競爭不確定因素及或然因素所影響，當中很多並非 貴公司、獲評估公司或吾等所能控制。

根據本報告內所概述吾等之調查及分析，吾等認為，獲評估公司之全部股權於二零零八年四月三十日之市值為**465,000,000港元(四億六千五百萬港元整)**。

吾等謹確認，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、獲評估公司或所申報之價值中擁有權益。

此致

香港夏慤道18號  
海富中心  
二期707室  
**真樂發控股有限公司**  
列位董事 台照

代表

**中和邦盟評估有限公司**

**董事**

**施德誌**

*B.Eng(Hon), MBA(Acct), CFA*

**董事**

**鄭澤豪博士**

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),  
PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb,  
AFA, SCIFM, FCIM, MASCE,  
MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

謹啟

二零零八年六月二十八日

附註：

1. 施德誌先生持有紐約市立大學巴魯克學院會計專業之工商管理碩士學位並為特許金融分析師。彼於香港、中國及亞太地區評估類似資產或所從事業務活動類似之公司價值方面擁有約三年經驗。
2. 鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員、American Society of Civil Engineers會員、American Society of Mechanical Engineers會員及Institute of Industrial Engineers (U.K.)會員。彼於全球評估類似資產或所從事商業活動類似之公司價值方面擁有約十年經驗。



## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實而導致任何陳述產生誤導。

## 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行繳足股本如下：

法定：		港元
<u>20,000,000,000</u>	股現有股份	<u>500,000,000</u>

已發行及繳足：

<u>6,258,230,400</u>	股現有股份	<u>156,455,760</u>
----------------------	-------	--------------------

於股份合併生效後，本公司之法定及已發行繳足股本，以及發行配售股份、配售可換股票據換股股份及賣方可換股票據換股股份如下：

法定：		港元
<u>4,000,000,000</u>	股新股份	<u>500,000,000</u>

已發行及繳足：

1,251,646,080	股新股份將於緊隨股份合併生效後發行	156,455,760
400,000,000	股配售股份	50,000,000
727,272,727	股配售可換股票據換股股份將於悉數行使配售可換股票據隨附之轉換權後配發及發行	90,909,091
945,454,545	股賣方可換股票據換股股份將於悉數行使賣方可換股票據隨附之轉換權後配發及發行	118,181,818
<u>3,324,373,352</u>	股新股份	<u>415,546,669</u>

**權益披露****(a) 董事及最高行政人員之權益**

於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文規定其被視作擁有之權益及淡倉）及上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所，並根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置之登記冊之權益及淡倉。

**(b) 主要股東之權益**

於最後實際可行日期，就董事所知，於本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置之登記冊，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本公司或本集團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%或以上權益之人士（不包括董事或本公司最高行政人員）如下：

## (i) 於現有股份之好倉

姓名	身份及權益性質	所持 現有股份數目	概約持 股百分比 (附註1)
謝祖翔 (「謝先生」)	透過受控制法團	564,896,000 (附註2)	9.03%
Tellus Investments Limited	透過受控制法團	564,896,000 (附註2)	9.03%
Glory Winning Investment Limited	直接實益擁有	564,896,000 (附註2)	9.03%
賣方	直接實益擁有 (附註3)	945,454,545 (附註3)	15.11%

附註：

1. 持股百分比乃按於最後實際可行日期之現有已發行股份6,258,230,400股為基準計算。
2. Glory Winning Investment Limited乃由謝先生及Tellus Investments Limited (其全部已發行股本由謝先生持有) 以相等份額持有。因此，Tellus Investments Limited及謝先生均被視為於Glory Winning Investment Limited所擁有之564,896,000股現有股份中擁有權益。
3. 該等股份為可發行予賣方之賣方可換股票據換股股份。

## (ii) 於經擴大集團其他成員公司之權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	註冊主要股東 (不包括本集團 成員公司)姓名	所持股份數目	概約持股 百分比
欣科有限公司	吳啟樂	40股每股面值1港元 之普通股	40%

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後實際可行日期有任何人士（不包括董事或本公司最高行政人員）擁有本公司現有股份及相關現有股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於經擴大集團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。

### (c) 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立對經擴大集團業務而言有重大意義之存續合約或安排中擁有重大權益。

自二零零七年十二月三十一日（本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）起，概無董事於經擴大集團任何成員公司收購、出售或承租或經擴大集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 專家及同意書

於本通函內提供意見之專家及彼等之資格載列如下：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例可從事第6類（就企業融資提供意見）規管活動之公司
國衛會計師事務所（「國衛」）	英國特許會計師、執業會計師
均富會計師行	執業會計師
中和邦盟評估有限公司 （「中和邦盟」）	估值師

智略資本、國衛、均富會計師行及中和邦盟已各自就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之格式及內容載列彼等各自之函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，智略資本、國衛、均富會計師行及中和邦盟概無於經擴大集團任何成員公司股本中實益擁有權益，亦無任何認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司股份之權利（不論是否法定權利），或自二零零七年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）起於經擴大集團任何成員公司收購、出售或承租或經擴大集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 重大合約

