

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下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經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性及完備性亦無發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容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)

有關建議收購物業權益及
建議按每持有一股現有股份
配發一股發售股份基準
進行公开发售之關連交易
申請清洗豁免、
採納新購股權計劃
及
發行及購回股份之一般授權

本公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問

CHATERON
CORPORATE FINANCE LIMITED

華夏融資有限公司

WorldVest Capital Limited

寶盛融資有限公司

謹請股東注意：包銷協議載有若干規定，授予包銷商權利（可於接納已保證配發之最後期限前任何時間行使）於發生若干事件（包括不可抗力事件）之情況下，或倘本公司嚴重違反包銷協議內所載之任何保證或承諾，或於公开发售之接納期限前發生或產生任何可能令本公司之任何保證在任何重大方面均屬不實或不正確之事件或事項時，終止其根據包銷協議之責任。就此而言，「不可抗力事件」指(i)任何新規例之推行或現有法例或規例（或其司法釋義）出現變動或出現任何包銷商合理地認為會對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響之事件；或(ii)本地、國家或國際上發生任何事件或出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與前文任何一項同類）之變動（不論是否發生於或持續發生於本公佈日期之前及／或之後之一連串事件之一部份）或本地、國家或國際間之敵對行動或武裝衝突爆發或升級或發生影響本地證券市場之事件而導致包銷商合理地認為會對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或(iii)本集團之整體業務、財政或經營狀況之重大不利變動；或(iv)市場情況出現任何重大不利變動（包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之變動、證券買賣之暫停或限制），使包銷商合理認為不宜或不適合進行公开发售。倘包銷商行使上述權利終止其於包銷協議之責任，則公开发售將不會進行。

務請留意，股份由二零零二年四月八日（星期一）起將以除權基準買賣，而該等股份之買賣將於公开发售之條件尚未獲履行之前進行。在公开发售之所有條件尚未獲履行之日期（預期為二零零二年四月二十九日星期一）前買賣股份之任何股東或其他人士，將須就此承擔公开发售或許不能成為無條件或不能進行之風險。擬在上述期間內出售或購入股份之任何股東或其他人士如對本身之立場有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

榮豐國際有限公司將於二零零二年四月十五日（星期一）上午十時正假座香港皇后大道中9號801室舉行股東特別大會，有關之通告載於本通函第187至191頁。無論閣下能否出席大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快且無論如何須在大會舉行時間四十八小時前將其交回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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	6
董事會函件	
緒言	7
收購協議	8
公開發售	12
包銷協議	15
業務總覽及本集團前景	21
採納新購股權計劃	22
一般授權	24
股東特別大會	24
推薦意見	25
其他資料	25
獨立董事委員會函件	26
華夏融資及寶盛函件	27
附錄一 – 物業估值	64
附錄二 – Super Homes會計師報告	93
附錄三 – 本集團之財務資料	111
附錄四 – 購股權計劃主要條款	168
附錄五 – 說明文件	175
附錄六 – 一般資料	178
股東特別大會通告	187

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	WF Investment建議按收購協議購入Super Homes全部已發行股本以及Super Homes所欠之股東貸款
「收購協議」	指	WF Investment與HF Investment於二零零二年一月十八日就收購事項而訂立之有條件買賣協議
「聯營公司」	指	本集團持有權益之公司(包括該公司之附屬公司)
「公佈」	指	本公司於二零零二年一月二十一日發表有關收購事項及公開發售之公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所定涵義
「Barragan」	指	Barragan Trading Corp.，本公司主要股東，與HF Investment或HFL之主要行政人員、董事或彼等之聯繫人士概無關連
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	香港結算所設立及管理之中央結算及交收系統
「華夏融資」	指	華夏融資有限公司(前稱太平洋興業融資有限公司)，根據證券條例註冊之投資顧問
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「本公司」	指	榮豐國際有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在聯交所上市
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「合資格人士」	指	本公司之僱員或聯營公司，包括本集團或聯營公司之任何董事或全權信託（其全權受益人包括本集團或聯營公司之僱員）
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項後之本集團
「除外股東」	指	合資格股東以外之股東
「理事」	指	證監會企業融資部執行董事或其代表
「現有購股權計劃」	指	本公司於一九九六年十月採納之購股權計劃
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司，獨立專業物業估值師
「一般授權」	指	發售新股授權及購回授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HF Investment」 或「包銷商」	指	鴻福有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由鴻福全資擁有
「HFL」	指	HFL International Consortium Limited，於開曼羣島註冊成立之有限公司，並由HF Investment實益全資擁有
「鴻福」	指	鴻福實業有限公司，於新加坡註冊成立之公司，其股份在新加坡證券交易所上市
「鴻福集團」	指	鴻福及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	由簡福飴先生獲委組成之獨立董事委員會，就收購事項、公開發售及豁免向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	HFL、HF Investment、彼等各自聯繫人士及與任何彼等一致行動之人士以外之股東
「聯席獨立財務顧問」	指	華夏融資及寶盛，即獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零二年三月二十日，即確定本通函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
「發售新股授權」	指	建議授予董事之一般及無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及其他方式處置新股份
「新購股權計劃」	指	建議由本公司採納之新購股權計劃，其主要條款載於本通函附錄四
「發售股份」	指	建議按公開發售向合資格股東提呈新股份以供認購
「公開發售」	指	建議按本公佈及將刊發之公開發售章程所列條款以公開發售方式發行發售股份予合資格股東
「購股權」	指	根據現有購股權計劃所授出可認購股份之購股權
「參與者」	指	根據新購股權計劃獲授購股權人士
「物業」	指	香港半山區干德道38號之美滿大廈
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊且地址位於香港之股東
「記錄日期」	指	二零零二年四月十五日，釐定按公開發售所獲配額權益之參照日期

釋 義

「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司在香港之股份過戶登記分處
「購回授權」	指	建議授予董事之一般及無條件授權，以行使本公司一切權力以購回股份
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「證券條例」	指	香港法例第333章證券條例
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「購股權」	指	根據新購股權計劃授出之購股權
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零二年四月十五日星期一召開之股東特別大會，大會通告載於本通函第187至191頁
「新加坡公司法」	指	新加坡法例第50章公司法
「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券條例註冊之投資顧問及獲豁免交易商
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據公開發售每股發售股份0.195港元之認購價
「Super Homes」	指	Super Homes Limited，於香港註冊成立之有限公司，現由HF Investment全資擁有

釋 義

「包銷協議」	指	包銷商、HFL及本公司於二零零二年一月十八日就按公開發售認購發售股份及包銷公開發售而訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	所有465,963,601股發售股份，即所有發售股份減去配發予HFL及包銷商所分別承諾認購之發售股份
「豁免」	指	按守則第26條豁免註釋之註釋1對守則第26條之強制性收購建議之責任作出豁免
「WF Investment」	指	榮豐投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「寶盛」	指	寶盛融資有限公司，根據證券條例註冊之投資顧問
「港元」	指	香港法定貨幣
「坡元」	指	新加坡法定貨幣

就說明而言，坡元已按1.0坡元兌4.2799港元折算為港元。

預期時間表

二零零二年

買賣股份連同對公開發售之權益之

最後日期 四月四日星期四

開始買賣股份不連對公開發售之權益 四月八日星期一

遞交股份過戶文件以符合

公開發售參與資格之截止時間 四月九日星期二下午四時

暫停辦理股份過戶登記

(首尾兩天包括在內) 四月十日星期三至四月十五日星期一

交回股東特別大會代表委任表格期限 四月十三日星期六上午十時

記錄日期 四月十五日星期一

股東特別大會舉行時間 四月十五日星期一上午十時

寄發章程及暫定配發函件 四月十五日星期一

接納發售股份及就此付款之最後時限 四月二十九日星期一下午四時

包銷協議及公開發售成為無條件 四月二十九日星期一下午四時

收購協議完成日期 四月三十日星期二

於報章公佈公開發售結果 五月三日星期五

寄發發售股份之股票 五月三日星期五

開始買賣發售股份 五月六日星期一

上述事項之預期時間表僅為指標，本公司及包銷商可按協議延展或修訂。本公司將就公開發售預期時間表之任何變動於適當時候發出公佈。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED
(榮豐國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

鍾斌銓 (主席)

鍾金榜

鍾斌盛

鍾榮榮

主要營業地點：

香港

皇后大道中9號

801室

獨立非執行董事：

簡福飴

黎慶超

非執行董事：

林義

敬啟者：

有關建議收購物業權益及
建議按每持有一股現有股份
配發一股發售股份基準
進行公開發售之關連交易
申請清洗豁免、
採納新購股權計劃
及
發行及購回股份之一般授權

緒言

董事於二零零二年一月二十一日宣佈，WF Investment已訂立收購協議，向HF Investment購入Super Homes全部已發行股本及Super Homes所欠之股東貸款。為籌集資金進行收購事項，董事亦於同日宣佈進行公開發售，以每股發售股份

* 僅供識別

0.195港元之價格(須於接納時繳足)發行747,416,993股發售股份，以籌集約145,700,000港元(未扣除開支)。本公司將向於記錄日名列本公司股東名冊之合資格股東按每持有一股現有股份暫定配發一股發售股份。HF Investment已同意包銷公開發售。

HF Investment及其全資附屬公司HFL合共持有本公司現有已發行股本約37.7%。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東大會上批准方可作實。由於公開發售將增加本公司已發行股本逾50%，根據上市規則7.24(5)(a)條，公開發售亦將須待獨立股東於股東大會上批准方可作實。由於鍾斌銓、鍾金榜、鍾斌盛、鍾榮榮諸位先生及林義女士於HF Investment之控股公司鴻福擁有實益權益，彼等被視作與HF Investment行動一致之各方。黎慶超先生為一所律師行之高級合夥人，該行就收購事項、公開發售及豁免向本公司提供法律意見及服務，亦就本集團於最後實際可行日期前兩年期間訂立之其他交易向本公司提供法律意見及服務。因此，上述就收購事項、公開發售及豁免向獨立股東提供意見方面之董事並非視為獨立人士。另已成立由簡福飴先生組成之獨立董事委員會，就收購事項、公開發售及豁免提供意見予獨立股東。同時已委任華夏融資及寶盛為聯席獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會提供意見。

鑑於上市規則有關購股權計劃最近有所修訂，董事亦建議採納新購股權計劃以取替現有購股權計劃。董事亦藉此建議本公司延續一般授權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項、公開發售、豁免、新購股權計劃及一般授權之其他資料，並收錄獨立董事委員會就收購事項、公開發售及豁免並基於華夏融資及寶盛之意見向獨立股東提供之推薦意見，以及通知召開股東特別大會，以審議及酌情通過上述建議。

收購協議

(i) 訂約方

買方：WF Investment，本公司全資附屬公司

賣方：HF Investment，為一名股東，其與全資附屬公司HFL合共持有本公司現有已發行股本約37.7%。HF Investment由鴻福全資擁有。

(ii) 待購資產

WF Investment同意向HF Investment購入Super Homes全部已發行股本以及Super Homes所欠之股東貸款。Super Homes為物業持有公司，其主要資產為位於香港半山區干德道38號之物業，經獨立物業估值師第一太平戴維斯於二零零一年十二月三十一日估值為243,000,000港元。該物業之估值報告載錄於本通函附錄一第一部份。物業為一幢12層高住宅大樓，建於一座四層高停車場／大堂／休憩平台之上。物業合共有36個公寓單位（每個單位之建築面積為約1,050平方呎）及39個車位。所有住宅單位及車位供作短租，月租介乎26,000港元至38,000港元不等。於最後實際可行日期，其中26個公寓單位(72%)及29個車位(74%)出租。物業按上述租約所得每月租金收入於最後實際可行日期約達976,000港元（包括差餉及管理費）。按總租金收入976,000港元及該物業價值243,000,000港元計，租金收益率（於扣除差餉及管理費前）約為每年4.8%。在976,000港元中，包括就大廈天台租予外間人士裝設電訊天線，而收取租金收入22,000港元以及將物業位於地下之商業單位出租而收取租金收入75,000港元。商業單位現由Super Homes租予鴻福之一間全資附屬公司，該公司將商業單位分租予外界人士。按收購協議訂約方同意，位於物業地下之商業單位將會於收購事項完成或之前空置。本公司無意於收購事項完成後將該單位租予關連人士。Super Homes現正透過代理為餘下未出租之住宅及車位尋求租客。

(iii) Super Homes財務資料

Super Homes於截至二零零一年十二月三十一日止三個年度之會計師報告載於本通函附錄二。截至二零零一年十二月三十一日止年度，Super Homes錄得營業額約13,300,000港元及虧損約4,600,000港元。截至二零零零年十二月三十一日止年度，Super Homes錄得營業額約2,800,000港元及虧損約12,000,000港元。截至一九九九年十二月三十一日止年度，Super Homes錄得營業額約8,500,000港元及虧損約12,800,000港元。出現虧損主要由於截至一九九九年、二零零零年及二零零一年十二月三十一日止三個年度，銀行貸款利息支出龐大，分別為14,400,000港元、14,000,000港元及10,000,000港元，同時亦因物業於二零零零年進行翻新逾

年之時間，期內並無收取任何租金所致。截至一九九九年十二月三十一日止年度及截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度各年之股東貸款利息已分別按港元最優惠利率及港元最優惠利率減一厘計算。截至二零零一年十二月三十一日止三個年度各年概無應付稅項。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes錄得經審核淨虧絀約86,500,000港元。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes尚未償還銀行貸款約169,000,000港元，當中約13,000,000港元乃分類作流動負債。然而，如下段所解釋，Super Homes有意於收購事項完成後償還80,000,000港元以及向另一間銀行提取33,000,000港元之有期貸款。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes之未償股東貸款約為157,800,000港元，其中49,200,000港元為免息，而其餘約108,600,000港元乃以港元最優惠利率減1%計息。於收購事項完成後，全部股東貸款將轉讓予WF Investment，而按董事意向，WF Investment不會於截至二零零二年十二月三十一日止年度向Super Homes收取利息。

物業已於二零零一年十二月三十一日用作取得Super Homes一項約89,000,000港元貸款之抵押。同日，非以物業作抵押之Super Homes之其他貸款約80,000,000港元。

(iv) 代價

收購事項之代價乃各訂約方按公平基準磋商後達致。代價將按Super Homes於二零零一年十二月三十一日經審核資產淨值（經計及第一太平戴維斯於二零零一年十二月三十一日對物業市值估為243,000,000港元）以及未償股東貸款於收購協議完成時之面值計算。基於Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核賬目，Super Homes錄得淨虧絀約86,500,000港元（經計及上述物業估值）以及未償股東貸款約157,800,000港元。基於上文之基準，WF Investment須於收購協議完成時向HF Investment支付總代價約71,300,000港元。代價須以現金支付，但可以下述抵銷安排結付。董事認為，代價乃按公平合理之基準釐定。

(v) 條件

收購協議須待達成（其中包括）下列條件後方始完成：

- (i) 獨立股東（以投票方式）批准收購協議、公開發售以及包銷協議在各方面成為無條件（不包括要求收購協議成為無條件之有關條件）；

- (ii) 獲得有關銀行之一切所需批文及同意書；
- (iii) WF Investment接獲物業一切業權文件，並合理信納對Super Homes之物業業權審查；
- (iv) (倘有需要)就收購建議擬進行之交易取得鴻福股東之批准；及
- (v) 取得所有有關政府部門、監管或其他當局及第三者對收購協議擬進行之交易所作之一切所需批文及同意書，且未予撤銷。

於最後實際可行日期，上述所有條件仍未履行。WF Investment可(全部或部份)豁免上文第(ii)及(iii)項條件。收購協議須於緊隨按公開發售作出接納之截止當日(現時預計為二零零二年四月二十九日星期一)後(不包括該日)下一個營業日或HF Investment與WF Investment可能協定之其他日期完成。收購協議之各方已同意，倘收購協議條件未有於二零零二年七月二日(根據WF Investment與HF Investment所訂立之函件協議由二零零二年四月二日順延至二零零二年七月二日)或之前或雙方議定之其他日期達成或獲豁免，任何一方可書面向另一方發出14個曆日通知終止收購協議，而於該通知期屆滿時，收購協議即告終止，據此，雙方各自權利及責任即告解除，毋須為此負責，惟須對事前達約承擔責任。

(vi) 收購事項資金來源

WF Investment將以公開發售所得款項支付收購事項總代價約71,300,000港元。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes有未償銀行貸款約169,000,000港元。部份以物業作抵押。根據計劃，未有以物業作抵押之銀行貸款最多約80,000,000港元將予償還，其中約70,700,000港元將從公開發售所得款項中撥付，詳見下文。

(vii) 收購事項理由

本集團主要從事物業投資管理、物業建築及發展以及提供園藝服務。收購Super Homes將有助本集團擴大其物業組合。正如「待購資產」一段所述，Super

Homes截至二零零一年十二月三十一日止過去三個財政年度所錄得之虧損，主要因銀行貸款之大額應計利息開支以及物業於二零零零年翻新逾半年時間而期內未有收取租金所致。隨着上述償還部份為數80,000,000港元之銀行貸款之意向及放款銀行表明給予Super Homes低息之舉，預計Super Homes之財政狀況將得以改善。WF Investment不擬於收購事項完成後就借予Super Homes之股東貸款收取截至二零零二年十二月三十一日止年度之利息。基於Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度經審核虧損約4,600,000港元及假設於二零零一年一月一日降低銀行貸款及調低利率，Super Homes備考經調整溢利將約為6,300,000港元。Super Homes現時擬向另一間銀行提取貸款33,000,000港元以償還上述為數80,000,000港元之貸款。經計及該33,000,000港元貸款之利息，Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度備考經調整溢利將約為4,600,000港元。

(viii) 關連交易

HF Investment及其全資附屬公司HFL合共持有本公司現有已發行股本約37.7%。根據上市規則，收購事項構成本公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東大會上批准方可作實。另一方面，本集團持有鴻福約20.2%權益。鴻福於新加坡證券交易所上市，主要在新加坡從事物業投資、發展及管理。於二零零零年十二月三十一日，鴻福之經審核綜合資產淨值約為781,000,000坡元(3,343,000,000港元)。

公開發售

(i) 發行統計數字

公開發售基準	— 於記錄日期每持有一股現有股份可獲一股發售股份
現有已發行股本	— 747,416,993股股份
發售股份數目	— 747,416,993股發售股份
尚未行使購股權	— 尚未行使之購股權共有60,000,000份，可於截至二零零四年七月十日止期間按每股股份0.268港元(可予調整)之認購價行使而取得合共60,000,000股股份。所有購股權持有人已承諾於公開發售成為無條件時或之前不會行使有關購股權。

因公開發售而調整購股權行使價及／或兌換股份之數目將根據現有購股權計劃條款計算，並經本公司核數師確認及將就此通知有關持有人。本公司將就上述調整於報章刊發公佈。

(ii) 合資格股東

本公司僅向合資格股東寄發發售股份之暫定配發函件。

股東必須於記錄日期營業時間結束時符合下列條件，始合資格參與公開發售：

- (a) 登記為本公司股東；及
- (b) 於本公司股東名冊上之地址位於香港。

本公司將於二零零二年四月十日星期三至二零零二年四月十五日星期一（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

股東欲於記錄日期登記為股東，必須於二零零二年四月九日星期二下午四時前將任何股份過戶文件（連同有關股票）送抵過戶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。

發售股份之申請認購要約不可轉讓或放棄，亦不會於聯交所以未繳股款權益方式買賣。

(iii) 認購價

每股發售股份0.195港元，合資格股東須於接納向其提呈之任何發售股份時悉數支付。認購價較：

- (a) 股份於二零零二年一月十八日（即包銷協議日期）在聯交所所報之每股收市價0.166港元溢價約17.5%；
- (b) 股份按上述每股股份收市價計算之理論除權價每股0.1805港元溢價約8.0%；

- (c) 股份於截至二零零二年一月十八日止十個交易日之平均收市價約0.1708港元溢價約14.2%；
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價0.174港元溢價約12.1%；及
- (e) 股份按本公司截至二零零一年六月三十日止六個月中期報告所呈報之未經審核資產淨值每股約2.0861港元折讓約90.7%。

發售股份之認購價乃按本公司與包銷商經參考股份之現行市價及本公司之相關資產淨值以公平原則磋商釐定。認購價已定為0.195港元，即約為股份於緊接包銷協議日期前過去六個月之最高／低成交價0.232港元至0.166港元之間的中間價。股份於本期間之平均收市價為0.187港元。雖然認購價較近期股份之市價出現溢價，但較二零零一年六月三十日每股相關資產淨值約2.086港元大幅折讓逾90%。由於股份在聯交所之交投薄弱，於截至二零零一年十二月三十一日止六個月內每月所錄得之成交低於本公司現有已發行股本之0.12%，因此市價未必足以反映股份之公平值。由於本集團主要從事物業投資及發展業務，董事認為以股份之相關資產值及市價為參考乃屬恰當。因此，經考慮較低之認購價可引致每股相關資產淨值受到較大攤薄，董事認為，包銷協議之條款（包括認購價）乃公平合理。

(iv) 發售股份之地位

已繳足及配發之發售股份與現有股份在各方面均享有同等權益。發售股份之持有人將有權收取所有於發售股份配發當日或之後所宣派、作出或派付之日後股息及分派。

倘聯交所批准發售股份於聯交所上市及買賣，則發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始於聯交所買賣日期或香港結算選擇之任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間交易之交收須於交易日後第二個交易日透過中央結算系統進行。所有中央結算系統之服務須依據其不時有效之一般規則及運作程序規則進行。

(v) 股票

待公開發售之條件達成後，所有繳足股款發售股份之股票預期將於二零零二年五月三日星期五或之前寄發。

(vi) 除外股東之權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司股東名冊上之地址並非位於香港，則不可參與公開發售，因根據香港及百慕達以外任何司法權區之適用證券法例，就公開發售而刊發之文件將不獲登記。向除外股東發行發售股份可能抵觸有關除外股東所屬居留地之適用證券法例。因此，除外股東不合資格參與公開發售。本公司將寄發公開發售章程予除外股東以僅供參考。本公司不會向除外股東寄發接納發售股份之表格。

(vii) 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請繳足股款之發售股份上市及買賣。買賣發售股份須繳納香港印花稅。本公司不會尋求將未繳股款發售股份上市。

包銷協議

包銷商：	HF Investment
獲包銷之發售股份數目：	465,963,601股發售股份
佣金：	1,817,258港元，即包銷商所包銷發售股份數目之總認購價之2%。董事認為包銷佣金符合市場水平。

於包銷協議訂立之日，均由鴻福實益全資擁有之HFL及HF Investment分別擁有277,601,392股股份及3,852,000股股份，佔本公司現有已發行股本約37.14%及0.52%。HFL及HF Investment已承諾，彼等將分別認購根據公開發售將配發予彼等之277,601,392股發售股份及3,852,000股發售股份。HF Investment同意包銷其餘465,963,601股發售股份。

董事會函件

在現時市況疲弱之情況下，本公司若不以欠佳之條款進行公開發售便無法覓得任何商業包銷商。由於董事認為以欠佳之條款進行公開發售對本公司及股東並不有利，而鴻福表示樂意出任包銷商以協助本公司，因此已委任HF Investment 包銷公開發售。

(i) 申請豁免

下表載列本公司之現有股權結構及於公開發售（假設獨立股東之認購水平各異）完成後之股權結構：

	現有股權		假設獨立股東認購下列					
			百分比之股份而於公開發售完成後之股權					
	股份	(%)	股份	(%)	股份	(%)	股份	(%)
鴻福及其聯繫人士								
以及一致								
行動人士	281,453,392	(37.7)	1,028,870,385	(68.8)	795,888,585	(53.2)	562,906,784	(37.7)
Barragan	142,656,283	(19.1)	142,656,283	(9.6)	213,984,424	(14.3)	285,312,566	(19.1)
公眾人士	323,307,318	(43.2)	323,307,318	(21.6)	484,960,977	(32.5)	646,614,636	(43.2)
總計	<u>747,416,993</u>	<u>(100.0)</u>	<u>1,494,833,986</u>	<u>(100.0)</u>	<u>1,494,833,986</u>	<u>(100.0)</u>	<u>1,494,833,986</u>	<u>(100.0)</u>

倘HF Investment須認購全數包銷股份，則其及其聯繫人士以及與其一致行動之人士將於下文所述之配售安排前，持有最多佔本公司經公開發售擴大之已發行股本約68.8%。因此，HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士（包括鴻福及HFL）可能超出守則規定之2%漸進購股限額，並觸發其或與其一致行動人士須根據守則第26條全面收購彼等並無擁有之股份之責任。因此HF Investment已根據守則第26條豁免註釋之註釋1向理事提出豁免申請。倘理事批出豁免，則豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准，方能作實。包銷協議須待（其中包括）理事批出豁免並獲獨立股東批准後方能作實。理事已表明，待獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准收購事項、公開發售及豁免後，其將豁免HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士因HF

Investment履行其根據包銷協議之責任而須提出全面收購建議之責任。理事亦表明，由於收購協議及公開發售於守則修訂在二零零二年二月生效前訂立，有關漸進購股授權之舊例將適用，當中指出取得清洗豁免之人士或一組人士將禁止於緊隨收購投票權十二個月期間購入額外股份，除非該等收購經獨立股東另外投票授權。HF Investment已表示無意向獨立股東徵求漸進購股授權。根據守則，倘HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士之權益因公開發售而超逾本公司投票權52%，彼等於本公司之股權將獲准提高而毋須根據守則第26條招致須作出全面收購之進一步責任。然而，HF Investment有意維持其及其聯繫人士於本公司之權益低於50%，詳情載於下文。

HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士（包括鴻福及HFL）已確認，於包銷協議訂立之日前六個月及直至最後實際可行日期止期間概無買賣股份。

本公司目前擁有鴻福之現有已發行股本約20.2%。倘HF Investment須認購超過184,510,209股包銷股份及計及全數認購其及HFL之配額，則於公開發售完成後，HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士將持有本公司擴大後已發行股本之50%以上，本公司亦因而成為鴻福之附屬公司。根據新加坡公司法，一間公司不能成為其控股公司之成員公司。因此，HF Investment及HFL已於包銷協議向本公司承諾，倘本公司於公開發售完成後成為鴻福之附屬公司，彼等將於十二個月內配售若干數目之股份，從而減低HF Investment、HFL及其附屬公司之總股權至本公司擴大後已發行股本之50%或以下，並因此使本公司不再為鴻福之附屬公司。根據新加坡公司法，倘本公司成為鴻福之附屬公司，其於鴻福之大會上將無投票權。HF Investment及HFL已於包銷協議進一步作出承諾，倘HF Investment須根據包銷協議認購任何包銷股份，因而導致本公司之公眾持股量於公開發售截止後下跌至低於25%，其將該等數目之股份配售予獨立第三方，以致本公司可遵守上市規則。聯交所已表明，倘公眾人士持有之已發行股份於公開發售截止時低於25%，或倘聯交所相信存有假市情況或可能於買賣股份時存有假市情況或公眾人士並無持有足夠股份以維持市場穩定，其會考慮行使其酌情權暫停買賣股份。

(ii) 終止包銷協議

謹請股東注意：包銷協議載有若干規定，授予包銷商權利（可於接納已保證配發之最後期限，現預期為二零零二年四月二十九日星期一前任何時間行使）於發生若干事件（包括不可抗力事件）之情況下，或倘本公司嚴重違反包銷協議內所載之任何保證或承諾，或於公開發售之接納期限前發生或產生任何可能令本公司之任何保證在任何重大方面均屬不實或不正確之事件或事項時，終止其根據包銷協議之責任。就此而言，「不可抗力事件」指：

- (a) 任何新規例之推行或現有法例或規例（或其司法釋義）出現變動或出現任何包銷商合理地認為會對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響之事件；或
- (b) 本地、國家或國際上發生任何事件或出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與前文任何一項同類）之變動（不論是否發生於或持續發生於本公佈日期之前及／或之後之一連串事件之一部份）或本地、國家或國際間之敵對行動或武裝衝突爆發或升級或發生影響本地證券市場之事件而導致包銷商合理地認為會對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (c) 本集團之整體業務或財政或經營狀況之重大不利變動；或
- (d) 市場情況出現任何重大不利變動（包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之變動、證券買賣之暫停或限制），使包銷商合理認為不宜或不適合進行公開發售。

倘包銷商行使上述權利終止其於包銷協議之責任，則公開發售將不會進行。

務請留意，股份由二零零二年四月八日（星期一）起將以除權基準買賣，而該等股份之買賣將於公開發售之條件尚未獲履行之前進行。在公開發售之所有條件尚未獲履行之日期（預期為二零零二年四月二十九日星期一）前買賣股份

之任何股東或其他人士，將須就此承擔公開發售或許不能成為無條件或不能進行之風險。擬在上述期間內出售或購入股份之任何股東或其他人士如對本身之立場有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

(iii) 公開發售之理由及所得款項用途

公開發售之所得款項淨額約為142,000,000港元，其中約71,300,000港元擬用以清償收購協議之應付代價，而餘額約70,700,000港元則用以償還Super Homes所欠負之部份銀行貸款。董事相信，鑑於公開發售將擴大本集團之股本基礎（其將用以擴充本集團之物業投資業務），故公開發售乃符合本集團及股東之利益。

鴻福及其聯繫人士以及與其一致行動之人士一直於本公司持有控股權益。鴻福已表明，倘彼及與其一致行動之人士於本公司之權益因根據HF Investment之包銷責任接納額外股份而增加，則彼無意改動本公司之現有業務或管理層或本集團僱員之持續聘用或重新調配本集團固定資產。

(iv) 包銷協議之條件

包銷協議須待（其中包括）以下條件達成後，方為完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上（以投票方式）批准公開發售、豁免及收購協議；
- (b) 聯交所上市委員會於接納之最後期限前批准或同意批准（須受配發所限制）發售股份以繳足方式上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (c) （如有需要）百慕達金融管理局於章程寄發當日或之前同意發行發售股份；
- (d) 本公司遵守及履行包銷協議內指定之一切承諾及責任；

董事會函件

- (e) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷商於包銷協議內之責任；
- (f) 收購協議各方面成為無條件，惟任何規定包銷協議成為無條件之條件則除外；
- (g) 將章程文件於香港及百慕達公司註冊處存案；
- (h) (如有需要) 鴻福之股東於股東大會上批准收購協議及包銷協議；
- (i) 獲證監會豁免且並無遭撤回；
- (j) 公開發售在各方面成為無條件；
- (k) 公開發售並無遭香港或新加坡之任何立法、行政或監管團體或機構頒佈或發出之任何法規、指令、指示、規則、規例、指引或要求禁止或限制；及
- (l) 取得包銷商及本公司就包銷協議內所述交易而所需之一切相關監管批文及第三方同意書。

於最後實際可行日期，上述所有條件仍未履行。倘包銷商於二零零二年七月二日(根據本公司與HF Investment所訂立之函件協議由二零零二年四月二日順延至二零零二年七月二日)下午四時正前或包銷商與本公司可能以書面方式同意之較後日期未能達成及／或獲豁免全部或部份上述條件，則公開發售將告終止，而任何一方對另一方將無索償權，惟於終止前根據包銷協議之任何應計權利或責任除外。包銷商不會豁免上述條件(i)。

(v) 包銷責任及抵銷安排

倘發售股份於接納發售股份之最後期限前根據章程文件之條款獲全數認購，包銷商責任應予終止。倘出現任何認購不足情況，包銷商將須於接納之最後期限後下一個營業日(將為收購協議規定之完成日期同屬一日)下午四時前，認購或促使認購未獲認購之發售股份，並向本公司支付相關認購款項(減相關包

銷佣金) (「包銷款項」)。本公司及包銷商已同作出一項抵銷安排，據此，包銷商須以其根據收購協議應收之代價抵銷包銷款項。任何超出上述收購代價之包銷款項金額，須由包銷商於上述期限前支付。

業務總覽及本集團前景

業務回顧

於二零零一年度，本集團仍從物業相關業務及提供園藝服務。本集團之收入主要由(i)出售位於北角之住宅單位；(ii)租金收入；及(iii)提供園藝服務。於二零零一年首六個月期間，本集團出售北角若干住宅單位予獨立第三者，代價約24,400,000港元。於二零零一年下半年，本集團繼續積極推銷餘下住宅單位。貴集團之出租物業之入住率處於高水平，租金維持穩定。貴集團目前並無任何發展中物業項目。另一方面，儘管本集團之園藝業務及物業管理業務以小規模方式經營，其仍屬有利可圖及穩定。

鑑於二零零一年內出現減息，本公司於截至二零零一年十二月三十一日止年度內享有較低之財務費用。本公司已審慎監察本集團之貸款組合，旨在將貴集團之財務費用降至最低。

流動資金及財務資源

本集團集資及財資項目全部在公司層面集中管理及控制。根據本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之年報所披露之資料，財資及融資政策並無重大變動。本集團之借款主要以港元為單位，並毋須承受重大外匯波動風險。

本集團獲往來銀行承諾批授而未提用之信貸額度，因此享有融資高度靈活性以及雄厚流動資金，以應付本身集資及營運資金需要。

本集團借款大多於二零零六年到期償還。於二零零一年十二月三十一日，本集團未償還有抵押銀行貸款約為480,500,000港元。

前景

本集團借款全屬浮息債項。董事預期本集團將可因應全球利率下降而節省利息開支。

本集團會繼續發掘潛在投資商機，從而擴大盈利基礎。

採納新購股權計劃

董事注意到聯交所對上市規則第17章(購股權計劃)作出修訂，並於二零零一年九月一日生效。董事建議現有購股權計劃由新購股權計劃取代，以遵照上市規則新訂第17章規定。採納新購股權計劃須待下列各項條件達成後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過有關批准終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃之普通決議案；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准新購股權計劃及據此授出購股權以及行使購股權將予發行及配發之新股及部份新股上市及買賣。

