

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國基建投資有限公司的股份，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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，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之任何損失承擔任何責任。

---



中國基建投資有限公司  
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

有關出售東方明珠澳門有限公司之  
非常重大出售事項及關連交易

本公司之財務顧問

Access   
Capital

獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至14頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第15頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問浩德融資的函件載於本通函第16至20頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一零年一月二十八日(星期四)中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第174至175頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的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分處卓佳標準有限公司辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會及其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零一零年一月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	15
浩德融資函件 .....	16
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	21
附錄二 — 其他財務資料 .....	130
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	145
附錄四 — 物業估值報告 .....	157
附錄五 — 一般資料 .....	165
股東特別大會通告 .....	174

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「浩德融資」或 「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售協議之條款及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則界定之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「工作天」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六除外）
「本公司」	指	中國基建投資有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售(i)出售股份（即東方明珠澳門之全部權益）；及(ii)股東貸款
「出售協議」	指	買方與本公司就出售事項於二零零九年十一月二十八日訂立之協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行交易之股東特別大會
「金龍」	指	金龍酒店（澳門）有限公司，於澳門註冊成立之有限公司

---

釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	位於澳門外港填海區第三街區C及F地段之四星級酒店，總建築面積約52,253平方米
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生、李錦輝先生及張永先生組成之董事委員會，乃為就出售協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除許先生、買方及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司及其關連人士（若為公司，則其最終實益擁有人）及其各自之聯繫人士概無關連之獨立人士（若為公司，則其最終實益擁有人）
「金龍投資」	指	金龍投資發展有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，主要從事投資及物業發展，由許先生實益擁有16%權益
「最後可行日期」	指	二零一零年一月八日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則

---

## 釋 義

---

「許先生」	指	許文帛先生，於出售協議日期前12個月內辭任之本公司前任董事
「東方明珠澳門」	指	東方明珠澳門有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	宇華酒店管理有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，主要從事酒店管理
「餘下集團」	指	緊隨出售協議完成後之本集團
「出售股份」	指	一股面值1港元之普通股，即東方明珠澳門之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中目前每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	東方明珠澳門所欠本公司之股東貸款，於二零零九年十一月二十三日約為346,700,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比



中國基建投資有限公司  
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

執行董事：

羅家寶先生  
楊天舉先生  
史鳳玲女士  
文偉平先生  
鄭建東先生  
羅穎怡女士  
李笑玉女士

獨立非執行董事：

劉偉明先生  
郭匡義先生  
李錦輝先生  
張永先生

香港總辦事處：

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
20樓2007室

開曼群島註冊辦事處：

The Harbour Trust Co. Ltd.  
P.O. Box 897  
One Capital Place, George Town  
Grand Cayman KY1-1103  
Cayman Islands

敬啟者：

有關出售東方明珠澳門有限公司之  
非常重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零零九年十二月一日之公佈，當中董事宣佈，於二零零九年十一月二十八日，本公司與買方訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)出售股份（即東方明珠澳門全部權益）；及(ii)股東貸款（約346,700,000港元），總代價為400,000,000港元，將以現金支付。

東方明珠澳門之主要資產是400,000澳門元之金龍已發行股本額，佔金龍已發行股本額之40%。

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務）為本公司之關連人士。買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。由於許先生之聯繫人士合共持有買方65%權益，故買方為許先生之聯繫人士，因此屬本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。根據上市規則，出售事項項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。許先生、買方及彼等各自之聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已經成立，以考慮出售事項之條款，以及就出售事項項下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、出售事項之條款是否按一般商業條款議定及是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問浩德融資，以便就出售事項項下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在提供（其中包括）(i)出售協議之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iv)有關本集團之財務資料（包括本集團之會計師報告及餘下集團之備考損益表、財務狀況表及現金流量表）；及(v)股東特別大會通告。

### 出售協議

出售協議之主要條款概要載列如下：

#### 日期

二零零九年十一月二十八日

#### 訂約方

- (i) 宇華酒店管理有限公司（作為買方）。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。

鑑於許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務）為本公司之關連人士，而買方為許先生之聯繫人士，故買方為本公司之關連人士。

(ii) 本公司（作為賣方）。

#### 出售事項之標的

根據出售協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買(i)出售股份（即東方明珠澳門之全部已發行股本）；及(ii)股東貸款（約346,700,000港元），總代價為400,000,000港元，須以現金支付。

東方明珠澳門之主要資產為400,000澳門元之金龍已發行股本額，於最後可行日期佔金龍已發行股本額之40%。

#### 代價

出售事項之代價400,000,000港元乃由買方與本公司經參考(i)由獨立估值師基於市場方法就金龍於澳門之物業於二零零九年十一月二十五日作出之初步估值1,080,000,000港元；及(ii)澳門酒店及博彩業之未來前景後，按公平原則磋商釐定。代價400,000,000港元較東方明珠澳門於二零零九年九月三十日之未經審核資產淨值約167,400,000港元高出約232,600,000港元。

根據出售協議，出售事項之代價已／將按下列時間表支付：

- (i) 50,000,000港元之可退回訂金已於出售協議簽署時支付；及
- (ii) 代價餘額350,000,000港元須於交易完成時支付。

#### 出售協議之條件

出售協議之完成須待獨立股東依照上市規則之規定於股東特別大會上通過決議案，批准出售協議及其項下擬進行之交易，且訂約方已遵守出售協議項下之有關責任後，方可作實。



---

## 董事會函件

---

倘獨立股東未批准出售事項，本公司須於股東特別大會日期後第二個工作天向買方退還50,000,000港元之訂金，而出售協議即告終止。

倘上述條件已於二零一零年二月二十三日或之前獲達成，

- (i) 若本公司未能於二零一零年二月二十八日或之前完成出售事項，則本公司須退還已付訂金，並向買方額外支付金額等同於已付訂金之賠償；或
- (ii) 若買方未能於二零一零年二月二十八日或之前完成出售事項，則本公司有權沒收50,000,000港元之訂金，及

出售協議即告終止。

### 盡職審查及保證

買方將有權就(其中包括)東方明珠澳門之資產、法律及財務狀況進行盡職審查，倘其不滿意盡職審查結果，買方可終止協議並獲退還訂金。

本公司已保證，東方明珠澳門除股東貸款外並無負債。倘買方於出售協議日期至完成期間發現東方明珠澳門之負債超過代價(即400,000,000港元)(不包括東方明珠澳門之股息支付及分派責任)，則買方可終止出售協議。在此情況下，本公司須退還已付訂金，並向買方額外支付金額等同於已付訂金之賠償。倘買方繼續完成，則其可就因保證遭違反所蒙受之損失尋求最多為代價金額之賠償，惟有關損失之申索須於完成後一年內提出。

### 完成

出售協議之完成須於先決條件獲達成後第三個工作天或訂約方書面協定之其他日期發生。

倘完成於二零一零年二月前發生，本公司須提交截至二零零九年十二月三十一日止年度及二零一零年一月一日至完成日期期間之管理賬目，及倘完成於二零一零年二月發生，本公司須提交東方明珠澳門截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，及東方明珠澳門自二零一零年一月一日至完成日期期間之管理賬目。買方可於完成後60日內有權自行聘請核數師核實上述賬目為公平合理。倘若審計發現本公司所提供之賬目違反公平合理之原則，買方則有權向本公司追討相關賠償。

有關東方明珠澳門及金龍之資料

東方明珠澳門之主要資產為400,000澳門元之金龍已發行股本額，於最後可行日期佔金龍已發行股本額之40%。

金龍之主要資產包括（其中包括）：

- (i) 酒店之100%權益及酒店座落之地皮，該地皮位於澳門海旁金沙酒店對面。酒店為一家四星級酒店，有客房約483間，設施包括泳池、桑拿浴室、夜總會、餐廳、零售店舖及賭場，設有約53張賭枱和106台角子機及6個設有約15張賭枱之貴賓廳（賭場內賭枱和角子機及貴賓廳之數目受相關牌照及酒店營運條件所限）；
- (ii) 位於澳門澳門國際中心第6座之52個住宅單位；及
- (iii) 位於澳門中福商業中心14樓之辦公室物業。

目前，住宅單位用作員工宿舍，辦公室物業則由金龍用作辦公室。於最後可行日期，上述單位及辦公室物業並未出租。

根據東方明珠澳門之未經審核賬目，東方明珠澳門於二零零九年九月三十日之資產淨值約為167,400,000港元（包括於金龍40%已發行股本額之投資）。

於二零零九年九月三十日，本集團於金龍之40%權益之經審核賬面價值為約439,400,000港元。出售東方明珠澳門預期將令本集團蒙受虧損約40,400,000港元（待審核），相等於出售協議項下代價400,000,000港元與(i)本集團於金龍之投資於二零零九年九月三十日之經審核賬面價值約439,400,000港元及(ii)出售事項將予產生之估計交易成本約1,000,000港元之差額。

於最後可行日期，股東貸款為約346,700,000港元。

## 董事會函件

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度，東方明珠澳門之除稅前及除稅後經審核純利（包括來自於金龍投資之股息收入）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	港元	港元
除稅前純利	48,487,500	50,037,884
除稅後純利	48,487,500	50,037,884

於完成後，東方明珠澳門將不再為本公司之附屬公司且金龍將不再按權益法作為聯營公司於本集團財務報表入賬。

### 有關買方之資料

買方於澳門註冊成立，從事酒店管理。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。

### 訂立出售協議之理由

本公司主要為投資控股公司，而其附屬公司主要從事投資控股、物業發展及房地產投資。

於二零零五年，本公司透過東方明珠澳門收購金龍之40%權益。根據賣方與東方明珠澳門於二零零五年一月三日訂立之臨時買賣協議，賣方向東方明珠澳門承諾及擔保，金龍於二零零五年一月五日至二零零八年一月四日期間內三個年度各年之經審核綜合除稅後純利（支付銀行貸款利息前）將不會少於200,000,000港元。承諾及擔保已於二零零八年一月四日屆滿，及金龍於二零零五年一月五日至二零零八年一月四日達到溢利保證。於截至二零零八年十二月三十一日止四個財政年度，金龍所宣派及本集團所收取（因其持有金龍40%權益）之股息分別約為43,200,000港元、51,300,000港元、49,700,000港元及27,200,000港元。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報所述，金龍分佔經營業績約42,000,000港元，而二零零七年同期則分佔經營業績約84,000,000港元。金龍之經營溢利減少主要由於(i)該酒店物業於二零零八年上半年正在重新裝修；及(ii)中國政府收緊「個人遊計劃」所致。因此，使酒店及娛樂業務之收益下降約24%。此外，豪華酒店及世界頂級賭場相繼開業使市場競爭加劇並導致營運成本（尤其是薪金及工資）上升。截至二零零八年十二月三十一日止年度，由於不利的金融及經濟狀況而導致分佔酒店物業重估虧損約180,000,000港元，而二零零七年則分佔重估收益約40,000,000港元。

誠如本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告所述，期內分佔業績約24,300,000港元，而去年同期則分佔業績約28,100,000港元。金龍溢利減少主要由於中國政府繼續收緊「個人遊計劃」及因全球爆發人類豬型流感及全球經濟持續下滑導致旅遊行業不景氣所致。

於二零零九年八月，鑑於澳門酒店及博彩行業存在之不明朗因素及由於對酒店進行若干重新裝修工程，金龍董事會決定不會就金龍於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得之溢利向股東宣派及派付股息。此外，面對澳門酒店及博彩行業日趨激烈之競爭，酒店管理層擬對酒店進行重新裝修以改善其客房及設施，此舉可能須向現有股東籌集資金。

於達致出售事項決定時，董事亦對澳門酒店及博彩行業之前景進行評估。自二零零八年上半年酒店及博彩行業達到頂峰後，該行業一直不景氣。根據澳門特區政府統計暨普查局公佈之數字，(i)於二零零九年一月至九月期間，抵達澳門之遊客數目減少至約15,900,000人，而二零零八年同期則約為17,300,000人，減少約8.1%；(ii)二零零九年一月至九月期間之博彩收益總額約為83,906,800,000澳門元，較二零零八年一月至九月期間之85,468,600,000澳門元減少約1.8%；及(iii)二零零九年一月至九月期間澳門之酒店每月平均入住率由二零零八年同期之約73.8%下降至約69.1%。

此外，董事已考慮到本集團僅持有金龍40%權益。本集團將依賴收取與此項投資有關之現金股息以及本集團可能無法為其於金龍之40%權益找到另一位現成買家。本

公司於金龍之投資成本總額約為514,000,000港元，而截至最後可行日期已收取之累計股息則約為171,400,000港元。因此，董事認為售予買方之出售事項按公平估值屬策略得當。

儘管本公司將因出售事項而蒙受虧損，但董事亦曾考慮多個因素，包括(i)金龍業績惡化；(ii)澳門之酒店及博彩行業競爭激烈及中國政府繼續收緊「個人遊計劃」而影響了澳門遊客人數；(iii)重新裝修及翻新酒店將產生費用；(iv)金龍將不會就其截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利宣派股息（一般將於二零一零年分批派付）；(v)除了金龍現有股東，本公司可能無法為其於金龍之40%權益找到其他現成買家；(vi)代價乃經參考金龍於澳門之物業之估值而作出；及(vii)根據二零零九年十一月三十日之估值，金龍於澳門之物業價值較二零零八年十二月三十一日之估值進一步下跌。

鑑於上述原因，董事認為出售協議之條款及其項下擬進行之交易對股東之整體利益而言屬公平合理。

### 所得款項用途

本公司擬將所得款項淨額用作本公司之一般營運資金及倘遇到適當之投資機會則用於為新項目提供資金。

### 上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務）為本公司之關連人士。買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。由於許先生之聯繫人士合共持有買方65%權益，故買方為許先生之聯繫人士，因此屬本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。根據上市規則，出售事項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。許先生、買方及彼等各自之聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，許先生、買方及彼等各自之聯繫人士於136,000股股份中擁有權益。

## 豁免嚴格遵守上市規則

根據上市規則第4.06A條，本公司須刊載一份涵蓋本集團緊接通函刊發前三個財政年度各年業績之會計師報告。

由於本通函之寄發日期（即二零一零年一月十一日）距離本公司之財政年結日（即十二月三十一日）之後不久，故本公司之核數師未能完成對截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之申報。本公司提議會計師報告就截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年九月三十日止九個月作出申報。

本公司於作出申請時，已考慮下列因素：

- (1) 出售協議之條件包括於二零一零年二月二十三日或之前在股東特別大會上取得獨立股東批准及於二零一零年二月二十八日或之前完成出售事項。編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之會計師報告通常需耗時約三個月，原因包括溝通及澄清審核本集團中國附屬公司所出現之事項以及更新有關人士之審核確認需時甚長。就此而言，截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之末期業績僅分別於二零零八年四月二十八日及二零零九年四月十七日公佈。鑑於上述困難，本公司將不能於二零一零年二月二十三日或之前舉行股東特別大會。
- (2) 倘本公司未能及時達成上述條件，董事非常擔憂出售東方明珠澳門權益之罕有機會會喪失，繼而可能終止出售事項，而董事認為，終止出售事項既不利於亦不符合本公司及股東之整體利益。
- (3) 本公司透過東方明珠澳門持有金龍40%股權，而金龍於本集團財務報表中乃作為聯營公司列賬，因而本集團可分佔金龍之部份賬面虧損／收益。

此外，本集團將依賴收取與此項投資有關之現金股息以取得任何現金收入。誠如本通函所披露，於二零零九年八月，鑑於澳門酒店及博彩行業存在之不明朗因素及由於對酒店進行若干重新裝修工程，金龍董事會決定不會就金龍於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得之溢利向股東宣派及派付股息。於最後可行日期，本公司尚未從金龍收到有關已宣派任何現金股息之通知。

---

## 董事會函件

---

有見及此以及鑑於本通函已載列本集團截至二零零九年九月三十日止九個月之會計師報告（當中載有截至最後可行日期之結算日後事項回顧），本公司認為，本通函已提供供股東考慮出售事項之足夠資料。

- (4) 除本通函所披露者外，董事（據彼等所深知及所信）確認彼等已作出足夠盡職審查，可確保自二零零九年九月三十日起至截至本通函日期止期間，本集團之財務狀況及前景概無發生將對本集團會計師報告所載資料產生重大影響之任何重大不利變動。

經計及上述背景資料，本公司於財政年度年結日二零零九年十二月三十一日後短期時間內編製會計師報告實屬困難。本公司已申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.06A條之規定。

在以下條件之規限下，本公司已獲授豁免嚴格遵守上市規則第4.06A條之規定：

- (1) 本通函將於二零一零年一月十一日或前後寄發，而股東特別大會將不遲於二零一零年一月二十八日舉行；及
- (2) 董事會將於本通函內確認，彼等已進行充分盡職審查，以確保截至本通函日期，本集團自二零零九年九月三十日以來之財務狀況或前景並無將對本通函所載本集團會計師報告所示之資料產生重大影響之重大不利變動。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年一月二十八日（星期四）中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，會上將提呈通過投票表決之普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第174至175頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥表格及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會及任何續會（視情況而定）並於會上投票。

### 推薦建議

董事認為出售協議之條款乃屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈之普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行交易。

務請閣下垂注載於本通函第15頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議。

閣下亦請垂注浩德融資之意見函件，當中載有（其中包括）浩德融資就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其於達致意見時所考慮之主要因素及理由。浩德融資函件載於本通函第16至20頁。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照  
及列位可轉換證券持有人 參照

代表  
中國基建投資有限公司  
董事會  
執行董事  
李笑玉  
謹啟

二零一零年一月十一日





中國基建投資有限公司  
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

敬啟者：

有關出售東方明珠澳門有限公司之  
非常重大出售事項及關連交易

謹請參閱本公司於二零一零年一月十一日致股東之通函（「通函」），本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函「釋義」一節已界定之詞彙與本函件中大寫詞彙具有相同涵義。

吾等獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就出售協議之條款及出售協議項下擬進行交易對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

閣下務請細閱通函第16至20頁所載浩德融資發出之意見函件及通函第4至14頁所載之董事會函件。

經考慮（其中包括）浩德融資意見函件所述經考慮因素及理由以及意見後，吾等認為出售協議之條款及出售協議項下擬進行交易對獨立股東而言乃屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈之有關出售協議的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
中國基建投資有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
劉偉明  
郭匡義  
李錦輝  
張永  
謹啟

二零一零年一月十一日

以下為浩德融資就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

## 浩德融資有限公司

香港

中環都爹利街8號

香港鑽石會大廈8樓

敬啟者：

### 有關出售東方明珠澳門有限公司之 非常重大出售事項及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就出售事項提供意見。出售事項之詳情載於 貴公司日期為二零一零年一月十一日之致股東通函（「通函」，本函件為其中部份）之董事會函件內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零九年十一月二十八日， 貴公司與買方訂立出售協議，內容有關 貴公司出售(i)出售股份（即東方明珠澳門全部權益）；及(ii)股東貸款（約346,700,000港元），出售事項總代價為400,000,000港元，將以現金支付。

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，故根據上市規則，出售事項構成 貴公司之非常重大出售事項。

買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。許先生（於二零零九年六月一日辭任 貴公司董事職務）為 貴公司之關連人士。由於許先生之聯繫人士合共持有買方65%權益，故買方為許先生之聯繫人士，因此屬 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項項下擬進行之交易亦構成 貴公司之關連交易。根據上市規則，其須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實，而許先生及其聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就出售事項項下交易是否於一般及日常業務過程中訂立，並就出售協議之條款是否按一般商業條款議定及是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益提供意見。獨立董事委員會由劉偉明先生、郭匡義先生、李錦輝先生及張永先生（均為獨立非執行董事）組成。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等乃依據通函載列或引述之資料、事實及陳述以及董事、 貴公司及其管理層提供之資料、事實及陳述與發表之意見。吾等已假設通函所作出或引述之一切聲明、資料、事實、意見及陳述，於作出之時均屬真實、準確及完整，且於通函刊發日期繼續屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及其管理層所提供聲明、資料、事實、意見及陳述之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，所提供資料及所發表意見並無遺漏任何重大事實，故此，吾等並無理由懷疑通函提供及提述之資料有所遺漏或隱瞞任何重大相關事實，或彼等向吾等提供之意見及陳述之合理性。

全體董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函發表之意見乃經審慎仔細考慮後方達致，且通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何聲明有所誤導。吾等曾倚賴該等資料及意見，然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

## 所考慮之主要因素及理由

在達致吾等對出售事項之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

### 1. 出售事項

於二零零九年十一月二十八日，貴公司與買方訂立出售協議，內容有關貴公司出售(i)出售股份(即東方明珠澳門全部權益)；及(ii)股東貸款(約346,700,000港元)。東方明珠澳門之主要資產是400,000澳門元之金龍已發行股本額，佔金龍已發行股本額之40%。於完成後，東方明珠澳門將不再為貴公司之附屬公司，及貴公司亦不再直接或間接持有金龍任何股權或業務權益。

### 2. 東方明珠澳門及金龍

東方明珠澳門之主要資產為400,000澳門元之金龍已發行股本額，佔金龍已發行股本額之40%。金龍之主要資產包括：(i)酒店之100%權益及酒店座落之地皮；(ii)目前用作員工宿舍之52個住宅單位；及(iii)由金龍用作辦公室之辦公室物業。有關該等資產之進一步詳情載於通函第8頁。

基於貴公司持有金龍40%權益，其應佔金龍截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止年度之經營業績(未計重估收益或虧損)分別為84,000,000港元及42,000,000港元。出現大幅下降是由於中國收緊「個人遊計劃」及全球經濟衰退導致遊客數量劇減以及來自澳門新酒店之競爭。盈利能力亦受到二零零八年上半年進行之裝修所影響。根據貴公司截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告，其應佔金龍截至二零零九年六月三十日止六個月之經營業績為24,300,000港元；與截至二零零八年六月三十日止六個月期內錄得應佔金龍經營業績28,100,000港元比較進一步下降。

根據中和邦盟評估有限公司編製之估值報告(其副本載於通函附錄四)，金龍之澳門物業，價值為1,080,000,000港元。根據上述估值報告，金龍物業之市值乃指作出適當市場推廣後自願買家與自願賣家雙方各自在知情、審慎及自願之情況下於估值日透過公平交易轉讓物業之估計成交價。此乃物業估值普遍採納之方法。

基於此估值，貴集團於金龍之投資於二零零九年九月三十日之經審核賬面值約為439,400,000港元。自貴公司二零零五年（通過東方明珠澳門）首次以總成本514,000,000港元投資於金龍以來，已合共收取股息171,400,000港元。

### 3. 代價

根據出售協議，出售事項之代價為400,000,000港元現金。為數50,000,000港元之可退回訂金已於簽訂出售協議時支付，餘額350,000,000港元須於完成時支付。上述代價乃由貴公司及買方經考慮估值及澳門酒店及博彩業之前景（將於下文「出售事項之理由」一節進一步討論）後按公平原則磋商釐定。吾等認為，出售事項之代價之釐定基準乃屬公平合理。

按代價400,000,000港元進行出售事項，預計會使貴集團錄得應佔虧損約40,400,000港元（待審核）。此虧損額乃以代價與(i) 貴公司於金龍之投資於二零零九年九月三十日之經審核賬面值約439,400,000港元；及(ii)出售事項將予產生之估計交易成本約1,000,000港元之差額計算得出。代價400,000,000港元較(i) 貴集團應佔金龍物業40%權益432,000,000港元（按照中和邦盟評估有限公司發出之估值報告）折讓7.4%；及(ii) 貴集團於金龍之投資賬面值439,400,000港元折讓9.0%。就該等折讓而言，吾等已考慮下列因素：(i) 貴集團對金龍之營運並無管理控制權；(ii)倘貴集團維持其於金龍之權益，則須進行額外注資。基於上述因素（有關詳情載於下文章節），吾等認為，整體而言上述折讓乃屬可予接受而出售時間亦屬合理。

據吾等與貴公司管理層討論所悉，儘管錄得上述會計虧損，倘計入二零零五年以來合共收取之股息，貴公司（通過東方明珠澳門）於金龍之投資之整體回報仍屬有利可圖。經考慮下文「出售事項之理由及益處」一節所述之因素後，吾等認為代價乃屬公平合理。

### 4. 出售事項之理由

貴公司主要為投資控股公司，而其附屬公司主要從事投資控股、物業發展及房地產投資。

於過往一、兩年，由於全球經濟衰退，尤其中國收緊「個人遊計劃」，澳門之酒店及博彩業一直在嚴峻及競爭激烈之環境下經營。雖然近幾個月略見好轉，但隨著多間大型新酒店開業，行業競爭依然激烈。此情況由金龍盈利能力下降可見一斑。

---

## 浩德融資函件

---

由於上述不明朗前景，貴集團打算逐步退出澳門市場，並有意加強及投放更多資源於中國之物業發展及投資項目以及作為補充項目之基建投資。依照上述策略，貴公司於過往兩年已出售數個位於澳門之項目，而出售事項即為出售貴集團於澳門之唯一剩餘投資項目。於完成時，貴集團將不再在澳門擁有任何業務及投資。

為應對日益激烈之競爭，金龍現正考慮向其現有股東籌集資金，以資升級及重新裝修酒店。然而，這與貴集團退出澳門市場之策略相悖。金龍亦已決定暫停支付貴公司自首次投資以來一直收取之股息。以上事實表明，作為持股40%之非多數股東，若干策略事項並不受貴公司控制。貴集團將從出售事項收取得巨額款項，該款項可投放到其擁有較多控制權之項目當中。

基於上述因素，吾等認為出售事項符合貴公司及其股東之整體利益。

### 推薦建議

吾等認為出售協議乃於貴公司一般及日常業務過程中訂立及其條款乃按一般商業條款議定。吾等相信出售事項符合貴公司及股東之整體利益，並認為出售協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。

基於上述因素，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈之決議案，以批准出售協議及據此擬進行之交易。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

20樓2007室

中國基建投資有限公司

獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

葉天賜

謹啟

二零一零年一月十一日

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）所編製以供載入本通函之報告全文。



國衛會計師事務所  
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

下文所載為吾等就第I及II節載列之中國基建投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之財務資料（「財務資料」）而發出之報告全文，以供載入 貴公司於二零一零年一月十一日就 貴公司建議出售(i)一股每股面值1港元之普通股（即東方明珠澳門有限公司（「東方明珠澳門」）之全部權益）；及(ii)於二零零九年十一月二十三日東方明珠澳門結欠 貴公司之股東貸款約346,700,000港元（「股東貸款」）而刊發之通函（「通函」）內。財務資料包括於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日 貴集團綜合財務狀況表、 貴公司財務狀況表以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月（「相關期間」）之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

貴公司乃為於一九九二年六月十六日在開曼群島註冊成立之受豁免有限公司，主要從事投資控股。

於本報告日期，如以下第I節附註17所載， 貴公司於主要附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私人公司。 貴公司及其附屬公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。陳葉馮會計師事務所有限公司已審核 貴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三個年度之經審核財務報表。

## 編製基準

財務資料由 貴公司董事根據 貴集團截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表按照下文附註2(b)所載基準編製。財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（香港財務報告準則亦包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）及釋義）及香港公認之會計原則編製。

## 董事就財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

## 申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對財務資料作出意見。除下文保留意見之基礎所述者外，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引「售股章程及申報會計師」執行吾等認為必要之該等額外程序。此等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。審核範圍包括進程序以取得與財務資料所載數額及披露事項有關之審核憑證。

選用之程序須視乎申報會計師之判斷，包括評估財務資料之重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之風險。在作出該等風險評估時，申報會計師將考慮與公司編製並真實公平地呈列財務資料有關之內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所用會計政策之恰當性， 貴公司董事所作會計估算之合理性，並就財務資料之整體呈列方式作出評估。

吾等相信，就提出審核意見而言，吾等所獲審核憑證屬充分恰當。



### 保留意見之基礎 – 範圍限制

誠如財務資料附註10(c)及36(b)所闡釋，於二零零八年七月三日，貴集團已出售其於Pathway International Limited (「Pathway」) 及其附屬公司 (「Pathway集團」) 之50%股權及向Pathway之買方轉讓其股東貸款約31,200,000港元。貴公司董事已向吾等聲明，彼等於出售後不再有權閱覽Pathway集團之賬簿及記錄。由於吾等僅於二零零九年十一月二十七日後獲委任為貴集團之核數師，故吾等無法審核Pathway集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之業績及於二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之財務狀況。由於未能取得賬簿及記錄，亦無吾等可採納之其他可信納審核程序，故吾等未能取得足夠可靠之憑證令吾等信納截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料綜合損益表以及於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之財務資料綜合財務狀況表所載Pathway集團進行之所有交易之性質、完整性、準確性、存在與否、估值、分類及披露資料。上述任何就財政年度而可能被視為屬必要之調整，將對貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之損益及截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之財務狀況造成影響。

### 意見

吾等認為，除為令吾等信納Pathway集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之虧損及於二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之財務狀況而對截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度作出被視為屬必要之任何調整 (如有) 之影響而可能影響貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之損益及貴集團於二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之財務狀況外，就本報告而言，財務資料連同其附註真實及公平地反映貴公司及貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之財務狀況及貴集團於各相關期間之業績及現金流量。

### 比較財務資料

### 董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之責任是編製貴集團之未經審核財務資料，包括截至二零零八年九月三十日止九個月之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表 (「比較未經審核財務資料」)，連同其附註。

吾等之責任為根據吾等對比較未經審核財務資料之審閱得出結論。除保留意見之基礎所闡釋者外，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱比較未經審核財務資料。審閱主要包括向管理層查詢財務資料並作出分析，據此評估會計政策及呈列方式是否被貫徹應用（另行披露者除外）。審閱並不包括測試控制系統、核實資產與負債以及交易等審核程序。由於審閱之範疇遠較審核為小，故所提供之確信程度低於審核。因此，吾等對比較未經審核財務資料不發表意見。

#### 保留結論之基礎

誠如財務資料附註10(c)及36(b)所闡釋，於二零零八年七月三日，貴集團已出售其於Pathway集團之50%權益及向Pathway買方轉讓其股東貸款約31,200,000港元。貴公司董事已向吾等聲明，彼等於出售後不再有權閱覽Pathway集團之賬簿及記錄。由於吾等僅於二零零九年十一月二十七日後獲委任為貴集團之核數師，故吾等無法審核比較未經審核財務資料所載Pathway集團之業績。由於未能取得賬簿及記錄，亦無吾等可採納之其他可信納審核程序，故吾等未能取得足夠可靠之憑證致使吾等信納比較未經審核財務資料所載Pathway集團進行之所有交易之性質、完整性、準確性、存在與否、估值、分類及披露資料。上述任何被視為屬必要之調整，將對比較未經審核財務資料造成影響。

#### 保留結論

除對比較未經審核財務資料（如非因上述情況吾等應會知悉此等資料）作出調整外，根據吾等之審閱，吾等並未察覺任何能使吾等相信比較未經審核財務資料於各個重大方面並未根據與編製符合香港財務報告準則之財務資料所採用之會計政策貫徹一致之會計政策編製。

## I. 本集團之財務資料

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	九月三十日止九個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>						
營業額	4	341	27,876	82,666	82,037	20,136
直接成本		—	(24,050)	(63,227)	(63,227)	(17,458)
		341	3,826	19,439	18,810	2,678
其他收益及收入淨額	5	1,248	6,217	49,040	16,966	6,699
投資物業之公平值收益／(虧損)	14	—	9,633	(21,268)	—	18,000
收購人於被收購人可識別資產淨值之 公平值之權益超出收購成本之部份	36(a)	—	5,257	—	—	—
出售附屬公司之收益	36(b)	—	—	19,068	19,068	—
銷售及分銷成本		—	(2,220)	(10,595)	(7,457)	(7,518)
一般及行政費用		(15,127)	(21,756)	(33,076)	(25,883)	(22,930)
經營(虧損)／溢利	6	(13,538)	957	22,608	21,504	(3,071)
財務成本	6(a)	(6,371)	(22,714)	(21,284)	(16,782)	(10,125)
應佔聯營公司之溢利減虧損		95,465	123,799	(138,108)	42,402	(76,081)
除稅前溢利／(虧損)		75,556	102,042	(136,784)	47,124	(89,277)
所得稅(開支)／抵免	9	—	(9)	251	260	(42)
本年度／期間來自持續經營業務 之溢利／(虧損)		75,556	102,033	(136,533)	47,384	(89,319)
<b>終止經營業務</b>						
本年度／期間來自終止經營業務 之(虧損)／溢利	10(e)	(18,256)	(1,473)	23,393	23,393	—
本年度／期間溢利／(虧損)		57,300	100,560	(113,140)	70,777	(89,319)

