
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有蜆壳電器工業(集團)有限公司股份，應立即將本文件送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

由J.P. MORGAN代表STAR AMUSE LIMITED(星悦有限公司)
就蜆壳電器工業(集團)有限公司全部已發行股份
(由星悦有限公司及與其一致行動人士
已購入或同意購入者除外)
作出之自願無條件現金收購建議
之回應文件

蜆壳電器工業(集團)有限公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



董事會函件載於本被收購方董事會通函第12頁至第18頁。

獨立董事委員會函件載於本被收購方董事會通函第19頁至第20頁，當中載有獨立董事委員會大部份成員就中國海外發展收購建議向獨立股東作出之推薦意見以及翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)無法向獨立股東提供推薦建議之聲明。大福之推薦意見函件載於本被收購方董事會通函第21頁至第43頁，當中載有其就中國海外發展收購建議向獨立董事委員會作出之推薦意見。

二零一零年三月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	11
董事會函件	12
獨立董事委員會函件	19
大福函件	21
附錄一 — 收購協議及註銷協議	I-1
附錄二 — 前集團之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 本集團之物業估值	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本被收購方董事會通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具備下列涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，根證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、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)受規管活動之持牌法團，並為Red Dynasty之財務顧問
「收購事項」	指	本公司根據收購協議收購少數股東權益
「收購協議」	指	由中國海外發展、本公司、Assure Win及翁國基先生就收購事項而於二零一零年二月九日訂立之框架協議
「收購及註銷公佈」	指	本公司於二零一零年二月二十四日及二零一零年三月五日就(其中包括)收購事項和註銷而刊發之公佈
「一致行動」	指	具收購守則所界定之涵義
「聯繫人士」	指	具上市規則所界定之涵義
「Assure Win」	指	Assure Win Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，直接持有Pan China Land之28.26%股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行之一般營業日(不包括星期六及當日上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號且於下午五時正或之前並無除下或取消之日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷」	指	根據SMC契約、PCL協議及WTG契約註銷管理層期權作為配及發行補償股份之代價
「註銷協議」	指	SMC契約、PCL協議及補償協議以及WTG Deed之統稱

釋 義

「股本重組」	指	股本削減(包括增加法定股本)及股份溢價註銷
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「通函」	指	本公司於二零零九年十二月八日刊發有關(其中包括)中國海外發展收購建議之通函
「截止日期」	指	二零一零年三月二十九日(星期一),即中國海外收購建議之截止日期
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司,根據公司條例於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市
「中國海外發展收購建議」	指	由J.P. Morgan代表收購方作出之自願無條件現金收購建議,以收購所有已發行股份(已由收購方及其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外)
「中國海外發展收購建議文件」	指	收購方於二零一零年二月二十六日向股東刊發載有關於(其中包括)中國海外發展收購建議之收購建議文件連同接納及過戶表格
「本公司」	指	蜆壳電器工業(集團)有限公司,在香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市
「補償協議」	指	由本公司及光大管理層於二零一零年二月九日就(其中包括)向光大管理層作出補償建議以及根據完成由光大管理層接管光大房地產而訂立之協議
「補償股份」	指	PCL補償股份、SMC補償股份及WTG補償股份
「完成」	指	認購協議之完成
「完成日期」	指	完成之日,即二零一零年二月十日

釋 義

「代價股份」	指	作為收購事項之代價而將予配發及發行之合共最多246,785,579股新股
「董事」	指	本公司不時之董事
「已分派業務」	指	前集團除餘下業務外之所有業務，由Privateco集團經營，包括：(a)生產及銷售電風扇及其他家用電器及合約生產業務；(b)物業租賃；(c)於房地產之投資控股，其中包括於控股公司持有之少數股東權益，此等公司持有廣州天河區中信廣場之若干零售物業及辦公室單位、於深圳福田保稅區之工廠大廈、於香港柴灣之工廠大廈(Pprivateco之總部亦座落於此)及於佛山市順德區之其他工業物業；(d)其他投資控股，其中包括一間於廣州持有775個計程車牌照的計程車公司、若干上市公司債券及股份之小型投資組合(於二零零九年六月三十日之價值約為40,000,000港元)；(e)通函董事會函件D節「認購協議」下「償還股東貸款」一段所載餘下業務結欠已分派業務、金額於二零零九年八月二十八日約8.244億港元(實際金額視乎中國海外發展根據盡職審查結果作出之書面確認而定)之股東貸款(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)；及(f)持有本公司所擁有注有SMC & Device名稱之中文商標(以可於完成前轉讓、分配、以新代舊方式轉讓或以其他方式歸屬於Privateco集團者為限)
「實物分派」	指	如通函之董事會函件A節「集團重組」第(ii)段所述，由本公司向股東進行之Privateco股份實物分派

釋 義

「光大管理層」	指	根據補償協議由王小鳳女士代表之光大房地產管理人員，為PCL承授人之若干成員
「光大房地產」	指	中國光大房地產開發有限公司，根據中國法例成立之公司，Pandue持有其全部股本權益
「股東特別大會」	指	本公司於二零零九年十二月三十一日上午十一時正舉行之股東特別大會
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行理事及執行理事之任何代表
「接納表格」	指	連同中國海外發展收購建議文件一併寄發有關中國海外發展收購建議之股份過戶及接納表格
「前集團」	指	於集團重組完成前之本公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其現有附屬公司
「集團重組」	指	前集團之建議集團重組，包括轉讓及實物分派，有關詳情載於通函之董事會函件A節「集團重組」一節
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「增加法定股本」	指	於股本削減生效後隨即透過增設44,100,000,000股每股面值0.01港元之新股份而增加本公司之法定股本

釋 義

「獨立董事委員會」	指	成立以就中國海外發展收購建議向獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員包括一名非執行董事(即翁國材先生)及獨立非執行董事(即翁國材先生、王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生)
「獨立股東」	指	中國海外發展、收購方、翁國基先生及彼等之一致行動人士及彼等各自之聯繫人士(翁國材先生及其代名人除外)以外之股東
「聯合公告」	指	於二零零九年九月二十九日由中國海外發展、本公司及Red Dynasty就(其中包括)中國海外發展收購建議而刊發之聯合公告
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之持牌法團，為收購方之財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月十日，即本被收購方董事會通函刊印前就載入本被收購方董事會通函若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零零九年七月二十八日，股份暫停買賣以待刊發聯合公告前於聯交所買賣之最後一日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「翁女士」	指	翁何韻清女士，翁國基先生及翁國材先生之母親
「翁女士之承諾」	指	翁女士向翁國基先生及中國海外發展所作出之承諾，據此，翁女士已承諾就其實益擁有之53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議
「管理層期權」	指	由Terborley向承授人授出之期權，賦予彼等權利向Terborley購入最高百分比之期權股份

釋 義

「少數股東權益」	指	由 Assure Win 直接持有於 Pan China Land 及 Terborley 之 28.26% 及 30% 股權
「翁國基先生」	指	翁國基先生，董事會副主席以及非執行董事
「翁國材先生」	指	翁國材先生，非執行董事兼翁國基先生之兄弟
「王先生」	指	王韜光先生，為 Assure Win、Terborley、Pan China Land、Pandue、SLP (China) Pte. Ltd.、Sharp China Limited 及光大房地產之董事
「徐女士」	指	徐芝潔女士，翁國基先生之配偶
「收購方」	指	星悅有限公司，即 Star Amuse Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為弘冠有限公司之直接全資附屬公司，而弘冠有限公司則為為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之直接全資附屬公司
「收購股份」	指	收購方及其一致行動人士並無實益擁有或同意收購之股份
「期權股份」	指	合共 116,000 股 Pan China Land 已發行股份
「Pan China Land」	指	Pan China Land (Holdings) Corporation，一間根據開曼群島法律註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司間接擁有 70% 權益之附屬公司
「Pan China Land 集團」	指	本公司之直接全資附屬公司 Jodrell Investments Limited 及其附屬公司，包括但不限於 Terborley 及 Pan China Land
「Pandue」	指	Pandue Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部股權由 Pan China Land 直接擁有
「PCL 協議」	指	中國海外發展、本公司、Terborley、翁國基先生及 PCL 承授人就註銷 PCL 期權而於二零一零年二月九日訂立之框架協議

釋 義

「PCL補償股份」	指	將配發及發行合共23,800,000股新股份，根據PCL協議作為註銷由PCL承授人持有之PCL期權之代價
「PCL完成日期」	指	PCL協議的所有條件獲達成後第五個營業日
「PCL承授人」	指	PCL協議所載PCL期權之承授人
「PCL期權」	指	PCL承授人持有的管理期權
「中國」	指	中華人民共和國
「Privateco」	指	Shell Electric Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司
「Privateco集團」	指	Privateco及其附屬公司
「Privateco收購建議」	指	由卓怡融資代表Red Dynasty作出之自願無條件現金收購建議，以收購所有Privateco股份(包括由翁國材先生持有之Privateco股份)，不包括已由Red Dynasty一致行動人士擁有或同意將予擁有者
「Privateco收購價」	指	根據Privateco收購建議之每股Privateco股份現金1.80港元
「Privateco股份」	指	Privateco股本中之普通股
「建議」	指	董事會將於股東特別大會上就股本重組、集團重組、認購事項及據此擬進行之交易所提呈以供批准之建議
「記錄日期」	指	二零一零年二月一日，確認股東收取實物分派之權利之記錄日期
「Red Dynasty」	指	Red Dynasty Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之特設公司，由翁國基先生、徐女士及翁女士分別實益擁有99.996%、0.002%及0.002%權益

釋 義

「Red Dynasty一致行動人士」	指	Red Dynasty及與其一致行動人士，不包括翁國材先生，彼已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士
「股份登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記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
「餘下業務」	指	於集團重組後，由Pan China Land集團經營之本集團在中國之物業投資及開發業務
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股本削減」	指	將每股股份0.50港元之面值削減至0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「股份溢價註銷」	指	註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額
「SMC補償股份」	指	將配發及發行合共14,280,000股新股份，根據SMC協議作為註銷由SMC承授人持有之SMC期權之代價
「SMC完成日期」	指	SMC契約的所有條件獲達成後第五個營業日
「SMC契約」	指	中國海外發展、本公司、翁國基先生、Terborley及SMC承授人就註銷SMC期權而在完成前於二零一零年二月十日訂立之契約，其詳情於收購及註銷公佈中披露
「SMC承授人」	指	SMC契約所載SMC期權之承授人

釋 義

「SMC期權」	指	由八名SMC承授人持有之管理層期權
「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、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)受規管活動之持牌法團，並為本公司之財務顧問
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	收購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	由本公司、中國海外發展及翁國基先生於二零零九年九月九日就(其中包括)認購事項訂立之協議
「認購股份」	指	由收購方根據認購協議認購之合共157,045,368股新股份(佔本公司已發行股本30%)
「大福」	指	大福融資有限公司，根據證券及期貨條例可經營第6類受規管活動(就機構融資提供意見)持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，就中國海外發展收購建議向獨立董事委員會提供意見
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「Terborley」	指	Terborley Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於最後實際可行日期其70%之股權由本公司間接擁有。
「信託」	指	為翁國基先生的直系親屬成員(包括徐女士及其四名子女)之利益而根據一項日期為一九九零年十一月五日之信託契據成立之酌情信託，UBS Trustees (B.V.I.) Limited 為受託人，翁國基先生為主要聯繫人，可就該信託擁有之股份向受託人發出書面投資指示(包括就股份投票及出售股份)

釋 義

「承諾」	指	翁國基先生於完成前就中國海外發展收購建議向中國海外發展發出之不可撤回承諾函件，詳情載列於本被收購方董事會通函之董事會函件「承諾」一節
「美國」	指	美國或美利堅合眾國(視乎情況而定)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「WTG補償股份」	指	將予配發及發行之合共7,933,333股新股份，作為根據WTG契約註銷王先生所持WTG期權之代價
「WTG完成日期」	指	WTG契約的所有條件獲達成後第五個營業日
「WTG契約」	指	中國海外發展、本公司、Terborley與王先生就註銷WTG期權於二零一零年三月五日訂立之契約
「WTG期權」	指	王先生持有之管理層期權
「%」	指	百分比

預期時間表

二零一零年

中國海外發展收購建議開始日期(附註1)	二月二十六日(星期五)
接納中國海外發展收購建議之最後期限及日期.....	三月二十九日(星期一) 下午四時正
收購中國海外發展收購建議之截止日期(附註2).....	三月二十九日(星期一)
在聯交所網站刊登中國海外發展 收購建議結果之公告	不遲於三月二十九日(星期一) 下午七時正
寄發根據中國海外發展收購建議接獲之有效接納 應付股款之最後期限(附註3)	四月八日(星期四)

附註：

1. 中國海外發展收購建議於二零一零年二月二十六日(星期五)(即中國海外發展收購建議文件寄發日期)作出，並可於該日及自該日起可供接納。
2. 根據收購守則，被收購方董事會函件於收購建議文件寄發日期後寄發，則中國海外發展收購建議自收購建議文件寄發日期後最少28日內仍可供接納，而二零一零年三月二十九日(星期一)下午四時正為接納之最後期限。
3. 就根據中國海外發展收購建議所交回股份應付代價股款，將儘快在切實可行情況下，自股份過戶登記處接獲所有相關文件以完成接納中國海外發展收購建議及使之生效當日起計10日內，以普通郵遞方式送交接納中國海外發展收購建議之股東，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

本被收購方董事會通函內所載之一切時間均指香港本地時間。



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

董事：

郝建民先生¹(董事局主席)

陳斌先生

于上游先生

向翊先生

朱炳坤先生

翁國基先生¹

翁何韻清女士

梁振華先生

丘鉅淙先生

翁國材先生¹

王從安先生²

林晉光先生²

梁文釗先生²

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座11樓

1. 非執行董事
2. 獨立非執行董事

敬啟者：

由J.P. MORGAN代表STAR AMUSE LIMITED(星悅有限公司)
就蜆壳電器工業(集團)有限公司全部已發行股份
(由星悅有限公司及與其一致行動人士
已購入或同意購入者除外)
作出之自願無條件現金收購建議

緒言

茲提述本公司、中國海外發展及Red Dynasty日期為二零零九年九月二十九日刊發之聯合公佈及本公司日期為二零零九年十二月八日之通函。

於二零零九年十二月三十一日，有關建議之決議案已於股東特別大會上獲得正式批准。於二零一零年二月十日，建議之所有先決條件已獲達成或獲豁免，完成繼而已於二零一零年二月十日發生。根據認購協議，收購方認購了157,045,368股新股份，相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%，總代價約為455,400,000港元(相等於每股2.90港元)。

董事會函件

於完成後，J.P. Morgan代表收購方提出中國海外發展收購建議(即向股東提出一項自願無條件現金收購建議，以收購所有股份，不包括收購方及其一致行動人士已持有或同意收購之該等股份)及閣下應已收到中國海外發展收購建議文件，當中載有關於(其中包括)中國海外發展收購建議之詳情，以及相關之接納表格。

本公司已成立獨立董事委員會，由一名非執行董事(即翁國材先生)及獨立非執行董事組成，以就中國海外發展收購建議向獨立股東提供推薦意見。由於翁國材先生已取得執行理事之裁決，其不會僅因翁國材先生及翁國基先生為一致行動定義中註釋(8)項下之「兄弟」或「近親」之關係而視彼等為一致行動人士。根據收購守則第2.8條，非執行董事翁國材先生已成為獨立董事委員會成員。

大福已獲委任為獨立財務顧問，以就中國海外發展收購建議之條款是否公平合理，向獨立董事委員會提供意見，有關之委任已獲獨立董事委員會批准。

本被收購方董事會通函旨在向閣下提供(其中包括)有關本公司之資料、獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會大部份成員就中國海外發展收購建議向獨立股東提供之推薦意見以及翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)無法向獨立股東提供推薦建議之聲明)及大福函件(當中載有其就中國海外發展收購建議向獨立董事委員會提供之意見)。

中國海外發展收購建議

中國海外發展收購建議現按以下基準提出：

就所持有之每股股份..... 現金5.0港元

與市價之比較

中國海外發展收購價每股股份5.0港元較：

- (i) 於二零零九年六月三十日股東應佔每股股份未經審核合併資產淨值約5.94港元，折讓約15.8%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份3.75港元，溢價約33.3%；
- (iii) 截至並包括最後交易日止10、20、30、90及180個連續交易日之平均收市價每股股份分別約3.83港元、3.75港元、3.65港元、3.01港元及2.56港元，分別溢價約30.5%、33.3%、37.0%、66.1%及95.3%；及
- (iv) 與於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份5.00港元相同。

中國海外發展收購建議的條件

中國海外發展收購建議為無條件。

印花稅

賣方從價印花稅按收購方就接納中國海外發展收購建議應付代價之0.1%計算，將於接納中國海外發展收購建議時從應向相關股東支付之款項中扣除。收購方將代表接納收購建議股東就接納中國海外發展收購建議及轉讓收購股份安排支付印花稅。

中國海外發展收購建議之價值

於最後實際可行日期，共發行680,529,930股股份(經認購事項擴大)，其中收購方連同其一致行動人士持有307,999,668股股份，而除根據收購協議及註銷協議要求發行股份外(其詳情於本文件附錄一披露)，本公司並無已發行在外證券、購股權、認股權證或衍生工具，可兌換為股份或附有權利要求發行股份。假設中國海外發展收購建議獲全數接納，中國海外發展收購建議適用於523,484,562股股份(佔於完成後本公司已發行股本約76.92%)，而根據中國海外發展收購價每股5.00港元計算，中國海外發展收購建議之價值將約為2,617,400,000港元(不包括印花稅)。J.P. Morgan認為財務資源充分可供收購方應付全數接納中國海外發展收購建議。

付款

接納中國海外發展收購建議有關之付款將會盡快作出，惟在任何情況下須於接獲正式填妥及有效的接納書之日起計10日內作出。

收購方之背景以及其對本公司之意向

中國海外發展收購建議文件載述，收購方為一間於二零一零年一月六日根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司，並為中國海外發展之間接全資附屬公司。於二零一零年二月二十三日(即中國海外發展收購建議文件之最後實際可行日期)，除認購事項外，收購方自其註冊成立以來並無從事任何其他業務。

中國海外發展為中國其中一間主要的物業發展及投資公司，並同時從事其他物業相關業務，例如物業管理及建築設計。中國海外發展在中國20個主要城市擁有物業發展項目，其業內往績及經驗備受稱許。

於二零一零年二月二十三日(即中國海外發展收購建議文件之最後實際可行日期)，中國海外發展亦是在聯交所上市之最大中國物業發展商(以市值計算)，並為中國最大建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司。

董事會函件

中國海外發展作為中國主要房地產發展及投資公司，其策略是透過本身發展及收購而取得業務增長。擬作出之中國海外發展收購建議是中國海外發展取得並擴大其於中國之房地產平台之良機。於二零零九年六月三十日，本集團之可出售及可出租土地儲備合共約為1.7百萬平方米。本集團之物業項目位於北京、廣州及上海等優質一級城市以及內蒙古呼和浩特等新興城市，其擁有均衡的組合，其中包括發展中物業以及持作未來發展之土地儲備。除發展中項目外，截至二零零九年九月二十九日本集團亦擁有投資物業組合，包括於北京及上海擁有兩項已竣工辦公室物業，以及在廣州擁有發展中的零售商場，計劃建築面積為81,651平方米。

中國海外發展收購建議文件載述，收購方之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立本集團在中國之平台。本集團將主要集中於新興二級及三級城市之住宅及混合用途發展，以及倘出現商機時，亦會顧及於一級或二級城市的經甄選及較小型之發展項目。

本集團透過維持股份在聯交所上市地位而於中國海外發展收購建議截止後繼續保持上市，令本集團獲得更多發展商機。

為確保本集團管理之延續性，根據認購協議，中國海外發展同意委任翁國基先生為董事會副主席，惟條件是翁國基先生於完成後翌年繼續保留其於136,000,000股股份之權益(以及其中所有權利及經濟利益)，以及於完成首週年後往後之年度保留其於68,000,000股股份之權益(以及其中所有權利及經濟利益)。不會向翁國基先生支付擔任董事會副主席之酬金或其他福利，其委任亦不會有固定年期。

有關本公司董事及高級管理層之委任及辭任之詳情，載於本公司日期為二零一零年二月十二日及二零一零年二月二十六日之公佈以及中國海外發展收購建議文件。

如中國海外發展收購建議文件所述，於二零一零年二月二十三日(即中國海外發展收購建議文件之最後實際可行日期)，收購方不擬繼續聘用本集團之僱員，除非有關聘用就確保本集團現有業務之可持續性及連續性屬必需。

有關聘用現有僱員之連續性及本集團之管理層架構載於中國海外發展收購建議文件附錄二之以下段落：

- (i) 「收購協議」一節「代價」分節下(ii)(b)段；
- (ii) 「註銷協議」一節「PCL協議」分節下「根據PCL協議之承諾」分節下(iv)(a)(iii)段；及
- (iii) 「註銷協議」一節「補償協議」分節下「補償建議」分節下(iii)段。

董事會函件

於二零一零年二月二十三日(即中國海外發展收購建議文件之最後實際可行日期)，收購方之意向為本集團之主要業務維持作房地產發展，及於中國內地進行投資。除中國海外發展收購建議文件附錄二所披露外，收購方無意在中國海外發展收購建議截止後為業務帶來重大變動，且除於本集團日常業務過程中出售和處置物業(住宅、投資或其他)外，於二零一零年二月二十三日(即中國海外發展收購建議文件之最後實際可行日期)並無計劃重新調配本集團之固定資產。

董事會認為，收購方計劃維持本集團的現有業務和保留若干董事，並發揮中國海外發展房地產投資發展及項目管理專長將使本公司得以於中國海外發展收購建議後維持穩定性。因此董事層認為，收購方就關於本公司的意向符合本公司及股東整體的利益。

承諾

根據認購協議，翁國基先生已不可撤回地向中國海外發展承諾：

- (i) 翁國基先生將及將促使徐女士及信託，並將盡力促使翁女士及翁國材先生接納中國海外發展收購建議，以使收購方將擁有於中國海外發展收購建議結束時本公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%；
- (ii) 待翁國基先生於上文(i)及下文(vi)項下之義務獲履行後，翁國基先生(連同徐女士及信託)將於完成日期後一年期間持有136,000,000股股份(佔本公司經認購事項擴大後之已發行股本約20.0%)或以上以及當中附帶的權利和經濟利益；
- (iii) 縱使聯交所於中國海外發展收購建議後，視翁女士或翁國材先生為公眾人士(定義見上市規則)之一及彼等所持有之股份為公眾人士持有之股份，翁國基先生(連同徐女士及信託)於完成中國海外發展收購建議後於本公司持有之股權於完成後將仍不超過169,320,000股股份(佔本公司經認購事項擴大後之已發行股本約24.9%)；
- (iv) 倘於中國海外發展收購建議完成後，翁國基先生(連同徐女士及信託)擁有少於136,000,000股股份，翁國基先生將於完成中國海外發展收購建議後在收購守則許可之情況下合理地盡力向翁女士及翁國材先生購入股份，以使翁國基先生(連同徐女士及信託)將擁有136,000,000股股份；

董事會函件

- (v) 除上文(i)及(iii)以及下文(vi)所規定外，翁國基先生將不會就其實益擁有之股份接納中國海外發展收購建議，或採取任何行動致使該等股份可供接納中國海外發展收購建議用途，或於中國海外發展收購建議截止前轉讓其股份或其中之權利及經濟利益予任何第三方或以其他方式將其出售，翁國基先生亦將促使徐女士及信託，並在上文(i)及(iv)之規定下將盡力促使翁女士遵守有關彼等持有之股份之類似不出售限制；
- (vi) 於中國海外發展收購建議截止後，翁國基先生及中國海外發展將共同承諾維持25%公眾持股量之規定，並將共同向公眾人士(定義見上市規則)出售或轉讓彼等持有之股份，以使最少25%之股份由公眾人士持有；及
- (vii) 翁國基先生已不可撤回地授權中國海外發展簽署、轉讓並簽立所有所需文件，以履行上文(i)、(iii)、(iv)及(vi)項。

根據承諾，翁國基先生(連同徐女士及信託)將於任何情況下就彼等持有最少約94,330,000股股份接納中國海外發展收購建議。於二零一零年三月一日，翁國基先生(連同徐女士及信託)已就94,332,000股股份接納中國海外發展收購建議。

根據翁女士之承諾，翁女士已向翁國基先生及中國海外發展承諾就其實益擁有之53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議。於二零一零年三月二日，翁女士已就53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議。

於二零一零年二月二十三日(即中國海外發展收購建議文件之最後實際可行日期)，除承諾及翁女士之承諾外，收購方或其一致行動人士概無接獲任何股東將接納或拒絕中國海外發展收購建議之任何指示或不可撤回承諾。

本集團最近發展

本公司最近訂立收購協議、SMC契約、PCL協議、補償協議及WTG契約。謹請閣下垂注本被收購方董事會通函附錄一及收購及註銷公佈，當中載有收購協議、SMC契約、PCL協議、補償協議及WTG契約之詳情。

維持本公司之上市地位

聯交所已表示，倘於中國海外發展收購建議結束後，公眾人士持有之股份數目少於適用於本公司之最低公眾持股水平規定，即25%的股份，或聯交所相信：

- 出現或可能出現股份交易造市之情況；或
- 公眾人士持股量不足以維持有秩序之市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣，直至公眾持股水平達到要求。

董事會函件

收購方有意維持本公司在聯交所之上市地位。收購方董事及董事會將予委任的新董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以保證股份達致足夠的公眾持股水平。此外，如上文「承諾」一節所述，中國海外發展及翁國材先生已不可撤回地承諾(其中包括)彼等將對於中國海外發展收購建議結束時維持25%的公眾持股水平之規定承擔責任。

只要本公司仍為上市公司，聯交所將會密切監察本公司日後進行之所有資產收購或出售。不論擬進行交易之規模，聯交所可酌情要求本公司向股東刊發公佈及通函，尤其當聯交所亦有權將本公司之連串資產收購或出售合併處理，而任何該等交易或會導致本公司被視為新上市申請人，並須符合上市規則所載有關新上市申請人的規定。

其他資料

於二零一零年二月二十七日新委任的董事(即郝建民先生、陳斌先生、于上游先生、向翹先生及朱炳坤先生)並未知悉導致獨立董事委員會函件所述翁國材先生提議委任其他估值師以及其索閱本公司核數師內部工作表的評論的基礎及情況，亦未能就此等事項作出評論。其餘之董事(翁國材先生除外)並不同意翁國材先生就此於獨立董事委員會函件中所作出的聲明。

敬希閣下垂注中國海外發展收購建議文件及接納表格，參閱有關中國海外發展收購建議、稅務、中國海外發展收購建議之接納及結算程序之資料。

推薦意見

敬希閣下垂注(i)載於本被收購方董事會通函第19頁至第20頁之獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會大部份成員就中國海外發展收購建議向獨立股東提供之推薦意見以及翁國材先生(獨立董事委員會持異見之成員)無法向獨立股東提供推薦建議之聲明)、及(ii)載於本被收購方董事會通函第21頁至第43頁之大福致獨立董事委員會函件(當中載有其就中國海外發展收購建議是否公平合理向獨立董事委員會提供之建議及其達致意見及推薦意見時所考慮之主要因素)。

此致

列位股東 台照

代表
蜆壳電器工業(集團)有限公司
主席兼非執行董事
郝建民

二零一零年三月十二日



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00081)

敬啟者：

由J.P. MORGAN代表STAR AMUSE LIMITED(星悅有限公司)
就蜆壳電器工業(集團)有限公司全部已發行股份
(由星悅有限公司及與其一致行動人士
已購入或同意購入者除外)
作出之自願無條件現金收購建議

吾等謹此提述本公司於二零一零年三月十二日之被收購方董事會通函(「該文件」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與該文件所界定者具相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，由一名非執行董事翁國材先生(獨立董事委員持異見之成員)及獨立非執行董事組成，以向獨立股東就中國海外發展收購建議提供推薦意見。

由於郝建民先生是中國海外發展執行董事，而翁國基先生已經對認購協議作出承諾，因此，郝建民先生和翁國基先生不屬於獨立董事委員會。

大福已獲委任，以就此向獨立董事委員會提供意見。其意見詳情及達致其意見之主要考慮因素已載列於該文件第21至第43頁之大福函件內。閣下亦請垂注中國海外發展收購建議文件、董事會函件及該文件附錄所載之其他資料。

翁國材先生不能向獨立股東推薦彼等是否應接納中國海外發展收購建議，因為彼未能索閱(a)世邦魏理士編製之Pan China Land集團之獨立估值以及Pan China Land集團之物業估值；及(b)本公司綜合工作表，其中列有本公司核數師明確在中國核數師由二零零五年至二零零九年十二月三十一日的經審核賬目作出的所有調整詳情，以及本公司有關Pan China Land集團於二零零九年的綜合賬目的內部工作表，而其認為此等資料對其向獨立股東提供推薦意見至為重要。

獨立董事委員會函件

經考慮中國海外發展收購建議之條款、獨立股東之利益以及大福之意見，獨立董事委員會大部份成員(即翁國材先生以外之全體獨立董事委員會成員)認為中國海外發展收購建議之條款對獨立股東而言公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納中國海外發展收購建議。吾等認為中國海外發展收購建議之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會大部份成員推薦獨立股東接納中國海外發展收購建議。

獨立董事委員會大部份成員謹此提醒獨立股東注意，有意將其全部或部份股份投資變現之獨立股東應監控於中國海外發展收購建議期間之股價表現。倘股份之市價高於中國海外發展收購價，且出售所得款項於扣除所有交易成本後高於根據中國海外發展收購建議應收之款項，則獨立股東應考慮於市場出售彼等之股份，而不接納中國海外發展收購建議。獨立股東亦應注意，股份於二零零八年七月二日(即最後交易日前十二個月該月份之首個交易日)至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間整體成交量偏低。因此，獨立股東未必能夠於不對股價構成下調壓力之情況下在市場上出售彼等之股份。中國海外發展收購建議為獨立股東提供機會及另一途徑變現彼等之股份投資。被本集團未來前景(包括建議交易(定義見大福之意見函件)一旦完成，將對本集團產生之潛在正面影響)所吸引及對收購方有信心之獨立股東可考慮保留彼等所持部份或全部股份。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會大部份成員

獨立非執行董事

王從安 林晉光 梁文釗

獨立董事委員會持異見之成員

非執行董事

翁國材

謹啟

二零一零年三月十二日

大福函件

以下為大福致獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入本被收購方董事會通函。



香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

由J.P. MORGAN代表STAR AMUSE LIMITED(星悅有限公司)
就蜆壳電器工業(集團)有限公司全部已發行股份
作出之自願無條件現金收購建議
(已由星悅有限公司及與其一致行動人士擁有或同意收購之股份除外)

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就中國海外發展收購建議之條款向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於收購方於二零一零年二月二十六日刊發之收購建議文件(「收購建議文件」)及 貴公司於二零一零年三月十二日刊發致股東之回應文件(「回應文件」)，本函件為其中一部份，連同收購建議文件統稱為「該等文件」。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與回應文件所界定者具相同涵義。

於二零零九年九月二十九日，貴公司、中國海外發展及Red Dynasty聯合公告建議，當中涉及股本重組、集團重組及認購事項。如回應文件中「董事會函件」(「董事會函件」)所載列，完成已於二零一零年二月十日發生，根據認購協議，收購方已以總代價約455,400,000港元(相等於每股股份2.90港元)認購157,045,368股新股份，佔 貴公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。於完成後，J.P. Morgan已代表收購方提出中國海外發展收購建議(為一項自願無條件現金收購建議)，以收購所有已發行股份(惟已由收購方及其一致行動人士持有或同意收購之股份除外)。

翁國基先生(目前為董事、Privateco之董事兼Red Dynasty之唯一董事)、徐女士(目前為Privateco之董事及翁國基先生之配偶)及Chu Ka Loy先生(Privateco若干附屬公司之董事)於吾等一家同系附屬公司大福證券有限公司(「大福證券」)開設了股份經紀賬戶。此外，(i)大福資產管理有限公司或大福投資經理有限公司(均為大福證券集團有限公司(「大福集團」，吾等之控股公司)之附屬公司)管理之若干酌情

大福函件

基金(「該等基金」)於最後實際可行日期合共持有中國海外發展已發行股本總額約0.04%；(ii)於緊接最後實際可行日期前兩年，大福集團之若干附屬公司曾為其本身利益買賣中國海外發展之股份，而大福資產管理有限公司或大福投資經理有限公司管理之若干基金(大福集團之附屬公司為投資者之一)亦曾買賣中國海外發展之股份；及(iii)海通證券股份有限公司(「海通」)於自二零零九年十二月二十一日(即海通成為吾等之最終控股公司之日)至最後實際可行日期期間曾為其本身利益買賣中國建築股份有限公司(「中國建築」，中國海外發展之控股股東)之股份。吾等認為，上述事宜並不影響吾等向獨立董事委員會提供意見之獨立性，因為：

- (a) 吾等乃獨立於海通及大福集團其他附屬公司營運，且吾等與海通及大福集團其他附屬公司之間嚴格採納職能分隔制度；
- (b) 向上述人士提供股份經紀服務乃於大福證券之一般及日常業務過程中進行，且自開立該等賬戶以來並無就該等賬戶簽立任何買賣交易；
- (c) 於最後實際可行日期，大福集團及其附屬公司均非該等基金之實益投資者。上文(i)項所述該等基金對中國海外發展之股份之投資控股，乃於大福資產管理有限公司及大福投資經理有限公司之一般及日常業務過程中進行；
- (d) 上文(ii)項所述大福集團之附屬公司以及大福資產管理有限公司或大福投資經理有限公司管理之基金(大福集團之一家附屬公司為投資者之一)持有及買賣中國海外發展之股份，乃於大福集團及其附屬公司之一般及日常業務過程中進行，該等持股量之價值與大福集團之綜合總資產相比並不重大，且自二零零九年六月中以來該等公司及基金並無實益擁有中國海外發展之股份；及
- (e) 上文第(iii)項所述海通買賣中國建築股份為其本身投資決定及屬海通之一般及日常業務過程，且於二零零九年十二月二十三日後及截至最後實際可行日期海通概無實益擁有中國建築之股份。

作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之職責乃就中國海外發展收購建議之條款是否公平合理為閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議，以及就閣下應否推薦獨立股東接納中國海外發展收購建議向閣下提供意見。獨立董事委員會(其組成載於董事會函件「緒言」一段)亦已成立，以就中國海外發展收購建議之條款向獨立股東提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

基準及假設

於達致吾等之推薦建議時，吾等倚賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之財務及其他資料及事實，以及彼等所發表之聲明，並假設吾等所獲或文件所載之一切該等財務及其他資料及事實以及任何聲明乃妥善摘錄自相關會計記錄(就財務資料而言)及由 貴公司、董事及 貴集團之管理層作出審慎周詳查詢後方作出。吾等亦假設吾等所獲或文件所載之一切該等財務及其他資料及事實以及任何聲明於作出時為完整、真實及準確，並於該等文件寄發日期繼續為完整、真實及準確。董事及／或 貴集團之管理層向吾等表示，已向吾等提供所有相關資料，向吾等提供之資料及發表之聲明並無遺漏重大事實，且吾等亦不知悉有任何事實或情況將導致該等獲提供之資料及作出之聲明成為失實、不確或含有誤導成份。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括) 貴公司提供之以下資料：

- (i) 認購協議；
- (ii) 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之年報，以及 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)；及
- (iii) 該等文件。

吾等亦已與董事及／或 貴集團之管理層商討中國海外發展收購建議之條款，認為吾等已審閱足夠資料以達致知情之意見。吾等無理由懷疑向吾等提供之資料及事實以及向吾等作出之聲明之完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無就該等資料進行獨立核實，吾等亦無對 貴集團及 貴公司之共同控制實體及聯繫人士、中國海外發展及其聯繫人士以及Red Dynasty及其聯繫人士之業務、事務、財務表現及狀況或前景進行任何形式之調查。

由於非執行董事翁國材先生(翁國基先生之兄弟)反對建議，故本函件所述之「董事」不應包括翁國材先生。此外，下文提述「貴集團」不應包括Privateco及已根據集團重組轉讓予Privateco之公司。

吾等並無考慮因獨立股東接納或不接納中國海外發展收購建議而產生之稅務影響，因為該等稅務影響因個人情況而各有不同。尤其是身為香港境外居民或進行證券交易時須繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東，應就中國海外發展收購建議考慮彼等各自之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

所考慮之主要因素及原因

在達致吾等有關中國海外發展收購建議之條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

I. 中國海外發展收購建議之背景及主要條款

如收購建議文件所載，於二零零九年九月九日，貴公司、翁國基先生及中國海外發展訂立認購協議，據此，中國海外發展有條件同意(以其本身名義或透過指定其一間或以上全資附屬公司)以現金代價每股股份2.90港元認購157,045,368股認購股份。完成已於二零一零年二月十日發生，該157,045,368股認購股份佔貴公司於完成時之已發行股本約23.08%。

如收購建議文件所載，J.P. Morgan正代表收購方向股東提出中國海外發展收購建議(一項自願無條件現金收購建議)，以收購所有收購方及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之股份，該收購建議之基準如下：

就所持之每股股份 現金5.0港元
(「中國海外發展收購價」)

如回應文件所載，於最後實際可行日期，已發行股份合共為680,529,930股(經認購事項擴大後)，收購方連同其一致行動人士持有其中307,999,668股。

根據認購協議，作為完成認購事項之一項先決條件，翁國基先生已不可撤回地向中國海外發展承諾(其中包括)彼將及將促使徐女士及信託，並將盡力促使翁女士及翁國材先生接納中國海外發展收購建議，以使收購方將於中國海外發展收購建議結束時擁有貴公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。

收購方之意向為貴公司繼續在聯交所上市。

有關中國海外發展收購建議條款之詳情，請參閱收購建議文件。

II. 有關貴集團之資料

(A) 貴集團之財務資料

以下為摘錄自回應文件附錄三之截至二零零八年十二月三十一日止年度(「二零零八年財政年度」)貴集團之未經審核備考綜合收益及溢利數字，以及於二零零九年六月三十日貴集團之未經審核備考綜合資

大福函件

產淨值概要(假設建議已於計入若干未經審核備考調整後完成)，以及基於(其中包括)回應文件附錄三所載列之 貴集團未經審核備考綜合財務報表(「貴集團未經審核備考綜合財務報表」)及 貴公司之相關年度年度報告之貴集團表現之討論：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
收益	1,300.7
毛利	608.2
除稅前溢利	622.4
除稅後溢利	200.4
貴公司擁有人應佔除稅後溢利	136.8
	<u><u>1,705.4</u></u>
	於二零零九年 六月三十日 百萬港元
貴公司擁有人應佔資產淨值	<u><u>1,705.4</u></u>

於二零零八年財政年度，貴集團之未經審核備考綜合收益及除稅前溢利分別為約1,300,700,000港元及622,400,000港元。於二零零八年財政年度的除稅前溢利主要來自：(i)約608,200,000港元的毛利(經董事告知，貴集團於二零零八年財政年度的大部份收益來自銷售廣州光大花園E期，該銷售亦為貴集團帶來毛利)；(ii)約176,500,000港元的出售共同控制實體收益；(iii)約67,300,000港元的撥回未動用撥備；及(iv)約56,100,000港元的出售附屬公司收益。然而，於二零零八年財政年度的未經審核備考綜合所得稅開支約為422,000,000港元，令 貴集團錄得約200,400,000港元的未經審核備考除稅後綜合溢利。有關所作出的備考調整，請同時參閱回應文件附錄三。

誠如董事會函件所載，於二零零九年六月三十日，貴集團於二零零九年六月三十日之可銷售及可出租土地儲備合共約1,700,000平方米。貴集團之物業項目分佈在北京、廣州及上海等一線大城市以及內蒙古呼和浩特等新興城市。除開發項目外，貴集團在北京、上海及廣州擁有由辦公室、商業及/或住宅物業組成之投資物業組合。

貴集團之主要資產及負債

以下為 貴集團於二零零九年六月三十日之主要資產及負債之分析(假設建議已於計入若干未經審核備考調整後完成)，乃摘錄自回應文件附錄三 貴集團之未經審核備考綜合財務狀況報表：

	於二零零九年 六月三十日	
	百萬港元	百萬港元
非流動資產		
— 投資物業	633.9	
— 於共同控制實體之權益	216.2	
— 商譽	85.0	
— 物業、廠房及設備	45.9	
— 其他無形資產	45.1	
— 其他非流動資產	3.4	1,029.5
		<hr/>
流動資產淨值		2,970.2
非流動負債		(1,706.3)
少數股東權益		(588.0)
貴公司擁有人應佔資產淨值		<u>1,705.4</u>

貴集團之資產淨值

貴集團於二零零九年十二月三十一日之物業權益之估值載於回應文件附錄四獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司之估值報告。吾等已與世邦魏理仕有限公司討論其估值報告，注意到當中已採用以下方法：

- (i) 就 貴集團在中國持有作投資用途之物業權益而言，估值師採用直接比較法對該等物業權益進行估值，假設按現有狀況以交吉形式出售各項該等物業權益，並參考有關市場上可比較之銷售交易。估值師亦以資本化法，經計及物業權益之現時租金收入及租賃之復歸收入潛力後對物業權益進行估值；

- (ii) 在評估 貴集團在中國持有作出售或自用之物業權益時，估值師以直接比較法對該等物業權益進行估值，並已假設按現有狀況以交吉形式出售各項該等物業權益，以及參考了有關市場上可比較之銷售交易；
- (iii) 就 貴集團在中國持作發展之物業權益而言，估值師對物業權益進行估值時，所按基準為物業將或可按 貴集團最近期之發展計劃進行開發及落成。估值師已採用直接比較法，參考有關市場上可獲得之可比較銷售證據以達致物業猶如於估值日期已落成之資本值，並已計及已支出和將予支出之開發成本，以反映已完成之開發項目之質量。「物業猶如已落成之資本值」為估值師對該物業售價總額之意見，當中假設該物業於估值日期已落成。就該等已訂約出售但正式之轉讓手續仍未完成之物業權益而言，估值師對此部份物業權益進行估值時已計及合約價格。估值師亦已採用直接比較法評估物業權益(如適用)，當中已假設在現有狀況下以交吉形式出售各項該等物業權益，並已參考有關市場上可比較之銷售交易；及
- (iv) 吾等亦從估值師處明白到，於使用比較法時，比較乃基於實際交易所變現之價格或可比較物業之出價進行。對於擁有相若尺寸、特點及地點之可比較物業，會從各項物業在各方面之優缺點進行分析及仔細衡量，以就價值達致公平之比較。

吾等從估值師處明白到，尚有其他估值方法，包括成本法及貼現現金流法，惟彼等認為該等方法不及其估值中所採用之方法合適，原因是成本法並不符合市場為本之估值慣例，而貼現現金

流法涉及多項假設及限制，可嚴重影響估值之結果。此外，彼等目前在估值中使用之估值方法符合市場慣例。基於上文所述，吾等認為估值師所採納之估值方法屬合理及可接納。

根據回應文件附錄二所載於二零零九年六月三十日 貴公司擁有人應佔 貴集團之未經審核備考綜合資產淨值約1,705,400,000港元及合共680,529,930股已發行股份(經認購事項擴大)計算， 貴公司擁有人應佔 貴集團之未經審核備考綜合每股資產淨值將約為2.506港元(「**貴集團備考每股資產淨值**」)。如董事所告知，如回應文件附錄四所載的估值報告所示，於二零零九年十二月三十一日， 貴集團的土地及樓宇及土地之預付租賃租金之市值(並未計及遞延稅項及相關少數股東權益之影響)遠較該等物業於二零零九年六月三十日之賬面淨值為高。儘管如前所述，吾等從董事得悉：(i)與該等物業之賬面淨值相比，該等物業之市值出現整體升幅乃因該等物業以成本減累折舊及攤銷入賬；及(ii) 貴集團無意出售該等物業。吾等亦從董事得悉：(i)如回應文件附錄四所載列之估值報告所示，於二零零九年十二月三十一日， 貴集團之投資物業之市值(並未計及遞延稅項及相關少數股東權益之影響)超過 貴集團於二零零九年六月三十日之投資物業賬面值；及(ii)於二零零九年十二月三十一日， 貴集團之存貨之市值與其賬面值相比亦出現巨大升幅(並未計及遞延稅項及相關少數股東權益之影響)。然而，由於可資比較公司(定義見下文)之財務數據乃基於其最新經刊發年度或中期報告或公佈或招股章程，且並未就可資比較公司(定義見下文)刊發其最近綜合財務報表後物業權益之任何市值變動作出調整，因此有關升幅不會影響吾等與可資比較公司(定義見下文)作出之比較分析。此外， 貴集團存貨的市值升幅僅指 貴集團之未來溢利。

(B) 與 貴集團業務有關之前景

誠如董事會函件所載，收購方之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立 貴集團在中國之平臺。 貴集團將主要專注於新興二級及三級城市之住宅及混合用途發展項目，以及倘出現商機時，亦會專注於一級及二級城市經甄選及較小型之發展項目。誠如中期報告所載，中國之物業需求於二零零九年上半年開始復甦。根據中國國家統計局網站之資料，中國70個大中城市樓宇之按年計

銷售價格指數由二零零九年初之98.7復甦至二零一零年二月之110.7。此外，二零零九年度中國國內生產總值增長率與二零零八年度比較達約8.7%。此外，於二零零九年度，中國之固定資產投資按年增長約30.1%，較二零零八年中國之固定資產投資按年增長率約為25.5%之增長為高。

基於上文所述，吾等認同董事之看法，中國之經濟發展將繼續沿著其長期增長之軌道前進，因此，貴集團之物業租賃、投資及發展業務將受惠於中國長遠經濟之持續增長。然而，中國政府近日宣佈降低物業價格的措施，其中包括為低收入家庭增加廉價房屋的供應及增加普通住宅的供應、限制為投機及投資進行購買、加強房地產項目貸款風險管理及市場監管及加快為低收入家庭興建房屋項目等。中國物業市場亦可能受到政府政策及不同地區之競爭性經營環境和市況等不明朗因素影響。

(C) 貴集團近期發展

於二零一零年二月二十四日，貴公司宣佈，貴公司訂立(i)有關(其中包括)由貴公司向Assure Win收購Pan China Land之28.26%股本權益及Terborley之30%股本權益之收購協議(Pan China Land及Terborley於最後實際可行日期為貴公司之間接非全資附屬公司)；(ii)有關註銷賦予PCL承授人及SMC承授人權利購入Pan China Land若干已發行股份之PCL期權及SMC期權之PCL協議及SMC契約；及(iii)有關(其中包括)向光大管理層提出之補償建議及根據完成由光大管理層移交光大房地產之補償協議。於二零一零年三月五日，貴公司進一步公佈貴公司就註銷WTG期權訂立WTG契約，WTG期權授權王先生購入Pan China Land若干已發行股份。上述交易(「建議交易」)之詳情載於收購及註銷公佈、收購建議文件附錄二及回應文件附錄一。

如收購及註銷公佈所述，董事認為收購事項及註銷乃貴公司加強及鞏固其透過Pan China Land集團進行物業投資及發展業務控制權之

寶貴機會，可於執行該等業務之管理及經營策略時之取得最大可行靈活彈性。

如董事所告知，建議交易受限於獨立股東批准及／或若干條件，而建議交易將會否獲獨立股東批准以及建議交易將會否完成，於本函件日期尚未明朗。此外，縱使建議交易完成，除建議交易能鞏固 貴集團於Pan China Land集團之控制權外，建議交易會正面或負面影響 貴集團，於本函件日期尚未明朗。鑑於上文所述，於本函件日期，建議交易對 貴集團之潛在影響亦不能確定。

III. 有關收購方及中國海外發展之資料

(A) 收購方及中國海外發展之主要業務

誠如董事會函件所載，收購建議文件披露收購方為投資控股公司，亦為中國海外發展之間接全資附屬公司，而中國海外發展為中國領先之物業開發和投資公司之一。中國海外發展亦從事其他物業相關業務，例如物業管理及建築設計。如收購建議文件進一步所提述者，中國海外發展於中國超過20個主要城市擁有物業發展項目，其在業內之往績和經驗獲得廣泛肯定，並為中國最大之建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司。

(B) 收購方之意向

誠如收購建議文件所載，中國海外發展收購建議為中國海外發展取得並擴大其於中國之房地產平臺之良機。誠如收購建議文件所載，收購方之意向為透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立 貴集團在中國之平臺，而 貴集團將主要專注於新興二級及三級城市之住宅及混合用途發展，以及倘出現商機時，亦會專注於一級及二級城市之經甄選及較小型之發展項目。誠如收購建議文件所載， 貴集團透過維持股份在聯交所上市，將於中國海外發展收購建議結束後繼續保持上市地位，以便 貴集團獲取更多發展商機。

誠如收購建議文件所載，為確保 貴集團管理之延續性，根據認購協議，中國海外發展同意委任翁國基先生為董事會副主席，惟條件是翁國基先生於完成後翌年繼續保留其於136,000,000股股份之權益(以及

其中所有權利及經濟利益)，以及於完成首週年後往後之年度保留其於68,000,000股股份之權益(以及其中所有權利及經濟利益)。有關 貴公司董事及高級管理層辭任以及收購方就保持聘用 貴集團僱員及管理層架構連續性之意向之詳情，載於該等文件及 貴公司日期為二零一零年二月十二日及二零一零年二月二十六日之公佈。

如收購建議文件所載，截至二零一零年二月二十三日(即收購建議文件之最後實際可行日期)，收購方之意向為 貴集團之主要業務將繼續為中國內地之房地產開發及投資業務。如收購建議文件所載，除收購建議文件附錄二所披露者外，收購方無意於中國海外發展收購建議結束後引入任何重大業務變動，亦無計劃重新調動 貴集團截至二零一零年二月二十三日(即收購建議文件之最後實際可行日期)之固定資產，惟於 貴集團一般業務過程中銷售及出售物業(住宅、投資或其他)。

IV. 中國海外發展收購建議價格

(A) 股份之過往市價及流通量

(a) 股價

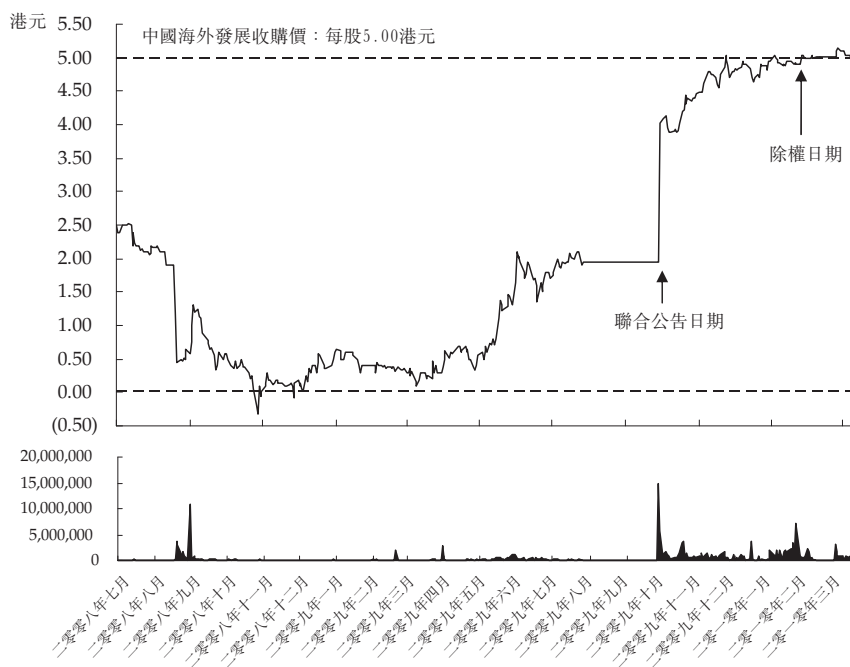
根據於二零一零年二月十日完成之集團重組， 貴公司從事已分派業務之若干附屬公司之若干資產及負債已轉讓予Privateco，且所有由 貴公司持有之Privateco股份已以實物分派形式分派予股東，分派基準為每持有一股股份獲發一股Privateco股份。股份將於二零一零年一月二十六日(「除權日期」)以實物分派除權形式開始買賣。

於比較及分析中國海外發展收購價相對於股份過往價格表現時，吾等已於二零一零年一月二十六日(即除權日期)之前對股份之過往每日收市價作調整，方法為扣除Privateco收購價(「經調整價格」)。由於非上市之Privateco股份並無公開市值，而Privateco股份(已由Red Dynasty及其一致行動人士擁有或同意收購者除外)可根據Privateco收購建議以Privateco收購價出售，表示有人願意以Privateco收購價購買Privateco股份，故Privateco收購價已就調整目的而被視作Privateco股份之價值。

下圖顯示股份於除權日期前之收市價、經調整價格及由除權日期至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間之收市價，以及由二

大福函件

零零八年七月二日(即二零零九年七月二十八日(股份緊接於二零零九年七月二十九日股份暫停買賣,以待刊發聯合公告前之最後交易日)前十二個月該月份之首個交易日)至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間(「回顧期間」)於聯交所所報之收市價及於聯交所所報之成交量:



資料來源: 彭博

中國海外發展收購價:

- (i) 較於最後交易日經調整價格每股股份1.95港元溢價約156.4%;
- (ii) 較截至並包括最後交易日止10、20、30、90及180個連續交易日之平均經調整價格每股股份分別約2.03港元、1.95港元、1.85港元、1.21港元及0.76港元分別溢價約146.3%、156.4%、170.3%、313.2%及557.9%;
- (iii) 與於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份5.00港元相同;及
- (iv) 較於二零零九年六月三十日每股股份約2.506港元之貴集團之備考每股資產淨值溢價約99.5%。

