

---

## 此乃要件 請即處理

---

**重要：**閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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澳門投資控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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

---



# MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

## 澳門投資控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

- (1) 認購新股份；
  - (2) 配售新股份；
  - (3) 清洗豁免；
  - (4) 建議授出特別授權；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

金川認購事項  
安排行

 中銀國際 亞洲有限公司  
配售代理

 新鴻基金融集團  
SUN HUNG KAI FINANCIAL

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

 VC CAPITAL LIMITED  
滙盈融資有限公司

---

澳門投資控股有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第22頁。

獨立財務顧問滙盈融資對澳門投資控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件載於本通函第23頁至第42頁。

澳門投資控股有限公司謹訂於二零一零年十一月十九日(星期五)下午二時三十分假座香港太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Mont Blanc Room舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司於香港之股份過戶登記處分處香港證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，惟該表格無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	23
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零一零年八月二十四日發出之公佈，內容有關(其中包括)(i)認購協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)清洗豁免；及(iv)要求授出特別授權
「金川認購事項 安排行」	指	中銀國際亞洲有限公司，金川認購事項的安排行，向本公司介紹認購人
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	澳門投資控股有限公司(股份代號：2362)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」亦相應地理解
「董事」	指	本公司不時之董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)(i)認購協議；(ii)配售協議及補充配售協議；(iii)清洗豁免；及(iv)授出特別授權
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事周勁松先生、孫彤先生及嚴元浩先生以及非執行董事郭銳先生組成之獨立董事委員會，乃就考慮認購協議之條款及據此擬進行之交易以及清洗豁免而成立

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就認購事項及清洗豁免之獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「獨立股東」	指	(i)認購人、其最終實益擁有人及彼等任何一致行動人士以及其聯繫人士；(ii)根據上市規則禁止就認購協議投票之人士；及(iii)涉及或於認購事項及清洗豁免中獲取利益之人士以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一零年十月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「最後交易日」	指	二零一零年八月十三日，即緊接認購協議及配售協議日期前之最後交易日
「金川集團」	指	金川集團有限公司，一家於中國註冊成立之公司及國有企業，由甘肅省人民政府持有約69.57%、國家開發銀行持有約16.51%、寶鋼集團有限公司持有約5.94%、太原鋼鐵(集團)有限公司持有約5.94%及甘肅省工業交通投資有限公司持有約2.04%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一零年十二月三十一日(或本公司與認購人可能協定之其他日期)
「PKV」	指	Sociedade De Investimento Imobiliário Pun Keng Van, S.A.，一家於中國澳門特別行政區成立之公司
「承配人」	指	配售事項之承配人
「配售事項」	指	根據配售協議擬配售之配售股份

---

## 釋 義

---

「配售代理」	指	新鴻基投資服務有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零一零年八月十四日訂立之配售協議
「配售事項截止日期」	指	配售事項完成之日，將為緊隨本通函「配售協議之先決條件」分節載列之條件獲達成及／或豁免後第三(3)個營業日，或本公司與配售代理可能書面協定之較後日期
「配售股份」	指	根據配售協議及補充配售協議將予配售之417,000,000股新股份
「配售價」	指	根據配售協議之配售價每股配售股份0.28港元
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「相關期間」	指	由二零一零年二月二十四日(即緊接該公佈日期前六個月)起直至最後可行日期止期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	目前於本公司登記冊內登記為股份持有人之人士
「特別授權」	指	獨立股東於股東特別大會上將授予董事以配發及發行認購股份及配售股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「認購人」	指	金川集團(香港)資源控股有限公司，一家於香港註冊成立之投資控股公司，為金川集團之全資附屬公司
「認購事項」或 「金川認購事項」	指	認購人根據認購協議擬認購認購股份之事項
「認購協議」	指	本公司與認購人於二零一零年八月十四日訂立之認購協議，內容有關認購事項
「認購事項完成日期」	指	認購事項完成之日，將為認購協議之先決條件獲達成及／或豁免(如適用)之日後第五(5)個營業日或訂約各方可能書面協定之其他日期
「認購股份」	指	相當於60,000,000美元(即認購協議之總代價)除以0.28港元(即每股股份之認購價)之股份數目。根據本通函所載之匯率計算，認購人根據認購協議將認購1,667,142,857股股份
「認購價」	指	根據認購協議之認購價每股認購股份0.28港元
「補充配售協議」	指	本公司與配售代理於二零一零年十月二十八日訂立之補充配售協議
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開放以進行交易之日子
「清洗豁免」	指	豁免認購人及其一致行動人士因認購事項而須根據收購守則第26條就彼等並無擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性全面收購建議之責任
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比

美元款額乃按匯率1美元兌7.78港元換算為港元。

\* 僅供識別



MACAU INVESTMENT  
HOLDINGS LIMITED

**MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED**  
**澳門投資控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

執行董事：

鄧雯女士  
羅莉亞女士  
張馨文女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

非執行董事：

郭銳先生

總辦事處兼香港

主要營業地點：

獨立非執行董事：

周勁松先生  
孫彤先生  
嚴元浩先生

香港

夏慤道18號

海富中心一座

1203B室

敬啟者：

- (1) 認購新股份；
  - (2) 配售新股份；
  - (3) 清洗豁免；
  - (4) 建議授出特別授權；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

**緒言**

於二零一零年八月二十四日，董事宣佈本公司於二零一零年八月十四日訂立認購協議，據此，認購人有條件地同意認購，及本公司有條件地同意於認購事項完成日期發行及配發相當於60,000,000美元（即認購協議之總代價）除以0.28港元（即每股股份之認購價）之股份數目。根據本通函所載之匯率計算，認購人（或其提名人）將認購合共1,667,142,857股股份。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本公司於二零一零年八月十四日亦與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過配售代理以每股股份0.28港元之價格配售最多417,000,000股配售股份予屬於獨立第三方之承配人。於二零一零年十月二十八日，本公司與配售代理訂立補充配售協議，據此，配售代理同意按全數包銷基準以配售價配售417,000,000股新股份。除按竭盡所能基準轉為按全數包銷基準外，配售協議之所有其他條款及條件維持不變。

### 認購協議

日期：二零一零年八月十四日

訂約各方：

- (a) 本公司，作為認購股份之發行人；及
- (b) 金川集團(香港)資源控股有限公司，作為認購人。

### 認購股份

根據認購協議，本公司有條件地同意配發及發行予認購人(或其提名人)，而認購人有條件地同意於認購事項完成日期向本公司認購相當於60,000,000美元(即認購協議之總代價)除以0.28港元(即每股股份之認購價)之股份數目。根據本通函所載之匯率計算，認購人(或其提名人)將認購合共1,667,142,857股股份。

認購股份相當於：

- (a) 本公司現有已發行股本約2.6倍；
- (b) 本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約72.1%；及
- (c) 本公司經發行認購股份及配售股份擴大後之已發行股本約61.1%。

### 認購股份之地位

認購股份於配發及發行後在所有方面將在彼此之間及與於配發及發行認購股份日期已發行股份享有同地位，包括有權收取於配發及發行認購股份日期或之後本公司可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

### 發行認購股份之特別授權

認購股份將根據於股東特別大會上提呈尋求獨立股東批准之特別授權而發行。

### 認購價

每股股份0.28港元之認購價相當於：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.76港元折讓約63.2%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日前最後十個交易日之平均收市價每股約0.66港元折讓約57.6%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日前最後三十個交易日之平均收市價每股約0.56港元折讓約50.0%；
- (d) 股份於緊接及包括最後交易日前最後六個月之平均收市價每股約0.406港元折讓約31.0%；
- (e) 股份於緊接及包括最後交易日前最後十二個月之平均收市價每股約0.361港元折讓約22.4%；
- (f) 股份於二零零九年之平均收市價每股約0.272港元溢價約2.9%；及
- (g) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.50港元折讓約81.3%。

認購事項之所得款項淨額（已扣除相關開支，包括但不限於法律開支及代支費用）估計將約為456,000,000港元。於扣除認購事項之相關開支後，每股認購股份之淨價格約為0.274港元。

認購價乃由本公司與認購人經參考於磋商時之股價及本集團之財務狀況後按公平原則磋商後釐定。董事（包括獨立董事委員會，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後確立意見）認為，認購協議乃按一般商業條款訂立，認購協議之條款（包括但不限於認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

認購協議須待下列條件獲達成(如適用，豁免)後，方告完成：

- (a) 股東(或獨立股東，如適用)於股東特別大會上以點票方式批准根據認購協議發行認購股份及據此擬進行之交易，包括委任認購人指派之董事、認購事項及清洗豁免；
- (b) 執行人員向認購人及其一致行動人士授出清洗豁免，而清洗豁免於認購事項完成日期仍然有效；
- (c) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (d) 本公司並無因認購事項或根據認購協議擬進行之任何其他交易而被聯交所視為現金資產公司及／或認購事項並無被聯交所視為反收購交易，及／或本公司並無被聯交所要求暫停買賣，直至達成上市規則中新上市申請之規定；
- (e) 認購事項及／或根據認購協議擬進行之其他交易並無被證監會視為根據收購守則中之特別交易；
- (f) 於認購事項完成日期，在認購協議所作之所有保證屬真實、準確及並無誤導；
- (g) 由認購協議日期起至認購事項完成日期止，本公司及本集團其他成員公司遵守認購協議所載之完成前承諾；
- (h) 股份繼續於聯交所上市及買賣，且無收到證監會及／或聯交所就完成認購協議或該協議之任何條款或其他事宜而須撤回或註銷股份於聯交所上市地位之要求；
- (i) 本公司並無因認購事項而違反上市規則所規定之最低公眾持股量；
- (j) 於認購協議之最後一項條件(不包括本項條件)獲達成、履行或豁免前，概無任何人士(認購協議之訂約方除外)於任何相關機構向認購協議之任何一方提出訴訟或質疑認購協議之合法性或有效性或限制認購協議之任何一方完成根據認購協議擬進行之交易；

---

## 董事會函件

---

- (k) 認購人已完成對本公司之盡職審查，且認購人信納有關盡職審查之結果；
- (l) 所有相關機構及其他第三方已就認購協議及據此擬進行之交易授出一切所需同意書、批文、報告及存檔(如適用)；
- (m) 自認購協議日期起，(i) 並無任何事件、情況、事項或事態之發展或事實已對或合理地可預期對本集團或其任何附屬公司(如適用)之業務、營運、資產或負債、財務狀況或前景造成重大不利變動或影響；及(ii) 本集團業務營運之各司法權區之適用法例並無出現變動而可能導致重大不利影響；
- (n) 認購人接獲開曼群島法律顧問以認購人合理信納之方式發出有關開曼群島法律事宜之法律意見；及
- (o) 為改善本集團整體業務營運之營運業績，本集團及／或本集團相關成員公司就現有主營業務的經營管理制定令認購人滿意的改善措施或相關安排。

認購人可酌情豁免遵守上述任何或全部條件，惟條件(b)及根據適用於本公司之法例及規則、上市規則及收購守則須強制執行之任何其他條件除外，例如條件(a)、(b)、(c)及(l)之相關部份除外。

倘上述條件未能於截止日期或之前獲達成、履行或豁免，認購協議將不再有效，且訂約方於認購協議之責任或進一步履行之責任將予解除，惟事先違反或任何應得之權利或補救除外，並不會受到損害或影響。

倘於截止日期或之前已達成、履行或(如適用)豁免全部條件，認購協議將於認購事項完成日期完成。截至最後可行日期，概無上述條件獲達成或豁免。

中銀國際亞洲有限公司作為金川認購事項安排行。

## 配售協議及補充配售協議

於二零一零年八月十四日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件地同意透過配售代理以每股配售股份0.28港元之價格配售最多417,000,000股配售股份予承配人。於二零一零年十月二十八日，本公司與配售代理訂立補充配售協議，據此，配售代理同意按全數包銷基準以配售價配售417,000,000股新股份。除按竭盡所能基準轉為按全數包銷基準外，配售協議之所有其他條款及條件維持不變。

配售協議之主要條款概述如下：

### 日期

於二零一零年八月十四日(於二零一零年十月二十八日補充)

### 發行人

本公司

### 配售代理

新鴻基投資服務有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為配售代理，促使配售配售股份。

配售代理將從配售事項所籌得之款項總額抽取約0.75%作為配售佣金。配售代理並非本公司之關連人士，並獨立於本公司或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)以及本公司之關連人士，且並無關連。

### 承配人

配售代理將配售配售股份予不少於六名屬於獨立第三方之承配人。概無承配人將因配售事項而成為主要股東(定義見上市規則)。

### 配售股份數目

根據配售協議，預期將配發及發行417,000,000股配售股份予承配人。

配售股份相當於：

- (a) 本公司現有已發行股本約64.7%；

---

## 董事會函件

---

- (b) 本公司經配發及發行配售股份擴大後之已發行股本約39.3%；及
- (c) 本公司經配發及發行配售股份及認購股份擴大後之已發行股本約15.3%。

### 配售價

每股配售股份0.28港元之配售價相當於：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所之收市價每股股份0.76港元折讓約63.2%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日前最後十個交易日之平均收市價每股約0.66港元折讓約57.6%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日前最後三十個交易日之平均收市價每股約0.56港元折讓約50.0%；
- (d) 股份於緊接及包括最後交易日前最後六個月之平均收市價每股約0.406港元折讓約31.0%；
- (e) 股份於緊接及包括最後交易日前最後十二個月之平均收市價每股約0.361港元折讓約22.4%；
- (f) 股份於二零零九年之平均收市價每股約0.272港元溢價約2.9%；及
- (g) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.50港元折讓約81.3%。

配售事項之所得款項淨額(已扣除相關開支，包括但不限於配售佣金、法律開支及代支費用)估計將約為115,000,000港元。於扣除配售事項之相關開支後，每股配售股份之淨價格約為0.276港元。

配售價乃由本公司與配售代理經參考股份之過往買賣價及認購價後按公平原則磋商釐定。董事認為，配售協議乃按一般商業條款訂立，有關條款(包括但不限於配售價)屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

### 配售股份地位

配售股份於配發及發行後在所有方面將在彼此之間及與於發行配售股份日期已發行股份享有同地位，包括有權收取於配售及發行配售股份日期或之後本公司可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

### 發行配售股份之特別授權

配售股份將根據於股東特別大會上提呈尋求獨立股東批准之特別授權而配發及發行。

### 配售事項之條件

配售協議須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣；及
- (b) 完成根據認購協議擬進行之交易，包括但不限於發行及配發認購股份。

截至最後可行日期，概無上述條件獲達成。

### 配售事項之完成

配售事項將於配售協議所列之所有條件獲達成後於合理可行之情況下盡快（於任何情況下須於兩個營業日內），或於訂約方可能協定之其他日期及時間完成。然而，根據配售代理確認，配售協議之完成及發行配售股份將與發行認購股份同時進行。

### 過去十二個月內之集資活動

根據本公司於二零一零年二月四日及二零一零年二月十一日發表之公佈，本公司透過配售97,000,000股新股份籌得款項淨額約24,000,000港元。本公司已將上述款項淨額全數用作收購PKV之2.80%股權。

根據本公司於二零一零年六月二十八日及二零一零年七月九日發表之公佈，本公司進一步按每股股份0.28港元發行合共61,500,000股代價股份予Nevin Investments Limited，連同由內部融資（包括上述於二零一零年二月進行之配售活動所籌得之款項）之25,800,000港元現金用作進一步收購PKV約2.8%股權。

## 董事會函件

### 本公司之股權架構變動

於最後可行日期，本公司已發行644,330,194股股份。本公司於(a)最後可行日期；及(b)認購協議完成後；及(c)認購協議及配售協議完成後之股權架構載列如下：

本公司股東	於最後可行日期		緊隨發行認購股份後		緊隨發行認購股份及配售股份後		假設全部配售股份發行予不少於六名承配人(均為獨立第三方)		假設配售代理履行其包銷責任於認購事項及配售事項完成後接納本公司11.3%股份	
	股份	% (概約)	股份	% (概約)	股份	% (概約)	股份	% (概約)	股份	% (概約)
Wei Jijun (附註1)	152,548,480	23.7%	152,548,480	6.6%	152,548,480	5.6%	152,548,480	5.6%	152,548,480	5.6%
鄭皓明 (附註2)	71,499,000	11.1%	71,499,000	3.1%	71,499,000	2.6%	71,499,000	2.6%	71,499,000	2.6%
Ahn Heeseung (附註3)	77,381,361	12.0%	77,381,361	3.4%	77,381,361	2.8%	77,381,361	2.8%	77,381,361	2.8%
認購人及其一致行動人士 (附註4)	-	-	1,667,142,857	72.1%	1,667,142,857	61.1%	1,667,142,857	61.1%	1,667,142,857	61.1%
配售代理 (附註5)	-	-	-	-	-	-	308,317,454	11.3%	308,317,454	11.3%
配售股份之承配人	-	-	-	-	417,000,000	15.3%	108,682,546	4.0%	108,682,546	4.0%
其他公眾股東	342,901,353	53.2%	342,901,353	14.8%	342,901,353	12.6%	342,901,353	12.6%	342,901,353	12.6%
總計	<u>644,330,194</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,311,473,051</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,728,473,051</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,728,473,051</u>	<u>100%</u>	<u>2,728,473,051</u>	<u>100%</u>

附註：

- 有關股份由Sincere Daily Limited持有，而該公司由Wei Jijun先生全資擁有。Wei Jijun先生並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
- 鄭皓明女士持有Ambleside Associates Limited已發行股本之70%，而Peakjoy Global Limited則持有Ambleside Associates Limited已發行股本之餘下30%。鄭皓明女士全資擁有Peakjoy Global Limited全部實益權益。因此根據證券及期貨條例，鄭皓明女士被視為於71,499,000股股份中擁有權益。鄭皓明女士並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
- 有關股份由Nevin Investments Limited持有，該公司由Ahn Heeseung先生全資擁有。Nevin Investments Limited並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
- 該等股份由認購人持有，認購人為金川集團全資擁有之公司。

---

## 董事會函件

---

5. 倘若認購事項及配售事項完成後導致公眾持股量未能達至上市規則第8.08條之規定，聯交所將不會批准認購股份及配售股份上市，因此配售代理就履行包銷責任而言，於完成認購事項及配售事項時或僅可接納不超過本公司11.3%股權，超過此百分比將導致違反公眾持股量之規定，因此認購事項及配售事項將不能完成。為作說明用途，假設配售代理履行其包銷責任於認購事項及配售事項完成時接納本公司11.3%股權，本公司於緊隨發行認購股份及配售股份後之股權架構載於上文。

除鄭皓明女士作為本公司一間附屬公司之董事而在上市規則之下屬於本公司之關連人士外，於認購事項完成後，Wei Jijun先生及Ahn Heeseung先生均為獨立第三方。於認購事項完成後，Wei Jijun先生、Ahn Heeseung先生及其他公眾人士之持股量合共佔本公司已發行股本總數約24.8%。本公司預期認購股份及配售股份同時取得上市批准，並於發行認購股份之同時發行配售股份予不少於六名承配人（均為獨立第三方），因此公眾持股量於認購事項及配售事項後可保持上市規則第8.08條所規定之最低25%。於最後可行日期，並無已發行或將予發行予認購人及其一致行動人士之可換股證券、認股權證、購股權或其他認購權。於認購事項及配售事項完成後，認購人連同其一致行動人士最多可擁有61.1%投票權。

聯交所表示，倘若完成認購事項及/ 或配售事項將導致違反上市規則之規定，包括但不限於上市規則第8.08條，則將不會授出上市批准。

誠如上文認購協議概要所述，認購協議之先決條件為認購事項不應導致本公司違反公眾持股量之規定，且認購股份須取得上市批准。未能達成有關先決條件，則認購事項將不能完成。

倘若配售事項與認購事項同時完成，於完成後之公眾持股量將為36.3%而非24.8%。因此，本公司建議同時取得認購股份及配售股份之上市批准，並於發行認購股份之同時，將配售股份發行予不少於六名屬獨立第三方之承配人，令公眾持股量可保持不少於25%。誠如上文配售協議之概要所述，配售事項之先決條件基本上為配售股份取得上市批准及完成認購協議項下擬進行之交易，並無其他證據顯示未能完成配售事項。此外，根據於二零一零年十月二十八日補充之配售協議，配售事項由配售代理全數包銷，因此倘若投資者並無興趣，由於配售代理將作出認購，因此本公司仍可保證配售相同數目之配售股份。根據配售代理確認，待上文所述的兩項先決條件獲達成後，配售協議將告完成，並於發行認購股份之同時發行配售股份。

認購人及其一致行動人士亦不得接納任何配售股份。根據配售代理確認，其將不會配售配售股份予認購人或其任何聯繫人士。根據認購人確認，其及其聯繫人士將不會認購任何配售股份。

### 清洗豁免

於最後可行日期，認購人、其最終實益擁有人及與其任何一方之一致行動人士並未持有任何股份。於認購協議完成後，認購人、其最終實益擁有人及與其任何一方之一致行動人士將合共持有約1,667,142,857股股份，佔本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約72.1%。認購人及其一致行動人士將根據收購守則第26條產生向股東提出強制性全面收購建議之責任，以收購全部股份（認購人及其一致行動人士已持有或同意將予收購之股份除外）。於認購協議及配售協議完成後，認購人、其最終實益擁有人及其任何一方之一致行動人士將合共持有約1,667,142,857股股份，佔本公司經發行認購股份及配售股份擴大後之已發行股本約61.1%。

認購人已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示，清洗豁免待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以點票之方式批准認購事項及清洗豁免後將會授出。

執行人員授出清洗豁免乃完成認購協議之其中一項先決條件，有關條件不可由訂約各方豁免。倘若未獲授出清洗豁免，則認購協議將告失效，而認購事項將不會進行。此外，由於認購人及其一致行動人士於完成認購協議後將持有本公司投票權50%以上，因此彼等可以增加彼等之持股量而毋須產生根據收購守則第26條提出全面收購建議之任何其他責任。

### 有關認購人之資料及意向

根據認購人之書面確認，認購人為於香港註冊成立之投資控股公司。其母公司金川集團乃於一九五八年創辦，為甘肅省人民政府持有主要權益之國有企業。金川集團乃一間大型有色礦業公司，專責採礦、選礦、冶金、化工及有色金屬加工。座擁全球最大鎳鈷硫化物礦山之一，金川集團為全球著名鎳及鈷生產商、中國最大銅、鎳、鈷及鉑族金屬生產商之一。金川集團之主要業務為生產鎳、銅、鈷、鉑族金屬、有色金屬板、化學品及有色金屬化學品。

基於認購人之書面確認，根據金川集團之中國經審核賬目，在二零零八年，金川集團之收益約為人民幣551億元、除稅前溢利約為人民幣62億元及純利約為人民幣42億元。在二零零九年，其收益約為人民幣657億元、除稅前溢利約為人民幣32億元及純利約為人民幣21億元。

---

## 董事會函件

---

誠如該公佈所載，認購人擬於完成認購事項後將本公司經營作在海外開採及勘探礦產以及進行相關買賣業務之旗艦公司，只要本公司一直作為認購人之附屬公司即可。這與本公司將業務多元化發展至採礦及礦產資源行業之策略性意願一致，不論本公司（於進行盡職審查後）是否認為此等項目在商業上可行及可取得潛在之回報。認購人認為所得款項之建議用途（如本通函「進行認購事項及配售事項之理由及所得款項用途」一節中所詳述），倘能取得，將有助達成認購人此一意願。

此外，直至本集團在採礦及礦產資源行業之新業務發展至成熟階段之前，認購人擬為本集團現有業務及資產開拓其他發展商機，包括就本公司現有業務及資產之管理及營運實施改善措施及安排。此舉可能涉及尋求合適經理人及／或管理模式以管理現有業務及資產，從而繼續經營有關業務，或按合理代價出售部份或全部現有業務及資產。倘若能夠物色到合適改善措施及滿意地實施，認購人擬繼續本集團之現有業務，並繼續僱用本集團相關僱員，直至本集團之新業務發展至成熟階段。然而，當本集團之新業務發展至成熟穩定階段，並在本公司董事認為合適及符合股東利益之情況下，認購人擬集中發展本集團在此新行業之業務，並尋求機會以合理代價出售現有業務及資產。本公司將根據上市規則以及適用法例及規例之規定進行任何出售。

### 進行認購事項及配售事項之理由以及所得款項用途

本公司之主要業務為投資控股，本集團之主要業務為製造及買賣化妝品及相關產品、提供美容技術及培訓服務以及物業發展及投資。

為改善本公司之整體財務表現，董事不斷檢討其現有業務，並致力改善本公司之業務營運及財務狀況，積極尋求潛在投資機會，將現有業務組合多元化發展、增加收入來源及提升股東價值。就此而言，董事一致開拓採礦及礦產資源行業之業務商機，本公司有策略地計劃於日後將其業務多元化發展至此行業。

董事已考慮：

1. 從事採礦及礦產資源行業之香港上市公司之整體財務表現，及金川集團於採礦及礦產資源行業之整體業務營運，整體上較本集團現有業務帶來更佳回報；
2. 金川集團於採礦及礦產資源行業之國有背景、行業專才及經驗以及強勁之市場地位；

---

## 董事會函件

---

3. 認購人於日後為本集團帶來之利益，包括策略性價值及於採礦及礦產資源行業之管理專材；及
4. 與本集團之策略性意願一致，認購人擬於完成認購事項後，將本集團作為進行開採及勘探礦產及相關買賣之海外業務之旗艦公司，條件為只有本集團仍然為認購人之附屬公司。

鑑於上文所述，董事認為，為將實施本公司將業務多元化發展至採礦及礦產資源行業之策略，引進具有採礦及礦產資源經驗及專業技術知識之策略性投資者極為重要。憑藉彼等之背景及經驗，本公司相信認購人及金川集團可有助本集團尋求及評估有關採礦及礦產資源行業之投資商機，對已物色商機進行可行性研究、評估已物色資產及／或業務之素質及潛力、物色合適管理人員管理此行業之未來投資及建立合適薪酬制度以聘請管理人員。

因此，董事認為，本公司於認購事項及配售事項完成後，將可掌握及取得採礦及礦產資源行業之更佳業務商機。董事認為，認購事項及配售事項將提供即時資金，補充本公司之可動用現金以進行日後於採礦及礦產資源行業之投資。由於採礦及礦產資源行業之性質，任何投資均涉及大量現金以進行收購資產／業務及／或投資資本開支，因此，董事認為需要現金讓本公司與對手方就潛在投資商機開拓及進行具體磋商。

認購事項及配售事項之所得款項總額最多約為584,000,000港元。認購事項及配售事項之所得款項總額最多分別為約467,000,000港元及約117,000,000港元，當中大部份將由本集團用作尋求於採礦及礦產資源行業之未來可能收購事項及新業務商機。

董事相信，認購事項及配售事項所提供之資金將有助本集團實施其策略，從而將業務多元化發展至採礦及礦產資源行業。誠如「有關認購人之資料及意向」一節所說明，金川集團乃一間大型有色礦業公司，專責採礦、選礦、冶金、化工及有色金屬加工，鎳、鈷及銅為其主要產品。本公司擬利用金川集團之專業知識及經驗，並考慮有關鎳、鈷及銅項目之投資、合作及／或收購機會，特別著重於北美、南美、非洲、澳洲及／或亞洲西部及東南亞地區，該等地區擁有豐富之有色金屬資源，為外國投資者提供有利之礦產投資環境。短期而言，根據公開取得之資料及現時所瞭解之市場趨勢及發展，本公司正尋求有關開採鎳及鈷之投資或收購項目之機會。本公司現時正物色

---

## 董事會函件

---

合適項目及／或資產，並參考項目及資產之質素、業務規模及進行投資或收購之可動用資金需求後進行評估。特別的是，本公司正尋求具以下列特點之項目以進行投資或收購：

- 於認購事項及配售事項完成後約三至六個月內與交易對手方就投資或收購機會達成諒解備忘錄或協議；
- 項目所涉及海外礦場，潛在蘊藏量達500,000噸鎳金屬或1,000,000噸銅金屬；及
- 視乎將予物色之項目之實際規模，用作投資或收購之資金擬主要以認購事項及配售事項之所得款項淨額撥付。

然而，本公司能否物色具備該等特色及符合上述時間表之項目須視乎是否已有賣家或人士就合適之項目及／或資產尋求合作夥伴、就礦藏之品質進行盡職審查及相關可行性研究所需之時間、本公司管理層就項目能否產生商業可行產品進行之評估及於預計時間內所產生之預計回報，以及遵守適用法例、規例及規則之規定。於完成認購事項及配售事項後，由於本公司擁有可動用資金，本公司擬物色其有意接觸特定目標及人士，並正式與其聯繫，以就潛在之投資、收購或合作套取對方之意向及開展商討及磋商。本公司將根據上市規則之規定於適當時候就進行有關投資向股東更新有關進展。

於最後可行日期，本公司並無就收購採礦相關業務與認購人或其他人士進行任何磋商或訂立協議。本公司亦無就本集團進行任何有關未來資產／業務收購或出售之磋商、安排或協議。

上述潛在投資計劃未必一定落實，倘落實有關投資，亦可能較預期需要更長時間。

聯交所將密切監察本公司向認購人或任何其他人士之一切未來收購（如有），並可能將該等交易合併處理，以決定未來二十四個月內收購之採礦相關業務是否符合上市規則第14.06(6)條有關反收購之定義，及上市規則第14.54條是否適用。

董事已首先與若干名主要股東進行商討，注意到彼等認為由於供股或公開發售擁有更多不明因素，特別是倘若股票市場出現波動時，故就供股或公開發售訂立包銷安排與認購事項相比而言更加困難及耗時。

---

## 董事會函件

---

董事亦已考慮到供股或公開發售將涉及大量步驟，包括截止過戶通知期、刊發章程及公開發售期，一般約需一個月或更長時間完成，較本公司舉行股東特別大會提呈普通決議案所需通知期一般約14日多約兩星期或以上。

本公司已接觸香港多間投資銀行商討有關供股或公開發售之可行性。本公司根據投資銀行之聲譽、集資經驗及／或若干董事與銀行已建立之關係挑選投資銀行。然而，由於本公司於過去兩個財政年度錄得虧損，且業務規模細小，該等投資銀行不能提供可接納條款作為本公司供股或公開發售之包銷商。

經本公司聯絡後，配售代理於考慮i) 配售事項須待認購事項完成後方可作實；ii) 認購人及金川集團之背景；及iii) 當時給予足夠價格折讓，為投資者所承擔之風險帶來合理回報及補償後，認為其有信心於完成認購事項同時完成配售事項。

本公司亦已考慮債務融資之可行性。由於本公司於過去連續兩個財政年度之經營業務產生負現金流，本公司並無足夠有形資產作為債務融資之抵押品，因此並非合適選擇。

認購人擁有財務資源（就認購事項而言），且於本公司策略地發展之採礦及礦產資源行業擁有行業知識及專業知識，因此可同時符合本公司兩方面之所需。

經考慮上述因素後，董事已首先考慮及尋求向現有股東發售股份之其他方法，惟注意到該等其他方法並不可行。由於考慮到認購事項及配售事項屬可行之集資方法（須待股東批准後，方告完成），以及上文所載進行認購事項及配售事項之原因後，認為認購事項及配售事項屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本集團已於二零一零年七月初開始就認購事項聯絡認購人。於與認購人磋商期間，有關認購價之討論受到二零零九年至二零一零年六月三十日期間之股份成交價及本公司最近期之集資活動所影響。於上述期間，股份之成交價介乎0.14港元及0.59港元。誠如本通函中「過去十二個月內之集資活動」一節所披露，於二零一零年六月二十八日公佈代價股份之最新發行價與認購價相同。因此，採納0.28港元為認購價。

---

## 董事會函件

---

### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份及配售股份上市及買賣。

倘未能取得清洗豁免或完成認購事項或完成配售事項之任何先決條件未能達成或(如適用)獲豁免，認購事項及／或配售事項將告失效，且將不會進行。股東及本公司之有意投資者於買賣股份或本公司之任何其他證券時務請審慎行事。

### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過決議案以批准(其中包括)(i)認購協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)清洗豁免；及(iv)授出特別授權。認購人、其最終實益擁有人及其任何一方之一致行動人士並無持有本公司任何股份或其他證券，因此將不會就任何決議案進行投票。只有於認購事項、配售事項及清洗豁免中並無擁有重大權益或並無涉及或獲取利益之股東方可就上述決議案進行投票。

本公司已委任獨立財務顧問滙盈融資，以就認購事項之條款及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由全體獨立非執行董事周勁松先生、孫彤先生和嚴元浩先生及非執行董事郭銳先生組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮認購協議之條款及據此擬進行之交易以及清洗豁免。

以按股數投票表決之方式表決時，股東可親身或委派代表投票，每位親身或委派代表出席之股東每持有一股繳足股份可投一票。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按其上印列之指示填妥表格，並交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

務請閣下垂注獨立董事委員會函件及滙盈融資函件，滙盈融資已獲委任就認購事項之條款及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會經考慮滙盈融資之意見後認為，認購事項之條款及據此擬進行之交易及清洗豁免乃公平合理，進行該等交易符合本公司及其股東之整體利益，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
澳門投資控股有限公司  
主席  
鄧雯  
謹啟

二零一零年十月二十九日



MACAU INVESTMENT  
HOLDINGS LIMITED

**MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED**  
**澳門投資控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

敬啟者：

- (1) 認購新股份；
  - (2) 配售新股份；
  - (3) 清洗豁免；
  - (4) 建議授出特別授權；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就認購協議、其項下擬進行之交易以及清洗豁免向閣下提供意見。有關詳情載於二零一零年十月二十九日向股東發出之通函（「本通函」）所載之董事會函件，而本函件亦為本通函之一部份。除文義另有所指外，本通函所用詞彙與本函件所用者具有相同含義。

務請閣下垂注本通函第5頁至第21頁所載之董事會函件以及第23頁至第42頁之滙盈融資函件。經考慮主要因素及滙盈融資考慮之理由以及其於函件內所載意見後，吾等認為認購協議之條款、其項下擬進行之交易以及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成即將於股東特別大會提呈以批准認購協議、其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
周勁松先生、孫彤先生  
及嚴元浩先生

非執行董事  
郭銳先生

謹啟

二零一零年十月二十九日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為滙盈融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函內。



敬啟者：

### 認購新股及 清洗豁免

#### 緒言

吾等獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，就認購事項之條款及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一零年十月二十九日刊發之通函（「通函」）所載「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司於二零一零年八月二十四日之公佈所述（「該公佈」），於二零一零年八月十四日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件地同意認購，及 貴公司有條件地同意於認購事項完成日期發行及配發相當於60,000,000美元（即認購協議之總代價）除以0.28港元（即每股股份之認購價）之股份數目。根據通函所述之匯率，認購人將認購合共1,667,142,857股股份。

於最後可行日期，認購人、其最終實益擁有人及彼等之一致行動人士並無持有任何股份。於認購協議完成後，認購人、其最終實益擁有人及彼等之一致行動人士將合共持有約1,667,142,857股股份，佔 貴公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約72.1%。認購人及其一致行動人士將根據收購守則第26條產生向股東提出強制性全面收購建議之責任，以收購全部股份（認購人及其一致行動人士已持有或同意將予收購之股份除外）。認購人已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示，待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以點票之方式批准後，將會授出清洗豁免，當中(i)認購人、其最終實益擁有人及彼等任何一致行動人士以及其聯繫人士；(ii)根據上市規則禁止就認購協議投票之人士；及(iii)涉及或於認購事項及清洗豁免中擁有權益之人士將放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由全體獨立非執行董事周勁松先生、孫彤先先生及嚴元浩先生以及唯一非執行董事郭銳先生組成之獨立董事委員會經已成立，以就認購協議之條款及清洗豁免向獨立股東提供意見。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色為就認購協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理，以及進行認購事項及清洗豁免是否符合 貴公司及股東之整體利益而提供獨立意見。

滙盈融資有限公司（「滙盈融資」）與 貴公司及其主要股東或與彼等各自一致行動（或假定為一致行動）之任何人士並無關連，故被視為合資格就認購協議之條款及清洗豁免提供獨立意見。除吾等就是項委聘獲支付之一般專業費用外，概無任何安排致使滙盈融資將收取由 貴公司或其主要股東或與彼等各自一致行動（或假定為一致行動）之任何人士支付之任何費用或利益。

### 意見基準

於制定吾等之意見時，吾等倚賴執行董事及 貴集團之高級管理層所提供之資料及事實及彼等所發表之意見。吾等亦假設，通函內所列載或提述之資料及陳述於編制或作出時及直至通函日期仍為真實及準確。吾等並無理由懷疑執行董事及 貴集團之高級管理層向吾等所作出之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲得執行董事告知，於通函及向吾等提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等認為已審閱足夠資料以達致知情之見解，並可倚賴通函所載資料之準確性並以此作為吾等意見之合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無獨立核實所提供之任何資料。

全體執行董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

### 主要考慮因素及理由

吾等於考慮認購協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理以及進行認購事項及清洗豁免是否符合 貴公司及股東之整體利益時，已考慮以下主要因素及理由：

## I. 進行認購事項之原因

### 1. 貴集團化妝品及美容業務之行業概覽

貴集團主要從事製造及買賣化妝品及相關產品以及提供美容技術及培訓服務。於最後可行日期，貴集團亦透過其於LCF Macau Co-Investor L.P.（「LCF合夥企業」），持有澳門房地產發展公司的4.61%股權，而該公司於最後可行日期持有一幅位於澳門望德聖母灣大馬路的土地）約26.6%權益及其於PKV（於最後可行日期持有一幅位於澳門Baia de Praia Grande（南灣湖區）的空置土地，作住宅發展用途）約16.49%權益從事物業發展及投資業務。於最後可行日期，貴集團於中國及香港經營之化妝品及美容業務為貴集團之唯一收入來源。

城市化之進程加速及城市居民家庭人均可支配收入之持續增加提升中國之生活質素，帶動對消費品及奢侈品之需求增長，包括化妝品及美容水療。根據中國國家統計局之資料，根據化妝品零售總值計算，中國之化妝品消費額上升，複合年增長率為21.2%，由二零零五年約人民幣335億元增加至二零零八年約人民幣597億元。於同期，香港經濟亦錄得穩定增長。根據香港政府統計處之資料，根據藥物及化妝品零售總值計算，香港之藥物及化妝品消費額溫和增長，複合年增長率為8.6%，由二零零五年約149億港元增加至二零零九年約208億港元。

中國及香港之化妝品及相關產品之消費額於過去持續增長，惟消費市場（包括化妝品行業）受到全球金融海嘯之衝擊後，自二零零八年九月左右起約一年發展呆滯。根據香港政府統計處之資料，香港每月零售總額之年增長率由二零零八年八月之10.3%收窄至二零零八年九月之7.1%，並於其後持續下跌，於二零零九年二月錄得-12.7%。儘管仍處於負數水平，惟於其後月份已錄得改善，於二零零九年八月已減至0.1%，而於二零零九年九月已回復至正數2.6%水平，於二零零九年十二月及二零一零年六月分別達至16.1%及15.3%。中國消費市場之復甦速度更為迅速。根據中國國家統計局之資料，中國每月零售總額之年增長率由二零零八年九月之23.2%減慢至二零零九年二月之11.6%，惟其後於二零零九年三月開始恢復增長趨勢，於二零零九年十二月達17.5%。

中國及香港之化妝品及美容行業屬高度競爭行業，由於門檻低，市場上擁有大量競爭對手，即使自二零零九年第二季起整體經濟開始復甦，個別化妝品業務能否突圍而出或保持增長仍充滿挑戰。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 貴集團之現有業務及財務表現

下表概述之財務資料乃摘錄自 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之年報及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	138,079	151,441	67,784
持續經營業務之年度／期內 (虧損)／溢利	(261,956)	(10,317)	518
已終止業務之年度／期內 (虧損)／溢利	(5,079)	4	-
年度／期內(虧損)／溢利	(267,035)	(10,313)	518
資產總值	655,669	642,970	665,175
負債總額	74,416	70,926	74,607
少數股東權益	(320)	(818)	(818)
母公司擁有人應佔權益	581,573	572,862	591,386

貴集團之持續經營業務包括其化妝品及美容業務以及其透過於LCF合伙企业及PKV的投資而於物業投資及發展業務中擁有之權益。

#### 化妝品及美容業務

貴集團之收益全部來自其化妝品及美容業務，而有關業務主要由其化妝品及美容業務分部CMM International Group Limited及其附屬公司(統稱「**CMM International集團**」)提供。貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得收益約151,400,000港元，惟錄得淨虧損約10,300,000港元。截至二零一零年六月三十日止六個月，隨著全球經濟復甦，加上貴集團開發新產品及擴展品牌生產線，貴集團錄得輕微溢利約500,000港元。

於考慮 貴集團之表現時，就收益貢獻而言，僅包括其化妝品及美容業務，吾等將其權益回報與下列聯交所上市公司(「可供比較公司」)之權益回報進行比較，吾等基於下列條件挑選該等公司：(i)有關公司主要從事化妝品及美容業務；及(ii)有關公司之收益超過50%來自中國及香港。可供比

## 獨立財務顧問函件

較公司乃吾等根據上述準則，透過公開可取得之資料進行研究所得之詳盡名單。吾等認為可供比較公司乃合適選擇，原因為：(i) 貴集團之化妝品及美容業務於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年分別貢獻約90.0%及95.7%之收益，其餘收益則來自其財經公共關係及廣告服務業務（「已終止經營業務」），而 貴集團於二零零八年出售已終止經營業務後，貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之收入僅來自化妝品及美容業務；及(ii) 貴集團化妝品及美容業務於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年之收益超過50%來自中國大陸及香港。吾等之結論為，不論個別可供比較公司之市值及／或溢利水平，所有可供比較公司均符合上述準則，因吾等之考慮在於從事化妝及美容業之公司之股本回報。

表一：可供比較公司

公司及股份代號	業務	市值 (於最後 可行日期) (百萬港元) (附註1)	於最近期之年報 所錄得收益之 地區分部 (%)	於最近期之 年報所錄得之 純利(倘為 虧損淨額， 則指毛利) (千港元)	權益 (千港元)	權益回報 (%) (附註2)	
霸王國際(集團) 控股有限公司 (1338) (附註3)	設計、製造及營銷霸王品牌中 草藥洗髮液及護髮產品，以及 設計、製造及營銷護膚產品和 其他產品，例如牙膏及沐浴露	9,421.3	中國 其他地區	95.5 4.5	413,565	2,225,751	18.6
莎莎國際控股有限公司 (178)	化妝品牌產品之零售和批發	10,165.5	香港及澳門 中國 其他地區	82.6 1.7 15.7	381,095	1,195,870	31.9
卓悅控股有限公司 (653)	於香港及澳門批發及零售美容 保健產品及經營纖體美容及保 健中心	4,068.6	香港 澳門 中國	93.8 6.1 0.1	160,249	325,212	49.3
自然美生物科技 有限公司(157)	製造及銷售護膚、美容及香薰 產品及提供肌膚護理、美容及 水療服務以及肌膚護理顧問服 務及美容培訓	4,284.5	中國 台灣 其他地區	73.5 24.6 1.9	149,636	809,691	18.5

## 獨立財務顧問函件

公司及股份代號	業務	市值 (於最後 可行日期) (百萬港元) (附註1)	於最近期之年報 所錄得收益之 地區分部 (%)	於最近期之 年報所錄得之 純利(倘為 虧損淨額， 則指毛利) (千港元)		權益 (千港元)	權益回報 (%) (附註2)
奧思集團有限公司 (1161)	分銷品牌護膚產品及於香港、 台灣、澳門及中國經營零售店、 水療中心及互聯網入門網站	954.9	香港及澳門 中國 台灣 新加坡	42.5 51.9 4.6 1.0	80,991	175,975	46.0
高寶綠色科技集團 有限公司(274)	製造及銷售家用產品、工業用 產品、化妝品及護膚用品及具 有醫學用途之生物科技產品、 提供投資服務	576.2	中國 香港	66.7 33.3	49,886	3,056,845	1.6
富麗花·譜控股 有限公司(現命名為 中國金豐集團控股 有限公司)(8176)	開發、推廣及分銷各類由植物 提煉之個人護理產品及提供療 程服務	255.1	中國 香港	96.8 3.2	27,113	187,865	14.4
變靚D控股有限公司 (8079)	提供美容服務及美容診所服務、 銷售美容產品、物業及證券投 資及投資控股	55.6	香港 澳門 中國	73.5 12.0 14.5	135,429 (附註4)	133,434	101.5
						最高 最低 平均數 (附註4) 中位數 (附註4)	101.5 1.6 25.8 18.6
貴公司(2362)		966.5	中國 香港	67.2 32.8	95,057	591,386	16.1