新購股權計劃主要條款概要載於本通函附錄四。

根據現有購股權計劃及基於本公司於最後實際可行日期之已發行股本，本公司可向現有購股權計劃指定之合資格人士授出購股權，藉以認購最多達72,591,699股股份，佔本公司現有已發行股本10%，惟未計及根據現有購股權計劃授出之購股權獲行使時所發行及配發之任何股份。於最後實際可行日期，本公司根據現有購股權計劃已授出購股權，可認購合共127,500,000股股份。所授出購股權當中，可認購21,500,000股股份之購股權已獲行使，而可認購60,000,000股股份之購股權尚待行使。另已註銷2,000,000份購股權，而44,000,000份購股權已告失效。董事確認於股東特別大會之前，不會再按現有購股權計劃授出購股權。除了現有購股權計劃，本公司概無其他購股權計劃。

董事會函件

新購股權計劃旨在向對本集團有所貢獻並努力不懈促進本集團利益之合資格人士，提供獎勵或報酬，而本集團更可藉此招募及／或挽留優秀員工，並吸引本集團所珍貴之人才。董事認為，本集團業務蒸蒸日上，壯大發展，當中居功至偉之適當合資格人士，因應現代商業慣例，理應享有可認購本公司股份之購股權，以示獎勵。待新購股權計劃生效後，董事將秉承上述宗旨按新購股權計劃授出購股權。

根據新購股權計劃，購股權持有人可於購股權授出後隨時行使購股權，藉此分享本集團增長成果，並因此誘因再為本集團短期及長遠發展創出佳績。除可酌情釐定行使價外，董事將可全權於購股權持有人行使購股權前加諸工作表現指標，當中計及新購股權計劃之目標。

董事認為，由於計算購股權價值之多項重要變數尚待釐定，若要列明根據新購股權計劃可授出之所有購股權（假設已於最後實際可行日期授出）之價值則有欠恰當。有關變數包括但不限於行使價、行使期及凍結期（如有）。董事認為，基於多項推測性假設而計算購股權於最後實際可行日期之價值，意義不太，且會誤導股東。

本公司將向聯交所申請批准新購股權計劃及其後據此授出購股權以及行使新購股權計劃所授之購股權而須予發行之新股上市及買賣。

新購股權計劃草擬文本將由二零零二年三月二十五日至二零零二年四月十五日（包括該日）止一般辦公時間存於姚黎李律師行辦事處，地址為香港中環置地廣場告羅士打大廈20樓以供參閱。

新購股權計劃一經採納，本公司不再根據現有購股權計劃授出購股權。除此以外，現有購股權計劃條文在所有其他方面仍具十足效力，而先前按現有購股權計劃授出之未行使購股權仍屬有效，並可按現有購股權計劃條文行使。

根據上市規則規定，本公司將於股東特別大會日期後之營業日，在報章公佈股東特別大會有關採納新購股權計劃之結果。

一般授權

各董事亦決定藉此必須召開股東大會之機會，提呈決議案以延續各董事之一般授權，據此授權，各董事可發行股份(不得超逾本公司擴大後已發行股本20%(於公開發售完成時)，同時亦可購回股份(不得超逾本公司擴大後之已發行股本之10%(於公開發售完成時)。另將提呈普通決議案於授出上述一般授權後擴大發售新股授權，將按購回授權購回之股份數目加於發售新股授權方面。有關決議案須待通過批准公開發售之決議案後方可作實。

延續一般授權之理由乃為確保根據公開發售而發行之股份會被用作計算可由本公司根據有關授權將予發行或購回之股份或認股權證數目。各董事相信，在股東特別大會上延續一般授權將符合本公司及股東之利益。目前，董事並無計劃即時發行或購回任何新股份(建議發行發售股份除外)。本通函附錄五載有說明文件，旨在向股東提供所有合理必需之資料，使股東能夠就應該投票贊成或反對有關購回授權之決議案一事作出明智之決定。

股東特別大會

本通函第187至191頁載有召開股東特別大會之通告。股東特別大會將於二零零二年四月十五日上午十時假座香港皇后大道中9號801室舉行。在大會上將會提呈決議案，旨在批准收購事項、公開發售、豁免、採納新購股權計劃以取替現有購股權計劃及一般授權。

本通函隨附在股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請填妥隨附之代表委任表格及盡快而無論如何須在股東特別大會之指定舉行時間四十八小時前將其交回本公司之香港股份過戶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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)及在會上投票。

推薦意見

務請留意本通函第26頁所載之獨立董事委員會函件，亦請留意第27至63頁華夏融資及寶盛之函件，其中載有彼等就收購事項、公開發售及豁免所達致之意見及在構思有關意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會已考慮華夏融資及寶盛提供之意見，並認為收購事項、公開發售及豁免對獨立股東乃公平及合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購事項、公開發售及豁免之第1至第3普通決議案。

董事認為，採納新購股權計劃及授出一般授權乃符合本公司之利益。因此，董事建議閣下投票贊成於股東特別大會上提呈批准新購股權計劃以取替現有購股權計劃及一般授權之第4至第7項決議案。

其他資料

務請留意本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
鍾斌銓
謹啟

二零零二年三月二十五日



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED
(榮豐國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

本人獲委聘為獨立董事委員會，旨在就收購事項、公開發售及豁免向閣下提供意見。詳情載於本公司於二零零二年三月二十五日致股東之通函（「通函」）之董事會函件內。本函件亦為通函之一部分。除文義別有所指外，通函內採用之詞語與本函件採用之詞語具有相同涵義。

經考慮收購事項、公開發售及豁免之條款及通函第27至63頁所載華夏融資及寶盛就此而提供之意見後，本人認為收購事項、公開發售及豁免之條款對獨立股東乃公平及合理。因此，本人推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上，就批准收購事項、公開發售及豁免而提呈之第1至第3項普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

簡福飴

董事

謹啟

二零零二年三月二十五日

* 僅供識別

華夏融資及寶盛函件

下文為華夏融資及寶盛就收購事項、公開發售及豁免所發出供收錄於本通函之函件全文。

華夏融資有限公司

香港
德輔道中19號
環球大廈
22樓2201-3室
電話: (852) 2868 2828
傳真: (852) 2868 0390

寶盛融資有限公司

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3506室
電話: (852) 2869 0777
傳真: (852) 2869 1777

敬啟者:

建議收購物業權益、 公開發售及 申請清洗豁免

緒言

吾等茲提述 貴公司就(其中包括)涉及收購事項、公開發售及豁免之建議關連交易而於二零零二年一月二十一日刊發之公佈(「該公佈」)。除非文義另有所指,本函件所用詞語與二零零二年三月二十五日刊發之通函(「通函」,本函件為其一部份)內所界定者具相同涵義。

吾等(華夏融資與寶盛)獲 貴公司委任為聯席獨立財務顧問,就收購事項、公開發售及豁免向獨立董事委員會提供意見。本函件載有吾等就收購事項及公開發售對獨立股東而言是否屬公平合理,以及就獨立股東批准豁免是否屬公平合理及符合彼等之利益向獨立董事委員會提供意見。

收購事項、公開發售及豁免之詳情載於通函第7至25頁之董事會函件。HF Investment及其全資附屬公司HFL於本公司現有已發行股本中共同擁有約37.7%之權益。因此,根據上市規則,收購事項構成 貴公司之關連交易,並須獲獨立股東於股東特別大會上批准,方告作實。由於公開發售將增加 貴公司已發行股本逾50%,根據上市規則第7.24(5)條,公開發售亦須有待獨立股東於股東特

別大會上批推，方告作實。由獨立非執行董事簡福飴先生組成之獨立董事委員會已成立，就收購事項、公開發售及豁免向獨立股東提供意見。在評估簡福飴先生是否適合組成獨立董事委員會，就收購事項、公開發售及豁免向獨立股東提供意見時，吾等考慮下列各項：

- (i) 於最後實際可行日期，鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾斌盛先生及鍾榮榮先生（全部均為執行董事）亦為鴻福、HFL及HF Investment之董事，於最後實際可行日期，每位持有購股權，可由二零零零年一月三日至二零零四年七月十日期間以每股0.268港元之價格認購最多至15,000,000股股份。由於鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾斌盛先生及鍾榮榮先生各自於貴公司擁有與股本相關之權益，亦為鴻福、HFL及HF Investment（即公開發售及豁免之有關方，而HF Investment亦為收購事項之訂約方）之董事，吾等認為，彼等並不符合資格擔任獨立董事委員會之成員；
- (ii) 於最後實際可行日期，非執行董事林義女士（「林女士」）亦為鴻福及WF Investment之董事，彼為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾斌盛先生及鍾榮榮先生（全部均為執行董事）之母親。鑑於林女士作為WF Investment（即收購事項之有關方）和鴻福（透過其全資附屬公司HFL及HF Investment為公開發售及豁免之有關方）之董事身份以及其與各執行董事之母子關係，吾等認為，林女士並不符合資格擔任獨立董事委員會之成員；及
- (iii) 獨立非執行董事簡福飴先生（「簡先生」）已聲明，彼於截至最後實際可行日期（包括該日）並無於收購事項、公開發售及豁免項下所述之交易中涉及任何利益衝突。簡先生亦聲明，於最後實際可行日期前兩年內從未為鴻福、HFL或HF Investment或彼等各自之控股股東或主要股東或貴公司或其任何控股股東或主要股東或任何與彼等各自一致行動之人士之僱員或代理或專家顧問或顧問，亦無與上述各方有任何財務上或其他方面之關連。此外，簡先生概無於鴻福、HFL或HF Investment任何一方或彼等任何一方所控制之任何公司或貴公司之任何主要股東中直接或間接持有任何股份、購股權、認股權證或其他股本相關之權益。因此，吾等認為簡先生符合資格擔任獨立董事委員會之成員。

獨立非執行董事黎慶超先生乃姚黎李律師行之高級合夥人，該行就收購事項、公開發售及豁免向 貴公司提供法律意見及服務，亦就 貴集團於最後實際可行日期前兩年期間訂立之交易向 貴公司提供法律意見及服務。儘管於最後實際可行日期前兩年內，黎先生從未為鴻福、HFL或HF Investment或彼等各自之控股股東或主要股東或任何與彼等各自一致行動之人士之僱員或代理或專家顧問或顧問，亦無與上述各方有任何財務上或其他方面之關連，及黎先生概無於鴻福、HFL或HF Investment任何一方或彼等任何一方所控制之任何公司或 貴公司之任何主要股東中直接或間接持有任何股份、購股權、認股權證或其他股本相關之權益，倘黎先生獲委任為獨立董事委員會之成員，可能會出現潛在利益衝突問題，因此，黎先生已拒絕 貴公司委任其擔任該角色。

貴公司已向理事申請按守則第26條豁免註釋1作出豁免。倘獨立股東於股東特別大會以投票方式表決，理事將會考慮授出有關豁免。

於擬定吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載之資料及陳述（與HF Investment及其聯繫人士及一致行動之人士有關者除外）之準確性，董事對此負全責並認為有關資料及陳述屬完整及相關。吾等假設通函所作出及引述之一切聲明、資料及陳述於作出時在各方面均屬真實及準確，且於通函寄發之日仍屬真實及準確。吾等亦假設各董事於通函內表達關於信念、見解及意向之一切陳述均於在進行合理查詢後以及根據真誠見解始行作出。吾等無理由懷疑吾等從董事獲提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等並曾獲董事知會，彼等在通函內提供及引述之資料及陳述並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲充份資料以達致知情之見解，而通函所載之資料及陳述之準確性亦足可信賴，並能提供合理基準，作為吾等提供推薦建議之依據。吾等並無理由懷疑 貴公司隱瞞任何重大資料。然而，吾等並無對董事提供予吾等之資料進行獨立核實，亦無進行獨立調查，深入探究 貴集團之業務及狀況。

於擬定吾等之意見及推薦意見時，吾等並無考慮獨立股東批准收購事項、公開發售或豁免而對股東造成之稅務影響，此乃由於須視乎個別情況而定。吾

等謹此強調，吾等概不會就任何人士因參予或無參予公開發售、就公開發售或以其他方式持有或出售股份所產生之稅務影響或責任而負上作何責任。任何股東如對其本身之稅務狀況有任何疑問，應諮詢其本身之稅務或專業顧問。

一般事項

包括收購事項、公開發售及豁免之建議交易乃互為條件及彼此關連。收購事項之資金將由公開發售(由HF Investment全數包銷)部份所得款項悉數償付。倘無從理事取得豁免(HF Investment就此表明將不會豁免有關從理事取得豁免之條件)，公開發售將不會進行，繼而收購事項將不會進行。故此建議交易之實質及影響應全面地評估，吾等亦按下文所述之個別基準評估及分析收購事項、公開發售及豁免個別可取之處。

收購事項

所考慮之主要因素及理由

於達致給予獨立董事委員會有關收購事項之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項之理由

(a) 貴集團之主要業務

貴集團主要從事物業投資管理、物業建築及發展以及提供園藝服務。根據 貴集團於二零零零年十二月三十一日(即 貴集團經審核賬目編製之最近期會計參考日期)， 貴集團持有之投資物業之賬面值約達1,103,000,000港元，佔 貴集團全部住宅物業組合於二零零零年十二月三十一日之賬面值約80%。誠如 貴公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之年報及賬目以及 貴公司截至二零零一年六月三十日六個月之中期報告所示， 貴集團已表明其將物色合適之投資商機以擴大其盈利基礎。吾等認為收購事項將使 貴集團可擴大其物業組合以及即時擴闊其收益能力，並認為收購事項與 貴集團之核心業務及策略一致。

(b) 該物業

根據載於通函附錄一之獨立專業物業估值師第一太平戴維斯進行之物業估值報告，該物業為位於香港島半山干德道建於一座四層高停車場／大堂／休憩平台之整幢12層高住宅大廈。該物業包括36個住宅單位，總建築面積約為37,804.08平方呎、34個停車位及5個電單車車位。該地段乃根據官契持有，為期999年，由一八六一年六月二十五日起計。該地段之地租為每年28港元。

該物業約於一九七二年落成。吾等獲董事知會，該物業整幢大廈(外部及內部)已全面翻新，而大堂、電梯及康樂設施亦於二零零零年九月翻新。吾等與第一太平戴維斯進一步進行磋商並獲告知，購入於香港島已高度發展之半山區(由於地形關係，提供新物業發展地盤有限)整幢大廈如該物業被視為罕有。於第一太平戴維斯之估值之日概無相若之樓齡、樓宇結構、用途及位置之整幢投資物業可提供作市場比較。吾等亦從董事瞭解，按管理層過往之經驗，該物業之位置、市場對現代化住宅及設施之需求以及對由單一業主持有整幢物業之控制權等因素，均會增加物業價值，並能吸引較富裕租客，從而提高租金收益。誠如董事所知會，該物業於二零零一年十二月三十一日及最後實際可行日期之租住率分別約為78%及72%。吾等認為，出現空置單位乃由於該物業租約屬短期性質、舊租約已屆滿而新租約仍未開始以及租賃物業之正常交投所致。請參閱載於下文以及「該物業之租金收益」分段有關吾等就每平方呎之租金收入之論述。

吾等已諮詢第一太平戴維斯並獲彼等告知，根據彼等於二零零一年七月至二零零二年二月期間與該物業可作比較之租賃住宅單位所作出之市場租值比較分析，7項位於半山區干德道之租賃住宅單位之月租(未扣除差餉及管理費)介乎每平方呎17.45港元至每平方呎27.49港元，而加權平均月租為每平方呎23.62港元(按住宅單位相關市值計算)。誠如通函附錄二所述，Super Homes於截至二零零一年十二月三十一日止年度錄得之租金總收入(亦未扣除差餉及管理費)約達13,300,000港元，並根據該物業總建築面積約37,804平方呎計，吾等估計該物業於截至二零零一年十二月三十一日止年度所產生之平均月租約為每平方呎29.3港元，較上文所述之市場統計數字為高，並經計及上文所述香港半山區類似該物業之樓宇結構、樓齡及狀況

之整幢物業較為罕有，兼且該物業於二零零零年九月全面翻新以及該物業能吸引較富裕租客。鑑於該物業於二零零零年九月已全面翻新及 貴集團於香港租賃物業方面之管理專才，吾等認為，該物業乃一項可即時向 貴集團貢獻投資收入之生財工具，見下文「收購事項之財務影響」中「財務業績」分段。

(c) 該物業之租金收益

吾等注意到，自一九九七年亞洲金融風暴後香港經濟疲弱以及於二零零一年發生「九一一」事件，香港持續缺乏消費信心（政府所公佈之消費信心指數所示，有關指數乃自一九九七年以來錄得之新低），降低市民一般置業意欲。有關情況顯示，由於租賃物業毋須要求租戶作出資本投資，且較置業提供更大彈性，租賃物業可成為具吸引力之另一選擇。

吾等獲董事知會，基於彼等評估香港租賃物業市場之未來前景， 貴集團擬將該物業持作長期投資。根據通函附錄二所述 Super Homes 於截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表（當中該物業為主要資產），Super Homes 截至該年度終錄得之營業額（指扣除管理費、差餉、其他費用及利息支出前之該物業租金收入）約為 13,300,000 港元。根據第一太平戴維斯於二零零一年十二月三十一日對該物業作出之估值 243,000,000 港元，該物業截至二零零一年十二月三十一日止年度孳生之總租金收益率約為 5.47%。

基於二零零一年十二月三十一日以及最後實際可行日期現存之租約，該物業每月產生之總租金分別約 1,051,584 港元及 976,000 港元。經計及該物業於二零零一年十二月三十一日 243,000,000 港元之市值，該物業之總租金收益率將分別約為 5.2% 及 4.8%。然而，吾等認為，因季節性因素該等租金率只反映該物業於某一特定時間之租金率。

由於上文總租金收益率約5.47%乃按Super Homes於二零零一年整個年度之總租金收入除以該物業約243,000,000港元之估值計算。吾等認為，上述總租金收益率約5.47%屬更佳及更具代表性指標，以反映該物業於二零零一年整個年度之收益。

基於上文「該物業」分段所述第一太平戴維斯就七個位於該物業所在地干德道之出租住宅物業所提供之類似收益率分析，該等位於干德道地區之投資物業產生之總租金收益率(即每年總租金收入(未扣除差餉及管理費)所佔有關物業市值之百分比)介乎每年約4.7%至5.7%。因此，吾等認為該物業於二零零一年整年產生之總租金收益率屬上述範圍之高水平。就此方面，吾等認為，該物業於二零零零年九月進行全面翻新乃令其高於市場平均租金收益之主要因素。由於吾等獲董事告知，該物業於二零零一年十二月三十一日及於最後實際可行日期之租住率分別約78%及約72%，倘該物業之租住率有所上升，以及據吾等從董事了解，Super Homes可維持因該物業進行全面翻新而導致維修及經營成本相對較低之優勢，吾等認為，該物業將予產生之租金收益(扣除差餉、管理費及經營開支後)有進一步上升潛力。根據該物業於二零零一年十二月三十一日243,000,000港元之市值以及該物業總建築面積約37,804平方呎，該物業每平方呎平均估值將約為6,500港元。獨立股東謹請注意，儘管上文「該物業」一段所述半山區罕有類似該物業之樓宇結構、樓齡及狀況般之整幢物業，該物業可能會或不會有升值潛力。然而於考慮租金收益率之因素時，吾等並無考慮該物業任何可能之資本升值，由於吾等認為 貴集團收購該物業主要意圖並非預期透過收購事項獲得資本收益。

2. 收購協議之主要條款

(a) 釐定收購事項應付代價之基準

誠如通函第7至25頁董事會函件所述， 貴公司就收購事項應付之代價乃根據Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核資產淨值釐定，乃考慮到該物業於二零零一年十二月三十一日之市值243,000,000港元(由第

一太平戴維斯對該物業進行獨立估值)以及Super Homes於收購協議完成時Super Homes尚未償還之股東貸款之面值(將重新轉讓予 貴公司之全資附屬公司WF Investment(作為買方))。根據Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核賬目, Super Homes錄得虧絀淨額約86,500,000港元(經計及上文所述該物業之估值)以及尚未償還股東貸款約157,800,000港元。按上述之基準, WF Investment於收購協議完成後向HF Investment應付之代價將約為71,300,000港元。

基於上文所述, 吾等認為, 收購事項之應付代價乃 HF Investment(作為賣方)與WF Investment(作為買方)公平磋商後達致, 並計及(i) Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核淨虧絀; (ii)該物業於二零零一年十二月三十一日之市值(經第一太平戴維斯進行獨立估值); 及(iii)於收購協議完成時尚未償還股東貸款之面值。吾等注意到, Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核賬目概無反映任何商譽或無形資產。因此, 吾等認為, 收購事項按實際金額之基準應付之代價反映Super Homes有形資產淨值公平市值以及Super Homes尚未償還股東貸款之面值根據收購事項重新轉讓予 貴集團。因此, 吾等與董事一致認為收購事項之應付代價已按公平合理之基準釐定。

(b) 付款條款

根據收購協議, WF Investment應付予HF Investment約71,300,000港元之代價將以現金支付。有關款項將全部來自公開發售部份所得款項。正如載於通函第7至25頁之董事會函件所述, 收購協議已安排以抵銷方式償付上述代價。由於收購事項與公開發售互相以對方作為完成條件, 倘公開發售未能成為無條件, 收購事項將不會進行。由於收購事項約71,300,000港元之代價相當於 貴集團於二零零一年六月三十日之現金結餘約8,500,000港元約8.4倍, 以及相當於 貴集團於二零零一年六月三十日約94,000,000港元之未經審核綜合有形流動資產淨值約0.8倍, 吾等認為, 以公開發售作為收購事項之資金來源可保留 貴集團現有現金資源。因此, 吾等認為支付收購事項代價(將以公開發售所得款項償付)將不會對 貴集團之營運資金構成任何重大不利影響。

(c) 關連交易

HF Investment由鴻福全資擁有。HF Investment及其全資附屬公司HFL於貴公司現有已發行股本共同擁有約37.7%權益。因此，根據上市規則，收購事項構成貴公司之關連交易，並須受獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。另一方面，貴公司於鴻福擁有約20.2%之實益權益。

3. 收購事項之財務影響

(a) 資產淨值

如通函附錄三所述，貴公司備考經調整未經審核綜合有形資產淨值及備考經調整未經審核每股綜合有形資產淨值於(i)緊隨公開發售完成後但於收購事項完成前分別約為1,515,600,000港元及每股約1.014港元；及於(ii)緊隨公開發售及收購事項完成後亦仍分別約為1,515,600,000港元及約為每股1.014港元。因此，貴集團之總資產淨值及貴公司每股資產淨值將不會純粹因收購事項受到影響。

(b) 財務業績

就僅供參考而言，貴公司於截至二零零零年十二月三十一日止年度之股東應佔經審核綜合虧損淨額約為151,600,000港元，根據於二零零零年十二月三十一日687,224,026股已發行股份之加權平均數計，相當於每股虧損約0.221港元。

華夏融資及寶盛函件

假設收購事項應付之代價將由公開發售部份所得款項悉數償付，且並無計及Super Homes擬提取之33,000,000港元之銀行貸款之利息開支（見通函第7至25頁董事會函件），貴集團備考虧損淨額將如下：

Super Homes之備考經調整純利

	千港元
Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核虧損淨額	(4,633)
加：Super Homes因償還銀行貸款所節省之利息（附註1）	4,860
Super Homes就約89,000,000港元尚餘未償還之銀行貸款（於償還80,000,000港元後）所招致之實際利息開支（附註2）	5,188
	10,048
約157,800,000港元之Super Homes股東貸款於首年所節省之利息（附註3）	5,641
	11,056
Super Homes未計銀行貸款名義利息開支前之備考經調整純利	11,056
減：Super Homes就約89,000,000港元之尚餘未償還銀行貸款按放款銀行提供之較低利率所招致之名義利息開支（附註4）	(4,772)
	6,284
Super Homes備考經調整純利	6,284
 貴集團備考虧損淨額	
截至二零零零年十二月三十一日止年度股東應佔經審核綜合虧損淨額	(151,607)
加：貴集團應佔Super Homes備考經調整純利（按上文所述）	6,284
	(145,323)
於收購事項完成後備考未經審核經調整綜合虧損淨額	(145,323)
	港元
於公開發售及收購事項完成前貴公司經審核每股虧損淨額（附註5）	(0.2206)
	(0.2206)
於公開發售完成後但於收購事項完成前貴公司備考未經審核經調整綜合每股虧損淨額（附註6）	(0.1057)
	(0.1057)
於公開發售及收購事項完成後貴公司備考未經審核經調整綜合每股虧損淨額（附註6）	(0.1013)
	(0.1013)

附註：

1. 根據載於通函附錄二 Super Homes之會計師報告，Super Homes於二零零一年十二月三十一日之尚未償還銀行貸款以及 Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度之相關利息開支分別約為 169,000,000 港元及 10,048,000 港元。誠如載於通函第 7 至 25 頁之董事會函件所述，Super Homes之銀行貸款合共 80,000,000 港元擬將予償還（當中約 70,700,000 港元將部份以公開發售所得款項支付，餘下約 9,300,000 港元將由 貴公司之內部資源支付）。如 貴公司所建議，Super Homes因償還為數 80,000,000 港元之銀行貸款所節省之利息開支約 4,860,000 港元。
2. 根據載於通函附錄二 Super Homes之會計師報告，Super Homes於二零零一年十二月三十一日之未償還銀行貸款約為 169,000,000 港元。於 Super Homes償還 80,000,000 港元之貸款後，Super Homes餘下之尚未償還銀行貸款將約為 89,000,000 港元。誠如 貴公司所指，Super Homes就截至二零零一年十二月三十一日餘下之尚未償還銀行貸款 89,000,000 港元所招致之實際利息開支約為 5,188,000 港元。
3. 誠如通函附錄二所述，Super Homes於截至二零零一年十二月三十一日止年度就約為 157,800,000 港元之未償還股東貸款（當中約 49,000,000 港元為免息）所招致之實際利息開支約為 5,641,000 港元。正如 貴公司所指出，其已表明無意就 貴集團根據收購事項條款擬接受之股東貸款於首年徵收任何利息。
4. 正如 貴公司所指出，Super Homes與其放款銀行訂立一項再融資安排，據此，於收購事項完成時，放款銀行將就 Super Homes尚餘未償還之銀行貸款約 89,000,000 港元（按上文附註 2 所述）向 Super Homes提供較低之利率。假設較低之利率於二零零一年整個年度一直生效，Super Homes 就餘下欠結之 89,000,000 港元之銀行貸款所招致之名義利息支出應約為 4,772,000 港元。
5. 根據 貴公司截至二零零零年十二月三十一日止年度年報所示之股份之加權平均數 687,224,026 股。
6. 根據 1,434,641,019 股股份之加權平均數（包括誠如上文附註五所述截至二零零零年十二月三十一日止年度 687,224,026 股股份之加權平均數以及根據公開發售將予發行之 747,416,993 股股份）。

如上文所表明及按 貴集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之虧損淨額以及 Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核虧損淨額， 貴公司於公開發售完成後但於收購事項完成前備考每股虧損淨額將由約每股 0.2206 港元減約 52% 至約每股 0.1057 港元，如下文「公開發售」一節所述主要因 貴公司之股本基礎於公開發售後擴大所致。假設公開發售及收購事項完成， 貴公司備考未經審核經調整綜合虧損淨額將由約 151,600,000 港元減 4% 至約 145,300,000 港元，而 貴公司備考每股虧損淨額將亦由每股 0.1057 港元減約 4% 至每股約 0.1013 港元。

僅就分析及說明而言，獨立股東謹請注意，假設Super Homes約89,000,000港元之餘下之尚未償還銀行貸款（見上表附註4）之利率增加約132%，Super Homes將承擔之每年名義利息開支將因而增加約132%，由約4,800,000港元增至約11,100,000港元。在該等情況下，誠如上文所述，Super Homes之財務業績將收支平衡而Super Homes將不會對 貴集團之財務業績作出任何貢獻。

經計及(i) 貴集團之備考資產淨值將不會有任何變動之情況；(ii) 貴公司之每股備考虧損淨額將有所改善；及(iii)如下文「經營現金流量」分段所述於收購事項完成後 貴集團將可產生正數現金流量，吾等認為，僅藉完成收購事項對股東（包括獨立股東）於 貴集團之資產淨值、每股資產淨值或財務業績之權益方面將不會構成任何影響或攤薄。然而，吾等注意到，於收購事項及公開發售完成後每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值攤薄約44.8%。因此，吾等謹請獨立股東參閱下文「公開發售」一節「公開發售及收購事項之財務影響」內「對 貴公司備考綜合有形資產淨值之影響」一段作進一步討論。

(c) 經營現金流量

就僅作參考而言，根據Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核賬目，從Super Homes之營運所產生之現金流入及流出量分別約為13,300,000港元及2,200,000港元（包括行政開支約400,000港元），導致 貴集團未計利息開支之每年經營現金流入淨額約11,100,000港元。經計及Super Homes就上文「財務業績」分段所述因收購事項及公開發售完成後其餘尚未償還銀行貸款約89,000,000港元所招致之名義利息支出應佔之現金流出量約4,800,000港元，Super Homes將可為 貴集團每年帶來正數經營現金流入淨額約6,300,000港元。獨立股東謹請注意，假設Super Homes約89,000,000港元之餘下之尚未償還銀行貸款（見上表附註4）之利率增加約132%，Super Homes將承擔之

每年名義利息開支將因而增加約132%，由約4,800,000港元增至約11,100,000港元。在該等情況下，市場利率上升將全數抵銷Super Homes每年經營現金流量淨值，而Super Homes將無現金流量貢獻予貴集團。

(d) 貴公司於鴻福之投資

吾等獲董事知會，貴公司對鴻福之投資打算，並按會計權益法貫徹計入貴公司之綜合財務賬目內「於聯營公司之權益」一項之長期投資中。該項投資乃以本公司應佔鴻福之資產淨值而非按鴻福股份之市價之基準列賬。在董事就貴公司長期持有鴻福之權益之意向並無任何改變之情況下，吾等認為，將貴公司於鴻福之投資按鴻福股份之現有市價列賬並不恰當。

由於處理貴公司於鴻福之投資之會計方法與鴻福之股份市價並無連繫，吾等認為，吾等就收購事項、公開發售及豁免所作出之意見與鴻福之股價變動並無任何關連。就此方面，吾等謹請獨立股東留意本通函附錄三「重大變動」一段，當中董事認為除(i)新加坡之樓價有所下跌，(ii)根據鴻福於最後實際可行日期之股份收市價，貴公司於鴻福20.2%股權之市值22,400,000坡元(約等於96,100,000港元)較於二零零零年十二月三十一日貴公司「於聯營公司之權益」約584,000,000港元為低；及(iii)目前尚未能計算貴公司於鴻福之權益可能出現減值，須待鴻福公佈其截至二零零一年十二月三十一日止年度業績後始能釐定外，據董事所知，貴集團自二零零零年十二月三十一日(即貴集團最近期經審核綜合財務報表編製之日)之財務或營業狀況概無任何重大變動。

推薦意見

經計及上文所述吾等考慮之主要因素及理由後，吾等認為收購協議之條款及條件就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項與 貴集團之整體主要業務及方針一致，因而符合 貴公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准（其中包括）收購事項之普通決議案。

公開發售

主要考慮因素及理由

於吾等就公開發售達致向獨立董事委員會提供之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 公開發售之定價考慮

緒言

誠如載於通函第7頁至25頁之董事會函件所述，根據公開發售之條款，將以每股發售股份0.195港元之認購價就每股於記錄日期持有之現有股份獲一股發售股份。所有60,000,000份尚未行使購股權之現有持有人已承諾，於公開發售成為無條件之時或之前將不會行使彼等之購股權所賦予之權利。因此，按於最後實際可日期合共747,416,993股已發行股份計，合共有747,416,993股發售股份將根據公開發售予以發行。發售股份當悉數繳足及配發時在各方面將與現有股份享有同等權益，而發售股份之持有人將有權收取發售股份配發之日或之後所宣派、作出或派付之股息及分派。

每股發售股份0.195港元之認購價較：

- (i) 股份於二零零二年一月十八日（即包銷協議之日期以及股份在公佈刊發前於聯交所之最後交易日）在聯交所所報之收市價0.166港元溢價約17.5%；

- (ii) (根據股份於二零零二年一月十八日在聯交所所報之收市價0.166港元) 每股理論除權價約0.1805港元溢價約8.0%；
- (iii) 股份於截至二零零二年一月十八日止十個交易日在聯交所所報每股平均收市價約0.1708港元溢價約14.2%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價0.174港元溢價約12.1%；
- (v) (根據股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價0.174港元) 每股理論除權價約0.1845港元溢價約5.7%；及
- (vi) 貴公司於二零零一年六月三十日(即編製 貴公司未經審核綜合財務報表之最近會計參考日期)之未經審核綜合有形資產淨值約每股2.0861港元折讓約90.7%。

供股及公開發售於參考期間(按下文所界定)之統計數字比較

吾等已參閱由二零零一年一月一日至最後實際可行日期期間(「參考期間」)所公佈之供股及公開發售列表，當中吾等注意到供股價格及公開發售價格(視情況而定)對(i)相關市價；及(ii)供股之理論除權價及公開發售之理論除權價(視情況而定)(按相關市價計算)之平均折讓分別約為20%及8%。於參考期間進行之供股及公開發售當中，有七次供股及一次公開發售乃按一股對一股之認購比率進行，而吾等注意到此比率類似根據公開發售之認購比率。

華夏融資及寶盛函件

該七次供股及一次公開發售載列如下：

日期	本公司	類別	所籌得資金 (百萬港元)
二零零一年			
四月	世紀建業(集團)有限公司	供股(*)	48
	恒發世紀控股有限公司	公開發售	78
八月	卓健亞洲有限公司	供股	228
	金盾集團控股有限公司	供股	60
十二月	永利控股有限公司	供股	28
二零零二年			
一月	永義國際集團有限公司	供股	88
	廣興國際控股有限公司	供股	77
二月	和記行(集團)有限公司	供股(*)	47

