

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*之股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港結算對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士提呈收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：1222)

(I) 建議股份合併；

(II) 建議按於記錄日期及時間每持有一股合併股份獲發三股供股股份之基準進行供股並按根據供股每接納三股供股股份獲發兩股紅股之基準發行紅股；

(III) 申請清洗豁免；

及

(IV) 股東特別大會通告

宏安集團有限公司之財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

供股包銷商



金利豐證券有限公司

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

Access
Capital

董事會函件載於本通函第8至32頁。

載有向獨立股東提供推薦意見之獨立董事委員會函件載於本通函第33至34頁。載有獨立財務顧問卓怡融資就清洗豁免、供股及紅股發行向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件載於本通函第35至50頁。

本公司謹訂於二零一零年二月二十三日(星期二)上午九時三十分假座香港中環交易廣場第二座11樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-4頁。隨函附奉股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

股份將自二零一零年二月十一日(星期四)起以除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零一零年二月二十六日(星期五)起至二零一零年三月八日(星期一)止(包括首尾兩日)期間內買賣。預期本通函[供股及紅股發行之條件]一節所述條件，將於二零一零年三月十六日(星期二)下午四時正或之前獲達成。倘該節所述條件未能獲達成，則包銷協議將終止，供股及紅股發行將不會進行。任何擬於本通函日期起至供股所有條件達成當日止期間內購買或出售股份或合併股份之人士，以及任何自二零一零年二月二十六日(星期五)起至二零一零年三月八日(星期一)止(包括首尾兩日)期間內買賣未繳股款供股股份之人士，均須承擔供股或未能成為無條件及/或不一定進行之風險。任何擬買賣股份及/或未繳股款供股股份之人士應諮詢彼等本身專業顧問之意見。

務請注意，包銷協議載有條文授權包銷商在發生若干事件(包括不可抗力)時，在最後終止時限前任何時間以書面通知本公司終止其於包銷協議項下之責任。該等事件載於本通函第6至7頁[終止包銷協議]一節。

發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之所有責任將告終結及終止，訂約各方皆不得就包銷協議所產生或相關之任何事項或事宜向對方提出任何索償，惟本公司仍須向包銷商支付供股及紅股發行開支。倘包銷商行使有關權利，供股及紅股發行將不會進行。

* 僅供識別

二零一零年二月四日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
終止包銷協議	6
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	33
卓怡融資函件	35
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1

預期時間表

股份以連權基準買賣之最後日期	二零一零年二月十日 (星期三)
股份以除權基準買賣之首日	二零一零年二月十一日 (星期四)
股東遞交股份過戶文件以獲得供 股資格之最後時限	二零一零年二月十二日 (星期五) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續 (包括首尾兩日)	二零一零年二月十七日 (星期三) 至 二零一零年二月二十三日 (星期二)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限	二零一零年二月二十一日 (星期日) 上午九時三十分
舉行股東特別大會之日期及時間	二零一零年二月二十三日 (星期二) 上午九時三十分
公佈股東特別大會之結果	二零一零年二月二十三日 (星期二)
股份合併之生效日期及時間	二零一零年二月二十三日 (星期二) 下午五時正
記錄日期及時間	二零一零年二月二十三日 (星期二) 下午五時三十分
合併股份開始買賣日期	二零一零年二月二十四日 (星期三) 上午九時三十分
重新辦理股份過戶登記手續	二零一零年二月二十四日 (星期三)
寄發章程文件	二零一零年二月二十四日 (星期三)
以20,000股股份 (以現有股票) 之每手買賣單位買賣 現有股份之原有櫃位暫停服務	二零一零年二月二十四日 (星期三) 上午九時三十分
以4,000股合併股份 (以現有股票形式) 之每手買賣單位買賣合併股份 之臨時櫃位開放	二零一零年二月二十四日 (星期三) 上午九時三十分
股份之現有股票免費換領合併股份 之新股票首日	二零一零年二月二十四日 (星期三)

預 期 時 間 表

買賣未繳股款供股股份之首日	二零一零年二月二十六日 (星期五)
拆細未繳股款供股股份之最後時限	二零一零年三月三日 (星期三) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	二零一零年三月八日 (星期一)
指定經紀開始在市場為買賣合併 股份碎股提供對盤服務	二零一零年三月十日 (星期三) 上午九時三十分
以20,000股合併股份之每手買賣單位 買賣合併股份 (僅以新股票形式) 之原有櫃位重新開放	二零一零年三月十日 (星期三) 上午九時三十分
並行買賣合併股份 (以現有股票 及新股票形式) 開始	二零一零年三月十日 (星期三) 上午九時三十分
接納供股股份及繳付股款，以及申請額外 供股股份之最後期限	二零一零年三月十一日 (星期四) 下午四時正
終止包銷協議及供股成為無條件之最後時限	二零一零年三月十六日 (星期二) 下午四時正
公佈供股之結果	二零一零年三月十七日 (星期三)
寄發額外供股股份全部或部分 不成功申請之退款支票	二零一零年三月十八日 (星期四) 或之前
寄發繳足股款供股股份之股票	二零一零年三月十八日 (星期四) 或之前
繳足股款供股股份開始買賣	二零一零年三月二十二日 (星期一) 上午九時三十分
以4,000股合併股份之每手買賣單位 買賣合併股份 (以現有股票形式) 之臨時櫃位暫停服務	二零一零年三月三十日 (星期二) 下午四時正

預 期 時 間 表

並行買賣合併股份(以現有股票

及新股票形式)結束 二零一零年三月三十日(星期二)
下午四時正

指定經紀結束在市場提供對盤服務 二零一零年三月三十日(星期二)
下午四時正

股份之現有股票免費換領合併股份

之股票之最後日期 二零一零年四月一日(星期四)

本通函內提述之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

本通函所訂明日期或時限均可經由本公司及包銷商修改或延長，故僅屬暫定或指示性質。以上預期時間表如有任何改動，本公司將於適當時候刊發進一步公佈。

附註： 倘8號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號於以下時間生效，則接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時限將不會生效：

- (1) 最後接納日期香港本地時間中午十二時之前，惟於中午十二時後除下。接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時限將順延至同一營業日下午五時正；或
- (2) 最後接納日期香港本地時間中午十二時至下午四時正內。接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時限將重訂為上午九時正至下午四時正內任何時間均無懸掛該等警告信號之下一個營業日下午四時正。

倘接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時限並未於最後接納日期生效，則上述日期可能受到影響。預期時間表如有任何變動，本公司將於可行情況下盡快刊發公佈通知股東。

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」或 「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，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(資產管理)受規管活動之持牌法團，並就供股、紅股發行及清洗豁免擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「一致行動」	指	具有收購守則所見賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司於二零一零年一月十四日刊發之公佈，內容有關(其中包括)股份合併、清洗豁免、供股及紅股發行
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「紅股發行」	指	根據章程文件之條款及條件發行紅股
「紅股」	指	在章程文件所載條款及條件之規限下，按供股項下每認購三(3)股供股股份獲發兩(2)股紅股之基準向供股股份之首名登記持有人發行之紅利合併股份(無須額外付款)
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「中央結算系統」	指	香港結算設立及經營之中央結算及交收系統
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，於百慕達註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

* 僅供識別

釋 義

「合併股份」	指	緊隨每五(5)股股份合併後，因此而產生之本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「董事」	指	本公司董事
「除外股東」	指	於記錄日期及時間，董事作出查詢後，考慮到有關地區之法律限制或有關地區之監管機構或交易所之規定，而認為不向其發售供股股份為必須或合宜之海外股東
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事委派之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體四名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就供股、紅股發行及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除董事、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士以外(不包括獨立非執行董事)之股東，包括但不限於鄧先生及其一致行動人士，彼等並無參與包銷協議、不可撤回承諾及清洗豁免，亦並無於當中擁有權益
「不可撤回承諾」	指	於二零一零年一月十二日作出之不可撤回承諾，據此，鄧先生向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，見本通函「不可撤回承諾」一節之描述
「最後接納日期」	指	二零一零年三月十一日(星期四)或包銷商與本公司可能協定之較後日期，即接納供股股份並繳付股款及申請額外供股股份並繳付股款之最後日期，見章程文件之描述

釋 義

「最後交易日」	指	二零一零年一月十二日，即該公佈刊發前股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一零年二月一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	最後接納日期下午四時正，或包銷商與本公司可能協定之其他時間，即接納供股股份並繳付股款之最後時限，見章程文件之描述
「最後終止時限」	指	二零一零年三月十六日(星期二)下午四時正，或本公司與包銷商可能協定之其他時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄧先生」	指	本公司執行董事鄧清河先生
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港以外地區之股東
「暫定配額通知書」	指	供股之暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「章程」	指	於章程寄發日期向股東寄發有關供股之章程，按本公司與包銷商可能協定之形式編撰
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外供股股份之申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一零年二月二十四日(星期三)或本公司與包銷商可能協定之其他日子，即章程文件之寄發日期
「合資格股東」	指	於記錄日期及時間名列本公司股東名冊之股東，除外股東除外
「記錄日期及時間」	指	二零一零年二月二十三日(星期二)下午五時三十分，即釐定供股配額之參考日期

釋 義

「餘下未獲接納股份」	指	超出鄧先生於不可撤回承諾項下承諾認購或促使他人認購之580,000,000股供股股份之未獲接納股份(如有)
「供股」	指	建議透過按章程文件所載及本通函概述之條款向合資格股東供股以供認購之方式，發行供股股份(連同紅股)
「供股股份」	指	建議根據供股向合資格股東提呈不少於1,631,233,962股合併股份但不多於1,660,480,104股合併股份以供認購，基準為於記錄日期及時間每持有一股(1)合併股份獲發三股(3)供股股份
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「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	本公司將於二零一零年二月二十三日(星期二)上午九時三十分召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)建議股份合併、供股、紅股發行及清洗豁免
「股份」	指	股份合併落實前，本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份合併」	指	將本公司股本中每五股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.05港元之合併股份
「股東」	指	股份或合併股份之持有人(視情況而定)
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出可供認購股份或合併股份(視情況而定)之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年五月三日在其股東特別大會上採納之購股權計劃

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份認購價0.185港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一零年一月十二日就供股訂立之包銷協議及經日期為二零一零年一月十四日之修訂協議修訂
「包銷股份」	指	由包銷商所包銷不少於706,419,206股供股股份(連同470,946,136股紅股)但不多於735,665,348股供股股份(連同490,443,564股紅股)
「未獲接納股份」	指	並無於最後接納時限或之前遞交或收取(視情況而定)填妥之暫定配額通知書(連同須於申請時支付全數股款而於首次過戶或其後過戶(由本公司選擇)時兌現之支票或銀行本票)以供接納之任何供股股份(如有)
「清洗豁免」	指	須由執行人員根據收購守則第26條之授出豁免註釋1清洗豁免，乃鄧先生及其一致行動人士根據收購守則第26條須就所有合併股份及尚未擁有或已同意將由鄧先生及其一致行動人士收購的本公司證券作出強制性全面收購建議的豁免
「位元堂控股」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，及其股份在聯交所主板上市
「%」	指	百分比

* 僅供識別

終止包銷協議

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (1) 包銷商全權認為供股之成功將會因以下事件而受到重大及不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響或對供股重大不利；或
 - (b) 發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質(無論是否與前述任何一項同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(無論是否構成於包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部份)，或本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突或該等行為或衝突升級，或可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響、對供股之順利進行構成重大及不利影響或導致進行供股屬不宜或不智；或
- (2) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而包銷商全權認為有可能對供股之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行供股屬不宜或不智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為會對本公司之前景構成不利影響，包括但不限於在不損害前述條文之一般性原則下，提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或
- (4) 任何不可抗力事件，包括但不限於在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (5) 有關本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景之任何其他重大不利變動(無論是否與前述任何一項同類)；或

終 止 包 銷 協 議

- (6) 包銷商全權認為倘在緊接章程日期前出現或發現而並無於章程內披露，則將對供股構成重大遺漏之任何事宜；或
- (7) 整體證券或本公司證券於聯交所暫停買賣超過連續十個營業日，不包括就核准該公佈、章程文件或有關供股之其他公佈或通函而引致之任何暫停買賣，

則包銷商有權以書面通知 (須於最後終止時限前送達) 本公司終止包銷協議。



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生 (主席)

游育燕女士 (副主席)

陳振康先生 (董事總經理)

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要

營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

敬啟者：

(I) 建議股份合併；

(II) 建議按於記錄日期及時間每持有一股合併股份獲發三股供股股份之基準進行供股並按根據供股每接納三股供股股份獲發兩股紅股之基準發行紅股；

(III) 申請清洗豁免；

及

(IV) 股東特別大會通告

緒言

董事會於二零一零年一月十四日宣佈，本公司擬向股東提呈建議進行股份合併，當中涉及合併五股每股面值0.01港元之已發行股份為一股面值0.05港元之已發行合併股份，以及合併每五股每股面值0.01港元之未發行股份為一股面值0.05港元之未發行合併股份。

* 僅供識別

董事會函件

待股份合併生效後，本公司建議按於記錄日期及時間每持有一(1)股合併股份獲發三(3)股供股股份(須於接納時繳足)之基準，按每股供股股份0.185港元之認購價，供股不少於1,631,233,962股供股股份但不多於1,660,480,104股供股股份，以籌集不少於約301,700,000港元但不多於約307,200,000港元(扣除費用前)。

待供股之條件達成後，本公司將向供股股份之首名登記持有人發行紅股，基準為根據供股每接納三(3)股供股股份獲發兩(2)股紅股。按根據供股將予發行不少於1,631,233,962股供股股份但不多於1,660,480,104股供股股份之基準計算，本公司將發行不少於1,087,489,308股紅股(釐定將予發行之紅股數目時乃假設不會產生碎股)但不多於1,106,986,736股紅股。

假設(1)鄧先生及其聯繫人根據不可撤回承諾悉數認購彼等各自之供股暫定配額；(2)於供股完成時，並非所有合資格股東(鄧先生及其聯繫人除外)認購其有權認購之供股股份，且鄧先生及其聯繫人根據不可撤回承諾額外認購並成功獲配發580,000,000股供股股份，鄧先生及其一致行動人士持有之權益將由本公司之現有已發行股本約21.14%增至緊隨供股及紅股發行完成後本公司將經擴大已發行股本約50.77%，因此，在無清洗豁免情況下，鄧先生及其一致行動人士將觸發收購守則第26條，並須就彼等未擁有或同意收購之所有本公司已發行合併股份及證券提出強制性全面收購建議。

鄧先生已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授予清洗豁免，清洗豁免須(其中包括)於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准，且鄧先生、其一致行動人士以及於不可撤回承諾、包銷協議及清洗豁免中擁有權益或參與其中之其他人士須就與包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免有關之所有決議案放棄投票。由於供股及紅股發行將增加本公司已發行股本50%以上，故根據上市規則第7.19(6)條，供股及紅股發行亦須於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可作實。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就清洗豁免、供股及紅股發行之條款是否公平合理及清洗豁免、供股及紅股發行是否符合本公司及股東之整體利益

董 事 會 函 件

向獨立股東提供意見，以及經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就如何投票向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已正式批准委任獨立財務顧問。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)清洗豁免、股份合併、供股及紅股發行之進一步詳情；獨立董事委員會及獨立財務顧問就清洗豁免、供股及紅股發行之推薦建議及意見；以及股東特別大會通告。

建議股份合併

本公司向股東提呈建議進行股份合併，當中涉及合併五股每股面值0.01港元之已發行股份為一股面值0.05港元之已發行合併股份，以及合併每五股每股面值0.01港元之未發行股份為一股面值0.05港元之未發行合併股份。

股份合併之影響

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中2,718,723,270股為已發行及繳足股份。假設於該公佈日期至股東特別大會日期期間並無進一步發行或購回任何股份，緊隨股份合併後，本公司之法定股本將為200,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.05港元之合併股份，其中543,744,654股合併股份將為已發行股份。

根據本公司之公司細則，於股份合併生效後，合併股份彼此將在各方面享有同等權益。本公司將不會向股東發行零碎合併股份。合併股份之任何零碎部份將彙集出售，收益撥歸本公司所有。

為方便買賣因股份合併而產生之合併股份之碎股(如有)，本公司已委聘包銷商由二零一零年三月十日(星期三)上午九時三十分起至二零一零年三月三十日(星期二)下午四時正止期間(包括首尾兩日)，按每股合併股份之相關市價配對碎股之買賣。合併股份之零碎股份持有人如欲利用此項服務出售其合併股份之零碎股份或湊整至完整每手買賣單位，可於該期間內直接或透過經紀聯絡包銷商之喬惠玲女士(地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室，電話：(852) 2298-6215或傳真：(852) 2295-0682)。合併股份碎股之持有人應注意，並不保證將成功配對合併股份之買賣。任何股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

董事會函件

股份現時以每手20,000股股份進行買賣。於股份合併生效後，合併股份之每手買賣單位將仍為20,000股合併股份。按最後交易日之收市價每股股份0.197港元(或每股合併股份0.985港元，假設股份合併已生效)計算，每手20,000股股份之價值為3,940港元(或每手20,000股合併股份19,700港元，假設股份合併已生效)。按最後實際可行日期之收市價每股股份0.140港元(或每股合併股份0.700港元，假設股份合併已生效)計算，每手20,000股現有股份之價值為2,800港元(或每手20,000股合併股份14,000港元，假設股份合併已生效)。

除所產生之有關開支外，實行股份合併將不會對本集團之綜合資產淨值產生任何影響，亦不會使本公司之相關資產、業務、營運、管理或財務狀況或股東之整體利益產生變動。董事會相信，股份合併將不會對本集團之財務狀況產生任何重大不利影響，且並無合理理由相信本公司於股份合併生效當日或於股份合併後將無力償還到期債務。股份合併將不會令任何涉及本公司任何未繳股本或向股東償還本公司任何未繳股本之任何債務減少，亦不會令股東之相關權益出現任何變動。

下表顯示本公司於最後實際可行日期及緊隨股份合併生效後之法定已發行及未發行股本總額：

	於最後實際 可行日期 之股份數目		緊隨股份 合併生效後之 合併股份數目	
		港元		港元
法定股本總額	20,000,000,000	200,000,000.00	4,000,000,000	200,000,000.00
已發行股本總額	2,718,723,270	27,187,232.70	543,744,654	27,187,232.70
未發行股本總額	17,281,276,730	172,812,767.30	3,456,255,346	172,812,767.30

進行股份合併之理由

股份合併將增加股份之面值。預期股份合併將使合併股份在聯交所之成交價相應上調，董事會相信此舉將可吸引更多投資者，並擴大本公司股東基礎。因此，董事會相信，股份合併符合本公司及其股東整體利益，並建議股東在股東特別大會上投票贊成旨在批准股份合併之普通決議案。

董事會函件

股份合併之條件

股份合併(將根據公司細則及公司法實行)須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於本公司將予召開之股東特別大會上通過必要之決議案以批准股份合併；及
- (ii) 聯交所上市委員會同意及批准因股份合併產生之已發行合併股份上市及買賣。

假設上述條件均獲達成，預期股份合併將於通過有關批准股份合併之相關決議案之同日起生效。待於股東特別大會上通過有關批准股份合併之必要決議案後，股份合併將符合百慕達法律。

上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請批准因股份合併而產生之合併股份上市及買賣。

待合併股份獲准在聯交所上市及買賣後，合併股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由合併股份開始在聯交所買賣當日或香港結算釐定之其他日期起在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

合併股份之買賣安排

待股份合併生效後，合併股份之建議買賣安排預計如下：

- (a) 自二零一零年二月二十四日(星期三)上午九時三十分起，以20,000股股份(以現有股票)之每手買賣單位買賣現有股份之原有櫃位暫停服務，設立以4,000股合併股份(以現有股票形式)之每手買賣單位買賣合併股份之臨時櫃位；
- (b) 自二零一零年三月十日(星期三)上午九時三十分起，以20,000股合併股份之每手買賣單位買賣合併股份(以新股票形式)之原有櫃位重新開放；
- (c) 於二零一零年三月十日(星期三)上午九時三十分起至二零一零年三月三十日(星期二)下午四時正止期間(包括首尾兩日)，上述兩個櫃位進行並行買賣；及

董 事 會 函 件

- (d) 於二零一零年三月三十日(星期二)下午四時正交易時段結束後，以4,000股合併股份之每手買賣單位買賣合併股份之臨時櫃位將撤除。其後，買賣將僅以20,000股合併股份(以新股票形式)之每手買賣單位進行，現有股份之現有股票將不再於市場流通且不獲接納作買賣及交收用途。然而，該等股票將繼續按五股股份對一股合併股份之基準作為有效之所有權文件。

免費換領股票

待股份合併生效後，股東可於二零一零年二月二十四日(星期三)起至二零一零年四月一日(星期四)(包括首尾兩日)，將現有股份之股票送往本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以換領合併股份之股票，費用由本公司承擔。其後，現有股份之股票須按註銷每張現有股份之股票或就合併股份發行每張新股票支付2.50港元之費用(或聯交所不時可能允許之更高金額)(以註銷／發行之股票數目兩者之較高者為準)，方會獲接納進行換領。現有股票將於二零一零年三月三十日(星期二)下午四時正前(即按4,000股合併股份之每手買賣單位以現有股票進行買賣之最後時間)或本公司將公佈之其他日期有效用作買賣及交收，並將於股份合併生效後繼續為法定所有權之有效憑證，並可根據上文所述隨時換領為合併股份之股票。

建議供股及紅股發行

供股及紅股發行擬於股份合併生效後進行。

發行統計數據

供股之基準	:	於記錄日期及時間每持有一(1)股合併股份獲發三(3)股供股股份(須於接納時繳足)，連同每接納三(3)股供股股份獲發兩(2)股紅股
認購價	:	每股供股股份0.185港元
於最後實際可行日期之 已發行股份數目	:	2,718,723,270股股份

董事會函件

- 於股份合併生效後之
已發行合併股份數目 : 543,744,654股合併股份(假設最後實際可行日期至股東特別大會當日並無進一步發行或購回股份)或553,493,367.8*股合併股份(假設尚未行使之購股權附帶之所有權利於股東特別大會當日前已獲行使)
- 供股股份數目 : 不少於1,631,233,962股供股股份但不多於1,660,480,104股供股股份
- 紅股數目 : 不少於1,087,489,308**股紅股但不多於1,106,986,736股紅股將根據供股每接納三(3)股供股股份獲發兩(2)股紅股之基準發行予供股股份之首名登記持有人
- 於供股及紅股發行
完成後之已發行
合併股份總數 : 不少於3,262,467,924**股合併股份但不多於3,320,960,208股合併股份
- 鄧先生承諾認購
之供股股份數目 : 根據不可撤回承諾，鄧先生已以不可撤回方式承諾(其中包括)認購或促使其聯繫人認購其及其聯繫人根據供股之條款有權認購之344,814,756股供股股份(連同紅股)；並將申請或促使其聯繫人申請，透過額外申請之方式，額外認購未獲合資格股東根據供股認購之580,000,000股供股股份(連同紅股)。本公司將遵守上市規則第7.21(a)條之規定，按公平基準分配獲額外申請認購之供股股份
- 包銷商包銷之
供股股份數目 : 根據包銷協議，包銷商將悉數包銷未獲合資格股東根據供股認購之不少於706,419,206股包銷股份但不多於735,665,348股包銷股份

* 本公司將發行額外0.2股零碎合併股份，以致合併股份數目將為整數，以確保本公司已發行股本不會減少。本公司將不會向股東發行零碎合併股份。合併股份之任何零碎配額將予彙集及出售，收益撥歸本公司所有。

** 釐定將予發行之紅股數目時乃假設不會產生碎股。

董事會函件

假設於記錄日期及時間或之前並無行使任何購股權，供股股份及紅股之總數最少為2,718,723,270股合併股份（釐定將予發行之紅股數目時乃假設不會產生碎股），相當於：

- (i) 緊隨股份合併完成後（以本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本為基準）合併股份數目之500%；及
- (ii) 本公司於發行供股股份及紅股後之經擴大已發行股本約83.3%。

假設於記錄日期及時間或之前購股權獲悉數行使，供股股份及紅股之總數最多為2,767,466,839股合併股份，相當於：

- (i) 緊隨股份合併完成後合併股份數目約500%；及
- (ii) 本公司於發行供股股份及紅股後之經擴大已發行股本約83.3%。

根據供股可能發行之供股股份數目將按比例增加於二零一零年二月十二日（星期五）下午四時三十分（香港時間）或之前因行使購股權可能配發及發行之額外股份。於最後實際可行日期，本公司根據購股權計劃已授出但尚未行使之購股權，賦予其持有人權利可認購48,743,569股股份。倘購股權所附帶之所有認購權獲正式行使及於二零一零年二月十二日（星期五）下午四時三十分（香港時間）或之前根據有關行使配發及發行股份，則已發行股份之數目將增至2,767,466,839股。股份合併後，根據供股可能發行之供股股份數目及供股完成後之經擴大股本相應會分別增加至1,660,480,104股供股股份及3,320,960,208股合併股份。於最後實際可行日期，除尚未行使之購股權外，本公司並無任何衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他可轉為或交換為股份之類似權利。

紅股發行

待供股之條件達成後，本公司將向供股股份之首名登記持有人發行紅股，基準為根據供股每接納三(3)股供股股份獲發兩(2)股紅股。

按根據供股將予發行不少於1,631,233,962股供股股份但不多於1,660,480,104股供股股份之基準計算，本公司將發行不少於1,087,489,308股紅股（釐定將予發行之紅股數目時乃假設不會產生碎股）但不多於1,106,986,736股紅股。

董事會函件

合資格股東

為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期及時間登記成為本公司之股東(但非除外股東)。為於記錄日期及時間登記成為本公司股東，所有股份過戶文件(連同相關股票)須於二零一零年二月十二日(星期五)下午四時三十分(香港時間)之前交回本公司之香港股份過戶登記分處。本公司之香港股份過戶登記分處為：

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

本公司將於寄發日期向合資格股東寄發章程文件，並向除外股東寄發章程(不包括有關配發供股股份及紅股之申請表格)以僅供參考。除外股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

本公司將確定於記錄日期及時間是否有任何海外股東。於釐定是否有除外股東時，本公司將會就向海外股東提呈供股股份及紅股事宜，根據上市規則查詢有關地區法律下之法律限制(如有)及有關監管機構或證券交易所之規定。

海外股東之權利

章程文件不擬根據香港及百慕達以外之任何司法權區之適用證券法例作登記。

根據於最後實際可行日期之本公司股東名冊，僅有一名海外股東之地址位於中國澳門特別行政區(「澳門」)。董事已根據上市規則第13.36(2)(a)條查詢有關將供股及紅股延伸至該名海外股東之可行性。本公司已獲其澳門法律顧問告知，澳門適用法例並無有關向澳門之海外股東提出供股及紅股發行要約之法律或監管限制或任何相關監管機構或證券交易所在該方面之規定。有鑑於此，董事認為，章程文件毋須根據澳門相關法例及規例進行登記，並可寄發予登記地址為澳門之相關海外股東而並無任何限制。

因此，董事已決定將供股及紅股發行延伸至登記地址為澳門之海外股東，而任何該等海外股東連同登記地址為香港之股東為合資格股東。章程文件將寄發予該等合資格股東。

董事會函件

本公司將繼續確定於記錄日期及時間是否有任何其他海外股東並於釐定任何該等海外股東會否被視為除外股東時將會就向海外股東提呈供股及紅股事宜，根據上市規則第13.36(2)條查詢有關地區法律下之法律限制(如有)及有關監管機構或證券交易所之規定。倘(根據本公司所取得之相關法律意見)，董事認為，考慮到相關地區法例之法律限制或該等地區之相關監管機構或證券交易所之規定，提呈供股及紅股予海外股東並非屬必需或合宜，則供股(當中包括紅股發行)將不會供該等海外股東參與。

本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件，並向除外股東寄發章程(不包括有關接納供股之申請表格)以僅供參考。除外股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

除外股東之權利

未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份完成買賣前，本公司將在實際可行情況下盡快安排原應暫定配發予除外股東之供股股份以未繳股款形式在市場出售(如扣除開支後仍可取得收益)。有關銷售之所得款項(扣除開支)將於記錄日期及時間按其股權比例支付予除外股東。鑑於行政成本，本公司將保留100港元或以下之個別款項，利益歸本公司所有。除外股東於供股股份之任何未售權利連同任何因彙集零碎供股股份所產生之未出售供股股份以及暫定配發予合資格股東但未獲其接納之任何供股股份，或承讓人以其他方式認購之未繳股款供股股份，將可供合資格股東額外申請。

申請認購額外供股股份

合資格股東有權申請認購任何未出售之除外股東配額、任何因彙集零碎供股股份所產生之未出售供股股份以及暫定配發予合資格股東但未獲接納之任何供股股份。

額外供股股份可藉填妥額外供股股份申請表格，並連同就申請認購額外供股股份而獨立支付之股款一併交回提出申請。董事將按比例以公平公正之基準，向申請額外供股股份之合資格股東酌情配發額外供股股份。然而，概不會處理優先將零碎股份補足至完整買賣單位之情況。董事認為配發額外供股股份屬公平公正，此乃由於有權申請供股股份之所有股東亦有權申請額外供股股份，且概無任何股東獲保證可獲配發額外供股股份。

董事會函件

由代名人公司(包括香港結算代理有限公司)持有股份之合資格股東務請注意，根據上述原則，董事會將根據本公司之股東名冊將代名人公司視為單一股東。因此，以代名人公司名義登記其股份之合資格股東務須注意，上述有關配發額外供股股份之安排將不會個別提呈予實益擁有人。

由代名人持有股份且有意以其名義登記於本公司股東名冊之本公司股東(包括香港結算代理有限公司)，必須不遲於二零一零年二月十二日(星期五)下午四時三十分，將所有必需文件送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，以完成有關登記手續。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年二月十七日(星期三)起至二零一零年二月二十三日(星期二)(包括首尾兩日)期間就供股暫停辦理股份過戶登記手續。於此期間內，不會登記任何股份過戶。

認購價

認購價為每股供股股份0.185港元，須於申請時繳足。認購價較：

- (i) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.140港元計算並就股份合併之影響作出調整之經調整收市價每股經調整合併股份0.700港元折讓約73.57%；
- (ii) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.197港元計算並就股份合併之影響作出調整之經調整收市價每股經調整合併股份0.985港元折讓約81.22%；
- (iii) 根據截至最後交易日止(包括該日)連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.20港元計算並就股份合併之影響作出調整之經調整平均收市價每股經調整合併股份1.00港元折讓約81.50%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.197港元計算並就股份合併之影響作出調整之供股及紅股發行後理論除權價每股經調整合併股份約0.257港元折讓約28.02%；及

董事會函件

- (v) 於二零零九年九月三十日每股經調整合併股份之未經審核資產淨值(並已就股份合併作出調整)約2.944港元折讓約93.72%以及經計及自於二零零九年十一月三日完成配售股份之所得款項淨額約61,300,000港元。

認購價乃由本公司與包銷商經公平原則磋商，並參考股份之市價及現行市況後釐定。董事認為，折讓將可鼓勵股東參與供股，從而維持彼等於本公司之股權，以及分享本集團之未來發展成果。鑑於香港資本市場現行市況及供股之裨益，董事(包括已諮詢獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)認為，供股及發行紅股之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

供股股份及紅股之地位

供股股份及紅股於配發、繳足或入賬列作繳足及已發行時，將在各方面與於供股股份及紅股配發及發行日期之已發行合併股份享有同等權益。供股股份及紅股持有人將有權收取於供股股份及紅股配發及發行日期或之後宣派、作出或支付之一切未來股息及分派。買賣供股股份及紅股須在香港支付印花稅。

供股股份及紅股之股票

待供股之條件獲達成後，供股股份及紅股之股票預期將於二零一零年三月十八日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄發予已接納及申請(如適當)供股股份並繳付股款之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

零碎供股股份及紅股

本公司將不會配發及發行供股股份及紅股之零碎股份。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准供股股份(包括未繳股款及繳足股款形式)及紅股上市及買賣。本公司概無任何部份股本或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司現時亦不擬尋求批准證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

董事會函件

買賣於本公司之香港股份登記分處登記之未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費及任何其他適用費用及收費。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣後，供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由合併股份開始在聯交所買賣當日或香港結算釐定之其他日期起在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，鄧先生直接或間接透過其聯繫人擁有合共574,691,264股股份權益，相當於本公司之現有已發行股本約21.14%。鄧先生已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，表示(其中包括)：(1)彼等將認購或促使其聯繫人認購彼等根據供股之條款有權認購之344,814,756股供股股份(連同紅股)；及(2)於作出不可撤回之承諾日期及時間，彼供股之條款或其聯繫人之現有股權包括股份或合併股份(視情況而定)將繼續以彼等及彼等各自之聯繫人於記錄日期及時間之營業結束時之名稱登記；(3)其將不遲於最後接納時限或根據暫定配額通知書上列印之指示，促使其及其聯繫人根據供股有權認購之344,814,756股供股股份(連同紅股)而向過戶登記處遞交申請，並以現金就此悉數支付款項；及(4)其將申請或促使其聯繫人申請，透過額外申請之方式，額外認購未獲合資格股東根據供股認購之580,000,000股供股股份(連同紅股)。

包銷安排

包銷協議

日期：二零一零年一月十二日(於二零一零年一月十四日作出修訂)

包銷商：金利豐證券有限公司

包銷商包銷之供股股份總數：包銷商已同意悉數包銷未獲合資格股東認購之不少於706,419,206股包銷股份但不多於735,665,348股包銷股份

董事會函件

佣金：於記錄日期及時間包銷股份最高數目之總認購價之2.5%

於最後實際可行日期，包銷商擁有2股股份之權益。包銷商及其聯繫人將在股東特別大會上就與供股、紅股發行及清洗豁免有關之決議案放棄投贊成票。就董事所知及所悉，除上文所披露於本公司之股權外，包銷商及其最終實益擁有人均為獨立於且與本公司及其關連人士概無任何關連之第三方。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (1) 包銷商全權認為供股之成功將會因以下事件而受到重大及不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響或對供股重大不利；或
 - (b) 發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質(無論是否與前述任何一項同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(無論是否構成於包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部份)，或本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突或該等行為或衝突升級，或可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響、對供股之順利進行構成重大及不利影響或導致進行供股屬不宜或不智；或
- (2) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而包銷商全權認為有可能對供股之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行供股屬不宜或不智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為會對本公司之前景構成不利影響，包括但不限於在不損害前述條文之一般性原則下，提出

董 事 會 函 件

清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或

- (4) 任何不可抗力事件，包括但不限於在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (5) 有關本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景之任何其他重大不利變動（無論是否與前述任何一項同類）；或
- (6) 包銷商全權認為倘在緊接章程日期前出現或發現而並無於章程內披露，則將對供股構成重大遺漏之任何事宜；或
- (7) 整體證券或本公司證券於聯交所暫停買賣超過連續十個營業日，不包括就核准該公佈、章程或有關供股之其他公佈或通函而引致之任何暫停買賣，

則包銷商有權以書面通知（須於最後終止時限前送達）本公司終止包銷協議。

供股及紅股發行之條件

供股及紅股發行須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 於寄發日期前，分別向聯交所及香港公司註冊處處長送交一份由兩名董事或彼等以書面正式授權代表正式簽署之章程文件以示已獲董事以決議案批准（及所有其他須隨附之文件），分別作獲得授權及登記之用，並於其他方面遵守上市規則及公司條例之規定，以及（如有必要）根據公司法向百慕達公司過戶登記處提交章程文件存檔；
- (2) 於寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件，及向除外股東（如有）寄發章程及函件（以協定形式），惟僅供彼等參考，以闡釋彼等不獲准參與供股之情況；

董事會函件

- (3) 於供股股份(包括未繳股款及繳足股款形式)及紅股買賣首日前，聯交所上市委員會批准或同意批准(視乎配發而定)供股股份及紅股上市及買賣，且並無撤銷或撤回有關批准；
- (4) 包銷協議並未於最後終止時限或之前由包銷商根據其條款予以終止；
- (5) 股東((如適用)獨立股東)在股東特別大會上通過必要決議案以批准(其中包括)股份合併、供股、紅股發行及清洗豁免及其項下擬進行之交易；
- (6) 股份合併已開始生效；
- (7) 本公司遵守並履行所有其於包銷協議之條款項下之承諾及責任；
- (8) 鄧先生遵守並履行所有其於不可撤回承諾下之責任及承諾；
- (9) 執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1授出清洗豁免，豁免鄧先生及其任何一致行動人士就因供股而向本公司股東提出全面收購之任何責任；及
- (10) 倘餘下未獲接納股份於緊隨供股完成後超過本公司已發行股本19.9%，則包銷商須成功促使下列認購人認購所有餘下未獲接納股份：(i)獨立於本公司董事或本公司主要行政人員或本公司主要股東或其各別聯繫人士(定義見上市規則)、並非與彼等一致行動及與彼等概無關連之第三方；及(ii)連同其各自一致行動人士於供股完成後概無持有本公司投票權10.0%或以上者。

條件均不可豁免。倘上述任何條件並未於其所規定之相關時間或之前達成，則包銷協議須將告終止，而訂約各方概不得向其他方提出任何索償，惟本公司一定程度上同意承擔之包銷商就其包銷包銷股份所恰當產生之所有有關合理成本、費用及其他付現開支(分包銷費用及相關開支除外)除外，且供股及紅股發行將不會進行。

於最後實際可行日期，概無任何上述條件獲達成。

董 事 會 函 件

供股及紅股發行導致本公司股權架構之變動

供股及紅股發行將導致本公司股權架構之變動如下：

(i) 假設於記錄日期及時間前概無尚未行使之購股權獲行使。

	於最後實際可行日期		緊隨股份合併後 但於供股及 紅股發行完成前		緊隨供股及 紅股發行完成後 (所有供股股份均獲 合資格股東認購) (附註2)		緊隨供股及紅股發行 完成後(除鄧先生及 致力外，合資格 股東概無認購 任何供股股份) (附註2、3及4)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
鄧先生、致力有限公司 (「致力」) 及其一致行動 人士 (附註1)	574,691,264	21.14	114,938,252	21.14	689,629,512	21.14	1,656,296,178	50.77
公眾股東：								
包銷商	2	0.00	—	0.00	—	0.00	1,177,365,342	36.09
其他股東 (即公眾股東)	2,144,032,004	78.86	428,806,402	78.86	2,572,838,412	78.86	428,806,402	13.14
總計	<u>2,718,723,270</u>	<u>100.00</u>	<u>543,744,654</u>	<u>100.00</u>	<u>3,262,467,924</u>	<u>100.00</u>	<u>3,262,467,922</u>	<u>100.00</u>

董 事 會 函 件

(ii) 假設於記錄日期及時間前尚未行使之購股權獲悉數行使。

	於最後實際可行日期 (假設所有尚未行使之 購股權獲悉數行使)		緊隨股份合併後 但於供股及 紅股發行完成前 (附註6)		緊隨供股及 紅股發行完成後 (所有供股股份 均獲合資格股東認購) (附註2)		緊隨供股及紅股發行 完成後(除鄧先生及 致力外，合資格 股東概無認購 任何供股股份) (附註2、3及4)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
鄧先生、致力及 其一致行動人士 (附註1)	574,691,264	20.77	114,938,252	20.77	689,629,512	20.77	1,656,296,178	49.87
公眾股東：								
包銷商	2	0.00	—	0.00	—	0.00	1,226,108,912	36.92
其他股東 (即公眾股東)	2,192,775,573	79.23	438,555,116	79.23	2,631,330,696	79.23	438,555,116	13.21
總計	<u>2,767,466,839</u>	<u>100.00</u>	<u>553,493,368</u>	<u>100.00</u>	<u>3,320,960,208</u>	<u>100.00</u>	<u>3,320,960,206</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1) 以上574,691,264股股份包括(a)鄧先生持有之3,892,548股股份；(b)執行董事兼鄧先生之配偶游育燕女士(「游女士」)持有之3,892,542股股份；(c)由鄧先生全資實益擁有之公司Caister Limited所持有之14,238,426股股份，彼亦為Caister Limited之唯一董事；及(d)致力持有之552,667,748股股份。致力為由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有。鄧氏家族信託為鄧先生為創辦人，而游女士為受益人之全權信託。鄧先生及劉經隆先生為致力之董事。
- 2) 供股完成時合併股份總數之差別是因不會發行紅股之碎股。
- 3) 此假設情況僅供說明之用，不可能會發生。根據包銷協議，倘包銷商被要求認購或促使認購人認購餘下未獲認購股份：
 - (i) 包銷商為本身之利益認購餘下未獲認購股份數目，不得致使其連同與本公司一致行動(定義見收購守則)之人士之股權超過本公司於完成供股後之投票權之19.9%；及

董事會函件

- (ii) 包銷商須作出一切合理努力，確保其促使之餘下未獲接納股份(其構成包銷股份之一部份)之認購人(i)非為本公司董事或本公司主要行政人員或本公司主要股東或彼等各自之聯繫人士及一致行動人士(定義見收購守則)有關連之獨立第三方；及(ii)包銷商促使的任何認購者與其一致行動人士於完成供股後不得持有10.0%或以上之本公司投票權。

4) 本公司將確保於供股完成後遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

5) 本公司將發行額外零碎合併股份，以致合併股份數目將為整數。

進行供股之理由及所得款項用途

本集團主要業務為於香港及中國進行物業投資、物業發展、管理及分租街市；於香港管理及分租購物中心及管理農副產品批發業務。同時亦透過投資於位元堂控股而擁有製藥業務權益。

供股之估計開支(包括財務、法律及其他專業顧問費用、包銷佣金、印刷及翻譯開支(估計不少於約7,200,000港元及不多於約7,400,000港元))，將由本公司承擔。經考慮本集團之其他集資方式(如銀行借貸及配售新股份)及經計及各種方式之裨益及成本後，供股有助本集團增強其財政狀況而毋須面對利息支出增加。此外，誠如本公司截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告所述，鑑於香港物業市場之市況自二零零九年初以來已有所好轉，本集團將分配更多資源投入物業發展及物業投資分類。供股所得款項淨額擬用於本集團之物業投資及發展業務(詳情載於下文)，以供(其中包括)為本集團之土地儲備囤積物業及／或擴大本集團之物業投資組合供日後擴展。就此而言，董事會認為，供股為所有合資格股東提供一個公平機會參與擴大本公司股本基礎，令合資格股東維持彼等於本公司之權益比例及繼續參與本公司之未來發展(倘彼等願意)，故供股及紅股發行符合本公司及股東之整體利益。此外，紅股發行將可加強獎勵股東參與供股。然而，有權接納但不接納供股股份之合資格股東應注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

經考慮供股及紅股發行之條款後，董事(包括已諮詢獨立財務顧問之獨立非執行董事)認為，供股及紅股發行實屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

供股之所得款項總額將不少於約301,700,000港元但不多於約307,200,000港元。供股之估計所得款項淨額將不少於約294,500,000港元但不多於約299,800,000港元，其中約40,000,000港元擬用於本集團的物業投資業務，而餘款擬用於物業發展業務。

董事會函件

可能對購股權作出調整

於最後實際可行日期，根據購股權計劃已授出但尚未行使之購股權，賦予其持有人權利可認購48,743,569股股份。

建議股份合併、供股及紅股發行可能導致對購股權獲行使時將予發行之股份或合併股份(視情況而定)之行使價及／或數目作出調整。根據購股權計劃之規則及香港聯交所發出之補充指引，購股權將會作出相應調整，以使購股權承授人於作出有關調整之前及之後有權購入之本公司已發行普通股股本之比例維持不變。

本公司將委聘獨立財務顧問或其核數師就因股份合併、供股及紅股發行而須對尚未行使之購股權之條款作出之調整提供證明書。本公司將於收取該證明書後根據購股權計劃之條款通知購股權持有人將予作出之調整(如有)。

過去十二個月期間之集資活動

除下文披露者外，本公司於最後實際可行日期前十二個月並無進行任何集資活動：

初步 公佈日期	詳情	所得款項淨額 (約數)	所得款項擬定用途	於最後實際可行 日期所得 款項之實際用途
二零零九年 十月十三日	新配售	61,300,000港 元	用作本集團的 物業發展業務	約24,800,000港 元 已用於為本集團的 物業發展融資，而餘 下結餘將按計劃悉 數動用
二零零九年 二月十三日	公開發售	108,200,000港 元	約60,000,000港 元 用作收購潛在投資	約60,000,000港 元 已用於收購物業
			約48,200,000港 元 用作一般營運資金	約48,200,000港 元 已用作一般營運資金

收購守則之涵義及清洗豁免

於最後實際可行日期，鄧先生直接及間接透過其聯繫人擁有合共574,691,264股股份權益，相當於本公司之現有已發行股本約21.14%。鄧先生已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，表示(其中包括)：(1)其將認購或促使其聯繫人認購其及其聯繫人根據供股之條款有權認購之344,814,756股供股股份(連同紅股)；(2)於作出不可撤回之承諾日期及時間，彼供股之條款或其聯繫人之現有股權包括股份或合併股份(視情況而定)將繼續以彼等及彼等各自之聯繫人於記錄日期及時間的營業結束時之名稱登記；(3)其將在不遲於最後接納時限或根據暫定配額通知書上列印之指示，促使其及其聯繫人根據供股有權認購之344,814,756股供股股份(連同紅股)而向過戶登記處遞交申請，並以現金就此悉數支付款項；及(4)其將申請或促使其聯繫人申請，透過額外申請之方式，額外認購未獲合資格股東根據供股認購之580,000,000股供股股份(連同紅股)。

