

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本章程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。各章程文件之副本連同本章程附錄四「送交公司註冊處處長之文件」一段所訂明文件，已遵照公司條例第342C條（香港法例第32章）規定送呈香港公司註冊處處長登記，另各章程文件副本已經或將於章程寄發日期後盡快根據公司法呈交百慕達公司註冊處處長存檔。證監會、香港公司註冊處處長及百慕達公司註冊處處長對任何上述文件之內容概不負責。

本公司之證券買賣可透過中央結算系統交收，務請閣下就該等交收安排詳情及該等安排如何對閣下權利及權益構成影響，諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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章程之內容概不負責，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章程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。



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)

**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**

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

接納供股股份及繳付股款之最後日期及時間為二零一零年三月十一日（星期四）下午四時正。供股股份之接納及轉讓手續載於本章程第21至22頁「接納及付款或過戶手續」一段。

股份已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。預期本章程「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。任何擬於本章程日期起至供股所有條件達成當日止期間內購買或出售合併股份之人士，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。任何擬買賣合併股份及／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。該等事件載於本章程第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

二零一零年二月二十四日

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 |
| 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 – 本公司組織章程及百慕達公司法概要 | III-1 |
| 附錄四 – 一般資料 | IV-1 |

預 期 時 間 表

以下所載為供股及股份合併之時間表。時間表可予更改，而作出之任何更改將由本公司於適當時在另行刊發之公告中公佈：

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)

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

預期時間表

| | |
|---|------------------------------|
| 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份 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 |
| 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) |

本章程內提述之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

本章程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

於本章程，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「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獲豁免有限公司，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 |
| 「合併股份」 | 指 | 緊隨股份合併後，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 |
| 「額外供股股份申請表格」 | 指 | 額外供股股份之申請表格 |

* 僅供識別

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「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，見本章程「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 |
| 「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 | 二零一零年二月二十二日，即本章程付印前就確定本章程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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「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 | 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，就本章程而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區 |
| 「章程文件」 | 指 | 本章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格 |
| 「章程寄發日期」 | 指 | 二零一零年二月二十四日(星期三)，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 |
| 「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 |
| 「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 | 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 | 根據供股將向合資格股東提呈1,631,233,962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 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「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，會上股東或獨立股東批准(其中包括)股份合併、包銷協議、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 |
| 「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 | 由包銷商根據包銷協議包銷之706,419,206股供股股份(連同470,946,136股紅股) |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「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 | 須由執行人員於二零一零年二月二十三日根據收購守則第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本章程日期前出現或發現而並無於本章程內披露，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、本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。

董事會函件



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：

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

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(其中包括)股份合併生效、執行人員授出清洗豁免、股東於股東特別大會上通過批准股份合併之決議案且獨立股東於股東特別大會上通過批准包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免之決議案後，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1,631,233,962股供股股份，以籌集約301,800,000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1,631,233,962股供股股份之基準計算，本公司將發行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)。

在於二零一零年二月二十三日舉行之股東特別大會上，批准股份合併、包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免之必要決議案已獲股東或獨立股東(視情況而定)以投票表決方式正式通過。於二零一零年二月二十三日，執行人員已授出清洗豁免。股份合併於二零一零年二月二十三日(星期二)下午五時正生效。

本章程旨在向閣下提供(其中包括)供股及紅股發行之詳情(包括買賣及申請供股股份之資料)，以及有關本集團之若干財務及其他資料。

供股及紅股發行

本章程旨在向閣下提供(其中包括)供股及紅股發行之詳情。

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 |
| 供股股份數目 | : | 1,631,233,962股供股股份 |
| 紅股數目 | : | 1,087,489,308*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 | : | 3,262,467,924*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706,419,206股包銷股份 |

* 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

供股股份及紅股之總數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%。

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1,631,233,962股供股股份之基準計算，本公司將發行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)。

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。

根據於記錄日期及時間之本公司股東名冊，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。本公司已向各除外股東(如有)寄發本章程，僅供參考，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外供股股份申請表格。

董事會函件

在香港以外地區接獲本章程或任何有關申請表格之任何人士(包括但不限於代名人、代理及受託人)如欲承購供股股份或紅股,須自行全面遵守有關地區之法律,包括就遵守該地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續而取得政府或其他同意,以及在該地區或司法權區支付就此所需之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士作出之任何接納,將被視為構成該名人士就已遵守該等當地法律及規定向本公司作出之聲明及保證。如閣下對本身情況有任何疑問,應諮詢閣下專業顧問之意見。

