
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓名下所有瑩輝集團有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

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



BRIGHT INTERNATIONAL GROUP LIMITED

瑩輝集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1163)

**非常重大收購
及
建議重選本公司退任董事
及
本公司股東特別大會通告**

本公司謹訂於二零零九年四月二十九日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Mckinley廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第187至188頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記處分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會，並在會上投票。

* 僅供識別

二零零九年四月九日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------------------|-----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 6 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料..... | 22 |
| 附錄二 — 目標集團的財務資料..... | 95 |
| 附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料..... | 122 |
| 附錄四 — 林地之林木資源的估值報告..... | 132 |
| 附錄五 — 本集團的物業估值報告..... | 152 |
| 附錄六 — 目標集團的物業估值報告..... | 172 |
| 附錄七 — 一般資料..... | 177 |
| 附錄八 — 建議於股東特別大會重選的退任董事的詳情..... | 185 |
| 股東特別大會通告..... | 187 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「收購」 | 指 | 買方根據收購協議向賣方收購銷售股份及銷售貸款 |
| 「收購協議」 | 指 | 賣方與買方於二零零九年二月十一日就收購而訂立的有條件買賣協議 |
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則所賦予的涵義 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「細則」 | 指 | 本公司細則 |
| 「本公司」 | 指 | 瑩輝集團有限公司（股份代號：1163），乃一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議完成買賣銷售股份及銷售貸款 |
| 「代價」 | 指 | 根據收購協議買方就收購應向賣方支付的總代價 |
| 「轉換價」 | 指 | 可換股票據持有人行使其中所附的轉換權後有效的轉換股份認購價（或會調整），原定為初步轉換價 |

釋 義

| | | |
|---------|---|--|
| 「轉換權」 | 指 | 可換股票據持有人根據可換股票據文據的條款及條件及可換股票據的條款及條件，將以其名義登記的可換股票據的未贖回本金額轉換為股份的權利 |
| 「轉換股份」 | 指 | 本公司因轉換權獲行使而發行的新股份 |
| 「可換股票據」 | 指 | 本公司將於完成時向賣方或其代名人發行的本金總額為100,000,000港元的可換股票據，以支付部份代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 於完成後的本集團及目標集團 |
| 「林地協議」 | 指 | 中國公司與一名獨立第三方於二零零八年六月一日就買賣林地的土地使用權，以及林地種植所得木材的所有權及使用權而訂立的十二(12)份協議（林地所有權由一名獨立第三方持有） |
| 「林地證書」 | 指 | 廣東省始興縣林業局於二零零九年二月二十三日至二十七日就林地及於該等林地上所種植木材的業權及土地使用權所頒發的十二(12)份正式證書 |
| 「林地」 | 指 | 位於中國廣東省始興縣澄江鎮的十二(12)幅林地，合共佔地約13,323畝，中國公司擁有其土地使用權（中國公司亦擁有使用於該等林地上所種植木材的業權及權利，有關期限載於有關林地證書） |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 與本公司、其附屬公司或本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人概無關連的人士或公司 |
| 「初步轉換價」 | 指 | 每股轉換股份0.25港元（可予調整） |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零零九年四月六日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後可行日期 |
| 「上市委員會」 | 指 | 聯交所上市委員會 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「到期日」 | 指 | 發行可換股票據日期起計滿兩週年之日 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「中國公司」 | 指 | 清遠市木本林業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由目標公司全資及實益擁有 |
| 「承兌票據」 | 指 | 本公司將於完成時向賣方或其代名人發行的本金總額為200,000,000港元的承兌票據，以支付部份代價 |
| 「買方」 | 指 | Bright Group (BVI) Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「銷售貸款」 | 指 | 目標集團結欠賣方的一切責任、負債及債項（不論屬實際、或有或遞延），總金額為25,476,910港元 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司股本中1,000股每股面值1.00美元的已發行股份，即其全部已發行股本 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章的證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開的股東特別大會，以審議及酌情批准(i)收購協議及其項下擬進行的交易（包括但不限於收購、發行承兌票據及可換股票據，以及因行使可換股票據所附轉換權而配發及發行轉換股份）；及(ii)重選退任董事 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「目標公司」 | 指 | Asiacorp Universal Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及中國公司 |
| 「賣方」 | 指 | Knight Asia Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港的法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |

釋 義

「美元」 指 美元，美國的法定貨幣

「%」 指 百分比



BRIGHT INTERNATIONAL GROUP LIMITED

瑩輝集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1163)

執行董事：

徐振森先生
徐水盛先生
徐魏瑞雲女士
白秉臻先生
楊銑霖先生
徐江龍先生

獨立非執行董事：

蕭弘清博士
鄭榮輝先生
盧子卿先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
柴灣
嘉業街18號
明報工業中心
B座19樓9室

**非常重大收購
及
建議重選本公司退任董事
及
本公司股東特別大會通告**

緒言

董事會於二零零九年二月十三日公佈，於二零零九年二月十一日聯交所交易時間結束後，買方與賣方訂立收購協議，內容有關總代價為300,000,000港元之收購。

* 僅供識別

本通函旨在提供有關(i)收購；(ii)本集團、目標集團及經擴大集團的財務資料及一般資料；(iii)林地之林木資源、本集團物業及目標集團物業的各項估值；(iv)於股東特別大會重選退任董事；以及(v)股東特別大會通告的詳情。

收購協議

日期

二零零九年二月十一日

訂約方

- (i) Knight Asia Investments Limited (作為賣方)；及
- (ii) Bright Group (BVI) Ltd，本公司的全資附屬公司 (作為買方)。

賣方為一家投資控股公司，並於最後可行日期實益擁有目標公司的全部已發行股本。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購的資產

- (i) 銷售股份，即目標公司的全部已發行股本；及
- (ii) 銷售貸款，即目標集團結欠賣方或所產生的所有債項、負債及債務 (不論實際、或然或遞延)，總金額為25,476,910港元。

代價

代價為300,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (i) 其中200,000,000港元以由買方促使本公司於完成時向賣方或其代名人發行承兌票據之方式支付；及
- (ii) 其中100,000,000港元以由買方促使本公司於完成時向賣方或其代名人發行可換股票據之方式支付。

代價乃由收購協議的訂約方參考林地目前所種植的木材的初步估值約300,000,000港元後，按公平基準磋商釐定。在達致該初步估值時，獨立估值師已考慮近期就相類似木材產品所支付的價格，並就指示市價予以調整，以反映估值資產的條件及效用 (與市場可資比較項目相比)，惟並無參考再種植樹木將能產生的未來經濟價值。

先決條件

收購須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (i) 買方信納就目標集團資產、負債、營運及狀況的盡職審查的結果；
- (ii) 已取得就收購協議及其項下擬進行交易需向銀行、第三方及有關政府機關取得的一切必需授權、牌照、同意及批准；
- (iii) 股東於股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行交易的一項普通決議案，包括（但不限於）(a)買方收購銷售股份及銷售貸款；及(b)向賣方或其代名人發行可換股票據及承兌票據；
- (iv) 取得買方委任的中國律師事務所就中國公司及林地發出的中國法律意見（買方在形式及實質上絕對信納）；
- (v) 賣方根據收購協議作出的保證在各方面仍為真實及準確；
- (vi) 上市委員會批准轉換股份上市及買賣；
- (vii)（如適用）百慕達金融管理局批准發行及配發轉換股份；
- (viii) 取得獨立估值師所編製的估值報告（買方在形式及實質上信納），而報告結果表示林地的估值不少於300,000,000港元；及
- (ix) 並無發生事件對目標集團任何成員公司繼續經營業務的法律地位或繼續存在構成不利影響。

倘上述先決條件並未於二零零九年五月二十九日或買方可能同意的較後日期或之前達成（或，如適用，就先決條件第(i)、(iv)、(v)、(viii)及(ix)條而言可由買方豁免），收購協議將告停止及終結，概無訂約方須向另一方承擔任何責任及法律責任，惟因先前違反收購協議的條款而須承擔者除外。

截至最後可行日期，上述條件第(i)、(iv)、(viii)及(ix)條已達成。

完成

收購在上述先決條件達成（或獲豁免）之日後第三個營業日完成。

承兌票據

代價中200,000,000港元將由買方促使本公司於完成時向賣方或其代名人發行承兌票據的方式支付。

承兌票據的主要條款如下：

發行人： 本公司。

本金額： 200,000,000港元。

到期日： 承兌票據發行日期滿兩週年當日。

贖回： 本公司可於承兌票據到期日前任何時間，透過向承兌票據持有人發出不少於十(10)日的事先書面通知（當中註明擬向該持有人贖回的總金額），以將予贖回的該部份承兌票據的本金額的100%贖回（全部或部份）承兌票據。

於到期日尚未贖回的任何承兌票據的金額將以其當時未贖回本金額的100%贖回。

本公司已贖回承兌票據的任何款項將隨即註銷。

利息： 無。

可轉讓性： 承兌票據可出讓或轉讓予任何承讓人，惟該承讓人不得為本公司的關連人士（具上市規則所賦予的涵義）。承兌票據可按其全部或部份（1,000,000港元的完整倍數）未支付本金額出讓或轉讓。

可換股票據

代價100,000,000港元由買方促使本公司於完成時向賣方或其代名人發行可換股票據的方式支付。

可換股票據的主要條款如下：

發行人： 本公司。

本金額： 100,000,000港元。

到期日： 可換股票據發行日滿兩週年當日。

贖回： 本公司可於到期日前任何時間，透過向可換股票據持有人發出不少於十(10)日的事先書面通知（當中註明擬向該持有人贖回的總金額），以將予贖回的該部份可換股票據的本金額的100%贖回（全部或部份）可換股票據。

於收到可換股票據持有人就行使任何相關轉換權的通知（「轉換通知」）後，本公司可隨意進行可換股票據持有人提出的轉換可換股票據或以贖回的可換股票據金額100%的款項全數贖回未贖回的可換股票據或贖回轉換通知所載將予轉換的可換股票據的金額。

於到期日尚未贖回的任何可換股票據金額將以其當時未贖回本金額的100%贖回。

本公司已贖回可換股票據的任何款項將隨即註銷。

利息： 無。

可轉讓性：可換股票據可出讓或轉讓予任何承讓人，惟該等承讓人不得為本公司的關連人士（定義見上市規則）。可換股票據可按其全部或部份（1,000,000港元的完整倍數）未支付本金額出讓或轉讓。

可轉換性：在(i)轉換任何可換股票據不得引致行使轉換權的可換股票據持有人須根據收購守則第26條提出強制性全面收購，而不論有關強制性全面收購責任是否因行使可換股票據所附轉換權而配發及發行的轉換股份數目（如適用，包括與可換股票據持有人一致行動人士購入的任何股份）佔本公司當時已發行普通股本30%（或收購守則第26條不時規定的其他百分率）或以上或根據收購守則其他規定而引致；及(ii)符合上市規則的規定，股份的公眾持股量一直不少於已發行股份25%（或上市規則規定的任何指定百分率）的前提下，可換股票據持有人有權自可換股票據發行日至到期日期間隨時將全部或部份以其名義登記的未贖回可換股票據本金額轉換成股份，惟每項轉換須按最少1,000,000港元的完整倍數作出，除非在任何時間可換股票據的未贖回本金總額少於1,000,000港元，則仍可轉換可換股票據的全部（而非僅一部份）未贖回本金額。

轉換價及初步
轉換價：

可換股票據須按轉換價（或會調整）轉換。於發行可換股票據後，初步轉換價將為每股轉換股份0.25港元（或會調整）。

初步轉換價0.25港元較：

- (i) 股份於二零零九年二月十一日（即股份暫停在聯交所買賣以待刊發有關收購的公告前的最後一個交易日（「最後交易日」）在聯交所的收市價每股0.27港元折讓約7.41%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所的平均收市價每股0.285港元折讓約12.28%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日在聯交所的平均收市價每股0.2885港元折讓約13.34%；及
- (iv) 股份於截至最後可行日期在聯交所的收市價每股股份0.248港元溢價約0.81%。

倘出現股份合併或分拆、資本化發行、資本分派、供股及按較當時每股市價（「市價」，即截至須確定市價當日或之前最後一個交易日止股份於聯交所買賣的最後五個聯交所交易日，每股股份於聯交所的平均收市價）折讓超過20%的發行價或轉換價發行新股份或可換股證券，則轉換價或會調整。

倘其後向股東提出以供股或授予股東任何可按低於市價20%以上的每股價格認購新股份的購股權或認股權證方式認購新股份建議（「個案一」），或本公司發行可換股證券，而每股的應收實際總代價（「實際代價」，即本公司就任何該等可換股證券應收的代價，加上（假設）因行使該等可換股證券所附帶的權利以認購股份而本公司將收取的額外最低代價（如有））低於市價20%以上（「個案二」），或本公司按現金以低於市價20%以上的每股價格發行股份（「個案三」），或本公司發行股份作資產收購，而每股股份的總代價（「收購代價」，即入賬列作已就該等股份支付的金額）低於市價20%以上（「個案四」），則轉換價將予以調整，方法為以緊接有關公告日期前有效的轉換價乘以一個分數，而：

- 一 在個案一中，分子為緊接公告日期前已發行的股份數目，加上供股、購股權或認股權證應付金額（如有）與其中包括的新股份總數應付金額兩者總和按市價可購買的股份數目，而分母為緊接有關公告日期前已發行的股份數目，加上提呈以供認購或購股權或認股權證中包括的股份總數。

- 在個案二中，分子為緊接公告日期前已發行的股份數目，加上就已發行可換股證券應收的總實際代價按市價可購買的股份數目，而分母為緊接發行日期前已發行的股份數目，加上行使所附轉換權以按初步轉換價認購新股份後將予發行的股份數目（倘於發行可換股證券後，對轉換價作出的任何變動將令每股股份的總實際代價少於有關該等變動的建議公告日期的市價的80%，則轉換價將會作出相應調整）。

- 在個案三中，分子為緊接公告日期前已發行的股份數目，加上發行應付總金額按市價可購買的股份數目，而分母為緊接公告日期前已發行的股份數目，加上所發行的股份數目。

- 在個案四中，分子為每股股份的收購代價，而分母則為市價。

除董事可能作出的任何決定外，每項轉換價的調整均須（按本公司選擇）獲本公司當時的核數師或獲認可的商人銀行核實。

投票權：可換股票據持有人不會僅因持有可換股票據而有權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

董事會函件

地位： 除有關法例規定的特殊情況外，本公司有關可換股票據的付款責任於任何時間最少相當於其全部其他現有及日後無抵押及非後償責任。

因轉換可換股票據而發行的轉換股份在各方面與配發及發行該等轉換股份當日的已發行股份享有同等權利，故此其持有人可分享於有關轉換日期或之後宣派、派付或作出的一切股息或其他分派，惟有關記錄日期於有關轉換日期或之前的已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派除外。

上市： 可換股票據不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

禁售： 並無有關其後轉讓轉換股份的禁售限制。

以下資料僅供說明，按初步轉換價全數轉換可換股票據時，將會發行合共400,000,000股轉換股份，佔(i)最後可行日期本公司已發行股本約77.99%；及(ii)經發行該等轉換股份擴大的本公司已發行股本約43.82%。可換股票據持有人有權將可換股票據轉換為股份，惟(i)轉換任何可換股票據不得引致行使轉換權的可換股票據持有人須根據收購守則第26條提出強制性全面收購；及(ii)符合上市規則的規定，股份的公眾持股量一直不少於已發行股份25%（或上市規則規定的任何指定百分率）。

轉換股份將根據將於股東特別大會上尋求批准的特別授權發行。

對本公司股權架構的影響

下表載列(i)於最後可行日期；(ii)緊隨因轉換可換股票據而發行轉換股份，致使賣方及／或其代名人連同與其一致行動人士將最多持有本公司經擴大已發行股本約29.90%後；及(iii)（僅作說明用途）緊隨賣方及／或其代名人按初步轉換價悉數轉換可換股票據而發行轉換股份後的本公司股權架構（假設在上述各種情況下本公司的已發行股本及股權架構自最後可行日期起均無其他變動）。

| | 於最後可行日期 (附註1) | | 緊隨因轉換可換股票據而發行轉換股份， 致使賣方及／或其代名人 連同與其一致行動人士將 最多持有本公司經擴大 已發行股本約29.90%後 | | | |
|-------------------|--------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
| | 持股概約 | | 持股概約 | | 緊隨賣方及／或其代名人 按初步轉換價 悉數轉換可換股票據 而發行轉換股份後 (附註2) | |
| | 股份數目 | 百分比 % | 股份數目 | 百分比 % | 股份數目 | 百分比 % |
| 徐振森 (附註3) | 109,296,000 | 21.31 | 109,296,000 | 14.94 | 109,296,000 | 11.97 |
| 徐水盛 (附註3) | 64,746,000 | 12.62 | 64,746,000 | 8.85 | 64,746,000 | 7.09 |
| 徐江龍 (附註3) | 23,166,000 | 4.52 | 23,166,000 | 3.16 | 23,166,000 | 2.54 |
| Lim Mee Hwa (附註4) | 62,540,000 | 12.19 | 62,540,000 | 8.55 | 62,540,000 | 6.85 |
| 賣方或其代名人 | - | - | 218,755,015 | 29.90 | 400,000,000 | 43.82 |
| 公眾人士 | 253,166,000 | 49.36 | 253,166,000 | 34.60 | 253,166,000 | 27.73 |
| 總計 | <u>512,914,000</u> | <u>100.00</u> | <u>731,669,015</u> | <u>100.00</u> | <u>912,914,000</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- 截至最後可行日期，本公司已向其兩位董事（即白秉臻及楊銑霖）及僱員授出46,296,000份附有權利可認購46,296,000股股份而尚未行使的購股權。除上述購股權外，於最後可行日期，本公司並無任何可轉換為股份的尚未行使的認股權證、衍生工具或證券。上表所示的股權架構乃假設未有行使上述購股權。
- 情況(iii)所示的股權架構乃按假設上文附註1所述並無行使購股權為基準及僅作說明用途：根據可換股票據的條款，可換股票據持有人有權將可換股票據轉換為股份，惟(i)轉換任何可換股票據不會觸發行使轉換權的可換股票據持有人須根據收購守則第26條提出強制性收

董事會函件

購建議的責任；及(ii)按上市規則的規定，公眾持股量於任何時候不得少於已發行股份的25%（或上市規則所規定的任何指定百分比）。按此基準，收購將不會令本公司之控制權有所變動。

3. 彼等為執行董事。
4. 根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊，Lim Mee Hwa實益擁有3,230,000股股份；Lim Mee Hwa的配偶Yeo Seng Chong實益擁有200,000股股份；及Lim Mee Hwa及Yeo Seng Chong透過彼等控制之一個法團聯合擁有59,110,000股股份的權益。因此，Lim Mee Hwa及Yeo Seng Chong兩人均被視為擁有62,540,000股股份的權益。

有關目標集團的資料

目標公司乃於二零零五年五月在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本於最後可行日期由賣方全資擁有。目標公司主要從事投資控股。目前，該公司於中國公司的全部註冊股本中擁有實益權益。

中國公司於二零零五年七月在中國成立，於最後可行日期由目標公司全部實益擁有。中國公司主要從事種植業及種植相關技術的研發、銷售及分銷種植產品。中國公司根據林地協議自獨立第三方獲得在林地從事種植業務的特許權，該林地合共佔地13,323畝。誠如有關林地證書所載，中國公司擁有林地的土地使用權，以及使用該林地上所種植木材的業權及權利，使用期限就其中6,143畝林地而言直至二零四五年十二月三十一日，為期四十年；及就另外7,180畝林地而言則為長期（根據中國法律顧問的初步法律意見，為期不少於三十年，直至二零三九年一月九日止）有效。於最後可行日期，中國公司尚未展開營運。

以下為目標集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告：

| | 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元 (經審核) | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 概約 千港元 (經審核) |
|--------------|---|---|
| 營業額 | — | — |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (422) | 280,015 |
| 除所得稅後(虧損)/溢利 | (422) | 209,902 |

於二零零八年十二月三十一日，目標集團的經審核資產淨額約為208,924,000港元。

於完成後，目標公司及中國公司將成為本公司的全資附屬公司，該等公司的業績將併入本集團的財務報表。

有關目標集團所經營種植園的資料

林地由位於中國廣東省始興縣澄江鎮的12幅林地組成，佔地總面積約13,323畝。誠如林地證書所載，中國公司擁有林地的土地使用權，以及在林地種植所得木材的所有權及使用權，其中6,143畝土地的相關所有權利為期四十年，直至二零四五年十二月三十一日止；而7,180畝土地的相關所有權利則為長期（根據中國法律顧問的初步法律意見，為期不少於三十年，直至二零三九年一月九日止）。組成林地的各幅土地的法定擁有人為獨立第三方。中國公司根據林地協議自一名獨立第三方取得於林地進行種植業務的特許權。林地所種植的木材主要包括松樹、冷杉及其他不同種類樹木。

收購的理由

本集團主要從事照明產品的設計、製造及銷售。

照明產品的業務競爭向來激烈。儘管近年來本集團仍勉強錄得純利，但本集團的現有業務或許不能確保日後有可觀的增長趨勢。故此，本集團一直在物色未來有望錄得增長及提升股東價值的不同投資機會。

木材乃最普通的原材料之一，廣泛應用於多個行業。儘管面對近期的全球經濟衰退，董事會預期在可預見的未來木材的售價看漲，此乃鑒於其稀缺性及市場需求增加，尤其是來自中國的需求增加。中國現時為木材主要消費國之一。

根據中國國家林業局（「**國家林業局**」）最近的新聞，中國林業產業於二零零八年大幅增長，估計林業總產值於二零零八年達到人民幣1.33萬億元，較去年增長6.08%。此外，鑒於最近的經濟危機，中國政府已實施一系列政策，例如擴大財政政策和放寬貨幣政策等，以支持產品內需。國家林業局亦計劃鼓勵林業產業的內需及投資，以推動中國林業產業的發展。

於完成後，本集團將能夠涉足中國的植林業務，如上文所述，該業務的前景明朗。中國公司有權向相關中國政府機關申請採伐權，以在林地收割成熟的木材作銷售。藉著循環種植週期，中國公司可在林地上持續種植，以迎合目標集團業務的市場潛力，從而可於日後為本集團貢獻盈利，因此，董事認為收購可擴闊本集團的收入基礎並改善其財務表現。於完成後，本集團將與江龍章先生（彼現時擔任目標公司及中國公司的董事）訂立一份為期兩年的服務協議，負責協助本集團發展植林業務。在現階段，董事無計劃終止本公司的現有照明產品設計、製造及銷售業務，並預計在可預見的將來會繼續經營現有業務。

經計及上述因素及現時在林地上所栽種木材的獨立估值（估值報告載於本通函附錄四）為不少於300,000,000港元，董事認為收購的條款（包括代價）乃屬公平合理，而收購符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，收購構成本公司一項非常重大收購，因此須遵守上市規則第14章的規定取得股東批准。截至最後可行日期，賣方及其聯繫人並無擁有或持有任何股份。由於並無股東在收購中擁有任何重大利益，故概無股東須在股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

收購的財務影響

於完成後，目標公司及中國公司將成為本公司的全資附屬公司，因此目標集團的財務業績將合併入本集團的財務業績內。

本通函附錄三載列經擴大集團的未經審核備考財務資料，以說明收購對(i)本集團的業績及現金流量（假定完成已於二零零七年一月一日作實）；及(ii)本集團的資產及負債（假定完成已於二零零八年六月三十日作實）的財務影響。

根據本通函附錄三的未經審核備考綜合資產負債表，本集團的總資產將因收購由770,000,000港元增加約45%至1,113,000,000港元；及其總負債將由236,000,000港元增加約138%至561,000,000港元。

根據本通函附錄三的未經審核備考綜合收益表，假設收購已於二零零七年一月一日完成，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利將由18,000,000港元增加約1,006%至199,000,000港元。

經擴大集團的財務及貿易前景

照明行業近年面對嚴峻經營環境。由於原材料成本高企及人民幣持續升值，本集團近年的溢利因而受影響。自二零零八年金融危機開始後，本集團將在短期內面臨更艱難的經營環境。面對經營環境日趨嚴峻，本集團以保守的態度積極面對，不斷強化本身優勢以減低外來因素對本集團的沖擊。由於本集團不斷尋求其他發展機遇以擴大業務，本集團已有條件同意收購從事種植業務的目標集團。本集團預計收購將於二零零九年年中完成。儘管本集團預計收購對下一個財政年度的貢獻將不顯著，但將於未來為本集團帶來穩定回報。

建議重選退任董事

根據細則第86(2)(b)條，董事會有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補董事會的空缺或為現有董事會的新增成員。任何按此獲董事會委任的董事之任期僅至其獲委任後本公司首個股東大會為止，而屆時其有資格於該股東大會上膺選連任。

根據上述規定，盧子卿先生（於二零零九年三月二十三日獲董事會委任以填補梁學濂先生辭任的空缺）將於股東特別大會上退任，惟合資格在股東特別大會上重選連任。根據上市規則第13.74條，倘該項重選或委任須待股東於有關股東大會上批准，上市發行人應根據上市規則第13.51(2)條所規定，於有關股東大會的通告或隨附致其股東的通函中披露有關建議將予重選或建議新任的任何董事的詳情。有關盧子卿先生的詳情載於本通函附錄八內。

股東特別大會

股東特別大會將於二零零九年四月二十九日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Mckinley廳舉行（其通告載於本通函第187及188頁），以考慮及酌情通過批准收購及其項下擬進行交易；以及重選退任董事的普通決議案。概無股東需於股東特別大會上就本通函內股東特別大會通告所載的兩項決議案放棄投票。

董事會函件

根據上市規則，於股東大會上的任何股東投票必須以一股一票點票方式進行表決。因此，所有提呈的決議案將於股東特別大會上以一股一票點票方式進行表決。本公司將按照上市規則第13.39(5)條所指定的方式在股東特別大會結束後作出投票結果的公告。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按其上印列之指示填妥隨附的代表委任表格，連同經簽署授權書或其他授權文件（如有）或經證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票（在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷）。

推薦建議

董事會認為，收購的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成普通決議案，批准股東特別大會通告所載的收購及其項下擬進行的交易。

此外，董事亦建議股東投票贊成在股東特別大會通告所載批准重選退任董事的普通決議案。

其他資料

亦請閣下注意本通函各附錄所載的本集團及目標集團的財務資料、估值報告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑩輝集團有限公司
董事會主席
徐振森

二零零九年四月九日

1. 本集團的財務資料概要

以下為本集團摘錄自本集團經審核財務報表的最近三個財政年度及摘錄自本集團未經審核中期報告的截至二零零八年六月三十日止六個月期間的已刊發業績及資產及負債概要。核數師並無就本集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度的財務報表發表任何有保留或經修訂意見。

綜合收益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | |
|---------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核) | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 收入 | 347,947 | 816,863 | 806,413 | 774,573 |
| 銷售成本 | <u>(253,283)</u> | <u>(612,240)</u> | <u>(591,029)</u> | <u>(563,353)</u> |
| 毛利 | 94,664 | 204,623 | 215,384 | 211,220 |
| 其他收入及收益 | 2,920 | 8,629 | 5,275 | 5,113 |
| 銷售及分銷成本 | (13,417) | (46,888) | (41,187) | (39,751) |
| 行政開支 | (46,951) | (112,173) | (105,773) | (110,496) |
| 其他經營開支 | <u>(4,670)</u> | <u>(30,772)</u> | <u>(13,153)</u> | <u>(12,006)</u> |
| 經營溢利 | 32,546 | 23,419 | 60,546 | 54,080 |
| 財務費用 | <u>(105)</u> | <u>(305)</u> | <u>(486)</u> | <u>(269)</u> |
| 除所得稅前溢利 | 32,441 | 23,114 | 60,060 | 53,811 |
| 所得稅開支 | <u>(667)</u> | <u>(4,902)</u> | <u>(4,735)</u> | <u>(5,807)</u> |
| 年度溢利 | <u>31,774</u> | <u>18,212</u> | <u>55,325</u> | <u>48,004</u> |
| 股息 | <u>15,435</u> | <u>9,347</u> | <u>26,978</u> | <u>19,620</u> |
| 每股盈利 | | | | |
| — 基本 | <u>6.1港仙</u> | <u>3.6港仙</u> | <u>11.3港仙</u> | <u>9.8港仙</u> |
| — 攤薄 | <u>6.1港仙</u> | <u>3.6港仙</u> | <u>11.2港仙</u> | <u>不適用</u> |

綜合資產負債表

| | 二零零八年 | 十二月三十一日 | | |
|-----------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 資產及負債 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 360,800 | 366,163 | 308,675 | 303,821 |
| 投資物業 | 4,570 | 4,570 | 3,380 | 3,380 |
| 商譽 | 22,127 | 22,127 | 23,906 | 25,686 |
| | <u>387,497</u> | <u>392,860</u> | <u>335,961</u> | <u>332,887</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 按公平值計入損益之 | | | | |
| 金融資產 | 13,930 | 2,819 | 3,371 | 3,134 |
| 存貨 | 119,481 | 133,448 | 115,126 | 109,678 |
| 應收貿易款項及應收票據 | 109,062 | 105,984 | 113,692 | 67,436 |
| 預付款項、按金及 | | | | |
| 其他應收款項 | 34,531 | 31,297 | 28,175 | 25,601 |
| 已抵押定期存款 | — | — | — | 6,663 |
| 現金及現金等值項目 | 105,261 | 74,009 | 64,330 | 53,301 |
| | <u>382,265</u> | <u>347,557</u> | <u>324,694</u> | <u>265,813</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易款項 | 76,340 | 95,893 | 80,299 | 95,861 |
| 計息銀行借款 | 34,170 | — | — | — |
| 稅項撥備 | 28,595 | 29,783 | 26,271 | 22,972 |
| 其他應付款項及應計費用 | 52,645 | 45,971 | 36,694 | 49,408 |
| 應付一家關連公司款項 | 468 | 468 | 468 | 468 |
| 附追索權之貼現票據 | 1,363 | 24,246 | 49,343 | — |
| 應付股息 | 15,435 | — | — | — |
| | <u>209,016</u> | <u>196,361</u> | <u>193,075</u> | <u>168,709</u> |
| 流動資產淨值 | 173,249 | 151,196 | 131,619 | 97,104 |
| 總資產減流動負債 | 560,746 | 544,056 | 467,580 | 429,991 |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 26,867 | 26,867 | 14,180 | 11,203 |
| | <u>26,867</u> | <u>26,867</u> | <u>14,180</u> | <u>11,203</u> |
| 資產淨值 | <u>533,879</u> | <u>517,189</u> | <u>453,400</u> | <u>418,788</u> |
| 股本 | | | | |
| 公司股本持有人應佔權益 | | | | |
| 股本 | 51,450 | 51,450 | 49,050 | 49,050 |
| 儲備 | 482,429 | 463,681 | 392,087 | 350,118 |
| 擬派末期股息 | — | 2,058 | 12,263 | 19,620 |
| | <u>533,879</u> | <u>517,189</u> | <u>453,400</u> | <u>418,788</u> |
| 股本總額 | <u>533,879</u> | <u>517,189</u> | <u>453,400</u> | <u>418,788</u> |

2. 本集團經審核綜合財務報表

下文所載為轉載本集團的經審核財務報表，連同本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度年報第36頁至第95頁的附註。

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 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|---------|----|------------------|------------------|
| 收入 | 6 | 816,863 | 806,413 |
| 銷售成本 | | <u>(612,240)</u> | <u>(591,029)</u> |
| 毛利 | | 204,623 | 215,384 |
| 其他收入及收益 | 6 | 8,629 | 5,275 |
| 銷售及分銷成本 | | (46,888) | (41,187) |
| 行政開支 | | (112,173) | (105,773) |
| 其他經營開支 | | <u>(30,772)</u> | <u>(13,153)</u> |
| 經營溢利 | | 23,419 | 60,546 |
| 財務費用 | 8 | <u>(305)</u> | <u>(486)</u> |
| 除所得稅前溢利 | 7 | 23,114 | 60,060 |
| 所得稅開支 | 11 | <u>(4,902)</u> | <u>(4,735)</u> |
| 年度溢利 | | <u>18,212</u> | <u>55,325</u> |
| 股息 | 13 | <u>9,347</u> | <u>26,978</u> |
| 每股盈利 | 14 | | |
| — 基本 | | 3.6港仙 | 11.3港仙 |
| — 攤薄 | | <u>3.6港仙</u> | <u>11.2港仙</u> |

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 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-----------------|-------|----------------|----------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 366,163 | 308,675 |
| 投資物業 | 16 | 4,570 | 3,380 |
| 商譽 | 17 | 22,127 | 23,906 |
| | | <u>392,860</u> | <u>335,961</u> |
| 流動資產 | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 19 | 2,819 | 3,371 |
| 存貨 | 20 | 133,448 | 115,126 |
| 應收貿易款項及應收票據 | 21 | 105,984 | 113,692 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 31,297 | 28,175 |
| 現金及現金等值項目 | 22 | 74,009 | 64,330 |
| | | <u>347,557</u> | <u>324,694</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易款項 | 23 | 95,893 | 80,299 |
| 稅項撥備 | | 29,783 | 26,271 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 45,971 | 36,694 |
| 應付一家關連公司款項 | 24 | 468 | 468 |
| 附追索權之貼現票據 | 25 | 24,246 | 49,343 |
| | | <u>196,361</u> | <u>193,075</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>151,196</u> | <u>131,619</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>544,056</u> | <u>467,580</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 26 | 26,867 | 14,180 |
| 資產淨值 | | <u>517,189</u> | <u>453,400</u> |
| 股本 | | | |
| 公司股本持有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 27 | 51,450 | 49,050 |
| 儲備 | 29(a) | 463,681 | 392,087 |
| 擬派末期股息 | 13 | 2,058 | 12,263 |
| 股本總額 | | <u>517,189</u> | <u>453,400</u> |

綜合權益變動報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 股本 千港元 | 股份 溢價賬 千港元 | 繳入盈餘 千港元 (附註29(a)) | 資產重估 儲備 千港元 | 匯兌波動 儲備 千港元 | 股份派付 儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 擬派 末期股息 千港元 | 股本 總額 千港元 |
|--|-----------|------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|-----------------|
| 於二零零六年 | | | | | | | | | |
| 一月一日之結餘 | 49,050 | 54,252 | 286 | 30,881 | 2,723 | - | 261,976 | 19,620 | 418,788 |
| 重估盈餘 | - | - | - | 8,893 | - | - | - | - | 8,893 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | 3,169 | - | - | - | 3,169 |
| 直接於股本確認之 | | | | | | | | | |
| 年度收入及開支總額 | - | - | - | 8,893 | 3,169 | - | - | - | 12,062 |
| 年度純利 | - | - | - | - | - | - | 55,325 | - | 55,325 |
| 年度收入及開支總額 | - | - | - | 8,893 | 3,169 | - | 55,325 | - | 67,387 |
| 確認股本結算以股份為 基礎之付款 | - | - | - | - | - | 1,560 | - | - | 1,560 |
| 已派發二零零五年末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (19,620) | (19,620) |
| 已派發二零零六年中期股息 | - | - | - | - | - | - | (14,715) | - | (14,715) |
| 擬派二零零六年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (12,263) | 12,263 | - |
| 於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年 一月一日之結餘 | 49,050 | 54,252* | 286* | 39,774* | 5,892* | 1,560* | 290,323* | 12,263 | 453,400 |
| 重估盈餘 | - | - | - | 39,000 | - | - | - | - | 39,000 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | 11,578 | - | - | - | 11,578 |
| 直接於股本確認之 | | | | | | | | | |
| 年度收入及開支總額 | - | - | - | 39,000 | 11,578 | - | - | - | 50,578 |
| 年度純利 | - | - | - | - | - | - | 18,212 | - | 18,212 |
| 年度收入及開支總額 | - | - | - | 39,000 | 11,578 | - | 18,212 | - | 68,790 |
| 行使購股權 | 2,400 | 12,600 | - | - | - | (1,560) | - | - | 13,440 |
| 確認股本結算以股份為 基礎之付款 | - | - | - | - | - | 1,111 | - | - | 1,111 |
| 已派發二零零六年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (600) | (12,263) | (12,863) |
| 已派發二零零七年中期股息 | - | - | - | - | - | - | (6,689) | - | (6,689) |
| 擬派二零零七年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (2,058) | 2,058 | - |
| 於二零零七年 十二月三十一日之結餘 | 51,450 | 66,852* | 286* | 78,774* | 17,470* | 1,111* | 299,188* | 2,058 | 517,189 |