如上圖所示，於除權日期前回顧期間之經調整價格低於中國海外發展收購價(惟於二零零九年十一月二十四日及二零一零年一月四日除外，於該等日期股份之經調整價格為每股股份5.03港元，較中國海外發展收購價溢價0.6%)。於除權日期至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間，股份之收市價介乎每股5.00港元(與中國海外發展收購價相同)至每股5.15港元(較中國海外發展收購價溢價3.0%)。每股股份之經調整價格由最後交易日之1.95港元，上升至二零零九年九月三十日(緊隨刊發聯合公告後股份之首個交易日)之4.03港元。吾等相信，有關增幅乃由於建議以及預期將提出中國海外發展收購建議及Privateco收購建議所致。然而，不能確定該股價水平將可維持。此外，除二零零九年十一月二十四日及二零一零年一月四日外，於二零零九年九月三十日至除權日期前當日期間，經調整價格仍低於中國海外發展收購價。中國海外發展收購建議為獨立股東提供一個機會按遠優於緊接刊發聯合公告前之經調整價格之發售價變現其股份投資。即使於除權日期至最後實際可行日期期間，股份之收市價於數日高於中國海外發展收購價。儘管中國海外發展收購價為獨立股東提供另一途徑以中國海外發展收購價變現其投資，惟倘獨立股東有意出售大量股份，彼等未必能於不對股價構成下調壓力之情況下出售股份。

大福函件

(b) 股份之流通量

下表載列股份於回顧期間之成交量：

月份/期間	月內/期內之 總成交量 (股)	月內/期內 每日平均 成交量 (股) (附註1) (概約)	每日平均 成交量佔 已發行股份 總數百分比 (附註2) (概約)	每日平均 成交量 佔公眾股東 所持股份 總數百分比 (附註3) (概約)
二零零八年				
七月	1,145,000	52,045	0.01%	0.03%
八月	10,870,000	572,105	0.11%	0.38%
九月	14,594,000	694,952	0.13%	0.47%
十月	1,607,206	76,534	0.01%	0.05%
十一月	389,200	19,460	0.00%	0.01%
十二月	710,000	33,810	0.01%	0.02%
二零零九年				
一月	503,000	27,944	0.01%	0.02%
二月	3,002,855	150,143	0.03%	0.10%
三月	1,546,000	70,273	0.01%	0.05%
四月	4,563,451	228,173	0.04%	0.15%
五月	5,666,400	298,232	0.06%	0.20%
六月	7,657,904	348,087	0.07%	0.23%
七月(由二零零九年 七月二日至二零零九年 七月二十八日， 包括首尾兩日) (附註4)	2,202,000	115,895	0.02%	0.08%
九月三十日(附註4)	14,870,000	14,870,000	2.84%	9.90%
十月	26,301,932	1,315,097	0.25%	0.88%
十一月	15,983,960	761,141	0.15%	0.51%
十二月(附註5)	12,399,963	590,474	0.11%	0.39%
二零一零年				
一月	33,023,420	1,651,171	0.32%	1.10%
二月(由二零一零年 二月一日至 二零一零年二月八日 (首尾兩日包括在內)及 二零一零年 二月二十五日至 二零一零年 二月二十六日)(附註6)	10,590,400	1,323,800	0.19%	0.94%
由二零一零年 三月一日至 最後實際可行日期， 包括首尾兩日	5,635,100	704,388	0.10%	0.50%

資料來源：彭博

附註：

1. 每日平均成交量乃以月內／期內之總成交量除以月內／期內之交易日數(不包括任何股份於整個交易日在聯交所暫停買賣之交易日)計算得出。
2. 按各月份／期間結束時已發行之股份總數計算得出。
3. 按 貴公司提供各月份／期間結束時公眾股東所持股份總數計算得出。
4. 股份於二零零九年七月二十九日至二零零九年九月二十九日(包括該日)期間在聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。
5. 二零零九年十二月三十一日除外，股份於該日暫停於聯交所買賣，以待刊發 貴公司有關建議之股東特別大會結果公佈。
6. 股份於二零一零年二月九日起直至並包括二零一零年二月二十四日止期間暫停於聯交所買賣，以待貴公司於二零一零年二月二十四日刊發有關收購協議、SMC契約、PCL協議及補償協議之公佈。

誠如上表所示，股份於二零零八年七月二日至二零零九年七月二十八日(包括首尾兩日)期間(「公告前期間」)各月之每日平均成交量介乎二零零八年十一月之約19,460股(相當於於月底時已發行股份總數之0.01%以下，及於月底時公眾股東所持股份總數約0.01%)至二零零八年九月之約694,952股(相當於於月底時已發行股份總數約0.13%，及於月底時公眾股東所持股份總數約0.47%)。

股份成交量於二零零九年九月三十日(即緊隨刊發聯合公告後股份之首個交易日期)增加至14,870,000股。吾等認為股份成交量於二零零九年九月三十日急增乃由於建議、Privateco收購建議及中國海外發展收購建議之公告所致。然而，股份於二零零九年九月三十日後至最後實際可行日期期間之每日平均成交量回復相對較低水平，介乎二零零九年十二月之約590,474股(相當於於月底時已發行股份總數約0.11%，及於月底時公眾股東所持股份總數約0.39%)至二零一零年一月之1,651,171股(相當於於月底時已發行股份總數約0.32%，及於月底時公眾股東所持股份總數約1.10%)。然而，股份於二零零九年九月三十日後至最後實際可行日期期間之每日平均成交量仍高於公告前期間之股份每日平均成交量。

大福函件

鑑於上文所述，吾等認為股份於公告前期間之整體流通量一般相對偏低。儘管股份於緊隨刊發聯合公告後之首個交易日成交量急增，惟於該日後股份之每日平均成交量減少。因此，有意出售大量股份之獨立股東未必能夠在不對股價構成下調壓力之情況下出售股份。吾等認為中國海外發展收購建議為獨立股東提供另一途徑按發售價(高於公告前期間之經調整價格)變現彼等之股份投資。

(B) 資產淨值及盈利

可資比較公司

為評估按中國海外發展收購價計算之 貴集團之價值是否公平合理，吾等已識別45家主要於中國從事物業開發業務，而物業開發業務貢獻比例超過該等公司於上一個財政年度之綜合營業額50%(載列於彼等各自之最近期刊發之年報、公佈或招股章程)之香港上市公司(「可資比較公司」)，吾等認為可資比較公司之清單為相關可資比較公司之詳盡清單。吾等已審閱及比較可資比較公司之市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)與按中國海外發展收購價計算之 貴集團之市盈率及市賬率。

可資比較公司之估值倍數乃按歷史基準，並使用從其各自最近期刊發之年報或年度業績公告，或中期報告或中期業績公告，或招股章程(視適用情況而定)所取得之財務數據，以及根據其各自之股份於最後實際可行日期之收市價計算。

公司 (股份代號)	主要業務	市值(根據 於最後實際 可行日期 之收市價) (百萬港元) (概約)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
1. 碧桂園控股有限公司(2007)	物業開發、建築、裝修及裝潢、物業管理及酒店營運以及主題公園	46,393.0	1.98	29.40
2. 廣州富力地產股份有限公司(2777)	在中國開發優質住宅及商業物業以供銷售，並於廣州、北京及其他城市開發酒店、辦公室大樓及商場	41,697.4	2.61	11.72

大福函件

公司 (股份代號)	主要業務	市值(根據 於最後實際 可行日期 之收市價) (百萬港元) (概約)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
3. 雅居樂地產控股有限公司(3383)	物業開發、物業管理、 酒店管理及裝修服務	39,736.7	2.66	6.67
4. 遠洋地產控股有限公司(3377)	房地產開發、建築、維修 及裝修、物業投資、 物業管理及酒店營運業務	44,304.1	1.86	22.34
5. 瑞安房地產有限公司(272)	物業開發及投資	20,592.9	0.94	6.73
6. SOHO中國有限公司(410)	房地產開發投資	21,528.8	1.41	48.11
7. 北京北辰實業股份有限公司(588)	物業投資、物業租賃、土地 及物業開發、零售營運、 酒店營運及提供餐飲服務	8,350.2	0.66	6.32
8. 綠城中國控股有限公司(3900)	開發以中國中高收入住客 為對象之優質住宅物業	18,180.5	1.76	27.64
9. 合景泰富地產控股有限公司(1813)	物業開發、物業投資及 提供物業管理服務	16,259.5	1.50	34.85
10. 眾安房產有限公司(672)	物業開發、租賃及酒店管理	4,837.3	1.07	17.06
11. 首創置業股份有限公司(2868)	物業開發以及酒店投資及營運	6,570.6	1.25	10.75
12. 復地(集團)股份有限公司(2337)	物業開發、物業代理、物業投資、 物業管理及所有該等業務之 相關顧問服務	5,741.5	0.89	49.75
13. 盛高置地(控股)有限公司(337)	物業及酒店開發、物業投資、 物業管理及教育	4,840.3	1.13	6.30

大福函件

公司 (股份代號)	主要業務	市值(根據 於最後實際 可行日期 之收市價) (百萬港元) (概約)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
14. 建業地產股份有限公司(832)	中國河南省住宅物業開發	3,780.0	1.17	5.10
15. 中國海外發展有限公司(688)	物業開發及投資、房地產代理及管理以及財務營運	140,180.4	3.67	27.54
16. 華潤置地有限公司(1109)	物業開發、投資及管理以及建築及裝修服務	87,586.7	2.43	37.13
17. 世茂房地產控股有限公司(813)	中國物業開發、物業投資及酒店營運	51,504.9	2.13	50.14
18. 合生創展集團有限公司(754)	投資控股及物業開發、投資、物業管理及酒店營運	18,332.8	0.83	8.80
19. 保利(香港)投資有限公司(119)	物業開發、物業投資及管理、酒店營運及相關服務、證券買賣及建築服務	28,947.6	1.98	32.33
20. 新世界中國地產有限公司(917)	中國物業開發及投資	16,176.2	0.46	11.89
21. 深圳控股有限公司(604)	物業開發、投資及管理、提供運輸服務、製造及銷售工商產品	10,673.8	0.88	11.11
22. 越秀地產股份有限公司(123)	開發、銷售及管理物業、投資物業控股、開發、經營及管理收費高速路橋	15,701.7	1.02	25.79
23. 天安中國投資有限公司(28)	物業開發及投資、物業管理以及酒店營運	7,413.3	0.73	10.47

大福函件

公司 (股份代號)	主要業務	市值(根據 於最後實際 可行日期 之收市價) (百萬港元) (概約)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
24. 百仕達控股 有限公司(1168)	物業開發、物業管理及 物業投資	4,674.3	0.90	12.66
25. 湯臣集團有限公司 (258)	物業開發及投資、酒店及 消閒業務、製造PVC管、 證券買賣及投資控股	4,810.7	0.52	10.46
26. 中國地產集團 有限公司(1838)	物業開發及投資、提供樓宇 管理及建築顧問服務	4,287.5	0.22	7.16
27. 上海証大房地產 有限公司(755)	興建商業及住宅物業以供銷售、 擁有及經營酒店業務、商業 及住宅物業租賃、管理及 代理、提供旅遊及相關服務	4,059.9	0.98	8.81
28. 上置集團有限公司 (1207)	中國房地產開發	2,811.0	0.34	8.75
29. 麗豐控股有限公司 (1125)	物業開發以供銷售及 物業投資以作租賃用途	2,172.9	0.30	5.34
30. 沿海綠色家園 有限公司(1124)	物業開發、物業投資及提供 物業管理服務	1,618.5	0.50	7.53
31. 中國誠通發展集團 有限公司(217)	物業投資及物業開發	2,963.1	2.29	33.18
32. 鴻隆控股有限公司 (1383)	中國廣東省及河北省中檔 住宅及商業物業之開發及 商業物業租賃	1,583.4	0.74	352.42
33. 中國奧園地產集團 股份有限公司 (3883)	物業開發及物業投資	3,579.1	0.55	不適用 (附註3)

大福函件

公司 (股份代號)	主要業務	市值(根據 於最後實際 可行日期 之收市價) (百萬港元) (概約)	市賬率 (附註1) (概約倍數)	市盈率 (附註2) (概約倍數)
34. 環球動力控股有限公司(231)	開發及租賃物業、投資控股及度假村營運	1,062.0	4.21	不適用 (附註3)
35. 恒力房地產發展(集團)有限公司(169)	中國物業開發	469.8	6.34	不適用 (附註3)
36. 新澤控股有限公司(95)	中國物業開發及物業投資	350.8	0.46	不適用 (附註3)
37. 恒盛地產控股有限公司(845)	於中國主要經濟城市開發及銷售優質物業	25,715.7	2.52 (附註4)	17.38 (附註5)
38. 明發集團(國際)有限公司(846)	於福建省及江蘇省開發物業(主要為大型、混合用途商業大廈及綜合住宅物業)	13,620.0	3.22 (附註4)	26.76 (附註5)
39. 寶龍地產控股有限公司(1238)	於中國開發及經營優質、大型及多功能商業大廈	9,401.1	1.86 (附註4)	8.88 (附註5)
40. 禹洲地產股份有限公司(1628)	開發優質住宅、零售及商業物業，以及為住宅及商業物業提供物業管理	5,808.0	1.60 (附註4)	17.51 (附註5)
41. 恒大地產集團有限公司(3333)	於全中國不同城市開發優質住宅物業項目	50,850.0	3.87 (附註4)	85.38 (附註5)
42. 龍湖地產有限公司(960)	中國物業開發、物業投資及物業管理業務	44,805.0	3.47 (附註4)	119.05 (附註5)
43. 花樣年控股集團有限公司(1777)	物業開發業務及提供物業營運服務、物業代理服務及酒店服務	8,431.8	2.09 (附註4)	88.17 (附註5)

大福函件

公司 (股份代號)	主要業務	市值(根據 於最後實際 可行日期 之收市價)	市賬率	市盈率
		(百萬港元) (概約)	(附註1) (概約倍數)	(附註2) (概約倍數)
44. 佳兆業集團控股有限公司(1638)	主要從事物業開發、物業投資、物業管理及項目諮詢業務	13,300.0	1.84 (附註4)	23.39 (附註5)
45. 中竣置業控股有限公司(1966)	主要從事物業發展、物業投資及物業管理。	8,274.3	2.67 (附註4)	43.28 (附註5)
平均			1.70	33.51
最高			6.34	352.42
最低			0.22	5.10

可資比較公司之資料來源：彭博、www.hkex.com.hk及上述各公司之年報或公佈或中期報告或公佈或招股章程。以人民幣(「人民幣」)計值金額(如有)已按人民幣1元兌1.135港元之匯率換算為港元，僅供比較之用。

附註：

1. 可資比較公司(第37至45號公司除外)之市賬率乃按其各自於最後實際可行日期在聯交所所報之每股股份收市價，以及其各自於最近期已刊發年報或中期報告或公佈之結算日之權益持有人應佔每股綜合資產淨值(透過將各公司權益持有人於最近期已刊發年報或中期報告或公佈所披露之結算日應佔之綜合資產淨值除以各公司於結算日之已發行普通股總數(就於各自之結算日後進行之紅股發行、供股發行或公開發售作出調整(如有))計算。
2. 可資比較公司(第37至45號公司除外)之市盈率乃按其各自於最後實際可行日期在聯交所所報之每股股份收市價，以及摘錄自其各自於最近期已刊發年報或公佈之上一個財政年度之每股基本盈利(就於各自之財務報表日期進行之紅股發行、供股發行或公開發售作出調整(如有))計算。
3. 按相關可資比較公司最近期已刊發年報或公佈所示，該等公司於其上一個財政年度錄得虧損，故並無呈列該等公司之市盈率，而於計算平均、最高及最低市盈率時已剔除上述公司。
4. 該等可資比較公司乃於其最近期之結算日後在聯交所上市。因此，該等新上市之可資比較公司之綜合資產淨值已就其配發結果或(如適用)行使超額配股權公佈所披露之首次公開發售所得款項淨額作出調整。

5. 該等可資比較公司乃於其最近期之結算日後在聯交所上市。因此，該等新上市之可資比較公司之每股基本盈利乃按各公司權益持有人於該等公司各自之往績記錄期間最後一個財政年度應佔除稅後綜合溢利除以於緊隨其招股章程所披露之資本化發行及根據其全球發售及(如適用)因行使超額配股權而發行各公司之新股份後其各自之已發行股份數目計算。

根據可資比較公司於最後實際可行日期各自之股份收市價計算，可資比較公司之市賬率介乎約0.22倍至約6.34倍，平均為約1.70倍，而可資比較公司之市盈率則介乎約5.10倍至約352.42倍，平均為約33.51倍。吾等注意到鴻隆控股有限公司之市盈率为約352.42倍，遠較其他可資比較公司為高，倘剔除鴻隆控股有限公司之市盈率，則可資比較公司之市盈率將介乎約5.10倍至約119.05倍，平均為約25.54倍。

貴集團

貴集團之市賬率乃透過將中國海外發展收購價除以 貴集團每股備考資產淨值計算，為約2.00倍(「備考貴集團市賬率」)，較根據可資比較公司於最後實際可行日期股份收市價計算之該等公司平均市賬率約1.70倍為高。

貴集團之市盈率乃透過將中國海外發展收購價除以 貴公司權益持有人於二零零八年財政年度應佔 貴集團未經審核備考每股基本盈利20.04港仙計算(其計算詳情載於回應文件附錄三)，並約為24.95倍(「備考貴集團市盈率」)。吾等注意到備考貴集團市盈率屬可資比較公司之市盈率範圍內，但低於該等公司之平均市盈率，及倘剔除市盈率特別高之鴻隆控股有限公司，則備考貴集團市盈率接近可資比較公司之平均市盈率。

經考慮：

- (i) 備考貴集團市賬率較可資比較公司之平均市賬率為高；
及
- (ii) 倘剔除市盈率特別高之鴻隆控股有限公司，則備考貴集團市盈率接近可資比較公司之平均市盈率，

吾等認為中國海外發展收購價屬公平合理。

結論及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，特別是：

- (i) 中國海外發展收購建議為獨立股東提供按中國海外發展收購建議價格(其高於股份於公告前期間之經調整價格及與股份於最後實際可行日期之收市價相同)變現其投資之機會；
- (ii) 股份之經調整價格於緊隨刊發聯合公告後急升，但不能確定有關股份價格水平將會持續；
- (iii) 於公告前期間，股份之整體流通量一般相對偏低，而於緊隨刊發聯合公告後之首個股份交易日後股份之每日平均成交量亦減少。因此，儘管中國海外發展收購建議為獨立股東提供另一途徑變現其投資，惟有意出售大量股份之獨立股東未必能夠在不對股價構成下調壓力之情況下出售股份；及
- (iv) 備考貴集團市賬率高於可資比較公司之平均市賬率，而倘剔除市盈率特別高之鴻隆控股有限公司，備考貴集團市盈率亦接近可資比較公司之平均市盈率，

吾等認為中國海外發展收購建議之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納中國海外發展收購建議。

然而，有意將其全部或部份股份投資變現之獨立股東應監控於中國海外發展收購建議期間之股價表現。倘股份之市價高於中國海外發展收購價，且出售所得款項於扣除所有交易成本後高於根據中國海外發展收購建議應收之款項，則獨立股東應考慮於市場出售彼等之股份，而不接納中國海外發展收購建議。獨立股東亦應注意，股份於回顧期間整體成交量偏低。因此，彼等未必能夠於不對股價構成下調壓力之情況下在市場上出售彼等之股份。中國海外發展收購建議為獨立股東提供機會及另一途徑變現彼等之股份投資。

被 貴集團未來前景(包括建議交易一旦完成，將對 貴集團產生之潛在正面影響)所吸引及對收購方有信心之獨立股東可考慮保留彼等所持部份或全部股份。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

大福融資有限公司

董事總經理

陳志安

執行董事

吳海淦

謹啟

二零二零年三月十二日

本附錄所載資料乃摘錄自收購及註銷公佈，以為股東提供有關收購協議和註銷協議主要條款之參考資料。從收購及註銷公佈摘錄之資料反映有關公佈日期之情況。收購協議和註銷協議之詳情已載於收購及註銷公佈上。

收購協議

本公司已訂立收購協議，據此，本公司將收購Pan China Land集團餘下少數股東權益。收購事項之代價將以向Assure Win發行最多246,785,579股代價股份之形式支付。按中國海外發展收購建議之收購價5.0港元計算，收購事項涉及之價值約為1,234,000,000港元。

為維持中國海外發展持有本公司已發行股本不少於50%之股權，其獲授權利促使本公司於收購事項完成後根據收購協議向中國海外發展發行及配發最多56,087,632股新股份，相當於A批代價股份(定義收購及註銷公佈)之50%〔期權〕。倘中國海外發展於收購事項完成後行使期權，中國海外發展須向Assure Win支付合共相當於根據行使期權須向中國海外發展發行及配發新股份數目乘以每股5.0港元之款項。倘中國海外發展並無悉數行使期權，則本公司須於收購事項完成日期後五個營業日內，向Assure Win配發及發行有關代價股份數目(即56,087,632股代價股份減根據行使期權而向中國海外發展發行及配發之A批代價股份數目(如有))。中國海外發展將行使期權，惟中國海外發展將不會於發行及配發A批代價股份(定義收購及註銷公佈)後持有本公司超過50.1%權益。

收購協議構成一項主要及關連交易，且由於Assure Win由股東王先生實益擁有50%，根據收購守則，收購事項亦構成一項特別交易。

收購協議之詳情載於收購及註銷公佈。

註銷協議

SMC契約

於二零一零年二月十日，中國海外發展、本公司、翁國基先生、Terborley與SMC承授人就註銷SMC期權訂立SMC契約，SMC期權授權SMC承授人購入合共36,000股期權股份，相當於Pan China Land全部已發行股本約1.8%。

根據SMC契約註銷SMC承授人所持SMC期權之代價將透過本公司於SMC完成日期向SMC承授人配發及發行合共14,280,000股SMC補償股份支付。根據SMC契約條款，SMC承授人將以現金向本公司支付認購價每股SMC補償股份約1.51港元，作為配發及發行SMC補償股份之代價。SMC承授人根據SMC契約應付之認購價總金額為21,600,000港元。按照中國海外發展收購建議項下收購價每股5.0港元計算，扣除認購價後，SMC補償股份之價值為71,400,000港元。

SMC契約之詳情載於收購及註銷公佈。

PCL協議

於二零一零年二月九日，中國海外發展、本公司、Terborley、翁國基先生及PCL承授人就註銷PCL期權訂立PCL協議，PCL期權授權PCL承授人購入合共60,000股期權股份，相當於Pan China Land全部已發行股本約3%。

根據PCL協議註銷PCL期權之代價將透過本公司於PCL完成日期向PCL承授人配發及發行合共23,800,000股PCL補償股份支付。經PCL協議訂約方公平磋商後及為獎勵PCL承授人對本集團提供之服務及所作貢獻，PCL承授人將毋須就配發及發行PCL補償股份支付任何認購價。按照中國海外發展收購建議項下收購價每股5.0港元計算，PCL補償股份之價值為119,000,000港元。

PCL協議之詳情載於收購及註銷公佈。

補償協議

於二零一零年二月九日，本公司與光大管理層訂立補償協議，內容有關(其中包括)向光大管理層提出之補償建議及根據完成由光大管理層移交光大房地產。

補償協議之詳情載於收購及註銷公佈。

WTG契約

於二零一零年三月五日交易時段之後，中國海外發展、本公司、Terborley與王先生就註銷WTG期權訂立WTG契約，WTG期權授權王先生購入合共20,000股期權股份，相當於Pan China Land全部已發行股本約1.0%。

根據WTG契約註銷王先生所持WTG期權之代價將透過本公司於WTG完成日期向王先生配發及發行合共7,933,333股WTG補償股份支付。根據WTG契約條款，王先生將以現金向本公司支付認購價每股WTG補償股份約1.51港元，作為配發及發行WTG補償股份之代價。王先生根據WTG契約應付之認購價總金額為12,000,000港元。按照中國海外發展收購建議項下收購價每股5.0港元計算，扣除認購價後，WTG補償股份之價值約為27,700,000港元。

WTG契約之詳情載於收購及註銷公佈。

根據上市規則，註銷協議構成關連交易，而由於王先生及若干SMC承授人亦為股東，故WTG契約及SMC契約對王先生及有關SMC承授人而言亦構成收購守則下之特別交易。

獨立董事委員會將告成立，以考慮收購協議及註銷協議之條款；就收購協議及註銷協議條款是否公平合理向獨立股東提供意見；以及評價收購協議及註銷協議各自是否按一般商業條款進行之公平交易。本公司將委聘獨立財務顧問，負責就收購協議及註銷協議之條款是否公平合理，以及收購協議及註銷協議是否按一般商業條款進行之公平交易向獨立董事委員會提供意見。載有(其中包括)收購協議及註銷協議以及其項下擬進行之進一步詳情、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、上市規則規定之若干財務資料及股東特別大會通告之本公司通函，將根據上市規則及收購守則之規定於可行情況下盡快寄交股東。

有關(其中包括)收購協議及註銷協議之條款、本集團、Pan Chin Land集團及Assure Win之資料、進行收購事項及註銷之理由、收購事項及註銷所產生之股權架構以及上市規則及收購守則之含意之進一步詳情，載於收購及註銷公佈。

(I) 前集團財務報表之會計師報告

以下為均富編製前集團財務報表之會計師報告之全文，以供載入本被收購方董事會之通函，截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之會計師報告內並無作出任何關於本集團財務報表之保留意見：



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就有關蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務報表而出具之報告，以供載入日期為二零一零年三月十二日內容有關由J.P. Morgan代表星悅有限公司(「收購方」)就貴公司全部已發行股份(由該收購方與其一致行動人士已購入或同意購入者除外)作出之自願無條件收購建議之回應文件。該等財務報表包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表以及公司資產負債表，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(「有關期間」)各年之綜合收益表、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(統稱「財務報表」)。

繼本公司股東於二零零九年十二月三十一日在股東特別大會作出批准、香港特別行政區高等法院原訟法庭於二零一零年二月一日發出指令確認股本重組(定義見下文)以及於二零一零年二月十日完成由貴公司、貴公司

董事翁國基先生與中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）於二零零九年九月九日訂立之認購協議後，下列交易已於二零一零年二月十日完成：

- (i) 為便於下文(ii)所述之實物分派，貴公司之股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份（合共港幣261,742,000元）減至523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份（合共港幣5,235,000元），並註銷貴公司股份溢價賬貸方結餘（「股本重組」）。
- (ii) 貴公司之全資附屬公司Shell Electric Holdings Limited（「Privateco」）購入貴公司若干附屬公司及若干資產及負債，方法為向貴公司發行股份。貴公司當時持有Privateco的所有股份，已按實物分派的方式向貴公司股東分派（「集團重組」）。
- (iii) 貴公司按每股港幣2.90元向中國海外發展發行157,045,368股新股份（「認購事項」）。

於股本重組、集團重組及認購事項於二零一零年二月十日完成後，J.P. Morgan已代表收購方（中國海外發展的直接全資附屬公司）向貴公司股東就貴公司全部已發行股份（由收購方及與其一致行動人士已購入或同意購入者除外）作出自願無條件現金收購建議。

貴公司為於一九七零年九月二十五日在香港註冊成立之有限公司。貴公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」，包括所有適用之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋）及香港公司條例編製有關期間之財務報表。貴公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由吾等審核。若干附屬公司、聯營公司及共同控制公司已編製有關期間之法定財務報表，該等附屬公司、聯營公司及共同控制公司之法定核數師資料分別載於財務報表附註59、60及61。

Shell Electric Holdings Limited（一間於二零零九年八月二十日註冊成立之貴公司之全資附屬公司）截至二零零九年六月三十日止呈報期之經審核財務報表載於貴公司日期為二零零九年十二月八日有關股本重組、集團重組及認購事項之通函。貴集團內任何其他公司在二零零八年十二月三十一日之後並未編製任何期間之經審核財務報表。

編製基準

財務報表乃由 貴公司董事(「董事」)根據 貴公司及其附屬公司於有關期間之財務報表，遵照《香港財務報告準則》及《香港公司條例》而編製。財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的適用披露規定。就本報告而言，已根據財務報表附註2所載基準作出調整，以重列 貴集團之財務報表，以確保財務報表以貫徹及可比較形式編製。

責任

董事須負責編製並無重大錯誤陳述且真實及公允的財務報表。在編製真實及公允的財務報表時，必須貫徹選用適當的會計政策並貫徹應用，且審慎合理作出判決及估計。

吾等的責任是根據吾等的審核結果對財務報表提出獨立意見，並向 閣下匯報。

意見基準

就本報告而言，作為對財務報表發表意見的基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》，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三個年度各年的經審核財務報表進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈的《核數指引—招股章程及申報會計師》(3.340號)進行吾等認為所需的額外程序。

審核範圍包括以抽查方式查核財務報表所載金額及披露事項的有關憑證，亦包括評估董事於編製財務報表時作出的重大估計及判斷，以及所採用的會計政策是否適合 貴公司的具體情況，及有否貫徹應用並作出充足披露。

吾等已計劃及進行審核，以獲取吾等認為所需的所有資料及解釋，以使吾等獲得充足憑證，就財務報表是否存有重大錯誤陳述作出合理的確定。於達至吾等之意見時，吾等已衡量財務報表的呈列整體是否充足。吾等相信，吾等的審核已為吾等的意見建立合理的基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務報表已真實與公允地反映 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之財務狀況，以及 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三個年度各年之業績及現金流量。

綜合收益表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	5	1,553,063	3,552,030	2,502,632
商品及服務成本		<u>(1,217,911)</u>	<u>(2,827,559)</u>	<u>(1,662,292)</u>
毛利		335,152	724,471	840,340
其他收入	7	68,433	68,781	44,231
銷售及分銷費用		(38,918)	(65,048)	(73,194)
行政費用		(188,415)	(227,391)	(300,415)
其他經營開支		(49,415)	(70,684)	(107,239)
其他溢利／(虧損)				
投資物業之公平價值溢利／(虧損)	15	126,659	92,794	(64,337)
持有作買賣之投資之公平價值 溢利／(虧損)		54,034	20,779	(62,286)
衍生金融工具之公平價值溢利／(虧損)		1,292	(8,030)	—
以股權支付之公平價值虧損		(1,000)	—	—
自用物業之減值損失		(393)	—	(3,423)
購入一間附屬公司產生商譽之 減值損失	18	(1,473)	—	(2,283)
其他資產減值損失		(8)	(5,494)	(5,116)
回撥財務資產減值		—	21,008	7,684
回撥未使用之撥備	38	—	23,478	67,309
購入少數股東權益之溢利	45(甲)	—	106,987	—
出售一間附屬公司之溢利	47	—	512	56,115
其他		(256)	1,004	4,755
經營溢利		305,692	683,167	402,141
財務費用	9	(31,867)	(69,284)	(73,109)
應佔聯營公司業績		53,336	80,512	46,354
應佔共同控制公司業績		(145,350)	1,635	7,366
出售一間聯營公司之溢利	35(乙)	—	45,302	—
出售一間共同控制公司之溢利	35(丙)	—	—	176,533
一間共同控制公司權益之減值損失	22	—	—	(28,361)
所得稅前之溢利	8	181,811	741,332	530,924
所得稅開支	10	<u>(95,416)</u>	<u>(198,787)</u>	<u>(456,518)</u>
本年度純利		<u>86,395</u>	<u>542,545</u>	<u>74,406</u>

		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
以下人士應佔年內溢利				
貴公司權益持有人	11	138,833	434,359	23,563
少數股東權益		(52,438)	108,186	50,843
		<u>86,395</u>	<u>542,545</u>	<u>74,406</u>
股息	12	<u>62,058</u>	<u>105,097</u>	<u>31,470</u>
		港仙	港仙	港仙
每股盈利	13			
—基本		<u>27.70</u>	<u>82.66</u>	<u>4.48</u>
—攤薄		<u>27.70</u>	<u>82.55</u>	<u>3.81</u>

附註： 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年並無特殊項目及例外項目。

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	15	708,118	791,956	747,220
物業、廠房及設備	16	139,024	180,936	209,592
預付租賃土地款	17	16,621	20,592	21,239
商譽	18	66,643	106,173	84,934
其他無形資產	19	219,100	230,813	240,591
在聯營公司之權益	21	289,383	366,962	418,860
在共同控制公司之權益	22	377,189	232,591	222,800
可出售之財務資產	23	2,920	7,990	2,920
應收貸款	24	166,805	152,668	130,138
其他應收款		502	—	—
遞延稅項資產	43	—	—	1,908
購入其他投資所支付定金	25	10,139	77,496	—
		<u>1,996,444</u>	<u>2,168,177</u>	<u>2,080,202</u>
流動資產				
物業存貨	26	1,946,909	4,946,397	6,099,493
其他存貨	27	99,266	113,789	124,228
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	28	468,483	1,058,792	1,036,644
預付租賃土地款	17	390	489	524
應收貸款	24	17,787	3,853	15,345
應收聯營公司款項	30	1,075	6,535	—
應收共同控制公司款項	30	240,349	177,140	77,295
應收所投資公司款項	30	12,013	6,717	20,831
應收一位關連人士款項	30	44,203	1,367	—
應收少數股東款項	30	—	44,448	33,856
持有作買賣之投資	31	187,952	48,381	20,643
衍生金融工具	32	1,292	—	—
預付稅項		—	—	8,704
已抵押的現金存款		—	876,858	—
受限制的現金及存款	33	—	116,288	52,582
現金及現金等值	34	488,753	704,716	873,326
		<u>3,508,472</u>	<u>8,105,770</u>	<u>8,363,471</u>
分類為持有作出售之資產	35	156,504	481,238	—
		<u>3,664,976</u>	<u>8,587,008</u>	<u>8,363,471</u>

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	36	906,353	2,165,436	2,378,746
已收銷售定金		433,230	776,671	772,395
應付一間聯營公司款項	37	101	—	118
應付共同控制公司款項	37	302,576	2,044	226
應付少數股東款項	37	50,760	164,000	186,612
應付關連人士款項	35(丙)及37	—	474,439	291
收購附屬公司之應付代價	45(甲)及(乙)	—	290,473	210,097
收購一間共同控制公司之應付代價撥備	38	4,977	—	—
撥備	38	23,478	64,733	—
稅項負債	10	95,199	215,696	607,398
衍生金融工具	32	—	6,738	—
銀行借款	39	832,434	1,885,688	929,179
		<u>2,649,108</u>	<u>6,045,918</u>	<u>5,085,062</u>
與分類為持有作出售資產相關之負債	35(丁)	—	46,796	—
		<u>2,649,108</u>	<u>6,092,714</u>	<u>5,085,062</u>
淨流動資產		<u>1,015,868</u>	<u>2,494,294</u>	<u>3,278,409</u>
總資產減流動負債		<u>3,012,312</u>	<u>4,662,471</u>	<u>5,358,611</u>
非流動負債				
銀行借款	39	106,576	673,652	1,282,184
少數股東貸款	42	2,639	3,005	3,386
其他負債		—	—	6,155
遞延稅項負債	43	188,804	516,925	436,319
		<u>298,019</u>	<u>1,193,582</u>	<u>1,728,044</u>
淨資產		<u>2,714,293</u>	<u>3,468,889</u>	<u>3,630,567</u>
資本及儲備				
股本	40	262,742	262,742	262,742
股本溢價及其他儲備	41	2,180,789	2,745,913	2,841,271
可分配予貴公司權益持有人之權益		<u>2,443,531</u>	<u>3,008,655</u>	<u>3,104,013</u>
少數股東權益		<u>270,762</u>	<u>460,234</u>	<u>526,554</u>
總權益		<u>2,714,293</u>	<u>3,468,889</u>	<u>3,630,567</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	15	18,970	22,000	23,000
物業、廠房及設備	16	12,164	11,877	8,499
在附屬公司之權益	20	115	586,630	586,533
在聯營公司之權益	21	101	—	—
可出售之財務資產	23	2,920	7,990	2,920
購入其他投資所支付定金	25	10,139	77,496	—
		<u>44,409</u>	<u>705,993</u>	<u>620,952</u>
流動資產				
其他存貨	27	2,848	2,391	2,948
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	28	32,512	18,738	14,891
應收貸款	24	—	60	11,339
應收附屬公司款項	29	2,423,107	1,984,111	1,959,460
應收所投資公司款項	30	5,332	3,624	7,250
已抵押的現金存款		—	250,000	—
現金及現金等值		44,741	25,385	1,923
		<u>2,508,540</u>	<u>2,284,309</u>	<u>1,997,811</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	36	39,000	46,065	36,694
應付附屬公司款項	29	33,324	449,933	64,059
應付聯營公司款項	37	101	—	—
應付一位關連人士款項	37	—	100,000	104,326
稅項負債		—	4,037	—
銀行借款	39	372,948	387,463	162,387
		<u>445,373</u>	<u>987,498</u>	<u>367,466</u>
淨流動資產		<u>2,063,167</u>	<u>1,296,811</u>	<u>1,630,345</u>
總資產減流動負債		<u>2,107,576</u>	<u>2,002,804</u>	<u>2,251,297</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動負債				
銀行借款	39	—	—	375,086
遞延稅項負債	43	3,466	3,917	3,930
		<u>3,466</u>	<u>3,917</u>	<u>379,016</u>
淨資產		<u><u>2,104,110</u></u>	<u><u>1,998,887</u></u>	<u><u>1,872,281</u></u>
資本及儲備				
股本	40	262,742	262,742	262,742
股本溢價及其他儲備	41	1,841,368	1,736,145	1,609,539
		<u>1,841,368</u>	<u>1,736,145</u>	<u>1,609,539</u>
權益總額		<u><u>2,104,110</u></u>	<u><u>1,998,887</u></u>	<u><u>1,872,281</u></u>

綜合權益變動表

	可分配予 貴公司權益持有人											
	一間附屬											少數 股東權益 總權益
	股本 公司之購股					資產						
	股本	股本溢價	贖回儲備	權儲備	匯兌儲備	重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘	總額		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零零六年一月一日	250,242	581,349	43,822	—	14,148	14,501	40,039	3,264	1,323,577	2,270,942	410,385	2,681,327
換算海外業務時之匯兌差額	—	—	—	—	29,527	53	—	—	—	29,580	4,525	34,105
換算海外聯營公司及 共同控制公司的匯兌差額	—	—	—	—	5,719	—	—	—	—	5,719	—	5,719
應佔共同控制公司儲備	—	—	—	—	—	—	—	2,522	—	2,522	1,982	4,504
可出售之財務資產公平價值 之變動	—	—	—	—	—	(13,020)	—	—	—	(13,020)	—	(13,020)
遞延稅項之匯兌影響	—	—	—	—	(123)	—	—	—	—	(123)	—	(123)
淨收入/(支出)直接 於權益內確認	—	—	—	—	35,123	(12,967)	—	2,522	—	24,678	6,507	31,185
本年純利	—	—	—	—	—	—	—	—	138,833	138,833	(52,438)	86,395
本年內確認之收入及支出總額	—	—	—	—	35,123	(12,967)	—	2,522	138,833	163,511	(45,931)	117,580
增持於附屬公司之權益(附註46)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,806)	(95,806)
宣佈派發中期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	20,019	—	(20,019)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	(60,058)	—	—	(60,058)	—	(60,058)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	42,039	—	(42,039)	—	—	—
增加收購附屬公司權益時 發行新股(附註46)	12,500	58,750	—	—	—	—	—	—	—	71,250	—	71,250
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	2,739	(4,853)	(2,114)	2,114	—
於二零零六年十二月三十一日	<u>262,742</u>	<u>640,099</u>	<u>43,822</u>	<u>—</u>	<u>49,271</u>	<u>1,534</u>	<u>42,039</u>	<u>8,525</u>	<u>1,395,499</u>	<u>2,443,531</u>	<u>270,762</u>	<u>2,714,293</u>
於二零零七年一月一日	262,742	640,099	43,822	—	49,271	1,534	42,039	8,525	1,395,499	2,443,531	270,762	2,714,293
換算海外業務時之匯兌差額	—	—	—	—	70,381	112	—	—	—	70,493	15,726	86,219
換算海外聯營公司及共同 控制公司的匯兌差額	—	—	—	—	412	—	—	—	—	412	—	412
淨收入直接於權益內確認	—	—	—	—	70,793	112	—	—	—	70,905	15,726	86,631
本年純利	—	—	—	—	—	—	—	—	434,359	434,359	108,186	542,545
本年內確認之收入及支出總額	—	—	—	—	70,793	112	—	—	434,359	505,264	123,912	629,176
因一間附屬公司結業而解除	—	—	—	—	(1,649)	—	—	(48)	—	(1,697)	—	(1,697)
視作購入附屬公司(附註45(甲))	—	—	—	—	—	140,480	—	—	—	140,480	224,119	364,599

可分配予 貴公司權益持有人

	一間附屬										少數		
	股本 公司之購股					資產					總額	股東權益	總權益
	股本	股本溢價	贖回儲備	權儲備	匯兌儲備	重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘	港幣千元			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
購入附屬公司(附註45(丙))	-	-	-	-	-	33,252	-	-	-	33,252	62,502	95,754	
增持於附屬公司之權益 (附註45(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(173,752)	(173,752)	
按出售物業而被解除	-	-	-	-	-	(33,010)	-	-	-	(33,010)	(47,115)	(80,125)	
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	42,039	-	(42,039)	-	-	-	
確認股權支付(附註44(丙))	-	-	-	4,913	-	-	-	-	-	4,913	2,106	7,019	
支付予少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,300)	(2,300)	
已付股息	-	-	-	-	-	-	(84,078)	-	-	(84,078)	-	(84,078)	
擬派末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	63,058	-	(63,058)	-	-	-	
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	6,900	(6,900)	-	-	-	
於二零零七年十二月三十一日	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889	
於二零零八年一月一日	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889	
換算海外業務時之匯兌差額	-	-	-	-	111,265	-	-	-	-	111,265	8,136	119,401	
換算海外聯營公司及共同 控制公司的匯兌差額	-	-	-	-	14,739	-	-	-	-	14,739	-	14,739	
淨收入直接於權益內確認	-	-	-	-	126,004	-	-	-	-	126,004	8,136	134,140	
本年純利	-	-	-	-	-	-	-	-	23,563	23,563	50,843	74,406	
本年內確認之收入及支出總額	-	-	-	-	126,004	-	-	-	23,563	149,567	58,979	208,546	
按出售物業而被解除	-	-	-	-	-	(12,155)	-	-	-	(12,155)	(8,417)	(20,572)	
宣佈派發中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	15,765	-	(15,765)	-	-	-	
確認股權支付(附註44(丙))	-	-	-	36,769	-	-	-	-	-	36,769	15,758	52,527	
已付股息	-	-	-	-	-	-	(78,823)	-	-	(78,823)	-	(78,823)	
擬派末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	15,705	-	(15,705)	-	-	-	
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	24,757	(24,757)	-	-	-	
於二零零八年十二月三十一日	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567	

綜合現金流量表

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運業務			
所得稅前之溢利	181,811	741,332	530,924
調整：			
應佔聯營公司業績	(53,336)	(80,512)	(46,354)
應佔共同控制公司業績	145,350	(1,635)	(7,366)
出售一間聯營公司之溢利	—	(45,302)	—
出售一間共同控制公司之溢利	—	—	(176,533)
出售一間附屬公司之溢利	—	—	(56,115)
購入少數股東權益之溢利	—	(106,987)	—
投資物業之公平價值(溢利)/虧損	(126,659)	(92,794)	64,337
持有作買賣之投資及衍生金融工具之 公平價值(溢利)/虧損	(14,772)	28,457	28,687
以股權支付之公平價值虧損	1,000	—	—
折舊及攤銷費用	18,535	23,608	26,900
財務資產及非財務資產之減值損失	21,721	19,411	103,759
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	182	(5,443)	(2,935)
回撥財務資產減值	—	(21,008)	(7,684)
回撥未使用之撥備	—	(23,478)	(67,309)
以股權支付	—	7,019	52,527
回撥長期未清應付款項	—	(8,025)	(3,691)
利息收益	(29,710)	(26,543)	(14,178)
財務費用	31,867	69,284	73,109
出售物業、廠房及設備之虧損/(溢利)	103	758	(469)
物業、廠房及設備之撇除	576	146	364
匯兌差額	13,551	94,291	49,253

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運資金變動前之營運現金流量	190,219	572,579	547,226
物業存貨之(增加)/減少	(637,998)	1,128,173	(527,350)
其他存貨之增加	(10,684)	(9,188)	(7,504)
應收貿易及其他應收款項、預付款及 訂金之增加	(75,550)	(356,553)	(297,562)
應收聯營公司款項之減少/(增加)	17,685	(5,460)	6,535
應收共同控制公司款項之(增加)/減少	(167,305)	76,406	110,097
應收所投資公司款項之(增加)/減少	(5,263)	5,296	(14,114)
應收關聯公司款項之(增加)/減少	(44,203)	550,797	1,367
應收少數股東款項之(增加)/減少	—	(40,651)	14,400
持有作買賣之投資(增加)/減少	(68,932)	119,144	(7,687)
應付貿易及其他應付款項之(減少)/增加	(29,288)	(533,618)	165,610
銷售定金收入之增加/(減少)	373,467	(1,070,166)	(49,225)
應付一間聯營公司款項之增加	—	—	118
應付共同控制公司款項之增加/(減少)	300,558	(300,532)	(1,818)
應付關聯公司款項之增加	—	291	—
應付少數股東款項之(減少)/增加	(16,080)	45,398	18,908
營運(耗用)/所得之現金	(173,374)	181,916	(40,999)
香港利得稅支付	(11,287)	(17,525)	(20,702)
其他地區稅項支付	(5,389)	(163,226)	(176,957)
由營運業務(流出)/流入之現金淨額	(190,050)	1,165	(238,658)

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
投資業務			
出售投資物業所得收入	31,420	68,556	—
出售物業、廠房及設備所得收入	1,384	936	1,811
出售一間附屬公司所得收入	47	19,361	75,086
出售一間聯營公司所得收入	35(乙)	176,892	—
出售一間共同控制公司所得收入	35(丙)	474,148	27,760
投資可換股票據及不可換股票據之 定金(支出)/退回	25	(10,139)	77,496
利息收入	30,018	7,139	33,482
一間聯營公司之股息收入	1,045	1,040	—
一間共同控制公司之股息收入	—	—	2,575
購入投資物業	(6,268)	(3,921)	(413)
購入物業、廠房及設備	(21,550)	(27,288)	(35,974)
增加附屬公司之權益	46	—	—
購入附屬公司	45	(521,568)	(93,024)
增加共同控制公司之權益	(9,953)	(222,819)	—
聯營公司貸款	(8,000)	—	—
收回應收貸款淨額	184,315	30,906	21,718
抵押現金存款之(增加)/減少	—	(876,858)	876,858
減少受限制的現金及存款	—	73,254	63,706
回收財務資產減值之金額	—	21,008	5,968
投資業務流入/(流出)之現金淨額	126,002	(856,710)	1,057,049

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資業務			
新增銀行貸款及其他貸款	1,348,927	2,795,223	2,115,261
償還銀行貸款及其他貸款	(1,084,715)	(1,601,981)	(2,572,008)
支付購回購股權之款項	(7,000)	—	—
股息支付	(60,058)	(84,078)	(78,823)
利息支付	(31,625)	(67,150)	(150,505)
	<u>165,529</u>	<u>1,042,014</u>	<u>(686,075)</u>
融資業務流入／(流出)之現金淨額			
	<u>165,529</u>	<u>1,042,014</u>	<u>(686,075)</u>
現金及現金等值之增加淨額	101,481	186,469	132,316
於一月一日之現金及現金等值	376,581	488,753	704,716
	<u>10,691</u>	<u>29,494</u>	<u>36,294</u>
匯率變動之影響			
	<u>10,691</u>	<u>29,494</u>	<u>36,294</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值	<u>488,753</u>	<u>704,716</u>	<u>873,326</u>

財務報表附註

1. 一般事項

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。貴公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之主要業務包括物業投資及發展、製造及銷售，以及合約代工製造電風扇與其他家庭電器、租賃物業及投資控股。

2. 編製基準

貴公司及其附屬公司之綜合財務報表包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表以及公司資產負債表，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(有關期間)各主要之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以會計政策概要及附註(統稱「財務報表」)及根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定之適用披露而編製。

就編製本財務報表而言，貴集團已於有關期間按香港財務報告準則規定，採納所有適用於二零零八年一月一日開始生效會計期間並與貴集團有關之香港財務報告準則。貴集團並無採納以下於本報告日已發出但於有關期間未生效之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ⁴
香港會計準則第1號，香港會計準則第32號，香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ⁴
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露 ¹²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ⁶
香港會計準則第28號	聯營公司的投資—對香港財務報告準則第3號之修訂本之其後修訂 ⁴
香港會計準則第31號	合營公司的投資—對香港財務報告準則第3號之修訂本之其後修訂 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ¹⁰
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁶
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之其他豁免 ⁹
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項—歸屬條件及註銷 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎之支付交易 ⁹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁶
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹³
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之年度改善 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之年度改善 ⁸
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 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建築工程協議 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	對沖在外國業務的投資淨額 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以權益工具消除財務負債 ¹¹

- 1 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 除在指定之香港財務報告準則中另有註明者外，一般於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效
- 6 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零九年七月一日或之後收到來自客戶轉讓資產時生效
- 8 除在指定之香港財務報告準則中另有註明者外，一般於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 9 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 10 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 11 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 12 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 13 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈列

此項修訂影響到擁有人權益變動之呈列及引入全面收益表。編製財務報表的公司將可選擇於一份全面收益表內呈列收支項目及全面收入之其他部份，並列出各部份之小計金額，或選擇分開兩個報表(一份獨立收益表及一份其他全面收益表)呈列。此項修訂對 貴集團之財務狀況或業績並無影響，惟將產生額外披露。

香港會計準則第27號(經修訂)綜合及個別財務報表

此經修訂準則引入失去附屬公司控制權及 貴集團於附屬公司之權益轉變之會計處理變動。管理層預期此準則不會對 貴集團財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併

此項準則適用於二零零九年七月一日或之後開始的申報期間所發生的業務合併及將於未來應用。新準則引入與業務合併相關的會計處理變動，但仍需採用購買法入賬及其將會對於二零零九年七月一日或之後開始的申報期間所發生的業務合併產生重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

採納香港財務報告準則第7號之修訂需要對公平價值之計算作更多披露，並將公平價值計算按所依據之可觀察市場數據而分為三個公平價值層次。

香港財務報告準則第8號經營分類

此準則取代香港會計準則第14號「分部報告」。識別分部之會計政策可採用 貴集團主要營運決策者定期審閱之內部管理報告資料為基礎。相比之下，香港會計準則第14號要求 貴集團按區分分部的風險及回報為準則，以識別兩類分部(業務及地區)。管理層預期採納此準則將不會影響 貴集團識別之經營分類。此新準則亦將要求採用不同披露方式，有關披露以內部向主要營運決策者提供之資料為基礎。

貴公司董事(「董事」)評估採納其他新增或經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團之財務報表有重大影響。

就編製本財務報表而言，已對 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出若干調整。下表載列 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表與財務報表所載截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合收益表之對賬，以及 貴集團於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表與財務報表所載於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表之對賬。

截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合收益表之對賬

	附註	自經審核 財務報表 港幣千元	調整 港幣千元	載入 財務報表 港幣千元
收益		1,553,063		1,553,063
商品及服務成本	(甲)	(1,227,227)	9,316	(1,217,911)
毛利		325,836		335,152
其他收入		68,433		68,433
銷售及分銷費用		(38,918)		(38,918)
行政費用		(188,415)		(188,415)
其他經營開支	(乙)	(42,867)	(6,548)	(49,415)
其他溢利／(虧損)				
投資物業之公平價值				
溢利／(虧損)		126,659		126,659
持有作買賣之投資之公平				
價值溢利／(虧損)		54,034		54,034
衍生金融工具之公平價值				
溢利／(虧損)	(乙)	—	1,292	1,292
以股權支付之公平價值虧損		(1,000)		(1,000)
自用物業之減值損失	(乙)	—	(393)	(393)
購入一間附屬公司產生				
商譽之減值損失		(1,473)		(1,473)
其他資產減值損失	(乙)	(6,949)	6,941	(8)
其他	(乙)	1,036	(1,292)	(256)
經營溢利		296,376		305,692
財務費用		(31,867)		(31,867)
應佔聯營公司業績		53,336		53,336
應佔共同控制公司業績		(145,350)		(145,350)
所得稅前之溢利		172,495		181,811
所得稅開支	(甲)	(86,100)	(9,316)	(95,416)
本年度溢利		86,395		86,395

於二零零六年十二月三十一日綜合資產負債表之對賬

	附註	自經審核 財務報表 港幣千元	調整 港幣千元	載入 財務報表 港幣千元
非流動資產				
在聯營公司之權益	(丙)	454,357	(164,974)	289,383
應收貸款	(丙)	1,831	164,974	166,805
其他資產		1,540,256		1,540,256
		<u>1,996,444</u>		<u>1,996,444</u>
流動資產				
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	(甲)	471,021	(2,538)	468,483
其他資產		3,196,493		3,196,493
		<u>3,667,514</u>		<u>3,664,976</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	(甲)	915,669	(9,316)	906,353
稅項負債	(甲)	88,421	6,778	95,199
其他負債		1,647,556		1,647,556
		<u>2,651,646</u>		<u>2,649,108</u>
流動資產淨值		<u>1,015,868</u>		<u>1,015,868</u>
總資產減流動負債		<u>3,012,312</u>		<u>3,012,312</u>
非流動負債		<u>298,019</u>		<u>298,019</u>
淨資產		<u>2,714,293</u>		<u>2,714,293</u>
總權益		<u>2,714,293</u>		<u>2,714,293</u>

附註：

- (甲) 鑑於香港會計師公會財務報表準則委員會對香港會計準則第12號「所得稅」之範圍之結論，以及中國土地增值稅之性質，董事決定以所得稅形式將中國土地增值稅入賬及呈列較為合適。基於此項變動，港幣9,316,000元之中國土地增值稅已在綜合收益賬中由銷售成本重新分類為所得稅，及相關資產負債已由應收貿易款項及其他應收款項、預付款及訂金及應付貿易款項及其他應付款項重新分類為綜合資產負債表中的稅項負債。
- (乙) 該等調整反映若干項目，包括財務工具之公平值調整，以及資產減值虧損，在「其他經營開支」與「其他收益／(虧損)」之間的重新分類，以確保於有關期間此等項目在財務報表內之一致性。
- (丙) 向聯營公司之貸款已計入 貴集團於二零零六年十二月三十一日綜合資產負債表內「在聯營公司之權益」。有關貸款已計入財務報表中綜合資產負債表內「應收貸款」一項，原因是董事經考慮貸款之性質後，認為重新分類更為合適。

3. 主要會計政策之概要

3.1 一般事項

用於編製財務報表之主要會計政策概括如下。除非有指明外，該等政策已於有關期間貫徹使用。

除投資物業、分類為可作出售及按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具及按公平價值計量之衍生金融工具外，本財務報表根據實際成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產(不包括投資物業)以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

