

---

## 重要通函 請即處理

---

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購榮豐國際有限公司股份之邀請或要約。

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

閣下如已出售或轉讓名下所有榮豐國際有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司\*)

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

非常重大收購事項及關連交易、

清洗豁免、

建議股本重組、

建議集團重組

及

由滙富金融服務有限公司代表鴻福實業有限公司之全資附屬公司

**YORKWIN INVESTMENTS LIMITED**

就**HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED**之股份

提出可能有條件部份收購建議

榮豐國際有限公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**凱利**

凱利融資有限公司

---

本通函第35至36項及第37至60頁分別載有獨立董事委員會之推薦函件及凱利就建議及股本重組發出之意見函件書。

榮豐國際有限公司謹訂於二零零七年七月二十五日(星期三)上午九時正，假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇俱樂部1樓董事廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第380至383頁。無論閣下是否會親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格列印之指示將其填妥，並盡快於大會指定舉行時間四十八小時前將表格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1712-1716號商舖。閣下填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

\* 僅供識別

二零零七年六月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	7
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	35
凱利函件 .....	37
附錄：	
一    — 有關收購建議之資料 .....	61
二    — 本集團之財務資料 .....	67
三    — <b>GOLDEASE</b> 集團之會計師報告 .....	128
四    — <b>HF LAND</b> 集團之會計師報告 .....	147
五    — 賣方之財務資料 .....	190
六    — 經擴大餘下集團之備考財務資料 .....	226
七    — 餘下集團之物業估值 .....	235
八    — <b>GOLDEASE</b> 集團之物業估值 .....	243
九    — <b>HF LAND</b> 集團之物業估值 .....	261
十    — 賣方之物業估值 .....	277
十一   — 債券之估值 .....	336
十二   — <b>HF LAND</b> 之組織章程大綱及公司細則概要 .....	341
十三   — 一般資料 .....	366
股東特別大會通告 .....	380

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義別有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	按協議條款及在其條件規限下建議收購銷售股份及銷售貸款
「一致行動」	指	收購守則內所賦予該詞之涵義
「協議」	指	於二零零七年五月二十五日由買方、本公司及賣方就收購事項訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予該詞之涵義
「保證配額」	指	如本公佈內所述給予不擁有權益之HF Land股東之收購建議保證配額
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	由收購人根據收購建議將予發行之每股面值0.24港元之年息3厘之無抵押債券
「股本重組」	指	股份溢價註銷及股本增加
「鍾氏家族」	指	鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾榮榮先生、鍾惠卿女士及林義女士
「本公司」	指	榮豐國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	協議之完成
「綜合收購建議文件」	指	根據收購建議將寄發予HF Land股東之綜合收購建議文件及接納和轉讓表格
「代價」	指	由買方就收購事項支付之22,242,122新加坡元(相當於約114,000,000港元)之總代價

---

## 釋 義

---

「代價股份」	指	於完成後按每股0.10港元之發行價將配發及發行予賣方之900,000,000股新股份
「董事」	指	本公司董事
「不擁有權益之 HF Land股東」	指	於記錄日期賣方、其聯繫人士及收購建議人士以外之HF Land股東
「已分派業務」	指	本集團除餘下業務以外之所有業務，詳情載於本通函
「實物分派」	指	建議分派HF Land全部已發行股本
「生效日」	指	股份溢價註銷生效之日期，即股東特別大會上由獨立股東通過批准股份溢價註銷之有關特別決議案後之同一個營業日（百慕達）
「經擴大集團」	指	經Goldease集團擴大之本集團
「經擴大餘下集團」	指	經Goldease集團擴大之餘下集團
「理事」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事及執行理事之任何代表
「Goldease」	指	Goldease Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並於最後實際可行日期為賣方之全資附屬公司
「Goldease集團」	指	Goldease及附屬公司或（如文意有所規定）Goldease現有附屬公司之公司
「本集團」	指	本公司及其現有附屬公司

---

## 釋 義

---

「集團重組」	指	建議重組本集團，據此：(i)本公司將繼續為上市公司及餘下集團將從事餘下業務；(ii)HF Land集團將從事已分派業務；及(iii)股東將按於記錄日期每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準以實物分派HF Land股份方式接收分派
「凱利」	指	凱利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例從事第6類(企業融資顧問)證券及期貨條例項下受規管業務之持牌法團及本公司及HF Land之獨立財務顧問
「HF Land」	指	Hong Fok Land International Limited，一於百慕達註冊成立之有限公司並於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司
「HF Land集團」	指	將予收購之HF Land及附屬公司
「HF Land股份」	指	HF Land已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「HF Land股東」	指	HF Land股份之持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，乃成立以就建議及股本重組向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)賣方、其聯繫人士及收購建議人士及(ii)涉及協議及清洗豁免之該等人士以外之股東
「聯合公佈」	指	本公司與收購人於二零零七年五月二十五日就(其中包括)收購事項、集團重組及收購建議刊發之聯合公佈

---

## 釋 義

---

「滙富」	指	滙富金融服務有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)證券及期貨條例項下受規管業務之持牌法團及收購人之財務顧問
「最後交易日」	指	二零零七年五月二十五日，即刊發本公佈前股份在聯交所買賣之最後日子
「最後實際可行日期」	指	二零零七年六月二十七日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購建議」	指	由滙富代表收購人將予作出之可能有條件部份收購建議及根據收購守則收購指定HF Land股份
「收購人」	指	Yorkwin Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為賣方之全資附屬公司
「收購建議人士」	指	收購人及與其一致行動之人士
「中國」	指	中華人民共和國
「建議」	指	董事會將於股東特別大會上就集團重組(包括實物分派HF Land股份)及收購事項(包括發行代價股份及清洗豁免)並考慮收購建議提出之建議
「買方」	指	Winfoong Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「記錄日期」	指	二零零七年七月二十五日，根據集團重組釐定實物分派之配額之記錄日期

---

## 釋 義

---

「餘下業務」	指	本集團物業相關業務及提供園藝服務，包括持有香港干德道38號之重建物業，詳情載於本通函
「餘下集團」	指	不包括HF Land集團之本集團
「銷售貸款」	指	Goldease集團於完成時欠負賣方附屬公司並建議由買方根據協議購回之未償還之不低於約33,200,000新加坡元(相等於約170,200,000港元)之公司間貸款
「銷售股份」	指	相當於Goldease全部已發行股本之股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准建議及股本重組之股東特別大會
「股本增加」	指	藉增設1,000,000,000股額外股份將本公司之法定股本由100,000,000港元增至150,000,000港元
「股份溢價註銷」	指	建議註銷於生效日入賬記入本公司股份溢價賬之全部金額
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「新加坡物業」	指	位於新加坡Jewel of Balmoral之11套公寓單位及位於ten@suffolk之4套公寓單位

---

## 釋 義

---

「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)就證券及期貨條例而言受規管業務之持牌法團及本公司之財務顧問
「指定 HF Land 股份」	指	即作出收購建議之精確數目之 HF Land 股份，於記錄日期佔由不擁有權益之 HF Land 股東持有之 HF Land 股份之三分之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	鴻福實業有限公司，一家於新加坡註冊成立之公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條之豁免註釋一豁免賣方及與其一致行動人士就賣方及與其一致行動人士持有之股份以外之所有股份及代價股份提出強制性收購建議之責任
「港元」	指	港元
「新加坡元」	指	新加坡元
「%」	指	百分比

於本通函內，新加坡元列示之金額分別按1.0新加坡元兌5.125港元之匯率兌換為港元，供說明之用。



---

## 預期時間表

---

以下載列推行建議及股本重組之預期時間表，乃假設建議及股本重組將於股東特別大會上獲批准：

二零零七年

股份按連權基準買賣之最後日期	七月十八日(星期三)
股份按除權基準買賣之首日	七月十九日(星期四)
股份就根據集團重組將獲實物分派 HF Land 股份之 權利遞交過戶文件之最後時間	七月二十日(星期五) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定根據集團 重組將獲實物分派 HF Land 股份之權利 (首尾兩天包括在內)	七月二十三日(星期一)， 七月二十五日(星期三)
交回股東特別大會代表委任表格之最後時間	七月二十三日(星期一) 上午九時正
記錄日期	七月二十五日(星期三)
股東特別大會	七月二十五日(星期三)上午九時正
集團重組生效	七月二十五日(星期三)
協議之完成	七月二十五日(星期三)
就股東特別大會投票結果刊發公佈	七月二十六日(星期四)
重新開始辦理本公司股份過戶登記手續	七月二十六日(星期四)
寄發綜合收購建議文件(附註 i)	八月一日(星期三)
寄發 HF Land 股票及／或支票、債券及股票予 HF Land 股東，乃假設收購建議於二零零七年八月二十二日 (即綜合收購建議文件發出日期後 21 日)(或收購人在理事 之同意下可能決定的較後日期)成為或宣佈為無條件 (附註 ii)	九月十四日(星期五)或之前

附註：

- (i) 收購建議之詳細時間表將載於綜合收購建議文件。
- (ii) 香港中央證券登記有限公司已獲委任為過戶代理，以處理 HF Land 股份過戶登記。進一步詳情載於本通函附錄十三「其他事項」一節內。



**WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED**  
**(榮豐國際有限公司\*)**  
(在百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：63)

執行董事：

鍾斌銓

(主席兼董事總經理)

鍾金榜

鍾樂榮

香港主要辦事處：

香港

皇后大道中9號

3201室

獨立非執行董事：

簡福飴

黎慶超

陳以海

非執行董事：

林義

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易、  
清洗豁免、  
建議股本重組、  
建議集團重組  
及

由滙富金融服務有限公司代表鴻福實業有限公司之全資附屬公司  
**YORKWIN INVESTMENTS LIMITED**  
就 **HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED** 之股份  
提出可能有條件部份收購建議

**緒言**

於二零零七年五月二十五日，本公司及收購人聯合公佈建議，包括收購事項及集團重組，以及股本重組，於股東特別大會上向獨立股東提出以供考慮。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議及股本重組之有關資料(包括推行之預期時間表,乃假設建議及股本重組將於股東特別大會上獲批准)、獨立董事委員會之推薦建議函件、凱利就建議及股本重組發出之意見函件,以及股東特別大會通告。

### A. 收購事項

#### 協議

#### 日期

二零零七年五月二十五日

#### 訂約方

- (i) 鴻福實業有限公司(新加坡上市公司)作為賣方;
- (ii) Winfoong Assets Limited(本公司之全資附屬公司)作為買方;及
- (iii) 本公司作為代價股份之發行人。

賣方為於最後實際可行日期持有本公司約40.4%權益,連同其聯繫人士及收購建議人士持有本公司約40.7%權益之控股股東。賣方之主要業務投資控股,而其附屬公司主要從事物業投資、物業發展、物業管理及投資貿易及投資控股及管理。

#### 將予收購之資產

- (i) 銷售股份(相當於Goldease全部已發行股本);及
- (ii) 於銷售貸款之利益及權益。於完成時,銷售貸款不得低於約33,200,000新加坡元(相等於約170,200,000港元)。

Goldease集團主要從事物業發展及投資,其主要資產為新加坡物業。

新加坡物業包括位於新加坡7C Balmoral Park, Jewel of Balmoral之11套公寓單位及位於新加坡ten@suffolk, Suffolk Road之4套公寓單位,總樓面面積分別為約1,476平方米及427平方米。新加坡物業截至二零零六年十二月三十一日止年度產生

---

## 董事會函件

---

之平均每月租金收入約為30,000新加坡元(相等於約154,000港元)。新加坡物業已按予新加坡之銀行，於二零零六年十二月三十一日尚欠銀行貸款約13,800,000新加坡元(相當於約70,700,000港元)。

Goldease集團之附屬公司於一九九九年以總代價約26,300,000新加坡元(相當於約134,800,000港元)購入於新加坡之Jewel of Balmoral 15套公寓單位。ten@suffolk之公寓單位乃Goldease集團之附屬公司自行發展之物業。

### 代價

代價22,242,122新加坡元(相等於約114,000,000港元)，其中現金4,681,146新加坡元(相等於約24,000,000港元)將由買方向賣方支付及餘下17,560,976新加坡元(相等於約90,000,000港元)將由本公司於完成時按每股0.10港元之發行價向賣方配發及發行900,000,000股新股份(相當於本公司現有已發行股本約60.3%及本公司經擴大已發行股本約37.6%)撥付。

代價乃由協議各方參考新加坡物業由獨立估值師Savills (Singapore) Pte. Ltd. 評值之於二零零七年四月三十日約29,428,000新加坡元(相等於約150,800,000港元)之公開市值經公平磋商後協定。新加坡物業之估值報告載於本通函附錄八，並將載入遵照上市規則及收購守則之規定寄發予股東之綜合收購建議文件內。董事預計代價之現金部份將由本集團現有銀行信貸額融資。

代價股份之發行價每股面值0.10港元較：

- (i) 最後實際可行日期聯交所所報之收市價每股0.62港元折讓約83.9%；
- (ii) 最後交易日聯交所所報之收市價每股0.81港元折讓約87.7%；
- (iii) 截至及包括最後交易日止5個、20個及30個連續交易日之平均收市價每股0.744港元、0.715港元及0.707港元分別折讓約86.6%、86.0%及85.9%；及
- (iv) 本公司於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約1.263港元折讓約92.1%。

有關發行價乃計及本集團將於完成集團重組及完成後分別僅保留餘下業務及新加坡物業之權益後而達致。

---

## 董事會函件

---

代價股份於發行後各自於各方面均享有同等權益。代價股份將有權收取所有未來股息及分派，乃於代價股份配發日期後宣派、作出或支付。本公司將向聯交所申請代價股份於聯交所上市及買賣。然而，代價股份無權獲享建議實物分派。

### 先決條件

完成須待下列各項條件達成後方可作實：

- (i) 獨立股東根據收購守則及上市規則之有關規定通過批准協議（包括配發及發行代價股份）項下擬進行交易及清洗豁免之必要決議案；
- (ii) 獨立股東通過批准實物分派之必要決議案；
- (iii) 通過批准股本重組及完成股本重組之必要決議案；
- (iv) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (v) 理事向賣方批准清洗豁免及達成所授出之清洗豁免所附所有條件（如有）；
- (vi) （如需要）所有新加坡監管當局（包括新加坡證券交易所有限公司）批准出售銷售股份及銷售貸款予買方及收購建議及倘附條件，該等條款獲訂約方接納；
- (vii) 買方合理信納對 Goldease 集團財務狀況之盡職審查；
- (viii) 股份於協議日期起直至及包括完成日期止持續上市及買賣，惟任何暫停買賣者除外；
- (ix) （如需要）取得賣方股東於賣方股東大會上批准根據協議及收購建議之條款及條件出售銷售股份及銷售貸款予買方；

---

## 董事會函件

---

- (x) 賣方已取得有關金融機構之有關同意；
- (xi) 已取得執行及實施集團重組及其他交易及其附帶行動之有關金融機構及債權人之有關同意；
- (xii) 賣方並無違反協議內所指定之任何陳述、保證及承諾；及
- (xiii) 買方並無違反協議內所指定之任何陳述、保證及承諾。

倘上述任何條件於二零零七年八月三十一日或賣方與買方可能書面同意之該等稍後日期前未能達成(或獲買方或賣方豁免其於(vii)、(xii)及(xiii)條件之責任)，協議之有關條文將自該日起無效及任何一方概無於彼等項下之任何責任(在不損害任何一方就上述違反之權利前提下)。收購事項須待實物分派及股本重組獲獨立股東批准後，方可作實。

於最後實際可行日期，並無達成上述條件。

### 完成

完成將於達成所有上述先決條件(惟任何該等先決條件獲買方或賣方書面特別豁免者除外)或協議各方可能書面同意之該等其他時間後第五個營業日發生並將與集團重組完成時同步發生。

## GOLDEASE 集團之管理層討論及分析

### Goldease 集團之管理層討論及分析

根據Goldease集團於本通函附錄三所載之經審核會計師報告，Goldease集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之營業額分別約為349,000新加坡元、360,000新加坡元及23,400,000新加坡元(分別相等於約1,800,000港元、1,800,000港元及119,900,000港元)。Goldease集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之除稅前及除稅後虧損分別約為737,000新加坡元、358,000新加坡元及1,100,000新加坡元(分別相等於約3,800,000港元、1,800,000港元及5,600,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，Goldease集團之淨虧絀約為17,600,000新加坡元(相等於約90,200,000港元)。

---

## 董事會函件

---

Goldease集團之營業額由以下各項組成：(i)Goldease集團於新加坡所擁有物業產生之租金收入及(ii)Goldease集團新加坡擁有之物業之銷售所得款項。Goldease集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額大幅增加，原因為確認及出售新加坡Ten@suffolk單位。由於Goldease集團於二零零六年才取得ten@suffolk單位之相關政府許可(即臨時入伙許可證)，Goldease集團只可於二零零六年開始確認ten@suffolk單位之銷售所得款項收入。除物業之銷售所得款項外，Goldease集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度於新加坡所擁有物業若干單位賺取之租金收入穩定，分別約349,000新加坡元、360,000新加坡元及364,000新加坡元(相等於約1,800,000港元、1,800,000港元及1,900,000港元)。

Goldease集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之淨虧損波動，主要原因是融資成本由二零零四年約406,000新加坡元(相等於約2,100,000港元)增至二零零六年約1,800,000新加坡元(相等於約9,200,000港元)。根據Goldease集團之會計政策，供發展物業於取得相關政府許可(即臨時入伙許可證)前產生之利息開支於Goldease集團之資產負債表撥充資本。取得發展物業之相關政府許可後，產生之利息開支資本化就停止及利息開支於Goldease集團之收益表扣除。截至二零零六年十二月三十一日止年度，Goldease集團已取得新加坡ten@suffolk之相關政府許可(即臨時入伙許可證)，因此其後所產生之利息開支已於Goldease集團本年度之收益表扣除導致融資成本有所增加。Goldease集團於二零零六年十二月三十一日之尚未償還銀行貸款約為13,800,000新加坡元(相等於約70,700,000港元)及已於二零零七年四月三十日減至約9,200,000新加坡元(相等於約47,200,000港元)。董事明白，該等銀行貸款乃用於為開發新加坡物業提供資金，而發展全部此等物業自此已完工。董事現時預計，於完成後，Goldease集團不會積極從事進一步開發新加坡之物業，並將集中其於現有物業之資源。根據以上所述，董事相信，Goldease集團之融資成本將減少及對Goldease集團之前景感到樂觀。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度，Goldease集團並無作出投資及收購或出售附屬公司及聯營公司。

### 流動資金及財務資源

截至二零零四年十二月三十一日止年度

於回顧年內，Goldease集團之財務資源主要來自應付其關連公司款項。

---

## 董事會函件

---

Goldease集團於二零零四年十二月三十一日之未償還銀行貸款約為28,200,000新加坡元(相等於約144,500,000港元)。於二零零四年十二月三十一日之應付其關連公司款項約為27,700,000新加坡元(相等於約142,000,000港元)。借款總額主要用作發展ten@suffolk及營運資本。於二零零四年十二月三十一日,根據該日之銀行貸款總額及Goldease集團之資產總值計算之資本負債比率為70.3%。

於二零零四年十二月三十一日,Goldease集團之銀行貸款及應付關連公司款項之利率分別為每年2.8厘及每年介乎2.6厘至5.8厘。由於所有收入、開支及借款均以新加坡元計值,故Goldease集團並無任何外匯風險。因此,Goldease集團並無訂立或從事任何重大外匯合約、利息或外幣掉期或其他財務活動。

於Goldease集團之銀行貸款中,約1,000,000新加坡元(相等於約5,100,000港元)須於一年內償還,而其餘27,200,000新加坡元(相等於約139,400,000港元)須於一年後但五年內償還。銀行借款由Goldease集團之發展物業按揭及權利之賦予、買賣協議之權證及利益、租賃協議建築合約、表現債券及此等物業之保險;以及賣方之擔保所抵押。應付其關連公司款項為無抵押及無固定還款期。

於二零零四年十二月三十一日,Goldease集團由賣方之執行董事管理。Goldease集團於二零零四年十二月三十一日有一名由有關公司派駐之僱員。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定,由有關公司支付並計入Goldease集團。於基本薪金以外,亦可能會參考僱員個人表現,向僱員授出酌情花紅。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

於回顧年內,Goldease集團之財務資源主要來自應付其關連公司款項。

Goldease集團於二零零五年十二月三十一日之未償還銀行貸款約為27,200,000新加坡元(相等於約139,400,000港元)。於二零零五年十二月三十一日之應付其關連公司款項約為37,200,000新加坡元(相等於約190,700,000港元)。借款總額主要用作發展ten@suffolk及營運資本。於二零零五年十二月三十一日,根據該日之銀行貸款總額及資產總值計算之資本負債比率為54.4%。

於二零零五年十二月三十一日,Goldease集團之銀行貸款及應付關連公司款項之利率分別為每年介乎4.8厘至4.9厘及每年介乎4.6厘至5.8厘。由於所有收入、開



---

## 董事會函件

---

支及借款均以新加坡元計值，故 Goldease 集團並無任何外匯風險。因此，Goldease 集團並無訂立或從事任何重大外匯合約、利息或外幣掉期或其他財務活動。

於 Goldease 集團之銀行貸款中，約 18,000,000 新加坡元（相等於約 92,300,000 港元）須於一年內償還，而其餘 9,200,000 新加坡元（相等於約 47,200,000 港元）須於一年後但五年內償還。銀行貸款由 Goldease 集團之發展物業按揭及權利之賦予、買賣協議之權證及利益、租賃協議、建築合約、表現債券及此等物業之保險；以及賣方之擔保所抵押。應付其關連公司款項為無抵押及無固定還款期。

於二零零五年十二月三十一日，Goldease 集團由賣方之執行董事管理。Goldease 集團於二零零五年十二月三十一日有一名由有關公司派駐之僱員。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定，由有關公司支付並計入 Goldease 集團。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向僱員授出酌情花紅。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

於回顧年內，Goldease 集團之總借款已減少，原因是以發展物業之銷售所得款項償還銀行貸款。

Goldease 集團於二零零六年十二月三十一日之未償還銀行貸款約為 13,800,000 新加坡元（相等於約 70,700,000 港元）。於二零零六年十二月三十一日之應付其關連公司款項約為 35,900,000 新加坡元（相等於約 184,000,000 港元）。借款總額主要用作發展 ten@suffolk 及營運資本。於二零零六年十二月三十一日，該日之銀行貸款總額及資產總值計算之資本負債比率為 41.5%。根據協議之條款，銷售貸款於完成時將不會少於約 33,200,000 新加坡元（相等於約 170,200,000 港元）。

於二零零六年十二月三十一日，Goldease 集團之銀行借貸及應付關連公司款項之利率分別為每年介乎 4.9 厘至 5.1 厘及每年介乎 4.8 厘至 5.8 厘。由於所有收入、開支及借款均以新加坡元計值，故 Goldease 集團並無任何外匯風險。因此，Goldease 集團並無訂立或從事任何重大外匯合約、利息或外幣掉期或其他財務活動。

Goldease 集團之銀行貸款須於一年後但五年內償還。銀行貸款由 Goldease 集團之發展物業按揭及權利之賦予、買賣協議之權證及利益、租賃協議、建築合約、表現債券及此等物業之保險；以及賣方之擔保所抵押。應付其關連公司款項為無抵押及無固定還款期。

## 董事會函件

Goldease集團由賣方之執行董事管理及於二零零六年十二月三十一日並無僱員。

### 收購事項之理由

董事會(不包括獨立非執行董事,其建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內)認為,收購事項為本集團提供將其物業投資組合擴展及分散至海外市場以包括新加坡物業之良機。經考慮上述本集團之良機及實物分派對本集團之影響後,餘下集團將於完成集團重組及完成後分別僅保留餘下業務及新加坡物業之權益後而達致。董事會(不包括獨立非執行董事,其建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內)亦認為,訂立協議符合本公司及股東之整體利益及其條款就股東而言乃公平合理(不包括獨立非執行董事,其建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內)。

### 股權架構

#### 本公司

下文載列本公司(i)於最後實際可行日期;(ii)於完成時;及(iii)當收購建議成為無條件之股權架構:

股東	於最後實際 可行日期		於完成時		當收購建議 成為無條件	
	股份	%	股份	%	股份	%
賣方、其聯繫人及 收購建議人士	608,042,787	40.7	1,508,042,787	63.0	918,463,987	38.4
Barragan Trading Corp.	285,312,566	19.1	285,312,566	11.9	475,520,944	19.9
公眾人士	599,055,633	40.2	599,055,633	25.1	998,426,055	41.7
總計	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.0</u>

### 清洗豁免

於最後實際可行日期,除602,645,787股股份(相當於本公司已發行股本約40.4%)由賣方持有,與賣方一致行動人士持有合共5,397,000股股份(相當於本公司已發行股本約0.3%)。此項於本公司約0.3%之權益由以下人士持有:(a)本公司已發行股本其中約0.2%(或3,397,000股股份)由鍾斌銓先生之妻子徐綺玲女士持有;及(b)本公司已發行股本其中約0.1%(或2,000,000股股份)由鍾斌銓先生、鍾金榜先生

---

## 董事會函件

---

及鍾榮榮先生之胞姊鍾惠卿女士持有。於最後實際可行日期，董事（分別為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士）及彼等各自之聯繫人士於賣方已發行股本總額約70.7%擁有權益。於本公司於完成後向賣方配發及發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將持有1,508,042,787股股份（佔本公司經擴大已發行股本約63.0%）但不會改變本公司之控制權。倘無清洗豁免，賣方將須根據收購守則第26條向股東提出強制性收購建議之責任，以收購除賣方及與其一致行動人士持有者以外之所有股份及代價股份。

於最後實際可行日期，賣方或任何收購建議人士概無就擁有或控制於本公司之任何股權，與任何人士訂立收購守則規則22附註8所述之任何類似安排，且並無該等安排。賣方及與其行動一致之任何人士概無於二零零七年五月二十五日（即如收購守則就收購建議所界定之收購建議期間開始日期）前六個月起計直至最後實際可行日期（包括該日在內）止期間，有價買賣有關股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

賣方已向理事申請清洗豁免。理事已表示其將授出清洗豁免須待（其中包括）(i) 獨立股東於股東特別大會上批准（就此有關決議案之投票將採取投票方式表決）；及(ii) 賣方及與其一致行動人士於聯合公佈日期前六個月內日期直至及包括發行代價股份完成止期間概無收購守則第26條及附表六之豁免註釋1所述之不合格交易。由於賣方及收購建議人士於完成後持有本公司超過50%之投票權，因此彼等可進一步增加於本公司之股權，而不會觸發任何其他根據收購守則提出全面收購建議之責任。

### **B. 股本重組**

#### **股份溢價註銷**

現建議將本公司於生效日計入本公司之股份溢價賬之全部金額予以註銷。因股份溢價註銷而產生之進賬將用作實物分派。任何該等進賬之餘下結餘將計入本公司之繳入盈餘賬。於二零零六年十二月三十一日，本公司之股份溢價為約196,900,000港元。將予註銷之本公司股份溢價金額之精確金額乃根據生效日之數字計算及因此會與上文有別。

#### **股本增加**

現建議本公司之法定股本藉增設1,000,000,000股每股面值0.05港元之新股份由100,000,000港元增至150,000,000港元。於股本增加生效（預期為股東特別大會之同

---

## 董事會函件

---

一日期，會上將批准股本增加)後及計入於完成後配發及發行之代價股份後，本公司之法定股本將為150,000,000港元，分為每股面值0.05港元之3,000,000,000股股份，其中2,392,410,986股每股面值0.05港元之股份將為已發行及繳足股款。

### 股本重組之影響

除股本重組所產生之開支外，實行股本重組將不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況。

### 先決條件

股份溢價註銷須待：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過批准股份溢價註銷之特別決議案；
- (ii) 遵守百慕達法例項下之有關法律程序及要求，以實行股份溢價註銷；及
- (iii) 已取得執行及實施股份溢價註銷之有關金融機構及債權人之有關同意。

股本增加須待：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過批准股本增加之普通決議案；及
- (ii) 遵守百慕達法例項下之有關法律程序及要求，以實行股本增加。

股本重組及收購事項並非互為制約。於最後實際可行日期，上述條件並未履行。

### 股本重組之理由

為進行實物分派及配發及發行代價股份，現建議於股東特別大會上分別審議股份溢價註銷及股本增加。各項股份溢價註銷及股本增加須待獨立股東於股東特別大會上採取投票方式表決批准方可作實。

### C. 集團重組

本集團主要從事物業相關業務及提供園藝服務。於最後實際可行日期，本集團主要物業包括(i)香港干德道38號之重建項目；(ii)正在出租之香港馬己仙峽道15及17號物業；及(iii)中國之若干物業。

根據集團重組，(i)本公司將繼續為上市公司及餘下集團將從事餘下業務；(ii)HF Land集團將從事已分派業務；及(iii) HF Land股份將按每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準實物分派予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東。

#### 餘下業務

於集團重組完成後，餘下集團將主要從事餘下業務，主要包括持有位於香港干德道38號之重建項目，及提供園藝服務；並將包括以下主要附屬公司，該等公司從事以下業務活動及持有以下資產：

公司	業務活動／資產
Super Homes Limited	干德道38號(持作投資)
棟榮置業有限公司	於牛頭角一座工業大廈全層(作為貨倉)
瑞昌財務有限公司	提供融資服務
張記花園有限公司	園藝服務
瑞昌國際(香港)有限公司	粉嶺一個車位(作上貨及落貨)
瑞昌國際資源有限公司	粉嶺榮輝中心之管理
Vision Capital Limited	投資於創業基金

位於香港干德道38號之重建項目地盤面積約679.39平方米，於二零零七年四月三十日仍在發展中，而根據餘下集團於本通函附錄七所載之估值報告，該物業於二零零七年四月三十日之估值為245,000,000港元。將於干德道38號發展之物業預期將持作投資用途，而完成該發展項目之預期建築成本約85,000,000港元。以該地盤抵押之未償還銀行貸款於二零零六年十二月三十一日約為90,000,000港元。除位於香港干德道38號之重建項目，餘下集團亦持有於牛頭角一座工業大廈全層作貨倉及於粉嶺之車位作貨物起卸用途，於二零零七年四月三十日分別估值為1,100,000港元及約為300,000港元。本集團之園藝業務主要包括提供園藝植物租賃及向位於香港之辦公室、店舖及餐廳提供時令植物銷售服務。瑞昌財務有限公司(餘下集團其中一間附屬公司)持有放債人牌照，為集團公司及餘下集團之僱員提供貸款。此外，餘下集

---

## 董事會函件

---

團亦投資於創業基金，該基金主要投資於美國、香港及新加坡的未上市資訊科技公司。餘下集團投資於創業基金之賬面值於二零零六年十二月三十一日約為1,600,000港元。餘下集團亦為粉嶺榮輝中心提供物業管理服務。

### 已分派業務

於集團重組完成後，HF Land集團將經營已分派業務，主要包括(a)於香港馬己仙峽道15及17號之物業、(b)於中國之若干物業；及(c)於賣方約20.2%之權益，並將包括以下主要附屬公司，該等公司從事以下業務活動及持有以下資產：

公司	業務活動／資產
Hugoton Limited、 Bossiney Limited及 載益有限公司	馬己仙峽道15及17號(持作投資)
榮豐投資有限公司 榮豐控股有限公司	重建九龍樂富樂富邨之餘下合約 鴻福實業有限公司20.2%權益，其股份 於新加坡證券交易所上市
華采有限公司	中國番禺莊士大都會之 36個單位(持作投資)
江門棠泉房地產有限公司 (擁有92%股權之合營公司)	中國江門新會花園之57個單位及 土地部分(持作銷售)

位於馬己仙峽道15號之物業為一幢12層高住宅大廈，共有24個住宅單位，合共總建築樓面面積約5,128.21平方米。根據HF Land集團於本通函附錄九所載之估值報告，此物業於二零零七年四月三十日之估值為840,000,000港元，而每月租金收入約560,000港元。於香港馬己仙峽道17號物業包括一座12層高住宅樓宇，共23個公寓單位，合共總樓面面積約5,574.14平方米。該項物業於二零零七年四月三十日之估值為913,000,000港元，而月租金收入約為1,300,000港元。於二零零六年十二月三十一日，該等物業之尚未償還銀行貸款為約388,000,000港元。

本集團於中國之物業包括於廣東省江門市棠下鎮新會花園持作銷售之57個住宅單位及土地部分；及位於中國廣東省番禺莊士大都會持作投資之36個公寓單位。該

---

## 董事會函件

---

等物業於二零零七年四月三十日之估值為85,000,000港元，該等住宅單位之總樓面面積約為8,976.40平方米，且所有該等物業於最後實際可行日期均為空置而並無就該等物業之租賃訂立任何租賃協議。於二零零六年十二月三十一日，上述於中國之物業權益概未用於抵押任何銀行貸款。

本集團於賣方20.2%權益於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之淨資產值分別約為393,600,000港元及612,800,000港元；而本集團實際權益應佔溢利分別約為30,500,000港元及178,100,000港元。本集團於賣方20.2%權益於最後實際可行日期之市值約為1,161,800,000港元。

由榮豐投資有限公司持有之合約餘額乃關於已於過往年度完成之建築合約。由於餘下集團及其合約僱員就釐定最後合約款額及變更指令之磋商仍然持續，餘下集團尚未能同意該等建築合約之最後完成款項。因此，榮豐投資有限公司仍持有該等建築合約之未償還合約餘額。根據本通函附錄四所載HF Land集團之經審核會計師報告，應收其客戶款項及應付其供應商款項分別約為933,000港元及1,600,000港元。然而，預計此等應收款項及應付款項將於超過一年後收取及支付。

根據本通函附錄四所載HF Land集團之經審核會計師報告，HF Land集團於二零零六年十二月三十一日之資產淨值約為1,719,500,000港元。

### HF LAND集團之管理層討論與分析

#### HF Land集團之管理層討論與分析

根據本通函附錄四所載之HF Land集團之經審核會計師報告，HF Land集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之營業額分別為31,700,000港元、27,700,000港元及21,200,000港元。HF Land集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之除稅前溢利分別為約495,200,000港元、90,300,000港元及185,600,000港元；HF Land集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之除稅後溢利分別為約404,300,000港元、63,100,000港元及177,300,000港元。HF Land集團於二零零六年十二月三十一日之淨資產約1,719,500,000港元。

HF Land集團之營業額包括(i) HF Land集團擁有之物業所得租金收入；及(ii) HF Land集團擁有之物業銷售所得款項。HF Land集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之營業額減少主要為其投資物業租金收入減少及HF Land集團於該等期間較少出售持有之物業，而HF Land集團於出售後並無重建其物業組合。

---

## 董事會函件

---

HF Land集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之淨溢利變動，主要由於HF Land集團投資物業估值收益以及聯營公司於有關期間所佔之溢利。HF Land集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之其他淨虧損增加，主要由於持作未來發展物業(即位於江門新會花園之空置土地)之減值虧損約67,500,000港元。HF Land集團之融資成本增加，主要由於HF Land集團於有關期間之銀行貸款利率增加。

### 流動資金及財務資源

截至二零零六年十二月三十一日止年度

除新加坡聯營公司持作長期投資之權益外，HF Land集團並無匯率波動之風險。HF Land集團之借款以港元計值，利息以浮動利率計算。

HF Land集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算，於年末之資本負債比率為22%(二零零五年：27%)。於二零零六年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約為388,100,000港元。該等貸款乃以HF Land集團之物業作抵押。

HF Land集團於二零零六年十二月三十一日之銀行借款到期日如下：

一年內	21%
第二年	6%
第三至五年，包括首尾兩年	58%
五年後	15%
	<hr/>
	100%
	<hr/> <hr/>

銀行貸款之即期部分包括馬己仙峽道15號之物業貸款。於年度終結後，該物業貸款於二零零七年一月由重新發展項目之一項項目融資所取代。

於二零零六年十二月三十一日，HF Land集團合共擁有47名員工。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，HF Land集團亦為僱員提供社會保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。



---

## 董事會函件

---

截至二零零五年十二月三十一日止年度

除新加坡聯營公司持作長期投資之權益外，HF Land集團並無匯率波動之風險。HF Land集團之借款以港元計值，利息以浮動利率計算。

HF Land集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算，於年末之資本負債比率為27%(二零零四年：31%)。於二零零五年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約為408,300,000港元。該等貸款乃以HF Land集團之物業作抵押。

HF Land集團於二零零五年十二月三十一日之銀行借款到期日如下：

一年內	20%
第二年	5%
第三至五年，包括首尾兩年	57%
五年後	18%
	<hr/>
	100%
	<hr/> <hr/>

銀行貸款之即期部分包括馬己仙峽道15號之物業貸款。

於二零零五年十二月三十一日，HF Land集團合共擁有53名員工。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，HF Land集團亦為僱員提供社會保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

除新加坡聯營公司持作長期投資之權益外，HF Land集團並無匯率波動之風險。HF Land集團之借款以港元計值，利息以浮動利率計算。

HF Land集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算，於年末之資本負債比率為31%(二零零三年：43%)。於二零零四年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約為452,600,000港元。該等貸款乃以HF Land集團之物業作抵押。

---

## 董事會函件

---

HF Land集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借款到期日如下：

一年內	4%
第二年	24%
第三至五年，包括首尾兩年	15%
五年後	57%
	<hr/>
	100%
	<hr/> <hr/>

於二零零四年十二月三十一日，HF Land集團合共擁有49名員工。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，HF Land集團亦為僱員提供社會保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。

### 實物分派

根據集團重組，本公司將按下列基準自其股份溢價註銷產生的進賬、保留盈利及繳入盈餘中實物分派HF Land股份予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東：

每持有一股股份.....一股HF Land股份

現擬發行HF Land股份之一項條件為HF Land股票將於收購建議結束或失效後10日內即寄發予股東，以期可有效地管理HF Land股東獲寄發股票之事宜。

HF Land股份於發行後將與已發行HF Land股份各自於各方面均享有同等權益。本公司不會申請HF Land股份在聯交所或任何其他證券交易所上市。

**先決條件**

集團重組之完成須待：

- (i) 就集團重組(不包括實物分派)而言，已取得實行及執行集團重組及其他交易及其附帶行動之有關金融機構及債權人之有關同意；及
- (ii) 就實物分派(即集團重組之一部份)而言：—
  - (a) 於股東特別大會上獨立股東通過批准實物分派之必要決議案；
  - (b) 通過批准股本重組之必要決議案及完成股本重組；及
  - (c) 已取得執行及實施實物分派及其附帶行動之有關金融機構及債權人之有關同意。

上述任何條件均不可豁免。實物分派(即集團重組之一部份)將於股東特別大會上作為建議之一部份予以審議。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將須就於股東特別大會上採取投票方式表決之有關決議案放棄投票。集團重組包括實物分派須待股本重組獲獨立股東批准後，方可作實。

於最後實際可行日期，上述條件並無履行。

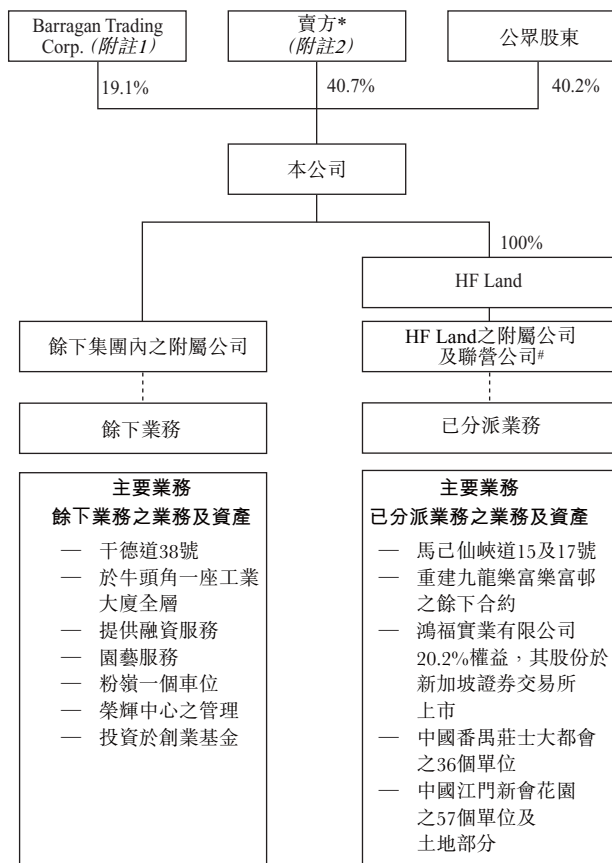
**完成集團重組**

集團重組將於上文所載先決條件達成後及與完成同步生效。集團重組(包括實物分派)之完成不會令本公司之收益表產生任何損益。

## 董事會函件

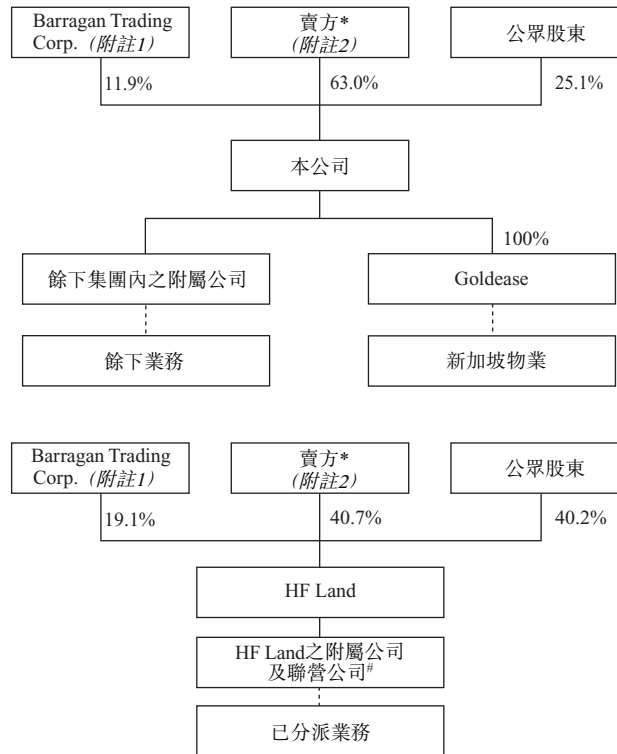
### 集團架構

於緊隨集團重組完成前之集團架構簡圖載列如下：



## 董事會函件

餘下集團及HF Land集團於緊接集團重組及協議完成後惟提出收購建議前之架構簡圖載列如下：



\* 包括其聯繫人士及收購建議人士

# 於賣方約 20.2% 之權益由 HF Land 間接持有

附註：

1. Barragan Trading Corp. 由 Shaw Vee King 先生實益擁有。在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Shaw Vee King 先生乃獨立於賣方之第三者。
2. 由鍾氏家族實益擁有。

### 收購事項及集團重組之財務影響

由於收購事項及集團重組互為條件，收購事項及集團重組將同步完成。於完成時，Goldease 將成為本公司之全資附屬公司，及經擴大餘下集團之一間成員公司。Goldease 集團之業績將與經擴大餘下集團之財務報表綜合計算，而經擴大餘下集團之營業額將亦包括新加坡物業產生之租金收入及銷售所得款項。於集團重組完成後，股東透過其於 HF Land 擁有之權益將仍於已分派業務擁有權益。然而，HF Land 並非上市公司及並無買賣 HF Land 股份之公開市場。

---

## 董事會函件

---

根據本通函附錄六所載經擴大餘下集團之未經審核備考綜合收益表，假設收購事項及實物分派已於截至二零零六年十二月三十一日止年度開始時完成，經擴大餘下集團將確認營業額約120,200,000港元，乃主要來自於新加坡之物業之銷售所得款項。由於因實物分派而導致不計及HF Land集團之經營業績，因此經擴大餘下集團之業績轉盈為虧約30,100,000港元。

根據本通函附錄六所載經擴大餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設收購事項及實物分派已於二零零六年十二月三十一日完成，經擴大餘下集團之備考資產淨值將減少約261,800,000港元，主要基於實物分派剔除HF Land集團之資產。此外，經擴大餘下集團將確認商譽約33,700,000港元為代價高於Goldease集團公平淨值之金額。

### 集團重組之理由

經協議各方公平磋商後，賣方（即控股股東）同意待（其中包括）完成集團重組後訂立協議。應賣方要求，董事會向獨立股東提出集團重組之建議以供考慮。

董事會（不包括獨立非執行董事，其建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內）認為向股東提供機會以考慮及酌情批准作為在股東特別大會上提供建議之一部份之有關集團重組之有關決議案符合股東之利益。董事（不包括獨立非執行董事，其建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內）會亦認為，在股東特別大會上考慮建議符合獨立股東之利益，乃由於建議連同收購建議將透過收購建議為獨立股東提供部份撤出彼等於已分派業務投資之機會。

### 經擴大餘下集團之財務及經營前景

於完成及集團重組完成後，經擴大餘下集團將不再於已分派業務擁有任何權益。誠如本通函附錄二「本集團管理層討論及分析」一節所述，位於干德道38號之投資物業已不再產生租金收入，而重建工程已於二零零六年開展及預計於二零零九年底完成。日後，於完成後，經擴大餘下集團之營業額將主要包括新加坡物業產生之租金收入及銷售所得款項；提供園藝服務及物業管理服務。根據本通函附錄六所

---

## 董事會函件

---

載經擴大餘下集團之未經審核備考綜合收益表，假設收購事項及實物分派已於截至二零零六年十二月三十一日止年度開始完成，經擴大餘下集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額約96%來自Goldease集團持有之物業銷售所得款項。董事對經擴大餘下集團之前景感到樂觀。

### 與實物分派有關之風險

#### HF Land 股份之市場流動量

於實物分派完成後，HF Land 股份將不會在聯交所或任何其證券交易所上市。HF Land 股份並無公開交易市場，難以算定HF Land 股份。由於HF Land 股份並無公開市場進行交易，故不但會影響HF Land 股份價值之透明度，並可能會影響HF Land 股份於出售時之價值。

#### 對 HF Land 股東之保障

就於聯交所上市之公司而言，保障股東之上市規則具有(其中包括)以下條文：

- (i) 發出公告通知上市發行人股東讓股東評估上市發行人狀況必要之主要新發展；
- (ii) 進行若干交易(主要為收購及出售)之披露及股東批准規定；
- (iii) 就關連交易對獨立股東之保障；
- (iv) 於若干時期內刊發業績公告、全年及中期報告；及
- (v) 安排以投票方式表決，有利益關係人士須放棄投票。

然而，於實物分派完成後，HF Land 集團(本集團於實物分派完成前之成員公司)再毋需遵守上市規則，而HF Land 股東不再受上述條文保障。HF Land 將僅受HF Land 公司細則監管，且毋須遵守上市規則之規定。

HF Land 之新公司細則包括有關HF Land 股東權利之條文，該等條文與聯交所主板上市發行人之公司細則或組織章程細則所載之條文大致相若。儘管HF Land 將

維持為一間公眾公司，且受收購守則所規限，然而，與上市規則訂明之整體規定相比，HF Land 股東之保障可能有所減少。

### HF LAND 之組織章程及百慕達公司法

HF Land 於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為有限責任公司。根據百慕達法律，HF Land 股東有權根據一般法律及特別是 HF Land 之組織章程大綱及公司細則進行 HF Land 之業務。HF Land 將採納載有有關 HF Land 股東權利之條文之新公司細則，乃與聯交所主板上市發行人之公司細則及組織章程細則所載之條文相似。

根據 HF Land 之新公司細則，HF Land 須每年舉行一次股東週年大會。HF Land 之投票股份持有人有權收取 HF Land 所有股東大會之通告，並親身、以委任代表或倘為公司，則以委任代表出席大會。根據新公司細則及百慕達法律（其中包括），如股份權利、組織章程大綱或公司細則之修訂、股本修訂、法院或自動清盤及更改 HF Land 名稱等事宜將須取得 HF Land 股東透過普通或特別決議案批准。

除非所有 HF Land 股東及所有 HF Land 董事同意，否則 HF Land 須委任獨立核數師。根據 HF Land 之新公司細則，HF Land 股東有權於股東大會前至少 21 日收取 HF Land 之經審核財務報表。

HF Land 股東亦有權收取 HF Land 之組織章程大綱及公司細則，以及股東大會之會議議程副本。然而，HF Land 股東一般無權查閱會計記錄或董事會議議程。股東名冊及公司董事及人員付名冊為公眾文件。

HF Land 概無有關與欺詐或欺壓相關的少數股東權利之新公司細則。然而，HF Land 股東根據百慕達法律可有若干補救措施，詳情概述於本通函附錄十二第 4(e) 段。此外，根據一九八一年百慕達公司法之「收購剩餘股份」規定，少數股東權益可能受強制性收購所限。此等收購剩餘股份規定之概要載於本通函附錄十二第 4(o) 及 4(p) 段。

本通函附錄十二載列 HF Land 之組織章程大綱及新公司細則之進一步詳情，以及百慕達公司法之一般概覽。



**D. 收購建議**

於完成集團重組及待理事同意後，滙富將代表收購人根據最後實際可行日期本公司已發行股份計算，就294,789,400股HF Land股份(即不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有之HF Land股份之合共三分之一)向於記錄日期名列本公司股東名冊之不擁有權益之HF Land股東按以下保證基準提出有條件部份收購建議：

現金**0.16**港元加一份三年期  
面值為**0.24**港元之債券  
每持一股指定**HF Land**股份\* . . . . . 加兩股賣方持有之現有股份

\* 提出收購建議之HF Land股份之精確數目相當於不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有HF Land股份之合共三分之一。

按現時情況，如收購建議成為無條件，接納收購建議之不擁有權益之HF Land股東就每股指定HF Land股份於記錄日期每持有三股HF Land股份，獲保證得到(i)現金0.16港元；加(ii)一份三年期面值為0.24港元之債券；加(iii)兩股現有股份。

基於HF Land股份於完成集團重組後不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，因此將很難變現，收購人認為，透過提出收購建議為不擁有權益之HF Land股東提供變現彼等於指定HF Land股份之股權之機會為適當之時機。然而，不擁有權益之HF Land股東應注意，收購建議僅涉及由不擁有權益之HF Land股東持有之合共三分之一HF Land股份，不論彼等接納收購建議與否，於集團重組完成後，不擁有權益之HF Land股東持有之餘下三分之二HF Land股份為非上市且缺乏流動性。由於無公開市場買賣HF Land股份，此不僅將影響HF Land集團價值之透明度，亦可能影響HF Land股份之價值。此外，於集團重組完成後，HF Land將僅受HF Land之新細則規限，而無須遵守上市規則之規定。倘不擁有權益之HF Land股東擬於完成集團重組後繼續持有彼等各自全數於已分派業務之投資，彼等可選擇不接納收購建議及繼續持有指定HF Land股份，惟須接納HF Land股份為並不流通及已分派業務為非上市資產之相關風險。

**理事之同意**

根據收購守則，收購建議須獲理事之同意方可作實。本公司已就此向理事作出申請。

---

## 董事會函件

---

提出收購建議須待達成先決條件(即完成、完成集團重組及理事之同意)後方可作實。

提出收購建議僅屬可能之事及未必一定進行。倘提出收購建議，則為有條件部份收購建議。

有關收購建議之進一步資料(包括收購人之背景及其有關HF Land之意向)載於本通函附錄一。

### 賣方之意向

賣方之意向為經擴大餘下集團將繼續其現有業務。賣方無意就經擴大餘下集團之業務或僱員之聘用作出任何重大轉變或重新調配經擴大餘下集團之固定資產。

### 上市規則涵義

#### (i) 收購事項

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。由於賣方為控股股東，因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項(將於股東特別大會上作為建議之一部份予以審議)須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實，而賣方、其聯繫人士及收購建議人士將須就批准協議項下交易(包括配發及發行代價股份)之有關決議案(將採取投票方式表決)放棄投票。

#### (ii) 股本重組及集團重組

由於股本重組及集團重組構成建議之一部分，股份溢價注銷、股本增加及集團重組包括實物分派須待獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。

### 股東特別大會

股東特別大會將舉行以讓獨立股東考慮及酌情批准有關建議及股本重組之決議案。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將就有關決議案放棄投票，該等決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。於最後實際可行日期，賣方、其聯繫人士及收購建議人士合共持有608,042,787股股份(佔本公司已發行股本約40.7%)。

---

## 董事會函件

---

第1、2及3項普通決議案將由獨立股東以投票方式表決。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將須就決議案放棄投票。

第4項特別決議案將由獨立股東以投票方式表決。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將須就該等決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零零七年七月二十五日(星期三)上午九時正，假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇俱樂部1樓董事廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第380至383頁。無論閣下是否會親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格列印之指示將其填妥，並盡快於大會指定舉行時間四十八小時前將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號商舖。閣下填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

### 股東可要求投票表決之程序

如上文所述，批准收購事項、資本重組及集團重組之決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。股東要求進行表決的手續已載於下文，以供股東參考。

根據本公司細則第66條，一項於大會上提呈進行投票之決議案將以舉手方式表決，除非(在宣佈以舉手投票結果或撤回表決方式之任何其他要求前)：

- (a) 該大會之主席；或
- (b) 至少三名親身出席之股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，其當時獲賦予權利於大會上投票；或
- (c) 一名或多名親身出席大會之股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，並佔不少於所有有權於大會投票之股東總投票權之十分一；或
- (d) 一名或多名親身出席之股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，並於本公司持有賦予其權利於大會上投票之股份(即總數已繳足，數目不少於賦有該等權利之所有股份所繳付之總額之十分之一之股份)。

---

## 董事會函件

---

要求以投票方式表決，出任一名股東委任代表之人士（或如股東為公司，則為其正式授權代表）所提出之要求須視作與一名股東所要求者相同。

### 投票推薦意見

由全部獨立非執行董事（分別為簡福飴先生、黎慶超先生及陳以海先生）組成之獨立董事委員會乃成立以就建議及股本重組向獨立股東作出建議。非執行董事林義女士為各執行董事之母親。因此，林義女士於建議及股本重組中間接擁有權益及並非本公司獨立董事委員會成員。敬請閣下垂注本通函第35至36頁函件所載之推薦意見。

### 獨立意見

凱利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及資本重組向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。敬請閣下垂注本通函第37至60頁所載向獨立董事委員會發出之函件。

### 進一步資料

敬請閣下垂注本通函第7頁之預期時間表及本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓  
謹啟

二零零七年六月三十日

---

獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就建議及股本重組發出之推薦建議函件全文：



**WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED**  
**(榮豐國際有限公司\*)**  
(在百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：63)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易、  
清洗豁免、  
建議股本重組、  
建議集團重組  
及  
由滙富金融服務有限公司代表鴻福實業有限公司之全資附屬公司  
**YORKWIN INVESTMENTS LIMITED**  
就**HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED**之股份  
提出可能有條件部份收購建議

作為獨立董事委員會，吾等已獲委任就本公司日期為二零零七年六月三十日之通函（「該通函」）所載之詳情向閣下作出建議，而本函件乃其中一部分。除非文義另有所指外，該通函所界定之詞彙與本通函者相同。

經考慮建議及股本重組之條款以及該通函第37至60頁所載凱利之建議後，吾等認為建議及資本重組不屬公平合理，並不符合獨立股東之利益。吾等因此建議閣下就將於股東特別大會上提呈有關建議及股本重組之決議案投反對票。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

謹請閣下參閱凱利之建議，特別於該通函第37至60頁函件內「推薦意見」一節強調及概述，乃有關閣下可能考慮就建議及股本重組作決定之其他因素。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
簡福飴 黎慶超 陳以海  
謹啟

二零零七年六月三十日

---

## 凱利函件

---

以下為凱利有關建議及股本重組的意見函件全文，以供載入本通函：

# 凱利

凱利融資有限公司

香港  
中環  
都爹利街十一號  
律敦治大廈1503室

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易、  
清洗豁免、  
建議股本重組  
及  
建議集團重組

### 緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建議及股本重組向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於二零零七年六月三十日之致股東通函（「通函」）之董事會函件內，本函件亦構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分已界定者具有相同涵義。

於二零零七年五月二十五日，買方（貴公司全資附屬公司）與賣方訂立協議，以收購銷售貸款及銷售股份（相當於Goldease全部已發行股本）。根據上市規則第14章，收購事項構成貴公司之非常重大收購事項。由於賣方為於最後實際日期持有貴公司約40.4%權益，連同其聯繫人士及收購建議人士持有貴公司約40.7%權益之控股股東，故收購事項亦構成貴公司於上市規則第14A章項下之關連交易。因此，收購事項須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准方可作實。賣方、其聯繫人士及收購建議人士須就批准協議項下擬進行交易之有關決議案放棄投票。

貴公司將於完成時以向賣方發行代價股份方式支付收購事項之部份代價。於配發及發行代價股份後，收購建議人士將持有貴公司經擴大已發行股本約63.0%。

---

## 凱利函件

---

倘無清洗豁免，賣方將須根據收購守則第26條向股東提出強制性收購建議，以收購除賣方及與其一致行動人士持有者以外之所有股份。賣方已向理事申請清洗豁免，理事已表示會授予清洗豁免，條件(其中包括)為獨立股東須於股東特別大會上以投票表決方式批准清洗豁免。

經協議各方公平磋商後，賣方同意待(其中包括)完成集團重組後向貴集團出售新加坡物業。根據集團重組，(i) 貴公司將繼續為上市公司及餘下集團將繼續經營餘下業務；(ii) HF Land集團將從事已分派業務；及(iii) HF Land股份將按每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準實物分派予於記錄日期名列貴公司股東名冊之股東。為促成發行及配發代價股份及實物分派，於股東特別大會上亦會提呈股本重組(包括股份溢價註銷及股本增加)供獨立股東批准。

由於收購事項(為建議之一部份)須待(其中包括)股本重組完成及獨立股東通過批准實物分派之必要決議案，因此，股本重組及建議亦須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准方可作實。貴公司已委任獨立非執行董事簡福貽先生、黎慶超先生及陳以海先生成立獨立董事委員會，就建議及股本重組對獨立股東而言是否公平合理並按正常商業條款進行及是否符合貴公司及股東整體利益提供意見。凱利獲委聘就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 意見之基準

在達致吾等意見及推薦意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)協議；(ii)通函附錄二所載貴集團之財務資料；(iii)通函附錄三及四所載Goldease集團及HF Land集團之會計師報告；(iv)通函附錄六所載經擴大餘下集團之備考財務資料；(v)通函附錄八及九所載Goldease集團及HF Land集團之物業估值報告；(vi)通函附錄十一所載債券之估值報告；(vii)通函附錄十二所載HF Land之組織章程大綱及公司細則概要；及(viii)由二零零六年五月二日至最後實際可行日期股份之股價表現。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；(ii)與Savills (Singapore) Pte Ltd. 及世邦魏理仕就彼等估值之方法、基準及假設進行口頭討論；及(iii)與西門就其對債券估值之方法、基準及假設進行口頭討論。吾等乃假設所獲資料、陳述及聲明於本函件日期在各主要方面均屬真確及完備，而吾等乃依賴該等資料、陳述及聲明達致吾等之意見。吾等亦假設通函所載或引述之所有資料、意見及聲明於通函日期至股東特



---

## 凱利函件

---

別大會舉行當日在各主要方面均屬真確及完備，且於達致意見時可予依賴。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實而致使任何內容有所誤導。吾等認為已審閱充份資料，以達致知情之觀點、信賴通函所載資料之真確性及為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或貴公司管理層隱瞞任何重要資料，或懷疑資料有所誤導、失實或不確。然而，吾等並無就此對貴集團之業務或財務狀況或前景進行任何獨立詳盡調查或審核。

由於會視股東之個別情況而異，吾等並無考慮建議及股本重組對股東之稅務後果。對本身稅務狀況有疑問的股東應諮詢其專業顧問。

### 主要考慮因素及理由

吾等於達致意見時考慮之主要因素及理由如下。在達致結論時，吾等考慮到各項分析結果，並最終根據各項分析的整體結果而達成意見。

#### A. 收購事項

##### (a) 概要

於二零零七年五月二十五日，買方及賣方訂立協議，收購銷售貸款及銷售股份(相當於 Goldease 全部已發行股本)，總代價為 22,242,122 新加坡元(相等於約 114,000,000 港元)，將以現金 4,681,146 新加坡元(相等於約 24,000,000 港元)及由貴公司於完成時按每股 0.10 港元之發行價向賣方發行 900,000,000 股新股份之形式支付。

協議與建議集團重組及股本重組互為條件，協議亦須待獨立股東批准清洗豁免，方可作實。

**(b) 訂立協議之理據**

貴集團主要從事物業相關業務及提供園藝服務。於最後實際可行日期，貴集團之主要物業位於香港或中國。據董事表示，彼等認為收購事項為貴集團締造良機，將貴集團物業投資組合擴展及分散至海外市場。

Goldease集團主要從事物業發展，其主要資產為新加坡物業。新加坡物業包括位於新加坡7C Balmoral Park，Jewel of Balmoral之11套公寓單位及位於新加坡ten@suffolk，Suffolk Road之4套公寓單位，總樓面面積分別為約1,476平方米及427平方米。新加坡物業之發展已完成，並可供銷售或租賃。新加坡物業所有單位均作住宅用途。

新加坡經濟持續穩定增長。根據新加坡統計部資料，新加坡二零零七年第一季國民生產總值約為549億新加坡元，較去年同期增加約8.5%。私人住宅市場買意旺盛，私人住宅物業於二零零七年第一季急升，升幅創七年新高。根據新加坡市區重建局（「重建局」）發表之房地產統計資料，新加坡私人住宅物業整體價格於二零零七年第一季上升4.8%，而二零零六年最後一季則上升3.8%。二零零七年第一季內，優質住宅市場平均售價繼續攀升並升至新高峰。二零零七年第一季共錄得5,592宗交易，超越去年同期的4,534宗。

根據獨立專業物業顧問公司萊坊測計師行進行之調查，新加坡私人住宅市場前景仍然樂觀，預測私人住宅物業整體價格於二零零七年第二季將再上升3%至5%，而二零零七年全年將上升12%至17%。

由於集體銷售及海外僱員對優質物業有龐大需求，新加坡住宅租賃市場於二零零七年第一季亦有理想表現。根據重建局發表之房地產統計，私人住宅物業租金於二零零七年第一季上升7.6%，對上一季則上升5.3%。儘管二零零七年第一季登記之租約數目較去年同期少約50%，空置率由二零零六年第四季之6.1%降至二零零七年三月之5.1%，顯示租賃市場之基本需求仍然穩健。

---

## 凱利函件

---

根據 Savills (Singapore) Pte Ltd. 進行之市場研究，由於集體銷售帶來之龐大需求及新加坡優質地段之物業供應減少，預期會帶動下一季租金再上升約4%至8%；由於優質地段供不應求，其未能滿足之需求，加上越來越多外籍人士選擇在近效工作及進修，預期近郊市場之租金亦會於下季再上升5%至10%。

若無出現任何意料之外可打擊新加坡物業市場之不利因素，吾等預期，只要新加坡經濟保持增長，新加坡物業市場將可維持穩定增長。

鑑於新加坡物業市場前景不俗，而收購事項可讓 貴集團將物業投資組合多元化，吾等認為收購新加坡物業符合 貴公司及股東之整體利益。

### (c) Goldease 集團之資料

Goldease 為一家投資控股公司，並為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其附屬公司 Arundel Trading Pte Ltd、Firth Enterprise Pte Ltd 及 Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd 主要從事物業發展。於最後實際可行日期，新加坡物業為 Goldease 集團之主要資產。

以下為 Goldease 集團根據國際財務報告準則編製之經審核合併財務資料之概要：

表 1: Goldease 集團財務資料概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	(千新加坡元)	(千新加坡元)	(千新加坡元)
收益			
– 總租金收入	364	360	349
– 銷售發展物業	23,070	–	–
– 遲交付款利息收入	3	–	–
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
小計	23,437	360	349
其他收入	84	4	12
發展物業可預見虧損或 減值(撥備)/撥備撥回淨額	849	–	(400)
固定資產折舊	(36)	(4)	(5)
出售發展項目之成本	(23,077)	–	–
其他經營開支	(641)	(90)	(287)
融資成本	(1,757)	(628)	(406)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
除稅前經營虧損	(1,141)	(358)	(737)
年內虧損	(1,141)	(358)	(737)

---

---

## 凱利函件

---

	於十二月三十一日		
	二零零六年 (經審核)	二零零五年 (經審核)	二零零四年 (經審核)
	(千新加坡元)	(千新加坡元)	(千新加坡元)
總資產	33,342	49,990	40,100
總負債	(50,946)	(66,453)	(56,205)
淨負債	(17,604)	(16,463)	(16,105)

Goldease集團之營業額主要包括(i)Goldease集團新加坡擁有之物業產生之租金收入及(ii)Goldease集團於新加坡擁有之物業之銷售所得款項。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度，Goldease集團於新加坡擁有之物業之產生之租金收入保持平穩，平均每年約358,000新加坡元。截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額增加乃由於年內確認ten@suffolk單位之銷售所致。

由於融資成本高，Goldease集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度持續錄得虧損。其累計虧損為 貴公司帶來重大虧絀，於二零零六年十二月三十一日為數約17,600,000新加坡元。

雖然新加坡住宅物業市場前景理想，而且 貴集團可借助其在香港物業管理方面之專業知識及經驗，改善Goldease集團未來之表現，吾等認為，鑑於Goldease集團過往營業記錄不如理想，Goldease集團日後之發展及前景存在不明朗之風險。

概括而言，吾等注意到：

- (i) Goldease集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度持續錄得虧損；
- (ii) 即使於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度錄得重大之銷售物業收益，Goldease集團之表現仍未有大幅好轉之跡象；
- (iii) 由於連續出現經營虧損，Goldease股東應佔負債淨額亦持續上升。Goldease股東應佔負債淨額由二零零四年十二月三十一日約16,100,000新加坡元上升至二零零六年十二月三十一日約17,600,000新加坡元；及
- (iv) Goldease集團之前景並不明朗，原因是Goldease集團有可能於不久之將來仍然無法扭虧為盈。

考慮到以上所述，吾等認為，Goldease集團之盈利能力能否於短期內取得重大改善，仍然有欠明朗。倘Goldease集團未能改善業績，則貴集團於完成後之表現會受到不利影響。

**(d) 收購事項之代價**

買賣銷售股份及銷售貸款之總代價為22,242,122新加坡元(相等於約114,000,000港元)。據董事表示，該代價乃經貴公司與賣方公平磋商，並參考獨立估值師Savills (Singapore) Pte Ltd所評估新加坡物業於二零零七年四月三十日之公開市值約29,428,000新加坡元(相等於約150,800,000港元)而釐定。

**(i) 新加坡物業之估值**

為評估新加坡物業之估值是否公平合理，吾等曾與Savills (Singapore) Pte Ltd討論，並審閱估值所用方法、基準及主要假設。吾等了解到，Savills (Singapore) Pte Ltd採用銷售比較法，該方法考慮到性質及地點相似之近期市場成交個案之價格。基於吾等與Savills (Singapore) Pte Ltd之討論及對估值報告之審閱，吾等認為，所用方法與市場慣例相符，而所用基準及假設整體而言屬公平合理，因此，吾等認為新加坡物業之估值屬公平合理。

**(ii) 吾等之分析**

在達致吾等對代價之意見時，吾等考慮到以下各種比較方法，即市盈率法、股息法及資產淨值法，該等方法均為評估公司之常用方法。

市盈率法

Goldease集團於過往三年各年均錄得虧損，因此，在評估銷售股份之代價時，參考過往市盈率並不可行。

股息法

Goldease集團於過往三年均無宣派任何股息，因此，股息法亦不適用於評估銷售股份之代價。

資產淨值法

根據通函附錄三所載 Goldease 集團之會計師報告，於二零零六年十二月三十一日，Goldease 集團之合併負債淨額及銷售貸款之賬面值分別約為 17,600,000 新加坡元及 35,900,000 新加坡元。因此，於二零零六年十二月三十一日，Goldease 集團之合併負債淨額與銷售貸款賬面值之淨值約為 18,300,000 新加坡元。

根據通函附錄八所載 Goldease 集團於二零零七年四月三十日之 Goldease 集團之物業估值，Goldease 集團應有重估盈餘（即新加坡物業重估值與賬面值之差額，扣減其潛在的稅項負債）約 5,700,000 新加坡元。經計及新加坡物業之重估盈餘後，Goldease 集團之合併負債淨額與銷售貸款賬面淨值之經調整淨值約為 24,000,000 新加坡元。因此，收購事項代價約 22,200,000 新加坡元較銷售股份與銷售貸款之經調整淨值折讓約 7.5%。

基於以上所述，吾等認為，就獨立股東而言，代價金額屬公平合理。

**(e) 代價之融資**

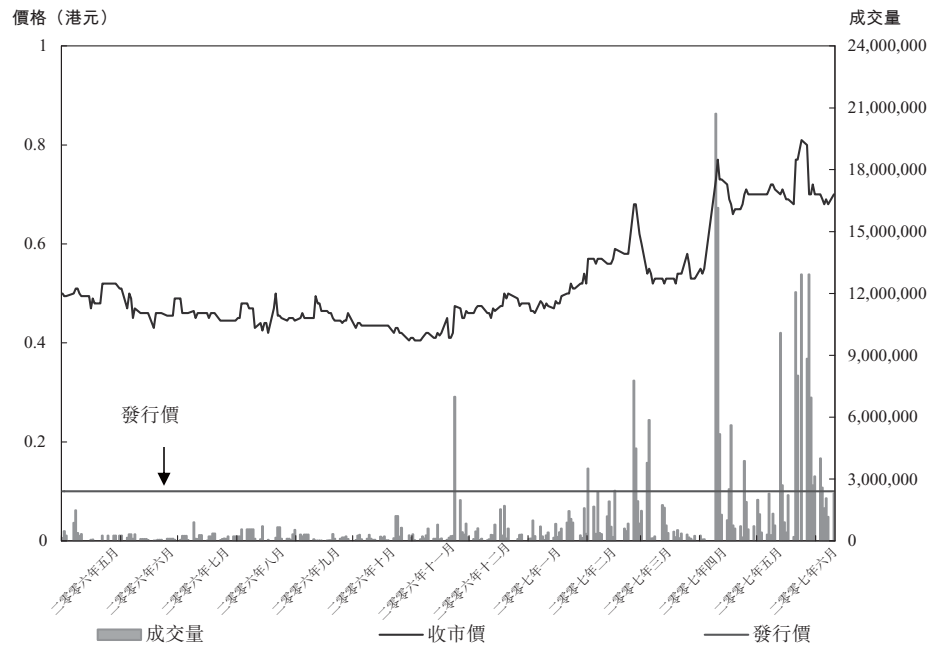
根據協議，代價當中 4,681,146 新加坡元將以現金支付，餘下 17,560,976 新加坡元將以於完成時按每股 0.10 港元發行價發行 900,000,000 股新股份之形式支付。

**(i) 代價股份之發行價**

按董事會函件所述，代價股份之發行價 0.10 港元（「發行價」），乃經協議各方公平磋商，並計及股份現行市價及實物分派可能對股份價格造成之影響後釐定。

## 凱利函件

為評估發行價是否合理，吾等已審閱 貴公司股份於二零零六年五月二日至二零零七年五月二十五日（即協議日期）足十二個曆月期間（「公佈前期間」），以及由二零零七年五月二十五日至最後實際可行日期（「公佈後期間」）（「回顧期間」）之表現。下圖載列股份於回顧期間之過往收市價及成交量：



資料來源：聯交所網站

附註：於股份無成交之交易日，收市價等於前一個交易日之收市價。

## 凱利函件

以下表2載列回顧期間買賣統計數字與發行價之比較：

**表 2： 回顧期間之買賣統計數字**

	收市價	發行價 隱含之 溢價／(折讓)
	港元	%
最後交易日	0.810	(87.7)
直至最後交易日(包括該日)		
止5日期間之平均數	0.744	(86.6)
直至最後交易日(包括該日)		
止20日期間之平均數	0.715	(86.0)
直至最後交易日(包括該日)		
止30日期間之平均數	0.707	(85.9)
回顧期間之平均數	0.521	(80.8)
最後實際可行日期	0.620	(83.9)
最高(二零零七年五月二十五日)	0.810	(87.7)
最低(二零零六年十月三十一日、 二零零六年十一月三日及 二零零六年十一月六日)	0.405	(75.3)
未經審核備考每股資產淨值(附註)	0.109	(8.6)

資料來源：聯交所網站

附註：按照附錄六所示經擴大餘下集團之未經審核備考資產淨值及於完成時已發行2,392,410,986股股份計算。

根據以上所示買賣統計數字，吾等注意到發行價較上述不同期間之平均收市價大幅折讓75.3%至87.7%。

然而，由於完成及集團重組之完成將同時發生，且因為實物分派，股份於集團重組完成後之市價極可能不會維持在現有水平。因此，吾等認為，目前市價並非評估發行價是否公平合理之適合參考。取而代之，吾等以發行價所隱含 貴公司之市賬率與可供比較公司之市賬率作比較，以評估發行價是否公平合理。

根據通函附錄六所載經擴大餘下集團之未經審核備考資產負債表，經擴大餘下集團於完成後之資產淨值將約為261,800,000港元。按照完成後之已發行股份總數為2,392,410,986股，若收購建議屆時成為無條件，則經擴大餘下集團於完成後之每股資產淨值將約為0.109港元。因此，發行價0.1港元所隱含之市賬率將約為0.92。



## 凱利函件

為評估發行價是否公平合理，就吾等所悉，吾等找出符合以下條件之所有公司：(a) 目前在聯交所主板上市；(b) 根據最後實際可行日期前之最近期發表年報，其營業額75%以上來自物業投資及買賣，包括出租物業以取得租金收入及賺取物業之長期升值，以及提供物業管理服務；及(c) 市值不超過12億港元，吾等認為該市值與 貴公司於完成前及完成後之市值合理地接近，故為合理之基準，而且按該基準可找到合理數量之公司足以進行比較。

按此基準，經盡力尋找後，吾等發現13家公司符合上述所有條件。然而，由於其中三家公司之股份已暫停買賣逾三個月，吾等認為該等公司之買賣資料可能並不反映目前市況，故吾等之分析不包括該三家公司。此外，另有一家公司有淨負債，因此，吾等作出之市賬率分析亦並無包括該公司。下表所列為 貴公司及所有其餘可供比較公司（「發行價比較公司」）之市賬率：

**表 3： 發行價比較公司**

公司名稱 (股份代號)	於最後 實際可行 日期之市值	最近期 刊發之 資產淨值	市賬率
	百萬港元	百萬港元	倍
達力集團有限公司 (29)	1,056	1,027	1.03
新澤控股有限公司 (95)	480	469	1.02
至祥置業有限公司 (112)	813	760	1.07
正輝中國集團有限公司 (169)	231	310	0.75
太興置業有限公司 (277)	1,084	1,272	0.85
成功控股 (香港) 有限公司 (288)	177	27	6.56
大中華實業控股有限公司 (431)	235	316	0.74
Paladin Limited (495)	239	82	2.91
世茂國際控股有限公司 (649)	836	629	1.33
最高 <sup>(1)</sup>			2.91
最低			0.74
平均 <sup>(1)</sup>			1.21
中位數 <sup>(1)</sup>			1.03
貴公司 (63)			
– 建議完成前	925	1,884	0.49
– 建議完成後	239 <sup>(2)</sup>	262 <sup>(3)</sup>	0.92

