
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有榮豐國際有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

**非常重大出售事項
及
關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

獨立董事委員會推薦意見函件及高銀融資就出售事項之意見函件分別載於本通函第13至14頁及第15至26頁。

本公司謹訂於二零一零年一月十八日(星期一)下午四時正假座香港皇后大道中9號3201室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥，並盡早交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達。閣下在填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
高銀融資函件	15
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 餘下集團之管理層討論與分析	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – Goldease 集團之估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零零七年協議」	指	由鴻福實業(作為賣方)、Winfoong Assets Limited(作為買方)與本公司於二零零七年五月二十五日就收購 Goldease 而訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常辦公時間內開放營業之任何日子，惟星期六、星期日或公眾假期則除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	榮豐國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件建議出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	由賣方及買方於二零零九年十一月十六日就出售事項而訂立之有條件買賣協議
「Goldease」	指	Goldease Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「Goldease集團」	指	Goldease 及其附屬公司

釋 義

「高銀融資」或 「獨立財務顧問」	指	高銀融資有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售協議條款之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HFL」	指	Hong Fok Land International Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由鴻福實業透過鴻福實業之全資附屬公司持有約40.4%股權，及持有478,482,197股股份(相當於本公司現有已發行股本約20.0%)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事(即黎慶超先生、簡福飴先生、陳以海先生及梁永寧先生)組成之本公司獨立董事委員會，以就出售事項向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	鴻福實業及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十二月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鍾女士」	指	徐綺玲女士，本公司主席及董事總經理鍾斌銓先生之配偶
「鍾惠卿女士」	指	鍾惠卿女士，其中一名董事林義女士之替任董事
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「物業」	指	於最後實際可行日期，由Goldease集團持有位於新加坡7C Balmoral Park之五套Jewel of Balmoral公寓單位及新加坡Suffolk Road之三套ten@suffolk公寓單位
「買方」或「鴻福實業」	指	鴻福實業有限公司，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市，作為控股股東持有1,024,163,590股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約42.8%
「餘下集團」	指	除Goldease集團外之本集團
「供股」	指	本公司以認購價每股供股股份0.07港元按於二零零九年十二月四日每持有十(10)股股份可獲發一(1)股供股股份之基準發行239,241,098股新股份，詳情載於本公司二零零九年十二月七日之章程
「銷售貸款」	指	Goldease集團於完成時欠負賣方及其一家附屬公司之未償還貸款額，其將由買方根據出售協議購入
「銷售股份」	指	1股面值1美元之股份，相當於Goldease全部已發行股本
「瑞昌財務」	指	瑞昌財務有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為賣方之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例賦予該詞之涵義
「市區重建局」	指	Urban Redevelopment Authority，新加坡國有土地使用規劃部門
「估值師」或「Savills」	指	Savills (Singapore) Pte Ltd，獨立專業估值師
「賣方」	指	Winfoong Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

於本通函內，以新加坡元列示之金額按1新加坡元兌5.56港元之匯率兌換為港元，僅供說明，並不構成任何港元及新加坡元之金額已經或可按以上匯率或任何其他或全部匯率兌換之聲明。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司^{*})

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：63)

執行董事：

鍾斌銓

(主席兼董事總經理)

鍾金榜

鍾樂榮

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

林義

香港主要辦事處：

香港

皇后大道中9號

3201室

獨立非執行董事：

簡福飴

黎慶超

陳以海

梁永寧

敬啟者：

**非常重大出售事項
及
關連交易**

緒言

於二零零九年十一月十六日，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓(或促使出售及轉讓(視情況而定))而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，現金總代價為10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)。

由於出售事項按上市規則第14.07條規定之其中一項適用百分比率超出75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。由於鴻福實業(即買

* 僅供識別

董事會函件

方，因身為控股股東而為本公司之關連人士) 透過其全資附屬公司最終及實益擁有 1,024,163,590 股股份 (相當於本公司現有已發行股本約 42.8%)，根據上市規則，出售事項亦構成本公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) 出售事項之進一步資料、獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議、高銀融資就出售事項之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本集團之財務資料及 Goldease 集團之估值報告以及股東特別大會通告。

日期為二零零九年十一月十六日之出售協議

賣方：Winfoong Assets Limited，本公司之全資附屬公司

買方：鴻福實業

買方之主要業務活動為投資控股，而其附屬公司主要從事物業投資、物業開發、物業管理、投資買賣、投資控股及管理。買方透過其全資附屬公司於 1,024,163,590 股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約 42.8%。

將予出售之資產

- (i) 銷售股份，即 Goldease 全部已發行股本；及
- (ii) 銷售貸款，即於完成時 Goldease 集團欠付賣方及其一家附屬公司之未償還公司間貸款額

出售事項之代價

銷售股份及銷售貸款之現金代價 10,150,000 新加坡元 (相等於約 56,400,000 港元) 將由買方於完成時以新加坡元或港元 (按 1 新加坡元兌 5.56 港元之匯率) 支付予賣方。

銷售股份及銷售貸款之現金代價乃由賣方與買方按公平原則，並主要參考 (i) Goldease 於二零零九年九月三十日之未經審核綜合淨負債 11,686,129 新加坡元 (相等於約 65,000,000 港元)；(ii) 於完成日期銷售貸款之本金額不超過 20,700,000 新加坡

董事會函件

元(相等於約115,100,000港元)且不少於20,690,000新加坡元(相等於約115,000,000港元)；(iii)訂約雙方所協定根據估值師於二零零九年九月三十日對物業評估之估值超出物業於二零零九年九月三十日之賬面淨值約1,140,000新加坡元(相等於約6,300,000港元)；及(iv)扣除該超出部分產生之相關稅項負債而釐定。

出售事項之先決條件

出售事項須待下列各項條件達成後，方可完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上根據上市規則之相關規定通過批准出售協議項下擬進行之交易所需之決議案；
- (ii) 倘需要，買方已就購買銷售股份及銷售貸款獲得所有相關新加坡監管當局(包括新加坡證券交易所)之批准及倘附帶條件，該等條款獲訂約雙方接納；
- (iii) 買方合理信納對Goldease集團財務狀況之盡職審查；
- (iv) 倘需要，賣方及／或本公司已就出售銷售股份及銷售貸款、償還應收Goldease集團任何成員公司之任何貸款或墊款予賣方及瑞昌財務，即於完成時銷售貸款金額可削減至不超過20,700,000新加坡元且不少於20,690,000新加坡元獲得有關金融機構及債權人之同意；
- (v) 本公司於二零零七年八月一日就Goldease集團欠付Malayan Banking Berhad之債務所作出以Malayan Banking Berhad為受益人之公司擔保下之所有要求、索償及法律責任均獲解除及免除；
- (vi) 賣方並無違反出售協議所述之任何聲明、保證及承諾；及
- (vii) 買方並無違反出售協議所述之任何聲明、保證及承諾。

倘上述條件中任何一項未能於二零一零年三月三十一日或賣方及買方可能書面協定之其他較後日期達成(或獲買方或賣方(視情況而定)豁免第(iii)、(vi)及(vii)項條件)，出售協議之條文將自該日起失效，任何一方皆毋須承擔其於出售協議項下之責任(在不損害任何一方就先前違反之權利之前提下)。

於最後實際可行日期，概無上述條件達成或獲豁免。

完成

完成將於所有上述先決條件達成(或獲豁免(倘適用))後第五個營業日或出售協議各方可能書面協定之其他時間發生。

於完成後，Goldease將不再為本集團之附屬公司，而Goldease集團之業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

有關GOLDEASE集團之資料

Goldease乃一間於二零零七年三月九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。Goldease附屬公司Arundel Trading Pte Ltd、Firth Enterprises Pte Ltd及Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd主要從事物業發展業務。於二零零七年八月，Goldease於二零零七年協議完成後成為本公司之全資附屬公司，據此，本公司自鴻福實業收購Goldease之全部已發行股本及Goldease集團欠負鴻福實業附屬公司之公司間貸款之利益及權益。賣方及其一間附屬公司現時應收Goldease附屬公司之銷售貸款屬於由鴻福實業轉讓之上述公司間貸款為數33,600,000新加坡元(相等於約186,800,000港元)，通過自二零零七年八月起逐步償還予賣方及其中一間附屬公司，該款項於二零零九年九月三十日已減至25,681,372新加坡元(相等於約142,800,000港元)。於上述收購時，Goldease集團持有位於新加坡7C Balmoral Park之十一套Jewel of Balmoral公寓單位，及位於新加坡Suffolk Road之四套ten@suffolk公寓單位，總建築面積分別約為1,476平方米及427平方米。於二零零七年協議完成後，本集團合共出售其持有之新加坡物業中七套公寓單位，而其他住宅單位租予獨立第三方或仍然空置。於最後實際可行日期，Goldease集團之主要資產包括下列物業：

- (i) 位於新加坡7C Balmoral Park之五套Jewel of Balmoral公寓單位，總建築面積約為627平方米；及
- (ii) 位於新加坡Suffolk Road之三套ten@suffolk公寓單位，總建築面積約為317平方米。

於出售協議日期，除一套Jewel of Balmoral公寓單位為空置外，各物業均已租予獨立第三方，年期由12個月至24個月，屆滿日期由二零一零年五月至二零一一年十月，及月租由3,000新加坡元(相等於約16,700港元)至8,000新加坡元(相等於約44,500港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就物業收取之年度租金總收入為257,430新加坡元(相等於約1,400,000港元)。除持有物業作出售用途及

董事會函件

收取物業帶來之租金收入外，Goldease集團並無其他業務經營或主要資產。根據本通函附錄四所載估值師編製之估值報告，物業於二零零九年九月三十日之總值約為13,640,000新加坡元（相等於約75,800,000港元），即Goldease集團持有之物業於二零零九年九月三十日之價值約15,640,000新加坡元減二零零九年九月三十日後出售之一項物業之價值約2,000,000新加坡元。

誠如本通函附錄一內本集團之會計師報告所載，於二零零九年九月三十日，Goldease之經審核綜合負債淨額約為63,500,000港元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，Goldease錄得經審核綜合營業額約44,700,000港元，及除稅前及除稅後虧損分別約為25,700,000港元及約20,700,000港元。自二零零七年八月一日（即二零零七年協議之完成日期）起至二零零七年十二月三十一日止期間，Goldease錄得經審核綜合營業額約12,800,000港元，及除稅前及除稅後虧損分別約為900,000港元及約400,000港元。Goldease之所有上述財務資料乃根據香港公認會計原則編製。

出售事項之理由及所得款項用途

本集團主要從事物業相關業務及提供園藝服務。於最後實際可行日期，本集團持有之主要物業位於香港及新加坡。

Goldease集團所持之物業均列為本集團流動資產項下之發展物業，並於其日常及正常業務過程中進行，Goldease集團自完成二零零七年協議項下擬進行收購事項以來之過去兩年內，一直於市場銷售其所持之物業。然而，截至最後實際可行日期止，物業之公寓單位僅在市場成功售出七套。最近，根據市區重建局發佈之房地產統計資料，新加坡之私人住宅物業價格於二零零九年第三季度上升約15.8%，而前一季度則下跌約4.7%。鑒於(i)新加坡私人住宅物業市場之物業價格回升；(ii)現時物業市場出現之樂觀氣氛是否能持續仍不確定；及(iii)物業截至二零零八年十二月三十一日止年度產生相對較低之年度租金收入257,430新加坡元（相等於約1,400,000港元）；及(iv)事實上鴻福實業有意向本集團購買在市場銷售逾兩年之所有餘下公寓單位，董事決定利用現時物業市場之回暖，並認為雖然本公司於完成後失去主要收入來源，當前乃本集團以公平市價批量出售所有餘下物業單位之良機。

預計本集團將出售事項所得款項淨額約54,400,000港元用作一般營運資金及投資於其他與上述業務策略相符之有利投資機會。由於最後實際可行日期本集團尚未確定任何投資目標，與其將該等所得款項存放於銀行，董事認為，將出售事項所得

董事會函件

款項用於償還本集團之循環貸款以減少本集團之財務成本乃更佳之選擇。倘若投資機會得以落實，本集團可隨時提取循環貸款供投資所需資金之用。

出售事項之財務影響

緊隨完成後，Goldease集團將不再為本公司之全資附屬公司。Goldease集團之財務業績將不再綜合計入本公司賬目。

根據載於本通函附錄三餘下集團之未經審核備考財務資料，出售事項之財務影響概述如下：

盈利

如摘錄自本通函附錄一所載本集團之會計師報告，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利約為39,800,000港元。

如本通函附錄三所載，假設完成於二零零八年一月一日發生，餘下集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考溢利將增加約12,000,000港元。年內溢利之增加主要由於抵銷Goldease集團應佔存貨撇減約25,900,000港元所致。

資產淨值

如摘錄自本通函附錄一所載本集團之會計師報告，本集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產總額與負債總額分別為約701,200,000港元及273,900,000港元。於二零零九年九月三十日，股東應佔經審核綜合資產淨值約為472,300,000港元。

如本通函附錄三所載，假設完成於二零零九年九月三十日發生，餘下集團之未經審核備考綜合資產總額與負債總額分別約為698,500,000港元及268,400,000港元。股東應佔未經審核備考資產淨值約為430,100,000港元。

資本負債比率

如摘錄自本通函附錄一所載本集團之會計師報告，本集團於二零零九年九月三十日之資本負債比率約為31%，乃根據銀行及其他借貸減抵押銀行存款及銀行結存與現金，除以本集團股東權益計算得出。

董事會函件

如本通函附錄三所載，假設完成於二零零九年九月三十日發生，餘下集團於二零零九年九月三十日之資本負債比率約為12%，乃根據銀行及其他借貸減抵押銀行存款及銀行結存與現金，除以餘下集團股東權益計算得出。

根據(i)Goldease於二零零九年九月三十日之經審核綜合負債淨額約63,500,000港元；(ii)銷售貸款約115,100,000港元；(iii)Goldease集團應佔匯兌儲備約9,400,000港元；及(iv)出售事項所得款項淨額約54,400,000港元，預期本集團於完成後將錄得收益約12,200,000港元。

餘下集團之前景

本集團主要從事物業投資及管理、物業發展及建造及提供園藝服務。於最後實際可行日期，本集團所持主要物業位於香港及新加坡。

於出售事項後，本集團將繼續將其資源集中發展現有物業，包括重建位於香港干德道38號之物業(「THE ICON」)，並從事園藝服務。重建THE ICON預期將於二零一零年完成，而自二零零九年六月底以來，本集團已與獨立第三方就出售THE ICON之若干單位訂立臨時協議。由於出售事項所得款項淨額為本集團其他潛在投資或發展帶來更大可行性，本集團擬於出售事項後發掘優質投資機會(包括但不限於通過重建或其他方式收購投資物業以獲得租金收入及物業發展業務)，加強其物業組合，以提升股東之價值。董事會認為，出售事項及進一步出售THE ICON對本集團有利，並將增強本集團於機會出現時投資於合適項目之能力。於最後實際可行日期，本集團尚無確定任何投資機會。

上市規則之涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條規定之其中一項適用百分比率超出75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。由於鴻福實業(即買方，因為身為控股股東而為本公司之關連人士)透過其附屬公司最終及實益擁有1,024,163,590股股份(相當於本公司現有已發行股本約42.8%)，根據上市規則，出售事項亦構成本公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。鴻福實業及其聯繫人士(包括HFL)、鍾惠卿女士(為鴻福實業之股東及董事)及鍾女士(為鴻福實業之股東及其一位董事之配偶)(「放棄集團」)將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，放棄集團持有1,508,042,787股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約63.03%)。放棄集團於股東特別大會日期之總持股量將進一步增至1,688,426,497股股份(相當於本公司因供股經發行供

董事會函件

股股份擴大後之已發行股本約 64.16%)，乃假設供股成為無條件及合資格股東並無根據供股接納供股股份。敬請閣下垂注分別載於本通函第13至14頁及第15至26頁之獨立董事委員會函件(當中載有其對出售協議條款之意見及推薦意見)以及獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議)。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年一月十八日(星期一)下午四時正假座香港皇后大道中9號3201室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易，大會通告載於第SGM-1至SGM-2頁。

隨函附奉代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥，並盡早交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達。閣下在填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，其推薦意見載於本通函第13至14頁)認為，出售事項屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

其他資料

敬請閣下同時垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
榮豐國際有限公司
主席
鍾斌銓
謹啟

二零零九年十二月二十四日



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司^{*})

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

敬啟者：

**非常重大出售事項
及
關連交易**

吾等提述本公司於二零零九年十二月二十四日之通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售協議及其項下擬進行之交易，並就出售協議及其項下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立股東提供意見，以及就獨立股東如何於股東特別大會上投票提供推薦意見。高銀融資已獲委任就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會提供意見。

敬希閣下垂注通函第5至12頁所載之董事會函件，以及通函第15至26頁所載之高銀融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有其就出售協議及其項下擬進行之交易致吾等之意見。

經考慮高銀融資之意見後，吾等認為，出售協議之條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言屬公平合理，訂立出售協議符合本公司及股東之整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事 獨立非執行董事 獨立非執行董事 獨立非執行董事
簡福飴 黎慶超 陳以海 梁永寧
謹啟

二零零九年十二月二十四日

高銀融資函件

以下為高銀融資就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入通函而編製。



高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

高銀融資有限公司
香港
皇后大道中15號
置地廣場
約克大廈20樓

敬啟者：

**非常重大出售事項
及
關連交易－出售
於 GOLDEASE INVESTMENTS LIMITED 之全部權益
及
GOLDEASE INVESTMENTS LIMITED 之
附屬公司欠負之款項**

緒言

吾等謹此提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，出售事項之詳情載於 貴公司於二零零九年十二月二十四日刊發之本通函（「通函」，本函件為其中一部分）董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

根據於二零零九年十一月十六日簽立之出售協議，賣方（ 貴公司之全資附屬公司）已有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份（相當於 Goldease 於最後實際可行日期全部已發行股本）及銷售貸款，現金代價約為 10,150,000 新加坡元（相等於約 56,400,000 港元）。

由於出售事項按上市規則第 14.07 條規定之其中一項適用百分比率超出 75%，根據上市規則，出售事項構成 貴公司之非常重大出售事項。由於鴻福實業（即買方，因身為控股股東而為 貴公司之關連人士）透過其附屬公司最終及實益擁有 1,024,163,590 股股份（相當於 貴公司現有已發行股本約 42.8%），根據上市規則，

出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。鴻福實業及其聯繫人士(包括HFL)、鍾惠卿女士(為鴻福實業之股東及董事)及鍾女士(為鴻福實業之股東及其一位董事之配偶)將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事黎慶超先生、簡福飴先生、陳以海先生及梁永寧先生組成)已告成立，以省覽並就出售事項向獨立股東提供建議。

高銀融資已獲 貴公司委任，以就出售事項(i)是否屬一般商業條款及(ii)對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

意見之基準

吾等在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，乃依賴通函所載陳述、資料、意見及聲明之準確性，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料、聲明及意見(彼等須對此負上全責)於作出時均屬真實及準確，且於股東特別大會日期仍屬真實。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實將致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，為吾等之意見提供合理之基礎。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。

吾等並無理由相信吾等所依賴達致吾等意見之任何資料及聲明為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，致使提供予吾等之資料及向吾等作出之聲明為失實、不準確或有誤導成分。

然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或Goldease或彼等各自附屬公司之業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於評估出售事項並向獨立董事委員會及獨立股東提出吾等之建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 出售事項之背景資料及理由

1.1 貴集團之主要活動

貴集團主要從事物業相關業務及提供園藝服務。於最後實際可行日期，貴集團持有之主要物業位於香港及新加坡。

下文載列 貴集團綜合財務業績及狀況概要，乃摘錄自通函附錄一所載截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月之會計師報告。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零零八年	二零零七年	九月三十日止九個月 二零零九年	二零零八年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	48,533	29,339	23,422	47,682
本期／年度 溢利／(虧損)	<u>39,795</u>	<u>(312,270)</u>	<u>104,997</u>	<u>(10,039)</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約48,500,000港元，較上一年度錄得之約29,300,000港元增加約65.5%。截至二零零八年十二月三十一日止年度之整體財務表現亦由二零零七年之虧損淨額約312,300,000港元改善至二零零八年純利約39,800,000港元。據 貴公司告知，貴集團整體表現於二零零八年好轉主要由於(i)二零零八年錄得投資物業估值收益約75,500,000港元；及(ii)於二零零七年錄得商譽減值一次過非現金項目約321,100,000港元。

截至二零零九年九月三十日止九個月，貴集團錄得營業額約23,400,000港元，較去年同期下降約50.9%，股東應佔溢利由虧損淨額約10,000,000港元改善為收益淨額105,000,000港元。據 貴公司告知，貴集團截至二零零九年九月三十日止九個月之營業額主要來自銷售新加坡物

業之所得款項，而營業額銳減主要由於出售新加坡物業之收益減少。吾等注意到，截至二零零九年九月三十日止九個月，貴集團就轉撥投資物業至發展中物業錄得公平值收益約102,000,000港元。

於出售事項後，貴集團將繼續擁有位於香港之主要資產，即重建位於香港干德道38號之物業（「**THE ICON**」），並繼續從事園藝服務。重建**THE ICON**預期將於二零一零年完成，而自二零零九年六月底以來，貴集團已與獨立第三方就出售及購買**THE ICON**之若干單位訂立臨時協議。

吾等認為，出售事項符合貴集團之主要業務。

1.2 Goldease之資料

Goldease乃一間於二零零七年三月九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。其附屬公司**Arundel Trading Pte Ltd**、**Firth Enterprises Pte Ltd**及**Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd**主要從事物業發展業務。

於二零零七年八月，**Goldease**於二零零七年協議完成後成為貴公司之全資附屬公司，據此，貴公司自鴻福實業收購**Goldease**之全部已發行股本及**Goldease**集團欠負鴻福實業附屬公司之公司間貸款之利益及權益。

賣方及其一間附屬公司現時應收**Goldease**附屬公司之銷售貸款屬於由鴻福實業轉讓之上述公司間貸款為數33,600,000新加坡元（相等於約186,800,000港元），通過自二零零七年八月起逐步償還予賣方及其中一間附屬公司，該款項於二零零九年九月三十日已減至25,681,372新加坡元（相等於約142,800,000港元）。據貴公司告知，銷售貸款一般屬非貿易性質、不計息且無抵押。

於上述收購時，**Goldease**集團持有位於新加坡7C Balmoral Park之十一套**Jewel of Balmoral**公寓單位，及位於新加坡Suffolk Road之四套**ten@suffolk**公寓單位，總建築面積分別約為1,476平方米及427平方米。於二零零七年協議完成後，貴集團合共出售其持有之新加坡物業中七套公寓單位，而其他住宅單位租予獨立第三方或仍然空置。

於最後實際可行日期，Goldease集團之主要資產包括下列物業：

- (i) 位於新加坡7C Balmoral Park之五套Jewel of Balmoral公寓單位，總建築面積約為627平方米；及
- (ii) 位於新加坡Suffolk Road之三套ten@suffolk公寓單位，總建築面積約為317平方米。

於出售協議日期，除一套Jewel of Balmoral公寓單位為空置外，各物業均已租予獨立第三方，年期介乎12個月至24個月，屆滿日期由二零一零年五月至二零一一年十月，月租介乎3,000新加坡元(相等於約16,700港元)至8,000新加坡元(相等於約44,500港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就物業收取之年度租金總收入為257,430新加坡元(相等於約1,400,000港元)。除持有物業作出售用途及收取物業帶來之租金收入外，Goldease集團並無其他業務經營或主要資產。

2. 出售事項之理由、益處及所得款項用途

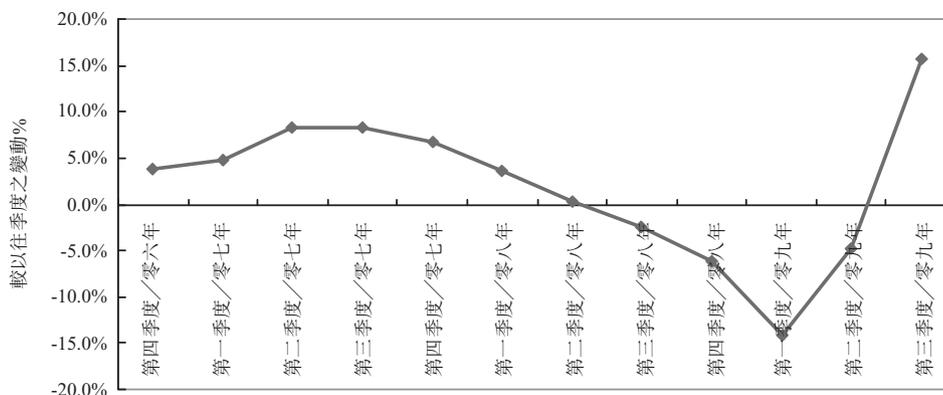
完成二零零七年協議項下擬進行收購事項後，董事會認為，Goldease集團之該收購事項將為貴集團提供良好機會，將物業投資組合擴展及分散至海外市場。於二零零七年收購Goldease集團後，貴集團之物業組合經Goldease集團於新加坡持有之物業擴大。誠如通函所述，Goldease集團自完成二零零七年協議項下擬進行收購事項以來之過去兩年內，一直於市場銷售其所持之物業。然而，截至最後實際可行日期止，僅在市場成功售出七套公寓單位。

於吾等就出售事項達成結論時，吾等已考慮(其中包括)下列主要因素及理由：

2.1 於新加坡之物業價格

誠如下圖所列舉，吾等已比較自二零零六年第四季度至二零零九年第三季度止期間內新加坡私人住宅物業之歷史價格指數，得出價格指數之不規則趨勢。價格指數於二零零六年第四季度以來的以往季度不斷上升，升幅介乎3%至9%。自二零零八年第三季度以來不再上升，價格指數呈下降

趨勢。於二零零九年第一季度及第二季度，下降持續，價格指數分別大跌14.1%及4.7%，隨後，於二零零九年第三季度增加15.8%。目前趨勢顯示，新加坡私人住宅物業市場之物業價格出現回升。