* 此等儲備賬包括綜合資產負債表之綜合儲備463,681,000港元(二零零六年: 392,087,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 經營業務之現金流量 | | |
| 除所得稅前溢利 | 23,114 | 60,060 |
| 經就下列各項作出調整： | | |
| 財務費用 | 305 | 486 |
| 利息收入 | (1,592) | (728) |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | - | (23) |
| 折舊 | 29,927 | 30,120 |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益 | (2,197) | (629) |
| 商譽減值 | 1,779 | 1,780 |
| 以股份為基礎之付款 | 1,111 | 1,560 |
| 應收貿易款項減值之撥備 | 5,895 | 3,093 |
| 撇銷物業、廠房及設備項目 | 331 | 1,164 |
| 存貨撇減至可變現淨值 | 9,203 | 1,556 |
| 租賃土地及樓宇重估盈餘 | (466) | (189) |
| 投資物業公平值變動 | (1,190) | - |
| 未計營運資金變動前之經營溢利 | 66,220 | 98,250 |
| 存貨增加 | (27,525) | (7,004) |
| 應收貿易款項及應收票據增加 | (23,284) | (6) |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | (3,122) | (2,574) |
| 應付貿易款項增加／(減少) | 15,594 | (15,562) |
| 其他應付款項及應計費用增加／(減少) | 9,277 | (12,714) |
| 經營活動產生之現金 | 37,160 | 60,390 |
| 已收利息 | 1,592 | 728 |
| 已付利息 | (305) | (486) |
| 已付股息 | (19,552) | (34,335) |
| 已付企業所得稅 | (1,033) | (1,436) |
| 經營活動所產生之現金淨額 | 17,862 | 24,861 |

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 投資活動之現金流量 | | |
| 購買物業、廠房及設備項目 | (31,427) | (22,110) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | – | 69 |
| 出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項 | 11,780 | 9,772 |
| 購買按公平值計入損益之金融資產 | (9,031) | (9,380) |
| 於取得時原到期日多於三個月之定期存款減少 | – | 6,663 |
| 投資活動所用之現金淨額 | <u>(28,678)</u> | <u>(14,986)</u> |
| 融資活動之現金流量 | | |
| 銀行貸款所得款項 | 21,500 | 25,000 |
| 償還銀行貸款 | (21,500) | (25,000) |
| 其他貸款所得款項 | – | 32,000 |
| 償還其他貸款 | – | (32,000) |
| 行使購股權所得款項 | 13,440 | – |
| 融資活動所產生之現金淨額 | <u>13,440</u> | <u>–</u> |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | 2,624 | 9,875 |
| 一月一日之現金及現金等值項目 | 64,330 | 53,301 |
| 匯率變動影響淨額 | <u>7,055</u> | <u>1,154</u> |
| 十二月三十一日之現金及現金等值項目 | <u><u>74,009</u></u> | <u><u>64,330</u></u> |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | |
| 現金及銀行結存 | 71,225 | 61,668 |
| 於取得時原到期日少於三個月之非抵押定期存款 | <u>2,784</u> | <u>2,662</u> |
| | <u><u>74,009</u></u> | <u><u>64,330</u></u> |

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 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|--------------------|-------|----------------|----------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之權益 | 18 | 343,677 | 252,933 |
| 流動資產 | | | |
| 預付款項 | | 224 | 250 |
| 應收股息 | | – | 100,000 |
| 存放於銀行之現金及手頭現金 | 22 | 488 | 76 |
| | | 712 | 100,326 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | | 1,554 | 1,723 |
| 流動(負債)/資產淨值 | | (842) | 98,603 |
| 資產淨值 | | 342,835 | 351,536 |
| 股本 | | | |
| 股本 | 27 | 51,450 | 49,050 |
| 儲備 | 29(b) | 289,327 | 290,223 |
| 擬派末期股息 | 13 | 2,058 | 12,263 |
| 股本總額 | | 342,835 | 351,536 |

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

瑩輝集團有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要業務載於財務報表附註18。董事認為最終控股公司為Bright International Assets Inc.，該公司於英屬處女群島註冊成立。

第36至95頁所載財務報表乃按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。財務報表亦納入香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

2.1 本集團於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------|---------------|
| 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 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號範圍 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號 | 中期財務報告及減值 |

採納新香港財務報告準則並無對所呈列年度之綜合財務報表所應用之會計政策造成重大變動，惟須作出以下額外披露：

2.1.1 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）提出額外披露規定，須提供有關資本水平及本集團資本管理之目標、政策及程序之資料。由於有關變動而必須作出之新披露載於附註36。

2.1.2 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號須於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間強制採納，取代及修訂過往載於香港會計準則第32號－金融工具：呈列及披露之披露規定。與過往根據香港會計準則第32號之規定披露之資料比較，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載列本集團之金融工具及該等工具之性質及產生之風險程度之詳細披露。

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號對本集團現時及過往會計期間之業績及財務狀況並無造成重大財務影響，惟須於綜合財務報表中作出額外披露。

2.2 本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之準則或詮釋。

| | |
|----------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(修訂) | 財務報表之呈列 ¹ |
| 香港會計準則第23號(修訂) | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號(修訂) | 綜合及獨立財務報表 ⁵ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂) | 以股份形式之支付－歸屬條件及註銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(修訂) | 業務合併 ⁵ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號 | 香港財務報告準則第2號：服務特許權安排 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ⁴ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號 | 香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、 最低資金要求及其相互關係 ³ |

附註：

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

於該等新訂準則及詮釋當中，預期香港會計準則第1號(修訂)與本集團財務報表有關。

香港會計準則第1號(修訂)－財務報表之呈列

有關修訂對股權擁有人變動之呈列及引進綜合收益表有所影響。編製者將可選擇以單一綜合收益表方式(連同小計項目)或以兩份獨立報表(首先編製獨立收益表，然後編製其他綜合收益表)呈列收入及開支項目及其他綜合收入之組成部分。有關修訂對本集團之財務狀況或業績並無影響，惟須作出額外披露。管理層現正評估有關修訂對本集團財務報表之詳細影響。

本公司董事現正評估其他新訂準則及詮釋之影響，惟尚未釐定有關準則及詮釋是否會對本集團之財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

用於編製財務報表之重要會計政策概述如下。

財務報表按歷史成本基準編製，惟下述者除外：

- － 投資物業，
- － 土地及樓宇，
- － 歸類為按公平值於損益內處理金融資產之金融工具，及
- － 衍生金融工具(除指定作對沖工具或與公平值未能可靠衡量之無報價股本工具有關並必須透過交付無報價股本工具方式結算者除外)

上述者按公平值列賬。計量基準於下述會計政策中詳述。

謹請留意，編製財務報表時已採用會計估計及假設。雖然該等估計乃根據管理層對現時事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能與該等估計有出入。涉及大量判斷或繁複之範疇或假設及估計對財務報表而言屬重大之範疇於附註4披露。

3.2 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司乃本集團有能力控制其財務及營運決策，藉以從其業務中獲益之實體。當判斷本集團是否控制另一實體時，現時可執行或可轉換之潛在表決權的存在及影響均會考慮在內。附屬公司自控制權轉讓予本集團當日起全面綜合計算，並自終止控制權當日起不再綜合計算。

業務合併採用收購法入賬。此情況涉及按公平值重估於收購日期所有可識別資產及負債，包括該附屬公司之或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報表。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入綜合資產負債表，並將按照本集團之會計政策用作其後計量之基準。

集團公司之間於交易時之集團內公司間交易、結餘及未變現收益，已於編製綜合財務報表時對銷。未變現虧損亦會撇銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值則除外。

於本公司之資產負債表中，附屬公司均按成本值減去減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按於結算日已收及應收股息之基準列賬。

3.4 外幣折算

財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。

綜合計算實體之個別財務報表中，外幣交易按交易當日匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，以外幣計值之貨幣資產及負債乃按結算日之適用外匯匯率換算。因結算該等交易及於結算日重新換算貨幣資產及負債而產生之外匯盈虧於收益表確認。

以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日之當時稅率換算，並呈報作為公平值損益之一部份。按歷史成本計量以外幣為單位之非貨幣項目概不重新換算。

在綜合財務報表中，原以本集團呈報貨幣以外貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表均已換算為港元。資產及負債已按結算日之收市匯率換算為港元。收入與開支按交易當日之現行匯率或按申報期間之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並沒有重大波動。任何就此產生之差額個別計入權益之貨幣換算儲備。因於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而導致之商譽及公平值調整已視作海外業務之資產與負債處理，並於結算日換算為港元。因於二零零五年一月一日之前收購海外業務所產生之商譽，乃按收購有關海外業務當日適用之外匯匯率換算。

換算於外國實體之投資淨額及該等投資之借款及指定作對沖之其他貨幣工具而產生之其他匯兌差額視作股東權益。倘出售海外業務，則有關匯兌差額作為出售損益之一部分於收益表內確認。

3.5 商譽

商譽即業務合併成本超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值。業務合併成本按本集團於交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值，另加有關業務合併直接應佔之任何成本計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併之成本，任何多出部分於溢利或虧損內確認。

其後出售附屬公司時，已資本化商譽之應佔數額於釐定出售損益金額時包括在內。

3.6 研發成本

與研究活動相關之成本於產生時於收益表內支銷。為發展新產品而就項目產生之開支撥充資本，並僅在符合下述確認要求時予以遞延：

- (i) 證實供內部使用或出售之準產品之技術可行性；
- (ii) 無形資產將透過內部使用或出售產生可能之經濟利益；
- (iii) 有足夠技術、財務及其他資源可用於完成；
- (iv) 本集團有意完成開發項目及使用或出售新產品；及
- (v) 無形資產應佔開支能可靠衡量。

所有其他開發項目成本於產生時支銷。

3.7 物業、廠房及設備

租賃土地及樓宇（倘土地及樓宇租賃權益之公平值於初設租約時未能分開計量而樓宇並非明確根據經營租約持有）按重估金額（即重估日期之公平值減其後累計折舊及任何其後減值虧損）列賬。公平值按外聘專業估值師之評估釐定，評估次數須足以確保賬面值不會與結算日採用公平值釐定者有重大出入。重估日期之任何累計折舊與資產之賬面總值對銷，而淨額重列為資產之經重估金額。所有其他物業、廠房及設備按收購成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估土地及樓宇產生之任何盈餘計入權益之重估儲備，惟該資產賬面值過去曾出現重估減值或減值虧損則除外（如附註3.9所述）。倘任何減值過去曾於收益表內確認，重估增值計入收益表，其餘部分增值於重估儲備內處理。因重估或減值測試產生之土地及樓宇賬面淨值減少於同一資產相關重估儲備之任何重估盈餘中扣除，而其餘減少則於收益表內確認。

折舊乃採用直線法於其估計可使用年內按下列年度折舊率計提撥備，以撇銷成本或重估金額減其剩餘價值：

| | |
|----------|----------------|
| 租賃土地及樓宇 | 租約及20年（以較短者為準） |
| 租賃裝修 | 20% |
| 廠房、機器及模具 | 10% – 33% |
| 傢俬、裝置及設備 | 20% – 33% |
| 汽車 | 20% |

資產之剩餘價值及可使用年期會於各結算日作出檢討，並作出調整（倘適用）。

報廢或出售盈虧按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於收益表確認。保留於權益中之任何重估盈餘轉至出售土地及樓宇之保留盈利。

在建工程指正在興建及設置之工廠樓宇、廠房及機器，按成本值減任何減值虧損後列賬，不作折舊。成本值包括建築工程、設置及測試之直接成本。在建工程落成後及可投入使用時重新列入適當之物業、廠房及設備或投資物業類別。

其後成本僅會在項目相關之未來經濟利益可能會流入本集團及能可靠計量項目成本時，始視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。維修及保養等所有其他成本，均於產生之財政期間自收益表扣除。

3.8 投資物業

投資物業乃指自置或根據租賃權益持有以賺取租金收入及／或作資本增值之土地及／或樓宇，包括目前未確定未來用途之所持土地。

倘本集團根據經營租約持有物業權益，以賺取租金收入及／或作資本增值，則該權益歸作及列賬為按個別物業基準持有之投資物業。歸類為投資物業之任何有關物業權益猶如根據融資租約持有般列賬。

於初步確認時，投資物業按成本（包括任何直接歸屬開支）計量。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值由對投資物業所處地點及性質有足夠經驗之外聘專業估值師釐定。於資產負債表確認之賬面值反映結算日之通行市況。

投資物業公平值變動產生之盈虧列入產生期間之損益。

3.9 資產減值

因收購附屬公司、其他無形資產、物業、廠房及設備以及於附屬公司之權益而產生之商譽須進行減值測試。

商譽及可使用期無限或尚未可供使用之其他無形資產，不論有否出現任何減值跡象，均最少每年進行減值測試。所有其他資產在出現未必能收回有關資產賬面值之跡象時測試減值。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支，惟根據本集團之會計政策，有關資產按重估金額列賬者除外，在此情況下，減值虧損視為根據該政策之重估減值（請參閱附註3.7）。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最少資產組合（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，另有部分按現金產生單位測試。商譽分配至在預期可受惠於相關業務合併協同效應之現金產生單位，即本集團內為內部管理目的而監控商譽之最小單位。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（如可釐定）外，任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損，惟以資產之賬面值（扣除折舊或攤銷後）不得超出假設該資產未確認減值虧損之情況下原該釐定之賬面值。

3.10 關連人士

在下列情況下，有關人士將為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接；(i)控制本公司／本集團，受本公司／本集團控制，或與本公司／本集團受到共同控制；(ii)擁有本公司權益，並使其可對本公司／本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本公司／本集團控制權；
- (b) 有關人士為本公司／本集團之聯繫人士或共同控制實體；

- (c) 有關人士為本公司或其母公司之主要管理人員；
- (d) 有關人士為(a)或(c)項所述人士之直系親屬；
- (e) 有關人士為(c)或(d)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或能對其發揮重大影響力或擁有重大投票權之該實體；或
- (f) 該方為本公司／本集團或屬本公司／本集團有關連人士之任何實體為僱員福利而設之退休福利計劃成員。

3.11 租賃

(i) 本集團承租資產分類

本集團據以持有資產之租約已將所有權有關之幾乎全部風險和報酬轉讓予本集團，則歸為根據融資租約持有。租約並無將所有權有關之幾乎全部風險和報酬轉讓予本集團，則歸為經營租約，惟下述情況例外：

- 原符合投資物業之定義而根據經營租約持有之物業，按個別物業基準歸為投資物業及倘歸為投資物業，按猶如根據融資租約持有般列賬（請參閱附註3.8）；及
- 根據經營租約持有之自用土地，其公平值未能與其上所建立樓宇之公平值分開計量，於初設租約時，按根據融資租約持有列賬，除非樓宇亦明確根據經營租約持有（請參閱附註3.7）。就此而言，初設租約乃本集團首次訂立租約或接管自前承租人之時。

(ii) 經營租約支出（作為承租人）

倘本集團使用根據經營租約所持有資產，根據租約作出之支付按直線法於租期內自收益表扣除，惟其他基準就將自承租資產取得之利益模式而言更具代表性則當別論。所取得之租賃優惠於收益表內確認為所支付租金淨額總和之一部分。或有租金於產生之會計期間自收益表扣除。

(iii) 根據經營租約所租出資產（作為出租人）

根據經營租約所租出資產按資產性質計量及呈列。磋商及安排經營租約所產生初期直接成本附加於所出租資產之賬面值，並於租期內按租金收入之同一基準確認為開支。

根據經營租約應收租金收入按直線法於租期所涉及期間於損益中確認，惟其他基準就將自使用出租資產取得之利益模式而言更具代表性則當別論。所授出之租賃優惠於損益賬內確認為應收租金淨額總和之一部分。或有租金於賺取之會計期間確認為收入。

3.12 金融資產

本集團將其金融資產分為以下類別：貸款及應收款項及按公平值計入損益之金融資產。

管理層視乎購入金融資產之目的於初步確認時釐定其金融資產分類，並在允許及適當情況下，於各申報日期重新評估此劃分。

所有金融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。初步確認金融資產時乃按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益，則按直接應佔交易成本計量。

當收取投資現金流量之權利屆滿或擁有權絕大部分風險與回報已轉讓時，解除金融資產確認。於各結算日會對金融資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 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金融資產，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。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

倘若收購金融資產之主要目的是於短期內出售，則列為持作買賣金融資產。除非衍生工具（包括個別嵌入式衍生工具）指定作為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦列為持作買賣。

倘一份合約含有一份或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平值計入損益之金融資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流出現重大變動，或明確禁止分列嵌入式衍生工具則除外。

倘若符合以下準則，則可於初步確認時指定金融資產按公平值計入損益：

- 有關指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損益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評估之金融資產其中一部份，而有關該組金融資產之資料均按該基準而內部提供予主要管理人員；或
- 有關金融資產包含需要分別記賬之嵌入式衍生工具。

初步確認後，計入此類別之金融資產按公平值計量，而公平值變動在收益表確認。

3.13 金融資產減值

於各結算日會審閱按經攤銷成本列賬之金融資產，以釐定是否有任何客觀減值證據出現。如有出現任何該等證據，則按資產賬面值與按照金融資產原定實際利率（即於初步確認時計算之實際利率）折現之估計未來現金流量（不包括未招致之未來信貸虧損）現值兩者之差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益賬中確認。

倘若其後期間減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件有關係，則撥回過往確認之減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致金融資產賬面值超過如無確認減值之原有經攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益賬中確認。

3.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先進先出基準釐定，倘為半成品及製成品，則包括直接材料、直接人工及計入直接人工及製造費之適當比例之製造費。可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價，減完成及適用之銷售開支之預期成本。

3.15 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存放於銀行之現金及可隨時兌換為已知數額現金及承受極小價值變動風險之活期存款。就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括需應要求償還及組成本集團現金管理不可或缺部份之銀行透支。

3.16 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期間有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。稅務資產或負債所有變動於收益表稅項開支項下確認。

遞延稅項乃採用負債法就於結算日財務報表中資產及負債賬面值與彼等各自稅基之暫時差額進行計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。倘可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免有可能用於抵銷應課稅溢利，則所有可扣減暫時差額、可供結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認為遞延稅項資產。

倘由商譽或首次確認（業務合併除外）之資產及負債而該交易並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則遞延稅項資產及負債並不會獲確認。

因投資於附屬公司產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，而本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額很可能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項以當支付負債或變現資產期間時適用之稅率計算及不予貼現，惟有關稅率須為於結算日已頒佈或實際上已頒佈。

遞延稅項資產或負債之變動會於收益表內確認，若與直接從權益中扣除或直接計入權益之項目有關，則於權益中確認。

3.17 收入確認

當經濟利益將可能流向本集團且收入能可靠計算時，收入將按下列基準確認：

- (a) 銷售貨品，當所有權之重大風險及回報已轉移至買方時確認，惟本集團並不在通常與所有權有關之程度上參與管理，亦不對所售貨品保留實際控制；
- (b) 利息收入，以應計方式按金融工具的估計年期用實際利率法將未來估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；及
- (c) 租金收入乃就租期按時間比例基準確認。

3.18 僱員利益

以股份形式支付之交易

本公司設立一個購股權計劃，其目的為向為本集團成功經營作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員（包括董事）以股份形式付款交易之形式收取酬金，據此僱員就提供服務收取股本工具（「股票結算交易」）作為代價。

與僱員之間之股票結算交易之成本，乃參考授予股票之日公平值予以衡量。就股票結算交易估值時，除與本公司股價掛鈎之條件（「市場條件」）（如適用）外，不計算任何其他表現條件。

股票結算交易之成本連同相應之股本增加，乃於達到表現及／或服務條件至有關僱員充分有權獲取獎勵之日（「歸屬日」）結束之時期確認。於每一結算日直至歸屬日期間就股票結算交易確認之累積開支，反映歸屬時期屆滿之程度，以及按照本集團對最終將予歸屬之股本工具數目之最佳估計。於某一期間之收益表內扣除或計入之金額，為於該期間期初及期末時確認之累積開支之變動。

最終未有歸屬之獎勵之開支不予確認，惟歸屬須視乎市場條件之獎勵除外，就此而言，不論是否已達到市場條件，一概被視為已歸屬，惟須受所有表現條件已獲達成，方會符合此一處理方法。

倘若修改股票結算獎勵之條款，則最低開支乃假設並無修改條款確認。此外，倘若出現任何變動，而該等變動增加以股票形式付款安排之公允價值總額，或按照修改之日之計量產生有利於僱員之變動，則需確認開支。

倘若取消以股票形式付款之獎勵，則按如同於取消之日已歸屬處理，並即時確認尚未為獎勵確認之任何開支。然而，倘若以新獎勵取代被取消之獎勵，並於授予之日指定為取代之獎勵，則如同前一段所述視為原有獎勵之變動，就被取消之獎勵及新獎勵進行會計處理。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股分攤薄。

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有符合資格參加之僱員設立一項界定供款強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規則於須予支付時於收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於一項獨立管理之基金。本集團之僱員對強積金計劃之供款於作出後全歸僱員所有。

本集團於中國大陸營運之附屬公司僱員須參與由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金成本若干百分比向中央退休金計劃供款，供款於根據中央退休金計劃規則應付時於收益表扣除。

3.19 撥備、或有負債及或有資產

撥備乃於本集團因過往事件而產生現有責任（法定或推定），且經濟利益有可能須流出以結清負債，並可作出可靠估計。倘金錢時間值重大，則撥備按結清負債預計開支之現值列賬。

所有撥備於各結算日作出檢討及調整，以反映現時最佳估計。

倘經濟利益可能毋須流出，或金額未能可靠估計，則該負債於或然負債中披露，除非經濟利益流出之可能性極微則當別論。可能出現之負債（其存在與否僅因發生或不發生一項或以上未能確定且完全屬本集團控制範圍之外之未來事件方可確定者）於或然負債中披露，除非經濟利益流出之可能性極微則當別論。

或然負債於收購價在業務合併中所購入資產及負債間進行分配過程中確認。初步按收購日期之公平值計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認金額減任何累計攤銷（倘適用）兩者之較高者計量。

3.20 所發出之財務擔保

財務擔保合約乃指根據債務工具之條款，因特定債務人未能付款到期款項而須發出人（或擔保人）支付特定款項以償付持有人所招致損失之合約。

倘本集團發出財務擔保，擔保之公平值初步作為遞延收入於應付貿易款項及其他應收款項中確認。倘就發出擔保收取或應收取代價，則代價根據本集團適用於該類資產之政策確認。倘並無收取或應收取代價，則就任何遞延收入之初步確認於損益賬中確認即時支出。

初步作為遞延收入確認之擔保金額作為所發出財務擔保之收入於擔保期間內於損益賬中攤銷。此外，倘及當擔保持有人有可能根據擔保要求本集團支付而向本集團索償之金額預計高於現時賬面值（即初步確認之金額減累計攤銷（倘適用）），則確認撥備。

3.21 金融負債

金融負債包括有追索權的貼現票據、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用，列入流動負債之資產負債項目。

金融負債在本集團成為工具合約條文訂約方時確認。所有相關利息開支在收益表融資費用確認為開支。當負債項下之責任獲解除或註銷或屆滿時，則解除金融負債確認。

借貸初步按公平值（扣除已產生之交易成本）確認。金融負債其後按已攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額使用實際利息法於借貸期間在收益表確認。

應付貿易款項、其他應付款項及應計費用初步乃按其公平值確認，其後使用實際利息法按經攤銷成本計量。

4. 重要會計判斷及估計

估計之不確定性

下文討論於結算日極可能導致資產與負債之賬面值於下一財政年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及導致估計不可靠之其他重要因素：

(i) 商譽減值

本集團至少每年會確定商譽是否出現減值。這要求對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出評估。估計使用價值要求本集團對現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，亦要求本集團選擇適合折現率以計算該等現金流量之現值。於二零零七年十二月三十一日之商譽賬面值為22,127,000港元（二零零六年：23,906,000港元）。有關其他詳情載於附註17。

(ii) 以股份為基礎之支付

所授出購股權之公平值由獨立專業顧問根據波動性、購股權年期、股息回報率及無風險年率（不包括非市場既定條件之影響）作出之估計，一般為購股權授出日期對購股權公平值之最佳估計。

(iii) 應收款項減值

本集團管理人員定期釐定應收款項減值。此估計乃根據其客戶／借款人之信貸紀錄及現時市況而作出。管理人員將於結算日重新評估應收款項減值。

(iv) 所得稅

本集團須繳納中國內地之所得稅。釐定所得稅撥備金額及繳交有關稅項之時間時，需要作出重大判斷。本集團以會否出現額外到期稅項之估計為基準，確認預期稅項事宜所產生之負債。倘若該等事宜之最終稅項結果與初始記錄金額不同，則有關差額將影響落實稅項結果期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(v) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值為日常業務過程中之估計售價，減完成估計成本及銷售開支。該等估計乃基於現行市況及過往出售類似性質產品之經驗。可能因競爭對手因應嚴峻之市場週期採取之行動而發生重大變動。管理層會於結算日重新評估有關估計。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，管理層已作出以下判斷（涉及估計者除外），有關判斷對在財務報表確認之金額構成最主要之影響：

投資物業及自用物業之劃分

本集團決定一項物業是否適合列作投資物業，並已制訂出判斷標準。投資物業指為賺取租金或資本增值或為該兩種目的而持有之物業。

若干物業包括為賺取租金或資本增值而持有之部分物業及作為生產或提供貨品或服務或行政管理用途而持有之其他部分物業。倘該等物業被分開出售（或根據融資租約被單獨租出），本集團會對該等部份分開列賬。倘該等部份無法分開出售，該項物業僅會於一個非重大部份被持作生產或提供貨品或服務或行政管理用途時列作投資物業。

本公司會按個別物業基準作出判斷，以確定配套服務對一項物業是否適合列作投資物業至關重要。

5. 分部資料

根據本集團內部財務呈報，本集團已決定將業務分類作為主要呈報形式呈列。由於本集團之收入、業績及資產逾90%來自設計、製造及銷售照明產品，故並無於財務報表中按業務分類分開呈列財務資料分析。

於按地區分部基準呈列資料時，分部收入乃按客戶所在地區位置列賬。分部資產及資本開支乃按該等資產所在地區位置列賬。

本集團業務位於五個主要地區分部。下表為本集團銷售分析：

分部收入：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 香港及中國大陸 | 40,261 | 32,010 |
| 美國 | 703,305 | 706,732 |
| 加拿大 | 42,779 | 29,355 |
| 歐洲（主要為意大利、德國及法國） | 8,966 | 10,284 |
| 其他（主要為日本及台灣） | 21,552 | 28,032 |
| | <u>816,863</u> | <u>806,413</u> |

下表為分部資產及添置物業、廠房及設備及無形資產賬面值之分析，按資產所在地區分析。

| | 分部資產 | | 資本開支 | |
|---------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 香港及中國大陸 | 673,024 | 600,207 | 31,406 | 22,045 |
| 美國 | 1,437 | 8,460 | – | 46 |
| 加拿大 | 41,010 | 24,711 | 21 | 19 |
| 歐洲 | – | – | – | – |
| 其他* | 24,946 | 27,277 | – | – |
| | <u>740,417</u> | <u>660,655</u> | <u>31,427</u> | <u>22,110</u> |

* 其他指未分配項目。

6. 收入、其他收入及收益

收入即本集團的營業額，指已售貨物之發票淨值，並於年內扣減退貨及貿易折扣。

收入、其他收入及收益之分析如下：

| | 本集團 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 收入 – 銷售貨物 | <u>816,863</u> | <u>806,413</u> |
| 其他收入： | | |
| 投資物業之總計租金收入 | 620 | 883 |
| 銀行利息收入 | 1,592 | 728 |
| 其他 | <u>2,564</u> | <u>2,823</u> |
| | <u>4,776</u> | <u>4,434</u> |
| 收益： | | |
| 重估租賃土地及樓宇盈餘 | 466 | 189 |
| 出售物業、廠房及設備收益 | – | 23 |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益 | 2,197 | 629 |
| 投資物業公平值變動 | <u>1,190</u> | <u>–</u> |
| | <u>3,853</u> | <u>841</u> |
| | <u>8,629</u> | <u>5,275</u> |

7. 除所得稅前溢利

| | 本集團 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項： | | |
| 已售存貨成本 | 458,045 | 465,383 |
| — 包括撇減存貨至可變現淨值 | 9,203 | 1,556 |
| 折舊 | 29,927 | 30,120 |
| 經營租約下最低租金： | | |
| 土地及樓宇 | 4,517 | 4,575 |
| 辦公室設備 | 2 | 178 |
| 核數師酬金 | 1,200 | 1,100 |
| 員工成本(包括董事之酬金及退休計劃供款) | 89,464 | 77,877 |
| 其他經營開支： | | |
| 商譽減值 | 1,779 | 1,780 |
| 研究及開發成本 | 4,921 | 3,822 |
| 應收貿易款項減值撥備 | 5,895 | 3,093 |
| 撇銷物業、廠房及設備項目 | 331 | 1,164 |
| 匯兌差額，淨額 | 14,806 | 2,365 |
| 重估租賃土地及樓宇盈餘 | (466) | (189) |
| | <u> </u> | <u> </u> |

8. 財務費用

| | 本集團 | |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 銀行貸款及透支之利息 | 305 | 162 |
| 其他貸款利息 | — | 324 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 按已攤銷成本列賬之金融資產之利息總額 | <u>305</u> | <u>486</u> |

9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條須予披露之董事酬金如下：

| | 本集團 | |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 袍金： | | |
| 執行董事 | 600 | 700 |
| 獨立非執行董事 | 233 | 300 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 833 | 1,000 |
| 執行董事其他報酬： | | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 6,183 | 6,500 |
| 酌情花紅 | 1,909 | 2,585 |
| 僱員購股權利益 | 740 | 586 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>9,665</u> | <u>10,671</u> |

(a) 獨立非執行董事

年內支付獨立非執行董事之袍金如下：

| | 本集團 | |
|-------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 梁學濂先生 | 100 | 100 |
| 詹年博先生 | 33 | 100 |
| 蕭弘清先生 | 100 | 100 |
| 鄭榮輝先生 | — | — |
| | <u>233</u> | <u>300</u> |

年內並無其他應付獨立非執行董事之酬金（二零零六年：無）。

(b) 執行董事

| | 袍金 千港元 | 薪金、 津貼及 實物利益 千港元 | 酌情花紅 千港元 | 僱員購股 權利益 千港元 | 酬金總額 千港元 |
|--------------|------------|---------------------------|--------------|--------------------|---------------|
| 二零零七年 | | | | | |
| 徐振森先生 | 100 | 1,700 | 528 | — | 2,328 |
| 徐水盛先生 | 100 | 1,200 | 382 | — | 1,682 |
| 徐魏瑞雲女士 | 100 | 400 | 50 | — | 550 |
| 白秉臻先生 | 100 | 900 | 264 | 370 | 1,634 |
| 楊銑霖先生 | 100 | 900 | 511 | 370 | 1,881 |
| 徐清亮先生 | — | 583 | 40 | — | 623 |
| 徐江龍先生 | 100 | 500 | 134 | — | 734 |
| | <u>600</u> | <u>6,183</u> | <u>1,909</u> | <u>740</u> | <u>9,432</u> |
| 二零零六年 | | | | | |
| 徐振森先生 | 100 | 1,700 | 669 | — | 2,469 |
| 徐水盛先生 | 100 | 1,200 | 487 | — | 1,787 |
| 徐魏瑞雲女士 | 100 | 400 | 74 | — | 574 |
| 白秉臻先生 | 100 | 900 | 417 | 293 | 1,710 |
| 楊銑霖先生 | 100 | 900 | 524 | 293 | 1,817 |
| 徐清亮先生 | 100 | 900 | 241 | — | 1,241 |
| 徐江龍先生 | 100 | 500 | 173 | — | 773 |
| | <u>700</u> | <u>6,500</u> | <u>2,585</u> | <u>586</u> | <u>10,371</u> |

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

10. 五位最高薪人士

年內五位最高薪人士全部（二零零六年：全部）為本公司董事，其酬金詳情列於上文附註9。

11. 所得稅開支

由於本集團錄得可供對銷年內應課稅溢利之稅項虧損結轉，故此並無就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利乃按當時之稅率根據現行法例、詮釋及慣例計算稅項。

| | 本集團 | |
|-------------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 本期稅項－中國大陸 | 4,484 | 4,392 |
| 其他 | 61 | 343 |
| 遞延稅項 (附註26) | 357 | — |
| 所得稅開支 | <u>4,902</u> | <u>4,735</u> |

適用於本公司及其大多數附屬公司於所在稅務管轄區按法定稅率計算之除稅前溢利稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 除所得稅前溢利 | <u>23,114</u> | <u>60,060</u> |
| 按法定稅率計算之稅項 | 4,680 | 16,426 |
| 仍未確認之稅項虧損 | 5,831 | 2,325 |
| 毋須繳稅收入 | (8,400) | (15,837) |
| 不可扣稅開支 | 2,912 | 1,877 |
| 動用前期之稅項虧損 | (121) | (56) |
| 按本集團實際稅率計算之稅項支出 | <u>4,902</u> | <u>4,735</u> |

12. 本公司股本持有人應佔溢利

於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表內處理之本公司股本持有人應佔綜合溢利包括虧損約3,700,000港元 (二零零六年：溢利約95,322,000港元) (附註29(b))。

13. 股息

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|---|--------------|---------------|
| 有關過往財政年度就於結算日後及本公司暫停辦理 股份過戶登記手續前已發行新股份 (附註27) 之 已派發末期股息每股普通股2.5港仙 (二零零六年：無) | 600 | — |
| 中期股息－每股普通股1.3港仙 (二零零六年：3港仙) | 6,689 | 14,715 |
| 擬派末期股息－每股普通股0.4港仙 (二零零六年：2.5港仙) | <u>2,058</u> | <u>12,263</u> |
| | <u>9,347</u> | <u>26,978</u> |

截至二零零七年十二月三十一日止年度，已確認為分派之股息為19,552,000港元 (二零零六年：34,335,000港元) 或每股普通股0.038港元 (二零零六年：每股普通股0.07港元)。

14. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股持有人應佔本年度純利18,212,000港元(二零零六年：55,325,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數511,738,356股(二零零六年：490,500,000股)計算。

年內每股攤薄盈利乃根據本公司股本持有人應佔本年度純利18,212,000港元(二零零六年：55,325,000港元)及年內發行在外普通股之加權平均數512,280,049股(二零零六年：493,198,551股)計算，已就所有潛在攤薄股份之影響作出調整。用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數按年內已發行普通股加權平均數511,738,356股(二零零六年：490,500,000股)，另加視為無償已發行之普通股加權平均數541,693股(二零零六年：2,698,551股)，猶如購股權已獲行使計算。

15. 物業、廠房及設備

本集團

| | 租賃土地 及樓宇* | 租賃物業 裝修 | 廠房、 機器 及模具 | 傢俬、 裝置 及設備 | 汽車 | 在建 工程 | 總計 |
|------------------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|--------------|---------------|----------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | | | | | |
| 於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日： | | | | | | | |
| 成本值或估值 | 211,630 | 26,201 | 94,629 | 22,678 | 12,527 | 21,235 | 388,900 |
| 累計折舊 | - | (12,703) | (44,870) | (15,659) | (6,993) | - | (80,225) |
| 賬面淨值 | <u>211,630</u> | <u>13,498</u> | <u>49,759</u> | <u>7,019</u> | <u>5,534</u> | <u>21,235</u> | <u>308,675</u> |
| 於二零零七年一月一日， | | | | | | | |
| 扣除累計折舊 | 211,630 | 13,498 | 49,759 | 7,019 | 5,534 | 21,235 | 308,675 |
| 添置 | 2,203 | 497 | 8,972 | 1,205 | - | 18,550 | 31,427 |
| 轉撥 | 350 | - | 588 | - | - | (938) | - |
| 撇銷 | - | - | (41) | (35) | - | (255) | (331) |
| 重估盈餘 | 51,796 | - | - | - | - | - | 51,796 |
| 年內折舊撥備 | (9,124) | (3,170) | (12,705) | (3,738) | (1,190) | - | (29,927) |
| 匯兌調整 | 3,145 | 13 | 30 | 239 | 101 | 995 | 4,523 |
| 於二零零七年十二月三十一日， | <u>260,000</u> | <u>10,838</u> | <u>46,603</u> | <u>4,690</u> | <u>4,445</u> | <u>39,587</u> | <u>366,163</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日： | | | | | | | |
| 成本值或估值 | 260,000 | 26,739 | 104,709 | 24,035 | 12,689 | 39,587 | 467,759 |
| 累計折舊 | - | (15,901) | (58,106) | (19,345) | (8,244) | - | (101,596) |
| 賬面淨值 | <u>260,000</u> | <u>10,838</u> | <u>46,603</u> | <u>4,690</u> | <u>4,445</u> | <u>39,587</u> | <u>366,163</u> |
| 成本值或估值分析： | | | | | | | |
| 成本值 | - | 10,838 | 46,603 | 4,690 | 4,445 | 39,587 | 106,163 |
| 二零零七年估值 | 260,000 | - | - | - | - | - | 260,000 |
| | <u>260,000</u> | <u>10,838</u> | <u>46,603</u> | <u>4,690</u> | <u>4,445</u> | <u>39,587</u> | <u>366,163</u> |