**附註：**

1. 市值乃根據各公司於最後可行日期之收市價及各公司於聯交所所存放各自之最近月報表所載之已發行股份數目計算。
2. 權益回報乃根據摘錄自各公司於最後可行日期前之最近期年報之純利／毛利及摘錄自彼等於最後可行日期前已刊發之最近期年度／中期報告之權益計算。純利／毛利及權益並不包括少數股東應佔部份。

3. 霸王國際(集團)控股有限公司之純利及權益回報以人民幣計值，並已根據人民幣0.8805元=1.00港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。
4. 變靚D控股有限公司之毛利乃截至二零一零年三月三十一日止十七個月(該公司於有關期間錄得虧損淨額)。由於與其他可供比較公司比較，毛利較正常十二個月更長時間，因此於考慮權益回報之平均數及中位數時並無計及變靚D控股有限公司。

根據上表一所說明，貴集團之化妝品及美容業務稍遜於同儕，而與可供比較公司相比，其回報低於權益回報之平均數。

### 物業投資及發展

貴集團之物業投資及發展乃透過其於LCF合伙企業(持有澳門房地產發展公司的4.61%股權，而該公司於最後可行日期持有一幅位於澳門望德聖母灣大馬路的土地)約26.6%權益及其於PKV(於最後可行日期持有一幅位於澳門Baia de Praia Grande(南灣湖區)的空置土地，作住宅發展用途)約16.49%權益而持有。貴公司因此於其物業投資及發展業務之營運及決策方面並無控制權。此外，有關業務仍未能為貴集團業績帶來任何貢獻，並預期對貴集團之收益帶來任何貢獻前將須投放大量時間及資源進行發展。誠如貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所述，貴公司已努力開始其中一項物業發展項目之地基工程，惟從董事告知，於最後可行日期有關項目並無任何進展。

## 3. 有關鎳、鈷及銅開採行業之行業概覽

### 鎳

由於鎳能抵抗侵蝕，因此為不同工業程序之重要催化劑，廣泛應用於電鍍、鑄幣及家用器皿，並應用於建築及基建。鎳之全球需求一直保持穩定，而發展中國家(特別是亞洲國家)對鎳之需求相對較大，由於該等國家持續進行工業化及基建現代化，預期需求持續龐大。根據澳大利亞農業與資源經濟局(Australian Bureau of Agricultural & Resource Economics – Bureau of Rural Sciences)(「ABARE-BRS」)，中期而言，預期全球鎳之消耗將穩定增長，每年約4%，於二零一四年達致1,530,000噸。多個新興經濟體系之工業生產增加，因此預期鎳之消耗量於二零一四年之前將大幅增加。於該段期間，強勁之經濟增長預期將導致建設及消耗活動增加，從而增加對不銹鋼之需求，因此鎳之需求亦隨之增加。此外，新開發類別的電池對鎳之需求增加，為鎳創造新市場。隨着環保車之普及和更符合成本效益，鎳氫電

池之需求持續增加。此外，由於鎳氫電池具備超卓之充電特性，多種電子產品均應用鎳氫電池，例如流動電話。由於實際收入增加，帶動電子消費品及節能汽車之購買增加，預期為該等電池創造更龐大之市場。

從鎳之價格可反映市場對鎳之穩定需求。根據倫敦金屬交易所（「LME」，為全球首要之有色金屬市場，提供有關有色金屬及稀有金屬、鋼及塑膠之期貨及期權合約）所報，鎳價於二零一零年十月二十六日為每噸23,230美元，相當於年增長率約25.0%。由二零零一年至二零零九年期間，鎳價之複合年增長率約為15.4%。

### 鈷

鈷是一種堅固、光澤、銀灰色及強磁性的金屬。全球之鈷消耗中接近一半用於生產「超合金」，而主要用於飛機引擎。其他主要用途包括雕刻機之切割及具耐磨性工具、抗腐蝕性及具耐磨性合金以及高速鋼、構造磁鐵及磁記錄媒體、陶瓷塗層、顏料、鋰離子電池極片以及石油及化工之催化劑。根據昆士蘭政府之採礦季刊（二零零八年春季）（Queensland Government Mining Journal）（為澳洲昆士蘭政府就業、經濟發展及創新部刊發之採礦業季刊，刊載政府措施、政策及法例，以及採礦業之重大發展及行業趨勢等資料），全球鈷產量及消耗量增長三倍，由一九九五年之每年20,000噸增加至二零零七年之接近每年60,000噸。全球對環保之關注亦導致於可充電電池使用鈷之增加（預期對鈷之需求增長將會持續）及環保車之電池產量增加。中國之建築及工業迅速發展亦帶動對鈷之需求。根據中國國家統計局之資料，中國之建築投資總額按複合年增長率約23.8%增長，由二零零四年約人民幣212,275億元增加至二零零八年約人民幣498,441億元，而中國之工業總產值按複合年增長率約25.9%增長，由二零零四年約人民幣201,722億元增加至二零零八年約人民幣507,448億元。

根據LME所報之鈷價，鈷價由二零一零年七月十六日之最低位每噸37,475美元上升至二零一零年十月二十六日之每噸38,700美元，增長約3.3%，並於二零一零年九月十四日錄得自二零一零年五月十九日在LME開始公開買賣起之最高位每噸43,300美元，較前述之最低鈷價增加約15.5%。

## 銅

銅屬高度傳電性，因此廣泛用於電子產品及作為電線。銅亦具彈性及能抵抗侵蝕，因此多用於建築方面，由水管裝置至造船。根據ABARE-BRS之資料，隨著全球經濟增長自二零零九年底及二零一零年初逐步恢復，全球之銅消耗量預期於截至二零一三年至一四年期間將逐步增加。於預測期間之銅消耗量增加主要來自於近年正進行工業化及城市化之中國及其他發展中國家。就中國而言，由於估計約接近一半之銅消耗量用於電力行業，隨著建築活動增加及擴充至既定產能，預期將增加中國於預測期間之銅消耗量。

由於上述礦物之廣泛應用及隨著持續進行工業化及城市化而令全球對有關礦物資源之需求增加，從若干情況下之價格上升可見一斑，吾等認為有關鎳、鈷及銅之採礦及礦產資源業務擁有合理發展潛力。

#### 4. 貴公司擬多元化發展及金川集團

誠如通函之董事會函件所述，為改善 貴公司之整體財務表現，董事一直檢討其現有業務，並透過積極尋求潛在投資機會，將現有業務組合多元化發展及加強其收入來源，致力改善 貴集團之業務營運及財務狀況，以及增加其股東之價值。就此而言，董事一直開拓採礦及礦產資源行業之業務商機，亦為 貴公司之策略目的以將其業務多元化發展至此項行業。另一方面，認購人擬將 貴公司作為進行開採及勘探礦產及相關買賣之海外業務之旗艦公司。認購事項乃兩間擁有共同理念的夥伴，務求將業務發展及進一步擴展至採礦及礦產資源行業的衷誠合作。

現任董事會於採礦及礦產資源業務方面並無專業知識。另一方面，根據中國商務部之網頁，金川集團乃一家國有採礦公司，主要從事生產鎳、鈷及白金以及有色金屬加工之業務。憑藉金川集團之國有背景以及於採礦及礦產資源行業之經驗及專業知識，認購人及金川集團可有助 貴集團尋求及評估有關採礦及礦產資源行業之投資商機、對已物色商機進行可行性研究、評估已物色資產及／或業務之素質及潛力、物色合適管理人員管理此行業之未來投資及建立合適薪酬制度以聘請管理人員。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，貴公司於現階段未能就發展採礦及礦產資源行業制定任何具體計劃或訂立任何備忘錄或協議，直至認購事項完成後引進金川集團及擁有可動用財務資源後方可進行，吾等認為認購事項可為貴集團帶來下列長遠無形得益：

- (i) 藉著與國有企業之聯繫改善貴集團之業務表現；
- (ii) 於需要時可取得金川集團之技術專業知識；
- (iii) 由於屬同一行業，在金川集團之支持下可掌握採礦及礦產資源行業之潛在目標之注意；及
- (iv) 透過認購事項所籌得之龐大現金可取得潛在目標之注意，於達成條款後，將可進行投資。

因此，考慮到：

- (i) 貴集團現有業務表現平平，於過去兩個財政年度錄得虧損，並於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得輕微溢利；
- (ii) 與同業相比，貴集團化妝品及美容業務之回報率低於權益回報之平均值；
- (iii) 貴公司對其物業投資及發展業務之營運及決策並無控制權，未能為貴集團業績帶來任何貢獻；
- (iv) 即使可帶來貢獻，惟預期為貴集團收益帶來貢獻前，需要投放大量時間及資源進行發展；
- (v) 考慮到根據在若干情況下之價格上升可反映鎳、鈷及銅之廣泛應用及全球需求穩定增長，董事所尋求有關該等礦產資源之開採及礦產資源行業擁有合理發展潛力；
- (vi) 認購事項屬涉及將認購人引進作為控股股東之交易之部份，有助貴集團利用金川集團之背景、經驗及專業知識多元化發展至採礦及礦產資源行業，符合貴集團尋求未來投資機會之策略；及

- (vii) 認購事項亦為 貴集團提供良機籌集龐大營運資金，加強股本基礎以取得日後投資機會，包括實施 貴集團策略以多元化發展至採礦及礦產資源行業，

吾等認為認購事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司之整體利益。

## II. 認購價

### 認購價與股價趨勢

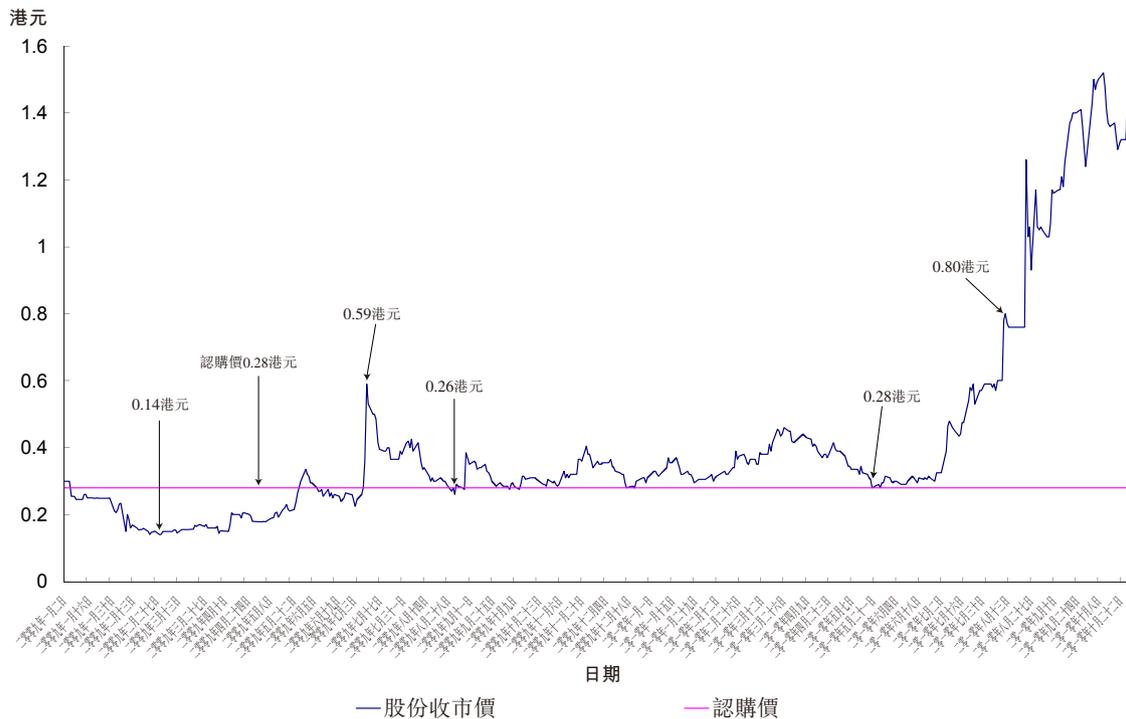
吾等明白到，認購價乃由 貴公司與認購人經參考於磋商時之股價及 貴集團之財務狀況，亦考慮到 貴公司之過往成交價及於認購協議日期前過去十二個月內之集資活動後按公平原則磋商後釐定。認購價每股認購股份0.28港元，較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.76港元折讓約63.2%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日前最後五個交易日之平均收市價每股約0.74港元折讓約62.2%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日前最後十個交易日之平均收市價每股0.66港元折讓約57.6%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日前最後三十個交易日之平均收市價每股0.56港元折讓約50.0%；
- (e) 股份於緊接及包括最後交易日前最後六個月之平均收市價每股股份約0.406港元折讓約31.0%；
- (f) 股份於緊接及包括最後交易日前最後十二個月之平均收市價每股股份約0.361港元折讓約22.4%；及
- (g) 股份於二零零九年之平均收市價約0.272港元溢價約2.9%。

## 獨立財務顧問函件

認購價亦較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.50港元折讓約81.3%。

吾等於下文載列由二零零九年一月二日起直至及包括最後可行日期止過往每股收市價。



於二零零九年一月二日起至二零零九年十二月三十一日止期間，股份之收市價介乎每股0.14港元至每股0.59港元，而平均收市價約為0.272港元。於截至及包括最後交易日止十二個月期間，股份之收市價介乎每股0.26港元至每股0.80港元，而平均收市價約為0.361港元。於截至及包括最後交易日止六個月期間，股份之收市價介乎每股0.28港元至每股0.80港元，而平均收市價約為0.406港元。股價自發表有關收購PKV額外股權（涉及發行新股）之公佈後開始上升，直至二零一零年六月二十八日為止，股份之收市價介乎0.14港元至0.59港元。股價由二零一零年六月二十八日之0.30港元上升至二零一零年八月九日之0.60港元，再進一步上升約30%至二零一零年八月十日之0.78港元。

如上文說明，於二零一零年六月二十八日之前，股價全年保持穩定，介乎0.14港元至0.59港元。吾等已審閱 貴公司自二零一零年六月二十八日起至認購協議日期止在聯交所網站發表之公佈，並注意到，除於二零一零年七月二十日及二零一零年八月六日發表有關委任執行董事、 貴公司之公司秘書、主席及若干人士變動之公佈，以及於二零一零年七月二十二日發表有關授出購股權之公

---

## 獨立財務顧問函件

---

佈外，並無任何公佈關於 貴公司之股價敏感資料，惟日期為二零一零年八月十日之公佈所披露 貴公司正就一名獨立第三方建議認購 貴公司新股份(即認購事項)進行之磋商除外。因此，吾等認為並無證據證明股份自二零一零年六月底起大幅上升與 貴集團財務表現或狀況之任何實際改善有關。

吾等亦注意到， 貴公司在二零一零年進行之兩項先前集資活動中， 貴公司已按低於認購價或相等於認購價之價格發行／配售股份。根據 貴公司日期為二零一零年二月四日及二零一零年二月十一日所公佈之第一次集資活動， 貴公司按每股配售股份0.25港元之價格配售最多97,000,000股新股份，認購價較有關價格溢價約12.0%。根據 貴公司日期為二零一零年六月二十八日及二零一零年七月九日所公佈之第二次集資活動， 貴公司按每股股份0.28港元之價格發行合共61,500,000股代價股份，以進一步換取PKV之2.8%股權。認購價相等於每股股份之代價。

吾等獲董事告知， 貴公司於二零一零年七月初開始就認購事項聯絡認購人。於與認購人磋商期間，有關認購價之討論受到二零零九年至二零一零年六月三十日期間之過往股價及 貴公司最近之集資活動所影響。考慮及此以及(i)二零零九年一月一日至二零一零年六月二十八日期間股份價格一直於0.14港元至0.59港元之穩定區間買賣；及(ii)誠如上文所論述，吾等認為並無證據證明股價自二零一零年六月底起大幅上升與 貴集團財務表現或狀況之任何實際改善有關，吾等認為，僅將認購價與股份近期平均收市價比較並不恰當，而應同時考慮認購價對直至最後交易日止六個月及十二個月之平均收市價以及二零零九年之每股平均收市價之折讓。

由於：

- (i) 僅與最近期之平均股價進行比較(例如30個交易日或較短期間)，認購價較市價大幅折讓；
- (ii) 貴集團之財務表現或狀況並無實際改善以支持最近股價大幅上升；
- (iii) 認購價僅較緊接包括最後交易日前最後十二個月之平均收市價約每股0.361港元折讓22.4%；及較二零零九年之平均收市價約每股0.272港元溢價約2.9%；及
- (iv) 認購價較 貴公司於二零一零年進行之兩次集資活動之配售／發行價相同或溢價，

吾等認為，就認購事項整體而言，認購價屬可予接納。

吾等亦考慮將認購價與每股股份之資產淨值比較是否合適。吾等注意到基本上 貴集團收益來自製造及買賣化妝品及相關產品，以及提供美容技術及培訓服務，而資產淨值一般用於評估業務屬資本集中性質之公司，例如房地產公司或財務機構。吾等亦注意到股價一直低於其資產淨值（於二零零八年十二月三十一日約為1.20港元，而於二零零九年十二月三十一日約為1.18港元），反映市場於評估 貴集團時並無著重於資產淨值。因此，吾等認為將認購價與每股股份之資產淨值比較屬不合適。

### III. 其他集資方式

董事曾考慮其他集資方式，例如透過供股或公開發售進行之股本融資，或透過銀行借貸進行之債務融資。

#### 1. 銀行融資

董事相信，銀行借貸將為 貴集團帶來較高融資成本，乃由於銀行融資（如有及以可供動用為限）之利率較高。特別是經考慮於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損後，董事相信 貴集團難以以較優惠條款取得外界融資。 貴集團現時於採礦及礦產資源行業並無經驗及專業知識，倘若 貴集團擬於日後將業務發展至此行業，亦難以透過銀行借貸取得額外資金；

#### 2. 供股或公開發售

吾等明白到，董事已初步與若干名主要股東就彼等對透過供股或公開發售進行集資之意見進行討論，並注意到彼等認為供股或公開發售可能存在更多不明朗因素，特別是倘若股票市場出現波動時，故就供股或公開發售訂立包銷安排與認購事項相比而言更加困難及耗時。儘管上述情況，董事已確認，於上述討論後，彼等已盡力及尋求一切方法聯絡香港之潛在投資銀行以討論彼等作為供股或公開發售之包銷商之可行性。 貴公司已根據聲譽、集資經驗及/ 或若干董事過往與銀行建立之關係聯絡三間投資銀行。然而，由於 貴公司過去兩個財政年度錄得虧損，且業務規模較小，彼等並未能提供可予接納之條款擔任 貴公司供股或公開發售之包銷商。

鑑於香港金融服務行業之規模以及董事及 貴公司管理層與香港之投資銀行所建立之業務關係，董事不會考慮聯絡香港所有投資銀行。此外，倘若 貴公司就任何有意進行之供股或公開發售與多間投資銀行進行磋商，將難以保

持 貴集團集資計劃之保密性。再者，董事認為，根據 貴公司所聯絡及挑選以包銷建議供股或公開發售之三間投資銀行之聲譽及集資經驗，彼等所給予之回應已可代表行業對 貴集團進行有關集資活動可行性之整體意見。

透過供股或公開發售集資對現有股東而言屬較公平處理之方法，乃由於按比例發售新股可避免對現有股東於 貴公司之權益造成重大攤薄。然而，認購事項乃涉及引進金川集團及 貴集團新業務前景的交易部份，否則 貴集團難以籌得認購事項所得款項淨額相近的龐大金額，原因如上文所述有關董事認為就供股或公開發售訂立包銷安排的困難。即使董事能夠就供股或公開發售訂立包銷安排，就有關安排之商討過程可能耗時，亦無法確定股東對供股或公開發售之反應，特別是倘若股票市場出現波動時。此外，與配售比較，供股或公開發售涉及更多程序，包括截止過戶通知期、刊發章程及公開發售期，一般約需一個月或更長時間完成，較 貴公司舉行股東特別大會提呈普通決議案以考慮並酌情批准認購事項所需通知期一般之約14日多約兩星期或以上。

由於：

- (i) 認購事項既可籌得龐大營運資金，亦可引進金川集團，惟倘若單獨透過供股或公開發售之集資活動則不大可能實行；
- (ii) 僅根據現有業務，董事未能就供股或公開發售取得包銷興趣；及
- (iii) 即使董事能夠取得有關包銷安排， 貴公司須更多時間尋求可提供可接納條款之包銷商，而供股或公開發售所涉及之時間及程序將會使 貴公司承受更大的市場風險及增加集資之不確定性。

吾等認為認購事項可讓 貴集團更佳控制市場及完成風險、更符合成本及時間效益，鑑於有關情況，是 貴公司最有利之集資方法。

#### IV. 財務影響

##### 1. 盈利

誠如年報所述，貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得貴公司權益股東應佔虧損約9,800,000港元。除有關認購事項之開支外，吾等認為認購事項預期將不會對貴集團之盈利造成即時重大影響。

##### 2. 營運資金

誠如通函之董事會函件所述，認購事項之所得款項淨額約為456,000,000港元。因此，緊隨認購事項後，貴集團之現金水平將會增加，預期從而可為貴集團之營運資金帶來正面影響。

##### 3. 資產淨值

誠如貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所述，貴集團於二零一零年六月三十日錄得資產淨值約590,600,000港元。貴公司預期認購事項籌得所得款項淨額約為456,000,000港元，而其資產淨值預期將會相應增長。

根據於二零一零年六月三十日之已發行582,830,194股股份為基準，於二零一零年六月三十日，每股資產淨值約為每股1.0港元。假設於認購事項完成前除認購股份外並無發行新股份，及計及於二零一零年七月發行之61,500,000股代價股份後，吾等注意到於認購事項完成後，由於認購股份以較每股股份之資產淨值折讓而發行，每股股份之資產淨值將會大幅減少。然而，由於需要透過認購事項所籌得之新資本以尋求潛在投資商機，吾等認為每股資產淨值減少屬合理。

##### 4. 資本負債比率

根據貴公司最近期刊發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告之資料，貴集團於二零一零年六月三十日之資本負債比率(總借貸約22,600,000港元除以股東資金約590,600,000港元)約為3.8%。於認購事項完成後，由於營運資金增加約456,000,000港元，因此貴集團之資本負債比率預期將錄得重大改善。

鑑於認購事項對貴集團之營運資金、資產淨值及資本負債有正面影響，吾等認為認購事項乃符合貴公司及股東之整體利益。

股東務請注意，上述分析僅供說明用途，並非於認購事項完成後貴集團之財務狀況。

## 獨立財務顧問函件

### V. 對 貴公司股權架構之影響

根據通函所載之匯率計算，根據認購事項將會發行合共1,667,142,857股股份。下表說明認購事項對 貴公司股權架構之影響：

貴公司股東	於最後可行日期		緊隨發行認購股份後	
	股份	% (概約)	股份	% (概約)
Wei Jijun (附註1)	152,548,480	23.7%	152,548,480	6.6%
鄭皓明 (附註2)	71,499,000	11.1%	71,499,000	3.1%
Ahn Heeseung (附註3)	77,381,361	12.0%	77,381,361	3.4%
認購人及其一致行動人士 (附註4)	—	—	1,667,142,857	72.1%
其他公眾股東 (附註5)	342,901,353	53.2%	342,901,353	14.8%
<b>總計</b>	<b>644,330,194</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,311,473,051</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- 該等股份由Sincere Daily Limited持有，該公司由Wei Jijun先生全資擁有。誠如通函董事會函件所述，Wei Jijun先生並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
- 鄭皓明女士持有Ambleside Associates Limited已發行股本之70%，而Peakjoy Global Limited則持有Ambleside Associates Limited已發行股本之餘下30%。鄭皓明女士全資擁有Peakjoy Global Limited全部實益權益。因此根據證券及期貨條例，鄭皓明女士被視為於71,499,000股股份中擁有權益。誠如通函董事會函件所述，鄭皓明女士並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
- 有關股份由Nevin Investments Limited持有，該公司由Ahn Heeseung先生全資持有。誠如通函之董事會函件所述，Nevin Investments Limited並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
- 該等股份由認購人持有，認購人為金川集團全資擁有之公司。
- 誠如通函董事會函件所述，貴公司預期於發行認購股份之同時發行配售股份予不少於六名承配人(均為獨立第三方)，因此公眾持股量於認購事項及配售事項後可保持上市規則第8.08條所規定之最低25%。認購協議之先決條件為認購事項不應導致貴公司違反公眾持股量之規定，且認購股份須取得上市批准。未能達成有關先決條件，則認購事項將不能完成。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所顯示，於認購協議完成後，其他公眾股東之權益將由約53.2%攤薄至約14.8%。然而，考慮到：

- (i) 認購事項屬涉及將認購人引進 貴集團的交易部份，有助 貴集團利用認購人及金川集團之背景、經驗及專業知識，並擁有所需財務資源發展採礦及礦產資源之行業，配合 貴集團尋求未來投資機會之策略；
- (ii) 任何其他集資方法不會涉及將認購人及金川集團引進 貴集團，以確保 貴集團進入採礦及礦產資源業務之前景；
- (iii) 誠如上文「其他集資方式」一節所討論， 貴集團難以獨立透過供股或公開發售籌得認購事項所得款項淨額相近之龐大金額；及
- (iv) 對 貴集團流動資金及資本負債水平以及其資產淨值基礎整體具正面影響後，

吾等認為有關攤薄屬合理，而認購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 清洗豁免

於最後可行日期，認購人、其最終實益擁有人及彼等之一致行動人士並無持有任何股份。於認購協議完成後，認購人、其最終實益擁有人及彼等之一致行動人士將合共持有約1,667,142,857股股份，佔 貴公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約72.1%。認購人及其一致行動人士將根據收購守則第26條產生向股東提出強制性全面收購建議之責任，以收購全部股份（認購人及其一致行動人士已持有或同意將予收購之股份除外）。認購人已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示，待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以點票之方式批准後，將會授出清洗豁免，當中(i)認購人、其最終實益擁有人及彼等任何一致行動人士以及其聯繫人士；(ii)根據上市規則禁止就認購協議投票之人士；及(iii)涉及或於認購事項及清洗豁免中擁有權益之人士將放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

股東謹請注意，認購事項須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上通過有關決議案，而有關條件為不可豁免。因此，按上文所規定，獨立股東批准清洗豁免乃認購事項落實進行及 貴公司及其股東得以享有認購事項之效益(儘管屬無形)及 貴集團參與採礦及礦產資源行業前景之先決條件。因此，吾等認為投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之普通決議案乃符合獨立股東之利益。

然而，股東務請注意，於認購事項完成後，認購人及其一致行動人士將持有 貴公司超過50%投票權，彼等於日後可能會再增持而不會產生收購守則第26條所規定有關全面收購建議之進一步責任。

股東亦務請注意，認購事項須待多項先決條件獲達成，未必一定進行。股東於買賣股份時務請審慎行事。

### 推薦意見

注意到：

- (i) 認購事項涉及按較現行市價大幅折讓之價格向認購人發行新股份；
- (ii) 認購事項並不涉及按比例基準向現有股東發售新股份，將會重大攤薄現有股東之權益；及
- (iii) 貴集團並未就於認購事項完成後將金川集團引進 貴集團後發展採礦及礦產資源業務制定具體計劃，因此現階段未能確定 貴集團多元化發展至採礦及礦產資源行業之具體得益。

然而，考慮到：

- (i) 貴集團現有業務表現平平，於過去兩個財政年度錄得虧損，並於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得輕微溢利，權益回報率低，約為16.1%；
- (ii) 貴集團參與之澳門物業項目僅屬投資形式， 貴集團並無控制權，預期有關項目將須更多時間及資源發展方可為 貴集團帶來收益；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 認購事項屬涉及將金川集團引進 貴集團及有助籌集龐大營運資金之交易之部份，有助 貴集團利用認購人及國有企業金川集團之背景、經驗及專業知識，並擁有所需財務資源發展採礦及礦產資源之行業；
- (iv) 於現階段不大可能就 貴集團發展採礦及礦產資源業務制定任何具體計劃，僅於認購事項完成後金川集團成為控股股東及擁有可動用財務資源後方可進行，預期認購事項可為 貴集團帶來其他長遠無形得益，例如藉着與國有企業金川集團之聯繫改善 貴集團之業務表現、於需要時可取得金川集團之技術專業知識、在金川集團之支持下可掌握採礦及礦產資源行業之潛在目標之注意及透過認購事項籌得龐大現金以進行投資；
- (v) 倘並無進行認購事項， 貴集團只可繼續經營其停滯不前之業務及錯失多元化發展至採礦及礦產資源行業之機會，此行業在國有企業金川集團之支持及支援下擁有合理發展潛力；
- (vi) 認購價僅較最近期（例如30個交易日或較短期間）之平均市價出現重大折讓，有關市價在 貴集團業務表現或狀況並無任何實際改善之支持下顯著上升；
- (vii) 獨立基準而言， 貴集團難以籌得預期向認購人發行認購股份而將予籌得之所得款項淨額相近之龐大金額，從董事透過一切方法於最初擬就供股或公開發售取得包銷商可見；及
- (viii) 認購事項對 貴集團之流動資金、資本負債比率及資產淨值基礎帶來整體正面影響，

吾等認為認購協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言乃屬公平合理，而認購事項及清洗豁免乃符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准認購協議及清洗豁免。

此 致

澳門投資控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
滙盈融資有限公司  
周景輝 許宜清  
董事總經理 董事  
謹啟

二零一零年十月二十九日

## 1. 財務資料概要

下列為本集團截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之財務資料概要。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料乃分別摘錄自本集團二零零七年／零八年及二零零八年／零九年之年報。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之財務資料乃摘錄自本集團二零零九年／一零年之中期報告。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表乃由安永會計師事務所審核，安永會計師事務所已於二零零九年一月十五日因成本控制原因而辭任，衛亞會計師事務所有限公司其後獲委任審核截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之核數師報告並無任何保留意見。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零九年 (經審核) 千港元	二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	<u>103,304</u>	<u>138,079</u>	<u>151,441</u>	<u>67,784</u>
提早贖回可換股債券之收益	-	119,522	-	-
股本結算購股權相關成本	(11,941)	(4,401)	-	-
物業、廠房及設備項目減值	(25,004)	-	-	-
重新計量至預付土地租金 公平值所確認之虧損	(9,607)	-	-	-
投資物業公平值減少	(8,195)	-	-	-
商譽減值	(46,636)	(55,910)	-	-
無形資產減值	-	(39,999)	-	-
聯營公司減值	-	-	(2,283)	-
出售附屬公司之虧損	-	(155,582)	-	-
可換股債券利息成本	(26,258)	(70,490)	-	-
其他財務成本	(962)	(1,051)	(1,128)	-
應佔一間聯營公司之虧損	-	(17)	-	-
除稅前溢利／(虧損)	<u>(163,915)</u>	<u>(259,374)</u>	<u>(9,462)</u>	<u>593</u>
稅項	<u>(2,743)</u>	<u>(2,582)</u>	<u>(855)</u>	<u>(75)</u>
年內／期內溢利／(虧損)	<u>(167,035)</u>	<u>(267,035)</u>	<u>(10,313)</u>	<u>518</u>
下列人士應佔：				
本公司權益持有人	(167,019)	(266,666)	(9,815)	518
少數股東權益	(16)	(369)	(498)	-
	<u>(167,035)</u>	<u>(267,035)</u>	<u>(10,313)</u>	<u>518</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
每股股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
每股盈利／(虧損) 基本及攤薄	<u>(0.46)港元</u>	<u>(0.55)港元</u>	<u>(0.21)港元</u>	<u>0.09港元</u>

## 資產及負債及少數股東權益

	於十二月三十一日			於
	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零九年 (經審核) 千港元	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
資產總值	2,492,299	655,669	642,970	665,175
負債總額	(1,264,045)	(74,416)	(70,926)	(74,607)
少數股東權益	(67,347)	320	818	818
資產淨值	<u>1,160,907</u>	<u>581,573</u>	<u>572,862</u>	<u>591,386</u>

## 2. 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

以下載列本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字及相關附註，乃摘錄自本集團二零零八年／二零零九年年報。

### 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
收益	6	151,441	138,079
銷售成本		<u>(56,384)</u>	<u>(48,964)</u>
毛利		95,057	89,115
其他收入	6	8,090	5,646
提早贖回可換股債券之收益		–	119,522
銷售及分銷費用		(66,295)	(67,726)
行政開支		(38,425)	(76,933)
其他經營開支		(4,478)	(1,548)
股本結算購股權相關成本	36	–	(4,401)
商譽減值	17	–	(55,910)
無形資產減值	18	–	(39,999)
聯營公司減值	22	(2,283)	–
出售附屬公司之虧損	39	–	(155,582)
可換股債券利息成本	31	–	(70,490)
其他財務成本	7	(1,128)	(1,051)
應佔一間聯營公司之虧損		–	(17)
除稅前虧損	8	(9,462)	(259,374)
稅項	10	<u>(855)</u>	<u>(2,582)</u>
年內來自持續經營業務之虧損		(10,317)	(261,956)
終止經營業務			
年內來自終止經營業務之收益／(虧損)	12	<u>4</u>	<u>(5,079)</u>
年內虧損		(10,313)	(267,035)
其他全面收益			
可供出售金融資產之公平值變動		420	(1,439)
匯兌調整		<u>(687)</u>	<u>2,345</u>
本年度全面收益總額		<u><u>(10,580)</u></u>	<u><u>(266,129)</u></u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列人士應佔虧損：			
本公司權益持有人	11	(9,815)	(266,666)
少數股東權益		(498)	(369)
		<u>(10,313)</u>	<u>(267,035)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	13		
基本：			
年內虧損		<u>0.21港元</u>	<u>0.55港元</u>
來自持續經營業務虧損		<u>0.21港元</u>	<u>0.54港元</u>
攤薄：			
年內虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	43,759	42,877
預付土地租金	15	5,446	6,182
無形資產	18	90,706	90,706
可供出售之金融資產	20	112,672	112,252
聯營公司之權益	22	–	2,283
長期存款	24	1,291	1,130
		<u>253,874</u>	<u>255,430</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	23	35,174	31,555
貿易應收款項	24	12,197	12,649
預付款項、按金及其他應收款項	24	49,794	53,724
可供出售之金融資產	20	218,669	218,669
按公平值計入損益之股本投資	21	13,019	6,161
應收關連人士款項	25	2,742	1,692
有抵押存款	26	–	7,683
現金及現金等值項目	26	57,501	65,287
		<u>389,096</u>	<u>397,420</u>
分類為持作銷售之出售集團資產	27	–	2,819
		<u>389,096</u>	<u>400,239</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	28	12,796	9,244
其他應付款項及應計款項	28	32,172	38,340
計息銀行借貸	29	18,801	18,853
應付關連人士款項	25	2,954	384
應付稅項		115	535
應付融資租賃	32	331	331
應付附屬公司之少數股東之款項	33	600	600
		<u>67,769</u>	<u>68,287</u>
直接與分類為持作出售之資產相關 之負債	27	–	2,723
		<u>67,769</u>	<u>71,010</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>321,327</u>	<u>329,229</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>575,201</u>	<u>584,659</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務款項撥備	30	507	425
應付融資租賃	32	828	1,159
遞延稅項負債	34	1,822	1,822
		<u>3,157</u>	<u>3,406</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>572,044</u></u>	<u><u>581,253</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	4,858	242,915
儲備	37(a)	568,004	338,658
		<u>572,862</u>	<u>581,573</u>
母公司擁有人應佔權益		572,862	581,573
少數股東權益		(818)	(320)
		<u>572,044</u>	<u>581,253</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>572,044</u></u>	<u><u>581,253</u></u>

綜合權益變動表  
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												
	可換股				可供出售				匯兌波動		少數股東		
	股份	債券權益	認股權證	購股權	金融資產					總計	權益	總權益	
	資本	溢價賬	部份	儲備	儲備	重估儲備	儲備金	撥入盈餘	儲備	累計虧損	總計	權益	總權益
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註35)	(附註35)	(附註31)			(附註37(a))	(附註37(a))						
於二零零八年一月一日	242,915	586,516	404,298	45,640	13,177	1,815	7,321	73	11,973	(152,821)	1,160,907	67,347	1,228,254
<b>全面收益</b>													
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,666)	(266,666)	(369)	(267,035)
<b>其他全面收益</b>													
可供出售金融資產之													
公平值變動	-	-	-	-	-	(1,439)	-	-	-	-	(1,439)	-	(1,439)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	2,345	-	2,345	-	2,345
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	(1,439)	-	-	2,345	(266,666)	(265,760)	(369)	(266,129)
<b>與擁有人之交易</b>													
出售附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67,298)	(67,298)
股本結算之購股權安排	36	-	-	-	4,401	-	-	-	-	-	4,401	-	4,401
註銷尚未行使購股權後													
轉撥購股權儲備	36	-	-	-	(1,506)	-	-	-	-	1,506	-	-	-
贖回二零零五年													
可換股債券	31	-	-	(8,957)	-	-	-	-	-	8,957	-	-	-
提早贖回二零零七年													
可換股債券	31	-	-	(395,341)	-	-	-	-	-	77,366	(317,975)	-	(317,975)
<b>與擁有人之交易總額</b>	-	-	(404,298)	-	2,895	-	-	-	-	87,829	(313,574)	(67,298)	(380,872)
於二零零八年十二月三十一日	242,915	586,516*	-	45,640*	16,072*	376*	7,321*	73*	14,318*	(331,658)*	581,573	(320)	581,253

	母公司擁有人應佔												
	可換股				可供出售				匯兌波動		少數股東		
	股份	債券權益	認股權證	購股權	金融資產							權益	總權益
	資本	溢價賬	部份	儲備	儲備	重估儲備	儲備全	撥入盈餘	儲備	累計虧損	總計	權益	總權益
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註35)	(附註35)	(附註31)			(附註37(a))	(附註37(a))						
於二零零九年一月一日	242,915	586,516*	-	45,640*	16,072*	376*	7,321*	73*	14,318*	(331,658)*	581,573	(320)	581,253
<b>全面收益</b>													
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,815)	(9,815)	(498)	(10,313)
其他全面收益													
可供出售金融資產之													
公平值變動	-	-	-	-	-	420	-	-	-	-	420	-	420
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	684	-	684	-	684
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	420	-	-	684	(9,815)	(8,711)	(498)	(9,209)
<b>與擁有人之交易</b>													
於註銷未行使購股權後													
轉撥購股權儲備	36	-	-	-	(16,072)	-	-	-	-	16,072	-	-	-
註銷認股權證後轉撥													
認股權證儲備	-	-	-	(45,640)	-	-	-	-	-	45,640	-	-	-
股本削減後轉撥資金抵銷													
累計虧損	(238,057)	-	-	-	-	-	-	-	-	238,057	-	-	-
<b>與擁有人之交易總額</b>	(238,057)	-	-	(45,640)	(16,072)	-	-	-	-	299,769	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日	4,858	586,516*	-	-	-	796*	7,321*	73*	15,002*	(41,704)*	572,862	(818)	572,044

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備568,004,000港元(二零零八年: 338,658,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損：			
來自持續經營業務之虧損		(9,462)	(259,374)
來自終止經營業務之溢利／(虧損)	27	4	(5,079)
經調整：			
可換股債券之利息費用		–	70,490
其他財務成本		1,128	1,051
按公平值計入損益之股本投本投資 之利息收入		(46)	–
按公平值計入損益之 股本投資之公平值收益	21	(3,397)	–
銀行利息收入		(51)	(1,139)
提早贖回可換股債券之收益		–	(119,522)
出售一間附屬公司之虧損		–	155,582
長期服務款項撥備／(撥備撥回)	30	82	(231)
佔聯營公司之虧損		–	17
聯營公司之減值虧損	22	2,283	–
折舊	14	8,733	8,461
存貨撇銷		347	1,255
存貨撥備		–	2,113
存貸撥備撥回	23	(2,134)	2,113
出售及撇銷物業、廠房及 設備項目之虧損		15	1,149
無形資產之攤銷		–	4,400
出售固定資產之收益淨額		(4)	–
確認預付土地租金	15	736	695
商譽之減值		–	55,910
物業、廠房及設備項目之減值		–	2,626
無形資產之減值		–	39,999
貿易應收款項減值撥備		–	245
其他應收款項之撥備／撇銷		3,022	360
股本結算購股權相關成本		–	4,401
		<u>1,256</u>	<u>(36,591)</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營運資金變動前之經營虧損			
存貨增加		(1,832)	(9,289)
貿易應收款項減少／(增加)		452	(1,469)
預付款項、按金及其他應收款項減少		908	13,279
長期存款之增加		(161)	-
受限制銀行結餘增加		-	(936)
貿易應付款項增加／(減少)		3,552	(1,049)
其他應付款項及應計款項(減少)／增加		(6,168)	1,826
有關連人士結餘減少／(增加)		1,494	(1,254)
少數股東權益結餘增加		-	600
經營業務動用現金		(499)	(34,883)
已付利息		(1,042)	(997)
融資租賃租金付款之利息部份		(86)	(54)
已付海外稅項		(847)	(4,479)
經營業務動用現金淨額		(2,474)	(40,413)
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收銀行利息		51	1,139
按公平值計入損益之股本投資之利息收入		46	-
購買物業、廠房及設備項目	14	(9,590)	(8,992)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		-	171
購買按公平值計入損益之股本投資		(3,461)	(6,161)
於聯營公司之權益		-	(2,300)
收購附屬公司	38	-	(2,681)
出售附屬公司		100	(3,288)
出售附屬公司之所得現金	39	(361)	-
已抵押存款減少／(增加)		7,683	(134)
投資活動所用現金淨額		(5,532)	(22,246)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
銀行貸款之增加		16,482	16,500
償還銀行貸款		(16,482)	(10,542)
償還二零零五年可換股債券	31	–	(51,000)
融資租賃租金付款之資本部份		(331)	(579)
		<u>(331)</u>	<u>(45,621)</u>
融資活動所用現金淨額		(331)	(45,621)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>			
年初現金及現金等值項目		63,279	170,735
匯率變動影響，淨額		239	824
		<u>239</u>	<u>824</u>
年終現金及現金等值項目		<u>55,181</u>	<u>63,279</u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	57,501	58,753
於收購時原到期日少於三個月之 無抵押定期存款	26	–	6,534
銀行透支	29	(2,320)	(2,369)
分類為持作出售之出售集團資產之 現金及銀行結餘	27	–	361
		<u>55,181</u>	<u>63,279</u>

## 財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	9	12
於附屬公司之權益	19	554,047	561,322
可供出售之金融資產	20	1,261	842
		<u>555,317</u>	<u>562,176</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	24	8,528	8,685
分類為持作出售附屬公司之權益	19(b)	–	3,350
按公平值計入損益之股本投資	21	–	6,161
現金及現金等值項目	26	30,487	39,312
		<u>39,015</u>	<u>57,508</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項	28	545	1,354
		<u>38,470</u>	<u>56,154</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>38,470</u>	<u>56,154</u>
<b>資產淨值</b>		<u>593,787</u>	<u>618,330</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	4,858	242,915
儲備	37(b)	588,929	375,415
		<u>593,787</u>	<u>618,330</u>
<b>權益總額</b>		<u>593,787</u>	<u>618,330</u>

## 財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

### 1. 一般資料

澳門投資控股有限公司乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港夏慤道18號海富中心一座1203B室。

年內，本公司之主要業務為投資控股，而本集團之主要業務為物業發展及投資、製造及買賣化妝品及相關產品，以及提供美容技術及培訓服務。附屬公司之主要業務及詳情載於綜合財務報表附註19。

### 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃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（所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱）及香港公認會計原則而編製。該等綜合財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。除投資物業及若干股本投資按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。持作出售之出售集團乃按賬面值或公平值減銷售成本（以較低者為準）列賬（詳見附註3(h)）。