來源：市區重建局

2.2 新加坡物業市場展望

儘管私人住宅物業價格上升，於二零零九年九月十四日，新加坡政府仍宣佈確保物業市場穩定及可持續發展之多項措施，包括補充土地供應及取消未落成私人住宅物業之買方之利息承擔計劃及只付息房貸。鑒於全球經濟之不明朗及新加坡政府對房地產市場之反投機措施，吾等與董事一致認為，新加坡現時物業市場出現之樂觀氣氛能否持續仍不確定。

2.3 租金回報率

根據獨立房地產服務供應商DTZ Research發佈之*the Properties Times: Singapore Q2 2009*，黃金地區的非有地永久業權私人住宅轉售的平均價格為每平方呎1,247新加坡元，而黃金地區的住宅平均租值為每月每平方呎3.32新加坡元。因此，平均每年市場回報率為3.19%。與物業回報率2.56%相比（該回報率乃根據由二零零八年十月一日至二零零九年九月三十日止期間內物業產生之租金收入總額除以二零零九年九月三十日物業之價值計算而得），吾等認為物業產生之年收入較市場相對為低。

2.4 所得款項用途

誠如通函所述，貴集團擬於出售事項後發掘其他優質投資機會，加強其物業組合，以提升股東之價值。於最後實際可行日期，貴集團尚未確定任何投資目標，與其將該等所得款項存放於銀行，董事認為，將出售事項所得款項用於償還貴集團之循環貸款以減少貴集團之財務成本乃更佳選擇。

根據貴公司提供之資料，吾等得悉，於截至二零零九年九月三十日止十二個月期間內，貴集團提取之循環貸款介乎100,000,000港元至109,000,000港元，而利息開支約為1,300,000港元，實際利率約1.3%。循環貸款乃參考香港銀行同業拆息按浮動利率計息之銀行借貸。因此，就此而言，償還貴集團之一項循環貸款將節省貴集團之融資成本。雖然貴集團循環貸款之實際利率低於物業於截至二零零九年九月三十日止十二個月期間之回報率，但全球經濟不明朗加上新加坡政府近期對房地產市場採取反投機措施，新加坡物業市場在不遠將來可能出現週期性下滑，出售事項使貴公司善物業市場現時之回暖，在下滑前鎖定於Goldease集團之投資溢利。此外，香港低利率環境於未來能否延續尚屬未知之數，而出售事項之所得款項將賦予貴公司財務靈活性，把握未來出現之投資機會。

根據以上所述，吾等與董事一致認為(i)新加坡私人住宅物業市場之物業價格最近出現回升；(ii)現時物業市場出現之樂觀氣氛是否能持續仍不確定；及(iii)物業截至二零零八年十二月三十一日止年度產生之年度租金收入較市場相對為低。

經考慮上述分析，吾等與董事一致認為，出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 出售協議之主要條款

根據出售協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買(i)相當於Goldease之全部已發行股本之股份(即銷售股份)及(ii) Goldease集團於完成時欠負賣方及其一間附屬公司之公司間貸款(即銷售貸款)，現金總代價為10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)。

銷售股份及銷售貸款之現金代價10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)將由買方於完成時以新加坡元或港元(按1新加坡元兌5.56港元之匯率)支付予賣方。

據 貴公司表示，於二零零九年九月三十日，銷售貸款為25,681,372新加坡元(相等於約142,800,000港元)。根據出售協議，賣方承諾，自出售協議日期起直至完成日止，其將促使Goldease集團繼續償還應付予賣方及／或瑞昌財務之款項，從而令完成日銷售貸款之總金額將不超過20,700,000新加坡元且不低於20,690,000新加坡元。

出售事項須待下列各項條件達成後，方可完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上根據上市規則之相關規定通過批准出售協議項下擬進行之交易所需之決議案；
- (ii) 倘需要，買方已就購買銷售股份及銷售貸款獲得所有相關新加坡監管當局(包括新加坡證券交易所)之批准及倘附帶條件，該等條款獲訂約雙方接納；
- (iii) 買方合理信納對Goldease集團財務狀況之盡職審查；
- (iv) 倘需要，賣方及／或 貴公司已就出售銷售股份及銷售貸款、償還應收Goldease集團任何成員公司之任何貸款或墊款予賣方及瑞昌財務，即於完成時銷售貸款金額可削減至不超過20,700,000新加坡元且不少於20,690,000新加坡元獲得有關金融機構及債權人之同意；

(v) 貴公司於二零零七年八月一日就 Goldease 集團欠付 Malayan Banking Berhad 之債務所作出以 Malayan Banking Berhad 為受益人之公司擔保下之所有要求、索償及法律責任均獲解除及免除；

(vi) 賣方並無違反出售協議所述之任何聲明、保證及承諾；及

(vii) 買方並無違反出售協議所述之任何聲明、保證及承諾。

倘上述條件中任何一項未能於二零一零年三月三十一日或賣方及買方可能書面協定之其他較後日期達成(或獲買方或賣方(視情況而定)豁免第(iii)、(vi)及(vii)項條件)，出售協議之條文將自該日起失效，任何一方皆毋須承擔其於出售協議項下之責任(在不損害任何一方就先前違反之權利之前提下)。

吾等並未注意到上述任何條款屬非正常，且吾等認為，出售協議之條款屬一般商業條款。

4. 物業之代價及估值基準

實際上，現金代價10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)約等於銷售貸款於完成日之本金額與 Goldease 之未經審核綜合負債淨值加物業超出部分(根據獨立估值師 Savills 之估值報告(「估值報告」)所載物業於二零零九年九月三十日之市值超出物業於二零零九年九月三十日之賬面淨值計算)之差額。估值報告之詳情載於通函附錄四。

吾等經與估值師討論並從估值報告中獲知，估值師乃採用銷售比較法按公開市值基準評估物業，並參考有關市場上可資比較之銷售憑證。根據吾等與估值師之討論，吾等認為估值師應用之方法與市場慣例一致，而物業超出部分估值之相關基準屬公平合理。

除與估值師進行討論外，吾等已對新加坡私人住宅物業市場之類似交易進行比較研究。就位於 Balmoral Park 之物業而言，吾等自市區重建局獲悉，最近期之交易記錄於二零零九年九月，該物業以每平方呎(「每平方呎」)1,451新加坡元之價格易手。鑒於估值師對位於 Balmoral Park 之物業估值介乎每平方米(「每平方米」)14,554新加坡元至每平方米16,316新加坡元(等於約介乎每平方呎1,352新加坡元至每平方呎1,516新加坡元)且 Balmoral Park 錄得之營業額偏低，吾等認為，位於 Balmoral Park 各物業之估值為市值。就位於 ten@suffolk 之物

業而言，吾等自市區重建局獲悉，於二零零九年十一月錄得兩宗交易，有關物業分別以每平方呎1,104新加坡元及每平方呎1,180新加坡元易手。鑒於估值師對位於ten@suffolk之物業估值介乎每平方米12,212新加坡元至每平方米12,327新加坡元（等於約介乎每平方呎1,135新加坡元至每平方呎1,145新加坡元）且ten@suffolk錄得之營業額偏低，吾等認為，ten@suffolk之各物業之估值為市值。

鑒於相關資產將根據出售事項及現金代價予以出售，而現金代價乃由相關訂約方經公平磋商後按一般商業條款，並經考慮(i) Goldease於二零零九年九月三十日之未經審核綜合淨負債11,686,129新加坡元（相等於約65,000,000港元）；(ii)於完成日期銷售貸款之本金額不超過20,700,000新加坡元（相等於約115,100,000港元）且不少於20,690,000新加坡元（相等於約115,000,000港元）；(iii)根據估值師於二零零九年九月三十日對物業評估之估值超出Goldease集團於二零零九年九月三十日所擁有物業之賬面淨值約1,140,000新加坡元（相等於約6,300,000港元）之超出部分；及(iv)扣除該超出部分產生之相關稅項負債後而釐定，出售事項將產生一項收益，而董事認為銷售股份及銷售貸款之現金代價10,150,000新加坡元（相等於約56,400,000港元）屬公平合理。

根據吾等之上述分析，吾等與董事一致認為該現金代價屬公平合理。

經考慮(i)出售協議下並無非正常條款及(ii)現金代價乃由訂約方公平磋商後，基於Goldease於二零零九年九月三十日之未經審核綜合負債淨值與銷售貸款於完成日之本金額之間之差額，並經物業超出部分（超出部分乃根據估值師採用有關市場可得之銷售比較法評估物業於二零零九年九月三十日之估值超出物業賬面值部分計算）予以調整而釐定，吾等認為，出售協議之條款屬一般商業條款。

5. 出售事項之預期財務影響

5.1 出售事項之收益

根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考資產負債表，其乃根據貴集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產負債表及假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成而編製，貴集團將從出售事項錄得收益約12,200,000港元。尤其是，出售事項之有關收益乃按出售事項之所得款項淨額約54,400,000港元與下列各項之和之差額計算：(i) Goldease集團於

二零零九年九月三十日之經審核綜合負債淨額(約為63,500,000港元)；(ii) 於完成日之銷售貸款20,700,000新加坡元(相等於約115,100,000港元)；及(iii) Goldease集團應佔匯兌儲備約9,400,000港元。

緊隨出售事項完成後，Goldease將不再為 貴集團之附屬公司，而Goldease集團之業績將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。鑒於出售事項(估值師已透過銷售比較法按公開市值基準評估出售事項之物業，詳情載於上述「已出售資產之代價及估值基準」一節)預期會對 貴公司之盈利產生一次性積極影響，並將有助於 貴集團成功將其於Goldease集團之權益予以貨幣化，吾等認為出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

5.2 現金狀況及資本負債比率

於二零零九年九月三十日， 貴集團現金及現金等價物約為5,000,000港元。根據通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，其乃根據 貴集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產負債表及假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成而編製，且由於收取現金代價及償還銷售貸款，餘下集團之現金及現金等價物將由約5,000,000港元增加約76,800,000港元至約81,800,000港元。

於二零零九年九月三十日， 貴集團之資產負債比率(即負債總額與股東權益之比率)為64.1%。於出售事項後，資產負債比率將減少1.7%至62.4%。

鑒於出售事項所得之現金將增強 貴集團之財務資源及減少利息開支，將由 貴集團用於把握未來出現之業務發展機會，吾等認為出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，對獨立股東而言，出售事項之條款屬公平合理，而出售事項屬一般商業條款，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東，而獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之相關普通決議案以批准出售事項。

此致

榮豐國際有限公司獨立董事
委員會及獨立股東 台照

代表
高銀融資有限公司
董事 董事
梁念吾 鄧振輝
謹啟

二零零九年十二月二十四日

(A) 本集團會計師報告

下文為本公司申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

**CCIF****陳葉馮會計師事務所有限公司**

香港 銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就下文第I至IV節所載榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供收錄於貴公司就建議出售於Goldease Investments Limited(「Goldease」)及其附屬公司(以下統稱「Goldease集團」)全部控股權益而於二零零九年十二月二十四日刊發之通函(「通函」)內。財務資料包括貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之綜合資產負債表，以及貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月(「有關期間」)之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明附註。

貴公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。

於本報告日期，貴公司於主要附屬公司之直接及間接權益載於下文II節附註32。該等附屬公司已採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。

貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月之綜合財務報表已由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

財務資料乃根據 貴集團經審核財務資料或(倘適用)未經審核綜合財務報表編製，並無作出調整。

董事之責任

貴公司董事於有關期間須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製及真實而公平地列報 貴集團綜合財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月之財務資料而言， 貴公司董事負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地列報財務資料。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

就截至二零零八年九月三十日止九個月之財務資料而言， 貴公司董事負責根據下文第II節附註1所載之會計政策(符合香港財務報告準則)編製及真實而公平地列報財務資料。

申報會計師之責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月之財務資料而言，吾等之責任乃依據吾等之審查，就財務資料發表意見，並向 閣下報告。吾等已查閱編製財務資料所採用之 貴集團經審核綜合財務報表或(倘適用)未經審核財務報表，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行必要之額外程序。

就截至二零零八年九月三十日止九個月之財務資料而言，吾等之責任是根據吾等對財務資料之審閱作出結論，並向 閣下報告吾等之結論。吾等已根據香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱財務資料包括主要向負責財政及會計事宜之人士查詢，亦進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故並不保證吾等可發現審核能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。

意見及審閱結論

吾等認為，就本報告而言，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月之財務資料已真實與公平反映 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之財務狀況及 貴集團於截至該等日期止期間／年度之業績及現金流量。

根據吾等之審閱（並不構成一項審核），就本報告而言，概無任何事項使吾等相信截至二零零八年九月三十日止九個月之財務資料在所有重大方面並未根據下文第II節附註1所載之會計政策（符合香港財務報告準則）編製。

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月之財務資料(「財務資料」)如下。

1. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
營業額	2及10	26,169	29,339	48,533	47,682	23,422
銷售成本		(8,743)	(16,793)	(44,579)	(44,680)	(20,193)
毛利		17,426	12,546	3,954	3,002	3,229
投資物業估值收益		20,963	14,173	75,501	-	-
轉撥投資物業至發展中物業 之公平值收益		-	-	-	-	101,990
其他收益	3	309	302	153	111	136
其他收入／(開支)淨額	3	1,969	1,415	510	591	(895)
存貨(撇減)／撇減撥回		-	-	(25,908)	-	2,003
經營及行政開支		(39,776)	(33,218)	(19,741)	(13,999)	(17,697)
經營溢利／(虧損)		891	(4,782)	34,469	(10,295)	88,766
融資成本	4(a)	(24,374)	(13,490)	(179)	(166)	(271)
應佔一間聯營公司之溢利		178,070	28,145	-	-	-
商譽之減值虧損	12	-	(321,122)	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	4	154,587	(311,249)	34,290	(10,461)	88,495
所得稅(開支)／抵免	5	(4,055)	(1,021)	5,505	422	16,502
本年／期間溢利／(虧損)		<u>150,532</u>	<u>(312,270)</u>	<u>39,795</u>	<u>(10,039)</u>	<u>104,997</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
以下應佔：						
本公司權益持有人		150,532	(312,270)	39,795	(10,039)	104,997
少數股東權益		—	—	—	—	—
本年／期間溢利／(虧損)		<u>150,532</u>	<u>(312,270)</u>	<u>39,795</u>	<u>(10,039)</u>	<u>104,997</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>1,731,047</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利／(虧損)	8	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
基本		<u>10.09</u>	<u>(16.70)</u>	<u>1.66</u>	<u>(0.42)</u>	<u>4.39</u>
攤薄		<u>10.02</u>	<u>(16.70)</u>	<u>1.66</u>	<u>(0.42)</u>	<u>4.39</u>

隨附之附註構成財務資料之一部分。

2. 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
年度／期間溢利／(虧損)	150,532	(312,270)	39,795	(10,039)	104,997
年度／期間其他全面收益／(開支) (除稅及重新分類調整後)：					
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差異， 無稅項之淨額	(162)	5,570	(280)	(928)	2,680
可供出售證券：公平值 儲備之變動淨額， 無稅項之淨額	260	380	(380)	—	(160)
應佔聯營公司其他全面收益， 無稅項之淨額	41,100	6,226	—	—	—
	41,198	12,176	(660)	(928)	2,520
年度／期間全面收益／ (開支)總額	191,730	(300,094)	39,135	(10,967)	107,517
以下應佔：					
本公司權益持有人	191,730	(300,094)	39,135	(10,967)	107,517
少數股東權益	—	—	—	—	—
年度／期間全面收益／ (開支)總額	191,730	(300,094)	39,135	(10,967)	107,517

隨附之附註構成財務資料之一部分。

3. 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產					
固定資產	11				
— 投資物業		1,994,320	273,320	355,320	320
— 其他物業、廠房及設備		4,685	3,676	4,116	3,258
— 於經營租約項下 持作自用之租賃 土地之權益		464	452	440	431
		<u>1,999,469</u>	<u>277,448</u>	<u>359,876</u>	<u>4,009</u>
商譽	12	—	—	—	—
於一間聯營公司權益	13	612,771	—	—	—
抵押銀行存款	17(a)	912	10	4	5
其他金融資產	14	2,600	2,534	1,610	4,620
遞延稅項資產	22(b)	—	—	—	16,700
		<u>2,615,752</u>	<u>279,992</u>	<u>361,490</u>	<u>25,334</u>
流動資產					
存貨	15	12,728	160,965	94,531	553,718
貿易及其他應收賬項	16	8,097	3,529	2,341	117,121
可收回稅項	22(a)	83	8	1	—
現金及現金等價物	17(a)	4,342	5,485	2,486	5,030
		<u>25,250</u>	<u>169,987</u>	<u>99,359</u>	<u>675,869</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬項	18	22,305	11,557	9,937	136,171
銀行借貸	19	81,891	—	235	245
應繳稅項	22(a)	—	856	504	489
		<u>104,196</u>	<u>12,413</u>	<u>10,676</u>	<u>136,905</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(78,946)</u>	<u>157,574</u>	<u>88,683</u>	<u>538,964</u>
總資產減流動負債		2,536,806	437,566	450,173	564,298

	附註	於十二月三十一日		於九月三十日	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債					
銀行借貸	19	396,234	150,829	130,306	136,997
來自一間同系 附屬公司之貸款	27(b)	–	302	–	–
遞延收入		5,582	–	–	–
遞延稅項負債	22(b)	250,700	5,786	83	–
		<u>652,516</u>	<u>156,917</u>	<u>130,389</u>	<u>136,997</u>
資產淨值		<u><u>1,884,290</u></u>	<u><u>280,649</u></u>	<u><u>319,784</u></u>	<u><u>427,301</u></u>
股本及儲備					
股本	23(b)	74,620	119,620	119,620	119,620
儲備		<u>1,809,670</u>	<u>161,029</u>	<u>200,164</u>	<u>307,681</u>
本公司權益持有人 應佔權益總額		1,884,290	280,649	319,784	427,301
少數股東權益		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
總權益		<u><u>1,884,290</u></u>	<u><u>280,649</u></u>	<u><u>319,784</u></u>	<u><u>427,301</u></u>

隨附之附註構成財務資料之一部分。

4. 綜合權益變動報表

	本公司權益持有人應佔權益										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	以股份 支付之 酬勞儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零零六年一月一日	74,620	196,873	121	618,098	8,911	(143,777)	519	937,195	1,692,560	-	1,692,560
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	40,885	313	150,532	191,730	-	191,730
於二零零六年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>618,098</u>	<u>8,911</u>	<u>(102,892)</u>	<u>832</u>	<u>1,087,727</u>	<u>1,884,290</u>	<u>-</u>	<u>1,884,290</u>
於二零零七年一月一日	74,620	196,873	121	618,098	8,911	(102,892)	832	1,087,727	1,884,290	-	1,884,290
註銷股份溢價	-	(196,873)	-	196,873	-	-	-	-	-	-	-
於實物分派時變現儲備	-	-	-	-	-	103,027	(627)	(102,400)	-	-	-
就收購附屬公司發行之股份	45,000	-	-	382,500	-	-	-	-	427,500	-	427,500
註銷購股權	-	-	-	-	(8,911)	-	-	8,911	-	-	-
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	11,741	435	(312,270)	(300,094)	-	(300,094)
實物分派	-	-	-	(1,197,471)	-	-	-	(533,576)	(1,731,047)	-	(1,731,047)
於二零零七年 十二月三十一日	<u>119,620</u>	<u>-</u>	<u>121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,876</u>	<u>640</u>	<u>148,392</u>	<u>280,649</u>	<u>-</u>	<u>280,649</u>
於二零零八年一月一日	119,620	-	121	-	-	11,876	640	148,392	280,649	-	280,649
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	(280)	(380)	39,795	39,135	-	39,135
於二零零八年 十二月三十一日	<u>119,620</u>	<u>-</u>	<u>121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,596</u>	<u>260</u>	<u>188,187</u>	<u>319,784</u>	<u>-</u>	<u>319,784</u>
於二零零九年一月一日	119,620	-	121	-	-	11,596	260	188,187	319,784	-	319,784
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	2,680	(160)	104,997	107,517	-	107,517
於二零零九年九月三十日	<u>119,620</u>	<u>-</u>	<u>121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,276</u>	<u>100</u>	<u>293,184</u>	<u>427,301</u>	<u>-</u>	<u>427,301</u>

隨附之附註構成財務資料之一部分。

5. 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
經營業務						
經營所(使用)／ 產生之現金	17(b)	(16,895)	(11,915)	25,901	30,161	6,488
已付稅項						
已付香港利得稅		(85)	(6)	—	—	—
香港利得稅退還		4	1	7	7	1
退還中國所得稅		14	—	—	—	—
已付新加坡所得稅		—	—	(642)	(636)	(318)
經營業務						
所(使用)／產生現金淨額		(16,962)	(11,920)	25,266	29,532	6,171
投資活動						
提取／(增加)用作抵押						
銀行存款		—	231	6	7	(1)
購入可供出售未動用債券之付款		—	—	—	—	(3,170)
購入固定資產之付款		(10,521)	(23,293)	(8,105)	(6,901)	(7,244)
出售固定資產所得款項		341	158	22	22	257
出售其他金融資產所得款項		203	—	—	—	—
一間附屬公司之董事償還之貸款		—	500	490	490	—
一間同系附屬公司償還之貸款		—	—	54	54	—
已收利息		201	98	22	19	24
收購附屬公司相關之現金及 現金等價物流出淨額		—	(13,144)	—	—	—
投資活動所動用相關之現金淨額		(9,776)	(35,450)	(7,511)	(6,309)	(10,134)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
融資活動					
應付一家關連公司 款項之增加	-	3,558	508	10	-
應付一間同系附屬 公司款項之增加／(減少)	-	248	(302)	(302)	-
應付最終控股公司款項之增加	-	-	146	9	62
來自新造銀行貸款之所得款項	90,860	362,000	17,454	12,340	34,195
償還銀行貸款	(40,158)	(297,611)	(38,163)	(37,648)	(27,530)
已付利息	(23,250)	(13,277)	(372)	(166)	(271)
實物分派相關之現金及現金 等價物流出淨額	-	(6,996)	-	-	-
融資活動所產生／(使用) 之現金淨額	<u>27,452</u>	<u>47,922</u>	<u>(20,729)</u>	<u>(25,757)</u>	<u>6,456</u>
現金及現金等價物之 增加／(減少)淨額	714	552	(2,974)	(2,534)	2,493
於年／期初之現金及現金等價物	3,615	4,342	5,485	5,485	2,486
匯率變動影響	13	591	(25)	(278)	51
於年／期末之 現金及現金等價物	<u>4,342</u>	<u>5,485</u>	<u>2,486</u>	<u>2,673</u>	<u>5,030</u>

隨附之附註構成財務資料之一部分。

II. 財務資料附註

1. 主要會計政策

a) 合規聲明

本報告所載財務資料已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務資料亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。下文載列本集團採納之主要會計政策之概要。

香港會計師公會已頒佈數項新增及經修訂之香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，本集團已於有關期間採納該等所有新增及經修訂之香港財務報告準則，惟截至二零零九年九月三十日止九個月尚未生效之若干新增準則或詮釋除外。已發行但截至二零零九年九月三十日止期間尚未生效之經修訂及新增會計準則及詮釋載於附註31。

b) 財務資料編製基準

財務資料以本公司功能貨幣港元（「港元」）計值，並保留至最接近千位。編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法，惟誠如以下會計政策所解釋，下列資產乃按彼等之公平值列賬：

- 投資物業（見附註1(e)）；
- 其他樓宇（見附註1(f)）；及
- 分類為可供出售證券之金融工具（見附註1(d)）。

編製此等符合香港財務報告準則之財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之政策應用及申報數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成管理層就目前未能從其他來源明顯得出賬面值的資產及負債作出判斷之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。倘若會計估計之修訂僅影響作出有關修訂之期間，則於該期間確認有關修訂；倘若會計估計之修訂影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認有關修訂。

在應用香港財務報告準則時管理層作出對來年／下一期有重大調整之主要風險並會對財務資料及估計有重大影響的判斷，在附註30論述。

c) 綜合基準

財務資料包括本公司及其附屬公司之財務報表。

(i) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司乃本集團控制之實體。當本公司有權監管財務及營運政策以從其經營活動獲取利益時，則存在控制關係。於評估控制關係時，將考慮現時可行使之潛在投票權。附屬公司之財務報表併入自控制開始日期直至控制終止日之財務資料。

集團內公司間之結餘及交易及因集團內交易而產生之任何未變現溢利，均於編製財務資料時全部撇銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損亦按照未變現溢利之方法同樣予以撇銷，惟僅限於沒有減值跡象之情況下。

少數股東權益，為並非由本公司擁有（不論直接或間接透過附屬公司）的權益應佔附屬公司的資產淨值部分，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定的合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表內與本公司股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內之少數股東權益作為年／期內少數股東權益與本公司權益持有人之間在溢利或虧損總額之分配，並在綜合收益表及綜合全面收益表內呈列。

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

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司對其有重大影響力，但無法控制或共同控制其管理決定，包括參與財務及經營政策決定。

聯營公司之投資乃根據權益法在綜合財務報表中列賬，除非該等投資被分類為持作出售用途（或被列入被歸類為持作出售之出售組別內）。根據權益法，投資首先按成本入賬，其後就本集團攤佔聯營公司資產淨值於收購後之變動及有關投資的任何減值虧損（見附註1(h)）作出調整。本集團於年度內攤佔聯營公司之收購後及除稅後業績及任何減值虧損於綜合收益表內確認，而本集團攤佔聯營公司之收購後及除稅項目其他全面收益於綜合全面收益表內確認。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零及不再確認進一步虧損，而除非本集團已代表該聯營公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算投資之賬面值連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部分。

本集團及其聯營公司進行交易產生之未變現溢利及虧損，均以本集團於聯營公司之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損則在損益即時確認。

(iii) 商譽

商譽指商業合併或於聯營公司之投資之成本超過本集團應佔被收購實體之可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商業合併產生之商譽被分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別產生現金單位或產生現金單位組別，並每年進行減值測試（見附註1(h)）。聯營公司方面，商譽賬面值將計入該聯營公司權益之賬面值內，而整項投資會在有減值之客觀證據時進行減值測試。

本集團應佔被收購實體之可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出商業合併或於聯營公司之投資之成本之部分即在損益確認。