本集團

| | 租賃土地 及樓宇# 千港元 | 租賃物業 裝修 千港元 | 廠房、 機器 及模具 千港元 | 傢俬、 裝置 及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 在建 工程 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | | | | | |
| 於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日： | | | | | | | |
| 成本值或估值 | 196,810 | 26,144 | 89,432 | 21,873 | 11,782 | 19,174 | 365,215 |
| 累計折舊 | - | (9,707) | (32,098) | (11,972) | (7,617) | - | (61,394) |
| 賬面淨值 | <u>196,810</u> | <u>16,437</u> | <u>57,334</u> | <u>9,901</u> | <u>4,165</u> | <u>19,174</u> | <u>303,821</u> |
| 於二零零六年一月一日， | | | | | | | |
| 扣除累計折舊 | 196,810 | 16,437 | 57,334 | 9,901 | 4,165 | 19,174 | 303,821 |
| 添置 | 2,961 | 9 | 5,106 | 995 | 3,137 | 9,902 | 22,110 |
| 轉撥 | 7,520 | 114 | 580 | - | - | (8,214) | - |
| 出售／撇銷 | (378) | (64) | (38) | (84) | (646) | - | (1,210) |
| 重估盈餘 | 12,059 | - | - | - | - | - | 12,059 |
| 年內折舊撥備 | (8,827) | (2,998) | (13,223) | (3,914) | (1,158) | - | (30,120) |
| 匯兌調整 | 1,485 | - | - | 121 | 36 | 373 | 2,015 |
| 於二零零六年十二月三十一日， 扣除累計折舊 | <u>211,630</u> | <u>13,498</u> | <u>49,759</u> | <u>7,019</u> | <u>5,534</u> | <u>21,235</u> | <u>308,675</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日： | | | | | | | |
| 成本值或估值 | 211,630 | 26,201 | 94,629 | 22,678 | 12,527 | 21,235 | 388,900 |
| 累計折舊 | - | (12,703) | (44,870) | (15,659) | (6,993) | - | (80,225) |
| 賬面淨值 | <u>211,630</u> | <u>13,498</u> | <u>49,759</u> | <u>7,019</u> | <u>5,534</u> | <u>21,235</u> | <u>308,675</u> |
| 成本值或估值分析： | | | | | | | |
| 成本值 | - | 13,498 | 49,759 | 7,019 | 5,534 | 21,235 | 97,045 |
| 二零零六年估值 | <u>211,630</u> | - | - | - | - | - | <u>211,630</u> |
| | <u>211,630</u> | <u>13,498</u> | <u>49,759</u> | <u>7,019</u> | <u>5,534</u> | <u>21,235</u> | <u>308,675</u> |

由於預付土地溢價無法可靠地在土地及樓宇項目之間進行分配，全部土地溢價乃根據香港會計準則第17號作為物業、廠房及設備之融資租賃列作土地及樓宇之成本。

上列本集團之租賃土地及樓宇乃按下列租賃條款持有：

二零零七年

| | 香港 千港元 | 中國大陸 千港元 | 總計 千港元 |
|-------|--------------|----------------|----------------|
| 於估值時： | | | |
| 中期租約 | 3,000 | 247,000 | 250,000 |
| 長期租約 | — | 10,000 | 10,000 |
| | <u>3,000</u> | <u>257,000</u> | <u>260,000</u> |

二零零六年

| | 香港 千港元 | 中國大陸 千港元 | 總計 千港元 |
|-------|--------------|----------------|----------------|
| 於估值時： | | | |
| 中期租約 | 1,430 | 203,100 | 204,530 |
| 長期租約 | — | 7,100 | 7,100 |
| | <u>1,430</u> | <u>210,200</u> | <u>211,630</u> |

本集團之租賃土地及樓宇已由獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司（「資產評估顧問」）（二零零六年：漢華評估有限公司（「漢華」））於二零零七年十二月三十一日按其現有用途分別估值，其公開市值總額為260,000,000港元（二零零六年：211,630,000港元）。由上述估值所產生之重估盈餘39,000,000港元（二零零六年：8,893,000港元），扣除遞延稅項負債12,330,000港元（二零零六年：2,977,000港元）（附註26）及重估盈餘466,000港元（二零零六年：189,000港元）（附註7）已分別計入資產重估儲備及綜合收益表。

倘該等租賃土地及樓宇按歷史成本值減累計折舊列賬，其賬面值應約為149,054,000港元（二零零六年：152,841,000港元）。

16. 投資物業

| | 本集團 | |
|--------------|---------------------|---------------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 於一月一日之賬面值 | 3,380 | 3,380 |
| 公平值調整之收益淨額 | <u>1,190</u> | <u>—</u> |
| 於十二月三十一日之賬面值 | <u><u>4,570</u></u> | <u><u>3,380</u></u> |

本集團之投資物業乃按中期租約持有，其由資產評估顧問（二零零六年：漢華）於二零零七年十二月三十一日按現有用途以公開市值進行重估，為4,570,000港元（二零零六年：3,380,000港元）。所產生之1,190,000港元（二零零六年：無）盈餘已計入綜合收益表。該等投資物業位於中國大陸，並按經營租約租賃予第三方。進一步詳情載於財務報表附註32(a)。

有關本集團投資物業之其他詳情載於本年報第96頁。

17. 商譽

| | 本集團 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 於一月一日 | | |
| 成本值 | 35,309 | 35,309 |
| 累計減值 | (11,403) | (9,623) |
| 賬面淨值 | <u>23,906</u> | <u>25,686</u> |
| 截至十二月三十一日止年度 | | |
| 期初賬面淨值 | 23,906 | 25,686 |
| 年內減值 (附註7) | (1,779) | (1,780) |
| 賬面淨值 | <u>22,127</u> | <u>23,906</u> |
| 於十二月三十一日 | | |
| 成本值 | 35,309 | 35,309 |
| 累計減值 | (13,182) | (11,403) |
| 賬面淨值 | <u>22,127</u> | <u>23,906</u> |

商譽減值測試

商譽賬面值已分配至現金產生單位作減值測試，即銷售照明產品。

可收回數額乃根據涵蓋五年期且經高級管理層批准之財務預算按現金流量預測按使用價值計算法予以釐定。主要假設包括按有關市場之過往經驗釐定之穩定溢利率。管理層相信此乃預測有關成熟市場之最佳可供使用輸入資料。現金流量適用之折現率為8.5% (二零零六年：8.5%)，超過五年期之現金流量按2% (二零零六年：2%) 之增長率推算，該增長率與燈飾行業之長期平均增長率相若。

商譽減值約1,779,000港元 (二零零六年：1,780,000港元) 已於綜合收益表其他經營開支中扣除。年內已確認減值虧損乃與Bright Lighting Inc.之業務表現未如理想有關。

18. 於附屬公司之權益

| | 本公司 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | 43,715 | 43,715 |
| 附屬公司欠款 | 299,962 | 209,218 |
| | <u>343,677</u> | <u>252,933</u> |

截至二零零七年十二月三十一日止年度之附屬公司結餘乃屬無抵押、免息及應於結算日後至少十二個月償還。

主要附屬公司之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立／ 註冊及 經營地點 | 已發行 及繳足股本／ 註冊資本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | | 主要業務 |
|-------------------------------------|----------------------|--|----------------|-----|------------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| Bright Group (BVI) Ltd. | 英屬處女群島／香港 | 702美元 普通股 | 100 | – | 投資控股 |
| Full Scene Developments Limited | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| 豪輝實業(香港)有限公司 | 香港 | 1,000港元 普通股 100,000港元 無投票權遞延股 | – | 100 | 投資及持有物業 |
| 豪輝實業有限公司 | 英屬處女群島／ 中國大陸 | 1美元 普通股 | – | 100 | 照明產品貿易 |
| 東莞瑩輝燈飾有限公司# | 中國大陸 | 15,240,000港元 | – | 100 | 設計、製造及銷售 照明產品 |
| Willy Garden Limited | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| 豪輝實業(澳門離岸 商業服務)有限公司 | 澳門 | 100,000澳門幣 | – | 100 | 照明產品貿易 |
| Everprofit Enterprise Co., Ltd. | 英屬處女群島／香港 | 11,610,000港元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| 東莞嘉盛照明科技 有限公司# | 中國大陸 | 71,000,000港元 | – | 100 | 設計、製造及銷售 照明產品 |
| Ticko Inc. | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| Newgreat Asia Limited | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| Sinograce Holdings Limited | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| Oriental Bright Holdings Limited | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| Perfect Rich Holdings Limited | 英屬處女群島／香港 | 50,000美元 普通股 | – | 100 | 投資控股 |
| 上海瑩輝照明科技 有限公司# | 中國大陸 | 12,000,000美元 | – | 100 | 設計、製造及銷售 照明產品 |
| 上海瑩輝照明工程 有限公司# | 中國大陸 | 2,000,000美元 | – | 100 | 照明產品貿易 |
| 永瑩輝貿易(上海) 有限公司# | 中國大陸 | 2,500,000美元 | – | 100 | 照明產品貿易 |

| 名稱 | 註冊成立／ 註冊及 經營地點 | 已發行 及繳足股本／ 註冊資本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | | 主要業務 |
|--|----------------------|----------------------------------|----------------|-----|---------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| Bright Lighting Inc. | 美國 | 722美元 普通股 | - | 100 | 設計及銷售 照明產品 |
| Bright and Best Co., Ltd | 英屬處女群島／ 中國大陸 | 1美元 普通股 | - | 100 | 照明產品貿易 |
| Bright China Investments Holdings Limited | 英屬處女群島／香港 | 1美元 普通股 | - | 100 | 投資控股 |
| Profitmark Investments Limited | 英屬處女群島／香港 | 1美元 普通股 | - | 100 | 投資控股 |
| R.A.M. Lighting Holdings Ltd. | 加拿大 | 1,560,100加幣 普通股 | - | 100 | 投資控股 |
| R.A.M. Lighting Ltd. | 加拿大 | 3加幣 普通股 3,000,000加幣 優先股 | - | 100 | 設計及分銷 照明產品 |

上表列示董事認為主要影響本年度業績或為本集團資產淨值主要組成部份之本公司附屬公司。董事認為收錄其他附屬公司之詳情將會導致篇幅過於冗長。

於中國大陸註冊為全外資企業。

19. 按公平值計入損益之金融資產

| | 本集團 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 上市股本投資，按市值列賬： | | |
| 香港 | 2,642 | 3,169 |
| 其他 | 177 | 202 |
| | <u>2,819</u> | <u>3,371</u> |

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，以上股本投資列為持作貿易。

20. 存貨

| | 本集團 | |
|-----|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 原材料 | 75,754 | 61,748 |
| 半成品 | 1,215 | 6,588 |
| 製成品 | 56,479 | 46,790 |
| | <u>133,448</u> | <u>115,126</u> |

21. 應收貿易款項及應收票據

於結算日，扣除撥備後之應收貿易款項及應收票據（根據發票日計算）之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 0 – 30日 | 61,353 | 55,849 |
| 31 – 90日 | 32,721 | 37,363 |
| 91 – 180日 | 5,123 | 4,753 |
| 181 – 360日 | 2,644 | 1,619 |
| 360日以上 | 4,143 | 14,108 |
| | <u>105,984</u> | <u>113,692</u> |

本集團給予其客戶30至90日（二零零六年：30至90日）之信貸期。

應收貿易款項及應收票據之賬面值被視為公平值之合理約數。當有客觀跡象顯示本集團將無法按應收款項之原訂條款收回全部欠款時，則會確定應收貿易款項及應收票據出現減值。債務人面對重大財務困難以及未能如期或拖欠還款，均被視為應收貿易款項及應收票據出現減值之跡象。本集團所有應收貿易款項及應收票據已進行減值跡象檢測。若干應收貿易款項及應收票據據悉出現減值，並因此確認5,895,000港元（二零零六年：3,093,000港元）之壞賬。減值之應收貿易款項及應收票據主要是本集團商業對商業市場中遇到財務困難之客戶之欠款。

此外，於申報日期，部分並無減值之應收貿易款項及應收票據乃逾期未付。逾期未付但並無減值之應收貿易款項及應收票據之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 並非逾期未付亦無減值 | 94,074 | 92,880 |
| 逾期未付為1 – 90日 | 5,123 | 4,968 |
| 逾期未付為91 – 270日 | 2,644 | 1,736 |
| 270日以上 | 4,143 | 14,108 |
| | <u>105,984</u> | <u>113,692</u> |
| 總應收貿易款項及應收票據淨額 | <u>105,984</u> | <u>113,692</u> |

應收貿易款項及應收票據包括以該實體功能貨幣以外貨幣為單位之下述金額，乃與下述者有關：

| | 二零零七年 | 二零零六年 |
|----|---------------|---------------|
| | 千美元 | 千美元 |
| 美元 | <u>10,941</u> | <u>11,144</u> |

22. 現金及現金等值項目

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 現金及銀行結存 | 71,225 | 61,668 | 488 | 76 |
| 定期存款 | 2,784 | 2,662 | — | — |
| | <u>74,009</u> | <u>64,330</u> | <u>488</u> | <u>76</u> |

於結算日，本集團以人民幣入賬之現金及銀行結存約為50,881,000港元（二零零六年：31,604,000港元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、付匯及售匯管理規定，本集團可以透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

23. 應付貿易款項

於結算日，應付貿易款項（根據發票日計算）之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 0 – 90日 | 88,315 | 70,692 |
| 91 – 180日 | 1,747 | 3,395 |
| 181 – 360日 | 1,958 | 1,385 |
| 360日以上 | 3,873 | 4,827 |
| | <u>95,893</u> | <u>80,299</u> |

應付貿易款項為不計息，一般按60日期限支付。

24. 應付一家關連公司款項

應付一家關連公司（本公司若干董事擁有其實益權益）之款項為無抵押、免息且需應要求償還。該款額指該關連公司（瑩輝興業股份有限公司）代本集團支付開支及採購款項而應獲償還之款項。

25. 附追索權之貼現票據

| | 本集團 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 附追索權之貼現票據 — 有抵押 | <u>24,246</u> | <u>49,343</u> |

結餘乃指於二零零七年十二月三十一日就貼現票據自銀行所得款項，由應收相關票據作為抵押，年息介乎5.9%至6.2%（二零零六年：6.2%至6.6%）。所有銀行貸款須於一年內償還。

本集團銀行借貸融通額134,000,000港元（二零零六年：134,000,000港元）由本公司提供公司擔保，其中約24,000,000港元（二零零六年：49,000,000港元）於結算日已動用。

自貼現票據取得之銀行墊款包括以該實體功能貨幣以外貨幣為單位之下述金額，乃與下述者有關：

| | 本集團 | |
|----|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千美元 | 二零零六年 千美元 |
| 美元 | 3,116 | 6,342 |

26. 遞延稅項

年內，本集團遞延稅項負債之變動如下：

| | 重估 投資物業 千港元 | 重估租賃 土地及樓宇 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|-----------|
| 於二零零六年一月一日 | 444 | 10,759 | 11,203 |
| 年內自股本扣除之遞延稅項 (附註15) | — | 2,977 | 2,977 |
| 於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日 | 444 | 13,736 | 14,180 |
| 年內計入收益表之遞延稅項 (附註11) | 357 | — | 357 |
| 年內自股本扣除之遞延稅項 (附註15) | — | 12,330 | 12,330 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 801 | 26,066 | 26,867 |

本集團之稅項虧損275,000港元(二零零六年：965,000港元)可用作無限期抵銷錄得虧損的公司之未來應課稅溢利。由於該等集團公司未來不大可能有應課稅溢利須動用該等稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

27. 股本

| | 二零零七年 | | 二零零六年 | |
|---------------|---------------|---------|---------------|---------|
| | 股份數目 | 千港元 | 股份數目 | 千港元 |
| 法定、已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值0.1港元之普通股 | | | | |
| 於一月一日及十二月三十一日 | 1,000,000,000 | 100,000 | 1,000,000,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值0.1港元之普通股 | | | | |
| 於一月一日 | 490,500,000 | 49,050 | 490,500,000 | 49,050 |
| 行使購股權* | 24,000,000 | 2,400 | — | — |
| 於十二月三十一日 | 514,500,000 | 51,450 | 490,500,000 | 49,050 |

* 於二零零七年二月十二日，就董事及僱員根據購股權計劃行使購股權而按每股0.56港元之行使價發行24,000,000股每股面值0.1港元之普通股。

28. 購股權計劃

購股權計劃

本公司設有購股權計劃（「計劃」），作為對本集團經營成果有貢獻之合資格參與者之鼓勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團全職或兼職僱員、受投資實體（定義見計劃）、本集團或受投資實體之貨品或服務供應商、本集團或受投資實體之客戶、向本集團或受投資實體提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體以及本集團成員公司或受投資實體之股東或本集團成員公司或受投資實體所發行證券之持有人。計劃於二零零二年四月二十五日生效，除非經另行註銷或修訂，計劃將於聯交所批准計劃項下購股權獲行使後所發行之股份上市及買賣之日二零零二年四月二十九日起計十年內一直有效。

截至二零零七年十二月三十一日獲准根據計劃可發行之本公司股份總數為5,568,000股，相等於本公司於本年報刊發日期之已發行股本約1.08%。於任何12個月內每名計劃合資格參與者所具份額（包括已行使及尚未行使之購股權）不得超過本公司已發行股份之1%。凡授出或再授出超出上述限額之購股權，必須在股東大會上預先獲得股東批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或向彼等之任何聯繫人士授予購股權，事先須經由本公司獨立非執行董事批准。此外，凡於截至及包括授出購股權之日止十二個月期內向本公司任何一位主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授予之購股權（包括已行使、註銷及未行使購股權）會超出本公司已發行股份0.1%及所授購股權之總值（按授出當日本公司股份之收市價計算）超出5,000,000港元，須事先於本公司股東大會上取得股東批准。

授予購股權之建議可由承授人於建議日期起計28日內於支付象徵式代價合共1港元後接納。所授購股權之行使期由董事決定，惟於計劃所載之提早終止條款所規限下，該行使期不可為期超過購股權授出之日起計10年。概無任何特別規定在行使前須持有購股權至少一段時間，惟董事會有權酌情於授予任何特定購股權時設定任何該等最短持有期。

購股權行使價由董事決定，惟不可低於(i)建議授出購股權當日（必須為交易日）本公司股份於聯交所日報表之收市價；(ii)緊接建議授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所日報表之平均收市價；及(iii)本公司股份之每股面值，以三者中之最高價格為準。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

所有購股權支出將以股份支付。本集團並無回購或償付購股權之法律或推定責任。

本公司購股權之詳情披露如下：

| 二零零七年 | | | | 購股權數量 | | | |
|------------|-----------------|--------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| 授出日期 | 每股行使價 | 行使期 | 於二零零七年 一月一日 尚未行使 | 年內授出 | 年內已行使 | 於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使 | |
| 董事： | | | | | | | |
| 白秉臻先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | 4,500,000 | - | (4,500,000) | - |
| | 二零零七年 十二月十八日 | 0.54港元 | 二零零七年十二月十八日至 二零零九年十二月十七日 | - | 5,144,000 | - | 5,144,000 |
| 楊銑霖先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | 4,500,000 | - | (4,500,000) | - |
| | 二零零七年 十二月十八日 | 0.54港元 | 二零零七年十二月十八日至 二零零九年十二月十七日 | - | 5,144,000 | - | 5,144,000 |
| | | | | <u>9,000,000</u> | <u>10,288,000</u> | <u>(9,000,000)</u> | <u>10,288,000</u> |
| 僱員： | | | | | | | |
| 林煌煙先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | 4,000,000 | - | (4,000,000) | - |
| 蘇仁傑先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | 4,000,000 | - | (4,000,000) | - |
| | 二零零七年 十二月十八日 | 0.54港元 | 二零零七年十二月十八日至 二零零九年十二月十七日 | - | 5,144,000 | - | 5,144,000 |
| 張佑民先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | 3,500,000 | - | (3,500,000) | - |
| 江雨龍先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | 3,500,000 | - | (3,500,000) | - |
| | | | | <u>15,000,000</u> | <u>5,144,000</u> | <u>(15,000,000)</u> | <u>5,144,000</u> |
| | | | | <u>24,000,000</u> | <u>15,432,000</u> | <u>(24,000,000)</u> | <u>15,432,000</u> |
| 二零零六年 | | | | 購股權數量 | | | |
| 授出日期 | 每股行使價 | 行使期 | 於二零零六年 一月一日 尚未行使 | 年內授出 | 年內已行使 | 於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使 | |
| 董事： | | | | | | | |
| 白秉臻先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | - | 4,500,000 | - | 4,500,000 |
| 楊銑霖先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | - | 4,500,000 | - | 4,500,000 |
| | | | | <u>-</u> | <u>9,000,000</u> | <u>-</u> | <u>9,000,000</u> |

| | 二零零六年 | | | 購股權數量 | | | |
|------------|---------------|--------|-------------------------|------------------------|------------|-------|---------------------------|
| | 授出日期 | 每股行使價 | 行使期 | 於二零零六年 一月一日 尚未行使 | 年內授出 | 年內已行使 | 於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使 |
| 僱員： | | | | | | | |
| 林煌煙先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | - | 4,000,000 | - | 4,000,000 |
| 蘇仁傑先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | - | 4,000,000 | - | 4,000,000 |
| 張佑民先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | - | 3,500,000 | - | 3,500,000 |
| 江雨龍先生 | 二零零六年 三月二日 | 0.56港元 | 二零零六年三月三日至 二零零七年三月二日 | - | 3,500,000 | - | 3,500,000 |
| | | | | - | 15,000,000 | - | 15,000,000 |
| | | | | - | 24,000,000 | - | 24,000,000 |

年內已授出購股權之公平值乃按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。代入該模式之數字如下：

| | 二零零七年 | 二零零六年 |
|-----------|-------------|---------|
| 於授出日之每股股價 | 0.54港元 | 0.56港元 |
| 行使價 | 0.54港元 | 0.56港元 |
| 預期波幅 | 31.03% | 24.10% |
| 預期年期 | 2年 | 1年 |
| 無風險比率 | 1.84%至2.07% | 4.03% |
| 預期股息率 | 5.36% | 0% |
| 每份購股權之公平值 | 0.072港元 | 0.065港元 |

預期波幅乃採用本公司去年股價波動之歷史資料釐定。該模式中所採用之預期年期乃基於管理層之最佳估計就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素包括提前行使之影響作出調整。無風險比率乃參照二零零七年十二月十八日買賣24個月外匯基金票據之概約收益率。

年內，24,000,000份（二零零六年：無）購股權已獲行使，加權平均行使價為0.56港元。

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度就本公司所授出之購股權確認開支總額約1,111,000港元（二零零六年：1,560,000港元），其中約371,000港元（二零零六年：974,000港元）乃有關向本集團僱員所授出之購股權，並顯示為員工成本，而餘額為董事購股權開支。

29. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及過往年度之儲備及有關變動載於財務報表第38頁之綜合權益變動報表。

本集團之繳入盈餘指根據一九九九年進行之集團重組購入附屬公司股份面值超逾以作交換而發行之本公司股份面值之差額。

(b) 本公司

| | 以股份支付 | | | | 總計 千港元 |
|-----------------------------|------------|--------------|-------------|-------------|-----------|
| | 之儲備 千港元 | 股份溢價賬 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 保留溢利 千港元 | |
| 於二零零六年一月一日 | – | 54,252 | 43,515 | 122,552 | 220,319 |
| 年度純利 | – | – | – | 95,322 | 95,322 |
| 二零零六年中期股息 | – | – | – | (14,715) | (14,715) |
| 擬派二零零六年末期股息 | – | – | – | (12,263) | (12,263) |
| 確認以股本結算以股份為 基礎之付款 (附註28) | 1,560 | – | – | – | 1,560 |
| 於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日 | 1,560 | 54,252 | 43,515 | 190,896 | 290,223 |
| 年度淨損 | – | – | – | (3,700) | (3,700) |
| 二零零六年末期股息 | – | – | – | (600) | (600) |
| 二零零七年中期股息 | – | – | – | (6,689) | (6,689) |
| 擬派二零零七年末期股息 | – | – | – | (2,058) | (2,058) |
| 行使購股權 | (1,560) | 12,600 | – | – | 11,040 |
| 確認以股本結算以股份為 基礎之付款 (附註28) | 1,111 | – | – | – | 1,111 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,111 | 66,852 | 43,515 | 177,849 | 289,327 |

本公司之繳入盈餘乃指根據一九九九年進行之集團重組購入附屬公司股份公平值超逾以作交換而發行之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下向其股東分派繳入盈餘。

30. 或然負債

於結算日，本集團及本公司並無重大或然負債（二零零六年：無）。

31. 財務擔保合約

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 已提供及已動用之公司擔保* | 24,246 | 49,343 | 24,246 | 49,343 |

* 於二零零七年十二月三十一日，本公司就載於財務報表附註25之附追索權之貼現票據提供為數134,000,000港元（二零零六年：134,000,000港元）之公司擔保，其中24,246,000港元（二零零六年：49,343,000港元）已經動用。

本公司董事認為，本公司所授出公司擔保之公平值並不重大。根據有關擔保，倘銀行無法收回貸款，則本集團有責任向銀行支付有關款項。於結算日，由於董事認為不可能出現逾期償還貸款，故並無就擔保合約項下之本集團責任作出撥備。

32. 承擔

於結算日，本集團有下列應付承擔：

(a) 經營租約承擔

作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業，經協商之租期介乎一至五年不等。租約條款一般亦規定租客須支付擔保按金及可根據當時之市況定期調整租金。

於結算日，根據本集團與租客訂立之不可撤銷經營租約須按以下年期支付之未來最低租金總額如下：

| | 本集團 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 一年內 | 525 | 338 |
| 第二至五年（包括首尾兩年） | — | 18 |
| | <u>525</u> | <u>356</u> |

作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干辦公室設備、辦公室物業、員工宿舍及倉庫。經協商之物業租賃期介乎一至五年。

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團須按以下年期支付之未來最低租金總額如下：

| | 本集團 | | | | | |
|-------------------|------------------|--------------------|--------------|------------------|--------------------|--------------|
| | 二零零七年 | | | 二零零六年 | | |
| | 辦公室 設備 千港元 | 員工宿舍 及倉庫 千港元 | 合計 千港元 | 辦公室 設備 千港元 | 員工宿舍 及倉庫 千港元 | 合計 千港元 |
| 一年內 | 235 | 2,011 | 2,246 | 16 | 4,246 | 4,262 |
| 第二至五年 （包括首尾兩年） | <u>148</u> | <u>1,342</u> | <u>1,490</u> | <u>3</u> | <u>2,713</u> | <u>2,716</u> |
| | <u>383</u> | <u>3,353</u> | <u>3,736</u> | <u>19</u> | <u>6,959</u> | <u>6,978</u> |

(b) 資本承擔

於結算日，本集團有下列資本承擔：

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 已訂約但未撥備： | | |
| 購買設備 | 1,123 | 32 |
| 興建物業 | 12,367 | 27,370 |
| | <u>13,490</u> | <u>27,402</u> |

於結算日，本公司並無重大承擔（二零零六年：無）。

33. 關連人士交易

除本財務報表其他地方詳載之關連人士交易及結餘外，本集團與關連人士於年內進行之重大交易如下：

- (a) 本集團就其業務夥伴及聯繫人士到訪本集團中國大陸廠房期間為彼等提供服務，向本公司若干董事所實益擁有之關連公司支付酒店房租及餐飲費用總額約716,000港元（二零零六年：807,000港元）。董事認為，該等交易屬於本集團日常及一般業務中按關連公司給予獨立第三方之類似條款購買消費品及服務。

- (b) 本集團主要管理人員之酬金：

年內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|--------|--------------|---------------|
| 短期僱員福利 | 8,925 | 10,085 |
| 以股份支付 | <u>740</u> | <u>586</u> |
| | <u>9,665</u> | <u>10,671</u> |

董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

34. 衍生金融工具

於年結日，本集團有若干未完結外匯遠期合約，總額約為321,000,000港元（二零零六年：250,000,000港元）。該等合約到期日介乎二零零八年一月八日至二零零八年十月十五日（二零零六年：二零零七年一月十二日至二零零七年十二月十二日）。

外匯遠期合約之公平值對此等財務報表而言並不重大。

由於所訂約之遠期匯率波幅不大，故衍生工具之公平值增益及虧損對此等財務報表而言並不重大。

35. 風險管理之目的及政策

本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定措施管理本集團之市場風險，主要包括利率、外匯匯率、信貸風險及流動資金風險之變動。一般而言，本集團就其風險管理採取保守策略。由於本集團之市場風險維持於最低水平，故本集團並無就對沖目的而採用任何衍生工具或其他工具。本集團並無就買賣目的而持有或發行衍生金融工具。

本集團之主要金融工具包括現金及銀行結存、應收貿易款項及應收票據、其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、應付一家關連公司款項、應付貿易款項、其他應付款項及附追索權之貼現票據。下文詳述本集團面對之主要財務風險。

利率風險

由於本集團除若干附追索權之貼現票據外並無按浮息計息之大額金融資產及負債，故本集團並無面對重大利率風險。於未來十二個月利率之合理可能變動被評定對本集團之除稅後溢利及保留溢利並無重大變動。利率變動對本集團權益之其他組成部份並無影響。本集團就現金及財務管理採取中央財資政策，並專注減低本集團整體利息開支。

外幣風險

本集團之銷售乃以營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值，故面對外幣風險。於年結日，本集團亦面對來自若干尚未結算之外匯遠期合約之輕微外幣風險。導致出現有關風險之貨幣為美元。本集團定期審閱其外幣風險，並認為其外幣風險並不重大。

外幣風險

下表詳述本集團於結算日來自金融資產及金融負債（以經營實體之相關功能貨幣以外之貨幣列值）之外幣風險：

| | 二零零七年 千美元 | 二零零六年 千美元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 應收貿易款項及應收票據 | 10,941 | 11,144 |
| 應付貿易款項 | (66) | - |
| 附追索權之貼現票據 | (3,116) | (6,342) |
| | <u>7,759</u> | <u>4,802</u> |

外幣風險之敏感度分析

本集團主要面對美元兌人民幣之波動。

下表顯示面對美元兌人民幣匯率合理可能增強／轉弱而出現之本集團除稅後溢利及保留溢利概約變動。有關匯率變動對綜合股本之其他組成部分並無影響。

| | 二零零七年 | | 二零零六年 | |
|----|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| | 外幣匯率 上升／(下跌) % | 對除稅後 溢利 及保留溢利 之影響 千港元 | 外幣匯率 上升／(下跌) % | 對除稅後 溢利 及保留溢利 之影響 千港元 |
| 美元 | 6.44% | 4,143 | 3.19% | 1,344 |
| | <u>(6.44%)</u> | <u>(4,143)</u> | <u>(3.19%)</u> | <u>(1,344)</u> |

敏感度比率6.44% (二零零六年：3.19%) 乃用於向主要管理人員內部申報外匯風險，並代表管理層有關外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外匯列值的尚未結算貨幣項目，並於年底按6.44% (二零零六年：3.19%) 之外匯匯率變動調整其換算率。本集團主要營運附屬公司之功能貨幣為人民幣。假設所有其他變數保持不變，於各結算日上述外幣兌人民幣匯率增強／轉弱分別對上述所示金額造成溢利／虧損影響。

本公司並無任何外幣風險。

信貸風險

本集團之信貸風險主要受於結算日之已確認金融資產賬面值所限，並概述如下：

本集團

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 各類金融資產 | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 2,819 | 3,371 |
| 現金及現金等值項目 | 74,009 | 64,330 |
| 應收貿易款項及應收票據 | 105,984 | 113,692 |
| 其他應收款項 | 7,883 | 14,989 |
| | <u>190,695</u> | <u>196,382</u> |

本公司

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-----------|--------------|----------------|
| 各類金融資產 | | |
| 現金及現金等值項目 | 488 | 76 |
| 應收股息 | - | 100,000 |
| | <u>488</u> | <u>100,076</u> |

由於本集團有若干尚未結算之外匯遠期合約，故本集團亦面對信貸風險。有關進一步詳情於財務報表附註34中披露。

本公司亦透過授出財務擔保而面對信貸風險。有關進一步詳情於財務報表附註31中披露。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行貿易，故毋須任何抵押品。本集團根據個別客戶之信譽密切監察其信貸風險之集中情況。由於本集團70.4%（二零零六年：63.8%）之應收貿易款項乃由本集團之兩大客戶結欠，故本集團出現若干信貸風險集中情況。

有關本集團來自應收貿易款項及應收票據之信貸風險之進一步定量數據於財務報表附註21中披露。

公平值

由於本集團之金融資產及負債屬即期或於短期內到期，故有關金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

流動資金風險

本集團的目標為保證有充足資金支付金融負債之相關承擔。本公司按持續基準密切地監控現金流量。本集團將在必要時變現資產以籌集資金。

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，以非貼現現金流量為基準之本集團及本公司金融負債餘下合約到期情況概述如下：

本集團

| | 按要求 千港元 | 少於3個月 千港元 | 3至少於 6個月 千港元 | 6至少於 12個月 千港元 | 1年以上 千港元 |
|---------------|------------|----------------|--------------------|---------------------|-------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | | | |
| － 應付貿易款項 | – | 93,666 | 2,227 | – | – |
| － 其他應付款項 | – | 13,221 | – | – | – |
| － 附追索權之貼現票據 | – | 24,246 | – | – | – |
| － 應付一家關連公司款項 | 468 | – | – | – | – |
| | <u>468</u> | <u>131,133</u> | <u>2,227</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | | | |
| － 應付貿易款項 | – | 77,838 | 2,461 | – | – |
| － 其他應付款項 | – | 9,546 | – | – | – |
| － 附追索權之貼現票據 | – | 49,343 | – | – | – |
| － 應付一家關連公司款項 | 468 | – | – | – | – |
| | <u>468</u> | <u>136,727</u> | <u>2,461</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |

本公司

| | 按要求 千港元 | 少於3個月 千港元 | 3至少於 6個月 千港元 | 6至少於 12個月 千港元 | 1年以上 千港元 |
|---------------|------------|--------------|--------------------|---------------------|-------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | | | |
| －其他應付款項 | <u>-</u> | <u>354</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | | | |
| －其他應付款項 | <u>-</u> | <u>489</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

於結算日已確認之本集團及本公司金融資產及負債之賬面值亦可分類如下。有關金融工具之分類對其後計量之影響，請參閱附註3.12及3.21之說明。

金融資產

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 2,819 | 3,371 |
| 貸款及應收款項： | | |
| －應收貿易款項及應收票據 | 105,984 | 113,692 |
| －其他應收款項 | 7,883 | 14,989 |
| 現金及現金等值項目 | <u>74,009</u> | <u>64,330</u> |
| | <u>190,695</u> | <u>196,382</u> |
| | | |
| | 本公司 | |
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 貸款及應收款項： | | |
| －應收股息 | - | 100,000 |
| 現金及現金等值項目 | <u>488</u> | <u>76</u> |
| | <u>488</u> | <u>100,076</u> |

金融負債

| | 本集團 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | | |
| － 應付貿易款項 | 95,893 | 80,299 |
| － 其他應付款項 | 13,221 | 9,546 |
| － 應付一家關連公司款項 | 468 | 468 |
| － 附追索權之貼現票據 | 24,246 | 49,343 |
| | <u>133,828</u> | <u>139,656</u> |
| | | |
| | 本公司 | |
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | | |
| － 其他應付款項 | 354 | 489 |
| | <u>354</u> | <u>489</u> |

36. 資本管理

本集團管理資本之目標為：

- 確保本集團能夠持續經營，以繼續為股東提供回報以及為其他股份持有人創造利益；
- 支持本集團之穩定發展及增長；及
- 提供資本以加強本集團之風險管理能力。

本集團定期主動審閱及管理其資本架構，以確保資本架構及股東回報可達致最佳水平，並考慮本集團未來之資本需求及資本效率、目前及預計盈利能力、預計營運現金流量、預計資本開支以及預計策略投資機會。

管理層將股本總額視作資本。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517,189,000港元及453,400,000港元，經考慮預計資本開支及預計策略投資機會，管理層認為資本金額已達致最佳水平。

37. 批准財務報表

本財務報表已於二零零八年四月二日經董事會批准及授權刊發。

3. 本集團的中期業績

下文為轉載本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核業績，乃摘錄自本公司於二零零八年九月二十五日刊發的中期報告第4頁至第13頁。