資料來源： [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

---

## 凱利函件

---

附註：

1. 由於成功控股(香港)有限公司之市賬率偏離整體之數字甚遠，故未有包括該數。
2. 按每股股份0.1港元發行價及於收購建議成為無條件時之2,392,410,986股已發行股份計算。
3. 為摘錄自本通函附錄六所載經擴大餘下集團之備考財務報表之經擴大餘下集團之備考資產淨值。
4. 世茂國際控股有限公司之股份於最後實際可行日期暫停買賣。因此，於二零零七年六月二十六日(緊隨最後實際可行日期前當日)之收市價用作計算市值。

如上表所述，發行價比較公司以其各自資產淨值約0.74倍至2.91倍成交。發行價比較公司市賬率之平均數及中位數分別為1.21倍及1.03倍。因此，發行價所隱含 貴公司之市賬率在發行價比較公司所顯示之範圍內，並低於發行價比較公司市賬率之平均數及中位數。發行價所隱含 貴公司之市賬率高於 貴公司於建議完成前之市賬率。

基於以上所述，吾等認為，發行價與發行價比較公司之估值(以最近期市價與相關資產淨值比較)一致。因此，若從市賬率之角度單獨考慮發行價，則發行價對獨立股東而言屬公平合理。

### (ii) 發行代價股份之攤薄影響

代價股份相當於 貴公司現有股本約60.3%及 貴公司經發行代價股份擴大後之股本約37.6%。緊隨發行代價股份後，假設 貴公司股權直至完成日期(包括該日)並無變化(發行代價股份除外)，則 貴公司獨立股東之股權將由約59.3%攤薄至約37.0%。

貴公司獨立股東所持有之股權減少約37.6%，減幅甚為巨大。然而，吾等認為，於判斷收購事項引致之潛在攤薄影響對獨立股東是否公平合理前，亦應整體地考慮其他因素，例如來自收購事項之得益及未來價值。

**(f) 收購事項之其他考慮因素**

收購事項以(其中包括)集團重組為條件,而集團重組完成後將導致(i) 貴公司將繼續為上市公司及餘下集團將繼續經營餘下業務;(ii)HF Land集團將從事已分派業務;及(iii)HF Land股份將按每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準實物分派予於記錄日期名列 貴公司股東名冊之股東。

由於HF Land股份不會申請在聯交所或任何其他證券交易所上市,於集團重組完成後,接納建議之獨立股東將持有非上市且缺乏流通性之HF Land股份。不過,董事會函件列明,於集團重組完成及待理事同意後,滙富將代表收購人向不擁有權益之HF Land股東提出收購建議。收購建議為不擁有權益之HF Land股東提供部份變現其股權之機會。鑑於以上所述,吾等認為,在對收購事項(為建議之一部份)作出整體結論前,吾等適宜依據截至最後實際可行日期之可得資料,對收購建議之條款作出初步評估。

**B. 收購建議**

於完成集團重組及待理事同意後,滙富將代表收購人向於記錄日期名列 貴公司股東名冊之不擁有權益之HF Land 股東按以下保證基準提出有條件部份收購建議:

現金**0.16** 港元加一份三年期  
面值為**0.24** 港元之債券加兩股  
每持一股指定HF Land 股份\* . . . . . 賣方持有之現有股份

根據收購建議,收購人不可接納多於或少於294,789,400股HF Land股份。不擁有權益之HF Land股東享有保證配額,可向收購人出售其於記錄日期所持有HF Land股份之三分之一(「**保證配額**」)。然而,就超出保證配額而言,並不保證所有(或任何)超額HF Land股份均會被收購。

倘收購人需進一步接納股份以達致其294,789,400股HF Land股份之目標水平(倘任何不擁有權益之HF Land 股東不接納收購建議,或接納少於保證配額,則將需如此行事),則收購人將有權向已遞交接納多於保證配額(「**盈餘股份**」)之不擁有權益之HF Land 股東收購該等股份。收購人將向該等接納建議之不擁有權益之HF Land 股東收購足夠之盈餘股份數目,以達致其294,789,400股HF Land股份之目標水平。從每名不擁有權益之HF Land股東收購盈餘股份數目之比例,須與進一步所需HF Land股份相對於全部盈餘股份之比例相同。

---

## 凱利函件

---

提出收購建議須待達成先決條件(即完成、完成集團重組及理事之同意)後方可作實。

**(a) 收購建議價**

持有之每股指定HF Land股份之收購建議價(「收購建議價」)0.16港元須以現金加債券及兩股賣方持有之現有股份支付。

**(i) 債券估值**

根據西門於二零零七年五月二十五日編製之債券估值，債券之假設公平值為0.2255港元。

為評估債券估值之公平性及合理性，吾等已與西門討論及審閱估值所採用之方法、基準及主要假設。根據與西門之討論，吾等得悉債券價值為透過利用貼現率貼現所有未來現金流量作出估計，乃經計及(其中包括)HF Land若干可資比較公司之計息證券孳息後而釐定。根據吾等與西門之討論及對估值報告作出之審閱，吾等認為基準及假設乃經審慎考慮及客觀地作出，且因其根據市場數據之合理估計作出而屬公平、合理及充足，因此估值屬公平合理。

## 凱利函件

### (ii) 收購建議之價值

根據收購建議，兩股賣方持有之現有股份乃作為代價一部分。鑑於收購建議代價中股份所佔比重很大，收購建議價會隨著每日股價波動而轉變。為評估收購建議價，吾等亦已計及股份之過往成交量。吾等於下列表4載列回顧期間內之股份成交量：

表4－股份之過往成交量

	總成交量 股	平均每日 成交量 股	已發行股份 之平均每日 成交量 <sup>(1)</sup>	公眾持有股份 之平均每日 成交量 <sup>(2)</sup>
<b>二零零六年</b>				
五月	4,521,332	226,067	0.02%	0.03%
六月	1,215,000	55,227	0.00%	0.01%
七月	2,971,663	141,508	0.01%	0.02%
八月	3,194,326	138,884	0.01%	0.02%
九月	2,351,000	111,952	0.01%	0.01%
十月	4,212,526	210,626	0.01%	0.02%
十一月	14,002,097	636,459	0.04%	0.07%
十二月	7,793,332	410,175	0.03%	0.05%
<b>二零零七年</b>				
一月	11,466,700	521,214	0.03%	0.06%
二月	31,390,281	1,743,905	0.12%	0.20%
三月	19,277,193	876,236	0.06%	0.10%
四月	62,052,281	3,447,349	0.23%	0.39%
五月	89,443,556	4,259,217	0.29%	0.48%
六月(直至最後實際可行日期為止)	34,791,000	1,932,833	0.13%	0.22%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據於最後實際可行日期發行之1,492,410,986股股份。
2. 根據884,368,199股公眾持有股份，計算方法為以最後實際可行日期已發行1,492,410,986股股份減賣方、其聯繫人士及收購建議人士持有之608,042,787股股份。

如表4所載，已發行股份之每日成交量於整個回顧期間內均低於公眾持有股份之1%。自二零零六年五月起每月之股份平均成交量佔已發行股份約1.38%。獨立股東於最後實際可行日期擁有之股份總額相當於回顧期間平均

---

## 凱利函件

---

每月成交量約42.89倍。鑑於股份成交量淡薄，未必存在足夠活躍市場以讓期望出售其股份之股東於短期內不對股份造成下跌壓力之情況下出售。

獨立董事委員會及獨立股東須注意，發行大量代價股份可能導致現有股份之價值下降或牽制其價格升值潛力。因上述原因及基於集團重組，獨立股東很可能無法以建議完成前之價格變現其股份。此外，鑑於股份於回顧期間內流動性甚低，吾等認為由於接納收購建議而已收股份之不擁有權益之HF Land股東（視乎其持股量多寡）未必可變現其股份，且大量出售可能對股價造成下跌壓力。然而，作為參考用途，吾等於表5載列(i)根據股份於回顧期間內之收市價；及(ii)不計及股份價值之引伸收購建議價。

表5－引伸收購建議價

	收市價	收購建議價
	港元	港元
最後交易日（「最高收購建議價」）	0.810	2.0055
最後實際可行日期	0.620	1.6255
於回顧期間內平均	0.521	1.4275
最高（二零零七年五月二十五日）	0.810	2.0055
最低（二零零六年十月三十一日、 二零零六年十一月三日及二零零六年 十一月六日）	0.405	1.1955
不包括股份價值（「最低收購建議價」）	—	0.3855

---

## 凱利函件

---

### (b) 指示性估值基準

#### (i) 市盈率

就公司進行估值其中一項最常用基準為市盈率(「市盈率」)。根據1,492,410,986股將予發行HF Land股份及通函附錄四所載HF Land集團之合併收益表，HF Land集團於二零零六年財政年度錄得每股HF Land股份之純利0.11878港元。下列表6概述於各個參考期間根據收購建議價計算之HF Land集團之市盈率。

表6－市盈率比較

	建議收購價	市盈率
	港元	倍
最後交易日	2.0055	16.88
最後實際可行日期	1.6255	13.68
於回顧期間內平均	1.4275	12.02
最高(二零零七年五月二十五日)	2.0055	16.88
最低(二零零六年十月三十一日、 二零零六年十一月三日及二零零六年 十一月六日)	1.1955	10.06
不包括股份價值	0.3855	3.24

#### (ii) 市賬率(「市賬率」)

根據本通函附錄九所載HF Land集團之合併資產負債表及通函附錄九所載HF Land集團之物業估值，吾等於下列表7載列HF Land集團之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)：

表7－HF Land集團之經調整資產淨值

	千港元
於二零零六年十二月三十一日之資產淨值	1,719,534
於香港持作投資之物業之重估盈餘 <sup>(1)</sup>	6,000
減：遞延稅項	(1,050) <sup>(3)</sup>
經調整資產淨值	<u>1,724,484</u>
每股HF Land股份之經調整資產淨值 <sup>(2)</sup> (港元)	<u>1.15550</u>

附註：

1. 根據通函附錄九所載(i)香港半山區馬己仙峽道15號Magazine Gap Towers；及(ii)香港半山區馬己仙峽道17號馬己仙大廈之重估盈餘。

## 凱利函件

2. 根據於集團重組完成後已發行1,492,410,986股HF Land股份計算。
3. 根據17.5%之稅率。

下列表8概述於各個參考期間根據指定HF Land股份引伸價值計算之HF Land集團之市賬率。

表8－HF Land集團之市賬率

	建議收購價	市賬率
	港元	倍
最後交易日	2.0055	1.74
最後實際可行日期	1.6255	1.41
於回顧期間內平均	1.4275	1.24
最高(二零零七年五月二十五日)	2.0055	1.74
最低(二零零六年十月三十一日、 二零零六年十一月三日及二零零六年 十一月六日)	1.1955	1.03
不包括股份價值	0.3855	0.33

### (iii) 股息回報率

由於欠缺HF Land集團之任何股息支付記錄，因此吾等未能利用股息回報率評估收購建議價。

### (c) 可供比較公司分析

下文表9載列收購建議價隱含HF Land之估值統計數字與其可供比較公司(「可供比較公司」)現時買賣之市場估值之比較。吾等已按照吾等所深知，物色六間可供比較公司。可供比較公司乃按照以下標準選出：

- 市值不多於12億港元之香港公眾上市公司；
- 按照最後實際可行日期前之最近期刊發年報，營業額80%以上來自物業發展、投資及買賣，以及提供物業管理服務；及
- 業務之覆蓋僅包括香港及中國，即HF Land集團之全部經營地區。



## 凱利函件

表 9：可供比較公司之買賣倍數

可供比較公司 (股份代號)	主要業務	市值 <sup>(1)</sup> 百萬港元	市盈率 <sup>(2)</sup> 倍	市賬率 <sup>(2)</sup> 倍	股息收益率 <sup>(3)</sup> %
達力集團有限公司 (29)	物業投資及發展	1,056	8.11	1.03	1.25
深圳科技控股有限公司 (106)	物業投資及發展及買賣、證券買賣及投資控股	692	不適用	0.61	不適用
至祥置業有限公司 (112)	物業發展及投資	813	8.62	1.07	不適用
丹楓控股有限公司 (271)	物業投資及發展、物業管理及投資控股	1,124	21.06	0.62	不適用
世茂國際控股有限公司 (649)	物業發展及投資、以及酒店營運	836 <sup>(4)</sup>	不適用	1.33	不適用
北方興業控股有限公司 (736)	物業投資	294	25.74	14.24	不適用
<b>最高</b>		<b>1,124</b>	<b>25.74</b>	<b>14.24</b>	<b>1.25</b>
<b>最低</b>		<b>294</b>	<b>8.11</b>	<b>0.61</b>	<b>1.25</b>
<b>平均</b>		<b>803</b>	<b>15.88</b>	<b>3.15</b>	<b>1.25</b>
<b>中位數</b>		<b>825</b>	<b>14.84</b>	<b>1.05</b>	<b>1.25</b>
HF Land					
最高發行價		2,993	16.88	1.74	不適用
最低發行價		575	3.24	0.33	不適用

附註：

- 可供比較公司於最後實際可行日期之市值由彭博資訊所報。HF Land之市值按照收購建議價及於集團重組完成後已發行之1,492,410,986股HF Land股份計算。
- 可供比較公司於最後實際可行日期之買賣倍數由彭博資訊所報。HF Land之隱含市盈率及市賬率按照收購建議價計算。
- 可供比較公司於最後實際可行日期之股息收益率由彭博資訊所報。
- 世茂國際控股有限公司之股份於最後實際可行日期暫停買賣。因此，於二零零七年六月二十六日（緊隨最後實際可行日期前當日）之收市價用作計算市值。
- 不適用指不適用。

自上文表9中得知，

- (i) 最高收購建議價隱含之市盈率於最樂觀情況下略高於可供比較公司之平均及中位數及高於可比較公司之中位數但低於可比較公司之平均數之市賬率；及
- (ii) 最低收購建議價隱含之市盈率及市賬率大幅低於可供比較公司之平均數及中位數。

相對HF Land同業之市場估值，收購建議價因而有所不足。故此，吾等認為收購建議並不吸引，對獨立股東而言亦不公平合理。

### **(d) 其他考慮**

#### **(i) 收購建議為部分收購建議**

收購建議僅有保證配額供不擁有權益之HF Land股東向收購人出售於記錄日期登記於彼等名下之三分之一HF Land股份。然而，就超出保證配額之部分而言，概不保證所有(或任何)該等超出之HF Land股份將獲收購。接納收購建議之不擁有權益之HF Land股東極可能無法出售彼等之所有股權，並餘下非上市且缺乏流動性之股權。

#### **(ii) 收購建議為股東帶來不明朗因素**

- 建議可能為股份價格並因而為收購建議之隱含價值最終帶來大量不明朗因素。
- 接納收購建議之不擁有權益之HF Land股東將取得兩股股份作為建議收購價之部分。基於股份之流動性低，因接納收購建議而取得股份之不擁有權益之HF Land股東未必能於彼等有意時以意向價格變現彼等於 貴公司之全部或部分投資(視乎彼等之股權規模)。
- 雖然董事會函件表明賣方之意向為HF Land 集團將不會進行已分派業務以外之任何業務，亦不會持有有關已分派業務之資產(自集團重組中繼承)以外之任何資產，除非獲得其股東之事先批准。然而，收購人並未提出任何其他策略之建議，以為全體不擁有權益之HF Land股東增值。

---

## 凱利函件

---

- 概無就HF Land集團制訂股息政策。不擁有權益之HF Land股東倘未能變現彼等於HF Land集團之所有投資，彼等於HF Land集團之餘下投資將遭受不利影響。
- 由於HF Land股份並無公開市場進行買賣，其不僅會影響HF Land集團價值之透明度，更可能影響HF Land股份之價值。

### *(iii) 部份價值凍結於債券內及相關風險*

由於債券並非上市及不可換股，接納收購建議而收取債券之不擁有權益之HF Land股東可能於債券到期前無法變現債券之價值。

雖然賣方將無條件擔保債券之表現，債券持有人仍須承受與持有債券相關之風險，包括發行人無法依時(或完全無法)支付債券之利息及償還本金。

### *(iv) HF Land股東之保障*

就於聯交所上市之公司而言，保障股東之上市規則條文包括(其中包括)以下條文：

- 發出公告通知上市發行人股東讓股東評估上市發行人狀況必要之主要新發展；
- 進行若干交易(主要為收購及出售)之披露及股東批准規定；
- 就關連交易對獨立股東之保障；
- 於若干時期內刊發業績公告、全年及中期報告；及
- 安排以投票方式表決，有利益關係人士須放棄投票。

然而，於實物分派完成後，HF Land集團(本集團於實物分派完成前之成員公司)再毋需遵守上市規則，而HF Land股東不再受上述條文保障。HF Land將僅受HF Land公司細則監管，且毋須遵守上市規則之規定。

---

## 凱利函件

---

HF Land之新公司細則包括有關HF Land股東權利之條文，該等條文與聯交所主板上市發行人之公司細則或組織章程細則所載之條文大致相若。然而，與上市規則訂明之整體規定相比，HF Land股東之保障可能有所減少。

於此情況下，基於收購建議之條款，獨立股東似乎並無令人信服之理由支持建議。

### C. 清洗豁免

於最後實際可行日期，除602,645,787股股份（相當於 貴公司已發行股本約40.4%）由賣方持有，與賣方一致行動人士持有合共5,397,000股股份（相當於 貴公司已發行股本約0.3%）。於 貴公司於完成後向賣方配發及發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將持有合共1,508,042,787股股份（佔 貴公司經擴大已發行股本約63.0%）。倘無清洗豁免，賣方將須根據收購守則第26條向股東提出強制性收購建議，以收購除賣方及與其一致行動人士持有者以外之所有股份及代價股份。

倘(i)清洗豁免附帶於收購事項；(ii)收購事項為建議之一部份；(iii)建議可能造成HF Land股份流動性某程度上之不明朗因素，並為不擁有權益之HF Land股東留下非上市且缺乏流動性之剩餘股權；(iv)建議可能導致股價並因而導致收購建議之引伸價值在某程度上不明朗；及(v)就財務角度而言，收購建議對HF Land股東有所不足，吾等認為，清洗豁免之授出並非公平合理及不符合獨立股東之利益。

### D. 股本重組

為加快實物分派及配發及發行代價股份，於股東特別大會上將分別建議考慮股份溢價註銷及股本增加。

倘(i)股本重組附帶於收購事項；(ii)收購事項為建議之一部份；(iii)建議可能造成HF Land股份流動性某程度上之不明朗因素，並為不擁有權益之HF Land股東留下非上市且缺乏流動性之剩餘股權；(iv)建議可能導致股價並因而導致收購建議之引伸價值在某程度上不明朗；及(v)就財務角度而言，收購建議對HF Land股東為有所不足，吾等認為，股本重組並非公平合理及不符合獨立股東之利益。

---

## 凱利函件

---

### E. 建議之備考財務影響

下列表10載列根據通函附錄六「未經審核備考合併資產負債表」有關建議之備考財務影響：

表10：建議之備考財務影響

	集團重組前	集團重組後	百分比變動
	貴集團	經擴大 餘下集團	%
已發行股份數目	1,492,410,986	2,392,410,986	60.3
資產淨值(千港元)	1,884,290	261,814	(86.1)
每股資產淨值(港元)	1.263	0.109	(91.4)
流動比率(倍)	0.2	15.6	不適用
債務/股權比率(附註1)	40.2%	74.7%	不適用

1. 以負債總額除以股東權益計算。
2. 不適用指不適用。

誠如上文所載，倘收購事項及集團重組已於二零零六年十二月三十一日發生，每股股份之資產淨值將減少91.4%。雖然流動比率將改善至15.6倍，貴集團之債務與股權比率將由40.2%上升至74.7%。

### 推薦意見

經考慮上文所討論之主要因素，尤其是下列各項後：

- 就財務角度而言，收購建議對HF Land股東有所不足；
- 建議可能導致股價並因而導致收購建議之引伸價值在某程度上不明朗；
- 建議可能造成HF Land股份流動性某程度上之不明朗因素，並為不擁有權益之HF Land股東留下非上市且缺乏流動性之剩餘股權；
- 收購人並未建議賦予所有HF Land股東額外價值之任何其他策略；及
- 並無為HF Land集團制定股息政策；

---

## 凱利函件

---

吾等認為，建議及股本重組並非公平合理及不符合獨立股東之利益。因此，吾等建議獨立股東，以及建議獨立董事委員會向獨立股東作出建議，就將於即將舉行之股東特別大會上提呈有關建議及股本重組之普通決議案投反對票。

倘收購建議之引伸價值將根據收購股份之市價變動而不斷變化，由本函件日期至收購建議結束日期仍有一段時間，不擁有權益之HF Land股東於就建議及股本重組作出決定前，務請注意(並中包括)香港及國際股票市場、金融、經濟、市場及其他狀況之任何變化，以及HF Land集團及賣方集團經營環境、行業及前景之最新發展。

每位股東應基於彼等對公平值及未來市場狀況之個人觀點、彼等就其他好處及上述所討論之事項之評估，以及彼等之風險狀況、流動性偏好、投資組合策略、稅務狀況及其他因素而接納或拒絕建議及股本重組。尤其是，對股東之稅務影響將因人而異，股東需考慮該等影響，並諮詢其專業顧問之意見(如需要)。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
凱利融資有限公司  
董事總經理  
顧福身  
謹啟

二零零七年六月三十日

## 收購建議

於完成集團重組及待理事同意後，滙富將代表收購人根據最後實際可行日期本公司已發行股份計算，就294,789,400股HF Land股份（即不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有之HF Land股份之合共三分之一）向於記錄日期名列本公司股東名冊之不擁有權益之HF Land股東按以下保證基準提出有條件部份收購建議：

現金**0.16**港元加一份三年期  
面值為**0.24**港元之債券加兩股

每持一股指定HF Land股份\* . . . . . 賣方持有之現有股份

\* 提出收購建議之HF Land股份之精確數目相當於不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有HF Land股份之合共三分之一。

按現時情況，如收購建議成為無條件，接納收購建議之不擁有權益之HF Land股東就每股指定HF Land股份於記錄日期每持有三股HF Land股份，獲保證得到(i)現金0.16港元；(ii)一份三年期面值為0.24港元之債券；及(iii)兩股現有股份。

## 理事之同意

根據收購守則，收購建議須獲理事之同意方可作實。本公司已就此向理事作出申請。

提出收購建議須待達成先決條件（即完成、完成集團重組及理事之同意）後方可作實。

提出收購建議僅屬可能之事及未必一定進行。倘提出收購建議，則為有條件部份收購建議。

## 收購建議之條件

根據收購守則第28.5條，收購建議須待：

- (i) 相等於或多於294,789,400股HF Land股份接納收購建議；及
- (ii) 持有HF Land股份總數目逾50%（不包括賣方、其聯繫人士及收購建議人士持有者）之不擁有權益之HF Land股東批准，簽署HF Land之接納及轉讓表格，註明批准之收購建議所涉及之HF Land股份。

收購人將於達成上述條件後第一個截止日或之前就接納情況宣佈收購建議為無條件，及遵守收購守則第15.3條，將最後截止日延長至其後第14日。

#### 收購守則第28.6條

根據收購守則第28.6條，由於收購建議成為無條件後收購人將擁有HF Land 50%以上投票權，收購人屆時可在收購守則第28.3條規限下不受約束地購入額外HF Land股份，而不會產生須提出全面收購之任何責任。

#### 收購守則第28.8條

根據收購守則第28.8條，倘不擁有權益之HF Land股東接納收購超過其保證配額之HF Land股份，該等股份必須獲收購人從不擁有權益之HF Land股東按所接納收購數目之同一比例接納，以使收購人取得指定HF Land股份。

公式載列如下，據此，倘已接獲之有效接納總數超過指定HF Land股份，有關不擁有權益之HF Land股東各自有效超額接納將按比例基準予以接納，務求使收購人取得指定HF Land股份：

$$A \times \frac{B}{C}$$

**A**：指可供提交接納彼等保證配額之HF Land股東作分配之HF Land股份總數目，即：

指定HF Land股份減去有效接納收購建議之HF Land股東各自就全部或部份保證配額之HF Land股份之和

**B**：指就有關個別HF Land股東有效接納超過其保證配額之收購建議之可予分配之超額HF Land股份數目

**C**：指就所有有關HF Land股東有效接納超過彼等保證配額之收購建議之可予分配之超額HF Land股份總數

倘HF Land股東就低於其保證配額之HF Land股份數目有效接納收購建議，收購人將包括在計算收購建議成為無條件時所需指定HF Land股份之最低水平時所有該等提供接納之HF Land股份。倘HF Land股東接納收購超過其保證配額，則其保證配額將由收購人首先全數接納。然而，視乎接納部份或概無接納彼等保證配額之該等



HF Land股東可供分配之HF Land股份數目，收購人可能未必會接納全部或部份超額HF Land股份。

倘於收購建議首個截止日前接獲之有效接納總數不足指定HF Land股份，則收購建議將告失效。

#### 零碎配額

HF Land股份之零碎股份根據收購建議將不會由收購人接納，及因此收購人將會從接納HF Land股東所接納之HF Land股份數目（不論就彼等保證配額或超過彼等保證配額）將四捨五入至收購人全權酌情決定之最接近的整數。

#### 收購建議之融資

根據收購建議之條款及指定HF Land股份之數目，收購建議之現金代價為約47,200,000港元。收購人就收購建議之財務顧問滙富信納收購人可獲提供充裕之財務資源以償付收購建議之全面接納。

#### 債券之條款

- 發行人： 收購人
- 主要金額： 債券將以每股面值0.24港元發行。根據收購建議最終予以發行之債券之總數目及價值將於收購建議結束時確定。
- 到期日： 發行日期起滿第三年之日。
- 上市： 本公司概無申請債券於聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。
- 利息： 債券將於發行日期起按債券之本金額年息3厘計息，並將由收購人於自債券發行日期起計每半年支付到期利息。首次支付利息將於緊接發行日期後六個月屆滿之日支付。

擔保人： 賣方將無條件保證債券之履行。

抵押品： 無

### 債券之估計值

西門(遠東)有限公司(獨立估值師)已建議，倘於二零零七年五月二十五日已發行債券，則債券之估計公平值將為0.2255港元。有關債券之估計公平值之進一步詳情載於本通函附錄十一。

### 收購人背景及其有關HF Land之意向

收購人(一間於二零零七年二月二十七日在英屬處女群島註冊成立之公司)僅為收購建議而設立。收購人為賣方之全資附屬公司。收購人及賣方之董事會由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾燊榮先生及鍾惠卿女士組成。除以上所述者外，賣方之董事會亦包括另外四位非執行董事，即林義女士、李積善先生、賴明成先生及陳篤漢先生。於最後實際可行日期，賣方之董事及彼等各自之聯繫人士合共於賣方之已發行股本總額約70.6%及本公司之已發行股本總額40.7%擁有權益。賣方為於最後實際可行日期持有本公司約40.4%權益之控股股東，並連同其聯繫人士及收購建議人士持有本公司約40.7%權益。賣方連同其附屬公司主要從事物業投資、物業發展、物業管理及投資貿易及投資控股及管理。

根據本公司之現有股權架構，賣方、其聯繫人士及收購建議人士將於緊隨集團重組完成後(未計及發行代價股份)於合共608,042,787股HF Land股份中擁有權益(相當於HF Land當時全部已發行股本約40.7%)。基於HF Land股份於完成集團重組後不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，賣方認為，向HF Land股東提供實現彼等於HF Land投資之方案及透過收購建議提高於本集團之投資乃為恰當。HF Land將會於收購建議結束後仍為收購人之聯營公司或非全資附屬公司。不論是否接納已收取之指定HF Land股份，收購人之意向為HF Land集團將不會改變其主要業務亦不會從事已分派業務以外之業務。收購人之意向亦為HF Land集團將不會於收購建議結束後持有除已分派業務有關者以外之任何資產，亦不會注入任何主要資產或出售任何主要資產。收購人亦無意急於收購建議結束後終止HF Land集團僱員之聘用。倘收購人接納所有指定HF Land股份，收購建議人士將會於HF Land已發行股本中擁有約60.5%。

HF Land股東之權益將會受到HF Land組織章程大綱及公司細則之保障，該細則與聯交所上市發行人之公司細則所載之條文相似。HF Land組織章程大綱及公司細則之主要條款概要載於本通函附錄十二內。獨立股東須注意HF Land將仍為收購守則項下之公眾公司。

於最後實際可行日期，HF Land之董事會由全部三位現任執行董事組成，即鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾樂榮先生及鍾惠卿女士(林義女士之替任董事)。概無獨立非執行董事獲委任為HF Land之董事。於收購建議結束時，HF Land之董事會組成可能有變。本公司將於適當時就此作進一步公佈。

### 印花稅、買賣及其他

於最後實際可行日期，股東或董事概無承諾或向收購人知會接納或拒絕收購建議之意向。

收購人將收購指定HF Land股份，並有權收取於記錄日期或之後宣派、派付或作出之所有股息及分派且並不附帶所有第三方權利。

於最後實際可行日期，HF Land並無尚未發行之證券、購股權、認購權或可兌換為HF Land股份或附有要求發行HF Land股份之權利之衍生工具。收購人確認，收購建議人士並無就發行HF Land任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

收購人確認，就可能對收購建議屬重要之HF Land股份並無其他安排(無論以購股權、彌償保證或其他方式)。

收購人進一步確認並無收購人為訂約方之其他協議或安排，而當中涉及未必一定引發或尋求引發收購建議之先決條件或條件之具體情況。

由於HF Land為一家於百慕達註冊成立之公司及其股東名冊位於及置存於那裡，故無須就HF Land股份之任何轉讓支付香港印花稅。

除根據集團重組收取HF Land股份之任何配額外，收購建議人士概無持有HF Land之任何證券。於緊接二零零七年五月二十五日(即收購守則所界定之收購建議期間之開始日期及聯合公佈日期)前六個月期間，收購建議人士概無買賣任何HF Land證券。

## 股權架構

## 本公司

本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)完成後；及(iii)收購建議成為無條件時之股權架構如下：

股東	於最後實際可行日期		於完成後		收購建議成為 無條件時	
	股份	百分比	股份	百分比	股份	百分比
賣方、其聯繫人士及 收購建議人士	608,042,787	40.7	1,508,042,787	63.0	918,463,987	38.4
Barragan Trading Corp.	285,312,566	19.1	285,312,566	11.9	475,520,944	19.9
公眾人士	599,055,633	40.2	599,055,633	25.1	998,426,055	41.7
總計	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.0</u>

## HF Land

HF Land 於(i)集團重組完成後；及(ii)收購建議成為無條件時之股權架構如下：

HF Land 股東	於完成集團重組後		收購建議成為 無條件時	
	HF Land 股份	百分比	HF Land 股份	百分比
賣方、其聯繫人士及收購建議人士	608,042,787	40.7	902,832,187	60.5
Barragan Trading Corp.	285,312,566	19.1	190,208,377	12.7
公眾人士	599,055,633	40.2	399,370,422	26.8
不擁有權益之 HF Land 股東	<u>884,368,199</u>	<u>59.3</u>	<u>589,578,799</u>	<u>39.5</u>
總計	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>

## 1. 財務概要

以下為本集團摘錄自本附錄所載之會計師報告之財務概要：

## 業績

	截止十二月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	46,441	128,349	26,169
除稅前溢利	547,386	140,306	154,587
所得稅	(93,025)	(28,244)	(4,055)
少數股東權益溢利	454,361	112,062	150,532
少數股東權益	79	3,069	—
股東應佔溢利	454,440	115,131	150,532

## 資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	2,397,915	2,406,180	2,641,002
總負債	(817,441)	(713,620)	(756,712)
資產淨值	1,580,474	1,692,560	1,884,290

## 2. 貴集團之會計師報告

以下為本公司之獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，以便載入本通函。誠如本通函附錄八「備查文件」所載，本公司備有會計師報告之副本可供查閱。



**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

### 緒言

以下為我們就榮豐國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱為「本集團」)於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表及資產負債表，以及 貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之有關綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及 貴公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日上年度各年(「有關期間」)之權益變動表及有關附註(統稱「財務資料」)所作出之報告，以供載入 貴公司就建議收購 Goldease Investments Limited 全部股本權益及建議重組 貴公司而刊發日期為二零零七年六月三十日之通函(「通函」)。

貴公司於一九九六年八月六日於百慕達註冊成立，為一間投資控股公司。 貴公司之註冊辦事處及主要營業地點分別位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda 及香港皇后大道中9號3201室。

於二零零六年十二月三十一日，貴公司擁有以下冊要影響貴集團業績、資產或負債之附屬公司：

公司名稱	註冊成立 /成立地點	已發行及繳足 /已註冊資本	應佔股本權益 直接間接	主要業務
邦冠有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	- 100%	持有物業
Bossiney Limited	香港	98股每股面值10港元之普通 股及2股每股面值10港元 之無投票權遞延股	- 100%	持有物業
張記花園有限公司	香港	100股每股面值1港元之普通 股及450,000股每股面值 1港元之無投票權遞延股	- 100%	投資控股 及提供園藝服務
載益有限公司	香港	98股每股面值1港元 之普通股及2股每股面值 1港元之無投票權遞延股	- 100%	持有物業
Hugoton Limited	香港	98股每股面值10港元之普通股 及2股每股面值10港元 之無投票權遞延股	- 100%	持有物業
Super Homes Limited	香港	100股每股面值1港元之普通股 及100股每股面值0.3港元 之無投票權遞延股	- 100%	持有物業
瑞昌國際資源有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元之普通股	- 100%	工程計劃管理
榮豐控股有限公司	香港	10,500,000股每股面值10港元之普通股	- 100%	投資控股
榮豐投資有限公司	香港	1,143,724,986股每股面值0.25港元之普通股	- 100%	投資控股
江門榮泉房地產有限公司*	中華人民共和國	7,365,356美元	- 92%	物業發展

\* 中外合資合營企業

我們為貴公司於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年之核數師，而執業會計師梁學濂會計事務所為貴公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度之核數師。我們已審核貴公司根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之貴公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）

頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

我們概無審核 貴集團於二零零六年十二月三十一日後之賬目。

### 編製基準

財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)根據香港財務報告準則，按 貴公司之經審核綜合財務報表之基準編製。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及聯交所證券上市規則之適用披露條文。

### 董事及申報會計師各自之責任

管理層須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實與公平地列報該財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實與公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務資料表達獨立意見。

### 意見的基礎

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則就 貴公司於有關期間之經審核綜合財務報表進行適當之審核程序，以及根據香港會計師公會頒佈的「售股章程及申報會計師」審核指引3.340進行該等額外程序，以作為組成該等財務資料意見之基準。該等準則準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。



審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映 貴集團於有關期間之綜合業績、綜合權益變動及綜合現金流量，以及 貴集團及 貴公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之狀況。

此 致

榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

二零零七年六月三十日

## 一、財務資料

(以港元列示)

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	46,441	128,349	26,169
銷售成本		(20,760)	(81,842)	(8,743)
毛利		25,681	46,507	17,426
投資物業重估收益		533,016	166,000	20,963
其他收益	3	1,874	406	309
其他收入／(虧損)淨額	3	26,296	(41,147)	1,969
經營及行政開支		(28,673)	(41,764)	(39,776)
經營溢利		558,194	130,002	891
融資成本		(10,516)	(20,168)	(24,374)
出售附屬公司之溢利		156	—	—
應佔聯營公司之(虧損)／溢利		(448)	30,472	178,070
除稅前溢利	4	547,386	140,306	154,587
所得稅	5(a)	(93,025)	(28,244)	(4,055)
本年溢利		<u>454,361</u>	<u>112,062</u>	<u>150,532</u>
以下應佔：				
貴公司權益持有人	8	454,440	115,131	150,532
少數股東權益		(79)	(3,069)	—
本年溢利		<u>454,361</u>	<u>112,062</u>	<u>150,532</u>
股息	24(d)	—	—	—
每股盈利	9			
基本		<u>30.45 港仙</u>	<u>7.71 港仙</u>	<u>10.09 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>7.66 港仙</u>	<u>10.02 港仙</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>				
固定資產	11(a)			
投資物業		1,800,640	1,966,640	1,994,320
持作日後發展之物業		80,000	—	—
其他物業、廠房及設備		8,055	2,075	4,685
於經營租約項下持作自用之租賃土地之權益		29,978	476	464
		<u>1,918,673</u>	<u>1,969,191</u>	<u>1,999,469</u>
於聯營公司之權益	13	373,159	393,602	612,771
抵押銀行存款	18	4,191	912	912
其他金融資產	14	3,688	2,750	2,600
遞延稅項資產	23(b)	986	1,791	—
		<u>2,300,697</u>	<u>2,368,246</u>	<u>2,615,752</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	15	74,903	14,370	12,728
貿易及其他應收賬項	16	21,405	19,937	8,097
可收回稅項		28	12	83
現金及現金等價物	18	882	3,615	4,342
		<u>97,218</u>	<u>37,934</u>	<u>25,250</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬項	19	18,392	17,734	22,305
銀行借款	20	32,722	80,204	81,891
本期稅項	23(a)	14,449	14,449	—
		<u>65,563</u>	<u>112,387</u>	<u>104,196</u>
<b>流動資產(負債)／淨值</b>		<u>31,655</u>	<u>(74,453)</u>	<u>(78,946)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		2,332,352	2,293,793	2,536,806
<b>非流動負債</b>				
銀行借款	20	526,899	347,219	396,234
遞延收入		5,582	5,582	5,582
遞延稅項負債	23(b)	219,397	248,432	250,700
		<u>751,878</u>	<u>601,233</u>	<u>652,516</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,580,474</u>	<u>1,692,560</u>	<u>1,884,290</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
股本及儲備	24			
股本		74,620	74,620	74,620
儲備		1,502,802	1,617,940	1,809,670
貴公司權益持有人				
應佔權益總額		1,577,422	1,692,560	1,884,290
少數股東權益		3,052	—	—
總權益		<u>1,580,474</u>	<u>1,692,560</u>	<u>1,884,290</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資	12	1,418,163	1,418,163	1,418,163
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收賬項	16	231,500	231,243	230,813
現金及現金等價物	18	6	7	12
		231,506	231,250	230,825
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬項	19	285	385	401
<b>流動資產淨值</b>		<u>231,221</u>	<u>230,865</u>	<u>230,424</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,649,384</u>	<u>1,649,028</u>	<u>1,648,587</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	24	74,620	74,620	74,620
儲備		1,574,764	1,574,408	1,573,967
<b>總權益</b>		<u>1,649,384</u>	<u>1,649,028</u>	<u>1,648,587</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 綜合權益變動表

	貴公司股東應佔										少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註 24(b)(i)	資本		以股份支付			保留溢利 千港元	總計 千港元	總計 千港元		
			贖回儲備 千港元 附註 24(b)(i)	繳入盈餘 千港元 附註 24(b)(ii)	匯兌儲備 千港元 附註 24(b)(iii)	之酬勞儲備 千港元 附註 24(b)(iv)	公平值儲備 千港元 附註 24(b)(v)					
於二零零四年一月一日	74,620	196,873	121	618,098	(152,966)	-	-	367,624	1,104,370	3,159	1,107,529	
換算海外附屬公司財務 報表之匯兌差額	-	-	-	-	(68)	-	-	-	(68)	(28)	(96)	
應佔一間聯營公司儲備 變動	-	-	-	-	18,680	-	-	-	18,680	-	18,680	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	454,440	454,440	(79)	454,361	
於二零零四年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>618,098</u>	<u>(134,354)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>822,064</u>	<u>1,577,422</u>	<u>3,052</u>	<u>1,580,474</u>	
於二零零五年 一月一日	74,620	196,873	121	618,098	(134,354)	-	-	822,064	1,577,422	3,052	1,580,474	
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)	17	10	
應佔一間聯營公司 儲備變動	-	-	-	-	(9,416)	-	519	-	(8,897)	-	(8,897)	
以股份支付之以股份形式交易	-	-	-	-	-	8,911	-	-	8,911	-	8,911	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	115,131	115,131	(3,069)	112,062	
於二零零五年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>618,098</u>	<u>(143,777)</u>	<u>8,911</u>	<u>519</u>	<u>937,195</u>	<u>1,692,560</u>	<u>-</u>	<u>1,692,560</u>	
於二零零六年 一月一日	74,620	196,873	121	618,098	(143,777)	8,911	519	937,195	1,692,560	-	1,692,560	
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	(162)	-	-	-	(162)	-	(162)	
可供銷售證券公平值 之變動	-	-	-	-	-	-	260	-	260	-	260	
應佔一間聯營公司 儲備變動	-	-	-	-	41,047	-	53	-	41,100	-	41,100	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	150,532	150,532	-	150,532	
於二零零六年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>618,098</u>	<u>(102,892)</u>	<u>8,911</u>	<u>832</u>	<u>1,087,727</u>	<u>1,884,290</u>	<u>-</u>	<u>1,884,290</u>	

附註構成此等財務資料之一部分。

## 權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註 24(b)(i)	資本贖回	以股份支付		累計虧損 千港元	總計 千港元
			儲備 千港元 附註 24(b)(i)	繳入盈餘 千港元 附註 24(b)(ii)	之酬勞儲備 千港元 附註 24(b)(iv)		
於二零零四年							
一月一日	74,620	196,873	121	1,386,571	–	(433,531)	1,224,654
年度溢利	–	–	–	–	–	424,730	424,730
於二零零四年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>1,386,571</u>	<u>–</u>	<u>(8,801)</u>	<u>1,649,384</u>
於二零零五年一月一日	74,620	196,873	121	1,386,571	–	(8,801)	1,649,384
以股份支付之 股份形式交易	–	–	–	–	8,911	–	8,911
年度虧損	–	–	–	–	–	(9,267)	(9,267)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>1,386,571</u>	<u>8,911</u>	<u>(18,068)</u>	<u>1,649,028</u>
於二零零六年							
一月一日	74,620	196,873	121	1,386,571	8,911	(18,068)	1,649,028
年度虧損	–	–	–	–	–	(441)	(441)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>1,386,571</u>	<u>8,911</u>	<u>(18,509)</u>	<u>1,648,587</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務</b>				
除稅前溢利		547,386	140,306	154,587
經以下調整：				
投資物業重估收益		(533,016)	(166,000)	(20,963)
樓宇之重估(收益)/虧損		(133)	18	48
折舊		948	723	655
土地租賃費用攤銷		47	35	12
持作日後發展				
物業之減值虧損		—	67,500	—
融資成本		10,516	20,168	24,374
利息收入		(17)	(104)	(202)
非上市證券股息收入		—	(142)	—
應佔聯營公司之				
(溢利)/虧損		448	(30,472)	(178,070)
出售固定資產				
收益/(虧損)		9	(28,054)	150
出售附屬公司之溢利		(156)	—	—
買賣證券之收益		(172)	—	—
出售其他金融資產之虧損		—	—	208
持作銷售物業				
之(撥備回撥)/減值撥備		(26,000)	360	—
未上市可供銷售股本證券				
之減值虧損		—	2,027	—
撇銷長期未償還之應付賬款		—	(704)	(2,358)
呆壞賬之減值虧損		—	—	379
壞賬撇銷		—	—	232
匯兌虧損淨額		—	9	57
以股份支付之開支		—	8,911	—
<b>未計營運資金變動前經營</b>				
(溢利)/虧損		(140)	14,581	(20,891)
存貨減少		10,949	72,673	1,642
貿易及其他應收賬項				
(減少)/增加		(2,206)	1,468	(3,191)
貿易及其他應付賬項				
(減少)/增加		(348)	46	5,545



	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營所產生／(所動用)之</b>				
現金		8,255	88,768	(16,895)
已付稅項				
已付香港利得稅		(28)	—	(85)
香港利得稅退還		80	2	4
中國所得稅退		—	—	14
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>經營業務所產生／(所動用)之</b>				
現金淨額		8,307	88,770	(16,962)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動</b>				
<b>(存放)／提取用作抵押</b>				
銀行存款		(480)	3,279	—
購入固定資產之付款		(931)	(678)	(10,521)
出售固定資產所得款項		6	63,438	341
出售貿易證券所得款項		313	—	—
出售其他金融資產所得款項		—	—	203
新增應收貸款		—	(990)	—
償還應收貸款		32	—	—
出售附屬公司				
之現金流入淨額	25	3,043	—	—
已收利息		17	104	201
已收聯營公司股息		1,156	1,132	—
已收非上市證券股息		—	43	—
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動產生／(所動用)</b>				
之現金淨額		3,156	66,328	(9,776)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>融資活動</b>				
<b>來自新造銀行貸款</b>				
之所得款項		26,000	—	90,860
償還銀行貸款		(29,640)	(132,198)	(40,158)
已付利息		(10,516)	(20,168)	(23,250)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動(所動用)／產生之</b>				
現金淨額		(14,156)	(152,366)	27,452
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>現金及現金等價物之</b>				
(減少)／增加淨額		(2,693)	2,732	714
<b>於一月一日之現金及現金</b>				
等價物		3,672	882	3,615
匯率變動影響		(97)	1	13
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於十二月三十一日之</b>				
現金及現金等價物	18	882	3,615	4,342
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

附註構成此等財務資料之一部分。

**財務資料附註**

(以港元列示)

**1. 主要會計政策****a) 合規聲明**

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

香港會計師公會頒佈數項於二零零七年一月一日或之後會計期間首次生效或可提早採納的新增及經修訂之香港財務報告準則。 貴集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新增準或詮釋(見附註31)。

**b) 財務資料編製基準**

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法, 惟誠如以下會計政策所解釋, 下列資產乃按彼等之公平值列賬:

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

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

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

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

**c) 附屬公司及少數股東權益**

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

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

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

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

於 貴公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬（見附註1(i)），除非該投資被分類為持作出售用途（或列入被歸類為持作出售之出售組別內）。

#### d) 聯營公司

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

聯營公司之投資乃根據權益法在財務資料中作會計處理，初步按成本入賬及隨後按收購後 貴集團攤佔有關聯營公司資產淨值之變動而作出調整。綜合收益表包括 貴集團於該年度攤佔該聯營公司之收購後除稅後業績。

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

貴集團與其聯營公司進行交易產生之任何未變現溢利及虧損，均以 貴集團於有關聯營公司之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損則在損益表即時確認。

#### e) 於債務及股本證券內之其他投資

貴集團及 貴公司就債務及股本證券投資之政策（不包括於附屬公司或聯營公司之投資）如下：

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

於持作交易用途之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時確認為損益。公平值於每個結算日時重新計量，任何產生之盈虧於損益表內確認。

貴集團及／或 貴公司有積極能力及意圖持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤銷成本減減值虧損於資產負債表內列賬（見附註1(i)）。

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

不屬於上述類別之證券投資歸類為可供出售證券。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟就貨幣項目如債券等而言，匯兌收益及虧損直接於損益表內確認。倘該等投資為計息，根據權益法計算之利息乃於損益表內確認。倘解除確認該等投資或予以減值（見附註1(i)），先前於權益中直接確認之累積收益或虧損於損益表內確認。

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

#### f) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見附註1(h)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。該等投資物業包括現時未能確定未來用途而持有之土地。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(i)內所述進行會計處理。

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

在建中或發展作日後投資物業用途之物業歸類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時，該物業將按公平值重新歸類為投資物業。物業於該日期之公平值與其過往賬面值之間任何差額於損益表中確認。

#### g) 其他物業、廠房及設備

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

- 根據經營租約持有之土地及土地上之樓宇，而該等土地及樓宇之租賃權益之公平值為不能在租約開始時單獨計量，並且樓宇並不是根據經營租約明確持有（見附註1(h)）；及
- 位於租約土地上持作自用之樓宇，而該等樓宇之公平值為可自租約開始時與租賃土地之公平值分開計量（見附註1(h)）。

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

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

因重估持作自用物業產生之變動一般在儲備內處理。僅有例外情況如下：

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

報廢或出售物業、廠房及設備項目之盈虧，乃出售所得款項淨額以及有關項目賬面值之差額，並於報廢或出售日期在損益中確認。任何有關重估盈餘乃由重估儲備轉撥至保留溢利。

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

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

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

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

#### **h) 租賃資產**

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

##### *i) 租賃予 貴集團資產之分類*

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

- 倘根據經營租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬（見附註1(f)）；及

- 根據經營租約持作自用之土地，而其公平值無法與於其上蓋興建之樓宇於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有入賬，惟有關樓宇已根據經營租約持有則例外。就此而言，租賃生效之時間為 貴集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間。

*ii) 經營租約費用*

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

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

**i) 資產減值**

*i) 於債務及股本證券內之投資及其他應收款項之減值*

於債務及股本證券內之投資及其他流動及非流動應收款項若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之非報價股本證券而言，減值虧損乃按金融資產之賬面金額及估計未來現金流量（如折現的影響重大，則按類似金融資產的現行市場回報率折現）兩者之差額計算。股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 就按攤銷成本列值的貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損乃按資產賬面金額與估計未來現金流量按金融資產原有的實際利率（即在初始確認該等資產時計算的實際利率）貼現的現值兩者的差額計量。

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

- 就可供出售證券而言，已直接確認於權益中之累計虧損應從權益轉出並於損益表中確認。於損益表確認之累計虧損金額為收購成本（減去任何本金還款及攤銷）與現行公平值之差額，減去任何以前該資產於損益表中確認的減值虧損。

可供出售股本證券的減值虧損如已於損益表內確認，則不會透過損益表沖回。其後該資產公平值之任何增加會直接於權益中確認。

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

ii) 其他資產之減值

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

- 物業、廠房及設備(按重估金額列值之物業除外)；
- 分類為經營租賃項下持有之租賃土地預付利息；及
- 於附屬公司及聯營公司之投資。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

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

— 確認減值虧損

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

— 撥回減值虧損

倘用以釐訂定收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

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

j) 存貨

i) 園藝服務

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本乃根據標準成本基準(即概約平均實際成本)計算，包括採購成本、轉換成本和將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之成本。

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

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

#### ii) 物業發展

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

##### — 持作出售之發展中物業

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

##### — 持作轉售之落成物業

集團已發展完成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

持作出售之落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

#### k) 建造合約

合約收益之會計政策在附註1(s)(iv)內披露。倘一項建造合約之結果能可靠地估計，合約成本按於結算日完成比例計入費用。倘總合約成本超過總合約收益，可預見之虧損即時計入費用。倘合約結果不能可靠估計，合約成本於其產生期間計入費用。

於結算日在建工程之合約按已產生之成本加已確認溢利減已確認虧損和進度付款，於資產負債表內呈列為「合約客戶之欠款總額」（作為資產）或者「合約客戶應收款項總額」（作為債務）列賬。客戶未付之進度付款在資產負債表列為「貿易及其他應收賬項」。於相關工程履行前已付之款項在資產負債表內列為負債「已收預付款項」項下。

#### l) 貿易及其他應收賬項

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



**m) 計息借貸**

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本列值，而成本與贖回之間之任何差額使用實際利率法於借貸年期內在損益表內確認。

**n) 貿易及其他應付賬項**

貿易及其他應付賬項最初按公平值列值，其後按攤銷成本列值，除非折現之影響屬重大，在此情況下則按成本列值。

**o) 現金及現金等價物**

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

**p) 僱員福利***i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款*

僱員就年內提供之服務享有薪酬、年度分紅、有薪年假、界定供款計劃供款以及非貨幣性福利等各種福利。如此等付款或結算獲遞延及影響並不重大，則按其現值列值。

*ii) 股份形式之付款*

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

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

**q) 所得稅**

本年度之所得稅包括即期及遞延稅項資產及負債變動。除直接與權益有關之項目確認為權益外，現期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於收益表內確認。

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

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

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

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

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

遞延稅項資產之賬面值會於每一個結算日予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則遞延稅項資產會相應地被減少至其預期可實現之數額。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

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

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

**r) 準備及或然負債**

當貴集團或貴公司因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟利益及有可靠估計時，則須就未確定時間或金額之負債確認準備。如果金錢之時間價值重大，準備會以履行義務預期所需支出之現值列報。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠地估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該義務為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來事項之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，亦同時被披露為或然負債。

**s) 收益確認**

收益在貴集團可取得經濟利益及收益可按下列基準可靠地計量時於損益表內確認：

**i) 經營租約之租金收入**

應收經營租約之租金收入乃按等額分期於租賃期所涵蓋會計期間於損益表內確認，但如有其他基準更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。就租賃給予之優惠措施於損益表中確認為應收租賃款項淨額總額之組成部分。或然租金於賺取該等租金之會計期間確認為收益。

**ii) 物業出售**

來自持作出售之物業之出售收益於簽訂買賣協議時或由相關政府專責機構簽發入伙紙時（兩者中較遲者）被確認。於確認收益日期前就出售物業收取之按金及分期付款，列入資產負債表下已收之未來銷售按金及分期付款內。

**iii) 銷售貨物**

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

**iv) 合約收益**

倘建造合約之結果可被可靠地估計時：

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

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

v) 管理費收入

管理費收入於提供服務後確認。

vi) 股息

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

vii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

t) 外幣換算

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

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

外國企業之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括於二零零五年一月一日或之後因合併所收購之外國企業產生之商譽)乃按結算日之外匯匯率換算為港元。產生之匯率差額直接於權益成分內獨立確認為一分開之項目。綜合於二零零五年一月一日之前收購之外國企業產生之商譽，按收購外國企業日期適用之外匯匯率換算。

於出售外國企業時，於權益內確認有關該外國企業之匯兌差額之累計數額，乃計入出售之損益中。

u) 借貸成本

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

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

v) 關聯人士

在編製本財務資料時，與集團關聯人士是指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響 貴集團的財務及經營決策，或共同控制 貴集團；

- ii) 貴集團及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬 貴集團的聯營公司；
- iv) 該人士屬 貴集團主要管理人員的成員、或屬該人的近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi) 該人士屬提供福利予集團或與 貴集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

個人的近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，他們與該實體交易的家庭成員。

#### w) 分類報告

分類乃指 貴集團可區分之部分，包括提供之產品或服務(業務分類)或提供產品或服務之特定經濟環境(地區分類)，均受有別於其他分類之風險及回報所影響。

根據 貴集團之內部財務報告制度，就此等財務報表而言， 貴集團選擇業務分類資料為主要報告形式，而地區分類資料則為次選報告形式。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接劃分至該分類之項目及可合理劃分為該分類之項目。例如，分類資產可包括存貨、貿易應收賬款及物業、廠房及設備。分類收益、開支、資產及負債未計集團內公司間結算，集團內公司間交易則予以抵銷作為綜合處理之部分，惟該等集團內公司間之結餘及交易乃屬於一個單一類別內之集團實體之間之交易及結餘則除外。分類間交易之定價乃按給予外間人士之類似條款釐定。

分類資本開支乃指期內因收購預計可使用超過一個期間之分類資產(包括有形及無形資產)所產生之總成本。

未分配項目主要包括金融和企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

## 2. 營業額

貴集團之主要業務為物業投資及管理、物業發展及建造及提供園藝服務。

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

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
來自投資及其他物業之租金總額	36,146	32,729	20,488
來自已出售物業之所得款項總額	6,201	92,156	2,091
來自提供物業管理服務之收益	913	398	389
來自提供園藝服務之收益	3,181	3,066	3,201
	<u>46,441</u>	<u>128,349</u>	<u>26,169</u>

## 3. 其他收益及收入／(虧損)淨額

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>其他收益</b>			
利息收入			
— 銀行	15	81	139
— 其他	2	23	63
	<u>17</u>	<u>104</u>	<u>202</u>
非上市投資股息	—	142	—
終止管理服務所得賠償	1,320	—	—
其他	537	160	107
	<u>1,874</u>	<u>406</u>	<u>309</u>
<b>其他收入／(虧損)淨額</b>			
出售固定資產收益／(虧損)淨額	(9)	28,054	(150)
買賣證券之已變現及未變現收益淨額	172	—	—
出售非流動金融資產之虧損	—	—	(208)
持作出售物業之減值(撥回)／撥備	26,000	(360)	—
持作日後發展之物業之減值虧損	—	(67,500)	—
可供出售股本證券之減值虧損	—	(2,027)	—
樓宇重估收益／(虧損)	133	(18)	(48)
撇銷長期未償還之應付賬款	—	704	2,358
外匯收益淨額	—	—	17
	<u>26,296</u>	<u>(41,147)</u>	<u>1,969</u>

## 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>a) 財務成本</b>			
銀行借款利息			
— 於五年內須悉數償還	2,976	14,850	17,083
— 五年之後償還	7,540	5,318	7,291
	<u>10,516</u>	<u>20,168</u>	<u>24,374</u>
<b>b) 員工成本(包括董事酬金)</b>			
界定退休計劃供款	292	346	290
以股份支付之開支	—	8,911	—
薪金、工資及其他福利	16,748	21,110	24,072
	<u>17,040</u>	<u>30,367</u>	<u>24,362</u>
<b>c) 其他項目</b>			
租賃土地費用攤銷	47	35	12
固定資產折舊	948	723	655
核數師酬金			
— 審核服務	274	279	444
— 稅務服務	—	54	18
— 其他服務	—	40	55
營業租約開支：最低租約付款			
— 租用廠房及機器	—	9	9
— 租用其他資產	274	641	2,463
呆壞賬減值虧損	—	—	379
壞賬撇銷	—	—	232
應佔一間聯營公司稅項	564	(185)	230
自投資及其他物業收取之租金			
減直接支出6,070,000港元			
(二零零五年：7,539,000港元；			
二零零四年：9,081,000港元)	(27,065)	(25,190)	(14,418)
存貨成本(附註15(c))	(14,920)	73,507	2,130

## 5. 綜合收益表內之所得稅

a) 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表內稅項為：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>本期稅項－香港利得稅</b>			
過往年度撥備不足	25	14	10
<b>本期稅項－中國所得稅</b>			
過往年度之超額撥備	—	—	(14)
<b>遞延稅項</b>			
暫時差異之產生及回撥	93,000	28,230	4,059
	<u>93,025</u>	<u>28,244</u>	<u>4,055</u>

由於 貴集團於有關期間於香港並無產生估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計溢利對賬：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	547,386	140,306	154,587
除稅前溢利之名義稅項，按有關國家 適用於溢利之稅率計算	95,792	24,554	27,053
不可扣除費用之稅務影響	664	752	1,585
非課稅收入之稅務影響	(5,080)	(8,545)	(1,310)
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	3,384	18,738	7,788
本年動用過往年度之稅項虧損之稅務影響	(926)	(1,554)	(403)
應佔一間聯營公司溢利之稅務影響	79	(5,333)	(31,162)
過往年度撥備不足			
— 香港利得稅	25	14	10
過往年度超額撥備			
— 中國所得稅	—	—	(14)
其他	(913)	(382)	508
實際稅項開支	93,025	28,244	4,055

6. 董事酬金

董事酬金詳情如下：

截至二零零四年 十二月三十一日 止年度：	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	支付股份 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
執行董事：						
鍾斌銓	—	873	—	—	12	885
鍾金榜	—	84	—	—	—	84
鍾榮榮	—	1,305	—	—	12	1,317
鍾斌盛(附註(i))	—	988	—	—	12	1,000
獨立非執行董事：						
簡福飴	100	—	—	—	—	100
黎慶超	100	—	—	—	—	100
陳以海	33	—	—	—	—	33
非執行董事：						
林義	—	—	—	—	—	—
	233	3,250	—	—	36	3,519



截至二零零五年 十二月三十一日 止年度：	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	支付股份 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
執行董事：						
鍾斌銓	—	1,755	—	2,228	12	3,995
鍾金榜	—	93	—	2,228	—	2,321
鍾榮榮	—	1,317	500	2,228	12	4,057
鍾斌盛(附註(i))	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
簡福飴	100	—	—	—	—	100
黎慶超	100	—	—	—	—	100
陳以海	100	—	—	—	—	100
非執行董事：						
林義	200	—	—	—	—	200
鍾惠卿(附註(ii))	—	143	—	2,227	7	2,377
	<u>500</u>	<u>3,308</u>	<u>500</u>	<u>8,911</u>	<u>31</u>	<u>13,250</u>
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度：						
	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	支付股份 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
執行董事：						
鍾斌銓	—	2,176	—	—	12	2,188
鍾金榜	—	98	—	—	—	98
鍾榮榮	—	1,317	1,500	—	12	2,829
獨立非執行董事：						
簡福飴	100	—	—	—	—	100
黎慶超	100	—	—	—	—	100
陳以海	100	—	—	—	—	100
非執行董事：						
林義	—	—	300	—	—	300
鍾惠卿(附註(ii))	—	143	—	—	7	150
	<u>300</u>	<u>3,734</u>	<u>1,800</u>	<u>—</u>	<u>31</u>	<u>5,865</u>

附註：

- i) 鍾斌盛先生於二零零五年一月十二日辭任董事。
- ii) 鍾惠卿女士為林義女士之替任董事。

- iii) 該等酬金相當於根據 貴公司購股權計劃授予若干董事之購股權之估計價值。該等購股權之價值，乃按附註1(p)(ii)所載 貴集團有關支付股份交易之會計政策計量。該等實物利益之詳情(包括所授購股權之主要條款及數目)於附註22披露。

上述酬金不包括由 貴集團擁有而由 貴公司一名執行董事鍾斌銓先生使用之免租住宅單位之貨幣價值。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，根據 貴集團就類似物業訂立之租約協議，提供予該名執行董事之住宅單位之貨幣價值分別為720,000港元、720,000港元及720,000港元。

## 7. 最高薪酬人士

截至二零零六年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士中，兩名(二零零五年：四名；二零零四年：三名)為董事，其權益於附註6中披露。另三名(二零零五年：一名；二零零四年：兩名)人士之薪酬總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他薪酬	5,137	3,491	6,301
酌情花紅	—	500	3,530
退休計劃供款	24	12	36
	<u>5,161</u>	<u>4,003</u>	<u>9,867</u>

三名(二零零五年：一名；二零零四年：兩名)最高薪酬人士之薪酬在以下範圍內：

	二零零四年 人數	二零零五年 人數	二零零六年 人數
1,500,001 港元—2,000,000 港元	1	—	1
3,500,001 港元—4,000,000 港元	1	—	1
4,000,001 港元—4,500,000 港元	—	1	—
5,000,001 港元—5,500,000 港元	—	—	1
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>

## 8. 貴公司權益持有人應佔溢利

貴公司權益持有人應佔綜合溢利包括截至二零零四年十二月三十一日止年度之溢利424,730,000港元、截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損9,267,000港元及截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損441,000港元，該虧損已於 貴公司財務報表中處理。

## 9. 每股盈利

## a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零六年十二月三十一日止年度 貴公司普通股股東應佔溢利150,532,000港元(二零零五年:115,131,000港元;二零零四年:454,440,000港元)及截至二零零六年十二月三十一日止年度已發行普通股股份之加權平均數1,492,410,986股(二零零五年:1,492,410,986股;二零零四年:1,492,410,986股)計算。

## b) 每股攤薄盈利

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據 貴公司普通股股東應佔溢利150,532,000港元(二零零五年:115,131,000港元)及普通股股份之加權平均數1,502,927,847股(二零零五年:1,503,304,597股)計算,其計算如下:

	二零零五年	二零零六年
於十二月三十一日之普通股股份 之加權平均數	1,492,410,986	1,492,410,986
根據 貴公司之購股權計劃(附註22) 視為以零代價發行股份之影響	10,893,611	10,516,861
於十二月三十一日之普通股股份 (攤薄)之加權平均數	<u>1,503,304,597</u>	<u>1,502,927,847</u>

由於於二零零四年十二月三十一日並無具攤薄作用之潛在普通股,故無呈列截至二零零四年十二月三十一日年度之每股攤薄盈利。

## 10. 分類申報

分類資料乃按 貴集團之業務及地區分類呈列。因業務分類資料較近似 貴集團之內部財務報告方式,故其被選為主要申報形式。

## 業務分類

貴集團主要包括以下業務分類:

物業投資及管理:租賃物業以賺取租金收入及獲取長期物業升值收益,及提供樓宇管理服務。

物業建造及發展:發展、建造及銷售物業,以及項目管理。

園藝服務:提供園藝服務。

	物業投資及管理			物業建造及發展			園藝服務			內部分類之間撤銷			未分配			綜合		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
銷予對外客戶之收益	37,059	119,917	21,115	6,201	5,366	1,853	3,181	3,066	3,201	-	-	-	-	-	-	46,441	128,349	26,169
內部分類之間之收益	5,159	2,835	761	4,719	3,657	11,912	-	28	16	(9,878)	(6,520)	(12,689)	-	-	-	-	-	-
來自對外客戶之其他收益	1,320	133	73	-	16	28	-	-	4	-	-	-	537	153	2	1,857	302	107
總計	43,538	122,885	21,949	10,920	9,039	13,793	3,181	3,094	3,221	(9,878)	(6,520)	(12,689)	537	153	2	48,298	128,651	26,276
分類業績	570,982	221,831	31,662	(808)	(64,828)	11,261	-	114	6	(9,878)	(6,520)	(12,689)	(2,119)	(20,699)	(29,551)	558,177	129,898	689
未分配經營收入及開支																17	104	202
經營溢利																558,194	130,002	891
融資成本																(10,516)	(20,168)	(24,374)
出售附屬公司之溢利																156	-	-
應佔一間聯營公司之溢利																(448)	30,472	178,070
所得稅																(93,025)	(28,244)	(4,055)
本年溢利																454,361	112,062	150,552
持作日後發展之物業																		
減值虧損																		
本年折舊及攤銷	382	345	173	1	1	2	57	57	65									

	物業投資及管理		物業建造及發展		園藝服務		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
分類資產	1,925,691	1,986,916	88,806	14,610	967	790	2,015,464	2,002,316
於一間聯營公司 之權益	373,159	393,602	-	-	-	-	373,159	393,602
未分配資產							9,292	10,262
總資產							<u>2,397,915</u>	<u>2,406,180</u>
分類負債	803,843	698,688	7,078	5,807	93	93	811,014	704,588
未分配負債							6,427	9,032
總負債							<u>817,441</u>	<u>713,620</u>
本年內之資本開支	-	94	-	-	4	3	-	-
		10,780			14	305		

## 地區分類

於按地區分類呈列資料時，分類收益乃按客戶地點分類。分類資產及資本開支則按資產地點分類。

	香港及中國內地			新加坡			總計		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
銷予對外客戶之收益	46,441	128,349	26,169	-	-	-	46,441	128,349	26,169
來自對外客戶 之其他收益	1,857	302	107	-	-	-	1,857	302	107
分類資產	2,024,549	2,012,439	2,028,144	373,366	393,741	612,858	2,397,915	2,406,180	2,641,002
本年內之資本開支	931	678	14,198	-	-	-	931	678	14,198

## 11. 固定資產

## a) 貴集團

	以公平值列賬之 持作自用樓宇 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作日後 發展之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
<b>原值或估值：</b>							
於二零零四年一月一日	6,520	12,119	18,639	1,269,820	215,652	30,300	1,534,411
匯兌調整	-	35	35	-	-	-	35
添置	-	931	931	-	-	-	931
出售	-	(374)	(374)	-	-	-	(374)
出售附屬公司	-	-	-	(2,196)	-	-	(2,196)
重估盈餘	133	-	133	-	-	-	133
減：累積折舊對銷	(163)	-	(163)	-	-	-	(163)
公平值調整	-	-	-	533,016	-	-	533,016
於二零零四年 十二月三十一日	<u>6,490</u>	<u>12,711</u>	<u>19,201</u>	<u>1,800,640</u>	<u>215,652</u>	<u>30,300</u>	<u>2,065,793</u>
<b>相當於：</b>							
原值	-	12,711	12,711	-	215,652	30,300	258,663
估值—二零零四年	<u>6,490</u>	<u>-</u>	<u>6,490</u>	<u>1,800,640</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,807,130</u>
	<u>6,490</u>	<u>12,711</u>	<u>19,201</u>	<u>1,800,640</u>	<u>215,652</u>	<u>30,300</u>	<u>2,065,793</u>
於二零零五年一月一日	6,490	12,711	19,201	1,800,640	215,652	30,300	2,065,793
匯兌調整	-	(6)	(6)	-	-	-	(6)
重新歸類為持作出售物業	-	-	-	-	(32,252)	-	(32,252)
添置	-	678	678	-	-	-	678
出售	(6,000)	(138)	(6,138)	-	-	(29,700)	(35,838)
重估虧蝕	(18)	-	(18)	-	-	-	(18)
減：累積折舊對銷	(12)	-	(12)	-	-	-	(12)
公平值調整	-	-	-	166,000	-	-	166,000
於二零零五年 十二月三十一日	<u>460</u>	<u>13,245</u>	<u>13,705</u>	<u>1,966,640</u>	<u>183,400</u>	<u>600</u>	<u>2,164,345</u>
<b>相當於：</b>							
原值	-	13,245	13,245	-	183,400	600	197,245
估值—二零零五年	<u>460</u>	<u>-</u>	<u>460</u>	<u>1,966,640</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,967,100</u>
	<u>460</u>	<u>13,245</u>	<u>13,705</u>	<u>1,966,640</u>	<u>183,400</u>	<u>600</u>	<u>2,164,345</u>
於二零零六年一月一日	460	13,245	13,705	1,966,640	183,400	600	2,164,345
匯兌調整	-	22	22	-	-	-	22
添置	-	3,484	3,484	7,037	-	-	10,521
出售	-	(3,200)	(3,200)	(320)	-	-	(3,520)
重估虧蝕	(48)	-	(48)	-	-	-	(48)
減：累積折舊對銷	(12)	-	(12)	-	-	-	(12)
公平值調整	-	-	-	20,963	-	-	20,963
於二零零六年 十二月三十一日	<u>400</u>	<u>13,551</u>	<u>13,951</u>	<u>1,994,320</u>	<u>183,400</u>	<u>600</u>	<u>2,192,271</u>
<b>相當於：</b>							
原值	-	13,551	13,551	-	183,400	600	197,551
估值—二零零六年	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>400</u>	<u>1,994,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,994,720</u>
	<u>400</u>	<u>13,551</u>	<u>13,951</u>	<u>1,994,320</u>	<u>183,400</u>	<u>600</u>	<u>2,192,271</u>

	以公平值列賬之 持作自用樓宇 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作日後 發展之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
於二零零四年一月一日	-	10,685	10,685	-	135,652	275	146,612
匯兌調整	-	35	35	-	-	-	35
本年度支出	163	785	948	-	-	47	995
出售後撥回	-	(359)	(359)	-	-	-	(359)
重估時對銷	(163)	-	(163)	-	-	-	(163)
於二零零四年 十二月三十一日	-	11,146	11,146	-	135,652	322	147,120
於二零零五年一月一日	-	11,146	11,146	-	135,652	322	147,120
匯兌調整	-	(6)	(6)	-	-	-	(6)
重新歸類為持 作出售物業	-	-	-	-	(19,752)	-	(19,752)
本年度支出	112	611	723	-	-	35	758
減值虧損	-	-	-	-	67,500	-	67,500
出售後撥回	(100)	(121)	(221)	-	-	(233)	(454)
重估時對銷	(12)	-	(12)	-	-	-	(12)
於二零零五年 十二月三十一日	-	11,630	11,630	-	183,400	124	195,154
於二零零六年一月一日	-	11,630	11,630	-	183,400	124	195,154
匯兌調整	-	22	22	-	-	-	22
本年度支出	12	643	655	-	-	12	667
出售後撥回	-	(3,029)	(3,029)	-	-	-	(3,029)
重估時對銷	(12)	-	(12)	-	-	-	(12)
於二零零六年 十二月三十一日	-	9,266	9,266	-	183,400	136	192,802
<b>賬面淨值：</b>							
於二零零四年 十二月三十一日	<u>6,490</u>	<u>1,565</u>	<u>8,055</u>	<u>1,800,640</u>	<u>80,000</u>	<u>29,978</u>	<u>1,918,673</u>
於二零零五年 十二月三十一日	<u>460</u>	<u>1,615</u>	<u>2,075</u>	<u>1,966,640</u>	<u>-</u>	<u>476</u>	<u>1,969,191</u>
於二零零六年 十二月三十一日	<u>400</u>	<u>4,285</u>	<u>4,685</u>	<u>1,994,320</u>	<u>-</u>	<u>464</u>	<u>1,999,469</u>

**減值虧損**

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，持作日後發展之物業已確認減值虧損約為67,500,000港元。於過往年度，計劃將該位於中華人民共和國（「中國」）境內之土地分四期發展為綜合性私人住宅，且貴集團已完成該發展項目之第一期若干部分。鑑於市場狀況及中國政府之經濟政策，貴集團押後進一步發展，以候適當時機。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日，董事認為於可見將來不會重新開始發展該項目，並據該等基準評估未發展土地之可收回金額。根據是項評估，該部分土地之賬面值撇減67,500,000港元。對可收回款項之估計乃基於董事之經驗並參考中國物業市場作出。

**附註：**

- a) 於二零零六年十二月三十一日，貴集團所有投資物業進行重估。重估以公開市值計算並參考可比物業之近期市場交易（二零零四年及二零零五年：就復歸收入潛力作出之淨租金收入準備）進行。估值由獨立公司世邦魏理仕有限公司（二零零四年及二零零五年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司）（彼擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估值物業地點及類別有較近之經驗）進行。



- b) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，貴集團持作自用樓宇進行重估。重估以經參考相關市場獲得之可比銷售得出之公開市價為基準。估值由獨立公司世邦魏理仕有限公司(二零零四年及二零零五年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)(彼擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估值物業地點及類別有較近之經驗)進行。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之重估虧絀48,000港元(二零零五年：虧絀18,000港元；二零零四年：盈餘133,000港元)已轉入 貴集團之收益表。

倘該等持作自用樓宇按成本減累積折舊列賬，於二零零六年十二月三十一日其賬面值將為551,000港元(二零零五年：570,000港元；二零零四年：7,560,000港元)。

- c) 物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬面淨值分析如下：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港			
— 長期租賃	1,830,490	1,961,000	1,989,000
— 中期租賃	1,618	1,576	1,184
	<u>1,832,108</u>	<u>1,962,576</u>	<u>1,990,184</u>
香港以外			
— 長期租賃	85,000	5,000	5,000
	<u>1,917,108</u>	<u>1,967,576</u>	<u>1,995,184</u>
相當於：			
以公平值列賬之持作自用樓宇	6,490	460	400
投資物業	1,800,640	1,966,640	1,994,320
持作日後發展之物業	80,000	—	—
於根據經營租約持作 自用租賃土地之權益	29,978	476	464
	<u>1,917,108</u>	<u>1,967,576</u>	<u>1,995,184</u>

- d) 根據經營租約出租之固定資產

貴公司根據經營租約出租投資物業，初步租期通常為一年，到期後可選擇就條款重新磋商以續租。租金通常每年進行考察以反映市場租金水平。概無租賃包含或然租金。

所有根據經營租約持有並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，貴集團根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金總額如下：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
1年以內	16,882	9,387	6,437
1年以上5年以內	579	—	—
	<u>17,461</u>	<u>9,387</u>	<u>6,437</u>

### 12. 於附屬公司之投資

	貴公司		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
未上市股份，原值	<u>1,418,163</u>	<u>1,418,163</u>	<u>1,418,163</u>

貴集團之主要附屬公司詳情已於本報告緒言披露。所有貴公司之控股附屬公司均為(附註1(c)所界定之)受控制附屬公司，並已合併入貴集團之財務資料。

### 13. 於一間聯營公司之權益

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	<u>373,159</u>	<u>393,602</u>	<u>612,771</u>
於新加坡共和國上市之股份市值	<u>135,781</u>	<u>251,723</u>	<u>561,912</u>

聯營公司(上市公司實體)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及營業地點	擁有權益比例			主要業務
			貴集團之 實益權益	貴公司持有	由一間附屬 公司持有	
鴻福實業有限公司 (「鴻福實業」)*	法團公司	新加坡共和國	20.2%	—	20.2%	投資控股