除另有指明外，該等綜合財務報表以港元呈列，而所有金額均調整至最接近千元。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表須使用若干重要會計估計。管理層於應用本集團會計政策時亦需作出判斷。

#### (a) 於二零零九年一月一日生效並與本集團相關之現有準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈一項新香港財務報告準則、若干香港財務報告準則之修訂及新詮釋，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效。其中，下列改進與本集團之綜合財務報表有關連：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進

- 香港財務報告準則第7號—「金融工具—披露」(修訂本)(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂規定須作出有關公平值計量及流動資金風險之額外披露，特別是此項修訂規定須按公平值計量級別披露公平值計量資料。此項會計政策變動僅導致額外披露。
- 香港財務報告準則第8號—「經營分部」(由二零零九年一月一日起生效)。有關準則規定分部資料須根據本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式披露，就各須予呈報分部之呈報金額作為向本集團主要營運決策人呈報之數據，以供評估分部表現及就營運事宜下決定。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團採納《香港財務報告準則》第8號，此舉對綜合財務報表之披露並無影響，因為過往年度之分部資料呈報方式是將本集團財務報表細分為多個分部，而此編製方式與本集團最高執行管理層所獲提供之內部呈報的方式一致。
- 香港會計準則第1號(經修訂)—「財務報表的呈報」(由二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則規定收支項目(即「非擁有人的權益變動」)不得於權益變動表呈列，並規定「非擁有人的權益變動」在全面收益表中必須與擁有人的權益變動分開呈列。因此，本集團在權益變動表中呈列所有擁有人的權益變動，而所有非擁有人的權益變動則在全面收益報表中呈列。本公司已重新呈列比較資料，以符合修訂後的準則。此項會計政策變動僅對呈列方式造成影響。
- 香港會計準則第27號(修訂本)「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年一月一日起生效)刪除收購前溢利產生之股息須確認為於被投資公司之投資賬面值減少而非收入之規定。因此，由二零零九年一月一日起，所有應收附屬公司、聯營公司及共同控制實體之股息，不論是來自收購前或收購後之溢利，均會於本公司之損益表內確認，而於被投資公司之投資賬面值將不會予以扣減，除非該賬面值因被投資公司宣派股息而被評為已減值則作別論。於此情況下，除了於損益表確認股息收入外，本公司亦會確認減值虧損。按照該修訂之過渡性條文，該項新政策將於本期間或未來期間開始應用於任何應收之股息，以往期間應收之股息則並無予以重列。
- 「二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進」(由二零零九年一月一日起生效)包括對一系列香港財務報告準則作出若干輕微及非迫切性之修訂，香港會計師公會就此頒佈一批總括修訂。該等修訂並無對本集團造成重大影響，亦不會對本集團之會計政策造成變動。

**(b) 尚未生效之準則及對現有準則之修訂及詮釋**

以下新準則、對現有準則之修訂及詮釋(統稱「修訂本」)經已頒佈，並須於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間應用。部份修訂本與本集團相關或適用於本集團。然而，本集團並無於該等綜合財務報表中提早採納。本集團已開始但尚未完成評估適用修訂本對其經營業績及財務狀況之影響。董事認為，除若干額外披露外，對綜合財務報表之影響並不重大。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號的修訂作為之對二零零八年香港財務報告準則改進部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	為首次採納者提供額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的支付交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金需求 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效之修訂

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 3. 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

#### (a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及聯營公司截至十二月三十一日止之財務報表。

##### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管轄其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一主體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。購買的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加直接歸屬於該購買的成本。在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。購買成本超過本集團應佔所購買可識別資產公平淨價值的數額記錄為商譽。若購買成本低於所購入附屬公司資產之公平淨值，該差額直接在全面收益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。

附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司的財務狀況表內，對附屬公司的投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註19)。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

少數股東權益指並非由本公司擁有的權益(不論是直接或間接透過附屬公司)所佔附屬公司資產淨值的部分，而本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而導致本集團整體上須就符合財務責任定義的該等權益負上合約責任。少數股東權益在綜合財務狀況表中乃與本公司權益股東應佔股權分開，於權益內列示。少數股東權益於本集團的業績乃按綜合全面收益表的賬面值列賬，作為少數股東權益與本公司權益股東之間於該年度的總損益的分配列示。

出售予少數股東權益導致本集團的收益和虧損於全面收益表記賬。來自少數股東權益的購買導致的商譽，即所支付的任何對價與相關應佔所購買附屬公司淨資產的賬面值的差額。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響而非擁有控制權，且一般附帶20%至50%表決權持股量之實體。於聯營公司之投資乃採用權益會計法於綜合財務報表列賬，並按成本作出初步確認。所收購聯營公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購當日之公平值計算。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值，則差額將以商譽列賬，而該商譽將列入投資之賬面值，並作為投資之一部分進行減值評估(附註22)。倘本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於收購成本，則有關差額將於全面收益表內確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於全面收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動就投資賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收賬款)，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代聯營公司承擔負債或支付款項。倘聯營公司其後報收溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認之虧損後恢復確認其應佔之該等溢利。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限；而未變現虧損則僅於交易有證據顯示所轉讓之資產出現減值時方予以對銷。聯營公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

出售一家聯營公司之盈虧為出售所得款項與本集團應佔其資產淨值連同任何有關聯營公司而之前並無自綜合全面收益表扣除或確認之商譽及任何相關累計外幣匯兌儲備間差額。

於本公司之財務報表中，於聯營公司之投資乃按成本減減值虧損撥備（附註22）列賬。本公司根據已收及應收股息將聯營公司之業績列賬。

**(b) 商譽**

收購一家附屬公司及聯營公司產生之商譽乃指業務合併成本高於本集團於收購日應佔被收購公司之所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債公平淨值之權益之差額。

收購產生之商譽初步按成本於綜合財務狀況表內確認為資產入賬，其後按成本減任何累計減值虧損列賬。就聯營公司而言，商譽乃計入聯營公司權益之賬面值，而非在綜合財務狀況表內獨立列為已識別資產。

商譽之賬面值每年進行減值檢討一次，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽年度減值測試。為進行減值測試，因企業合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位，或各組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債會否獲轉撥至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位（現金產生單位組別）與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽構成現金產生單位（現金產生單位組別）之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

**(c) 無形資產（商譽除外）**

無形資產之可使用年期乃評估為有限或無限。具有限年期之無形資產於可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時作減值評估。具有限可使用年期之無形資產之攤銷年期及攤銷方法須最少於每個申報期間結算日作檢討。

*品牌*

具無限使用年期之品牌於每年在現金產生單位層面作減值測試，且不予攤銷。品牌之使用年期會每年檢討，以評估無限年期之評估是否繼續適用。倘不適用，則可使用年期之評估由無限轉為有限，並往後應用。

*經營權*

購買經營權乃按成本減任何減值虧損列賬，並按估計可使用年期八年以直線法攤銷。

**(d) 分類報告**

營運分部按照定期向本集團首席營運決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告，以便向本集團各業務類型及地區分配資源和評估其表現。

**(e) 外幣***(i) 功能和列報貨幣*

本集團每個實體之綜合財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境之貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以港元列報，港元為本公司之功能貨幣及本集團之列報貨幣。

*(ii) 交易及結餘*

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益和虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌收益和虧損在綜合全面收益表確認。

*(iii) 集團實體*

其功能貨幣與本集團之列報貨幣不同的所有集團內的實體（當中沒有惡性通脹經濟的貨幣）的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 於各申報期間呈列的資產和負債按該申報期間日期的收市匯率換算；
- 於各全面收益表內呈列的收益和開支按平均匯率換算（除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的單獨組成部份。

購買境外實體產生的商譽及公平值調整視為該境外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

**(f) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備均以歷史成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。倘若物業、廠房及設備項目屬於分類為持入銷售出售集團之部份，則不計算折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情載於「持作銷售出售集團」之會計政策內。

僅在與項目相關的日後經濟效益有可能流入本集團及能可靠計算項目成本的情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修及保養成本於其產生期間在全面收益表支銷。

物業、廠房及設備以直線法按足以撇銷其成本或重估金額減餘值的比率，於估計可使用年期計算折舊。所使用之主要年率如下：

樓宇	20年或預付土地租金年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
廠房及機器	10%
傢俬及裝置	20%
汽車	10%
辦公室設備	20%

本集團會於各申報期間結算日檢討及調整(如適用)餘值及可使用年期。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產之賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧透過將所得款項與賬面值比較釐定，並於綜合全面收益表之其他收入及收益確認。

倘若出售重估資產，於其他儲備之款項乃轉撥至保留溢利。

**(g) 發展中物業**

發展中物業按成本減任何累計減值虧損入賬，並無折舊。成本包括預付土地租金、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。物業在建築或發展階段之借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本，作為該物業之成本。當發展中物業竣工及可供使用時，將重新分類為合適資產。

**(h) 持作銷售出售集團**

倘若出售集團的賬面值將主要透過銷售交易(而非透過持續使用)收回，則會將其分類為持作銷售。上述條件僅會於極有可能進行銷售，且有關資產或出售集團能即時以其現狀出售時視為達成。本集團必須致力促成出售事項，預期自分類日期起計一年內完成出售始符合確認資格。

分類為持作銷售的出售集團(投資物業及金融資產除外)乃以賬面值與公平值扣除銷售成本的較低者計量。

**(i) 附屬公司、聯營公司及非金融資產之投資減值**

無限使用年度之資產(例如商譽)毋須攤銷惟須每年進行減值測試。當任何事件發生或環境變化顯示資產之賬面值無法收回時，會對資產進行減值檢討。減值虧損乃按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認。可收回數額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按獨立可識別現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。除商譽外受減值之非金融資產於各財政年度結算日對撥回減值之可能性作出檢討。

就於附屬公司及聯營公司之投資而言，當收取股息而其股息高於附屬公司宣派股息當期之全面收益總額，或倘投資於獨立財務報表之賬面值高於被投資公司之淨資產（包括商譽）於綜合財務報表之賬面值時，則需進行減值測試。

**(j) 金融工具**

根據購入資產或導致負債之目的，本集團於初始期分類其金融工具為不同種類。種類包括按公平值計入損益、貸款和應收賬款、持至到期投資、可供出售金融資產及其他金融負債。

金融工具於初始期按公平值計量，而公平值大致與交易價相同。如金融資產或金融負債不屬於按公平值計入損益，則包括直接歸屬於購入之金融資產或發行金融負債的交易成本。指定為按公平值計入損益的金融資產及金融負債的交易成本立即作費用支銷。

當本集團成為金融工具合約其中一方時確認金融資產和金融負債。定期購買或出售之指定為按公平值計入損益之金融資產及金融負債、貸款及應收款項、持至到期之投資或可供出售金融資產乃按交易日會計法計算。其他金融資產及金融負債按結算日會計法確認。金融資產或金融負債因公平值變動而產生的盈利及虧損自該等日期起計算。

金融資產在從資產收取現金流之合約權利屆滿；本集團資產所有權之絕大部分風險及回報轉撥；或本集團並無轉讓或保留資產所有權之絕大部分風險及回報，且並無保留資產之控制權時剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產帳面值與已直接於權益確認之已收及應收代價，加上累計損益之總和間之差額於全面收益表確認。

金融負債在有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時剔除確認。獲剔除確認之金融負債之賬面值與已付代價間之差額於全面收益表確認。

**(i) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項包括現金及銀行結餘指設有固定或待訂付款之非衍生工具金融資產，其並無活躍市場報價及並非持作買賣。於初步計算後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。實際攤銷利息於全面收益表列賬。因減值所產生之虧損於全面收益表之其他經營開支確認。

**(ii) 可供出售金融資產**

可供出售金融資產為被指定為可供出售之上市及非上市股本證券，或並非分類為任何其他類別之非衍生金融資產。於初步確認後之各財務申報期間結算日，可供出售金融資產乃按公平值計量，連同未變現收益或虧損於可供出售金融資產重估儲備確認為其他全面收益，直至投資不再確認為止，而累計收益或虧損則連同其他收益確認為全面收益表內，或直至投資釐定為將予減值時，則累計收益或虧損於全面收益表之行政開支確認，並從可供出售金融資產估值儲備移除。

可供出售金融資產之利息乃採用實際利息法計算，並於全面收益表確認為其他收益。可供出售股本工具之股息乃於本集團確立收取股息權利時於全面收益表確認為其他收益。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)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值，而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

*(iii) 按公平值計入損益之股本投資*

按公平值計入損益之股本投資為持作買賣投資或於初步確認時指定為按公平值計入損益之投資。按公平值計入損益之股本投資初步按公平值確認，而交易成本於全面收益表確認。該等投資其後按公平值計量。該等投資之公平值變動所產生之損益於產生期間在全面收益表確認為其他全面收益。按公平值計入損益之股本投資之股息收入於本集團確立收取股息權利時於全面收益表確認為其他收益。

*(iv) 其他金融負債*

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付關連人士款項及應收附屬公司之少數股東款項，乃初步按公平值減直接應佔交易成本確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計算。

**(k) 金融資產減值**

本集團於每個申報期間結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現任何減值之客觀跡象。

*(i) 按已攤銷成本列賬之資產*

如有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與以金融資產之原定實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。該資產之賬面值會直接或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於全面收益表確認。當預期將來並不可能收回，貸款與應收款項連同任何相關之撥備應被撇銷。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會透過調整撥備賬撥回。其後撥回之任何減值虧損均於全面收益表內確認，但是有關資產之賬面值不得超過撥回當日之已攤銷成本。

就貿易應收款項及其他應收款項而言，若出現客觀證據(如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難及技術、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人造成負面影響)顯示本集團將無法按發票之原定條款收回所有到期款項，本集團會作出減值準備。應收款項之賬面值會通過使用備抵賬而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會取消確認。

(ii) 可供出售金融資產

如可供出售資產出現減值，其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現時公平值之差額，在扣減以往在全面收益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當可供出售股本投資公平值出現重大與長期縮減至低於其成本值或有其他客觀證據證明出現減值，將對其作出減值撥備。決定甚麼是「重大」與「長期」取決於判斷。此外，本集團評估其他因素，如股價之波動性。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過全面收益表撥回。

(iii) 按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示因其公平值不能可靠計量而非按公平值列賬之非報價股本工具出現減值虧損，則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

(l) 存貨

存貨按成本或可變現淨值之較低者列賬。成本以先入先出法釐定。製成品及在製品成本包括直接原材料、直接員工、分判費用及(如適用)適當比例之生產費用。可變現淨值按於日常業務過程中之估計售價減適用可變動銷售開支及任何出售所涉之所需估計費用釐定。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款以及原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額之現金且價值變動風險不大之短期高度流動投資，以及銀行透支。銀行透支於財務狀況表之流動負債之計息銀行借貸列賬。

(n) 借貸

借貸初步按扣除所產生之交易成本後之公平值確認。借款其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值兩者間之差額，乃以實際利率法於借貸期間在全面收益表予以確認。

除非本集團有權利將負債之結算無條件遞延至報告日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

(o) 撥備

倘若本集團因已發生事件而招致法定或推定責任，而且可能因履行責任而失去經濟利益，並可就此作出可靠的估計，則撥備便會被確認。並無就未來經濟虧損提撥準備。

倘有多個相似承擔時，於結算時需要之外流之資源可能性乃透過考慮承擔等級整體釐定。即使任何一種項目之外流計入同一類承擔之可能性很小時，撥備亦被確認。

(p) 所得稅

年內的稅項開支包括即期所得稅及遞延所得稅。稅項乃於全面收益表內確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關的稅項則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅開支根據本集團經營業務及產生應課稅收入的國家於申報期間結算日已頒佈或實際上於申報期間結算日已頒佈的稅法計算。管理層會定期評估須對適用稅項法規作出詮釋的情況下在報稅中的稅務狀況，並在恰當時按預期須向稅務機關繳納的金額為基準設定撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務資料內的賬面值產生的暫時性差額進行確認。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不予列賬。遞延所得稅採用在申報期間結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在有關遞延所得稅項資產變現或遞延所得稅項負債結算時預期適用的稅率釐定。

遞延所得稅項資產僅於很有可能於日後可取得應課稅溢利，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅就附屬公司及聯營公司之投資所產生之暫時差異而撥備，惟假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

倘有可合法執行權利可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及倘遞延稅項資產與負債涉及同一稅務機關就課稅實體或擬按淨額基準清償結餘之不同課稅實體而徵收之所得稅，遞延所得稅資產與負債可予抵銷。

(q) 僱員福利

(i) 僱員有權享有之假期

僱員有權享有之年假均在累算歸於僱員時確認。本集團為僱員截至申報期間結算日所提供服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員有權享有之病假及產假於放假時確認。

(ii) 獎金福利

倘本集團現因員工提供服務而負有現時法定或推定責任且相關責任能可靠估計時，預期支付的獎金成本確認為負債。

應付獎金預期將於十二個月內清付，並以預計支付的金額計量。

(iii) 退休金責任

本集團於香港根據強制性公積金計劃為香港之僱員實施一項界定供款退休計劃（「強積金計劃」），其資產由獨立信託人管理基金持有。本集團根據僱員之相關每月薪金按固定百分比就強積金計劃供款。

根據中華人民共和國（「中國」）之規例，本集團須為其中國員工按彼等薪金之若干百分比就相關政府機構管理之社會保障計劃（「中國計劃」）作出社會保障供款。

本集團於支付退休計劃及中國計劃之供款後並無其他付款責任。本集團對該等退休計劃及中國計劃之供款乃於應付時在綜合全面收益表確認為僱員福利開支。

(iv) 解僱福利

只有當本集團顯示其承擔中止僱員合約或因自願離職而提供福利的義務時，而該項詳細計劃不可能會被撤消時，該解僱福利費用將被確認。

(r) 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (i) 貨品之銷售於所有權之主要風險及報酬轉予顧客時確認。這一般為交付貨品及顧客接受貨品的時間；
- (ii) 提供美容技術及培訓服務於提供服務的會計期間確認，其參考特定交易完工百分比確定，而完工百分比則根據實際已提供服務佔提供的總服務量的百分比評估；
- (iii) 租金收入乃按租賃期時間比例基準入賬；及
- (iv) 利息收入，使用實際利息法並應用將估計日後於金融工具之預計可使用年內之所得現金貼現至金融資產賬面淨值之折現率，按累計基準計算。

(s) 租約

(i) 經營租約（作為承租人）

擁有權之絕大部份風險及回報由出租方保留之租約乃分類為經營租約。根據經營租約所支付之款項（扣除出租方所給予之任何優惠後）於租期內以直線法自全面收益表扣除。

(ii) 預付租金

預付租金按成本扣除其後之累計攤銷及任何累計減值虧損後列賬。預付租金之成本於相關租賃／土地使用權或相關公司之經營期（以較短者為準）以直線法攤銷。

**(t) 關連人士**

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之關連人士：

- (i) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團之聯繫人士；
- (iii) 本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (iv) 上文(a)或(c)項所述任何個人之直系親屬；
- (v) 為(b)或(c)項所述任何人士直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (vi) 為本集團或屬本集團有關連人士之實體之僱員離職後之福利計劃。

**4. 關鍵會計估計及判斷**

估計及判斷不斷按過往經驗及其他因素檢討，包括預期相信於有關情況屬合理的日後事項。本集團就日後作出估計及假設，所產生之會計估計顧名思義極少等同於相關實際結果。下文討論會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出大幅度調整風險之估計及假設。

**(i) 可供出售金融資產減值**

本集團將若干資產分類為可供出售金融資產，並於其他全面收益中確認其公平值變動。於公平值減少時，管理層會就公平值減少作出假設，以釐定是否存在須於全面收益表內確認之減值。於二零零九年十二月三十一日，就可供出售金融資產確認公平值收益(二零零八年：減值虧損1,439,000港元)。可供出售金融資產之賬面值為331,341,000港元(二零零八年：330,921,000港元)。

**(ii) 呆壞賬減值虧損**

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對貿易及其他應收賬款可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。本集團需憑判斷及估計以識別呆壞賬。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將影響上述估計出現變動年間貿易及其他應收賬款及呆賬開支之賬面值。

**(iii) 滯銷存貨撥備**

滯銷存貨撥備乃根據存貨賬齡及估計存貨可變現淨值作出確認。評估所需撥備涉及判斷及估計。倘日後之實際結果不同於原來估計，該等差額將影響上述估計出現變動期間存貨及撥備開支／撥回之賬面值。

## 5. 分類資料

分類資料按兩種分類方式呈報：(i)主要分類呈報基準—業務分類；及(ii)次要分類呈報基準—地區分類。

本集團之主要經營分類為製造及買賣化妝品及相關產品，以及提供美容技術及培訓服務（「化妝品及美容」）分類。由於此乃本集團之唯一經營分類，且與本集團之內部財務申報更一致，因此並無就此呈列進一步分析。

### (a) 業務分類

下表呈列截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收益、虧損及若干資產、負債及開支資料。

#### 本集團

	持續經營業務								終止經營業務					
	物業投資及發展		化妝品及美容		其他		撇銷		總計		財經公共關係 及廣告服務		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
千港元														
分類收益：														
銷售予外界客戶	-	-	151,441	138,332	-	-	-	-	151,441	138,332	-	6,289	151,441	144,621
分類業務間銷售	-	-	-	-	-	-	-	(253)	-	(253)	-	253	-	-
其他收益	-	-	3,651	4,618	-	-	-	-	3,651	4,618	-	8	3,651	4,626
總計	-	-	155,092	142,950	-	-	-	(253)	155,092	142,697	-	6,550	155,092	149,247
分類業績	-	-	(9,815)	(55,648)	-	-	-	-	(9,815)	(56,877)	-	(5,079)	(9,815)	(61,956)
利息及未分配														
其他收入								4,439	1,028	4	-	4,439	1,028	
未分配費用								(5,290)	(131,967)	-	-	(5,290)	(131,967)	
財務成本								-	(71,541)	-	-	-	(71,541)	
佔聯營公司虧損								-	(17)	-	-	-	(17)	
除稅前虧損								(8,964)	(259,374)	4	(5,079)	(8,960)	(264,453)	
稅項								(855)	(2,582)	-	-	(855)	(2,582)	
年內虧損								(9,819)	(261,956)	4	(5,079)	(9,815)	(267,035)	

## 本集團

	持續經營業務								終止經營業務									
	物業投資及發展				化妝品及美容				其他		撇銷		總計		財經公共關係 及廣告服務		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>																		
分類資產	254,989	254,989	120,979	224,351	-	-	-	-	357,968	479,340	-	2,819	357,968	482,159				
未分配資產	-	-											-	285,002	173,510			
<b>總資產</b>														<b>642,970</b>	<b>655,669</b>			
分類負債	-	-	68,539	68,520	-	-	-	-	68,539	68,520	-	2,723	68,539	71,243				
未分配負債														2,387	3,173			
<b>總負債</b>														<b>70,926</b>	<b>74,416</b>			
<b>其他分類資料：</b>																		
折舊	-	-	8,730	7,916	-	-	-	-	8,730	7,916	-	545	8,730	8,461				
預付土地租金確認	-	-	736	695	-	-	-	-	736	695	-	-	736	695				
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,626	-	2,626				
貿易應收款項之 減值撥備/(撥回)	-	-	-	399	-	-	-	-	-	399	-	(154)	-	245				
商譽減值				38,610	-	-	-	-	-	38,610	-	17,300	-	55,910				
資本開支	-	-	9,590	10,497	-	31	-	-	9,590	10,528	-	-	9,590	10,545				

## (b) 地區分類

## 本集團

	持續經營業務								終止經營業務			
	香港		澳門		中國		總計		香港		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	46,702	33,952	-	-	104,753	104,127	151,455	138,079	-	6,542	151,455	144,621
其他收入及收益	5,646	3,891	-	-	2,444	1,755	8,090	5,646	4	8	8,094	5,654
	<u>52,348</u>	<u>37,843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,197</u>	<u>105,882</u>	<u>159,545</u>	<u>143,725</u>	<u>4</u>	<u>6,550</u>	<u>159,549</u>	<u>150,275</u>
其他分類資料：												
分類資產	294,177	299,235	254,989	254,989	93,703	98,626	642,869	652,850	-	2,819	642,869	655,669
資本開支	1,097	3,888	-	-	8,493	6,640	9,590	10,528	-	17	9,590	10,545
	<u>295,274</u>	<u>303,123</u>	<u>254,989</u>	<u>254,989</u>	<u>102,196</u>	<u>105,266</u>	<u>652,459</u>	<u>663,378</u>	<u>-</u>	<u>2,836</u>	<u>652,459</u>	<u>666,214</u>

## 6. 收益及其他收入

收益，亦為本集團之營業額，乃指經扣除退貨、增值稅及折扣撥備後之已售貨品之發票淨值；及提供服務之價值。本集團之收益及其他收入分析如下：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益			
銷售貨品		116,931	114,117
提供服務		<u>34,510</u>	<u>23,962</u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔		151,441	138,079
終止經營業務所提供之服務	12	<u>-</u>	<u>6,542</u>
		<u>151,441</u>	<u>144,621</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		51	1,139
按公平值計入損益之股本投資之利息收入		46	–
按公平值計入損益之股本投資之公平值收益	21	3,397	–
管理費收入		42	507
諮詢費收入		1,110	1,337
其他		3,444	2,663
		<u>8,090</u>	<u>5,646</u>
於綜合全面收益表呈報之持續經營業務應佔 終止經營業務之其他收入	12	104	8
		<u>8,194</u>	<u>5,654</u>
<b>7. 其他財務成本</b>			
		本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息		1,042	997
融資租賃利息		86	54
		<u>1,128</u>	<u>1,051</u>
於綜合全面收益表呈報之持續經營業務應佔		<u>1,128</u>	<u>1,051</u>

## 8. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
售貨成本		45,087	32,262
服務成本 <sup>#</sup>		17,242	15,339
折舊 <sup>#</sup>	14	8,733	8,461
預付土地租金之攤銷	15	736	695
無形資產之攤銷	18	—	4,400
樓宇經營租賃下之最低租賃款項 <sup>#</sup>		16,289	15,499
核數師酬金		515	380
僱員福利開支(不包括董事酬金—附註9(a))：			
工資、薪金及津貼 <sup>#</sup>		32,403	32,223
退休金計劃供款 <sup>**</sup>		2,186	1,201
		<u>34,589</u>	<u>33,424</u>
向業務顧問發行股本結算購股權之開支 <sup>®</sup>		—	2,934
貿易應收款項減值撥備 <sup>***</sup>		—	245
存貨撥備 <sup>**</sup>		—	2,113
存貨撇銷 <sup>**</sup>		347	1,255
物業、廠房及設備項目之減值 <sup>#</sup>	14	—	2,626
商譽之減值	17	—	55,910
無形資產之減值	18	—	39,999
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損 <sup>***</sup>		15	1,149
長期服務款項撥備／(撥備撥回)	30	82	(231)
滙兌差額，淨額		(123)	(8)
其他應收款項之撇銷 <sup>***</sup>		3,022	360

<sup>#</sup> 本附註所呈列之二零零八年披露者包括有關終止經營業務所支付之金額，有關詳情載於綜合財務報表附註12。

<sup>\*</sup> 於二零零九年十二月三十一日，本集團並無可供沒收之供款，以減低其日後退休金計劃供款(二零零八年：無)。

<sup>\*\*</sup> 該等項目已計入綜合全面收益表之「銷售成本」內。

<sup>\*\*\*</sup> 該等項目已計入綜合全面收益表之「其他經營開支」內。

<sup>®</sup> 該等項目已計入綜合全面收益表之「股本結算購股權相關成本」內。

## 9. 董事及五名最高薪酬人士酬金

## (a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條之規定而作出披露，董事年內之酬金如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	60	350
其他報酬：		
薪金及津貼	408	3,191
股本結算購股權開支	—	1,467
退休金計劃供款	8	11
	416	4,669
	476	5,019

於二零零八年，一名董事就其為本集團提供服務而根據本公司之購股權計劃獲授購股權。有關詳情載於綜合財務報表附註36。有關購股權之公平值於歸屬期間在綜合全面收益表確認，並於授出日期釐定，於本年度綜合財務報表內之有關款項已於本附註披露。

執行董事及非執行董事酬金載列如下：

二零零九年	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總酬金 千港元
<i>執行董事：</i>					
石坂泰政 (附註(i))	200	—	—	—	200
羅莉亞 (附註(ii))	208	—	—	8	216
黃中核 (附註(iii))	—	—	—	—	—
陳維恩 (附註(iv))	—	—	—	—	—
	408	—	—	8	416
<i>獨立非執行董事：</i>					
周勁松 (附註(v))	30	—	—	—	30
趙菁	—	—	—	—	—
孫彤 (附註(v))	30	—	—	—	30
孫聚義 (附註(vi))	—	—	—	—	—
軒一霞 (附註(vi))	—	—	—	—	—
	60	—	—	—	60
	468	—	—	8	476

附註：

- (i) 於二零零九年六月九日獲委任
- (ii) 於二零零九年八月二十一日獲委任
- (iii) 於二零零八年六月二十三日獲委任，於二零零九年八月二十一日辭任
- (iv) 於二零零八年六月二十三日獲委任，於二零零九年四月二十七日辭任
- (v) 於二零零九年一月二十一日獲委任
- (vi) 於二零零九年一月二十一日辭任
- (vii) 於二零零八年十二月二十二日辭任
- (viii) 於二零零八年五月二十八日辭任

二零零八年	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總酬金 千港元
<i>執行董事：</i>					
郭敬仁 (附註(vii))	-	3,191	1,467	11	4,669
黃中核 (附註(iii))	-	-	-	-	-
陳維恩 (附註(iv))	-	-	-	-	-
	-	3,191	1,467	11	4,669
<i>非執行董事：</i>					
鄭皓明 (附註(viii))	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>					
孫聚義	150	-	-	-	150
趙菁	100	-	-	-	100
軒一霞	100	-	-	-	100
	350	-	-	-	350
	<b>350</b>	<b>3,191</b>	<b>1,467</b>	<b>11</b>	<b>5,019</b>

年內概無任何其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零八年：無)。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零八年：無)。

## (b) 五名最高薪酬人士酬金

年內本集團五名最高薪酬僱員並無包括任何董事(二零零八年：一名)。年內五名(二零零八年：四名)非董事之最高薪酬僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬及津貼	3,107	3,067
退休金計劃供款	340	35
	<u>3,447</u>	<u>3,102</u>

薪酬介乎以下幅度之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	5	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
	<u>5</u>	<u>4</u>

年內，該等非董事最高薪酬僱員概無就彼等為本集團提供服務而獲授任何購股權。

## 10. 稅項

香港利得稅乃根據年內估計在香港產生之應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。由於本公司於本年度並無產生任何估計應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備(二零零八年：無)。

於中國之附屬公司賺取溢利之稅項乃按照中國當期之企業所得稅稅率25%(二零零八年：25%)，根據有關地區之現行規例、詮釋及慣例計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期稅項		
—中國	855	2,704
遞延稅項(附註34)	—	(122)
	<u>855</u>	<u>2,582</u>
年內稅項開支總額	855	2,582
代表：		
終止經營業務應佔稅項(附註11)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於綜合全面收益表呈報之持續經營業務應佔稅項	<u>855</u>	<u>2,582</u>

根據本公司及其附屬公司所在地區法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支與根據實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

#### 本集團—二零零九年

	香港 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	合計 千港元
除稅前虧損(包括已終止 經營業務之虧損)	<u>(4,997)</u>	<u>-</u>	<u>(4,465)</u>	<u>(9,462)</u>
根據法定稅率計算之稅項	(825)	-	(736)	(1,561)
在其他國家不同稅率的影響	-	-	(496)	(496)
毋須課稅收入	(4,181)	-	-	(4,181)
不可扣稅開支	5,571	-	843	6,414
未確認的暫時性差額	58	-	-	58
動用過往期間之稅務虧損	(1,041)	-	-	(1,041)
未確認稅務虧損	<u>418</u>	<u>-</u>	<u>1,244</u>	<u>1,662</u>
根據本集團實際稅率計算 之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>855</u>	<u>855</u>

#### 本集團—二零零八年

	香港 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	合計 千港元
除稅前虧損(包括已終止 經營業務之虧損)	<u>244,388</u>	<u>(976)</u>	<u>(19,089)</u>	<u>(264,453)</u>
根據法定稅率計算之稅項	(40,422)	(64)	(4,772)	(45,258)
毋須課稅收入	(687)	-	(11)	(698)
不可扣稅開支	41,434	64	1,090	42,588
動用過往期間之稅務虧損	(338)	-	-	(338)
未確認稅務虧損	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>6,275</u>	<u>6,288</u>
根據本集團實際稅率計算 之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,582</u>	<u>2,582</u>

#### 11. 年內本公司權益擁有人應佔虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司權益擁有人應佔綜合虧損包括虧損2,496,200港元(二零零八年：218,945,000港元)，已於本公司財務報表內處理(附註37(b))。

#### 12. 終止經營業務

於二零零九年一月二十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Direct Offer Limited與Porte Finance Limited訂立出售協議，以出售本集團於溢星財經傳播有限公司及其附屬公司(統稱「溢星集團」)之全部已發行股本的投資，連同結欠本公司之股東貸款3,350,000港元，總代價為100,000港元。出售Jovian集團已於二零零九年二月三日完成。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，溢星集團之綜合經營業績載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	–	6,542
銷售成本	–	(2,005)
毛利	–	4,537
其他收入	104	8
行政費用	–	(7,152)
其他經營費用	–	154
物業、廠房及設備項目之減值	–	(2,626)
終止經營業務之除稅前溢利／(虧損)	104	(5,079)
稅項	–	–
終止經營業務之年內溢利／(虧損)	<u>104</u>	<u>(5,079)</u>

終止經營業務於年內之現金流量淨額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
由經營業務產生之現金流出淨額	–	(2,508)
投資業務產生之現金流出淨額	104	(8)
流入淨額	<u>104</u>	<u>(2,516)</u>
每股虧損：		
基本，來自終止經營業務	–	0.01港元
攤薄，來自終止經營業務	不適用	不適用

來自終止經營業務之每股基本虧損金額之計算方法以下列各項為基準：

	二零零九年	二零零八年
來自終止經營業務之本公司普通權益 持有人應佔虧損	–	5,079,000港元
計算每股基本虧損所用之年內已發行普通股 加權平均股數	<u>–</u>	<u>485,830,194</u>

於二零零八年十二月三十一日，溢星集團之資產及負債在綜合財務狀況表內已分類為持作銷售之出售集團。

年內出售附屬公司之收益淨額如下：

	千港元
分類為持作銷售之出售集團資產	2,819
直接與分類為持作出售資產相關之負債	(2,723)
	<hr/>
代價成本	96
	<hr/>
出售之收益淨額	<u>100</u>
	<hr/> <hr/>
	4

### 13. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數而計算。

由於去年尚未行使之認股權證、購股權及未贖回可換股債券以及本年度尚未行使之認股權證及購股權對各年度之每股基本虧損具有反攤薄作用，因此並未披露截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>溢利／(虧損)</b>		
用作計算每股基本虧損之本公司普通權益持有人應佔虧損：		
來自持續經營業務	(9,819)	(261,587)
來自終止經營業務	4	(5,079)
	<hr/>	<hr/>
	<u>(9,815)</u>	<u>(266,666)</u>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		股份數目
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>股份</b>		
用作計算每股基本虧損之年內已發行普通股加權平均數	485,830,194	485,830,194
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	附註	樓宇 千港元	租賃樓宇 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	辦公室 設備 千港元	總計 千港元
成本：								
於二零零八年一月一日		20,455	3,500	7,726	11,843	708	2,321	46,553
添置		-	1,129	472	5,368	1,864	1,712	10,545
出售		-	(670)	(24)	(783)	(214)	(345)	(2,036)
收購附屬公司	38	-	527	-	442	327	2,607	3,903
轉撥至分類為持作銷售 出售集團資產		-	(136)	-	(94)	-	(153)	(383)
匯兌調整		739	173	386	591	35	158	2,082
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日		21,194	4,523	8,560	17,367	2,720	6,300	60,664
添置		590	3,085	228	4,805	88	794	9,590
出售及撤銷		-	-	-	(15)	(107)	(97)	(219)
匯兌調整		-	-	-	-	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日		21,784	7,608	8,788	22,157	2,701	6,997	70,035
累計折舊及減值：								
於二零零八年一月一日		1,779	705	1,600	2,257	11	820	7,172
年內撥備	8	1,634	700	1,120	2,610	192	2,205	8,461
年內減值	8	-	-	-	37	282	2,307	2,626
出售		-	-	(11)	(429)	(92)	(184)	(716)
轉撥至分類為持作銷售 出售集團資產		-	(136)	-	(94)	-	(153)	(383)
匯兌調整		89	126	79	168	9	156	627
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日		3,502	1,395	2,788	4,549	402	5,151	17,787
年內撥備	8	1,316	1,286	604	4,309	449	769	8,733
出售及撤銷		-	(84)	-	(12)	(96)	(38)	(230)
匯兌調整		-	(14)	-	-	-	-	(14)
於二零零九年十二月三十一日		4,818	2,583	3,392	8,846	755	5,882	26,276
賬面淨值：								
於二零零九年十二月三十一日		<u>16,966</u>	<u>5,025</u>	<u>5,396</u>	<u>13,311</u>	<u>1,946</u>	<u>1,115</u>	<u>43,759</u>
於二零零八年十二月三十一日		<u>17,692</u>	<u>3,128</u>	<u>5,772</u>	<u>12,818</u>	<u>2,318</u>	<u>1,149</u>	<u>42,877</u>

本集團之樓宇位於香港境外，並座落於一幅根據中期租約租用之土地上。行政及經營開支以及銷售成本已分別支銷折舊7,236,000港元(二零零八年：6,797,000港元)及1,497,000港元(二零零八年：1,664,000港元)。

本集團根據融資租賃持有之固定資產之賬面淨值分別包括(i)廠房及機器總額零港元(二零零八年：305,000港元)；(ii)辦公室設備總額67,000港元(二零零八年：84,000港元)；及(iii)汽車總額1,273,000港元(二零零八年：1,591,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面淨值約16,966,000港元(二零零八年：17,692,000港元)之樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註29(b))。

#### 本公司

	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零零八年一月一日	772	323	1,095
添置	—	31	31
撇銷	(772)	(338)	(1,110)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零八年十二月三十一日及 於二零零九年十二月三十一日	—	16	16
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
累計折舊：			
於二零零八年一月一日	268	116	384
年內撥備	153	67	220
撇銷	(421)	(179)	(600)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零八年十二月三十一日及 於二零零九年一月一日	—	4	4
年內撥備	—	3	3
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零九年十二月三十一日	—	7	7
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
賬面淨值：			
於二零零九年十二月三十一日	<u>          </u> —	<u>          </u> 9	<u>          </u> 9
於二零零八年十二月三十一日	<u>          </u> —	<u>          </u> 12	<u>          </u> 12

## 15. 預付土地租金

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值		6,877	7,506
年內已確認攤銷	8	(736)	(695)
匯兌調整		—	66
於十二月三十一日之賬面值		6,141	6,877
預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	24	(695)	(695)
非流動部分		5,446	6,182

租賃土地乃根據中期租約持有，且位於中國。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面淨值6,141,000港元（二零零八年：6,877,000港元）之預付土地租金已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保（附註29(b)）。

## 16. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值		—	1,818,098
添置		—	48,033
出售一家附屬公司	39(b)	—	(1,866,131)
於十二月三十一日之賬面值		—	—

預付土地租金已計入發展中物業內，有關款項於年內之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	—	1,722,515
年內確認	—	(115,939)
出售一家附屬公司	—	(1,606,576)
於十二月三十一日之賬面值	—	—

## 17. 商譽

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本值			
於一月一日		102,546	98,542
收購附屬公司	38(b)	—	4,004
於十二月三十一日		<u>102,546</u>	<u>102,546</u>
累計減值虧損			
於一月一日		102,546	46,636
本年度減值虧損	8	—	55,910
於十二月三十一日		<u>102,546</u>	<u>102,546</u>
賬面值		—	—
於十二月三十一日		<u>—</u>	<u>—</u>

## 18. 無形資產

	附註	品牌 千港元	經營權 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零八年一月一日		99,906	—	99,906
收購附屬公司	38	—	35,199	35,199
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日		99,906	35,199	135,105
出售附屬公司		—	(35,199)	(35,199)
於二零零九年十二月三十一日		<u>99,906</u>	<u>—</u>	<u>99,906</u>
攤銷及減值：				
於二零零八年一月一日		—	—	—
期內攤銷	8	—	4,400	4,400
年內減值	8	9,200	30,799	39,999
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日		9,200	35,199	44,399
年內出售		—	(35,199)	(35,199)
於二零零九年十二月三十一日		<u>9,200</u>	<u>—</u>	<u>9,200</u>
賬面淨值：				
於二零零九年十二月三十一日		<u>90,706</u>	<u>—</u>	<u>90,706</u>
於二零零八年十二月三十一日		<u>90,706</u>	<u>—</u>	<u>90,706</u>

## 品牌

品牌指因於去年收購CMM International Group Limited而使用「CMM」品牌之權利。

## 經營權

經營權指於二零零八年一月十四日收購Add Talent Investments Limited及其附屬公司(統稱「Add Talent集團」)後於中國大陸一條高速公路經營25塊告示牌之獨家權利,詳情載於附註38。經營權乃於二零零九年一月二十二日連同溢星集團一併出售,詳情載於附註39。

## 無限使用年期品牌之減值測試

透過業務合併所收購之品牌已分配至化妝品及美容現金產生單位(須予呈報分部)作減值測試。

化妝品及美容現金產生單位之可收回款額是根據使用價值釐定,使用價值則按照本集團高級管理層批准之財政預算所涵蓋之五年期間運用現金流量預測計算。現金流量預測之貼現率約為18%。

於計算截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之化妝品及美容現金產生單位之使用價值時採用若干主要假設。以下為管理層根據其現金流量預測進行商譽及無使用年期品牌減值測試時所依據之各主要假設:

預算毛利率一釐訂預算毛利率之價值乃參考過往毛利率為基準。

貼現率一所採納之貼現率乃除稅前貼現率,並反映有關單位之特定風險。

董事認為,截至二零零九年十二月三十一日止年度,透過業務合併所收購並已分配至化妝品及美容現金產生單位之品牌90,706,000港元(二零零八年:90,706,000港元)並無減值(二零零八年:9,200,000港元)。

## 19. 附屬公司之權益以及附屬公司之權益及應付分類為持作出售附屬公司之款項

### (a) 附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份,按成本	-	-
應收附屬公司款項	646,882	663,364
減:減值撥備 <sup>#</sup>	(92,835)	(102,042)
附屬公司權益總額	<u>554,047</u>	<u>561,322</u>

<sup>#</sup> 截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度確認減值乃由於該等附屬公司持續錄得虧損。

## (b) 附屬公司之權益及應付分類為持作出售附屬公司之款項

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	-	-
應收附屬公司款項	-	3,350
	<u>-</u>	<u>3,350</u>
應付附屬公司款項	<u>-</u>	<u>-</u>

分類為持作出售之附屬公司權益連同應付附屬公司之款項已於二零零九年二月三日出售。

於二零零九年十二月三十一日，本公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私營公司（或倘並非於香港註冊成立，則與香港註冊成立之私營公司性质大致相若），詳情載列如下：

名稱	成立/ 註冊及主要 經營地點	已發行普通股/ 註冊及繳足 資本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bension International Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
Beauty Charm International Company Limited	香港	10,000港元	-	100	投資控股
Beauty Connect Holdings Limited	香港	10,000港元	-	60	投資控股
The Beauty Collection International Group Limited	英屬處女群島	100美元	-	75	投資控股
Carissa Bay Inc.	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
鄭明明美的世界有限公司	香港	2,001,000港元	-	100	投資及物業持有
Cidesco International School Limited	香港	2港元	-	100	經營審美學校
CMM International Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
CMM APAMA Company Limited	香港	5,000,000港元	-	51	暫無營業
Direct Offer Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Kasper Holding Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
M.D Cliniceuticals Company Limited	香港	50,000美元	-	100	化妝品貿易