簡明綜合收益表

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 收入 | 3 | 347,947 | 393,816 |
| 銷售成本 | | (253,283) | (295,328) |
| 毛利 | | 94,664 | 98,488 |
| 其他收入及收益 | 4 | 2,920 | 2,383 |
| 銷售及分銷成本 | | (13,417) | (19,640) |
| 行政開支 | | (46,951) | (57,889) |
| 其他經營開支 | | (4,670) | (8,647) |
| 經營溢利 | | 32,546 | 14,695 |
| 財務費用 | 6 | (105) | (164) |
| 除所得稅前溢利 | 5 | 32,441 | 14,531 |
| 所得稅開支 | 7 | (667) | (645) |
| 本期溢利 | | <u>31,774</u> | <u>13,886</u> |
| 中期股息 | 8 | <u>15,435</u> | <u>6,689</u> |
| 每股盈利 | 9 | | |
| — 基本 | | <u>6.1港仙</u> | <u>2.7港仙</u> |
| — 攤薄 | | <u>6.1港仙</u> | <u>不適用</u> |

簡明綜合資產負債表

| | | 二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 360,800 | 366,163 |
| 投資物業 | | 4,570 | 4,570 |
| 商譽 | | 22,127 | 22,127 |
| | | <u>387,497</u> | <u>392,860</u> |
| 流動資產 | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 13,930 | 2,819 |
| 存貨 | | 119,481 | 133,448 |
| 應收貿易款項及應收票據 | 10 | 109,062 | 105,984 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 34,531 | 31,297 |
| 現金及現金等值項目 | | 105,261 | 74,009 |
| | | <u>382,265</u> | <u>347,557</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易款項 | 11 | 76,340 | 95,893 |
| 計息銀行借款 | | 34,170 | – |
| 稅項撥備 | | 28,595 | 29,783 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 52,645 | 45,971 |
| 應付一家關連公司款項 | 12 | 468 | 468 |
| 附追索權之貼現票據 | | 1,363 | 24,246 |
| 應付股息 | | 15,435 | – |
| | | <u>209,016</u> | <u>196,361</u> |
| 流動資產淨值 | | 173,249 | 151,196 |
| 總資產減流動負債 | | 560,746 | 544,056 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 26,867 | 26,867 |
| | | <u>533,879</u> | <u>517,189</u> |
| 股本 | | | |
| 本公司股本持有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 13 | 51,450 | 51,450 |
| 儲備 | | 482,429 | 463,681 |
| 擬派末期股息 | | – | 2,058 |
| | | <u>533,879</u> | <u>517,189</u> |

簡明綜合權益變動表

| | 股本 | 股份溢價 | 繳入盈餘 | 資產 重估儲備 | 匯兌 波動儲備 | 股份 派付儲備 | 保留溢利 | 擬派 末期股息 | 股本總額 |
|------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|--------------|----------------|------------|----------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 二零零七年一月一日結餘 | 49,050 | 54,252 | 286 | 39,774 | 5,892 | 1,560 | 290,323 | 12,263 | 453,400 |
| 重估盈餘 | - | - | - | 39,000 | - | - | - | - | 39,000 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | 11,578 | - | - | - | 11,578 |
| 直接在本確認之 | | | | | | | | | |
| 本年度總收入及開支 | - | - | - | 39,000 | 11,578 | - | - | - | 50,578 |
| 本年度純利 | - | - | - | - | - | - | 18,212 | - | 18,212 |
| 本年度總收入及開支 | - | - | - | 39,000 | 11,578 | - | 18,212 | - | 68,790 |
| 行使購股權 | 2,400 | 12,600 | - | - | - | (1,560) | - | - | 13,440 |
| 確認股本結算以股份 為基礎之付款 | - | - | - | - | - | 1,111 | - | - | 1,111 |
| 已付二零零六年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (600) | (12,263) | (12,863) |
| 已付二零零七年年中期股息 | - | - | - | - | - | - | (6,689) | - | (6,689) |
| 擬派二零零七年年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (2,058) | 2,058 | - |
| 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日結餘 | 51,450 | 66,852 | 286 | 78,774 | 17,470 | 1,111 | 299,188 | 2,058 | 517,189 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | (56) | - | - | - | (56) |
| 直接在本確認 | | | | | | | | | |
| 之本期總收入及開支 | - | - | - | - | (56) | - | - | - | (56) |
| 本期純利 | - | - | - | - | - | - | 31,774 | - | 31,774 |
| 本期總收入及開支 | - | - | - | - | (56) | - | 31,774 | - | 31,718 |
| 確認股本結算以股份 為基礎之付款 | - | - | - | - | - | 2,465 | - | - | 2,465 |
| 已付二零零七年年末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (2,058) | (2,058) |
| 二零零八年年年中期股息 | - | - | - | - | - | - | (15,435) | - | (15,435) |
| 二零零八年六月三十日結餘 | <u>51,450</u> | <u>66,852</u> | <u>286</u> | <u>78,774</u> | <u>17,414</u> | <u>3,576</u> | <u>315,527</u> | <u>-</u> | <u>533,879</u> |

簡明綜合現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 來自經營活動之現金流量 | | |
| 除所得稅前溢利 | 32,441 | 14,531 |
| 調整： | | |
| 財務費用 | 105 | 164 |
| 利息收入 | (653) | (757) |
| 折舊 | 13,987 | 15,013 |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益 | (160) | (442) |
| 商譽減值 | – | 889 |
| 以股份為基礎之付款 | 2,465 | – |
| 應收貿易款項減值撥備 | – | 1,101 |
| 存貨減值至可變現淨值 | 1,167 | 613 |
| | <u>49,352</u> | <u>31,112</u> |
| 未計營運資金變動前之經營溢利 | 49,352 | 31,112 |
| 存貨減少 | 12,800 | 5,315 |
| 應收貿易款項及應收票據增加 | (3,078) | (24,959) |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | (3,234) | (2,139) |
| 應付貿易款項(減少)/增加 | (19,553) | 24,479 |
| 其他應付款項及應計費用增加 | 6,674 | 4,102 |
| 附追索權之貼現票據減少 | (22,883) | (23,635) |
| | <u>20,078</u> | <u>14,275</u> |
| 經營活動產生之現金 | 20,078 | 14,275 |
| 已收利息 | 653 | 757 |
| 已付利息 | (105) | (164) |
| 已付股息 | (2,058) | (12,863) |
| 已付企業所得稅 | (1,855) | (1,183) |
| | <u>16,713</u> | <u>822</u> |
| 經營活動產生之現金淨額 | 16,713 | 822 |

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 來自投資活動之現金流量 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (8,624) | (9,490) |
| 出售按公平值計入損益之金融資產所得款項 | 2,212 | 5,715 |
| 購入按公平值計入損益之金融資產 | (13,163) | (3,966) |
| 投資活動所用之現金淨額 | <u>(19,575)</u> | <u>(7,741)</u> |
| 融資活動之現金流量 | | |
| 計息銀行借款所得款項 | 34,170 | – |
| 行使購股權所得款項 | – | 13,440 |
| 融資活動所產生之現金淨額 | <u>34,170</u> | <u>13,440</u> |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | 31,308 | 6,521 |
| 期初之現金及現金等值項目 | 74,009 | 64,330 |
| 匯率變動影響淨額 | (56) | 48 |
| 期末之現金及現金等值項目 | <u>105,261</u> | <u>70,899</u> |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | |
| 現金及銀行結存 | <u>105,261</u> | <u>70,899</u> |
| | <u>105,261</u> | <u>70,899</u> |

附註：

1. 編製基準

本公司於本期之未經審核簡明綜合中期業績乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期業績財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。

2. 主要會計政策

本集團編製此中期業績所使用之會計政策及編製基準，與截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績財務報表所採用者相同。

3. 按地區劃分之收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 按地區劃分： | | |
| 北美洲 | 295,183 | 342,051 |
| 加拿大 | 15,984 | 20,091 |
| 歐洲 | 8,272 | 4,004 |
| 亞洲（不包括中華人民共和國（「中國」）） | 7,830 | 9,930 |
| 中國 | 19,731 | 16,395 |
| 其他 | 947 | 1,345 |
| | <u>347,947</u> | <u>393,816</u> |

4. 其他收入及收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 投資物業之總租金收入 | 351 | 313 |
| 銀行利息收入 | 653 | 757 |
| 出售按公平值計入損益之金融資產收益 | 160 | 442 |
| 樣本收入 | 1,756 | 871 |
| | <u>2,920</u> | <u>2,383</u> |

5. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利乃經扣除：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 折舊 | 13,987 | 15,013 |
| 商譽減值 | - | 889 |
| 應收貿易款項減值撥備 | - | 1,101 |
| | <u>13,987</u> | <u>17,003</u> |

6. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 銀行透支之利息 | 105 | 164 |
| | <u>105</u> | <u>164</u> |

7. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 (未經審核) 千港元 |
| 本期稅項－中國大陸 本期支出 | 482 | 391 |
| 本期稅項－其他地區 本期支出 | 185 | 254 |
| 期內稅項總支出 | <u>667</u> | <u>645</u> |

由於本集團於本期內及過往期內均並無從香港錄得任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項乃按當時之稅率根據現行法例、詮釋及常規計算。

8. 中期股息

董事會宣派截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股3港仙(二零零七年：每股1.3港仙) 予於二零零八年十月六日名列本公司股東名冊之股東，股息單將於二零零八年十月十三日或前後寄發予本公司股東。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃將期內溢利除以期內已發行普通股之加權平均股數。

| | 二零零八年 (未經審核) | 二零零七年 (未經審核) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 截至六月三十日止期間溢利 | 31,774,000港元 | 13,886,000港元 |
| 已發行普通股之加權平均股數 | 514,500,000 | 508,766,667 |
| 每股基本盈利 | 6.1港仙 | 2.7港仙 |

每股攤薄盈利乃將期內溢利除以期內已發行普通股之加權平均股數，並就所有具潛在攤薄效應股份作出調整。

| | 二零零八年 (未經審核) | 二零零七年 (未經審核) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 截至六月三十日止期間溢利 | 31,774,000港元 | 不適用 |
| 已發行普通股之加權平均股數 | 518,780,408 | 不適用 |
| 每股攤薄盈利 | 6.1港仙 | 不適用 |

10. 應收貿易款項及應收票據

於結算日，扣除撥備後之應收貿易款項及應收票據之賬齡（根據發票日計算）分析如下：

| | 二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0 – 30日 | 59,505 | 61,353 |
| 31 – 90日 | 36,740 | 32,721 |
| 91 – 180日 | 4,123 | 5,123 |
| 181 – 360日 | 4,005 | 2,644 |
| 360日以上 | 4,689 | 4,143 |
| | <u>109,062</u> | <u>105,984</u> |

與客戶之貿易條款大多屬賒賬形式，惟就新客戶而言，則一般要求彼等支付貿易按金、墊款或預付款項。發票一般須於發出30至90日（二零零七年：30至90日）內以信用狀或記賬方式支付。本集團對其未收取之應收款項保持嚴格控制。過期未繳餘額定期由高級管理層審閱。應收貿易款項為不計息。

11. 應付貿易款項

於結算日，應付貿易款項之賬齡（根據發票日計算）分析如下：

| | 二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0－90日 | 63,066 | 88,315 |
| 91－180日 | 2,589 | 1,747 |
| 181－360日 | 3,778 | 1,958 |
| 360日以上 | 6,907 | 3,873 |
| | <u>76,340</u> | <u>95,893</u> |

應付貿易款項為不計息，一般按60日期限支付。

12. 應付一家關連公司款項

應付該家關連公司（本公司若干董事擁有其實益權益）之款項為無抵押、免息且無固定還款期。該款額為該關連公司代本集團支付開支及採購款項而應獲償還之款項。

13. 股本

| | 二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 法定： | | |
| 1,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股 | <u>100,000</u> | <u>100,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 514,500,000股（二零零七年：514,500,000股） 每股面值0.1港元之普通股 | <u>51,450</u> | <u>51,450</u> |

4. 債務

於二零零九年二月二十八日（即確定有關本債務聲明之資料之最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團擁有(i)短期計息銀行透支及借貸26,549,000港元（由本公司提供的公司擔保支持）；(ii)附追索權貼現票據37,598,000港元（由相關應收票據作抵押及由本公司提供的公司擔保支持，計息且須於一年內償還）；及(iii)應付一間關連公司款項468,000港元（無抵押、免息及須於要求時償還），故債務總額為64,615,000港元。

於二零零九年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大或然負債。

除上文所述者及集團內公司間負債與一般應付貿易款項外，經擴大集團於二零零九年二月二十八日並無任何按揭、抵押或債券、借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務或任何租購承擔、承兌負債（一般商業票據及應付款項除外）、承兌信貸或任何保證或其他或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣賬戶已按二零零九年二月二十八日營業時間結束時的概約匯率兌換為港元。

董事並不知悉經擴大集團之負債及或然負債自二零零九年二月二十八日以來有任何重大變動。

5. 重大逆轉

於最後可行日期，董事確認自二零零七年十二月三十一日（即編製最近期刊發本集團經審核財務報表之日期）以來本集團財務或業務狀況並無任何重大逆轉。

6. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後，認為考慮到經擴大集團可利用的財政資源（包括內部產生之資金），經擴大集團自本通函日期至少十二個月內將有充裕的營運資金。

7. 本集團的管理層討論及分析

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務回顧

外銷市場

北美洲市場

縱使面對劇烈之競爭及油價高企導致原材料價格上升等不利的因素，本集團憑藉推行一系列嚴格成本控制措施，使集團於北美洲市場的營業額仍保持平穩增長。其中，加拿大市場之營業額更錄得高達約三倍的升幅，主要是由於集團年內進行策略性併購活動，並取得顯著效益所致。二零零五年，北美洲市場仍然是集團的主要市場，亦為集團的主要收入來源，佔總營業額達89%。

家居照明

於回顧年度內，集團旗下的家居照明業務營業額錄得平穩之增長7%。營業額錄得增長，主要受惠於北美洲市場之DIY連鎖式零售企業持續興旺，令現有客戶及新客戶的訂單需求不斷增加，推動本集團營業額上升。然而，集團之毛利率受壓來自於原材料的價格高企，集團亦未能將升幅全數轉嫁予客戶，因而對集團的整體盈利帶來一定的影響。

於年內，集團以總金額3,570,000美元收購了R.A.M. Lighting Ltd. (「R.A.M.」)。R.A.M.為加拿大著名的照明燈飾企業，主要從事照明產品之設計及分銷裝飾家居照明產品。通過此項收購，集團成功將享譽加拿大市場的「R.A.M. Lighting」品牌納入集團旗下，R.A.M.產品主要是高檔的花燈系列，更進一步完善集團之產品系列。

此外，R.A.M.已於加拿大建立穩固之業務網絡，此收購項目有助集團進一步擴闊北美洲之市場網絡，藉以提升集團北美洲市場的推廣及銷售實力。與此同時，R.A.M.本身擁有設計及產品開發團隊及穩定的訂單來源，將可為集團帶來廣闊的客源，提高盈利能力。在此收購項目帶動下，加上集團於期內推行多項成本控制措施，包括加強垂直生產效益，改善生產工序管理模式，嚴謹控制所有開支等，有效降低成本，使集團於北美洲市場的營業額及盈利貢獻保持平穩增長。

為了鞏固集團於研發實力方面的領先優勢，集團於年內致力加強產品研發力度，專注研發具有節能及環保功能之照明產品，並設計更多創意產品，創造家居環境裝飾潮流，進一步提升集團的產品組合，為客戶提供一站式的優質服務。

商業照明

於回顧年度內，外銷市場商業照明業務發展令人鼓舞，營業額錄得約26,400,000港元，與往年比較增長73%。儘管期內集團部份商業照明產品因美國安全規格之認證審批過程緩慢而延遲推出市場，影響了集團於美國市場的商業照明業務增長，然而集團完成了多家渡假式酒店的照明工程，包括拉斯維加斯Panorama Condos Hotel、德薩斯州Marriot Grande Vista Hotel及密西西比州Imperial Palace Hotel等。

為了進一步加強集團於美國商業照明市場的競爭力，集團於期內積極建立商業照明業務團隊，務求全面加強產品開發、設計及銷售能力。隨著大部份商業照明產品的安全規格認證批核逐步完成，集團有信心可抓緊商業照明市場的強大發展潛力，開拓更多業務機會。

歐洲市場

於回顧年度內，歐洲市場之營業額較去年顯著上升約42%，主要是因為商業照明客戶訂單增加。另一方面，集團於歐洲市場的整體業務已重拾升軌，亦有助集團於期內在該市場錄得營業額之增長。此外，在歐洲市場方面，集團亦與一家在北歐之照明批發商加強合作，開發多款日光燈及具節能效能之商業照明產品，成績理想，有助集團在歐洲市場之商業照明上取得理想的業績。

日本市場

日本市場方面，業務保持平穩增長約2%。隨著日本經濟開始復蘇，預計可見將來日本市場業務將會有更理想成績。

為了進一步開拓具有可觀潛力的日本市場，集團的研發中心將致力研發更多美觀、新穎、具創意的產品，以符合日本市場的口味，刺激銷售表現，加強日本市場的業績及盈利貢獻。

內銷市場

於回顧年度內，集團繼續作出調整，鞏固及積極開拓中國內銷市場，位於上海之瑩輝照明應用中心（「照明中心」）及瑩輝照明連鎖旗艦店，於二零零五年八月正式開幕。照明中心設有各種產品的展示區、光線對比區、照明博物館及設計師俱樂部等。集團旗下有152家的連鎖加盟店，均以照明中心為展示樣板店。

集團於照明中心通過多場景觀的演示，向客戶闡釋於各種環境中應使用的照明設計，以及在特定場景中正確應用照明設計的方法和重要性。此外，照明中心內之照明博物館，展示首個燈泡的發明過程以至最新的照明技術，與客戶一同追索「光」的歷程。

透過成立照明中心，集團期望促進與大眾之間的交流，將照明解決方案廣泛應用到生活層面，把照明產品融入生活之中。與此同時，此照明中心將進一步加強與客戶溝通，強化集團的研發能力、提升集團的產品設計，有助集團緊貼客戶的品味變化，設計並生產更多優質創新的照明產品，推動未來業務及盈利增長。

家居照明

隨著國內經濟蓬勃發展，人均收入增加，生活水平有所改善，消費者對中、高檔燈飾產品，需求與日俱增。為了滿足客戶的不同需要，集團積極調整配送中心的存貨量及配送能力。集團在東莞、上海、北京和成都四個主要城市均設有配送中心，為全國客戶提供完善的配送供應服務。在提升營運效率以及加強配送能力的同時，集團亦進一步豐富其產品組合，致力提升集團在國內市場之滲透率，為集團未來取得增長奠立穩健的基礎。

商業照明工程

於回顧年度內，集團的照明工程業務穩步發展，年內已完成逾45個商業照明項目，主要包括廣東三正半山酒店、青島國際農展館、洛陽中亞大飯店、上海檀宮別墅、北京榮尊堡公寓、虎門豐泰花園酒店、西安驪馬市景觀及上海青浦橋樣灣景觀等。

隨著二零零八年北京奧運會及二零一零年上海世博即將舉行，加上國內經濟持續迅速增長、城市化發展越趨普及，預期照明工程項目之高峰期快將來臨。

與此同時，中國基建工程項目不斷增加，而市政項目亦呈現快速增長的勢頭，將為集團照明工程業務締造更大的發展空間。集團將繼續開發高增值及創新的照明產品，包括具節能用途的環保照明產品，加強產品的市場競爭力，銳意抓緊湧現的商機，加快提升集團於中國內銷市場業務實力。

透過多元化的銷售及推廣途徑，集團將進一步提升「瑩輝照明」的品牌認知度，繼續為客戶提供完善及具效益的服務和解決方案，再創業務新高峰。

展望

展望未來，市場競爭持續激烈，加上原材料價格高企，集團將採取更進取的措施，精簡集團架構，嚴格控制成本，藉以保持集團本身之利潤及競爭力。

產品策略方面，集團將投放更多資源，開發及生產高附加值產品。集團將繼續致力提升產品設計及研發，開發更多針對不同市場的照明產品，從而提高產品質素及經濟效益。

此外，集團將於中國建立經銷商網絡，並加強「瑩輝照明」品牌產品的推廣，強化集團銷售渠道，擴大集團之收入來源。與此同時，集團將密切留意合適的併購對象，通過進行策略性收購，拓寬客源、加大中國市場份額。

商業照明工程方面，由於市場要求越來越高，為滿足客戶的需求並進一步拓展業務商機，打好穩健的基礎，集團將重點提升內部實力，包括加強員工培訓，提升商業照明工程項目管理專業知識，以及提高技術人員水平等。

有見整體經濟發展持續向好，以及中國市場潛力可觀，集團未來仍將以開拓商業照明及中國市場為發展重心。憑藉龐大的業務網絡、雄厚的規模化生產實力、有效的銷售及推廣策略以及多元化的產品組合，集團繼續致力作為客戶一站式360°度全方位的照明產品供應商。

流動資產及財務資源

本集團一般以內部衍生之現金流量撥付營運所需。於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金金額及銀行結餘合共約達59,964,000港元，流動資產淨額

為97,104,000港元，而本集團並無任何長期或短期負債。於回顧年度作出457,000港元之呆賬撥備。整體而言，本集團的財務狀況相當穩健，有助本集團未來在業務上的發展。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

物業抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團將定期存款6,663,000港元作出抵押，以作為本集團獲取若干銀行信貸之擔保。除上述外，本集團並無任何其他資產抵押以作為任何債務或借貸之擔保。

外匯及對沖風險

本集團應收貿易款項和應付貿易款項大部份均以美元結算，由於港元和美元之間存在聯繫匯率，因此，本集團貨幣兌換風險甚低。於回顧年度內，本集團並無發行任何對沖金融工具。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團旗下員工共約2,600人。本集團員工薪酬福利乃按彼等工作表現和市況而制定，並獲董事會定期作出評估。另外，亦會透過表現評估酌情對員工發放年終獎金及購股權，以獎勵及推動個人工作表現。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

除上文截至二零零五年十二月三十一日止年度之「業務回顧」一節所披露本集團收購R.A.M之全部已發行股本外，於截至二零零五年十二月三十一日止年度，並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務回顧

於回顧年度內，對本集團而言仍是具挑戰的一年。本集團在二零零六上半年的營業額及利潤相對去年同期有理想的增長，但下半年，集團的主要市場美國市場，因房屋銷售情況及經濟有放緩現象，因此，在二零零六下半年未能達到預

期接單目標。加上受人民幣不斷升值影響，導致國內人力資源成本上漲，以及原材料價格於年內仍然高企，這些額外營運挑戰亦為本集團的盈利目標帶來壓力。於回顧年度內，本集團致力推行嚴格的成本控制措施，同時不斷開發新產品，使本集團整體業績仍然保持穩定增長。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之總營業額約806,413,000港元，較去年上升約4%；年度溢利錄得約15%的增長，達至約55,325,000港元。於回顧年度內，毛利率維持於約27%，與去年相若。每股基本盈利為11.3港仙，較去年同期增長約15%。

有見經營環境面臨挑戰，本集團採取務實的策略，透過多項措施改進生產效率及加強成本控制。本集團積極改善生產設備，除增加各種先進自動化設備外，更強化標準化作業，以提升生產效率。此外，本集團亦努力改善現有產品之結構、利用創新的包裝方式縮減材積及精簡生產流程，以節省生產成本。同時，本集團鼓勵員工提出改良方案及節省成本方案，並給予獎勵，讓全體員工一同向減省成本、提高生產效率的目標進發。本集團亦集中加強品質管理，成立異常分析小組，針對各類別的不良品及異常情況造成的損失進行統計分析，並採取預防及改善措施降低損耗及提升產品質素。

除了透過成本控制措施以提高利潤外，本集團亦積極調整銷售策略及產品組合，強化創新設計及高附加價值之新產品開發，希望擴闊中高檔路線之客戶基礎，從而提升本集團之邊際利潤。

外銷市場

家居裝飾照明

於回顧年度內，家居照明業務仍是集團的主要收入來源，表現平穩，營業額約730,455,000港元，較去年上升3%。

二零零六年，美國房地產市場有放緩的跡象，市場對家居照明的需求受到一定的影響。人民幣升值使海外客戶的成本有所增加，海外客戶對下訂單更為謹

慎。因此，本集團透過每年定期參加大型國際燈飾展來了解市場動態，並透過聘用當地燈飾設計師，致力改善現有產品組合及不斷開發新產品，使產品種類更加多元化，更能迎合不同客戶品味，以保持競爭力及邊際利潤。

於回顧年度內，本集團除對北美洲市場的主要客戶進行拓展計劃，亦積極推廣其它市場，如墨西哥及加拿大等，從而增加銷售。本集團積極拓展潛力雄厚的北美洲市場之同時，亦採取積極的態度鞏固其他海外市場的業務基礎，使本集團在歐洲、日本市場上之業務保持穩健的發展。因此，縱使外銷家居照明市場競爭非常激烈，但於回顧年度內本集團錄得之營業額與去年相若。

商業照明工程項目

於回顧年度內，本集團的商業照明銷售團隊及產品均逐漸成熟，並取得令人鼓舞的成績，外銷商業照明及酒店工程業務錄得營業額約為43,950,000港元，較去年上升約66%。本集團於外銷商業照明及酒店工程市場上之競爭力得以提升，主要由於產品開發及工程項目上取得令人滿意之表現。

本集團透過多個國際大型燈飾展覽會推介集團之商業照明產品，積極拓展酒店照明工程市場，並獲得良好反應。於回顧年度內，本集團已完成多項酒店照明工程，包括一些知名的酒店連鎖集團，如：Hilton、Marriott、Radisson、Hyatt and Sheraton。此外，本集團亦接獲香港領匯集團旗下之部分商場照明工程。目前，多個北美、歐洲、中東、澳門及香港之客戶開始對本集團之商業照明產品及酒店工程業務感興趣，部份已開始下訂單。其中以中東市場的進展最為理想，已有多項酒店工程正在洽談中。現時，本集團大部份的產品已取得安全規格認證，並將陸續於市場上推出更多商業照明產品，預期在可見之將來會對集團之業務發展帶來正面的幫助。

內銷市場

於回顧年度內，中國內銷市場仍處於調整階段，業績表現雖然未如理想，

但已有很大的改善，內銷整體營業額約為32,010,000港元，較去年下降約23%。

家居照明市場 (連鎖加盟店體系)

於回顧年度內，本集團於家居照明市場透過連鎖加盟店推廣本集團之品牌“百得詩特”之營業額約為21,247,000港元，較去年上升約21%。本集團積極改善內銷業務的管理，對連鎖加盟市場進行整頓，針對市場紀律、侵權及不按集團之連鎖加盟守則經營等情況予以打擊，將該業務導向健康發展，維護連鎖加盟體系，保持加盟商之利益，為內銷業務的正常發展建立穩固根基。於回顧年度內，本集團致力改善及優化加盟體系，透過不同之宣傳方法，進一步提升集團本身之品牌知名度，吸引並慎選具潛質之加盟商加入集團的連鎖加盟店體系。

於二零零六年十二月三十一日，集團有155間連鎖加盟店，與去年同期店數相若。為減少集團之風險，集團在審批加盟商申請時，嚴格評估加盟商本身之條件。同時嚴格控制申請開店之地點，確保每一區域加盟店之數目維持在適當的水平及每一加盟商都有足夠的生存空間，避免出現加盟商之間的相互競爭。累積多年開發連鎖加盟店以及建立品牌之經驗，集團為保障本身之利益，於回顧年度內亦開始對加盟商收取加盟保證金，在保障優質加盟商之同時，亦保障集團連鎖加盟店體系之持續發展。

市場方面，預期人民幣升值有助帶動國內房地產蓬勃發展，吸引投機資金繼續流入房地產市場，有利連鎖加盟業務之開拓。

商業照明工程

於回顧年度內，本集團已完成多個國內照明工程項目，主要包括外資大型連鎖店於中國之照明項目。本年度工程數目有所下降，營業額只錄得約10,763,000港元，較去年下降約35%，主要是由於本集團有見內銷市場商業照明

工程項目之收款情況困難，集團以謹慎的態度推動業務發展，嚴格挑選工程項目及加強對客戶之信用調查，與優質客戶繼續進行合作，促使集團的商業照明工程穩健發展。

二零零八年奧運會的迫近及二零一零年上海世博會及廣州亞運會等大型活動舉行，將為內銷市場之照明工程項目發展帶來龐大的機遇。因此，集團在提升營運效率以及加強配送能力的同時，亦積極透過研發創新的照明產品及提升本身品牌「瑩輝照明」的知名度，進一步強化集團在內銷市場商業照明工程上之整體競爭力。本集團銳意抓緊湧現的商機，為未來的長遠發展奠立穩健的基礎。

展望

邁向未來，本集團之增長動力將來自本身之業務增長，主要透過市場拓展及產能提升，其中國內銷連鎖加盟體系業務及照明工程項目將成為未來增長點。在預期原材料價格持續高企對生產成本造成壓力，本集團仍將繼續推行嚴格的成本控制及優化生產流程的措施，改善內部營運及作業流程，藉以提升集團整體的盈利能力及市場競爭力，為長期發展打下堅固的基礎。

外銷市場方面，本集團將致力開發及設計更多創新及高附加價值之產品，完善現有的產品組合，並以多元化的產品吸引更多優質的新客戶。二零零六年底，本集團自身研發的許多新產品獲大客戶選中，並納入二零零七年之銷售計劃中，相信對家居照明業務於二零零七年的營業額會帶來正面的效益。

中國內銷市場方面，本集團將繼續推行已定之連鎖加盟店策略，並改善物流中心及供應鏈等配套，致力對加盟經銷商提供更全面的支援。商業照明工程業務方面，近期多家國外大型連鎖式集團經營之超級市場、大賣場、家居百貨店都於中國以不同方式拓展業務。其中部分會以自置方式設立店舖，部分則透過收購國內原有同類型之企業進入中國市場。為配合其集團之形象，大部分都會對旗下之店舖作出不同程度之裝修整改，因此存在龐大的照明工程商機。由於外資一般

對品質要求比較高相對邊際利潤亦較高，因此，集團將針對及配合這些外資大型連鎖式集團之拓展計劃，從而帶動本集團之中國內銷業務。本集團致力提升員工對商業照明工程項目專業知識及提高技術人員的水平，目標為客戶提供專業及優質的照明解決方案。

本集團對未來之前景充滿信心，憑藉龐大的銷售網絡、完善的分銷渠道、雄厚的規模化生產能力、有效的市場推廣策略以及多元化的產品組合，相信一定能克服經營環境的困難，集團銳意成為客戶一站式360°度全方位的照明產品供應商。

流動資產及財務資源

本集團一般以內部衍生之現金流量撥付營運所需。於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金金額及銀行結餘合共約達64,330,000港元，流動資產淨額為131,619,000港元。本集團的有追索權的貼現票據金額為49,343,000港元（二零零五年：無）。於二零零六年十二月三十一日本集團之債務資本比率為7.5%（二零零五年：不適用），債務資本比率為總借貸除總資產值。於回顧年度作出3,093,000港元之應收貿易款項減值撥備（二零零五年：457,000港元）。整體而言，本集團的財務狀況相當穩健，有助本集團未來在業務上的發展。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零零五年：無）。

物業抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無資產抵押以作為本集團獲取若干銀行信貸之擔保或以作任何信貸之擔保。

外匯及對沖風險

本集團應收貿易款項及應收票據和應付貿易款項及應付票據大部份均以美元結算，由於港元和美元之間存在聯繫匯率，因此，本集團貨幣兌換風險甚低。於回顧年度內，本集團並無發行任何對沖金融工具。

僱員薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團旗下員工共約2,900人（二零零五年：約2,600人）。本集團員工薪酬福利乃按彼等工作表現和市況而制定，並獲董

事會定期作出評估。另外，亦會透過表現評估酌情對員工發放年終獎金及購股權，以獎勵及推動個人工作表現。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧

於回顧年度內，本集團之業績表現並不理想，主要由於本集團之主要市場－美國市場之業務未如理想。於回顧年度內，美國之次級按揭問題一直困擾著美國之房地產市場及經濟，雖然本集團來自美國市場之訂單並未有明顯減少，但利潤則有下滑現象。此外，中國經濟快速增長使物價不斷上升，縱使中國政府不斷以各種手法控制經濟增長，但增長之速度並未有放緩之跡象。人民幣從二零零七年年初至現在已升值約8%；原材料價格因持續高企的石油價格及中國強勁的內銷需求而持續高居不下；本集團之中國員工工資亦因中國政府加強對本地員工之福利保障而大幅增加。以上種種因素均對本集團以出口為主要之業務帶來沉重之打擊。於回顧年度內，本集團之總營業額約816,863,000港元，與去年同期大致持平，年度溢利錄得約18,212,000港元，則較去年同期大幅下降約67%。回顧年度之毛利率約25%，較去年下降約2%。每股基本盈利為3.6港仙，較去年同期下降68%。

面對經營環境日趨困難，本集團採取保守策略面對挑戰。除嚴格控制成本及不斷開發新產品外，本集團針對低毛利之產品作專案處理。於回顧年度內，本集團已重新評估所有低毛利之產品，部份毛利過低之產品已被放棄或以其他近似款式但不同材料或顏色之產品代替，以確保本集團之合理利潤。在面對成本不斷上漲但對客戶之調價空間不大之情況，本集團只可透過不斷控制成本從而減低對本集團利潤之影響。本集團預期未來之經營環境仍然嚴峻，短期內本集團仍會面對很大之壓力。

外銷市場

家居照明

於回顧年度內，家居照明錄得之營業額約為740,954,000港元，與去年同期相若，佔總營業額約91%。主要由於本集團之主要客戶為美國大型DIY連鎖式銷

售企業，美國房地產市場的不景氣直接影響該些DIY企業之銷售情況，本集團之銷售亦因此受影響。於期內，本集團現有之大客戶之銷售只能持平並未有增長，其他客戶之銷售有部份有明顯減少但因有新客戶之增加，所以對整體之銷售並未有明顯之影響。於回顧年度內，除加拿大市場之銷售錄得約46%之增長外，其他外銷市場均有下滑現象。

於回顧年度內，本集團之大客戶本身之業績受美國房地產的不景氣的影響而未如理想。亦因此原因，縱然本集團之成本不斷上漲並與該些客戶要求調價，但在議價上集團面對很大的阻力，最終只能有限度把部份成本上漲之壓力轉移給客戶，故對本集團之淨利有一定之影響。於回顧年度內，行內不少生產商因不能承受成本高漲之壓力相繼倒閉，本集團亦因此取得部份該些廠商原有之訂單。本集團之銷售可得以增加但該部份訂單對本集團利潤之貢獻有限。

商業照明

於回顧年度內，外銷商業照明業務錄得營業額約為35,648,000港元，較去年同期下降約19%。

於回顧期內，本集團外銷商業照明業務營業額雖然下降，但前景仍然樂觀。本集團針對酒店工程商業照明項目之發展理想，與現有客戶之關係進展良好，合作之機會亦逐漸增加。本集團在該領域上亦成功建立一定的知名度，新客戶亦因此而隨之而來。本集團有見該市場有一定之成績，未來會加大力度發展該市場。

內銷市場

於回顧年度內，本集團在中國內銷市場上錄得總營業額約為40,261,000港元，較去年同期上升約26%。業績上升之原因主要為消費照明市場之營業額錄得增長約72%所致。但商業照明工程之營業額則較去年同期下降約66%。中國之房地產雖然在政府大力推行宏觀調控下有所降溫，但由於國內之消費力以高速上升，因而帶動國內之各消費市場有所增長。

消費照明市場 (連鎖加盟店體系)

於回顧年度內，本集團繼續以特許經營方式開拓內銷市場。該市場之營業額於回顧年度內錄得大幅上升。本集團於年內首次舉辦大型招攬新加盟商之活

動，本集團安排有意加盟之人士參觀本集團位於東莞之總部，使有意加盟者對本集團之規模及能力大大加強信心。是次招商活動達到本集團預期之效果，日後本集團會定期安排同類活動以引入更多加盟商。目前，本集團於該市場之定位為中高檔之產品，一般以大型單位及豪宅為目標，但有見中小型單位在國內是未來之發展趨勢，本集團正考慮針對中小型單位發展第二品牌，以中低檔之產品進佔該市場。

商業照明工程

於回顧年度內，雖然營業額大幅下滑，但本集團加強主攻外資大型連鎖超市之策略取得一定之成績。由於需配合客戶之發展步伐，本集團於年度內之營業額有所減少，但預計未來將有所回升。現有本集團之客戶主要為知名連鎖超市，因此在收款上將會較易控制，對應收賬款之問題應大有改善，因此本集團積極朝這方向發展。