\* 經新加坡畢馬威會計師事務所審核

## 聯營公司之摘要財務資料

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利／(虧損) 千港元
二零零四年 100%	<u>4,936,390</u>	<u>2,375,462</u>	<u>2,560,928</u>	<u>190,376</u>	6,267
貴集團實益權益					<u>(448)</u>
二零零五年 100%	<u>5,128,848</u>	<u>2,386,443</u>	<u>2,742,405</u>	<u>180,555</u>	(42,135)
貴集團實益權益					<u>30,472</u>
二零零六年 100%	<u>6,371,237</u>	<u>2,578,616</u>	<u>3,792,621</u>	<u>321,807</u>	(81,934)
貴集團實益權益					<u>178,070</u>

上述聯營公司之財務資料為該聯營公司綜合經營業績及財務狀況之摘要，乃基於其財務報表。貴集團應佔聯營公司之業績乃基於聯營公司之財務報表並根據貴公司與該聯營公司交叉持股而調整，並按貴集團之會計政策調整該聯營公司之會計政策，尤其是該聯營公司於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度沒有採納之有關新加坡財務報告準則第40號「投資物業」(等同於香港會計準則第40號)之會計政策。

## 財務擔保

於二零零六年十二月三十一日，鴻福實業就其附屬公司動用之信貸融資向銀行及金融機構作出公司擔保約2,550,381,000港元(二零零五年：2,369,893,000港元；二零零四年：2,334,686,000港元)。

## 14. 其他金融資產

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
可供出售股本證券，公平值	3,278	1,350	1,610
非上市債券，原值	100	100	—
投資於俱樂部會籍	310	310	—
應收貸款	—	990	990
	<u>3,688</u>	<u>2,750</u>	<u>2,600</u>

附註：應收貸款乃無抵押，年息為香港銀行同業拆息加2厘，並須於二零一零年八月三十一日償還。

## 15. 存貨

- a) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日列入綜合資產負債表內之存貨包括：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
植物	251	224	228
持作出售物業	74,652	14,146	12,500
	<u>74,903</u>	<u>14,370</u>	<u>12,728</u>

- b) 物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬面值分析如下：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
在香港			
— 50年或50年以上(長期租賃)	74,652	1,646	—
香港以外			
— 50年或50年以上(長期租賃)	—	12,500	12,500
	<u>74,652</u>	<u>14,146</u>	<u>12,500</u>

- c) 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度確認為開支之存貨金額分析如下：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
植物：			
已售存貨之賬面值	<u>450</u>	<u>501</u>	<u>484</u>
物業：			
已售存貨之賬面值	10,630	72,646	1,646
撇減存貨	—	360	—
撇減存貨撥回	(26,000)	—	—
	<u>(15,370)</u>	<u>73,006</u>	<u>1,646</u>

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，由於物業市場變動導致若干物業之估計可變現值增加，故於過往年度作出之撇減存貨撥回增加。

所有該等存貨預計於一年內收回。

## 16. 貿易及其他應收賬項

	貴集團			貴公司		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
一間附屬公司之欠款	-	-	-	231,227	230,970	230,520
儲稅券	14,449	14,449	-	-	-	-
應收貿易賬款	923	432	738	-	-	-
應收客戶合約 工程款項總額 (附註17)	595	595	595	-	-	-
應收保留 款項(附註17)	338	338	338	-	-	-
其他應收款, 按金及 預付款	5,100	4,123	6,426	273	273	293
	<u>21,405</u>	<u>19,937</u>	<u>8,097</u>	<u>231,500</u>	<u>231,243</u>	<u>230,813</u>

該附屬公司之欠款乃無抵押、無息且無固定還款期。

除該附屬公司之欠款及附註17提及者外, 所有貿易及其他應收賬項(包括一間附屬公司之欠款), 預計將於一年內收回。

於貿易及其他應收賬項內, 應收貿易款項(扣除呆壞賬減值虧損)於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下:

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	809	374	561
一至三個月	48	54	171
超過三個月但短於十二個月	66	4	6
	<u>923</u>	<u>432</u>	<u>738</u>

貴集團之信貸政策載於附註26(a)。

## 17. 建造合約

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
成本加迄今為止已確認溢利 減已確認虧損	75,333	75,333	75,333
已收及應收之進度付款	(74,738)	(74,738)	(74,738)
客戶合約工程之欠款總額	<u>595</u>	<u>595</u>	<u>595</u>

該等金額與過往年度已完成建造合約有關。由於 貴集團與其合約僱主、供應商、分判商及分判商之僱員仍就釐定(其中包括)最終合約之數額或可變動訂單進行商討,因此董事並未能就該等建造合約達成最終完成賬目。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日,客戶就合約工程欠款總額分別為595,000港元、595,000港元及595,000港元,預計於超過一年後收回。

就於過往年度完成之建造合約而言,於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日應收自客戶之保留款項金額分別為338,000港元、338,000港元及338,000港元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日,預計超過一年之後收回之保留款項金額分別為338,000港元、338,000港元及338,000港元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日應向供應商支付保留款項之金額分別為3,639,000港元、2,795,000港元、2,040,000港元),預計超過一年之後予以支付。

#### 18. 現金及現金等價物

	貴集團			貴公司		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及其他金融機構 之存款	200	-	-	-	-	-
銀行及手頭之現金	4,873	4,527	5,254	6	7	12
	5,073	4,527	5,254	6	7	12
抵押銀行借貸 之銀行結存及定期存款	(4,191)	(912)	(912)	-	-	-
現金及現金等價物	<u>882</u>	<u>3,615</u>	<u>4,342</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>12</u>

#### 19. 貿易及其他應付賬項

	貴集團			貴公司		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付賬款	2,314	2,241	1,893	-	-	-
其他應付賬款 及應計開支 應付保留款項 (附註17)	5,712	8,052	14,742	285	385	401
已收按金	3,639	2,795	2,040	-	-	-
	6,727	4,646	3,630	-	-	-
	<u>18,392</u>	<u>17,734</u>	<u>22,305</u>	<u>285</u>	<u>385</u>	<u>401</u>

除附註17提及者外,所有貿易及其他應付賬項預計於一年內支付。

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易款項於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
一個月以下	129	80	30
一個月後但不超過三個月	37	50	10
三個月後但不超過六個月	44	24	16
六個月後但不超過十二個月	90	23	15
一年以上	2,014	2,064	1,822
	<u>2,314</u>	<u>2,241</u>	<u>1,893</u>

## 20. 銀行借款，有抵押

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，有抵押銀行借款須於以下期間償還：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
於一年內或於要求時償還 (歸類為流動負債)	32,722	80,204	81,891
一年後但不超過兩年	121,078	41,027	22,745
兩年後但不超過五年	148,786	234,680	314,848
五年以上	257,035	71,512	58,641
一年以上(歸類為非流動負債)	<u>526,899</u>	<u>347,219</u>	<u>396,234</u>
	<u>559,621</u>	<u>427,423</u>	<u>478,125</u>

於二零零六年十二月三十一日，若干附屬公司之銀行融資額由下列各項抵押：

- i) 於二零零六年十二月三十一日之賬面總值為1,989,000,000港元(二零零五年：1,961,000,000港元；二零零四年：1,795,000,000港元)之 貴集團若干位於香港之投資物業之固定抵押；
- ii) 轉讓上述位於香港之投資物業之保險、銷售及租金所得款項；
- iii) 於二零零六年十二月三十一日之 貴集團若干銀行結存912,000港元(二零零五年：912,000港元；二零零四年：4,191,000港元)之抵押，以轉讓 貴集團銷售及租金所得款項以及若干全資附屬公司之已發行股份；
- iv) 以銀行為受益人將集團間及授予 貴集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及予以轉讓；
- v) Hugoton Limited及Super Homes Limited(「SHL」)( 貴集團全資附屬公司)之資產之浮動抵押；
- vi) 就SHL之全部已發行股本之股份抵押；及
- vii) 貴公司(二零零四年及二零零五年：本公司及一間附屬公司Luxurious Time Properties Limited)作出之公司擔保。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，銀行借款之實際利率介乎每年4.86%至6.14%（二零零五年：3.84%至5.88%；二零零四年：1.25%至3.02%）。

## 21. 界定供款退休計劃

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

## 22. 以股份支付之股份形式交易

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

- a) 於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度內在授出認股權之條款及條件如下，據此所有購股權以實物交收股份之形式結算：

	票據數目	歸屬條件	購股權之 合約年期
授予董事／僱員之購股權：			
— 於二零零五年一月十八日	53,040,000	自授出當日起計	7.25年

- b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份
年初未行使	—	—	—	—	0.377港元	53,040
年內授出	—	—	0.377港元	53,040	—	—
年末未行使	—	—	0.377港元	53,040	0.377港元	53,040
年末可行使	—	—	0.377港元	53,040	0.377港元	53,040

於二零零六年十二月三十一日尚未行使之購股權行使價為0.377港元（二零零五年：0.377港元；二零零四年：無尚未行使購股權），加權平均剩餘合約年期為5.3年（二零零五年：6.3年；二零零四年：無尚未行使購股權）。



## c) 購股權之公平值及假設

就所提供之服務換取授出購股權之價值，乃參考已授出購股權之公平值計量。所收取服務費之估計公平值以柏力克－舒爾斯期權定價模式（「柏力克－舒爾斯模式」）計量。購股權之合約年期用作該模式之一項輸入參數。預計之提早行使已計入柏力克－舒爾斯模式之內。

## 購股權之公平值及假設

	二零零五年
於計量日之公平值	HK\$0.168
每股市價	HK\$0.365
每股行使價	HK\$0.377
預期波幅（以柏力克－舒爾斯模式使用之加權平均波幅列示）	62%
尚餘到期年期	3.62年
預期股息	0%
無風險息率（以香港政府債券為基準）	2.4%

預期波幅以歷史波幅為基準（根據購股權之加權平均剩餘年期計算），並根據因可公開獲得之資料產導致未來波幅之任何預期變化予以調整。預期股息以歷史股息為基準。所採用主觀假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權按一項服務條件授出。於計算已獲取之服務於授出日期公平值時，此一條件並無計入內。概無與授出購股權有關之市場條件。

## 23. 資產負債表內之所得稅

## a) 綜合資產負債表內於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之本期稅項指：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
有關過往年度之香港利得稅撥備	14,449	14,449	—

## b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合資產負債表內已確認遞延稅項(資產)/負債之成分及有關期間內變動如下：

	投資 物業重估 千港元	超過相關 折舊之折舊 備抵 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
下列各項目產生之遞延稅項：				
於二零零四年一月一日	125,000	1,426	(1,015)	125,411
損益表內扣除	93,000	—	—	93,000
於二零零四年十二月三十一日	<u>218,000</u>	<u>1,426</u>	<u>(1,015)</u>	<u>218,411</u>
於二零零五年一月一日	218,000	1,426	(1,015)	218,411
損益表內扣除/(計入)	29,050	544	(1,364)	28,230
於二零零五年十二月三十一日	<u>247,050</u>	<u>1,970</u>	<u>(2,379)</u>	<u>246,641</u>
於二零零六年一月一日	247,050	1,970	(2,379)	246,641
損益表內扣除/(計入)	3,650	(1,970)	2,379	4,059
於二零零六年十二月三十一日	<u>250,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250,700</u>
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	
資產負債表內確認之遞延稅項資產淨額	(986)	(1,791)	—	
資產負債表內確認之遞延稅項負債淨額	219,397	248,432	250,700	
	<u>218,411</u>	<u>246,641</u>	<u>250,700</u>	

## c) 未確認之遞延稅項資產

## i) 貴集團

根據附註1(q)所載之會計政策，於二零零六年十二月三十一日，貴集團並無就679,697,000港元(二零零五年：625,136,000港元；二零零四年：523,026,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在有關之稅務司法權區或實體而言不大可能未來應課稅溢利可動用稅項虧損。根據現行稅務法規，該等稅項虧損並未到期。

## ii) 貴公司

於二零零六年十二月三十一日，貴公司可供抵銷未來應課稅溢利之無限期累計稅項虧損為9,042,000港元(二零零五年：10,099,000港元；二零零四年：945,000港元)。未就該等累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在有關之稅務司法權區或實

體而言不大可能未來應課稅溢利可動用稅項虧損，且該等稅項虧損須待稅務當局同意，方可作實。

## 24. 資本及儲備

### a) 貴集團

#### i) 法定及已發行股本

	二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
法定：						
每股面值0.05港元 之普通股	2,000,000	100,000	2,000,000	100,000	2,000,000	100,000
普通股，已發行及繳足：						
於一月一日及 十二月三十一日	1,492,411	74,620	1,492,411	74,620	1,492,411	74,620

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

#### ii) 於結算日未到期及未行使購股權之條款

	行使價	二零零四年 數目	二零零五年 數目	二零零六年 數目
二零零五年一月十八日至 二零一二年四月十四日	0.377 港元	—	53,040,000	53,040,000

每份購股權賦予持有人認購貴公司一股普通股之權利。該等購股權之進一步詳情載於財務報表附註22。

### d) 儲備性質及用途

#### i) 股份溢價與資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用受百慕達公司法監管。

#### ii) 繳入盈餘

貴集團及貴公司繳入盈餘指貴公司已發行股本之面值與一九九六年集團重組所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），貴公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

## iii) 匯兌儲備

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

## iv) 以股份支付之酬勞儲備

予 貴公司僱員尚未行使之購股權實際或估計數目之公平值按附註1(p)(ii)所載就以股份付款採納之會計政策予以確認。

## v) 公平值儲備

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

## c) 分配儲備

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，可分配予 貴公司權益持有人之儲備總額分別為1,377,770,000港元、1,368,503,000港元及1,368,062,000港元)。

## d) 股息

董事不建議就有關期間派付股息。

## 25. 綜合現金流量表附註

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
出售以下項目之淨值：			
投資物業	2,196	—	—
其他長期資產	700	—	—
其他應收款項	6	—	—
其他應付款項及應計項目	(15)	—	—
出售之收益	156	—	—
	<u>3,043</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
付款方式：			
現金	<u>3,043</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
就出售附屬公司之現金及 現金等價物分析如下：			
現金收入	<u>3,043</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 26. 金融工具

信貸、流動資金、利率及貨幣風險乃在 貴集團業務之正常過程中產生。該等風險受下列 貴集團之財務管理政策及實務所制約。

## a) 信貸風險

貴集團之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項產生。管理層已制定現成之信貸政策，並對該等信貸風險持續監控。

就貿易及其他應收賬項而言，將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行信貸評估。該等應收賬項自發出賬單日起60日內償還。逾期3個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。 貴集團通常不收取客戶抵押品。

信貸風險之最大風險由綜合資產負債表內各金融資產之賬面值代表。

## b) 利率風險

貴集團之應收非即期貸款及銀行貸款之利率及到期情況分別披露於附註14及20。

## c) 外匯風險

由於 貴集團之貨幣資產及負債大部分以港元計算，且 貴集團主要以港元進行業務交易。 貴集團認為由於 貴集團之匯率風險並不重大，故 貴集團並無採用任何用於對沖之金融工具。

## d) 公平值

所有金融工具均按與其於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之公平值並無重大差異之數額列值。

## e) 公平值之估計

以股份支付之酬勞公平值之估計披露於附註22。

## 27. 承擔

- a) 財務資料。中未予撥備及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日未償還之資本承擔如下：

	貴集團		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約	1,170	13,887	13,498

- b) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，有關辦公室物業及辦公室設備之不可撤銷經營租約項下之未來應付最低租賃費用總額如下：

	二零零四年 千港元	貴集團 二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
一年以內	656	1,168	2,744
一年以後但在五年以內	248	18	3,798
	<u>904</u>	<u>1,186</u>	<u>6,542</u>

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

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

- c) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，貴公司概無重大承擔。

## 28. 或然資產及負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，貴公司已向銀行提供無條件擔保，以擔保附屬公司約658,000,000港元(二零零五年：496,000,000港元；二零零四年：604,000,000港元)之信貸融資。於二零零六年十二月三十一日，附屬公司已動用該等融資中約478,000,000港元(二零零五年：427,000,000港元；二零零四年：560,000,000港元)。

於二零零七年一月對一間附屬公司之過往貸款再融資後，金額約238,000,000港元之過往擔保獲解除，而貴公司提供金額約559,000,000港元之新擔保以擔保新造信貸融資。於二零零七年一月之再融資後，貴公司提供之擔保已增加至約979,000,000港元。

- b) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，貴公司已就銀行為一間附屬公司所承擔之合約向第三者出具彌償證明，向銀行作出公司擔保分別約5,400,000港元、5,400,000港元及402,000港元。

## 29. 重要關連交易

- (a) 主要管理人員酬金

貴集團主要管理人員酬金(包括附註6所披露支付予董事之金額)載列如下

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	3,483	4,308	5,834
離職後福利	36	31	31
股權報酬福利	—	8,911	—
	<u>3,519</u>	<u>13,250</u>	<u>5,865</u>

酬金總額已計入「員工成本」(見附註4(b))。

## b) 融資安排

	關聯人士欠款			相關利息收入		
	於十二月三十一日			截至十二月三十一日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
予一間全資附屬公司						
董事之借款	—	990	990	—	20	61

附註：借款乃無抵押，年息為香港銀行同業拆息加2厘，並須於二零一零年八月三十一日償還。借款已於附註14之「其他金融資產」內。

## 30. 會計估計及判斷

管理層應用於 貴集團會計政策之方法、估計及判斷，對 貴集團財務狀況及營運業績有重大影響。部分會計政策要求 貴集團於本質上屬不確定事務上應用估計及判斷。應用 貴集團會計政策時所作之若干重要會計判斷描述如下。

## a) 折舊及攤銷

物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。管理層每年檢討物業之可用年期及其剩餘值(如有)。按營運租賃持有作自用之租賃土地利息按租賃資產估計可用年期及租期之較短者以直線基準攤銷。攤銷期間及方法每年審閱。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊及攤銷開支須予調整。

## b) 存貨估值

存貨以成本及可確認淨值之較低者於資產負債表呈列。可確認淨值乃基於估計銷售價減估計銷售所需成本而釐定。管理層主要基於最新之發票價及當時市況，估計存貨之可確認淨值。另外，管理層於年結日按同類貨基準檢討存貨，以衡量撇減存貨之需要。

## c) 減值

倘情況顯示固定資產之面值不可收回，該資產會被視為「減值」，而減值虧損乃按香港會計準則第36號「資產減值」確認。固定資產之面值定期檢討，以評估收回款額有否跌至低於面值。當有事件或變動顯示此等資產之記錄面值減至收回款額時，此等資產會作減值測試。固定資產之收回款額為淨銷售價或使用值之較高者。由於並未取得 貴集團資產之市場報價，因此難於準確估計銷售價。於釐定使用價值時，該資產產生之預期現金流量按其現值折讓，而此需要就銷售量水平、銷售價及概約營運成本金額作重大判斷。管理層以所有現有資料釐定可收回款額之合理概約金額，包括基於銷售量、銷售價及營運成本金額之合理及有支持假設及預測而作之估計。

呆壞賬減值虧損之評估，乃基於管理層就賬齡分析所作之定期檢討及收回可能性之評估而作出。管理層評估各個別客戶之信用及過往收回款項記錄時，運用相當程度之判斷。

以上減值虧損之任何增加或減少均會影響未來年度之純利。

### 31. 於有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於有關期間尚未生效，而財務資料亦未採用之修訂、新訂準則及詮釋。

於此等發展中，以下為與 貴集團營運及財務報表可能有關之事項：

於下列日期或之後開始之  
會計期間生效

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	財務報表之呈報：資本披露	二零零七年一月一日

貴集團正對預期此等修訂、新準則及新詮釋對首次適用之期間之影響進行評估。迄今為止結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋對 貴集團經營業績及財務狀況產生重大影響之可能性不大。

### 32. 結算日後事項

#### 收購附屬公司

於二零零七年五月二十五日， 貴集團與 貴公司之聯營公司鴻福實業訂立一項有條件協議，收購於Goldease Investments Limited（「Goldease」）及其附屬公司（統稱「Goldease集團」）之全部股權。Goldease集團主要從事物業發展，其主要資產乃新加坡物業。

於收購日期所收購的資產及所承擔的負債詳情如下：

	收購 前賬面值 千港元	公平值調整 千港元	收購之 已確認價值 千港元
固定資產	729	—	729
發展物業	162,350	(12,589)	149,761
貿易及其他應收賬款	5,918	—	5,918
現金及現金等價物	680	—	680
銀行貸款	(70,460)	—	(70,460)
貿易及其他應付賬款	(6,301)	—	(6,301)
應付關連公司款項	(182,504)	—	(182,504)
應佔可辨別資產及負債淨值	<u>(89,588)</u>	<u>(12,589)</u>	<u>(102,177)</u>
加：Goldease集團之欠款			182,504
收購商譽			<u>(33,673)</u>
已付代價			<u>114,000</u>



### 資本及集團重組

於二零零六年十二月三十一日，貴集團建議一項資本及集團重組。進一步詳情載於通函「董事會函件」一節。

根據集團重組，貴公司將分派 Hong Fok Land International Limited (「HF Land」) (一間於百慕達註冊成立之有限公司及貴公司於本報告日期之全資附屬公司) 已發行股本每股面值0.05港元之全部普通股。

HF Land 及其附屬公司 (以下統稱「HF Land 集團」) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之資產及負債，以及 HF Land 集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之業績及現金流量已載於本通函附錄四。

## 二. 結算日後財務報表

貴集團未就二零零六年十二月三十一日以後任何期間審核任何財務報表。

此致

榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
邱學雄  
執業證書編號 P04911

二零零七年六月三十日

### 3. 貴集團管理層討論及分析

#### (i) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

##### 經營回顧及未來前景展望

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

貴集團於本年度錄得淨溢利約150,500,000港元，較二零零五年上升34%。有助貴集團業績改善者包括：

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

於二零零六年十二月三十一日，貴集團之每股資產淨值按已發行股份1,492,410,986股(二零零五年：1,492,410,986股)計算約為1.26港元(二零零五年：1.13港元)。

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

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

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

貴集團將繼續於香港物色投資及發展之機會。

於二零零六年十二月三十一日，貴集團合共擁有61名員工。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，貴集團亦為僱員提供保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。

### 流動資金及財務資源

貴集團所有融資和財資活動均在集團層面由中央管理及控制。財資及融資政策與貴集團最近期刊發之年報所披露之資料並無重大變動。貴集團除持有一間新加坡聯營公司權益作為長線投資外，並無承受匯兌波動風險。貴集團借款均以港元計算並以浮息基準安排。

貴集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算，於年末之資本負債比率為25%(二零零五年：25%)。於二零零六年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約為478,100,000港元。該等貸款乃以貴集團之物業作抵押。貴公司已就附屬公司所獲的銀行貸款總額約658,400,000港元(二零零五年：501,400,000港元)作出擔保。

貴集團於二零零六年十二月三十一日之銀行借貸到期日如下：

一年內	17%
第二年	5%
第三至五年(包括首尾兩年)	66%
五年後	12%
	<hr/>
	100%
	<hr/> <hr/>

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

## (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 經營回顧及未來前景展望

於本年度內，貴集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額增長之原因為出售皇后大道中9號8樓。

貴集團於本年度錄得淨溢利約115,100,000港元。貴集團之業績受以下各項影響：

- (i) 重估投資物業盈餘約166,000,000港元，並作出相應之遞延稅項負債撥備約29,100,000港元；
- (ii) 出售持作銷售之物業溢利約18,800,000港元；
- (iii) 出售土地及樓宇收益約28,100,000港元；
- (iv) 持作日後發展物業之減值撥備約67,500,000港元；
- (v) 採納新香港財務報告準則第2號而確認以股份支付之福利約8,900,000港元；
- (vi) 儘管銀行貸款減少，惟由於利率上升導致銀行利息開支增加約9,700,000港元；及
- (vii) 應佔一間聯營公司(a)投資物業估值收益約35,600,000港元及(b)經營虧損約4,900,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，貴集團之每股資產淨值按已發行股份1,492,410,986股計算約為1.13港元。

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

位於干德道38號之投資物業乃持作租賃目的。於二零零五年九月，貴公司就重新發展該物業提交建造計劃。預期該重新發展項目將於二零零六年動工。董事已決定，新樓宇之部分將予出售，所得款項將用於彌補干德道38號之重建成本，以及於有需要時用作彌補重建馬己仙峽道15號成本。該落成物業沒有出售之部分將持作租賃用途。

位於馬己仙峽道15號之投資物業乃持作租賃目的。貴公司於年底前作出重新發展該物業之決定。預期該重建項目將於二零零六年動工。該重建物業將會繼續持作租賃目的。

貴集團將繼續於香港物色投資及發展之機會。

於二零零五年十二月三十一日，貴集團合共擁有67名員工。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，本集團亦為僱員提供保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。

### 流動資金及財務資源

貴集團之融資和財資活動均在集團層面集中管理及控制。財資及融資政策與貴集團最近期刊發之年報所披露之資料顯示並無重大變動。除貴集團持有一間新加坡聯營公司權益作為長線投資外，貴集團並無承受匯兌波動風險。貴集團借款均以港元計算並以浮息基準安排。

貴集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算於年末之資本負債比率為25%(二零零四年：35%)。於二零零五年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約427,400,000港元。該等貸款乃以貴集團之物業作抵押。貴公司就授予其附屬公司總額約501,400,000港元(二零零四年：609,400,000港元)之銀行融資作出擔保。

貴集團於二零零五年十二月三十一日之銀行借貸到期日如下：

一年內	19%
第二年	9%
第三至五年(包括首尾兩年)	55%
五年後	17%
	<hr/>
	100%
	<hr/> <hr/>

銀行貸款之即期部份包括干德道38號及馬己仙峽道15號之物業貸款。預期干德道38號之物業貸款將會由該重新發展項目之項目融資所取代，並最終以干德道38號重新發展項目之銷售所得款項償付。預期馬己仙峽道15號之物業貸款

將會由該重新發展項目之項目融資(「MGR項目貸款」)所取代。於馬己仙峽道15號之重建項目竣工後，MGR項目貸款將由按揭貸款所取代。

(iii) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

**業務回顧及未來前景**

年內，貴集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。儘管發展物業之銷售收益減少，但租金收入增加，使營業額維持與二零零三年相若之水平。

貴集團錄得純利約22,400,000港元。貴集團業績改善主要歸因於回撥撥備及重估物業產生之盈餘貢獻合共約33,300,000港元，以及分佔新加坡聯營公司所持物業之重估減值部份減少約22,900,000港元。

由於物業重估後升值，故按照1,492,410,986股(二零零三年：1,492,410,986股)已發行股份計算，貴集團於二零零四年十二月三十一日之每股資產淨值增加至約1.21港元(二零零三年：0.82港元)。

分部收益及分部業績之變動主要受到投資物業之估值收益及於二零零四年一項發展物業銷售減少的影響。

貴集團將繼續於香港尋求投資及發展機會。

於二零零四年十二月三十一日，貴集團合共擁有62名員工。僱員之薪酬乃按其表現及工作經驗而釐定。於基本薪金以外，亦可能會參考僱員個人表現，向合資格之僱員授出酌情花紅和購股權。此外，貴集團亦為僱員提供保險福利，例如香港之強制性公積金計劃和中國之退休計劃。

**流動資金及財務資源**

貴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。司庫及融資政策與貴集團對上一次年報所披露之資料顯示並無重大變動。除貴集團持有一間新加坡聯營公司權益作為長線投資外，貴集團毋須承受匯兌波動風險。貴集團借款均以港元計算並以浮息基準安排。

貴集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，滿足營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算之年終資本負債比率為35%(二零零三年：45%)。於二零零四年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約559,600,000港元。該等貸款乃以貴集團之物業作抵押。貴公司已就附屬公司獲得之銀行信貸合共約609,400,000港元(二零零三年：638,500,000港元)提供擔保。

貴集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借貸到期日如下：

一年內	6%
第二年	22%
第三至五年(包括首尾兩年)	26%
五年後	46%
	100%

#### 4. 債務

##### 借貸

於二零零七年四月三十日(即就印刷本通函前為編製債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，貴集團及經擴大集團之債務如下：

	貴集團 千港元	經擴大集團 千港元
有抵押銀行借款	497,550	544,836
應付關連公司款項	—	160,532
	497,550	705,368
總貸款	497,550	705,368

於二零零七年四月三十日，應付關連公司款項為無抵押及並非按計劃結算或於可預見未來結算。

關連公司就提供予經擴大集團內成員公司融資之銀行借款產生之利率按動用資金計入有關公司。

### 抵押及擔保

於二零零七年四月三十日，經擴大集團有抵押銀行貸款497,550,000港元以港元計值，並由以下各項抵押：

- i) 於二零零七年四月三十日之賬面總值為1,992,155,000港元之 貴集團若干位於香港之投資物業之固定抵押；
- ii) 轉讓上述位於香港之投資物業之保險、銷售及租金所得款項；
- iii) 貴集團於二零零七年四月三十日之若干銀行結存約1,457,000港元之抵押，以轉讓 貴集團銷售及租金所得款項以及若干全資附屬公司之已發行股份；
- iv) 以銀行為受益人將集團間及授予 貴集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及予以轉讓；
- v) Hugoton Limited 及 Super Homes Limited (「SHL」) ( 貴集團全資附屬公司) 之資產之浮動抵押；
- vi) 就SHL之全部已發行股本之股份抵押；及
- vii) 貴公司作出之公司擔保。

於二零零七年四月三十日，經擴大集團餘下的有抵押銀行貸款47,286,000港元以新加坡元計值，並由以下各項抵押：

- i) 於二零零七年四月三十日之賬面總值約為123,028,000港元之 Goldease 集團發展物業之固定抵押；
- ii) 該等物業之買賣協議、租賃協議、建造合約、履約保函及保險之轉讓權利、產權及利息；及
- iii) 貴公司聯營公司鴻福實業有限公司作出之擔保。

### 或然負債

於二零零七年四月三十日，經擴大集團並無重大或然負債。



### 免責聲明

除上述者外，於二零零七年四月三十日辦公時間結束時，經擴大集團並無尚未償還之負債或任何按揭、抵押、債券、貸款股本、銀行透支、承兌負債或其他類似債項、租購融資租賃承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零零七年四月三十日起直至及包括最後實際可行日期為止，經擴大集團之債項及或然負債並無重大變動。

### 5. 重大變動

除下文所述者外：

- (a) 收購事項；
- (b) 集團重組；及
- (c) 股本重組；

董事並不知悉 貴集團自二零零六年十二月三十一日起（貴集團作出最近公佈之經審核綜合財務報表日期）截至及包括最後實際可行日期之財務或買賣狀況或展望之重大變動。

### 6. 營運資金

董事經作出審慎周詳之查詢後認為，經計及現有備用銀行信貸額及現有現金及銀行結餘後，信納經擴大餘下集團於本通函刊發日期起計至少十二個月內具備充裕營運資金應付目前所需（倘無出現不可預見之情況）。

**GOLDEASE 集團之會計師報告**

以下為新加坡執業會計師畢馬威會計師事務所所編製之 *Goldease* 集團會計師報告全文，以便載入本通函：



敬啟者：

**緒言**

以下是我們編製有關 *Goldease Investments Limited* (「貴公司」) 及其附屬公司 (「貴集團」) 之合併財務報表，包括 貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之資產負債表，以及 貴集團於截止二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年之損益賬、權益變動表及現金流量表，以及第 131 至 146 頁所載之重要會計政策概要及其他附註所作出之報告，以供載入榮豐國際有限公司就建議重組榮豐國際有限公司 (「重組」) 而刊發日期為二零零七年六月三十日之通函 (「通函」)。

貴公司於二零零七年三月九日在英屬處女群島註冊成立。根據於二零零七年五月二十三日完成之重組， 貴公司成為 *Arundel Trading Pte Ltd*、*Firth Enterprises Pte Ltd* 及 *Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd* (統稱「附屬公司」) 之控股公司。

貴公司之主要業務為投資控股，全資附屬公司主要從事物業發展，主要資產位於新加坡。

**編製基準**

就本報告而言， 貴集團之合併財務報表乃根據附屬公司之經審核法定財務報表及 貴公司之未經審核管理賬目，按根據國際財務報告準則 (「國際財務報告準則」) 及香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 規定之附註一及附註三會計政策所載之基準編製。於編製 貴集團之該等合併財務報表時，附屬公司之經審核法定財務報表概無作出調整。

由於 Goldease Investments Limited 剛註冊成立，且不受其註冊成立國家之法定審核規定所規限，故並無編製經審核財務報表。

我們為附屬公司於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度（「有關申報期間」）之法定核數師。附屬公司於有關申報期間之法定財務報表乃根據新加坡會計準則／新加坡財務報告準則編製，並由我們根據新加坡核數準則審核。

### 管理層就財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據國際財務報告準則及上市規則編製及公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

### 核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們已根據國際審計準則（「國際審計準則」）進行審核，並根據香港會計師公會頒發之「核數準則 3.340 售股章程及申報會計師」（「核數準則 3.34」）進行我們認為必需之額外程序。國際審計準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

### 意見基準

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

我們並無審核 貴集團於二零零六年十二月三十一日後任何期間之任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言及按附註1及附註3會計政策所載之編製基準， 貴集團之合併財務報表乃按照國際審計準則而妥善編製，以真實兼公平地顯示 貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之狀況及 貴集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年之業績、權益變動及現金流量。

此 致

榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
**Lee Sze Yeng**  
新加坡

二零零七年六月三十日

## 合併資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>非流動資產</b>				
固定資產	4	2,404	11,840	143,166
<b>流動資產</b>				
發展物業	5	39,953,389	49,634,740	31,901,828
貿易及其他應收賬項	6	122,647	124,797	1,162,858
銀行之現金		21,827	218,379	133,617
		40,097,863	49,977,916	33,198,303
<b>總資產</b>		<b>40,100,267</b>	<b>49,989,756</b>	<b>33,341,469</b>
<b>股本</b>				
股本	7	1,000,004	1,000,004	1,000,004
累計虧損		(17,105,103)	(17,462,956)	(18,604,138)
<b>總權益</b>		<b>(16,105,099)</b>	<b>(16,462,952)</b>	<b>(17,604,134)</b>
<b>非流動負債</b>				
應付關連公司款項	9	27,675,193	37,185,585	35,862,005
計息貸款	10	27,190,323	9,195,391	13,845,391
		54,865,516	46,380,976	49,707,396
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬項	11	342,965	2,076,800	1,238,207
應付關連公司款項	9	1,953	–	–
計息貸款	10	994,932	17,994,932	–
		1,339,850	20,071,732	1,238,207
<b>總負債</b>		<b>56,205,366</b>	<b>66,452,708</b>	<b>50,945,603</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>40,100,267</b>	<b>49,989,756</b>	<b>33,341,469</b>

附註構成此等財務報表之一部分。

## 合併損益賬

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
收益	12	349,070	360,386	23,436,967
其他收入		11,936	3,627	84,138
		<u>361,006</u>	<u>364,013</u>	<u>23,521,105</u>
發展物業可預見虧損或減值 (撥備)／撥備撥回淨額		(400,000)	–	849,430
固定資產折舊	4	(5,044)	(3,844)	(36,658)
出售發展項目之成本		–	–	(23,077,567)
其他經營開支		(287,352)	(89,582)	(640,766)
融資成本	13	(405,576)	(628,440)	(1,756,726)
		<u>(736,966)</u>	<u>(357,853)</u>	<u>(1,141,182)</u>
除稅前經營虧損	14	(736,966)	(357,853)	(1,141,182)
所得稅開支	15	–	–	–
		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
本年虧損		<u>(736,966)</u>	<u>(357,853)</u>	<u>(1,141,182)</u>

附註構成此等財務報表之一部分。

## 合併權益變動表

截至十二月三十一日止年度

	股本 新加坡元	累計虧損 新加坡元	總計 新加坡元
於二零零四年一月一日	1,000,004	(16,368,137)	(15,368,133)
本年虧損	—	(736,966)	(736,966)
本年已確認收入及開支總額	—	(736,966)	(736,966)
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,000,004</u>	<u>(17,105,103)</u>	<u>(16,105,099)</u>
於二零零五年一月一日	1,000,004	(17,105,103)	(16,105,099)
本年虧損	—	(357,853)	(357,853)
本年已確認收入及開支總額	—	(357,853)	(357,853)
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,000,004</u>	<u>(17,462,956)</u>	<u>(16,462,952)</u>
於二零零六年一月一日	1,000,004	(17,462,956)	(16,462,952)
本年虧損	—	(1,141,182)	(1,141,182)
本年已確認收入及開支總額	—	(1,141,182)	(1,141,182)
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,000,004</u>	<u>(18,604,138)</u>	<u>(17,604,134)</u>

附註構成此等財務報表之一部分。

## 合併現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>經營業務</b>			
除稅前經營虧損	(736,966)	(357,853)	(1,141,182)
經以下調整：			
計息貸款交易成本攤銷	23,584	5,068	5,068
固定資產折舊	5,044	3,844	36,658
出售固定資產虧損	-	525	-
發展物業可預見虧損或減值撥備／ (撥備撥回) 淨額	400,000	-	(849,430)
利息收入	(108)	(85)	(2,501)
利息開支	405,576	628,440	1,756,726
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	97,130	279,939	(194,661)
營運資金變動：			
發展物業	(354,967)	(8,738,609)	18,871,185
貿易及其他應收賬項	(1,055)	(2,150)	(1,038,061)
貿易及其他應付賬項	(67,027)	1,723,704	(833,334)
經營(所動用)／所產生之現金 已收利息	(325,919) 108	(6,737,116) 85	16,805,129 2,501
<b>經營業務所產生之現金流量</b>	<b>(325,811)</b>	<b>(6,737,031)</b>	<b>16,807,630</b>
<b>投資活動</b>			
購入固定資產	(2,026)	(13,805)	(167,984)
<b>投資活動所產生之現金流量</b>	<b>(2,026)</b>	<b>(13,805)</b>	<b>(167,984)</b>
<b>融資活動</b>			
已付利息	(1,033,724)	(1,561,051)	(2,050,828)
償還計息貸款	-	(1,000,000)	(13,350,000)
應付關連公司款項增加／(減少)	1,345,298	9,508,439	(1,323,580)
<b>融資活動所產生之現金流量</b>	<b>311,574</b>	<b>6,947,388</b>	<b>(16,724,408)</b>
銀行之現金(減少)／增加淨額	(16,263)	196,552	(84,762)
年初銀行現金	38,090	21,827	218,379
<b>年末銀行現金</b>	<b>21,827</b>	<b>218,379</b>	<b>133,617</b>

附註構成此等財務報表之一部分。



## 財務報表附註

該等附註乃財務報表之組成部分。

貴公司之董事會於二零零七年六月三十日授權刊發財務報表。

### 1 編製基準

就本報告而言，財務報表已獲編製，以反映共同控制公司之重組，而鴻福實業有限公司於重組完成前後最終控制由Goldease Investments Limited（「貴公司」）、Arundel Trading Pte Ltd、Firth Enterprises Pte Ltd及Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd（統稱「附屬公司」）組成之共同控制公司。根據於二零零七年五月二十三日完成之重組，Goldease Investments Limited成為附屬公司之控股公司。

貴公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務包括於新加坡之物業發展。

就本報告而言，合併財務報表乃關於貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）。貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之資產負債表、貴集團於截止二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度（「有關報告期間」）各年之損益賬、權益變動表及現金流量表，乃按合併基準編製，並包括現時組成貴集團之成員公司之財務資料，猶如現有之集團架構於香港會計師公會頒佈之核數準則3.340「售股章程及申報會計師」所載之有關報告期間一直存在。

所有集團間之重大交易及結餘已於合併中抵銷。

### 2 持續經營

儘管資產淨值短缺，惟由於鴻福實業有限公司已承諾提供該等讓貴集團於可見之未來持續經營必要之財務援助，故財務報表乃按持續經營基準編製。

### 3 重要會計政策概要

#### A 編製基準

財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

除若干金融資產及金融負債按公平值列示外，財務報表乃根據歷史成本基準編製。

財務報表以貴集團成員公司之功能貨幣新加坡元列示。

編製此等財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之會計政策應用及申報數額。實際數字或會有別於估計數字。

貴集團持續就所作估計及相關假設作出評估。會計估計之修訂於估計作出修訂之期間或任何未來期間確認。

其中，有關應用對財務報表已確認款項構成重大影響之會計政策之不確定估計及重大判斷之資料已載於附註5 – 發展物業之估值。

貴集團貫徹應用以下所載之會計政策。貴集團使用之會計政策在該等財務報表所呈列的所有期間已貫徹應用。

#### **B 固定資產**

##### *所擁有的資產*

固定資產於財務報表按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

##### *折舊*

固定資產於其估計可用年期以直線法撇銷成本按年利率20%折舊。

折舊方法、可用年期及剩餘值於各申報日期檢討及調整(如適用者)。

#### **C 發展物業**

發展物業為持作擬於正常業務過程中銷售及歸類為流動資產之物業，包括落成物業及發展中物業。

落成物業以成本及董事估計之可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地成本、利息成本及其他相關開支。利息成本及其他相關開支之資本化於獲機關頒發可作發展之臨時入伙許可證或於發展於延長期間終止時停止。可變現淨值指估計售價減銷售物業產生之成本。

發展中物業按成本減董事認為必要之任何抵備入賬。

#### **D 金融工具**

##### *非衍生金融工具*

非衍生金融工具包括貿易及其他應收賬項、銀行現金、貿易及其他應付賬項及金融負債。

非衍生金融工具初步按公平值加應計之交易成本計算。於最初確認後，非衍生金融工具乃使用實際利率法按已攤銷的成本減減值虧損計量。

倘貴集團成為有關工具合約條文的訂約方，則須確認一項金融工具。倘貴集團來自金融資產現金流量的合約權利屆滿或倘貴集團在沒有保留對資產的控制權或絕大部份風險及回報的情況下將金融資產轉讓給另一合約方，則須終止確認金融資產。通過常規方法買賣金融資產須於交易當日(即貴集團承諾進行購買或出售資產的日期)入賬。倘貴集團於合約內所列明的責任屆滿或須予履行或被取銷，則須終止確認金融負債。

**E 減值****金融資產減值**

倘有客觀證據顯示一宗或多宗事件已對金融資產的估計未來現金流量產生消極影響，則該項資產被認為將予以減值。

有關按已攤銷成本計量金融資產的減值虧損乃按金融資產的賬面值與按最初實際利率折讓的估計未來現金流量的現值間的差額計算。

金融資產須按個別基準進行減值測試。任何減值虧損於損益賬中確認。

**非金融資產減值**

貴集團非金融資產的賬面值於各結算日進行審閱，以確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何減值跡象，則須估計該項資產的可收回金額。倘一項資產的賬面值超過其可收回金額，則須確認減值虧損。減值虧損於損益賬中扣除。

**可收回金額的計算**

任何資產的可收回金額為其使用價值與其公平值減銷售成本後的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須反映市場現行對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘資產不能產生實質上獨立的現金流入，則可收回數額按資產所屬的產生現金單位釐定。

**減值的撥回**

於各呈報日期會對前期已確認的減值虧損(就任何顯示虧損已減少或不再存在的跡象)進行評估。當用於釐定可收回金額的估計發生變動時撥回減值虧損。倘並無確認減值虧損，則僅在資產帳面值在扣除折舊後並無超逾原本釐定的賬面值的情況下撥回減值虧損。

**F 收入確認**

在建中物業溢利採用完成百分比法確認。完成百分比乃參考迄今為止已產生之成本相當於各份合約之估計成本總額計算。溢利僅就最終銷售協議及該溢利乃關乎建築工程之進度時確認。

租金收入於租賃期按直線法確認。

租戶遲交付款的利息收入按應計基準確認。

**G 借貸成本**

借貸成本包括利息及就借貸產生的其他成本。

因收購、興建或生產未完成資產而直接產生的借貸成本，將資本化為資產成本部分減該等借貸暫時投資之任何收入。資本化比率乃按特定借貸所佔之成本計算。所有其他借貸成本於所產生該年的損益賬中撇銷，惟按實際利率基準於借貸期間確認之融資借貸安排之費用除外。

**H 所得稅開支**

所得稅開支包括本期所得稅及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認。

本期所得稅指年內應課稅收入按結算日已執行或實際已執行稅率計算的預期應付稅項，加上以往期間應付稅項的任何調整。

遞延稅項是按資產負債表法，根據資產和負債的稅務基礎與該等資產和負債於財務報表的賬面值之間的暫時差異全面計算撥備。暫時差異於不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認時確認。遞延稅項金額是按預期資產和負債賬面值的變現或結算方法，根據在結算日已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項資產僅在預計日後應課稅溢利可抵銷可利用臨時差異時確認。

**I 關連人士**

就該等財務報表而言，倘 貴集團能夠直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方能夠直接或間接控制 貴集團或對 貴集團的財務及經營決策發揮重大影響力，或 貴集團與另一方均受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即被視為 貴集團的關連人士。關連人士可為個人或其他公司。

**J 分部報告**

分部指將 貴集團的組成分成兩類，即提供產品或服務的業務分部，或在特定經濟環境下提供產品或服務的地區分部，而分部之間的風險及回報各有不同。 貴集團由一項業務及地區分部(於新加坡的物業發展)組成。

## 4 固定資產

	傢俱 新加坡元
<b>成本</b>	
於二零零四年一月一日	23,195
添置	2,026
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	25,221
添置	13,805
出售	(1,425)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	37,601
添置	167,984
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>205,585</u>
<b>累計折舊</b>	
於二零零四年一月一日	17,773
年內折舊	5,044
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	22,817
年內折舊	3,844
出售	(900)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	25,761
年內折舊	36,658
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>62,419</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零四年一月一日	<u>5,422</u>
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,404</u>
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	<u>11,840</u>
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>143,166</u>

## 5 發展物業

	附註	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
新加坡物業：				
在建中永久業權物業 可預見虧損備抵		37,736,954 (16,100,000)	47,461,131 (16,100,000)	— —
進度付款		21,636,954 (1,183,565)	31,361,131 (1,226,391)	— —
		20,453,389	30,134,740	—
持作重售之永久業權落成物業 減值備抵		22,348,653 (2,848,653)	22,348,653 (2,848,653)	39,367,048 (7,465,220)
		19,500,000	19,500,000	31,901,828
		<u>39,953,389</u>	<u>49,634,740</u>	<u>31,901,828</u>
年內利息資本化金額	13	<u>577,170</u>	<u>942,742</u>	<u>288,843</u>

在建中永久業權物業於二零零六年落成，因此重新歸類為持作重售之永久業權落成物業。

於釐定涉及完成階段估計之發展物業估值、產生的成本、估計總成本及可變現淨值時須作出重要假設。於作出假設時，貴集團會依賴過往經驗及專業人士工作作出評估。

就若干物業取得之專業估值乃於釐定物業之公開市價時使用估值銷售比較法，經計及物業租期及位置以及物業市場的普遍現行經濟狀況編製。

發展物業已抵押予銀行以讓附屬公司獲得銀行貸款(附註10)。

## 6 貿易及其他應收賬項

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
貿易應收賬項	65	75	1,153,597
按金及預付款項	122,582	124,722	9,261
	<u>122,647</u>	<u>124,797</u>	<u>1,162,858</u>

貿易應收賬項主要關於就銷售發展物業應收的剩餘代價。

包括在貿易及其他應收賬款的貿易應收賬款(已扣除呆壞賬減值虧損)於結算日之賬齡分析如下：

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
即期或少於一個月	–	10	–
一至三個月	–	–	678,545
多於三個月但少於十二個月	65	–	474,977
十二個月以上	–	65	75
	<u>65</u>	<u>75</u>	<u>1,153,597</u>

## 7 股本

貴公司於二零零六年十二月三十一日之後註冊成立。

就本報告而言，股本指附屬公司已發行股本總額。

## 8 控股公司

直接控股及最終控股公司為鴻福實業有限公司(一間於新加坡共和國註冊成立及於新加坡證券交易所上市之公司)。

## 9 應付關連公司款項

應付關連公司款項一般為非貿易性質、無抵押及並非按計劃結算或於可預見未來結算。

關連企業就提供予 貴集團內成員公司融資之銀行貸款產生之利率按動用資金計入有關公司。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年結算日之實際利率分別介乎每年2.6厘至5.8厘、4.6厘至5.8厘及4.8厘至5.8厘。利率將於結算日六個月內重新訂價。

該等款項在償還授予兩間附屬公司之銀行貸款之後償還。

## 10 計息貸款

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
新加坡元有抵押浮息銀行貸款	28,200,000	27,200,000	13,850,000
未攤銷交易成本	(14,745)	(9,677)	(4,609)
	<u>28,185,255</u>	<u>27,190,323</u>	<u>13,845,391</u>
於以下時間償還：			
一年內	994,932	17,994,932	–
一年後但於五年內	27,190,323	9,195,391	13,845,391
	<u>28,185,255</u>	<u>27,190,323</u>	<u>13,845,391</u>

- (a) 浮息銀行貸款由以下項目抵押：
- (i) 發展物業(附註5)之抵押及買賣協議、租賃協議、建造合約、履約保函及該等物業保險之轉讓權利、產權及利息；及
- (ii) 最終控股公司鴻福實業有限公司作出之擔保。
- (b) 浮息銀行貸款包括：
- (i) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日分別為11,200,000新加坡元、10,200,000新加坡元及9,200,000新加坡元，由二零零五年五月至二零零六年十一月每六個月等額償還500,000新加坡元及於二零零七年十一月前償還9,200,000新加坡元。該等款項於二零零六年資產負債表內歸類為非流動負債，作為與銀行訂立之協議，以將貸款之最後到期日由二零零七年十一月延至二零零九年十一月；及
- (ii) 於二零零四年及二零零五年十二月三十一日分別為17,000,000新加坡元，於二零零六年六月或於該項目獲發臨時入伙許可證後三個月之日期償還，以較早者為準，而於二零零六年十二月三十一日之4,650,000新加坡元於二零零八年六月償還。
- (c) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，浮息銀行貸款之實際利率分別為每年2.8厘、4.8厘至4.9厘及4.9厘至5.1厘。浮息利率將於結算日六個月內重新訂價。

## 11 貿易及其他應付賬項

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
貿易應付賬項	223,794	1,218,366	365,041
應計經營開支	52,238	34,345	118,668
應計發展開支	—	765,457	622,281
租賃按金	66,200	57,900	45,100
其他應付款項	733	732	87,117
	<u>342,965</u>	<u>2,076,800</u>	<u>1,238,207</u>

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
於一個月內或於要求時到期	223,794	1,186,116	332,791
一個月後但於三個月內到期	—	13,500	13,500
三個月後但十二個月內到期	—	18,750	18,750
	<u>223,794</u>	<u>1,218,366</u>	<u>365,041</u>



## 12 收益

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
總租金收入	348,962	360,301	364,035
銷售發展物業	—	—	23,070,431
遲交付款利息收入	108	85	2,501
	<u>349,070</u>	<u>360,386</u>	<u>23,436,967</u>

## 13 融資成本

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
以下項目扣除及可扣除利息：			
關連公司	376,519	664,854	1,064,215
銀行	675,895	1,008,680	1,111,486
	<u>1,052,414</u>	<u>1,673,534</u>	<u>2,175,701</u>
收回一間關連公司利息	(69,668)	(102,352)	(130,132)
發展物業利息資本化	(577,170)	(942,742)	(288,843)
	<u>405,576</u>	<u>628,440</u>	<u>1,756,726</u>

## 14 除稅前經營虧損

除稅前經營虧損已計入以下項目：

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
強制審核費用	4,000	8,750	7,500
專業費用	46,641	18,240	16,240
物業稅項開支／(退款)	37,896	(132,919)	43,757
物業保養	134,486	108,497	336,634
二零零四年、二零零五年及二零零六年之 租金收入減直接開支分別 171,801 新加坡元、 133,363 新加坡元及 318,434 新加坡元	(177,161)	(226,938)	(45,601)
計息貸款交易成本攤銷	23,584	5,068	5,068
	<u>23,584</u>	<u>5,068</u>	<u>5,068</u>

## 15 所得稅開支

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
所得稅開支	—	—	—
<b>實際稅率對賬</b>			
除稅前經營虧損	(736,966)	(357,853)	(1,141,182)
按新加坡稅率 20% 計算的所得稅 毋須繳稅收入	(147,393)	(71,571)	(228,237)
不可扣除作稅務用途之開支	7,036	5,700	193,073
未確認之稅務利益	183,255	1,961	35,164
轉撥入一間關連公司之稅務利益	—	92,835	—
過往未確認稅項虧損之動用	(42,898)	—	—
所得稅開支	—	—	—

於二零零五年，未動用稅項虧損 464,177 新加坡元已轉讓予 貴集團 Relief System 項下之關連公司。

貴集團並無就以下暫時差額確認遞延稅項資產：

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
可扣除暫時差額	11,849,590	11,818,987	1,404,087
未動用之稅項虧損	1,525,217	1,507,026	12,118,550
	<u>13,374,807</u>	<u>13,326,013</u>	<u>13,522,637</u>

由於未來應課稅溢利不大可能將可供 貴集團從中動用其利益，故遞延稅項資產未予以確認。未動用稅項虧損可抵銷須與稅務機關協定之未來應課稅收入。自二零零八年課稅年度起，新加坡企業稅率已修訂為 18%。

## 16 金融工具

風險管理乃 貴集團整體業務的主要部份。 貴集團設有一套控制系統，使風險產生成本與管理風險成本之間達致可接受的平衡。管理層持續監察 貴集團之風險管理程序，以確保風險與控制之間取得適當的平衡。

信貸及利率風險乃在 貴集團業務之正常過程中產生。本節載列 貴集團財務風險之詳情與管理層控制該等風險所用之方法。

## 信貸風險

信貸風險乃顧客未能履行其對 貴集團之財務及合約責任（於到期履行時）所產生之潛在財務虧損風險。

貴集團承擔之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬項及銀行現金。管理層已制訂信貸政策，並不斷監察信貸風險。信貸政策要求顧客作出擔保按金，以作為租賃承擔之擔保。

現金置存於良好信貸評級之財務機構。

#### 利率風險

貴集團承擔之利率變動風險主要有關計息金融負債。利率風險由關連公司按持續基準管理，主要目的為限制利率開支受利率不利變動影響之程度。

#### 公平值之估計

基於金融資產及負債為短期性質或可重新訂價，故其賬面值與其公平值相若。

### 17 尚未採納之新會計準則及詮釋

貴集團尚未應用以下於二零零六年十二月三十一日已頒佈但尚未生效之會計準則及詮釋：

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| • 國際財務報告準則第7號     | 金融工具：披露及國際會計準則第1號「財務報表的呈報：資本披露」修訂本 |
| • 國際財務報告準則第8號     | 營運分部                               |
| • 國際財務報告詮釋委員會第7號  | 根據國際會計準則第29號就嚴重通脹經濟的財務報告採用重列法      |
| • 國際財務報告詮釋委員會第8號  | 國際財務報告準則第2號股份支付的範圍                 |
| • 國際財務報告詮釋委員會第9號  | 重新評估嵌入式衍生工具                        |
| • 國際財務報告詮釋委員會第10號 | 中期財務報告和減值                          |
| • 國際財務報告詮釋委員會第11號 | 國際財務報告準則第2號－集團及庫藏股份交易              |
| • 國際財務報告詮釋委員會第12號 | 服務經營權協議                            |

初步應用該等準則及詮釋預期不會構成重大影響，惟已計入 貴集團財務報表之新增或修訂披露除外。 貴集團並無考慮於二零零六年十二月三十一日後頒發之會計準則之影響。

### 18 重大關連人士交易

除財務報表所披露者外，重大關連人士交易如下：

	二零零四年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
已付及應付關連公司：			
一般及行政開支			
－發展物業資本化	23,960	170,196	37,082
－計入發展物業銷售成本	－	－	461,409
－計入其他經營開支	34,896	36,030	36,403
合約服務	317	4,192	511
	<u>317</u>	<u>4,192</u>	<u>511</u>

貴集團主要管理人員之薪酬由關連公司承擔，並透過上文披露之一般及行政開支向 貴集團支取。 貴集團概無另行支付董事薪酬。

#### 19 結算日後事項

於二零零七年五月二十五日，最終控股公司鴻福實業有限公司（「鴻福實業」）與榮豐國際有限公司及 Winfoong Assets Limited（「WAL」）訂立買賣協議，出售其於 貴公司之權益，以及於完成時以總代價 22,242,122 新加坡元轉讓 貴集團欠付鴻福實業附屬公司之未償還款項（附註 9），WAL 將於完成時以現金 4,681,146 新加坡元及配發及發行於榮豐國際有限公司股本中 900,000,000 股普通股向鴻福實業支付該款項。

#### 20 結算日後財務報表

貴集團未就二零零六年十二月三十一日以後任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為本公司之申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，以便載入本通函：

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

### 緒言

以下是我們編製有關 Hong Fok Land International Limited (「HF Land」) 及其附屬公司(以下統稱「HF Land 集團」)之財務料資，包括 HF Land 集團於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度(「有關期間」)各年之合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 HF Land 集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之合併資產負債表，以及有關附註(統稱「財務資料」)所作出之報告，以供載入榮豐國際有限公司(「貴公司」)就建議 貴公司分派於 HF Land 集團之全部股本權益(「實物分派」)(詳情載於通函「董事會函件」一節)而刊發日期為二零零七年六月三十日之通函(「通函」)。

HF Land 乃於二零零七年三月二十六日根據百慕達一九八一年公司條例在百慕達註冊成立之有限公司。根據通函所載「董事會函件」詳述之集團重組(「集團重組」)，HF Land 將成為組成 HF Land 集團之附屬公司之控股公司，詳情於下文載列。HF Land 自其註冊成立日期起並無進行任何業務。

HF Land 之註冊辦事處及主要營業地點分別位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda 及香港皇后大道中9號3201室。

於集團重組完成後，HF Land直接或間接擁有之附屬公司（全部均為私人公司）詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	繳足/已 註冊資本	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Winfoong Limited	英屬處女群島	100 股每股面值 1 美元之普通股	100%	—	投資控股
Winfoong Enterprise Limited	香港	2 股每股面值 10 港元之普通股	—	100%	投資控股
Hugoton Limited	香港	98 股每股面值 10 港元之普通股及 2 股每股面值 10 港元 之無投票權遞延股	—	100%	持有物業
Bossiney Limited	香港	98 股每股面值 10 港元之普通股及 2 股每股面值 10 港元 之無投票權遞延股	—	100%	持有物業
載益有限公司	香港	98 股每股面值 1 港元之普通股及 2 股每股面值 1 港元 之無投票權遞延股	—	100%	持有物業
Hepscott Limited	香港	2 股每股面值 10 港元之普通股	—	100%	暫無營業
Perselle Limited	香港	2 股每股面值 10 港元之普通股	—	100%	暫無營業
Wellow Investment Limited	利比里亞共和國	500 股每股面值 1 港元之普通股	—	100%	投資控股
榮豐控股有限公司	香港	10,500,000 股每股面值 10 港元之普通股	—	100%	投資控股
馬己仙物業管理有限公司	香港	2 股每股面值 10 港元之普通股	—	100%	物業管理
邦冠有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元之普通股	—	100%	持有物業
榮豐投資有限公司	香港	1,143,724,986 股每股 面值 0.25 港元之普通股	—	100%	投資控股
U-Kwong Holdings Limited	英屬處女群島	1 股每股面值 1 美元之股份	—	100%	投資控股
華采有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元之普通股	—	100%	持有物業
Hammerman Assets Limited	英屬處女群島	1 股每股面值 1 美元之股份	—	100%	投資控股
福泉國際有限公司	香港	10,000 股每股面值 1 港元之普通股	—	100%	投資控股
江門榮泉房地產有限公司#	中華人民共 和國（「中國」）	7,365,356 美元	—	92%	物業發展

\* 中外合資合營企業

我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審計準則審核上述附屬公司於截止二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表，而執業會計師梁學濂會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核上述附屬公司於截止二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表。

我們概無審核 HF Land 集團於二零零六年十二月三十一日後之財務報表。

### 編製基準

財務資料乃由 HF Land 董事（「董事」）按 HF Land 集團之經審核合併財務報表及以下附註 1 第 B 節所載之基準，根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港聯合交易所證券上市規則之披露規定編製。

### 董事及申報會計師各自之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實與公平地列報該財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實與公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務資料表達獨立意見。

### 意見的基礎

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則就 HF Land 集團於有關期間之經審核財務報表進行適當之審核程序，以及根據香港會計師公會頒佈的審核指引 3.340「售股章程及申報會計師」進行該等額外程序，以作為組成該等財務資料意見之基準。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務資料所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實與公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程

式，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### **意見**

我們認為，就本報告而言及按以下附註1第B節所載之呈列基準，財務資料真實與公平地反映HF Land集團於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年之合併業績、權益變動及現金流量，以及HF Land集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之合併狀況。



## A. 財務資料

(以港元例示)

## 1. 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	31,706	27,687	21,217
銷售成本		(17,395)	(12,035)	(7,477)
毛利		14,311	15,652	13,740
投資物業重估收益		521,000	152,000	50,000
其他收益	4	3,865	533	620
其他收入／(虧損)淨額	4	(12,029)	(67,870)	(209)
經營及行政開支		(26,875)	(26,588)	(30,640)
經營溢利		500,272	73,727	33,511
融資成本		(9,093)	(18,240)	(23,633)
應佔聯營公司之溢利		4,012	34,763	175,690
除稅前溢利	5	495,191	90,250	185,568
所得稅	6(a)	(90,923)	(27,200)	(8,302)
本年溢利		<u>404,268</u>	<u>63,050</u>	<u>177,266</u>
以下應佔：				
HF Land 權益持有人		404,312	66,909	177,266
少數股東權益		(44)	(3,859)	—
本年溢利		<u>404,268</u>	<u>63,050</u>	<u>177,266</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 2. 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>				
固定資產	11			
投資物業		1,550,000	1,702,000	1,752,000
持作日後發展之物業		80,000	–	–
其他物業、廠房及設備		926	1,175	912
		<u>1,630,926</u>	<u>1,703,175</u>	<u>1,752,912</u>
於聯營公司之權益	12	377,562	403,028	619,829
抵押銀行存款	17	1,629	785	899
其他金融資產	13	410	410	–
		<u>2,010,527</u>	<u>2,107,398</u>	<u>2,373,640</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	14	7,653	14,146	12,500
貿易及其他應收賬項	15	536,508	468,047	412,860
可收回稅項	20(a)	7	1	72
現金及現金等價物	17	628	3,359	4,133
		<u>544,796</u>	<u>485,553</u>	<u>429,565</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬項	18	435,569	435,498	439,264
銀行借款	19	18,722	80,204	81,891
		<u>454,291</u>	<u>515,702</u>	<u>521,155</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>90,505</u>	<u>(30,149)</u>	<u>(91,590)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		2,101,032	2,077,249	2,282,050
<b>非流動負債</b>				
銀行借款	19	433,899	328,079	306,234
遞延收入		5,582	5,582	5,582
遞延稅項負債	20(b)	215,185	242,384	250,700
		<u>654,666</u>	<u>576,045</u>	<u>562,516</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,446,366</u>	<u>1,501,204</u>	<u>1,719,534</u>

		於十二月三十一日		
	附註	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
股本及儲備	21			
股本		1	1	1
儲備		1,442,503	1,501,203	1,719,533
<b>HF Land 權益持有人</b>				
應佔總權益		1,442,504	1,501,204	1,719,534
少數股東權益		3,862	–	–
<b>總權益</b>		<b>1,446,366</b>	<b>1,501,204</b>	<b>1,719,534</b>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 3. 合併權益變動表

	HF Land 權益持有人應佔					少數		
	股本 千港元	繳入盈餘 千港元 附註 20(b)(i)	匯兌儲備 千港元 附註 20(b)(ii)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零零四年一月一日	1	649,689	(157,606)	-	527,422	1,019,506	3,906	1,023,412
應佔一間聯營公司儲備變動	-	-	18,686	-	-	18,686	-	18,686
年度溢利	-	-	-	-	404,312	404,312	(44)	404,268
於二零零四年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>649,689</u>	<u>(138,920)</u>	<u>-</u>	<u>931,734</u>	<u>1,442,504</u>	<u>3,862</u>	<u>1,446,366</u>
於二零零五年一月一日	1	649,689	(138,920)	-	931,734	1,442,504	3,862	1,446,366
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	(43)	-	-	(43)	(3)	(46)
應佔一間聯營公司儲備變動	-	-	(9,413)	1,247	-	(8,166)	-	(8,166)
年度溢利	-	-	-	-	66,909	66,909	(3,859)	63,050
於二零零五年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>649,689</u>	<u>(148,376)</u>	<u>1,247</u>	<u>998,643</u>	<u>1,501,204</u>	<u>-</u>	<u>1,501,204</u>
於二零零六年一月一日	1	649,689	(148,376)	1,247	998,643	1,501,204	-	1,501,204
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	(47)	-	-	(47)	-	(47)
應佔一間聯營公司儲備變動	-	-	41,037	74	-	41,111	-	41,111
年度溢利	-	-	-	-	177,266	177,266	-	177,266
於二零零六年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>649,689</u>	<u>(107,386)</u>	<u>1,321</u>	<u>1,175,909</u>	<u>1,719,534</u>	<u>-</u>	<u>1,719,534</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 4. 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利	495,191	90,250	185,568
經以下調整：			
投資物業重估收益	(521,000)	(152,000)	(50,000)
折舊	318	343	359
持作日後發展			
物業之減值虧損	–	67,500	–
融資成本	9,093	18,240	23,633
利息收入	(2)	(49)	(137)
應佔聯營公司之溢利	(4,012)	(34,763)	(175,690)
出售固定資產虧損	4	9	17
撇銷應付前同系附屬公司賬款	11,966	–	–
持作銷售物業			
之減值撥備	–	361	–
出售其他金融資產之虧損	–	–	208
壞賬撇銷	–	–	236
匯兌虧損淨額	–	3	4
<b>營運資金變動前經營虧損</b>	<b>(8,442)</b>	<b>(10,106)</b>	<b>(15,802)</b>
存貨減少	10,630	5,646	1,646
貿易及其他應收賬項			
(增加)／減少	(9,202)	68,490	54,979
貿易及其他應付賬項增加／(減少)	2,903	(774)	2,862
<b>經營(所動用)／所產生之現金</b>	<b>(4,111)</b>	<b>63,256</b>	<b>43,685</b>
已付稅項			
已付香港利得稅	(7)	–	(72)
香港利得稅退還	20	5	1
中國稅項退還	–	–	14
<b>經營業務(所動用)／所產生之現金淨額</b>	<b>(4,098)</b>	<b>63,261</b>	<b>43,628</b>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>投資活動</b>			
提取／(存放)用作抵押銀行存款	1,353	844	(114)
購入固定資產之付款	(677)	(604)	(137)
出售固定資產所得款項	2	3	24
出售其他金融資產所得款項	—	—	202
已收利息	2	48	136
已收聯營公司股息	1,156	1,131	—
	<u>1,836</u>	<u>1,422</u>	<u>111</u>
<b>投資活動產生之現金淨額</b>	<b>1,836</b>	<b>1,422</b>	<b>111</b>
<b>融資活動</b>			
來自新造銀行貸款之所得款項	26,000	—	—
償還銀行貸款	(17,640)	(44,338)	(20,158)
已付利息	(8,793)	(17,615)	(22,808)
	<u>(433)</u>	<u>(61,953)</u>	<u>(42,966)</u>
<b>融資活動所動用 之現金淨額</b>	<b>(433)</b>	<b>(61,953)</b>	<b>(42,966)</b>
<b>現金及現金等價物 之(減少)／增加淨額</b>	<b>(2,695)</b>	<b>2,730</b>	<b>773</b>
於一月一日之現金及現金等價物	3,323	628	3,359
匯率變動影響	—	1	1
	<u>628</u>	<u>3,359</u>	<u>4,133</u>
<b>於十二月三十一日之 現金及現金等價物</b>	<b>628</b>	<b>3,359</b>	<b>4,133</b>

附註構成此等財務資料之一部分。

**B. 財務資料附註**

(以港元列示)

**1. 呈列基準**

由於 HF Land 集團之業務均由共同控制實體經營，就本報告而言，財務資料是按照 HF Land 被視為一持續經營實體，並假設集團重組已於有關期間之初期完成及 HF Land 集團於整個有關期間之業務均由 HL Land 經營之情況下，呈列 HF Land 集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之合併業績、現金流量和財務狀況。涉及受到共同控制之實體或業務之業務合併是指在業務合併之前和之後所有合併實體或業務最終都由相同之一方或多方控制，且此控制並非暫時性。

HF Land 集團一直對所有共同控制之交易採用賬面價值計量法入賬。自最終控股方轉讓之資產和負債是以財務報表中記錄此等資產和負債之歷史成本為基準。

所有集團內公司間之重大交易和結餘均已於合併賬目時予以抵銷。

**2. 主要會計政策****a) 合規聲明**

該等財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認之會計原則編製而成。下文載列 HF Land 集團採納之主要會計政策之概要。

該等財務報表亦已符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

HF Land 集團並無應用於有關期間尚未生效之任何新增準則及詮釋（請見附註 28）。

**b) 財務報表編製基準**

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法，惟誠如以下會計政策所解釋，下列資產乃按彼等之公平值列賬。

- 投資物業（見附註 2(f)）；及
- 分類為可供出售證券之金融工具（見附註 2(e)）。

於編財務資料時已應用香港財務報告準則第 1 號「首次採用香港財務彙報準則」。財務資料乃根據香港財務報告準則編制之首份 HF Land 財務資料。

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

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

在應用香港財務報告準則時管理層作出對未來期間有重大調整之主要風險並會對財務報表及估計有重大影響的判斷，在附註27論述。

#### c) 附屬公司及少數股東權益

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

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

少數股東權益為並非由HF Land擁有(不論直接或間接透過附屬公司)的權益應佔附屬公司的資產淨值部分，就此而言，HF Land集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致HF Land集團整體須承擔就金融負債所界定的合約責任。少數股東權益在合併資產負債表內與HF Land股東應佔權益分開呈列。於HF Land集團業績內之少數股東權益作為年內少數股東權益與HF Land權益持有人之間在溢利或虧損總額之分配，並在合併收益表內呈列。

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

#### d) 聯營公司

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

聯營公司之投資乃根據權益法在財務資料中作會計處理，初步按成本入賬及隨後按收購後HF Land集團攤佔有關聯營公司資產淨值之變動而作出調整。合併收益表包括HF Land集團於該年度攤佔該聯營公司之收購後除稅後業績。

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



HF Land 集團與其聯營公司進行交易產生之任何未變現溢利及虧損，均以 HF Land 集團於有關聯營公司之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損則在損益表即時確認。

**e) 於債務及股本證券內之其他投資**

HF Land 集團就債務及股本證券投資之政策（不包括於附屬公司及聯營公司之投資）如下：

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

於持作交易用途之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時確認為損益。公平值於每個結算日時重新計量，任何產生之盈虧於損益表內確認。

HF Land 集團有積極能力及意圖持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤銷成本減減值虧損於資產負債表內列賬（見附註 2(i)）。

並無在活躍市場報價及公平值不可以可靠地估計之股本證券投資，於資產負債表內按成本減減值虧損列賬（見附註 2(i)）。

不屬於上述類別之證券投資歸類為可供出售證券。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟就貨幣項目如債券等而言，匯兌收益及虧損直接於損益表內確認。倘該等投資為計息，根據實際權益法計算之利息乃於損益表內確認。倘解除確認該等投資或予以減值（見附註 2(i)），先前於權益中直接確認之累積收益或虧損於損益表內確認。

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

**f) 投資物業**

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見附註 2(h)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。該等投資物業包括現時未能確定未來用途而持有之土地。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業之租金收入按附註 2(s)(i) 內所述進行會計處理。

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

在建中或發展作日後投資物業用途之物業歸類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時，該物業將按公平值重新歸類為投資物業。物業於該日期之公平值與其過往賬面值之間任何差額於損益表中確認。

**g) 其他物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備之其他項目按成本減累積折舊及減值虧損於資產負債表內列賬(見附註2(i))。

自行興建之物業、廠房及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本(見附註2(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益表內確認。

其他物業、廠房及設備項目於五年之預計可用年期內以直線法撇銷成本或估值減其估計剩餘可使用價值(如有)以計算折舊。

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

**h) 租賃資產**

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

**i) 租賃予HF Land集團資產之分類**

HF Land集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部分風險及擁有權利益均轉移至HF Land集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移絕大部分風險及擁有權利益之租賃乃分類為經營租約，惟倘根據經營租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(見附註2(f))；則例外。

**ii) 經營租約費用**

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

**i) 資產減值****i) 於債務及股本證券內之投資及其他應收款項之減值**

於債務及股本證券內之投資及其他流動及非流動應收款項若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之非報價股本證券而言，減值虧損乃按金融資產之賬面值及估計未來現金流量(如折現的影響重大，則按類似金融資產的現行市場回報率折現)兩者之差額計算。股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 就按攤銷成本列值的貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損乃按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原有的實際利率(即在初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現的現值兩者的差額計量。

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

- 就可供出售證券而言，已直接確認於權益中之累計虧損應從權益轉出並於損益表中確認。於損益表確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，減去任何以前該資產於損益表中確認的減值虧損。

可供出售股本證券的減值虧損如已於損益表內確認，則不會透過損益表沖回。其後該資產公平值之任何增加會直接於權益中確認。

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

#### ii) 其他資產之減值

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

- 物業、廠房及設備(按重估金額列值之物業除外)；及
- 於聯營公司之投資。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

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

- 確認減值虧損

每當資產或其所屬的賺取現金單位的賬面金額超過其可收回金額，即會於損益表中確認減值虧損。就賺取現金單位確認的減值虧損，會按比例減少該單位(或一組單位)中資產的賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減銷售成本或使用價值(若能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用以釐訂定收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

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

**j) 存貨**

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

— 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本包括特別界定之成本，包括收購土地成本、發展、材料及供給、工資及其他直接費用之成本總額，與及按比例攤分之間接成本及資本化之借貸成本(見附註2(u))。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 持作出售之落成物業

HF Land集團已發展完成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

持作出售之落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

**k) 建造合約**

合約收益之會計政策在附註2(s)(iv)內披露。倘一項建造合約之結果能可靠地估計，合約成本按於結算日完成比例計入費用。倘總合約成本超過總合約收益，可預見之虧損即時計入費用。倘合約結果不能可靠估計，合約成本於其產生期間計入費用。

於結算日在建工程之合約按已產生之成本加已確認溢利減已確認虧損和進度付款，於資產負債表內呈列為「合約客戶之欠款總額」(作為資產)或者「合約客戶應收款項總額」(作為債務)列賬。客戶未付之進度付款在資產負債表列為「貿易及其他應收賬項」。於相關工程履行前已付之款項在資產負債表內列為負債「已收預付款項」項下。

**l) 貿易及其他應收賬項**

貿易及其他應收賬項最初按公平值列值，其後按攤銷成本減呆壞賬之減值虧損列值（見附註2(i)），惟應收賬項為向關連人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況下，應收賬項按成本減呆壞賬之減值虧損列值（見附註2(i)）。

**m) 計息借貸**

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本列值，而初步確認金額與贖回值之間之任何差額連同任何利息及應付費用使用實際利率法於借貸年期內在損益表內確認。