應該注意的是編製本財務報表已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層所知和對現況及行動之判斷，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。綜合財務報表中涉及高度判決或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4「重要會計估算及判斷」中披露。

3.2 綜合賬目基準

綜合財務報表包括 貴公司及各附屬公司(附註3.3)每年截至十二月三十一日止之財務報表。購入之附屬公司業績已包括於綜合收益表內，即由 貴公司取得其控制權之日及持續至該控制權停止之日的業績。 貴集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利之交易已於綜合賬目撤銷。集團內公司之間之交易所產生之未變現虧損會撤銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證會即時在收益表中確認。

於有關期間之已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按可識別資產及負債(包括或然負債)之公平價值來分配企業合併成本。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。對於達到企業合併階段，收購方原持有權益的公平價值調整被當作一項權益項下的資產重估儲備處理。

少數股東於附屬公司的淨資產與 貴集團的股本權益內分開呈列。少數股東權益包括由企業合併日應佔數額及在其後少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越於該附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補所佔的虧損，否則該虧損餘額應由 貴集團承擔。如附屬公司隨後報告盈利，該盈利於扣除在以前由 貴集團代少數股東承擔的損失後才分配給少數股東。

收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此收購代價與所佔淨資產賬面值之間之差額確認為商譽。

3.3 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之業績，連同已收及應收股息於 貴公司收益表中列賬。 貴公司投資附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及終止經營」(附註3.9)分類為持有作出售列賬。

3.4 聯營公司及共同控制公司權益

共同控制公司乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制公司之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司(並非附屬公司或共同控制公司)為 貴集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

於聯營公司及共同控制公司之投資以權益法在綜合財務報表內列賬。於聯營公司及共同控制公司之投資初步按成本確認，其後會就收購後 貴集團應佔聯營公司及共同控制公司之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括 貴集團應佔聯營公司及共同控制公司年內收購後扣除任何評定為減值損失的稅後業績及減任何減值損失。當佔利潤比率與 貴集團持有一間共同控制公司權益不同，收購該共同控制公司後之業績按協議之利潤百分比計。 貴集團之應佔聯營公司及共同控制公司收購後儲備已包括於綜合儲備內。

在 貴集團與其聯營公司間及共同控制公司間交易之未變現盈利會於 貴集團在該聯營公司及共同控制公司權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如 貴集團應佔一間聯營公司／一間共同控制公司之虧損等於或超過其於聯營公司／共同控制公司之權益，除非 貴集團代表聯營公司／共同控制公司承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則 貴集團不會再進一步確認虧損。

在 貴公司的資產負債表，聯營公司及共同控制公司的賬面值乃以成本減去任何減值虧損。聯營公司及共同控制公司業績連同應收及已收股息包括於 貴公司收益表內。

於聯營公司或共同控制公司之投資分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.9)列賬。

3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽是指企業合併成本超出 貴集團所佔的可識別資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合資產負債表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除減值損失計算。若是聯營公司及共同控制公司，商譽會包括在對聯營公司及共同控制公司之權益的賬面值內，並非於綜合資產負債表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

3.6 超出企業合併成本之差額

貴集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司，聯營公司及共同控制公司成本之差額即時於收益表中確認。

3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業先按成本(包括交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值於資產負債表結算日列賬，以反映於資產負債表結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(v)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業或物業存貨，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就 貴集團原自用物業轉為投資物業， 貴集團根據政策，將該物業列為「物業、廠房及設備」(附註3.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。 貴集團興建或自行興建發展完成的投資物業，其於完成日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有作出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車(包括的士)	20%至33.33%

資產之淨餘價值，可使用年期及折舊方法會於資產負債表結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3.9 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為一般及合乎慣例的出售此類資產。分類為持有作出售之非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃以資產之前賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計算。

3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

研究及發展支出

研究活動的費用於產生時確認為一項開支。當貴集團證明在技術上可以完成無形資產、無形資產如何產生經濟利益、可動用資源以完成無形資產、能可靠衡量發展無形資產期間之開支、有意完成無形資產及有能力使用或出售該資產，開發費用方可確認為內部產生的無形資產。其他開發費用於產生的期間內確認為一項開支。遞延開發費用以成本扣除減值虧損列賬，並按相關產品之商用期限以直線法攤銷。

出租汽車(的士)牌照

購買出租汽車(擁有無限期可用)牌照所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

購物中心租用權

購物中心租用權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

3.11 租賃合約

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租約。倘貴集團為出租人，有關經營租約之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘貴集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部份間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.8)。

就貴集團於用作投資用途之發展中租賃土地及樓宇之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。但當發展完成時會於收益表內扣除。

3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備及投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值虧損時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間並未撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，若果並無減值虧損曾被確認，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.13 投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內將財務資產分為以下類別：按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產、貸款及應收款項及可出售財務資產。財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，並於每一個結算日重估其分類(若許可及適當)。

當貴集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。貴集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產初步按公平價值確認，如屬並非按公平價值列賬並在收益表內處理之投資，則另加直接應佔交易成本。倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部份風險及回報已轉讓時，財務資產則予以解除。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，包括持有作買賣用途之財務資產，這類資產於資產負債表內分類為「持有作買賣之投資」及貴集團初次確認時指定按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產。倘購入財務資產乃旨在短期內出售，或此資產屬於同一管理下的同一批金融工具的一部份且有短期獲利的近期證明的，則可分類為持有作買賣之財務資產。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持有作買賣，惟被指定為用作有效的對沖工具或財務擔保合同的則除外。於初步確認後，包括於此類別以內的財務資產按公平價值計入之損益變化乃於收益表內確認。該公平價值可參考活躍市場交易或當無活躍市場則用估值之方法計算。公平價值之溢利或虧損並不包括由該等財務資產所得之任何股息或利息收入。在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃根據附註3.28所列示之政策，於收益表內確認。

若一份合約包含一項或以上內含衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若內含衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內含衍生工具，則另作別論。

若財務資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部份，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待付之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部份之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產是指定為可出售非衍生財務資產，或不能分類為其他財務資產種類。於初步確認後，可出售財務資產以公平價值計量，而其收益或虧損則確認作權益之獨立部份，直至投資被終止確認或直至該投資釐定為減值後，此時，過往在權益中確認之累計其收益或虧損則計入收益表中。根據附註3.28所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平價值以有關外幣釐定，並以報告日之現貨匯價換算。因資產攤銷成本改變以致換算差額產生之公平價值變動在損益表確認，而其他變動則在權益確認。

當非上市股本工具之公平價值由於合理公平價值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平價值，而未能可靠計量時，該等工具將按成本扣除任何減值虧損列賬。

3.14 財務資產減值

於資產負債表結算日，財務資產會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括 貴集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認減值虧損：

財務資產按攤銷成本列賬

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項有減值虧損，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該等資產的賬面值可通過撥備賬戶作出抵減。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撇除。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認虧損後發生的事件有關，則之前確認之減值虧損可通過調整撥備賬戶進行回撥。在回撥日，任何於收益表中已確認之減值虧損的回撥，不得導致財務資產的賬面值超越該攤銷成本。

可出售之財務資產

如有客觀證據顯示按可出售之財務資產被減值，該金額為收購成本(扣除任何主要還款及攤銷)與現時公平價值兩者間的差額，減去先前就該資產於收益表確認任何減值虧損，並由權益轉撥至收益表。

可出售的股本工具於收益表確認的減值虧損不可透過收益表回撥。債務票據公平價值隨後增加，而有關增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，有關減值虧損予以撥回。減值虧損的回撥於收益表上確認。

財務資產按成本列賬

如有客觀證據顯示沒有按公平價值列賬的非上市股本證券出現減值，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與估計未來現金流量(按類似財務資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損不能於期後回撥。

3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參見附註3.11)及發展費用，包括建築成本、借貸成本及建設該物業直接應佔之其他成本。

3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3.17 外幣

財務報表以港幣(「港幣」)列賬，此乃 貴公司之功能性貨幣，而集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報表內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干 貴集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報表，該等實體的資產及負債按資產負債表結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按當年平均匯率折算為港幣。匯率差額將被分類為 貴集團的匯兌儲備。當出售此海外企業時，此類匯兌差額確認為收入或費用。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。

3.18 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。綜合現金流量表中的現金及現金等值包括須於要求時償還並構成 貴集團現金管理一部份之銀行透支。

3.19 所得稅

所得稅項包含本期稅項及遞延稅項。所得稅項於相同期間或不同期間直接於權益確認。

本期所得稅資產及/或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

遞延稅項指財務報表中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括已存在暫時差額)可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬，聯營公司及共同控制公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘貴集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3.20 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

3.21 財務負債

當貴集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除借款之交易成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息費用將於收益表內被確認為財務費用中作為支出。當負債經攤銷過程而被取消確認時，其收益或虧損於收益表內被確認。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債可分為持有作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬表公平價值處理的財務負債。有關持有作買賣之財務負債的溢利或虧損被確認在收益表中。而收益表之確認的淨公平價值溢利或虧損並不包括該等財務負債之利息支出。

倘購入財務負債如旨在短期內出售，則分類為持有作買賣。除非衍生工具(包括個別內含衍生工具)定值為有效對沖工具，否則分類為持作買賣。

倘合約包含一項或多項內含衍生工具，則整份混合合約可定值為按公平價值記入收益表之財務負債，惟內含衍生工具不能大幅改善現金流量或將內含衍生工具分開明顯受到禁止除外。

若財務負債符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等負債屬於一組受管理財務負債之一部份，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務負債包含須分開記賬之內含衍生工具。

3.22 財務擔保合約

財務擔保合約按香港會計準則第39號下分類為財務負債。財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘貴集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為應付貿易及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的貴集團政策。倘就借款予第三者向借款人發出之財務擔保概無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人有可能藉擔保要求貴集團支付補償款，及貴集團被申索的款額預期超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，有關撥備則予以確認。

3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註48所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3.24 股份支付之交易

以股權結算之股份支付

貴集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授金融工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：盈利及銷售增長目標)。

當股本工具發行而貴集團已收到作為代價的貨品或服務中，有部份或全部不能特別介定時，該等貨品或服務之計量為授予日的股份支付之公平價值及可介定之貨品或服務之公平價值的差額。

當股本工具的公平價值無法可靠地計量時，貴集團按股本工具於最初獲授人提供服務日及隨後每個報告日的內在價值來計量，當股本工具被行使、沒收或失效時，其內在價值之任何變化於收益表中確認。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產並在權益相應增加外，最終均於收益表確認為開支。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須要有一個市場條件，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，貴集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了購股權儲備。按購股權行使時，購股權儲備之金額將轉為股本溢價入賬。如果購股權失效時，購股權儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

以現金結算之股份支付

以現金結算之股份支付交易按最初授出日的公平價值來釐定成本，該公平價值自始攤銷直至實際授出與相關的負債被確認止。該負債於每個資產負債表結算日計量，一直到(包括)結算日，其間公平價值的變化於收益表中確認。

3.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致貴集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若折現乃屬重大因素，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而令金額折現後之現值增加，計入收益表的財務費用內。所有撥備須於每一資產負債表結算日期審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項貴集團不能完全控制之未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.26 權益工具

由貴公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3.28 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入 貴集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 出售物業收益在符合特定標準(如下文所述)時予以確認：
 - 於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
 - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與；及對售出之物業亦無有效之控制權；
 - 與交易有關的經濟利益有可能流入 貴集團；及
 - 與交易有關已發生或將來會發生的成本能夠可靠計量。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入資產負債表中已收銷售定金乃列為流動負債。

- (iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iv) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (v) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (vi) 特許費收入於特許權持有人收取費用的權利獲確立時確認。
- (vii) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

3.29 有關連人士

就本財務報表而言，下列任何一方被視為 貴集團之關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制 貴集團或對 貴集團之財政及營運政策發揮重大影響力或與他人共同擁有 貴集團之控制權；
- (ii) 貴集團與有關方均受共同控制；
- (iii) 有關方屬 貴集團的聯營公司，或 貴集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 有關人士為 貴集團或其母公司之主要管理人員或所述任何人士之近親或受該等人士所控制或與他人共同控制或有重大影響力的實體；
- (v) 有關人士為(i)所述任何人士之近親或一實體所控制或與他人共同控制或有重大影響力；或
- (vi) 有關方為 貴集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員為受益人士之僱用後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

3.30 分析報告

集團因應內部財務報表呈列方式，確定以業務分析為主要分類，而區域市場分析為次要分類。

關於業務分析，未分配之支出及收入包括行政支出及收入和其他未能按合理基礎分配予作為獨立報告分部的支出及收入。分部資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃款、商譽、其他無形資產、存貨、應收款項、持有作買賣之投資和營運現金，但不包括企業資產、可出售之財務資產和所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括稅項和以融資為目的之借款等項目。

資本性支出包括增加投資物業、物業、廠房及設備及無形資產，以及包括由收購附屬公司所增加的。

關於區域市場分析，收入乃按客戶及分類資產和資本性支出所在地的地區劃分。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

貴集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值估算

於結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註15所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，唯與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，貴集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個資產負債日之現有市場情況作出假設。

資產減值

貴集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽及無形資產減值之估算詳列於附註18及19內。

本期稅項及遞延稅項

貴集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行稅種時存在不同差異，最終稅項與最初入賬之金額有差異，該等差異將影響作出該等判斷期間之所得稅及遞延稅項撥備。

對貸款及應收款之撥備

貴集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘貴集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，貴集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現淨值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現淨值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

物業存貨的可變現淨值估算

管理層會於各結算日評審持物業存貨的可收回金額。可收回金額為估計銷售價值減去預計完成之成本及預計出售之成本。管理層會用估算來釐定可收回金額。

確認收益

貴集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(ii)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

投資物業與自用物業的分別

貴集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則貴集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。貴集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

5. 收益

貴集團收益及營業額之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銷售貨品	1,245,517	1,328,667	1,100,008
銷售物業	206,185	2,090,447	1,200,246
物業管理費收入	11,661	26,468	56,948
物業租金收入	72,909	83,053	106,726
出租汽車收入	16,791	23,395	38,704
	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>	<u>2,502,632</u>
總收益	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>	<u>2,502,632</u>

6. 業務及區域市場分析

就管理目的而言，貴集團之業務可分為八個經營部份—家庭電器、電纜、物業租賃、物業投資及發展、證券買賣、出租汽車、電腦硬體及軟件及直接投資。此等部份為貴集團申報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及 其他家庭電器和合約代工業務
電纜	—	製造及買賣電纜
物業租賃	—	租賃物業
物業投資及發展	—	物業投資及發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
電腦硬體及軟件	—	電腦硬體及軟件之發展及貿易
直接投資	—	直接投資

業務分部

該等業務的分部資料呈列如下：

二零零六年

	家庭電器		物業投資		電腦硬體		直接投資	其他	綜合
	電纜	物業租賃	及發展	證券買賣	出租汽車	及軟件			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額及業績									
分類收益*	1,190,840	36,520	72,910	217,845	—	16,791	18,157	—	1,553,063
分類業績	56,524	8,079	191,169	52,002	59,101	14,936	(43,084)	(4,870)	333,857
行政及其他未分配支出及收入									(28,165)
財務費用									305,692
應佔聯營公司業績	—	—	25,046	22,541	—	—	—	5,749	(31,867)
應佔共同控制公司業績 (「共同控制公司」)	—	—	—	(145,350)	—	—	—	—	53,336
所得稅前之溢利									181,811
所得稅開支									(95,416)
本年度溢利									86,395
財務狀況									
分類資產：									
分類為持有作出售資產	—	—	24,914	131,590	—	—	—	—	156,504
其他資產	431,477	37,202	618,393	2,768,383	192,621	209,047	33,664	30,116	4,320,903
在聯營公司之權益	—	—	239,296	—	—	—	—	49,986	289,383
授予聯營公司借款(附註24)	—	—	—	—	—	—	—	—	164,974
在共同控制公司之權益	—	—	—	377,189	—	—	—	—	377,189
行政及其他未分配資產									352,467
總資產									5,661,420
分類負債：									
行政及其他未分配負債	182,134	4,026	26,889	1,429,177	50	51,487	7,344	1,716	1,702,823
總負債									1,244,304
其他資料									
資本支出	7,695	235	10,100	1,184	—	2,648	431	—	—
折舊及攤銷	7,185	1,062	666	5,071	—	246	1,678	—	—
於收益表中已確認之減值損失	9,898	—	—	1,172	—	—	1,866	2,229	—
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(6,397)	237	—	—	—	—	6,817	—	(475)
衍生金融工具之公平價值溢利	—	—	—	—	(1,292)	—	—	—	—
物業、廠房及設備之撇除	251	—	—	—	—	15	300	—	—
投資物業公平價值之溢利	—	—	(126,659)	—	—	—	—	—	—

二零零七年

	家庭電器		物業投資		電腦硬體		直接投資	其他	綜合	
	電纜	物業租賃	及發展	證券買賣	出租汽車	及軟件				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
營業額及業績										
分類營業額*	1,272,443	31,145	78,992	2,120,976	-	23,395	17,607	-	7,472	3,552,030
分類業績	71,642	5,510	135,605	460,171	13,493	18,681	(22,816)	14,407	6,678	703,371
行政及其他未分配支出及收入										(20,204)
財務費用										683,167
應佔聯營公司業績	-	-	74,949	-	-	-	-	5,563	-	(69,284)
應佔共同控制公司業績	-	-	(1,598)	(308)	-	-	3,541	-	-	80,512
出售一間聯營公司溢利										1,635
										45,302
所得稅前之溢利										741,332
所得稅開支										(198,787)
本年度純利										542,545
財務狀況										
分類資產										
分類為持有作出售資產	-	-	-	481,238	-	-	-	-	-	481,238
其他資產	509,871	37,341	782,858	6,708,601	72,338	215,475	27,602	7,980	-	8,362,066
在聯營公司之權益	-	-	312,298	-	-	-	-	54,664	-	366,962
授予聯營公司借款(附註24)										152,668
在共同控制公司之權益	-	-	-	228,270	-	-	4,321	-	-	232,591
行政及其他未分配資產										1,159,660
總資產										10,755,185
分類負債										
與分類為持有作出售資產相關之負債	-	-	-	46,796	-	-	-	-	-	46,796
其他負債	210,022	2,501	21,373	3,522,555	6,838	51,728	4,303	1,716	1,887	3,822,923
行政及其他未分配負債										3,416,577
總負債										7,286,296
其他資料										
資本性支出	6,369	151	3,966	42,963	-	12,109	120	-	-	
折舊及攤銷	8,405	640	934	7,495	-	1,265	990	-	644	
於收益表中已確認之減值損失	7,678	212	-	4,184	-	-	-	6,900	12	
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(3,282)	504	-	-	-	-	3,285	-	(5,950)	
衍生金融工具之公平價值虧損	-	-	-	-	8,030	-	-	-	-	
物業、廠房及設備之撇除	130	-	-	-	-	2	14	-	-	
投資物業公平價值之溢利	-	-	(92,794)	-	-	-	-	-	-	
購入少數股東權益所產生之溢利	-	-	-	(106,987)	-	-	-	-	-	
回撥未使用之撥備	-	-	-	(23,478)	-	-	-	-	-	
回撥長期未清應付款項	-	-	-	(8,025)	-	-	-	-	-	
購股權費用	-	-	-	7,019	-	-	-	-	-	

二零零八年

	家庭電器 港幣千元	電纜 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	電腦硬體 及軟件 港幣千元	直接投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額及業績										
分類營業額*	1,057,136	23,398	106,726	1,257,194	-	38,704	19,474	-	-	2,502,632
分類業績	59,474	(1,584)	14,853	419,030	(64,405)	24,818	(10,702)	6,099	-	447,583
行政及其他未分配支出及收入										(45,442)
財務費用										402,141
應佔聯營公司業績	-	-	46,435	-	-	-	-	(81)	-	(73,109)
應佔共同控制公司業績	-	-	41,581	(36,671)	-	-	2,456	-	-	46,354
出售一間共同控制公司溢利										7,366
一間共同控制公司權益之減值損失										176,533
										(28,361)
所得稅前之溢利										530,924
所得稅開支										(456,518)
本年度純利										74,406
財務狀況										
分類資產	535,465	24,940	846,633	7,527,001	23,466	243,230	23,934	5,221	-	9,229,890
在聯營公司之權益	-	-	355,335	-	-	-	-	63,525	-	418,860
授予聯營公司借款(附註24)										128,928
在共同控制公司之權益	-	-	55,494	163,043	-	-	4,263	-	-	222,800
行政及其他未分配資產										443,195
總資產										10,443,673
分類負債	248,738	1,764	41,580	2,874,821	105	44,425	6,013	-	-	3,217,446
行政及其他未分配負債										3,595,660
總負債										6,813,106
其他資料										
資本性支出	15,079	148	413	2,797	-	16,822	22	-	-	-
折舊及攤銷	8,527	462	5,422	3,948	-	3,647	611	-	-	-
於收益表中已確認之減值損失	2,262	1,896	3,491	86,107	-	-	1,355	9,006	-	-
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(2,257)	980	-	-	-	-	(2,069)	-	-	-
物業、廠房及設備之撇除	63	-	-	282	-	-	-	-	-	-
投資物業公平價值之虧損	-	-	64,337	-	-	-	-	-	-	-
回撥未使用之撥備	-	-	-	(67,309)	-	-	-	-	-	-
回撥長期未清應付款項	(1,003)	-	-	-	-	(1,675)	-	-	-	-
購股權費用	-	-	-	52,527	-	-	-	-	-	-

* 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內，並無業務間之銷售。

區域市場分析

貴集團之營運分佈於香港、中國其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美(包括位於美國及加拿大)及歐洲(主要位於英國)。

以下列表提供 貴集團按區域市場分類之營業額分析(不參照商品之來源地作分類)如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	22,164	25,667	18,624
中國其他地區	759,833	2,905,023	2,018,853
亞洲，不包括中國	46,342	49,188	46,266
北美	538,153	342,196	265,291
歐洲	79,403	105,448	56,427
其他	107,168	124,508	97,171
	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>	<u>2,502,632</u>

以下為分類資產之賬面金額及資本性支出按其資產所在之區域分析：

	分類資產			資本性支出		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	135,425	238,373	172,980	422	2	13
中國其他地區	3,832,086	8,130,614	8,693,559	14,254	61,252	34,826
亞洲，不包括中國	28,960	31,859	27,097	—	—	—
北美	469,557	369,421	313,488	7,617	4,424	442
歐洲	3,927	14,446	5,510	—	—	—
	<u>4,469,955</u>	<u>8,784,713</u>	<u>9,212,634</u>	<u>22,293</u>	<u>65,678</u>	<u>35,281</u>

7. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息收入：			
銀行存款	7,052	16,693	9,564
所投資公司貸款	1,485	1,167	1,991
其他利息收入，包括應收貸款	21,173	8,683	2,623
	<u>29,710</u>	<u>26,543</u>	<u>14,178</u>
非以公平價值變化計入損益之 財務資產所產生的利息總收入	4,683	1,743	971
股息來自已上市證券權益	14,248	5,687	2,216
其他租金收入	4,722	14,811	16,220
手續費收入	—	8,025	3,691
回撥長期未清應付款項	15,070	11,972	6,955
雜項收入	<u>68,433</u>	<u>68,781</u>	<u>44,231</u>

8. 所得稅前之溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(計入)：			
攤銷：			
預付租賃土地款	438	704	607
其他無形資產 [#]	3,979	4,269	4,449
物業、廠房及設備折舊	14,190	18,872	21,844
攤銷及折舊總額	18,607	23,845	26,900
核數師酬金	3,220	5,171	4,090
存貨成本確認為費用	1,148,072	2,638,093	1,485,487
捐款	2,848	3,239	17,634
出售物業、廠房及設備之 虧損／(溢利)	103	758	(469)
非財務資產之減值損失：			
物業、廠房及設備	393	—	3,224
預付租賃土地款	—	—	199
物業存貨	—	—	5,116
商譽	1,473	—	2,283
其他無形資產	8	—	—
一間共同控制公司權益	—	—	28,361
財務資產之減值損失：			
貸款及應收款項*	19,847	14,342	63,271
可出售之財務資產	—	5,069	1,305
淨匯兌虧損／(收益)**	813	(9,273)	(2,105)
土地及樓宇租賃支出	6,500	3,984	3,456
投資物業支出	4,310	7,798	13,931
淨租金收入	(68,599)	(75,255)	(92,795)
研究及發展成本* [^]	2,396	607	824
職工成本(附註)	139,043	147,352	222,949
存貨撥備／(回撥存貨撥備) [#]	182	(5,443)	(2,935)
物業、廠房及設備撇除	576	146	364
營業稅及其他稅款	14,651	174,758	111,808

[#] 包括於綜合收益表的「商品及服務成本」內

* 包括於綜合收益表的「其他經營開支」內

** 包括於綜合收益表的「其他溢利／(虧損)－其他」內

[^] 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

附註：員工成本(包括董事酬金)

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	135,577	131,865	164,134
退休金計劃之供款(附註48)	3,466	4,035	6,152
以股權支付(附註44(丙))	—	7,019	52,527
離職補償	—	4,433	136
	139,043	147,352	222,949

9. 財務費用

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息支出：			
銀行借款及透支			
— 五年內悉數償還	49,194	67,939	142,813
— 超過五年悉數償還	7,654	7,664	8,999
其他借款，五年內悉數償還	—	—	1,436
非按公平價值變化計入損益 之財務負債之利息總支出	56,848	75,603	153,248
銀行費用	—	2,025	1,167
總借款成本	56,848	77,628	154,415
減：發展中物業資本化利息	(24,981)	(8,344)	(81,306)
	<u>31,867</u>	<u>69,284</u>	<u>73,109</u>

10. 所得稅

所得稅開支

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅開支包括：			
本年度稅項			
香港利得稅	9,682	5,017	1,123
中國其他地區			
— 企業所得稅	29,862	165,837	276,580
— 土地增值稅	9,316	125,082	272,226
其他	—	—	1,022
	<u>48,860</u>	<u>295,936</u>	<u>550,951</u>
以前年度之不足額／(超額)撥備			
香港利得稅	30,164	5,305	(117)
中國其他地區			
— 企業所得稅	—	(3,947)	18,671
— 土地增值稅	—	—	(4,291)
其他	—	—	28
	<u>30,164</u>	<u>1,358</u>	<u>14,291</u>
遞延稅項(附註43)	<u>16,392</u>	<u>(98,507)</u>	<u>(108,724)</u>
	<u>95,416</u>	<u>198,787</u>	<u>456,518</u>

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之香港利得稅乃根據各有關年度之估計應課稅溢利以17.5%計算，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則按稅率16.5%計算。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之中國其他地區之企業所得稅(「企業所得稅」)乃就估計之應課稅溢利以15%至33%計算。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出執行新企業所得稅法之實施細則。根據新企業所得稅法提出一連串之變更，其中包括，但不限於，統一國內及外商投資企業所得稅稅率為25%，並於二零零八年一月一日起生效。就享有15%優惠稅率的該等集團實體而言，新稅率由二零零八年一月一日起在五年期間漸進式遞增至25%。根據新企業所得稅法，就外資企業從二零零八年一月一日起賺取的利潤獲分派的股息徵收預扣所得稅。貴集團適用之預扣所得稅稅率為5%或10%。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度之企業所得稅稅率為10%至25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

所得稅開支按適用稅率可調節至以下收益表所得稅前盈利：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅前溢利	181,811	741,332	530,924
根據不同國家相關稅率計算之稅項	120,121	177,415	138,503
未於應課稅利潤扣減之費用	26,452	110,313	185,079
應課稅利潤不需計算之收入	(57,540)	(122,724)	(136,917)
應佔聯營公司及共同控制公司稅項	(22,132)	(14,498)	(1,785)
稅務優惠之影響	(3,599)	(4,288)	(5,087)
稅率之變動對遞延稅項資產/ 負債的影響	(15,439)	(35,931)	(1,117)
使用早前未確認之稅項虧損	(8,890)	(32,657)	(8,952)
就計算所得稅扣減的中國土地 增值稅	(3,074)	(41,277)	(23,373)
未確認稅項虧損	13,773	42,441	24,031
於往年不足額撥備	30,164	1,358	18,582
其他	6,264	(6,447)	3,626
土地增值稅	86,100	73,705	192,590
	9,316	125,082	263,928
所得稅開支	95,416	198,787	456,518
稅項負債			
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅負債	49,853	42,651	22,956
中國其他地區			
- 企業所得稅負債	38,568	63,580	277,303
- 土地增值稅負債	6,778	109,465	307,139
	95,199	215,696	607,398

於二零零八年十二月三十一日之稅項負債包括於二零零八年內因出售一間附屬公司(附註47)及一間共同控制公司所(附註35(丙))產生的收入稅項負債合共約港幣153,000,000元。

11. 可分配給 貴公司權益持有人之溢利

分配給 貴公司權益持有人之綜合溢利中溢利／(虧損)已於 貴公司財務報表內處理如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已於 貴公司財務報表內處理之 可分配予權益持有人的虧損	(17,330)	(29,145)	(47,783)
附屬公司過往年度可分配利潤 於本年度內經批准派發及 支付之末期股息	28,900	8,000	—
貴公司年度內溢利／(虧損) (附註41)	<u>11,570</u>	<u>(21,145)</u>	<u>(47,783)</u>

12. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內已宣佈並派發之中期股息	20,019	42,039	15,765
於結算日後建議派發之末期股息	42,039	63,058	15,705
	<u>62,058</u>	<u>105,097</u>	<u>31,470</u>
每股中期股息	港幣0.04元	港幣0.08元	港幣0.03元
每股末期股息	港幣0.08元	港幣0.12元	港幣0.03元

截至二零零八年十二月三十一日止年度之擬派末期股息根據於刊發二零零八年十二月三十一日財務報表當日已發行之股份數目，並計及於二零零八年十二月三十一日後贖回2,000,000股股份而釐定。

於各結算日擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准始能作實，並因此未於各結算日確認為負債。

於有關期間確認可分配之股息金額，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分別為港幣60,058,000元、港幣84,078,000元及港幣78,823,000元。

13. 每股盈利

有關期間之每股基本盈利乃根據本年度 貴公司權益持有人應佔溢利及於各有關年度已發行普通股股份之加權平均數計算。

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	<u>138,833</u>	<u>434,359</u>	<u>23,563</u>
	二零零六年 千股	二零零七年 千股	二零零八年 千股
已發行普通股加權平均數	<u>501,169</u>	<u>525,485</u>	<u>525,485</u>

有關期間之每股攤薄盈利按以下資料計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利			
用以計算每股基本盈利之盈利	138,833	434,359	23,563
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後 而佔其盈利之調整 [#]	—	(568)	(3,549)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>138,833</u>	<u>433,791</u>	<u>20,014</u>

[#] 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同。

14. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
二零零六年					
執行董事					
翁國基先生	100	5,066	226	—	5,392
翁何韻清女士	100	1,577	—	—	1,677
梁振華先生	100	1,795	60	—	1,955
潘澤生先生(附註(甲))	100	1,497	53	—	1,650
丘鉅涼先生	17	450	—	—	467
非執行董事					
翁國材先生	100	—	—	—	100
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(乙))	100	80	—	—	180
倪少傑先生(附註(丙))	100	60	—	—	160
王從安先生	100	90	—	—	190
林晉光先生	100	40	—	—	140
	<u>917</u>	<u>10,655</u>	<u>339</u>	<u>—</u>	<u>11,911</u>

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
二零零七年					
執行董事					
翁國基先生	120	5,511	230	1,210	7,071
翁何韻清女士	120	1,601	—	—	1,721
梁振華先生	120	1,651	69	—	1,840
潘澤生先生(附註(甲))	60	970	27	—	1,057
丘鉅淙先生	120	2,563	—	48	2,731
非執行董事					
翁國材先生	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(乙))	120	96	—	—	216
倪少傑先生(附註(丙))	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	180	—	—	300
	<u>1,140</u>	<u>12,752</u>	<u>326</u>	<u>1,258</u>	<u>15,476</u>
	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
二零零八年					
執行董事					
翁國基先生	120	4,694	191	9,056	14,061
翁何韻清女士	120	1,525	—	—	1,645
梁振華先生	120	1,213	60	—	1,393
丘鉅淙先生	120	2,699	—	362	3,181
非執行董事					
翁國材先生	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李東海博士(附註(乙))	120	96	—	—	216
倪少傑先生(附註(丙))	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	120	—	—	240
	<u>1,080</u>	<u>10,527</u>	<u>251</u>	<u>9,418</u>	<u>21,276</u>

附註：

(甲) 潘澤生先生於二零零七年七月一日辭任。

(乙) 李東海博士於二零零九年一月三十日辭任。

(丙) 倪少傑先生於二零零八年十二月十九日辭任。

於有關期間內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

五位最高薪酬人事

在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五位最高薪酬人士中，包括分別二名、二名及三名為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。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餘下分別為三名、三名及二名最高薪酬人士酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	11,893	6,853	4,230
退休基金供款	83	100	12
以股權支付	—	1,524	11,411
	<u>11,976</u>	<u>8,477</u>	<u>15,653</u>

彼等之酬金範圍如下：

	二零零六年	僱員人數 二零零七年	二零零八年
港幣 1,500,001 元–港幣 2,000,000 元	1	1	—
港幣 2,000,001 元–港幣 2,500,000 元	1	1	—
港幣 4,000,001 元–港幣 4,500,000 元	—	1	1
港幣 7,500,001 元–港幣 8,000,000 元	1	—	—
港幣 11,500,001 元–港幣 12,000,000 元	—	—	1
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團並無向該五位最高薪酬之人仕支付任何吸引其加入或新加入貴集團，或作為其解僱補償。

15. 投資物業

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	594,377	708,118	791,956	14,200	18,970	22,000
匯兌調整	751	4,801	19,188	—	—	—
添置	6,268	3,921	413	—	—	—
透過購入一間附屬公司添置 (附註45(甲))	—	32,739	—	—	—	—
出售	—	(63,600)	—	—	—	—
由分類為持有作出售 之資產(轉出)/轉入(附註35)	(24,914)	7,212	—	—	—	—
由物業、廠房及設備轉入 (附註16)	4,977	—	—	—	—	—
由物業存貨轉入	—	5,971	—	—	—	—
公平價值之增加/(減少)	126,659	92,794	(64,337)	4,770	3,030	1,000
	<u>708,118</u>	<u>791,956</u>	<u>747,220</u>	<u>18,970</u>	<u>22,000</u>	<u>23,000</u>
於十二月三十一日之賬面值	708,118	791,956	747,220	18,970	22,000	23,000

貴集團及 貴公司應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港，以長期租約持有	98,220	135,280	136,000	18,970	22,000	23,000
在中國其他地區，以中期 租約持有	283,858	325,176	339,780	-	-	-
在美國，永久業權	326,040	331,500	271,440	-	-	-
	<u>708,118</u>	<u>791,956</u>	<u>747,220</u>	<u>18,970</u>	<u>22,000</u>	<u>23,000</u>

位於香港及中國其他地區之投資物業在二零零六年及二零零七年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司按公開市場基準予以重估，在二零零八年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。位於美國之投資物業在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日由獨立專業估值公司Cushman & Wakefield of California，經參考可供比較之市場情況後，按收益法予以重估。萊坊測計師行有限公司，世邦魏理仕有限公司及Cushman & Wakefield of California均為獨立的專業估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。

投資物業按經營租約下租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註51。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干投資物業被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣65,142,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團收到法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註38(乙)(ii)。

貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日該些投資物業之賬面值為港幣136,000,000元。

貴集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註49。

投資物業之進一步資料載於第II-116頁。

16. 物業、廠房及設備

	貴集團					總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
成本						
於二零零六年一月一日	120,352	36,319	58,470	60,017	7,445	282,603
匯兌調整	3,260	1,175	1,519	1,252	223	7,429
重估虧損	(198)	—	—	—	—	(198)
添置	254	2,250	8	11,022	8,016	21,550
出售	(512)	(265)	—	(1,556)	(1,717)	(4,050)
撇除	—	(259)	(12)	(1,423)	(158)	(1,852)
轉至投資物業(附註15)	(5,171)	—	—	—	—	(5,171)
重新分類	(938)	938	—	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日						
及二零零七年一月一日	117,047	40,158	59,985	69,312	13,809	300,311
匯兌調整	6,732	2,619	3,225	2,226	835	15,637
添置	137	3,531	99	4,815	18,706	27,288
通過收購附屬公司添置 (附註45)	—	—	—	1,327	3,181	4,508
出售	(184)	(1,058)	—	(7,347)	(1,109)	(9,698)
出售一間附屬公司	—	—	—	(2,291)	—	(2,291)
撇除	—	(42)	—	(3,878)	—	(3,920)
轉至分類為持有作出售之資產	—	—	—	(246)	—	(246)
由物業存貨轉入	26,292	—	—	—	—	26,292
於二零零七年十二月三十一日						
及二零零八年一月一日	150,024	45,208	63,309	63,918	35,422	357,881
匯兌調整	7,715	2,556	2,931	2,182	1,795	17,179
添置	10,091	1,996	—	5,052	18,835	35,974
出售	(1,606)	—	—	(32)	(631)	(2,269)
撇除	—	(166)	(1,192)	(1,875)	(475)	(3,708)
由物業存貨轉入	10,394	—	—	—	—	10,394
於二零零八年十二月三十一日	176,618	49,594	65,048	69,245	54,946	415,451

	貴集團					總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
折舊及減值						
於二零零六年一月一日	22,750	23,051	57,958	37,892	5,228	146,879
匯兌調整	613	752	1,514	808	171	3,858
減值	—	—	—	393	—	393
折舊撥備	2,994	2,255	144	7,037	1,760	14,190
出售	(184)	(59)	—	(675)	(1,645)	(2,563)
撇除	—	(100)	(5)	(1,025)	(146)	(1,276)
轉至投資物業(附註15)	(194)	—	—	—	—	(194)
重新分類	(145)	145	—	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日						
及二零零七年一月一日	25,834	26,044	59,611	44,430	5,368	161,287
匯兌調整	1,541	1,792	3,216	1,737	471	8,757
折舊撥備	4,702	3,445	132	6,603	3,990	18,872
出售	(61)	(690)	—	(5,478)	(710)	(6,939)
出售一間附屬公司	—	—	—	(1,117)	—	(1,117)
撇除	—	(25)	—	(3,749)	—	(3,774)
轉至分類為持有作出售之資產	—	—	—	(141)	—	(141)
於二零零七年十二月三十一日						
及二零零八年一月一日	32,016	30,566	62,959	42,285	9,119	176,945
匯兌調整	1,556	1,728	2,925	1,410	498	8,117
減值	3,224	—	—	—	—	3,224
折舊撥備	4,340	3,352	138	6,677	7,337	21,844
出售	(359)	—	—	(26)	(542)	(927)
撇除	—	(118)	(1,192)	(1,592)	(442)	(3,344)
於二零零八年十二月三十一日	40,777	35,528	64,830	48,754	15,970	205,859
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	91,213	14,114	374	24,882	8,441	139,024
於二零零七年十二月三十一日	118,008	14,642	350	21,633	26,303	180,936
於二零零八年十二月三十一日	135,841	14,066	218	20,491	38,976	209,592

	貴公司					總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
成本						
於二零零六年一月一日	3,085	366	479	18,016	2,835	24,781
添置	—	—	—	1,329	4,198	5,527
出售	—	—	—	(30)	(988)	(1,018)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	3,085	366	479	19,315	6,045	29,290
添置	—	—	—	580	2,200	2,780
出售	—	—	—	(49)	—	(49)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	3,085	366	479	19,846	8,245	32,021
添置	—	—	—	307	799	1,106
出售	(1,606)	—	—	(23)	—	(1,629)
於二零零八年十二月三十一日	1,479	366	479	20,130	9,044	31,498
折舊						
於二零零六年一月一日	571	334	479	11,760	2,508	15,652
折舊撥備	62	12	—	1,517	899	2,490
出售	—	—	—	(28)	(988)	(1,016)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	633	346	479	13,249	2,419	17,126
折舊撥備	62	12	—	1,468	1,525	3,067
出售	—	—	—	(49)	—	(49)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	695	358	479	14,668	3,944	20,144
折舊撥備	48	5	—	1,322	1,842	3,217
出售	(359)	—	—	(3)	—	(362)
於二零零八年十二月三十一日	384	363	479	15,987	5,786	22,999
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	2,452	20	—	6,066	3,626	12,164
於二零零七年十二月三十一日	2,390	8	—	5,178	4,301	11,877
於二零零八年十二月三十一日	1,095	3	—	4,143	3,258	8,499

貴集團及 貴公司持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港，以長期租約持有	4,273	4,073	3,873	1,153	1,124	1,095
在中國其他地區，						
-以中期租約持有	91,343	122,610	142,760	-	-	-
-以長期租約持有	6,061	5,950	4,606	1,299	1,266	-
在美國，永久業權	6,547	6,456	6,365	-	-	-
	<u>108,224</u>	<u>139,089</u>	<u>157,604</u>	<u>2,452</u>	<u>2,390</u>	<u>1,095</u>
包括於物業、廠房及設備內 之土地及樓宇	91,213	118,008	135,841	2,452	2,390	1,095
預付租賃土地款(附註17)	17,011	21,081	21,763	-	-	-
	<u>108,224</u>	<u>139,089</u>	<u>157,604</u>	<u>2,452</u>	<u>2,390</u>	<u>1,095</u>

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干物業被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣4,798,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團收到法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註38(乙)(ii)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日該些物業，廠房及設備之賬面值為港幣77,835,000元。

17. 預付租賃土地款

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	16,854	17,011	21,081
匯兌調整	595	1,210	1,295
攤銷	(438)	(704)	(607)
減值損失	-	-	(199)
由物業存貨轉入	-	3,564	193
	<u>17,011</u>	<u>21,081</u>	<u>21,763</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>17,011</u>	<u>21,081</u>	<u>21,763</u>
分析如下：			
非流動部份，包括於非流動資產	16,621	20,592	21,239
流動部份，包括於流動資產	390	489	524
	<u>17,011</u>	<u>21,081</u>	<u>21,763</u>

18. 商譽

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值(附註(甲))	26,402	66,643	106,173
匯兌調整	—	1,142	2,275
購入附屬公司額外權益 (附註(甲))	41,714	—	—
購入附屬公司(附註(乙))	—	38,388	—
於出售間接持有之附屬公司及 共同控制公司時撇除(附註(丙))	—	—	(21,231)
減值損失	(1,473)	—	(2,283)
	<u>66,643</u>	<u>106,173</u>	<u>84,934</u>
於十二月三十一日之賬面值 (附註(丁))			

附註：

- (甲) 於二零零六年十二月三十一日之商譽包括來自於二零零五年六月二十八日收購Tigerlily Overseas Limited(「Tigerlily」)100%權益而產生港幣26,402,000元商譽，及於二零零六年十二月二十二日收購Jodrell Investments Limited(「Jodrell」)額外20%之權益而產生港幣40,241,000元的商譽(附註46)。於收購Tigerlily當日，Tigerlily持有Jodrell之80%股權，而貴集團於Jodrell之實益權益為56%。貴集團於Jodrell之實益權益，由二零零六年十二月二十二日從少數權益持有人增購20%權益起，由56%增加至70%。Tigerlily及Jodrell之主要業務為投資控股。中國光大房地產開發有限公司(「光大房地產」)為Jodrell從事中國物業發展之一家附屬公司。
- (乙) 截至二零零七年十二月三十一日止年度收購附屬公司產生之商譽主要包括：
- (i) 如附註45(甲)及(丙)所述，由於截至二零零七年十二月三十一日止年度於廣州市光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)及北京中順超科房地產開發有限公司(「北京中順」)作出額外投資，故從獲取該等共同控制公司之控制權而產生港幣3,168,000元及港幣29,565,000元；
 - (ii) 如附註45(乙)所述，收購北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)90%權益而產生港幣3,531,000元；及
 - (iii) 如附註45(丁)所述，收購SLP (China) Pte. Ltd. 80%權益而產生港幣2,124,000元。
- (丙) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團出售一間間接持有之附屬公司安徽博鴻房地產開發有限公司之全部權益及出售一間間接持有之共同控制公司廣州市環博展覽有限公司之權益。分配予該附屬公司及共同控制公司之現金產生單位之商譽已分別撇除港幣1,793,000元及港幣19,438,000元。有關出售該附屬公司及共同控制公司之詳情，分別載於附註47及附註35(丙)。
- (丁) 於各結算日之商譽金額分配予物業投資及發展分部的現金產生單位，並由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。現金流預測乃使用經管理層批准的財政預算而作出。財政預算所涵蓋之期間，於截至二零零六年十二月三十一日止年度至截至二零一零年度止四年、於截至二零零七年十二月三十一日止年度至截至二零一一年度止四年及於截至二零零八年十二月三十一日止年度至截至二零一一年度止三年。按照減值測試結果，管理層認為，物業投資及發展分部所

貢獻之商譽於二零零六年及二零零八年十二月三十一日須作出減值分別港幣1,473,000元及港幣2,283,000元，並於二零零七年十二月三十一日無須作出現金產生單元之減值。

管理層計算該等現金產生單位之使用價值所採用之主要假設，包括截至二零零六年十二月三十一日止年度之毛利率20%至45%、截至二零零七年十二月三十一日止年度之毛利率20%至40%及截至二零零八年十二月三十一日止年度之毛利率25%至45%，及參考中國國民生產總值指數之增長率而釐定。該等假設已根據過往表現以及管理層對中國市場發展之期望而釐訂。適用於現金流預測之稅前貼現率，於截至二零零六年十二月三十一日止年度為35%、截至二零零七年十二月三十一日止年度為35%及截至二零零八年十二月三十一日止年度為14%。

除上文所述之考慮因素外，釐定物業投資及發展之現金產生單位之使用價值時，管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

19. 其他無形資產

	計程車牌照 港幣千元	貴集團 商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零零六年一月一日	202,267	55,395	257,662
匯兌調整	7,198	2,374	9,572
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	209,465	57,769	267,234
匯兌調整	15,279	5,040	20,319
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	224,744	62,809	287,553
匯兌調整	13,890	4,582	18,472
於二零零八年十二月三十一日	238,634	67,391	306,025
攤銷和減值			
於二零零六年一月一日	38,400	3,841	42,241
匯兌調整	1,366	540	1,906
攤銷撥備	—	3,979	3,979
減值確認	—	8	8
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	39,766	8,368	48,134
匯兌調整	2,901	1,436	4,337
攤銷撥備	—	4,269	4,269
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	42,667	14,073	56,740
匯兌調整	2,637	1,608	4,245
攤銷撥備	—	4,449	4,449
於二零零八年十二月三十一日	45,304	20,130	65,434
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	169,699	49,401	219,100
於二零零七年十二月三十一日	182,077	48,736	230,813
於二零零八年十二月三十一日	193,330	47,261	240,591

計程車牌照於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的賬面價值已由管理層根據使用價值計算方式評估其可收回價值而進行的減值測試。該計算所使用的現金流量預測乃取自管理層所批准的財政預算。

所編製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政預算，乃涵蓋至二零一三年，即從事計程車租賃業務之附屬公司之營業執照屆滿之年度。所編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之財政預算，乃涵蓋至二零二三年，乃因管理層已假設該附屬公司在向中國政府提出延長十年經營期限至二零二三年的申請將會獲得批准。

管理層就計程車牌照所採納的使用價值計算方式的其他主要假設乃根據過往表現及其對市場發展之預期而釐定。該現金流量預測所採用之主要假設包括，(i) 貴集團於整個預測期間所持有之計程車牌照數目不變，及(ii) 所預測之計程車牌照費用收入乃基於年內已收取之費用收入經計及預期之市場變化後擬定。該現金流量預測所採用之貼現率，截至二零零六年十二月三十一日止年度為6% (稅後)、截至二零零七年十二月三十一日止年度為9% (稅前) 及截至二零零八年十二月三十一日止年度為8% (稅前)，且已反影計程車租賃經營有關之特定風險。

20. 在附屬公司之權益

	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	105,126	677,059	676,962
減：減值	(105,011)	(90,429)	(90,429)
	<u>115</u>	<u>586,630</u>	<u>586,533</u>

貴公司之附屬公司之詳情列於附註59。貴集團若干附屬公司之權益被抵押，進一步詳情載於附註49。

21. 在聯營公司之權益

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	—	—	—	195	101	—
應佔資產淨額	288,533	366,112	418,010	—	—	—
收購一間聯營公司之商譽	850	850	850	—	—	—
	<u>289,383</u>	<u>366,962</u>	<u>418,860</u>	<u>195</u>	<u>101</u>	<u>—</u>
減：減值	—	—	—	(94)	(101)	—
	<u>289,383</u>	<u>366,962</u>	<u>418,860</u>	<u>101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團之聯營公司之詳情載於附註60。

以下為 貴集團聯營公司之財務報表概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與 貴集團採用之會計政策一致：

	按100%計算		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度業績			
收益	<u>876,203</u>	<u>835,591</u>	<u>1,104,349</u>
盈利	<u>250,363</u>	<u>286,170</u>	<u>167,345</u>
財務狀況			
資產	3,368,063	3,820,224	3,910,594
負債	<u>(2,353,083)</u>	<u>(2,527,368)</u>	<u>(2,437,661)</u>
淨資產	<u>1,014,980</u>	<u>1,292,856</u>	<u>1,472,933</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，越天發展有限公司及廣州市城建天譽房地產開發有限公司(統稱為「越天集團」)用權益法入賬，並僅計至彼等按照香港財務報告準則第5號歸類為持有作出售資產之日期止。 貴集團於二零零六年十二月三十一日於越天集團之權益於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表重新分類並列為「分類為持有作出售之資產」，詳情載於附註35(乙)。

22. 在共同控制公司之權益

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔資產淨值	362,992	205,650	222,410
購入之商譽	<u>14,197</u>	<u>26,941</u>	<u>28,751</u>
	377,189	232,591	251,161
減：減值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(28,361)</u>
	<u>377,189</u>	<u>232,591</u>	<u>222,800</u>

貴集團之共同控制公司的詳情載於附註61。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內， 貴集團就其在一間共同控制公司之權益確認港幣28,361,000元之減值損失，該共同控制公司在中國從事物業發展的業務。因評估該共同控制公司擁有物業的可變現淨值將會減少， 貴集團已更改其現金流量之預測，並經此減值確認後將該現金產生單位之賬面值減至於二零零八年十二月三十一日止之可收回價值。預測所採用之稅前貼現率為14%。截至二零零八年十二月三十一日止年度之減值虧損分配在 貴集團的物業投資及發展分部內。

以下為 貴集團共同控制公司之財務報表概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與 貴集團採用之會計政策一致：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所佔本年度業績			
收益	<u>71,382</u>	<u>17,014</u>	<u>10,697</u>
所得稅後之(虧損)/溢利	<u>(145,350)</u>	<u>1,635</u>	<u>7,366</u>
應佔資產及負債			
非流動資產總額	231,968	1,512	117,454
流動資產總額	1,954,781	248,994	532,326
流動負債總額	(1,579,358)	(43,045)	(361,174)
非流動負債總額	<u>(244,399)</u>	<u>(1,811)</u>	<u>(66,196)</u>
	<u>362,992</u>	<u>205,650</u>	<u>222,410</u>

23. 可出售之財務資產

	貴集團及 貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市之投資			
可換股票據(附註(甲))	—	5,070	—
會所債券(附註(乙))	<u>2,920</u>	<u>2,920</u>	<u>2,920</u>
	<u>2,920</u>	<u>7,990</u>	<u>2,920</u>

附註：

(甲) 如附註25所述，貴集團在截至二零零七年十二月三十一日止年度內購入若干可換股票據。根據董事評估，該等可換股票據需作減值，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合損益表內確認減值損失港幣5,069,000元。於二零零七年十二月三十一日，可換股票據之可收回金額港幣5,070,000元乃按預測現金流量以市場息率折現計算。

(乙) 由於董事認為會所債券之公平值無法可靠地釐定，故已按成本扣除減值列賬。

24. 應收貸款

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貸款：						
所投資公司(附註(甲))	15,600	—	14,212	—	—	8,996
聯營公司(附註(乙))	164,974	152,668	128,928	—	—	—
其他(附註(丙))	42,269	49,730	40,593	6,358	6,843	11,339
	<u>222,843</u>	<u>202,398</u>	<u>183,733</u>	<u>6,358</u>	<u>6,843</u>	<u>20,335</u>
減：減值(附註(甲)及 附註(丙))	<u>(38,251)</u>	<u>(45,877)</u>	<u>(38,250)</u>	<u>(6,358)</u>	<u>(6,783)</u>	<u>(8,996)</u>
	<u>184,592</u>	<u>156,521</u>	<u>145,483</u>	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>11,339</u>
分析如下：						
於一年後到期並列						
於非流動資產內之款項	166,805	152,668	130,138	—	—	—
於一年內到期並列						
於流動資產內之款項	17,787	3,853	15,345	—	60	11,339
	<u>184,592</u>	<u>156,521</u>	<u>145,483</u>	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>11,339</u>

附註：

- (甲) 於二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息4%計算及須於二零零七年十二月十五日償還。於二零零八年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息4%至9%計算需於結算日起十二個月內償還港幣5,796,000元及超過十二個月後償還港幣8,416,000元。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估於二零零八年十二月三十一日，只有部份金額可以收回，據此，於二零零八年十二月三十一日，該等貸款餘額需作減值撥備港幣8,996,000元。
- (乙) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日授予聯營公司借款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。授予聯營公司之貸款將不會於各結算日後十二個月內償還，故列為非流動資產。經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。
- (丙) 於二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息5%至7%計算及須於要求時償還，惟其中港幣1,831,000元無須於結算日起計12個月內償還，並列為非流動資產。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之結餘為無抵押，按年息5%至8%計算並須於要求時償還。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此，已就於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之結餘分別作減值撥備港幣38,251,000元、港幣45,877,000元及港幣29,254,000元。

董事認為，於結算日該等應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

25. 購入其他投資所支付定金

貴公司於二零零六年十二月二十七日，與若干獨立第三方訂立具有法律約束力之諒解備忘錄，據此，貴公司擬以現金認購總本金額17,000,000坡元(相等於約港幣87,635,000元)之認購可換股票據及不可換股票據(「認購事項」)。於二零零六年十二月三十一日，根據諒解備忘錄須支付之定金2,000,000坡元(相等於約港幣10,139,000元)(「第一期定金」)已支付，並於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表中列為「購入其他投資所支付定金」。

