

此乃要件 請即處理

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

本售股章程連同本售股章程附錄四「送呈公司註冊處之文件」一段所述之文件已按香港公司條件第342C節之規定經香港公司註冊處登記。本售股章程連同申請表格已依據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於百慕達公司註冊處存檔。香港之證券及期貨事務監察委員會、公司註冊處及百慕達公司註冊處對本售股章程或任何上述之其他文件之內容概不負責。

榮豐國際有限公司之股份可透過中央結算及交收系統（「中央結算系統」）結算，就該等交收安排及該等安排如何影響閣下之權利及權益，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

待發售股份（定義其下文）獲批准於香港聯合交易所有限公司上市及買賣，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於主板買賣當日或由香港結算所選擇之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。所有中央結算系統之服務均須依據其當時有效之中央結算一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本售股章程之內容概不負責，對其準確性及完備性亦無發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

有關收購物業權益

及

按每持有一股現有股份

配發一股發售股份之比例

以每股發售股份 0.195 港元

向合資格股東公開發售 747,416,993 股

每股面值 0.05 港元之發售股份

股款須於接納時繳足

本公司之財務顧問



新百利有限公司

包銷商

鴻福有限公司

接納發售股份及就此付款之最後時限為二零零二年四月二十九日星期一一下午四時。接納程序載於本售股章程第20至21頁。

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

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

* 僅供識別

二零零二年四月十五日

不可抗力

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

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

倘包銷商行使上述權利終止其於包銷協議之責任，則公開發售將不會進行。

不可抗力

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

目 錄

頁次

釋義	1
預期時間表	5
董事會函件	
緒言	6
收購協議	7
公開發售	11
包銷協議	14
業務總覽及本集團前景	19
接納保證配發之程序	20
調整尚未行使購股權所涉及之股份數目	21
其他資料	21
附錄一 – 物業估值	22
附錄二 – Super Homes會計師報告	28
附錄三 – 本集團之財務資料	46
附錄四 – 一般資料	96

釋 義

在本售股章程內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「申請表格」	指	發售股份之申請表格
「收購事項」	指	WF Investment建議按收購協議購入Super Homes全部已發行股本以及Super Homes所欠之股東貸款
「收購協議」	指	WF Investment與HF Investment於二零零二年一月十八日就收購事項而訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「Barragan」	指	Barragan Trading Corp.，本公司之主要股東，與本公司之主要行政人員或董事或與HF Investment或HFL之主要行政人員或董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	香港結算所設立及管理之中央結算及交收系統
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「本公司」	指	榮豐國際有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在聯交所上市
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法（經修訂）
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項後之本集團
「理事」	指	證監會企業融資部執行董事或其代表
「現有購股權計劃」	指	本公司於一九九六年十月採納之購股權計劃

釋 義

「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司，獨立專業物業估值師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HF Investment」 或「包銷商」	指	鴻福有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由鴻福全資擁有
「HFL」	指	HFL International Consortium Limited，於開曼羣島註冊成立之有限公司，並由HF Investment全資擁有
「鴻福」	指	鴻福實業有限公司，於新加坡註冊成立之公司，其股份在新加坡證券交易所上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立股東」	指	HFL、HF Investment、彼等各自聯繫人士及與任何彼等一致行動之人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零二年四月十日，即確定本售股章程若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售股份」	指	建議按公開發售向合資格股東提呈新股份以供認購
「公開發售」	指	建議按本文所列條款以公開發售方式發行發售股份予合資格股東
「購股權」	指	根據現有購股權計劃所授出可認購股份之購股權

釋 義

「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東而其於該日之登記地址位於香港以外之地方
「物業」	指	香港半山區干德道38號之美滿大廈
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊且地址位於香港之股東
「記錄日期」	指	二零零二年四月十五日，釐定按公開發售所獲配額權益之參照日期
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司在香港之股份過戶登記分處
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東特別大會」	指	本公司於二零零二年四月十五日舉行之股東特別大會
「新加坡公司法」	指	新加坡法例第50章公司法
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據公開發售每股發售股份0.195港元之認購價
「Super Homes」	指	Super Homes Limited，於香港註冊成立之有限公司，現由HF Investment全資擁有

釋 義

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

就說明而言，坡元已按1.0坡元兌4.2799港元折算為港元。

預期時間表

二零零二年

記錄日期	四月十五日星期一
寄發售股章程及申請表格	四月十五日星期一
接納發售股份及就此付款之最後時限	四月二十九日星期一下午四時
包銷協議及公開發售成為無條件	四月二十九日星期一下午四時
收購協議完成日期	四月三十日星期二
於報章公佈公開發售結果	五月三日星期五
寄發發售股份之股票	五月三日星期五
開始買賣發售股份	五月六日星期一



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

鍾斌銓 (主席)

鍾金榜

鍾斌盛

鍾榮榮

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡福飴

黎慶超

主要營業地點：

香港

皇后大道中9號

801室

非執行董事：

林義

敬啟者：

有關收購物業權益

及

按每持有一股現有股份

配發一股發售股份之比例

以每股發售股份0.195港元

向合資格股東公開發售747,416,993股

每股面值0.05港元之發售股份

股款須於接納時繳足

緒言

董事於二零零二年一月二十一日宣佈，WF Investment已訂立收購協議，向HF Investment購入Super Homes全部已發行股本及Super Homes所欠之股東貸款。為籌集資金進行收購事項，董事亦於同日宣佈進行公開發售，以每股發售股份0.195港元之價格(須於接納時繳足)發行747,416,993股發售股份，以籌集約145,700,000

* 僅供識別

港元(未扣除開支)之款項。本公司將向於記錄日期名列本公司股東名冊之合資格股東按每持有一股現有股份暫定配發一股發售股份。HF Investment已同意包銷公開發售。HF Investment及其全資附屬公司HFL共同實益擁有本公司現有已發行股本約37.7%。一份載有(其中包括)收購協議、公開發售之詳情及股東特別大會通告之通函已於二零零二年三月二十五日寄發予股東。於股東特別大會上,有關批准(其中包括)收購協議、公開發售以及豁免之決議案已由獨立股東正式通過。

本售股章程旨在載列收購事項及公開發售(包括接納及買賣發售股份程序之資料及本集團之財務及其他資料)之其他資料。

收購協議

(i) 訂約方

買方:WF Investment,本公司全資附屬公司

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

(ii) 待購資產

WF Investment同意向HF Investment購入Super Homes全部已發行股本以及Super Homes所欠之股東貸款。Super Homes為物業持有公司,其主要資產為位於香港半山區干德道38號之物業,經獨立專業物業估值師第一太平戴維斯於二零零一年十二月三十一日估值為243,000,000港元。於二零零二年一月三十一日,該物業經第一太平戴維斯估值為241,000,000港元。第一太平戴維斯確認,該物業之價值下跌主要由於短期租約之市值租金整體下降。董事認為,該物業之價值下跌與之該物業之價值比較屬微少。第一太平戴維斯對該物業作出之函件及估值報告載於本售股章程附錄一。

物業為一幢12層高住宅大樓,建於一座四層高停車場/大堂/休憩平台之上。物業合共有36個公寓單位(每個單位之建築面積為約1,050平方呎)及39個車位。所有住宅單位及車位供作短租,月租介乎26,000港元至38,000港元不等。於最後實際可行日期,其中26個公寓單位(72%)及27個車位(69%)出租。按上述

租約所得每月租金收入於最後實際可行日期約達965,000港元（包括差餉及管理費）。按每月租金收入965,000港元及該物業價值243,000,000港元計，每年收益率（於扣除差餉及管理費前）約為每年4.8%。在每月總租金收入965,000港元中，包括就物業天台租予外間人士裝設電訊天線，而收取租金收入22,000港元以及將物業位於地下之商業單位出租而收取租金收入75,000港元。商業單位現由Super Homes租予鴻福之一間全資附屬公司，該公司將商業單位分租予外界人士。按收購協議訂約方同意，位於物業地下之商業單位將會於收購事項完成或之前空置。本公司無意於收購事項完成後將該單位租予關連人士。Super Homes現正透過代理為餘下未出租之住宅及車位尋求租客。

(iii) Super Homes財務資料

Super Homes於截至二零零一年十二月三十一日止三個年度之會計師報告載於本售股章程附錄二。截至二零零一年十二月三十一日止年度，Super Homes錄得營業額約13,300,000港元及虧損約4,600,000港元。截至二零零零年十二月三十一日止年度，Super Homes錄得營業額約2,800,000港元及虧損約12,000,000港元。截至一九九九年十二月三十一日止年度，Super Homes錄得營業額約8,500,000港元及虧損約12,800,000港元。出現虧損主要由於截至一九九九年、二零零零年及二零零一年十二月三十一日止三個年度，銀行貸款利息支出龐大，分別為14,400,000港元、14,000,000港元及10,000,000港元，同時亦因物業於二零零零年進行翻新逾半年之時間，期內並無收取任何租金所致。截至一九九九年十二月三十一日止年度及截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度各年之股東貸款利息已分別按港元最優惠利率及港元最優惠利率減一厘計算。截至二零零一年十二月三十一日止三個年度各年概無應付稅項。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes錄得經審核淨虧絀約86,500,000港元。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes尚未償還銀行貸款約169,000,000港元，當中約13,000,000港元乃分類作流動負債。然而，如下段所解釋，Super Homes有意於收購事項完成後償還80,000,000港元以及向另一間銀行提取33,000,000港元之有期貸款。於二零零一年十二月三十一日，Super Homes之未償股東貸款約為157,800,000港元，其中49,200,000港元為免息，而其餘約108,600,000港元乃以港元最優惠利率減一厘計息。於收購事項完成後，全部股東貸款將轉讓予WF Investment，而按董事意向，WF Investment不會於截至二零零二年十二月三十一日止年度向Super Homes收取利息。

董事會函件

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

(iv) 代價

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

(v) 條件

收購協議須待達成(其中包括)下列條件後方始完成：

- (i) 獨立股東(以投票方式)批准收購協議、公開發售以及包銷協議在各方面成為無條件(不包括要求收購協議成為無條件之有關條件)；
- (ii) 獲得有關銀行之一切所需批文及同意書；
- (iii) WF Investment接獲物業一切業權文件，並合理信納對Super Homes之物業業權審查；
- (iv) (倘有需要)就收購建議擬進行之交易取得鴻福股東之批准；及
- (v) 取得所有有關政府部門、監管或其他當局及第三者對收購協議擬進行之交易所作之一切所需批文及同意書，且未予撤銷。

WF Investment 可（全部或部份）豁免上文第(ii)及(iii)項條件。收購協議須於緊隨按公開發售作出接納之截止當日（現時預計為二零零二年四月二十九日星期一）後（不包括該日）下一個營業日或HF Investment與WF Investment可能協定之其他日期完成。收購協議之各訂約方已同意，倘收購協議之條件未有於二零零二年七月二日（根據由WF Investment與HF Investment於二零零二年三月十一日訂立之函件協議由二零零二年四月二日順延至二零零二年七月二日）或之前或雙方議定之其他日期達成或獲豁免，任何一方可書面向另一方發出14個曆日通知終止收購協議，而於該通知期屆滿時，收購協議即告終止，據此，雙方各自權利及責任即告解除，毋須為此負責，惟須對事前達約承擔責任。

(vi) 收購事項資金來源

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

(vii) 收購事項理由

本集團主要從事物業投資管理、物業建築及發展以及提供園藝服務。收購Super Homes將有助本集團擴大其物業組合。正如上文「Super Homes財務資料」一段所述，Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止過去三個財政年度所錄得之虧損，主要因銀行貸款之大額應計利息開支以及物業於二零零零年翻新逾半年時間而期內未有收取租金所致。隨着上述償還部份為數80,000,000港元之銀行貸款之意向及放款銀行表明給予Super Homes低息之舉，預計Super Homes之財政狀況將得以改善。WF Investment不擬於收購事項完成後就借予Super Homes之股東貸款收取截至二零零二年十二月三十一日止年度之利息。基於Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度經審核虧損約4,600,000港元及假設於二零零一年一月一日降低銀行貸款及調低利率，Super Homes備考經調整溢利將約為6,300,000港元。Super Homes現時擬向另一間銀行提取貸款33,000,000港元以償還上述為數80,000,000港元之貸款。經計及該33,000,000港元貸款之利息，Super Homes截至二零零一年十二月三十一日止年度備考經調整溢利將約為4,600,000港元。