(*) 就每股所接納之供股股份將予發行之紅股

吾等注意到，就該七次供股及一次公開發售而言，(i)所有七次供股之供股價較相關市價之折讓率介乎23%至67%；(ii)該一次公開發售之公開發售價較相關市價折讓約11%；及(iii)該五次供股之供股價較理論除權價(根據相關市價計算)之折讓率介乎16%至50%，至於另外兩次供股之供股價較理論除權價(按相關市價之基準計算)溢價率介乎30%至94%，乃由於紅股按每股接納之供股之基準發行(因發行該等紅股構成將股份之理論除權價平均化之影響，從而使供股價格對理論除權價出現溢價)；及(iv)該次公開

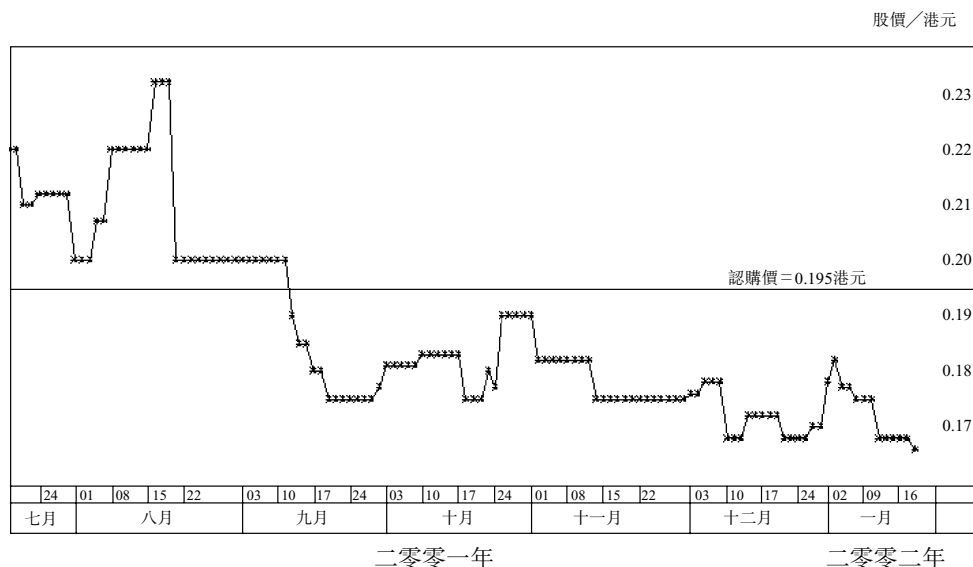
發售之公開發售價較理論除權價(按相關市價之基準計算)折讓約6%。就此方面，吾等注意到，供股與公開發售之唯一分別為，公開發售並無如供股般之未繳股款供股權交易期，因而使公開發售完成之時間較短，從而減低包銷風險。此外，吾等注意到，誠如上文所述就該七次供股及一次公開發售而言，兩次供股(即世紀建業(集團)有限公司及金盾集團控股有限公司分別於二零零一年四月及八月所公佈之供股事項)由有關之發行人之控股或主要股東包銷，據此吾等了解到，主要因現時疲弱之市況及發行人於有關之供股事項公佈時尋找市場包銷商遇到困難所致。

因此，吾等認為，每股發售股份之認購價0.195港元較股份之市價及除權價之溢價正與吾等從上文所述於參考期間進行之七次供股及一次公開發售觀察所得相反。就此而言，吾等謹此向獨立股東強調，儘管正如上文所述認購價較股份之成交市價及除權價出現溢價，獨立股東應考慮收購事項對 貴集團帶來之商業及經濟利益，吾等認為，正如上文「收購事項」一節所述，有關商業及經濟利益符合 貴集團及股東整體之利益。

於六個月期間與股份成交價表現之比較

誠如載於通函第7至25頁董事會函件所述，吾等注意到每股發售股份之認購價0.195港元乃按 貴公司與包銷商參照(i)股份於二零零二年一月初公開發售磋商之時之現行市價；及(ii) 貴公司於二零零一年六月三十日之相關未經審核綜合資產淨值約每股2.0861港元(見 貴公司於二零零一年九月二十日刊發之截至二零零一年六月三十日止六個月之中期報告)按公平基準磋商後達致。吾等進一步注意到，認購價乃參照股份於二零零一年七月十八日至二零零二年一月十八日(即包銷協議之日期)(包括該日)期間(「六個月期間」)之成交價表現而釐定，而於六個月期間，股份於二零零一年八

月十六日錄得最高收市價0.232港元及於二零零二年一月十八日錄得最低收市價0.166港元，而平均收市價約0.187港元。下圖顯示股份於六個月期間之成交價表現：



按上表所示，除於二零零一年七月十八日至二零零一年九月初所錄得之最高收市價0.232港元以及最低收市價0.200港元外，於六個月期間餘下時間內，股份於0.166港元至0.19港元之價格水平買賣，較每股0.195港元之認購價為低。因此，吾等認為，僅比較認購價與在六個月期間股份之過往價格（於該段由二零零一年九月中至二零零二年一月十八日（合共相當於六個月期間之約四個月）之大部份時間內，股價以低於每股發售股份0.195港元之認購價之水平買賣）表現而對公開發售作出評估，則會發覺認購價並未按對股東而言屬有利之基準釐定。然而，就此方面，吾等亦謹請獨立股東注意下文所述吾等按比較認購價與 貴公司每股資產淨值對公開發售所進行之評估。

於公開發售及收購事項完成前後 貴公司之備考未經審核經調整綜合資產淨值之比較

誠如上文「緒言」分段所述，每股發售股份0.195港元之認購價相當於 貴公司於二零零一年六月三十日每股未經審核綜合有形資產淨值約2.0861港元大幅折讓逾90%。此外，正如載於通函附錄三 貴公司備考未經審核

經調整有形資產淨值報表所述，貴公司之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值於公開發售及收購事項完成前將由每股約1.838港元（即按貴公司備考綜合有形資產淨值約1,373,600,000港元（見下文）除以現有已發行股份約747,400,000股達致）減少約44.8%至於公開發售及收購事項完成後之每股約1.014港元。吾等認為，貴公司每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值出現攤薄情況乃僅由於貴公司資本基礎於公開發售及收購事項後所擴大之幅度，大大超逾貴公司於公開發售及收購事項後之所擴大之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值。就此方面，吾等注意到，於公開發售及收購事項後，貴公司已發行股本將增加100%，由公開發售及收購事項前之747,416,993股股份增至公開發售及收購事項後之1,494,833,986股股份。另一方面，貴公司之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值將於公開發售及收購事項前約1,373,600,000港元（按貴公司於二零零一年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約1,427,800,000港元，並就(i) 貴集團物業於二零零一年十二月三十一日重估虧絀約65,000,000港元；及(ii) 貴公司於二零零二年一月進行配售估計所得款項約10,800,000港元作出調整後之基準達致）增加約10.3%至公開發售及收購事項後之約1,515,600,000港元。

吾等注意到，誠如上文所論述，貴公司因公開發售及收購事項而導致本身備考未經審核每股綜合有形資產淨值下跌約44.8%，主要僅出於根據公開發售發行747,416,993股發售股份所產生之攤薄影響。而發售股份可帶來收購事項所依賴之有關資金。吾等認為，原則上，要股東之每股資產淨值於公開發售及收購事項後攤薄約44.8%，乃不符合其本身利益。然而，吾等謹請股東（包括獨立股東）考慮以下事實，即收購事項須待（其中包括）公開發售成為無條件後方可作實以及收購事項須依賴所獲得之有關資金方可完成。就此而言，吾等謹請閣下參閱(i)上文「收購事項」一節之論述，當中吾等分析收購事項對貴集團整體之可取之處，以及收購事項代價所需資金相當於貴集團於二零零一年六月三十日之可動用現金結餘約8.4倍；及(ii)下文「貴集團之業務回顧及未來展望」一段之論述，當中提到自亞洲

金融危機於一九九七年底爆發以來，地產公司一般難於就物業收購促使放款銀行批授債務融資。因此，儘管股東每股資產淨值有所攤薄，惟股東（包括獨立股東）應視公開發售為 貴集團就收購事項可得之最佳選擇。

另一方面，吾等注意到，每股發售股份0.195港元之認購價較 貴公司於公開發售及收購事項完成前後 貴公司每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值約1.838港元及1.014港元分別折讓約89.4%及80.8%。就此方面，吾等認為，與 貴集團於二零零一年六月三十日之每股未經審核綜合有形資產淨值約2.0861港元比較，公開發售（倘將予進行）可以為股東（包括獨立股東）提供機會，按具吸引力之價格參予 貴集團之業務及發展。

吾等認為，倘認購價按較每股發售股份0.195港元低之認購價釐定以及假設 貴公司將根據公開發售發售相同數目之發售股份， 貴公司於公開發售及收購事項完成後之備考綜合資產淨值將增加少於10%之幅度，而 貴公司已發行股份總數亦將同樣增加100%。因此，吾等認為，低於每股發售股份0.195港元之認購價將導致 貴公司每股備考未經審核經調整綜合資產淨值攤薄逾44.8%之幅度。舉例而言，假設認購價所訂水平相當於股份於最後實際可行日期之收市價0.174港元（低於每股發售股份之認購價0.195港元），則如下文「公開發售及收購事項之財務影響」一段中「對 貴公司之備考綜合有形資產淨值之影響」分段所指， 貴公司於公開發售及收購事項後之最終備考經調整未經審核綜合有形資產淨值將為每股約1.006港元，比對 貴公司於公開發售及收購事項完成前備考經調整未經審核綜合有形資產淨值每股約1.838港元，即相當於約45.3%之攤薄影響。基於每股發售股份認購價0.195港元計，上述攤薄程度超逾44.8%。因此，吾等認為，因認購價降至低於每股發售股份0.195港元而出現進一步攤薄之情況並非符合股東整體之利益。此外，誠如下文「公開發售之理由及所得款項用途」所述，吾等認為，較每股發售股份0.195港元較低之認購價水平不能使 貴公司籌集所需資金，作為應付收購事項之代價以及償還Super Homes根據收購事項共142,000,000港元之尚未償還銀行貸款之部份責任。

意見概要

根據吾等於上述分段所述對認購價之評估及分析，吾等認為，認購價乃按計及 貴集團之過往股價表現和相關資產淨值而釐定（然而此兩者互無直接關連），儘管認購價較相關市價及股份之除權價出現較高之溢價，此乃吾等於參考期間對具有公開發售類似認購比率之七次供股以及一次公開發售未曾觀察到之特色。誠如上文所述，吾等注意到，任何股東將因公開發售與收購事項即時蒙受每股資產淨值攤薄約44.8%，但吾等認為，公開發售可為 貴集團提供所需資金，鑑於 貴集團現有現金資源有限以及物業公司現時一般就收購物業從放款銀行取得債務融資均甚為困難，公開發售乃 貴集團現有之最佳選擇。此外，吾等認為，倘認購價將按較每股發售股份0.195港元為低之水平釐定（經計及於六個月期間之大部份時間（由二零零一年七月十八日至二零零一年九月初除外）以及最後實際可行日期股份之一般成交價），此並不符合股東整體之利益，因為(i)股東之每股資產淨值因公開發售及收購事項而進一步攤薄逾44.8%；及(ii) 貴集團未必能獲取必需資金供償付其根據收購事項之代價以及償還 Super Homes 根據收購事項合共約142,000,000 港元之尚未償還銀行貸款之部份款項。此外，吾等認為，與 貴集團於二零零一年六月三十日之每股未經審核經調整有形資產淨值約2.0861港元比較，公開發售（倘進行）為股東（包括獨立股東）提供機會，按具吸引力之價格參予 貴集團之業務及發展。

吾等注意到，按最後實際可行日期股份之收市價0.174港元，每股發售股份0.195港元之認購價較該股份收市價溢價約12.1%。就此方面，吾等注意到，股份於聯交所買賣顯示(i)在六個月期間之成交量相對較低，每日平均成交量介乎 貴公司已發行股本約0.0033%至0.0177%，或介乎公眾人士持有之已發行股份約0.0077%至0.0408%（根據通函第7至25頁所載之董事會函件所述公眾人士於最後實際可行日期持有之323,307,318股股份計算）；及(ii)於二零零二年一月二十二日（即於刊發公佈後股份開始於聯交所買賣之日）至最後實際可行日期（包括該日）止期間之成交量相對較低，每日平均成交量

介乎本公司已發行股本約0.0082%至0.0560%或介乎公眾人士持有之已發行股份約0.0190%至0.1294%。因此，鑑於股份於市場之流通量偏低，吾等認為，獨立股東於市場按認購價購回數目相等於彼等之現有持股量之股份之可能性較低，乃由於吾等認為，倘按公開發售之規模(如上文所述將 貴公司之已發行股本擴大100%)出現股份之重大購買需求，該低水平之流通量有可能將股價推高。因此，吾等認為，儘管每股發售股份0.195港元之認購價相當於最後實際可行日期股份之收市價0.174港元之溢價，並計及上文「收購事項」一節所述收購事項(須待(其中包括)公開發售成為無條件方告作實)可取之處，獨立股東按認購價參與公開發售將符合彼等之利益。

2. 對選擇不參與公開發售之合資格股東之攤薄影響

公開發售與某些其他如股份配售等籌集股本資金之方式不同，在於公開發售為所有合資格股東提供參予擴大 貴公司股本基礎之良機，且可使合資格股東按其意願維持彼等於 貴公司之權益比例。該等無意根據公開發售認購彼等全部或部份權益之合資格股東於 貴公司之股權將攤薄50%。

然而，公開發售與供股截然不同，公開發售並無提供在供股情況下買賣任何合資格股東之未繳股款供股權益之機制。因此，合資格股東將須選擇是否參與公開發售。如下文「公開發售及收購事項之財務影響」一段中「對 貴公司之備考綜合有形資產淨值之影響」分段所述，該等參與公開發售之合資格股東應佔 貴公司備考有形資產淨值將得以保持，而該等並無參與公開發售之合資格股東應佔 貴公司之最終每股淨值將攤薄約45%。

3. 貴集團之業務回顧及未來展望

貴集團之業務回顧

貴集團主要從事物業投資及管理、物業建築及發展以及提供園藝服務。

下文載列 貴公司於截至二零零零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績以及 貴公司於截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(連同 貴公司於截至二零零零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績以作比較)：

	截至	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零零年	二零零零年	一九九九年	一九九八年
	六月三十日止	六月三十日止	千港元	千港元	千港元
	六個月	六個月	千港元	千港元	千港元
營業額	43,571	18,603	143,765	40,333	119,346
經營溢利／(虧損)	(3,988)	(107,390)	(108,975)	12,614	(172,798)
財務成本	(16,393)	(23,518)	(41,339)	(45,213)	(61,241)
應佔聯營公司					
溢利／(虧損)	270	(1,213)	(4,110)	987	(11,751)
除稅前虧損	(20,111)	(132,121)	(154,424)	(31,612)	(245,790)
股東應佔虧損淨額	(20,235)	(132,070)	(151,607)	(31,443)	(241,920)

貴公司於截至一九九八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損淨額約241,900,000港元。吾等曾諮詢董事並獲彼等告知，貴集團於截至該年度錄得之重大經營虧損約172,800,000港元乃主要由於(其中包括)(i) 貴集團因香港樓市於一九九八年滑落而作出之物業減值撥備約84,000,000港元；及(ii) 貴集團出售其前附屬公司Sui Chong Holdings Limited之虧損約52,000,000港元。

於截至一九九九年十二月三十一日止年度， 貴公司錄得綜合營業額、經營溢利以及股東應佔淨虧損分別約為40,300,000港元、12,600,000港元及31,400,000港元。吾等曾諮詢董事並獲彼等告知， 貴公司於截至一九九九年十二月三十一日止年度之綜合營業額驟降（與 貴公司截至一九九八年十二月三十一日止年度之綜合營業額約119,300,000港元比較），主要由於（其中包括） 貴集團因一九九九年樓市表現疲弱而並無於該年出售物業。吾等亦獲董事知會，截至一九九九年十二月三十一日止年度之經營溢利與截至一九九八年十二月三十一日止年度之經營虧損約172,800,000港元比較有重大改善，主要由於（其中包括）鑑於 貴集團於一九九八年樓市初步下調時已就其物業組合作出足夠減值撥備， 貴集團之物業之減值撥備由一九九八年約84,000,000港元劇減至一九九九年之約10,000,000港元。

吾等曾諮詢董事並獲彼等知會， 貴集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度之財務表現主要受 貴集團將位於石澳的發展中物業出售予一名獨立第三者，錄得出售虧損約108,500,000港元之不利影響。因此， 貴公司於截至二零零零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損淨額約151,600,000港元。吾等獲董事知會， 貴集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度之財務業績與 貴公司於截至一九九九年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損淨額約為31,400,000港元比較為差，主要由於上文所述 貴集團出售位於石澳之發展物業錄得虧損所致。

貴公司於截至二零零一年六月三十日止六個月錄得股東應佔未經審核綜合虧損淨額約20,200,000港元。吾等獲董事知會， 貴集團於截至二零零一年六月三十日止六個月之經營業績與 貴公司於截至二零零零年六月三十日止六個月之股東應佔未經審核綜合虧損淨額約132,100,000港元比較有所改善，主要由於（其中包括）(i) 貴集團毋須就於截至二零零一年六月三十日止六個月發展物業之可變現淨值作出任何非經常性撥備（與上文所述 貴集團於二零零零年就出售石澳發展物業作出約108,500,000港元之撥備比較）；及(ii) 貴集團錄得之財務成本減少至約16,400,000港元（ 貴集團於截至二零零零年六月三十日止六個月內之財務成本約23,500,000港元），此乃因於二零零零年出售石澳發展物業、償還相關銀行貸款以及市場利率下跌所致。由於吾等獲董事進一步知會， 貴集團亦於截至二零零一年六

月三十日止六個月向獨立第三者出售若干位於北角之富澤軒之物業權益，為 貴集團於該期間帶來營業額及經營虧損分別約24,400,000港元及2,200,000港元。吾等進一步獲董事知會， 貴集團之住宅投資物業組合之出租率約為90%以及租金水平於二零零一年十二月三十一日維持平穩（約每平方呎26港元）。

誠如 貴公司於截至二零零零年十二月三十一日止三個年度各年之年報及賬目以及 貴公司截至二零零一年六月三十日止六個月之中期報告所述，吾等注意到， 貴集團於上述年度／期間所招致之重大財務成本，介乎 貴公司綜合營業額約29%至逾100%。吾等曾諮詢董事並獲彼等知會，鑑於 貴集團之主要業務為物業投資及發展，為求應付其於物業發展項目之資金以及營運資金需求， 貴集團於上述年度／期間作出重大銀行借款。正如 貴公司於截至二零零一年六月三十日止六個月之中期報告及賬目所述， 貴集團之尚未償還計息銀行借款合共約472,400,000港元，及基於 貴公司於二零零一年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約為1,427,800,000港元， 貴集團之資本與負債比率（按 貴集團銀行借款總額所佔 貴集團備考有形資產淨值之百分比達致）約為33%。誠如下文「公開發售及收購事項之財務影響」一段中「對 貴集團之資本與負債比率之影響」分段所述，隨著公開發售及收購事項完成後， 貴集團之整體資本與負債比率將上升約4%至約37%。吾等注意到，此乃由於 貴集團根據收購事項接收 Super Homes餘下之尚未償還銀行借款約89,000,000港元所致，而吾等認為，Super Homes餘下約89,000,000港元之尚未償還銀行借款之低利率，對 貴集團整體之財務狀況未必會構成重大不利影響。

基於按上文所述，吾等評估 貴集團於截至二零零零年十二月三十一日止過去三個年度以及截至二零零一年六月三十日止六個月之過往財務表現，吾等認為， 貴集團購入該物業權益符合 貴集團及股東整體之利益，特別是隨著 貴集團於二零零零年於重大虧損情況下出售位於石澳之發展物業， 貴集團購入該物業可增強 貴集團之物業組合以及為 貴集團帶來穩定之現金流量貢獻，且不會大幅增加 貴集團之整體資本與負債比率。就此方面，吾等已作出評估，於公開發售及收購事項後，Super Homes將可為 貴集團每年產生正經營現金流量淨額約6,700,000港元，並使 貴集

團整體資本及負債比率僅上升約4%。吾等進一步認為，於悉數償還 Super Homes餘下約89,000,000港元之尚未償還銀行貸款後，貴集團將可悉數享有該物業產生之租金收益，對貴集團之現金流量狀況及經營業績將有正面貢獻。

貴集團之未來前景

吾等注意到，如貴公司截至二零零一年六月三十日止六個月之中期報告所述，貴集團將繼續物色合適之投資機會以擴大其盈利基礎。吾等認為，基於貴集團於截至二零零零年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零零一年六月三十日止六個月之過往財務業績未如理想，以及考慮到貴集團按上文所述之業務策略，貴集團透過公開發售籌集資金乃屬合理，由於公開發售可為貴集團帶來額外財政資源，從而藉透過收購事項購入該物業以擴大其物業組合。就達致上述之意見，吾等已考慮貴集團增強其物業組合的重要性，尤其是貴集團於二零零零年出售石澳發展物業而錄得龐大虧損，這可在貴集團之整體資本與負債比率沒有大幅上揚之情況下，為貴集團提供穩定之現金流量。此外，吾等認為，自一九九七年底，亞洲爆發金融危機以後，香港地產市場轉弱，令放款銀行較亞洲金融危機以前一般採取更為保守之方針，使普遍地產公司不容易獲得債務融資以收購物業。就此而言，吾等認為，公開發售為現有最佳之選擇，可提供貴集團就收購事項所需之資金。基於如上文「收購事項」所述吾等所進行之評估，吾等認為，Super Homes之財政狀況因償還銀行貸款、該物業於二零零零年九月翻新後帶來較高租金收入以及息口較低(如下文「公開發售及收購事項之財務影響」一段「對貴集團之資本與負債比率之影響」分段所討論及所述)而有所改善，將可為貴集團帶正現金流量，而吾等認為，此將符合貴集團及其股東整體之利益。

4. 公開發售之理由及所得款項用途

誠如載於通函第7至25頁之董事會函件所述，公開發售之所得款項淨額約142,000,000港元，而其中(i)約71,300,000港元將用作撥作 貴公司就收購事項應付之代價，釐定該數額之基準已於上文「收購事項」一節吾等之評估中論述；及(ii)約70,700,000港元用作償還上文「收購事項」一節所論述由Super Homes所欠銀行貸款之部份款項。

吾等認為，公開發售使 貴公司可籌集所需資金，供應付收購事項之代價以及償還Super Homes根據收購事項之部份尚未償還銀行貸款之部份責任（吾等已於上文「收購事項」一節所述吾等之論述中就此作出評估），且將符合 貴集團及股東整體之利益。

5. 公開發售及收購事項之財務影響

(a) 對 貴公司之備考綜合有形資產淨值之影響

誠如吾等於上文「公開發售之定價考慮」一段中「於公開發售及收購事項完成前後 貴公司之備考未經審核經調整綜合資產淨值之比較」分段內吾等之論述，吾等注意到，因完成公開發售及收購事項，(i) 貴公司於公開發售及收購事項完成前之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值將由約1,373,600,000港元（即按 貴公司於二零零一年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約1,427,800,000港元之基準達致，並就(i) 貴集團物業於二零零一年十二月三十一日重估虧絀約65,000,000港元；及(ii) 貴公司於二零零二年一月估計配售所得款項淨額約10,800,000港元作出調整）增加約10.3%至公開發售及收購事項完成後之約1,515,600,000港元；及(ii) 貴公司於公開發售及收購事項前之每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值將由約1.838港元（即按 貴公司備考綜合有形資產淨值約1,373,600,000港元（見上文）除以現有已發行股份約747,400,000股達致）減少約44.8%至公開發售及收購事項完成後之每股約1.014港元。吾等認為， 貴公司最終每股備考綜合資產淨值出現攤薄僅由於發行發售股份所致，而發行發售股份將使已發行股份數目增加100%，而 貴公司之備考綜合資產淨值僅會因公開發售及收購事項完成而上升約10.3%。

華夏融資及寶盛函件

根據公開發售之條款，任何持有一股現有股份並參與公開發售之合資格股東將於公開發售完成後持有兩股股份。下表載列吾等評估由參與公開發售之合資格股東所持有之一股現有股份之備考有形資產淨值之變動：

	股份數目	總額
	港元	港元
於公開發售及收購事項前		
之每股備考有形資產淨值	1.838	1.838
加：		
一股發售股份之成本	0.195	0.195
於公開發售及收購事項後		
之兩股股份之最終備考		
有形資產淨值	<u>2 (b)</u>	<u>2.033 (a)</u>
於公開發售及收購事項後之		
每股最終備考		
有形資產淨值(a)／(b)		1.0165

鑑於上文之數字，吾等認為，鑑於該等合資格股東應佔之每股備考有形資產淨值約1.0165港元與上文所述 貴公司於公開發售及收購事項完成後之每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值之約1.014港元十分接近，公開發售將不會對任何選擇參予公開發售之合資格股東之最終每股淨值構成攤薄影響。另一方面，就並無參與公開發售之任何持有一股現有股份之合資格股東而言，其將繼續持有一股股份，而該合資格股東之最終每股淨值於公開發售及收購事項完成後將約為1.0165港元，但不會是公開發售及收購事項完成前之約1.838港元，這表示，任何選擇不參與公開發售之合資格

股東之最終每股淨值將出現約44.7%之攤薄影響。此外，倘合資格股東選擇不參與公開發售但選擇於市場購入一股股份，而非根據公開發售認購一股發售股份，根據於最後實際可行日期每股股份之收市價0.174港元計，合資格股東之最終每股淨值將約為1.006港元，意即不參予公開發售之合資格股東所處情況將較參予公開發售之合資格股東更為有利，因為前者之每股最終淨值將約為1.006港元，較後者之每股最終淨值約1.0165港元低約1.03%。然而，就此而言，吾等謹請獨立股東注意，誠如上文「公開發售之定價考慮」一段之「意見概要」分段所論述及所載事項，由於股份在市場之交投流通水平偏低，一旦出現如公開發售般規模對股份造成龐大買入需求時，可能因此推高股價。所以，吾等認為，若假設每位不參予公開發售之合資格股東都能夠以低於認購價0.195港元之價格在市場買入本身股份配額權益，乃不切實際，而合資格股東不應假設本身能藉較認購價有所折讓之價格在市場買入股份，而使本身情況變得更為有利。

因此，根據上文之分析，吾等認為，倘任何合資格股東選擇不參與公開發售及並不會從市場購入一股股份以補足彼等根據公開發售之配額，則其最終每股淨值可能遭攤薄約45%。換言之，吾等認為，股東應佔貴公司資產淨值權益僅可藉參與公開發售並認購發售股份之比例股權而獲保障。

(b) 對 貴集團之資本與負債比率之影響

誠如上文「 貴集團之業務回顧及未來展望」一段內「 貴集團之業務回顧」分段， 貴集團於二零零一年六月三十日（公開發售與收購事項進行前）之資本與負債比率約為33%。由於進行公開發售及收購事項，吾等估計， 貴集團銀行借款總額合共將約561,400,000港元（即上所述 貴集團於二零零一年六月三十日之銀行借款總額約472,400,000港元加上 Super Homes 餘下之銀行貸款約89,000,000港元（將由 貴集團於收購事項完成後接收）），而根據 貴公司於公開發售及收購事項後之最終備考未經審核經調整綜合有形資產淨值約1,515,600,000港元，經擴大集團之資本與負債比率將增加至約37.0%。

華夏融資及寶盛函件

吾等注意到，貴集團於公開發售及收購事項完成後之資本與負債比率水平有所增加，吾等認為，此僅因Super Homes之餘下尚未償還銀行貸款約89,000,000港元將會於收購事項後由貴集團吸納。就此方面，吾等曾與香港另外六間市值介乎30,000,000港元至350,000,000港元(平均市值約為149,000,000港元)之上市物業發展及投資公司作出比較，吾等認為貴公司於最後實際可行日期約130,000,000港元之市值乃與該等公司可作比較。在選取該六間物業公司以作比較時，吾等已考慮到該六間公司各主要從事香港物業發展及投資，與貴集團之業務相似，就此吾等注意到，貴集團於香港擁有物業組合，該物業組合於截至二零零零年十二月三十一日止年度貢獻貴集團之營業額及經營業績逾90%。因此，吾等認為，該六間公司(如下文所載列)之業務與貴集團之業務乃可作比較。

該六間地產發展及投資公司載列如下：

公司	於 最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元)	據最近 公佈賬目之 綜合有形 資產淨值 (百萬港元)	據最近 公佈賬目之 銀行借貸總額 (百萬港元)	資本與 負債比率 (%)
成功控股(香港)有限公司	63	92.2	17.5	19.0%
建懋國際有限公司	33	51.8	9.0	17.4%
至祥置業有限公司	223	174.8	0	0%
百利保控股有限公司	306	4,400.7	6,804.0	154.6%
金朝陽集團有限公司	156	637.9	2,219.0	347.9%
永發置業有限公司	114	207.8	0	0%
平均市值	149			
於最後實際可行日期 貴公司之市值	130			

華夏融資及寶盛函件

公司	於 最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元)	據最近 公佈賬目之 綜合有形 資產淨值 (百萬港元)	據最近 公佈賬目之 銀行借貸總額 (百萬港元)	資本與 負債比率 (%)
資本與負債比率之加權平均數 (經參照所比較之六間公司 有關市值之相對加權)				
				115%
於二零零一年六月三十日 (公開發售及收購事項前) 貴集團之資本與負債比率				
				33%
於公開發售及收購事項後 貴集團 之資本與負債比率				
				37%

吾等從有關比較中得悉，根據該等公司最近刊發之賬目，該六間物業發展及投資公司之資本與負債比率介乎零至約348%，而加權平均資本與負債比率（參照該等公司於最後實際可行日期之市值之相關加權數額計算）約為115%。吾等認為，貴集團於公開發售及收購事項後之最終資本與負債比率約37%，與上述該六間物業公司之加權平均資本與負債比率比較為佳。此外，吾等亦請獨立股東注意，儘管貴集團之最終資本與負債比率將遞增，貴集團將享有每年因差額衍生的利益，該差額乃因為(i)該物業之過往租金收益率，按上文「收購事項」一節所述，於截至二零零一年十二月三十一日止年度經吾等所見約為5.47%；及(ii) Super Homes之尚未償還銀行貸款之餘額約89,000,000港元的現行利率較低，吾等獲董事知會，有關利率較上文(i)所述該物業之過往租金收益率為低。吾等建議獨立股東考慮上文所述之差額，吾等認為該差額對貴集團及股東整體有利。此外，誠如吾等於上文「貴集團之業務回顧及未來展望」一段之論述，吾等認為，自一九九七年底，亞洲爆發金融危機以後，香港地產市場轉弱，令放款銀行較亞洲金融危機以前一般採取更為保守之方針，使普遍地產公司不容易獲得債務融資以收購物業。就此而言，吾等認為，貴公司透過向銀行進一步借款以獲得收購事項所需之資金並不適當。

(c) 對 貴集團之營運資金之狀況影響

根據如上文「收購事項」一段所述之吾等所進行之評估，於收購事項後，Super Homes 將會成為 貴公司之附屬公司。吾等認為，Super Homes之財務狀況因其償還銀行貸款（部份將從公開發售部份所得款項中償付）而有所改善，該物業於二零零零年九月全面翻新後租金收入水平提高以及低息口（如上文「對 貴集團之資本與負債比率之影響」分段所討論及引述）均可為 貴集團帶來正現金流量。誠如吾等於上文所論述，收購事項須待公開發售成為無條件，方告作實，因此，吾等認為，公開發售將改善 貴集團整體之營運資金狀況。

6. 公開發售之包銷安排

誠如通函第7至25頁之董事會函件所述，HFL（HF Investment之全資附屬公司）與HF Investment已作出承諾，彼等將分別認購277,601,392股及3,852,000股發售股份，相當於彼等於 貴公司實益權益總額約37.7%。此外，根據包銷協議，HF Investment同意包銷包銷股份（包括465,963,601股發售股份，佔根據公開發售將予發行之發售股份約62.3%）。該等包銷股份相當於發售股份之餘額，而非將配發予HFL及HF Investment及由彼等認購之合共281,453,392股發售股份。

誠如通函第7至25頁之董事會函件所述，董事認為，按照現時疲弱之市況，貴公司若不就公開發售對 貴公司提供不利之條款，則將無法就公開發售獲得任何商業包銷商。此外，考慮到董事認為以不利之比率釐定公開發售之條款不會符合 貴公司及股東整體之利益，HF Investment繼而同意擔任公開發售之包銷商以支持 貴公司。就此方面，吾等與董事會之意見一致並認為，HF Investment於包銷公開發售所給予之支持可使公開發售得以進行，使 貴集團有額外財政資源，從而透過收購事項擴大 貴集團之物業組合，並使 貴集團可從下列最終正面財務貢獻中得益：(i)提高 貴集團整體淨資產狀況；(ii) 貴集團於該物業之租金收益率與Super Homes餘下之銀行借款之現行低利率之差額，對 貴集團之每年遞增利益；及(iii)如上文「公開發售及收購事項之財務影響」所論述 貴集團之營運資金狀況有所改善。

因此，待包銷協議之條件履行後，吾等認為，公開發售之包銷安排將符合獨立股東之利益。

推薦建議

經計及上文所述之主要因素及理由，特別是下列各項：

- 公開發售每股發售股份0.195港元之認購價乃按計及由二零零一年七月十八日至二零零二年一月十八日（即包銷協議日期）（包括該日）止六個月期間之過往股價表現，而認購價目前之水平將(i)因公開發售及收購事項而進一步令 貴公司每股備考綜合資產淨值之逾44.8%攤薄影響減至最少；及(ii)使 貴公司就應付收購事項之代價及償還Super Homes根據收購事項尚未償還銀行貸款合共約142,000,000港元之部份責任能籌集所需資金，惟倘認購價按低於每股發售股份0.195港元之水平釐定則不能達致；
- 每股發售股份0.195港元之認購價較(i) 貴公司於二零零一年六月三十日每股未經審核綜合有形資產淨值折讓逾90%；及(ii)於公開發售及收購事項完成前後 貴公司之每股備考未經審核經調整綜合資產淨值分別折讓約89.4%及80.8%，吾等認為，若與 貴公司於二零零一年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值以及 貴公司每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值比較，公開發售（倘進行）為股東（包括獨立股東）提供機會，按具吸引力之價格參予 貴集團之業務及發展；
- 公開發售將使收購事項得以進行，並可擴大 貴集團之物業組合，繼而符合 貴集團物色合適之潛在投資機會之策略，以擴大 貴集團盈利基礎；
- 公開發售將增加 貴公司整體之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值約10.3%，儘管 貴公司之每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨

值將削減約44.8%，此乃僅因 貴公司於公開發售完成後資本基礎擴大100%後所致；

- 公開發售將不會導致任何選擇參與公開發售之合資格股東之最終每股淨值出現攤薄情況，而每名並無參予公開發售之合資格股東，因股份於市場流通量低，而可按較0.195港元低之認購價於市場上購回其股份配額權益乃不設實際之假設，因為倘按公開發售之規模出現大量購買需求，股價可能被推高至逾認購價之水平（儘管按目前之情況即最後實際可行日期的股份收市價，合資格股東作出此舉動似乎更為有利）；
- 儘管 貴集團最終之資本與負債比率於公開發售及收購事項後將由約33%上升至37%， 貴集團將每年享有遞增利益，乃歸因下列之差額：
(i)該物業過往之租金收益率；及(ii)Super Homes餘下尚未償還銀行貸款約89,000,000港元之低利率，吾等獲董事知會，有關利率較上文(i)項所述該物業過往之租金收益率為低；
- 公開發售將導致Super Homes成為 貴公司之全資附屬公司，其財務狀況因償還Super Homes尚未償還銀行貸款之部份款項（從公開發售所得款項支付）、該物業於二零零零年九月翻新後帶來較高租金收入以及息口較低（如上文「公開發售及收購事項之財務影響」一段中「對 貴集團之資本與負債比率之影響」分段所討論及所述）而有所改善，將可為 貴集團帶來正現金流量；及
- 公開發售由HF Investment（連同其全資附屬公司HFL，合共實益擁有 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約37.7%）全數包銷，而吾等認為此顯示HF Investment對公開發售所給予之支持，

吾等認為，公開發售符合 貴公司及股東整體之利益，而公開發售之條款及條件對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准（其中包括）公開發售之普通決議案。

豁免

考慮之主要因素及理由

吾等於達致給予獨立董事委員會之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士取得豁免之理由

誠如載於通函第7至25頁董事會函件所述，HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士合共於281,453,392股股份中擁有實益權益，佔 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約37.7%。倘HF Investment須悉數接納465,963,601股包銷股份，HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士將會於公開發售完成後於合共1,028,870,385股股份中擁有實益權益，相當於 貴公司經公開發售擴大之已發行股本約68.8%。因此，HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士可能超逾守則項下所允許之漸進購股限額2%，並導致須根據守則第26條全面收購餘下未獲擁有或同意購入之餘下股份。因此，HF Investment已向理事申請就根據守則第26條豁免註釋附註1之強制性收購建議責任作出豁免。倘理事授出有關豁免，將有待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。此外，載於通函第7至25頁董事會函件所述，公開發售之包銷協議亦有待（其中包括）理事授出豁免，方告作實。

就此方面，吾等認為，倘獨立股東並無於股東特別大會上批准豁免，從而使理事不向HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士授出豁免，公開發售將不會完成，因為鑑於收購事項及公開發售乃互為條件，收購事項亦將不會進行。就此方面，吾等謹請獨立股東注意，誠如上文「公開發售」一節內「公開發售及收購事項之財務影響」一段所論述有關收購事項之可取之處，特別是下列各點：(i)提高 貴集團整體淨資產狀況；(ii)於該物業之租金收益率與Super Homes餘下之銀行借款之現行低利率之差額，為 貴集團帶來之每年遞增利益；及(iii)改善 貴集團之營運資金狀況。

吾等亦認為，為求進行公開發售及收購事項，(i)HF Investment(鴻福之全資附屬公司)及其全資附屬公司HFL(統稱為 貴公司單一最大股東，於 貴公司在最後實際可行日期已發行股本中合共實益擁有約37.7%權益)可藉不可撤銷承諾根據公開發售認購按彼等比例之權益，以顯示彼等繼續對 貴集團之業務運作及發展給予支持及作出承擔；及(ii)HF Investment 訂立包銷協議，使公開發售得以進行(按現時疲弱之股市狀況及氣氛下，促使分包權益如公開發售般規模之股本發行之權益乃十分困難)均屬重要。

2. 豁免之影響

吾等注意到，HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士之實際最終實益權益將視乎(其中包括)合資格股東於公開發售截止後認購發售股份之最終水平。此表示，於公開發售截止時，倘(a)獨立股東之認購水平為100%，則HF Investment及其聯繫人士及與其行動一致之人士將保留彼等於 貴公司實益權益總額約37.7%；(b)獨立股東之認購水平為50%，則HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士將隨之擁有 貴公司最終實益權益總額約53.2%；及(c)獨立股東之認購水平為0%，則HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士隨之將擁有 貴公司之最終實益股權約68.8%。就此方面，吾等謹此強調，按上文(b)及(c)情況(HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士於公開發售完成後於 貴公司之最終實益權益超逾52%)以及HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士從理事取得豁免，HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士將根據豁免，毋須根據守則第26條履行責任作出全面收購。

於該等情況下，倘HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士從理事取得豁免，獨立股東將放棄從可能提出全面收購中所應享有之利益。就此方面，吾等已考慮到(i)HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士因履行彼等根據包銷協議(有關條款及條件乃按公平基準磋商釐定)而實際產生之全面收購之責任；(ii)吾等就上文「公開發售」及「收購事項」兩節所述之公開發售及收購事項可取之處之推薦建議；及(iii)公開發售有待(其中包括)理事向HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士授出豁免，方告作實。吾等認為，

基於公開發售（以及隨之而進行之收購事項，有待獨立股東之批准）之可取之處以及 貴集團將會累計之正面財務貢獻之利益（見上文「公開發售」一節中「公開發售及收購事項之財務影響」一段），儘管獨立股東將放棄其可享有被全面收購之機會，公開發售乃符合 貴公司及股東（包括獨立股東）整體之利益。

推薦建議

經考慮到上文所述經吾等考慮之主要因素及理由後，吾等認為，獨立股東以投票方式批准豁免，使理事可向HF Investment、其聯繫人士及與其一致行動之人士授予豁免，以便使公開發售進行及完成，乃屬公平合理並符合獨立股東之利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦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（其中包括）豁免。

整體推薦建議

經考慮到上文「收購事項」、「公開發售」及「豁免」各節所述吾等之推薦建議，吾等建議獨立董事委員會推薦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（其中包括）收購事項、公開發售及豁免。

此 致

香港

皇后大道中9號801室

榮豐國際有限公司

獨立董事委員會 台照

代表

華夏融資有限公司

董事

黃永基

代表

寶盛融資有限公司

董事

胡晃

二零零二年三月二十五日

1. 物業估值報告

以下乃第一太平戴維斯就於二零零一年十二月三十一日對該物業之估值意見而編製供收錄於本通函之函件全文。



第一太平戴維斯（香港）有限公司
香港
中環
交易廣場二座23樓

電話： 2801 6100
直線電話： 2801 6100
直線傳真： 2530 0756

www.fpsavills.com

 International

敬啟者：

有關：香港半山區干德道38號之整幢大廈（「該物業」）

吾等按閣下之指示，提供上述物業之公開市值之估值報告。吾等確認曾到土地註冊處查冊、作出有關查詢及調查，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零一年十二月三十一日（「估值日」）公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對有關物業之公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「有關物業之權益於估值日在下列假定情況下，無條件完成出售以換取現金代價而將取得之最高價：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 在估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市道）將有關物業權益在市場上正式推銷發售、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何假設較早交換合約日期之市場狀況、物業價值水平及其他情況與估值日狀況相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣有意買家之任何追加出價；及
- (e) 參與交易之雙方在知情、審慎及自願之情況下進行交易。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之物業資產估值指引作出。

在評估持作投資用途之該物業時，吾等已將現行租金按適當收益率資本化，並已考慮當中潛在之權益。

吾等在估值時，乃假設該物業按其現狀在公開市場求售，而無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業之價值。

吾等假設該物業之業主擁有該物業權益之強制執行業權，並享有自由且不受干擾權利於所獲授之全部有關未屆滿年期使用該物業，惟須每年繳付地租。此外，吾等估值時乃假設該物業可於公開市場自由出售或轉讓予第三者而毋需支付任何額外地價或其他繁重款項。

有關該物業之其他特別假設，載於該物業之估值證書之附註內。

吾等曾在市區土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並無查看文件正本以證實業權或確定是否有任何並無呈現於交予吾等之副本上之修訂。

吾等曾就所有物業之外貌進行視察，並在可能情況下，視察該物業之內部。然而，吾等並無對該物業進行結構測量，因此吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

經查閱所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，特別是有關地役權、年期、出租、租金、地盤與樓面面積等事宜。所有文件乃僅供參考之用。除另有指明外，載於估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃按照閣下提供予吾等之文件內所載資料計算，故均為約數。吾等無理由懷疑閣下提供予吾等之資料之真確程度。閣下亦曾向吾等表示，吾等所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實，而吾等亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮估價物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時或須承擔之任何開支或稅項；並假定物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無核實亦無作出聲明，表示該物業(包括其內任何廠房及設備)符合BSI定義內公元二千年之規定，或表示該物業價值在任何情況下其任何部份如不符合公元二千年規定亦不會受到不利影響。

吾等隨附估值證書。

此 致

香港
皇后大道中9號
801室
榮豐國際有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

王永霖

陳志康

BLE, MRICS, AHKIS, RPS (GP)

BSc (Hons) AHKIS MRICS

資深董事(估值及顧問服務)

助理董事(估值及顧問服務)

謹啟

謹啟

二零零二年三月二十五日

附註：王永霖先生及陳志康先生為特許測量師，擁有逾九年香港物業估值經驗，並擁有逾五年中國之物業估值經驗。

估值證書

於二零零一年十二月

三十一日現況下

物業	概況及年期	佔用詳情	之資本值 港元
香港半山區干德道38號之整幢大廈	該大廈為12層高(1至12樓)住宅樓宇，建於4層高停車場(34個停車位及5個電單車位)／大堂／康樂／零售平台(即地下、地庫低層、地庫及地庫高層)之上。該大廈於一九七二年左右落成，並於二零零零年全面翻新。	於二零零一年十二月三十一日，36個住宅單位中之28個、34個車位中之19個及5個電單車位中之4個乃受多項租約及許可證規限，最遲於二零零二年十一月三十日屆滿，每月總租金為954,584港元(大部分包括差餉及管理費)，其餘為空置。	243,000,000港元
內地段12503號之餘段	該物業之地盤面積約為7.313平方呎(679.40平方米)，總建築面積約為37,804.08平方呎(3,512.12平方米)。	此外，由非住宅來源產生之每月總租金收入為97,000港元。	
	該地段乃根據官契持有，為期999年，由一八六一年六月二十五日起計。該地段之地租為每年28港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Super Homes Limited(見日期為一九九七年一月三十日備忘編號6935567)。
2. 該物業受於一九九七年一月三十日訂立之以恒生銀行有限公司為受益人之公司債券(備忘編號6935568)規限，但以115,000,000港元為限。
3. 該物業受於二零零零年三月三十一日訂立之修訂契約(備忘編號6935568)及再抵押予恒生銀行有限公司(備忘編號8053388)之規限。
4. 該大廈座落於日期為二零零一年八月二十四日之西半山區分區計劃大綱圖(編號S/H11/12)之「住宅(乙類)」地區。
5. 在檢查時，吾等注意到該大廈地下有一個商業單位。

2. 本集團物業權益估值報告

以下乃第一太平戴維斯就於二零零一年十二月三十一日對本集團物業權益之估值意見而編製供收錄於本通函之函件全文。



第一太平戴維斯（香港）有限公司
香港
中環
交易廣場二座23樓

電話： 2801 6100
直線電話： 2801 6100
直線傳真： 2530 0756

www.fpsavills.com

 International

敬啟者：

吾等按閣下之指示，對榮豐國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）之多項物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零一年十二月三十一日（「估值日」）公開市值之意見。

本函構成吾等估值證書之部份，當中解釋估值之基準及方法，並載列吾等作出之假設、業權查冊及限制條件。

吾等之估值乃吾等對各項有關物業之公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「有關物業之權益於估值日在下列假定情況下，無條件完成出售以換取現金代價而將取得之最高價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市道）將有關物業權益在市場上正式推銷發售、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何假設較早交換合約日期之市場狀況、物業價值水平及其他情況與估值日狀況相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣有意買家之任何追加出價；及
- (e) 參與交易之雙方在知情、審慎及自願之情況下進行交易。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之物業資產估值指引作出。

吾等在估值時，乃假設物業權益按其現狀在公開市場求售，而無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

除非另有說明，在評估 貴集團在香港佔用之第一類物業時，吾等已按公開市場基準以比較法並假設該等物業權益可以現況交吉出售，及經參考有關市場可資比較之出售證據而評估各項物業權益。

第二類物業乃 貴集團在香港持作出售。對於其中空置之單位，以上文所述之比較法已採納。對於其中出租之單位，則根據現行租約估值，並已將現行租金按適當收益率資本化，並已考慮當中潛在之權益。

在評估 貴集團在香港及中國持作投資之第三類及第四類物業時，吾等已將現行租金按適當收益率資本化，並已考慮當中潛在之權益。

在評估 貴集團在中國持作未來發展之第五類物業時，吾等已以比較法並假設該等物業在現況交吉出售及經參考市場數據作出估值。

除非另有說明，吾等假設有關於物業權益之業主擁有該等物業權益之強制執行業權，並享有自由且不受干擾權利於所獲授之全部有關未屆滿年期使用該等物業，惟須每年繳付地租／土地使用費，而一切所需補地價／應付之購買代價已悉數清償。此外，吾等估值時乃假設該等物業權益可於公開市場自由出售或轉讓予第三者而毋需支付任何額外地價或其他繁重款項。

有關各該等物業之其他特別假設(如有)，載於各自之估值證書之附註內。

吾等已對香港之該等物業到市區土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查看文件正本以證實業權或確定是否有任何並無呈現於交予吾等之副本上之修訂。對於中國之物業，吾等並無查核該等物業之業權，亦無仔細檢查文件正本。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問信達律師事務所(「中國法律顧問」)就中國之該等物業權益業權提供之意見。就估值而言，吾等假設 貴集團擁有該等物業權益之強制執行業權。吾等估值時，已考慮中國法律顧問之法律意見。儘管吾等進行估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下亦審慎考慮吾等之估值假設。

吾等曾就隨附之估值證書所載之所有該等物業之外貌進行視察，並在可能情況下，視察該等物業之內部。然而，吾等並無對該等物業進行結構測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無對該等物業進行實地調查，以決定地面狀況或設施適合其上之任何日後物業發展。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意及於建築期間將不會發生非經常開支或遲誤。

經查閱所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，特別是有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、出租、租金、地盤與樓面面積等事宜，及確認 貴集團擁有有效權益之物業方面之資料。所有文件乃僅供參考之用。除另有指明外，載於估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃按照 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，故均為約數。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確程度。 貴集團亦曾向吾等表示，吾等所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實，而吾等亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除非另有說明，吾等之估值並無考慮任何估價物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時或須承擔之任何開支或稅項；並假定所有權益概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無核實亦無作出聲明，表示該等物業(包括其內任何廠房及設備)符合BSI定義內公元二千年之規定，或表示該等物業價值在任何情況下其任何部份如不符合公元二千年規定亦不會受到不利影響。

除另有指明外，所有物業價值均以港元為單位。本估值報告所用匯率乃於估值日之匯率1港元兌人民幣1.0617元。

吾等隨附估值概要及估值證書。

此 致

香港
皇后大道中9號
801室
榮豐國際有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

王永霖

陳志康

BLE, MRICS, AHKIS, RPS (GP)

BSc (Hons) AHKIS MRICS

資深董事(估值及顧問服務)

助理董事(估值及顧問服務)

謹啟

謹啟

二零零二年三月二十五日

附註：王永霖先生及陳志康先生為特許測量師，擁有逾九年香港物業估值經驗，並擁有逾五年中國之物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	貴集團應佔權益 %	於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元
第一類－貴集團於香港持作自用之物業			
1.	香港九龍牛頭角觀塘道324號 理高工業大廈4樓	100%	750,000港元
2.	香港皇后大道中9號8樓之部分 (亦稱8樓801室)	100%	38,200,000港元
		<i>小計</i>	<u>38,950,000港元</u>
第二類－貴集團於香港持作出售之物業			
3.	香港皇后大道中9號8樓之其餘部份 (亦稱8樓802至805室)	100%	51,800,000港元
4.	香港新界粉嶺聯捷街1號榮福中心 地下第120號泊車位	100%	200,000港元
5.	香港新界粉嶺聯捷街2-10號榮輝中心 地下第140及141號泊車位	100%	400,000港元
6.	香港北角堡壘街38A號富澤軒 之未售單位	100%	55,700,000港元
		<i>小計</i>	<u>108,100,000港元</u>

編號	物業	貴集團應佔權益 %	於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
			港元
第三類 – 貴集團於香港持作投資之物業			
7.	香港半山馬己仙峽道15號 Magazine Gap Towers	100%	500,000,000港元
8.	香港半山馬己仙峽道17號 馬己仙大廈	100%	545,000,000港元
9.	香港新界粉嶺聯捷街1號榮福中心 地下第L1至L7號貨車泊車位	100%	2,450,000港元
10.	香港新界馬鞍山鞍駿街11號 福安花園地下第L3號貨車泊車位	100%	350,000港元
		小計	<u>1,047,800,000港元</u>

編號	物業	貴集團應佔權益 %	於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元
第四類 – 貴集團於中華人民共和國持作投資之物業			
11.	中國廣東省番禺莊士大都會 第1、2、3、5、6、7、8、9及10幢 之第2及第3層A室及B室	100%	5,000,000港元
12.	中國廣東省新會棠下鎮新會花園 第1A期之未售部分	92%	12,500,000港元
		小計	<u>17,500,000港元</u>
第五類 – 貴集團於中華人民共和國持作未來發展之物業			
13.	中國廣東省新會棠下鎮 新會花園土地之其餘部份	92%	67,500,000港元
		小計	<u>67,500,000港元</u>
		總計	<u><u>1,279,850,000港元</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
1.	香港九龍牛頭角觀塘道324號理高工業大廈4樓	該物業包括一幢10層高工業大廈4樓全層。該大廈於一九七零年左右落成。	該物業現由 貴集團佔用作為貨倉。	750,000港元 (貴集團應佔權益為100%)
		其實用面積約為2,261平方呎(210.05平方米)。		
	觀塘內地段549號23份之2份	該物業乃根據官契持有，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日，並已延長至二零四七年六月三十日。		
		應付地租相等於該地段當時之應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為棟榮置業有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。

2. 於估值日，該物業有以下產權負擔：

於一九七零年十二月二十八日訂立之大廈公契(備忘編號789369)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
2.	香港皇后大道中9號8樓之部分(亦稱8樓801室)	該物業包括一幢36層高(連地庫)商業/寫字樓8樓一個寫字樓單位。該樓宇於一九九一年左右落成。	該物業現有 貴集團估用作辦公室。
	海旁地段102號A段餘段、海旁地段103號C段、海旁地段101號餘段、內地段514號餘段、海旁地段101號A及B段及海旁地段101號C段餘段之23,086份之500份之部份	該物業之建築面積約為5,831平方呎(541.72平方米)。 該物業乃分別根據四份官契持有，各由一八五七年一月二十一日(地段514號)及由一八五五年十一月十六日(其餘地段)起計，為期999年。	38,200,000港元 (貴集團應佔權益為100%)

附註：

1. 該物業之註冊業主為 Vision Asset Management Limited (前稱新慶豐投資有限公司)，即 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 就吾等所知，於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九九三年六月三十日訂立之大廈公契及管理協議(備忘編號5711938)。
 - (ii) 於一九九七年九月三十日訂立之以華聯銀行為受益人之公司債券(備忘編號7298020)。

第二類－貴集團於香港持作出售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
3.	香港皇后大道中9號8樓之其餘部份(亦稱8樓802至805室)	該物業包括一幢36層高(連地庫)商業／寫字樓8樓四個寫字樓單位。該樓宇於一九九一年左右落成。	於二零零一年十二月三十一日，該物業連有多份不同租約，租期多為2年，最遲於二零零三年十二月屆滿，總月租為167,892港元。	51,800,000港元 (貴集團應佔權益為100%)
	海旁地段102號A段餘段、海旁地段103號C段、海旁地段101號餘段、內地段514號餘段、海旁地段101號A及B段及海旁地段101號C段餘段之23,086份之500份之部份	該物業之建築面積約為7,890平方呎(733.01平方米)。該物業乃分別根據四份官契持有，各由一八五七年一月二十一日(地段514號)及由一八五五年十一月十六日(其餘地段)起計，為期999年。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為 Vision Asset Management Limited (前稱新慶豐投資有限公司)，即貴公司之間接全資附屬公司。
2. 於估值日，該物業連有多份不同租賃協議。除此之外，就吾等所知，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九九三年六月三十日訂立之大廈公契及管理協議(備忘編號5711938)。
 - (ii) 於一九九七年九月三十日訂立之以華聯銀行為受益人之公司債券(備忘編號7298020)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
4.	香港新界粉嶺 聯捷街1號榮福 中心地下第120 號泊車位	該物業為私人機構參建屋居 計劃房屋發展項目地下多個 私人停車位之一。該發展項 目於一九九三年左右落成。	於二零零一年十 二月三十一日， 該物業為空置。
	粉嶺上水市地 段69號17,432 份之1份	該物業乃根據新批租約(編 號12528)持有，由一九九一 年十一月二十八日至二零四 七年六月三十日。	200,000港元 (貴集團應佔權益為 100%)

附註：

1. 該物業之註冊業主為慧源發展有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九九三年九月二十一日訂立之入伙紙(編號NT 125/93)(備忘編號293771)。
 - (ii) 於一九九四年二月二十四日訂立之大廈公契及管理協議(備忘編號304510)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
5.	香港新界粉嶺 聯捷街2-10號 榮輝中心地下 第140及141號 泊車位	該物業為私人機構參建屋居 計劃房屋發展項目地下多個 私人停車位中之二個。該發 展項目於一九九六年左右落 成。	於二零零一年十二 月三十一日，其中 一個停車位乃受每 月許可證規限，總 每月租金為1,200港 元。其餘一個車位 則為空置。
	粉嶺上水市地 段125號13,474 份之4份	該物業乃根據新批租約(編 號12697)持有，由一九九四 年三月十日至二零四七年六 月三十日。	400,000港元 (貴集團應佔權益 為100%)

附註：

1. 該物業之註冊業主為瑞昌國際資源有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九九六年五月七日訂立之入伙紙(編號HD 2/96)(備忘編號361632)。
 - (ii) 於一九九六年七月八日訂立之大廈公契(備忘編號365493)。
 - (iii) 於二零零零年十一月三日訂立之入伙紙(連接FSSTL 127與FSSTL之有蓋行人天橋作為非住宅用途)(備忘編號496566)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
6.	香港北角堡壘街38A號富澤軒之未售單位	該物業包括一幢24層高綜合用途樓宇中合共24個住宅單位及地下一商舖。該樓宇於二零零零年落成。	於二零零一年十二月三十一日，該物業為空置。
	內地段2366號 D段18分段 2,800份之 1,591份及其延 展部份	該物業之總樓面積約為15,832平方呎(1,470.84平方米)。	55,700,000 港元 (貴集團應佔權益 為100%)
		該物業乃根據賣地章程(編號1143)持有，為期75年，由一九二二年二月十三日起計，可續約75年。	

附註：

- 該物業包括該發展項目之地下商舖，1樓、11至13樓、15至20樓、23樓、25樓及26樓之A單位，以及8樓、13樓、15樓、16樓、18至23樓及26樓之B單位及天台A單位及B單位。
- 該物業之註冊業主為邦冠有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。
- 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - 於二零零零年十一月二十二日訂立之入伙紙(編號HK 60/2000(OP))(備忘編號8330977)。
 - 於二零零一年四月十八日訂立之大廈公契(備忘編號8377913)。
 - 於二零零一年六月二十九日訂立之以南洋商業銀行為受益人之公司債券(備忘編號8426145)。

第三類－貴集團於香港持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年
				十二月三十一日 現況下之資本值
7.	香港半山馬己 仙峽道15號 Magazine Gap Towers 內地段2570號 及其延展部份	<p>該物業包括一幢12層高住宅樓宇，地下及地下低層為車房／康樂平台。該物業於一九六七年左右落成及於一九八九年翻新。</p> <p>該地段之註冊地盤面積約為19,000平方呎(1,765.14平方米)。</p> <p>該樓宇總共有24個住宅單位及36個停車位，另設一個公用泳池及健身室。</p> <p>住宅單位之總建築面積約為55,200平方呎(5,128.21平方米)(不包括停車位)。</p> <p>該物業乃根據官契及續批條款持有，共同年期為75年，由一九二五年六月四日起計，可續約75年。</p>	<p>於二零零一年十二月三十一日，除一個住宅單位及13個車位為空置外，該物業受多項租約規限，大多為期一年，最遲之屆滿日期為二零零二年十二月一日。</p> <p>可收取之每月總月租為1,400,000港元。</p>	<p>500,000,000港元 (貴集團應佔權益 為100%)</p>

附註：

- 該物業之註冊業主為Hugoton Limited，即 貴公司之間接全資附屬公司。
- 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - 於一九九六年三月十五日法定抵押予華聯銀行及訂立以華聯銀行為受益人之公司債券(備忘編號6570363)。
 - 於一九九七年四月十一日訂立有關法定抵押予華聯銀行(備忘編號6570363)之補充契據(備忘編號7024410)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
8.	香港半山馬己仙峽道17號馬己仙大廈 內地段8021號及其延展部份	<p>該物業包括一幢12層高住宅樓宇，地下及地下低層為車房及康樂平台。該物業於一九六八年前落成及已經翻新。</p> <p>該地段之註冊地盤面積約為23,030平方呎(2,139.54平方米)。</p> <p>該樓宇總共有23個住宅單位及40個停車位，另設一個健身室。</p> <p>住宅單位之總建築面積約為60,000平方呎(5,574.14平方米)(不包括停車位)。</p> <p>該物業乃根據官契及續批條款持有，共同年期為75年，由一九二零年八月二十八日起計，可續約75年。</p>	<p>於二零零一年十二月三十一日，除4個住宅單位及20個車位為空置外，該物業受多項租約規限，大多為期一年，最遲之屆滿日期為二零零二年十月十五日。</p> <p>可收取之總每月月租為1,300,000港元。</p>	<p>545,000,000港元 (貴集團應佔權益為100%)</p>

附註：

1. 該物業之註冊業主為分權共有人載益有限公司(24份之3份)及Bossiney Limited(24份之21份)，兩者均為貴公司之間接全資附屬公司。
2. 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九七一年八月十日訂立之契約(備忘編號825618)。
 - (ii) 於一九九六年三月十三日訂立之修訂函件(備忘編號6570640)。
 - (iii) 於二零零一年一月二十二日訂立由Bossiney Limited向南洋商業銀行有限公司所作之按揭(備忘編號8312581)。
 - (iv) 於二零零一年一月二十二日向南洋商業銀行有限公司訂立之兩項租金轉讓(備忘編號分別為8312582及8312583)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
9.	香港新界粉嶺 聯捷街1號榮福 中心地下第L1 至L7號貨車泊 車位 粉嶺上水市地 段69號17,432 份之7份	該物業為私人機構參建屋居 計劃房屋發展項目地下多個 貨車停車位之七個。該發展 項目於一九九三年左右落成。 該物業乃根據新批租約(編 號12528)持有，由一九九一 年十一月二十八日至二零四 七年六月三十日。	於二零零一年十二 月三十一日，其中 三個停車位乃受每 月許可證規限，總 每月租金為每月 5,600港元。其餘四 個停車位則為空 置。

2,450,000港元
(貴集團應佔權益
為100%)

附註：

1. 該物業之註冊業主為瑞昌國際香港有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九九三年九月二十一日訂立之入伙紙(編號NT 125/93)(備忘編號293771)。
 - (ii) 於一九九四年二月二十四日訂立之大廈公契及管理協議(備忘編號304510)。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
10.	香港新界馬鞍山鞍駿街11號福安花園地下第L3號貨車泊車位	該物業為有關發展項目內兩層商業／車房平台之地下多個貨車停車位之一。該發展項目於一九九二年左右落成。主要入口在鞍駿街。	於二零零一年十二月三十一日，該物業乃以每月許可證費2,800港元租出，不包括差餉及管理費。
	沙田市地段334號3,934份之1份	該物業乃根據新批租約(編號12298)持有，由一九九零年五月二十八日至二零四七年六月三十日。	350,000港元 (貴集團應佔權益 為100%)

附註：

1. 該物業之註冊業主為馭海發展有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 於估值日，該物業有以下產權負擔：
 - (i) 於一九九二年五月十三日訂立之入伙紙(編號NT 60/92)(備忘編號647082)。
 - (ii) 於一九九二年八月十八日訂立之大廈公契及管理協議(備忘編號662253)。

第四類－貴集團在中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
11.	中國廣東省番禺莊士大都會第1、2、3、5、6、7、8、9及10幢之第2及第3層A室及B室	該物業包括9幢4層高樓宇2及3樓合共36個住宅單位。該等樓宇於一九九七年左右落成。 該物業之總建築面積約為2,866.22平方米(30,852平方呎)。	於二零零一年十二月三十一日，該物業為空置。	5,000,000港元 (貴集團應佔權益為100%)
		依據多項均於一九九五年十一月六日訂立之補充買賣協議，授出之土地使用權為期70年，由一九九二年十二月二十二日至二零六二年十二月二十二日。		

附註：

1. 中國法律顧問之法律意見(其中包括)如下：

- i. 根據由番禺市建設委員會發出之預售許可證(番禺預許字第0101及0182號)，番禺石樓新都房地產開發有限公司有權出售位於廣東省番禺石樓鎮蓮港路北面之莊士大都會。
- ii. 有關物業之買賣協議之第9條條款規定，倘有關協議獲訂約雙方簽署並經監管房地產買賣之有關政府機關審核及批准，有關協議即告生效且具效力。並無就有關物業之買賣協議申請批文。
- iii. 倘華采有限公司獲監管買賣房地產之有關機關就買賣協議發出批文、購入有關物業之代價已悉數繳足以及取得有關物業之房地產證，華采有限公司可依法擁有、佔用及轉讓該物業。該法律權益均獲中國法律保障及可強制執行。
- iv. 由於並無就有關物業之買賣協議向監管買賣房地產之有關機關申請批准，該物業查無按揭。

2. 依據36項買賣協議(全部均由番禺石樓新都房地產開發有限公司(甲方)與 貴公司之間接全資附屬公司華采有限公司(乙方)於一九九九五年十一月六日訂立), 甲方同意以總代價7,281,156港元出售該物業予乙方作住宅用途。
3. 重要證書及批文之狀況如下:
- | | |
|-----------------|---|
| (i) 房地產證/房屋所有權證 | 無 |
| (ii) 竣工證 | 無 |
| (iii) 買賣協議 | 有 |
4. 吾等估值時, 已考慮中國法律意見。吾等之估值乃該物業資本值, 已假設該物業可在估值日自由出售, 該物業已落成及依照所有有關規例完成。

			於二零零一年 十二月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
12.	中國廣東省新會棠下鎮新會花園第1A期之16排屋、13個之半獨立式房屋及28個住宅單位	該物業包括新會花園第1A期之16排房屋、13個之半獨立式房屋及28個住宅單位。 新會花園計劃發展為一綜合私人房屋發展項目，共分四期，包括半獨立式房屋、排屋及低高層住宅樓宇。 該物業之總建築面積約為6,110.18平方米(65,770平方呎)。 該物業批租年期為70年，由一九九二年十月八日至二零六二年十月八日。	於二零零一年十二月三十一日，該物業為空置。 12,500,000港元 (貴集團應佔權益為92%：11,500,000港元)

附註：

- 該物業包括新會花園第1A期第L1座4A、4B、3B、2B及1B單位，第L2座4A、3A、2A、1A、3B、2B及1B單位，第L3座2A、1A及2B單位，第L4座2A、1A及1B單位，第L6座2A單位，第L8座4A、3A、2A、1A、4B、3B、2B及1B單位，第L5座3A單位，排屋座號R-01、R-02、R-06、R-07、R-11、R-12、R-13、R-14、R-17、R-18、R-19、R-26、R-27、R-30、R-31、R-32及半獨立式房屋座號S-01、S-04、S-07、S-09、S-10、S-11、S-15、S-19、S-20、S-21、S-22、S-23、S-24。
- 新會棠泉房地產有限公司乃本公司擁有92%權益之間接附屬公司。
- 新會棠泉房地產有限公司(「棠泉公司」)乃新會縣棠下鎮村鎮建設開發公司(「甲方」)與香港福泉國際有限公司(「乙方」)於一九九二年九月二十三日依法註冊成立之合資企業。合營期由一九九二年九月二十三日起，為期三十年。
- 根據合資企業合同，甲方與乙方對棠泉公司之注資比重分別為8%及92%，即註冊資本達10,000,000美元。乙方可享有棠泉公司92%之溢利。
- 依據日期為一九九二年十月十六日及由新會縣人民政府發出之國有土地使用證(編號(1992)1900693)，位於棠下鎮株林園之一塊土地歸於新會棠泉房地產有限公司所有，年期為70年，由一九九二年十月八日至二零六二年十月八日。該土地作房地產用途，包括地盤面積約為312,770.30平方米。
- 依據新會縣土地管理局(甲方)與新會棠泉房地產有限公司(乙方)於一九九二年十月八日訂立之土地使用權出讓合同，甲方同意授出一塊位於棠下鎮株林園之土地使用權予乙方。主要條件概述如下：