**n) 貿易及其他應付賬項**

貿易及其他應付賬項最初按公平值列值，其後按攤銷成本列值，除非折現之影響屬重大，在此情況下則按成本列值。

**o) 現金及現金等價物**

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

**p) 僱員福利**

僱員就年內提供之服務享有薪酬、年度分紅、有薪年假、界定供款計劃供款以及非貨幣性福利等各種福利。如此等付款或結算獲遞延及影響並不重大，則按其現值列值。

**q) 所得稅**

本年度之所得稅包括即期及遞延稅項資產及負債變動。除直接與權益有關之項目確認為權益外，即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於收益表內確認。

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

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

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（資產確認之上限乃基於未來有可能產生之稅務利潤並能沖銷已確認之遞延稅項資產）均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予

扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項撥回所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或稅項撥回之期間內轉回。

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

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

遞延稅項資產之賬面值會於每一個結算日予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則遞延稅項資產會相應地被減少至其預期可實現之數額。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予沖銷。只有當符合以下之額外條件，而 HF Land 集團擁有沖銷現期之稅項資產及稅項負債之法律權利，本期稅項資產才會與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

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

#### r) 準備及或然負債

當 HF Land 集團或 HF Land 因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟利益及有可靠估計時，則須就未確定時間或金額之負債確認準備。如果金錢之時間價值重大，準備會以履行義務預期所需支出之現值列報。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠地估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該義務為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來事項之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，亦同時被披露為或然負債。

#### s) 收益確認

收益在 HF Land 集團可取得經濟利益及收益及成本可按下列基準可靠地計量時於損益表內確認：

- i) 經營租約之租金收入

應收經營租約之租金收入乃按等額分期於租賃期所涵蓋會計期間於損益表內確認，但如有其他基準更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。就租賃給予之優惠措施於損益表中確認為應收租賃款項淨額總額之組成部分。或然租金於賺取該等租金之會計期間確認為收益。

ii) 物業出售

來自持作出售之物業之出售收益於簽訂買賣協議時或由相關政府專責機構簽發入伙許可證時(兩者中較遲者)被確認。於確認收益日期前就出售物業收取之按金及分期付款，列入資產負債表下已收之未來銷售按金及分期付款內。

iii) 合約收益

倘建造合約之結果可被可靠地估計時：

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

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

iv) 管理費收入

管理費收入於提供服務後確認。

v) 股息

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

vi) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

t) 外幣換算

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

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

外國企業之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括於二零零五年一月一日或之後因合併所收購之外國企業產生之商譽)乃按結算日之外匯匯率換算為港元。產生之匯率差額直接於權益成分內獨立確認為一分開之項目。綜合於二零零五年一月一日之前收購之外國企業產生之商譽，按收購外國企業日期適用之外匯匯率換算。

於出售外國企業時，於權益內確認有關該外國企業之匯兌差額之累計數額，乃計入出售之損益中。

#### u) 借貸成本

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

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

#### v) 關聯人士

在編製本財務資料時，與 HF Land 集團關聯人士是指：

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

個人的近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，他們與該實體交易的家庭成員。

#### (w) 分類報告

分類乃指 HF Land 集團可區分部分，包括提供之產品或服務(業務分類)或提供產品或服務之特定經濟環境(地區分類)，均受有別於其他分類之風險及回報所影響。

根據 HF Land 集團之內部財務報告制度，就此等財務報表而言，HF Land 集團選擇業務分類資料為主要報告形式，而地區分類資料則為次選報告形式。



分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接劃分至該分類之項目及可合理劃分為該分類之項目。例如，分類資產可包括存貨、貿易應收賬款及物業、廠房及設備。分類收益、開支、資產及負債未計集團內公司間結算，集團內公司間交易則予以抵銷作為綜合處理之部分，惟該等集團內公司間之結餘及交易乃屬於一個單一類別內之集團實體之間之交易及結餘則除外。分類間交易之定價乃按給予外間人士之類似條款釐定。

分類資本開支乃指期內因收購預計可使用超過一個期間之分類資產（包括有形及無形資產）所產生之總成本。

未分配項目主要包括金融和企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

### 3. 營業額

HF Land 集團之主要業務為物業投資及管理，以及物業發展及建造。

營業額指租金收入、出售物業之所得款項、來自提供物業管理服務之收益。於有關期間於營業額確認之每一重大收入類別之金額如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
來自投資及其他物業之租金總額	25,510	22,249	19,465
來自自己出售物業之所得款項總額	6,088	5,360	1,680
來自提供物業管理服務之收益	108	78	72
	<u>31,706</u>	<u>27,687</u>	<u>21,217</u>

### 4. 其他收益及收入／(虧損)淨額

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>其他收益</b>			
利息收入			
— 銀行	2	49	136
— 其他	—	—	1
	<u>2</u>	<u>49</u>	<u>137</u>
管理費收入	3,686	466	460
其他	177	18	23
	<u>3,865</u>	<u>533</u>	<u>620</u>
<b>其他收入／(虧損)淨額</b>			
出售固定資產虧損淨額	(4)	(9)	(17)
出售非流動金融資產之虧損	—	—	(208)
持作出售物業之減值撥備	—	(361)	—
持作日後發展之物業之減值虧損	—	(67,500)	—
撇銷應收前同系附屬公司款項	(11,966)	—	—
外匯(虧損)／收益淨額	(59)	—	16
	<u>(12,029)</u>	<u>(67,870)</u>	<u>(209)</u>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>(a) 財務成本</b>			
銀行借款利息			
－於五年內須悉數償還	–	12,922	16,342
－五年之後償還	9,093	5,318	7,291
	<u>9,093</u>	<u>18,240</u>	<u>23,633</u>
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)</b>			
界定退休計劃供款	235	248	273
薪金、工資及其他福利	14,857	18,552	21,326
	<u>15,092</u>	<u>18,800</u>	<u>21,599</u>
<b>(c) 其他項目</b>			
固定資產折舊	318	343	359
核數師酬金			
－審核服務	115	116	189
－稅務服務	–	30	–
－其他服務	8	7	–
營業租約開支：最低租約付款			
－租用其他資產(包括物業租金)	48	48	48
壞賬撇銷	–	–	236
應佔一間聯營公司稅項	564	(185)	230
自投資及其他物業收取之租金			
減直接支出5,789,000港元			
(二零零五年：6,197,000港元；			
二零零四年：6,580,000港元)	18,930	16,052	13,676
存貨成本(附註14(c))	10,630	6,017	1,646
	<u>10,630</u>	<u>6,017</u>	<u>1,646</u>

## 6. 合併收益表內之所得稅

- (a) 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之合併收益表內稅項為：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項－香港利得稅 過往年度撥備不足	7	1	-
本期稅項－中國所得稅 過往年度之超額撥備	-	-	(14)
遞延稅項 暫時差異之產生及回撥	90,916	27,199	8,316
	<u>90,923</u>	<u>27,200</u>	<u>8,302</u>

由於HF Land集團於有關期間於香港及中國並無產生估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅及中國所得稅撥備。

- (b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計溢利對賬：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	<u>495,191</u>	<u>90,250</u>	<u>185,568</u>
除稅前溢利之名義稅項， 按有關國家適用於溢利 之稅率計算	86,658	15,794	32,475
不可扣除費用之稅務影響	2,110	19,054	460
非課稅收入之稅務影響	(1)	(7,003)	(253)
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	2,966	5,747	7,114
本年動用過往年度之稅項虧損之稅務影響	-	(412)	(4)
應佔一間聯營公司溢利之稅務影響	(703)	(6,083)	(30,746)
過往年度撥備不足			
－香港利得稅	7	1	-
過往年度超額撥備			
－中國所得稅	-	-	(14)
其他	(114)	102	(730)
實際稅項開支	<u>90,923</u>	<u>27,200</u>	<u>8,302</u>

## 7. 董事酬金

董事酬金詳情如下：

截至二零零四年十二月三十一日止年度：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
鍾斌銓	–	873	–	12	885
鍾金榜	–	84	–	–	84
鍾榮榮	–	1,305	–	12	1,317
鍾惠卿	–	143	–	7	150
	–	2,405	–	31	2,436

截至二零零五年十二月三十一日止年度：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
鍾斌銓	–	1,755	–	12	1,767
鍾金榜	–	93	–	–	93
鍾榮榮	–	1,317	500	12	1,829
鍾惠卿	–	143	–	7	150
	–	3,308	500	31	3,839

截至二零零六年十二月三十一日止年度：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
鍾斌銓	–	2,103	–	12	2,115
鍾金榜	–	98	–	–	98
鍾榮榮	–	1,317	1,500	12	2,829
鍾惠卿	–	143	–	7	150
	–	3,661	1,500	31	5,192

上述酬金不包括由 HF Land 集團擁有而由 HF Land 董事鍾斌銓先生使用之免租住宅單位之貨幣價值。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，根據 HF Land 集團就類似物業訂立之租約協議，提供予該名董事之住宅單位之貨幣價值分別為 720,000 港元、720,000 港元及 450,000 港元。

## 8. 最高薪酬人士

HF Land 集團五名最高薪酬人士分別包括於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之一名、兩名及兩名 HF Land 董事，其薪酬於上文附註 7 中反映。HF Land 集團其餘最高薪酬人士獲支付之薪酬如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
基本薪金、津貼及其他利益	6,774	6,299	6,301
退休福利計劃供款	48	36	36
酌情花紅	600	1,500	3,530
	<u>7,422</u>	<u>7,835</u>	<u>9,867</u>
人數	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

最高薪酬人士之薪酬在以下範圍內：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
1,000,001 元 – 1,500,000 元	2	–	–
1,500,001 元 – 2,000,000 元	1	1	1
2,000,001 元 – 2,500,000 元	–	1	–
3,000,001 元 – 3,500,000 元	–	–	1
3,500,001 元 – 4,000,000 元	1	–	–
4,000,001 元 – 4,500,000 元	–	1	–
5,000,001 元 – 5,500,000 元	–	–	1
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1</u>

於有關期間，HF Land 集團並無向五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入或加盟 HF Land 集團之獎勵或作為離職之補償。

## 9. 每股盈利

每股盈利資料不具實質意義故此並無呈列，原因為進行重組及業績已按上文附註 1 第 B 節披露的合併基準編製。

## 10. 分類申報

分類資料乃按HF Land集團之業務及地區分類呈列。因業務分類資料較近似HF Land集團之內部財務報告方式，故其被選為主要申報形式。

## 業務分類

HF Land集團主要包括以下業務分類：

物業投資及管理：租賃物業以賺取租金收入及獲取長期物業升值收益，及提供樓宇管理服務。

物業建造及發展：發展、建造及銷售物業。

截至二零零四年十二月三十一日止年度：

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 千港元	內部分類 之間撇銷 千港元	未分配 千港元	合併 千港元
銷予對外客戶之收益	25,618	6,088	–	–	31,706
內部分類之間之收益	768	–	(768)	–	–
來自對外客戶之其他收益	171	1	–	3,691	3,863
總計	<u>26,557</u>	<u>6,089</u>	<u>(768)</u>	<u>3,691</u>	<u>35,569</u>
分類業績	538,242	(5,444)	(768)	(31,760)	500,270
未分配經營收入及開支					<u>2</u>
經營溢利					500,272
融資成本					(9,093)
應佔一間聯營公司之溢利	4,012	–	–	–	4,012
所得稅					<u>(90,923)</u>
本年溢利					<u>404,268</u>
年內折舊	174	1			

截至二零零五年十二月三十一日止年度：

	物業投資 及管理	物業建造 及發展	內部分類 之間撇銷	未分配	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銷予對外客戶之收益	22,327	5,360	–	–	27,687
內部分類之間之收益	756	–	(756)	–	–
來自對外客戶之其他收益	12	3	–	469	484
總計	<u>23,095</u>	<u>5,363</u>	<u>(756)</u>	<u>469</u>	<u>28,171</u>
分類業績	164,242	(70,185)	(756)	(19,623)	73,678
未分配經營收入及開支					49
經營溢利					73,727
融資成本					(18,240)
應佔一間聯營公司之溢利	34,763	–	–	–	34,763
所得稅					(27,200)
本年溢利					<u>63,050</u>
年內折舊	172	1			
持作日後發展物業減值虧損	–	67,500			

截至二零零六年十二月三十一日止年度：

	物業投資 及管理	物業建造 及發展	內部分類 之間撇銷	未分配	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銷予對外客戶之收益	19,537	1,680	–	–	21,217
內部分類之間之收益	450	985	(1,435)	–	–
來自對外客戶之其他收益	10	11	–	462	483
總計	<u>19,997</u>	<u>2,676</u>	<u>(1,435)</u>	<u>462</u>	<u>21,700</u>
分類業績	57,983	(1,192)	(1,435)	(21,982)	33,374
未分配經營收入及開支					137
經營溢利					33,511
融資成本					(23,633)
應佔一間聯營公司之溢利	175,690	–	–	–	175,690
所得稅					(8,302)
本年溢利					<u>177,266</u>
年內折舊	165	1			

於二零零四年十二月三十一日：

	物業投資 及管理 千港元	物業建 造及發展 千港元	合併 千港元
分類資產	1,553,488	88,568	1,642,056
於一間聯營公司之權益	377,562		377,562
未分配資產			535,705
總資產			<u>2,555,323</u>
分類負債	680,379	3,412	683,791
未分配負債			425,166
總負債			<u>1,108,957</u>
本年內之資本開支	338	—	

於二零零五年十二月三十一日：

	物業投資 及管理 千港元	物業建 造及發展 千港元	合併 千港元
分類資產	1,704,895	14,189	1,719,084
於一間聯營公司之權益	403,028	—	403,028
未分配資產			470,839
總資產			<u>2,592,951</u>
分類負債	662,807	2,910	665,717
未分配負債			426,030
總負債			<u>1,091,747</u>
本年內之資本開支	89	—	

於二零零六年十二月三十一日：

	物業投資 及管理 千港元	物業建 造及發展 千港元	合併 千港元
分類資產	1,757,759	12,648	1,770,407
於一間聯營公司之權益	619,829	—	619,829
未分配資產			412,969
總資產			<u>2,803,205</u>
分類負債	651,945	3,146	655,091
未分配負債			428,580
總負債			<u>1,083,671</u>
本年內之資本開支	3,744	—	



## 地區分類

於按地區分類呈列資料時，分類收益乃按客戶地點分類。分類資產及資本開支則按資產地區分類。

	香港及 中國內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零四年十二月三十一日止年度：</b>			
銷予對外客戶之收益	31,706	—	31,706
來自對外客戶之其他收益	3,863	—	3,863
本年內之資本開支	670	—	670
	<u>2,177,761</u>	<u>377,562</u>	<u>2,555,323</u>
<b>於二零零四年十二月三十一日：</b>			
分類資產	<u>2,177,761</u>	<u>377,562</u>	<u>2,555,323</u>
	香港及 中國內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零五年十二月三十一日止年度：</b>			
銷予對外客戶之收益	27,687	—	27,687
來自對外客戶之其他收益	484	—	484
本年內之資本開支	604	—	604
	<u>2,189,923</u>	<u>403,028</u>	<u>2,592,951</u>
<b>於二零零五年十二月三十一日：</b>			
分類資產	<u>2,189,923</u>	<u>403,028</u>	<u>2,592,951</u>
	香港及 中國內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零六年十二月三十一日止年度：</b>			
銷予對外客戶之收益	21,217	—	21,217
來自對外客戶之其他收益	483	—	483
本年內之資本開支	3,770	—	3,770
	<u>2,183,376</u>	<u>619,829</u>	<u>2,803,205</u>
<b>於二零零六年十二月三十一日：</b>			
分類資產	<u>2,183,376</u>	<u>619,829</u>	<u>2,803,205</u>

## 11. 固定資產

	投資物業 千港元	持作日後 發展之物業 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	固定資產 總值 千港元
<b>原值或估值</b>				
於二零零四年一月一日	1,029,000	215,652	8,299	1,252,951
添置	–	–	677	677
出售	–	–	(117)	(117)
公平值調整	521,000	–	–	521,000
	<u>1,550,000</u>	<u>215,652</u>	<u>8,859</u>	<u>1,774,511</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,550,000</u>	<u>215,652</u>	<u>8,859</u>	<u>1,774,511</u>
相當於：				
原值	–	215,652	8,859	224,511
二零零四年估值	1,550,000	–	–	1,550,000
	<u>1,550,000</u>	<u>215,652</u>	<u>8,859</u>	<u>1,774,511</u>
於二零零五年一月一日	1,550,000	215,652	8,859	1,774,511
重新歸類為持作出售物業	–	(32,252)	–	(32,252)
添置	–	–	604	604
出售	–	–	(81)	(81)
公平值調整	152,000	–	–	152,000
	<u>1,702,000</u>	<u>183,400</u>	<u>9,382</u>	<u>1,894,782</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,702,000</u>	<u>183,400</u>	<u>9,382</u>	<u>1,894,782</u>
相當於：				
原值	–	183,400	9,382	192,782
二零零五年估值	1,702,000	–	–	1,702,000
	<u>1,702,000</u>	<u>183,400</u>	<u>9,382</u>	<u>1,894,782</u>
於二零零六年一月一日	1,702,000	183,400	9,382	1,894,782
添置	–	–	137	137
出售	–	–	(373)	(373)
公平值調整	50,000	–	–	50,000
	<u>1,752,000</u>	<u>183,400</u>	<u>9,146</u>	<u>1,944,546</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,752,000</u>	<u>183,400</u>	<u>9,146</u>	<u>1,944,546</u>
相當於：				
原值	–	183,400	9,146	192,546
二零零六年估值	1,752,000	–	–	1,752,000
	<u>1,752,000</u>	<u>183,400</u>	<u>9,146</u>	<u>1,944,546</u>

	投資物業 千港元	持作日後 發展之物業 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	固定資產 總值 千港元
<b>累積攤銷及折舊：</b>				
於二零零四年一月一日	—	135,652	7,726	143,378
本年度支出	—	—	318	318
出售後撥回	—	—	(111)	(111)
於二零零四年十二月三十一日	—	135,652	7,933	143,585
於二零零五年一月一日	—	135,652	7,933	143,585
重新歸類為持作出售物業	—	(19,752)	—	(19,752)
本年度支出	—	—	343	343
減值	—	67,500	—	67,500
出售後撥回	—	—	(69)	(69)
於二零零五年十二月三十一日	—	183,400	8,207	191,607
於二零零六年一月一日	—	183,400	8,207	191,607
本年度支出	—	—	359	359
出售後撥回	—	—	(332)	(332)
於二零零六年十二月三十一日	—	183,400	8,234	191,634
<b>賬面淨值：</b>				
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,550,000</u>	<u>80,000</u>	<u>926</u>	<u>1,630,926</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,702,000</u>	<u>—</u>	<u>1,175</u>	<u>1,703,175</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,752,000</u>	<u>—</u>	<u>912</u>	<u>1,752,912</u>

**減值虧損**

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，持作日後發展之物業已確認減值虧損約為 67,500,000 港元。於過往年度，計劃將該位於中華人民共和國（「中國」）境內之土地分四期發展為綜合性私人住宅，且 HF Land 集團已完成該發展項目之第一期若干部分。鑑於市場狀況及中國政府之經濟政策，HF Land 集團押後進一步發展，以候適當時機。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日，HF Land 之董事認為於可見將來不會重新開始發展該項目，並據該等基準評估未發展土地之可收回金額。根據是項評估，該部分土地之賬面值撇減 67,500,000 港元。對可收回款項之估計乃基於 HF Land 董事之經驗並參考中國物業市場作出。

**附註：**

- a) 於二零零六年十二月三十一日，HF Land 集團所有投資物業進行重估。重估以公開市值計算並參考可比物業之近期市場交易（二零零四年及二零零五年：就復歸收入潛力作出之淨租金

收入準備)進行。估值由獨立公司世邦魏理仕有限公司(二零零四年及二零零五年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)(彼擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估物業地點及類別有較近之經驗)進行。

b) 投資物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬面淨值分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港			
— 長期租賃	1,545,000	1,697,000	1,747,000
香港以外			
— 長期租賃	5,000	5,000	5,000
	<u>1,550,000</u>	<u>1,702,000</u>	<u>1,752,000</u>

c) 根據經營租約出租之固定資產

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

所有根據經營租約持有並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，HF Land 集團根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
1 年以內	11,366	8,679	6,527
1 年以上但 5 年以內	54	—	—
	<u>11,420</u>	<u>8,679</u>	<u>6,527</u>

## 12. 於聯營公司之投資

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	<u>377,562</u>	<u>403,028</u>	<u>619,829</u>
股份於新加坡共和國上市之市價	<u>135,781</u>	<u>251,723</u>	<u>561,912</u>

聯營公司(上市公司實體)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及營業地點	擁有權益比例			主要業務
			HF Land 集團之實益權益	HF Land 持有	由一間附屬公司持有	
鴻福實業有限公司 (「鴻福實業」)*	法團公司	新加坡共和國	20.2%	-	20.2%	投資控股

\* 經 KPMG, Singapore 審核

聯營公司之摘要財務資料

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利/(虧損) 千港元
二零零四年 100%	<u>4,936,390</u>	<u>2,375,462</u>	<u>2,560,928</u>	<u>190,376</u>	6,267
HF Land 集團實益權益					<u>4,012</u>
二零零五年 100%	<u>5,128,848</u>	<u>2,386,443</u>	<u>2,742,405</u>	<u>180,555</u>	(42,135)
HF Land 集團實益權益					<u>34,763</u>
二零零六年 100%	<u>6,371,237</u>	<u>2,578,616</u>	<u>3,792,621</u>	<u>321,807</u>	(81,934)
HF Land 集團實益權益					<u>175,690</u>

上述聯營公司之財務資料為該聯營公司綜合經營業績及財務狀況之摘要，乃基於其財務報表。HF Land 集團應佔聯營公司之業績及資產淨值乃基於聯營公司之財務報表並根據 HF Land 與該聯營公司及 WF 集團 (WF 集團之釋義見附註 26) 交叉持股而調整，並按 HF Land 集團之會計政策調整該聯營公司之會計政策，尤其是該聯營公司於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度沒有採納之有關新加坡財務報告準則第 40 號「投資物業」(等同於香港會計準則第 40 號)之會計政策。

#### 財務擔保

於二零零六年十二月三十一日，HF Land 就其附屬公司動用之信貸融資向銀行及金融機構作出公司擔保約 2,550,381,000 港元 (二零零五年：2,369,893,000 港元；二零零四年：2,334,686,000 港元)。

## 13. 其他金融資產

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
非上市債券，原值	100	100	—
投資於俱樂部會籍	310	310	—
	<u>410</u>	<u>410</u>	<u>—</u>

## 14. 存貨

- a) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日列入合併資產負債表內之存貨包括：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
持作出售物業	<u>7,653</u>	<u>14,146</u>	<u>12,500</u>

- b) 物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬面值分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
在香港			
— 50年或50年以上(長期租賃)	7,653	1,646	—
香港以外			
— 50年或50年以上(長期租賃)	—	12,500	12,500
	<u>7,653</u>	<u>14,146</u>	<u>12,500</u>

- c) 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度確認為開支之存貨金額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
已售存貨之賬面值	10,630	5,657	1,646
撇減存貨	—	360	—
	<u>10,630</u>	<u>6,017</u>	<u>1,646</u>

所有該等存貨預計於一年內收回。

## 15. 貿易及其他應收賬項

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
同系附屬公司之欠款	531,339	465,045	407,017
應收貿易賬款	326	56	230
應收客戶合約工程款項總額(附註16)	595	595	595
應收保留款項(附註16)	338	338	338
其他應收款、按金及預付款	3,910	2,013	4,680
	<u>536,508</u>	<u>468,047</u>	<u>412,860</u>

同系附屬公司之欠款乃無抵押、無息且無固定還款期，該等款項已於二零零六年十二月三十一日之後悉數償還。

除附註16提及者外，所有貿易及其他應收賬項(包括同系附屬公司之欠款)，預計將於一年內收回。

於貿易及其他應收賬項內，應收貿易款項(扣除呆壞賬減值虧損)於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	276	56	174
一至三個月	–	–	56
超過三個月但短於十二個月	50	–	–
	<u>326</u>	<u>56</u>	<u>230</u>

HF Land 集團之信貸政策載於附註24(a)。

## 16. 建造合約

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
成本加迄今為止已確認溢利減已確認虧損	75,333	75,333	75,333
已收及應收之進度付款	(74,738)	(74,738)	(74,738)
客戶合約工程之欠款總額	<u>595</u>	<u>595</u>	<u>595</u>

該等金額與過往年度已完成建造合約有關。由於 HF Land 集團與其合約僱主、供應商、分判商及分判商之僱員仍就釐定(其中包括)最終合約之數額或可變動訂單進行商討，因此董事並未能就該等建造合約達成最終完成賬目。

於二零零六年十二月三十一日，客戶就合約工程欠款總額為 595,000 港元(二零零四年及二零零五年：595,000 港元)，預計於超過一年後收回。

就於過往年度完成之建造合約而言，於二零零六年十二月三十一日應收自客戶之保留款項金額為 338,000 港元(二零零四年及二零零五年：338,000 港元)。預計超過一年之後收回之於二零零六年十二月三十一日保留款項金額為 338,000 港元(二零零四年及二零零五年：338,000 港元)。於二零零六年十二月三十一日應向供應商支付保留款項之金額為 1,640,000 港元(二零零五年：1,640,000 港元；二零零四年：1,570,000 港元)，預計超過一年之後予以支付。

#### 17. 現金及現金等價物

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
銀行之現金	2,228	4,114	5,002
手頭之現金	29	30	30
	2,257	4,144	5,032
抵押銀行借貸之銀行結存及定期存款	(1,629)	(785)	(899)
現金及現金等價物	628	3,359	4,133

#### 18. 貿易及其他應付賬項

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
最終控股公司應收款項	222,509	222,252	221,802
同系附屬公司應收款項	201,593	200,740	199,975
貿易應付賬項	1,615	1,695	1,690
其他應付賬款及應計開支	3,754	5,795	10,456
應付保留款項(附註 16)	1,570	1,604	1,640
已收按金	4,528	3,412	3,701
	435,569	435,498	439,264

最終控股公司及同系附屬公司之欠款乃無抵押、無息且無固定還款期，該等款項已於二零零六年十二月三十一日之後悉數償還。

除附註 16 提及者外，所有貿易及其他應付賬項預計於一年內支付。

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易款項於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	-	42	-
一年以上	1,615	1,653	1,690
	1,615	1,695	1,690



## 19. 銀行借款，有抵押

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，有抵押銀行借款須於以下期間償還：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
於一年內或於要求時償還 (歸類為流動負債)	18,722	80,204	81,891
一年後但不超過兩年	107,078	21,887	22,745
兩年後但不超過五年	69,786	234,680	224,848
五年以上	257,035	71,512	58,641
一年以上(歸類為非流動負債)	433,899	328,079	306,234
合計	452,621	408,283	388,125

於二零零六年十二月三十一日，若干附屬公司之銀行融資額由下列各項抵押：

- i) 於二零零六年十二月三十一日賬面總值為1,747,000,000港元(二零零五年：1,697,000,000港元；二零零四年：1,545,000,000港元)之HF Land集團若干位於香港之投資物業之固定抵押；
- ii) 轉讓上述位於香港之物業之保險、銷售及租金所得款項；
- iii) HF Land集團於二零零六年十二月三十一日之若干銀行結存899,000港元(二零零五年：785,000港元；二零零四年：1,629,000港元)之抵押，以轉讓HF Land集團銷售及租金所得款項以及若干全資附屬公司之已發行股份；
- iv) 以銀行為受益人將集團間及授予HF Land集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及予以轉讓；
- v) Hugoton Limited (HF Land集團全資附屬公司)之資產之浮動抵押；
- vi) 最終控股方(二零零四年及二零零五年：最終控股方及同系附屬公司)作出之公司擔保。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，銀行借款之實際利率介乎每年4.86厘至6.14厘(二零零五年：3.84厘至5.88厘；二零零四年：1.25厘至3.02厘)。

## 20. 合併資產負債表內之所得稅

- a) 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日合併資產負債表內之可收回稅項指：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
有關已付臨時香港利得稅 之可收回稅項	7	1	72

## b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

合併資產負債表內已確認遞延稅項(資產)/負債之成分及截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度變動如下：

	投資物業重估 千港元	超過相關 折舊之折舊 備抵 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
下列各項目產生之遞延稅項：				
於二零零四年一月一日	124,175	1,436	(1,342)	124,269
損益表內扣除/(計入)	91,175	174	(433)	90,916
於二零零四年十二月三十一日	<u>215,350</u>	<u>1,610</u>	<u>(1,775)</u>	<u>215,185</u>
於二零零五年一月一日	215,350	1,610	(1,775)	215,185
損益表內扣除	26,600	190	409	27,199
於二零零五年十二月三十一日	<u>241,950</u>	<u>1,800</u>	<u>(1,366)</u>	<u>242,384</u>
於二零零六年一月一日	241,950	1,800	(1,366)	242,384
損益表內扣除/(計入)	8,750	(1,800)	1,366	8,316
於二零零六年十二月三十一日	<u>250,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>250,700</u>
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
資產負債表內確認之遞延 稅項負債淨額		<u>215,185</u>	<u>242,384</u>	<u>250,700</u>

## c) 未確認之遞延稅項資產

根據附註2(q)所載之會計政策，於二零零六年十二月三十一日，HF Land集團並無就402,624,000港元(二零零五年：354,295,000港元；二零零四年：321,999,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在有關之稅務司法權區及實體而言不大可能未來應課稅溢利可動用稅項虧損。根據現行稅務法規，該等稅項虧損並未到期。

## 21. 資本及儲備

## a) 股本

由於HF Land於二零零六年十二月三十一日之前尚未註冊成立，而集團重組於二零零六年十二月三十一日尚未完成，於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之合併資產負債表之股本指Winfoong Limited之已發行股本。

**b) 儲備性質及用途****i) 繳入盈餘**

HF Land 集團繳入盈餘指 Winfoong Limited (HF Land 之全資附屬公司) 已發行股本之面值與一九九六年集團重組所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂), HF Land 集團於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

**ii) 匯兌儲備**

匯兌儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註2(t)所載會計政策處理。

**22. 可分派儲備**

HF Land 於二零零七年三月二十六日註冊成立, 自其註冊成立日期起並無進行任何業務。因此, 於二零零六年十二月三十一日並無可分配予股東之儲備。

按附註1第B節所載之基準, 組成HF Land 集團之公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之可分派儲備總額(包括附註21(b)(i)所披露之可分派款額)分別為1,442,503,000港元、1,499,956,000港元及1,718,212,000港元。

**23. 界定供款退休計劃**

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

**24. 金融工具**

信貸、流動資金、利率及貨幣風險乃在HF Land 集團業務之正常過程中產生。該等風險受下列HF Land 集團之財務管理政策及實務所制約。

**a) 信貸風險**

HF Land 集團之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項產生。管理層已制定現成之信貸政策, 並對該等信貸風險持續監控。

就貿易及其他應收賬項而言, 將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行信貸評估。該等應收賬項自發出賬單日起60日內償還。逾期3個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。HF Land 集團通常不收取客戶抵押品。

最大信貸風險已透過合併資產負債表內各項金融資產之賬面值列報。

## b) 利率風險

HF Land 集團之銀行貸款之利率及到期情況披露於附註 19。

## c) 外匯風險

由於 HF Land 集團之貨幣資產及負債大部分以港元計算，且 HF Land 集團主要以港元進行業務交易。HF Land 集團認為由於 HF Land 集團之匯率風險並不重大，故 HF Land 集團並無採用任何用於對沖之金融工具。

## d) 公平值

所有金融工具均按與其於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之公平值並無重大差異之數額列值。

## 25. 承擔

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，HF Land 集團概無重大承擔。

## 26. 重要關連人士交易

與榮豐國際有限公司及其附屬公司（不包括 HF Land 之成員公司）（「WF 集團」）之交易被視為乃截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之關連人士交易。

HF Land 集團及 WF 集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之重要交易詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
經常：			
已收及應收 WF 集團之管理費收入	3,686	466	460
已收及應收 WF 集團之租金收入	305	—	270
已付及應付 WF 集團之管理費	2,990	1,160	1,735
已付及應付 WF 集團之擔保費	839	839	896
已付及應付 WF 集團之租金開支	48	48	48
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

此外，董事亦為 HF Land 集團之主要管理層。彼等於有關期間之薪酬詳情已載於附註 7。

## 非經常：

已付及應付 WF 集團之裝飾費	<u>3,484</u>	<u>2,786</u>	<u>2,880</u>
-----------------	--------------	--------------	--------------

HF Land 之董事認為上述關連人士交易乃按正常商業條款及在日常業務過程中進行。

## 27. 會計估計及判斷

管理層應用於 HF Land 集團會計政策之方法、估計及判斷，對 HF Land 集團財務狀況及營運業績有重大影響。部分會計政策要求 HF Land 集團於本質上屬不確定事務上應用估計及判斷。應用 HF Land 集團會計政策時所作之若干重要會計判斷描述如下。

### a) 折舊

物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。管理層每年檢討資產之可用年期及其剩餘值(如有)。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊開支須予調整。

### b) 存貨估值

存貨以成本及可變現淨值之較低者於結算日呈列。可變現淨值乃基於估計銷售價減估計銷售所需成本而釐定。管理層主要基於最新之發票價及當時市況，估計存貨之可變現淨值。另外，管理層於年結日按同類貨基準檢討存貨，以衡量撇減存貨之需要。

### c) 減值

倘情況顯示固定資產之賬面值不可收回，該資產會被視為「減值」，而減值虧損乃按香港會計準則第 36 號「資產減值」確認。固定資產之面值定期檢討，以評估收回款額有否跌至低於賬面值。當有事件或變動顯示此等資產之記錄賬面值減至收回款額時，此等資產會作減值測試。固定資產之收回款額為淨銷售價或使用值之較高者。由於並未取得 HF Land 集團資產之市場報價，因此難於準確估計銷售價。於釐定使用價值時，該資產產生之預期現金流量按其現值折讓，而此需要就銷售量水平、銷售價及營運成本金額作重大判斷。管理層以所有現有資料釐定可收回款額之合理概約金額，包括基於銷售量、銷售價及營運成本金額之合理及有支持假設及預測而作之估計。

呆壞賬減值虧損之評估，乃基於管理層就賬齡分析所作之定期檢討及收回可能性之評估而作出。管理層評估各個別客戶之信用及過往收回款項記錄時，運用相當程度之判斷。

以上減值虧損之任何增加或減少均會影響未來年度之純利。

**28. 於有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響**

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於有關期間尚未生效，而本財務資料亦未採用之修訂、新訂準則及詮釋。

該等發展中，以下乃關乎可能與 貴集團業務及財務報表有關之事宜：

於下列日期或之後開始之  
會計期間生效

香港財務報告準則第7號                      金融工具：披露                      二零零七年一月一日

香港會計準則第1號之修訂                      財務報表之呈報：資本披露                      二零零七年一月一日

HF Land 集團正對預期此等修訂、新準則及新詮釋對首次適用之期間之影響進行評估。迄今為止結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋對 HF Land 集團經營業績及財務狀況產生重大影響之可能性不大。

**29. 直接及最終控制方**

於本報告日期，HF Land 之董事認為 HF Land 之直接母公司及最終控股方為榮豐國際有限公司，該公司於百慕達註冊成立，並於香港上市。該實體備有財務報表以供公眾使用。

**30. 結算日後事項**

以下重要交易於二零零六年十二月三十一日之後發生：

**重組**

組成 HF Land 集團之成員公司進行重組，以就集團重組而言精簡 HF Land 集團之架構。集團重組之詳情已載於通函「董事會函件」一節。基於集團重組，HF Land 將成為 HF Land 集團之控股公司。

**C. 董事薪酬及高級管理層薪酬**

除上文第 B 節附註 7 及 8 所披露外，於有關期間，HF Land 或組成 HF Land 集團之成員公司並無就有關期間向 HF Land 董事已付或應付薪酬。

D. 結算日後財務報表

HF Land或組成HF Land集團之任何成員公司均未就二零零六年十二月三十一日以後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
邱學雄  
執業證書編號P04911

二零零七年六月三十日

## 經審核財務資料

## (i) 經審核財務報表

以下載列賣方之經審核綜合資產負債表、綜合損益賬、綜合權益變動表、綜合現金流量表、資產負債表、損益賬及權益變動表，以及摘錄自賣方截至二零零六年十二月三十一日止年度年報之財務報表之有關附註：

## 「資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	3	731,980	568,382	–	–
附屬公司	4	–	–	191,362,677	190,290,390
聯營公司	5	176,412,458	159,688,399	4,455,912	4,250,629
投資物業	6	867,453,000	1,053,380,000	–	–
其他投資	7	3	3	–	–
其他資產	8	374,960	407,841	–	–
遞延稅項資產	9	50,672	–	–	–
		<u>1,045,023,073</u>	<u>1,214,044,625</u>	<u>195,818,589</u>	<u>194,541,019</u>
<b>流動資產</b>					
衍生資產		241,025	–	–	–
其他投資	7	1,084,293	1,174,692	–	–
發展物業	10	50,038,288	31,901,828	–	–
貿易及其他應收賬項	11	2,784,656	4,123,877	3,205	3,205
現金及現金等價物	12	966,393	703,120	50,926	50,171
		<u>55,114,655</u>	<u>37,903,517</u>	<u>54,131</u>	<u>53,376</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,100,137,728</u></u>	<u><u>1,251,948,142</u></u>	<u><u>195,872,720</u></u>	<u><u>194,594,395</u></u>
股本	13	149,898,795	150,712,673	149,898,795	150,712,673
儲備	14	438,347,242	594,536,712	42,289,554	40,516,506
<b>總權益</b>		<u>588,246,037</u>	<u>745,249,385</u>	<u>192,188,349</u>	<u>191,229,179</u>



	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>非流動負債</b>					
融資租約責任	15	214,799	82,235	–	–
計息貸款及借貸	16	367,357,763	485,216,560	–	–
財務擔保	17	–	–	2,365,572	1,768,847
遞延稅項負債	9	497,823	513,442	–	–
		<u>368,070,385</u>	<u>485,812,237</u>	<u>2,365,572</u>	<u>1,768,847</u>
<b>流動負債</b>					
銀行透支	12	122,892	1,465,118	–	–
貿易及其他應付賬項	18	15,090,902	18,781,741	456,268	665,874
融資租約責任	15	145,364	132,564	–	–
計息貸款及借貸	16	128,230,508	–	–	–
財務擔保	17	–	–	862,531	930,495
應付稅項		231,640	507,097	–	–
		<u>143,821,306</u>	<u>20,886,520</u>	<u>1,318,799</u>	<u>1,596,369</u>
<b>總負債</b>		<u><u>511,891,691</u></u>	<u><u>506,698,757</u></u>	<u><u>3,684,371</u></u>	<u><u>3,365,216</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>1,100,137,728</u></u>	<u><u>1,251,948,142</u></u>	<u><u>195,872,720</u></u>	<u><u>194,594,395</u></u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 損益賬

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
收益	19	38,728,589	63,234,740	1,500,000	-
其他收入	20	327,419	293,523	871,823	900,011
		39,056,008	63,528,263	2,371,823	900,011
固定資產折舊	3	(428,060)	(448,288)	-	-
匯兌收益/(虧損)淨額		398,916	(206,134)	339,456	(1,379,937)
出售發展項目之成本		-	(23,538,447)	-	-
其他經營開支		(24,938,199)	(26,094,250)	(801,779)	(479,244)
融資成本	21	(18,781,428)	(25,358,322)	-	-
		(4,692,763)	(12,117,178)	1,909,500	(959,170)
應佔聯營公司之業績		(4,383,036)	(3,553,163)	-	-
除稅前經營(虧損)/溢利					
溢利	22	(9,075,799)	(15,670,341)	1,909,500	(959,170)
所得稅開支	24	37,577	(429,291)	(242,740)	-
本年(虧損)/溢利		(9,038,222)	(16,099,632)	1,666,760	(959,170)
每股盈利(仙):					
基本/攤薄	25	(1.51)	(2.69)		

附註構成此等財務資料之一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	股本 新加坡元	股份溢價 新加坡元	資本 贖回儲備 新加坡元	匯兌儲備 新加坡元	重估儲備 新加坡元	保留溢利 新加坡元	總計 新加坡元
<b>本集團</b>								
於二零零五年								
一月一日		149,898,795	813,878	2,371,049	(21,422,138)	322,362,481	89,827,550	543,851,615
年初換算結餘之								
匯兌差額		—	—	—	—	2,035,532	—	2,035,532
換算海外附屬公司								
及聯營公司財務								
報表之匯兌差額		—	—	—	903,494	—	—	903,494
重估之淨盈餘		—	—	—	—	37,783,400	—	37,783,400
應佔聯營公司之儲備		—	—	771,803	—	13,323,329	(185,724)	13,909,408
直接於權益確認之								
淨收益/(虧損)		—	—	771,803	903,494	53,142,261	(185,724)	54,631,834
本年虧損		—	—	—	—	—	(9,038,222)	(9,038,222)
本年已確認收入及								
開支總額		—	—	771,803	903,494	53,142,261	(9,223,946)	45,593,612
股息	26	—	—	—	—	—	(1,199,190)	(1,199,190)
於二零零五年								
十二月三十一日		<u>149,898,795</u>	<u>813,878</u>	<u>3,142,852</u>	<u>(20,518,644)</u>	<u>375,504,742</u>	<u>79,404,414</u>	<u>588,246,037</u>
於二零零六年								
一月一日		149,898,795	813,878	3,142,852	(20,518,644)	375,504,742	79,404,414	588,246,037
年初換算結餘之								
匯兌差額		—	—	(64,767)	—	(9,260,171)	—	(9,324,938)
換算海外附屬公司								
及聯營公司財務								
報表之匯兌差額		—	—	—	(3,012,044)	—	—	(3,012,044)
換算在海外附屬公司								
淨額投資之貨幣								
項目之匯兌差額		—	—	—	(1,426,715)	—	—	(1,426,715)
重估之淨盈餘		—	—	—	—	185,182,669	—	185,182,669
應佔聯營公司之儲備		—	—	20,630	—	1,663,378	—	1,684,008
直接於權益確認之								
淨收益/(虧損)		—	—	(44,137)	(4,438,759)	177,585,876	—	173,102,980
本年虧損		—	—	—	—	—	(16,099,632)	(16,099,632)
本年已確認收入及								
開支總額		—	—	(44,137)	(4,438,759)	177,585,876	(16,099,632)	157,003,348
於推行二零零五年								
公司(修訂)法時								
由股份溢價賬								
轉撥至股本		813,878	(813,878)	—	—	—	—	—
於二零零六年								
十二月三十一日		<u>150,712,673</u>	<u>—</u>	<u>3,098,715</u>	<u>(24,957,403)</u>	<u>553,090,618</u>	<u>63,304,782</u>	<u>745,249,385</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	股本 新加坡元	股份溢價 新加坡元	保證溢利 新加坡元	總計 新加坡元
<b>本公司</b>					
於二零零四年十二月三十一日					
— 如前呈報		149,898,795	813,878	40,491,183	191,203,856
採納財務報告準則					
第39號的影響		—	—	516,923	516,923
於二零零五年一月一日—重列		149,898,795	813,878	41,008,106	191,720,779
本年溢利		—	—	1,666,760	1,666,760
本年已確認收入及開支總額		—	—	1,666,760	1,666,760
股息	26	—	—	(1,199,190)	(1,199,190)
於二零零五年十二月三十一日		<u>149,898,795</u>	<u>813,878</u>	<u>41,475,676</u>	<u>192,188,349</u>
於二零零五年十二月三十一日					
— 如前呈報		149,898,795	813,878	40,087,084	190,799,757
採納財務報告準則第39號的影響		—	—	1,388,592	1,388,592
於二零零六年一月一日—重列		149,898,795	813,878	41,475,676	192,188,349
本年虧損		—	—	(959,170)	(959,170)
本年已確認收入及開支總額		—	—	(959,170)	(959,170)
於推行二零零五年公司					
(修訂)法時由股份溢價賬					
轉撥至股本		813,878	(813,878)	—	—
於二零零六年十二月三十一日		<u>150,712,673</u>	<u>—</u>	<u>40,516,506</u>	<u>191,229,179</u>

附註構成此等財務資料之一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>經營業務</b>		
除稅前經營虧損	(9,075,799)	(15,670,341)
經以下調整：		
應佔聯營公司之業績	4,383,036	3,553,163
計息貸款及借貸交易成本攤銷	670,747	762,101
固定資產折舊	428,060	448,288
出售固定資產收益淨額	(96,743)	(4,771)
出售其他投資收益	(224,889)	(43,718)
其他投資之減值虧損	590,980	—
其他資產減值虧損撥回	(42,800)	(44,500)
重新計量其他投資之虧損／(收益)	378,000	(140,000)
發展物業減值撥備撥回	—	(849,430)
利息收入	(251,887)	(149,143)
利息開支	18,781,428	25,358,322
營運資金變動前經營變動	15,540,133	13,219,971
營運資金變動：		
發展物業	(8,738,609)	19,274,733
貿易及其他應收賬項	(124,288)	(1,288,997)
貿易及其他應付賬項	516,117	3,522,322
經營所產生之現金	7,193,353	34,728,029
已付所得稅	(106,875)	(87,543)
已收利息	71,427	87,564
所得稅退款	58,212	8,810
<b>經營業務所產生之現金流量</b>	<b>7,216,117</b>	<b>34,736,860</b>
<b>投資活動</b>		
投資物業之添置	—	(744,331)
購入其他投資	(426,372)	(253,142)
購入固定資產	(270,060)	(287,562)
出售固定資產之所得款項	97,268	7,643
出售其他投資之所得款項	1,381,319	346,461
聯營公司(增加)／減少	(400,212)	203,762
其他	50,400	—
<b>投資活動所產生之現金流量</b>	<b>432,343</b>	<b>(727,169)</b>

	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>融資活動</b>		
已付利息	(19,583,503)	(25,477,404)
已付股息	(1,199,190)	–
償還計息貸款及借貸	(1,000,000)	(14,187,500)
融資租約租金付款	(135,524)	(145,364)
計息貸款及借貸之所得款項	15,429,000	4,196,500
	<hr/>	<hr/>
<b>融資活動所產生之現金流量</b>	<b>(6,489,217)</b>	<b>(35,613,768)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>1,159,243</b>	<b>(1,604,077)</b>
年初現金及現金等價物	(316,947)	843,501
外幣結餘匯率變動之影響	1,205	(1,422)
	<hr/>	<hr/>
<b>年末現金及現金等價物 (附註12)</b>	<b>843,501</b>	<b>(761,998)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 綜合現金流量表附註

於年內，本集團收購總成本約288,000新加坡元(二零零五年：329,000新加坡元)之固定資產，其中約零新加坡元(二零零五年：59,000新加坡元)透過融資租約收購。已作出現金付款約288,000新加坡元(二零零五年：270,000新加坡元)收購固定資產。

附註構成此等財務資料之一部分。

**財務報表附註**

二零零六年十二月三十一日

該等附註乃財務報表之組成部分。

董事會於二零零七年三月十二日授權刊發財務報表。

**1 公司資料**

鴻福實業有限公司乃一家於新加坡共和國註冊成立之公司，其註冊辦事處位於300 Beach Road #41-00, The Concourse, Singapore 199555。

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務包括物業投資、物業發展、物業管理、投資買賣及投資控股及管理。

綜合財務報表乃關乎本公司及其附屬公司(指本集團)及本集團於聯營公司之權益。

**2 重要會計政策概要****2.1 編製基準**

財務報表乃根據新加坡財務報告準則編製。

除投資物業按其重估值列示及若干金融資產及金融負債按公平值列示外，財務報表乃根據歷史成本基準編製。

財務報表以本公司之功能貨幣新加坡元列示。除另有所指外，所有財務資料均以新加坡元列示。

編製此等財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之會計政策應用及申報數額。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。會計估計之修訂於估計作出修訂之期間或任何未來期間確認。

其中，有關應用對財務報表已確認款項構成重大影響之會計政策之不確定估計及重大判斷之資料已載於以下附註：

- 附註6－重估投資物業
- 附註10－落成發展物業減值撥備估計

附註2.7所載之集團內公司間財務擔保之會計政策已於年內變更。

除上述之變動外，本集團貫徹應用以下所載之會計政策。本集團使用之會計政策在該等財務報表所呈列的所有期間已貫徹應用。

## 2.2 綜合

### 附屬公司

附屬公司乃本公司控制之公司。當本公司有權直接或間接監管一間公司之財務及營運政策以從其經營活動獲取利益時，則存在控制關係。

附屬公司之財務報表已於控制開始日期起至控制終止日期止載於綜合財務報表。

### 聯營公司

聯營公司為本集團具有重大影響力但無權控制財政及經營政策的公司。

於本集團之財務報表，聯營公司以權益法入賬。

### 附屬公司及聯營公司之會計政策

於有需要時，附屬公司及聯營公司之會計政策作出變動以配合本集團採納之政策相同。

## 2.3 外幣

### 外幣兌換

以外幣結算之貨幣資產及負債，均以接近結算日匯率之匯率換算為新加坡元。以外幣進行之交易以交易日之匯率換算。匯兌差額計入損益賬。

### 海外實體之財務報表

海外附屬公司及聯營公司之資產及負債，均以接近結算日匯率之匯率換算為新加坡元。海外附屬公司及聯營公司之業績乃按年內之平均匯率換算。換算之匯兌差額直接計入兌換儲備。於出售時，累計兌換差額於綜合損益賬確認為出售收益或虧損。

### 海外附屬公司之淨投資

在實質上被視為本公司淨投資部份之貨幣項目產生之匯兌差額於本公司之損益賬確認。該等匯兌差額於綜合財務報表重新分類為權益。於出售淨投資時，權益之累計金額轉撥入損益賬作為出售產生之溢利調整。



## 2.4 固定資產

### 所擁有的資產

固定資產於財務報表按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

### 租賃資產

當融資租賃(其賦予之權利與擁有權相若)為固定資產提供資金時,資產會被資本化,猶如已以相等於融資租賃期間應付租金總額現值之價值被直接購入,而相關之融資責任已計入負債項下。租賃付款超出有記錄租賃責任之溢額,被視作於各個融資租賃租期分配作為於各個期末未清償結餘之定額利息之財務收費。租賃資產按成本減累計折舊及減值虧損於財務報表列賬。根據融資租賃收購的資產根據下文所載的政策折舊。

### 折舊

固定資產於其估計可用年期以直線法撇銷成本按以下年利率折舊:

辦公室設備及傢俬	—	20%至100%
汽車	—	20%
廠房及設備	—	20%至30%
傢俬	—	20%

折舊方法、可用年期及剩餘值於各申報日期檢討及調整(如適用者)。

## 2.5 附屬公司及聯營公司

附屬公司及聯營公司乃持作長期用途,並按成本減減值虧損列賬。

## 2.6 投資物業

投資物業並非持作擬於正常業務過程中銷售之物業,包括持作收賺收收入或投資潛力的住宅及商業物業。

入賬列為非流動資產的投資物業按公平值列賬。公平值由獨立專業估值師每年釐定。除非價值增加抵銷以往於損益賬確認之價值減少,否則價值增加計入重估儲備。當價值減少超過以往於重估儲備確認的增加,則於損益賬確認價值減少。

於出售投資物業時,在損益賬確認由此產生之收益或虧損為出售所得款項淨額及物業賬面值之差額。任何有關物業之重估儲備款額於計算出售收益或虧損時轉撥入損益賬。

## 2.7 金融工具

### 非衍生金融工具

非衍生金融工具包括於金融資產及金融負債(固定資產、附屬公司、聯營公司、投資物業及發展物業除外)的投資。

非衍生金融工具初步按公平值加應計之交易成本計算。於最初確認後，非衍生金融工具乃使用實際利率法按已攤銷的成本減任何減值虧損計量。

倘本集團成為有關工具合約條文的訂約方，則須確認一項金融工具。倘本集團來自金融資產現金流量的合約權利屆滿或倘本集團在沒有保留對資產的控制權或絕大部份風險及回報的情況下將金融資產轉讓給另一合約方，則須終止確認金融資產。通過常規方法買賣金融資產須於交易當日(即本集團承諾進行購買或出售資產的日期)入賬。倘本集團於合約內所列明的責任屆滿或須予履行或被取銷，則須終止確認金融負債。

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物業扣除銀行透支呈列，該銀行透支乃於要求時償還並構成本集團現金管理之組成部份。

### 可供出售之金融資產

本集團於若干非掛牌權益證券之投資分類為可供出售之金融資產，於初步確認後按公平值入賬，有關之變動(而非減值虧損)及可供出售貨幣項目的外匯損益直接於權益確認。投資不再確認時，權益之累計損益轉撥入損益賬。

### 按公平值列入損益賬之投資

投資如持作交易用途或於初步確認時指定持作交易用途，則分類為按公平值列入損益賬。倘本集團按公平值管理該等投資及作出買賣決定，金融工具指定按公平值列入損益賬。按公平值列入損益賬之金融工具按公平值入賬，而有關之變動於損益賬確認。

分類為持作交易用途之金融資產公平值按結算日所報的買價釐定。

買賣持作交易用途之金融資產於本集團承諾買賣資產當日確認。

### 衍生金融工具及對沖活動

本集團持有衍生金融工具對沖其利息風險。本集團並無持有任何衍生金融工具作買賣用途。

衍生工具按公平值加任何應佔交易成本初步確認。於初步確認後，衍生工具按公平值入賬，對沖工具之任何損益於損益賬確認。對沖項目連同於損益賬確認之任何損益亦就所對沖的風險按公平值入賬。

利率掉期之公平值為本集團估計收取或支付以終止於結算日之掉期之金額，當中以計及現行利率及掉期交易方現時之信譽。

#### 集團內公司間之財務擔保

財務擔保分類為金融負債。

財務擔保按公平值初步確認。於初步計量後，財務擔保按初步公平值減累計攤銷及倘財務擔保入賬列為或然負債而確認之款額（兩項數值中較高者）入賬。倘財務擔保於原本到期日前終止，財務擔保的賬面值則轉撥入損益賬。

#### 會計政策之變動

採納財務報告準則第39號「金融工具：確認及計量－財務擔保合約」修訂本，導致本集團於開始擔保時按公平值計量其集團內公司之財務擔保。該等擔保其後按其初步公平值減累計攤銷及倘財務擔保入賬列為或然負債而確認之款額（兩項數值中較高者）入賬。以往，財務擔保入賬列為或然負債，而虧損則僅於其可能會產生時確認。

會計政策之變動根據財務報告準則第39號修訂本之過渡性條文追溯確認，比較數字已作重列。該變動對本集團之財務報表並無影響。

採納財務報告準則第39號修訂本之影響如下：

	本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
於十二月三十一日之資產負債表		
附屬公司增加	4,616,695	4,987,945
財務擔保增加	<u>(3,228,103)</u>	<u>(2,699,342)</u>
保留溢利累計增加	<u>1,388,592</u>	<u>2,288,603</u>
截至十二月三十一日止年度之損益賬		
本年其他收入及溢利增加	<u>871,669</u>	<u>900,011</u>

保留溢利於二零零五年一月一日之調整為增加516,923新加坡元。

## 2.8 發展物業

發展物業為持作擬於正常業務過程中銷售及歸類為流動資產之物業，包括落成物業及發展中物業。

落成物業以成本及董事估計之可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地成本、利息成本及其他相關開支。利息成本及其他相關開支之資本化於獲機關頒發可作發展之臨時入伙許可證或於發展於延長期間終止時停止。可變現淨值指估計售價減銷售物業產生之成本。

發展中物業按成本減董事認為必要之任何抵備入賬。

## 2.9 減值

### 金融資產減值

倘有客觀證據顯示一宗或多宗事件已對金融資產的估計未來現金流量產生消極影響，則該項資產被認為將予以減值。

有關按已攤銷成本計量金融資產的減值虧損乃按金融資產的賬面值與按最初實際利率折讓的估計未來現金流量的現值間的差額計算。可供出售金融資產的減值虧損是參考其現有公平值後計算。

金融資產須按個別基準進行減值測試。任何減值虧損於損益賬中確認。過往於權益確認的任何可供出售金融資產累計虧損將轉撥往損益賬。

### 非金融資產減值

本集團非金融資產的賬面值於各結算日進行審閱，以確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何減值跡象，則須估計該項資產的可收回金額。倘一項資產的賬面值超過其可收回金額，則須確認減值虧損。除非其抵銷以往之重估（計入權益），則於權益扣除。減值虧損於損益賬中扣除。

### 可收回金額的計算

任何資產的可收回金額為其使用價值與其公平值減銷售成本後的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須反映市場現行對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘資產不能產生實質上獨立的現金流入，則可收回數額按資產所屬的產生現金單位釐定。

### 減值的撥回

於各呈報日期會對前期已確認的減值虧損（就任何顯示損已減少或不再存在的跡象）進行評估。當用於釐定可收回金額的估計發生變動時撥回減值虧損。倘並無確認減值虧損，則僅在資產帳面值在扣除折舊後並無超逾原本釐定的帳面值的情況下撥回減值虧損。

## 2.10 收入確認

在建中物業溢利採用完成百分比法確認。完成百分比乃參考迄今為止已產生之成本相當於各份合約之估計成本總額計算。溢利僅就最終銷售協議及該溢利乃關乎建築工程之進度時確認。

租金收入及維修費用於租賃期按直線法確認。

出售投資之收入於合約日期確認。

股息收入按所收取款項確認。

停車場及租戶遲交付款的利息收入按應計基準確認。按金之利息收入以時間分配基準計算。

物業管理收入於所提供服務完成時確認。

### 2.11 主要管理人員

本集團之主要管理人員為有權力及責任規劃、指導及控制實體業務的人士。本集團及其附屬公司董事、相關部門副總裁及董事私人助理均被視為本集團之主要管理人員。

### 2.12 僱員福利

#### 界定供款計劃

界定供款退休金計劃之供款責任於產生時在損益賬確認為開支。

#### 股份形式之付款

購股權計劃讓聯營公司之僱員購買聯營公司之股份。授予購股權之公平值連同相關之權益增加確認為僱員開支。公平值乃於授出日期計算，並於僱員可無條件享有有關購股權之期間內攤分。於每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目的估計，本集團在餘下歸屬期內於聯營公司所佔權益業績及於權益之相應調整確認對原估算修訂的影響。

### 2.13 借貸成本

借貸成本包括利息及就借貸產生的其他成本。

因收購、興建或生產未完成資產而直接產生的借貸成本，將資本化為資產成本部分減該等借貸暫時投資之任何收入。資本化比率乃按特定借貸所佔之成本計算。所有其他借貸成本於所產生該年的損益表中撇銷，惟按實際利率基準於借貸期間確認之融資借貸安排之費用除外。

### 2.14 所得稅開支

所得稅開支包括本期及遞延稅項。所得稅開支於損益表中確認。

本期稅項指年內應課稅收入按結算日已執行或實際已執行稅率計算的預期應付稅項，加上以往期間應付稅項的任何調整。

遞延稅項是按負債法，根據資產和負債的稅務基礎與該等資產和負債於財務報表的賬面值之間的暫時差異全面計算撥備。暫時差異於不影響會計或應課稅溢利的資產及負債的首次確認時確認。遞延稅項金額是按預期資產和負債賬面值的變現或結算方法，根據在結算日已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項資產僅在預計日後應課稅溢利可抵銷可利用暫時差額時確認。

### 2.15 關連人士

就該等財務報表而言，倘本集團能夠直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方能夠直接或間接控制本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大影響力，或本集團與另一方均受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即被視為本集團的關連人士。關連人士可為個人或其他公司。

### 2.16 分部報告

分部指將本集團的組成分成兩類，即提供產品或服務的業務分部，或在特定經濟環境下提供產品或服務的地區分部，而分部之間的風險及回報各有不同。

分部資料是按本集團之業務及地區分部呈述。業務分部為主要呈報方式，並按本集團管理層及內部報告架構呈列。

分部業績、資產及負債包括分部直接應佔的項目及可合理分配至該分部的項目。分部間價格按合理基準釐定。分部資本開支指因年內收購預期可用於一年以上的分部資產而產生的成本總額。

在呈報地區分部資料時，分部收入按客戶之所在地區劃分。分部資產及資本開支則按資產所在地區劃分。

## 3 固定資產

	本集團				總計 新加坡元
	辦公室 設備及傢俬 新加坡元	汽車 新加坡元	廠房及設備 新加坡元	傢俬 新加坡元	
<b>成本</b>					
於二零零五年一月一日	1,323,415	1,798,965	1,399,977	678,662	5,201,019
匯兌差額	–	1,476	–	–	1,476
添置	70,694	214,641	25,000	18,725	329,060
出售	(166,688)	(341,676)	–	(69,545)	(577,909)
於二零零五年十二月三十一日	1,227,421	1,673,406	1,424,977	627,842	4,953,646
匯兌差額	–	(5,901)	–	–	(5,901)
添置	61,455	23,744	6,898	195,465	287,562
出售	(29,581)	–	–	(68,796)	(98,377)
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,259,295</u>	<u>1,691,249</u>	<u>1,431,875</u>	<u>754,511</u>	<u>5,136,930</u>
<b>累計折舊</b>					
於二零零五年十二月三十一日	1,317,512	1,040,214	1,352,748	659,040	4,369,514
匯兌差額	–	1,476	–	–	1,476
本年折舊	74,757	313,517	27,973	11,813	428,060
出售	(166,688)	(341,676)	–	(69,020)	(577,384)
於二零零五年十二月三十一日	1,225,581	1,013,531	1,380,721	601,833	4,221,666
匯兌差額	–	(5,901)	–	–	(5,901)
本年折舊	54,990	318,267	27,573	47,458	448,288
出售	(28,304)	–	–	(67,201)	(95,505)
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,252,267</u>	<u>1,325,897</u>	<u>1,408,294</u>	<u>582,090</u>	<u>4,568,548</u>
<b>賬面值</b>					
於二零零五年一月一日	<u>5,903</u>	<u>758,751</u>	<u>47,229</u>	<u>19,622</u>	<u>831,505</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,840</u>	<u>659,875</u>	<u>44,256</u>	<u>26,009</u>	<u>731,980</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>7,028</u>	<u>365,352</u>	<u>23,581</u>	<u>172,421</u>	<u>568,382</u>

按賬面值約197,000新加坡元(二零零五年：422,000新加坡元)計入財務報表之固定資產根據融資租賃協議收購。

## 4 附屬公司

	本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
未報之普通股，按成本 減值虧損	121,621,231 (500,000)	121,621,231 (500,000)
財務擔保	121,121,231 4,616,695	121,121,231 4,987,945
	125,737,926	126,109,176
應收附屬公司款項(以非貿易為主) 呆賬應收款項撥備	115,127,965 (8,505,000)	114,349,899 (8,505,000)
應付附屬公司款項(以非貿易為主)	106,622,965 (40,998,214)	105,844,899 (41,663,685)
	65,624,751	64,181,214
	<u>191,362,677</u>	<u>190,290,390</u>

應收／應付附屬公司款項為無抵押及免息及無還款期或在可見將來也不太可能有還款的必要。由於該款項實質上為本公司於附屬公司之淨投資一部份，故按成本減累計減值列賬，並連同本集團於附屬公司之股本投資列示。

附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立國家	所持有效權益	
		二零零五年 %	二零零六年 %
Yat Yuen Hong Holdings Pte. Ltd.	新加坡	100	100
鎰源行有限公司及其附屬公司：	新加坡	100	100
Super Homes Pte. Ltd.	新加坡	100	100
Hong Fok Homes Pte Ltd	新加坡	100	100
Cecil Land Development Pte. Ltd.	新加坡	100	100
Hong Fok Land Ltd 及其附屬公司：	新加坡	100	100
Jemmax Investments Pte Ltd	新加坡	100	100
鴻福置業私人有限公司	新加坡	100	100
Vista Parking Services Pte Ltd	新加坡	100	100
Hong Fok Nominees Pte. Ltd.	新加坡	100	100
Innobuild Pte Ltd	新加坡	100	100
Broadway Development Pte Ltd	新加坡	100	100
Turie Pte Ltd	新加坡	100	100
Defoe Pte Ltd 及其附屬公司：	新加坡	100	100
Brisco Pte Ltd	新加坡	100	100
Rasco Pte Ltd 及其附屬公司：	新加坡	100	100
Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd	新加坡	100	100
Firth Enterprises Pte Ltd	新加坡	100	100
Biogem International Pte Ltd	新加坡	100	100
HFC Ventures.com Co Pte Ltd	新加坡	100	100



附屬公司名稱	註冊成立國家	所持有效權益	
		二零零五年 %	二零零六年 %
Highfeature.com Co Pte Ltd	新加坡	100	100
Arundel Trading Pte Ltd	新加坡	100	100
Bishopgate Holdings Limited	英屬處女群島	100	100
Gold Triumph Assets Limited	英屬處女群島	100	100
Warranty Management Pte Ltd	新加坡	100	100
@ 鴻福有限公司及其附屬公司：	香港	100	100
Superior Homes Limited	香港	100	100
Hong Fok International Limited	香港	100	100
鴻福代理人有限公司	香港	100	100
Supreme Homes Company Limited	香港	100	100
鴻福貿易有限公司及其附屬公司：	香港	100	100
HFL International Consortium Limited	開曼群島	100	100

@ 綜合財務報表由香港陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

於新加坡及英屬處女群島註冊成立之附屬公司由KPMG Singapore 審核。

## 5 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
於聯營公司之投資	173,956,546	157,437,770	2,000,000	2,000,000
應收聯營公司款項(非貿易)	2,455,912	2,250,629	2,455,912	2,250,629
	<u>176,412,458</u>	<u>159,688,399</u>	<u>4,455,912</u>	<u>4,250,629</u>

於二零零六年十二月三十一日，聯營公司之資本承擔約2,652,000新加坡元(二零零五年：2,979,000新加坡元)。

應收聯營公司款項為無抵押及免息及無還款期或在可見將來也不太可能有還款的必要。由於該款項實質上為於聯營公司之淨投資一部份，故按成本減累計減值(如有)列賬。

聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立 地點及業務	所持有效權益	
		二零零五年 %	二零零六年 %
@ 榮豐國際有限公司及其附屬公司：	百慕達	40	40
Winfoong Limited及其附屬公司：	英屬處女群島	40	40
榮豐投資有限公司及其附屬公司：	香港	40	40
Winfoong Overseas Limited 及其附屬公司：	英屬處女群島	*59	*59
Maincon (Building) Pte. Ltd. 及其附屬公司：	新加坡	*59	*59
Elegant Homes Pte. Ltd.	新加坡	*59	*59
Winfoong Enterprise Limited 及其附屬公司：	香港	40	40
Hepscott Limited	香港	40	40
Perselle Limited	香港	40	40
Hugoton Limited	香港	40	40
Bossiney Limited	香港	40	40
載益有限公司	香港	40	40
Ashwell Enterprises Limited 及其附屬公司：	英屬處女群島	40	40
皇欣有限公司	香港	40	40
Vision Asset Management Limited	香港	40	40
邦冠有限公司	香港	40	40
Wellow Investment Limited 及其附屬公司：	利比里亞共和國	40	40
榮豐控股有限公司	香港	40	40
Raglan Investments Limited 及其附屬公司：	英屬處女群島	40	40
瑞昌國際發展有限公司	香港	40	40
瑞昌國際資源有限公司	香港	40	40
瑞昌國際(香港)有限公司	香港	40	40
Vision Securities Limited	香港	40	40
祺盛發展有限公司	香港	40	40
Standard Homes Company Limited	香港	40	40
Treasure Times Services Limited	英屬處女群島	40	40
榮豐酒店有限公司	香港	40	40
棟榮置業有限公司	香港	40	40
瑞昌財務有限公司	香港	40	40
Vision Capital Limited	香港	40	40
瑞昌物業管理有限公司 及其附屬公司：	香港	40	40
馬己仙物業管理有限公司	香港	40	40
福安物業管理有限公司	香港	40	40
堡壘物業管理有限公司	香港	40	40
雅居裝修工程有限公司	香港	40	40

聯營公司名稱	註冊成立 地點及業務	所持有有效權益	
		二零零五年 %	二零零六年 %
Cheung Kee Landscaping Limited 及其附屬公司：	香港	40	40
Jade and Pearl Enterprises Limited	英屬處女群島	40	40
Maple Ridge Group Limited	英屬處女群島	40	40
Sandalwood Worldwide Limited	英屬處女群島	40	40
Thumberland Limited	薩摩亞	40	40
Union Mark Trading Limited	英屬處女群島	40	40
Zetland Administration Limited	薩摩亞	40	40
張記花園有限公司及其附屬公司：	香港	40	40
Sam Kee Garden (H.K.) Limited	香港	–	40
Top Tips International Limited	英屬處女群島	40	40
U-Kwong Holdings Limited 及其附屬公司：	英屬處女群島	40	40
Hammerman Assets Limited 及其附屬公司：	英屬處女群島	40	40
福泉國際有限公司及 其附屬公司：	香港	40	40
江門棠泉房地產有限公司	中華人民共和國	#37	#37
華采有限公司	香港	40	40
Luxurious Time Properties Limited 及其附屬公司：	英屬處女群島	40	40
Super Homes Limited	香港	40	40

@ 榮豐國際有限公司於香港聯合交易所有限公司上市，其綜合財務報表由香港陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

\* 包括由本公司直接持有約31.8%股本權益及由榮豐國際有限公司間接持有68.2%股本權益。

# 包括由榮豐國際有限公司間接持有92.0%。

聯營公司之概要財務資料(未就本集團所持之所有權百分比作任何調整)如下：

	聯營公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>資產及負債</b>		
總資產	<u>431,698,070</u>	<u>398,547,215</u>
總負債	<u>98,881,948</u>	<u>98,334,412</u>
<b>業績</b>		
收入	<u>27,505,176</u>	<u>5,322,674</u>
本年虧損	<u>(10,963,441)</u>	<u>(9,122,792)</u>
本集團於聯營公司所持股份之市價	<u>62,048,410</u>	<u>56,841,551</u>

上述之財務資料為聯營公司綜合經營業績及財務狀況之摘要，乃基於其綜合財務報表並本公司與聯營公司及交叉持股而調整，並本集團之會計政策調整聯營公司之會計政策，特別是聯營公司自二零零五年採納之有關香港會計準則第40號「投資物業」(等同於財務報告準則第40號)及香港會計準則詮釋委員會詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折讓資產」之會計政策。

## 6 投資物業

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
於一月一日	829,720,000	867,453,000
添置	—	744,331
發展開支撥回	(50,400)	—
於權益確認之重估盈餘	<u>37,783,400</u>	<u>185,182,669</u>
於十二月三十一日	<u>867,453,000</u>	<u>1,053,380,000</u>
已重估之投資物業如下：		
於二零零七年二月十五日重估之租賃物業 (二零零五年：二零零六年一月十二日)	720,000,000	876,000,000
於二零零七年二月十五日重估之永久業權租賃物業 (二零零五年：二零零六年一月十九日)	<u>147,453,000</u>	<u>177,380,000</u>
	<u>867,453,000</u>	<u>1,053,380,000</u>

投資物業由獨立專業估值師 Savills (Singapore) Pte Ltd. 按公平市值基準重估。

投資物業已就給予本集團之銀行信貸額作出抵押(附註16(a)(i))。

投資物包括主要租予外界人士之商業及住宅物業。

## 7 其他投資

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
可供出售證券：		
未報股本投資	6,885,134	6,753,134
減值虧損	(6,885,131)	(6,753,131)
	<u>3</u>	<u>3</u>
持作交易用途之證券：		
已報股本投資	912,293	994,692
未報股本投資	172,000	180,000
	<u>1,084,293</u>	<u>1,174,692</u>

於二零零六年十二月三十一日賬面值約990,000新加坡元(二零零五年：908,000新加坡元)之若干投資已作為一間附屬公司獲授予證券保證金交易融資之抵押品。於二零零六年十二月三十一日，獲授予之貸款融資之已動用款項為零新加坡元(二零零五年：零新加坡元)。

由於並無已報市價及未有產生成本溢額而無法估計公平值，故無法估計本集團可供出售證券之公平值。

## 8 其他資產

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
俱樂部會籍	609,960	598,341
減值虧損	(235,000)	(190,500)
	<u>374,960</u>	<u>407,841</u>

## 9 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及遞延稅項負債由以下項目應佔：

	於一月一日 新加坡元	本集團 損益賬內 扣除／(計入) (附註24) 新加坡元	於十二月 三十一日 新加坡元
<b>二零零五年</b>			
<b>遞延稅項資產</b>			
固定資產	49,073	2,842	51,915
結轉虧損稅值	169,218	(169,218)	—
其他	20,267	(4,648)	15,619
	<u>238,558</u>	<u>(171,024)</u>	<u>67,534</u>
<b>遞延稅項負債</b>			
投資物業	<u>(514,685)</u>	<u>—</u>	<u>(514,685)</u>
<b>二零零六年</b>			
<b>遞延稅項資產</b>			
固定資產	51,915	(50,672)	1,243
其他	15,619	(15,619)	—
	<u>67,534</u>	<u>(66,291)</u>	<u>1,243</u>
<b>遞延稅項負債</b>			
投資物業	<u>(514,685)</u>	<u>—</u>	<u>(514,685)</u>

遞延稅項資產及遞延稅項負債於具有合法強制執行權利抵銷稅項資產及負債，以及於遞延稅項乃有關相同的稅務機關時抵銷。下列在資產負債表內列賬之金額已計入適當抵銷：

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
遞延稅項資產	50,672	—
遞延稅項負債	<u>(497,823)</u>	<u>(513,442)</u>
尚未就以下暫時差異確認之遞延稅項資產		
可抵扣暫時差異	11,842,227	11,841,146
未動用稅項虧損	<u>21,070,437</u>	<u>20,067,171</u>
	<u>32,912,664</u>	<u>31,908,317</u>

遞延稅項資產並無確認，因為本集團附屬公司可動用利益之未來應課收入未可以抵銷。然而，與有關稅務機關達成協議後，未動用稅項虧損可抵銷未來應課收入。

## 10 發展物業

	附註	本集團	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
在建中永久業權物業 可預見虧損備抵		47,461,131 (16,100,000)	— —
進度付款		31,361,131 (1,226,391)	— —
		30,134,740	—
持作重售之落成物業 減值備抵		22,752,201 (2,848,653)	33,901,051 (1,999,223)
		19,903,548	31,901,828
		<u>50,038,288</u>	<u>31,901,828</u>
年內利息資本化金額	21	<u>942,742</u>	<u>288,843</u>

在建中永久業權物業於二零零六年落成，因此重新歸類為持作重售之落成物業。可預見虧損5,465,997新加坡元備抵(二零零五年：16,100,000新加坡元)計入發展物業。

## 11 貿易及其他應收賬項

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
貿易應收賬項	1,911,677	3,295,340	—	—
呆賬應收款項撥備	(572,688)	(706,535)	—	—
	1,338,989	2,588,805	—	—
按金及預付款項	1,424,836	1,519,781	3,205	3,205
可收回稅項	13,054	4,244	—	—
其他應收賬項	7,777	11,047	—	—
	<u>2,784,656</u>	<u>4,123,877</u>	<u>3,205</u>	<u>3,205</u>

## 12 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
銀行及手頭現金	966,393	703,120	50,926	50,171
銀行透支	(122,892)	(1,465,118)	—	—
綜合現金流量表內之 現金及現金等價物	<u>843,501</u>	<u>(761,998)</u>	<u>50,926</u>	<u>50,171</u>

於結算日之銀行透支實際利率為每年5.8厘(二零零五年：5.8厘)。

銀行透支之抵押詳情已於財務報表附註16(a)(i)披露。

### 13 股本

	本集團及本公司	
	二零零五年 股份數目	二零零六年 股份數目
已發行及繳足：		
普通股	<u>599,595,180</u>	<u>599,595,180</u>