名稱	成立／ 註冊及主要 經營地點	已發行普通股／ 註冊及繳足 資本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Marianne Spa I Limited (附註)	香港	10,000港元	-	100	提供美容服務
Marianne Spa II Limited (附註)	香港	100港元	-	100	提供美容服務
英佳發展有限公司	香港	10,000港元	-	100	化妝品貿易
Monita Group Limited	香港	1,002港元	-	100	買賣化妝品及 相關產品、 持有商標及 提供美髮及 貿易服務
蒙妮坦商標有限公司	英屬處女群島	2美元	-	100	持有商標
Noble Star Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Pebble Rise Inc. (「Pebble Rise」)	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Performing Investments Limited (「PIL」)	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Profit Now Investments Limited (附註(i))	香港	1港元	100	-	暫無營業
Richpro Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Signalmedia Networks Hong Kong Limited (附註(i))	香港	1港元	-	100	暫無營業
上海鄭明明化妝品 有限公司*	中國	1,200,000美元	-	100	提供諮詢及 技術服務以及 製造化妝品 相關產品
上海鄭明明實業有限公司	中國	人民幣3,000,000元	-	100	化妝品貿易
Winning Elite Investments Limited (「Winning Elite」)	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
上海蒙妮坦職業培訓學校*	中國	人民幣 1,000,000元	-	100	經營審美學校
上海鄭明明美容美髮有限公司	中國	200,000美元	-	100	提供諮詢服務及 審美服務
唯美坊貿易(上海)有限公司	中國	230,000美元	-	60	化妝品貿易
上海妝韻美容美髮有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣100,000元	-	100	提供審美服務

\* 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註：

- (i) 該公司於年內已停止營運，並於申報期間結算日後取消註冊。
- (ii) 該附屬公司於二零零九年五月二十五日根據中國法律註冊成為外商獨資企業。

## 20. 可供出售之金融資產

附註	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市股本 投資，按公平值	47	842	1,261	842
非上市股本投資， 按成本值	330,079	330,079	—	—
	331,341	330,921	1,261	842
減：分類為流動資產 之流動部份	(218,669)	(218,669)	—	—
	<u>112,672</u>	<u>112,252</u>	<u>1,261</u>	<u>842</u>

全部可供出售之金融資產均以港元計值。

該等金融資產並無逾期或減值。

附註：

- (a) 年內，本集團直接在股本中確認之可供出售之金融資產之總收益為420,000港元（二零零八年：總虧損1,439,000港元）。上市股本投資之公平值根據二零零九年十二月三十一日之所報市場價格釐定。本集團及本公司上市股本工具於該等綜合財務報表批准日期之市值約為1,262,000港元。
- (b) 非上市股本投資包括指定為可供出售財務資產且並無固定期滿日或票息率之股本權益投資。

於二零零九年十二月三十一日，總賬面值為330,079港元（二零零八年：330,079,000港元）之非上市股本投資以成本減減值列賬，因為合理公平值估計之範圍太大，而董事認為其公平值並不能可靠地計量。非上市股本投資詳情如下：

### 於合夥企業之投資

於二零零六年九月九日，本集團之全資附屬公司Winning Elite認購一間根據一九九六年英屬處女群島合夥企業法在二零零六年六月十六日成立之有限責任夥伴 LCF Macau Co-Investor L.P. (「LCF Macau Co」) (「合夥企業」) 預期總市值200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元)之6.4%權益，代價為100,000,000港元。於二零零九年十二月三十一日，LCF Macau Co之總市值為48,600,000美元(相等於約379,200,000港元)(二零零八年：48,600,000美元(相等於約379,200,000港元))，本集團持有該公司之26.6%權益。

合夥企業之年期為由其成立日期起計十年。認購已於二零零六年九月十一日完成。合夥企業主要從事物業投資業務。合夥企業於二零零九年十二月三十一日持有之主要資產為一間於澳門註冊成立之有限公司Baia da Nossa Senhora da Esperanca Real Estate Development Company Limited(持有一幅位於澳門Baia de Nossa Senhora da Esperanca之土地之權益)之4.61%(二零零八年：4.61%)股權。

於申報期間結算日，合夥企業包括一名一般合夥人及十一名有限合夥人(包括Winning Elite)。合夥企業之一般合夥人擁有唯一權利，不時釐定合夥企業之溢利將以現金分派或在合夥企業中保留，而在此情況下，所有合夥人之資本賬將增加。有限合夥人不能作出合夥企業的任何投資及經營決定，並有權收取相等於其所佔合夥企業資本值之年度純利。有限夥伴不能於合夥企業終止前退出合夥企業。於合夥企業之權益僅於獲得一般合夥人書面同意(有關同意可由一般合夥人絕對酌情不予發出)後，始能轉讓。

由於本集團無意於不久將來出售於合夥企業之權益，有關投資列作為非流動。

### 於Sociedade之投資

Sociedade為一間於澳門註冊成立之有限公司，主要從事物業投資及發展業務。Sociedade所持有之主要資產為一幅在澳門Baia de Praia Grande(南灣湖區)一幅空地，作住宅發展用途。本公司持有Sociedade已發行股本13.69%之權益

## 21. 按公平值計入損益之股本投資

附註	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
內含衍生金融工具， 按市值	47			
— 海外	13,019	6,161	—	6,161
	<u>13,066</u>	<u>6,161</u>	<u>—</u>	<u>6,161</u>

按公平值計入損益之股本投資之公平值變動3,397,000港元(二零零八年：無)已計入綜合全面收益表之「其他收入」(附註6)。

所有按公平值計入損益之股本投資之公平值乃按彼等於活躍市場之現行購入價計算。

按公平值計入損益之股本投資以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	8,544	2,641	-	2,641
港元	4,475	3,520	-	3,520
	<u>13,019</u>	<u>6,161</u>	<u>-</u>	<u>6,161</u>

## 22. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日		
應佔資產淨值	2,283	1,027
收購產生之商譽	-	1,256
減：減值撥備 <sup>#</sup>	(2,283)	-
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>2,283</u>

<sup>#</sup> 於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認減值乃由於該聯營公司擬於短期內終止其業務。

有關聯營公司於申報期間之資料載列如下：

名稱	所持已 發行股份資料	註冊成立／註冊及 經營地點	本集團間接應佔擁 有權百分比	主要業務
The Skin Workshop Limited	每股面值1港元 之普通股	香港	42%	買賣化妝品

根據聯營公司(非上市)之管理賬目，本集團應佔聯營公司之權益及其綜合財務資料如下：

	資產 千港元	負債 千港元	收益 千港元	虧損 千港元
二零零九年	<u>983</u>	<u>180</u>	<u>1,052</u>	<u>5</u>
二零零八年	<u>2,874</u>	<u>429</u>	<u>2,522</u>	<u>40</u>

## 23. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	9,933	7,223
在製品	197	175
製成品	25,044	24,157
	<u>35,174</u>	<u>31,555</u>
已售存貨之賬面值	45,087	32,262
存貨撇減	347	1,255
存貨撇減撥回	(2,134)	-
	<u>43,300</u>	<u>33,517</u>

存貨撇減撥回乃因若干貨品於年內透過促銷售出致使其估計可變現淨值增加所致。

## 24. 貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項		12,706	14,228	-	-
減：貿易應收款項 減值撥備		(509)	(1,579)	-	-
貿易應收款項， 扣除撥備	(a)	<u>12,197</u>	<u>12,649</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
預付款項、按金及 其他應收款項	(b)	49,794	53,724	8,528	8,685
流動部份		1,291	1,130	-	-
非流動部份		51,085	54,854	8,528	8,685
預付土地租金	15	695	695	-	-
		<u>51,780</u>	<u>55,549</u>	<u>8,528</u>	<u>8,685</u>
		<u>63,977</u>	<u>68,198</u>	<u>8,528</u>	<u>8,685</u>

**(a) 貿易應收款項，扣除撥備**

本集團客戶之貿易條款將根據不同業務而有所差異。

就提供服務而言，本集團不會給予客戶信貸期，而若干已建立良好關係之客戶，則會提供信貸期。發票一般須於發出後30日內支付。本集團會為各客戶設定信貸上限。

就銷售貨品而言，本集團與客戶之貿易條款主要屬於賒賬形式。本集團給予客戶之賒賬期一般介乎一個月至三個月。

本集團致力對其應收賬款維持嚴謹限制，以減低信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述，以及本集團貿易應收款項涉及大量不同之客戶，故並無重大的信貸集中風險。貿易應收款項為免息，於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，其賬面值與其公平值相若。

於申報期間結算日，按發票日期之貿易應收款項(扣除減值虧損)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至三個月	10,893	11,914
四至六個月	919	172
七至十二個月	329	223
超過一年	56	340
	12,197	12,649
	12,197	12,649

於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款項7,674,000港元(二零零八年：7,766,000港元)已逾期但未減值。該等貿易應收款項按賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期零至三個月	6,402	7,427
逾期四至六個月	887	172
逾期七至十二個月	329	151
超過一年	56	16
	7,674	7,766
	7,674	7,766

並無逾期及減值之貿易應收款項乃與眾多於最近並無拖欠記錄之不同客戶有關。

已逾期但未減值之貿易應收款項乃有關於多名與本集團保持良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，就該等結餘而言，由於信貸質素並未發生重大變動，且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就此作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	1,579	1,334
已確認為應收款項之減值虧損	396	245
減值虧損撥備撥回	(396)	—
減值虧損撤銷	(1,070)	—
	<u>509</u>	<u>1,579</u>
於十二月三十一日	<u>509</u>	<u>1,579</u>

上述貿易應收款項之減值撥備中包括個別已減值貿易應收款項作出之撥備509,000港元(二零零八年：1,579,000港元)，該等貿易應收款項之賬面值為509,000港元(二零零八年：1,579,000港元)。該等個別已減值貿易應收款項與未能繳付或延遲償還利息或本金或預期只可收回部分應收賬款之客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

**(b) 按金及其他應收款項**

該等資產並無逾期或減值。上述結餘中之金融資產與最近並無拖欠記錄之應收款項有關。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，按金及其他應付款項之賬面值與彼等之公平值相若。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

本集團之貿易應收款項及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	47,446	45,227	8,528	8,685
人民幣	15,289	22,276	—	—
其他	547	—	—	—
	<u>63,282</u>	<u>67,503</u>	<u>8,528</u>	<u>8,685</u>

## 25. 應收／應付關連人士款項

## (a) 應收關連人士款項

根據香港公司條例第161B條所披露有關應收關連人士款項之詳情如下：

## 本集團－二零零九年

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	年內未償還 之最高款項 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
Monita Hair and Beauty College Limited	1,139	1,254	619
Chen's Industrial Company Limited	162	162	160
上海巨景生物科技有限公司	582	582	580
上海巨科國際貿易有限公司	208	210	210
CICA Association Limited	107	123	123
上海市徐匯區鄭浩明商行	380	380	—
鄭明明	132	132	—
黃陳維蕊	32	32	—
	<u>2,742</u>		<u>1,692</u>

## 本集團－二零零八年

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	年內未償還 之最高款項 千港元	二零零八年 一月一日 千港元
Monita Hair and Beauty College Limited	619	619	43
Chen's Industrial Company Limited	160	160	64
上海巨景生物科技有限公司	580	580	387
上海巨科國際貿易有限公司	210	210	64
CICA Association Limited	123	123	36
	<u>1,692</u>		<u>594</u>

應收關連人士之款項並不包含減值資產。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

上述關連人士均為本集團其中一名董事或彼等之近親家族成員擁有實益控制權益之人士。與關連人士之結餘為無抵押、免息及按要求時償還。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，該等結餘之賬面值與彼等之公平值相若。

該等款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,440	902
人民幣	1,302	790
	<u>2,742</u>	<u>1,692</u>
於十二月三十一日	<u>2,742</u>	<u>1,692</u>

(b) 應付關連人士款項

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，應付關連人士款項為無抵押、免息及按要求時償還。該等結餘乃以港元計值。

26. 現金及現金等值項目、有抵押存款及受限制銀行結餘

附註	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	57,501	58,753	30,487	39,312
定期存款	<u>—</u>	<u>14,217</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	57,501	72,970	30,487	39,312
減：作銀行擔保之已 抵押定期存款 (a)	<u>—</u>	<u>(7,683)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等值項目	<u>57,501</u>	<u>65,287</u>	<u>30,487</u>	<u>39,312</u>
所承擔之最大信貸風險	<u>57,063</u>	<u>72,945</u>	<u>30,486</u>	<u>39,308</u>

附註：

- (a) 結餘指向一間銀行提供之有抵押銀行存款，以取得銀行向本集團在香港之其中一項租賃物業之業主提供之擔保。租約之年期由二零零六年一月三日起至二零零八年十二月三十一日止，而有抵押存款已於二零零九年七月獲解除。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	974	600	-	-
港元	44,918	47,580	30,482	39,307
人民幣	11,609	17,107	5	5
	<u>57,501</u>	<u>65,287</u>	<u>30,487</u>	<u>39,312</u>

## 27. 分類為持作銷售之出售集團資產及負債

於二零零九年一月二十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Direct Offer Limited與一名獨立第三方訂立一項協議，以出售其於溢星及其附屬公司（統稱「溢星集團」）之100%股本權益，代價為100,000港元。出售溢星集團已於二零零九年二月三日完成。於二零零八年十二月三十一日，溢星集團之資產及負債乃分類為持作銷售之出售集團。

於十二月三十一日分類為持作銷售之主要類別資產及負債如下：

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>資產</b>			
貿易應收款項		-	1,954
預付款項、按金及其他應收款項		-	386
遞延稅項資產	34	-	61
可收回稅項		-	57
現金及銀行結餘		-	361
分類為持作銷售之出售集團資產		<u>-</u>	<u>2,819</u>
<b>負債</b>			
貿易應付款項		-	(1,602)
其他應付款項及應計費用		-	(1,121)
直接與分類為持作銷售資產相關之負債		<u>-</u>	<u>(2,723)</u>
直接與出售集團相關之淨資產		<u>-</u>	<u>96</u>

出售溢星集團已於二零零九年二月三日完成，有關出售之詳情載於綜合財務報表附註39。

## 28. 貿易應付款項、其他應付款項及應計款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付款項	12,796	9,244	—	—
其他應付款項及應計款項	32,172	38,340	545	1,354
	<u>44,968</u>	<u>47,584</u>	<u>545</u>	<u>1,354</u>

於申報期間結算日，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至三個月	6,664	8,194
四至六個月	2,941	173
七至十二個月	2,550	558
超過一年	641	319
	<u>12,796</u>	<u>9,244</u>

貿易應付款項為免息，並一般須於90日結算。本集團之貿易應付款項之賬面值與其公平值相若。

本集團其他應付款項及應計款項之賬面值與彼等之公平值相若。

## 29. 計息銀行借貸

本集團	二零零九年			二零零八年		
	實際息率 (%)	到期日	千港元	實際息率 (%)	到期日	千港元
流動						
銀行透支—無抵押	5.25 – 5.75	按要求 償還	2,320	6	按要求 償還	2,369
銀行貸款—有抵押	5.58		16,481	6.43	二零零九年	16,484
			<u>18,801</u>			<u>18,853</u>

附註：

- (a) 本集團於二零零九年十二月三十一日之透支額為4,500,000港元(二零零八年：4,500,000港元)，當中2,320,000港元(二零零八年：2,369,000港元)於申報期間結算日已動用。銀行透支之實際年利率為5.25-5.75%(二零零八年：6%)。
- (b) 本集團之銀行貸款乃由本集團之樓宇及預付土地租金之按揭作為抵押，於申報期間結算日之賬面總額分別約為16,966,000港元(二零零八年：17,692,000港元)(附註14)及5,446,000港元(二零零八年：6,141,000港元)(附註15)。
- (c) 銀行貸款之實際年利率為5.58%(二零零八年：6.43%)，並於二零一零年十二月一日到期。
- (d) 除有抵押銀行貸款以人民幣結算及按固定利率計息外，所有借貸均以港元結算及按浮動利率計息。

### 30. 長期服務款項撥備

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日		425	656
長期服務款項撥備／(撥備撥回)	8	82	(231)
於十二月三十一日		<u>507</u>	<u>425</u>

### 31 可換股債券

於二零零八年十月三十一日，本公司及其兩間全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold Global Limited(「Suregold」)及Castle Rock Investment Holding Limited(「Castle Rock」)訂立協議，以有條件提早贖回本金額為1,463,580,000港元之二零零七年可換股債券，有關債券將以轉讓Sociedade之81.31%股權(「代價股份」)及轉讓貸款予Suregold及Castle Rock之方式支付，而Suregold及Castle Rock有條件同意於完成時轉讓二零零七年可換股債券予本公司以供註銷作為代價股份及貸款之代價。有關交易已於二零零八年十二月十二日完成。

已發行可換股債券分為負債及權益部份及可換股債券之變動如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股債券之面值	-	1,514,580
權益部份		
二零零五年可換股債券	-	(8,957)
二零零七年可換股債券	-	(395,341)
	<u>-</u>	<u>(404,298)</u>
於發行日之負債部份	-	1,110,282
二零零六年利息開支	-	2,795
二零零七年利息開支	-	26,258
二零零八年利息開支	-	70,490
年內贖回		
- 二零零五年可換股債券	-	(51,000)
- 二零零七年可換股債券	-	(1,158,825)
	<u>-</u>	<u>(1,158,825)</u>
於十二月三十一日之負債部份	<u>-</u>	<u>-</u>
分析：		
流動負債	-	-
非流動負債	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

## 32. 應付融資租賃

本集團於年度租用若干辦公室設備以及廠房及機器。有關租賃分類為融資租賃，剩餘租賃年期為五年。

於十二月三十一日，根據融資租賃未來應付之最低租金總額及彼等之現值載列如下：

## 本集團

	最低租金 二零零九年 千港元	最低租金 二零零八年 千港元	最低租金現值 二零零九年 千港元	最低租金現值 二零零八年 千港元
應付款項：				
一年內	403	425	331	331
第二年	403	425	331	331
第三年至第五年(包括首尾兩年)	505	885	497	828
	<u>1,311</u>	<u>1,735</u>	<u>1,159</u>	<u>1,490</u>
最低融資租金總額				
	<u>(152)</u>	<u>(245)</u>		
未來融資費用				
應付淨融資租賃總額	1,159	1,490		
分類為流動負債的部份	<u>(331)</u>	<u>(331)</u>		
非流動部份	<u>828</u>	<u>1,159</u>		

## 33. 應付附屬公司少數股東之款項

有關結餘為無抵押、免息及按要求時償還。有關結餘之賬面值與其公平值相若。

## 34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

## 遞延稅項負債

本集團	附註	本集團 超過相關折舊之折舊撥備	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日		1,822	1,944
計入綜合全面收益表之遞延稅項		—	(122)
於十二月三十一日		<u>1,822</u>	<u>1,822</u>

## 遞延稅項資產

本集團	附註	本集團 超過相關折舊撥備之折舊	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日		—	61
轉撥至分類為持作銷售之出售集團之資產	27	—	(61)
於十二月三十一日		<u>—</u>	<u>—</u>

於申報期間結算日，本集團之未動用稅項虧損可完全用以抵銷日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃由已於一段時間持續錄得虧損之附屬公司產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，因此無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，由於本集團若干附屬公司未匯款之盈利於匯入時將不會令本集團產生額外稅項責任，故並無就該等未匯款之款項產生重大未確認遞延稅項負債。

## 35. 股本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(二零零八年：5,000,000,000股) 每股面值0.01港元(二零零八年：0.5港元) 之普通股	<u>500,000</u>	<u>2,500,000</u>
已發行及繳足：		
485,830,194股(二零零八年：485,830,194股) 每股面值0.01港元(二零零八年：0.5港元) 之普通股	<u>4,858</u>	<u>242,915</u>

年內有關本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	附註	法定股份數目 已發行股份數目		股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日 及二零零八年十二月三十一日		5,000,000,000	485,830,194	242,915	586,516	829,431
削減股本	(a)	-	-	(238,057)	-	(238,057)
於二零零九年十二月三十一日		<u>5,000,000,000</u>	<u>485,830,194</u>	<u>4,858</u>	<u>586,516</u>	<u>591,374</u>

附註：

- (a) 根據於二零零九年七月三日通過之特別決議案，本公司透過將每股已發行股份註銷0.49港元繳足股本，將本公司已發行股本由242,915,097港元減至4,858,302港元。

### 36. 購股權計劃

年內，本公司全部21,439,000份購股權已於若干僱員辭任時被沒收，致使購股權儲備削減16,072,000港元（二零零八年：1,506,000港元），已被轉撥至累計虧損。

本公司於二零零三年十月十五日採納購股權計劃（「計劃」），旨在讓本公司向合資格參與者提供獎勵及獎賞彼等對本集團所作出貢獻，並讓本集團可延攬及挽留有助本集團增長之有能專業人士、行政人員及僱員。計劃之合資格參與者包括本集團董事（包括執行董事及非執行董事）、僱員、本集團之諮詢人或顧問、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶或本集團業務夥伴，以及本集團股東。除非以其他方式予以終止或修訂，否則計劃將由二零零三年十月十五日起十年期內維持生效。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及有待授出之所有尚未行使購股權獲行使而可發行之最高股份總數，不得超過不時已發行普通股之30%。根據計劃及本集團任何其他購股權計劃已授出之所有購股權獲行使而可發行之股份總數，不得超過本公司於計劃採納日期當日已發行普通股之10%，惟本公司可於股東大會上尋求其股東批准更新計劃之10%限制。

於截至授出日期止十二個月期間根據計劃及本集團任何其他購股權計劃向任何個別參與者授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司於授出日期已發行普通股之1%。授出任何超出此限制之購股權均須由股東在本公司股東大會上批准，方為有效。

根據計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權須經本公司獨立非執行董事（同時身為購股權承授人之任何獨立非執行董事除外）批准。此外，於直至授出日期（包括該日）止任何十二個月內向本公司主要股東或獨立非執行董事授出任何購股權，倘超出本公司不時之已發行普通股0.1%或其總值（根據本公司股份於各授出日期之收市價計算）超出5,000,000港元，則必須獲股東於本公司股東大會上批准。

參與者可於提呈授出購股權日期起計十日內接納購股權。購股權之行使期由董事根據計劃條款釐定，可由接納授出購股權提呈日期起至授出購股權日期起計不超過十年之日止期間行使。

購股權行使價由本公司董事釐定，但不得低於下列三者之最高者：(i)本公司股份於提呈授出日期（必須為營業日）在香港聯交所每日報價表內所示之收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈授出日期（必須是營業日）前五個營業日在香港聯交所每日報價表內所示之平均收市價；及(iii)普通股面值。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或在股東大會上投票。

年內根據計劃授出之尚未行使購股權如下：

	二零零九年		二零零八年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	2.35	21,439	2.441	18,494
年內已授出	-	-	1.80	4,503
年內已註銷／失效	(2.35)	(21,439)	(1.83)	(1,558)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 二零零八年

於二零零八年十二月三十一日，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
1,870	3.05	零五年十一月十五日至 一五年十一月十四日
340	2.00	零六年八月二十八日至 一五年八月二十七日
11,773	2.30	零七年七月十一日至 一七年七月十一日
1,097	2.80	零七年七月十一日至 一七年八月十六日
3,357	2.52	零七年九月二十七日至 一七年九月二十七日
3,002	1.80	零八年一月十一日至 一八年一月十一日
<u>          </u>		
<u>          </u>	<u>          </u>	

\* 購股權之行使價可根據供股或發行紅股或本公司股本之任何其他類似變動而予以調整。

於二零零八年內已授出購股權之公平值為4,401,000港元，本集團已於二零零八年就其確認股本結算購股權開支4,401,000港元。

於年內已授出股本結算購股權之公平值於授出日期估計，並使用二項式模式及已授出購股權之條款及條件計算。下表載列截至二零零八年十二月三十一日止年度所使用模式之計入項目：

授出日期	二零零八年一月十一日
股息率(%)	零
預期波動(%)	50.04
無風險利率(%)	3.06
預期購股權年期(年)	10.01
授出日期之股份收市價(港元)	1.79

購股權之估計年期乃根據過往三年之歷史數據計算，未必一定反映可能出現之行使模式。預期波動乃假設歷史波動為未來趨勢之指示，未必一定為實際結果。

計量公平值時，概無計及已授出購股權之任何其他特性。

於二零零八年，本公司根據計劃授出而尚未行使之購股權數目為21,439,000份，佔本公司於該日之已發行股份約4.4%。根據本公司現行資本結構，悉數行使該等購股權將導致本公司須發行21,439,000股額外普通股，並產生額外股本約為10,720,000港元，以及股份溢價約39,677,000港元(扣除發行開支前)。

### 37. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及儲備變動已於綜合財務報表第30頁及第31頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指根據本集團重組所收購附屬公司股份面值超出本公司所發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

根據適用於中外合營企業之相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至儲備基金，其用途受限制。

## (b) 本公司

	可換股債券		認股權證		可供出售	繳入盈餘	累計虧損	總計
	股份溢價賬	之權益部分	儲備	購股權儲備	金融資產			
	千港元	千港元	千港元	千港元	重估儲備	千港元	千港元	千港元
			(附註(b))		(附註(a))			
於二零零八年一月一日	586,516	404,298	45,640	13,177	1,815	28,470	(170,543)	909,373
可供出售金融資產								
之公平值變動	-	-	-	-	(1,439)	-	-	(1,439)
股本結算購股權安排	-	-	-	4,401	-	-	-	4,401
贖回二零零五年可換股債券	-	(8,957)	-	-	-	-	8,957	-
提早贖回二零零七年								
可換股債券	-	(395,341)	-	-	-	-	77,366	(317,975)
註銷尚未行使購股權後								
轉撥購股權儲備	-	-	-	(1,506)	-	-	1,506	-
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(218,945)	(218,945)
於二零零八年								
十二月三十一日及								
二零零九年一月一日	586,516*	-	45,640*	16,072*	376*	28,470*	(301,659)*	375,415
於註銷未行使購股權後								
轉撥購股權儲備	-	-	-	(16,072)	-	-	16,072	-
於註銷認股權證後								
轉撥認股權證儲備	-	-	(45,640)	-	-	-	45,640	-
轉撥資金以抵銷可供								
出售金融資產								
公平值變動	-	-	-	-	420	-	-	420
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(24,962)	(24,962)
削減股本	-	-	-	-	-	-	238,056	238,056
於二零零九年								
十二月三十一日	586,516*	-	-	-	796*	28,470*	(26,853)*	588,929

\* 該等儲備賬包括於本公司財務狀況表之儲備588,929,000港元(二零零八年：375,415,000港元)。

## 附註：

- (a) 本公司之繳入盈餘指根據本集團重組(誠如附註37(a)所述)所收購附屬公司股份公平值與本公司所發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。
- (b) 購股權儲備包括已授出但未行使之購股權之公平值(誠如綜合財務報表附註3以股份為基礎之交易之會計政策所詳述)。年內,所有購股權均已於若干僱員辭任時被沒收。

## 38. 業務合併

## 截至二零零八年十二月三十一日止年度之業務合併

- (a) 於二零零八年一月十四日，本集團向一名獨立第三方收購Add Talent Investments Limited(「Add Talent」)之100%股權及Add Talent結欠之股東貸款765,000港元，總代價為40,765,000港元。代價乃以交換Goldigit結欠之股東貸款597,000港元及出售Goldigit公平值36,969,000港元之100%股權連同現金代價765,000港元之方式支付。Add Talent及其附屬公司(「Add Talent集團」)主要於中國從事提供廣告服務之業務。

可識別資產及負債於收購日期之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	收購之已確認 公平值 千港元	緊接收購前之 賬面值 千港元
無形資產	18	35,199	—
物業、廠房及設備	14	2,936	2,936
現金及銀行結餘		8	8
其他應付款項及應計款項		(409)	(409)
		<u>37,734</u>	<u>2,535</u>

以下列方式支付：

Goldigit集團之100%股權及 Goldigit結欠之股東貸款	36,969
現金	765
	<u>37,734</u>

收購之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
已付現金代價	(765)
收購之現金及銀行結餘	8
收購Add Talent集團之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(757)</u>

- (b) 於二零零八年十月二十二日，本集團收購Marianne集團全部已發行股本(「Marianne收購事項」)。Marianne集團主要從事提供美容服務之業務。收購代價1,924,000港元乃以現金支付。

可識別資產及負債於Marianne收購事項日期之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	緊接收購前之 公平值及賬面值 千港元
物業、廠房及設備	14	967
預付款項、按金及其他應收款項		1,205
其他應付款項及應計款項		(4,252)
		<u>(2,080)</u>
收購之商譽	17	4,004
		<u>1,924</u>
以下列方式支付：		
現金		<u>1,924</u>

Marianne收購事項之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
Marianne收購事項之現金代價以及現金及現金等值項目流出淨額	<u>(1,924)</u>

自收購以來，Marianne集團為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合虧損帶來虧損51,000港元。

倘合併於年初進行，則截至二零零八年十二月三十一日止年度來自本集團持續經營業務之收益及本集團之虧損將分別為138,777,000港元及268,360,000港元。

## 39 出售附屬公司

## (a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度出售附屬公司

於二零零九年一月二十二日，本公司及本公司全資附屬公司Direct Offer Limited與Porte Finance Limited訂立出售協議，以出售溢星財經傳播有限公司及其附屬公司(統稱「溢星集團」)之全部已發行股本連同其結欠本公司之3,350,000港元股東貸款，總代價為100,000港元。出售溢星集團已於二零零九年二月三日完成。有關出售之詳情於日期為二零零九年一月二十二日之通函中披露。

有關出售溢星集團之詳情載於綜合財務報表附註27。

	附註	千港元
所出售之資產淨值：		
貿易應收款項	27	1,954
預付款項、按金及其他應收款項	27	386
遞延稅項資產	27	61
可收回稅項	27	57
現金及銀行結餘	27	361
貿易應付款項	27	(1,602)
其他應付款項及應計款項	27	(1,121)
		<u>96</u>
		<u>96</u>
	附註	千港元
以下列方式支付：		
現金	12	100
		<u>100</u>
出售之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：		
		千港元
出售之現金及銀行結餘以及出售溢星集團之 現金及現金等值項目流入淨額		<u>100</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，溢星集團並未產生任何收益或為本集團帶來任何貢獻(二零零八年：5,079,000港元)。

## (b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度出售附屬公司

於二零零八年十月三十一日，本公司及其兩間全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold Global Limited(「Suregold」)及Castle Rock Investment Holding Limited(「Castle Rock」)訂立協議以有條件同意有條件提早贖回本金額1,463,580,000港元之二零零七年可換股債券，有關債券將以轉讓Sociedade之81.31%股權(「代價股份」)及轉讓貸款予Suregold及Castle Rock之方式支付，此外，Suregold及Castle Rock有條件同意於完成時轉讓二零零七年可換股債券予本公司以供註銷作為代價股份及貸款之代價。有關交易已於二零零八年十二月十二日完成。有關詳情已於二零零八年十一月二十四日之通函內披露。

	附註	千港元
所出售之資產淨值：		
發展中物業	16	1,866,131
預付款項、按金及其他應付款項		29
現金及銀行結餘		1,141
受限制銀行結餘		43,473
其他應付款項及應計款項		(21,864)
股東貸款		(269,481)
少數股東權益		(67,298)
		<u>1,552,131</u>
重新分類為可供出售投資		(218,668)
重新分類為其他應收款項		(36,320)
		<u>1,297,143</u>
出售附屬公司之虧損		(155,582)
		<u><u>1,141,561</u></u>
以下列方式支付：		
提早贖回二零零七年可換股債券		1,357,279
減：出售股東貸款		(215,718)
		<u><u>1,141,561</u></u>
出售之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：		
		千港元
出售之現金及銀行結餘以及出售Sociedade之現金及現金等值項目流出淨額		<u><u>1,141</u></u>

## 40. 或然負債

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
為第三方提供銀行擔保	6,005	6,005
	<u>6,005</u>	<u>6,005</u>
	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就授予附屬公司之融資向銀行提供擔保	2,500	2,500
	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>

於二零零九年十二月三十一日，由本公司就附屬公司所獲授銀行融資向銀行作出擔保之有關銀行融資已動用約2,320,000港元(二零零八年：2,369,000港元)。

## 41. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租用若干租賃土地及樓宇。租用租賃土地及樓宇經商議達成之租期介乎一至三年。

於十二月三十一日，本集團及本公司就員工宿舍及店舖根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低金額如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	13,790	9,959	-	-
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	14,493	16,382	-	-
	<u>28,283</u>	<u>26,341</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 42. 承擔

除上文附註41詳述之經營租賃承擔外，於申報期間結算日，本集團及本公司擁有下列資本承擔，主要與購買產品專利權(即「Barbie」)之使用權有關：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備之產品專利權	347	-	-	-
	<u>347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 43. 關連人士交易

- (a) 除該等財務報表其他地方詳述之交易外，本集團於年內與關連人士已進行下列重大交易：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支付予關連公司之租金開支#	(i)	1,086	1,142
已收關連公司之管理費收入#	(ii)	42	439
支付予關連人士之管理費用*	(v)	1,000	–
支付予董事之顧問費用	(iii)	–	625
支付予本集團主要管理人員 之顧問費用	(iii)	–	625
支付予董事一名近親之顧問費用	(iii)	–	625
支付予本集團主要管理人員之近親 之顧問費用	(iii)	220	625
支付予關連公司之項目管理費用*	(iii)	–	9,454
授予一名董事之近親之購股權	(iv)	–	2,934

# 關連人士乃本集團董事、本集團主要管理人員或彼等之近親擁有實益控制權益之人士。

\* 關連人士乃本公司其中一名董事或本集團主要管理人員之近親於進行交易時亦為該等關連人士之董事之人士。

附註：

- (i) 支付予關連公司之租金開支乃根據本集團與關連公司協定後於租賃協議載列之價格及條件釐定。
- (ii) 已收關連公司之管理費用收入乃根據本集團所提供之若干行政服務而收取。該等費用乃根據實際產生之成本加上協定百分比計算，以支付部份一般經常費用。

- (iii) 已支付之顧問費、項目管理費、管理費及表現獎勵費乃根據本集團與關連公司所協定之合約條款而釐定。
  - (iv) 就向本集團提供顧問服務而根據本公司購股權計劃獲授之購股權乃根據訂約雙方協定之條款釐定。
  - (v) 支付予關連人士之管理費用乃關於向本公司提供之管理諮詢服務。
- (b) 與關連人士之未償還結餘：
- 有關於申報期間結算日本集團與關連人士之結餘詳情已於綜合財務報表附註25披露。
- (c) 與關連人士之其他交易：
- 有關本公司一名董事提供擔保及一間關連公司抵押物業令本集團取得一般銀行融資之詳情載於財務報表附註29(a)。
- (d) 本公司主要管理人員之薪金：
- 本公司之主要管理人員為董事。有關彼等薪金之詳情載於綜合財務報表附註9。

#### 44. 綜合現金流量表附註

##### 主要非現金交易

年內，本集團就於租約開始時總市值為零(二零零八年：1,553,000港元)之物業、廠房及設備訂立融資租賃安排。

除於綜合財務報表附註14、15、21、22、23、27及30所披露者外，於截至二零零九年十二月三十一日止年度內並無其他主要非現金投資及融資活動交易(二零零八年：無)。

## 45. 按類別劃分之金融工具

各類別金融工具於申報期間結算日之賬面值如下：

## 本集團

金融資產	二零零九年			二零零八年			總計 千港元	
	按公平值 計入損益之 股本投資 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	按公平值 計入損益之 股本投資 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元		
				總計 千港元				
可供出售之金融資產	-	-	331,341	331,341	-	-	330,921	330,921
按公平值計入損益之股本投資	13,019	-	-	13,019	6,161	-	-	6,161
貿易應收款項及其他應收款項	-	63,282	-	63,282	-	67,503	-	67,503
應收關連人士款項	-	2,742	-	2,742	-	1,692	-	1,692
有抵押存款	-	-	-	-	-	7,683	-	7,683
現金及現金等值項目	-	57,501	-	57,501	-	65,287	-	65,287
	<u>13,019</u>	<u>123,525</u>	<u>331,341</u>	<u>467,885</u>	<u>6,161</u>	<u>142,165</u>	<u>330,921</u>	<u>479,247</u>

## 金融負債

	二零零九年 按攤銷成本計算 之金融負債 千港元	二零零八年 按攤銷成本計算 之金融負債 千港元
貿易應付款項	12,796	9,244
其他應付款項	32,172	38,340
計息銀行借貸	18,801	18,853
應付關連人士款項	2,954	384
應付附屬公司少數股東款項	600	600
	<u>67,323</u>	<u>67,421</u>

## 本公司

## 金融資產

	二零零九年			二零零八年			總計 千港元
	按公平值 計入損益之 股本投資 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	按公平值 計入損益之 股本投資 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
可供出售之金融資產	-	-	1,262	-	-	842	842
按公平值計入損益之股本投資	-	-	-	6,161	-	-	6,161
預付款項、按金及其他應收款項	-	8,528	-	-	8,685	-	8,685
應收附屬公司款項	-	554,047	-	-	561,322	-	561,322
應收分類為持作銷售 附屬公司之款項	-	-	-	-	-	3,350	3,350
現金及現金等值項目	-	30,487	-	-	39,312	-	39,312
	-	593,062	1,262	6,161	609,319	4,192	619,672

## 金融負債

	二零零九年 按攤銷成本計算 之金融負債 千港元	二零零八年 按攤銷成本計算 之金融負債 千港元
其他應付款項	545	1,354

## 46. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、可供出售金融資產、貿易及其他應付款項、應付附屬公司少數股東款項及計息行借貸。該等金融工具之詳情已於各附註披露。本集團之活動承受多種財務風險：市場風險（包括利率風險、匯率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之難以預測性，並尋求減低對本集團財務表現之潛在不利影響。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概列如下。

### 利率風險

本集團因按現行市場利率計息之銀行借貸及銀行存款之現行市場利率波動而承擔現金流利率風險。本公司董事認為，本集團就計息銀行借貸及銀行存款所承擔之利率風險並不重大，原因為大部分存款為浮動利率計息，且對利率波動並不敏感。本集團並無承擔任何重大公平值利率風險。

### 匯率風險

匯率風險於非本集團功能貨幣之遠期商業交易、資產及負債產生。本集團之業務主要於香港及中國經營。本集團承擔之外幣匯率風險極微，因交易主要以港元及人民幣，即本公司及其中國附屬公司之功能貨幣進行。因此，並無呈列敏感度分析。

### 信貸風險

本集團僅與具備認可信譽之第三方進行貿易。本集團之政策為所有欲按信貸期買賣之客戶，均須通過信貸核實程序。此外，應收餘額乃按持續基準監控，本集團面對之壞賬並不重大。就非以有關經營單位功能貨幣結算之交易而言，在未經高級管理層特定批准前，本集團不會給予任何信貸期。

本集團其他金融資產之信貸風險包括現金及現金等值項目、可供出售金融資產及因交易對方欠賬而產生之其他金融資產，其最高限額相當於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與具備可信譽之第三方進行貿易，因而並無要求任何抵押品。信貸集中風險按客戶／交易方根據地區與行業別管理。由於本集團貿易應收款項之客戶群遍及不同地區及行業，因此本集團並無重大集中之信貸風險。

有關本集團因貿易及其他應收賬款引致之信貸風險之進一步數據於財務報表附註24披露。

### 流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃監控流動資金短缺之風險。此工具監控其金融工具與金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及來自業務現金流量之預測。

本集團之目標為透過採用銀行透支、銀行貸款及融資租賃，使融資之延續性與靈活性保持平衡。本集團定期監察其經營現金流量淨額及維持其日常營運有充足之營運資金，以管理流動資金風險。

於申報期間結算日，本集團及本公司之金融負債根據已訂約未貼現款項之到期情況如下：

## 本集團

	二零零九年					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付融資租賃款項	-	101	302	907	-	1,310
計息銀行借貸	2,320	3,335	13,861	-	-	19,516
貿易應付款項	-	6,664	5,491	641	-	12,796
其他應付款項及應計款項	-	32,172	-	-	-	32,172
應付關連人士款項	2,954	-	-	-	-	2,954
應付附屬公司少數股東款項	600	-	-	-	-	600
	<u>5,874</u>	<u>42,272</u>	<u>19,654</u>	<u>1,548</u>	<u>-</u>	<u>69,348</u>

	二零零八年					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付融資租賃款項	-	106	331	1,159	-	1,596
計息銀行借貸	2,369	-	16,484	-	-	18,853
貿易應付款項	-	9,244	-	-	-	9,244
其他應付款項及應計款項	-	38,340	-	-	-	38,340
應付關連人士款項	384	-	-	-	-	384
應付附屬公司少數股東款項	600	-	-	-	-	600
	<u>3,353</u>	<u>47,690</u>	<u>16,815</u>	<u>1,159</u>	<u>-</u>	<u>69,017</u>

## 本公司

	二零零九年					總計 千港元
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
其他應付款項及應計款項	-	545	-	-	-	545
	<u>-</u>	<u>545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>545</u>

	二零零八年					總計 千港元
	按要求 千港元	少於	三個月至	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
		三個月 千港元	十二個月 千港元			
其他應付款項及 應計款項	-	1,354	-	-	-	1,354

### 股票價格風險

股票價格風險為由於股票指數水平及個別證券價格變動而導致股本證券公平值減少之風險。本集團於二零零九年十二月三十一日所承擔之股票價格風險來自分類為可供出售金融資產之個別股本投資(附註20)。本集團之上市投資均於香港聯交所上市，而其價值相等於在結算日之市值。

以下證券交易所在年內最接近結算日的成交日營業時間結束時之股市指數，以及於年內之相對最高位和最低位如下：

	二零零九年	高/低	二零零八年	高/低
	十二月三十一日	二零零九年	十二月三十一日	二零零八年
香港—恒生指數	14,312	23,099/ 11,344	14,387	27,854/ 10,676

下表顯示股票投資之公平值每5%變動(其他變數維持不變，亦未計入任何稅務影響)之敏感度，乃按結算日時之賬面值計算。就本集團之可供出售金融資產而言，其對可供出售金融資產重估儲備構成影響，當中並無計及可能影響收益表的因素，例如減值。

	股本投資 之賬面值 千港元	股本 增加/減少 千港元
<b>二零零九年</b>		
上市投資：		
香港—可供出售	1,262	63
<b>二零零八年</b>		
上市投資：		
香港—可供出售	842	42

## 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團之持續經營能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能透過調整對股東派發之資本或發行新股以維持或調整資本結構。本集團毋須遵守任何外界實施之資本規定。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團之目標、政策或程序並無變動。

本集團採用資本負債比率監管資金，資本負債比率為債務淨額除以資本總額加債務淨額。債務淨額包括計息銀行借貸、應付關連人士及少數股東款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計款項以及應付融資租賃，減現金及現金等值項目，但不包括已終止經營業務。資金包括可換股債券及本公司權益持有人應佔權益。結算日之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行借款	18,801	18,853
應付融資租賃	1,159	1,490
貿易應付款項	12,796	9,244
其他應付款項及應計款項	34,164	38,340
應付關連人士款項	954	384
應付附屬公司少數股東款項	600	600
債務淨額	<u>68,474</u>	<u>68,911</u>
本公司權益持有人應佔權益	<u>572,044</u>	<u>581,253</u>
資本總額	<u>572,044</u>	<u>581,253</u>
資本及債務淨額	<u><u>640,518</u></u>	<u><u>650,164</u></u>
資本負債比率	<u><u>10.7%</u></u>	<u><u>10.6%</u></u>

#### 47. 公平值

現金及現金等值項目、貿易及其他應收款項、應付／應收關連人士款項、可供出售金融資產(非上市股本投資)及貿易及其他應付款項之公平值與其賬面值並無重大差異。因此，披露該等結餘之公平值並無意義。

下表呈列於申報期間結算日，按香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所釐定的公平值級別三個等級中，以公平值計量的金融工具之賬面值，每項被分類的金融工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級詳情如下：

- 第1級(最高等級)：利用在活躍市場中相同金融工具的報價(未經調整)計算公平值
- 第2級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據的估值技術，計算公平值
- 第3級(最低等級)：利用任何重要輸入並非基於可觀察市場數據的估值技術計算公平值

	附註	本集團及本公司			總計 千港元
		第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	
可供出售金融資產	20	1,262	—	—	1,262
按公平值計入損益之股本投資	21	13,019	—	—	13,019
		<u>14,281</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,281</u>