年／期內出售聯營公司之現金產生單位時，計算出售溢利或虧損時計入購入商譽應佔之任何金額。

d) 於債務及股本證券內之其他投資

本集團就債務及股本證券投資之政策（不包括於附屬公司或聯營公司之投資）如下：

於債務及股本證券內之投資起初按公平值列賬，該成本為交易價格，除非可使用估價法（其變量僅包括自可資觀察之市場取得之數據）可靠估計公平值。成本包括應佔交易成本，惟下文另有說明者除外。隨後該等投資視乎其分類按下列方式列賬：

於持作交易用途之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時確認為損益。公平值於每個結算日時重新計量，任何產生之盈虧於損益內確認。於損益內確認之盈虧淨額包括由投資獲得之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據附註1(q)(vi)及(vii)所載之政策確認。

集團有明確的能力和意願持有至到期之有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表（見附註1(h)）。

並無在活躍市場報價及公平值不可以可靠地估計之股本證券投資，於資產負債表內按成本減減值虧損確認（見附註1(h)）。

不屬於上述類別之證券投資歸類為可供出售證券。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧確認為其他全面收益及單次累計呈列於權益中的公平值儲備，惟就貨幣項目如債券等之攤銷成本變動產生之匯兌收益及虧損直接於損益內確認。投資產生之股息收入根據附註1(q)(vi)所載之政策於損益內確認，倘該等投資為計息，按實際利率法計算之利息乃根據附註1(q)(vii)所載之政策於損益內確認。倘解除確認該等投資或予以減值（見附註1(h)），於權益中之累計收益或虧損於損益內重新分類。

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

e) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見附註1(g)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。該等投資物業包括現時未能確定未來用途而持有之土地及已訂約或正在發展為作未來投資物業用途之物業。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬，除非該等物業於結算日仍處於建設或發展過程中，則其公平值無法於當時可靠釐定。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益內確認。投資物業之租金收入按附註1(q)(i)內所述進行會計處理。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業進行會計處理。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有（見附註1(g)）列賬，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租約付款按附註1(g)所述作會計處理。

f) 其他物業、廠房及設備

下列持作自用物業按其重估金額（即其於重估日期之公平值減任何後續累積折舊）於資產負債表內列賬：

- 具有永久業權之土地及樓宇；及
- 根據經營租約持有之土地及土地上之樓宇，而該等土地及樓宇之租賃權益之公平值為不能在租約開始時單獨計量，並且樓宇並不是根據經營租約明確持有（見附註1(g)）。

重估會每相隔一段合適時間定期進行，確保該等資產之重估值與於結算日採用公平值釐定之價值並無重大偏差。

物業、廠房及設備之其他項目按成本減累積折舊及減值虧損於資產負債表內列賬（見附註1(h)）。

因重估持作自用物業產生之變動一般在其他全面收入內處理並在物業重估儲備之權益中單獨累計。僅有例外情況如下：

- 倘產生重估虧絀，變動將在損益內扣除，直至超出於緊接重估前就有關資產於儲備內持有之金額為止；及
- 倘產生重估盈餘，變動將計入損益，並以就同一項資產先前已於損益內支銷之重估虧絀為限計算。

自行興建之物業、廠房及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本（見附註1(s)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益內確認。任何相關重估盈餘由重估儲備撥入保留溢利且並無重新分類至損益。

物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷成本或估值減其剩餘可使用價值(如有)以計算折舊：

- 座落在租賃土地之樓宇於其預計可用期限40年期間折舊。
- 傢俬、設備及其他固定資產分5年折舊。

當物業、廠房及設備項目之不同部分有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

g) 租賃資產

倘本集團決定在約定的時期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款的安排，則包括一項交易或連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的估值而作出並不計是否該安排採取法律形式的租賃。

i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部分風險及擁有權利益均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移絕大部分風險及擁有權利益之租賃乃分類為經營租約，惟以下例外：

- 倘根據經營租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(見附註1(e))；及
- 根據經營租約持作自用之土地，而其公平值無法與於其上蓋興建之樓宇於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有入賬，惟有關樓宇已根據經營租約持有則例外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間。

ii) 經營租約費用

如屬本集團透過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則例外。租賃優惠於損益確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在損益扣除。

根據經營租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業(見附註1(e))或持作發展供出售則例外。(見附註1(i)(ii))。

h) 資產減值*i) 於債務及股本證券內之投資及其他應收款項之減值*

於債務及股本證券內之投資(附屬公司之投資除外：見附註1(h)(ii))及其他流動及非流動應收款項若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 股本工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本值。

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按權益法確認之於聯營公司之投資而言(見附註1(c)(ii))，減值虧損根據附註1(h)(ii)通過比較整體投資可收回金額與其賬面值計量。根據附註1(h)(ii)，倘用作釐定可收回金額之估計出現合理變動，減值虧損將予撥回。
- 就按成本列值之非報價股本證券而言，減值虧損乃按金融資產之賬面金額及估計未來現金流量(如折現的影響重大，則按類似金融資產的現行市場回報率折現)兩者之差額計算。按成本列賬股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 就按攤銷成本列值之貿易及其他應收賬項及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損乃按資產賬面金額與估計未來現金流量按金融資產原有之實際利率(即在初始確認該等資產時計算之實際利率)貼現之現值兩者之差額計量。如按攤銷成本列賬之金融資產具備類似之風險特徵，如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會同時進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後的期間，減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損撥回不得導致資產賬面金額超出若在以往年度沒有確認減值虧損之金額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備中直接確認之累計虧損乃重新分類至損益。於損益確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，減去任何以前該資產於損益中確認的減值虧損。

可供出售股本證券的減值虧損如已於損益內確認，則不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加於其他全面收入中確認。

若其後公平值的增加可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則可供出售債券的減值虧損可被撥回。減值虧損在該情況下撥回會於損益中確認。

減值虧損與相應資產直接撇銷，惟包含在貿易及其他應收賬項中的應收貿易賬款除外，其可收回性被視為難以預料而並非微乎其微。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微，則視為不可收回之金額會直接與應收貿易賬款撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬中確認。

ii) 其他資產之減值

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

- 物業、廠房及設備(按重估金額列值之物業除外)；
- 分類為經營租賃項下持有之租賃土地預付利息；
- 於附屬公司之投資，不包括該等投資被分類為持作出售(或包括在分類為持作出售之出售組別內)；及
- 商譽。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。此外，就商譽而言，會每年估計可收回金額，以確定是否有任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬的賺取現金單位的賬面金額超過其可收回金額，即會於損益中確認減值虧損。就賺取現金單位確認的減值虧損，首先會分配予減少賺取現金單位(或一組單位)所獲分配的任何商譽賬面金額，然後再按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產的賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減銷售成本或使用價值(若能釐定)。

— 撥回減值虧損

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

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

i) 存貨

i) 園藝服務

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃根據標準成本基準(即概約平均實際成本)計算，包括採購成本、轉換成本和將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之成本。

可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價，減去估計完成成本及估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

ii) 物業發展

與物業發展活動有關之存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值計算方式如下：

— 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本包括特別界定之成本，包括收購土地成本、發展、材料及供給、工資及其他直接費用之成本總額，及按比例攤分之間接成本及資本化之借貸成本(見附註1(s))。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 持作轉售之落成物業

集團已發展完成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。持作出售之落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

j) 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值列值，其後按攤銷成本減呆賬之減值虧損列值(見附註1(h))，惟應收賬項為向關連人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況下，應收賬項按成本減呆賬之減值虧損列值。

k) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本連同初步確認金額與於借貸期內在損益確認的贖回價值之間之任何差額，以及用實際利率法計算的任何利息及應付費用列賬。

l) 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項最初按公平值確認，除根據附註1(p)(i)計量之財務擔保負債外，貿易及其他應付賬項其後按攤銷成本列值，除非折現之影響並不重大，在此情況下則按成本列值。

m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大，並為一般於購入時起計之三個月內到期。

n) 僱員福利*i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款*

薪酬、年度分紅、有薪年假、界定供款計劃供款以及非貨幣性福利的成本於僱員提供相關服務期內計提。如此等付款或結算獲遞延及影響屬重大，則按其現值列值。

ii) 股份形式之付款

授予僱員之購股權之公平值計入僱員成本，並在權益中之股份形式之補償儲備作相應增加。公平值按授出日期當日採用畢蘇期權定價模式計算，並計入授出購股權之條款與條件。倘僱員須於無條件有權享有該等購股權前須達到某些歸屬條件，則於歸屬期內攤分計入購股權之估計公平值總額，並計入該購股權將予歸屬之可能性。

於歸屬期間須對預期將予歸屬之購股權數目進行評估。對以往年度確認之累計公平值之任何調整，於進行檢討之年度計入／在損益內扣除，並於以股份支付之薪酬儲備內作相應調整，除非原有之僱員開支符合確認為資產之條件。於歸屬日期，確認為開支之金額須予調整，以反映已歸屬購股權之實際數目（並於以股份支付之薪酬儲備內作相應調整），惟倘只因未能達到與本公司股份市價有關之歸屬條件而導致被沒收則除外。有關之權益部分在股份形式之之薪酬儲備內確認，直至有關之購股權已獲行使（其時轉撥入股份溢價賬）或購股權已屆滿（其時直接解除至保留溢利）為止。

o) 所得稅

本年度／期間之所得稅包括即期及遞延稅項資產及負債變動。除於其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關外（在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益中確認），即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於損益內確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按結算日已頒行或大致已頒行之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項之資產及負債乃分別來自資產及負債項目為財務報告目的所呈列之賬面值，與其就稅基計算之賬面值之可扣稅或須課稅暫時差額。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅收抵免所產生。

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於未來有可能產生之應課稅利潤以使該資產得以使用）均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或抵免之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括：不可扣稅商譽所產生之暫時差異、不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）之資產或負債之初步確認，以及於附屬公司之投資之暫時差異，如為應課稅差異，只限於本集團控制轉回時間而且在可預見未來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於在可預見將來可能轉回的差異。

所確認之遞延稅項金額，乃按照各資產及負債項目預期之變現或償還方式，以其賬面值及於結算日所頒行或大致頒行之稅率所計算。遞延稅項資產及負債並未以折現法計算。

遞延稅項資產之賬面值會於每一個結算日予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則相應地調低其賬面值。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予沖銷。只有當符合以下之額外條件，而本公司或本集團擁有以現期之稅項資產沖銷稅項負債之法律權利，本期稅項資產才會與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就本期之稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式結算，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如該資產及負債所產生之所得稅乃為同一個稅務機關所徵收，而：
 - 稅項乃為同一個繳稅單位；或
 - 對不同繳稅單位，但於每一個未來期間，意料到可觀之遞延稅項負債或資產或資產將被償還或回收，計劃以淨額方式變現本期之稅項資產及償還本期之稅項負債或同時變現及償還。

p) 所發出之財務擔保、撥備及或然負債

i) 所發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就補償擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值(即交易價格，除非該公平值能以其他方法確實地估計)最初確認為應付貿易及其他應付款內之遞延收入。倘就發出該擔保已收取或應收取代價，該代價則根據適用於該類資產之本集團政策予以確認。倘並無收取或應收取代價，則最初於損益確認任何遞延收入時，確認即時開支。

最初確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出之財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保省視本集團，及(ii)向本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付貿易及其他應付款項(即最初確認的金額)減累計攤銷，即根據附註1(p)(iii)確認撥備。

ii) 於業務合併所收購之或然負債

於業務合併所購入之或然負債最初按公平值確認，唯此公平值須能可靠計量。按公平值初始確認後，該或然負債會以初始確認數額減累計攤銷(如適用)與根據附註1(p)(iii)釐定的數額兩者中較高者確認。於業務合併所購入的或然負債不能依賴公平值而應根據附註1(p)(iii)披露。

iii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為處理該責任而導致付出經濟效益及於有關金額可作出可靠估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現有價值呈列。

如果付出經濟效益的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則有關責任披露為或然負債，除非經濟效益外流的可能性極微。當可能發生的責任的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

q) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。收益在本集團可取得經濟利益及收益及成本(倘適用)可按下列基準可靠地計量時於損益內確認：

i) 經營租約之租金收入

應收經營租約之租金收入乃按等額分期於租賃期所涵蓋會計期間於損益內確認，但如有其他基準更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。就租賃給予之優惠

措施於損益中確認為應收租賃款項淨額總額之組成部分。或然租金於賺取該等租金之會計期間確認為收益。

ii) 物業出售

來自出售持作出售之物業之收益於簽訂買賣協議時或由相關政府專責機構簽發入伙紙時(以物業之風險及擁有權轉至買家之時間為準)之較後者被確認。於確認收益日期前就出售物業收取之按金及分期付款，列入資產負債表下已收之未來銷售按金及分期付款內。

iii) 銷售貨物

收益於貨物送抵客戶接收貨物之地點及因擁有該等貨物而產生之風險及回報之時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並於扣除任何貿易折扣後計算。

iv) 合約收益

倘建造合約之結果可被可靠地估計時：

- 來自固定價格合約之收益採用完成百分比法確認，乃參考迄今為止已產生之合約成本相當於估計合約之合約成本總額之百分比計量；及
- 來自成本加合約之收益，乃參考於該期間產生之可回收成本加費用總額適當比例確認，而費用總額乃參考迄今為止所產生之成本相當於估計合約成本總額之比例計算。

倘建造合約之結果不能被可靠地估計，收益僅以所產生合約成本可能收回之部分確認。

v) 管理費收入

管理費收入於提供服務後確認。

vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取付款之權利確定時確認。
- 上市投資之股息收入在該投資價格除息時確認。

vii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

r) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之外匯匯率換算。匯兌盈虧則計入損益內。

按歷史成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率換算。以公平值列賬的非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

海外經營之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括因合併所收購之外國企業產生之商譽)乃按結算日之外匯匯率換算為港元。最終之匯兌差額於其他全面收入中確認並於匯兌儲備中單獨累計。

就出售外國企業而言，在確認出售產生之溢利及虧損時，有關該外國企業之匯兌差額之累計數額由權益重新分類至損益。

s) 借貸成本

借貸成本於發生期間在損益確認，但與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則會資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

t) 關聯人士

在編製財務資料時，與集團關聯人士是指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響本集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬本集團的聯營公司或本集團為合營方之合營公司；
- iv) 該人士屬本集團或本集團母公司主要管理人員的成員、或屬該人的近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi) 該人士屬提供福利予集團或與本集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

個人的近親家庭成員指預期在與該實體交易時對其有所影響，或受其影響的該等家庭成員。

u) 分類報告

經營分類及財務資料內呈報之各分類項目之金額自定期提供予本集團最高行政管理人員之財務資料中識別出來，以將資源分配至本集團之各項業務及地理位置及評估本集團的各項業務及地理位置之表現。

就財務報告而言，除非分類具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務之方法及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分類不會進行合算。個別非重大之經營分類，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

2. 營業額

本集團於有關期間之主要業務為物業投資及管理、物業發展及建造及提供園藝服務。

營業額指租金收入、出售物業之所得款項、來自提供物業管理服務之收益、來自提供物業建造服務之收益及來自提供園藝服務之收益。年／期內於營業額確認之每一重大收入類別之金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
來自投資及其他物業之租金總額	20,488	13,455	1,612	1,101	1,706
來自自己出售物業之所得款項總額	2,091	12,107	43,128	43,878	19,199
來自提供物業管理服務之收益	389	331	289	213	222
來自提供物業建造服務之收益	-	137	-	-	-
來自提供園藝服務之收益	3,201	3,309	3,504	2,490	2,295
	<u>26,169</u>	<u>29,339</u>	<u>48,533</u>	<u>47,682</u>	<u>23,422</u>

3. 其他收益及收入／(開支)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
其他收益					
利息收入					
— 銀行	139	98	16	13	23
— 其他	63	39	6	6	1
	<u>202</u>	<u>137</u>	<u>22</u>	<u>19</u>	<u>24</u>
其他	107	165	131	92	112
	<u>309</u>	<u>302</u>	<u>153</u>	<u>111</u>	<u>136</u>
其他收入／(開支)淨額					
出售固定資產之收益／(虧損)	(150)	35	—	—	(9)
出售其他金融資產之虧損	(208)	—	—	—	—
樓宇重估(虧損)／收益	(48)	40	(9)	—	—
長期結欠應付賬款撇銷	2,358	—	—	—	—
外匯收益／(虧損)淨額	17	1,340	519	591	(886)
	<u>1,969</u>	<u>1,415</u>	<u>510</u>	<u>591</u>	<u>(895)</u>

4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
a) 融資成本					
銀行借貸利息					
— 須於五年內悉數償還	18,025	18,153	3,470	2,794	1,190
— 須於五年後悉數償還	7,291	—	—	—	—
來自一間同系附屬公司 之貸款之利息	—	2	—	—	—
	<u>25,316</u>	<u>18,155</u>	<u>3,470</u>	<u>2,794</u>	<u>1,190</u>
非按公平值計入損益 之金融負債					
— 利息開支總額	25,316	18,155	3,470	2,794	1,190
減：發展中物業內資本化 之利息開支*	(942)	(4,665)	(3,291)	(2,628)	(919)
	<u>24,374</u>	<u>13,490</u>	<u>179</u>	<u>166</u>	<u>271</u>

* 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年(未經審核)及二零零九年九月三十日止九個月,借貸成本乃分別以年率4.62%至5.13%、3.59%至6.41%、0.99%至4.47%、2.04%至4.47%及0.84%至1.18%予以資本化。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
b) 員工成本(包括董事酬金)					
界定退休計劃供款	290	259	30	7	46
薪金、工資及其他福利	24,072	13,364	2,881	2,024	2,324
	<u>24,362</u>	<u>13,623</u>	<u>2,911</u>	<u>2,031</u>	<u>2,370</u>
c) 其他項目					
租賃土地費用攤銷	12	12	12	9	9
固定資產折舊	655	1,058	1,136	826	833
核數師酬金					
— 審核服務	444	629	463	216	383
— 稅務服務	18	39	49	32	55
— 其他服務	55	402	67	67	—
營業租約開支：					
最低租約付款					
— 租用廠房及機器	9	9	9	7	7
— 租用其他資產 (包括物業租金)	2,463	2,634	2,631	1,973	2,040
呆壞賬減值虧損：					
— 應收貿易款項	—	97	—	—	—
— 其他應收款項	611	—	—	—	—
應佔聯營公司稅項	230	6,737	—	—	—
來自投資及其他物業 已收及應收之租金	(20,488)	(13,455)	(1,612)	(1,101)	(1,706)
減：直接支出	6,070	3,738	1,149	903	851
	(14,418)	(9,717)	(463)	(198)	(855)
存貨成本(附註15(c))	<u>2,130</u>	<u>12,505</u>	<u>41,638</u>	<u>42,165</u>	<u>19,145</u>

5. 綜合收益表內之所得稅

a) 綜合收益表內之稅項為：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項					
– 香港利得稅					
過往年度撥備不足	10	8	–	–	–
本期稅項					
– 中國所得稅					
過往年度超額撥備	(14)	–	–	–	–
本期稅項					
– 新加坡所得稅					
本年度撥備	–	–	287	673	278
遞延稅項					
暫時差異之產生及回撥	4,059	1,013	(5,767)	(1,095)	(16,775)
於一月一日由於稅率變動對					
遞延稅項結餘之影響	–	–	(25)	–	(5)
	<u>4,059</u>	<u>1,013</u>	<u>(5,792)</u>	<u>(1,095)</u>	<u>(16,780)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>4,055</u>	<u>1,021</u>	<u>(5,505)</u>	<u>(422)</u>	<u>(16,502)</u>

於二零零八年二月，香港政府宣佈自截至二零零八年十二月三十一日止年度起，將利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，有關稅率適用於本集團位於香港之營運業務。該稅率調減於編製本集團及本公司之二零零八年財務報表時已考慮在內。然而，由於本集團於有關期間並無於香港產生估計應課稅溢利。故此並無作出香港利得稅撥備。

由於本集團於有關期間並無於中國產生估計應課稅溢利，故此並無作出中國所得稅撥備。

截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年(未經審核)及二零零九年九月三十日止九個月，新加坡所得稅撥備分別按正常應課稅收入之18%、18%及17%計算。然而，由於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度並無於新加坡產生估計應課稅溢利，故此並無作出新加坡所得稅撥備。

b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計溢利／(虧損)對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>154,587</u>	<u>(311,249)</u>	<u>34,290</u>	<u>(10,461)</u>	<u>88,495</u>
除稅前溢利／(虧損)之 名義稅項，按有關國家 適用於溢利之稅率計算	27,053	(54,459)	5,271	(1,723)	14,616
不可扣除費用之稅務影響	1,585	57,331	244	155	361
非課稅收入之稅務影響	(1,310)	(701)	(12,317)	(421)	(16,214)
本期間確認過往年度稅項 虧損之稅務影響	-	-	-	-	(16,700)
未確認之未用稅項虧損 之稅務影響	7,788	4,773	2,054	958	723
本年／期間動用過往年度 之稅項虧損之稅務影響	(403)	(573)	(254)	672	(2,362)
應佔一間聯營公司溢利 之稅務影響	(31,162)	(4,925)	-	-	-
過往年度撥備不足 －香港利得稅	10	8	-	-	-
過往年度超額撥備 －中國所得稅	(14)	-	-	-	-
於一月一日由於稅率 變動對遞延稅項結餘 之影響	-	-	(25)	-	(5)
其他	508	(433)	(478)	(63)	3,079
實際稅項開支／(抵免)	<u>4,055</u>	<u>1,021</u>	<u>(5,505)</u>	<u>(422)</u>	<u>(16,502)</u>

6. 董事酬金

於有關期間已付或應付各董事之酬金如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	2,176	-	12	2,188
鍾金榜	-	98	-	-	98
鍾榮榮	-	1,317	1,500	12	2,829
獨立非執行董事：					
簡福飴	100	-	-	-	100
黎慶超	100	-	-	-	100
陳以海	100	-	-	-	100
非執行董事：					
林義	-	-	300	-	300
鍾惠卿*	-	143	-	7	150
	<u>300</u>	<u>3,734</u>	<u>1,800</u>	<u>31</u>	<u>5,865</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	1,113	-	7	1,120
鍾金榜	-	63	-	-	63
鍾榮榮	-	768	-	7	775
獨立非執行董事：					
簡福飴	100	-	-	-	100
黎慶超	100	-	-	-	100
陳以海	100	-	-	-	100
非執行董事：					
林義	-	220	-	-	220
鍾惠卿*	-	96	-	4	100
	<u>300</u>	<u>2,260</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>2,578</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	458	-	-	458
鍾金榜	-	-	-	-	-
鍾榮榮	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
簡福飴	100	-	-	-	100
黎慶超	100	-	-	-	100
陳以海	100	-	-	-	100
非執行董事：					
林義	-	-	-	-	-
鍾惠卿*	-	-	-	-	-
	<u>300</u>	<u>458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>758</u>

截至二零零八年九月三十日止九個月(未經審核)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	343	-	-	343
鍾金榜	-	-	-	-	-
鍾榮榮	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
簡福飴	-	-	-	-	-
黎慶超	-	-	-	-	-
陳以海	-	-	-	-	-
非執行董事：					
林義	-	-	-	-	-
鍾惠卿*	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>343</u>

截至二零零九年九月三十日止九個月

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	839	-	-	839
鍾金榜	-	-	-	-	-
鍾榮榮	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
簡福飴	-	-	-	-	-
黎慶超	-	-	-	-	-
陳以海	-	-	-	-	-
梁永寧	-	-	-	-	-
非執行董事：					
林義	-	-	-	-	-
鍾惠卿*	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>839</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>839</u>

* 鍾惠卿女士為林義女士之替任董事。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，上述酬金不包括由本集團擁有而由本公司一名執行董事鍾斌銓先生使用之免租住宅單位之貨幣價值。根據本集團就類似物業訂立之租約協議，提供予該名執行董事之住宅單位之貨幣價值分別為720,000港元及420,000港元。

7. 最高薪酬人士

於有關期間五名最高薪酬人士中，董事及獨立非執行董事之數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
本公司董事	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
本公司非董事	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

本公司董事之薪酬披露於附註6。餘下最高薪酬人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
薪金及其他薪酬	6,301	3,698	968	691	676
離職補償	-	-	21	21	-
酌情花紅	3,530	570	-	-	-
退休計劃供款	36	21	42	32	30
	<u>9,867</u>	<u>4,289</u>	<u>1,031</u>	<u>744</u>	<u>706</u>

上述最高薪酬人士之薪酬在以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
零-1,000,000 港元	-	1	4	4	4
1,000,001 港元-1,500,000 港元	-	1	-	-	-
1,500,001 港元-2,000,000 港元	1	-	-	-	-
2,000,001 港元-2,500,000 港元	-	1	-	-	-
3,000,001 港元-3,500,000 港元	1	-	-	-	-
5,000,001 港元-5,500,000 港元	1	-	-	-	-
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 每股盈利／(虧損)

a) 每股基本盈利／(虧損)

有關期間之每股基本盈利／(虧損)計算乃基於以下資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
用以計算本公司 擁有人應佔每股基本 及攤薄盈利／(虧損) 的盈利／(虧損)	<u>150,532</u>	<u>(312,270)</u>	<u>39,795</u>	<u>(10,039)</u>	<u>104,997</u>
	股數 千股	股數 千股	股數 千股	股數 千股 (未經審核)	股數 千股
用以計算每股基本 盈利／(虧損)之 加權平均普通股數	<u>1,492,411</u>	<u>1,869,671</u>	<u>2,392,411</u>	<u>2,392,411</u>	<u>2,392,411</u>

b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，因為截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年(未經審核)及二零零九年九月三十日止九個月本公司並無具有攤薄潛力的普通股，然而行使本公司未獲行使之購股權將導致截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股虧損減少。

本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利150,532,000港元及普通股加權平均數1,502,927,847股計算，計算結果如下：

於二零零六年十二月三十一日普通股加權平均數	1,492,410,986
本公司購股權項下被視為已發行股份之影響	<u>10,516,861</u>
於二零零六年十二月三十一日已攤薄普通股加權平均數	<u>1,502,927,847</u>

9. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
實物分派(附註)	-	1,731,047	-	-	-