展望

本集團於回顧年度內，繼續不斷推行嚴格的成本控制及優化產品流程的措施，使成本降至最低。但由於原材料價格仍不斷上漲、中國調低出口退稅之退稅率及人民幣不斷升值等因素均對本集團之利潤造成不利影響。本集團預計將來之經營情況會更嚴峻。本集團正研究把部份生產轉移至其他地區生產之可行性，以減低生產成本，藉以提升利潤，惟目前只屬初步研究階段。

節能產品將會是未來全球各類型產品之發展重點，本集團亦朝著這未來之方向開發節能燈飾產品。目前部份產品已推出市場，反應亦不俗。本集團會加快推出更多有關節能之產品以迎合市場之需求。

面對經營環境日趨嚴峻，本集團以保守之態度積極面對，不斷強化本身之優勢以減低外來因素對本集團之沖擊。此外，本集團亦不斷尋求其他發展之空間，以增強實力。本集團預期，在可見之將來會有不少中小型之同業會因成本上漲之壓力而倒閉。本集團相信憑著本身鞏固之基礎及雄厚之實力，在嚴峻之市場環境逆轉時，本集團會進一步在行內取得領導之地位。

流動資產及財務資源

本集團一般以內部衍生之現金流量撥付營運所需。於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金金額及銀行結餘合共約達74,009,000港元，流動資產淨額為151,196,000港元。本集團的附追索權之貼現票據金額為24,246,000港元（二零零六年：49,343,000港元）。於二零零七年十二月三十一日本集團之債務資本比率為3.3%（二零零六年：7.5%），債務資本比率為總債務除總資產值。於回顧年度作出5,895,000港元之應收貿易款項減值撥備（二零零六年：3,093,000港元）。整體而言，本集團的財務狀況相當穩健，有助本集團未來在業務上的發展。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零零六年：無）。

物業抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無資產抵押以作為本集團獲取一般銀行信貸之擔保或以作為任何債務或貸款之擔保。

外匯及對沖風險

本集團應收貿易款項及應收票據和應付貿易款項大部份均以美元結算，由於港元和美元之間存在聯繫匯率，因此，本集團貨幣兌換風險甚低。於回顧年度內，本集團並無發行任何對沖金融工具。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團旗下員工共約3,000人（二零零六年：約2,900人）。本集團員工薪酬福利乃按彼等工作表現和現行行業慣例而制定，而薪酬政策及組合獲董事會定期作出評估。另外，亦會透過表現評估酌情對員工發放年終獎金及購股權，以獎勵及推動個人工作表現。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

截至二零零八年六月三十日止六個月

業務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團之業績表現理想，雖然總營業額與去年同期比較下降約12%，但溢利則大幅上升約129%至31,774,000港元。

本期之營業額約347,947,000港元，毛利率約27%，比去年同期上升2%。由於本集團之主要市場美國市場繼續受次級按揭問題及經濟不景氣之影響，本集團在該市場之業務未如理想，營業額下降約14%。雖然本集團美國市場整體之營業額下降，但由於本集團近年不斷推出節能產品，本期節能產品之營業額比去年同期大幅上升約474%至約45,233,000港元。由於節能產品之毛利比一般產品為高，因此對本期之溢利有很大之貢獻。此外，於本期，本集團成功轉移部份生產成本日增之壓力予客戶，因此亦直接改善本集團之獲利能力。本集團歐洲市場之營業額於本期錄得約8,272,000港元，比去年同期大幅上升約107%。經去年本集團重新加強力度發展歐洲市場後，於本期初見成效，對本集團之利潤有一定之貢獻。本集團將繼續開拓歐洲市場，以分散市場之風險，同時亦可以強勢之歐元減低弱勢之美元對本集團帶來之影響。

外銷市場

家居照明

於回顧期內，家居照明錄得之營業額約為321,931,000港元，比去年同期下降約13%，佔本集團總營業額約93%。主要由於本集團之主要客戶美國大型DIY連鎖式銷售企業，受美國房地產市場的不景氣直接影響其銷售情況，本集團之銷售亦因此受影響。在全球主張節約能源之前題下，本集團近年一直開發具節能功效之產品。於本期本集團節能產品之營業額大幅上升因而直接提升本集團之利潤。本集團有見節能產品之成功，將加強及加快該類產品之開發及推出更多款式至各市場。於本期，由於成本不斷上漲以及外銷市場之整體萎縮壓力，很多中小型之燈飾生產商已相繼倒閉。本集團憑著本身雄厚之基礎及優勢仍能保持本身之利潤外，同時亦增加本集團對客戶之議價能力。本集團於本期再次成功爭取調高售價，加上嚴格控制成本及資本性開支，因此使利潤不但未有下降，相反有明顯之增長。

經去年本集團重新落實歐洲市場之發展方向，本集團於本期歐洲市場之營業額錄得大幅增長。本集團正計劃進一步加強針對歐洲市場之發展。目前本集團之歐洲客戶群比較廣泛，多個歐洲國家之客戶都與本集團有商業來往。本集團正

計劃針對幾個歐洲大國作重點開發，這不但可集中本集團資源之運用，亦可加快本集團在歐洲創立知名度。目前，本集團正準備鎖定俄羅斯、瑞典及奧地利等發展空間較大之國家為重點發展對象。本集團預期不久將來可進一步加強本集團在歐洲之地位。

商業照明

於本期，外銷商業照明業務錄得營業額約為6,285,000港元，較去年同期下降約26%。

本集團於外銷商業照明之營業額於本期有所下降，主要為配合部份客戶之要求，部份已接之訂單將於下半年才出貨。因此，本集團對該市場之將來抱非常樂觀之態度。於本期，本集團正與一著名國際連鎖酒店集團接洽，針對該連鎖酒店集團之翻新工程及新酒店之工程作初步商討合作之可能性。雖然目前只是初步階段，本集團相信憑藉本集團近年於酒店工程項目之經驗及已完成之多個其他著名酒店之工程項目作參考案例，本集團應可爭取合作之機會。

本集團去年與一美國著名商業照明批發商洽談本集團為其主要供應商之事宜已落實，但由於美國之經營環境不景氣，因此未有顯著成果。本集團預期該客戶將會在未來成為本集團商業照明之主要客戶之一。此外，本集團已與美國第三大之商業照明供應商達成共識，本集團將為該供應商提供產品，預期下半年將首次出貨。本集團預期該客戶將可大幅提高本集團外銷商業照明之營業額，對利潤亦有一定之貢獻。

內銷市場

於本期，本集團在中國內銷市場上錄得總營業額約為19,731,000港元，較去年同期上升約20%。業績上升之原因主要為消費照明市場之營業額增長約58%所致。但商業照明工程之營業額則較去年同期下降約96%。

消費照明市場 (連鎖加盟店體系)

本期內，本集團在以特許經營方式開拓內銷市場之發展有新方向。除有本集團本身定位為中高檔之原有品牌(「百得詩特」)外，本集團於本期將新增本身定位為簡約型之第二品牌(「百照王」)推出市場。為配合國內房地產路線之發展

趨向中小型單位，本集團籌備多時專門針對該類型單位而設計之第二品牌於本期正式推出市場。源用第一品牌以連鎖加盟店之方式發展之第二品牌，初步外界反應理想。除原有之加盟商有意開設第二品牌之加盟店外，不少新加盟商亦有興趣設立第二品牌之加盟店。本集團吸收以往經驗，第二品牌之進度及開店數目均達預期的效果。

商業照明工程

本期內，商業照明工程之營業額大幅下滑，主要原因為本集團正調整針對工程項目之運作模式。本集團近年已鎖定大型之連鎖超市及酒店為目標客戶群。面對國內經濟過熱之影響，部份客戶因而放慢其在國內發展之速度，為配合客戶本身之發展步伐，因此本集團之營業額有所下降。此外，亦由於國內控制整體之增長速度，很多建設都放緩因而直接影響本集團之表現。但本集團相信國內之整體發展在未來數年仍然是向好，因此本集團對前景仍是樂觀的。

展望

本集團於回顧期內，除在控制成本上有成效外，亦成功調整銷售價格，因而於本期有理想之表現。本集團將繼續努力爭取更好之表現。面對同業有不少中小型生產商已倒閉，本集團正積極穩固本身之實力以保守之態度發展。本集團相信在經營環境穩定後及同業經汰弱留強後，本集團憑藉本身雄厚之實力將有更大之發展空間。本集團目前正在研究除本身業務上及其他相關性產品之發展外，同時亦發展其他業務。本集團會以謹慎之態度作相關之決定。

由於本集團對節能產品之發展初有成效，本集團將投放更多資源以發展該類型在未來將取代目前舊式產品之節能燈飾產品。本集團會加快推出更多有關節能產品以迎合市場之需求並加快在市場上佔一席位。

本集團亦正計劃重新整合本身之資源，除可更有效運用及減低成本外，亦可使本集團更集中針對巨潛質之項目發展。面對仍然嚴峻之經營環境，本集團將繼續努力維持集團最大之利益。

流動資金及財政資源

於二零零八年六月三十日，本集團的財務狀況十分穩健。手頭現金及銀行結餘合共105,261,000港元，資產淨額為533,879,000港元。本集團有為數34,170,000港元（二零零七年：零港元）的短期計息銀行貸款。於二零零八年六月三十日，本集團並無定期存款用作一般銀行貸款抵押之用，亦無抵押資產作其他用途。以銀行借款總額約34,170,000港元（二零零七年：零港元）除以總資產769,762,000港元（二零零七年：679,574,000港元）計算之本集團於二零零八年六月三十日之借貸比率為4%（二零零七年：不適用）。

外匯及對沖風險

本集團應收貿易款項和應付貿易款項大部份均以美元結算，由於港元和美元之間存在聯繫匯率，因此，本集團貨幣兌換風險甚低。於本期，本集團並無發行任何對沖金融工具。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大或然負債（二零零七年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團旗下員工共約2,500人（二零零七年：約2,900人）。員工薪酬福利乃按彼等工作表現和市況而制定，而薪酬政策及組合獲董事會定期作出評估。另外，亦會透過表現評估酌情對員工發放獎金及購股權，以獎勵及推動個人工作表現。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至二零零八年六月三十日止六個月內，並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

然而，在刊發本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告後，本公司於二零零八年九月九日宣佈，本公司一家間接全資附屬公司上海瑩輝照明科技有限公司與AMB Qingpu Zhonggu Distribution Centre Pte. Ltd.訂立買賣協議，內容有關本集團以總現金代價人民幣83,000,000元出售一塊位於上海市青浦區重固鎮金星村第46/1號地段之地塊及其上之建築工程。

有關目標集團的會計師報告

以下為申報會計師均富會計師行（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函內：



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

以下為吾等就Asiacorp Universal Limited（「Asiacorp」）及其附屬公司（以下統稱「Asiacorp集團」）的財務資料而編撰的報告。該等財務資料包括Asiacorp集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表及Asiacorp於該等日期的資產負債表，以及Asiacorp集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度（「有關期間」）的綜合收益表、綜合現金流量表、綜合權益變動報表以及隨附的附註（統稱「財務資料」），以供載入瑩輝集團有限公司（「貴公司」）於二零零九年四月九日刊發的通函（「通函」）。該通函乃有關收購Asiacorp全部股權的非常重大收購建議及應付Knight Asia Investments Limited款項總額約25,477,000港元（「收購」）。

Asiacorp為於二零零五年五月十八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於有關期間，Asiacorp的主要業務為投資控股。

於本報告日期，Asiacorp於以下附屬公司擁有直接權益：

| 名稱 | 註冊資本 | 成立及營運 日期與地點 | Asiacorp直接 持有的股權 | 主要業務 |
|-------------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 清遠市木本林業 有限公司 (「清遠木本林業」) | 1,000,000港元 | 二零零五年 七月一日 中華人民共和國 (「中國」) | 100% | 樹木種植、有關 種植技術的 研發及種植 產品的銷售 與分銷 |

鑑於無相關法律規定，故並未編製Asiacorp的經審核財務報表。

清遠木本林業截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表乃根據適用於中國企業的相關會計規則與規例編製，並已經廣州正和會計師事務所審核。截至本報告日期，概無編製清遠木本林業截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

就本報告而言，Asiacorp董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製Asiacorp集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。為編製本報告，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核程序。

本報告所載於有關期間的財務資料乃由Asiacorp董事根據相關財務報表，並依據香港財務報告準則編製。就本報告而言，吾等已審閱Asiacorp集團於有關期間的財務資料，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行必需的額外程序。

Asiacorp董事須負責編製真實而公平的相關財務報表及財務資料。貴公司董事亦須對載有本報告的通函內容負責。在編製該等真實而公平的財務資料時，必須貫徹採用合適的會計政策。吾等的責任為根據吾等的審查結果對財務資料作出獨立意見並向閣下呈報吾等的意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實而公平地反映Asiacorp集團及Asiacorp於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的財務狀況及Asiacorp集團於有關期間的綜合業績及綜合現金流量。

I. 財務資料

綜合收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------------------|----|--------------|--------------|----------------|
| | | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 收入 | 6 | - | - | - |
| 因木材儲備的公平值 (經扣除估計銷售點成本) 變動而產生的盈利 | | - | - | 280,455 |
| 行政開支 | | (293) | (422) | (395) |
| 其他開支 | | - | - | (45) |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | 7 | (293) | (422) | 280,015 |
| 所得稅開支 | 8 | - | - | (70,113) |
| 年度(虧損)/溢利 | | <u>(293)</u> | <u>(422)</u> | <u>209,902</u> |

綜合資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | |
|--------------------|----|--------------|--------------|-----------------|
| | | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 資產及負債 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 土地使用權按金 | 11 | – | – | 2,655 |
| 生物資產 | 12 | – | – | 308,000 |
| | | – | – | 310,655 |
| 流動資產 | | | | |
| 其他應收款項 | | 343 | 31 | – |
| 現金及銀行結餘 | | 75 | 76 | 1 |
| | | 418 | 107 | 1 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付一名董事款項 | 14 | 950 | 1,017 | – |
| 應付直接控股公司款項 | 14 | – | – | 25,477 |
| 其他應付款項 | | 52 | 70 | 6,142 |
| | | 1,002 | 1,087 | 31,619 |
| 流動負債淨值 | | (584) | (980) | (31,618) |
| 總資產減流動負債 | | (584) | (980) | 279,037 |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 15 | – | – | 70,113 |
| (負債)／資產淨值 | | (584) | (980) | 208,924 |
| 權益 | | | | |
| Asiacorp股本持有人應佔權益 | | | | |
| 股本 | 16 | 8 | 8 | 8 |
| 儲備 | 17 | (592) | (988) | 208,916 |
| (資本虧絀)／權益總額 | | (584) | (980) | 208,924 |

資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | |
|---------------|----|--------------|--------------|--------------|
| | | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 資產及負債 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 於附屬公司的權益 | 13 | 940 | 1,000 | 1,000 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付一名董事款項 | 14 | 950 | 1,017 | – |
| 應付直接控股公司款項 | 14 | – | – | 1,025 |
| 流動負債淨值 | | <u>950</u> | <u>1,017</u> | <u>1,025</u> |
| 負債淨值 | | <u>(10)</u> | <u>(17)</u> | <u>(25)</u> |
| 權益 | | | | |
| 股本 | 16 | 8 | 8 | 8 |
| 累積虧損 | 17 | <u>(18)</u> | <u>(25)</u> | <u>(33)</u> |
| 資本虧絀 | | <u>(10)</u> | <u>(17)</u> | <u>(25)</u> |

綜合權益變動報表

| | 股本 千港元 | 匯兌波動 儲備 千港元 | (累積 虧損)/ 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------------|-----------|-------------------|----------------------------|----------------|
| 於二零零六年一月一日 | 8 | — | (324) | (316) |
| 匯兌調整 | — | 25 | — | 25 |
| 直接於股本確認的收入淨額 | — | 25 | — | 25 |
| 年內虧損淨額 | — | — | (293) | (293) |
| 年度確認的收入及開支總額 | — | 25 | (293) | (268) |
| 於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 | 8 | 25 | (617) | (584) |
| 匯兌調整 | — | 26 | — | 26 |
| 直接於股本確認的收入淨額 | — | 26 | — | 26 |
| 年內虧損淨額 | — | — | (422) | (422) |
| 年度確認的收入及開支總額 | — | 26 | (422) | (396) |
| 於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日 | 8 | 51 | (1,039) | (980) |
| 匯兌調整 | — | 2 | — | 2 |
| 直接於股本確認的收入淨額 | — | 2 | — | 2 |
| 年度純利 | — | — | 209,902 | 209,902 |
| 年度確認的收入及開支總額 | — | 2 | 209,902 | 209,904 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | <u>8</u> | <u>53</u> | <u>208,863</u> | <u>208,924</u> |

綜合現金流量表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 經營業務的現金流量 | | | |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (293) | (422) | 280,015 |
| 經就下列各項作出調整： | | | |
| 土地使用權按金攤銷 | - | - | 45 |
| 撇銷其他應收款項 | 33 | 141 | - |
| 因木材儲備的公平值(經扣除估計 銷售點成本)變動而產生的盈利 | - | - | (280,455) |
| 未計營運資金變動前的經營虧損 | (260) | (281) | (395) |
| 其他應收款項(增加)/減少 | (377) | 171 | 31 |
| 其他應付款項(減少)/增加 | (261) | 18 | 6,072 |
| 應付一名董事款項增加/(減少) | 948 | 67 | (1,017) |
| 應付直接控股公司款項增加 | - | - | 25,477 |
| 經營業務所產生/(所用)之現金淨額 | 50 | (25) | 30,168 |
| 投資活動的現金流量 | | | |
| 收購生物資產 | - | - | (27,545) |
| 支付土地使用權按金 | - | - | (2,700) |
| 投資活動所用現金淨額 | - | - | (30,245) |
| 現金及現金等值項目增加/(減少)淨額 | 50 | (25) | (77) |
| 年初的現金及現金等值項目 | - | 75 | 76 |
| 匯率變動影響淨額 | 25 | 26 | 2 |
| 年終的現金及現金等值項目 | 75 | 76 | 1 |
| 現金及現金等值項目結存的分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 75 | 76 | 1 |

II. 財務資料附註

1. 呈報基準

本報告所載財務資料乃按香港財務報告準則，此統稱包括香港會計師公會頒佈的一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。財務資料亦納入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適用披露規定。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

Asiacorp集團編製整個有關期間的財務資料時，已採納由香港會計師公會所頒佈與於二零零八年一月一日開始的會計期間有關，並於當日起生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。於編製財務資料時，已應用香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」。財務資料乃Asiacorp集團首份根據香港財務報告準則編製的財務報表。由先前的普遍接納會計準則過渡至香港財務報告準則對Asiacorp集團的財務資料並無重大財務影響。

Asiacorp集團於為編製首份香港財務報告準則財務報表而編製於二零零六年一月一日的期初香港財務報告準則資產負債表時，已在財務資料中貫徹應用下列會計政策直至有關期間。

Asiacorp集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效的準則或詮釋。

| | |
|--|--------------------------------------|
| 香港會計準則第1號（經修訂） | 財務報表之呈列 ¹ |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號 | 於聯營公司之投資 |
| | — 由於修訂香港財務報告準則第3號而產生之修訂 ² |
| 香港會計準則第31號 | 於合營公司之投資 |
| | — 由於修訂香港財務報告準則第3號而產生之修訂 ² |
| 香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本） | 可沽出之金融工具及於清盤時所產生之責任 ¹ |
| 香港會計準則第39號（修訂本） | 合資格對沖項目 ² |
| 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本） | 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹ |
| 香港財務報告準則第1號（經修訂） | 首次採納香港財務報告準則 ² |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本） | 以股份為基礎的支付 — 歸屬條件及註銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂） | 業務合併 ² |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 財務工具之改良披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第2號（修訂本） | 成員公司應佔合營企業及類似工具 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本） | 重估嵌入式衍生工具 ⁶ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號 | 客戶忠誠度計劃 ³ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號 | 房地產建設協議 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號 | 對沖海外業務投資淨額 ⁴ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號 | 向擁有人進行非現金資產分配 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號 | 自顧客轉撥資產 ⁷ |
| 其他準則 | 二零零八年香港財務報告準則之年度改進 ⁵ |

附註：

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 除非於具體香港財務報告準則中另行列明，一般於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零九年六月三十日或之後之年度期間生效
- 7 於二零零九年七月一日或之後收取自客戶轉撥資產時生效

於上述新訂香港財務報告準則中，預計香港會計準則第1號（經修訂）與財務資料相關。有關修訂對擁有人權益變動之呈列有所影響，並引入綜合收益表。Asiacorp集團將可選擇以單一綜合收益表方式（連同小計項目）或以兩份獨立報表（首先編製獨立收益表，然後編製其他綜合收益表）呈列收入及開支項目及其他綜合收入之組成部分。有關修訂對Asiacorp集團的財務狀況或業績並無影響，惟須作出額外披露。

Asiacorp董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，惟尚未釐定其是否會對財務資料造成重大財務影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

用於編製財務資料之重要會計政策概述如下：財務報表按歷史成本基準編製，惟生物資產按公平值減銷售點成本呈列除外。計量基準於下述會計政策中詳述。

謹請留意，編製財務資料時已採用會計估計及假設。雖然該等估計乃根據管理層對現時事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能與該等估計有出入。涉及大量判斷或繁複之範疇或假設及估計對財務資料而言屬重大之範疇於附註4披露。

於二零零八年十二月三十一日，Asiacorp集團擁有流動負債淨值31,618,000港元。儘管如此，財務資料仍按持續基準編製，其有效性乃基於下列因素而定：

- (1) 直接控股公司已承諾直至收購完成日期(a)向Asiacorp集團提供持續財務支持，以保證Asiacorp集團有能力償還到期負債；及(b)不要求Asiacorp集團償還債務，直至償還該等債務不會影響Asiacorp集團於日常業務過程中償還其他借貸方債務的能力。於收購完成後，貴公司已承諾向Asiacorp集團提供持續財務支持；及
- (2) Asiacorp董事預計伴隨Asiacorp集團的木材儲備成熟可供採伐或作銷售用途，Asiacorp集團將可自其種植業務錄得正面現金流。

基於上述原因，Asiacorp董事信納於可見之未來，Asiacorp集團將有能力償付其到期財務負債。故Asiacorp董事認為按持續經營基準編製財務資料乃屬適當。

倘Asiacorp集團不能繼續按持續基準進行業務，則須作出調整，重列資產值至其可收回價值，將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，並就日後可能產生的進一步負債作出撥備。該等調整不會反映在財務資料中。

3.2 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括Asiacorp及其附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司乃Asiacorp集團有能力控制其財務及營運決策，藉以從其業務中獲益之實體。當判斷Asiacorp集團是否控制另一實體時，現時可執行或可轉換之潛在表決權的存在及影響均會考慮在內。附屬公司自控制權轉讓予Asiacorp集團當日起全面綜合計算，並自終止控制權當日起不再綜合計算。

集團公司之間於交易時之集團內公司間交易、結餘及未變現收益，已於編製財務資料時對銷。未變現虧損亦會撇銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值則除外。

於Asiacorp之資產負債表中，附屬公司均按成本值減去減值虧損列賬。附屬公司之業績由Asiacorp按於結算日已收及應收股息之基準列賬。

3.4 外幣折算

財務資料以港元（「港元」）呈列。Asiacorp之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），因為Asiacorp大部份相關交易均以人民幣列賬。

綜合計算實體之個別財務報表中，外幣交易按交易當日匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，以外幣計值之貨幣資產及負債乃按結算日之適用外匯匯率換算。因結算該等交易及於結算日重新換算貨幣資產及負債而產生之外匯盈虧於收益表確認。

以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日之當時匯率換算，並呈報作為公平值損益之一部份。按歷史成本計量以外幣為單位之非貨幣項目概不重新換算。

在財務資料中，原以Asiacorp集團呈報貨幣以外幣呈列之海外業務所有個別財務報表均已換算為港元。資產及負債已按結算日之收市匯率換算為港元。收入與開支按交易當日之現行匯率或按申報期間之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並沒有重大波動。任何就此產生之差額個別計入權益之匯率波動儲備。

3.5 非金融資產減值

土地使用權按金及Asiacorp於附屬公司權益須進行減值測試。

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

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最少資產組合（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，另有部分按現金產生單位測試。

倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損，惟以資產之賬面值（扣除折舊後）不得超出假設該資產未確認減值虧損之情況下原該釐定之賬面值。

3.6 關連人士

就財務資料而言，在下列情況下，有關人士將為Asiacorp集團之關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或透過一名或多名中介人間接控制Asiacorp集團，或對Asiacorp集團的財務或經營決策發揮重大影響力，或對Asiacorp集團擁有共同控制權；
- (ii) Asiacorp集團及有關人士受共同控制；
- (iii) 有關人士是Asiacorp集團的聯營公司或Asiacorp集團為合資人的合營企業；
- (iv) 有關人士是Asiacorp集團或Asiacorp集團母公司主要管理人員的成員，或屬該等個人的近親家庭成員，或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 有關人士是(i)所述人士近親家庭成員，或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 有關人士為Asiacorp集團或屬Asiacorp集團有關連人士之任何實體為僱員福利而設之退休福利計劃成員。

該等個人的近親家庭成員系指於與實體進行交易時預期會影響該個人或受該個人影響的該等家族成員。

3.7 金融資產

Asiacorp集團將其金融資產分為貸款及應收款項。

管理層視乎購入金融資產之目的於初步確認時釐定其金融資產分類，並在允許及適當情況下，於各申報日期重新評估此劃分。

所有金融資產只會在Asiacorp集團成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。初步確認金融資產時乃按公平值計量，及按直接應佔交易成本計量。

當收取應收款項／投資現金流量之權利屆滿或擁有權絕大部分風險與回報已轉讓時，解除金融資產確認。於各結算日會對金融資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，且並無在活躍市場報價。該等貸款及應收款項其後採用實際利率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。

3.8 所得稅

年內所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期間有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。稅務資產或負債所有變動於收益表稅項開支項下確認。

遞延稅項乃採用負債法就於結算日財務報表中資產及負債賬面值與彼等各自稅基之暫時差額進行計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。倘可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免有可能用於抵銷應課稅溢利，則所有可扣減暫時差額、可供結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認為遞延稅項資產。

倘由商譽或首次確認（業務合併除外）之資產及負債而該交易並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則遞延稅項資產及負債並不會獲確認。

因投資於附屬公司產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，而Asiacorp集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額很可能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項以當支付負債或變現資產期間時適用之稅率計算及不予貼現，惟有關稅率須為於結算日已頒佈或實際上已頒佈。

遞延稅項資產或負債之變動會於收益表內確認，若與直接從權益中扣除或直接計入權益之項目有關，則於權益中確認。

3.9 撥備及或然負債

撥備乃於Asiacorp集團因過往事件而產生現有責任（法定或推定），且經濟利益有可能須流出以結清負債，並可作出對負債金額的可靠估計。倘金錢時間值重大，則撥備按結清負債預計開支之現值列賬。

所有撥備於各結算日作出檢討及調整，以反映現時最佳估計。

倘經濟利益可能毋須流出，或金額未能可靠估計，則該負債於或然負債中披露，除非經濟利益流出之可能性極微則當別論。可能出現之負債（其存在與否僅因發生或不發生一項或以上未能確定且完全屬Asiacorp集團控制範圍之外之未來事件方可確定者）於或然負債中披露，除非經濟利益流出之可能性極微則當別論。

3.10 金融負債

Asiacorp集團的金融負債包括其他應付款項、應付一名董事款項及應付直接控股公司款項。

金融負債在Asiacorp集團成為工具合約條文訂約方時確認。所有利息相關開支乃於收益表之財務費用確認為開支。

當負債項下之責任獲解除或註銷或屆滿時，則解除金融負債確認。

其他應付款項、應付一名董事款項及應付直接控股公司款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按經攤銷成本計量。

除非Asiacorp集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則金融負債將被劃分為流動負債。

3.11 金融資產減值

於各結算日會審閱金融資產（按公平值計入損益者除外），以釐定是否有任何客觀減值證據出現。

個別金融資產的客觀減值證據包括引致Asiacorp集團對下列一項或多項虧損事件關注的察覺數據：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- 債務人可能將會破產或經歷其他財務重組；
- 技術、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對股本工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可察覺數據。該等可察覺數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與組別內與資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

若任何該證據存在，將根據以下方式計算及確認減值虧損：

按經攤銷成本計量之金融資產

倘有客觀證據證明以攤銷成本計值之貸款及應收款項已產生減值虧損，則按資產之賬面值與估算未來的現金流量（不包括尚未產生之未來信貸損失）以金融資產之原始實際利率（即在初步確認時使用之實際利率）折現之現值之間差額確認虧損數額。虧損金額乃於發生減值期間於收益表內確認。

倘減值虧損金額於往後期間有所減少，而減幅與減值確認後發生之事件有客觀連繫，則先前確認之減值虧損會予以撥回，惟須不會導致金融資產於減值撥回日期之賬面值超逾在並無確認減值情況下之經攤銷成本。撥回金額於撥回期間在收益表內確認。

3.12 現金及現金等價項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金。

3.13 收入確認

收入包括銷售貨物的公平值（扣除回扣及折扣）。倘可能為Asiacorp集團帶來經濟利益及能可靠計量收入與成本（如適用）時，則按以下方式確認收入：

銷售貨品

當所有權之重大風險及回報已轉移至客戶時，通常於貨品已交付予客戶，且客戶已接受貨品時確認。

3.14 生物資產

生物資產指木材儲備，按公平值減估計銷售點成本計量。生物資產的公平值乃按收入資本化方式釐定。該方式根據受評估樹木產生收入的潛力釐訂價值。生物資產公平值（經扣除減估計銷售點成本）變動計入變動發生期間的收益表。

3.15 經營租約

- (i) 資產擁有權的絕大部份風險及回報由出租人承擔及享有的租約乃作為經營租約予以處理。適用於該等經營租約的年度租金乃按租期以直線法自計入收益表扣除，惟有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取租賃激勵均在收益表中確認為合供已付租金淨額的組成部分。或有租金將於其產生的會計期間自收益表扣除。
- (ii) 土地租賃權益指購入土地使用權的首筆付款。該等款項乃按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬（如有）。首筆付款之攤銷乃按租期以直線法計算，並自收益表扣除。

3.16 股本

普通股歸類為權益。股本乃按已發行股份的面值釐定。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃持續按過往經驗及基於其他因素（包括認為在當時情況下可能合理發生的未來事項預測）作出的評估。

主要會計估計及假設

Asiacorp集團會對未來作出估計和假設。按定義，會計估計與相關實際結果甚少相同。下文討論存有重大風險導致下個財政年度的資產與負債的賬面值須作出重大調整的估計及假設：

(a) 主要會計估計及假設

生物資產的公平值

管理層參考市價及專業評估估計生物資產的結算日當前市價減估計銷售點成本值。管理層認為目前缺乏有效金融工具對沖相關農產品的價格風險。相關農產品市價的意外波動可對此等生物資產的公平值構成重大影響，並於未來會計期間造成公平值重估虧損。

Asiacorp集團的林業業務受如火災、風災及蟲害等農業災害影響。如氣溫及降雨等自然力量亦可能影響收成。管理層認為已採取足夠防範措施，而中國林業法的有關法例將有助降低該等風險。然而，影響可採收農產品的意外因素可引致於未來會計期間公平值重估或收成損失。

(b) 採用Asiacorp集團會計政策時作出的重大判斷

所得稅

Asiacorp集團於中國需繳企業所得稅。釐定所得稅撥備金額需要作出重大判斷。在正常業務過程中，很多交易及計算仍未能釐定最終落實的稅款。Asiacorp集團乃根據對未來是否須繳納額外稅項的估計結果確認預期稅項的責任。倘若該等事宜之最終稅項結果與初始記錄金額不同，則有關差額將影響落實稅項結果期間之所得稅及遞延稅項撥備。

5. 分部資料

由於Asiacorp集團之唯一業務為樹木種植、有關種植技術的研發及種植產品的銷售與分銷，因此並無按業務或地區分部呈列分部資料之個別分析。Asiacorp集團之開支、業績、資產及負債及資本開支主要源自單一地區，即中國。

6. 收益

於有關期間，Asiacorp集團並無錄得任何收益。

7. 除所得稅前（虧損）／溢利

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 除所得稅前（虧損）／溢利乃經扣除： | | | |
| 土地使用權按金攤銷 | - | - | 45 |
| 根據辦公室物業之經營租賃作出之最低租金付款 | - | - | 68 |
| 撤銷其他應收款項 | 33 | 141 | - |
| 核數師酬金 | - | - | - |
| 員工成本 | 249 | 269 | 284 |
| | <u>249</u> | <u>269</u> | <u>284</u> |

8. 所得稅開支

由於Asiacorp集團於有關期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。於其他司法權區產生的應課稅溢利乃根據現有立法、詮釋及慣例規定的稅率計算。

Asiacorp的全資附屬公司清遠木本林業乃一家於中國成立的外資企業（「外資企業」）。根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月通過的中國企業所得稅法，內資及外資企業的新企業所得稅率統一為25%，並將自二零零八年一月一日起生效。根據國家稅務局於二零零七年十二月二十九日發佈的額外優惠稅收政策的通知，「兩年全免，三年減半」稅收政策在新稅法下仍然生效。對於該等無應課稅溢利的企業，其優惠期間不予以後延。二零零八年須作為優惠期的首個優惠年度，優惠期持續五年直至二零一二年。於有關期間，清遠木本林業並無在中國產生任何應課稅溢利。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 本期稅項 | | | |
| 中國 | - | - | - |
| 香港 | - | - | - |
| 遞延稅項 | - | - | - |
| | - | - | 70,113 |
| 所得稅開支 | - | - | 70,113 |

按適用稅率計算之稅項開支及會計(虧損)/溢利對賬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (293) | (422) | 280,015 |
| 按法定稅率計算之稅項 | (77) | (110) | 70,003 |
| 仍未確認之稅項虧損 | 68 | 74 | 107 |
| 不可扣稅開支 | 9 | 36 | 3 |
| | - | - | 70,113 |

9. ASIACORP股本持有人應佔(虧損)/溢利

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，Asiacorp股本持有人應佔之綜合(虧損)/溢利分別為虧損約8,000港元、7,000港元及8,000港元，且已於Asiacorp之財務報表內處理(附註17)。

10. 董事及高級管理人員酬金

(a) 於有關期間，概無向董事支付任何酬金。於有關期間，概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 於各有關期間，Asiacorp集團的最高薪人士詳情如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----|--------------|-------|-------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 |
| 董事 | - | - | - |
| 非董事 | 2 | 2 | 3 |
| | 2 | 2 | 3 |

於各有關期間，上述非董事、最高薪人士的酬金詳情如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 薪金、津貼及實物利益 | 249 | 269 | 284 |
| 退休金計劃供款 | — | — | — |
| | <u>249</u> | <u>269</u> | <u>284</u> |

於各有關期間，所有非董事、最高薪人士的酬金範圍介乎零港元至1,000,000港元不等。

11. 土地使用權按金

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初 | | | |
| 成本 | — | — | — |
| 累計攤銷 | — | — | — |
| 賬面淨值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 年內 | | | |
| 期初賬面淨值 | — | — | — |
| 添置 | — | — | 2,700 |
| 攤銷 | — | — | (45) |
| 期末賬面淨值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,655</u> |
| 年末 | | | |
| 成本 | — | — | 2,700 |
| 累計攤銷 | — | — | (45) |
| 賬面淨值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,655</u> |

Asiacorp集團的土地使用權按金指收購位於中國的林地使用權的租賃權益而作出的首筆付款，該租賃權益乃以中期租約持有。

於二零零八年十二月三十一日，Asiacorp集團仍在申辦林地證書。誠如Asiacorp集團之法律顧問所確認及根據董事之意見，Asiacorp集團已取得合法林地使用權。於本報告日期，Asiacorp集團已取得林地證書。

12. 生物資產－木材儲備

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 按公平值減估計銷售點成本 | — | — | 308,000 |

Asiacorp集團的木材儲備指位於粵北地區由松樹、杉木及其他樹種組成的林木資源（「林木資源」）。專業合資格估值師嘉漫亞洲有限公司已於二零零八年十二月三十一日對林木資源進行估值。該估值師乃根據Asiacorp集團的林木資源的預計木材儲量、預期將來現金流及根據彼等對當前及預期木材價格的評估採用收入資本化法按折現率12.76%進行估值。

林木資源估值所用折現率乃參考一段時期內經公佈折現率、股本分析成本、國家風險、業務風險、林業估值師的評估意見及中國林木銷售交易的潛在折現率而釐定，其中更注重股本的加權平均成本。

若干重要假設概述如下：

- (1) 林木權由Asiacorp集團將持有直至到期日；
- (2) 採伐許可證將由Asiacorp集團成功取得；
- (3) 林地經營者現時或擬經營業務所在的司法權區的政治、法律、經濟或金融，並無發生任何將嚴重影響其營運的變動；
- (4) 概無發生將嚴重影響林木資源收成的大規模樹木病害、蟲害及如氣候突變、山火及山體滑坡等自然災害；及
- (5) 林地經營者現時或擬經營業務所在的司法權區或國家的貨幣利率及外匯匯率，並無發生任何將嚴重影響其營運及股東應佔收益的重大波動。