(viii) 關連交易

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

公開發售

(i) 發行統計數字

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

(ii) 認購價

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

- 股份於二零零二年一月十八日(即包銷協議日期)在聯交所所報之每股收市價0.166港元溢價約17.5%；
- 股份按上述每股收市價計算之理論除權價每股0.1805港元溢價約8.0%；
- 股份於截至二零零二年一月十八日止十個交易日之平均收市價約0.1708港元溢價約14.2%；

董事會函件

- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價0.188港元溢價約3.7%；及
- (e) 股份按本公司截至二零零一年六月三十日止六個月中期報告所呈報於二零零一年六月三十日之未經審核資產淨值每股約2.0861港元折讓約90.7%。
- (f) 於二零零一年十二月三十一日每股約1.7948港元之經審核資產淨值折讓約89.1%。

發售股份之認購價乃按本公司與包銷商經參考股份之現行市價及本公司之相關資產淨值以公平原則磋商釐定。認購價已定為0.195港元，即約為股份於緊接包銷協議日期前過去六個月之最高／低成交價0.232港元至0.166港元之間的中間價。股份於本期間之平均收市價為0.187港元。雖然認購價較近期股份之市價出現溢價，但較二零零一年十二月三十一日每股相關資產淨值約1.7948港元大幅折讓。由於股份在聯交所之交投薄弱，於截至二零零一年十二月三十一日止六個月內每月所錄得之成交低於本公司現有已發行股本之0.12%，因此市價未必足以反映股份之公平值。由於本集團主要從事物業投資及發展業務，董事認為以股份之相關資產值及市價為參考乃屬恰當。因此，經考慮較低之認購價可引致每股相關資產淨值受到較大攤薄，董事認為，包銷協議之條款（包括認購價）乃公平合理。

(iii) 發售股份之地位

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

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

(iv) 股票

待公开发售之条件达成后，所有缴足股款发售股份之股票预期将于二零二零年五月三日星期五或之前寄发。

(v) 海外股東

並無於香港及百慕達以外任何地區採取行動准許於香港以外任何地區發售股份或分發本售股章程或申請表格。因此，任何於香港以外地區接獲申請表格之人士不可視之為申請發售股份之要約或邀請，除非該項要約或邀請於有關地區可合法地進行而無須遵守任何註冊或其他法律及法定規定。受上文所述所限，有意申請發售股份之香港以外人士本身須遵照所有有關地區之法例及規定（包括取得任何政府或其他同意，以及支付該等地區規定與此有關之任何稅項及稅款）。任何註冊地址位於香港以外地區之人士申請發售股份將不獲接納。本公司保留拒絕任何發售股份申請之權利，倘其相信拒絕有關之申請會違反申請人居住地區之適用證券或其他法例規定。

由於與公开发售有關之文件並未並將不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之任何適用證券法例註冊或存檔，因此，向海外股東發行發售股份可能違反該名海外股東居住地區之適用證券法例而海外股東將無權參與公开发售。因此，申請表格將不會寄發予海外股東。本公司將與公开发售有關之售股章程發予股東作參考之用而不會將申請表格寄予海外股東。

(vi) 申請上市

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

董事會函件

包銷協議

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

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

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

(i) 申請豁免

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

	現有股權		假設獨立股東認購下列					
			百分比之股份而於公開發售完成後之股權					
	股份	(%)	0%	50%	100%	股份	(%)	
鴻福及其聯繫人士								
以及一致								
行動人士	281,453,392	(37.7)	1,028,870,385	(68.8)	795,888,585	(53.2)	562,906,784	(37.7)
Barragan	142,656,283	(19.1)	142,656,283	(9.6)	213,984,424	(14.3)	285,312,566	(19.1)
公眾人士	323,307,318	(43.2)	323,307,318	(21.6)	484,960,977	(32.5)	646,614,636	(43.2)
總計	<u>747,416,993</u>	<u>(100.0)</u>	<u>1,494,833,986</u>	<u>(100.0)</u>	<u>1,494,833,986</u>	<u>(100.0)</u>	<u>1,494,833,986</u>	<u>(100.0)</u>

董事會函件

倘HF Investment須認購全數包銷股份，則其及其聯繫人士以及與其一致行動之人士將於下文所述之配售安排前，持有最多佔本公司經公開發售擴大之已發行股本約68.8%。因此，HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士(包括鴻福及HFL)可能超出守則規定之2%漸進購股限額，並觸發其或與其一致行動人士須根據守則第26條全面收購彼等並無擁有之股份之責任。因此HF Investment已根據守則第26條豁免註釋之註釋1向理事提出豁免申請。理事已於二零零二年四月二日批出豁免，並須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，方能作實。有關批准已於二零零二年四月十五日舉行之股東特別大會上取得。理事已表明，由於收購協議及公開發售於守則修訂在二零零二年二月生效前訂立，有關漸進購股授權之舊例將適用，當中指出取得清洗豁免之人士或一組人士將禁止於緊隨收購投票權十二個月期間購入額外股份，除非該等收購經獨立股東另外投票授權。HF Investment並無於股東特別大會上向獨立股東徵求漸進購股授權。根據守則，倘HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士之權益因公開發售而超逾本公司投票權52%，彼等於本公司之股權將獲准提高而毋須根據守則第26條招致須作出全面收購之進一步責任。然而，HF Investment有意維持其及其聯繫人士於本公司之權益低於50%，詳情載於下文。

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

本公司目前擁有鴻福之現有已發行股本約20.2%。倘HF Investment須認購超過184,510,209股包銷股份及計及全數認購其及HFL之配額，則於公開發售完成後，HF Investment及其聯繫人士以及與其一致行動之人士將持有本公司擴大後已發行股本之50%以上，本公司亦因而成為鴻福之附屬公司。根據新加坡公司法，一間公司不能成為其控股公司之成員公司。因此，HF Investment及HFL已於包銷協議向本公司承諾，倘本公司於公開發售完成後成為鴻福之附屬公司，彼等將於十二個月內配售若干數目之股份，從而減低HF Investment、HFL及其附屬公司之總股權至本公司擴大後已發行股本之50%或以下，並因此使本公司不再為鴻福之附屬公司。根據新加坡公司法，倘本公司成為鴻福之附屬公司，

其於鴻福之大會上將無投票權。HF Investment及HFL已於包銷協議進一步作出承諾，倘HF Investment須根據包銷協議認購任何包銷股份，因而導致本公司之公眾持股量於公開發售截止後下跌至低於25%，其將該等數目之股份配售予獨立第三方，以致本公司可遵守上市規則。聯交所已表明，倘公眾人士持有之已發行股份於公開發售截止時低於25%，或倘聯交所相信存有假市情況或可能於買賣股份時存有假市情況或公眾人士並無持有足夠股份以維持市場穩定，其會考慮行使其酌情權暫停買賣股份。

(ii) 終止包銷協議

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

- (a) 任何新規例之推行或現有的法例或規例（或其司法釋義）出現變動或出現任何包銷商合理地認為會對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響之事件；或
- (b) 本地、國家或國際上發生任何事件或出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與前文任何一項同類）之變動（不論是否發生於或持續發生於本公佈日期之前及／或之後之一連串事件之一部份）或本地、國家或國際間之敵對行動或武裝衝突爆發或升級或發生影響本地證券市場之事件而導致包銷商合理地認為會對本集團之整體業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (c) 本集團之整體業務或財政或經營狀況之重大不利變動；或

- (d) 市場情況出現任何重大不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之變動、證券買賣之暫停或限制)，使包銷商合理認為不宜或不適合進行公開發售。

倘包銷商行使上述權利終止其於包銷協議之責任，則公開發售將不會進行。

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

(iii) 公開發售之理由及所得款項用途

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

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

(iv) 包銷協議之條件

包銷協議須待(其中包括)以下條件達成後,方為完成:

- (a) 獨立股東於股東特別大會上(以投票方式)批准公開發售、豁免及收購協議;
- (b) 聯交所上市委員會於接納之最後期限前批准或同意批准(須受配發所限制)發售股份以繳足方式上市及買賣,且並無撤回或撤銷有關批准;
- (c) (如有需要)百慕達金融管理局於售股章程寄發當日或之前同意發行發售股份;
- (d) 本公司遵守及履行包銷協議內指定之一切承諾及責任;
- (e) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷商於包銷協議內之責任;
- (f) 收購協議各方面成為無條件,惟任何規定包銷協議成為無條件之條件則除外;
- (g) 將售股章程文件於香港及百慕達公司註冊處存案;
- (h) (如有需要)鴻福之股東於股東大會上批准收購協議及包銷協議;
- (i) 獲證監會豁免且並無遭撤回;
- (j) 公開發售在各方面成為無條件;
- (k) 公開發售並無遭香港或新加坡之任何立法、行政或監管團體或機構頒佈或發出之任何法規、指令、指示、規則、規例、指引或要求禁止或限制;及
- (l) 取得包銷商及本公司就包銷協議內所述交易而所需之一切相關監管批文及第三方同意書。

倘包銷商於二零零二年七月二日（根據本公司、HF Investment及HFL於二零零二年三月十一日訂立之函件協議由二零零二年四月二日順延至二零零二年七月二日）下午四時正前或包銷商與本公司可能以書面方式同意之較後日期未能達成及／或獲豁免全部或部份上述條件，則公開發售將告終止，而任何一方對另一方將無索償權，惟於終止前根據包銷協議之任何應計權利或責任除外。包銷商不會豁免上述條件(i)。

(v) 包銷責任及抵銷安排

倘發售股份於接納發售股份之最後期限前根據售股章程文件之條款獲全數認購，包銷商責任應予終止。倘出現任何認購不足情況，包銷商將須於接納之最後期限後下一個營業日（將為收購協議規定之完成日期同屬一日）下午四時前，認購或促使認購未獲認購之發售股份，並向本公司支付相關認購款項（減相關包銷佣金）（「包銷款項」）。本公司及包銷商已同意作出一項抵銷安排，據此，包銷商須以其根據收購協議應收之代價抵銷包銷款項。任何超出上述收購代價之包銷款項金額，須由包銷商於上述期限前支付。

業務總覽及本集團前景

(i) 業務回顧及前景

於二零零一年度，本集團繼續從事物業相關業務及提供園藝服務。

本集團在二零零一年度錄得除稅前虧損約46,500,000港元，較二零零零年度虧損約154,400,000港元減少70%。業績的改善主要由於總收入有所上升，約為106,200,000港元，財務費用下降約14,100,000港元，惟部分因經營開支上升約9,400,000港元而受輕微抵銷。

由二零零零年度的虧損毛額約73,600,000港元轉為毛利約32,600,000港元，主要由於二零零零年度出售在建物業（「石澳物業」）產生應佔虧損約108,500,000港元。二零零一年度的毛利主要來自租金收入的貢獻。年內本集團的租金物業組合租用率維持高企，而租金收入保持平穩。

財務費用下降主要由於在二零零零年出售石澳物業後令借貸水平相應下降以及年內利率下跌所致。

經營開支增加主要由於一項持有作出售用途物業的撥備金額約8,600,000港元所致。

於二零零一年十二月三十一日後，本公司完成以配售價每股0.175港元向一名獨立第三者配售63,000,000股新股份，佔本公司擴大後股本約8.4%。配售所得款項約為11,000,000港元，計劃用作本集團的一般營運資金。

本集團將繼續物色任何潛在的投資機會，以擴闊其盈利基礎。

(ii) 流動資金及財務資源

本集團所有融資和司庫活動均在集團層面由中央管理及控制。據本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之年報所披露之資料顯示，司庫及融資政策並無重大變動。本集團絕大部份借款均以港元計算。本集團毋須承受重大匯兌波動風險，持作長期投資之一家新加坡聯營公司則除外。

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

本集團大部份借款於二零零六年到期。於二零零一年十二月三十一日，仍未償還之銀行貸款約480,500,000港元。

接納保證配發之程序

本售股章程附有申請表格，授權閣下認購其所載數目之發售股份。合資格股東務請注意，彼等可申請任何數目之發售股份，惟數目最後至申請表格所載者。倘閣下為合資格股東，而閣下有意申請隨附之申請表格所指定全部或任何發售股份，閣下必需將申請表格按其上印備之指示簽署，連同所申請之發售股份獲接納時所應付之全數款項之適當款項，最遲須於二零零二年四月二十九日星期一下午四時前交回香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后

董事會函件

大道東183號合和中心17樓1712至1716室。所有款項須為港元款項，而支票或本票須註明抬頭人為「Winfoong International Limited – Open Offer Account」，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」。