附註：根據下文附註28所詳述之集團重組(「集團重組」)，本公司按等份基準透過資本化本公司保留溢利及繳入盈餘產生之進賬，向於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司權益持有人實物分派於Hong Fok Land International Limited(「HFL」)(一間於百慕達註冊成立之有限公司及於二零零七年八月一日前為本公司之全資附屬公司)之已發行股本中所持有之所有每股面值0.05港元之普通股。

	二零零七年 千港元
所分派之HFL及其附屬公司(統稱「HFL集團」)之資產淨值：	
固定資產	1,759,008
於一間聯營公司之權益	647,072
已抵押銀行存款	671
貿易及其他應收賬項	7,036
存貨	12,500
可收回稅項	73
現金及現金等價物	6,996
貿易及其他應付賬項	(13,238)
銀行借貸	(430,700)
應付本公司一間附屬公司之款項	(1,069)
遞延稅項負債	(251,790)
遞延收入	(5,512)
分派予本公司權益持有人之資產淨值	<u>(1,731,047)</u>
有關實物分派之現金流出淨額分析	
所分派之現金及現金等價物	<u>(6,996)</u>

本公司董事並不建議就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度派發末期股息以及就截至二零零八年(未經審核)及二零零九年九月三十日止九個月派發中期股息。

10. 分類報告

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按業務線（產品和服務）以及地區劃分。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團確定以下三個呈報分類。並無將任何經營分類合計以構成以下之呈報分類。

- 物業投資及管理：該分類租賃本集團物業以賺取租金收入和獲取長期物業升值收益，以及提供樓宇管理服務。本集團現時所有投資物業組合均位於香港。
- 物業建造及發展：該分類發展及銷售本集團住宅物業。本集團現時就此開展之所有活動均位於香港、中國大陸及新加坡。
- 園藝服務：該分類提供園藝服務。本集團現時就此開展之所有活動均位於香港。

(a) 分類業績、資產及負債

就評估分類表現及分類間分配資源使用的資料一致之方式，本集團高級行政管理人員按以下基礎監控各報告分類之業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟於聯營公司權益、金融資產之投資、遞延稅項資產及其他公司資產之投資除外。分類負債包括個別分類之銷售活動應佔之貿易及其他應付賬項之準備及銀行借貸，由各分類直接管理。

收益及支出乃經參考該等分類產生之銷售額及支出（該等分類應佔之折舊或攤銷該分類應佔之資產產生之支出除外）分配至報告分類。

用於報告分類溢利的方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之經調整盈利」，其中「利息」包括投資收入、「折舊及攤銷」包括非流動資產之減值虧損。為達致「經調整EBITDA」，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分類之項目作出進一步調整，如應佔聯營公司溢利減虧損、董事及核數師之酬金以及其他公司行政開支。

除收到有關經調整EBITDA之分類資料外，管理層獲提供有關收益（包括分類間銷售），分類直接管理的現金結餘及借貸之利息收入及支出、分類於彼等營運中使用的非流動分類資產之折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分類資料。分類間銷售乃經參考外部人士就類似訂單制定的價格而定價。

就有關期間資源分配及評估分類表現向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分類之資料載於下文。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 —香港及 中國大陸 千港元	物業建造 及發展 —新加坡 千港元	園藝服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	21,115	1,853	—	3,201	26,169
分類間收益	761	11,912	—	—	12,673
報告分類收益	21,876	13,765	—	3,201	38,842
報告分類溢利／(虧損) (經調整 EBITDA)	33,517	(1,676)	2,032	458	34,331
利息收入	45	2	—	—	47
利息開支	(24,374)	—	—	—	(24,374)
本年度折舊及攤銷	(173)	(2)	—	(65)	(240)
應佔一間聯營公司溢利	178,070	—	—	—	178,070
投資物業估值收益	20,963	—	—	—	20,963
所得稅(開支)／抵免	4,069	(14)	—	—	4,055
報告分類資產	2,000,352	12,908	87	997	2,014,344
年內添置非流動 分類資產	7,101	14	—	305	7,420
報告分類負債	498,899	6,127	60	216	505,302

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 —香港及 中國大陸 千港元	物業建造 及發展 —新加坡 千港元	園藝服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	13,111	137	12,782	3,309	29,339
分類間收益	420	20,406	—	—	20,826
報告分類收益	13,531	20,543	12,782	3,309	50,165
報告分類溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	22,355	3,176	105	679	26,315
利息收入	32	—	2	—	34
利息開支	(12,979)	—	(511)	—	(13,490)
本年度折舊及攤銷	(96)	(3)	(80)	(65)	(244)
商譽減值	—	—	(321,122)	—	(321,122)
應佔一間聯營公司溢利	28,145	—	—	—	28,145
投資物業估值收益	14,173	—	—	—	14,173
所得稅(開支)／抵免	(1,538)	—	517	—	(1,021)
報告分類資產	273,616	155	167,221	1,005	441,997
年內添置非流動 分類資產	23,055	—	17	4	23,076
報告分類負債	124,471	4,391	29,550	221	158,633

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 —香港及 中國大陸 千港元	物業建造 及發展 —新加坡 千港元	園藝服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	289	—	44,740	3,504	48,533
分類間收益	—	6,425	—	—	6,425
報告分類收益	289	6,425	44,740	3,504	54,958
報告分類溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	74,871	(659)	(25,431)	748	49,529
利息收入	3	—	5	—	8
利息開支	—	—	(157)	—	(157)
本年度折舊及攤銷	—	(3)	(200)	(65)	(268)
投資物業估值收益	75,501	—	—	—	75,501
所得稅抵免	440	—	5,065	—	5,505
報告分類資產	355,646	155	97,416	973	454,190
年內添置非流動 分類資產	6,499	—	29	8	6,536
報告分類負債	128,410	4,708	2,500	96	135,714

截至二零零八年九月三十日止九個月(未經審核)

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 —香港及 中國大陸 千港元	物業建造 及發展 —新加坡 千港元	園藝服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	212	—	44,980	2,490	47,682
分類間收益	—	5,179	—	—	5,179
報告分類收益	212	5,179	44,980	2,490	52,861
報告分類溢利/(虧損) (經調整EBITDA)	(1,350)	(550)	1,388	510	(2)
利息收入	2	—	4	—	6
利息開支	—	—	(160)	—	(160)
本年度折舊及攤銷	—	—	(153)	(49)	(202)
所得稅抵免	—	—	422	—	422

截至二零零九年九月三十日止九個月

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 —香港及 中國大陸 千港元	物業建造 及發展 —新加坡 千港元	園藝服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	222	—	20,905	2,295	23,422
分類間收益	—	8,542	—	—	8,542
報告分類收益	222	8,542	20,905	2,295	31,964
報告分類溢利／(虧損) (經調整 EBITDA)	100,637	(41)	3,877	486	104,959
利息收入	22	—	1	—	23
利息開支	—	—	—	—	—
本期折舊及攤銷	—	(2)	(59)	(48)	(109)
轉撥投資物業至 發展中物業 之公平值收益	101,990	—	—	—	101,990
所得稅抵免／(開支)	—	16,700	(198)	—	16,502
報告分類資產	401	589,706	83,549	629	674,285
期內添置非流動 分類資產	7,010	—	40	—	7,050
報告分類負債	75	258,004	5,572	166	263,817

(b) 報告分類收益、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
收益					
報告分類收益	38,842	50,165	54,958	52,861	31,964
抵銷分類間收益	(12,673)	(20,826)	(6,425)	(5,179)	(8,542)
綜合營業額	<u>26,169</u>	<u>29,339</u>	<u>48,533</u>	<u>47,682</u>	<u>23,422</u>
溢利／(虧損)					
報告分類溢利／(虧損)	34,331	26,315	49,529	(2)	104,959
抵銷分類間溢利	(710)	(3,042)	(725)	(588)	(1,173)
來自本集團外部客戶 之報告分類溢利／(虧損)	33,621	23,273	48,804	(590)	103,786
應佔聯營公司溢利	178,070	28,145	—	—	—
其他收益及淨收入／(開支)	75	224	614	692	(996)
折舊及攤銷	(667)	(1,070)	(1,148)	(835)	(842)
融資成本	(24,374)	(13,490)	(179)	(166)	(271)
商譽減值虧損	—	(321,122)	—	—	—
未分配公司支出	(32,138)	(27,209)	(13,801)	(9,562)	(13,182)
所得稅(開支)／抵免	(4,055)	(1,021)	5,505	422	16,502
除稅後綜合溢利／ (虧損)	<u>150,532</u>	<u>(312,270)</u>	<u>39,795</u>	<u>(10,039)</u>	<u>104,997</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產				
報告分類資產	2,014,344	441,997	454,190	674,285
抵銷分類間應收款項	—	—	—	—
	<u>2,014,344</u>	<u>441,997</u>	<u>454,190</u>	<u>674,285</u>
於聯營公司權益	612,771	—	—	—
非流動金融資產				
其他金融資產	2,600	2,534	1,610	4,620
可回收稅項	83	8	1	—
遞延稅項資產	—	—	—	16,700
未分配公司資產	11,204	5,440	5,048	5,598
	<u>11,204</u>	<u>5,440</u>	<u>5,048</u>	<u>5,598</u>
綜合資產總額	<u><u>2,641,002</u></u>	<u><u>449,979</u></u>	<u><u>460,849</u></u>	<u><u>701,203</u></u>
負債				
報告分類負債	505,302	158,633	135,714	263,817
抵銷分類間應收款項	—	—	—	—
	<u>505,302</u>	<u>158,633</u>	<u>135,714</u>	<u>263,817</u>
流動稅項負債	—	856	504	489
遞延稅項負債	250,700	5,786	83	—
未分配公司負債	710	4,055	4,764	9,596
	<u>710</u>	<u>4,055</u>	<u>4,764</u>	<u>9,596</u>
綜合負債總額	<u><u>756,712</u></u>	<u><u>169,330</u></u>	<u><u>141,065</u></u>	<u><u>273,902</u></u>

(c) 地區資料

下表載列有關(i)本集團銷予對外客戶之收益及(ii)本集團固定資產、商譽及於聯營公司之權益(「指定非流動資產」)所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地劃分。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點(以物業、廠房及設備而言)，分配至營運所在地(以商譽而言)以及營運所在地點(以聯營公司而言)劃分。

	銷予對外客戶之收益					指定非流動資產			
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
香港(註冊 營業地點)	26,169	16,557	3,793	2,702	2,517	1,994,469	276,857	359,477	3,876
中國大陸	-	-	-	-	-	5,000	-	-	-
新加坡	-	12,782	44,740	44,980	20,905	612,771	591	399	133
	<u>26,169</u>	<u>29,339</u>	<u>48,533</u>	<u>47,682</u>	<u>23,422</u>	<u>2,612,240</u>	<u>277,448</u>	<u>359,876</u>	<u>4,009</u>

11. 固定資產

a) 本集團

	以公平值 列賬之持作 自用樓宇 千港元	傢俬、 設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作 日後發展 之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
原值或估值							
於二零零六年一月一日	460	13,245	13,705	1,966,640	183,400	600	2,164,345
匯兌調整	-	22	22	-	-	-	22
添置	-	3,484	3,484	7,037	-	-	10,521
出售	-	(3,200)	(3,200)	(320)	-	-	(3,520)
重估虧蝕	(48)	-	(48)	-	-	-	(48)
減：累積折舊對銷	(12)	-	(12)	-	-	-	(12)
公平值調整	-	-	-	20,963	-	-	20,963
	<u>400</u>	<u>13,551</u>	<u>13,951</u>	<u>1,994,320</u>	<u>183,400</u>	<u>600</u>	<u>2,192,271</u>
於二零零六年 十二月三十一日	400	13,551	13,951	1,994,320	183,400	600	2,192,271
相當於：							
原值	-	13,551	13,551	-	183,400	600	197,551
估值－二零零六年	400	-	400	1,994,320	-	-	1,994,720
	<u>400</u>	<u>13,551</u>	<u>13,951</u>	<u>1,994,320</u>	<u>183,400</u>	<u>600</u>	<u>2,192,271</u>
原值或估值							
於二零零七年一月一日	400	13,551	13,951	1,994,320	183,400	600	2,192,271
匯兌調整	-	74	74	-	-	-	74
添置	-	-	-	-	-	-	-
— 透過收購附屬公司	-	642	642	-	-	-	642
— 其他	-	313	313	22,980	-	-	23,293
出售	-	(479)	(479)	-	-	-	(479)
實物分派	-	(9,269)	(9,269)	(1,758,153)	(183,400)	-	(1,950,822)
重估盈餘	40	-	40	-	-	-	40
減：累積折舊對銷	(10)	-	(10)	-	-	-	(10)
公平值調整	-	-	-	14,173	-	-	14,173
	<u>430</u>	<u>4,832</u>	<u>5,262</u>	<u>273,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>279,182</u>
於二零零七年 十二月三十一日	430	4,832	5,262	273,320	-	600	279,182
相當於：							
原值	-	4,832	4,832	-	-	600	5,432
估值－二零零七年	430	-	430	273,320	-	-	273,750
	<u>430</u>	<u>4,832</u>	<u>5,262</u>	<u>273,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>279,182</u>

	以公平值 列賬之持作 自用樓宇 千港元	傢俬、 設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作 日後發展 之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
原值或估值							
於二零零八年一月一日	430	4,832	5,262	273,320	-	600	279,182
匯兌調整	-	(7)	(7)	-	-	-	(7)
添置	-	1,606	1,606	6,499	-	-	8,105
出售	-	(67)	(67)	-	-	-	(67)
重估虧蝕	(9)	-	(9)	-	-	-	(9)
減：累積折舊對銷	(11)	-	(11)	-	-	-	(11)
公平值調整	-	-	-	75,501	-	-	75,501
於二零零八年 十二月三十一日	<u>410</u>	<u>6,364</u>	<u>6,774</u>	<u>355,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>362,694</u>
相當於：							
原值	-	6,364	6,364	-	-	600	6,964
估值－二零零八年	<u>410</u>	<u>-</u>	<u>410</u>	<u>355,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>355,730</u>
	<u>410</u>	<u>6,364</u>	<u>6,774</u>	<u>355,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>362,694</u>
原值或估值							
於二零零九年一月一日	410	6,364	6,774	355,320	-	600	362,694
匯兌調整	-	30	30	-	-	-	30
添置	-	234	234	7,010	-	-	7,244
出售	-	(687)	(687)	-	-	-	(687)
減：累積折舊對銷	(8)	-	(8)	-	-	-	(8)
公平值調整	-	-	-	101,990	-	-	101,990
轉撥至持作出售發展中物業	-	-	-	(464,000)	-	-	(464,000)
於二零零九年九月三十日	<u>402</u>	<u>5,941</u>	<u>6,343</u>	<u>320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>7,263</u>
相當於：							
原值	-	5,941	5,941	-	-	600	6,541
估值－二零零九年	<u>402</u>	<u>-</u>	<u>402</u>	<u>320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>722</u>
	<u>402</u>	<u>5,941</u>	<u>6,343</u>	<u>320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>7,263</u>

	以公平值 列賬之持作 自用樓宇 千港元	傢俬、 設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作 日後發展 之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
累積折舊：							
於二零零六年一月一日	-	11,630	11,630	-	183,400	124	195,154
匯兌調整	-	22	22	-	-	-	22
本年度折舊	12	643	655	-	-	12	667
出售後撥回	-	(3,029)	(3,029)	-	-	-	(3,029)
重估對銷	(12)	-	(12)	-	-	-	(12)
於二零零六年 十二月三十一日	-	9,266	9,266	-	183,400	136	192,802
於二零零七年一月一日	-	9,266	9,266	-	183,400	136	192,802
匯兌調整	-	42	42	-	-	-	42
本年度支出	10	1,048	1,058	-	-	12	1,070
實物分派	-	(8,414)	(8,414)	-	(183,400)	-	(191,814)
出售後撥回	-	(356)	(356)	-	-	-	(356)
重估時對銷	(10)	-	(10)	-	-	-	(10)
於二零零七年 十二月三十一日	-	1,586	1,586	-	-	148	1,734
於二零零八年一月一日	-	1,586	1,586	-	-	148	1,734
匯兌調整	-	(8)	(8)	-	-	-	(8)
本年度支出	11	1,125	1,136	-	-	12	1,148
出售後撥回	-	(45)	(45)	-	-	-	(45)
重估時對銷	(11)	-	(11)	-	-	-	(11)
於二零零八年 十二月三十一日	-	2,658	2,658	-	-	160	2,818
於二零零九年一月一日	-	2,658	2,658	-	-	160	2,818
匯兌調整	-	23	23	-	-	-	23
本年度折舊	8	825	833	-	-	9	842
出售後撥回	-	(421)	(421)	-	-	-	(421)
重估對銷	(8)	-	(8)	-	-	-	(8)
於二零零九年九月三十日	-	3,085	3,085	-	-	169	3,254
賬面淨值：							
於二零零九年九月三十日	402	2,856	3,258	320	-	431	4,009
於二零零八年 十二月三十一日	410	3,706	4,116	355,320	-	440	359,876
於二零零七年 十二月三十一日	430	3,246	3,676	273,320	-	452	277,448
於二零零六年 十二月三十一日	400	4,285	4,685	1,994,320	-	464	1,999,469

- a) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，本集團所有投資物業進行重估。重估以彼等之公開市值計算並參考可比物業之近期市場交易進行。估值分別由獨立測量師世邦魏理仕有限公司、世邦魏

理仕有限公司、戴德梁行有限公司及戴德梁行有限公司(彼等擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估物業地點及類別有較近之經驗)進行。

- b) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，本集團持作自用樓宇進行重估。重估按彼等之公開市值計算並參考可比物業之近期市場交易進行。估值分別由獨立測量師世邦魏理仕有限公司、世邦魏理仕有限公司、戴德梁行有限公司及戴德梁行有限公司(彼等擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估物業地點及類別有較近之經驗)進行。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，重估虧絀48,000港元、盈餘40,000港元及虧絀9,000港元已分別轉入綜合收益表。

倘該等持作自用樓宇按成本減累計折舊列賬，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之賬面值將分別為551,000港元、531,000港元、512,000港元及504,000港元。

- c) 物業賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港				
– 長期租賃	1,989,000	273,000	355,000	–
– 中期租賃	1,184	1,202	1,170	1,153
	1,990,184	274,202	356,170	1,153
香港以外地區				
– 長期租賃	5,000	–	–	–
	<u>1,995,184</u>	<u>274,202</u>	<u>356,170</u>	<u>1,153</u>
相當於：				
以公平值列賬之				
持作自用樓宇	400	430	410	402
投資物業	1,994,320	273,320	355,320	320
於根據經營租				
約持作自用				
租賃土地之權益	464	452	440	431
	<u>1,995,184</u>	<u>274,202</u>	<u>356,170</u>	<u>1,153</u>

- d) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日列入綜合資產負債表之投資物業乃重建中投資物業分別約242,000,000港元、273,000,000港元、355,000,000港元及零港元。

- e) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，賬面值分別為1,989,000,000港元、273,000,000港元、355,000,000港元及零港元之投資物業已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註19。

12. 商譽

	千港元
成本：	
因於截至二零零七年十二月三十一日止年度內 收購附屬公司(附註28)而產生之添置	321,122
累計減值虧損：	
截至二零零七年十二月三十一日止年度之減值虧損	<u>(321,122)</u>
賬面值：	
於二零零九年九月三十日	<u>—</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>

於二零零七年八月一日，本集團收購Goldease Investments Limited及其附屬公司(統稱「Goldease集團」)之100%股權，代價為451,491,000港元，其中23,991,000港元以現金支付，及餘款則透過向鴻福實業有限公司(「鴻福實業」)發行900,000,000股本公司新股份方式支付，鴻福實業於二零零七年八月一日前為持有本公司約40.4%權益之控股股東並於二零零七年八月一日成為本公司之最終控股公司。有關此項收購之進一步詳情載於附註28(b)。

現金產生單位(包含商譽)之減值測試

就減值測試而言，商譽乃因收購Goldease集團而產生。Goldease集團之經營業務為於新加坡共和國之物業發展。

所收購之商譽已分配至Goldease集團之現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位之可回收金額乃根據Goldease集團之資產淨值公平值釐定。Goldease集團之資產淨值主要由物業組成，其公平值乃根據其公開市場價值並參考可比物業之近期市場交易釐定。由於有關商譽主要因本公司股價於收購日期之不可預計波動而產生，及根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，本公司股份於該日之收市價乃被用作本公司900,000,000股新股份之指定公平價，藉以計算因收購Goldease集團所產生之商譽，而Goldease集團之資產淨值公平值低於現金產生單位之賬面值，因此，截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認減值虧損321,122,000港元。

13. 於一間聯營公司之權益

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	<u>612,771</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於新加坡共和國上市股份之市值	<u>561,912</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

有關鴻福實業截至二零零六年十二月三十一日止年度之聯營公司股權(即20.2%)概要如下:

二零零六年	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利/(虧損) 千港元
100%	<u>6,371,237</u>	<u>2,578,616</u>	<u>3,792,621</u>	<u>321,807</u>	<u>(81,934)</u>
本集團之實益權益					<u>178,070</u>

以上聯營公司之財務資料為該聯營公司截至二零零六年十二月三十一日止年度，根據其財務報表摘錄之綜合經營業績及財務狀況之概要。本集團應佔聯營公司之業績乃以該聯營公司之財務報表為基礎並就本公司與聯營公司之交錯控股作出調整。

參考附錄註28(a)所載之集團重組，鴻福實業不再為本集團之聯營公司，自二零零七年八月一日起生效。

14. 其他非流動金融資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值可供出售未上市股本證券	1,610	1,990	1,610	1,450
按公平值可供出售未上市債券	-	-	-	3,170
給予一間同系附屬公司 之貸款(下文附註(i))	-	54	-	-
應收貸款(下文附註(ii))	<u>990</u>	<u>490</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,600</u>	<u>2,534</u>	<u>1,610</u>	<u>4,620</u>

附註:

- i) 給予一間同系附屬公司之貸款乃無抵押、不計息及毋須於一年內償還。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，該貸款已悉數結算。

ii) 應收一間附屬公司董事之貸款：

借款人姓名：	徐羊根先生
職位	一間附屬公司之董事
貸款之條款	
－ 期限及償還條款	於二零一零年八月三十一日償還
－ 貸款金額	990,000 港元
－ 利率	香港銀行同業拆息加年率2厘
－ 抵押品	無
貸款結餘	
－ 於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	990,000 港元
－ 於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	490,000 港元
－ 於二零零八年十二月三十一日	—
尚未償還最高結餘	
－ 於截至二零零六年十二月三十一日止年度	990,000 港元
－ 於截至二零零七年十二月三十一日止年度	990,000 港元
－ 於截至二零零八年十二月三十一日止年度	490,000 港元

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無逾期未支付之款項，亦無就此筆貸款之本金額或其利息作出任何撥備。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，應收貸款已悉數結算。

15. 存貨

a) 列入綜合資產負債表內之存貨包括：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
植物	228	260	243	250
作出售之發展中物業	—	—	—	474,216
持作出售之已完成物業	12,500	160,705	94,288	79,252
	<u>12,728</u>	<u>160,965</u>	<u>94,531</u>	<u>553,718</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，存貨零港元、零港元、94,288,000 港元及 79,252,000 港元分別以公平值減銷售成本入賬。

b) 發展中物業及持作出售之已完成物業之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
香港以外				
– 50年或以上(長期租約)	12,500	–	–	–
– 永久業權	–	160,705	94,288	79,252
	<u>12,500</u>	<u>160,705</u>	<u>94,288</u>	<u>79,252</u>
位於香港				
– 50年或以上	–	–	–	474,216
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>474,216</u>
	<u>12,500</u>	<u>160,705</u>	<u>94,288</u>	<u>553,468</u>

c) 確認為開支之存貨金額分析如下：

於二零零六年十二月三十一日

	植物 千港元	物業 千港元	總計 千港元
已售存貨之賬面值	<u>484</u>	<u>1,646</u>	<u>2,130</u>

於二零零七年十二月三十一日

	植物 千港元	物業 千港元	總計 千港元
已售存貨之賬面值	<u>511</u>	<u>11,994</u>	<u>12,505</u>

於二零零八年十二月三十一日

	植物 千港元	物業 千港元	總計 千港元
已售存貨之賬面值	513	41,125	41,638
存貨撇減	–	25,908	25,908
	<u>513</u>	<u>67,033</u>	<u>67,546</u>

於二零零九年九月三十日

	植物 千港元	物業 千港元	總計 千港元
已售存貨之賬面值	304	18,841	19,145
存貨撇減撥回	–	(2,003)	(2,003)
	<u>304</u>	<u>16,838</u>	<u>17,142</u>

- d) 於二零零九年九月三十日，發展中物業之金額為474,216,000港元，預期於超過一年以後收回。所有其他存貨預期於一年內收回。
- e) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，本集團若干持作銷售之物業均已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註19。

16. 貿易及其他應收賬項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	738	506	498	284
就預售按金由律師持有之應收賬項	—	—	—	114,890
其他應收賬款	559	1,464	321	224
就合約工程應收客戶之款項總額	595	—	—	—
應收保留款項	338	—	—	—
	<u>2,230</u>	<u>1,970</u>	<u>819</u>	<u>115,398</u>
貸款及應收款項	5,867	1,559	1,522	1,723
按金及預付款	<u>8,097</u>	<u>3,529</u>	<u>2,341</u>	<u>117,121</u>

除就預售按金由律師持有之應收賬項外，所有其他貿易及其他應收賬項，預計將於一年內收回或確認為開支。

a) 賬齡分析

於貿易及其他應收賬項內，應收貿易賬款(扣除呆壞賬減值虧損)於結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一個月以下	561	366	342	182
一至三個月	171	139	150	85
超過三個月但少於十二個月	6	1	6	15
超過十二個月	—	—	—	2
	<u>738</u>	<u>506</u>	<u>498</u>	<u>284</u>

本集團之信貸政策載於附註24(a)(i)。

b) 應收貿易賬款之減值

有關應收貿易賬款之減值虧損乃使用備抵賬記入，除非本集團信納收回有關金額之機會極微則作別論，於此情況下減值虧損乃直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1(h)(i))。