附註	截至					
	截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)					
<b>應佔：</b>						
— 本公司權益持有人	57,246	101,973	(116,091)	74,936	(84,798)	
— 少數股東權益	54	(1,413)	2,951	(4,159)	(4,521)	
	<u>57,300</u>	<u>100,560</u>	<u>(113,140)</u>	<u>70,777</u>	<u>(89,319)</u>	
<b>本年度／期間溢利／(虧損)</b>						
	<u>57,300</u>	<u>100,560</u>	<u>(113,140)</u>	<u>70,777</u>	<u>(89,319)</u>	
<b>每股盈利／(虧損) (每股港仙)</b>						
<b>基本</b>						
來自持續及終止經營業務	12(a)	<u>2.09港仙</u>	<u>3.23港仙</u>	<u>(2.91港仙)</u>	<u>1.88港仙</u>	<u>(2.12港仙)</u>
來自持續經營業務	12(b)	<u>2.76港仙</u>	<u>3.28港仙</u>	<u>(3.50港仙)</u>	<u>1.29港仙</u>	<u>(2.12港仙)</u>
<b>攤薄</b>						
來自持續及終止經營業務	12(a)	<u>1.93港仙</u>	<u>2.76港仙</u>	<u>(2.91港仙)</u>	<u>1.71港仙</u>	<u>(2.12港仙)</u>
來自持續經營業務	12(b)	<u>2.51港仙</u>	<u>2.80港仙</u>	<u>(3.50港仙)</u>	<u>1.19港仙</u>	<u>(2.12港仙)</u>

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
本年度／期間					
溢利／(虧損)	57,300	100,560	(113,140)	70,777	(89,319)
本年度／期間其他					
全面(虧損)／收益：					
換算海外附屬公司財務 報表之匯兌差額	(277)	3,830	11,178	5,064	(63)
本年度／期間全面 收益／(虧損)總額	<u>57,023</u>	<u>104,390</u>	<u>(101,962)</u>	<u>75,841</u>	<u>(89,382)</u>
應佔本年度／期間全面 收益／(虧損)總額：					
本公司權益持有人	56,969	105,803	(104,913)	80,000	(84,861)
少數股東權益	54	(1,413)	2,951	(4,159)	(4,521)
	<u>57,023</u>	<u>104,390</u>	<u>(101,962)</u>	<u>75,841</u>	<u>(89,382)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	九月三十日 二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	14	61,114	490,668	588,424	749,241
物業、廠房及設備	15	5,956	12,775	5,131	3,041
在建物業	16	389,267	101,757	27,349	27,445
聯營公司之權益	18	657,906	730,443	542,626	439,361
已付長期投資按金	19	—	—	140,000	140,000
		<u>1,114,243</u>	<u>1,335,643</u>	<u>1,303,530</u>	<u>1,359,088</u>
<b>流動資產</b>					
按公平值計入損益賬之金融資產	20	43	59	—	—
存貨	21	7,748	7,391	—	—
作出售用途之在建物業	22	85,662	322,354	758,056	641,515
持作出售之竣工物業	23	—	61,889	—	—
應收貿易賬款及 其他應收款項	24	19,014	72,119	137,116	61,322
現金及現金等值物	25	35,495	102,182	132,635	325,218
		<u>147,962</u>	<u>565,994</u>	<u>1,027,807</u>	<u>1,028,055</u>
非流動資產／分類為持作 出售之出售組別資產	26	—	314,276	—	349,077
<b>總流動資產</b>		<u>147,962</u>	<u>880,270</u>	<u>1,027,807</u>	<u>1,377,132</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及 其他應付款項	27	(154,285)	(537,917)	(410,019)	(390,286)
融資租約承擔	28	(13)	—	—	—
計息借貸，有抵押	29	(289,245)	(253,375)	(331,818)	(534,145)
		<u>(443,543)</u>	<u>(791,292)</u>	<u>(741,837)</u>	<u>(924,431)</u>
分類為持作出售之 出售組別負債	26	—	—	—	(233,203)
<b>總流動負債</b>		<u>(443,543)</u>	<u>(791,292)</u>	<u>(741,837)</u>	<u>(1,157,634)</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(295,581)</u>	<u>88,978</u>	<u>285,970</u>	<u>219,498</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>818,662</u>	<u>1,424,621</u>	<u>1,589,500</u>	<u>1,578,586</u>
<b>非流動負債</b>					
計息借貸，有抵押	29	—	(21,400)	(34,863)	(33,179)
可換股票據	30	(77,527)	(171,412)	(177,977)	(177,544)
長期服務金撥備	31	(934)	(594)	—	—
遞延稅項負債	32	—	(75,910)	(75,685)	(75,727)
		<u>(78,461)</u>	<u>(269,316)</u>	<u>(288,525)</u>	<u>(286,450)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>740,201</b></u>	<u><b>1,155,305</b></u>	<u><b>1,300,975</b></u>	<u><b>1,292,136</b></u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	九月三十日 二零零九年 千港元
股本及儲備	34				
股本		141,541	178,145	199,646	201,186
儲備		<u>598,387</u>	<u>873,989</u>	<u>920,590</u>	<u>837,892</u>
本公司股東應佔權益總額		739,928	1,052,134	1,120,236	1,039,078
少數股東權益		<u>273</u>	<u>103,171</u>	<u>180,739</u>	<u>253,058</u>
權益總額		<b><u>740,201</u></b>	<b><u>1,155,305</u></b>	<b><u>1,300,975</u></b>	<b><u>1,292,136</u></b>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	九月三十日 二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>					
附屬公司之權益	17	1	230,946	407,134	502,137
已付長期投資按金	19	—	—	140,000	140,000
		<u>1</u>	<u>230,946</u>	<u>547,134</u>	<u>642,137</u>
<b>流動資產</b>					
應收貿易賬款及 其他應收款項	24	634,644	644,967	539,159	463,145
現金及現金等值物	25	25,584	68,912	19,460	3,432
		<u>660,228</u>	<u>713,879</u>	<u>558,619</u>	<u>466,577</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及 其他應付款項	27	(4,625)	(3,683)	(3,760)	(3,839)
<b>流動資產淨值</b>		<u>655,603</u>	<u>710,196</u>	<u>554,859</u>	<u>462,738</u>
<b>總資產減流動負債</b>		655,604	941,142	1,101,993	1,104,875
<b>非流動負債</b>					
可換股票據	30	(77,527)	(171,412)	(177,977)	(177,544)
<b>資產淨值</b>		<u>578,077</u>	<u>769,730</u>	<u>924,016</u>	<u>927,331</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	34	141,541	178,145	199,646	201,186
儲備		<u>436,536</u>	<u>591,585</u>	<u>724,370</u>	<u>726,145</u>
<b>權益總額</b>		<u>578,077</u>	<u>769,730</u>	<u>924,016</u>	<u>927,331</u>



## 綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔									
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	可換 股票儲備	認股 權證儲備	匯兌儲備	保留盈利	合共	少數 股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	121,541	439,019	69	-	4,950	(465)	42,293	607,407	397	607,804
透過配售發行股份	20,000	39,200	-	-	-	-	-	59,200	-	59,200
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(178)	(178)
發行可換股票據	-	-	-	17,119	-	-	-	17,119	-	17,119
股份發行開支	-	(767)	-	-	-	-	-	(767)	-	(767)
以股份溢價抵銷累計虧損	-	(63,054)	-	-	-	-	63,054	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(277)	57,246	56,969	54	57,023
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	141,541	414,398	69	17,119	4,950	(742)	162,593	739,928	273	740,201
認股權證獲行使時按溢價 發行股份	13,211	73,417	-	-	-	-	-	86,628	-	86,628
收購附屬公司時按溢價 發行股份	6,467	44,623	-	-	-	-	-	51,090	-	51,090
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	104,311	104,311
發行可換股票據	-	-	-	27,999	-	-	-	27,999	-	27,999
轉換可換股票據時按溢價 發行股份	16,926	33,175	-	(9,415)	-	-	-	40,686	-	40,686
行使非上市認股權證時轉撥 認股權證儲備	-	4,950	-	-	(4,950)	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	3,830	101,973	105,803	(1,413)	104,390
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	178,145	570,563	69	35,703	-	3,088	264,566	1,052,134	103,171	1,155,305
認股權證獲行使時按溢價 發行股份	1	1	-	-	-	-	-	2	-	2
透過配售按溢價發行股份	21,500	151,513	-	-	-	-	-	173,013	-	173,013
少數股東對附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	74,617	74,617
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	11,178	(116,091)	(104,913)	2,951	(101,962)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	199,646	722,077	69	35,703	-	14,266	148,475	1,120,236	180,739	1,300,975
認股權證獲行使時按溢價 發行股份	1	3	-	-	-	-	-	4	-	4
轉換可換股票據時按溢價 發行股份	1,539	3,016	-	(856)	-	-	-	3,699	-	3,699
少數股東對附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	76,840	76,840
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(63)	(84,798)	(84,861)	(4,521)	(89,382)
於二零零九年九月三十日	201,186	725,096	69	34,847	-	14,203	63,677	1,039,078	253,058	1,292,136

	本公司權益持有人應佔								
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	可換		保留盈利	合共	少數 股東權益	權益總額
				權益儲備	匯兌儲備				
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	
未經審核									
於二零零八年一月一日	178,145	570,563	69	35,703	3,088	264,566	1,052,134	103,171	1,155,305
認股權證獲行使時按溢價 發行股份	1	1	-	-	-	-	2	-	2
透過配售按溢價發行股份	21,500	151,513	-	-	-	-	173,013	-	173,013
少數股東對附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	40,878	40,878
期內全面收益總額	-	-	-	-	5,064	74,936	80,000	(4,159)	75,841
於二零零八年九月三十日	<u>199,646</u>	<u>722,077</u>	<u>69</u>	<u>35,703</u>	<u>8,152</u>	<u>339,502</u>	<u>1,305,149</u>	<u>139,890</u>	<u>1,445,039</u>

## 綜合現金流量表

	附註	截至				
		截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
<b>經營業務</b>						
來自持續經營業務之除稅前						
溢利／(虧損)		75,556	102,042	(136,784)	47,124	(89,277)
來自終止經營業務之除稅前虧損	10(e)	(13,436)	(1,473)	(3,066)	(3,066)	—
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>62,120</b>	<b>100,569</b>	<b>(139,850)</b>	<b>44,058</b>	<b>(89,277)</b>
就下列作出調整：						
折舊	6(b)	2,686	2,342	4,041	2,971	2,125
呆壞賬之減值虧損	6(b)	582	583	153	—	—
收購人於被收購人可識別						
資產淨值之公平值之權益						
超出收購成本之部份	36(a)	—	(5,257)	—	—	—
出售物業、廠房及設備之						
虧損／(收益)，淨額	5&6(b)	2,301	9	(584)	(610)	—
以公平值計入損益之財務資產之						
公平值虧損／(收益)	5	7	(16)	(32)	(32)	—
利息收入	5	(1,198)	(3,925)	(11,247)	(10,764)	(4,035)
財務成本	6(a)	6,543	22,785	21,429	16,927	10,125
應佔聯營公司之溢利減虧損		(95,555)	(123,799)	138,108	(42,402)	76,081
出售附屬公司之收益	36(b)	—	—	(19,068)	(19,068)	—
長期服務金撥備撥回	5	—	(340)	(67)	(67)	—
投資物業公平值(收益)／虧損	14	—	(9,633)	21,268	—	(18,000)
出售投資物業收益	5	—	(444)	(515)	(515)	—
沒收已償還少數股東貸款	5	—	—	—	—	(2,612)
滯銷存貨撥備撥回	5	—	—	(203)	(203)	—
呆壞賬減值虧損撥回	5	(11)	(108)	(762)	(762)	—
應付租金撥回	5	—	(1,806)	—	—	—

	附註	截至				
		截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
				(未經審核)		
經營資金變動前之經營(虧損)/溢利		(22,525)	(19,040)	12,671	(10,467)	(25,593)
存貨減少/(增加)		4,587	357	(1,287)	7,593	-
持作出售之竣工物業(增加)/減少		(85,662)	(42,591)	124,504	124,504	-
作出售用途之在建物業增加		-	-	(121,426)	(101,348)	(201,507)
應收貿易賬款及其他應收款項 (增加)/減少		(1,069)	(45,156)	(79,528)	(52,187)	75,598
應付貿易賬款及其他應付款項 (增加)/減少		(4,662)	(64,388)	87,489	333,916	182,574
經營(所耗)/所得現金		(109,331)	(170,818)	22,423	302,011	31,072
已繳稅項		-	-	(17)	(17)	-
經營業務(所耗)/所得現金淨額		(109,331)	(170,818)	22,406	301,994	31,072
<b>投資業務</b>						
收購附屬公司，扣除現金流入/(流出)	36(a)	11,456	(96,520)	-	-	-
已收利息	5	1,198	3,925	11,247	10,764	4,035
已收聯營公司股息		43,262	51,262	49,709	49,709	27,184
已抵押存款增加	25	(100)	-	(96,435)	(72,301)	(222,231)
出售附屬公司權益時現金流入淨額	36(b)	1,071	-	36,798	36,798	-
出售終止經營業務時現金流出淨額	36(b)	-	-	(46)	(46)	-
購入投資物業之付款		(61,114)	(94,746)	(147,913)	(89,972)	(142,863)
購入物業、廠房及設備之付款	15	(930)	(1,071)	(3,438)	(3,404)	(35)
在建物業開發成本之付款		(12,379)	(685)	(557)	(418)	(98)
已付長期投資按金	19	-	-	(140,000)	(140,000)	-
少數股東對附屬公司之注資		-	-	74,617	40,878	76,840
出售物業、廠房及設備所得款項		697	-	648	648	-
出售財務資產所得款項		16	-	-	-	-
投資業務所耗現金淨額		(16,823)	(137,835)	(215,370)	(167,344)	(257,168)

	附註	截至				
		截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
					(未經審核)	
<b>融資業務</b>						
已付融資租金之資本部份		(253)	(13)	-	-	-
應付借貸增加／(減少)		35	-	-	-	(78,882)
透過配售按溢價發行新股所得款項淨額		-	-	173,013	173,013	-
償還銀行借貸		(15,000)	(35,870)	(65,390)	(58,000)	(109,369)
於轉換可換股票據時發行新股所得款項		-	40,686	-	-	-
於行使認股權證時發行新股						
所得款項淨額		58,433	86,628	2	2	4
新增銀行借貸所得款項		99,457	21,400	201,477	196,386	460,000
應付少數股東權益款項增加／(減少)		1,574	-	(230,416)	(411,013)	(37,348)
應付關連公司款項(減少)／增加		(913)	161,036	(2,228)	(2,501)	(273)
應付前董事款項增加		817	-	-	-	-
發行可換股票據所得款項淨額		-	121,884	-	-	-
已付融資租金之利息部份		(23)	(1)	-	-	-
其他貸款所得款項		-	-	87,003	-	-
已付財務成本		(1,732)	(22,784)	(36,838)	(11,699)	(6,859)
<b>融資業務所得／(所耗) 現金淨額</b>		<u>142,395</u>	<u>372,966</u>	<u>126,623</u>	<u>(113,812)</u>	<u>227,273</u>
<b>現金及現金等值物增加／(減少) 淨額</b>		<u>16,241</u>	<u>64,313</u>	<u>(66,341)</u>	<u>20,838</u>	<u>1,177</u>
外幣匯率變動之影響		(363)	2,374	359	2,537	51
於年初／期初之現金及現金等值物	25	<u>19,517</u>	<u>35,395</u>	<u>102,082</u>	<u>102,082</u>	<u>36,100</u>
<b>於年末／期末之現金及現金等值物</b>		<u>35,395</u>	<u>102,082</u>	<u>36,100</u>	<u>125,457</u>	<u>37,328</u>
現金及現金等值物結餘分析						
計入綜合財務狀況表之現金及						
現金等值物	25	<u>35,395</u>	<u>102,082</u>	<u>36,100</u>	<u>125,457</u>	<u>37,328</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

本公司乃根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第二條法例，經綜合及修訂）於一九九二年六月十六日在開曼群島註冊成立為一間受豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。開曼群島註冊辦事處及香港總辦事處之地址分別為The Harbour Trust Co., Ltd., P.O. Box 897, One Capital Place, George Town, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands及香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。

本公司（連同其附屬公司，統稱「本集團」）為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展及投資及投資控股。

綜合財務資料以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

該等財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），合共包括所有適用之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、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務資料亦已遵守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。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干將生效或已生效之修訂及詮釋，亦已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3提供首次應用此等新訂及經修訂準則之資料，以於該等財務資料中反映相關期間與本集團相關者為限。

#### (b) 編製財務資料之基準

相關期間之綜合財務資料包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司之權益。

財務資料乃採用歷史成本法作估量基準編製，惟下文所載會計政策所說明之按公平值列賬之金融工具則除外。

分類為持作出售之出售集團之資產按賬面值與公平值減銷售成本孰低者列賬（附註2(ab)）。

財務資料之編製乃符合香港財務報告準則，規定管理層須就應用政策及資產、負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況視為合理之各種其他因素釐定，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準審閱。會計估計之修訂，乃於估計修訂期間（倘有關修訂僅影響該段期間）或修訂期間及日後期間（倘修訂影響現行期間及日後會計期間）確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響之判斷，以及構成下一年度作出重大調整風險之估計將於附註43論述。

過往年度之若干比較數字經重新分類以符合本期間之呈報形式。

**(c) 附屬公司及少數股東權益**

附屬公司乃本集團控制之實體。當本集團有權監管實體之財務及營運政策以從其經營活動獲取利益時，則存在控制關係。於評估控制關係時，將考慮現時可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日合併入綜合財務資料。集團內公司間之結餘及交易及因集團內交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務資料時全部撇銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損亦按照未變現溢利之方法同樣予以撇銷，惟僅限於沒有減值跡象之情況下。

少數股東權益為並非由本公司擁有（不論直接或間接透過附屬公司）之權益應佔附屬公司之資產淨值部份，就此而言，本集團並未與該等權益之股東協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔符合財務負債定義之該等權益之合約責任。少數股東權益在綜合財務狀況表內與本公司股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內之少數股東權益作為年內少數股東權益與本公司權益持有人之間在溢利或虧損總額之分配，並在綜合損益表內呈列。

倘少數股東應佔之虧損超出於附屬公司股權內之少數股東權益，超出部份及任何少數股東應佔之進一步虧損於本集團之權益內扣除，惟倘少數股東有約束責任作出（及能夠作出）額外投資彌償該等虧損除外。倘附屬公司其後錄得溢利，本集團之權益應佔全部該等溢利，直至先前由本集團撥出之少數股東應佔虧損部份得以彌補為止。

視乎負債性質而定，來自少數權益股東之借貸及該等股東之其他合約責任會於綜合財務狀況表內被呈列為財務負債。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬（見附註2(1)）。

**(d) 聯營公司**

聯營公司指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力之實體，包括參與其財務及營運政策決策，惟並非控制或共同控制其管理層。

於聯營公司之投資根據權益法記入綜合財務資料，初步按成本入賬，其後就本集團應佔聯營公司之資產淨值於收購後出現之變更作出調整。綜合損益表包括本集團年內應佔聯營公司之收購後、除稅後業績，當中包括年內任何已確認有關於聯營公司投資之商譽減值虧損（見附註2(e)及2(1)）。

倘本集團應佔虧損超過其於聯營公司之權益，本集團之權益會撇減至零，而除非本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款，否則不會繼續確認進一步虧損。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算之投資之賬面金額，連同實質上形成本集團於聯營公司投資淨額一部份之本集團長期利息。

本集團與其聯營公司之間交易所產生之未變現損益予以抵銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限，除非未變現虧損證明轉讓資產之減值，則在此情況下即時在損益表中確認。

於本公司之財務狀況表中，於一間附屬公司之投資按成本值減任何減值虧損列賬（見附註2(1)）。

**(e) 商譽**

商譽指業務合併成本或於聯營公司之投資超出本集團於被收購者可辨認資產、負債及或然負債之公平值淨額所佔權益之部份。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽被分配至現金產生單位，且每年測試是否出現減值（見附註2(1)）。就聯營公司而言，於聯營公司權益之賬面金額已包括商譽之賬面金額。

任何本集團於收購者可辨認資產、負債及或然負債之公平值淨額所佔權益超出業務合併成本或於聯營公司之投資之部份乃即時在損益賬中確認。

年內於出售現金產生單位或聯營公司時，所購商譽之任何應佔金額將計入出售盈虧之計算中。

**(f) 於債務及股本證券之其他投資**

本集團及本公司就債務及股本證券投資之政策（不包括於附屬公司及聯營公司之投資）如下：

於債務及股本證券之投資初步按成本列賬，該成本為交易價格，除非可採用估值法（其變量僅包括自可資觀察之市場取得之數據）可靠估計公平值。成本包括應佔交易成本，惟下文另有說明者除外。隨後該等投資視乎其分類按下列方式會計處理。

於持作買賣目的之證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益賬中確認。公平值於每個結算日時重新計量，任何產生之盈虧在損益賬中確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額並不包括此等投資所賺取之任何股息或利息，因為為此等收益或虧損淨額乃根據附註2(x)(iii)及(iv)所載政策確認。

本集團及／或本公司具正面能力及有意持有至到期的有期限債務證券乃分類為持有至到期證券。持有至到期證券乃於財務狀況表中按攤銷成本減去減值虧損列賬（見附註2(1)）。

在活躍市場中無報價及公平值不可以可靠地估計之股本證券投資，於財務狀況表內按成本減減值虧損確認（見附註2(1)）。

不屬於上述類別之證券投資分類為可供出售證券。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟就貨幣項目如債務證券等而言，匯兌收益及虧損直接在損益賬中確認。來自該等投資之股息收入按附註2(x)(iii)所載之政策於損益賬中確認，而倘該等投資為計息，根據實際利率法計算之利息乃按附註2(x)(iv)所載之政策在損益賬中確認。倘解除確認該等投資或予以減值（見附註2(1)），先前於權益中直接確認之累計收益或虧損在損益表中確認。

該等投資於本集團承諾購買該等投資之日予以確認或於本集團承諾出售該等投資或到期之日解除確認。

**(g) 衍生財務工具**

衍生財務工具乃初步按公平值確認。公平值於各結算日重新計值。公平值重新計值所得盈虧隨即計入損益表中，惟衍生工具符合資格使用現金流對沖會計法或與一項海外業務之投資淨額之實際對沖則除外，在此情況下，任何所得盈虧之確認須視乎對沖項目之性質而定。



**(h) 投資物業**

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見附註2(k)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括目前持有未確定未來用途之土地。

投資物業（包括已竣工投資物業及在建投資物業）於財務狀況表中按公平值列賬。投資物業公平值之變動所產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損均在損益賬中確認。然而，倘在建投資物業之公平值無法可靠釐定，但預期可於竣工時可靠釐定，則須按成本減任何減值虧損計算該在建投資物業之價值，直至其公平值能可靠釐定或該物業竣工（以較早者為準）時止。投資物業之租金收入按附註2(x)(ii)內所述進行會計處理。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被分類為及作為投資物業進行會計處理。任何被分類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有（見附註2(k)）列賬，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租約付款按附註2(k)所述作會計處理。

**(i) 在建物業**

正在興建或開發之擁有人日後自行佔用之在建物業按成本減任何減值虧損列賬（見附註2(1)）。該成本包括土地成本、直接施工成本、借貸成本及發展項目應佔之其他直接成本。

**(j) 其他物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損在財務狀況表中列賬（見附註2(1)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益賬中確認。

物業、廠房及設備項目於其預估可使用年期按直線法撇銷成本減其剩餘價值（如有）以計算折舊。所採用主要折舊年率如下：

樓宇	2-33 $\frac{1}{3}$ %或按租期（以較短者為準）
租賃物業裝修	按租期
辦公室設備	10-20%
廠房及機器	5-20%
汽車	10-20%
傢俬及裝置	10-20%

當物業、廠房及設備項目之不同部份有不同可使用年期時，項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）須每年檢討。

**(k) 租賃資產**

倘本集團決定在協定期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款之安排，則包括一項交易或一連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之估值而作出並不計是否該安排採取法律形式之租賃。

**(i) 租賃予本集團資產之分類**

本集團根據租賃持有之資產，而擁有權之絕大部份風險及回報均轉移至本集團乃分類為根據融資租約持有之資產。不會轉移擁有權之絕大部份風險及回報之租賃乃分類為經

營租約，惟根據經營租約持作自用之土地，而其成本無法與於其上蓋興建之樓宇於租約生效時之成本分開計量，有關土地則列作根據融資租約持有則除外，除非有關樓宇亦已明確地根據經營租約持有，則另當別論。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間或有關建築物興建日（如為較遲者）。

(ii) 經營租約費用

倘屬本集團透過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益表扣除，惟倘有其他基準更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租賃優惠在損益表中確認為租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益表中扣除。

收購根據經營租約持有之土地之成本在租期按直線法基準攤銷，惟物業獲分類為投資物業（見附註2(h)）、作出租用途之在建物業（見附註2(i)）或作出售用途之在建物業（見附註2(n)）或持作出售用途之竣工物業（見附註2(o)）除外。

(I) 資產減值

(i) 於債務及股本證券之投資及其他應收款項之減值

於債務及股本證券之投資（於附屬公司及聯營公司投資（見附註(2)(1)(ii)）除外）及其他流動及非流動應收款項若以成本或攤銷成本列賬或被分類為可供出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。證明出現減值之客觀證據包括本集團察覺到有關以下一項或多項虧損事件之明顯證據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約逾期交付或拖欠利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人有不利影響；及
- 股本工具之投資之公平值嚴重低於或長期低於其成本。

倘存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之非報價股本證券而言，減值虧損乃按財務資產之賬面金額及估計未來現金流量（如折現之影響重大，則按類似財務資產之現行市場回報率折現）兩者之差額計算。股本證券之減值虧損不會被轉回。
- 就按攤銷成本列值之應收貿易賬款及其他流動應收款項及其他財務資產而言，如折現影響重大，減值虧損乃按資產賬面金額與估計未來現金流量按財務資產原有之實際利率（即在初步確認該等資產時計算之實際利率）折現之現值兩者之差額計量。如按攤銷成本列賬之金融資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關之評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況以一同評估減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而有關減少可客觀地與在確認減值虧損

後發生之事件聯繫，則減值虧損會透過損益表撥回。減值虧損撥回不得導致資產賬面金額超出若在以往年度沒有確認減值虧損之金額。

- 就可供出售股本證券而言，該等證券乃以公平值列賬，當直接於權益確認之公平值有所減少，以及有客觀證據證明資產已出現減值，已於權益中直接確認之累計虧損應自權益中剔除，並於損益賬中確認，即使該財務資產未有解除確認。於損益賬確認之累積虧損金額，為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與現時公平值之差額，減先前在損益賬就該項資產確認之任何資產減值虧損。

於損益賬就可供出售股本證券而確認之減值虧損，會在損益賬撥回。該等資產公平值如其後有任何增加，則直接在權益確認。

如公平值其後出現之增加可客觀地認為與減值虧損確認後發生之事件有關，則就可供出售股本證券之減值虧損可予撥回。就此情況撥回之減值虧損於損益賬確認。

減值虧損應從相應資產中直接撤銷，但包含在應收貿易賬款及其他應收款項中、可收回性被視為可疑並非微乎其微的應收貿易賬款及應收票據之已確認減值虧損則例外，應以撥備賬記錄呆賬之減值虧損。倘本集團確認能收回應收賬款之機會微乎其微，則視為不可收回金額會從應收貿易賬款中直接撤銷，而在撥備賬中持有有關該債務之任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬款項在其後收回，則相關之撥備會被撥回。撥備賬之其他變動及之前直接撤銷而其後收回之款項，均在損益賬確認。

#### (ii) 其他資產之減值

本集團會在每個結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或（商譽除外）以往確認之減值虧損是否不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在建物業；
- 於附屬公司及聯營公司之投資（分類為持作出售者（或計入持作出售類別之出售集團）除外）；
- 商譽；及
- 已付長期投資按金。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，就尚未可供使用之無形資產及擁有無限可使用年期之無形資產之商譽而言，會每年估計可收回金額，以確定是否有任何減值跡象。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨額及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估

之稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金產生單位之賬面金額超過其可收回金額，即會在損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先會分配予減少現金產生單位（或一組單位）所獲分配之任何商譽賬面金額，然後再按比例減少該單位（或一組單位）中其他資產之賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身之公平值減銷售成本或使用價值（若能釐定）。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。商譽之減值虧損不會被撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益表。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團就編製財務年度首六個月之中期財務報告須遵守香港會計準則第34號中期財務報告。在中期期間結束時，本集團採用與財政年度結束時相同之減值測試、確認及撥回特點（見附註2(1)(i)及(ii)）。

在中期期間就按成本列值之商譽、可供出售股本證券及非報價股本證券確認之減值虧損不得於其後之期間撥回。即使沒有虧損或虧損極為微小，只要在財政年度結束時評估出現減值，則會於有關中期期間確認。

(m) 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。

成本採用先入先出法計算，並包括一切購置成本、加工成本及將存貨運至現址及達致現況所需之其他成本。

可變現淨值為日常業務中之估計售價減估計完成成本及估計出售所需之成本。

當出售存貨時，該等存貨之賬面金額於確認有關收益之期間確認為開支。將存貨撇減至可變現淨值之金額及存貨之所有虧損均於撇減或錄得虧損之期間確認為開支。撥回之存貨撇減金額將列作撥回期間確認為開支之存貨之減少。

(n) 作出售用途之在建物業

作出售用途之在建物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業之所得款項減適用之變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出之估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生之建築成本、機器及設備折舊、土地使用權攤銷及專業費用。於物業竣工時，該等物業乃結轉為已落成持作銷售物業。

除非發展中物業項目之建築期預期於正常營運周期後完成，否則作出售用途之在建物業將列為流動資產。

**(o) 持作出售之竣工物業**

於年末仍未出售之已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔之開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業之所得款項減適用之可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

**(p) 應收貿易賬款及其他應收款項**

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減虧損減值撥備列值（見附註2(1)），惟應收款項為向關連人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況下，應收款項按成本減虧損減值撥備列值。

**(q) 可換股票據**

倘於轉換時已發行股份之數目及當時收取之代價值不會改變，則持有人可選擇兌換為權益股本之可換股票據乃列作複合財務工具，其包括負債部分及權益部分。

於初步確認時，可換股票據之負債部份按未來利息及本金付款之現值計量，有關現值乃按無轉換權之類似負債於初步確認時適用之市場利率折現。所得款項超過初步確認為負債部份款項之金額確認為股本部份。與發行複合財務工具有關之交易成本按所得款項之分配比例分攤至負債及股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬。負債部份在損益賬中確認之利息開支乃採用實際利率法計算。股本部份在資本儲備中確認，直至票據獲轉換或贖回為止。

倘票據獲轉換，可換股票據儲備連同負債部份於轉換時之賬面金額轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。倘票據獲贖回，資本儲備直接轉撥至保留盈利。

**(r) 計息借貸**

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本列值，而初步確認之金額與贖回價值之間之任何差額採用實際利率法於借貸期間內連同任何應付利息及費用在損益賬中確認。

**(s) 應付貿易賬款及其他應付款項**

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認。除非財務擔保負債按附註2(w)(i)計量，否則應付貿易賬款及其他應付款項其後按攤銷成本列值，除非折現之影響屬重大，在此情況下則按成本列值。

**(t) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物包括銀行存款與現金、銀行之活期存款及可兌換為已知數額現金之短期高流通量投資，而該等投資之價值變動風險較低，一般於購入起計三個月內到期。就綜合現金流量

表而言，須按要求償還並組成本集團現金管理一部份之銀行透支，亦列入現金及現金等值項目之一部份。

**(u) 僱員福利**

*(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款*

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本，均在僱員提供相關服務之年度應計。倘延遲付款或清償將會帶來嚴重影響，該等金額須按現值列賬。

*(ii) 終止僱用福利*

終止僱用福利只會在本集團有正式之具體終止僱用計劃而並無撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時予以確認。