- (i) 地盤面積 : 312,770.30平方米
- (ii) 用途 : 發展商業／住宅樓宇、商場、會所及社區設施
- (iii) 地積比率 : 3.6
- (iv) 地盤覆蓋率 : 40%
- (v) 總建築面積 : 不超過1,122,000平方米
- (vi) 樓層數目 : 最多40層(平均20層)
- (vii) 綠化區 : 5%
- (viii) 土地出讓金 : 人民幣2,189,400元
- (ix) 建築規約 : 乙方須於一九九五年十月三十日前完成不少於建築面積41,000平方米之建議發展項目，並須於二零零七年九月二十二日前完成整個發展項目。
7. 依據日期為二零零一年五月二十一日之營業執照，新會棠泉房地產有限公司註冊成立，註冊資本為10,000,000美元，經營期由一九九二年九月二十三日至二零二二年九月二十二日。
8. 吾等注意到上述出讓合同有一項建築規約，規定於一九九五年十月三十日前完成擬發展之建築面積不少於41,000平方米。該建築規約似未有履行。然而，依照貴集團之指示，吾等在估值時，假設違反該建築規約不會影響該物業之業權。
9. 新會花園第1A期完成之房屋為2至3層高，附有私人花園及車房。房屋面積介乎約119.60平方米(1,287平方呎)至139.43平方米(1,501平方呎)。落成之樓房大廈為4層高，單位面積介乎約71.67平方米(771平方呎)至89.46平方米(963平方呎)。
10. 據貴集團表示，有關物業之建築面積約數如下：

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
排屋	1,913.64	20,598
半獨立式房屋	1,812.58	19,511
樓房單位	2,383.96	25,661
總數	<u>6,110.18</u>	<u>65,770</u>

11. 中國法律顧問之法律意見(其中包括)如下：
- i. 新會棠泉房地產有限公司(「棠泉公司」)乃一間根據中國法律註冊成立之合營企業。按照於二零零一年五月二十一日發出之營業執照，棠泉公司之註冊資本為10,000,000美元(實收資本：7,365,000美元)棠泉公司之股東已繳足註冊股本80.6%，當中香港股東(即香港福泉國際有限公司)已繳足其股本貢獻80.6%而中國股東(即新會棠下鎮村鎮建設開發公司)則未按合資合同時間表繳納其股本貢獻。

- ii. 根據由棠泉公司提供之粵外房企證字第2121014號，棠泉公司乃符合資格於新會市棠下鎮林林園從事商品房發展。
- iii. 根據由棠泉公司提供之國有土地使用權證新府國用(1992)字第1900693號，一塊位於棠下鎮林林園面積為312,770平方米之土地之土地使用權，乃法律上歸棠泉公司所有作房產用途。至二零零二年二月二十八日止，該國有土地使用權證之備註並無有任何按揭之記錄。

土地使用權出讓合同第三條條款規定，棠泉公司可於土地使用權期間內將該物業權益轉讓、租賃、按揭或以其他方式作其他經濟營運用途，惟棠泉公司亦須取得國有土地使用權證，支付所有土地出讓金及將總投資金額至少25%投放於開發及建築基金。

土地使用權出讓合同附錄之土地使用條件第4.2及4.4條規定，棠泉公司須於一九九五年十月三十日前落成不少於41,000平方米之建築面積。根據由貴集團提供之竣工及交樓證，落成後新會花園第1A期之總建築面積為12,532.92平方米，包括805.56平方米之獨立房屋、3,601.56平方米為半獨立式房屋而3,007.20平方米為排屋而5,118.60平方米為住宅單位。

- iv. 由新會市建設委員會發出之建設工程規劃許可證第9335、9336、9337及9338號所載之建議發展規模基本上與新會市建設委員會發出之新會商品房預售證第0001、0002、0003及0004號所批准之建築面積相等。棠泉公司有權於上述規模限制內出售落成單位。
 - v. 根據建築許可證工程及竣工驗收移交證明書29份文本，合共111個房屋單位已按照法律及規例興建，並已依法作落成驗收。
 - vi. 除該111已落成單位中之54個房屋單位已出售外，該等單位之業權已轉讓，餘下57個單位仍由棠泉公司持有，按有關中國法例，棠泉公司有權於土地使用權期間將仍未出售之落成單位轉讓、租賃或按揭。
12. 重要證書及批文之狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| (i) 國有土地使用證 | 有 |
| (ii) 土地使用權出讓合同 | 有 |
| (iii) 合資企業合同 | 有 |
| (iv) 營業執照 | 有 |
| (v) 竣工及交樓證 | 有 |
13. 吾等估值時，已考慮中國法律意見。吾等之估值乃代表該物業之資本值，並已假設該物業可於估值日自由轉讓。此外，上述附註8所述之違反建築規約，不會影響該物業之業權。

第五類－貴集團在中國持作未來發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年十二月三十一日現況下之資本值
13.	中國廣東省新會棠下鎮新會花園土地之其餘部份	<p>該地盤為一塊不規則之地皮，總面積約為312,770平方米(3,366,656平方呎)。</p> <p>新會花園計劃發展為綜合私人房屋發展項目，共分四期，包括半獨立式房屋、排屋及低高層住宅樓宇，總建築面積約為1,122,000平方米(12,077,208平方呎)。</p>	於二零零一年十二月三十一日，該物業為空置。	<p>67,500,000港元 (貴集團應佔權益為92%： 62,100,000港元)</p>

據 貴集團表示，各類用途之建築面積如下：

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
	別墅／獨立洋房	198,000
中高樓房	216,000	2,325,024
高層樓房	703,000	7,567,092
附屬商業及康樂設施	5,000	53,820
總數	<u>1,122,000</u>	<u>12,077,208</u>

據 貴集團表示，新會花園第1A期(總建築面積約12,532.92平方米(134,903平方呎))已經落成。

該物業包括新會花園之空置及未發展土地。

該物業批租年期為70年，由一九九二年十月八日至二零六二年十月八日。

附註：

1. 新會棠泉房地產有限公司乃本公司擁有92%權益之間接附屬公司。
2. 新會棠泉房地產有限公司（「棠泉公司」）乃新會縣棠下鎮村鎮建設開發公司（「甲方」）與香港福泉國際有限公司（「乙方」）於一九九二年九月二十三日依法註冊成立之合資企業。合營期由一九九二年九月二十三日起，為期三十年。
3. 根據合資企業合同，甲方與乙方對棠泉公司之注資比重分別為8%及92%，即註冊資本達10,000,000美元。乙方可取得棠泉公司92%之溢利。
4. 依據日期為一九九二年十月十六日及由新會縣人民政府發出之國有土地使用證（編號（1992）1900693），位於棠下鎮株林園之一塊土地歸於新會棠泉房地產有限公司所有，年期為70年，由一九九二年十月八日至二零六二年十月八日。該土地作房地產用途，包括地盤面積約為312,770.30平方米。
5. 依據新會縣土地管理局（甲方）與新會棠泉房地產有限公司（乙方）於一九九二年十月八日訂立之土地使用權出讓合同，甲方同意授出一塊位於棠下鎮株林園之土地使用權予乙方。主要條件概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 312,770.30平方米
 - (ii) 用途 : 發展商業／住宅樓宇、商場、會所及社區設施
 - (iii) 地積比率 : 3.6
 - (iv) 地盤覆蓋率 : 40%
 - (v) 總建築面積 : 不超過1,122,000平方米
 - (vi) 樓層數目 : 最多40層（平均20層）
 - (vii) 綠化區 : 5%
 - (viii) 土地出讓金 : 人民幣2,189,400元
 - (ix) 建築規約 : 乙方須於一九九五年十月三十日前完成不少於建築面積41,000平方米之建議發展項目，並須於二零零七年九月二十二日前完成整個發展項目。
6. 依據日期為二零零一年五月二十一日之營業執照，新會棠泉房地產有限公司註冊成立，註冊資本為10,000,000美元，經營期由一九九二年九月二十三日至二零二二年九月二十二日。
7. 吾等注意到上述出讓合同有一項建築規約，規定於一九九五年十月三十日前完成擬發展之建築面積不少於41,000平方米。該建築規約似未有履行。然而，依照貴集團之指示，吾等在估值時，假設違反該建築規約不會影響該物業之業權。
8. 吾等評估該物業現況為空置土地。

9. 中國法律顧問之法律意見(其中包括)如下:

- i. 新會棠泉房地產有限公司(「棠泉公司」)乃一間根據中國法律註冊成立之合營企業。按照於二零零一年五月二十一日發出之營業執照,棠泉公司之註冊資本為10,000,000美元(實收資本:7,365,000美元)。棠泉公司之股東已繳足註冊股本80.6%,當中香港股東(即香港福泉國際有限公司)已繳足其股本貢獻80.6%而中國股東(即新會棠下鎮村鎮建設開發公司)則未按合資合同時間表繳納其股本。
- ii. 根據由棠泉公司提供之粵外房企證字第2121014號,棠泉公司乃符合資格於新會市棠下鎮株林園從事商品房發展。
- iii. 根據由棠泉公司提供之國有土地使用權證新府國用(1992)字第1900693號,一塊位於棠下鎮株林園,面積為312,770平方米之土地之土地使用權,乃法律上歸棠泉公司所有作房產用途。至二零零二年二月二十八日止,該國有土地使用權證之備註並無有任何按揭之記錄。

土地使用權出讓合同第三條條款規定,棠泉公司可於土地使用權期間內將該物業權益轉讓、租賃、按揭或以其他方式作其他經濟營運用途,惟棠泉公司亦須取得國有土地使用權證,支付所有土地出讓金及將總投資金額至少25%投放於開發及建築基金。

土地使用權出讓合同附錄之土地使用條件第4.2及4.4條規定,棠泉公司須於一九九五年十月三十日前落成不少於41,000平方米之建築面積。根據由貴集團提供之竣工及交樓證,落成後新會花園第1A期之總建築面積為12,532.92平方米,包括805.56平方米之獨立房屋、3,601.56平方米為半獨立式房屋而3,007.20平方米為排屋而5,118.60平方米為住宅單位。

- iv. 由新會市建設委員會發出之建設工程規劃許可證第9335、9336、9337及9338號所載之建議發展規模基本上與新會市建設委員會發出之新會商品房預售證第0001、0002、0003及0004號所批准之建築面積相等。棠泉公司有權於上述規模限制內出售落成單位。
- v. 根據建築許可證及工程竣工驗收移交證明書29份文本,合共111個房屋單位已按照法律及規例興建,並已依法作落成驗收。

10. 重要證書及批文之狀況如下:

- | | |
|----------------|---|
| (i) 國有土地使用證 | 有 |
| (ii) 土地使用權出讓合同 | 有 |
| (iii) 合資企業合同 | 有 |
| (iv) 營業執照 | 有 |
| (v) 竣工及交樓證 | 有 |

11. 吾等估值時,已考慮中國法律意見。吾等之估值乃代表該物業之資本值,並已假設該物業可於估值日自由轉讓,而所需土地出讓金已支付。此外,上述附註7所述之違反建築規約,不會影響該物業之業權。

以下為 Super Homes核數師兼申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）編製以供收錄於本通函之報告全文：



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈15樓

敬啟者：

以下為吾等就 Super Homes Limited（「Super Homes」）截至二零零一年十二月三十一日止三個年度（「有關期間」）之財務資料按照下文第1節所載列基準編製，以供收錄於榮豐國際有限公司於二零零二年三月二十五日所刊發之通函（「通函」）。

Super Homes於一九七八年八月二十二日根據香港法例第32章公司條例註冊成立為有限公司。Super Homes主要業務為物業投資。

吾等曾根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則及有關「售股章程及申報會計師」之核數指引審閱 Super Homes於有關期間之經審核財務報表。

吾等於有關期間內擔任 Super Homes之核數師。吾等並無審閱 Super Homes於二零零一年十二月三十一日後任何期間之任何財務報表。

本報告所載 Super Homes於有關期間之業績、股本及現金流量變動報表以及 Super Homes於各有關期間之資產負債表之概要（「該等概要」），乃董事根據 Super Homes經審核財務報表編製。Super Homes之董事須負責編製真實與公平之該等概要。在編製該等概要時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。吾等之責任為根據該等概要作出獨立意見。

吾等認為，就本報告而言，該等概要連同有關附註足以真實公平地反映Super Homes於有關期間之業績及現金流量表以及Super Homes於各有關期間末之財政狀況。

1. 呈報基準

該等概要乃根據Super Homes之經審核財務報表而編製，其中包括Super Homes之業績、股本變動報表、現金流量表及資產負債表。

該等概要乃根據持續經營基準編製，儘管Super Homes於二零零一年十二月三十一日之流動負債淨額及資產虧損，由於最終控股公司鴻福實業有限公司（「鴻福」）已同意提供足夠資金以應付其到期之負債。鴻福之持續財務援助將於榮豐國際有限公司之全資附屬公司榮豐投資有限公司（「榮豐」）與鴻福之全資附屬公司鴻福實業有限公司於二零零二年一月十八日訂立之有條件買賣協議（「協議」）完成後終止提供。榮豐已同意向Super Homes提供足夠資金於協議完成後應付其到期之負債。

2. 主要會計政策

Super Homes編製本報告所載該等概要所採納之主要會計政策與香港普遍採納之會計原則符合一致，茲載列如下：

固定資產及折舊

除投資物業以外之固定資產乃以原值減累積折舊入賬。

一項資產之原值包括其購買價及任何使其達至現時狀況及運往現址作擬定用途之直接成本。於固定資產投入運作後所引致之支出，如維修保養費等，通常於其產生期間自損益賬中扣除。倘若可明確顯示該等支出預料可透過固定資產之使用而於日後帶來經濟收益，則該等支出列作固定資產之額外成本。

於損益賬內確認因固定資產出售或報廢所產生之收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

設備、傢俬及裝置乃就5年估計可使用年期以直線法計算折舊，以撇銷其成本。

投資物業

投資物業指建築工程及發展均已完成之土地及樓宇之權益，且因彼等具有投資價值而擬長期持有，任何租金收入均按公平原則磋商協定。該等尚未屆滿租約年期超過二十年之物業乃不予折舊，並根據於每財政年度末期進行之每年專業估值之公開市場價值入賬。投資物業價值之變動乃視作投資物業重估儲備之變動處理。倘該項儲備之總額不足以抵銷虧絀，則按組合基準將超出之虧絀數額於損益賬扣除。任何其後之重估盈餘應按較早前扣除之重估虧絀計入損益賬。

出售投資物業時，以往估值時變現之有關投資物業重估儲備部分，會於儲備中扣除而計入損益賬。

遞延稅項

遞延稅項以負債法計算所有可能於短期內出現負債之重大時差而作出撥備。除非遞延稅項資產可合理確定能無疑問地變現，否則不予入賬。

收益確認

倘收益會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 租金收入按租約期以直線法入賬；及
- (b) 利息收入按時間比例入賬，並已計及尚未償還本金以及適用實際利率。

經營租約

擁有資產之大部份回報及風險仍屬出租方之租約列為經營租約。經營租約之適用租金以直線法按租約年期在損益賬中扣除。倘Super Homes為出租人，Super Homes根據經營租約租賃之資產乃計入非流動資產，而經營租約項下之應收租金乃以直線法按租約年期計入損益賬。倘Super Homes為承租人，經營租約項下之應付租金乃以直線法按租約年期於損益表中入賬。

有關連人士

凡有能力直接或間接控制另一名人士或在財務及經營決策上對其發揮重大影響力者乃屬有關連人士。彼等受共同控制或共同重大影響者亦屬有關連人士。有關連人士可為個別人士或公司實體。

3. 業績

以下為 Super Homes 於有關期間根據上文第 1 節所載列基準編製之業績概要：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	(a)	8,512	2,785	13,256
銷售成本		<u>(1,556)</u>	<u>(1,655)</u>	<u>(1,797)</u>
毛利		6,956	1,130	11,459
其他收益		47	26	41
投資物業之減值撥備之撥回		—	8,824	—
行政開支		<u>(728)</u>	<u>(1,398)</u>	<u>(444)</u>
經營業務之溢利	(b)	6,275	8,582	11,056
融資成本	(c)	<u>(19,116)</u>	<u>(20,549)</u>	<u>(15,689)</u>
股東應佔日常業務虧損淨額		<u><u>(12,841)</u></u>	<u><u>(11,967)</u></u>	<u><u>(4,633)</u></u>

(a) 營業額及其他收益

營業額指於各有關期間所收取之租金收入總額及應收款項。利息收入所產生之其他收益乃於下文第 3(b) 節中披露。

(b) 經營業務之溢利

經營業務之溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
員工成本	—	—	—
核數師酬金	10	25	25
折舊	56	58	67
傢俬及裝置之營業租約租金	—	23	187
出售固定資產虧損／(收益)	21	(2)	—
利息收入	(47)	(26)	(41)
總租金收入	(8,512)	(2,785)	(13,256)
減：支出	1,556	1,655	1,797
租金收入	<u>(6,956)</u>	<u>(1,130)</u>	<u>(11,459)</u>

Super Homes於香港進行之主要業務為物業投資，因此，並無呈列按業務及地區劃分之營業額或經營溢利之進一步分析。

(c) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
銀行貸款之利息	14,442	14,020	10,048
直接控股公司墊款之利息	4,674	6,529	5,641
	<u>19,116</u>	<u>20,549</u>	<u>15,689</u>

(d) 董事及五位最高薪僱員之酬金

董事於有關期間概無就彼等向Super Homes所提供之服務收取任何袍金或酬金。

於有關期間概無安排使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

於有關期間，除四名董事外，Super Homes並無其他僱員。

(e) 稅項

由於Super Homes於有關期間並無應課稅溢利，故此並無就利得稅作出撥備。

並未確認之遞延稅項資產之主要組成部份如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
稅項虧損	<u>15,713</u>	<u>19,617</u>	<u>21,004</u>

由於稅項虧損須由有關稅務機關審批同意，故並無於資產負債表中入賬為資產。

重估Super Homes之投資物業並不構成時差，所以未有計算任何可能之有關遞延稅項。

(f) 股息

Super Homes於有關期間並無支付或宣派任何股息。

(g) 每股虧損

由於就本報告而言載錄每股基本或攤薄虧損並無意義，故並無呈列每股有關虧損。

(h) 有關連人士交易

除下文第4(d)及(e)節所披露之交易外，Super Homes於有關期間曾進行下列重大有關連人士交易。

		截至十二月三十一日止年度		
		一九九九年	二零零零年	二零零一年
	附註	千港元	千港元	千港元
支付予直接控股公司之				
利息開支	(i)	4,674	6,529	5,641
向一間同系附屬公司				
收取之租金收入	(ii)	<u>120</u>	<u>48</u>	<u>120</u>

附註：

- (i) 於截至一九九九年十二月三十一日止年度向直接控股公司鴻福有限公司支付之利息開支乃按港元最優惠利率計算，而於截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度則乃按港元最優惠利率減1%計算。
- (ii) 向同系附屬公司Supreme Homes Company Limited收取之租金收入乃按雙方共同協定之利率釐定。
- (iii) Super Homes於有關期間由董事管理。Super Homes並無就彼等之服務支付費用或酬金。彼等直接向一間同系附屬公司Yat Yuen Hong Company Limited收取酬金，其中包括彼等擔任該等公司之董事而提供之服務所得之酬金。將向Super Homes提供服務相關之酬金量化乃不設實際。

董事認為，上述交易乃循Super Homes正常業務過程進行。於協議完成後，將終止上述交易。

4. 資產負債表

下表概述 Super Homes於各有關期間末按上文第1節基準編製之資產負債表：

	附註	於十二月三十一日		
		一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產				
固定資產	(a)	190,207	264,178	243,135
流動資產				
應收貿易款項		87	59	3
其他應收款項	(b)	66	37	33
現金及銀行結存	(e)	638	472	1,044
		<u>791</u>	<u>568</u>	<u>1,080</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	(c)	2,429	3,583	3,935
直接控股公司之墊款	(d)	118,694	143,936	157,754
應計利息之銀行貸款	(e)	17,000	9,000	13,000
		<u>138,123</u>	<u>156,519</u>	<u>174,689</u>
流動負債淨值		<u>(137,332)</u>	<u>(155,951)</u>	<u>(173,609)</u>
總資產減流動負債		52,875	108,227	69,526
非流動負債				
應計利息之銀行貸款	(e)	<u>(151,500)</u>	<u>(169,000)</u>	<u>(156,000)</u>
		<u>(98,625)</u>	<u>(60,773)</u>	<u>(86,474)</u>
資產虧絀				
已發行股本	(f)	—	—	—
儲備	(g)	<u>(98,625)</u>	<u>(60,773)</u>	<u>(86,474)</u>
		<u>(98,625)</u>	<u>(60,773)</u>	<u>(86,474)</u>

(a) 固定資產

	於十二月三十一日		
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元
原值或估值：			
投資物業	190,000	264,000	243,000
設備、傢俬及裝置	288	314	338
	<u>190,288</u>	<u>264,314</u>	<u>243,338</u>
成本值或估值之分析：			
設備、傢俬及裝置			
成本值	288	314	338
投資物業			
於一九九九年十二月三十一日之估值	190,000	—	—
於二零零零年十二月三十一日之估值	—	264,000	—
於二零零一年十二月三十一日之估值	—	—	243,000
	<u>190,288</u>	<u>264,314</u>	<u>243,338</u>
累計折舊：			
投資物業	—	—	—
設備、傢俬及裝置	81	136	203
	<u>81</u>	<u>136</u>	<u>203</u>
賬面淨價：			
投資物業	190,000	264,000	243,000
設備、傢俬及裝置	207	178	135
	<u>190,207</u>	<u>264,178</u>	<u>243,135</u>

投資物業乃位於香港並按長期租約持有。

如下文第4(e)節所披露，投資物業乃按予銀行以取得Super Homes之銀行貸款約89,000,000港元(已包括於抵押銀行貸款)。

於二零零一年十二月三十一日，獨立專業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司已按現有使用基準就投資物業於公開市場進行估值為243,000,000港元。

(b) 其他應收款項

	於十二月三十一日		
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元
預付款項	2	2	2
按金	62	35	31
其他應收賬項	2	—	—
	<u>66</u>	<u>37</u>	<u>33</u>

(c) 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日		
	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元
應計費用	1,300	138	588
已收按金	1,123	1,651	1,943
應付保留款項	—	823	783
其他應付款項	6	971	621
	<u>2,429</u>	<u>3,583</u>	<u>3,935</u>

(d) 直接控股公司之墊款

有關結餘乃無抵押、無固定還款期並按港元最優惠利率減1%計息，惟49,249,000港元之款項乃免息。於一九九九年十二月三十一日，計息部份乃以港元最優惠利率計息。

(e) 應計利息之銀行貸款

	於十二月三十一日		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
銀行貸款－有抵押	168,500	178,000	169,000
減：列作流動負債之部分	(17,000)	(9,000)	(13,000)
長期部分	<u>151,500</u>	<u>169,000</u>	<u>156,000</u>
銀行貸款按下列年期償還：			
一年內	17,000	9,000	13,000
第二年	21,000	13,000	17,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	<u>130,500</u>	<u>156,000</u>	<u>139,000</u>
	<u>168,500</u>	<u>178,000</u>	<u>169,000</u>

上述銀行貸款乃以下列各項作抵押而取得：

- (i) 包括上文第4(a)節披露 Super Homes 位於香港之投資物業之第一法定抵押之債券和 Super Homes 之所有資產、物業及承擔之浮動押記；
- (ii) 轉讓投資物業之保險、銷售及租金所得款項；
- (iii) 就給予 Super Homes 之所有股東貸款向銀行作出後償及轉讓安排；
- (iv) 就 Super Homes 之已發行股份及約 1,000,000 港元之銀行結餘之押記，以供轉讓銷售及租金所得款項；
- (v) 由 Super Homes 之同集團附屬公司所擁有位於新加坡之物業；及
- (vi) 一同集團附屬公司及 Super Homes 之最終控股公司作出之公司擔保。

根據協議，由Super Homes之同集團附屬公司擁有之新加坡物業之物業抵押，以及同集團附屬公司所給予之公司擔保將於償還銀行貸款後獲得解除，而最終控股公司鴻福所給予之公司擔保，將於協議完成後由榮豐取替。

(f) 股本

	於十二月三十一日		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
法定股本：			
1,000股每股面值1港元之			
「A」類普通股	1	1	1
1,000股每股0.3港元之			
「B」類無投票權股份	—	—	—
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
已發行及繳足股本：			
100股每股面值1港元之			
「A」類普通股	—	—	—
100股每股0.3港元之			
「B」類無投票權股份	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於清盤時，「A」類及「B」類股份於攤分任何剩餘資產至其各自之繳足股本金額方面享有同等權益。然而，「B」類股份將無權於支付上述兩類股份之繳足股本後與A類股份攤分任何餘下之剩餘資產。
- (ii) 「B」類股份將賦予其持有人權利收取股東大會通告，惟並無權利於任何Super Homes之股東大會上投票，除非經決議案建議賦予該等「B」類股份持有人有關權利或特權則作別論。

(g) 儲備

	投資物業		
	重估儲備	累積虧損	合計
	千港元	千港元	千港元
於一九九九年一月一日	—	(85,784)	(85,784)
年內虧損淨額	—	(12,841)	(12,841)
於一九九九年十二月三十一日 及年初	—	(98,625)	(98,625)
重估盈餘	49,819	—	49,819
年內虧損淨額	—	(11,967)	(11,967)
於二零零零年十二月三十一日 及年初	49,819	(110,592)	(60,773)
重估虧損	(21,068)	—	(21,068)
年內虧損淨額	—	(4,633)	(4,633)
於二零零一年十二月三十一日	<u>28,751</u>	<u>(115,225)</u>	<u>(86,474)</u>

(h) 經營租約安排

(i) 作為出租人

Super Homes根據經營租約安排租賃其投資物業（租期訂為一至二年）。租約之條款一般要求租客支付保證金。

於二零零一年十二月三十一日，Super Homes根據不可撤銷經營租約之未來最低應收租約款項總額（於一年內到期）約為6,135,000港元。

(ii) 作為承租人

於二零零一年十二月三十一日，Super Homes根據不可撤銷經營租約就傢俬及裝置之未來最低租約款項總額（於一年內到期）為12,000港元。

(i) 或然負債

於二零零一年十二月三十一日，Super Homes並無任何重大之或然負債。

(j) 可供分派儲備

於二零零一年十二月三十一日，Super Homes並無可分派予股東之儲備。

(k) 最終控股公司

於本報告日期，董事視鴻福實業有限公司（一間於新加坡註冊成立及上市之有限公司）為Super Homes之最終控股公司。

5. 股本變動報表

Super Homes於有關期間按上文第1節所載列基準編製之股東股本變動報表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
年初	(85,784)	(98,625)	(60,773)
重估投資物業之盈餘／(虧絀)	—	49,819	(21,068)
股東應佔日常業務虧損淨值	(12,841)	(11,967)	(4,633)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年終	<u>(98,625)</u>	<u>(60,773)</u>	<u>(86,474)</u>

6. 現金流量表

下表概述 Super Homes 於有關期間按上文第一節所載基準編製之現金流量表：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元
來自經營業務之 現金流入淨額	(a)	5,666	999	11,494
投資回報及融資費用				
已收利息		47	26	41
已付利息		(19,116)	(20,549)	(15,689)
投資回報及融資費用之 現金流出淨額		(19,069)	(20,523)	(15,648)
稅項				
已付香港利得稅		—	—	—
投資活動				
出售固定資產所得款項		6	6	—
購入固定資產		(49)	(15,390)	(92)
投資活動之現金流出淨額		(43)	(15,384)	(92)
融資活動前之現金流出淨額		(13,446)	(34,908)	(4,246)
融資活動				
直接控股公司之墊款		26,946	43,810	13,853
償還直接控股公司之墊款		(1,655)	(18,568)	(35)
新造銀行貸款		—	15,000	—
償還銀行貸款		(13,000)	(5,500)	(9,000)
融資活動之現金流入淨額		12,291	34,742	4,818
現金及現金等價物之 增加／(減少)		(1,155)	(166)	572
年初之現金及現金等價物		1,793	638	472
年終之現金及現金等價物		<u>638</u>	<u>472</u>	<u>1,044</u>
現金及現金等價物結存之分析				
現金及銀行結存		<u>638</u>	<u>472</u>	<u>1,044</u>

(a) 經營業務溢利與經營業務之現金流入淨額對賬表

	截至十二月三十一日止年度		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
經營業務溢利	6,275	8,582	11,056
利息收入	(47)	(26)	(41)
折舊	56	58	67
投資物業之減值撥備之撥回	—	(8,824)	—
出售固定資產之虧損／(收益)	21	(2)	—
應收貿易款項之減少	94	28	56
其他應付款項之減少／(增加)	(13)	29	4
其他應付款項及應計費用之 增加／(減少)	(720)	1,154	352
經營業務之現金流入淨額	<u>5,666</u>	<u>999</u>	<u>11,494</u>

(b) 融資變動之分析

	應計利息之銀行 貸款，有抵押 千港元	直接控股 公司之墊款 千港元
於一九九九年一月一日之結餘	181,500	93,403
融資之現金流入／(流出)淨額	<u>(13,000)</u>	<u>25,291</u>
於一九九九年十二月三十一日及 二零零零年一月一日之結餘	168,500	118,694
融資之現金流入淨額	<u>9,500</u>	<u>25,242</u>
於二零零零年十二月三十一日及 二零零一年一月一日之結餘	178,000	143,936
融資之現金流入／(流出)淨額	<u>(9,000)</u>	<u>13,818</u>
於二零零一年十二月三十一日之結餘	<u>169,000</u>	<u>157,754</u>

7. 其他資料

誠如上文第4(d)節所述，直接控股公司之墊款利息於截至一九九九年十二月三十一日止年度按港元最優惠利率計算及於截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度按港元最優惠利率減1%計算，惟49,249,000港元之款項乃免息。

倘該等49,249,000港元之款項於有關期間按相同利率計息，股東應佔日常業務虧損淨額之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	一九九九年	二零零零年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
股東應佔日常業務虧損淨額	(12,841)	(11,967)	(4,633)
加：名義利息	(4,216)	(4,074)	(2,873)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
備考經調整虧損淨額	<u>(17,057)</u>	<u>(16,041)</u>	<u>(7,506)</u>

上述名義利息僅作參考而計算。Super Homes與直接控股公司議定對上述金額不收取任何利息。

8. 結算日後之財務報表

Super Homes並無就二零零一年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

榮豐國際有限公司
Super Homes Limited
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零二年三月二十五日

1. 股本

本集團之現有法定及已發行股本如下：

港元

法定股本：

<u>2,000,000,000</u> 股股份	<u>100,000,000</u>
--------------------------	--------------------

已發行及繳足：

<u>747,416,993</u> 股股份	<u>37,370,849.65</u>
------------------------	----------------------

本公司於公開發售完成後之已發行股本將如下：

已發行、將予發行及悉數繳足股本：

港元

747,416,993 股股份	37,370,849.65
-----------------	---------------

<u>747,416,993</u> 股將予發行發售股份	<u>37,370,849.65</u>
------------------------------	----------------------

<u>1,494,883,986</u>	<u>74,741,699.30</u>
----------------------	----------------------

根據公開發售，所有已發行及將予發行股份將在各方面，包括股息、投票權及資本回報方面相互享有同等權益。

於二零零一年十二月六日，本公司宣佈向獨立第三方 Praise Time Co. Ltd. 配售 63,000,000 股股份，以籌集合共約 11,000,000 港元資金。除上文所述者外，本公司自二零零零年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表編製日期）及至最後實際可行日期止概無發行任何股份。

於最後實際可行日期，本公司有 60,000,000 份購股權尚未行使，該等購股權可於該期間至二零零四年七月十日以每股 0.268 港元價格兌換為 60,000,000 股股份（可予調整）。

除上文所述之尚未行使購股權外，本公司並無購股權、認股權證及可兌換為股份之兌換權，亦無股份或借貸資本設有購股權或同意有條件或無條件設有購股權，亦無發行或授出或同意有條件或無條件將予發行或授出影響股份之認股權證或兌換權。

概無本公司之股份或借貸股本已發行或建議將予發行以換取現金或其他代價，亦無因發行或出售該等股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

股份於聯交所上市。本公司證券之任何部份並無於其他證券交易所上市或買賣，亦無建議尋求於任何其他證券交易所上市或批准買賣。

2. 五個年度概要

下列資料乃摘錄自本集團截至二零零零年十二月三十一日止五個年度各年之經審核綜合財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零零年	一九九九年	一九九八年	一九九七年	一九九六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>143,765</u>	<u>40,333</u>	<u>119,346</u>	<u>385,145</u>	<u>484,337</u>
除稅前溢利／(虧損)	(154,424)	(31,612)	(245,790)	(111,042)	3,823
稅項	<u>4,621</u>	<u>(667)</u>	<u>943</u>	<u>(4,380)</u>	<u>(2,015)</u>
未計少數股東權益前溢利／ (虧損)	(149,803)	(32,279)	(244,847)	(115,422)	1,808
少數股東權益	<u>(1,804)</u>	<u>836</u>	<u>2,927</u>	<u>14,396</u>	<u>235</u>
股東應佔溢利／(虧損)淨額	<u>(151,607)</u>	<u>(31,443)</u>	<u>(241,920)</u>	<u>(101,026)</u>	<u>2,043</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利／(虧損)(仙)	<u>(22.06)</u>	<u>(4.55)</u>	<u>(35.01)</u>	<u>(14.71)</u>	<u>0.35</u>
每股股息(仙)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零零零年	一九九九年	一九九八年	一九九七年	一九九六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	1,997,391	2,165,597	2,067,751	2,766,020	2,843,987
總負債	(522,564)	(590,199)	(628,160)	(688,145)	(508,919)
少數股東權益	3,023	5,145	4,347	(110,966)	(114,652)
資產淨值	<u>1,477,850</u>	<u>1,580,543</u>	<u>1,443,938</u>	<u>1,966,909</u>	<u>2,220,416</u>