假設：

- (1) 鄧先生及其聯繫人根據不可撤回承諾悉數認購彼等各自之供股暫定配額；及
- (2) 於供股完成時，並非所有合資格股東(鄧先生及其聯繫人除外)認購其有權認購之供股股份，且鄧先生及其聯繫人根據不可撤回承諾悉數額外認購580,000,000股供股股份，

鄧先生及其一致行動人士持有之權益將由本公司之現有已發行股本約21.14%增至緊隨供股及紅股發行完成後本公司將經擴大已發行股本約50.77%，因此，在無清洗豁免情況下，鄧先生及其一致行動人士將觸發收購守則第26條，並需就彼等未擁有或同意收購之所有本公司已發行合併股份及證券提出強制性全面收購建議。

鄧先生已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示將授予清洗豁免，惟須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式批准，且鄧先生、其一致行動人士以及於不可撤回承諾、包銷協議及清洗豁免中擁有權益或參與其中之其他人士

董 事 會 函 件

須就與包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免有關之所有決議案放棄投票。由於供股及紅股發行將令本公司之已發行股本增加逾50%，根據上市規則第7.19(6)條，供股及紅股發行亦須經獨立股東於股東特別大會上批准。

供股之完成須待(其中包括)執行人員授予清洗豁免後，方可作實。因此，倘若未獲執行人員授予清洗豁免，供股將不會進行。

供股及紅股發行完成後，鄧先生及其一致行動人士可能持有本公司逾50%當時已發行之股本，在此情況下，鄧先生及其一致行動人士可取得本公司之其他表決權而不引發收購守則第26條項下提出全面收購建議之進一步責任。

鄧先生及其一致行動人士買賣股份

緊接該公佈刊發日期前六個月期間至最後實際可行日期，鄧先生及其一致行動人士並無買賣本公司之股份及其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

於最後實際可行日期，除本公司已發行股本約21.14%由鄧先生及其一致行動人士擁有外，鄧先生及其一致行動人士：

- (a) 並無持有本公司之任何其他股份、可換股證券、認股權證或購股權，或任何與本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)有關之尚未行使之衍生工具；
- (b) 除包銷協議及不可撤回承諾外，並無訂立與鄧先生或本公司之股份有關且對包銷協議、清洗豁免及供股而言可能屬重大之安排(不論以購股權、賠償保證或其他方式)；
- (c) 並無訂立鄧先生為其中一方之協議或安排，而該協議或安排可能引起或挑起作為包銷協議、清洗豁免及供股之先決條件或一項條件，惟本通函「供股及紅股發行之條件」一節所述者除外；
- (d) 並無收到投票贊成或反對有關包銷協議或供股或清洗豁免之決議案之任何不可撤回承諾或安排；及
- (e) 並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待本通函「供股及紅股發行之條件」一節所載條件達成後，方可作實。供股為有條件（其中包括）：

- (i) 上市委員會批准或同意批准（須待配發作實）供股股份（以未繳股款及繳足股款方式）於二零一零年二月二十六日（星期五）（即預期供股股份以未繳股款方式開始買賣之日期）或本公司與包銷商可能同意之其他日期前上市及買賣，而此等批准或同意批准並無被撤銷；
- (ii) 執行人員批准清洗豁免；及
- (iii) 包銷商於包銷協議項下之責任成為無條件，而包銷協議並無根據其條款（載於本通函「終止包銷協議」一節）終止。

倘進行供股之條件未能達成或倘包銷商行使其權利，根據包銷協議之條款終止包銷協議，供股將不會進行。

任何擬於本通函日期起至供股條件全面達成當日止期間購買或出售股份之人士，以及任何於二零一零年二月二十六日（星期五）起至二零一零年三月八日（星期一）止期間（包括首尾兩日）買賣未繳股款供股股份之人士，均須承擔供股或未能成為無條件或不一定進行之風險。

有意買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士務請諮詢彼等專業顧問之意見。

股東特別大會

根據收購守則，清洗豁免、供股及紅股發行須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。根據上市規則第7.19(6)條，由於供股及紅股發行將令本公司之已發行股本增加逾50%，供股及紅股發行亦須經獨立股東批准，而任何控股股東及彼等之聯繫人或倘無控股股東，董事(獨立非執行董事除外)、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人將就有關清洗豁免、供股及紅股之決議案放棄投贊成票。於最後實際可行日期，本公司並無控股股東。故此，執行董事鄧先生及彼等一致行動人士(於最後實際可行日期合共持有本公司現有已發行股本約21.14%)將於股東特別大會上就有關清洗豁免、供股及紅股發行之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，包銷商擁有2股股份之權益。包銷商及其聯繫人將在股東特別大會上就與供股、紅股發行及清洗豁免有關之決議案放棄投贊成票。

股東及獨立股東於股東特別大會作出之表決必須以書面點票方式進行。

股東(獨立股東(如適用))於股東特別大會上通過批准股份合併、清洗豁免、供股及紅股發行之必要決議案後，本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發載有供股詳情之章程文件，而向除外股東則寄發章程，僅供參考。

鄧先生之意向

鄧先生及其一致行動人士現擬繼續經營本集團業務，並繼續聘用本集團僱員。鄧先生及其一致行動人士不擬對本集團業務引入任何轉變，包括重新部署本集團固定資產，理由是彼等對本集團核心業務前景充滿信心。

此外，本集團擬將供股所得款項進行物業投資及發展業務，此舉與本集團核心業務長遠發展一致。

股東特別大會通告

本通函第N-1至N-4頁載列召開股東特別大會之通告，大會將於二零一零年二月二十三日(星期二)上午九時三十分假座香港中環交易廣場第二座11樓舉行，會上將提呈普通決議案以批准(其中包括)建議股份合併、清洗豁免、供股及紅股發行。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印列

董事會函件

之指示填妥表格，並最遲須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，以就供股、紅股發行及清洗豁免向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第33至34頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員就清洗豁免、供股及紅股發行向獨立股東提供之推薦建議、以及載於本通函第35至50頁之卓怡融資函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。獨立董事委員會經計及獨立財務顧問之意見後認為，供股、紅股發行及清洗豁免之條款屬公平合理及供股、紅股發行及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關清洗豁免、供股及紅股發行之決議案。

董事（不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第33至34頁之獨立董事委員會函件內）認為，股份合併、供股、紅股發行及清洗豁免之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

其他資料

閣下另請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

WANG ON GROUP LIMITED

（宏安集團有限公司）*

董事總經理

陳振康

謹啟

二零一零年二月四日

* 僅供識別



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：1222)

敬啟者：

(I) 建議按於記錄日期及時間
每持有一股合併股份獲發三股
供股股份之基準進行供股
並按根據供股每接納三股供股股
份獲發兩股紅股之基準發行紅股；
及
(II) 申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司日期為二零一零年二月四日之通函(「**通函**」)，本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮清洗豁免、供股及紅股發行，並就清洗豁免、供股及紅股發行之條款是否公平合理向獨立股東提供意見，以及就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免、供股及紅股發行之決議案提供建議。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於本通函之獨立董事委員會函件及卓怡融資函件，當中載有(其中包括)其就清洗豁免、供股及紅股發行之條款向吾等及獨立股東提供之意見，以及其意見及推薦建議之主要因素及理由。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮卓怡融資之意見後，吾等認為，清洗豁免、供股及紅股發行對獨立股東而言屬公平合理，且清洗豁免、供股及紅股發行符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免、供股及紅股發行之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，太平紳士 王津先生，*MBE*，太平紳士

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

蕭錦秋先生

獨立非執行董事

謹啟

二零一零年二月四日

卓怡融資函件

以下載述卓怡融資編製以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件全文，以供載入本通函。



中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

建議按於記錄日期及時間每持有一股合併股份
獲發三股供股股份之基準進行供股
並按根據供股每接納三股供股股份獲發兩股紅股
之基準發行紅股；
及
申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就供股、紅股發行及清洗豁免之事宜提供意見，有關事宜之詳情載於日期為二零一零年二月四日由貴公司發出之致股東通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為通函之組成部份。除另有註明外，通函內所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

於二零一零年一月十四日，貴公司宣佈建議股份合併、建議供股及紅股發行。待股份合併生效後，貴公司擬透過供股方式，按於記錄日期及時間每持有一股合併股份獲發三股供股股份、每股供股股份認購價0.185港元及須於接納時繳足之基準，發行不少於1,631,233,962股供股股份及不多於1,660,480,104股供股股份，以集資不少於約301,700,000港元及不多於約307,200,000港元（未扣除開支）。

卓 怡 融 資 函 件

待發行供股之條件獲達成後，將按根據供股每接納三股供股股份獲發兩股紅股之基準發行紅股予供股股份之首次登記持有人。按根據供股將發行不少於1,631,233,962股供股股份及不多於1,660,480,104股供股股份之基準，將發行不少於1,087,489,308股紅股（假設於釐定將發行之紅股數目時不會產生零碎股份）及不多於1,106,986,736股紅股。

於二零一零年一月十二日，鄧先生以 貴公司及包銷商為受益人作出不可撤回承諾，有關詳情載於本通函董事會函件內「不可撤回承諾」一節。倘於供股完成時，所有合資格股東（鄧先生及其聯繫人除外）並未接納彼等獲分配之供股股份，而鄧先生及其聯繫人根據不可撤回承諾認購額外580,000,000股供股股份，則鄧先生及與其一致行動人士持有之權益，將由佔 貴公司現有已發行股本約21.14%增至緊隨供股及紅股發行完成後佔 貴公司當時經擴大已發行股本約50.77%。根據收購守則規則26，這將觸發鄧先生須提出強制全面要約之責任，以收購所有合併股份及鄧先生與其一致行動人士尚未擁有或同意將收購之 貴公司已發行證券。現已根據收購守則規則26的豁免註釋1，向執行人員申請清洗豁免。如獲執行人員准予清洗豁免，有關之清洗豁免須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。

清洗豁免、供股及紅股發行須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。根據上市規則第7.19(6)條，任何控股股東及其聯繫人，或（如無控股股東） 貴公司之董事（不包括獨立非執行董事）、最高行政人員及其各自之聯繫人均須放棄表決贊成有關清洗豁免、供股及紅股發行之決議案。於最後實際可行日期，並無控股股東。因此，於最後實際可行日期合共持有 貴公司現有已發行股本約21.14%之執行董事鄧先生及與其一致行動人士，將於股東特別大會上就有關清洗豁免、供股及紅股發行之決議案放棄投票。

於本函件日期， 貴公司有四名獨立非執行董事，包括李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已經成立，以就供股、紅股發行及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。

卓 怡 融 資 函 件

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，職責在於為獨立董事委員會及獨立股東就下列各項提供獨立意見：(i)供股、紅股發行及清洗豁免是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)對獨立股東而言，供股、紅股發行及清洗豁免之條款是否公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就有關供股、紅股發行及清洗豁免之決議案應如何表決。

除有關吾等經獨立董事委員會批准獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應支付予吾等之一般顧問費用外，概不存在任何致使吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見之基準

於編製吾等之意見時，吾等倚賴通函所載或提述之資料及陳述，以及 貴公司及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假定通函所載或提述之所有資料及陳述，以及 貴公司及董事向吾等提供之所有資料及陳述(概由彼等負全責)於提供時為真實、準確，且於本函件日期仍屬真實、準確。吾等並無理由相信，吾等於編製意見時所倚賴之任何資料或陳述為不真實、不準確或具有誤導成份，而吾等亦並無發現因遺漏任何重大事實而致使向吾等提供之資料及作出之陳述成為不真實、不準確或具有誤導成份。經作出一切合理查詢後，董事已確認，據彼等所知，於通函內發表之意見，乃經適當審慎考慮後達致，並無遺漏其他事實或陳述致使通函內任何陳述(包括本函件)具誤導成份。吾等認為，吾等已審閱充足資料，為吾等之意見奠定合理基準。然而，吾等並無對所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司及其附屬公司之業務及事務或彼等經營之市場前景進行深入調查。

主要考慮因素

於編製吾等對供股條款之意見時，吾等已考慮下列各主要因素：

1. 貴公司之背景資料

貴集團主要在中國及香港從事物業投資及發展、中式街市之管理及分租，並在香港從事商場管理及分租，以及農副產品批發業務之管理。其亦透過於位元堂控股之投資，擁有藥業權益。

卓 怡 融 資 函 件

以下載列摘錄自 貴集團年報(「二零零九年年報」)截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年及摘錄自 貴集團中期報告(「二零零九年中期報告」)截至二零零九年九月三十日止六個月之 貴集團經審核財務業績概要：

	截至三月三十一日 止年度		截至 二零零九年 九月三十日 止六個月
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
營業額			
— 物業發展	312,846	129,630	115,761
— 物業投資	11,019	13,421	15,500
— 中式街市之管理及分租	148,136	168,335	100,628
— 商場及停車場之管理及分租	12,893	13,378	6,658
— 農副產品之批發及買賣	57,001	134,643	42,317
— 公司及其他	3,987	52	—
總計	545,882	459,459	280,864
出售附屬公司收益	—	170,881	—
出售土地使用權收益	62,969	—	—
重估投資物業之公平值收益	11,383	4,581	33,045
應佔聯營公司溢利／(虧損)	27,643	(55,227)	(6,120)
除稅前溢利	122,577	91,630	86,278
母公司權益持有人應佔溢利	96,089	55,409	69,727

截至二零零九年三月三十一日止年度

截至二零零九年三月三十一日止年度， 貴集團之營業額下降至約459,500,000港元(二零零八年：約545,900,000港元)。從上表所知，此乃主要由於貴集團物業發展業務分部之營業額下降所致。此業務分部之溢利約為27,400,000港元(二零零八年：約112,500,000港元)。據 貴公司管理層解釋，由於二零零八年發生全球金融危機，物業市場(尤其住宅市場)

卓 怡 融 資 函 件

於 貴公司截至二零零九年三月三十一日止之財政年度大部份時間，市況仍然呆滯。 貴集團物業投資之營業額約為13,400,000港元(二零零八年：約11,000,000港元)，並錄得分部虧損約45,000,000港元(二零零八年：分部溢利約14,800,000港元)。此乃由於投資物業錄得公平值虧損約58,600,000港元所致。根據二零零九年年報，於二零零九年三月三十一日，貴集團在香港持有之投資物業組合包括零售店舖及住宅物業，賬面淨值約為462,600,000港元。此項業務一直為 貴集團提供穩定的租金收入。

中式街市之管理及分租為 貴集團主要業務分部之一，營業額較二零零八年上升約13.6%至約168,300,000港元。於回顧年度內， 貴集團獲得管理位於香港九龍將軍澳之彩明及翠林中式街市之新合約。 貴公司管理層相信， 貴集團為香港最大型的中式街市個體營辦商，管理組合包括約1,200個攤位，總建築面積超過400,000平方呎，分佈逾17個中式街市。 貴集團亦在中國深圳不同地區管理中式街市，合共逾1,100個攤位，總建築面積逾270,000平方呎。另一方面， 貴集團之農副產品批發及零售業務於回顧年度內，因 貴集團持續擴充該等業務而取得滿意的增長。

於回顧年度內，母公司權益持有人應佔 貴集團溢利下降至大約55,400,000港元(二零零八年：約96,100,000港元)。據 貴公司管理層解釋，降幅主要因位元堂控股於二零零八年五月進行增補配售安排導致 貴集團被視為出售其於位元堂控股之股權而產生之虧損、應佔位元堂控股之虧損及金融資產公平值變動所致。該等虧損部份由出售附屬公司之收益約170,900,000港元所抵銷。兩間已出售之附屬公司分別在中國從事物業發展以及農副產品批發市場之管理及分租。

截至二零零九年九月三十日止六個月

於回顧期內， 貴集團錄得營業額約280,900,000港元，較上年同期上升約54.5%。母公司權益持有人應佔溢利約為69,700,000港元，而上年同期則錄得虧損約82,900,000港元。據 貴公司管理層表示，於回顧期內業績轉虧為盈，主要由於銷售豪宅戈林(Godi)及沙田花園(Shatin Heights)、重估投資物業及應佔聯營公司虧損減少所致。

卓 怡 融 資 函 件

從二零零九年的中期報告得知，中式街市之管理及分租之業務分部營業額，較上年同期錄得約27%之增幅，因為在香港管理四個新的中式街市產生額外收益所致。另一方面，買賣農副產品之營業額較上年同期下降約32%。貴公司管理層認為此乃來自市場其他營辦商之激烈價格競爭所致。由於貴集團於二零零九年三月出售兩個農副產品批發市場之全部權益而失去收益，貴集團農副產品批發市場業務之營業額較上年同期下降約53%。

為擴展物業相關業務，貴集團於回顧期內投資於一間零售店及多項住宅物業作收租用途，此乃貴集團物業投資業務之營業額有所增加之原因。貴集團亦於九龍油塘收購若干工廠大廈作重建用途。於最後實際可行日期，貴集團之物業組合包括(i)持作出售物業賬面總值約600,000,000港元；(ii)上述位於油塘將發展之項目及(iii)多個作收租用途之投資物業，其中包括在香港逾80項住宅物業及零售商店舖以及在中國深圳11個中式街市。

2. 進行供股之理由及所得款項用途

誠如通函之董事會函件所述，貴集團曾考慮其他籌集資金方法，例如銀行借款及配售新股份，而在計及各種方法之利益及成本後，董事會相信供股可使貴集團強化其資產負債表而毋須面對利率上升之風險。此外，貴集團擬將供股所得款項淨額用作物業投資及發展業務(有關詳情載於董事會函件)，藉以(其中包括)為貴集團土地儲備增添物業及／或擴大貴集團之投資物業組合以供日後擴充。就此而言，董事會認為供股乃符合貴公司及股東之整體利益，因其可為所有合資格股東提供平等機會參與擴大貴公司之股本基礎，讓合資格股東可維持彼等於貴公司之比例權益，並可按意願繼續參與貴公司日後之發展。

供股之所得款項總額將不少於約301,700,000港元但不多於約307,200,000港元。估計供股之所得款項淨額將不少於約294,500,000港元但不多於約299,800,000港元，其中約40,000,000港元擬用作貴集團之物業投資業務。所得款項餘額擬用於貴集團之物業發展業務。

卓 怡 融 資 函 件

從審閱上表載列之 貴集團財務業績概要可知， 貴集團之物業發展及投資分別佔 貴集團於二零零八年及二零零九年財政年度之經審核綜合營業額約59%及31%。如上文所解釋， 貴集團物業發展業務之營業額下降，皆因本地物業市場呆滯令竣工項目銷售減少所致。就此而言，物業投資及發展於過往兩年為 貴集團之主要業務。此外，於二零零九年年報及二零零九年中中期報告分別載述， 貴集團希望在適當機會來臨時補充其發展土地儲備，並尋找潛在投資機會以提升 貴集團之經常收入。

根據二零零九年中中期報告，於二零零九年九月三十日， 貴公司之現金及現金等同項目約為430,300,000港元及計息銀行貸款約為607,500,000港元。誠如上文「貴公司之背景資料」一段所述， 貴集團已於二零零九年七月在九龍油塘收購一幢六層高工廠大廈，佔地面積約17,000平方呎。於二零零九年十月， 貴集團進一步收購一幢三層高的工廠大廈，佔地面積約24,000平方呎，鄰接上述油塘工廠大廈所在地盤（「油塘項目」）。 貴集團目前擬清拆兩幢工廠大廈，並發展該合併地盤為住宅綜合項目。根據與 貴公司管理層討論有關 貴集團日後之營運資金及其營運與業務發展之融資需要，吾等得悉鑒於香港之物業市道蓬勃， 貴集團持作出售物業之較多存貨，將於二零一一年財政年度銷售。根據與 貴公司管理層進行之討論，吾等亦注意到 貴集團日後之主要現金流出量將為已收購物業投資及發展項目之結餘付款。 貴公司管理層通知，油塘項目之收購代價餘款及其他相關費用（包括釐印費）約為178,000,000港元。有鑒於此及 貴集團目前之財務狀況， 貴公司為 貴集團之現有發展項目及於機會來臨時收購其他合適發展項目及／或投資項目而獲取額外財務資源，屬合理及適當。

據董事告知，彼等亦曾考慮其他籌集資金方法，例如銀行借款、股份配售及發行可換股證券。董事認為，銀行借款將無可避免地增加 貴集團之利息開支，以及提高 貴公司之債務與資本比率。董事亦認為任何私人配售股份，因股東未能按平等基準參與，將對現有股東之權益帶來攤薄效應。此外，未全數認購彼等限額之合資格股東亦獲得機會在市場透過買賣其未繳股款之供股股份將之變現為現金回報。透過全數認購根據供股配發之限額，供股可讓合資格股東維持彼等於 貴公司所持權益之相對百分比率，以及參與 貴公司日後之增長及發展。此外，紅股發行將提供股東參與供股之額外動力。

卓 怡 融 資 函 件

基於以上所述及考慮到(i)其他籌集資金方法，例如銀行借款並非合適之舉，理由是此舉將增加 貴集團之融資成本且令到 貴公司之資本負債比率進一步上升，相比之下供股在毋須產生任何額外融資成本之情況擴大 貴公司之資本基礎，至於配股將會攤薄現有股東之權益，原因是彼等未必能夠按公平基準參與；(ii)自供股籌集所得之資金，將用於為 貴集團之發展項目提供資金，同時讓 貴集團繼續實踐其物業發展及投資業務之既定策略；(iii)物業發展及投資業務分部業績總計扭虧為盈，由截至二零零九年三月三十一日止年度錄得虧損約17,600,000港元(如二零零九年年報所載)改善至截至二零零九年九月三十日止六個月錄得盈利約72,700,000港元(如二零零九年中報所載)；(iv)認購價較於二零零九年九月三十日每股合併股份經調整收市價及每股合併股份未經調整有形資產淨值呈折讓；(v)藉著全數接納供股項下之配額，供股可讓合資格股東維持彼等各自於 貴公司之權益百分比，以及分享 貴公司之未來發展成果，然而，倘合資格股東未有全數接納供股項下之配額，彼等各自於 貴公司之權益百分比將被攤薄及(vi)未有全數接納其配額之合資格股東亦可在市場出售未繳股款供股股份以套現，吾等同意董事會之意見，認為對於 貴公司而言，供股為取得長期資金之較佳方法，且供股及紅股發行符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 供股及紅股發行之主要條款

(a) 供股及紅股發行之基準

供股及紅股發行之詳細發行數據，載於通函之董事會函件內。

(b) 認購價

認購價每股供股股份0.185港元，須於申請時繳足，認購價較：

- (i) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.197港元計算並就股份合併之影響作出調整之經調整收市價每股合併股份0.985港元折讓約81.22%；
- (ii) 根據截至最後交易日(包括該日)之五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.20港元計算並就股份合併之影響作出調整之經調整平均收市價每股合併股份1.00港元折讓約81.50%；

卓 怡 融 資 函 件

- (iii) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.197港元計算並就股份合併之影響作出調整之供股及紅股發行後理論除權價每股合併股份約0.257港元折讓約28.02%；
- (iv) 於二零零九年九月三十日每股合併股份之未經審核資產淨值(已就股份合併作出調整並計及於二零零九年十一月三日完成配售股份之所得款項淨額約61,300,000港元)約2.944港元折讓約93.72%；及
- (v) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.140港元計算並就股份合併之影響作出調整之經調整收市價每股合併股份0.700港元折讓約73.57%。

誠如董事會函件所述，認購價乃 貴公司與包銷商經公平原則磋商，並參考股份之市價及現行市況後釐定。董事認為，折讓將可鼓勵股東參與供股，從而維持彼等於 貴公司之股權，以及參與 貴集團之未來增長。鑒於香港資本市場之現行市況及供股之利益，執行董事認為供股之條款屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

為評估認購價(就以下可資比較供股表而言，已就紅股發行之影響作出調整)之合理程度，吾等將供股與其他聯交所上市公司於包銷協議前六個月內進行之供股作比較。股東須注意，上市公司雖然各不相同，然而，以相關股份市價之折讓價為供股定價，乃市場常見之慣例，以鼓勵彼等之股東認購。吾等已審閱於二零一零年一月十二日(即包銷協議日期)前六個月期間內聯交所上市公司公佈之所有供股。吾等對該等供股(「可資比較供股」)之審閱結果詳情，概述於下表內。吾等認為挑選該六個月期間，對吾等之分析而言屬足夠及適

卓 怡 融 資 函 件

當，因為籌集資金活動，如供股或公開發售，於有關時間之市場氣氛一般對釐定認購價有舉足輕重之重要作用。

公佈日期	公司(股份代號)	配額基準	認購價	最後交易日 (整日)之		折讓I (附註1)	折讓II (附註2)	最高 攤薄程度 (附註3)	獨立第三方 包銷商	
				收市價					(是/否)	包銷佣金
09年7月16日	中國建築國際集團有限公司 (3311)	5供1	2.79	3.10	10.00%	8.52%	16.67%		否	2.50%
09年8月12日	福方集團有限公司(885)	2供5	0.28	0.90	68.89%	38.73%	71.43%		是	2.50%
09年8月25日	永義實業集團有限公司 (616) (附註4)	1供4	0.38	1.25	69.6%	30.9%	80.00%		是	1.00%
09年8月27日	三門峽天元鋁業股份有限公司 (8253)	5供12	0.12	0.30	60.00%	30.60%	70.59%		是	4.00%
09年9月23日	高銀金融(集團)有限公司(530)	2供5	1.07	1.25	14.40%	4.55%	71.43%		否	2.50%
09年10月9日	新世界中國地產有限公司(917)	2供1	2.55	4.12	38.11%	29.17%	33.33%		是	2.25%
09年10月12日	21控股有限公司(1003)	1供4	0.10	0.345	71.01%	32.89%	80.00%		是	2.00%
09年10月15日	第一太平有限公司(142)	5供1	3.40	5.30	35.8%	31.7%	16.67%		是	資料不詳
09年11月3日	TCL通訊科技控股有限公司 (2618)	2供1	1.00	1.21	17.36%	12.28%	33.33%		否	0.00%
09年11月9日	富聯國際集團有限公司(369)	3供1	1.70	2.70	37.0%	30.6%	25.00%		是	3.00%
09年11月16日	榮豐國際有限公司(63)	10供1	0.07	0.21	66.7%	64.5%	9.09%		否	2.50%
09年12月3日	永安旅遊(控股)有限公司 (1189) (附註4)	1供5	0.15	0.84	82.14%	43.40%	83.33%		是	2.00%
09年12月23日	華富國際控股有限公司(952)	5供1	0.23	0.375	38.7%	34.5%	16.67%		否	2.00%
10年1月11日	漱傳媒集團有限公司(491)	1供8	0.20	1.07	81.31%	32.66%	88.89%		是	2.50%
最低					10.00%	4.55%	9.09%			0.00%
最高					82.14%	64.50%	88.89%			4.00%
平均					49.36%	30.36%	49.74%			2.21%
10年1月14日	貴公司	1供3 (每接納3股 供股股份 獲發2股紅股) (附註5)	0.111 (附註6)	0.985 (附註7)	88.73%	56.81% (附註8)	83.33%			2.50%

附註1：認購價相對於發佈有關公告前最後交易日(整日)每股收市價之折讓。

附註2：認購價相對於發佈有關公告前按最後交易日(整日)每股收市價為基準之理論除權價之折讓。

附註3：對未全數認購彼等配額之股東之股權產生之最高攤薄程度。

附註4：緊隨股本重組生效後之理論收市價。

卓 怡 融 資 函 件

附註5：按每持有一股合併股份獲發三股供股股份及按每接納三股供股股份獲發兩股紅股之基準。

附註6：為已就紅股發行之影響作出調整後每股供股股份之實際認購價。

附註7：為於最後交易日聯交所所報之收市價及已就股份合併之影響作出調整。

附註8：為實際認購價相對每股合併股份理論除權價之折讓。

附註9：上述可資比較供股表不包括招商銀行股份有限公司(股份代號：3968)之A股及H股供股，因認為A股公司之性質及背景與 貴公司截然不同。

資料來源：聯交所網站－www.hkex.com.hk

誠如上表所示，所有可資比較供股之認購價相對於發佈有關公告前最後交易日(整日)其各自之每股收市價均有折讓，幅度由約10.00%至82.14%不等，平均折讓約49.36%。就貴公司之供股而言，實際認購價約0.1111港元(已就紅股發行之影響作出調整)(「實際認購價」)相對於最後交易日已就股份合併之影響作出調整之收市價之折讓約為88.73%，高於可資比較供股之最大折讓。就可資比較供股之每股理論除權價之折讓而言，幅度由約4.55%至64.50%，平均折讓約30.36%。就貴公司之供股而言，實際認購價較每股合併股份之理論除權價折讓約56.81%，屬可資比較供股之範圍內，但高於可資比較供股之平均折讓。

實際認購價相對於最後交易日已就股份合併之影響作出調整之收市價之折讓高於最大折讓可資比較供股，而上表所示之其他比率(為實際認購價相對每股合併股份理論除權價之折讓及最大攤薄比率)均在可資比較供股之範圍內。認購價乃 貴公司與包銷商(貴公司一名獨立第三方)經參考股份之市價及現行市況後公平磋商釐訂。此外，以股份市價之折讓價為供股定價，乃市場常見之慣例，以鼓勵彼等之股東認購。透過接納暫定配發之供股股份，股東應可維持其各自於 貴公司之股權及分享 貴公司未來之任何潛在增長。就所有供股而言，倘按平等參與機會提呈發售供股，則實際認購價相對較大之折讓將不會影響合資格股東之權益。經考慮可資比較供股之認購價後(可資比較供股並無進行紅股發行)、上述供股之理由(包括但不限於：(i)考慮籌集資金之其他方法，例如銀行借款及配股，及(ii)從供股所籌集之資金將用於為 貴集團之發展項目提供資金及讓 貴集團繼續落實其物業發

展及投資業務之既定策略)及較低之認購價可能會吸引合資格股東參與供股並從而維持其各自於 貴公司之股權，吾等認為實際認購價相對於收市價及理論除權價之各項折讓屬可接受。在此基礎上，吾等認為認購價屬公平合理。

(c) 申請超額供股股份

誠如通函內董事會函件「申請超額供股股份」一段所述，合資格股東有權申請任何超逾其保證配額之供股股份。董事會將根據合資格股東所申請之超額供股股份，按公平及平等原則及按比例分配超額供股股份。然而，概不會處理優先將零碎股份補足至完整買賣單位之情況。

根據不可撤回承諾，鄧先生將以超額申請方式申請或促使其聯繫人申請合資格股東根據供股並未接納之額外580,000,000股供股股份(連同紅股)。鑑於超額供股股份將按比例分配予已申請超額供股股份之該等合資格股東(包括鄧先生及其聯繫人)，且概無股東保證獲得配發，吾等認為超額申請之分配基準屬公平合理。

4. 供股及紅股發行可能產生之財務影響

(a) 經調整綜合有形資產淨值

根據本通函附錄二所載之「本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」所載之資料，貴集團之備考經調整綜合有形資產淨值(「備考經調整有形資產淨值」)將因供股所得款項約294,500,000港元而增至約1,817,000,000港元。

根據本通函附錄二所載之「本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」所載之資料，假設完成供股及紅股發行，每股合併股份之備考經調整有形資產淨值將為(i)約0.573港元(根據於完成供股及紅股發行後之最低經擴大已發行股本3,171,867,924股合併股份得出)(「A情況」)，相當於在完成供股及紅股發行前自每股合併股份之備考經調整有形資產淨值減少約82.9%；及(ii)約每股合併股份0.566港元(根據於完成供股及紅股發行後最高經擴大已發行股本為3,220,611,494股合併股份得出)(「B情況」)，較於在完成供股及紅股發行前自每股合併股份備考經調整有形資產淨值減少約83.2%。

股份之過往成交價一般大幅低於 貴公司之每股綜合有形資產淨值之價值。於最後交易日每股合併股份之理論收市價0.985港元較於供股及紅股發行前每股合併股份之備考經調整有形資產淨值約3.36港元折讓約70.7%（「現有折讓」）。股東應留意以下計算關係，當股份按低於每股相關有形資產淨值之市價買賣時，按較現行市價折讓之價格發行新股份（例如供股）必然會導致每股有形資產淨值進一步被攤薄。

務請留意，按最後交易日每股股份收市價計算，並就股份合併作出調整之理論除權價（一般作為供股及紅股發行後股份之理論市價）每股合併股份約0.257港元，較(i)於A情況於完成供股及紅股發行後每股合併股份之備考經調整有形資產淨值約0.573港元折讓約55.1%；及(ii)於B情況於完成供股及紅股發行後每股合併股份之備考經調整有形資產淨值約0.566港元折讓約54.6%。因此，與現有折讓約70.7%比較，每股合併股份之相關有形資產淨值之折讓將會收窄，從而或可部分彌補合併股份估價過低之情況。

(b) 現金資源

按二零零九年年報及二零零九年中報所示， 貴集團於二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日分別擁有現金及現金等值項目合共約483,700,000港元及430,300,000港元。按於二零零九年十月十三日所公佈， 貴公司以配售股份方式籌得所得款項淨額約61,300,000港元，而按於二零零九年二月十三日所公佈，則以公開發售方式籌得所得款項淨額約108,200,000港元。

貴公司就供股應收所得款項淨額估計約為不少於294,500,000港元並不超過約299,800,000港元。供股將以其不少於約294,500,000港元及不多於約299,800,000港元之所得款項淨額加強 貴集團之流動資金狀況（即流動資產減流動負債），於二零零九年九月三十日約為893,900,000港元。

(c) 資本負債比率

按二零零九年中報所示， 於二零零九年九月三十日， 貴集團之計息銀行貸款及股本（包括少數股東權益）總額分別約為607,500,000港元及約1,539,600,000港元。 貴公司之資本負債比率（即計息銀行貸款對股本之比率）約為39.5%。根據於完成供股及紅股發行後經壯大之現金狀況及經擴大股本，預期 貴公司之資本負債比率將獲改善。

基於上述分析，吾等認為，供股及紅股發行之整體預期財務影響將改善 貴公司的財政狀況並符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 包銷協議之條款

根據包銷協議，包銷商已同意全數包銷未獲合資格股東認購之不少於706,419,206股包銷股份及不多於735,665,348股包銷股份。有關包銷協議條件之詳情，載於本通函董事會函件內「包銷協議」一節。

貴公司將向包銷商支付由其包銷之認購價總額2.5%作為包銷佣金，該金額乃按公平原則磋商釐定。董事相信，包銷佣金與市場比率相符，並就獨立股東而言屬公平合理。

經吾等審閱可資比較供股之包銷安排，吾等注意到有關上市公司所支付之包銷佣金比率介乎4%至平均2.21%之間。儘管供股之包銷佣金比率稍高於可資比較供股之平均數，其乃介乎可資比較供股之範圍，而吾等認為，本案之包銷佣金比率2.5%與市場慣例相符並且就獨立股東而言屬公平合理。

6. 供股及紅股發行對持股量權益可能產生之攤薄效應

由於供股乃按相同基準向所有合資格股東提出，合資格股東若全數接納彼等之供股配額，且假設並無除外股東，則將可維持彼等於 貴公司之比例權益。合資格股東有權透過申請額外供股股份方式，申請認購任何暫定配發但並無獲合資格股東接納之供股股份。任何選擇不全數接納供股保證配額之合資格股東，彼等於 貴公司之股權將被攤薄最多達83.33%。然而，該等股東將有機會於聯交所變現彼等之未繳供股股份，惟須受當時當前市況所限。與此同時，如欲透過供股增持彼等於 貴公司股權之合資格股東可（視乎供應）於市場購入額外未繳股款供股股份或申請額外供股股份。供股及紅股發行對股權造成之可能攤薄載於董事會函件內「供股及紅股發行導致本公司股權架構之變動」一節。

若合資格股東不全數接納彼等之供股保證配額，彼等之股權將必然被攤薄，情況與所有供股個案相同。根據吾等審閱之可資比較供股，有關最大攤薄幅度介乎9.09%至88.89%不等，而供股可能造成之最大攤薄幅度為83.33%（經考慮鄧先生作出之不可撤回承諾，有關詳

情載於董事會函件)，處於可資比較供股之範圍內。事實上，任何供股之攤薄幅度，主要取決於有關集資活動之配額基準，因為對現有股份提呈發售新股份之比例越高，對股權之攤薄幅度將會越大。鑑於供股之一般固有攤薄性質，吾等認為供股對股東之股權可能造成之潛在攤薄可以接受。

7. 清洗豁免

於最後實際可行日期，鄧先生直接或間接透過其聯繫人擁有合共574,691,264股股份權益，相當於 貴公司之現有已發行股本約21.14%。鄧先生已向 貴公司及包銷商作出不可撤回承諾，表示(其中包括)其將認購或促使其聯繫人認購其及其聯繫人根據供股之條款有權認購之344,814,756股供股股份(連同紅股)；及其將申請或促使其聯繫人申請，透過額外申請之方式，額外認購未獲合資格股東根據供股認購之580,000,000股供股股份(連同紅股)。有關不可撤回承諾之其他詳情，載於通函董事會函件內「不可撤回承諾」一節。

倘鄧先生履行其根據不可撤回承諾下之承諾，鄧先生及與其一致行動人士於 貴公司之總股權將由佔 貴公司已發行股本約21.14%增至佔 貴公司經供股及紅股發行擴大後之已發行股本約50.77%。因此，鄧先生根據收購守則第26.1條須就其及與其一致行動之人士未擁有或同意收購之所有 貴公司已發行合併股份及證券提出強制性全面收購建議。鄧先生已向執行人員申請清洗豁免而執行人員已表示將授出清洗豁免，惟須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准清洗豁免。

於供股及紅股發行完成後，鄧先生及其一致行動人士或會持有 貴公司超過50%之當時已發行股本；屆時，鄧先生及其一致行動人士可收購 貴公司之進一步投票權而不會引致任何須根據收購守則第26條作出全面收購之進一步責任。

卓 怡 融 資 函 件

誠如通函董事會函件所述，供股及紅股發行有待（其中包括）執行人員向鄧先生授出清洗豁免，方告作實。根據上文吾等對供股及紅股發行條款之分析，以及進行供股之理由及所得款項用途，吾等認為供股及紅股發行符合 貴公司及股東之整體利益。倘執行人員並無授出清洗豁免或倘清洗豁免並無獲獨立股東批准，則供股及紅股發行將不會進行，而 貴公司將不會收取供股之所得款項。鑑於 貴集團之營運資金狀況以及 貴公司之資本基礎將因供股及紅股而壯大， 貴集團擬將供股所得款項淨額用作物業投資及發展業務，以及所有合資格股東將獲提供同等機會根據其於供股下全數認購其暫定配額及倘彼等選擇全數接納彼等供股暫定配額，則彼等於 貴公司各自權益不會受到攤薄，吾等認為，就進行上文所述之供股及紅股發行而言，獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免符合 貴公司及股東整體之利益並屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，供股、紅股發行及清洗豁免之條款屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益，皆因供股將擴大 貴集團之資本基礎，並容許 貴集團為其物業相關業務提供資金以及加強 貴集團之一般營運資金。此外，全數接納供股配額之合資格股東之股權將不受攤薄影響。因此，吾等給予獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見為，獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准供股、紅股發行及清洗豁免。

此致

宏安集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

林懷漢
執行董事
謹啟

鍾建舜
執行董事
謹啟

二零一零年二月四日

財務概要

1. 三年財務概要

以下為摘錄自本公司相關年報之本集團截至二零零九年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務業績概要。

本公司核數師概無就截至二零零九年三月三十一日止三個年度各年發出保留意見。

截至二零零九年三月三十一日止三個年度並無任何特殊及非經常性項目。

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	459,459	545,882	499,488
毛利	133,068	161,325	118,997
除稅前溢利	91,630	122,577	96,432
稅項	(11,480)	(25,963)	(13,254)
本年度溢利			
應佔：			
母公司權益持有人	55,409	96,089	83,170
少數股東權益	24,741	525	8
	80,150	96,614	83,178
股息			
二零零六年度之額外末期股息	—	—	126
中期	—	10,319	7,073
擬派末期	11,329	7,868	19,540
	11,329	18,187	26,739
每股普通股股息			
二零零六年度之額外末期息	—	—	0.32港仙
中期	—	4.00港仙	0.15港仙
擬派末期	0.50港仙	2.50港仙	0.33港仙
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	16.70港仙	38.71港仙	1.76港仙
攤薄	16.70港仙	35.63港仙	1.58港仙

	於三月三十一日		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債			
非流動資產	1,089,984	1,291,413	951,043
流動資產	817,728	740,561	783,171
總資產	<u>1,907,712</u>	<u>2,031,974</u>	<u>1,734,214</u>
流動負債	241,949	582,055	531,899
非流動負債	313,583	209,704	160,009
總負債	<u>555,532</u>	<u>791,759</u>	<u>691,908</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益	1,351,783	1,182,569	1,041,834
少數股東權益	397	57,646	472
	<u>1,352,180</u>	<u>1,240,215</u>	<u>1,042,306</u>

2. 本集團截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表

本公司於二零零九年年報刊載之本集團截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表載列如下：

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	459,459	545,882
銷售成本		(326,391)	(384,557)
毛利		133,068	161,325
其他收入及收益	5	23,045	97,329
銷售及分銷開支		(4,713)	(10,548)
行政開支		(98,752)	(104,427)
其他開支		(72,561)	(45,222)
融資成本	7	(8,692)	(14,906)
出售附屬公司之收益	38(c)	170,881	—
重估投資物業公平值收益淨額	16	4,581	11,383
應佔聯營公司溢利及虧損		(55,227)	27,643
除稅前溢利	6	91,630	122,577
稅項	10	(11,480)	(25,963)
本年度溢利		80,150	96,614
應佔：			
母公司權益持有人	11	55,409	96,089
少數股東權益		24,741	525
		80,150	96,614
股息	12		
中期		—	10,319
擬派末期		11,329	7,868
		11,329	18,187
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		(重列)
基本		16.70港仙	38.71港仙
攤薄		16.70港仙	35.63港仙

綜合資產負債表

二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	16,849	160,884
預付土地租金	15	3,171	177,902
投資物業	16	536,136	555,199
商譽	18	1,376	7,820
聯營公司權益	20	216,625	305,825
持至到期之金融資產	22	4,114	1,943
其他無形資產	23	18,180	24,240
應收貸款	26	281,241	12,989
已付租金按金	26	11,737	4,595
收購投資物業及聯營公司之按金		—	35,674
遞延稅項資產	34	555	4,342
總非流動資產		1,089,984	1,291,413
流動資產			
持作出售物業	24	262,272	27,885
發展中物業	17	—	288,405
應收賬款	25	4,498	4,101
預付款項、按金及其他應收款項	26	46,720	43,190
按公平值計入損益之金融資產	27	20,424	45,278
可收回稅項		107	883
現金及現金等同項目	28	483,707	330,819
總流動資產		817,728	740,561
流動負債			
應付賬款	29	18,076	24,624
其他應付款項及應計費用	30	20,542	128,423
已收按金及預收款項		73,359	50,038
衍生金融工具	31	—	2,338
計息銀行貸款	32	121,948	347,115
繁重合約撥備	33	1,960	1,690
應付稅項		6,064	27,827
總流動負債		241,949	582,055
流動資產淨值		575,779	158,506
總資產減流動負債		1,665,763	1,449,919

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
計息銀行貸款	32	310,137	199,118
繁重合約撥備	33	250	1,960
遞延稅項負債	34	3,196	8,626
總非流動負債		313,583	209,704
資產淨值		1,352,180	1,240,215
權益			
母公司權益持有人之應佔權益			
已發行股本	35	3,776	32,051
儲備	37(a)	1,336,678	1,142,650
擬派末期股息	12	11,329	7,868
		1,351,783	1,182,569
少數股東權益		397	57,646
總權益		1,352,180	1,240,215