**(v) 所得稅**

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動在損益賬中確認，惟直接於股本確認之項目則於股本確認。

即期稅項指按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算之年內應課稅收入之預計應付稅項，並就過往年度之應付稅項作出調整。

遞延稅項資產與負債乃分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即因財務申報之資產及負債賬面金額與有關稅基之暫時差額而產生。未動用稅務虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產當其甚有可能用於抵銷未來應課稅溢利時均會予以確認。支持確認由可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回目前存在之應課稅暫時差額而產生之數額，惟該等撥回之差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回之同一期間或遞延所得稅資產所產生可扣稅虧損可撥回或結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅務虧損及未動用稅項抵免所產生之遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差額是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能動用稅務虧損或抵免撥回之同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產及負債之暫時差額產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減之商譽之暫時差額；不影響會計或應課稅溢利之資產或負債之初步確認（如屬業務合併之一部份則除外）；以及投資附屬公司有關之暫時差額（如屬應課稅差額，只限於本集團可以控制撥回時間，而且在可預見之將來不大可能撥回之暫時差額；或如屬可扣稅差額，則只限於很可能在將來撥回之差額）。

遞延稅項確認金額乃按資產及負債之賬面金額之預期變現或支付形式，按於結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產之賬面金額乃於各結算日審閱，倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利，以動用有關稅務福利所應用，則予扣減，倘若有可能獲得足夠之應課稅溢利，則任何有關扣減均會被撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

即期稅項結餘、遞延稅項結餘及相關變動乃各自分開呈列，且不會互相對銷。倘本集團或本公司合法有權對銷即期稅項資產及即期稅項負債，並在下列其他條件達成之情況下，即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則可抵銷遞延稅項負債：

- 如屬即期稅項資產及負債，本集團或本公司擬以淨額基準清償或同時變現資產並清償負債；或
- 倘屬遞延稅項資產及負債，被同一稅務機關對以下徵收所得稅而產生：
  - 同一個應課稅實體；或
  - 不同之應課稅實體，在未來每一個預計結算或收回重大遞延稅項負債或資產金額之期間，該等實體計劃以淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債或兩者同時變現及償還。

**(w) 已發出財務擔保、撥備及或然負債**

*(i) 已發出財務擔保*

- 財務擔保為一份合約，要求發出人（即擔保人）就指定債務人未能根據債項文據之條款在到期時作出付款，而為受保人（「持有人」）之利益向其作出指定付款以償付持有人之損失。
- 倘本集團發出財務擔保，則擔保之公平值（除非公平值能可靠地估計，否則指交易價）乃初步確認為應付貿易賬款及其他應付款項之遞延收入。倘就發出擔保而已收或應收代價，則該代價乃根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。倘並無已收或應收之有關代價，則在初步確認任何遞延收入時在損益賬內確認一項即時支出。
- 初步確認為遞延收入之擔保金額乃於擔保期內在損益賬內攤銷，作為來自己發行財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保向本集團提出要求；及(ii)預期對本集團之申索額將超出現時在應收貿易賬款及其他應收款項內有關擔保之金額（即初步確認之金額減累計攤銷）時，則會根據附註2(w)(iii)作出撥備。

*(ii) 業務合併所購入之或然負債*

作為業務合併一部份所購入之或然負債初步按公平值確認，惟公平值須可靠地計量。於按公平值作初步確認後，有關或然負債乃按初步確認之金額減（如適用）累計攤銷與可根據附註2(w)(iii)釐定之金額兩者之較高金額確認。未能可靠地按公平值計量之或然負債將根據附註2(w)(iii)披露。

*(iii) 其他撥備及或然負債*

倘因過往事件而導致本集團或本公司有法定或推定債務責任，且大有可能導致經濟利益流出以履行該責任，並能可靠衡量估計所需承擔之數額，則須就未確定產生時間或金

額之負債作出撥備。倘資金時值重大，則撥備按預期履行有關責任所需開支之現值入賬。除非經濟利益流出之可能性極低，否則在不大可能需要經濟利益流出或無法可靠地估計金額時須將該責任列作或然負債。除非經濟利益流出之可能性極低，否則須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定之潛在責任，亦列作或然負債。

**(x) 收益確認**

收益在本集團可取得經濟利益，且收益及成本（如適用）能可靠地計量時，收益可按下列基準在損益表中確認：

*(i) 銷售貨品*

收益乃於貨品送達客戶場地，且客戶接納貨品及有關風險及所有權時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

*(ii) 經營租約之租金收入*

應收經營租約之租金收入乃按等額分期於租賃期所涵蓋期間在損益賬中確認，惟倘有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。就租賃給予之優惠措施在損益賬中確認為應收租賃款項淨額總額之組成部份。或然租金於賺取該等租金之會計期間確認為收益。

*(iii) 股息*

非上市投資之股息收入於股東收取付款之權利確定時確認。

來自上市投資之股息收入乃於投資之股價為除息後價格時確認。

*(iv) 利息收入*

利息收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

**(y) 外幣換算**

年內進行之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損在損益賬中確認。

按歷史成本計算並以外幣入賬之非貨幣資產及負債根據交易日適用之匯率換算。以外幣計值之非貨幣資產及負債以公平值列賬，並按釐定公平值當日之匯率換算。

海外業務之業績按於交易當日之概約匯率之匯率換算為港元。財務狀況表項目（包括綜合二零零五年一月一日或以後之海外業務所產生之商譽）按結算日之匯率換算為港元。所得之匯兌差額乃直接在股本個別部分中確認。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務時產生之商譽乃按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，於權益中所確認與該海外業務有關之累計匯兌差額乃納入計算出售盈虧。



**(z) 借貸成本**

借貸成本於發生期間在損益賬中支銷，惟與收購、建造或生產需一段長時間方能投入擬定用途或銷售之資產直接相關之借貸成本則會資本化。

屬於合資格資產成本一部份之借貸成本在用於資產之開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需之準備工作進行期間開始時資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需之絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

**(aa) 終止經營業務**

終止經營業務為集團業務之一部份，其經營及現金流量可與集團其他業務清楚區分，以及代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃之一部份，或為一間單純為轉售而收購之附屬公司。

出售或符合分類為持作出售之準則（如為較早者）之業務，乃分類為終止經營業務。當業務被放棄時亦會出現終止經營業務。

倘業務被分類為終止經營業務，則會在損益表呈列一項單一數額，其包含：

- 終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就資產或出售組別（構成終止經營業務）按公平值計量減銷售成本而確認或於出售時確認之除稅後收益或虧損。

**(ab) 分類為持作銷售之出售集團之非流動資產或資產**

倘出售集團之非流動資產或資產之賬面金額很有可能將透過銷售交易而非透過持續使用而收回，而該資產於其現況下可供出售，則會分類為持作出售。

於緊接分類為持作出售前，出售集團之非流動資產或資產之計量根據分類前之會計政策計至截至當日止。其後於初步分類為持作出售及直至出售之期間，出售集團之非流動資產或資產（不包括下列所解釋之若干資產）按其賬面金額及公平值減出售成本之較低者確認。就本集團及本公司之財務資料而言，此一計量政策之主要例外為遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、財務資產（不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資）及投資物業。該等資產（即使列作持作出售）將持續根據附註2所載之政策計量。

於初步分類為持作出售以及於列作持作出售之期間重新計量而產生之減值虧損，在損益賬中確認。只要非流動資產被分類為持作出售，或被列入歸類為持作出售之出售組別，該非流動資產即不予折舊及攤銷。

**(ac) 關連人士**

在編製該等財務資料時，與本集團關連人士指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響本集團之財務及經營決策，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制；

- (iii) 該人士屬本集團之聯營公司或該人士屬合營企業，而本集團為合營方；
- (iv) 該人士屬本集團或本集團母公司主要管理人員之成員、或屬該人士之近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士如屬(i)所指之近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬提供福利予本集團僱員或與本集團關連之實體之僱員離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，彼等與該實體交易之家庭成員。

#### (ad) 營運分類

營運分類之報告方式乃與主要營運決策者獲提供的內部管理報告方式一致。分類資產主要包括固定資產、金融資產及其他資產。本集團根據扣除稅項開支後之經營溢利或虧損（不包括主要非現金項目）評估表現。主要非現金項目指投資物業連同其各自之遞延稅項開支之公平值變動。概無對分類間營業額列賬。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

財務資料乃根據歷史成本法作估量基準編製，惟按公平值（倘適合）列值之若干金融工具及投資物業除外。

就編製及呈列相關期間之財務資料而言，本集團已於相關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈本集團於二零零九年一月一日開始之年度期間生效之香港財務報告準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
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）	嵌入式衍生工具
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	有關興建房地產之協議
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
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號修訂本除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號之第80段作出之修訂

採納上述新香港財務報告準則並無對本集團於相關期間之業績及財務狀況產生重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號修訂本，屬二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算股份付款交易 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	轉讓客戶資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（視適用情況而定）或以後開始之年度期間生效之修訂本。

<sup>3</sup> 對二零零九年七月一日或以後之轉讓生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為二零一零年一月一日或之後之本集團業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響本集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團於本期或過往會計期間之業績及財務狀況產生重大影響。

#### 4. 營業額

相關期間內於營業額確認之各主要類別收益分析如下：

##### 持續經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
來自投資物業之租金總收入	341	919	1,557	928	2,636
銷售持作出售之物業	—	26,957	81,109	81,109	17,500
	<u>341</u>	<u>27,876</u>	<u>82,666</u>	<u>82,037</u>	<u>20,136</u>

## 終止經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
來自皮革產品貿易之收益	72,532	68,243	27,642	27,642	—
來自零售業務之收益	9,300	—	—	—	—
來自保健及醫療相關 服務之收益	567	—	—	—	—
	<u>82,399</u>	<u>68,243</u>	<u>27,642</u>	<u>27,642</u>	<u>—</u>

## 5. 其他收益及收入淨額

## 持續經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
其他收益：					
利息收入	1,155	3,721	11,236	10,753	4,035
沒收就出售作出售 用途在建物業所收取的 付款及按金	—	—	32,000	—	—
沒收少數股東貸款付款	—	—	—	—	2,612
其他	2	—	86	86	51
	<u>1,157</u>	<u>3,721</u>	<u>43,322</u>	<u>10,839</u>	<u>6,698</u>
其他收入淨額：					
匯兌(虧損)/收益淨額	(8)	144	5,203	5,612	1
出售投資物業之收益	—	444	515	515	—
撥回應付租金	—	1,806	—	—	—
其他	99	102	—	—	—
	<u>91</u>	<u>2,496</u>	<u>5,718</u>	<u>6,127</u>	<u>1</u>
	<u>1,248</u>	<u>6,217</u>	<u>49,040</u>	<u>16,966</u>	<u>6,699</u>

## 終止經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
<b>其他收益：</b>					
利息收入	43	204	11	11	—
佣金收入	238	—	—	—	—
經營租約(有關投資物業者 除外) 應收租金	792	314	150	150	—
其他	539	—	317	317	—
	<u>1,612</u>	<u>518</u>	<u>478</u>	<u>478</u>	<u>—</u>
<b>其他收入淨額：</b>					
匯兌收益淨額	78	230	—	—	—
呆壞賬減值虧損撥回	11	108	762	762	—
按公平值計入損益賬之 財務資產之公平值 (虧損)/收益	(7)	16	32	32	—
長期服務金撥備撥回	—	340	67	67	—
出售物業、廠房及 設備之收益	—	—	610	610	—
滯銷存貨撥備撥回(附註1)	—	—	203	203	—
其他	331	582	114	114	—
	<u>413</u>	<u>1,276</u>	<u>1,788</u>	<u>1,788</u>	<u>—</u>
	<u>2,025</u>	<u>1,794</u>	<u>2,266</u>	<u>2,266</u>	<u>—</u>

## 附註：

- 於過往年度就相關期間的存貨賬面值作出的撥備約零港元、零港元、203,000港元、203,000港元及零港元已撥回。撥回乃由於客戶之意向改變而導致估計可變現淨值增加所致。

## 6. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

## (a) 財務成本

## 持續經營業務

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
須於五年內全數償還之 銀行貸款及其他 貸款之利息	13,959	17,605	31,068	20,292	20,891
可換股票據之實際 利息開支	3,552	5,073	11,589	10,252	8,297
其他借貸成本	367	4,769	601	—	—
借貸成本總額	17,878	27,447	43,258	30,544	29,188
減：借貸成本資本化	(11,507)	(4,733)	(21,974)	(13,762)	(19,063)
	<u>6,371</u>	<u>22,714</u>	<u>21,284</u>	<u>16,782</u>	<u>10,125</u>

於相關期間，借貸成本乃分別按介乎6%-7%、11%、6%-8%、6%-8%及6%-8%之年利率予以資本化。

## 終止經營業務

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
須於五年內全數 償還之銀行貸款及 其他貸款之利息	144	70	145	145	—
融資租賃承擔之財務費用	28	1	—	—	—
借貸成本總額	<u>172</u>	<u>71</u>	<u>145</u>	<u>145</u>	<u>—</u>

## (b) 其他項目

## 持續經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
扣除：					-
員工成本(包括					
董事酬金)					
— 薪金、工資及其他					
福利	6,051	7,173	6,001	4,642	4,555
— 退休福利計劃供款	149	537	635	456	495
員工成本總額	6,200	7,710	6,636	5,098	5,050
核數師酬金					
— 本年度／期間之					
核數服務	1,140	1,093	1,173	217	441
— 過往年度超額撥備	100	-	-	-	-
	1,240	1,093	1,173	217	441
— 其他服務	85	380	1,055	999	1,934
	1,325	1,473	2,228	1,216	2,375
存貨成本	-	23,774	63,227	63,227	17,458
折舊	367	1,009	3,256	2,186	2,125
捐贈	210	-	-	-	-
樓宇經營租約支出	935	970	952	752	703
出售物業、廠房及					
設備之虧損	29	9	26	-	-
呆壞賬之減值虧損	-	583	153	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
計入：					
投資物業應收租金淨額	-	(576)	(1,444)	(685)	(2,636)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 終止經營業務

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)				
扣除：					
員工成本(包括					
董事酬金)					
— 薪金、工資及					
其他福利	14,231	10,423	5,710	5,710	—
— 退休福利計劃供款	226	135	77	77	—
	<u>14,457</u>	<u>10,558</u>	<u>5,787</u>	<u>5,787</u>	<u>—</u>
員工成本總額	14,457	10,558	5,787	5,787	—
核數師酬金					
— 本年度／期間之					
核數服務	507	614	500	500	—
— 過往年度(撥備					
不足)／超額撥備	(300)	220	250	250	—
	<u>207</u>	<u>834</u>	<u>750</u>	<u>750</u>	<u>—</u>
存貨成本	56,568	48,937	20,874	20,874	—
折舊	2,319	1,333	785	785	—
捐贈	1	—	—	—	—
出售存貨虧損	1,744	—	—	—	—
樓宇經營租約支出	7,042	2,406	1,158	1,158	—
出售物業、廠房及					
設備之虧損	2,272	—	—	—	—
呆壞賬減值虧損	582	—	—	—	—
	<u>56,568</u>	<u>48,937</u>	<u>20,874</u>	<u>20,874</u>	<u>—</u>
計入：					
投資物業應收租金淨額	(270)	—	—	—	—
	<u>(270)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



## 7. 董事酬金

根據香港公司條例第161條，於相關期間之董事酬金披露如下：

截至二零零六年 十二月三十一日止年度	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	以股份 形式支付 之開支 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
林偉	-	-	-	-	-
許文帛	-	-	-	-	-
羅家寶	-	-	-	-	-
李三元 (於二零零六年 五月一日辭任董事)	-	1,264	8	-	1,272
羅穎怡	-	270	6	-	276
李笑玉	-	960	12	-	972
吳在權	-	-	-	-	-
胡家儀	790	-	-	-	790
	<u>790</u>	<u>2,494</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>3,310</u>
<b>非執行董事</b>					
歐安利	200	-	-	-	200
崔世昌 (於二零零六年 八月二十五日辭任)	117	-	-	-	117
	<u>317</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>317</u>
<b>獨立非執行董事</b>					
郭匡義	200	-	-	-	200
黃景霖	200	-	-	-	200
劉偉明	200	-	-	-	200
	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600</u>
	<u>1,707</u>	<u>2,494</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>4,227</u>

截至二零零七年 十二月三十一日止年度	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	以股份 形式支付 之開支 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
林偉（於二零零七年 四月二十日辭任）	-	-	-	-	-
鄭建東（於二零零七年 四月二十日獲委任）	-	-	-	-	-
蔡宏江（於二零零七年 四月二十日獲委任）	-	-	-	-	-
許文帛	-	-	-	-	-
羅家寶	-	-	-	-	-
羅穎怡	-	-	-	-	-
李笑玉	-	1,308	12	-	1,320
吳在權（於二零零七年 四月二十日辭任）	-	-	-	-	-
胡家儀（於二零零七年 四月二十日辭任）	-	-	-	-	-
楊永泰（於二零零七年 四月二十日獲委任）	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,308</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>1,320</u>
<b>非執行董事</b>					
歐安利	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>
<b>獨立非執行董事</b>					
李錦輝（於二零零七年 八月二十日獲委任）	83	-	-	-	83
郭匡義	200	-	-	-	200
黃景霖（於二零零七年 八月二十日辭任）	117	-	-	-	117
劉偉明	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>
	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600</u>
	<u>800</u>	<u>1,308</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>2,120</u>

截至二零零八年 十二月三十一日止年度	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	以股份 形式支付 之開支 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭建東	-	-	-	-	-
蔡宏江	-	-	-	-	-
高峰 (於二零零八年 二月十四日獲委任)	-	-	-	-	-
許文帛	-	-	-	-	-
羅家寶	-	-	-	-	-
羅穎怡	-	-	-	-	-
李笑玉	-	1,440	12	-	1,452
楊永泰	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,440</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>1,452</u>
<b>非執行董事</b>					
歐安利 (於二零零八年 六月五日辭任)	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83</u>
<b>獨立非執行董事</b>					
李錦輝	200	-	-	-	200
郭匡義	200	-	-	-	200
劉偉明	200	-	-	-	200
	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600</u>
	<u>683</u>	<u>1,440</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>2,135</u>

截至二零零九年 九月三十日止九個月	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	以股份 形式支付 之開支 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
史鳳玲（於二零零九年 六月一日獲委任）	-	-	-	-	-
王颺（於二零零九年 六月一日獲委任）	-	-	-	-	-
文偉平（於二零零九年 六月一日獲委任）	-	-	-	-	-
鄭建東	-	-	-	-	-
蔡宏江（於二零零九年 六月一日辭任）	-	-	-	-	-
高峰（於二零零九年 五月二十二日辭任）	-	-	-	-	-
許文帛（於二零零九年 六月一日辭任）	-	-	-	-	-
羅家寶	-	-	-	-	-
羅穎怡	-	-	-	-	-
李笑玉	-	895	9	-	904
楊永泰（於二零零九年 六月一日辭任）	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>895</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>904</u>
<b>獨立非執行董事</b>					
李錦輝	150	-	-	-	150
郭匡義	150	-	-	-	150
劉偉明	150	-	-	-	150
張永（於二零零九年 九月十九日獲委任）	17	-	-	-	17
	<u>467</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>467</u>
	<u>467</u>	<u>895</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>1,371</u>

(未經審核) 截至二零零八年 九月三十日止九個月	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	以股份 形式支付 之開支 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭建東	-	-	-	-	-
蔡宏江	-	-	-	-	-
高峰 (於二零零八年 二月十四日獲委任)	-	-	-	-	-
許文帛	-	-	-	-	-
羅家寶	-	-	-	-	-
羅穎怡	-	-	-	-	-
李笑玉	-	855	9	-	864
楊永泰	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>855</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>864</u>
<b>非執行董事</b>					
歐安利 (於二零零八年 六月五日辭任)	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83</u>
<b>獨立非執行董事</b>					
李錦輝	150	-	-	-	150
郭匡義	150	-	-	-	150
劉偉明	150	-	-	-	150
	<u>450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>450</u>
	<u>533</u>	<u>855</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>1,397</u>

於相關期間，本集團並無向董事支付任何酬金以作為彼等加入本集團或於加入時之獎勵或作為離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 8. 最高薪人士

於相關期間，五位最高薪人士分別包括兩名、一名、一名、一名及一名董事，其酬金已於附註7內披露。於相關期間，其餘三名、四名、四名、四名及四名人士之酬金總額分別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
薪金及其他酬金	4,229	8,246	4,200	3,885	1,252
以股份形式支付之開支	-	-	-	-	-
退休計劃供款	35	52	30	26	29
	<u>4,264</u>	<u>8,298</u>	<u>4,230</u>	<u>3,911</u>	<u>1,281</u>

於相關期間，三名、四名、四名、四名及四名最高薪人士之酬金範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
3,500,001港元至 4,000,000港元	-	1	-	-	-
3,000,001港元至 3,500,000港元	-	-	-	-	-
2,500,001港元至 3,000,000港元	-	-	-	-	-
2,000,001港元至 2,500,000港元	-	-	-	-	-
1,500,001港元至 2,000,000港元	-	1	-	-	-
1,000,001港元至 1,500,000港元	3	2	1	1	-
0港元至1,000,000港元	-	-	3	3	4
	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於相關期間，本集團並無向五位最高薪人士支付任何酬金以作為彼等加入本集團或於加入時之獎勵或作為離職補償。

## 9. 所得稅開支／(抵免)

## (a) 綜合損益表之稅項指：

## 持續經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
即期稅項 年內撥備	-	-	-	-	-
遞延稅項 暫時差額之產生及 撥回 (附註32)	-	9	(251)	(260)	42
	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>(251)</u>	<u>(260)</u>	<u>42</u>

## 終止經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
即期稅項 年內撥備	-	-	17	17	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>-</u>

## 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度

由於本集團於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度並無於香港產生估計應課稅溢利，故並無於財務資料內作出香港利得稅撥備。

由於中國附屬公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利，故並無於財務資料內作出中國企業所得稅撥備。

## 截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月

由於本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月並無於香港產生任何估計應課稅溢利，故並無於財務資料內作出香港利得稅撥備。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將企業利得稅稅率由17.5%調減至16.5%。

由於中國附屬公司於截至二零零九年九月三十日止九個月並無任何應課稅溢利，故並無於財務資料內作出中國企業所得稅撥備。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過中國企業所得稅法（「新稅法」），並於二零零八年一月一日起生效。所有企業之中國所得稅率現劃一為25%。

其他地區之應課稅溢利稅項乃根據有關當時法例、詮釋及慣例按年內本集團營運所在司法權區之適用現行稅率計算。

此外，根據新稅法，自二零零八年一月一日起，於中國沒有機構或營業地址又或於中國有機構或營業地址但其相關收入實際上與於中國之機構或營業地址無關之非居民企業，將須就各種被動收入（如獲得自中國境外之股息）按10%稅率繳付預扣稅（按條約扣減者除外）。本集團已評估新稅法中有關此預扣稅之影響，並認為新稅法不會對本集團於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之經營業績及財政狀況造成重大影響。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利／（虧損）之對賬如下：

持續經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／（虧損）	75,556	102,042	(136,784)	47,124	(89,277)
除稅前溢利／ （虧損）之名義稅項 不可扣減開支之 稅務影響	13,222	17,858	(22,569)	6,745	(15,780)
毋須課稅收入之 稅務影響	2,475	1,412	39,704	12,209	27,328
未確認之未動用稅項 虧損之稅務影響	(16,895)	(24,382)	(20,701)	(22,836)	(15,938)
本集團旗下公司 稅率不同之影響	1,145	5,657	1,022	382	(518)
未確認之暫時差額	48	(524)	(1,396)	-	-
其他	-	-	3,689	3,240	4,950
	5	(12)	-	-	-
實際稅項開支／（抵免）	-	9	(251)	(260)	42

終止經營業務

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	(13,436)	(1,473)	(3,066)	(3,066)	-
除稅前虧損之名義稅項 不可扣減開支之 稅務影響	(2,351)	(258)	(507)	(507)	-
毋須課稅收入之 稅務影響	2,164	404	198	198	-
未確認之未動用稅項 虧損之稅務影響	(351)	(90)	(27)	(27)	-
本集團旗下公司 稅率不同之影響	1,386	-	590	590	-
未確認之暫時差額	-	(44)	11	11	-
其他	(843)	-	(293)	(293)	-
	(5)	(12)	45	45	-
實際稅項開支	-	-	17	17	-



**10. 終止經營業務****(a) 截至二零零六年十二月三十一日止年度***(i) 出售零售業務*

於二零零六年六月二十七日，星堡企業有限公司（「星堡」，本公司擁有70%權益之附屬公司）與Star (1) Limited（「Star (1)」，本公司兩位董事羅家寶先生及羅穎怡女士全資擁有之公司）訂立協議，據此，星堡以代價950,000港元向Star (1)出售鞋履及手袋零售業務之相關資產、權利及合約。於出售完成後，星堡將不再從事鞋履及手袋零售業務。此出售之進一步詳情載於本公司日期為二零零六年六月二十九日之公佈及日期為二零零六年七月十三日之通函。

*(ii) 出售保健及醫療相關業務*

於二零零六年十月六日，Canasta Overseas Group Limited（「Canasta」，本公司之全資附屬公司）與獨立第三方訂立協議，據此，Canasta以總代價2,000,000港元出售中國健康產業有限公司之全部權益（包括於股東貸款及利潤擔保之權益）。此出售之進一步詳情載於附註36(b)及本公司日期為二零零六年十月九日之公佈。

*(iii) 出售皮具產品貿易業務*

於出售Pathway International Limited（「Pathway」）及其附屬公司完成後（詳情載於附註36(b)），Pathway將不再為本公司之附屬公司。

計入綜合損益表及綜合現金流量表的本終止經營業務之合併業績及現金流量載於下文附註10(e)。

**(b) 截至二零零七年十二月三十一日止年度***(i) 出售皮具產品貿易業務*

於出售Pathway及其附屬公司完成後（詳情載於附註36(b)），Pathway將不再為本公司的附屬公司。

計入綜合損益表及綜合現金流量表的本終止經營業務之業績及現金流量載於下文附註10(e)。

(c) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

(i) 出售皮具產品貿易業務

於二零零八年五月二十二日，本公司與Pathway之少數股東訂立協議，以出售本集團於Pathway之50%權益及轉讓Pathway結欠本公司之股東貸款，出售之代價為3,000,000港元。Pathway及其附屬公司（統稱「Pathway集團」）從事皮革產品之貿易。有關出售之進一步詳情載於附註36(b)及本公司日期分別為二零零八年五月二十二日及二零零八年六月六日之公佈及通函內。於二零零八年七月三日出售完成後，本集團終止皮革產品之貿易業務。

計入綜合損益表及綜合現金流量表的本終止經營業務之業績及現金流量載於下文附註10(e)。

(d) 截至二零零八年九月三十日止九個月（未經審核）

(i) 出售皮具產品貿易業務

於二零零八年五月二十二日，本公司與Pathway之少數股東Peakway Holdings Limited訂立協議，以出售本集團於Pathway之50%權益及轉讓Pathway結欠本公司之股東貸款，出售之代價為3,000,000港元。Pathway集團從事皮革產品之貿易。有關出售之進一步詳情載於附註36(b)及本公司日期分別為二零零八年五月二十二日及二零零八年六月六日之公佈及通函內。於二零零八年七月三日出售完成後，本集團終止皮革產品之貿易業務。

計入綜合損益表及綜合現金流量表的本終止經營業務之業績及現金流量載於下文附註10(e)。

(e) 終止經營業務各年度／期間的合併業績／業績及合併現金流量／現金流量分析如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	4	82,399	68,243	27,642	27,642	-
存貨成本	6(b)	(56,568)	(48,937)	(20,874)	(20,874)	-
毛利		25,831	19,306	6,768	6,768	-
其他收益及收入淨額	5	2,025	1,794	2,266	2,266	-
開支		(41,210)	(22,502)	(11,955)	(11,955)	-
來自終止經營業務之虧損		(13,354)	(1,402)	(2,921)	(2,921)	-
財務成本	6(a)	(172)	(71)	(145)	(145)	-
應佔聯營公司溢利減虧損		90	-	-	-	-
除稅前虧損		(13,436)	(1,473)	(3,066)	(3,066)	-
所得稅開支	9	-	-	(17)	(17)	-
來自終止經營						
業務之除稅後虧損		(13,436)	(1,473)	(3,083)	(3,083)	-
出售終止經營業務之						
(虧損)／溢利	36(b)	(4,820)	-	26,476	26,476	-
		<u>(18,256)</u>	<u>(1,473)</u>	<u>23,393</u>	<u>23,393</u>	<u>-</u>
<b>終止經營業務之現金流量</b>						
經營業務(所耗)／						
所得現金淨額		(8,088)	5,007	(4,851)	(4,851)	-
融資業務所得／						
(所耗)現金淨額		2,864	(3,413)	4,655	4,655	-
投資業務所耗現金淨額		(1,988)	(717)	(557)	(557)	-
現金(流出)／流入淨額		<u>(7,212)</u>	<u>877</u>	<u>(753)</u>	<u>(753)</u>	<u>-</u>

## 11. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號規定以本集團主要營運決策者在決定分部資源分配及評估其表現上所定期審閱本集團各個組成部分之內部報告作為識別經營分部之基礎。相反，前度準則香港會計準則第14號「分部呈報」規定實體採用風險及回報方法識別兩組分部（業務及區域），而實體之「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」僅為識別該等分部資料之起點。於過去，本集團之主要呈報格式按業務分部。採用香港財務報告準則第8號與根據香港會計準則第14號決定之主要呈報分部相比較，引致重列本集團之呈報分部，但並未影響相關期間之業績。

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 持續經營業務

- (a) 從事(i)租賃物業及(ii)銷售物業之物業發展及投資分部（按地域基準僅為澳門）；及  
(b) 從事於聯營公司投資之投資控股分部。

## 終止經營業務

- (a) 皮具產品貿易分部（附註10）；  
(b) 零售分部（附註10）；  
(c) 保健及醫療相關業務分部（附註10）。

本集團於回顧年度按營運分部劃分之收益及業績分析如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度								
	物業 發展及投資 千港元	投資控股 千港元	所有 其他分部 千港元	持續 經營 業務總額 千港元	保健 及醫療 零售 千港元	皮具 產品貿易 千港元	終止 經營 業務總額 千港元	集團總額 千港元	
來自外部客戶之收益	341	-	-	341	9,300	567	72,532	82,399	82,740
經營溢利／(虧損)	280	(25)	(13,793)	(13,538)	(11,340)	(1,352)	(662)	(13,354)	(26,892)
財務成本	(2,713)	-	(3,658)	(6,371)	-	(16)	(156)	(172)	(6,543)
應佔聯營公司溢利 減虧損	-	95,465	-	95,465	-	90	-	90	95,555
除稅前(虧損)／溢利	(2,433)	95,440	(17,451)	75,556	(11,340)	(1,278)	(818)	(13,436)	62,120
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司虧損	-	-	-	-	-	(4,820)	-	(4,820)	(4,820)
年內(虧損)／溢利	(2,433)	95,440	(17,451)	75,556	(11,340)	(6,098)	(818)	(18,256)	57,300
資本開支	377,650	-	103	377,753	825	-	2	827	378,580
折舊	9	-	358	367	370	682	1,267	2,319	2,686

本集團按經營分部劃分之資產分析如下：

	於二零零六年十二月三十一日								
	物業 發展及投資 千港元	投資控股 千港元	所有 其他分部 千港元	持續 經營 業務總額 千港元	零售 千港元	保健 及醫療 相關業務 千港元	皮具 產品貿易 千港元	終止 經營 業務總額 千港元	集團總額 千港元
分部資產	434,839	-	134,960	569,799	3,032	-	31,468	34,500	604,299
於聯營公司之權益	-	657,906	-	657,906	-	-	-	-	657,906
	<u>434,839</u>	<u>657,906</u>	<u>134,960</u>	<u>1,227,705</u>	<u>3,032</u>	<u>-</u>	<u>31,468</u>	<u>34,500</u>	<u>1,262,205</u>

附註：於截至二零零六年十二月三十一日止年度之分部資料已於採用香港財務報告準則第8號後重列。

#### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

##### 持續經營業務

- (a) 從事(i)租賃物業及(ii)銷售物業之物業發展及投資分部。物業發展及投資按地域基準(中華人民共和國(香港及澳門除外)、「中國」)及澳門進一步評估；及
- (b) 從事於聯營公司投資之投資控股分部。