於二零零六年一月三十日公司(修訂)法二零零五開始日期：

- 法定股本概念已取消；及
- 本公司股份停止擁有面值。

普通股股東有權收取不時決議派發的股息，並有權於本公司大會上就每持有一股股份投一票。所有股份在各方面均與本公司餘下資產享有同等權益。

### 14 儲備

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
股份溢價	813,878	—	813,878	—
資本儲備	2,371,049	2,391,679	—	—
購股權儲備	771,803	707,036	—	—
匯兌儲備	(20,518,644)	(24,957,403)	—	—
重估儲備	375,504,742	553,090,618	—	—
保留溢利	<u>79,404,414</u>	<u>63,304,782</u>	<u>41,475,676</u>	<u>40,516,506</u>
	<u>438,347,242</u>	<u>594,536,712</u>	<u>42,289,554</u>	<u>40,516,506</u>

資本儲備包括本集團應佔聯營公司之公平值儲備及轉撥自過往年度保留溢利之其他全權代管。

購股權儲備包括聯營公司就發行聯營公司購股權所收取的僱員服務累計值。

匯兌儲備包括換算海外業務(其功能貨幣有別於本公司之功能貨幣)之財務報表所產生之匯兌差額，以及組成本公司海外附屬公司投資淨額一部份之貨幣項目之匯兌差額。

重估儲備包括投資物業公平值之累計淨動變(附註6)及本集團應佔聯營公司儲備。

本集團保留溢利包括聯營公司應佔累計虧損約57,155,000新加坡元(二零零五年：58,232,000新加坡元)。



## 15 財務租約債務

財務租約債務由以下項目應佔：

	本集團					
	二零零五年		二零零六年			
	本金 新加坡元	利息 新加坡元	付款 新加坡元	本金 新加坡元	利息 新加坡元	付款 新加坡元
於以下時間償還：						
一年內	145,364	16,792	162,156	132,564	15,086	147,650
一年後但於五年內	214,799	24,494	239,293	82,235	9,408	91,643
	<u>360,163</u>	<u>41,286</u>	<u>401,449</u>	<u>214,799</u>	<u>24,494</u>	<u>239,293</u>

上述財務租約按年利率約3.9厘至5.1厘(二零零五年：3.9厘至5.1厘)計息。

## 16 計息貸款及借款

	附註	本集團	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
新加坡元有抵押票據／債券	16 (b)	110,241,025	110,000,000
新加坡元有抵押定息財務機構貸款	16 (c)	80,000,000	80,000,000
新加坡元有抵押浮息銀行貸款	16 (d)	213,200,000	199,850,000
新加坡元有抵押循環銀行貸款	16 (e)	83,000,000	87,000,000
港元有抵押循環銀行貸款	16 (f)	10,725,000	10,021,500
		<u>497,166,025</u>	<u>486,871,500</u>
未攤銷交易成本		(1,577,754)	(1,654,940)
		<u>495,588,271</u>	<u>485,216,560</u>
於以下時間償還：			
一年內		128,230,508	—
一年後但於五年內		367,357,763	485,216,560
		<u>495,588,271</u>	<u>485,216,560</u>

(a) 本集團之計息貸款及借款及銀行透支(附註12)由以下項目抵押：

- (i) 於二零零六年十二月三十一日抵押及轉讓賬面值約1,053,380,000新加坡元之投資物業租金收入(二零零五年：867,453,000新加坡元)；
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日賬面值約31,902,000新加坡元(二零零五年：50,861,000新加坡元)之發展物業之抵押及租賃協議、買賣協議、建造合約、履約保函及該等物業保險之轉讓權利、產權及利息；及
- (iii) 本公司作出之擔保(附註17)。

**(b) 新加坡元有抵押票據／債券**

於二零零一年，本公司附屬公司發行110,000,000新加坡元4.7厘二零零六年七月到期之有抵押債券。利息按季度支付。根據附屬公司訂立之利率掉期協議，債券利息按高於三個月新加坡元掉期利率息差計算之浮息實際支付。於二零零五年十二月三十一日之實際淨利率為每年4.0厘。

債券於二零零六年一月透過再融資70,000,000新加坡元二零一一年一月到期之定息票據及40,000,000新加坡元二零一一年一月到期之浮息票據悉數預付。利率掉期協議亦於同一時間終止。該等票據之實際淨利率界乎每年4.9厘至5.0厘。

**(c) 新加坡元有抵押定息財務機構貸款**

6厘定息貸款須於二零零九年九月前償還。

**(d) 新加坡元有抵押浮息銀行貸款**

浮息銀行貸款包括以下項目：

- (i) 於二零零九年九月前償還之186,000,000新加坡元(二零零五年：186,000,000新加坡元)；
- (ii) 於二零零九年十一月前償還之9,200,000新加坡元(二零零五年：10,200,000新加坡元由二零零五年五月至二零零六年十一月每六個月償還500,000新加坡元及9,200,000新加坡元於二零零七年十一月前償還)；及
- (iii) 於二零零八年六月前償還之4,650,000新加坡元(二零零五年：17,000,000新加坡元於二零零六年六月或就工程項目簽發臨時入伙許可證後三個月當日(以較高早為準)償還)。

**(e) 新加坡元有抵押循環銀行貸款**

新加坡元循環銀行貸款於二零一零年九月前償還。

**(f) 港元有抵押循環銀行貸款**

港元循環銀行貸款於二零一零年九月前償還。

**(g) 利率**

浮動利率將於結算日六個月內重新訂價。浮息銀行貸款及循環銀行貸款之實際利率界乎每年4.8厘至5.4厘(二零零五年：4.6厘至5.6厘)。

**17 財務擔保**

集團內公司間財務擔保包括本公司就其附屬公司之信貸融資496,049,118新加坡元(二零零五年：508,342,392新加坡元)向銀行及財務機構作出的擔保。財務擔保到期時間如下：

	本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
一年內	139,417,392	9,177,618
一年後但於五年內	368,925,000	486,871,500
	<u>508,342,392</u>	<u>496,049,118</u>

## 18 貿易及其他應付賬項

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
貿易應付賬項	2,845,580	2,145,881	—	—
應計經營開支	3,041,724	6,073,892	151,177	363,033
應計發展開支	765,457	622,280	—	—
租賃及其他按金	8,103,103	9,589,320	—	—
未獲認領之股息	293,838	293,698	293,838	293,698
其他應付款項	41,200	56,670	11,253	9,143
	<u>15,090,902</u>	<u>18,781,741</u>	<u>456,268</u>	<u>665,874</u>

## 19 收益

本年確認之各個重大收入類別款額(撇銷集團內公司間交易後)如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
總股息收入：				
— 附屬公司	—	—	1,500,000	—
— 已報投資	86,854	35,321	—	—
總租金收入	25,984,924	26,215,957	—	—
維修費用	9,200,357	9,019,615	—	—
停車場收入	2,084,542	2,203,530	—	—
物業管理收入	895,680	729,536	—	—
銷售發展物業	—	24,838,756	—	—
其他投資的利息收入	224,889	43,718	—	—
遞交付款利息收入	251,343	148,307	—	—
	<u>38,728,589</u>	<u>63,234,740</u>	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>

## 20 其他收入

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
財務擔保	—	—	871,669	900,011
出售固定資產收益淨額	96,743	4,771	—	—
按金利息收入	544	836	—	—
沒收/賠償收入	84,629	84,619	—	—
其他	145,503	203,297	154	—
	<u>327,419</u>	<u>293,523</u>	<u>871,823</u>	<u>900,011</u>

## 21 財務成本

	附註	本集團	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
以下項目之利息開支：			
票據／債券		3,901,314	5,351,366
銀行及財務機構貸款及銀行透支		15,807,294	20,279,007
財務租約		15,562	16,792
		<u>19,724,170</u>	<u>25,647,165</u>
發展項目利息資本化	10	(942,742)	(288,843)
		<u>18,781,428</u>	<u>25,358,322</u>

## 22 除稅前經營(虧損)／溢利

除稅前經營(虧損)／溢利已計入以下項目：

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
發展項目減值撥備撥回		—	(849,430)	—	—
其他投資減值虧損		590,980	—	—	—
其他資產減值虧損撥回		(42,800)	(44,500)	—	—
重估其他投資 (收益)／虧損		378,000	(140,000)	—	—
付予以下人士之 非審計費用：					
— 本公司核數師		104,583	40,100	11,433	8,850
— 其他核數師		8,000	—	8,000	—
董事袍金		45,000	273,000	45,000	273,000
員工成本	23	10,538,558	11,677,666	—	—
經營租賃開支		84,777	85,889	—	—
		<u>10,538,558</u>	<u>11,677,666</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

董事袍金包括提供予董事之醫療福利158,000新加坡元(二零零五年：零新加坡元)。

本年付予主要管理人員之短期僱員福利(不包括董事袍金)為8,318,450新加坡元(二零零五年：7,366,812新加坡元)。

## 23 員工成本

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
薪金及工資	9,812,905	10,919,449
界定供款計劃供款	454,094	433,355
其他	424,351	440,812
	<u>10,691,350</u>	<u>11,793,616</u>
發展物業員工成本資本化	(152,792)	(115,950)
	<u>10,538,558</u>	<u>11,677,666</u>

## 24 所得稅開支

	本集團		本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
<b>所得稅開支</b>				
本年	220,145	363,000	300,000	—
本集團濟助：				
— 本年	(124,000)	—	—	—
— 過往年度	(100,000)	—	—	—
過往年度過剩撥備	(204,746)	—	(57,260)	—
	<u>(208,601)</u>	<u>363,000</u>	<u>242,740</u>	<u>—</u>
<b>遞延稅項開支</b>				
過往年度已確認遞延				
稅項資產撥回	165,541	50,672	—	—
暫時差異變動	5,483	15,619	—	—
	<u>171,024</u>	<u>66,291</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(37,577)</u>	<u>429,291</u>	<u>242,740</u>	<u>—</u>
<b>實際稅率對賬</b>				
除稅前經營(虧損)/溢利	<u>(9,075,799)</u>	<u>(15,670,341)</u>	<u>1,909,500</u>	<u>(959,170)</u>
按新加坡稅率20%計算的				
所得稅	(1,815,160)	(3,134,068)	381,900	(191,834)
其他國家不同稅率的影響	122,632	107,164	—	—
毋須繳稅收入	(142,772)	(17,709)	(242,225)	(180,002)
不可扣除作稅務用途之開支	397,910	622,488	111,643	371,836
未確認之稅務利益	204,381	389,546	—	—
過往未確認稅項虧損之動用	—	(36,104)	—	—
過往年度已確認遞延稅項				
資產撥回	165,541	50,672	—	—
轉撥稅項虧損之利益	(224,000)	—	—	—
不受理的未吸納虧損及				
損耗撥備	639,414	1,822,464	—	—
呈列聯營公司扣稅業績				
之影響	765,932	618,538	—	—
過往年度過剩撥備	(204,746)	—	(57,260)	—
其他	53,291	6,300	48,682	—
	<u>(37,577)</u>	<u>429,291</u>	<u>242,740</u>	<u>—</u>

於二零零五年，過往年度未動用之稅項虧損500,000新加坡元及本年虧損620,000新加坡元已於附屬公司間轉撥，以抵銷本集團濟助系統的應課稅溢利。本年並無該等轉撥。

## 25 每股盈利

本集團每股普通股盈利按本年綜合虧損16,099,632新加坡元(二零零五年：9,038,222新加坡元)及已發行普通股數目599,595,180股(二零零五年：599,595,180股)計算。

## 26 股息

	本集團及本公司	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
首次及末期派付股息零仙 (二零零五年：每股股份0.25仙減上年20%稅)	1,199,190	-

財政年度並無建議派付首次及末期股息。董事建議派付截至二零零四年十二月三十一日止財政年度首次及末期股息每股股份0.25仙減20%稅1,199,190新加坡元，股息於二零零五年宣佈及派付。

## 27 金融工具

金融工具乃本集團整體業務的主要部份。本集團設有一套控制系統，使風險產生成本與管理風險成本之間達致可接受的平衡。管理層持續監察本集團之風險管理程序，以確保風險與控制之間取得適當的平衡。

貨幣、利率及信貸風險乃在本集團業務之正常過程中產生。本節載列本集團財務風險之詳情與管理層控制該等風險所用之方法。

## 信貸風險

信貸風險乃顧客或交易方未能履行其對本集團之財務及合約責任(於到期履行時)所產生之潛在財務虧損風險。

本集團承擔之信貸風險主要來自其他投資、貿易及其他應收賬項及現金及現金等價物。管理層已制訂信貸政策，並不斷監察信貸風險。信貸政策要求顧客作出擔保按金，以作為租賃承擔之擔保。

只可與高信貸質素之交易方進行涉及衍生金融工具之投資及交易。

現金置存於良好信貸評級之財務機構。

主要的信貸集中風險是有關本集團其他投資、貿易及其他應收賬項及現金及現金等價物均集中在交易方之地區分部。本集團並無重大的應收個別交易方貸款的風險。地區分部之風險集中情況於下表呈列：

	二零零五年		本集團		二零零六年	
	新加坡元	%	新加坡元	%	新加坡元	%
新加坡	3,374,178	99	4,457,621	99		
香港	23,275	1	20,044	1		
其他	2	—	2	—		
	<u>3,397,455</u>	<u>100</u>	<u>4,477,667</u>	<u>100</u>		

#### 流動資金風險

本集團監察其流動資金風險，並維持管理層認為為本集團經營業務提供足夠資金及減低現金流量波動影響之現金及現金等價物水平。

#### 利率風險

本集團承擔之利率變動風險主要有關賺取利息的金融資產及計息金融負債。利率風險由本集團按持續基準管理，主要目的為限制利息收入及開支受利率不利變動影響之程度。

#### 外匯風險

本集團於香港之商業業務以新加坡元以外之貨幣計值，並以港元作為其功能幣貨之借貸成本及借貸產生外匯風險。

本集團持續監察外匯風險，並將淨風險保持在可接受之水平。如認為有需要，本集團將考慮使用實際金融工具對沖其外匯風險。

#### 公平值之估計

計息貸款公平值按已折舊預期未來本金及利息現金流量計算。

其他到期日不超過一年之金融資產及負債（包括貿易及其他應收賬項、銀行現金及貿易及其他應付賬項）面值與其公平值相若。

## 28 關連人士交易

除財務報表所披露者外，關連人士交易如下：

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
提供予主要管理人員的合約服務	<u>57,339</u>	<u>55,875</u>

## 29 分類申報

本集團之業務及地區分類資料如下：

## 業務分類

	物業投資 新加坡元	物業發展 新加坡元	物業管理 新加坡元	其他業務 新加坡元	總計 新加坡元
二零零五年 收入及開支 總收入	<u>37,122,363</u>	<u>398,786</u>	<u>895,680</u>	<u>311,760</u>	<u>38,728,589</u>
分類業績	14,250,114	286,271	65,081	(512,801)	14,088,665
融資成本	(17,688,626)	(628,440)	–	(464,362)	(18,781,428)
					(4,692,763)
應佔聯營公司業績					(4,383,036)
所得稅開支					37,577
					<u>(9,038,222)</u>
重大非現金開支					
折舊	<u>416,109</u>	<u>5,109</u>	<u>6,842</u>	<u>–</u>	<u>428,060</u>
攤銷	<u>663,892</u>	<u>6,855</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>670,747</u>
撥備及減值虧損淨額	<u>286,864</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>968,980</u>	<u>1,255,844</u>
資產及負債					
分類資產	871,730,142	50,395,221	223,506	1,312,675	923,661,544
聯營公司					176,412,458
未分配資產					63,726
總資產					<u>1,100,137,728</u>
分類負債	452,006,966	47,492,998	121,743	11,540,521	511,162,228
未分配負債					729,463
總負債					<u>511,891,691</u>
資本開支	<u>315,255</u>	<u>13,805</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>329,060</u>



## 附錄五

## 賣方之財務資料

	物業投資 新加坡元	物業發展 新加坡元	物業管理 新加坡元	其他業務 新加坡元	總計 新加坡元
二零零六年 收入及開支 總收入	<u>37,178,082</u>	<u>25,248,075</u>	<u>729,536</u>	<u>79,047</u>	<u>63,234,740</u>
分類業績	11,383,673	2,466,149	(92,152)	(516,526)	13,241,144
融資成本	(23,007,281)	(1,756,726)	–	(594,315)	(25,358,322)
應佔聯營公司業績					(12,117,178)
所得稅開支					(3,553,163)
					(429,291)
					<u>(16,099,632)</u>
重大非現金開支					
折舊	<u>400,039</u>	<u>36,658</u>	<u>11,591</u>	<u>–</u>	<u>448,288</u>
攤銷	<u>755,246</u>	<u>6,855</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>762,101</u>
撥備及減值虧損減撥回	<u>66,992</u>	<u>(849,430)</u>	<u>22,355</u>	<u>(140,000)</u>	<u>(900,083)</u>
資產及負債					
分類資產	1,057,289,913	33,341,469	244,175	1,379,942	1,092,255,499
聯營公司					159,688,399
未分配資產					4,244
總資產					<u>1,251,948,142</u>
分類負債	459,233,038	35,237,895	152,526	11,054,759	505,678,218
未分配負債					1,020,539
總負債					<u>506,698,757</u>
資本開支	<u>840,165</u>	<u>167,984</u>	<u>23,744</u>	<u>–</u>	<u>1,031,893</u>

## 地區分類

	新加坡 新加坡元	香港 新加坡元	總計 新加坡元
二零零五年			
總收入	<u>38,728,572</u>	<u>17</u>	<u>38,728,589</u>
分類資產	923,557,055	168,215	923,725,270
聯營公司	–	176,412,458	176,412,458
	<u>923,557,055</u>	<u>176,580,673</u>	<u>1,100,137,728</u>
資本開支	<u>329,060</u>	<u>–</u>	<u>329,060</u>
二零零六年			
總收入	<u>63,234,732</u>	<u>8</u>	<u>63,234,740</u>
分類資產	1,092,107,006	152,737	1,092,259,743
聯營公司	–	159,688,399	159,688,399
	<u>1,092,107,006</u>	<u>159,841,136</u>	<u>1,251,948,142</u>
資本開支	<u>1,031,893</u>	<u>–</u>	<u>1,031,893</u>

## 30 承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團就財務報表內已簽約但未撥備之發展項目及資本開支之承擔約4,381,000新加坡元（二零零五年：4,189,000新加坡元）。

本集團已出租其投資及發展物業。於二零零六年十二月三十一日，不可取消之應收營運租約租金如下：

	本集團	
	二零零五年 新加坡元	二零零六年 新加坡元
一年內	22,972,006	29,020,432
一年後但五年內	17,605,652	19,135,158
	<u>40,577,658</u>	<u>48,155,590</u>

**31 尚未採納之新會計準則及詮釋**

本集團尚未應用以下於結算日已頒佈但尚未生效之會計準則及詮釋：

財務報告準則第40號	投資物業
財務報告準則第107號	金融工具：披露及財務報告準則第1號「財務報表的呈報：資本披露」修訂本
財務報告詮釋第107號	根據財報報告準則第29號就嚴重通脹經濟的財務報告採用重列法
財務報告詮釋第108號	財務報告準則第2號股份支付的範圍
財務報告詮釋第109號	重新評估嵌入式衍生工具
財務報告詮釋第110號	中期財務報告和減值

於本集團二零零七年財務報表全面實行之財務報告準則第40號，批准投資物業按公平值或成本減累計折舊及累計減值列賬。本集團將繼續按公平值為投資物業列賬。根據財務報告準則第40號之公平值模型，投資物業之公平值變動須計入損益賬。由於採納財務報告準則第40號，本集團預期於二零零七年一月一日將其重估儲備553,090,618新加坡元重新分類為保留溢利。

於本集團二零零七年財務報表全面實行之財務報告準則第107號及經修訂的財務報告準則第1號將規定本集團就金融工具及股本作出廣泛的額外披露。該準則對本集團財務報表之確認及計量並無任何影響。

除財務報告準則第40號外，初次採納該等準則及詮釋預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。實體並無考慮於結算日後頒發之會計準則之影響。

**32 可比較之資料**

財務報表之若干可比較資料已於去年作出修改，以配合本年之呈列及符合附註2.7所載之新增／經修訂財務報告準則。

下文載列榮豐國際有限公司及其附屬公司(「本集團」)於收購*Goldease Investments Limited*及其附屬公司(「*Goldease*集團」)及分派*Hong Fok Land International Limited*及其附屬公司(「*HF Land*」)集團完成後編製以供載入本通函之未經審核備考財務資料，僅供說明之用。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29(1)及第14.69(4)(a)(ii)段編製，以說明該收購及分派對本集團財務資料之影響。

## (A) 未經審核備考財務資料

### 有關未經審核備考財務資料之緒言

隨附緊隨建議收購*Goldease Investments Limited*(「*Goldease*」)集團之所有股權(「收購事項」)及建議分派本公司持有之*Hong Fok Land International Limited*(「*HF Land*」)(統稱「經擴大餘下集團」)之所有權益(「實物分派」)完成後本集團之未經審核備考財務資料，包括截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併收益表及未經審核備考合併現金流量表(使收購事項及實物分派得以實現，猶如收購事項及實物分派已於二零零六年一月一日完成)以及未經審計備考合併資產負債表。該等未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表以及*Goldease*集團及*HF Land*集團於二零零六年十二月三十一日之合併資產負債表編製(使收購事項及實物分派得以實現，猶如收購事項及實物分派已於二零零六年一月一日完成)(「未經審核備考財務資料」)。

經擴大餘下集團之未經審核備考合併收益表及未經審核備考合併現金流量表乃根據本通函附錄二所載本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表，以及本通函附錄三及四所載*Goldease*集團及*HF Land*集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核合併收益表及經審核合併現金流量表，並經作出隨附之附註所述之未經審核備考調整而編製。經擴大餘下集團之未經審核備考合併資產負債表乃根據本通函附錄二所載本集團於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表及附錄三及四分別載列*Goldease*集團及*HF Land*集團於二零零六年十二月三十一日之經審核合併資產負債表，並經作出隨附之附註所述之未經審核備考調整而編製。收購事項及實物分派之未經審核備考調整乃(i)直接歸因於有關交易惟與日後事件或決定並無關係；(ii)預期對經擴大餘下集團構成持續影響；及(iii)確實可支持的，其敘述性說明於隨附之附註中予以概述。

本通函附錄三所載*Goldease*集團於二零零六年十二月三十一日之合併資產負債表及截至二零零六年十二月三十一日止年度之合併收益及現金流量表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。陳葉馮會計師事務所有限公司(本集團之申報會計師)認為，本通函附錄三所載*Goldease*集團合併財務報表由國際財務報告準則過渡至香港會計師公會發出之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)與國際財務報告準則並無差異，而*Goldease*集團及本集團採納之會計政策亦無差異。

經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不確定性及現時可取得之資料而編製。由於該等假設、估計及不確定性，隨附經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料並非為說明若收購事項及實物分派已於二零零六年十二月三十一日完成時，經擴大餘下集團會達致之實際財務狀況，亦非為說明若收購事項及實物分派已於二零零六年一月一日完成時，經擴大餘下集團實際會達致之業績及現金流量。此外，經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料並非為預測經擴大餘下集團之未來財務狀況、業績或現金流量。

經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料須與本通函附錄二所載之本集團財務資料、本通函附錄三及四分別所載Goldease集團及HF Land集團之財務資料以及本通函其他部分載列之其他財務資料一併閱讀，始屬完備。

### 1. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併收益表

	本集團 千港元	Goldease 集團 千港元	備考調整 千港元 附註4(c)	經擴大 集團備考 千港元	備考調整 千港元 附註4(d)	備考調整 千港元 附註4(e)	經擴大餘 下集團備考 千港元
營業額	26,169	115,226		141,395	(21,217)		120,178
銷售成本	(8,743)	(113,459)		(122,202)	7,477		(114,725)
毛利	17,426	1,767		19,193			5,453
投資物業淨估值收益/(虧損)	20,963	-		20,963	(50,000)		(29,037)
其他收益	309	4,176		4,485	(620)		3,865
其他淨收入/(虧損)	1,969	-		1,969	209		2,178
經營及行政開支	(39,776)	(2,917)		(42,693)	30,640		(12,053)
經營溢利/(虧損)	891	3,026		3,917			(29,594)
融資成本	(24,374)	(8,637)	4,592	(28,419)	23,633		(4,786)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	178,070	-		178,070	(175,690)	(2,380)	-
除稅前溢利/(虧損)	154,587	(5,611)		153,568			(34,380)
所得稅	(4,055)	-		(4,055)	8,302		4,247
年內溢利/(虧損)	<u>150,532</u>	<u>(5,611)</u>		<u>149,513</u>			<u>(30,133)</u>
下列各項應佔：							
本公司股東	150,532	(5,611)		149,513			(30,133)
少數股東權益	-	-		-			-
年內溢利/(虧損)	<u>150,532</u>	<u>(5,611)</u>		<u>149,513</u>			<u>(30,133)</u>

請參閱隨附經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料附註。

## 2. 未經審核合併資產負債表

	Goldease		備考調整		經擴大	備考調整		經擴大餘下
	本集團	集團	千港元	千港元	集團備考	千港元	千港元	集團備考
	千港元	千港元	附註4(a)	附註4(b)	千港元	附註4(d)	附註4(e)	千港元
<b>非流動資產</b>								
<b>固定資產</b>								
- 投資物業	1,994,320	-			1,994,320	(1,752,000)		242,320
- 持作日後發展之物業	-	-			-	-		-
- 其他物業、廠房及設備	4,685	729			5,414	(912)		4,502
- 根據經營租賃持作自用之租賃土地權益	464	-			464	-		464
	1,999,469	729			2,000,198			247,286
於聯營公司之權益	612,771	-			612,771	(619,829)	7,058	-
商譽	-	-	114,000	(80,327)	33,673	-		33,673
已質押銀行存款	912	-			912	(899)		13
其他財務資產	2,600	-			2,600			2,600
	2,615,752	729			2,650,154			283,572
<b>流動資產</b>								
存貨	12,728	162,350		(12,589)	162,489	(12,500)		149,989
應收貿易及其他款項	8,097	5,918			14,015	(5,843)		8,172
可收回稅款	83	-			83	(72)		11
現金及現金等值物	4,342	680			5,022	(4,133)		889
應收HF Land集團欠付經擴大餘下集團之款項	-	-			-	14,760		14,760
	25,250	168,948			181,609			173,821
<b>流通負債</b>								
應付貿易及其他款項	(22,305)	(6,301)			(28,606)	17,487		(11,119)
銀行借款	(81,891)	-			(81,891)	81,891		-
現行稅項	-	-			-	-		-
	(104,196)	(6,301)			(110,497)			(11,119)
<b>流動資產/(虧損)淨值</b>	<b>(78,946)</b>	<b>162,647</b>			<b>71,112</b>			<b>162,702</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,536,806</b>	<b>163,376</b>			<b>2,721,266</b>			<b>446,274</b>
<b>非流動負債</b>								
銀行借款	(396,234)	(70,460)	(24,000)		(490,694)	306,234		(184,460)
應付關連公司款項	-	(182,504)		182,504	-	-		-
遞延收入	(5,582)	-			(5,582)	5,582		-
遞延稅務負債	(250,700)	-			(250,700)	250,700		-
	(652,516)	(252,964)			(746,976)			(184,460)
<b>資產/(負債)淨值</b>	<b>1,884,290</b>	<b>(89,588)</b>			<b>1,974,290</b>			<b>261,814</b>
<b>資本及儲備</b>								
股本	74,620	5,089	45,000	(5,089)	119,620			119,620
儲備	1,809,670	(94,677)	45,000	94,677	1,854,670	(1,719,534)	7,058	142,194
<b>股東應佔股權之總權益/(虧絀)</b>	<b>1,884,290</b>	<b>(89,588)</b>			<b>1,974,290</b>			<b>261,814</b>
少數股東權益	-	-			-			-
<b>總權益/(虧絀)</b>	<b>1,884,290</b>	<b>(89,588)</b>			<b>1,974,290</b>			<b>261,814</b>

請參閱隨附經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料附註。

## 3. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考簡明合併現金流量表

	本集團 千港元	Goldease 集團 千港元	備考調整 千港元		經擴大 集團備考 千港元	備考調整 千港元	經擴大餘 下集團備考 千港元
			附註4(a) 及4(b)	附註4(c)		附註4(d)	
經營活動產生/(動用)現金淨額	(16,962)	82,633		(4,592)	61,079	(43,628)	17,451
投資活動所得/(動用)現金淨額	(9,776)	(826)	24,000		13,398	(111)	13,287
融資活動所得/(動用)現金淨額	27,452	(82,224)	(24,000)	4,592	(74,180)	42,966	(31,214)
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	714	(417)			297		(476)
於二零零六年一月一日之現金 及現金等值物	3,615	1,018			4,633	(3,359)	1,274
匯率變動之影響	13	79			92	(1)	91
於二零零六年十二月三十一日 之現金及現金等值物	<u>4,342</u>	<u>680</u>			<u>5,022</u>		<u>889</u>

請參閱隨附經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料附註。

## 4. 未經審核財務資料附註

## (a) 收購事項之資金

根據本公司之全資附屬公司 Winfoong Assets Limited (「WAL」) 及鴻福實業有限公司 (「鴻福實業」) 於二零零七年五月二十五日訂立之協議，WAL 就建議收購 Goldease 之所有股權及 Goldease 集團欠付鴻福實業之附屬公司之未償還貸款之應付代價合共 114,000,000 港元，將以現金支付其中約 24,000,000 港元，而餘額 90,000,000 港元則透過本公司按發行價每股 0.10 港元向鴻福實業配發及發行 900,000,000 新股支付。

該等未經審核備考調整將不會對經擴大餘下集團構成持續之收益表及現金流量影響。然而，該等調整之最終款額將於有關配發及發行之完成日期釐定。

*(b) 收購事項代價高於所收購資產淨值之公平淨值*

於收購完成後，Goldease集團之可識別資產及負債將根據購買會計法按公平值計算入經擴大集團之綜合財務報表內。Goldease集團之可識別資產及負債乃按公平值記錄於經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表，猶如收購事項已於二零零六年十二月三十一日完成。由於作出公平值調整，發展物業之存貨減少約12,589,000港元。

收購事項之代價高於所收購資產淨值之公平值，而超出之部分33,673,000港元乃於未經審核備考合併資產負債表中確認為商譽，猶如收購事項已於二零零六年十二月三十一日完成。

有關發展物業之公平值調整乃由本公司董事（「董事」）根據Savills (Singapore) Pte. Ltd. 於二零零七年四月三十日進行之估值釐定。董事認為，由於其他資產之賬面值與其公平值相約，因而毋須就其他資產作出公平值調整。

該等未經審核備考財務資料調整將不會對經擴大餘下集團構成持續之收益表及現金流量影響。然而，該等調整之最終款額將於收購事項之完成日期釐定，或許會有別於本附錄所呈刊之款額。

*(c) 撇銷公司間之融資成本*

未經審核備考調整反映撇銷了Goldease集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度向鴻福實業支付之利息，猶如附註4(a)所述Goldease集團欠付鴻福實業之附屬公司之未償還貸款已於二零零六年一月一日被本集團收購。



(d) 分派HF Land之所有已發行資本

根據集團重組，HF Land之所有已發行資本將以實物分派形式分派予本公司股東，基準為每股本公司股份獲派一股HF Land股份。

附錄四所載HF Land集團於二零零六年十二月三十一日之資產及負債已從未經審核備考合併資產負債表中扣除，猶如實物分派已於二零零六年十二月三十一日完成。HF Land集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績已從未經審核備考合併收益表中扣除，猶如實物分派已於二零零六年一月一日完成。

該等未經審核備考調整將不會對經擴大餘下集團構成持續之收益表及現金流量影響。然而，該等調整之最終款額將於實物分派之完成日期釐定，或許會有別於本附錄所呈刊之款額。

上述未經審核備考調整反映截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利減少177,266,000港元及於二零零六年十二月三十一日之資產淨值減少1,719,534,000港元。

(e) 應佔聯營公司資產淨值及業績之調整

未經審核備考調整反映就本集團與HF Land集團之間交叉持股作出之調整。

(f) 匯兌基準

於經擴大餘下集團之未經審核備考財務資料中，就編製未經審核備考合併收益表及合併現金流量表而按平均匯率1港元兌0.2034新加坡元將款額兌換為港元，而就編製未經審核備考合併資產負債表則按收市匯率1港元兌0.1965新加坡元將款額兌換為港元。

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製之釋疑函件全文。誠如本通函附錄十三「備查文件」一節所述，下列釋疑函件可供查閱。

**(B) 未經審核備考財務資料之釋疑函件**



**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

吾等就榮豐國際有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)於二零零七年六月三十日刊發之通函附錄六(A)節所載 貴集團緊隨 貴公司建議收購 Goldease Investment Limited 之全部股權及建議分派 Hong Fok Land International Limited(統稱「經擴大餘下集團」)之全部股權完成後之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)發表報告。未經審核備考財務資乃由 貴公司董事全權負責編製，惟僅作說明用途，以提供有關建議收購 Goldease Investment Limited(「Goldease」及其附屬公司(統稱「Goldease集團」)之全部股權及建議分派 Hong Fok Land International Limited(「HF Land」)及其附屬公司(統稱「HF Land集團」)之全部股權如何影響 貴集團截至二零零六年十二月三十一止年度之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表以及 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審綜合資產負債表之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄六(A)節所載之「有關未經審核備考財務資料之緒言」一節及未經審核備考財務資料附註。

## 責任

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

吾等之責任為根據上市規則第4.29段對未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等不就吾等之前就任何財務資料所作出用於編撰未經審核備考財務資料之任何報告承擔任何超出於報告簽發當日吾等對於報告收件人所負之責任。

## 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始檔案比較、考慮佐證調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱委聘準則進行之審核或審閱，因此，吾等並不對未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲提供足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所列基準妥為編撰，有關基準與貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明之用，並基於貴公司董事之判斷及假設，因其假設性質，並不保證或預示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 經擴大餘下集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何往後期間之業績及現金流量；或

- 經擴大餘下集團於二零零六年十二月三十一日或任何往後日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 隨附之未經審核備考財務資料已按照所述基準由貴公司董事妥為編撰；
- b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 該等調整對根據上市規則第4.29(1)條規定披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
邱學雄  
執業證書編號 P04911  
謹啟

二零零七年六月三十日

下文為由世邦魏理仕有限公司編製有關餘下集團於估值日期(二零零七年四月三十日)之估值報告全文，以供載入本通函：

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室  
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

敬啟者：

#### 關於：多項香港物業之估值

根據閣下對吾等發出之指示，吾等(世邦魏理仕有限公司)已編製下列估值報告，以提供榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(不包括Hong Fok Land International Limited(稱為「HF Land」)及HF Land將收購之公司)(以下統稱「餘下集團」)持有位於香港之物業權益之市值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關調查及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年四月三十日之市值之意見。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊行之《香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)》、公司條例之有關條文及香港聯合交易所有限公司刊發之上市規則第五章編製。

吾等對市值之意見乃界定為擬指「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日期達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強制情況下進行交易」。

### 物業分類

於吾等之估值中，餘下集團持有之物業權益歸類如下：

#### 第一類：

第一類物業乃餘下集團於香港持作佔用之物業。

#### 第二類：

第二類物業乃餘下集團於香港持作發展之物業。

#### 第三類：

第三類物業乃餘下集團於香港持作投資之物業。

### 估值方法

進行物業估值時，吾等曾採納市場模式，其中參考市場上可供查閱之銷售憑證及吾等獲提供之資料（包括租約詳情）及其他有關資料。

### 業權調查

吾等曾於土地註冊處進行查冊，惟並無就業權獲得任何法律意見。吾等不曾查閱文件正本以核實任何資料之準確性或核實是否曾作出並無載於吾等所獲文件之任何修訂。

### 估值假設

進行物業權益估值時，吾等假設該等物業權益之擁有人於獲授之整個有關期限屆滿前，能不受干擾地自由使用或出讓該等物業。

吾等之估值乃假設擁有人於並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業之價值之情況下，於公開市場出售該等物業。

各項物業之其他特別假設（如有）已列於有關物業估值證書之腳註。

## 估值考慮

吾等於很大程度上依賴餘下集團提供之資料，並接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、土地年期、租用詳情、樓面面積及其他一切有關事項之資料。吾等無理由懷疑餘下集團向吾等提供對估值屬重大之資料之真確性及準確性，而餘下集團亦已表示所提供之資料並無遺漏任何重大實情。

吾等之估值並無考慮該等物業之抵押、按揭或拖欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設已遵守所有適用之分區、用途規例及限制。吾等進一步假設土地之使用及改善工程均在擁有人持有或獲得擁有人批准佔用之該等物業範圍內進行。除另有說明外，吾等並無考慮出現據用或佔用之情況。

吾等已就本估值而言對該等物業進行吾等認為屬必須之視察。吾等並無進行任何結構測量，亦無對該等物業提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

吾等不曾為了核實該等物業之樓面面積而進行詳細之實地測量，惟吾等假設吾等獲提供之文件所顯示之樓面面積乃屬正確。吾等僅視所有文件為參考資料，而所有尺寸、計量及面積均為約數。

出售物業時產生的稅項為所得稅（應課稅溢利的17.5%）。根據餘下集團管理層提供之資料，並無即時計劃出售物業。

除另有說明者外，所有款項均以港元列值。吾等於本文隨附估值概要及估值證書。

此 致

香港  
中環  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部  
董事  
陳志康  
*MHKIS MRICS RPS(GP)*  
謹啟

二零零七年六月三十日

陳志康先生為註冊專業測量師，對所有香港物業擁有逾13年之估值經驗。

## 估值概要

編號	物業	餘下集團應佔之權益 (%)	於二零零七年四月 三十日現況下 之資本值 港元
<b>第一類 – 餘下集團於香港持作佔用之物業</b>			
1.	香港 九龍 牛頭角 觀塘道324號 理高工業大廈 4樓	100%	1,100,000 港元
		小計	<u>1,100,000 港元</u>
<b>第二類 – 餘下集團於香港持作發展之物業</b>			
2.	香港 半山區 干德道38號	100%	245,000,000 港元
		小計	<u>245,000,000 港元</u>
<b>第三類 – 餘下集團於香港持作投資之物業</b>			
3.	香港新界粉嶺 聯捷街1號 榮福中心 地下 貨車位L7號	100%	320,000 港元
		小計	<u>320,000 港元</u>
		<b>總計</b>	<b><u><u>246,420,000 港元</u></u></b>



## 估值證書

## 第一類－餘下集團於香港持作佔用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日現 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層高之工業大廈之4樓全層。該大廈於一九七零年落成。  該物業之可銷售面積約為2,261平方呎(210.05平方米)。	該物業現時由餘下集團佔用作倉庫。	1,100,000港元 (餘下集團應佔 100%權益)
	觀塘內地段549號23份之2	該物業乃根據政府租契(由一八九八年七月一日起計為期99年(減最後三日))而持有，租期已延長至二零四七年六月三十日。  應付地租乃相當於地段之應課差餉租值3%之款額。		

## 附註：

1. 該物業之註冊擁有人為貴公司之間接全資附屬公司棟榮置業有限公司。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
  - (i) 日期為一九七零年十二月二十八日之契約(註冊備忘錄編號UB789369)。

## 估值證書

## 第二類－餘下集團於香港持作發展之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 四月三十日現 況下之資本值
2.	香港 半山區 干德道38號  內地段1253號之餘下部分	該物業包括一個約呈梯形之地盤，地盤面積約為7,313平方呎(679.39平方米)。根據所獲提供之建議發展計劃，有關地段將發展為一幢21層高(連同3層地庫)之住宅大廈。竣工後，建議發展項目之總樓面面積約為36,097平方呎(3,353.46平方米)。  <u>建議發展項目預期於二零零九年底竣工。</u>  該地段乃根據政府租契持有，由一八六一年六月二十五日起計為期999年。該地段之地租為每年28港元。	建議發展項目地基 現正興建中。	245,000,000港元 (餘下集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 該物業之註冊擁有人為貴公司之間接全資附屬公司 Super Homes Limited(日期為一九九七年一月三十日之註冊備忘錄編號UB6935567)。
2. 該物業受以恆生銀行有限公司為受益人之一項債務及按揭及一項浮動押記所規限(日期為二零零六年十月五日之註冊備忘錄編號06110102450027)。
3. 該地盤位於在二零零二年七月五日刊憲之半山區西部分區計劃大綱圖編號S/H11/13之「住宅(乙類)」地區內。
4. 根據該政府租契，除了一般之非冒犯性貿易條款外，該地段之使用權實際上並無限制。
5. 完成建議發展項目之估計成本約84,800,000港元。
6. 建議發展項目完成後之估計價值為520,000,000港元。

5. 餘下集團表示，建議發展項目之成份樓層之概約總樓面面積及用途如下：

樓層	用途	概約總樓面面積	
		平方米	平方呎
地庫I	4個泊車位	—	—
地庫II	9個泊車位	—	—
地庫III	機房／水箱	—	—
地下	入口大堂	—	—
5樓	康樂設施	—	—
7至15樓及17至22樓	各層有3個住宅單位	2,865.70	30,846
16樓	共用空中花園及避火層	—	—
23樓	1個連私人泳池之住宅單位	155.38	1,673
25樓	1個連私人泳池之住宅單位	126.86	1,366
26樓	1個連私人泳池之住宅單位	102.76	1,106
27樓	1個連私人泳池之住宅單位	102.76	1,106
	<b>總計</b>	<b>3,353.46</b>	<b>36,097</b>

## 估值證書

## 第三類－餘下集團於香港持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年四月三十日現況下之資本值
3.	香港新界粉嶺 聯捷街1號 榮福中心 地下 貨車位L7號	該物業為於一個私人參與計劃房屋發展項目(約於一九九三年竣工)地下多個貨車位之其中一個貨車位。	該泊車位現正空置。	320,000港元 (餘下集團應佔 100%權益)
	粉嶺上水市鎮地段69號 17,432份之1	該物業乃根據新批租約N12528號持有，由一九九一年十一月二十八日至二零四七年六月三十日。		

## 附註：

1. 該物業之註冊擁有人為貴公司之間接全資附屬公司瑞昌國際(香港)有限公司。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
  - (i) 日期為一九九三年九月二十一日之估用許可證NT125/93號(註冊備忘錄編號N293771)。
  - (ii) 日期為一九九四年二月二十四日之公契及管理協議(註冊備忘錄編號N304510)。

下文為由 Savills (Singapore) Pte Ltd. 編製有關 Goldease 集團於估值日期(二零零七年四月三十日)之物業估值報告全文，以供載入本通函：



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

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

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

敬啟者：

有關位於新加坡 **ten@suffolk** 之餘下四個單位之估值

### 1. 報告之目的

吾等按照閣下最近之指示就上述物業進行估值，以就於二零零七年四月三十日之公開市值提供意見，以供載入榮豐國際有限公司於二零零七年六月三十日刊發之通函。

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

- (a) 有自願賣家；

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

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

## 2. 地點

該發展項目位於 Thomson Road 尾之 Suffolk Road，於 Keng Lee Road、Kampong Java Road 及 Norfolk Road 交界，屬於優質且發展成熟之住宅區內。

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

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

(請參閱附錄「甲」之地點圖)

## 3. 該發展項目

ten@suffolk 包括一(1)幢一邊為 13/一邊為 15 層高之住處發展項目(37 個單位)，連同地庫車位、一個游泳池、宴會廳、健身房、燒烤場地、兒童遊樂場及腳底反射治療步道。

有關發展項目已於二零零六年三月獲發臨時佔用許可證。

(請參閱附錄「乙」之地盤規劃圖)

#### 4. 該物業

該物業包括ten@suffolk內餘下之4個單位。該餘下4個單位之地層樓面面積為427平方米(4,596平方呎)。

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

餘下4個單位之地層樓宇面積清單(乃摘錄自註冊測量師Tang Tuck Kim於二零零五年十月七日發出之函件)如下：

單位	樓層	用途	地層樓面面積(平方米)
#12-01	12	住宅	110 (包括冷氣架2平方米、花架4平方米)
#12-02	12	住宅	101 (包括冷氣架3平方米、花架2平方米)
#12-03	12	住宅	104 (包括冷氣架2平方米、花架2平方米)
#13-01	13	住宅	112 (包括冷氣架2平方米、花架2平方米 露台4平方米)
			427

#### 5. 該物業之業權資料

根據Savills (Singapore) Pte Ltd. 作出之產權調查。

法律說明 : 市鎮分區28整個部分

年期 : 永久

單位	地層地段編號
#12-01	U3593A
#12-02	U3606X
#12-03	U3618K
#13-01	U3594K

#### 6. 總體規劃 (2003)

該發展項目位於「住宅」區，可容許之地積比率上限為2.8。

## 7. 估值方法

釐定該物業之公開市值時採用了銷售比較法。

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

已就租期、地點、狀況等因素作出適當調整。此方法乃根據替代原則，即假設審慎行事之買家就某一物業支付之款項，不會高於購入市場內所提供同樣可取之替代物業之費用。

此方法亦考慮到當時影響物業市場之一般經濟狀況。

## 8. 對價值之意見

基於上文所述並經考慮有關因素及當時之市況後，吾等認為，該發展項目餘下4個單位於二零零七年四月三十日之公開市值為**5,423,000新加坡元**／（伍佰肆拾貳萬叁千新加坡元正）。

單位	地層樓面面積 (平方米)	費率 (元／每平方米)	公開市值 (新加坡元)
#12-01	110	12,655	1,392,000/-
#12-02	101	12,703	1,283,000/-
#12-03	104	12,596	1,310,000/-
#13-01	112	12,839	1,438,000/-
總計			<u>5,423,000/-</u>

此 致

香港  
中環  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

**SAVILLS (SINGAPORE) PTE LTD**  
**DANIEL EE**  
持牌估價人  
*B. Sc. (Est. Man.), MSISV*  
謹啟

二零零七年六月三十日



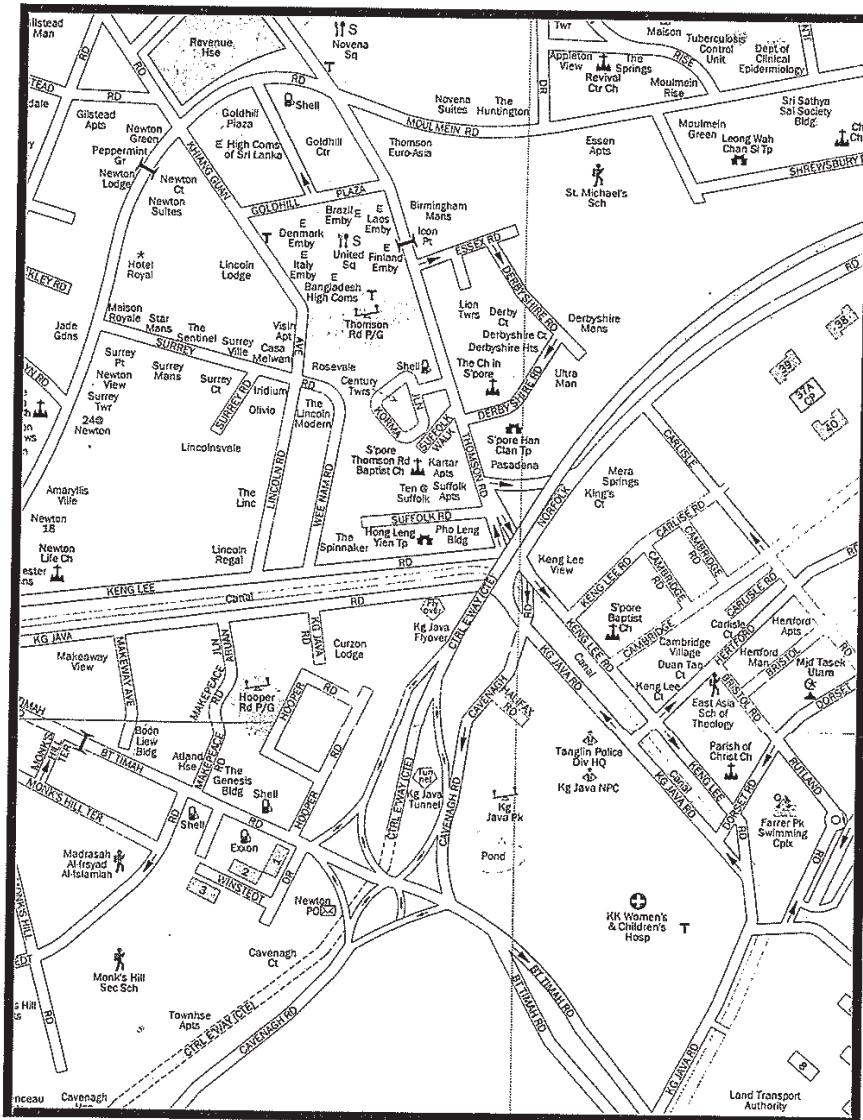
## 附註：潛在稅項負債

根據收購守則第11.3條規定，估值須列明任何基於資產已按估值款額出售的假設而產生的潛在稅項負債，以及任何該負債按該假設具體化可能性的適當評論。

就新加坡物業而言，於出售物業時產生的稅項種類為所得稅（二零零七課稅年度及二零零八課稅年度起的企業稅率分別為20%及18%，另可作出適當的調減）及印花稅（稅率為代價的3%（假設於公開市場出售）減5,400新加坡元）。

根據Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd管理層提供的資料，由於物業乃持作銷售，可能於物業出售時產生所得稅負債。由於印花稅由物業買家承擔，除另有協定外，Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd作為賣家毋須支付印花稅。

附錄甲



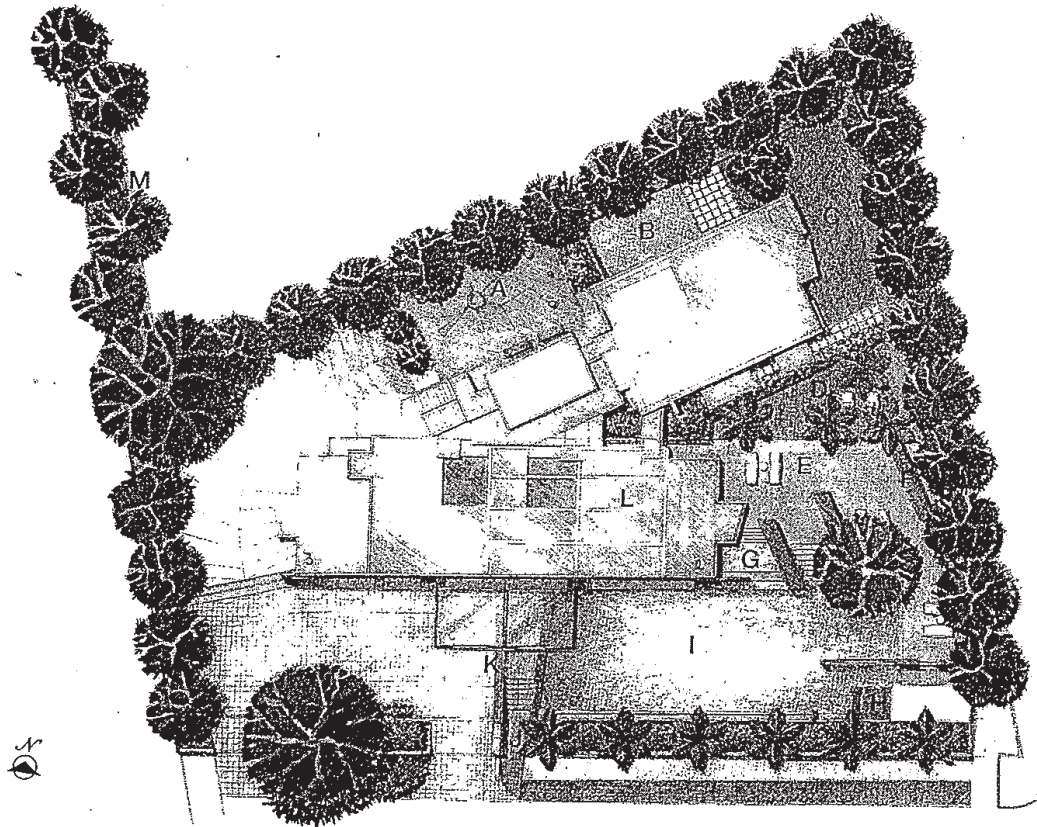
NOT TO SCALE

LEGEND

LOCATION OF SUBJECT DEVELOPMENT

附錄乙

savills  
第一太平戴維斯



A - Children's Playground  
B - Private Enclosed Space  
C - Private Enclosed Space  
D - Lawn  
E - Pool Deck

F - Barbecue Area  
G - Children's Pool  
H - Jacuzzi  
I - Main Pool  
J - Pedestrian Entrance

K - Porte Cochere  
L - Gymnasium/Function Room  
M - Reflexology Footpath & Fragrant Garden

Site Plan  
(Not to Scale)



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

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

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

敬啟者：

**新加坡 JEWEL OF BALMORAL #02-01、#02-02、#03-01、#04-01、  
#04-02、#05-01、#05-02、#06-02、#07-01、#09-01 及 #09-02 7C BALMORAL  
PARK 之估值**

## 1. 報告之目的

吾等按照閣下最近之指示就上述物業進行估值，以就於二零零七年四月三十日之公開市值向閣下提供意見，以供載入榮豐國際有限公司於二零零七年六月三十日發之通函。

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

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

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

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

## 2. 地點

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

住宅發展項目鄰近 The Balmoral、Pinewood Gardens、Pinetree Condominium 及 Number One Balmoral。

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

(請參閱附錄「甲」之地點圖)

## 3. 該發展項目

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

於二零零零年二月獲發臨時佔用許可證。

(請參閱附錄「乙」之地盤規劃圖)

## 4. 該物業

該物業包括上述發展項目內之9個公寓及2個樓頂豪華公寓。

各單位之詳情如下：

單位編號	睡房數目	地層樓面面積 (平方米)
#02-01	1	76
#02-02	1	77
#03-01	3	125
#04-01	3	125
#04-02	3	125
#05-01	3	125
#05-02	3	125
#06-02	3	125
#07-01	3	125
#09-01	3 (豪華公寓)	224
#09-02	3 (豪華公寓)	224
總計		<u>1,476</u>

(請參閱附錄「丙」之建築平面圖)

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

## 5. 該物業之業權詳情

根據 Savills (Singapore) Pte Ltd. 作出之業權調查。

單位編號	地段編號	地層樓面面積 (平方米)
#02-01	TS26-U2179A	76
#02-02	TS26-U2180P	77
#03-01	TS26-U2181T	125
#04-01	TS26-U2182A	125
#04-02	TS26-U2188M	125
#05-01	TS26-U2183K	125
#05-02	TS26-U2189W	125
#06-02	TS26-U2190C	125
#07-01	TS26-U2185X	125
#09-01	TS26-U2193V	224
#09-02	TS26-U2194P	224

租期 : 永久 (永久業權產業)

地段編號 : 823C  
市鎮分區 26 部分

## 6. 估值

由 Arundel Trading Pte Ltd (Goldease 之全資附屬公司) 擁有之物業

單位編號	地層樓面面積 (平方米)	費率 (元/平方米)	公開市值 (新加坡元)
#02-01	76	17,105	1,300,000
#02-02	77	17,013	1,310,000
#03-01	125	16,680	2,085,000
#04-01	125	16,680	2,085,000
#04-02	125	16,680	2,085,000
#05-01	125	16,680	2,085,000
#05-02	125	16,680	2,085,000
#06-02	125	16,680	2,085,000
#07-01	125	16,680	2,085,000
總計			<u>17,205,000</u>

由 Firth Enterprises Pte Ltd (Goldease 之全資附屬公司) 擁有之物業

#09-01	224	15,179	3,400,000
#09-02	224	15,179	3,400,000
總計			<u>6,800,000</u>

## 7. 對價值之意見

基於上文所述並經考慮有關因素及當時之市況後，吾等認為，該物業於二零零七年四月三十日之公開市值為 **24,005,000 新加坡元** (貳仟肆佰萬零伍千新加坡元正)。

此 致

香港  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

**SAVILLS (SINGAPORE) PTE LTD**  
**DANIEL EE**  
持牌估價人  
*B. Sc. (Estate Management), MSISV*  
謹啟

二零零七年六月三十日

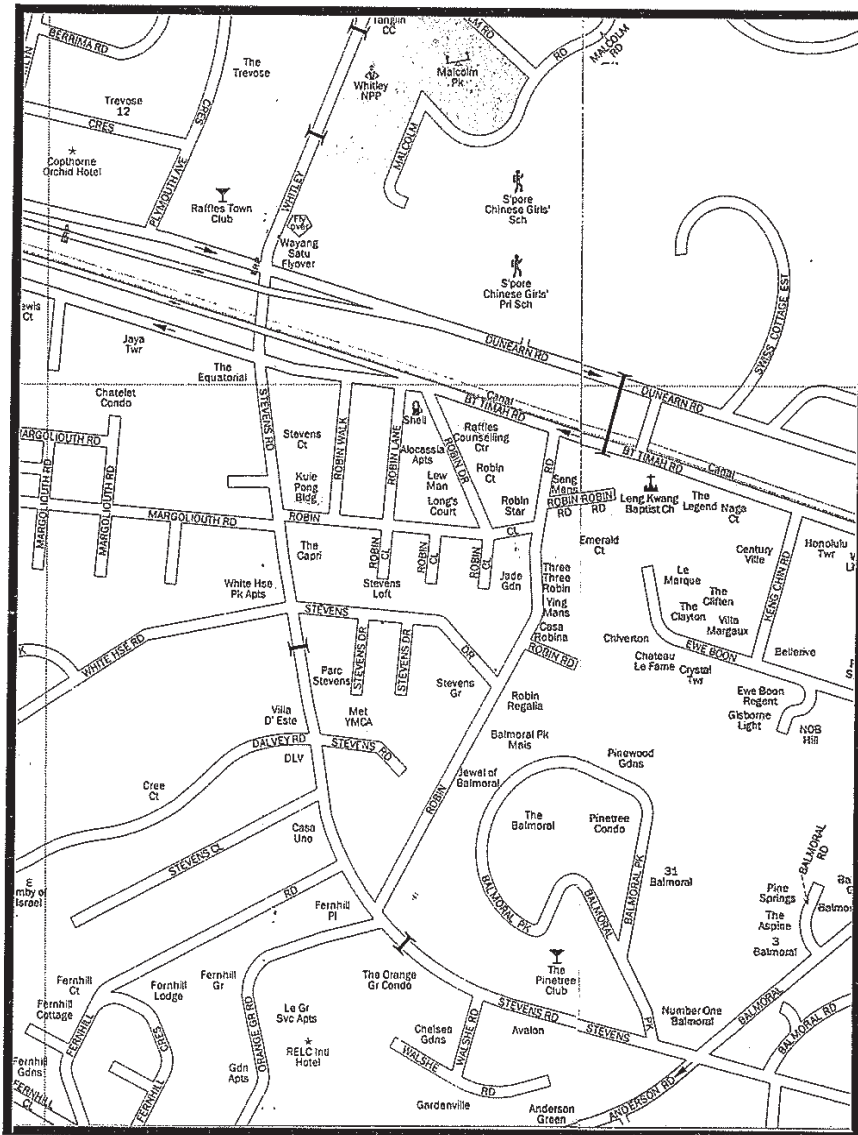
### 附註：潛在稅項負債

根據收購守則第11.3條規定，估值須列明任何基於資產已按估值款額出售的假設而產生的潛在稅項負債，以及任何該負債按該假設具體化可能性的適當評論。

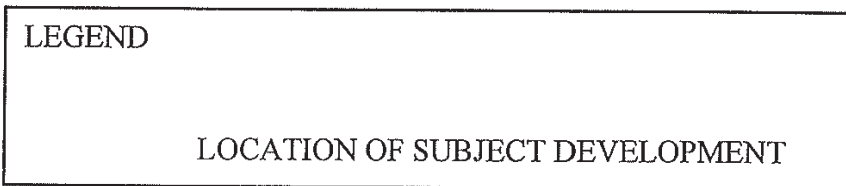
就新加坡物業而言，於出售物業時產生的稅項種類為所得稅(二零零七課稅年度及二零零八課稅年度起的企業稅率分別為20%及18%，另可作出適當的調減)及印花稅(稅率為代價的3%(假設於公開市場出售)減5,400新加坡元)。

根據Arundel Trading Pte Ltd及Firth Enterprises Pte Ltd管理層提供的資料，由於物業乃持作銷售，可能於物業出售時產生所得稅負債。由於印花稅由物業買家承擔，除另有協定外，Arundel Trading Pte Ltd及Firth Enterprises Pte Ltd作為賣家毋須支付印花稅。



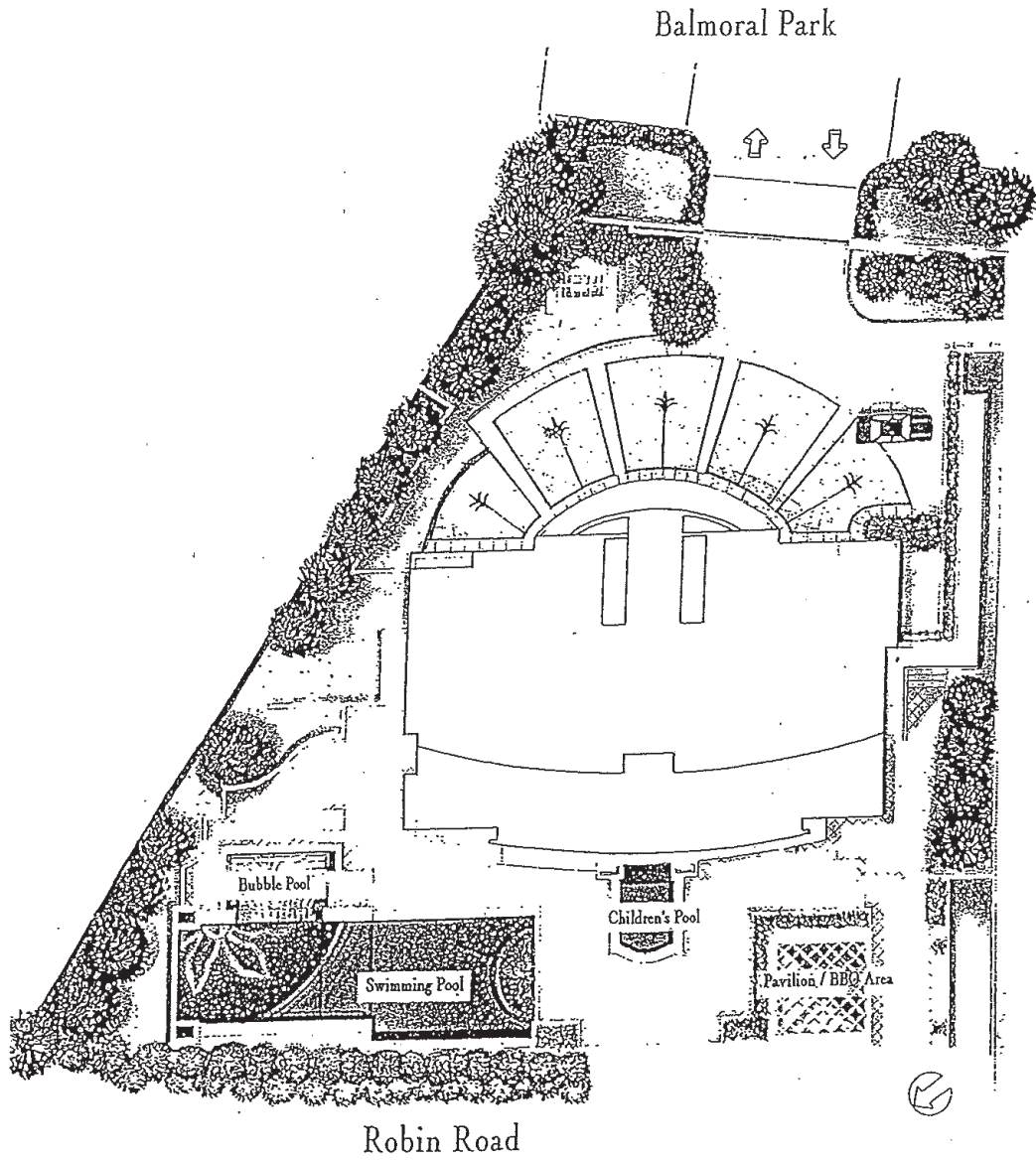


NOT TO SCALE



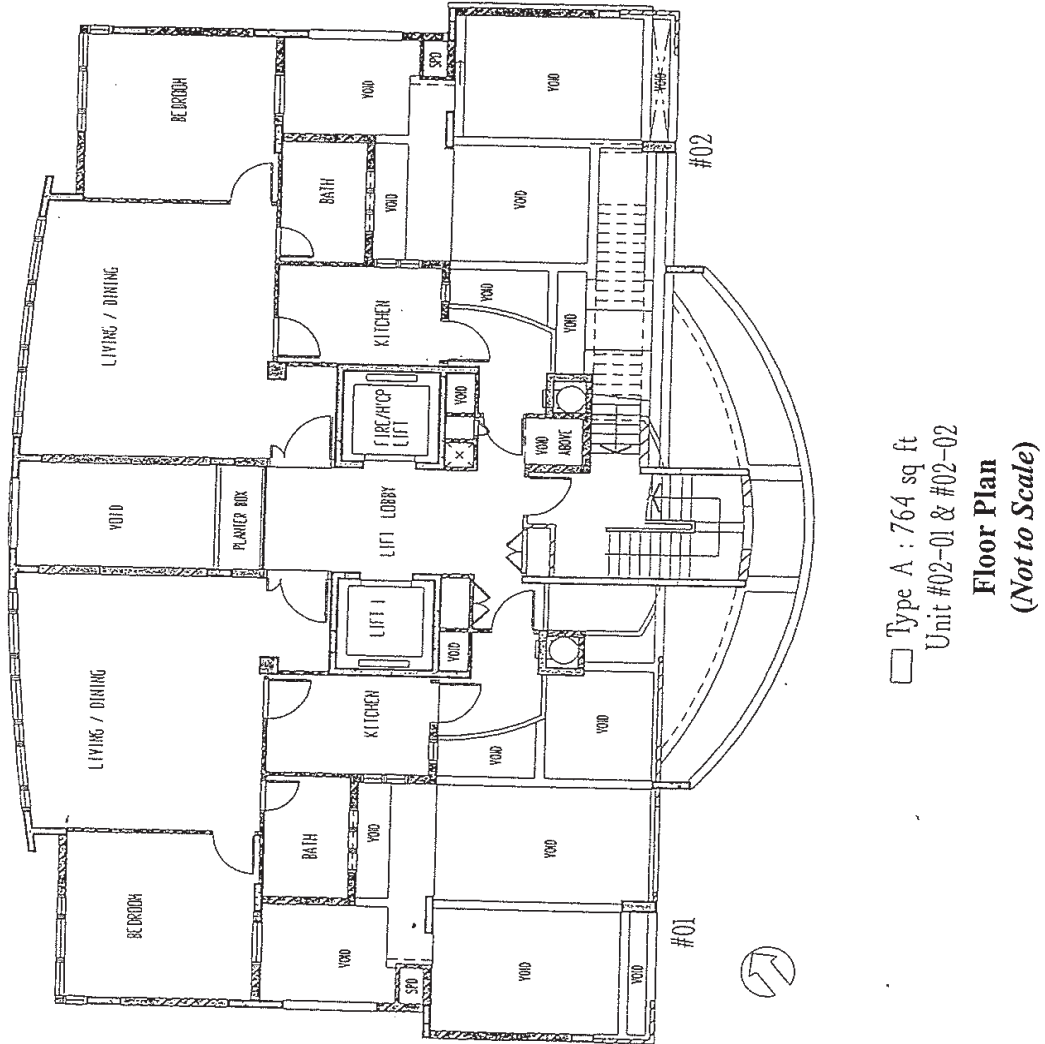
附錄乙

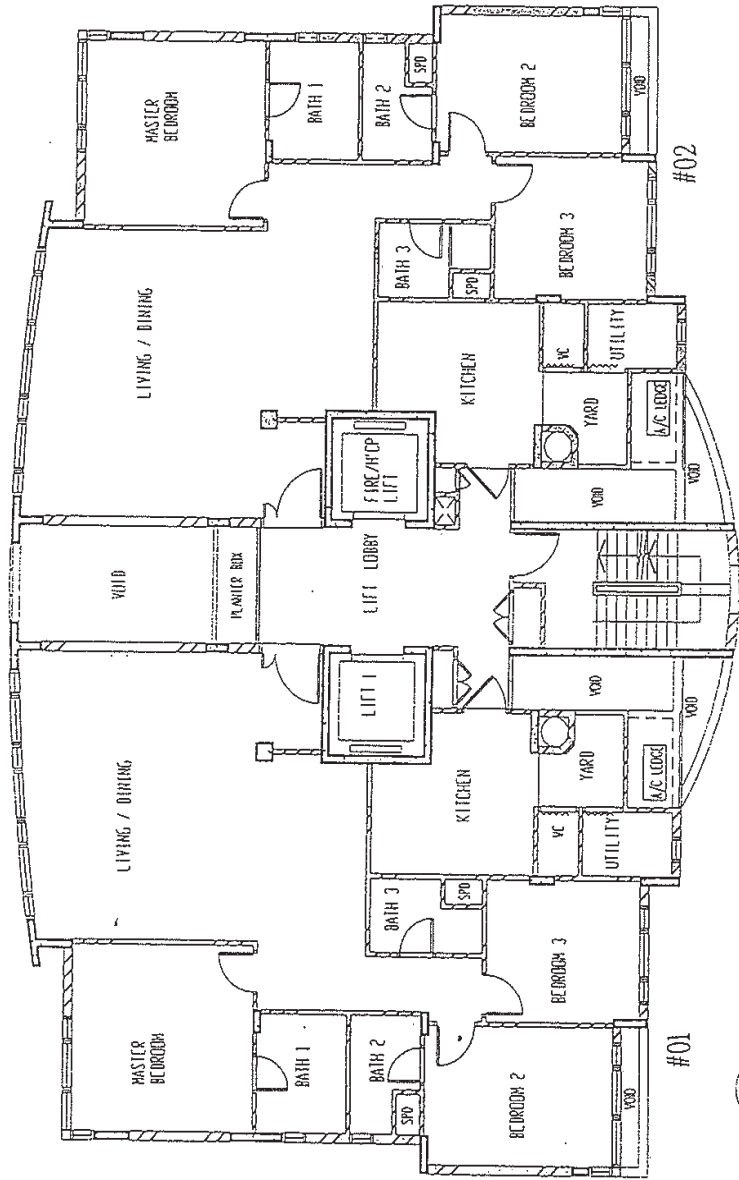
savills  
第一太平戴維斯



Site Plan  
(Not to Scale)

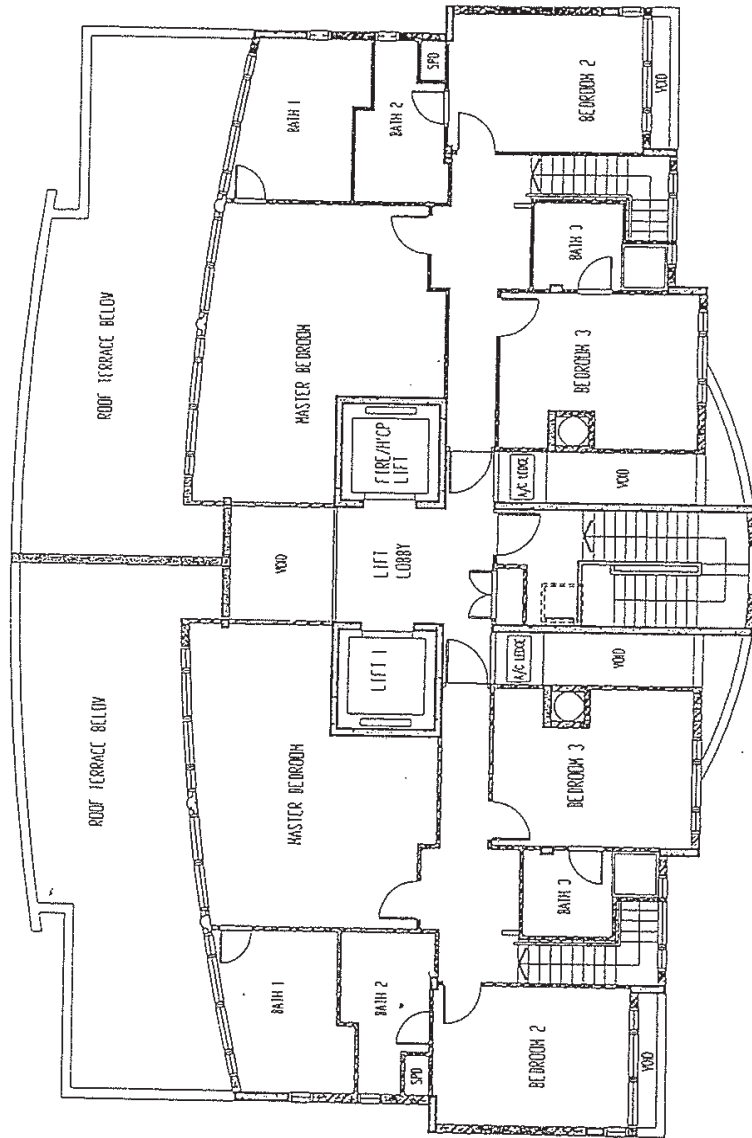
附錄丙





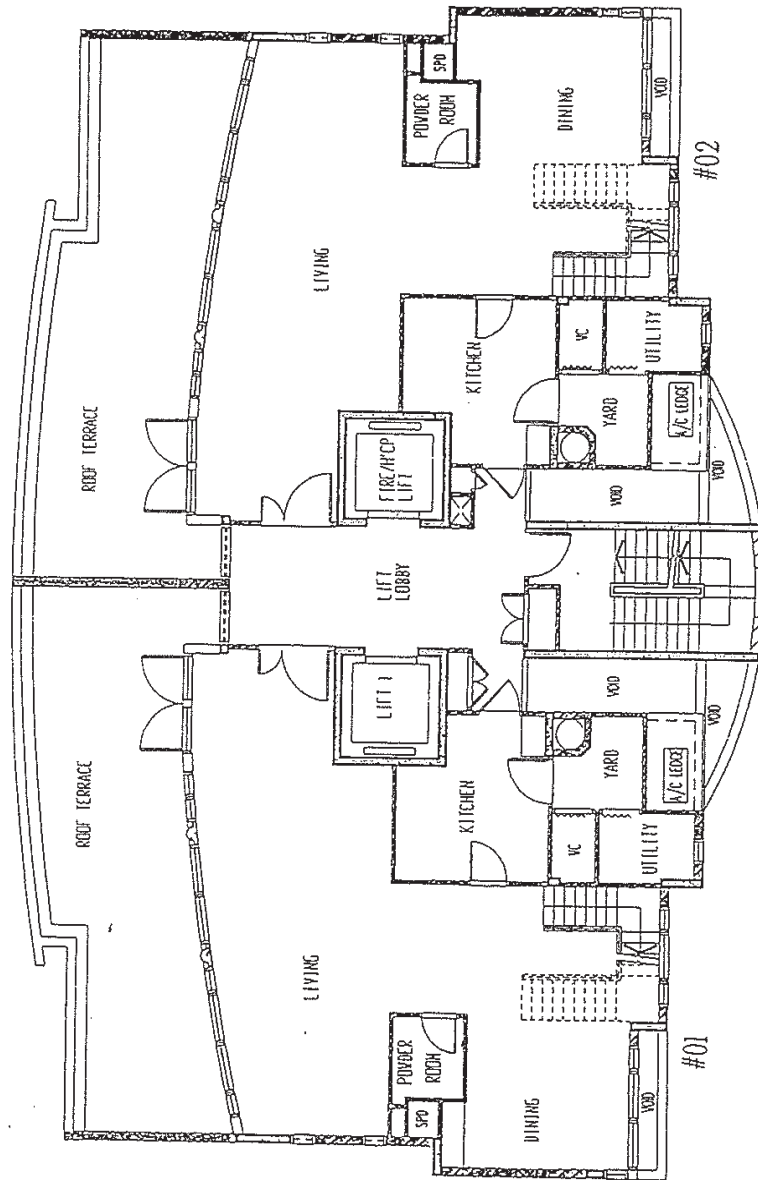
Type B : 1346 sq ft  
 Units #03-01/02 to #08-01/02