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

母公司權益持有人應佔

	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 權益部份 千港元	購股權儲備 千港元	外匯變動儲備 千港元	認股權證儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派末期股息 千港元	合計 千港元	少數股東權益 千港元	總股本 千港元
於二零零七年四月一日		29,418	549,612	106,329	5,653	7,633	378	—	—	323,271	19,540	1,041,834	472	1,042,306
已宣派二零零七年 末期股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,540)	(19,540)	—	(19,540)
		29,418	549,612	106,329	5,653	7,633	378	—	—	323,271	—	1,022,294	472	1,022,766
匯兌調整		—	—	—	—	—	22,789	—	—	—	—	22,789	4,056	26,845
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	96,089	—	96,089	525	96,614
本年度收入及開支總額		—	—	—	—	—	22,789	—	—	96,089	—	118,878	4,581	123,459
轉換可換股票據	35	2,640	49,712	—	(5,653)	—	—	—	—	—	—	46,699	—	46,699
行使購股權	35	896	7,798	—	—	—	—	—	—	—	—	8,694	—	8,694
購回股份	35	(903)	(20,603)	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,506)	—	(21,506)
應佔聯營公司儲備變動		—	—	—	—	—	—	—	13,425	—	—	13,425	—	13,425
收購一間附屬公司	38(b)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,402	24,402
一間附屬公司一名 少數股東出資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28,191	28,191
發行認股權證	35	—	—	—	—	—	—	4,500	—	—	—	4,500	—	4,500
股份發行開支	35	—	(160)	—	—	—	—	—	—	—	—	(160)	—	(160)
股權結算購股權安排	36	—	—	—	—	64	—	—	—	—	—	64	—	64
二零零八年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,319)	—	(10,319)	—	(10,319)
二零零八年擬派末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,868)	7,868	—	—	—
於二零零八年三月三十一日		32,051	586,359*	106,329*	—	7,697*	23,167*	4,500*	13,425*	401,173*	7,868	1,182,569	57,646	1,240,215
二零零八年四月一日		32,051	586,359*	106,329*	—	7,697*	23,167*	4,500*	13,425*	401,173*	7,868	1,182,569	57,646	1,240,215
已宣派二零零八年 末期股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,868)	(7,868)	—	(7,868)
		32,051	586,359	106,329	—	7,697	23,167	4,500	13,425	401,173	—	1,174,701	57,646	1,232,347
匯兌調整		—	—	—	—	—	8,678	—	—	—	—	8,678	2,301	10,979
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	55,409	—	55,409	24,741	80,150
本年度收入及開支總額		—	—	—	—	—	8,678	—	—	55,409	—	64,087	27,042	91,129
行使購股權	35	488	4,250	—	—	—	—	—	—	—	—	4,738	—	4,738
應佔聯營公司儲備變動		—	—	—	—	—	—	—	(3,500)	—	—	(3,500)	—	(3,500)
出售附屬公司	38(c)	—	—	—	—	—	(20,481)	—	—	—	—	(20,481)	(84,291)	(104,772)
配售新股	35	14,663	121,934	—	—	—	—	—	—	—	—	136,597	—	136,597
資本削減	35	(43,426)	—	43,426	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	35	—	(4,584)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,584)	—	(4,584)
認股權證屆滿	35	—	—	—	—	—	—	(4,500)	—	4,500	—	—	—	—
股權結算購股權安排	36	—	—	—	—	225	—	—	—	—	—	225	—	225
二零零九年擬派末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,329)	11,329	—	—	—
於二零零九年三月三十一日		3,776	707,959*	149,755*	—	7,922*	11,364*	—	9,925*	449,753*	11,329	1,351,783	397	1,352,180

* 該等儲備賬戶包括綜合資產負債表內的綜合儲備1,336,678,000港元(二零零八年：1,142,650,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		91,630	122,577
已調整以下各項：			
融資成本	7	8,692	14,906
應佔聯營公司盈虧		55,227	(27,643)
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之金融資產	6	39,208	6,663
衍生金融工具	6	(2,338)	2,338
來自非上市投資及應收貸款之			
利息收入及銀行利息收入		(5,195)	(10,430)
上市證券股息收入	5	(1,568)	(404)
出售土地使用權之收益	5	—	(62,969)
出售附屬公司之收益	38(c)	(170,881)	—
超出業務合併成本之差額	5	(2,064)	—
確認遞延收益	5	(902)	(799)
出售按公平值計入損益之金融資產之			
虧損／(收益)，淨額	5,6	3,956	(11,522)
出售投資物業之虧損		20	—
出售部分／視為出售聯營公司之虧損	6	31,764	4,855
折舊	6	7,495	7,850
其他無形資產攤銷	6	6,060	6,060
預付土地租金攤銷	6	1,159	712
繁重合約撥備／(撥回)淨額	6	(1,440)	3,281
物業、廠房及設備項目出售及撤銷虧損	5,6	—	51
一間附屬公司清盤之虧損		442	—
土地使用權減值	6	—	9,700
商譽減值	6	—	11,558
應收賬款及其他應收款項淨額減值撥回		(491)	(174)
應計免租租金收入	16	512	82
重估投資物業公平值收益，淨額	16	(4,581)	(11,383)
以股權支付之購股權開支	6	225	64
		<u>56,930</u>	<u>65,373</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作出售物業減少		86,319	211,504
發展中物業增加		(27,861)	(48,354)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少		24,376	9,507
應付賬款增加／(減少)		(4,148)	1,378
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(1,463)	75,032
已收按金及預收款項增加／(減少)		21,966	(31,876)
經營業務所得現金		156,119	282,564
已付利得稅		(15,670)	(13,332)
經營業務之現金流入淨額		140,449	269,232
投資活動之現金流量			
已收利息		4,710	10,490
上市證券股息收入		1,568	404
應收／給予聯營公司款項／貸款減少／(增加)		928	(2,180)
給予利來貸款		(40,000)	—
收購附屬公司	38(b)	(61,832)	3,044
收購共同控制實體		—	(12,285)
於聯營公司之額外投資		(26,318)	(43,756)
出售土地使用權之所得款項		—	240,000
出售附屬公司之所得款項	38(c)	309,263	—
購入投資物業		(52,858)	(201,113)
購入物業、廠房及設備		(79,536)	(147,034)
購入持至到期之金融資產		(4,156)	(1,943)
購入按公平值計入損益之金融資產		(44,360)	(83,942)
出售投資物業之所得款項		27,980	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		246	1,939
政府資助		82	2,217
預付土地租金		(405)	(345,929)
出售持至到期金融資產之所得款項		1,986	—
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		26,050	90,290
出售部分聯營公司之所得款項		—	96,050

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就收購投資物業及聯營公司支付之按金		—	(35,674)
有抵押存款減少		—	78,000
投資活動之現金流入／(流出) 淨額		63,348	(351,422)
融資活動之現金流量			
已付利息		(11,776)	(22,339)
已付股息		(7,868)	(29,859)
於行使購股權後發行股份之所得款項	35	4,738	8,694
配售股份之所得款項		71,127	—
發行認股權證之所得款項	35	—	4,500
一間附屬公司一名少數股東出資		—	28,191
股份發行開支	35	(4,584)	(160)
購回股份	35	—	(21,506)
償還銀行貸款		(439,054)	(380,760)
新增銀行貸款		335,276	428,769
融資活動之現金流入／(流出) 淨額		(52,141)	15,530
現金及現金等同項目之增加／(減少) 淨額		151,656	(66,660)
年初現金及現金等同項目		330,819	388,584
匯率變動之影響淨額		1,232	8,895
年終現金及現金等同項目		483,707	330,819
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	28	191,735	81,307
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	28	291,972	249,512
		483,707	330,819

資產負債表

二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	19	1,313,955	1,191,421
聯營公司權益	20	252	2,089
持至到期之金融資產	22	4,114	1,943
非流動資產總額		<u>1,318,321</u>	<u>1,195,453</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,973	980
按公平值計入損益之金融資產	27	3,569	14,471
現金及現金等同項目	28	376,201	224,347
總流動資產		<u>381,743</u>	<u>239,798</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	3,698	69,644
計息銀行貸款	32	105,300	133,275
總流動負債		<u>108,998</u>	<u>202,919</u>
流動資產淨值		<u>272,745</u>	<u>36,879</u>
總資產減流動負債		<u>1,591,066</u>	<u>1,232,332</u>
非流動負債			
計息銀行貸款	32	160,175	117,975
資產淨值		<u>1,430,891</u>	<u>1,114,357</u>
權益			
已發行股本	35	3,776	32,051
儲備	37(b)	1,427,115	1,082,306
總權益		<u>1,430,891</u>	<u>1,114,357</u>

財務報表附註

於二零零九年三月三十一日

1. 公司資料

宏安集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限責任公司，其總辦事處及主要營業地點均位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。

年內，本公司、其附屬公司及其共同控制實體(合稱「本集團」)之主要業務如下：

- 物業發展
- 物業投資
- 中式街市、商場及停車場之管理及分租
- 農副產品批發市場營運及管理
- 買賣農產品

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、衍生性金融工具及若干股票投資乃按公平值計算。

該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及共同控制實體截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表。並對可能存在之不同會計政策作出相應調整。附屬公司之業績乃由購入日期(即本集團獲取控制權之日)開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。共同控制實體之資產、負債及收支按本集團受及獲得共同控制之日起按比例綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關共同控制權之日為止。因本集團內各公司間之交易及結餘導致之所有收入、開支及未變現損益均在綜合計算賬目時全數對銷。

年內收購附屬公司已按購買會計法處理。該方法涉及把業務合併成本分配至所購入之可識別資產及於收購日所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交換日期所給予之資產價值、所發行之股本工具及所引致或承擔之負債之公平值之總和，加收購之直接成本。少數股東權益指外界股東在本公司附屬公司之業績及資產淨值中擁有而非由本集團持有之權益。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度財務報表首次採納下列香港財務報告準則之新詮釋及修訂。採納該等新詮釋及修訂對該等財務報表並無構成重大影響。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」 及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－ 金融資產重新分類」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號	服務讓步安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	香港會計準則第19號－設定受益資產之限制、最 低資金需求及兩者的互動關係

採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－金融資產重新分類」之修訂

對香港會計準則第39號之修訂允許實體在符合特定標準之條件下，將分類為持作買賣之非衍生金融資產從按公平值計入損益之類別重新分類，惟經實體於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產除外，該金融資產不再持有以供短期出售或回購。

一項符合貸款及應收款項定義之債務工具(倘於初步確認時未被要求分類為持作買賣)，可從按公平值計入損益之類別或(倘未被指定為可供出售)可供出售類別重新分類為貸款及應收款項類別，前提是該實體有意圖及能力在可預見之未來持有該資產或將該資產持至到期。

在極少數情況下，未被分類為貸款及應收款項之金融資產可從持作買賣類別轉撥至可供出售類別或持至到期類別(僅適用於債務工具)，前提是該項金融資產不再持有以供短期出售或回購。

金融資產須按其重新分類日期之公平值進行重新分類，且金融資產於重新分類日期之公平值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。對香港財務報告準則第7號之修訂要求對按上述情形重新分類之任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並未對其任何金融工具進行重新分類，故該等修訂對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

(b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號服務讓步安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於服務讓步經營者，並解釋如何將服務讓步安排下所承擔之責任及所獲取之權利入賬處理。由於概無本集團成員公司為經營者，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號香港會計準則第19號－設定受益資產之限制、最低資金需求及兩者的互動關係

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號「僱員福利」如何評估有關界定福利計劃（包括存在最低撥款規定時），未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。由於本集團並無界定福利計劃，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	對香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表－於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號（修訂）	對香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷」之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號（修訂）	對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－改善金融工具之披露」之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²

香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	對香港會計準則第32號「金融工具：呈列」及 香港會計準則第1號「財務報表之呈列－可沽 售金融工具及清盤產生之責任」之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	對香港會計準則第39號「金融工具： 確認及計量－合資格對沖項目」之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及香港 會計準則第39號(修訂)	對香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 「重新評估內置衍生工具」及香港會計準則第39號 「金融工具：確認及計量－內置衍生工具」之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	就建造房地產之協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	對海外業務之淨投資進行對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁶

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對香港財務報告準則之改進*，當中載列多項對香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。除對香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均備有個別過渡性條文。

- ¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零九年六月三十日或其後完結之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零零九年七月一日或其後之資產轉讓生效

* 香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納香港會計準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新訂或經修訂披露，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)則可能導致會計政策之變動，而該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益之公司。

計入本公司收益表內之附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

合營企業

合營公司指根據合約性安排成立之公司，據此，本集團與其他人士合營一項經濟活動。合營公司作為一個獨立主體營運，本集團與其他人士均擁有其權益。

合營公司各方訂立之合營協議訂明，合營各方之出資額、合營公司之期限及在合營公司解散時變現資產之基準。合營公司業務之盈虧及盈餘資產之分派均由合營公司各方按其各自之出資額或依據合營協議之條款計算。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘若本集團／本公司對該合營公司擁有單方面之直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團不可直接或間接地單方面控制，但可共同控制該合營公司；
- (c) 聯營公司，倘若本集團／本公司並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有一般不少於該合營公司之20%註冊資本，並可對該合營公司施加重大影響；或
- (d) 以香港會計準則第39號計入之權益投資，倘若本集團直接或間接持有少於該合營公司之20%註冊資本，且對該合營公司並無共同控制權及不可施加重大影響。

共同控制實體

共同控制實體乃指參股單位共同控制之合營公司，而無一參股單位可單方面控制實體之經濟活動。

本集團於其共同控制實體之權益按比例綜合法入賬，其涉及於綜合財務報表之類似項目逐項確認共同控制實體之資產、負債、收入和支出之應佔份額。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

當本集團向其共同控制實體作資產出資或資產出售而產生損益，而該資產所有權之重大風險及回報已轉移至共同控制實體，且資產已由共同控制實體保留時，本集團於綜合收益表中確認該損益，且所確認之損益只限於其他合營方應佔該損益之份額。

聯營公司

聯營公司乃指除附屬公司或共同控制實體以外，由本集團擁有一般不少於20%有投票權資本並可對其施加重大影響之公司。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別包括在綜合收益表及綜合儲備內。在綜合資產負債表中，本集團於聯營公司之權益乃採用權益會計法按本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損後列賬。本集團與其聯營公司之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。於收購聯營公司所產生並於過往並未在綜合儲備中撇銷或確認之商譽，將計入本集團於聯營公司所佔權益。

計入在本公司收益表內之聯營公司業績以已收及應收之股息為限。本公司於聯營公司之權益被視為非流動資產，並且按成本減任何減值虧損後列賬。

遞延收益指來自與聯營公司進行下游交易之未實現溢利，惟該金額之抵銷以本集團於該聯營公司之權益為限。遞延收益於綜合資產負債表內確認為本集團所佔該聯營公司權益之一部份。

商譽

收購附屬公司及共同控制實體產生之商譽指商業合併成本超出於收購當日本集團對所收購被收購者可識別資產及所承擔負債及或有負債之公平淨值權益之差額。

收購時所產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，起初以成本計量及其後以成本減累計減值虧損列賬。

商譽之賬面值每年或倘有事件或情況變動，顯示賬面值可能有損，則更頻密地作減值測試。本集團於三月三十一日對商譽進行年度減值測試。

就減值測試而言，業務合併中購入之商譽乃由收購日期起，被分配到預期彼等從合併之協同效應中受益之本集團各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，不論本集團之其他資產或負債是否被分配至該單位或組別單位。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之可收回金額確定。倘現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之可收回金額少於其賬面值，則應確認減值虧損。商譽之減值損失不應在期後撥回。

當商譽構成一個現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之一部份而該單位之某部份業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部份之相對價值為基礎作計量。

之前在綜合儲備中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」(「會計實務準則第30號」)前，就收購所產生之商譽在收購之年度在綜合儲備中撇銷。於採納香港財務報告準則第3號後，有關商譽繼續在綜合儲備中撇銷，且於商譽所涉及之所有或部份業務被出售時或商譽所涉及現金產生單位出現減損時，不會在收益表中確認。

超過業務合併之成本

本集團於被收購者之可資別資產、負債及或然負債超過收購附屬公司及聯營公司之任何差額(之前稱為負商譽)經評估後，即時在收益表中確認。

涉及聯營公司之差額，於購入投資之期間，計入本集團應佔聯營公司之損益賬。

除商譽以外之非金融資產之減值

倘有顯示出現減值，或當需要對資產(遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽除外)每年作減值測試，則估計資產之可收回價值。資產之可收回價值按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減出售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將予以稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產有關之

風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符之相關開支類別扣除，除非有關資產以估值列賬，則在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

於各呈報日期，將評估是否有跡象顯示之前確認之減損或可能已不會出現或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽及若干金融資產外)減值虧損，只會在用以釐定可收回金額之估計有所改變時撥回，但轉回之金額不可超過該項資產倘於以往年度未獲確認減值虧損之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入收益表，除非資產以估值列賬，則在此情況下，所撥回之減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產於可使用年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各結算日檢討一次。

市場經營權

所購之市場經營權乃以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其五年之估計可使用年期內攤銷。

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

- (a) 該方直接或間接透過一間或以上中介機構，(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益使其能對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員之成員；
- (e) 該方為上述(a)或(d)人士之家庭近親成員；

- (f) 該方為一實體被上述(d)或(e)人士控制，共同控制或施加重大影響，或上述(d)或(e)人士直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為本集團或與本集團有關聯實體之員工退休福利計劃。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示該等支出會引致未來使用物業、廠房及設備項目時將帶來之經濟利益有所增加，且如項目成本能夠可靠計量，則該等開支將資本化，作為該資產之額外成本或一項重置。

折舊乃按物業、廠房及設備項目於其估計可用年期以直線法計算，以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要折舊年率如下：

樓宇	5%
租賃物業裝修	15%至33%或於租期內
廠房及機器	15%至50%
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目各部份成本將按合理之基礎分配，而每部份將作個別折舊。

餘值、可使用年期及折舊法至少於各結算日予以檢討，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時不再確認。物業、廠房及設備出售或報廢所產生之收益或損失按售出淨額減去該等資產賬面淨值後之差額確認於本年度收益表中。

在建工程指在建中之農副產品批發市場，包括土地成本、建築工程開支及其他直接成本(包括市場相關之借貸成本)，按成本值減任何減值虧損列賬，並不予折舊。在建工程於完成並可投入使用後會被重新分類為物業、廠房及設備或投資物業之適當類別。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值（而非用於使用生產或供應貨品或服務或行政目的）或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益（包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益）。該等物業初步以成本（包括交易成本）列賬。於初次確認後，投資物業以反映於結算日之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值之變動所產生之盈虧，計入所產生年度之收益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在收益表中確認。

經營租賃

經營租賃乃指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租人之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租賃之應收租金乃在租約期內以直線法形式計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金（扣除從出租人收取之任何獎勵）均按直線法按租用年期自收益表中扣除。

經營租約項下之預付土地租金初始按成本列賬，其後按租期以直線法再確認。

發展中物業

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內發生與該等物業相關之其他直接成本。

擬出售及預期不會於由結算日起計12個月內完工之發展中物業按非流動資產列賬，而擬出售及預期由結算日起計12個月內完工之發展中物業則按流動資產列賬。於完工時，物業歸類為持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範疇下所指之金融資產，歸入按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及持至到期之投資(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加(倘並非為按公平值計入損益之投資)直接應佔交易成本。

本集團在首次成為合約之訂約方時，會考慮該合約是否附帶內置衍生工具。倘分析顯示附帶內置衍生工具之經濟特徵及風險與該主合約者並非緊密關連，則內置衍生工具與該主合約須分開處理。如因合約條款之改變而大幅修訂根據合約規定之現金流量，則方進行重新評估。

本集團在初步確認後，釐定金融資產之分類，並在許可且適當情況下，於結算日重新評估其定值。

所有定期購買及出售金融資產乃按交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)基準確認。定期購買或出售乃購買或出售金融資產，並要求在市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

按公平值透過損益列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認後劃分為經損益按公平值列賬之金融資產。倘金融資產以於短期內出售為目的而收購，則其會分類列作持作買賣之金融資產。除被指定為有效對沖工具或財務擔保合約，否則非衍生工具(包括分開之內置衍生工具)亦分類為持作買賣。該等金融資產之損益在收益表中確認。於收益表確認之公平淨值收益或虧損不包括該等金融資產之任何股息，該等股息按下文「收入確認」所載之政策確認。

倘合約包括一項或多項附帶內置衍生工具，則整項混合式合約或須列為按公平值計入損益之金融資產，惟若內置衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將內置衍生工具分開入賬則除外。

符合下列情況之金融資產將在初步確認時劃分為按公平值記入收益表之金融資產：(i)有關劃分可令因不同基準計算資產或確認損益所產生之不相符處理方法撇銷或大幅減少；(ii)有關資產屬於金融資產之部份，並根據已制訂之風險管理策略管理及按公平基準評估表現；或(iii)包含內置衍生工具之金融資產需獨立記錄。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且沒在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率及交易成本組成部份之費用。當貸款及應收款項不再確認或產生減損，則在收益表或在攤銷過程中確認。

持至到期之投資

當本集團有明確意圖且有能力持有至到期，具有固定或可確定回收金額及固定期限之非衍生金融資產會分類為持至到期之投資。持至到期之投資其後乃按攤銷成本減任何減值撥備計算。經攤銷成本指首次確認金額減本金還款額，加減使用實際利率法計算之首次確認金額與到期金額之任何差額而計算之累計攤銷。其盈虧在投資被終止確認或有所減值時與攤銷程序一併於收益表確認。

公平值

在有組織金融市場活躍買賣之投資之公平值，參考結算日辦公時間結束時所報市場購入價而釐定。就無活躍市場之投資而言，公平值利用估值方法計算。有關方法包括按最近公平磋商之市場交易、參考大致相同之另一工具之當時市值、折現現金流分析以及購股權定價模式等。

金融資產減值

本集團於各結算日評估有否任何客觀證據，顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

以攤銷成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示，以攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值，虧損乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)與估計未來現金流之現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。資產之賬面值直接或透過利用撥備賬而減少。減損之金額在收益表中確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備於沒有可能實現於未來收回時予以撇銷。

倘於隨後期間，減值虧損之金額減少，而跌幅可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則透過調整撥備賬而撥回之前確認之減值虧損。任何隨後撥回之減值虧損，均在收益表中確認，但資產之賬面值不得超過在撥回日之攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收賬款及其他應收款項計提減值撥備。應收款項之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務在被評定為不可收回時終止確認。

按成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示，非以公平值入賬之非上市股本工具，乃因其公平值不能可靠地衡量而出現減值虧損，減損之金額乃為資產賬面值與利用類似金融資產之當時市場回報率折現估計未來現金流現值之差額。此等資產之減值虧損不予撥回。

解除確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況終止確認：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；
- 本集團保留從資產收取現金流之權利，但已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將款項支付有關第三者之責任；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流之權利，並已(a)將資產之大致所有風險及回報轉讓，或(b)並無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流之權利，但無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，資產乃按本集團於資產之持續參與而確認。持續參與倘屬就所轉讓資產提供擔保，則以資產之原賬面值以及本集團可能須償還之代價最高金額之較低者計量。

倘持續參與為就所轉讓資產沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團之持續參與指本集團可能購回之所轉讓資產金額，但倘有關資產之沽出認沽期權(包

括現金結算期權或類似條文)以公平值計算，則本集團之持續參與只限於所轉讓資產之公平值及期權行使價(以較低者為準)。

按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息貸款及借款)

金融負債包括應付賬款及其他應付款項，及計息貸款及借款初步按公平值減直接交易成本列賬，隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘折現之影響並不重大，則按成本列賬。有關利息開支於收益表中「融資成本」項下確認。

當解除確認負債及在攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約列為金融負債計算。一份財務擔保合約將在最初時以其公平值減可直接歸於因收購或財務擔保合約之簽訂所產生之交易成本進行確認，除非此合約是以公平值計入收益表。最初確認之後，本集團將以下列二者之中較高者對財務擔保合約進行衡量：(i)按清償於結算日之現有責任所需支出之最佳估計金額；及(ii)最初確認金額(如適用)減去根據香港會計準則第18號「收入」所確認之累積攤銷額。

解除確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會解除確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在收益表中確認。

衍生金融工具

本集團使用衍生金融工具如股本累積合約等。該等衍生金融工具於訂立衍生工具之日按公平值進行初步確認，其後按公平值重新計量。當衍生工具之公平值為正數，則以資產列賬，而當衍生工具之公平值為負數時，則以負債列賬。

因衍生工具之公平值變動而產生之任何損益會直接計入收益表。

股本累積合約之公平值乃經參考相關工具之股票價格後計算。

現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款與短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為本集團現金管理不可分割之部份。

就編撰資產負債表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款。

撥備

當過去事項導致目前須負之責任（法律責任或推定責任），而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於結算日之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入收益表之「融資成本」賬項內。

繁重合約指就履行若干香港物業及項目租約責任所需費用超逾預期所收取經濟收益之合約。繁重合約之撥備乃按本集團根據合約應收租金與無可避免之應付租金之差額，及未能完成合約責任時產生之任何賠償或罰款折算至其現值（如適當）而計算。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅在收益表或股本（倘所得稅關乎同一或不同期間直接在本集團確認之項目）確認。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因在一項非業務合併交易中商譽或首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據在結算日制定或實質上制定之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率（及稅務法例）計算。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延負債互相抵銷。

政府資助

政府資助是在合理確保將可收取資助及符合所有附帶條件時按其公平值予以確認。當資助與開支項目有關，則於該等資助擬用作補償之成本匹配所需之期間內按有系統之基礎確認為收入。當撥款與資產有關，則其公平值須計入遞延收益賬，並會在有關資產之估計可使用年期內透過每年等額分期收款撥回收益表中。

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按時間比例於租用期內確認；
- (b) 來自提供管理服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售貨品之收入乃於貨品擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時確認，而本集團既不參與管理貨品擁有權，亦無實際控制已出售之貨品；
- (d) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (e) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期內收取之估計未來現金流折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (f) 在出售上市證券時，收益在交易當日確認；及
- (g) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

以股份支付之交易

本公司設有購股權計劃，以獎勵及酬報對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員（包括董事）以股份支付交易之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股權工具之代價（「以股權支付之交易」）。

與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註36。評定以股權支付之交易之價值時，除了對本公司股份價格有影響之條件（「市況」）（如適用）外，並無將任何績效條件計算在內。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲得履行之期間（於有關僱員完全有權獲得授予之日（「歸屬日期」）結束）內確認。在歸屬日期前，每屆結算日確認之以股權支付之交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

對於已授出但最終未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場條件而決定歸屬與否之已授出購股權則除外。對於該類購股權而言，只要所有其他績效條件已經達成，不論市場條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付之安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

如權益結算報酬被註銷，則被視為在註銷當日已歸屬，而尚未就該報酬確認之任何費用須即時予以確認。然而，倘有一項新報酬取代已經註銷報酬，及於授出當日被指定為該報酬之替代品，則該已註銷報酬及新報酬均被視為原有報酬之改動（見前一段所述）。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自收益表扣除。該強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在供款後全數歸僱員所有。

本集團在中國大陸之附屬公司及共同控制實體之僱員須參與由地方政府營運之中央退休計劃（「中國退休計劃」）。附屬公司及共同控制實體須就其酬金成本按某個百分比向中國退休計劃作出供款。本集團對中國退休計劃之唯一責任為按中國退休計劃持續作出供款。該等供款於按照中國退休計劃之規則須予支付時自收益表扣除。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

股息

董事擬派之末期股息在未經股東在股東大會上批准前，會在資產負債表內分類列為權益項下獨立分配之保留溢利。該等股息獲股東批准及宣派後確認為負債。

因本公司之公司細則第140條授權董事宣派中期股息，故同時擬派及宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團內各實體釐定本身之功能貨幣，而計入各公司財務報表之項目乃利用該功能貨幣而計量。外幣交易初步以交易日期之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按結算日之匯率再換算為功能貨幣。所有差額計入收益表。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用釐定公平值當日之匯率換算。

若干香港以外海外附屬公司、共同控制實體及一間聯營公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等公司之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司呈列貨幣，而其收益表乃按年內之加權平均匯率換算為港元。所得出匯兌變動計入權益獨立項目。出售外國公司時，於有關該特定外國業務之權益中確認之遞延累計金額，在收益表中確認。

就編撰綜合現金流量表而言，海外附屬公司及共同控制實體之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港元。年內產生之海外附屬公司及共同控制實體經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

在編製本集團之財政報表時，管理層須於報告日期作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之申報金額及或然負債披露之判斷、估設及假設。然而，由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立租約。本集團確認，按該等安排之條款及條件之相關評估，就此等以經營租約出租之物業而言，本集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。詳情載於財務報表附註34。

估計不明朗因素

於結算日估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

商譽減值

本集團每年至少一次釐定商譽是否已減值。這需要對商譽所分配之現金產生單位使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位之預計未來現金流量進行估計，並選擇適當之折現率，以估計該等現金流量之現值。更多詳情載於附註18。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告日期評估所有非金融資產出現任何減值跡象。當有跡象顯示可能無法收回賬面值時，則對非金融資產進行減值測試。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產出單元之預期未來現金流量，以及須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

發展中物業減值

本集團已根據各有關發展中物業預計未來計劃，並基於其在用價值或淨售價，評估有關物業之可收回金額。估算一項資產之使用價值涉及估算繼續使用以及最終出售該資產將予產生之未來現金流量，並對該等未來現金流量應用合適之折現率。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及維修成本。

物業、廠房及設備之可使用年期及減值

本集團管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢之技術廢舊資產。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

應收賬款及其他應收款項撥備

本集團之呆賬撥備政策乃以未收回應收款項之持續可收回程度評估及賬齡分析以及管理層判斷為基礎。評估該等應收款之最終變現能力需要作出大量判斷，包括各客戶之現時信譽及以往之收款記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其付款能力，則可能須要作出額外撥備。

中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）

本集團在中華人民共和國（「中國」）須繳付所得稅。由於一些有關所得稅之事項尚未獲有關地方稅局明確，因此，本集團須以現行稅法、規例及其他相關政策為依據，就這些事項釐定將作出之所得稅撥備作出客觀估計及判斷。如這些事項之最終稅務結果有別於原記錄之金額，則該差額將會對實現該差額期內之所得稅及稅項撥備有所影響。

4. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務劃分之主要分類報告基準；及(ii)按地區劃分之次要分類報告基準。

本集團經營業務乃按業務、供應之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。分類業務詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租；

- (e) 農副產品批發市場分類指農副產品批發市場之營運及管理；
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售；及
- (g) 企業及其他分類包括本集團之管理服務業務，此業務亦包括企業收入及開支項目。

分類間之銷售與轉讓乃參照當時向第三方銷售所用之售價進行。

(a) 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度分類資料之收入及溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：																		
銷售予外界顧客	129,630	312,846	13,421	11,019	168,335	148,136	13,378	12,893	48,639	34,395	86,004	22,606	52	3,987	-	-	459,459	545,882
分類業務之間之銷售	-	-	-	-	-	-	240	440	-	-	-	-	10,745	19,544	(10,985)	(19,984)	-	-
出售附屬公司之收益	15,661	-	-	-	-	-	-	-	155,220	-	-	-	-	-	-	-	170,881	-
出售土地使用權之收益	-	62,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,969
投資物業公平值																		
收益／(虧損)	-	-	(58,601)	9,567	2,040	1,901	-	-	61,142	(85)	-	-	-	-	-	-	4,581	11,383
其他收入	8	8	2,218	47	3,098	3,572	385	515	5,607	4,825	1	127	7,746	17,389	(1,213)	(2,553)	17,850	23,930
合計	145,299	375,823	(42,962)	20,633	173,473	153,609	14,003	13,848	270,608	39,135	86,005	22,733	18,543	40,920	(12,198)	(22,537)	652,771	644,164
分類業績	27,404	112,534	(44,969)	14,783	29,525	13,032	3,650	2,283	223,756	(583)	(1,936)	446	(81,054)	(40,112)	(6,022)	(2,973)	150,354	99,410
利息收入																	5,195	10,430
融資成本																	(8,692)	(14,906)
應佔聯營公司溢利及虧損																	(55,227)	27,643
除稅前溢利																	91,630	122,577
稅項																	(11,480)	(25,963)
本年溢利																	80,150	96,614

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債																		
分類資產	720,229	751,325	750,436	436,214	223,495	198,402	43,429	47,072	33,384	432,077	6,809	5,690	3,234,582	2,462,613	(3,321,832)	(2,611,586)	1,690,532	1,721,807
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216,625	305,825	-	-	216,625	305,825
遞延稅項資產	-	3,062	190	244	365	1,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	555	4,342
資產總值																	1,907,712	2,031,974
分類負債	718,425	570,813	652,038	292,567	203,101	198,666	7,690	15,030	76,819	352,326	8,872	5,254	1,769,074	1,386,003	(3,321,832)	(2,611,586)	114,187	209,073
計息銀行貸款	-	150,650	166,610	94,904	-	-	-	-	-	49,429	-	-	265,475	251,250	-	-	432,085	546,233
應付稅項	715	9,433	59	949	1,818	739	80	210	185	2,079	79	106	3,128	14,311	-	-	6,064	27,827
遞延稅項負債	-	-	2,472	8,593	408	-	-	-	-	-	-	-	316	33	-	-	3,196	8,626
負債總額																	555,532	791,759
其他分類資料：																		
折舊及攤銷	1,294	796	9	12	5,687	6,727	8	11	7,198	6,669	47	7	773	840	-	-	15,016	15,062
於收益表中確認之減值虧損	-	14,925	-	-	458	-	-	70	-	-	-	-	-	6,333	-	-	458	21,328
資本開支	589	181,641	71,045	118,357	1,731	16,405	-	-	84,800	210,128	1	248	171	1,392	-	-	158,337	528,171

(b) 地區分類

下表呈載本集團於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度地區分類之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		對銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	417,753	518,813	41,706	27,069	—	—	459,459	545,882
其他分類資料：								
分類資產	5,030,960	3,807,212	198,584	836,348	(3,321,832)	(2,611,586)	1,907,712	2,031,974
資本開支	73,004	136,341	85,333	391,830	—	—	158,337	528,171

5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；售出貨品之發票值並扣除退貨及貿易折扣後淨額；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售物業之所得款項。

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
分租收入	165,646	145,024
物業管理費收入	16,591	16,609
銷售貨品	86,004	22,606
提供服務	52	3,781
租金總收入	61,536	43,366
出售物業	129,630	314,496
	<u>459,459</u>	<u>545,882</u>
其他收入		
銀行利息收入	3,217	8,189
非上市投資之利息收入	378	1,195
應收貸款之利息收入	1,600	1,046
上市證券之股息收入	1,568	404
收地補償	4,259	—
管理費收入	1,914	2,190
其他	7,143	5,757
	<u>20,079</u>	<u>18,781</u>
收益		
出售土地使用權之收益	—	62,969
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	—	11,522
匯兌收益淨額	—	3,242
確認遞延收益	902	799
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	16
超出業務合併成本之差額 (附註38(b))	2,064	—
	<u>2,966</u>	<u>78,548</u>
其他收入及收益	<u>23,045</u>	<u>97,329</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
核數師酬金		2,200	2,700
出售存貨成本		86,401	21,775
提供服務成本		151,413	150,921
出售物業成本		88,577	211,861
折舊	14	7,797	8,290
減：政府資助 [#]		(302)	(440)
		<u>7,495</u>	<u>7,850</u>
土地及樓宇按經營租約之最低租金		99,008	90,586
預付土地租金攤銷	15	1,159	712
其他無形資產攤銷	23	6,060	6,060
僱員福利開支(包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		68,192	63,398
退休金計劃供款		1,528	2,992
以股本支付之購股權開支		225	64
減：資本化金額		—	(1,478)
		<u>69,945</u>	<u>64,976</u>
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之金融資產*		39,208	6,663
衍生金融工具*		(2,338)	2,338
向一間附屬公司少數股東支付之補償*		—	9,971
商譽減值*	18	—	11,558
土地使用權減值*	15	—	9,700
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*		—	67
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損淨額*		3,956	—
出售部分／視為出售聯營公司之虧損*		31,764	4,855
繁重合約撥備／(撥回)淨額	33	(1,440)	3,281
租金收入淨額		<u>(53,186)</u>	<u>(33,771)</u>

* 開支計入綜合收益表「其他開支」項下。

- # 若干政府資助收入用作裝修及提升本集團之共同控制實體在中國深圳經營之若干中式街市。政府資助發放已於相關折舊成本中扣除。政府補助收入中如相關支出尚未發生時列入資產負債表之其他應付款項及應計費用下之遞延收入。此等政府補助概無附帶任何未實現之條件或或有事項。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股票據利息	—	1,144
銀行貸款及透支之利息	13,134	24,490
利息總額	13,134	25,634
減：資本化利息	(4,442)	(10,728)
	<u>8,692</u>	<u>14,906</u>

8. 董事酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	<u>771</u>	<u>771</u>
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,857	10,067
表現花紅*	2,016	1,944
以股本支付之購股權開支	42	12
退休金計劃供款	86	84
	<u>12,001</u>	<u>12,107</u>
	<u>12,772</u>	<u>12,878</u>

- * 本公司若干執行董事有權享有花紅，而花紅乃參考年內本公司經營業績、董事之個別表現及可資比較之市場數據後釐定。

年內，根據本公司購股權計劃，一名董事就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於該等財務報表附註36。該等購股權之公平值已於收益表中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述董事酬金之披露資料內。

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

執行董事及獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	股權結算 購股權 開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零九年						
執行董事：						
鄧清河先生	—	4,151	259	42	12	4,464
游育燕女士	—	4,014	185	—	12	4,211
陳振康先生	—	1,692	1,572	—	62	3,326
	—	9,857	2,016	42	86	12,001
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士， CBE，BS，FHKIE， 太平紳士	297	—	—	—	—	297
王津先生，MBE， 太平紳士	217	—	—	—	—	217
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	117	—	—	—	—	117
蕭錦秋先生	140	—	—	—	—	140
	771	—	—	—	—	771
	771	9,857	2,016	42	86	12,772

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	股權結算 購股權 開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零八年						
執行董事：						
鄧清河先生	—	4,030	336	—	12	4,378
游育燕女士	—	4,094	240	—	12	4,346
陳振康先生	—	1,943	1,368	12	60	3,383
	—	10,067	1,944	12	84	12,107
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士， CBE，BS，FHKIE， 太平紳士	297	—	—	—	—	297
王津先生，MBE， 太平紳士	217	—	—	—	—	217
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	117	—	—	—	—	117
蕭錦秋先生	140	—	—	—	—	140
	771	—	—	—	—	771
	771	10,067	1,944	12	84	12,878

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零八年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下兩名(二零零八年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	2,105	2,199
表現花紅	536	333
股權結算購股權開支	13	4
退休金計劃供款	56	24
	<u>2,710</u>	<u>2,560</u>

年內，根據本公司購股權計劃，非董事最高薪僱員就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於該等財務報表附註36。該等購股權之公平值已於收益表中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述董事酬金之披露資料內。

酬金屬於下列幅度之並非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零八年：17.5%) 作出撥備。中國內地之應課稅溢利之稅項乃按中國內地現行之稅率，並根據其現有法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	5,658	24,645
過往年度超額撥備	(11,195)	(1,297)
	<u>(5,537)</u>	<u>23,348</u>
即期稅項－中國		
年內稅項開支	3,375	1,052
遞延 (附註34)	13,642	1,563
	<u>11,480</u>	<u>25,963</u>

適用於除稅前溢利按本公司、其附屬公司及共同控制實體註冊所在國家之法定稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之調節如下：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	91,630	122,577
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	23,706	21,505
特別省份或地方當局之較低稅率	(445)	(997)
遞延稅項稅率減少之影響	(265)	—
就以往期間即期稅項之調整	(11,291)	(1,297)
應佔聯營公司之溢利及虧損	8,668	(5,773)
毋須課稅收入	(31,737)	(3,240)
不可扣減稅項之開支	16,035	8,836
按本集團中國共同控制實體		
可分派溢利計提5%預扣稅之影響	283	—
動用以往期間之稅項虧損	(744)	(3,930)
未確認稅項虧損	4,465	6,373
其他	2,805	4,486
按本集團實際稅率計算之稅項開支	11,480	25,963

11. 母公司權益持有人應佔溢利

本公司財務報表中處理截至二零零九年三月三十一日止年度之母公司權益持有人應佔綜合溢利包括虧損17,274,000港元(二零零八年：溢利180,187,000港元)(附註37(b))。

12. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期一無(二零零八年：每股普通股4.00港仙)	—	10,319
擬派末期一股普通股0.5港仙(二零零八年：2.50港仙)	11,329	7,868
	11,329	18,187

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

上年度之每股普通股股息金額已予調整，以反映年內之股份合併。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通權益持有人應佔溢利以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內之股份合併)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人年內應佔溢利計算，並已作出調整以反映可換股債券(如適用)之利息。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目；以及假設所有攤薄潛在普通股被視為行使或轉換為普通股時以零代價發行之普通股加權平均數(經調整以反映年內之股份合併)計算。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之母公司		
普通股權益持有人應佔溢利	55,409	96,089
可換股票據利息	—	1,144
	<u>55,409</u>	<u>97,233</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>55,409</u>	<u>97,233</u>
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年 (重列)
股份		
用以計算每股基本盈利之年內已		
發行普通股加權平均數*	331,737,174	248,213,005
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股票據	—	8,771,148
購股權	102,814	15,943,557
	<u>102,814</u>	<u>15,943,557</u>
用以計算每股攤薄盈利之年內已		
發行普通股加權平均數	<u>331,839,988</u>	<u>272,927,710</u>

* 二零零九年及二零零八年之普通股加權平均數已就二零零九年三月三十日進行每25股合併為一股股份之合併作出追溯調整。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
二零零九年 三月三十一日								
於二零零八年 三月三十一日及 於二零零八年 四月一日：								
按成本	638	62,558	13,863	33,611	3,825	3,368	127,232	245,095
累積折舊	(112)	(44,671)	(2,960)	(32,738)	(1,079)	(2,651)	—	(84,211)
賬面淨值	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884
於二零零八年 四月一日， 扣除累積折舊	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884
添置	—	1,043	687	1,219	731	210	75,646	79,536
收購附屬公司 (附註38(b))	—	225	—	—	—	—	—	225
出售附屬公司 (附註38(c))	(511)	—	(12,052)	(1,088)	(1,346)	—	(191,206)	(206,203)
出售及撇銷	—	(35)	(69)	(9)	(134)	—	—	(247)
年內折舊撥備	(28)	(5,444)	(899)	(448)	(645)	(333)	—	(7,797)
轉撥	—	—	1,862	—	—	—	(1,862)	—
撥往投資物業 (附註16)	—	—	—	—	—	—	(12,559)	(12,559)
外匯調整	13	67	129	24	26	2	2,749	3,010
於二零零九年 三月三十一日， 扣除累積折舊	—	13,743	561	571	1,378	596	—	16,849
於二零零九年 三月三十一日， 按成本	—	63,741	1,042	33,388	2,828	3,571	—	104,570
累積折舊	—	(49,998)	(481)	(32,817)	(1,450)	(2,975)	—	(87,721)
賬面淨值	—	13,743	561	571	1,378	596	—	16,849

	租賃物業		傢俬、裝置 廠房及 及辦公室					
	樓宇	裝修	機器	設備	汽車	電腦設備	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年								
三月三十一日								
於二零零七年								
三月三十一日及								
於二零零七年								
四月一日：								
按成本	—	48,415	364	32,811	1,658	2,891	—	86,139
累積折舊	—	(39,094)	(349)	(32,182)	(288)	(2,241)	—	(74,154)
賬面淨值	—	9,321	15	629	1,370	650	—	11,985
於二零零七年								
四月一日，								
扣除累積折舊	—	9,321	15	629	1,370	650	—	11,985
添置	—	15,966	289	833	1,971	548	126,268	145,875
收購一間附屬公司								
(附註38(b))	505	—	10,388	15	163	—	898	11,969
出售及撇銷	—	(1,860)	(46)	(77)	—	(7)	—	(1,990)
年內折舊撥備	(16)	(5,964)	(503)	(539)	(794)	(474)	—	(8,290)
外匯調整	37	424	760	12	36	—	66	1,335
於二零零八年								
三月三十一日，								
扣除累積折舊	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884
於二零零八年								
三月三十一日：								
按成本	638	62,558	13,863	33,611	3,825	3,368	127,232	245,095
累積折舊	(112)	(44,671)	(2,960)	(32,738)	(1,079)	(2,651)	—	(84,211)
賬面淨值	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884

於二零零八年三月三十一日，賬面總值達95,835,000港元及計入本集團在建工程之租賃土地以中期租約持有，並位於中國大陸。

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	180,491	—
添置	405	181,183
轉撥自發展中物業 (附註17)	—	3,422
年內攤銷	(1,159)	(712)
年內減值	—	(9,700)
出售附屬公司 (附註38(c))	(181,056)	—
外匯調整	4,575	6,298
於三月三十一日之賬面值	3,256	180,491
計入預付款項、按金及其他應收款項之 即期部份 (附註26)	(85)	(2,589)
非即期部份	3,171	177,902

本集團位於香港及中國大陸之租賃土地按以下租期持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約：		
— 中國大陸	—	176,908
中期租約：		
— 香港	3,256	3,337
— 中國大陸	—	246
	3,256	3,583
	3,256	180,491

16. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	555,199	315,143
添置	78,396	201,113
轉撥自應計免租租金收入	(512)	(82)
收購附屬公司 (附註38(b))	98,766	20,019
年內出售	(28,000)	—
出售附屬公司 (附註38(c))	(188,099)	—
轉撥自在建工程 (附註14)	12,559	—
公平值調整純利	4,581	11,383
外匯調整	3,246	7,623
	<u>536,136</u>	<u>555,199</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>536,136</u>	<u>555,199</u>

本集團位於香港及中國大陸之投資物業，分別按以下租約持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約：		
— 香港	<u>154,000</u>	<u>60,600</u>
中期租約：		
— 香港	308,572	319,300
— 中國大陸	<u>73,564</u>	<u>175,299</u>
	<u>382,136</u>	<u>494,599</u>
	<u>536,136</u>	<u>555,199</u>

本集團之投資物業於二零零九年三月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司按公開市值及現有用途重估其價值。投資物業按經營租約租予本公司一位董事及第三方，其他詳情載於財務報表附註40及42。

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面總值達420,572,000港元(二零零八年：348,900,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零九年三月三十一日止已動用其中約432,085,000港元(二零零八年：201,504,000港元)(附註32)。

本集團投資物業之其他詳情載於第129頁至135頁。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	288,405	470,680
添置(包括開發成本及資本化利息)	32,302	59,081
轉撥至預付土地租金(附註15)	—	(3,422)
轉撥至持作出售物業(附註24)	(320,707)	(237,934)
	<u> </u>	<u> </u>
於三月三十一日之賬面值	<u> </u>	<u>288,405</u>