##### 終止經營業務

- (a) 皮具產品貿易分部(附註10)；

本集團於回顧年度按營運分部劃分之收益及業績分析如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度						
	物業發展及投資		投資控股 千港元	所有 其他分部 千港元	持續經營 業務總額 千港元	終止經營 業務(皮具 產品貿易)	集團總額 千港元
中國 千港元	澳門 千港元	總額 千港元					
來自外部客戶之收益	<u>186</u>	<u>27,690</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,876</u>	<u>68,243</u>	<u>96,119</u>
經營(虧損)/溢利	(4,948)	12,084	(24)	(6,155)	957	(1,402)	(445)
財務成本	(1)	(17,605)	-	(5,108)	(22,714)	(71)	(22,785)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	123,799	-	123,799	-	123,799
除稅前(虧損)/溢利	<u>(4,949)</u>	<u>(5,521)</u>	<u>123,775</u>	<u>(11,263)</u>	<u>102,042</u>	<u>(1,473)</u>	<u>100,569</u>
所得稅開支	(9)	-	-	-	(9)	-	(9)
年內(虧損)/溢利	<u>(4,958)</u>	<u>(5,521)</u>	<u>123,775</u>	<u>(11,263)</u>	<u>102,033</u>	<u>(1,473)</u>	<u>100,560</u>
資本開支	94,832	646	-	104	95,582	921	96,503
折舊	<u>634</u>	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>356</u>	<u>1,009</u>	<u>1,333</u>	<u>2,342</u>

本集團按經營分部劃分之資產分析如下：

	於二零零七年十二月三十一日						
	物業發展及投資		投資控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止經營 業務(皮具 產品貿易)	集團總額
	中國 千港元	澳門 千港元				總額 千港元	
分部資產	810,121	523,212	-	124,122	1,457,455	28,015	1,485,470
於聯營公司之利益	-	-	730,443	-	730,443	-	730,443
	<u>810,121</u>	<u>523,212</u>	<u>730,443</u>	<u>124,122</u>	<u>2,187,898</u>	<u>28,015</u>	<u>2,215,913</u>

附註：於截至二零零七年十二月三十一日止年度之分部資料已於採用香港財務報告準則第8號後重列。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

持續經營業務

- (a) 從事(i)租賃物業及(ii)銷售物業之物業發展及投資分部。物業發展及投資按地域基準(香港, 中華人民共和國(香港及澳門除外) (「中國」) 及澳門) 進一步評估; 及
- (b) 從事於聯營公司投資之投資控股分部。

## 終止經營業務

(a) 有關出售集團之皮具產品貿易分部(附註10)；

本集團於回顧年度按營運分部劃分之收益及業績分析如下：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度							
	物業發展及投資			投資控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止經營 業務(皮具 產品貿易) 總額	集團總額
	香港	中國	澳門					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
來自外部客戶之收益	761	796	81,109	-	-	82,666	27,642	110,308
經營(虧損)/溢利	(23,837)	(20,674)	51,269	(21)	15,871	22,608	(2,921)	19,687
財務成本	(580)	(600)	(7,538)	-	(12,566)	(21,284)	(145)	(21,429)
應佔聯營公司溢利	-	-	-	(138,108)	-	(138,108)	-	(138,108)
減虧損	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(24,417)	(21,274)	43,731	(138,129)	3,305	(136,784)	(3,066)	(139,850)
所得稅開支	-	251	-	-	-	251	(17)	234
出售附屬公司收益	-	-	-	-	-	-	26,476	26,476
年內(虧損)/溢利	(24,417)	(21,023)	43,731	(138,129)	3,305	(136,533)	23,393	(113,140)
資本開支	81,268	97,531	93	-	109	179,001	3,236	182,237
折舊	-	2,912	14	-	330	3,256	785	4,041

本集團按經營分部劃分之資產分析如下：

	於二零零八年十二月三十一日							
	物業發展及投資			投資控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止經營 業務(皮具 產品貿易) 總額	集團總額
	香港	中國	澳門					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部資產	62,374	1,161,904	315,592	-	248,841	1,788,711	-	1,788,711
於聯營公司之權益	-	-	-	542,626	-	542,626	-	542,626
	62,374	1,161,904	315,592	542,626	248,841	2,331,337	-	2,331,337

附註：於截至二零零八年十二月三十一日止年度之分部資料已於採用香港財務報告準則第8號後重列。

## 截至二零零九年九月三十日止九個月

(a) 從事(i)租賃物業及(ii)銷售物業之物業發展及投資分部。物業發展及投資按地域基準(香港、中華人民共和國(香港及澳門除外)(「中國」)及澳門)進一步評估；及

(b) 從事於聯營公司投資之投資控股分部。

本集團於回顧期內按營運分部劃分之收益及業績分析如下：

	截至二零零九年九月三十日止九個月					
	物業發展及投資			投資控股	所有	
	香港	中國	澳門		其他分部	集團總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
來自外部客戶之收益	19,546	590	-	-	-	20,136
經營溢利／(虧損)	20,007	(13,137)	(696)	(11)	(9,234)	(3,071)
財務成本	(715)	-	(1,088)	-	(8,322)	(10,125)
應佔聯營公司溢利						
減虧損	-	-	-	(76,081)	-	(76,081)
除稅前溢利／(虧損)	19,292	(13,137)	(1,784)	(76,092)	(17,556)	(89,277)
所得稅開支	-	(42)	-	-	-	(42)
期內溢利／(虧損)	19,292	(13,179)	(1,784)	(76,092)	(17,556)	(89,319)
資本開支	-	341,473	-	-	-	341,473
折舊	-	1,965	-	-	160	2,125

本集團按經營分部劃分之資產分析如下：

	於二零零九年九月三十日					
	物業發展及投資			投資控股	所有	
	香港	中國	澳門		其他分部	集團總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部資產	80,288	1,710,102	349,081	-	157,388	2,296,859
於聯營公司之權益	-	-	-	439,361	-	439,361
	80,288	1,710,102	349,081	439,361	157,388	2,736,220

截至二零零八年九月三十日止九個月（未經審核）

#### 持續經營業務

- (a) 從事(i)租賃物業及(ii)銷售物業之物業發展及投資分部。物業發展及投資按地域基準（中華人民共和國（香港及澳門除外）（「中國」）及澳門）進一步評估；及
- (b) 從事於聯營公司投資之投資控股分部。



## 終止經營業務

(a) 有關出售集團之皮具產品貿易分部(附註10)；

本集團於回顧期內按營運分部劃分之收益及業績分析如下：

	截至二零零八年九月三十日止九個月							
	物業發展及投資			投資控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止經營	集團總額
	香港	中國	澳門				業務(皮具 產品貿易)	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
來自外部客戶之收益	96	589	81,352	-	-	82,037	27,642	109,679
經營(虧損)/溢利	(3,089)	(16,529)	21,749	(20)	19,393	21,504	(2,921)	18,583
財務成本	(67)	-	(5,495)	-	(11,220)	(16,782)	(145)	(16,927)
應佔聯營公司溢利 減虧損	-	-	-	42,402	-	42,402	-	42,402
除稅前(虧損)/溢利	(3,156)	(16,529)	16,254	42,382	8,173	47,124	(3,066)	44,058
所得稅抵免/(開支)	-	260	-	-	-	260	(17)	243
出售附屬公司收益	-	-	-	-	-	-	26,476	26,476
期內(虧損)/溢利	(3,156)	(16,269)	16,254	42,382	8,173	47,384	23,393	70,777
資本開支	-	95,431	-	-	-	95,431	3,236	98,667
折舊	-	1,922	14	-	250	2,186	785	2,971

## 12. 每股盈利／(虧損)

## (a) 來自持續及終止經營業務

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
就計算每股基本盈利／ (虧損)之盈利／(虧損) (本公司權益持有人應佔年／ 期內溢利)	57,246	101,973	(116,091)	74,936	(84,798)
可換股票據負債部份之 實際利息之稅後影響	3,552	5,073	—*	2,178	—*
就計算每股攤薄盈利／ (虧損)之盈利／(虧損)	<u>60,798</u>	<u>107,046</u>	<u>(116,091)</u>	<u>77,114</u>	<u>(84,798)</u>

\* 於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)，原因為行使認股權證及轉換所有尚未轉換可換股票據會產生反攤薄影響。

## 股份數目

	股份數目			股份數目	
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
就計算每股基本盈利之 普通股加權平均數	2,733,289,711	3,152,968,374	3,983,519,924	3,983,519,924	4,007,694,669
視作行使認股權證之影響	—	253,888,635	—	253,883,435	—
視作行使可換股票據轉換為 本公司新普通股之影響	418,203,920	466,930,120	—	276,975,783	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之 普通股加權平均股數	<u>3,151,493,631</u>	<u>3,873,787,129</u>	<u>3,983,519,924</u>	<u>4,514,379,142</u>	<u>4,007,694,669</u>

## (b) 來自持續經營業務

就計算每股基本盈利之盈利／(虧損) 數字計算如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
本公司股權持有人應佔年／ 期內溢利／(虧損)	57,246	101,973	(116,091)	74,936	(84,798)
減：來自終止經營業務之年／ 期內(虧損)／溢利	<u>(18,256)</u>	<u>(1,473)</u>	<u>23,393</u>	<u>23,393</u>	<u>-</u>
就計算來自持續經營業務之 每股基本盈利／(虧損) 之 盈利／(虧損)	<u>75,502</u>	<u>103,446</u>	<u>(139,484)</u>	<u>51,543</u>	<u>(84,798)</u>

就計算每股攤薄盈利之盈利／(虧損) 數字計算如下：

就計算來自持續經營業務之 每股基本盈利之盈利／(虧損)	75,502	103,446	(139,484)	51,543	(84,798)
可換股票據負債部份之 實際利息之稅後影響	<u>3,552</u>	<u>5,073</u>	<u>-*</u>	<u>2,178</u>	<u>-*</u>
就計算來自持續經營業務之 每股攤薄盈利／(虧損) 之 盈利／(虧損)	<u>79,054</u>	<u>108,519</u>	<u>(139,484)</u>	<u>53,721</u>	<u>(84,798)</u>

\* 於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月並無呈列每股攤薄(虧損)／盈利，原因為行使認股權證及轉換所有尚未轉換可換股票據會產生反攤薄影響。

所用之分母與上文所述每股基本及攤薄盈利／(虧損) 之分母相同。

## 13. 股息

本集團董事概無建議派付相關期間之股息。

## 14. 投資物業

	竣工投資物業 千港元	在建投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	–	–	–
添置	61,114	–	61,114
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	61,114	–	61,114
收購附屬公司時購入	6,203	324,560	330,763
添置	–	94,746	94,746
出售	(8,647)	–	(8,647)
公平值收益	9,633	–	9,633
匯兌調整	217	2,842	3,059
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	68,520	422,148	490,668
添置	81,268	96,974	178,242
出售	(62,100)	–	(62,100)
以往年度建築成本估計之變動	–	(8,355)	(8,355)
公平值虧損	(21,268)	–	(21,268)
匯兌調整	401	10,836	11,237
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	66,821	521,603	588,424
添置	–	142,863	142,863
公平值收益	18,000	–	18,000
匯兌調整	(1)	(45)	(46)
於二零零九年九月三十日	84,820	664,421	749,241

(a) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，資本化為投資物業成本之利息分別約為零港元、3,736,000港元、16,994,000港元及24,097,000港元。

(b) 投資物業之明細：

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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	
竣工投資物業，按公平值	61,114	68,520	66,821	84,820
在建投資物業，按成本	–	422,148	521,603	664,421
	61,114	490,668	588,424	749,241

根據香港會計準則第40號，投資物業乃按公平值計量。

就在建投資物業而言，倘在建投資物業之公平值無法可靠計量，則該等在建投資物業會按成本值減任何減值虧損計量，直至竣工日期及公平值能可靠計量之日期（以較早者為準）為止。

(c) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，若干投資物業已抵押作銀行貸款之抵押品（詳見附註41）。

(d) 投資物業之位置及租期：

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於香港按長期租約持有 之竣工投資物業	-	-	60,000	78,000
於澳門按中期租約持有 之竣工投資物業	61,114	62,100	-	-
於中國按中期租約持有 之竣工投資物業	-	6,420	6,821	6,820
於中國按中期租約持有 之在建投資物業	-	422,148	521,603	664,421
	<u>61,114</u>	<u>490,668</u>	<u>588,424</u>	<u>749,241</u>

(e) 本集團於香港之竣工投資物業於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之公平值乃按中和邦盟評估有限公司（為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師，彼擁有持有認可及相關專業資格之員工，並具備近期為與所估值投資物業之地點及類別相若物業進行估值之經驗）於當日進行之估值達致。估值符合國際估值標準，乃經參考市場上空置單位之相若物業之交易價格憑證後達致。已出租單位已按應收淨收入資本化基準予以估值。

本集團於澳門之竣工投資物業於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之公平值乃按中和邦盟評估有限公司及第一太平戴維斯（澳門）有限公司（均為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師，彼等擁有持有認可及相關專業資格之員工，並具備近期為與所估值投資物業之地點及類別相若物業進行估值之經驗）於當日進行之估值達致。估值符合國際估值標準，乃經參考市場上空置單位之相若物業之交易價格憑證後達致。已出租單位已按應收淨收入資本化基準予以估值。

本集團所有位於中國之竣工投資物業於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之價值，乃按參考淨租金收入（扣除復歸收入潛力）而計算之公開市值基準重估。估值由擁有持有認可及相關專業資格員工之獨立公司戴德梁行有限公司進行，其於所估值地點及物業類別擁有近期估值經驗。

## 15. 物業、廠房及設備

## 本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	辦公室 設備 千港元	廠房 及機器 千港元	汽車 千港元	傢俬 及裝置 千港元	總計 千港元
<b>按成本值</b>							
於二零零六年一月一日	12,741	6,635	5,103	13,337	3,339	1,582	42,737
添置	-	634	168	-	-	128	930
出售	-	(2,038)	(748)	-	-	(465)	(3,251)
出售附屬公司	-	(2,339)	(1,594)	(4,330)	-	(2)	(8,265)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	12,741	2,892	2,929	9,007	3,339	1,243	32,151
添置	-	255	291	-	399	126	1,071
收購附屬公司時購入	6,228	-	352	-	745	121	7,446
出售	-	-	(9)	-	-	-	(9)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	18,969	3,147	3,563	9,007	4,483	1,490	40,659
添置	-	40	175	-	3,206	17	3,438
出售附屬公司	(13,713)	(2,936)	(2,564)	(9,588)	(5,655)	(1,047)	(35,503)
出售	-	-	(89)	-	(1,743)	(13)	(1,845)
匯兌調整	1,361	-	33	581	1,063	14	3,052
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	6,617	251	1,118	-	1,354	461	9,801
添置	-	-	-	-	-	35	35
匯兌調整	295	-	-	-	-	-	295
於二零零九年九月三十日	<u>6,912</u>	<u>251</u>	<u>1,118</u>	<u>-</u>	<u>1,354</u>	<u>496</u>	<u>10,131</u>
<b>累計折舊及減值</b>							
於二零零六年一月一日	9,248	3,685	2,830	8,680	1,586	985	27,014
年內支出	682	629	523	191	556	105	2,686
出售	-	(171)	(67)	-	-	(14)	(252)
出售附屬公司	-	(1,464)	(751)	(948)	-	-	(3,163)
匯兌調整	(77)	-	-	(13)	-	-	(90)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	9,853	2,679	2,535	7,910	2,142	1,076	26,195
年內支出	1,364	87	244	-	559	88	2,342
匯兌調整	(474)	128	(122)	(250)	181	(116)	(653)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	10,743	2,894	2,657	7,660	2,882	1,048	27,884
年內支出	3,037	38	303	-	571	92	4,041
出售附屬公司	(11,664)	(2,704)	(2,280)	(8,153)	(2,139)	(907)	(27,847)
出售	-	-	(70)	-	(1,705)	(6)	(1,781)
匯兌調整	852	-	8	493	1,016	4	2,373
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	2,968	228	618	-	625	231	4,670
期內支出	1,728	15	117	-	197	68	2,125
匯兌調整	295	-	-	-	-	-	295
於二零零九年九月三十日	<u>4,991</u>	<u>243</u>	<u>735</u>	<u>-</u>	<u>822</u>	<u>299</u>	<u>7,090</u>
<b>賬面值</b>							
於二零零九年九月三十日	<u>1,921</u>	<u>8</u>	<u>383</u>	<u>-</u>	<u>532</u>	<u>197</u>	<u>3,041</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,649</u>	<u>23</u>	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>729</u>	<u>230</u>	<u>5,131</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>8,226</u>	<u>253</u>	<u>906</u>	<u>1,347</u>	<u>1,601</u>	<u>442</u>	<u>12,775</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,888</u>	<u>213</u>	<u>394</u>	<u>1,097</u>	<u>1,197</u>	<u>167</u>	<u>5,956</u>

(a) 本集團所持物業之賬面值分析如下：

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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	
於香港以外按 中期租約持有	2,888	8,226	3,649	1,921

(b) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年九月三十日，本集團根據融資租賃持有之物業、廠房及設備之賬面值分別為292,000港元、零港元、零港元、零港元及零港元。

## 16. 在建物業

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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	
於一月一日	72,731	389,267	101,757	27,349
收購附屬公司時購入	300,000	25,905	-	-
重新分類為持作出售	-	(314,276)	-	-
於出售附屬公司時撇銷 年／期內資本化之 其他偶發性開支	-	-	(75,636)	-
匯兌調整	16,536	685	557	98
	-	176	671	(2)
於十二月三十一日／ 九月三十日	<u>389,267</u>	<u>101,757</u>	<u>27,349</u>	<u>27,445</u>

(a) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年九月三十日，若干在建物業之土地使用權已抵押作為附註41所詳述銀行貸款之擔保。

(b) 上文所示在建物業之賬面值為：

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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	
於澳門按下列租約 持有之在建物業				
－ 長期租約	75,482	75,635	-	-
－ 中期租約	313,785	-	-	-
於中國按中期租約 持有之在建物業	-	26,122	27,349	27,445
	<u>389,267</u>	<u>101,757</u>	<u>27,349</u>	<u>27,445</u>

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以及截至二零零九年九月三十日止九個月，資本化為在建物業成本之利息分別為11,453,000港元、645,000港元、零港元及零港元。

## 17. 附屬公司之權益

	本公司			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值 已確認之減值虧損	2,101 (2,100)	150,548 (2,100)	150,548 (2,100)	150,548 (2,100)
貸款予附屬公司	1 —	148,448 82,498	148,448 258,686	148,448 353,689
	<u>1</u>	<u>230,946</u>	<u>407,134</u>	<u>502,137</u>

- (a) 自二零零六年以來，出售其零售業務後，星堡企業有限公司不再從事鞋履及手袋零售業務，並持續暫停營業。於二零零六年，本集團管理層已按過往業績、管理層對市場發展之預期及若干主要假設評估投資附屬公司之可收回金額。根據該估計，已將於附屬公司之投資之賬面值撇減2,100,000港元。於二零零七年、二零零八年及二零零九年本集團管理層已根據類似基準重新評估於附屬公司之投資之可收回金額，並認為年內無需確認進一步減值虧損。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。
- (c) 下表僅列出主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司之詳情。除另有說明者外，所持股份之類別為普通股。

附屬公司名稱	註冊成立 國家/地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 實際權益之比例		主要業務
			直接	間接	
星堡企業有限公司	香港	3,000,000股每股 面值1港元之股份	70%	—	暫無業務
東方明珠澳門有限公司	香港	1股1港元之股份	100%	—	投資控股
Canasta Overseas Group Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	—	暫無業務
Prospect Sync Holdings Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	—	投資控股
中辰控股有限公司	香港	1股1港元之股份	100%	—	投資控股
信寶服務有限公司	香港	1股1港元之股份	100%	—	持有汽車



附屬公司名稱	註冊成立 國家／地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	本集團持有 實際權益之比例		主要業務
			直接	間接	
信寶控股有限公司	香港	2股每股 面值1港元之股份	50%	50%	提供管理服務
信寶商業管理有限公司	澳門	註冊資本 澳門元25,000	4%	96%	暫無業務
Fast Action Developments Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	-	投資控股
陸海投資發展有限公司	澳門	註冊資本 澳門元200,000	-	55%	物業發展
榮時遠東有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	-	暫無業務
Ampleline Holdings Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	-	暫無業務
Patient Holdings Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	-	物業持有
Central Bingo Group Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	100%	-	投資控股
中國基建有限公司	香港	1股1港元之股份	-	100%	投資控股
泛華房地產開發(瀋陽)有限公司 (附註(i))	中國	已發行及實繳股本 59,945,940美元	-	70%	物業發展
瀋陽泛華商業物業管理有限公司 (附註(ii))	中國	已發行及實繳股本 人民幣2,000,000元	-	70%	提供物業 管理服務

附註：

- (i) 根據中國法律註冊為中外合資企業。
- (ii) 根據中國法律註冊為內資企業。

## 18. 聯營公司之權益

	本集團			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
所佔資產淨值減已收股息	<u>657,906</u>	<u>730,443</u>	<u>542,626</u>	<u>439,361</u>

下表僅列出主要影響本集團業績及資產淨值之聯營公司（兩間均為非上市企業實體）之詳情：

公司名稱	業務架構形式	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行及 實繳股本詳情	擁有權益之比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由 附屬公司 持有	由 聯營公司 持有	
金龍酒店（澳門） 有限公司	註冊成立	澳門	註冊資本 澳門元1,000,000	40%	40%	-	酒店經營
太陽旅遊娛樂有限公司	註冊成立	澳門	註冊資本 澳門元100,000	24%	-	60%	提供旅遊、 相關服務及 賭場業務

聯營公司之主要綜合財務資料如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	1,934,526	2,003,725	1,533,253	1,220,972
流動資產	260,314	316,828	290,429	317,847
非流動負債	(364,953)	(326,332)	(287,931)	(289,858)
流動負債	<u>(94,209)</u>	<u>(75,421)</u>	<u>(84,355)</u>	<u>(51,469)</u>
權益	<u>1,735,678</u>	<u>1,918,800</u>	<u>1,451,396</u>	<u>1,197,492</u>
收益	537,541	476,838	393,629	339,631
溢利／（虧損）*	<u>238,664</u>	<u>309,498</u>	<u>(345,269)</u>	<u>(190,202)</u>

\* 包括截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月之投資物業估值公平值收益／（虧損）分別約25,000,000港元、100,000,000港元、（450,000,000港元）及（281,000,000港元）。

附註：

於二零零九年十一月二十八日，董事會宣佈，本公司與買方訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)出售股份(即東方明珠澳門全部權益，東方明珠澳門之主要資產是金龍酒店(澳門)有限公司之40%已發行股本額)；及(ii)股東貸款(約346,700,000港元)，總代價為400,000,000港元，將以現金支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十二月一日之公佈及結算日後事項(附註42)。

## 19. 已付長期投資按金

### 本集團及本公司

於二零零八年六月十三日，本公司與一獨立第三方(紀紅斌女士)訂立協議(「協議」)以收購Finest Gain Investments Limited(「Finest Gain」)(一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司)之全部已發行股本，代價為200,000,000港元。除間接投資鹽城豐基新能源電力有限公司(一家於中國註冊成立之有限公司，該公司將於其電廠竣工後透過循環再用農業廢料生產及供應電力及熱力)之全部股本權益外，Finest Gain並無擁有其他業務、資產及負債。

於二零零九年六月十九日，本公司宣佈，由於最後完成日期已過及鑒於可見將來經濟前景不明朗，本公現正與紀紅斌女士討論終止協議之條款。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，本集團根據協議條款已支付合共140,000,000港元。

董事會於二零零九年十二月二十二日宣佈，本公司(即買方)與賣方已訂立終止收購之終止協議。根據終止協議，除另行同意外，賣方須於二零一零年十二月三十一日或之前向本公司退還整筆已付款項為140,000,000港元。有關更多詳情，請參閱結算日後事項(附註42)。

## 20. 按公平值計入損益賬之金融資產

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市股本證券，按公平值	43	59	-	-

於結算日，所有按公平值計入損益賬之金融資產均按公平值呈列。上市投資之公平值乃參考相關證券交易所之適用市場買入價釐定。

## 21. 存貨

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
原材料	266	282	-	-
在製品	132	81	-	-
製成品及商品	7,350	7,028	-	-
	7,748	7,391	-	-

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，上文所列按可變現淨值列賬之存貨金額分別為7,042,000港元及6,908,000港元。

## 22. 作出售用途之在建物業

	本集團			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
計入流動資產並預期將 於正常經營週期內完成之 作出售用途之在建物業	85,662	322,354	758,056	641,515

- (a) 作出售用途之在建物業位於中國及澳門。
- (b) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，並無作出售用途之在建物業按可變現淨值入賬。
- (c) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，若干作出售用途之在建物業已抵押作銀行貸款之抵押品（詳見附註41）。
- (d) 上文所示作出售用途之在建物業之賬面值為：

	本集團			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於澳門按以下方式 持有之物業				
— 中期租約	85,662	233,242	—	—
— 長期租約	—	—	315,063	—
於中國按以下租約 持有之物業				
— 中期租約	—	89,112	442,993	641,515
	<u>85,662</u>	<u>322,354</u>	<u>758,056</u>	<u>641,515</u>

## 23. 持作出售之竣工物業

	本集團			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
持作出售之竣工物業， 按成本	—	61,889	—	—

持作出售之竣工物業位於澳門。

於二零零七年十二月三十一日，概無持作出售之竣工物業按可變現淨值列值。

於二零零七年十二月三十一日，持作出售之竣工物業已抵押作附註41所詳述之銀行貸款之抵押品。

## 24. 應收貿易賬款及其他應收款項

附註	本集團				本公司			
	於十二月三十一日		於九月三十日		於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	(a) 86,448	85,990	153	-	-	-	-	-
減：呆壞賬減值虧損	(79,449)	(79,924)	(153)	-	-	-	-	-
	6,999	6,066	-	-	-	-	-	-
應收附屬公司款項	(b) -	-	-	-	634,159	590,937	450,401	449,680
應收關連公司款項	-	856	642	-	-	-	-	-
應收貸款	(c) -	53,558	79,583	13,184	-	53,500	79,583	13,184
預付款項、按金及 其他應收款項	(d) 12,015	11,639	56,891	48,138	485	530	9,175	281
	19,014	72,119	137,116	61,322	634,644	644,967	539,159	463,145

- (a) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，應收貿易賬款分別包括為數79,449,000港元、79,924,000港元、153,000港元及零港元之應收貿易賬款（已扣除呆壞賬之減值虧損），有關賬齡分析如下：

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
未到期亦無減值	5,515	5,717	-	-
已到期少於一個月	426	196	-	-
已到期一至三個月	1,058	153	-	-
	1,484	349	-	-
	6,999	6,066	-	-

本集團之信貸期通常介乎30日至60日。本集團可於客戶提出要求時因應不同情況，經評估與客戶之業務關係及信譽後延長信貸期。

年內呆賬（包括特定及集體虧損部分）撥備之變動如下：

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	78,867	79,449	79,924	153
減值虧損	582	583	153	-
減值虧損撥回 作為不可收回 款項撤銷	-	(108)	(762)	-
出售附屬公司	-	-	(79,162)	-
於十二月三十一日 / 九月三十日	<u>79,449</u>	<u>79,924</u>	<u>153</u>	<u>-</u>

過往年度就相關期間作出之若干呆壞賬減值虧損撥備約零港元、108,000港元、762,000港元及零港元已予撥回。產生撥回乃由於該等賬款其後已被收回。於相關期間，本集團應收貿易賬款582,000港元、583,000港元、153,000港元及零港元已分別個別被確定為減值。個別被評定為出現減值之應收款項與面對財務困難之客戶相關，而按管理層估計，預期僅有部分應收款項可予收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零零八年出售Pathway集團之後，本集團終止皮革產品貿易業務。因此，過往年度Pathway集團作出之呆壞賬減值虧損約79,162,000港元已於二零零八年撥回。

(b) 應收附屬公司款項分析如下：

	本公司			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收附屬公司款項	743,779	705,226	562,496	536,484
減：減值	<u>(109,620)</u>	<u>(114,289)</u>	<u>(112,095)</u>	<u>(86,804)</u>
	<u>634,159</u>	<u>590,937</u>	<u>450,401</u>	<u>449,680</u>

該等款項乃無抵押及無固定償還期。該結餘總額中，3,173,000港元乃按於二零零六年十二月三十一日每年8厘之利率計息。

於二零零八年出售Pathway集團後，本集團終止皮革產品之貿易。因此，過往年度就應收Pathway款項作出之減值撥備約31,192,000港元已於二零零八年撥回。

於相關期間，本集團管理層經考慮附屬公司之盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、業務發展預測及未來前景後，對應收附屬公司款項之可收回金額作出估計。基於此估計，年內已確認減值虧損約109,620,000港元、114,289,000港元、112,095,000港元及86,804,000港元。可收回金額乃基於可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷作出估計。

- (c) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，應收獨立第三方之應收貸款零港元、53,558,000港元、79,583,000港元及13,184,000乃按日期分別為二零零七年十二月二十七日及二零零八年三月十二日之兩份貸款協議作出。
- (d) 約896,000港元、41,562,000港元及3,139,000港元分別為於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日應收一名少數股東之款項。該等款項乃為日常業務過程中產生之預付建築成本。

## 25. 現金及現金等值物

	本集團				本公司			
	於十二月三十一日		於九月三十日		於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於財務狀況表之現金及現金等值物	35,495	102,182	132,635	325,218	25,584	68,912	19,460	3,432
減：已抵押存款	(100)	(100)	(96,535)	(287,890)				
於綜合現金流量表之現金及現金等值物	35,395	102,082	36,100	37,328				

## 26. 分類為持作出售之出售之非流動資產／出售組別資產及負債

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零八年四月十六日，本集團一間附屬公司陸海投資發展有限公司（「陸海」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其賬面值約為314,000,000港元之在建物業，總代價為530,000,000港元。本公司董事認為，出售可減少本集團之銀行借貸及進一步增加本集團之流動資金。交易之完成日期為買賣協議日期後75日。於二零零七年十二月三十一日，仍在進行最後的談判，而該在建物業被分類為持作待售之非流動資產。

於二零零七年十二月三十一日，該在建物業被抵押作為取得授予陸海之一般銀行融資之抵押。

### 截至二零零九年九月三十日止九個月

於二零零九年九月二十五日，Fast Action Developments Limited（「Fast Action」）（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司）訂立九月預約合同，據此賣方Fast Action有條件同意出售及買方祥安置業投資有限公司（「祥安」）及金龍投資發展有限公司有條件同意購入(i)出售股份（即陸海100%已發行股額）；及(ii)約182,400,000港元股東貸款，合共總代價230,000,000港元（「出售事項」）。出售已於二零零九年十月二十九日完成。於二零零九年九月三十日，陸海之資產及負債被分別分類為持作出售之出售組別之資產及負債。

於出售事項之總代價230,000,000港元中，126,500,000港元須分配予本公司作為出售陸海55%已發行股額權益（連同陸海應付之相關按比例股東貸款）之代價，而其餘代價則按少數股東各自於陸海之實益權益分配予彼等。

根據九月預約合同，出售事項之代價已按／將按下列時間表支付：

(i) 按金30,000,000港元，及

（註：祥安於二零零九年八月二十一日根據預約合同向陸海支付之全部按金30,000,000港元須持作九月預約合同之託管按金）

(ii) 餘下代價200,000,000港元須於簽訂正式買賣協議時（即完成日期）全數支付。

出售事項歸上市規則第14A.13(1)(b)(i)條管轄，因此構成一項關連及須予披露交易。

#### 分類為持作出售之出售組別資產

	二零零九年 千港元
出售組別資產：	
持作出售物業	318,009
預付款、按金及其他應收款項	192
現金及現金等值物	30,876
	<u>349,077</u>