木材儲備的賬面值變動對賬如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初 | — | — | — |
| 年內購買（按成本27,545,000港元加公平值 （經扣除確認時估計的銷售點成本） 變動產生的收益385,455,000港元計算） | — | — | 413,000 |
| 公平值（經扣除估計銷售點成本）變動產生的虧損 | — | — | (105,000) |
| 年末 | — | — | 308,000 |

13. 於附屬公司的權益

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 未上市股份，按成本 | 940 | 1,000 | 1,000 |

附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊資本 | 成立及營運日期與地點 | Asiacorp直接應佔股權 | 主要業務 |
|--------|-------------|-----------------|----------------|---------------------------|
| 清遠木本林業 | 1,000,000港元 | 二零零五年七月一日 中國 | 100% | 樹木種植、有關種植技術的研發及種植產品的銷售與分銷 |

14. 應付一名董事／直接控股公司款項

應付一名董事／直接控股公司款項乃無擔保、免息及須於要求時償還。賬面值與其公平值相若。

直接控股公司承諾，其不會在影響Asiacorp集團於正常業務過程中償還其他應付款項的情況下要求償還餘款。

15. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

| | 按歷史採購成本計算的生物資產公平值 千港元 |
|-------------------------|--------------------------|
| 於二零零六年一月一日 | — |
| 計入收益表之遞延稅項 | — |
| 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日 | — |
| 計入收益表之遞延稅項 | — |
| 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日 | — |
| 計入收益表之遞延稅項 | 70,113 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | <u>70,113</u> |

16. 股本

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 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： | | | |
| 1,000股每股面值1美元之普通股 | <u>8</u> | <u>8</u> | <u>8</u> |

Asiacorp為於二零零五年五月十八日於英屬處女群島註冊成立，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。1,000股每股面值1美元的認購人股份已於同日以現金配發及發行。

17. 儲備

Asiacorp集團

Asiacorp集團的儲備款項及其於各有關期間的變動於本通函第100頁的綜合權益變動表內呈列。

Asiacorp

| | 累積虧損 千港元 |
|-------------------------|--------------------|
| 於二零零六年一月一日 | (10) |
| 年度淨損 | <u>(8)</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日 | (18) |
| 年度淨損 | <u>(7)</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日 | (25) |
| 年度淨損 | <u>(8)</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | <u><u>(33)</u></u> |

18. 關連人士交易

除本報告其他地方詳載之交易及結餘外，Asiacorp集團與關連人士進行之交易如下：

Asiacorp集團之主要管理人員之酬金：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 短期僱員福利 | <u>221</u> | <u>238</u> | <u>249</u> |

19. 風險管理之目的及政策

Asiacorp集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定措施管理Asiacorp集團之市場風險，主要包括利率、外匯匯率、信貸風險及流動資金風險之變動。一般而言，Asiacorp集團就其風險管理採取保守策略。由於Asiacorp集團之市場風險維持於最低水平，故Asiacorp集團並無就對沖目的而採用任何衍生工具或其他工具。Asiacorp集團並無就買賣目的而持有或發行衍生金融工具。

Asiacorp集團之主要金融工具包括現金及銀行結存、其他應收款項、其他應付款項、應付一名董事款項及應付直接控股公司款項。下文詳述Asiacorp集團面對之主要財務風險。

(i) 利率風險

由於Asiacorp集團並無按浮息計息之大額金融資產及負債，故Asiacorp集團並無面對重大利率風險。於未來十二個月利率之合理可能變動被評定對Asiacorp集團之除稅後溢利及保留溢利並無重大變動。利率變動對Asiacorp集團權益之其他組成部份並無重大影響。

董事認為Asiacorp集團對利率變動之敏感度較低。

(ii) 外幣風險

Asiacorp集團之大部份交易均以清遠木本林業之功能貨幣人民幣進行。Asiacorp集團定期審閱其外幣風險，並認為其外幣風險並不重大。

(iii) 信貸風險

Asiacorp集團之信貸風險受於結算日之已確認金融資產賬面值所限，並概述於下文附註(vii)。Asiacorp集團之信貸風險主要來自其他應收款項及現金及銀行結存。

所有現金及銀行結存均存放於銀行而無重大信貸風險。

Asiacorp集團之金融資產概無以抵押品或其他信貸升級作擔保。

(iv) 公平值

由於金融工具於即期或於短期內到期，故Asiacorp集團之有關金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

(v) 流動資金風險

Asiacorp集團之政策為定期監察其流動資金需求，以確保有充足之現金儲備滿足其短期及長期流動資金需求。於二零零八年十二月三十一日，Asiacorp集團擁有流動負債淨額31,618,000港元。誠如附註3.1所述，透過自直接控股公司及貴公司獲得持續財務支持，Asiacorp集團能夠滿足其流動資金需求。董事認為，Asiacorp集團面臨之流動資金風險甚微。

下表載述Asiacorp集團及Asiacorp之非衍生金融負債於結算日之剩餘合約期及Asiacorp集團及Asiacorp須償還之最早日期。非衍生金融負債乃按合約未貼現現金流量（包括按合約利率計算或（若為浮動利率）按結算日通行利率計算之利息付款）釐定，詳情如下：

Asiacorp集團

| | 按要求 千港元 | 少於三個月 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | | |
| － 應付一名董事款項 | 950 | — |
| － 其他應付款項 | — | 52 |
| | <u>950</u> | <u>52</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日 | | |
| － 應付一名董事款項 | 1,017 | — |
| － 其他應付款項 | — | 70 |
| | <u>1,017</u> | <u>70</u> |

| | 按要求 千港元 | 少於三個月 千港元 |
|---------------|---------------|--------------|
| 於二零零八年十二月三十一日 | | |
| – 其他應付款項 | – | 6,142 |
| – 應付直接控股公司款項 | 25,477 | – |
| | <u>25,477</u> | <u>6,142</u> |

Asiacorp

| | 按要求 千港元 | 少於三個月 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | | |
| – 應付一名董事款項 | 950 | – |
| | <u>950</u> | <u>–</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日 | | |
| – 應付一名董事款項 | 1,017 | – |
| | <u>1,017</u> | <u>–</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | |
| – 應付直接控股公司款項 | 1,025 | – |
| | <u>1,025</u> | <u>–</u> |

(vi) 自然風險

Asiacorp集團面對林木資源價格變動產生之財務風險，林木資源價格乃由不斷變化之市場供求因素及其他因素釐定。其他因素包括環保法規、天氣狀況及林木病害。Asiacorp集團幾乎無法控制該等條件及因素。

Asiacorp集團並未訂立衍生或其他合約以管理林木價格波動以及種植、護理及收穫成本之風險。Asiacorp集團會定期審閱其林木價格以及種植、護理及收穫成本之風險，以供考慮實行積極財務風險管理之必要性。

Asiacorp集團涉及與保持林木健康狀況有關之風險。林木健康問題可能會對產量及消費者信心產生負面影響。Asiacorp集團定期監控其木材儲備之健康狀況，並制定程序以減少受傳染疾病侵害之潛在風險。儘管Asiacorp集團已制定政策及程序，概無法保證其林木不會受到流行疾病影響。

(vii) 按類別劃分之金融資產及負債概要

於結算日已確認之Asiacorp集團及Asiacorp金融資產及負債之賬面值亦可分類如下。有關金融工具之分類對其後計量之影響，請參閱附註3.7及3.10之說明。

Asiacorp集團

金融資產

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 貸款及應收款項： | | | |
| － 其他應收款項 | 343 | 31 | － |
| 現金及銀行結存 | 75 | 76 | 1 |
| | <u>418</u> | <u>107</u> | <u>1</u> |

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，Asiacorp並無金融資產。

Asiacorp集團

金融負債

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | | | |
| － 其他應付款項 | 52 | 70 | 6,142 |
| － 應付直接控股公司款項 | － | － | 25,477 |
| － 應付一名董事款項 | 950 | 1,017 | － |
| | <u>1,002</u> | <u>1,087</u> | <u>31,619</u> |

Asiacorp

金融負債

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | | | |
| － 應付一名董事款項 | 950 | 1,017 | － |
| － 應付直接控股公司款項 | － | － | 1,025 |
| | <u>950</u> | <u>1,017</u> | <u>1,025</u> |

20. 承擔

經營租賃承擔 – 作為承租人

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，Asiacorp集團根據林地業務之不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 一年內 | – | – | 227 |
| 第二至第五年（首尾兩年包括在內） | – | – | 908 |
| 超過五年 | – | – | 6,405 |
| | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>7,540</u> |

21. 資本管理

Asiacorp集團資本管理之目標為：

- (i) 確保Asiacorp集團能夠持續經營；
- (ii) 支持Asiacorp集團之穩定發展及增長；及
- (iii) 提供資本以加強Asiacorp集團之風險管理能力

Asiacorp集團定期主動審閱及管理其資本架構，以確保資本架構及股東回報可達致最佳水平，並考慮Asiacorp集團未來之資本需求及資本效率、目前及預計盈利能力、預計營運現金流量、預計資本開支以及預計策略投資機會。

就資本管理而言，管理層將股本總額視作資本。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之資本金額分別為負債淨值584,000港元及980,000港元及資產淨值208,924,000港元，經考慮預計資本開支及預計策略投資機會，管理層認為資本金額已達致最佳水平。

III. 結算日後財務報表

Asiacorp集團並無就於二零零八年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核綜合財務報表。

此致

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda
瑩輝集團有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
執業會計師
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓
謹啟

二零零九年四月九日

管理層有關目標集團的討論

截至二零零五年十二月三十一日止年度

目標公司為於二零零五年五月在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。中國公司於二零零五年七月在中國成立，目的為從事種植業務、種植相關技術之研究與開發，以及銷售及分銷種植產品。目標集團自其註冊成立後，除計劃於中國開發種植業務外，概無從事任何業務。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

目標集團於二零零六年仍未有業務。目標集團計劃透過收購林地於中國開發種植業務。年內，目標集團與若干有意者進行磋商，然而，截至年底仍在磋商階段。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

目標集團於二零零七年仍未有業務。目標集團計劃透過收購林地於中國開發種植業務。年內，目標集團與若干有意者進行磋商，然而，截至年底仍在磋商階段。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

目標公司將向中國東部的的傢具及園藝製造商供應木材產品。然而，於最後可行日期，除與一名獨立第三方訂立林地協議外，中國公司尚未展開營運。

財務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團錄得溢利209,902,000港元。二零零八年財政年度的溢利乃由於木材儲備的公平值（經扣除估計銷售點成本）變動而產生盈利所致。目標集團於二零零八年並無產生任何收益。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，目標集團的現金及銀行結餘達1,000港元，以及應付直接控股公司款項約為25,477,000港元。於二零零八年十二月三十一日並無任何銀行借貸。

外匯風險

由於目標集團的相關交易大部份以人民幣結算，目標集團的功能貨幣為人民幣，因此外匯匯率變動並無導致任何重大風險。

資產抵押及或然負債

於二零零八年十二月三十一日，目標集團並無資產抵押及或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零零八年六月一日，中國公司與一名獨立第三方就買賣林地的土地使用權，以及林地種植所得木材的所有權及使用權而訂立林地協議。除該收購之外，目標集團於二零零八財政年度並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬

於二零零八年十二月三十一日，目標集團擁有5名僱員。目標集團的員工薪酬福利乃按彼等工作表現、經驗及現行市況而制定。

展望

根據中國國家林業局（「國家林業局」）最近的新聞，中國林業產業於二零零八年大幅增長，估計林業總產值於二零零八年達到人民幣1.33萬億元，較去年增長6.08%。此外，鑒於最近的經濟危機，中國政府已實施一系列政策，例如擴大財政政策和放寬貨幣政策等，以支持產品內需。國家林業局亦計劃鼓勵林業產業的內需及投資，以推動中國林業產業的發展。有鑒於此，目標集團將集中於中國國內市場，作為其銷售林地所種植木材的主要市場。於未來數年，目標集團計劃種植市場價值較高的樹木。

目標集團物業的物業對賬

獨立物業估值師嘉漫（香港）有限公司已就目標集團於二零零九年一月三十一日的物業權益進行估值。嘉漫（香港）有限公司發出的函件全文及估值證書載於本通函附錄六。

本通函附錄六所載有關林地土地使用權於二零零八年十二月三十一日的賬面淨值與彼等的市值的對賬如下：

| | 千港元 |
|---------------------------------------|----------------------|
| 目標集團於二零零八年十二月三十一日的賬面淨值 ⁽¹⁾ | 2,655 |
| 於截至二零零九年一月三十一日止一個月內的變動 | |
| — 攤銷 | <u>(6)</u> |
| 目標集團於二零零九年一月三十一日的賬面淨值 | 2,649 |
| 於二零零九年一月三十一日的估值盈餘 | <u>28,585</u> |
| 於二零零九年一月三十一日的估值額 | <u><u>31,234</u></u> |

附註：

(1) 賬面淨值指本通函附錄二所載會計師報告所列林地土地使用權於期末的賬面淨值。

1. 緒言

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料，乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在說明收購對本集團財務狀況、業績及現金流量的影響，猶如收購已經完成。由於該等財務資料乃僅為說明用途而編製，且因其性質使然，因此其未必可反映收購完成後經擴大集團的財務狀況、業績及現金流量的真實情況。

誠如本通函附錄一所載，經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據摘錄自本通函附錄一所載截至二零零八年六月三十日止六個月期間的本集團已刊發中期財務報告的本集團於二零零八年六月三十日的未經審核綜合資產負債表而編製，而目標集團於二零零八年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告，猶如收購已於二零零八年六月三十日完成。

誠如本通函附錄一所載，經擴大集團的未經審核備考綜合收益表乃根據摘錄自本通函附錄一所載截至二零零七年十二月三十一日止年度的本集團已刊發年度報告的本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及現金流量表而編製，而目標集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表乃摘錄自本通函附錄二所載的目標集團的會計師報告，猶如收購已於二零零七年一月一日完成。

2. 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

| | 本集團 於二零零八年 六月三十日 千港元 | 目標集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元 | 備考調整 | | 備考 經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 千港元 |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|------|---------------------------------------|
| | | | 千港元 | 附註 | |
| 資產及負債 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 360,800 | - | | | 360,800 |
| 投資物業 | 4,570 | - | | | 4,570 |
| 商譽 | 22,127 | - | 4,505 | (1a) | 26,632 |
| 土地使用權按金 | - | 2,655 | 28,534 | (1a) | 31,189 |
| 生物資產 | - | 308,000 | | | 308,000 |
| | <u>387,497</u> | <u>310,655</u> | | | <u>731,191</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 13,930 | - | | | 13,930 |
| 存貨 | 119,481 | - | | | 119,481 |
| 應收貿易款項及應收票據 | 109,062 | - | | | 109,062 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 34,531 | - | | | 34,531 |
| 現金及現金等值項目 | 105,261 | 1 | | | 105,262 |
| | <u>382,265</u> | <u>1</u> | | | <u>382,266</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易款項 | 76,340 | - | | | 76,340 |
| 計息銀行借款 | 34,170 | - | | | 34,170 |
| 稅項撥備 | 28,595 | - | | | 28,595 |
| 其他應付款項及應計費用 | 52,645 | 6,142 | 1,500 | (1a) | 60,287 |
| 應付直接控股公司款項 | - | 25,477 | (25,477) | (1a) | - |
| 應付一家關連公司款項 | 468 | - | | | 468 |
| 附追索權之貼現票據 | 1,363 | - | | | 1,363 |
| 應付股息 | 15,435 | - | | | 15,435 |
| | <u>209,016</u> | <u>31,619</u> | | | <u>216,658</u> |
| 流動資產/(負債)淨值 | 173,249 | (31,618) | | | 165,608 |
| 總資產減流動負債 | 560,746 | 279,037 | | | 896,799 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 26,867 | 70,113 | 7,133 | (1a) | 104,113 |
| 承兌票據 | - | - | 158,807 | (1b) | 158,807 |
| 可換股票據 | - | - | 81,433 | (1c) | 81,433 |
| | <u>26,867</u> | <u>70,113</u> | | | <u>344,353</u> |
| 資產淨值 | <u>533,879</u> | <u>208,924</u> | | | <u>552,446</u> |
| 公司股本持有人應佔權益 | | | | | |
| 股本 | 51,450 | 8 | (8) | (1d) | 51,450 |
| 儲備 | 482,429 | 208,916 | 18,567 | (1c) | 500,996 |
| | <u>533,879</u> | <u>208,924</u> | (208,916) | (1d) | <u>552,446</u> |
| 股本總額 | <u>533,879</u> | <u>208,924</u> | | | <u>552,446</u> |

3. 經擴大集團的未經審核備考綜合收益表

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | 備考 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----|---|
| | 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 千港元 | 附註 | 經擴大集團 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
| 收入 | 816,863 | - | | | 816,863 |
| 銷售成本 | (612,240) | - | | | (612,240) |
| 毛利 | 204,623 | - | | | 204,623 |
| 其他收入及收益 | 8,629 | - | | | 8,629 |
| 因木材儲備的公平值 (經扣除估計銷售點成本) 變動而產生的盈利 | - | 280,455 | | | 280,455 |
| 銷售及分銷成本 | (46,888) | - | | | (46,888) |
| 行政開支 | (112,173) | (395) | | | (112,568) |
| 其他經營開支 | (30,772) | (45) | (475) | (4) | (31,292) |
| 經營溢利 | 23,419 | 280,015 | | | 302,959 |
| 財務費用 | (305) | - | (28,800) | (3) | (29,105) |
| 除所得稅前溢利 | 23,114 | 280,015 | | | 273,854 |
| 所得稅開支 | (4,902) | (70,113) | 118 | (4) | (74,897) |
| 年度溢利 | 18,212 | 209,902 | | | 198,957 |

4. 經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | 備考 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----|---|
| | 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 千港元 | 附註 | 經擴大集團 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
| 經營業務之現金流量 | | | | | |
| 除所得稅前溢利 | 23,114 | 280,015 | (28,800) | (3) | 273,854 |
| | | | (475) | (4) | |
| 經就下列各項作出調整： | | | | | |
| 財務費用 | 305 | - | | | 305 |
| 承兌票據及可換股票據 之估計利息 | - | - | 28,800 | (3) | 28,800 |
| 利息收入 | (1,592) | - | | | (1,592) |
| 折舊 | 29,927 | - | | | 29,927 |
| 土地使用權按金攤銷 因木材儲備的公平值 (經扣除估計銷售點成本) 變動而產生的盈利 | - | 45 | 475 | (4) | 520 |
| 按公平值計入損益之 金融資產之公平值收益 | (2,197) | - | | | (2,197) |
| 商譽減值 | 1,779 | - | | | 1,779 |
| 以股份為基礎之付款 | 1,111 | - | | | 1,111 |
| 應收貿易款項減值之撥備 | 5,895 | - | | | 5,895 |
| 撇銷物業、廠房及設備項目 | 331 | - | | | 331 |
| 存貨撇減至可變現淨值 | 9,203 | - | | | 9,203 |
| 租賃土地及樓宇重估盈餘 | (466) | - | | | (466) |
| 投資物業公平值變動 | (1,190) | - | | | (1,190) |
| 未計營運資金變動前之經營 溢利／(虧損) | 66,220 | (395) | | | 65,825 |
| 應付一名董事款項減少 | - | (1,017) | 1,017 | (2) | - |
| 應付一名附屬公司董事款項減少 | - | - | (1,017) | (2) | (1,017) |
| 應付直接控股公司款項增加 | - | 25,477 | (25,477) | (2) | - |
| 應付一家關連公司款項增加 | - | - | 25,477 | (2) | 25,477 |
| 存貨增加 | (27,525) | - | | | (27,525) |
| 應收貿易款項及應收票據增加 | (23,284) | - | | | (23,284) |
| 預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少 | (3,122) | 31 | | | (3,091) |
| 應付貿易款項增加 | 15,594 | - | | | 15,594 |
| 其他應付款項及應計費用增加 | 9,277 | 6,072 | | | 15,349 |
| 經營活動所產生之現金 | 37,160 | 30,168 | | | 67,328 |
| 已收利息 | 1,592 | - | | | 1,592 |
| 已付利息 | (305) | - | | | (305) |
| 已付股息 | (19,552) | - | | | (19,552) |
| 已付企業所得稅 | (1,033) | - | | | (1,033) |

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | 備考 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------|-----|---|
| | 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 千港元 | 附註 | 經擴大集團 截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
| 經營活動所產生之現金淨額 | 17,862 | 30,168 | | | 48,030 |
| 投資活動之現金流量 | | | | | |
| 收購生物資產 | - | (27,545) | | | (27,545) |
| 土地使用權按金付款 | - | (2,700) | | | (2,700) |
| 購買物業、廠房及設備項目 | (31,427) | - | | | (31,427) |
| 出售按公平值計入損益之 金融資產之所得款項 | 11,780 | - | | | 11,780 |
| 購買按公平值計入 損益之金融資產 | (9,031) | - | | | (9,031) |
| 收購附屬公司， 經扣除所收購現金 | - | - | 1 | (5) | 1 |
| 投資活動所用之現金淨額 | (28,678) | (30,245) | | | (58,922) |
| 融資活動之現金流量 | | | | | |
| 銀行貸款所得款項 | 21,500 | - | | | 21,500 |
| 償還銀行貸款 | (21,500) | - | | | (21,500) |
| 行使購股權所得款項 | 13,440 | - | | | 13,440 |
| 融資活動所產生之現金淨額 | 13,440 | - | | | 13,440 |
| 現金及現金等值項目 | | | | | |
| 增加／(減少)淨額 | 2,624 | (77) | | | 2,548 |
| 年初之現金及現金等值項目 | 64,330 | 76 | (1) | (5) | 64,405 |
| 匯率變動影響淨額 | 7,055 | 2 | | | 7,057 |
| 年末之現金及現金等值項目 | 74,009 | 1 | | | 74,010 |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | | | | |
| 現金及銀行結存 | 71,225 | 1 | | | 71,226 |
| 於取得時原到期日少於 三個月之非抵押定期存款 | 2,784 | - | | | 2,784 |
| | 74,009 | 1 | | | 74,010 |

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

於二零零九年二月十一日，本公司的全資附屬公司Bright Group (BVI) Ltd與Knight Asia Investments Limited (「賣方」) 就收購Asiacorp Universal Limited (「Asiacorp」) 之全部已發行股本及應付Knight Asia Investments Limited總金額約25,477,000港元 (「銷售貸款」) 訂立收購協議，總代價為300,000,000港元。總代價將按下列方式支付：(i)200,000,000港元通過向賣方發行本金額為200,000,000港元之零息承兌票據 (「承兌票據」) 及(ii)100,000,000港元通過向賣方發行本金額為100,000,000港元之零息可換股票據 (「可換股票據」)。由於在收購完成後Asiacorp將受控於本集團，因此本公司董事認為Asiacorp為本公司之附屬公司。

- (1a) 該調整旨在反映收購對本集團綜合資產負債表之影響，猶如收購已於二零零八年六月三十日發生。商譽乃假設代價的公平值258,807,000港元加專業費用及收購應佔其他交易成本約1,500,000港元並減收購銷售貸款以及本集團所收購目標集團的可識別資產及負債的公平值釐定。商譽按成本減累積減值虧損列賬。

收購所產生的商譽計算如下：

| | 附註 | 賬面值 千港元 | 公平值調整 千港元 | 公平值 千港元 |
|----------------|-------|------------|--------------|-----------------|
| 土地使用權按金 | (i) | 2,655 | 28,534 | 31,189 |
| 生物資產 | | 308,000 | – | 308,000 |
| 現金及銀行結餘 | | 1 | – | 1 |
| 其他應付款項 | | (6,142) | – | (6,142) |
| 應付直接控股公司款項 | | (25,477) | – | (25,477) |
| 遞延稅項負債 | (ii) | (70,113) | (7,133) | (77,246) |
| 所收購目標集團的淨資產公平值 | | | | <u>230,325</u> |
| 收購總成本 | (iii) | | | 260,307 |
| 收購銷售貸款 | | | | <u>(25,477)</u> |
| | | | | <u>234,830</u> |
| 商譽 | | | | <u>4,505</u> |

- (i) 土地使用權公平值約31,189,000港元乃根據獨立專業合資格估值師嘉漫亞洲有限公司出具的估值報告計算。於二零零八年十二月三十一日，Asiacorp集團正在申請林地證書，隨後於二零零九年二月，Asiacorp集團取得所有林地證書。為作說明用途，已作出備考調整以反映土地使用權公平值。
- (ii) 遞延稅項乃就收購所產生的目標集團資產及負債的公平值調整按中國企業所得稅率25%釐定。

(iii) 收購總成本分析如下：

| | |
|------------------|-----------------------|
| | 千港元 |
| 收購代價的公平值 | |
| — 發行承兌票據 | 158,807 |
| — 發行可換股票據 | 100,000 |
| | <u>258,807</u> |
| 收購直接應佔所產生的估計交易成本 | <u>1,500</u> |
| 收購總成本 | <u><u>260,307</u></u> |

於完成後，代價公平值及目標集團的可識別資產及負債淨額須於完成日期進行評估。由於評估，商譽的金額或有別於按上述基準就編製未經審核備考財務資料所作之估計。因此，於完成日期的實際商譽或會與上列估計不同。

(1b) 調整指發行承兌票據。經獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司（「資產評估顧問」）估值，估計公平值約為158,807,000港元。於完成時，承兌票據的公平值須於完成日期進行重估。

(1c) 調整指發行可換股票據。根據香港會計準則第32號金融工具：呈列，可換股票據為由兩個部份（權益部份及負債部份）組成的綜合金融工具。可換股票據由資產評估顧問進行估值。可換股票據的負債部份及權益部份的公平值乃採納三元樹定價模式取得。列賬為負債部份及權益部份的估計公平值分別為81,433,000港元及18,567,000港元。

於完成時，可換股票據的公平值須於完成日期進行重估。

(1d) 調整指撇減目標集團於二零零八年十二月三十一日的股本約8,000港元及收購前儲備約208,916,000港元。

(2) 重新分類經擴大集團賬目。在收購完成時，將對本集團的現金流量表有持續影響，因為目標集團的現金流量將計入本集團的綜合現金流量表內。

(3) 約28,800,000港元的調整指將於經擴大集團綜合收益表內支銷的財務成本。該款項包括(i)可換股票據的估算利息開支約9,269,000港元（假設實際利率為年利率11.52%）及(ii)承兌票據的估算利息開支約19,531,000港元（假設實際利率為年利率12.32%）。該等利息開支對經擴大集團隨後年度的財務報表具有持續影響。

(4) 約475,000港元及約118,000港元的調整分別指攤銷土地使用權及遞延稅項開支，其乃由於收購所產生的土地使用權的公平值調整所致。預期調整對經擴大集團有持續影響。

(5) 調整指目標集團於二零零八年一月一日的現金及現金等值項目（假設其已由本集團於二零零七年一月一日收購）。在收購完成時，將對本集團的現金流量表有持續影響，因為目標集團的現金流量將計入本集團的綜合現金流量表內。

5. 經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師均富(香港執業會計師)於二零零九年四月九日刊發有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的會計師報告全文，僅供載入本通函：



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

吾等就瑩輝集團有限公司(「貴公司」，連同其現有附屬公司統稱為「貴集團」)就建議收購Asiacorp Universal Limited(「Asiacorp」)及其附屬公司(統稱為「Asiacorp集團」，連同 貴集團統稱為「經擴大集團」)全部股權及應付Knight Asia Investments Limited合共約25,477,000港元之款項而於二零零九年四月九日刊發之通函(「通函」)附錄三第122至128頁所載之經擴大集團(定義見下文)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。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供建議收購Asiacorp集團對財務資料可能構成之影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第122至128頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」(「上市規則」)第4.29段，並參考由香港會計師公會(「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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達致意見及向閣下報告。對於吾等過往就任何用作編製未經審核備考財務資料之財務資料發出之任何報告，除於該等報告刊發日期對獲發報告之指定人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

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」第300號「會計師申報有關投資通函之備考財務資料」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準符合貴集團之會計政策，有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱委聘準則而進行之核數或審閱，因此，吾等並無就未經審核備考財務資料發表任何有關保證。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不保證或指示任何事件將於日後發生，也未必能反映：

- (a) 經擴大集團於二零零八年六月三十日或任何未來日子之財務狀況，或
- (b) 經擴大集團截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda
瑩輝集團有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
執業會計師
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓
謹啟

二零零九年四月九日

(A) 均富及大唐域高融資有限公司發出的函件

(i) 均富函件



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

吾等已審察構成Asiacorp Universal Limited (「Asiacorp」) 及其附屬公司之林木資源 (「林木資源」) 估值之貼現現金流量預測 (以下稱「相關預測」) 之計算之準確性。該預測根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 附錄1B第29(2)段被視為溢利預測。相關預測載於瑩輝集團有限公司 (「貴公司」) 於二零零九年四月九日刊發之通函 (「通函」, 內容有關收購Asiacorp全部股權的非常重大收購建議及應付Knight Asia Investments Limited款項總額約25,477,000港元) 內附錄四。

責任

編製相關預測為 貴公司董事 (「董事」) 之責任，董事亦須對編製相關預測之該等假設 (「該等假設」) 之合理性及有效性負責。

吾等之責任為根據吾等對相關預測之計算之準確性之審閱工作作出意見，並僅向閣下作為整體報告吾等之意見，僅作為根據上市規則附錄1B第29(2)段作出報告之用途，除此別無他用。吾等概不就吾等之工作或其所產生或與之有關之事宜對任何其他人士負責。由於相關預測與現金流量有關，故編製時並無採納 貴公司之會計政策。該等假設包括未能以過往業績之相同方式確認及核實之通函附錄四所詳載未來事件及管理層行動之假定性假設，而該等假設可能或可能不會發生。即使預測之事件及

行動確實出現，實際業績仍可能有別於相關預測，並可能出現重大差異。因此，吾等並無審閱或考慮該等假設之合理性及有效性或就此進行任何工作，故並無表達任何形式之意見。

意見之基準

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港保證委聘準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之保證委聘」，並參照核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」進行工作。吾等已審察相關預測數字之計算之準確性。吾等工作之目的僅為協助董事評估相關預測（就有關計算之準確性而言）是否已根據董事所作之該等假設妥為編製。吾等之工作並不構成對林木資源作出之任何估值。

意見

吾等認為，就有關計算之準確性而言，相關預測已根據董事所作出之該等假設妥為編製。

此致

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda
瑩輝集團有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
執業會計師
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓
謹啟

二零零九年四月九日

(ii) 大唐域高融資有限公司函件



大唐域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

瑩輝集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）

香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.62條對 貴公司非常重大收購（「該交易」）的規定

吾等已獲委聘為 貴公司的財務顧問，以確認吾等是否信納與林地所種植木材的估值有關的貼現現金流量預測（「預測」）（根據上市規則附錄1B第29(2)段其被視為溢利預測）的計算乃由董事經審慎周詳查詢後作出。預測載於 貴公司日期為二零零九年四月九日的通函的附錄四。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與 貴公司於二零零九年四月九日的通函所界定者具有相同涵義。

責任

吾等負責根據吾等所進行的工作就預測是否由董事經審慎周詳查詢後作出提供意見。吾等倚賴就該交易而獲提供的資料及意見，惟並無對所提供資料進行任何獨立核證，亦無對目標公司的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

意見基礎

董事及大唐域高融資有限公司已檢討(i)（其中包括）目標公司的財務狀況（包括目標公司於二零零八年十二月三十一日的最近期綜合經審核賬目、財務狀況、資本及其他承擔、或然負債及二零零九年一月一日至二零一三年十二月三十一日的五年溢利預測以及融資需求）；及(ii)編製目標公司溢利預測所依據的包括商業假設在內的主要假設。

於上述工作完成後，吾等並無發現董事於編製預測時存在任何重大違規行為。

意見

吾等謹此確認，預測乃由董事經審慎周詳查詢後始行作出。

代表
大唐域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零零九年四月九日

(B) 林地之林木資源的估值報告

以下為獨立估值師嘉漫亞洲有限公司就林地之林木資源於二零零八年十二月三十一日的估值而編製的報告全文，以供載入本通函。

嘉漫亞洲有限公司
CASTORES MAGI ASIA LIMITED
BUSINESS AND INTANGIBLE ASSET APPRAISAL
INVESTMENT PROJECT ADVISORY SERVICES

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
211室

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，對位於中華人民共和國（以下稱「中國」）廣東省將由瑩輝集團有限公司（以下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）收購的林木資源（以下稱「林木資源」）於二零零八年十二月三十一日（以下稱「估值日期」）的市值進行評估。據吾等所知，貴公司會將此評估結果用於可能的收購及公開披露。概無擬定或可推定的其他用途。

本評估旨在就林木資源的全部權益在根據國家林業局授予的林業權在多個不同年期內持續使用前提下於估值日期的市值形成及發表獨立意見。本函件所使用的「市值」一詞的定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產之估計金額」。

序言

廣東省位於中國最南端，總佔地面積約為178,000平方公里。廣東省內的大部份地形基本上為山地丘陵，利於發展林業。

廣東省地處亞熱帶地區，北回歸線橫貫其中部，境內大部分地區屬亞熱帶季風氣候，水資源豐富。境內山地、平原及丘陵縱橫交錯，植被由北到南各不相同。北邊南嶺山脈為亞熱帶山地常綠闊葉林所覆蓋，中部為亞熱帶常綠闊葉林，而南部則為熱帶季雨林。

廣東省動植物種類繁多。有超過7,055種維管植物，其中約4,000種為木本植物（佔中國木本植物總量的80%），包括49種國家保護植物。在森林中繁衍生息的600種野生動物當中，有35種已經被列為國家一級保護動物（佔國家重點保護動物總數的23%），151種已經被列為國家二級保護動物（佔國家重點保護動物總數的40%）；此外還有503種鳥類生活在廣東省境內，佔中國鳥類總數的42.5%。

廣東省林地的總佔地面積約為1,083.1萬公頃，其中約933萬公頃為人造森林。木積儲量達3.51億立方米，年木積增加量約為1,742萬立方米。由於年木積儲存量增長超過年木材消耗量約675萬立方米，因此森林資源處於良性循環狀態，目前森林覆蓋率達到約57.3%。

中國的森林種類

根據中國森林法，森林分為以下五類：

- (A) *防護林*：以防護為主要目的的森林、林木和灌木叢，包括水源涵養林，水土保持林，防風固沙林，農田、牧場防護林，護岸林，高速公路／鐵路防護林；
- (B) *用材林*：以生產木材為主要目的的森林和林木，包括以生產竹材為主要目的的竹林；
- (C) *經濟林*：以生產果品，食用油料、飲料、調料，工業原料和藥材等為主要目的的林木；
- (D) *薪炭林*：以生產燃料為主要目的的林木；及
- (E) *特種用途林*：以國防、環境保護、科學實驗等為主要目的的森林和林木，

包括國防林、實驗林、母樹林、環境保護林、風景林，名勝古跡和革命紀念地的林木，自然保護區的森林。

林木資源

林木資源包括生長在位於中國廣東省中北部的始興縣澄江鎮山區的12幅林地（以下稱「林地」）上的多種林木（不包括桉樹）。據 貴集團告知，林地上生長的主要樹種包括杉木及西伯利亞松，其他樹種包括酸棗、木荷、水柳及其他樹種。

毗鄰江西省西南角的始興縣地處在一個盆地內，四面高山環圍。始興縣境內河谷眾多。自西向東流淌的湞江及從南面流入的墨江灌溉始興縣的大部分地區。當地氣候屬於亞熱帶氣候，具有雨季長、夏季長、冬季短、無霜期長及輻射強等特點。該等地區年降雨量約為1,500毫米，年氣溫介乎9.4攝氏度至28.5攝氏度。該等地區的基岩基本上屬砂岩及頁岩性質，上層為厚度不少於80厘米的磚紅色、紅色及黃紅色紅壤。始興縣可經323國道由陸路通達或從韶關及廣州經湞江由水路通達。

樹種

(A) 主要樹種

(1) 杉木

杉木為一種亞熱帶速生針葉樹種，屬柏科，具有較高木材價值。由於其生長的生態環境差別較大，故該樹種的地域差異性亦較大。杉木乃華南地區生長的最重要的木材之一，其種植歷史超過1,000年。中國杉木的總種植面積約為9,000,000公頃，佔中國人工森林總面積的24%。該樹種原產中國、台灣及越南北部地區，樹高可達50-55米。