於二零零七年四月二十六日，貴公司與該等第三方就認購事項訂立協議，貴公司再將15,000,000坡元(相等於約港幣77,496,000元)(「第二期定金」)存入託管帳戶內。同時，貴公司已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內就已支付發行商之第一期定金認購相關可換股票據，而所認購之可換股票據於二零零七年十二月三十一日列為可供出售財務資產。由於第三方於履行日期前未符合就第二期定金履行若干認購可換股票據及不可換股票據之條件，第二期定金於二零零七年十二月三十一日列為「購入其他投資所支付定金」。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，管理層決定終止該認購事項，第二期定金已於同年退回貴公司。

26. 物業存貨

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
發展中物業，按成本	1,860,095	3,614,855	5,196,004
持有作出售之物業，按成本	86,814	1,331,542	903,489
	<u>1,946,909</u>	<u>4,946,397</u>	<u>6,099,493</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，分別為港幣277,963,000元、港幣3,614,855,000元及港幣3,220,400,000元發展中物業將預期不會於相關結算日之後十二個月內可收回。

貴集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，包含於物業存貨內以長期或中期租賃持有之土地租賃權益分別為港幣587,191,000元、港幣1,236,712,000元及港幣1,383,869,000元。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干物業存貨被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣77,427,000元。在截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團收到法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註38(乙)(ii)。

貴集團若干物業存貨被抵押以獲取銀行融資，進一步詳情載於附註49。

27. 其他存貨

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原材料	66,252	70,686	72,290	—	—	—
在製品	10,526	4,501	6,636	—	—	—
製成品	22,488	38,602	45,302	2,848	2,391	2,948
	<u>99,266</u>	<u>113,789</u>	<u>124,228</u>	<u>2,848</u>	<u>2,391</u>	<u>2,948</u>
存貨按						
成本值	85,591	103,002	107,668	2,848	2,391	2,948
可變現淨值	13,675	10,787	16,560	—	—	—
	<u>99,266</u>	<u>113,789</u>	<u>124,228</u>	<u>2,848</u>	<u>2,391</u>	<u>2,948</u>

28. 應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貿易款項	180,180	212,645	284,390	10,229	4,168	4,510
減：應收貿易款項之減值	(19,275)	(13,805)	(22,701)	(2,761)	(2,651)	(2,546)
應收貿易款項：淨額(附註(甲))	160,905	198,840	261,689	7,468	1,517	1,964
預付款及訂金(附註(乙))	221,046	697,246	690,059	3,885	1,391	1,877
其他應收款項	86,532	162,706	84,896	21,159	15,830	11,050
	<u>468,483</u>	<u>1,058,792</u>	<u>1,036,644</u>	<u>32,512</u>	<u>18,738</u>	<u>14,891</u>

附註：

(甲) 按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天或以下	93,037	86,339	108,982	7,434	1,338	1,928
31-60天	53,355	71,379	66,713	34	9	5
61-90天	8,879	13,722	45,710	—	119	4
91-180天	4,051	21,592	38,071	—	51	11
181-360天	978	2,292	916	—	—	10
360天以上	605	3,516	1,297	—	—	6
	<u>160,905</u>	<u>198,840</u>	<u>261,689</u>	<u>7,468</u>	<u>1,517</u>	<u>1,964</u>

貴集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，貴集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定之條款給予買家。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及 貴集團對於賬齡在一年或以上的應收貿易款項會考慮需計提減值準備。

於有關期間應收貿易款項之減值之變動如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	20,095	19,275	13,805	2,835	2,761	2,651
匯兌調整	179	298	360	-	-	-
已確認之減值損失	1,584	3,497	10,328	-	-	-
回撥減值損失	(2,350)	(192)	(1,553)	(14)	-	-
撇除不可收回金額	(60)	(7,883)	(239)	(60)	(110)	(105)
轉往持有作出售資產	-	(1,190)	-	-	-	-
收回金額	(173)	-	-	-	-	-
於十二月三十一日	<u>19,275</u>	<u>13,805</u>	<u>22,701</u>	<u>2,761</u>	<u>2,651</u>	<u>2,546</u>

於每一個結算日，貴集團均審閱個別及整體可收回應收款之減值證據。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團之應收貿易款項之減值分別為港幣19,275,000元、港幣13,805,000元及港幣22,701,000元，並按該等結餘作撥備。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴公司之應收貿易款項之減值準備金額分別為港幣2,761,000元、港幣2,651,000元及港幣2,546,000元，並按該等結餘作撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為應收款項預期不能全數收回。

貴集團和 貴公司對於這些餘額並無持有任何抵押品。於結算日，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天或以下	4,141	341	298	-	-	-
31-60天	161	697	132	161	168	-
61-90天	-	2	905	-	3	-
91-180天	35	291	499	-	1	-
181-360天	48	166	1,276	36	-	-
360天以上	14,890	12,308	19,591	2,564	2,479	2,546
	<u>19,275</u>	<u>13,805</u>	<u>22,701</u>	<u>2,761</u>	<u>2,651</u>	<u>2,546</u>

於各結算日，已過期但尚未考慮減值之應收貿易款項按到期日之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
61-90天	8,879	13,722	45,710	-	119	4
91-180天	4,051	21,592	38,071	-	51	11
181-360天	978	2,292	916	-	-	10
360天以上	605	3,516	1,297	-	-	6
	<u>14,513</u>	<u>41,122</u>	<u>85,994</u>	<u>-</u>	<u>170</u>	<u>31</u>

仍未過期的應收貿易款項是屬於廣範而沒有拖欠記錄的客戶，已過期但不需減值的應收貿易款項是屬於一些與貴集團及貴公司有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且結餘認為仍可全數收回，貴集團及貴公司並無持有該些餘額的抵押品。

(乙) 在預付款及訂金餘額內包括以下：

- (i) 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分別為內蒙古呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣173,511,000元、港幣381,955,000元及港幣250,276,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，貴集團開發一級開發土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向為已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣後可全數收回。
- (ii) 貴集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日分別支付港幣160,185,000元及港幣226,780,000予第三方，深圳市眾望投資集團有限公司(「深圳眾望」)，作為支付於中國若干潛在投資。貴集團就該已付金額取得一項無條件購入一間在中國從事房地產發展的公司，惠州眾望光耀城房地產有限公司(由深圳眾望100%持有)之30%股份權益之權利。貴集團正物色中國之潛在投資機會，並認為已付訂金可全數收回。

應收貿易款項及其他應收款項均為短期，因此董事認為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

29. 應收／應付附屬公司款項

該等結餘並無抵押，須於要求時償還。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，除分別為港幣1,985,218,000元、港幣284,764,000元及港幣48,447,000元按現行息率計算利息外，應收附屬公司之結餘款項均為免息。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，除分別為港幣25,084,000元、港幣67,301,000元及港幣16,994,000元按現行息率計算利息外，應付附屬公司之結餘款項均為免息。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

30. 應收聯營公司／共同控制公司／所投資公司／少數股東／關連人士款項

該款項為無抵押，免息，並須於要求時償還。董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

31. 持有作買賣之投資

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股本證券，按公平價值			
非上市	4	—	—
香港上市	109,043	30,531	11,349
香港境外上市	78,905	17,850	9,294
	<u>187,952</u>	<u>48,381</u>	<u>20,643</u>

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。若干股本證券被抵押，進一步詳情見附註49。

32. 衍生金融工具

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股本衍生工具—資產／(負債)	<u>1,292</u>	<u>(6,738)</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日，貴集團就香港一間上市公司持有兩份股份遠期合約。於二零零七年十二月三十一日，貴集團就英國、新加坡及香港一間上市公司之股份持有另外三份遠期合約。該等合約於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之賬面總額分別為港幣123,173,000元及港幣85,287,000元。根據該等合約下，貴集團須於合約期內各結算日，視乎該上市公司之市價，按基本遠期價格購買該股份若干數目，當該上市公司股份之市場價格超過合約內所訂定之取消價格，則該合約將被終止。該等合約之條款之進一步詳情載列如下：

	遠期 價格 港幣元	股份數目# 較低 較高		取消 價格 港幣元	到期日
二零零六年					
合約1	14.625	43,500	87,000	17.0625	二零零七年 五月十四日
合約2	14.4254	38,000	76,000	17.064	二零零七年 七月十七日
二零零七年					
合約1	5.4395英鎊	4,000	8,000	6.129英鎊	二零零八年 七月二十一日
合約2	6.63坡元	8,000	16,000	7.875坡元	二零零八年 七月十七日
合約3	港幣81.6387元	4,000	8,000	港幣99.6751元	二零零八年 十一月十二日

按每週結算

股本衍生工具並非作為對沖工具，乃參考一間第三方財務機構用估值方式作為其公平價值。

該金融工具面對財務風險的價格風險(附註58.4(甲))。

33. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局頒佈的相關文件，貴集團之若干物業發展公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金分別為零、港幣99,890,000元及港幣52,582,000元。

除上述外，於二零零七年十二月三十一日，存放在若干證券經紀行之現金結餘港幣16,398,000元受限制用於買賣證券。於二零零六年及二零零八年十二月三十一日，現金存於證券經紀行的結餘已不受此類限制，所以包括於現金及現金等值內。

34. 現金及現金等值

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行、現金及存放於證券經紀人 保證金	488,753	1,697,862	925,908
減：分類為流動資產之受限制的 現金及存款(附註33)	—	(116,288)	(52,582)
減：分類為流動資產之已抵押存款	—	(876,858)	—
	<u>488,753</u>	<u>704,716</u>	<u>873,326</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，分別以人民幣(「人民幣」)列值之現金結餘為約港幣403,160,000元、港幣1,313,796,000元及港幣866,120,000元。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎貴集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為短期定期存款之賬面值與公平價值相若。

35. 分類為持有作出售之資產

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資物業(附註(甲))	24,914	—	—
於一間聯營公司之權益(附註(乙)) 由一間共同控制公司	131,590	—	—
持有發展項目之權益(附註(丙)) 由一間附屬公司持有發展項目之 權益(附註(丁))	—	325,680	—
	<u>—</u>	<u>155,558</u>	<u>—</u>
	<u>156,504</u>	<u>481,238</u>	<u>—</u>

附註：

- (甲) 截至二零零六年十二月三十一日止年度內，貴集團已與獨立第三方訂立臨時買賣協議以出售該等物業，該等物業乃於二零零六年十二月三十一日按臨時買賣協議規定之銷售價格重新估價，並分類為分類為持有作出售之資產。
- (乙) 貴集團於二零零六年九月訂立一份無法律約束力之意向書，以出售其於物業開發項目(「開發項目」)之20%實際權益。於二零零七年三月二日，貴公司全資附屬公司蜆壳地產投資有限公司(「蜆壳地產」)與關連公司及一名獨立第三方人士訂立一份買賣協議，就出售Allright Investments Limited(「Allright」)全部已發行股本，及向買方轉讓蜆壳地產應收Allright帳款，總代價為港幣177,302,000元(「Allright出售」)。該開發項目實際乃由Allright於其中持有20%權益之貴集團聯營公司越天集團持有。有關Allright出售之進一步詳情乃載於貴公司二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。
- 董事認為，該等Allright出售極有可能達成，因此貴集團於越天集團之權益於二零零六年十二月三十一日於綜合資產負債表重新分類並呈列為分類為持有作出售之資產。Allright出售於二零零七年完成，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得出售聯營公司溢利港幣45,302,000元。
- (丙) 於二零零七年四月二十四日，中國光大房地產與廣州銀宜企業集團有限公司(「廣州銀宜」，即廣州市環博展覽有限公司(「廣州環博」)之另一間合資伙伴)訂立買賣協議(「環博出售協議」)。廣州環博主要從事物業發展，其註冊資本由中國光大房地產持有50%及廣州銀宜持有50%。根據環博出售協議，中國光大房地產同意出售廣州環博50%註冊資本予廣州銀宜，現金代價為人民幣469,000,000元；而廣州環博同意償還股東貸款人民幣76,000,000元予中國光大房地產(「環博出售事項」)。於二零零七年五月二日，董事會召開會議以批准環博出售協議及隨後貴集團收到廣州銀宜人民幣444,000,000元(相等於約港幣474,000,000元)，於二零零七年十二月三十一日將此金額分類為應付一位關連人士款項。於二零零七年十二月三十一日，環博出售事項尚未完成，據此，貴集團於廣州環博之權益重新分類及呈列於二零零七年十二月三十一日的綜合資產負債表內的「分類為持有作出售之資產」。有關環博出售事項之詳情載於貴公司於二零零七年五月三十日給予股東之通函內。環博出售事項於二零零八年完成，並於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得出售共同控制公司溢利港幣176,533,000元。出售事項扣除稅項後之溢利淨額為港幣51,747,000元。
- (丁) 根據二零零八年一月十六日一份協議，貴集團同意透過出售其持有安徽博鴻房地產開發有限公司(「安徽博鴻」)全數之權益予一獨立第三方以出售其於物業開發項目之權益，現金代價人民幣121,000,000元。該交易於接近二零零七年底時獲得董事會批准及預期於二零零八年四月三十日或之前完成。據此，貴集團於安徽博鴻持有發展中項目的權益於重新分類及呈列於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表內的「分類為持有作出售之資產」，而與物業展項目相關之負債於二零零七年十二月三十一日為港幣46,796,000元。出售事項已於二零零八年完成，有關出售事項之詳情見附註47。

36. 應付貿易及其他應付款項

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付貿易款項	572,587	1,290,662	1,462,252	13,559	9,684	12,495
暫收款	37,904	33,651	37,690	310	54	121
遞延收入	29,725	23,672	17,509	—	—	—
其他應付款項及應付費用	266,137	783,475	819,861	25,131	33,501	22,140
已收保證金	—	33,976	41,434	—	2,826	1,938
	<u>906,353</u>	<u>2,165,436</u>	<u>2,378,746</u>	<u>39,000</u>	<u>46,065</u>	<u>36,694</u>

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天或以下	52,887	381,047	670,690	10,622	7,624	10,763
31-60天	352,060	43,480	27,639	938	379	1,291
61-90天	21,722	18,597	15,521	57	555	21
91-180天	5,431	453,855	10,424	911	24	11
181-360天	9,731	1,655	166,389	32	63	8
360天以上	130,756	392,028	571,589	999	1,039	401
	<u>572,587</u>	<u>1,290,662</u>	<u>1,462,252</u>	<u>13,559</u>	<u>9,684</u>	<u>12,495</u>

應付貿易款項及其他應付款項均為短期，因此董事認為應付貿易款項及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

37. 應付聯營公司／共同控制公司／關連人士／少數股東款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

38. 撥備

	索償撥備 港幣千元	貴集團 擔保 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日(附註(甲))	—	23,478	23,478
匯兌調整	—	2,464	2,464
因購入一間附屬公司而確認 (附註(乙))	16,000	60,277	76,277
已使用撥備(附註(乙(i)))	(16,000)	—	(16,000)
回撥未使用撥備(附註(甲))	—	(23,478)	(23,478)
增加撥備	—	1,992	1,992
	<u>—</u>	<u>64,733</u>	<u>64,733</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	—	64,733	64,733
匯兌調整	—	2,576	2,576
回撥未使用撥備(附註(乙(ii)))	—	(67,309)	(67,309)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零八年十二月三十一日	—	—	—

附註：

- (甲) 於二零零五年六月二十八日收購Tigerlily當日，Tigerlily及其附屬公司就其物業之買方獲授按揭銀行借款及第三方獲授信貸融資約港幣382,165,000元向銀行作出擔保。若干該等向銀行提供之擔保已產生或然負債，而或然負債之公平價值於收購日經 貴公司董事評估後數額為港幣23,478,000元，董事認為該數額與於二零零六年十二月三十一日之已按規定作出之撥備數額相若。向銀行提供之擔保已於二零零七年十一月屆滿。據此，該撥備已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內解除。
- (乙) 截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認撥備是來自附註45(甲)所述被視作收購廣州光大花園。該撥備包括：
- (i) 根據於截至二零零七年十二月三十一日止年度發出的中國法院裁決書，廣州光大花園就其前權益持有人(「前權益持有人」)之一名債權人之索償及由二零零七年五月十日起，銀行存款人民幣15,600,000元被凍結。據此，於二零零七年內港幣16,000,000元已作撥備。接近二零零七年終時，該銀行存款被法院扣押，因此於同年計提之撥備已耗用。廣州光大花園已向法院提出反對索償。
- (ii) 於以前年度，廣州光大花園向前權益持有人發出最高金額人民幣50,000,000元的擔保，作為其獲授一間國內銀行貸款之保證，由於前權益持有人不能償還貸款，銀行向廣州光大花園申索代前權益持有人償還，根據中國政府頒佈的法庭指令，廣州光大花園對此申索負上法律責任，若干投資物業、自用物業及物業存貨暫時被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值分別為港幣65,142,000元、港幣4,798,000元和港幣77,427,000元，據此，廣州光大花園於二零零七年十二月三十一日止，貴集團就提供銀行擔保予前股東的銀行貸款連同應付利息合共港幣64,733,000元已作最高金額撥備。

根據其後於二零零八年六月十七日中國政府發出的法院裁決書，按銀行要求下前權益持有人與銀行之間達成還款協議。因此，根據銀行之要求，對廣州光大花園所採取的法律程序及對物業的扣押已被解除。據此，貴公司董事認為由廣州光大花園授出的擔保再無財務影響及於截至二零零八年十二月三十一日止年度間將有關此擔保之撥備港幣67,309,000元全數回撥。

39. 銀行借款

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行借款						
有抵押	512,905	1,993,605	1,883,169	—	—	300,000
無抵押	426,105	565,735	328,194	372,948	387,463	237,473
	<u>939,010</u>	<u>2,559,340</u>	<u>2,211,363</u>	<u>372,948</u>	<u>387,463</u>	<u>537,473</u>

銀行借款到期日如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內到期	832,434	1,885,688	929,179	372,948	387,463	162,387
多於一年，但少於兩年到期	3,470	573,728	448,414	—	—	48,771
多於兩年，但少於五年到期	11,720	11,720	794,083	—	—	326,315
多於五年到期	91,386	88,204	39,687	—	—	—
	939,010	2,559,340	2,211,363	372,948	387,463	537,473
減：一年內到期且包括在流動 負債內之款項	(832,434)	(1,885,688)	(929,179)	(372,948)	(387,463)	(162,387)
一年後到期且包括在 非流動負債內之款項	106,576	673,652	1,282,184	—	—	375,086

銀行借款之賬面值主要按如下貨幣計值：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港幣	363,922	378,403	400,357	363,922	370,531	400,352
人民幣	452,862	1,886,979	1,530,766	—	—	—
美元	122,226	293,958	280,240	9,026	16,932	137,121
	939,010	2,559,340	2,211,363	372,948	387,463	537,473

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日在銀行借款中港幣452,862,000元、港幣1,217,406,000元及港幣178,098,000元分別以固定年息5.76%至7.49%、5.27%至8.02%及0.95%至3.84%計算。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，餘下銀行借款結餘乃港幣486,148,000元、港幣1,341,934,000元及港幣2,033,265,000元分別以浮動年息1.51%至5.9%、3.55%至9.71%及3.15%至7.72%計算。

貴公司已從一間銀行授予若干貸款信貸，其中規定貴公司須履行若干契諾。於截至二零零八年十二月三十一日止年度後，貴公司未能達成銀行信貸協議所載之若干財務契諾。因此，有關銀行借貸之非流動部份港幣193,030,000元已於二零零九年六月三十日重新分類為貴集團流動負債。董事已經與銀行商討放寬財務契諾，而銀行已口頭上向貴公司確認其迄今並未就違反財務契諾而對貴公司採取任何行動。董事已評估違反貸款契諾將不會對貴集團之財務狀況有重大影響。

董事認為，貴集團及貴公司之流動及非流動銀行借款之賬面值與其公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

40. 股本

	二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
法定股本： 每股港幣0.5元之普通股						
於年初及年末之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000	900,000	450,000
已發行股本及繳足股本： 每股港幣0.50元之普通股						
於年初之餘額	500,485	250,242	525,485	262,742	525,485	262,742
收購附屬公司額外權益時 所發行之股份(附註46)	25,000	12,500	-	-	-	-
於年末之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742	525,485	262,742

於有關期間，貴公司及附屬公司並無購買、出售或贖回貴公司任何上市股份。於二零零九年二月，貴公司於聯交所購回合共2,000,000股貴公司每股面值港幣0.5元之普通股，未計開支前總價格為港幣4,200,000元。所有該等股份已註銷。

貴公司股本只包括繳足之普通股票面值為港幣262,742,000元。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在貴公司股東大會上每一股股票可享有一票投票權。

41. 股本溢價及其他儲備

貴集團

貴集團股本溢價及其他儲備變動已詳細列於附錄二第10頁至第11頁綜合股東權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

股本溢價及股本贖回儲備

股本溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

一間附屬公司之購股權儲備

一間附屬公司之購股權儲備是根據附註3.24會計政策而成立。

匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備是根據附註3.2和3.7會計政策而成立。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，貴公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後盈利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出，如適用。

貴公司

貴公司股本溢價及其他儲備之詳細變動如下：

	股本溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	581,349	43,822	13,020	40,039	1,165,896	1,844,126
可作出售財務資產之 公平價值溢利直接股權益 內確認	—	—	(13,020)	—	—	(13,020)
本年度溢利	—	—	—	—	11,570	11,570
本年度確認為收入及 支出總額	—	—	(13,020)	—	11,570	(1,450)
收購附屬公司額外權益時 發行新股份(附註46)	58,750	—	—	—	—	58,750
宣佈派發中期股息	—	—	—	20,019	(20,019)	—
已付股息	—	—	—	(60,058)	—	(60,058)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	42,039	(42,039)	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	640,099	43,822	—	42,039	1,115,408	1,841,368
本年度淨虧損/本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	—	(21,145)	(21,145)
宣佈派發中期股息	—	—	—	42,039	(42,039)	—
已付股息	—	—	—	(84,078)	—	(84,078)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	63,058	(63,058)	—
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	640,099	43,822	—	63,058	989,166	1,736,145
本年度淨虧損/本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	—	(47,783)	(47,783)
宣佈派發中期股息	—	—	—	15,765	(15,765)	—
已付股息	—	—	—	(78,823)	—	(78,823)
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	15,705	(15,705)	—
於二零零八年十二月三十一日	640,099	43,822	—	15,705	909,913	1,609,539

根據香港公司條例第79B節，貴公司可分配予股東之儲備如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股息儲備	42,039	63,058	15,705
保留盈餘	1,115,408	989,166	909,913
	1,157,447	1,052,224	925,618

42. 少數股東貸款

該等貸款為無抵押、免息及結算日起不須十二個月內償還。該貸款之公平價值是按現行利率折現所預期的將來現金流量所計算。

43. 遞延稅項

於有關期間確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

	貴集團							
	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	3,312	3,548	(496)	152,183	19,998	(6,244)	(12)	172,289
於收益表中扣除/(計入)	2,329	5,776	13	5,252	3,242	(1,413)	1,193	16,392
於權益中(計入)/扣除	(7)	125	-	-	3	1	1	123
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日	5,634	9,449	(483)	157,435	23,243	(7,656)	1,182	188,804
匯兌調整	269	782	-	8,492	550	(208)	93	9,978
購入附屬公司	-	-	-	416,650	-	-	-	416,650
於收益表中扣除/(計入)	-	(2,449)	-	(38,166)	2,488	1,856	340	(35,931)
—稅率未變動之影響	(4,125)	4,586	20	(77,432)	8,665	6,008	(298)	(62,576)
	(4,125)	2,137	20	(115,598)	11,153	7,864	42	(98,507)
於二零零七年十二月 三十一日及二零零八年 一月一日	1,778	12,368	(463)	466,979	34,946	-	1,317	516,925
匯兌調整	-	807	-	24,312	1,005	-	86	26,210
於收益表中扣除/(計入)	(100)	-	27	-	(1,049)	-	5	(1,117)
—稅率未變動之影響	(694)	4,911	381	(120,079)	9,282	-	(1,408)	(107,607)
	(794)	4,911	408	(120,079)	8,233	-	(1,403)	(108,724)
於二零零八年十二月 三十一日	984	18,086	(55)	371,212	44,184	-	-	434,411

指：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項負債	188,804	516,925	436,319
遞延稅項資產	-	-	(1,908)
	188,804	516,925	434,411

於各結算日，貴集團可沖減未來溢利但無確認為遞延稅項資產之到期日未動用稅項虧損如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
二零零七年	19,375	不適用	不適用
二零零八年	25,511	6,788	不適用
二零零九年	52,709	22,395	23,679
二零一零年	96,356	68,971	64,540
二零一一年	55,049	24,873	9,969
二零一二年	35,341	40,399	23,958
二零一三年	3,471	1,910	13,217
二零一四年	4,867	4,867	-
二零一五年	1	-	-
二零一六年	4	-	-
二零一八年	22,376	22,376	-
二零一九年	63,782	63,782	9,980
二零二零年	20,101	20,101	10,629
二零二一年	7,482	7,482	7,482
二零二二年	4,230	4,230	2,970
二零二四年	9,834	9,834	9,805
二零二五年	2,868	2,868	2,868
二零二六年	752	1,383	1,380
無限期結轉	80,570	44,284	100,515
	<u>504,679</u>	<u>346,543</u>	<u>280,992</u>

因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉；而在中國(不包括香港)及美國之附屬公司的稅項虧損由有關虧損產生之有關財政年度計起分別結轉五年及二十年。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干中國附屬公司之未匯出利潤並未就其應付之扣繳稅及其他稅項並設立港幣55,000,000元的遞延稅項負債。因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等未匯出之利潤為港幣約628,000,000元。

於有關期間，貴公司之遞延稅項負債之變動如下：

	貴公司				總額 港幣千元
	加速 稅項折舊 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	
於二零零六年一月一日	886	(496)	1,617	(24)	1,983
於收益表中扣除／(計入)	1,022	13	511	(63)	1,483
於二零零六年十二月三十一日					
及二零零七年一月一日	1,908	(483)	2,128	(87)	3,466
於收益表中(計入)／扣除	(160)	20	593	(2)	451
於二零零七年十二月三十一日					
及二零零八年一月一日	1,748	(463)	2,721	(89)	3,917
稅率變動之影響於					
收益表中(計入)／扣除	(100)	27	(156)	5	(224)
於收益表中(計入)／扣除	(693)	436	410	84	237
於二零零八年十二月三十一日	955	—	2,975	—	3,930

就資產負債表之呈列而言，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項負債與資產相互抵銷及該資產及負債將會結算為淨額或同期結算或變現。

44. 購股權計劃

貴公司

於二零零五年五月十一日舉行的貴公司股東週年大會上，貴公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，貴公司董事會可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購貴公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

附屬公司

根據於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會，經貴公司股東通過後，Appeon Corporation(「Appeon」)及Galactic Computing Corporation(「Galactic」)(貴公司之附屬公司)之購股權計劃正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

(甲) Appeon

根據Appeon購股權計劃(「Appeon計劃」)與Appeon及／或其附屬公司的其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Appeon股份總數，不得超過不時已發行之Appeon股份總數之30%(須貴公司股東批准)。分別於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止所發出財務報表之日，可根據Appeon計劃授出之最多

購股權數目為866,985、991,984及1,000,985(須 貴公司股東批准)，佔同日Appeon已發行股份(並不包括按Appeon計劃已發行之股份)的23.70%、27.12%及27.36%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					27,000	-	-
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	11,812	(11,250)	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	11,813	(11,250)	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	-	-	2,250
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000
25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
25.05.2005	01.07.2008-10.11.2012	3.00	10,000	-	-	10,000	
				183,500	(90,000)	-	93,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	7,687	-	-	7,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	5,813	-	-	5,813
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	5,812	-	-	5,812
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,938	-	-	3,938
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2006
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	3.00	625	(625)	-	-
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,625	-	-	1,625
	17.10.2005	18.02.2006-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2006-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2007-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2007-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2008-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2008-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.02.2009-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	17.10.2005	18.08.2009-10.11.2012	3.00	1,000	(1,000)	-	-
	18.01.2006	17.07.2006-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2007-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.07.2007-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2008-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.07.2008-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2009-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.07.2009-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	18.01.2006	17.01.2010-10.11.2012	3.00	-	-	1,250	1,250
	01.06.2006	14.10.2006-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2007-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.10.2007-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2008-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.10.2008-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2009-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.10.2009-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
	01.06.2006	14.04.2010-10.11.2012	3.00	-	-	875	875
				75,500	(13,000)	17,000	79,500

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106
	09.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
09.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554	
			30,425	–	–	30,425	
			<u>316,425</u>	<u>(103,000)</u>	<u>17,000</u>	<u>230,425</u>	
加權平均行使價 (港幣)元			<u>19.60</u>	<u>19.99</u>	<u>23.40</u>	<u>19.70</u>	

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	2.50	6,750	–	–	6,750
	09.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	2.50	3,375	–	–	3,375
	09.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	2.50	3,375	–	–	3,375
	09.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	2.50	3,375	–	–	3,375
	09.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	2.50	3,375	–	–	3,375
	09.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	2.50	3,375	–	–	3,375
	09.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	2.50	3,375	–	–	3,375
			<u>27,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>27,000</u>	

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	-	-	2,250
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.07.2008-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
				93,500	(80,000)	-	13,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	7,687	(5,000)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,938	(1,250)	-	2,688
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
	26.09.2005	01.03.2006–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2006–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2007–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2007–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2008–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2008–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.03.2009–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	26.09.2005	01.09.2009–10.11.2012	3.00	1,625	(375)	–	1,250
	18.01.2006	17.07.2006–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2007–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2007–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2008–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2008–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2009–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.07.2009–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	18.01.2006	17.01.2010–10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	–	–
	01.06.2006	14.10.2006–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2007–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2007–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2008–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2008–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2009–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.10.2009–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
	01.06.2006	14.04.2010–10.11.2012	3.00	875	(875)	–	–
				79,500	(45,000)	–	34,500
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2003–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2004–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.10.2005–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	25.11.2002	01.04.2006–10.11.2012	2.50	1,250	–	–	1,250
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.10	5,106	–	–	5,106
	09.06.2003	01.10.2003–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2004–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.10.2005–10.11.2012	0.10	2,553	–	–	2,553
	09.06.2003	01.04.2006–10.11.2012	0.10	2,554	–	–	2,554
				30,425	–	–	30,425
				230,425	(125,000)	–	105,425
加權平均行使價 (港幣元)				19.70	22.62	–	16.24

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Apeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
					<u>27,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Apeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	(2,250)	-	-
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	-	-
					<u>13,500</u>	<u>(9,000)</u>	<u>-</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008	
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授		
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687	
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688	
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687	
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688	
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687	
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688	
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	2,687	-	-	2,687	
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	2,688	-	-	2,688	
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750	
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375	
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375	
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375	
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375	
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375	
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	-	-	375	
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,250	-	-	1,250	
				34,500	-	-	34,500	
	Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
		25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
		25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
		25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250
25.11.2002		01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
25.11.2002		01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
25.11.2002		01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
25.11.2002		01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,250	-	-	1,250	
09.06.2003		09.06.2003-10.11.2012	0.10	5,106	-	-	5,106	
09.06.2003		01.10.2003-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
09.06.2003		01.04.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
09.06.2003		01.10.2004-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
09.06.2003		01.04.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
09.06.2003		01.10.2005-10.11.2012	0.10	2,553	-	-	2,553	
09.06.2003		01.04.2006-10.11.2012	0.10	2,554	-	-	2,554	
				30,425	-	-	30,425	
				105,425	(9,000)	-	96,425	
加權平均行使價 (港幣元)			16.24	19.50	-	15.94		

於有關期間內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，Appeon計劃內可行使的購股權數目分別為173,300、100,425及93,925，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，其餘下的加權平均合約年限分別為5.86年、4.86年及3.86年。

根據Appeon計劃截至二零零六年十二月三十一日止年度內所授出之購股權為17,000股及收到獲授人接納獲授購股權的代價總額為港幣2元。

在Appeon計劃下的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。

(乙) Galactic

Galactic購股權計劃（「Galactic計劃」）與Galactic及／或其附屬公司的其他購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Galactic股份總數，不得超過不時已發行之Galactic股份總數之30%（須貴公司股東批准）。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止所發出財務報表之日，可根據Galactic計劃授出之購股權總數分別為6,022,122、681,328及1,762,744（須貴公司股東批准），佔同日Galactic已發行股份（並不包括按Galactic計劃已發行之股份）分別為25.24%、2.86%及7.39%。

於二零零六年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	28,750	(6,250)	-	22,500

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	47,500	(6,250)	-	41,250
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	50,000	(50,000)	-	-
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	0.60	18,750	(18,750)	-	-
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	12,500	(12,500)	-	-
				860,000	(350,000)	-	510,000
僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250
	01.06.2004	01.06.2004-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2005-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.03.2005-10.11.2012	0.45	25,000	(25,000)	-	-
	01.06.2004	01.07.2005-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2006-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.07.2006-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2007-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.07.2007-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	01.06.2004	01.01.2008-10.11.2012	0.45	18,750	-	-	18,750
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	38,750	(22,500)	-	16,250
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	38,750	(22,500)	-	16,250
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	22,500	(16,250)	-	6,250
				437,500	(167,500)	-	270,000

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2006
				於 1.1.2006	年內 註銷	年內 獲授	
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.12.2003-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.06.2004-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.12.2004-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
	25.11.2002	01.06.2005-16.12.2007	0.45	31,250	-	-	31,250
				156,250	-	-	156,250
				1,653,750	(517,500)	-	1,136,250
加權平均行使價 (港幣)				3.84	4.40	-	3.58

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	-	-	372,831	372,831	
				510,000	-	2,982,655	3,492,655

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2007
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	6,250	–	–	6,250
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	01.06.2004	01.01.2008–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	–	–
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012	0.60	16,250	(10,000)	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2005–10.11.2012	0.60	16,250	(10,000)	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2006–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2006–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2007–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2007–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.04.2008–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	25.05.2005	01.10.2008–10.11.2012	0.60	6,250	–	–	6,250
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012	0.45	–	–	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012	0.45	–	–	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012	0.45	–	–	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012	0.45	–	–	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012	0.45	–	–	335,553	335,553
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012	0.45	–	–	335,546	335,546
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012	0.45	–	–	335,550	335,550
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012	0.45	–	–	335,548	335,548
					<u>270,000</u>	<u>(170,000)</u>	<u>2,684,389</u>
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.12.2003–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.06.2004–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.12.2004–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	–	–
	25.11.2002	01.06.2005–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	–	–
					<u>156,250</u>	<u>(156,250)</u>	–
				<u>1,136,250</u>	<u>(326,250)</u>	<u>5,667,044</u>	<u>6,477,044</u>
加權平均行使價 (港幣)				<u>3.58</u>	<u>3.58</u>	<u>3.51</u>	<u>3.52</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>
Galactic之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	-	10,000
31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	372,831	-	-	372,831	
				<u>3,492,655</u>	<u>(250,000)</u>	<u>-</u>	<u>3,242,655</u>

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2008	
				於 1.1.2008	年內 註銷	年內 獲授		
僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.10.2005-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.04.2006-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.10.2006-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.04.2007-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.10.2007-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.04.2008-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	25.05.2005	01.10.2008-10.11.2012	0.60	6,250	-	-	6,250	
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	335,554	(96,939)	-	238,615	
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	335,542	(96,934)	-	238,608	
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	335,554	(106,260)	-	229,294	
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	335,542	(106,255)	-	229,287	
	31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	335,553	(106,259)	-	229,294	
	31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	335,546	(106,255)	-	229,291	
	31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	335,550	(106,257)	-	229,293	
	31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	335,548	(106,257)	-	229,291	
					2,784,389	(831,416)	-	1,952,973
					6,477,044	(1,081,416)	-	5,395,628
	加權平均行使價 (港幣元)				3.52	3.51	-	3.52

於有關期間內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，Galactic計劃內可行使的購股權數目分別為1,049,000、797,500及1,782,887，而其餘下的加權平均合約年限則分別為5.13年、4.86年及3.86年。

根據Galactic計劃截至二零零七年十二月三十一日止年度內所授出之購股權數目為5,667,044及收到獲授人接納獲授購股權的代價總額為港幣15元。於二零零七年十二月三十一日止乃按柏力克-舒爾斯期權定價模式計入Galactic計劃之公平價值所計算如下：

預期波幅(%)	43.99%
無風險利率(%)	2.684%
股息率(%)	0%
預期購股權年期(年)	2.5年

在Galactic計劃下的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。

(丙) *Terborley Limited*

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，貴公司間接擁有之非全資附屬公司Terborley Limited(「授予人」)與49名個人(「承授人」)訂立購股權

契約。根據購股權契約，授予人已向承授人授出若干購股權，承授人按指定行使價向授予人購入Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China」，一間授予人之投資公司)之合共116,000股普通股股份(「購股權股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計10年期間內行使(「購股權期間」)，於二零零七年十一月二十九日之公佈，已列出購股權契約之詳情。

購股權之承授人及其享有之權利如下：

承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
貴集團之高級及其他僱員 [#]	95,200	82.1%
總計	<u>116,000</u>	<u>100%</u>

[#] 合共5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生以信託形式持有。

於購股權期間內，承授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟承授人根據以下歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份 之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

倘所有購股權根據初步行使價每股港幣600元行使，授予人將獲得合共港幣69,600,000元。接納授出購股權時將支付港幣1元之代價。

購股權之公平價值由透過獨立的評估師運用二項期權定價模式(「模式」)確定。該模式的詳細輸入如下：

預期波幅(%)	52.8%
無風險利率(%)	3.28%
股息率(%)	0%
預期購股權年期(年)	10年
加權平均股價(港幣)	港幣2,241元

預期波幅乃參考若干從事相同行業的上市公司於授予期前兩年的每週股價分析統計而釐定。假設此波幅於購股權年期間保持不變。預期購股權年期乃根據管理層的最佳估計就不可轉換性，行使限制及行為考慮之影響而定。計算公平價值時並無計入已授出購股權的其他特性。

購股權契約之公平價值總額為港幣201,420,000元，貴集團已於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表確認港幣7,019,000元及港幣52,527,000元為購股權費用。相對應之金額貸方轉入購股權儲備及少數股東權益。該些以購股權支付之權益交易並無負債被確認。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並無任何獲授人行使購股權及並無購股權被註銷、失效。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無承授人行使購股權。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，購股權加權平均行使價為港幣600元，其餘下的加權平均合約年限為上市日後九年。

45. 收購附屬公司

(甲) 增加廣州光大花園及其附屬公司權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴公司之附屬公司廣東萬家樂電纜有限公司，將其持有之廣州光大花園(貴集團之一間共同控制公司)的8%權益以人民幣17,334,000元轉讓給貴公司之另一間附屬公司，中國光大房地產。於二零零七年六月二十七日完成轉讓後，中國光大房地產於廣州光大花園的權益由50%增加至58%，而貴集團於廣州光大花園的實際權益由43%減至40.6%。同日，廣州光大花園股東同意董事會成員由五位減至三位，其中兩位由中國光大房地產委派，另一位由少數股東委派。由於廣州光大花園董事局成員之變更，令廣州光大花園及其附屬公司於二零零七年六月二十七日成為貴集團之附屬公司(「視作收購」)。

於被視作收購事項之日，廣州光大花園及其附屬公司之可識別資產及負債的公平價值與緊接視作收購事項前的相關賬面值如下：

	於視作收購 事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於視作收購 事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	3,111	—	3,111
投資物業	32,739	—	32,739
在共同控制公司之權益	9,327	—	9,327
物業存貨	1,509,700	456,493	1,966,193
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	159,229	—	159,229
應收股東之款項	25,440	—	25,440
應收共同控制公司之款項	13,197	—	13,197
應收關聯公司款項	503,625	—	503,625
受限制之銀行存款	189,542	—	189,542
銀行結餘及現金	7,836	—	7,836
應付貿易及其他應付款項	(787,056)	—	(787,056)
銷售定金	(1,417,860)	—	(1,417,860)
撥備	(76,277)	—	(76,277)
稅項負債	(50)	—	(50)
銀行借款	(81,078)	—	(81,078)
遞延稅項負債	(40,896)	(149,733)	(190,629)
	<u>50,529</u>	<u>306,760</u>	<u>357,289</u>

由於廣州光大花園董事會之組合轉變，廣西光大旅遊投資有限公司（「廣西光大旅遊」），廣州光大花園的一間共同控制公司及光大房地產於同日成為 貴集團的一間附屬公司。於被視作收購事項之日，廣西光大旅遊及其附屬公司之可識別資產及負債的公平價值與緊接視作收購事項前的相關賬面值如下：

	於視作收購 事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於視作收購 事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	651	—	651
投資物業	28,667	23,137	51,804
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	2,599	—	2,599
應收少數股東之款項	3,797	—	3,797
銀行結餘及現金	7,467	—	7,467
應付貿易及其他應付款項	(679)	—	(679)
應付股東款項	(13,402)	—	(13,402)
應付集團公司款項	(4,316)	—	(4,316)
遞延稅項負債	—	(5,784)	(5,784)
	<u>24,784</u>	<u>17,353</u>	<u>42,137</u>

附註：

- (i) 由視作收購事項而產生的現金及現金等值之流入為港幣15,303,000元。
- (ii) 於視作收購之日，廣州光大花園公平價值之調整之可識別資產及負債中包括金額為港幣131,228,000元，主要為被視作收購前 貴集團所持有之權益，據此，全數金額被視作為重估值並於權益賬內處理。
- (iii) 於視作收購之日，廣西光大旅遊公平價值之調整之可識別資產及負債之中包括金額為港幣9,252,000元，主要為被視作收購前 貴集團所持有之權益，據此，全數金額被視作為重估值並於權益賬內處理。

自從被視作收購事項後，廣州光大花園及廣西光大旅遊及其附屬公司對 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的收益及綜合溢利貢獻港幣1,005,700,000元及港幣199,289,000元。如視作收購事項於二零零七年一月一日發生，於二零零七年 貴集團之收益及溢利將分別為港幣3,573,109,000元及港幣531,967,000元。本備考資料僅供說明，未必顯示倘被視作收購已實際於二零零七年一月一日完成而 貴集團可達致之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績預測。

於二零零七年十一月十五日，光大房地產之全資附屬公司北京光大房地產開發有限公司（「北京光大房地產」），與深圳市光大策略投資有限公司（「深圳市光大策略」）訂立權益轉讓協議。根據該協議，北京光大房地產同意收購及深圳市光大策略同意出售其於廣州光大花園之42%股本權益，總現金付款為人民幣58,657,000元。完成再購入廣州光大花園之42%權益後（「購入少數股東權益」），廣州光大花園已成為光大房地產之全資附屬公司，而 貴集團於廣州光大花園之實益權益已增至70%的權益。

關於購入少數股東權益進一步資料如下：

	港幣千元
購入淨資產	173,752
購入淨資產賬面值超出所支付代價	<u>(106,987)</u>
投資總成本#	<u><u>66,765</u></u>
# 包括關於購入少數股東權益支付之專業費用	
支付：	
現金	<u><u>66,765</u></u>

購入廣州光大花園可分配資產及負債項下之賬面值超出已支付之代價港幣106,987,000元計入綜合收益表。

投資總成本港幣66,765,000元中，港幣62,640,000元之餘額於二零零七年十二月三十一日尚未支付並包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表的「收購附屬公司之應付代價」內。

(乙) 收購華世柏利

於二零零七年五月二十一日，北京光大房地產與北京世紀隆興投資有限公司(「北京世紀隆興」)及北京世紀恆信投資諮詢有限公司(「北京世紀恆信」)訂立一份協議。根據協議，北京光大房地產同意以現金收購北京華世柏利90%註冊資本，總代價為人民幣630,000,000元(相等於約港幣647,000,000元)(「華世柏利收購事項」)。華世柏利於中國主要從事房地產發展業務。有關交易詳情載於 貴公司於二零零七年八月三十一日寄發予股東之通函內。

於二零零七年五月三十一日之收購日，華世柏利之可識別資產及負債的公平價值與緊接收購前的相關賬面值如下：

	於華世柏利 收購事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於華世柏利 收購事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	473	—	473
物業存貨	249,358	536,494	785,852
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	42,942	—	42,942
銀行結餘及現金	10,292	—	10,292
應付貿易及其他應付款項	(17,133)	—	(17,133)
應付少數股東款項	(513)	—	(513)
少數股東權益	(4,514)	(40,237)	(44,751)
遞延稅項負債	—	(134,124)	(134,124)
	<u>280,905</u>	<u>362,133</u>	643,038
華世柏利收購事項之 商譽(附註18(乙))			<u>3,531</u>
總代價			<u>646,569</u>

因華世柏利收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價(附註(i))	418,736
購入所得銀行結餘及現金	<u>(10,292)</u>
因華世柏利收購事項之現金及現金等值之流出淨額	<u>408,444</u>

附註：

- (i) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，分別為港幣227,833,000元及港幣210,097,000元之現金代價尚未支付及包括於綜合資產負債表的「收購一間附屬公司之應付代價」內。於二零零七年十二月三十一日，北京光大房地產已持有華世柏利70%有法律效力之註冊資本，而餘下有法律效力之20%權益將會在未付代價款全數支付後再轉至 貴集團。
- (ii) 因收購華世柏利收購事項所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長而來。
- (iii) 由於華世柏利仍在發展初階，以致其截至二零零七年十二月三十一日止年度沒有錄得重大收益及淨業績。倘華世柏利收購事項於二零零七年一月一日進行，其對 貴集團在華世柏利收購事項日至結算日期間或截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及利潤沒有重大貢獻。

(丙) 增加北京中順權益

於二零零七年十一月九日，北京光大房地產訂立了協議以收購其於北京中順超科房地產開發有限公司(「北京中順」)註冊資本中剩餘之54.10%權益，按協議之部份並出售持有的北京金華星置業有限公司(「金華星」)註冊資本51%的權益；於交易日，持有北京中順70%註冊資本權益(「中順收購事項」)。收購中順交易前，北京光大房地產持有北京中順35.7%有效權益。收購中順交易後，光大房地產變為北京中順唯一權益持有人及不會持有金華星權益。收購中順之總代價約為人民幣338,000,000元(相等於約港幣349,000,000元)。有關中順收購事項詳情載於二零零七年十二月十二日寄發予 貴公司股東之通函內。

於二零零七年十一月九日之中順收購事項之日，北京中順之可識別資產及負債的公平價值與緊接中順收購事項前的相關賬面值如下：

	於中順 收購事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於中順 收購事項之日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	85	—	85
物業存貨	873,128	281,471	1,154,599
應收貿易及其他應收款項、 預付款及訂金	831	—	831
銀行結餘及現金	190,972	—	190,972
應付貿易及其他應付款項	(651,622)	—	(651,622)
應付少數股東款項	(29,750)	—	(29,750)
銀行借款	(309,900)	—	(309,900)
遞延稅項資產/(負債)	12,713	(98,826)	(86,113)
	<u>86,457</u>	<u>182,645</u>	<u>269,102</u>

因中順收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價	348,760
購入所得銀行結餘及現金	(190,972)
	<hr/>
因中順收購事項之現金及現金等值之流出淨額	157,788
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 因收購中順所產生之商譽港幣29,565,000元是來自預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長。
- (ii) 由於北京中順仍在發展初階，以致其截至二零零七年十二月三十一日止年度沒有錄得重大收益及淨業績。倘中順收購事項於二零零七年一月一日進行，其對貴集團在中順收購事項日期至結算日期間或截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及利潤沒有重大貢獻。
- (iii) 因收購中順而相關於北京光大房地產以前持有為共同控制公司之公平價值調整為港幣33,252,000元，被作為估值於權益內的資產估值儲備處理。

(丁) 購入SLP (China) Pte. Ltd.