#### 分類為持作出售之出售組別負債

	二零零九年 千港元
計息銀行借款	150,000
應付貿易賬款及其他應付款項	1,132
應付少數股東款項	82,071
	<u>233,203</u>



## 27. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	本集團				本公司			
		於十二月三十一日		於九月三十日		於十二月三十一日		於九月三十日	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
交易賬款	(a)	3,484	7,118	32,081	96,820	-	-	-	-
應計費用及其他									
應付款項		19,059	49,393	21,230	24,120	3,129	2,152	2,194	2,249
預收賬款		-	71	72,553	184,787	-	-	-	-
應付少數股東款項	(b)	129,429	477,303	195,348	73,317	-	-	-	-
應付關連公司款項	(c)	-	2,501	273	-	-	-	-	-
應付前任董事款項	(d)	817	-	-	-	-	-	-	-
其他貸款	(e)	1,496	1,531	88,534	11,242	1,496	1,531	1,566	1,590
		<u>154,285</u>	<u>537,917</u>	<u>410,019</u>	<u>390,286</u>	<u>4,625</u>	<u>3,683</u>	<u>3,760</u>	<u>3,839</u>

(a) 交易賬款之賬齡分析如下：

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
30日內到期或按要求	2,832	3,752	-	36,758
31日至60日內到期	203	390	-	6,084
61日至90日內到期	2	50	-	-
超過90日到期	447	2,926	32,081	53,978
	<u>3,484</u>	<u>7,118</u>	<u>32,081</u>	<u>96,820</u>

- (b) 於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日應付少數股東款項分別約為69,864,000港元、80,737,000港元、69,248,000港元及零港元，乃無抵押、免息及無固定償還期，及應付予以下人士：

	本集團			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
蔡宏江先生（「蔡先生」）	–	7,834	6,664	–
林偉先生（「林先生」）	29,984	31,334	26,654	–
羅家寶先生（「羅先生」）	19,940	20,784	17,965	–
許文帛先生（「許先生」）	11,244	11,751	9,995	–
胡家儀先生（「胡先生」）	3,748	3,917	3,332	–
羅穎怡女士（「羅女士」）	1,200	1,200	1,306	–
梁麗卿女士（「梁女士」）	3,748	3,917	3,332	–
	<u>69,864</u>	<u>80,737</u>	<u>69,248</u>	<u>–</u>

#### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

林先生、羅先生、許先生、胡先生及羅女士為本公司董事，而梁女士為林先生之配偶。

#### 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度

蔡先生、羅先生、許先生及羅女士為本公司董事，而林先生、胡先生及梁女士為本公司一間附屬公司之股東。

於二零零七年十二月三十一日，在總款項477,303,000港元當中，其中一筆款項174,917,000港元為無抵押、按每年11%計息、須於三個月內償還，及應付泛華建設集團有限公司。

於二零零八年十二月三十一日，在總款項195,348,000港元當中，其中一筆款項76,157,000港元為無抵押、按每年8%計息、須於三個月內償還，及應付泛華建設集團有限公司。

#### 截至二零零九年九月三十日止九個月

於二零零九年九月三十日，非控股股東提供之款項總額73,317,000港元乃無抵押，按每年8%計息，須於要求時償還。期內，已償付非控股股東貸款本金22,736,000港元。

- (c) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，上述款項乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 於二零零六年十二月三十一日，應付李三元先生（於二零零六年五月一日前為本公司董事）乃無抵押、免息及無固定償還期。

- (e) 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及截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團及本公司分別為數約1,496,000港元、1,531,000港元、1,566,000港元及11,242,000港元之其他貸款乃結欠獨立第三方，並為無抵押，分別按每年2.5%、2.5%、2.5%及8%計息及須按要求償還。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，在總款項88,534,000港元當中，其他貸款86,968,000港元為無抵押、按每年8%計息、須於一年內償還。

## 28. 融資租賃承擔

	本集團							
	最低租賃付款總額				最低租賃付款之現值			
	於十二月三十一日		於九月三十日		於十二月三十一日		於九月三十日	
二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
一年內	14	-	-	-	13	-	-	-
未來財務費用總額	(1)	-	-	-	-	-	-	-
租賃承擔現值	13	-	-	-	13	-	-	-

## 29. 計息借貸，有抵押

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
千港元	千港元	千港元	千港元	
一年內或按要求	289,245	253,375	331,818	534,145
一年後但兩年內	-	21,400	2,550	2,585
兩年後但五年內	-	-	7,651	7,755
超過五年	-	-	24,662	22,839
	289,245	274,775	366,681	567,324

銀行貸款以下列各項作抵押：

	本集團							
	於十二月三十一日				於九月三十日			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零九年	
實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	
銀行貸款								
— 有抵押	5.94%-8.32%	289,245	5.20%-8.32%	274,775	1.45%-8.32%	366,681	1.45%-6.45%	567,324

於二零零六年十二月三十一日

本集團之銀行貸款37,400,000港元乃以於結算日賬面值為75,482,000港元之本集團在建物業作抵押。除在建物業外，合共37,400,000港元乃由林偉先生（「林先生」）、胡家儀先生（「胡先生」）、吳健國先生（「吳先生」）及許華芬女士（「許女士」）分別就11,270,000港元、11,270,000港元、8,400,000港元及13,260,000港元作出擔保。林先生及胡先生為本公司前董事。吳先生及許女士於本公司一家附屬公司中擁有實益權益。

本集團之其他銀行貸款97,860,000港元乃以(i)於結算日賬面值為85,662,000港元之本集團持作出售之物業、(ii)於結算日賬面值為61,114,000港元之本集團投資物業，及(iii)本公司所提供最多為97,860,000港元之公司擔保作抵押。

本集團之其他銀行貸款3,985,000港元乃以(i)於結算日賬面值為2,888,000港元之本集團土地及樓宇、(ii)本公司之附屬公司一間關連公司持有之若干物業，及(iii)本公司一家附屬公司之一位董事所提供最多為100,000,000港元之個人擔保作抵押。

本集團之其他銀行貸款150,000,000港元乃以於結算日賬面值為313,785,000港元之本集團持作出售之非流動資產作抵押。除持作出售之非流動資產外，總數150,000,000港元乃由許文帛先生（「許先生」）、胡家儀先生（「胡先生」）、蔡宏江先生（「蔡先生」）及羅家寶先生（「羅先生」）分別就45,000,000港元、7,500,000港元、37,500,000港元及60,000,000港元作出擔保。彼等於本公司一家附屬公司中擁有實益權益。

誠如日期為二零零八年四月十六日之臨時買賣協議所述，有關貸款金額將於交易完成日期以銷售持作出售之非流動資產所得款項償付。

於二零零六年十二月三十一日，所有銀行貸款均須於一年內償還。

於二零零七年十二月三十一日

本集團之銀行貸款37,400,000港元乃以於二零零七年十二月三十一日賬面值為75,635,000港元之本集團持作出售用途之在建物業作抵押。除持作出售用途之在建物業外，合共37,400,000港元乃由林偉先生（「林先生」）、胡家儀先生（「胡先生」）、吳健國先生（「吳先生」）及許華芬女士（「許女士」）分別就11,270,000港元、11,270,000港元、8,400,000港元及13,260,000港元作出擔保。林先生及胡先生為本公司前董事。吳先生及許女士於本公司前附屬公司中擁有實益權益。芭仙奴於二零零八年七月十八日成功售出後，上文所述貸款由出售事項之買方承擔，因此不再合併計入本集團的財務報表（見附註36(b)）。

本集團之其他銀行貸款65,390,000港元乃以(i)於二零零七年十二月三十一日賬面值為61,889,000港元之本集團持作出售之竣工物業、(ii)於二零零七年十二月三十一日賬面值為62,100,000港元之本集團投資物業，及(iii)本公司提供97,860,000港元之公司擔保作抵押。有關貸款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內償還。

本集團之其他銀行貸款584,750港元乃以(i)本公司之附屬公司一間關連公司持有之若干物業及(ii)本公司之附屬公司一位董事提供之100,000,000港元個人擔保作抵押。由於Pathway集團已於二零零八年七月三日成功售出，故此該筆銀行貸款不再合併計入本集團的財務報表（見附註36(b)）。

本集團為數21,400,000港元之銀行貸款，乃以賬面總值為143,470,000港元之作出租用途之在建物業、持作出售用途之在建物業及投資物業之土地使用權作抵押。

本集團之其他銀行貸款150,000,000港元分別以於結算日賬面值為314,276,000港元計入持作出售之非流動資產之本集團持作出售用途之在建物業及少數股東個人擔保（許文帛先生、胡家儀先生、蔡宏江先生及羅家寶先生分別就45,000,000港元、7,500,000港元、37,500,000港元及60,000,000港元作出擔保）作保證。

於二零零八年十二月三十一日

本集團之銀行貸款102,321,000港元，乃以賬面總值為150,789,741港元作出租用途之在建物業、作出售用途之在建物業及投資物業之土地使用權及為數36,534,663港元之存款作抵押。

本集團之其他銀行貸款56,845,000港元乃由全資附屬公司存放之存款60,000,000港元及本公司發出之公司擔保作抵押。

本集團之其他銀行貸款150,000,000港元分別以於結算日賬面值為315,062,782港元計入持作出售之非流動資產之本集團持作出售用途之在建物業及少數股東個人擔保（許文帛先生、胡家儀先生、蔡宏江先生及羅家寶先生分別就45,000,000港元、7,500,000港元、37,500,000港元及60,000,000港元作出擔保）作抵押。

本集團之其他銀行貸款57,515,000港元乃以本集團賬面值為60,000,000港元（二零零七年：零港元）之投資物業以及本公司發出之58,000,000港元之公司擔保作抵押。在總款項57,515,000港元當中，約37,515,000港元須於二零二三年九月前分期償還。

於二零零九年九月三十日

本集團之未償還銀行借貸中，(a)約284,200,000港元乃由賬面值為294,333,000港元之部份持作出售之在建物業及為數51,269,000港元之存款作抵押，(b)約56,840,000港元乃由一間全資附屬公司之存款65,000,000港元以及本公司發出之公司擔保作抵押，(c)約55,764,000港元乃由本集團賬面值為78,000,000港元之投資物業、本公司發出之58,000,000港元之公司擔保作抵押，而在總金額55,764,000港元當中，約35,764,000港元須於二零二三年九月前分期償還。

### 30. 可換股票據

#### 本集團及本公司

於二零零六年四月二十八日，本公司發行了91,094,000港元可於發行日期起5年內贖回之可換股票據（二零一一年可換股票據）。票據按年息2.5厘計息及無抵押。票據持有人有權於票據發行後直至二零一一年四月二十七日為止隨時按換股價每股0.148港元（可予調整）將票據任何未贖回金額兌換為本公司股份。進一步詳情載於本公司日期為二零零六年三月二十二日之通函。

可換股票據包含兩部份，即負債部份及權益部份。權益部份乃於「可換股票據－權益儲備」之權益內呈列。負債部份之實際利率為7.094%。

於二零零七年八月二十四日，本公司進一步發行160,000,000港元之可換股票據（二零一二年到期可換股票據），可於發行日期起計5年內贖回。該等票據乃按每年2.5%計息及並無抵押。票據持有人有權於發行票據後直至二零一二年八月二十三日止期間，隨時按換股價每股0.3港元（可予調整）將票據之任何未償還金額轉換為本公司股份。有關進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月十日之通函。

可換股票據包含兩部分，即負債部份及權益部份。權益部分乃於「可換股票據－權益儲備」之權益內呈列。負債部分之實際利率為6.738%。

可換股票據之負債部份於各年之變動載列如下：

	本集團及本公司			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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／期初	–	77,527	171,412	177,977
發行所得款項	91,094	177,119	–	–
權益部分	(17,119)	(45,118)	–	–
發行當日之負債部分	73,975	209,528	171,412	177,977
已收利息	3,552	5,073	11,589	8,298
已付利息	–	(2,503)	(5,024)	(5,032)
年／期內轉換	–	(40,686)	–	(3,699)
年／期末之負債部分	<u>77,527</u>	<u>171,412</u>	<u>177,977</u>	<u>177,544</u>

### 31. 長期服務金撥備

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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／期初	934	934	594	–
撥備撥回	–	(340)	(67)	–
出售附屬公司	–	–	(527)	–
年／期末	<u>934</u>	<u>594</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

### 32. 遞延所得稅

遞延所得稅賬目淨變動如下：

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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／期初	–	–	75,910	75,685
扣除／(計入) 綜合損益表 (附註9)	–	9	(251)	42
匯兌調整	–	13	26	–
收購附屬公司 (附註36(a))	–	75,888	–	–
年／期末	<u>–</u>	<u>75,910</u>	<u>75,685</u>	<u>75,727</u>

於相關期間，遞延稅項負債變動如下：

#### 遞延所得稅負債

	收購附屬公司 所產生之 公平值調整 千港元	因中國投資 物業之臨時 差額而產生 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日	—	—	—
自綜合損益表扣除	—	9	9
收購附屬公司所產生 (附註36(a))	75,888	—	75,888
匯兌調整	13	—	13
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	75,901	9	75,910
自綜合損益表計入	(242)	(9)	(251)
匯兌調整	26	—	26
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	75,685	—	75,685
自綜合損益表扣除	42	—	42
於二零零九年九月三十日	<u>75,727</u>	<u>—</u>	<u>75,727</u>

### 33. 僱員退休福利

- (a) 本集團根據香港強制性公積金計劃條例為於香港僱傭條例之司法管轄權下受聘用之僱員，經營一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%向計劃作出供款，每月相關收入上限為20,000港元。計劃供款即時歸屬。
- (b) 根據中國相關勞工規則及法規，本集團參與一項由相關地方政府機關經營之界定供款退休福利計劃（「該等計劃」），據此，本集團須按合資格僱員薪金之5%起比率向該等計劃作出供款。地方政府機關須負責全部應付已退休僱員之退休金責任，其按基本薪金之若干百分比計算。

## 34. 股本及儲備

## (a) 本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	可換 股票據 權益儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	累計虧損 千港元	合共 千港元
於二零零六年一月一日	121,541	439,019	69	-	4,950	-	565,579
透過配售發行股份	20,000	39,200	-	-	-	-	59,200
發行可換股票據	-	-	-	17,119	-	-	17,119
股份發行開支	-	(767)	-	-	-	-	(767)
年內虧損	-	-	-	-	-	(63,054)	(63,054)
以股份溢價抵銷 累計虧損	-	(63,054)	-	-	-	63,054	-
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	141,541	414,398	69	17,119	4,950	-	578,077
轉換可換股票據時 按溢價發行股份	16,926	33,175	-	(9,415)	-	-	40,686
收購附屬公司時按溢價 發行股份	6,467	44,623	-	-	-	-	51,090
行使認股權證時按溢價 發行股份	13,211	73,417	-	-	-	-	86,628
發行可換股票據	-	-	-	27,999	-	-	27,999
非上市認股權證獲行使 時轉撥認股權證儲備	-	4,950	-	-	(4,950)	-	-
年內虧損	-	-	-	-	-	(14,750)	(14,750)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	178,145	570,563	69	35,703	-	(14,750)	769,730
行使認股權證時按溢價 發行股份	1	1	-	-	-	-	2
透過配售按溢價 發行股份	21,500	151,513	-	-	-	-	173,013
年內虧損	-	-	-	-	-	(18,729)	(18,729)
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	199,646	722,077	69	35,703	-	(33,479)	924,016
轉換可換股票據時 按溢價發行股份	1,539	3,016	-	(856)	-	-	3,699
行使認股權證時 按溢價發行股份	1	3	-	-	-	-	4
期內虧損	-	-	-	-	-	(388)	(388)
於二零零九年 九月三十日	201,186	725,096	69	34,847	-	(33,867)	927,331



## (b) 股本

## 本集團及本公司

	股份數目				賬面值			
	於十二月三十一日		於九月三十日		於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千股	千股	千股	千股	千港元	千港元	千港元	千港元
法定： 每股面值0.05港元 之普通股	5,000,000	5,000,000	10,000,000	10,000,000	250,000	250,000	500,000	500,000
普通股： 已發行及繳足：								
年／期初	2,430,823	2,830,826	3,562,916	3,992,921	121,541	141,541	178,145	199,646
透過配售發行新股	400,000	-	430,000	-	20,000	-	21,500	-
發行新股以收購 附屬公司	-	129,342	-	-	-	6,467	-	-
因轉換可換股票據 發行新股	-	338,522	-	30,774	-	16,926	-	1,539
因行使認股權證 而發行之股份	3	264,226	5	15	-	13,211	1	1
年／期末	2,830,826	3,562,916	3,992,921	4,023,710	141,541	178,145	199,646	201,186

## 於截至二零零六年十二月三十一日止年度

- (i) 如本公司於二零零六年二月二十八日所公佈，由於以每股配售股份0.148港元配售本公司股本中每股面值0.05港元之400,000,000股新股（「配售股份」），令已發行股本因而增加。配售於二零零六年三月三十一日完成。所發行之新股份於各方面均與當時現有股份享有同等權益。
- (ii) 於二零零六年四月二十四日，董事會建議向股東按每持有十股本公司股份獲發一份認股權證之基準，有條件發行紅利認股權證（「二零零九年認股權證」）。初步認購價定為每股0.26港元（可予調整），而該等紅利認股權證可於由二零零六年六月七日至二零零九年六月六日（如該日並非工作天，則為緊接該日前之工作天）（包括首尾兩日）止期間內任何時間行使。所發行之新股份於各方面均將與現有股份享有同等權益。

於二零零六年八月，本公司已於若干「二零零九年認股權證」以每股0.26港元之價格轉換為3,000股每股面值0.05港元之新股時發行新股。

年內，因轉換若干二零零九年認股權證，本公司分別按每股0.26港元及0.25港元價格發行32,198,596股及7,027,280股每股面值0.05港元之新股。

此外，轉換尚未行使之「二零零七年認股權證」而發行新股，即按每股0.34港元之價格發行225,000,000股每股面值0.05港元之新股。

## 於截至二零零七年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零七年九月二十五日，本集團收購Central Bingo Group Limited之全部股權（「收購事項」）。收購事項之購買價乃透過本公司發行129,342,202股普通股之方式予以支付（有關收購事項之詳情請參閱附註36(a)）。
- (ii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，持有二零一一年可換股票據之持有人按每股0.148港元之換股價將若干票據轉換為338,522,000股普通股。

- (iii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，因行使若干二零零九年認股權證，本公司分別按每股0.26港元及0.25港元價格發行32,198,596股及7,027,280股每股面值0.05港元之新股，此外，轉換尚未行使之二零零七年認股權證而發行新股，即按每股0.34港元之價格發行225,000,000股每股面值0.05港元之新股。

- (iv) 認股權證

	發行日期	屆滿日期	認股權證數目之變動			
			於二零零七年 一月一日	因經調整 行使價作出調整	年內行使	於二零零七年 十二月三十一日
二零零七年認股權證	二零零五年 七月二十一日	二零零七年 七月二十日	225,000,000	-	(225,000,000)	-
二零零九年認股權證	二零零六年 六月七日	二零零九年 六月六日	283,079,284	10,035,227	(39,225,876)	253,888,635

於截至二零零八年十二月三十一日止年度

- (i) 誠如本公司日期為二零零八年一月十四日之公佈所述，本公司法定股本已由250,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）增至500,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）。所有新股份與現有股份享有同等地位。
- (ii) 可換股票據股本儲備指根據就可換股票據採納之會計政策（載於附註2(q)）確認本公司已發行可換股票據之未行使權益部份之價值。
- (iii) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，因行使若干二零零九年認股權證，本公司按每股0.25港元價格發行5,200股每股面值0.05港元之新股。
- (iv) 認股權證

	發行日期	屆滿日期	認股權證數目之變動		
			於二零零八年 一月一日	年內行使	於二零零八年 十二月三十一日
二零零九年認股權證	二零零六年 六月七日	二零零九年 六月六日	253,888,635	(5,200)	253,883,435

於截至二零零九年九月三十日止九個月

- (i) 截至二零零九年九月三十日止九個月，持有二零一一年可換股票據之持有人按每股0.148港元之換股價將若干票據轉換為30,774,000股普通股。
- (ii) 截至二零零九年六月三十日止九個月，因行使若干二零零九年認股權證，本公司按每股0.25港元價格發行15,392股每股面值0.05港元之新股。
- (iii) 認股權證

附有認購權之認股權證已屆滿，行使認購權之截止時間為二零零九年六月五日（星期五）下午四時正。

	發行日期	認股權證數目之變動		
		於二零零九年 一月一日	期內行使	期內失效
二零零九年認股權證	二零零六年 六月七日	253,883,435	(15,392)	(253,868,043)

## (c) 資本管理

本集團之資本管理旨在確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時透過優化債務與權益之平衡，從而為權益持有人爭取最高回報。本集團維持過往年度之整體策略不變。

本集團之資本架構包括債務（其包括借貸及可換股票據）、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備、本集團之保留盈利及本公司之累計虧損）。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之負債淨額與資本之比率如下：

附註	本集團				本公司				
	於十二月三十一日 二零零六年 千港元	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於九月三十日 二零零九年 千港元	於十二月三十一日 二零零六年 千港元	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於九月三十日 二零零九年 千港元	
<b>流動負債：</b>									
應付貿易賬款及 其他應付款項	27	154,285	537,917	410,019	390,286	4,625	3,683	3,760	3,839
融資租賃承擔	28	13	-	-	-	-	-	-	-
計息借貸，有抵押	29	289,245	253,375	331,818	534,145	-	-	-	-
		443,543	791,292	741,837	924,431	4,625	3,683	3,760	3,839
分類為持作出售之 出售組別負債	26	-	-	-	233,203	-	-	-	-
		443,543	791,292	741,837	1,157,634	4,625	3,683	3,760	3,839
<b>非流動負債：</b>									
計息借貸，有抵押	29	-	21,400	34,863	33,179	-	-	-	-
可換股票據	30	77,527	171,412	177,977	177,544	77,527	171,412	177,977	177,544
長期服務金撥備	31	934	594	-	-	-	-	-	-
		78,461	193,406	212,840	210,723	77,527	171,412	177,977	177,544
<b>負債總額</b>		522,004	984,698	954,677	1,368,357	82,152	175,095	181,737	181,383
減：現金及現金等值物 (包括出售組別)	25, 26	(35,495)	(102,182)	(132,635)	(356,094)	(25,584)	(68,912)	(19,460)	(3,432)
<b>負債淨額</b>		486,509	882,516	822,042	1,012,263	56,568	106,183	162,277	177,951
資本	(a)	739,928	1,052,134	1,120,236	1,039,078	578,077	769,730	924,016	927,331
<b>負債淨額與資本之比率</b>		65.8%	83.8%	73.4%	97.4%	9.8%	13.8%	17.6%	19.2%

附註：

(a) 資本包括本集團及本公司全部股本及儲備。

## 35. 未確認遞延稅項

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以及截至二零零九年九月三十日止九個月，由於確認遞延稅項資產之影響甚微，故本集團並無就稅項虧損分別約126,000,000港元、132,000,000港元、126,000,000港元及126,000,000港元確認遞延稅項資產。

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以及截至二零零九年九月三十日止九個月，於中國產生之累計稅項虧損分別約為5,000,000港元、14,000,000港元、8,000,000港元及8,000,000港元，可於最多5年期內用以抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。

根據現時稅務法例，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以及截至二零零九年九月三十日止九個月，於香港產生之累計稅項虧損分別約為121,000,000港元、118,000,000港元、118,000,000港元以及118,000,000港元並無終止日期。由於上述與終止經營業務有關之稅項虧損，故並無就此而言確認任何遞延稅項資產。

於年內及結算日，本集團及本公司概無其他重大未確認之未撥備遞延稅項資產。

### 36. 綜合現金流量表附註

#### (a) 收購附屬公司

##### 於截至二零零六年十二月三十一日止年度

於二零零六年二月二十日，本集團訂立一份具約束力意向書，以收購陸海投資發展已發行股本額55%。陸海投資發展為於澳門註冊成立之公司，而其唯一重大資產為位於澳門之發展地盤。收購代價約為91,100,000港元，並由本公司於二零零六年四月二十八日發行2.5%定息可換股可贖回票據（「可換股票據」）支付。於二零零六年十二月三十一日，除蔡宏江先生外，賣方皆為本公司董事或彼等之聯繫人士。

	二零零六年 千港元
所收購資產淨值：	
在建物業	304,157
應收貿易賬款及其他應收款項	19
現金及現金等值物	11,456
應付貿易賬款及其他應付款項	(6)
銀行貸款	<u>(150,000)</u>
減：少數股東權益	165,626
	<u>(74,532)</u>
總代價	<u><u>91,094</u></u>
以下列項目支付：	
發行可換股票據	<u><u>91,094</u></u>
現金代價	-
減：現金及現金等值物	<u>11,456</u>
	<u><u>11,456</u></u>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年九月二十五日，本集團向一名獨立第三方收購Central Bingo Group Limited (「CBGL」) 之全部已發行股本。CBGL為於英屬處女群島註冊成立之公司。CBGL之唯一資產為於中國基建有限公司 (「中國基建」) 之100%股權，而中國基建之重大資產為一個位於中國瀋陽之發展地盤。收購代價約為148,000,000港元，已於二零零七年九月二十五日以現金97,357,000港元及發行129,342,202股本公司普通股支付。

本公司董事認為，收購方於被收購公司可識別淨資產之公平值之權益較業務合併產生之收購成本之超出金額 (「超出金額」) 主要歸因於作出售用途之在建物業及作出租用途之在建物業之公平值增加所致。該超出金額於綜合收益表即時確認。

	二零零七年	
	獲收購 公司淨資產 之賬面值 千港元	於收購時 淨資產之 公平值 千港元
<b>購入資產淨值：</b>		
現金及現金等值物	837	837
作出售用途之在建物業	202,087	239,846
應收貿易賬款及其他應收款項	8,157	8,157
樓宇	6,228	6,228
投資物業	6,200	6,203
物業、廠房及設備	1,210	1,218
在建物業	86,236	350,465
應付貿易賬款及其他應付款項	(222,751)	(222,751)
股東貸款	(56,300)	(56,300)
少數股東權益	(36,300)	(104,311)
遞延所得稅負債	(389)	(75,888)
	<u>(4,785)</u>	153,704
收購人於被收購人可識別資產淨值之 公平值之權益超出收購成本之部份		<u>(5,257)</u>
<b>支付方式：</b>		
現金		97,357
本公司就收購發行之普通股市價		<u>51,090</u>
		<u>148,447</u>
<b>現金及現金等值物就收購附屬公司之流出淨額分析：</b>		
現金代價		97,357
減：所獲現金及現金等值物		<u>(837)</u>
現金代價		<u>96,520</u>

於收購日期至二零零七年十二月三十一日期間，CBGL及其附屬公司分別為本集團貢獻收益186,000港元及產生虧損淨額3,817,000港元。

## (b) 出售附屬公司

於截至二零零六年十二月三十一日止年度

於二零零六年十月六日，Canasta Overseas Group Limited (「Canasta」，本公司之全資附屬公司) 與獨立第三方訂立協議，據此，Canasta以總代價2,000,000港元出售中國健康產業有限公司之全部權益(包括於股東貸款及利潤擔保之權益)。

	附註	二零零六年 千港元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及機器		5,102
存貨		737
應收貿易賬款及其他應收款項		1,202
銀行結餘及現金		929
應付貿易賬款及其他應付款項		(350)
應付一名董事款項		(795)
匯兌儲備		(5)
		<u>6,820</u>
出售附屬公司權益之虧損	10 (e)	<u>(4,820)</u>
總代價		<u><u>2,000</u></u>
以下列項目支付：		
現金		<u><u>2,000</u></u>
現金及現金等值物之流入淨額分析		
已收現金代價		2,000
減：所出售附屬公司之銀行結餘及現金		<u>(929)</u>
		<u><u>1,071</u></u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年四月十九日，本公司與關連人士吳兆康先生訂立協議，以出售其於本集團全資附屬公司芭仙奴國際有限公司（「芭仙奴」）之全部股權及股東貸款。芭仙奴擁有信寶置業發展有限公司（「信寶」）之51%權益。信寶乃從事賬面值為75,636,000港元之物業發展項目。該作出租用途之在建物業已抵押，作為信寶於澳門獲授一般銀行融資之擔保。該項出售已於二零零八年七月十八日完成。

二零零八年

千港元

所出售資產淨值：

在建物業	75,636
銀行結餘及現金	228
應付貿易賬款及其他應付款項	(23)
應付少數股東權益款項	(20,483)
計息借貸，有抵押	(37,400)

17,958

出售附屬公司之收益

19,068

總代價

37,026

以下列項目支付：

現金

37,026

有關出售附屬公司之現金及現金等值物之流入淨額分析：

已收現金代價

37,026

減：所出售附屬公司之銀行結餘及現金

(228)

36,798

## 出售終止經營業務

於二零零八年五月二十二日，本公司與Peakway Holdings Limited（為Pathway之少數股東）訂立協議，以出售本集團於Pathway之50%權益及轉讓Pathway結欠本公司之股東貸款，出售之代價為3,000,000港元。Pathway及其附屬公司（統稱「Pathway集團」）從事皮革產品之貿易。

	附註	二零零八年 千港元
<b>所出售資產淨值：</b>		
物業、廠房及機器		7,656
存貨		8,881
應收貿易賬款及其他應收款項		15,140
按公平值計入損益賬之金融資產		91
銀行結餘及現金		3,046
匯兌儲備		15
應付貿易賬款及其他應付款項		(20,468)
應付少數股東權益款項		(31,056)
計息借貸，有抵押		(6,781)
		<u>(23,476)</u>
出售附屬公司之收益	10(e)	<u>26,476</u>
總代價		<u><u>3,000</u></u>
以下列項目支付：		
現金		<u><u>3,000</u></u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值物之流出淨額分析：		
已收現金代價		3,000
減：所出售附屬公司之銀行結餘及現金		(3,046)
		<u><u>(46)</u></u>

## (c) 重大非現金交易

於截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 可換股債券

於二零零六年三月十五日，本公司之全資附屬公司與林偉先生、羅家寶先生、胡家儀先生、梁麗卿女士、許文帛先生及蔡宏江先生（「賣方」）就收購陸海投資發展有限公司（「陸海投資發展」）已發行股本額55%及股東貸款而訂立協議。陸海投資發展為於二零零五年十月七日在澳門註冊成立之公司，其唯一重大資產為位於澳門氹仔TN6地段之發展土地。收購代價約為91,100,000港元，並由本公司於二零零六年四月二十八日發行定息2.5%之可換股可贖回票據（「可換股票據」）支付。於二零零六年十二月三十一日，除蔡宏江先生外，賣方皆為本公司之董事或彼等之聯繫人士。

可換股票據持有人有權於直至二零一一年四月二十七日之前選擇以每股換股價0.148港元（可予調整）轉換可換股票據為本公司股份。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 透過發行本公司之普通股收購附屬公司

於二零零七年九月二十五日，本集團向一名獨立第三方收購CBGL之全部已發行股本。若干部分之購買代價已透過發行129,342,202股本公司新股之方式支付。收購事項於二零零七年九月二十五日完成。



## 37. 金融工具

本集團主要金融工具包括股本投資、短期貸款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項、現金及現金等值物以及可換股票據，並被歸入以下類別：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項（包括 現金及現金等值物）	54,013	173,771	401,175	550,275
指定以公平值計入損益賬之 金融資產	43	59	-	-
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	522,004	984,698	954,677	1,368,357

有關該等金融工具之詳情乃於各自附註中披露。與該等金融工具相關之風險有限，而如何降低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保相關措施及時有效地實施。

本集團所面臨之流動資金、利率及外幣風險乃於本集團之一般業務過程中產生。本集團亦因其於其他實體之投資及其本身權益股份價格之變動，而須面對權益價格風險。

## (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款及其他應收款項。管理層有既定之信貸政策，並會持續監控該等信貸風險。

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，對於所有要求超過若干信貸金額之客戶，均會進行個別信貸評估。此等評估主要針對客戶過往於到期時之還款記錄及現時之支付能力，並考慮客戶之特定賬戶資料及客戶所處經濟環境之相關資料。應收貿易賬款由發單日期起計一至兩個月內到期。必須全數償還所有逾期兩個月以上之應收貿易賬款結餘，方可獲授予任何其他信貸。本集團一般不會向客戶收取抵押品。

本集團一般只會投資於認可證券交易所報價之流通證券，惟就長期策略目的而進行之投資除外。

本集團面臨之信貸風險主要受每名客戶之個別特性影響。客戶經營所屬行業及所在國家之失責風險，亦會影響信貸風險，惟影響程度相對較低。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，本集團擁有大量個人客戶，但無任何信貸集中風險，因其應收貿易賬款僅16.1%、16.9%、零及零來自本集團之五大客戶。