其木心為淺褐色或淺紅灰色。樹幹粗壯通直，基部則呈粗糙、不規則的金字塔形狀，樹枝下垂，外披濃密的3.8至6.3厘米長的油綠色尖細針葉。杉木外披軟葉刺、革質、硬朗、顏色介乎綠色與藍綠色之間的針葉，針葉簇生在葉根周圍，向上呈弧形生長，長約2-7厘米，底端葉根寬約3-5毫米，下方有（有時上方亦有）兩條白色或白中帶綠的氣孔帶。樹葉在嚴冬時節會變青銅色。

杉木油脂成分的大部份（約70%）為柏木醇。此外還有柏木烯、 α -蒎烯、欖香烯、 α -松油醇等成份。具有較濃烈的木香—麝香—龍涎香香味，杉木的油脂主要用於製造化妝品。不過杉木現廣泛應用於幾乎任何領域，如房屋、造船、地板、家具、廟宇、棺木等等。杉木一般生長週期為40年。

(2) 西伯利亞松

西伯利亞松或西伯利亞紅松為常綠樹種，為美國五針松的一種，屬松科，為世界上最珍貴及最有商業價值的樹種。西伯利亞松乃堅韌、長壽及穩定的象徵，為貴重建材，便於用手持電動工具及木工車床進行加工。西伯利亞松生長較緩慢，平均壽命為300-550年，有時可達800年。

西伯利亞松需要在寒冷氣候環境中生長，但分佈在溫帶地區的樹木的收穫量更可觀。此類樹種在陰暗環境下無法生長，但在乾燥或潮濕土壤中均生長良好。其樹高可達30-40米，樹幹直徑1.5-2米。此樹種的基本氣乾密度約為0.41-0.50克／立方米。西伯利亞松是地處寒帶的公園及大型花園常用的觀賞樹種，可經受住零下60攝氏度的嚴寒。西伯利亞松的針葉具有強大的釋放植物殺菌素能力及大氣淨化能力。一公頃的西伯利亞松可釋放30千克以上的揮發性有機物質，足以殺死一個大城市內的所有致病細菌。

西伯利亞松是木材、木製品及樹脂的絕佳來源。其木材廣泛用於傢俱、門框、嵌板及地板等高附加值木工產品。此外，西伯利亞松亦具有較高的營養及藥用價值。西伯利亞松的輪伐期長達兩百年，但採用人工種植則可大幅縮短。

(B) 其他樹種**(1) 酸棗**

酸棗是中鼠李科棗類樹種之一，主要取其果實。在中國，酸棗樹被稱為棗。酸棗的使用歷史可追溯至兩千多年前的漢朝。儘管此類植物的發源地很可能是敘利亞，但在至少三千年前其便已傳播至大部分地中海地區，進而向東推進，經印度傳到中國。

在中國中部及南部可發現酸棗樹的蹤影，亦為中國、日本及東南亞大部分地區土生土長的植物。它是一種矮小落葉樹種或灌木，樹高5-12米，通常長著油綠的葉子。其樹枝多刺，呈鋸齒形。酸棗樹木質堅硬。其花朵小而繁多，呈不顯眼的綠色或白色；果實為核果，呈橄欖大小。酸棗樹喜生長在溫暖、乾燥的氣候環境中；如生長在貧瘠的砂地，則不受氣候限制。該樹種可抵受零下33攝氏度的寒溫。它不易患病或遭蟲害。酸棗仁可能是中國最常用的鎮靜草藥，用於治療失眠症及多夢症等睡眠相關問題。

(2) 木荷

木荷是亞洲亞熱帶及溫帶地區的一種引人注目的茶科常綠樹種，屬山茶科茶族。此類樹種生長在南亞及東南亞（尼泊爾及印度以東至台灣及中國南部）海拔200至2,500米的暖帶及亞熱帶地區。

木荷樹高可達40多米，其直徑可達60厘米。此類樹種的基本氣乾密度約為0.54克／立方米。樹葉呈橢圓形，長7.5-25厘米，有淺齒狀葉緣，木心一般呈淺紅色、紅棕色或黃褐色。

木荷用於製作細木工製品、地板、傢俱及木製品，以及厚木板、膠合板、屋頂、枕木、牆板及橫梁等建築木材。此類樹種已成為遠東部分地區再造林的重要樹種。

(3) 水柳

全球水柳種類多達數百種。楊柳科的樹種或灌木通常是雌雄異株，開單性花。其果實較小，呈膠囊狀，裂開後，會釋放出許多細小毛狀種子，每粒種子均長滿細毛，有助隨風傳播。垂柳（一種堤岸邊常見的觀賞樹種）及香蒲柳（其枝葉在中國舊曆新年常被伐取）均屬水柳屬。

水柳屬於楊柳科，可用作裝飾品、藥材及燃料。它屬於矮小常綠樹種，樹高可達10-15米，常見於低海拔港灣或廢棄沼澤地。樹皮呈灰色；樹葉呈卵形，有齒狀葉邊，葉背呈灰色。通常沿河岸生長，且有利於保持水土。垂柳的柔軟枝條常用於編織籃子。

林權證

該林木資源的總種植面積為13,323中國畝或8,882,044平方米，目前以國家林業局向清遠市木本林業有限公司發出的12份林權證持有。有關該等證書的詳情載列如下：

| | 林地面積 | | 林地使用權 年期 | 到期日 | 樹種 | 森林類別 |
|----|----------------|------------------|-------------|------------|-----------------------|------|
| | (中國丈量 單位／畝) | (平方米) | | | | |
| 1 | 2,595 | 1,730,009 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及其他樹種 | 用材林 |
| 2 | 975 | 650,003 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及其他樹種 | 用材林 |
| 3 | 278 | 185,334 | 40年 | 31/12/2045 | 闊葉樹 | 用材林 |
| 4 | 1,455 | 970,005 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及其他樹種 | 用材林 |
| 5 | 840 | 560,003 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及杉木 | 用材林 |
| 6 | 442 | 294,668 | 長期 | - | 杉木 | 防護林 |
| 7 | 1,278 | 852,004 | 長期 | - | 松樹及杉木 | 防護林 |
| 8 | 2,723 | 1,815,342 | 長期 | - | 松樹、杉木、 竹子及 其他樹種 | 防護林 |
| 9 | 86 | 57,334 | 長期 | - | 松樹、杉木 及其他樹種 | 防護林 |
| 10 | 921 | 614,003 | 長期 | - | 松樹及杉木 | 防護林 |
| 11 | 45 | 30,000 | 長期 | - | 杉木 | 防護林 |
| 12 | 1,685 | 1,123,339 | 長期 | - | - | 用材林 |
| | <u>13,323</u> | <u>8,882,044</u> | | | | |

採伐計劃

根據 貴公司提供的採伐計劃， 貴公司計劃在下列五年採伐總地盤面積13,323中國畝林地上的全部樹木：

| 年度 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 中國畝數 | 2,000 | 3,000 | 3,000 | 3,000 | 2,323 |

由於地形崎嶇不平，僅林地邊緣的若干處可藉由多條政府鋪建的通道涉足。除開闢進入林地進行採伐的通道外，還將在河上臨時搭建若干木橋，以便將當地的木材運至附近的木場。

考慮到採伐後的水土保持及未來的商業造林開發，將在森林除伐及整地後栽種桉樹幼苗。

法律意見

於審閱林木資源的合法業權時，吾等乃依賴 貴公司法律顧問依法律師事務所提供的法律意見。法律意見載明（其中包括）：

- (A) 清遠市木本林業有限公司已取得林木資源的林權證，因此擁有林地上林木資源的合法權益；
- (B) 取得採伐及經營許可證後，清遠市木本林業有限公司有權進行採伐及銷售；
- (C) 根據森林法及中華人民共和國森林法實施條例，林權證的地位相當於房地產權證，而其附有的林地使用權證可予自由轉讓及抵押以自財務機構取得融資；
- (D) 七份林權證均無指定林地使用權的期限。根據土地承包法，林地的承包期介乎30至70年不等。此外，根據中國國務院於二零零八年六月八日所頒佈關於全面推進集體林權制度改革的意見，林地承包的期限最長可為70年，且於屆滿日期後可予續期。就此而言，上述林地使用權權證涉及的林權應被視為至少為30年，直至二零三九年一月九日為止；
- (E) 採伐林木須具備兩個前提條件，即(i)木材已成熟且不屬於森林法規定的禁伐樹種；及(ii)採伐許可證應根據森林法及有關規定及法規進行申請並遵照採伐指引；
- (F) 林地中的木材已成熟且已取得採伐許可證後，清遠市木本林業有限公司有權享有採伐權；
- (G) 清遠市木本林業有限公司持有的林地屬經濟林地或非國有林地類別，故此須根據採伐配額繳納稅項、育林及維簡費用。基本上育林及維簡費均可於再植完成後予以退還；
- (H) 根據森林法及有關規定及法規，除政府調撥的木材外，木材可予運輸，惟須獲縣級以上林業主管部門頒發木材運輸證；及

(I) 取得木材運輸證後，清遠市木本林業有限公司即可運輸木材。

估值及假設基準

吾等以林木資源於國家林業局批授的林業權之各期限內持續使用為前提，按「市值」基準評估林木資源的100%權益。持續使用前提乃假設資產僅會用於擬定用途或現時使用中的用途。該定義表明自願買家不願以超過其合理預期未來可從資產投資所賺取利益的代價收購所評估資產。

林木資源的估值須考慮影響業務營運及其產生未來投資回報能力的所有相關因素。評估中所考慮的因素包括（但不限於）下列方面：

- 影響林業業務的經濟及行業展望；
- 林業業務營運商的性質及表現；
- 林木資源產生的預計未來收入；
- 貴集團提供之林木資源的採伐計劃、估計林木密度、預期樹齡、估計木材量的數據及樹種資料；
- 從事同類業務企業自市場所獲投資回報；
- 林業業務營運商面對的風險；及
- 林地的氣候及地質特徵。

鑑於林業業務的經營環境瞬息萬變，吾等已在估值過程中作出下列若干合理假設：

- 於各屆滿日期前，清遠市木本林業有限公司將一直持有林業權；
- 清遠市木本林業有限公司將成功取得採伐許可證及木材運輸證；
- 將達至林木資源的財務預測；

- 林業業務營運商現時經營或擬經營所在司法權區的政治、法律、經濟或財政不會出現嚴重影響其經營的重大變動；
- 不會出現對林木資源的採伐產生不利影響的大面積林木病害、蟲害及自然災害，如劇烈的氣候變化、森林火災、地震、颱風、暴風雪、水災及山體滑坡；
- 林業業務營運商現時經營或擬經營所在司法權區或國家的林業不會出現嚴重影響其營運及投資者應佔收益的大幅度市場波動；
- 林業業務營運商現時經營或擬經營所在司法權區或國家的現行利率及匯率不會出現嚴重影響其營運及投資者應佔收益的大幅度波動；
- 林業業務營運商已採取充分法律措施保護其營運且其在取得相關執照及許可證時並無阻礙；
- 林業業務營運商的管理層不會作出任何有損林木資源業務的創收能力的決定；及
- 林業業務營運商將分派足夠資源以維持其未來擴張。

於評估林木資源的權益過程中，吾等考慮了傳統評值方法，即市場法、成本法及收入資本化法。市場法倚賴已付資產的市價並通過比較帶造園或林木資產銷售與不帶造園或林木資產銷售得出。該過程有時亦指銷售比較法。對林木資源評估採用的市場法包括摘錄與林木及造園對物業整體價值產生貢獻的有關的資料。價值貢獻乃通過比較同一市場帶有林木造園的資產銷售與少林木或無林木造園的資產銷售計算。相關銷售價值間的算術差異表明了林木及造園所作出的價值貢獻。市場法非常重要，在作出足夠的可資比較銷售的情況下對林業或林木覆蓋率較低的地方尤其重要。對於年代久遠的林木而言，因為價值在於林木覆蓋率，故較難使用市場法，而類似資料很難自比較銷售中得出。可比較性乃因以下因素而變化（例如：面積、林木的種類組成、林齡分佈狀態、與市場之間的距離、林木的平均直徑、木材產品、木材產品組合（例如，製漿木材或用材）、通路及斜坡）。很難獲得可比較個別林地（具商業價值的木材、具商業價值前的木材或裸露林地）銷售的市值，因為該等木材乃成捆出售。在此情況下，吾等估計林木資源的市值時並無倚賴市場法。

成本法既考慮了修補林木損害的成本又考慮了置換林木的成本。成本法包括多種方法。

重置成本法－當大小相同的林木可予重置時採用此方法。價值乃根據(a)置換大小及品質相同的同類林木的成本；(b)以若干小樹置換一顆大樹的成本；或(c)以一顆小樹置換一顆大樹的成本及現金交收評估。

樹幹公式法－當林木太大無法置換時採用此法。該價值乃根據置換當地最大林木的成本及就大小差異作出調整的成本、被評估林木的狀況及位置評估。

複合重置成本法－此方法主要用於大型灌木（較可供種植者為大）。該價值乃通過重置成本及維護成本及通過利率增加該等成本直至重置灌木長至原有植物大小而釐定。

棕櫚樹的線性樹幹測量法－此法用於根據縱向「無損」或「受損」樹幹測量法計算棕櫚樹的價值。

修整成本－此法用於計算有關傷病治療、固定、支撐、剪枝、施肥、澆水、通風、緩解土層堅實狀況、其他土壤作業及蟲病治療的成本。

治療成本－此法類似於修整成本法，但其計算將一株受損林木治療接近其原來狀況所需開支。

吾等認為該方法不適用於評估林木資源，因其僅能用於評估諸如樹苗之類樹齡較小的林木。

收入資本化法乃根據被評估林木創造收入的潛力釐定價值。倘林木作為林木產品具有市值，則該方法為評估標準。該方法的相關理論為林木的價值可根據將予收取的純經濟利益的現值計量。吾等認為，由於理性的買方一般只有在預期經濟利益的現值最接近購買價時購入林木，故該方法最適用於評估林木資源。同理，倘預期經濟利益的現值高於售價，理性的賣方將不會出售。因此，出售一般僅發生在售價與所有權的經濟利益相等的情況下。根據該估值原則，吾等採用收入資本化法估計林木資源的未來經濟利益及採用適於與變現該等利益有關的預期風險的折讓率將該等利益折讓至其現值。

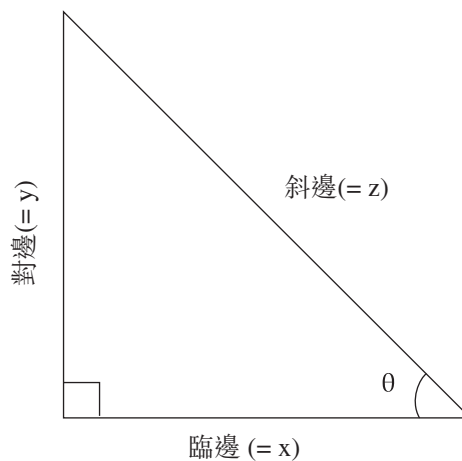
測定林地面積

據 貴集團告知，林權證內所指明的林地面積亦稱為「投影面積」，乃根據正交投影（即水平面而非斜面的面積）計算。投影面積為中國計算土地稅額的一般基準。另一方面，於測定林地林木密度過程中，林業業務運營商廣泛採用「實際地塊面積」術語，通常採用三角法估算實際地塊面積。

三角法是數學的一個分支，涉及三角形的邊與角的測量及以此為基礎的三角函數。吾等在此關注的三個基本三角函數（正弦、餘弦及正切）均為一個三角形的兩邊長度比。

$$\cos \theta = \frac{\text{adj}}{\text{hyp}} \quad \sin \theta = \frac{\text{opp}}{\text{hyp}} \quad \tan \theta = \frac{\text{opp}}{\text{adj}}$$

θ (theta) 為斜角，「opp」為 θ 的對邊長度(y)，「hyp」為斜邊長度(z)，及「adj」為角 θ 的臨邊(x)，參見下圖三角形所列示者。



就林地面積的測量而言，臨邊為水平面或投影面積函數，而斜邊則為斜面或實際地塊面積函數。利用斜角及投影面積可估算實際地塊面積。

估值方法

根據收入資本化法，在評估林木資源的過程中涉及多種方法：

作物價值法－此法適用於那些僅產生一次收穫的植物（例如，聖誕樹及苗圃植物）或一年生植物（例如，堅果類林木及植物）。此法乃以植物價值為基準及使用折讓率估計其現值。

木材價值法－此法適用於長成後用於製造各種林木產品的植物（多數為林木），而不適用於景觀植物。此法乃以製成品的價值為基準及使用折讓率估計其現值。

租賃價值法－此法適用於在植物為商業及租賃物業的收入及溢利作出貢獻的情況下釐定商業及租賃物業的差異。

在評估林木資源的過程中，吾等通過採用資本資產定價模式（以下稱為「資本資產定價模式」）得出林木資源的貼現率。資本資產定價模式乃在資產的風險溢價中加入無風險利率，藉以得出所需的資產回報率。資本資產定價模式乃在回報差額為衡量風險的最適當方法的前提下建立的，惟並無經分散業務所削減的資產回報差額部分，方會獲得補償。因此，資產的適當回報，乃按資產回報（與可從多樣化的市場投資組合達致的回報相關）的不穩定因素釐定。該經衡量不能分散的風險即資產的市場風險系數，而資產的風險溢價，則為其市場風險系數乘以多樣化的市場投資組合的風險溢價所得的數額。

在物色有關行業可作指引的公司時，吾等參考了工業標準分類（以下稱為「工業標準分類」）碼。工業標準分類為統計數據分類準則，列出所有機構之聯邦經濟統計數據（按行業分類）。工業標準分類乃用以提高機構資料（載述美國經濟的各方面事宜）的可比較程度。該分類覆蓋了所有經濟活動，並按經濟組合及架構界定各行業。

在估值過程中，吾等使用來自*Morningstar Inc.*的工業標準分類五年綜合複合每年股本回報（工業標準分類第24號），作為在資本資產定價模式計算中多樣化的市場投資組合回報。工業標準分類第24號的類別包括11家公司，主要從事伐木及製漿、商業鋸木廠、條板、屋頂板、桶板材、刨木、夾板及膠合板廠。

吾等認為，工業標準分類的五年綜合複合每年股本回報，乃將用以評估林木資源權益的最可靠目標市場回報率。此乃由於其集合了投資者的預測、現行市況及彼等所附帶的風險。

除複合每年股本回報外，為於估值中取得所需的股本成本，吾等加入種植業務所在地的中國國家風險。上述指引公司大部分以美國為基地及上市地。美國的資本市場發展較中國完善，且流通量較大，因此須於複合每年股本回報中加入相關國家風險溢價。

此研究已充分考慮到有其他相關公司乃由私人持有，或並無於證券交易所上市，或並非以美國為總部。

在評估林木資源權益價值時，吾等根據一家經挑選屬於工業標準分類第24號的集團所得出的具代表性工業市場風險系數，釐定無槓桿效應市場風險最小平方系數。若干經營同類性質業務的公司（即Deltic Timber Corp. (Ticker: DEL)、Pope Resources LP (Ticker: POPE)及Weyerhaeuser Co. (Ticker: WY)) 已獲選定為吾等的指引公司。無槓桿效應市場風險系數乃一家公司在沒有債務時的市場風險系數。其在市場風險系數計算中，刪除公司的融資決定，並反映出林木資源的業務風險。最小平方系數乃按傳統的簡單累減方法進行評估；其中每月的公司超額回報或綜合超額回報為應變數，而超額市場回報為自變數。

林木資源的股本風險溢價，乃將工業標準分類的五年綜合複合每年股本回報與無風險貼現率之間的差額，乘以無槓桿效應市場風險最小平方系數而達致。

本估值所採用的貼現率為12.76%，乃透過採用無風險利率1.55%、市場風險系數0.7712、風險溢價10.65%、國家風險2%及商業風險1%而算得。

估值意見

於估值過程中，由於大部份林地地形崎嶇，故吾等未能視察所有十二幅林地。然而吾等偶爾用肉眼遠觀若干帽林地的樹冠，以評估林木的總體健康狀況。林木廣袤翠綠，樹梢並無黃褐色樹葉，表明二零零八年年初肆虐廣東省北部的罕見暴風雪並無對其造成明顯的破壞。

據 貴集團告知，林木資源並非原始森林且其內所見林木乃由當地村民於20多年前栽種。由於過往運輸條件落後而使林地難以接近，故林木資源得以免受人為破壞。吾等所得意見為目前林地內的林木已經成熟，可予採伐。

根據於二零零八年六月一日訂立的十二份林場、林木及林地轉讓合同，清遠市木本林業有限公司同意收購林木資源的權益，總代價為人民幣26,646,000元。該等合同的詳情載於下表：

| 合同日期 | 承讓入 | 林地面積 | | 土地承包年金 (人民幣) | 林地使用權 及林權代價 (人民幣) | |
|------|-----------|----------------|---------------|-----------------|-------------------------|------------|
| | | (中國丈量 單位/畝) | 林地面積 (平方米) | | | |
| 1 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 2,595 | 1,730,009 | 38,925 | 5,190,000 |
| 2 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 975 | 650,003 | 14,625 | 1,950,000 |
| 3 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 278 | 185,334 | 4,170 | 556,000 |
| 4 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 1,455 | 970,005 | 21,825 | 2,910,000 |
| 5 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 840 | 560,003 | 12,600 | 1,680,000 |
| 6 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 442 | 294,668 | 6,630 | 884,000 |
| 7 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 1,278 | 852,004 | 19,170 | 2,556,000 |
| 8 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 2,723 | 1,815,342 | 40,845 | 5,446,000 |
| 9 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 86 | 57,334 | 1,290 | 172,000 |
| 10 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 921 | 614,003 | 13,815 | 1,842,000 |
| 11 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 45 | 30,000 | 675 | 90,000 |
| 12 | 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 1,685 | 1,123,339 | 25,275 | 3,370,000 |
| 合計： | | | 13,323 | 8,882,044 | 199,845 | 26,646,000 |

據 貴公司告知，為保護土壤及進行未來商業造林開發，伐木後將清理林地，為種植桉樹（澳洲闊葉樹種）作好準備。桉樹為全國重要的商業木材資源之一。在華南，桉木主要用於生產造紙所需的木片並用於人造纖維行業。在農村地區，桉木一般用於製作房門、窗框、地板及農具等。

據 貴公司告知，由於在估值日期缺乏種植可行性研究，故桉樹林木之資源不在吾等的估值範圍內。

於估值過程中，吾等已參考粵北地區各類樹種的立木價格。同棵樹木的立木價格因其所處位置不同而大相徑庭。此現象乃由若干原因造成，其中包括以下若干因素：進入林地所需的道路建設、每棵樹木的種類、品質及大小、可從林地運出的樹木總蓄積量（具有規模經濟效益）、所需採伐法（（其中包括）土地斜坡採伐法）及該樹離最近加工廠的距離。

一般意見

就是項評值而言，吾等在達致估值意見時，很大程度依賴 貴公司所提供的意見及陳述。吾等已獲提供樹林密度、樹齡、樹種及估計木積量的資料、採伐計劃、預計收支、林權證、林場、林木、林地轉讓合同、林地邊界規劃圖、林木研究及可公開獲得的有關資料。上列所用資料並無再經核實，故並不得知有關資料是否正確反映林木資源的營運業績及未來前景及盈利能力。

就吾等所深知，本報告所載資料均為真實及準確。雖然有關資料乃收集自可以信賴的來源，但概無就由其他人士提供用作編製本分析的任何數據、意見或估計數字的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等不會對 貴公司未向吾等提供的營運及財務資料負責。吾等並無理由懷疑 貴公司給予吾等的資料的真實性及準確性或 貴公司所表達的意見的合理性。

於估值過程中，吾等乃依賴 貴公司提供的採伐計劃及財務預測。吾等已在涉及不同經濟地區之相關數據及相同行業中對該估計進行測試，並得出公平合理結果。

吾等假設林木資源的接受評值權益可就其現有或其他用途在公開市場上自由出售及轉讓，而無需向政府繳交任何進一步稅項、費用或收費。

吾等假設 貴集團自有關政府機構獲得任何有關伐林、採伐及運輸的任何許可證或執照並無障礙。

在為林木資源估值時，吾等已依據國際估值準則委員會所出版的國際估值準則（第八版）及香港測量師學會出版的香港測量師學會之貿易相關商業資產及商業企業之估值準則（二零零四年第一版）採納估值基準及作出估值假設。

吾等並無對林地進行任何實地測量、遙測、航測及土地測量，亦無就樹木數量、樹種及材積作出任何通用統計，以核實林地投影面積及估計林木密度的正確性。然而，吾等乃假設所獲提供的文件及官方林地規劃圖上所示林地的收益、投影面積及林區界準確無誤，及採伐計劃中所示的樹木數量、樹種及材積乃屬可靠。所有文件及合同僅作參考用途，而所有規格、量度及面積均為約數。

吾等並無就林木資源權益所附帶的法定業權或任何負債進行調查。披露的所有法律文件（如有）僅供參考之用，而不會就林木資源權益的法定業權及權利（如有）的任何法律事宜承擔任何責任。吾等並無核實向吾等提供的文件正本，因此吾等不會承擔法律文件錯誤詮釋的責任。此外，吾等並無就林木資源權益的業權及產權負擔提供建議及意見。

吾等的估值並無考慮林木資源所欠負的任何抵押或債項，亦無計入於執行銷售時可能引致的任何費用或稅項。吾等乃假設林木資源的權益不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，本報告的貨幣單位以港元計算。對林木資源的權益進行估值時，吾等所採納的匯率為於估值日期的現行匯率1港元兌人民幣0.8845元，且於估值日期至本函件日期匯率並無任何重大波動。

估值意見

根據上文概述的分析、理據及資料以及所採用的評值方法，吾等認為於估值日期，林木資源100%權益的合理市值為**310,000,000港元**（港元叁億壹仟萬正）。

於假設貼現率的波幅為±1%時，已使用敏感性分析。敏感性分析的結果載列如下：

| 貼現率 | 估值結果 (港元) | 差額 (港元) |
|---------------|--------------------|-------------|
| 13.76% | 302,000,000 | (8,000,000) |
| 12.76% | 310,000,000 | - |
| 11.76% | 318,000,000 | 8,000,000 |

估值總結乃按公認之評值程序及慣例作出，並在多方面倚賴上述假設及考慮因素（並非所有程序及慣例均可輕易量化或準確計量）。吾於評估時曾使用專業判定，惟敬請閣下仔細考慮本報告所披露該等假設的性質，並審慎理解本報告。

吾等謹此表明，吾等現時或於日後並無在林木資源、貴公司或所呈報的價值中擁有任何權益。

此致

香港
柴灣
嘉業街18號
明報工業中心B座
19樓09室
瑩輝集團有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫亞洲有限公司
董事

區志聰

中國房地產估價師學會會員
香港商業估值評議會註冊商業估值師
BSc., MRICS, MHKIS, RPS, MCI Arb, AHKI Arb
謹啟

二零零九年四月九日

附註：區志聰先生為於香港商業估值評議會之註冊商業估值師，於亞洲及南美洲多個國家之自然資源及礦產估值方面擁有逾13年估值經驗。

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就本集團所持的物業於二零零九年一月三十一日的估值而編撰的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Room 802, 8/F, On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈8字樓802室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國（「中國」）的多項物業的估值

根據瑩輝集團有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持的物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零零九年一月三十一日（「估值日」）市值的意見。

估值基準

吾等對物業的估值即其市值，定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

業權

吾等獲提供有關該等物業的法律文件副本。然而，吾等並無核實該等物業的擁有權及是否存在會影響其擁有權之任何產權負擔。

此外，吾等亦依賴中國法律顧問廣東格雷兄弟律師事務所向 貴公司提供有關該等物業土地使用權的性質的中國相關法律及法規的法律意見（「中國法律意見」）。其重要內容概述於本函件隨附的估值證書內。

估值方法

吾等採用比較法對該等物業進行估值，即對可資比較物業的價格資料作出比較。吾等分析與該等物業的面積、特徵及位置類似的可資比較物業，並仔細衡量各項物業各自的一切優點及缺點，以公平比較資本值。

吾等在對 貴集團於中國持有的第2及第3項物業的估值中採用折舊重置成本法，該等物業的市值按其折舊重置成本列示。就樓宇部份而言，折舊重置成本被界定為該等樓宇的總重置成本計及就使用年期、狀況、經濟／外觀及功能耗損程度及環境因素等作出適當扣減後的價值。就該等物業的土地部份而言，吾等已參考當地類似交易及當地政府就類似用途土地公告的標準地價。物業權益的折舊重置成本乃受有關業務有否充足的潛在盈利能力所影響。

就該等物業於估值時已訂有租約的部份而言，吾等亦採用投資法，將該等現有租約剩餘年期的應收租金撥充資本（已計入復歸權益價值）。復歸權益價值乃根據市價及市場租金計算得出。

假設

吾等的估值假設業主在市場出售該等物業，而並無可影響其價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲政府授出長期土地使用權而持有該等物業，吾等假設業主於其土地使用權整個未屆滿期內有權自由而不受干擾地使用該等物業。

吾等估值的其他特殊假設（如有）將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等的報告並無考慮所估值該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售時產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的重大產權負擔、繁重限制及支銷。

吾等相當依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲法律文件顯示的樓面面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業外貌。然而，吾等必須指出，吾等並無進行實地視察以確定該等物業的地面狀況或設施是否合適。吾等於估值時假設上述各方面均令人滿意，且施工期內不會產生任何額外費用或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第5章及應用指引第12項；香港測量師學會頒佈並由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）載列的所有規定。

吾等以港元（「港元」）評估該等物業的價值。人民幣（「人民幣」）兌港元乃參照估值日期的現行匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
柴灣嘉業街18號
明報工業中心
B座19樓9室
瑩輝集團有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零九年四月九日

謝偉良為皇家特許測量師公會、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港所持及所佔用之物業權益

| 物業 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 |
|---|----------------------------|
| 1. 香港柴灣 嘉業街18號 明報工業中心 B座19樓9號車間及 天台平台 | 2,000,000港元 |
| | <hr/> |
| | 小計： 2,000,000港元 |

第二類 — 貴集團於中國所持及所佔用之物業權益

| | |
|--|--------------|
| 2. 中國廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 浦江路 瑩輝綜合廠廈 | 50,000,000港元 |
| 3. 中國廣東省 東莞市 虎門鎮 樹田管理區 鷄屋山 綜合廠廈 | 68,000,000港元 |
| 4. 中國 上海市 普陀區 曹楊路644號辦公大樓 | 53,000,000港元 |

| 物業 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 |
|--|----------------------------|
| 5. 中國上海市 長寧區 威寧路 四方西郊花園 25號屋 | 9,000,000港元 |
| 6. 中國廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 創興路 綜合廠廈 | 5,600,000港元 |
| | <hr/> |
| | 小計： <u>185,600,000港元</u> |

第三類 — 貴集團持作投資用途之物業權益

| 物業 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 |
|--|--------------------------------|
| 7. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 創興路 綜合廠廈 宿舍大樓 第1層之部份 | 150,000港元 |
| 8. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 浦江路 瑩輝綜合廠廈 宿舍A第1層 | 1,600,000港元 |
| 9. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 浦江路 瑩輝綜合廠廈 第3期宿舍B第1層 | 2,100,000港元 |
| | <hr/> 小計： 3,850,000港元 |
| | <hr/> 總計： <u>191,450,000港元</u> |

估值證書

第一類 — 貴集團於香港所持及所佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 |
|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| 1. 香港 柴灣 嘉業街18號 明報工業中心 B座19樓 9號車間及 天台平台 柴灣內地段 139號8899份 之21份 | <p>該物業包括一幢於一九九二年落成的16層高工業大廈（其裙樓為3層停車場）的19樓一個工業單位及其天台。</p> <p>該物業的總樓面面積（「總樓面面積」）約為145.21平方米（1,563.00平方呎）。</p> <p>該地段乃根據柴灣內地段139號的賣地規約第12021號持有，年期由一九八八年七月十三日起計至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業目前應付地租為每年3,996港元。</p> | 截至吾等視察之日，該物業由 貴集團佔用作車間、倉庫及配套辦公室。 | 2,000,000港元 |

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司豪輝實業（香港）有限公司（前稱豪輝實業有限公司）。
2. 根據相關分區計劃大綱圖，該物業位於劃作「工業」之區域內。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持及所佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------------------|----------------|------|---|----------|------|---|----------|-----------|---|----------|------|---|----------|----------------|---|----------|------|---|-----------|------|---|-----------|------|---|----------|----------------|---|-----------------|------------|--|-------------------------|--------------------------------|--------------|
| 2. 中國 廣東省 東莞市虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 浦江路 瑩輝綜合廠廈 | <p>該發展項目包括總面積約43,062.00平方米之兩塊相鄰工業用地，其上建有若干樓宇。</p> <p>該物業包括整個廠廈，惟其中兩幢宿舍樓之地下樓層除外。該等樓宇之總樓面面積（「總樓面面積」）約64,387.73平方米，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>層數</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠 B</td> <td>4</td> <td>5,163.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫 C</td> <td>1</td> <td>2,249.18</td> </tr> <tr> <td>宿舍 (工廠 A)</td> <td>4</td> <td>3,394.98</td> </tr> <tr> <td>工廠 D</td> <td>1</td> <td>3,836.56</td> </tr> <tr> <td>宿舍 A (二至四層)</td> <td>5</td> <td>5,235.37</td> </tr> <tr> <td>工廠 E</td> <td>4</td> <td>19,200.00</td> </tr> <tr> <td>工廠 F</td> <td>4</td> <td>13,928.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫 G</td> <td>1</td> <td>2,800.00</td> </tr> <tr> <td>宿舍 B (二至四層)</td> <td>4</td> <td><u>8,580.64</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>64,387.73</u></td> </tr> </tbody> </table> | 樓宇 | 層數 | 總樓面面積 (平方米) | 工廠 B | 4 | 5,163.00 | 倉庫 C | 1 | 2,249.18 | 宿舍 (工廠 A) | 4 | 3,394.98 | 工廠 D | 1 | 3,836.56 | 宿舍 A (二至四層) | 5 | 5,235.37 | 工廠 E | 4 | 19,200.00 | 工廠 F | 4 | 13,928.00 | 倉庫 G | 1 | 2,800.00 | 宿舍 B (二至四層) | 4 | <u>8,580.64</u> | 總計： | | <u>64,387.73</u> | 該物業由 貴集團佔用作車間、陳列室、倉庫、宿舍及配套辦公室。 | 50,000,000港元 |
| 樓宇 | 層數 | 總樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工廠 B | 4 | 5,163.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 倉庫 C | 1 | 2,249.18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍 (工廠 A) | 4 | 3,394.98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工廠 D | 1 | 3,836.56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍 A (二至四層) | 5 | 5,235.37 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工廠 E | 4 | 19,200.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工廠 F | 4 | 13,928.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 倉庫 G | 1 | 2,800.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍 B (二至四層) | 4 | <u>8,580.64</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | | <u>64,387.73</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

上述樓宇於一九九七年至二零零二年期間竣工。

於實地視察期間，吾等發現該物業之宿舍、宿舍 A 及工廠 B 經過加建及改建，如鋼構工棚、鋼架棚頂及附屬構築物。

此外，上述宿舍及工廠 B 已修改用作辦公室及陳列室用途。

該物業之年期為五十年，分別於二零四八年八月二十四日及二零四八年十二月二十七日屆滿。

附註：

1. 根據兩份由東莞市國土局所發出日期分別為一九九九年四月二十二日及一九九九年七月五日的土地使用權證所示，該物業的土地使用權由 貴公司的全資附屬公司東莞瑩輝燈飾有限公司（下稱「瑩輝」）持有，有效年期分別至二零四八年八月二十四日及二零四八年十二月二十七日屆滿，作工業及輔助用途。
2. 根據七份均由東莞市國土局所發出的房地產權證所示，該物業的樓宇（倉庫C及倉庫G除外）均由瑩輝持有。
3. 於吾等估值過程中，吾等已假設倉庫C及倉庫G已得到有關政府機構的正式檢驗及批准，可安全使用及符合作工業／倉庫用途的所有相關規定。此外，吾等亦已假設上述樓宇的房地產權證將會不久獲發出。
4. 中國法律顧問就該物業作出的意見概述如下：
 - 4.1 根據土地使用權證（編號：東府國用(1999)字第特第179號）之規定，該有關地塊面積為15,285平方米之一部份土地之土地使用權由瑩輝持有，年期於二零四八年八月二十四日屆滿，作工業用途；
 - 4.2 根據土地使用權證（編號：東府國用(1999)字第特第326號）之規定，該有關地塊面積為27,777平方米之餘下部份土地之土地使用權由瑩輝持有，年期於二零四八年十二月二十四日屆滿，作工業用途；
 - 4.3 於土地使用權未屆滿年期內，瑩輝有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法手段出售該物業之土地使用權；
 - 4.4 根據房地產權證（編號：粵房地證字第1674011號）所示，該物業之一幢總樓面面積為3,394平方米的樓宇乃由瑩輝持有；
 - 4.5 根據房地產權證（編號：粵房地證字第1674012號）所示，該物業之另一幢總樓面面積為5,163平方米的樓宇乃由瑩輝持有；
 - 4.6 根據另一份房地產權證（編號：粵房地證字第1674009號）所示，該物業之另一幢總樓面面積為6,287.06平方米的樓宇乃由瑩輝持有；
 - 4.7 根據另一份房地產權證（編號：粵房地證字第1869806號）所示，另一幢總樓面面積為3,836.56平方米的樓宇乃由瑩輝持有；
 - 4.8 根據另一份房地產權證（編號：粵房地證字第1869807號）之規定，總樓面面積為9,985.04平方米的宿舍B由瑩輝持有；
 - 4.9 根據另一份房地產權證（編號：粵房地證字第1869808號）之規定，總樓面面積為19,200平方米的宿舍E由瑩輝持有；