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值達282,197,000港元之發展中物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中150,650,000港元(附註32)。

18. 商譽

本集團

	收購 附屬公司 所產生 之商譽	共同 控制實體 所產生 之商譽	總計	收購 聯營公司 所產生 之商譽 (附註20)
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本及賬面淨值：				
於二零零七年四月一日	943	1,376	2,319	9,718
收購一間附屬公司 (附註38(b))	11,444	—	11,444	—
年內減值	(5,943)	—	(5,943)	(5,615)
出售部分／視為出售 一間聯營公司	—	—	—	(4,103)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	<u>6,444</u>	<u>1,376</u>	<u>7,820</u>	<u>—</u>
於二零零八年三月三十一日：				
按成本	12,387	1,376	13,763	5,615
累積折舊	(5,943)	—	(5,943)	(5,615)
賬面淨值	<u>6,444</u>	<u>1,376</u>	<u>7,820</u>	<u>—</u>
於二零零八年四月一日， 按成本，				
扣除累積減值	6,444	1,376	7,820	—
出售附屬公司 (附註38(c))	(6,444)	—	(6,444)	—
於二零零九年三月三十一日	<u>—</u>	<u>1,376</u>	<u>1,376</u>	<u>—</u>
於二零零九年三月三十一日：				
按成本	943	1,376	2,319	5,615
累積折舊	(943)	—	(943)	(5,615)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>1,376</u>	<u>1,376</u>	<u>—</u>

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文容許於採納會計實務準則前進行之收購事項所涉及之商譽及負商譽，繼續分別於綜合儲備中對銷或計入資本儲備。

於二零零九年三月三十一日，因二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司產生並保留於綜合儲備之商譽為21,775,000港元(二零零八年：21,775,000港元)。

商譽減值測試

為進行減值測試，因業務合併而產生之商譽已分配至以下現金產生單位，而該等單位屬須予申報類別：

- 物業發展現金產生單位；
- 農副產品批發市場現金產生單位；
- 聯營公司－藥品現金產生單位；及
- 一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位。

分配到以下各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	物業發展		農副產品批發市場		聯營公司－藥品		一間共同控制實體 －深圳傳統街市		總計	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
商譽賬面值	—	—	—	6,444	—	—	1,376	1,376	1,376	7,820

物業發展現金產生單位

此現金產生單位之商譽於去年已作出全數減值，乃由於有關物業項目落成及管理層並無預計有關附屬公司將為本集團帶來進一步現金流入所致。

農副產品批發市場現金產生單位

此現金產生單位已於年內出售，有關詳情載於財務報表附註38(c)。

聯營公司－藥品現金產生單位

由於市場競爭加劇及經營開支增加，對本集團藥品業務之未來增長及溢利造成不利影響，故此現金產生單位之商譽於去年已作出全數減值。

一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位

深圳傳統街市現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為15%（二零零八年：16%）。

管理層人員根據過往表現以及對市場發展之預測釐定預算毛利率。所用折現率屬稅前性質，反映出與有關單位相關之特定風險。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按成本之非上市股份	71,000	71,000
應收附屬公司款項－附註(i)	1,654,200	1,441,026
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	13,656	20,529
應付附屬公司款項－附註(i)	(314,025)	(230,258)
	<u>1,424,831</u>	<u>1,302,297</u>
減值－附註(iii)	<u>(110,876)</u>	<u>(110,876)</u>
	<u>1,313,955</u>	<u>1,191,421</u>

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該款項乃無抵押，按銀行給予最佳優惠年利率加3厘計息（惟於二零零八年三月三十一日之結餘4,651,000港元為免息除外），以及並無固定還款期。給予附屬公司貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 減值主要與應收附屬公司款項及給予附屬公司之貸款（多年蒙受虧損或已終止業務）有關。

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
俊興投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
和偉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
百嘉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
合暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
高達室內設計有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業發展
得年管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業管理及分租
誼堅有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
仁達投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Everlong Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
仁隆有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
駿勁有限公司	香港	普通股1港元	—	100	放債
兆騰有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
富英有限公司	香港	普通股100港元	—	100	放債及證券投資

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Fully Finance Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	放債
輝運投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
金利寶投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
高達管理有限公司	香港	普通股 2,800,100港 元	—	100	商場管理
廣均發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
合朗有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
興德投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
裕訊投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
嘉穎投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
健祥有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
僑達投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
國暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
利家車場有限公司	香港	普通股 25,500,000港 元	—	99	停車場管理 及分租

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
聯保投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
朗寶有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Mailful Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
集旺有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100	中式街市管理 及分租
良寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
新兆投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
新萬投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
泰成投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
寶建投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
金鋒有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
Rich Time Strategy Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
光暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
志興投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
森寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
德堡投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
天佳投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
宏興蔬果批發有限公司	香港	普通股1港元	—	100	農產品批發
宏興蔬菜批發有限公司	香港	普通股100港元	—	51	農產品批發
宏安農副產品批發 (香港)有限公司	香港	普通股1港元	—	100	農產品批發
Wang On Commercial Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股2美元	—	100	投資控股
宏安商場管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	商場管理及分租
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100	—	投資控股
宏集策劃有限公司	香港	普通股1,000港元	—	100	中式街市管理 及分租

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
WEH Investments Limited	香港	普通股477港元 無投票權遞延股份 (附註2) 1,262,523港 元	—	100	物業投資
運英投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。
- (2) 無投票權遞延股份概無附有投票或享有股息之權利。於該等公司清盤時，向普通股持有人分派首1,000,000,000,000港元後，無投票權遞延股份持有人方可按所有普通及遞延股份繳足款項之比例獲退還資本。

年內已收購及出售附屬公司之詳情分別載於財務報表附註38(b)及38(c)。

20. 聯營公司權益

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值		219,685	307,664	—	—
遞延收益		(2,418)	(3,320)	—	—
		<u>217,267</u>	<u>304,344</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收聯營公司款項	(i)	248	2,362	252	2,089
應付聯營公司款項	(i)	(887)	(878)	—	—
		<u>216,628</u>	<u>305,828</u>	<u>252</u>	<u>2,089</u>
減值撥備		(3)	(3)	—	—
		<u>216,625</u>	<u>305,825</u>	<u>252</u>	<u>2,089</u>
於三月三十一日					
之上市股份市值	(ii)	<u>67,984</u>	<u>98,161</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

(i) 該等款項均為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面值與其公平值相若。

(ii) 於該等財務報表批准日期，本集團所持聯營公司位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）之上市股份市值約為57,444,000港元。

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

名稱	所持	本集團應佔	擁有權益		主要業務
	已發行／註冊	註冊成立／			
	股份詳情	經營地點	百分比		
			二零零九年	二零零八年	
位元堂控股* (附註2)	每股面值0.01港元之普通股	香港	26.21	28.31	生產及銷售傳統中西藥品、保健食品以及物業持有
常州凌家塘宏進物流發展有限公司	已繳股本20,000,000美元	中國	40	40	開發及管理農副產品批發市場

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本集團聯營公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他聯營公司之資料將會過於冗長。
- (2) 位元堂控股及其附屬公司之財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永國際會計師事務所環球網路之其他成員公司審核。

* 於聯交所上市

以下為摘錄自本集團財務報表／管理賬目之聯營公司之財務資料概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	950,638	1,375,285
負債	(160,218)	(364,152)
收入	496,151	477,021
溢利	(348,924)	81,392

21. 共同控制實體權益

共同控制實體之詳情如下：

名稱	已繳註冊資本	註冊／ 註冊成立地點	擁有權 之權益	以下百分比		主要業務
				投票權	溢利分享	
深圳集貿市場 有限公司	人民幣 31,225,000元	中國	50	50	50	管理及分租 中式街市

本集團應佔本集團共同控制實體之資產、負債、收入及支出之數額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	75,650	245,906
流動資產	6,401	11,267
流動負債	(4,536)	(6,054)
非流動負債	(408)	—
淨資產	77,107	251,119
總收入	17,364	16,844
總支出	(11,703)	(12,129)
本年度溢利	5,661	4,715

年內，本集團因出售Strengthen Investments Limited (「Strengthen Investments」) 全部股本而出售巨時有限公司 (「巨時」) 及撫州宏安房地產開發有限公司 (「撫州宏安」) 50%權益。巨時及撫州宏安均本集團透過Strengthen Investments持有之共同控制實體。有關出售詳情載於附註38(c)。

22. 持至到期之金融資產

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市債務投資，按經攤銷成本	4,114	1,943

23. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	24,240	30,300
年內攤銷	(6,060)	(6,060)
於三月三十一日之賬面值	18,180	24,240

24. 持作出售物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	27,885	1,455
由發展中物業轉撥 (附註17)	320,707	237,934
年內出售物業	(86,320)	(211,504)
於三月三十一日之賬面值	262,272	27,885

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面總值達240,908,000港元 (二零零八年：10,334,000港元) 之持作出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零九年三月三十一日止已動用其中約192,975,000港元 (二零零八年：8,400,000港元) (附註32)。

有關本集團持作出售物業之進一步詳情載於第135頁。

25. 應收賬款

按發票日期計算，於結算日之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零九年		二零零八年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	4,279	90	3,948	94
91日至180日	251	5	165	4
180日以上	239	5	76	2
	<u>4,769</u>	<u>100</u>	<u>4,189</u>	<u>100</u>
減：減值撥備	<u>(271)</u>		<u>(88)</u>	
	<u>4,498</u>		<u>4,101</u>	

本集團一般就其分租業務給予客戶15-30日之信貸期。本集團就其他業務不會給予客戶任何信貸。

本集團尋求就其尚未收取之應收賬款維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑於上述及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故信貸風險並無特別集中。應收賬款為無息。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之結餘	88	548
減值虧損撥回	(216)	(244)
已確認之減值虧損	458	—
撇銷為不可收回之金額	<u>(59)</u>	<u>(216)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>271</u>	<u>88</u>

以上應收賬款之減值撥備乃與個別減值之應收賬款有關，據此其客戶面臨經濟困難及預期只能收回部分應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

並非視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未過期或減值	4,240	2,116
過期少於90日	66	1,832
過期91至180日	192	138
過期180日以上	—	15
	<u>4,498</u>	<u>4,101</u>

未過期及減值之應收款項與多名多元化而最近並無違約紀錄之客戶有關。

已過期但未減值之應收款項屬於多名與本集團有良好交往紀錄之獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可以完全收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	11,184	7,600	1,489	771
預付土地租金 (附註15)	85	2,589	—	—
按金	17,024	19,369	162	162
其他應收款項	4,375	15,053	322	47
給予位元堂控股貸款 (i)	25,000	—	—	—
給予利來貸款 (ii)	40,408	—	—	—
給予至寶貸款 (iii)	238,200	—	—	—
應收貸款有抵押 (iv)	990	23,565	—	—
應收貸款無抵押 (iv)	8,347	120	—	—
	345,613	68,296	1,973	980
減：撥備 (v)	(5,915)	(7,522)	—	—
	339,698	60,774	1,973	980
減：列作非流動 資產之應收貸款	(281,241)	(12,989)	—	—
列作非流動資產 之租金按金	(11,737)	(4,595)	—	—
	46,720	43,190	1,973	980

附註：

(i) 貸款乃無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司所報香港最優惠利率計息，並須於一年內償還。

(ii) 利來控股有限公司（「利來」）為位元堂控股聯營公司，其執行董事亦為本公司執行董事。

貸款乃無抵押，按年利率6厘計息，並須於提取日期起兩年內償還。

- (iii) 至寶控股有限公司(「至寶」)為中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，利來聯營公司)全資附屬公司，其執行董事亦為本公司執行董事。

貸款按年利率6厘計息，並須自貸款協議日期起計18個月內償還，且以中國農產品附屬公司分佔之股份押記及中國農產品向本集團授出之公司擔保作擔保。

- (iv) 該等應收貸款乃根據實際利率介乎2厘至12厘按攤銷成本入賬，信貸期介乎4個月至14年不等。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於二零零九年三月三十一日，若干應收貸款及其他應收款項由位於香港九龍旺角之零售商舖(二零零八年：位於香港九龍旺角之零售商舖及合約按金2,232,000港元)作為抵押。

- (v) 計入以上其他應收款項之減值撥備及應收貸款為賬面值總達8,864,000港元(二零零八年：9,833,000港元)之應收款項個別減值撥備5,915,000港元(二零零八年：7,522,000港元)。個別減值之其他應收款項與面臨經濟困難之客戶或債務人有關，並預期只能收回部分保證金及物業。

除上述已減值之其他應收款項外，以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。

27. 按公平值計入損益之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
按公平值之上市股本投資：				
香港	17,931	27,882	2,565	8,915
其他地方	2,493	9,819	1,004	5,556
按公平值之非上市債務證券	—	7,577	—	—
	<u>20,424</u>	<u>45,278</u>	<u>3,569</u>	<u>14,471</u>

於該等財務報表批准日期，本集團及本公司上市股本投資之市值分別約為47,506,000港元及8,549,000港元。

28. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	191,735	81,307	98,328	6,129
定期存款	291,972	249,512	277,873	218,218
現金及現金等同項目	<u>483,707</u>	<u>330,819</u>	<u>376,201</u>	<u>224,347</u>

於結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為35,323,000港元（二零零八年：36,474,000港元）。人民幣不得自由兌換，不過，根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准於獲授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣。

存於銀行之現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值，與其公平值相若。

29. 應付賬款

按發票日期計算，於結算日之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
90日內	<u>18,076</u>	<u>24,624</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應付款項 (附註)	10,135	114,298	780	67,542
應計費用	10,407	14,125	2,918	2,102
	<u>20,542</u>	<u>128,423</u>	<u>3,698</u>	<u>69,644</u>

附註：於二零零八年三月三十一日，計入其他應付款項為就認購本公司股份收取之認購款項約65,470,000港元(附註35(b)(i))。

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

31. 衍生金融工具

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股本累積合約	<u>—</u>	<u>2,338</u>

32. 計息銀行貸款

本集團	二零零九年			二零零八年		
	合約利率 (%)	到期期限	千港元	合約利率 (%)	到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款－有抵押	HIBOR+ (0.85-2.25)/ P-(2.6-3.15)	2010	121,948	HIBOR+ (0.85-1.625)/ P-(2.25-3.15)	2009	244,240
銀行貸款－無抵押	—	—	—	HIBOR+ (0.85-1.625)	2009	102,875
			<u>121,948</u>			<u>347,115</u>
非即期部份：						
銀行貸款－有抵押	HIBOR+ (0.85-2.25)/ P-(2.6-3.15)	2010-2028	310,137	HIBOR+ (0.85-1.0)/ P-(2.25-3.15)	2009-2025	165,743
銀行貸款－無抵押	—	—	—	HIBOR+ (0.85-1.0)	2009-2022	33,375
			<u>310,137</u>			<u>199,118</u>
			<u>432,085</u>			<u>546,233</u>
本公司	二零零九年			二零零八年		
	合約利率 (%)	到期期限	千港元	合約利率 (%)	到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款－有抵押	HIBOR+ (1-2.5)	2010	105,300	HIBOR+ (0.85-1.0)	2009	30,400
銀行貸款－無抵押	—	—	—	HIBOR+ (0.85-1.625)	2009	102,875
			<u>105,300</u>			<u>133,275</u>
非即期部份：						
銀行貸款－有抵押	HIBOR+ (1-2.25)	2010-2028	160,175	HIBOR+ (0.85-1.0)	2009-2023	84,600
銀行貸款－無抵押	—	—	—	HIBOR+ (0.85-1.0)	2009-2022	33,375
			<u>160,175</u>			<u>117,975</u>
			<u>265,475</u>			<u>251,250</u>

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
分析如下：				
須於下列期間償還				
之銀行貸款：				
一年內	121,948	347,115	105,300	133,275
第二年內	81,292	42,483	67,300	35,500
第三年至第五年內				
(包括首尾兩年)	108,836	74,122	58,275	70,475
五年後	120,009	82,513	34,600	12,000
	<u>432,085</u>	<u>546,233</u>	<u>265,475</u>	<u>251,250</u>

附註：

- (a) 本集團及本公司之若干銀行貸款以本集團之投資物業及其部份租金收入(附註16)、發展中物業(附註17)及持作出售物業(附註24)作抵押。

此外，本公司已於結算日就本集團最多達252,325,000港元(二零零八年：577,371,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

- (b) 本集團及本公司之所有銀行借貸均按浮動利率計息。

- (c) 本集團及本公司之銀行借貸賬面值與其公平值相若。

33. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
於四月一日之賬面值	3,650	369
額外撥備	—	3,650
年內已動用款項	(1,440)	(369)
	<u>2,210</u>	<u>3,650</u>
於三月三十一日之賬面值	2,210	3,650
分類為流動負債之部份	(1,960)	(1,690)
	<u>250</u>	<u>1,960</u>

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

本集團

	超出有關 折舊之 折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元	預扣所得稅 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	1,133	4,321	—	5,454
年內扣自收益表之遞延稅項 (附註10)	388	2,784	—	3,172
於二零零八年三月三十一日 及四月一日	1,521	7,105	—	8,626
年內扣自／(記入) 收益表 之遞延稅項 (附註10)	(1,029)	10,601	283	9,855
出售附屬公司 (附註38(c))	—	(15,285)	—	(15,285)
於二零零九年三月三十一日 之遞延稅項負債	492	2,421	283	3,196

遞延稅項資產

本集團

	超出有關 折舊撥備 之折舊 千港元	繁重 合約撥備 千港元	投資物業 重估虧損 千港元	可供 抵銷未來 應課稅溢 利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	—	—	—	2,733	2,733
年內記入收益表 之遞延稅項 (附註10)	397	639	244	329	1,609
於二零零八年三月三十一日 及四月一日	397	639	244	3,062	4,342
年內扣自收益表之遞延稅項 (附註10)	(397)	(274)	(54)	(3,062)	(3,787)
於二零零九年三月三十一日 之遞延稅項資產	—	365	190	—	555

本集團在香港產生稅項虧損約107,576,000港元(二零零八年：88,637,000港元)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生。

根據中國企業所得稅法，凡於中國成立之外資企業向海外投資者宣派股息，均須繳交10%預扣所得稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與海外投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可採用較低預扣所得稅率。適用於本集團之稅率為5%。因此，本集團須就其於中國成立之共同控制實體自二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳交預扣所得稅。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

35. 股本

股份

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零零八年：40,000,000,000股)		
每股面值0.01港元(二零零八年：0.005港元)之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
377,620,545股(二零零八年：6,410,233,640股)		
每股面值0.01港元(二零零八年：0.005港元)之普通股	3,776	32,051

年內，股本變動如下：

(a) 行使購股權

97,680,000份購股權所附之認購權按認購價每股0.0485港元(附註36)獲行使，導致發行97,680,000股每股面值0.005港元之股份，總代價扣除發行開支之前為4,738,000港元。

(b) 配售新股

- (i) 於二零零八年三月二十六日，Accord Power Limited(「Accord Power」，本公司主要股東)分別與金利豐證券有限公司(「配售代理」)及本公司訂立先舊後新配售及認購協議，據此Accord Power同意透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售本公司合共900,000,000股現有普通股予若干私人投資者(「第一項先舊後新配售」)，並按每股0.075港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股(「第一項先舊後新認購」)。

第一項先舊後新配售及第一項先舊後新認購分別於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月二日完成，而本集團合共集資67,500,000港元(未計開支)。

- (ii) 於二零零八年四月二十二日，本公司透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售合共460,000,000股新股份予若干私人投資者，集資合共34,500,000港元(未計開支)。

- (iii) 於二零零八年十一月二十六日，Accord Power分別與配售代理及本公司訂立先舊後新配售及認購協議，據此Accord Power同意透過配售代理，按每股0.022港元之價格，配售本公司合共900,000,000股現有普通股予若干私人投資者（「第二項先舊後新配售」），並按每股0.022港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股（「第二項先舊後新認購」）。

第二項先舊後新配售及第二項先舊後新認購分別於二零零八年十二月三日及二零零八年十二月九日完成，而本集團合共集資19,800,000港元（未計開支）。

- (iv) 於二零零八年十二月十二日，本公司透過配售代理，按每股0.022港元之價格，配售本公司合共672,600,000股新普通股予若干私人投資者，而本集團合共集資約14,797,000港元（未計開支）。

(c) 股份合併

根據於二零零九年三月三十日通過之特別決議案，將本公司每25股每股面值0.005港元之已發行普通股合併為一股每股面值0.125港元之已發行股份，並將本公司每兩股每股面值0.005港元之法定但未發行股份合併為一股每股面值0.01港元之法定但未發行股份。

(d) 削減資本

根據於二零零九年三月三十日通過之同一特別決議案，透過註銷每股已發行合併股份繳足股本0.115港元，將本公司每股已發行合併普通股之面值由0.125港元削減至0.01港元。因資本削減而產生之進賬計入本公司之實繳盈餘賬內。

(e) 公開發售及紅股發行

根據於二零零九年三月三十日通過之普通決議案，本公司按認購價每股發售股份0.10港元公開發售1,132,861,635股發售股份（「公開發售」），基準為每一股合併股份（經上文(c)之股份合併後）可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股（「紅股發行」）。

公開發售及紅股發行已於二零零九年四月三十日成為無條件，而本公司合共集資約113,300,000港元（未計開支）。

年內，本公司已發行普通股股本與上述變動有關之交易概要如下：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	294,178,882	29,418	549,612	579,030
行使購股權	143,391,600	896	7,798	8,694
股份拆細	5,625,263,158	—	—	—
轉換可換股票據	528,000,000	2,640	49,712	52,352
購回股份	(180,600,000)	(903)	(20,603)	(21,506)
股份發行開支	—	—	(160)	(160)
於二零零八年三月三十一日				
及四月一日	6,410,233,640	32,051	586,359	618,410
行使購股權(a)	97,680,000	488	4,250	4,738
配售新股(b)	2,932,600,000	14,663	121,934	136,597
股份合併(c)	(9,062,893,095)	—	—	—
資本削減(d)	—	(43,426)	—	(43,426)
股份發行開支	—	—	(4,584)	(4,584)
於二零零九年三月三十一日	377,620,545	3,776	707,959	711,735

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註36。

認股權證

於二零零七年五月十五日，本公司與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited訂立認股權證協議（「認股權證協議」），據此本公司同意發行合共10,000,000份附有權利認購本公司10,000,000股普通股之認股權證，總認股權證發行價達4,500,000港元。認股權證協議於二零零七年五月三十一日完成，而合共200,000,000份附有權利認購本公司200,000,000股每股面值0.005港元之普通股之認股權證（已就於二零零七年五月十七日股份拆細之影響作出調整）經已發行。

於年內，並無認股權證獲行使，而認股權證協議已於二零零八年十一月二十六日屆滿。

36. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，並於二零零二年五月三日採納。根據計劃，購股權可授予任何董事或候任董事（不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事）、僱員或擬聘請之僱員（不論是全職或兼職）、借調人、任何本集團成員公司所發行證券之持有人、任何業務或合營夥伴、承包商、代理人或代表、任何向本集團提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體、任何向本集團提供貨品或服務之供應商、生產商或特許權擁有人、任何客戶、特許權承授人（包括任何特許權次承授人）或本集團貨品或服務之分銷商，或任何本集團之業主或租戶（包括任何分租戶），或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。計劃已於二零零二年五月三日生效，除非股東於股東大會上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

目的

計劃旨在向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。

可供認購之最高股份數目

根據計劃，按計劃及任何其他本公司購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過本公司當時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之股份。根據計劃及任何其他計劃已予授出或將授出之所有購股權獲行使後可能發行之股份總數合共不得超過批准計劃限額之日已發行股份數目之10%。

每名參與者可獲授權益上限

根據計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者（除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外）發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

向本公司一名董事、行政總裁或主要股東(或任何彼等各自之聯繫人)授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權時，會導致根據計劃或本公司任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行或將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按本公司股份於授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

釐定行使價之基礎

行使購股權時之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：

- (i) 於購股權授出日期(必須為營業日)載於聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及
- (ii) 購股權授出日期前五個營業日載於聯交所發出之日報表之平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，須向本公司繳付1.00港元。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

於年內，17,000,000份(二零零八年：7,150,000份)購股權已根據計劃授予僱員。本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零零九年		二零零八年	
	每股加權平均 行使價 港元	購股權 數目 千份	每股加權平均 行使價 港元	購股權 數目 千份
於四月一日	0.1237	478,830	2.0502	32,547
因股份拆細而產生之調整	—	—	—	582,525
因股份合併而產生之調整	—	(382,224)	—	—
年內已授出	0.6750	17,000	0.1670	7,150
年內已行使	0.0485	(97,680)	0.0606	(143,392)
於三月三十一日	3.4502	15,926	0.1237	478,830

於年內，於購股權行使日期之加權平均股價為0.0485港元(二零零八年：0.0606港元)。

於結算日購股權之行使價及行使期如下：

二零零九年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
14,960	3.5625	1/3/2007至 28/2/2017
286	4.1750	2/1/2009至 1/1/2013
680	0.6750	8/1/2010至 7/1/2019
15,926		

二零零八年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
97,680	0.0485	12/11/2004至 11/11/2014
374,000	0.1425	1/3/2007至 28/2/2017
7,150	0.1670	2/1/2009至 1/1/2013
478,830		

* 購股權之行使價或會在發生紅股發行或本公司股本出現類似變動時有所調整。

於本年度內已授出購股權之公平值為207,000港元(二零零八年：467,000港元)，據此本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度確認購股權開支225,000港元(二零零八年：64,000港元)。

於年內已授出股本結算購股權之公平值經考慮據此授出購股權之條款及條件後，於授出日期採用二項式模式評估。下表載列就模式所採用之數據：

	二零零九年	二零零八年
預計股息率(%)	1.00	1.00
預計波幅(%)	60.00	57.00
無風險利率(%)	1.40	2.60-3.10

預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標之假設，惟此假設不一定為實際結果。概無其他授出購股權之特性被加入作為公平值之計算。

年內已行使之97,680,000份購股權導致發行97,680,000股本公司普通股，新股本為488,000港元及股份溢價為約4,250,000港元(扣除發行開支之前)，詳見財務報表附註35。

於結算日，本公司根據計劃授出之未行使購股權為15,926,000份(二零零八年：478,830,000份)。根據本公司現時之股本架構，全面行使購股權將導致須發行15,926,000股(二零零八年：478,830,000股)額外之本公司普通股及額外股本約159,000港元(二零零八年：約2,394,000港元)，以及股份溢價約54,789,000港元(二零零八年：約56,832,000港元)(未計發行開支)。

於批准刊發本財務報表之日期，根據計劃可予發行之股份總數為20,391,188股，佔於該日期本公司已發行股本約0.9%。

37. 儲備

(a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第34頁之綜合權益變動表內。

若干因在過往年度收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽及繼續自綜合儲備抵銷，詳情載於財務報表附註18。

(b) 本公司

		股份 溢價賬	實繳盈餘 (附註)	購股權 儲備	認股權證 儲備	保留溢利	擬派 末期股息	總計
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年四月一日		549,612	121,364	7,633	—	192,518	19,540	890,667
已宣派二零零七年末期股息		—	—	—	—	—	(19,540)	(19,540)
轉換可換股票據	35	49,712	—	—	—	—	—	49,712
發行認股權證	35	—	—	—	4,500	—	—	4,500
行使購股權	35	7,798	—	—	—	—	—	7,798
購回股份	35	(20,603)	—	—	—	—	—	(20,603)
股份發行開支	35	(160)	—	—	—	—	—	(160)
股本結算購股權安排	36	—	—	64	—	—	—	64
本年度溢利		—	—	—	—	180,187	—	180,187
二零零八年年中期股息	12	—	—	—	—	(10,319)	—	(10,319)
擬派二零零八年末期股息	12	—	—	—	—	(7,868)	7,868	—
於二零零八年三月三十一日 及四月一日		586,359	121,364	7,697	4,500	354,518	7,868	1,082,306
已宣派二零零八年末期股息		—	—	—	—	—	(7,868)	(7,868)
行使購股權	35	4,250	—	—	—	—	—	4,250
配售新股	35	121,934	—	—	—	—	—	121,934
認股權證屆滿	35	—	—	—	(4,500)	4,500	—	—
資本削減	35	—	43,426	—	—	—	—	43,426
股份發行開支	35	(4,584)	—	—	—	—	—	(4,584)
股權結算購股權安排	36	—	—	225	—	—	—	225
本年度溢利		—	—	—	—	187,426	—	187,426
擬派二零零九年末期股息	12	—	—	—	—	(11,329)	11,329	—
於二零零九年三月三十一日		707,959	164,790	7,922	—	535,115	11,329	1,427,115

附註：本公司之實繳盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。根據百慕達一九八一年公司法（修訂本），實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

38. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於本年度內，面值為48,000,000港元之全部可換股票據已轉換為本公司528,000,000股新股份。

(b) 收購附屬公司

截至二零零九年三月三十一日止年度

於二零零九年二月十三日，本集團與利來全資附屬公司忠譽國際有限公司（「忠譽」）訂立收購協議（「收購協議」），以收購Everlong Limited（「Everlong」）全部已發行股本及忠譽向永朗提供之貸款，現金代價為63,400,000港元。永朗及其附屬公司（合稱「Everlong集團」）主要從事物業投資業務。收購協議已於二零零九年三月二十五日完成。

永朗集團之可識別資產及負債於收購日期之公平值與緊隨收購事項前之相應賬面值相若，詳情如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元
物業、廠房及設備	14	225
投資物業	16	98,766
應收賬款		19
預付款項、按金及其他應收款項		197
現金及銀行結餘		1,568
其他應付款項及應計費用		(565)
已收按金及預收款項		(1,355)
計息銀行貸款		(33,391)
		65,464
於收益表確認超出業務合併成本之差額		(2,064)
以現金方式支付		63,400

就收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(63,400)
已收購之現金及銀行結餘	<u>1,568</u>
就收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	<u>(61,832)</u>

自收購以來，永朗集團之業績對本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合營業額及除稅後溢利並無重大貢獻。

假設收購協議已於年初進行，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合營業額及除稅後溢利將分別為467,072,000港元及62,127,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度

根據本集團於二零零八年一月六日與徐州源洋商貿發展有限公司（「徐州源洋」）訂立之股東協議，本集團向徐州源洋注資人民幣35,700,000元，並獲取徐州源洋經擴大股本51%權益（「注資」）。徐州源洋之主要業務為開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施、以及物業租賃。

注資已於二零零八年八月完成，而徐州源洋已成為本集團擁有51%權益之附屬公司。

徐州源洋之可識別資產及負債於收購日期之公平值及於緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	二零零八年	
		於收購時 確認之公平值 千港元	賬面值 千港元
物業、廠房及設備	14	11,969	11,776
投資物業	16	20,019	19,678
應收賬款		201	201
其他應收款項		6,429	6,429
現金及現金等同項目		39,886	39,886
其他應付款項及應計費用		(28,704)	(28,704)
		<u>49,800</u>	<u>49,266</u>
少數股東權益		(24,402)	
於收購時之商譽	18	<u>11,444</u>	
以現金方式支付		<u>36,842</u>	

就收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(36,842)
已收購之現金及銀行結餘	<u>39,886</u>
就收購附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額	<u>3,044</u>

自收購徐州源洋以來，於過往年度其為本集團帶來營業額11,913,000港元，並為截至二零零八年三月三十一日止年度帶來綜合溢利4,091,000港元。

假使收購於年初進行，亦不會對本集團於年內之綜合溢利有重大影響。

(c) 出售附屬公司

- (i) 於二零零八年七月三十一日，本集團與愉躍投資有限公司（「愉躍」，利來全資附屬公司）就出售Strengthen Investments（本集團之全資附屬公司）全部股本權益及指讓本集團給予Strengthen Investments貸款而訂立協議（「出售協議」），總代價為197,800,000港元。Strengthen Investments及其共同控制實體（合稱「Strengthen Investments集團」）除獲取中國江蘇省撫州地塊權益之事宜外，並無展開任何業務。

出售協議已於二零零八年九月十六日完成。

- (ii) 於二零零九年二月十二日，本集團與至寶就出售Shiney Day Investments Limited（「Shiney Day」，本集團之全資附屬公司）全部股本權益而訂立協議（「轉讓協議」），現金代價為150,000,000港元。

Shiney Day及其附屬公司（合稱「Shiney Day集團」）主要在中國內地從事農副產品批發市場管理及分租業務。

轉讓協議已於二零零九年三月二十五日完成。

截至二零零九年三月三十一日止年度

根據出售協議及轉讓協議所出售之資產淨值及其財務影響之詳情概述如下：

		二零零九年 Strengthen Investments 集團 附註 千港元	二零零九年 Shiney Day 集團 千港元	二零零九年 總計 千港元
所出售資產淨值：				
物業、廠房及設備	14	316	205,887	206,203
預付土地租金	15	180,809	247	181,056
投資物業	16	—	188,099	188,099
預付款項、按金及 其他應收款項		1,199	6,683	7,882
現金及現金等同項目		11,054	27,483	38,537
應付賬款及其他應付款項		(162)	(44,402)	(44,564)
應付稅項		—	(3,140)	(3,140)
計息銀行貸款		—	(45,341)	(45,341)
遞延稅項負債	34	—	(15,285)	(15,285)
少數股東權益		—	(84,291)	(84,291)
		<u>193,216</u>	<u>235,940</u>	<u>429,156</u>
出售時解除之匯兌波動儲備		(11,077)	(9,404)	(20,481)
出售時解除之商譽	18	—	6,444	6,444
給予至寶貸款		—	(238,200)	(238,200)
出售附屬公司所得收益		<u>15,661</u>	<u>155,220</u>	<u>170,881</u>
		<u>197,800</u>	<u>150,000</u>	<u>347,800</u>
支付方式：				
現金		<u>197,800</u>	<u>150,000</u>	<u>347,800</u>

出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	Strengthen Investments 集團 千港元	Shiney Day 集團 千港元	總計 千港元
現金代價	197,800	150,000	347,800
所出售現金及現金等同項目	(11,054)	(27,483)	(38,537)
就出售附屬公司現金及現金等同 項目流入淨額	<u>186,746</u>	<u>122,517</u>	<u>309,263</u>

39. 或然負債

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a)

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	<u>252,325</u>	<u>577,371</u>

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零零九年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高金額可能為978,000港元(二零零八年：799,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於結算日已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

40. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註16)及本集團分租中式街市、商場及停車場，商議租期由三個月至五年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	27,897	25,610
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	7,062	13,791
五年以上	—	1,660
	<u>34,959</u>	<u>41,061</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用街市、商場、停車場及其部份辦公室物業。租約之商議租期由三個月至七年不等。

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	67,875	52,802
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	71,554	49,466
五年以上	—	10,949
	<u>139,429</u>	<u>113,217</u>

41. 承擔

除上文附註40(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列資本承擔：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備之資本開支	—	803
發展中物業之資本開支	—	10,856
持作出售物業之資本開支	27,818	—
於中國大陸興建投資物業之資本開支	—	53,643
收購投資物業	—	49,842
於一間聯營公司之投資	—	18,787
收購聯營公司	—	63,470
	<u>27,818</u>	<u>197,401</u>

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

42. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易及餘額外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 與關連人士之交易

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	984	802
來自聯營公司之收入：	(ii)		
管理費		996	996
租金		3,141	1,657
利息	(iii)	423	—
來自受本公司一名執行董事重大影響 之公司之管理費收入	(ii)	960	960
向一間聯營公司支付之租金開支	(ii)	1,920	1,920

附註：

(i) 本集團向一名董事出租若干投資物業，協定之月租82,000港元(二零零八年：介乎50,000港元至82,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。

(ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。

(iii) 年內，本集團就給予位元堂控股之貸款收取利息收入，有關詳情載於財務報表附註26(i)。

(b) 於結算日，本集團與聯營公司之間之結餘於財務報表附註20及26披露。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	4,531	4,172
退休福利	80	75
	<u>4,611</u>	<u>4,247</u>

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。

43. 財務風險管理目標及政策

除了衍生工具外，本集團之主要金融工具包括銀行貸款及透支，以及現金及短期存款。該等金融工具主要用於為本集團營運提供資金。本集團另有多種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款，乃自經營業務直接產生。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動性風險及股份價格風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團市場利率變動之風險主要來自本集團按浮動利率計息之債務承擔。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性(透過浮動借貸利率之影響)。有關變動不會嚴重影響本集團的其他權益組成部分。

	本集團	
	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少)
	千港元	
二零零九年		
港元	100	(4,321)
港元	(100)	4,321
二零零八年		
港元	100	(4,968)
人民幣	100	(499)
港元	(100)	4,968
人民幣	(100)	499

外幣風險

本集團因經營單位以該經營單位功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

本集團部分營業額及經營開支以人民幣（「人民幣」）計值，而現時人民幣並非自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠之外幣，可能會限制本集團之中國附屬公司及共同控制實體匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目（包括股息、貿易及服務相關外匯交易）可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值之銀行貸款，則須獲適當之中國大陸政府當局批准。

目前，本集團之中國附屬公司及共同控制實體可購入外幣以結算往來賬交易（包括向本公司支付股息），而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團之中國附屬公司及共同控制實體亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司及共同控制實體通過債務或股本融資（包括向本集團獲取貸款或注資）而取得所需外幣之能力。

本集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間之匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，歐元、英鎊及人民幣匯率之合理可能變動對本集團稅前溢利之影響（來自貨幣資產及負債之公平值變動）。

	本集團	
	匯率	除稅前溢利
	增加／（減少） %	增加／（減少） 千港元
二零零九年		
如歐元兌港元升值	10.988	1,351
如歐元兌港元貶值	(10.988)	(1,351)
如英鎊對港元升值	28.490	1,838
如英鎊對港元貶值	(28.490)	(1,838)
如港元兌人民幣升值	2.394	(658)
如港元兌人民幣貶值	(2.394)	658
二零零八年		
如歐元兌港元升值	17.058	1,750
如歐元兌港元貶值	(17.058)	(1,750)
如港元兌人民幣升值	9.023	3,989
如港元兌人民幣貶值	(9.023)	(3,989)

信貸風險

本集團僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易。本集團之政策為有意按信貸方式進行貿易之客戶，全部須通過信貸核查程序。此外，應收結餘按持續基準進行監督，故本集團之壞賬風險不大。

本集團之其他金融資產（包括現金及現金等同項目、按公平值計入損益之金融資產、應收聯營公司款項、其他應收款項及若干衍生工具）之信貸風險乃因對手方違約所致，最大風險等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸集中風險按客戶／對手方及行業管理。由於本集團應收賬款之客戶基礎分散，故本集團之信貸風險並無高度集中。

有關本集團因應收賬款及其他應收款項所產生信貸風險之進一步定量資料乃披露於財務報表附註25及26。

流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產(例如：應收賬款)之到期情況及運營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行透支及銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

根據已訂約及未折現付款計算，本集團於結算日之金融負債將於以下期間到期：

二零零九年					
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	125,149	89,068	129,037	133,956	477,210
應付賬款 (附註29)	18,076	—	—	—	18,076
其他應付賬款 (附註30)	10,135	—	—	—	10,135
	<u>153,360</u>	<u>89,068</u>	<u>129,037</u>	<u>133,956</u>	<u>505,421</u>
二零零八年					
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	358,552	48,224	83,327	93,621	583,724
應付賬款 (附註29)	24,624	—	—	—	24,624
其他應付賬款 (附註30)	114,298	—	—	—	114,298
	<u>497,474</u>	<u>48,224</u>	<u>83,327</u>	<u>93,621</u>	<u>722,646</u>

根據已訂約及未折現付款計算，本公司於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零九年				總計 千港元
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上或 無固定 還款期 千港元	
計息銀行貸款	112,292	71,593	63,751	39,895	287,531
其他應付賬款 (附註30)	780	—	—	—	780
應付附屬公司款項 (附註19)	—	—	—	314,025	314,025
	<u>113,072</u>	<u>71,593</u>	<u>63,751</u>	<u>353,920</u>	<u>602,336</u>
二零零八年					
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上或 無固定 還款期 千港元	總計 千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	
計息銀行貸款	138,342	39,157	75,419	17,503	270,421
其他應付賬款 (附註30)	67,542	—	—	—	67,542
應付附屬公司款項 (附註19)	—	—	—	230,258	230,258
	<u>205,884</u>	<u>39,157</u>	<u>75,419</u>	<u>247,761</u>	<u>568,221</u>

股份價格風險

股份價格風險為因股份指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零零九年三月三十一日，本集團主要面對因投資於上市股本證券易 (附註27) 而產生之股份價格風險。本集團之上市投資於香港、倫敦、巴黎及新加坡證券交易所上市，並按結算日所報之市價計值。

以下證券交易所於與結算日最接近之交易日營業時間結束時之市場股份價格，以及各自於年內之最高及最低價如下：

	二零零九年 三月三十一日	最高／最低價 二零零九年	二零零八年 三月三十一日	最高／最低價 二零零八年
香港－恒生指數	13,576	25,755/12,812	22,849	31,650/19,904
倫敦－富時100指數	3,926	6,087/3,830	5,702	6,752/5,414
巴黎－CAC40指數	2,807	5,014/2,702	4,707	6,168/4,417
新加坡－海峽時報指數	1,700	3,193/1,595	3,007	3,831/2,746

下表列示在所有其他可變因素保持不變且未計入任何稅務影響之情況下，股本投資之公平值出現合理可能變動時之敏感度，乃按結算日當日賬面值計算。

	股本投資 賬面值 千港元	股份價格 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零九年			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	17,931	50.26	9,011
香港	17,931	(50.26)	(9,011)
巴黎	1,489	46.10	687
巴黎	1,489	(46.10)	(687)
新加坡	1,004	50.05	503
新加坡	1,004	(50.05)	(503)
二零零八年			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	27,882	54	15,140
香港	27,882	(54)	(15,140)
倫敦	2,338	15	355
倫敦	2,338	(15)	(355)
巴黎	1,925	23	441
巴黎	1,925	(23)	(441)
新加坡	5,556	22	1,203
新加坡	5,556	(22)	(1,203)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力及維持健康之資本比率以支援其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息、向股東支付之資本回報或發行新股份。截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，有關管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用負債比率監察資本。負債比率指淨負債除以資本。本集團政策為維持負債比率不超過40%。淨負債按計息銀行貸款減現金及現金等同項目計算。資本包括母公司權益持有人應佔權益。於結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行借貸 (附註32)	432,085	546,233
減：現金及現金等同項目 (附註28)	(483,707)	(330,819)
淨負債	(51,622)	215,414
權益持有人應佔權益	1,351,783	1,182,569
負債比率	不適用	18.2%

44. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大結算日後事項：

- (a) 根據於二零零九年三月三十日通過之普通決議案，本公司以公開發售方式出售1,132,861,635股，共集資約113,300,000港元(未計開支)，認購價為每股發售股份0.10港元，基準為每一股合併股份可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股。

公開發售及紅股發售已於二零零九年四月三十日成為無條件。

- (b) 於二零零九年五月七日，Rich Time Strategy Limited (「Rich Time」，本公司之間接全資公附屬公司) 與配售代理及位元堂控股訂立先舊後新配售及認購協議，據此 Rich Time 同意透過配售代理，按每股0.088港元之價格，配售位元堂控股合共165,000,000股現有普通股予若干私人投資者 (「位元堂控股先舊後新配售」)，並按每股0.088港元之價格，有條件認購位元堂合共165,000,000股新普通股 (「位元堂控股先舊後新認購」)

位元堂控股先舊後新配售及位元堂控股先舊後新認購已分別於二零零九年五月十五日及二零零九年五月二十一日完成。於位元堂控股先舊後新配售及位元堂控股先舊後新認購完成後，本集團於位元堂控股之權益將由26.21%攤薄至21.85%。

45. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零九年七月二十二日經由董事會批准及授權刊發。

3. 本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

本公司於二零零九年中報告刊載之本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載列如下：

中期綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收入	3	280,864	181,789
銷售成本		(200,808)	(131,028)
毛利		80,056	50,761
其他收入及收益	4	22,984	22,405
銷售及分銷開支		(1,267)	(1,348)
行政開支		(30,854)	(41,619)
其他開支	5	(18,453)	(36,521)
融資成本	6	(3,682)	(4,098)
按公平值經損益表入賬之金融資產之			
公平值收益／(虧損)		10,569	(23,640)
重估投資物業公平值收益		33,045	15,767
應佔聯營公司溢利及虧損		(6,120)	(42,026)
除稅前溢利／(虧損)	7	86,278	(60,319)
稅項	8	(16,552)	(10,398)
本期溢利／(虧損)		69,726	(70,717)

		截至九月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
本期溢利／(虧損)		69,726	(70,717)
換算海外業務所產生匯兌差額		211	12,516
可供出售投資之公平值變動		20,003	—
應佔聯營公司其他全面收益		117	—
本期其他全面收益		20,331	12,516
本期全面收益／(虧損)總額		90,057	(58,201)
本期溢利／(虧損)應佔：			
母公司權益持有人		69,727	(82,917)
少數股東權益		(1)	12,200
		69,726	(70,717)
全面收益／(虧損)總額應佔：			
母公司權益持有人		90,058	(76,526)
少數股東權益		(1)	18,325
		90,057	(58,201)
股息			
中期	10	8,156	—
每股盈利／(虧損)	9		(重列)
基本		3.68港仙	(26.55)港仙
攤薄		不適用	不適用