#### 48. 申報期間後事項

於二零一零年二月十一日，已成功向不少於六名承配人配售合共97,000,000股配售股份(佔本公司緊隨完成配售事項後之已發行股本約16.64%)，配售價為每股配售股份0.25港元。該等承配人及其最終實益擁有人均並非本公司之關連人士，並獨立於本公司及其關連人士。

配售事項之所得款項淨額約為23,950,000港元，將用作本集團之一般營運資金。

#### 49. 批准綜合財務報表

董事會已於二零一零年四月三十日批准及授權刊發綜合財務報表。

### 3. 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

以下載列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財務報表連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字及相關附註，乃摘錄自本集團二零零七年／二零零八年年報。

#### 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收益	5	138,079	91,202
銷售成本		(48,964)	(32,473)
毛利		89,115	58,729
其他收入	5	5,646	7,256
提早贖回可換股債券之收益		119,522	–
銷售及分銷費用		(67,726)	(34,563)
行政開支		(76,933)	(65,849)
其他經營開支		(1,548)	(885)
股本結算購股權相關成本	36	(4,401)	(11,941)
物業、廠房及設備項目減值	13	–	(25,004)
重新計量至預付土地租金			
公平值所確認之虧損	15	–	(9,607)
投資物業公平值減少	14	–	(8,195)
商譽減值	17	(55,910)	(46,636)
無形資產減值	18	(39,999)	–
出售一間附屬公司之虧損	40	(155,582)	–
可換股債券利息成本	31	(70,490)	(26,258)
其他財務成本	6	(1,051)	(962)
應佔一間聯營公司之虧損		(17)	–
除稅前虧損	7	(259,374)	(163,915)
稅項	9	(2,582)	(2,743)
年內來自持續經營業務之虧損		(261,956)	(166,658)
終止經營業務			
年內來自終止經營業務之虧損	11	(5,079)	(377)
年內虧損		(267,035)	(167,035)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	10	(266,666)	(167,019)
少數股東權益		(369)	(16)
		<u>(267,035)</u>	<u>(167,035)</u>
本公司普通權益持有人 應佔每股虧損 基本：	12		
年內虧損		<u>0.55 港元</u>	<u>0.46 港元</u>
來自持續經營業務虧損		<u>0.54 港元</u>	<u>0.46 港元</u>
攤薄：			
年內虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	42,877	39,381
投資物業	14	–	–
預付土地租金	15	6,182	7,285
發展中物業	16	–	1,818,098
商譽	17	–	51,906
無形資產	18	90,706	99,906
可供出售之投資	20	112,252	113,691
聯營公司之權益	22	2,283	–
遞延稅項資產	34	–	61
長期存款	24	1,130	1,298
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		255,430	2,131,626
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
存貨	23	31,555	25,634
貿易應收款項	24	12,649	13,379
預付款項、按金及其他應收款項	24	53,724	55,378
可供出售之投資	20	218,669	–
按公平值入計入損益之股本投資	21	6,161	–
應收關連公司款項	25	1,692	594
有抵押存款	26	7,683	7,549
受限制銀行結餘	26	–	42,537
現金及現金等值項目	26	65,287	172,217
		<hr/>	<hr/>
		397,420	317,288
分類為持作銷售之出售集團資產	27	2,819	43,385
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		400,239	360,673
		<hr/>	<hr/>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	28	9,244	11,895
其他應付款項及應計款項	28	38,340	76,076
計息銀行借貸	29	18,853	14,155
應付關連公司款項	25	384	540
應付稅項		535	2,253
可換股債券	31	–	47,820
應付融資租賃	32	331	495
應付附屬公司之少數股東之款項	33	600	10,259
		<u>68,287</u>	<u>163,493</u>
直接與分類為持作銷售之 資產相關之負債	27	<u>2,723</u>	<u>6,416</u>
流動負債總額		<u>71,010</u>	<u>169,909</u>
流動資產淨值		<u>329,229</u>	<u>190,764</u>
總資產減流動負債		<u>584,659</u>	<u>2,322,390</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務款項撥備	30	425	656
可換股債券	31	–	1,091,515
應付融資租賃	32	1,159	21
遞延稅項負債	34	1,822	1,944
非流動負債總額		<u>3,406</u>	<u>1,094,136</u>
資產淨值		<u><u>581,253</u></u>	<u><u>1,228,254</u></u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行資本	35	242,915	242,915
可換股債券之權益部份	31	–	404,298
儲備	37(a)	338,338	513,694
		<u>581,253</u>	<u>1,160,907</u>
少數股東權益		<u>–</u>	<u>67,347</u>
權益總額		<u><u>581,253</u></u>	<u><u>1,228,254</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔														
	附註	可換股		認股權證		可供出售		匯兌波動		保留盈利／		少數		
		已發行	股份	債券權益	認股權證	購股權	投資重估	儲備金	撥入盈餘	儲備 (累計虧損)	總計	股東權益	總權益	
		資本	溢價賬	部份	儲備	儲備	儲備	儲備金	撥入盈餘	儲備 (累計虧損)	總計	股東權益	總權益	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
		(附註35)	(附註35)	(附註31)			(附註37(a))	(附註37(a))						
於二零零七年一月一日		134,365	221,428	8,957	45,640	5,831	264	7,321	73	5,430	9,603	438,912	-	438,912
可供出售投資之														
公平值變動		-	-	-	-	-	1,551	-	-	-	-	1,551	-	1,551
匯兌調整		-	-	-	-	-	-	-	-	6,543	-	6,543	-	6,543
於權益中直接確認之														
收入及開支總額		-	-	-	-	-	1,551	-	-	6,543	-	8,094	-	8,094
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(167,019)	(167,019)	(16)	(167,035)
年內收入及開支總額		-	-	-	-	-	1,551	-	-	6,543	(167,019)	(158,925)	(16)	(158,941)
發行股份	35	108,550	369,030	-	-	-	-	-	-	-	-	477,580	-	477,580
股份發行開支	35	-	(3,942)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,942)	-	(3,942)
發行可換股債券	31	-	-	395,341	-	-	-	-	-	-	-	395,341	-	395,341
收購附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,363	67,363
股本結算之購股權安排	36	-	-	-	-	11,941	-	-	-	-	-	11,941	-	11,941
註銷尚未行使購股權後 轉撥購股權儲備		-	-	-	-	(4,595)	-	-	-	-	4,595	-	-	-
於二零零七年 十二月三十一日		242,915	586,516	404,298	45,640	13,177	1,815	7,321	73	11,973	(152,821)	1,160,907	67,347	1,228,254

		本公司權益持有人應佔												
		可換股				可供出售			匯兌波動 保留盈利／			少數股東		
		已發行	股份	債券權益	認股權證	購股權	投資重估	儲備金	撥入盈餘	儲備 (累計虧損)	總計	權益	總權益	
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(附註35)	(附註35)	(附註31)				(附註37(a))	(附註37(a))						
	於二零零八年一月一日	242,915	586,516	404,298	45,640	13,177	1,815	7,321	73	11,973	(152,821)	1,160,907	67,347	1,228,254
	可供出售投資之													
	公平值變動	-	-	-	-	-	(1,439)	-	-	-	-	(1,439)	-	(1,439)
	匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	2,345	-	2,345	-	2,345
	於權益中直接確認之													
	收入及開支總額	-	-	-	-	-	(1,439)	-	-	2,345	-	906	-	906
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,666)	(266,666)	(369)	(267,035)
	年內收入及開支總額	-	-	-	-	-	(1,439)	-	-	2,345	(266,666)	(265,760)	(369)	(266,129)
	出售附屬公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67,298)	(67,298)
	股本結算之購股權安排	36	-	-	-	4,401	-	-	-	-	-	4,401	-	4,401
	註銷尚未行使購股權後													
	轉撥購股權儲備		-	-	-	(1,506)	-	-	-	-	1,506	-	-	-
	贖回二零零五年													
	可換股債券	31	-	-	(8,957)	-	-	-	-	-	8,957	-	-	-
	提早贖回二零零七年													
	可換股債券	31	-	-	(395,341)	-	-	-	-	-	77,366	(317,975)	-	(317,975)
	於二零零八年													
	十二月三十一日	242,915	586,516*	-	45,640*	16,072*	376*	7,321*	73*	14,318*	(331,658)*	581,573	(320)*	581,253

\* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表內之綜合儲備338,338,000港元(二零零七年: 513,694,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損：			
來自持續經營業務		(259,374)	(163,915)
來自終止經營業務	11	(5,079)	(305)
經調整：			
可換股債券之利息費用	31	70,490	26,258
其他融資成本	6	1,051	973
銀行利息收入	5	(1,139)	(3,666)
提早贖回可換股債券之收益		(119,522)	–
出售附屬公司之虧損	40	155,582	–
長期服務款項撥備撥回	7	(231)	–
佔聯營公司之虧損		17	–
折舊	7	8,461	8,010
存貨撇銷	7	1,255	2,334
存貨撥備	7	2,113	1,185
出售及撇銷物業、廠房及 設備項目之虧損	7	1,149	158
投資物業公平值減少	14	–	8,195
無形資產之攤銷	7	4,400	–
確認預付土地租金	7	695	1,139
商譽減值	17	55,910	46,636
物業、廠房及設備項目減值	13	2,626	25,004
無形資產之減值	18	39,999	–
重新計量至預付土地租金 公平值之已確認虧損	15	–	9,607
貿易應收款項減值撥備	7	245	727
其他應收款項之撇銷	7	360	–
股本結算購股權相關之費用	36	4,401	11,941
		<u>(36,591)</u>	<u>(25,719)</u>
存貨增加		(9,289)	(3,504)
貿易應收款項增加		(1,469)	(5,263)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		13,279	(30,922)
受限制銀行結餘增加	26(b)	(936)	(918)
貿易應付款項增加／(減少)		(1,049)	365
其他應付款項及應計款項 增加／(減少)		1,826	(12,026)
有關連公司結餘增加		(1,254)	(54)
少數股東結餘增加		600	–

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務動用現金		(34,883)	(78,041)
已付利息		(997)	(946)
融資租賃租金付款之利息部份		(54)	(27)
已付香港利得稅		–	(46)
已付海外稅項		(4,479)	(3,850)
		<hr/>	<hr/>
經營業務現金流出淨額		(40,413)	(82,910)
		<hr/>	<hr/>
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		1,139	3,666
購買物業、廠房及設備項目	13	(8,992)	(4,527)
出售物業、廠房及設備項目 之所得款項		171	–
購買按公平值計入損益之 股本投資		(6,161)	–
收購聯營公司之權益		(2,300)	–
增加發展中物業	16	–	(7,244)
收購附屬公司	38,39	(2,681)	(19,976)
出售附屬公司	40	(3,288)	–
已抵押存款增加		(134)	(549)
		<hr/>	<hr/>
投資活動現金流出淨額		(22,246)	(28,630)
		<hr/>	<hr/>
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項	35	–	180,180
股份發行開支	35	–	(3,942)
新增銀行貸款		16,500	–
償還銀行貸款		(10,542)	(5,674)
償還二零零五年可換股債券	31	(51,000)	–
融資租賃租金付款之資本部份		(579)	(462)
		<hr/>	<hr/>
融資活動現金流入／(流出)淨額		(45,621)	170,102
		<hr/>	<hr/>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>現金及現金等值項目</b>			
增加／(減少)淨額		(108,280)	58,562
年初現金及現金等值項目		170,735	111,318
匯率變動影響，淨額		824	855
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>年終現金及現金等值項目</b>		<b><u>63,279</u></b>	<b><u>170,735</u></b>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	58,753	122,231
於收購時原到期日少於三個月之 無抵押定期存款	26	6,534	49,986
銀行透支	29	(2,369)	(3,629)
分類為持作銷售之出售集團資產之 現金及銀行結餘	27	361	2,147
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b><u>63,279</u></b>	<b><u>170,735</u></b>

## 資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	12	711
於附屬公司之權益	19	561,322	2,101,922
可供出售投資	20	842	2,281
非流動資產總值		<u>562,176</u>	<u>2,104,914</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項		8,685	12,185
分類為持作銷售附屬公司之權益	19	3,350	46,555
按公平值計入損益之股本投資	21	6,161	–
現金及現金等值項目	26	39,312	147,305
流動資產總值		<u>57,508</u>	<u>206,045</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		1,354	1,864
分類為持作銷售附屬公司之欠款	19	–	17,472
可換股債券	31	–	47,820
流動負債總額		<u>1,354</u>	<u>67,156</u>
流動資產淨值		<u>56,154</u>	<u>138,889</u>
總資產減流動負債		<u>618,330</u>	<u>2,243,803</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	31	–	1,091,515
資產淨值		<u><u>618,330</u></u>	<u><u>1,152,288</u></u>
<b>權益</b>			
已發行資本	35	242,915	242,915
可換股債券之權益部份	31	–	404,298
儲備	37(b)	375,415	505,075
權益總額		<u><u>618,330</u></u>	<u><u>1,152,288</u></u>

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 1. 一般資料

澳門投資控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之前稱為烽火傳媒控股有限公司。根據於二零零七年十月十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司已獲批准更改公司名稱。本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而主要營業地點位於香港九龍尖沙咀彌敦道132-134號美麗華大廈8樓801室。

年內，本公司涉及投資控股，而本集團涉及物業發展及投資、製造及買賣化妝品及相關產品、提供美容技術及培訓服務及提供公共關係服務。

### 2.1 編製基準

該等財務報表乃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（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及若干股本及債券投資按公平值計量外，財務報表乃按歷史成本慣例編製。持作銷售之出售集團乃按賬面值或公平值減銷售成本（以較低者為準）列賬（詳見附註2.4）。除另有指明外，該等財務報表以港元呈列，而所有金額均調整至最接近千元。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績於收購日期（即本集團取得控制權之日）起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為上。本集團公司間所產生之所有收入、開支及未變現收益及虧損以及公司間之結餘均已於綜合賬目時抵銷。

年內收購附屬公司乃採用購買法入賬。此方法涉及分配業務合併成本至所收購可識別資產之公平值，以及於收購日期承擔之負債及或然負債。收購成本按已知資產之公平值、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。

少數股東權益指並非本集團持有之外部股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中享有之權益。

## 2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表首次採用了下列新訂詮釋及香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港會計準則第39號之修訂「金融工具： 確認及計量」及香港財務報告準則第7號 「金融工具：披露－金融資產重新分類」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份 交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、 最低注資規定及其互相影響

採用該等新訂詮釋及修訂對該等財務報表並無重大財務影響，而對該等財務報表之會計政策並無構成重大變動。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等財務報表提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號之修訂「首次採納 香港財務報告準則」及香港會計準則 第27號「合併及獨立財務報表－投資於 附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之成本」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為 基礎之付款－歸屬條件及取消」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則 第1號(修訂本)	香港會計準則第32號之修訂「金融工具： 呈列」及香港會計準則第1號「財務報表 之呈列－可沽售金融工具及清盤產生 之責任」 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號之修訂「金融工具： 確認及計量－合資格對沖項目」 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	興建房地產之協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進\*，其載列對一系列香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後之年度期間生效外，其他修訂本均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管各準則有各自之過渡性條文)。

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
  - 2 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
  - 3 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
  - 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- \* 對香港財務報告準則之改進包含經修訂之香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

本集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團目前之結論為，儘管採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能導致新增或修訂披露，而採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）可能導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以其活動中獲得利益之實體。

附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。本公司於附屬公司之權益（並非根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售）按成本減任何減值虧損列賬。

### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團持有該實體一般不少於20%之股本投票權之長期權益，並可對其發揮重大影響力之實體。

本集團分佔聯營公司於收購後之業績及儲備分別在綜合收益表及綜合儲備中呈列。本集團於聯營公司之權益乃按本集團應佔資產淨值以權益會計法減任何減值虧損之款項於綜合資產負債表列賬。

### 商譽

收購一家附屬公司產生之商譽乃指收購成本高於本集團於收購日應佔被收購公司之所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債公平淨值之權益之差額。

收購產生之商譽初步按成本於綜合資產負債表內確認為資產入賬，其後按成本減任何累計減值虧損列賬。就聯營公司而言，商譽乃計入聯營公司權益之賬面值，而非在綜合資產負債表內獨立列為已識別資產。

商譽之賬面值每年進行減值檢討一次，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之檢討。本集團於各財政年度結算日進行商譽年度減值測試。為進行減值測試，因企業合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位，或各組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債會否獲轉撥至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組別)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

#### 無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期乃評估為有限或無限。具有有限年期之無形資產於可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時作減值評估。具有有限可使用年期之無形資產之攤銷年期及攤銷方法須於每個結算日作檢討。

#### 品牌

具無限使用年期之品牌於每年在現金產生單位層面作減值測試，且不予攤銷。品牌之使用年期會每年檢討，以評估無限年期之評估是否繼續適用。倘不適用，則可使用年期之評估由無限轉為有限，並往後應用。

#### 經營權

購買經營權乃按成本值減任何減值虧損列賬，並按估計可使用年期八年以直線法攤銷。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘若物業、廠房及設備項目屬於分類為持入銷售出售集團之部份，則不計算折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情載於「持作銷售出售集團」之會計政策內。物業、廠房及設備項目之成本包括其購入價及將該資產達至其預定用途之營運狀態及工作地點涉及之任何直接應佔成本。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、廠房及設備項目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。

折舊以直線法於其預計可使用年期內，將各物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其剩餘價值。就該用途採用之主要年率如下：

樓宇	20年或預付土地租金年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
廠房及機器	10%
傢俬及裝置	20%
汽車	10%
辦公室設備	20%

當一項物業、廠房及設備項目之各部份有著不同之可使用年期，該項目之成本將按合理之基準分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法將於各結算日審閱，並於適當時調整。

當一項物業、廠房及設備被出售或不能因使用或出售而帶來未來經濟收益時，將終止確認其價值。出售或報廢所產生之損益按有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額於終止確認資產當年在收益表中確認。

### 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇（包括符合投資物業之定義而根據物業經營租約之租賃權益）之權益，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途、或就於日常業務過程中進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業最初以成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業以反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入收益表內。

棄用或出售投資物業之任何收益或虧損，於棄用或出售年度在收益表確認。

### 發展中物業

發展中物業按成本減任何累計減值虧損入賬。成本包括預付土地租金、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。物業在建築或發展階段之借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本，作為該物業之成本。

當該等物業之建築或發展完成後，該等物業將重新分類為合適資產。

### 持作銷售出售集團

倘出售集團之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作銷售。在此情況下，出售集團可按當前狀況即時出售，惟僅須受銷售出售集團之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作銷售出售集團（投資物業及金融資產除外），按其賬面值或公平值減銷售成本兩者間之較低者列賬。

### 非金融資產之減值（商譽除外）

倘出現減值跡象或需對一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及分類為持作銷售之出售集團除外）進行年度減值檢測時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者計算，並就個別資產確定，惟該項資產未能產生大部份獨立於其他資產或資產組別之現金流入則除外，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估稅前折現率，將估計日後現金流量折現至其現值。減值虧損在其產生期間於收益表中與減值資產相應之開支類別扣除。

於各報告日均會評估是否有任何跡象顯示以往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以適當地分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。金融資產初步按公平值確認，如屬並非按公平值計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

當本集團首次成為合約的訂約方，本集團評估合約是否包含嵌入衍生工具。當分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與該主合約息息相關時，嵌入式衍生工具與主合約分開處理。重新評估僅於合約條款變更並根據合約顯著影響現金流之情況下作出。

本集團於初步確認後釐定金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估該分類。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。倘收購金融資產旨在於短期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦歸類為持作買賣，除非其指定作為有效對沖工具。該等金融資產之損益於收益表確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減減值撥備列賬。計算已攤銷成本時會計及任何收購折讓或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。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。

### 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為被指定為可供銷售之上市及非上市股本證券之非衍生金融資產，或並非分類為另一類別之金融資產。於初步確認後，可供銷售金融資產以公平值計量，而盈虧則確認作權益之獨立部分，直至該項投資解除確認或被釐定出現減值為止，此時，過往在權益中呈報之累計盈虧則計入收益表中。所賺取之利息及股息分別列作利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所述之政策於收益表確認為「其他收入」。有關投資減值所產生之虧損於收益表確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並轉撥自可供出售投資重估儲備。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)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值，而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

### 公平值

對於在管理有序之金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日營業時間結束時市場之買入報價釐定。就並無形成活躍市場之投資而言，其公平值乃運用估價方法釐定。該等估價方法包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市價；以及折現現金流量分析及其他估值模式。

### 金融資產減值

本集團於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現任何減值之客觀跡象。

### 按已攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與以金融資產之原定實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。該資產之賬面值會直接或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於收益表確認。當預期將來並不可能收回，貸款與應收款項連同任何相關之撥備應被撇銷。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會透過調整撥備賬撥回。其後撥回之任何減值虧損均於收益表內確認，但是有關資產之賬面值不得超過撥回當日之已攤銷成本。

就貿易應收款項及其他應收款項而言，若出現客觀證據(如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難及技術、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人造成負面影響)顯示本集團將無法按發票之原定條款收回所有到期款項，本集團會作出減值準備。應收款項之賬面值會通過使用備抵賬而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會取消確認。

### 可供銷售金融資產

如可供銷售資產出現減值，其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現時公平值之差額，在扣減以往在收益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當可供出售股本投資公平值出現重大與長期縮減至低於其成本值或有其他客觀證據證明出現減值，將對其作出減值撥備。決定甚麼是「重大」與「長期」取決於判斷。此外，本集團評估其他因素，如股價之波動性。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

### 按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示因其公平值不能可靠計量而非按公平值列賬之非報價股本工具出現減值虧損，則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

### 解除確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將解除確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將有關現金流量全數付予第三方；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。就對已轉讓資產作出保證而導致持續涉及而言，則按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

倘持續參與以已轉讓資產之沽出及／或購買期權(包括現金結算期權或相若條文)之方式作出，則本集團之持續參與為本集團可能購回之轉讓資產部分，惟按公平值計算資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或相若條文)除外，在此情況下，本集團之持續參與僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

### 按已攤銷成本列賬之金融負債(包括計息銀行借貸)

金融負債包括貿易及其他應付款項、關連公司及附屬公司之少數股東之欠款以及計息銀行借貸，首先按公平值減直接應佔之交易成本列賬，其後利用實際利息法按已攤銷成本計量，惟倘折現之影響不重要，則按成本列賬。相關利息開支於收益表之「財務成本」內確認。

當負債解除確認及於攤銷之過程中，相關盈虧於收益表確認。

#### 可換股債券

具有負債特點之可換股債券部分會於資產負債表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股債券時，負債部分之公平值以同等不可換股債券之市場利率釐定，而此金額會按已攤銷成本入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會分配至換股權，而換股權會於扣除交易成本後在股東權益確認及計入。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。交易成本會於可換股債券之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

#### 解除確認金融負債

當債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改被視作解除確認原有負債並確認為新負債，而兩者之賬面值差額於收益表確認。

#### 存貨

存貨按成本或扣除任何陳舊或滯銷貨品撥備後的可變現淨值之較低者列賬。成本以先入先出法釐定，倘為在製品及製成品，則包括直接原料、直接員工、分判費用及(如適用)適當比例之生產費用。可變現淨值按估計售價減任何完工及出售所涉之其他估計費用釐定。

#### 現金及現金等值項目

就編製綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且沒有重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之現金及銀行結餘(包括定期存款)。

#### 租賃

除法定所有權外，資產擁有權的絕大部分回報與風險轉讓予本集團的租約皆列為融資租約。於融資租約開始時，租賃資產成本按最低租賃款項現值撥充資本，連同承擔列賬(惟不包括利息部分)，以反映購置及融資事宜。按資本化融資租約持有之資產計入物業、廠房及設備，按資產租賃年期及其估計可用年期之較短者折舊。該等租約之融資成本計入收益表，以在租賃期間產生固定支銷率。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃記賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期內計入收益表中。倘本集團為承租人，根據經營租賃須支付之租金乃以直線法於租賃年期內在收益表中扣除。

經營租賃之預付土地租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，或若與於相同或不同期間直接在權益確認之項目有關，則在權益確認。

於目前及過往期間之即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計量。

遞延稅項採用負債法就於結算日資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間之各項暫時差額計提準備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債以及於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，但僅以將可能以應課稅盈利抵銷可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟：

- 初步確認非業務合併交易之資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會於交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司之權益之投資有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時性差額相當可能於可見將來將會撥回及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則會予以扣減。反之，倘可能有足夠之應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則過往未確認之遞延稅項資產會於每個結算日進行重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已頒佈或實際施行之稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

當存在可依法執行之權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

### 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在所有權之主要風險及報酬轉予買家後，且本集團對該等售出之貨品已無涉及所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 提供服務收入乃於提供服務時入賬；
- (c) 租金收入乃按租賃期時間比例基準入賬；及
- (d) 利息收入，使用實際利息法並應用將估計日後於金融工具之預計可使用年期內之所得現金貼現至金融資產賬面淨值之折現率，按累計基準計算。

### 僱員福利

#### 以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員（包括董事）會以股份為基礎之付款交易方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式定價模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註36。於評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與本公司股價相關之條件（「市況」）除外（如適用）。

股本結算交易之成本連同股本之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間收益表之扣減或貸記，指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款安排之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計算確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘註銷之報酬有任何替代之新報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實施一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），以供符合資格參與強積金計劃之僱員參與。供款按僱員基本薪金之某一百分比提撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自收益表扣除。強積金計劃資產乃與本集團資產分開，由獨立管理基金持有。本集團對強積金計劃作出之僱主供款利益全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地運作之附屬公司之僱員均須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其支薪成本之若干百分比對中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃規定須予供款時於收益表扣除。

#### 其他以股份為基礎之付款交易

本公司發行認股權證及購股權向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。參與者會以股份為基礎之付款方式收取酬金，而彼等會提供服務，作為收取本公司股本工具之代價。

與認股權證及購股權認購人進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用適用之定價模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註35及36。於授權日期後評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與本公司股價相關之條件（「市況」）除外（如適用）。

股本結算交易之成本連同股本之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間確認，直至相關認股權證及購股權認購人完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內於收益表之支銷或入賬指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款安排之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計算確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘註銷之報酬有任何替代之新報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

計算每股盈利時，尚未行使認股權證及購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

### 外幣

財務報表以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率折算為本公司之呈報貨幣。該等實體之收益表則按年內加權平均匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額則於匯兌波動儲備中處理。出售海外實體時，已於權益中確認之該特定海外業務有關之遞延累積總額於收益表中確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流動按現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 本集團之聯繫人士；
- (c) 本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (d) 上文(a)或(c)項所述任何個人之直系親屬；
- (e) 為(b)或(c)項所述任何人士直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (f) 為本集團或屬本集團有關連人士之實體之僱員離職後之福利計劃。

### 3. 重要會計判斷

本集團財務報表的編製需要管理層於報告日就收益、開支、資產及負債的報告金額及或有負債之披露做出判斷、推測及假設。然而，該等假設及判斷產生之不確定性可能導致日後須對資產或負債之賬面值進行重大調整。

#### 估計之不明朗因素

於結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因可導致資產及負債賬面值於下一財政期間內出現重大調整。

##### (i) 可供出售投資減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就公平值下降作出假設，以釐定是否存在須於收益表內確認之減值。於二零零八年十二月三十一日，就可供出售資產確認減值虧損1,439,000港元(二零零七年：無)。可供出售資產之賬面值為330,921,000港元(二零零七年：113,691,000港元)。

##### (ii) 商譽減值

本集團最少每年釐定其商譽是否減值，這須就商譽被分配至之現金產生單位之使用價值作出推算。在計算使用價值時，本集團須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及選擇一個適用折現率，以計算現值。於二零零八年十二月三十一日，收購附屬公司產生商譽之賬面值為零港元(二零零七年：51,906,000港元)。有關詳情載於財務報表附註17。

##### (iii) 非金融資產減值(除商譽外)

本集團於報告日評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。使用年期無限之無形資產需每年及於存在該跡象之其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。管理層計算現值時，須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，以及須選出合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。有關詳情，包括使用年期無限之無形資產之主要假設之敏感度分析，載於財務報表附註18。

##### (iv) 以股份為基礎之付款交易

股本結算交易之成本受到管理層於作出假設時所採用之帕萊克-舒爾茨期權定價模式及二項式模式及估計之不明朗因素之限制所影響，分別於財務報表附註35及36所披露。帕萊克-舒爾茨期權定價模式及二項式模式已就於有限之公開行使期間內提前行使認股權證及購股權作出修訂。倘估計包括有限度提前行使購股權、預期於認股權證及購股權有效期內公開行使期之間距及頻密程度以及其他有關模式之參數改變，將令財務報表所確認之股本結算交易之金額出現重大變動。

#### 4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種分類方式呈列：(i)主要分類呈報方式為按業務分部劃分；及(ii)次要分類呈報方式為按地區分部劃分。

本集團之經營業務根據其經營業務性質及所提供之產品而獨立組成及管理。本集團各業務分類代表一個策略性業務單位，其提供與其他業務分類所涉及風險及回報不同之產品。業務分類之詳情概述如下：

(i) 持續經營業務：

(a) 物業投資及發展分類；

(b) 製造及買賣化妝品及相關產品，以及提供美容技術及培訓服務（「化妝及美容」）分類；及

(c) 其他分類，主要包括本集團之其他公司收入及開支項目。

(ii) 終止經營業務：

(a) 財經公共關係及廣告服務分類；

內部銷售及轉讓乃根據銷售予第三者之售價進行交易。

## (a) 業務分類

下表呈列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收益、虧損及若干資產、負債及開支資料。

## 本集團

	持續經營業務								終止經營業務					
	物業投資及發展		化妝及美容		其他		對銷		總計		財經公共關係 及廣告服務		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：														
銷售予外界客戶	-	-	138,332	92,951	-	-	-	-	138,332	92,951	6,289	10,353	144,621	103,304
分類業務間銷售	-	-	-	-	-	-	(253)	(1,749)	(253)	(1,749)	253	1,749	-	-
其他收益	-	1,252	4,618	2,222	-	-	-	-	4,618	3,474	8	6	4,626	3,480
總計	-	1,252	142,950	95,173	-	-	(253)	(1,749)	142,697	94,676	6,550	12,108	149,247	106,784
分類業績	(976)	(41,924)	(55,648)	(41,355)	-	-	(253)	(1,749)	(56,877)	(85,028)	(5,079)	(344)	(61,956)	(85,372)
利息及未分配其他收入									1,028	3,782	-	50	1,028	3,832
未分配費用									(131,967)	(55,449)	-	-	(131,967)	(55,449)
財務成本									(71,541)	(27,220)	-	(11)	(71,541)	(27,231)
佔聯營公司虧損									(17)	-	-	-	(17)	-
除稅前虧損									(259,374)	(163,915)	(5,079)	(305)	(264,453)	(164,220)
稅項									(2,582)	(2,743)	-	(72)	(2,582)	(2,815)
年內虧損									(261,956)	(166,658)	(5,079)	(377)	(267,035)	(167,035)

## 本集團

	持續經營業務								終止經營業務					
	物業投資及發展		化妝及美容		其他		對銷		總計		財經公共關係 及廣告服務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元								
<b>資產及負債</b>														
分類資產	254,989	1,883,505	224,351	236,897	-	1,216	-	-	479,340	2,121,618	2,819	18,886	482,159	2,140,504
未分配資產													173,510	351,795
<b>總資產</b>													<b>655,669</b>	<b>2,492,299</b>
分類負債	-	48,647	68,520	42,033	-	-	-	-	68,520	90,680	2,723	2,240	71,243	92,920
未分配負債													3,173	1,171,125
<b>總負債</b>													<b>74,416</b>	<b>1,264,045</b>
<b>其他分類資料：</b>														
折舊	-	-	7,916	5,395	-	2,501	-	-	7,916	7,896	545	114	8,461	8,010
預付土地租金確認	-	-	695	462	-	677	-	-	695	1,139	-	-	695	1,139
物業、廠房及設備 項目減值	-	25,004	-	-	-	-	-	-	-	25,004	2,626	-	2,626	25,004
貿易應收款項之減值 撥備/(撥回)	-	-	399	-	-	-	-	-	399	-	(154)	727	245	727
重新計量至預付 土地租金公平值之 已確認虧損	-	9,607	-	-	-	-	-	-	-	9,607	-	-	-	9,607
商譽減值	-	-	38,610	44,443	-	-	-	-	38,610	44,443	17,300	2,193	55,910	46,636
投資物業公平值減少	-	8,195	-	-	-	-	-	-	-	8,195	-	-	-	8,195
資本開支	-	7,244	10,497	4,880	31	78	-	-	10,528	12,202	17	63	10,545	12,265

## (b) 地區分類

## 本集團

	持續經營業務								終止經營業務			
	香港		澳門		中國大陸		總計		香港		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	33,952	17,715	-	-	104,127	73,487	138,079	91,202	6,542	12,102	144,621	103,304
其他收入及收益	3,891	4,580	-	52	1,755	2,624	5,646	7,256	8	56	5,654	7,312
	<u>37,843</u>	<u>22,295</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>105,882</u>	<u>76,111</u>	<u>143,725</u>	<u>98,458</u>	<u>6,550</u>	<u>12,158</u>	<u>150,275</u>	<u>110,616</u>
其他分類資料：												
分類資產	299,235	486,739	254,989	1,846,878	98,626	139,796	652,850	2,473,413	2,819	18,886	655,669	2,492,299
資本開支	3,888	752	-	7,244	6,640	4,206	10,528	12,202	17	63	10,545	12,265
	<u>303,123</u>	<u>487,491</u>	<u>254,989</u>	<u>1,854,122</u>	<u>105,266</u>	<u>143,999</u>	<u>663,378</u>	<u>2,485,615</u>	<u>2,836</u>	<u>18,949</u>	<u>666,214</u>	<u>2,504,564</u>

## 5. 收益及其他收入

收益，亦為本集團之營業額，乃指經扣除退貨及折扣撥備後之已售貨品之發票淨值；及提供服務之價值。本集團之收益及其他收入分析如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益			
銷售貨品		114,117	77,967
提供服務		<u>23,962</u>	<u>13,235</u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔		138,079	91,202
終止經營業務所提供之服務	11	<u>6,542</u>	<u>12,102</u>
		<u>144,621</u>	<u>103,304</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入			
銀行利息收入		1,139	3,616
管理費收入		507	271
租金收入		–	1,252
諮詢費收入		1,337	829
其他		2,663	1,288
		<u>          </u>	<u>          </u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔		5,646	7,256
終止經營業務之其他收入	11	8	56
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>5,654</u>	<u>7,312</u>

#### 6. 其他財務成本

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及 透支之利息		997	935
融資租賃利息		54	27
		<u>          </u>	<u>          </u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔		1,051	962
終止經營業務之其他財務成本	11	–	11
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>1,051</u>	<u>973</u>

## 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
售貨成本		32,262	23,358
提供服務成本 <sup>#</sup>		15,339	11,460
折舊 <sup>#</sup>	13	8,461	8,010
確認預付土地租金		116,634	67,390
減：發展中物業撥作資本	16	(115,939)	(66,251)
	15	695	1,139
無形資產之攤銷	18	4,400	—
樓宇經營租賃下之最低租賃款項 <sup>#</sup>		15,499	9,817
核數師酬金		380	2,650
僱員福利開支(不包括董事酬金—附註8(a))：			
工資、薪金及津貼 <sup>#</sup>		32,223	21,922
股本結算購股權開支 <sup>◎</sup>		—	1,341
退休金計劃供款 <sup>**</sup>		1,201	942
		33,424	24,205
向業務顧問發行股本結算購股權之開支 <sup>◎</sup>		2,934	8,210
貿易應收款項減值撥備 <sup>***</sup>	24	245	727
存貨撥備 <sup>**</sup>		2,113	1,185
存貨撇銷 <sup>**</sup>		1,255	2,334
物業、廠房及設備項目減值 <sup>#</sup>	13	2,626	25,004
商譽減值	17	55,910	46,636
無形資產減值	18	39,999	—
出售及撇銷物業、廠房及設備項目 之虧損 <sup>***</sup>		1,149	158
長期服務款項撥備撥回	30	(231)	—
滙兌差額，淨額		(8)	(71)
其他應收款項之撇銷		360	—
租金收入淨額		—	(1,052)

\* 本附註所呈列之二零零七年及二零零八年披露者包括有關終止經營業務所支付之金額，有關詳情載於財務報表附註11。

\* 於二零零八年十二月三十一日，本集團並無可供沒收之供款，以減低其日後退休金計劃供款(二零零七年：無)。

\*\* 該等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

\*\*\* 該等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

◎ 該等項目已計入綜合收益表之「股本結算購股權相關成本」內。

## 8. 董事及五名最高薪酬人士酬金

## (a) 董事酬金

根據證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條之規定而作出披露，董事年內之酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	350	450
其他報酬：		
薪金及津貼	3,191	2,379
股本結算購股權開支	1,467	2,390
退休金計劃供款	11	12
	4,669	4,781
	5,019	5,231

年內，一名董事就其為本集團提供服務而根據購股權計劃獲授購股權。有關詳情載於財務報表附註36。該等購股權之公平值於歸屬期間於收益表確認，並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表之款項已計入上文所披露之董事酬金內。

執行董事及非執行董事酬金載列如下：

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總酬金 千港元
二零零八年					
執行董事：					
郭敬仁(附註(i))	-	3,191	1,467	11	4,669
黃中核(附註(ii))	-	-	-	-	-
陳維恩(附註(ii))	-	-	-	-	-
	-	3,191	1,467	11	4,669
非執行董事：					
鄭皓明(附註(iii))	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
孫聚義	150	-	-	-	150
趙菁	100	-	-	-	100
軒一霞	100	-	-	-	100
	350	-	-	-	350
	350	3,191	1,467	11	5,019

附註：

- (i) 於二零零八年十二月二十二日辭任。  
(ii) 於二零零八年六月二十三日獲委任。  
(iii) 於二零零八年五月二十九日辭任。

二零零七年	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總酬金 千港元
執行董事：					
郭敬仁	—	2,379	2,390	12	4,781
非執行董事：					
鄭皓明	100	—	—	—	100
獨立非執行董事：					
孫聚義	150	—	—	—	150
趙菁	100	—	—	—	100
軒一霞	100	—	—	—	100
	350	—	—	—	350
	450	2,379	2,390	12	5,231

年內概無任何其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零七年：無)。

**(b) 五名最高薪酬人士酬金**

年內五名最高薪酬僱員之中包括一名(二零零七年：兩名)董事，其酬金已於上文(a)披露。年內其餘四名(二零零七年：三名)非董事之最高薪酬僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪酬及津貼	3,067	2,519
股本結算購股權開支	—	542
退休金計劃供款	35	26
	3,102	3,087

薪酬介乎以下幅度之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
	<u>4</u>	<u>3</u>

年內，該等非董事最高薪酬僱員概無就彼等為本集團提供服務而獲授任何購股權。

## 9. 稅項

香港利得稅乃根據年內估計在香港產生之應課稅溢利按稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 作出撥備。由二零零八年／二零零九年課稅年度起香港利得稅率下調，並適用於截至二零零八年十二月三十一日止年度於香港產生之應課稅溢利。中國大陸之應課稅溢利之稅項乃按照稅率25% (二零零七年：30%)，根據有關地區之現行規例、詮釋及慣例計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期稅項		
— 香港	—	37
— 中國大陸	2,704	2,845
遞延 (附註34)	(122)	(139)
	<u>2,582</u>	<u>2,743</u>
年內稅項開支總額	2,582	2,743
代表：		
終止經營業務應佔稅項 (附註11)	—	72
	<u>—</u>	<u>72</u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔稅項	<u>2,582</u>	<u>2,815</u>

根據本公司及其附屬公司所在地區法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支與根據實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

#### 本集團－二零零八年

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損(包括已終止 經營業務之虧損)	(244,388)	(976)	(19,089)	(264,453)
根據法定稅率計算之稅項 毋須課稅收入	(40,422)	(64)	(4,772)	(45,258)
不可扣稅開支	(687)	–	(11)	(698)
動用過往期間之稅務虧損	41,434	64	1,090	42,588
未確認稅務虧損	(338)	–	–	(338)
	13	–	6,275	6,288
根據本集團實際稅率 計算之稅項支出	–	–	2,582	2,582

#### 本集團－二零零七年

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損(包括已終止 經營業務之虧損)	(116,933)	(318)	(46,969)	(164,220)
根據法定稅率計算之稅項 毋須課稅收入	(20,463)	(21)	(15,500)	(35,984)
不可扣稅開支	(615)	(18)	(131)	(764)
動用過往期間之稅務虧損	21,738	39	18,337	40,114
未確認稅務虧損	(773)	–	–	(773)
	222	–	–	222
根據本集團實際稅率 計算之稅項支出	109	–	2,706	2,815

#### 10. 年內本公司權益持有人應佔虧損

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔綜合虧損包括虧損218,945,000港元(二零零七年：122,196,000港元)，已於本公司財務報表內處理(附註37(b))。

#### 11. 終止經營業務

於二零零九年一月二十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Direct Offer Limited與Porte Finance Limited訂立出售協議，以出售Jovian Financial Communications Limited之全部已發行股本連同股東貸款合共3,350,000港元予本公司，總代價為100,000港元。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，財經公共關係服務及廣告服務之綜合經營業績載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	6,542	12,102
銷售成本	(2,005)	(5,864)
毛利	4,537	6,238
其他收入	8	56
銷售及分銷費用	—	(5)
行政費用	(7,152)	(5,856)
其他經營費用	154	(727)
物業、廠房及設備項目之減值	(2,626)	—
其他財務成本	—	(11)
終止經營業務之除稅前虧損	(5,079)	(305)
稅項	—	(72)
終止經營業務之年內虧損	<u>(5,079)</u>	<u>(377)</u>

終止經營業務於年內之現金流量淨額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
由經營業務產生之現金流入／(流出)淨額	(2,508)	1,653
投資業務產生之現金流出淨額	(8)	(13)
流入／(流出)淨額	<u>(2,516)</u>	<u>1,640</u>
	二零零八年	二零零七年
每股虧損：		
基本，來自終止經營業務	0.01港元	—
攤薄，來自終止經營業務	不適用	不適用

來自終止經營業務之每股基本虧損金額之計算方法以下列各項為基準：

	二零零八年	二零零七年
來自終止經營業務之本公司普通權益 持有人應佔虧損	5,079,000港元	377,000港元
計算每股基本虧損所用之年內 已發行普通股加權平均股數	<u>485,830,194</u>	<u>364,380,880</u>

由於去年尚未行使之認股權證、購股權及未贖回可換股債券以及本年度尚未行使之認股權證及購股權對各年度之每股基本虧損具反攤薄作用，因此並未披露截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額。

## 12. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數而計算。

由於去年尚未行使之認股權證、購股權及未贖回可換股債券以及本年度尚未行使之認股權證及購股權對各年度之每股基本虧損具有反攤薄作用，因此並未披露截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>虧損</b>		
用作計算每股基本虧損之本公司普通權益 持有人應佔虧損：		
來自持續經營業務	261,587	166,642
來自終止經營業務	<u>5,079</u>	<u>377</u>
	<u>266,666</u>	<u>167,019</u>
		股份數目
	二零零八年	二零零七年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本虧損之年內 已發行普通股加權平均數	<u>485,830,194</u>	<u>364,380,880</u>

## 13. 物業、廠房及設備

## 本集團

		租賃樓宇 樓宇	廠房及 機器	傢俬及 裝置	汽車	辦公室 設備	總計
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本：							
於二零零七年一月一日		31,539	2,543	19,654	1,048	416	55,595
添置		–	126	1,020	3,502	24	5,021
出售		–	(16)	(227)	(5)	(169)	(666)
收購附屬公司	38	19,000	3,251	5,902	7,433	1,656	37,972
轉撥至分類為持作銷售 出售集團資產		(33,199)	(2,533)	(20,687)	(204)	(68)	(57,107)
匯兌調整		3,115	129	2,064	69	137	5,738
<hr/>							
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日		20,455	3,500	7,726	11,843	2,321	46,553
<hr/>							
添置		–	1,129	472	5,368	1,712	10,545
出售及撇銷		–	(670)	(24)	(783)	(345)	(2,036)
收購附屬公司	38	–	527	–	442	2,607	3,903
轉撥至分類為持作銷售 出售集團資產	27	–	(136)	–	(94)	(153)	(383)
匯兌調整		739	173	386	591	158	2,082
<hr/>							
於二零零八年 十二月三十一日		21,194	4,523	8,560	17,367	6,300	60,664