- 4.10 根據另一份房地產權證（編號粵房地證字第C2419217號）所示，另一幢總樓面面積為13,928平方米的樓宇乃由瑩輝持有；
- 4.11 瑩輝合法持有該物業；
- 4.12 瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或以合法手段出售該物業；
- 4.13 該物業並無附帶任何產權負擔；
- 4.14 上述倉庫C及倉庫G的房地產權證尚未獲得。瑩輝應完成產權登記程序並獲得該等倉庫的房地產權證；及
- 4.15 於獲得倉庫C及倉庫G的房地產權證後，瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售倉庫C及倉庫G。

估值證書

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零零九年一月三十一日現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|--------------------|----|--------------|----|--------------|------------|----------------------------|--------------------------------|--------------|
| 3. 中國 廣東省東莞市 虎門鎮 樹田管理區 鷄屋山 綜合廠廈 | <p>該物業包括一塊面積約36,939平方米之土地，該土地上建有一幢5層高工業樓宇、一幢單層／4層高工業樓宇及一幢8層高宿舍樓。該發展項目已於二零零五年全部竣工。</p> <p>該物業之總樓面面積約71,880.03平方米，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總樓面面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>56,917.03平方米</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>14,963.00平方米</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>71,880.03平方米</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 總樓面面積 | 工業 | 56,917.03平方米 | 宿舍 | 14,963.00平方米 | 總計： | <u>71,880.03平方米</u> | 該物業由 貴集團佔用作車間、陳列室、倉庫、宿舍及配套辦公室。 | 68,000,000港元 |
| 用途 | 總樓面面積 | | | | | | | | | | |
| 工業 | 56,917.03平方米 | | | | | | | | | | |
| 宿舍 | 14,963.00平方米 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>71,880.03平方米</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據由樹田管理區委員會（甲方）、Por Kee Electrical Eng., Ltd.（乙方）與 貴公司的全資附屬公司東莞嘉盛照明科技有限公司（英文譯名為Dongguan Jiasheng Lighting Technology Co., Ltd（「東莞嘉盛」）（丙方）所訂立日期分別為一九九九年五月十九日及二零零零年十月二十七日的土地使用權合同以及補充文件所示，丙方同意自甲方及乙方收購該物業的土地使用權，為期五十年，自一九九九年五月一日起至二零四九年四月三十日屆滿。
- 根據兩份日期分別為二零零四年十月十四日及二零零四年十二月十八日的土地使用權證所示，該物業面積為27,449.65平方米部份的土地使用權由東莞嘉盛持有，於二零五四年一月七日至二零五四年八月十一日期間屆滿。於吾等估值過程中，吾等已假設該有關地塊餘下部份的土地使用權證將會不久獲發出。
- 根據三份日期均為二零零五年十二月十五日的房地產權證所示，前述樓宇均由東莞嘉盛持有。
- 中國法律顧問就該物業作出的意見概述如下：
 - 根據上述訂約方分別於一九九九年五月十九日及二零零零年十月二十七日訂立的土地使用權合同及土地使用權合同的補充文件，丙方同意收購該物業面積為36,939平方米的土地使用權；
 - 東莞嘉盛已全額償付有關土地的土地出讓金；
 - 根據土地使用權證（編號：東府國用字(2004)字第特988號）所示，該物業面積為2,742.40平方米部份的土地使用權由東莞嘉盛持有，有效年期至二零五四年一月七日屆滿，作工業用途；

- 4.4 根據土地使用權證（編號：東府國用字(2004)字第特685號）所示，有關地塊面積為24,707.30平方米的另一部份的土地使用權由東莞嘉盛持有，有效年期至二零五四年八月十一日屆滿，作工業用途；
- 4.5 於土地使用權未屆滿年期內，東莞嘉盛有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業之土地使用權；
- 4.6 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2889488號）所示，該物業之AB工廠由東莞嘉盛持有；
- 4.7 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2889489號）所示，該物業之E宿舍由東莞嘉盛持有；
- 4.8 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2889490號）所示，該物業之D工廠由東莞嘉盛持有；
- 4.9 東莞嘉盛合法持有該物業；
- 4.10 東莞嘉盛有權自由轉讓、租賃、抵押或出售上述樓宇；
- 4.11 該物業並無附帶任何產權負擔；
- 4.12 面積為9,489.3平方米的有關地塊餘下部份的土地使用權證尚未獲得。東莞嘉盛應完成產權授予程序並獲得該部份的房地產權證；及
- 4.13 於獲得有關地塊餘下部份的土地使用權證後，東莞嘉盛有權轉讓、租賃、抵押或出售之該部份土地使用權。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 |
|--|--|-------------------|----------------------------|
| 4. 中國 上海市 普陀區 曹楊路644號 辦公大樓 | <p data-bbox="491 421 850 559">該物業包括一幅面積為1,213平方米的土地，其上建有一幢於一九九零年前後完工的7層高辦公大樓。</p> <p data-bbox="491 608 850 672">該物業的總樓面面積約為3,927.44平方米。</p> <p data-bbox="491 721 850 819">該物業的年期由二零零二年十一月四日起計至二零六二年十一月三日屆滿。</p> | 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。 | 53,000,000港元 |

附註：

1. 根據日期為二零零二年十一月七日的房地產權證，該物業由 貴公司的全資附屬公司上海瑩輝照明科技有限公司（「上海瑩輝」）持有，年期由二零零二年十一月四日起至二零六二年十一月三日止。
2. 中國律師對該物業的意見概述如下：
 - 2.1 誠如房地產權證（滬房地市字(2002)第011286號）所規定，該物業由上海瑩輝持有；
 - 2.2 上海瑩輝有權合法持有該物業；
 - 2.3 上海瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - 2.4 該物業並無附帶任何產權負擔。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的市值 |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| 5. 中國 上海市 長寧區 威寧路 四方西郊花園 25號屋 | 該物業包括一幅面積530.40平方 米的土地，其上建有一幢於二零 零二年完工的2層高的花園洋房。 | 該物業由 貴集團佔 用作董事宿舍。 | 9,000,000港元 |
| | 該物業的總樓面面積為285.41平 方米。 | | |
| | 該物業之年期由二零零二年十二 月二日起計至二零六三年五月十 八日屆滿。 | | |

附註：

1. 根據日期為二零零二年十二月二十日的房地產權證，該物業由 貴公司的全資附屬公司上海瑩輝照明科技有限公司（「上海瑩輝」）持有，年期由二零零二年十二月二日起至二零六三年五月十八日止。
2. 中國律師對該物業的意見概述如下：
 - 2.1 根據房地產權證（滬房地市字(2002)第013215號），該物業由上海瑩輝照持有；
 - 2.2 上海瑩輝有權合法持有該物業；
 - 2.3 上海瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - 2.4 該物業並無附帶任何產權負擔。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年一月三十一日現況下的市值 |
|--|---|----------------|--------------------|
| 6. 中國廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 創興路 綜合廠廈 | 該發展項目包括面積約4,800.20平方米之一塊工業用地（「工業用地」）及面積為654.40平方米之一塊作宿舍用途之工業用地（「工業宿舍用地」）。工業用地上建有兩幢3層高工業樓宇，工業宿舍用地上建有一幢4層高宿舍樓宇。 | 該物業由 貴集團佔用作車間。 | 5,600,000港元 |

該物業包括兩幢工業樓宇及一幢宿舍樓宇，惟宿舍樓宇1樓之一部份除外。該物業之總樓面面積約為8,963.68平方米，其詳情如下：

| 樓宇 | 層數 | 總樓面面積 (平方米) |
|------------|----|------------------------|
| 工廠A | 3 | 3,954.00 |
| 工廠B | 3 | 3,954.00 |
| 宿舍 | 4 | 1,055.68 |
| 總計： | | <u>8,963.68</u> |

於實地視察期間，吾等發現該等樓宇經過加建及改建，如其外牆及屋頂上建有鋼構棚屋、鋼架棚頂、懸掛鋼橋、頂棚、外部載貨電梯及加熱爐。

該等樓宇於一九九二年十一月竣工。

該物業之年期於二零四三年十月十八日及二零四三年十月三十一日間屆滿。

附註：

1. 根據三份房地產權證之規定，該物業由 貴公司的全資附屬公司東莞瑩輝燈飾有限公司（「瑩輝」）持有。

2. 中國律師對該物業的意見概述如下：
 - 2.1 根據土地使用權證（編號：東府國用字(1994)字第特第83號）之規定，有關地塊面積為4,800.20平方米之一部份土地之土地使用權由瑩輝持有，年期於二零四三年十月十八日屆滿，作工業用途；
 - 2.2 根據土地使用權證（編號：東府國用字(1994)字第特第84號）之規定，有關地塊面積為654.40平方米之另一部份土地之土地使用權由瑩輝持有，年期於二零四三年十月三十一日屆滿，作工業用途；
 - 2.3 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2419412號）之規定，該物業之B工廠由瑩輝持有；
 - 2.4 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2419411號）之規定，該物業之A工廠由瑩輝持有；
 - 2.5 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2419413號）所示，該物業之宿舍樓宇由瑩輝持有；
 - 2.6 瑩輝擁有持有該物業之合法權利；
 - 2.7 於土地使用權未屆滿年期內，瑩輝有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業之土地使用權；及
 - 2.8 瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售上述樓宇。

估值證書

第三類 — 貴集團持作投資用途之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年一月三十一日現況下的市值 |
|--|--|--|--------------------|
| 7. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 創興路 綜合廠廈 宿舍大樓 第1層之部份 | 該物業包括建於一塊面積為654.40平方米用作宿舍用途之工業用地（「工業宿舍用地」）上之一幢4層高宿舍樓宇1層之一個單位。該樓宇於一九九二年竣工。 該物業之總樓面面積（「總樓面面積」）約為100.00平方米。 該物業之年期於二零四三年十月三十一日屆滿。 | 該物業現已出租，租期自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期一年，月租人民幣7,599元。 | 150,000港元 |

附註：

1. 根據房屋及土地所有權證之規定，該物業由 貴公司之全資附屬公司東莞瑩輝燈飾有限公司（「瑩輝」）持有，其使用期限於二零四三年十月三十一日屆滿。
2. 中國律師對該物業之意見概述如下：
 - 2.1 根據土地使用權證（編號：東府國用字(1994)字第特84號）之規定，該物業之土地使用權由瑩輝持作工業用途，期限於二零四三年十月三十一日屆滿；
 - 2.2 根據房地產權證（編號：粵房地證字第C2419413號）之規定，該物業之宿舍樓宇由瑩輝持有；
 - 2.3 瑩輝合法持有該物業；
 - 2.4 於土地使用權未屆滿期限內，瑩輝有權轉讓、租賃、質押或出售該物業之土地使用權；及
 - 2.5 瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售上述樓宇。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年一月三十一日現況下的市值 |
|--|---|--|--------------------|
| 8. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 浦江路 瑩輝綜合廠廈 宿舍A第1層 | 該物業包括位於有關綜合廠廈前面部份的一幢5層高宿舍大樓地下的多個單位。該樓宇於一九九八年落成。 該物業的總樓面面積約為1,051.69平方米。 該物業年期為50年，於二零四八年八月二十四日屆滿。 | 該物業面積為580.5平方米部份已租予多位租客，租期自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期一年，總月租為人民幣20,409元，而該物業的餘下部份為空置。 | 1,600,000港元 |

附註：

1. 根據東莞市土地管理局發出的日期為一九九九年四月二十二日的土地使用權證，該物業的土地使用權由 貴公司的全資附屬公司東莞瑩輝燈飾有限公司（「瑩輝」）持有，年期於二零四八年八月二十四日屆滿，作工業及配套設施用途。
2. 根據東莞市土地管理局發出的兩份房地產權證，該物業由瑩輝持有。
3. 中國律師對該物業的意見概述如下：
 - 3.1 根據土地使用權證（編號：東府國用(1999)字第特第179號）之規定，有關地塊之土地使用權由瑩輝持有，年期於二零四八年八月二十四日屆滿，作工業用途；
 - 3.2 根據房地產權證（編號：粵房地證字第16740089號）之規定，總樓面面積為6,287.06平方米的有關樓宇由瑩輝持有；
 - 3.3 於土地使用權未屆滿年期內，瑩輝有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業之土地使用權；
 - 3.4 瑩輝合法持有該物業；
 - 3.5 瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - 3.6 該物業並無附帶任何產權負擔。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年一月三十一日現況下的市值 |
|---|---|--|--------------------|
| 9. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 大寧管理區 大板地工業區 浦江路 瑩輝綜合廠廈 第3期宿舍B 第1層 | <p>該物業包括建於一幅面積為15,285.00平方米土地上之有關綜合廠廈前面部份的一幢4層高宿舍大樓地下的29個單位。該樓宇於一九九九年八月落成。</p> <p>該物業的總樓面面積（「總樓面面積」）約為1,404.40平方米。</p> <p>該物業年期為50年，於二零四八年八月二十四日屆滿。</p> | <p>該物業面積為833平方米部份已租予多位租客，租期自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期一年，總月租為人民幣27,357元，該物業的餘下部份為空置。</p> | 2,100,000港元 |

附註：

1. 根據東莞市土地管理局發出的日期為一九九九年四月二十二日的土地使用權證及房地產權證，該物業的土地使用權由 貴公司的全資附屬公司東莞瑩輝燈飾有限公司（「瑩輝」）持有，年期於二零四八年八月二十四日屆滿，作工業及配套設施用途。
2. 中國律師對該物業的意見概述如下：
 - 2.1 根據土地使用權證（編號：東府國用(1999)字第特第179號）之規定，有關地塊之土地使用權由瑩輝持有，年期於二零四八年八月二十四日屆滿，作工業用途；
 - 2.2 根據房地產權證（編號：粵房地證字第1869807號）之規定，總樓面面積為9,985.04平方米的宿舍B由瑩輝持有；
 - 2.3 於土地使用權未屆滿年期內，瑩輝有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業之土地使用權；
 - 2.4 瑩輝合法持有該物業；
 - 2.5 瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - 2.6 該物業並無附帶任何產權負擔。

物業對賬

| 物業 | 租賃土地及樓宇 | 投資物業 | 總計 |
|--|-------------|-------------|----------|
| | (第1項至第6項物業) | (第7項至第9項物業) | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零零七年十二月三十一日之賬面值 (附註1) | 260,000 | 4,570 | 264,570 |
| 添置 | 1,729 | – | 1,729 |
| 於二零零七年十二月三十一日至 二零零九年一月三十一日期間 之折舊 (附註2) | (13,317) | – | (13,317) |
| 於二零零七年十二月三十一日至 二零零九年一月三十一日期間 之貨幣調整 (附註3) | 5,867 | – | 5,867 |
| 於二零零九年一月三十一日 之賬面值 (附註4) | 254,279 | 4,570 | 258,849 |
| 公平值調整帶來之虧損淨額 | – | (720) | (720) |
| 100%物業權益之重估盈餘 (附註5) | (66,679) | – | (66,679) |
| 於二零零九年一月三十一日的估值報告 | 187,600 | 3,850 | 191,450 |

附註：

1. 摘錄自二零零七年十二月三十一日止期間的 貴公司管理賬目。
2. 摘錄自二零零九年一月三十一日止期間的 貴公司管理賬目。
3. 摘錄自二零零九年一月三十一日止期間的 貴公司管理賬目。
4. 摘錄自二零零九年一月三十一日止期間的 貴公司管理賬目。
5. 根據物業重估 (請參見本通函附錄五)。

以下為獨立估值師嘉漫(香港)有限公司就本集團將收購的物業於二零零九年一月三十一日的估值而編撰的函件全文及估值證書，以供載入本通函。

嘉漫(香港)有限公司
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
211室

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示對將由瑩輝集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)收購的物業進行評估，吾等證實曾作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈報吾等對該物業於二零零九年一月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。吾等明白貴公司將就可能收購及公開披露而應用本評估。本評估不作其他擬定或推定用途。

吾等對林地使用權的評估部乃吾等對「市值」的意見，其定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。市值乃公認為某項資產在並無考慮銷售或購置成本以及並無抵銷任何相關稅項的情況下所估計的價值。

吾等對林地使用權的估值乃假設業主在市場出售該等物業，而並無可影響其價值

的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以增加該物業的價值。

物業權益乃按市場基準並經參考可資比較的市場交易後進行估值。該方法乃以公認為最佳價值指標的市場價格為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變化因素。

在對物業權益進行估值時，吾等已根據香港測量師學會公佈的物業估值準則（二零零五年第一版）採納估值基準及作出估值假設。

在評估中華人民共和國（「中國」）的物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等獲給予的有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用、出租、租用、地盤及樓面面積，以及一切其他有關事項等的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業的正確地盤面積，但已假設所接獲文件及正式樓面圖則所示的地盤面積正確無誤。根據吾等於中國評估類似物業的經驗，吾等認為所作出的假設實屬合理。所有文件及合約只作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未進行實地測量。

由於地形崎嶇不平，僅該物業邊緣的若干處可藉由多條政府鋪建的通道涉足，故吾等僅能視察該物業的若干部份，並已因此獲得吾等進行估值所需的資料。然而，吾等並無進行土地測量、地質視察或檢驗。然而，吾等無法呈報有關物業是否可免於地質不穩固。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等的報告並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售時產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的重大產權負擔、繁重限制及支銷。

吾等已獲得有關該物業的各項文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲文件副本，及該等副本上可能並無顯示的修訂。由於中國土地註冊制度限制，吾等未能查閱文件正本以核實該等位於中國的物業的現有業權或任何可能附加於該物業的重大產權負擔。

估值範圍乃參考 貴集團所提供的物業清單後釐定。本估值證書涵蓋清單上物業。 貴集團向吾等證實，除提供予吾等的清單上所列的物業外，其概無其他物業權益。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已向 貴集團尋求確認，而 貴集團亦已確認，所提供的資料並無重大遺漏。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

除另有說明者外，所列示的所有貨幣金額均為港元。對該物業的權益進行估值時，吾等所採納的匯率為於估值日期的現行匯率1港元兌人民幣0.8832元，且並無發現估值日期至本函件日期匯率有任何重大波動。

估值總結乃按公認的評值程序及慣例作出，並在多方面倚賴上述假設及考慮因素（並非所有程序及慣例均可輕易量化或準確計量）。吾於評估時曾使用專業判定，惟敬請 閣下仔細考慮本報告所披露該等假設的性質，並審慎理解本報告。

吾等謹此表明，吾等現時或於日後並無在 貴公司或所呈報的價值中擁有任何權益。

此致

香港
柴灣
嘉業街18號
明報工業中心B座
19樓09室
瑩輝集團有限公司
列位董事 台照

代表

嘉漫（香港）有限公司

董事

區志聰

中國房地產估價師學會會員

香港商業估值評議會註冊商業估值師

BSc., MRICS, MHKIS, RPS, MCIArb, AHKIArb

謹啟

二零零九年四月九日

附註：區志聰為註冊專業測量師，在香港物業及國內超過100個市鎮的民營及國有企業物業評估方面，擁有逾16年經驗。彼亦於亞太地區的物業評估方面，擁有逾11年經驗。彼名列由香港測量師學會發出的「有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊」上。

估值證書

貴集團將於中國購入的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 一月三十一日 現況下的資本值 港元 |
|-----------------------------|--|-----------------------|-----------------------------------|
| 位於中國廣東省 韶關市始興縣 的十二幅林地 | 該物業包括十二幅林地，總佔地面積約為8,882,044平方米。 | 該物業現由清遠市木本林業有限公司持作林地。 | 31,234,000 |
| | 該物業根據不同年期的林地使用權持有，最長屆滿日至二零四五年十二月三十一日，最短屆滿日不早於二零三九年一月九日（見附註3(b)）。 | | |

附註：

1. 根據於二零零八年六月一日訂立的十二份林場、林木及林地轉讓合同，清遠市木本林業有限公司同意收購林木資源的權益（該物業構成其中一部份），總代價為人民幣26,646,000元。該等合同的詳情載於下表：

| 合同日期 | 承讓人 | 林地面積 (中國丈量 單位/畝) | 林地面積 (平方米) | 土地承包金 (人民幣) | 林地使用權 及林權代價 (人民幣) |
|--------------|-------------|------------------------|---------------|----------------|-------------------------|
| 1 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 2,595 | 1,730,009 | 38,925 | 5,190,000 |
| 2 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 975 | 650,003 | 14,625 | 1,950,000 |
| 3 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 278 | 185,334 | 4,170 | 556,000 |
| 4 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 1,455 | 970,005 | 21,825 | 2,910,000 |
| 5 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 840 | 560,003 | 12,600 | 1,680,000 |
| 6 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 442 | 294,668 | 6,630 | 884,000 |
| 7 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 1,278 | 852,004 | 19,170 | 2,556,000 |
| 8 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 2,723 | 1,815,342 | 40,845 | 5,446,000 |
| 9 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 86 | 57,334 | 1,290 | 172,000 |
| 10 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 921 | 614,003 | 13,815 | 1,842,000 |
| 11 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 45 | 30,000 | 675 | 90,000 |
| 12 二零零八年六月一日 | 清遠市木本林業有限公司 | 1,685 | 1,123,339 | 25,275 | 3,370,000 |
| | 合共： | 13,323 | 8,882,044 | 199,845 | 26,646,000 |

2. 構成該林木資源一部份的該物業的總種植面積為13,323畝或8,882,044平方米，目前以國家林業局向清遠市木本林業有限公司發出的12份林權證持有。有關該等證書的詳情載列如下：

| | 林地面積 | 林地面積 (平方米) | 林地使用權 | | 樹種 | 森林類別 |
|----|----------------|------------------|-------|------------|-------------------|------|
| | (中國丈量 單位/畝) | | 年期 | 到期日 | | |
| 1 | 2,595 | 1,730,009 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及其他樹種 | 用材林 |
| 2 | 975 | 650,003 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及其他樹種 | 用材林 |
| 3 | 278 | 185,334 | 40年 | 31/12/2045 | 闊葉樹 | 用材林 |
| 4 | 1,455 | 970,005 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及其他樹種 | 用材林 |
| 5 | 840 | 560,003 | 40年 | 31/12/2045 | 松樹及杉木 | 用材林 |
| 6 | 442 | 294,668 | 長期 | - | 杉木 | 防護林 |
| 7 | 1,278 | 852,004 | 長期 | - | 松樹及杉木 | 防護林 |
| 8 | 2,723 | 1,815,342 | 長期 | - | 松樹、杉木、竹子 及其他樹種 | 防護林 |
| 9 | 86 | 57,334 | 長期 | - | 松樹、杉木 及其他樹種 | 防護林 |
| 10 | 921 | 614,003 | 長期 | - | 松樹及杉木 | 防護林 |
| 11 | 45 | 30,000 | 長期 | - | 杉木 | 防護林 |
| 12 | 1,685 | 1,123,339 | 長期 | - | - | 用材林 |
| | <u>13,323</u> | <u>8,882,044</u> | | | | |

3. 於審閱該物業的合法業權時，吾等乃依賴 貴公司法律顧問依法律師事務所提供的法律意見。法律意見載明（其中包括）：

- (a) 清遠市木本林業有限公司已取得該物業的林權證，因此擁有該物業的合法權益；
- (b) 根據森林法及中華人民共和國森林法實施條例，林權證的地位相當於房地產權證，並訂明其所屬林地使用權證可予自由轉讓及抵押以自財務機構取得融資；及
- (c) 七份林權證均無指定林地使用權的期限（詳見附註2）。根據農村土地承包法，林地的承包期介乎30至70年不等。此外，根據中國國務院於二零零八年六月八日所頒佈關於全面推進集體林權制度改革的意見，林地承包的期限最長可為70年，且於屆滿日期後可予續期。就此而言，上述林權證涉及的林地使用權應被視為至少為30年，直至二零三九年一月九日為止。

(1) 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

(2) 股本

| 法定股本 | | 港元 |
|------------------------------------|---------------|--------------------|
| <u>1,000,000,000</u> | 股每股面值0.1港元之股份 | <u>100,000,000</u> |
| <i>已發行及繳足：</i> | | |
| 512,914,000 | | 51,291,400 |
| <i>可換股票據按初步轉換價獲悉數轉換時將予發行的轉換股份：</i> | | |
| <u>400,000,000</u> | | <u>40,000,000</u> |
| <u>912,914,000</u> | | <u>91,291,400</u> |

(3) 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券權益及淡倉

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員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、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於其所述的登記冊內的所有任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉：

| 董事姓名 | 身份 | 擁有權益的 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|-------------|-------|---------------|------------------------|
| 徐振森先生 (附註) | 實益擁有人 | 109,296,000 | 21.31 |
| 徐魏瑞雲女士 (附註) | 配偶權益 | 109,296,000 | 21.31 |
| 徐水盛先生 | 實益擁有人 | 64,746,000 | 12.62 |
| 徐江龍先生 | 實益擁有人 | 23,166,000 | 4.52 |

附註：徐魏瑞雲女士為徐振森先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例被視為透過徐振森先生的權益擁有109,296,000股股份的權益。

(ii) 於本公司相關股份的好倉－實物結算非上市股本衍生工具：

| 董事姓名 | 身份 | 授出購股權所涉 及所持有相關 股份數目 | 相關股份 佔本公司已 發行股本百分比 |
|-------|-------|---------------------------|--------------------------|
| 白秉臻先生 | 實益擁有人 | 5,144,000 (附註) | 1.00 |
| 楊銑霖先生 | 實益擁有人 | 5,144,000 (附註) | 1.00 |

附註：購股權的授出日期為二零零七年十二月十八日，購股權的行使期限為二零零七年十二月十八日至二零零九年十二月十七日，行使價為每股0.54港元。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無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）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於其所述的登記冊內的任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 董事於資產及／或安排之權益

於最後可行日期，本公司各董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即編製最近期刊發本集團經審核綜合賬目之日期）以來收購、出售或租用或建議收購、出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益。於最後可行日期，概無董事於就經擴大集團整體業務而言屬重大且仍然生效之合約或安排中擁有重大權益。

(c) 持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就本公司各董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉（包括該等股本中購股權權益），或直接或間接擁有附帶權利於經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上任何情況下投票之任何股本類別票面值10%或以上：

| 主要股東姓名 | 好倉／淡倉 | 身份 | 所持／ 擁有權益 股份數目 | 佔本公司已 發行股本 概約百分比 |
|----------------------|-------|-----------|-----------------------------|------------------------|
| 何月英 (附註1) | 好倉 | 配偶權益 | 64,746,000 | 12.62 |
| Lim Mee Hwa (附註2) | 好倉 | 實益擁有人 | 3,230,000 | |
| | 好倉 | 受控法團持有的權益 | 59,110,000 | |
| | 好倉 | 配偶持有的權益 | <u>200,000</u> | |
| | | | <u>62,540,000</u> | <u>12.19</u> |
| Yeo Seng Chong (附註3) | 好倉 | 實益擁有人 | 200,000 | |
| | 好倉 | 受控法團持有的權益 | 59,110,000 | |
| | 好倉 | 配偶持有的權益 | <u>3,230,000</u> | |
| | | | <u>62,540,000</u> | <u>12.19</u> |
| 賣方 (附註4) | 好倉 | 實益擁有人 | 400,000,000 | 43.82 |
| | | | <u> </u> | <u>(附註5)</u> |

附註：

1. 何月英女士被視為透過其配偶徐水盛先生（執行董事）的權益擁有64,746,000股股份的權益。上述資料乃根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊而作出。
2. 該等股份當中，Yeo Seng Chong (Lim Mee Hwa的配偶) 擁有本公司200,000股股份的權益，而Lim Mee Hwa的受控法團Yeoman Capital Management Pte Ltd則擁有本公司59,110,000股股份的權益，即由其直接持有1,000,000股股份及由其受控法團持有58,110,000股股份 (Yeoman 3-Rights Value Asia Fund (23,500,000股股份)、BMT Yeoman Client 1 (300,000股股份)、BMT Yeoman Client 2 (1,182,000股股份) 及 Queensland Investment Corporation (33,128,000股股份))。上述資料乃根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊而作出。
3. 該等股份當中，Lim Mee Hwa (Yeo Seng Chong的配偶) 擁有本公司3,230,000股股份的權益，而Yeo Seng Chong的受控法團Yeoman Capital Management Pte Ltd則擁有本公司59,110,000股股份的權益，即由其直接持有1,000,000股股份及由其受控法團持有58,110,000股股份 (Yeoman 3-Rights Value Asia Fund (23,500,000股股份)、BMT Yeoman Client 1 (300,000股股份)、BMT Yeoman Client 2 (1,182,000股股份) 及 Queensland Investment Corporation (33,128,000股股份))。上述資料乃根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊而作出。
4. 緊隨完成後，賣方將為可換股票據之持有人。於可換股票據按初步轉換價悉數轉換後，賣方或其代名人將為400,000,000股轉換股份之持有人。於最後可行日期，賣方並無持有任何股份。
5. 本公司已發行股本之概約百分比乃假設本公司之現有已發行股本經可換股票據按初步轉換價悉數轉換之400,000,000股轉換股份擴大而計算。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員並不知悉有任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉（包括該等股本中購股權權益），或直接或間接擁有附帶權利於經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上任何情況下投票之任何股本類別票面值10%或以上。

(4) 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約（不包括即將屆滿或本公司不可於一年內以支付賠償金（法定賠償除外）終止的合約）。

(5) 董事的競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無擁有與經擴大集團業務競爭或可能競爭的業務之權益，或本集團權益有衝突或可能有衝突的業務之權益。

(6) 訴訟

於最後可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團各成員公司並無任何未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

(7) 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內曾訂立以下重大或可能屬重大合約（並非於一般業務期間訂立者）：

- (a) 由本公司之間接全資附屬公司上海瑩輝照明科技有限公司與AMB Qingpu Zhonggu Distribution Centre Pte. Ltd.於二零零八年九月九日就本集團以總現金代價人民幣83,000,000元出售一幅位於上海市青浦區重固鎮金星村第46/1號地段之土地及其上之建築工程而訂立的買賣協議；及
- (b) 收購協議。

(8) 專業人士及同意書

以下為本通函載列其意見或建議之專業人士之資歷：

| 名稱 | 資格 |
|------------|---|
| 資產評值顧問有限公司 | 專業估值師 |
| 嘉漫亞洲有限公司 | 專業估值師 |
| 嘉漫（香港）有限公司 | 專業估值師 |
| 大唐域高融資有限公司 | 根據證券及期貨條例從事第1類（買賣證券）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團（大唐域高融資有限公司為就林地林木資源的估值報告相關預測提供意見的財務顧問） |
| 均富會計師行 | 執業會計師 |

上述專業人士各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示形式及文義轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專業人士概無於經擴大集團之任何成員公司擁有任何直接或間接股權，亦無於經擴大集團任何成員公司擁有可認購或提名他人認購證券之任何權利或購股權（無論可依法強制執行與否）。

於最後可行日期，上述各專業人士概無於經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即編製最近期刊發本集團經審核綜合財務報表之日期）以來收購、出售或租用或建議收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(9) 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 香港總辦事處及主要營業地點為香港柴灣嘉業街18號明報工業中心B座19樓9室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為曾昱仁先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。彼於二零零二年二月加盟本集團前，彼於香港一間國際會計及核數師事務所工作超過五年。
- (e) 本通函之中、英文版內容如有任何歧義，概以英文版為準。

(10) 備查文件

下列經擴大集團文件之副本可於本通函日期至二零零九年四月二十九日期間任何營業日之一般營業時間內，於本公司之香港主要營業地點香港柴灣嘉業街18號明報工業中心B座19樓9室可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄七「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄七「專業人士及同意書」一段所述之專業人士之同意書；

- (d) 本公司截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (e) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 由均富編製的有關經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告，載於本通函附錄三；
- (g) 林地之林木資源的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本通函附錄四所載均富的函件；
- (i) 本通函附錄四所載大唐域高融資有限公司的函件；
- (j) 本集團的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 目標集團的物業估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (l) 本公司二零零八年十月二十一日就出售房地產所刊發通函的副本；及
- (m) 本通函副本。

根據上市規則，以下所載為根據細則將於股東特別大會上退任及合資格於股東特別大會上重選連任的董事盧子卿先生（「盧先生」）的詳情。

職位及經驗

盧先生，45歲，於二零零九年三月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。除上文所披露者外，盧先生概無於本公司或本集團任何成員公司擔任任何職位。盧先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗，彼為美國執業會計師。盧先生現為摩奇地帶控股有限公司（網絡遊戲服務供應商及登入網站）之財務總監。彼亦為泰偉電子股份有限公司（一間於台灣證券交易所上市之公司，股份代號：3064）之獨立董事、Green Power (Baoding) Limited（其業務與可更新能源有關）之主席兼董事及Twin Oaks Capital LLC之董事總經理。彼先前曾於美國克勤會計師事務所出任審核經理。

除上文所披露者外，於過去三年，盧先生概無於其他公眾公司（其證券在香港或海外任何證券市場上市）擔任任何其他董事職務。

服務年期

根據本公司與盧先生訂立之服務協議，盧先生之任期為兩年，由二零零九年三月二十三日起生效。彼亦須根據細則於本公司股東大會退任及重選。

關係

就董事所知，盧先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東（定義見上市規則）或控股股東（定義見上市規則）並無任何關係。

股份權益

就董事所知，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部，盧先生概無於本公司或其相聯法團股份或相關股份中擁有或被視為擁有任何權益。

董事酬金

根據服務協議，盧先生將收取每月10,000港元之固定董事袍金。除本公司之購股權計劃外，盧先生無權參與或獲取執行董事可參與或獲取之任何花紅計劃或其他實物利益。上述盧先生之酬金乃經考慮盧先生之資格、經驗及職責、本公司之表現以及當前市況後由董事會董事會釐定。

須予披露或提請股東垂注之其他資料及事宜

概無根據上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)段之任何規定而須予披露之資料，亦無任何有關盧先生之其他事項而須提呈股東垂注。



BRIGHT INTERNATIONAL GROUP LIMITED

瑩輝集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1163)

茲通告瑩輝集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零九年四月二十九日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Mckinley廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過（無論有否修訂）本公司下列決議案：

普通決議案

(1) 「動議

- (a) 追認、確認及批准本公司全資附屬公司Bright Group (BVI) Ltd（作為買方）與Knight Asia Investments Limited（作為賣方）（「賣方」）於二零零九年二月十一日訂立的有條件協議（「協議」），內容有關(i)買賣Asiacorp Universal Limited（「目標公司」）股本中1,000股每股面值1.00美元的股份，即其全部已發行股本；及(ii)目標公司及其附屬公司結欠賣方或所產生的所有債項、負債及債務，總代價為300,000,000港元（註有「A」字樣的協議副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准本公司根據協議的條款及條件向賣方或其代名人發行本金額為200,000,000港元的無息承兌票據（「承兌票據」）；
- (c) 批准本公司根據協議的條款及條件向賣方或其代名人發行本金額為100,000,000港元的可換股票據（「可換股票據」）；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (d) 批准根據可換股票據的條款於可換股票據所附轉換權獲行使後配發及發行本公司股本中每股面值0.1港元的新普通股（「轉換股份」）；及
- (e) 授權本公司任何一位或多位董事在彼／彼等認為就使協議及其項下擬進行的交易（包括但不限於發行承兌票據、發行可換股票據及配發及發行因可換股票據所附轉換權獲行使而可予發行的轉換股份）生效而言屬必要或適宜的情況下，實施及採取一切措施及作出所有該等行動及事宜，以及簽立一切文件（包括蓋章）。」；及
- (2) 「動議重選盧子卿先生為本公司獨立非執行董事。」。

代表
董事會
瑩輝集團有限公司
董事會主席
徐振森
謹啟

香港，二零零九年四月九日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：
香港
柴灣
嘉業街18號
明報工業中心
B座19樓9室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開的股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一位以上代表出席股東特別大會，及代其投票。受委任人士毋須為本公司的股東。
2. 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及在會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。