中期綜合財務狀況表

二零零九年九月三十日

		二零零九年 九月三十日 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	15,683	16,849
預付土地租金		3,171	3,171
投資物業		605,363	536,136
商譽		1,376	1,376
聯營公司權益	13	199,513	216,625
可供出售投資		24,531	—
持至到期之金融資產		10,882	4,114
其他無形資產		15,150	18,180
應收貸款		265,993	281,241
已付租金按金		12,425	11,737
遞延稅項資產		555	555
總非流動資產		<u>1,154,642</u>	<u>1,089,984</u>
流動資產			
待出售物業		557,253	262,272
應收賬款	14	3,613	4,498
預付款項、按金及其他應收款項		100,081	46,720
按公平值經損益表入賬之金融資產		29,731	20,424
可收回稅項		326	107
現金及現金等同項目		430,282	483,707
總流動資產		<u>1,121,286</u>	<u>817,728</u>
流動負債			
應付賬款	15	12,998	18,076
其他應付款項及應計費用		20,858	20,542
已收按金及預收款項		68,792	73,359
計息銀行貸款		107,487	121,948
繁重合約撥備		1,210	1,960
應付稅項		15,999	6,064
總流動負債		<u>227,344</u>	<u>241,949</u>

		二零零九年 九月三十日 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
流動資產淨值		893,942	575,779
總資產減流動負債		2,048,584	1,665,763
非流動負債			
計息銀行貸款		500,054	310,137
繁重合約撥備		250	250
遞延稅項負債		8,649	3,196
總非流動負債		508,953	313,583
資產淨值		1,539,631	1,352,180
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本	16	22,657	3,776
儲備		1,508,422	1,336,678
擬派股息		8,156	11,329
		1,539,235	1,351,783
少數股東權益		396	397
權益總額		1,539,631	1,352,180

中期綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔												總股本 (未經審核) 千港元
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	實繳盈餘 (未經審核) 千港元	可供出售							合計 (未經審核) 千港元	少數 股東權益 (未經審核) 千港元	
				購股權 儲備 (未經審核) 千港元	外匯 變動儲備 (未經審核) 千港元	投資 重估儲備 (未經審核) 千港元	認股 權證儲備 (未經審核) 千港元	其他儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	擬派股息 (未經審核) 千港元			
於二零零八年四月一日	32,051	586,359	106,329	7,697	23,167	—	4,500	13,425	401,173	7,868	1,182,569	57,646	1,240,215
已宣派二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,868)	(7,868)	—	(7,868)
	32,051	586,359	106,329	7,697	23,167	—	4,500	13,425	401,173	—	1,174,701	57,646	1,232,347
本期全面收益總額	—	—	—	—	6,391	—	—	—	(82,917)	—	(76,526)	18,325	(58,201)
行使購股權	488	4,249	—	—	—	—	—	—	—	—	4,737	—	4,737
配售股份	6,800	95,200	—	—	—	—	—	—	—	—	102,000	—	102,000
股份發行開支	—	(2,965)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,965)	—	(2,965)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	(11,077)	—	—	—	—	—	(11,077)	—	(11,077)
於二零零八年九月三十日	39,339	682,843	106,329	7,697	18,481	—	4,500	13,425	318,256	—	1,190,870	75,971	1,266,841
於二零零九年四月一日	3,776	707,959	149,755	7,922	11,364	—	—	9,925	449,753	11,329	1,351,783	397	1,352,180
已宣派二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,329)	(11,329)	—	(11,329)
	3,776	707,959	149,755	7,922	11,364	—	—	9,925	449,753	—	1,340,454	397	1,340,851
期內綜合收入總額	—	—	—	—	211	20,003	—	117	69,727	—	90,058	(1)	90,057
公開發售	11,329	101,958	—	—	—	—	—	—	—	—	113,287	—	113,287
紅股發行	7,552	(7,552)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	(4,694)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,694)	—	(4,694)
購股權開支	—	—	—	130	—	—	—	—	—	—	130	—	130
已宣派二零零九年年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,156)	8,156	—	—	—
於二零零九年九月三十日	22,657	797,671	149,755	8,052	11,575	20,003	—	10,042	511,324	8,156	1,539,235	396	1,539,631

中期簡明現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	(316,650)	14,902
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(11,095)	83,275
融資活動之現金流入淨額	271,404	9,517
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等同項目增加／(減少)	(56,341)	107,694
期初之現金及現金等同項目	483,707	330,819
匯率變動影響淨額	2,916	4,695
	<u> </u>	<u> </u>
期終之現金及現金等同項目	<u>430,282</u>	<u>443,208</u>
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等同項目結餘分析		
現金及銀行結餘	89,931	92,105
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	340,351	351,103
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>430,282</u>	<u>443,208</u>
	<u> </u>	<u> </u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 呈列基準

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃按《上市規則》附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

該等未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所須呈列之全部資料及披露，

因此須與截至二零零九年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、若干衍生金融工具及股票投資則按公平值計量。

本未經審核中期簡明綜合財務報表採用之會計政策與本集團編製截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納之會計政策一致，並根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製，惟本集團已於本期間首次採納的以下新香港財務報告準則除外，該等準則於本集團二零零九年四月一日開始之財政年度生效：

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號（修訂）	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂）	對香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可沽售金融工具及清盤產生之責任之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及 香港會計準則第39號（修訂）	對香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號重新評估內置衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃

香港(國際財務報告詮釋委員會) 就建造房地產之協議

— 詮釋第15號

香港(國際財務報告詮釋委員會) 對海外業務之淨投資進行對沖

— 詮釋第16號

香港(國際財務報告詮釋委員會) 從客戶轉讓資產

— 詮釋第18號

此外，本集團亦採納香港財務報告準則*之改進，當中載列多項主要旨在消除歧義及闡明詞句之香港財務報告準則修訂。

* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

採納該等新詮釋及修訂對該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，而該等未經審核中期簡明綜合財務報表所應用之會計準則亦無重大變動，惟下列除外：

(a) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號乃有關本集團經營分部披露資料之規定並取代有關本集團釐定首要(業務)及次要(地區)呈報分類之規定。採納香港財務報告準則第8號對本集團財務狀況或表現並無任何影響。本集團已確定經營分部與先前根據香港會計準則第14號分部呈報所劃分之業務分類相同。

(b) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項術語變更(包括財務報表之經修訂標題)並導致多項呈列及披露變更。香港會計準則第1號(經修訂)亦將擁有人及非擁有人權益變動分開呈列。權益變動表僅包括與擁有人進行交易之詳情，而非擁有人權益變動則以單項呈列。此外，該準則引入全面收益表，須於單一報表或兩個相聯報表呈列已確認的所有收支項目。本集團已選擇以單一報表呈列。

本集團並未於未經審核中期簡明綜合財務報表適用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂) 首次採納香港財務報告準則¹

香港財務報告準則第2號(修訂) 集團現金結算以股份為基礎付款之交易²

香港財務報告準則第3號(經修訂) 業務合併¹

香港財務報告準則第9號 金融工具⁴

香港會計準則第24號(經修訂) 關連方披露³

香港會計準則第27號(經修訂) 綜合及獨立財務報表¹

香港會計準則第39號(修訂) 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂¹

香港(國際財務報告詮釋委員會) 向擁有人分派非現金資產¹

— 詮釋第17號

¹ 自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 自二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 自二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

此外，香港會計師公會於二零零九年五月頒佈之香港財務報告準則改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂及香港會計準則第18號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號之附錄。除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號於自二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效及香港會計準則第18號附錄之修訂並無規定過渡條文外，其他修訂於自二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟各準則均有獨立過渡條文。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為雖然採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之變動，但該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

本集團經營業務乃按業務、供應之產品及服務性質而分開組成及管理。就管理而言，本集團經營七個業務單位，有七個報告經營分類。本集團各項報告經營分類是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他報告經營分類之一個策略業務單位。報告經營分類詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場分類指商場管理及分租；
- (e) 農副產品批發市場分類指農副產品批發市場之營運及管理；

(f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售；及

(g) 企業及其他分類包括本集團之管理服務業務，此業務亦包括企業收入及開支項目。

分類間之銷售與轉讓乃參照當時向第三方銷售所用之售價進行。

下表呈列本集團截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月之經營分類收入及業績資料。

二零零九年

本集團	物業發展	物業投資	中式街市	商場	農副產品 批發市場	買賣農副 產品	企業 及其他	對銷	綜合
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：									
銷售予									
外界顧客	115,761	15,500	100,628	6,658	11,316	31,001	—	—	280,864
分類業務									
之間之銷售	—	—	—	—	—	—	1,018	(1,018)	—
其他收入	67	402	7,335	351	12	994	4,826	(169)	13,818
合計	115,828	15,902	107,963	7,009	11,328	31,995	5,844	(1,187)	294,682
分類業績	28,248	44,465	17,650	1,401	4,189	(737)	(8,133)	(169)	86,914
利息收入									9,166
融資成本									(3,682)
應佔聯營公司									
溢利及虧損									(6,120)
除稅前溢利									86,278
稅項									(16,552)
期內溢利									69,726

附 錄 一

本 集 團 之 財 務 資 料

二 零 零 八 年

	物業發展	物業投資	中式街市	商場	農副產品 批發市場	買賣農副 產品	企業 及其他	對銷	綜合
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
本集團	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：									
銷售予									
外界顧客	19,246	6,972	79,303	6,663	23,993	45,612	—	—	181,789
分類業務									
間銷售	—	—	—	—	—	—	1,122	(1,122)	—
其他收入	—	130	1,591	87	360	—	18,310	(270)	20,208
	<u>19,246</u>	<u>7,102</u>	<u>80,894</u>	<u>6,750</u>	<u>24,353</u>	<u>45,612</u>	<u>19,432</u>	<u>(1,392)</u>	<u>201,997</u>
合計	19,246	7,102	80,894	6,750	24,353	45,612	19,432	(1,392)	201,997
分類業績	<u>1,260</u>	<u>(16,071)</u>	<u>9,625</u>	<u>1,287</u>	<u>32,507</u>	<u>72</u>	<u>(44,892)</u>	<u>(180)</u>	<u>(16,392)</u>
利息收入									2,197
融資成本									(4,098)
應佔聯營公司									
溢利及虧損									<u>(42,026)</u>
除稅前虧損									(60,319)
稅項									<u>(10,398)</u>
期內虧損									<u><u>(70,717)</u></u>

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行利息收入	600	1,682
其他利息收入	8,566	515
火災意外所收賠償	4,500	—
出售按公平值經損益入賬之金融資產收益	615	396
出售一間附屬公司收益	—	11,470
上市證券股息收入	131	951
確認遞延收益	403	902
其他	8,169	6,489
	<u>22,984</u>	<u>22,405</u>

5. 其他開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
被視為出售一間聯營公司權益之虧損	18,445	31,764
出售一間投資物業之虧損	—	4,520
其他	8	237
	<u>18,453</u>	<u>36,521</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款及透支之利息	3,682	4,098

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
已售存貨成本	32,348	42,914
已提供服務成本	88,208	74,380
已售物業成本	80,252	13,734
折舊	3,134	3,008
預付土地租金攤銷	—	1,878
其他無形資產攤銷	3,030	3,030
繁重合約解除淨額	(750)	(600)

8. 稅項

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。其他地區應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營業務之司法權區的現行法例、詮釋及慣例按現行稅率計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本集團：		
期內即期稅項：		
香港	10,928	3,636
中國內地	172	284
遞延	5,452	6,478
	<u>16,552</u>	<u>10,398</u>
期內稅項開支	<u>16,552</u>	<u>10,398</u>

分佔聯營公司應佔稅項322,000港元(二零零八年：284,000港元)計入未經審核綜合全面收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」。

9. 每股盈利／(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
盈利／(虧損)		
計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損)	<u>69,727</u>	<u>(82,917)</u>

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	(重列)	

股份

計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	1,894,327,239	312,373,855*
------------------------	---------------	--------------

* 二零零八年之普通股加權平均數已就二零零九年三月三十一日進行每25股合併為一股股份之合併作出追溯調整。

由於截至二零零九年九月三十日及二零零八年九月三十日止期間並無攤薄事件，故並無披露該等期間的每股攤薄盈利／(虧損)。

10. 派付及宣派股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
於六個月期內宣派及派付股息：		
二零零九年末期股息每股0.5港仙		
(二零零八年：每股2.5港仙)	11,329	7,868
建議股息(待批)：		
二零零九年年中期股息：每股0.3港仙(二零零八年：無)	8,156	—

11. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團動用1,576,000港元(二零零八年：54,522,000港元)添置物業、廠房及設備項目。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團未就發展中物業產生任何支出(二零零八年：29,400,000港元)。

12. 資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團總賬面值534,064,000港元(二零零九年三月三十一日：240,908,000港元)之待出售物業及總賬面值503,621,000港元(二零零九年三月三十一日：420,572,000港元)之投資物業及該等物業產生之若干租金收入已予抵押，以取得若干本集團一般銀行融資。

13. 聯營公司權益

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分佔資產淨值	202,111	219,685
遞延收益	(2,015)	(2,418)
	<u>200,096</u>	<u>217,267</u>
應收聯營公司款項－附註	307	248
應付聯營公司款項－附註	(887)	(887)
	<u>199,516</u>	<u>216,628</u>
減值撥備	(3)	(3)
	<u>199,513</u>	<u>216,625</u>

附註：與聯營公司之結餘為無抵押、免息及無指定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	已發行股本／ 註冊資本詳情	註冊成立／ 經營地點	本集團應佔		主要業務
			擁有權益百分比		
			二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日	
位元堂控股*	每股面值0.01 港元之普通股	百慕達／ 香港	21.85 (附註)	26.21	生產、加工及 銷售傳統中西 藥品、保健產品 以及物業持有
常州凌家 塘宏進物流 發展有限公司	已繳股本 20,000,000美元	中國	40	40	農副產品批發市場

* 於聯交所上市。

附註：

- (a) 於二零零九年五月七日，Rich Time Strategy Limited (「Rich Time」)，本公司之間接全資附屬公司，與金利豐證券有限公司(「配售代理」)及位元堂控股訂立先舊後新配售及認購協議，據此Rich Time同意透過配售代理，按每股0.088港元之價格，配售位元堂控股合共165,000,000股現有普通股予若干獨立投資者(「位元堂控股先舊後新配售」)，及並按每股0.088港元之價格，有條件認購位元堂控股合共165,000,000股新普通股(「位元堂控股先舊後新認購」)。

位元堂控股先舊後新配售及位元堂控股先舊後新認購已分別於二零零九年五月十五日及二零零九年五月二十一日完成。於位元堂控股先舊後新配售及位元堂控股先舊後新認購完成後，本集團於位元堂控股之權益將由26.21%攤薄至21.85%。

- (b) 於二零零九年八月十四日，位元堂控股與其聯營公司利來控股有限公司(「利來」)董事會接洽，訂立部份換股要約(「部份換股要約」)。根據部份換股要約，位元堂控股將有條件向利來之若干獨立股東(「利來獨立股東」)收購1,463,835,000股利來之普通股(「利來股份」)，而位元堂控股將按所收購每兩股利來股份配發五股位元堂控股新股份之基準向利來獨立股東配發3,659,587,500股位元堂控股新普通股(「位元堂控股股份」)。

部份換股要約已於二零零九年十一月十八日完成，而位元堂控股向利來獨立股東合共配發及發行3,659,587,500股新股份。因此，本集團於位元堂控股之權益自21.85%攤薄至8.68%。

14. 應收賬款

按發票日期計算，於報告日之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	1,867	4,279
91日至180日	1,194	251
180日以上	791	239
	<u>3,852</u>	<u>4,769</u>
減：減值	<u>(239)</u>	<u>(271)</u>
	<u>3,613</u>	<u>4,498</u>

本集團一般就分租業務給予客戶14至45日之信貸期，而不會就其他業務給予客戶任何信貸。

15. 應付賬款

按發票日期計算，於報告日期之應付賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<u>12,998</u>	<u>18,076</u>

應付賬款為免息，平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

16. 股本

股份

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零零九年三月三十一日：		
20,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
2,265,723,270股(二零零九年三月三十一日：		
377,620,545股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>22,657</u>	<u>3,776</u>

- (a) 根據於二零零九年三月三十日通過之普通決議案，本公司按認購價每股發售股份0.10港元公開發售1,132,861,635股發售股份(「**公開發售**」)，基準為每一股本公司現有股份可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售按每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股之基準發行755,241,090股紅股(「**紅股發行**」)。

公開發售及紅股發行已於二零零九年四月三十日成為無條件，而本公司合共集資約113,300,000港元(未計開支)。

- (b) 於二零零九年十月十三日，本公司與配售代理訂立配售協議，按每股0.14港元向不少於六名承配人配售合共453,000,000股本公司新普通股(「**配售**」)。配售於二零零九年十一月三日完成後，本公司合共籌得63,420,000港元(未扣除費用)。

購股權

本公司購股權計劃詳情載於二零零九年中中期報告「購股權計劃」一節。

17. 或然負債

於報告日期，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高金額可能為1,057,000港元(二零零九年三月三十一日：978,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告日已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

18. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業及分租中式街市、商場、停車場及農副產品批發市場，商議租期由三個月至四年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告日期，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	216,646	151,003
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	129,749	146,983
	<u>346,395</u>	<u>297,986</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用中式街市、商場、停車場及若干辦公室物業。租約之商議租期由三個月至六年不等。

於報告日期，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	81,457	67,875
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	139,880	71,554
	<u>221,337</u>	<u>139,429</u>

19. 承擔

除上文附註18(b)所述之經營租約承擔外，本集團於報告日尚有下列資本承擔：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
投資物業之資本開支	49,828	—
發展中物業之資本開支	107,000	—
待售物業之資本開支	86,859	27,818
	<u>243,687</u>	<u>27,818</u>

20. 關連人士交易

除未經審核中期簡明綜合財務報表其他部份所載之交易外，期內本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 與關連人士之交易

		截至九月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	492	492
來自聯營公司之收入：	(ii)		
管理費		48	349
租金		1,500	4,022
貸款利息收入		490	—
向一間聯營公司支付之租金	(ii)	840	960

(i) 本集團向本公司董事鄧清河先生出租一項投資物業，協定之月租為82,000港元。租金乃參照當時市場租值釐定。

(ii) 該等交易均按訂約雙方互相協定之條款進行。

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
短期僱員福利	1,294	1,927
僱員結束服務後之福利	34	40
	<u>1,328</u>	<u>1,967</u>

21. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零零九年十二月十六日經由董事會批准及授權刊發。

4. 財務及營運前景

二零零九年十二月，大埔兩幅地塊進行公開拍賣，主要物業發展商踴躍參與。最終競價與市場預期相符。鑒於近期香港之土地供應，尤其是來自公開拍賣之供應極其有限，預計香港之物業市場將維持穩定。除近期在油塘購入兩幅土地外，本集團亦將致力物色潛在地塊及投資物業，建立更多元化之土地儲備。

本集團仍為香港街市管理及分租市場之翹楚。來年，本集團將在香港及中國招攬更多管理合約，進一步鞏固本集團之領先地位。

5. 本集團之債務

於二零零九年十二月三十一日(即章程付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行貸款約730,369,000港元，全數乃以本集團投資物業及因此而產生之若干租金收入、發展中物業及持作出售物業作抵押。於二零零九年十二月三十一日，已予抵押以取得本集團銀行貸款之本集團之投資物業、發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為550,789,000港元、124,079,000港元及603,760,000港元。

除上文所述及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、其他有期貸款、其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、其他按揭及抵押或擔保或重大或然負債。

6. 營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後，經計及本集團現有可動用之銀行及其他借貸融資及現有現金及銀行結餘，信納本集團具備充裕營運資金應付於無不可預測之情況下，自本通函刊發日期起計未來十二個月之現時所需。

7. 重大變動

董事並不知悉本集團自二零零九年三月三十一日(即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來(包括該日)之財務或營運狀況或前景出現任何其他重大變動。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

宏安集團有限公司
未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

敬啟者：

吾等就宏安集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司以及共同控制實體（統稱為「貴集團」）之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編製，旨在提供有關 貴公司建議供股（包括相關紅股發行）（「供股」）如何影響 貴集團綜合有形資產淨值（倘若供股已於二零零九年九月三十日進行）之資料，以供說明之用並載入 貴公司於二零一零年二月四日刊發之通函（「通函」）附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄二。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

董事須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段及參照香港會計師公會（「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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料並對此負全責。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等並不就吾等先前提供有關編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料之任何報告承擔任何責任，惟吾等於該等報告刊發日期須對該等報告之對象負上之責任則除外。

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」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與資料來源文件互相比較、考慮支持進行調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等受聘進行之工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查證。

吾等之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則所作出之審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所列基準妥為編製，且該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)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃建基於董事之判斷及假設並僅供說明之用，由於該等資料之假設性質，故並不保證或表示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零九年九月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團於二零零九年九月三十日或任何未來日期之每股綜合有形資產淨值。

意見

吾等認為：

- i) 未經審核備考財務資料已按照所述基準由董事妥為編製；

- ii) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- iii) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

香港
九龍
九龍灣
位元堂藥業大廈5樓
宏安集團有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一零年二月四日

(A) 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

緒 言

本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以說明供股(包括相關紅股發行)對本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如供股已於二零零九年九月三十日進行。

合併隨附之附註所述之未經審核備考調整後，本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據於二零零九年九月三十日母公司權益持有人應佔未經審核權益而編製，摘錄自本通函附錄一載列之本公司於截至二零零九年九月三十日止期間之已刊發中期報告。

附 錄 二

本集團之未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值報表

未經審核備考財務資料供為說明之用而編製，由於其假設性質，故未必能反映供股後本集團之綜合有形資產淨值之真實情況。

	於二零零九年 九月三十日 本公司權益 持有人應佔 本集團 綜合資產淨值 千港元 (附註1)	減：無形資產 及商譽 千港元 (附註2)	於二零零九年 九月三十日 本公司 權益持有人 應佔本集團 之未經 審核備 考經調整綜合 有形資產淨值 千港元	供股股份及 紅股之估計 所得款項淨額 千港元 (附註3)	於完成發行 供股股份 及紅股後 本公司 權益持有人 應佔本集團之 未經審核備考 經調整綜合有形 資產淨值 千港元
根據將予發行之最低供股 股份及紅股數目 (附註2)	<u>1,539,235</u>	<u>(16,526)</u>	<u>1,522,709</u>	<u>294,500</u>	<u>1,817,209</u>
根據將予發行之最高供股股份 及紅股數目 (附註2)	<u>1,539,235</u>	<u>(16,526)</u>	<u>1,522,709</u>	<u>299,800</u>	<u>1,822,509</u>
於二零零九年九月三十日及於 供股完成前之未經審核備考 經調整綜合每股合併 股份有形資產淨值 (附註4)					<u>3.360</u>
於供股完成後之未經審核備考 經調整綜合每股合併股份 有形資產淨值 (根據將予發行 之最低供股股份及紅股數目) (附註5)					<u>0.573</u>
於供股完成後之未經審核備考 經調整綜合每股合併股份 有形資產淨值 (根據將予發行 之最高供股股份及紅股數目) (附註6)					<u>0.566</u>

附註：

1. 於二零零九年九月三十日母公司權益持有人應佔未經審核權益乃摘錄自本通函附錄一載列之本公司於截至二零零九年九月三十日止期間之已刊發中期報告。
2. 商譽及其他無形資產指本集團於二零零九年九月三十日分別為1,376,000港元及15,150,000港元之商譽及其他無形資產。該等數字乃摘錄自本通函附錄一載列之本公司於截至二零零九年九月三十日止期間之已刊發中期報告。
3. 供股最低供股股份數目之估計所得款項淨額約為294,500,000港元，乃根據以每股供股股份0.185港元之認購價將予發行之1,631,233,962股供股股份計算，並經扣除估計相關開支7,200,000港元。供股最高供股股份數目之估計所得款項淨額約為299,800,000港元，乃根據以每股供股股份0.185港元之認購價將予發行之1,660,480,104股發售股份計算，並經扣除估計相關開支7,400,000港元。
4. 用於計算未經審核備考經調整綜合每股合併股份有形資產淨值之股份數目，乃根據於二零零九年九月三十日已發行之453,144,654股合併股份（經股份合併調整）計算。
5. 用於計算於供股後未經審核備考經調整綜合每股合併股份有形資產淨值之股份數目（按將予發行之最低供股股份數目及發行紅股計算），乃根據於供股完成後已發行之3,171,867,924股合併股份計算，當中包括於二零零九年九月三十日已發行之453,144,654股現有合併股份、根據供股將予發行之1,631,233,962股合併股份及於發行紅股後之1,087,489,308股合併股份。
6. 用於計算於供股完成後未經審核備考經調整綜合每股合併股份有形資產淨值之股份數目（按將予發行之最高供股股份數目及發行紅股計算），乃根據於供股完成後已發行之3,220,611,494股合併股份計算，當中包括於二零零九年九月三十日已發行之453,144,654股現有合併股份、根據供股將予發行之1,660,480,104股合併股份及發行紅股後之1,106,986,736股合併股份。
7. 概無作出任何調整以反映本集團於二零零九年九月三十日後之任何交易業績或所進行之其他交易，其中包括本公司配售新股份及行使任何購股權。

(a) 香港物業

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零九年十二月三十一日對宏安集團有限公司之物業進行估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉城大廈10樓



敬啟者：

有關：香港若干物業之估值

根據 貴公司要求吾等評估由宏安集團有限公司及／或其附屬公司(合稱「貴集團」)擁有之物業權益，吾等謹此確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之資料，以便向 貴公司提供吾等對有關物業於二零零九年十二月三十一日(「估值日期」)之估值之意見。

吾等之估值代表吾等對市場價值之意見。市場價值之定義，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行交易而交換之估計金額。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業而並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何其他足以增加或減少物業價值之類似安排。

在對 貴集團持作投資之第一類物業進行估值時，吾等採用投資法，經考慮市場上可比較租金後，將按現有租約應收之租金及物業於租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

在對 貴集團持作未來發展之第二類及第三類物業進行估值時，吾等參考市場上之可比較交易採用直接比較法。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃及租金收入、建築面積等事項以及所有其他相關事項而向吾等提供之意見。所有文件僅作參考之用，所有大小尺寸、計量及面積均為概約數字。

吾等已就物業於土地註冊處進行查冊。吾等必須強調，吾等未獲提供所有文件正本以核實其準確性。無論如何，倘有任何披露資料與吾等所獲提供資料有相違之處，吾等保留修改本行估值之權利。由於所有物業位處香港，該等物業並非「位處發展中物業市場之物業」，故毋須徵求法律意見。根據「香港測量師學會物業估值準則」規定，「在評估某項物業之市值時，不應計入如按揭、債券、押記等產權負擔」。

吾等已視察物業之外貌。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察任何木工部份或被遮蔽、非外露或無法接觸之其他構築部份。因此，吾等無法呈報物業是否確無任何結構性或非結構性損毀。

吾等並無安排進行任何查驗，以確定物業所用之建築材料是否高鉛水泥或氯化鈣附加劑或粉煤灰或任何其他有害物質。因此，吾等未能呈報該等物業在此方面是否全無風險。就是次估值目的而言，吾等已假設有關調查不會發現有任何此等物料存在之負面影響。

吾等之報告並無就物業任何押記、按揭或欠款或任何於出售時應付之任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設有關物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。根據「香港測量師學會物業估值準則」規定，「在評估某項物業之市值時，不應計入如按揭、債券、押記等產權負擔」。

誠如 貴集團告知， 貴集團現時並不擬出售持作投資之第一類物業權益，而該等權益須於出售時就純利繳付16.5%所得稅，惟因自然資本化而扣減之任何溢利則除外。因此，產生該等稅項負債之機會較微。至於第二類及第三類物業，其潛在稅項負債為釐印費及16.5%所得稅將於出售時產生。由於該等物業乃持作出售用途，故其相關稅項將於日後明確。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」及公司條例相關條例及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併及股份購回守則第11條進行。

隨函附上吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓A室
宏安集團有限公司
列位董事

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一零年二月四日

附註：源國民先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港物業之估值方面有超過二十年經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團持作投資之物業

於二零零九年
十二月三十一日之市值

1. 九龍黃竹街33號7樓	1,150,000港 元
2. 九龍砵蘭街127號登德大廈7樓 (7樓C室)	2,800,000港 元
3. 九龍石硤尾街10號9樓	1,700,000港 元
4. 九龍大南街253號8樓	1,030,000港 元
5. 九龍洗衣街137號國際大廈7樓	2,800,000港 元
6. 九龍洗衣街137號國際大廈8樓	2,850,000港 元
7. 香港駱克道441號及謝斐道440號駱克大廈A座3樓A6室	3,350,000港 元
8. 九龍欽州街34/42號永明大廈4樓F室	1,270,000港 元
9. 九龍上海街675號2樓	1,650,000港 元
10. 九龍青山道60號4樓前座	1,770,000港 元
11. 香港謝斐道524號5樓	2,650,000港 元
12. 九龍南昌街180號普泰大廈5樓B室	1,550,000港 元
13. 新界荃灣眾安街89號F座5樓	1,400,000港 元
14. 香港軒尼詩道479及481號及波斯富街29號8樓A室	4,200,000港 元
15. 九龍彌敦道312號美明大廈11樓A室	3,100,000港 元
16. 香港軒尼詩道117-123號6樓B室	4,500,000港 元
17. 九龍福榮街23號C1樓	1,240,000港 元
18. 九龍南昌街148-154號寶昌大廈6樓D室	1,400,000港 元
19. 九龍長沙灣道233號、233號A、235號、237號及239號 及桂林街38號K惠康大廈6樓A室	1,650,000港 元
20. 九龍彌敦道444號、444號A、446號及446號A增祥大廈2樓C室	2,600,000港 元
21. 香港軒尼詩道482號泰港大廈10樓F室	2,850,000港 元
22. 九龍元州街3號7樓	1,900,000港 元
23. 九龍彌敦道322-326號A百樂大廈8樓C室	2,880,000港 元

於二零零九年
十二月三十一日之市值

24. 九龍彌敦道648號、650號及652號皇上皇新廈6樓C室	2,250,000港 元
25. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓A室	1,330,000港 元
26. 九龍福榮街30號D2樓	950,000港 元
27. 香港電氣道132號A5樓	2,800,000港 元
28. 九龍亞皆老街83號先施大廈4樓413室	2,450,000港 元
29. 九龍荔枝角道270-272號及南昌街66-68號懷邦樓11樓B室	1,780,000港 元
30. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓A室連平台	1,500,000港 元
31. 九龍青山道220-240號及240號A及永隆街20號 及22號永隆大廈7樓P-7號單位	1,150,000港 元
32. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓B室連平台	1,300,000港 元
33. 九龍長沙灣道64號7樓	1,500,000港 元
34. 九龍福華街22號龍華大廈7樓G室	1,800,000港 元
35. 九龍洗衣街133號泰怡大廈1樓5室	2,350,000港 元
36. 新界北馬會道174號1樓1室連平台 (亦稱1樓A室)	1,380,000港 元
37. 九龍福華街22號龍華大廈4樓M室	1,200,000港 元
38. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓B室	1,300,000港 元
39. 香港駱克道399號金禧大廈2樓	3,150,000港 元
40. 九龍彌敦道501號11樓	2,200,000港 元
41. 九龍大南街192號3樓	1,600,000港 元
42. 九龍長沙灣道13號9樓	2,300,000港 元
43. 香港駱克道240號6樓A室	3,000,000港 元
44. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓A室	1,360,000港 元
45. 新界上水石湖墟新樂街1號後座1樓	1,700,000港 元
46. 香港民新街27號金馬大廈H座5樓	2,700,000港 元

於二零零九年
十二月三十一日之市值

47. 香港軒尼詩道463號6樓連內牆	2,750,000港 元
48. 九龍長沙灣道109號7樓	1,700,000港 元
49. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓B室	1,320,000港 元
50. 九龍長沙灣道250號A7樓	1,150,000港 元
51. 九龍長沙灣道250號6樓	1,550,000港 元
52. 九龍南昌街148-154號寶昌大廈6樓F室	1,020,000港 元
53. 九龍南京街3號懷高大廈3樓	1,670,000港 元
54. 九龍基隆街385號6樓	1,900,000港 元
55. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓A單位	1,380,000港 元
56. 九龍荔枝角道240-244號寶興樓6樓A單位	1,880,000港 元
57. 九龍長沙灣道113號13樓	1,650,000港 元
58. 九龍彌敦道501號5樓	2,100,000港 元
59. 九龍大埔道83號民安大廈7樓	1,550,000港 元
60. 九龍彌敦道654-658號利威大樓12樓C單位	2,000,000港 元
61. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓B室	1,340,000港 元
62. 新界沙田馬鞍徑9、11、13、15號恆勝苑2座及3號和4號停車位	50,000,000港 元
63. 新界荃灣荃灣街市街39-43A號荃豐大廈 地下C號舖 (連同地下C號舖所有外牆)	31,000,000港 元
64. 新界沙田大圍道55-65號積輝街14-18號金禧花園地下6號舖	22,500,000港 元
65. 新界元朗丈量約份第120約第3705號地段A段青山道170號地下	43,500,000港 元
66. 香港筲箕灣道106-108號地下B號舖	16,000,000港 元
67. 新界上水新康街68號地下、1樓、2樓及天台	18,600,000港 元
68. 九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B號舖	17,000,000港 元
69. 香港英皇道993號德利大廈地下5號舖 (原993C號舖)	14,800,000港 元

於二零零九年
十二月三十一日之市值

70. 新界西貢蠔涌丈量約份第210約第400、402、403、 404、405號地段，第406號地段A段及餘段，第407號 地段A段及B段、餘段，第409號地段A段及B段、餘段， 第410、411、412、414號地段，第418號地段A段及餘段， 以及丈量約份第244約第1860號地段，第1861號地段A段及餘段	12,000,000港 元
71. 九龍洗衣街135A及135B號旺角道93、95及 99號華懋王子大廈地下4及5號舖	66,000,000港 元
72. 九龍彌敦道738-740A號利華大廈地下C號舖及閣樓C室	29,500,000港 元
73. 九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前座	14,000,000港 元
74. 新界沙田駿景路1號駿景園8座21樓E室	8,000,000港 元
75. 香港薄扶林道89號寶翠園6座37樓H室	16,000,000港 元
76. 新界沙田駿景路1號駿景園2座27樓E室	11,700,000港 元
77. 新界沙田駿景路1號駿景園3座21樓F室	11,300,000港 元
78. 新界沙田駿景路1號駿景園6座10樓A室	7,150,000港 元
79. 新界沙田駿景路1號駿景園9座8樓F室	7,300,000港 元
80. 香港薄扶林道89號寶翠園5座57樓E室	16,200,000港 元
81. 新界沙田駿景路1號駿景園2座35樓E室	12,000,000港 元
82. 新界沙田村南道15及35號美田路16號富嘉花園地下23號舖	21,500,000港 元
83. 新界沙田大圍道66、68、70及72號地下B舖	32,000,000港 元
84. 香港石排灣道40號金山電腦大廈8樓	8,000,000港 元
85. 九龍欽州街60A號地下及閣樓	16,000,000港 元
86. 九龍上海街692號興發樓6樓	1,800,000港 元
87. 九龍元洲街78號兩洲大廈11樓F室	2,250,000港 元
小計	626,400,000港 元

第二類－ 貴集團持作出售物業

於二零零九年
十二月三十一日之市值

88. 新界沙田沙田嶺路8號戈林洋房1、6、10及B座	250,000,000港 元
89. 新界元朗十八鄉楊屋村92A-92G號曉逸豪園14個停車位	1,120,000港 元
90. 新界元朗丈量約份第104約第3265號地段A段餘段	3,600,000港 元
91. 新界元朗錦繡花園大道1號首譽商場1期1號舖	4,450,000港 元
92. 新界元朗錦繡花園大道1號首譽商場1期2號舖	4,900,000港 元
93. 新界元朗錦繡花園大道1號首譽商場2期3號舖	2,100,000港 元
94. 新界元朗錦繡花園大道1號首譽商場2期4號舖	2,050,000港 元
95. 新界元朗錦繡花園大道1號首譽商場2期5號舖	1,900,000港 元
96. 新界元朗錦繡花園大道1號首譽商場2期6號舖	1,800,000港 元
97. 新界荃灣長隆街87及99號沙咀道237號 仁愛園地下B號舖 (包括閣樓)	25,000,000港 元
98. 香港東勝道10號朗盈商業大廈地下A號舖	14,000,000港 元
99. 新界元朗天瑞路88號俊宏軒地下及一樓商場／ 停車場舖面及商場／停車場外舖面	319,000,000港 元
100. 九龍九龍灣宏光道1號億京中心10樓及8個停車位	118,600,000港 元
小計	748,520,000港 元

第三類－ 貴集團持作未來發展物業

101. 九龍油塘四山街13號	120,000,000港 元
小計	120,000,000港 元
總計：	1,494,920,000港 元

估值證書

第一類－ 貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
1. 九龍 黃竹街 33號7樓	該物業為一幢八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五九年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,900港元。屆滿日最遲為二零一一年八月二十一日。	1,150,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第2309號 餘段之份數8 份之1份。	該物業之可出售面積約為631平方呎 (58.62平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 九龍 砵蘭街127號 登德大廈7樓 (7樓C室)	該物業為一幢十層高之綜合樓宇 之住宅單位，於一九六三年落 成。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為6個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 19,400港元。屆滿日 最遲為二零一一年一 月十八日。	2,800,000港 元
該物業包括 新九龍內地 段第8121號 及第8160號 之份數40份 之1份。	該物業之可出售面積約為921平 方呎 (85.56平方米)。		
	該物業乃按重批條件編號6852及 6970持有，年期由一八八七年十 二月二十五日起，為期150年。		
	九龍內地段第8121號及第8160號 全段每年之總地租為214港元。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00189/K/07之命令(僅有關公共渠管)，見日期為二零零七年九月十四日之註冊摘要編號07101501330023。
3. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為369,791港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔9,245港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 九龍 石硤尾街 10號9樓	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為11,000港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月十六日。	1,700,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第1152號 餘段及新九 龍內地段第 1283號餘段 之份數156份 之4份。	該物業之可出售面積約為602平方呎 (55.93平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 九龍 大南街253號 8樓	該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六零年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,000港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月三日。	1,030,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第19號餘 段之份數9份 之1份。	該物業之可出售面積約為593平方呎 (55.09平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00307/K/09之命令(僅有關建築物公共地方及外部情況)，見日期為二零零九年十月二十三日之註冊摘要編號09112700760138。
4. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為1,200,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔133,333港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 九龍 洗衣街137號 國際大廈7樓	該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為21,800港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月九日。	2,800,000港元
該物業包括 九龍內地段 第2147號A 段餘段及餘 段之份數57 份之1份。	該物業之可出售面積約為983平方呎(91.32平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二八年十月二十二日起，為期75年，可續契75年。		
	每年地租為1,318港元。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 九龍 洗衣街137號 國際大廈8樓	該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為22,300港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月二十九日。	2,850,000港元
該物業包括 九龍內地段 第2147號A 段餘段及餘 段之份數57 份之1份。	該物業之可出售面積約為983平方呎(91.32平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二八年十月二十二日起，為期75年，可續契75年。		
	每年地租為1,318港元。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
7. 香港 駱克道441號 及謝斐道 440號 駱克大廈A座 3樓A6室	該物業包括駱克大廈A座一個住宅單位，而該發展項目則由在兩層商業樓上之兩座住宅樓組成。A座高26層，於一九七九年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為17,600港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月十一日。	3,350,000港元
該物業包括內地段第2833號F段餘段、F段第1分段餘段、I段第1分段餘段及I段餘段、內地段第2835號E段及餘段及內地段第6304號餘段之份數4348份之14份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為671平方呎（62.34平方米）及552平方呎（51.28平方米）。	該物業乃按一份政府租契持有：	
	據內地段第2833號一年期由一九二九年四月十五日起為期99年，可續契99年。		
	據內地段第2835號一年期由一九二九年五月二十五日起為期99年，可續契99年。		
	據內地段第6304號一年期由一九四七年十月十八日起為期75年，可續契75年。		
	內地段第2833、2835及6304號全段每年之總地租為1,744港元。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8. 九龍 欽州街 34/42號 永明大廈 4樓F室	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七一年落成。 該物業之可出售面積約為487平方呎 (45.24平方米)。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為10,300港元。屆滿日最遲為二零一一年六月二十二日。	1,270,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第930號餘 段、C段餘段 及B段餘段之 份數900份之 7份。	該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為俊興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 九龍 上海街 675號2樓	該物業為一幢十層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為11,100港元。屆滿日最遲為二零一一年十月三十一日。	1,650,000港元
該物業包括 九龍內地段 第10830號之 份數10份之1 份。	該物業之可出售面積約為560平方呎 (52.03平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九八五年六月二十八日起至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
10. 九龍 青山道60號 4樓前座	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六二年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為14,100港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月五日。	1,770,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第2702號 之份數144份 之1份。	該物業之可出售面積約為606平方呎 (56.30平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 香港 謝斐道 524號5樓	該物業為一幢九層高之綜合樓宇 之住宅單位，於一九六一年落成。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，其中3 個已出租。於二零零 九年十二月三十一 日，每月應收租金總 額為12,900港元。屆 滿日最遲為二零一 一年十一月九日。	2,650,000港 元
該物業包括 海旁地段第 52號F段第3 分段及該地 段之延伸部 份之份數18 份之1份。	該物業之可出售面積約為725平 方呎 (67.35平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一八四三年六月二十五日 起為期999年。 全段每年之地租為12港元。		

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
12. 九龍 南昌街180號 普泰大廈 5樓B室 該物業包括 新九龍內地 段第386號A 段餘段、B段 餘段及C段餘 段之份數49 份之1份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六六年落 成。 該物業之可出售面積約為507平 方呎 (47.10平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為3個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 10,600港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 一月二十六日。	1,550,000港 元
	每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
13. 新界 荃灣 眾安街89號 F座5樓 該物業包括 丈量約份第 449約地段第 2013號餘段 之份數66份 之1份。	該物業為一幢六層高之綜合樓宇 之住宅單位，於一九五八年落 成。 該物業之可出售面積約為647平 方呎 (60.11平方米)。 該物業乃按政府新批編號3504持 有，原有年期於一九九七年六月 三十日屆滿，並已根據新界土地 契約 (續期) 條例續契至二零四七 年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，其中3 個已出租。於二零零 九年十二月三十一 日，每月應收租金總 額為9,900港元。屆滿 日最遲為二零一一年 十一月三十日。	1,400,000港 元

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D003/NT/99/B/CE之命令，見日期為一九九九年十二月七日之註冊摘要編號TW1327783。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CRT/RT/009717/05/NT之命令，見日期為二零零五年十二月二十日之註冊摘要編號06011901470155。
4. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為1,489,551港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔22,343港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
14. 香港 軒尼詩道479 及481號及 波斯富街 29號8樓A室 該物業包括 內地段第 7160號餘段 及內地段第 7161號餘段 之份數85份 之2份。	該物業為一幢十六層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六五年落 成。 該物業之可出售面積約為820平 方呎（76.18平方米）。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九二九年四月十五日 起，為期99年，可續契99年。 內地段第7160號及第7161號全段 每年之總地租為22港元。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為5個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 23,700港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 一月三十日。	4,200,000港 元

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
15. 九龍 彌敦道312號 美明大廈 11樓A室 該物業包括 九龍內地段 第3596號餘 段之份數27 份之1份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六五年落 成。 該物業之可出售面積約為879平 方呎(81.66平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九一四年九月十四日 起，為期75年，可續契75年。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為6個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 22,100港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 二月十六日。	3,100,000港元
	每年地租為1,584港元。		

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
16. 香港 軒尼詩道 117-123號 6樓B室 該物業包括 內地段第 3809號餘 段、內地 段第3810 號餘段、 內地段第 3813號餘 段及內地 段第3814 號餘段之 份數131 份之2份。	該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七零年落成。 該物業之可出售面積約為834平方呎 (77.48平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二九年五月二十五日起，為期99年，可續契99年。 內地段第3809、3810、3813及3814號全段每年之總地租為48港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為23,150港元。屆滿日最遲為二零一一年四月十五日。	4,500,000港元

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
17. 九龍 福榮街 23號C1樓	該物業為一幢八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五九年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為9,950港元。屆滿日最遲為二零一零年一月三十一日。	1,240,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第2310號 D段之份數8 份之1份。	該物業之可出售面積約為527平方呎(48.96平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
18. 九龍 南昌街 148-154號 寶昌大廈 6樓D室 該物業包括 新九龍內地 地段第1278號 餘段、新九 龍內地地段第 1392號餘段、 新九龍內 地段第1393號 餘段及新九 龍內地地段第 1394號餘段之 份數74份之1 份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六九年落 成。 該物業之可出售面積約為480平 方呎(44.59平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期)條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為3個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 9,900港元。屆滿日最 遲為二零一一年十二 月十四日。	1,400,000港元

附註：

1. 登記業主為金利寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00022/K/07之取代令，見日期為二零零七年一月十二日之註冊摘要編號07031300290127。
3. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590399。
4. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號0908060590405。
5. 根據 貴集團提供之資料，梁鄧蔡律師事務所已代表寶昌大廈業主立案法團向該大廈各業主發出日期為二零零八年八月二十六日之函件，說明各業主就大廈維修而須承擔之金額，以遵守上述修葺令。就該物業須支付之金額為36,061港元。吾等之估值並無反映此項總額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
19. 九龍 長沙灣道 233號、 233號A、 235號、 237號及 239號及 桂林街38號K 惠康大廈 6樓A室 該物業包括 新九龍內地 段第1578號 餘段、新九 龍內地段第 1577號餘 段、新九龍 內地段第 1576號餘 段及新九龍 內地段第1290 號餘段之份 數78份之1 份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。 該物業之可出售面積約為549平方呎 (51.00平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為12,600港元。屆滿日最遲為二零一一年八月七日。	1,650,000港元