於二零零七年十一月十三日，貴集團之附屬公司，Sharp China Limited 與 Sim Lian Properties Pte Ltd 及 Kuik Chim Mui 簽訂協議以收購SLP (China) Pte. Ltd。根據協議，Sharp China Limited 同意按總代價260,000坡元(相等於約港幣1,697,000元)以現金支付方式購入SLP (China) Pte. Ltd 註冊資本80% (「SLP收購事項」)。SLP (China) Pte. Ltd. 於中國主要從事房地產發展業務。

於緊接SLP收購事項日期，SLP (China) Pte. Ltd. 之可識別資產及負債的賬面值與於二零零七年十一月二十一日之SLP收購事項日期之彼等各自之公平價值相若，載列如下：

	於SLP 收購事項之日 之賬面值/ 公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	188
物業存貨	4,860
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	7
銀行結餘及現金	31,058
應付貿易及其他應付款項	(1,367)
應付股東款項	(35,173)
	<hr/>
收購之資產及負債	(427)
收購SLP事項之商譽(附註18(乙))	2,124
	<hr/>
總代價	1,697
	<hr/> <hr/>

因SLP收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價	1,697
購入所得銀行結餘及現金	(31,058)
	<hr/>
因SLP收購事項之現金及現金等值之流出淨額	(29,361)
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 因SLP收購事項所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長而來。
- (ii) 由於SLP (China) Pte. Ltd.仍在發展初階，以致其截至二零零七年十二月三十一日止年度沒有錄得重大收益及淨業績。倘SLP收購事項已於二零零七年一月一日進行，其對貴集團在SLP收購事項日期至結算日期間或截至二零零七年十二月三十一日止年度發生之收益及利潤沒有重大貢獻。

46. 收購一間附屬公司之額外權益

於二零零六年十二月二十二日，貴集團向其少數股東收購Jodrell之20%權益，總代價為約港幣134,126,000元，其中港幣62,876,000元以現金支付，另外港幣71,250,000元通過按每股港幣2.85元(即貴公司股份於收購日之市價)發行價發行25,000,000股貴公司普通股予以支付(「Jodrell額外收購」)。經計及Jodrell額外收購事項涉及之專業費用港幣1,921,000元，Jodrell額外收購之總成本為港幣136,047,000元。由於Jodrell額外收購事項，Jodrell已成為貴集團之全資附屬公司。有關Jodrell額外收購之其他資料如下：

	港幣千元
已收購之資產淨值	95,806
Jodrell額外收購事項產生之商譽(附註18(甲))	40,241
	<hr/>
投資總成本	136,047
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金	64,797
發行貴公司之股份	71,250
	<hr/>
	136,047
	<hr/> <hr/>
Jodrell額外收購事項產生之現金流出淨值：	
已付現金代價	64,797
	<hr/> <hr/>

47. 出售一間附屬公司之溢利

如附註35(丁)所述，貴集團出售其於安徽博鴻之權益，現金代價為人民幣121,000,000元(相等於約港幣134,358,000元)。出售事項已於截至二零零八年十二月三十一日止年度完成，並於年內錄得出售附屬公司溢利為港幣56,115,000元。出售溢利扣除稅項為港幣27,729,000元。

	港幣千元
淨資產出售如下：	
物業、廠房及設備	8,114
遞延稅項資產	739
物業存貨	116,498
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	16,787
受限制的現金及存款	732
現金及現金等值	19,298
應付貿易及其他應付款項	(57,460)
銷售定金	(4,422)
銀行借款	(11,104)
稅項負債	(12,732)
商譽	1,793
	<hr/>
	78,243
出售一間附屬公司之溢利	56,115
	<hr/>
總價金－現金支付	134,358
	<hr/> <hr/>

就出售之現金及現金等值之流出淨額分析：

	港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度已收之現金價金 [#]	94,384
出售現金及銀行結餘	(19,298)
	<hr/>
就出售之現金及現金等值之流出淨額	75,086
	<hr/> <hr/>

[#] 截至二零零七年十二月三十一日止年度內已收取之部份價金人民幣36,000,000元包括於二零零七年十二月三十一日應付應付貿易及其他應付款項內。

48. 退休福利計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)給予所有合資格之參與僱員。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與貴集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。貴集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

在參加強積金計劃前，貴集團為符合資格之香港僱員運作另一項界定供款退休福利計劃(「舊計劃」)。舊計劃之資產已轉至強積金計劃，並單獨存放於強積金計劃下，僱員從貴集團辭職時可提取舊計劃規定之利益。貴集團根據舊計劃被沒收之供款(若有)可用來減少將來應付之供款。

貴集團於中國經營的附屬僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的8%至10%向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於已付/應付時在收益表扣除。

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於收益表內確認之總支出港幣3,466,000元、港幣4,035,000元及港幣6,152,000元為貴集團本年內已付/應付該等計劃之供款。

49. 資產抵押

於結算日，貴集團為取得可供貴集團及貴公司動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已抵押現金存款	-	876,858	-	-	250,000	-
投資物業	326,040	331,500	271,440	-	-	-
物業存貨	1,140,678	2,262,800	3,530,022	-	-	-
持有作買賣之投資	14,862	5,652	8,315	-	-	-
	<u>1,481,580</u>	<u>3,476,810</u>	<u>3,809,777</u>	<u>-</u>	<u>250,000</u>	<u>-</u>

於二零零六年十二月三十一日，貴集團已向一間銀行抵押其於聯營公司越天已發行股本中20%權益，以取得授予該聯營公司之銀行融資。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予貴集團之銀行信貸。長期貸款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內根據銀行信貸授予貴集團，於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司的資產淨值約為港幣290,000,000元。

50. 綜合現金流量表附註

誠如附註46所述，就收購Jodrell額外20%權益產生之部份投資成本乃以貴公司按每股港幣2.85元的發行價發行25,000,000股貴公司普通股的方式支付，相當於港幣71,250,000元。此構成截至二零零六年十二月三十一日止年度之主要非現金交易。餘下之投資成本港幣64,797,000元乃以現金支付。此現金代價連同用作購入另一間附屬公司的額外權益之已付現金代價港幣1,473,000元產生的淨現金流出共為港幣66,270,000元，相等於截至二零零六年十二月三十一日止年度增加附屬公司的投資。

51. 經營租賃承擔

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租其若干生產廠房、辦公室物業及宿舍。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該等物業之議定租賃期乃分別由一年至二十三年、一年至二十二年及一年至二十七年不等，租金於合約期內是固定的。於結算日，貴集團及貴公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年以內	6,873	4,867	5,691	1,200	900	1,200
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,688	15,246	15,739	900	-	4,800
五年以上	45,359	44,718	44,647	-	-	5,700
	<u>66,920</u>	<u>64,831</u>	<u>66,077</u>	<u>2,100</u>	<u>900</u>	<u>11,700</u>

作為出租人

貴集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，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租期分別議定為一年至九年、一年至九年及一年至二十年不等。於結算日，貴集團及貴公司與租客已簽訂如下最低租賃付款：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年以內	66,230	88,664	117,629	5,891	6,245	6,184
第二年至第五年(包括首尾兩年)	183,199	232,651	249,745	2,268	2,785	1,148
五年以上	26,907	80,266	73,645	—	—	—
	<u>276,336</u>	<u>401,581</u>	<u>441,019</u>	<u>8,159</u>	<u>9,030</u>	<u>7,332</u>

52. 其他承擔

於結算日，貴集團及貴公司之其他主要承擔如下：

	貴集團			貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已簽約但未在財務 報表中撥備：						
認購可換股及不可換 股票據(附註25)	75,711	—	—	75,711	—	—
物業發展	1,446,291	1,747,632	3,407,341	—	—	—
物業、廠房及設備	—	2,547	6,400	—	694	490
	<u>1,522,002</u>	<u>1,750,179</u>	<u>3,413,741</u>	<u>75,711</u>	<u>694</u>	<u>490</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團應佔一間共同控制公司已簽約但未撥備且未包括於上述物業發展之資本承擔分別為港幣296,089,000元、港幣835,000元及港幣315,000元。

53. 擔保

於結算日，貴集團及貴公司擁有以下之重要擔保：

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
給予以下人士擔保：			
聯營公司供應商，作為 聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	26,980	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排：			
—一間聯營公司	102,400	22,400	22,400
—一間共同控制公司	44,789	48,056	44,902
授予若干附屬公司物業 買方之銀行按揭貸款	290,946	1,014,623	1,202,861
	<u>465,115</u>	<u>1,098,604</u>	<u>1,283,688</u>
	二零零六年 港幣千元	貴公司 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元

給予以下人士擔保：

聯營公司供應商，作為 聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	26,980	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排：			
—若干附屬公司	120,695	281,974	143,124
—一間聯營公司	102,400	22,400	22,400
	<u>250,075</u>	<u>317,899</u>	<u>179,049</u>

於二零零六年十二月三十一日，貴集團就若干共同控制公司之物業之買主獲授按揭銀行貸款給予銀行擔保，金額為港幣216,200,000元。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無存在有關擔保。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴公司，連同其若干附屬公司發出對等擔保予銀行，作為貴公司及其附屬公司獲授信貸融資之保證。

董事認為，貴集團及貴公司由提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度財務報表入賬。

54. 關連人士交易

貴公司與其附屬公司(貴公司關連人士)間之交易，已於綜合賬目內對銷，並未於此附註中披露。貴集團與其他關連人士間之交易詳情披露如下。

除本財務報表其他地方所作之披露外，貴集團曾與以下關連人士訂立下列交易：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
少數股東			
已收利息	1,258	—	—
已收服務收入	3,900	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
聯營公司			
已付佣金	149	104	25
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
共同控制公司			
已收手續費	448	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
所投資公司			
已收利息	—	1,167	1,991
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

全部員工成本，包括支付給主要管理人員(以及董事)之賠償詳述如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
員工短期福利	18,954	15,167	13,508
以股權支付的款項	—	3,338	20,830
員工後期福利	369	330	203
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	19,323	18,835	34,541
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

55. 於二零零八年十二月三十一日後之結算日後事項

於二零零八年十二月三十一日結算日後發生之多項事項如下：

- (甲) 二零零九年四月，貴集團出售其於一間附屬公司北京寅豐房地產開發有限公司(「北京寅豐」)註冊資本67%權益予北京寅豐之主要權益持有人，現金代價為人民幣46,500,000元，從而產生出售附屬公司收益約港幣17,286,000元。
- (乙) 根據日期為二零零九年六月二十四日之一項終止協議及一項和解協議，貴集團以同意透過出售其於一間附屬公司青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)註冊資本70%權益予青島頤景主要權益持有人而出售其於物業發展項目之權益，代價為人民幣7,000,000元。根據和解協議，該名主要權益持有人同意於轉讓青島頤景註冊資本70%予主要權益持有人前償還未償股東貸款，並向支付若干金額之罰款以及向貴集團提供合共約人民幣197,000,000元之資金佔用費(「青島頤景出售事項」)。有關此項交易之詳情於貴公司日期為二零零九年六月二十五日之公告。截至批准本報告當日，青島頤景出售事項尚在進行中。
- (丙) 繼本公司股東於二零零九年十二月三十一日在股東特別大會作出批准、香港特別行政區高等法院原訟法庭於二零一零年二月一日發出指令確認股本重組(定義見下文)以及於二零一零年二月十日完成由貴公司、貴公司董事翁國基與獨立第三方於二零零九年九月九日訂立之認購協議後，下列事項已於二零一零年二月十日完成：
- (i) 為便於下文(ii)所述之實物分派，貴公司之股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股(於附註40所述股本贖回在二零零九年二月進行後)每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣261,742,000元)減至

523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份(合共港幣5,235,000元)，並註銷 貴公司股份溢價賬貸方結餘(「股本重組」)。

- (ii) 貴公司之全資附屬公司Shell Electric Holdings Limited (「Privateco」) 購入 貴公司若干附屬公司及若干資產及負債，方法為向 貴公司發行股份。 貴公司當時持有Privateco的所有股份，已按實物分派的方式向 貴公司股東分派(「集團重組」)。
 - (iii) 貴公司繼續為公眾上市公司，其附屬公司則專注中國物業投資及發展業務(「中國物業投資及發展業務」)。
 - (iv) 貴公司按每股港幣2.90元向獨立第三方發行157,045,368股新股份(「認購事項」)。
- (丁) 於上述(丙)項所述的集團重組後，董事已經與兩間主要往來銀行達成協議，內容有關修訂往來銀行之前向 貴公司提供以供 貴公司及其若干附屬公司動用之信貸。根據經修訂之信貸，Privateco成為集團實體之一，有權運用銀行信貸，並同時將成為信貸的擔保人。 貴公司再無權使用經修訂銀行信貸，並已獲解除根據經修訂銀行信貸提供擔保的責任。
- (戊) 於二零一零年二月九日， 貴公司訂立收購協議收購Pan China其餘少數股東權益。收購代價將以向少數股東發行最多246,785,579股 貴公司新股份而支付。截至本報告日期，收購仍在進行。
- (己) 於二零一零年二月九日， 貴公司與 貴集團若干管理人員(「光大管理層」)訂立補償協議，內容有關(其中包括)就根據完成股本重組、集團重組及認購事項(「該等交易」)移交中國光大業務而給予光大管理層之補償建議。光大管理層將獲(其中包括)以下補償：
- (i) 貴集團於北京之若干建設項目/ 資產之權利及/ 或責任；及
 - (ii) 現金人民幣20,000,000元作為若干現有僱員終止其僱用之全數補償。
- (庚) 鑑於該等交易已於二零一零年二月十日完成， 貴集團因附註44(丙)所述收購Pan China若干股份而就結算Terborley授出並已於該等交易完成時歸屬之116,000份管理層期權達成協議如下：
- (i) 36,000份管理層期權將註銷，其代價將以按認購價約每股1.51港元向相關承授人發行14,280,000股 貴公司新股份之方式支付。
 - (ii) 60,000份管理層期權將註銷，其代價將以按零代價向相關承授人發行23,800,000股 貴公司新股份之方式支付。
 - (iii) 20,000份管理層期權將註銷，其代價將以按認購價約每股1.51港元向相關承授人發行7,933,333股 貴公司新股份之方式支付。

於本報告日期，116,000份管理層期權之註銷仍未完成。

除上文所披露及財務報表其他地方所述者外，於二零零八年十二月三十一日後概無出現其他重大事項。

56. 訴訟

另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東向 貴公司及若干附屬公司(作為被告人)發出日期為二零零九年八月十八日之傳訊令狀，指稱被告人在未首先容許少數股東考慮其權益前出售其於中國公司之權益，以及在未經過妥善程序而罷免中國公司之總經理及董事，詳情載於 貴公司日期為二零零九年八月二十日之公告。該中國公司之少數股東於二零零九年十月二十日向香港高等法院提供終止通知，以終止對 貴公司及 貴公司相關附屬公司之法律程序，由二零零九年十月二十日生效。

57. 資本管理

貴集團管理資本之目的為保障 貴集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持 貴集團的財務穩定性及增長。

貴集團按資本負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸減現金及現金等值及已抵押的現金存款。 貴集團透過調整應付股東股息和發行新股來維持和調節股本結構。

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之負債比率如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
負債	939,010	2,559,340	2,211,363
減：現金及現金等值及 已抵押現金存款	(488,753)	(1,581,574)	(873,326)
負債淨額	<u>450,257</u>	<u>977,766</u>	<u>1,338,037</u>
股本為總權益	<u>2,714,293</u>	<u>3,468,889</u>	<u>3,630,567</u>
負債比率	<u>16.6%</u>	<u>28.2%</u>	<u>36.9%</u>

貴集團與經濟及財務狀況之變化一致，目標以維持負債比率不超過60%。此外 貴集團內符合整體資本管理上之策略於有關期間保持不變。

58. 金融工具

58.1 金融工具的分類

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務資產			
按公平價值列賬並在			
收益表內處理之財務資產			
—分類為持有作買賣	189,244	48,381	20,643
貸款及應收款項 [#]	1,218,101	2,611,551	1,549,958
可作出售之財務資產	2,920	7,990	2,920
財務負債			
按公平價值列賬並在			
收益表內處理之財務負債			
—分類為持有作買賣	—	6,738	—
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	2,090,576	5,556,597	4,879,560
	<u>2,090,576</u>	<u>5,556,597</u>	<u>4,879,560</u>
		貴公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務資產			
貸款及應收款項 [#]	2,501,807	2,280,527	1,992,986
可作出售之財務資產	2,920	7,990	2,920
財務負債			
財務負債按攤銷成本列賬 [^]	443,414	980,581	740,493
	<u>443,414</u>	<u>980,581</u>	<u>740,493</u>

[#] 包括應收貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收共同控制公司款項及其他關連人士、及銀行存款及存放於證券經紀人保證金

[^] 包括應付貿易、其他應付款項及應付而未付款項、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項、應付共同控制公司款項及應付其他關連人士款項、應付代價、銀行借款及其他負債

58.2 金融工具之財務業績

	二零零六年 港幣千元	貴集團 二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
公平價值之溢利或(虧損)，按：			
公平價值列賬並在收益表內 處理之財務資產			
—分類為持有作買賣	55,326	20,779	(62,286)
公平價值列賬並在收益表內 處理之財務負債			
—分類為持有作買賣	—	(8,030)	—
可作出售之財務資產			
—直接於益內確認	(13,020)	—	—
利息收入或(支出)，按：			
貸款及應收款項	29,710	26,543	14,178
財務負債按攤銷成本列賬	(56,848)	(75,603)	(153,248)
股息收入以公平價值列賬 並在收益表內處理			
—分類為持有作出售	4,683	1,743	971
(減值損失)／回撥減值，按：			
貸款及應收款項	(19,847)	(14,342)	(63,271)
可作出售之財務資產淨值	—	15,939	6,379

58.3 財務風險管理目標和政策

貴集團的業務使集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險、股本證券價格風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。貴集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事會批准的政策，貴集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與貴集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

58.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動。貴集團主要在香港及中國營運。貴公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣並包含若干商業交易用美元及人民幣結算。由於貴集團關連企業的功能貨幣使貴集團面對的外幣風險主要來自美元及人民幣的匯率波動。現時貴集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

貴集團的銷售繼續以美元及人民幣為主而付款則為美元，港幣或人民幣。此外，貴集團的銀行借貸主要以港幣、美元及人民幣列值。

董事認為已存在自然對沖機制。然而，貴集團緊密監察人民幣的滙率波動。總括而言董事認為貴集團保持面對外幣風險輕微的。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團及貴公司以外幣列值的財務資產及財務負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下：

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨財務資產／(負債)			
美元	59,726	(89,129)	(85,210)
人民幣	<u>25,711</u>	<u>5,501</u>	<u>14,567</u>
	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨財務資產／(負債)			
美元	13,568	(677)	(137,999)
人民幣	<u>20,290</u>	<u>7,221</u>	<u>9,915</u>

關於貴集團之相關企業其功能貨幣為港幣，因港幣與美元掛鈎，貴集團對美元不存在重大匯兌風險。以下分析以港幣列值於資產負債內貴集團及貴公司的淨資產有可能合理地面對人民幣滙率的變動。(實際上，真實的交易結果可能會與以下之敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利 增加／(減少)			
人民幣對港幣			
—增加5%	1,286	275	728
—減少5%	<u>(1,286)</u>	<u>(275)</u>	<u>(728)</u>
	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利 增加／(減少)			
人民幣對港幣			
—增加5%	1,015	361	496
—減少5%	<u>(1,015)</u>	<u>(361)</u>	<u>(496)</u>

滙率之變動不會對貴集團權益內其他部份有所影響。

股本證券價格風險

股本證券價格風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因市場價格變動而波動(除了利率及外幣變動外)。貴集團由於持有作買賣及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之股本證券投資而面對股本證券價格風險(見附註31)。

貴集團主要在香港、美國和倫敦的證券交易所公開地進行股本投資交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及貴集團對流動資金需求來決定。為管理股本證券之價格風險，貴集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合，如能源、工業品和金融服務。同時貴集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。貴集團自過往年度以來已遵守之管理價格風險政策被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理變化，在其他變數維持不變的情況下，於結算日管理層對稅後利潤的最適當估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異)：

	貴集團		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所得稅後溢利			
增加/(減少)			
香港-恒生指數			
(二零零六年：增加26%)			
(二零零七年：增加26%)			
(二零零八年：增加50%)	23,390	6,549	5,675
(二零零六年：減少26%)			
(二零零七年：減少26%)			
(二零零八年：減少50%)	(23,390)	(6,549)	(5,675)
倫敦-富時100			
(二零零六年：不適用)			
(二零零七年：增加17%)			
(二零零八年：不適用)	不適用	1,725	不適用
(二零零六年：不適用)			
(二零零七年：減少17%)			
(二零零八年：不適用)	不適用	(1,725)	不適用
美國-納斯達克指數			
(二零零六年)/標準普爾			
指數(二零零八年)			
(二零零六年：增加17%)			
(二零零七年：不適用)			
(二零零八年：增加40%)	11,935	不適用	2,666
(二零零六年：減少17%)			
(二零零七年：不適用)			
(二零零八年：減少40%)	(11,935)	不適用	(2,666)

證券價格之變動不會對貴集團權益內其他部份有影響。

除上述外，貴集團面對的股本證券價格風險來自投資衍生金融工具。衍生金融工具之詳情列於附註32。假設其他變數維持不變，因相關股本證券受市場價格合理的轉變而對貴集團除稅後溢利之

影響如下(實際上,真實的交易結果可能與以下敏感性分析有所差異,可能是重大的差異):

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利			
增加/(減少)			
相關股本證券之 市場價格			
增加20%*	7,938	6,649	不適用
減少20%	(12,268)	(40,022)	不適用

* 相關股價上升20%時,部份會觸發出場價而有關合約會被終止。此分析僅顯示截至出場價之影響。

利率風險

利率風險指金融工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動。貴集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。貴集團的利率風險主要來自銀行借款,浮息和定息銀行借款分別為貴集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日,貴集團總銀行借款當中分別為約52%、52%及92%為浮息借款。本年底未償還銀行借款之利率及還款期於附註39中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為貴集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及固定息率借款均一般在短期內到期,董事認為他們的公平價值利率風險不大。

貴集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險,有需要時考慮對沖重大的利率風險。

於結算日,在其他變數維持不變的情況下,貴集團和貴公司承受浮息銀行借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上,真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異):

	貴集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利			
增加/(減少)			
基本點(「點子」)			
增加/減少			
增加50個點子	(1,855)	(4,853)	(8,208)
減少100個點子	3,770	9,705	16,415

	貴公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅後溢利			
增加／(減少)			
基本點(「點子」)			
增加／減少			
增加50個點子	(1,538)	(1,598)	(2,000)
減少100個點子	3,077	3,197	4,001

利率之變動不會影響 貴集團及 貴公司權益內其他部份。

以上之敏感性分析是假設每個未償還貸款之貸款期於年終與有關之財政年度內一致。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照金融工具條款而履行其責任導致 貴集團有所財務虧損。 貴集團和 貴公司面對的最高信貸風險確認為該財務資產(附註58.1)於綜合及 貴公司資產負債表中所列的賬面價值及於附註53內披露由 貴集團發出的擔保。

貴集團透過審慎選擇交易對手以減低信貸風險。由於現金存入具備高信貸評級的銀行，足以減低現金及現金等值(附註34)的風險。集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象， 貴集團會採取跟進行動。此外，管理層於各結算日個別或整體檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。 貴集團自過往年度已遵守信貸及投資政策並認為有效地將 貴集團信貸風險限制至滿意水平。

除於附註28(乙)(ii)披露應收深圳眾望之款項外，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日， 貴集團的財務資產並無以抵押品或其他信貸抵押品作抵押。

(丙) 流動資金風險

流動資金風險指 貴集團不能承擔其財務債項之風險。審慎之流動資金風險管理指維持足夠之現金及現金等值，持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。 貴集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保 貴集團持有充分的現金儲備，可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。 貴集團自過往年度已遵守流動資金政策並認為有效地管理流動資金風險。

以下列表根據合約的未貼現現金流量和 貴集團及 貴公司可能被要求最早還款日以分析 貴集團及 貴公司於結算日的餘下合約的財務負債：

	貴集團			
	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零六年				
十二月三十一日				
計息銀行借款	865,842	13,361	32,488	138,532
應付貿易款項 (附註)	572,587	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	217,926	—	—	—
其他負債	358,414	2,639	—	—
	<u>2,014,769</u>	<u>16,000</u>	<u>32,488</u>	<u>138,532</u>
於二零零七年				
十二月三十一日				
計息銀行借款	1,976,819	610,019	29,889	124,941
應付貿易款項 (附註)	1,290,662	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	772,633	—	—	—
衍生金融工具	6,738	—	—	—
其他負債	930,956	3,005	—	—
	<u>4,977,808</u>	<u>613,024</u>	<u>29,889</u>	<u>124,941</u>
於二零零八年				
十二月三十一日				
計息銀行借款	1,020,102	505,120	873,403	44,261
應付貿易款項 (附註)	1,462,252	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	799,060	—	—	—
其他負債	397,344	—	6,155	3,386
	<u>3,678,758</u>	<u>505,120</u>	<u>879,558</u>	<u>47,647</u>

附註：於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，應付賬款中分別約80%、80%及80%為中國光大房地產開發有限公司及其附屬公司(「中國光大房地產集團」)之工程成本，鑑於中國光大房地產集團的議價能力超過其工程承包商，實際上其還款期會延遲十二個月。

	貴公司			
	少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零六年 十二月三十一日				
計息銀行借款	373,706	—	—	—
應付貿易款項	13,559	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	23,482	—	—	—
其他負債	33,425	—	—	—
	<u>444,172</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年 十二月三十一日				
計息銀行借款	394,552	—	—	—
應付貿易款項	9,684	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	33,501	—	—	—
其他負債	549,933	—	—	—
	<u>987,670</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零八年 十二月三十一日				
計息銀行借款	177,341	63,571	332,782	—
應付貿易款項	12,495	—	—	—
其他應付款項及 應計費用	22,140	—	—	—
其他負債	168,385	—	—	—
	<u>380,361</u>	<u>63,571</u>	<u>332,782</u>	<u>—</u>

董事認為於結算日，財務擔保合約之交易對方不可能向貴集團索取任何於擔保合約承擔的損失。因此，到期還款日之分析並不包括貴集團就此擔保合約支付任何金額。

財務擔保的合約有效期於附註53披露。

58.5 公平價值估算

在活躍市場中交易之金融工具的公平價值，乃按結算日的市場報價釐定。集團持有的財務資產所採用的市場報價為當時的買入價。

並無在活躍市場買賣的金融工具的公平價值，乃按估值方法來釐定。貴集團參考專業估值(倘必要)及採用多種方法和根據每個結算日的現存市況作出不同的假設而釐定。

應收貿易款項及應付貿易款項(包括應收/應付關連公司/人士款項)之賬面值減去減值撥備後與其公平價值之數相約。附息貸款的公平價值乃按貴集團就同類金融工具之市場利率將日後合約現金流量折現而估計。

59. 附屬公司資料

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之附屬公司資料如下(除非有其他說明)。

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
順利投資有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Apeon Corporation ¹	英屬處女群島	普通股	3,658,032股 每股0.01美元	—	89.33%	投資控股
Apeon (USA) Corporation ²⁰	美國	普通股	100股每股300美元	—	89.33%	投資控股
艾普陽(香港) 有限公司 ¹⁷	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	89.33%	投資控股
中國光大房地產開發 有限公司 ²	中國 [^]	投入資本	人民幣133,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
銀冠投資有限公司 ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	100%	投資控股
富資投資有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	證券買賣
迅城有限公司 ¹	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
華京海外有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
Foremost Pacific Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
盈滿投資有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Galactic Computing Corporation ³	英屬處女群島	普通股	23,861,240股 每股0.01美元	—	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜 有限公司 ⁴	中國*	投入資本	20,960,000美元	—	98%	生產及 經營電纜及 電線
廣州規富出租汽車 有限公司 ⁵	中國 [^]	投入資本	港幣15,000,000元 (二零零六年及 二零零七年) 港幣28,000,000元 (二零零八年)	—	95% (二零零六年及 二零零七年) 100% (二零零八年)	經營出租 汽車業務
Jodrell Investments Limited ¹	英屬處女群島	普通股	10股每股1美元	100%	—	投資控股
家恒有限公司 ¹⁸	香港	普通股	100股每股港幣1.00元	—	100%	經營電風扇
建德有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
Lotus Atlantic Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
滿星發展有限公司 ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股
加尚有限公司 ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation ¹	開曼群島	普通股	2,000,000股 每股港幣0.1元	—	70%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation Limited ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	100%	—	投資控股
Pandue Investments Limited ¹	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	—	70%	投資控股
Pandue Investments Limited ¹⁴	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
Phoenix Atlantic Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
坤達環球有限公司 ³	英屬處女群島/ 香港	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
坤達環球澳門離岸商業 服務有限公司 ⁶	澳門	投入資本	澳門幣100,000元	100%	—	經營電風扇
Quanta Global (USA), Inc. ¹	美國	普通股	500股每股1美元	100%	—	投資控股
快速管理有限公司 ¹	英屬處女群島	普通股	50,000股每股1美元	100%	—	投資控股
銳華有限公司 ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	70%	投資控股
蜆壳電器工業(中國) 有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國) 有限公司 ¹	馬來西亞	普通股	2股每股 馬來西亞幣1元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國) 有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港) 有限公司 ³	香港	普通股	1,000股每股港幣10元	100%	—	經營電風扇
佛山市順德區華豐 不銹鋼焊管廠有限公司 ⁴	中國*	投入資本	6,792,000美元	—	90.1%	生產及 經營不銹鋼 焊管
SLP (China) Pte. Ltd. ⁷	新加坡	普通股	1,700,000股 每股1坡元	—	56%	投資控股
佛山市順德區蜆華 多媒體製品有限公司 ⁴	中國^	投入資本	10,710,000美元 (二零零六及 二零零七) 18,870,000美元 (二零零八)	—	100%	生產及 經營電器產品
佛山市順德區蜆華先進 晶體元件有限公司 ⁴	中國^	投入資本	500,000美元	—	100%	經營半導體
蜆壳電纜有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
SMC Development Corp. ⁸	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業發展
SMC Home Products Corp. ⁹	加拿大	普通股	2,100,100股 每股1加元	100%	—	物業投資
SMC投資有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	物業投資
SMC Marketing Corp. ⁸	美國	普通股	10,000股 每股1,021美元	100%	—	銷售 貴集團之 產品
蜆壳電子有限公司 ³	香港	普通股	10,000股每股港幣1元	100%	—	提供管理服務
蜆壳多媒體科技 有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	合約代工 —光學及影像
蜆壳多媒體(香港) 有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	—	100%	合約代工 —光學及影像
蜆壳地產投資有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	投資控股

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
蜆壳地產基金有限公司 ¹⁹	香港	普通股	100股每股港幣1元	99%	1%	投資控股
蜆壳鋼管有限公司 ³	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
崇力有限公司 ³	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	經營電風扇
盈邦創業有限公司 ¹	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Terborley Limited ¹	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	—	70%	投資控股
Tigerlily Overseas Limited ¹	英屬處女群島	普通股	50,000股每股1美元	—	100%	投資控股
時雄有限公司 ¹	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Vineyard Management Company ⁸	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業投資
Vortex Worldwide Limited ¹	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
業盈置業(深圳)有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣10,000,000元	—	100%	物業投資
正陽軟件(深圳) 有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣9,000,000元	—	89.33%	研究及發展 電腦軟件
蜆壳星盈科技(深圳) 有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣24,000,000元 (二零零六年及 二零零七年) 港幣27,200,000元 (二零零八年)	—	100%	研究及發展電腦 軟件及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳) 有限公司 ¹⁰	中國 [^]	投入資本	港幣8,000,000元	—	100%	研究及發展電腦 軟件及硬體
深圳市建地投資 有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	投資控股
深圳市建禹投資 有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	投資控股
北京光大房地產開發 有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣28,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣3,500,000元 (二零零六年) 人民幣5,000,000元 (二零零七年及 二零零八年)	—	70%	物業管理
北京快樂城堡購物中心 有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業投資
安徽博鴻房地產開發 有限公司 ¹²	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	物業發展
北京中京藝苑房地產開發 有限責任公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣30,000,000元	—	70%	物業發展
北京華世柏利房地產開發 有限公司 ¹³	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	63%	物業發展
北京光大置業 有限責任公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	70%	投資控股
北京中順超科房地產開發 有限公司 ^{2,16}	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特光大環城建設 開發有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣120,000,000元	—	56%	物業發展
呼和浩特市景輝房地產 開發有限責任公司 ¹³	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
呼和浩特市榮城房地產 開發有限公司 ¹³	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮凱房地產 開發有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮恒房地產 開發有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	貴公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
呼和浩特市榮輝房地產開發有限公司 ¹¹	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
呼和浩特市錦綉城物業服務有限公司 ¹⁴	中國 [#]	投入資本	人民幣800,000元	-	70%	物業管理
上海光大置業發展有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣15,000,000元	-	70%	投資控股
合肥光大置業有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	70%	投資控股
廣西光大旅遊投資有限公司 ^{2, 16}	中國 [#]	投入資本	人民幣30,000,000元	-	65.8%	投資控股
廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司 ^{2, 16}	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	46.06%	物業發展
廣州光大置業有限公司 ²	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司 ^{2, 16}	中國 [#]	投入資本	人民幣100,000,000元 (二零零七年) 人民幣240,867,970元 (二零零八年)	-	70%	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司 ^{2, 16}	中國 [#]	投入資本	人民幣3,000,000元	-	70%	物業管理
森聯南太湖(湖州)建設發展有限公司 ¹⁵	中國 [#]	投入資本	4,499,955美元	-	56%	物業發展

* 於中國成立之中外合資企業。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

於中國成立之有限責任公司。

附註：

- 根據成立之各自司法制度沒有法定要求該些公司準備審核財務報表。Quanta Global (USA), Inc., Pan China Land (Holdings) Corporation, Pandue Investments Limited (英屬處女群島註冊), Terborley Limited, 時雄有限公司於二零零七年十二月三十一日止年度內成立, 及銳華有限公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內成立。
順利投資有限公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內出售。
- 該些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之法定財務報表由天華中興會計師事務所有限公司(在二零零六年名為北京天華中興會計師事務所有限公司)審核。截至二零零八年十二月三十一日止年度北京中興新世紀會計師事務所有限公司為該些公司之審核師。
- 該些公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由均富會計師行審核。
- 該些公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣東德正有限責任會計師事務所審核。佛山市順德區蜆華先進晶體元件有限公司於二零零六年七月三十一日結業。
- 該公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣州眾誠會計師事務所有限公司審核。
- 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度及由二零零七年一月一日至二零零七年十一月十三日之期間之法定財務報表由Leong Kam Chun & Co. 審核。而該公司已於二零零七年十一月十三日結業。
- 該公司於二零零七年新近購入。該公司於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表分別由Deloitte & Touche LLP及RSM Chio Lim LLP審核。
- 該些公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由Tseng Lee & Wu LLP (在二零零六年名為Tseng & Lee LLP) 審核。
- 由二零零六年起該公司為不活躍公司, 已截至二零零七年十二月三十一日止結業。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度該公司的財務報表並沒有法定要求審核。
- 該些公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由深圳正大華明會計師事務所審核。

- 11 該些公司於截至二零零六及二零零七年十二月三十一日止年度為新成立公司，財務報表並無審核。截至二零零八年十二月三十一日止年度北京中興新世紀會計師事務所有限公司為該些公司之審核師。
- 12 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由天華中興會計師事務所有限公司審核。該公司於截至二零零七年十二月三十一日被分類為分類為持有作出售之資產及在二零零八年內出售。
- 13 北京華世柏利房地產開發有限公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度為新購入之公司，呼和浩特市景輝房地產開發有限責任公司及呼和浩特市榮城房地產開發有限公司為新成立公司，財務報表並無審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度天華中興會計師事務所有限公司及北京中興新世紀會計師事務所有限公司分別為該些公司之審核師。
- 14 該些公司為新成立公司而財務報表並無審核於有關期間。銀冠投資有限公司及加尚有限公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內成立，滿星發展有限公司，Pan China Land (Holdings) Corporation Limited 及 Pandue Investments Limited (在香港成立)於二零零八年十二月三十一日止年度內成立。
- 15 該公司於二零零七年為新購入公司。於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由中勤萬信會計師事務所有限公司浙江分公司為審核師。
- 16 該些公司於截至二零零六年十二月三十一日為共同控制公司。
- 17 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由均富會計師行審核。而該公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度成為本集團擁有50%之共同控制公司。
- 18 該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以及自二零零八年一月一日至二零零八年十一月十八日止期間之法定財務報表由均富會計師行審核。該公司已於二零零八年十一月十八日結束營業。
- 19 該公司於有關期間屬不活躍公司。該公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止沒有編製經審核財務報表並獲豁免香港公司條例。
- 20 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度及自二零零七年一月一日至二零零七年十二月二十八日止之法定財務報表由註冊會計師Nelson S.Lee審核。該公司於二零零七年十二月二十八日結業。

60. 聯營公司資料

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之聯營公司資料如下(除非有其他說明)。

聯營公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited ¹	英屬處女群島	普通股	65,269,561股 每股港幣1元	—	26.66%	經營電腦硬件，提供科技資訊服務及投資控股
華皇發展有限公司 ²	英屬處女群島	普通股	1,000股每股1美元	—	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展有限公司 ³	香港	普通股	10,000,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州)有限公司 ⁴	中國 [^]	投入資本	59,000,000美元	—	20%	物業發展
越天發展有限公司 ⁵	香港	普通股	72,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股

聯營公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
廣州市城建天譽房地產開發有限公司 ⁵	中國*	投入資本	22,500,000美元	—	20%	物業發展
PFC Device Corporation ⁶	英屬處女群島	優先股	2,122,820股 每股1美元	—	47.11%	設計及經營半導體電子元件

* 於中國成立之中外合資企業。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 該些公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由Baker Tilly Hong Kong Limited. 審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度香港天華會計師事務所有限公司為該些公司之審核師。
- 該公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由Eric H.L. Chung & Co. 審核。
- 該公司在香港沒有經營業務於有關期間，該公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度沒有編製審核財務報表因獲豁免香港公司條例。
- 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣東羊城會計師事務所有限公司審核。而截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度立信羊城會計師事務所有限公司為該公司之審核師。
- 該些公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。該些公司已於二零零七年出售。
- 該公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內新成立。由於並無規定各自註冊成立之司法制度編製經審核財務報表，該公司之財務報表並未經審核。

61. 共同控制公司資料

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之共同控制公司資料如下(除非有其他說明)。

共同控制公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
廣州市環博展覽有限公司 ¹	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	—	35%	物業發展
上海金鶴數碼科技發展有限公司 ²	中國*	投入資本	2,400,000美元	—	45.5%	物業發展
北京金華星置業有限公司 ³	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	—	35.7%	物業發展
北京中順超科房地產開發有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	—	24.99%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣100,000,000元	—	43%	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣500,000元	—	56.23%	物業管理
廣西光大旅遊投資有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	—	52.9%	投資控股
廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司 ⁴	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	—	37.03%	物業發展
桂林光大國富房地產開發有限公司 ⁵	中國#	投入資本	人民幣8,000,000元	—	28%	投資控股

共同控制公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	貴公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
北京通惠房地產開發有限公司 ⁵	中國#	投入資本	人民幣100,000,000元	—	31.15%	物業發展
艾普陽(香港)有限公司 ⁶	香港	A類有投票權股份 B類無投票權股份	25,000股 每股港幣1仙 27,181股 每股港幣1仙	—	50% 52.18%	投資控股及銷售軟件許可證
艾普陽軟件(深圳)有限公司 ⁷	中國 [^]	投入資本	500,000美元	—	52.18%	研究及發展電腦軟件及硬體

於中國成立之有限責任公司。

* 於中國成立之中外合資企業。

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

附註：

- 1 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由廣州市建弘會計師事務所有限公司審核。該公司於二零零七年十二月三十一日被分類為(分類為持有作出售之資產)及已於在二零零八年出售。
- 2 該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之財務報表由天華中興會計師事務所有限公司(在二零零六年名為北京天華中興會計師事務所有限公司)審核。截至二零零八年十二月三十一日止年度北京中興新世紀會計師事務所有限公司為該公司審核師。
- 3 該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由天華中興會計師事務所有限公司審核。該公司已於二零零七年內出售。
- 4 該些公司於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度為附屬公司。審核師之詳情列於附註59。
- 5 該些公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度為新購入公司而財務報表並無審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度天華中興會計師事務所有限公司及北京中興新世紀會計師事務所有限公司分別為該些公司審核師。
- 6 該公司於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由Francis S.L. Yan & Co. 審核。
- 7 由於該公司於二零零七年新註冊成立，故該公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表並無審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度深圳正大華明會計師事務所為該公司審核師。

此致

香港
皇后大道東1號
太古廣場3座11樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

均富會計師行
執業會計師
香港中環
干諾道中41號
盈置大廈6樓

二零一零年三月十二日

(II) 主要物業資料

(甲) 以物業、廠房及設備性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
香港柴灣 利眾街12號 蜆壳工業大廈(附註)	工業樓宇	125,315.99平方呎	100%	100%	長期
中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘居委會工業園 三樂東路18號	工業樓宇	62,805.00平方米	100%	100%	中期
香港柴灣寧富街1號4樓	工業樓宇	4,860.00平方呎	100%	100%	長期
1925-1933 North Great Southwest Parkway Grand Prairie, Texas 75050, U.S.A.	商業樓宇 及貨倉	97,134.00平方呎 (佔地面積)	100%	100%	永久業權
中國廣東省 佛山市順德區 大良街道 辦事處 大門居委會 飛鵝崗162號及 168號(附註)	工業樓宇	26,188.10平方米	90.10%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 光大國際 會展中心C座 701及702室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心 1號樓第23層	商業樓宇	2,309.23平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 B期B5座會所 2樓202室及4樓	會所	1,687平方米	70%	100%	中期

附註： 部份被分類為物業、廠房及設備及部份被分類為投資物業

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街27號 德景工業大廈 地下低層	工業樓宇	9,384.00平方呎	100%	100%	長期
The Vineyard Business Park, Livermore, Alameda Country, California 94550, U.S.A. (一期及二期)	商業樓宇	234,901.00平方呎 (佔地面積— 19.59畝)	100%	100%	永久業權
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 辦公樓7104室	商業樓宇	309.55平方米	100%	100%	中期
中國廣東省深圳市 福田保稅區 紅棉道B105-19-3地段	高科技廠房	31,348.00平方米 (佔地面積)	100%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 光大國際 會展中心C座 801及802室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國上海市閔行區 程家橋路269弄虹橋 光大花園 第6座602室及 第11座1003室 及1103室	住宅	540.55平方米	70%	100%	長期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 C8農貿市場	農貿市場	2,809.46平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 B5會所樓下	會所	986.69平方米	70%	100%	中期

(丙) 物業存貨

(a) 發展中物業

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國北京市海淀區 學院南路學院派 住宅、商舖、 辦公單位和停車場	住宅及商業 樓宇	14,151.00平方米	70%	98%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園 J及K區	住宅及商業 樓宇	129,666.00平方米	70%	50%	中期
中國內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區錦綉城住宅、 商舖和停車場	住宅及商業 樓宇	87,062.00平方米	70%	30%	中期

(b) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 濱江路廣州新都 項目之用地	發展中土地	7,263.00平方米	63%	0%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區工業大道北 光大都會項目 之用地	發展中土地	43,288.00平方米	70%	0%	中期

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國山東省青島市 嶗山區香港東路 466號青島項目 之用地	發展中土地	66,667.00平方米	49%	0%	中期
中國北京市昌平區 沙河鎮上湖 建設計劃之用地	發展中土地	285,338.00平方米	63%	0%	中期
中國廣西壯族自治區 桂林市雁山區 桂陽路桂林 生態家園之用地	發展中土地	724,396.00平方米	46.06%	0%	中期
中國內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區錦綉城 之用地	發展中土地	84,880.00平方米	70%	0%	中期

(c) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國北京市西城區 平安里西大街 28號光大國際中心 1號樓	商業樓宇	53,343.75平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區光大花園A 至E區住宅、商舖 和停車場	住宅及商業 樓宇	23,868.00平方米	70%	100%	中期

(丁) 聯營公司持有之物業

名稱/位置	類別	樓面面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 天河區天河北路233號 中信廣場(不包括 部份辦公室單位)	商場	34,690.00平方米	20%	100%	中期
中國廣東省廣州市 天河區天河北路233號 中信廣場(部份 辦公室單位)	商業樓宇	38,368.95平方米	40%	100%	中期

(戊) 共同控制公司持有之物業

(a) 持有作未來發展之土地

名稱/位置	類別	佔地面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同 北京通惠河之用地	發展中土地	10,096.00平方米	31.15%	0%	中期

(b) 持有作投資之物業

名稱/位置	類別	樓面面積	所佔權益 %	完成情況	契約期限
中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路 上海金鶴 數碼大廈	商業樓宇	16,876.00平方米	45.5%	100%	中期

(III) 截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	1,672,451	1,588,404
商品及服務成本		(1,197,087)	(1,028,157)
毛利		475,364	560,247
其他收入	6	19,992	23,034
銷售及分銷費用		(40,992)	(45,872)
行政費用		(120,342)	(181,915)
其他經營開支		(21,737)	(54,637)
其他收益/(虧損)			
出售一間附屬公司之溢利	25	17,286	56,115
投資物業及物業存貨之 公平價值溢利	12(乙)	171,460	17,387
持有作買賣之投資之 公平價值溢利/(虧損)		14,491	(27,367)
衍生金融工具之 公平價值溢利/(虧損)		(1,073)	—
回撥財務資產減值		—	1,716
回撥未使用之撥備		—	67,309
自用物業之減值損失		(992)	(5,948)
其他		403	12,861
經營溢利	7	513,860	422,930
財務費用	8	(16,447)	(48,480)
應佔聯營公司業績		(4,816)	41,324
應佔共同控制公司業績		(1,416)	(130)
出售一間共同控制公司溢利		—	176,533
所得稅前之溢利		491,181	592,177
所得稅開支	9	(384,110)	(361,442)
本期間純利		<u>107,071</u>	<u>230,735</u>
本期間純利可分配予：			
本公司擁有人		34,053	153,314
非控制權益		73,018	77,421
		<u>107,071</u>	<u>230,735</u>
		港仙	港仙
本期間可分配予本公司擁有人 之每股盈利	11		
—基本		<u>6.50</u>	<u>29.18</u>
—攤薄		<u>5.06</u>	<u>28.06</u>

附註：

- (i) 股息(包括每股股息)於附註10披露。
- (ii) 於截至二零零八年六月三十日止六個月及二零零九年六月三十日各期間，並無前集團之特別項目及非經常項目。

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本期間純利	107,071	230,735
其他全面收益		
換算海外業務時之匯兌差額		
— 附屬公司	938	127,947
— 聯營公司及共同控制公司	1,965	14,530
	2,903	142,477
就出售物業而將資產重估 儲備重新分類為損益	(60,321)	(34,471)
所得稅	19,762	13,375
	(40,559)	(21,096)
本期間除稅後之其他全面收益	(37,656)	121,381
本期間全面收益總額	<u>69,415</u>	<u>352,116</u>
全面收益總額可分配予		
本公司擁有人	7,929	252,780
非控制權益	61,486	99,336
	<u>69,415</u>	<u>352,116</u>

簡明綜合財務狀況表

二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	1,174,159	747,220
物業、廠房及設備	13	213,965	209,592
預付租賃土地款		20,102	21,239
商譽	14	84,950	84,934
其他無形資產		238,498	240,591
在聯營公司之權益	15	413,266	418,860
在共同控制公司之權益	16	219,905	222,800
可出售之財務資產		2,920	2,920
應收貸款		121,284	130,138
遞延稅項資產		1,980	1,908
		<u>2,491,029</u>	<u>2,080,202</u>
流動資產			
物業存貨	17	5,232,157	6,099,493
其他存貨		84,167	124,228
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金	18	930,551	1,036,644
預付租賃土地款		526	524
應收貸款		15,351	15,345
應收共同控制公司款項		76,482	77,295
應收一間所投資公司款項		7,744	20,831
應收少數股東款項		33,871	33,856
持有作買賣之投資	19	41,301	20,643
預付稅項		2,956	8,704
受限制的現金及存款	20	312,360	52,582
現金及現金等值	21	878,363	873,326
		<u>7,615,829</u>	<u>8,363,471</u>
分類為持有作出售之資產	26	<u>815,568</u>	<u>—</u>
		<u>8,431,397</u>	<u>8,363,471</u>

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	22	2,011,651	2,378,746
銷售定金		960,532	772,395
應付一間聯營公司款項		156	118
應付一間共同控制公司款項		226	226
應付一位少數股東款項		82,383	186,612
應付一位關連人士款項		291	291
收購一間附屬公司之應付代價		161,887	210,097
稅項負債		685,332	607,398
衍生金融工具		1,073	—
銀行借款	23	552,687	929,179
		<u>4,456,218</u>	<u>5,085,062</u>
與分類為持有作出售資產 相關之負債	26	640,851	—
		<u>5,097,069</u>	<u>5,085,062</u>
流動資產淨值		<u>3,334,328</u>	<u>3,278,409</u>
總資產減流動負債		<u>5,825,357</u>	<u>5,358,611</u>
非流動負債			
銀行借款	23	1,552,252	1,282,184
少數股東貸款		3,490	3,386
其他負債		10,145	6,155
遞延稅項負債		551,509	436,319
		<u>2,117,396</u>	<u>1,728,044</u>
資產淨值		<u><u>3,707,961</u></u>	<u><u>3,630,567</u></u>
資本及儲備			
股本	24	261,742	262,742
股本溢價及儲備		2,849,807	2,841,271
		<u>3,111,549</u>	<u>3,104,013</u>
可分配予本公司擁有人之權益		3,111,549	3,104,013
非控制權益		596,412	526,554
		<u>3,707,961</u>	<u>3,630,567</u>
總權益		<u><u>3,707,961</u></u>	<u><u>3,630,567</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	可分配予本公司擁有人											
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	一間附屬 公司之		匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元	非控制權益 港幣千元	總權益 港幣千元
			股本贖回 儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元								
於二零零八年一月一日	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	153,314	153,314	77,421	230,735
其他全面收益	-	-	-	-	112,183	(12,717)	-	-	-	99,466	21,915	121,381
本期間全面收益總額	-	-	-	-	112,183	(12,717)	-	-	153,314	252,780	99,336	352,116
宣佈派發中期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	15,765	-	(15,765)	-	-	-
確認以股份為基礎之支出	-	-	-	29,476	-	-	-	-	-	29,476	12,633	42,109
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(63,058)	-	-	(63,058)	-	(63,058)
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	29,019	(29,019)	-	-	-
與擁有人之交易	-	-	-	29,476	-	-	(47,293)	29,019	(44,784)	(33,582)	12,633	(20,949)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	<u>262,742</u>	<u>640,099</u>	<u>43,822</u>	<u>34,389</u>	<u>230,598</u>	<u>129,651</u>	<u>15,765</u>	<u>44,396</u>	<u>1,826,391</u>	<u>3,227,853</u>	<u>572,203</u>	<u>3,800,056</u>
於二零零九年一月一日	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	34,053	34,053	73,018	107,071
其他全面收益	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	-	(26,124)	(11,532)	(37,656)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	34,053	7,929	61,486	69,415
宣佈派發中期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	10,470	-	(10,470)	-	-	-
確認以股份為基礎之支出	-	-	-	19,534	-	-	-	-	-	19,534	8,372	27,906
已購回及註銷股份(附註24)	(1,000)	-	1,000	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,222)	-	(4,222)
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(15,705)	-	-	(15,705)	-	(15,705)
與擁有人之交易	(1,000)	-	1,000	19,534	-	-	(5,235)	-	(14,692)	(393)	8,372	7,979
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	<u>261,742</u>	<u>640,099</u>	<u>44,822</u>	<u>61,216</u>	<u>248,088</u>	<u>100,420</u>	<u>10,470</u>	<u>40,134</u>	<u>1,704,558</u>	<u>3,111,549</u>	<u>596,412</u>	<u>3,707,961</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營運所得／(耗用)之現金淨額	444,663	(67,905)
投資業務		
利息收入	4,411	13,330
來自一間共同控制公司股息收入	1,570	1,756
退回其他投資所支付定金	—	85,905
購入附屬公司	—	(92,638)
支付收購一間附屬公司之應付代價	(48,303)	—
增加投資物業	(980)	—
增加物業、廠房及設備	(20,192)	(9,403)
出售物業、廠房及設備所得收入	561	—
出售一間附屬公司所得收入	52,658	94,384
出售一間共同控制公司所得收入	—	27,760
一間聯營公司償還貸款	11,653	14,391
增加已抵押現金存款及受限制的 現金及存款	(259,778)	(5,294)
其他投資業務	(285)	(3,479)
投資業務(耗用)／所得之現金淨額	(258,685)	126,712
融資		
新增銀行及其他借款	717,646	1,360,643
償還銀行及其他借款	(819,600)	(1,205,631)
股息支付	(15,705)	(63,058)
利息支付	(60,742)	(33,558)
支付購回股份之款項	(4,222)	—
融資(耗用)／所得之現金淨額	(182,623)	58,396
現金及現金等值之增加淨額	3,355	117,203
期初結存之現金及現金等值	873,326	704,716
匯率變動之影響	1,682	37,783
期末結存之現金及現金等值	878,363	859,702

簡明財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 一般資料

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)於中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及採用聯交所之證券上市規則之披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年終財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之本集團年終財務報表一同閱讀。

本中期財務報表雖未經審核但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表獲准於二零零九年九月二十三日刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業、分類為可出售及按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具及衍生金融工具以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。出售組合及持有作出售的非流動資產(除投資物業外)乃以賬面價值及公平價值扣除銷售成本後，兩者以較低者呈列。

本中期財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表一致，並已採用下列在本中期期間已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋(「香港財務報告準則」)。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

於本中期期間，本集團首次採用以下與本集團之財務報表相關並於二零零九年一月一日年度開始生效的新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	投資於一間附屬公司、共同控制公司或 聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(IFRIC)—詮釋第15號	房地產建築工程協議
各項	二零零八年香港財務報告準則之 年度改善項目

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表的呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式和項目標題及該等報表內部份項目之呈報作出若干變動，並要求作出額外披露。本集團資產、負債及收支之計量及確認並無發生變動。但於權益直接確認之部份項目現時於其他全面收益項目下確認，例如換算海外業務時之匯兌差額。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈報，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合該項經修訂準則之規定。

香港會計準則第27號(修訂本)投資於一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本

該修訂要求投資者於損益中確認附屬公司、共同控制公司或聯營公司股息，而不論股息分派是來自被投資者收購前或收購後儲備。

根據新會計政策，倘股息分派過量，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

於本中期期間，本公司來自附屬公司及一間共同控制公司之股息收入並無超過收購後所得之儲備，所以採納此新會計準則對本中期報告並無構成影響。按香港會計準則第27號修訂之要求，新會計政策並沒有追溯地採用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份支付的款項－歸屬條件及註銷

該準則對歸屬條件進行了界定，並描述了在未能滿足非歸屬條件而確認為取消的財務處理。該修訂對於本集團的財務狀況及經營業績並無任何影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

該修訂增加了公平價值計量的披露要求以及修訂了流動性風險的披露。該修訂引入了對金融工具公平價值計量披露的三個層次，並且要求對歸類於最低層次中的金融工具進行若干特定量化披露。本集團將在截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表增加相關的披露。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並未影響本集團之已確認及須呈報經營分部。然而，須呈報分部資料現時乃以營運決策者定期審核內部管理呈報資料為基準。於過往年度財務報表而言，分部之確認乃參照本集團風險及回報之主要來源及性質而定。比較數字已經重列以符合新準則。

香港(IFRIC)－詮釋15號房地產建築工程協議

該項詮釋闡明何時及如何將房地產建造協議根據香港會計準則第11號「建築合同」作為房屋建造合同或是根據香港會計準則第18號「收入」確認為銷售貨物或服務合同。於本集團目前的會計政策就該詮釋要求達到一致，此項詮釋不會對本集團造成任何財務影響。

二零零八年香港財務報告準則之年度改善項目

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則之年度改善，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂。每項準則均有單獨之過渡規定。該等修訂中，對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂已改變本集團有關減值虧損分配之會計政策，但並無對本中中期期間業績及財務狀況產生任何影響。按權益法計賬之於聯營公司及共同控制公司之投資之減值。該修訂訂明，按權益法計賬之於聯營公司之投資就減值測試而言屬單一資產。投資者於應用權益法後確認之任何減值虧損並無分配至個別資產，包括計入投資結餘之商譽。因此，於其後期間撥回之該等減值虧損在該聯營公司之可收回金額有所增加時方會被確認。於過往年度，本集團最初將減值虧損分配至計入投資結餘之商譽。根據本集團有關商譽之會計政策，其後期間概不會確認任何撥回至商譽賬面值進賬之減值虧損。新政策亦適用於綜合財務狀況表中本集團按權益法計賬之於其共同控制公司之投資。於本中中期期間，於聯營公司及共同控制公司之投資並無錄得減值虧損，因此採納該項新會計政策概不會對本中中期期間之財務報表產生任何影響。新會計政策已按修訂之規定予應用，且並無重列比較數字。

採納其他於本中中期期間之新增及經修訂香港財務報告準則不會對中期報表構成重大影響。

4. 收益

本集團收益或營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
銷售貨品	486,703	548,276
銷售物業	1,068,481	948,109
物業管理費收入	29,276	24,123
物業租金收入	62,612	50,352
出租汽車收入	25,379	17,544
總收益	<u>1,672,451</u>	<u>1,588,404</u>

5. 分部資料

本集團已採用由二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。經營分部的呈報方式乃與向本集團高級管理層提供用作進行資源分配及分部表現評估的內部報告之呈報方式一致。本集團已確認以下須呈報的分部：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和合約代工業務
物業租賃	—	租賃物業
物業投資及發展	—	物業投資及發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
所有其他分部	—	直接投資、製造及買賣電纜、電腦硬體及軟件之發展及貿易

董事認為採納香港財務報告準則第8號相較二零零八年度財務報表並無改變本集團的已確認之經營分部。

根據香港財務報告準則第8號，分部資料的呈報以營運決策者，即行政總裁定期審核的內部管理層呈報資料為基準。行政總裁通過計算營運溢利評估分部損益。本集團根據香港財務報告準則第8號呈報的分部報告所採用的計量政策

與其香港財務報告準則財務報表所用者相同，惟計算經營分部之經營業績未計及若干項目(主要為公司收入和支出)除外。

分部資產包括所有資產，惟以集團形式管理並不可直接分配予經營分部之商業活動之公司資產、包括可出售之財務資產、銀行結餘及現金和其他資產除外。

有關本集團於本期間須予呈報的分部資料如下：

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零九年							
六月三十日止六個月 (未經審核)							
須呈報分部營業額*	<u>477,599</u>	<u>62,612</u>	<u>1,097,757</u>	<u>—</u>	<u>25,379</u>	<u>9,104</u>	<u>1,672,451</u>
須呈報分部溢利/ (虧損)	<u>24,695</u>	<u>221,639</u>	<u>262,592</u>	<u>17,268</u>	<u>13,438</u>	<u>(16,894)</u>	<u>522,738</u>
公司收入							915
公司支出							(32,472)
所得稅前之溢利							<u>491,181</u>
							總額 港幣千元
於二零零九年							
六月三十日 (未經審核)							
須呈報分部資產	<u>436,094</u>	<u>1,778,688</u>	<u>7,915,338</u>	<u>70,151</u>	<u>255,747</u>	<u>143,038</u>	<u>10,599,056</u>
							綜合 港幣千元
截至二零零八年							
六月三十日止六個月 (未經審核)							
須呈報分部營業額*	<u>524,217</u>	<u>50,352</u>	<u>972,232</u>	<u>—</u>	<u>17,544</u>	<u>24,059</u>	<u>1,588,404</u>
須呈報分部溢利/ (虧損)	<u>23,518</u>	<u>89,326</u>	<u>539,802</u>	<u>(26,530)</u>	<u>12,138</u>	<u>8,506</u>	<u>646,760</u>
公司收入							3,814
公司支出							(58,397)
所得稅前之溢利							<u>592,177</u>
							總額 港幣千元
於二零零八年							
六月三十日 (未經審核)							
須呈報分部資產	<u>478,960</u>	<u>1,437,123</u>	<u>7,294,957</u>	<u>64,096</u>	<u>227,322</u>	<u>129,190</u>	<u>9,631,648</u>
於二零零八年							
十二月三十一日 (經審核)							
須呈報分部資產	<u>535,465</u>	<u>1,386,390</u>	<u>7,690,044</u>	<u>23,466</u>	<u>243,230</u>	<u>121,883</u>	<u>10,000,478</u>