最大的信用風險（不計及任何所持抵押品）乃指各項金融資產減去任何減值撥備後之賬面值。

有關本集團因應收貿易賬款及其他應收款項而面臨之信貸風險之其他定量披露，載於附註24。

## (b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團無法履行到期財務責任所產生之風險。本集團管理流動資金之方法為盡可能確保其擁有充足流動資金，以償付到期負債而不致使本集團遭受不能接受之虧損或聲譽受損。

本集團旗下個別營運實體須負責其各自之現金管理，包括短期現金盈餘投資及增加貸款以抵補預期現金需求，惟於借款超過若干預先釐定之授權水平時，必須取得母公司董事會之批准。本集團之政策為定期監察其流動資金需要及其遵守貸款契諾之情況，以確保其維持足夠現金儲備及可隨時變現之可銷售證券，以及維持足夠由主要財務機構提供之承諾融資額度，以應付短期及長期流動資金需要。

下表載列本集團及本公司之非衍生金融負債於結算日之餘下合約期限詳情，乃根據約定非折現現金流量（包括採用約定利率，或如為浮動利率，則於結算日之現行利率計算之利息付款）以及本集團及本公司可能須還款之最早日期為基準計算：

## 本集團

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零六年 十二月三十一日						
計息借貸，有抵押	289,245	323,245	17,000	306,245	—	—
其他貸款	1,496	1,531	1,531	—	—	—
應付票據，應付款項 及應計費用	22,543	22,543	22,543	—	—	—
應付少數股東款項	129,429	129,429	129,429	—	—	—
可換股票據	77,527	102,479	2,277	2,277	97,925	—
融資租賃承擔	13	14	14	—	—	—
應付前董事款項	817	817	817	—	—	—
	<u>521,070</u>	<u>580,058</u>	<u>173,611</u>	<u>308,522</u>	<u>97,925</u>	<u>—</u>

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零七年 十二月三十一日						
計息借貸，有抵押	274,775	286,335	263,155	23,180	—	—
其他貸款	1,531	1,566	1,566	—	—	—
交易賬款	7,118	7,118	7,118	—	—	—
應計費用及 其他應付款項	49,393	49,393	49,393	—	—	—
預收賬款	71	71	71	—	—	—
應付少數股東權益款項	477,303	477,303	477,303	—	—	—
可換股票據	171,412	280,202	6,277	6,277	267,648	—
應付關連公司款項	2,501	2,501	2,501	—	—	—
	<u>984,104</u>	<u>1,104,489</u>	<u>807,384</u>	<u>29,457</u>	<u>267,648</u>	<u>—</u>

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零八年 十二月三十一日						
計息借款，有抵押	366,681	391,560	351,118	2,910	8,661	28,871
其他貸款	88,534	93,277	93,277	–	–	–
交易賬款	32,081	32,081	32,081	–	–	–
應計費用及 其他應付款項	21,230	21,230	21,230	–	–	–
預收賬款	72,553	72,553	72,553	–	–	–
應付少數股東權益款項	195,348	196,871	196,871	–	–	–
可換股票據	177,977	220,067	5,025	5,025	210,017	–
應付關連公司款項	273	273	273	–	–	–
	<u>954,677</u>	<u>1,027,912</u>	<u>772,428</u>	<u>7,935</u>	<u>218,678</u>	<u>28,871</u>

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零九年 九月三十日						
計息借貸，有抵押	717,324	753,524	719,435	2,934	8,076	23,079
其他貸款	11,242	11,282	11,282	–	–	–
交易賬款	96,820	96,820	96,820	–	–	–
應計費用及 其他應付費用	25,252	25,252	25,252	–	–	–
預收賬款	184,787	184,787	184,787	–	–	–
應付少數股東權益賬款	155,388	159,419	159,419	–	–	–
可換股票據	177,544	215,171	4,911	4,911	205,349	–
	<u>1,368,357</u>	<u>1,446,255</u>	<u>1,201,906</u>	<u>7,845</u>	<u>213,425</u>	<u>23,079</u>

下表載列本集團及本公司之非衍生金融負債於結算日之餘下合約期限詳情，乃根據約定非折現現金流量（包括採用約定利率，或如為浮動利率，則於結算日之現行利率計算之利息付款）以及本集團及本公司可能須還款之最早日期為基準計算：

## 本公司

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零六年 十二月三十一日						
其他貸款	1,496	1,531	1,531	-	-	-
應付票據，應付款項 及應計費用	3,129	3,129	3,129	-	-	-
可換股票據	77,527	102,479	2,277	2,277	97,925	-
	<u>82,152</u>	<u>107,139</u>	<u>6,937</u>	<u>2,277</u>	<u>97,925</u>	<u>-</u>

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零七年 十二月三十一日						
其他貸款	1,531	1,566	1,566	-	-	-
應計費用及 其他應付款項	2,152	2,152	2,152	-	-	-
可換股票據	171,412	280,202	6,277	6,277	267,648	-
	<u>175,095</u>	<u>283,920</u>	<u>9,995</u>	<u>6,277</u>	<u>267,648</u>	<u>-</u>

	賬面值 千港元	約定未 折現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
於二零零八年 十二月三十一日						
其他貸款	1,566	1,605	1,605	-	-	-
應計費用及 其他應付款項	2,194	2,194	2,194	-	-	-
可換股票據	177,977	220,067	5,025	5,025	210,017	-
	<u>181,737</u>	<u>223,866</u>	<u>8,824</u>	<u>5,025</u>	<u>210,017</u>	<u>-</u>

	賬面值 千港元	約定未	一年內 或按要求 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	五年以上 千港元
		折現現金 流量總額 千港元				
於二零零九年 九月三十日						
應計費用及						
其他應付款項	3,839	3,839	3,839	-	-	-
可換股票據	177,544	215,171	4,911	4,911	205,349	-
	<u>181,383</u>	<u>219,010</u>	<u>8,750</u>	<u>4,911</u>	<u>205,349</u>	<u>-</u>

## (c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自本集團之現金及現金等值物、銀行存款及銀行貸款及其他借貸。本集團之按浮動及固定利率計算之借款，令本集團須分別面對現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團並無利用金融衍生工具對沖利率風險。本集團受管理層監察之利率概況載於下文(i)。

	本集團							
	於二零零六年 十二月 三十一日		於二零零七年 十二月 三十一日		於二零零八年 十二月 三十一日		於二零零九年 九月三十日	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
淨定息借貸：								
其他貸款	2.5	1,496	2.5	1,531	2.5-8.0	88,534	2.5-8.0	11,242
銀行貸款	7.798	97,860	7.798	65,390	-	-	-	-
應付少數股東								
權益款項	-	-	11	174,917	8	76,157	8	50,386
可換股票據	7.094	77,527	6.74-7.09	171,412	6.74-7.09	177,977	6.74-7.09	177,544
		<u>176,883</u>		<u>413,250</u>		<u>342,668</u>		<u>239,172</u>
淨息借貸：								
銀行貸款	5.94-8.32	191,385	5.20-8.32	209,385	1.45-8.32	366,681	1.45-8.32	717,324
淨借貸總額		<u>368,268</u>		<u>622,635</u>		<u>709,349</u>		<u>956,496</u>
淨定息借貸 佔淨借貸總額 百分比		<u>48%</u>		<u>66%</u>		<u>48%</u>		<u>25%</u>

	本公司							
	於二零零六年		於二零零七年		於二零零八年		於二零零九年	
	實際利率 %	十二月 三十一日 千港元	實際利率 %	十二月 三十一日 千港元	實際利率 %	十二月 三十一日 千港元	實際利率 %	九月三十日 千港元
淨定息借貸：								
其他貸款	2.5	1,496	2.5	1,531	2.5	1,566	2.5	1,590
銀行貸款	-	-	-	-	-	-	-	-
應付少數股東 權益款項	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據	7.094	77,527	6.74-7.09	171,412	6.74-7.09	177,977	6.74-7.09	177,544
		79,023		172,943		179,543		179,134
淨息借貸：								
銀行貸款	-	-	-	-	-	-	-	-
淨借貸總額		<u>79,023</u>		<u>172,943</u>		<u>179,543</u>		<u>179,134</u>
淨定息借貸 佔淨借貸總額 百分比		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>

## (i) 敏感度分析

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，在所有其他變數維持不變之情況下，若利率整體增加／減少50個基點，則本集團之除稅後溢利／(虧損)及保留盈利估計會分別增加／減少約964,000港元、1,060,000港元、(1,833,000港元)及(3,587,000港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動於結算日已發生，並已應用於當日所面對來自現有衍生及非衍生金融工具之利率風險。50個基點的增加或減少，乃管理層對直至下一個年度結算日止期間利率之可能合理變動之評估。該分析乃採用與相關期間相同之基準。

附註：於財務狀況表內確認之計息金融工具（即已發行貸款及應收款項及債務工具）所產生之利率風險。

## (d) 外幣風險

本集團絕大部分交易均以有關實體之功能貨幣計值。目前，本集團並無有關匯兌風險之對沖政策。本集團之交易貨幣為美元（「美元」）、港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」），因所有收益及成本均以美元、港元及人民幣計值。本集團於交易方面之匯兌風險輕微。

就以美元計值之應收貿易賬款及交易賬款而言，由於港元與美元掛鈎（按固定利率7.8港元兌1美元），故外幣匯率波動之影響輕微。

以人民幣計值的應收款項、應付款項、現金及現金等值物及借貸面臨外匯風險。人民幣兌外幣貶值或升值可能對本集團的業績及權益造成影響。

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行（「央行」）或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

(i) 外幣風險

下表詳述本公司及本公於結算日所面對來自預期交易或已確認資產或負債（以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值）之貨幣風險。

本集團

	美元 千港元	人民幣 千港元	澳門元 千港元	歐元 千港元
於二零零六年 十二月三十一日				
應收貿易賬款及 其他應收款項	4	147	173	-
現金及現金等值物	389	-	3,950	1
應付貿易賬款及 其他應付款項	(898)	-	(15)	(41)
已確認資產及負債 產生之風險總額	(505)	147	4,108	(40)
已確認資產及負債 產生之風險淨額	(505)	147	4,108	(40)
很有可能進行之銷售額	-	4,000	-	60
很有可能進行之採購額	(234)	(300)	-	(300)
預測交易產生之風險總額	(234)	3,700	-	(240)
預測交易產生之風險淨額	(234)	3,700	-	(240)
整體淨風險	(739)	3,847	4,108	(280)

	美元 千港元	人民幣 千港元	澳門元 千港元	歐元 千港元
於二零零七年 十二月三十一日				
應收貿易賬款及 其他應收款項	16	54,726	1,071	-
現金及現金等值物	405	20,184	214	7
應付貿易賬款及 其他應付款項	(613)	(347,803)	(242)	(4)
計息借貸，有抵押	-	(20,000)	(38,522)	-
已確認資產及 負債產生之風險總額	(192)	(292,893)	(37,479)	3
已確認資產及負債 產生之風險淨額	(192)	(292,893)	(37,479)	3
很有可能進行之銷售額	-	5,000	-	100
很有可能進行之採購額	(3,500)	-	-	(400)
預測交易產生之風險總額	(3,500)	5,000	-	(300)
預測交易產生之風險淨額	(3,500)	5,000	-	(300)
整體淨風險	(3,692)	(287,893)	(37,479)	(297)



	美元 千港元	人民幣 千港元	澳門元 千港元	歐元 千港元
於二零零八年 十二月三十一日				
應收貿易賬款及 其他應收款項	-	119,210	-	-
現金及現金等值物	2	43,541	26	-
應付貿易賬款及 其他應付款項	-	(107,536)	(12)	-
計息借貸，有抵押	-	(140,000)	-	-
已確認資產及負債產生之 風險總額	2	(84,785)	14	-
已確認資產及負債產生之 風險淨額	2	(84,785)	14	-
很有可能進行之銷售額	-	-	-	-
很有可能進行之採購額	-	-	-	-
預測交易產生之風險總額	-	-	-	-
預測交易產生之風險淨額	-	-	-	-
整體淨風險	2	(84,785)	14	-

	美元 千港元	人民幣 千港元	澳門元 千港元	歐元 千港元
於二零零九年九月三十日				
應收貿易賬款及 其他應收款項	-	51,090	-	-
現金及現金等值物	-	223,012	43	-
應付貿易賬款及 其他應付款項	-	(175,775)	(260)	-
計息銀行借貸，有抵押	-	(450,000)	-	-
已確認資產及負債產生之 風險總額	-	(351,673)	(217)	-
已確認資產及負債產生之 風險淨額	-	(351,673)	(217)	-
很有可能進行之銷售額	-	-	-	-
很有可能進行之採購額	-	-	-	-
預測交易產生之風險總額	-	-	-	-
預測交易產生之風險淨額	-	-	-	-
整體淨風險	-	(351,673)	(217)	-

## 本公司

	人民幣			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款及其他 應收款項	-	50,055	77,431	9,501
應付貿易賬款及其他 應付款項	-	-	(130)	-
已確認資產及負債 產生之風險淨額	-	50,055	77,301	9,501
整體淨風險	-	50,055	77,301	9,501

## (ii) 敏感度分析

下表顯示因應本集團於結算日須面對重大風險之外幣匯率之可能合理變動，以致本集團之除稅後虧損（及保留盈利）及綜合實體之其他組成部分相應出現之概約變動。敏感度分析包括集團公司間之結餘（該等結餘乃以貸款人或借款人之功能貨幣以外之貨幣計值）。

## 本集團

	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	對除稅後溢利 及保留盈利		對除稅後溢利 及保留盈利		對除稅後虧損 及保留盈利		對除稅後虧損 及保留盈利	
	匯率升幅 %	之影響 千港元	匯率升幅 %	之影響 千港元	匯率升幅 %	之影響 千港元	匯率升幅 %	之影響 千港元
美元	5	288	5	1,440	5	(1)	-	-
人民幣	5	4,116	5	15,403	5	4,820	5	19,989
澳門元	5	212	5	1,930	5	-	5	11
歐元	5	154	5	406	5	-	-	-

敏感度分析乃假設匯率變動於結算日已發生，並已應用本集團各實體於當日所面對來自現有衍生及非衍生金融工具之貨幣風險，以及假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。

所述變動乃管理層對於直至下一個年度結算日止期間匯率之可能合理變動之評估。就此而言，乃假設港元與美元之掛鈎匯率將不會受美元兌其他貨幣之任何幣值變動之重大影響。上表呈列之分析結果乃對本集團各實體之除稅後虧損及權益（按各自之功能貨幣計量，並就呈報目的而按結算日之適用匯率換算為港元）之合計影響。該分析乃按與所有相關期間相同之基準進行。

## (e) 權益價格風險

由於所有上市投資於截至二零零八年十二月三十一日止年度已出售，本集團不須面對於二零零七年分類為按公平值計入損益賬之金融資產之權益投資所產生之權益價格變動風險（見附註20）。本集團之上市投資於香港聯交所上市。管理層定期監察投資表現並比對預期表現，以及評估是否符合本集團之長期策略計劃。

## (f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債（包括衍生工具）之公平值乃參考各自之市場買入及賣出價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債（包括衍生工具）之公平值乃根據公認定價模式，並按折現現金流量分析，採用作為輸入之可觀察現時市場之價格或利率計算。就以購股權為基準之衍生工具而言，公平值乃採用期權定價模式估計。

除於下表所列者外，本公司董事認為於綜合財務報表入賬之金融資產及金融負債之賬面值與各自之公平值相若：

## 賬面值

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融負債</b>				
可換股票據	77,527	171,412	177,977	177,544

## 公平值

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融負債</b>				
可換股票據	77,527	171,412	177,977	177,544

## (g) 公平值之估計

估計下列金融工具之公平值時所採用之主要方法及假設概述如下。

## (i) 按公平值計入損益賬之金融資產

公平值乃按於結算日之市場報價為基準，當中並無扣減任何交易成本。

## (ii) 計息借貸及應收款項

公平值乃按未來現金流量之現值估計，而現值乃採用類似金融工具之當前市場折現率折現。

## 38. 或然負債

於截至二零零六年十二月三十一日止年度

本公司就全資附屬公司獲授之銀行融資而向銀行發出單一擔保。

董事認為並無可能會根據擔保向本公司提出申索。本公司於結算日根據所發出單一擔保之最高負債為附屬公司已提取而未償還之融資97,860,000港元。

本集團並無其他重大或然負債。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度

本公司就全資附屬公司獲授之銀行融資而向銀行發出單一擔保。

董事認為並無可能會根據擔保向本公司提出申索。本公司於結算日根據所發出單一擔保之最高負債為附屬公司已提取而未償還之融資65,390,000港元。

本集團並無其他重大或然負債。

**於截至二零零八年十二月三十一日止年度**

- (i) 本集團一間附屬公司（「附屬公司」）已就提供予附屬公司之物業單位買方之按揭貸款，與多家銀行訂立協議及已就該等銀行根據協議向買方提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保之條款，在該等買方拖欠支付按揭分期付款時，附屬公司負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及附屬公司有權接納相關物業之法定業權及所有權。於二零零八年十二月三十一日，向銀行作出之未償擔保總額約14,154,405港元。
- (ii) 本公司就附屬公司獲授銀行融資向銀行發出最多為114,845,000港元之擔保。

於結算日，董事認為並無可能會根據擔保向本公司提出申索。本集團於結算日根據所發出擔保之最高負債為附屬公司已提取而未償還之融資額114,360,000港元。

本集團並無其他重大或然負債。

**於截至二零零九年九月三十日止期間**

- (i) 本集團一間附屬公司（「附屬公司」）已就提供予附屬公司之物業單位買方之按揭貸款，與多家銀行訂立協議及已就該等銀行根據協議向買方提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保之條款，在該等買方拖欠支付按揭分期付款時，附屬公司負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及附屬公司有權接納相關物業之法定業權及所有權。於二零零九年九月三十日，向銀行作出之未償擔保總額約26,567,000港元。

本公司就全資附屬公司獲授之銀行融資約120,524,000港元而向銀行發出擔保。

於結算日，董事認為並無可能會根據擔保向本公司提出申索。本公司於結算日根據所發出單一擔保之最高負債為附屬公司已提取而未償還之融資120,039,000港元。

本集團並無其他重大或然負債。

### 39. 關連人士交易

除本財務報表其他部份所披露者外，本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以及截至二零零九年九月三十日止九個月曾與關連人士進行以下重大交易：

**截至二零零六年十二月三十一日止年度**

- (a) 本公司前任董事李三元先生及彼之近親家族成員李蕭毓娟女士向銀行提供個人擔保100,000,000港元，作為一間附屬公司所獲一般銀行融資之擔保，惟毋須就此作出任何抵押。
- (b) 本集團已向D.H. International Limited（「D.H. International」）（一家關連公司，由一家基金會所擁有，基金會之受益人為李蕭毓娟女士及李三元先生）租賃若干物業，每月租金總額為107,000港元。年內已付之租金及按金總額分別為1,284,000港元及218,000港元。

除上述者外，D.H. International已向銀行提供有關所持六項物業之無限額借貸抵押及有關該等物業之保單權益轉讓書，作為授予本公司一間附屬公司之一般銀行融資之抵押。

- (c) 於二零零五年五月三十日，本公司一家附屬公司（作為承租人）與Precision Advance Limited（由本公司董事兼主要股東羅家寶先生及羅先生之親屬分別擁有約33.3%及約66.7%權益）訂立租賃協議。已付租金及相關費用總額為940,000港元。
- (d) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已將鞋履零售及手袋零售業務資產以代價950,000港元轉讓至一家由羅家寶先生及羅穎怡女士出任董事之關連公司。零售資產包括（但不限於）於二零零六年六月十五日開業之存貨、設備、固定資產、合約、業務記錄、使用牌照之權利，以及於星力貿易有限公司及星晴企業有限公司全部已發行股本之權益，全部均與鞋履及手袋零售業務有關。待該買賣於二零零六年六月三十日完成後，本集團終止從事鞋履及手袋零售業務。此項交易所產生之總虧損為2,077,000港元。
- (e) 融資安排
- (i) 與該等關連人士有關之未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。結欠關連人士之貸款乃計入「應付貿易賬款及其他應付款項」（附註27）內。
- (ii) 並無就該等貸款作出呆壞賬撥備。期內之新造貸款及已償還貸款詳情，於現金流量表內披露。
- (f) 主要管理人員之酬金

本集團之主要管理人員酬金包括附註7所披露支付予本公司董事之金額及附註8所披露支付予該等最高薪酬僱員之金額。

#### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

- (a) 本集團已與ACE Channel Limited（高峰先生為該公司之董事及唯一股東）訂立管理服務協議。根據管理服務協議，ACE同意就於中國瀋陽之物業發展項目之發展、營銷及銷售，提供項目管理服務。基本服務費用為每月500,000港元，由二零零七年十月十三日起至二零一零年十月十二日止，為期三年。年內，已向本集團收取之管理費為1,306,000港元。管理服務協議構成一項持續關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零零八年二月十九日之公佈。
- (b) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，泛華建設集團有限公司（一家附屬公司之一名少數股東）向泛華（本集團之附屬公司）提供304,027,353港元之建築服務。
- (c) 融資安排
- (i) 應收該等關連人士之未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期（附註24）。並未就該等應收款項作出呆壞賬減值撥備。結欠關連人士之貸款乃計入「應付貿易賬款及其他應付款項」（附註27）內。
- (ii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，泛華建設集團有限公司（一名少數股東）向泛華（本集團之附屬公司）授出174,917,000港元之貸款。該貸款為無抵押、按年利率11厘計息及須於三個月內償還。

年內之新造貸款及已償還貸款詳情，於綜合現金流量表內披露。

- (d) 於截至二零零七年七月三日止期間，Pathway集團向一間由吳鳳英女士（本公司一家附屬公司之董事）之近親家族成員擁有之公司出售總額為901,515港元之貨品。
- (e) 李三元先生（本公司前董事）及李蕭毓娟女士（李三元先生之近親屬）向一家銀行提供100,000,000港元之個人擔保以取得於二零零八年七月三日完成出售Pathway集團之前授予一家附屬公司之一般銀行融資，但並無就該項銀行融資收取費用。
- (f) 本集團以107,000港元之每月租金總額向D.H. International Limited（「D.H. International」）租用若干物業，而D.H. International乃一家以李三元先生及李蕭毓娟女士為實益擁有人之基金會所擁有之關連公司。於二零零八年七月三日完成出售Pathway集團後，期內已支付之租金總額及按金分別為1,284,000港元及218,000港元。
- (g) 主要管理人員之酬金

本集團主要管理人員之酬金包括附註7所披露支付予本公司董事之金額及附註8所披露支付予該等最高薪酬僱員之金額。

#### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

- (a) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，泛華建設集團有限公司（一家附屬公司之一名少數股東）向泛華（本集團之附屬公司）提供139,301,593港元之建築服務。
- (b) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，瀋陽泛華商業管理有限公司（一家附屬公司之少數股東之關聯實體）向泛華（本集團之附屬公司）提供1,665,680港元之市場推廣及促銷服務。
- (c) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，ACE Channel Limited（「ACE」，由本公司執行董事高峰先生全資擁有）就中國瀋陽物業發展項目之發展、營銷及銷售，向Central Bingo Group Limited（本公司之全資附屬公司）提供項目管理服務，基本服務費為每月500,000港元。然而，該管理協議已於二零零八年十月三十一日終止。於二零零八年一月一日至二零零八年十月三十一日期間支付予ACE之管理費總額為5,000,000港元。
- (d) 於二零零八年七月二十五日，Patient Holdings Limited（本公司之全資附屬公司）與威義有限公司（「威義」，由本公司執行董事及主要股東羅家寶先生全資擁有）訂立臨時協議，以向威義有限公司收購香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業，總代價為81,268,000港元。該項收購已於二零零八年九月十七日完成。
- (e) 於二零零七年十二月二十九日，榮時遠東有限公司（本公司之全資附屬公司）與Cheer Up Investments Limited（「Cheer Up」，由本公司執行董事及主要股東羅家寶先生全資擁有）訂立協議，以39,109,000港元出售位於澳門之珠光大廈多層樓面之12個住宅單位及12個泊車位予Cheer Up。該項出售已於二零零八年四月七日完成。
- (f) 於二零零八年五月九日，本公司與本公司一名關連人士的聯繫人士吳兆康先生訂立買賣協議，以出售其於在香港註冊成立之有限公司及全資附屬公司芭仙奴國際有限公司（「芭仙奴」）之全部權益。芭仙奴擁有信寶置業發展有限公司（「信寶」）之51%股權。信寶之重大資產為位於澳門之物業。根據該協議，出售芭仙奴之代價為37,026,000港元。本集團於二零零八年七月十八日完成後實現出售溢利19,068,000港元。
- (g) 於二零零八年五月二十二日，本公司與Peakway Holdings Limited（一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由Pathway之主要股東李三元先生實益全資擁有）訂立買賣協議，以出售其於Pathway International Limited（「Pathway」，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司）之全部50%權益。Pathway及其附屬公司（統稱為「Pathway集團」）主要從事製成皮革之買賣。根據該協議，出售Pathway及轉讓Pathway欠本公司約31,200,000港元之相關股東貸款之代價為3,000,000港元。本集團於二零零八年七月三日完成後實現出售溢利26,476,000港元。

(h) 許文帛先生、蔡宏江先生及羅家寶先生（彼等為本公司執行董事）及胡家儀先生（為本公司前董事）分別就陸海（本公司之附屬公司）獲授銀行融資而向銀行提供45,000,000港元、37,500,000港元、60,000,000港元及7,500,000港元之個人擔保，而無收取任何費用。

(i) 融資安排

(i) 關於應收該等關連人士之未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期（附註24）。概無就該等應收款項作出呆壞賬減值撥備。結欠關連人士之貸款乃計入「應付貿易賬款及其他應付款項」（附註27）內。

(ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，泛華建設集團有限公司（一家少數股東）向泛華（本集團之附屬公司）授予貸款76,157,000港元。該貸款為無抵押、按年利率8厘計息及須於三個月內償還。

(iii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，泛華建設集團有限公司就泛華（本公司之附屬公司）所獲貸款86,968,000港元發出擔保，而無收取任何費用。

年內之新造貸款及已償還貸款詳情，於綜合現金流量表內披露。

(j) 於截至二零零八年七月三日止期間，Pathway集團向一間由董事吳鳳英女士之近親家族成員擁有之公司出售總額為140,000港元之貨品。

(k) 李三元先生（本公司前董事）及李蕭毓娟女士（李三元先生之近親屬）向一家銀行提供100,000,000港元之個人擔保，以取得於二零零八年七月三日完成出售Pathway集團之前授予一家附屬公司之一般銀行融資，但並無就該項銀行融資收取費用。

(l) 於二零零八年一月一日至二零零八年七月三日期間，本集團以107,000港元之每月租金總額向D.H. International Limited（「D.H. International」）租用若干物業，D.H. International乃一家以李三元先生及李蕭毓娟女士為實益擁有人之基金會所擁有之關連公司。於二零零八年七月三日完成出售Pathway集團後，期內已支付之租金總額及按金分別為642,000港元及218,000港元。

(m) 主要管理人員之酬金

本集團之主要管理人員酬金，包括附註7所披露支付予本公司董事之金額及附註8所披露支付予該等最高薪酬僱員之金額。

**截至二零零九年九月三十日止九個月**

(a) 於截至二零零九年九月三十日止九個月，泛華建設集團有限公司（一家附屬公司之一名少數股東）向本集團之附屬公司泛華（瀋陽）提供約278,036,000港元之建築服務。

(b) 於截至二零零九年九月三十日止九個月，瀋陽泛華商業管理有限公司（一家附屬公司之少數股東之關聯實體）向本集團之附屬公司泛華（瀋陽）提供約1,268,000港元之市場推廣及促銷服務。

(c) 於二零零九年九月三十日，羅家寶先生（彼為本公司執行董事）及胡家儀先生、許文帛先生及蔡宏江先生（為本公司前董事）就陸海（本公司之附屬公司）獲授150,000,000港元之銀行融資共同及個別向銀行提供個人擔保，而無收取任何費用。



- (d) 融資安排
- (i) 應收該等關連人士之未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期(附註24)，概無就該等應收款項作出呆壞賬減值撥備。結欠關連人士之未償還結餘乃計入「應付貿易賬款及其他應付款項」(附註27)。
- (ii) 於二零零九年九月三十日，中國基建投資有限公司發出擔保而中國基建有限公司存放已抵押存款約65,000,000港元，作為本公司之附屬公司泛華(瀋陽)獲得之貸款約56,840,000港元之擔保，而無收取任何費用。
- (e) 於二零零九年六月十七日，中國基建有限公司(泛華(瀋陽))之投資控股公司及本公司之間接全資附屬公司，其唯一資產為泛華(瀋陽)之70%權益，為一家於中國註冊成立之有限公司)與泛華建設集團有限公司(一家於中國註冊成立之有限公司及泛華(瀋陽)之少數股東)訂立增資協議，以增加泛華(瀋陽)之註冊資本。

根據增資協議，雙方同意將泛華(瀋陽)之註冊資本由15,000,000美元(約117,000,000港元)增加64,890,000美元(約506,100,000港元)至79,890,000美元(約623,100,000港元)。

在增資總額64,890,000美元(約506,100,000港元)當中，中國基建有限公司及泛華建設集團有限公司同意分別出資45,423,000美元(約354,300,000港元)及19,467,000美元(約151,800,000港元)。因此，雙方之股權比例於增加對泛華(瀋陽)之注資前及注資後將維持不變。

進一步詳情載於本公司日期為二零零九年八月五日之通函及本公司日期為二零零九年八月二十四日之公佈內。

- (f) 主要管理人員之酬金

本集團之主要管理人員酬金包括附註7所披露支付予本公司董事之金額及附註8所披露支付予該等最高薪酬僱員之金額。

#### 40. 承擔

- (a) 未償還且並未於財務報表內撥備之承擔載列如下：

	本集團			
	於十二月三十一日 二零零六年 千港元	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於九月三十日 二零零八年 千港元	於九月三十日 二零零九年 千港元
承擔：				
— 就收購附屬公司 已訂約 (附註19)	—	—	60,000	60,000
— 就物業開發項目 已訂約但未撥備	—	1,033,473	1,045,985	934,256
— 就項目管理及 諮詢服務 已訂約但未撥備	—	—	—	14,100
	<u>—</u>	<u>1,033,473</u>	<u>1,105,985</u>	<u>1,008,356</u>

(b) 就物業之不可撤銷經營租約應付及應收之未來最低租約付款總額如下：

(i) 作為承租人

本集團根據物業、廠房及設備不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還未來最低應付租金承擔總額如下：

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	2,777	2,794	594	119
一年後至五年內	296	2,071	—	—
	<u>3,073</u>	<u>4,865</u>	<u>594</u>	<u>119</u>

(ii) 作為出租人

本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期之未來最低應收租金總額如下：

投資物業

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	645	645	1,453	4,611
一年後至五年內	2,871	2,871	3,786	13,252
五年以上	—	—	15,155	28,981
	<u>3,516</u>	<u>3,516</u>	<u>20,394</u>	<u>46,844</u>

其他

	本集團			
	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	377	650	—	—
一年後至五年內	169	—	—	—
五年以上	—	—	—	—
	<u>546</u>	<u>650</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團根據經營租約租出若干投資物業，平均租賃年期為10年。

## 41. 資產抵押

本集團之以下資產已予抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

	本集團			於九月三十日 二零零九年 千港元
	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	
投資物業	61,114	62,100	60,000	78,000
土地使用權（包括在投資物業、作出售用途之在建物業及在建物業）	-	143,470	150,790	53,286
持作出售之非流動資產	-	314,276	-	318,009
銀行存款	-	-	96,535	221,789
作出售用途之在建物業	389,267	75,635	315,063	241,047
持作出售之竣工物業	85,662	61,889	-	-
	<u>536,043</u>	<u>657,370</u>	<u>622,388</u>	<u>912,131</u>

## 42. 結算日後事項

- (a) 於二零零九年九月二十五日，Fast Action Developments Limited（「Fast Action」，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司）並為本公司之全資附屬公司訂立九月預約合同，據此，賣方(Fast Action)有條件同意出售而買方（祥安及金龍投資）有條件同意收購(i)出售股份（即陸海投資發展有限公司（「陸海」）之全部已發行股本）；及(ii)股東貸款（即約182,400,000港元），總代價為230,000,000港元（「出售事項」）。