呆賬(包括特定及集體虧損兩部分)撥備之變動如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於年初／期初	-	-	-	-
已確認之減值虧損	-	97	-	-
已撤銷之不可收回款項	-	(97)	-	-
	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於年末／期末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款為97,000港元，已個別釐定為減值。個別減值之應收款項乃與面臨財務困難之客戶有關，而管理層評估認為，此等應收款項預計無法收回。因此，已確認97,000港元之特定呆賬撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

c) 未予減值之應收貿易賬款

個別或共同認為不予減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
既未逾期亦未減值	<u>561</u>	<u>366</u>	<u>342</u>	<u>182</u>
已逾期少於一個月	150	122	142	71
已逾期多於一個月	27	18	14	31
	<u>177</u>	<u>140</u>	<u>156</u>	<u>102</u>
	<u>738</u>	<u>506</u>	<u>498</u>	<u>284</u>

既未逾期亦未減值之應收款項乃涉及眾多近期並無拖欠記錄之客戶。

已逾期但未予減值之應收款項乃涉及若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶。基於以往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無出現重大變動及有關結餘仍認為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無持有任何有關該等結餘之抵押品。

17. 現金及現金等價物

a) 現金及現金等價物包括

	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
存放於銀行及其他 金融機構之存款	5,224	5,494	2,489	5,034
手頭之現金	30	1	1	1
	<u>5,254</u>	<u>5,495</u>	<u>2,490</u>	<u>5,035</u>
抵押銀行借貸之銀行存款	(912)	(10)	(4)	(5)
	<u>4,342</u>	<u>5,485</u>	<u>2,486</u>	<u>5,030</u>
於綜合資產負債表及綜合現金 流量表之現金及現金 等價物	<u>4,342</u>	<u>5,485</u>	<u>2,486</u>	<u>5,030</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之銀行結存分別按介乎0.00%至2.75%、0.00%至1.50%、0.00%至0.01%及0.00%至0.01%之市場利率計算。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之已抵押銀行存款分別按介乎0.00%至2.75%、0.00%至0.25%、0.00%及0.00%之利率計息。已抵押銀行存款將於有關銀行借貸償還時解除。

已抵押銀行存款指已抵押予銀行以擔保本集團所獲受銀行融資之存款。已抵押銀行存款乃被抵押以擔保長期借貸，因此列為非流動資產。

b) 除稅前溢利與經營(使用)/產生現金之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利/(虧損)	154,587	(311,249)	34,290	(10,461)	88,495
經以下調整：					
— 投資物業					
估值收益	(20,963)	(14,173)	(75,501)	—	—
— 轉撥投資物業至 發展中物業之 公平值收益	—	—	—	—	(101,990)
— 樓宇之重估					
虧損/(收益)	48	(40)	9	—	—
— 折舊	655	1,058	1,136	826	833
— 土地租賃費用攤銷	12	12	12	9	9
— 呆壞賬之減值虧損	611	97	—	—	—
— 融資成本	24,374	13,490	179	166	271
— 商譽之減值虧損	—	321,122	—	—	—
— 利息收入	(202)	(137)	(22)	(19)	(24)
— 應佔聯營公司 之溢利	(178,070)	(28,145)	—	—	—
— 出售其他金融 資產虧損	208	—	—	—	—
— 出售固定資產 (收益)/虧損	150	(35)	—	—	9
— 存貨撤減/ (撤減撥回)	—	—	25,908	—	(2,003)
— 長期結欠應付 賬款撤銷	(2,358)	—	—	—	—
— 匯兌(收益)/虧損	57	(1,466)	866	(1,457)	1,342
未計營運資金變動					
前經營虧損	(20,891)	(19,466)	(13,123)	(10,936)	(13,058)
存貨減少	1,642	12,325	39,911	41,860	8,154
貿易及其他應收賬項 (增加)/減少	(3,191)	(764)	1,181	1,714	110
貿易及其他應付賬項 增加/(減少)	5,545	(4,010)	(2,068)	(2,477)	11,282
經營所(使用)/產生 之現金	(16,895)	(11,915)	25,901	30,161	6,488

18. 貿易及其他應付賬項

	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款	1,893	311	99	4,069
應付保留款項	2,040	1,809	1,847	2,429
其他應付賬款及應計開支	14,742	5,151	4,487	1,359
應付最終控股公司款項 (附註27(c))	–	6	152	215
應付一間關連公司款項 (附註27(c))	–	2,489	2,997	8,073
按攤銷成本				
列賬之財務負債	18,675	9,766	9,582	16,145
已收結轉銷售訂金 及分期付款	–	1,302	–	119,592
其他已收按金	3,630	489	355	434
	<u>22,305</u>	<u>11,557</u>	<u>9,937</u>	<u>136,171</u>

預期於超過一年後確認為收入之已收遠期銷售按金及分期付款之金額於二零零九年九月三十日為119,592,000港元。除應付保留款項外，所有貿易及其他應付賬項(包括應付關連人士款項)預計於一年內支付或按要求償還。

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一個月以下	30	108	32	1,516
一個月後但不超過三個月	10	5	37	117
三個月後但不超過六個月	16	20	6	–
六個月後但不超過十二個月	15	34	–	–
一年以上	1,822	144	24	2,436
	<u>1,893</u>	<u>311</u>	<u>99</u>	<u>4,069</u>

19. 銀行借貸

銀行借貸須於以下期間償還：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於一年內或於要求時償還 (歸類為流動負債)	81,891	—	235	245
一年後但不超過兩年	22,745	—	128,248	132,750
兩年後但不超過五年	314,848	150,829	2,058	4,247
五年以上	58,641	—	—	—
一年以上(歸類為非流動負債)	396,234	150,829	130,306	136,997
	<u>478,125</u>	<u>150,829</u>	<u>130,541</u>	<u>137,242</u>

銀行借貸的抵押情況如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	478,125	150,829	129,617	136,493
— 無抵押	—	—	924	749
	<u>478,125</u>	<u>150,829</u>	<u>130,541</u>	<u>137,242</u>

若干附屬公司之銀行融資額由下列各項抵押：

- i) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，賬面總值分別為1,989,000,000港元、273,000,000港元及355,000,000港元之本集團位於香港之投資物業之固定抵押；
- ii) 於二零零九年九月三十日，賬面值為474,216,000港元之發展中物業之固定抵押；
- iii) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，賬面總值分別為129,919,000港元、73,578,000港元及58,085,000港元之本集團若干位於新加坡之物業之固定抵押；
- iv) 轉讓上述位於香港及新加坡之物業之保險、銷售及租金所得款項；
- v) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，本集團若干銀行存款分別為912,000港元、10,000港元、4,000港元及5,000港元之抵押；
- vi) 以銀行為受益人將集團間及授予本集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及予以轉讓；
- vii) Super Homes Limited (「SHL」) (本集團附屬公司) 之資產之浮動抵押；

viii) 就SHL之全部已發行股本之股份抵押；及

ix) 本公司作出之公司擔保。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，按浮動利率計息之銀行借貸之實際利率分別介乎每年4.86厘至6.14厘、3.7厘至4.47厘、1.09厘至5厘及0.93厘至5厘。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，除分別為26,829,000港元及1,617,000港元之銀行借貸乃以新加坡元計值外，所有餘下銀行借貸均以港元計值。於二零零六年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，所有銀行借貸均以港元計值。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，以港元計值之銀行借貸乃浮動利率借貸，分別按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.79厘、香港銀行同業拆息加0.79厘、香港銀行同業拆息加0.79厘或港元優惠貸款利率及香港銀行同業拆息加0.79厘至1.15厘或港元優惠貸款利率計息。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，以新加坡元為面值之銀行借貸分別按放款人之資金成本加1.35厘及按放款人之資金成本加1.5厘計息。

20. 界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃（「強制性公積金計劃」）。強制性公積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強制性公積金計劃，僱主及僱員各須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，且每月有關收入上限為20,000港元。該計劃之供款乃即時歸屬。

21. 以股份支付之權益形式交易

本公司現有一項於二零零二年四月十五日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員（包括本集團任何公司之董事）接納購股權（免付代價）以認購本公司股份。購股權自授出當日起歸屬，在不多於十年之期限內可予行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零六年		於十二月三十一日 二零零七年		二零零八年		於九月三十日 二零零九年	
	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份
年初未行使	0.377 港元	53,040	0.377 港元	53,040	-	-	-	-
年內註銷	-	-	0.377 港元	(53,040)	-	-	-	-
年末未行使	0.377 港元	<u>53,040</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>
年末可行使	0.377 港元	<u>53,040</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>

於二零零六年十二月三十一日未屆滿及尚未行使之購股權行使價為0.377港元，行使期由二零零五年一月十八日至二零一五年一月十七日。

於二零零六年十二月三十一日尚未行使之購股權行使價為0.377港元，加權平均剩餘合約年期為5.3年。

根據於二零零七年六月二十日舉行之本公司董事會會議上通過之一項決議案，於二零零七年六月十八日之全部未行使購股權已予以註銷。

22. 資產負債表內之所得稅

a) 綜合資產負債表內之所得稅指：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
流動資產：				
支付香港利得稅撥備 之可收回稅項	83	8	1	-
流動負債：				
新加坡所得稅 撥備之結餘	-	856	504	489

b) 已確認之遞延稅項負債／(資產)：

綜合資產負債表內已確認遞延稅項負債／(資產)之成分及有關期間變動如下：

	本集團				
	投資物業 重估 千港元	持作出售 物業之 公平值調整 千港元	折舊 撥備超出 有關折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	247,050	-	1,970	(2,379)	246,641
損益表內扣除／(計入)	3,650	-	(1,970)	2,379	4,059
於二零零六年 十二月三十一日	<u>250,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>250,700</u>
於二零零七年一月一日	250,700	-	-	-	250,700
透過收購附屬公司	-	5,588	-	-	5,588
實物分派	(251,790)	-	-	-	(251,790)
匯兌調整	-	275	-	-	275
損益表內扣除／(計入)	1,530	(517)	-	-	1,013
於二零零七年十二月三十一日	<u>440</u>	<u>5,346</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,786</u>

	本集團				總計 千港元
	投資物業 重估 千港元	持作出售 物業之 公平值調整 千港元	折舊 撥備超出 有關折舊 千港元	稅務虧損 千港元	
於二零零八年一月一日	440	5,346	-	-	5,786
匯兌調整	-	89	-	-	89
損益表內計入	(415)	(5,352)	-	-	(5,767)
於一月一日由於稅率變動 對遞延稅項結餘之影響	(25)	-	-	-	(25)
於二零零八年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83</u>
於二零零九年一月一日	-	83	-	-	83
匯兌調整	-	(3)	-	-	(3)
損益表內計入	-	(75)	-	(16,700)	(16,775)
於一月一日由於稅率變動 對遞延稅項結餘之影響	-	(5)	-	-	(5)
於二零零九年九月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16,700)</u>	<u>(16,700)</u>
			於十二月三十一日	於九月三十日	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年
			千港元	千港元	千港元
綜合資產負債內確認 之遞延稅項資產淨額	-	-	-	-	(16,700)
綜合資產負債表內確認 之遞延稅項負債 淨額	<u>250,700</u>	<u>5,786</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>250,700</u>	<u>5,786</u>	<u>83</u>	<u>(16,700)</u>	<u>(16,700)</u>

c) 未確認之遞延稅項資產

根據附註1(o)所載之會計政策，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，本集團並無就625,693,000港元、357,252,000港元、368,555,000港元及256,455,000港元之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在有關之稅務司法權區及對於相關實體不大可能產生未來應課稅溢利以作稅項虧損抵銷之用。根據現行稅務法規，該等稅項虧損並未到期。

23. 資本及儲備

a) 股權部分之變動

本集團綜合權益各部分於年初及年末結餘之對賬載於綜合權益變動報表。

b) 股本

i) 法定及已發行股本

	二零零六年		於十二月三十一日 二零零七年		二零零八年		於二零零九年 九月三十日	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定：								
每股面值 0.05 港元 之普通股	2,000,000	100,000	3,000,000	150,000	3,000,000	150,000	3,000,000	150,000
普通股， 已發行 及繳足：								
於年／期初	1,492,411	74,620	1,492,411	74,620	2,392,411	119,620	2,392,411	119,620
就收購附屬 公司發行 之股份	-	-	900,000	45,000	-	-	-	-
於年／期末	1,492,411	74,620	2,392,411	119,620	2,392,411	119,620	2,392,411	119,620

普通股持有人有權獲派不時宣派之股息，且在本公司會議上每股可獲一票投票權。所有普通股對本公司之剩餘資產享有同等權益。

ii) 增加法定股本

按照於二零零七年七月二十五日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司之法定普通股本透過增發額外 1,000,000,000 股每股面值 0.05 港元之普通股而增加至 150,000,000 港元，該等普通股在各方面與本公司之現有普通股享有同等地位。

iii) 就收購附屬公司發行之股份

於二零零七年八月一日，本公司發行 900,000,000 股新股份，作為有關收購附屬公司（如附註 28(b) 所載）應付代價之一部分。

c) 儲備性質及用途

i) 股份溢價與資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用受百慕達公司法監管。

按照於二零零七年七月二十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，於二零零七年七月二十五日本公司股份溢價賬之全部進賬額乃予以註銷。因註銷股份溢價而產生之進賬乃用作附註9所披露之實物分派。

ii) 繳入盈餘

本集團繳入盈餘指本公司已發行股本之面值與所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

iii) 以股份支付之酬勞儲備

以股份支付之酬勞儲備指按附註1(n)(ii)所載就以股份付款採納之會計政策確認之授予一間公司僱員尚未行使之購股權於授出日期之公平值；及

iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註1(r)所載會計政策處理。

v) 公平值儲備

公平值儲備包含於結算日持有之可供出售證券公平值之累計變動淨額，按附註1(d)及(h)所載之會計政策處理。

d) 分配儲備

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，可分配予本公司權益持有人之儲備總額分別為1,368,062,000港元、88,754,000港元，87,688,000港元及86,868,000港元。

e) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，以便透過與風險水平相應之產品及服務定價以及獲得合理成本之融資，繼續為股東創造回報及為其他相關人士帶來利益。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境之變化對資本架構作出調整。

和其他業界慣例一樣，本集團以淨負債對資本比率為基準監察其資本架構。為此本集團之債務淨額按總債務(包括計息貸款及借貸、其他金融負債)減去現金及銀行結餘計算。資本包含所有股本成分。

於有關期間內，本集團之策略乃維持債務淨額對資本比率低於60%。

債務淨額對資本比率如下：

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債：					
計入貿易及其他 應付賬項之 金融負債	18	18,675	9,766	9,582	16,145
銀行借貸	19	81,891	–	235	245
		<u>100,566</u>	<u>9,766</u>	<u>9,817</u>	<u>16,390</u>
非流動負債：					
銀行借貸	19	396,234	150,829	130,306	136,997
同系附屬公司 提供之貸款	14	–	302	–	–
		<u>396,234</u>	<u>150,829</u>	<u>130,306</u>	<u>136,997</u>
總額		496,800	160,897	140,123	153,387
減：已抵押銀行存款 現金及現金 等價物	17(a) 17(a)	(912) (4,342)	(10) (5,485)	(4) (2,486)	(5) (5,030)
債務淨額		<u>491,546</u>	<u>155,402</u>	<u>137,633</u>	<u>148,352</u>
債務資本		<u>1,884,290</u>	<u>280,649</u>	<u>319,784</u>	<u>427,301</u>
債務淨額對債務 資本比率		<u>26%</u>	<u>55%</u>	<u>43%</u>	<u>35%</u>

根據銀行與本公司附屬公司所訂立之銀行貸款協議，本集團須維持「綜合計息債務淨額總值」與「綜合有形資產淨值」比率於不超過80%之水準。就該資本規定而言，「綜合計息債務淨額總值」定義為本集團的計息借貸減去現金及現金等價物結餘及就銀行借貸抵押之受限制銀行存款總額的總值。「綜合有形資產淨值」則定義為本公司已發行股本的已繳足或計入為已繳足的款項加上本集團的股份溢價、保留溢利或儲備減無形資產及少數股東權益的總額。

除上述者外，概無本公司及任何其附屬公司受外部實施之資本規定限制。

24. 金融風險管理及公平值

a) 金融風險因素

信貸、流動資金及利率風險乃在本集團業務之正常過程中產生。該等風險乃透過下列本集團之財務管理政策及實務而得以減輕。

i) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項以及銀行現金產生。管理層已制定現成之信貸政策，並對該等信貸風險持續監控。

就貿易及其他應收賬項而言，將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行信貸評估。本集團授予信貸期不超過自發出賬單日起30日。逾期三個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。本集團通常不收取客戶抵押品。

現金存放於信貸評級良好的金融機構。

本集團面對之信貸風險主要受各客戶之個別特性所影響。客戶經營所在行業及國家之違約風險亦對信貸風險有影響，但影響程度較低。本集團並無重大集中信貸風險，而是廣泛分佈於眾多客戶。

在未考慮所持有之任何抵押品情況下，最大信貸風險乃經扣減任何減值撥備後各項金融資產之賬面值。除附註26(a)所披露者以外，本集團並無向外界第三方提供任何擔保而致使本集團或本公司將承受信貸風險。

有關本集團因貿易及其他應收賬項所產生之信貸風險之進一步定量披露資料載於附註16。

ii) 流動資金風險

本集團內個別經營實體乃負責彼等本身之現金管理，包括利用盈餘現金進行短期投資及籌集貸款以應付預計現金需求，本集團制訂政策以定期監察其流動資金需求及其遵守放貸契約之情況，從而確保維持充足現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表詳述本集團及本公司之金融負債於結算日之餘下合約到期日，乃根據合約未折扣現金流量(包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮動利率，則按於結算日之利率計算)以及本集團及本公司可要求償還之最早日期計算：

於二零零六年十二月三十一日

	賬面值 千港元	合約未 折扣現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上但 少於兩年 千港元	兩年以上但 少於五年 千港元	五年以上 千港元
銀行借貸	478,125	(559,781)	(104,491)	(43,007)	(346,196)	(66,087)
應付賬款及 應計開支	18,675	(18,675)	(16,635)	—	(2,040)	—
	<u>496,800</u>	<u>(578,456)</u>	<u>(121,126)</u>	<u>(43,007)</u>	<u>(348,236)</u>	<u>(66,087)</u>

於二零零七年十二月三十一日

	賬面值 千港元	合約未 折扣現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上但 少於兩年 千港元	兩年以上但 少於五年 千港元	五年以上 千港元
銀行借貸	150,829	(167,974)	(6,535)	(33,282)	(128,157)	-
應付賬款及 應計開支	7,271	(7,271)	(5,462)	-	(1,809)	-
應付最終控股 公司款項	6	(6)	(6)	-	-	-
應付一間關連公司款項	2,489	(2,489)	(2,489)	-	-	-
一間同系附屬公司 提供之貸款	302	(358)	(11)	(11)	(336)	-
	<u>160,897</u>	<u>(178,098)</u>	<u>(14,503)</u>	<u>(33,293)</u>	<u>(130,302)</u>	<u>-</u>

於二零零八年十二月三十一日

	賬面值 千港元	合約未 折扣現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上但 少於兩年 千港元	兩年以上但 少於五年 千港元	五年以上 千港元
銀行借貸	130,541	(133,263)	(1,484)	(129,135)	(2,644)	-
應付賬款及 應計開支	6,433	(6,433)	(4,586)	-	(1,847)	-
應付最終控股 公司款項	152	(152)	(152)	-	-	-
應付一間關連公司款項	2,997	(2,997)	(2,997)	-	-	-
	<u>140,123</u>	<u>(142,845)</u>	<u>(9,219)</u>	<u>(129,135)</u>	<u>(4,491)</u>	<u>-</u>

於二零零九年九月三十日

	賬面值 千港元	合約未 折扣現金 流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上但 少於兩年 千港元	兩年以上但 少於五年 千港元	五年以上 千港元
銀行借貸	137,242	(138,708)	(1,570)	(132,846)	(4,292)	-
應付賬款及 應計開支	7,857	(7,857)	(7,111)	(746)	-	-
應付最終控股 公司款項	215	(215)	(215)	-	-	-
應付一間關連公司款項	8,073	(8,073)	(8,073)	-	-	-
	<u>153,387</u>	<u>(154,853)</u>	<u>(16,969)</u>	<u>(133,592)</u>	<u>(4,292)</u>	<u>-</u>

iii) 利率風險

本集團之利率風險主要因應收非即期貸款、銀行借貸及一間同系附屬公司提供之貸款而產生。本集團之應收非即期貸款、銀行借貸及同系附屬公司提供之貸款之利率及到期情況分別披露於附註14、19及27(b)。

敏感度分析

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，在所有其他不定因素維持不變之情況下，估計整體加息／減息1個百分點將令本集團之除稅後業績及保留溢利分別減少／增加約3,382,000港元、259,000港元、21,000港元及40,000港元。

上述敏感度分析顯示，假設利率已於結算日變動，並已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受公平值之利率風險，對本集團之除稅後溢利（及保留溢利）將會造成之即時影響。就本集團所持浮息非衍生工具於結算日所承受現金流量利率風險而言，本集團除稅後溢利（及保留溢利）所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息開支或收入之影響估計。

iv) 貨幣風險

貨幣風險來自以不同於個別實體的功能性貨幣計量的外幣金融工具。本集團面對之貨幣風險並不重大。

b) 公平值

所有金融工具均按與其於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日之公平值並無重大差異之數額列值。

以下概述於估計上文所載之金融工具公平值時所使用之主要方法及假設。

i) 證券

未報價之證券及債券投資之公平值乃採用投資人之相關資產與負債之適用公平值法估計。

ii) 計息貸款及借貸

公平值乃按以類似金融工具之現時市場利率折現之未來現金流量之現值估計。

25. 承擔

a) 於各年／期末，財務資料中未予撥備就重建中物業未償還之承擔如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但尚未撥備	13,498	7,381	2,736	93,024

b) 歸類為根據融資租賃持有及持作出售物業之有關土地及樓宇之重大租賃安排分別載於附註11及15。

本集團根據經營租約出租投資物業及持有作銷售之物業，初步租期通常為一至兩年，到期後可選擇就條款重新磋商以續租。租金通常每年進行考察以反映市場租金水平。概無租賃包含或然租金。

所有根據經營租約持有並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金總額如下：

本集團作為出租人

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一年以內	6,437	928	1,860	1,797
一年以上及五年以內	—	325	1,083	237
	<u>6,437</u>	<u>1,253</u>	<u>2,943</u>	<u>2,034</u>

- (c) 除以上租賃外，本集團為數項根據經營租約持有之物業之承租人。該等租賃之初始年期通常為一至三年，可選擇重新磋商所有條款後續約。該等租賃概無包含或然租金。

於各年／期末，有關辦公室物業及辦公室設備之不可撤銷經營租約項下之未來應付最低租金總額如下：

本集團作承租人

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一年以內	2,744	2,833	1,903	2,870
一年以後但在五年以內	3,798	1,115	180	4,994
	<u>6,542</u>	<u>3,948</u>	<u>2,083</u>	<u>7,864</u>

26. 或然資產及負債

a) 授出之財務擔保

於結算日，本公司已授出下列擔保：

- i) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，本公司已向銀行提供無條件擔保，以擔保若干全資附屬公司分別約 658,000,000 港元、237,000,000 港元、318,000,000 港元及 294,000,000 港元之信貸融資。於結算日，附屬公司已動用該等融資中分別約 478,000,000 港元、151,000,000 港元、130,000,000 港元及 136,000,000 港元。

- ii) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，本公司已就銀行為一間全資附屬公司所承擔之合約向第三方發出保函，向銀行作出公司擔保分別約402,000港元、268,000港元、268,000港元及268,000港元。

就上述已授出之擔保而言，本公司並未確認任何遞延收入，此乃由於該等擔保之公平值並不重大。於結算日，董事認為因任何擔保而對本公司構成索償之機會不大。

b) 有關申索之或然負債

本公司一間附屬公司牽涉一宗有關重建香港住宅物業之地基工程合約之爭議。如承建商所申索，預計額外之建築成本總額約達16,190,000港元。本公司認為，有關申索之理由並不合理及無效，故並無實際理據。董事認為，是項申索不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，故並無就是項申索作出撥備。

除上文所述者外，本公司於二零零九年九月三十日概無任何重大或然負債。

27. 重要關連人士交易

a) 主要管理人員酬金

全部主要管理人員均為本公司董事，其酬金披露於附註6。

b) 應收一間同系附屬公司之貸款

於二零零七年十二月三十一日，一間同系附屬公司提供之貸款302,000港元一般屬非貿易性質、無抵押，且無償還計劃，亦不大可能於可預見將來償還。同系附屬公司因獲取銀行借貸以向該附屬公司提供融資而產生之利息2,000港元由本公司支付，乃根據該附屬公司運用資金之情況計算。實際利率介乎於每年約3%至5.8%。利率將於結算日起計六個月內重新釐定。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，貸款已結清。

c) 其他融資安排

	附註	於二零零六年十二月三十一日		
		關聯人士 欠款 千港元	結欠關聯 人士款項 千港元	相關利息 (支出)/收入 千港元
應付一間關聯公司款項	(i)	—	—	—
應付最終控股 公司款項	(i)	—	—	—
給予同系一間附屬 公司之貸款	(i)、(ii)	—	—	—
給予一間附屬公司 董事之貸款	(ii)、(iii)	990	—	61
		<u>990</u>	<u>—</u>	<u>61</u>