* 各業務分部之間並無互相銷售。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	3,683	5,878
所投資公司貸款	785	993
其他利息收入，包括應收貸款	753	2,033
	<u> </u>	<u> </u>
並非以公平價值變化計入損益之財務資產的		
利息總收入	5,221	8,904
股息來自上市證券權益	102	672
其他租金收入	2,327	1,773
手續費收入	6,339	4,066
雜項收入	6,003	7,619
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>19,992</u>	<u>23,034</u>

7. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	310	283
其他無形資產 [#]	2,199	2,219
物業、廠房及設備折舊	14,450	10,256
	<u> </u>	<u> </u>
攤銷及折舊總額	16,959	12,758
減：資本化為發展成本	(99)	(93)
	<u> </u>	<u> </u>
	16,860	12,665
貸款及應收款項之減值損失*	3,044	38,152
淨匯兌虧損／(收益) [^]	1,686	(12,108)
存貨撥備	1,781	747
權益結算以股份為基礎之支出 ^{**} (附註)	27,906	42,109
	<u> </u>	<u> </u>

[#] 包括於簡明綜合收益表的「商品及服務成本」內

* 包括於簡明綜合收益表的「其他經營開支」內

** 包括於簡明綜合收益表的「行政費用」內

[^] 包括於簡明綜合收益表的「其他收益／(虧損)－其他」內

附註：於二零零九年六月三十日，因剩餘部份的歸屬期尚未到期而未於收益表確認為權益結算以股份為基礎之支出約為港幣133,000,000元。

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息支付：		
銀行借款及透支		
– 五年內悉數償還	49,482	42,229
– 超過五年悉數償還	6,710	2,624
其他借款，五年內悉數償還	47	2,820
	<hr/>	<hr/>
並非以公平價值變化計入損益之 財務負債之利息總支出	56,239	47,673
銀行費用	—	1,495
	<hr/>	<hr/>
總借款成本	56,239	49,168
減：發展中物業資本化利息	(39,792)	(688)
	<hr/>	<hr/>
	16,447	48,480
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	2,814	1,431
中國其他地區		
– 企業所得稅(「企業所得稅」)	107,265	224,487
– 土地增值稅(「土地增值稅」)	76,168	134,522
其他	664	—
	<hr/>	<hr/>
	186,911	360,440
	<hr/>	<hr/>
以前年度之不足額／(超額)撥備：		
香港	78,708	(117)
中國其他地區—企業所得稅	3,521	12,810
	<hr/>	<hr/>
	82,229	12,693
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項	114,970	(11,691)
	<hr/>	<hr/>
	384,110	361,442
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利以16.5%(截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%)計算。中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按10%至25%(截至二零零八年六月三十日止六個月：10%至25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至50%(截至二零零八年六月三十日止六個月：30%至60%)的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

10. 股息

於二零零九年九月二十三日，董事宣佈派發每股港幣2仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣3仙)之中期股息合共港幣10,470,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣15,765,000元)，給予二零零九年十月二十三日(星期五)已登記在本公司股東名冊內之股東。

本期間內，已支付每股港幣3仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣12仙)合共港幣15,705,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣63,058,000元)給予股東作為上年度末期股息。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔純利港幣34,053,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣153,314,000元)及於本期間內已發行普通股股份之加權平均數524,066,000(截至二零零八年六月三十日止六個月：525,485,000)計算。

每股攤薄盈利根據如下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	34,053	153,314
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後而 佔其盈利之調整 [#]	<u>(7,561)</u>	<u>(5,843)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>26,492</u>	<u>147,471</u>

[#] 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同，即本期間已發行普通股股份之加權平均數為524,066,000(於二零零八年六月三十日：525,485,000)。

12. 投資物業

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初/年初之賬面值	747,220	791,956
匯兌調整	119	19,188
增加	980	413
由物業存貨轉入(附註甲)	567,232	—
公平價值遞減(附註乙)	<u>(141,392)</u>	<u>(64,337)</u>
於期末/年末之賬面值	<u>1,174,159</u>	<u>747,220</u>

附註：

- (甲) 於本中期期間，本集團將若干物業存貨重新分類為投資物業之賬面值為港幣254,380,000元，並於重新分類當日確認公平價值之溢利港幣312,852,000元。
- (乙) 於二零零九年六月三十日，投資物業已作估值及產生公平價值虧損港幣141,392,000元，連同上述附註(甲)所提及之重新分類而產生公平價值之溢利港幣312,852,000元，本期間收益表確認公平價值之溢利淨額為港幣171,460,000元。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零九年六月三十日該些投資物業之賬面值港幣137,000,000元。

若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註27。

13. 物業、廠房及設備

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團之資本性支出在廠房及機器設備約港幣95,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣2,001,000元)、在汽車約港幣19,265,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣5,259,000元)，及在傢俬、裝置及辦公設備約港幣832,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣2,143,000元)。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，承諾給予一間銀行之限制抵押條款，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意。於二零零九年六月三十日該些物業、廠房及設備之賬面值港幣76,525,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣77,835,000元)。

14. 商譽

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初之賬面值	84,934	106,173
匯兌調整	16	2,275
於出售一間間接持有之附屬公司及 一間共同控制公司時撇除	—	(21,231)
減值損失	—	(2,283)
	<u>84,950</u>	<u>84,934</u>
於期末／年末之賬面值		

15. 在聯營公司之權益

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應佔資產淨值	412,416	418,010
由收購產生之商譽	850	850
	<u>413,266</u>	<u>418,860</u>

16. 在共同控制公司之權益

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應佔資產淨值	219,515	222,410
由收購產生之商譽	390	28,751
	<u>219,905</u>	<u>251,161</u>
減：減值	—	(28,361)
	<u>219,905</u>	<u>222,800</u>

17. 物業存貨

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業，按成本	3,682,805	5,196,004
持有作出售之物業，按成本	1,549,352	903,489
	<u>5,232,157</u>	<u>6,099,493</u>

若干物業存貨被抵押，進一步詳情載於附註27。

18. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	188,257	284,390
減：應收貿易款項之減值	(24,060)	(22,701)
	<u>164,197</u>	<u>261,689</u>
應收貿易款項，淨額	164,197	261,689
預付款及按金	663,966	690,059
其他應收款項	102,388	84,896
	<u>930,551</u>	<u>1,036,644</u>

按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	78,052	108,982
31 – 60天	54,093	66,713
61 – 90天	23,495	45,710
91 – 180天	6,576	38,071
181 – 360天	1,736	916
360天以上	245	1,297
	<u>164,197</u>	<u>261,689</u>

本集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，本集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定的條款給予買家。

19. 持有作買賣之投資

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
股本證券，按公平價值		
香港上市	20,764	11,349
香港境外上市	5,926	9,294
債務證券，按公平價值		
香港境外上市	14,611	—
	<u>41,301</u>	<u>20,643</u>

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價而定。若干股本證券被抵押，進一步詳述見附註27。

20. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局所發出的有關文件，本集團之若干物業發展公司需將若干預售物業收入存放於指定銀行戶口作為開發相關物業的擔保押金。當獲得中國國土資源局批准，該存款只可用作購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等擔保押金只有於相關預售物業已完成或出具房產證發時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零九年六月三十日，因此類目的而受限制的現金為港幣312,360,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣52,582,000元)。

21. 現金及現金等值項目

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘，現金及證券經紀行存款	1,190,723	925,908
減：分類為流動資產之受限制的 現金及存款(附註20)	(312,360)	(52,582)
	<u>878,363</u>	<u>873,326</u>

於二零零九年六月三十日，以人民幣(「人民幣」)列值之現金結餘約港幣1,076,205,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣866,120,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

22. 應付貿易及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	1,608,261	1,462,252
暫收款	36,527	37,690
遞延收入	14,812	17,509
其他應付款項及應付費用	308,579	819,861
已收按金	43,472	41,434
	<u>2,011,651</u>	<u>2,378,746</u>

按發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	575,239	670,690
31 – 60天	77,464	27,639
61 – 90天	478,757	15,521
91 – 180天	3,022	10,424
181 – 360天	41,380	166,389
360天以上	432,399	571,589
	<u>1,608,261</u>	<u>1,462,252</u>

23. 銀行借款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款 有抵押	1,756,344	1,883,169
無抵押	348,595	328,194
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>
	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初/年初之賬面值	2,211,363	2,559,340
匯兌調整	674	116,622
新增銀行借款	712,502	2,107,409
償還銀行借款	(819,600)	(2,572,008)
於期末/年末之賬面值	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>
銀行借款之到期日如下：		
	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款		
一年內到期	552,687	929,179
多於一年，但少於兩年到期	433,358	448,414
多於兩年，但少於五年到期	1,079,190	794,083
多於五年到期	39,704	39,687
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>
減：一年內到期且包括在流動負債內之款項	(552,687)	(929,179)
一年後到期且包括在非流動負債內之款項	<u>1,552,252</u>	<u>1,282,184</u>
銀行借款之賬面值主要按以下貨幣計值：		
	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	458,000	400,357
人民幣	1,406,656	1,530,766
美元	240,283	280,240
	<u>2,104,939</u>	<u>2,211,363</u>

於二零零九年六月三十日銀行借款中港幣108,000,000元(於二零零八年十二月三十一日:港幣178,098,000元)以固定年利率0.60%至0.90%(於二零零八年十二月三十一日:年利率由0.95%至3.84%)計算及餘下之銀行借款乃港幣1,996,939,000元(於二零零八年十二月三十一日:港幣2,033,265,000元)以浮動年利率1.38%至7.72%(於二零零八年十二月三十一日:年利率由3.15%至7.72%)計算。

本公司獲一間銀行授予若干貸款融資,其要求本公司達成若干契諾。於二零零九年六月三十日,本公司未能達成銀行融資協議所載之若干財務契諾。因此,於二零零九年六月三十日相關借款之非即期部份已重新分類為流動負債。董事一直就放寬財務契諾與銀行進行磋商,而銀行已給予本公司一項豁免,以確認直至目前為止就本公司違反財務契諾並無向本公司採取任何行動。儘管截至本報告日尚未就違反財務契諾作出補救,但有跡象顯示銀行很有可能會授出有關放寬。董事亦已進行評估,認為違反財務契諾不會對本集團之財務狀況帶來重大影響。

24. 股本

	二零零九年 六月三十日 (未經審核)		二零零八年 十二月三十一日 (經審核)	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
法定股本:				
每股港幣0.50元之普通股				
於期初/年初及期末/ 年終之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000
已發行及繳足股本:				
每股港幣0.50元之普通股				
於期初/年初之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742
購回及註銷之股份	(2,000)	(1,000)	—	—
於期末/年終之餘額	523,485	261,742	525,485	262,742

於二零零九年二月,本公司以總額港幣4,200,000元(未包括費用)於聯交所合共購回本公司每股面值港幣0.5元之普通股份2,000,000股,所有該等股份於購回後即予以註銷。

25. 出售一間附屬公司之溢利

在本期間內,本集團以現金代價人民幣46,500,000元出售一間附屬公司,北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)之67%註冊資本予北京寅豐之主要權益持有者。此交易於二零零九年四月內已完成,並在本期間內錄得出售附屬公司之溢利約為港幣17,286,000元。

在上年度中期期間內,本集團以現金代價人民幣121,000,000元出售一間附屬公司,安徽博鴻房地產開發有限公司之全數權益予一獨立第三方,該交易於二零零八年三月完成,並在上年中期期間內錄得出售附屬公司之溢利約為港幣56,115,000元。

26. 分類為持有作出售之資產／與分類為持有作出售資產相關之負債

根據於二零零九年六月二十四日之解除協議及還款協議，本集團同意透過出售附屬公司，青島頤景房地產開發有限公司（「青島頤景」）70%之註冊資本而將一項地產項目權益售予青島頤景之主要權益持有者，按代價人民幣7,000,000元出售。根據該還款協議，於轉讓青島頤景70%之註冊資本予該主要權益持有者前，該主要權益持有者同意償還結欠之股東貸款及支付若干金額的罰款及資金佔用費予本集團，合共約人民幣197,000,000元。該交易預計於本期末之日後一年內完成。據此，於二零零九年六月三十日本集團持有該青島頤景發展項目之權益在簡明綜合財務狀況表內適當分類及呈列為持有作出售之資產及與分類為持有作出售資產相關之負債。進一步的交易詳情乃載於二零零九年六月二十五日本公司的公告內。

27. 資產抵押

於報告期末，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
投資物業	195,000	271,440
物業存貨	2,167,026	3,530,022
持有作買賣之投資	21,705	8,315
	<u>2,383,731</u>	<u>3,809,777</u>

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司，盈滿投資有限公司，已發行股本中所有權益以取得授予本集團之長期借款。於二零零九年六月三十日，該附屬公司的資產淨值約港幣269,000,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣290,000,000元）。

28. 承擔

於報告期末，本集團之主要資本承擔及有關物業發展之承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
物業發展	2,870,269	3,407,341
物業、廠房及設備	—	6,400
	<u>2,870,269</u>	<u>3,413,741</u>

29. 擔保

於報告期末，本集團已發出以下的重要擔保：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
給予以下人士擔保：		
聯營公司供應商，作為聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排		
—一間聯營公司	22,400	22,400
—一間共同控制公司	44,015	44,902
授予若干附屬公司物業買方之銀行按揭貸款	1,019,219	1,202,861
	<u>1,099,159</u>	<u>1,283,688</u>

董事認為，由本集團提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報表入賬。

30. 關連人士交易

全部員工成本包括支付給主要管理人員(包括董事)之賠償詳述如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
員工短期福利	5,200	6,211
以股份為基礎之支出	13,270	20,024
員工離職後福利	130	107
	<u>18,600</u>	<u>26,342</u>

除以上披露外，本集團於本期間內並無任何重大關連人士交易。

31. 於結算財務狀況日後事項

於二零零九年九月九日，本公司訂立一份有條件的認購協議，關於本公司可能進行一項集團重組及股本重組其中涉及本集團若干的業務分配予本公司股東。進一步的交易詳情乃載於二零零九年九月十六日本公司的公告內。有關股本重組、集團重組及認購事項(「建議交易」)之決議案於二零零九年十二月三十一日之股東特別大會上獲正式通過。

32. 訴訟

於二零零九年八月十八日，本公司及其若干附屬公司(作為被告人)接獲一份由另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東發出之傳訊令狀，指被告人在未讓少數股東先行考慮之情況下出售彼等於中國實體之權益，以及未以恰當程序罷免中國實體的一名董事兼總經理之職務(誠如本公司日期為二零零九年八月二十日之公佈所披露)。該中國公司之少數股東於二零零九年十月二十日向香港高等法院提供終止通知，以終止對本公司及本公司相關附屬公司之法律程序，由二零零九年十月二十日生效。

(IV) 經營詳述及分析

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務摘要

家電：吊扇，檯扇及吸塵機

前集團本年度之吊扇業務由於受到年中之原材料價格突飛猛漲影響，邊際利潤較去年同期下降。歐美市場降幅尤大；中東、非洲及亞洲市場則仍可保持利潤。預料今年原材物料價格會略為回順，售價改善，業務可望平穩。

檯扇部本年度業績較為理想，雖然原料價錢不斷上漲，但利潤亦較去年為佳。由於生產伙伴二十年長期合作協議期滿，本部門明年將收縮。

吸塵機合約代工業務本年度之盈利雖受物料漲價之影響，但業務仍有穩定增長。新項目充電式工作燈預期於二零零七年第二季投產，而其一款簡易型號工作燈亦將會於二零零七年第四季面世。

光學及影像

鐳射掃描器及定影器的設計生產代工業務之出貨量於本年度因開始生產高產量低檔型號，而分別錄得百分之三十及三倍之增長。展望此增長趨勢會持續，來年的邊際利潤將因銷售較大比例的低檔型號而有所下降，但整體利潤仍有可觀增長。

電線電纜

前集團佔98%股權之廣東萬家樂電纜有限公司之業績因本年度內電纜存貨價格升值令銷貨成本比率下降，毛利增加，全年業績錄得增長。隨著主要原材料於二零零六年起由高位回落，預期二零零七年業務將平穩發展。

出租汽車(的士)

廣州蜆富出租汽車有限公司在二零零六年維持平穩經營及持有775個的士牌照的規模。前集團為配合未來發展，現正為出租汽車公司進行架構重組及收購合作伙伴餘下之5%股權，預計二零零七年中完成。

地產投資及發展

中信廣場的辦公樓於二零零六年錄得穩定的平均租金增長，其商場全部租出後租金收入亦錄得雙位數字的增長。前集團亦藉著廣州市高級辦公樓的強勁市場，出售中信廣場部份辦公樓單位獲利。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續帶來穩定的租金收益，前集團正研究在該地段擴建以增加收益，預期新增的總建築面積最高可達4.7萬平方米。

二零零六年美國的租賃市場比預期好，所以前集團位於加州Livermore的商業樓群出租率亦達到95%，如條件適合，前集團將考慮於二零零七年出售該項物業。

前集團於二零零五年一月投資位於廣州一地產項目之20%權益，該項目包括有五星級酒店、辦公樓及商場，總建築面積約為12.7萬平方米，工程已接近完成。前集團已於二零零七年三月二日簽訂有條件之買賣協議，擬將該項目之20%權益及相關股東貸款出售，總代價約為港幣1.77億元，預計該出售將於二零零七年五月十日或之前完成，屆時將可獲利約港幣55,644,000元。

前集團已於二零零六年十二月由原佔中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的56%權益增持至70%，並按原定計劃持續發展該公司業務，其主要項目如下：

光大房產佔100%權益，位於北京總建築面積約14.8萬平方米(可售面積約11萬平方米)的三棟辦公樓項目已於二零零六年底完成設備安裝，估計可在二零零七年第二季度交付使用。該三棟辦公樓中有二棟已預售，預期有關利潤可在二零零七年上半年入帳，而最後一棟辦公樓則保留作出租用途。

光大房產佔50%權益及前集團持有8%，位於廣州市海珠區的廣州光大花園項目其E區總建築面積25萬平方米，其中可售面積為19.4萬平方米的住宅單位已完成逾半工程，預售率也約達60%，預計可於二零零七年八月份交樓。因應市場的良好市況，該項目正提高交樓標準，價格相應提升。而廣州

光大花園F2區12.9萬平方米的土地現正計劃樓宇設計，約可建之總建築面積約為36萬平方米，其中住宅及商場的可售面積約為29萬平方米，在符合政策的前提下，冀能賺取市場調整後的最佳利潤。

光大房產佔100%權益，位於合肥總建築面積約11萬平方米(可售面積約9.5萬平方米)的綜合樓已出售約半，並已在二零零六年入帳，其餘部份也陸續出售。該項目的剩餘土地正興建商場及酒店。

光大房產佔65%權益，位於上海市浦東區張江高科技園總建築面積約1.7萬平方米(可售面積約1.4萬平方米)的科研辦公樓項目已於二零零六年底完成設備安裝，估計可在二零零七年第二季度能交付使用。該項目保留作出租用途。

光大房產佔100%權益，於廣州海珠區持有另一幅約4.3萬平方米的用地。該地塊因與廣州至佛山的城際輕軌及地鐵交匯站連接，前景相當看好。該項目現正計劃興建之總建築面積約為23.4萬平方米，其中大型商場及住宅的可售面積約為15萬平方米。

光大房產佔49.7%權益的桂林項目已取得土地面積34.3萬平方米的土地使用權，該項目計劃發展高級的酒店度假村及住宅社區。

光大房產佔80%權益，位於內蒙古的呼和浩特項目約有975畝(約65萬平方米)的土地正辦理一級開發專案指標的手續，待完成該地塊的基礎設施建設後以拍賣地塊方式實現利潤。而其餘8,625畝(約575萬平方米)土地之一級開發的特許經營權也預計會按年取得，並帶來平穩的開發利潤。

光大房產就其持有50%權益於廣州的一間展覽中心項目發展公司與另一位50%持股之股東就該公司的經營和財務管理事務上出現分歧，光大房產質疑對方的管理行為，為確保前集團之利益，光大房產現正協商處理該糾紛，並同時進行有關之法律程序。

科技投資項目

互聯網企業級自動遷移軟件

Appeon項目於本年度之銷售收入儘管有所增長，惟其巨額虧損依然持續。該項目表現遠遜於其預算，且再次未能符合其財政目標。為結束此持續

虧損情況，前集團於二零零七年初決定整頓該項目，以便日後之業務由減省成本後之公司運作。前集團已為此項重組作出港幣393,000元之撥備。

超級刀片計算機

蜆壳星盈公司接連投得國內及香港政府部門和機構的合約，該等合約包括裝置星盈之刀片式超級電腦系統、中檔電腦伺服器、數據儲存系統、系統管理軟件及其專業服務。該公司於二零零六年度的銷售錄得增長。為配合數據儲存系統在市場上的急速需求，該公司現正主力發展數據儲存系統及其軟件的開發，預期此等產品將可增加該公司之銷售收入及邊際利潤。

系統集成及企業軟件

前集團持有26.66%的MDCL-Frontline (China) Limited於低端硬件貿易業務保持平穩。該公司於本年度之企業服務有理想增長，由於有關業務利潤較高，根據該公司的未經審核帳目，該公司於二零零六年度維持盈利，業績有輕微增長。

電子集成整流晶片

APD項目公司於二零零六年十月達成協議，將其主要資產包括知識產權、訂單及客戶組合全部出售予一獨立買家。此資產出讓乃以現金分期收款，包括首期收款及其後按二零零七年及二零零八年兩個年度之銷售收入而釐定的延期收款。隨著此資產出售，APD項目公司會清算其剩餘財產，並於收到資產出售的每一分期款項後，定期分配款項予其股東。自此資產出售之交易後，SMC已收回美金5,254,000元。

財務投資

本年度，全球主要股市的加權平均升幅約百分之十九。截至二零零六年十二月三十一日止年度，前集團的財務投資錄得盈利港幣約59,101,000元及前集團的財務投資組合之市值為港幣187,948,000元。

收益及營運業績

前集團於截至二零零六年十二月三十一日止期間於持續經營業務錄得港幣1,553,063,000元之收益，與去年同期之港幣1,318,168,000元比較增加了港幣234,895,000元或17.8%。收益之增加主要源自中國物業發展業務及EMS業務之營業額上升。

截至二零零六年十二月三十一日止期間可分配予權益持有人之純利，在計及(i)為一間共同控制公司就其向若干關連人士授出貸款及擔保而計提之損失撥備及(ii)因吊扇之原材料價格飆升導致高生產成本與(iii)證券買賣之盈利相抵銷後，由二零零五年同期之港幣157,171,000元減少至港幣138,833,000元。

財務資源及流動狀況

為保持強勁及穩健的財務表現，前集團在本審閱期間繼續將財務資源維持於健康水平，並保持穩定的資產流動狀況。EMS業務於二零零六年下半年在接收訂單方面雖有大幅增長，但部份增長已因檯扇業務自二零零六年七月一日起有一主要客戶流失所對沖，除此以外，訂單大致上仍按時接收及未有導致營業額出現重大波動的情況。

於二零零四年向一獨立第三方提供之貸款港幣140,000,000元已於二零零六年八月獲全數償還。

於本審閱期間，前集團為其於中國之物業發展項目向銀行融資獲得兩筆合共人民幣160,000,000元之貸款。

前集團大部份之銀行借貸均以浮動利率計息。除前集團分別將位於美國及中國之部份資產所作之抵押貸款(分別約為美金14,078,000元之美國貸款及人民幣405,000,000元之中國貸款)外，前集團之所有銀行借貸均是短期。

除上述外，與二零零五年十二月三十一日比較，前集團可用的銀行融資沒有明顯的改變。

外匯風險

前集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。前集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於前集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖。總括而言，董事認為前集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

前集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零六年十二月三十一日，前集團錄得之負債比率，根據總銀行借貸淨額及可分配予本公司權益持有人之權益計算為18.4%(二零零五年十二月三十一日：12.67%)。本審閱期間內，前集團獲得銀行貸款人民幣160,000,000元用於中國之物業發展項目，因此，總銀行借貸淨額及前集團之負債比率有明顯增加。

重要收購及出售

於二零零六年八月，前集團與若干獨立第三方簽訂若干協議，以總現金代價約人民幣125,000,000元購入北京金華星置業有限公司（「金華星」）51%的股東權益。金華星持有70%權益之附屬公司乃為有權可將一幅位於北京之土地發展成為一個住宅及商業樓宇／綜合樓之權利持有人。

於二零零六年十二月二十二日，前集團向其少數股東收購前集團非全資附屬公司Jodrell Investments Limited（「Jodrell」）之20%權益，總代價約港幣134,126,000元。

於二零零七年三月二日，前集團就出售其於中國廣州一項物業項目之20%權益簽訂買賣合同，該項目包括有五星級的「Westin」酒店、辦公樓及商場，總面積約為127,000平方米，其總代價約為港幣177,300,000元。有關出售之進一步詳情乃載於本公司二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。

除上述外，截至二零零六年十二月三十一日止財政年度內並沒有重大的收購及／或出售。

資本承擔及或然負債

與二零零五年十二月三十一日比較，前集團之資本承擔及或然負債沒有明顯的改變。

資本性支出及資產抵押

於審閱期間內，前集團之總資本性支出為港幣27,818,000元。

於審閱期間內，前集團以若干位於中國之房地產作為兩項合共人民幣160,000,000元之按揭貸款之抵押。

除上述外，與二零零五年十二月三十一日比較，前集團於二零零六年十二月三十一日之資產抵押沒有明顯的改變。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，前集團僱用約2,200名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

前集團於國內之合作經營公司提供約3,800個職位。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務摘要

吊扇、檯扇

吊扇業務二零零七年的物料價格比較二零零六年度穩定，整體利潤回復正常。由於市場競爭劇烈，前集團在北美的銷售及邊際利潤均未能保持，尤其在美國市場。歐洲的業務則保持平穩；而澳洲、中東、非洲、南美市場則見上升。預料二零零八年業務將受人民幣持續升值，出口退稅減少，以及美國經濟放緩等因素而影響。為增加盈利，前集團將加強開源節流，並積極開拓新興市場。

檯扇業務因長期代理合約已屆滿，在二零零七年底已全面結束。

光學及影像

鐳射掃描器及定影器之生產代工業務於二零零七年度錄得約56%之銷售增幅，隨著新型號的增加，預期業務續有溫和增長。新項目打印機送紙盤已試產成功，預計可在二零零八年第三季度量產。繼在二零零七年引入的「成組製造技術」(「Cell Manufacturing」)後，該部門將在二零零八年全面推行「精益生產系統」(「Lean Manufacturing」)以加強整體的效率控制，從而降低成本。

電器及電子合約代工

吸塵機合約代工業務於二零零七年錄得輕微的銷售增幅，新的充電燈項目由於工程問題，產品銷售推遲及在其他合約代工產品銷售減少的情況下，總體的電器及電子合約代工業務全年錄得只有18%的銷售增幅。該部門在二零零七年將續有新項目投產，並開始採用「成組製造技術」(「Cell Manufacturing」)的嶄新生產製造方式以改善生產效率，預期於二零零八年業務可持續增長。

電線電纜

電線電纜公司在二零零七年度錄得利潤下降。由於銅材價格上升，銷售受到影響，令全年的營業額有所減少。該公司仍需控制成本以提高競爭力，展望二零零八年業務可平穩發展。

出租汽車(的士)

在廣州市政府交委的新指引下，出租汽車公司已開始逐步採納新的承包模式營運。在此新營運模式下，該公司須增加購置車輛的資本開支，而每輛出租車的租金收入及利潤亦將有所增長。預期廣州市經濟依然旺盛，該公司二零零八年的收入可維持穩定。為加強業務發展，該公司計劃增加資本投入以購置新車及牌照，興建自用停車場及提供維修保養配套服務，並增加對司機的培訓，提升司機服務質素，加強行業地位。

地產投資及發展

廣州中信廣場的商場出租率達100%，並有一個理想的租客候租名單，全年租金收入有8%之增長，前集團預料二零零八年度商場的租金增幅將與二零零七年相若。辦公樓方面，有小部份樓面於二零零七年出售獲利，其餘的租金收入平穩。前集團預期二零零八年辦公樓的租金收入將因租金價格提升而略有增長。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為前集團帶來穩定的租金收益。與現有租戶研究擴建樓面計劃之洽商仍在進行中，由於須待租戶先完成對擴建要求之評估，此計劃進度較預期為慢。

位於加州Livermore的辦公群樓出租率約為90%，與二零零六年度相比，二零零七年度的租金收入增長22%。美國物業市場受到次級按揭危機影響，令該項物業的原定出售計劃亦須推遲至當地物業市場好轉後方再考慮。

前集團於二零零七年三月二日簽訂協議，將前集團在廣州投資的五星級酒店發展項目之20%權益出售，該項目包括有辦公樓及商場，總建築面積約為127,000平方米。有關交易於二零零七年五月完成並為前集團帶來港幣177,300,000元現金收入。

前集團始於二零零五年投資於中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)，現持有70%的股權。光大房產於二零零七年度有三個主要的發展項目錄得銷售入賬並為前集團帶來利潤貢獻。隨著多個發展中的物業及土地開發項目相繼進行，預期二零零八年及二零零九年可供出售的樓面會續有增長。光大房產各主要項目的業務發展如下：

位於北京的光大國際中心由三棟辦公樓組成，其中在二零零六年整幢預售的第二及第三座於二零零七年已交付並銷售入賬。餘下第一座可租售面積約為48,000平方米(另有400個地庫停車位)的辦公樓，其頂層由光大房產遷進自用。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區住宅項目於二零零七年已部份交付並銷售入賬，其餘已預售部份亦將於二零零八年內續步交付。總建築面積約為390,000平方米(可租售面積*約為350,000平方米)的廣州光大花園原F2區將拆分為J及K兩區興建，並於二零零八年動工。光大房產於二零零七年完成收購廣州光大花園項目公司餘下的全部股權，現持有該公司的100%權益。

光大房產佔100%權益，位於合肥總建築面積約100,000平方米(可租售面積*約94,000平方米)的光大國際廣場已全部完成。該項目有部份樓面已於二零零七年銷售入賬，尚餘未售的商住綜合物業及一幢商業樓已於二零零八年一月透過出讓該項目公司出售，有關交易代價為人民幣121,000,000元。

位於上海市浦東區張江高科技園總建築面積約17,000平方米(可租售面積*約14,000平方米)的科研辦公樓項目於二零零七年完成。該項目現時的出租率約達80%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產於本年度完成收購北京海淀區總建築面積約120,000平方米(可租售面積*約110,000平方米)綜合住宅及商業項目的餘下股權，現持有該項目的100%權益。該項目的預售工作已經展開。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目的總建築面積約為210,000平方米(可租售面積約150,000平方米，另有700個車位)，其中約80,000平方米的商場樓面將主要留作長期投資。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸展2號線的交匯站，預計日後將成為人流旺點。該項目計劃於二零零八年內動工興建，於二零一零年落成。光大房產佔此項目100%權益。

光大房產持有桂林項目的權益，因其收購廣州光大花園項目公司餘下股權而由原來的54.04%增至現時的65.8%，該項目鄰近桂林市繞城高速公路，位於桂林至陽朔的公路旁。該項目計劃籌建配套的休閒綠化設施以配合該地塊的酒店渡假村及住宅社區的發展。

位於內蒙古呼和浩特市の特許經營一級土地開發項目，於二零零六年取得總面積約900畝的土地開發權指標，其中有約170,000平方米面積的可供地已於二零零七年透過招拍掛由光大房產投得作二級開發之用，餘下的可供地亦計劃於二零零八年內逐步供拍賣出讓。此外，該公司於二零零七年取得的新土地開發權指標面積為約1,300畝。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

在內蒙古呼和浩特市房產項目公司拍得兩塊合共170,000平方米面積的可供地，該等土地可興建總面積380,000平方米的住宅。光大房產計劃策略性地參與競投在呼和浩特市拍賣的可供地。光大房產佔該等二級房產發展項目公司100%權益。

光大房產於二零零八年一月完成出售廣州琶洲展覽中心項目公司50%權益並收取人民幣545,000,000元的總代價。

其他光大房產於本年度內完成收購的主要新增發展項目權益有：位於北京北郊的低密度住宅發展項目的70%權益，該項目的可租售面積*約196,000平方米，預期將於二零零八年內開始興建；位於北京南郊佔地374,000平方米的一級土地開發項目的67%權益；位於青島嶗山區住宅項目的70%權益，該項目總用地約67,000平方米，可租售面積*約137,000平方米；位於廣州珠江河畔，可租售面積*約65,000平方米的一級江景住宅項目的90%權益，預期該項目可於二零零九年開始興建。

* 可租售面積包括車位面積。

科技投資項目

企業級互聯網自動網絡遷移軟件

在年度初的業務重組後，Appeon®的架構已見精簡。受惠於收入增長及成本效益的架構，重組後之業務已轉虧為盈。其旗艦自動網絡遷移產品“Appeon® for PowerBuilder®”終於得享成果，在二零零七年銷售額有倍數的增長。該公司亦提供資訊科技的外包服務，主要服務對象為使用Appeon®或Sybase®產品的客戶。該公司現正計劃透過伙伴策略增加全球的銷售市場，務求把成本及風險降低。

電腦及數據儲存系統

二零零七年國內資訊科技系統產品市場競爭嚴峻，蜆壳星盈公司在數據儲存系統產品的市場推廣及銷售收入因研發進度延遲的影響，該公司的營業額雖較去年同期有增長，但依然虧損。該公司將專注發展更多功能的新版本數據儲存系統及繼續發展自有的知識產權以增加競爭能力及利潤空間，希望二零零八年底達致收支平衡。

財務投資

截至二零零七年十二月三十一日，前集團之財務投資錄得盈利約港幣13,493,000元，財務投資組合之市值約為港幣48,381,000元。在市場調整的預期下，本部門已於二零零七年第三季度減少其交投活動，且不會在二零零八年有任何擴張的計劃。

收益及營運業績

前集團截至二零零七年十二月三十一日止期間之收益達至港幣3,552,030,000元，與去年同期之港幣1,553,063,000元比較增加了港幣1,998,967,000元或128.71%。前集團之收益明顯增加，主因北京光大國際中心第二座及第三座，及廣州光大花園E區住宅項目於本審閱年度完成銷售。

截至二零零七年十二月三十一日止年度可分配予權益持有人之利潤，由港幣138,833,000元激增至港幣434,359,000元，與二零零六年同期比較增加了港幣295,526,000元或212.86%。該增加主要來自(i)收購廣州光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)之少數股東權益所產生之溢利約港幣107,000,000元；(ii)前集團若干投資物業公平價值之溢利共約港幣93,000,000元；(iii)出售一間聯營公司之溢利約港幣46,000,000元；(iv)還原前期為相互擔保所作之撥備港幣23,000,000元；及(v)補償前期直接投資已撇賬之金額港幣21,000,000元。

財務資源及流動狀況

前集團在本審閱期間的財務表現保持強勁，財務資源及資產流動狀況繼續維持於健康水平。EMS業務於二零零七年在接收訂單方面雖有大幅增長，但部份增長已因檯扇業務自二零零六年七月一日起有一主要客戶流失所對沖，除此之外，訂單大致上仍按時接收及未有導致營業額出現重大波動的情況。

於本審閱期間，前集團為其於中國之物業發展項目向銀行融資獲得數筆合共人民幣1,767,000,000元之貸款。

於二零零七年四月二十六日，前集團與若干獨立第三方簽訂一份認購協議，認購本金總額為17,000,000坡元(約港幣87,600,000元)之若干可換股票據及不可換股票據。有關交易之進一步詳情乃載於二零零七年一月二十五日寄發予股東之通函內。

前集團之銀行借貸混合了固定利率及浮動利率計息。除前集團分別將位於美國及中國之若干資產所作之抵押貸款(分別約為美金13,670,000元之美國貸款及人民幣534,000,000元之中國貸款)外，前集團之所有銀行借貸均是短期。

除上述外，前集團自二零零六年十二月三十一日起之可用銀行融資沒有明顯的改變。

外匯風險

前集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。前集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於前集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖。總括而言，董事認為前集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

前集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零七年十二月三十一日，前集團錄得之負債比率，根據扣除現金及抵押存款後之銀行借貸總額及可分配予本公司權益持有人之權益計算為32.5%(二零零六年十二月三十一日：18.4%)。

重要收購及出售

於二零零七年三月二日，前集團就出售其於中國廣州一項物業項目之20%權益簽訂買賣合同，該項目包括有五星級的「Westin」酒店、一棟辦公樓及商場，總建築面積約為127,000平方米，其總代價約為港幣177,300,000元。有關出售之進一步詳情乃載於二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。

於二零零七年四月二十四日，前集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立買賣協議，其總代價約為人民幣545,000,000元，交易於二零零八年一月二十九日完成。有關出售之進一步詳情乃載於二零零七年五月三十日寄發予股東之通函內。

於二零零七年五月二十一日，前集團與若干獨立第三方訂立合作協議，以總代價約人民幣630,000,000元購入北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)90%的股東權益。華世柏利有權可將一幅位於中國北京之土地發展為住宅及商業用途。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年八月三十一日寄發予股東之通函內。

於二零零七年八月二日，前集團與一位獨立第三方訂立合作協議，以總代價人民幣560,000,000元購入青島頤景房地產開發有限公司（「青島頤景」）70%的股東權益。青島頤景有權可將一幅位於中國青島之土地發展為住宅用途。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年九月十三日寄發予股東之通函內。

於二零零七年十一月九日，前集團就購入北京中順超科房地產開發有限公司所有餘下54.1%的股東權益，訂立一份股份轉讓協議及一份補充協議。總代價約為人民幣337,620,000元。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年十二月十二日寄發予股東之通函內。

於二零零七年十一月十五日，前集團與廣州光大花園一位主要股東訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣58,657,000元購入廣州光大花園餘下42%的股東權益。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年十二月六日寄發予股東之通函內。

除上述外，截至二零零九年十二月三十一日止財政年度期間並無重大的收購及／或出售。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，前集團之資本承擔合共港幣1,750,179,000元及擔保合共港幣1,098,604,000元。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，前集團之資本性支出合共港幣70,000,000元。

於本審閱期間內，前集團以若干位於中國之房地產，為若干國內銀行提供合共人民幣1,401,000,000元之借貸，作出抵押。

於本審閱期內，前集團之抵押資產合共港幣3,477,000,000元。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，前集團僱用約4,089名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

前集團於國內之合作經營公司提供約3,800個職位。

於二零零七年十一月二十九日，本公司間接持有之非全資附屬公司與若干董事及僱員訂立購股權契約。有關購股權計劃之進一步詳情乃載於二零零七年十一月二十九日之公告內。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務摘要

吊扇

前集團二零零八年吊扇業務之銷售及盈利與二零零七年比較均有下跌。歐美市場由於金融危機較嚴重而受影響較大；中東、亞洲及非洲市場之影響較小；澳洲及港銷市場則靠穩。預料前集團二零零九年吊扇業務將繼續受到全球經濟衰退之影響。

合約代工－光學及影像

定影器及鐳射掃描器因產品價格下調，二零零八年全年的銷售較二零零七年下跌百分之六。隨著持續嚴峻的環球經濟情況，二零零九年銷售預期將會減少。打印機送紙盤之量產已於第三季度展開，進度理想，預期新增系列將增加二零零九年之收益。

合約代工－電器及電子

儘管環球經濟在二零零八年下半年急促放緩，鑑於二零零八年推行的「成組製造技術」增加營運效率及保持市場競爭力。我們於二零零八年能夠保持平穩的銷售。於二零零九年將開始發展及生產LED照明產品及其他創新的電子產品，展望二零零九年的銷售收益可保持平穩。

電線電纜

電線電纜業務受國內經濟放緩及部份廠房因受暴雨引致廠房旁邊山坡有倒塌危險而須局部封閉之影響，二零零八年營業額較二零零七年下降百分之二十五。在計提二零零八年相關廠房的減值撥備後，全年業績錄得虧損。國內的刺激經濟方案成效有待觀察，該公司將嚴控開支，從而降低成本，預期二零零九年業務將受到影響。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續推行承包經營模式，二零零八年度全年營業額及盈利較二零零七年同期均錄得雙位數字之增長。於二零零九年，在經濟放緩的環境下，該公司計劃減低資本性開支，改為繼續以租用停車場形式經營。

為提供更優質的出租車服務並保持競爭力，該公司已積極提升司機質素、車輛維修及管理，預料二零零九年業務可平穩發展。

地產投資及發展

廣州中信廣場二零零八年度之商場租金收益較二零零七年同期有雙位數字之增長，此增長主要為二零零七年簽定新租約的租金於二零零八年全面反影及受惠於人民幣升值。辦公樓二零零八年度之平均租金單價與二零零七年相若，唯因出售部份辦公樓單元而導致二零零八年整體之租金收益較二零零七年同期減少。鑑於金融海嘯之衝擊，商場及辦公樓之租賃需求有所下降，為爭取客源，租金單價有下調壓力，前集團預期二零零九年的整體租金收益將略受影響。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為前集團帶來穩定的租金收益。

前集團位於加州Livermore的辦公樓於本年度的出租率維持穩定，租金收入則輕微減少。預期美國持續的經濟不景及信貸危機將繼續對美國物業市場造成不利影響，並對該辦公樓於二零零九年的出租率及租金收入構成壓力。

前集團現持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。二零零八年，光大房產於兩個已完成之發展項目(一個位於廣州，一個位於北京)中錄得銷售收入，並於出售廣州琶洲展覽中心項目及合肥光大國際廣場項目中錄得利潤。按現時項目之完成進度，預計二零零九年的收入將會平穩。光大房產主要項目之業務摘要如下：

位於北京的光大國際中心第一座的商業辦公樓，可租售面積約48,000平方米(另有約400個地庫車位)，於二零零八年已出租約20,000平方米及簽約出售約4,800平方米。光大房產的總部設在該大廈頂層。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區已於二零零八年建築完成並交付使用。在興建中的J區及K區的可出售面積約350,000平方米(包括車位)，已於二零零八年簽約預售36,000平方米，預計二零零九年可交付。

位於上海浦東張江高科技園的科研辦公樓的可租用面積約14,000平方米，出租率約90%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產位於北京海淀區的商業及住宅發展項目之可出售面積約86,000平方米(另有車位約15,000平方米)，於二零零八年之簽約銷售約11,000平方米，向鄰近地區的大學職員及教授所進行的持續推廣已廣泛地引起買家的興趣。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目(約150,000平方米)已於二零零八年尾動工興建，並預計於二零一一年落成。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸展2號線的交匯站，為項目提供了優越的購物交通便利。住宅部份可出售面積約67,000平方米，預計二零一零年動工興建，而商場部份將保留作長期投資。光大房產佔此項目100%權益。

光大房產持有65.8%權益的桂林項目，土地面積約724,000平方米，將籌劃為渡假及住宅物業發展項目。

位於內蒙古呼和浩特市の特許經營一級土地開發項目於二零零八年已啟動處理約1,300畝面積(約相等於867,000平方米)的土地，該地塊完成後將拍賣出售予二級開發公司。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市房產項目已動工，其中住宅項目部份可出售面積約380,000平方米，將分階段開發，預期首輪將於二零零九年開始預售。光大房產持有該等二級房產發展項目的100%權益。

光大房產持有位於北京北郊之別墅及低密度住宅項目的70%權益，該項目的可出售面積約175,000平方米，興建工程之進度已減慢。

位於廣州珠江河畔，可租售面積約58,000平方米(包括車位)的一級江景的住宅項目，因市場環境關係，工程將會延後進行。光大房產持有該發展項目的90%權益。

科技投資項目

企業軟件解決方案

Appeon提供的科技外包服務及網絡開發軟件－Appeon® for PowerBuilder®的業務續有盈利貢獻。雖然環球經濟下滑，但該公司二零零八年下半年的銷售額仍有改善；然而，人民幣升值及中國的通貨膨脹則令經營成本增加。該公司現正致力於高增值的科技外包服務項目以提高利潤及銷售額。

電腦及數據儲存系統

蜆壳星盈公司提供的三款主要產品系列為數據儲存系統、企業級伺服器及超級電腦產品與相關軟件。該公司於二零零八年營業額較二零零七年同期有超過百分之二十五的增長。該公司將專注發展迎合中檔市場的數據儲存方案以增加競爭能力，並積極開拓出口市場。

財務投資

因二零零八年的香港股票市場大幅下滑，前集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務投資錄得虧損約港幣64,405,000元，財務投資組合之市值約為港幣20,643,000元。計劃二零零九年將減少財務投資。

收益及營運業績

前集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續經營業務的收益為港幣25.03億元，與去年同期之港幣35.52億元比較減少了港幣10.49億元或29.5%。在挑戰性的商業環境下，收益的減少主因源自中國房地產的銷售放緩及電風扇之銷售下降所致。無論如何，前集團位於中國之房地產已簽銷售合同合共獲得港幣8.20億元(於二零零八年十二月三十一日後確認銷售)，其中港幣3.72億元及港幣4.48億元分別來自廣州及北京之房地產項目。

截至二零零八年十二月三十一日止年度可分配予權益持有人之利潤，由港幣4.34億元下跌至港幣24,000,000元，與上年同期比較減少了港幣4.10億元或94.5%。該利潤下跌主要由於(i)前集團若干投資物業公平價值本年度為虧損港幣74,000,000元(扣除遞延稅項及少數股東權益)，而相應去年同期則為溢利港幣64,000,000元；(ii)本年度享有聯營公司所持有之若干投資物業之公平價值為溢利港幣14,000,000元，而去年同期所享有之公平價值為溢利港幣47,000,000元；(iii)以購股權支付的費用扣除少數股東權益後本年度為港幣37,000,000元，去年同期的費用為港幣5,000,000元；及(iv)本年度已變現及未變現證券買賣(相對於持有作證券買賣及衍生金融工具)為虧損港幣62,000,000元而去年同期則為溢利港幣11,000,000元(扣除所得稅項)。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

財務資源及流動狀況

在無可避免的全球經濟下滑之沖擊下，前集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。

在目前的經濟環境下，前集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

於本審閱期間，前集團以若干位於中國之房地產作抵押，就其於中國之物業發展項目向銀行融資合共人民幣13.50億元之貸款。

前集團分別將其位於美國及中國之若干資產為其美金13,000,000元之美國長期貸款及人民幣9億元之中國長期貸款作為抵押。於本審閱期間，前集團獲得及已耗用之一項三年期長期貸款港幣1.50億元及將一項港幣2.50億元之短期貸款轉換為三年期貸款。除上述外，前集團之所有銀行借貸均是短期。

前集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零八年十二月三十一日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的前集團利息保障為7倍。

外匯風險

前集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。前集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於前集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。無論如何，前集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為前集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

前集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零八年十二月三十一日，前集團根據銀行借貸總額扣除現金及抵押存款後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為36.9%(二零零七年十二月三十一日：28.2%(重列))。

重要收購及出售

於本審閱期間，前集團透過出售持有安徽博鴻房地產開發有限公司全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣1.21億元出售予一獨立第三方。該交易已於二零零八年第一季完成，並錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利為港幣28,000,000元。

於二零零七年四月二十四日，前集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立一份代價(包括償還股東貸款)為人民幣5.45億元之買賣協議，該交易已於二零零八年第一季完成因此而錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利港幣52,000,000元。

除上述外，截至二零零八年十二月三十一日止財政年度期間並無重大的收購及／或出售。

承擔及擔保

於本審閱期間內，前集團之承擔合共港幣34.14億元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，前集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣12.84億元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，前集團之資本性支出為合共港幣36,000,000元。

於本審閱期間內，前集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行取得合共人民幣13.50億元之借貸。

於本審閱期間內，前集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共為港幣38.10億元。

為取得一家銀行授予前集團之長期貸款，前集團已將其全資附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本的全部權益抵押。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，前集團僱用約4,180名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

截至二零零九年六月三十日止六個月

業務摘要

吊扇

前集團吊扇業務於本期間的銷售因受到環球經濟不景之影響而較去年同期下降。北美業務跌幅較大；中東、亞洲及非洲跌幅較小；歐洲及澳洲則靠穩。由於開支、成本控制得宜，毛利率錄得輕微上升。預料不景氣情況下半年可望改善。

合約代工－光學及影像

由於全球經濟減慢，定影器和鐳射掃描器產品於本期間的營業額較去年同期下跌8%，預期該年的全年銷售總額亦較去年同期低。打印機送紙盤項目已經進入大量生產階段，預計將增加二零零九年的收益。

合約代工－電器及電子

由於全球經濟減慢，於本期間的營業額減少。展望下半年新產品(LED燈)正式投產，但仍受經濟低迷之影響，預計二零零九年營業額未能達到預期。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續逐步變更經營模式，目前承包經營的車輛數量已多於司機供車經營的車輛數量。該公司於本期間的營運收入及盈利較去年同期均有雙位數字之增長。該公司嚴格挑選及培訓司機，提供優質服務以提升「蜆富」出租車的品牌，並計劃增加旗下出租車數目及提升營運收入。

地產投資及發展

受到金融海嘯的影響，廣州中信廣場的商場於本期間的租金收入因租金單價下調而輕微減少。辦公樓於本期間的租金收入因平均租金單價下調及辦公樓空置率上升亦較去年下降。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為前集團帶來穩定的租金收益。於本期間，原租戶公司被一家國際電子合約代工生產商集團收購，該集團將繼續履行原租約於該廠房運作，並製造產品供應予前租戶集團。

於本期間，前集團位於加州Livermore的辦公樓的出租率及收入維持穩定。在美國經濟持續放緩對辦公樓的續租率構成下調壓力的情況下，預期二零零九年下半年租金收入將會減少。

前集團持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。於本期間，中國的物業需求開始恢復。考慮到市場的情況，光大房產已逐步就其項目進度作出恰當的調節。中國的長期經濟發展仍處於增長階段，對房地產的需求有正面支持，前集團對光大房產的前景仍保持樂觀。然而，前集團因光大房產管理層的不合作態度而未能及時披露一些所需的資料，因

此，前集團已通過一項撤換光大房產總經理的決議，但面臨光大房產少數股東的反對意見。以下為光大房產主要項目於本期間之業務摘要：

位於北京的光大國際中心第一座，可租售面積約48,000平方米(另有400個地庫車位)，於本期間，約4,800平方米已出售，約16,300平方米已承租。光大房產佔此項目100%權益。

位於北京海淀區的商業及住宅發展項目，於本期間，售出的約23,000平方米已入賬，另已簽約出售約5,500平方米。光大房產持有項目的100%權益。

位於北京北郊的低密度住宅發展項目，因原有設計不合時宜而現正進行重新設計修葺。如經濟繼續復甦，預計於二零一零年恢復興建工程。光大房產佔此項目的70%權益。

位於北京南郊一級土地開發項目的總回報在金融危機的影響下低於預期，光大房產以輕微的溢價向該項目的原業主售回該項目的67%權益。

光大房產持有70%權益的青島住宅發展項目，由於長時間未能取得相關政府許可證，光大房產及原來持有人於二零零九年六月二十四日訂立解除協議，當光大房產收回股東貸款(包括利息及罰款)後，光大房產將該70%權益轉回給原來持有人。

廣州光大花園K區，於本期間，售出的約35,700平方米已入賬，另已簽約出售約78,000平方米。預計J區將於二零零九年下半年開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目已開始興建，商場部份預計於二零一一年上半年開幕，租賃已經開始，預計可於二零一零年下半年交付租戶裝修。而住宅部份預計於商場正式交付後開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於內蒙古呼和浩特市的特許經營一級土地開發項目已取得政府批准處理其1,300畝面積的土地，準備於二零零九年下半年拍賣。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市物業發展項目公司，於六月二十八日開盤首日已成功預售300個單位，創出呼和浩特市新樓盤於首日成交的新紀錄。光大房產持有該二級物業發展項目公司的100%權益。

位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率為80%。光大房產佔此項目65%權益。

桂林項目現處於最後籌劃階段，預計二零一零年開始動工。光大房產佔此項目65.8%權益。

光大房產屬下的一家公司與第三方於二零零九年七月共同成功競投一塊位於惠州，佔地面積約197,000平方米之土地，可作為住宅發展之用。

科技投資項目

企業軟件解決方案

雖然經濟持續不景，但Appeon二零零九年上半年的銷售額仍有改善，其提供的科技外包服務及網絡開發軟件—Appeon® for PowerBuilder®的業務繼續有盈利貢獻。

電腦及數據儲存系統

公司的數據儲存產品已開始出口到台灣和美國代理。惟國內很多客戶暫停採購計劃導致公司於本期間之銷售額較去年有較大的跌幅。公司正積極開拓市場和渠道客戶，展望本年度下半年的業務將有所改善。

財務投資

截至二零零九年六月三十日止六個月，前集團之財務投資錄得盈利約港幣17,300,000元，財務投資組合之市值約為港幣40,200,000元。

收益及營運業績

前集團截至二零零九年六月三十日止期間之持續經營業務的收益為港幣1,672,000,000元，與去年同期之港幣1,588,000,000元比較增加了港幣84,000,000元或5.3%。銷售之增加主要因完成出售北京海淀區的若干住宅單位。

截至二零零九年六月三十日止期間可分配予本公司擁有人之利潤，由港幣153,000,000元下跌至港幣34,000,000元，與上年同期比較減少了港幣119,000,000元或77.8%。該利潤下跌主要由於(i)前集團若干投資物業公平價值本期間為虧損港幣19,000,000元(扣除遞延稅項及非控制權益)，而相應去年同期則為溢利港幣14,000,000元；(ii)本期間享有聯營公司所持有之若干投資物

業之公平價值為虧損港幣74,000,000元，而去年同期所享有之公平價值為溢利為港幣45,000,000元；(iii)本期間以購股權支付的費用扣除非控制權益為港幣20,000,000元，去年同期為港幣29,000,000元；及(iv)本期間證券買賣為溢利港幣13,000,000元而去年同期為虧損港幣27,000,000元。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

財務資源及流動狀況

前集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，前集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

前集團分別將位於美國及中國之若干資產為其美金13,000,000元之美國長期貸款及人民幣1,240,000,000元之中國長期貸款作為抵押。前集團已獲得兩項三年期長期貸款合共港幣500,000,000元。除上述外，前集團之所有銀行借貸均是短期。

本公司獲一間銀行授予若干貸款融資，其要求本公司達成若干契諾。於二零零九年六月三十日，本公司未能達成銀行融資協議所載之若干財務契諾。因此，於二零零九年六月三十日相關貸款之非即期部份已重新分類為流動負債。董事一直就放寬財務契諾與銀行進行磋商，而銀行已給予本公司一項豁免，以確認直至目前為止就本公司違反財務契諾並無採取任何行動。本公司亦已進行評估，認為違反財務契諾不會對前集團之財務狀況帶來重大影響。