倘公開發售之條件仍未履行，申請款項將不計利息以支票退還，支票以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並以申請人(或，如屬聯名申請人，則排名首位之申請人)為抬頭人，並以平郵方式寄還予地址載於本公司股東名冊之申請人。郵誤風險概有該等人士承擔。

申請表格載有倘閣下有意只接納閣下部份保證配額之程序之所有資料。

所有支票及本票將於收取時過戶，而所有就該等款項所賺取之利息將撥歸本公司。任何申請之支票在首次過戶時不獲兌現將不予接納，而在該等情況下申請表格及據此之所有權利將視作不予受理並將遭註銷。

申請表格僅供其收件人使用，並不得轉讓。

本公司不會就任何所收取之申請款項發出收條。

調整尚未行使購股權所涉及之股份數目

待公開發售成為無條件，每份尚未行使購股權所涉及之股份數目(經本公司核數師安永會計師事務所核證)將於記錄日期每份尚未行使之購股權所涉及之股份數目乘2而作出調整(「調整」)。該項調整將於二零零二年四月十六日(即緊隨記錄日期之日)生效。因此，於最後實際可行日期尚未行使購股權悉數行使後將予發行之股份數目將由調整前之60,000,000股股份增至調整生效後之120,000,000股股份。

其他資料

務請留意本售股章程各附錄所載之資料。

此 致

列位合資格股東 台照

及列位海外股東及購股權持有人 參照

承董事會命
主席
鍾斌銓
謹啟

二零零二年四月十五日

以下為第一太平戴維斯就分別於二零零二年一月三十一日及二零零一年十二月三十一日對該物業之估值意見而編製供收錄於本售股章程之兩封函件全文（連同估值證書（倘屬有關））。



第一太平戴維斯（香港）有限公司
香港
中環
交易廣場二座23樓

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

www.fpdsavills.com



敬啟者：

有關：香港半山區干德道38號之整幢大廈
（「該物業」）

吾等謹提述吾等於二零零二年三月二十五日就該物業於二零零一年十二月三十一日之估值報告以及按閣下進一步之指示提供吾等對該物業於二零零二年一月三十一日之意見。

吾等確認曾作出有關查詢並作出吾等認為必要之調查，以向閣下呈述吾等對該物業於二零零二年一月三十一日之公開市值之意見。

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

根據上述所述，吾等認為，該物業於二零零二年一月三十一日現況下之公開市值為**241,000,000**港元（貳億肆仟壹佰萬港元）。

吾等之估值受上述估值報告所載之假設及限制條件所限。

此 致

香港
皇后大道中9號
801室
榮豐國際有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

王永霖

陳志康

BLE, MRICS, AHKIS, RPS (GP)

BSc (Hons) AHKIS MRICS

資深董事(估值及顧問服務)

助理董事(估值及顧問服務)

謹啟

謹啟

二零零二年四月十五日



第一太平戴維斯（香港）有限公司
香港
中環
交易廣場二座23樓

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

www.fpsavills.com



敬啟者：

**有關：香港半山區干德道38號之整幢大廈
（「該物業」）**

吾等謹提述 閣下之指示，對該物業之公開市值提供報告。吾等確認曾於土地註冊處進行查冊、作出有關查詢，並作出吾等認為必要之調查，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零零一年十二月三十一日（「估值日」）公開市值之意見。

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

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市道）將有關物業權益在市場上正式推銷發售、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何假設較早交換合約日期之市場狀況、物業價值水平及其他情況與估值日狀況相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣有意買家之任何追加出價；及
- (e) 參與交易之雙方在知情、審慎及自願之情況下進行交易。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之物業資產估值指引作出。

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

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

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

有關各物業之其他特別假設（如有），載於物業之估值證書之附註內。

吾等已就該等物業到市區土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查看文件正本以證實業權或確定是否有任何並無呈現於交予吾等之副本上之修訂。

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

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

吾等之估值並無考慮任何估物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有註明者外，所有權益假定概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

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

吾等隨附估值證書。

此 致

香港

皇后大道中9號

801室

榮豐國際有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

王永霖

陳志康

BLE, MRICS, AHKIS, RPS (GP)

BSc (Hons) AHKIS MRICS

資深董事(估值及顧問服務)

助理董事(估值及顧問服務)

謹啟

謹啟

二零零二年三月二十五日

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

估值證書

於二零零一年
十二月三十一日止
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
香港半山區干德道38號之整幢大廈 內地段12503號之餘段	<p>該大廈為12層高(1至12樓)住宅樓宇，建於4層高停車場(34個停車位及5個電單車位)／大堂／康樂／零售平台(即地下、地庫低層、地庫及地庫高層)之上。該大廈於一九七二年左右落成，並於二零零零年全面翻新。</p> <p>該物業之地盤面積約為7,313平方尺(679.40平方米)，總建築面積約為37,804.08平方尺(3,512.12平方米)。</p> <p>該地段乃根據官契持有，為期999年，由一八六一年六月二十五日起計。該地段之地租為每年28港元。</p>	<p>於二零零一年十二月三十一日，36個住宅單位中之28個、34個車位中之19個及5個電單車位中之4個乃受多項租約及許可證規限，最遲於二零零二年十一月三十日屆滿，每月總租金為954,584港元(大部分包括差餉及管理費)，其餘為空置。</p> <p>此外，由非住宅來源產生之每月總租金收入為97,000港元。</p>	243,000,000港元

附註：

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

以下為 Super Homes 核數師兼申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）編製之報告全文：



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈15樓

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

1. 呈報基準

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

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

2. 主要會計政策

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

固定資產及折舊

除投資物業以外之固定資產乃以原值減累積折舊入賬。

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

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

設備、傢俬及裝置乃就5年估計可使用年期以直線法計算折舊，以撇銷其成本。

投資物業

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

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

遞延稅項

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

收益確認

倘收益會為 Super Homes帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

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

經營租約

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

有關連人士

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

3. 業績

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

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

(a) 營業額及其他收益

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

(b) 經營業務之溢利

經營業務之溢利已扣除／(計入)：

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

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

(c) 融資成本

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

(d) 董事及五位最高薪僱員之酬金

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

於有關期間概無安排使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

於有關期間，除四名董事外，Super Homes並無其他僱員。

(e) 稅項

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

並未確認之遞延稅項資產之主要組成部份如下：

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

由於稅項虧損須由有關稅務機關審批同意，故並無於資產負債表中入賬為資產。

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

(f) 股息

Super Homes於有關期間並無支付或宣派任何股息。

(g) 每股虧損

由於就本報告而言載錄每股基本或攤薄虧損並無意義，故並無呈列每股有關虧損。

(h) 有關連人士交易

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

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

附註：

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

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

4. 資產負債表

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

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

(a) 固定資產

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

投資物業乃位於香港並按長期租約持有。

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

於二零零一年十二月三十一日，獨立專業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司已按公開市值基準將投資物業重新估值為243,000,000港元。

(b) 其他應收款項

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

(c) 其他應付款項及應計費用

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

(d) 直接控股公司之墊款

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

(e) 應計利息之銀行貸款

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

上述銀行貸款乃以下列各項作抵押而取得：

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

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

(f) 股本

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

附註：

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

(g) 儲備

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

(h) 經營租約安排

(i) 作為出租人

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

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

(ii) 作為承租人

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

(i) 或然負債

於二零零一年十二月三十一日，Super Homes並無任何重大之或然負債。

(j) 可供分派儲備

於二零零一年十二月三十一日，Super Homes並無可分派予股東之儲備。

(k) 最終控股公司

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

5. 股本變動報表

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

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

6. 現金流量表

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

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

(a) 經營業務溢利與經營業務之現金流入淨額對賬表

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

(b) 融資變動之分析

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

7. 其他資料

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

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

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

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

8. 結算日後之財務報表

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

此 致

榮豐國際有限公司
Super Homes Limited
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零二年三月二十五日

1. 股本

本公司之現有法定及已發行股本如下：

港元

法定股本：

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

已發行及繳足：

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

本公司於公開發售完成後之已發行股本將如下：

已發行、將予發行及悉數繳足股本： 港元

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

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

<u>1,494,833,986</u>	<u>74,741,699.30</u>
----------------------	----------------------

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

於二零零一年十二月六日，本公司宣佈向獨立第三方 Praise Time Co. Ltd. 配售 63,000,000 股股份，以籌集合共約 11,000,000 港元資金。配售於二零零二年一月八日完成。除上文所述者外，本公司自二零零零年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表編製日期）及至最後實際可行日期止概無發行任何股份。

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

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

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

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

2. 經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合損益賬、截至二零零一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合確認損益報表、本集團於二零零一年及二零零零年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表及截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合現金流量表之概要，連同摘錄自本集團年報之附註。

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
營業額	5	77,869,425	143,764,565	40,333,287
銷售成本		(45,273,158)	(217,388,409)	(4,308,625)
毛利／(虧損)		32,596,267	(73,623,844)	36,024,662
其他收益		582,358	4,319,206	6,427,790
經營及行政開支		(36,280,278)	(37,234,795)	(30,843,179)
其他經營開支		(12,774,142)	(2,435,431)	(1,412,470)
經營業務之虧損	6	(15,875,795)	(108,974,864)	10,196,803
融資成本	9	(27,204,394)	(41,338,944)	(45,212,637)
出售附屬公司之收益		—	—	2,417,258
應佔聯營公司之(溢利)／虧損		(3,420,376)	(4,109,720)	986,878
除稅前虧損		(46,500,565)	(154,423,528)	(31,611,698)
稅項撥回／(支出)	10	1,188,351	4,620,849	(667,533)
未計少數股東權益前虧損		(45,312,214)	(149,802,679)	(32,279,231)
少數股東權益		(754,157)	(1,803,916)	836,012
股東應佔虧損淨額	11	<u>(46,066,371)</u>	<u>(151,606,595)</u>	<u>(31,443,219)</u>
每股基本虧損	12	<u>(6.73仙)</u>	<u>(22.06仙)</u>	<u>(4.55仙)</u>

綜合確認損益報表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
應佔一間聯營公司儲備變動	28			
— 投資物業儲備		(106,801,051)	47,375,627	74,232,387
— 滙兌儲備		2,089,079	(22,795,596)	(1,180,151)
投資物業重估盈餘／(虧絀)	28	(50,000,826)	24,411,785	82,050,000
土地及樓宇重估盈餘／(虧絀)	28	(5,846,622)	574,960	6,799,505
出售附屬公司盈餘		—	—	6,502,774
海外實體之財務報表滙兌差額	28	(42,881,691)	621,381	111,196
未於損益賬確認之				
溢利／(虧損)淨額		(203,441,111)	50,188,157	168,515,711
本年度股東應佔虧損淨額		(46,066,371)	(151,606,595)	(31,443,219)
確認盈利及虧損總額		<u>(249,507,482)</u>	<u>(101,418,438)</u>	<u>137,072,492</u>
直接於儲備撇銷之商譽		—	—	(11,386)
		<u>(249,507,482)</u>	<u>(101,418,438)</u>	<u>137,061,106</u>

綜合資產負債表

	附註	十二月三十一日	
		二零零一年 港元	二零零零年 港元
非流動資產			
固定資產	13	1,095,518,542	1,152,141,958
持作日後發展之物業	14	80,000,000	80,000,000
於一間聯營公司之權益	16	431,619,833	584,455,309
其他長期資產	17	1,178,818	5,457,650
長期投資	18	4,800,000	4,900,000
抵押銀行結存及定期存款	23	5,193,533	2,276,481
		<u>1,618,310,726</u>	<u>1,829,231,398</u>
流動資產			
短期投資	18	134,520	250,800
持作出售物業	19	106,078,431	153,268,734
存貨		232,326	233,403
建造合約	20	1,062,554	1,062,554
應收貿易款項	21	1,168,753	671,744
可退回稅項		106,019	144,597
其他應收款項	22	22,266,563	9,448,933
現金及現金等價物	23	1,980,164	3,078,644
		<u>133,029,330</u>	<u>168,159,409</u>
流動負債			
應付貿易款項	24	4,012,616	2,560,002
應繳稅項		14,572,128	16,352,637
其他應付款項及應計費用	25	21,686,776	25,036,637
應計利息之銀行借貸	26	11,640,000	60,714,710
		<u>51,911,520</u>	<u>104,663,986</u>
流動資產淨值		<u>81,117,810</u>	<u>63,495,423</u>
總資產減流動負債		<u>1,699,428,536</u>	<u>1,892,726,821</u>
非流動負債			
應計利息之銀行借貸	26	468,877,534	417,900,000
少數股東權益		<u>2,186,071</u>	<u>(3,023,552)</u>
		<u>1,228,364,931</u>	<u>1,477,850,373</u>
股本及儲備			
已發行股本	27	34,220,850	34,220,850
儲備	28	1,194,144,081	1,443,629,523
		<u>1,228,364,931</u>	<u>1,477,850,373</u>