**Floor Plan**  
*(Not to Scale)*



(PENTHOUSE UPPER STOREY)

**Floor Plan**  
*(Not to Scale)*



(PENTHOUSE LOWER STOREY)

□ Type C : 2411 sq ft  
Units #09-01/02

**Floor Plan**  
*(Not to Scale)*

下文為由世邦魏理仕有限公司編製有關HF Land集團於估值日期(分別為二零零六年十二月三十一日及二零零七年四月三十日)之物業估值報告全文，以供載入本通函：

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室  
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

敬啟者：

**關於：多項香港及中華人民共和國(「中國」)物業之估值**

根據閣下對吾等發出之指示，吾等(世邦魏理仕有限公司)已編製下列估值報告，以提供Hong Fok Land International Limited(稱為「HF Land」)及HF Land將予收購之公司(統稱「HF Land集團」)將持有位於香港及中國之物業權益之市值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關調查及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益分別於二零零六年十二月三十一日及二零零七年四月三十日之市值之意見。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊行之《香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)》、公司條例之有關條文及香港聯合交易所有限公司刊發之上市規則第五章、第12及第16項應用指引編製。

吾等對市值之意見乃界定為擬指「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日期達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強制情況下進行交易」。

### 物業分類

於吾等之估值中，HF Land 集團將持有之物業權益歸類如下：

#### 第一類：

第一類物業乃 HF Land 集團將於香港持作投資之物業。

#### 第二類：

第二類物業乃 HF Land 集團將於中國持作投資之物業。

#### 第三類：

第三類物業乃 HF Land 集團將於中國持有之待售物業。

#### 第四類：

第四類物業乃 HF Land 集團將於中國持作日後發展之物業。

### 估值方法

進行物業估值時，吾等曾採納市場模式，其中參考市場上可供查閱之銷售憑證及吾等獲提供之資料（包括租約詳情）及其他有關資料。

### 業權調查

就 HF Land 集團將於香港持有之物業而言，吾等曾於土地註冊處進行查冊，惟並無就業權獲得任何法律意見。吾等不曾查閱文件正本以核實任何資料之準確性或核實是否曾作出並無載於吾等所獲文件之任何修訂。

就 HF Land 集團將於中國持有之物業，吾等已獲提供有關業權文件之摘錄副本。吾等不曾稽查該等物業之業權，亦不曾仔細審查業權文件正本。吾等依賴 HF Land 集團及其有關中國法律之法律顧問廣東信達律師事務所就位於中國之物業權益之業權所提供之意見。為進行估值，吾等假設 HF Land 集團之同系附屬公司對於物



業權益擁有可強制執行之業權。於吾等之估值中，吾等已考慮中國法律顧問之法律意見，惟儘管吾等進行估值時已作出專業判斷，惟閣下務須審慎考慮吾等之估值假設。

### 估值假設

進行物業權益估值時，吾等假設該等物業權益之擁有人於獲授之整個有關期限屆滿前，能不受干擾地自由使用或出讓該等物業。

吾等之估值乃假設擁有人於並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業之價值之情況下，於公開市場出售該等物業。

各項物業之其他特別假設(如有)已列於有關物業估值證書之腳註。

### 估值考慮

吾等於很大程度上依賴 HF Land 集團提供之資料，並接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、土地年期、租用詳情、樓面面積及其他一切有關事項之資料。吾等無理由懷疑 HF Land 集團向吾等提供對估值屬重大之資料之真確性及準確性，而 HF Land 集團亦已表示所提供之資料並無遺漏任何重大實情。

吾等之估值並無考慮該等物業之抵押、按揭或拖欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設已遵守所有適用之分區、用途規例及限制。吾等進一步假設土地之使用及改善工程均在擁有人持有或獲得擁有人批准佔用之該等物業範圍內進行。除另有說明外，吾等並無考慮出現據用或佔用之情況。

吾等已就本估值而言對該等物業進行吾等認為屬必須之視察。吾等並無進行任何結構測量，亦無對該等物業提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

吾等不曾為了核實該等物業之樓面面積而進行詳細之實地測量，惟吾等假設吾等獲提供之文件所顯示之樓面面積乃屬正確。吾等僅視所有文件為參考資料，而所有尺寸、計量及面積均為約數。

就位於中國的物業而言，於出售該等物業時產生的稅項種類包括所得稅（應課稅收入的33%）、營業稅（應課稅收入的5%）、土地增值稅（界乎應課稅溢利的30%至60%的遞增稅率）及印花稅（售價的0.03%）。就位於香港物業而言，於出售物業時產生的稅項種類為利得稅（應課稅溢利的17.5%）。根據貴集團管理層提供的資料，除第三類物業外，並無計劃出售於第一類、第二類及第四類之物業。就出售的第三類物業而言，潛在稅項負債將為企業所得稅、營業稅及土地增值稅。

除另有說明者外，所有款項均以港元列值。吾等之估值所採用之匯率為100.00港元兌人民幣100.38元及100.00港元兌人民幣98.54元，分別為二零零六年十二月三十一日及二零零七年四月三十日之概約匯率。

吾等於本文隨附估值概要及估值證書。

此 致

香港  
中環  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
列位董事 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部  
董事  
陳志康  
*MHKIS MRICS RPS(GP)*  
謹啟

二零零七年六月三十日

陳志康先生為註冊專業測量師，對所有香港及中國物業擁有逾13年之估值經驗。

## 估值概要

編號 物業	HF Land 集團 應佔權益 (%)	於二零零六年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 港元
<b>第一類 – HF Land 集團將於香港持作投資之物業</b>			
1. 香港半山區 馬己仙峽道 15 號 Magazine Gap Towers	100%	837,000,000 港元	840,000,000 港元
2. 香港半山區 馬己仙峽道 17 號 馬己仙大廈	100%	910,000,000 港元	913,000,000 港元
	小計	<u>1,747,000,000 港元</u>	<u>1,753,000,000 港元</u>
<b>第二類 – HF Land 集團將於中華人民共和國持作投資之物業</b>			
3. 中國 廣東省 番禺 莊士大都會 第 1、2、3、5、6、7、8、9 及 10 座 第 2 及第 3 層之 A 及 B 單位	100%	5,000,000 港元	5,000,000 港元
	小計	<u>5,000,000 港元</u>	<u>5,000,000 港元</u>
<b>第三類 – HF Land 集團將於中華人民共和國持有之待售物業</b>			
4. 中國 廣東省 江門 棠下鎮 新會花園 第 1A 期 16 個連棟房屋、13 個半獨立屋 及 28 個公寓單位	92%	12,500,000 港元	12,500,000 港元
	小計	<u>12,500,000 港元</u>	<u>12,500,000 港元</u>
<b>第四類 – HF Land 集團將於中華人民共和國持作日後發展之物業</b>			
5. 中國 廣東省 江門 棠下鎮 新會花園 餘下之土地部分	92%	67,500,000 港元	67,500,000 港元
	小計	<u>67,500,000 港元</u>	<u>67,500,000 港元</u>
	<b>總計</b>	<b><u>1,832,000,000 港元</u></b>	<b><u>1,838,000,000 港元</u></b>

## 估值證書

## 第一類 – HF Land 集團將於香港持作投資之物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值
1. 香港半山區 馬己仙峽 道15號 Magazine Gap Towers  內地段 2570號及 其伸延部 分	<p>該物業包括一幢建於地下及地下低層車棚之上之12層高住宅大廈，乃於一九六七年落成，並於一九八九年翻新。</p> <p>該地段之登記地盤面積約為19,000平方呎(1,765.14平方米)。</p> <p>大廈提供合共24個公寓及36個泊車位、一個公共泳池及一個健身房。</p> <p>公寓之總樓面面積約為55,200平方呎(5,128.21平方米)(不包括泊車位)。</p> <p>該物業乃根據政府租契及增批土地條件持有。普通年期為75年，由一九二五年六月四日起計，其後額外重續75年。</p>	<p>除5個空置之公寓外，該物業受月租所規限。</p> <p>應收月租總額為560,000港元。</p>	837,000,000 港元 (HF Land集團應佔100%權益)	840,000,000 港元 (HF Land集團應佔100%權益)

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為 HF Land 之全資同系附屬公司 Hugoton Limited。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
  - (i) 日期為一九六六年六月二日之官契修訂書(註冊備忘錄編號 UB545645)；
  - (ii) 日期為一九八六年八月十八日之修訂書(註冊備忘錄編號 UB3153769)；
  - (iii) 日期為一九八七年十一月十九日有關經核證為真實之停車場圖則之函件(註冊備忘錄編號 UB3549246)；
  - (iv) 日期為二零零二年四月八日之改名契(註冊備忘錄編號 UB8663823)；及
  - (v) 日期為二零零七年一月八日以南洋商業銀行有限公司為受益人(作為其本身權利之「代理人」及代表銀行之代理人)之債務及按揭及浮動押記(註冊備忘錄編號 0702070006089)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值
2.	香港半山區 馬己仙峽道 17號 馬己仙大廈  內地段8021 號及其伸延 部分	<p>該物業包括一幢建於地下及地下低層車棚之上之12層高住宅大廈，乃約於一九六八年落成，並曾經翻新。</p> <p>該地段之登記地盤面積約為23,030平方呎(2,139.54平方米)。</p> <p>大廈提供合共23個公寓及40個泊車位及一個健身房。</p> <p>公寓之總樓面面積約為60,000平方呎(5,574.14平方米)(不包括泊車位)。</p> <p>該物業乃根據政府租契及增批土地條件持有。普通年期為75年，由一九二零年八月二十八日起計，其後額外重續75年。</p>	<p>除3個空置之公寓外，該物業受多項租約所規限，年期普遍為一年，最後一份租約於二零零九年四月屆滿。</p> <p>應收月租總額為1,317,800港元。</p>	910,000,000 港元 (HF Land集團應佔100%權益)	913,000,000 港元 (HF Land集團應佔100%權益)

## 第2項物業：

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為載益有限公司(佔24分之3)及Bossiney limited (佔24分之21)(分權共有人)，彼等均為HF Land之全資同系附屬公司。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
  - (i) 日期為一九七一年八月十日之契約(註冊備忘錄編號UB8205618)；
  - (ii) 日期為一九九六年三月十三日之修訂書(註冊備忘錄編號UB6570640)；
  - (iii) Bossiney Limited及載益有限公司於二零零一年一月二十二日作出以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭(註冊備忘錄編號UB8312581及重新註冊備忘錄編號UB8577556)；
  - (iv) 載益有限公司(關於佔24份之3)於二零零一年一月二十二日作出以南洋商業銀行有限公司為受益人之租金轉讓(註冊備忘錄編號UB8312582)；
  - (v) Bossiney Limited(關於佔24份之21)於二零零一年一月二十二日作出以南洋商業銀行有限公司為受益人之租金轉讓(註冊備忘錄編號UB8312583)；
  - (vi) Bossiney Limited及載益有限公司於二零零四年一月二十六日作出以南洋商業銀行有限公司為受益人之第二份按揭(註冊備忘錄編號UB9137109)；
  - (vii) Bossiney Limited(關於佔24份之21)於二零零四年一月二十六日作出以南洋商業銀行有限公司為受益人之租金轉讓及賬戶收費(註冊備忘錄編號UB9138036)；及
  - (viii) 載益有限公司(關於佔24份之3)於二零零四年一月二十六日作出以南洋商業銀行有限公司為受益人之租金轉讓及賬戶收費(註冊備忘錄編號UB9138037)。

## 估值證書

## 第二類 – HF Land 集團將於中華人民共和國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年十二月三十一日現況下之資本值	於二零零七年四月三十日現況下之資本值
3.	中國廣東省番禺莊士大都會第1、2、3、5、6、7、8、9及10座第2及第3層之A及B單位	<p>估用詳情該物業包括位於一幢大約於一九九七年落成之4層高綜合用途大廈2樓及3樓合共36個公寓。</p> <p>該物業之總樓面面積約為2,866.22平方米(30,852平方呎)。</p> <p>根據日期為一九九五年十一月六日之補充買賣協議，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。</p>	該物業現正空置。	5,000,000 港元 (HF Land 集團應佔100%權益)	5,000,000 港元 (HF Land 集團應佔100%權益)

## 附註：

- 根據番禺石樓新都房地產開發有限公司(甲方)及HF Land之全資同系附屬公司華采有限公司(乙方)於一九九五年十一月六日訂立之36份買賣協議，甲方同意向乙方出售物業作住宅用途，總代價為7,281,156港元。
- 吾等獲HF Land集團之法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中包含(其中包括)下列資料：
  - 廣州番禺莊士房地產開發有限公司(番禺石樓新都房地產開發有限公司之聯營公司)之任職人員指，華采有限公司已收購該物業。由於交易過程於香港進行，並不知悉代價是否已全數支付。此外，自一九九七年完成後，華采有限公司並無估用物業、遞交申請房地產權證的資料及支付有關稅項，因此，無法確定華采有限公司是否已獲賦予合法所有權。
  - 按華采有限公司已悉數支付收購該物業的代價，並已根據現行模式與賣方重新確定買賣協議、估用物業並根據有關監管房地產買賣機關所訂的條文支付所有有關稅項的假設，華采有限公司於取得物業的房地產權證後，可合法擁有、估用及轉讓所述物業。該合法權益受中國法律的保障及強制執行。
- 吾等進行估值時已考慮到中國法律意見。吾等的估值為假設物業可於估值日自由出售及物業已遵守所有相關條例完成及竣工之物業資本值。



## 估值證書

## 第三類 – HF Land 集團將於中華人民共和國持有之待售物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年十二月三十一日現況下之資本值	於二零零七年四月三十日現況下之資本值
4.	中國廣東省江門塘棠下鎮新會花園第1A期16個連棟房屋、13個半獨立屋及28個公寓單位	<p>該物業包括新會花園第1A期之16個連棟房屋、13個半獨立屋及28個公寓單位。</p> <p>新會花園計劃分四期發展為一個綜合私人住宅群發展項目，包括獨立屋、連棟房屋及高低層公寓大樓。</p> <p>該物業之總樓面面積約為6,110.18平方米(65,770平方呎)。</p> <p>該物業之持有年期為70年，由一九九二年十月八日起至二零六二年十月八日止。</p>	該物業現正空置。	12,500,000 港元 (HF Land 集團應佔92%權益： 11,500,000 港元)	12,500,000 港元 (HF Land 集團應佔92%權益： 11,500,000 港元)

## 附註：

- 該物業包括新會花園第1A期L1座之4A、4B、3B、2B及1B單位；L2座4A、3A、2A、1A、3B、2B及1B；L3座2A、1A及2B單位；L4座2A、1A及1B單位；L6座2A單位；L8座4A、3A、2A、1A、4B、3B、2B及1B單位；L5座3A單位；以及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S-01、S-04、S-07、S-09、S-10、S-11、S-15、S-19、S-20、S-21、S-22、S-23及S-24座。
- 江門棠泉房地產有限公司為HF Land公司擁有92%權益之同系附屬公司。
- 江門棠泉房地產有限公司(「棠泉公司」)為棠下鎮村鎮建設開發公司(「甲方」)與福泉國際有限公司(「乙方」)於一九九二年九月二十三日合法成立之股份合資經營企業。其合資經營期由一九九二年九月三十日起為期30年。
- 根據合資經營合同，甲方與乙方就棠泉公司之股權出資分別為8%及92%，註冊資本達10,000,000美元。乙方可取得棠泉公司之92%溢利。
- 根據新會縣(現為江門市)人民政府於一九九二年十月十六日發出之國有土地使用權證(1992)1900693號，位於棠下鎮株林園之一幅土地之土地使用權歸屬於江門棠泉房地產有限公司，由一九九二年十月八日起至二零六二年十月八日止，為期70年。該土地仍供房地產用途，地盤面積約為312,770.30平方米。

6. 根據新會縣土地管理局(現隸屬江門市)(甲方)與棠泉公司(乙方)於一九九二年十月八日訂立之國有土地使用權出讓合同,甲方同意向乙方授予位於棠下鎮株林園之一幅土地之土地使用權。重要條件概述如下:

(i) 地盤面積	:	312,770.30 平方米
(ii) 用途	:	發展商業/住宅大廈、購物廊、會所及社區設施
(iii) 地積比率	:	3.6
(iv) 地盤覆蓋率	:	40%
(v) 總樓面面積	:	不多於1,122,000 平方米
(vi) 樓層數目	:	最多為40層(平均20層)
(vii) 綠化面積比率	:	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樓面面積不少於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. 根據日期為二零零二年十一月二十五日之營業執照第003202號,棠泉公司註冊成立時之註冊資本為10,000,000美元,而其營運期由一九九二年九月二十三日起至二零二二年九月二十二日止。

8. 吾等注意到,上述批授合同規定就於一九九五年十月三十日前完成樓面面積不少於41,000 平方米之建議發展項目訂立建築規約。似乎建築規約未有獲履行。然而,根據HF Land集團之指示,吾等進行估值時已假設違反上述建築規約並不會影響物業業權。

9. 新會花園第1A期已落成之房屋為2至3層、擁有獨立花園及車房之房屋。該等房屋之面積介乎約119.60平方米(1,287平方呎)至139.43平方米(1,501平方呎)。已落成之公寓大樓為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. 根據HF Land集團所告知,各類該物業之概約樓面面積如下:

用途	概約樓面面積	
	平方米	平方呎
連棟房屋	1,913.64	20,598
半獨立屋	1,812.58	19,511
公寓單位	2,383.96	25,661
<b>總計</b>	<b>6,110.18</b>	<b>65,770</b>

11. 吾等獲HF Land集團之法律顧問提供有關該物業業權之法律意見,當中包含(其中包括)下列資料:

- (i) 根據棠泉公司與新會縣土地管理局於一九九二年十月八日訂立之國有土地使用權出讓合同,以及國有土地使用權證新府國用(1992)字第1900693號,此為一幅位於棠下鎮株林園作房地產用途之312,770平方米土地,土地年期由一九九二年十月八日起至二零六二年十月八日止為期七十年。
- (ii) 根據棠泉公司於一九九二年十月十八日提出的「建設用地規劃申請書」,建議發展項目將分為五期,第一期地盤面積為62,554平方米,總樓面面積達224,400平方米及七幢中密度低層住宅發展項目。申請最終獲新會市建設委員會批准。

根據棠泉公司於二零零七年六月七日提供的證據及江門市房地產檔案室所確定,棠泉公司已發展111個住宅單位,其中54個單位已售出。然而,第一期發展項目尚未完全完成。

- (iii) 基於棠泉公司並無於時限內全面發展整個地盤，江門市國土資源局於二零零五年八月九日確定該等未發展的地盤部分為閒置土地。
- (iv) 根據廣東省政府關於加強非農業建設的閒置土地管理的通知(粵府199872號)規定：
- 第五條規定：被確認為閒置土地的，國土管理部門可以對房地產開發用地按1年不超過該用地出讓地價的15%的標準徵收土地閒置費。
- 第六條規定：閒置土地超過1年的，國土管理部門應責令土地使用者在限期內動工開發，沒有動工開發建設條件的，可將土地調整給其他需要使用土地的建設專案使用，對原土地使用者給予相應的補償。閒置土地超過2年的，縣以上國土管理部門報經同級人民政府批准後，無償收回土地使用權。對開發建設前期工作準備就緒，資金落實，已基本具備開工建設條件並明確開發建設期限的，經批准可按以下情況分別處理：屬於出讓的土地使用權，已交納全部土地出讓金的，可酌情一次性延長土地使用期限，最長期限為兩年，繼續徵收土地閒置費。
- (v) 同時，根據土地使用權出讓合同附件土地使用條件第4.4條之規定：用地者應在二零零七年九月二十二日以前竣工，延期竣工1日的，罰以出讓金總額的0.3%；延期竣工超過360日的，市(縣)國土局有權收回土地使用權，註銷其《國有土地使用權證》，其地上一切不動產無償歸甲方所有。
- (vi) 於二零零七年六月七日，江門市房地產檔案室證實棠泉公司保留位於江門市蓬江區棠下鎮株林園的新會花園57個落成單位銷售。該等已落成的單位所有權歸於棠泉公司，並無充公及抵押記錄。
- (vii) 按以上基準，廣東信達律師事務所認為棠泉公司擁有新會花園57個單位。棠泉公司可佔用、使用及轉讓物業，並於銀行批准後將物業抵押或押記。但是該等房產存在因國土主管部門無償收回土地使用權而導致的一併無償收回之風險。
12. 吾等進行估值時已考慮到中國法律意見。然而，吾等已獲HF Land集團指示，按並無收回的法律風險及違反附註8所述建築契約不會影響物業產權的假設下為物業進行估值。再者，吾等的估值為假設物業可於估值日自由出售之物業資本值。

## 估值證書

## 第四類 – HF Land 集團將於中華人民共和國持有作日後發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年十二月三十一日現況下之資本值	於二零零七年四月三十日現況下之資本值
5.	中國廣東省江門棠下鎮新會花園餘下之地部分	<p>該地盤為一個地型不規則之地盤，總地盤面積約為312,770.30平方米(3,366,660平方呎)。</p> <p>新會花園計劃分四期發展為一個綜合私人住宅群發展項目，包括獨立屋、連棟房屋及高低層公寓大樓，總樓面面積約為1,122,000平方米(12,077,208平方呎)。</p>	該物業現正空置。	<p>67,500,000 港元</p> <p>(HF Land集團應佔 92%權益： 62,100,000 港元)</p>	<p>67,500,000 港元</p> <p>(HF Land集團應佔 92%權益： 62,100,000 港元)</p>

根據HF Land集團所告知，各類用途之樓面面積如下：

用途	概約樓面面積	
	平方米	平方呎
別墅/聯排別墅	198,000	2,131,272
中層公寓	216,000	2,325,024
高層公寓	703,000	7,567,092
附屬商業及康樂設施	5,000	53,820
<b>總計</b>	<b>1,122,000</b>	<b>12,077,208</b>

根據HF Land集團所告知，新會花園第1A期包括3間獨立屋、24間半獨立屋、28間連棟房屋及56個公寓單位，以及總樓面面積約12,532.92平方米(134,904平方呎)(根據竣工紙)已竣工。

該物業包括新會花園之空置及發展中土地。

該物業之持有年期為70年由一九九二年十月八日起至二零六二年十月八日止。

附註：

1. 江門棠泉房地產有限公司為 HF Land 擁有 92% 權益之同系附屬公司。
2. 江門棠泉房地產有限公司（「棠泉公司」）為棠下鎮村鎮建設開發公司（「甲方」）與福泉國際有限公司（「乙方」）於一九九二年九月二十三日合法成立之股份合資經營企業。其合資經營期由一九九二年九月二十三日起為期 30 年。
3. 根據合資經營合同，甲方與乙方就棠泉公司之股權出資分別為 8% 及 92%，註冊資本達 10,000,000 美元。乙方可取得棠泉公司之 92% 溢利。
4. 根據新會縣（現隸屬江門市）人民政府於一九九二年十月十六日發出之國有土地使用權證（1992）1900693 號，位於棠下鎮株林園之一幅土地之土地使用權歸屬於棠泉公司，由一九九二年十月八日起至二零六二年十月八日止，為期 70 年。該土地仍供房地產用途，地盤面積約為 312,770.30 平方米。
5. 根據新會縣土地管理局（現隸屬江門市）（甲方）與棠泉公司（乙方）於一九九二年十月八日訂立之國有土地使用權出讓合同，甲方同意向乙方授予位於棠下鎮株林園之一幅土地之土地使用權。重要條件概述如下：

(i) 地盤面積	:	312,770.30 平方米
(ii) 用途	:	發展商業／住宅大廈、購物廊、會所及社區設施
(iii) 地積比率	:	3.6
(iv) 地盤覆蓋率	:	40%
(v) 總樓面面積	:	不多於 1,122,000 平方米
(vi) 樓層數目	:	最多為 40 層（平均 20 層）
(vii) 綠化面積比率	:	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樓面面積不少於 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. 根據日期為二零零二年十一月二十五日之營業執照第 003202 號，棠泉公司註冊成立時之註冊資本為 10,000,000 美元，而其營運期由一九九二年九月二十三日起至二零二二年九月二十二日止。
7. 吾等注意到，上述批授合同規定就於一九九五年十月三十日前完成樓面面積不少於 41,000 平方米之建議發展項目訂立建築規約。似乎建築規約未有獲履行。然而，根據 HF Land 集團之指示，吾等進行估值時已假設違反上述建築規約並不會影響物業業權。
8. 吾等按該物業現況為空置土地對有關物業進行估值。
9. 吾等獲 HF Land 集團之法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中包含（其中包括）下列資料：
  - (i) 根據棠泉公司與新會縣土地管理局於一九九二年十月八日訂立之國有土地使用權出讓合同，以及國有地使用权證新府國用（1992）字第 1900693 號，此為一幅位於棠下鎮株林園作房地產用途之 312,770 平方米土地，土地年期由一九九二年十月八日起至二零六二年十月八日止為期七十年。

- (ii) 根據棠泉公司於一九九二年十月十八日提出的「建設用地規劃申請書」，建議發展項目將分為五期，第一期地盤面積為 62,554 平方米，總樓面面積達 224,400 平方米及七幢中密度低層住宅發展項目。申請最終獲新會市建設委員會批准。

根據棠泉公司於二零零七年六月七日提供的證據及江門市房地產檔案室所確定，棠泉公司已發展 111 個住宅單位，其中 54 個單位已出售。然而，第一期發展項目尚未完全完成。

- (iii) 基於棠泉公司並無於時限內全面發展整個地盤，江門市國土資源局於二零零五年八月九日確定該等未發展的地盤部分為閒置土地。

- (iv) 根據廣東省政府關於加強非農業建設的閒置土地管理的通知（粵府 199872 號）規定：

第五條規定：被確認為閒置土地的，國土管理部門可以對房地產開發用地按 1 年不超過該用地出讓地價的 15% 的標準徵收土地閒置費。

第六條規定：閒置土地超過 1 年的，國土管理部門應責令土地使用者在限期內動工開發，沒有動工開發建設條件的，可將土地調整給其他需要使用土地的建設專案使用，對原土地使用者給予相應的補償。閒置土地超過 2 年的，縣以上國土管理部門報經同級人民政府批准後，無償收回土地使用權。對開發建設前期工作準備就緒，資金落實，已基本具備開工建設條件並明確開發建設期限的，經批准可按以下情況分別處理：屬於出讓的土地使用權，已交納全部土地出讓金的，可酌情一次性延長土地使用期限，最長期限為兩年，繼續徵收土地閒置費。

- (v) 同時，根據土地使用權出讓合同附件土地使用條件第 4.4 條之規定：用地者應在二零零七年九月二十二日以前竣工，延期竣工 1 日的，罰以出讓金總額的 0.3%；延期竣工超過 360 日的，市（縣）國土局有權收回土地使用權，註銷其《國有土地使用權證》，其地上一切不動產無償歸甲方所有。

- (vi) 按以上基準，廣東信達律師事務所認為新會花園土地之土地使用權由棠泉公司持有，但存在國土管理部門可能毋須賠償收回土地使用權的法律風險。建議公司盡快前往有關主管部門辦理延期開發等相關手續，在得到重新確權的前提下，棠泉公司方可繼續擁有該地塊之完整土地使用權。

10. 吾等進行估值時已考慮到中國法律意見。然而，吾等已獲 HF Land 集團指示，按並無收回的法律風險及違反附註 7 所述建築契約不會影響物業產權的假設下為物業進行估值。再者，吾等的估值為假設物業可於估值日自由出售之物業資本值。

下文為由 *Savills (Singapore) Pte Ltd* 編製有關賣方於估值日期(二零零七年四月三十日)之物業估值報告全文，以供載入本通函：



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

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

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

敬啟者：

有關位於新加坡 238869 烏節路 360 號國際大廈及後面之剩餘發展土地之估值

## 1. 報告之目的

吾等按照閣下最近之指示就上述物業進行估值，以就於二零零七年四月三十日之公開市值提供意見，以供載入榮豐國際有限公司於二零零七年六月三十日刊發之通函。

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

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

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

## 2. 地點

該樓宇位於距離烏節路／史各士路交匯處100米之處。該交匯處被視為烏節路（新加坡之主要購物／消閒走廊）之活動焦點，鄰接邵氏大廈及Lido Cineplex。

周邊地區亦以高層酒店及商廈為主，包括Shaw Centre、Liat Towers、Wheelock Place、Orchard Towers、新加坡希爾頓國際酒店、Far East Shopping Centre、新加坡君悅酒店、Royal Plaza、Far East Plaza、Wisma Atria等。

透過Wisma Atria、Orchard MTR Station、Marriott Hotel及邵氏大廈將Lucky Plaza連接至Ngee Ann City之地下通道，亦可提升國際大廈的地方性。

此外，該樓宇座落ERP Gantry禁區（車輛需於星期一至五早上七時半至晚上七時付費可進入劃定地區）外，佔盡商業地利優勢。

（請參閱附錄「甲」之位置圖）



### 3. 概況

#### 土地

該地盤屬L形土地，在法律上稱為Lot 956X Town Subdivision 25。地盤面積約4,224.7平方米(45,474平方呎)及享有連接烏節路約29米之臨街地。

(請參閱附錄「乙」之地盤圖)

#### 現有樓宇

國際大廈是12層高(3層平台及9層大樓)的辦公樓暨購物發展項目，另設有一層地庫。

樓宇以強化鋼筋混凝土含牆構架建成，設有強化鋼筋混泥土下、填充磚牆及鋼筋混凝天花板。

樓宇一樓及二樓設有珠寶店、美容店、美髮店、餐廳、牙科診所。辦公室單位位於三至十二樓。三樓現已租作karaoke pub。出口大堂前臨烏節路。

(請參閱附錄「丙」之樓面規劃圖)

樓宇由三部電梯及兩條樓梯直立貫通，另有兩部扶手電梯連接一樓及二樓。

樓宇採用中央空調，各樓層均裝有由包含自動噴水滅火系統的防火設備、消防喉及消防乾喉。

各樓層設有足夠的男廁及女廁。

公共地方的裝飾包括一樓及二樓走廊雲石地板、辦公室通道地毯及廁所花崗石瓷磚。廁所牆壁全幅鋪上瓷磚。

二樓停車場平台位於樓宇後面，可連接Claymore Hill/史各士路。此乃建議發展項目日後所在之處。

### 4. 總體規劃(1985)

「永久住宅」(每公頃最多容納185人)部份及「主要購物」部份。

根據書面聲明：

住宅 主要用作或擬用作住宅發展之地方展示為永久或臨時住宅地區。用意是臨時住宅地區之新發展項目須作永久住宅樓宇。

在Central Area Map及Town Map內，住宅發展密集度由因應個別地區特色而各異之地區之密度控制。支援或管理住宅屋苑(例如於共管發展內者)之所有配套設備或非住宅用途之總額，由具權力機關根據住宅發展之規模釐定。

主要購物 已用或擬用地方主要作商業用途，至少一樓必須作購物用途。一樓可設立銀行及郵政局。

## 5. 總體規劃(2003)

根據總體規劃(2003)，該物業座落「商業」劃定地區，基本地積比率為5.6(總額)，樓宇高度超過30層。

超出固定地積比率之可變增幅將被視為倘地盤在地鐵站附近半徑200米以下：

—如地盤之50%或以上在受影響範圍內，地積比率增加10%

—如地盤少於50%在受影響範圍內，地積比率增加5%

鎰源行有限公司已聘請土地測量師Messrs Tang Tuck Kim註冊測量師，彼等已釐定67%該地盤在烏節路地鐵站200米半徑內(請參閱附錄「丁」之測量計劃第TTK 279/88-Susan號)。

就本估值而言，鎰源行有限公司已建議吾等考慮Messrs Tang Tuck Kim進行之測量。請注意，有關資料並未經URA審核。

## 6. 後面土地之開發潛力

吾等已獲悉該物業的經審核總樓面面積為**15,059.75**平方米及已繳地積比率**3.56**(總額)。

基於現有已繳地積比率為3.56，於支付開發費後，地盤的地積比率可增加2.6。（請參閱附錄「戊」開發費之計算方法）。6.16的整體可容許地積比率（總額）假設5.6的可容許固定地積比率（總額）具有額外10%的可變增幅。

就本估值而言，假設位於後面土地之該發展項目將獲授予書面批准。

## 7. 業權資料

（根據 Savills (Singapore) Pte Ltd 作出之業權調查）

法律說明： Lot 956X  
Town Subdivision 25

年期： 永久業權

土地面積： 約4,224.7平方米（45,474平方呎）

## 8. 公共計劃

吾等並無提出任何要求，因此，吾等無法就該物業是否會受到任何建議公共計劃影響提出建議。吾等建議向有關機關提出要求。

公共計劃包括道路擴闊、渠務保留、地鐵項目、保育等。

## 9. 估值方法

吾等已採納**估值銷售比較法**對現有樓宇進行估值，並已採納**餘值法**對後面重新開發地盤進行估值。

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

根據**餘值法**，地盤價值按具開發、重新開發或翻新潛力之物業之市值釐定。估計工程總成本（包括費用及其他相關開支，另加利息撥備、發展商風險及溢利）已於落成工程總值中扣除。所得數字隨後調整至估值日，以得出餘值。

## 10. 估值

## A. 鎰源行有限公司擁有之物業

## (i) 現有樓宇

樓層	用途	樓面面積 (平方呎)	費率 (每平方呎 新加坡元)	公開市值 (新加坡元)
地庫	零售	4,553	1,450	6,601,850
一樓	零售	7,300	3,300	24,090,000
二樓	零售	12,046	2,150	25,898,900
三樓至十二樓(四樓 及#05-05除外)	辦公室	80,891	1,350	109,202,850
			小計	<u>165,793,600</u>
			即	<b>165,790,000</b>
			(ii) 開發權之價值：	<b>49,480,000</b>

(根據6.16開發總地積比率)及假設已授出規劃批准  
(詳情請參閱附錄「己」)

合計 215,270,000

## B. SUPER HOMES PTE LTD 擁有之物業

(現有國際大廈)

樓層	用途	樓面面積 (平方呎)	費率 (每平方呎 新加坡元)	公開市值 (新加坡元)
4樓	辦公室	12,253	1,350	16,541,550
#05-05	辦公室	969	1,350	1,308,150
			合計	<u>17,849,700</u>
			即	<b>17,850,000</b>
			總計	<u><b>233,120,000</b></u>

**11. 對價值之意見**

基於上文所述並經考慮有關因素及當時之市況後，吾等認為，以下物業於二零零七年四月三十日之公開市值如下：

**(A) 鎰源行有限公司擁有之物業**

現有國際大廈(4樓及#05-05單位除外)及開發權(根據6.16開發總地積比率)。

**215,270,000 新加坡元**

(貳億壹仟伍佰貳拾柒萬新加坡元正)

**(B) SUPER HOMES PTE LTD 持有之物業**

(國際大廈4樓及#05-05單位)

**17,850,000 新加坡元**

(壹仟柒佰捌拾伍萬新加坡元)

就現有樓宇之防火保險而言，估計樓宇重置成本(新)為38,000,000新加坡元(叁仟捌佰萬新加坡元正)。

此 致

香港  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
董事會 台照

**SAVILLS (SINGAPORE) PTE LTD**

**DANIEL EE**

持牌估價人

*B. Sc (Estate Management), MSISV*

謹啟

二零零七年六月三十日

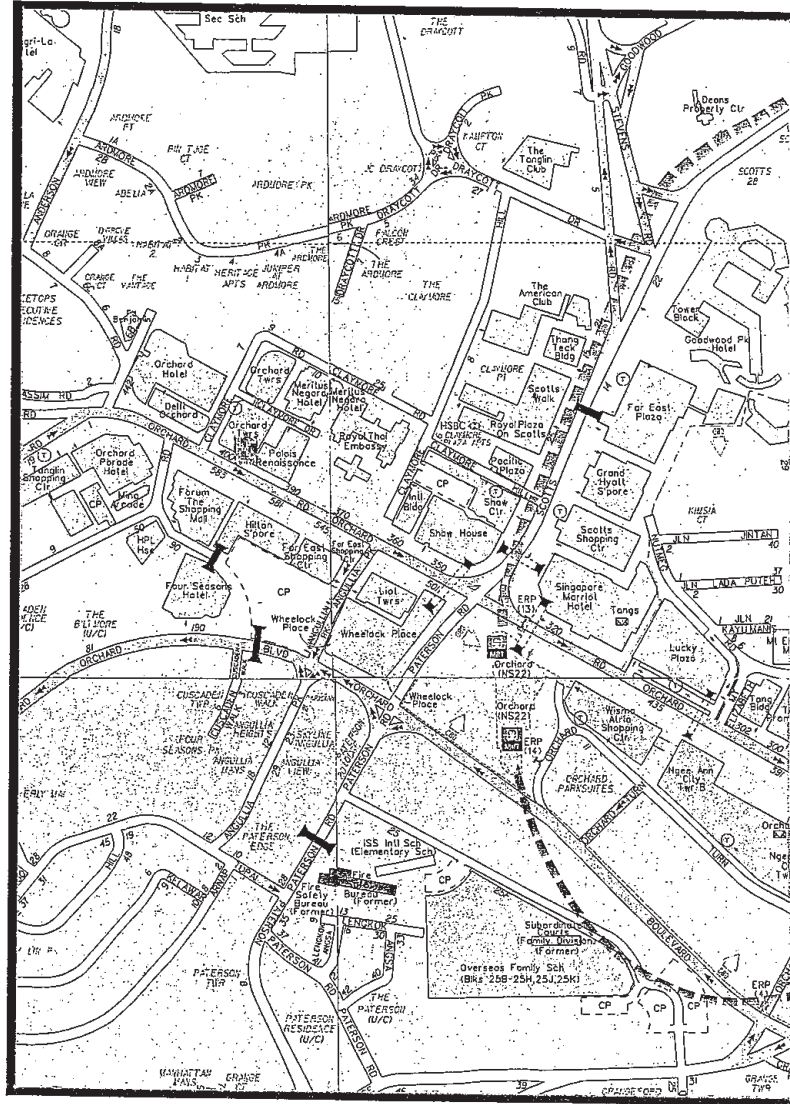
## 附註：潛在稅項負債

根據收購守則第 11.3 條規定，估值須列明可能因資產按估值金額出售之假設而產生之任何潛在稅項負債，連同根據此假設而導致任何該等負債形成可能性之適用意見。

就位於新加坡之物業而言，當物業出售時可能產生之稅項類別為所得稅（二零零七年評稅年度之企業稅率為 20% 及自二零零八年評稅年度起為 18%，須作出適用扣減）、印花稅（按代價之 3% 稅率（假設其於公開市場出售），減 5,400 新加坡元）和就出售物業之非住宅單位之商品及服務稅（按現行稅率 5% 及將由二零零七年七月一日起增加至 7%）。

根據鎰源行有限公司及 Super Homes Pte Ltd 管理層所提供之資料，由於物業乃持作投資用途，管理層認為不會形成所得稅負債。此外，由於物業買方須繳納印花稅，除非另有協定，否則作為賣方之鎰源行有限公司及 Super Homes Pte Ltd 不會支付印花稅。由於鎰源行有限公司及 Super Homes Pte Ltd 為商品及服務稅註冊人士及擬向物業買方合約性地轉移任何可能累計或產生之商品及服務稅負債，作為賣方之鎰源行有限公司及 Super Homes Pte Ltd 未必會形成任何商品及服務稅負債。

附錄甲  
位置圖

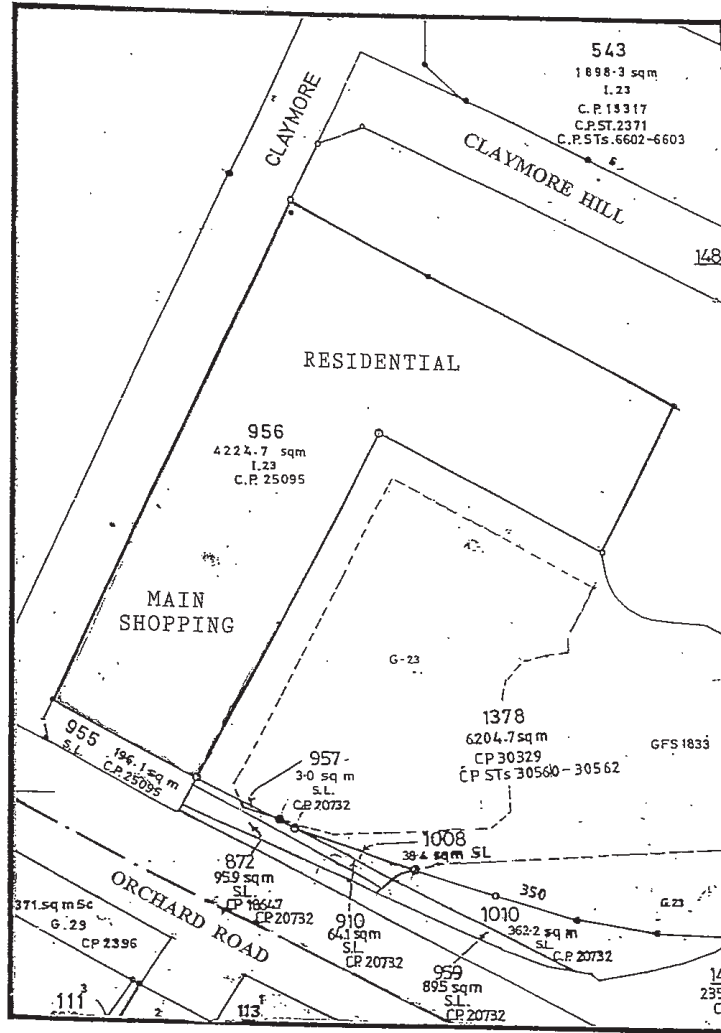


NOT TO SCALE

LEGEND

SITE OF SUBJECT DEVELOPMENT

附錄乙  
地盤圖則



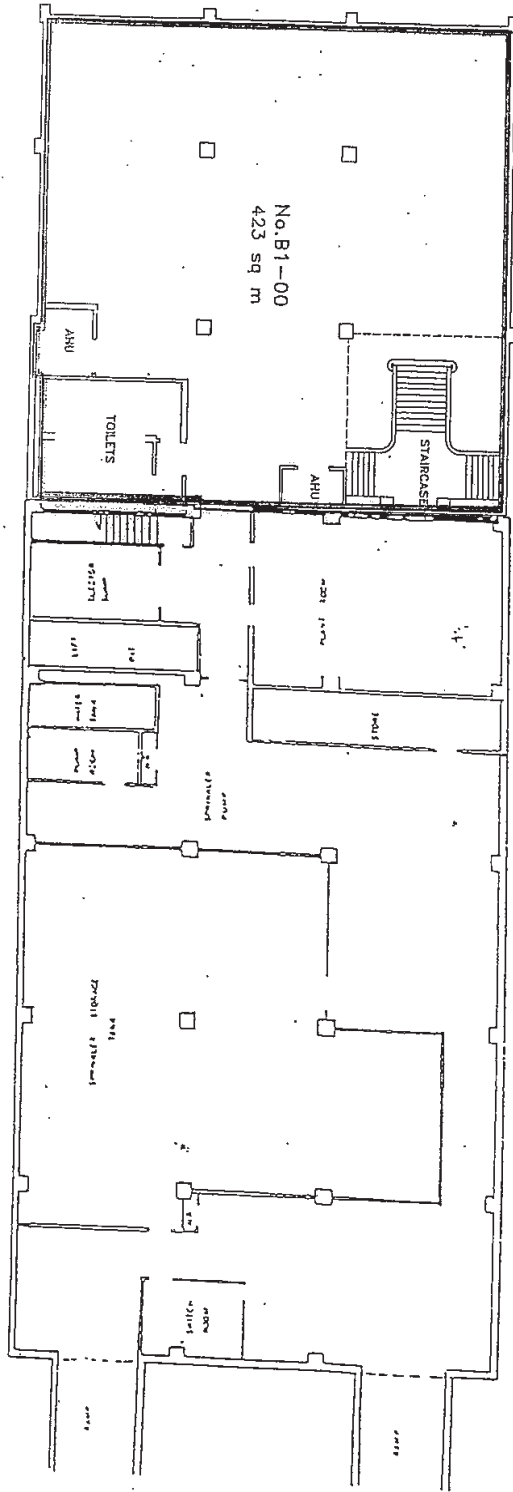
NOT TO SCALE

LEGEND

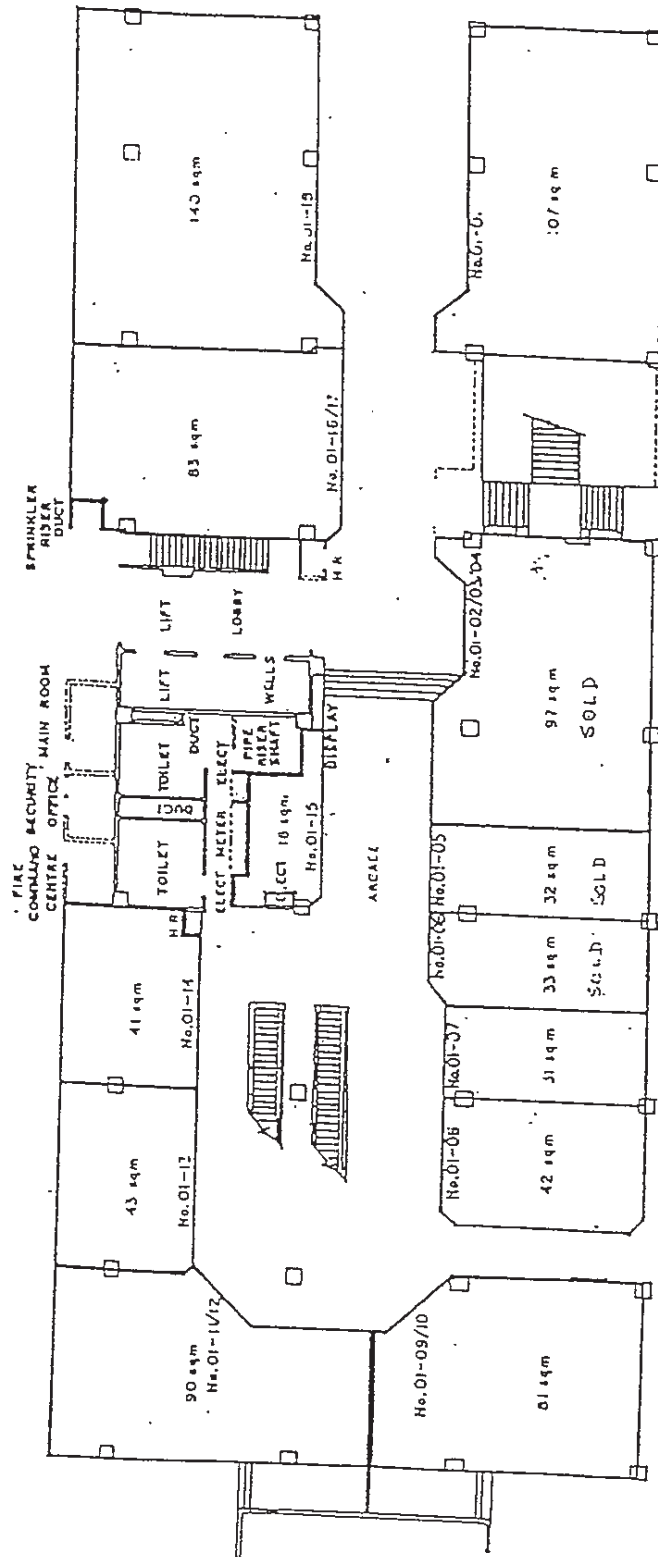
SITE OF SUBJECT PROPERTY



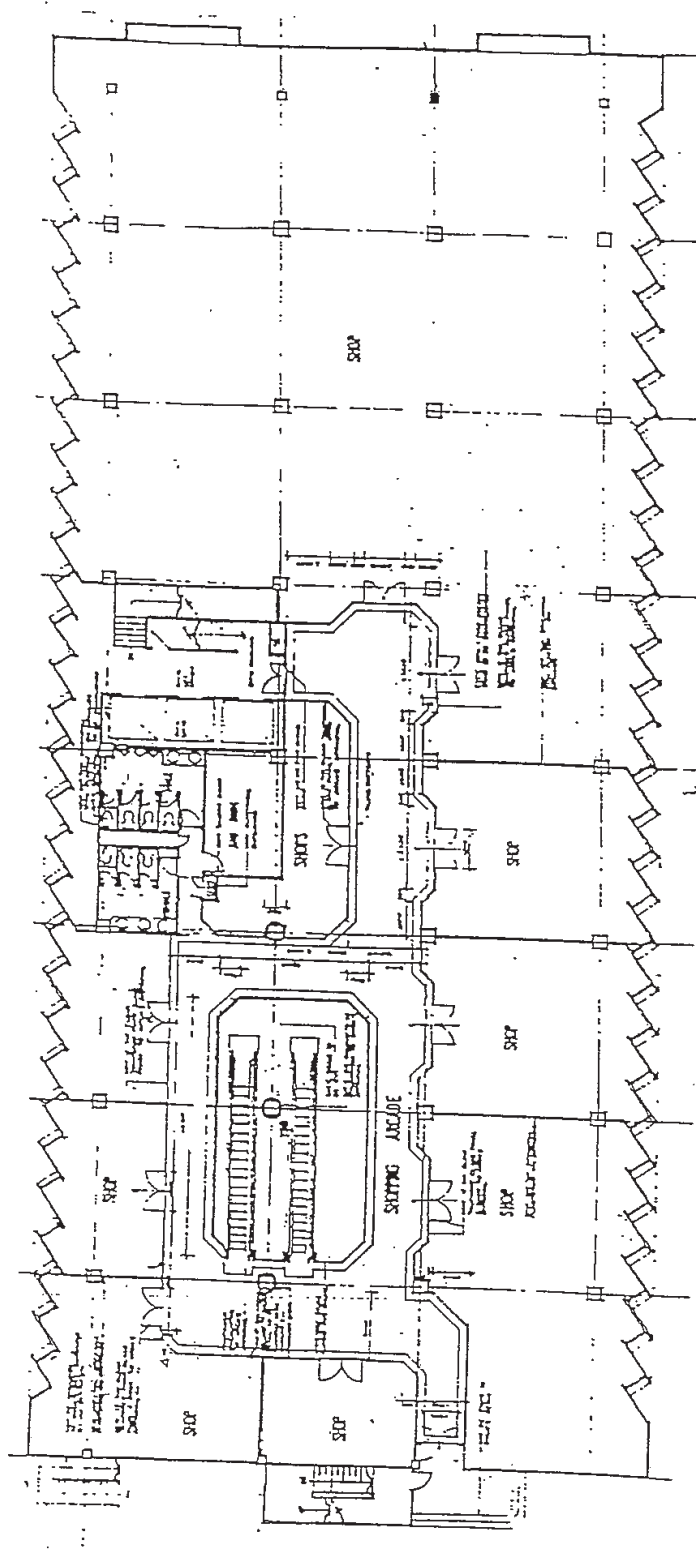
附錄丙  
樓面圖則



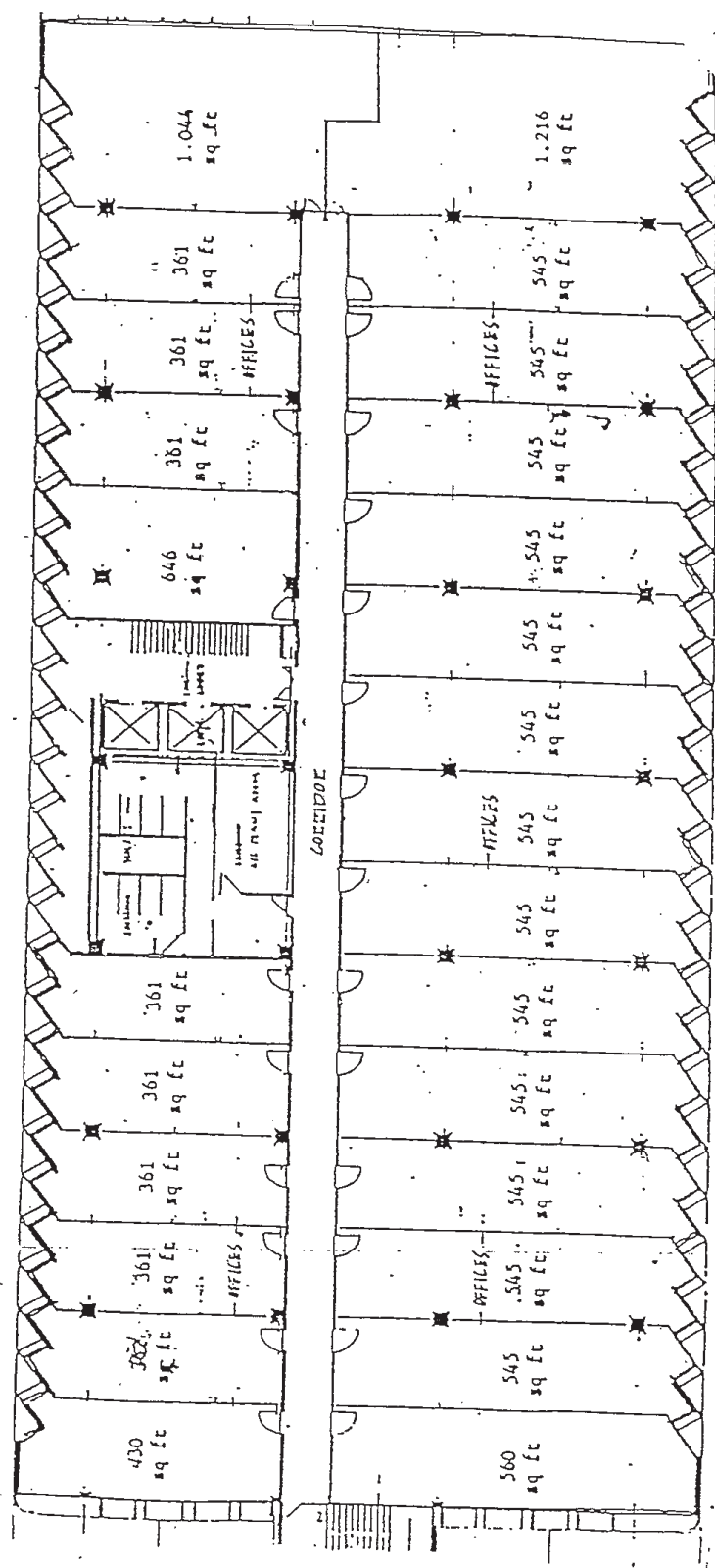
BASEMENT FLOOR LAYOUT PLAN  
(Not to Scale)



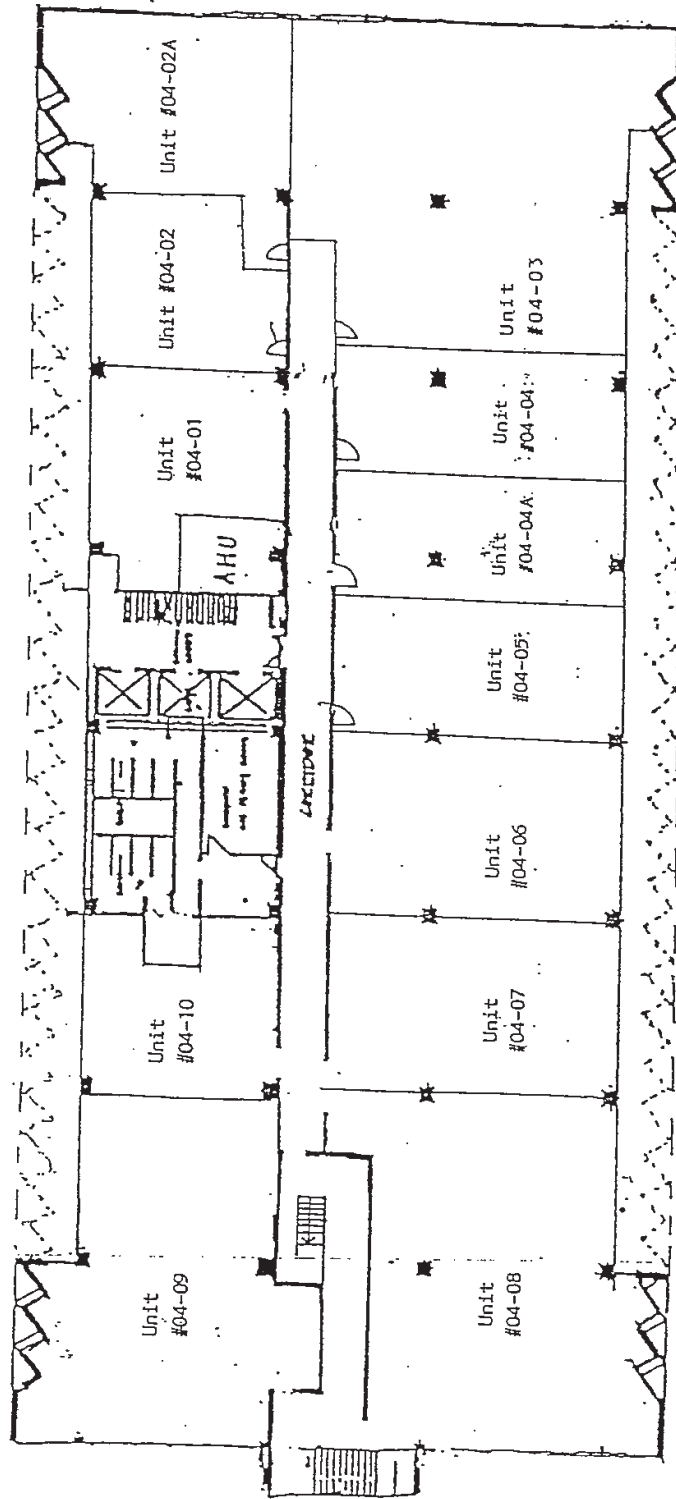
FIRST FLOOR LAYOUT PLAN  
(Not to Scale)



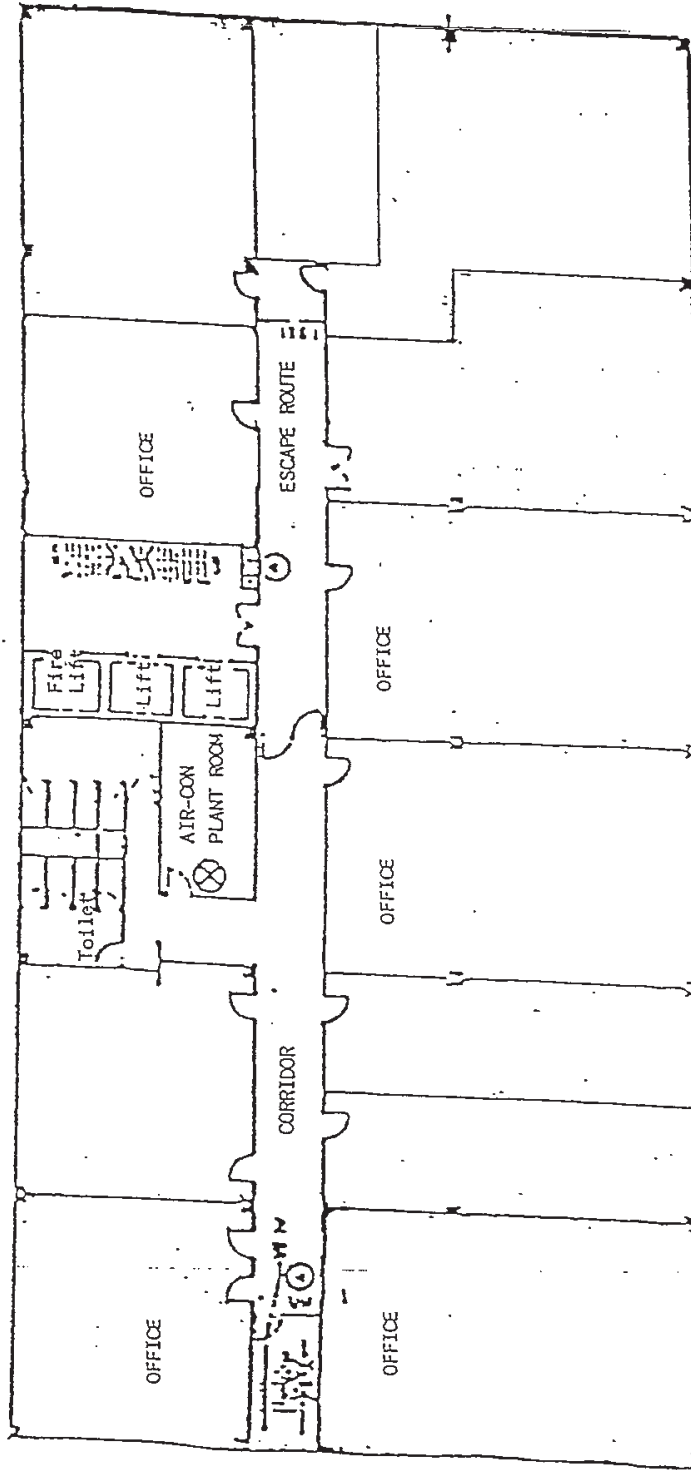
SECOND FLOOR LAYOUT PLAN  
(Not to Scale)



THIRD FLOOR LAYOUT PLAN  
(Not to Scale)



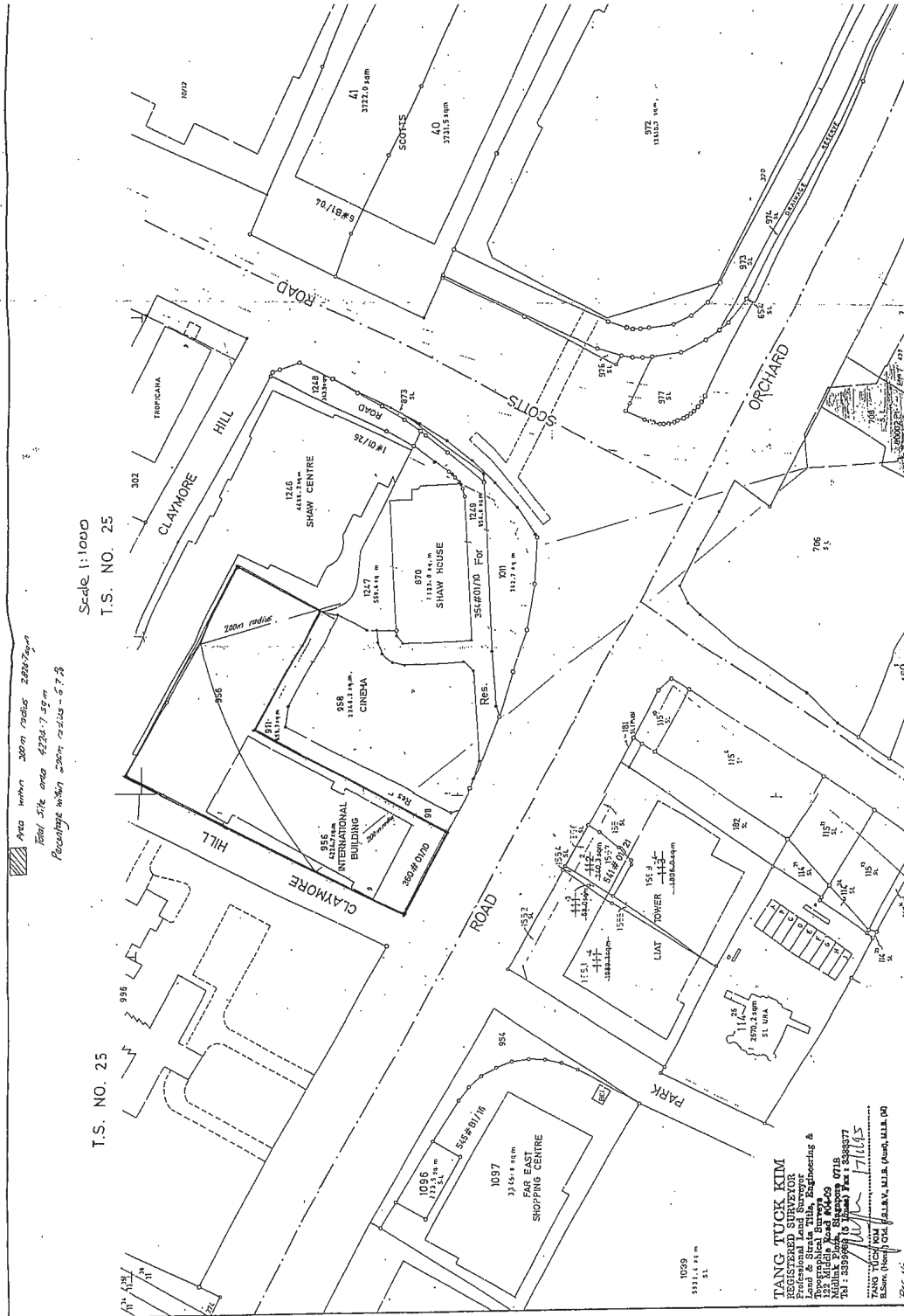
FOURTH FLOOR LAYOUT PLAN  
(Not to Scale)



FIFTH TO TWELFTH FLOOR LAYOUT PLAN  
(Not to Scale)

附錄丁

TANG TUCK KIM 註冊測量師之測量計劃



附錄戊  
開發費之計算方法

應付開發費 = 建議款額 – 基本款額

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \begin{array}{cc} \text{建議} & \text{土地} \\ \text{地積比率} & \text{面積} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{cc} \text{商業費率} & \text{批准總樓} \\ (9/2006) & \text{面面積} \end{array} \right] \times \text{商業費率} \\
 &= [6.16 * x 4,224.7 \text{ 平方米} x \text{ 每平方米 } 6,000 \text{ 元}^{**}] - [15,059.75 \text{ 平方米} x \text{ 每平方米 } 6,000^{**}] \\
 &= [156,144,912 - 90,358,500] \text{ 新加坡元} \\
 &= 65,786,412 \text{ 新加坡元}
 \end{aligned}$$

就後面重新開發地盤估值而言，吾等已採納 6.16 可允許地積比率 (總額)

\*\* 按照由二零零七年三月一日起生效之開發權費率表第 42 類，使用 A 組



附錄己  
後面開發土地之餘值

## (1) 總開發值

	總樓面 面積 (平方米)	淨樓面 面積 (平方米)	每平方米 新加坡元	元	元
總開發值	10,964	9,320	19,590		<b>182,578,800</b>
減					
法律及出售成本			@1%總開發成本		<u>1,825,788</u>
					180,753,012
減					
發展商溢利及風險			@12%總開發成本		<u>21,909,456</u>
					<b>158,843,556</b>

## (2) 開發成本

## 建築成本：

總樓面面積(A)	10,964平方米@每平方米2,960元	32,453,440
專業費(B)	7%建築成本	2,271,741
應急費用(C)	5%建築成本及專業費	1,736,259
建築融資成本	5%年息@18個月之50%(A及B)	1,302,194
應付開發費	@每平方米6,000元	65,786,412
開發費之融資成本	5%年息@18個月之50%	<u>2,466,990</u>
總開發成本		<u>106,017,036</u>
		<b>52,826,520</b>

## (3) 土地餘值

## 土地備用金、收購及持有成本減

土地融資成本：	5%年息@27個月 土地價值之50%	2,783,599
土地物業稅	@10% x 27個月 土地價值之5%	<u>556,720</u>
		<u>3,340,319</u>
		<b>49,486,201</b>

## (4) 土地價值

	<b>49,486,201</b>
	<u><u>49,486,201</u></u>
即	<b>49,480,000</b>



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

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

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

敬啟者：

**有關位於新加坡 199554 & 199555  
THE CONCOURSE BEACH ROAD 298 & 300 之估值**

**1. 報告之目的**

吾等按照閣下最近之指示就上述物業進行估值，以就該項物業於二零零七年四月三十日之**公開市值**提供意見，以供載入榮豐國際有限公司日期為二零零七年六月三十日之通函。

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

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

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

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

## 2. 地點

**The Concourse**位於Electronic Road Pricing (ERP) Scheme Restricted Zone以外Beach Road及Jalan Sultan交界，策略性位置通過East Coast Parkway (ECP)輕易直達島嶼東面；並通過Ayer Rajah Expressway (AYE)輕易直達Keppel Road碼頭及島嶼西面。

近年來，Beach Road已崛起成為繁盛之Raffles Place以外另一個重要商業區。附近之雙塔Gateway連同The Concourse反映該區曾以商舖林立為特色之迅速轉變。離該區稍一段距離為大型Suntec City及Raffles City發展項目。Beach Road沿路之其他發展項目包括Shaw Leisure Gallery以及The Plaza及Key Point。該物業對面橫過Beach Road沿路為Kampong Glam Conservation Area，乃一項城市重建項目及標榜保留戰前房屋之旅遊景點。

Beach Road與已建立之金融區Raffles Place的近距離讓The Concourse處於最佳位置以吸納金融區優勢。建議中於The Concourse後面興建Nicoll Highway MRT Station以連接該物業，使該物業之交通更為暢旺。此車站將座落於Circle Line，由Dhoby Ghaut連接至Marina Centre，而Nicoll Highway下方繼續連接至Stadium Boulevard，途經Singapore Art Museum、Singapore Management University市鎮校園、Suntec City、Millenia Walk及Singapore Indoor Stadium等地標。

(請參閱附錄「甲」之地點圖)

## 3. 概況

## 地盤

該地盤佔面積約 20,491 平方米 (220,563 平方呎)，兩邊距離 Beach Road 及 Nicoll Highway 約 200 米。

(請參閱附錄「乙」之地盤圖)

## 發展項目

由世界知名之美國已故建築師 Paul Rudolph 設計之 The Concourse，由一棟 41 層高辦公室大樓及 5 層高辦公室平台、一棟 11 層高零售及住宅大樓及 2 個地庫組成。

根據 Hong Fok Land Ltd，該發展項目之總樓面面積約為 105,917 平方米及總可出租實用面積約為 65,220 平方米。以商業及住宅部分分類之可出租實用面積明細如下：

	可出租面積 (平方米)
零售	9,914
辦公室	46,754
公寓	8,552
	<hr/>
<b>總計</b>	<b>65,220</b>
	<hr/> <hr/>

(請參閱附錄「丙」之樓面規劃圖)

一般用途分佈如下：

**(i) 41 層高辦公室大樓**

樓層	用途
地庫 1 及 2 層	停車場
第 1 層	辦公室大堂
第 2 至 5 層	辦公室
第 6 至 8 層	廠房及機器
第 9 至 41 層	辦公室

**(ii) 11層高零售及住宅大樓**

樓層	用途
地庫2層	停車場
地庫1層	商店、餐廳及停車場
第1至2層	商店及餐廳
第3至11層	公寓

於地庫1及2層共有經Beach Road直達之619個泊車位。此外，於第1層上貨／落貨區有5個貨車位。

發展項目內設有之休閒設施為游泳池及淺水池、一個設備齊全的健身中心、2個桑拿室、2個壁球場(其中一個可改為設有桌球檯的休閒室)，以及男／女更衣室。此等設施位於零售大樓之第3層。

上層可俯瞰沿海及都市全景。

**建築工程**

該發展項目一般由結構性鋼架及橫樑、鋼筋混泥土地面及平面天花板建構而成。

**外部修葺**

樓宇表面一般以鋁金屬幕牆包覆，商店及辦公室樓層安裝全高度玻璃嵌板及鋁框窗。

**內部修葺**

面積	樓層	牆	天花板
一般商店	混凝土砂漿層、花崗石	灰泥及油漆	Off-form concrete
一般辦公室單位	混凝土砂漿層	灰泥及油漆	假天花
❖一般公寓	地毯、陶器	雲石、牆紙、鏡面	假天花
公眾區	花崗石	包鋁、spray textured、 花崗石	假天花

❖ 公寓已進行全面修葺及裝設廚櫃、衣櫥及中央空調。

## 機械及電力服務

### 升降機及扶手電梯

#### (i) 辦公室大樓

辦公室大樓分為兩區(低層及高層區)，每區設置一組共4部雙層升降機。低層區的升降機組供第1、2及9至24層使用，而高層區的升降機組供第1、2及25至41層使用。此外，一組扶手電梯連接地庫停車場至第1至2層天井前廳。另並設置消防服務升降機供地庫1層至第41層使用。

#### (ii) 辦公室平台(大樓內)

該處設置2部升降機供地庫1層至第5層使用。

#### (iii) 零售及住宅大樓

此大樓設置2部乘客升降機及2部服務升降機，連同每層2組扶手電梯供地庫1層至第2層使用。透過設置4組升降機的獨立升降機大堂可前往此大樓第3至11層之公寓。

## 空調

The Concourse 提供水冷中央空調系統。

#### (i) 零售及住宅大樓

個別小型商店及公寓的風機盤管系統，以及大型商店及餐廳的可調節風量(VAV) AHU。

#### (ii) 辦公室大樓

第2至5層的可調節風量(VAV)空氣處理單位連同低壓管道及擴展器。第9至41層周邊區的連接天花板風機盤管單位及內部區的CAV AHU。

## 防火

消防設備包括灑水系統、乾式及濕式豎管系統、火警系統、消防喉系統、滅火器及消防員對講通話系統。備有區域圖的火警指示版亦設置於各樓層，而於發展項目的策略點上亦設有人手操作對講機及警鐘。

### 緊急電力供應

必備的樓宇服務包括消防服務、升降機、燈光、通風系統及其他安全設備乃全力由4部備用發電機支援。

### 燈光裝置

所有辦公室範圍之假天花均懸掛嵌壁式電燈。

### 機械及電力系統

辦公室的電力供應由4個60安培三相配電箱提供，而商店及餐廳的電力供應則由60安培三相或60安培單相提供。

電訊及電腦服務由三相與地板齊平的線槽系統。共用天線電視系統(MATV)之安裝亦容許接收Teleview、Teletext及新加坡有線電視。

### 樓宇自控系統

樓宇自控系統監管及控制機械及電子設備，包括空調廠房及空氣處理設備、通風扇、家用水泵、電力服務、備用發電機及火警探測器。安裝該系統確保樓宇之有效運作及維修。

### 其他服務

吾等已獲悉，The Concourse現時設有由Starhub Pte Ltd、Singtel及Pacific Internet提供之寬頻。

## 4. 建議對THE CONCOURSE作出之添置及修訂

吾等已獲悉，市建局有關建議對現有樓宇作出添置及修訂工程的書面批准已於一九九六年十月三十一日授出。此添置及修訂工程涉及包圍辦公室大樓現有露台天花板約8,882平方米。吾等亦獲悉，應付之開發費用已悉數支付，而此書面批准已延長及於二零零六年十月三十一日失效。就此估值而言，吾等已假設額外樓面面積之價值仍生效，乃基於市建局已悉數支付有關上述規劃批准之開發費用。