前集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零九年六月三十日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的前集團利息保障為46倍。

外匯風險

前集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。前集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於前集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。無論如何，前集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為前集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

前集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零九年六月三十日，前集團根據銀行借貸總額扣除現金及現金等值後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為33.1% (二零零八年十二月三十一日：36.9%)。

重要出售

於本審閱期間，前集團透過出售持有北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣46,500,000元出售予一位北京寅豐主要股東。該交易於二零零九年四月完成，並錄得溢利約港幣17,300,000元。

於二零零九年六月二十四日，前集團訂立了解除協議及還款協議關於青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)之物業發展項目。根據解除協議，前集團解除日期為二零零七年八月二日之合作協議。根據還款協議，青島頤景之主要權益持有者同意償還結欠之股東貸款及支付若干金額的罰款及資金佔用費予前集團，合共約人民幣197,000,000元。於全數償還結欠之股東貸款後，前集團以現金代價人民幣7,000,000元轉讓青島頤景70%之註冊資本予該權益持有者。

除上述外，在本期間及截至二零零九年六月三十日止期間並無重大的收購及／或出售。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，前集團之資本承擔合共港幣2,870,000,000元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，前集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣1,099,000,000元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，前集團之資本性支出合共港幣20,000,000元。

於本審閱期間內，前集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行為物業發展項目取得合共人民幣1,240,000,000元之借貸。

於本審閱期間內，前集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共港幣2,384,000,000元。

前集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予前集團之一項長期貸款。

僱員

於二零零九年六月三十日，前集團僱用約3,470名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

(A) 本集團之未經審核備考綜合財務狀況報表

本集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明股本重組、集團重組及認購事項（「建議交易」）之財務影響，猶如建議交易已於二零零九年六月三十日進行。

本集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據本集團於二零零九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況報表編製，其摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期財務報告，並已計及直接因建議交易而起，不涉及未來事件或決定，且具有事實根據而作出的備考調整（概要載於隨附附註）。

本集團之未經審核備考綜合財務狀況報表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於二零零九年六月三十日完成後本集團應有之實際財務狀況，亦不代表本集團於建議交易完成後之未來財務狀況預測。

本集團之未經審核備考綜合財務狀況報表應與附錄二所載之本集團過往財務資料以及回應文件其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	備考調整										備考 本集團 於 二零零九年 六月三十日	
	本集團 於二零零九年 六月三十日	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元 (附註9)	港幣千元 (附註10)	港幣千元
非流動資產												
投資物業	1,174,159			(540,234)								633,925
物業、廠房及設備	213,965			(168,049)								45,916
預付租賃土地款	20,102			(16,654)								3,448
商譽	84,950											84,950
其他無形資產	238,498			(193,415)								45,083
在聯營公司之權益	413,266			(413,266)								-
在共同控制公司之權益	219,905			(3,708)								216,197
可出售之財務資產	2,920			(2,920)								-
應收貸款	121,284			(121,284)								-
遞延稅項資產	1,980			(1,980)								-
	<u>2,491,029</u>											<u>1,029,519</u>
流動資產												
物業存貨	5,232,157				4,625							5,236,782
其他存貨	84,167			(83,129)								1,038
應收貿易及其他應收 款項、預付款及按金	930,551			(199,198)	43,175							774,528
預付租賃土地款	526			(444)								82
應收貸款	15,351			(15,351)								-
應收共同控制公司款項	76,482											76,482
應收一間所投資公司款項	7,744			(7,744)								-
應收少數股東款項	33,871											33,871
應收一名關聯方款項	-			(800,731)			800,731					-
持有作買賣之投資	41,301			(41,301)								-
預付稅項	2,956			(2,915)								41
受限制的現金及存款	312,360											312,360
現金及現金等值	878,363			(427,309)	455,431	(4,540)		(400,366)	(3,820)			497,759
	<u>7,615,829</u>											<u>6,932,943</u>
分類為持有作出售之資產	815,568											815,568
	<u>8,431,397</u>											<u>7,748,511</u>
流動負債												
應付貿易及其他 應付款項	2,011,651			(231,659)								1,779,992
銷售定金	960,532											960,532
應付一間聯營公司款項	156			(156)								-
應付一間共同控制公司款項	226											226
應付一名少數股東款項	82,383											82,383
應付一名關聯方款項	291			(291)			800,731	(400,366)				400,365
收購一間附屬公司之 應付代價	161,887											161,887
稅項負債	685,332			(131,774)								553,558
衍生金融工具	1,073			(1,073)								-
銀行借款	552,687			(354,167)								198,520
	<u>4,456,218</u>											<u>4,137,463</u>
與分類為持有作出售 資產相關之負債	640,851											640,851
	<u>5,097,069</u>											<u>4,778,314</u>
流動資產淨值	<u>3,334,328</u>											<u>2,970,197</u>
總資產減流動負債	<u>5,825,357</u>											<u>3,999,716</u>

	本集團										備考	
	於二零零九年										本集團	
	六月三十日										於	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	備考調整		(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	於
						港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零零九年
												六月三十日
												港幣千元
非流動負債												
銀行借款	1,552,252		(344,116)									1,208,136
一位少數股東貸款	3,490		(3,490)									-
其他負債	10,145		(10,145)									-
遞延稅項負債	551,509		(53,327)									498,182
	<u>2,117,396</u>											<u>1,706,318</u>
淨資產	<u>3,707,961</u>											<u>2,293,398</u>
資本及儲備												
股本	261,742	(256,507)			1,570							6,805
股本溢價	640,099	(640,099)			453,861	(4,540)						449,321
保留盈餘	1,704,558		(1,466,704)	47,800			41,954		(3,820)	(93,100)		230,688
其他儲備	505,150	896,606	(434,284)				(41,954)			93,100		1,018,618
	<u>3,111,549</u>											<u>1,705,432</u>
可分配予本公司 擁有人之權益	<u>3,111,549</u>											<u>1,705,432</u>
非控制權益	<u>596,412</u>		(8,446)									<u>587,966</u>
總權益	<u>3,707,961</u>											<u>2,293,398</u>

附註：

- 該等金額摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告(未經調整)。
- 該調整反映股本重組之完成，當中已假設股本重組之先決條件(包括取得法院及聯交所之相關批准)已全部達成。股本重組包括(i)本公司股本減少港幣256,507,000元，由總值為港幣261,742,000元之523,484,562股每股面值港幣0.5元之股份減少至總值為港幣5,235,000元之523,484,562股每股面值港幣0.01元之股份；及(ii)股份溢價註銷，繼而取消金額為港幣640,099,000元之本公司股份溢價賬之全部進賬額。
- 該調整反映Privateco集團之資產及負債在股本重組及集團重組完成後取消於本集團綜合列賬。該等金額摘錄自本公司日期為二零零九年十二月八日有關建議交易的通函(「通函」)附錄三所載之有關Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
- 該調整與本集團與Privateco集團之間的公司間貸款利息資本化有關，已於本集團於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況報表內對銷。
- 該調整反映本公司根據認購協議按每股港幣2.90元價格發行157,045,368股新普通股予收購方(如通函所載)。
- 該調整反映本集團就已發行之157,045,368股新普通股(載於上述附註5)承擔之估計法律及專業費用。

7. 該調整反映將本集團應付Privateco集團之結餘(「股東貸款」)重新分類，有關款項包括應計利息(已於本集團在二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表內對銷)及重新分配與股東貸款有關之港幣41,954,000元匯兌差額(已於本集團在二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表內確認為匯兌儲備)。
8. 該調整反映於建議交易完成後股東貸款之結算。如認購協議所載，股東貸款之50%金額須於建議交易完成時償還。因此，假設建議交易於二零零九年六月三十日已完成，就於同日尚未償還之港幣800,731,000元股東貸款結算之金額估計將為港幣400,366,000元。
9. 該調整反映本集團就股本重組及集團重組承擔之估計專業及法律費用。
10. 本集團之附屬公司Terborley Limited (「Terborley」)向其若干僱員(「承授人」)授出購股權，以收購本集團另一附屬公司Pan China Land目前由Terborley持有之合共116,000股普通股。該等購股權之行使受若干表現條件及歸屬期所限。於二零零九年六月三十日，於歸屬期並屆滿期間之購股權成本金額(未於收益表扣除)為港幣133,000,000元。根據就授出購股權簽訂之購股權契據，倘任何第三方收購Pan China Land之50%以上股權(直接/間接)，在該第三方、Pan China Land及承授人之間就承授人之僱用安排達成一致協定後，購股權(包括已歸屬及未歸屬部份)即時可予行使，承授人亦可向該第三方出售購股權。作為認購事項之條件之一，翁國基先生承諾促使收購方持有本公司經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。因此，建議交易之完成將導致購股權即時可予行使，並觸發該調整以提前扣除本公司擁有人應佔餘下之港幣93,100,000元購股權成本(即港幣133,000,000元之70%)。該調整乃假設：(i)收購方、Pan China Land與承授人已就僱用安排達成一致協定、(ii)建議交易完成時承授人人數並無改變，及(iii)Terborley/Pan China Land與承授人之間隨後並無就購股權達成安排，以致產生其他額外購股權成本。此外，於作出該調整時，並無考慮承授人是否會行使購股權。

(B) 本集團之未經審核備考綜合收益表

本集團之未經審核備考綜合收益表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明建議交易之財務影響，猶如建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初進行。

本集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表編製，其摘錄自本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之已刊發年報，並已計及直接因建議交易而起、不涉及未來事件或決定，且具有事實根據的備考調整(概要載於隨附附註)。

本集團之未經審核備考綜合收益表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初完成後本集團應有之實際財務業績，亦不代表本集團未來業績之預測。

本集團之未經審核備考綜合收益表應與附錄二所載之本集團過往財務資料及回應文件其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	本集團				備考	
	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度		備考調整		本集團 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元
收益	2,502,632	(1,201,894)				1,300,738
商品及服務成本	(1,662,292)	969,721				(692,571)
毛利	840,340					608,167
其他收入	44,231	(87,461)	54,461			11,231
銷售及分銷費用	(73,194)	23,748				(49,446)
行政費用	(300,415)	148,023			52,527	(99,865)
其他經營開支	(107,239)	32,368				(74,871)
其他收益/(虧損)						
投資物業之公平價值 (虧損)/溢利	(64,337)	70,251				5,914
持有作買賣之投資之 公平價值虧損	(62,286)	62,286				-
自用物業之減值損失	(3,423)	3,423				-
收購一間附屬公司產生 商譽之減值損失	(2,283)					(2,283)
其他資產之減值損失	(5,116)					(5,116)
回撥財務資產減值	7,684	(7,684)				-
回撥未使用之撥備	67,309					67,309
出售一間附屬公司之溢利	56,115					56,115
其他	4,755	(25,802)		18,331		(2,716)
經營溢利	402,141					514,439
財務費用	(73,109)	43,051	(29,838)	14,742		(45,154)
應佔聯營公司業績	46,354	(46,354)				-
應佔共同控制公司業績	7,366	(2,456)				4,910
出售一間共同控制公司溢利	176,533					176,533
一間共同控制公司權益之 減值損失	(28,361)					(28,361)
所得稅前之溢利	530,924					622,367
所得稅開支	(456,518)	38,232		(3,686)		(421,972)
本年度溢利	<u>74,406</u>					<u>200,395</u>
可分配之本年度溢利：						
本公司權益持有人	23,563	16,805	33,574	26,070	36,769	136,781
少數股東權益	50,843	2,647	(8,951)	3,317	15,758	63,614
	<u>74,406</u>					<u>200,395</u>
每股盈利 (附註7)	港仙					港仙
基本	<u>4.48</u>					<u>20.04</u>
攤薄	<u>3.81</u>					<u>18.88</u>

附註：

1. 該金額摘錄本回應文件附錄二所載之本集團會計師報告(未經調整)。
2. 該調整反映Privateco集團之業績在股本重組及集團重組完成後取消於本集團綜合列賬。該金額摘錄自通函附錄三所載之有關Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
3. 該調整有關本集團與Privateco集團之公司間利息支出，其已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內對銷。
4. 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Pan China Land集團就股東貸款產生之利息開支並無資本化，為數約港幣18,500,000元。於建議交易完成後，股東貸款之50%須作出清償，其餘50%股東貸款(按年利率5.86%至7.57%計息)則須於45日內清償。該調整反映：(i)本集團因此清償安排而減省之財務成本港幣14,700,000元(已計及清償餘下50%股東貸款之最長協定時限45日期間之估計應計利息約港幣3,800,000元)、(ii)減省財務成本之稅務影響，及(iii)剔除換算股東貸款所產生之港幣18,300,000元匯兌差額。
5. 該調整反映剔除已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內扣除之購股權開支，乃假設建議交易於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初完成後任何餘下之購股權成本已同時提早於收益表確認。
6. 就編製本集團之備考財務資料而言，由於建議交易項下之相關交易主要為資本性質，故由建議交易產生之估計稅務影響(如有)並不重大。

7. 本公司權益持有人應佔備考每股基本盈利之計算乃根據本公司權益持有人應佔備考綜合溢利港幣136,781,000元及普通股加權平均數682,530,000股，計算如下：

備考本集團

股數

截至二零零八年十二月三十一日止年度
普通股加權平均數，摘錄自本集團截至
二零零八年十二月三十一日止年度之年報

525,485,000

就向收購方發行157,045,000股本公司新普通股作出調整
(如(A)節本集團於二零零八年一月一日之
備考綜合財務狀況報表附註5所述)

157,045,000

計算備考每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數

682,530,000

備考每股盈利之計算乃基於下列數據：

盈利

港幣元

計算備考每股基本盈利所用之盈利

136,781,000

根據對每股盈利之攤薄而對應佔一間附屬公司溢利
作出調整#

(7,933,000)

計算備考每股攤薄盈利所用之盈利

128,848,000

備考每股攤薄盈利之計算乃假設(A)節本集團之備考綜合財務狀況報表
附註10所述Terborley授出之購股權獲悉數行使。

計算備考每股攤薄盈利所用之分母與計算備考每股基本盈利所用者相同。

(C) 本集團之未經審核備考綜合現金流量表

本集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條而編製，以供說明建議交易之財務影響，猶如建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止年度年初進行。

本集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合現金流量表編製，其摘錄自本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之已刊發年報，並已計及直接因建議交易而起，不涉及未來事件或決定，且具有事實根據而作出的備考調整(概要載於隨附附註)。

本集團之未經審核備考綜合現金流量表僅供參考，乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。由於其假設性質使然，其未必能真實反映假設建議交易已於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初完成後本集團應有之實際現金流量，亦不代表本集團未來現金流量之預測。

本集團之未經審核備考綜合現金流量表應與附錄二所載之本集團過往財務資料及本回應文件其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	本集團									備考
	截至									本集團
	二零零八年									二零零八年
	十二月									十二月
	三十一日									三十一日
	止年度									止年度
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	備考調整		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註9)
營運										
所得稅前之溢利	530,924	(18,780)				24,623		52,527	33,073	622,367
調整：										
應佔聯營公司業績	(46,354)	46,354								-
應佔共同控制公司業績	(7,366)	2,456								(4,910)
出售一間共同控制公司之溢利	(176,533)									(176,533)
出售一間附屬公司之溢利	(56,115)									(56,115)
投資物業之公平價值虧損/(溢利)	64,337	(70,251)								(5,914)
持有作買賣之投資及衍生金融工具之公平價值虧損	28,687	(28,687)								-
折舊及攤銷費用	26,900	(18,039)								8,861
財務資產及非財務資產之減值損失	103,759	(17,653)								86,106
回撥存貨撥備	(2,935)	2,935								-
回撥財務資產減值	(7,684)	7,684								-
回撥未使用之撥備	(67,309)									(67,309)
以股權支付	52,527							(52,527)		-
回撥長期未清應付款項	(3,691)	3,691								-
利息收入	(14,178)	60,820				(54,461)				(7,819)
財務費用	73,109	(43,051)				29,838			(14,742)	45,154
出售物業、廠房及設備之虧損/(溢利)	(469)	500								31
物業、廠房及設備之撇除	364	(82)								282
匯兌差額	49,253	(27,062)							(18,331)	3,860
營運資金變動前之										
營運現金流量	547,226									448,061
物業存貨之增加	(527,350)					(24,623)			4,074	(547,899)
其他存貨之增加	(7,504)	2,950								(4,554)
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金之增加	(297,562)	52,580							31,839	(213,143)
應收聯營公司款項之減少	6,535	(6,535)								-
應收共同控制公司款項之減少	110,097	(11)								110,086
應收所投資公司款項之增加	(14,114)	14,114								-
應收一名關聯方款項之減少	1,367	416,021				(417,388)				-
應收少數股東款項之減少	14,400									14,400
持有作買賣之投資增加	(7,687)	7,687								-
應付貿易及其他應付款項之增加	165,610	(22,213)								143,397
銷售定金收入之減少	(49,225)									(49,225)
應付一間聯營公司款項之增加	118	(118)								-
應付共同控制公司款項之(減少)/增加	(1,818)	2,044								226
應付一名關聯方款項之增加	-					605,207	(483,622)			121,585
應付少數股東款項之增加	18,908	(4,326)								14,582
營運(耗用)/所得之現金	(40,999)									37,516
香港利得稅支付	(20,702)	20,702								-
其他地區稅項支付	(176,957)	5,789								(171,168)
由營運流出之現金淨額	(238,658)									(133,652)

	本集團								備考
	截至								本集團
	二零零八年								二零零八年
	十二月								十二月
	三十一日								三十一日
	止年度								止年度
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	備考調整		港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(附註8)	(附註9)
投資業務									
出售物業、廠房及設備所得收入	1,811	(1,805)							6
出售一間附屬公司所得收入	75,086								75,086
出售一間共同控制公司所得收入	27,760								27,760
投資可換股票據及不可換股票據之退回按金	77,496	(77,496)							-
利息收入	33,482	(76,804)				54,461			11,139
來自一間共同控制公司之股息收入	2,575	(2,575)							-
增加投資物業	(413)	413							-
增加物業、廠房及設備	(35,974)	33,176							(2,798)
購入附屬公司	(93,024)								(93,024)
應收貸款償還淨額	21,718	(21,718)							-
減少已抵押現金存款	876,858	(876,858)							-
減少受限制現金及存款	63,706	(16,398)							47,308
收回財務資產減值之金額	5,968	(5,968)							-
投資業務所得之現金淨額	1,057,049								65,477
融資業務									
新增銀行及其他借款	2,115,261	(1,315,859)							799,402
償還銀行及其他借款	(2,572,008)	1,714,779							(857,229)
股息支付	(78,823)	78,823							-
利息支付	(150,505)	42,396				(29,838)		14,742	(123,205)
融資業務耗用之現金淨額	(686,075)								(181,032)
現金及現金等值之增加/(減少)淨額	132,316								(249,207)
年初現金及現金等值	704,716	(320,017)	455,431	(4,540)	(3,820)		(483,622)		348,148
匯率變動之影響	36,294	(14,435)							21,859
年末現金及現金等值	873,326								120,800

附註：

1. 該金額摘錄自本回應文件附錄二所載之本集團會計師報告(未經調整)。
2. 該調整反映Privateco集團之現金流量在股本重組及集團重組完成後取消於本集團綜合列賬。該金額摘錄自通函附錄三所載之有關Privateco集團之會計師報告(未經調整)。
3. 該調整反映本公司根據認購協議按每股港幣2.90元價格發行157,045,368股新普通股予收購方(如通函所載)之應收現金。

4. 該調整反映清償本集團就發行157,045,368股新普通股(載於上述附註3)承擔之估計法律及專業費用。
5. 該調整反映清償本集團就股本重組及集團重組承擔之估計法律及專業費用。
6. 該調整有關重新分類股東貸款及就股東貸款之公司間利息支出，相關之股東貸款已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表內對銷。
7. 該調整反映於建議交易完成清償後50%股東貸款，以及於建議交易完成後45日內清償其餘50%。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年初就未償還之港幣967,244,000元股東貸款清償之金額估計為港幣483,622,000元，而餘下結餘港幣483,622,000元將於年內清償。
8. 該調整反映剔除購股權開支(如(B)節本集團之備考綜合收益表附註5所述)。
9. 該調整反映因(B)節本集團之備考綜合收益表附註4所述之清償安排而減省之財務成本及剔除股東貸款之匯兌差額之現金影響。由於財務成本減省，就相關物業發展項目資本化之利息金額(分類為「物業存貨」及「應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金」)亦將減少，並已對相關現金流量影響作出調整。

(D) 本集團之未經審核備考財務資料之會計師報告



Member of Grant Thornton International Ltd

敬啟者：

吾等就蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零零九年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況報表以及截至二零零八年十二月三十一日止度之未經審核備考綜合收益表及現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，載於日期為二零一零年三月十二日之本回應文件附錄三(A)至(C)節，本回應文件之內容有關由J.P. Morgan代表Star Amuse Limited(星悅有限公司)就貴公司全部已發行股份(由星悅有限公司及其一致行動人士已購入或同意購入者除外)作出自願無條件現金收購建議。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製僅供參考，以提供有關本回應文件所界定並於貴公司日期為二零零九年十二月八日之通函詳述之建議股本重組、集團重組及認購事項將對貴集團於二零零九年六月三十日之財務狀況，以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及現金流量所產生之影響之備考資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本回應文件附錄三(A)至(C)節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「為載入投資通函而編撰的備考財務資料」之規定編撰未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第4.29段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前所發出任何有關編撰未經審核備考財務資料所採用任何財務資料之報告，除發出報告當日之收件方外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會發出之投資通函呈報準則300號「投資通函所載備考財務資料之會計師報告」之規定進行有關工作，主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、衡量有關調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟並無涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等計劃及進行有關工作，以取得吾等認為所需之資料及說明，並獲得足夠證據以合理保證 貴公司董事根據所列基準適當編撰未經審核備考財務資料，該基準須與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第4.29(1)段（「上市規則第4.29(1)條」）披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

吾等之工作並非根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱業務準則而進行審核或審閱，因此吾等並不對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

按照 貴公司董事之判斷和假設而編撰之未經審核備考財務資料僅供參考，且基於其假設性質所限，並不保證或顯示任何事件將會發生，亦未必可反映：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或任何其後日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何其後年度／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乃由 貴公司董事按所列基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此致

香港
皇后大道東1號
太古廣場3座11樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

均富會計師行
執業會計師
香港中環
干諾道中41號
盈置大廈6樓
謹啟

二零一零年三月十二日

下文載列世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年十二月三十一日對本集團之物業權益進行估值而發出之函件全文，連同估值概要及估值證書，編製以供載入通函。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等茲遵照蠅壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(於下文統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年十二月三十一日(「估值日期」)之資本值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日期達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強制情況下進行交易」。

除非另有說明，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發之《香港測量師學會物業估值準則第一版》編製。吾等亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載一切規定。

就吾等估值內之面積尺寸而言，可銷售建築面積（「可銷售建築面積」）指有關單位之內部樓面面積以及特意劃分之公用地方，包括陽台及其他類似功能公用地方組成，如樓梯及升降機大堂。不可銷售建築面積（「不可銷售建築面積」）指若干公用輔助設施之樓面面積，其中包括學校、配電站及公寓大樓間之接駁通道。項目或項目其中一期之建築面積（「建築面積」）包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。

吾等之估值乃假設業主可在公開市場出售該等物業，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉出售。比較以實際交易所變現之價格或可比較物業之出價為基準。類似面積、特點和地點之可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之所有優點和缺點，以達致公平價值比較。

就 貴集團持有作投資之第一類物業權益而言，吾等對每項物業權益均以直接比較法進行估值，假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易。吾等亦以資本法對物業權益進行估值，參考物業權益之現行租金以及租賃之可復還收入潛力。

就 貴集團於中國持有作銷售或佔用之第二類物業權益而言，吾等對每項物業權益均以直接比較法進行估值，假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易。

在吾等之估值中，已落成房地產發展項目為相關地方機構已就其上所建樓宇發出建設工程竣工驗收報告或房地產權證／房屋所有權證者，及吾等獲 貴集團告知已實質完工並投入使用之樓宇，亦包括已訂約出售，但尚未完成正式轉讓手續之物業權益。

就 貴集團於中國持有作發展之第三類物業權益而言，吾等對物業權益進行估值之基準，是物業將或可根據 貴集團所提供最近期開發計劃開發及竣工。吾等假設該等計劃已獲得有關部門之批准。於達致估值意見時，吾等採用直接比較法，並參考有關市場可比較銷售之憑證，以達致該物業之資本值，猶如該物業於估值日期已完成，且已計及已付及將付開發成本（反映已竣工開發項目之質素）。「視

物業為已竣工之物業資本值」指吾等對該物業總售價之意見，當中假設其於估值日期已竣工。就已訂約出售但正式之轉讓手續仍未完成之物業權益而言，吾等評估此部份物業權益之價值時，已考慮合約價格在內。吾等亦已採用直接比較法評估物業權益(如適用)，當中已假設在現有狀況下以交吉形式出售各項物業權益，並已參考相關市場可供參考之可資比較銷售交易。

除非另有說明，在吾等之估值中，有待發展物業為尚未發出建設工程竣工驗收報告，但已取得國有土地使用證者。

就分別為 貴集團將於中國收購之物業權益及 貴集團用作中國一級土地開發之物業權益之第四類及第五類物業權益而言，即於估值日期 貴集團已經與相關物業業主或政府部門訂立協議或股份轉讓協議，但未取得國有土地使用證及／或未悉數繳付土地出讓金者，吾等並無賦予任何商業價值。

在對 貴集團在中國租賃之第六類物業權益進行估值時，吾等認為該等物業權益並無商業價值，主要由於禁止轉讓或分租，及／或缺乏可觀租金溢利。

在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。吾等獲提供有關該等物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權，或確定是否有所提供副本未有顯示之修訂。所有文件均僅供參考。

根據中國現行規劃批准制度，估值師無法自由及迅速進行規劃批文核實工作。吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其是(但不限於)銷售記錄、圖則審批、法定公告、地役權、租賃及樓面面積(包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積)。吾等並無進行實地測量，而估值證書所列之尺寸、量度及面積均為約數。吾等已採取合理審慎態度檢視吾等獲提供之資料，並作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要之資料之真確性。吾等亦獲 貴集團告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已就估值對物業進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對土地作出調查，

以決定地表狀況及設施等是否適合日後發展。吾等之估值亦無考慮由過往使用可能引致之土地毒害或污染(如有)。

吾等獲 貴集團告知，出售於中國之物業權益之潛在稅務負債將包括(但不限於)營業稅(交易額之5%)、印花稅(交易額之0.05%)、土地增值稅(增值額之30%至60%)以及所得稅(資本收益之25%)。變現於中國之相關物業之應付稅項實際金額將視乎相關稅務局於出售時就所呈交之相關交易文件發出之正式稅單而定。就 貴集團持有待出售、發展、已訂約收購或進行一級土地發展之物業權益(即第6號(第20層之物業權益除外)、第9號、第二類至第五類第10至28號之物業)而言，如 貴集團所告知，該等物業權益擬於發展完成後出售。因此，相關稅項負債實現之機會甚高。就 貴集團持有作投資或佔用之物業權益(即第一類第1至5號、第6號(第20層之物業權益)、以及第二類第7號及第8號之物業權益)而言，潛在稅項負債實現之可能性甚微，因為 貴集團無計劃出售有關物業權益。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道東1號
太古廣場3座
11樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS
謹啟

二零一零年三月十二日

附註： 盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。彼於中國及香港擁有超逾6年估值經驗。

估值概要

第一類-貴集團於中國持有作投資之物業權益

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
1. 中國 北京市 西城區 平安里西大街28號 光大國際中心 1號樓多個租賃辦公室單位	585,000,000	70.0%	409,500,000
2. 中國 上海市 浦東區 上海張江高科技園 張衡路 上海金鶴數碼大廈	162,000,000	45.5%	73,710,000
3. 中國 上海市 閔行區 程家橋路269弄 虹橋光大花園 第6座602室及 第11座1003室及1103室	8,870,000	70.0%	6,209,000
4. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展中心 C座801及802室	4,750,000	70.0%	3,325,000
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期B5座會所之 多個首層零售店舖	21,500,000	70.0%	15,050,000
		第一類小計：	507,794,000

第二類-貴集團於中國持有作銷售或佔用之物業權益

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
6. 中國 北京市 西城區 平安里西大街28號 光大國際中心1號樓 餘下未出售部份	824,000,000	70.0%	576,800,000
7. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展中心 C座701及702室	4,750,000	70.0%	3,325,000
8. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期 B5座會所2樓及4樓 多個辦公室單位	13,300,000	70.0%	9,310,000
9. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 北京光大花園 會所及多個停車位			無商業價值 (附註i)

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
10. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 光大水墨風景 多個停車位	49,100,000	70.0%	34,370,000
11. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 光大名築之 會所及多個停車位	80,900,000	70.0%	56,630,000
12. 中國 北京市 海淀區 學院南路 學院派 未出售部份	1,490,000,000	70.0%	1,043,000,000
13. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園A期至E期之 未出售部份	321,000,000	70.0%	224,700,000
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園K期南區之 未出售部份	8,300,000	70.0%	5,810,000
		第二類小計：	<u>1,953,945,000</u>

第三類–貴集團於中國持有作發展之物業權益

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園 J期及K期北區	2,380,000,000	70.0%	1,666,000,000
16. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道北 光大都會項目	1,860,000,000	70.0%	1,302,000,000
17. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城	573,000,000	70.0%	401,100,000
18. 中國 北京市 昌平區 沙河鎮 上湖	1,610,000,000	63.0%	1,014,300,000
19. 中國 北京市 朝陽區 北京通惠河項目之 預留用地	1,210,000,000	31.15%	376,915,000

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
20. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園之 部份預留用地	255,000,000	46.06%	117,453,000
21. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城二期之預留用地	312,000,000	70.0%	218,400,000
22. 中國 山東省 青島市 嶗山區 香港東路466號 青島項目之預留用地	314,000,000	49.0%	153,860,000
23. 中國 廣東省 惠州市 淡水鎮之預留用地	373,000,000	63.0%	234,990,000
		第三類小計：	<u>5,485,018,000</u>

第四類-貴集團將於中國收購之物業權益

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
24. 中國 廣東省 廣州市 濱江路 廣州新都項目之 預留用地			無商業價值 (附註ii)
25. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園之 預留用地之另一部份			無商業價值 (附註iii)
26. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區之 三幅預留用地			無商業價值 (附註iv)
		第四類小計：	無商業價值

第五類-貴集團用作中國一級土地開發之物業權益

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零九年 十二月三十一日 應佔之資本值 (人民幣)
27. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園內用作 一級開發之土地			無商業價值 (附註v)
28. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區及 新城區內用作一級 開發之土地			無商業價值 (附註vi)
		第五類小計：	無商業價值

第六類-貴集團在中國租賃之物業權益

29. 中國 北京市 西城區 西直門外大街辛137號 地下自行車車庫			無商業價值
30. 中國 北京市 西城區 西直門外大街辛137號 快樂城堡購物中心			無商業價值
31. 中國 浙江省 湖州市 愛都花園一個地下停車位 及3座12FB室			無商業價值
		第六類小計：	無商業價值
		總計：	<u><u>7,946,757,000</u></u>

附註：

- i. 貴集團表示，貴集團並無取得任何該物業的房屋所有權證。吾等因此給予該物業「無商業價值」。倘貴集團取得該物業的一切房屋所有權證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣109,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣76,300,000元)。
- ii. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣721,000,000元(貴集團應佔63.0%權益：人民幣454,230,000元)。
- iii. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣283,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣130,349,800元)。
- iv. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣734,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣513,800,000元)。
- v. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團須於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣1,160,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣534,296,000元)。
- vi. 因貴集團於估值日期並無取得該物業的任何國有土地使用證，故吾等給予該物業「無商業價值」。倘貴集團於估值日期已取得該物業的一切國有土地使用證，該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣8,220,000,000元(貴集團應佔56.0%權益：人民幣4,603,200,000元)。

第一類-貴集團於中國持有作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
1. 中國 北京市 西城區 平安里西大街 28號 光大國際中心1 號樓多個租賃 辦公室單位	<p data-bbox="533 502 831 668">該物業由光大國際中心(「發展項目」)1號樓之多個辦公室單位(建築面積合共約為18,787平方米)組成。</p> <p data-bbox="533 710 831 944">光大國際中心1號樓所佔土地面積約7,359平方米(「土地」),建築面積約為66,381平方米,為一幢20層高辦公室大樓(樓層並無4樓、13樓及14樓)以及4層地下停車場。</p>	<p data-bbox="874 502 1098 736">該物業租予多名租戶,月租合共為人民幣3,311,935元,租期各有不同,最遲於二零一七年十二月三十一日屆滿。</p>	<p data-bbox="1182 502 1361 534">585,000,000元</p> <p data-bbox="1182 566 1361 704">(貴集團應佔70.0%權益:人民幣409,500,000元)</p>
	<p data-bbox="533 987 831 1051">該物業於二零零七年落成。</p>		
	<p data-bbox="533 1093 831 1257">土地乃根據一份國有土地使用證持有,作辦公室及停車場用途,土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿。</p>		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十月三十一日之國有土地使用證京西國用(2005出)第20267號，面積約7,358.65平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益的公司北京中京藝苑房地產開發有限責任公司，土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿，作辦公室及停車場用途。
- (b) 根據日期為二零零八年九月十日之房屋所有權證X京房權證西股字第010671號，該物業位處之平安里西大街26、28及30號之3幢樓宇(建築面積約136,207.78平方米)之房屋所有權由 貴集團擁有70.0%權益的公司北京中京藝苑房地產開發有限責任公司持有。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述之該物業之未出售部份， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應土地使用權，並有權於土地使用年內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應土地使用權。
 - ii. 上述租賃協議未有登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響該等租賃協議之合法性及有效性。該等租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力，惟 貴集團須承受遭有關機關處罰之風險。
 - iii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押人事先批准：

已按揭物業	產權負擔 編號	文據日期	貸方
1樓、2樓的部份以及 3至5樓、10樓、11樓之 全層之土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008) 第2號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行
12樓、16樓、19樓及 20樓之土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008) 第1號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
2. 中國 上海市 浦東區 上海張江高科技園 張衡路 上海金鶴數碼大廈	<p>該物業由建於面積約7,543平方米之土地(「土地」)之上之一幢建築面積約為13,887平方米之七層辦公室大樓及一個設有63個停車位之單層地庫組成。</p> <p>該物業於二零零七年竣工。</p> <p>土地根據上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零五四年二月二十八日屆滿，作科研用途。</p>	<p>建築面積合共約為9,627平方米之多個辦公室單位及16個停車位目前租予多名租戶，月租合共為人民幣537,461元，租期各有不同，最遲於二零一三年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業之餘下部份目前空置。</p>	<p>162,000,000元</p> <p>(貴集團應佔45.5%權益：人民幣73,710,000元)</p>

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年三月一日之上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第036301號，土地面積約為7,543平方米之該物業之土地使用權由 貴集團擁有45.5%權益之公司上海金鶴數碼科技發展有限公司持有，土地使用年期將於二零五四年二月二十八日屆滿，作科研用途。
- (b) 根據日期為二零零七年七月六日之建設工程竣工規劃驗收合格證滬浦規建竣20071507076 N00037號，建築面積約16,804.7平方米之該物業(包括建築面積約5,939.8平方米之地庫)由 貴集團擁有45.5%權益之公司上海金鶴數碼科技發展有限公司持有。
- (c) 吾等已根據上述上海市房地產權證所界定之土地使用權用途及年期對該物業進行估值。據下文附註(d)i.及(d)ii.所提述，吾等假設 貴集團可取得房屋所有權。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 已落成樓宇之房屋所有權將按照土地使用年期自進行業權登記起歸 貴集團所有，倘該土地之登記用途符合上述上海房地產權證，取得有關登記並無實質性法律障礙。自進行業權登記起， 貴集團依法擁有該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。根據上文附註(a)所述之上海市房地產權證，該物業之土地使用權持有作科研用途，而樓宇已租予多名租戶作辦公室用途。 貴集團須於進行業權登記前就更改土地用途為商業用途支付土地出讓金。

iii. 上述租賃協議並無登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之有效性。貴集團須承受遭有關機關處罰之風險。就牽涉更改土地用途且於一審法庭辯論總結前未能取得批准之租賃協議之部份而言，上述租賃協議須承受宣告無效之風險。

(e) 主要證書／批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	國有土地使用證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	有
(v)	建築工程施工許可證	有
(vi)	預售許可證	不適用
(vii)	建設工程竣工驗收報告	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
3. 中國 上海市 閔行區 程家橋路269弄 虹橋光大花園 第6座602室及 第11座1003室 及1103室	<p>該物業由三個建築面積合共約為541平方米的住宅單位組成。</p> <p>該物業於二零零零年竣工。</p> <p>該物業根據多份上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零六七年八月七日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>602室及1103室(建築面積合共約為392平方米)已租予兩名租戶，月租合共為人民幣7,500元，租期分別將於二零一零年五月十四日及二零一零年三月三十一日屆滿。</p> <p>1003室(建築面積約148平方米)目前空置。</p>	<p>8,870,000元</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣6,209,000元)</p>

附註：

- (a) 根據以下日期為二零零三年七月二十四日之上海市房地產權證，該建築面積合共約為540.55平方米之物業由 貴集團擁有70.0%權益的公司上海光大置業發展有限公司持有，作住宅用途，土地使用年期將於二零六七年八月七日屆滿。

單位編號	上海市房地產權證編號	建築面積 (平方米)
602	滬房地閔字(2003)第051022號	244.21
1003	滬房地閔字(2003)第051009號	148.17
1103	滬房地閔字(2003)第051008號	148.17
總計：		540.55

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應土地使用權。
- ii. 上述租賃協議未有登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力，惟 貴集團須承受因沒有進行有關登記而遭有關機關處罰之風險。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
4. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展 中心 C座801及802室	該物業由一幢30層辦公室大樓中兩個建築面積合共約為270平方米的辦公室單位組成。 該物業於二零零二年竣工。 該物業乃根據多份上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿，作辦公室用途。	物業已租予多名租戶，月租合共人民幣23,700.6元，租期分別將於二零一零年九月三十日及二零零九年十二月三十一日屆滿。	4,750,000元 (貴集團應佔 70.0%權益： 人民幣 3,325,000元)

附註：

- (a) 根據以下日期為二零零二年九月九日之上海市房地產權證，該建築面積合共約269.72平方米之物業由 貴集團擁有70.0%權益的公司上海光大置業發展有限公司持有，作辦公室用途，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿。

單位編號	上海市房地產權證編號	建築面積 (平方米)
801	滬房地市字(2002)第008993號	130.20
802	滬房地市字(2002)第008994號	139.52
總計：		269.72

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。
 - ii. 上述租賃協議未有登記。根據相關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力，惟 貴集團須承受因沒有進行有關登記而遭有關機關處罰之風險。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期 B5座會所之 多個首層零售 店舖	該物業由B5座會所之兩個未售首層零售店舖組成，建築面積合共約為935平方米。 該物業於二零零一年竣工。 該物業根據一份國有土地使用證持有，作住宅用途於二零六九年九月二十九日屆滿；作其他用途於二零四九年九月二十九日屆滿。	物業已租予多名租戶，月租合共人民幣94,734元，租期各有不同，最遲於二零一二年九月三十日屆滿。	21,500,000元 (貴集團應佔70.0%權益： 人民幣15,050,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司，作綜合用途。

國有土地使用證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(1999)字第特204號	一九九九年十月十五日	43,541.00	住宅：二零六九年九月二十九日 其他：二零四九年九月二十九日
	總計：	<u>43,541.00</u>	

- (b) 根據日期為二零零七年十月三十日之廣州市房地產權屬證明書06登記字01149784號及日期為二零零六年十二月十九日之06登記字01143929號，該物業所在之B5座(建築面積約9,489.11平方米)由 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司持有作綜合用途，土地使用年期由一九九九年九月二十九日起，為期40年及50年。

- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已悉數支付所佔用土地之土地出讓金。就上文附註(b)所述該物業未售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。
- ii. 貴集團提供之租賃協議已登記，屬合法、有效、可予執行及於租賃期內對雙方均具約束力。

第二類-貴集團於中國持有作銷售或佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
6. 中國 北京市 西城區 平安里西大街 28號 光大國際中心 1號樓餘下未出 售部份	<p data-bbox="533 434 831 634">該物業由光大國際中心(「發展項目」)1號樓餘下未出售辦公室單位(建築面積合共約為22,136平方米)及400個地下停車位組成。</p> <p data-bbox="533 676 831 946">光大國際中心1號樓(佔用面積約為7,359平方米之土地(「土地」), 建築面積約為66,381平方米)為一幢20層高之辦公室大樓(並無4樓、13樓及14樓樓層)另加四層地下停車場。</p> <p data-bbox="533 989 831 1049">該物業於二零零七年竣工。</p> <p data-bbox="533 1091 831 1259">土地根據一份國有土地使用證持有, 土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿, 作辦公室及停車場用途。</p>	<p data-bbox="874 434 1094 597">該物業20層全層(建築面積約為2,309平方米)由貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="874 640 1094 772">該物業19層全層(建築面積約為2,355平方米)暫時改用作展示廳。</p> <p data-bbox="874 815 1094 874">該物業餘下部份目前空置。</p>	<p data-bbox="1182 434 1361 459">824,000,000元</p> <p data-bbox="1182 502 1361 634">(貴集團應佔70.0%權益: 人民幣576,800,000元)</p>

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十月三十一日之國有土地使用證京西國用(2005出)第20267號，土地(面積約為7,358.65平方米)之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司北京中京藝苑房地產開發有限責任公司作辦公室及停車場用途，土地使用年期將於二零五四年三月六日屆滿。
- (b) 根據日期為二零零八年九月十日之房屋所有權證X京房權證西股字第010671號，該物業位處之平安里西大街26、28及30號之3幢樓宇(建築面積約136,207.78平方米)由 貴集團擁有70.0%權益之公司北京中京藝苑房地產開發有限責任公司持有。
- (c) 該物業20層全層由 貴集團佔用作辦公室。吾等認為於估值日期該作自用之物業部份之市值合共為人民幣83,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣58,100,000元)。有關價值已計入資本值。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未出售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。就該物業已訂約出售之部份而言，在未得買家批准或終止相關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份。
 - ii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人事先批准：

已按揭物業	產權負擔 編號	文據日期	貸方
1樓、2樓的部份以及 3至5樓、10樓、11樓 的全層的土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008)第2號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行
12樓、16樓、19樓及 20樓的土地使用權及 房屋所有權	渤京分抵 (2008)第1號	二零零八年 九月二十七日	渤海銀行 北京分行

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
7. 中國 上海市 徐匯區 漕寶路70號 光大國際會展 中心 C座701及702室	該物業由一幢30層高辦公室大樓中之兩個辦公室單位(建築面積合共約為270平方米)組成。 該物業於二零零二年竣工。 該物業根據多份上海市房地產權證持有，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿，作辦公室用途。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室。	4,750,000元 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣3,325,000元)

附註：

- (a) 根據下列日期為二零零二年九月九日的上海市房地產權證，該建築面積合共約為269.72平方米之物業由貴集團擁有70.0%權益之公司上海光大置業發展有限公司持有，土地使用年期將於二零四二年九月三日屆滿，作辦公室用途。

單位編號	上海市房地產權證編號	建築面積 (平方米)
701	滬房地市字(2002)第008991號	130.20
702	滬房地市字(2002)第008992號	139.52
	總計：	<u>269.72</u>

- (b) 吾等獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之房屋所有權及相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
8. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園B期 B5座會所2樓及 4樓 多個辦公室 單位	該物業由B5座會所2樓及4樓部份多個未售辦公室單位組成，建築面積合共約為1,687平方米。 該物業於二零零一年竣工。 該物業之土地使用權根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途之土地使用年期於二零零六年九月二十九日屆滿；作其他用途之土地使用年期分別於二零零四年九月二十九日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	13,300,000元 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣9,310,000元)

附註：

- (a) 根據下列國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司作綜合用途。

國有土地使用證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(1999)字第特204號	一九九九年十月十五日	43,541.00	住宅：二零零六年九月二十九日 其他：二零零四年九月二十九日
	總計：	<u>43,541.00</u>	

- (b) 根據下列廣州市房地產權屬證明書，該物業所在之兩幢大樓(建築面積約9,489.11平方米)由 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司持有，作綜合及住宅用途。

座號	廣州市房地產 權屬證明書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途/年期
榕景路 83-89號第B5	06登記字 01149784號	二零零七年 十月三十日	9,032.57	綜合：自一九九九年 九月二十九日起 計40年及50年
榕景路 91號第B5	06登記字 01143929號	二零零六年 十二月十九日	456.54	綜合：自一九九九年 九月二十九日起 計40年
總計：			9,489.11	

- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已就佔用之土地悉數支付土地出讓金。就上文附註(b)所述該物業之未出售部份而言，貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
			無商業價值
9. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 北京 光大花園之會 所及多個停車 位	<p>該物業由一座建築面積約為4,772平方米的五層會所及444個停車位組成。</p> <p>該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，最遲於二零七零年八月八日屆滿，作住宅及停車場用途。</p>	<p>該物業建築面積合共約為3,890平方米之部份目前已租予多名租戶，月租合共為人民幣97,802元，租期各有不同，最遲於二零一四年二月四日屆滿。</p> <p>該物業之餘下部份目前空置。</p>	

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司中國光大房地產開發有限公司。

國有土地使用 證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
京海國用(1999出)字 第1155號	二零零一年 二月七日	14,455.17	住宅：二零六九年八月八日
京海國用(2000出)字 第1402號	二零零零年 十月十九日	14,744.30	住宅：二零七零年八月八日 停車場：二零五零年八月八日
總計：		<u>29,199.47</u>	

- (b) 吾等已獲 貴集團告知， 貴集團並無獲得該物業的任何房屋所有權證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團取得該物業的一切房屋所有權證，則該物業於估值日期的資本值將合共為人民幣109,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣76,300,000元)。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就該土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權(已出售部份之土地除外)，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。

- ii. 就已落成但未出售之該物業之停車位而言，自業權登記起，貴集團依法有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之房屋所有權及相應之土地使用權。
- iii. 就未出售之該物業之會所而言，貴集團依法擁有其建設工程及相應之土地使用權，且有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置建設工程及相應之土地使用權。如貴集團所確認，會所正在營運，貴集團須於取得建設工程竣工驗收報告後申請業權登記。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 部份 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 部份 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
10. 中國 北京市 海淀區 萬柳中路 光大水墨風景 之多個停車位	該物業包括於水墨風景之327個地下停車位。 該物業於二零零五年竣工。 該物業根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七三年七月五日屆滿，作配套設施用途於二零四三年七月五日屆滿及作地下停車場用途於二零五三年七月五日屆滿。	該物業目前由貴集團經營作為停車場。	49,100,000元 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣34,370,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年二月十八日之國有土地使用證京海國用(2003出)字第2534號，該物業所在之發展項目部份(土地面積約32,550.08平方米)之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司中國光大房地產開發有限公司，作為住宅用途將於二零七三年七月五日屆滿，作為配套設施用途將於二零四三年七月五日屆滿及作為地下停車場用途將於二零五三年七月五日屆滿。
- (b) 根據日期為二零零五年八月四日之房屋所有權證京房權證海涉字第0038031號，該物業(建築面積約90,606.87平方米)及該物業所位處之地下停車場之房屋所有權由 貴集團擁有70.0%權益之公司中國光大房地產開發有限公司持有。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未售停車位而言，貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
11. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 光大名築之會 所及 多個停車位	<p>該物業包括於光大名築(「發展項目」)一座建築面積約為2,241平方米的兩層會所及338個停車位。</p> <p>該物業於二零零四年竣工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七一年八月二十七日屆滿，作配套設施用途於二零四二年八月十七日屆滿及作地下停車場用途於二零五二年八月十七日屆滿。</p>	該物業目前空置。	80,900,000元 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣56,630,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零三年三月二十日之國有土地使用證京朝國用(2002出)字第0281號，該物業所在之發展項目部份(土地面積約36,650.86平方米)之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司北京光大房地產開發有限公司，作為住宅用途將於二零七一年八月二十七日屆滿，作為配套設施用途將於二零四二年八月十七日屆滿及作為地下停車場用途將於二零五二年八月十七日屆滿。
- (b) 根據房屋所有權證京房權證朝其04字第00915號，該物業(建築面積約108,891.5平方米)及該物業所位處之地下停車場之房屋所有權由 貴集團擁有70.0%權益之公司北京光大房地產開發有限公司持有。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未售會所及停車位而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
12. 中國 北京市 海淀區 學院南路 學院派未出售 部份	該物業由學院派全部未 出售部份(「發展項目」)組 成，其中包括多個建築 面積合共約為7,114平方 米之住宅單位、多個建 築面積合共約為20,712平 方米之零售店舖、多個 建築面積合共約為30,480 平方米之辦公室單位及 513個停車位。	該物業目前空置。	1,490,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 1,043,000,000元)
	發展項目佔用面積約為 14,151平方米之土地(「土 地」)，已開發為建築面 積合共約為120,307平方 米之綜合開發項目。		
	該物業已於二零零九年 竣工。		
	土地根據一份國有土地 使用證持有，土地使用 年期各有不同，作零售 及地下零售用途之屆滿 日期為二零四四年八 月三十日，作辦公室及 地下停車場用途之屆滿 日期為二零五四年八月 三十日及作住宅及公寓 用途之屆滿日期為二零 七四年八月三十日。		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年九月二十日之國有土地使用權出讓合同京地出合字(2004)第1302號，一幅土地面積合共約12,150平方米之土地已訂約授予 貴集團擁有70.0%權益之公司北京中順超科房地產開發有限公司，代價為人民幣104,415,500元，用作零售之土地使用年期為40年，用作住宅及公寓之土地使用年期為70年，用作辦公室及地下停車位之土地使用年期為50年。

- (b) 根據日期為二零零五年十一月二十四日之國有土地使用證京海國用(2005出)第3553號，該土地面積約14,150.51平方米之物業之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司北京中順超科房地產開發有限公司，土地使用年期各有不同，作為零售及地下零售用途於二零四四年八月三十日屆滿，作為辦公室及地下停車場用途於二零五四年八月三十日屆滿，以及作為住宅及公寓用途於二零七四年八月三十日屆滿。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團將向新華書店交付該物業之部份(包括建築面積約9,824.74平方米之辦公室單位)。吾等已將該等部份之價值計入資本值。該等部份於估值日期之資本值合共為人民幣204,000,000元。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 該物業之已落成及未出售部份將自業權登記起歸 貴集團所有；而在進行該登記方面不存在實質性法律障礙。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份之房屋所有權及相應之土地使用權。就該物業已落成及已訂約出售之部份而言，在未經買家批准或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份。
- (e) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 有 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值 (人民幣)
13. 中國 廣東省 廣州市海珠區 光大花園A期 至E期之未出售 部份	<p>該物業包括多個建築面積合共約為1,545平方米之住宅單位、多個建築面積合共約為10,218平方米之零售店舖及755個地下停車位。</p> <p>該物業於二零零二年至二零零七年間竣工。</p> <p>該物業之土地使用權根據多份國有土地使用證持有，屆滿年期各有不同，作住宅用途分別於二零零二年一月三十日、二零零四年五月一日及二零零五年十一月十一日起為期70年，作零售、旅遊及娛樂用途於二零零二年一月三十日起為期40年以及作其他用途於二零零二年一月三十日起為期50年。</p>	該物業目前空置。	321,000,000元 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣224,700,000元)

附註：

- (a) 根據下列國有土地使用證，土地使用權(土地面積約199,091.73平方米)已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司，土地使用年期各有不同。

國有土地使用證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(2002)字第特018號	二零零二年二月二十六日	26,476.65	住宅：70年 零售、旅遊及娛樂：40年 其他部份：50年 自二零零二年一月三十日起
穗府國用(2002)字第特019號	二零零二年二月二十六日	61,167.08	住宅：70年 零售、旅遊及娛樂：40年 其他部份：50年 自二零零二年一月三十日起
穗府國用(2004)字第82號	二零零四年五月九日	21,112	住宅：70年 自二零零四年五月一日起
穗國用(2005)第291號	二零零五年十一月二十八日	90,336	住宅：70年 自二零零五年十一月十一日起
	總計：	<u>199,091.73</u>	

- (b) 根據下列廣州市房地產權屬證明書，下列該物業所在之發展項目(建築面積合共約400,163.1635平方米)由 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司持有作不同用途。

廣州市房地產 權屬證明書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途/年期
03登記字156990號	二零零四年 一月七日	21,254.89	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年
03登記字30210號	二零零三年 四月二十八日	7,079.09	住宅：由一九九九年 九月二十九日起計70年 其他部份：由一九九九年 九月二十九日起計50年或40年
03登記字30220號	二零零三年 四月二十八日	18,236.78	綜合：由一九九九年 九月二十九日起計70年
徵審字02 登記99841號	二零零二年 八月二十六日	11,725.4923	住宅：由二零零零年 七月三十日起計70年 其他部份：由二零零零年 七月三十日起計50年
03登記字142390號	二零零三年 十月三十一日	40,287.79	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年 其他部份：由二零零零年 七月三十日起計50年或40年
08登記01804410號	二零零八年 九月十八日	33,705.6406	住宅：由二零零五年 十一月十一日起計40年或70年
08登記01804403號	二零零八年 九月十八日	46,446.3321	住宅：由二零零五年 十一月十一日起計40年或70年
08登記01804402號	二零零八年 九月十八日	45,565.1082	住宅：由二零零五年 十一月十一日起計40年或50年
03登記字156990號	二零零四年 一月七日	21,254.89	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年
06登記字01149784號	二零零七年 十月三十日	9,032.57	綜合：由一九九九年 九月二十九日起計40年或50年
03登記字142390號	二零零三年 十月三十一日	40,287.79	綜合：由二零零零年 七月三十日起計70年 其他部份：由二零零零年 七月三十日起計50年或40年
06登記字1005966號	二零零六年 一月二十七日	78,986.86	綜合：由二零零二年一月三十日起計 40年、50年或70年
09登記01804428號	二零零九年 六月二十三日	26,299.9303	—
	總計：	<u>400,163.1635</u>	