## 本集團

	附註	租賃樓宇 樓宇 千港元	裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	辦公室 設備 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值：								
於二零零七年一月一日		5,581	1,870	19,654	325	214	156	27,800
年內撥備	7	2,937	1,170	1,143	1,935	108	717	8,010
年內減值	27(a)	25,004	-	-	-	-	-	25,004
出售		-	(10)	(204)	(3)	(224)	(67)	(508)
轉撥至分類為持作銷售 出售集團資產		(32,509)	(2,421)	(20,687)	(204)	(267)	(68)	(56,156)
匯兌調整		766	96	1,694	204	180	82	3,022
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日								
		1,779	705	1,600	2,257	11	820	7,172
年內撥備	7	1,634	700	1,120	2,610	192	2,205	8,461
年內減值		-	-	-	37	282	2,307	2,626
出售及撤銷		-	-	(11)	(429)	(92)	(184)	(716)
轉撥至分類為持作銷售 出售集團資產	27	-	(136)	-	(94)	-	(153)	(383)
匯兌調整		89	126	79	168	9	156	627
於二零零八年 十二月三十一日								
		3,502	1,395	2,788	4,549	402	5,151	17,787
賬面淨值：								
於二零零八年 十二月三十一日		<u>17,692</u>	<u>3,128</u>	<u>5,772</u>	<u>12,818</u>	<u>2,318</u>	<u>1,149</u>	<u>42,877</u>
於二零零七年 十二月三十一日		<u>18,676</u>	<u>2,795</u>	<u>6,126</u>	<u>9,586</u>	<u>697</u>	<u>1,501</u>	<u>39,381</u>

## 本公司

	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零零七年一月一日	753	263	1,016
添置	19	60	79
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	772	323	1,095
添置	–	31	31
撇銷	(772)	(338)	(1,110)
於二零零八年十二月三十一日	–	16	16
累計折舊：			
於二零零七年一月一日	117	66	183
年內撥備	151	50	201
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	268	116	384
年內撥備	153	67	220
撇銷	(421)	(179)	(600)
於二零零八年十二月三十一日	–	4	4
賬面淨值：			
於二零零八年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>12</u>	<u>12</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>504</u>	<u>207</u>	<u>711</u>

本集團根據融資租賃持有之固定資產之賬面淨值分別包括(i)廠房及機器總額305,000港元(二零零七年：930,000港元)；(ii)辦公室設備總額84,000港元(二零零七年：無)；及(iii)汽車總額1,591,000港元(二零零七年：無)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面淨值約17,692,000港元(二零零七年：18,676,000港元)之樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註29(b))。

## 14. 投資物業

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值		–	45,905
來自公平值調整之虧損淨額		–	(8,195)
轉撥至持作銷售出售集團資產	27(b)	–	(40,005)
匯兌調整		–	2,295
		<u>–</u>	<u>–</u>
於十二月三十一日之賬面值		<u>–</u>	<u>–</u>

## 15. 預付土地租金

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值		7,506	10,022
年內已確認攤銷	7	(695)	(1,139)
重新計量至公平值所確認之虧損		–	(9,607)
轉撥至持作銷售出售集團資產	27	–	(265)
收購附屬公司	38	–	7,900
匯兌調整		66	595
		<u>6,877</u>	<u>7,506</u>
於十二月三十一日之賬面值		6,877	7,506
預付款項、按金及其他應收款項之流動部分		(695)	(221)
		<u>6,182</u>	<u>7,285</u>
非流動部分		<u>6,182</u>	<u>7,285</u>

租賃土地乃根據中期租約持有，且位於中國大陸。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面淨值約6,877,000港元(二零零七年：7,506,000港元)之預付土地租金已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註29(b))。

## 16. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值		1,818,098	–
收購一家附屬公司	39	–	1,810,854
添置		48,033	7,244
出售一家附屬公司	40	(1,866,131)	–
		<u>–</u>	<u>–</u>
於十二月三十一日之賬面值		<u>–</u>	<u>1,818,098</u>

預付土地租金已計入發展中物業內，有關款項於年內之變動如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值		1,722,515	-
收購一家附屬公司		-	1,788,766
年內確認	7	(115,939)	(66,251)
出售一家附屬公司		(1,606,576)	-
於十二月三十一日之賬面值		<u>-</u>	<u>1,722,515</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團之發展中物業位於澳門，並根據租約持有，由一九九一年七月三十日起，為期二十五年。有關租約可於其後續約十年直至二零四九年十二月十九日為止，及遵照於續約時有效之澳門相關法例規定。

## 17. 商譽

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值		51,906	19,493
收購附屬公司	38	4,004	79,049
年內減值	7	(55,910)	(46,636)
於十二月三十一日		<u>-</u>	<u>51,906</u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於十二月三十一日：		
成本	102,546	98,542
累計減值	(102,546)	(46,636)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>51,906</u>

有關商譽減值測試之詳情於附註18披露。

## 18. 無形資產

	附註	品牌 千港元	經營權 千港元	總計 千港元
成本值：				
收購附屬公司	38	99,906	—	99,906
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日		99,906	—	99,906
收購附屬公司	38	—	35,199	35,199
於二零零八年十二月三十一日		99,906	35,199	135,105
攤銷及減值：				
於二零零七年一月一日、 二零零七年十二月 三十一日及二零零八年一月一日		—	—	—
期內攤銷	7	—	4,400	4,400
年內減值	7	9,200	30,799	39,999
於二零零八年十二月三十一日		9,200	35,199	44,399
賬面淨值：				
於二零零八年十二月三十一日		<u>90,706</u>	<u>—</u>	<u>90,706</u>
於二零零七年十二月三十一日		<u>99,906</u>	<u>—</u>	<u>99,906</u>

**品牌**

品牌指因收購CMM International Group Limited而使用「CMM」品牌之權利，詳情載於附註38。

**經營權**

經營權指於二零零八年一月十四日收購Add Talent Investments Limited及其附屬公司（統稱「Add Talent集團」）後於中國大陸一條高速公路經營25塊告示牌之獨家權利，詳情載於附註38。

**商譽及無限使用年期品牌之減值測試**

透過業務合併收購之商譽及品牌分別載於附註17及18，並已分配為下列現金產生單位（屬於可予呈報分類）以作減值測試：

- 財經公共關係服務現金產生單位；及
- 化妝品及美容現金產生單位

分配至各現金產生單位之商譽及品牌賬面值如下：

	財經公共關係服務		化妝品及美容		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
商譽之賬面值	-	17,300	-	34,606	-	51,906
無限使用年期品牌之賬面值	-	-	90,706	99,906	90,706	99,906
	-	17,300	90,706	134,512	90,706	151,812

#### 財經公共關係服務現金產生單位

財經公共關係服務現金產生單位之可收回款額是根據使用價值釐定，使用價值則按照本集團高級管理層批准涵蓋五年期間之現金流量預測計算。現金流量預測之貼現率約為19%。

#### 化妝品及美容現金產生單位

化妝品及美容現金產生單位之可收回款額亦是根據使用價值釐定，使用價值則按照本集團高級管理層批准之財政預算所涵蓋之五年期間運用現金流量預測計算。現金流量預測之貼現率約為18%。

於計算截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之財經公共關係服務以及化妝品及美容現金產生單位之使用價值時採用若干主要假設。以下為管理層根據其現金流量預測進行商譽及無使用年期品牌減值測試時所依據之各主要假設：

預算毛利率一釐訂預算毛利率之價值乃參考過往毛利率為基準。

貼現率一所採納之貼現率乃除稅前貼現率，並反映有關單位之特定風險。

#### 財經公共關係服務現金產生單位之商譽減值虧損

由於附註27所述於其後出售單位，因此截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表已就此項現金產生單位之商譽確認減值虧損17,300,000元（二零零七年：2,193,000港元）。

#### 化妝品及美容現金產生單位之商譽及品牌減值虧損

截至二零零八年十二月三十一日止年度，已確認商譽減值虧損38,610,000港元（二零零七年：44,443,000港元）。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已就本集團化妝品及美容現金產生單位之品牌確認減值虧損9,200,000港元。

誠如附註38所詳述，收購CMM International Group之部份代價將以發行及配發67,000,000股本公司普通股份（「代價股份」）之方式支付。由於在公佈日期起至收購完成日期止期間本公司股份之報價上升，代價股份之公平值增加約44,000,000港元。有關增加（即本集團已付代價總額之部份公平值）構成收購產生之商譽。

鑑於本集團之化妝品及美容業務於年內持續錄得虧損，本集團已於截至二零零八年十二月三十一日止年度期間分別就商譽及品牌作出額外減值撥備38,610,000港元及9,200,000港元。

#### 無限使用年期經營權之減值測試

由於告示牌業務之發展顯著放緩，且並無跡象顯示於可見將來出現重大改善，因此於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表已確認減值30,799,000港元。

### 19. 附屬公司之權益以及附屬公司之權益及應付分類為持作出售附屬公司之款項

#### (a) 附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	-	-
應收附屬公司款項	663,364	2,154,549
減值 <sup>#</sup>	(102,042)	(52,627)
	<u>561,322</u>	<u>2,101,922</u>

<sup>#</sup> 截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度確認減值乃由於該等附屬公司持續錄得虧損。

#### (b) 附屬公司之權益及應付分類為持作出售附屬公司之款項

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	-	28,475
應收附屬公司款項	3,350	18,080
	<u>3,350</u>	<u>46,555</u>
應付附屬公司款項	<u>-</u>	<u>17,472</u>

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，所持有附屬公司之權益及應付附屬公司之款項被視為於未來十二個月作出售用途。因此該等結餘列作流動資產及負債。

於二零零七年十二月三十一日，除55,500,000港元乃按年利率3%計息外，與附屬公司之結餘為無抵押及免息，且無固定還款期。應收／應付附屬公司款項之賬面值與彼等之公平值相若。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私營公司（或倘並非於香港註冊成立，則與香港註冊成立之私營公司性質大致相若），詳情載列如下：

名稱	成立／ 註冊及主要 經營地點	已發行普通股／ 註冊及繳足 資本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Add Talent Investments Limited (附註(iii))	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
Bension International Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
Beauty Charm International Company Limited	香港	10,000港元	-	100	投資控股
Beauty Connect Holdings Limited	香港	10,000港元	-	60	投資控股
The Beauty Collection International Group Limited	英屬處女群島	100美元	-	75	投資控股
Carissa Bay Inc.	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
鄭明明美的世界 有限公司	香港	2,001,000港元	-	100	投資及物業持有
Cidesco International School Limited	香港	2港元	-	100	經營審美學校
CMM International Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
CMM APAMA Co., Ltd.	香港	5,000,000港元	-	51	暫無營業
Direct Offer Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
福建省金澤精細化工 有限公司* (附註(i))	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	3,000,000港元	-	100	開發及分銷 農藥溶劑

名稱	成立／ 註冊及主要 經營地點	已發行普通股／ 註冊及繳足 資本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
福州開發區金澤精細化工 有限公司* (附註(i))	中國／中國大陸	10,000,000美元	-	100	持有物業
Fuzhou WOFE Economics Consultants Co., Ltd* (附註(iii))	中國／中國大陸	1,500,000港元	-	100	投資控股
Goldigit Limited (附註(i))	英屬處女群島	10,000美元	100	-	投資控股
溢星財經傳播有限公司 (「溢星」) (附註(iii))	香港	10,000港元	-	100	提供財經公共關係 服務
Kasper Holding Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
M.D Cliniceuticals Company Limited	香港	50,000美元	-	100	化妝品貿易
Marianne Spa I Limited (附註(iv))	香港	10,000港元	-	100	提供美容服務
Marianne Spa II Limited (附註(iv))	香港	100港元	-	100	提供美容服務
Master Tailor Investments Limited (附註(i))	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
英佳發展有限公司	香港	10,000港元	-	100	化妝品貿易
蒙妮坦集團有限公司	香港	1,002港元	-	100	化妝品貿易及相關 產品、持有商標及 提供美髮、審美及 指導服務

名稱	成立／ 註冊及主要 經營地點	已發行普通股／ 註冊及繳足 資本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蒙妮坦商標有限公司	英屬處女群島	2美元	-	100	持有商標
Noble Star Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Pebble Rise Inc. (「Pebble Rise」)	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Performing Investments Limited (「PIL」)	英屬處女群島／ 澳門	1美元	100	-	投資控股
Profit Now Investments Limited	香港	1港元	100	-	暫無營業
泉州泉港金澤精細化工 有限公司* (附註(i))	中國／ 中國大陸	1,000,000美元	-	100	暫無營業
Richpro Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
Signalmedia Networks Hong Kong Limited	香港	1港元	-	100	暫無營業
上海鄭明明化妝品 有限公司*	中國／ 中國大陸	1,200,000美元	-	100	提供諮詢及 技術服務以及 製造化妝品 相關產品
上海鄭明明實業有限公司	中國／ 中國大陸	人民幣3,000,000元	-	100	化妝品貿易
Sociedade de Investimento Imobiliario Pun Keng Van S.A.R.L. (「Sociedade」) (附註(ii))	澳門	1,000,000澳門元	-	95	物業發展
Spring New Developments Limited (附註(i))	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股

名稱	成立／ 註冊及主要 經營地點	已發行普通股／ 註冊及繳足 資本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Winning Elite Investments Limited (「Winning Elite」)	英屬處女群島／ 澳門	1美元	100	-	投資控股
上海蒙妮坦職業培訓學校*	中國／中國大陸	人民幣 1,000,000元	-	100	經營審美學校
上海鄭明明美容美髮有限公司	中國／中國大陸	200,000美元	-	100	提供諮詢服務及 審美服務
福建省廣源廣告有限公司 (附註(iii))	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	-	100	提供廣告服務
唯美坊貿易(上海)有限公司	中國／中國大陸	80,000美元	-	60	化妝品貿易

\* 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註：

- (i) 於二零零八年一月十四日，本公司出售Goldigit Limited及其附屬公司(「Goldigit集團」)之100%股權予一名獨立第三方。有關出售之詳情載於財務報表附註40。
- (ii) 於二零零八年十二月十二日，本集團出售Sociedade之81.31%股權。有關出售之詳情載於財務報表附註40。
- (iii) 於二零零八年一月十四日，本公司收購Add Talent Investments Limited及其附屬公司(「Add Talent集團」)以交換上文附註(i)所述之出售Goldigit集團。於結算日後，本集團已於二零零九年一月二十二日出售Jovian及整個Add Talent集團。
- (iv) 於二零零八年十月二十二日，本公司收購Marianne Spa I Limited及Marianne Spa II Limited(「Marianne集團」)，代價為1,924,000港元。有關收購之詳情載於財務報表附註38。

## 20. 可供出售投資

附註	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市股本 投資，按公平值	(a) 842	2,281	842	2,281
非上市股本投資，按成本值	(b)			
– 非流動	111,410	111,410	–	–
– 流動	40 218,669	–	–	–
	330,079	111,410	–	–
	330,921	113,691	842	2,281

## 附註：

- (a) 年內，本集團直接在股本中確認之可供出售投資之總虧損為1,439,000港元(二零零七年：總收益1,551,000港元)。上市股本投資之公平值根據二零零八年十二月三十一日之所報市場價格釐定。本集團及本公司上市股本工具於該等財務報表批准日期之市值分別約為842,000港元及842,000港元。
- (b) 非上市股本投資包括指定為可供出售財務資產且並無固定期滿日或票息率之股本權益投資。

於二零零八年十二月三十一日，總賬面值為330,078,000港元(二零零七年：111,410,000港元)之非上市股本投資以成本減減值列賬，因為合理公平值估計之範圍太大，而董事認為其公平值並不能可靠地計量。非上市股本投資詳情如下：

## 於合夥企業之投資

於二零零六年九月九日，本集團之全資附屬公司Winning Elite認購一間根據一九九六年英屬處女群島合夥企業法在二零零六年六月十六日成立之有限責任夥伴 LCF Macau Co-Investor L.P. (「LCF Macau Co」) (「合夥企業」) 預期總市值200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元)之6.4%權益，代價為100,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，LCF Macau Co之總市值為48,600,000美元(相等於約379,200,000港元)，本集團持有該公司之26.6%權益。

合夥企業之年期為由其成立日期起計十年。認購已於二零零六年九月十一日完成。合夥企業主要從事物業投資業務。合夥企業於二零零八年十二月三十一日持有之主要資產為一間於澳門註冊成立之有限公司Baia da Nossa Senhora da Esperanca Real Estate Development Company Limited(持有一幅位於澳門Baia de Nossa Senhora da Esperanca之土地之權益)之4.61%(二零零七年：4.61%)股權。

於結算日，合夥企業包括一名一般合夥人及十一名有限合夥人（包括Winning Elite）。合夥企業之一般合夥人擁有唯一權利，不時釐定合夥企業之溢利將以現金分派或在合夥企業中保留，而在此情況下，所有合夥人之資本賬將增加。有限合夥人不能作出合夥企業的任何投資及經營決定，並有權收取相等於其所佔合夥企業資本值之年度純利。有限夥伴不能於合夥企業終止前退出合夥企業。於合夥企業之權益僅於獲得一般合夥人書面同意（有關同意可由一般合夥人絕對酌情不予發出）後，始能轉讓。

由於本集團無意於不久將來出售於合夥企業之權益，有關投資列作為非流動。

#### 於Sociedade之投資

於二零零六年五月二十六日，本集團之全資附屬公司Performing Investments購入一間於一九九三年五月十五日於澳門註冊成立之有限公司Sociedade的8.69%股權，代價為100,000,000港元。Sociedade主要從事物業投資及發展業務。Sociedade所持有之主要資產為一幅在澳門Baia de Praia Grande（南灣湖區）一幅空地，作住宅發展用途。於二零零七年八月二十八日，本集團已收購Sociedade之86.31%額外股權，其後該公司成為本集團之95%權益附屬公司。有關詳情已於財務報表附註39披露。於二零零八年十二月十二日，本集團出售Sociedade之81.31%股權，因此Sociedade不再為本公司之附屬公司。由於本集團有意於不久將來出售其擁有之權益，有關投資列作為流動。有關詳情已於財務報表附註40披露。

#### 21. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市債券投資，按市值其他地方	6,161	-

所有股本投資之公平值乃按彼等於活躍市場之現行購入價計算。

#### 22. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	1,027	-
收購產生之商譽	1,256	-
	<u>2,283</u>	<u>-</u>

有關聯營公司之資料載列如下：

名稱	所持已 發行股份資料	註冊成立／註冊及 經營地點	本集團間接應佔擁 有權百分比	主要業務
The Skin Workshop Limited	每股面值1港元 之普通股	香港	42	買賣化妝品

下表顯示本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自聯營公司之管理賬目：

	千港元
資產	2,874
負債	429
收益	2,522
虧損	40

### 23. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	7,223	7,600
在製品	175	234
製成品	24,157	17,800
	<u>31,555</u>	<u>25,634</u>

### 24. 貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項總額	14,228	14,713
減值	(1,579)	(1,334)
貿易應收款項淨額	<u>12,649</u>	<u>13,379</u>
預付款項、按金及其他應收款項		
流動部份	53,724	55,378
非流動部份	1,130	1,298
	<u>54,854</u>	<u>56,676</u>
	<u>67,503</u>	<u>70,055</u>

### 貿易應收款項

本集團客戶之貿易條款將根據不同業務而有所差異。

就提供服務而言，本集團不會給予客戶信貸期，而若干已建立良好關係之客戶，則會提供信貸期。發票一般須於發出後30日內支付。本集團會為各客戶設定信貸上限。

就銷售貨品而言，本集團與客戶之貿易條款主要屬於賒賬形式。本集團給予客戶之賒賬期一般介乎一個月至三個月。

本集團致力對其應收賬款維持嚴謹限制，以減低信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述，以及本集團貿易應收款項涉及大量不同之客戶，故並無重大的信貸集中風險。貿易應收款項為免息，而其賬面值與其公平值相若。

於結算日，按發票日期之貿易應收款項(扣除減值虧損)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至三個月	11,914	13,236
四至六個月	172	143
七至十二個月	223	–
超過一年	340	–
	<u>12,649</u>	<u>13,379</u>

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日		1,334	167
已確認減值虧損	7	245	727
收購一家附屬公司		–	607
列作無法收回之撇銷金額		–	(167)
		<u>1,579</u>	<u>1,334</u>

上述貿易應收款項之減值撥備中包括個別已減值貿易應收款項作出之撥備1,579,000港元(二零零七年：1,334,000港元)，該等貿易應收款項之賬面值為1,579,000港元(二零零七年：1,443,000港元)。該等個別已減值貿易應收款項與未能繳付或延遲償還利息或本金或預期只可收回部分應收賬款之客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

未視作已減值之貿易應收款項按賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
並無逾期或減值	11,914	11,648
逾期一至三個月	–	1,731
逾期四至六個月	735	–
	<u>12,649</u>	<u>13,379</u>

並無逾期及減值之應收賬款乃與眾多於最近並無拖欠記錄之不同客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款乃有關於多名與本集團保持良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，就該等結餘而言，由於信貸質素並未發生重大變動，且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就此作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

#### 預付款項、按金及其他應收款項

該等資產並無逾期或減值。上述結餘中之金融資產與最近並無拖欠記錄之應收款項有關。

有關款項為應收Sociedade之款項36,320,000港元，本公司已於二零零八年十二月十二日出售該公司之81.31%股權。

#### 25. 應收／應付關連公司款項

根據香港公司條例第161B條所披露有關應收關連公司款項之詳情如下：

##### 本集團—二零零八年

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	年內未償還 之最高款項 千港元	二零零八年 一月一日 千港元
Monita Hair and Beauty College Limited	619	619	43
Chen's Industrial Company Limited	160	160	64
上海巨景生物科技有限公司	580	580	387
上海巨科國際貿易有限公司	210	210	64
CICA Association Limited	123	123	36
	<u>1,692</u>	<u>          </u>	<u>594</u>

## 本集團—二零零七年

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	年內未償還 之最高款項 千港元	二零零七年 一月一日 千港元
Monita Hair and Beauty College Limited	43	176	—
Chen's Industrial Company Limited	64	67	—
上海巨景生物科技有限公司	387	946	—
上海巨科國際貿易有限公司	64	1,142	—
CICA Association Limited	36	63	—
	<u>594</u>	<u>          </u>	<u>          </u>

上述關連公司均為本集團其中一名董事或彼等之近親家族成員擁有實益控制權益之公司。

與關連公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與彼等之公平值相若。

## 26. 現金及現金等值項目、有抵押存款及受限制銀行結餘

附註	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	58,753	122,231	37,278	97,319
定期存款	14,217	100,072	2,034	49,986
	<u>72,970</u>	<u>222,303</u>	<u>39,312</u>	<u>147,305</u>
減：作銀行擔保之				
已抵押定期存款 (a)	(7,683)	(7,549)	—	—
受限制銀行結餘 (b)	—	(42,537)	—	—
現金及現金等值項目 (c)	<u>65,287</u>	<u>172,217</u>	<u>39,312</u>	<u>147,305</u>

附註：

- (a) 結餘指向一間銀行提供之有抵押銀行存款，以取得銀行向本集團在香港之其中一項租賃物業之業主提供之擔保。租約之年期由二零零六年一月三日起至二零零八年十二月三十一日止，而有抵押存款已於年結後獲解除。
- (b) 誠如附註39所詳述，於二零零七年八月二十八日收購Sociedade後所收購受限制銀行結餘之賬面值為41,619,000港元。於二零零七年十二月三十一日，有關結餘指Sociedade前持有人就Sociedade未來支付之土地補價(如有)存放之總額40,000,000港元連同利息。有關結餘為無抵押。於向澳門政府支付澳門政府釐定之土地補價後(如有)，餘額連同利息將退還予前持有人。有關結餘因Sociedade於二零零八年十二月十二日不再為本公司附屬公司而已出售，詳情於財務報表附註40披露。

- (c) 於銀行之現金根據以每日銀行存款利率為基準之浮息利率計息。短期定期存款視乎本集團之即時現金需求，存款期介乎一日至三個月。並按各短期定期存款利率計息。銀行結餘、有抵押定期存款及受限制銀行結餘乃存放於最近並無違約記錄及信譽良好之銀行內。現金及現金等值項目、有抵押存款及受限制銀行結餘之賬面值與其公平值相若。
- (d) 於結算日，本集團之人民幣現金及銀行結餘，金額為17,107,000港元（二零零七年：18,140,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸之外匯管理條例及結匯、付匯及售匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 27. 分類為持作銷售出售集團之資產及負債

於二零零七年十二月十一日，本公司與一名獨立第三方訂立協議，以出售Goldigit Limited及其附屬公司（統稱「Goldigit集團」）之100%股權，作為換取收購於中國大陸公平值約36,969,000港元之廣告業務。Goldigit集團之主要業務為物業投資。於二零零七年十二月三十一日，Goldigit集團之資產及負債已分類為持作銷售之出售集團。

於二零零九年一月二十二日，本公司及本公司全資附屬公司Direct Offer Limited與一名獨立第三方訂立協議以出售於Jovian及其附屬公司（統稱「Jovian集團」）之100%股權，代價為100,000港元。出售Jovian集團已於年結日後於二零零九年二月三日完成。於二零零八年十二月三十一日，Jovian集團之資產及負債已列作持作銷售之出售集團。

於十二月三十一日分類為持作銷售資產及負債之主要類別如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備	(a)	–	951
預付土地租金	(a)	–	265
投資物業	(b)	–	40,005
貿易應收款項		1,954	–
預付款項、按金及其他應收款項		386	17
遞延稅項資產	34	61	–
可收回稅項		57	–
現金及銀行結餘		361	2,147
分類為持作銷售出售集團之資產		2,819	43,385
<b>負債</b>			
貿易應付款項		(1,602)	–
其他應付款項及應計費用		(1,121)	(5,616)
應付稅項		–	(800)
直接與分類為持作銷售資產相關之負債		(2,723)	(6,416)
直接與出售集團相關之資產淨值		96	36,969

附註：

- (a) 由於物業、廠房及設備項目於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之賬面值及持作銷售出售集團之預付土地租金於二零零七年十二月三十一日之賬面值均低於彼等之公平值減銷售成本，於年內已就物業、廠房及設備確認減值虧損2,626,000港元(二零零七年：25,004,000港元)(附註13)及於截至二零零七年十二月三十一日止年度就重新計量至公平值之預付土地租金確認虧損9,607,000港元(附註15)。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，投資物業位於中國大陸，並以中期租約持有。

本集團之投資物業於二零零七年十二月三十一日經獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司按於公開市場之現有用途重新估值為40,005,000港元。

已於二零零八年一月十四日完成出售Goldigit集團。有關出售之詳情載於財務報表附註40。

## 28. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

於結算日，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至三個月	8,194	9,777
四至六個月	173	175
七至十二個月	558	864
超過一年	319	1,079
	<hr/>	<hr/>
其他應付款項及應計費用	9,244	11,895
	38,340	76,076
	<hr/>	<hr/>
	47,584	87,971
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應付款項為免息，並一般須於90日結算。本集團之貿易應付款項之賬面值與其公平值相若。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之其他應付款項及應計費用分別為應收本集團聯營公司之款項1,623,000港元及已收Sociedad e前擁有人以支付土地補價之款項42,537,000港元(如有)(附註26(b))。

## 29. 計息銀行借貸

本集團	二零零八年			二零零七年		
	實際息率 (%)	到期日	千港元	實際息率 (%)	到期日	千港元
流動						
銀行透支—有抵押	-	-	-	6	於要求時 償還	3,629
銀行透支—無抵押	6	按要求償還	2,369	-	-	-
銀行貸款—有抵押	6.43	二零零九年	16,484	6.73	二零零八年	10,526
			<u>18,853</u>			<u>14,155</u>

附註：

- (a) 本集團於二零零八年十二月三十一日之透支額為4,500,000港元(二零零七年：5,300,000港元)，當中2,369,000港元(二零零七年：3,629,000港元)於結算日已動用。於二零零七年十二月三十一日，3,629,000港元乃由本集團關連公司之物業及本公司一名非執行董事提供的個人擔保2,000,000港元作為抵押。
- (b) 本集團之銀行貸款乃由本集團之樓宇及預付土地租金之按揭作為抵押，於結算日之賬面總額分別約為17,692,000港元(二零零七年：18,676,000港元)(附註13)及6,877,000港元(二零零七年：7,506,000港元)(附註15)。
- (c) 除有抵押銀行貸款以人民幣結算及按固定利率計息外，所有借貸均以港元結算及按浮動利率計息。

本集團銀行借貸之賬面值與彼等之公平值相若。

## 30. 長期服務款項撥備

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初		656	-
收購一家附屬公司	38	-	656
撥備撥回	7	(231)	-
年終		<u>425</u>	<u>656</u>

## 31. 可換股債券

## 二零零五年可換股債券

於二零零五年十一月十一日，本公司發行面值51,000,000港元之零票息可換股債券（「二零零五年可換股債券」）。債券可應債券持有人之選擇，按每股0.2713港元之初步價格（「首次兌換價」）（可予調整），於二零零八年十一月十日（「首次期滿日」）或之前兌換為本公司普通股。根據可換股債券協議，倘已發行股份於緊接首次期滿日前30日之加權平均成交價，相等於或高於首次兌換價之150%，則債券可於首次期滿日前按首次兌換價（可予調整）強制兌換為本公司普通股。

倘未獲兌換，二零零五年可換股債券可按其面值51,000,000港元於首次期滿日予以贖回。

於二零零八年十一月十日，二零零五年可換股債券尚未獲兌換，因此二零零五年可換股債券已獲全數贖回。

## 二零零七年可換股債券

於二零零七年八月二十八日，本公司發行面值1,463,580,000港元之兩份零票息可換股債券（「二零零七年可換股債券」）。債券可應債券持有人之選擇，按每股0.18港元之初步價格（「第二次兌換價」）（可予調整），於二零一二年八月二十七日（「第二次期滿日」）或之前兌換為本公司普通股。根據可換股債券協議，倘已發行股份於緊接第二次期滿日前30日之加權平均成交價，相等於或高於第二次兌換價之150%，則債券可於第二次期滿日前按第二次兌換價（可予調整）強制兌換為本公司普通股。

倘未獲兌換，二零零七年可換股債券可按其面值1,463,580,000港元於第二次期滿日予以贖回。

二零零七年可換股債券及二零零五年可換股債券之負債部份之公平值於發行日期利用並無兌換權之類似債券之相等市場利率估計。餘額乃撥至股本部份，並計入股東權益部份。

由於二零零七年十月十五日進行股份合併（附註35(d)）及根據二零零五年可換股債券及二零零七年可換股債券之條款，各項兌換價已作出調整。

下表載列緊隨股份合併後作出調整前後之兌換價及兌換可換股債券將予發行之最高股份數目：

	調整前		調整後	
	兌換價 (港元)	將予發行之 最高股份數目	兌換價 (港元)	將予發行之 最高股份數目
二零零五年可換股債券	0.2713	187,983,781	2.713	18,798,378
二零零七年可換股債券	0.18	8,131,000,000	1.8	813,100,000

於二零零八年十月三十一日，本公司及其兩間全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold Global Limited(「Suregold」)及Castle Rock Investment Holding Limited(「Castle Rock」)訂立協議，據此，本公司、PIL及Pebble Rise有條件同意提早贖回本金額為1,463,580,000港元之二零零七年可換股債券，有關債券將以轉讓Sociedade之81.31%股權(「代價股份」)及轉讓貸款予Suregold及Castle Rock之方式支付，而Suregold及Castle Rock有條件同意於完成時轉讓二零零七年可換股債券予本公司以供註銷作為代價股份及貸款之代價。有關交易已於二零零八年十二月十二日完成。

已發行可換股債券分為負債及權益部份及可換股債券之變動如下：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股債券之面值	1,514,580	1,514,580
權益部份		
二零零五年可換股債券	(8,957)	(8,957)
二零零七年可換股債券	(395,341)	(395,341)
	<u>(404,298)</u>	<u>(404,298)</u>
於發行日之負債部份	1,110,282	1,110,282
二零零六年利息開支	2,795	2,795
二零零七年利息開支	26,258	26,258
二零零八年利息開支	70,490	—
年內贖回		
— 二零零五年可換股債券	(51,000)	—
— 二零零七年可換股債券	(1,158,825)	—
	<u>—</u>	<u>1,139,335</u>
於十二月三十一日之負債部份	<u>—</u>	<u>1,139,335</u>
分析：		
流動負債	—	47,820
非流動負債	—	1,091,515
	<u>—</u>	<u>1,139,335</u>

### 32. 應付融資租賃

本集團於年度租用若干辦公室設備以及廠房及機器。有關租賃分類為融資租賃，剩餘租賃年期為五年。

於二零零八年十二月三十一日，根據融資租賃未來應付之最低租金總額及彼等之現值載列如下：

**本集團**

	最低租金 二零零八年 千港元	最低租金 二零零七年 千港元	最低租金現值 二零零八年 千港元	最低租金現值 二零零七年 千港元
應付款項：				
一年內	425	521	331	495
第二年	425	22	331	21
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	885	—	828	—
	<u>1,735</u>	<u>543</u>	<u>1,490</u>	<u>516</u>
最低融資租金總額	1,735	543	1,490	516
未來融資費用	<u>(245)</u>	<u>(27)</u>		
應付淨融資租賃總額	1,490	516		
分類為流動負債的部份	<u>(331)</u>	<u>(495)</u>		
非流動部份	<u>1,159</u>	<u>21</u>		

**33. 應付附屬公司少數股東之款項**

有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。有關結餘之賬面值與其公平值相若。

**34. 遞延稅項**

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

**遞延稅項負債**

本集團	附註	超過相關折舊之折舊撥備	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初		1,944	—
收購一家附屬公司	38	—	2,083
計入收益表之遞延稅項	9	<u>(122)</u>	<u>(139)</u>
年終		<u>1,822</u>	<u>1,944</u>

## 遞延稅項資產

本集團	附註	超過相關折舊撥備之折舊	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初		61	61
轉撥至分類為持作銷售之 出售集團之資產	27	(61)	—
於年終		<u>—</u>	<u>61</u>

本集團於香港及中國產生之稅項虧損32,789,000港元(二零零七年：12,162,000港元)可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃由已於一段時間持續錄得虧損之附屬公司產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，因此無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，由於本集團若干附屬公司未匯款之盈利於匯入時將不會令本集團產生額外稅項責任，故並無就該等未匯款之款項產生重大未確認遞延稅項負債。

## 35. 股本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(二零零七年： 5,000,000,000股)每股面值0.5港元 (二零零七年：0.5港元)之普通股	<u>2,500,000</u>	<u>2,500,000</u>
已發行及繳足：		
485,830,194股(二零零七年： 485,830,194股)每股面值0.5港元 (二零零七年：0.5港元)之普通股	<u>242,915</u>	<u>242,915</u>

年內有關本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	附註	法定股份數目	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日		10,000,000,000	2,687,301,949	134,365	221,428	355,793
增加法定股份	(a)	40,000,000,000	-	-	-	-
就認購而發行新股份	(b)	-	1,001,000,000	50,050	130,130	180,180
就收購數家附屬公司而 發行之新股份	(c)	-	1,170,000,000	58,500	238,900	297,400
		<u>40,000,000,000</u>	<u>2,171,000,000</u>	<u>108,550</u>	<u>369,030</u>	<u>477,580</u>
股份發行開支	(c)	-	-	-	(3,942)	(3,942)
股份合併	(d)	(45,000,000,000)	(4,372,471,755)	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日		<u>5,000,000,000</u>	<u>485,830,194</u>	<u>242,915</u>	<u>586,516</u>	<u>829,431</u>

附註：

- (a) 根據於二零零七年八月十日通過之普通決議案，本公司藉增設40,000,000,000股每股面值0.05港元之額外股份，將法定股本由500,000,000港元增加至2,500,000,000港元，該等股份於所有方面均與本公司現有股本享有同等權益。
- (b) 於二零零七年六月二十六日，本公司與若干認購人訂立認購協議，據此，本公司同意發行及配發1,001,000,000股本公司新普通股份，認購價為每股0.18港元。認購事項已於二零零七年十月二日完成，並為本集團帶來所得款項總額約180,180,000港元及股份溢價130,130,000港元。
- (c) (i) 於二零零七年四月三十日，本公司按每股0.22港元發行及配發670,000,000股股份作為收購CMM International Group Limited之代價，帶來股份溢價113,900,000港元。
- (ii) 於二零零七年八月二十八日，本公司按每股0.3港元發行及配發500,000,000股股份以收購Sociedade，帶來股份溢價125,000,000港元。
- (d) 根據於二零零七年十月十五日之股東特別大會上通過之決議案，本公司將每十股每股面值0.05港元之已發行及未發行普通股本合併為一股每股面值0.5港元之合併股份（「股份合併」）。

#### 購股權

本公司購股權計劃以及根據計劃發行之購股權詳情，載於財務報表附註36。

### 認股權證

於二零零六年九月十一日，本公司以每份認股權證1港元，向一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司LCF II Holdings, Limited (「認購人」) 發行2份非上市認股權證，即A系列認股權證及B系列認股權證(統稱「認股權證」)。各份認股權證賦予持有人按每股0.1999港元(可予調整並須以現金支付)之初步認購價，由發行日起至二零零九年九月十日，認購267,634,000股本公司每股面值0.05港元之普通股(惟須達成下文所述條件始能作實)。由於進行股份合併(附註35(d))，認股權證之行使價已由每股0.1999港元調整至每股1.999港元，而所認購股份之總數由535,268,000股調整至53,527,000股。於年結日後，本公司與認購人訂立註銷協議，據此，本公司與認購人相互同意註銷認股權證。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內並無行使認股權證。根據本集團之現值，悉數行使於結算日之認股權證將導致額外發行本公司53,527,000股股份，佔本公司於二零零八年十二月三十一日之已發行股股份約11.0%(二零零七年：11.0%)，並會產生額外股本26,763,000港元(二零零七年：26,763,000港元)及股份溢價80,237,000港元(二零零七年：80,237,000港元)。

#### A系列認股權證

附於A系列認股權證之認購權之行使，須待本公司接獲令其滿意之證據，顯示本集團所購入業務(即認購人於二零零六年九月十一日後介紹之業務(「介紹業務」)，但不包括錄得虧損之介紹業務)於有關收購完成日期後該等介紹業務於截至財政年結日止十二個月之除稅前經審核溢利乘以本集團所收購之有關百份比權益，超過10,000,000港元始能作實。

#### B系列認股權證

行使B系列認股權證所附之認購權須達成下列條件：

- i) 本公司於緊接認購人有權行使認購權之日前60個交易日之平均市值(按本公司股份之收市價乘以於辦公時間結束時已發行在外之股份數目之積而釐訂)平均不少於1,000,000,000港元；及
- ii) 本公司自二零零六年九月十一日已完成按不少於200,000,000港元之總代價購入業務、資產及／或其中之權益，但認購人須向本集團介紹有關收購之機會。

已授出認股權證之公平值按授出日期估計，並使用帕萊克－舒爾茨期權定價模式及已授出購股權之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目：

授出日期	二零零六年九月十一日
股息率(%)	零
預期波動(%)	82.00
無風險利率(%)	3.90
預期購股權年期(年)	3.00
授出日期之股份收市價(港元)	0.19

預期波動乃假設歷史波動為未來趨勢之指示，未必一定為實際結果。

本集團就認購人提供服務之股本結算交易成本確認認股權證公平值45,640,000港元。

### 36. 購股權計劃

本公司於二零零三年十月十五日採納購股權計劃（「計劃」），旨在讓本公司向合資格參與者提供獎勵及獎賞彼等對本集團所作出貢獻，並讓本集團可延攬及挽留有助本集團增長之有能專業人士、行政人員及僱員。計劃之合資格參與者包括本集團董事（包括執行董事及非執行董事）、僱員、本集團之諮詢人或顧問、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶或本集團業務夥伴，以及本集團股東。除非以其他方式予以終止或修訂，否則計劃將由二零零三年十月十五日起十年期內維持生效。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及有待授出之所有尚未行使購股權獲行使而可發行之最高股份總數，不得超過本公司不時已發行普通股之30%。根據計劃及本集團任何其他購股權計劃已授出之所有購股權獲行使而可發行之股份總數，不得超過本公司於計劃採納日期當日已發行普通股之10%，惟本公司可於股東大會上尋求其股東批准更新計劃之10%限制。

於截至授出日期止十二個月期間根據計劃及本集團任何其他購股權計劃向任何個別參與者授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司於授出日期已發行普通股之1%。授出任何超出此限制之購股權均須由股東在本公司股東大會上批准，方為有效。

根據計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權須經本公司獨立非執行董事（同時身為購股權承授人之任何獨立非執行董事除外）批准。此外，於直至授出日期（包括該日）止任何十二個月內向本公司主要股東或獨立非執行董事授出任何購股權，倘超出本公司不時之已發行普通股0.1%或其總值（根據本公司股份於各授出日期之收市價計算）超出5,000,000港元，則必須獲股東於本公司股東大會上批准。

參與者可於提呈授出購股權日期起計十日內接納購股權。購股權之行使期由董事根據計劃條款釐定，可由接納授出購股權提呈日期起至授出購股權日期起計不超過十年之日止期間行使。

購股權行使價由本公司董事釐定，但不得低於下列三者之最高者：(i)本公司股份於提呈授出日期（必須為營業日）在香港聯交所每日報價表內所示之收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈授出日期（必須是營業日）前五個營業日在香港聯交所每日報價表內所示之平均收市價；及(iii)普通股面值。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或在股東大會上投票。

年內根據計劃授出之尚未行使購股權如下：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	2.441	18,494	0.308	108,791
年內已授出	1.80	4,503	0.238	162,845
年內已註銷	-	-	0.313	(86,693)
年內已失效	(1.83)	(1,558)	-	-
股份合併之調整 (附註35(d))	-	-	0.244	(166,449)
於十二月三十一日	<u>2.35</u>	<u>21,439</u>	<u>2.441</u>	<u>18,494</u>

於結算日，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

#### 二零零八年

購股權數目 # 千份	行使價 ** 每股港元	行使期
1,870	3.05	零五年十一月十五日至 一五年十一月十四日
340	2.00	零六年八月二十八日至 一五年八月二十七日
11,773	2.30	零七年七月十一日至 一七年七月十一日
1,097	2.80	零七年七月十一日至 一七年八月十六日
3,357	2.52	零七年九月二十七日至 一七年九月二十七日
3,002	1.80	零八年一月十一日至 一八年一月十一日
<u>21,439</u>		

#### 二零零七年

購股權數目 # 千份	行使價 ** 每股港元	行使期
1,870	3.05	零五年十一月十五日至 一五年十一月十四日
340	2.00	零六年八月二十八日至 一五年八月二十七日
11,773	2.30	零七年七月十一日至 一七年七月十一日
1,154	2.80	零七年七月十一日至 一七年八月十六日
3,357	2.52	零七年九月二十七日至 一七年九月二十七日
<u>18,494</u>		

\* 購股權之行使價可根據供股或發行紅股或本公司股本之任何其他類似變動而予以調整。

# 於股份合併前行使計劃項下購股權將予發行之股份數目及行使價已於二零零七年十月十五日完成股份合併後作出調整(附註35(d))。

年內已授出購股權之公平值為4,401,000港元(二零零七年：11,941,000港元)，本集團已於截至二零零八年十二月三十一日止年度就其確認股本結算購股權開支4,401,000港元(二零零七年：11,941,000港元)。

於年內已授出股本結算購股權之公平值於授出日期估計，並使用二項式模式及已授出購股權之條款及條件計算。下表載列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度模式之計入項目：

授出日期	二零零八年 一月十一日	二零零七年 九月二十七日	二零零七年 七月十一日
股息率(%)	零	零	零
預期波動(%)	50.04	50.04	49.35
無風險利率(%)	3.06	4.39	4.76
預期購股權年期(年)	10.01	10.01	10.01
授出日期之股份收市價(港元)	1.79	2.55	2.16