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
20. 九龍 彌敦道 444號、 444號A、 446號及 446號A 增祥大廈 2樓C室 該物業包括 九龍內地段 第 1464號 B 段及餘段之 份數50份之1 份。	該物業為一幢十四層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六三年落 成。 該物業之可出售面積約為744平 方呎 (69.12平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九二二年三月二十日 起，為期75年，可續契75年。 每年地租為3,708港元。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 15,600港元。屆滿日 最遲為二零一一年六 月二十一日。	2,600,000港元

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
21. 香港 軒尼詩道 482號 泰港大廈 10樓F室 該物業包括 內地段第 3582號之份 數120份之1 份。	該物業為一幢二十三層高之綜合樓宇(包括地庫)之住宅單位，於一九六六年落成。 該物業之可出售面積約為544平方呎(50.54平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一八六二年六月二十五日起，為期999年。 內地段第3582號全段每年之地租為104港元。	誠如貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為17,600港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月二日。	2,850,000港元

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
22. 九龍 元州街 3號7樓	該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為13,900港元。屆滿日最遲為二零一一年九月三十日。	1,900,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第1927號 餘段之份數 27份之2份。	該物業之可出售面積約為651平方呎 (60.48平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00330/K/09之命令，見日期為二零零九年十一月十日之註冊摘要編號09120700850220。
4. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為1,500,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔111,111港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
23. 九龍 彌敦道 322-326號A 百樂大廈 8樓C室 該物業包括 九龍內地段 第8030號及 第8119號之 份數72份之1 份。	該物業為一幢十八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。 該物業之可出售面積約為763平方呎 (70.88平方米)。 該物業乃按重批條件編號6957及6951持有，年期由一八八八年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為8港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為19,500港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月五日。	2,880,000港元

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
24. 九龍 彌敦道 648號、 650號及 652號 皇上皇新廈 6樓C室 該物業包括 九龍內地段 第1388號A 段餘段、B段 餘段及C段第 1分段餘段之 份數55份之1 份。	該物業為一幢十六層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六三年落 成。 該物業之可出售面積約為652平 方呎 (60.57平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九一九年十月二十日 起，為期75年，可續契75年。 每年地租為2,700港元。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 15,000港元。屆滿日 最遲為二零一一年九 月十八日。	2,250,000港元

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
25. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 6樓A室 該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九七五年落 成。 該物業之可出售面積約為286平 方呎 (26.57平方米)。 該物業乃按重批條件編號8064及 8123及政府租契持有，年期由一 八八七年十二月二十五日起，為 期150年。 每年地租為74港元。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為2個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 8,100港元。屆滿日最 遲為二零一一年八月 六日。	1,330,000港元

附註：

1. 登記業主為德堡投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590377。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590382。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
26. 九龍 福榮街30號 D2樓	該物業為一幢六層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，其中2個已出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為6,200港元。屆滿日最遲為二零一一年十一月三日。	950,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第222號B 段餘段之份 數16份之1 份。	該物業之可出售面積約為406平方呎(37.72平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為仁達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
27. 香港 電氣道132號 A5樓	該物業為一幢十一層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為19,700港元。屆滿日最遲為二零一一年十月十八日。	2,800,000港元
該物業包括 內地段第 1065號餘段 之份數97份 之1份。	該物業之可出售面積約為678平方呎 (62.99平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一八八七年二月十四日起為期999年。 內地段第1065號全段每年之地租為72港元。		

附註：

1. 登記業主為仁達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590099。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590106。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
28. 九龍 亞皆老街83號 先施大廈 4樓413室 該物業包括 九龍內地段 第 8241號之 份數289份之 1份。	該物業為一幢十七層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六三年落 成。 該物業之可出售面積約為734平 方呎 (68.19平方米)。 該物業乃按換地條件編號7073持 有，年期由一九二三年四月六日 起，為期75年，並已續契75年。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為5個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 18,700港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 二月七日。	2,450,000港 元
	每年地租為3,082港元。		

附註：

1. 登記業主為仁達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590134。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號0908600590145。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
29. 九龍 荔枝角道 270-272號及 南昌街 66-68號 懷邦樓 11樓B室 該物業包括 新九龍內地 段第272號餘 段之份數76 份之2份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六五年落 成。 該物業之可出售面積約為598平 方呎 (55.56平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 13,500港元。屆滿日 最遲為二零一一年九 月四日。	1,780,000港元

附註：

1. 登記業主為仁達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590175。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590185。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
30. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 4樓A室 連平台 該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之可出售面積及平台面積分別約為286平方呎（26.57平方米）及 588平方呎（54.63平方米）。 該物業乃按重批條件編號8064及 8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為15,300港元。屆滿日最遲為二零一一年七月十二日。	1,500,000港元

附註：

1. 登記業主為仁達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590152。
3. 該物業須向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590161。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
31. 九龍 青山道 220-240號及 240號A及 永隆街20號及 22號永隆大廈 7樓P-7號單位 該物業包括 新九龍內地 段第3538、 3539及3540 號之份數243 份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六四年落 成。 該物業之可出售面積約為385平 方呎 (35.77平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如指示方所提供之 資料，該物業已分為 3個小單位，且悉數 出租。於二零零九年 十二月三十一日，每 月應收租金總額為 8,900港元。屆滿日最 遲為二零一一年十月 十九日。	1,150,000港元

附註：

1. 登記業主為仁達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590119。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590125。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
32. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 4樓B室 連平台 該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之可出售面積及平台面積分別約為278平方呎（25.83平方米）及110平方呎（10.22平方米）。 該物業乃按重批條件編號8064及8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,900港元。屆滿日最遲為二零一一年三月二十二日。	1,300,000港元

附註：

1. 登記業主為新兆投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590294。
3. 該物業須向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590308。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
33. 九龍 長沙灣 道64號7樓	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六八年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，其中2個已出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為7,900港元。屆滿日最遲為二零一一年五月三十一日。	1,500,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第1721號 餘段之份數 40份之1份。	該物業之可出售面積約為502平方呎 (46.64平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為新兆投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
34. 九龍 福華街22號 龍華大廈 7樓G室 該物業包括 新九龍內地 段第1637號 A段餘段、B 段餘段、C段 餘段、E段餘 段、F段餘段 及餘段之份 數144份之1 份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六四年落 成。 該物業之可出售面積約為593平 方呎 (55.09平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 13,400港元。屆滿日 最遲為二零一一年九 月十一日。	1,800,000港元

附註：

1. 登記業主為新兆投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00344/K/07/TD之命令 (僅有關建築物內部公共地方及外部情況)，見日期為二零零七年十一月二日之註冊摘要編號07121402370462。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U21-45/0017/08之命令 (有關公共部分)，見日期為二零零九年二月二十五日之註冊摘要編號09072000540147。根據 貴集團提供之資料，屋宇署已撤回有關修葺令，但於估值日期尚未在土地註冊處登記。
4. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為4,742,576港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔30,000港元， 貴集團已支付30,000港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
35. 九龍 洗衣街133號 泰怡大廈 1樓5室 該物業包括 九龍內地段 第1580號C 段餘段、D段 餘段、E段餘 段及餘段之 份數92份之1 份。	該物業為一幢十五層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六四年落 成。 該物業之可出售面積約為690平 方呎(64.10平方米)。 該物業乃按批地條件編號1271持 有，年期由一九二三年四月六日 起，為期75年，並已續契75年。 每年地租為3,072港元。	誠如貴集團所提供 之資料，該物業已分 為5個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 18,700港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 一月十六日。	2,350,000港元

附註：

1. 登記業主為新兆投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590314。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590325。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
36. 新界北 馬會道174號 1樓1室 連平台(亦稱 1樓A室) 該物業包括 丈量約份第 91約地段第 3831號之份 數70份之1 份。	該物業為一幢三層高之綜合樓宇 之住宅單位，於一九七三年落 成。 該物業之可出售面積及平台面積 分別約為593平方呎(55.09平方 米)及73平方呎(6.78平方米)。 該物業乃按政府新批編號9166持 有，原有年期於一九九七年六月 三十日屆滿，並已根據新界土地 契約(續期)條例續契至二零四七 年六月三十日。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為3個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 10,300港元。屆滿日 最遲為二零一一年八 月二十七日。	1,380,000港元
	每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為新兆投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00398/NT/07之命令，見日期為二零零七年十二月二十一日之註冊摘要編號08012300511578。
3. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為847,196港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔11,861港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
37. 九龍 福華街22號 龍華大廈 4樓M室	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如指示方所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為9,500港元。屆滿日最遲為二零一一年七月八日。	1,200,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第1637號 A段餘段、B 段餘段、C段 餘段、E段餘 段、F段餘段 及餘段之份 數144份之1 份。	該物業之可出售面積約為408平方呎(37.90平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為新兆投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00344/K/07/TD之命令(僅有關建築物內部公共地方及外部情況)，見日期為二零零七年十一月二日之註冊摘要編號07121402370462。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U21-45/0017/08之命令(有關公共部分)，見日期為二零零九年二月二十五日之註冊摘要編號09072000540147。根據 貴集團提供之資料，屋宇署已撤回有關修葺令。
4. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為4,742,576港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔30,000港元， 貴集團已支付30,000港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
38. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 6樓B室	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之可出售面積約為278平方呎 (25.83平方米)。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,100港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月三十一日。	1,300,000港元
該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業乃按重批條件編號8064及8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為74港元。		

附註：

1. 登記業主為聯保投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590232。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590246。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
39. 香港 駱克道399號 金禧大廈2樓	該物業為一幢十四層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如指示方所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為17,900港元。屆滿日最遲為二零一一年九月十五日。	3,150,000港元
該物業包括 海旁地段第 435號B段、 C段及D段之 份數117份之 1份。	該物業之可出售面積約為653平方呎(60.67平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二七年七月一日起，為期99年，可續契99年。		
	海旁地段第435號B段、C段及D 段各段每年之地租為28港元。		

附註：

1. 登記業主為聯保投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590253。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590262。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
40. 九龍彌敦道 501號11樓 該物業包括 九龍內地段 第7749號及 第7750號之 份數51份之1 份。	該物業為一幢十四層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六四年落 成。 該物業之可出售面積約為606平 方呎(56.30平方米)。 該物業乃按重批條件編號6171及 6173持有，年期由一八九四年十 二月二十五日起，為期150年。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 16,100港元。屆滿日 最遲為二零一一年七 月三十一日。	2,200,000港元
	每年地租為6港元。		

附註：

1. 登記業主為聯保投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590193。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590204。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
41. 九龍大南街 192號3樓 該物業包括 新九龍內地 段第597號餘 段之份數10 份之1份。	該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六八年落成。 該物業之可出售面積約為678平方呎 (62.99平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，其中3個已出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為10,500港元。屆滿日最遲為二零一一年十一月二日。	1,600,000港元

附註：

1. 登記業主為聯保投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
42. 九龍 長沙灣道 13號9樓	該物業為一幢十一層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為18,000港元。屆滿日最遲為二零一一年十月十日。	2,300,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第2169號 餘段之份數 13份之1份。	該物業之可出售面積約為755平方呎(70.14平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為聯保投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590279。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590281。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
43. 香港 駱克道240號 6樓A室	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六七年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為16,300港元。屆滿日最遲為二零一一年六月二十一日。	3,000,000港元
該物業包括 內地段第 5224號餘段 及內地段第 5225號餘段 之份數24份 之1份。	該物業之可出售面積約為617平方呎 (57.32平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九二九年五月二十五日起，為期99年，可續契99年。 內地段第5224號及第5225號全段 每年之總地租為24港元。		

附註：

1. 登記業主為聯保投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590210。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590225。
4. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U08-03/0001/08之命令(僅有關公共部分)，見日期為二零零九年五月十三日之註冊摘要編號09120200690627。
5. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為60,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔2,500港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
44. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 8樓A室 該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之可出售面積約為286平方呎 (26.57平方米)。 該物業乃按重批條件編號8064及8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,100港元。屆滿日最遲為二零一一年七月七日。	1,360,000港元

附註：

1. 登記業主為良寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590059。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590068。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
45. 新界 上水石湖墟 新樂街1號 後座1樓 該物業包括 丈量約份第 91約地段第 3813號之份 數12份之1 份。	該物業為一幢三層高之綜合樓宇 之住宅單位，於一九六五年落 成。 該物業之可出售面積約為700平 方呎 (65.03平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 14,000港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 一月十二日。	1,700,000港 元

附註：

1. 登記業主為良寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
46. 香港 民新街27號 金馬大廈 H座5樓 該物業包括 鰂魚涌內地 段第4號D段 第1分段D段 之份數9份之 1份。	該物業為一幢九層高之綜合樓宇 之住宅單位，於一九六零年落 成。 該物業之可出售面積約為679平 方呎 (63.08平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一八九四年七月二日起為 期999年。 全段每年之地租為2.51港元。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，其中3 個已出租。於二零零 九年十二月三十一 日，每月應收租金總 額為13,000港元。屆 滿日最遲為二零一 一年十一月五日。	2,700,000港 元

附註：

1. 登記業主為良寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590035。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590041。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
47. 香港 軒尼詩道 463號6樓 連內牆 該物業包括 內地段第 7152號餘段 之份數42份 之1份。	該物業為一幢十五層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六六年落 成。 該物業之可出售面積約為532平 方呎 (49.42平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九二九年四月十五日 起，為期99年，可續契99年。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，其中2 個已出租。於二零零 九年十二月三十一 日，每月應收租金總 額為9,700港元。屆滿 日最遲為二零一零年 十二月二十六日。	2,750,000港元
	全段每年之地租為12港元。		

附註：

1. 登記業主為良寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590015。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590025。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
48. 九龍長沙灣 道109號7樓 該物業包括 新九龍內地 段第1348號 餘段、新九 龍內地段第 1349號餘 段、新九龍 內地段第 1350號餘 段及新九龍 內地段第1351 號餘段之份 數77份之1 份。	該物業為一幢十五層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六四年落 成。 該物業之可出售面積約為572平 方呎 (53.14平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 14,300港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 二月十一日。	1,700,000港元

附註：

1. 登記業主為良寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590073。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590083。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
49. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 8樓B室	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之可出售面積約為278平方呎 (25.83平方米)。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租。於二零零九年九月三十日，每月應收租金總額為7,700港元。屆滿日最遲為二零一一年十月三十一日。	1,320,000港元
該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業乃按重批條件編號8064及8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為74港元。		

附註：

1. 登記業主為運英投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590357。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590364。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
50. 九龍 長沙灣道 250號A7樓	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為9,600港元。屆滿日最遲為二零一一年八月三十一日。	1,150,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第1407號 餘段及新九 龍內地段第 1580號餘段 之份數36份 之1份。	該物業之可出售面積約為391平方呎 (36.32平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為運英投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590335。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590347。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
51. 九龍 長沙灣道 250號6樓	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為13,000港元。屆滿日最遲為二零一一年六月二十二日。	1,550,000港元
該物業包括 新九龍內地 地段第1407號 餘段及新九 龍內地地段 第1580號餘段 之份數36份 之1份。	該物業之可出售面積約為520平方呎 (48.31平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為運英投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
52. 九龍 南昌街 148-154號 寶昌大廈 6樓F室 該物業包括 新九龍內地 段第1278號 餘段、新九 龍內地段第 1392號餘 段、新九龍 內地段第 1393號餘 段及新九龍 內地段第1394 號餘段之份 數74份之1 份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六九年落 成。 該物業之可出售面積約為331平 方呎 (30.75平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為3個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 9,000港元。屆滿日最 遲為二零一一年六月 十六日。	1,020,000港元

附註：

1. 登記業主為運英投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00022/K/07之取代令，見日期為二零零七年一月十二日之註冊摘要編號07031300290127。
3. 根據 貴集團提供之資料，梁鄧蔡律師事務所已代表寶昌大廈業主立案法團向該大廈各業主發出日期為二零零八年八月二十六日之函件，說明各業主就大廈維修而須承擔之金額，以遵守上述修葺令。就該物業須支付之金額為36,061 港元。吾等之估值並無反映此項總額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
53. 九龍 南京街3號 懷高大廈 3樓 該物業包括 九龍內地段 第 1301號 A 段第3分段餘 段及A段第4 分段餘段之 份數20份之1 份。	該物業為一幢十層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七零年落成。 該物業之可出售面積約為555平方呎 (51.56平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一九一六年七月十日起，為期75年，並有權續契75年。 每年之地租為1,674港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為13,700港元。屆滿日最遲為二零一一年九月二十二日。	1,670,000港元

附註：

1. 登記業主為運英投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
54. 九龍 基隆街 385號6樓	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為14,400港元。屆滿日最遲為二零一一年十月二日。	1,900,000港元
該物業包括 新九龍內地 段第172號A 段餘段、B段 及餘段之份 數 66份 之 1 份。	該物業之可出售面積約為647平方呎 (60.11平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為運英投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
55. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 10樓A單位	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,500港元。屆滿日最遲為二零一一年八月三十一日。	1,380,000港元
該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業之可出售面積約為286平方呎 (26.57平方米)。		
	該物業乃按重批條件編號8064及8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。		
	每年地租為74港元。		

附註：

1. 登記業主為僑達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590415。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590427。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
56. 九龍 荔枝角道 240-244號 寶興樓 6樓A室 該物業包括 新九龍內地 段第462號餘 段及新九龍 內地段第463 號餘段之份 數 46份 之 1 份。	該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。 該物業之可出售面積約為686平方呎 (63.73平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為16,000港元。屆滿日最遲為二零一一年十月三十一日。	1,880,000港元

附註：

1. 登記業主為僑達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
57. 九龍 長沙灣道 113號13樓	該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為13,600港元。屆滿日最遲為二零一一年十月十六日。	1,650,000港元
該物業包括 新九龍內地 地段第1348號 餘段、新九 龍內地地段 第1349號 餘 段、九龍內 地段第1350 號餘段及九 龍內地地段 第1351號 餘 段之份數77份 之1份。	該物業之可出售面積約為526平方呎 (48.87平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為Leung Ka Ning。
2. 該物業受代價為1,590,000港元以Chen Tujin為受益人之買賣協議所限，見日期為二零零九年七月二十三日之註冊摘要編號09080501290083。
3. 該物業須以代價1,680,000港元轉讓予僑達投資有限公司(該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司)，見日期為二零零九年八月二十四日之註冊摘要編號09092400670097(註冊中)。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
58. 九龍 彌敦道 501號5樓	該物業為一幢十四層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，其中2個已出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為93,000港元。屆滿日最遲為二零一一年十二月十日。	2,100,000港元
該物業包括 九龍內地段 第 7749號 及 第 7750號 之 份數51份之1 份。	該物業之可出售面積約為619平方呎 (57.51平方米)。 該物業乃按重批條件編號6171及6173持有，年期由一八九四年十二月二十五日起，為期150年。		
	該全段每年之地租為 5,178港元。		

附註：

1. 登記業主為僑達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
59. 九龍 大埔道83號 民安大廈 7樓 該物業包括 新九龍內地 段第1479號 A段餘段、C 段餘段及餘 段之份數64 份之1份。	該物業為一幢十一層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六四年落 成。 該物業之可出售面積約為533平 方呎 (49.52平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 原有年期於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續契至二零四七年六 月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 13,600港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 二月九日。	1,550,000港 元

附註：

1. 登記業主為僑達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
60. 九龍 彌敦道 654-658號 利威大樓 12樓C室 該物業包括 九龍內地段 第1259號A 段第1分段餘 段、A段第2 分段餘段及 A段餘段之份 數47份之1 份。	該物業為一幢十四層高之綜合樓 宇之住宅單位，於一九六二年落 成。 該物業之可出售面積約為530平 方呎(49.24平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九一零年二月十八日 起，為期75年，有權續契75年。 該等地段每年之地租為103,214 港元。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業已分 為4個小單位，且悉 數出租。於二零零九 年十二月三十一日， 每月應收租金總額為 15,400港元。屆滿日 最遲為二零一一年十 一月九日。	2,000,000港元

附註：

1. 登記業主為僑達投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條及第24(2)(C)(III)條頒佈編號CWP/S2/98411/08/K之命令，見日期為二零零八年三月二十七日之註冊摘要編號08043001000124。
3. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為20,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔4,255港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
61. 九龍 白加士街 17-23號 伯嘉士大廈 10樓B室	該物業為一幢十二層高綜合樓之一個住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之可出售面積約為278平方呎 (25.83平方米)。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，且悉數出租。於二零零九年十二月三十一日，每月應收租金總額為8,400港元。屆滿日最遲為二零一一年十一月六日。	1,340,000港元
該物業包括 九龍內地段 第 8775號 餘 段、九龍內 地段第 8880 號 餘段、九 龍內地段第 8604號 餘段 及九龍內地 段第 8710號 餘段之份數 52份之1份。	該物業乃按重批條件編號8064及8123及政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 每年地租為74港元。		

附註：

1. 登記業主為和偉投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590439。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590440。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
62. 新界 沙田馬鞍徑 9、11、 13、15號 恒勝苑2座 及3號和 4號停車位 沙田市地段 第102號及第 103號之份數 112份之27 份。	該物業為一幢兩層高獨立式洋房 (帶車庫及花園)，於一九八三年 落成。 該房之建築面積約為3,663平方 呎(340.30平方米)，總佔地面積 約為6,931平方呎(643.91平方 米)。 該物業乃按政府新批編號11474 及11475持有，原有年期於一九 九七年六月三十日屆滿，並已根 據新界土地契約(續期)條例續契 至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業之租 期於二零一零年十一 月十四日屆滿為期一 年，月租為82,000港 元(不包括水電及管 理費但包括地租)。	50,000,000港元

附註：

1. 登記業主為金鋒有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710128。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710131。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
63. 新界荃灣 荃灣街市街 39-43A號 荃豐大廈 地下C號舖 (連同地下 C號舖 所有外牆) 荃灣市地段 第44號及第 244號之份數 44份之4份。	該物業為一幢十七層高綜合樓之一個地下商舖單位，於一九八零年落成。 該物業之可出售建築面積約為960平方呎(89.19平方米) 該物業乃按政府新批編號4977及5582持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業之租期於二零一一年一月三十一日屆滿為期三年，月租為110,000港元(不包括水電及管理費但包括地租)。	31,000,000港元

附註：

1. 登記業主為WEH Investments Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零六年八月十八日之註冊摘要編號06090200530041。
3. 該物業須向恒生銀行有限公司轉讓租金及出售所得款項(以全數金額為限)，見日期為二零零六年八月十八日之註冊摘要編號06090200530056。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
64. 新界 沙田大圍道 55-65號 積輝街 14-18號 金禧花園 地下6號舖 沙田市地段 第199號之份 數12000份之 15份。	該物業為一幢兩層高商業樓(金禧花園)之一個地下商舖單位，於一九八五年落成。 該物業之建築面積約為674平方呎(62.62平方米) 該物業乃按政府新批編號11871持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業之租期於二零一年十月一日屆滿為期兩年，月租為80,300港元(不包括水電及管理費但包括地租)。	22,500,000港元

附註：

1. 登記業主為朗寶有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零七年十一月七日之註冊摘要編號07120502330287。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
65. 新界 元朗 丈量約份 第120約 第3705號 地段A段 青山道 170號地下 丈量約份第 120約第3705 號地段A段之 份數5份之1 份	該物業為一幢五層高唐樓之一個地下商舖單位，於一九五七年落成。 該物業之可出售建築面積約為883平方呎(82.03平方米)及301平方呎(27.96平方米)之天井。 該物業乃按政府新批編號YL437持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業之租期於二零一一年三月三十一日屆滿為期三年，月租為178,000港元(不包括水電、管理費及地租)。	43,500,000港元

附註：

1. 登記業主為合暉投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零五年五月三十一日之註冊摘要編號05063000660097。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零五年五月三十一日之註冊摘要編號05063000660107。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
66. 香港 筲箕灣道 106-108號 地下B號舖	該物業為一幢六層高唐樓之一個 地下商舖單位，於一九七六年落 成。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業之租 期於二零一零年八月 六日屆滿為期兩年， 月租為59,000港元(不 包括水電及管理費但 包括地租)。	16,000,000港 元
筲箕灣內地 段第472號餘 段之份數107 份之20份。	該物業之可出售建築面積約為 791平方呎 (73.49平方米) 及36平 方呎 (3.34平方米) 之天井。 該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一九二一年一月三十一日 起，為期75年，可續契75年。 該全段之地租為51,424港元。		

附註：

1. 登記業主為光暉投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額，見日期為二零零八年五月五日之註冊摘要編號08060302300078。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00466/HK/08/MS/TB之命令（僅有關公共部分），見日期為二零零九年二月二十四日之註冊摘要編號09040701270223。
4. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為1,082,950港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔202,421港元， 貴集團已支付134,948港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
67. 新界 上水新康街 68號地下、 1樓、2樓 及天台 丈量約份第 91約第3841 號地段A段及 丈量約份第 91約第3841 號地段餘段 之份數6份之 3份	該物業包括與新康街66號一同開發之新康街68號地下、一樓及二樓及天台。該樓宇高三層，約於一九六六年落成。 地下之可出售建築面積約為956平方呎(88.81平方米)加60平方呎(5.57平方米)之天井；一樓及二樓之可出售建築面積各為約694平方呎(64.47平方米)。 該物業乃按政府新批編號9214持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業於二零零九年十二月三十一日之租賃如下： 地下之租期於二零一一年三月三十一日屆滿為期兩年，月租為60,000港元(不包括水電及管理費但包括地租)。 一樓及二樓已以月租12,000美元(不包括水電及管理費但包括地租)租出。	18,600,000港元

附註：

1. 登記業主為志興投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710098。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710102。

4. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBF/F06-116/0001/08之命令，見日期為二零零九年九月十四日之註冊摘要編號10010500360171。
5. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為50,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔25,000港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
68. 九龍 瑞和街 23-33號 光星大廈 地下B號舖 觀塘地段第 457號及第 458號之份數 60份之1份。	該物業為一幢九層商業／住宅綜合樓之一個地下商舖單位，於一九六五年落成。 該物業之可出售建築面積約為452平方呎(41.99平方米) 該物業乃按出售條件編號8098及8099持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。	誠如 貴集團十二月三十一日所提供之資料，該物業之租期於二零一一年七月二十四日屆滿為期兩年，月租為60,000港元(不包括水電及管理費但包括地租)。	17,000,000港元
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為裕訊投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零七年十一月七日之註冊摘要編號07120502330287。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
69. 香港 英皇道 993號 德利大廈 地下5號舖 (原993C號 舖) 魚涌海旁地 段第1號B段 第4分段B 段、魚涌海 旁地段第1號 B段第4分段 餘段、魚涌 海旁地段第1 號B段第5分 段、魚涌海 旁地段第1號 B段餘段之份 數1335份之1 份。	該物業為一幢二十五層商業／住宅綜合樓之一個地下商舖單位，於一九七一年落成。 該物業之可出售建築面積約為343平方呎(31.86平方米) 該物業乃按一份政府租契持有，年期由一八八二年二月二日起為期999年。 該全段每年之地租合共為138港元。	誠如貴集團所提供之資料，該物業之租期於二零一零年四月三十日屆滿為期三年，月租為53,800港元(不包括水電、管理費及地租)。	14,800,000港元

附註：

1. 登記業主為新萬投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零七年十一月七日之註冊摘要編號07120502330287。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CWP/S1/97945/07/HK之取代令(僅有關公共部分)，見日期為二零零七年十月二十九日之註冊摘要編號07121401120014。
4. 該物業預售受代價為19,520,000美元以Changqisheng Investment Limited為受益人之臨時買賣協議所限，見日期為二零零九年十二月七日之註冊摘要編號09123002050146。
5. 根據貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為2,600,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔1,948港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
70. 新界 西貢 蠔涌丈量 約份第210 約第400、 402、403、 404、405號 地段， 第406號地段 A段及餘段， 第407號地段 A段及B段、 餘段， 第409號地段 A段及B段、 餘段， 第410、 411、412、 414號地段， 第418號地段 A段及餘段， 以及丈量 約份第244約 第1860號 地段， 第1861號 地段A段 及餘段	該物業包括位於西貢蠔涌之22個 農業地段。 該物業之登記總地盤面積約為 47,318平方呎（4,395.95平方 米）。 該物業乃按兩份集體官契持有， 原有年期均於一九九七年六月三 十日屆滿，並已根據新界土地契 約（續期）條例續契至二零四七年 六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業於二 零零九年十二月三十 一日空置。	12,000,000港元

附註：

1. 登記業主為天佳投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額之一部分，見日期為二零零五年九月二十六日之註冊摘要編號05101802090042。
3. 丈量約份第210約第406RP、407RP、409RP及418RP號地段以及丈量約份第244約第1861sA號地段已劃為「道路」。餘下地段根據日期為二零零六年十月三十一日編號S/SK-HC/9號之蠔涌分區計劃大綱圖劃為「住宅（丁類）」或「住宅（戊類）」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
71. 九龍洗衣街 135A及135B 號旺角道 93、95及 99號 華懋王子 大廈地下4及 5號舖 九龍內地段 第1580號A 段第1分段C 段餘段、A段 第1分段餘 段、B段餘 段、B段第1 分段餘段、B 段第2分段餘 段及B段第3 分段餘段之 份數111份之 6份	該物業為一幢二十二層商業／住宅綜合樓之兩個地下商舖單位，於一九七三年落成。 該物業之可出售建築面積約為2,478平方呎(230.21平方米) 該物業乃按批地條件編號1271持有，年期由一九二三年四月六日起，為期75年，並有權續契75年。 該全段每年之地租合共為382,826港元。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業之租期於二零一零年二月二十八日屆滿為期四年，月租為250,000港元(不包括水電及管理費但包括地租)。	66,000,000港元

附註：

1. 登記業主為誼堅有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司香港分行作出按揭抵押，以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零七年八月三十一日之註冊摘要編號07092801490287。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
72. 九龍 彌敦道 738-740A號 利華大廈 地下C號舖 及閣樓C室 九龍內地段 第2150號餘 段及九龍內 地段第2157 號B段餘段之 份數54份之2 份。	該物業為一幢十六層商業／住宅綜合樓之一個地下商舖單位及閣樓，於一九六三年落成。 地下之可出售建築面積約為737平方呎(68.47平方米)加77平方呎(7.15平方米)之天井；閣樓之建築面積約為425平方呎(39.48平方米)。 該物業乃按一份政府租契持有： K.I.L. 2150 R.P。－自一九二八年十月十五日起為期75年，有權續契75年。 K.I.L. 2157 R.P。－自一九二八年十二月三日起為期75年，有權續契75年。 該全段每年之地租合共為200,248港元。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業之租期於二零一零年二月二十八日屆滿為期三年，月租為130,000港元(不包括水電及管理費但包括地租)。	29,500,000港元

附註：

1. 登記業主為廣均發展有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額之一部分，見日期為二零零八年一月二十八日之註冊摘要編號08021800680036。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零八年一月二十八日之註冊摘要編號08021800680042。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
73. 九龍 彌敦道510號 彌敦大廈 地下前座	該物業為一幢十七層商業／住宅 綜合樓之一個地下商舖單位，於 一九五八年落成。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業於二 零零九年十二月三十 一日之租賃如下：	14,000,000港 元
九龍內地段 第 7733號 餘 段之份數69 份之1份。	該物業之可出售建築面積約為 481平方呎 (44.69平方米) 及83平 方呎 (7.71平方米) 之天井。	A舖之租期於二零一 一年三月四日屆滿為 期18個月，月租為 22,000港 元（包括水 電、管理費及地 租）。	
	該物業乃按一份政府租契持有， 年期由一八九四年十二月二十五 日起為期150年。	B舖之租期於二零一 一年一月七日屆滿為 期兩年，月租為 33,000美 元（包括水 電、管理費及地 租）。	
	該全段每年之地租合共為204港 元。		

附註：

1. 登記業主為Hovan Investments Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U26-09/0097/05之取代令（僅有關公共部分），見日期為二零零七年五月十七日之註冊摘要編號07061201670217。
3. 該物業已向交通銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年一月二十三日之註冊摘要編號09021201270035。

4. 該物業須向交通銀行股份有限公司轉讓租金(併入賬戶押記)，見日期為二零零九年一月二十三日之註冊摘要編號09021201270048。
5. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為150,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔2,174港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
74. 新界 沙田 駿景路1號 駿景園8座 21樓E室	該物業為一幢建於三層高園景及停車場上之四十層高住宅樓之21樓一個住宅單位。該樓於一九九六年落成。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業之租期於二零一一年三月三十一日屆滿為期兩年，月租為18,000港元（包括水電、管理費及地租）。	8,000,000港元
沙田市地段 第411號之份 數 265814份 之88份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,206平方呎（112.04平方米）及1,043平方呎（96.90平方米）。		
	該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日止。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為輝運投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司作出按揭抵押，以擔保有關一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年三月三十一日之註冊摘要編號08043001930338。
3. 該物業須向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零八年三月三十一日之註冊摘要編號08043001930343。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
75. 香港 薄扶林道 89號 寶翠園6座 37樓H室 內地段第 8880號之份 數 705271份 之212份。	該物業為一幢48層高住宅樓37樓之一個住宅單位，其下建有一個公共停車場及商場。該樓宇乃於二零零一年落成。 該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,444平方呎（134.15平方米）及1,141平方呎（106.00平方米）。 該物業乃按換地條件編號UB12437持有，年期由一九九七年一月十八日起至二零三零年九月五日。 地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一零年十二月二十四日屆滿，月租為34,000元，包括差餉、管理費及地租。	16,000,000港元

附註：

1. 登記業主為國暉投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向富邦銀行（香港）有限公司作出合法抵押以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年三月三十一日之註冊摘要編號08043001930385。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
76. 新界 沙田 駿景路1號 駿景園2座 27樓E室	該物業為一幢33層高住宅樓27樓之一個住宅單位，其下建有三層高園景及停車場。該樓宇乃於一九九五年落成。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一一年五月十五日屆滿，月租為21,500元，包括差餉、管理費及地租。	11,700,000港元
沙田鎮段第411號之份數265814份之122份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,620平方呎(150.50平方米)及1,399平方呎(129.97平方米)。		
	該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為兆騰有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年四月八日之註冊摘要編號08050602400224。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零八年四月八日之註冊摘要編號08050602400236。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
77. 新界 沙田 駿景路1號 駿景園3座 21樓F室	該物業為一幢38層高住宅樓21樓的一個住宅單位，其下建有三層高園景及停車場。該樓宇乃於一九九五年落成。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一零年九月十五日屆滿，月租為36,000元，包括差餉、管理費及地租。	11,300,000港元
沙田鎮段第 411號之份數 265814份之 121份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,620平方呎(150.50平方米)及1,399平方呎(129.97平方米)。		
	該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為Alfa Investments Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年七月三十一日之註冊摘要編號08082701960168。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零八年七月三十一日之註冊摘要編號08082701960175。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
78. 新界 沙田 駿景路1號 駿景園6座 10樓A室	該物業為一幢34層高住宅樓10樓的一個住宅單位，其下建有三層高園景及停車場。該樓宇乃於一九九五年落成。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一零年十二月十四日屆滿，月租為16,000元，包括差餉、管理費及地租。	7,150,000港元
沙田鎮段第411號之份數265814份之89份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,236平方呎(114.83平方米)及1,057平方呎(98.20平方米)。		
	該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為Banco Investments Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年四月三十日之註冊摘要編號08052602500172。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零八年四月三十日之註冊摘要編號08052602500189。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
79. 新界 沙田 駿景路1號 駿景園9座 8樓F室	該物業為一幢40層高住宅樓8樓的一個住宅單位，其下建有三層高園景及停車場。該樓宇乃於一九九六年落成。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一一年二月二十八日屆滿，月租為15,000元，包括差餉、管理費及地租。	7,300,000港元
沙田鎮段第 411號之份數 265814份之 81份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,127平方呎(104.70平方米)及971平方呎(90.21平方米)。		
	該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為合朗有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向富邦銀行(香港)有限公司作出合法抵押以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年五月二十六日之註冊摘要編號08062000400314。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
80. 香港 薄扶林道 89號 寶翠園5座 57樓E室 內地段第 8880號之份 數705271份 之207份。	該物業為一幢48層高住宅樓57樓之一個住宅單位，其下建有公共停車場及商場。該樓宇乃於二零零一年落成。 該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,409平方呎(130.90平方米)及1,113平方呎(103.40平方米)。 該物業乃按換地條件編號UB12437持有，年期由一九九七年一月十八日起至二零三零年九月五日。 地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一零年十一月二十八日屆滿，月租為35,000元，包括差餉、管理費及地租。	16,200,000港元

附註：

1. 登記業主為Pacific Base Investments Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向富邦銀行(香港)有限公司作出合法抵押以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052902410115。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
81. 新界 沙田 駿景路1號 駿景園2座 35樓E室	該物業為一幢33層高住宅樓35樓之一個住宅單位，其下建有三層高園景及停車場。該樓宇乃於一九九五年落成。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一一年五月三十日屆滿，月租為23,500元，包括差餉、管理費及地租。	12,000,000港元
沙田鎮段第411號之份數265814份之122份。	該物業之建築面積及可出售面積分別約為1,620平方呎（150.50平方米）及1,399平方呎（129.97平方米）。		
	該物業乃按政府新批編號ST12548持有，年期由一九九三年十二月八日起至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為仁隆有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向星展銀行（香港）有限公司作出按揭以擔保一般銀行融資之全數金額，見日期為二零零八年四月三十日之註冊摘要編號08052602500146。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
82. 新界 沙田村南道 15及35號 美田路16號 富嘉花園 地下23號舖 沙田鎮段第 289號之份數 43667份之35 份。	該物業為地下商舖單位。該樓宇 乃於一九八九年落成。 該物業可出售面積約為237平方 呎(22.02平方米)。 該物業乃按政府新批編號 ST12159持有，年期由一九八七 年三月二十四日起至二零四七年 六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業租期為兩年，於 二零一一年二月八日 屆滿，月租為70,000 元，包括差餉、管理 費及地租。	21,500,000港元

附註：

1. 登記業主為威富利有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭以擔保全數金額，見日期為二零零九年八月二十七日之註冊摘要編號09092401680025。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年八月二十七日之註冊摘要編號09092401680039。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
83. 新界 沙田大圍道 66、68、70 及72號 地下B舖及 部分天井	該物業為地下商舖單位。該樓宇 乃於一九七四年落成。 該物業可出售面積約為655平方 呎 (60.85平方米)，另加天井約 164平方呎 (15.24平方米)。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業為空置。	32,000,000港 元
丈量約份第 180約地段第 951號之份數 21份之2份。	該物業乃按政府新批編號10665 持有，原有年期於一九九七年六 月三十日屆滿，並已根據新界土 地契約(續期)條例續契至二零四 七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為佳誌有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭以擔保全數金額，見日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號09111701180075。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號09111701180082。
4. 該物業受為Cut Centre Limited之利益訂立之租賃協議(每個歷月租金為125,000元，由二零一零年一月一日起為期三年，可選擇另外續期兩年)所規限，見日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號09111902670046。
5. 該物業受結算協議所規限，見日期為二零一零年一月二十日之註冊摘要編號10012501930018，惟有待登記。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
84. 香港 石排灣道 40號 金山電腦 大廈8樓	該物業為八樓整層之工業單位。 該樓宇乃於一九八一年落成。 該物業可出售面積約為2,956平方呎 (274.62平方米)。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業按一項許可協議以許可費1.00港元出租，年期由二零零九年十月八日至二零一一年八月三十日。	8,000,000港元
香港仔內地 段第395號之 份數42份之2 份。	該物業乃按銷售條件編號11161持有，年期由一九七八年一月十七日起計為期75年，可另外續期75年。 整個香港仔內地段第395號之地租為1,000港元。		

附註：

1. 登記業主為有邦有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
85. 九龍 欽州街 60A號地下 及閣樓 新九龍內地 段第1056號 之份數6份之 1份。	該物業為一個地下商舖。該樓宇乃於一九五七年落成。 該物業可出售面積約為596平方呎(55.37平方米)，另加閣樓約207平方呎(19.23平方米)及天井約186平方呎(17.28平方米)。 該物業乃按政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業為空置。	16,000,000港元

附註：

1. 登記業主為Good Excellent Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向大新銀行作出按揭以擔保全數金額，見日期為二零零九年十一月三十日之註冊摘要編號09121101880065。
3. 該物業須向大新銀行轉讓租金，見日期為二零零九年十一月三十日之註冊摘要編號09121101880077。
4. 該物業受一項由二零一零年一月二日至二零一零年八月三十日為期8個月之租賃(月租為45,000港元，包管理費、差餉及地租)所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
86. 九龍 上海街692號 興發樓6樓	該物業為一幢13層高綜合樓6樓 的一個住宅單位，乃於一九六四 年落成。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業為空置。	1,800,000港元
九龍內地段 第11037號之 份數66份之1 份。	該物業可出售面積約為552平方 呎 (51.28平方米)。 該物業乃按政府租契持有，年期 由一九九二年十二月二十二日起 至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為和偉投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
87. 九龍 元洲街78號 兩洲大廈 11樓F室 新九龍內地 段第2206號 餘段、新九 龍內地段第 1745號 A段 之餘段及餘 段之份數94 份之1份。	該物業為一幢12層高綜合樓，乃 於一九六六年落成。。 該物業可出售面積約為668平方 呎(62.06平方米)。 該物業乃按政府租契持有，原有 年期於一九九七年六月三十日屆 滿，並已根據新界土地契約(續 期)條例續契至二零四七年六月 三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業為空置。	2,250,000港元

附註：

1. 登記業主為Wong Ka Man Queen。
2. 該物業受為Chan Kai Kwan (1/2)及Zheng Sheng (1/2) (分權共有人) 之利益訂立之買賣協議(代價為2,100,000元)所規限，見日期為二零零九年九月二十五日之註冊摘要編號09102301280140。
3. 該物業受為和偉投資有限公司(該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司)之利益訂立之中國臨時買賣協議(代價為2,210,000元)所規限，見日期為二零零九年十月五日之註冊摘要編號09102902500044。
4. 該物業受Chan Kai Kwan及Zheng Sheng為和偉投資有限公司之利益訂立之次買賣協議(代價為2,210,000元)所規限，見日期為二零零九年十一月十日之註冊摘要編號09112002780097。
5. 該物業向和偉投資有限公司轉讓，代價為2,210,000元，見日期為二零零九年十二月二十一日之註冊摘要編號10012501930018，惟有待登記。於最後實際可行日期，該物業為 貴集團旗下物業其中部分。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值												
物業	概況及年期	佔用詳情													
88. 新界 沙田 沙田嶺路8號 戈林洋房1、 6、10及B座 沙田鎮地段 第465號之份 數 3602份 之 1297份。	該物業為4幢豪宅。每幢均建有獨立的車庫、遊泳池及花園。該物業乃於二零零七年落成。 該物業之概約可出售建築面積及園地面積如下： <table><thead><tr><th>編號</th><th>可出售 建築面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>2,419平方呎 2,224平方呎 (花園)</td></tr><tr><td>6</td><td>2,418平方呎 1,155平方呎 (花園)</td></tr><tr><td>10</td><td>2,417平方呎 1,573平方呎 (花園)</td></tr><tr><td>B</td><td>3,498平方呎 4,777平方呎 (花園)</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>10,752平方呎</u></td></tr></tbody></table> 可出售建築面積包括露台及公用設施平台。園地面積包括前院、後巷、植被區及遊泳池。 該物業乃按政府新批編號ST13188持有，年期由二零零四年七月六日起計50年。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	編號	可出售 建築面積	1	2,419平方呎 2,224平方呎 (花園)	6	2,418平方呎 1,155平方呎 (花園)	10	2,417平方呎 1,573平方呎 (花園)	B	3,498平方呎 4,777平方呎 (花園)	總計	<u>10,752平方呎</u>	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業為空置。	250,000,000港 元
編號	可出售 建築面積														
1	2,419平方呎 2,224平方呎 (花園)														
6	2,418平方呎 1,155平方呎 (花園)														
10	2,417平方呎 1,573平方呎 (花園)														
B	3,498平方呎 4,777平方呎 (花園)														
總計	<u>10,752平方呎</u>														

附註：

1. 登記業主為高達室內設計有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭以擔保部分金額，見日期為二零零八年三月十一日之註冊摘要編號08031800800011 (1、6、10及B座)。

3. 受為香港上海滙豐銀行有限公司之利益訂立之變更契約及進一步抵押所規限，以擔保部分金額，見日期為二零零八年四月二十五日之註冊摘要編號08052200920018 (1、6、10及B座)。
4. 向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零八年四月二十五日之註冊摘要編號08052200920025 (1、6、10及B座)。
5. B座受為泊景樂投資有限公司 (該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司) 之利益訂立之買賣協議 (代價為90,000,000元) 所規限，見日期為二零零九年十月六日之註冊摘要編號09110401180023。於最後實際可行日期，該物業為 貴集團旗下物業其中部分。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
89. 新界 元朗十八鄉 楊屋村 92A-92G號 曉逸豪園 14個停車位	該物業包括曉逸豪園14個停車位，為由七幢三層高聯排／獨立別墅及14個停車位組成的私人住宅發展項目。 該物業乃按政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約（續期）條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業為空置。	1,120,000港元
丈量約份第 60約地段第 16及17號C 段、地段第 17號D段、 地段第15號F 段、地段第 19號、地段 第15、16及 17號餘段。			