- (c) 吾等獲 貴集團告知，建築面積合共約223.3976平方米之3個住宅單位已訂約出售，代價為人民幣1,360,141元。有關價值已計入資本值。

- (d) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 就上文附註(b)所述該物業之未出售部份而言，貴集團依法擁有房屋所有權及其相應之土地使用權，並依法有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置房屋所有權及相應之土地使用權。就已訂約出售之該物業之部份而言，在未經買家同意或終止有關買賣協議前，貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。就停車位之暫緩徵收土地出讓金而言，貴集團可能須於轉讓土地使用權時遵照有關機關規定支付土地使用權出讓金。
 - ii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人事先批准：

已按揭廣州市

房地產權屬證明書	產權負擔編號	文據日期	貸方
08登記01804403號	(2009)年天抵字	二零零九年	中國建設銀行
08登記01804402號	第15號	五月二十五日	廣州天河支行

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園 K期南區之 未出售部份	該物業包括廣州光大花園南區K期之未出售部份(J期及K期南區及K期北區統稱為「發展項目」)，其中包括多個建築面積合共約為519平方米之住宅單位。	該物業目前空置。	8,300,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 5,810,000元)
	吾等獲告知，發展項目佔用面積約為129,499平方米之土地(「土地」)，將開發為建築面積合共約為363,661平方米之綜合發展項目，其中包括多個建築面積合共約為288,264平方米之住宅單位、多個建築面積合共約為2,950平方米之零售店舖及1,340個地下停車位。		
	該物業於二零零九年竣工。		
	土地根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作為住宅用途為70年，作為零售、旅遊及娛樂用途為40年以及作為其他用途為50年，均由二零零五年一月二十日起計。		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年一月二十四日之國有土地使用證穗國用(2004)第368號，該物業所位處之土地(土地面積約23,073平方米)之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司作住宅用途，土地使用年期自二零零五年一月二十日起為期70年。
- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
 - ii. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權(不包括已出售土地部份)，並有權於土地使用年期內佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - iii. 就超出規劃批文之建設面積而言，貴集團於申請業權登記前，須按法例所規管之差額而支付配套設施建設費以及相關費用及稅項。
 - iv. 該物業已竣工及未出售部份將自業權登記起歸 貴集團所有，且於獲取有關登記方面並無實質性法律障礙。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業該部份之房屋所有權及相應土地使用權。就已竣工及訂約出售之該物業之部份而言，在未取得買家批准或終止有關買賣協議前，貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。
 - v. 該物業之下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭該等部份須獲抵押權人事先批准：

已按揭相應

國有土地使用證	產權負擔編號	文據日期	貸方
穗國用(2004) 第368號	GDY477640120080001	二零零八年 一月十日	中國銀行廣州 海珠支行

(c) 主要證書／批文概要載列如下：

- | | | |
|-------|-------------|---|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 有 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

第三類-貴集團於中國持有作發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 光大花園 J期及K期北區	該物業由整個廣州光大花園J期及K期北區(J期及K期南區及K期北區統稱為「發展項目」)組成。於落成後，該物業將包括建築面積合共約251,153平方米之多個住宅單位、建築面積合共約2,950平方米之多個零售店舖以及1,340個地下停車位。	該物業目前開發中。	2,380,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 1,666,000,000元)
	吾等獲告知，發展項目佔用面積約129,499平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為363,661平方米之綜合發展項目，包括建築面積合共約288,264平方米之多個住宅單位、建築面積合共約2,950平方米之多個零售店舖以及1,340個地下停車位。		
	吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣1,331,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣570,000,000元。		
	吾等獲告知，該物業將於二零零九年至二零一零年間分期落成。		
	土地根據多份國有土地使用證持有作住宅用途，土地使用年期各有不同，分別自二零零四年五月一日、二零零五年十一月十一日及二零零九年一月十六日起計為期70年。		

附註：

- (a) 根據下列國有土地使用證，該物業所在之土地(土地面積約154,406平方米)之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州市光大花園房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
穗府國用(2004)字第83號	二零零四年五月九日	24,718	住宅：自二零零四年五月一日起計70年
穗國用(2005)第291號	二零零五年十一月二十八日	90,336	住宅：自二零零五年十一月十一日起計70年
穗府國用(2009)第01100002號	二零零九年一月二十日	39,352	住宅：自二零零九年一月十六日起計70年
總計：		154,406	

- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣4,020,000,000元。吾等獲 貴集團告知，該物業建築面積合共約為76,893.41平方米之部份已訂約出售，代價為人民幣916,422,069元。吾等已將該等部份之價值計入總開發值。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
- ii. 除該物業之已出售部份所佔用之土地外，貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- iii. 有關建設工程及相應之土地使用權由 貴集團依法擁有。然而，就已訂約出售之部份而言，在未得買方批准或終止有關買賣協議前，貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。就其他開發中及未出售部份而言，貴集團依法擁有房屋所有權及相應土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、預售或以其他方式處置該物業之該部份。
- iv. 該物業之下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭該等部份須獲抵押權人事先批准：

已按揭相應 國有土地使用證	產權負擔編號	文據日期	貸方
穗府國用 (2004)第83號	GDY477640120080023	二零零八年 十二月二十二日	中國銀行廣州 海珠支行
穗國用 (2005)第291號	GDY477640120080002	二零零八年 一月十日	中國銀行廣州 海珠支行

- (d) 主要證書/批文概要載列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建築工程施工許可證	部份
(vi) 預售許可證	部份
(vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
16. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道北 光大都會項目	<p data-bbox="531 374 834 431">該物業由整個都會項目 (「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="531 476 834 853">發展項目佔用面積約 43,288平方米之土地(「土 地」)，將發展為一項建 築面積合共約為214,523 平方米之綜合發展項 目，包括建築面積合共 約66,420平方米之多個住 宅單位、建築面積合共 約81,651平方米之多個零 售店舖以及951個地下停 車位。</p> <p data-bbox="531 898 834 1129">吾等獲告知，完成該物 業之估計開發成本約為 人民幣1,077,000,000元(不 包括市場營銷、融資以 及其他間接成本)，而已 產生建築成本總額約為 人民幣318,000,000元。</p> <p data-bbox="531 1174 834 1232">吾等獲告知，發展項目 將於二零一零年落成。</p> <p data-bbox="531 1276 834 1442">土地根據一份國有土地 使用證持有作住宅用 途，土地使用年期自二 零零五年十月十八日起 計為期70年。</p>	該物業目前開發 中。	1,860,000,000元 (貴集團 應佔70.0%權益： 人民幣 1,302,000,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年八月三十一日之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)第326號，發展項目所在之土地(土地面積合共約43,420平方米)之土地使用權已訂約授予廣州第十一橡膠廠及廣州市華莎房地產開發有限公司作零售及住宅用途，代價為人民幣51,675,916元。
- (b) 根據日期為二零零五年六月二十八日之國有土地使用權出讓補充合同穗國地出合(2004)第326號的變更協議之一號，上文附註(a)所述土地之代價調整為人民幣45,156,916元，原因為交付教育建築設施。
- (c) 根據日期為二零零六年五月八日之國有土地使用權出讓補充合同穗國地出合(2004)第326號的變更協議之二號，上文附註(a)所述土地之代價調整為人民幣38,278,814元。
- (d) 根據日期為二零零八年一月十五日之國有土地使用證穗府國用(2007)第01000030號，面積約為43,288平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司廣州光大置業有限公司，土地使用年期各有不同，作住宅用途之屆滿日期為二零七五年十月十七日。
- (e) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣3,930,000,000元。
- (f) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(d)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。
- ii. 貴集團依法擁有有關建設工程及相應之土地使用權。 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用或以其他方式處置建設工程及相應之土地使用權。
- iii. 該物業下列部份受按揭限制，轉讓、租賃及按揭有關部份須得到抵押權人事先批准：

已按揭相應

國有土地

使用證	產權負擔編號	文據日期	貸方
穗府國用(2007) 第1000030號	工行工業支行 2008年抵字 第0112號	二零零八年 九月十八日	中國工商銀行 廣州市工業大道 支行

- (g) 主要證書／批文概要載列如下：

- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
17. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城	<p data-bbox="528 374 836 463">該物業由錦綉城整個開發中部份(「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="528 512 836 885">發展項目佔用面積約87,062平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為244,986平方米之住宅發展項目，包括建築面積合共約186,814平方米之多個住宅單位、建築面積合共約13,543平方米之多個零售店舖以及1,116個停車位。</p> <p data-bbox="528 934 836 1166">吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣512,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣229,000,000元。</p> <p data-bbox="528 1215 836 1272">吾等獲告知，發展項目將於二零一零年落成。</p> <p data-bbox="528 1321 836 1547">土地根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七八年二月三日屆滿，作零售用途於二零四八年二月三日屆滿。</p>	吾等獲 貴集團告知，該物業之部份目前開發中，餘下部份則空置。	573,000,000元 (貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 401,100,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零八年十一月七日之國有土地使用權出讓合同GF-2008-2601，面積約87,062.43平方米之土地(構成佔用土地面積約134,391.681平方米之多幅土地之一部份)已訂約授予 貴集團擁有70.0%權益的公司呼和浩特市榮城房地產開發有限公司作住宅及零售用途，總代價為人民幣163,241,189元。

- (b) 根據下列國有土地使用證，土地面積合共約87,062.40平方米之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益的公司呼和浩特市榮城房地產開發有限公司，作不同用途。

國有土地使用

證編號	發出日期	土地面積 (平方米)	用途/年期
呼國用(2009) 第00020號	二零零九年 三月十日	44,043.69	住宅：二零零八年二月三日
呼國用(2009) 第00019號	二零零九年 三月十日	43,018.71	住宅：由二零零八年二月四日起 計70年 零售：由二零零八年二月四日起 計40年

總計： 87,062.40

- (c) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣1,050,000,000元。吾等獲 貴集團告知，該物業建築面積合共約81,498平方米之部份已訂約出售，代價為人民幣297,977,890元。吾等已將該等部份之價值計入總開發值。

- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。除物業之已出售部份所佔用之土地外， 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- ii. 有關建設工程及相應之土地使用權由 貴集團依法擁有。然而，就已訂約出售之部份而言，在未得買家批准或終止有關買賣協議前， 貴集團無權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之該部份。就其他開發中及未出售部份而言， 貴集團依法擁有房屋所有權及相應土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、預售或以其他方式處置該物業之該部份。

- (e) 主要證書/批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	國有土地使用證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	部份
(v)	建築工程施工許可證	部份
(vi)	預售許可證	部份
(vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
18. 中國 北京市 昌平區 沙河鎮 上湖	<p data-bbox="528 374 826 434">該物業由整個上湖(「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="528 476 826 746">發展項目佔用面積約285,338平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為199,977平方米之低層住宅發展項目，包括建築面積合共約192,088平方米之多個住宅單位。</p> <p data-bbox="528 789 826 1027">吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣1,228,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)，而已產生建築成本總額約為人民幣84,000,000元。</p> <p data-bbox="528 1070 826 1166">吾等獲告知，該物業將於二零一零年至二零一一年間分期落成。</p> <p data-bbox="528 1208 826 1442">土地根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作零售用途於二零四四年七月十五日屆滿，作住宅用途於二零七四年七月十五日屆滿。</p>	部份該物業目前開發中，餘下部份則空置。	1,610,000,000元 (貴集團 應佔63.0% 權益：人民幣 1,014,300,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年一月二十八日之下列國有土地使用證，面積合共約285,338.33平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團擁有63.0%權益之公司北京華世柏利房地產開發有限公司，作零售用途之土地使用年期之屆滿日期為二零四四年七月十五日，作住宅用途之土地使用年期之屆滿日期為二零七四年七月十五日。

國有土地使用證編號	土地面積 (平方米)
京昌國用(2005出)第008號	140,329.56
京昌國用(2005出)第009號	145,008.77
	總計： 285,338.33

- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣4,030,000,000元。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。由於規劃調整，貴集團可能須支付補充土地出讓金。貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。
 - ii. 貴集團依法擁有有關建設工程及相應之土地使用權。貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用或以其他方式處置建設工程及相應之土地使用權。
 - iii. 貴集團取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則可能被有關當局徵收土地閒置費或無償收回土地使用權。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	部份
(v) 建築工程施工許可證	部份
(vi) 預售許可證	不適用
(vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
19. 中國 北京市 朝陽區 北京通惠河項 目之預留用地	<p data-bbox="528 357 836 449">該物業由整個北京通惠河項目(「發展項目」)組成。</p> <p data-bbox="528 485 836 804">發展項目佔用面積約10,096平方米之土地(「土地」)，將發展為一項建築面積合共約為91,883平方米之住宅發展項目，包括建築面積合共約56,069平方米之多個住宅單位、建築面積合共約12,754平方米之多個零售店舖以及450個停車位。</p> <p data-bbox="528 840 836 995">吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣380,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)。</p> <p data-bbox="528 1032 836 1087">吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。</p> <p data-bbox="528 1123 836 1442">土地根據一份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作住宅用途於二零七三年十二月二十九日屆滿，作附屬用途於二零四三年十二月二十九日屆滿，作停車場用途於二零五三年十二月二十九日屆滿。</p>	該物業目前空置。	1,210,000,000元 (貴集團 應佔31.15% 權益：人民幣 376,915,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年一月十三日之國有土地使用證京朝國用(2005出)第0733號，土地中面積約10,096.12平方米之一部份之土地使用權已授予 貴集團擁有31.15%權益之公司北京通惠房地產開發有限責任公司，土地使用年期各有不同，作住宅用途之屆滿日期為二零七三年十二月二十九日，作附屬用途之屆滿日期為二零四三年十二月二十九日，作停車場用途之屆滿日期為二零五三年十二月二十九日。
- (b) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣2,240,000,000元。

- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 由於房屋拆卸， 貴集團延遲開展建設工程。倘拆卸工程被有關地方當局界定為必須進行之前期工程， 貴集團將不會承受被徵收土地閒置費或被無償收回土地使用權之風險。
- (d) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
20. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園 之部份預留 用地	<p>該物業由面積約343,678平方米的土地組成，佔用桂林生態家園(「發展項目」)之部份用地。於落成後，該物業將發展為一個住宅發展項目，建築面積合共約為81,603平方米，包括建築面積合共約為60,727平方米之多個低層住宅單位及建築面積合共約為20,875平方米之多個零售店舖。</p> <p>發展項目所佔土地面積合共為724,396平方米(「土地」)，將發展為一個住宅發展項目，建築面積合共約172,000平方米，包括建築面積約128,000平方米之多個住宅單位及建築面積約44,000平方米之多個零售店舖。</p> <p>吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣251,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)。</p> <p>吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證持有，土地使用年期各有不同，作零售用途於二零四五年十月十四日屆滿，作住宅用途於二零七五年十月十四日屆滿。</p>	該物業目前空置。	255,000,000元 (貴集團 應佔46.06% 權益：人民幣 117,453,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十一月十五日之國有土地使用權出讓合同(2005)第2324號，一幅土地面積合共約724,395.515平方米之土地(包括500,207.515平方米作住宅用途及224,188平方米作零售用途)已訂約授予 貴集團擁有46.06%權益之公司廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司，總代價為人民幣37,089,050.37元。
- (b) 根據日期為二零零六年五月二十五日之下列國有土地使用證，土地中面積合共約343,678.009平方米之一部份之土地使用權已授予 貴集團擁有46.06%權益之公司廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司。

國有土地使用證編號	土地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
桂市國用(2006)第000333號	112,096.980	零售：二零四五年十月十四日
桂市國用(2006)第000334號	112,091.020	零售：二零四五年十月十四日
桂市國用(2006)第000335號	119,490.009	住宅：二零七五年十月十四日

總計：343,678.009

- (c) 吾等獲 貴集團告知，除上文附註(a)所述部份外， 貴集團尚未取得土地其餘部份，即第25號物業附註(a)所述土地面積約380,718平方米。
- (d) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣742,000,000元。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權。在該土地並無被有關當局確定為閒置土地之情況下， 貴集團有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 上文附註(a)所述之國有土地使用權出讓合同屬合法、有效及對雙方均具約束力。 貴集團根據該合同取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則可能被有關當局徵收土地閒置費或無償收回土地使用權。
- (f) 主要證書/批文概要載列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
21. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 錦綉城二期之 預留用地	該物業由整個錦綉城二期(「發展項目」)組成。	該物業目前空置。	312,000,000元
	該物業將發展為一個住宅發展項目，容積率約為2.2。		(貴集團 應佔70.0% 權益：人民幣 218,400,000元)
	於落成後，土地面積合共84,880平方米之發展項目(「土地」)將發展為建築面積約184,900平方米之多個住宅單位及350個地下停車位。		
	吾等獲告知，完成該物業之估計開發成本約為人民幣468,000,000元(不包括市場營銷、融資以及其他間接成本)		
	吾等獲告知，該物業將於二零一一年落成。		
	土地根據一份國有土地使用證持有作住宅用途，土地使用年期將於二零七八年二月三日屆滿。		

附註：

- (a) 根據日期為二零零八年十一月七日之國有土地使用權出讓合同GF-2008-2601，一幅面積約84,879.94平方米之土地(其組成多幅佔地約119,670.037平方米之土地之一部份)已訂約授予 貴集團擁有70.0%權益之公司呼和浩特市景輝房地產開發有限責任公司作住宅用途，總代價為人民幣155,838,725元。
- (b) 根據日期為二零零九年三月十日之國有土地使用證呼國用(2009)第00018號，土地面積約84,879.98平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團擁有70.0%權益之公司呼和浩特市景輝房地產開發有限責任公司作住宅用途，土地使用年期將於二零七八年二月三日屆滿。
- (c) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣975,000,000元。

(d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。

(e) 主要證書／批文概要載列如下：

(i)	國有土地使用權出讓合同	有
(ii)	國有土地使用證	有
(iii)	建設用地規劃許可證	有
(iv)	建設工程規劃許可證	不適用
(v)	建築工程施工許可證	不適用
(vi)	預售許可證	不適用
(vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
22. 中國 山東省 青島市 嶗山區 香港東路466號 青島項目之預 留用地	<p data-bbox="528 374 836 470">該物業由一幅面積約 66,667平方米的土地(「土 地」)組成。</p> <p data-bbox="528 512 836 923">吾等獲 貴集團告知，該 物業將發展為一個綜合 發展項目，可出售建築 面積合共約為26,667平方 米，包括可出售建築面 積約10,167平方米之多個 公寓單位、可出售建築 面積約15,000平方米之多 間低層住宅單位、可出 售建築面積約1,500平方 米之多個零售店舖及50 個地下停車位。</p> <p data-bbox="528 966 836 1093">土地根據一份房地產 權證持有作綜合用途， 土地使用年期將於二零 四六年十二月一日屆滿。</p>	該物業目前空置。	314,000,000元 (貴集團 應佔49.0% 權益：人民幣 153,860,000元)

附註：

- (a) 根據日期為二零零七年二月十四日之房地產權證青房地權市字第20072000號，面積約66,666.6平方米之土地之土地使用權已授予 貴集團擁有49.0%權益之公司青島頤景房地產開發有限公司作綜合用途，屆滿日期為二零四六年十二月一日。
- (b) 據 貴集團表示，在日期為二零零九年六月二十五日標題為「須予披露及獲豁免關連交易解除合作協議」之公告中，載有(其中包括)以下資料：
- i. 於二零零九年六月二十四日，貴集團間接擁有70%之附屬公司北京光大房地產開發有限公司(「北京光大房地產」)與青島崇杰集團有限公司(「青島崇杰」)和吳祖華先生訂立解除協議，據此，解除協議之訂約方同意解除日期為二零零七年八月二日之合作協議。此外，北京光大房地產和青島崇杰同意訂立獨立協議解決因終止合作協議引致之事宜(「和解協議」)。
 - ii. 於同日，北京光大房地產與青島崇杰、青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)及Yuan Jie女士訂立和解協議，據此(i)青島頤景同意向北京光大房地產償還未償還股東貸款人民幣165,310,000元、違約罰款人民幣5,000,000元及資金佔用費人民幣27,000,000元，合共為人民幣197,310,000元

(結欠款項)；及(ii)於全數償還結欠款項後，北京光大房地產同意於償還後10日內將青島頤景70%註冊資本轉讓予青島崇杰，代價為人民幣7,000,000元。

- (c) 據貴集團表示，上文附註(b)所述之交易於估值日期並未完成，因此，該物業仍為貴集團之資產。貴集團現時並無發展該物業之即時計劃，開發時間表將由買方於交易後決定。
- (d) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣598,000,000元。
- (e) 吾等獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團依法擁有上文附註(a)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- ii. 貴集團並無提供建設工程施工之證明文件。貴集團根據合同取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則有關當局可能徵收土地閒置費或可能無償收回土地使用權。
- (f) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 房地產業權證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
23. 中國 廣東省 惠州市 淡水鎮之預留 用地	<p>該物業包括多幅面積合共約為196,880平方米之土地(「土地」)。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業將發展為容積率約為1.50之住宅發展項目。</p> <p>於落成後，土地將發展為建築面積約295,320平方米之多個住宅單位及1,000個地下停車位。</p> <p>該地盤以多項國有土地使用證持有，土地使用年期於二零七九年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>373,000,000元</p> <p>(貴集團應佔63.0%權益：人民幣234,990,000元)</p>

附註：

- (a) 根據日期為二零零九年八月二十日之國有土地使用權出讓合同第441303-2009-000402號，發展項目所在之土地(土地面積合共約196,880平方米)之土地使用權已訂約授予 貴集團擁有63.0%權益之公司惠州市光大置業有限公司作住宅用途，代價為人民幣92,927,400元。
- (b) 下列國有土地使用證已於二零零九年十月二十日取得，該物業之土地使用權已於估值日期後授予 貴集團擁有63.0%權益之公司惠州市光大置業有限公司。

國有土地使用證編號	土地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
惠陽國用(2009)第0101111號	24,487	住宅：二零七九年八月三十日
惠陽國用(2009)第0101112號	172,393	住宅：二零七九年八月三十日
總計：	<u>196,880</u>	

- (c) 該物業於估值日期之總開發值合共為人民幣1,900,000,000元。

- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
 - ii. 貴集團依法擁有上文附註(b)所述該物業之土地使用權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- (e) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

第四類－貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
24. 中國 廣東省 廣州市 濱江路 廣州新都項目 之預留用地	該物業包括一幅面積約為7,263平方米之土地(「土地」)。 吾等獲 貴集團告知，該物業將發展為一項建築面積合共約63,780平方米之綜合發展項目。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零四年八月三十一日之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)第276號，土地面積合共約7,423平方米之土地之土地使用權已訂約授予 貴集團擁有63.0%權益之公司廣州新都房地產發展有限公司作住宅及幼稚園用途，代價為人民幣24,647,435元，自土地註冊日期起計，作住宅用途之土地使用年期為70年，作零售、旅遊、娛樂用途為40年，以及作綜合及其他用途為50年。
- (b) 根據國有土地使用權出讓補充合同穗國地出合(2004)第276號的變更協議之一號，上文附註(a)所述土地之代價已調整為人民幣23,277,503元。總建築面積已修訂為70,620平方米，包括6,776平方米用作零售、1,246平方米用作辦公室、38,000平方米用作住宅，以及24,598平方米用作其他配套設施。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述土地使用權出讓合同屬合法、有效及對雙方均具約束力。
 - ii. 貴集團並無提供建設工程施工文件。於 貴集團取得土地使用權後，倘未經有關人民政付批准而延遲建設工程施工，則有關當局可能徵收土地閒置費或可能無償收回土地使用權。
- (d) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團尚未取得該物業之國有土地使用證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期已取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣721,000,000元(貴集團應佔63.0%權益：人民幣454,230,000元)。
- (e) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用證 | 不適用 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
25. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園 之預留用地之 另一部份	該物業包括佔用桂林生態家園另一部份之土地(面積約380,718平方米)。「發展項目」。於落成後，該物業將發展為建築面積合共約90,397平方米之住宅發展項目，包括建築面積合共約67,273平方米之多個低層住宅單位及建築面積合共約23,125平方米之多個零售店舖。	該物業目前空置。	無商業價值
	所佔土地面積合共724,396平方米之發展項目(「土地」)將發展為一項可出售建築面積合共約172,000平方米之住宅發展項目，包括可出售建築面積約128,000平方米之多個住宅單位及可出售建築面積約44,000平方米之多個零售店舖。		

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年十一月十五日之國有土地使用權出讓合同(2005)第2324號，一個土地面積合共約724,395.515平方米之土地(包括500,207.515平方米作住宅用途及224,188平方米作零售用途)已訂約授予 貴集團擁有46.06%權益之公司廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司，總代價為人民幣37,089,050.37元。
- (b) 如上文第20號物業附註(a)所述，土地中土地面積合共約為343,678平方米之部份已取得國有土地使用證。
- (c) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金。
- ii. 上文附註(a)所述之國有土地使用權出讓合同屬合法、有效及對雙方均具約束力。 貴集團根據合同取得土地使用權後，倘未經有關人民政府批准而延遲建設工程施工，則有關當局可能徵收土地閒置費或可能無償收回土地使用權。
- (d) 吾等獲告知， 貴集團尚未取得該物業之國有土地使用證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期已取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣283,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣130,349,800元)。
- (e) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|-------|-------------|-----|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用證 | 不適用 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) | 預售許可證 | 不適用 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
26. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區之三幅 預留用地	<p>該物業包括面積合共約為240,972平方米之三幅土地(「土地」)。</p> <p>吾等獲 貴集團告知，該物業將發展為一項容積率約為2.2之住宅發展項目。</p> <p>於落成後，土地將發展為建築面積約530,138平方米之多個住宅單位及1,000個地下停車位。</p>	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據呼和浩特市土地收購儲備拍賣中心於二零零八年五月十三日公佈之資料，貴集團各擁有70.0%權益之公司呼和浩特市榮凱房地產開發有限公司、呼和浩特市榮恆房地產開發有限公司及呼和浩特市榮輝房地產開發有限公司已訂約獲授下列土地面積合共約240,972平方米之地塊，總代價為人民幣451,820,824元。

地塊	容積比率	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	用途/年期
濱河北路以北、 展東路以東 (200809號)	少於2.20	80,763.07	151,430,183	住宅：70年
濱河北路以北、 豐州路以東 (200810號)	少於2.20	85,633.09	160,561,454	住宅：70年
濱河北路以北、 豐州路以東 (200811號)	少於2.20	74,575.71	139,829,187	住宅：70年
	總計：	240,971.87	451,820,824	

- (b) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 倘 貴集團已就土地悉數支付土地出讓金，並與有關當局簽訂國有土地使用權出讓合同，則 貴集團在獲取該物業之土地使用權時不存在實質性法律障礙。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團尚未取得該物業之國有土地使用證。因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期已取得該物業全部國有土地使用證，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣734,000,000元(貴集團應佔70.0%權益：人民幣513,800,000元)。

第五類－貴集團於中國用作一級土地開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
27. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 桂陽路 桂林生態家園 內用作一級開 發之土地	該物業包括多幅土地面積約為5,037,137平方米之地塊。吾等獲 貴集團告知，其中2,989,350平方米將於完成基礎建設後可予開發。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據廣西農墾集團有限責任公司、廣西國有良豐農場、貴集團與北京市立元房地產開發有限責任公司訂立日期為二零零二年八月七日之合作協議，四名訂約方將組成一間項目公司廣西桂林生態家園開發建設有限公司(貴集團擁有其46.06%權益)，以開展土地面積約9,788,100平方米之房地產及旅遊發展項目。
- (b) 根據日期為二零零六年一月二十日之補充協議，上述訂約方同意合作發展項目之土地面積已修訂為5,961,000平方米。
- (c) 吾等獲 貴集團告知，貴集團已完成土地面積合共約923,862.688平方米之多幅地塊之一級開發，並成功轉讓土地。
- (d) 倘有關政府部門批准整項物業作一級開發，經計及開發將產生之成本後，於估值日期開發權利之資本值合共為人民幣47,400,000元。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上文附註(a)及(b)中所述之協議屬有效、對雙方均具合法約束力。
- (f) 由於 貴集團於估值日期尚未取得該物業之任何國有土地使用證，因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期取得該物業全部有效業權文件，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣1,160,000,000元(貴集團應佔46.06%權益：人民幣534,296,000元)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
28. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區及新城 區內用作一級 開發之土地	該物業包括沿二環路小 黑河北面四幅土地面積 約7,810,706平方米之土 地。吾等獲 貴集團告 知，其中5,987,086平方米 將於完成基礎建設後可 予開發。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零五年八月二十八日之合作協議，貴集團擁有56.0%權益之公司呼和浩特光大環城建設開發有限公司將開始對該物業(土地面積不少於8,400,000平方米)進行一級開發。於完成一級開發後，可予開發土地將不少於6,400,000平方米。
- (b) 根據日期為二零零六年十二月九日及二零零七年九月十二日之政府批文，該物業中土地面積約為1,561,991平方米之部份已獲批准進行補償及開發工程。
- (c) 吾等獲 貴集團告知，貴集團已完成五幅土地面積合共約589,336平方米之土地之一級開發，並已成功將土地轉讓。
- (d) 吾等獲告知，除上文附註(b)以外，該物業之餘下部份尚未獲批准進行補償及開發工程。倘該物業之所有部份均已獲有關政府部門批准進行一級開發，經計及開發將產生之成本後，於估值日期開發權利之資本值合共為人民幣341,000,000元。
- (e) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 上文附註(a)及(b)中所述之協議屬有效、對雙方均具合法約束力。
- (ii) 轉讓及授出土地使用權必須由有關土地部門透過招標、拍賣或掛牌進行。倘 貴集團有意取得土地使用權，則 貴集團須連同其他買家參與招標、拍賣或掛牌活動。
- (f) 由於 貴集團於估值日期尚未取得該物業之任何國有土地使用證，因此，吾等給予該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日期取得該物業全部有效業權文件，則該物業於估值日期之資本值將合共為人民幣8,220,000,000元(貴集團應佔56.0%權益：人民幣4,603,200,000元)。

第六類 – 貴集團在中國租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
29. 中國 北京市 西城區 西直門外大街 辛137號 地下自行車庫	該物業由整個地下自行車庫組成，建築面積約為800平方米。 該物業租予 貴集團，年期由二零零八年九月一日起至二零一一年十二月十五日止。	吾等獲 貴集團告知，該物業已分租予一名租戶作零售用途。	無商業價值

附註：

- (a) 根據租賃協議，北京園林房地產經營開發有限公司(「出租人」)同意向 貴集團之附屬公司中國光大房地產開發有限公司(「承租人」)出租建築面積約800平方米之該物業，年期由二零零八年九月一日起至二零一一年十二月十五日止，不同之租金如下：

租期		年租 (人民幣)
二零零八年九月一日	二零零九年八月三十一日	400,000
二零零九年九月一日	二零一零年八月三十一日	410,000
二零一零年九月一日	二零一一年八月三十一日	420,000
二零一一年九月一日	二零一一年十二月十五日	122,000

- (b) 吾等獲告知，業主並無向 貴集團提供任何業權文件。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團已將該物業分租予北京快樂城堡購物中心有限公司(「分租人」)作為營業處。分租人並未與 貴集團簽訂分租協議或與出租人簽訂租賃協議。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述租賃協議尚未登記。根據有關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力。如 貴集團確認，分租人直接向業主支付租金。此情況反映出出租人同意承租人將該物業分租予分租人。
 - ii. 倘出租人並未獲得房屋所有權或租賃/分租批准函件，出租人將無權出租該物業。在此情況下，倘任何第三方提出反對，將影響承租人及/或分租人佔用該物業。惟承租人可根據有關合同向出租人提出索償。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
30. 中國 北京市 西城區 西直門外大街 辛137號 快樂城堡 購物中心	該物業由整個地下兩層、1樓、2樓及3樓一部份之零售發展項目組成，建築面積約為10,715平方米。 該物業租予 貴集團，自一九九九年九月二十五日起計為期20年。	吾等獲 貴集團告知，該物業已分租予一名分租人作零售用途。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期分別為一九九七年八月一日及二零零二年三月八日之租賃協議及補充協議，北京園林房地產經營開發有限公司(「出租人」)同意向 貴集團之附屬公司中國光大房地產開發有限公司(「承租人」)出租建築面積約10,714.80平方米之該物業，年期由一九九九年九月二十五日起至二零二九年九月二十五日止，年租為人民幣2,500,000元，並每年按3厘遞增。
- (b) 吾等獲告知，業主並無向 貴集團提供任何業權文件。
- (c) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團已將該物業分租予北京快樂城堡購物中心有限公司(「分租人」)作為營業處。分租人並未與 貴集團簽訂分租協議或與出租人簽訂租賃協議。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述租賃協議尚未登記。根據有關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之有效性。 貴集團須承受遭有關機關處罰之風險。上述租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力。如 貴集團確認，分租人直接向業主支付租金。此情況反映出出租人同意承租人將該物業分租予分租人。
 - ii. 根據有關法律及法規，租賃年期不得超過20年，因此，上述租賃協議之年期應為20年。
 - iii. 倘出租人並未獲得房屋所有權或租賃/分租批准函件，出租人將無權出租該物業。在此情況下，倘任何第三方提出反對，將影響承租人及/或分租人佔用該物業。惟承租人可根據有關合同向出租人提出索償。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
31. 中國 浙江省 湖州市 愛都花園一個 地下停車位 及3座12FB室	該物業由一個地下停車位及一個建築面積約為198平方米之單位組成。 該物業租予 貴集團，年期由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (a) 根據日期為二零零九年六月三十日之租賃協議，景偉(「出租人」)同意向殷玉良(「承租人」)出租建築面積約197.64平方米之該物業，年期由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止，月租為人民幣3,600元。
- (b) 吾等獲告知，業主並無向 貴集團提供任何業權文件。
- (c) 吾等獲 貴集團告知，該物業由 貴集團佔用作辦公室。 貴集團並未與承租人簽訂分租協議或與出租人簽訂租賃協議。
- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 上述租賃協議尚未登記。根據有關法律及法規，未能遵守有關登記規定將不會影響租賃協議之合法性及有效性。租賃協議屬合法、有效、可予執行及對雙方均具約束力。倘出租人並未獲得房屋所有權或租賃／分租批准函件，出租人將無權出租該物業。在此情況下，倘任何第三方提出反對，將影響承租人佔用該物業。惟承租人可根據有關合同向出租人提出索償。
 - ii. 倘出租人拒絕讓承租人分租， 貴集團將無法繼續租用該物業。

1. 責任聲明

本被收購方董事會之通函所載資料乃根據收購守則之規定，提供有關中國海外發展收購建議及本公司之資料。

本公司董事(翁國材先生除外)願對由彼等提供本被收購方董事會之通函所載資料(有關中國海外發展、收購方、中國海外發展收購建議及翁國材先生之資料除外)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，本被收購方董事會之通函乃經審慎周詳考慮後作出，且本被收購方董事會之通函並無遺漏任何其他事實，致使本被收購方董事會之通函所載任何陳述有誤導成份。

本被收購方董事會之通函所載有關中國海外發展、收購方及中國海外發展收購建議之資料，乃摘錄自或由聯合公告及／或中國海外發展收購建議文件而來。本公司董事願對轉載或呈列該等資料之準確性及公平與否承擔全部責任，但不會對該等資料承擔任何進一步責任。

本收購方董事會通函所載有關翁國材先生的資料(包括獨立董事會函件所載其基於當中所述原因而不能向獨立股東提供推薦意見的聲明)(「該等資料」)乃由翁國材先生提供，而彼將就有關資料以及收購方董事會通函「預期時間表」一節的準確性負全責，並確認經作出所有合理垂詢後，據其所知，其於獨立董事委員會函件所表示的意見乃經審慎考慮後作出，且收購方董事會通函所載有關該等資料及「預期時間表」的其他資料概無遺漏，致使本收購方董事會通函所載有關該等資料及「預期時間表」之任何聲明有所誤導。

2. 股本

(a) 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本為如下：

法定：		港元
45,000,000,000	股於最後實際可行日期 每股面值0.01港元之股份	450,000,000
<hr/>		<hr/>
已發行及繳足：		港元
680,529,930	股於最後實際可行日期之股份	6,805,299
<hr/>		<hr/>

所有已發行之股份在投票、股息及股本退還各方面均享有同等權利。

二零零八年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度結算日)後至最後實際可行日期止,除根據認購協議而發行合共157,045,368股股份外,本公司並無發行任何股份。

於最後實際可行日期,概無影響本公司股份之其他尚未行使購股權、認股權證或換股權。

3. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期,本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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當作擁有之權益及淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司置存之登記冊內之權益及淡倉;或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事芳名	身份	權益性質	持有		持有股份好倉
			普通股數目	好倉總額	總額佔本公司 已發行股本 百分比
翁國基先生	實益擁有人(附註1)	個人	7,933,333	178,839,084	26.28%
	18歲以下子女或配偶 之權益(附註2)	其他	169,319,084		
	信託人(附註3)	其他	1,586,667		
林晉光先生	信託之受益人(附註4)	其他	1,300,000	1,300,000	0.19%
翁女士	配偶權益(附註5)	家族	10,000,000	10,000,000	1.47%
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,559,400	1,559,400	0.23%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	6.40%
	受控制公司之權益 (附註6)	公司	3,529,440		
	配偶權益(附註7)	家族	900,000		
丘鉅淙先生	實益擁有人(附註8)	個人	317,333	797,333	0.12%
	信託人(附註9)	其他	476,000		

附註：

- (1) 鑑於訂立SMC契約，翁國基先生被視為於其持有的SMC期權所涉及之該等股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。
- (3) 鑑於訂立SMC契約，翁國基先生被視為於其（作為受託人）以信託形式為Privateco一間附屬公司之利益持有的SMC期權所涉及之該等股份中擁有權益。
- (4) 該等股份由一項信託為林晉光先生之利益而持有。
- (5) 該項權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (6) 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
- (7) 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。
- (8) 鑑於訂立SMC契約，丘鉅淙先生被視為於其持有的SMC期權所涉及之該等股份中擁有權益。
- (9) 鑑於訂立SMC契約，丘鉅淙先生被視為於其（作為受託人）以信託形式為Privateco一間附屬公司之利益持有的SMC期權所涉及之該等股份中擁有權益。

(ii) 於本公司附屬公司之股份及相關股份之好倉

公司名稱	承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
Pan China Land	翁國基先生	20,000	17.2%
	丘鉅淙先生	800	0.7%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所深知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶在任何種情況下可於本集團任何其他成員公司股東大會投票權之任何類別股本(連同有關該股本之任何購股權)面值10%或以上之權益或淡倉：

(a) 本公司之股份

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 概約百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人(附註1)	其他	177,427,334	177,427,334	26.07%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人(附註1)	實益	99,675,364	99,675,364	14.65%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人(附註1)	實益	69,643,720	69,643,720	10.23%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益(附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	6.40%
星悅有限公司	實益擁有人	實益	307,999,668	307,999,668	45.26%
Big Crown Limited	於主要股東控制之 公司之權益(附註3)	公司	307,999,668	307,999,668	45.26%
中國海外發展 有限公司	由主要股東控制之 公司之權益(附註3)	公司	307,999,668	307,999,668	45.26%
	實益擁有人(附註4)	實益	56,087,632	56,087,632	8.24%
中國海外集團 有限公司	由主要股東控制之 公司之權益 (附註3及4)	於受控制 公司之 權益	364,087,300	364,087,300	53.50%
中國建築股份 有限公司	由主要股東控制之 公司之權益 (附註3及4)	公司	364,087,300	364,087,300	53.50%
中國建築工程總公司	由主要股東控制之 公司之權益 (附註3及4)	公司	364,087,300	364,087,300	53.50%

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 概約百分比
Assure Win Investments Limited	實益擁有人(附註6)	實益	246,785,579	246,785,579	36.26%
Full Win Assets Management Limited	由主要股東控制之公司之權益(附註6)	公司	246,785,579	246,785,579	36.26%
王先生	實益擁有人(附註5)	個人	17,433,333	264,218,912	38.83%
	由主要股東控制之公司之權益(附註6)	公司	246,785,579		
Kenrise Company Inc	由主要股東控制之公司之權益(附註6)	公司	246,785,579	246,785,579	36.26%
Cheng Yang先生	由主要股東控制之公司之權益(附註6)	公司	246,785,579	246,785,579	36.26%

附註：

- (1) 99,675,364股及69,643,720股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持177,427,334股股份之部份，而99,675,364股股份及69,643,720股股份之總和(即169,319,084股股份)已在本附錄上文「董事及主要行政人員之權益披露」一節內所披露，由一項信託為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事為On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有之個人權益及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於本附錄上文「董事及主要行政人員之權益披露」一節內所分別於家族權益、個人及公司權益項下披露之股份屬同一批股份。
- (3) Star Amuse Limited為Big Crown Limited之全資附屬公司，而Big Crown Limited則為中國海外發展有限公司(股份代號：688)之全資附屬公司。中國海外發展有限公司(股份代號：688)為中國海外集團有限公司之非全資附屬公司。中國海外集團有限公司為中國建築股份有限公司之全資附屬公司，而中國建築股份有限公司則為中國建築工程總公司之非全資附屬公司。鑑於訂立認購協議以認購157,045,368股新股份，以及股東(包括翁國基(連同徐女士及信託)及翁女士)就150,954,300股股份接納中國海外發展收購建議，中國海外發展有限公司、中國海外集團有限公司、中國建築股份有限公司及中國建築工程總公司被視作於該等股份擁有權益。
- (4) 56,087,632股股份涉及本文件附錄一所披露Assure Win根據收購協議向中國海外發展有限公司(股份代號：688)授出之期權。
- (5) 由於訂立WTG契約，王先生被視為於其持有之WTG期權所涉及之7,933,333股股份中擁有權益。

- (6) Assure Win Investments Limited由Full Win Assets Management Limited全資擁有，而Full Win Assets Management Limited分別由王先生及Kenrise Company Inc擁有50%及50%權益，而Kenrise Company Inc則由Cheng Yang先生全資擁有。Assure Win Investments Limited、Full Win Assets Management Limited、王先生、Kenrise Company Inc及Cheng Yang先生被視為於246,785,579股股份中擁有權益。

(b) 於本公司附屬公司之股份

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權百分比
Assure Win Investments Limited	實益擁有人	Pan China Land (Holdings) Corporation	28.26%
Assure Win Investments Limited	實益擁有人	Terborley Limited	30.00%
呼和浩特繞城公路建設開發有限責任公司(附註)	實益擁有人	呼和浩特光大環城建設開發有限公司	20.00%
北京世紀恆信諮詢有限公司(「恆信」)(附註)	實益擁有人	北京華世柏利房地產開發有限公司	10.00%
桂林光大國富房地產開發有限責任公司(附註)	實益擁有人	廣西光大旅遊投資有限公司	10.00%
廣西農墾集團有限責任公司(附註)	實益擁有人	廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司	12.00%
廣西國有良豐農場(附註)	實益擁有人	廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司	18.00%

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權百分比
青島崇杰集團有限公司(附註)	實益擁有人	青島頤景房地產開發有限公司(附註)	18.00%
吳祖華(附註)	實益擁有人	青島頤景房地產開發有限公司(附註)	12.00%
廣州市新城投資顧問有限公司	實益擁有人	廣州新都房地產發展有限公司	10.00%
Ying Min Qiang	實益擁有人	SLP (China) Pte. Ltd.	10.00%
Zhang Qing	實益擁有人	SLP (China) Pte. Ltd.	10.00%
惠州眾望光耀城房地產有限公司	實益擁有人	惠州市興大置業有限公司	10.00%

附註：

僅供識別。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於最後實際可行日期在股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票權的任何類別股本(連同有關該股本之任何購股權)面值10%或以上的權益或淡倉。

5. 於收購方之權益

於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無於附帶權利可兌換或認購收購方股份之股份、認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何權益。

6. 買賣本公司之證券

於收購建議期間(始於二零零九年八月十日)前六個月起至最後實際可行日期止(「相關期間」)，董事於本公司證券中所作之買賣如下：

於二零零九年六月九日，翁國基先生及徐女士各自以每股3.37港元分別收購50,000股股份。

於二零一零年三月一日，翁國基先生(連同徐女士及信託)已就94,332,000股股份接納中國海外發展收購建議，而翁女士已於二零一零年三月二日就53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議。

除上文所披露者和若干董事訂立SMC契約外，於相關期間，董事概無買賣任何股份、附帶權利可兌換或認購股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券。

於相關期間，

- (a) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或本公司之顧問(收購守則聯繫人定義下所指之第(2)類人士概無買賣任何股份、附帶權利可兌換或認購股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券；及
- (b) 與本公司有聯繫之基金經理概無買賣任何股份、附帶權利可兌換或認購股份、認股權證、購股權、衍生工具及證券。

7. 買賣收購方之證券

於相關期間，本公司及董事概無買賣任何附帶權利可兌換或認購收購方股份之股份、認股權證、購股權、衍生工具及證券。

8. 其他權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無股份或本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金(如有)、本公司之顧問(收購守則聯繫人定義下所指之第(2)類人士)(定義見收購守則)擁有或控制，而該等人士於相關期間概無買賣股份或本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (b) 除認購協議及本被收購方董事會通函內之董事會函件之「承諾」一節所披露翁國基先生及翁女士分別就(其中包括)彼等各自對中國海外發展收購建議之接納作出之承諾及翁女士之承諾外，於收購協議、SMC契約、PCL協議和WTG Deed最後實際可行日期，本公司或屬本公司聯繫人之任何人士(按收購守則第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人定義之人士)並無與任何人士訂有收購守則第22條註釋8所指類別之安排或彌償保證。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司並無任何股權由與本公司有關連之基金經理以全權方式管理。

- (d) 除認購協議(據此,其中包括,中國海外發展同意委任翁國基先生為董事會副董事長,惟受「收購方之背景以及其對本公司之意向」一節所披露之若干條件所規限)及本被收購方董事會通函內之董事會函件之「承諾」一節所披露翁國基先生及翁女士分別就(其中包括)彼等各自對中國海外發展收購建議之接納作出之承諾及翁女士之承諾和SMC契約外,於最後實際可行日期,董事概無獲發任何作為離職補償或與中國海外發展收購建議有關之利益(法定補償除外)。
- (e) 除認購協議及本被收購方董事會通函內之董事會函件之「承諾」一節所披露翁國基先生及翁女士分別就(其中包括)彼等各自對中國海外發展收購建議之接納作出之承諾及翁女士之承諾者外,於最後實際可行日期,任何董事與任何其他人士之間並不存在任何取決於或依賴中國海外發展收購建議之結果或以其他形式與中國海外發展收購建議有關之協議或安排。
- (f) 除認購協議及本被收購方董事會通函內之董事會函件之「承諾」一節所披露翁國基先生及翁女士分別向中國海外發展(彼等於當中擁有權益)作出之承諾及翁女士之承諾以及除翁國基先生和丘巨淙先生擁有權益的SMC契約,收購方概無訂立任何董事在其中擁有任何重大個人權益之重大合約。
- (g) 本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無與董事訂立以下服務合約(i)於二零零九年八月十日(即收購建議期間開始日期)前六個月內訂立或修訂者(包括持續或固定年期合約);(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約;(iii)逾十二個月後屆滿之固定年期合約(不論通知期長短)。
- (h) 董事之中:(i)翁國基先生(連同徐女士及信託)已於二零一零年三月一日就94,332,000股股份接納中國海外發展收購建議,並計劃根據本被收購方董事會通函董事會函件「承諾」一節所披露翁國基先生向中國海外發展作出之承諾之規定進一步接納中國海外發展收購建議(如需要);(ii)翁女士已根據本被收購方董事會通函董事會函件「承諾」一節所披露翁女士向中國海外發展作出之承諾於二零一零年三月二日就53,246,300股股份接納中國海外發展收購建議;(iii)梁振華先生已表示計劃不會就其於本公司之實益權益接納中國海外發展收購建議;(iv)林晉光先生考慮到彼將留任獨立非執行董事,且為表明其對本公司的持續支持,林晉光先生已表明無意就其於本公司之實益權益接納中國海外發展收購建議;(v)翁國材先生已表明其擬就現時持有的42,677,351股股份(包括由其或透過其控制公司實益持有之股份)中最高10%,(由其及/或透過其控制公司)接納中國海外發展;及(vi)郝建民先生、陳斌先生、于上游

先生、向翊先生、朱炳坤先生、丘鉅淙先生、王從安先生及梁文釗先生各自於最後實際可行日期並無持有任何股份。

- (i) 本公司或其任何董事於相關期間概無借入或借出任何股份、附帶權利可兌換或認購股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券。

9. 債務聲明

於二零零九年十二月三十一日(即就本債務聲明而言本被收購方董事會之通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，前集團的借貸約為港幣2,811,000,000元，擔保約為港幣1,287,000,000元，詳情如下：

借貸

下表載列前集團於二零零九年十二月三十一日的銀行及其他借貸：

	港幣千元
按揭貸款(有抵押)(附註1)	1,516,160
應付關連公司款項(附註2)	1,210,368
應付共同控制公司之款項(無抵押)	227
應付少數股東款項(無抵押)	84,534
	<u>2,811,289</u>

擔保

下表列示本集團於二零零九年十二月三十一日的擔保：

向下列人士作出擔保：

	港幣千元
就授予若干關連公司的信貸融資向銀行作出擔保： (附註2)	367,600
就授予若干附屬公司的物業買家的 按揭貸款向銀行作出擔保	<u>919,617</u>
	<u>1,287,217</u>

附註1：前集團若干物業存貨業設有抵押，以主要作為按揭貸款之抵押品。

附註2：集團重組前，有關關連公司由前集團全資擁有。

於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時，本公司就授予若干關連公司的信貸融資向銀行作出無限額擔保。

就本債務聲明而言，外幣金額已按於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時通行之概約匯率折算為港元。

法律或然事件

於二零零九年十二月三十一日，本公司涉入若干訴訟。雖然現時無法確定此等訴訟的結果，董事認為，此等訴訟產生的責任(如有)將不會對本集團財務狀況、流動資金或經營業績構成任何重大不利影響。

除上文披露者及除集團內公司間的負債和一般貿易應付款項外，於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債券或其他類似負債、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、按揭、租購或融資租賃承諾、擔保或其他重大或然負債。

10. 無重大變動

除該建議及根據收購協議、SML契約、PCL協議、補償協議及WTG契約之交易之外，董事並無注意於二零零八年十二月三十一日之後(即編製最近公佈之經審核賬目日期至最後實際日期)本集團之財務或貿易狀況或前景之任何重大變動。

11. 重大合約

以下為本集團於收購建議期間(於二零零九年八月十日開始)開始日期前兩年內並非在本集團日常業務過程中訂立之重大合約：

- (i) 收購協議；
- (ii) 註銷協議；
- (iii) 認購協議；

- (iv) 北京光大房地產開發有限公司(「北京光大房地產」,本公司間接擁有70%權益之附屬公司)作為賣方,與北京青鵬投資有限公司作為買方,於二零零九年四月八日訂立的協議,內容有關以總代價人民幣46,500,000元(約52,500,000港元)出售北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)67%的註冊資本及(ii)北京寅豐向北京光大房地產償還股東貸款人民幣89,200,000元(約100,800,000港元);
- (v) 由包括北京光大房地產、青島崇杰集團有限公司(「青島崇杰」)與吳祖華先生於二零零九年六月二十四日訂立的協議,內容有關解除包括相同的三方於二零零七年八月二日訂立的合作協議;
- (vi) 由包括北京光大房地產與青島崇杰、青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)及Yuan Jie女士於二零零九年六月二十四日訂立的協議,內容有關(i)青島頤景向北京光大房地產償還結欠之股東貸款人民幣165,310,000元(約186,800,000港元)、違約罰款人民幣5,000,000元(約5,650,000港元)及資金佔用費人民幣27,000,000元(約30,510,000港元),合共人民幣197,310,000元(約222,960,000港元)(「結欠款項」);及(ii)於全數償還結欠款項後起計10天內,北京光大房地產按代價人民幣7,000,000元(約7,910,000港元)轉讓青島頤景70%註冊資本予青島崇杰;及
- (vii) 由包括北京光大房地產與青島頤景、青島崇杰環保有限公司、青島崇杰保萊西污水處理有限公司、青島崇杰環保平度污水處理有限公司及青島崇杰環保膠州污水處理有限公司(「擔保人」)於二零零九年六月二十四日訂立的協議,內容有關擔保人就青島頤景應付北京光大房地產之結欠款項提供擔保。

12. 訴訟

於最後實際可行日期,本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償,而據董事所知,本集團成員公司亦無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

13. 專家及同意書

- (i) 以下為載於本通函之意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
大福	一家於證券及期貨條例項下根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團
均富會計師行	香港執業會計師
世邦魏理仕有限公司 (「世邦魏理仕」)	特許測量師
金杜律師事務所	中國法律顧問

- (ii) 於最後實際可行日期，大福、均富會計師行、世邦魏理仕及金杜律師事務所概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)。
- (iii) 大福、均富會計師行、世邦魏理仕及金杜律師事務所各自已就本被收購方董事會通函之刊發，以及載入其函件或報告、或引述及其形式和內容轉載其名稱發出同意書，且迄今並無撤回。
- (iv) 於最後實際可行日期，大福、均富會計師行、世邦魏理仕及金杜律師事務所概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

14. 其他事項

- (i) 本公司之公司秘書為蔣月華女士，為香港公司秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (ii) 本公司之股份過戶登記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。
- (iii) 新百利有限公司之註冊辦事處位於香港中環遮打道3A香港會所大廈10樓。
- (vi) 大福之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈25樓。

- (v) 本被收購方董事會之通函以英文及中文編製。如有任何歧異，概以英文為準。

15. 備查文件

以下文件之副本可於本被收購方董事會之通函日期起至截止日期(該日包括在內)之星期一至星期五上午九時正至下午六時正，在香港皇后大道東1號太古廣場3座11樓以及本公司網站(www.smc.com.hk)和證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之年報；
- (iii) 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦意見函件，全文載於本被收購方董事會之通函第19至20頁；
- (v) 大福發出之意見函件，全文載於本被收購方董事會之通函第21至43頁；
- (vi) 本集團之會計師報告，全文載於本被收購方董事會之通函附錄二；
- (vii) 有關本集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本被收購方董事會之通函附錄三；
- (viii) 有關本集團之物業之估值報告，全文載於本被收購方董事會之通函附錄四；
- (ix) 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；及
- (x) 本附錄「專家及同意書」一節所載之書面同意書。