購股權之估計年期乃根據過往三年之歷史數據計算，未必一定反映可能出現之行使模式。預期波動乃假設歷史波動為未來趨勢之指示，未必一定為實際結果。

計量公平值時，概無計及已授出購股權之任何其他特性。

於結算日，本公司根據計劃授出而尚未行使之購股權數目為21,439,000份，佔本公司於該日之已發行股份約4.4%。根據本公司現行資本結構，悉數行使該等購股權將導致本公司須發行21,439,000股額外普通股，並產生額外股本約為10,720,000港元，以及股份溢價約39,677,000港元(扣除發行開支前)。

### 37. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及儲備變動已於財務報表第30頁及第31頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指根據本集團重組所收購附屬公司股份面值超出本公司所發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

根據適用於中外合營企業之相關法律及法規，本集團在中華人民共和國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至儲備基金，其用途受限制。

## (b) 本公司

	可換股債券		認股權證		可供出售 投資重估		繳入盈餘 千港元 (附註(a))	累計虧損 千港元	總計 千港元
	股份溢價賬 千港元	之權益部分 千港元	儲備 千港元	購股權儲備 千港元 (附註(b))	儲備 千港元	千港元			
於二零零七年一月一日	221,428	8,957	45,640	5,831	264	28,470	(52,942)	257,648	
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	1,551	-	-	1,551	
股本結算購股權安排	-	-	-	11,941	-	-	-	11,941	
發行股份	369,030	-	-	-	-	-	-	369,030	
股份發行開支	(3,942)	-	-	-	-	-	-	(3,942)	
發行可換股債券	-	395,341	-	-	-	-	-	395,341	
註銷尚未行使購股權時 轉撥購股權儲備	-	-	-	(4,595)	-	-	4,595	-	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(122,196)	(122,196)	
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	586,516	404,298	45,640	13,177	1,815	28,470	(170,543)	909,373	
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	(1,439)	-	-	(1,439)	
股本結算購股權安排	-	-	-	4,401	-	-	-	4,401	
贖回二零零五年可換股債券	-	(8,957)	-	-	-	-	8,957	-	
提早贖回二零零七年可換股債券	-	(395,341)	-	-	-	-	77,366	(317,975)	
註銷尚未行使購股權時 轉撥購股權儲備	-	-	-	(1,506)	-	-	1,506	-	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(218,945)	(218,945)	
於二零零八年十二月三十一日	586,516*	-	45,640*	16,072*	376*	28,470*	(301,659)*	375,415	

\* 該等儲備賬包括於本公司資產負債表之儲備375,415,000港元(二零零七年：505,075,000港元)。

附註：

- (a) 本公司之繳入盈餘指根據本集團重組（誠如附註37(a)所述）所收購附屬公司股份面值與本公司所發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。
- (b) 購股權儲備包括已授出但未行使之購股權之公平值（誠如財務報表附註2.4以股份為基礎之交易之會計政策所詳述）。有關金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬或於相關購股權到期或被沒收時轉撥至累計虧損。

### 38. 業務合併

#### 截至二零零八年十二月三十一日止年度之業務合併

- (a) 於二零零八年一月十四日，本集團向一名獨立第三方收購Add Talent Investments Limited（「Add Talent」）之100%股權及Add Talent結欠之股東貸款765,000港元，總代價為40,765,000港元。代價乃以交換Goldigit結欠之股東貸款597,000港元及出售Goldigit公平值36,969,000港元之100%股權連同現金代價765,000港元之方式支付。Add Talent及其附屬公司（「Add Talent集團」）主要於中國大陸從事提供廣告服務之業務。

可識別資產及負債於收購日期之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	收購之已確認 公平值 千港元	緊接收購前之 賬面值 千港元
無形資產	18	35,199	—
物業、廠房及設備	13	2,936	2,936
現金及銀行結餘		8	8
其他應付款項及應計費用		(409)	(409)
		<u>37,734</u>	<u>2,535</u>
以下列方式支付：			
Goldigit集團之100%股權及Goldigit 結欠之股東貸款		36,969	
現金		765	
		<u>37,734</u>	

收購之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
已付現金代價	(765)
收購之現金及銀行結餘	8
	<u>          </u>
收購Add Talent集團之現金及現金等值項目流出淨額	<u><u>(757)</u></u>

- (b) 於二零零八年十月二十二日，本集團收購Marianne集團全部已發行股本(「Marianne收購事項」)。Marianne集團主要從事提供美容服務之業務。收購代價1,924,000港元乃以現金支付。

可識別資產及負債於Marianne收購事項日期之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	緊接收購前之 公平值及賬面值 千港元
物業、廠房及設備	13	967
預付款項、按金及其他應收款項		1,205
其他應付款項及應計費用		(4,252)
		<u>          </u>
		(2,080)
收購之商譽		
	17	4,004
		<u>          </u>
		<u><u>1,924</u></u>
以下列方式支付：		
現金		1,924
		<u><u>          </u></u>

Marianne收購事項之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
Marianne收購事項之現金代價以及現金及 現金等值項目流出淨額	<u><u>(1,924)</u></u>

自收購以來，Marianne集團為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合虧損帶來虧損51,000港元。

倘合併於年初進行，則截至二零零八年十二月三十一日止年度來自本集團持續經營業務之收益及本集團之虧損將分別為138,777,000港元及268,360,000港元。

## 截至二零零七年十二月三十一日止年度之業務合併

於二零零七年四月三十日，本集團收購CMM International Group Limited全部已發行股本（「CMM收購事項」）。CMM International Group Limited主要從事製造及買賣化妝品相關產品、提供美容技術及指導服務。收購代價33,000,000港元乃透過現金以及按每股0.22港元之價格配發及發行本公司670,000,000股新普通股（附註35(c)(i)）之方式支付。有關交易詳情已載於本公司二零零七年三月九日刊發之通函內。

可識別資產及負債於CMM收購事項日期之公平值，以及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	於收購時已 確認之公平值 千港元	緊接收購前 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	13	37,972	36,181
預付土地租金	15	7,900	1,360
無形資產	18	99,906	—
貿易應收款項		6,575	6,575
預付款項、按金及其他應收款項		9,890	9,890
存貨		24,392	24,392
現金及銀行結餘		17,444	17,444
貿易應付款項		(9,849)	(9,849)
其他應付款項及應計費用		(23,550)	(23,550)
計息銀行貸款		(15,700)	(15,700)
銀行透支		(2,006)	(2,006)
應付稅項		(3,006)	(3,006)
應付融資租賃		(484)	(484)
已收按金		(10,000)	(10,000)
長期服務款項撥備	30	(656)	(656)
遞延稅項負債	34	(2,083)	—
		<u>136,745</u>	<u>30,591</u>
收購時之商譽	17	<u>79,049</u>	
		<u>215,794</u>	
以下列方式支付：			
現金		33,000	
發行新股	35(c)(i)	147,400	
收購直接產生之成本		<u>35,394</u>	
		<u>215,794</u>	

CMM收購事項產生之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(33,000)
所收購之現金及銀行結餘	17,444
銀行透支	(2,006)
已付收購直接產生之成本	(2,425)
	<hr/>
CMM收購事項之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(19,987)</u>

自收購以來，CMM為本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額及綜合虧損分別帶來92,950,000港元及溢利101,000港元。

倘合併於截至二零零七年十二月三十一日止年度初進行，則來自本集團持續經營業務之收益及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損分別為142,442,000港元及199,627,000港元。

### 39. 收購附屬公司

於二零零七年八月二十八日，本集團已收購Sociedade已發行股本之額外86.31%權益（「Sociedade收購事項」），該公司其後成為本公司之95%權益附屬公司。此外，本集團已收購Sociedade股東貸款之95%，代價為194,922,000港元。Sociedade主要從事物業投資及發展。收購股權及股東貸款之總代價乃透過發行二零零七年可換股債券1,463,580,000港元以及按每股0.3港元之價格發行本公司500,000,000股新普通股之方式支付。有關交易詳情已載於本公司二零零七年八月十日刊發之通函內。

可識別資產及負債於Sociedade收購事項日期之收購成本，以及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	收購成本 千港元
發展中物業	16	1,810,854
貿易應收款項		367
受限制銀行結餘	26(b)	41,619
現金及銀行結餘		11
其他應付款項及應計費用		(61,649)
股東貸款		(205,181)
少數股東權益		(67,363)
		<hr/>
		1,518,658
可供出售投資重新分類	20(b)	<u>(100,000)</u>
		<hr/>
		1,418,658
		<hr/>
以下列方式支付：		
發行新股	35(c)(ii)	150,000
發行可換股債券	31	1,463,580
減：所收購之股東貸款		(194,922)
		<hr/>
		<u>1,418,658</u>

Sociedade收購事項產生之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

千港元

所收購之現金及銀行結餘 11

#### 40. 出售附屬公司

截至二零零八年十二月三十一日止年度出售附屬公司

(a) 出售Goldigit集團之詳情載於財務報表附註27及附註38。

	附註	千港元
所出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	27	951
預付土地租金	27	265
投資物業	27	40,005
預付款項、按金及其他應收款項	27	17
現金及銀行結餘	27	2,147
其他應付款項及應計費用	27	(5,616)
應繳稅項	27	(800)
		<u>36,969</u>
以下列方式支付：		
Add Talent集團之100%股權		<u>36,969</u>

出售之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

千港元

出售之現金及銀行結餘以及出售Goldigit集團之  
現金及現金等值項目流出淨額 2,147

自收購以來，Add Talent集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無產生任何收益及帶來綜合虧損3,196,000港元。

- (b) 於二零零八年十月三十一日，本公司及其兩間全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold Global Limited(「Suregold」)及Castle Rock Investment Holding Limited(「Castle Rock」)訂立協議，據此，本公司、PIL及Pebble Rise有條件同意提早贖回本金額1,463,580,000港元之二零零七年可換股債券，有關債券將以轉讓Sociedade之81.31%股權(「代價股份」)及轉讓貸款予Suregold及Castle Rock之方式支付，而Suregold及Castle Rock有條件同意於完成時轉讓二零零七年可換股債券予本公司以供註銷作為代價股份及貸款之代價。有關交易已於二零零八年十二月十二日完成。有關詳情已於二零零八年十一月二十四日之通函內披露。

	附註	千港元
所出售之資產淨值：		
發展中物業	16	1,866,131
預付款項、按金及其他應付款項		29
現金及銀行結餘		1,141
受限制銀行結餘		43,473
其他應付款項及應計費用		(21,864)
股東貸款		(269,480)
少數股東權益		(67,298)
		<u>1,552,132</u>
重新分類為可供出售投資	20	(218,669)
重新分類為其他應收款項	24	(36,320)
		<u>1,297,143</u>
出售附屬公司之虧損		(155,582)
		<u><u>1,141,561</u></u>
以下列方式支付：		
提早贖回二零零七年可換股債券		1,357,279
減：出售股東貸款		(215,718)
		<u><u>1,141,561</u></u>
出售之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：		
		千港元
出售之現金及銀行結餘以及出售Sociedade之現金及現金等值項目流出淨額		<u><u>1,141</u></u>

## 41. 或然負債

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
為第三方提供銀行擔保	6,005	-
	<u>6,005</u>	<u>-</u>
	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就授予附屬公司之融資向銀行提供擔保	2,500	-
	<u>2,500</u>	<u>-</u>

於二零零八年十二月三十一日，由本公司就附屬公司所獲授銀行融資向銀行作出擔保之有關銀行融資已動用約2,369,000港元。

## 42. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租用若干租賃土地及樓宇。租用租賃土地及樓宇經商議達成之租期介乎一至三年。

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低金額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	9,959	9,756	-	-
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	16,382	6,314	-	-
	<u>26,341</u>	<u>16,070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 43. 承擔

除上文附註42之經營租賃承擔詳情外，於結算日，本集團及本公司擁有下列資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備之 發展中物業	-	858,444	-	-
	<u>-</u>	<u>858,444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已批准但未訂約之 發展中物業	-	28,705	-	-
	<u>-</u>	<u>28,705</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 44. 綜合現金流量表附註

## 主要非現金交易

- (a) 於年內，本集團就物業、廠房及設備訂立融資租賃安排，於訂立租賃時之資本總值為1,553,000港元(二零零七年：494,000港元)。
- (b) 年內，添置發展中物業包括一筆25,767,000港元之款項，有關款項於二零零七年十二月三十一日列作預付款項。
- (c) 年內，本集團就發展中物業之應付款項及應計費用為22,266,000港元。
- (d) 除財務報表附註35、36、38、39、40及44(a)至(c)所披露者外，截至二零零八年十二月三十一日止年度概無有關投資及融資活動之其他主要非現金交易(二零零七年：無)。

## 45. 關連人士交易

- (a) 除該等財務報表其他地方詳述之交易外，本集團於年內與關連人士已進行下列重大交易：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向關連公司採購貨品#	(i)	–	147
支付予關連公司之租金開支#	(ii)	1,142	864
已收關連公司之管理費收入#	(iii)	439	264
支付予董事之顧問費用	(iv)	625	1,000
支付予本集團主要管理人員之顧問費用	(iv)	625	–
支付予董事一名近親之顧問費用	(iv)	625	1,000
支付予本集團主要管理人員之近親之顧問費用	(iv)	625	–
支付予關連公司之項目管理費用*	(iv)	9,454	4,950
支付予關連公司之表現獎勵費用*	(iv)	–	12,637
支付予關連公司之管理費用*	(iv)	–	837
支付予關連公司之安排費用*	(iv)	–	3,492
授予一名董事之近親之購股權	(v)	2,934	2,390

# 關連公司乃本集團董事、本集團主要管理人員或彼等之近親擁有實益控制權益之公司。

\* 關連公司乃本公司其中一名董事或本集團主要管理人員之近親於進行交易時亦為該等關連公司之董事之公司。

(a) 附註：

(i) 向關連公司採購貨品之款項乃根據本集團供應商所提供的類似已公開價格及條件而釐定。

(ii) 支付予關連公司之租金開支乃根據本集團與關連公司協定後於租賃協議載列之價格及條件釐定。

(iii) 已收關連公司之管理費用收入乃根據本集團所提供之若干行政服務而收取。該等費用乃根據實際產生之成本加上協定百分比計算，以支付部份一般經常費用。

(iv) 已支付之顧問費、項目管理費、管理費、表現獎勵費及安排費用乃根據本集團與關連公司所協定之合約條款而釐定。

(v) 就向本集團提供顧問服務而根據本公司購股權計劃獲授之購股權乃根據訂約雙方協定之條款釐定。

(b) 與關連人士之未償還結餘：

有關於結算日本集團與關連公司之結餘詳情已於財務報表附註25披露。

(c) 本公司主要管理人員之酬金：

本公司之主要管理人員為董事。有關彼等酬金之詳情載於財務報表附註7。

## 46. 按類別劃分之金融工具

各類別金融工具於結算日之賬面值如下：

## 本集團

金融資產	二零零八年				二零零七年		
	按公平值 計入損益之 金融資產	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售之投資	-	-	112,252	112,252	-	113,691	113,691
按公平值計入損益之股本投資	6,161	-	-	6,161	-	-	-
貿易應收款項	-	12,649	-	12,649	13,379	-	13,379
計入預付款項、按金及其他應收 款項之金融資產	-	-	-	-	36,999	-	36,999
應收關連公司款項	-	1,692	-	1,692	594	-	594
有抵押存款	-	7,683	-	7,683	7,549	-	7,549
受限制銀行結餘	-	-	-	-	42,537	-	42,537
現金及現金等值項目	-	65,287	-	65,287	172,217	-	172,217
	<u>6,161</u>	<u>87,311</u>	<u>112,252</u>	<u>205,724</u>	<u>273,275</u>	<u>113,691</u>	<u>386,966</u>

## 金融負債

	二零零八年 按攤銷成本計算 之金融負債 千港元	二零零七年 按攤銷成本計算 之金融負債 千港元
貿易應付款項	9,244	11,895
其他應付款項	38,340	76,076
可換股債券	-	1,139,335
計息銀行借貸	18,853	14,155
應付融資租賃	1,490	516
應付關連人士款項	384	540
應付附屬公司少數股東款項	600	10,259
	<u>68,911</u>	<u>1,252,776</u>

## 本公司

金融資產	二零零八年				二零零七年		
	按公平值 計入損益之 金融資產	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售之投資	-	-	842	842	-	2,281	2,281
按公平值計入損益之股本投資	6,161	-	-	6,161	-	-	-
應收附屬公司款項	-	561,322	-	561,322	2,135,408	-	2,135,408
應收分類為持作銷售 附屬公司之款項	-	-	3,350	3,350	-	18,080	18,080
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	-	-	-	-	11,672	-	11,672
現金及現金等值項目	-	39,312	-	39,312	147,305	-	147,305
	<u>6,161</u>	<u>600,634</u>	<u>4,192</u>	<u>610,987</u>	<u>2,294,385</u>	<u>20,361</u>	<u>2,314,746</u>

## 金融負債

	二零零八年 按攤銷成本計算 之金融負債	二零零七年 按攤銷成本計算 之金融負債
	千港元	千港元
應付分類為持作銷售附屬公司之款項	-	17,472
可換股債券	-	1,139,335
其他應收款項	1,354	1,864
	<u>1,354</u>	<u>1,158,671</u>

## 47. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款及透支、可換股債券、融資租賃以及現金及短期存款。該等金融工具之主要目標為本集團營運籌集資金。本集團有多項由其營運直接產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、股票價格風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概列如下。

## 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計算之計息銀行借貸及銀行存款有關。

下表顯示利率可能合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前溢利(透過浮息借貸及存款之影響)以及本集團及本公司權益之敏感度。

	本集團			本公司	
	基點增加 %	除稅前溢利 減少/(增加) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元	基點增加 %	權益 增加/(減少) 千港元
<b>二零零八年</b>					
港元	10	76	76	10	90
美元	10	-	-	10	-
人民幣	10	(83)	(83)	10	-
<b>二零零七年</b>					
港元	10	187	187	10	203
美元	10	104	104	10	104
人民幣	10	(104)	(104)	10	-

## 信貸風險

本集團僅與具備認可信譽之第三方進行貿易。本集團之政策為所有欲按信貸期買賣之客戶，均須通過信貸核實程序。此外，應收餘額乃按持續基準監控，本集團面對之壞賬並不重大。就非以有關經營單位功能貨幣結算之交易而言，在未經高級管理層特定批准前，本集團不會給予任何信貸期。

本集團其他金融資產之信貸風險包括現金及現金等值項目、可供出售金融資產、按公平值計入損益之金融資產及因交易對方欠賬而產生之其他金融資產，其最高限額相當於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與具備可信譽之第三方進行貿易，因而並無要求任何抵押品。信貸集中風險按客戶/交易方根據地區與行業界別管理。由於本集團貿易應收款項之客戶群遍及不同地區及行業，因此本集團並無重大集中之信貸風險。

有關本集團因貿易及其他應收賬款引致之信貸風險之進一步數據於財務報表附註24披露。

## 流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃監控流動資金短缺之風險。此工具監控其金融工具與金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及來自業務現金流量之預測。

本集團之目標為透過採用銀行透支、銀行貸款、可換股債券及融資租賃，使融資之延續性與靈活性保持平衡。本集團定期監察其經營現金流量淨額及維持其日常營運有充足之營運資金，以管理流動資金風險。

於結算日，本集團及本公司之金融負債根據已訂約未貼現款項之到期情況如下：

本集團	二零零八年					
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
應付融資租賃款項	-	106	319	1,310	-	1,735
計息銀行借貸	2,369	-	16,484	-	-	18,853
貿易應付款項	-	9,244	-	-	-	9,244
其他應付款項及應計費用	-	38,340	-	-	-	38,340
應付關連公司款項	384	-	-	-	-	384
應付附屬公司少數股東款項	600	-	-	-	-	600
	<u>3,353</u>	<u>47,690</u>	<u>16,803</u>	<u>1,310</u>	<u>-</u>	<u>69,156</u>
本集團	二零零七年					
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
可換股債券	-	-	51,000	1,463,580	-	1,514,580
應付融資租賃款項	-	-	521	22	-	543
計息銀行借貸	3,629	-	10,526	-	-	14,155
貿易應付款項	-	11,895	-	-	-	11,895
其他應付款項及應計費用	-	33,054	43,022	-	-	76,076
應付關連公司款項	540	-	-	-	-	540
應付附屬公司少數股東款項	10,259	-	-	-	-	10,259
	<u>14,428</u>	<u>44,949</u>	<u>105,069</u>	<u>1,463,602</u>	<u>-</u>	<u>1,628,048</u>

本公司	二零零八年					總計 千港元
	按要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
其他應付款項及 應計費用	<u>-</u>	<u>1,354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,354</u>
本公司	二零零七年					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付分類為持作銷售 附屬公司之款項	17,472	-	-	-	-	17,472
可換股債券	-	-	51,000	1,463,580	-	1,514,580
其他應付款項及 應計費用	<u>-</u>	<u>1,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,864</u>
	<u>17,472</u>	<u>1,864</u>	<u>51,000</u>	<u>1,463,580</u>	<u>-</u>	<u>1,533,916</u>

#### 股票價格風險

股票價格風險為由於股票指數水平及個別證券價格變動而導致股本證券公平值減少之風險。本集團於二零零八年十二月三十一日所承擔之股票價格風險來自分類為可供出售投資之個別股本投資(附註20)。本集團之上市投資均於香港上市，而其價值相等於在結算日之市值。

以下證券交易所在年內最接近結算日的成交日營業時間結束時之股市指數，以及於年內之相對最高位和最低位如下：

	二零零八年 十二月三十一日	高/低 二零零八年	二零零七年 十二月三十一日	高/低 二零零七年
香港-恒生指數	14,387	27,854/ 10,676	27,812	31,638/ 18,664

下表顯示股票投資之公平值每5%變動(其他變數維持不變，亦未計入任何稅務影響)之敏感度，乃按結算日時之賬面值計算。就本集團之可供出售股本投資而言，其對可供出售投資重估儲備構成影響，當中並無計及可能影響收益表的因素，例如減值。

	股本投資 之賬面值 千港元	股本 增加/減少 千港元
二零零八年		
上市投資： 香港-可供出售	<u>842</u>	<u>1,439</u>
二零零七年		
上市投資： 香港-可供出售	<u>2,281</u>	<u>114</u>

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團之持續經營能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能透過調整對股東派發之資本或發行新股以維持或調整資本結構。本集團毋須遵守任何外界實施之資本規定。於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團之目標、政策或程序並無變動。

本集團採用資本負債比率監管資金，資本負債比率為債務淨額除以資本總額加債務淨額。債務淨額包括計息銀行借貸、應付關連公司及少數股東款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付融資租賃，減現金及現金等值項目，但不包括已終止經營業務。資金包括可換股債券及本公司權益持有人應佔權益。結算日之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息銀行借款	18,853	14,155
應付融資租賃	1,490	516
貿易應付款項	9,244	11,895
其他應付款項及應計費用	38,340	76,076
應付關連公司款項	384	540
應付附屬公司少數股東款項	600	10,259
債務淨額	68,911	113,441
可換股債券，負債部份	—	1,139,335
本公司權益持有人應佔權益	581,253	1,160,907
資本總額	581,253	2,300,242
資本及債務淨額	650,164	2,413,683
資本負債比率	10.6%	4.7%

#### 48. 結算日後事項

- (a) 於二零零九年一月二十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Direct Offer Limited與一名獨立第三方訂立協議出售Jovian及其附屬公司（「Jovian集團」）之100%股權，代價為100,000港元。出售Jovian集團已於二零零九年二月三日完成。
- (b) 於二零零九年二月十七日，本公司及認購方訂立註銷協議，據此，本公司及認購方相互同意註銷認股權證，詳情於附註35披露。

#### 49. 批准財務報表

董事會已於二零零九年四月八日批准及授權刊發財務報表。

## 4. 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核財務報表

以下載列本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同相關比較數字及相關附註，乃摘錄自本集團二零一零年之中期報告。

## 簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
營業額	3	67,784	75,233
銷售成本		<u>(19,361)</u>	<u>(21,584)</u>
毛利		48,423	53,649
其他收入及收益		595	3,046
出售附屬公司之收益	4	—	4
銷售及分銷費用		(25,861)	(30,747)
行政費用及其他經營費用		(21,948)	(25,701)
其他財務成本	5	<u>(616)</u>	<u>(149)</u>
除稅前溢利	6	593	102
稅項	7	<u>(75)</u>	<u>(418)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>518</u>	<u>(316)</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		518	(188)
非控股股東權益		<u>—</u>	<u>(128)</u>
		<u>518</u>	<u>(316)</u>
股息			
擬派中期	8	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司普通權益持有人 應佔每股溢利／(虧損)	9		
基本及經攤薄後：			
期內溢利／(虧損)		<u>0.09港仙</u>	<u>(0.04)港仙</u>

## 簡明綜合全面收入報表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	518	(316)
其他全面收入		
可供出售投資之公平值變動	(285)	—
匯兌調整	5,709	886
期內之其他全面收入	<u>5,424</u>	<u>886</u>
期內之全面收入總額	<u>5,942</u>	<u>570</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司持有人	5,942	698
非控股股東權益	—	(128)
	<u>5,942</u>	<u>570</u>

簡明綜合財務狀況報表  
二零一零年六月三十日

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>	10		
物業、廠房及設備		42,596	43,759
預付土地租金		5,296	5,446
無形資產		90,706	90,706
可供出售投資		112,388	112,672
長期存款		1,296	1,291
		<u>252,282</u>	<u>253,874</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		38,480	35,174
貿易應收款項	11	11,892	12,197
預付款項、按金及其他應收款項		57,460	49,794
應收關連公司款項		2,586	2,742
可供出售之投資		218,669	218,669
按公平值計入損益之股本投資		28,095	13,019
現金及現金等值項目		55,711	57,501
		<u>412,893</u>	<u>389,096</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	22,833	12,796
其他應付款項及應計款項		25,077	32,172
計息銀行借貸		21,632	18,801
應付關連公司款項		1,141	2,954
應付稅項		–	115
應付融資租賃		324	331
應付一家附屬公司之少數股東之款項		600	600
		<u>71,607</u>	<u>67,769</u>
<b>流動負債總額</b>			

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		341,286	321,327
總資產減流動負債		593,568	575,201
<b>非流動負債</b>			
長期服務款項撥備		507	507
應付融資租賃		671	828
遞延稅項負債		1,822	1,822
非流動負債總額		3,000	3,157
資產淨值		590,568	572,044
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	13	5,828	4,858
儲備		585,558	568,004
		591,386	572,862
非控股股東權益		(818)	(818)
權益總額		590,568	572,044

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔												
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	可換股		可供		匯兌 儲備金 千港元	繳入盈餘 千港元	波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司		
			債券之 權益部分 千港元	認股 權證儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	出售投資 重估儲備 千港元					持有人 應佔 千港元	非控股 股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零零九年一月一日 (經審核)	242,915	586,516	-	45,640	16,072	376	7,321	73	14,318	(331,658)	581,573	(320)	581,253
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	886	886	886	-	886
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(188)	(188)	(128)	(316)
期內總全面收入總額	<u>242,915</u>	<u>586,516</u>	<u>-</u>	<u>45,640</u>	<u>16,072</u>	<u>376</u>	<u>7,321</u>	<u>73</u>	<u>15,204</u>	<u>(330,960)</u>	<u>582,271</u>	<u>(448)</u>	<u>581,823</u>
類別間轉移	-	-	-	(45,640)	(7,386)	-	-	-	-	53,026	-	-	-
於二零零九年六月 三十日(未經審核)	<u>242,915</u>	<u>586,516</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,686</u>	<u>376</u>	<u>7,321</u>	<u>73</u>	<u>15,204</u>	<u>(277,934)</u>	<u>582,271</u>	<u>(448)</u>	<u>581,823</u>
於二零一零年一月一日 (經審核)	4,858	586,516	-	-	-	796	7,321	73	15,002	(41,704)	572,862	(818)	572,044
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,709)	-	(5,709)	-	(5,709)
可供出售財務資產之 公平值轉變	-	-	-	-	-	(284)	-	-	-	-	(284)	-	(284)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	518	518	-	518
股份發行	970	23,029	-	-	-	-	-	-	-	-	23,999	-	23,999
期內全面收入總額	<u>970</u>	<u>23,029</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(284)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,709)</u>	<u>518</u>	<u>18,524</u>	<u>-</u>	<u>18,524</u>
於二零一零年六月 三十日(未經審核)	<u>5,858</u>	<u>609,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>512</u>	<u>7,321</u>	<u>73</u>	<u>9,293</u>	<u>(41,186)</u>	<u>591,386</u>	<u>(818)</u>	<u>590,568</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	(3,544)	(8,137)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(18,935)	425
融資活動之現金流入／(流出)淨額	24,259	(3,110)
現金及現金等值項目減少淨額	1,780	(10,822)
外匯兌換差異淨額	(5,709)	–
期初現金及現金等值項目	55,200	63,279
期末現金及現金等值項目	51,271	52,457
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	55,711	54,402
銀行透支	(4,440)	(1,945)
	51,271	52,457

**簡明綜合中期財務報表附註**

截至二零一零年六月三十日止六個月

**1. 編製基準**

未經審核簡明綜合中期財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

**2. 主要會計政策**

除若干金融工具按公平值計量外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本慣例編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者貫徹一致。於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈由二零一零年一月一日開始之財政年度生效之多項新增及經修訂準則、修訂及詮釋（「新增或經修訂香港財務報告準則」）。

**本集團新採納之重大會計政策**

香港財務報告準則（修訂本）	為發表於2008年（有關香港財務報告準則第5號）及2009年之國際財務報告準則之改良
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算並以股份為基礎支付之交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表

**新訂及經修訂香港財務報告準則之影響**

採納於本期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則對本集團現行或過往會計期間所呈報業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，並無確認前期調整。

**已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響**

本集團並無提早應用已頒佈惟尚未生效之新增或經修訂準則、修訂或詮釋。董事會（董事）正就初段應用修訂本、新增或修改之準則及詮釋期間之預期影響進行評估。直至目前為止，認為採納修訂本對集團之經營業績及財務狀況未必有重大影響。

## 3. 分類資料

業務分類資料被選為主要呈報方式，原因是與本集團內部財務報告的形式一致。

期內，本集團只有一項分類，即製造及買賣化妝品及相關產品，以及提供美容技術及培訓服務（「化妝及美容」）分類。

## (a) 業務分類

下表呈列截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月本集團按業務分類之收益及業績。

	物業投資及發展		化妝及美容		綜合	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	-	-	67,784	75,233	67,784	75,233
分類業務間銷售	-	-	-	-	-	-
其他收入及收益	-	-	271	904	271	904
總計	-	-	68,055	76,137	68,055	76,137
分類業績	-	-	2,840	(739)	2,840	(739)
利息及未分配						
其他收入					324	2,146
未分配費用					(1,955)	(1,156)
財務成本					(616)	(149)
除稅前盈利					593	102
稅項					(75)	(418)
期內盈利／(虧損)					518	(316)
其他分類資料：						
折舊	-	-	3,918	2,823	3,918	2,823
預付土地租金確認	-	-	150	150	150	150

## (b) 地區分類

	香港		中國大陸		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	4,684	23,347	46,532	51,886	51,216	75,233
其他收入	15,594	2,422	974	628	16,568	3,050
	<u>20,278</u>	<u>25,769</u>	<u>47,506</u>	<u>52,514</u>	<u>67,784</u>	<u>78,283</u>

## 4. 出售附屬公司之收益

於二零零九年一月二十二日，本集團出售一家附屬公司Jovian Financial Communications Limited及其附屬公司（統稱「Jovian集團」），代價為100,000港元。出售Jovian集團已於二零零九年二月三日完成。於二零零八年十二月三十一日，Jovian集團之資產及負債被分類為持作銷售之出售集團。

出售附屬公司之收益淨額如下：

	二零零九年 千港元
分類為持作銷售之出售集團資產	2,819
直接與分類為持作銷售資產相關之負債	<u>(2,723)</u>
	<u>96</u>
代價成本	<u>100</u>
出售之收益淨額	<u>4</u>

## 5. 其他財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	千港元	千港元
計息銀行借貸利息	555	69
融資租賃利息	<u>61</u>	<u>80</u>
	<u>616</u>	<u>149</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
折舊	3,918	2,823
預付土地租金確認	150	150
出售物業、廠房及設備之虧損	3	820
銀行利息收入	(177)	(139)
	<u>3,994</u>	<u>3,654</u>

## 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
本集團：		
即期－中華人民共和國(「中國」)	75	418
遞延	—	—
	<u>75</u>	<u>418</u>

根據中國相關法律及條例，本集團之附屬公司可享有免稅期及所得稅稅務寬減。所得稅乃以寬減之稅率計算。

## 8. 股息

董事並不建議派付任何中期股息(二零零九年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃根據本公司普通權益持有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
溢利／(虧損)：		
用作計算每股基本虧損之本公司普通權益 持有人應佔溢利／(虧損)	518	(188)
	<u>518</u>	<u>(188)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
股份數目：		
用作計算每股基本溢利／(虧損)之期內已發行 普通股加權平均數	560,735,749	485,830,194

於二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月，並無潛在之攤薄普通股存在。因此，並無經攤薄每股盈利呈列。

#### 10. 物業、廠房及設備之變動

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團動用3,859,000港元(二零零九年：2,221,000港元)添置物業、廠房及設備。

#### 11. 貿易應收款項

本集團客戶之貿易條款將根據不同業務而有所差異。

就提供服務而言，本集團不會給予客戶信貸期，而若干已建立良好關係之客戶，則會提供信貸期。發票一般須於發出後30日內支付。本集團會為各客戶設定信貸上限。

就銷售貨品而言，本集團與客戶之貿易條款主要屬於賒賬形式。本集團給予客戶之賒賬期一般介乎一個月至三個月。

於結算日，按發票日期之貿易應收款項(已扣除減值虧損)之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至3個月	9,897	10,893
4至6個月	258	919
7至12個月	470	329
超過1年	1,267	56
	<u>11,892</u>	<u>12,197</u>

#### 12. 貿易應付款項

於結算日，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至3個月	8,410	6,664
4至6個月	4,471	2,941
7至12個月	4,492	2,550
超過1年	5,460	641
	<u>22,833</u>	<u>12,796</u>

## 13. 已發行股本

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
法定股本：		
5,000,000,000 (二零零九年：5,000,000,000) 每股面值0.01港元(二零零九年：0.01港元) 之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足股本：		
582,830,194 (二零零九年：485,830,194) 每股面值0.01港元(二零零九年：0.01港元) 之普通股	<u>5,828</u>	<u>4,858</u>
於期間就公司發行普通股之變動交易概括如下：		
發行股數		
	二零一零年	二零零九年
於一月一日	485,830,194	485,830,194
發行股份	<u>97,000,000</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u>582,830,194</u>	<u>485,830,194</u>

## 14. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租用若干租賃土地及樓宇，經商議達成之租期介乎一年至兩年。

於二零一零年六月三十日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低租金數額如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	8,555	13,790
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>7,295</u>	<u>14,493</u>
	<u>15,850</u>	<u>28,283</u>

## 15. 關連人士交易

本集團於期內與關連人士已進行下列重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
支付予關連公司之租金開支(a)	(i)	543	543
已收關連公司之管理費收入(a)	(ii)	–	42
支付予董事之顧問費用	(iii)	–	200
		<u>          </u>	<u>          </u>

(a) 關連公司乃本公司其中一名董事之近親亦為該等關連公司之董事之公司。

附註：

- (i) 支付予關連公司之租金開支乃根據本集團與關連公司協定後於租賃協議載列之價格及條件而釐定。
- (ii) 已收關連公司管理費用收入乃根據本集團所提供之行政管理服務而收取。該等收費乃根據實際產生之成本加上協定百分比計算，以支付部分一般經常費用。
- (iii) 已付顧問費用乃根據本集團與關連人士協定之合約條款釐定。

## 5. 重大變動

除下文披露者外，截至最後可行日期，董事確認自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團之財務或交易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 本公司於二零一零年二月四日宣佈透過配售97,000,000股新股份籌集所得款項淨額約24,000,000港元；及
- (ii) 本公司於二零一零年六月二十八日宣佈按每股0.28港元發行合共61,500,000股代價股份予Nevin Investments Limited連同內部提供融資之現金25,800,000港元，以收購PKV約2.8%股權。

## 6. 債務聲明

### 債務

於二零一零年八月三十一日（即本通函付印前就編製本債務聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還債務總額約為22,519,165港元，當中包括有抵押銀行貸款約17,136,982港元、無抵押銀行透支4,439,735港元及應付融資租賃942,448港元。

有關貸款乃由本集團樓宇及預付土地租賃付款提供抵押，所有應付融資租賃由租賃資產之出租人業權提供抵押。

### 外幣換算

就本債務聲明而言，外幣金額已按照二零一零年八月三十一日之現行概約匯率換算為港元。

### 或然負債

於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

### 資本承擔

於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何資本承擔。

### 免責聲明

除前述者或本通函所披露者及除集團內公司間之負債及於日常業務過程中之一般應付貿易款項外，於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還債務、貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔或融資租賃承擔、擔保或其他或然負債。

### 重大變動

董事確認，自二零一零年八月三十一日起直至最後可行日期止期間，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

## 7. 物業權益估值與賬面淨值之對賬

下表載列本集團之物業權益於二零一零年六月三十日之賬面淨值與通函附錄二所載該等物業權益於二零一零年八月三十一日之估值之對賬：

	千港元
本集團之物業權益於二零一零年六月三十日之賬面淨值	352,378
截至二零一零年八月三十一日止兩個月期間之變動：	
– 添置	43,000
– 折舊及攤銷	(340)
– 出售	–
	<hr/>
於二零一零年八月三十一日之賬面淨值	395,038
於二零一零年八月三十一日之估值盈餘	77,276
	<hr/>
本通函附錄二所載於二零一零年八月三十一日之估值	<u><u>472,314</u></u>



香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2703室

敬啟者：

茲遵照澳門投資控股有限公司（「貴公司」）指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港特別行政區（「香港」）及澳門特別行政區（「澳門」）的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並蒐集吾等認為必需的有關其他資料，以呈報該物業於二零一零年八月三十一日（「估值日期」）的市值。

吾等明白本估值乃為載入 貴公司就建議股份認購事項及配售事項將予刊發予股東之文件內之估值報告而作出。

本函件構成吾等的估值報告的一部份，闡釋估值的基準及方法，以及說明所作出的假設、業權查冊及限制條件。

## 估值基準

該物業估值乃吾等對市值作出的意見，所謂市值，就吾等所下定義，乃指：「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

## 估值方法

除另有說明外，所有物業權益乃運用比較法進行估值，有關比較乃根據實際成交價或按可資比較物業的市價而作出。吾等就各項物業之所有個別利弊，分析及仔細衡量面積、質素及地點相若的可資比較物業，以對其資本值作出公平比較。

就第1至2號物業而言，吾等以餘值估值法與直接比較法的結果互相參考。原則上，餘值法用於估計未來發展項目的現有資本值（發展總值），並扣除所有工程成本及令物業達致相關價值之狀況的其他必要開支和發展商的風險撥備。發展總值乃建議發展於完成時的資本值，乃按實際售價或可資比較物業市價評估完成發展項目之價值計算得出。餘值法以當期市場數據計算，並不涉及貼現現金流或溢利預測。

就第3號物業而言，鑑於該等已落成樓宇及構築物的性質使然，其並無可識別的市場比照，因此吾等採用成本法對物業進行估值。此估值方法採用目前重置成本以達致於估值日期該物業被佔用進行業務的價值。此估值方法（即成本法）乃基於對土地現行用途的市值的估計，加上物業裝修的當前重置成本總額，再減去就按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化所作撥備計算。在缺乏已知市場比照時，成本法一般為物業價值的最可靠指標。

## 假設

吾等的估值乃假設業主按公開市值及目前狀況下出售物業，且並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業價值。

就第3號物業而言，持續用途乃假設該物業將用於指定及建造的目的，或用於現時所採用的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可變現的金額。

對於根據長期土地使用權／政府契約持有的物業，吾等假設物業的業主有權利自由且不受干擾地在各項土地使用權／政府契約的整段未屆滿期間使用或轉讓該等物業。吾等在估值時亦假設，該等物業可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何額外費用。除另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

如適用，就已獲政府授予土地且地價已按分期支付或未支付之物業而言，吾等進行估值時，假設買方將遵照合同行事，並根據議定之付款條款支付未結款項，以取得其於物業之有效權益。

就持有作發展之物業而言，吾等假設該物業將按照向吾等提供之發展建議或樓宇規劃進行發展，而該物業將於成功取得土地徵集、與政府完成磋商或取得發展建議或樓宇規劃批文後隨即進行發展。

除估值報告已聲明、界定及考慮的不遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用的分區及使用法規與限制。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於業主所持有或業主允許可予佔用之地盤界線以內，概無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指出者除外。

概無安排或作出環境影響研究。除本報告另有所述、界定及考慮者外，吾等假設適用的國家、省及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的執照、同意或其他法律或行政權限。

各物業的其他特別假設(如有)載於有關估值證書的附註部份。

## 業權調查

就 貴集團於澳門所持有之物業權益而言，吾等已在澳門政府之土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核實擁有權，亦無核實有否可能未載於吾等所獲副本的任何修訂。

就 貴集團於中國持有之物業權益而言，吾等已獲提供業權文件副本。然而，鑑於中國現有的登記制度，吾等未能對物業所附的法律業權或任何重大責任進行調查。

就由 貴集團租用的物業而言，吾等已獲提供租賃協議副本。然而，吾等並無查察文件正本，以確定是否存有吾等所獲副本並無出現的任何修訂。

於估值時，吾等依賴FCLAW(「澳門法律顧問」)及Haiwen & Partners(「中國法律顧問」)各自就澳門及中國之估物業之法定業權提供之法律意見。

本報告披露的所有法律文件僅作參考用途，吾等對本報告所載與物業權益之法律業權有關之任何法律事宜概不負責。

## 限制條件

吾等曾視察隨附估值證書所載物業之外貌，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，故未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。

此外，亦無測試任何樓宇設備。吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業之土地或樓宇面積是否準確，惟已假設吾等所獲之法律文件所示之面積均準確無誤。根據對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行土質調查，以釐定任何物業發展之地面狀況或設施是否合適。吾等編撰估值時乃假設該等方面均符合要求，且於建築期間不會產生額外開支或延誤。

吾等並無調查與 貴公司任何特定生產流程有關的任何行業安全、環境及健康相關法規。吾等假設所有必要的許可證、程序及措施已按政府法規及指引落實。

經核實所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司就圖則批文、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、建築成本、租金、地盤與許可樓面面積事宜以及識別該物業時向吾等提供的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，該等資料並無遺漏令吾等達致知情意見的任何重大事實，吾等亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在達致出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等獲指示方告知， 貴集團無意出售該等物業。因此，稅務負債之金額不可量化，亦不可具體計算。倘若出售物業權益，由此產生之潛在稅務負債將包括(a) 澳門物業之印花稅(介乎1.0%至3.0%不等，視乎交易價格而定)；及(b) 中國物業之銷售稅(交易價格之5.0%)及土地增值稅(增值部份之30%至60%不等，視乎相對於物業原成本之增值情況而定)。

就第3號物業而言，由於物業位於中國，而中國乃相對發展不足的市場，故此該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。可能賦予物業的價值範圍視乎作出的假設而定。儘管估值師在達致價值時已行使其專業判斷，但報告的讀者務須謹慎考慮在估值報告內披露之該等假設的性質，並應於詮釋估值報告時審慎行事。

## 估值意見

貴集團所持物業之估值數字載於隨附之估值概要及其各自之估值證書。

就歸類為第二類由 貴集團以租賃協議向獨立第三方租用的物業而言，由於包括非轉讓條文或由於無重大利潤租金或屬短期性質，故並無商業價值。

## 備註

吾等編製估值報告時，乃根據公認的估值程序，並符合香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日生效的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載之規定。

該物業價值以港元列值。所採用1港元兌人民幣0.8732元及1港元兌1.0092澳門元的匯率，乃估值日期的通行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此致