3. 經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核損益賬、截至二零零零年十二月三十一日止三個年度各年之綜合確認損益報表、本集團於二零零零年及一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產負責表及截至二零零零年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合現金流量表之概要，連同摘錄自本集團年報之附註。核數師已就本集團截至二零零零年十二月三十一日止三個年度各年之年度賬目發出無保留意見，而本集團於有關期間之會計政策並無任何重大變動。

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零零年 港元	一九九九年 港元	一九九八年 港元
營業額	3	143,764,565	40,333,287	119,345,568
銷售成本		(217,388,409)	(4,308,625)	(128,940,628)
毛利／(虧損)		(73,623,844)	36,024,662	(9,595,060)
其他收益		4,319,206	6,427,790	10,071,391
持作銷售物業之減值撥備之撥回		—	9,050,495	—
持作銷售物業之減值撥備		—	—	(56,000,000)
持作日後發展物業減值之撥備		—	(10,462,965)	(28,094,102)
經營及行政開支		(39,670,226)	(30,843,179)	(37,564,819)
經營業務之溢利／(虧損)	4	(108,974,864)	10,196,803	(121,182,590)
融資成本	7	(41,338,944)	(45,212,637)	(61,240,666)
出售／視作出售附屬公司之收益／(虧損)		—	2,417,258	(51,616,231)
應佔聯營公司之溢利／(虧損)		(4,109,720)	986,878	(11,750,528)
除稅前虧損		(154,423,528)	(31,611,698)	(245,790,015)
稅項撥回／(支出)	8	4,620,849	(667,533)	942,934
未計少數股東權益前虧損		(149,802,679)	(32,279,231)	(244,847,081)
少數股東權益		(1,803,916)	836,012	2,927,397
股東應佔虧損淨額	9	<u>(151,606,595)</u>	<u>(31,443,219)</u>	<u>(241,919,684)</u>
每股基本虧損	10	<u>(22.06仙)</u>	<u>(4.55仙)</u>	<u>(35.01仙)</u>

綜合確認損益報表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零零零年	一九九九年	一九九八年
		港元	港元	港元
	附註			
投資物業重估盈餘／(虧絀)：	27			
－ 附屬公司		24,411,785	82,050,000	(117,990,000)
－ 聯營公司		47,375,627	74,232,387	(251,219,318)
土地及樓宇重估盈餘	27	574,960	6,799,505	—
海外實體之財務報表滙兌				
盈利／(虧損)：	27			
－ 附屬公司		621,381	111,196	8,917,263
－ 聯營公司		(22,795,596)	(1,180,151)	(2,835,282)
出售附屬公司	27	—	6,502,774	2,911,252
未於損益賬確認之溢利淨額		50,188,157	168,515,711	(360,216,085)
本年度股東應佔虧損淨額		(151,606,595)	(31,443,219)	(241,919,684)
確認盈利及虧損總額		(101,418,438)	137,072,492	(602,135,769)
直接與儲備對銷之商譽		—	(11,386)	—
		<u>(101,418,438)</u>	<u>137,061,106</u>	<u>(602,135,769)</u>

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零零零年 港元	一九九九年 港元
非流動資產			
固定資產	11	1,152,141,958	1,128,162,041
發展中物業	12	—	211,762,226
持作日後發展之物業	13	80,000,000	80,000,000
於一間聯營公司之權益	15	584,455,309	564,392,166
其他長期資產	16	5,457,650	9,726,184
長期投資	17	4,900,000	—
		<u>1,826,954,917</u>	<u>1,994,042,617</u>
流動資產			
短期投資	17	250,800	—
發展中物業	12	—	86,977,511
持作出售物業	18	153,268,734	60,978,252
存貨		233,403	242,056
建造合約	19	1,062,554	1,062,554
應收貿易款項	20	671,744	6,967,245
可退回稅項		144,597	258,551
其他應收款項	21	9,448,933	9,503,527
現金及現金等價物	22	5,355,125	5,564,771
		<u>170,435,890</u>	<u>171,554,467</u>
流動負債			
應付貿易款項	23	2,560,002	3,183,253
應繳稅項		16,352,637	22,078,009
其他應付款項及應計費用	24	25,036,637	36,682,159
應計利息之銀行借貸	25	60,714,710	72,422,811
		<u>104,663,986</u>	<u>134,366,232</u>
流動資產淨值		<u>65,771,904</u>	<u>37,188,235</u>
總資產減流動負債		1,892,726,821	2,031,230,852
非流動負債			
應計利息之銀行借貸	25	417,900,000	455,833,000
少數股東權益		(3,023,552)	(5,144,988)
		<u>1,477,850,373</u>	<u>1,580,542,840</u>
股本及儲備			
已發行股本	26	34,220,850	34,535,650
儲備	27	1,443,629,523	1,546,007,190
		<u>1,477,850,373</u>	<u>1,580,542,840</u>

綜合現金流量表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零零零年	一九九九年
		港元	港元
來自經營業務之現金流入／ (流出)淨額	28(a)	97,537,713	(75,673,907)
投資回報及融資費用			
已收利息		792,840	4,014,538
已付利息		(44,285,621)	(45,212,637)
來自一間聯營公司之股息		1,006,774	1,046,489
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(42,486,007)	(40,151,610)
稅項			
已付香港利得稅		(491,903)	(293,858)
投資活動			
出售固定資產所得款項		899,793	26,061
購入固定資產		(1,590,666)	(2,916,806)
出售上市投資所得款項		5,876,539	6,298,400
購入上市投資		(7,421,506)	(6,051,993)
購入長期投資		(5,845,125)	—
出售附屬公司之現金流入淨額	28(b)	4,500,000	5,014,392
增添發展中物業		—	(399,470)
增添持作日後發展之物業		—	(462,965)
應收長期貸款之還款		18,534	18,584
貸款墊支		(132,517)	—
投資活動之現金流入／(流出)淨額		(3,694,948)	1,526,203
融資活動前之現金流入／(流出)淨額		50,864,855	(114,593,172)

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零零零年	一九九九年
		港元	港元
融資活動	28(d)		
新造銀行貸款		63,167,000	80,630,000
償還銀行貸款		(113,000,000)	(60,000,000)
償還可換股貸款		—	(49,275,000)
回購本身股份		(2,163,436)	—
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流出淨額		(51,996,436)	(28,645,000)
		<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物之減少		(1,131,581)	(143,238,172)
		<u> </u>	<u> </u>
年初之現金及現金等價物		(6,858,040)	136,397,943
		<u> </u>	<u> </u>
滙率變動影響，淨額		730,036	(17,811)
		<u> </u>	<u> </u>
年終之現金及現金等價物		<u>(7,259,585)</u>	<u>(6,858,040)</u>
		<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物結存之分析			
現金及銀行結存		2,336,212	2,356,258
定期存款		3,018,913	3,208,513
銀行透支		(12,614,710)	(12,422,811)
		<u> </u>	<u> </u>
		<u>(7,259,585)</u>	<u>(6,858,040)</u>
		<u> </u>	<u> </u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零零年 港元	一九九九年 港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	14	1,475,347,816	1,501,272,304
流動資產			
其他應收款項	21	74,680	70,912
現金及現金等價物	22	2,805,484	33
		<u>2,880,164</u>	<u>70,945</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	24	276,779	279,677
應繳稅項		223,093	—
		<u>499,872</u>	<u>279,677</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>2,380,292</u>	<u>(208,732)</u>
		<u>1,477,728,108</u>	<u>1,501,063,572</u>
股本及儲備			
已發行股本	26	34,220,850	34,535,650
儲備	27	1,443,507,258	1,466,527,922
		<u>1,477,728,108</u>	<u>1,501,063,572</u>

財務報表附註

1. 公司資料

本年度內本集團從事下列主要業務：

- 物業發展及投資
- 物業管理服務
- 園藝服務

2. 主要會計準則概要

會計基準

財務報表乃按照香港會計實務準則、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟土地及樓宇、投資物業及短期股票投資則如下文所述再作估值。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之財務報表。年內所收購或出售之附屬公司之業績分別按該等公司各自之收購或出售生效日期載入綜合財務報表。本集團內各公司間之一切重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其一半以上表決權或已發行股本或控制其董事會之組成之公司。

於附屬公司之權益乃以原值入賬，除非董事認為該等權益已出現永久減值，則撇減至董事議定之價值。

聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，本集團長期擁有其股份投票權不少於20%，且本集團對其決策有重大影響力之公司。

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備分別載於綜合損益賬及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益載於綜合資產負債表，按權益會計法就本集團所佔聯營公司資產淨值減董事認為需要作出之任何減值準備（暫時性質者除外）列出。

綜合賬目所產生之商譽／資本儲備

綜合附屬公司賬目及收購聯營公司所產生之商譽，乃收購附屬公司及聯營公司所支付之代價較所購入淨資產之公平價值高出之數額，並於收購年度與綜合賬目所產生之儲備對銷。如所購入淨資產之公平價值超出所支付之收購代價，則超出數額於收購年度撥入資本儲備。

於出售附屬公司或聯營公司時，先前與儲備對銷之應佔商譽有關部分或於綜合賬目時計入儲備之資本儲備獲實現及計算，以釐定出售之收益或虧損。

固定資產及折舊

除投資物業以外之固定資產乃以原值或估值減累積折舊入賬。

一項資產之原值包括其購買價及任何使其達至現時狀況及運往現址作擬定用途之直接成本。於固定資產投入運作後所引致之支出，如維修保養費等，通常於其產生期間自損益賬中扣除。倘若可明確顯示該等支出預料可透過固定資產之使用而於日後帶來經濟收益，則該等支出列作固定資產之額外成本。

於損益賬內確認因固定資產出售或報廢所產生之收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項與賬面值之差額。

對於按估值列賬之資產，固定資產價值之變動乃列作重估儲備之變動處理。倘儲備不足以彌補虧絀，按個別資產基準，超出之虧絀數額乃自損益賬中扣除。任何其後之重估盈餘應按較早前扣除之重估虧絀計入損益賬。於出售重估資產時，就過往估值已變現之任何重估儲備之有關部分將直接計入保留溢利賬內，列作儲備變動。

折舊乃以直線法按各資產之估計可用年期撇銷其原值或估值而計算。所採用之主要年率如下：

租賃土地	按租約年期
樓宇	2.5%
設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	20%

投資物業

投資物業指建築工程及發展均已完成之土地及樓宇之權益，且因其具有投資價值而擬長期持有，任何租金收入均按公平原則磋商協定。該等尚未屆滿租約年期超過二十年之物業乃不予折舊，並根據於每財政年度末期進行之每年專業估值之公開市場價值入賬。投資物業價值之變動乃視作投資物業重估儲備之變動處理。倘該項儲備之總額不足以抵銷虧絀，則按組合基準將超出之虧絀數額於損益賬扣除。任何其後之重估盈餘應按較早前扣除之重估虧絀計入損益賬。

出售投資物業時，以往估值時變現之有關投資物業重估儲備部分，會於儲備中扣除而計入損益賬。

發展中物業

作為長期投資用途之發展中物業乃以原值（其中包括土地成本及已計入發展期內所佔之利息及專業費用之發展成本）減董事視為必要之永久減值及可預見虧損準備後列賬。

供出售之發展中物業以原值及可變現淨值兩者中之較低價值列賬。可變現淨值乃按個別物業基準參考當時市價而釐定。

持作日後發展之物業

持作日後發展之物業乃以原值減董事視為必要之任何減值準備後列賬。

持作出售物業

持作出售物業乃列作流動資產，並以成本及可變現淨值兩者之較低價入賬。可變現淨值乃按個別物業基準參考當時市價而釐定。

建造合約

合約收益包括經同意合約款額及變更指令、索償及獎勵性款項。合約原值包括直接材料、分包成本、直接工資及可變及固定建築間接成本之適當部分。

固定價格建造合約之收益，當合約之結果能相當肯定地予以確定，及經項目建築師證實之工程價值已超逾合約價值之30%時，即按完成比例法入賬。

當管理階層預計有可預見之虧損及應急撥款時，即會加以撥備。

倘至今產生之合約成本加上確認溢利減去確認虧損超過進度付款，則盈餘將當作應收合約客戶款項處理。

倘進度付款超過至今產生之合約成本加上確認溢利減去確認虧損，則盈餘將當作應付合約客戶款項處理。

營業租約

由出租人保留資產所有權大部分報酬與風險之租約均視為營業租約。營業租約適用之租金按租期以直線法於損益賬內扣除或計入。

存貨

存貨以原值及可變現淨值兩者之較低者入賬。原值乃根據標準成本基準（即概約平均實際成本）計算，包括直接物料、直接工資及按比例攤分之間接成本。可變現淨值以估計售價減預期製成出售所支付之其他成本計算。

資本化借貸成本

因發展中物業之興建及發展而直接產生之融資借貸成本乃撥充資本，並計入該等資產之賬面值。利息以指定發展項目之借貸利率撥充資本。所有其他借貸成本均於其產生期間列作開支。

遞延稅項

遞延稅項以負債法計算所有可能於短期內出現負債之重大時差而作出撥備。除非遞延稅項資產可合理確定能無疑問地變現，否則不予入賬。

外幣

外幣交易以交易日之概約匯率計算入賬。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之概約匯率換算。滙兌差額則計入損益賬內。

綜合賬目時，附屬公司及聯營公司以外幣為單位之財務報表按結算日之概約匯率換算為港元。綜合賬目所產生之滙兌差額在滙率變動儲備內處理。

有關連人士

凡有能力直接或間接控制另一名人士或在財務及經營決策上對其發揮重大影響力者乃屬有關連人士。彼等受共同控制或共同重大影響者亦屬有關連人士。有關連人士可為個別人士或公司實體。

現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物乃指可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動性投資（該等投資乃於購入時起計之三個月內到期）減須於墊付日期起計之三個月內償還之銀行墊款。就資產負債表分類而言，現金等價物乃指本質與現金類似惟用途不限之資產。

長期投資

長期投資乃指於非上市股本證券之非買賣性質投資。該等投資乃擬作長期及就特定之長遠目的持有。

該等證券以成本減預期董事按個別投資基準而認為所需之任何減值（屬暫時性質者除外）撥備後列賬。減值乃於產生之期間於損益賬中支銷。

短期投資

短期投資乃按買賣目的持有之股本證券之投資，並按個別投資基準於結算日以所報之市價列值。證券公平價值之變動所產生之盈虧，乃於產生之期間計入損益賬或於損益賬中支銷。

收益確認

倘收益會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 租金收入按租約期以直線法入賬；
- (b) 管理費收入於提供服務後入賬；
- (c) 在銷售貨物方面，當貨物擁有權所涉及之重大風險及報酬已轉給買方，而本集團不再繼續參與通常與擁有權有關之管理工作，亦不再實際控制已出售之貨物；
- (d) 在建造合約方面，按竣工百分比之基準入賬，詳情見會計準則中建造合約一節；

- (e) 出售物業時，於具有法定約束力之銷售合約經簽署及交換，以及交易成為無附帶條件時；
- (f) 買賣上市投資，於交易日期；
- (g) 股息方面，當已確定股東收取派息之權利時；及
- (h) 利息收入按時間比例入賬，並已計及尚未償還本金以及適用實際利率。

3. 營業額及收益

營業額乃指來自物業發展及投資及管理服務、物業建造及發展以及園藝服務之收入總額。

本集團之營業額及收益分析如下：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元	一九九八年 港元
物業投資及管理	140,329,689	36,090,786	117,359,159
園藝服務	3,434,876	3,462,501	1,470,138
物業建造及發展	—	780,000	516,271
營業額	143,764,565	40,333,287	119,345,568
出售上市投資所得款項	5,876,539	6,298,400	4,402,900
利息收入	792,840	4,014,538	7,502,491
出售固定資產所得款項	899,793	26,061	9,206
撥回建築項目成本超額撥備	949,631	855,608	—
其他	1,959,455	1,311,237	1,068,363
	<u>154,242,823</u>	<u>52,839,131</u>	<u>132,328,528</u>

4. 經營業務之溢利／(虧損)

本集團經營業務之溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元	一九九八年 港元
折舊	2,118,842	1,978,884	1,695,575
土地及樓宇之營業租約租金	181,358	1,144,404	2,978,851
核數師酬金	364,000	366,109	477,000
出售發展中物業之虧損	108,494,734	—	—
出售投資物業之虧損	—	—	52,651,211
重估土地及樓宇之虧絀	—	227,296	270,750
長期非上市投資減值撥備	945,125	—	—
上市投資減值撥備	1,490,306	—	—
員工成本(不包括董事酬金(附註5))：			
薪酬及津貼	11,753,334	11,029,313	7,012,184
退休金供款	10,840	21,091	60,505
	<u>11,764,174</u>	<u>11,050,404</u>	<u>65,146,076</u>
滙兌虧損／(收益)，淨額	59,217	(12,253)	(4,157)
租金收入：總額33,507,110港元 (一九九九年：34,143,924港元； 一九九八年：46,750,383港元)減支出 3,439,605港元(一九九九年： 3,583,565港元；一九九八年： 5,789,864港元)	(30,067,505)	(30,560,359)	(40,960,519)
利息收入	(792,840)	(4,014,538)	(7,502,491)
上市投資所得股息收入	(17,964)	—	(110,000)
出售固定資產虧損／(收益)	(421,141)	146,084	(9,206)
出售上市投資溢利	(196,139)	(246,407)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

5. 董事酬金

	二零零零年 港元	一九九九年 港元	一九九八年 港元
袍金：			
執行董事	—	—	—
獨立非執行董事	200,000	200,000	200,000
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
執行董事其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益	5,156,362	5,232,106	9,029,509
	<u>5,356,362</u>	<u>5,432,106</u>	<u>9,229,509</u>

上文所披露之酬金不包括由本集團擁有而由本公司一名執行董事使用之免租住宅單位之貨幣價值。根據本集團兩間公司訂立之租約協議，提供予該名董事之住宅單位本年度之貨幣價值為1,080,000港元（一九九九年：1,080,000港元；一九九八年：1,080,000港元）。

年內董事酬金屬下列界別：

	董事人數	
	二零零零年	一九九九年
零港元－1,000,000港元	4	5
1,000,001港元－1,500,000港元	2	2
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	<u>7</u>	<u>8</u>

由於本公司股份之購股權並無即時可供參考之市值，董事無法準確評估所授出購股權之價值，故董事酬金中並無計入年內所授出購股權之價值。年內向董事授出之購股權之詳情載於董事會報告「董事購入股份之權利」一節。

年內並無安排使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

6. 五位最高薪酬僱員

年內，五位最高薪酬僱員包括三名（一九九九年：兩名）董事，其酬金詳情已於上文及財務報表附註5披露。餘下兩名（一九九九年：三名）非董事最高薪酬僱員之酬金詳情披露如下：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
薪金及津貼	3,448,584	4,546,584
已付及應付之花紅	287,382	374,382
	<u>3,735,966</u>	<u>4,920,966</u>

非董事最高薪酬僱員之酬金屬下列界別：

	僱員人數	
	二零零零年	一九九九年
零港元－1,000,000港元	—	—
1,000,001港元－1,500,000港元	—	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－2,500,000港元	1	1
	<u>2</u>	<u>3</u>

7. 融資成本

	本集團		
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	一九九八年 港元
銀行貸款及透支之利息	44,285,621	43,596,687	56,805,916
年內已悉數償還之可換股貸款之利息	—	1,615,950	4,434,750
總融資成本	44,285,621	45,212,637	61,240,666
已資本化利息	(2,946,677)	—	—
	<u>41,338,944</u>	<u>45,212,637</u>	<u>61,240,666</u>

8. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港獲得之估計應課稅溢利按16%稅率(一九九九年：16%；一九九八年：16%)計算準備。本集團海外業務之應課稅溢利已按本集團業務所在地之現行稅率根據其現行法例、詮釋及慣例計算。

	本集團		
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	一九九八年 港元
本公司及附屬公司：			
過往年度不足／(超額)撥備			
中華人民共和國(「中國」)香港	937,226	(96,145)	(1,570,315)
其他地區	(5,838,971)	—	—
	<u>(4,901,745)</u>	<u>(96,145)</u>	<u>(1,570,315)</u>
聯營公司應佔稅項：			
中國香港	—	—	20,717
其他地區	280,896	763,678	606,664
	<u>280,896</u>	<u>763,678</u>	<u>606,664</u>
本年度稅項支出／(撥回)	<u>(4,620,849)</u>	<u>667,533</u>	<u>(942,934)</u>

由於所有時差影響不大，因此並無作出遞延稅項準備。

重估本集團之投資物業並不構成時差，所以未有計算任何可能之有關遞延稅項。

9. 股東應佔虧損淨額

本公司之財務報表所列股東應佔虧損淨額為21,172,028港元(一九九九年：純利56,929,914港元；一九九八年虧損63,948,836港元)。

10. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額151,606,595港元(一九九九年：31,443,219港元；一九九八年：241,919,684港元)及年內已發行普通股份之加權平均數687,224,026股(一九九九年：690,712,993股；一九九八年：690,942,542股)計算。

由於任何攤薄均具有反攤薄效應，故此並無呈列該兩年的全面攤薄每股盈利。

11. 固定資產

本集團

	土地及樓宇	投資物業	設備	傢俬 及裝置	汽車	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
原值或估值：						
年初	45,371,748	1,077,800,000	2,600,717	6,857,752	7,803,172	1,140,433,389
添置	—	588,215	295,803	349,408	357,240	1,590,666
出售	—	—	(469,747)	(8,450)	(2,078,691)	(2,556,888)
重估盈餘淨額	—	24,411,785	—	—	—	24,411,785
匯兌調整	—	—	(25,442)	—	(2,062)	(27,504)
於二零零零年 十二月三十一日	45,371,748	1,102,800,000	2,401,331	7,198,710	6,079,659	1,163,851,448
成本或估值分析：						
成本	—	—	2,401,331	7,198,710	6,079,659	15,679,700
於二零零零年 十二月三十一日估值	45,371,748	1,102,800,000	—	—	—	1,148,171,748
	<u>45,371,748</u>	<u>1,102,800,000</u>	<u>2,401,331</u>	<u>7,198,710</u>	<u>6,079,659</u>	<u>1,163,851,448</u>
累積折舊：						
年初	—	—	1,721,619	3,737,764	6,811,965	12,271,348
年內撥備	574,960	—	286,785	1,066,478	190,619	2,118,842
出售	—	—	(463,574)	(7,323)	(1,607,339)	(2,078,236)
重估後撥回	(574,960)	—	—	—	—	(574,960)
匯兌調整	—	—	(25,442)	—	(2,062)	(27,504)
於二零零零年 十二月三十一日	—	—	1,519,388	4,796,919	5,393,183	11,709,490
賬面淨值：						
於二零零零年 十二月三十一日	<u>45,371,748</u>	<u>1,102,800,000</u>	<u>881,943</u>	<u>2,401,791</u>	<u>686,476</u>	<u>1,152,141,958</u>
於一九九九年 十二月三十一日	<u>45,371,748</u>	<u>1,077,800,000</u>	<u>879,098</u>	<u>3,119,988</u>	<u>991,207</u>	<u>1,128,162,041</u>

本集團之土地及樓宇於二零零零年十二月三十一日由獨立專業測計師戴德梁行有限公司按其當時用途獨立重估價值為公開市價合共45,371,748港元。上述估值所引致之重估盈餘574,960港元已計入土地及樓宇重估儲備。

倘本集團之土地及樓宇按轉讓日期之賬面值或原值減累積折舊入賬，則列入財務報表內之數額將為38,666,432港元（一九九九年：39,248,735港元）。

本集團之土地及樓宇乃按下列租賃期持有：

	香港 港元
估值：	
長期租約	44,621,748
中期租約	750,000
	<u>45,371,748</u>

於二零零零年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業測計師戴德梁行以公開市場及當時用途基準重估為1,102,800,000港元。

本集團之投資物業乃按下列租賃期持有：

	香港 港元	其他地區 港元	總計 港元
長期租約	1,095,000,000	5,000,000	1,100,000,000
中期租約	2,800,000	—	2,800,000
	<u>1,097,800,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>1,102,800,000</u>

本集團賬面值約1,139,621,748港元之若干土地及樓宇及投資物業已抵押予銀行，以擔保本集團所獲之若干銀行貸款。

本集團於二零零零年十二月三十一日之主要投資物業詳情如下：

地點	用途
香港 馬己仙峽道15號 Magazine Gap Towers	供出租之住宅物業
香港 馬己仙峽道17號 馬己仙大廈	供出租之住宅物業

12. 發展中物業

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
年初結存	298,739,737	211,362,756
購置	5,312,971	87,376,981
出售	(211,762,226)	—
撥至持作出售物業－附註18	(92,290,482)	—
	—	298,739,737
減：列作流動資產之持作出售發展中物業	—	(86,977,511)
持作長期投資之發展中物業	—	211,762,226

13. 持作日後發展之物業

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
年初結存	215,651,517	215,188,552
購置	—	462,965
	215,651,517	215,651,517
永久減值撥備	(135,651,517)	(135,651,517)
於十二月三十一日	80,000,000	80,000,000

持作日後發展之物業位於中國，乃以長期契約持有。

於結算日持作日後發展之物業詳情如下：

地點	用途	地盤 面積 平方呎	本集團應佔 權益百分比
中國 廣東省新會市 棠下鎮 株林園 新會花園	商業及住宅	3,366,656	92%

14. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
非上市股份，按原值	1,418,163,324	1,418,163,324
一間附屬公司欠款	77,684,492	83,108,980
	<u>1,495,847,816</u>	<u>1,501,272,304</u>
永久減值撥備	(20,500,000)	—
	<u>1,475,347,816</u>	<u>1,501,272,304</u>

一間附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

於結算日之本公司主要附屬公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行 普通股面值／ 實繳股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
榮豐投資有限公司	香港	285,931,246 港元	—	100%	控股投資 及物業發展
Bossiney Limited	香港	普通股 980港元 無投票權遞延股 (1) 20港元	—	100%	持有物業
載益有限公司	香港	普通股 98港元 無投票權遞延股 (1) 2港元	—	100%	持有物業
Hugoton Limited	香港	普通股 980港元 無投票權遞延股 (1) 20港元	—	100%	持有物業

名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行 普通股面值／ 實繳股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Vision Asset Management Limited (前稱新慶豐投資有限公司)	香港	2港元	—	100%	持有物業
邦冠有限公司	香港	2港元	—	100%	持有物業
榮豐集團有限公司	香港	105,000,000 港元	—	100%	控股投資
新會棠泉房地產有限公司*	中國	7,365,356美元 (2)	—	92%	物業發展

* 經由其他核數師審核。

上表列出董事認為對本年度業績構成主要影響或佔本集團資產淨值重要部分之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳細資料會過於冗長。

- (1) 該等無投票權遞延股可於公司任何財政年度可供分派股息之經審核純利多於1,000,000,000港元時，收取年利率5厘之固定非累積股息。
- (2) 於結算日，該中國附屬公司有2,600,000美元之出資額尚未支付，當中包括本集團所佔1,800,000美元及中國合營夥伴所佔800,000美元。儘管出現上文所述情況，該中國附屬公司自其於一九九二年成立以來，其營業執照仍可每年續期。本集團正與中國合營夥伴密切商討修訂合營合約之若干條款。董事相信成功修訂合營合約後，該中國附屬公司將能夠履行其出資要求。

15. 於一間聯營公司之權益

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應佔資產淨值	<u>584,455,309</u>	<u>564,392,166</u>
於新加坡共和國上市之股份市值	<u>147,239,191</u>	<u>209,297,529</u>

該聯營公司之詳情如下：

名稱	業務結構	成立 及營業 地點	本集團應佔		主要業務
			擁有權	權益百分比	
			二零零零年	一九九九年	
鴻福實業有限公司* (「鴻福實業」)	企業公司	新加坡 共和國	20.2%	20.2%	控股投資

* 經由其他核數師審核。

鴻福實業之財務報告與本集團之財務報告結算日相同。

於聯營公司之股權全為透過一間全資附屬公司持有之權益股份。

根據該聯營公司之經審核財務報表及就香港一般採納之會計準則作出調整之綜合經營業績及財政狀況概要摘錄如下：

截至十二月三十一日止年度之綜合經營業績：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
營業額	<u>240,139,326</u>	<u>245,501,166</u>
除稅及少數股東權益前虧損	<u>82,040,449</u>	<u>7,100,233</u>
除稅及少數股東權益後虧損	<u>82,175,281</u>	<u>10,834,499</u>

於十二月三十一日之綜合財政狀況：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
流動資產	291,896,629	268,354,312
長期資產	5,703,011,236	5,658,932,401
總資產	5,994,907,865	5,927,286,713
流動負債	(323,721,348)	(151,053,613)
長期負債	(2,162,575,281)	(2,330,149,184)
總負債	(2,486,296,629)	(2,481,202,797)
股東股本	3,508,611,236	3,446,083,916

16. 其他長期資產

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應收貸款	8,730,167	8,616,184
非上市債券，按原值	1,110,000	1,110,000
	9,840,167	9,726,184
減：列為流動資產之應收貸款－附註21	(4,382,517)	—
	5,457,650	9,726,184

應收貸款包括為數8,500,000港元（一九九九年：8,500,000港元）之款項，由本集團於截至一九九八年十二月三十一日止年度內售出之一項投資物業第二按揭作抵押。該筆貸款分兩期償還，將於二零零一年及二零零二年六月或之前到期。

17. 投資

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
長期投資：		
非上市股本投資，成本值	5,845,125	—
減值撥備	(945,125)	—
	<u>4,900,000</u>	<u>—</u>
短期投資：		
上市股本投資，市值：		
香港	<u>250,800</u>	<u>—</u>

本集團之短期投資於批准財務報表日期之市值約為189,240港元。

18. 持作出售物業

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
於年初	60,978,252	89,750,000
由發展中物業轉撥－附註12	92,290,482	—
撥入土地及樓宇	—	(37,822,243)
撇減至可變現淨值	—	(150,000)
過往年度撇減撥回	—	9,200,495
	<u>153,268,734</u>	<u>60,978,252</u>

於結算日主要持作出售物業詳情如下：

地點	用途	地盤面積 平方呎	樓面面積 平方呎	本集團 應佔權益 百分比
香港北角 堡壘街38號A	住宅	3,306	27,741	100%
香港皇后大道中9號 802-805室	商業	—	7,890	100%

19. 建造合約

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
成本加應佔溢利減可預見之虧損	75,800,809	75,800,809
已收及應收進度付款	(74,738,255)	(74,738,255)
合約客戶應付總額	<u>1,062,554</u>	<u>1,062,554</u>

20. 應收貿易款項

應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零零年		一九九九年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	638,813	95	831,490	12
1-3個月	26,381	4	71,245	1
4-6個月	6,550	1	24,249	—
7-12個月	—	—	—	—
超過1年	—	—	6,040,261	87
	<u>671,744</u>	<u>100</u>	<u>6,967,245</u>	<u>100</u>

本集團之應收貿易款項之信貸期一般為由發票發出之日起計30日至60日。賬齡超過一年之應收貿易款項主要為建造合約之應收貿易款項。該等合約之結算期一般較其他應收款項長，乃因須待發出最後竣工證書始能結算。

21. 其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
預付款項	839,285	862,724	74,680	70,912
應收貸款－附註16	4,382,517	—	—	—
按金及其他應收賬項	3,889,380	8,303,052	—	—
應收保留款項	337,751	337,751	—	—
	<u>9,448,933</u>	<u>9,503,527</u>	<u>74,680</u>	<u>70,912</u>

22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
現金及銀行結存	2,336,212	2,356,258	44	33
定期存款	3,018,913	3,208,513	2,805,440	—
	<u>5,355,125</u>	<u>5,564,771</u>	<u>2,805,484</u>	<u>33</u>

23. 應付貿易款項

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零零年		一九九九年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	234,462	9	451,303	14
1—3個月	—	—	—	—
4—6個月	—	—	—	—
7—12個月	—	—	—	—
超過1年	2,325,540	91	2,731,950	86
	<u>2,560,002</u>	<u>100</u>	<u>3,183,253</u>	<u>100</u>

24. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應計費用	7,223,060	18,694,460	276,779	279,677
已收按金	6,209,344	6,808,907	—	—
應付保留款項	8,423,836	9,013,253	—	—
其他負債	3,180,397	2,165,539	—	—
	<u>25,036,637</u>	<u>36,682,159</u>	<u>276,779</u>	<u>279,677</u>

25. 應計利息之銀行借貸

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
銀行透支，無抵押	<u>12,614,710</u>	<u>12,422,811</u>
銀行貸款，有抵押	466,000,000	515,833,000
減：列作流動負債之部分	<u>(48,100,000)</u>	<u>(60,000,000)</u>
長期部分	<u>417,900,000</u>	<u>455,833,000</u>
銀行貸款及透支須於下列期間償還：		
一年內	60,714,710	72,422,811
第二年	260,640,000	20,000,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	40,680,000	435,833,000
超過五年	<u>116,580,000</u>	<u>—</u>
	<u>478,614,710</u>	<u>528,255,811</u>

本集團之銀行透支乃由本公司之主要股東鴻福實業有限公司作擔保。

本集團之銀行貸款乃以下列各項作抵押而取得：

- (i) 賬面淨值分別為44,621,748港元、1,095,000,000港元及152,668,734港元之本集團若干土地及樓宇、若干投資物業及若干位於香港之持作出售之物業之固定抵押；
- (ii) 轉讓土地及樓宇、投資物業及一項位於香港之持作出售物業之銷售及租金所得款項；
- (iii) 鴻福實業有限公司於轉讓或改變本公司之擁有權前事先獲得之銀行書面同意；
- (iv) 本公司作出之公司擔保；及
- (v) 本集團全資附屬公司Hugoton Limited及Vision Asset Management Limited之資產之浮動抵押。

26. 股本

股份

	本公司	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
684,416,993股（一九九九年：690,712,993股） 每股面值0.05港元之普通股	<u>34,220,850</u>	<u>34,535,650</u>