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零一年 港元	二零零零年 港元
來自經營業務之現金流入淨額	29(a)	21,327,603	97,537,713
投資回報及融資費用			
已收利息		212,968	792,840
已付利息		(27,204,394)	(44,285,621)
來自一間聯營公司之股息		973,855	1,006,774
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(26,017,571)	(42,486,007)
稅項			
已付香港利得稅		(475,164)	(491,903)
香港利得稅退還		28,898	—
已付稅項，淨額		(446,266)	(491,903)
投資活動			
出售固定資產所得款項		238,400	899,793
購入固定資產		(1,639,141)	(1,590,666)
應收貸款之還款		1,234,949	18,534
抵押銀行結存減少／(增加)		(2,917,052)	1,995,508
出售上市投資所得款項		—	5,876,539
購入上市投資		—	(7,421,506)
購入長期投資		—	(5,845,125)
出售附屬公司之現金流入淨額		—	4,500,000
貸款墊支		—	(132,517)
投資活動之現金流出淨額		(3,082,844)	(1,699,440)
融資活動前之現金流入／(流出)淨額		(8,219,078)	52,860,363

綜合現金流量表 (續)

	截至十二月三十一日 止年度	
	附註 二零零一年 港元	二零零零年 港元
融資活動	29(b)	
新銀行貸款	345,000,000	63,167,000
償還銀行貸款	(330,482,466)	(113,000,000)
回購本身股份	—	(2,163,436)
少數股東之資本貢獻	4,088,223	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額	18,605,757	(51,996,436)
現金及現金等價物之增加	10,386,679	863,927
年初之現金及現金等價物	(9,536,066)	(11,130,029)
匯率變動影響，淨額	1,129,551	730,036
年終之現金及現金等價物	<u>1,980,164</u>	<u>(9,536,066)</u>
現金及現金等價物結存之分析		
現金及銀行結存	713,213	1,079,958
定期存款	1,266,951	1,998,686
銀行透支	—	(12,614,710)
	<u>1,980,164</u>	<u>(9,536,066)</u>

資產負債表

		十二月三十一日	
	附註	二零零一年 港元	二零零零年 港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	15	<u>1,228,343,753</u>	<u>1,475,347,816</u>
流動資產			
其他應收款項	22	219,653	74,680
現金及現金等價物	23	<u>1,964</u>	<u>2,805,484</u>
		<u>221,617</u>	<u>2,880,164</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	305,705	276,779
應繳稅項		—	223,093
		<u>305,705</u>	<u>499,872</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(84,088)</u>	<u>2,380,292</u>
		<u><u>1,228,259,665</u></u>	<u><u>1,477,728,108</u></u>
股本及儲備			
已發行股本	27	34,220,850	34,220,850
儲備	28	<u>1,194,038,815</u>	<u>1,443,507,258</u>
		<u><u>1,228,259,665</u></u>	<u><u>1,477,728,108</u></u>

財務報表附註

1. 公司資料

本年度內本集團從事下列主要業務：

- 物業發展及管理
- 物業建造及發展
- 園藝服務

2. 新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

下列最近公佈及經修訂之會計實務準則以及有關詮釋，乃於本年度財務報表首次生效：

- 會計實務準則第9號（經修訂）：「結算日後事項」
- 會計實務準則第14號（經修訂）：「租賃」
- 會計實務準則第18號（經修訂）：「收入」
- 會計實務準則第26號：「分部呈報」
- 會計實務準則第28號：「撥備、或然債務及或然資產」
- 會計實務準則第29號：「無形資產」
- 會計實務準則第30號：「業務合併」
- 會計實務準則第31號：「資產減值」
- 會計實務準則第32號：「綜合財務報表以及於附屬公司投資之會計處理方法」
- 詮釋第12號：「業務合併－公平價值隨後調整以及最初呈報之商譽」
- 詮釋第13號：「商譽－以前於儲備中撇銷／計入儲備之商譽及負商譽之持續規定」

該等會計實務準則規定新會計計算及披露慣例。採納該等對本集團會計政策以及財務報表中披露之數額構成重大影響之會計實務準則及詮釋所產生之主要影響概述如下：

會計實務準則第9號（經修訂）規定於結算日後發生並須對財務報表作調整之事項類別，以及須作披露惟無須作調整之事項類別。經修訂會計實務準則之規定對於先前在上一年度財務報表呈報之數額並無影響。

會計實務準則第14號（經修訂）訂明融資及營業租約之出租人及承租人之會計方法基準，及就此所需作出之披露規定。此項經修訂準則按照會計實務準則規定對以往之會計衡量處理方法（可作追溯性或前瞻性處理）作出若干修正。經修訂之會計實務準則規定對以往紀錄於財務報表之數額並無重大影響，故無須作出往年調整。此準則項下披露方法之變動導致營業租約之詳細披露資料須有變，詳見財務報表附註31。

2. 新訂及經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響(續)

會計實務準則第18號(經修訂)規定收入之確認，並因上文所述會計實務準則第9號之修訂而修訂。於結算日後附屬公司所宣派及批准而來自附屬公司所擬派之股息，不再於本公司該年度本身之財務報表中確認。上述經修訂會計實務準則對於先前在上一年度財務報表所呈報之數額並無影響。

會計實務準則第26號訂明適用於以分類匯報財務資料之準則，有關準則規定管理層評估本集團之主要風險或回報是否基於業務分類或地區分類，並釐定該等基準其中之一為主要分類資料申報格式，而其他基準為次要申報格式。此項會計實務準則之影響為載入重大額外分類申報披露，載於財務報表附註4。

會計實務準則第28號訂明適用於撥備、或然負債及或然資產之確認標準及衡量基礎，以及就此須作出之披露內容。經修訂會計實務準則之規定對於先前在上一年度財務報表呈報之數額並無影響。

會計實務準則第29號規定無形資產之確認及量度準則連同有關之披露規定。採納此項會計實務準則導致之前採納有關無形資產之會計處理方法並無轉變，而其所需之額外披露亦對財務報表無重大影響。

會計實務準則第30號規定有關業務合併，包括釐定收購日期、釐定所收購資產及負債之公平值之會計處理方法以及於收購時產生之商譽及負商譽之處理方法。會計實務準則規定須於資產負債表內之非流動資產一節中披露商譽及負商譽。其規定商譽須按其估計可使用年期於損益賬中攤銷。負商譽乃視乎其產生之情況於損益賬中確認，商譽之進一步詳情於該等財務報表附註3中披露。詮釋13規定將會計實務準則第30號應用於過往年度進行收購所產生之商譽／負商譽，即繼續於儲備中撇銷／計入儲備。採納會計實務準則及詮釋導致上一年度調整，進一步之詳情載於該等財務報表附註16，所規定之新額外披露收錄於該等財務報表附註16至28。

會計實務準則第31號規定資產減值之確認及量度準則。會計實務準則須於日後應用，因此對過往年度財務報表所呈報之數額並無影響。

會計實務準則第32號訂明編製及呈示綜合財務報表之會計方法或披露規定，對該等財務報表之編製方法概無構成影響。

2. 新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響（續）

除上述新訂及經修訂會計實務準則以及有關詮釋外，下列會計實務準則之若干微細修訂乃於本年度財務報表首次生效：

- 會計實務準則第10號：「於聯營公司投資之會計處理方法」
- 會計實務準則第17號：「物業、廠房及設備」
- 會計實務準則第21號：「於合營企業權益之會計處理方法」

該等會計實務準則對先前於上一年度財務報表所申報之數額並無影響。

3. 主要會計準則概要

會計基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零一年十二月三十一日止年度之財務報表。年內所收購或出售之附屬公司之業績分別按該等公司各自之收購或出售生效日期載入綜合財務報表。本集團內各公司間之一切重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其活動中獲利之公司。

本公司於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列賬。

聯營公司

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

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

3. 主要會計準則概要 (續)

商譽／負商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司及聯營公司之可識別資產及負債之公平值資產數額。

於收購所產生之商譽乃於資產負債表中確認為一項資產，並按其不超過20年之估計可使用年期以直線法攤銷。就聯營公司而言，任何未作攤銷之商譽乃以其賬面值而非作一項個別資產載於綜合資產負債表。

負商譽指於收購日本集團應佔所收購附屬公司及聯營公司之可識別資產及負債之公平值資產數額超出收購成本。

倘負商譽涉及收購計劃中可識別之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並非指於收購日期可識別之負債，倘未來之虧損及費用獲確認時，該負商譽之部份乃於損益賬中確認。

倘負商譽並無涉及收購計劃中可識別之預期未來虧損及費用，負商譽乃就所收購之折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準於損益賬中確認。任何超出所收購非幣值資產之負商譽乃即時確認為收入。

就聯營公司而言，任何未於損益賬確認之負商譽乃以其賬面值於損益賬中入賬，而非於綜合資產負債表列另外為一個識別之項目。

於過往年度，於收購時產生之商譽／負商譽乃於收購之年度於儲備中撇銷／計入儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，有關條文准許於二零零一年一月一日前收購所產生之商譽／負商譽繼續於儲備中撇銷／計入儲備。於隨後收購所產生之商譽／負商譽乃按上述之新會計政策處理。

商譽／負商譽(包括於儲備中撇銷／計入儲備餘下之商譽／負商譽之賬面值)乃每年審閱並於視作有需要時作減值撇銷。先前確認為減值虧損之商譽／負商譽不作撥回，除非減值虧損屬特殊性質並預期不會再次發生之特定外部事項，而隨後發生之外部事項已將該事項之影響推翻。

3. 主要會計準則概要 (續)

商譽／負商譽 (續)

於出售附屬公司或聯營公司時，出售所得之收益或虧損乃參照於出售之日之資產淨值(包括並未於損益賬確認之應佔商譽／負商譽數額以及任何相關之儲備(倘適當))計算。於收購任何先前於儲備撇銷／計入儲備之負商譽乃撥回並計入計算出售時所得之收益或虧損中。

資產減值

本集團於每個結算日進行評估，評估資產是否出現減值，或有否顯示某項資產之前所確認之減值已不再存在或已減少。倘出現任何有關之顯示，則估計資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產之使用價值或其售價淨額之較高者計算。

減值虧損謹於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。減值虧損於其產生之期間在損益賬中支銷，除非資產乃按估值列賬，則減值虧損乃根據該項重估價值之資產之有關會計政策入賬。

之前確認之減值虧損僅於用以釐訂資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟數額不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐訂之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。

撥回減值虧損之數額，乃於其產生之期間計入損益賬，除非資產以重估價值列賬，則撥回減值虧損之數額，乃根據重估資產之有關會計政策入賬。

固定資產及折舊

除投資物業以外之固定資產乃以原值或估值減累積折舊及任何減值虧損入賬。

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

3. 主要會計準則概要 (續)

固定資產及折舊 (續)

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

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

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

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

投資物業

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

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

持作日後發展之物業

持作日後發展之物業乃以原值減任何減值虧損後列賬。

持作出售物業

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

3. 主要會計準則概要 (續)

建造合約

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

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

當管理階層預計有可預見之虧損及應急撥款時，即會加以撥備。

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

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

營業租約

經營租約乃指資產擁有權所涉之絕大部份風險及實質收益仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，根據經營租約而應收之租金，乃於租約期內以直線法形式計入損益賬。倘本集團乃承租者，經營租約之租金均按照租約年期以直線法自損益賬扣除。

存貨

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

借貸成本

直接因收購、興建、製造合資格資產(即需一段時間達致其擬定用途或作出售之資產)而產生的貸款費用將作為該等資產成本一部分予以資本化。倘有關資產之大部份可作其擬定用途或出售時，借貸費用之資本化將予以終止。有待收購合資格資產開支之特定借貸於作出臨時投資所賺取之投資收入乃從已資本化之借貸費用中扣除。

3. 主要會計準則概要 (續)

遞延稅項

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

外幣

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

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

有關連人士

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

現金等價物

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

撥備

倘因過往事項而產生之現時責任(法律或推定)且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則作出撥備(有關未支付之賠款或因投保人之保險合約所產生者除外)，惟責任所涉及之數額必須能可靠地估計。