於出售事項之總代價230,000,000港元中，126,500,000港元須分配予本公司作為出售陸海55%已發行股額權益（連同陸海應付之相關按比例股東貸款）之代價，餘額則須根據少數股東各自於陸海之實益權益而分配予各少數股東。

陸海主要在澳門從事物業發展及投資，隸屬本公司物業發展及投資業務分部。陸海並未開展任何業務活動。陸海主要持有位於澳門之租賃土地及在建物業。根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易，故須經股東批准。

本公司欣然宣佈，出售事項之所有條件均以達成，並已於二零零九年十月二十九日完成。此外，根據九月成交代價安排協議，支付予Fast Action之代價之部份最終款項已透過由本公司按面值提早贖回可換股債券（本金額為約95,000,000港元）之方式支付。代價之餘額已全數以現金支付。

有關交易之詳情載於本公司日期為二零零九年十月五日及二十九日之公佈。

(i) 本集團綜合損益表包括陸海於相關期間之下列應佔業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益及 其他收入淨額	223	23	33,300	3,300	428
一般及行政開支	(50)	(15)	(74)	(15)	(1,116)
經營溢利／(虧損)	173	8	33,226	3,285	(688)
財務成本	—	(9,629)	(6,765)	(4,722)	(1,088)
除稅前虧損	173	(9,621)	26,461	(1,437)	(1,776)
稅項	—	—	—	—	—
年／期內 溢利／(虧損)	<u>173</u>	<u>(9,621)</u>	<u>26,461</u>	<u>(1,437)</u>	<u>(1,776)</u>

(ii) 本集團綜合財務狀況報表包括陸海於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之下列應佔資產及負債：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>流動資產</b>				
在建物業	313,785	314,276	315,063	318,009
應收貿易賬款及 其他應收款項	19	19	19	192
現金及現金等值物	3,276	665	504	30,876
	<u>317,080</u>	<u>314,960</u>	<u>315,586</u>	<u>349,077</u>
<b>流動負債</b>				
計息借貸，有抵押	150,000	150,000	150,000	150,000
應付貿易賬款及 其他應付款項	166,580	174,080	148,244	183,513
	<u>316,580</u>	<u>324,080</u>	<u>298,244</u>	<u>333,513</u>
<b>流動資產／(負債) 淨額</b>	<u>500</u>	<u>(9,120)</u>	<u>17,342</u>	<u>15,564</u>
<b>資產／(負債) 淨額</b>	<u>500</u>	<u>(9,120)</u>	<u>17,342</u>	<u>15,564</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	194	194	194	194
保留盈利／ (累計虧損)	306	(9,314)	17,148	15,370
<b>權益總額</b>	<u>500</u>	<u>(9,120)</u>	<u>17,342</u>	<u>15,564</u>

(iii) 本集團綜合現金流量表包括陸海於相關期間之下列應佔現金流：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
除稅前 (虧損)/溢利	-	(9,620)	26,462	(1,437)	(1,777)
就下列項目 作出調整：					
財務成本	-	9,628	6,765	4,722	1,088
已收利息	-	(23)	(1,300)	(1,300)	(428)
營運資金變動前 經營(虧損)/ 溢利	-	(15)	31,927	1,985	(1,117)
作出售用途之 在建物業 (增加)/減少	-	(492)	(786)	(757)	(2,946)
應收貿易賬款及 其他應收款項 (增加)/減少	-	-	-	(2,000)	(173)
應付貿易賬款及 其他應付款項 減少/(增加)	-	7,501	(25,837)	4,000	35,269
經營業務產生 現金淨額	-	6,994	5,304	3,228	31,033
投資活動					
應收利息	-	23	1,300	1,300	428
融資活動					
已付貸款利息	-	(9,628)	(6,765)	(4,722)	(1,088)
現金及現金等 值物(減少)/ 增加淨額	-	(2,611)	(161)	(194)	30,373
於年/期初之現金及 現金等值物	-	3,276	665	665	503
於年/期末之 現金及現金 等值物	-	665	504	471	30,876
現金及現金 等值物之 結餘分析					
財務表現報表中 之現金及 現金等值物	-	665	504	471	30,876

(iv) 本集團綜合權益變動表包括陸海於相關期間之下列應佔合併權益變動：

	股本 千港元	保留盈利／ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日	200	137	337
年內純利	—	178	178
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	200	315	515
年內虧損淨額	—	(9,908)	(9,908)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	200	(9,593)	(9,393)
年內純利	—	27,255	27,255
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	200	17,662	17,862
期內虧損淨額	—	(1,830)	(1,830)
於二零零九年九月三十日	<u>200</u>	<u>15,832</u>	<u>16,032</u>
未經審核			
	股本 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日	200	(9,593)	(9,393)
期內虧損淨額	—	(1,480)	(1,480)
於二零零八年九月三十日	<u>200</u>	<u>(11,073)</u>	<u>(10,873)</u>

- (b) 本公司宣佈，於二零零九年十一月二十八日，本公司與買方訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)出售股份（即東方明珠澳門之全部權益）；及(ii)股東貸款（即約346,700,000港元），總代價為400,000,000港元，將以現金支付。

東方明珠澳門之主要資產為400,000澳門元之金龍已發行股本額，佔金龍已發行股本額之40%。

有關交易詳情載於本公司日期為二零零九年十二月一日之公佈。

本集團綜合損益表包括東方明珠澳門及其聯營公司（「東方明珠澳門集團」）於相關期間之下列應佔業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
行政費用	(625)	(1,224)	(1,222)	(921)	(911)
經營虧損	(625)	(1,224)	(1,222)	(921)	(911)
分佔聯營公司溢利減虧損	95,465	123,799	(138,108)	42,403	(76,081)
除稅前溢利／(虧損)	94,840	122,575	(139,330)	41,482	(76,992)
稅項	—	—	—	—	—
年／期內溢利／(虧損)	<u>94,840</u>	<u>122,575</u>	<u>(139,330)</u>	<u>41,482</u>	<u>(76,992)</u>

本集團綜合財務狀況報表包括東方明珠澳門集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之下列應佔資產及負債：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產				
於聯營公司之權益	657,906	730,443	542,626	439,361
流動負債				
應付最終控股公司 款項	<u>471,372</u>	<u>421,334</u>	<u>372,847</u>	<u>346,574</u>
流動負債淨額	<u>(471,372)</u>	<u>(421,334)</u>	<u>(372,847)</u>	<u>(346,574)</u>
總資產減流動負債	<u>186,534</u>	<u>309,109</u>	<u>169,779</u>	<u>92,787</u>
權益				
股本	1	1	1	1
儲備	<u>186,533</u>	<u>309,108</u>	<u>169,778</u>	<u>92,786</u>
	<u>186,534</u>	<u>309,109</u>	<u>169,779</u>	<u>92,787</u>

本集團綜合現金流量表包括東方明珠澳門集團於相關期間之下列應佔現金流項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動					
除稅前溢利／(虧損)	94,840	122,575	(139,329)	41,482	(76,992)
就以下項目作出調整：					
應佔聯營公司 溢利減虧損	<u>(95,465)</u>	<u>(123,799)</u>	<u>138,108</u>	<u>(42,403)</u>	<u>76,081</u>
營運資金變動前之 經營現金流量	(625)	(1,224)	(1,221)	(921)	(911)
應付最終控股公司 款項減少	<u>(32,637)</u>	<u>(50,038)</u>	<u>(48,487)</u>	<u>(48,788)</u>	<u>(26,273)</u>
經營業務產生現金淨額	(33,262)	(51,262)	(49,708)	(49,709)	(27,184)
投資活動					
已收聯營公司股息	<u>33,262</u>	<u>51,262</u>	<u>49,708</u>	<u>49,709</u>	<u>27,184</u>
投資活動所耗現金淨額	<u>33,262</u>	<u>51,262</u>	<u>49,708</u>	<u>49,709</u>	<u>27,184</u>
現金及現金等值物 增加淨額	-	-	-	-	-
於一月一日之現金及 現金等值物	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日／ 九月三十日之 現金及現金等值物	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



本集團綜合權益變動表包括東方明珠澳門集團於相關期間之下列應佔合併權益變動：

	股本 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日	1	91,693	91,694
年內溢利	—	94,840	94,840
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	1	186,533	186,534
年內溢利	—	122,575	122,575
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1	309,108	309,109
年內虧損	—	(139,330)	(139,330)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1	169,778	169,779
期內虧損	—	(76,992)	(76,992)
於二零零九年九月三十日	1	92,786	92,787
未經審核			
	股本 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日	1	309,108	309,109
期內溢利	—	41,482	41,482
於二零零八年九月三十日	1	350,590	350,591

- (c) 本公司宣佈，買方與Patient Holdings Limited (本公司之全資附屬公司) 訂立臨時協議，內容有關以總代價84,900,000港元出售位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業。

有關交易詳情載於本公司日期為二零零九年十二月十八日之公佈。

- (d) 於二零零九年十二月二十二日，本公司(作為買方)與紀紅斌女士(「賣方」)就終止收購Finest Gain Investments Limited之全部權益而訂立終止協議(「終止協議」)。根據終止協議，賣方須於二零一零年十二月三十一日或之前一次性或分期向本公司退還整筆已付款項140,000,000港元。

有關交易詳情載於本公司日期為二零零九年十二月二十二日之公佈。

#### 43. 會計估計及判斷

##### (a) 估計不明朗因素之主要來源

附註14、31及37載有對投資物業、定額福利退休責任及金融工具估價之假設及風險因素之資料。其他估計不明朗因素之主要來源如下：

於應用附註2所述之本集團會計政策時，管理層作出以下對財務資料中所確認金額有重大影響之判斷。於結算日有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源亦論述如下，而該等假設及來源有可能導致須對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

財務資料之編製通常須運用判斷於若干可接受選擇中挑選會計方法及政策。用於編製財務資料之估計及判斷會作持續評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括根據情況相信屬合理之對未來事件之預料。本集團會對未來作出估計及假設。所採納之會計估計基於屬估計性質，故罕有與相關實際結果相同。以下為於編製財務資料時採用較重要之假設及估計以及會計政策及方法：

##### (b) 應用本集團會計政策時作出之重大會計判斷

應用本集團會計政策時作出之重大會計判斷於下文論述。

###### (i) 資產減值

每當有事件或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾其可收回數額，則會檢討有關資產有否減值。資產或現金產生單位之可收回數額已根據資產之公平值減銷售成本釐定。該等評估需採用估計。

公平值減銷售成本主要根據管理層批准之財政預算及於期末之估計最終價值採用現金流量預測。經審批預算及估計最終價值所涵蓋之編製相關期間現金流量預測所涉及之假設及估計有多項。主要假設包括預期之收益及經營利潤增長、實際利率、增長率及折現率選擇，藉以反映所涉風險及就估計最終價值可實現之市盈率。

管理層編製財政預算以反映實際與之前年度的業績及市場發展預期。於現金流量預測中所採用之主要假設須作出判斷才能確定，主要假設之變化可能對此等現金流量預測產生重大影響，因而影響減值檢討之結果。

###### (ii) 應收貿易賬款及其他應收款項之減值準備

本集團並無重大集中之信貸風險。本集團按照對應收貿易賬款及其他應收款項可收回程度之評估就應收款項作出減值虧損。倘事件或情況變化顯示，應收貿易賬款及其他應收款項結餘可能無法收回，則須以於應收貿易賬款及其他應收款項之賬齡及歷史撇銷經驗扣除所收回款項為主要基礎對應收貿易賬款及其他應收款項作撥備。分辨呆賬需要運用判斷及估計。倘預期與原先估計有別，則該差額將對該估計出現變化之期間之應收款項賬面值及呆賬開支構成影響。

(iii) 物業、廠房及設備減值以及土地租賃預付款項

本集團之物業、廠房及設備是本集團總資產之重要組成部分。行業情況之變化可能令該等資產之預計可使用年限或價值出現變動。本集團會每年最少一次對長期資產（包括物業、廠房及設備）進行減值檢討，或是在某些事件或情況變化顯示該等資產之賬面值可能無法收回時進行。如果出現減值跡象，便會估計資產之可收回數額。

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預期未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險評估的稅前折現率折現至其現值。本集團在作此釐定時，需對收入水平和經營成本作出重大的判斷。本集團會運用一切現有資料來確定可收回數額的合理約數，包括按照合理並有依據之假設和對收入和經營成本所作預測得出的估計數額。如果該等估計數額出現變動，便可能嚴重影響資產的賬面值，還可能引致額外的減值支出或須在未來期間將減值撥回。

(iv) 物業發展活動直接應佔之發展成本

本集團將部份發展成本分配予在建物業及已竣工物業。由於多數本集團物業發展項目為於一年以上期間內分期開發及竣工，整個項目之預算發展成本乃基於目前完成之工作並視估計之工程完成總量而定。根據本集團之經驗及所承擔工程之性質，本集團就相信在目前環境下可能發生之未來事件作出估計及假設。鑑於物業發展活動所涉及之不確定性，相關實際結果可能高於或低於結算日所作之估計。由於曾對有關數額作出過調整，估計及假設之任何變動均將對當時所記錄之數額作出調整並會影響未來年度之損益。

## II. 結算日後財務報表

本公司及其任何附屬公司概無就由二零零九年九月三十日起至截至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。此外，本公司及其任何附屬公司概無就二零零九年九月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
20樓2007室  
中國基建投資有限公司  
列位董事 台照

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
謹啟

二零一零年一月十一日

## 財務及經營前景

管理層將繼續在中國二線城市（包括成都、天津、青島、太原及海南島）尋求物業發展項目，以擴大本集團未來之物業發展投資組合。同時，管理層將於恰當時機繼續尋求其他在中國投資城市基礎設施項目之機遇。管理層將調整彼等之計劃以在本集團可承受風險範圍內尋求可為股東帶來理想回報之投資機會。

除本通函所披露者外，董事（據彼等所深知及所信）確認彼等已作出足夠盡職審查，可確保自二零零九年九月三十日起至截至本通函日期止期間，本集團之財務狀況及前景概無發生將對本集團會計師報告所載資料產生重大影響之任何重大不利變動。

## 本集團債項

於二零零九年十一月三十日營業時間結束時，即就本債項聲明而言之最後可行日期，本集團之尚未償還借貸及承擔分別約684,380,000港元及約770,119,000港元，詳情載列如下：

### 借貸

於二零零九年十一月三十日，本集團之尚未償還借貸約684,380,000港元，包括(i) (a)銀行貸款約408,528,000港元，以賬面值293,690,000港元之部分持作銷售之發展中物業及金額194,365,000港元之存款作為抵押，(b)銀行貸款約56,740,000港元，以全資附屬公司存入金額65,856,000港元之存款及本公司發出之公司擔保作為抵押，(c)銀行貸款約55,371,000港元，以賬面值78,000,000港元之本集團投資物業及本公司發出最多58,000,000港元之公司擔保作為抵押，而於總數55,371,000港元之貸款中，約35,371,000港元須於二零二三年九月前分期償還；(ii)兩份可換股票據總本金額約101,438,000港元，其負債部分約93,632,000港元；(iii)貸款票據約1,590,000港元，為無抵押、計息及於要求時償還；(iv)少數股東貸款約1,200,000港元，為無抵押、免息及有固定還款期；及(v)少數股東貸款約67,319,000港元，為無抵押及按每年8厘計息。

### 或然負債

本公司之附屬公司泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）已就提供予泛華（瀋陽）之物業單位買方之按揭貸款，與多家銀行訂立協議及已就該等銀行根據

協議向買方提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保之條款，在該等買方拖欠支付按揭分期付款時，泛華（瀋陽）負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及泛華（瀋陽）有權接納相關物業之法定所有權及管有權。於二零零九年十一月三十日，由泛華（瀋陽）向銀行作出之未償還擔保總額約27,213,000港元。

### 承擔

於二零零九年十一月三十日，本集團有以下重大承擔：

- (a) 有關物業發展項目之資本開支約710,119,000港元。
- (b) 於二零零九年六月十九日，本公司宣佈鑑於最後完成日期失效及於可預見之未來經濟前景不甚明朗，本公司現正與紀紅斌女士就以代價200,000,000港元收購Finest Gain Investments Limited全部已發行股本之協議終止之條款進行商討。直至二零零九年十一月三十日，本集團根據協議條款已支付合共140,000,000港元之金額，倘若干先決條件達致令人滿意而進行之交易未受終止，將支付餘額60,000,000港元。其後，本公司於二零零九年十二月二十二日簽署一項終止協議。

### 卸責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，本集團於二零零九年十一月三十日並無任何已發行或未償還或同意發行之借貸資本、任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債券、按揭、抵押或貸款或承兌信貸或租購承擔、資本承擔、擔保或於二零零九年十一月三十日營業時間結束時擁有其他重大或然負債。董事確認本集團之債項自二零零九年十一月三十日以來並無重大變動。

### 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，假設不存在任何不可預見之情況，經計及(i)本集團目前可動用之內部資源及(ii)其他借貸融資，本集團於本通函公佈日期起之至少未來12個月擁有充裕之營運資金應付其正常業務。

### 重大不利變動

董事並不知悉自二零零九年九月三十日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 管理層對餘下集團之討論與分析

以下為管理層對餘下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三個年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月之業務、財務業績及狀況所作之討論與分析：

### 截至二零零九年九月三十日止九個月

#### 財務回顧

##### 業績

於截至二零零九年九月三十日止九個月，餘下集團錄得營業額約20,000,000港元，較截至二零零八年九月三十日止九個月減少約62,000,000港元或76%。於截至二零零九年九月三十日止九個月，本公司權益持有人應佔虧損為約8,000,000港元。

##### 資本架構

餘下集團之資本架構包括債務（其包括借貸及可換股票據）、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益（包括餘下集團已發行股本、儲備及保留盈利）。

##### 集資活動

於截至二零零九年九月三十日止九個月，餘下集團未有任何集資活動。

#### 重大投資

##### 鹽城電廠

該電廠位於中國江蘇省鹽城市，且於二零零九年九月三十日尚在建設中。電廠將設有兩組15兆瓦抽氣／凝氣式汽輪機組及三台每小時75噸之稽稈燃料鍋爐，乃透過每年循環再用約270,000噸農業廢料為每年供應約148,000,000千瓦時電力及約1,000,000吉焦熱力而設。

於二零零九年九月三十日，用於收購鹽城電廠（「收購」）之訂金140,000,000港元已經支付。由於有關完成收購之先決條件並未完全達成，鑑於收購完成日期已經失效，且在可預見未來經濟前景亦不明朗，買賣雙方已重新考慮收購項下擬進行之交易。

其後，董事會宣佈，於二零零九年十二月二十二日，本公司與賣方已訂立終止協議以終止日期為二零零八年六月十三日之買賣協議（「終止協議」）。根據終止協議，賣方將於二零一零年十二月三十一日或之前將本公司所支付之全部款項（即140,000,000港元）一次性或分期退還予本公司。有關終止詳情，請參閱本公司於二零零九年十二月二十二日發佈之公佈。

### 瀋陽項目

瀋陽乃中國東北最大城市，亦是中國東北之經濟、政治、文化及商業中心，擁有500萬城市人口。瀋陽二零零九年上半年之本地生產總值增長了14%，約為全國平均水平之兩倍。

於二零零九年九月三十日，本集團擁有中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場發展項目（該項目與瀋陽奧林匹克體育中心相對）之70%權益，餘下30%權益則由泛華建設集團有限公司持有。該發展項目佔地約75,532平方米，規劃發展成為集住宅、購物商場、商業寫字樓、高級服務式公寓及豪華酒店於一身之地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為459,866平方米。

該發展項目於二零零九年九月三十日仍在建設中，預期將自二零零九年起分階段完工。所有住宅樓宇之封頂工作已於二零零八年末完成。預計竣工後將有1,105個住宅單位，預售已於二零零八年六月開始。於二零零九年九月三十日，已預售404個住宅單位，平均售價為每平方米約人民幣4,800元，銷售所得款項總額為約人民幣168,000,000元；另已售出39個住宅樓宇之地下商舖，售舖所得款項總額為約人民幣114,000,000元。根據本集團之會計政策，該等銷售所得款項，僅會於客戶履行銷售合同、當地政府部門對物業完成竣工驗收及銷售合同已向當地相關政府部門辦妥登記（以較遲發生者為準）後，方在綜合損益表確認為營業額。

購物商場首期已竣工，並預期於二零零九年十二月或二零一零年農曆新年前開業。由於多家著名企業，諸如瀋陽麥當勞（餐廳食品）有限公司、沃爾瑪（中國）投資有限公司、大連寶貝渡口兒童樂園及廣州金逸影視投資集團有限公司等已作為承租人簽訂租賃協議，預期購物商場開業將刺激住宅單位之銷售。

### 新銀集團中心

於二零零八年，本集團收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業（「物業」）。於二零零八年七月，本集團管理層預期須增加人手以配合本集團之未來擴張。本集團認為需要額外辦公室面積，而現有租賃物業之辦公室面積將不能滿足擴張需要。因此，所收購物業於二零零九年八月本集團位於信德中心之辦公室之現有租賃協議屆滿後將用作本集團之永久性辦公室。然而，由於全球金融危機爆發導致經濟環境轉差，本集團之擴張有所放緩。該物業之現有租戶於二零零九年六月續簽租賃協議時提議支付較高月租，租金高於同類物業之市場租值。有鑒於此，董事會決定與現有租戶續簽租賃協議，而不再將該物業用作本集團之永久性辦公室。現有租賃協議已續訂三年，並及後可選擇續訂兩年。

其後，董事會宣佈，於二零零九年十二月十五日買方與本公司之全資附屬公司Patient Holdings Limited（「賣方」）已就賣方以總代價84,900,000港元出售物業訂立臨時買賣協議（「臨時協議」）。出售之代價乃買方與賣方經參考賣方購入物業之原價格及毗鄰物業近期交易價格，按公平原則磋商釐定。臨時協議將於二零一零年四月八日完成。

### 澳門氹仔物業

於二零零九年八月二十一日，陸海投資發展有限公司（「陸海」）（為本公司擁有55%權益之附屬公司）與祥安置業投資有限公司（「祥安」）訂立預約合同（「八月預約合同」），內容有關陸海以總代價350,000,000港元出售澳門氹仔面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊（「澳門物業」）之全部權益。

於二零零九年九月二十五日，賣方（包括本公司附屬公司Fast Action Developments Limited）與買方訂立另一份預約合同（「九月預約合同」），據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購入(i)陸海之全部已發行股本額；及(ii)陸海結欠其股東之股東貸款約182,400,000港元，總代價為230,000,000港元。陸海之主要資產為(i)澳門物業；及(ii)於二零零九年八月三十一日約30,000,000港元之相關抵押存款。陸海之主要負債包括(i)於二零零九年八月三十一日與澳門物業有關之未償還按揭貸款約150,000,000港元；及(ii)於二零零九年八月三十一日之股東貸款約182,400,000港元。



由於訂立九月預約合同，八月預約合同已根據八月預約合同之條款予以終止，而陸海或祥安之間互不負有任何責任及毋須作出任何賠償。於二零零九年十月二十九日，九月預約合同之所有條件均已達成，故合同已於二零零九年十月二十九日完成。

### 人力資源

於二零零九年九月三十日，餘下集團於香港及中國僱用約65名全職員工。餘下集團致力於保持員工的競爭力。餘下集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能的僱員。其亦為員工提供培訓計劃等福利，以培養員工竭誠盡忠之精神。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日之流動資產淨值為約219,000,000港元，而於二零零九年九月三十日之現金及現金等值物為約325,000,000港元。

餘下集團於二零零九年九月三十日之銀行貸款為約567,000,000港元，還款期介乎一年內或按要求至五年以上不等。

餘下集團於二零零九年九月三十日之資產負債比率為約32%，乃按餘下集團之借貸總額約745,000,000港元除以餘下集團之總資產約2,297,000,000港元計算。

### 或然負債

於二零零九年九月三十日，餘下集團之附屬公司泛華（瀋陽）作為授予泛華（瀋陽）物業買方為數約27,000,000港元之按揭銀行貸款之還款擔保人。

於二零零九年九月三十日，餘下集團並無其他重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零九年九月三十日，餘下集團之資產約912,000,000港元已抵押予銀行，以取得一般銀行貸款。

## 外匯貨幣

於截至二零零九年九月三十日止九個月，餘下集團之大部份交易、資產及負債以港元及人民幣為計值單位。餘下集團於截至二零零九年九月三十日止九個月並無重大外匯風險。

## 截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 財務回顧

#### 業績

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約83,000,000港元，相對於截至二零零七年十二月三十一日止年度之約28,000,000港元（不包括皮革貿易業務），較去年增長約196%。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為約22,000,000港元，而去年則為虧損約22,000,000港元。

#### 資本架構

餘下集團之資本架構包括債務（其包括借貸及可換股票據）、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益（包括餘下集團已發行股本、儲備及保留盈利）。

#### 集資活動

餘下集團向Baron International Limited、中國人壽富蘭克林資產管理有限公司、CQS Convertible & Quantitative Strategies Master Fund Limited、CQS Asia Master Fund Limited及益聯資產管理有限公司及彼等各自最終實益擁有人（均為獨立第三方）成功配售合共430,000,000股新股份，每股配售股份作價0.41港元。配售已於二零零八年一月九日完成。集資總額約為176,000,000港元。配售旨在籌集額外資金以鞏固餘下集團之一般營運資金基礎及本公司之股東基礎。配售所得款項淨額約150,000,000港元擬用作進一步發展泛華（瀋陽）項目及餘額約22,700,000港元用作餘下集團之一般營運資金。

## 重大投資

### 鹽城電廠

鹽城電廠（「電廠」）位於中國江蘇省鹽城市，且於二零零八年十二月三十一日尚在建設中。電廠將設有兩組15兆瓦抽氣／凝氣式汽輪機組及三台每小時75噸之稻稈燃料鍋爐，乃透過每年循環再用約270,000噸農業廢料為每年供應約148,000,000千瓦時電力及約1,000,000吉焦熱力而設。

於二零零八年十二月三十一日，用於收購鹽城電廠之訂金140,000,000港元已經支付。由於有關完成收購鹽城電廠項目的若干先決條件並未完全達成，加上目前全球經濟逆轉及營運環境每況愈下，經周詳考慮後，董事已決定就收購鹽城電廠項目之相關終止條款與賣方進行磋商。

### 瀋陽項目

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團擁有中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場發展項目（該項目與瀋陽奧林匹克體育中心相對）之70%權益，餘下30%權益則由泛華建設集團有限公司持有。

該發展項目於二零零八年十二月三十一日仍在建設中，預期將自二零零九年起分階段完工。預計竣工後將有1,105個住宅單位。兩幢住宅大廈之預售已於二零零八年六月開始，及於二零零八年十二月底共有四幢住宅樓宇可供銷售。於二零零八年十二月三十一日已售出207個單位，平均售價為每平方米人民幣4,700元，售樓所得款項總額約為人民幣83,000,000元。

### 皮革貿易

皮革貿易市場競爭仍十分激烈，該項持續錄得虧損之業務已於二零零八年七月三日以3,000,000港元之代價出售。於出售完成後，餘下集團終止皮革貿易業務及錄得出售收益約26,000,000港元。

### 新銀集團中心

於二零零八年七月二十五日，本公司訂立臨時協議以代價約81,000,000港元收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業。該項收購已於二零零八

年九月十七日完成。現有租賃協議（月租收入為221,640港元）已延期至二零零九年六月十七日。

### 人力資源

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用約55名全職員工。餘下集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能的僱員。其亦為員工提供培訓計劃等福利，以培養員工竭誠盡忠之精神。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值為約286,000,000港元，而於二零零八年十二月三十一日之現金及現金等值物為約133,000,000港元。

餘下集團於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款為約366,700,000港元，還款期介乎一年內或按要求至五年以上不等。

餘下集團於二零零八年十二月三十一日之資產負債比率為約30.5%，乃按餘下集團之借貸總額約544,700,000港元除以餘下集團之總資產約1,788,700,000港元計算。

### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，泛華（瀋陽）作為授予泛華（瀋陽）物業買方為數約14,200,000港元之按揭銀行貸款之還款擔保人。

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團並無其他重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之資產約622,000,000港元已抵押予銀行，以取得一般銀行貸款。

### 外匯貨幣

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，餘下集團之大部份交易、資產及負債以港元、人民幣、澳門元及美元為計值單位。餘下集團於年內並無重大外匯風險。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 財務回顧

### 業績

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，餘下集團（不包括皮革貿易業務）錄得營業額約28,000,000港元，相對於截至二零零六年十二月三十一日止年度之約300,000港元，較去年上升約9,233%。年內本公司股東應佔虧損約為22,000,000港元。

### 資本架構

餘下集團之資本架構包括債務（其包括借貸及可換股票據）、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益（包括餘下集團已發行股本、儲備及保留盈利）。

### 集資活動

本公司已於二零零七年八月二十四日發行本金總額為160,000,000港元之2.5%可換股票據，其賦有權利可按初步換股價每股0.30港元兌換新股份。

於二零零七年十二月十九日，本公司與建銀國際金融有限公司訂立配售協議，據此，建銀國際金融有限公司有條件同意按致力基準配售最多430,000,000股配售股份，每股配售股份作價0.41港元。於二零零八年一月九日，餘下集團成功配售430,000,000股新股份，每股配售股份作價0.41港元，集資總額約為176,000,000港元。

## 重大投資

### 澳門物業投資及發展

雖然澳門的樓市在二零零七年下半年開始交投放緩，但澳門經濟持續高速增長，實質利率向好，外僱工人增加刺激住屋需求，推動住宅價格及租金趨升。於二零零六年年間，住宅樓價仍急升35%，個別地區樓價漲幅更高達79%。本公司管理層認為，隨著物業市場之改善，在獲得利潤之情況下出售餘下集團所持有的物業，實屬良機。

### 澳門珠光大廈50個住宅單位連車位

餘下集團所持有位於珠光大廈的所有住宅單位連車位已於二零零八年首季全部分批售出。

### 澳門塔石街

本公司於二零零八年四月二十二日公佈，本公司已簽訂買賣合約，間接出售持有塔石街物業之控股公司的權益，代價為37,026,000港元。

### 中國瀋陽泛華商業廣場發展中物業

於二零零七年九月，餘下集團成功購入瀋陽泛華商業廣場發展項目之70%權益，此為餘下集團在中國內地的首個商業發展項目。

工程進展狀況按施工計劃穩步進行，進度令人滿意。截至二零零八年三月底，住宅部份已建至地上一層，而商業部份第一期已完成地基工程。整個發展項目預計自二零零九年起分期完成。該項目其中一幢獨立建築物－麥當勞「得來速」餐廳，已經完成整體建設工作，並已於二零零七年九月二十七日正式投入使用。購物商場之招商工作已經展開。

### 皮革貿易業務

由於市場競爭仍然持續激烈，二零零七年餘下集團之皮革貿易業務之營業額約為68,000,000港元，較二零零六年下降約5.6%，並持續錄得經營虧損。

### 人力資源

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用約65名全職員工。餘下集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬。餘下集團亦為員工提供培訓計劃等福利，以培養員工竭誠盡忠之精神。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日之流動資產淨值約為89,000,000港元，而於二零零七年十二月三十一日之現金及現金等值物約為102,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團有銀行借貸約274,800,000港元，到期日介乎一年內或按要求償還至兩年不等。

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團之負債比率約為30.0%，此乃按餘下集團之借貸總額約446,200,000港元除以餘下集團之總資產約1,485,500,000港元計算得出。

### 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團之投資物業、發展中土地使用權、在建物業、持作出售之物業及持作出售之非流動資產約657,000,000港元已予抵押，以取得一般銀行貸款。

### 外匯貨幣

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，餘下集團之大部份交易、資產及負債以港元、人民幣、澳門元及美元為計值單位。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，餘下集團並無重大外匯風險。

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

#### 財務回顧

##### 業績

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約73,000,000港元（包括皮革貿易業務），相對於截至二零零五年十二月三十一日止九個月期間之約64,000,000港元，較同期年度化之業務下降14%。本公司股東應佔虧損約為38,000,000港元。

餘下集團之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，令其與金龍之法定年度結算日相同。因此，截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期業績不能直接與上一個財政期間之業績作出比較。

##### 資本架構

餘下集團之資本架構包括債務（其包括借貸及可換股票據）、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益（包括餘下集團已發行股本、儲備及保留盈利）。