澳門投資控股有限公司

列位董事 台照

香港

夏慤道18號

海富中心一座

12樓1203B

代表

漢華評值有限公司

英國皇家特許測量師

香港註冊專業測量師

董事總經理

葉國光

土地經濟學士

法學博士

謹啟

二零一零年十月二十九日

附註：葉國光先生為特許測量師兼註冊專業測量師，自一九九二年起累積了豐富的中國、香港及澳門物業估值經驗。

## 估值概要

編號 物業	於二零一零年 八月三十一日 的市值 (港元)	貴公司 應佔權益 (%)	於二零一零年 八月三十一日 貴公司 應佔市值 (港元)
<b>第一類 — 由 貴集團持有的物業權益</b>			
1. 位於澳門氹仔嘉樂庇總督馬路 與嘉模堂區交界望德聖母灣 大馬路北面之發展土地	11,500,000,000	1.22%	140,300,000
2. 位於澳門南灣湖區 澳門商業大馬路第九地段A區 之發展土地	1,860,000,000	16.49%	306,714,000
3. 位於中國上海市青浦縣 滬青平路1686號之土地及樓宇	25,300,000	100%	25,300,000
<b>第二類 — 由 貴集團租用的物業權益</b>			
4. 香港夏慤道18號 海富中心一座 12樓1203B	無商業價值		無商業價值
5. 香港九龍尖沙咀 彌敦道132-134號 美麗華大廈 8樓802-805室	無商業價值		無商業價值

編號	物業	於二零一零年 八月三十一日 的市值 (港元)	貴公司 應佔權益 (%)	於二零一零年 八月三十一日 貴公司 應佔市值 (港元)
6.	香港九龍尖沙咀 金馬倫道10號 宏威中心3樓	無商業價值		無商業價值
7.	香港九龍尖沙咀 金馬倫道10號 宏威中心4樓	無商業價值		無商業價值
8.	香港中環雲咸街8號 亞洲太平洋中心15樓	無商業價值		無商業價值
9.	香港銅鑼灣 羅素街38號 金朝陽中心16樓	無商業價值		無商業價值
10.	新界荃灣 沙咀道45-53號 荃運工業中心 1期17樓J2室	無商業價值		無商業價值
11.	中國浙江省 杭州市 長生路18號2樓	無商業價值		無商業價值
12.	中國廣東省廣州市越秀區 水蔭直街Xi六巷5號804室	無商業價值		無商業價值

編號	物業	於二零一零年 八月三十一日 的市值 (港元)	貴公司 應佔權益 (%)	於二零一零年 八月三十一日 貴公司 應佔市值 (港元)
13.	中國安徽省 合肥市新站區 鳳陽路恒豐大廈 1304-1305室	無商業價值		無商業價值
14.	中國上海市 徐滙區衡山路598號	無商業價值		無商業價值
15.	中國廣東省 廣州市越秀區 水蔭路2號 華信大廈東座1911室	無商業價值		無商業價值
16.	中國江蘇省 南京太平南路 333號12樓	無商業價值		無商業價值
17.	中國上海市 盧灣區馬當路588號 2樓M216-1室	無商業價值		無商業價值
18.	中國上海市 浦東新區 南泉北路1017號 907室	無商業價值		無商業價值

編號	物業	於二零一零年 八月三十一日 的市值 (港元)	貴公司 應佔權益 (%)	於二零一零年 八月三十一日 貴公司 應佔市值 (港元)
19.	中國上海市 浦東新區 張家濱5號樓102室	無商業價值		無商業價值
20.	中國重慶市 江北區 平安摩卡城市1號樓 903室	無商業價值		無商業價值
21.	中國山東省 青島市市北區 豐盛路42號3號樓103室	無商業價值		無商業價值
22.	中國山東省 青島市市北區 東光路38號 四十號泊車位	無商業價值		無商業價值
23.	中國山東省 青島市市北區 東光路38號	無商業價值		無商業價值



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日之 市值 (港元)
1.	位於澳門氹仔嘉樂庇總督馬路與嘉模堂區交界望德聖母灣大馬路北面之發展土地	該物業包括一幅普遍形狀不規則之土地(「該土地」)，面積約為152,073平方米。可發展地盤面積約為35,382平方米，湖畔及其他地方則約為116,691平方米。	該物業為空置。	11,500,000,000 (貴公司應佔 1.22%權益： 140,300,000港元)
		據告知，建議將於該土地上興建總樓面面積約636,876平方米之住宅發展項目。		
		假設該土地將獲授之租賃年期為25年。		

## 附註：

- (i) 根據日期為二零零一年一月十日之承諾函件(其後經日期為二零零六年七月二十五日之修訂及補充協議所修訂及補充)，澳門政府根據若干條款及條件將該土地之特許權轉讓予Sociedade de Desenvolvimento Predial Baía da Nossa Senhora da Esperança, S.A.。於估值日期，貴公司透過一間全資附屬公司認購一間有限合夥公司之資本持有Sociedade de Desenvolvimento Predial Baía da Nossa Senhora da Esperança, S.A.之1.22%權益。
- (ii) 誠如 貴公司告知，已於澳門政府之相關機構辦理正式土地出讓手續。
- (iii) 根據 貴公司提供之資料，建議將於該土地上發展一項住宅發展項目。有關發展建議之詳情概述如下：

總地盤面積	:	152,073平方米
可發展地盤面積	:	35,382平方米
湖畔及其他地方	:	116,691平方米
地積比率	:	10
住宅可使用總面積	:	353,820平方米
住宅公眾地方總面積	:	106,164平方米
住宅會所總面積	:	53,073平方米
住宅停車場總面積	:	123,837平方米
總建築面積	:	636,876平方米

由於並無取得發展條件之政府批文，吾等假設該物業將根據上述發展建議進行發展。

- (iv) 於吾等之估值中，吾等假設已支付一切未支付之土地補價，而該土地可於公開市場上自由出售及轉讓，而無需向相關政府機構支付額外費用。
- (v) 此外，吾等假設該土地將獲授之年期為25年，即根據澳門相關法例，澳門政府就任何租賃授出之標準及最高年期。

(vi) 澳門法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據日期為二零零一年一月十日之承諾函件(「承諾函件」，其後經日期為二零零六年七月二十五日之修訂及補充協議所修訂及補充)，澳門政府根據若干條款及條件將該土地之特許權轉讓予 Sociedade de Desenvolvimento Predial Baía da Nossa Senhora da Esperança, S.A.，以交換一幅名為舊「Fábrica de PanchõesIec Long」之土地。
- (b) 澳門政府有權及有能力轉讓澳門特別行政區私有產業下之所有土地，以及進行不同類型之買賣、訂約及交易。
- (c) 該土地為澳門特別行政區之私有產業。
- (d) 根據土地查冊，Sociedade de Desenvolvimento Predial Baía da Nossa Senhora da Esperança, S.A.持有舊「Fábrica de PanchõesIec Long」所在之三幅土地。
- (e) 根據承諾函件(由澳門行政長官及澳門工務司司長簽署確認)之條款及澳門法例，承諾函件構成對訂約各方之法定、有效、具約束力及可強制執行之責任。
- (f) 該土地並無受任何按揭或實際質押所規限，而澳門土地註冊處亦無該土地及／或按揭或實際質押之記錄。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
2.	位於澳門南灣湖區澳門商業大馬路第九地段A區之發展土地	<p>該物業包括一幅普遍形狀不規則之土地(「該土地」)，面積約為3,449平方米。</p> <p>據告知，建議將於該土地上興建總樓面面積約73,729平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業之建設工程經已展開，並於二零零八年起暫停。誠如 貴公司告知，建設工程將於二零一零年底復工。</p> <p>該物業現時以租賃制度持有，為期25年，由一九九一年七月三十日起，並於其後重續，直至二零四九年十二月十九日止。</p>	該物業為空置。	<p>1,860,000,000 (貴公司應佔 16.49%權益： 306,714,000港元)</p>

## 附註：

- (i) 該物業之註冊持有人為Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SARL，本公司持有該公司已發行股本之16.49%權益。
- (ii) 根據公報編號73/SATOP/92及97/SATOP/94以及澳門地圖繪製暨地籍局發出之地籍圖，該物業須受以下條款及條件所規限：
- (a) 土地面積： 3,449平方米
- (b) 總樓面面積：  
辦公室： 23,261平方米  
停車場： 4,036平方米
- (c) 建築契約： 由一九九二年七月六日起計66個月
- (d) 每年租金：  
建築期間： 103,470澳門元  
完工時： 辦公室：每平方米15澳門元  
停車場：每平方米10澳門元
- 特別條件
- 1) 於地面及於上述地方1.20米下之地底，承讓人須負責建築及提供一條公共道路及安裝公共設施。
  - 2) 建築一條行人天橋連接現有於第A8地段之行人天橋及須提供予公眾使用。

(iii) 根據澳門政府土地工務運輸局於二零零六年五月十三日發出之道路街線圖，物業發展及使用包含(其中包括)以下重要條款：

用途	:	住宅
最高許可總樓面面積(不包括停車場)	:	55,800平方米
最高許可樓宇高度(包括天台)	:	190.0米
停車場撥地	:	根據公報42/89/M規定，除提供停車場空位外，須提供少量電單車停車位(不得少於輕型貨車停車位之25%)

雖然上述道路街線圖之有效限期已於二零零七年五月十二日屆滿，惟吾等假設該道路街線圖所載之發展條件在呈交經審批建築圖則之修改期間仍然有效。

(iv) 約人民幣40,200,000元之建築成本指該物業地盤之實際建築狀況。於估值時已計及所產生之成本。

(v) 於估值日期，在滿意地竣工後該物業之發展總值估計約為人民幣3,191,400,000元，而該物業建築工程竣工之估計未支付成本約為人民幣730,100,000元。

(vi) 於吾等之估值中，吾等假設已支付一切未支付之土地補價，而該土地可於公開市場上自由出售及轉讓，而無需向相關政府機構支付額外費用。

(vii) 澳門法律顧問之意見概述如下：

- (a) Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van, SARL為該土地之合法特許授權人。
- (b) 該土地已於澳門土地註冊處以Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van, SARL之名義正式登記。
- (c) 根據土地查冊，該土地並無受任何質押或按揭或其他產權負擔所規限。
- (d) 特許權受到行政命令73/SATOP/92之合約所監管，並經行政命令57/SATOP/93、56/SATOP/94及97/SATOP/94所修訂。
- (e) 特許權將於二零一六年七月三十日屆滿，惟可成功重續至二零四九年十二月十九日。
- (f) 完成該土地發展竣工之最後期限為一九九八年一月六日。然而，澳門政府於過往一般不會因土地發展逾期竣工而將土地退還澳門政府及不支付任何賠償。
- (g) 根據日期為二零零四年十一月二十二日之函件，工務局告知，根據工務司司長於二零零四年十一月十二日之決定，有關修訂發展該土地之原訂項目之初步項目已獲批准。
- (h) 倘若有關修訂發展該土地之原訂項目之最終項目獲工務局批准，特許協議其後將會修訂及於官方憲報刊登。有關修訂應包括延長發展期。
- (i) 倘若有關修訂發展該土地之原訂項目之最終項目未獲批准，澳門政府乃可發出函件批准延長發展期。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)															
3.	位於中國上海市青浦縣滬青平路1686號之土地及樓宇	<p>該物業包括一幅土地(「該土地」)及座落於該土地上之九幢1-4層高樓宇(「該等樓宇」)。該等樓宇於一九九八年落成。</p> <p>該土地之土地面積約為7,691平方米，該等樓宇之總樓面面積約為7,190.90平方米。明細資料載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>該等樓宇</th> <th>座數</th> <th>層數</th> <th>總樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廠房及 辦公室</td> <td>2</td> <td>2至4</td> <td>6,862.90</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7</td> <td>1至2</td> <td>328.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td></td> <td><u>7,190.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據房地產所有權證持有，於二零四三年七月二十二日屆滿，作工業用途。</p>	該等樓宇	座數	層數	總樓面 面積 (平方米)	廠房及 辦公室	2	2至4	6,862.90	配套設施	7	1至2	328.00	總計：			<u>7,190.90</u>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產廠房，並設有教學設施。</p> <p>25,300,000 (貴公司應佔 100%權益： 25,300,000港元)</p>
該等樓宇	座數	層數	總樓面 面積 (平方米)																
廠房及 辦公室	2	2至4	6,862.90																
配套設施	7	1至2	328.00																
總計：			<u>7,190.90</u>																

## 附註：

- (i) 根據上海市房屋土地管理局日期為一九九九年三月二十九日發出之房地產所有權證(滬房地青字(1999)第001019號)，土地面積為7,691平方米之該土地已授予上海鄭明明化妝品公司(「CMM Cosmetic」，貴公司全資附屬公司)，為期五十年，於二零四三年七月二十二日屆滿，作工業用途。
- (ii) 根據上海市房屋土地管理局日期為一九九九年三月二十九日發出之房地產所有權證(滬房地青字(1999)第001019號)，總樓面面積為7,191.90平方米之該等樓宇由CMM Cosmetic持有。
- (iii) 中國法律顧問之意見概述如下：
  - (a) CMM Cosmetic已全數支付國有土地使用權出讓合約所規定之出讓土地使用權補價及相關費用，並取得該物業之房地產權證。
  - (b) CMM Cosmetic擁有該土地之出讓土地使用權，並為該等樓宇之業主。
  - (c) 該物業受到中國農業銀行青浦分行之按揭所規限。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
4.	香港夏慤道18號 海富中心一座12 樓1203B	<p>該物業包括位於一幢29層高辦公大樓之一個單位，該大樓於一九八零年落成。</p> <p>該物業之總樓宇面積約為186.92平方米（2,012平方呎）。</p> <p>該物業根據Abisco Limited（作為出租人）與 貴公司（作為承租人）於二零一零年一月六日訂立之租賃協議持有，為期兩年，自二零一零年一月四日起至二零一二年一月三日止，月租為60,360港元（不包括管理費、差餉及其他服務費）。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值
5.	香港九龍尖沙咀 彌敦道132-134號 美麗華大廈8樓 802-805室	<p>該物業包括座落於一幢6層高商業大廈之一幢32層高辦公室大樓之四個單位，該商業大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為906.63平方米（約9,759平方呎）。</p> <p>該物業根據Henderson Real Estate Agency Limited（作為出租人之租售代理）與 貴集團（作為承租人）於二零一零年二月二十二日訂立之租賃協議持有，為期三年，自二零一零年三月一日起至二零一三年二月二十八日止，月租為214,698港元（不包括管理費、差餉及其他服務費）。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
6.	香港九龍尖沙咀 金馬倫道10號宏 威中心3樓	<p>該物業包括位於一幢18層高辦公室大樓之1層，該辦公室大樓於一九九二年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為206.15平方米(約2,219平方呎)。</p> <p>該物業根據Monita Hair and Beauty College Limited (作為出租人)與 貴集團(作為承租人)於二零零九年十二月二十三日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，月租為62,500港元(不包括管理費、差餉及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作美容院及水療中心。</p>	無商業價值
7.	香港九龍尖沙咀 金馬倫道10號宏 威中心4樓	<p>該物業包括位於一幢18層高辦公室大樓之1層，該辦公室大樓於一九九二年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為129.32平方米(約1,392平方呎)。</p> <p>該物業根據Monita Hair and Beauty College Limited (作為出租人)與 貴集團(作為承租人)於二零零九年十二月二十三日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，月租為28,000港元(不包括管理費、差餉及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作髮型屋。</p>	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
8.	香港中環雲咸街 8號亞洲太平洋 中心15樓	<p>該物業包括位於一幢30層高辦公室大樓之1個單位，該辦公室大樓於一九九七年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為308.06平方米(約3,316平方呎)。</p> <p>該物業根據Ease Gain Development Limited(作為出租人)與 貴集團(作為承租人)於二零零九年十月二十二日訂立之租賃協議持有，為期三年，自二零零九年十月十六日起至二零一二年十月十五日止，月租為103,994港元(不包括管理費、地租、差餉及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作美容中心。</p>	無商業價值

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
9.	香港銅鑼灣羅素 街38號金朝陽中 心16樓	<p>該物業包括位於一幢31層高商業大樓之1個單位，該商業大樓於二零零二年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為664.81平方米(約7,156平方呎)。</p> <p>該物業根據Golden Relay Company Limited(作為出租人)與 貴集團(作為承租人)於二零零九年三月四日訂立之租賃協議持有，為期兩年，自二零零八年十二月一日起至二零一二年十一月三十日止，月租為214,680港元(不包括管理費、差餉及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作美容院及水療中心。</p>	無商業價值

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
10.	新界荃灣沙咀道 45-53號荃運工業 中心1期17樓J2室	<p data-bbox="507 502 1150 570">該物業包括位於一幢23層高工業大廈之1個單位，該工業大廈於一九七八年落成。</p> <p data-bbox="507 612 1150 644">該物業之總樓面面積約為51.10平方米(550平方呎)。</p> <p data-bbox="507 687 1150 832">該物業根據張衛達及張偉根(作為出租人)與 貴集團(作為承租人)訂立之無日期租賃協議持有，為期兩年，自二零零九年三月一日起至二零一一年二月二十八日止，月租為3,200港元(不包括其他服務費)。</p> <p data-bbox="507 874 699 906">租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="507 949 954 981">該物業現時由 貴集團佔用作倉庫。</p>	無商業價值

## 估值證書

編號	物業	概況及估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
11.	中國浙江省杭州 市長生路18號2 樓	<p>該物業包括位於一幢8層高樓宇之1層，該樓宇於一九九九年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為190平方米。</p> <p>該物業根據浙江梅地亞新聞交流中心(作為出租人)與Cheng Ming Ming Beauty Co., Ltd. (「CMM Beauty」)(作為承租人)於二零零七年十二月十八日訂立之租賃協議持有，為期三年，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止。由二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止，年租為人民幣130,000元、由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，年租為人民幣136,500元及由二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，年租為人民幣143,325元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團估用作美容院及水療中心。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
12. 中國廣東省廣州市越秀區水蔭直街xi六巷5號804室	<p data-bbox="507 502 1153 566">該物業包括位於一幢9層高樓宇之1個單位，該大樓約於二零零九年落成。</p> <p data-bbox="507 612 991 640">該物業之總樓面面積約為60.53平方米。</p> <p data-bbox="507 687 1153 868">該物業根據李銘源（作為出租人）與CMM Beauty（作為承租人）於二零一零年五月二十七日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年一月一日起至二零一一年一月一日止，月租為人民幣2,000元（不包括管理費及其他服務費）。</p> <p data-bbox="507 915 699 942">租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="507 989 986 1017">該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
13.	中國安徽省 合肥市新站區 鳳陽路 恒豐大廈 1304-1305室	<p>該物業包括位於一幢28層高大樓之兩個單位，該大樓於二零零六年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為160.04平方米。</p> <p>該物業根據宣紅(作為出租人)與CMM Beauty(作為承租人)於二零一零年二月二十八日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年三月八日起至二零一一年三月七日止，月租為人民幣4,400港元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>根據 貴集團確定，有關租賃已於二零一零年八月終止。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
14.	中國上海市徐滙 區衡山路598號	<p>該物業包括一幢3層高商業大廈之1座，該商業大廈於一九八零年代落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為400.78平方米。</p> <p>該物業根據上海新路達商業(集團)有限公司(作為出租人)與CMM Beauty(作為承租人)於二零零八年三月十八日訂立之租賃協議持有，為期三年，自二零零八年六月一日起至二零一一年五月三十一日止。由二零零八年六月一日起至二零零九年五月三十一日止，月租為人民幣80,833.33元，由二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，月租為人民幣85,000元及由二零一零年六月一日起至二零一一年五月三十一日止，月租為人民幣89,166.67元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>根據 貴集團確定，有關租賃已於二零一零年八月終止。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
15.	中國廣東省廣州市越秀區水蔭路2號華信大廈東座1911室	<p>該物業包括位於一幢22層高樓宇之1個單位，該樓宇約於一九九六年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為88平方米。</p> <p>該物業根據廣州市初創物業管理有限公司(作為出租人)與CMM Beauty(作為承租人)於二零零九年五月二十日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年六月一日起至二零一一年五月三十一日止，月租為人民幣5,104元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
16.	中國江蘇省南京 太平南路333號 12樓	<p data-bbox="507 497 1152 566">該物業包括位於一幢22層高大樓之一層，該大廈約於二零零五年落成。</p> <p data-bbox="507 608 970 640">該物業之總樓面面積約為242平方米。</p> <p data-bbox="507 683 1152 906">該物業根據姜亞娟(作為出租人)與Cheng Ming Ming Industry Co., Ltd. (「CMM Industry」)(作為承租人)於二零零八年一月八日訂立之租賃協議持有，為期三年，自二零零八年三月十六日起至二零一一年三月十五日止，年租為人民幣117,000元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p data-bbox="507 949 699 981">租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="507 1023 963 1055">該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
17.	中國上海市盧灣區馬當路588號2樓M216-1室	<p>該物業包括於位於一幢2層高大樓之一個單位，該大樓約於二零零九年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為30.20平方米。</p> <p>該物業根據上海崗崎投資管理有限公司(作為出租人之租售代理)與Beauty Trade (Shanghai) Co., Ltd.(作為承租人)於二零一零年一月二十六日訂立之租賃協議持有，年期自二零一零年一月十五日起至二零一二年十二月三十一日止。由二零一零年五月一日起至二零一零年十二月三十一日止，月租為人民幣10,872元，由二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，月租為人民幣13,590元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團估用作零售店舖。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
18.	中國上海市浦東 新區南泉北路 1017號907室	<p>該物業包括位於一幢9層高大樓之一個單位，該大樓約於一九九三年年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為72平方米。</p> <p>該物業根據王玉安(作為出租人)與杜同娣(代表CMM Industry)(作為承租人)訂立之無日期租賃協議持有，為期一年，自二零一零年二月一日起至二零一一年一月三十一日止，月租為人民幣3,000元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) CMM Industry及杜同娣確認，杜同娣已代表CMM Industry訂立租賃協議，有關物業由CMM Industry佔用作營業用途。
- (c) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
19.	中國上海市浦東 新區張家濱5號 樓102室	<p>該物業包括位於一幢7層高大樓之一個單位，該大樓約於二零零零年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為79.69平方米。</p> <p>該物業根據邵培康(作為出租人)與陳周烽(代表CMM Industry)(作為承租人)於二零一零年三月二十二日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年三月二十三日起至二零一一年三月二十二日止，月租為人民幣1,600元(不包括其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) CMM Industry及陳周烽確認，陳周烽已代表CMM Industry訂立租賃協議，有關物業由CMM Industry佔用作營業用途。
- (c) 該物業現時由CMM Industry佔用作營業用途，並不符合允許使用之住宅用途。根據中國法例，CMM Industry可能被要求停止使用該物業作營業用途。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
20.	中國重慶市江北區平安摩城市1號樓903室	<p>該物業包括位於一幢9層高大樓之一個單位，該大樓約於二零零七年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為64.75平方米。</p> <p>該物業根據蔣世利(作為出租人)與CMM Industry(作為承租人)於二零零九年十一月二十七日訂立之租賃協議持有，為期1年零27日，自二零零九年十二月五日起至二零一零年十二月三十一日止，月租為人民幣1,300元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
21.	中國山東省青島 市市北區豐盛路 42號3號樓103室	<p data-bbox="507 502 1150 566">該物業包括位於一幢1層高大樓之一個單位，該大樓約於一九八五年落成。</p> <p data-bbox="507 608 954 638">該物業之總樓面面積約為15平方米。</p> <p data-bbox="507 680 1150 889">該物業根據彭福利(作為出租人)與CMM Industry(作為承租人)訂立之無日期租賃協議持有，為期三年，自二零零九年三月十日起至二零一二年三月九日止，年租為第一年人民幣80,000元、第二年人民幣60,000元及第三年人民幣65,000元(不包括管理費及其他服務費)。</p> <p data-bbox="507 932 699 961">租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="507 1004 991 1034">該物業現時由 貴集團佔用作零售店舖。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
22.	中國山東省青島 市市北區東光路 38號四十號泊車 位	<p data-bbox="507 485 1153 555">該物業包括位於一幢1層高大樓之一個單位，該大樓約於二零零二年落成。</p> <p data-bbox="507 591 954 625">該物業之總樓面面積約為30平方米。</p> <p data-bbox="507 668 1153 804">該物業根據王劍(作為出租人)與CMM Industry(作為承租人)於二零零八年三月六日訂立之租賃協議持有，為期三年，自二零零八年三月八日起至二零一一年三月七日止，年租為人民幣7,000元。</p> <p data-bbox="507 846 699 880">租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="507 923 935 949">該物業現時由 貴集團佔用作倉庫。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
23.	中國山東省青島 市市北區東光路 38號	<p data-bbox="507 512 1155 576">該物業包括位於一幢6層高大樓之一個單位，該大樓約於二零零二年落成。</p> <p data-bbox="507 619 970 651">該物業之總樓面面積約為140平方米。</p> <p data-bbox="507 693 1155 832">該物業根據邢宪俐(作為出租人)與CMM Industry(作為承租人)於二零一零年七月訂立之租賃協議持有，為期兩年，自二零一零年六月八日起至二零一二年六月七日止，年租為人民幣37,000元。</p> <p data-bbox="507 874 699 906">租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="507 949 963 981">該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 之市值 (港元)
24.	中國遼寧省瀋陽 和平區同澤北街 9號銀都大廈A座 17樓1701及1706 室	<p>該物業包括位於一幢22層高大樓之兩個單位，該大樓約於一九九零年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為163平方米。</p> <p>該物業根據遼寧省電影發行放映公司(作為出租人)與CMM Industry Shenyang Branch(作為承租人)於二零一零年一月一日訂立之租賃協議持有，為期一年，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，年租為人民幣75,000元(包括管理費及其他服務費)。</p> <p>租賃不可轉讓。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 根據中國法例，租賃協議為有效及可強制執行。
- (b) 中國法律顧問並無獲提供租賃協議之註冊記錄，因此未能核實有關租賃是否根據中國法例正式記錄。倘若並未正式記錄將不會影響租賃協議之效力，惟承租人可能被要求提交其他證據反辯就該物業之租賃權利提出質疑之第三方。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則及收購守則而提供之有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

本公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨認購事項完成後；及(iii)緊隨認購事項及配售事項完成後之法定及已發行股本載列如下：

### 於最後可行日期

法定股本：	港元
<u>5,000,000,000 股股份</u>	<u>50,000,000</u>

### 已發行及繳足或入賬列作繳足股本：

<u>644,330,194 股股份</u>	<u>6,443,301</u>
------------------------	------------------

### 緊隨發行認購股份後

### 已發行及繳足或入賬列作繳足股本：

<u>2,311,473,051 股股份</u>	<u>23,114,730</u>
--------------------------	-------------------

### 緊隨發行認購股份及配售股份後

### 已發行及繳足或入賬列作繳足股本：

<u>2,728,473,051 股股份</u>	<u>27,284,730</u>
--------------------------	-------------------

本公司股本中所有已發行股份在各方面(包括投票、股息及股本退還)均享有同等權利。已發行股份於聯交所主板上市。

於最後可行日期，本公司於二零零三年十月十五日採納之購股權計劃涉及共26,400,000份購股權。本公司擁有下列購股權。下表披露本公司購股權自二零零九年十二月三十一日（即本公司最近之財政年度結算日）起至最後可行日期止之變動。

承授人 名稱	授出日期	行使期	購股權 行使價	兌換時 股份數目
張馨文女士	二零一零年 七月二十二日	二零一一年一月二十二日 至二零二零年七月二十一日	0.59港元	5,800,000
鄧雯女士	二零一零年 七月二十二日	二零一一年一月二十二日 至二零二零年七月二十一日	0.59港元	5,800,000
羅莉亞女士	二零一零年 七月二十二日	二零一一年一月二十二日 至二零二零年七月二十一日	0.59港元	500,000
其他僱員 及顧問	二零一零年 七月二十二日	二零一一年一月二十二日 至二零二零年七月二十一日	0.59港元	14,300,000

除上述購股權外，於最後可行日期，本公司並無影響股份之任何其他衍生工具、購股權、認股權證或換股權，而本集團任何成員公司之股本概無涉及購股權或有條件或無條件同意涉及購股權。

由二零零九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起至最後可行日期止，除下列事項外，本公司並無配發及發行任何股份：

- (i) 於二零一零年二月十一日，本公司配售合共97,000,000股配售股份予不少於六名承配人，配售價為每股配售股份0.25港元。該等承配人及彼等之最終實益擁有人均並非本公司之關連人士，並獨立於本公司及其關連人士。
- (ii) 於二零一零年七月九日，本公司按每股0.28港元發行合共61,500,000股代價股份予Nevin Investments Limited（相當於緊隨收購完成後本公司已發行股本約9.54%）連同內部提供之現金25,780,000港元，以交換PKV(Sociedade De Investimento Imobiliário Pun Keng Van, S.A.，一家於澳門成立之公司)之2.80%股權。

### 3. 市價

下表載列股份價格於(i)該公佈日期之前六個月開始至最後可行日期止之期間每個曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股股份 收市價 港元
二零一零年二月二十六日	0.375
二零一零年三月三十一日	0.42
二零一零年四月三十日	0.39
二零一零年五月三十一日	0.31
二零一零年六月三十日	0.325
二零一零年七月三十日	0.59
最後交易日	0.76
二零一零年八月三十一日	1.06
二零一零年九月三十日	1.24
最後可行日期	1.50

資料來源：[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

於相關期間，本公司股份於聯交所錄得之每股股份最高及最低收市價分別為二零一零年十月十一日之1.52港元以及二零一零年五月二十日及二零一零年五月二十五日之0.28港元。

### 4. 權益披露

#### 本公司之董事權益

於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，除董事持有之購股權（詳情載於上文「股本」分節）外，並無董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債券中擁有權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關規定被視為或當作本公司董事或主管或行政總裁擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東權益

據本公司董事及行政總裁所知，於最後可行日期，以下人士（董事除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（賦有權利可於一切情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票）面額5%或以上權益，而該等人士各自於該等證券之權益數目，連同有關該等股本之任何購股權如下：

股東	身份／權益性質	所持／所涉及 股份數目	佔已發行 股本總額 百分比
Wei Jijun先生 (附註1)	實益擁有人	152,548,480	23.7%
Ahn Heeseung先生 (附註2)	實益擁有人	77,381,361	12.0%
鄭皓明女士 (附註3)	受控法團權益	71,499,000	11.1%
Ambleside Associates Limited (附註3)	實益擁有人	71,499,000	11.1%

附註：

1. 有關股份由Sincere Daily Limited持有，而該公司由Wei Jijun先生全資擁有。Wei Jijun先生並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
2. 有關股份由Nevin Investments Limited持有，該公司由Ahn Heeseung先生全資擁有。Nevin Investments Limited並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。
3. 鄭皓明女士持有Ambleside Associates Limited已發行股本之70%，而Peakjoy Global Limited則持有Ambleside Associates Limited已發行股本之餘下30%。鄭皓明女士全資擁有Peakjoy Global Limited全部實益權益。因此根據證券及期貨條例，鄭皓明女士被視為於71,499,000股股份中擁有權益。鄭皓明女士並非認購人及其一致行動人士之一致行動人士，且獨立於認購人及其一致行動人士。

## 5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已經訂立或計劃訂立任何並非於一年內屆滿或不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立下列服務合約：

- (a) 於該公佈日期前六個月內訂立或修訂之服務合約（包括持續性或固定年期合約）；
- (b) 通知期為十二個月或以上之持續性合約；或
- (c) 不論通知期長短，年期為十二個月以上之固定年期合約。

## 6. 認購人將予提名之董事

根據認購協議，認購人建議提名下列候選人為本公司董事，自認購事項完成日期起生效：

### 1、 楊志強 (擬任董事長)

楊志強先生，52歲，博士，教授級高級工程師，現任金川集團公司董事長。楊先生於1982年加入金川集團公司，先後擔任金川集團井巷工程公司副總經理、金川集團副總工程師兼企業管理部總經理、金川集團副總經理、白銀有色金屬公司董事長兼總經理和甘肅省發展和改革委員會副主任。楊先生作為金川集團公司董事長，具有28年以上資源開發、礦山建設、特大型采選冶化集團生產、行銷和資本運營的豐富經驗。

### 2、 張三林 (擬任執行董事)

張三林先生，46歲，工商管理專業研究生畢業，高級經濟師。1985年7月加盟金川集團公司，先後在集團公司冶煉廠從事生產統計和生產計畫工作，在金川集團管理部門從事企業管理和企業改制工作，在金川集團所屬礦山從事運營管理工作，在金川集團管理部門從事資產重組、機構調整、股改上市、兼併收購和資本運營等工作。現任金川集團有限公司副總裁，主管集團公司資本運營、法律事務、風險管理和對外投資與對外經濟合作方面的工作。具有豐富的礦業企業管理和企業資本運營管理經驗。張先生自2009年11月起為Metals X Limited之董事及自2010年9月起為Albidon Limited之董事（兩者均於澳洲交易所上市）。

### 3、 張忠 (擬任執行董事)

張忠先生，44歲，EMBA，畢業於西安交通大學；現任金川集團（香港）資源控股有限公司總經理。20多年來，張先生先後任金川集團電腦中心主任，自動化研究所所長，金川集團海外專案聯絡部主任，金川集團資訊中心主任、中德合資企業—甘肅金川金格礦業車輛有限公司董事長，金川集團機械製造公司董事長（兼總經理），金川集團規劃發展部總經理等職，具有豐富的礦業行業從業及管理經驗。

#### 4、 喬富貴(擬任董事)

喬富貴先生，45歲，工程碩士，研究生學歷，現任金川集團礦產資源部總經理。喬先生于1988年加入金川公司。先後擔任金川集團規劃發展部副總經理、金川集團三礦區礦長、金川集團礦山部總經理、金川集團與必和必拓公司的合資公司——甘肅金澳礦業公司董事長等職。喬先生自2007年亦為GobiMin Inc. (於加拿大多倫多證券交易所創業板上市之公司) 之董事，在礦產勘查、開發領域具有較高的專業技術水準和豐富的經營管理經驗。

#### 5、 郜天鵬(擬任執行董事)

郜天鵬先生，39歲，現任金川集團資產運營部總經理。加入金川集團16年來，郜先生曾先後擔任財務部成本室經理、國際貿易公司財務部經理、金川集團風險管理部總經理等職。郜先生現作為金川集團對境外專案投資、公司並購職能部門主管，擁有豐富的財務成本管理、風險管理、資產運營經驗。

#### 6、 周小茵(擬任董事)

周小茵女士，33歲。周女士于1999年獲得中國蘭州商學院法學學士學位，同年加入金川集團有限公司，2002年取得中國法律職業資格證書，長期擔任公司律師職務。周女士作為集團公司重大境外投融資項目商務人員，瞭解國際礦業項目運作，擁有豐富的專業知識和經驗。

除上文披露者外，董事並不知悉任何其他事宜須敦請本公司股東注意，亦無須根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料，惟擬任董事之酬金將於該等擬任董事獲委任後另行發表公佈披露。

董事會將根據現有提名程序考慮委任建議新董事。本公司確認，現有董事於進行建議指派新董事時將履行誠信責任。新董事將須遵守對本公司之誠信責任。

### 7. 董事之其他權益

於最後可行日期：

- (a) 概無董事自二零零九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，擁有本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產的直接或間接權益；

- (b) 各董事於由本集團任何成員公司訂立，在本通函日期仍然生效且與本集團整體業務有重大關係的任何合約或安排中概無擁有重大權益。
- (c) 認購人或其一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

## 8. 關於持股及根據收購守則進行的交易的額外披露

- (a) 除認購股份外，認購人及其一致行動人士於最後可行日期概無於本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）中擁有、控制或持有權益，彼等於相關期間亦並無對本公司之任何股份或相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）進行有值代價買賣。於最後可行日期，本公司並無持有認購人之任何股份權益，亦無於相關期間對認購人之任何股份或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）進行有值代價買賣。
- (b) 於最後可行日期，概無認購人董事擁有本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）的權益，認購人之董事亦無於相關期間對本公司之任何股份或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）進行有值代價買賣。
- (c) 除上文「股本」分節所披露者外，概無董事於相關期間在本公司或認購人任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）中擁有任何權益，董事亦無處理本公司或認購人任何股份或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）以換取價值。
- (d) 於最後可行日期，除認購協議外，認購人或彼等任何一致行動人士與(i)任何其他人士；及(ii)本公司之任何董事、近期之董事、股東或近期之股東概無訂立任何須待認購事項或清洗豁免，或依賴認購事項或清洗豁免之結果或關於認購事項或清洗豁免其他事項之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (e) 於最後可行日期，本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或獨立財務顧問概無擁有或控制本公司之任何股份，且本公司之顧問（如收購守則之「聯繫人士」釋義第(2)類所指）概無擁有或持有本公司任何股份或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）之任何權益。

- (f) 於最後可行日期，於本通函刊發前不可撤回地承諾投票贊成或反對認購事項或清洗豁免之任何人士概無擁有或控制本公司任何股份。並無已不可撤回地承諾投票贊成或反對認購事項及清洗豁免之人士於有關期間對本公司及認購人之任何股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為本公司及認購人股份之證券進行有值代價買賣。
- (g) 於最後可行日期，並無董事於股份中擁有任何實益權益，令彼等可就認購事項或清洗豁免之決議案投票。
- (h) 於最後可行日期，概無人士與本公司或根據收購守則所述聯繫人士釋義(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人士之任何人士訂立任何收購守則第22條註釋8所述形式之任何安排。
- (i) 於最後可行日期，概無人士曾與認購人或其任何一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排。
- (j) 於最後可行日期，概無董事因離職或因認購事項或清洗豁免而將獲得任何利益作為賠償。
- (k) 概無認購人或其一致行動人士根據認購事項購入之股份將於認購事項完成後轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- (l) 於最後可行日期，認購人或其一致行動人士概無借入或借出本公司任何股份，認購人或其一致行動人士於相關期間亦無借入或借出本公司股份或其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。
- (m) 於最後可行日期，本公司或董事概無借入或借出本公司股份，本公司或董事於相關期間向其借入或借出本公司股份或其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之人士亦無對本公司股份或其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行任何買賣。
- (n) 於最後可行日期，除董事鄧雯女士、羅莉亞女士及張馨文女士如本附錄所披露獲授本公司若干購股權外，概無董事實益擁有任何股份。全體董事並無於認購事項、配售事項及清洗豁免中擁有重大權益或涉及認購事項、配售事項或清洗豁免，因此彼等將就認購事項及清洗豁免之董事會決議案進行投票。
- (o) 於最後可行日期，概無本公司股權由與本公司有關連之基金經理酌情管理。擁有實益股權之董事將就認購事項或清洗豁免之決議案放棄投票。

## 9. 重大合約

緊接該公佈刊發日期前兩年內及截至最後可行日期止，本公司或其任何附屬公司曾訂立下列屬於或可能屬於重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 認購協議；
- (b) 配售協議；及
- (c) 補充配售協議。

## 10. 專家同意及資格

以下是曾於本通函發表意見或提供建議的專業顧問的資格：

名稱	資格
漢華評值有限公司	獨立物業估值師
滙盈融資有限公司	可從事證券及期貨條例規定的第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

漢華評值有限公司及獨立財務顧問各自已經就刊發本通函發出同意書，表示同意在本通函按其所載的形式及涵義轉載其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，漢華評值有限公司及獨立財務顧問各自概無實益擁有本集團任何成員公司的股本權益，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）可認購或委派他人認購本集團任何成員公司的證券，而且自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期以來，亦無擁有本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產的直接或間接權益。

## 11. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 12. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

### 13. 其他事項

於最後可行日期：

- (a) 認購人之註冊辦事處位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心2座4105室，其董事為楊志強、汪海洲及張三林。
- (b) 金川集團之主要營業地點為甘肅省金昌市金川路98號，其董事為楊志強、汪海洲、張明、張禔、史國敏、周宜洲、張同勤。
- (c) 獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港中環雲咸街60號中央廣場2903C-6室。

### 14. 備查文件

根據收購守則第8條註釋1，下列文件的副本可於本通函刊發日期起至股東特別大會當日（包括該日）止期間（星期六及公眾假期除外）的一般辦公時間內，在本公司之辦事處（地址為香港夏慤道18號海富中心一座1203B室）以及股東特別大會上可供查閱並將於本公司之網站[www.macau-holdings.com](http://www.macau-holdings.com)及證券及期貨事務監察委員會網站[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)公佈：

- (a) 獨立財務顧問之函件，其全文載於本通函第23頁至第42頁；
- (b) 漢華評值有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄第10段「專家同意及資格」一段所提述之獨立財務顧問及漢華評值有限公司之同意書；
- (d) 獨立董事委員會之推薦書，其全文載於本通函第22頁；
- (e) 本附錄第9段「重大合約」一段所述的合約；
- (f) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (g) 認購人之組織章程大綱及細則；及
- (h) 本集團截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

---

## 股東特別大會通告

---



MACAU INVESTMENT  
HOLDINGS LIMITED

## MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 澳門投資控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

### 股東特別大會通告

茲通告澳門投資控股有限公司謹訂於二零一零年十一月十九日(星期五)下午二時三十分假座香港太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Mont Blanc Room舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列本公司之決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「(a) 動議批准、追認及確認本公司與金川集團(香港)資源控股有限公司(「認購人」)於二零一零年八月十四日訂立之有條件認購協議(「認購協議」)，其副本已提呈本股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)、認購協議之條款及條件及據此擬進行之交易，並授權董事(在不違反於股東大會上授予董事任何現有授權之情況下)根據認購協議之條款配發及發行相當於60,000,000美元等額港元除以0.28港元之股份數目予認購人(或其提名人)，以及一般及無條件地編製及執行彼等認為就使認購協議及據此擬進行或有關之交易生效及實行而言屬必需、權宜及合適之一切文件及行動；及
- (b) 動議批准香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行人員(或執行人員之任何代表)根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋附註1就認購人及其一致行動人士或會因認購協議之完成而產生對並非已由彼等擁有或同意將予收購之全部已發行股份向本公司股東提出強制性全面收購建議之任何責任而授出或將授出之豁免，並授權董事一般及無條件地編製及執行彼等認為就使清洗豁免或有關之事項生效而言屬必需、權宜及合適之一切文件及行動。」

---

## 股東特別大會通告

---

2. 「動議批准、追認及確認本公司與新鴻基投資服務有限公司（「配售代理」）於二零一零年八月十四日訂立之有條件配售協議（「配售協議」）及於二零一零年十月二十八日訂立之補充配售協議（其副本已提呈本股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別）、配售協議之條款及條件及據此擬進行之交易，並授權董事（在不違反於股東大會上授予董事任何現有授權之情況下）根據配售協議之條款配發及發行最多417,000,000股股份予配售代理物色之承配人，以及一般及無條件地編製及執行彼等認為就使認購協議及據此擬進行或有關之交易生效及實行而言屬必需、權宜及合適之一切文件及行動。」

代表董事會  
澳門投資控股有限公司  
鄧雯  
主席

香港，二零一零年十月二十九日

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心一座

1203B室

附註：

1. 按照美元按1美元兌7.78港元之匯率換算為港元計算，根據第一項決議案估計將配發及發行1,667,142,857股股份予認購人。誠如認購協議所規定，根據第一項決議案將予配發及發行之實際股份數目，將按照認購協議完成日期前第三個營業日上午十一時正香港上海滙豐銀行有限公司所報美元兌港元之匯率計算。
2. 凡有權出席股東特別大會及在會上投票之股東，均可委任超過一位代表出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
3. 隨本通函奉附股東特別大會之代表委任表格乙份。不論閣下會否親自出席股東特別大會，均務請盡快將代表委任表格按照其上印備之指示填妥及交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下交回已填妥之代表委任表格後出席股東特別大會，則代表委任表格將視作撤銷論。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會（或任何續會）指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記香港分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 如屬股份的聯名登記持有人，則該等聯名登記持有人任何一位均可就該等股份親身或委派代表於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊上就該等股份排名首位之聯名登記持有人親身或委派代表作出之投票方獲接納，其他聯名登記持有人之投票一概不予受理。

於本通告日期，本公司之董事會包括三位執行董事鄧雯女士、羅莉亞女士及張馨文女士，非執行董事郭銳先生，以及三位獨立非執行董事周勁松先生、孫彤先生和嚴元浩先生。

\* 僅供識別