倘貼現之影響屬重大時，所確認撥備之數額乃為預期未來須應付有關責任之開支於結算日之現值。因時間流逝而導致所貼現之現值增加之數額，乃計入損益賬之融資成本。

3. 主要會計準則概要 (續)

長期投資

擬作策略性或長期持有之上市及非上市證券之長期投資乃按成本值扣除減值虧損後以個別投資基準列賬。

當出現減值情況時，有關證券之賬面值乃減至其由董事所估計之公平值，而減值數額乃於產生時計入損益賬。當情況或事件導致減值現象停止存在以及有確定憑證證明新情況及事項於可預見之將來持續，先前扣除之減值額乃按先前扣除之金額計入損益賬。

該等上市證券之公平值乃其於結算日所報之市價。

該等證券公平值變動所產生之收益或虧損乃於其產生之期間於損益賬中計入或扣除。

短期投資

短期投資乃於結算日按其公平值根據個別投資基準列賬。該等上市證券之公平值乃其於結算日所報之市價。證券公平價值之變動所產生之盈虧，乃於產生之期間計入損益賬或於損益賬中支銷。

3. 主要會計準則概要 (續)

收益確認

倘收益會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 租金收入按租約期以直線法入賬；
- (b) 管理費收入於提供服務後入賬；
- (c) 在銷售貨物方面，當貨物擁有權所涉及之重大風險及報酬已轉給買方，而本集團不再繼續參與通常與擁有權有關之管理工作，亦不再實際控制已出售之貨物；
- (d) 出售物業時，於具有法定約束力之銷售合約經簽署及交換，以及交易成為無附帶條件時；
- (e) 買賣上市投資，於交易日期；
- (f) 股息方面，當已確定股東收取派息之權利時；及
- (g) 利息收入按時間比例入賬，並已計及尚未償還本金以及適用實際利率。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例為其全部僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃自二零零零年十二月一日開始實施。供款額按合資格僱員有關收入之某一特定百分比（按強積金計劃界定）計算並按照強積金計劃於應予支付時於損益賬中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，並存置於獨立管理之基金。本集團向強積金作出之僱主供款，於供款後悉數歸於僱員。

4. 分類資料

會計實務準則第26號乃於年內採納，詳情載於財務報表附註二。分類資料乃以兩種分類方式呈列：(i)以業務分類作為主要分類呈報基準；及(ii)以地區分類作為次要分類呈報基準。

4. 分類資料 (續)

本集團之經營業務乃按其業務性質以及所提供之產品及服務獨立編排及管理。本集團各項業務類別乃指所提供產品及服務之策略性業務單位而涉及之風險及回報與其他業務類別者不同，業務類別之詳情概述如下：

- (a) 物業投資及管理；
- (b) 物業建造及發展；及
- (c) 園藝服務。

於釐訂本集團地區分類方面，收入及業績乃按客戶地點分類，資產則按資產地點分類。

內部分類間之銷售及轉撥，乃按各方議定之條款及參照第三者價格而進行。

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收益、溢利／(虧損)，若干資產及負債以及支出資料。

	物業投資 及 管理 港元	物業建造 及 發展 港元	園藝服務 港元	公司及 其他 港元	撇銷 港元	綜合 港元
二零零一年						
分類收益：						
銷予對外客戶	35,072,583	39,494,832	3,302,010	—	—	77,869,425
內部分類間之銷售額	2,938,333	2,037,702	—	—	(4,976,035)	—
其他收益	—	—	—	369,390	—	369,390
	<u>38,010,916</u>	<u>41,532,534</u>	<u>3,302,010</u>	<u>369,390</u>	<u>(4,976,035)</u>	<u>78,238,815</u>
分類業績	<u>8,770,818</u>	<u>(2,913,323)</u>	<u>(582,149)</u>	<u>(37,018,940)</u>	<u>15,654,831</u>	<u>(16,088,763)</u>
利息收入						<u>212,968</u>
經營業務虧損						(15,875,795)
融資成本						(27,204,394)
應佔聯營公司虧損	(3,420,376)	—	—	—	—	<u>(3,420,376)</u>
除稅前虧損						(46,500,565)
稅項撥回						<u>1,188,351</u>
扣除少數股東權益前虧損						(45,312,214)
少數股東權益						<u>(754,157)</u>
股東應佔虧損淨額						<u><u>(46,066,371)</u></u>

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業投資 及 管理 港元	物業建造 及 發展 港元	園藝服務 港元	公司及 其他 港元	撇銷 港元	綜合 港元
二零零零年						
分類收益：						
銷予對外客戶	140,329,689	—	3,434,876	—	—	143,764,565
內部分類間之銷售額	2,508,000	2,248,994	—	—	(4,756,994)	—
其他收益	—	—	—	3,526,366	—	3,526,366
	<u>142,837,689</u>	<u>2,248,994</u>	<u>3,434,876</u>	<u>3,526,366</u>	<u>(4,756,994)</u>	<u>147,290,931</u>
分類業績	<u>(90,863,570)</u>	<u>(2,464,241)</u>	<u>(913,082)</u>	<u>(30,354,811)</u>	<u>14,828,000</u>	<u>(109,767,704)</u>
利息收入						<u>792,840</u>
經營業務虧損						(108,974,864)
融資成本						(41,338,944)
應佔聯營公司虧損	(4,109,720)	—	—	—	—	<u>(4,109,720)</u>
除稅前虧損						(154,423,528)
稅項撥回						<u>4,620,849</u>
扣除少數股東權益前虧損						(149,802,679)
少數股東權益						<u>(1,803,916)</u>
股東應佔虧損淨額						<u>(151,606,595)</u>

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業投資 及 管理 港元	物業建造 及 發展 港元	園藝服務 港元	公司及其他 港元	撇銷 港元	綜合 港元
二零零一年						
分類資產	1,983,813,051	165,325,567	2,418,906	3,382,651,630	(4,219,288,931)	1,314,920,223
於聯營公司之權益	431,619,833	—	—	—	—	431,619,833
未分配資產	—	—	—	—	—	4,800,000
資產總額	<u>2,415,432,884</u>	<u>165,325,567</u>	<u>2,418,906</u>	<u>3,382,651,630</u>	<u>(4,219,288,931)</u>	<u>1,751,340,056</u>
分類負債	<u>1,222,572,693</u>	<u>84,178,481</u>	<u>3,326,158</u>	<u>144,961,111</u>	<u>(934,249,389)</u>	<u>520,789,054</u>
其他分類資料：						
折舊	728,669	—	47,179	1,316,321	—	2,092,169
於損益賬確認之 減值虧損	12,228,252	—	—	216,280	—	12,444,532
資本支出	<u>105,364</u>	<u>2,067,082</u>	<u>260,000</u>	<u>1,273,777</u>	<u>—</u>	<u>3,706,223</u>
二零零零年						
分類資產	2,112,381,275	204,870,501	1,996,123	3,263,645,270	(4,174,857,671)	1,408,035,498
於聯營公司之權益	584,455,309	—	—	—	—	584,455,309
未分配資產	—	—	—	—	—	4,900,000
資產總額	<u>2,696,836,584</u>	<u>204,870,501</u>	<u>1,996,123</u>	<u>3,263,645,270</u>	<u>(4,174,857,671)</u>	<u>1,997,390,807</u>
分類負債	<u>1,133,980,350</u>	<u>117,657,308</u>	<u>3,125,899</u>	<u>137,366,837</u>	<u>(882,181,118)</u>	<u>509,949,276</u>
包括於分類資產 之銀行透支	—	12,614,710	—	—	—	12,614,710
負債總額	<u>1,133,980,350</u>	<u>130,272,018</u>	<u>3,125,899</u>	<u>137,366,837</u>	<u>(882,181,118)</u>	<u>522,563,986</u>
其他分類資料：						
折舊	700,567	—	23,888	1,394,387	—	2,118,842
於損益賬確認之 減值虧損	—	—	—	2,435,431	—	2,435,431
資本支出	<u>772,569</u>	<u>5,312,971</u>	<u>27,499</u>	<u>790,598</u>	<u>—</u>	<u>6,903,637</u>

4. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類之收益、溢利／(虧損)，若干資產以及支出資料。

	香港及 中國大陸 港元	新加坡 港元	撇銷 港元	綜合 港元
二零零一年				
分類收益：				
銷予對外客戶	<u>77,869,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77,869,425</u>
分類業績	<u>(31,089,206)</u>	<u>(654,388)</u>	<u>15,654,831</u>	<u>(16,088,763)</u>
其他分類資料：				
分類資產	<u>5,537,415,971</u>	<u>433,213,016</u>	<u>(4,219,288,931)</u>	<u>1,751,340,056</u>
資本開支	<u>3,706,223</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,706,223</u>
二零零零年				
分類收益：				
銷予對外客戶	<u>143,764,565</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,764,565</u>
分類業績	<u>(121,011,628)</u>	<u>(3,584,076)</u>	<u>14,828,000</u>	<u>(109,767,704)</u>
其他分類資料：				
分類資產	<u>5,585,047,214</u>	<u>587,201,264</u>	<u>(4,174,857,671)</u>	<u>1,997,390,807</u>
資本開支	<u>6,903,637</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,903,637</u>

5. 營業額及收益

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

本集團之營業額及收益分析如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
營業額			
物業投資及管理	35,072,583	140,329,689	36,090,786
物業建造及發展	39,494,832	—	780,000
園藝服務	3,302,010	3,434,876	3,462,501
	<u>77,869,425</u>	<u>143,764,565</u>	<u>40,333,287</u>
其他收益			
出售上市投資所得款項	—	5,876,539	6,298,400
利息收入	212,968	792,840	4,014,538
出售固定資產所得款項	238,400	899,793	26,061
撥回建築項目成本超額撥備	—	949,631	855,608
其他	130,990	1,959,455	1,311,237
	<u>582,358</u>	<u>10,478,258</u>	<u>12,505,844</u>
	<u><u>78,451,783</u></u>	<u><u>154,242,823</u></u>	<u><u>52,839,131</u></u>

6. 經營業務之虧損

本集團經營業務之虧損已扣除／(計入)：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
折舊	2,092,169	2,118,842	1,978,884
根據營業租約土地及樓宇之最低租約	143,308	181,358	1,144,404
核數師酬金	364,000	364,000	366,109
出售發展中物業之虧損	—	108,494,734	—
應收貸款減值撥備	3,650,000	—	—
重估土地及樓宇虧絀	—	—	227,296
持作出售物業減值撥備	8,578,252	—	—
長期非上市投資減值撥備	100,000	945,125	—
短期上市投資減值撥備	116,280	1,490,306	—
員工成本(不包括董事酬金(附註7))：			
薪酬及津貼	13,265,618	11,753,334	11,029,313
退休金供款	581,945	10,840	21,091
員工成本總額	13,847,563	11,764,174	11,050,404
滙兌虧損／(收益)，淨額	5,301	59,217	(12,253)
出售固定資產虧損／(收益)	84,540	(421,141)	146,084
租金收入：總額33,181,811港元 (二零零零年：33,507,110港元； 一九九九年：34,143,924港元)			
減支出3,656,300港元 (二零零零年：3,439,605港元； 一九九九年：3,583,565港元)	(29,525,511)	(30,067,505)	(30,560,359)
利息收入	(212,968)	(792,840)	(4,014,538)
出售短期上市投資溢利	—	(196,139)	(246,407)

7. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161節披露之董事酬金如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
袍金：			
執行董事	—	—	—
獨立非執行董事	200,000	200,000	200,000
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
執行董事其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益	5,060,987	5,156,362	5,232,106
退休計劃供款	75,098	—	—
	<u>5,136,085</u>	<u>5,156,362</u>	<u>5,232,106</u>
	<u><u>5,336,085</u></u>	<u><u>5,356,362</u></u>	<u><u>5,432,106</u></u>

上文所披露之酬金不包括由本集團擁有而由本公司一名執行董事使用之免租住宅單位之貨幣價值。根據本集團兩間公司訂立之租約協議，提供予該名董事之住宅單位本年度之貨幣價值為960,000港元（二零零零年：1,080,000港元；一九九九年：1,080,000港元）。

酬金屬下列界別董事數目如下：

	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
零港元－1,000,000港元	4	4
1,000,001港元－1,500,000港元	2	2
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	<u>7</u>	<u>7</u>

年內並無安排使任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

於上一年度，本公司之董事鍾斌銓、鍾金榜、鍾斌盛及鍾榮榮各獲授予15,000,000份購股權，每次授出之代價為1港元。於上一年度概無就所授出之購股權之價值於損益賬中列賬。購股權之其他詳情載於財務報表附註27。