附註：

1. 登記業主為嘉穎投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
90. 新界 元朗 丈量約份 第104約 第3265號 地段A份 剩餘部分	該物業包括總登記地盤面積約為274.34平方米(2,953平方呎)的農業／住房用地。 該物業乃按政府租契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業為空置。	3,600,000港元

附註：

1. 登記業主為健祥有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業受通行權及公共設備批約所規限。該物業獲丈量約份104號第4781號地段擁有人授權通行及使用部分公共設備。
3. 該物業受準許在部分物業上修建一幢樓宇之變更函所規限，惟該樓宇：
 - i. 不得超過三層；
 - ii. 不得高於8.23米；
 - iii. 有蓋面積不得超過65.03平方米；
 - iv. 總建築面積不低於65.03平方米，但不超過195.09平方米；
 - v. 其上所建任何地段及任何樓宇或該樓宇的任何部分不得用作非工業以外任何用途；及
 - vi. 除建築場地外，該地段餘段不得興建任何建築物，並將按租契繼續用作農業或園地用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
91. 新界 元朗 錦繡花園 大道1號 首譽商場 1期1號舖 商場1期包括 丈量約份第 104約地段第 4781號 餘段 之份數 5082 份之247份。	該物業包括首譽商場1期一個商舖，為內設商業設施之綜合住宅發展項目。該物業乃於二零零七年落成。 如指示方提供之面積計劃所計，該物業可出售面積約為地下：557平方呎（51.75平方米），一樓：77平方呎（7.15平方米）及樓梯：70平方呎（6.50平方米）。 該物業乃按政府新批編號YL4418持有，年期由一九九九年二月二日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為三年兩個月，於二零一二年十月三十一日屆滿，月租為17,200元，包括差餉、管理費及地租。	4,450,000港元

附註：

1. 登記業主為寶建投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
92. 新界 元朗 錦繡花園 大道1號 首譽商場 1期2號舖 商場1期包括 丈量約份第 104約地段第 4781號餘段 之份數5082 份之247份。	該物業包括首譽商場1期一個商舖，為內設商業設施之綜合住宅發展項目。該物業乃於二零零七年落成。 如指示方提供之面積計劃所計，該物業可出售面積約為地下：684平方呎（63.55平方米），一樓：77平方呎（7.15平方米）及樓梯：230平方呎（21.37平方米）。 該物業乃按政府新批編號YL4418持有，年期由一九九九年二月二日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為三年又兩個月，於二零一二年十二月三十一日屆滿，月租為14,800元，包括差餉、管理費及地租。	4,900,000港元

附註：

1. 登記業主為寶建投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
93. 新界 元朗 錦繡花園 大道1號 首譽商場 2期3號舖 商場2期包括 丈量約份第 104約地段第 4781號餘段 之份數5082 份之121份。	該物業包括首譽商場2期一個商舖，為內設商業設施之綜合住宅發展項目。該物業乃於二零零七年落成。 如指示方提供之面積計劃所計，該物業可出售面積約為270平方呎 (25.08平方米)。 該物業乃按政府新批編號YL4418持有，年期由一九九九年二月二日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一一年六月十六日屆滿，月租為7,000元，不包括差餉及管理費，但包括地租。	2,100,000港元

附註：

1. 登記業主為寶建投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
94. 新界 元朗 錦繡花園 大道1號 首譽商場 2期4號舖 商場2期包括 丈量約份第 104約地段第 4781號餘段 之份數5082 份之121份。	該物業包括首譽商場2期一個商舖，為內設商業設施之綜合住宅發展項目。該物業乃於二零零七年落成。 如指示方提供之面積計劃所計，該物業可出售面積約為259平方呎 (24.06平方米)。 該物業乃按政府新批編號YL4418持有，年期由一九九九年二月二日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年一個月零七天，於二零一一年九月三十日屆滿，月租為7,000元，包括差餉、管理費及地租。	2,050,000港元

附註：

1. 登記業主為寶建投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
95. 新界 元朗 錦繡花園 大道1號 首譽商場 2期5號舖 商場2期包括 丈量約份第 104約地段第 4781號餘段 之份數5082 份之121份。	該物業包括首譽商場2期一個商 舖，為內設商業設施之綜合住宅 發展項目。該物業乃於二零零七 年落成。 如指示方提供之面積計劃所計， 該物業可出售面積約為245平方 呎 (22.76平方米)。 該物業乃按政府新批編號 YL4418持有，年期由一九九九 年二月二日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業租期為三年，於 二零一二年十一月三 十日屆滿，月租為 7,600元，包括差餉、 管理費及地租。	1,900,000港元

附註：

1. 登記業主為寶建投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
96. 新界 元朗 錦繡花園 大道1號 首譽商場 2期6號舖 商場2期包括 丈量約份第 104約地段第 4781號餘段 之份數5082 份之121份。	該物業包括首譽商場2期一個商舖，為內設商業設施之綜合住宅發展項目。該物業乃於二零零七年落成。 如指示方提供之面積計劃所計，該物業可出售面積約為228平方呎 (21.18平方米)。 該物業乃按政府新批編號YL4418持有，年期由一九九九年二月二日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為兩年，於二零一一年二月十五日屆滿，月租為10,000元，不包括差餉、管理費及地租。	1,800,000港元

附註：

1. 登記業主為寶建投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
97. 新界 荃灣 長隆街 87及89號 沙咀道237號 仁愛園地下 B號舖 (包括閣樓) 荃灣鎮地段 第54號之份 數21份之2 份。	該物業為一個地下商舖。該樓宇乃於一九六七年落成。 該物業之可出售面積約為582平方呎(54.07平方米)及閣樓約354平方呎(32.89平方米)。 該物業乃按政府新批編號4462持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業租期為三年，於二零一一年五月三十一日屆滿，月租為72,220元，不包括差餉、管理費及地租。	25,000,000港元

附註：

1. 登記業主為森寶投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第S.24C(1)條頒佈編號WCBZ/S202667/01/NT-F02之通知(關於：建在天井上之構築物)所規限，見日期為二零零八年五月二十七日之註冊摘要編號08100201020105。
3. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月六日之註冊摘要編號09071402150147。
4. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月六日之註冊摘要編號09071402150159。
5. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBF/F02-291/0002/08之命令所規限，見日期為二零零九年九月二十九日之註冊摘要編號09111600850142。
6. 根據 貴集團提供之資料，遵守上述修葺令之估計成本總額為40,000港元，當中該物業將按不可分割部份之比例分佔3,810港元。吾等之估值並無反映此項估計金額。此與吾等就該物業並無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷所作假設一致。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
98. 香港 東勝道10號 朗盈商業 大廈地下 A號舖	該物業為一個地下商舖。該樓宇 乃於一九九一年落成。 該物業之可出售面積約為434平 方呎 (40.32平方米)。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業租期為8個月11 天，於二零一零年三 月三十一日屆滿，月 租為41,000元，包括 差餉、管理費及地 租。	14,000,000港 元
香港仔內地 段第86號D 段之餘段及 餘段之份數 914份之28 份。	該物業乃按政府租契持有，年期 由一九一八年七月二十九日起計 為期75年，可另外續期75年。 該全段每年之地租合共為 169,948港元。		

附註：

1. 登記業主為Star Sense Limited，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月二日之註冊摘要編號09071402150118。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓全部租金，見日期為二零零九年七月二日之註冊摘要編號09071402150129。

於二零零九年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
99. 新界 元朗 天瑞路88號 俊宏軒地下 及一樓 商場／ 停車場舖面 及商場／ 停車場外 舖面 天水圍鎮地 段第28號之 份數236990 份之4044 份。	該物業包括地下及一樓商場／停車場舖面及商場／停車場外舖面。商場／停車場舖面包括地下11個舖面(G01至G11舖)及一樓六個舖面(101至106舖)。商場／停車場外舖面包括31個舖面(L01至L31舖)。 根據指示方提供之資料，該物業之總建築面積及可出售面積分別為46,715平方呎及36,479平方呎。	誠如 貴集團於二零零九年十二月三十一日所提供之資料，該物業全部被租予不同租戶，最近屆滿日期為二零一二年十二月十四日。每月租金收入總額為1,916,340元，不包括差餉及管理費。	319,000,000港元
	樓層	建築面積	可出售面積
	L01至L31	17,185	13,420
	G01至G11	15,284	11,934
	101至106	14,246	11,125
	總計	46,715	36,479
	該物業乃按政府新批編號4541持有，年期由二零零零年五月十三日起計50年。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為新嘉投資有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向東亞銀行有限公司作出按揭以擔保全部金額(包括一般銀行融資)，見日期為二零零九年八月二十八日之註冊摘要編號09092402260153。
3. 該物業須向東亞銀行銀行有限公司轉讓租金及應收款項，見日期為二零零九年八月二十八日之註冊摘要編號09092402260169。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
100. 九龍 九龍灣 宏光道1號 億京中心 A座及B座 10樓及 1樓第P4至 第P8號及 第P30號至 P32號停車位 新九龍內地 段第5925號 之餘段份數 70000份之 2527份。	該物業包括A座及B座10樓整層 的一個辦公室單位。該樓宇乃於 二零零九年落成。 該物業之建築面積約為24,950平 方呎 (2,317.91平方米)。 該物業乃按銷售條件編號 UB11579持有，原有年期於一九 九七年六月三十日屆滿，並已根 據新界土地契約(續期)條例續契 至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。	誠如 貴集團於二零 零九年十二月三十一 日所提供之資料，該 物業為空置。	118,600,000港 元

附註：

1. 登記業主為天灋有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭以擔保全數金額，見日期為二零零九年十月二十日之註冊摘要編號09111701930085。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年十月二十日之註冊摘要編號09111701930095。

第三類－貴集團持作未來發展物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
101. 九龍 油塘四山街 13號	該物業包括一幅地盤面積約為 17,240平方呎(1,601.64平方米) 的土地。	誠如 貴集團所提供 之資料，該物業被租 予一名單一租戶，年 期由二零零八年八月 十四日起至二零一零 年八月十三日止，為 期兩年，月租為 240,000港元，包括差 餉，但不包括管理 費。	120,000,000港元
油塘內地段 第23號之份 數53份之全 部。	該地段之上現建有一幢五層高工 業大樓Hung Shing Building，約 於一九七八年落成，總建築面積 約為63,918平方呎(5,938.13平方 米)。 該物業由政府按銷售條件編號 10800持有，年期於一九九七年 六月二十日屆滿，並已根據新界 土地契約(續期)條例續契至二零 四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課 差餉租值之3%。		

附註：

- 登記業主為同明有限公司，該公司為宏安集團有限公司之間接全資附屬公司。
- 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭及轉讓租金，見日期均為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110401180071及09110401180082。
- 油塘內地段第23號政府租契對該地段之發展載列(其中包括)以下限制：
 - 政府租契後附計劃所示ST線東北向該地段上已建或將建之任何結構不得超過香港主水平基準170呎，而所述ST線西南向該地段上已建或將建之任何結構不得超過香港主水平基準100呎。
 - 根據公眾衛生及市政條例或其修訂條例或替代條例，該地段或其任何部分或其上已建或將建之任何樓宇或部分樓宇，不得用作除工業或倉庫以外任何目的，或兩者均須剔除現時或其後可能被宣布為厭惡性行業的任何貿易。
- 在日期為二零零九年十月九日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱(編號S/K15/18)中，該物業被劃分為「住宅(戊類)」。

根據分區計劃大綱之附註，指定為「住宅(戊類)」的土地之上，新發展或增建、變更及／或現有樓宇之改建或重新發展，不得導致總發展及／或重新發展項目大於最高容積率5.0、最大非民用容積率1.0、最大建築高度米數超過計劃訂明之主水平基準或現有樓宇之容積率及高度(以較大者為準)。

5. 該地段建議綜合發展之規劃許可已由城市規劃委員會於二零零六年九月十五日發出，有效期直至二零一零年九月十五日止，發展參數如下：

總建築面積：	8,911.017平方米 (208,125平方呎)
(住宅用)	
總建築面積：	1,601.635平方米 (17,240平方呎)
(非住宅用)	
層數：	38
(民用)	
建築高度：	香港主水平基準以上148.92米 (488.6呎)
層數：	6 (包括1個隔火層)
(非民用)	
單元數目：	152
空地：	750平方米 (2,461平方呎)
停車位：	35
摩托車停車位	4

6. 於估值日期，就重新發展該地段而言，並無建築計劃獲審批，亦無取得任何計劃同意。
7. 該物業之政府租契中，並無訂明建設道路、人行道、排水、排污及其他公共設施或服務之條件。
8. 吾等之估值反映該物業於其現況下之市值，不包括為按規劃許可發展，修訂政府租契所需潛在地價。估算預期地價之做法並不適當，理由是有關地價將由政府估算，可隨時間變化。

(b) 中國物業

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對宏安集團有限公司之物業於二零零九年十二月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

EA牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有 關：位 於 中 華 人 民 共 和 國 廣 東 省 深 圳 市 之 若 干 街 市

茲遵照閣下之指示，吾等對宏安集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業（「物業」）進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零九年十二月三十一日（「估值日期」）之價值之意見，以供審核。

吾等對每項該等物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業於估值日期經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而交換之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士授出之特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素）而有所增減之估計價格。估計物業市值時亦並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

對中國物業進行估值時，除另有訂明者外，根據閣下法律顧問就該等物業出具之中國法律意見，該等物業已根據特定條款按象徵式土地使用費批出可轉讓土地使用權，且已全數支付任何所需之應付土地出讓金，且擁有人擁有其物業之可強制執行業權，並可於整段有關獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

對持作投資之物業進行估值時，吾等已將獲提供附表所示之淨收入撥充資本，並已就物業之潛在租金變化作出適當撥備。吾等亦參考市場可見之可資比較市場租賃交易，採用直接比較法得出物業之市場租金。

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以證實是否有任何修訂並未顯示於交予吾等之副本上。吾等在頗大程度上倚賴閣下及其法律顧問廣東誠公律師事務所就該等物業之業權提供之資料。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、業權、物業辨識、租用詳情、地盤及建築面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑閣下向吾等提供重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲閣下告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察之過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，根據香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版），吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

就遵守收購及合併守則第11.3條而言及如 貴公司所知會，銷售該等物業可能引致之潛在稅務責任包括：

- (a) 中國物業之銷售溢利須繳納25%之利得稅；及
- (b) 中國物業須就不超過50%至超過200%之物業增值部份按累進稅率（介乎30%至60%）繳納土地增值稅。

於本通函日期， 貴集團已確認無意出售任何位於中國之物業。因此，該等物業之潛在稅務責任形成之可能性微乎其微。於估值過程中，吾等並無核實亦無考慮該等稅務責任。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則第11條，以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

除另有指明外，全部金額均以人民幣元計值。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓
宏安集團有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零一零年二月四日

附註：陳超國，特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCIArb, RPS(GP)，為合資格估值師，
在評估香港物業方面擁有約25年經驗，並於中國物業估值方面擁有約19年經驗。

估值概要

項目物業	於 二零零九年 十二月 三十一日 現況下 之市值	貴集團 應佔權益	於 二零零九年 十二月 三十一日 貴集團應佔 之市值
貴集團在中國持作投資之物業			
1. 中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗市場	人民幣10,680,000元	50%	人民幣 5,340,000元
2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 園嶺五街 園嶺市場	人民幣19,350,000元	50%	人民幣 9,675,000元
3. 中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路 新沙市場	人民幣7,730,000元	50%	人民幣 3,865,000元
4. 中國 廣東省 深圳市 沙頭角 沙鹽路7號 田心市場	人民幣8,400,000元	50%	人民幣 4,200,000元
5. 中國 廣東省 深圳市 沙頭角 井頭東街 田東市場	人民幣12,490,000元	50%	人民幣 6,245,000元

項目物業	於 二零零九年 十二月 三十一日 現況下 之市值	貴集團 應佔權益	於 二零零九年 十二月 三十一日 貴集團應佔 之市值
6. 中國 廣東省 深圳市 鹽田區 北山路南 鹽田市場	人民幣9,190,000元	50%	人民幣 4,595,000元
7. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 荷花市場	人民幣24,000,000元	50%	人民幣 12,000,000元
8. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 鳳凰路 黃貝嶺市場	人民幣13,850,000元	50%	人民幣 6,925,000元
9. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 碧波市場	人民幣8,950,000元	50%	人民幣 4,475,000元
10. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 北斗路 北斗文錦市場	人民幣6,640,000元	50%	人民幣 3,320,000元

項目物業	於 二零零九年 十二月 三十一日 現況下 之市值		於 二零零九年 十二月 三十一日 貴集團應佔 之市值	
	貴集團 應佔權益		貴集團應佔 之市值	
11. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦北路 洪湖二街 洪湖市場	人民幣4,150,000元		50% 人民幣 2,075,000元	
總計：		人民幣125,430,000元	人民幣 62,715,000元	

估值證書

貴集團在中國持作投資之物業

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
1. 中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗市場	該物業包括一幢七層高綜合樓宇 一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋 混凝土結構，於一九九五年落 成。 該物業之建築面積約為2,013.51 平方米 (21,673平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於 一九九三年六月十五日起計至二 零四三年六月十四日屆滿，為期 五十年，作商業用途。	於估值日期，該物業 被佔用作街市，其中 總建築面積約1,856平 方米之部份訂有數份 租約，月租總額約人 民幣91,000元。	人民幣 10,680,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 5,340,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十四日發出之房地產證深房地字第4000276613號，該物業(建築面積為2,013.51平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

誠如 貴集團告如，深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

- 深圳集貿已取得該物業之業權；及
- 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

- 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣7,185,000元收購該物業。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
項目物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 園嶺五街 園嶺市場	該物業包括一幢四層高樓宇一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九八七年落成。 該物業之建築面積約為1,998.33平方米 (21,510平方呎)。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約1,965平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣217,000元。	人民幣 19,350,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 9,675,000元)

該物業之土地使用權獲授年期於一九八四年六月十八日起計至二零二四年六月十七日屆滿，為期五十年，作街市用途。

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零五年三月七十四日發出之房地產證深房地字第3000318941號，該物業(建築面積為1,998.33平方米)由深圳市城市建設開發(集團)公司(以下稱「深圳城市」)持有。
- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：
 - 根據深圳城市與深圳市工商行政管理局於一九八九二月十四日年訂立之樓宇買賣合約，該物業由深圳城市轉讓予深圳市工商行政管理局；
 - 根據深圳市工商行政管理局轄下組織深圳市市場建設基金會與深圳市集貿市場有限公司(「深圳集貿」)於一九九九年七月二十七日就園嶺市場訂立之移交合同，雙方須就該物業申請擁有權登記轉讓，而深圳市工商行政管理局須於一九九九年八月一日或之前將該物業移交深圳集貿；及
 - 深圳集貿已支付該物業之土地出讓金，並正申請更改該物業之擁有權登記。深圳集貿為該物業之實際擁有人，故深圳集團辦理更改該物業之擁有權登記時不會遇到任何重大法律障礙，待完成辦理更改有關擁有權登記後，深圳集貿有權自由轉讓、租賃及抵押該物業。
- 誠如 貴集團告如，深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
3. 中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路 新沙市場	該物業包括一幢七層高綜合樓宇一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九九五年落成。 該物業之建築面積約為1,387.40平方米(14,934平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於一九九三年十月二十九日起計至二零四三年十月二十八日屆滿，為期五十年，作街市用途。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約1,277平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣71,000元。	人民幣7,730,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣3,865,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零六年十二月十四日發出之房地產證深房地字第3000442244號，該物業(建築面積為1,387.40平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

(i) 深圳集貿已取得該物業之業權；及

(ii) 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

- 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣6,405,000元收購該物業。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
4. 中國 廣東省 深圳市 沙頭角 沙鹽路7號 田心市場	該物業包括一幢兩層高綜合樓宇一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九九零年落成。 該物業之建築面積約為671.50平方米(7,228平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於一九八八年四月十九日起計至二零三八年四月十八日屆滿，為期五十年，作街市用途。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約586平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣83,000元。	人民幣8,400,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣4,200,000元)

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十日發出之房地產證深房地字第7000038375號，該物業(建築面積為671.50平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

2. 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 深圳集貿已取得該物業之業權；及
- (ii) 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

3. 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣4,785,000元收購該物業。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
5. 中國 廣東省 深圳市 沙頭角 井頭東街 田東市場	該物業包括一幢七層高綜合樓宇 一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋 混凝土結構，於一九九三年落 成。 該物業之建築面積約為1,721.03 平方米(18,525平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於 一九九零年三月二十二日起計至 二零四零年三月三十一日屆滿， 為期五十年，作街市用途。	於估值日期，該物業 被佔用作街市並訂有 數份租約，月租總額 約人民幣156,000元。	人民幣 12,490,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 6,245,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十日發出之房地產證深房地字第7000038374號，該物業(建築面積為1,721.03平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。
- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：
 - 深圳集貿已取得該物業之業權；及
 - 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。
- 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣5,882,000元收購該物業。

項目 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
6. 中國 廣東省 深圳市 鹽田區 北山路南 鹽田市場	該物業包括一幢七層高商業樓宇一樓及二樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九八五年落成。 該物業之建築面積約為1,360.22平方米(14,641平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於一九八三年八月十日起計至二零二三年八月九日屆滿，為期四十年，作商業、辦公及宿舍用途。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約1,342平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣117,000元。	人民幣9,190,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 4,595,000元)

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零六年七月六日發出之三份房地產證深房地字第7000038136至7000038138號，該物業(總建築面積為1,360.22平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

2. 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

(i) 深圳集貿已取得該物業之業權；及

(ii) 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

3. 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣4,273,000元收購該物業。

			於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
項目 物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 荷花市場	該物業包括一幢兩層高商住綜合樓宇一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九八九年落成。 該物業之建築面積約為2,097.94平方米 (22,582平方呎)。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約2,507平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣291,000元。	人民幣 24,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 12,000,000元)
	該物業之土地使用權獲授年期於一九八四年六月十八日起計至二零三四年六月十七日屆滿，為期五十年，作商業及住宅用途。		

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十一日發出之房地產證深房地字第2000321046號，該物業(建築面積為2,097.94平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

2. 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

(i) 深圳集貿已取得該物業之業權；及

(ii) 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

3. 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣5,410,000元收購該物業。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
8. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 鳳凰路 黃貝嶺市場	該物業包括一幢五層高商業樓宇 一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋 混凝土結構，於一九八六年落 成。 該物業之建築面積約為461.17平 方米(4,964平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於 一九八五年一月十六日起計至二 零三五年一月十五日屆滿，為期 五十年，作街市用途。	於估值日期，該物業 被佔用作街市並訂有 數份租約，月租總額 約人民幣135,000元。	人民幣 13,850,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 6,925,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十一日發出之房地產證深房地字第2000321048號，該物業(建築面積為461.17平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。
- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：
 - 深圳集貿已取得該物業之業權；及
 - 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。
- 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣3,059,000元收購該物業。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
9. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 碧波市場	該物業包括一幢六層高商住綜合樓宇二樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九九二年落成。 該物業之建築面積約為1,718.63平方米(18,499平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於一九八五年七月二十八日起計至二零三五年七月二十七日屆滿，為期五十年，作住宅及街市用途。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約1,496平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣41,000元。	人民幣 8,950,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 4,475,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十一日發出之房地產證深房地字第2000321049號，該物業(建築面積為1,718.63平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

- 深圳集貿已取得該物業之業權；及
- 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

- 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣5,673,000元收購該物業。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
10. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 北斗路 北斗文錦 市場	該物業包括一幢七層高樓宇一樓 之一個街市。該樓宇為鋼筋混 凝土結構，於一九九二年落成。 該物業之建築面積約為899.74平 方米 (9,685平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於 一九八八年十月十六日起計至二 零一八年十月十五日屆滿，為期 三十年，作街市用途。	於估值日期，該物業 被佔用作街市，其中 總建築面積約883平 方米之部份訂有數份 租約，月租總額約人 民幣117,000元。	人民幣6,640,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 3,320,000元)

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十一日發出之房地產證深房地字第2000321045號，該物業(建築面積為899.74平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。

2. 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 深圳集貿已取得該物業之業權；及
- (ii) 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。

3. 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣4,022,000元收購該物業。

項目物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
11. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦北路 洪湖二街 洪湖市場	該物業包括一幢五層高商住綜合樓宇一樓之一個街市。該樓宇為鋼筋混凝土結構，於一九九七年落成。 該物業之建築面積約為1,142.32平方米 (12,296平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於一九九四年七月十五日起計至二零四四年七月十四日屆滿，為期五十年，作街市及住宅用途。	於估值日期，該物業被佔用作街市，其中總建築面積約1,092平方米之部份訂有數份租約，月租總額約人民幣48,000元。	人民幣4,150,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣2,075,000元)

附註：

- 根據深圳市人民政府於二零零六年七月二十一日發出之房地產證深房地字第2000321047號，該物業(建築面積為1,142.32平方米)由深圳市集貿市場有限公司(以下稱「深圳集貿」)持有。

深圳集貿為 貴公司之共同控制實體， 貴公司分佔深圳集貿50%溢利及負債。
- 吾等已就該物業之業權獲 貴集團之法律顧問提供一份法律意見，其中包括以下資料：
 - 深圳集貿已取得該物業之業權；及
 - 深圳集貿有權自由租賃、轉讓及抵押該物業。
- 深圳集貿於二零零六年以總費用人民幣5,213,000元收購該物業。

以下為本公司之公司組織章程大綱(「組織章程大綱」)及公司細則(「公司細則」)若干條文及百慕達公司法若干方面之概要。

1. 組織章程大綱

組織章程大綱聲明(其中包括)，本公司股東之責任以其當時分別所持股份之未繳股款(如有)為限，而本公司為公司法界定之獲豁免公司。組織章程大綱亦列明本公司成立之宗旨(包括擔當及履行一間控股公司之所有職能)。本公司作為一間獲豁免公司，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，組織章程大綱賦予本公司購回其本身股份之權利，且根據公司細則，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

公司細則於二零零九年八月二十六日獲採納。以下為公司細則若干條文之概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在任何股份或任何類別股份持有人所獲賦予之任何特權規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或倘無特別規定，可由董事會決定)發行任何股份，而該等股份可附有關於派息、投票、發還資本或其他方面之權利或限制。本公司可根據公司法發行任何優先股或將其兌換為股份，而該等優先股可在本公司或(如組織章程大綱許可)其持有人選擇下在指定日或按本公司於發行或兌換股份前可能通過普通決議案決定之條款及方式予以贖回。董事會可根據其不時決定之條款發行認股權證，以授予認股權證持有人權利認購本公司股本中各類股份或證券。

在公司法條文及公司細則之規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附有之任何特別權利或限制之情況下，本公司所有未發行之股份應由董事會處置，董事會可全權決定在其認為適當時按其認為適當之代價及條款與條件向其認為適當之人士提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式將其出售，惟股份不得以折讓方式發行。

在作出或授出任何股份配發、股份提呈、購股權或股份出售時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為倘未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行上述活動即屬違法或不可行之任何特定地區或多個地區之股東或其他人士提呈配發、發售、授出購股權或股份。因前述條文受到影響之股東，無論在任何情況下概不屬於或被視為另一類別之股東。

(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力

公司細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產之明確規定。

附註：雖然如此，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執行者。

(iii) 對失去職位之補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何金額之款項，作為對失去職位之補償或作為其退任或與有關退任之代價（而此等付款並非董事根據合約所可享有者），均須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

公司細則並無關於向董事提供貸款之規定。然而，公司法載有公司向董事提供貸款或貸款抵押之限制，有關條文概要載於本附錄「百慕達公司法」一段。

(v) 資助購買本公司股份

本公司或其任何附屬公司不得在收購前或收購時或收購後直接或間接資助任何正在收購或擬收購本公司股份之人士進行該項收購，惟公司法批准之交易則不受公司細則所限制。

(vi) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂合約中之權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他有酬勞之職位或職務(惟不可擔任本公司之核數師)，任期及條款(在公司法規限下)由董事會決定，且除根據任何其他公司細則規定之任何酬金外，並可收取其他額外酬金(不論薪金、佣金、分享溢利或其他形式)。董事可為或可成為由本公司創辦之任何公司或本公司可能擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因身為該等其他公司董事或高級職員或股東或擁有該等其他公司權益所收取之任何酬金、溢利或其他利益。除非公司細則另有規定，董事會亦可按其認為在各方面均適當之方式，促使行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括投票贊成委任全體或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

在公司法及公司細則之規限下，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立合約，出任有酬勞職位或職務之任期或作為賣方、買方或任何其他身份之資格；任何該等合約或任何董事以任何方式於其中有利益關係之任何其他合約或安排亦不得被撤銷；任何參加訂約或有利益關係之董事毋須因其董事職務或由此而建立之信託關係向本公司或股東交代其由任何該等合約或安排所獲得之任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其在與本公司所訂立之合約或安排或建議合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，應於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；倘董事其後方知彼與該合約或安排有利益關係或任何其他情況，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不可就批准彼或其任何聯繫人擁有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或引致之責任或作出之承諾而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；
- (bb) 因本公司或其任何附屬公司債項或責任向第三者提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；而董事或其聯繫人本身已就此獨力或聯同他人承擔提供全部或部分擔保或賠償保證或抵押之責任；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益之任何其他公司股份、債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與發售事項之包銷或分包而擁有或將擁有權益之任何建議；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券之權益而與其他持有本公司股份、債券或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何建議；
- (ee) 任何董事或其聯繫人僅以其高級職員或行政人員或股東身份直接或間接擁有權益之任何其他公司，或董事及其任何聯繫人合共並非實益擁有該公司已發行股份或其任何類別股份投票權百分之5或以上之公司（或透過其或其任何聯繫人而擁有該項權益之任何第三者公司）之任何建議；或
- (ff) 任何有關採納、修訂或執行與董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之類別人士一般不獲賦予之特權或利益。

(vii) 酬金

董事之一般酬金不時由本公司於股東大會上釐定，該等酬金(除經投票通過之決議案另有指示外)將按董事會協議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，惟任何董事任職時間不足整段有關應付酬金之期間者，則僅可按其於該期間內之任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或就本公司任何類別股份或債券另行召開之會議或其他有關執行董事職務時將合理產生或預計將產生之一切旅費、酒店費及雜項費用。

倘任何董事應要求為本公司任何業務而前往外地或居於外地或執行任何董事會認為超出一般董事職務以外之職務，可獲發特別酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，金額由董事會釐定。此種特別酬金須作為根據任何其他公司細則之條文所規定董事任何一般酬金以外之額外報酬或代替董事之任何一般酬金。董事會可不時釐訂獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之董事應獲取之酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)及其他福利(包括退休金及／或獎金及／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。

董事會可設立或與其他公司(其為本公司之附屬公司或於業務上有聯繫之公司)合作或聯手設立任何計劃或基金(以本公司之資金作出供款)，以向本公司僱員(此詞語在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位之董事或前董事)及前僱員以及彼等之受供養人士或任何類別或多種類別之此等人士提供退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利。

董事會可在任何條款或條件之規限或不受其規限下，向僱員及前僱員及彼等之受供養人士，或任何上述人士支付、訂立協議支付或授予可撤銷或不可撤銷之退休金或其他福利(包括前段所提及根據任何上述計劃或基金該等僱員或前僱員及彼等之受供養人士有權或可能有權獲取者以外之退休金或福利(倘有))。於董事會認為有需要之情況下，任何上述之退休金或福利可於預期僱員實際退任以前或當時或以後隨時發放予僱員。

(viii) 退任、委任及撤職

於每屆股東週年大會上，為數三分之一之應屆董事（或如董事人數並非三之倍數，則須為最接近而不少於三分之一之數）須輪席退任，惟各董事須最少每三年退任一次。每年須退任之董事將為自上次膺選連任或委任為董事以來任職最久之董事，而於同日出任董事或為上次於同日獲膺選連任董事者則以抽籤決定退任之董事人選（除非彼等另有協議則作別論）。

附註：有關董事退任並無年齡限制之規定。

在股東大會上獲股東授權後，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，或增加現時董事會董事名額，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任何最多名額。任何獲董事會委任之董事之任期直至本公司下屆股東大會為止，屆時有資格於該次會議上膺選連任。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將任何任期未屆滿之董事撤職（惟此舉不影響該董事就任何其與本公司間之任何合約遭任何違反所導致之損害而提出任何索償要求），惟任何藉以將董事撤職會議之通告須聲明該意向，並須於會議召開前十四(14)日送交該董事，該董事有權於該會議參與聆聽有關將其撤職之動議。本公司可於股東大會上以普通決議案增加或減少董事人數，但董事人數不得少於兩位。

董事會可不時委任其一位或多位成員為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或以執行本公司任何其他職務或行政職務，任期（倘彼等仍繼續出任董事）及條款由董事會決定，而董事會可（在不影響上述董事可能向本公司索償或反之亦然之情況下）撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力、授權或酌情權授予成員，包括董事會認為適當之董事或多位董事及其他人士之委員會，而董事會可不時就人或事全部或部分撤回此項授權或撤回委任及全面或部分解散此等委員會，惟每個如此組成之委員會在行使授予之權力、授權及酌情權時，須遵守由董事會不時向其施加之任何規例。

(ix) 借貸權力

董事會可行使本公司之全部權力，為本公司籌集或借入款項，以及將本公司全部或任何部分業務、物業及目前及日後之資產及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法之規限下，發行本公司之公司債券、債券及其他證券作為本公司或任何第三者之債項、負債或責任之徹底或附屬抵押。

附註：此等規定乃如一般公司細則，可經本公司以特別決議案批准之方式進行修訂。

(b) 修訂公司之組織章程文件

公司細則可由董事撤銷、更改或修訂，惟須經本公司於股東大會上批准確認。公司細則規定，凡修訂組織章程大綱內之條文、確認公司細則之任何撤銷、更改或修訂或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

本公司可根據公司法之有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，所增數額概按決議案指定分為若干股股份；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面額高於現有股份之股份；
- (iii) 將其股份分拆為數類股份，惟不影響之前董事可能決定賦予現有股份持有人之任何特別權利；
- (iv) 將其全部或任何部分股份拆細為面額低於組織章程大綱所指定款額之股份；
- (v) 改變其股本之貨幣單位；及
- (vi) 註銷於通過該決議案當日仍未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，以及按註銷股份之數額削減其股本額。

本公司可在通過特別決議案，並在法例規定之任何批准或同意書之規限下，以法例許可之方式削減其法定或已發行股本或任何股份溢價賬或其他非供分派之儲備。

(d) 修訂現有股份或各類股份之權利

根據公司法，股份或任何一類股份所附有之全部或任何特別權利可由不少於該類已發行股份總數四分之三之持有人書面同意而予以修訂、更改或廢除，或由該類股份之持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准修訂、更改或廢除（惟該類股份之發行條款另有規定則除外）。公司細則內有關股東大會之規定在作出必要修訂後均適用於上述另行召開之各股東大會，惟所需之法定人數（續會除外）須為持有或代表該類已發行股份面值不少於三分之一之兩位人士（或倘股東為公司，則指其正式授權代表）或其受委代表，而於續會上則為兩位親自出席之持有人（或倘股東為公司，則指其正式授權代表）或委任代表（不論其所持之股份數目多寡）已為足夠之法定人數。每位該類股份之持有人有權於投票表決時就其所持之每股股份投一票。

(e) 通過特別決議案所需之大多數

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票之股東或（倘股東為公司）彼等之正式授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以不少於四分之三大多數票通過，而有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日之通知，表明提呈之決議案為一項特別決議案之意向。但若指定證券交易所（定義見公司細則）許可，除於股東週年大會上外，倘有權出席該等會議及於會上投票並合共持有賦予該等權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意，而於股東週年大會上，倘有權出席該等會議及於會上投票之所有股東同意，則可在發出少於足二十一(21)日但不少於足十(10)個營業日之通知之大會上以特別決議案形式提呈及通過決議案。

(f) 投票權

在任何股份當時根據公司細則附有投票方面之任何特別權利或限制之規限下，在任何股東大會上如以投票方式表決，則每位親自出席之股東或其受委代表或（倘股東為公司）獲正式授權之代表每持有一股繳足股份可投一票，惟就上述情況而言，任何在催繳或分期繳付之前繳足或入賬列為繳足之股款不得作為股份之實繳股款論。

在投票表決時，凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票數或將其全部票數以同一方式投票。

於任何股東大會上，提呈大會表決之決議案須以書面點票方式表決。

倘認可之結算所(或其代理人)乃本公司股東，可酌情授權有關人士作為其於本公司任何大會或本公司任何類別股東之任何大會上之代表，惟倘如此獲授權之人士不只一人，則該授權須指明每一位如此獲授權之人士所代表之股份數目及類別。根據此一規定獲授權之人士應被視為獲正式授權而毋須加以證明，並有權代表認可之結算所(或其代理人)就有關授權書指明之股份數目及類別行使同樣權利，猶如該名人士為該結算所(或其代理人)所持股份之登記持有人。

(g) 關於股東週年大會之規定

除註冊成立之年度外，本公司之股東週年大會須每年須於董事會決定之時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會後十五個月期間內舉行，惟倘較長之期限不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) 賬目及審核

董事會須促使保存本公司收支款項之確實賬目及有關該等收支、本公司之物業、資產、信貸及負債之資料，以及公司法規定或足以真實且公平反映本公司業務狀況並解釋各項交易之所有其他資料。

賬冊須保存於註冊辦事處或在公司法規限下於董事會決定之其他地點，並可經常供任何董事查閱。而任何非董事之股東概無任何權利查閱本公司任何賬目記錄或賬冊或文件，除非該權利為法例所賦予或經董事會或本公司在股東大會上所授權者則作別論。

在公司法規限下，截至有關財政年度年底之董事會報告、隨附之資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加之各份文件)，連同本公司之資產負債表概要、收支報表及核數師報告之印刷本，須於股東大會舉行日期前不少於二十一(21)日，按照公司法之規定，寄交每位有權收取有關文件之人士並在股東週年大會上提交本公司，惟此條文並無規定公司將該等文件副本寄交地址不詳之人士或任何股份或證券之多位聯名持有人；然而，在為所有適用法例所允許及符合所有適用法例之規定(包括指定證券交易所

(定義見公司細則)之規則規定)之情況下，在取得一切必要同意(如有)後，本公司亦可改而向有關人士寄發摘錄自本公司年度賬目之財務報表概要及董事會報告，惟任何有關人士可遞呈書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要外，另再向其寄發本公司全年財務報表及有關董事會報告之完整印刷本。

在公司法之規限下，股東每年於股東週年大會或隨後之股東特別大會上，須委任核數師，負責審核本公司之賬目。該名核數師須留任本公司，直至股東另委核數師。核數師可由股東擔任，惟本公司董事、高級職員或僱員在其在職期間不得兼任該職。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一般採納之核數準則審核。核數師須按照一般採納之核數準則編制有關之書面報告，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指一般採納之核數準則可為百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。如所採用者乃百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則，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名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日之通告。為通過特別決議案而召開之任何股東特別大會(上文(e)分段所述情況除外)須發出不少於足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日之通告，而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及足十(10)個營業日之通告。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。股東週年大會通告須註明所召開之大會乃股東週年大會。

(j) 股份之轉讓

股份之轉讓全部可以一般通用之格式或由指定證券交易所(定義見公司細則)指明之格式或董事會可能批准之其他格式之轉讓文據進行辦理，且須親筆簽署或，倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆簽署或以機印簽署或董事會不時批准之該等其他方式簽署。轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可於任

何其認為此舉乃適當之情況下酌情決定豁免承讓人簽署轉讓文件，而在承讓人之姓名載入股東名冊前，轉讓人仍須被視為有關股份之持有人。董事會亦可在轉讓人或承讓人要求下議決按一般或特別情況接受以印鑑簽署之轉讓。

在任何適用法律許可之情況下，董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊所登記之任何股份轉往任何股東名冊分冊或將股東名冊分冊所登記之任何股份轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另有協定，否則股東名冊總冊所登記之股份概不得轉往任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊所登記之股份亦概不得轉往股東名冊總冊或其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關過戶登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或根據公司法股東名冊總冊所存放之百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕登記轉讓任何未繳足股份予其不批准之人士或任何根據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股份，而毋須申述任何理由，亦可拒絕就將任何股份轉讓予四名以上聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權之任何未繳足股份進行登記。

董事會亦可拒絕承認任何轉讓文據，除非本公司已收到就此而言任何指定證券交易所(定義見公司細則)可能決定應付之最高數額或董事不時規定之較低數額，提交之轉讓文件(如適用)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擁有轉讓權之其他有關證明(及如轉讓文據由其他人士代表轉讓人簽署，則該名人士之獲授權證明)送交有關之過戶登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊之其他地點。

在一份指定報章(及在適用情況下，按任何指定證券交易所(定義見公司細則)所規定之任何其他報章)以廣告方式刊發通告後，可暫停辦理一般股份或任何類別股份之過戶登記，暫停辦理股份過戶登記之時間及期限由董事會決定。在任何年度內，停辦股份過戶登記之期間總計不得超過足三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份之權力

公司細則補訂本公司組織章程大綱(該大綱賦予本公司購回其本身股份之權力)，規定董事會可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

公司細則內並無關於附屬公司擁有本公司股份之規定。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法規限下，本公司可於股東大會上宣布以任何貨幣向股東派發股息，惟所宣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向股東作出分派(如公司法中所確定)。倘支付股息或以繳入盈餘作出分派將導致本公司於負債到期時無力償債，或使可變現資產值低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額，則概不得派發任何股息或從繳入盈餘中作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按已派息股份之實繳股款比例宣派及派發，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付之股款將不會視為該股份之實繳股款；且(ii)一切股息須按派發股息任何期間之實繳股款比例分配及派發。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將該名股東就任何股份所欠付之全部數額(如有)自派發予該名股東之任何股息或其他款額中扣除。

當董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本之股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列為繳足之股份方式派發全部或部分股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇收取全部或部分現金股息以代替配股；或(b)有權獲派股息之股東有權選擇獲配發入賬列為繳足股份以代替收取全部或部分股息(由董事會酌情決定)。本公司經董事會推薦亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足股份方式派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之任何權利。

當董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可繼而議決藉分派任何種類之特定資產支付全部或部分股息。

董事會可在宣派後一年尚無人領取之所有股息或紅利獲領取前將此等股息或紅利用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，惟本公司並不成為有關款項之受託人。宣派後六年尚無人領取之所有股息或紅利可由董事會沒收並撥歸本公司所有。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司大會及在會上投票之本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上代表代其出席本公司之股東大會或某一類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，如該名或該等受委代表代表一名股東（該名股東為個人或一間公司），則有權行使猶如該名或該等人士所代表之股東可行使之同等權力。

(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各自所持股份尚未繳付之任何股款（無論按股份之面值或以溢價形式計算）。催款股款可一次付清亦可分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款於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可能同意接納之利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期有關欠款之利息，但董事會可豁免支付全部或部分該等利息。董事會亦可在其認為適當之情況下向任何願意預繳股款之股東收取（以現金或現金等值繳付）有關其所持任何股份之全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，而本公司可就此等全部或任何預繳之款項按董事會決定之利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日之通知，要求支付尚欠催繳股款連同任何已累計及計至實際付款日期止之利息。該通知亦聲明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份可遭沒收。

倘股東不依任何該通知之規定辦理，則發出通知所涉及之任何股份可於其後在通知所規定之款項獲支付前隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收範圍將包括有關被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際支付之股息及紅利。

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日期應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收日期至實際付款日期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非按指定證券交易所(定義見公司細則)要求暫停辦理股份過戶登記手續，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於每個營業日上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊之百慕達其他地點免費供公眾人士查閱。

(q) 會議及另行召開各類股東會議之法定人數

股東大會之法定人數在任何情況下均須為兩位親自出席並有權投票之股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表。有關為批准修訂某類別權利而召開之另類股東會議(續會除外)所需之法定人數須為持有不少於該類已發行股份面值三分之一之兩位人士或其受委代表。

(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條款。然而，百慕達法例賦予本公司股東若干可採取之補救方法，其概要見本附錄4(e)段。

(s) 清盤程序

本公司由法院清盤或自動清盤之決議案必須為特別決議案。

倘本公司清盤(自動清盤或由法院下令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定之任何其他批准之情況下，將本公司全部或任何部分資產按同類方式或種類分發予股東，不論該等資產包括一類或不同類別之財產，而清盤人可就上述目的為任何一類或多類前述之被攤分財產釐定其認為公平之價值，並可決定股東或不同類別

股東之間之分發方式。清盤人在獲得同樣授權之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信託之受託人(在獲得同樣授權之情況下)，惟不得強迫接受任何負有債務之股份或其他財產。

(t) 未能聯絡之股東

倘(i)應付予該等股份持有人之任何金額之所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年期內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿後，本公司當時並無獲得有關該名股東存在之任何消息；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見公司細則)之規則發出通告，表示其擬出售該等股份，且自刊登廣告起三個月期間或指定證券交易所(定義見公司細則)可能批准之較短期間已過，且已將上述意向知會指定證券交易所(定義見公司細則)，則本公司可出售任何該等未能聯絡股東之股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述所得款項淨額後，其將欠付該名前股東一筆相等於所得款項淨額之欠款。