於最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團各成員公司訂立之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）及可能視作重大合約如下：

- (i) 於二零零六年十月十一日，本公司、本公司前主要股東Charm Management Limited（「Charm」）及恒利證券（香港）有限公司（「恒利」）訂立配售協議，據此，恒利同意按盡力基準以每股0.04港元之價格向不少於六名承配人配售最多300,000,000股每股面值0.01港元之本公司股份（相等於120,000,000股現有股份），而Charm同意以同等價格每股0.04港元認購相等於恒利所配售數目之新股；
- (ii) 於二零零六年十一月二十三日，本公司與Sky Hawk International Limited（本公司及本公司關連人士之獨立第三方）訂立買賣協議，據此本公司同意以20,000,000港元之總代價將其於Good Prosper Trading Limited之全部權益及Good Prosper Trading Limited尚欠本集團之未償還款項之權利及利益出售及轉讓予Sky Hawk International Limited；
- (iii) 於二零零七年一月三日，本公司與泰力斯國際控股有限公司就本公司可能投資於一家將由泰力斯國際控股有限公司註冊成立之公司不少於50%股本權益一事訂立無法律約束力之意向書，該公司將主要於內蒙古巴彥淖爾市烏拉特中旗從事採煤、煤炭化工、磁浮風力發電及相關業務；
- (iv) 於二零零七年一月二十四日，本公司與恒利訂立配售協議（經於二零零七年二月九日訂立之補充協議修訂），據此恒利同意按每股現有股份0.10港元之價格配售最多340,000,000股現有股份，其中150,000,000股現有股份按全數包銷基準配售，其餘190,000,000股現有股份則按盡力基準配售；
- (v) 於二零零七年一月二十四日，本公司與恒利訂立配售協議（經於二零零七年二月九日訂立之補充協議及於二零零七年五月二十八日訂立之第二份補充協議修訂），據此，恒利同意促使認購人認購本公司將予發行之本金總額上限為34,000,000港元之可換股票據，該可換股票據附有以每股現有股份0.10港元之初步換股價格（可予調整）將未償還之本金額轉換為現有股份之權利；

\* 僅供識別

- (vi) 於二零零七年四月十六日，興旺海外有限公司（「興旺」）與創聲國際有限公司訂立買賣協議，據此，興旺同意出售真樂發控股有限公司之全部股權，並轉讓宏科（香港）有限公司（真樂發控股有限公司其中一家附屬公司）尚欠興旺之未償還墊款之權利及利益予創聲國際有限公司，總代價為2港元；
- (vii) 於二零零七年八月十四日，本公司、Charm及金利豐證券有限公司（「金利豐」）訂立配售及認購協議，據此金利豐同意以全數包銷基準按每股現有股份0.128港元之價格配售70,000,000股Charm所持有之現有股份予不少於六位承配人，而Charm亦同意以現有股份每股0.128港元之同一價格認購70,000,000股現有新現有股份；
- (viii) 於二零零七年八月十四日，本公司與金利豐訂立配售協議，據此金利豐同意以盡力基準按每股現有股份0.128港元之價格配售最高150,000,000股新現有股份予不少於六位承配人；
- (ix) 於二零零七年九月十四日，本公司與金利豐訂立終止協議，以終止上文(viii)所披露日期為二零零七年八月十四日之配售協議；
- (x) 本公司與結好投資有限公司（「結好」）於二零零七年十月三日就按每股現有股份0.038港元之價格發行4,693,672,800股現有股份訂立之包銷協議（經日期為二零零七年十月九日之補充協議修訂）；
- (xi) 本公司與結好就配售本金額300,000,000港元之可換股債券於二零零七年十月三日訂立之有條件可換股債券配售協議（經日期為二零零七年十月九日之補充協議修訂）；
- (xii) 於二零零七年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司建俊投資有限公司（「建俊」）與寶昌（集團）投資有限公司（「寶昌」）訂立買賣協議，據此，建俊同意以現金代價17,712,600港元向寶昌購買物業；
- (xiii) 協議；及
- (xiv) 配售協議。

### 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內到期或本公司可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

## 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務競爭或可能競爭之業務擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

## 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭先生」）就本公司兩家前附屬公司所欠貸款約44,500,000港元連同應計利息向本公司提出訴訟（「訴訟」）。

本公司已完成一切文件證據之透露及交換有關事實之證人陳詞，自二零零六年初已就該訴訟之審訊作好準備。然而，郭先生於二零零六年七月於該訴訟中提出申請，要求重大修改其二度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使訴訟之審訊大為延遲。

修改申請及合併申請已於二零零七年四月十九日獲法院批准。新與訟方已就其抗辯提交答辯書，本公司亦已適當地處理申訴答辯書之相應修改。郭先生與新與訟方已完成文件證據之透露及調查，而訴訟正等候郭先生及新與訟方交換證人陳述書。預料待郭先生及新與訟方完成交換證人陳述書後，訴訟將進行排期聆訊。