(請參閱附錄「丁」之日期為一九九六年十月三十一日之授出書面批准)

額外面積8,882平方米之明細載於附錄「戊」內。

## 5. 總體規劃(2003)

該地盤乃劃成「商業」。

## 6. 業權資料

(根據 Savills (Singapore) Pte Ltd 作出之業權調查)

法律說明及土地面積	:	Lot 1040T	TS13-	19,901.3 平方米
		Lot 1043N	TS13-	591.6 平方米
				20,492.9 平方米

年期 : 由一九八零年六月十六日起計 99 年

註冊所有人 : Hong Fok Land Ltd

## 7. 有關吾等獲提供之資料

就編製本報告而言，吾等已具有以下項目：

- (a) 樓面規劃圖
- (b) 樓面面積清單
- (c) 泊車位數目
- (d) 建議對第 10、12、14、16、18、20、22、24、26、28、30、32、34、36 及 38 層作出添置及修訂工程之樓面面積。
- (e) 建議對 Concourse 購物中心作出添置及修訂工程之樓面面積。

## 8. 估值方法

釐定該物業之公開市值時採用了銷售比較法。

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

(請參閱附註「己」之可比較銷售個案)



## 9. 估值

## (i) 現有樓宇之價值

類別	面積 (平方米)	概約整體費率 (每平方米 新加坡元)	公開市值 (新加坡元)
零售	9,914	15,050	149,207,486
辦公室	46,754	13,545	633,282,930
公寓	8,552	7,981	68,252,584
停車場 (619 個車位)			8,000,000
		結轉	<u>858,743,000</u>

## (ii) 開發權之價值 \*

建議總樓面面積 8,882 平方米 x 每平方米 6,000 元	=	53,292,000
	總計	<u>912,035,000</u>
	即	<b>\$912,000,000</b>

\* 此包括建議包圍辦公室大樓現有露天花園約 3,771 平方米，及轉讓空置露天花園面積約 5,111 平方米作零售重建，並假設所有開發費用已悉數支付。

(請參閱附錄「庚」之估值清單)

## 10. 對價值之意見

基於上文所述並經考慮有關因素及當時之市況後，吾等認為，該發展項目於二零零七年四月三十日之公開市值為 **912,000,000 新加坡元** (玖億壹千貳佰萬新加坡元正)。

其就火險(新)用途之強制銷售價值及樓宇重置成本估計分別為 **770,000,000 新加坡元** (柒億柒仟萬新加坡元正) 及 **300,000,000 新加坡元** (叁億新加坡元正)。

此致

香港  
皇后大道中 9 號 3201 室  
榮豐國際有限公司  
董事會 台照

**SAVILLS (SINGAPORE) PTE LTD**

**DANIEL EE**

持牌估價人

*B. Sc. (Estate Management), MSISV*

謹啟

二零零七年六月三十日

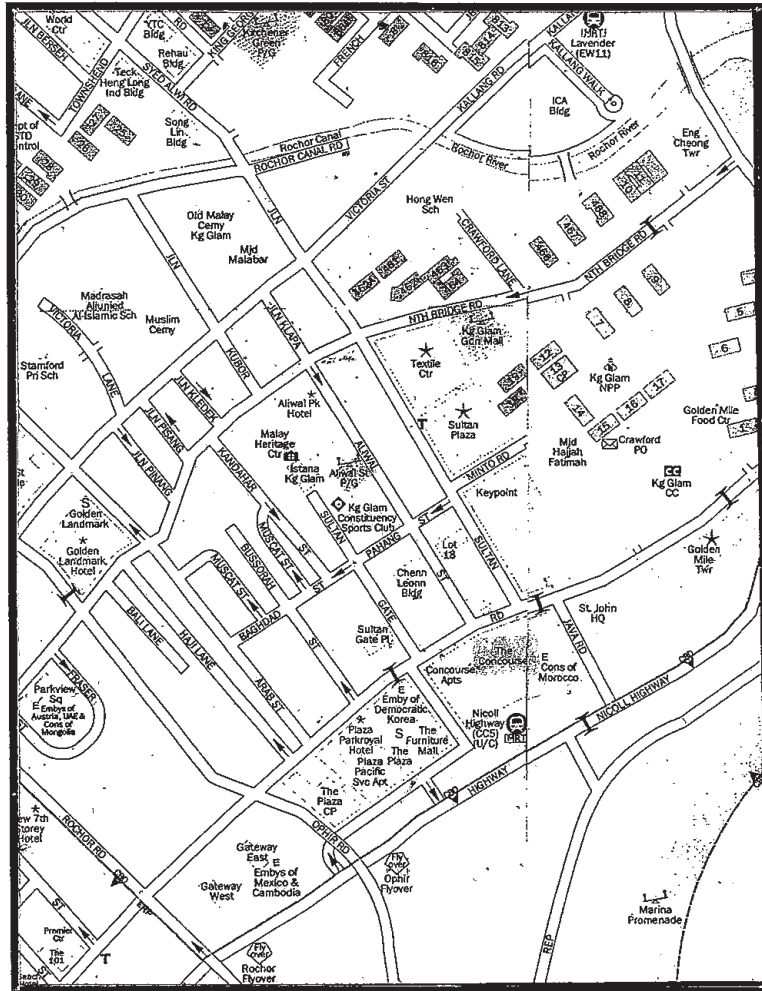
## 附註：潛在稅項負債

根據收購守則第11.3條規定，估值須列明可能因資產按估值金額出售之假設而產生之任何潛在稅項負債，連同根據此假設而導致任何該等負債形成可能性之適用意見。

就位於新加坡之物業而言，當物業出售時可能產生之稅項類別為所得稅（二零零七年評稅年度之企業稅率為20%及自二零零八年評稅年度起為18%，須作出適用扣減）、印花稅（按代價之3%稅率（假設其於公開市場出售），減5,400新加坡元）和就出售物業之非住宅單位之商品及服務稅（按現行稅率5%及將由二零零七年七月一日起增加至7%）。

根據Hong Fok Land Ltd管理層所提供之資料，由於物業乃持作投資用途，管理層認為不會形成所得稅負債。此外，由於物業買方須繳納印花稅，除非另有協定，否則作為賣方之Hong Fok Land Ltd不會支付印花稅。由於Hong Fok Land Ltd為商品及服務稅註冊人士及擬向物業買方合約性地轉移任何可能累計或產生之商品及服務稅負債，作為賣方之Hong Fok Land Ltd未必會形成任何商品及服務稅負債。

附錄甲  
位置圖

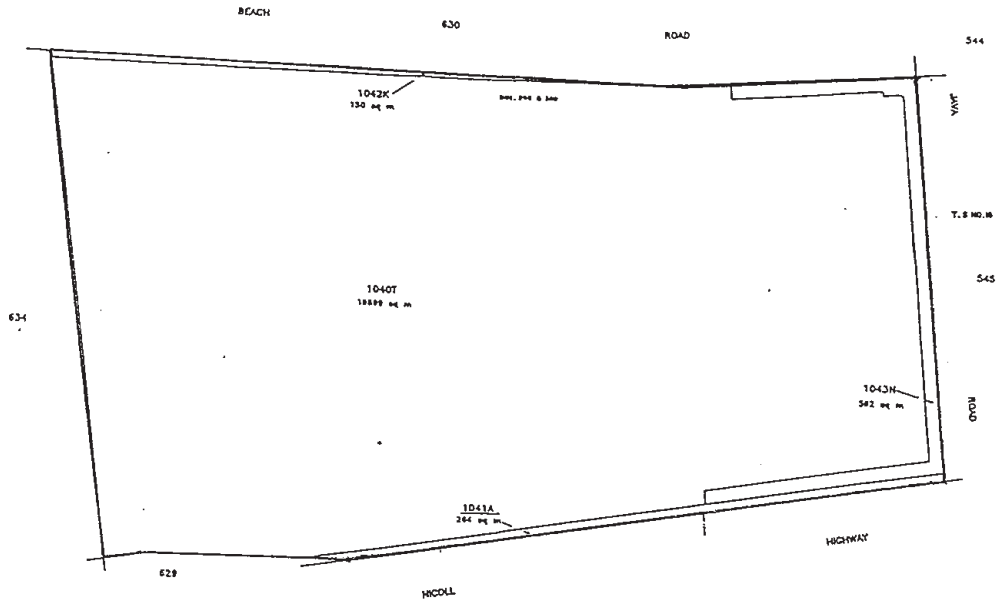


NOT TO SCALE

LEGEND

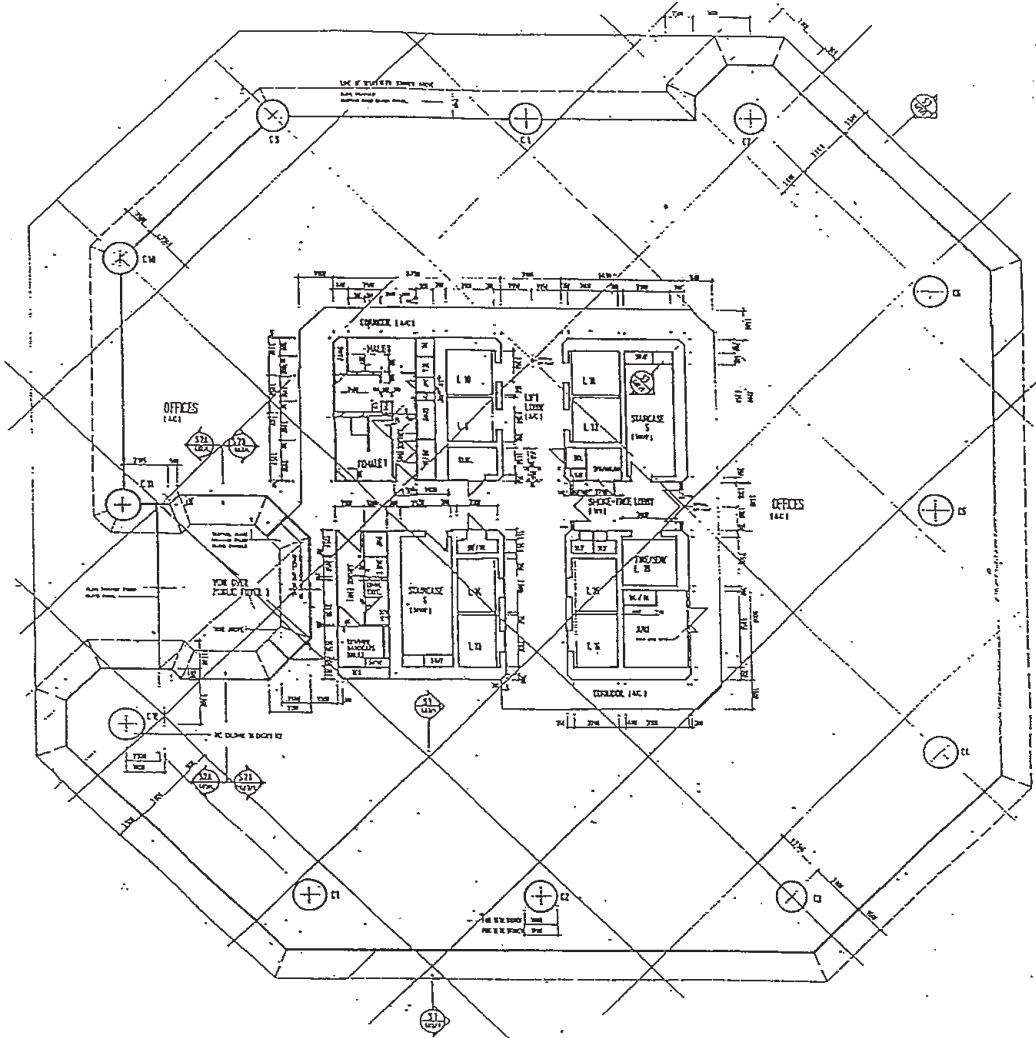
LOCATION OF SUBJECT PROPERTY

附錄乙  
地盤圖則

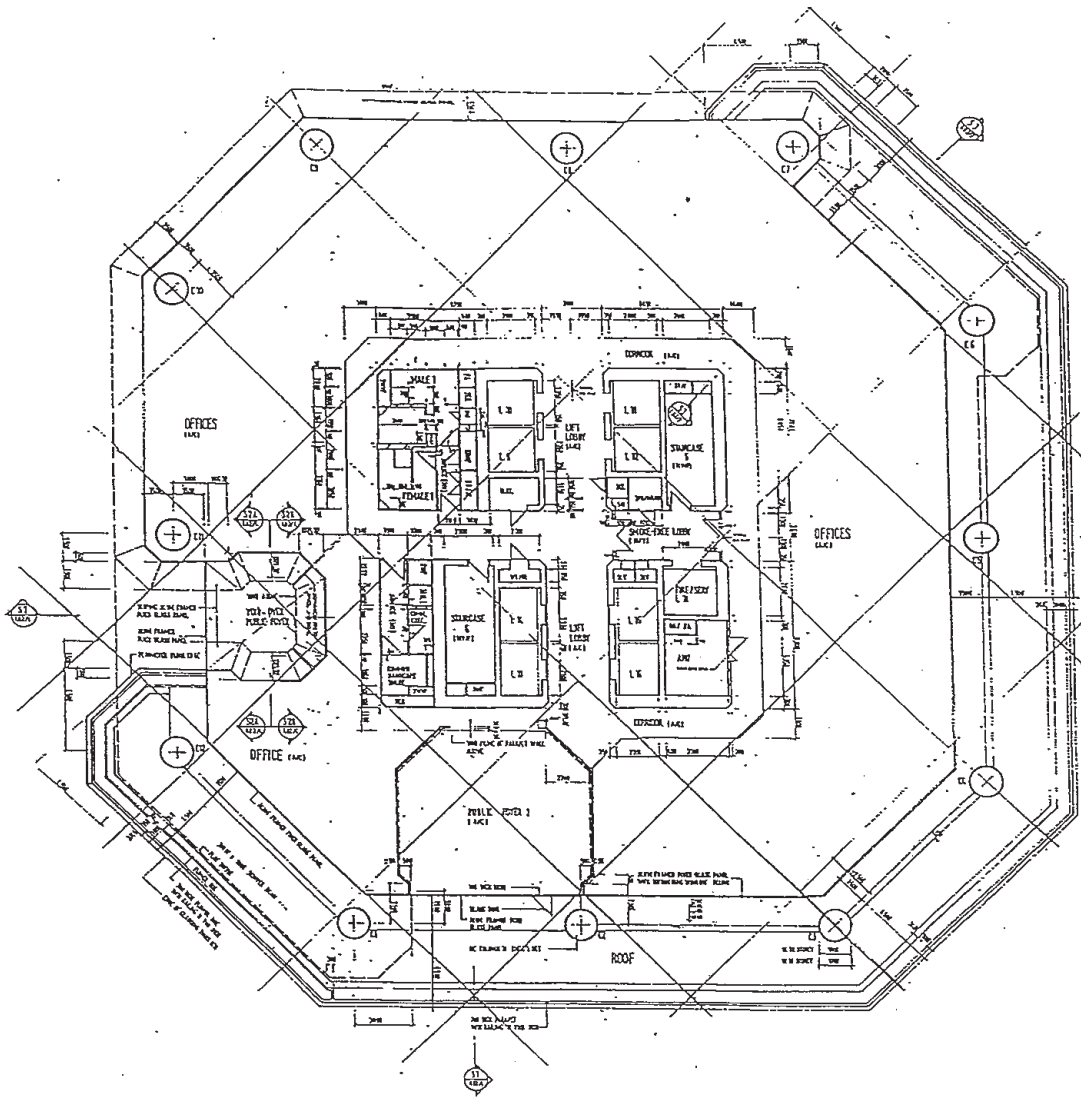


SITE PLAN  
(Not To Scale)

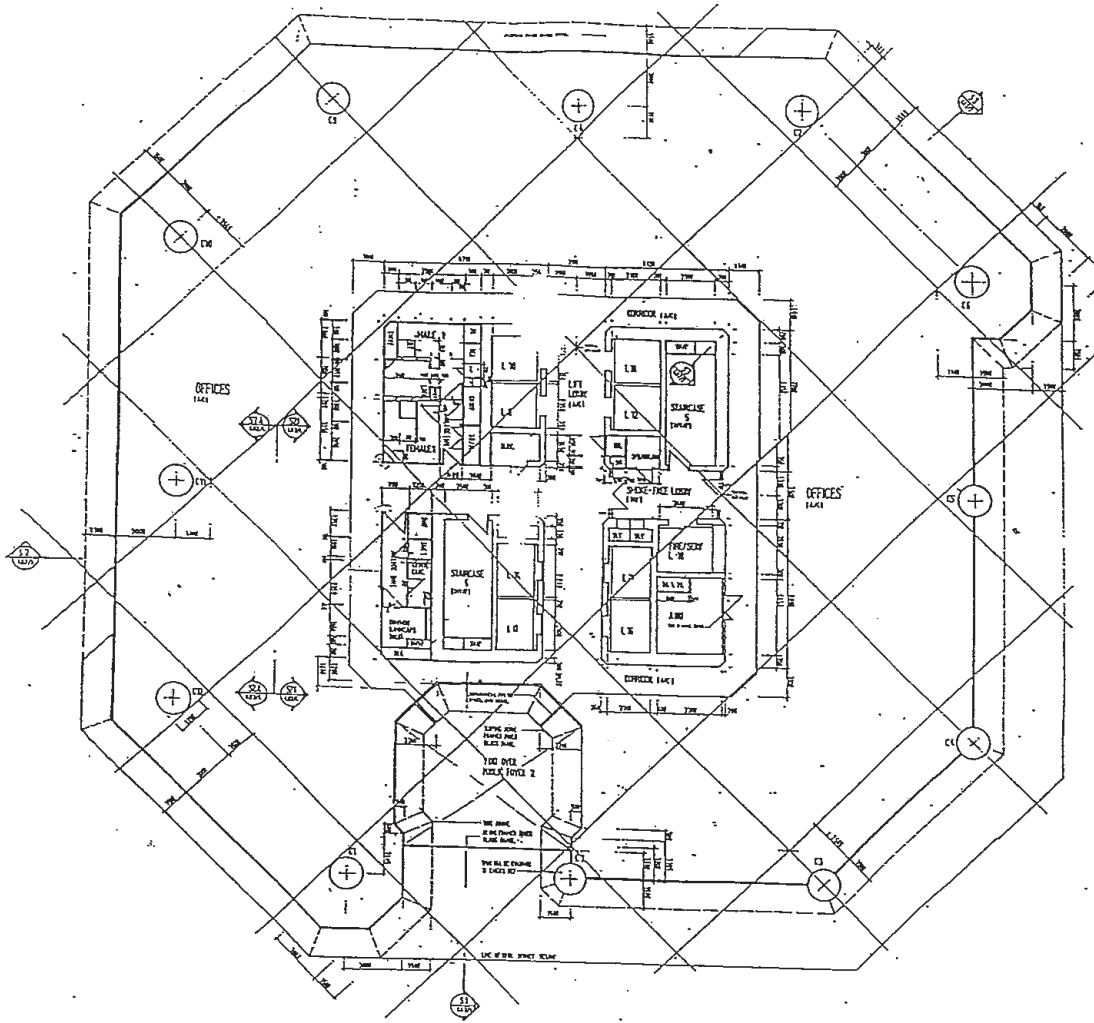
附錄丙  
樓面圖則



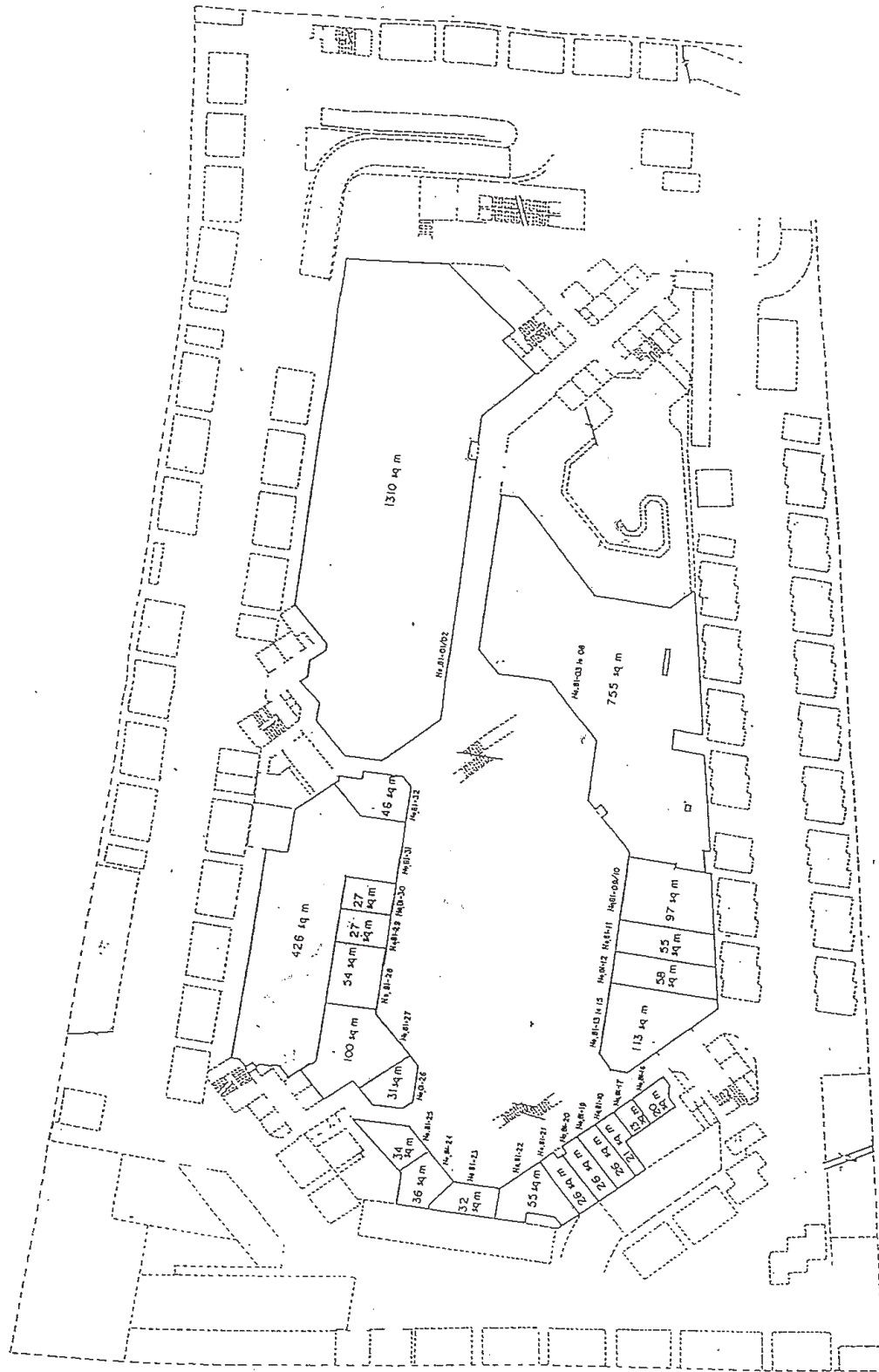
OFFICE TOWER BLOCK  
TYPICAL 10th to 35th STOREY LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



OFFICE TOWER BLOCK  
TYPICAL 10th to 35th STOREY LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



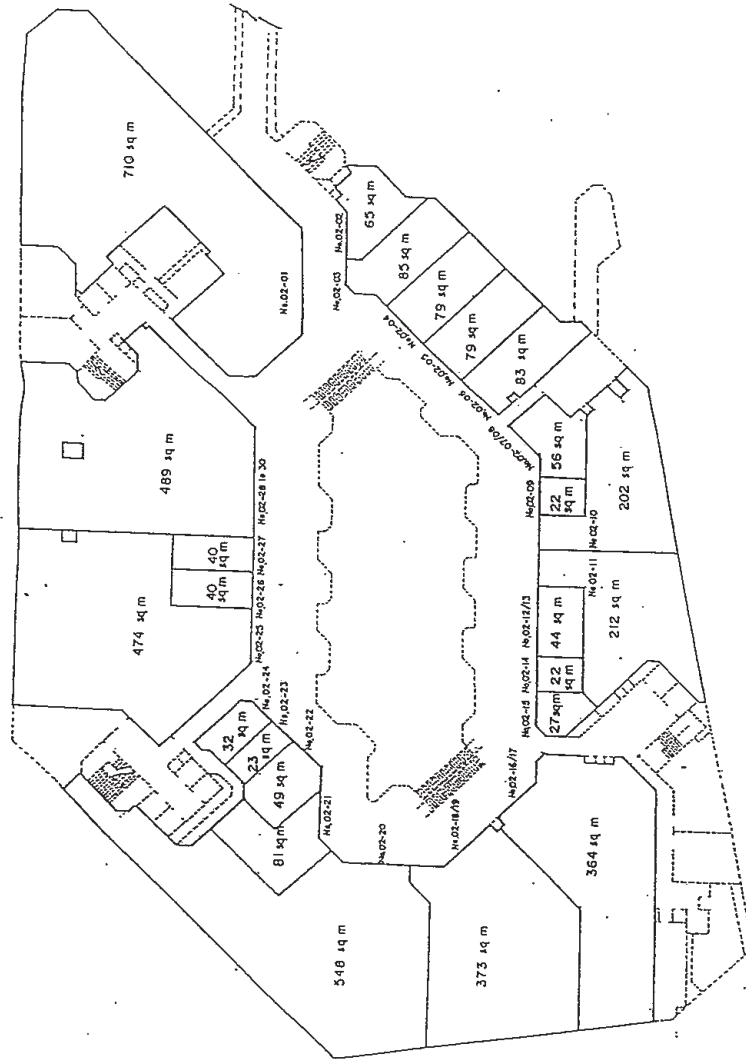
OFFICE TOWER BLOCK  
TYPICAL 10th to 35th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



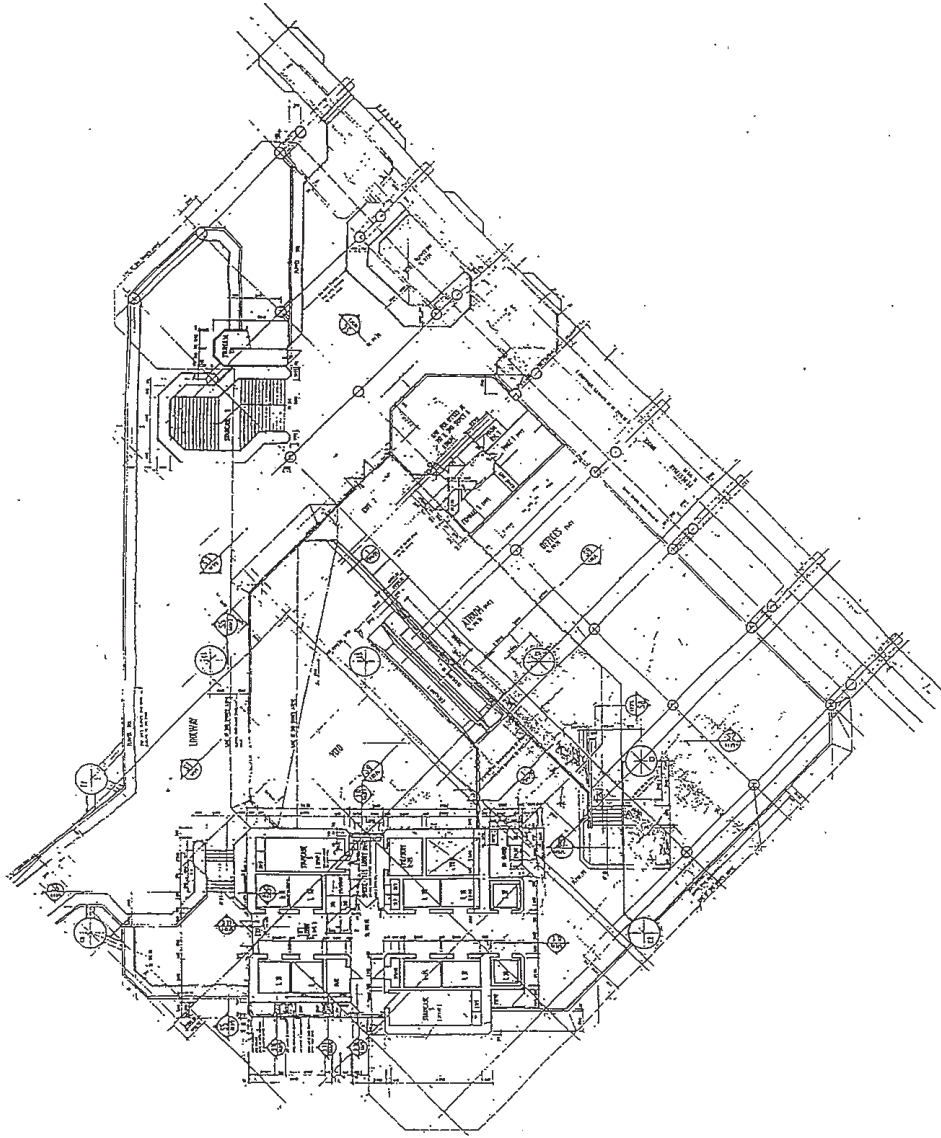
RETAIL PODIUM  
1st BASEMENT FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



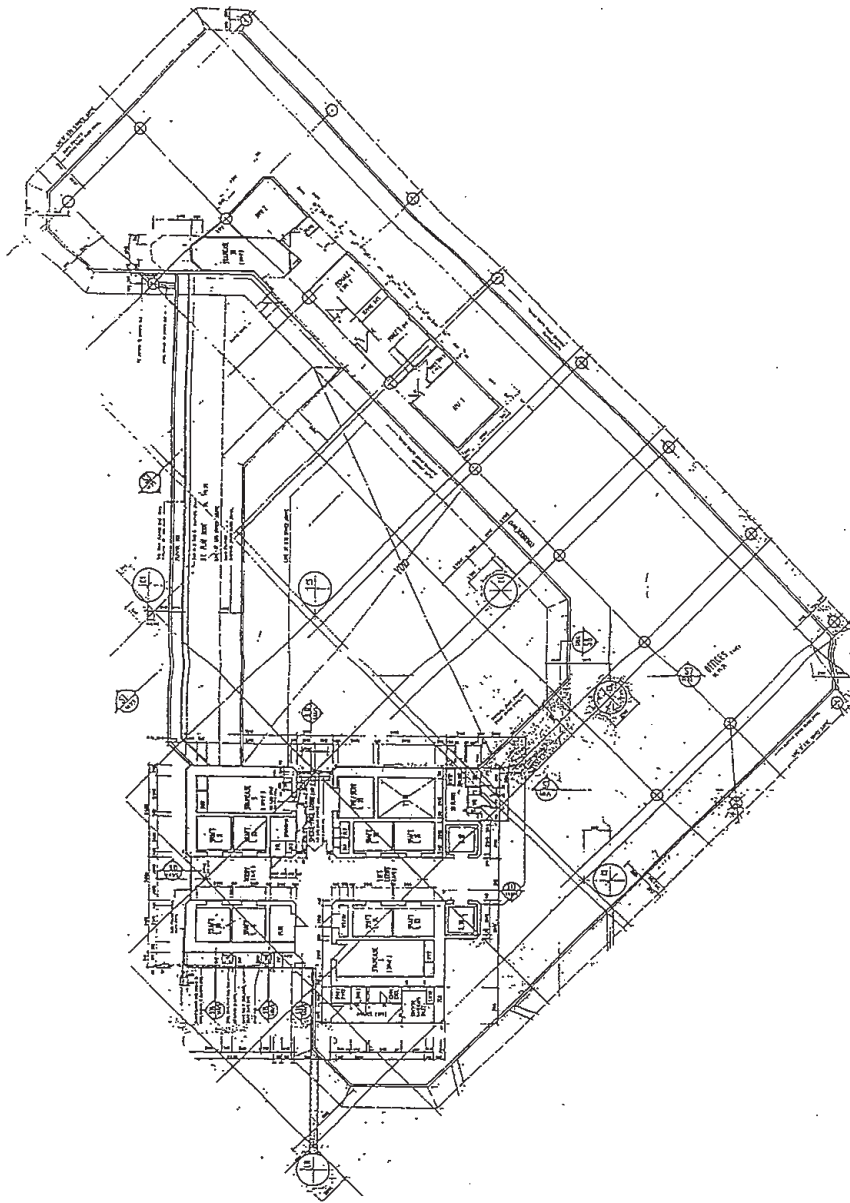




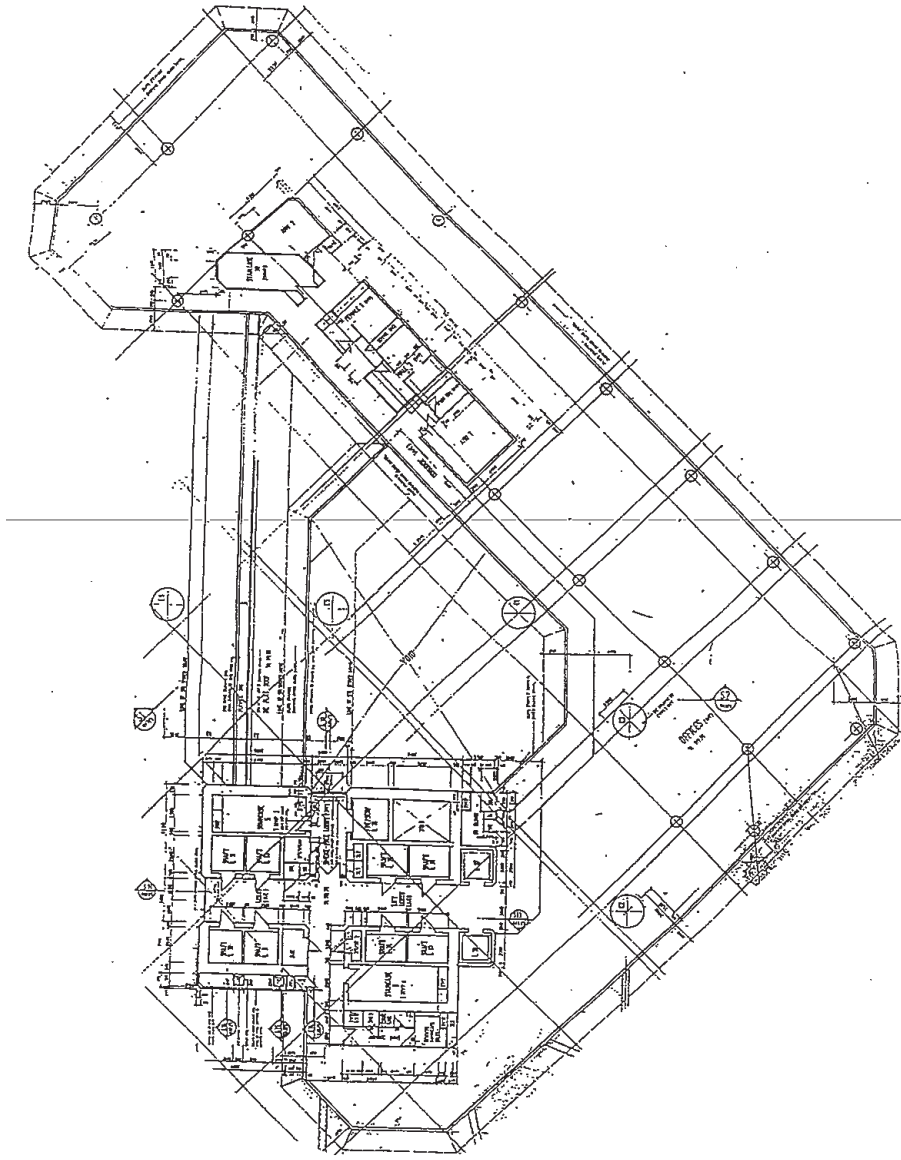
RETAIL PODIUM  
2nd STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



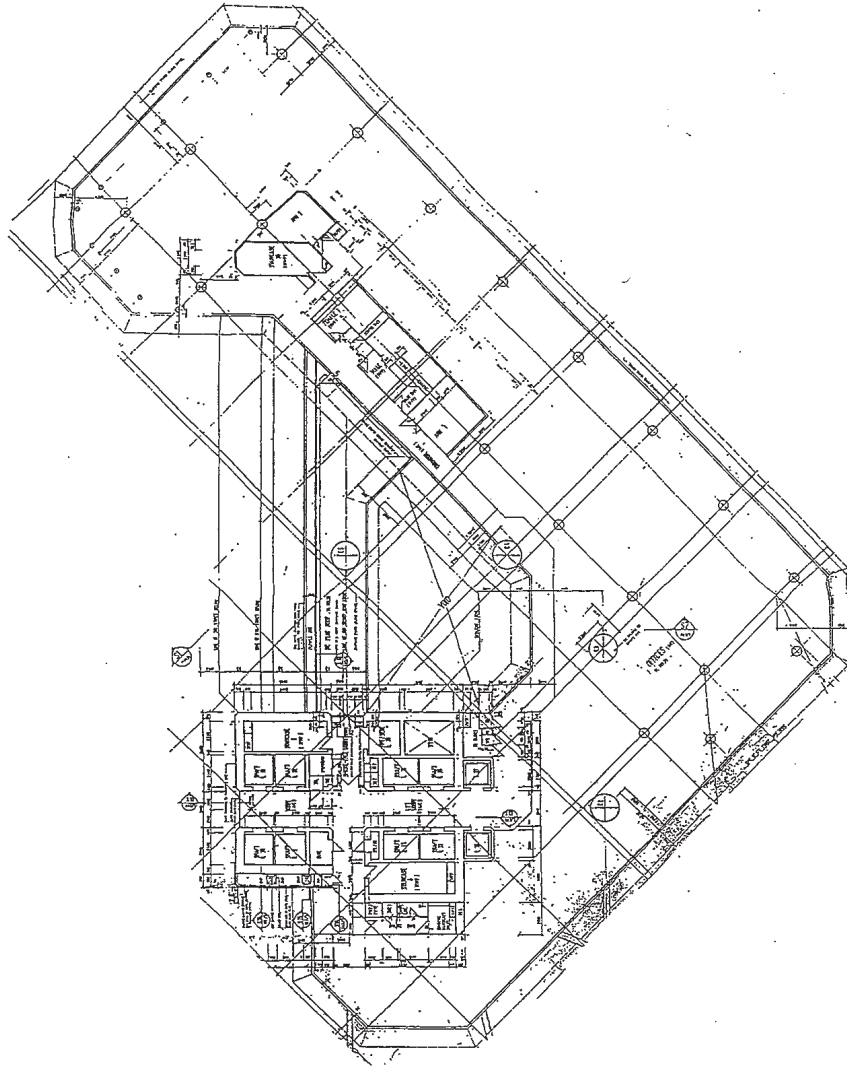
OFFICE TOWER BLOCK  
2nd STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



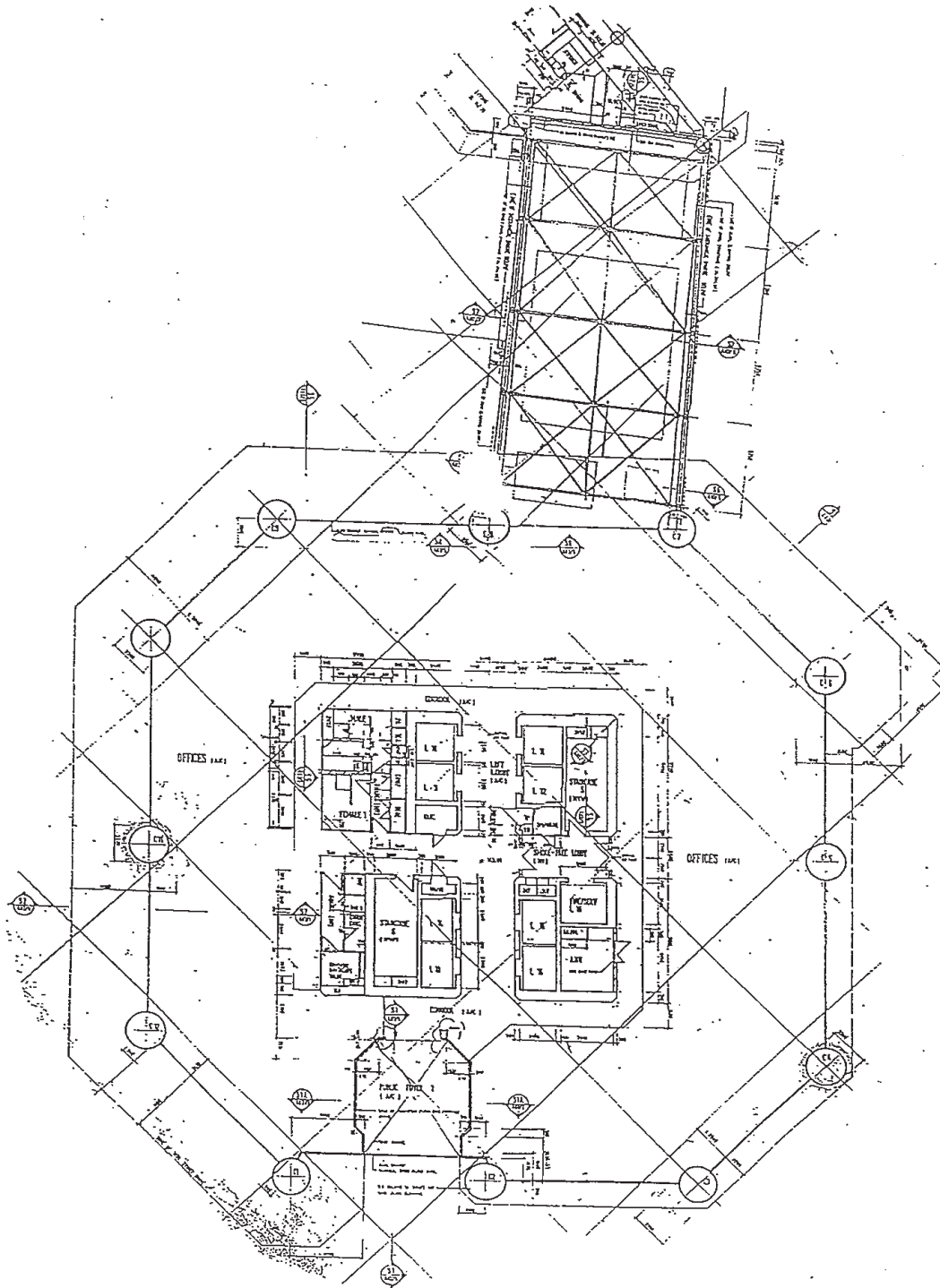
OFFICE TOWER BLOCK  
3rd STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



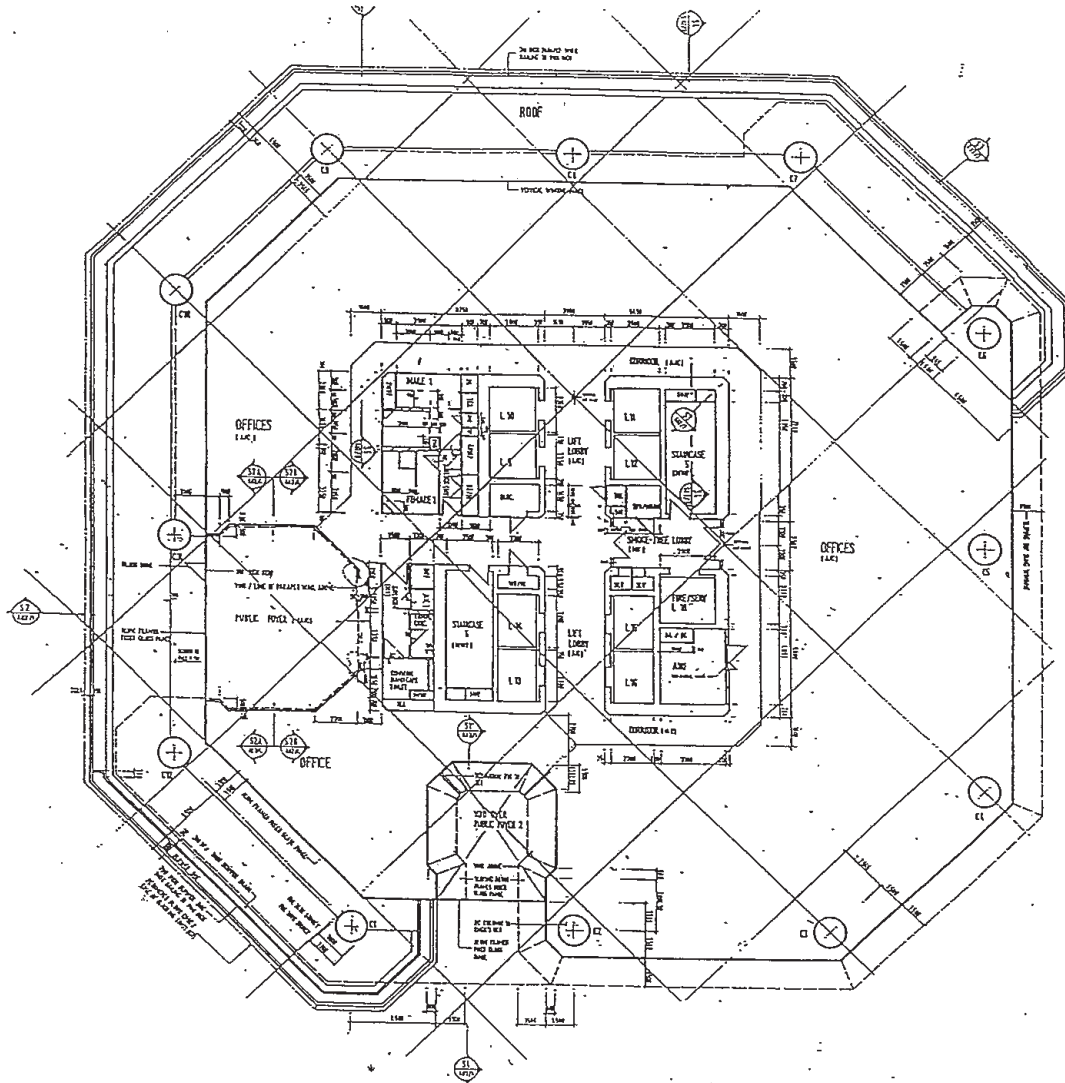
OFFICE TOWER BLOCK  
4th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



OFFICE TOWER BLOCK  
5th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN

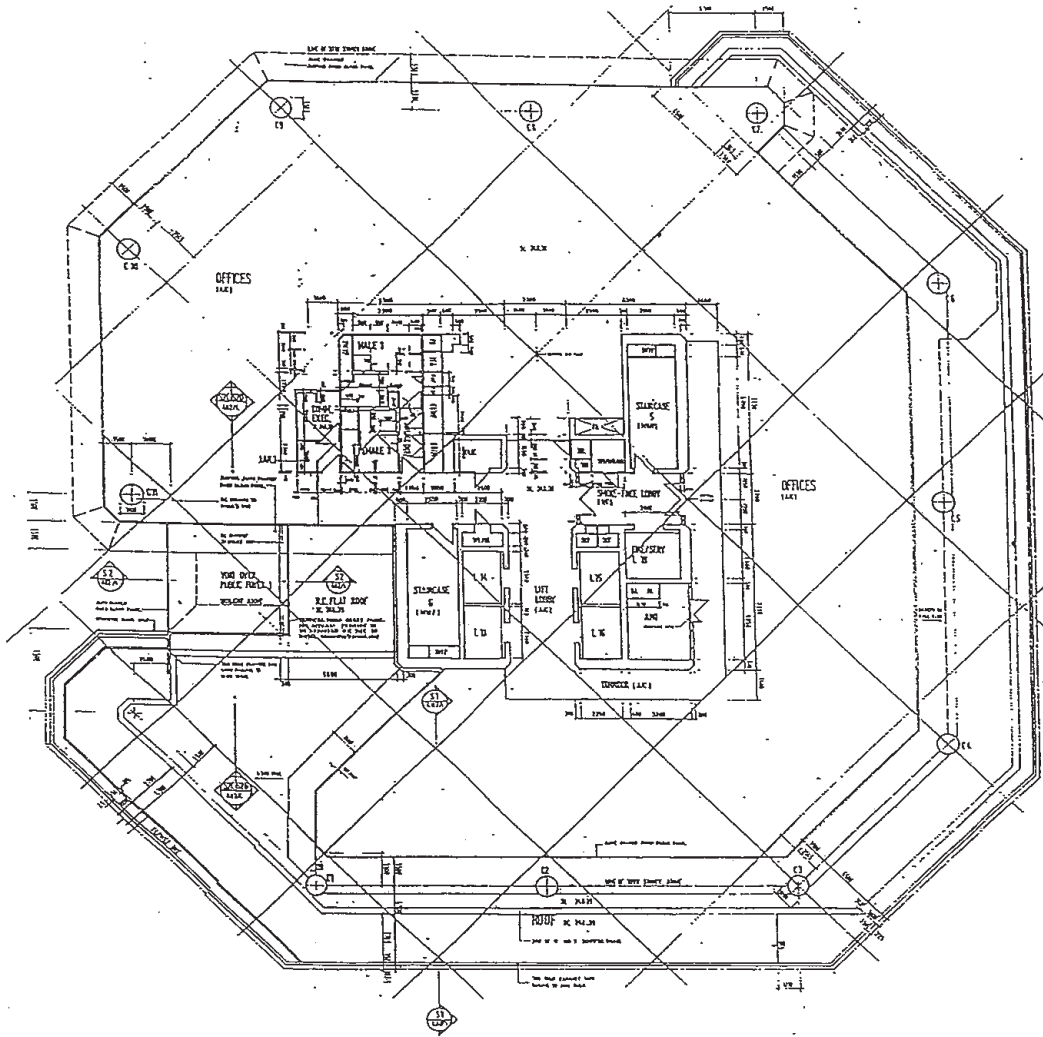


OFFICE TOWER BLOCK  
9th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )

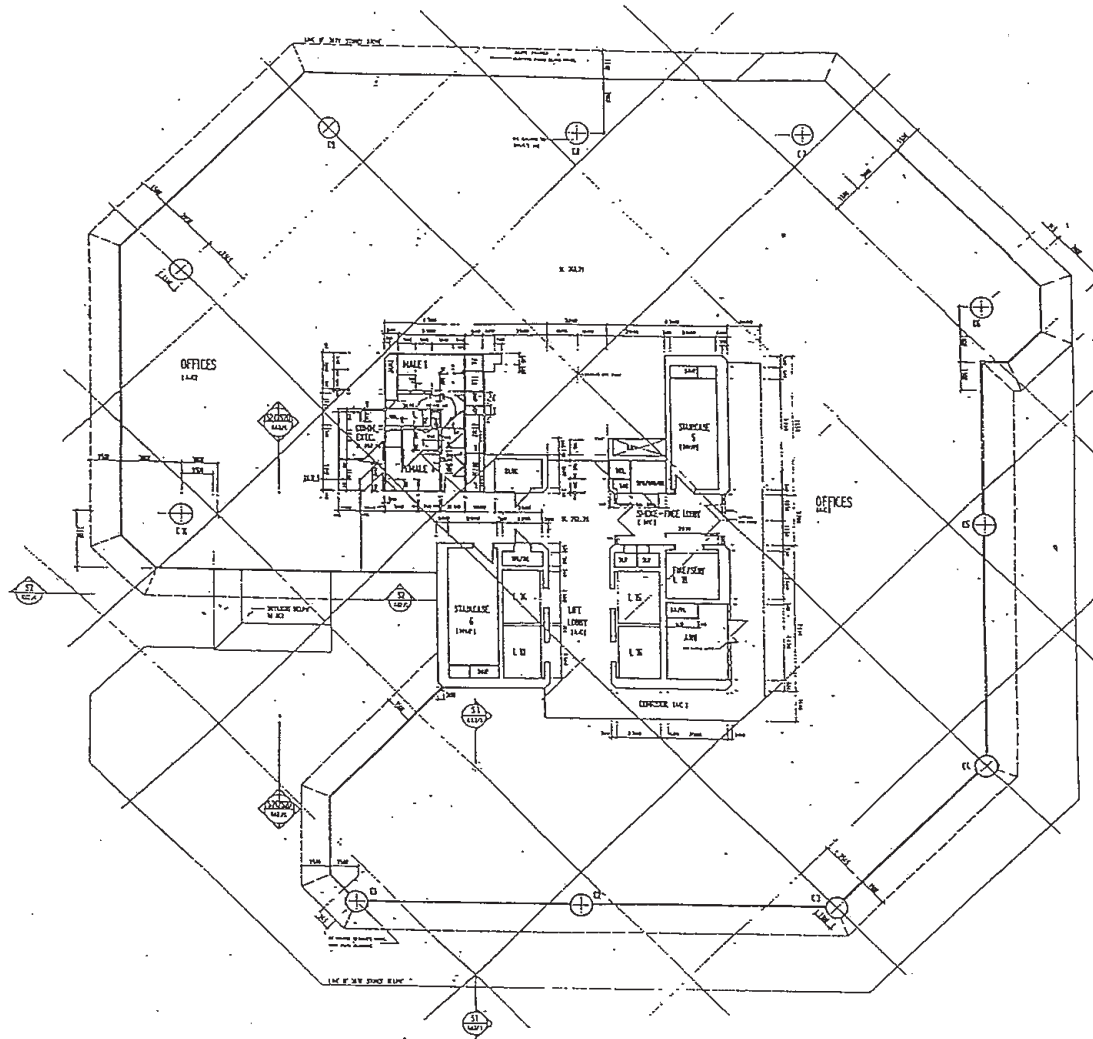


OFFICE TOWER BLOCK  
TYPICAL 10th to 35th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )

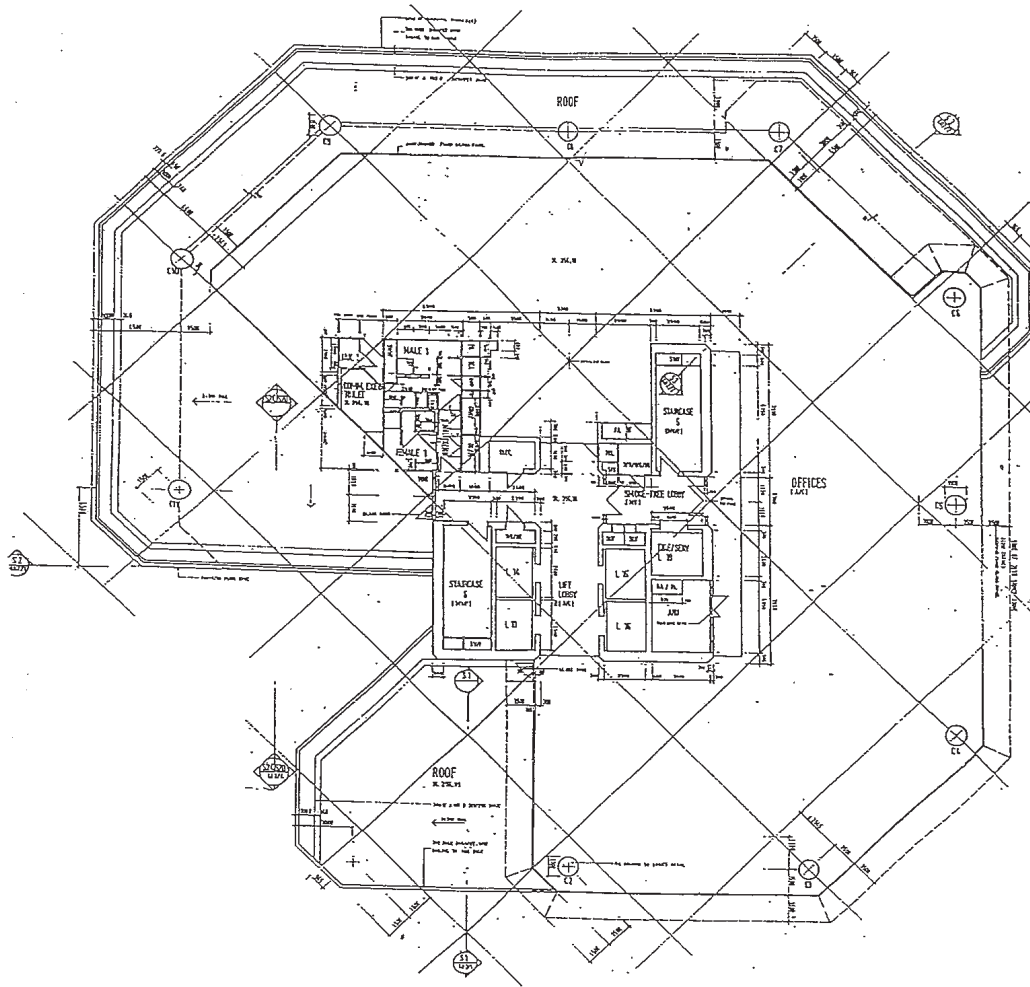




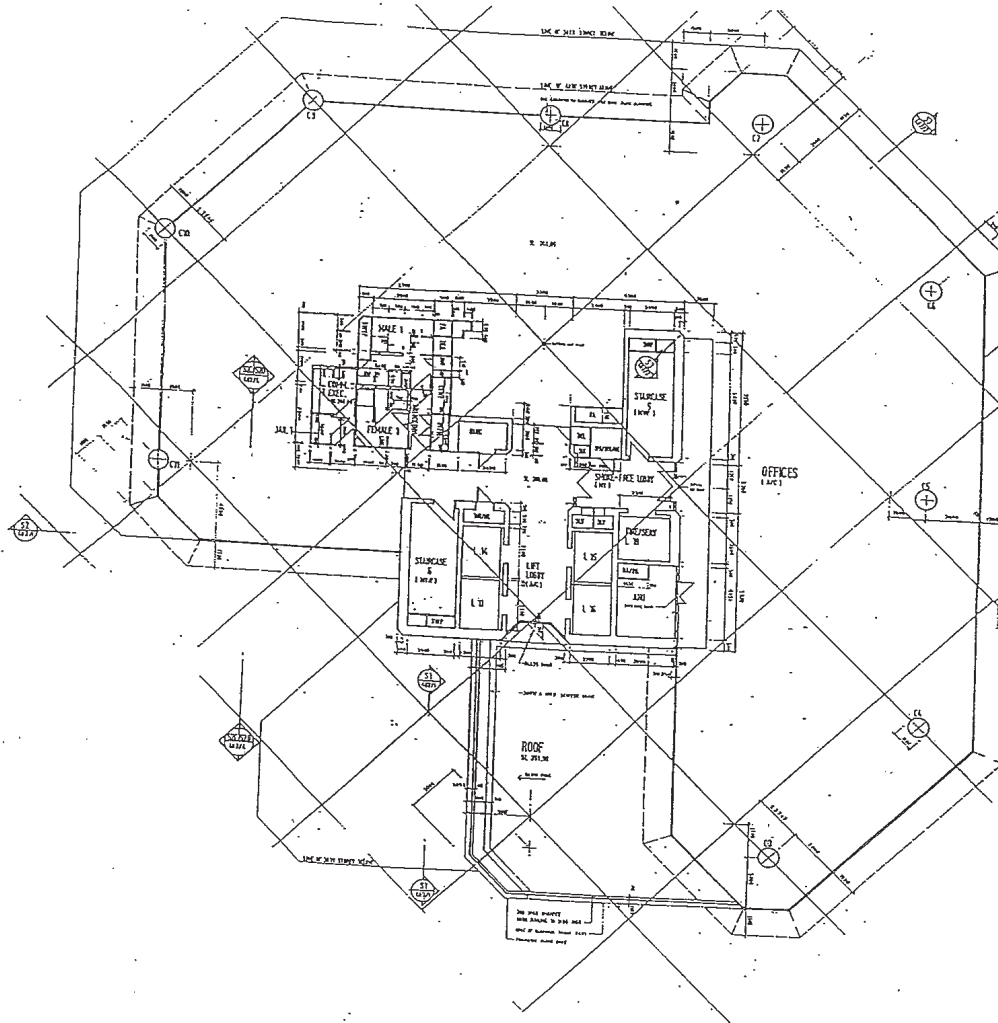
OFFICE TOWER BLOCK  
36th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



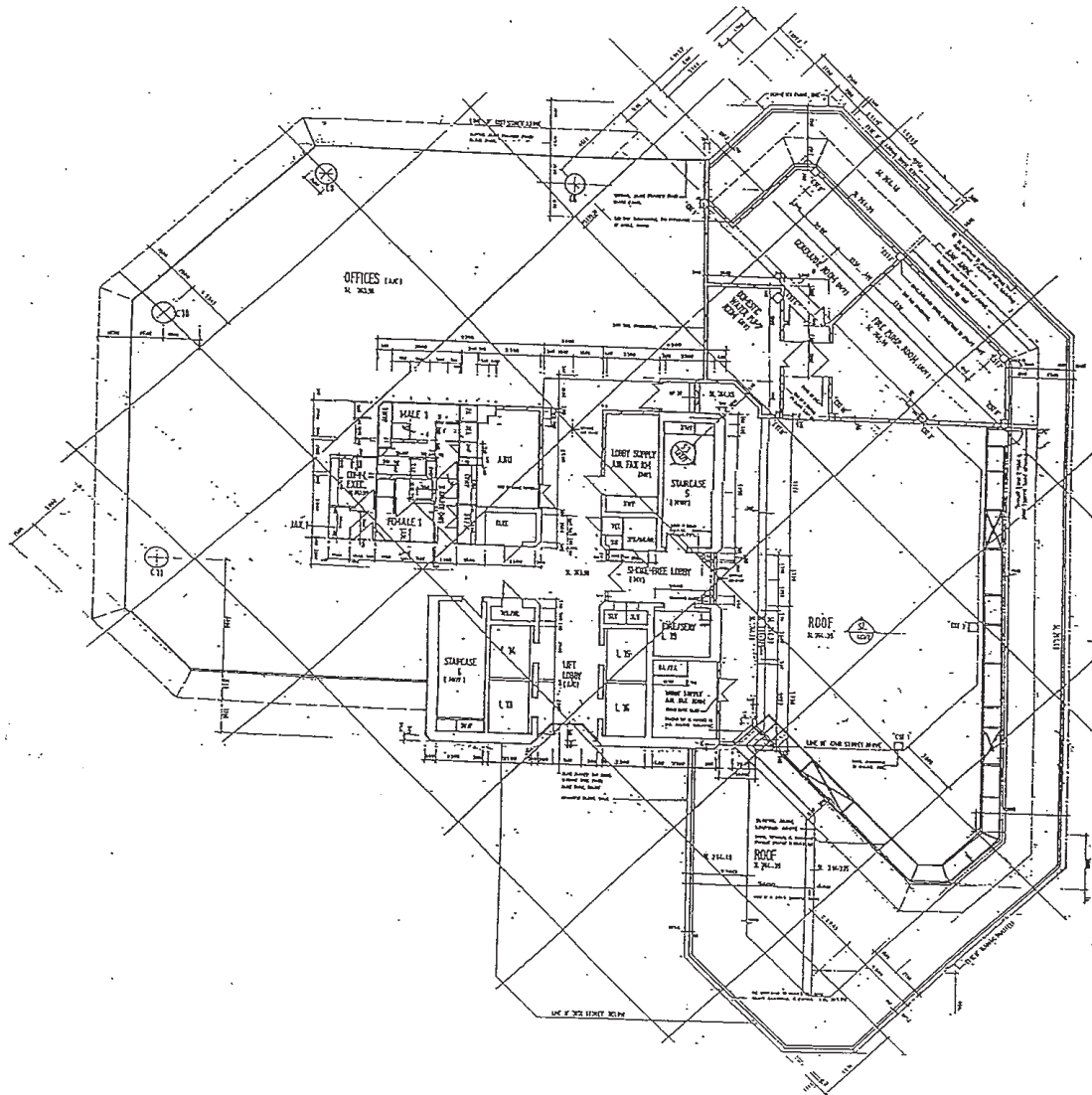
OFFICE TOWER BLOCK  
37th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



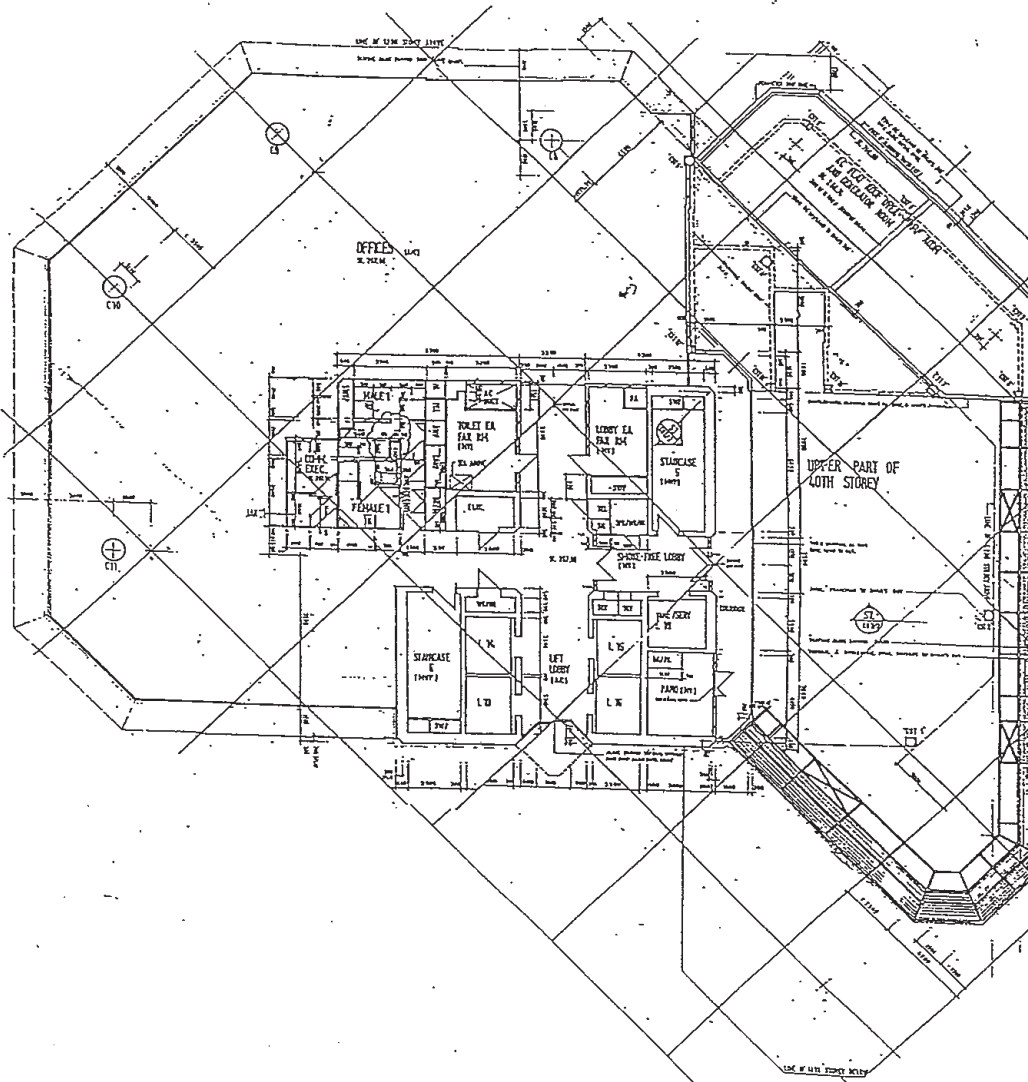
OFFICE TOWER BLOCK  
38th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



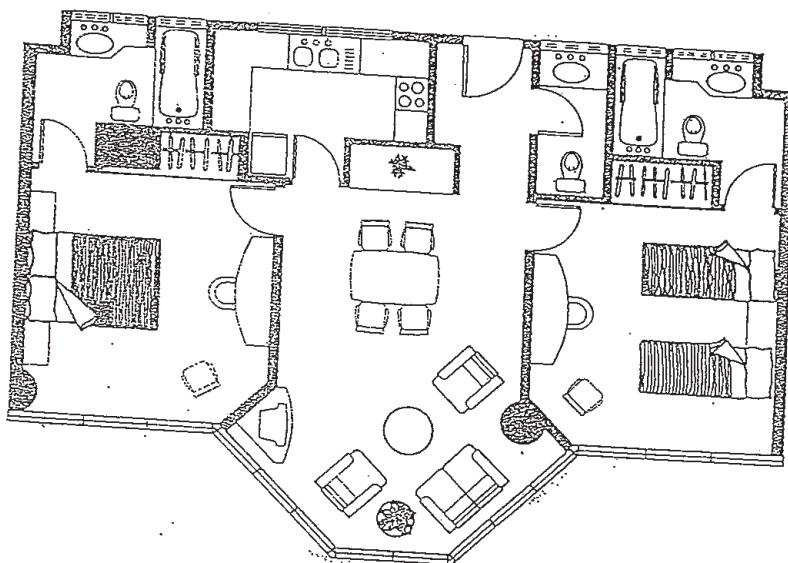
OFFICE TOWER BLOCK  
39th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



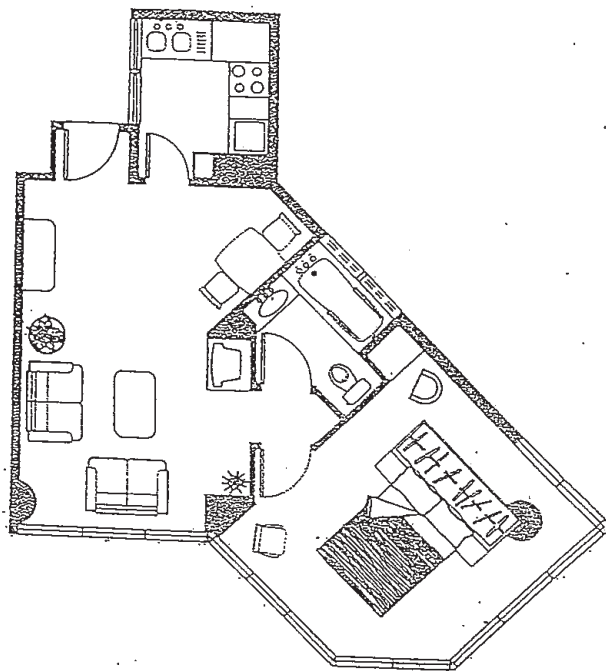
OFFICE TOWER BLOCK  
40th STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



OFFICE TOWER BLOCK  
41st STOREY FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )

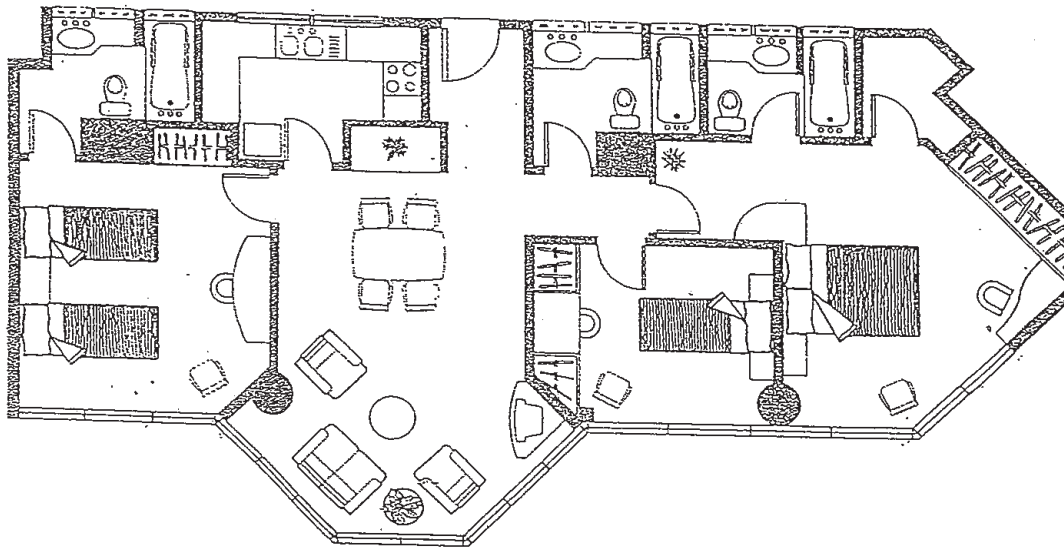


APARIMENT  
TYPICAL FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )

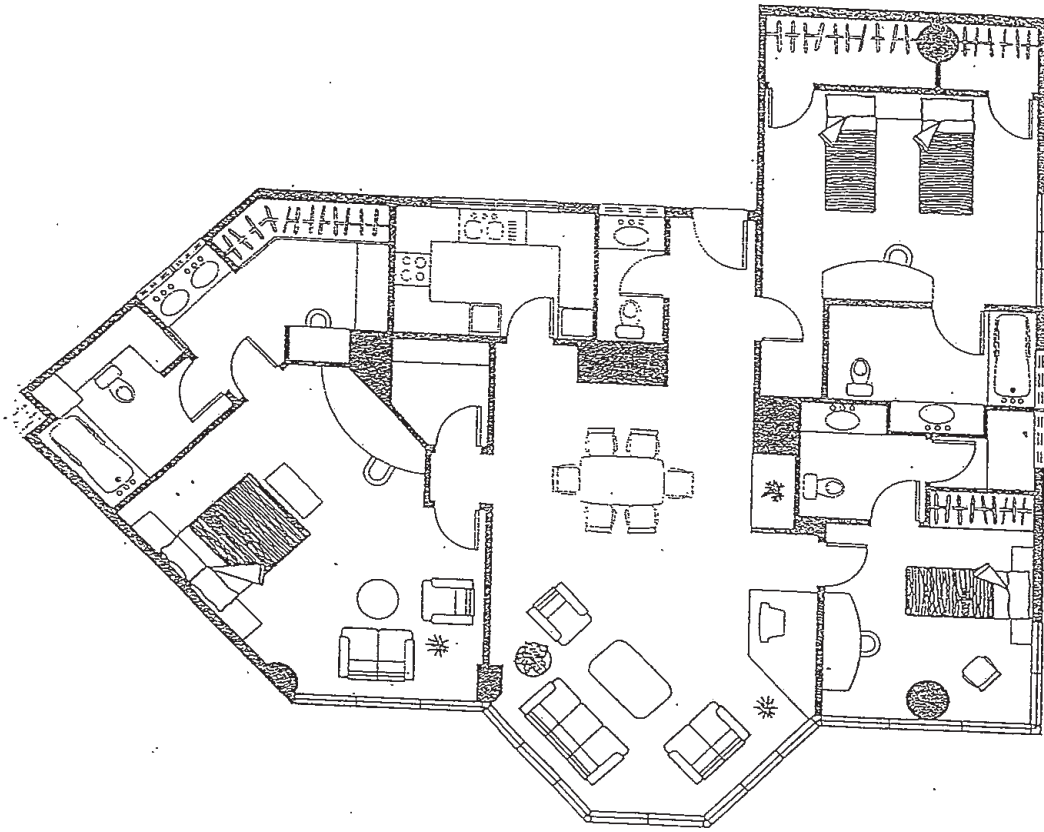


APARTMENT  
TYPICAL FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )





APARTMENT  
TYPICAL FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )



PENTHOUSE  
TYPICAL FLOOR LAYOUT PLAN  
( NOT TO SCALE )

附錄丁  
於一九九六年十月三十一日  
授出之書面批准

NOTICE OF GRANT OF WRITTEN PERMISSION

Urban Redevelopment Authority Act, Cap 232, 1990 Ed.



URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY

TOWARDS A TROPICAL CITY OF EXCELLENCE

Our Ref : DC 502/81-9  
Subm No. : 050896-30B1  
Date : 31-10-1996

FOR OFFICE USE	
Decision No	: 050896-30B1-Z000
CSS No	: -

Applicant  
M/S ARCHITECTS 61  
26 PRINSEP STREET #03-01  
SINGAPORE 188648

PART I - PARTICULARS OF APPLICATION

- Name and Address of Developer  
HONG FOK LAND PTE LTD  
300 BEACH ROAD #41-00  
SINGAPORE 199555
- Date application received  
05-08-1996 (DEVELOPMENT CHARGE ON  
24-10-96)
- Land to be developed  
URA LAND PARCEL 94 & 95 TS 13 AT 300 BEACH  
ROAD (KALLANG DGP)
- Development forming the subject of the application -

PROPOSED ADDITIONAL/ALTERATION TO THE APPROVED CONCOURSE DEVELOPMENT

PART II - PARTICULARS OF DECISION

In pursuance of the provision of Section 10(1) of the Planning Act (Cap. 232, 1990 Ed), I am to inform you that permission for the carrying out of the development referred to in Part I hereof has been granted by the Competent Authority subject to the conditions (page 3)

The approved plan registered as (AI) in DC 502/81-09 is enclosed herewith for your retention.

cc  
HONG FOK LAND PTE LTD

LOH TECK KIM  
for CHIEF PLANNER  
URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY  
as Competent Authority

ARCHITECTS 61 PRIVATE LIMITED	
- 4 NOV 1996	
RECEIVED	
By	

DEVELOPMENT CONTROL DIVISION  
9 Maxwell Road, 4th Storey, Annexe A MND Complex, Singapore  
069112


-3-

Subject to the following conditions:

- (a) The total gross floor area of the proposed building shall not exceed 105,917.53 sq.m. The overall plot ratio shall not exceed 5.09. (A breakdown of the floor area by uses is commercial gross floor area = 89,249.32 sq.m. and residential gross floor area = 16,668.21 sq.m.).
- (b) Nothing shall be construed to exempt the person submitting the plan from otherwise complying with the provision of the Planning Act (Cap 232) or any rules made thereunder or any other Act or rules for the time being in force.
- (c) The developer shall comply with The Planning (Provision of Car Parks) Rules and all requirements relating to the provision of car parks and car parking spaces imposed by the Land Transport Authority.
- (d) The developer shall submit proposals and plans for the provision of car parks and car parking spaces to the Land Transport Authority at the same time as the developer submits building plans to the Building Authority for approval.

Footnotes

- (i) The Written Permission is granted based on planning guidelines. The technical requirements of the relevant departments are to be complied with at Building Plan submission stage.
- (ii) In accordance with Section 10(7) of the Planning Act (Cap 232, 1990 Ed) this Written Permission shall lapse on 31st Oct '98 if the development is not completed by the said date.
- (iii) The developer may wish to note that differential premium, if any, may be leviable by Commissioner of Lands.

  
LOH TECK KIM (MRS)  
FOR CHIEF PLANNER  
URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY  
AS COMPETENT AUTHORITY

PERMISSION IS GRANTED UNDER SECTION 10(1) OF THE PLANNING ACT (CAP 232, 19909 ED) FOR:

Proposed addition/alteration to the approved Concourse development on URA land parcel 94 & 95 TS 13 at 300 Beach Road as shown coloured on proposal/sketch plan (A) in DC 502/81-9.



LOH TECK KIM (MRS)  
FOR CHIEF PLANNER  
URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY  
AS COMPETENT AUTHORITY

附錄戊  
將納入的露天花園之建議面積列表

14-JAN-2004 11:01 FROM HONG FOK GROUP

TO 65385540

P.01

NO. 659 P. 1

architects61  
singapore · kuala lumpur · shanghai

michael ngu  
joseph cheang  
lay tee soon

HKP S E  
WK BY  
(B)

Ref: RS891/ADM/8619-f1

9 December 2003

VIA FAX AND MAIL

Hong Fok Land Limited  
300 Beach Road  
#41-00 The Concourse  
Singapore 199555

RECEIVED  
- 9 DEC 2003

Attention of Mr Jimmy Yeo

Dear Sirs

**THE CONCOURSE AT BEACH ROAD  
ROOF TERRACE ENCLOSURE**

We refer to your recent request for floor areas of the roof terraces to be enclosed. The following are the areas based on latest URA's Planning Approval dated 21 November 2003 is:

- i. 10<sup>th</sup>, 12<sup>th</sup>, 14<sup>th</sup>, 16<sup>th</sup>, 18<sup>th</sup>, 20<sup>th</sup>, 22<sup>nd</sup>, 24<sup>th</sup>, 26<sup>th</sup>, 28<sup>th</sup>, 30<sup>th</sup>, 32<sup>nd</sup> and 34<sup>th</sup> Storey is 253.69 m2 per floor = 3247.97
- ii. 36<sup>th</sup> Storey is 193.20m2  $\frac{193.20}{280.08}$
- iii. 38<sup>th</sup> Storey is 280.08m2  $\frac{280.08}{3771.55 m^2}$
- iv. The quantum of "freed-up" roof terrace GFA (i.e. even floors between 10<sup>th</sup> to 38<sup>th</sup> Storey) that can be transferred for commercial re-development elsewhere within the building is 5110.264m2.

Yours faithfully  
architects 61 pte ltd



JOSEPH CHEANG

JC/SL/f1

## 附錄己

## 可比較銷售個案

## 可比較銷售個案(零售)

	地址	單位編號	總樓面面積 (平方米)	交易價 (元)	費率 (每平方米元)	銷售日期	年期
1)	Sim Lim Square (1 Rochor Canal Road)	#03-64	28	400,000	14,286	二零零七年 四月	由一九八三年 四月八日起計 99年
2)	Sim Lim Square (1 Rochor Canal Road)	#03-85	33	1,650,000	50,000	二零零七年 四月	由一九八三年 四月八日起計 99年
3)	Sim Lim Square (1 Rochor Canal Road)	#01-44	35	3,200,000	91,429	二零零七年 二月	由一九八三年 四月八日起計 99年
4)	Burlington Square (175 Bencoolen Street)	#01-50	46	603,280	13,115	二零零七年 二月	由一九九六年 六月十日起計 99年
5)	Sunshine Plaza (91 Bencoolen Street)	#01-36	21	348,888	16,614	二零零七年 三月	由一九九七年 三月十九日起計 99年

## 可比較銷售個案(辦公室)

	地址	單位編號	總樓面面積 (平方米)	交易價 (元)	費率 (每平方米元)	銷售日期	年期
1)	Suntec City (7 Temasek Boulevard)	#11-01	1,336	23,250,000	17,403	二零零七年 三月	由一九八九年 三月一日起計 99年
2)	Suntec City (9 Temasek Boulevard)	#19-03	348	5,244,400	15,070	二零零六年 十二月	由一九八九年 三月一日起計 99年
3)	Suntec City (9 Temasek Boulevard)	#37-03	272	4,611,600	16,954	二零零六年 十二月	由一九八九年 三月一日起計 99年

## 可比較銷售個案(住宅)

	地址	單位編號	總樓面面積 (平方米)	交易價 (元)	費率 (每平方米元)	銷售日期	年期
1)	Burlington Square (175B Bencoolen Street)	#17-12	87	700,000	8,046	二零零七年 四月	由一九九六年 六月十日起計 99年
2)	Burlington Square (175B Bencoolen Street)	#08-09	78	770,000	9,872	二零零七年 四月	由一九九六年 六月十日起計 99年
3)	Sunshine Plaza (10 Prinsep Link)	#09-12	105	840,000	8,000	二零零七年 三月	由一九九七年 三月十九日起計 99年
4)	Sunshine Plaza (10 Prinsep Link)	#09-06	71	615,000	8,662	二零零七年 三月	由一九九七年 三月十九日起計 99年



附錄庚  
估值清單

## 估值清單

類別	睡房數目	總樓面面積 (平方米)	費率 (每平方米 新加坡元)	市值 (新加坡元)	單位數目	總市值 (新加坡元)
<b>零售</b>						
地庫		3,388	13,729			46,513,852
第1層		2,388	19,214			45,883,032
第2層		4,138	13,729			56,810,602
						<b>149,207,486</b>
<b>辦公室</b>						
第2至41層		46,754	13,545			<b>633,282,930</b>
<b>公寓</b>						
A	1	60	8,749	524,940	5	2,624,700
B及B7	2	95	8,068	766,460	9	6,898,140
B1至B6	2	96	8,068	774,528	44	34,079,232
C	2	118	7,791	919,338	1	919,338
D	2	110	7,791	857,010	4	3,428,040
E	2	92	8,068	742,256	3	2,226,768
F	2	95	8,068	766,460	3	2,299,380
G	2	104	7,791	810,264	3	2,430,792
H	3	123	7,387	908,601	3	2,725,803
J	2	109	7,791	849,219	2	1,698,438
K	2	124	7,387	915,988	2	1,831,976
L	3	177	7,064	1,250,328	2	2,500,656
M	2	101	7,791	786,891	2	1,573,782
N	1	80	8,403	672,240	2	1,344,480
O	1	56	8,749	489,944	1	489,944
P	1	67	8,749	586,183	1	586,183
Q	1	68	8,749	594,932	1	594,932
						<b>68,252,584</b>
				公開市值		<b>850,743,000</b>

下文為由西門(遠東)有限公司編製有關債券於最後實際可行日期之估值報告全文，以供載入本通函：



企業估值及顧問  
www.sallmanns.com



香港  
灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22樓  
電話: (852) 2169 6000  
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

### 緒言

根據閣下之指引，吾等已進行估值活動，以估計鴻福實業有限公司（「鴻福」）之附屬公司Yorkwin Investments Limited（「Yorkwin」）將予發行之無抵押付息債券（「債券」）於二零零七年五月二十五日（「發行日期」）之假定性公平值。

### 估值之目的

此項估值之目的為載入股東通函。

### 價值之基準

吾等乃按公平值基準進行估值。公平值乃界定為「訂約方於知情及自願之情況下按公平原則磋商以交換資產或清償債務之款額。」

### 方法及方式

進行此項估值時，吾等已考慮到兩個普遍接納之方法，即市場法及收入法。

市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並就市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產項目之狀況及用途。若資產有一個已建立之第二市場，則可使用此方法進行估值。

使用此方法之好處包括其簡易、明確、快捷及只需作出少許或甚至毋須任何假設。由於使用公開可得到之資料，因此於使用時亦具備客觀性。然而，由於該等可資比較資產之價值存在固有之假設，因此須審慎注意隱藏之假設。現時亦難以覓得可資比較資產。此外，此方法純粹依據有效率之市場假定。

收入法指將擁有權預期之定期收益轉換成價值指標。此建基於知情買方購入項目時所付出的，不會高於附帶類似風險之相同或極為相似之項目之估計日後收益(收入)之現值這一原則。

此方法容許對日後之現金流量淨額作出預期估值，而且有許多關於預期日後現金流量淨額現值之經驗性或理論性理據。然而，此方法依據涉及一段時間之多項假設，而結果對若干投入之資料可能極為敏感。此方法亦僅代表單一情況。

### 選擇估值方法及方式

吾等認為，市場法不適用於債券估值。該方法要求以可資比較資產之市場交易作為價值指引。然而，吾等未能識別任何可資比較之現有市場交易。為評估債券之假定性價值，吾等採納收入法，計算債券之日後現金流量並按發行日期之有關折現率就所計算之現金流量進行折現。

吾等明白債券之條款如下：

發行人：	Yorkwin Investments Limited
本金額：	債券將以面額每份0.24港元發行。
到期：	由發行日期起計第三週年
上市：	並無申請上市。
利息：	債券將會由發行日期起計按債券本金額3%之年息計息。
派息期：	利息將會每半年於期末支付。
擔保人：	鴻福實業有限公司將無條件擔保債券之履行。
抵押：	無

### 孳息

為估計債券之預期孳息，吾等曾參考被揀選之可資比較公司之付息債券於發行日期之孳息。吾等根據經營國家、行業、市值、營業額及付息證券之可用性等準則揀選可資比較公司。

吾等曾審閱可資比較公司(包括鴻福)之財務報表以及該等公司之付息證券之可得市場孳息。吾等已整理及分析該等資料，以釐定債券之估計年度孳息。

### 資料及文件

為達致吾等對於債券價值之意見，吾等曾考慮及高度依賴下列資料：

- (i) 有關公司之背景；
- (ii) 有關發行債券之詳情及文件；
- (iii) 無風險定期結構於發行日期之指標；
- (iv) 可資比較公司債券孳息之指標；
- (v) 有關公司之財務報表；及
- (vi) 與鴻福之管理層進行討論。

吾等已分析及考慮債券之特點。進行估值時，吾等假設並依賴吾等為進行估值而審閱之資料之準確性及完備性。此外，吾等依據 貴公司及其主管人員、行政人員及僱員向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。

吾等之意見乃根據於發行日期存在因而可予以評估之經濟、市場、財務及其他狀況。吾等無責任根據發行日期後發生之事件或情況更新或修改吾等之意見。為達致吾等之意見，吾等曾就該等經濟、市場、財務及其他狀況作出假設，而當中許多假設乃超出吾等或參與本估值之任何人士之控制範圍。

價值之意見

根據吾等之調查及分析之結果，吾等認為，Yorkwin發行之債券之假定性公平值合理地列為每份**0.2255**港元(每份貳拾貳點伍伍港仙)，相等於面值之93.96%。

此 致

香港  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
陳銘傑  
CPA  
謹啟

二零零七年六月三十日

以下為滙富融資有限公司編製有關本附錄所載債券估值之報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等謹此提述西門(遠東)有限公司編製有關收購人根據收購建議將予發行之債券作出之獨立估值(「估值」)。估值報告載於 貴公司於二零零七年六月三十日刊發之通函附錄十一，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已考慮估值，並與西門(遠東)有限公司討論作出估值之基準及方法。

吾等信納西門(遠東)有限公司及參與估值之人士符合債券估值所需情況下適用之法律及監管規定，而彼等於債券方面對目前本地及國際個別市場有足夠的認識，並具備作出估值必要的技巧與了解。

經考慮西門(遠東)有限公司作出估值之基準及方法後，吾等認為西門(遠東)有限公司全權負責之估值乃經審慎周詳考慮後編製。

此 致

香港  
皇后大道中9號  
3201室  
榮豐國際有限公司  
董事會 台照

代表  
滙富融資有限公司  
董事  
**Alex Chu**  
謹啟

二零零七年六月三十日

以下為 HF Land (於本附錄指「本公司」) 組織章程大綱 (「組織章程大綱」) 及新公司細則 (「公司細則」) 若干條文以及百慕達公司法若干方面的概要：

## 1. 組織章程大綱

組織章程大綱其中訂明，本公司股東之責任以其當時所持股份之未繳款項 (如有) 為限，而本公司為公司法所界定之受豁免公司。組織章程大綱亦訂明本公司成立之不受限制宗旨，以及本公司具有自然人的能力、權利、權力及特權。本公司作為受豁免公司，將在百慕達營業地點以外之其他地區經營業務。

根據公司法第 42A 條之規定及在其規限下，組織章程大綱授權本公司購回其本身之股份，而根據其公司細則，董事會 (「董事會」) 可按其認為適當之條款及條件行使此項權力。

## 2. 公司細則

本公司於集團重組完成當日或之前採納公司細則。以下為公司細則若干規定之概要：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份及認股權證之權力

在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予任何特權之規限下，本公司可通過普通決議案決定 (或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定) 發行任何附有或已附有該等權利或限制之股份，無論是關於股息、投票權、資本歸還或其他方面。在公司法之規限下，本公司可發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司之選擇或 (如組織章程大綱批准) 按持有人的選擇贖回之股份，贖回條款及方式由本公司在發行或轉換優先股前以普通決議案釐定。董事會可發行認股權證，賦予持有人根據董事不時決定之條款認購本公司股本中任何類別股份或證券之權利。

根據公司法與公司細則的條文以及本公司於股東大會作出的任何指示，且於不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，本公司

所有未發行股份概由董事會處置。董事會可全權酌情決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向適當之人士發售、配發股份或授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓方式發行股份。

在配發、發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為在任何個別或多個地區若不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行上述行動即屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任向登記地址位於該等地區的股東或其他人士進行上述活動。受上述規定影響之股東在任何情況下均不會成為或被視為另一類別股東。

*(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力*

公司細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

附註： 公司細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產之明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使或執行或批准之一切權力、措施及事宜，而該等權力、措施及事宜並非公司細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或辦理者。

*(iii) 失去職位的補償或付款*

向任何董事或失去職位董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任之代價（並非合約規定須付予董事者）必須在股東大會由本公司批准。

*(iv) 董事貸款及向董事提供貸款抵押*

公司細則並無有關向董事提供任何貸款的規定。然而，公司法載有公司向董事作出貸款或提供貸款抵押品之限制，有關規定概述於本附錄「百慕達公司法」一段。

*(v) 提供財政資助以購回本公司之股份*

本公司或其任何附屬公司不得向正在收購或擬收購本公司股份之人士提供直接或間接財政資助以進行收購（不論在收購之前或當時或之後），惟公司細則並不禁止公司法所允許之交易。



(vi) 披露涉及本公司或其任何附屬公司所訂合約之權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或職務(本公司核數師除外)，任期及條款由董事會在不違反公司法的規定下釐定，並可收取任何其他公司細則所規定之任何酬金以外的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任由本公司發起的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或高級人員，而毋須就在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東或於該等其他公司之權益收取酬金、溢利或其他利益而向本公司或股東交代。除公司細則另有規定外，董事會亦可按其認為完全適當之方式，行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所具有之投票權，包括投票通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級人員，或就該等其他公司董事或高級人員之酬金款項投票或提供有關款項。

根據公司法及公司細則，任何董事或建議委任或候任董事不會因其職位而失去其兼任有酬勞職位或職務或以賣方、買方或以其他方式而與本公司訂立合約之資格，且任何該等合約或董事以任何方式在當中有利益關係之任何其他合約或安排亦不會因而作廢。參與訂約或在當中有利益關係之董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受託關係而向本公司或股東交代自任何該等合約或安排獲得之任何酬金、溢利或其他利益。董事(據其所知)在本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，則須於董事會議上申明其利益性質。於該會議上，倘其知悉當時存在之利益，則訂立合約或安排事宜將會首先考慮；而在任何其他情況下，則於其知悉所擁有或將擁有之利益後之首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)以批准與其或其聯繫人士有重大利益之合約、安排或其他建議，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (aa) 就董事或其聯繫人士在公司或其任何附屬公司的要求下或為本公司或其附屬公司之利益而借出款項或作出承擔或彼等就此而產生或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；

- (bb) 就董事或其聯繫人士本身單獨或共同就本公司或其任何附屬公司之負債或承擔提供全部或部分擔保或賠償保證或提供抵押，而由本公司向第三者提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的其他公司之股份、債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人士參與或將會參與發售的包銷或分包銷之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人士僅因其在本公司股份或債券或其他證券擁有之權益而與本公司股份或債券或其他證券之其他持有人以同一方式在其中擁有權益之任何合約或安排；
- (ee) 有關董事或其聯繫人士僅直接或間接在其中擁有權益（不論以高級職員或行政人員或股東身份）或董事及其任何聯繫人在其中合共實益擁有任何類別已發行股份或投票權不足5%的任何其他公司（或彼等透過其獲得有關權益之第三方公司）之任何合約或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或實施與本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人士及僱員有關之購股權計劃、公積金或退休金、死亡或傷殘津貼計劃或安排，而其中並無給予董事或其聯繫人士任何與該計劃或基金有關之人士級別一般未獲賦予特權或利益。

(vii) 酬金

董事之一般酬金由本公司不時於股東大會上釐定，除通過決議案另行表決外，酬金概按董事會同意之比例及方式分派予各董事。如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關受薪期間之董事僅可就任職時間長短按比例收取酬金。

董事有權獲預先支付或索回所有因出席任何董事會議、委員會會議、股東大會或本公司任何類別股份或債券類別之獨立會議或因執行董事職務而將或已合理承擔或預期承擔之旅費、酒店費及雜費。

倘任何董事應本公司要求出差或居住於海外或提供董事會認為超逾董事一般職責之服務，則董事會可根據或遵守任何其他公司細則釐定向該董事支付額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或以其他方式支付)，作為一般酬金以外或代替該等一般酬金之額外酬勞。獲委任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政職務之執行董事可收取董事會不時釐定之酬金(不論以薪金、佣金或分享溢利或以其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金之酬勞。

董事會可設立或同意或聯同其他公司(本公司附屬公司或有業務聯繫的公司)由本公司設立及撥款予任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段之涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任行政職位或其他受薪職務之任何董事或前任董事)及前任僱員及其家屬或任何前述類別人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

除根據前段所述任何計劃或基金所享有或可享有之退休金或福利(如有)外，董事會可額外支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回及附帶或不附帶任何條款或條件限制之退休金或其他福利予僱員及前僱員及其家屬或任何該等人士。任何該等退休金或福利可在董事會認為適當情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休或之後任何時間授予該僱員。

*(viii) 退任、委任及免職*

在每屆股東週年大會上，三分之一董事(或倘董事人數並非三之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數為準)將輪流告退惟每名董事須至少每三年輪流告退，或計入告退董事的人數。每年須告退董事為上次獲選連任或委任以來任

期最長之董事，惟倘多名董事均於同一日任職或獲選連任，則以抽籤決定須告退董事名單(除非彼等另有協定)。

*附註：*並無任何有關董事退休年齡上限的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或根據於股東大會上股東作出之授權增加現有董事會人數之名額，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之最高限額。任何以此方式獲委任之董事之任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，此等董事屆時有資格在會上膺選連任。董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前罷免其職位(惟不影響該董事就其與本公司之間的任何違約受到損失而可能提出索償之權利)，惟召開該會議藉以將董事免職之通告須載有該意向之陳述，並於會議召開前14日送交該董事，該董事有權於該會議上就有關將其罷免之動議發言。除本公司於股東大會另行規定外，董事名額不得少於兩人。除本公司股東於股東大會不時另有釐定外，董事名額並無上限。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期(前提是彼等仍為董事)及條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等委任，但此舉不得影響該董事向本公司或本公司向該董事提出之損失索償。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予董事及董事會認可之其他人士組成之委員會，而董事會可不時就任何人或事完全或部分撤回上述授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟任何由此成立之委員會在行使所獲權力、授權及酌情權時，均須遵守董事會不時施行之任何規則。

#### *(ix) 借貸權力*

董事會可不時酌情行使本公司一切權力籌措或借貸資金、按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現時及未來)及未催繳股本，並可在不違

反公司法情況下，發行本公司的公司債券、債券及其他證券作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或承擔之全部抵押或附屬抵押。

附註：此等規定(大體上與公司細則相同)可由本公司通過特別決議案予以修訂。

**(b) 修訂組織章程文件**

董事可通過決議案而股東可通過特別決議案確定廢除、更改或修訂公司細則。公司細則訂明，更改組織章程大綱條文及修訂公司細則確定公司細則之任何廢除、更改或修訂，或更改本公司名稱須以特別決議案通過。

**(c) 更改股本**

本公司可不時根據公司法之相關條文通過普通決議案：

- (i) 透過決議案指定的股份數目(分為指定金額的股份)增加其股本；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分拆為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 在不影響當時股份持有人先前已獲賦予任何特權的情況下，按董事決定將本公司股份分拆為多類別股份；
- (iv) 將全部或部分股份面值拆細至低於組織章程大綱規定的數額；
- (v) 更改其股本之幣值；
- (vi) 為發行及配發並無附有任何投票權之股份作出規定；及
- (vii) 註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷股份數額削減其股本。

在取得法律規定必須獲取之任何確認或同意之情況下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本；或除公司法明確准許的股份溢價用途外，任何股份溢價賬或其他不可分派儲備。

**(d) 修訂現有股份或不同類別股份的權利**

根據公司法，股份或任何類別股份所附所有或任何特權（除非該類別股份的發行條款另有規定）可由持有該類別已發行股份不少於四分之三人士書面同意或由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准修訂、修改或廢除。公司細則內有關股東大會的條款將適用所有該等另行召開的股東大會，惟除續會以外，所需法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的股東或受委代表（倘股東為法團，則為其正式授權代表）；於任何續會上，兩位親自或委任代表出席的持有人（倘股東為法團，則為其正式授權代表）（不論其所持股份數目）即構成法定人數。該類別股份持有人均有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親自或委任代表出席的該類別股份持有人均可要求投票表決。

**(e) 特別決議案 — 須以大多數票通過**

本公司特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或其正式授權代表（若股東為法團）或受委代表（若允許委任代表）以不少於四分之三大多數票通過。有關大會通告須不少於 21 日前發出，並表明擬提呈有關特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席該大會及投票並合共持有包含上述權利的股份面值不少於百分之 95% 的大多數股東同意，或就股東週年大會而言，全部有權出席股東週年大會及投票的股東同意，則可在發出少於 21 整日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

**(f) 表決權（一般表決及投票表決）及要求投票表決的權利**

除根據公司細則對當時任何股份所附投票的特別權利或限制另有規定外，在任何股東大會上，如以舉手方式表決，則每名親自（若股東為法團，則為正式授權代表）出席的股東可投一票。如以投票方式表決，則每名親自或委任代表或由正式授權代表（倘股東為法團）出席的股東每持有一股繳足股份可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前已繳或入帳列為已繳股款不會被視作已繳股款。

不論公司細則載有任何規定，倘股東（為一間結算所（定義見公司細則）或其代理人）委派一名以上之受委代表，每名受委代表於舉手表決時可投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上之股東毋須盡投其全部票數或以同一方式盡投其全部票數。

除非在宣佈舉手表決結果時或之前或撤回任何其他投票表決要求時：(i)大會主席；或(ii)最少三名親自或由正式授權代表(倘股東為法團)或委任代表出席且當時有權於會上投票的股東；或(iii)任何親自或由正式授權代表(倘股東為法團)或委任代表出席，並佔全體有權於會上投票的股東總投票權不少於十分之一的股東；或(iv)親自或正式授權代表(若股東為法團)或委任代表出席，並持有可在大會投票的本公司股份而實繳股款總額不少於具有該項權利的所有股份實繳股款總額十分之一的股東；或(v)個別或共同持有相當於該大會總投票權百分之五或以上股份之委任代表投票權之任何董事或多名董事。

倘一間認可結算所(或其代名人)為本公司之股東，其可授權其認為適當之人士代表出席本公司之任何股東大會或本公司任何類別之股東大會，惟倘獲授權代表超過一人，授權書中須訂明該等人士獲授權之股票數目及類別。根據本條文獲授權之人士，即使沒有進一步事實證據，亦被視為獲正式授權及有權代表該認可結算所(或其代名人)就有關授權書中訂明之股票數目及類別行使同等權力，包括有權在舉手表決時自行表決，猶如該等人士為該認可結算所(或其代名人)持有之股份之登記持有人。

倘若本公司得悉任何股東須按規定就本公司任何特定決議案放棄投票，或僅限於投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則不應計入該股東或其代表在違反該等規定或限制的情況下而作出之任何投票。

#### **(g) 股東週年大會的規定**

本公司之股東週年大會須於董事會選定之時間及地點每年舉行一次(召開法定股東大會之年度除外)；股東週年大會不得遲於上屆股東週年大會後十五個月舉行，惟倘遲於該時限舉行大會不會違反任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規則，則作別論。

#### **(h) 帳目及審核**

董事會須安排保存真確帳目，記錄本公司收支款項、收支事項、物業、資產、信貸及負債資料以及公司法條文所規定或真確中肯反映本公司狀況及解釋有關交易所需的其他一切事項。

會計紀錄須保存於註冊辦事處或在公司法之規限下，董事會認為適當的其他地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計紀錄或帳冊或文件，惟獲法例賦予權利或董事會或本公司於股東大會上所批准者則除外。

在公司法之規限下，董事會報告之印刷本連同截至有關財政年度止載有歸入明確標題下本公司資產及負債之概要及收支報表之資產負債表及損益賬(包括法律所規定須隨附之每份文件)及核數師報告，須根據公司法規定於股東大會舉行日期最少二十一日前，與股東週年大會通告同時寄交有權收取上述文件之每位人士及於本公司之股東大會上提呈，惟此條文並無規定將該等文件寄交本公司不知悉其地址之人士或任何股份或債權證一位以上之聯名持有人；然而，以所有適用法律之規則所容許下並獲遵守者為限，本公司可向該等人士寄出一份財務報表撮要。該等資料是摘自本公司之年度賬目及董事會報告書。而該名人士可以書面通知本公司，要求本公司除財務報表撮要外，額外要有本公司之年度財務報表及其董事會報告書之完整印本。

在公司法之規限下，於每年之股東週年大會或其後之股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司之賬目，該核數師之任期將直至股東委任另一位核數師為止。該核數師可以為股東，但本公司之董事或高級人員或僱員不可於任期內兼任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，核數師報告須於股東大會上向股東提呈。本文所指之公認核數準則可指百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。假如使用百慕達以外國家或司法權區之核數準則，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家及司法權區之名稱。

#### (i) 會議通告及議程

股東週年大會及為動議通過特別決議案而召開之任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載者外)須發出最少足二十一天書面通告，而任何其他股東特別大會則須發出最少足十四天通告(在各情況下均不包括發出或視作發出通告之日及舉行大會之日或



通告生效之日)。通告須註明舉行大會之時間及地點；倘有特別事項，則須註明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須註明該大會為股東週年大會。

#### (j) 股份轉讓

所有股份轉讓可以一般或通用格式或董事會所批准的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為一間結算所或其代名人，以機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可於其認為適當的情況下酌情決定豁免承讓人簽署轉讓文件，而在有關股份承讓人姓名列入股東名冊之前，轉讓人仍視為該等股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，則董事會亦可議決全面接受或就個別情況接受機印簽署轉讓。

在任何適用法例規限下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總冊的任何股份轉往任何股東分冊登記，或將任何股東分冊的任何股份轉往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除董事會另行同意外，股東總冊的股份不得轉往任何股東分冊登記，而任何股東分冊的股份亦不得轉往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及其他業權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，則須在相關登記處辦理。倘股份在股東總冊登記，則須在百慕達的註冊辦事處或根據公司法存放股東總冊的百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何股份(未繳足股份)予其不批准之人士或根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何轉讓辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人承讓股份之轉讓或任何本公司擁有留置權之任何股份(未繳足股份)之轉讓。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付董事會不時釐定支付之最高款額或董事不時規定之較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已繳付適當印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權利之其他證明(以及倘轉讓文件由若干其他人士代為簽署，則該人士授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司可在董事會指定的報章以廣告方式發出通告，在董事會釐定的時間及期間暫停辦理所有股份或任何類別股份的過戶登記。在任何年度內，暫停辦理股份登記的期間合計不得超過三十(30)整日。

**(k) 本公司購回本身股份之權力**

公司細則補充本公司組織章程大綱(賦予本公司購回本身股份之權力)，規定董事會可按其認為適當之條款及條件行使此項權力。

**(l) 本公司之任何附屬公司擁有本公司股份之權力**

公司細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣為單位向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議派發之數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘中(經根據公司法加以確定者)向其股東作出分派。

如會導致本公司無法償還到期負債，或其資產之可變現值將因此低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總額，則不得自繳入盈餘中派付股息或作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按獲派股息股份之實繳股款比例宣派及派發，惟在催繳前就股份所繳付之股款將不會就此被視為該股份之實繳股款；及(ii)一切股息須按派息之任何期間之實繳股款比例分配及派發。如本公司股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將所欠負之全部數額(如有)自派發予彼等或與股份有關任何股息或其他款項中扣除。

當董事會議決或本公司於股東大會上議決就本公司之股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以派付全部或部分股息，惟有權獲派息之股東將有權選擇收取全部或部分現金股息以代替配發；或(b)有權獲派息之股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足之股份以代替由董事會認為適合之全部或部分

股息。本公司在董事會建議之下亦可通過普通決議案議決將本公司任何特定股息透過配發入賬列為繳足之股份派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配發之任何權利。

當董事會議決或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息後，董事會可繼而議決通過分派任何種類之特定資產派付全部或部分股息。

一切股息或紅利在宣派後一年仍未獲認領，則董事會可在此股息或紅利獲認領前將之投資或作其他用途，收入撥歸本公司所有，本公司不會因此成為有關股息或紅利之受託人。在宣派後六年仍未獲認領之一切股息或紅利可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

**(n) 受委代表**

凡有權出席本公司之會議及於會上投票之本公司股東，均有權委任另外一位人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別股份之會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，不論是個人股東或公司股東之受委代表均有權行使該名股東可行使之相同權力。

**(o) 催繳股款及沒收股份**

在公司細則及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付之任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會議定之利率（不超過年息 20 厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項之利息，惟董事會可豁免收取全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款（以現金或相等價值之代價繳付）之股東收取所持股份之全部或任何部分未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或任何部分款項按董事會釐定之利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，則董事會可發出不少於十四日通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何已累計及計至實際付款之日止之

利息。該通知亦將聲明，若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳款項之股份可遭沒收。

若股東不按照有關通知之規定辦理，則發出通知所涉及之任何股份可於其後在未支付通知所規定之款項前，隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收將包括就被沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際派付之一切股息及紅利。

被沒收股份之人士將不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日起至實際付款日期止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息20厘。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於每個營業日由上午十時至中午十二時內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊之百慕達其他地點免費供股東查閱。

**(q) 大會及另行召開之各類別股東會議之法定人數**

在所有情況下，股東大會之法定人數須為兩位親自出席並有權投票之股東（若股東為公司，則其正式獲授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開之其他類別股東會議（續會除外）所需之法定人數須為兩位持有該類別已發行股份面值不少於三分之一之人士或其受委代表。

**(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利**

公司細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利之規定。然而，百慕達法律為本公司股東提供若干補救方法，其概要見本附錄第4(e)段。

**(s) 清盤程序**

通過本公司由法院清盤或主動清盤的決議案須為特別決議案。

若本公司清盤(不論主動清盤或由法院清盤)，清盤人在獲得特別決議案所授權力及公司法規定的任何其他批准下，可將本公司全部或任何部分資產分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產。清盤人可就此為前述分配的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並可決定股東或不同類別股東之間的分配方式。清盤人在獲得同樣權力的情況下可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫出資人接受任何涉及債務的股份或其他財產。

**(t) 未能聯絡的股東**

根據公司細則，本公司可在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：如(i)向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)至12年期間屆滿時本公司一直並無接獲任何資料顯示該股東存在；及(iii)本公司已於指定報章刊登廣告表明有意出售該等股份之意向，而該廣告刊登後已超過三個月。上述出售所得款項淨額撥歸本公司，本公司收到所得款項淨額後即欠付該名前任股東同等數額的款項。

**(u) 其他規定**

公司細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法之情況下，若本公司已發行認購股份之認股權證，而本公司所採取之任何措施或進行之任何交易會導致該等認股權證之認購價減至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認股價與股份面值間之差額。

公司細則亦規定本公司須依據公司法之規定，在其註冊辦事處存放董事及高級職員之名冊，上述名冊須於每個營業日由上午十時至中午十二時內免費供公眾人士查閱。

### 3. 組織章程大綱與公司細則之修訂

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。公司細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認後方可作實。公司細則規定，凡修訂組織章程大綱之規定或確認修訂公司細則或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案乃一項在股東大會上由本公司股東以不少於四分之三之大多數票通過之決議案，而決議案須由有權投票之股東親自或如股東為公司須由其正式授權之代表或（在允許受委代表之情況下）由受委代表投票通過，有關大會須發出最少足二十一日正式通知，表明將提呈有關決議案為一項特別決議案。除股東週年大會外，如獲得有權出席有關會議及投票並合共持有賦予出席會議並於會上投票權利之有關股份面值不少於95%之大多數股東同意，則足二十一日通知之規定可予豁免。

### 4. 百慕達公司法

本公司於百慕達註冊成立，因此須根據百慕達法律經營。下文為百慕達公司法若干規定之概要，惟此並不表示已包括所有適用之限制條文及例外條文，亦不表示總覽百慕達公司法及稅務等各事項；此等規定或許與有興趣之各方可能較熟悉之司法權區同類條文有所不同：

#### (a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入將稱為「股份溢價賬」之賬項；並可援引公司法中有關削減公司股本之規定，將股份溢價賬視為公司之實繳股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 實繳將發行予該公司股東之該公司未發行股份，以作為繳足紅股；
- (ii) 撤銷：
  - (aa) 該公司之開辦費用；或
  - (bb) 發行該公司股份或債權證之開支或就該等發行而支付之佣金或給予之折扣；或

(iii) 提供於贖回該公司任何股份或任何債權證時須予支付之溢價。

倘交換股份時，所收購股份價值超逾所發行股份面值之數額，則多出之款額可撥入發行公司之繳入盈餘賬內。

公司法允許公司發行優先股，並可在其規定條件之規限下，將該等優先股份轉換為可贖回優先股。

公司法載有保障有關特殊類別股份持有人之若干規定，在修訂彼等之權利前須先行獲得彼等同意。倘條文乃根據組織章程大綱或公司細則就授權修訂該公司任何類別股份所附權利而制定，則須取得該類別已發行股份特定比例之持有人同意或在該類別股份之持有人另行召開之會議上以通過決議案形式批准，而倘組織章程大綱或公司細則並無有關修訂該等權利之條文以及並無禁止修訂該等權利之規定，則須取得該類別已發行股份四分之三持有人之書面同意或以通過上述決議案之形式批准。

**(b) 就購買公司或其控股公司之股份而提供財政資助**

公司不得就收購其本身或其控股公司之股份提供財政資助，除非有理由相信該公司於提供該等財政資助後，仍有能力償還到期負債則作別論。在若干情況下，例如倘資助僅為一項較大型計劃之附帶部分或倘資助之金額極低（如支付次要之費用），則可豁免給予財政資助之禁制。

**(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

如組織章程大綱或公司細則批准，公司可購回本身之股份，惟只可從購入股份所繳付之資本、原可供派息或分派之公司資金或為進行購回而發行新股所得款項撥支購回該等股份。購回該等股份時，任何超逾將購入股份面值之溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司購回本身股份時，應付予股東之任何金額可 (i) 以現金支付；(ii) 以轉讓公司任何部分具同等價值之業務或財產之方式支付；或 (iii) 部分根據 (i) 及部分根據 (ii) 規定之方式支付。公司購買本身之股份可由其董事會授權進行或以其他方式根據其公司細則之規定進行。倘購買進行當日有理由相信該公司不能，或於購買後將不能償

還到期債務，則不得進行上述購買。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何獲註銷之所購入股份將有效恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議（包括根據安排計劃舉行之會議）及於會上投票之權利，且任何意圖行使該權利乃為無效。公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲支付股息；且公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲得公司資產之其他分派（不論以現金或其他方式），包括向股東作出之有關清算之任何可資產分派。就公司法而言，公司就公司持作為庫存股份之股份而獲分配之任何股份須被處理為繳足紅利股份，猶如該等股份於其獲分配時已由公司收購。

公司並無被禁止購回本身之認股權證，故公司可按照有關認股權證文據或認股權證證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法律並無規定公司之組織章程大綱或公司細則載列特別條文以進行該購回事項，而公司董事可憑藉其組織章程大綱所載之一般權力買賣及處理各類動產。

根據百慕達法律，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。然而，在公司法所規定若干情況之規限下，控股公司不得就該項購買提供財政資助。無論附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條之規定，倘公司獲其組織章程大綱或公司細則批准，方可購入本身股份予以註銷。

#### (d) 股息及分派

倘有合理理由相信 (i) 公司當時或將於付款後無力償還其到期之負債；或 (ii) 公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總值，則該公司不得宣派或派付股息或從繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括捐贈股份之收入、按低於原訂股本面值之價格贖回或轉換股份所產生之進賬及向公司捐贈現金及其他資產。

#### (e) 保障少數股東

百慕達法律一般不容許股東提出集體訴訟及引伸訴訟，惟倘所訴訟之事件涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或會導致違反公司之組織章程大綱及



公司細則，百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮其他涉嫌構成欺詐少數股東之行動，或諸如需要較實際為高之百分率之公司股東批准而採取之行動。

公司之任何股東指控公司過往或現時經營業務之方式壓制或損害部分股東(包括其本人)之權益，則可向法院申訴；倘法院認為將公司清盤會對該部分股東構成不合理之損害，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公平公正，則法院可酌情頒令，不論以作監管公司日後業務之經營或由公司任何股東或公司本身向公司其他股東購買股份(如屬公司本身購買，則作為相應削減公司股本)與否。百慕達法律亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公平公正，即可將公司清盤。該兩項規定可保障少數股東免受大多數股東之壓制，而法院有廣泛酌情權頒令。

除上文所述者外，公司股東對公司作出之索償要求必須根據百慕達適用之一般合同法或侵權法提出。

倘公司刊行之售股章程內載有失實聲明致令公司股份認購人蒙受損失，該等認購人可以其獲賦予之法定權利向負責刊行售股章程之人士(包括董事及高級人員)提出訴訟，惟無權向公司提出訴訟。此外，該公司(相對於其股東)亦可就其高級人員(包括董事)違背其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益誠實行事，而對彼等提出訴訟。

#### (f) 管理

公司法並無就董事出售公司資產之權力訂明特別限制，雖然特別規定公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身職權及履行職責時，須以忠誠態度行事並以符合公司之最佳利益為目標，並以一位合理審慎人士於相似情況下應有之謹慎、勤勉態度及才能處事。此外，公司法並規定各高級人員須遵照公司法、根據公司法通過之規例及公司之公司細則行事。公司董事可在公司細則之規限下，行使除根據公司法或公司細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

**(g) 會計及核數規定**

公司法規定，公司須促使存置有關(i)公司收支之所有款項，以及有關此等收支之事宜；(ii)公司銷售及購買之所有貨品；及(iii)公司之資產及負債等之正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司之賬目記錄須存置於公司之註冊辦事處或存於於董事認為適當之其他地點，而該等記錄隨時可供公司董事或駐居代表查閱。倘賬目記錄存放於百慕達以外之地點，則該公司須於其在百慕達之辦事處存置可使公司董事或駐居代表能確定公司於每三個月期終之財政狀況乃合理準確之有關記錄，惟倘公司於指定證券交易所上市，則該公司須於當地存置可使公司董事或駐居代表能確定公司於每六個月期終之財政狀況乃合理準確之有關記錄。

公司法規定，公司董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東呈報。核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果向股東呈報。公認核數準則可指百慕達以外國家或司法權區之核數準則，或百慕達財務部長根據公司法指定之其他公認核數準則；倘使用百慕達以外地區之公認核數準則，核數師報告內須指出使用何許公認核數準則。公司所有股東均有權於舉行公司股東大會(於會上提呈財務報表)最少五天前接獲根據上述規定編製之每份財務報表。股份於指定證券交易所上市之公司可寄財務報表概要予其股東。該財務報表概要須取自公司有關期間之財務報表及載有公司法列明之資料。寄予公司股東之財務報表概要須連同財務報表概要之核數師報告及一份陳述股東可通知公司其選擇接收有關期間及／或期後期間之財務報表之通知。

財務報表概要連同該核數師報告及該份隨附通告須於股東大會(於會上提呈財務報表)最少二十一天前寄予公司股東。財務報表須在接獲選擇通知書之七天內由公司寄予選擇接收財務報表概要之股東。

**(h) 核數師**

於每屆股東週年大會上，公司必須委任一名核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止；然而，倘全體股東及全體董事以書面方式或在股東大會上同意毋須委任核數師，則該項規定可予豁免。

在股東週年大會上不可委任非在任核數師之人士為核數師，惟於股東週年大會舉行前發出不少於二十一天之書面通知表示有意提名該人士為核數師則除外。公司必須將該通知之副本交予在任核數師，並於股東週年大會舉行前向股東發出不少於七天之有關通知。然而，在任核數師可以書面通知公司秘書免除上述規定。

倘委任一名核數師替代另一名核數師，新任核數師須尋求被更換核數師發出有關被更換情況之書面聲明。倘被替代之核數師於十五天內未有作出回應，新任核數師可於任何情況下出任。倘獲委任為核數師之人士並無向被更換核數師要求發出書面聲明，股東可於股東大會上通過決議案使該委任無效。辭任、被罷免或任期屆滿或行將屆滿或離職之核數師，有權出席罷免其職務或委任其繼任人之公司股東大會；接收股東本身有權接收之一切有關該大會之通知及其他通訊；以及在該大會上就任何有關其作為核數師或前任核數師所須履行職責之大會事項發言。

**(i) 外匯管制**

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局通常將受豁免公司劃定為「非駐居」之公司。倘公司被劃定為「非駐居」之公司，則可自由買賣百慕達外匯管制區以外之國家貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。凡公司發行股份及認股權證及於其後轉讓該等股份及認股權證，均須獲取百慕達金融管理局批准。在發出該項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否健全或與是次發行有關之任何文件內所作出之任何陳述或所表達意見之準確性概不負責。倘公司進一步發行或轉讓之股份及認股權證超逾獲批准之數額，則須事先獲百慕達金融管理局同意。

只要股份及認股權證仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，則就外匯管制而言被視為屬百慕達以外地區居民之人士，一般將獲百慕達金融管理局批准獲發行及轉讓股份及認股權證及向同類人士發行及轉讓股份及認股權

證，而毋須獲得特別同意。倘轉讓事宜涉及就百慕達外匯管制而言被視為屬「居民」之人士或向此等人士發行股份，則須獲得外匯管制方面特別批准。

#### (j) 稅項

根據百慕達現行法律，受豁免公司或其各項業務均毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須就有關盈利或收入或任何資本資產的收入或增值支付百慕達稅項，並毋須就非駐居百慕達人士所持有之公司股份、債權證或其他承擔支付任何屬遺產稅或承繼稅性質之百慕達稅項。此外，公司可提出申請，要求百慕達財政部長根據百慕達一九六六年受豁免企業稅務保障法作出保證，不會於二零一六年三月二十八日之前徵收該等稅項，惟此項保證並不排除公司或通常駐居百慕達人士須就租用百慕達任何土地而繳付任何百慕達稅項。

#### (k) 印花稅

除涉及「百慕達財產」之交易外，受豁免公司毋須繳納任何印花稅。「百慕達財產」主要指在百慕達實質存在之不動產及動產，其中包括當地公司（相對於受豁免公司而言）之股份。凡轉讓任何受豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

#### (l) 給予董事之貸款

百慕達法例禁止公司在未經合共持有佔全體有權於公司任何股份大會上投票之股東之總投票權不少於十分之九之股東同意之情況下貸款予其任何董事或彼等之家族或彼等持有超過20%權益之公司，惟倘公司在股東大會上事先批准，則此等限制規定並不適用於(a)向董事支付為公司承擔或將承擔之支出，或倘無此項批准，則提供貸款之條件為倘貸款於下屆股東週年大會上或之前未獲批准，貸款須於該大會舉行後六個月內清償；(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保，則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何活動；或(c)公司根據公司法第98(2)(c)詳（其中允許公司向公司高級職員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之成本提供墊款）向公司任何高級職

員或核數師提供之任何墊款，其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指稱獲證實，則高級職員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則授權之董事將須共同及個別承擔由此而引起之任何損失。

**(m) 查閱公司記錄**

公眾人士有權查閱在百慕達公司註冊處處長之辦事處備查公司之公開文件，其中包括公司之註冊成立證書、其組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及有關公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱須在股東週年大會上提呈之公司細則、股東大會之會議記錄以及公司之經審核財務報表。公司股東大會之會議記錄亦可供公司董事免費於每日營業時間查閱不少於兩小時，而公司股東名冊則免費可供公眾人士查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟在公司法規定之規限下，方可在百慕達以外之地區設立分冊。查閱公司設立之任何股東名冊分冊之權利與查閱公司在百慕達所設立之股東名冊總冊之權利相同。任何人士於支付公司法規定之費用後均可要求索取股東名冊副本或其任何部分，而有關副本則需於接獲要求後十四天內送呈。然而，百慕達法律並無訂定股東查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄副本之一般權力。

公司須在其註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，而該名冊須於每日最少兩小時免費供公眾人士查閱。倘財務報表概要由本公司根據公司法第87A條寄予其成員，公司於百慕達之註冊辦事處須備有該份財務報表概要以供公眾人士查閱。

**(n) 清盤**

公司本身、其債權人或其分擔人可向百慕達法院申請將公司清盤。百慕達法院在若干特定情況下亦有權頒令清盤，包括在百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正及公平之情況下頒令清盤。

股東可於股東大會上議決，或倘為有限年期之公司，則於公司組織章程大綱所規定之年期屆滿或發生若干事項以致根據該組織章程大綱之規定，公司須予解散，則公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由通過自動清盤之決議案

或該年期屆滿或發生上述事件時起停止營業。待委任清盤人後，公司事務完全由清盤人負責，此後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘在自動清盤時大多數董事宣誓聲明具有償債能力，則清盤屬於由股東提出之自動清盤。倘未作出該項宣誓聲明，則清盤屬於由債權人提出之自動清盤。

倘公司由股東提出自動清盤，公司須於股東大會上在公司法規定之期限內委任一位或多位清盤人以便結束公司事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為公司將無法悉數償還債項時，則清盤人須召開債權人會議。

待公司之事務完全結束後，清盤人須隨即編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目並作出解釋。此最後一次股東大會規定須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登通告。

倘公司由債權人提出自動清盤，公司須在提呈清盤決議案之股東大會舉行日期後翌日召開公司之債權人會議。債權人會議之通告須與致股東通告同時發出。此外，公司須在一份指定報章上最少刊登兩次通告。

債權人及股東可於彼等各自之會議上任命一位人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一位人士，則債權人所任命之人士須為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任一個監察委員會，其成員不得超過五名人士。

倘由債權人提出之清盤行動歷時超過一年，則清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代在對上一年之行動及買賣及清盤過程。當公司之事務完全結束後，清盤人隨即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司財產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及作出解釋。

**(o) 收購反對多數票通過之計劃或合約之股東股份之權力**

總的來說，如根據公司法第102條全面收購公司股份，而收購獲百分之九十持有人批准，收購人可以所收購股份之價值強制收購反對股東的股份。然而，收購人或其附屬公司或收購人之任何代名人或其任何附屬公司於收購日期持有之股份不會計入90%。如收購人或其附屬公司或收購人之任何代名人或其任何附屬公司於收購日期合共擁有超過10%該公司股份，則不會計入90%。如收購人或其附屬公司或收購人之任何代名人或其任何附屬公司於收購日期合共擁有不多於10%該公司股份，收購人必須向所有相同類別之持有人提出相同的條款，而接納收購之持有人除持有不少於90%股份價值外，其數目亦須不少於該等股份持有人的75%。

90%接納須於作出收購後四個月內取得，而一經取得接納，強制收購可於90%收購之兩個月內開始。反對股東並無股份收買請求權，但有權於強制收購通告後一個月內向有權按其認為適當作出該等頒令的百慕達最高法院提出寬免。

**(p) 持有百分之九十五股份之人士可收購餘額**

持有95%或以上股份或任何類別股份的人士可根據公司法第103節向餘下股東或類別股東發出通告收購彼等之股份。反對股東有權在強制收購通告一個月內向百慕達最高法院申請，由百慕達最高法院評估彼等股份之價值。根據公司法第103節，如一名反對股東向百慕達最高法院提出申請，並成功取得較高的估值，則須向所有被迫離場的股東支付該估值。

## **5. 一般事項**

本公司在百慕達法律方面之法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司送呈概述百慕達公司法若干方面之意見書。誠如本售股章程附錄八「備查文件」一段所述，此函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲取得百慕達公司法之詳細概要或得知百慕達公司法與其較熟悉之任何司法權區之法律兩者之差別，應諮詢獨立法律意見。

## 責任聲明

本通函所載資料乃根據上市規則之規定，提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

本通函所載資料乃根據收購合併守則之規定，提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

本通函所載有關收購人、其聯繫人士及收購建議人士之資料(包括有關本通函附錄一之收購建議)及確認乃正式摘錄自聯合公佈或由收購人提供。本通函所載有關收購人、其聯繫人士及收購建議人士之資料及確認乃正式摘錄自聯合公佈或由收購人提供。董事願對編製或呈列該等資料之準確性及公平與否共同及個別承擔全部責任。

## 股本

### (a) 股本

本公司於最後實際可行日期或於緊隨收購事項完成後之法定及已發行資本為或將為如下：

法定：		港元
<u>2,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
1,492,410,986	股於最後實際可行日期之股份	74,620,549.30
<u>900,000,000</u>	股代價股份根據收購事項將予發行	<u>45,000,000.00</u>
<u>2,392,410,986</u>	股於收購事項完成後之股份	<u>119,620,549.30</u>



所有已發行之股份在投票、股息及股本退還各方面均享有同等權利。將予配發及發行之代價股份(在發行及繳足股款時)將與現有股份在各方面享有同等權利。

自二零零六年十二月三十一日(本公司最後財政年度末)起,本公司概無發行新股份。

於最後實際可行日期,概無影響本公司股份之任何其他尚未行使購股權、權證或換股權。

### 市價

下表載列股份於(i)最後交易日;(ii)於聯合公佈日期前六個月起期間之各個歷月之最後交易日;及(iii)最後實際可行日期在聯交所記錄的收市價。

日期	股價 港元
二零零六年十一月三十日	0.47
二零零六年十二月二十九日	0.48
二零零七年一月三十一日	0.54
二零零七年二月二十八日	0.65
二零零七年三月三十日	0.53
二零零七年四月三十日	0.70
最後交易日	0.81
最後實際可行日期	0.62

於聯合公佈日期前六個月起截至最後實際可行日期(包括該日)止期間,股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零零七年五月二十五日之0.81港元及二零零六年十一月二十八日、二零零六年十一月二十九日及二零零六年十二月十三日之0.45港元。

## 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義）之股份相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352節須記錄於本公司置存之登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## (i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事名稱	權益類別及所持股份數目		總額	百分比
	公司 (附註(a))	個人／家族		
鍾斌銓	602,645,787	3,397,000	606,042,787	40.6%
鍾金榜	602,645,787	—	602,645,787	40.4%
鍾燊榮	602,645,787	—	602,645,787	40.4%
鍾惠卿(附註(b))	602,645,787	2,000,000	604,645,787	40.5%

附註：

- (a) 由於該等董事實益擁有本公司主要股東鴻福實業有限公司（「鴻福實業」）的股份權益，故被視為持有本公司股份之公司權益。該602,645,787股股份乃指同一項權益，而在該等董事之間重複呈列。
- (b) 鍾惠卿女士為林義女士之替任董事。

## (ii) 於一間相聯法團－鴻福實業有限公司(「鴻福實業」)之股份之好倉

董事姓名	權益類別及所持股份數目				總額	百分比
	個人	家族	公司	其他 (附註(a))		
鍾斌銓	5,163,140	1,125,300 (附註b)	94,598,912 (附註c)	121,336,000	222,223,352	37.1%
鍾金榜	2,571,980	503,000 (附註d)	94,598,912 (附註e)	121,336,000	219,009,892	36.5%
鍾樂榮	62,182,000	207,000 (附註f)	28,421,512 (附註g)	121,336,000	212,146,512	35.4%
鍾惠卿 (附註(h))	9,534,820	—	—	121,336,000	130,870,820	21.8%
林義(附註(i))	—	—	—	121,336,000	121,336,000	20.2%

附註：

- (a) 該等鴻福實業股份由本公司之全資附屬公司榮豐控股有限公司實益擁有。由於鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾樂榮先生及鍾惠卿女士直接及間接持有本公司之權益，故被視為擁有鴻福實業之權益。
- (b) 該等1,125,300股鴻福實業股份(佔鴻福實業全部已發行股本約0.2%)由徐綺玲女士(鍾斌銓先生之妻子)實益擁有。
- (c) 該等鴻福實業股份相當於(1)分別由Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.實益擁有之5,588,000股及22,833,512股鴻福實業股份(分別佔鴻福實業全部已發行股本約0.9%及3.8%)；及(2)由P.C. Cheong Pte. Ltd.實益擁有之66,177,400股鴻福實業股份(佔鴻福實業全部已發行股本約11.0%)。Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.各自之已發行股本由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾樂榮先生及鍾斌盛先生各自持有四分之一。
- (d) 該等503,000股鴻福實業股份(佔鴻福實業全部已發行股本約0.1%)由朱薇瑾女士(鍾金榜先生之妻子)實益擁有。
- (e) 該等鴻福實業股份相當於(1)分別由Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.實益擁有之5,588,000股及22,833,512股鴻福實業股份(分別佔鴻福實業全部已發行股本約0.9%及3.8%)；及(2)由K.P. Cheong Investments Pte. Ltd.實益擁有之66,177,400股鴻福實業股份(佔鴻福實業全部已發行股本約11.0%)。Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.各自之已發行股本由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾樂榮先生及鍾斌盛先生各自持有四分之一。
- (f) 該等207,000股鴻福實業股份(佔鴻福實業全部已發行股本約0.1%)由劉麗娟女士(鍾樂榮先生之妻子)實益擁有。

- (g) 該等鴻福實業股份相當於分別由Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.實益擁有之5,588,000股及22,833,512股鴻福實業股份(分別佔鴻福實業全部已發行股本約0.9%及3.8%)。Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.各自之已發行股本由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾斌盛先生各自持有四分之一。
- (h) 鍾惠卿女士為林義女士之替任董事。
- (i) 該等股份由本公司全資附屬公司榮豐控股有限公司實益擁有。本公司董事林義女士被視為擁有本公司持有之鴻福實業股份之控制權。
- (j) 除上述董事於鴻福實業之權益外，於最後實際可行日期，董事之聯繫人士亦於鴻福實業之股份中擁有權益。於最後實際可行日期，董事之聯繫人士於鴻福實業之權益詳情如下：
- (1) 鍾斌盛先生(為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士(均為本公司之董事)之胞兄弟)於鴻福實業擁有46,657,712股股份(佔鴻福實業全部已發行股本約7.8%)，其中(1)111,200股鴻福實業股份由其妻子林碧珠女士持有；(2)分別由Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.實益擁有5,588,000股及22,833,512股鴻福實業股份(分別佔鴻福實業全部已發行股本約0.9%及3.8%)及(3)由P.S. Cheong Pte. Ltd.(正進行清盤)實益擁有18,125,000股鴻福實業股份(佔鴻福實業全部已發行股本約3.0%)。Corporate Development Limited及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.各自之已發行股本由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾斌盛先生各自持有四分之一。
  - (2) 鍾佩卿女士(為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士(均為本公司之董事)之胞姊妹)於鴻福實業擁有9,552,818股股份之權益(佔鴻福實業全部已發行股本約1.6%)。
  - (3) 鍾瑜卿女士(為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士(均為本公司之董事)之胞姊妹)於鴻福實業擁有8,803,818股股份之權益(佔鴻福實業全部已發行股本約1.5%)。
  - (4) 鍾麗卿女士(為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士(均為本公司之董事)之胞姊妹)於鴻福實業擁有9,250,818股股份之權益(佔鴻福實業全部已發行股本約1.5%)。
  - (5) 鍾錦卿女士(為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士(均為本公司之董事)之胞姊妹)於鴻福實業擁有13,159,818股股份之權益(佔鴻福實業全部已發行股本約2.2%)，其中148,000股鴻福實業股份由其丈夫陳篤漢先生(鴻福實業董事)持有。
  - (6) 鍾譯賢先生(鍾金榜先生之兒子)於鴻福實業擁有1,320,000股股份之權益(佔鴻福實業全部已發行股本約0.2%)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義)之股份相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根

據證券及期貨條例第352節須記錄於本公司置存之登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，除擔任賣方董事之鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生、鍾惠卿女士及林義女士外（按本通函附錄一「收購人之背景及其有關HF Land之意向」一節所披露，鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生、鍾惠卿女士及彼等各自之聯繫人士合共擁有賣方約70.7%之權益），本公司概無董事及主要行政人員為任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露所持股份及相關股份權益或淡倉之公司之董事或僱員。

### 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有任何股本類別（連同任何有關該資本之購股權）面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會擁有投票權的權益或淡倉：

### 主要股東及其他人士之權益

	附註	所持股份數目			百分比
		直接	間接	總額	
HFL International Consortium Limited （「HFL」）		555,202,784	-	555,202,784	37.2%
鴻福貿易有限公司（「鴻福貿易」）	(i)	-	555,202,784	555,202,784	37.2%
鴻福有限公司（「鴻福」）	(ii)	47,443,003	555,202,784	602,645,787	40.4%
鴻福實業有限公司（「鴻福實業」）	(iii)	-	602,645,787	602,645,787	40.4%
Barragan Trading Corp.		285,312,566	-	285,312,566	19.1%
Praise Time Co Limited		136,000,000	-	136,000,000	9.1%

附註：

- (i) 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。

- (ii) 由於鴻福持有鴻福貿易之權益，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鴻福貿易所擁有者相同。此外，鴻福直接持有本公司已發行股本約3%之權益。
- (iii) 由於鴻福實業持有鴻福之權益，故鴻福實業持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所擁有者相同。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於最後實際可行日期在股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有任何股本類別（連同任何有關該資本之購股權）面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會擁有投票權的權益或淡倉。

### 股權

- (i) 於最後實際可行日期，概無協議、安排或諒解將向任何其他人士轉讓、抵押或質押代價股份。
- (ii) 於最後實際可行日期，賣方或其一致行動人士與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無就或取決於收購事項及／或清洗豁免訂立任何協議、安排或諒解。
- (iii) 於最後實際可行日期，賣方乃於本公司持有約40.4%權益之控股股東，而一致行動人士合共於本公司持有約0.3%權益。此項於本公司約0.3%之權益由以下人士持有：(a)本公司已發行股本其中約0.2%（或3,397,000股股份）由鍾斌銓先生之妻子徐綺玲女士持有；及(b)本公司已發行股本其中約0.1%（或2,000,000股股份）由鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾燊榮先生之胞妹鍾惠卿女士持有。
- (iv) 於最後實際可行日期，賣方之董事及彼等各自之聯繫人士合共擁有本公司全部已發行股本約40.7%之權益。
- (v) 於最後實際可行日期，本集團擁有賣方全部發行股本約20.2%之權益；
- (vi) 於最後實際可行日期，如上文「董事及主要行政人員之權益披露」一節所載，董事及彼等之聯繫人士合共擁有本公司全部已發行股本約40.7%之權益及合共擁有賣方全部已發行股本約70.7%之權益。

(vii) 於最後實際可行日期，附屬公司、本公司或其附屬公司之退休金、新百利、凱利、滙富融資有限公司、陳葉馮會計師事務所有限公司（「陳葉馮會計師事務所」）、KPMG Singapore、西門（遠東）有限公司（「西門」）、世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）、Savills (Singapore) Pte Ltd（「Savills」）及 Conyers Dill & Pearman（「Conyers」）及根據收購守則聯繫人士釋義第(2)類別所指定之本公司任何其他顧問概無擁有或控制可兌換為本公司股份之任何股份、購股權、權證、衍生工具或證券。

(viii) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或根據收購守則內「聯繫人士」釋義之第(1)、(2)、(3)及(4)類別為本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條附註8所指類別之安排。

## 買賣

除根據協議乃如上表所述將於完成時發行予賣方之代價股份外，於本附錄「股權」一節第(iii)至(vi)條所披露股權之人士概無於二零零七年五月二十五日（即收購守則所界定之收購建議期間開始日期及聯合公佈日期）前六個月起計直至最後實際可行日期（包括該日在內）止期間，有價買賣本公司及賣方各自之股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

姓名	買賣日期	涉及之鴻福實業股份	買／賣
鍾斌詮	二零零七年六月十三日	500,000 (附註 a)	買
鍾金榜	二零零七年六月十三日	500,000 (附註 a)	買
鍾燊榮	二零零七年六月十三日	500,000 (附註 a)	買
	二零零七年六月十三日	906,000	買
	二零零七年六月十五日	400,000	買
	二零零七年六月十八日	447,000	買
	二零零七年六月二十二日	150,000	買
鍾惠卿	二零零七年六月十五日	300,000	買
鍾斌盛	二零零七年四月十二日	20,752,376	賣
	二零零七年四月十二日	28,045,800 (附註 b)	賣
	二零零七年四月三十日	10,000 (附註 c)	買
	二零零七年六月十三日	500,000 (附註 a)	買
鍾錦卿	二零零七年六月十三日	100,000	買
鍾佩卿	二零零七年六月十二日	10,000	買
	二零零七年六月十五日	5,000	買

附註：

- (a) 此代表由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾斌盛先生各自擁有四分之一之Goodyear Realty Co. Pte. Ltd所買賣之鴻福實業股份。
- (b) 此代表由鍾斌盛先生擁有約97%股權之P.S. Cheong Pte Ltd (正進行清盤)所買賣之鴻福實業股份。
- (c) 此代表由鍾斌盛先生之妻子林碧珠女士所買賣之鴻福實業股份。

於本附錄「股權」一節第(vii)及(viii)條所披露股權之人士概無於二零零七年五月二十五日(即收購守則所界定之收購建議期間開始日期及聯合公佈日期)直至最後實際可行日期(包括該日在內)止期間,有價買賣股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

### 安排

- (i) 於最後實際可行日期,概無任何人士不可撤回地承諾投票贊成或反對於股東特別大會上提呈以批准收購事項及清洗豁免之決議案。鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士(均為本公司之股東並於收購事項擁有權益)須於股東特別大會上放棄投票。
- (ii) 概無董事將會獲取任何利益(法定賠償除外)作為本集團任何成員公司之離職補償或與收購事項及/或清洗豁免有關之其他補償。
- (iii) 於最後實際可行日期,任何董事與任何其他人士之間概無訂立以收購事項及/或清洗豁免之結果為條件,或取決於收購事項及/或清洗豁免之結果之協議或安排。
- (iv) 於最後實際可行日期,賣方概無訂立董事擁有重大個人權益之重大合約。

### 重大合約

除協議所屬者外,本集團於緊接聯合公佈日期前兩年內及截至最後實際可行日期概無訂立重大或可能屬重大之合約(並非日常業務過程中訂立之合約)。



## 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團成員公司亦無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

## 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約，而該合約(i)於聯合公佈日期前六個月內訂立(包括持續或固定年期合約)；(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)為除通知期外尚超過十二個月之固定年期合約。

## 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於任何與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務擁有任何權益。

## 董事於合約及資產之權益

據董事所知，於最後實際可行日期：

- (i) 董事或彼等之聯繫人士自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬向本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (ii) 概無董事或彼等之聯繫人士於本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務有重大影響之合約或安排中擁有重大權益。

## 專家及同意書

(i) 以下為於本通函發出意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利	一家根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)就證券及期貨條例而言受規管業務之持牌法團
凱利	一家根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)就證券及期貨條例而言受規管業務之持牌法團
滙富融資有限公司	一家根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團
陳葉馮會計師事務所	執業會計師
KPMG Singapore	執業會計師
世邦魏理仕	特許測量師及財務及商業估值師
Savills	特許測量師及財務及商業估值師
西門	特許測量師及財務及商業估值師
Conyers	百慕達法律顧問

(ii) 於最後實際可行日期，新百利、凱利、滙富融資有限公司、陳葉馮會計師事務所、KPMG Singapore、世邦魏理仕、西門、Savills及Conyers概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)。

(iii) 新百利、凱利、滙富融資有限公司、陳葉馮會計師事務所、KPMG Singapore、世邦魏理仕、西門、Savills及Conyers各自己就本通函之刊發發出同意書，且迄今並無撤回，並同意載入其函件或報告及其形式及內容轉載其名稱。

- (iv) 於最後實際可行日期，自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，新百利、凱利、滙富融資有限公司、陳葉馮會計師事務所、KPMG Singapore、世邦魏理仕、西門、Savills及Conyers概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 其他事項

- (i) 本公司之合資格會計師（按上市規則規定）及本公司之公司秘書為鄭建南小姐，彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (ii) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號商舖。
- (iii) 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號商舖之香港中央證券登記有限公司獲委任為過戶代理，處理HF Land股份過戶登記。HF Land股份過戶費用預期為每股已註銷或已發行之HF Land股票2.50港元。該兩項費用由HF Land股東或向過戶代理提出要求之受讓人承擔。新股票將於舊股票交還過戶代理以分拆或送交過戶表格及有關股票予過戶代理登記過戶之日期起計第十個營業日可供領取。
- (iv) 收購人之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。收購人之董事為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾燦榮先生及鍾惠卿女士。
- (v) 收購人之財務顧問為滙富，其辦事處位於香港夏慤道10號和記大廈5樓。
- (vi) 賣方之註冊辦事處及新加坡之主要辦事處位於300 Beach Road #41-100, The Concourse, Singapore 199555。賣方之董事為鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾燦榮先生、鍾惠卿女士、林義女士、李積善先生、賴明成先生及陳篤漢先生。
- (vii) 本通函以英文及中文編製。如有任何歧異，概以英文為準。

## 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零零七年七月二十三日(該日包括在內)之星期一至星期五上午九時正至下午五時四十五分，在香港皇后大道中9號3201室可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) HF Land之組織章程大綱及新公司細則；
- (iii) 本公司截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之年報；
- (iv) 獨立董事委員會向獨立股東發出之意見推薦函件，全文載於本通函第35至36頁；
- (v) 凱利之意見函件，全文載於本通函第37至60頁；
- (vi) 陳葉馮會計師事務所之本集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (vii) KPMG Singapore之Goldease集團會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (viii) 陳葉馮會計師事務所之HF Land集團會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (ix) 賣方之財務報表，其摘錄載於本通函附錄五；
- (x) 陳葉馮會計師事務所之經擴大餘下集團之備考財務資料及就此發出之告慰函，全文載於本通函附錄六；
- (xi) 世邦魏理仕之餘下集團之物業估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (xii) Savills之Goldease集團之物業估值報告，全文載於本通函附錄八；
- (xiii) 世邦魏理仕之HF Land集團之物業估值報告，全文載於本通函附錄九；
- (xiv) Savills之賣方之物業估值報告，全文載於本通函附錄十；
- (xv) 西門之債券估值報告及滙富融資有限公司就此發出之告慰函，全文載於本通函附錄十一；

- (xvi) 本通函附錄十二「一般資料」一節所載之 Conyers 函件，載有百慕達公司法若干方面與百慕達一九八一年公司法副本之概要；
- (xvii) 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；及
- (xviii) 本附錄「專家及同意書」一節所載之同意書。

上述文件副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（該日包括在內）止期間於證監會網址（[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)）備查。

---

## 股東特別大會通告

---



### WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

### (榮豐國際有限公司\*)

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

茲通告榮豐國際有限公司(「本公司」及連同其附屬公司，「本集團」)謹訂於二零零七年七月二十五日(星期三)上午九時正假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇俱樂部1樓董事廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論經修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案及特別決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) (i) 謹此批准、確認及追認(i)本公司、(ii) Winfoong Assets Limited (「**Winfoong Assets**」)(本公司之全資附屬公司)及(iii)鴻福實業有限公司(「**鴻福實業**」)於二零零七年五月二十五日訂立之有條件買賣協議(「**買賣協議**」)(註有「A」字樣的買賣協議副本已呈交本大會，並由本大會主席簡簽，以供識別)以及其項下進行之一切交易，據此 Winfoong Assets 同意購買及鴻福實業同意出售(i) Goldease Investments Limited (「**Goldease**」)之全部已發行股本及(ii) Goldease 附屬公司欠負鴻福實業附屬公司不少於33,200,000新加坡元之公司間貸款，總代價為22,242,122新加坡元(相當於約114,000,000港元)，其中4,681,146新加坡元(相當於約24,000,000港元)將以現金支付，而餘額將透過按每股股份0.10港元之發行價向鴻福實業配發及發行本公司股本中每股面值0.05港元之900,000,000股新股份(統稱「**代價股份**」)(「**收購事項**」)；
- (ii) 謹此批准、確認及批准待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份之上市及買賣後，按每股股份0.10港元之發行價向鴻福實業配發及發行代價股份，以根據買賣協議支付收購事項之部份代價；及

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (iii) 謹此批准、確認及追認本公司與 Winfoong Assets 簽立買賣協議，並授權本公司任何一位董事（如須蓋上本公司之印章，則授權任何兩位董事）作出董事認為對根據收購事項擬進行之事宜及就其完成而言，屬必要或適宜之一切事宜，以及採取一切該等行動；及
- (b) 「根據本公司日期為二零零七年六月三十日之通函（「**通函**」）第 25 頁「先決條件」一節所載之條件獲符合或豁免（視乎情況而定），須待根據其條款及條件完成買賣協議，及待股份溢價註銷生效時（如日期為二零零七年六月三十日之本大會通告所載之第 4 項特別決議案所界定）：
- (i) 如本通函所詳述，本公司持有之 Hong Fok Land International Limited 所有股份將透過按一對一基準註銷及分派本公司之股份溢價賬，及分派本公司保留盈利及繳入盈餘，分派予於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東（「**實物分派**」）；及
- (ii) 授權本公司董事採取及辦理或促使他人採取及辦理其全權認為必須、適宜或合宜之任何及一切行動及事宜，以及批准、簽署及簽立其全權認為必須、適宜或合宜之任何及所有文件，以使到實物分派得以落實及生效。
2. 「**動議**謹此豁免根據香港公司收購及合併守則規則 26 而可能產生之任何責任，其規定鴻福實業有限公司（「**鴻福實業**」）及與其一致行動人士因向鴻福實業配發及發行代價股份（如上述第 1 項普通決議案所界定），而須根據買賣協議（如上述第 1 項普通決議案所界定）就鴻福實業及與其一致行動人士已擁有或同意認購之股份除外之本公司全部已發行股份，向本公司股東提出強制性全面收購建議；並謹此授權本公司董事作出一切彼等認為適宜或合宜之事宜及行動並簽署一切文件，以實行有關或關於豁免該等責任之任何事項及／或致使其生效。」

---

## 股東特別大會通告

---

3. 「**動議**根據本公司日期為二零零七年六月三十日之通函第18頁「先決條件」一節所載之條件獲符合或豁免(視乎情況而定)，增設額外1,000,000,000股每股面值0.05港元之新股，令本公司之法定股本由100,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.05港元之股份增加至150,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.05港元之股份，並授權本公司董事就彼等認為對增加本公司法定股本屬必要或適宜或合宜之情況下，作出一切有關行動、契據及事宜並簽署一切有關文件，包括(如適用)蓋章。」

### 特別決議案

4. 「**動議**根據本公司日期為二零零七年六月三十日之通函(「**通函**」)第18頁「先決條件」一節所載之條件獲符合或豁免(視乎情況而定)，及待遵守百慕達一九八一年公司法第46(2)節(經修訂)及將自本決議案通過起生效：
- (a) 將本公司於生效日(定義見通函)計入本公司之股份溢價賬之全部金額予以註銷(「**股份溢價註銷**」)；
  - (b) 因股份溢價註銷而產生之進賬將用作實物分派(定義見第1項普通決議案，載於日期為二零零七年六月三十日之本大會通告)，而該等進賬之餘額(如有)將計入本公司之繳入盈餘賬；及
  - (c) 授權本公司董事採取及辦理或促使他人採取及辦理其全權認為必須、適宜或合宜之任何及一切行動及事宜，以及批准、簽署及簽立其全權認為必須、適宜或合宜之任何及所有文件，以使到股份溢價註銷得以落實及生效。」

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
董事總經理  
鍾斌銓

香港，二零零七年六月三十日



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

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