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共6,296,000股股份，總代價為2,163,436港元，該等股份已被註銷。

所購回股份之溢價1,848,636港元（即總成本2,163,436港元及所購回6,296,000股股份之面值合共314,800港元之差額）已於本公司股份溢價賬中扣除。

上述回購旨在提升本公司之每股綜合資產淨值及每股盈利。

購股權

於一九九六年十月十四日，本公司股東批准一項購股權計劃（「該計劃」）。據此，董事可酌情邀請本公司及其附屬公司之僱員，包括執行董事，接受購股權，以不低於授出購股權日期前五個交易日本公司股份於香港聯合交易所有限公司平均收市價80%之價格或本公司股份之面值（以較高者為準）認購股份。根據該計劃授出之購股權可認購股份之最高數目，不得超過本公司已發行股本總數10%（惟不包括不時因購股權獲行使而發行之任何股份）。根據該計劃，購股權可於一九九六年十月十四日至二零零四年七月十日期間任何時間行使。

根據該計劃授出之購股權詳情如下：

授出日期	每股 行使價	行使期	購股權數目				
			於年初	年內授出	年內行使	年內 失效或 註銷	年終
一九九七年 十月十四日	0.925港元	一九九七年 十月十四日至 二零零零年 十月十三日	2,000,000	—	—	(2,000,000)	—
二零零零年 一月三日	0.268港元	二零零零年 一月三日至 二零零四年 七月十日	—	60,000,000	—	—	60,000,000
			<u>2,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>—</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>60,000,000</u>

根據本公司現時資本結構，悉數行使尚未行使之購股權將導致額外發行60,000,000股普通股，並獲得總收入16,080,000港元。

27. 儲備

本集團

	股份	繳入盈餘	土地及樓宇	投資物業		匯率變動	保留溢利／	合計
	溢價		重估儲備	重估儲備	資本儲備	儲備	(累積虧損)	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一九九八年一月一日	87,833,058	618,107,853	—	662,857,957	458,117,887	(138,600,782)	243,923,644	1,932,239,617
購回本身股份之溢價	(850,388)	—	—	—	—	—	—	(850,388)
因出售及視作出售附屬公司而產生	—	—	—	18,726,620	2,911,252	2,489,191	—	24,127,063
出售投資物業已變現重估虧損	—	—	—	54,591,231	—	—	—	54,591,231
重估虧損	—	—	—	(117,990,000)	—	—	—	(117,990,000)
匯兌調整	—	—	—	—	—	8,917,263	—	8,917,263
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(241,919,684)	(241,919,684)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	(251,219,318)	4,342,168	(2,835,282)	—	(249,712,432)
於一九九八年十二月三十一日	86,982,670	618,107,853	—	366,966,490	465,371,307	(130,029,610)	2,003,960	1,409,402,670
重估盈餘	—	—	6,799,505	82,050,000	—	—	—	88,849,505
因出售附屬公司產生	—	—	—	—	6,502,774	—	—	6,502,774
因購入一間附屬公司產生之商譽	—	—	—	—	(11,386)	—	—	(11,386)
匯兌調整	—	—	—	—	—	111,196	—	111,196
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(31,443,219)	(31,443,219)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	74,232,387	(456,586)	(1,180,151)	—	72,595,650
於一九九九年十二月三十一日	86,982,670	618,107,853	6,799,505	523,248,877	471,406,109	(131,098,565)	(29,439,259)	1,546,007,190
及年初	86,982,670	618,107,853	6,799,505	523,248,877	471,406,109	(131,098,565)	(29,439,259)	1,546,007,190
購回本身股份之溢價	(1,848,636)	—	—	—	—	—	—	(1,848,636)
重估盈餘	—	—	574,960	24,411,785	—	—	—	24,986,745
匯兌調整	—	—	—	—	—	621,381	—	621,381
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(151,606,595)	(151,606,595)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	47,375,627	889,407	(22,795,596)	—	25,469,438
於二零零零年十二月三十一日	85,134,034	618,107,853	7,374,465	595,036,289	472,295,516	(153,272,780)	(181,045,854)	1,443,629,523

本集團

	股份 溢價 港元	繳入盈餘 港元	土地及樓宇 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	資本儲備 港元	滙率變動 儲備 港元	保留溢利/ (累積虧損) 港元	合計 港元
保留儲備：								
本公司及附屬公司	85,134,034	618,107,853	7,374,465	788,050,908	468,187,032	(139,947,609)	(160,838,142)	1,666,068,541
聯營公司	—	—	—	(193,014,619)	4,108,484	(13,325,171)	(20,207,712)	(222,439,018)
於二零零零年十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>618,107,853</u>	<u>7,374,465</u>	<u>595,036,289</u>	<u>472,295,516</u>	<u>(153,272,780)</u>	<u>(181,045,854)</u>	<u>1,443,629,523</u>
本公司及附屬公司	86,982,670	618,107,853	6,799,505	763,639,123	468,187,032	(140,568,990)	(13,622,163)	1,789,525,030
聯營公司	—	—	—	(240,390,246)	3,219,077	9,470,425	(15,817,096)	(243,517,840)
於一九九九年十二月三十一日	<u>86,982,670</u>	<u>618,107,853</u>	<u>6,799,505</u>	<u>523,248,877</u>	<u>471,406,109</u>	<u>(131,098,565)</u>	<u>(29,439,259)</u>	<u>1,546,007,190</u>
本公司及附屬公司	86,982,670	618,107,853	—	681,589,123	461,695,644	(140,680,186)	18,197,490	1,725,892,594
聯營公司	—	—	—	(314,622,633)	3,675,663	10,650,576	(16,193,530)	(316,489,924)
於一九九八年十二月三十一日	<u>86,982,670</u>	<u>618,107,853</u>	<u>—</u>	<u>366,966,490</u>	<u>465,371,307</u>	<u>(130,029,610)</u>	<u>2,003,960</u>	<u>1,409,402,670</u>

本集團之繳入盈餘乃本公司發行之股本面值與依據本集團於一九九六年重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總額兩者之差額。

本公司

	股份溢價 港元	繳入盈餘 港元	累積虧損 港元	合計 港元
於一九九八年一月一日	87,833,058	1,386,580,996	(16,822)	1,474,397,232
購回其本身股份之溢價	(850,388)	—	—	(850,388)
年內虧損淨額	—	—	(63,948,836)	(63,948,836)
於一九九八年十二月三十一日及年初	86,982,670	1,386,580,996	(63,965,658)	1,409,598,008
年內純利	—	—	56,929,914	56,929,914
於一九九九年十二月三十一日及年初	86,982,670	1,386,580,996	(7,035,744)	1,466,527,922
購回本身股份之溢價	(1,848,636)	—	—	(1,848,636)
年內虧損淨額	—	—	(21,172,028)	(21,172,028)
於二零零零年十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>1,386,580,996</u>	<u>(28,207,772)</u>	<u>1,443,507,258</u>

本公司之繳入盈餘乃本公司發行之股本面值與依據本集團於一九九六年重組所收購之附屬公司於收購之日之總資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司在若干情況下可提取繳入盈餘向股東作出分派。

28. 現金流量表附註

(a) 經營業務所得溢利／(虧損)與來自經營業務之現金流入／(流出)淨額之調節：

	二零零零年 港元	一九九九年 港元
經營業務所得溢利／(虧損)	(108,974,864)	10,196,803
撥回持作出售物業減值撥備	—	(9,050,495)
持作日後發展物業之減值撥備	—	10,462,965
長期非上市投資減值撥備	945,125	—
上市投資減值撥備	1,490,306	—
利息收入	(792,840)	(4,014,538)
折舊	2,118,842	1,978,884
出售上市投資之收益	(196,139)	(246,407)
出售固定資產之虧損／(收益)	(421,141)	146,084
重估土地及樓宇之虧絀	—	227,296
發展中物業之減少／(增加)	211,762,226	(86,977,511)
持作出售物業增加	(2,366,294)	—
存貨之減少	8,653	40,737
建造合約之增加	—	(404,298)
應收貿易款項之減少	6,295,501	7,752,728
預付款項之減少	23,439	46,792
按金及其他應收賬款之減少／(增加)	(86,328)	1,496,691
應收保留款項之減少	—	1,780,914
應付貿易款項之增加／(減少)	(623,251)	956,892
應計費用之減少	(11,471,400)	(7,894,410)
已收按金之減少	(599,563)	(1,029,228)
應付保留款項之減少	(589,417)	(5,048,783)
其他負債之增加	1,014,858	3,935,107
欠關連公司款項之減少	—	(30,130)
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額	<u>97,537,713</u>	<u>(75,673,907)</u>

(b) 出售附屬公司之影響之概要：

	一九九九年 港元
已出售之淨資產：	
現金及銀行結存	166
預付款項	14,392
按金及其他應收賬款	580,801
應付款項及應計負債	(833)
	<u>594,526</u>
出售收益	2,417,258
已變現資本儲備	6,502,774
	<u>9,514,558</u>
支付方式：	
應收現金代價	<u>9,514,558</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析：

	一九九九年 港元
應收現金代價	9,514,558
減：於十二月三十一日尚未收取之應收款項	(4,500,000)
	<u>5,014,558</u>
現金及銀行結存	(166)
	<u>5,014,392</u>

於一九九九年出售之附屬公司對本集團於經營現金流量淨額、投資回報及融資費用淨額、稅項、投資及融資活動方面之現金流量並無任何重大影響。

(c) 收購一間附屬公司

	一九九九年 港元
已收購之淨資產：	
少數股東權益	(11,386)
因收購而產生之商譽	11,386
	<u>—</u>

於一九九九年，收購之附屬公司對本集團有關經營現金流量淨額、投資回報及融資費用淨額、稅項、投資及融資活動方面之現金流量並無任何重大影響。

(d) 年內融資變動之分析：

	可換股貸款 港元	股本、 股份溢價 及繳入盈餘 港元	有抵押 銀行貸款 港元	少數股東 權益 港元
於一九九九年一月 一日之結存	49,275,000	739,626,173	495,203,000	(4,346,976)
融資之現金流入／ (流出) 淨額	(49,275,000)	—	20,630,000	—
收購一間附屬公司	—	—	—	11,386
滙兌調整	—	—	—	26,614
佔本年度虧損	—	—	—	(836,012)
於一九九九年十二月 三十一日及年初之結存	—	739,626,173	515,833,000	(5,144,988)
融資之現金流出淨額	—	(2,163,436)	(49,833,000)	—
滙兌調整	—	—	—	317,520
佔本年度虧損	—	—	—	1,803,916
於二零零零年 十二月三十一日 之結存	—	<u>737,462,737</u>	<u>466,000,000</u>	<u>(3,023,552)</u>

29. 承擔

於結算日，本集團尚有下列承擔：

	本集團	
	二零零零年 港元	一九九九年 港元
資本承擔：		
已訂約	<u>2,734,947</u>	<u>—</u>
根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約 於第二年至第五年(包括首尾兩年)應付之承擔	<u>190,540</u>	<u>181,358</u>

30. 或然負債

- (a) 於結算日，本公司就附屬公司獲授約654,000,000港元（一九九九年：654,000,000港元）之貸款向銀行作出無條件擔保。於結算日，已由附屬公司動用之貸款約為466,000,000港元（一九九九年：515,800,000港元）。
- (b) 於結算日，本集團就若干附屬公司所承擔之合約向銀行出具公司擔保，以向第三方發出賠償保證書，並就償還若干按揭貸款約30,000,000港元（一九九九年：30,000,000港元）作出賠償保證。

31. 關連人士交易

年內，本公司之主要股東鴻福實業有限公司以零代價就本公司一間附屬公司所取得於結算日合共12,614,710港元（一九九九年：12,422,811港元）之銀行透支信貸向銀行作出擔保。

4. 未經審核中期報告

本公司摘錄自本公司中期報告之截至二零零一年六月三十日止六個月之中期業績連同比較數字如下：

簡明綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止 六個月	
		二零零一年 (未經審核)	二零零零年 (未經審核)
		千港元	千港元
營業額	2	43,571	18,603
銷售成本		(28,591)	(1,615)
毛利	2	14,980	16,988
其他收益		223	1,469
反映發展中物業可變現淨值之撥備		—	(108,495)
經營及行政開支		(19,191)	(17,352)
經營業務虧損	3	(3,988)	(107,390)
融資成本	4	(16,393)	(23,518)
所佔一間聯營公司之溢利／(虧損)		270	(1,213)
除稅前虧損		(20,111)	(132,121)
稅項	5	(260)	(131)
未計少數股東權益前虧損		(20,371)	(132,252)
少數股東權益		136	182
股東應佔虧損淨額		<u>(20,235)</u>	<u>(132,070)</u>
每股基本虧損	6	<u>(2.96 仙)</u>	<u>(19.17 仙)</u>
每股股息		—	—

簡明綜合資產負債表

		於二零零一年 六月三十日 (未經審核)	於二零零零年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產		1,151,993	1,152,142
持作日後發展之物業		80,000	80,000
於一間聯營公司之權益		553,950	584,455
其他長期資產	8	10,343	10,358
		<u>1,796,286</u>	<u>1,826,955</u>
流動資產			
持作出售物業	9	129,436	153,269
存貨		227	234
貿易及其他應收款項	10	10,108	10,120
其他流動資產	11	1,412	1,458
現金及現金等價物		8,503	5,355
		<u>149,686</u>	<u>170,436</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	28,549	27,597
應繳稅項		16,020	16,352
應計利息之銀行借貸	13	11,160	60,715
		<u>55,729</u>	<u>104,664</u>
流動資產淨值		<u>93,957</u>	<u>65,772</u>
總資產減流動負債		1,890,243	1,892,727
非流動負債			
應計利息之銀行借貸	13	461,200	417,900
少數股東權益		1,254	(3,023)
		<u>1,427,789</u>	<u>1,477,850</u>
股本及儲備			
已發行股本	14	34,221	34,221
儲備	15	1,393,568	1,443,629
		<u>1,427,789</u>	<u>1,477,850</u>

簡明綜合確認損益表

		截至六月三十日 止六個月	
	附註	二零零一年 (未經審核) 千港元	二零零零年 (未經審核) 千港元
海外實體之財務報表滙兌差異	15	683	676
應佔一間聯營公司儲備變動	15	<u>(30,509)</u>	<u>(21,561)</u>
未於損益賬確認之虧損淨額		(29,826)	(20,885)
期內股東應佔虧損淨額		<u>(20,235)</u>	<u>(132,070)</u>
確認盈利及虧損總額		<u><u>(50,061)</u></u>	<u><u>(152,955)</u></u>

簡明財務報表附註

二零零一年六月三十日

1. 呈報基準及會計政策

簡明綜合財務報表並未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計實務準則第25號「中期財務報告」編製，惟本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載之過渡性條文，在首份簡明綜合現金流量表毋須呈列比較數字。

編製中期財務報表所採用之會計政策與截至二零零零年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表所採用者相同，惟：

- (i) 土地、樓宇及投資物業並無於結算日進行重估；及
- (ii) 本集團在採用下列香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂會計實務準則（於二零零一年一月一日或以後開始之會計期間生效）後，已改變其若干會計政策：

會計實務準則第9號（經修訂）	:	結算日後事項
會計實務準則第14號（經修訂）	:	租約
會計實務準則第28號	:	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第29號	:	無形資產
會計實務準則第30號	:	業務合併
會計實務準則第31號	:	資產減值
會計實務準則第32號	:	財務報表合併及於附屬公司投資之會計

本集團於本會計期間首次遵照香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第14號「租約」（經修訂）一項，該項乃適用於二零零一年一月一日或以後之會計期間。因此，於中期報告中所披露者乃為日後之最低經營租約承擔，而非根據不可撤銷經營租約之年度經營租約承擔。截至二零零零年十二月三十一日止年度之數字乃自本集團該年度之經審核財務報表節錄。

採納會計實務準則第30號之主要影響為於資產負債表中將商譽／負商譽列作資產披露，以及在損益賬中將該商譽／負商譽於估計使用年期攤銷／撇除。根據會計實務準則第30號之過渡性條文，於二零零一年一月一日前進行之收購所產生之商譽／負商譽將繼續持作儲備，而不予重列。

截至二零零零年十二月三十一日止年度之簡明綜合資產負債表之比較數字乃自本集團該年度之財務報表內節錄。

2. 分類資料

本集團按主要業務劃分之營業額及經營業務虧損之分析如下：

	截至二零零一年 六月三十日 止六個月		截至二零零零年 六月三十日 止六個月	
	佔經營業務		佔經營業務	
	營業額	虧損	營業額	虧損
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
按業務劃分：				
物業發展	24,370	(2,193)	—	—
物業投資及管理	17,671	15,842	16,989	15,569
園藝服務	1,530	1,331	1,614	1,419
	<u>43,571</u>	<u>14,980</u>	<u>18,603</u>	<u>16,988</u>
其他開支淨額		(18,968)		(124,378)
		<u>(3,988)</u>		<u>(107,390)</u>

香港以外地區之業務佔營業額少於10%，而佔綜合經營虧損10%以下。

3. 經營業務之虧損

本集團經營業務之虧損已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 (未經審核) 千港元	二零零零年 (未經審核) 千港元
折舊	1,046	823
出售物業之成本	26,563	—
上市投資之公平價值減少	44	1,308
總租金收入16,739,000港元(二零零零年：16,094,000港元)		
減支出1,828,000港元(二零零零年：1,420,000港元)	(14,911)	(14,674)
利息收入	(138)	(417)
長期非上市投資之股息	(19)	—
出售固定資產虧損／(收益)	91	(290)

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 (未經審核)	二零零零年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款利息及透支	16,393	23,518

5. 稅項

由於本集團並無於香港產生應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。本集團其他地區之應課稅溢利已按本集團業務所在地之現行稅率根據其現行法例、詮釋及慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 (未經審核)	二零零零年 (未經審核)
	千港元	千港元
應佔一間聯營公司稅項：		
其他地區	260	131

由於所有時差影響不大，因此並無作出遞延稅項準備。

6. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據期內股東應佔日常業務虧損淨額20,235,000港元(二零零零年：132,070,000港元)及期內已發行普通股股份之加權平均數684,416,993股(二零零零年：689,005,070股)計算。

由於任何攤薄均具有反攤薄效應，故此並無呈列該兩期之全面攤薄每股虧損。

7. 中期股息

董事並不建議派付截至二零零一年六月三十日止六個月之中期股息(二零零零年：無)。

8. 其他長期資產

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非上市股本投資，按原值	5,845	5,845
減值撥備	(945)	(945)
	<u>4,900</u>	<u>4,900</u>
應收貸款	8,666	8,730
非上市債券，按原值	1,110	1,110
	<u>14,676</u>	<u>14,740</u>
減：列為流動資產之應收貸款－附註10	(4,333)	(4,382)
	<u><u>10,343</u></u>	<u><u>10,358</u></u>

應收貸款包括為數8,500,000港元(二零零零年：8,500,000港元)之款項，由本集團於截至一九九八年十二月三十一日止年度內售出之一項投資物業第二按揭作抵押。該筆貸款分兩期償還。須於二零零一年六月或之前償還之第一期之部份款項已於結算日後支付。董事已獲告知借款人正安排銀行信貸，而第一期還款之餘額將於銀行信貸可供應用時清還。第二期還款須於二零零二年六月或之前償還。

9. 持作出售物業

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
於期初	153,269
添置	2,040
出售	(25,873)
	<u><u>129,436</u></u>

10. 應收貿易及其他款項

應收貿易及其他款項分析如下：

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	414	639
1-3個月	195	26
4-6個月	26	7
7-12個月	29	—
超過1年	1	—
	<u>665</u>	<u>672</u>
預付款項	679	839
應收貸款－附註8	4,333	4,382
按金及其他應收賬項	4,093	3,889
應收保留款項	338	338
	<u>10,108</u>	<u>10,120</u>

本集團之應收貿易款項一般之信用期為發出發票後30至60日。

11. 其他流動資產

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
短期投資	207	251
建築合約	1,063	1,063
可收回稅項	142	144
	<u>1,412</u>	<u>1,458</u>

12. 應付貿易及其他款項

應付貿易及其他款項分析如下：

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	526	234
1-3個月	—	—
4-6個月	—	—
7-12個月	—	—
超過1年	2,658	2,326
	<u>3,184</u>	<u>2,560</u>
應計費用	7,068	7,223
已收按金	6,825	6,209
應付保留款項	8,221	8,424
其他負債	3,251	3,181
	<u>28,549</u>	<u>27,597</u>

13. 應計利息之銀行借貸

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行透支，無抵押	—	12,615
銀行貸款，有抵押	472,360	466,000
減：列作流動負債之部分	(11,160)	(48,100)
長期部分	<u>461,200</u>	<u>417,900</u>
銀行貸款及透支須於下列期間償還：		
一年內	11,160	60,715
第二年	46,620	260,640
第三至第五年(包括首尾兩年)	360,500	40,680
超過五年	54,080	116,580
	<u>472,360</u>	<u>478,615</u>

14. 股本

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足股本：		
684,416,993股(二零零零年：684,416,993股) 每股面值0.05港元之普通股	34,221	34,221

於二零零一年六月三十日，本公司尚有60,000,000份購股權尚未行使，該等購股權乃授予本公司董事，以於二零零四年七月十日或之前隨時以現金按每股0.268港元認購本公司繳足股款之普通股。根據本公司現時的股本結構，悉數行使尚未行使之購股權將導致額外發行60,000,000股普通股，並獲得總收入16,080,000港元。

15. 儲備

	股份溢價 千港元 (未經審核)	繳入盈餘 千港元 (未經審核)	土地及樓宇 重估儲備 千港元 (未經審核)	投資物業 重估儲備 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	匯率變動 儲備 千港元 (未經審核)	累積虧損 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
於二零零一年一月一日	85,134	618,108	7,374	595,036	472,296	(153,273)	(181,046)	1,443,629
匯兌調整	-	-	-	-	-	683	-	683
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(20,235)	(20,235)
應佔一間聯營公司 儲備變動	-	-	-	-	-	(30,509)	-	(30,509)
於二零零一年六月三十日	85,134	618,108	7,374	595,036	472,296	(183,099)	(201,281)	1,393,568

16. 承擔

於結算日，本集團尚有下列承擔：

	二零零一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約惟未作撥備之資本承擔	<u>2,222</u>	<u>2,735</u>
根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約 於第二年至第五年(包括首尾兩年) 應付之承擔：		
總承擔	206	—
年度承擔	<u>—</u>	<u>191</u>

17. 或然負債

- (a) 於二零零一年六月三十日，本公司就附屬公司獲授約649,000,000港元(二零零零年十二月三十一日：654,000,000港元)之貸款向銀行作出無條件擔保。於結算日，已由附屬公司動用之貸款約為472,000,000港元(二零零零年十二月三十一日：466,000,000港元)。
- (b) 於二零零一年六月三十日，本集團就若干附屬公司所承擔之合約有關向第三方發出賠償保證書一事向銀行出具公司擔保，並就償還若干按揭貸款作出賠償保證。有關擔保總額達30,000,000港元(二零零零年十二月三十一日：30,000,000港元)。

18. 有關連人士交易

期內，本公司之主要股東鴻福實業有限公司已以零代價就一間附屬公司所取得之銀行透支信貸向銀行作出擔保。於二零零一年六月三十日，並無結欠銀行透支額(二零零零年十二月三十一日：12,400,000港元)。

董事認為，該等交易乃於日常業務過程中進行，因此毋須受上市規則之任何披露或股東批准規定限制。

管理層討論及分析

業務回顧

於期內，本集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。本集團已向獨立第三者出售位於北角之若干物業單位（「富澤軒」），並為本期之營業額帶來約24,400,000港元之進賬。

本集團之投資物業組合業績令人滿意。在整段期內入住率處於高水平，而租金維持穩定。

融資成本下降乃由於在二零零零年出售一項發展中物業及利率下調所致。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和司庫活動均在集團層面由中央管理及控制。據本集團最新年報所披露之資料顯示，司庫及融資政策並無重大變動。本集團毋須承受重大匯兌波動風險。本集團絕大部份借款均以港元計算。

本集團於往來銀行擁有巨額經承諾之未提取信貸融資額，為本集團提供雄厚之融資靈活性及流動現金，以滿足融資及營運資金需要。

本集團大部份借款於二零零六年到期。於二零零一年六月三十日，仍未償還之銀行貸款約472,000,000港元，乃以本集團之投資物業、土地及樓宇以及待售物業作抵押。

未來前景

由於本集團全部借款均屬浮息債項，因此全球息口下降將有助減少下半年利息支出。

本集團將繼續物色任何具潛力之投資機會，以擴大盈利基礎。

5. 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據本集團於二零零零年十二月三十一日經調整綜合資產淨值編製之經擴大集團備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表，並已作出下列調整：

	千港元
本集團於二零零零年十二月三十一日之 經審核綜合有形資產淨值	1,477,850
減：截至二零零一年六月三十日止六個月 之股東應佔虧損淨額 (附註)	(20,235)
截至二零零一年六月三十日止六個月之 外滙波動儲備變動 (附註)	(29,826)
本集團於二零零一年六月三十日之 未經審核綜合有形資產淨值	1,427,789
減：本集團物業於二零零一年 十二月三十一日之重估虧絀	(65,000)
加：於二零零二年一月完成配售 63,000,000股 新股之所得款項淨額	10,800
於公開發售及收購事項前 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	1,373,589
加：公開發售估計所得款項淨額	142,000
於公開發售後備考未經審核經調整 綜合有形資產淨值	1,515,589
減：收購所支付之代價	(71,280)
加：本集團應佔 Super Homes 之資產淨值 本集團應佔 Super Homes 於二零零一年 十二月三十一日之經審核虧絀淨額	(86,474)
轉讓 Super Homes 股東貸款	157,754
經擴大集團備考未經審核經調整 綜合有形資產淨值	<u>1,515,589</u>
於公開發售及收購事項前根據於 最後實際可行日期 747,416,993 股 已發行股份之備考未經審核經調整 綜合有形資產淨值	<u>1.838 港元</u>
於收購事項及公開發售後根據 當時 1,494,833,986 股已發行股份之 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	<u>1.014 港元</u>

附註：該等數字乃摘錄自本集團截至二零零一年六月三十日止六個月之二零零一年中期報告

6. 經擴大集團於公開發售及收購SUPER HOMES後之備考未經審核經調整綜合合併資產淨值報表

以下乃經擴大集團根據本集團於二零零零年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、於二零零一年六月三十日之未經審核綜合資產負債表及Super Homes於二零零一年十二月三十一日之經審核資產負債表並按於二零零一年六月三十日完成收購事項、公開發售以及償還其中一項銀行貸款及進一步提取另一項銀行貸款之基準所編製之備考未經審核經調整合併資產淨值報表：

	(經審核) (經審核)			
	於二零零零年於二零零一年			
	十二月三十一日十二月三十一日			
	榮豐集團	Super Homes	調整	備考合併
	千港元	千港元	千港元	千港元
固定資產	1,152,142	243,135	(149) ⁽¹⁾ (56,422) ⁽²⁾	1,338,706
持作未來發展之物業	80,000	—	—	80,000
於聯營公司之投資	584,455	—	(30,505) ⁽¹⁾	553,950
其他長期資產	10,358	—	(15) ⁽¹⁾	10,343
流動資產	170,436	1,080	(20,750) ⁽¹⁾ (8,578) ⁽²⁾ 10,800 ⁽³⁾ 142,000 ⁽⁴⁾ (71,280) ⁽⁴⁾ (80,000) ⁽⁵⁾ 33,000 ⁽⁵⁾	176,708
流動負債	(104,664)	(16,935)	48,935 ⁽¹⁾	(72,664)
流動資產／(負債)淨值	65,772	(15,855)		104,044
總資產減流動負債	1,892,727	227,280		2,087,043
長期銀行貸款	(417,900)	(156,000)	(43,300) ⁽¹⁾ 80,000 ⁽⁵⁾ (33,000) ⁽⁵⁾	(570,200)
欠集團公司之款項	—	(157,754)	157,754 ⁽⁶⁾	—
少數股東權益	3,023	—	(4,277) ⁽¹⁾	(1,254)
資產淨值／(虧損)	<u>1,477,850</u>	<u>(86,474)</u>		<u>1,515,589</u>

- (1) 該等調整指本集團截至二零零一年六月三十日止六個月之資產及負債變動。
- (2) 以反映本集團物業於二零零一年十二月三十一日之重估虧絀。
- (3) 以反映於二零零二年一月完成配售63,000,000股新股所得款項。
- (4) 以反映公開發售所得款項淨值及支付收購事項之款項。
- (5) 有關調整指償還項銀行貸款及支取另一項銀行貸款。
- (6) 調整指撤銷合併時公司間之債項結餘。

7. 重大變動

本集團於鴻福(連同其附屬公司，主要於新加坡從事物業投資、發展及管理)之已發行股本中擁有約20.2%權益。根據鴻福於最後實際可行日期0.19坡元之股份收市價，本集團於鴻福之20.2%之權益之市值為23,100,000坡元(約98,700,000港元)。然而，本集團於鴻福之投資乃作為本集團之策略性長期投資持有。因而本集團於鴻福之權益根據會計權益法按其應佔資產淨值於其綜合資產負債表中列賬。

新加坡一般之樓價於二零零一年度滑落。鴻福集團所持有之物業主要為商業物業，大部份位於新加坡邊緣地區。根據Urban Redevelopment Authority Singapore所發出之統計數字，邊緣地區商業物業之價格指數由二零零零年第四季之98.6跌至二零零一年第四季之88.4，相當於跌幅約10.3%。假設(i)鴻福集團之物業組合之價格循一般市況下跌；及(ii)除新加坡樓價下跌所帶來之影響外，鴻福集團自二零零零年十二月三十一日以來之財政狀況並無重大變動，董事認為，自二零零零年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期)以來，本集團於鴻福之投資之賬面值(於本集團之綜合賬目分類為「於聯營公司之權益」)將受不利影響。於二零零零年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益約為584,000,000港元。本集團於鴻福之權益可能出現減值(相當於其佔鴻福資產淨值可能出現之跌幅)目前尚未能計算，須待鴻福公佈其截至二零零一年十二月三十一日止年度業績後始能釐訂。

除上文所述以及通函附錄三「備考未經審核經調整綜合有形資產淨值」一節所述之調整外，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團自二零零零年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表編製之日)之財務或營業狀況概無任何重大變動。

8. 負債

借貸

於二零零一年十二月三十一日(即確定有關本債項聲明資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團未償還有抵押銀行貸款約為480,500,000港元。

擔保及抵押

於二零零一年十二月三十一日,本集團可供動用之銀行信貸合共約629,500,000港元,當中約480,500,000港元已獲動用。

該等銀行信貸乃以下列各項作抵押而取得:

- (i) 於二零零一年十二月三十一日,賬面淨值分別約為38,200,000港元、1,045,000,000港元及105,500,000港元之本集團若干位於香港之土地及樓宇、投資物業及持作出售之物業之固定抵押;
- (ii) 轉讓土地及樓宇、投資物業及一項位於香港之持作出售物業之保險、銷售及租金所得款項;
- (iii) 為數約5,200,000港元之本集團若干銀行結餘之押記,以供轉讓本集團若干全資附屬公司之銷售及租金所得款項及已發行股份;
- (iv) 鴻福於轉讓或改變本公司之擁有權前須事先獲得銀行書面同意;
- (v) 就本集團之若干全資附屬公司之集團間及股東貸款向銀行作出後償及轉讓安排;
- (vi) 本集團若干全資附屬公司之資產之浮動抵押;及
- (vii) 本公司之公司擔保。

或然負債

於二零零一年十二月三十一日，本集團就若干附屬公司所承擔之合約向銀行出具公司擔保，以向第三方發出賠償保證書，並就償還若干按揭貸款約30,400,000港元作出擔保。

免責聲明

除上文所述及集團間之負債外，於二零零一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何按揭、押記、債券、已發行及尚未發行或同意將予發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債及承兌信貸、租購合約、融資租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

9. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，經計及經擴大集團之現有可供動用之銀行信貸及公開發售估計所得款項淨額後，經擴大集團有足夠營運資金供其目前所需。

10. 安永會計師事務所及新百利之函件

以下為安永會計師事務所及新百利就載於本附錄「重大變動」一段之董事聲明。


安永會計師事務所

香港
中環
夏慤道10號
和記大廈15樓

敬啟者：

吾等已履行詳述於下文與 貴公司於二零零二年三月二十五日刊發之通函（「通函」）附錄三第七節所載之「重大變動」一節之聲明（「聲明」）有關之程序。編製聲明乃 貴公司董事（「董事」）之責任。吾等之責任乃就吾等之程序作出匯報。

吾等之程序包括下列各項：

- (a) 就編製聲明所依據之會計政策以及該等會計政策有否計及由香港會計師公會頒佈並於二零零一年一月一日或之後首次生效之新訂及經修訂會計實務準則（「新會計實務準則」）徵詢董事；
- (b) 將編製聲明所依據之會計政策與編製 貴公司及其附屬公司（「貴公集」）截至二零零零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及 貴集團截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所採納之會計政策（「貴集團會計政策」）（有關摘要分別載列於通函附錄三第3及4節）之比較；及
- (c) 查核編製聲明所依據之財務數據有關之計算方法。

該等程序並不構成遵照香港公認之核數準則所履行之核數或審閱，因此，吾等並無就聲明發表審核或審閱意見。

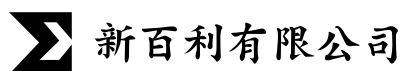
基於吾等之程序，就會計政策及計算方法而言，聲明已按載於聲明由董事所作出之假設妥善編製，並在各重大方面與 貴集團會計政策一致（除採納新會計實務準則外）之基準呈列。

此 致

榮豐國際有限公司
新百利有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零二年三月二十五日



新百利有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座3108室

敬啟者：

榮豐國際有限公司（「貴公司」）

吾等已審閱載於 貴公司就（其中包括）建議收購物業權益、建議公開發售及申請清洗豁免而於二零零二年三月二十五日刊發之通函內附錄三「重大變動」一段之聲明（「重大變動聲明」）之聲明。