		於二零零七年十二月三十一日		
	附註	關聯人士 欠款 千港元	結欠關聯 人士款項 千港元	相關利息 (支出)/收入 千港元
應付一間關聯公司款項	(i)	-	2,489	-
應付最終控股 公司款項	(i)	-	6	-
給予同系一間附屬 公司之貸款	(i)、(ii)	54	-	-
給予一間附屬公司 董事之貸款	(ii)、(iii)	490	-	39
		<u>490</u>	<u>-</u>	<u>39</u>
		於二零零八年十二月三十一日		
	附註	關聯人士 欠款 千港元	結欠關聯 人士款項 千港元	相關利息 (支出)/收入 千港元
應付一間關聯公司款項	(i)	-	2,997	-
應付最終控股 公司款項	(i)	-	152	-
給予同系一間附屬 公司之貸款	(i)、(ii)	-	-	-
給予一間附屬公司 董事之貸款	(ii)、(iii)	-	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		於二零零九年九月三十日		
	附註	關聯人士 欠款 千港元	結欠關聯 人士款項 千港元	相關利息 (支出)/收入 千港元
應付一間關聯公司款項	(i)	-	8,073	-
應付最終控股 公司款項	(i)	-	215	-
給予同系一間附屬 公司之貸款	(i)、(ii)	-	-	-
給予一間附屬公司 董事之貸款	(ii)、(iii)	-	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- i) 該等關聯人士之未償還結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。結欠關聯人士之款項乃計入「貿易及其他應付款項」(附註18)，而關聯人士欠款則計入「其他非流動金融資產」(附註14)。
 - ii) 並無就該等貸款作出呆壞賬撥備。
 - iii) 有關給予此人士(即一間附屬公司之董事)之貸款之進一步詳情乃披露於附註14。
- 期內新增貸款及已償還貸款之詳情乃披露於現金流量表。

d) 其他關連人士交易

- i) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團向鴻福實業收購Goldease集團之全部權益。有關此項交易之進一步詳情乃披露於附註28(b)。

- ii) 於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年(未經審核)及二零零九年九月三十日止九個月,本集團因分佔行政開支而向HFL集團支付管理費分別約零港元、2,700,000港元、7,900,000港元、5,400,000港元及8,400,000港元。管理費乃由有關人士每季度按所提供之服務成本磋商後釐定。本公司董事認為,該交易乃按一般商業條款及於本集團日常業務過程中進行。
- iii) 於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年(未經審核)及二零零九年九月三十日止九個月,本集團因分佔辦公室開支而向同系附屬公司支付款項分別約零港元、327,000港元、1,039,000港元、992,000港元及569,000港元。分佔辦公室開支費用乃由雙方相互協定。本公司董事認為,該交易乃按一般商業條款及於本集團日常業務過程中進行。

28. 集團重組及收購附屬公司

a) 集團重組

截至二零零七年十二月三十一日止年度內,本集團進行重組(「集團重組」),有關詳情載於本公司於二零零七年六月三十日刊發之通函內,而集團重組已於二零零七年八月一日完成。根據集團重組,本公司按等份基準透過資本化本公司保留溢利及繳入盈餘產生之進賬,向於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司權益持有人實物分派於Hong Fok Land International Limited(「HFL」)(一間於百慕達註冊成立之有限公司,於二零零七年八月一日前為本公司之全資附屬公司)之已發行股本中其所持有之所有每股面值0.05港元之普通股。HFL之資產包括於鴻福實業約20.2%之權益。

於集團重組後:

- (i) 本公司繼續為上市公司,本集團(不包括HFL集團)亦繼續經營有關業務,其中包括本集團之物業相關業務(包括持有香港干德道38號之重建項目)及提供園藝服務;
- ii) HFL集團繼續經營有關業務,其中包括本集團先前持有香港馬己仙峽道15及17號之物業、於中國之若干物業及於鴻福實業(本集團之先前聯營公司)約20.2%之權益;及
- iii) HFL股份已實物分派予於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東,基準為每持有1股本公司股份獲分派1股HFL股份。

b) 收購附屬公司

根據截至二零零七年十二月三十一日止年度內與鴻福實業(於協議日期為本公司之聯營公司)訂立之協議,本集團向鴻福實業收購Goldease集團之100%股權。代價部分以現金支付,而部分則透過向鴻福實業發行900,000,000股本公司新普通股方式支付,此後鴻福實業成為本公司之最終控股公司。

收購 Goldease 集團之全部權益對本集團資產及負債之影響如下：

	收購前賬面值 千港元	公平值調整 千港元	收購後賬面值 千港元
被收購公司於收購日期之資產淨值			
固定資產	642	—	642
持作出售之物業	133,123	31,041	164,164
貿易及其他應收賬項	1,671	—	1,671
現金及現金等價物	10,847	—	10,847
貿易及其他應付賬項	(3,540)	—	(3,540)
應付稅項	(812)	—	(812)
應付最終控股公司款項	(6)	—	(6)
遞延稅項負債	—	(5,588)	(5,588)
銀行借貸	(37,009)	—	(37,009)
	<u>104,916</u>	<u>25,453</u>	<u>130,369</u>
商譽 (附註 12)			<u>321,122</u>
			<u>451,491</u>
支付方式為：			
— 現金代價			23,991
— 900,000,000 股本公司新股份 (附註)			427,500
			<u>451,491</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額：			
現金代價			23,991
減：所收購之現金及現金等價物			(10,847)
			<u>13,144</u>

附註：作為收購 Goldease 集團代價之一部分，本公司已發行 900,000,000 股每股面值 0.05 港元之本公司新普通股。該 900,000,000 股本公司普通股之公平值乃採用於收購日已公佈之價格釐定，為 427,500,000 港元。

Goldease 集團自收購日以來產生虧損約 402,000 港元已計入本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損。

倘收購於二零零七年一月一日完成，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之總收入應為 89,201,000 港元，虧損應為 289,456,000 港元。備考資料僅作說明用途，並不構成倘收購於二零零七年一月一日完成本集團實際將實現之經營收入與業績之指示，亦非對未來業績之預期。

29. 直接及最終控股人士

於二零零九年九月三十日，董事認為，本公司之直接母公司及最終控股人士分別為Hong Fok Corporation Limited (前稱為「HFL International Consortium Limited」) (於開曼群島註冊成立之有限公司) 及鴻福實業有限公司 (於新加坡共和國註冊成立並在當地上市之有限公司)。直接母公司並不編製可供公眾使用之財務報表，而最終控股人士則編製供公眾使用之財務報表。

30. 會計估計及判斷

估計不確定因素之主要來源

附註11及24分別載列有關投資及其他物業估值及金融投資之假設及其風險因素之資料。其他估計不確定因素之主要來源如下：

a) 折舊

物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。本集團每年檢討物業之可用年期及其剩餘值(如有)。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊及攤銷開支須予調整。

b) 存貨估值

存貨按於結算日之成本及淨變現值之較低者列賬。淨變現值乃根據預期售價減進行銷售之預期必要成本釐定。董事認為存貨之淨變現值主要根據最近之發票價格及當前市況釐定。此外，董事於各個年末對每項產品進行存貨檢查，並評估撇銷存貨之需要。

c) 呆賬減值撥備

呆賬減值撥備乃根據董事對賬齡分析之定期檢查及可收回性之評估進行評定及提供。董事於評估每位個人客戶之信貸價值及過往收款記錄時須作出審慎判斷。呆賬減值撥備之任何增減將影響未來年度之損益。

d) 商譽減值虧損

本集團於每個結算日檢討內部及外部資料來源，以評估是否有任何跡象顯示商譽出現減值。倘出現任何該等跡象，則估計商譽之可收回金額。事實及情況之變動可能會導致對是否出現減值跡象之結論及可收回金額之估計作出修訂，從而影響未來年度之損益。

e) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損之遞延稅項資產，乃按資產賬面值之預期變現或清償方式，採用於結算日已實行或大致上已實行之稅率確認及計量。在釐定遞延稅項資產之賬面值時，預期應課稅溢利之估計涉及多項有關本集團營運環境之假設，需要董事作出很大程度之判斷，此等假設及判斷之任何變動將影響將予確認之遞延稅項資產賬面值，繼而影響未來年度之溢利淨額。

f) 利得稅撥備

利得稅撥備乃按本集團所釐定期內之應課稅收入而計算。釐定應課稅收入涉及在詮釋有關稅務規則及規例時行使判斷。利得稅稅額(以至收益或虧損)可能因稅務機關不時頒佈之任何詮釋及澄清而受到影響。

31. 於截至二零零九年九月三十日止期間已頒佈但會計年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零九年九月三十日止期間尚未生效且本財務資料並無採納之修訂、新準則及詮釋。

	於以下日期或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第3號(經修訂)，業務合併	二零零九年七月一日
香港會計準則第27號(經修訂)，綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第39號(修訂本)，金融工具： 確認及計量－合資格對沖項目	二零零九年七月一日
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	二零零九年七月一日
二零零九年香港財務報告準則之改進	二零零九年七月一日 或二零一零年一月一日

本集團正評估該等修訂預期將於首次應用期間所產生之影響。截至目前為止，本集團認為，採納上述修訂、新準則及新詮釋不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

32. 主要附屬公司

下表僅提供主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司之資料。

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			本集團之 實益權益	本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
Arundel Trading Pte Ltd*	新加坡共和國 (「新加坡」)	2股每股面值1坡元 之普通股	100%	-	100%	物業發展
張記花園有限公司	香港	100股每股面值1港元 之普通股及450,000股 每股面值1港元之 無投票權遞延股	100%	-	100%	投資控股及提供 園藝服務
棟榮置業有限公司	香港	2股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	物業投資
Firth Enterprises Pte Ltd*	新加坡	2股每股面值1坡元之普通股	100%	-	100%	物業發展

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			本集團之 實益權益	本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
堡壘物業管理有限公司	香港	2股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	提供管理服務
Goldease Investments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	-	100%	投資控股
Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd*	新加坡	1,000,000股每股面值1坡元 之普通股	100%	-	100%	物業發展
瑞昌財務有限公司	香港	2股每股面值10港元之普通股	100%	-	100%	提供融資及管理服務
瑞昌國際(香港)有限公司	香港	2股每股面值10港元之普通股	100%	-	100%	物業投資
瑞昌國際資源有限公司	香港	1,000股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	提供物業管理及 項目管理服務
Super Homes Limited	香港	100股每股面值1港元之 普通股及100股每股面值 0.3港元之無投票權遞延股	100%	-	100%	物業投資及發展
Vision Capital Limited	香港	2股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	投資控股

* 經 KPMG LLP, Singapore 審核

III. 結算日後事項

於二零零九年十一月十六日，本集團訂立協議向鴻福實業出售其於 Goldease Investments Limited (「Goldease 集團」) 全部已發行股本之權益及 Goldease 集團欠負本集團之款項(「銷售貸款」)，現金總代價為 10,150,000 新加坡元(等於約 56,434,000 港元)(「出售事項」)。受包括監管機構批准在內之若干完成條件所規限，出售事項預期於二零一零年初完成。

Goldease 集團之收益及開支、資產及負債以及現金流量如下：

(a) Goldease 集團之收益及開支

	自二零零七年 八月一日 (收購 Goldease 集團日期) 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 九月三十日止九個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 千港元
營業額	12,782	44,740	44,979	20,905
銷售成本	(12,908)	(44,066)	(44,355)	(19,889)
其他收入	10	11	-	-
其他收入/(虧損)淨額	(1)	(25,907)	-	2,238
經營及行政開支	(311)	(363)	(258)	(237)
	(428)	(25,585)	366	3,017
經營溢利/(虧損)				
利息收入	1	5	4	1
利息及其他融資成本	(511)	(157)	(160)	-
除稅前溢利/(虧損)	(938)	(25,737)	210	3,018
所得稅(開支)/抵免	517	5,066	423	(198)
本年/期間溢利/(虧損)	(421)	(20,671)	633	2,820
其他全面收益/(開支)				
換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額， 無稅項之淨額	(2,373)	700	51	(1,305)
	(2,373)	700	51	(1,305)
本年/期間全面 收益/(開支)總額	(2,794)	(19,971)	684	1,515

(b) Goldease集團之資產及負債

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產	591	399	133
應收一間關連公司款項	54	—	—
	<u>645</u>	<u>399</u>	<u>133</u>
流動資產			
持作出售物業	160,705	94,288	79,252
應收一間同系附屬公司款項	—	5,432	26,841
應收一間中介控股公司款項	5,420	16,280	16,639
貿易及其他應收賬項	1,236	81	19
現金及現金等價物	4,631	2,528	4,115
	<u>171,992</u>	<u>118,609</u>	<u>126,866</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	2,373	825	1,027
應付一間同系附屬公司款項	90,916	90,426	92,419
應付一間中介控股公司款項	91,051	90,560	92,556
應付稅項	856	503	489
	<u>185,196</u>	<u>182,314</u>	<u>186,491</u>
流動負債淨額	<u>(13,204)</u>	<u>(63,705)</u>	<u>(59,625)</u>
總資產減流動負債	(12,559)	(63,306)	(59,492)
非流動負債			
銀行借貸	26,829	1,618	4,000
應付一間同系附屬公司款項	302	—	—
遞延稅項負債	5,346	83	—
	<u>32,477</u>	<u>1,701</u>	<u>4,000</u>
負債淨額	<u>(45,036)</u>	<u>(65,007)</u>	<u>(63,492)</u>
資本及儲備			
股本	—	—	—
儲備	(45,036)	(65,007)	(63,492)
權益總額	<u>(45,036)</u>	<u>(65,007)</u>	<u>(63,492)</u>

(c) Goldease集團之現金流量

	自二零零七年 八月一日 (收購 Goldease 集團日期) 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止九個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(938)	(25,737)	210	3,018
就下列各項調整：				
存貨撇減／(撇減撥回)	–	25,908	–	(2,003)
利息收入	(1)	(5)	(4)	(1)
固定資產折舊	80	200	151	59
出售固定資產虧損	1	–	–	9
融資成本	511	157	160	–
匯兌虧損／(收益)	(486)	653	(1,133)	181
經營資金變動前之 經營溢利／(虧損)	(833)	1,176	(616)	1,263
存貨減少	12,357	40,216	41,840	18,377
貿易及其他應收賬項 減少	435	1,155	1,225	62
貿易及其他應付賬項 (減少)／增加	(1,174)	(1,693)	(1,853)	135
經營業務產生之現金	10,785	40,854	40,596	19,837
已付新加坡所得稅	–	(642)	(628)	(318)
經營業務產生之現金淨額	10,785	40,212	39,968	19,519
投資活動				
墊予一間同系附屬公司款項	–	(5,432)	(4,402)	(20,645)
墊予一間中介控股公司款項	(5,420)	(11,386)	(11,458)	–
(墊予)／償還自關連公司	(54)	54	54	–
購買固定資產	(17)	(29)	(20)	(40)
出售固定資產所得款項	20	22	22	257
已收利息	1	5	4	1
投資活動所使用現金淨額	(5,470)	(16,766)	(15,800)	(20,427)

	自二零零七年 八月一日 (收購 Goldease 集團日期) 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止九個月 二零零八年 二零零九年 千港元 千港元 (未經審核)	
融資活動				
銀行借貸所得款項	–	1,618	539	20,737
償還銀行借貸	(11,560)	(26,829)	(26,829)	(18,355)
來自最終控股公司墊款	–	146	145	62
來自一間同系附屬公司墊款	302	(302)	(302)	–
已付融資成本	(511)	(157)	(160)	–
融資活動所(使用)/產生 之現金淨額	(11,769)	(25,524)	(26,607)	2,444
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	(6,454)	(2,078)	(2,439)	1,536
於年/期初之現金 及現金等價物	10,847	4,631	4,631	2,528
匯率變動影響	238	(25)	(12)	51
於年/期末之現金 及現金等價物	4,631	2,528	2,180	4,115

(d) Goldease 集團權益變動報表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年八月一日	—	—	—	—
收購 Goldeas 集團	—	—	(42,242)	(42,242)
期間全面收益總額	—	(2,373)	(421)	(2,794)
於二零零七年十二月三十一日	—	(2,373)	(42,663)	(45,036)
於二零零八年一月一日	—	(2,373)	(42,663)	(45,036)
本年全面收益總額	—	700	(20,671)	(19,971)
於二零零八年十二月三十一日	—	(1,673)	(63,334)	(65,007)
於二零零九年一月一日	—	(1,673)	(63,334)	(65,007)
期間全面收益總額	—	(1,305)	2,820	1,515
於二零零九年九月三十日	—	(2,978)	(60,514)	(63,492)

(e) Goldease 集團分類報告

期內，Goldease 集團於新加坡經營物業建造及發展之單一經營分類，故並無呈列經營分類。

IV. 結算日後財務報表

本公司及其附屬公司概無就二零零九年九月三十日後至本報告日期期間編製任何經審核財務報表。

此 致

榮豐國際有限公司

列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

邱學雄

執業證書編號 P04911

二零零九年十二月二十四日

(B) 營運資金

董事認為，於出售事項完成後，經計及本集團可獲得之財務資源（包括內部產生資金及可獲得之銀行信貸），在無發生不可預見事件之情況下，本集團有充足營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月所需。

(C) 債項聲明**借貸**

於二零零九年十月三十一日（即於刊印本通函前，就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還有抵押銀行借貸總額約139,493,000港元。

抵押及擔保

於二零零九年十月三十一日，本集團約139,493,000港元之有抵押銀行借貸由下列各項抵押：

- i) 賬面值約為477,220,000港元之本集團若干香港物業之固定抵押；
- ii) 賬面總值約為48,777,000港元之本集團若干新加坡物業之固定抵押；
- iii) 上述香港及新加坡物業之保險、銷售及租金所得款項之轉讓書；
- iv) 本集團若干銀行存款約4,000港元之抵押；
- v) 以銀行為受益人將集團間及授予本集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及轉讓；
- vi) Super Homes Limited之資產之浮動抵押；
- vii) Super Homes Limited之全部已發行股本之股份抵押；及
- viii) 本公司作出之公司擔保。

或然負債

(a) 授出之財務擔保

於二零零九年十月三十一日，本公司已向銀行提供無條件擔保，以擔保本公司若干全資附屬公司之信貸融資。截至二零零九年十月三十一日為止，附屬公司已動用該等融資中約139,500,000港元。

於二零零九年十月三十一日，本公司已就銀行為本公司一間全資附屬公司所承擔之合約向第三方發出保函，向銀行作出公司擔保約268,000港元。

就上述已授出之擔保而言，本公司並未確認任何遞延收入，此乃由於該等擔保之公平值並不重大。於二零零九年十月三十一日，董事認為因任何擔保而對本公司構成索償之機會不大。

(b) 有關申索之或然負債

本公司一間附屬公司牽涉一宗有關重建香港住宅物業之地基工程合約之爭議。如承建商所申索，預計額外之建築成本總額約達16,190,000港元。本公司認為，有關申索之理由並不合理及無效，故並無實際理據。董事認為，是項申索不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，故並無就是項申索作出撥備。

除上文所述者外，本公司於二零零九年十月三十一日概無任何重大或然負債。

免責聲明

除上述者及集團內公司間負債以及正常貿易應付賬項外，於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者外，董事確認，本集團之債項及或然負債自二零零九年十月三十一日起直至最後實際可行日期（包括該日）止並無任何重大變動。

餘下集團之管理層討論與分析

餘下集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月之經營業績及業務回顧之管理層討論與分析載列如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務回顧及展望

年內，餘下集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額下跌之原因主要為於二零零五年出售一項商用物業。因重建干德道38號的投資物業於年內展開，租金收入因而下跌。

導致餘下集團之淨溢利增加34%之因素如下：

- (i) 餘下集團所佔聯營公司估值收益增加約155,100,000港元；
- (ii) 一項中國物業之減值虧損下降約67,500,000港元；
- (iii) 淨租金收入下跌約10,800,000港元；
- (iv) 投資物業估值收益(扣除遞延稅項)下跌約120,900,000港元；
- (v) 利息開支上升約4,200,000港元；及
- (vi) 由於二零零五年出售一項商用物業，出售物業之溢利下跌約46,900,000港元。

分部收益及分部業績之變動主要受到投資物業於二零零六年之估值收益減少、確認中國物業減值虧損及於二零零五年出售一項商業物業之影響。

位於干德道38號之投資物業已於年內按計劃重新發展，預期於二零零九年之前竣工。

為提高租金潛力而進行之馬己仙峽道15號之重新發展項目仍處於規劃階段，該物業於年內繼續帶來租金收入。

餘下集團將繼續於香港物色投資及發展之機會。餘下集團現時尚未確定任何投資目標。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

餘下集團所有融資和財資活動均由集團集中管理及控制。餘下集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算，於年末之資本負債比率為25%(二零零五年：25%)。

銀行借貸及抵押資產

餘下集團之銀行借貸乃以港元列值並按浮動利率計息。於二零零六年十二月三十一日，尚未清還之銀行貸款約為478,100,000港元。該等貸款融資以餘下集團之物業及銀行存款分別為數約1,989,000,000港元及約900,000港元作為抵押。

餘下集團於二零零六年十二月三十一日之銀行借貸之到期概況如下：

一年內	17%
一年後但兩年內	5%
二年後但五年內	66%
五年後	12%

外幣管理

除持有一間新加坡聯營公司權益作為長線投資外，餘下集團並無承受匯兌波動風險。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本公司已就附屬公司可用約658,500,000港元之銀行信貸提供擔保。

銀行貸款之即期部分包括馬己仙峽道15號之物業貸款。於年度終結後，該物業貸款於二零零七年一月由重新發展項目之一項項目融資所取代。金額約238,000,000港元之擔保已獲解除，而本公司提供金額約559,000,000港元之新擔保以擔保新造信貸融資。於二零零七年一月之再融資後，本公司提供之擔保已增加至約980,000,000港元。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團合共有61名僱員。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，餘下集團亦為僱員提供保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。年內員工成本約為24,400,000港元。自二零零五年下降20%主要由於二零零五年確認以股份支付之權益形式付款開支約8,900,000港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧及展望

年內，餘下集團已於二零零七年八月一日完成集團重組。餘下集團分派持有香港馬己仙峽道15號及17號之物業、中國若干物業及鴻福實業約20.2%權益之業務，並只保留香港干德道38號重建項目及提供園藝服務之業務。

於本年度分派持有香港馬己仙峽道15號及17號物業之業務後，淨租金收入、估值收益及利息開支有所下降。應佔聯營公司溢利之下降乃由於分派於聯營公司之權益所致。所有該等因素導致餘下集團之營業額及淨溢利下降。

分部收益及分部業績之變動主要受到租金收入、估值收益及緊接分派業務後二零零七年應佔聯營公司溢利下降之影響。

餘下集團會將資源集中於現有物業。位於干德道38號之投資物業已按計劃重新發展，預期於二零零九年年底之前竣工。重建之建造成本由項目融資撥付。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

餘下集團所有融資和財資活動均由集團集中管理及控制。餘下集團以已承諾但未經提取之信貸融資額以應付營運資金需要。

於二零零七年八月一日，本公司發行900,000,000股新股以作為支付收購Goldease集團之部份代價。

按銀行貸款減現金及銀行結存除以股東資金(包括少數股東權益)計算之資本負債比率於年末時為38%(二零零六年:25%)。資本負債比率上升主要由於餘下集團重組導致餘下集團資產負債變動所致。

銀行借貸及抵押資產

餘下集團之銀行借貸乃以港元列值並按浮動利率計息。於二零零七年十二月三十一日,尚未清還之銀行貸款約為124,000,000港元。該等貸款融資以餘下集團之物業及銀行存款分別為數約273,000,000港元及約10,000港元作為抵押。

餘下集團於二零零七年十二月三十一日之銀行借貸之到期概況如下:

一年內	0%
二年後但五年內	100%

外幣管理

餘下集團之貨幣資產及負債均以港元計值,並主要以港元進行業務交易。餘下集團之外匯風險並不重大,並無以金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日,本公司已就附屬公司可用約210,300,000港元之銀行信貸提供擔保。

僱員

於二零零七年十二月三十一日,餘下集團合共有14名僱員。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而定。於基本薪金以外,亦可能會參考僱員個人表現,向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外,餘下集團亦為僱員提供保險福利,例如香港之強制性公積金計劃。年內員工成本約為13,600,000港元。自二零零六年員工成本下降44%以及僱員人數減少主要由於於二零零七年八月一日完成集團重組。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務回顧及展望

年內，餘下集團繼續從事物業相關業務及提供園藝服務。由於於二零零七年分派持有香港馬己仙峽道15號及17號之物業，租金收入減少。營業額相應減少。

儘管緊接於二零零七年分派持有香港馬己仙峽道15號及17號之物業及於一間聯營公司之權益之業務後，淨租金收入及應佔一間聯營公司溢利減少，餘下集團年內之淨溢利因投資物業之估值收益增加而得到改善。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，餘下集團完成清拆位於干德道38號之物業，以準備該土地作重新發展用途。截至二零零八年十二月三十一日止年度內已完成地基工程。截至二零零八年十二月三十一日止年度亦已獲建築事務監督批准現時之建築計劃。於二零零八年十二月三十一日對物業進行估值時，獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司（「DTZ」）參考可比較物業最近之市場交易，與二零零七年十二月三十一日之物業估值所採取之基準相同。DTZ採用剩餘法，剩餘法是通過從估計發展總值減去發展成本、專業費用、利息及發展商溢利而參考土地發展潛力為土地估值之一種方法。

分部收益及分部業績之變動主要受到租金收入及緊接分派業務後二零零七年應佔聯營公司溢利下降及二零零八年估值收益增加之影響。

本集團會將資源集中於現有物業。位於干德道38號之投資物業已按計劃重新發展，預期於二零一零年竣工。重建之建造成本由項目融資撥付。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

餘下集團所有融資和財資活動均由集團集中管理及控制。餘下集團以已承諾但未經提取之信貸融資額應付營運資金需要。按銀行貸款減現金及銀行結存除以股東資金（包括少數股東權益）計算之資本負債比率於年末時為34%（二零零七年：38%）。

銀行借貸及抵押資產

餘下集團之銀行借貸乃以港元列值並按浮動利率計息。於二零零八年十二月三十一日，尚未清還之銀行貸款約為128,900,000港元。該等貸款融資約128,000,000港元以餘下集團之物業及銀行存款分別為數約355,000,000港元及約4,000港元作為抵押。

餘下集團於二零零八年十二月三十一日之銀行借貸之到期概況如下：

一年內	0%
一年後但兩年內	98%
二年後但五年內	2%

外幣管理

餘下集團主要以港元作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易。餘下集團之外匯風險被視為並不重大，且並無使用任何金融工具對沖。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司已就附屬公司可用共約260,300,000港元之銀行信貸提供擔保。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團合共有14名僱員。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，餘下集團亦為僱員提供保險福利，例如強制性公積金計劃。年內員工成本約為2,900,000港元。自二零零七年下降79%主要由於於二零零七年八月一日完成集團重組。