### 集資活動

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，餘下集團成功以每股配售股份0.148港元配售400,000,000股新股並集資約58,000,000港元。該集資活動所得款項中，48,000,000港元已用於購入澳門若干物業，而10,000,000港元已用作餘下集團一般營運資金。

### 重大投資

#### 澳門珠光大廈

澳門珠光大廈包括三幢樓宇，合共267個辦公室單位、156個住宅單位、31個商舖及441個停車位。該大廈位於冼星海大馬路、馬德里街及倫敦街交界。

於二零零六年五月，餘下集團以總代價約139,800,000港元向獨立第三方購入66個住宅單位及60個泊車位。於二零零七年三月，餘下集團以總代價約53,600,000港元向一名獨立第三方出售24個住宅單位。

#### 澳門塔石街

餘下集團透過一間附屬公司（由餘下集團擁有51%及獨立第三方擁有餘下49%）擁有一幢位於澳門塔石街1-13號之單幢七層大廈，該地盤佔地1,085平方米，作投資用途。該物業位於澳門市中心，鄰近高士德區及荷蘭園區。

#### 澳門氹仔卓家村

餘下集團擁有一間澳門公司之55%權益，該公司持有位於澳門氹仔卓家村TN6地段之發展地盤。該地盤屬私人土地，面積約為4,661平方米。該地盤位於氹仔北部，外圍為澳門大學及皇冠酒店。

### 皮革貿易業務

於二零零六年，餘下集團之皮革貿易業務之營業額為72,000,000港元，較二零零五年經年度化之營業額下降15%，下降乃因市場競爭激烈所致。然而，由於已作出撥備之若干舊存貨於二零零六年得以成功售出，故毛利增加約10%。儘管



如此，此業務分部於二零零六年錄得經營虧損，而本公司管理層已密切注意皮革貿易業務之表現，並採取合適重組策略。

### 業務重組

於二零零六年六月，餘下集團向一間由本公司執行董事羅家寶先生及羅穎怡女士控制之公司出售其以「MOCCA」品牌於香港經營之鞋履及手袋零售業務，代價為950,000港元。餘下集團於澳門經營之零售業務亦已於二零零六年結束。此業務分部於截至二零零五年十二月三十一日止九個月產生了虧損淨額5,300,000港元，而此情況於二零零六年上半年並無改善，導致董事決定出售此業務。該項出售改善了餘下集團之經營業績淨額。

於二零零六年，餘下集團之健康產業業務之表現差強人意，而餘下集團並無管理此類業務所需之專業人才。因此，於二零零六年十月，餘下集團以代價2,000,000港元向一名獨立第三方出售了健康產業業務。

### 人力資源

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團於香港及澳門僱用約30名全職員工。餘下集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬。餘下集團亦為員工提供培訓計劃等福利，以培養員工竭誠盡忠之精神。

### 流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日之流動負債淨值約為296,000,000港元，而於二零零六年十二月三十一日之現金及現金等值物約為35,000,000港元。董事相信短期負債之相當大部份，即主要為收購用作發展之物業而獲得之銀行貸款，可於其各自之到期日按年續期。餘下集團擬用銀行貸款撥付在建物業之建築成本。

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團有銀行借貸約289,200,000港元，到期日為一年內或按要求償還。

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團之負債比率約為60.7%，此乃按餘下集團之借貸總額約366,800,000港元除以餘下集團之總資產約604,300,000港元計算得出。

### 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團之投資物業、在建物業及持作出售之物業合共536,000,000港元已予抵押，以取得一般銀行貸款。

### 外匯貨幣

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，餘下集團之大部份交易、資產及負債以港元、人民幣、澳門元及美元為計值單位。餘下集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無重大外匯風險。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）所編製以供載入本通函之報告全文。



國衛會計師事務所  
**Hodgson Impey Cheng**

Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就中國基建投資有限公司（「貴公司」）就建議出售東方明珠澳門有限公司（「東方明珠澳門」）之全部權益（「出售事項」）於二零一零年一月十一日刊發之通函（「通函」）附錄三第148至156頁「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）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乃由 貴公司董事編製，僅供說明，以提供有關出售事項可能對所呈列本通函附錄三所載之相關財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第148頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並僅向閣下報告吾等之意見。關於吾等過往用於編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料曾出具之任何報告，除吾等於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等並不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函之備考財務資料會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與來源文件進行比較，考慮支持調整之證據，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此委聘工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等必須之資料及解釋為目標，以便取得充分憑證合理確定，未經審核備考財務資料是已由貴公司董事按所述基準妥善編製；有關基準是與貴集團之會計政策一致；以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

未經審核備考財務資料以貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明，而由於其假設性質使然，故其並無提供任何保證或顯示任何事件將於未來發生，且未必能顯示：

- 餘下集團（出售事項後之貴集團）於二零零九年九月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 餘下集團截至二零零九年九月三十日止期間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 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

此致

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
20樓2007室  
中國基建投資有限公司  
列位董事 台照

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
謹啟

二零一零年一月十一日

### 餘下集團之未經審核備考財務資料之引言

餘下集團之未經審核備考財務資料乃編製以說明出售事項之影響。

以下為餘下集團之未經審核備考財務資料，乃假設出售事項就未經審核備考綜合財務狀況表而言已於二零零九年九月三十日完成及就未經審核備考綜合損益表、未經審核綜合全面損益表及未經審核備考綜合現金流量表而言已於二零零九年一月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載本集團之歷史財務資料以及通函其他財務資料一並閱讀。

隨附餘下集團之未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不明朗因素及其他現有財務資料而編製，由於該等資料之假設性質，乃提供以僅供說明。其未必可真實反映餘下集團業務於出售事項實際於本通函所示日期發生時之實際財務狀況及財務業績。此外，隨附餘下集團之未經審核備考財務資料亦不可用作預測餘下集團之未來財務狀況或經營業績。

## (i) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表，乃假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成。未經審核備考綜合財務狀況表乃基於通函附錄一所載之本集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合財務狀況表編製。有關資料已予以調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃編製以僅供說明，並由於其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於其編製日期或任何未來日期之財務狀況。

	本集團於 二零零九年 九月三十日 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	餘下集團於 二零零九年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	749,241			749,241
物業、廠房及設備	3,041			3,041
發展物業	27,445			27,445
聯營公司之權益	439,361	(439,361)		-
已付長期投資按金	140,000			140,000
	<u>1,359,088</u>			<u>919,727</u>
<b>流動資產</b>				
作出售用途之 發展物業	641,515			641,515
應收貿易賬款及 其他應收款項	61,322			61,322
現金及現金等值物	325,218		399,000	724,218
	<u>1,028,055</u>			<u>1,427,055</u>
分類為持作銷售之 出售組別資產	<u>349,077</u>			<u>349,077</u>
<b>總流動資產</b>	<u>1,377,132</u>			<u>1,776,132</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及 其他應付款項	(390,286)			(390,286)
應付最終控股 公司款項	-	346,574	(346,574)	-
計息借貸，有抵押	(534,145)			(534,145)
	<u>(924,431)</u>			<u>(924,431)</u>
分類為持作銷售之 出售組別負債	<u>(233,203)</u>			<u>(233,203)</u>
<b>總流動負債</b>	<u>(1,157,634)</u>			<u>(1,157,634)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>219,498</u>			<u>618,498</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,578,586</u>			<u>1,538,225</u>

	本集團於 二零零九年 九月三十日 千港元	備考調整 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	餘下集團於 二零零九年 九月三十日 千港元
<b>非流動負債</b>				
計息借貸，有抵押	(33,179)			(33,179)
可換股票據	(177,544)			(177,544)
遞延稅項負債	(75,727)			(75,727)
	<u>(286,450)</u>			<u>(286,450)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,292,136</u>			<u>1,251,775</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	201,186			201,186
儲備	837,892		(40,361)	797,531
<b>本公司權益持有人 應佔權益總額</b>	<u>1,039,078</u>			<u>998,717</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>253,058</u>			<u>253,058</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,292,136</u>			<u>1,251,775</u>

#### 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表附註

- 該等調整反映，並未計入出售集團於二零零九年九月三十日之資產及負債，乃假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成。
- 該等調整反映：
  - 收取現金淨額約399,000,000港元，為於二零零九年九月三十日由於出售事項收取400,000,000港元之現金代價減有關出售事項產生之估計交易成本約1,000,000港元；
  - 於二零零九年九月三十日出售金額為約346,574,000港元之股東貸款，乃假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成；
  - 出售事項約40,361,000港元之虧損，是根據出售事項所得現金淨額約399,000,000港元減(i)出售集團之資產淨額約92,787,000港元；及(ii)解除股東貸款總額約346,574,000港元計算，乃假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成。



## (ii) 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合損益表，乃假設出售事項已於二零零九年一月一日完成。未經審核備考綜合損益表乃基於通函附錄一所載本集團截至二零零九年九月三十日止期間之經審核綜合損益表編製。有關資料已予以調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合損益表乃編製以僅供說明，並由於其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於完成後截至編製日期或任何未來期間之業績。

	本集團 於截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	餘下集團 於截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 千港元
營業額	20,136			20,136
直接成本	<u>(17,458)</u>			<u>(17,458)</u>
	2,678			2,678
其他收益及收入淨額	6,699			6,699
投資物業之公平值收入	18,000			18,000
銷售及分銷成本	(7,518)			(7,518)
一般及行政費用	<u>(22,930)</u>	911		<u>(22,019)</u>
來自經營業務之 (虧損)／溢利	(3,071)			(2,160)
出售事項虧損	-		(143,626)	(143,626)
財務成本	(10,125)			(10,125)
應佔聯營公司之 溢利減虧損	<u>(76,081)</u>	76,081		<u>-</u>
除稅前虧損	(89,277)			(155,911)
所得稅開支	<u>(42)</u>			<u>(42)</u>
期內虧損	<u>(89,319)</u>			<u>(155,953)</u>

## (iii) 餘下集團之未經審核備考綜合全面損益表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合全面損益表，乃假設出售事項已於二零零九年一月一日完成。未經審核備考綜合全面損益表乃基於本通函附錄一所載之本集團於截至二零零九年九月三十日止九個月之經審核綜合全面損益表編製。該資料經調整以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合全面損益表乃編製以僅供說明，並由於其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於其編製日期或任何未來日期完成出售事項後之業績。

	本集團		餘下集團	
	於截至		於截至	
	二零零九年		二零零九年	
	九月三十日	備考調整	備考調整	九月三十日
	止九個月	(附註3)	(附註4)	止九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
期內虧損	(89,319)	76,992	(143,626)	(155,953)
期內其他全面虧損：				
換算海外附屬公司				
財務報表之匯兌差額	(63)			(63)
期內全面虧損總額	<u>(89,382)</u>			<u>(156,016)</u>
期內應佔全面虧損總額：				
本公司權益持有人	(84,861)	76,992	(143,626)	(151,495)
少數股東權益	<u>(4,521)</u>			<u>(4,521)</u>
	<u>(89,382)</u>			<u>(156,016)</u>

## (iv) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表，乃假設出售事項已於二零零九年一月一日完成。未經審核備考綜合現金流量表乃基於通函附錄一所載本集團截至二零零九年六月三十日止期間之經審核綜合現金流量表編製。有關資料已予以調整，以反映出出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表乃編製以僅供說明，並由於其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於出售事項完成後截至編製日期或任何未來期間之現金流量。

	本集團		餘下集團	
	於截至		於截至	
	二零零九年		二零零九年	
	九月三十日	備考調整	備考調整	九月三十日
	止九個月	(附註5)	(附註6)	止九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>經營活動</b>				
除稅前虧損	(89,277)	76,992	(143,626)	(155,911)
已就下列項目作出調整：				
折舊	2,125			2,125
利息收入	(4,035)			(4,035)
財務成本	10,125			10,125
應佔聯營公司溢利減虧損	76,081	(76,081)		-
投資物業之公平值收益	(18,000)			(18,000)
出售事項虧損	-		143,626	143,626
沒收少數股東貸款付款	(2,612)			(2,612)

	本集團 於截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	備考調整 (附註6) 千港元	餘下集團 於截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 千港元
營運資金變動前之經營虧損	(25,593)			(24,682)
持作銷售之發展中物業增加	(201,507)			(201,507)
應收貿易賬款及 其他應收款項減少	75,598			75,598
應付餘下集團之款項減少	–	26,273		26,273
應付貿易賬款及 其他應付款項增加	182,574			182,574
經營所得現金	31,072			58,256
已付稅項	–			–
經營業務所得現金淨額	31,072			58,256
<b>投資活動</b>				
已收利息	4,035			4,035
已收聯營公司股息	27,184	(27,184)		–
抵押存款增加	(222,231)			(222,231)
購入投資物業之付款	(142,863)			(142,863)
購入物業、廠房及設備之 付款	(35)			(35)
在建物業之投資成本付款	(98)			(98)
少數股東對附屬公司之注資	76,840			76,840
出售事項所得款項淨額	–		399,000	399,000
投資活動所耗現金淨額	(257,168)			114,648

	本集團 於截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	備考調整 (附註6) 千港元	餘下集團 於截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 千港元
<b>融資活動</b>				
償還貸款	(78,882)			(78,882)
償還銀行貸款	(109,369)			(109,369)
於行使認股權證時發行 新股所得款項淨額	4			4
新增銀行貸款所得款項	460,000			460,000
應付少數股東權益款項減少	(37,348)			(37,348)
應付關連公司款項減少	(273)			(273)
已付財務成本	(6,859)			(6,859)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<u>227,273</u>			<u>227,273</u>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>	1,177		399,000	400,177
匯率變動之影響	51			51
期初之現金及現金等值物	<u>36,100</u>			<u>36,100</u>
<b>期末之現金及現金等值物</b>	<u><u>37,328</u></u>			<u><u>436,328</u></u>
現金及現金等值物結餘分析				
計入綜合財務狀況表之				
現金及現金等值物	<u>37,328</u>		399,000	<u>436,328</u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合收益表附註

3. 調整反映，並未計入出售集團截至二零零九年九月三十日止九個月之全部收入及開支，乃假設倘出售事項已於二零零九年一月一日完成。
4. 調整反映餘下集團應佔出售事項虧損約143,626,000港元，是根據出售事項所得現金400,000,000港元減(i)出售事項產生之預期交易成本約1,000,000港元；(ii)出售集團於二零零九年一月一日之資產淨額約169,779,000港元；及(iii)於二零零九年一月一日解除股東貸款總計約372,847,000港元計算，乃假設倘出售事項於二零零九年一月一日完成。

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表附註

5. 調整反映，並未計入出售集團截至二零零九年九月三十日止九個月之全部現金流入及現金流出，乃假設倘出售事項已於二零零九年一月一日完成。
6. 調整反映，於截至二零零九年九月三十日止九個月之出售事項虧損及出售事項已收現金代價淨值，乃假設出售事項已於二零零九年一月一日完成。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零零九年十一月三十日對 貴集團所持有之物業之估值而發出之估值函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照 閣下之指示，對中國基建投資有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司及聯營公司（以下統稱「貴集團」）所持有位於澳門之物業進行估值。吾等確認曾進行外部視察及作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零零九年十一月三十日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對有關物業進行之估值乃按市場價值為基準，所謂市場價值，就吾等所下之定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

## 物業分類

於吾等之估值過程中，所評估物業乃按以下組別分類：

- 第一類 — 貴集團於澳門持有之投資物業
- 第二類 — 貴集團於澳門持有之自用物業

## 估值方法

吾等乃以比較法按公開市值基準，假設物業在其現況下出售，並參照有關市場可資比較之銷售個案對第一類物業進行估值。於適當情況下，吾等亦透過將物業於過往年度內之歷史經營溢利撥充資本之方式進行估值。於達致經營溢利淨額時已對支出作出撥備。

就其餘物業而言，吾等乃以比較法按公開市值計算估值，假設物業在其現況下交吉出售，並參照有關市場可資比較之銷售個案而釐定。吾等已考慮到物業與可資比較個案之間的差別作出適當調整，以便作出合理之價值對比。

## 業權調查

吾等已向澳門物業登記局取得物業登記證明書，並在若干情形下獲提供物業的業權文件之撮要。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，亦無確定是否存在吾等所獲提供撮要並無顯示之任何修訂文件。所有文件僅供參考用途。

## 估值假設

吾等進行估值時亦假設物業在市場求售時，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資合約、管理協議或任何類似安排藉以影響物業之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或致使達成物業之成交之任何選擇權或優先購買權，並假設沒有出現任何方式之強迫出售之情況。



## 估值之考慮因素

吾等曾視察物業之外部，亦已在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。並無對任何該等設施進行測試。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納所給予之有關批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓宇完成日期、物業識別及其他有關資料等之意見。

除另有說明者外，估值證書內之尺寸、計量及地盤／樓面面積乃按吾等所獲提供之租約及其他文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無進行實地測量以核實物業之地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設於有關文件及交付予吾等之資料所示地盤／樓面面積為準確無誤。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實及準確性，且吾等亦信賴 貴集團所表示，提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就物業之任何抵押、按揭或欠負之任何款項或達至成交時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制或支銷以致影響物業之價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會印製之香港物業估值準則（二零零五年第一版）而編製。

吾等之估值乃根據公認之估值程序，並已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。

## 備註

吾等謹此證明，吾等目前及日後亦不會於 貴集團、估物業或所申報之估值擁有任何權益。

除另有說明者外，所列全部金額均以港元計值。所採用之匯率為估值日之平均匯率，即1港元 = 1.03澳門元。於該日期至本報告日期期間，匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

20樓2007室

中國基建投資有限公司

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc, MSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

謹啟

二零一零年一月十一日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會會員（產業測量），對於香港及澳門之物業估值擁有超過十七年經驗。

陳詠芬小姐乃香港測量師學會會員（產業測量），對於香港之物業估值擁有超過十七年經驗，而對於澳門之物業估值擁有超過十一年經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 貴集團於澳門持有之投資物業

序號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 十一月三十日 之應佔價值 港元
1.	澳門外港填海區第三街區 C及F地段馬六甲街金龍酒店	1,019,000,000	40%	407,600,000
	小計：	<b><u>1,019,000,000</u></b>		<b><u>407,600,000</u></b>

## 第二類 – 貴集團於澳門持有之自用物業

序號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 十一月三十日 之應佔價值 港元
2.	澳門海港街93-103號 澳門國際中心第6座 之52個住宅單位	50,000,000	40%	20,000,000
3.	澳門畢仕達大馬路8-54C號 友誼大馬路1287-1309號 中福商業中心14樓 之5個辦公室單位	11,000,000	40%	4,400,000
	小計：	<b><u>61,000,000</u></b>		<b><u>24,400,000</u></b>
	合計：	<b><u>1,080,000,000</u></b>		<b><u>432,000,000</u></b>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於澳門持有之投資物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下之市值 港元
1.	澳門外港填海區第三街區C及F地段馬六甲街金龍酒店	<p>該物業包括一幢建於一幅佔地3,622平方米(38,987平方呎)之土地上之5層共用基座平台加上3層地庫上之雙座酒店(即第1座及第2座)。第1座及第2座分別有13層及11層。</p> <p>該物業於一九九六年落成,其後,該物業於二零零五年一月經翻新後經營。</p> <p>該物業之總建築面積約為52,253平方米(562,451平方呎),設有客房483間、賭場、桑拿浴室、夜總會、中餐廳、西餐廳、日本餐廳、4間零售店舖及泳池。地庫設有約240個泊車位。</p> <p>該物業乃以政府租契持有,年期由一九九零年十二月二十六日起,為期25年。</p>	<p>該物業被用作酒店。</p> <p>該物業之一部份之總建築面積約15,741.87平方米按不同期限租予各方用作桑拿浴室、夜總會、餐廳、商舖及賭場,最後到期日為二零一四年一月十二日,於估值日期之月租金總額約為3,970,000港元。</p>	<p>1,019,000,000</p> <p>(貴集團應佔40%權益: 407,600,000 港元)</p>

## 附註:

- 該物業之業主為金龍酒店(澳門)有限公司。
- 根據吾等最近之業權查冊,該物業受給予大豐銀行有限公司之兩項按揭(即日期分別為二零零四年三月十九日及二零零四年十一月五日之第48155C及54103C號按揭)約束。
- 根據貴集團提供之資料,該賭場設有約53張賭桌和106台角子機及6間約有15張賭桌之貴賓廳。(賭場內之賭桌、角子機及貴賓廳數目受相關牌照及酒店營運條件規限)。
- 金龍酒店(澳門)有限公司為貴集團擁有40%之聯營公司。

## 估值證書

## 第二類 – 貴集團於澳門持有之自用物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下之市值 港元
2.	澳門海港街 93-103號 澳門國際中心 第6座之 52個住宅單位	該物業包括約於一九九五年落成之14層高綜合大廈第6座2至8樓內之52個住宅單位。  該物業之總計可售面積約為2,792.05平方米 (30,053.63平方呎)	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	50,000,000  (貴集團應佔40%權益： 20,000,000 港元)
		該物業乃以政府租契持有，年期由二零零六年三月二十日起，為期10年。		

## 附註：

1. 該物業包括：

樓層	單位
2	A、B、C、D、E、F、G及H
3	A、B、C、D、E、F、G及H
4	A、B、C、D、E、F、G及H
5	A、B、C、D、E、F、G及H
6	A、B、C、D、E、F、G及H
7	A、B、C、D、E、F、G及H
8	A、B、G及H

2. 該物業之業主為金龍酒店（澳門）有限公司。
3. 根據吾等最近之業權查冊，該物業受一份給予中國銀行之押記約束。
4. 金龍酒店（澳門）有限公司為 貴集團擁有40%之聯營公司。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下之市值 港元
3.	澳門畢仕達大馬路 8-54C號 友誼大馬路 1287-1309號 中福商業中心14樓 之5個辦公室單位	該物業包括約於一九九四年落成之17層高商業大樓14樓內之5間辦公室。  該物業之總計可售面積約為455.56平方米(4,903.65平方呎)	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	11,000,000  (貴集團應佔40%權益： 4,400,000 港元)
		該物業乃以政府租契持有，年期由一九九零年十二月二十六日起，為期25年。		

## 附註：

1. 該物業包括：

## 樓層 單位

14 F、G、H、I及J

2. 該物業之業主為環宇國際酒店管理有限公司(「環宇」)。誠如 貴集團所告知，環宇為金龍酒店(澳門)有限公司(「金龍」)之關連方，環宇國際與金龍之董事為同一組董事。根據金龍提供日期為二零零四年六月十七日之委託書，環宇國際為金龍之信託人代表金龍持有該物業，金龍為該物業之實益擁有人。
3. 金龍酒店(澳門)有限公司為 貴集團擁有40%之聯營公司。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本集團之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及全信，本通函無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容產生誤導。

## 2. 股本

### (a) 法定及已發行股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本	
10,000,000,000股股份	500,000,000
已發行及繳足	
4,023,710,510股股份	201,185,525.50

### (b) 可換股票據

- (i) 於最後可行日期，本公司已發行未行使本金額合共36,437,703港元之非上市2.5%固定利息可換股可贖回票據（「二零一一年可換股票據」），賦予其持有人於截至二零一一年四月二十七日前以每股股份0.148港元之初步換股價（可予調整）兌換最多246,200,696股新股份的權利。
- (ii) 於最後可行日期，本公司已發行未行使本金額合共65,000,000港元之非上市2.5%固定利息可換股可贖回票據（「二零一二年可換股票據」），賦予其持有人於截至二零一二年八月二十三日前以每股股份0.30港元之初步換股價（可予調整）換取216,666,666股新股份的權利。

於最後可行日期，除二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據外，本公司並無任何其他可轉換為新股份之證券。

### 3. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有而將予列入該條例所述之登記冊之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 股份之好倉

董事姓名	持有之股份數目			於最後 可行日期 佔本公司 已發行 股本百分比 (%)
	個人權益	公司權益	總數	
羅家寶先生	701,116,000	–	701,116,000	17.42
史鳳玲女士	170,000,000	1,019,290,512	1,189,290,512	29.56

(附註)

附註：該等股份由史鳳玲女士全資擁有之公司Amazing Glory Investments Limited持有。因此，彼被視為擁有所有該等股份。



## (b) 相關股份之好倉

## (i) 本公司二零一一年可換股票據之好倉

董事姓名	持有身份	二零一一年 可換股 票據金額 港元	相關 股份數目	於最後 可行日期 佔本公司 已發行 股本百分比 (%)
鄭建東先生	實益擁有人	23,709,703	160,200,696	3.98

二零一一年可換股票據之持有人有權於截至二零一一年四月二十七日前選擇以每股股份0.148港元之初步換股價（可予調整）將二零一一年可換股票據轉換為新股份。

## (ii) 本公司二零一二年可換股票據之好倉

董事姓名	持有身份	二零一二年 可換股 票據金額 港元	相關 股份數目	於最後 可行日期 佔本公司 已發行 股本百分比 (%)
羅家寶先生	實益擁有人	65,000,000	216,666,666	5.38

二零一二年可換股票據之持有人有權於截至二零一二年八月二十三日前選擇以每股股份0.30港元之初步換股價（可予調整）將二零一二年可換股票據轉換為新股份。

## (c) 於本集團其他成員公司之權益

羅家寶先生及羅穎怡女士各自於星堡企業有限公司（本公司擁有70%之附屬公司）之已發行股本中擁有10%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於股份及相關股份擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 4. 須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露之權益及主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（並不包括董事或本公司最高行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

##### 股份之好倉

股東名稱	持有身份	股份數目	於最後
			可行日期 佔本公司 已發行 股本百分比 (%)
Amazing Glory Investments Limited	實益擁有人	1,019,290,512	25.33

附註：Amazing Glory Investments Limited由本公司董事史鳳玲女士全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無人士（並不包括董事或本公司最高行政人員）擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

## 5. 本集團其他成員公司之主要股東

於最後可行日期，就董事所知、所得資料及所信，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士直接或間接擁有任何類別股本（包括有關該股本之任何購股權）（附帶可於任何情況下，在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利）面值達10%或以上之權益：

附屬公司名稱	實益 擁有人名稱	登記 持有人名稱	持有已發行 股本／註冊股本 之面值百分比
星堡企業有限公司	胡瑋恩	景霸有限公司	10%
泛華房地產開發（瀋陽） 有限公司	泛華建設集團 有限公司	泛華建設集團 有限公司	30%

除上文披露者外，於最後可行日期，概無人士（並不包括董事或本公司最高行政人員）擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內，或就董事或本公司最高行政人員所知，概無人士直接或間接擁有任何類別股本（包括有關該股本之任何購股權）（附帶可於任何情況下，在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利）面值達10%或以上之權益。

## 6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立不可於一年內屆滿或由本集團免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之任何現有服務合約。

## 7. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有根據上市規則須予以披露之權益。

## 8. 董事於本集團資產合約之權益

除本通函內披露者外，於最後可行日期，本公司董事並無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期編製之經審核賬目之結算日）起所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何權益。概無董事於最後可行日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 9. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

## 10. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內曾訂立下列重大或可屬重大之合約（並非在日常業務中訂立之合約）：

- (a) 陸海投資發展有限公司（「陸海」）與李宏坤先生於二零零八年四月十六日訂立的協議，內容有關陸海以總代價530,000,000港元向李宏坤先生出售其於澳門之一項物業之全部權益；
- (b) 本公司與吳紹康先生於二零零八年四月十九日訂立之協議，內容有關本公司以總代價37,026,000港元向吳紹康先生出售其於芭仙奴國際有限公司之全部權益；
- (c) 本公司與Peakway Holdings Limited於二零零八年五月二十二日訂立之協議，內容有關本公司出售其於Pathway International Limited之全部50%權益及轉讓Pathway International Limited於完成時結欠本公司之全部股東貸款，代價為3,000,000港元；
- (d) 本公司與紀紅斌女士於二零零八年六月十三日訂立之協議，內容有關收購Finest Gain Investments Limited全部權益，總代價為200,000,000港元；
- (e) Patient Holdings Limited與威義有限公司於二零零八年七月二十五日訂立之協議，內容有關Patient Holdings Limited以總代價81,268,000港元收購威義有限公司位於香港之一項物業；

- (f) 本公司與龍威建設顧問有限公司於二零零九年五月二十九日就一個物業發展項目之項目管理及諮詢服務訂立之協議；
- (g) 中國基建有限公司與泛華建設集團有限公司（「泛華建設」）於二零零九年六月十七日訂立之協議，內容有關增加泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華瀋陽」）之註冊資本；
- (h) 本公司擁有55%權益之附屬公司陸海與祥安置業投資有限公司於二零零九年八月二十一日訂立之預約合同，內容有關陸海出售其於名為TN6地段之地塊之全部權益，總代價為350,000,000港元；
- (i) 祥安置業投資有限公司及金龍投資發展有限公司（作為買方）與Fast Action Developments Limited（「Fast Action」）、鄭建東先生、羅家寶先生、許先生、蔡宏江先生及胡家儀先生（作為賣方）於二零零九年九月二十五日訂立之預約合同及成交代價安排協議，內容有關出售(i)陸海之全部已發行股本額；及(ii)陸海所欠羅家寶先生、許先生、蔡宏江先生及胡家儀先生、Fast Action及鄭建東先生之股東貸款；及根據出售事項促使向Fast Action償付部份最終付款；
- (j) 中國基建有限公司與泛華建設就泛亞瀋陽於二零零九年十一月二日訂立之諒解備忘錄及泛亞瀋陽與泛亞建設就泛亞建設向泛亞瀋陽提供之股東貸款於同日訂立之股東貸款協議；
- (k) 出售協議；
- (l) 買方與Patient Holdings Limited於二零零九年十二月十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關以總代價84,900,000港元擬出售一處位於香港之物業；及
- (m) 本公司與紀紅斌女士於二零零九年十二月二十二日訂立之終止協議，內容有關終止收購Finest Gain Investments Limited之全部權益。

## 11. 專家資格及同意書

提供意見或建議以供載入本通函專家之資格載列如下：

名稱	資格
浩德融資	為根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售協議之條款及其項下擬進行之交易的獨立財務顧問
中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師

於本通函日期，上述各專家已發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見或函件，並引述其名稱，且迄今彼等並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有股權，並無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，自二零零八年十二月三十一日（本公司最近公佈經審核賬目之結算日）以來，各專家概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何權益。

## 12. 一般資料

- (a) 本公司之總辦事處為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。本公司註冊辦事處地址為The Harbour Trust Co. Ltd., P.O. Box 897, One Capital Place, George Town, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 公司秘書為羅進財先生。羅先生為香港會計師公會、英國特許會計師公

會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之資深會員。

- (d) 本通函之中文譯本乃僅供參考之用。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

### 13. 備查文件

下列文件之副本可由本通函日期起至二零一零年一月二十八日止之任何工作天之正常辦公時間內，於本公司之辦事處（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約副本；
- (c) 致獨立股東之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第15頁；
- (d) 致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件，全文載於本通函第16至20頁；
- (e) 本集團之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 由中和邦盟評估有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家書面同意書；
- (i) 本公司截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之年報；及
- (j) 所有自二零零九年九月三十日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來根據上市規則第14及／或第14A章所載規定刊發之通函。



中國基建投資有限公司  
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

茲通告中國基建投資有限公司（「本公司」）謹定於二零一零年一月二十八日（星期四）中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、追認及批准宇華酒店管理有限公司與本公司於二零零九年十一月二十八日訂立之協議，內容有關出售(i)一股面值為1港元之普通股，即東方明珠澳門有限公司之全部已發行股本；及(ii)東方明珠澳門有限公司欠付本公司之股東貸款約346,700,000港元（「出售協議」，其註明「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事進行彼等認為必需或適當之所有行動及事宜以使出售協議協議條款生效。」

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
公司秘書  
羅進財

香港，二零一零年一月十一日

香港總辦事處：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

20樓2007室

開曼群島註冊辦事處：

The Harbour Trust Co. Ltd.

P.O. Box 897

One Capital Place, George Town

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 有權出席本公司大會並於會上投票之任何本公司股東，可委派一名或以上代表出席及根據本公司之公司組織章程細則之條文代其投票表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會代表該股東。委任超過一名受委代表，委任書須註明據此獲委任受委代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面受託人簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、受託人或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之代表委任表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該代表委任表格，而毋須出示進一步證明。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格必須按其上印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處分處卓佳標準有限公司（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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及在會上投票。
4. 屬本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東分冊排名首位之該等人士方有權就有關股份投票。
5. 大會主席將在會上行使本公司之公司組織章程細則第69條所賦予之權力，提交上述普通決議案供本公司股東以投票方式表決。