年內並無授出購股權。

8. 五位最高薪酬僱員

年內，五位最高薪酬僱員包括三名(二零零零年：三名)董事，其酬金詳情已於上文附註7披露。餘下兩名(二零零零年：二名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情披露如下：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
薪金及津貼	5,335,966	3,735,966
退休計劃供款	26,000	—
	<u>5,361,966</u>	<u>3,735,966</u>

酬金屬下列界別之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員人數	
	二零零一年	二零零零年
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－2,500,000港元	—	1
3,500,001港元－4,000,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

9. 融資成本

	本集團		
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
銀行貸款及透支之利息	27,204,394	44,285,621	43,596,687
加：於年內悉數償還之 可換股貸款利息	—	—	1,615,950
減：資本化之利息	—	(2,946,677)	—
	<u>27,204,394</u>	<u>41,338,944</u>	<u>45,212,637</u>

10. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港獲得之估計應課稅溢利按16%稅率(二零零零年：16%；一九九九年：16%)計算準備。本集團海外業務之應課稅溢利已按本集團業務所在地之現行稅率根據其現行法例、詮釋及慣例計算。

	本集團		
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	一九九九年 港元
本公司及附屬公司：			
本年度撥備：			
香港	123,000	—	—
過往年度不足／(超額)撥備：			
香港	(1,418,665)	937,226	(96,145)
其他地區	—	(5,838,971)	—
	(1,295,665)	(4,901,745)	(96,145)
聯營公司應佔稅項：			
其他地區	107,314	280,896	763,678
本年度稅項支出／(撥回)	<u>(1,188,351)</u>	<u>(4,620,849)</u>	<u>667,533</u>

由於須獲有關稅務本集團之同意，故此稅務虧損並無載入資產負債表之遞延稅項資產。

重估本集團之投資物業並不構成時差，所以未有計算任何可能之有關遞延稅項。

11. 股東應佔虧損淨額

本公司之財務報表所列股東應佔虧損淨額為249,468,443港元(二零零零年：21,172,028港元；一九九九年：56,929,914港元)。

12. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損淨額46,066,371港元(二零零零年：151,606,595港元；一九九九年：31,443,219港元)及年內已發行普通股份之加權平均數684,416,993股(二零零零年：687,224,026股；一九九九年：690,712,993股)計算。

由於任何攤薄均具有反攤薄效應，故此並無呈列該兩年的全面攤薄每股盈利。

13. 固定資產

本集團

	土地及樓宇	投資物業	設備	傢俬 及裝置	汽車	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
原值或估值：						
年初	45,371,748	1,102,800,000	2,401,331	7,198,710	6,079,659	1,163,851,448
添置	—	826	207,466	90,849	1,340,000	1,639,141
出售	—	—	—	—	(437,239)	(437,239)
重估虧絀淨額	(6,421,748)	(50,000,826)	—	—	—	(56,422,574)
滙兌調整	—	—	(29,443)	—	—	(29,443)
於二零零一年十二月三十一日	<u>38,950,000</u>	<u>1,052,800,000</u>	<u>2,579,354</u>	<u>7,289,559</u>	<u>6,982,420</u>	<u>1,108,601,333</u>
成本或估值分析：						
成本	—	—	2,579,354	7,289,559	6,982,420	16,851,333
於二零零一年十二月三十一日估值	<u>38,950,000</u>	<u>1,052,800,000</u>	—	—	—	<u>1,091,750,000</u>
	<u>38,950,000</u>	<u>1,052,800,000</u>	<u>2,579,354</u>	<u>7,289,559</u>	<u>6,982,420</u>	<u>1,108,601,333</u>
累積折舊：						
年初	—	—	1,519,388	4,796,919	5,393,183	11,709,490
年內撥備	575,126	—	308,152	861,321	347,570	2,092,169
出售	—	—	—	—	(114,299)	(114,299)
重估後撥回	(575,126)	—	—	—	—	(575,126)
滙兌調整	—	—	(29,443)	—	—	(29,443)
於二零零一年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,798,097</u>	<u>5,658,240</u>	<u>5,626,454</u>	<u>13,082,791</u>
賬面淨值：						
於二零零一年十二月三十一日	<u>38,950,000</u>	<u>1,052,800,000</u>	<u>781,257</u>	<u>1,631,319</u>	<u>1,355,966</u>	<u>1,095,518,542</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>45,371,748</u>	<u>1,102,800,000</u>	<u>881,943</u>	<u>2,401,791</u>	<u>686,476</u>	<u>1,152,141,958</u>

本集團之土地及樓宇於二零零一年十二月三十一日由獨立專業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司按其當時用途獨立重估價值為公開市價合共38,950,000港元。上述估值所引致之重估盈餘5,846,622港元已計入土地及樓宇重估儲備。

倘本集團之土地及樓宇按轉讓日期之賬面值或原值減累積折舊入賬，則列入財務報表內之數額將為38,137,501港元(二零零零年：38,666,432港元)。

13. 固定資產 (續)

本集團之土地及樓宇乃按下列租賃期持有：

	香港 港元
估值：	
長期租約	38,200,000
中期租約	750,000
	<u>38,950,000</u>

於二零零一年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司以公開市場及當時用途基準重估為1,052,800,000港元。投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，其他詳情載於財務報表附註31。

本集團之投資物業乃按下列租賃期持有：

	香港 港元	其他地區 港元	總計 港元
長期租約	1,045,000,000	5,000,000	1,050,000,000
中期租約	2,800,000	—	2,800,000
	<u>1,047,800,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>1,052,800,000</u>

於結算日，本集團賬面值約1,083,200,000港元之若干土地及樓宇及投資物業已抵押予銀行，以擔保本集團所獲之若干銀行貸款。

本集團於二零零一年十二月三十一日之主要投資物業詳情如下：

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

14. 持作日後發展之物業

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
成本	215,651,517	215,651,517
減：減值撥備	(135,651,517)	(135,651,517)
於十二月三十一日	<u>80,000,000</u>	<u>80,000,000</u>

持作日後發展之物業位於中國，乃以長期契約持有。

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
非上市股份，按原值	1,418,163,324	1,418,163,324
一間附屬公司欠款	79,180,429	77,684,492
	<u>1,497,343,753</u>	<u>1,495,847,816</u>
減：減值撥備	(269,000,000)	(20,500,000)
	<u>1,228,343,753</u>	<u>1,475,347,816</u>

一間附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

15. 於附屬公司之權益 (續)

於結算日之本公司主要附屬公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行 普通股面值／ 實繳股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
邦冠有限公司	香港	2港元	—	100%	持有物業
Bossiney Limited	香港	普通股 980港元 無投票權遞延股 ⁽¹⁾ 20港元	—	100%	持有物業
張記花園有限公司*	香港	普通股 100港元 無投票權遞延股 ⁽¹⁾ 450,000港元	—	100%	提供園藝 服務
載益有限公司	香港	普通股 98港元 無投票權遞延股 ⁽¹⁾ 2港元	—	100%	持有物業
Hugoton Limited	香港	普通股 980港元 無投票權遞延股 ⁽¹⁾ 20港元	—	100%	持有物業
Vision Asset Management Limited	香港	2港元	—	100%	持有物業
榮豐集團有限公司	香港	105,000,000 港元	—	100%	投資控股
榮豐投資有限公司	香港	285,931,246 港元	—	100%	投資控股
新會榮泉房地產 有限公司*	中國	7,365,356美元 ⁽²⁾	—	92%	物業發展

* 由其他核數師審核。

15. 於附屬公司之權益 (續)

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

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

16. 於一間聯營公司之權益

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
應佔資產淨值	<u>431,619,833</u>	<u>584,455,309</u>
於新加坡共和國上市之股份市值	<u>84,296,589</u>	<u>147,239,191</u>

該透過一間全資附屬公司持有之聯營公司之詳情如下：

名稱	業務結構	成立及 營業地點	本集團應佔 擁有權權益百分比		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
鴻福實業有限公司* (「鴻福實業」)	企業公司	新加坡 共和國	20.2%	20.2%	控股投資

* 由其他核數師審核。

16. 於一間聯營公司之權益 (續)

誠如該等財務報表附註3所詳述，本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，有關條文准許於二零零一年一月一日進行收購所出現之商譽／負商譽將繼續存放於儲備中並以每年之基準就減值進行審閱。於二零零一年一月一日及十二月三十一日因收購聯營公司而產生並仍存放於儲備之負商譽為141,398,603港元(以原值減於過往年度產生之減值314,082,019港元)。

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

截至十二月三十一日止年度之綜合經營業績：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
營業額	<u>204,724,211</u>	<u>240,139,326</u>
本年度虧損淨額	<u>35,347,368</u>	<u>82,175,281</u>

於十二月三十一日之綜合財政狀況：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
流動資產	244,842,105	291,896,629
長期資產	<u>4,829,418,948</u>	<u>5,703,011,236</u>
總資產	<u>5,074,261,053</u>	<u>5,994,907,865</u>
流動負債	(142,080,000)	(323,721,348)
長期負債	<u>(2,199,414,737)</u>	<u>(2,162,575,281)</u>
總負債	<u>(2,341,494,737)</u>	<u>(2,486,296,629)</u>
股東股本	<u>2,732,766,316</u>	<u>3,508,611,236</u>

或然負債：

於二零零一年十二月三十一日，鴻福實業向其附屬公司提供公司擔保，以取得達2,246,240,000港元之貸款融資。

17. 其他長期資產

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
應收貸款	7,495,218	8,730,167
減：減值撥備	(3,650,000)	—
	<u>3,845,218</u>	<u>8,730,167</u>
非上市債券，按原值	1,110,000	1,110,000
	<u>4,955,218</u>	<u>9,840,167</u>
減：列為流動資產之應收貸款－附註22	(3,776,400)	(4,382,517)
	<u>1,178,818</u>	<u>5,457,650</u>

於二零零一年十二月三十一日，應收貸款包括為數7,400,000港元（二零零零年：8,500,000港元）之款項，由本集團於截至一九九八年十二月三十一日止年度內售出之一項投資物業第二按揭作抵押。該筆貸款分兩期償還，將於二零零一年及二零零二年六月或之前到期並分類為流動資產。

18. 投資

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
長期投資：		
非上市股本投資，成本值	5,845,125	5,845,125
減：減值撥備	(1,045,125)	(945,125)
	<u>4,800,000</u>	<u>4,900,000</u>
短期投資：		
上市股本投資，市值：		
香港	134,520	250,800
	<u>134,520</u>	<u>250,800</u>

19. 持作出售物業

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
於年初	153,268,734	60,978,252
由發展中物業轉撥	—	92,290,482
增添	2,067,082	—
出售	(40,679,133)	—
減：減值撥備	(8,578,252)	—
於十二月三十一日	<u>106,078,431</u>	<u>153,268,734</u>

19. 持作出售物業(續)

於結算日主要持作出售物業詳情如下：

地點	用途	樓面面積 平方尺	本集團 應佔權益 百分比
香港北角 堡壘街38號A富澤軒之未售單位	住宅	15,832	100%
香港皇后大道中9號 802-805室	商業	7,890	100%

20. 建造合約

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
成本加應佔溢利減可預見之虧損	75,800,809	75,800,809
已收及應收進度付款	(74,738,255)	(74,738,255)
合約客戶欠款總額	<u>1,062,554</u>	<u>1,062,554</u>

21. 應收貿易款項

應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年		二零零零年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	1,040,653	89	638,813	95
1-3個月	124,771	11	26,381	4
4-6個月	2,136	—	6,550	1
7-12個月	1,193	—	—	—
	<u>1,168,753</u>	<u>100</u>	<u>671,744</u>	<u>100</u>

本集團之應收貿易款項之信貸期一般為由發票發出之日起計30日至60日。

22. 其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
預付款項	1,004,976	839,285	219,653	74,680
應收貸款－附註17	3,776,400	4,382,517	—	—
儲稅券	14,449,128	—	—	—
按金及其他應收賬項	2,698,308	3,889,380	—	—
應收保留款項	337,751	337,751	—	—
	<u>22,266,563</u>	<u>9,448,933</u>	<u>219,653</u>	<u>74,680</u>