(u) 其他規定

公司細則就公司法並無禁制而且符合其規定之情況作出規定，倘本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取之任何措施或進行之任何交易而可能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，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值間之差額。

公司細則亦規定，本公司須依照公司法規定在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊須於每個營業日上午十時正至中午十二時正供公眾人士免費查閱。

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。公司細則可由董事會修訂，惟須待本公司於股東大會上批准確認始能作實。公司細則規定，凡修訂組織章程大綱規定或批准確認任何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由有權投票之本公司股東親自或(如股東為公司)由其各自正式授權之代表或(在允許委任代表之情況下)由受委代表以不少於四分之三大多數票通過之決議案，有

關股東大會最少須發出足二十一(21)日及足二十(20)個營業日之通知，表明將提呈之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於會上投票並合共持有附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(21)日及足二十(20)個營業日通知之規定可予豁免。

4. 百慕達公司法

本公司在百慕達註冊成立，因此須根據百慕達法例經營業務。下文乃百慕達公司法若干規定之概要，惟此概要不包括所有適用之約制及例外情況，亦不擬總覽有別於有關各方可能較熟悉之司法權區同類條文之百慕達公司法及稅務各事項：

(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收價，須將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入名為「股份溢價賬」之賬項內；並可援引公司法中有關削減公司股本之規定，猶如股份溢價賬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) 繳足本公司將發行予公司股東以作為繳足紅股之未發行股份；

(ii) 撤銷：

(aa) 公司之開辦費用；或

(bb) 發行公司股份或公司債券之費用或就該等發行而支付之佣金或給予之折扣；或

(iii) 作為贖回公司任何股份或任何公司債券時須支付溢價之準備。

倘於交換股份時，所收購股份之價值超逾所發行股份之面值，則可將超逾之款額撥入發行公司之繳入盈餘賬。

公司法允許公司發行優先股，並可在公司法訂定條件之規限下，將該等優先股轉換為可贖回優先股。

公司法載有保障特殊類別股份持有人之若干規定，在修訂有關彼等之權利前須取得彼等同意。倘組織章程大綱或公司細則作出批准修訂公司任何類別股份所附之權利之規定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人同意或在該類股份之持有人另行召開之會議上通過決議案批准；倘組織章程大綱或公司細則並無有關修訂該等權利之規定，亦無禁止修訂該等權利之規定，則須取得該類已發行股份四分之三持有人之書面同意或以上述方式通過決議案批准。

(b) 資助購買公司或其控股公司之股份

除非有合理理由相信公司在提供資助後能夠償還到期債項，公司不得資助購買其本身或其控股公司之股份。然而，在若干情況下，給予資助之禁制可予豁免，例如資助僅為一項較大型計劃之附帶部分或資助之金額極小（如支付次要之費用）。

(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，惟只可動用被購回股份之實繳股本、或原可供派息或分派之本公司資金或為購回股份而發行新股份之所得款項購回該等股份。購回股份時，任何超逾將被購回股份面值之溢價須由原可供派息或分派之本公司資金或公司之股份溢價帳支付。公司購回本身股份而結欠股東之任何數額可(i)以現金支付；(ii)以轉讓本公司相同價值之業務或物業之任何部分支付；或(iii)以部分(i)及部分(ii)支付。公司可由董事會授權或根據其公司細則之規定購回本身之股份。倘於購回生效當日，有合理理由相信本公司於購回後無力償還其到期債務，則該項購回可能不會進行。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何已註銷之購回股份將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有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有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)，包括於清盤時向股東作出之任可資產分派。就公司法而言，公司就公司持有作為庫存股份之股份而配發之任何繳足紅利股份，須視作猶如該等股份於其獲配發時已由公司收購。

有關認股權證文據或證書之條款及條件並無禁止公司購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定公司之組織章程大綱或公司細則須載有促成該項購買之規定。

根據百慕達法例，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，控股公司在公司法所規定若干情況之規限下，不得就收購該等股份提供資助。無論為附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條之規定，倘其組織章程大綱或公司細則有此項批准，公司可購回本身之股份予以註銷。

(d) 股息及分派

倘有合理原因相信(i)公司當時或於付款後無力償還到期負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債及已發行股本與股份溢價賬之總值，則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產生之所得款項、按低於設立為名義資本款額之價格贖回或轉換股份所產生之進賬，以及公司獲贈之現金及其他資產。

(e) 保障少數股東

根據百慕達法例，股東一般不能進行集體訴訟及引伸訴訟。然而，倘被指控之行為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，則預期百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司所作之失誤。此外，法院亦會考慮受理涉嫌欺詐少數股東之行為，或例如實際上批准某項行動之公司股東人數未達規定百分比之情況。

倘公司之任何股東指控公司現時或過往進行業務之方式壓制或損害部分股東(包括其本人)之權益，可入稟法院；倘法院認為將公司清盤將對該部分股東之利益構成不公平之影響，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公平中肯，則法院可酌情發出指令，

監管公司日後進行業務之方式，或監管公司其他成員公司或公司本身購買公司任何成員公司之股份；倘由公司本身購回股份，則可著令相應削減公司之股本，或發出其他指令。百慕達法例亦規定，倘百慕達法院認為由法院下令將公司清盤實屬公平中肯，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在其認為適當之情況下發出該等指令。

除上述者外，股東對公司之索償要求須根據適用於百慕達之一般契約法或侵權法提出。

倘刊發之售股章程內作出失實聲明導致認購公司股份之人士蒙受損失，彼等有權依法向負責刊發售股章程之人士（包括董事及高級職員）提出訴訟，惟無權對公司本身提出訴訟。此外，該公司（相對股東而言）可就其高級職員（包括董事）違反其法定及信託職責，不能為公司之最佳利益忠誠行事而提出訴訟。

(f) 管理階層

公司法並無對董事出售公司資產之權力作出特別限制，惟特別規定公司各高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使其權力及執行職務時須忠誠行事，並符合公司之最佳利益，以及具備合理審慎人士於類似情況下應有之慎重、勤勉及行事技巧。此外，公司法規定各高級職員應遵守公司法、根據公司法通過之規例及公司之公司細則。公司董事可在公司細則之規限下，行使除根據公司法或細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

(g) 會計及審核規定

公司法規定，公司須將下列各項之賬目記錄保存妥當：(i)公司所有收支款項，以及有關之收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司之資產與負債。

此外，公司法例亦規定，本公司須將其賬目記錄存於公司之註冊辦事處或董事會認為合適之其他地點，並須隨時供董事或本公司常駐代表查閱。倘賬目記錄存於百慕達以外之地點，公司於百慕達之辦事處須存有此等記錄，以便公司之董事或常駐代表能夠於每三個月期末以合理準確性核實公司之財務狀況，惟倘公司於指定之證券交易

所上市，須存有此等記錄，以便公司之董事或常駐代表能夠於每六個月期末核實公司財務狀況之合理準確性。

公司法規定，公司之董事會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普遍接納之核數準則進行核數之結果為股東編制報告。普遍接納之核數準則可為百慕達以外國家或司法權區之核數準則，或其他由百慕達財政部長根據公司法指定之普遍接納核數準則；及倘採用之普遍接納核數準則有別於百慕達者，則核數師報告內須指明其採用之普遍接納核數準則。公司所有股東均有權於提呈該等財務報表之公司股東大會舉行前不少於五(5)日接獲每份根據該等規定而編制之財務報表。股份於指定證券交易所上市之公司則可向其股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要，必須取材自該公司於有關期間之財務報表並載有公司法規定之資料。財務報表摘要必須連同有關核數師報告及闡明股東如何知會該公司其選擇收取有關期間及／或繼後期間之財務報表之通知一併寄發予該公司股東。

財務報表摘要連同有關核數師報告及附隨之通知須於財務報表提交股東之股東大會舉行前最少二十一(21)日寄發予該公司股東。財務報表之副本必須於該公司接獲選擇收取財務報表副本之股東之選擇通知後七(7)日內寄發該股東。

(h) 核數師

在每次股東週年大會上，公司須委任一名核數師，其任期直至下屆股東週年大會結束為止；然而，倘全體股東與全體董事一致以書面方式或於股東大會上同意不需設立核數師之職位，則此項規定可予豁免。

除非公司在股東週年大會舉行前最少二十一(21)日發出書面通知，表示擬委任一位人士(不包括現任核數師)擔任核數師一職，否則該名人士不能在股東週年大會上受委為核數師。公司須將該通知副本送呈現任核數師，並須在股東週年大會舉行前給予股東最少七(7)日通知。然而，現任核數師可書面通知公司秘書豁免遵守上述規定。

倘一位核數師受委代替另一位核數師，則新任核數師須向被取代之核數師要求發出一份關於由新任核數師接任之書面聲明。倘在提出要求後十五(15)日內，被取代之核數師未有回覆，則新任核數師在任何情況下均可上任。倘任何受委為核數師之人士並無向被取代之核數師要求書面聲明，則股東可於股東大會上以決議案令該項委任失效。已請辭、被免職或任期屆滿或將告屆滿或離職之核數師，有權出席有關其免職或委任其繼任人之本公司股東大會、收取股東有權收取之該會議所有通告及有關該會議之其他通訊，以及有權在該會議中旁聽有關其出任核數師或前任核數師職務之任何部分會議議程。

(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會將獲豁免公司列為「非居駐」百慕達之公司。被列為「非居駐」之公司可自由買賣百慕達外匯管制區以外國家之貨幣(可自由兌換為任何其他國家之貨幣)。公司發行股份及證券及其後轉讓該等股份及證券，須獲百慕達金融管理局批准。在授出是項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上之穩健情況或有關是次發行之任何文件內所作出之任何聲明或所發表之意見之真確性概不負責。公司另行發行或轉讓超逾已獲批准數額之任何股份及證券前，必須先取得百慕達金融管理局同意。

只要任何股本證券(包括股份仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市)，百慕達金融管理局已一般性批准發行股份及證券予就外匯管制而言被列為居駐百慕達以外地區人士，及批准該等人士間進行之轉讓，而毋須取得特定同意。就外匯管制而言，發行及轉讓股份及認股權證如涉及被列為「居駐」百慕達之人士，則須獲得指定之外匯管制批准。

(j) 稅項

根據百慕達現行法例，獲豁免公司毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須支付有關其業務之溢利或收入或任何資本資產、收益或增值支付任何百慕達稅項，且毋須就非百慕達居民所持有公司之股份、公司債券或其他承擔支付任何百慕達之遺產稅或承繼稅。此外，公司可向百慕達財政部長申請根據百慕達一九六六年豁免企業稅務保障法作出保證，直至二零一六年三月二十八日之前不會徵收該等稅項。惟此項保證並無豁免該公司或通常身居百慕達之人士須就租用或出租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，獲豁免公司毋須繳納任何印花稅。該名詞主要指在百慕達實質存在之不動產及動產，其中包括在當地公司（相對獲豁免公司而言）之股份。轉讓所有獲豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納印花稅。

(l) 給予董事之貸款

百慕達法例禁止公司於獲得合共持有全體有權於公司之任何股東大會上進行投票之股東之總投票權不少於十分之九之任何股東或多位股東同意前，貸款予其任何董事或彼等之家屬或彼等持有逾百分之二十(20%)權益之公司。惟倘公司在股東大會上發出事先批准，則此等限制並不適用於(a)任何就向董事提供資金以支付彼為公司而承擔或將承擔之開支之情況；或倘無此項批准，提供貸款之條件須為：倘貸款於下屆股東週年大會或之前未獲批准，則將於該大會舉行後六個月內償還；(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)條（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，則批准貸款之董事將須共同及各別承擔由此而引致之任何損失。

(m) 查閱公司記錄

公眾人士有權在百慕達公司註冊處辦事處查閱公司之公開文件，包括公司之註冊證明書、其組織章程大綱（包括其宗旨及權力）及有關公司之組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有額外權利查閱須在股東週年大會上展列備查之公司細則、股東大會會議記錄及公司之經審核財務報告。公司股東大會之會議記錄亦可於每天營業時間內供公司董事免費查閱不少於兩(2)小時。公司股東名冊可供公眾人士免費查閱。公司須於百慕達存放其股東名冊，惟在公司法規規定之規限下亦可在百慕達以外地區設立股東名冊分冊。公司設立之任何股東名冊分冊與公司於百慕達設立之股東名冊總冊一樣須

接受查閱。任何人士根據公司法規定繳納費用後均可要求均可索取股東名冊或其部分之副本，並須於索取後十四(14)日內提供。然而，百慕達法例並無規定股東查閱任何其他公司記錄或索取有關記錄副本之一般權利。

公司須在其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊每日最少須有兩(2)個小時免費供公眾人士查閱。倘公司根據公司法第87A條向其股東寄發財務報表摘要，該財務報表摘要之副本必須於該公司位於百慕達之註冊辦事處可供公眾查閱。

(n) 清盤

倘公司本身、其債權人或其出資人提出申請，百慕達法院可將公司清盤。百慕達法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在百慕達法院認為將公司清盤乃屬公平及中肯之情況。

倘股東於股東大會上作出決議，或(就有限年期之公司而言)當其組織章程大綱指定之公司年期屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散之情況出現，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由自動清盤之決議案獲通過或於有關年期屆滿或上述事件發生時起停止營業。待委出清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘自動清盤時大部分董事宣誓聲明具有償債能力，則清盤屬由股東提出之自動清盤。倘無作出該項宣誓聲明，則清盤屬由債權人提出之自動清盤。

倘屬股東提出之公司自動清盤，公司須在公司法規定之期間內於股東大會上委任一位或多位清盤人以便結束公司之業務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為公司將無法悉數償還債項，則清盤人須召開債權人大會。

待公司之業務完全結束後，清盤人即須編制有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出公司資產之事宜，並在其後召開公司股東大會以便向股東提呈賬目及加以闡釋。此最後一次股東大會之通告必須最少於一個月前在百慕達一份指定報章上刊登。

倘屬債權人提出之公司自動清盤，公司須於提呈清盤決議案之股東大會舉行日期翌日舉行公司債權人大會。債權人大會之通告須與發給股東之通告同時發出。此外，公司須在一份指定報章上刊登最少兩次通告。

債權人及股東可於其各自之大會上任命一位人士為清盤人，以便結束公司之業務；惟倘債權人委任另一位人士為清盤人，則債權人所任命之人士將為清盤人。債權人亦可於債權人大會上委任一個成員不超過五人之監察委員會。

倘債權人提出之清盤行動歷時一年以上，則清盤人須在每年年底召開公司股東大會及債權人會議，在會上匯報過去一年清盤人所進行工作及交易與清盤之進展。一俟公司業務完全了結後，清盤人須編制清盤賬目，顯示進行清盤之過程及出售本公司物業之事宜，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，在會上提交上述賬目並作出相應解釋。

5. 一般事項

本公司百慕達法例方面之法律顧問Conyers Dill & Pearman已將概述百慕達公司法若干部分之顧問函件送呈本公司。如附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同公司法之副本現可供查閱。任何人士如欲取得百慕達公司法之詳細概要，或諮詢該法例與任何其他其更為熟悉之司法權區法例之差異，應諮詢獨立法律意見。

1. 責任聲明

本通函乃遵照收購規則及上市規則而提供有關本集團之資料。董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內之意見乃經審慎週詳考慮後始行發表，本通函並無遺漏任何事實致使當中所載任何內容產生誤導。

2. 股本

(a) 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨股份合併、供股及紅股發行後(假設供股及紅股發行成為無條件，於記錄日期及時間或之前概無任何購股權獲行使及合資格股東已認購全部供股股份及紅股)之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
20,000,000,000股股份(相等於4,000,000,000股合併股份)	<u>200,000,000.00</u>
已發行及將予發行之繳足股份：	
於最後實際可行日期之543,744,654股合併股份 (假設股份合併經已生效)	27,187,232.70
根據供股將予發行之1,631,233,962股供股股份	81,561,698.10
根據紅股發行將予發行之1,087,489,308股紅股	<u>54,374,465.40</u>
3,262,467,924股合併股份	<u>163,123,396.20</u>

本公司之股本或任何其他證券概無在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，目前亦無申請或建議或徵求批准股份、合併股份、供股股份或紅股或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

合併股份在各方面均將完全相同，且彼此之間在日後所宣派、作出或支付之所有股息及分派方面均享有同等權益。供股股份及紅股於配發、繳足或入賬列作繳足及已發行時，將在各方面與供股股份及紅股配發及發行日期之已發行合併股份享有同等權益。供股股份及紅股持有人將有權收取於供股股份及紅股配發及發行日期或之後宣派、作出或支付之一切未來股息及分派。除「附錄一—本集團之財務資料，附註43之財務風險管理目標及政策—外幣風險」一節所披露者外，概無溢利匯款限制或來自香港以外地方之資本進入香港之規定。

(b) 購股權、衍生工具、認股權證及換股權：

於最後實際可行日期根據購股權計劃授出之尚未行使之購股權詳情載列如下：

授出日期	尚未行使之 購股權所涉及之 相關股份之數目	每股股份 行使價 港元	行使期
二零零七年三月一日	45,558,561	1.0447	1/3/2007-28/2/2017
二零零八年一月二日	975,281	1.2243	2/1/2009-1/1/2013*
二零零九年一月八日	2,209,727	0.1979	8/1/2010-7/1/2019*
	<u>48,743,569</u>		

* 購股權歸屬如下：

自於授出日期起計第一週年：	歸屬30%
自於授出日期起計第二週年：	進一步歸屬30%
自於授出日期起計第三週年：	歸屬餘下40%

附註：

於最後實際可行日期，除陳振康先生持有涉及531,970股本公司相關股份之尚未行使購股權外，董事、鄧先生及其一致行動人士概無持有任何尚未行使之購股權。除鄧先生、游育燕女士（「游女士」）及陳振康先生外，於最後實際可行日期概無董事持有本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

除尚未行使之購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他可兌換或交換為股份之類似權利。

(c) 已發行股本之變動

自二零零九年三月三十一日起至最後實際可行日期，本公司已根據於二零零九年五月七日完成之公開發售（詳情見本公司於二零零九年四月九日刊發之章程及本公司於二零零九年五月五日刊發之公佈）及於二零零九年十一月三日完成之新股配售（詳情見本公司於二零零九年十月十三日及二零零九年十一月三日刊發之公佈）合共發行2,341,102,725股股份。除上述者外，自二零零九年三月三十一日（本集團最近期經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期，已發行股份數目並無任何變動。

3. 市價

下表顯示於(i)自該公佈日期前六個月起計之期間內各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期，股份於聯交所之收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零零九年七月三十一日	0.170
二零零九年八月三十一日	0.159
二零零九年九月三十日	0.162
二零零九年十月三十日	0.226
二零零九年十一月三十日	0.200
二零零九年十二月三十一日	0.204
最後交易日	0.197
最後實際可行日期	0.140

於該公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間在聯交所錄得之最高及最低每股股份收市價分別為於二零零九年十一月十六日及二零一零年一月二十九日錄得之0.255港元及0.138港元。

4. 權益披露

(a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)須根據證券及期貨條例第XV部及上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則及收購守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股份或相關股份之好倉：

董事姓名	所持合併股份或相關合併股份數目、身份及權益性質 (附註(a))					佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	%
鄧先生	4,671,054	4,671,048 (附註(b))	17,086,111 (附註(c))	1,629,867,965 (附註(d))	1,656,296,178	49.87
游女士	4,671,048	21,757,165 (附註(e))	—	1,629,867,965 (附註(f))	1,656,296,178	49.87
陳振康先生	106,394 (附註(g))	—	—	—	106,394	0.003

附註：

- (a) 該等權益之基準為(i)股份合併已生效；(ii)供股及紅股發行完成（假設尚未行使之購股權於記錄日期及時間已獲悉數行使）；及(iii)3,320,960,208股合併股份於股份合併、供股及紅股發行生效後將會予以發行。
- (b) 鄧先生被視為擁有其配偶游女士擁有權益之該等合併股份之權益。
- (c) 鄧先生被視為擁有由其全資實益擁有之公司Caister Limited擁有權益之該等合併股份之權益。

- (d) 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創辦人而被視為擁有該等合併股份之權益。
- (e) 游女士被視為擁有其配偶鄧先生擁有權益之該等合併股份之權益。
- (f) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等合併股份之權益。
- (g) 該等合併股份為陳振康先生於二零零九年一月二日起至二零一九年一月七日止期內行使購股權後可能須發行之本公司股份，但由於進行股份合併，有關股份數目及行使價可根據購股權計劃予以調整。
- (b) 於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益或淡倉之人士

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該股本之任何購股權：

(i) 股份之好倉

股東名稱	附註	身份	合併股份數目 (附註(a))	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 %
致力有限公司(「致力」)	(b)	實益擁有人	1,629,867,965	49.08
Trustcorp Limited	(b)	受控制法團之權益	1,629,867,965	49.08
Newcorp Ltd.	(c)	受控制法團之權益	1,629,867,965	49.08
包銷商	(d)	實益擁有人	2	
		其他	1,226,108,912	
			1,226,108,914	36.92
朱月華女士	(d)	受控制法團之權益	1,226,108,914	36.92

股東名稱	附註	身份	合併股份數目 (附註(a))	佔本公司全部 已發行股本之
				概約百分比 %
馬少芳女士	(d)	受控制法團之權益	1,226,108,914	36.92

附註：

- (a) 該等權益之基準為(i)股份合併已生效；(ii)供股及紅股發行完成(假設購股權於記錄日期及時間已獲悉數行使)；及(iii)3,320,960,208股合併股份於股份合併、供股及紅股發行生效後將會予以發行。
- (b) 致力由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有，因此，Trustcorp Limited被視為擁有致力所持有該等合併股份之權益。
- (c) Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Ltd.被視為擁有Trustcorp Limited擁有權益之該等合併股份之權益。
- (d) 該等合併股份由包銷商作為供股(連同紅股發行)之包銷商持有。朱月華女士與馬少芳女士分別於包銷商擁有51%及49%之權益。

(ii) 於本公司附屬公司之權益

附屬公司名稱	姓名	身份	持股概約 百分比
			%
宏興蔬菜批發有限公司	林美琪	實益擁有人	49
雲圖蔬菜批發有限公司	黃宏圖	實益擁有人	49

(c) 買賣本公司證券

由該公佈刊發前六個月開始至最後實際可行日期止期間：

- (a) 本公司及董事概無買賣包銷商或本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；
- (b) 包銷商及鄧先生及與其一致行動之人士概無買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；
- (c) 本公司之附屬公司、本集團之退休基金、本附錄「專家及同意書」一節所列之專業顧問或收購守則聯繫人定義類別(2)所述之本公司顧問概無擁有買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具之任何權益，亦無買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；及
- (d) 全權負責管理本公司證券且與本公司並無任何關連之基金經理概無擁有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具之任何權益，亦無買賣本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；

5. 董事服務合約

獨立非執行董事(包括李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生)之具體任期由二零零八年十月二十九日起計為期三年，惟須受公司細則或任何其他適用法例之條文所規限。根據有關服務協議支付予李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生之固定薪酬之全年金額分別為297,000港元、217,000港元、117,000港元及140,000港元。該等服務協議並無訂有應付浮動薪酬。於本通函刊發日期前六個月內，本公司概無調高任何董事之薪酬。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或本集團有關成員公司可於一年內在不作出賠償(法定賠償除外)下終止之合約除外)，而有關合約乃(i)(包括持續及定期合約)於二零一零年一月十四日前六個月內訂立或修訂；(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)由最後實際可行日期起計期限超過十二個月(不受通知期影響)之定期合約。

6. 專家及同意書

以下為本通函所提述之專家所具備之資格，而其意見、函件或建議載於本通函內：

名稱	資格
卓怡融資	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(資產管理)受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問 有限公司(「威格斯」)	專業物業估值師
第一太平戴維斯估值 及專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	專業物業估值師
Conyers Dill and Pearman (「Conyers」)	有關百慕達法例之法律顧問

卓怡融資、安永會計師事務所、威格斯、第一太平戴維斯及Conyers各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，卓怡融資、安永會計師事務所、威格斯、第一太平戴維斯及Conyers各自概無實益擁有本公司或本集團任何成員公司之股本權益，且並無擁有可認購或指派他人認購本公司或本集團任何成員公司證券之權利(不論能否依法強制執行)，自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來亦無於本公司或本集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何董事認為屬重大之訴訟或仲裁或申索，本集團任何成員公司亦無任何待決或提出或面對任何董事認為屬重大之訴訟或申索。

8. 董事於競爭業務之權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，而在董事為控股股東之情況下須根據上市規則第8.10條予以披露。

9. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，董事確認，並無任何董事擁有就本集團業務而言屬重大權益之存續合約或安排。

10. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日（即本公司最近期經審核賬目編製之日）以來已經收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (a) 除附錄五(4)(b)披露者外，本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金、金利豐財務顧問有限公司或包銷商或根據收購守則定義為第(2)類聯繫人士之本公司任何顧問概無擁有或控制本公司任何股權；
- (b) 與本公司或本公司聯繫人士（屬被界定為第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人士者）訂立於收購守則第22條附註8所述類別安排之人士，概無擁有或控制本公司任何股權；
- (c) 概無本公司股權由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理；
- (d) 本公司或任何董事、鄧先生或其一致行動人士概無借入或借出本公司相關證券（定義見收購守則第22條附註4）；
- (e) 董事概無獲提供利益作為離職補償或涉及包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免之其他賠償；

- (f) 鄧先生及游女士作為擁有本公司實益股權之唯一董事，擬就彼等本身之實益股權接納供股，將就與包銷協議或供股及紅股發行或清洗豁免有關之決議案放棄投票。陳振康先生作為擁有購股權之唯一董事，不擬在股東特別大會舉行前行使其購股權，倘其在股東特別大會舉行前行使其購股權，其擬就與包銷協議或供股及紅股發行或清洗豁免有關之決議案放棄投票。除鄧先生、游女士及陳振康先生外，概無董事持有本公司任何股份或相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）；
- (g) 與鄧先生或其任何一致行動人士訂立於收購守則規則22附註8所述類別安排之人士概無擁有或控制本公司任何股權，而該等人士概無於二零一零年一月十四日前六個月起至最後實際可行日期買賣本公司相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）；
- (h) 除不可撤回承諾、包銷協議及清洗豁免外，(i)鄧先生或其一致行動人士與任何董事、近期董事、本公司股東或近期股東概無訂立有關供股或取決於包銷協議、清洗豁免、不可撤回承諾、供股及紅股發行之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；及(ii)任何董事與任何其他人士並無訂立須視乎或取決於包銷協議、清洗豁免、不可撤回承諾、供股、紅股發行結果方可作實或於其他方面與供股有關之協議或安排；
- (i) 除不可撤回承諾外，鄧先生或其一致行動人士並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；及
- (j) 除不可撤回承諾所披露者外，於寄發本通函前已作出接納或否決供股及紅股發行之不可撤回承諾之任何人士概無擁有或控制本公司任何股權。

除本通函及下文「12.重大合約」所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司自本公司最新刊發之經審核賬目編製日期（即二零零九年三月三十一日）起，概無就發行或出售本集團任何成員公司之任何資本向任何董事、侯選董事、發起人或專家（本通函所指定者）授出佣金、折讓、經紀佣金或其它特別條款。

12. 重大合約

本集團成員公司於二零一零年一月十四日前兩年當日起至最後實際可行日期曾簽訂以下並非於日常業務中簽訂之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 於二零一零年一月十二日訂立之包銷協議，經本公司與包銷商於二零一零年一月十四日訂立之修訂協議予以修訂；
- (b) 本公司間接全資附屬公司Fully Finance Limited (「Fully Finance」) 與利來控股有限公司 (「利來」) 於二零一零年一月十一日訂立之貸款協議，據此，Fully Finance同意授予利來金額不超過65,000,000港元之貸款融資，年期由貸款協議日期起計，為期三年；
- (c) 利來與Fully Finance於二零零九年十一月四日訂立之貸款協議，內容有關Fully Finance向利來授予10,000,000港元貸款，年期由提取日期起計，為期兩年；
- (d) 如本公司於二零零九年十月十三日刊發之公佈所載，本公司與包銷商於二零零九年十月十三日訂立之有條件協議，據此本公司透過包銷商按盡力基準向不少於六名獨立承配人配售最多453,000,000股股份，有關配售將根據二零零九年八月二十六日舉行之本公司股東週年大會上批准及授予董事之授權(授權董事配發及發行不超過在大會上通過有關決議案當日本公司已發行股本總面值之20%)進行；
- (e) 卓怡投資有限公司(一家物業控股公司及本公司全資附屬公司，作為買方)與中天香港投資有限公司(一家物業控股公司及獨立第三方，作為賣方)於二零零九年七月十日訂立之臨時買賣協議，內容有關以30,000,000港元之代價收購一項位於香港新界沙田大圍道66、68、70及72號地面及部份天井B號舖之物業，有關代價將部份以現金自本集團內部資源撥付，部份以銀行借款支付；
- (f) 位元堂控股(作為許可人)與本公司之全資附屬公司宏安管理有限公司(「宏安管理」)(作為受許人)於二零零九年六月三十日訂立之許可協議，內容有關以月租140,000港元向宏安管理分租香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈地下及5樓單位，建築面積約1,487平方米之若干部份，由二零零九年七月一日起計，為期三年；
- (g) 利來與Fully Finance於二零零九年六月十六日訂立之貸款協議，內容有關Fully Finance授予利來20,000,000港元貸款，年期由貸款協議日期起計，為期兩年；

- (h) 於二零零九年三月二十五日，(i)本公司全資附屬公司興日投資有限公司(「興日」)(作為貸款人)；(ii)中國農產品全資附屬公司Shiney Day Investments Limited(「Shiney Day」)(作為借款人)；及(iii)中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)全資附屬公司至寶控股有限公司(「至寶」)連同中國農產品(作為擔保人)訂立一份貸款協議，據此興日同意向Shiney Day授予獲抵押貸款238,200,000港元，年期由貸款協議日期起計十八個月(「Shiney Day貸款」)；
- (i) 興日與本公司全資附屬公司True Noble Limited於二零零九年六月五日訂立之轉讓協議，內容有關興日將Shiney Day貸款轉讓予True Noble Limited；
- (j) 威富利有限公司(一家物業控股公司及本公司全資附屬公司，作為買方)與一名獨立第三方So Chi Chun(作為賣方)於二零零九年五月十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關以18,800,000港元之代價(部份以現金自本集團內部資源撥付及部份以銀行借款支付)收購一項位於香港新界沙田美田路16號及村南道15至35號富嘉花園地下23號舖之物業；
- (k) 如本公司於二零零九年五月十一日刊發之公佈所載，本公司之間接全資附屬公司Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」)、包銷商及位元堂控股於二零零九年五月十一日訂立之先舊後新配售認購協議，內容有關配售合共165,000,000股由Rich Time持有之位元堂控股股份予獨立第三方，每股作價0.088港元；
- (l) 忠譽國際有限公司與本公司直接全資附屬公司Wang On Enterprises (BVI) Limited於二零零九年二月十三日訂立之有條件買賣協議，內容有關以總代價63,400,000港元買賣Everlong Limited之全部已發行股本及轉讓約81,900,000港元之貸款；
- (m) 興日與至寶於二零零九年二月十二日訂立之有條件買賣協議，內容有關以代價150,000,000港元買賣Shiney Day之全部已發行股本；
- (n) 本公司、致力及包銷商於二零零九年二月十日訂立之包銷協議，內容有關根據公開發售按每股發售股份0.1港元公開發售不少於1,132,861,635股發售股份但不多於1,180,639,635股發售股份，另根據公開發售，而每接納三股發售股份獲發兩股紅股；
- (o) 致力、本公司及包銷商於二零零八年十一月二十六日訂立之先舊後新配售認購協議，內容有關配售最多合共900,000,000股股份予獨立第三方，每股作價0.022港元；

- (p) 本公司與包銷商於二零零八年十一月二十六日訂立之配售協議，內容有關額外配售672,600,000股股份予獨立第三方，每股作價0.022港元；
- (q) Fully Finance與利來於二零零八年十一月二十一日訂立之貸款協議，內容有關授予利來金額不超過40,000,000港元之貸款融資，年期由貸款協議日期起計，為期兩年；
- (r) Rich Time與位元堂控股於二零零八年十一月三日訂立之貸款協議，內容有關Rich Time向位元堂控股授出金額不超過30,000,000港元之貸款融資，年期由貸款協議日期起計，為期一年；
- (s) Rich Time與位元堂控股於二零零八年十月二日訂立之貸款協議，內容有關Rich Time向位元堂控股授予5,000,000港元之貸款，年期由貸款協議日期起計，為期一年；
- (t) Rich Time與位元堂控股於二零零八年九月五日訂立之貸款協議，內容有關Rich Time向位元堂控股授予5,000,000港元之貸款，年期由貸款協議日期起計，為期一年；
- (u) 本公司間接全資附屬公司Suitbest Investments Limited與愉躍投資有限公司於二零零八年七月三十一日訂立之有條件協議，內容有關按總代價186,800,000港元買賣Strengthen Investments Limited之全部已發行股本及轉讓196,600,000港元之貸款；
- (v) 如本公司於二零零八年五月九日刊發之公佈所載，Rich Time、包銷商及位元堂控股於二零零八年五月七日訂立之先舊後新配售認購協議，內容有關按每股0.165港元之價格向獨立第三方配售Rich Time持有之合共335,004,000股位元堂控股股份；
- (w) 如本公司於二零零八年三月二十六日刊發之公佈所載，致力、包銷商及本公司於二零零八年三月二十六日訂立之先舊後新配售認購協議，內容有關按每股股份0.075港元之價格配售合共900,000,000股股份；及
- (x) 如本公司於二零零八年三月二十六日刊發之公佈所載，本公司與包銷商於二零零八年三月二十六日訂立之配售協議，內容有關按每股股份0.075港元之價格額外配售460,000,000股股份。

除以上披露者外，本集團任何成員公司概無於二零一零年一月十四日前兩年當日起至最後實際可行日期簽訂並非於日常業務中簽訂之重大或可能屬重大之合約。

13. 公司資料

董事會**執行董事**

鄧清河先生
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

游育燕女士

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

陳振康先生

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE*，*BS*，*CHKIE*，*太平紳士*
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

王津先生，*MBE*，*太平紳士*

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

蕭錦秋先生

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

審核委員會

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，*主席*

王津先生，*MBE*，*太平紳士*

蕭錦秋先生

薪酬委員會

王津先生，*MBE*，*太平紳士*，*主席*

李鵬飛博士，*CBE*，*BS*，*CHKIE*，*太平紳士*

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

蕭錦秋先生

鄧清河先生

游育燕女士

陳振康先生

提名委員會

李鵬飛博士，*CBE*，*BS*，*CHKIE*，
太平紳士，*主席*

王津先生，*MBE*，*太平紳士*

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

蕭錦秋先生

鄧清河先生

游育燕女士

陳振康先生

公司秘書

麥婉明女士，*ACIS*，*ACS*

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及**香港主要營業地點**

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)
股份有限公司
香港
九龍
海港城港威大廈
25樓2508-11室

中國建設銀行股份有限公司
香港
金鐘金鐘道89號
力寶中心一座44至45樓

星展銀行(香港)有限公司
香港
尖沙咀
彌敦道132-134號
美麗華中心1209-18室

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號
滙豐總行大廈10樓

核數師

安永會計師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

法律顧問

歐華律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈17樓

富而德律師事務所
香港
中環
交易廣場第二座11樓

何耀棟律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈5樓

美富律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈33樓

授權代表

鄧清河先生
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

陳振康先生
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

網頁

<http://www.wangon.com>

股份代號

1222

14. 參與供股及紅股發行之各方

本公司之財務顧問

金利豐財務顧問有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第1期
28樓2801室

包銷商

金利豐證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第1期
28樓2801室

本公司之法律顧問

香港法律：
富而德律師事務所
香港
中環
交易廣場第二座11樓

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座2901室

申報會計師

安永會計師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心第2期18樓

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

15. 董事履歷

執行董事

鄧清河先生，四十七歲，本集團(於一九八七年創立)創辦人之一，並自一九九三年十一月起為本公司之主席，彼為負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展。彼具豐富企業管理經驗。鄧先生亦為位元堂控股之主席。彼為游育燕女士之丈夫。鄧先生連同其聯繫人現時持有574,691,264股股份。

游育燕女士，四十七歲，本集團創辦人之一，並自一九九三年十一月起為本公司之副主席，彼為負責本集團之整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理方面累積逾十一年經驗。彼為鄧清河先生之妻子。游女士連同其聯繫人現時持有574,691,264股股份。

陳振康先生，四十五歲，於一九九七年三月加入本集團，出任執行董事，並於二零零五年九月被重新指派為本公司之董事總經理，目前負責管理本集團整體營運。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼兼任位元堂控股之董事總經理、利來之主席兼董事總經理、中國農產品主席，並為上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部於聯交所主板上市。陳先生現時持有本公司所授出之531,970份購股權。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士，六十九歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之薪酬委員會成員及提名委員會主席。李博士持有香港理工大學之工程榮譽博士學位及香港中文大學榮譽法律博士學位。彼現為進智公共交通控股有限公司、佐丹奴國際有限公司、ITE (Holdings) Limited、彩星集團有限公司、三和集團有限公司及卓越金融有限公司(上述公司全部於聯交所上市)之獨立非執行董事。於過去三年，李博士亦為國中控股有限公司之獨立非執行董事。

王津先生，MBE，太平紳士，五十六歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會及提名委員會成員，並為薪酬委員會主席。王先生畢業於加拿大Simon Fraser University，持有商業及電腦科學學士學位。彼

為加拿大銀行公會資深會員。彼先生曾任撲滅罪行委員會、獨立投訴警方監察委員會會員及法律援助服務局成員、優質教育基金評審及監督委員會主席。彼現為政府助學金聯合委員會及多個其他政府諮詢組織之成員。

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，六十三歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會主席，並為提名委員會及薪酬委員會成員。蕭先生亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為聯交所上市公司變靚D控股有限公司之獨立非執行董事。

蕭錦秋先生，四十五歲，於二零零四年九月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼為執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼曾為香港上市公司香港體檢及醫學診斷控股有限公司之執行董事，並在該公司於二零零九年八月二十八日舉行之股東週年大會結束後退任。

高級管理層

張偉楷先生，五十四歲，於一九九八年七月加入本集團，現為本集團商務管理部總經理。彼擁有逾十三年常務管理經驗，並擁有十二年街市管理經驗。張先生為利來之執行董事。

郭子超先生，五十一歲，於一九九七年九月加入本集團，現擔任總經理，負責本集團項目管理部之工料測量及成本控制工作。彼加入本集團之前，擁有逾二十一年建築業經驗。彼畢業於香港理工大學，持有建築學高級證書。

梁永健先生，四十四歲，於二零零四年七月加入本集團，現為本集團財務總監。彼為本公司合資格會計師。彼持有香港中文大學工商管理碩士學位。彼加入本集團之前，擁有逾十年在香港一家上市集團擔任主要財務職位之經驗及超過四年在國際執業會計師事務所工作之經驗。梁先生為中國農產品之執行董事。

16. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，包銷商並無與任何其他人士訂立協議、安排或諒解書，藉以向任何其他人士轉讓、質押或抵押於供股項下所收購股份。
- (b) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

17. 備查文件

下列文件(i)由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)之任何營業日，於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓之本公司於香港之總辦事處及主要營業地點；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.wangon.com)可供查閱(直至最後接納時限為止)：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第8至32頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第33至34頁內；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第35至50頁內；
- (e) 申報會計師安永會計師事務所就本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表發出之函件，其全文載於本通函第II-1至II-6頁內；
- (f) 威格斯就本集團之香港物業編製之函件及估值證書，全文載於第III-1至III-113頁內；
- (g) 第一太平戴維斯就本集團之中國物業編製之函件及估值證書，全文載於第III-114至III-131頁內；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家同意書；
- (j) 本公司截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (k) 本公司截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告；

- (l) 本公司有關百慕達法律方面之法律顧問Conyers Dill & Pearman之意見函件，當中載有百慕達公司法若干方面之概要；
- (m) 本公司分別與李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生訂立之服務協議；及
- (n) 公司法之副本。

股東特別大會通告



WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：1222)

茲通告 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「本公司」) 謹訂於二零一零年二月二十三日 (星期二) 上午九時三十分假座香港中環交易廣場第二座11樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案 (不論有無修訂)：

普通決議案

1. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准合併股份 (定義見下文) 上市及買賣後：
 - (a) 自本決議案獲本公司股東通過日期下午五時正開始，本公司已發行及未發行股本中每五(5)股每股面值0.01港元之現有股份合併為本公司已發行及未發行股本中一(1)股面值0.05港元之股份(「合併股份」)(「股份合併」)；
 - (b) 所有因股份合併產生之合併股份在所有方面將具同等地位，並享有本公司之公司細則所載權利與特權，以及受當中所載之限制規限；
 - (c) 所有零碎合併股份將不予處理及不會發行予本公司股東，任何於已發行合併股份中的零碎股份將會由本公司董事會委任一名代理人按此目的彙集、出售 (如可能) 及所得款項淨額將撥歸於本公司所有；及
 - (d) 授權本公司任何一名董事(「董事」)批准、簽立及執行有關文件，並作出其認為必須、合適或有利之一切步驟，進行及／或採取一切行動及事宜，貫徹落實以使此決議案生效。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 根據及待通過第1、3及4項決議案並達成包銷協議(定義見下文)之條件後，批准供股(定義見下文)及其項下擬進行之交易；

就本決議案而言，「供股」指根據本公司與作為包銷商之金利豐證券有限公司(「包銷商」)於二零一零年一月十二日訂立之包銷協議(「包銷協議」，包括其一切補充協議，經日期為二零一零年一月十四日之修訂協議補充)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)之條件及受該等條件規限，建議按於釐定供股配額之參考日期每持有一(1)股合併股份獲發三(3)股供股股份之基準，按每股合併股份0.185港元之認購價，向當日名列本公司股東名冊之合資格股東(「合資格股東」)(董事作出查詢後，考慮到有關地區之法律限制或有關地區之監管機構或交易所之規定，而認為排除其參與供股為必須或合宜且本公司股東名冊所示地址為香港以外地區之股東(「除外股東」)除外)供股不少於1,631,233,962股供股股份但不多於1,660,480,104股供股股份(「供股股份」)；

- (b) 授權任何董事可在(a)不按持股比例向合資格股東發售、配發或發行供股股份之情況下，且特別授權董事在考慮本公司公司細則(「公司細則」)或香港境外之任何認可監管機構或交易所之法例或規定及規例項下之規限或責任後認為必需、合適或權宜就零碎配額及／或除外股東作出排除安排或其他安排；及可在(b)概無合資格股東或除外股東(視乎情況而定)應可申請之供股股份將可根據額外供股股份申請表格獲認購之情況下根據供股配發及發行供股股份；
- (c) 批准、確認及追認本公司訂立包銷協議及批准本公司履行其項下擬進行之交易(包括但不限於有關由包銷商接納已包銷供股股份(如有)之安排)；及
- (d) 授權任何董事就供股或彼認為就實行供股、包銷協議及其項下擬進行之交易或致使供股、包銷協議及其項下擬進行之交易生效而言屬必需、合適或權宜而簽署及簽立任何文件並作出一切相關行動及事宜。」

股東特別大會通告

3. 「動議：

- (a) 根據及待第1、2及4項決議案通過及待聯交所上市委員會批准紅股(定義見下文)上市及買賣後，根據供股每接納三(3)股供股股份獲發兩(2)股紅股之基準，向合併股份之首名登記持有人發行新合併股份(「紅股」)(已入賬列作繳足)(「紅股發行」)；
- (b) 授權任何董事可在不按持股比例向本公司現有股東提呈、配發或發行紅股之情況下根據紅股發行配發及發行紅股，且特別授權董事在考慮任何公司細則或香港境外之任何認可監管機構或交易所之法例及規例項下之規限或責任後認為必需、合適或權宜就零碎配額或除外股東作出排除安排或其他安排；及
- (c) 授權任何董事就紅股發行所附帶(包括動用自本公司股份溢價賬之金額繳足紅股)或彼認為就落實或進行紅股發行及其項下擬進行之交易屬必需、合適或權宜而簽署及簽立該等文件並作出一切相關行動及事宜。」。

4. 「動議待執行理事(定義見本公司日期為二零一零年二月四日之通函(「通函」))向鄧先生及其一致行動人士授出清洗豁免(定義見通函)，以及執行人員就清洗豁免施加之任何條件獲達成後，批准根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)第26條豁免註釋附註1，按鄧先生、其聯繫人及其一致行動人士根據供股及紅股發行提出之申請授出豁免，豁免鄧先生及其一致行動人士因任何發行及配發事項而根據收購守則第26.1條須向本公司股東提出強制性全面收購建議以收購本公司股份(已由鄧先生及其一致行動人士擁有或同意收購者除外)之任何責任。供股及紅股發行之條款載於通函(註有「B」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)。」

承董事會命

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

公司秘書

麥婉明

香港，二零一零年二月四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要

營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或(倘該股東持有超過一股股份)以上之受委代表出席，並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (2) 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經證明之該等授權書或授權文件副本，須在可行情況下盡快(惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前)送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。
- (4) 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可在股東特別大會(不論親身或委派代表)就該等股份表決，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士(不論親身或委派代表)方有權表決，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於股東名冊之排名而定。
- (5) 所有在股東特別大會上提呈之決議案均將由本公司股東或獨立股東以書面點票方式表決。