吾等已與 閣下論述就重大變動所作出之聲明之假設以及 閣下於達致有關聲明所進行之工作。吾等亦已考慮安永會計師事務所就重大變動聲明所履行之程序之結果所作出之匯報而於二零零二年三月二十五日致 閣下及吾等之函件。基於 閣下於達致重大變動聲明所進行之工作以及安永會計師事務所進行之程序及其結果之基準，吾等認為，重大變動聲明（ 貴公司董事須就此負全責）乃經審慎周詳考慮後始行作出。

此 致

榮豐國際有限公司
香港皇后大道中9號801室
列位董事 台照

代表
新百利有限公司
董事總經理
梁美嫻
謹啟

二零零二年三月二十五日

以下為股東特別大會上提呈接納之新購股權計劃之規則概要：

計劃之目的

新購股權計劃旨在向對本集團有所貢獻並努力不懈促進本集團利益之合資格人士，提供獎勵或報酬，而本集團更可藉此招募及／或挽留優秀員工，並吸引本集團所珍貴之人才。

何人可加入

董事會可全權酌情向任何合資格人士授出購股權。

股份價格

購股權按每名承授人由要約之日（包括該日）起計21日之期間接納所授每份購股權之1.00港元最初付款而授出，可按董事會釐定之行使價（會根據新購股權計劃之規則而隨時調整）予以行使，該行使價至少為：(i)於提呈授出之日聯交所每日報價表列明之股份收市價；(ii)於提呈授出日前五天聯交所每日報價表列明之股份平均收市價；及(iii)股份之面值，三者以較高者為準。

最高股份數目

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權全數行使後所發行之股份總數，合共不得超過股東批准新購股權計劃當日已發行有關類別股份總數之10%（「計劃授權上限」）。根據現有購股權計劃條款而失效之購股權，在計算10%上限時並不計算在內。本公司可於股東大會上透過股東普通決議案而重新釐定計劃授權上限，但：

- (a) 重新釐定之計劃授權上限不得超過股東批准重新釐定計劃授權上限當日之已發行有關類別股份總數之10%；

- (b) 在計算重新釐定上限時，將不會計入先前根據任何現有計劃授出之購股權（包括尚未行使及根據有關計劃規則已註銷或失效之購股權或已行使之購股權）；及
- (c) 有關擬重新釐定計劃授權上限之通函，已遵照上市規則第17章有關條文寄發予各股東，通函內已載述有關條文所指明之事項。

本公司可於股東大會另行徵求股東之批准授出計劃授權上限或以上之購股權，惟經受上市規則有關條文所限下，超逾計劃授權上限之購股權僅於取得股東之批准及其後取得特定之批准後授予本公司所指明之參與者。本公司將遵照上市規則有關規定向股東刊發通函。

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權而發行之股份總數，不得超過本公司不時已發行有關類別股份之30%。若超出有關上限，則不可根據新購股權計劃授出購股權。

於最後實際可行日期，本公司總共有747,416,993股已發行股份，以及根據現有購股權計劃有60,000,000份尚未行使之購股權。倘若該60,000,000份尚未行使之購股權全部轉換成股份，將要合共發行60,000,000股股份。假設在新購股權計劃獲採納當日之前除根據公開發售發行747,416,993股發售股份外並無尚未行使之購股權獲行使，亦無發行更多股份，則依照計劃授權上限在新購股權計劃下授出之購股權，共可認購149,483,398股股份。

在任何12個月期間內，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向任何合資格人士授出之購股權（不論是否已行使、註銷或尚未行使）之股份（已發行及將發行）最高數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之1%，惟獲股東於股東大會上以普通決議案正式批准者除外，而有關合資格人士及其聯繫人士均不得在該大會上就此投票，本公司已根據上市規則第17章有關條文而刊發一份通函。將授予合資格人士之購股權之數目及條款（包括行使價）須於提呈予股東批准前釐定，而就計算行使價而言，建議授出該等購股權而召開董事會會議之日期須視作要約日期。

在計算上述1%上限時，將不會計入已失效之購股權。

向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權準承授人之獨立非執行董事）批准。

倘建議向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，而建議中所授及將授之購股權會導致在全面行使該等購股權後，於截至授出日期（包括該日）止12個月期間，因行使所有該等人士已獲授或將獲授之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）而發行及將發行之股份合共超出當時已發行股份總數之0.1%及總值（按每項此等購股權授出日期之股份收市價計算）超過5,000,000港元，則建議中之授出購股權須按上市規則之規定而刊發通函，並經股東於股東大會上批准（以投票方式表決），而關連人士均不得在會上投票（惟關連人士可於股東大會上投票反對有關決議案，只要其意向早已在通函內表明即可）。

在計算上述0.1%上限時，將不會計入已失效之購股權。

購股權之行使時間

購股權承授人可於董事會決定之期間內認購股份，該期間由董事會根據新購股權計劃正式批准該購股權之日開始，直至由採納新購股權計劃當日起計十年最後一日屆滿（可能會提早終止）。新購股權計劃並無規定購股權須至少持有一段期間方可行使。

工作表現指標

新購股權計劃並無規定承授人須達成任何工作表現指標方有權行使正式授出之購股權。

購股權屬承授人個人所有

購股權乃購股權承授人個人所有，不可轉讓或出讓。

不再受僱時之權利

在下段「身故時之權利」及下段「購股權之失效」(d)分段條文之規限下，倘若購股權承授人不再是合資格人士，則承授人僅可於有關購股權期間屆滿時或其不再是合資格人士當日起計六個月（兩者以較早者為準）行使購股權。

身故時之權利

倘若購股權承授人身故，該承授人之遺產代理人僅可於有關購股權期間屆滿或其身故當日起計一年後（兩者以較早者為準）行使購股權。

遭解僱時之權利

倘若購股權承授人因即時解僱而不再是合資格人士，其行使購股權之權利乃即時終止。

股本變動之影響

假使本公司進行資本化發行、供股、合併、重新分類、重組、分拆或削減股本，則本公司須就以下各項作出相應改動（如有）：

- (a) 迄今已授出、仍可行使之購股權所涉及之股份數目或面額；
- (b) 認購價；
- (c) 迄今已授出、仍可行使之購股權所涉及之股份總數；及／或
- (d) 已授出購股權之行使方法，但
 - (i) 每名承授人須獲得與其先前有權獲得者相同比例之本公司股本；

- (ii) 任何該等改動均不得導致股份之認購價低於其面值；
- (iii) 任何該等改動（為資本化發行而作出者除外）須經本公司核數師或獨立財務顧問向董事書面確認為符合上文(i)及(ii)段之規定；及
- (iv) 依據股本分拆或合併所作之任何該等改動須基於以下原則：承授人於全面行使購股權時應付之認購價總額，應盡可能等同於（但不得高於）分拆或合併前之應付總額。

提出全面收購建議時之權利

倘若有關方面向全體股東提出全面收購建議，承授人可於該項建議成為或被宣佈無附帶條件後二十一日內，悉數行使任何購股權，假如仍有未獲行使者，則行使購股權之權利將於該段期間屆滿後立即終止。

清盤時之權利

倘若本公司發出舉行股東大會通告，會上將提呈有關本公司自動清盤之決議案，則每名承授人有權於本公司擬舉行股東大會之日四天前隨時行使其全部或任何購股權。行使購股權之權利（假使未獲行使）將於本公司開始自動清盤之日立即終止。

債務償還安排計劃時之權利

倘若全面收購建議乃以債務償還安排計劃方式向全體股東提出，則承授人可隨之（但須在本公司發出通知之前）以書面通知本公司全部或部分行使購股權。

股份之權益

因行使購股權而將予配發之股份，於有關配發日期在所有方面均與已發行之其他股份享有同等權益，並將賦予其持有人投票、轉讓及其他權利（包括該等於本公司清盤時產生之權利以及參予在股份配發之日或之後派付或作出之一切股息或其他分派之權利。惟先前宣派或建議或決議派付或作出之任何股息或其他分派則屬例外（如果其記錄日乃在有關配發日期之前）。

計劃之期限

新購股權計劃自採納之日起計有效期十年(可能會提早終止)。

改動及終止

新購股權計劃可於新購股權計劃期限內隨時透過董事會決議案而就任何方面作出改動，惟以下若干條文除外：

- (a) 承授人、合資格人士及購股權期限之定義；及
- (b) 與上市規則第17.03條所載事項有關之條文，包括關乎新購股權計劃之目的、期限及管理、授出購股權(有關全面或部分接納收購建議之條文及收購建議須以書面提出及載列收購條款之規定除外)、認購價、購股權行使、購股權失效、可供認購之股份最高數目、股本結構重組、新購股權計劃改動、所授購股權註銷及終止；

不得作出有利於承授人或未來承授人之改動，惟事前徵得股東於股東大會上批准者除外(參與者及彼等各自之聯繫人士不得在會上投票)。該等改動不得影響在作出該等改動之前已授出或同意授出之任何購股權之發行條款，惟經大多數承授人及(如需要)股東根據本公司當時之公司細則書面同意或認許改動附於股份之權利者除外。

新購股權計劃條文如有屬重大性質之任何改動(根據新購股權計劃條文，有關改動自動生效者除外)或所授購股權之條款如有任何改變，均須經股東於股東大會上批准。董事會就新購股權計劃條款任何改動之權限如有任何改變，均須經股東於股東大會上批准。凡對新購股權計劃之條款或購股權之條款及條件作出修訂，仍須遵守上市規則第17章之有關規定。

本公司(透過股東大會上之普通決議案)或董事會可隨時終止新購股權計劃之運作，而於該項終止前授出之購股權將繼續生效，可根據新購股權計劃而行使。

購股權之失效

行使購股權之權利(指仍未獲行使者)將於下列任何一項最早發生時即告終止：

- (a) 上文「購股權之行使時間」一段所述之購股權期限屆滿；
- (b) 上文「不再受僱時之權利」、「身故時之權利」及「提出全面收購建議時之權利」各段所述之任何期限屆滿；
- (c) 在債務償還安排計劃生效時，上文「債務償還安排計劃時之權利」一段所述期限屆滿；
- (d) 承授人因行為不檢或違反其僱傭合約或令其成為合資格人士之其他合約而遭即時解僱，或預期無法償還欠款或無合理理由可償還欠款，無力償債、破產、與其債權人作出任何全面償債安排或債務重組協議、被裁定犯涉及其誠信之刑事罪行，或由於任何其他原因導致僱主可根據普通法、任何適用法例或承授人與本集團訂立之服務/僱傭合約而終止其受聘/僱用而不再為合資格人士之日期；
- (e) 在上文「清盤時之權利」一段之規限下，本公司開始自動清盤之日期；
或
- (f) 承授人違反新購股權計劃條文，該等條文列明，購股權僅屬承授人個人所有，不得轉售或轉讓，而承授人不得就任何購股權而作出出售、轉讓、押記、按揭或設定負擔或設定第三者利益。

未獲行使之購股權之註銷

本公司可於董事會批准下註銷已根據新購股權計劃而授出但未獲行使之購股權。除非如上文「股份最高數目」一段所述經股東批准之計劃授權上限內仍有未發行購股權(已註銷購股權除外)可供利用，否則不可向合資格人士授出購股權以取代其被註銷之購股權。

本附錄乃遵照上市規則第10.06(1)(b)條之規定而編製，須向股東提供，有助股東考慮購回授權之說明文件。

(a) 股本

假設並無購股權獲行使以及根據緊隨發行發售股份後之已發行股份1,494,833,986股計算，全數行使購回授權可引致本公司在購回授權有效期內購回最多不超過149,483,348股股份。根據上市規則，本公司擬購回之股份須為悉數繳足股份。

(b) 購回證券之理由

雖然各董事目前無意購回任何股份，各董事相信，股東向各董事授出有關之一般授權符合本公司及其股東之最佳利益，使本公司能夠在市場上購回股份。上述之購回可提升每股股份之資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時市況及融資安排而定，且僅會於各董事相信有關購回證券符合本公司及其股東整體之利益之情況下，方會進行。

(c) 購回股份之資金

於購回證券時，本公司僅可動用依據公司組織章程大綱及細則及百慕達法例可運用於此用途之資金撥付。

按本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度年報所載之經審核財務報表所披露本集團目前之財政狀況為基準及計入本集團現時之營運資金狀況後，各董事認為，倘購回授權獲全面行使，或會對本集團之營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響(相對本通函所披露情況而言)。然而，若購回授權對本集團之營運資金需求或對各董事不時認為適合本集團之資產負債水平產生重大不利影響之程度，各董事不擬行使。

(d) 股份之價格

股份於截至二零零二年二月二十八日止十二個月內每月在聯交所買賣之最高及最低價如下：

	股份	
	最高 港元	最低 港元
二零零一年		
三月	0.260	0.236
四月	0.235	0.200
五月	0.216	0.195
六月	0.235	0.200
七月	0.250	0.210
八月	0.232	0.200
九月	0.190	0.175
十月	0.183	0.171
十一月	0.182	0.175
十二月	0.178	0.166
二零零二年		
一月	0.186	0.166
二月	0.189	0.174

(e) 一般資料

就各董事在作出一切合理查詢後所深知，各董事或彼等任何聯繫人士現時不擬向本公司出售任何股份。

各董事已向聯交所作出承諾，只要上市規則及百慕達法例適用，彼等將按照上市規則及百慕達法例，根據購回授權行使本公司之權力以進行購回。

倘一位股東所擁有之本公司投票權之權益比例因本公司購回證券後有所增加，則根據守則之規定，有關增加將被當作一項收購。因此，視乎股東權益增加之水平，一名股東或一組行動一致之股東可取得或聯合取得本

公司之控制權及須根據守則第26條提出全面收購建議。根據HF Investment及HFL於最後實際可行日之股權，視乎公開發售之結果，HF Investment及其聯繫人士及與其行動一致之人士於本公司經發售股份擴大後之已發行股本中之股權，將介乎37.7%(最低)至68.8%(最高)。因此，倘購回授權獲行使，致使HF Investment及其聯繫人士或與其行動一致之人士於本公司之持股量將增加逾2%，將觸發須根據守則第26及32條承擔提出強制性全面收購建議之責任。若行使購回授權將導致HF Investment須提出收購，則董事現不擬行使。除上文所述者外，據各董事所知，現時並無因根據購回授權進行之任何購回所引致須承擔遵照守則之有關規定之後果。

本公司僅能在事先獲得聯交所同意豁免上市規則對公眾人士持股量之規定之情況下，方可購回數量能導致公眾人士持股量下降至低於當時已發行股份25%之下之股份。除非情況特殊，否則一般而言聯交所不會豁免該項規定。

概無任何關連人士(定義見上市規則)知會本公司，彼等目前有意在可行使購回授權之情況下向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

於最後實際可行日期前六個月內，本公司概無在聯交所或其他證券交易所購回任何本身之股份。

1. 責任聲明

本通函乃為遵照上市規則及守則之規定以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料(與HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士有關者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在進行一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何聲明有所誤導。HF Investment各董事願就本通函所載資料(僅限於涉及HF Investment及其聯繫人士及與其行動一致之人士)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在進行一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他與HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動之人士有關之事實，致使本通函之任何聲明有所誤導。

2. 權益之披露

(a) 於本公司之權益

(i) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，各董事於本公司或其相聯法團(定義見披露權益條例)股本中擁有根據披露權益條例第二十八條須知會本公司及聯交所之權益(包括彼等根據披露權益條例第三十一條或其附表第一部被視作或當作擁有之權益)，或根據披露權益條例第二十九條須登記於該條例所述登記冊之權益，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易標準守則之規定，須知會本公司及聯交所之權益如下：

1. 於本公司之權益

董事姓名	所持股份數目 及權益性質 公司
鍾斌銓	281,453,392
鍾金榜	281,453,392
鍾斌盛	281,453,392
鍾榮榮	281,453,392
林 義	281,453,392

附註：由於上述董事實益擁有主要股東鴻福的股份權益，故被視為持有本公司股份之公司權益。

2. 於一間相聯法團—鴻福之權益

董事姓名	所持鴻福股份數目及權益性質			
	公司	個人	家族	其他
	附註(aa)			附註(bb)
鍾斌銓	88,054,912	5,163,140	1,125,300	121,336,000
鍾金榜	88,054,912	2,571,980	503,000	121,336,000
鍾斌盛	88,048,312	2,752,376	101,200	121,336,000
鍾榮榮	21,877,512	54,821,000	207,000	121,336,000
林義	—	6,619,092	—	121,336,000

附註：

(aa) 該等股份由董事擁有實際權益之多間公司實益擁有。

(bb) 該等股份由本公司之全資附屬公司榮豐集團有限公司實益擁有。由於董事直接及間接持有本公司之權益，故被視為擁有鴻福股份之權益。

除「董事於股份之權益」一段所披露者外，於最後實際可行日期，各董事概無在本公司或其相聯法團之股本中擁有根據披露權益條例第二十八條須知會本公司及聯交所之任何權益（包括彼等根據披露權益條例第三十一條或其附表第一部被視作或當作擁有之權益），或根據披露權益條例第二十九條須登記於該條例所述登記冊之權益，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易標準守則之規定，須知會本公司及聯交所之權益。

(ii) 董事購入股份之權利

本公司採納一項購股權計劃，據此，董事可邀請本集團之執行董事接受購股權以認購股份。於最後實際可行日期，下列購股權尚未行使：

董事姓名	購股權數目	行使價 港元	行使期間 於下列日期或之前
鍾斌銓	15,000,000	0.268	二零零四年七月十日
鍾金榜	15,000,000	0.268	二零零四年七月十日
鍾斌盛	15,000,000	0.268	二零零四年七月十日
鍾燦榮	15,000,000	0.268	二零零四年七月十日

於本公佈日期前六個月至最後實際可行日期止期間（「有關期間」），本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致令本公司任何董事及彼等之聯繫人士可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

(iii) 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照披露權益條例第16(1)條而存置之登記冊及據董事所知，下列股東（董事除外）擁有本公司已發行股本面值10%或以上之權益：

名稱	所持股份數目		
	附註	直接	間接
HFL		277,601,392	—
鴻福貿易有限公司 （「鴻福貿易」）	(aa)	—	277,601,392
HF Investment	(bb)	3,852,000	277,601,392
鴻福	(cc)	—	281,453,392
Barragan		142,656,283	—

附註：

(aa) 由於鴻福貿易持有HFL之權益，故鴻福貿易擁有本公司已發行股本之實際權益被視為與其全資附屬公司HFL所擁有者相同。

(bb) 由於HF Investment持有鴻福貿易之權益，故HF Investment擁有本公司已發行股本之實際權益被視為與其全資附屬公司鴻福貿易所擁有者相同。此外，HF Investment直接持有本公司已發行股本約0.5%之權益。

(cc) 由於鴻福持有HF Investment之權益，故鴻福擁有本公司已發行股本之實際權益被視為與其全資附屬公司HF Investment所擁有者相同。

除「主要股東」一段所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，概無任何人士直接或間接擁有本公司已發行股本面值10%或以上或根據披露權益條例16(1)條須予以記錄之權益。

(iv) 其他

於最後實際可行日期：

(aa) 本公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金、新百利、華夏融資及寶盛、安永會計師事務所或第一太平戴維斯概無於股份中擁有任何權益；

(bb) 概無與本公司或HF Investment或與彼等任何一方行動一致且訂有屬守則第22條註譯8所述一類安排之人士於股份中擁有任何權益；

(cc) 與本公司或其任何附屬公司有關連之基金經理概無按酌情基準管理股份；及

(dd) 除上文第(a)(i)、(ii)及(iii)所披露者外，HF Investment、其董事或與HF Investment行動一致之人士概無於股份中擁有任何權益。

(b) 買賣股份

(i) 董事

於有關期間，董事概無買賣任何股份套利。

(ii) HF Investment

於有關期間，HF Investment或其董事或與彼等行動一致之人士概無買賣任何股份套利。

(iii) 其他

於有有關日期，

- (aa) 本公司之附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金、新百利、華夏融資及寶盛、安永會計師事務所或第一太平戴維斯概無買賣股份套利；
- (bb) 概無與本公司或HF Investment或與彼等任何一方行動一致且訂有屬守則第22條註譯8所述一類安排之人士於股份中擁有任何權益；
- (cc) 與本公司或其任何附屬公司有關連之基金經理概無按酌情基準管理股份。

(c) 於HF Investment及鴻福之權益及買賣

於最後實際可行日期，

- (i) 本集團並無於HF Investment之股份中擁有權益，惟於其控股公司鴻福之已發行股本中擁有約20.2%之權益；
- (ii) 除上文第(a)(i)節(分註2)有關董事於鴻福之權益外，董事概無於HF Investment或其控股公司擁有股權；
- (iii) 董事及本公司概無於有關期間買賣HF Investment或其控股公司之股份套利；及
- (iv) 新百利、華夏融資及寶盛、安永會計師事務所或第一太平戴維斯概無於有關期間買賣HF Investment或其控股公司之股份套利。

3. 市場價格

下表顯示股份於緊接公佈日期前六個曆月每個月份之最後交易日、於本公佈日期前最後一個交易日及於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價：

	港元
二零零一年	
七月三十一日	0.212
八月三十一日	0.200
九月二十八日	0.177
十月三十一日	0.190
十一月三十日	0.175
十二月三十一日	0.170
二零零二年	
一月十八日	0.166
二月二十八日	0.188
最後實際可行日期	0.174

股份於有關期間於聯交所之最低及最高收市價分別為二零零二年一月二十一日之0.166港元及二零零一年八月二十日之0.232港元。

4. 專家

新百利、華夏融資、寶盛、安永會計師事務所、第一太平戴維斯已各自就刊發本文件發出同意書，同意以本通函現時刊行之形式之涵義轉載其各自之函件及引述其各自之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於本通函內提供意見、報告及估值(視情況而定)之專家之資格如下：

名稱	資格
新百利	根據證券條例註冊之投資顧問及獲豁免交易商
華夏融資	根據證券條例註冊之投資顧問
寶盛	根據證券條例註冊之投資顧問
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯	專業測量師

於最後實際可行日期，新百利、華夏融資、寶盛、安永會計師事務所或第一太平戴維斯各自概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益或享有任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可強制執行)，並自本公司最近期刊發經審賬目日期以來亦無購入或出售或租賃，或建議購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大合約

本集團任何成員公司於最後實際可行日期兩年內訂立屬重大或可屬重大之合約(循本公司日常業務過程中所訂立者除外)如下：

- (a) 本公司與獨立第三方Praise Time Co., Ltd.於二零零一年十二月六日訂立一項配售協議，以每股0.175港元之發行價配售63,000,000股新股。有關詳情載於本公司於二零零一年十二月六日刊發之公佈；
- (b) 收購協議；及
- (c) 包銷協議。

6. 訴訟

本公司或其附屬公司概無牽涉重大之訴訟或索償，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨重大之訴訟或索償。

7. 其他事項

- (a) 各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立於一年內屆滿或若由本集團終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。
- (b) 除包銷協議外，各董事於本集團任何成員公司訂立，且有待公開發售之結果方告作實而於本通函日期仍然有效之合約或安排中概無擁有重大權益。
- (c) 自二零零零年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表日期）以來，各董事現時或以往於本公司或其任何附屬公司所購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。
- (d) 將不會授予董事任何利益，作為離職或與公開發售有關之賠償。
- (e) 本公司之註冊辦事處為香港皇后大道中9號801室。
- (f) HF Investment及與其一致行動之集團之地址為香港皇后大道中9號801室。
- (g) 新百利乃本公司之財務顧問，其註冊辦事處設於香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座3108室。
- (h) HF Investment及HFL各自之董事包括鍾金榜先生、鍾斌銓先生、鍾斌盛先生及鍾燊榮先生。鴻福之董事包括鍾金榜先生、鍾斌銓先生、鍾斌盛先生、鍾惠卿女士、鍾燊榮先生、林義女士、李積善先生、陳篤漢先生及梁滔勝先生。HFL由HF Investment全資擁有，而HF Investment則由鴻福全資擁有。鴻福於新加坡上市並由鍾氏家族若干成員擁有約56.3%

權益，成員包括鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾斌盛先生、鍾燦榮先生及彼等之配偶、鍾譚賢先生、林義女士、鍾惠卿女士、鍾瑜卿女士、鍾珮卿女士、鍾麗卿女士及鍾錦卿女士。

(i) 本公司之秘書為林慧嫻女士，彼為香港及澳洲之執業會計師。

8. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零二年四月十五日(包括該日)及至股東特別大會之日止之一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)，可於姚黎李律師行，地址為香港中環置地廣場告羅士打大廈20樓查閱。

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述協議；
- (c) 本公司截至二零零零年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 本公司截至二零零一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 安永會計師事務所及新百利發出之告慰函，全文載於本通函附錄三；
- (f) 全文載於本通函第27至63頁之華夏融資及寶盛意見函件；
- (g) 由第一太平戴維斯就載於本通函附錄一之物業及本公司之物業權益而編製之函件及估值證書；
- (h) 由安永會計師事務所發出之Super Homes會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (i) 本附錄「專家」一段所述之書面同意書；及
- (j) 新購股權計劃規則之副本。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED
(榮豐國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告榮豐國際有限公司謹訂於二零零二年四月十五日星期一上午十時假座皇后大道中9號801室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列作為普通決議案之決議案：

普通決議案

1. 「動議批准鴻福有限公司(「HF Investment」)作為賣方與本公司之全資附屬公司榮豐投資有限公司(「WF Investment」)作為買方，於二零零二年一月十八日就有關建議收購Super Homes Limited之全部已發行股本及給予Super Homes Limited之貸款而訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會及經由主席簽署以資識別)，及批准其中擬進行之交易，並授權WF Investment任何一名董事或如屬簽立經蓋章文件情況，則須與WF Investment之秘書或第二位董事或由董事會委任之人士共同作出其或彼等認為可能有需要、適宜或權宜之有關行動或簽立其他有關文件，藉以實施買賣協議，當中包括WF Investment任何一位董事可能認為有需要、適宜或權宜之該協議有關變動及修改，並須待買賣協議之條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方始作實。」
2. 「動議批准本公司作為發行人、本公司之股東HFL International Consortium Limited與HF Investment作為包銷商，於二零零二年一月十八日就按每持有一股現有股份獲發一股發售股份之比例以每股0.195港元公開發售(「公開發售」)本公司每股面值0.05港元之747,416,993股新普通股(「發售股份」)，股款須於申請時繳足，而訂立之包銷協議(「包銷協議」)(註有「B」字樣之副本已提呈大會及經由主席簽署以資識別)，及批准其中

* 僅供識別

股東特別大會通告

擬進行之交易，並授權鍾斌銓先生或如屬簽立經蓋章文件情況，則須與WF Investment之秘書或第二位董事或由董事會委任之人士共同作出其或彼等認為可能有需要、適宜或權宜之有關行動或簽立其他有關文件，藉以實施包銷協議，當中包括WF Investment任何一位董事可能認為有需要、適宜或權宜之該協議有關變動及修改，並須待買賣協議之條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後方始作實。」

3. 「**動議**批准在包銷協議（定義見本公司於二零零二年三月二十五日舉行之股東特別大會之通告（「通告」）所載列之第2項普通決議案，本決議案為該通告之部分）成為無條件及有效之條件下，豁免HF Investment及其聯繫人士及與其一致行動人士之責任，毋須就HF Investment依據其包銷公開發售之責任接納本公司額外新股份佔本公司投票權逾2%而須依據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋註釋1作出強制收購建議。」
4. 「**動議**接受終止本公司現行購股權計劃，由本大會結束時生效，並批准本公司新購股權計劃（註有「C」字樣之副本已提呈大會及經由主席簽署以資識別）之規則，及授權本公司董事（「董事」）實施該規則及依據該規則授出本公司購股權及發行、配發本公司股份。」
5. 「**動議**待上文第2項普通決議案獲通過以及公開發售成為無條件後：
 - (i) 撤銷授予董事之一般授權，行使本公司一切權力，以配發、發行及處置本公司股東於本公司於二零零一年五月十八日舉行之股東週年大會上批准之本公司股本中每股面值0.05港元之股份（「股份」）（並無損本決議案通過前該等一般授權之有效行使）；

股東特別大會通告

- (ii) 在本決議案第(iii)段之規限下，一般及無條件批准董事在有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力以發行、配發及處理本公司股本中之額外股份，並訂立或授出可能需要行使該等授權之建議、協議及購股權（包括可轉換本公司股份之認股權證、債券、公司債券及證券）；
- (iii) 董事根據本決議案第(ii)段之批准配發或同意有條件或無條件配發（不論是否依據購股權或其他方式而配發者）及發行之股本面值總額，以下各項除外：
- (a) 行使本公司所發行任何可兌換證券所附換股權；
 - (b) 供股（定義見下文）；
 - (c) 行使可認購本公司股份之認股權證或行使本公司根據任何採納之購股權計劃授予之購股權；或
 - (d) 任何依據本公司之公司細則配發本公司股份以代替全部或部份股份股息；

不得超過本公司於本決議案通過日期經發行發售股份所擴大之已發行股份面值總額之20%，而本批准須因此而受限制；及

- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案日期起至下列三者中之最早日期為止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 按本公司之公司細則或任何將視為適用之法例規定須召開本公司下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (c) 本決議案所授予之權力在股東大會上以普通決議案撤銷或更改當日。

股東特別大會通告

「供股」指在本公司董事指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按其當時持股比例配售股份之建議（惟本公司董事有權就海外股東或零碎股份或經考慮適用於本公司之任何地區之法律或認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消此方面之權利或作出其他安排）。」

6. 「動議待上文第2項普通決議案獲通過以及公開發售完成後：

(i) 撤銷授予董事之一般授權以行使本公司之權力以購回本公司股東於本公司於二零零一年五月十八日舉行之股東週年大會上所批准之股份（並無損於本決議案通過前該等一般授權之有效行使）；

(ii) 在以下第(iii)段之規限下，一般及無條件批准董事依照本公司所有適用法例及公司細則並在其規限下，於有關期間行使本公司一切權力以購回本公司股本中之已發行股份；

(iii) 本公司獲授權可依據上文第(ii)段之批准購回之股份面值總額不得超過本決議案通過之日經發行發售股份擴大後已發行股份面值總額10%，而本批准須因此而受限制；及

(iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案日期起至下列三者中之最早日期為止之期間：

(a) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(b) 按本公司之公司細則或任何將視為適用之法例規定須召開本公司下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

股東特別大會通告

(c) 本決議案所授予之權力在股東大會上以普通決議案撤銷或更改當日。」

7. 「**動議**在通告第5及6項普通決議案獲通過之條件下，本公司根據上文第6項普通決議案所述授予董事之授權可購回之股份面值總額，須加至董事依據第5項普通決議案可配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額。」

承董事會命
鍾斌銓
主席

香港，二零零二年三月二十五日

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中9號801室

附註：

1. 本公司將於二零零二年四月十日星期三起至二零零二年四月十五日星期一（包括首尾兩日）上期間，暫停辦理股東登記手續，期間不會登記股份過戶。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之本公司股東，均可委派一位或多位代表出席，並代其投票。代表毋須為本公司之股東。
3. 已填妥之代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司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），方為有效。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED
(榮 豐 國 際 有 限 公 司) *

(於百慕達註冊成立之有限公司)

於二零零二年四月十五日星期一上午十時舉行之股東特別大會
代表委任表格

本人／吾等 (附註1) _____

寓 _____

為榮豐國際有限公司 (「本公司」) 股本中每股面值0.05港元之股份 _____ 股
(附註2) 之登記持有人，茲委任 (附註3) 大會主席或 _____

寓 _____

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席本公司於二零零二年四月十五日星期一上午十時假座香港皇后大道中9號801室召開之本公司股東特別大會或其任何續會，藉以酌情考慮通過本大會通告載列之決議案，並代表本人／吾等按下列欄內指示投票。

請於欄內填上「X」號，以指示 閣下之受委代表代 閣下投票 (附註4)。

	贊成	反對
第 1 項普通決議案		
第 2 項普通決議案		
第 3 項普通決議案		
第 4 項普通決議案		
第 5 項普通決議案		
第 6 項普通決議案		
第 7 項普通決議案		

日期：二零零二年 _____ 月 _____ 日

股東簽署 (附註5) _____

附註：

1. 請用**正楷**填上全名及地址。請列出所有聯名持有人姓名。
2. 請填上代表委任表格所涉及登記於 閣下名下之股份數目。如未有填上股數，則本代表委任表格將被視為與本公司所有以 閣下名義登記之股份有關。
3. 如欲委任大會主席以外之任何人士為代表，指定人須將「大會主席或」刪去，並在空欄內填上 閣下所欲委派之代表之姓名及地址。受委代表毋須為本公司股東，惟須親自出席大會以代表 閣下。本代表委任表格上如有任何更改，均須由股東簡簽示可。
4. 閣下如欲投票贊成上述任何決議案，請在「贊成」欄內填上「X」。閣下如欲投票反對決議案，則請在「反對」欄內填上「X」號。倘 閣下並無在經正式簽署並交回之本表格中就受委代表如何投票作出特別指示，則 閣下之代表可就各項決議案，自行酌情投票或放棄投票。 閣下之代表亦可酌情就任何於會上正式提呈而並未載於大會通告之決議案自行酌情投票。
5. 本代表委任表格必須由任命人或以書面正式授權之人士簽署；如該任命人為一間公司，則代表委任表格必須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，如為聯名持有人，本代表委任表格須由名列股東名冊首位之股東簽署。
6. 本代表委任表格連同已簽署之授權書 (如有) 或經由公證人簽署證明之該等授權書副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送抵本公司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，方為有效。
7. 交回填妥之本代表委任表格後，任命人仍可親身出席大會並於會上投票。在這情況下，本代表委任表格將視作已經撤回。
8. 倘股份屬聯名持有人，則任何一位該等持有人可親身或委派代表在大會上就股份投票，倘其中一位該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅排名首位之股東可親自或委派代表投票，而其他聯名股東則不得投票，並就此而言，排名首名者乃指就該聯名持有之股份在股東名冊上名列首位者。

* 僅供識別