23. 現金及現金等價物以及抵押銀行結存及定期存款

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
現金及銀行結存	5,906,746	2,336,212	1,964	44
定期存款	1,266,951	3,018,913	—	2,805,440
	<u>7,173,697</u>	<u>5,355,125</u>	<u>1,964</u>	<u>2,805,484</u>
減：長期銀行貸款 之抵押銀行結存 及定期存款	<u>(5,193,533)</u>	<u>(2,276,481)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物	<u>1,980,164</u>	<u>3,078,644</u>	<u>1,964</u>	<u>2,805,484</u>

24. 應付貿易款項

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年		二零零零年	
	結餘 港元	百分比	結餘 港元	百分比
即期	1,515,209	38	234,462	9
1－3個月	22,721	—	—	—
4－6個月	34,625	1	—	—
7－12個月	89,971	2	—	—
超過1年	2,350,090	59	2,325,540	91
	<u>4,012,616</u>	<u>100</u>	<u>2,560,002</u>	<u>100</u>

25. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
應計費用	5,184,645	7,223,060	305,705	276,779
已收按金	6,229,203	6,209,344	—	—
應付保留款項	6,135,080	8,423,836	—	—
其他負債	4,137,848	3,180,397	—	—
	<u>21,686,776</u>	<u>25,036,637</u>	<u>305,705</u>	<u>276,779</u>

26. 應計利息之銀行借貸

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
銀行透支，無抵押	<u>—</u>	<u>12,614,710</u>
銀行貸款，有抵押	480,517,534	466,000,000
減：列作流動負債之部分	<u>(11,640,000)</u>	<u>(48,100,000)</u>
長期部分	<u>468,877,534</u>	<u>417,900,000</u>
銀行貸款及透支須於下列期間償還：		
一年內	11,640,000	60,714,710
第二年	84,217,534	260,640,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	384,660,000	40,680,000
超過五年	—	116,580,000
	<u>480,517,534</u>	<u>478,614,710</u>

本集團之銀行貸款乃以下列各項作抵押而取得：

- (i) 賬面淨值分別為38,200,000港元、1,045,000,000港元及105,478,431港元之本集團若干土地及樓宇、若干投資物業及若干位於香港之持作出售之物業之固定抵押；
- (ii) 轉讓土地及樓宇、投資物業及一項位於香港之持作出售物業之保險、銷售及租金所得款項；
- (iii) 約為5,194,000港元之本集團若干銀行結存款之抵押用作轉讓本集團若干全資附屬公司之銷售及租金所得款項以及已發行股份；

26. 應計利息之銀行借貸 (續)

- (iv) 向銀行將集團間及股東之貸款後償及轉讓予本集團若干全資附屬公司；
- (v) 鴻福實業於轉讓或改變本公司之擁有權前事先獲得之銀行書面同意；
- (vi) 本集團全資附屬公司Hugoton Limited及Vision Asset Management Limited之資產之浮動抵押；及
- (vii) 本公司作出之公司擔保。

27. 股本

股份

	本公司	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
684,416,993股每股面值0.05港元之普通股	<u>34,220,850</u>	<u>34,220,850</u>

購股權

於一九九六年十月十四日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），作為給予對本集團增長及成功作出重大貢獻之本集團主要行政人員（包括董事）機會參與本公司之股本。該計劃之合資格參與者包括本公司或其附屬公司之董事及僱員。該計劃於一九九六年十月十四日起生效。除非經取消或修訂，該計劃將一直有效，直至二零零四年七月十日。

可授出之購股權所涉及之股份數目不可超過本公司不時已發行股本之10%。可向任何一位僱員授出之購股權所涉及之股份數目最多不可超過根據該計劃可授出之購股權所涉及之股份最高總額之25%。

購股權之行使價乃按本公司股份之面值以及不少於緊接購股權授出之日前五個交易日本公司股份於香港聯合交易所有限公司之平均收市價（以較高者為準）之80%釐定。

27. 股本 (續)

購股權 (續)

授出購股權之建議可於授讓人支付合共1港元之名義代價後由建議日期起21日內接納。

根據該計劃授出之購股權詳情如下：

授出日期	每股 行使價	行使期	於年初及年終 之購股權數目
二零零零年 一月三日	0.268港元	二零零零年一月三日至 二零零四年七月十日	60,000,000

根據本公司目前之股本結構，悉數行使尚未行使之購股權將導致額外發行60,000,000股普通股，所得款項總額為16,080,000港元。

於二零零二年三月二十五日結算日後，本公司發出股東特別大會通告，建議終止該計劃及採納新購股權計劃。新購股權計劃將符合上市規則新設之第17章之規定。有關建議須待於二零零二年四月十五日舉行之股東特別大會上經股東批准後，方告作實。

28. 儲備

本集團

	股份 溢價 港元	繳入盈餘 港元	土地及樓宇 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	資本儲備 港元	滙率變動 儲備 港元	累積虧損 港元	合計 港元
於二零零零年一月一日								
如先前呈報	86,982,670	618,107,853	6,799,505	523,248,877	471,406,109	(131,098,565)	(29,439,259)	1,546,007,190
過往年度調整	—	—	—	314,082,019	(326,799,815)	—	12,717,796	—
於二零零零年一月一日 (如重新呈列)	86,982,670	618,107,853	6,799,505	837,330,896	144,606,294	(131,098,565)	(16,721,463)	1,546,007,190
購回本身股份之溢價	(1,848,636)	—	—	—	—	—	—	(1,848,636)
重估盈餘	—	—	574,960	24,411,785	—	—	—	24,986,745
滙兌調整	—	—	—	—	—	621,381	—	621,381
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(151,606,595)	(151,606,595)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	47,375,627	889,407	(22,795,596)	—	25,469,438
於二零零零年十二月三十一日								
及年初(如重新呈列)	85,134,034	618,107,853	7,374,465	909,118,308	145,495,701	(153,272,780)	(168,328,058)	1,443,629,523
重估虧蝕	—	—	(5,846,622)	(50,000,826)	—	—	—	(55,847,448)
滙兌調整	—	—	—	—	—	(42,881,691)	—	(42,881,691)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(46,066,371)	(46,066,371)
應佔一間聯營公司 儲備變動	—	—	—	(106,801,051)	22,040	2,089,079	—	(104,689,932)
於二零零一年十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>618,107,853</u>	<u>1,527,843</u>	<u>752,316,431</u>	<u>145,517,741</u>	<u>(194,065,392)</u>	<u>(214,394,429)</u>	<u>1,194,144,081</u>
保留儲備：								
本公司及附屬公司	85,134,034	618,107,853	1,527,843	738,050,082	141,387,217	(182,829,300)	(189,694,725)	1,211,683,004
聯營公司	—	—	—	14,266,349	4,130,524	(11,236,092)	(24,699,704)	(17,538,923)
於二零零一年十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>618,107,853</u>	<u>1,527,843</u>	<u>752,316,431</u>	<u>145,517,741</u>	<u>(194,065,392)</u>	<u>(214,394,429)</u>	<u>1,194,144,081</u>
本公司及附屬公司	85,134,034	618,107,853	7,374,465	788,050,908	141,387,217	(139,947,609)	(148,120,346)	1,351,986,522
聯營公司	—	—	—	121,067,400	4,108,484	(13,325,171)	(20,207,712)	91,643,001
於二零零零年十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>618,107,853</u>	<u>7,374,465</u>	<u>909,118,308</u>	<u>145,495,701</u>	<u>(153,272,780)</u>	<u>(168,328,058)</u>	<u>1,443,629,523</u>

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

28. 儲備 (續)

上一年度調整乃因採納會計實務準則第30號及詮釋第13號而產生。資本儲備之詳情載於財務報表附註16。

本公司

	股份溢價 港元	繳入盈餘 港元	累積虧損 港元	合計 港元
於二零零零年				
一月三十一日	86,982,670	1,386,580,996	(7,035,744)	1,466,527,922
購回本身股份之溢價	(1,848,636)	—	—	(1,848,636)
年內虧損淨額	—	—	(21,172,028)	(21,172,028)
於二零零零年十二月				
三十一日及年初	85,134,034	1,386,580,996	(28,207,772)	1,443,507,258
年內虧損淨額	—	—	(249,468,443)	(249,468,443)
於二零零一年				
十二月三十一日	<u>85,134,034</u>	<u>1,386,580,996</u>	<u>(277,676,215)</u>	<u>1,194,038,815</u>

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

29. 現金流量表附註

(a) 經營業務所得虧損與來自經營業務之現金流入淨額之調節：

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
經營業務所得虧損	(15,875,795)	(108,974,864)
長期非上市投資減值撥備	100,000	945,125
短期上市投資減值撥備	116,280	1,490,306
應收貸款減值撥備	3,650,000	—
利息收入	(212,968)	(792,840)
折舊	2,092,169	2,118,842
出售短期上市投資之收益	—	(196,139)
出售固定資產之虧損／(收益)	84,540	(421,141)
發展中物業之減少	—	211,762,226
持作出售物業減少／(增加)	47,190,303	(2,366,294)
存貨之減少	1,077	8,653
應收貿易款項之減少／(增加)	(497,009)	6,295,501
預付款項之減少／(增加)	(165,691)	23,439
按金及其他應收賬款之增加	(13,258,056)	(86,328)
應付貿易款項之增加／(減少)	1,452,614	(623,251)
應計費用之減少	(2,038,415)	(11,471,400)
已收按金之／增加(減少)	19,859	(599,563)
應付保留款項之減少	(2,288,756)	(589,417)
其他負債之增加	957,451	1,014,858
	<u>21,327,603</u>	<u>97,537,713</u>
來自經營業務之現金流入淨額		

29. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 年內融資變動之分析

	已發行股本、 股份溢價 及繳入盈餘 港元	有抵押 銀行貸款 港元	少數股東 權益 港元
於二零零零年一月一日之結存	739,626,173	515,833,000	(5,144,988)
融資之現金流出淨額	(2,163,436)	(49,833,000)	—
滙兌調整	—	—	317,520
佔本年度溢利	—	—	1,803,916
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零零年 十二月三十一日及年初之結存	737,462,737	466,000,000	(3,023,552)
融資之現金流入淨額	—	14,517,534	4,088,223
滙兌調整	—	—	367,243
佔本年度溢利	—	—	754,157
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零一年十二月三十一日 之結存	<u>737,462,737</u>	<u>480,517,534</u>	<u>2,186,071</u>

30. 或然負債

- (a) 於結算日，本公司就附屬公司獲授約649,000,000港元(二零零零年：654,000,000港元)之貸款向銀行作出無條件擔保。於結算日，已由附屬公司動用之貸款約為481,000,000港元(二零零零年：466,000,000港元)。
- (b) 於結算日，本集團就若干附屬公司所承擔之合約向銀行出具公司擔保，以向第三方發出賠償保證書，並就償還若干按揭貸款約30,400,000港元(二零零零年：30,000,000港元)作出賠償保證。

31. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業(見財務報表附註13)，經磋商之租約期為期1至2年。租約之條款一般規定租客支付保證金。

於結算日，本集團之租客在下列年期屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額為：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
一年內	16,691,502	14,606,175
第二至第五年(包括首尾兩年)	800,965	242,800
	<u>17,492,467</u>	<u>14,848,975</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其辦公室物業及辦公室設備。經磋商之物業租約為期1至2年。

於結算日，本集團在下列年期屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額為：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
一年內	87,500	190,540
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	111,148
	<u>87,500</u>	<u>301,688</u>

於本年度採納之會計實務準則第14號(經修訂)規定經營租約之承租人披露不可撤銷經營租約之未來最低經營租約付款總額，如上文附註(a)所述。先前並無有關之披露規定。會計實務準則第14號(經修訂)亦規定根據經營租約披露未來最低經營租約付款總額，而非如先前規定只披露明年內作出之付款。因此，如上文附註(b)所述承租人法年經營租約比較數字已經重整以與同年度呈報方式一致。

32. 承擔

除上文附註31(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列承擔：

	本集團	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
資本承擔：		
已訂約	1,949,750	2,734,947

於結算日，本公司並無重大承擔。

33. 有關連人士交易

於二零零零年十二月三十一日，本公司之主要股東鴻福實業已以零代價就本公司一間附屬公司所取得合共12,614,710港元之銀行透支信貸向銀行作出擔保。鴻福實業所提供之公司擔保於該附屬公司之銀行透支信貸於本年內註銷後解除。