截至二零零九年九月三十日止九個月

業務回顧及展望

期內，餘下集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。餘下集團之物業 THE ICON 之重建正在進行中，餘下集團於期內之收益主要來自園藝服務。

期內純利主要由於餘下集團物業之估值收益約 102,000,000 港元。

隨着 THE ICON 之重建的進展，餘下集團投入更多管理及行政資源，項目之經營及行政支出亦相應增加。

期內，餘下集團與獨立第三方就買賣 THE ICON 之若干單位訂立臨時協議。出售該等單位之代價總額約為 614,200,000 港元。於二零零九年九月三十日，收到訂金約 119,500,000 港元。餘下集團於二零零九年年底收到約 2,300,000 港元之進一步訂金。已收取之訂金將用於償還項目融資及支付發展成本。約 492,400,000 港元之餘額付款將於 THE ICON 之重建完成後收取。

期內分部業績之變動主要受到餘下集團物業之估值收益之影響。

餘下集團將集中資源於現有物業，並尋找其他有利的投資機會。餘下集團現時尚未確定任何投資目標。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

餘下集團所有融資和財資活動均由集團集中管理及控制。餘下集團以已承諾但未經提取之信貸融資額滿足營運資金需要。於期末，按銀行貸款減現金及銀行結存除以總權益計算之資本負債比率約為 27% (二零零八年十二月三十一日：34%)。資本負債比率之改善乃主要由於餘下集團物業之估值收益。

銀行借貸及抵押資產

餘下集團之銀行借貸乃以港元列值並按浮動利率計息。於二零零九年九月三十日，尚未清還之銀行貸款約為133,200,000港元。該等貸款融資約132,500,000港元以餘下集團之物業及銀行存款分別為數約474,200,000港元及約5,000港元作為抵押。

餘下集團於二零零九年九月三十日之銀行借貸之到期概況如下：

一年內	0%
一年後但兩年內	97%
二年後但五年內	3%

外幣管理

餘下集團主要以港元作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易。餘下集團之外匯風險被視為並不重大，且並無使用任何金融工具對沖。

或然負債

於二零零九年九月三十日，本公司已就附屬公司可用共約255,700,000港元之銀行信貸提供擔保。

僱員

於二零零九年九月三十日，餘下集團合共有13名僱員。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，餘下集團亦為僱員提供保險福利，例如香港之強制性公積金計劃。期內員工成本約為2,400,000港元。

(A) 餘下集團未經審核備考財務資料

編製隨附之榮豐國際有限公司及其附屬公司(惟不包括 Goldease 集團，統稱「餘下集團」)未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「備考財務資料」)，旨在說明出售事項之影響。

(1) 餘下集團未經審核備考綜合資產負債表

餘下集團未經審核備考綜合資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零零九年九月三十日完成。

餘下集團未經審核備考綜合資產負債表乃根據本通函附錄一(A)部份所載本集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產負債表編製，並作出涉及(i)與交易直接相關；及(ii)有事實根據之與出售事項有關之備考調整。餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表以若干假設、估計及不確定性因素為依據。因此，隨附之餘下集團未經審核備考綜合資產負債表並非旨在描述假設出售事項已於二零零九年九月三十日完成餘下集團應該取得之實際財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表並非旨在預測餘下集團之日後狀況。餘下集團未經審核備考綜合資產負債表乃由董事僅為說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必能真實全面反映假設出售事項已於二零零九年九月三十日或任何未來日期完成之情況下餘下集團之財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	備考調整			備考
	於二零零九年 九月三十日 千港元	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	餘下集團 千港元
非流動資產					
投資物業	320				320
其他物業、廠房及設備 於經營租約項下持作 自用之租賃土地之權益	3,258	(133)			3,125
抵押銀行存款	431				431
其他金融資產	5				5
遞延稅項資產	4,620				4,620
	16,700				16,700
	25,334				25,201
流動資產					
存貨	553,718	(79,252)			474,466
貿易及其他應收賬項	117,121	(19)			117,102
現金及現金等價物	5,030	(4,115)	26,403	54,434	81,752
	675,869				673,320
流動負債					
貿易及其他應付賬項	(136,171)	1,027			(135,144)
銀行借貸	(245)				(245)
應付稅項	(489)	489			-
	(136,905)				(135,389)
流動資產淨值	538,964				537,931
資產總值減流動負債	564,298				563,132
非流動負債					
銀行借貸	(136,997)	4,000			(132,997)
資產淨值	427,301				430,135
股本及儲備					
股本	119,620				119,620
儲備	307,681	(9,385)		12,219	310,515
本公司權益擁有人應佔總權益	427,301				430,135
少數股東權益	-				-
權益總額	427,301				430,135

(2) 餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表

餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零零八年一月一日完成。

餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃根據本通函附錄一(A)部份所載本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，並作出涉及(i)與交易直接相關；及(ii)有事實根據之與出售事項有關之備考調整。

餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以若干假設、估計及不確定性因素為依據。因此，隨附之餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表並非旨在描述假設出售事項已於二零零八年一月一日完成，餘下集團應有之業績及現金流量。餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表並非旨在預測餘下集團之日後業績及現金流量。

餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃由董事僅為說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必能真實全面反映假設出售事項於二零零八年一月一日或任何未來期間已完成之情況下餘下集團之業績及現金流量。

未經審核備考綜合全面收益表

	本集團		備考 餘下集團
	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(d)	
營業額	48,533	(44,740)	3,793
銷售成本	(44,579)	44,066	(513)
毛利	3,954		3,280
投資物業估值收益	75,501		75,501
其他收益	153	(11)	142
其他淨收入	510	(6)	504
存貨撇減	(25,908)	25,908	-
經營及行政開支	(19,741)	363	(19,378)
經營溢利	34,469		60,049
出售附屬公司虧損	-		(8,654)
融資成本	(179)	157	(22)
除稅前溢利	34,290		51,373
所得稅抵免	5,505	(5,066)	439
年度溢利	39,795		51,812
其他全面收益／(開支)			
換算為列賬貨幣而產生 之匯兌差額，扣除零稅項	(280)	281	1
可供出售證券： 公平值儲備變動淨額， 扣除零稅項	(380)		(380)
	(660)		(379)
年內全面總收益	39,135		51,433

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零零八年 十二月三十一日			備考 餘下集團 千港元
	止年度 千港元	備考調整		
		千港元 附註(e)	千港元 附註(f)	千港元 附註(g)
經營業務				
除稅前溢利	34,290	25,737	(8,654)	51,373
經調整：				
投資物業估值收益	(75,501)			(75,501)
樓宇重估收益	9			9
折舊	1,136	(200)		936
租賃土地費用攤銷	12			12
融資成本	179	(157)		22
利息收入	(22)	5		(17)
撇銷存貨	25,908	(25,908)		-
匯兌虧損	866	(653)		213
出售附屬公司虧損	-		8,654	8,654
營運資金變動前經營虧損	(13,123)			(14,299)
存貨減少／(增加)	39,911	(40,216)		(305)
貿易及其他應收賬項減少	1,181	(1,155)		26
貿易及其他應付賬項減少	(2,068)	1,693		(375)
經營業務產生／(使用)之現金	25,901			(14,953)
香港利得稅退款	7			7
已繳新加坡所得稅	(642)	642		-
經營業務產生／(使用) 之現金淨額	25,266			(14,946)

	本集團截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元		備考調整		備考 餘下集團 千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註(e)	附註(f)	附註(g)	
投資活動					
提取抵押銀行存款	6				6
購買固定資產付款	(8,105)	29			(8,076)
銷售固定資產所得款項	22	(22)			-
出售附屬公司現金 及現金等價物流出淨額	-			49,803	49,803
附屬公司一名董事償還貸款	490				490
一間同系附屬公司償還貸款	54	(54)			-
已收利息	22	(5)			17
銷售貸款償還款項	-			61,455	61,455
投資活動(使用)/ 產生之現金淨額	(7,511)				103,695
融資活動					
應付關連公司款項增加	508				508
應付同系附屬公司款項減少	(302)	302			-
最終控制公司償還款項增加	146	(146)			-
新銀行貸款所得款項	17,454	(1,618)			15,836
銀行貸款償還款項	(38,163)	26,829			(11,334)
已付利息	(372)	157			(215)
融資活動(使用)/產生 之現金淨額	(20,729)				4,795
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(2,974)				93,544
年初現金及現金等價物	5,485				5,485
外匯匯率變動之影響	(25)	25			-
年終現金及現金等價物	2,486				99,029

未經審核備考財務資料附註：

- (a) 調整反映取消綜合二零零九年九月三十日 Goldease 集團之資產及負債及 Goldease 集團應佔匯兌儲備 9,385,000 港元，假設出售事項已於二零零九年九月三十日發生。出售集團於二零零九年九月三十日之資產及負債摘錄自本通函附錄一載列之會計師報告。
- (b) 調整反映根據出售協議，向餘下集團償還款項 26,403,000 港元，以減少銷售貸款至不超過 20,700,000 新加坡元（相等於約 115,092,000 港元），假設還款已於二零零九年九月三十日完成。
- (c) 調整反映：
- (i) 出售事項之代價約 56,434,000 港元；
- (ii) 出售事項產生之估計專業費用 2,000,000 港元，假設專業費用於出售事項後已即時以現金清償；及
- (iii) 出售事項所帶來之估計收益約 12,219,000 港元，乃根據代價淨額 54,434,000 港元、Goldease 集團於二零零九年九月三十日之淨負債 63,492,000 港元、銷售貸款 115,092,000 港元（經償還附註 (b) 所述之 26,403,000 港元後）及 Goldease 集團應佔之匯兌儲備 9,385,000 港元計算得出（假設出售事項已於二零零九年九月三十日進行）。
- (d) 調整反映取消綜合 Goldease 集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績，假設出售事項已於二零零八年一月一日發生。Goldease 集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績摘錄自本通函附錄一載列之會計師報告。
- (e) 調整反映撤除 Goldease 集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之現金流量，假設出售事項已於二零零八年一月一日發生。Goldease 集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之現金流量摘錄自本通函附錄一載列之會計師報告。
- (f) 調整反映出售事項產生之估計虧損約 8,654,000 港元，假設出售事項已於二零零八年一月一日發生。估計虧損約 8,654,000 港元乃根據代價淨

額54,434,000港元、Goldease集團於二零零八年一月一日之負債淨額45,036,000港元、銷售貸款115,092,000港元(經償還61,455,000港元從而將銷售貸款減少至115,092,000港元)及Goldease集團應佔匯兌儲備6,968,000港元計算所得。

- (g) 調整反映出售事項產生之現金流入淨額約為49,803,000港元，假設出售事項已於二零零八年一月一日完成。現金流入淨額49,803,000港元相當於出售事項之估計現金代價56,434,000港元減去Goldease集團於二零零八年一月一日之銀行結存及現金約4,631,000港元及估計專業費用2,000,000港元。

此外，調整反映根據出售協議向餘下集團償還61,455,000港元，以將銷售貸款減至20,700,000新加坡元(相等於約115,092,000港元)，假設還款已於二零零八年一月一日發生。

- (h) 除出售事項及銷售貸款部份償還款項外，概無作出調整，以反映本集團或Goldease集團於二零零九年九月三十日後進行之任何交易之結果或其他交易。
- (i) 上述備考調整將不會持續影響餘下集團於往後之財政年度之全面收益表及綜合現金流量表。

(B) 未經審核備考財務資料之報告

以下為本公司獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以僅供載入本通函而發出的信心保證書全文。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓**有關致榮豐國際有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告**

吾等就榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。該等財務資料乃由 貴公司董事編製，僅作說明，旨在提供有關Goldease Investments Limited全部已發行股本之非常重大出售如何影響所呈列之財務資料，以供載入於二零零九年十二月二十四日刊發之通函(「通函」)附錄III(A)部分。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-1至III-8頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之唯一責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告。吾等概不就編製未經審核備考財務資料所採用任何過往由吾等所發出報告之任何財務資料承擔任何責任，惟對該等報告於發出日期之報告對象除外。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整

財務資料與來源文件，考慮支持有關調整之憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查核。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，該基準與 貴集團之會計政策一致，及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明，乃根據 貴公司董事所作判斷及假設而編製，且基於其假設性質，並不保證或反映任何日後發生之事件，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零九年九月三十日或任何日後日期之財政狀況；或
- 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何日後期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

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

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零零九年十二月二十四日

邱學雄

執業證書編號 P04911

以下為獨立估值師 *Savills (Singapore) Pte Ltd.* 就 *Goldease* 集團之物業權益於二零零九年九月三十日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



Savills (Singapore) Pte Ltd
DL: 6536 8600
F: 6536 8611

No. 2 Shenton Way
#17 - 01 SGX Centre 1
Singapore 068804, Singapore

REG No.: 198703410D
T: (65) 6536 5022
savills.com

敬啟者：

**新加坡 7C BALMORAL PARK 之 JEWEL OF BALMORAL #02-01、
#02-02、#04-02、#05-02、#06-02 及 #09-01 (郵編：259865) 之估值**

1. 報告之目的

吾等按照閣下最近之指示就上述物業進行估值，以就於二零零九年九月三十日之公開市值向閣下提供意見，以供載入榮豐國際有限公司於二零零九年十二月二十四日寄發予其股東之通函。

吾等之估值報告乃根據 The Royal Institute of Chartered Surveyors (香港分會) 及香港測量師學會發出之 Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets 編製。

公開市值之定義為根據以下假設在估值日期無條件完成出售某項物業權益，可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日期前有合理時間（經考慮物業性質及市場狀況），就有關權益進行適當之市場推廣、議定價格及條款以及完成買賣等事宜；
- (c) 在任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非強迫情況下進行交易。

吾等並無考慮出售物業時可能會產生之任何開支或變現或稅項。所有物業均被視為不附帶任何按揭或以物業抵押之其他質押。

2. 地點

該發展項目位於 Stevens Road 之優質住宅區。離新加坡主要購物及娛樂地帶 Orchard Road 之車程不遠。

鄰近之住宅發展項目包括 The Balmoral、Pinewood Gardens、Pinetree Condominium 及 Number One Balmoral。

The Pines、Tanglin Club、American Club 及 Raffles Girls' Secondary School 位於該發展項目附近。

（請參閱附錄「A」之地點圖）

3. 該發展項目

Jewel of Balmoral 為一個 10 層高之住宅發展項目，包括 14 個公寓及 2 個頂樓豪華公寓。發展項目之設施包括游泳池、兒童泳池、泡泡池、健身房、燒烤場及地庫停車場。

於二零零零年二月獲發臨時佔用許可證（臨時佔用許可證）¹。因此，該發展項目進行 9 年半左右。

（請參閱附錄「B」之地盤規劃圖）

4. 該物業

該物業包括上述發展項目內之 5 個公寓及 1 個頂樓豪華公寓。就吾等所知，該物業主要為持作出售。各單位之詳情如下：

單位編號	睡房數目	地層樓面面積 (平方米)
#02-01	1	76
#02-02	1	77
#04-02	3	125
#05-02	3	125
#06-02	3	125
#09-01	3 (頂樓公寓)	224
	總計	752

（請參閱附錄「C」之建築平面圖）

各單位之客廳、飯廳、浴室及化妝間均用上光亮之大理石地板，睡房用上木條地板，而廚房、多用途房間、院子及洗手間用上瓷磚／同質地磚。單位內配有高低廚櫃、煮食擱架、抽油煙機、嵌入式烤爐、微波爐及洗碗碟機。所有睡房及客／飯廳均配備分體隱蔽式冷氣機系統。各單位亦配備影音對話系統及智能進出系統以及家居自動化系統。

附註*：#05-02 單位於二零零九年九月三十日處於出售中。於二零零九年八月十九日獲授予購買選擇權，並於二零零九年九月二日行使購買選擇權。上述出售於二零零九年十月二十八日完成。交易價為 1,951,700 新加坡元。

¹ 當建築物實體已完成及可供佔用時獲發臨時佔用許可證。

5. 佔用詳情

就吾等所知，於二零零九年九月三十日，#02-01及#02-02單位為空置，而其他4個單位現時以月租總額介乎每月5,800新加坡元至8,000新加坡元出租，均包括維護費用。有關租約屆滿日自二零一零年七月十日至二零一零年十一月十四日。就吾等所知，該等租約並無重大租金調整規定。

6. 該物業之業權詳情

法律說明 : 市鎮分區26整個部份

單位編號	地段編號	登記擁有人
#02-01	U2179A	}
#02-02	U2180P	
#04-02	U2188M	} Arundel Trading Pte Ltd*
#05-02	U2189W	
#06-02	U2190C	}
#09-01	U2193V	

* 兩名登記擁有人均為Goldease集團之全資附屬公司。

租期 : 永久(永久業權產業)

7. 城鎮規劃

根據整體規劃大綱二零零八版，該物業位於劃為「住宅」之區域，總地積比率為1.6°。

8. 估值方法

釐定該物業之公開市值時採用銷售比較法。

根據銷售比較法，物業之市值乃根據類似物業(最好位於同一地點)之最近交易而作出評估。

已就租期、地點、狀況等因素作出適當調整。此方法乃基於替代原則，即假設審慎行事之買家就某一物業支付之款項，不會高於購入市場上同樣質素之替代物業之費用。此方法亦考慮到當時影響物業市場之一般經濟狀況。

9. 對價值之意見

基於上文所述並經考慮有關因素及當時之市況後，吾等認為，該物業於二零零九年九月三十日之公開市值為**11,750,000新加坡元**（壹仟壹佰柒拾伍萬新加坡元正）。

單位	地層樓面面積 (平方米)	費率 (元/每平方米)	於二零零九年 九月三十日 之公開市值 (新加坡元)
A) 由 Arundel Trading Pte Ltd 擁有之單位：			
#02-01	76	16,316	1,240,000
#02-02	77	16,234	1,250,000
#04-02	125	16,000	2,000,000
#05-02	125	16,000	2,000,000
#06-02	125	16,000	2,000,000
		小計 (A)	8,490,000
B) 由 Firth Enterprises Pte Ltd 擁有之單位：			
#09-01	224	14,554	3,260,000
		小計 (B)	3,260,000
		總計 (A+B)	11,750,000

此 致

香港
皇后大道中9號
3201室
榮豐國際有限公司
董事會 台照

SAVILLS (SINGAPORE) PTE LTD

DANIEL EE

持牌估價人

B. Sc. (Estate Management)

新加坡測量師與估價師學會會員

謹啟

二零零九年十二月二十四日

附註：限制條件

吾等僅須對榮豐國際有限公司（「貴公司」）負責。因本報告所載之建議僅限於所接獲指示之範圍，故其毋須對與是項估值有關之貴公司以外之任何其他人士承擔責任。除非事先就此報告作出安排，否則吾等毋須因本報告而出庭作證。

未經吾等對刊發之形式及內容事先書面批准，是項估值及本報告之全部或任何部份內容不得載於任何已刊發之文件及聲明函件內，亦不得在任何已刊發之文件及聲明函件中引述是項估值及本報告，或以任何方式刊發。

本報告表達之意見僅適用於是項估值之條款及僅用作本報告所述之目的。因此，其價值切不可脫離本文而就任何其他估值斷章取義。

倘未考慮所作本報告之原因之完整背景而引述其意見，吾等概不就此負責。

吾等之估值並無考慮該物業所涉及之任何按揭、抵押或欠款，或完成出售時可能產生之任何稅項或其他開支。

由於吾等並無機會審查該物業之房契，因此吾等之估值乃假設並無吾等未獲悉之不利限制性契約、地役權、通道權或其他因素。

倘報告中載明某一方已告知估值師有關資料或數據，則該資料被視為屬可靠，且吾等概不就其後因證實有關資料並不可靠而引致之任何責任負責。

倘本報告提供之資料並無說明乃參照自某一方，則假設有關資料乃經吾等致力及就吾等所知而獲得或蒐集。

本報告中所處理之日期推論應被視為吾等之意見，未經許可不得擅自引用。

儘管於視察過程中已審慎注意樓宇有否缺損，但吾等並無進行結構測量，亦不能保證該物業並無白蟻或害蟲、腐朽及／或任何其他隱藏缺損，惟可向吾等給予具體指示，以對該物業進行全面之結構測量。

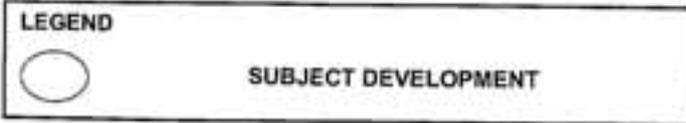
吾等通常並不進行實地調查以確定土地狀況及有關設施是否適合進行任何新開發項目。除非吾等獲另行通知，否則吾等乃假設各有關方面屬理想，並於建議進行開發時，在建築期間不會出現額外開支或延期。

附錄 A

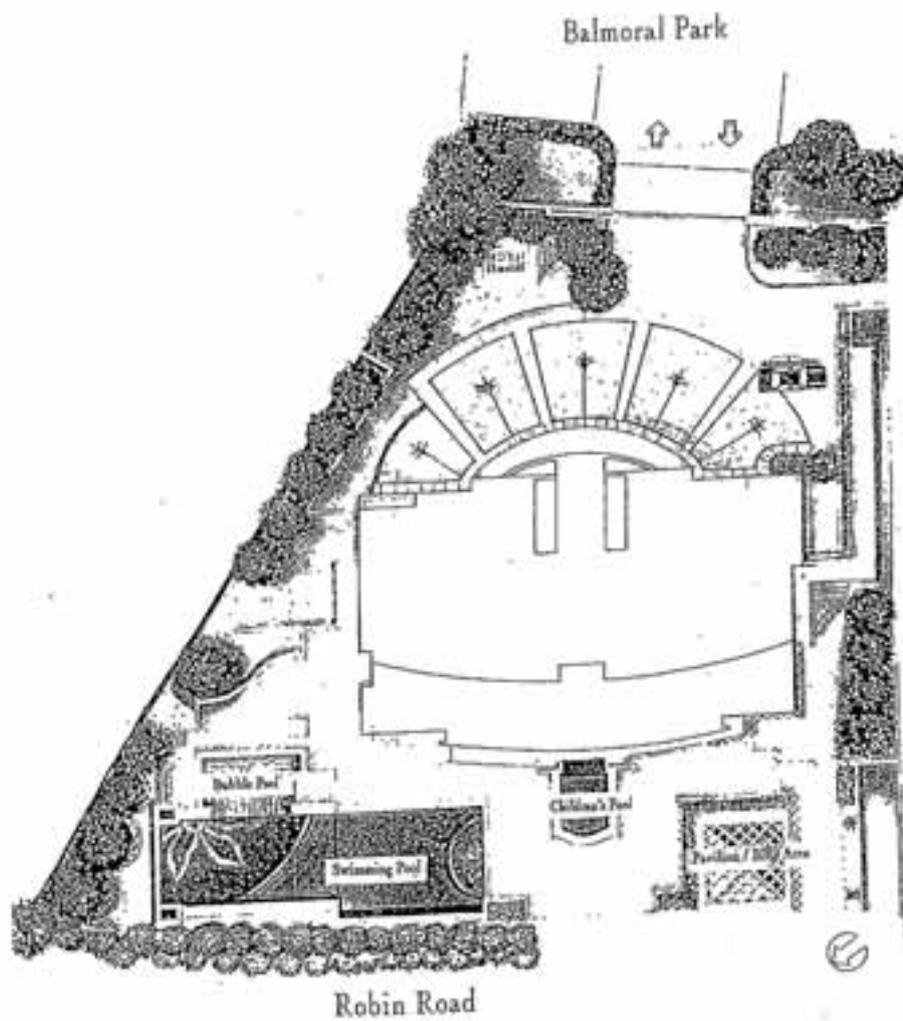
LOCATION PLAN



NOT TO SCALE

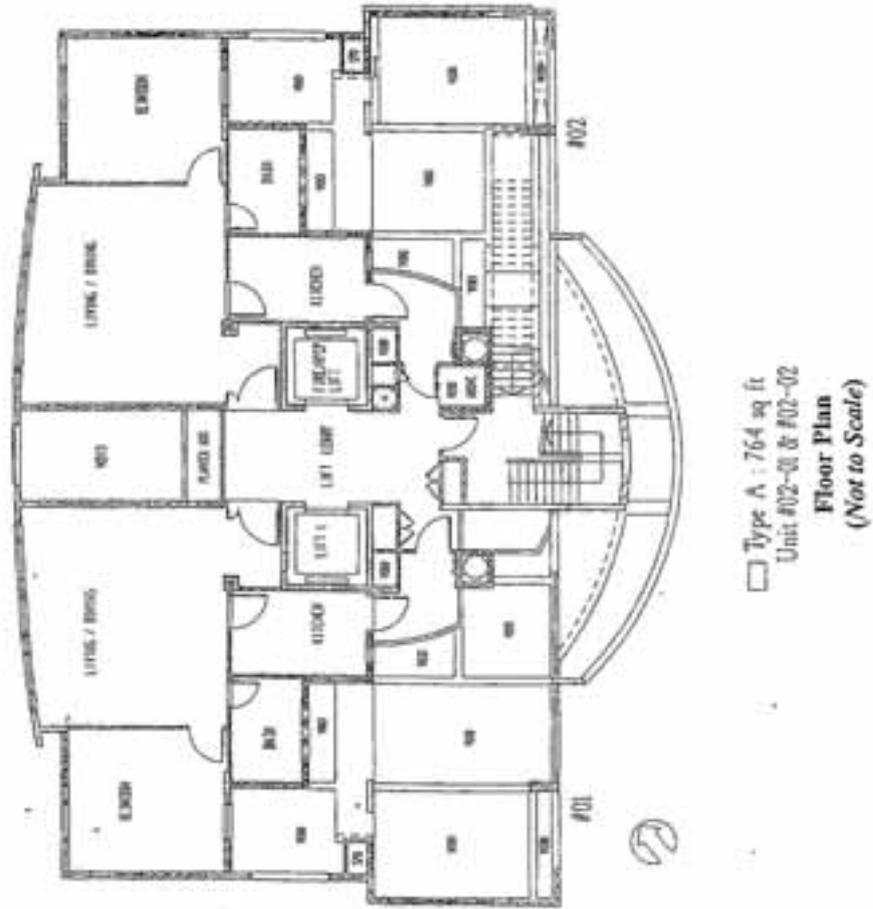


附錄 B

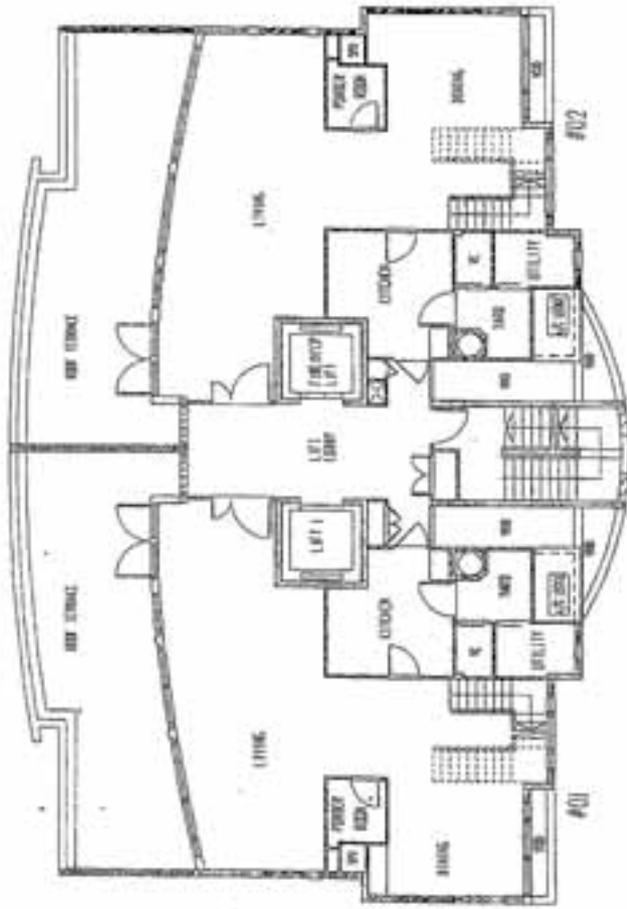


Site Plan
(Not to Scale)