儘管二度修訂之申索陳述書有重大修改並有新與訟方加入，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在尋求代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭先生並無有效理據控訴本公司，故訴訟應不會對經擴大集團造成任何重大不利財務影響。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或經擴大集團任何成員概無牽涉入任何重大訴訟或訟裁，且經擴大集團任何成員公司亦無尚未解決或面臨之重大訴訟或申索。

**一般事項**

- (i) 本公司之秘書及合資格會計師為劉小梅女士，彼為香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司於香港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183號合和中心17樓1712-1716室。
- (iii) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港夏慤道18號海富中心二期707室。
- (iv) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda.
- (v) 本通函及隨附之代表委任表格之中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**備查文件**

下列文件之副本可於二零零八年七月十四日止(包括該日)平日(不包括公眾假期)一般營業時間於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 下列各公司之會計師報告：
  - (a) Consecutive Profits (載於本通函附錄二)；
  - (b) Real Clever (載於本通函附錄三)；
  - (c) Pacific Pointer (載於本通函附錄四)；
  - (d) 世紀21香港 (載於本通函附錄五)；
  - (e) 世紀21物業代理 (載於本通函附錄六)；
  - (f) 世紀21測量行 (載於本通函附錄七)；及
  - (g) 世紀21澳門 (載於本通函附錄八)。



- (iv) 均富會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之確認函件，全文載於本通函附錄九；
- (v) 世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之估值報告（載列於本通函附錄十）；
- (vi) 智略資本發出之函件，全文載於本通函第42至66頁；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之同意書；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (ix) 本公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）起根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定而刊發之各通函副本。

# 股東特別大會通告



**GFT HOLDINGS LIMITED**

**真樂發控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

茲通告真樂發控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年七月十四日(星期一)上午十時正假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店3樓唐廳二號舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案：

## 普通決議案

- (1) 「**動議**待香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市委員會批准新股份(定義見下文)上市及買賣後，本公司已發行及未發行股本中每五(5)股每股面值0.025港元之股份合併為一股每股面值0.125港元之新股份(「**新股份**」)，而本公司董事(「**董事**」)獲一般及無條件授權以簽立所有文件及辦理一切彼等認為必須、權宜及恰當之行動，以落實同一事項。」
- (2) 「**動議**待上文第1項決議案獲通過及聯交所上市委員會批准賣方可換股票據換股股份(定義見下文)上市及買賣後，謹此批准、確認及追認本公司、Kingbox Investments Limited(「**Kingbox**」)及吳啟民先生(「**賣方**」)於二零零八年四月三十日訂立之買賣協議(於二零零八年五月六日補充)(「**協議**」)(註有「A」字樣之副本已於大會上提呈並由大會主席簡簽以資識別)、其條款及條件以及據此擬進行之交易，包括(i)本公司向賣方發行本金總額為130,000,000港元之可換股票據(「**賣方可換股票據**」)；(ii)於賣方可換股票據附帶之換股權獲行使後，按初步兌換價每股新股份0.1375港元(可予調整)配發及發行新股份(「**賣方可換股票據換股股份**」)；(iii)Kingbox(及本公司作為擔保人)向賣方發行本金總額為100,000,000港元之承兌票據；及(iv)所有根據協議擬進行之其他交易，以及簽立協議，而董事獲一般及無條件授權以簽立所有文件及辦理一切彼等認為必須、權宜及恰當之行動，以實行及落實根據協議擬進行之交易或相關事項。」

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (3) 「**動議**待上文第 1 項決議案獲通過及聯交所上市委員會批准配售股份(定義見下文)及配售可換股票據換股股份(定義見下文)上市及買賣後，謹此批准、追認及確認及結好證券有限公司(「**配售代理**」)於二零零八年四月三十日訂立之配售協議(於二零零八年五月六日補充)(「**配售協議**」)(註有「**B**」字樣之副本已於大會上提呈並由大會主席簡簽以資識別)、其條款及條件以及據此擬進行之交易，包括(i)向配售代理或其促使之承配人配發及發行最多400,000,000股新股份(「**配售股份**」)；(ii)發行本金總額達100,000,000港元之可換股票據(「**配售可換股票據**」)；及(iii)於配售可換股票據附帶之換股權獲行使後，按初步兌換價每股新股份0.1375港元(可予調整)配發及發行新股份(「**配售可換股票據換股股份**」)，以及簽立配售協議，而董事獲一般及無條件授權以簽立所有文件及辦理一切彼等認為必須、權宜及恰當之行動，以實行及落實根據配售協議擬進行之交易或相關事項。」

承董事會命  
**GFT Holdings Limited**  
**真樂發控股有限公司\***  
公司秘書  
**劉小梅**

香港，二零零八年六月二十八日

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會及於會上投票之股東可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任多於一名代表，委任書須列明與各受委代表有關之股份數目。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會指定召開時間四十八(48)小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806至1807室，方為有效。

\* 僅供識別