34. 結算日後事項

於結算日後發生下列重大事項：

- (a) 於二零零一年十二月，本公司訂立一項認購協議，以每股0.175港元向Praise Time Co., Ltd.配售63,000,000股新股，佔本公司經擴大股本約8.4%，以籌集約11,000,000港元之資金。配售所得款項擬用作本集團之一般營運資金。該項認購於二零零二年一月完成。
- (b) 本公司建議以公開發售方式按每持有一股現有股份配發一股發售股份基準以每股0.195港元之價格發行747,416,993股新股（「公開發售」），以籌集約145,700,000港元之資金（扣除開支前）。公開發售所得款項淨額約71,300,000港元，將用作收購鴻福實業有限公司之全資附屬公司Super Homes Limited（「Super Homes」）之全部已發行股本及股東貸款，餘額約70,700,000港元，將用作償還Super Homes之銀行貸款。

35. 比較數字

誠如財務報表附註2所詳細闡釋，由於本年度內採納新訂及經修訂會計實務準則，財務報表內若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式已經修訂以符合新規定。因此，若干比較數字已經修訂以與本年度之呈報方式一致。

36. 批准財務報表

董事會已於二零零二年三月二十七日批准及授權刊發財務報表。

3. 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據本集團於二零零一年十二月三十一日經調整綜合有形資產淨值編製之經擴大集團備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表，並已作出下列調整：

	千港元
本集團於二零零一年十二月三十一日之 經審核綜合有形資產淨值	1,228,365
減：物業於二零零二年 一月三十一日之重估虧絀	(2,000)
加：於二零零二年一月完成配售63,000,000股 新股之所得款項淨額	10,800
於公開發售及收購事項前 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	1,237,165
加：公開發售估計所得款項淨額	142,000
於公開發售後備考未經審核經調整 綜合有形資產淨值	1,379,165
減：收購事項所支付之代價	(71,280)
加：本集團應佔Super Homes之資產淨值 Super Homes於二零零一年 十二月三十一日之經審核虧絀淨額	(86,474)
轉讓Super Homes股東貸款	157,754
經擴大集團於公開發售及收購事項後之 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	(附註) <u>1,379,165</u>
於公開發售及收購事項前根據於 最後實際可行日期747,416,993股 已發行股份之備考未經審核經調整 綜合有形資產淨值	<u>1,655</u> 港元
於公開發售及收購事項後根據 當時1,494,833,986股已發行股份之 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	<u>0.923</u> 港元

附註：該項金額指於二零零二年三月二十五日刊發之通函所披露之金額之差額約136,000,000港元。有關差額指於截至二零零一年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損、滙兌儲備變動及應佔一間聯營公司儲備變動。

4. 經擴大集團於公開發售及收購後之備考未經審核經調整合併資產淨值報表

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

	(經審核)	(經審核)		
	於二零零一年	於二零零一年		
	十二月三十一日	十二月三十一日		
	榮豐集團	Super Homes	調整	備考合併
	千港元	千港元	千港元	千港元
固定資產	1,095,518	243,135	(2,000) ⁽¹⁾	1,336,653
持作日後發展之物業	80,000	—	—	80,000
於聯營公司之投資	431,620	—	—	431,620
其他長期資產	1,179	—	—	1,179
長期投資	4,800	—	—	4,800
抵押銀行結存及定期存款	5,194	—	—	5,194
流動資產	133,029	1,080	10,800 ⁽²⁾	168,629
			142,000 ⁽³⁾	
			(71,280) ⁽³⁾	
			(80,000) ⁽⁴⁾	
			33,000 ⁽⁴⁾	
流動負債	(51,911)	(16,935)	—	(68,846)
流動資產／(負債)淨值	81,118	(15,855)		99,783
總資產減流動負債	1,699,429	227,280		1,959,229
長期銀行貸款	(468,878)	(156,000)	80,000 ⁽⁴⁾	(577,878)
			(33,000) ⁽⁴⁾	
欠集團公司之款項	—	(157,754)	157,754 ⁽⁵⁾	—
少數股東權益	(2,186)	—	—	(2,186)
資產淨值／(虧絀)	<u>1,228,365</u>	<u>(86,474)</u>		<u>1,379,165</u>

- (1) 以反映該物業於二零零二年一月三十一日之重估虧絀。
- (2) 以反映於二零零二年一月完成配售63,000,000股新股所得款項。
- (3) 以反映公開發售所得款項淨值及支付收購事項之款項。
- (4) 有關調整指償還項銀行貸款及支取另一項銀行貸款。
- (5) 調整指撤銷合併時公司間之債項結餘。

5. 重大變動

除本文件所述者外，據董事所知，本集團自二零零一年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表編製之日）之財務或營業狀況概無任何重大變動。

6. 負債

借貸

於二零零二年二月二十八日（即確定有關本債項聲明資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團未償還有抵押銀行貸款約為471,500,000港元。

擔保及抵押

於二零零二年二月二十八日，本集團可供動用之銀行信貸合共約622,500,000港元，當中約471,500,000港元已獲動用。

該等銀行信貸乃以下列各項作抵押而取得：

- (i) 於二零零一年十二月三十一日，賬面淨值分別約為38,200,000港元、1,045,000,000港元及105,500,000港元之本集團若干位於香港之土地及樓宇、投資物業及持作出售之物業之固定抵押；
- (ii) 轉讓土地及樓宇、投資物業及一項位於香港之持作出售物業之保險、銷售及租金所得款項；
- (iii) 為數約6,000,000港元之本集團若干銀行結餘之押記，以供轉讓本集團若干全資附屬公司之銷售及租金所得款項及已發行股份；

- (iv) 鴻福於轉讓或改變本公司之擁有權前須事先獲得銀行書面同意；
- (v) 就本集團之若干全資附屬公司之集團間及股東貸款向銀行作出後償及轉讓安排；
- (vi) 本集團若干全資附屬公司之資產之浮動抵押；及
- (vii) 本公司之公司擔保。

或然負債

於二零零二年二月二十八日，本集團就若干附屬公司所承擔之合約向銀行出具公司擔保，以向第三方發出賠償保證書，並就償還若干按揭貸款約30,400,000港元作出擔保。

免責聲明

除上文所述及集團間之負債外，於二零零二年二月二十八日營業時間結束時，本集團概無任何按揭、押記、債券、已發行及尚未發行或同意將予發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債及承兌信貸、租購合約、融資租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

7. 營運資金

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

1. 責任聲明

本售股章程乃為遵照上市規則之規定以提供有關本集團之資料。各董事願就本售股章程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，據彼等所深知及確信，本售股章程所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何聲明有所誤導。

2. 董事資料

(i) 執行董事

姓名	地址
鍾斌銓 (主席)	香港馬己仙峽道17號馬己仙大廈
鍾金榜	6 Victoria Park Close, Singapore 266554
鍾斌盛	34 Oxley Garden, Oxley Rise Singapore 238765
鍾燊榮	No. 3 Chatsworth Park, Singapore 249809

(ii) 非執行董事

簡福飴	香港山頂加列山道8號第8座
黎慶超	香港山頂加列山道18-22號 瑞燕大廈3樓B室
林義	5 Oxley Rise, Singapore 238694

鍾斌銓，現年五十二歲，本公司主席兼董事總經理。鍾先生乃澳洲會計師公會及香港會計師公會之會員。彼於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為本公司董事。彼在物業發展方面有超過二十九年經驗。彼為鴻福之董事。

鍾金榜，現年五十九歲，本公司執行董事。鍾先生於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為本公司董事。彼在建築工程管理及地產發展方面有超過三十八年經驗。彼為鴻福之董事。

鍾斌盛，現年五十一歲，本公司執行董事。鍾先生於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為本公司董事。彼在新加坡物業發展方面有超過二十九年經驗。彼為鴻福之董事。

鍾樂榮，現年四十一歲，本公司執行董事。鍾先生畢業於檀香山Chaminade University，持有文學學士學位。彼於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為本公司董事。彼在建築業有超過十六年經驗。彼為鴻福之董事。

簡福飴，現年六十五歲，本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員。簡先生為香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及特許仲裁人員學會資深會員。彼於一九九八年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼在測量業方面有超過三十七年經驗。彼亦為中華人民共和國全國人民代表大會代表。

黎慶超，現年五十五歲，本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員。彼為香港之執業律師，亦為英國、澳洲及新加坡認許之律師。彼於一九九四年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼有超過二十九年擔任律師之經驗。

林義，現年九十歲，本公司非執行董事。林女士於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為本公司非執行董事。彼為鴻福之董事。林義女士乃鍾金榜先生、鍾斌銓先生、鍾斌盛先生及鍾樂榮先生之母親。

3. 參予公開發售之各方及公司資料

於香港之主要 營業地點	香港 皇后大道中9號801室
註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM11 Bermuda
財務顧問	新百利有限公司 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場第一座3108室
包銷商	鴻福有限公司 香港 皇后大道中9號 801室
本公司及公開發售之 法律顧問	香港法律： 姚黎李律師行 香港中環 置地廣場 告羅士打大廈20樓 百慕達法律： Appleby Spurling & Kempe 香港 皇后大道中99號 中環中心5511室
核數師	安永會計師事務所 執業會計師 香港中環 夏慤道10號 和記大廈15樓

主要往來銀行	南洋商業銀行有限公司 香港 中環 德輔道中151號
	大華銀行 香港 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈5樓
股份過戶登記總處	Butterfield Corporate Service Limited Rosebank Centre 11 Bermudiana Road Hamilton Bermuda
香港股份過戶登記分處	中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓
授權代表	鍾斌銓 香港 馬己仙峽道17號 馬己仙大廈
	林慧嫻 香港 域多利道555號 碧瑤灣 22座16樓C室

4. 權益之披露

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

(i) 股份

(a) 於本公司之權益

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

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

(b) 於一間相聯法團－鴻福之權益

董事姓名	所持鴻福股份數目及權益性質			
	公司 附註(a)	個人	家族	其他 附註(b)
鍾斌銓	88,054,912	5,163,140	1,125,300	121,336,000
鍾金榜	88,054,912	2,571,980	503,000	121,336,000
鍾斌盛	88,048,312	2,752,376	101,200	121,336,000
鍾榮榮	21,877,512	55,036,000	207,000	121,336,000
林 義	—	6,619,092	—	121,336,000

附註：

(a) 該等股份由董事擁有實際權益之多間公司實益擁有。

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

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

(ii) 購股權

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

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

5. 主要股東

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

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

附註：

- (a) 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。
- (b) 由於HF Investment持有鴻福貿易之權益，故HF Investment擁有本公司已發行股本之實際權益被視為與其全資附屬公司鴻福貿易所擁有者相同。此外，HF Investment直接於3,852,000股股份（相當於本公司已發行股本約0.5%）中擁有權益。
- (c) 由於鴻福持有HF Investment之權益，故鴻福擁有本公司已發行股本之實際權益被視為與其全資附屬公司HF Investment所擁有者相同。

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

6. 專家

安永會計師事務所及第一太平戴維斯已各自就刊發本文件發出同意書，同意以本售股章程現時刊行之形式之涵義轉載其各自之函件及引述其各自之名稱，且迄今並無撤回同意書。

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

7. 重大合約

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

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

8. 訴訟

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

9. 費用

公開發售之費用包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、登記、交易、法律及會計費用估計約達4,000,000港元並無由本公司支付。

10. 送呈公司註冊處之文件

附有本售股章程之文件，連同申請表格以及本附錄「專家」一段所述之同意書之副文已送呈香港公司註冊處登記。本售股章程連同申請表格已於百慕達公司註冊處存檔。

11. 其他事項

- (a) 各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立於一年內屆滿或若由本集團終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。
- (b) 除包銷協議外，各董事於本集團任何成員公司訂立，且有待公開發售之結果方告作實而於本通函日期仍然有效之合約或安排中概無擁有重大權益。
- (c) 自二零零一年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表日期）以來，各董事現時或以往於本公司或其任何附屬公司所購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。
- (d) 本公司之秘書為林慧嫻女士，彼為香港及澳洲之執業會計師。
- (e) 由於本售股章程已獲一間指定證券交易所接納，根據公司法第28節之規定，按照公開發售及本章程所披露，概無最低認購額之規定。

12. 備查文件

下列文件由本售股章程日期起至二零零二年四月二十九日(包括該日)止之一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外),可於姚黎李律師行,地址為香港中環置地廣場告羅士打大廈20樓查閱。

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司於二零零二年三月二十五日就(其中包括)收購事項、公開發售及豁免而刊發之通函；
- (d) 由第一太平戴維斯編製之函件及估值證書,全文載於本售股章程附錄一；
- (e) 由安永會計師事務所發出之Super Homes會計師報告,全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述協議；及
- (g) 本附錄「專家」一段所述之書面同意書。