附錄 C



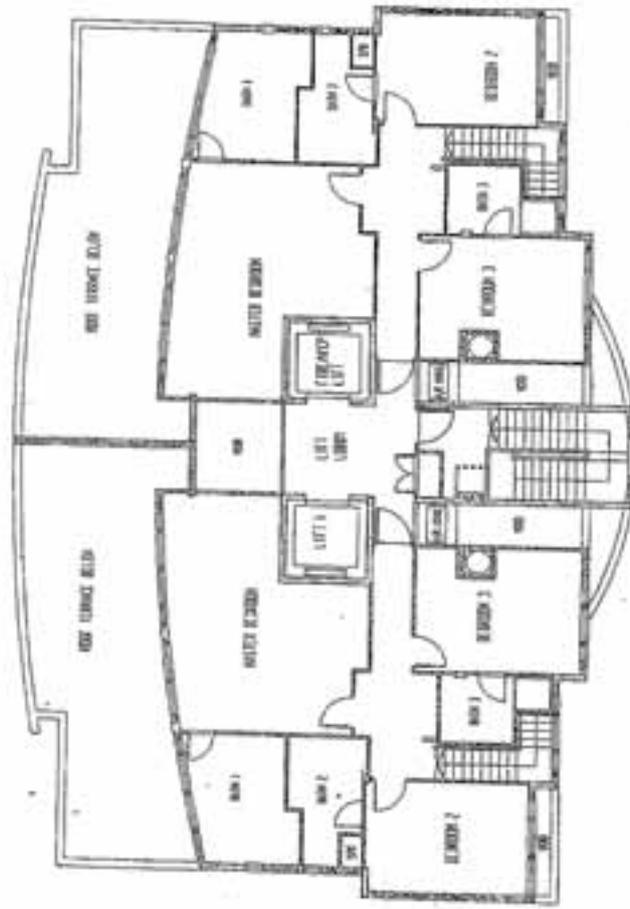




(PENTHOUSE LOWER STOREY)

□ Type C: 2411 sq ft
Units #09-01/02

Floor Plan
(Not to Scale)



(PENTHOUSE UPPER STOREY)

Floor Plan
(Not to Scale)



Savills (Singapore) Pte Ltd
DL: 6536 8600
F: 6536 8611

No. 2 Shenton Way
#17 - 01 SGX Centre 1
Singapore 068804, Singapore

REG No.: 198703410D
T: (65) 6536 5022
savills.com

敬啟者：

有關位於新加坡 10 SUFFOLK ROAD 之 ten@suffolk 之 #12-02、#12-03 及 #13-01 (郵編：307786) 之估值

1. 報告之目的

吾等按照最近之指示就上述物業進行估值，以就於二零零九年九月三十日之公開市值向閣下提供意見，以供載入榮豐國際有限公司於二零零九年十二月二十四日寄發予其股東之通函。

吾等之估值報告乃根據 The Royal Institute of Chartered Surveyors (香港分會) 及香港測量師學會發出之 Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets 編製。

公開市值之定義為根據以下假設在估值日期無條件完成出售某項物業權益，可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日期前有合理時間(經考慮物業性質及市場狀況)，就有關權益進行適當之市場推廣、議定價格及條款以及完成買賣等事宜；

- (c) 在任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非強迫情況下進行交易。

吾等並無考慮出售物業時可能會產生之任何開支或變現或稅項。所有物業均被視為不附帶任何按揭或以物業抵押之其他質押。

2. 地點

該發展項目地處 Thomson Road 尾之 Suffolk Road，近 Keng Lee Road、Kampong Java Road 及 Norfolk Road 交界，位於優質成熟住宅區內。

鄰近之主要住宅發展項目包括 Suffolk Apartments、Kartar Apartments、The Spinnaker、The Lincoln Modern and Rosevale。

距離 Orchard Road 約 10 分鐘車程，離 Novena 及 Newton 地鐵站少於一公里。

(請參閱附錄「A」之地點圖)

3. 該發展項目

ten@suffolk 包括一幢一邊為 13 層/一邊為 15 層高之住宅發展項目(共 37 個單位)，連同地庫車位、一個游泳池、宴會廳、健身房、燒烤場地、兒童遊樂場及腳底反射治療步道。

有關發展項目已於二零零六年三月獲發臨時佔用許可證(臨時佔用許可證)¹。

(請參閱附錄「B」之地盤規劃圖)

4. 該物業

該物業包括 ten@suffolk 內餘下之 3 個單位。該餘下 3 個單位之地層樓面面積為 317 平方米(3,412 平方呎)。

就吾等所知，該物業主要為持作出售。

¹ 當建築物實體已完成及可供佔用時獲發臨時佔用許可證。

各單位之客廳、飯廳、附屬浴室及儲物室均用上光亮之大理石地板，睡房用上木條地板，廚房及浴室用上Burlington石材，而多用途房間、院子及洗手間則用上瓷磚。單位內配有高低廚櫃連同煮食擱架、抽油煙機及烤爐。睡房配備衣櫥。所有睡房及客／飯廳均配備分體式冷氣機系統。

(請參閱附錄「C」之典型建築平面圖)

餘下3個單位之地層樓宇面積清單(乃摘錄自註冊測量師Tang Tuck Kim於二零零五年十月七日發出之函件)如下：

單位	樓層	用途	地層樓面面積(平方米)
#12-02	12	住宅	101 (包括冷氣架3平方米、花架2平方米)
#12-03	12	住宅	104 (包括冷氣架2平方米、花架2平方米)
#13-01	13	住宅	112 (包括冷氣架2平方米、花架2平方米 露台4平方米)

317

5. 佔用詳情

於二零零九年九月三十日，就吾等所知，該等全部3個單位現時以月租總額介乎每月3,000新加坡元至4,500新加坡元出租，均包括維護費用。有關租約屆滿日自二零一零年五月二十一日至二零一一年六月九日。就吾等所知，該等租約並無重大租金調整規定。

6. 該物業之業權資料

法律說明 : 市鎮分區28整個部分

單位	地層地段編號
#12-02	U3606X
#12-03	U3618K
#13-01	U3594K

年期 : 永久(永久業權產業)

登記持有人 : Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd，為Goldease集團之全資附屬公司。

7. 城鎮規劃

根據整體規劃大綱二零零八版，該發展項目位於劃為「住宅」地區，總地積比率為2.8，樓高不超過平均海平面以上（「平均海平面以上」）99米。

8. 估值方法

釐定該物業之公開市值時採用銷售比較法。

根據銷售比較法，物業之市值乃根據類似物業（最好位於同一地點）之最近交易而作出評估。已就租期、地點、狀況等因素作出適當調整。此方法乃基於替代原則，即假設審慎行事之買家就某一物業支付之款項，不會高於購入市場上同樣質素之替代物業之費用。此方法亦考慮到當時影響物業市場之一般經濟狀況。

9. 對價值之意見

基於上文所述並經考慮有關因素及當時之市況後，吾等認為，ten@suffolk 餘下3個單位於二零零九年九月三十日之公開市值為**3,890,000新加坡元**／（叁佰捌拾玖萬新加坡元正）。

單位	地層樓面面積 (平方米)	費率 (元／每平方米)	於二零零九年 九月三十日之 公開市值 (新加坡元)
#12-02	101	12,327	1,245,000/-
#12-03	104	12,212	1,270,000/-
#13-01	112	12,277	1,375,000/-
總計			3,890,000/-

此 致

香港
皇后大道中9號
3201室
榮豐國際有限公司
董事會 台照

SAVILLS (SINGAPORE) PTE LTD
DANIEL EE
持牌估價人
B. Sc. (Estate Management)
新加坡測量師與估價師學會會員
謹啟

二零零九年十二月二十四日

附註：限制條件

吾等僅須對榮豐國際有限公司（「貴公司」）負責。因本報告所載之建議僅限於所接獲指示之範圍，故其毋須對與是項估值有關之貴公司以外之任何其他人士承擔責任。除非事先就此報告作出安排，否則吾等毋須因本報告而出庭作證。

未經吾等對刊發之形式及內容事先書面批准，是項估值及本報告之全部或任何部份內容不得載於任何已刊發之文件及聲明函件內，亦不得在任何已刊發之文件及聲明函件中引述是項估值及本報告，或以任何方式刊發。

本報告表達之意見僅適用於是項估值之條款及僅用作本報告所述之目的。因此，其價值切不可脫離本文而就任何其他估值斷章取義。

倘未考慮所作本報告之原因之完整背景而引述其意見，吾等概不就此負責。

吾等之估值並無考慮該物業所涉及之任何按揭、抵押或欠款，或完成出售時可能產生之任何稅項或其他開支。

由於吾等並無機會審查該物業之房契，因此吾等之估值乃假設並無吾等未獲悉之不利限制性契約、地役權、通道權或其他因素。

倘報告中載明某一方已告知估值師有關資料或數據，則該資料被視為屬可靠，且吾等概不就其後因證實有關資料並不可靠而引致之任何責任負責。

倘本報告提供之資料並無說明乃參照自某一方，則假設有關資料乃經吾等致力及就吾等所知而獲得或蒐集。

本報告中所處理之日期推論應被視為吾等之意見，未經許可不得擅自引用。

儘管於視察過程中已審慎注意樓宇有否缺損，但吾等並無進行結構測量，亦不能保證該物業並無白蟻或害蟲、腐朽及／或任何其他隱藏缺損，惟可向吾等給予具體指示，以對該物業進行全面之結構測量。

吾等通常並不進行實地調查以確定土地狀況及有關設施是否適合進行任何新開發項目。除非吾等獲另行通知，否則吾等乃假設各有關方面屬理想，並於建議進行開發時，在建築期間不會出現額外開支或延期。

附錄 A

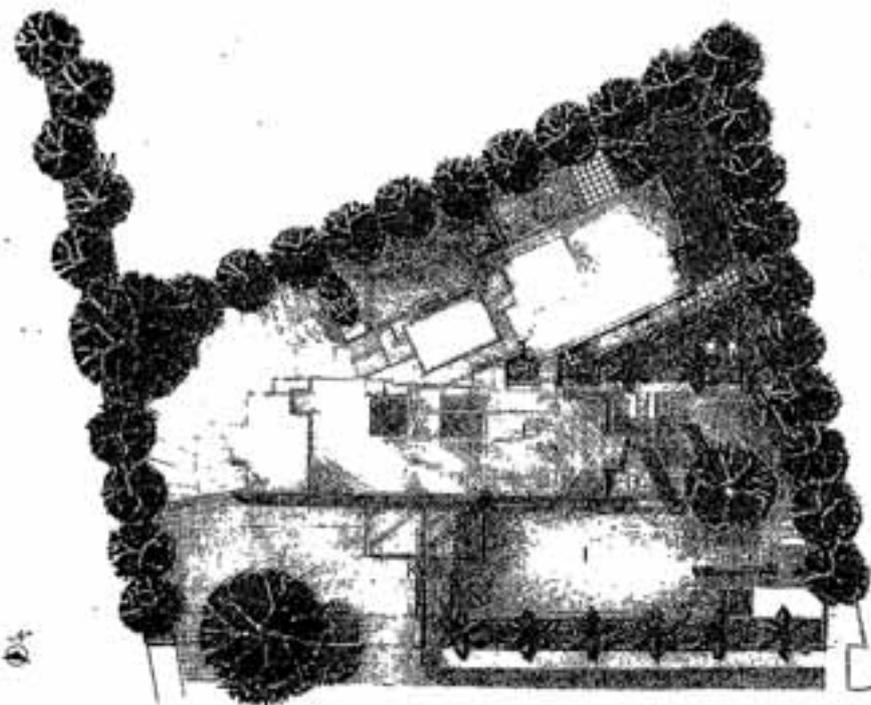
LOCATION PLAN



NOT TO SCALE

LEGEND	
	SUBJECT DEVELOPMENT

附錄 B



- | | | |
|----------------------------|-------------------------|--|
| A - Children's Playground | F - Barbecue Area | K - Potts Cuckers |
| B - Private Enclosed Space | G - Children's Pool | L - Gymnasium/Function Room |
| C - Private Enclosed Space | H - Jacuzzi | M - Reflexology Footpath & Fragrant Garden |
| D - Lawn | I - Male Pool | |
| E - Fossil Deck | J - Pedestrian Entrance | |

Site Plan
(Not to Scale)

附錄 C



TYPE A 104sqm

Variations: Type A1 105sqm (with ducting in w.c.)

TYPICAL FLOOR PLAN
(Not to Scale)



TYPE B 101sqm

TYPICAL FLOOR PLAN
(Not to Scale)



TYPE C 110sqm

Variations: Type G2 112sqm (with balcony at living room)

TYPICAL FLOOR PLAN
(Not to Scale)

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實以致其中所載任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員在本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據香港公司收購及合併守則須予披露之權益及淡倉如下：

(A) 於最後實際可行日期於本公司股份、相關股份及債券之好倉：

董事姓名	權益性質	股份或 相關股份數目	於最後實際 可行日期佔
			現有已發行股本 總數概約百分比
鍾惠卿女士	實益擁有人	2,200,000 (附註1)	0.09%
鍾斌銓	配偶權益	3,736,700 (附註2)	0.16%

附註：

1. 鍾惠卿女士為非執行董事林義女士之替任董事。總數目2,200,000股股份包括彼於最後實際可行日期持有之2,000,000股股份及擁有權益之未繳股款供股股份200,000股股份(根據供股暫定配發予鍾惠卿女士之股份)。
2. 於最後實際可行日期，鍾女士為鍾斌銓先生之配偶於3,736,700股股份中擁有權益，因此，鍾先生被視為於該等股份中擁有權益。總數目3,736,700股股份包括彼持有之3,397,000股股份及擁有權益之未繳股款供股股份339,700股股份(根據供股暫定配發予鍾女士之股份)。

(B) 於本公司聯營公司已發行普通股及相關股份之好倉

鴻福實業

董事姓名	權益性質	所持 鴻福實業股份 或相關股份數目	於最後實際
			可行日期佔鴻福實業 現有已發行股本 概約百分比
鍾斌銓	實益擁有人	8,539,454	1.29%
	配偶權益	1,237,830	0.19%
	透過受控制 法團持有	104,058,803 (附註1)	15.78%
	其他	134,537,600 (附註2)	20.40%
鍾燦榮	實益擁有人	73,775,300	11.18%
	配偶權益	257,700	0.04%
	透過受控制 法團持有	31,263,663 (附註3)	4.74%
	其他	134,537,600 (附註4)	20.40%
鍾金榜	實益擁有人	2,829,178	0.43%
	配偶權益	553,300	0.08%
	透過受控制 法團持有	104,058,803 (附註5)	15.78%
	其他	134,537,600 (附註4)	20.40%

董事姓名	權益性質	所持 鴻福實業股份 或相關股份數目	於最後實際
			可行日期佔鴻福實業 現有已發行股本 概約百分比
林義	其他	134,537,600 (附註6)	20.40%
鍾惠卿女士	實益擁有人	10,569,000	1.60%
	其他	134,537,600 (附註7)	20.40%

附註：

於最後實際可行日期：

- 該等鴻福實業股份相當於：(i)由P.C. Cheong Pte.Ltd.擁有之72,795,140股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約11.04%)，其中鍾女士擁有1%，鍾斌銓先生擁有99%；(ii)由Goodyear Realty Co. Pte. Ltd擁有之25,116,863股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約3.81%)，其中鍾斌銓先生擁有25%；及(iii)由Corporate Development Limited擁有之6,146,800股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約0.93%)，其中鍾斌銓先生擁有25%。
- 鍾女士擁有HFL3,397,000股股份。HFL透過其全資附屬公司Hong Fok Land Holding Ltd於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益，鴻福實業則於Hong Fok Land Holding Limited現有已發行股本40.38%中擁有權益。
- 該等鴻福實業股份相當於：(i)由Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.擁有之25,116,863股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約3.81%)，其中鍾榮榮先生擁有25%；及(ii)由Corporate Development Limited擁有之6,146,800股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約0.93%)，其中鍾榮榮先生擁有25%。
- 鍾榮榮先生及鍾金榜先生各自於鴻福實業已發行股本中擁有權益，而鴻福實業於Hong Fok Land Holding Limited現有已發行股本中持有40.38%權益，而Hong Fok Land Holding Limited於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益。
- 該等鴻福實業股份相當於：(i)由K.P. Cheong Investments Pte. Ltd.擁有之72,795,140股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約11.04%)，其中鍾金榜先生擁有99%，朱薇瑾女士(鍾金榜先生之妻子)擁有1%；(ii)由Goodyear Realty Co. Pte. Ltd擁有之25,116,863股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約3.81%)，其中鍾金榜先生擁

有25%；及(iii)由Corporate Development Limited擁有之6,146,800股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約0.93%)，其中鍾金榜先生擁有25%。

6. 林義女士為Hong Fok Land Investment Limited附屬公司Hong Fok Land Holding Limited之董事，及Hong Fok Land Holding Limited於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益。
7. 鍾惠卿女士擁有HFL2,000,000股股份，HFL透過其全資附屬公司Hong Fok Land Holding Limited於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益。

(b) 主要股東於股份或相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視為擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何成員公司股東大會擁有投票權之權益或淡倉：

於股份之好倉：

名稱	身份	股份或相關 股份總數	於最後實際可行 日期佔本公司 現有已發行股本 概約百分比
鴻福實業	透過受控制 法團持有	1,741,886,885	72.81%
HFL	實益擁有人	239,241,098	10.00%
	透過受控制 法團持有	478,482,197	20.00%
Barragan Trading Corp. (附註1)	實益擁有人	285,312,566	11.93%
Praise Time Co Limited	實益擁有人	136,000,000	5.68%

附註：

1. Barragan Trading Corp. 由 Shaw Vee King 先生實益擁有。

下列人士擁有任何類別股本面值10%或以上而在各種情況下於本集團附屬公司股東大會擁有投票權：

附屬公司名稱	持有人名稱	於最後實際可行日期 佔股權之概約百分比
Winfoong Overseas Limited	鴻福實業	31.82%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何股本類別面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會擁有投票權的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾樂榮先生（均為最終控股公司鴻福實業之董事），概無董事在於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉之公司中擔任任何董事職位或受僱於該公司。

(c) 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及其聯繫人士於本集團競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司姓名	競爭業務性質	權益性質
鍾金榜	鴻福實業	物業相關業務	作為董事及股東
鍾斌銓	鴻福實業	物業相關業務	作為董事及股東
	HFL	物業相關業務	作為董事及一名 股東之配偶
鍾樂榮	鴻福實業	物業相關業務	作為董事及股東

董事姓名	公司姓名	競爭業務性質	權益性質
鍾惠卿女士	鴻福實業	物業相關業務	作為董事及股東
	HFL	物業相關業務	作為董事及股東

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零八年十二月三十一日（即本公司最新近刊發之經審核財務報表編製日期）本公司任何成員公司收購或出售或租賃或本公司任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

誠如本通函附錄一會計師報告所披露，截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團因分佔行政開支而向HFL支付管理費約8,400,000港元。管理費乃由有關人士每季度按所提供之服務成本磋商後釐定。此外，本集團亦因分佔辦公室開支而向其同系附屬公司支付款項約600,000港元。此分佔安排乃由雙方相互協定。董事認為，上述兩項分佔安排（統稱「二零零九年費用及開支分佔安排」）乃本集團於日常業務過程中按一般商業條款進行。

除「重大合約」一段所指之協議及二零零九年費用及開支分佔安排外，董事概無於本集團任何成員公司所訂立並於最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大利益。

4. 訴訟及索償

立基工程有限公司（作為原告）與本公司一間全資附屬公司瑞昌國際資源有限公司（作為被告）牽涉有關日期為二零零七年九月二十八日之書面協議之爭議，根據該協議，原告獲聘設計及進行香港干德道38號住宅重建項目之地基工程。原告對被告作出之索償金額約為21,760,000港元（包括更改及延誤索償費用合共約16,190,000港

元及其他合同金額)另加利息,有關爭議已提交仲裁。本公司認為,該索償不合理且無效,因此並不成立。董事認為,上述索償將不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響,因此並未就該索償作出撥備。

於最後實際可行日期,除以上所述外,本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁,而據董事所知,本集團成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

5. 服務合約

於最後實際可行日期,董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立並非在一年內到期或不可由相關成員公司於一年內毋須作出補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 專家

陳葉馮會計師事務所有限公司(「陳葉馮會計師事務所」)、Savills及高銀融資已各自就本通函之刊發發出書面同意書,同意按本通函之形式及涵義轉載其函件及/或引述其名稱,且迄今並無撤回其書面同意書。

以下為本通函載有彼等意見及報告(視情況而定)之專家之資格:

名稱	資格
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
Savills (Singapore) Pte Ltd.	獨立專業估值師
高銀融資有限公司	一家於香港註冊成立之有限責任公司及根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期,陳葉馮會計師事務所、Savills及高銀融資概無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益,或擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購附帶本集團任何成員公司投票權之任何股份、可換股債券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，陳葉馮會計師事務所、Savills及高銀融資概無於本公司任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務業績編製日期）以來購入或出售或租用或本公司任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

自二零零八年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合賬目編製至該日為止）以來，董事並不知悉本集團之財務及交易狀況有任何重大不利變動。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（於日常業務運作過程中訂立之合約除外）：

- (a) 本公司之非全資附屬公司 Winfoong Overseas Limited（作為賣方）與鴻福實業（作為買方）於二零零九年十月八日訂立之買賣協議，內容有關出售一間暫無業務之公司 Maincon (Building) Pte Ltd 之全部已發行股本，代價為1新加坡元；
- (b) 本公司與 HFL 於二零零九年十一月十六日就供股訂立之包銷協議；及
- (c) 出售協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中9號3201室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited, Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Hamilton 08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。
- (e) 本公司之公司秘書為鄭建南女士。鄭女士為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

(f) 本通函中英文文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

截至股東特別大會日期(即二零一零年一月十八日(星期一))(包括該日)止一般營業時間內，下列文件在本公司之總辦事處兼香港主要營業地點香港皇后大道中9號3201室可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，詳情載於本通函第13至14頁；
- (c) 高銀融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，詳情載於本通函第15至26頁；
- (d) 本集團之會計師報告，詳情載於本通函附錄一；
- (e) 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (f) 陳葉馮會計師事務所就餘下集團未經審核備考財務資料發出之函件，詳情載於本通函附錄三；
- (g) Goldease集團之估值報告及Savills發出之告慰函，詳情載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本附錄「專家」一段所述之書面同意書；
- (j) 二零零七年協議；及
- (k) 本通函。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司^{*})

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

茲通告榮豐國際有限公司(「本公司」)訂於二零一零年一月十八日(星期一)下午四時正假座香港皇后大道中9號3201室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(無論經修訂與否)本公司下列普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司一間全資附屬公司 Winfoong Assets Limited (「WAL」) (作為賣方) 與鴻福實業有限公司(「鴻福實業」) (作為買方) 就出售事項(定義見日期為二零零九年十二月二十四日致股東之通函「通函」，其印有「A」字樣之副本已呈交本大會並由大會主席簡簽以資識別) 於二零零九年十一月十六日訂立之有條件買賣協議(「出售協議」)，而根據出售協議，WAL 同意向鴻福實業出售其於 Goldease Investments Limited 之所有權益以及於出售協議完成時 Goldease Investments Limited 及其附屬公司欠負 WAL 及其一家附屬公司之未償還公司間貸款額) 及出售協議項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事(不論為一致、個別或以委員會形式行動) 代表本公司就為落實及完成(或有關落實及完成) 出售協議及根據出售協議擬進行或連帶進行之所有交易，進行其認為屬必需、適當或權宜之一切事宜。」

承董事會命
榮豐國際有限公司
主席
鍾斌銓

香港，二零零九年十二月二十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均可委派一位或以上代表出席，並於投票時代其投票。代表毋須為本公司之股東。
2. 如本公司任何股份屬聯名登記持有人持有，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一股份持有人；惟如有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅在本公司股東名冊中就該等股份排名最先之上述人士方有權就有關股份進行投票。
3. 代表委任表格按照印列之指示填妥及簽署後連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須在大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。