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。

如欲申請認購額外供股股份,可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遞交。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。彼等之合併股份由代理人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有之合資格股東務請注意,就以上原則以言,董事會將根據本公司股東名冊視代理人公司為單一股東。因此,以代理人公司名義登記合併股份之合資格股東務請注意,前述分配額外供股股份之安排,將不會伸延至個別最終實益擁有人。

額外供股股份可透過依照隨附額外供股股份申請表格所印備指示填妥及簽署該表格,連同另外用作申請認購額外供股股份之全數應繳股款,不遲於二零一零年三月十一日(星期

董事會函件

四) 下午四時正交回股份過戶登記處作出申請。所有股款必須以港元支付。支票須由香港持牌銀行戶口開出，銀行本票亦須由香港持牌銀行發出，並註明抬頭人為「Wang On Group Limited – Excess Application Account」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

倘概無額外供股股份配發予合資格股東，已繳交之申請款項預期將於二零一零年三月十八日(星期四)或之前以平郵按登記地址全數退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘配發予合資格股東之額外供股股份數目少於所申請之數目，多繳申請款項亦預期於二零一零年三月十八日(星期四)或之前以平郵按登記地址退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。所有支票及銀行本票將於收訖後隨即過戶，而該等股款所賺取利息(如有)將全數撥歸本公司所有。填妥及交回之額外供股股份申請表格連同支付所申請額外供股股份股款之支票或銀行本票後，即表示申請人保證支票或銀行本票將於首次過戶時兌現。倘支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現，則額外供股股份之申請可遭拒絕受理。

額外供股股份申請表格僅供獲寄發人士使用，不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將由股份過戶登記處寄往有關人士之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

倘供股之條件未能於終止之最後時限前達成，則供股將不會進行，而就申請額外供股股份收取之股款將於二零一零年三月十八日(星期四)或之前以支票不計利息退還予申請人，有關支票須以劃線註明「只准入抬頭人賬戶」方式開出，並以郵遞方式寄往彼等之登記地址，如屬聯名申請人，則寄往在本公司股東名冊排名首位之申請人之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

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0.054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0.27港元折讓約31.48%;
- (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%;

董事會函件

- (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
- (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。申請人將就其獲配發之所有供股股份及紅股分別獲發一張股票。

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。

董事會函件

申請上市

本公司已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。因此，於上述各證券交易所及該等交易所之間並無買賣及結算安排。

買賣於本公司之香港股份登記分處登記之(包括未繳股款及繳足股款)供股股份及紅股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。供股股份將(以未繳股款形式)以每手買賣單位20,000股買賣。

待(未繳股款及繳足股款)供股股份及紅股獲准在聯交所上市及買賣後，供股股份及紅股將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份(包括未繳股款及繳足股款形式)及繳足股款紅股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%。因此，鄧先生及其聯繫人在股東特別大會上就有關包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免之決議案放棄投票。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)。

董事會函件

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
- 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。包銷商及其聯繫人已在股東特別大會上就與包銷協議、供股、紅股發行及清洗豁免有關之決議案放棄投票。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

董事會函件

- (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
- (6) 包銷商全權認為倘在緊接本章程日期前出現或發現而並無於本章程內披露，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、本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；

董事會函件

- (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)寄發本章程及函件(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；
- (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、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

董 事 會 函 件

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，上文條件(9)已獲達成。

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：

| | 於最後實際可行日期 | | 於記錄日期及時間及 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> |

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(亦為Caister Limited之唯一董事)全資實益擁有之公司Caister Limited所持有之14,238,426股股份；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。致力之董事為鄧先生及劉經隆先生。

董事會函件

- 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
 - (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。

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(估計金額約為7,300,000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。於二零零九年七月，本集團已收購位於九龍油塘一幢地盤面積約17,000平方呎的6層高工廠大廈。於二零零九年十月，本集團進一步收購位於油塘毗鄰上述工廠大廈的一幢地盤面積約24,000平方呎的3層高工廠大廈(連同收購上述位於油塘的工廠大廈，稱為「油塘項目」)。本集團現擬拆卸該兩幢工廠大廈並重新發展該兩幅土地為一個住宅

董事會函件

綜合項目。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約301,800,000港元。供股之估計所得款項淨額約294,500,000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。特別是，約178,000,000港元將用作支付收購代價結餘以及其他相關成本，包括油塘項目的印花稅。

接納及付款或過戶手續

本章程隨附合資格股東適用之暫定配額通知書，合資格股東可認購申請表格所示數目之供股股份。合資格股東如欲行使權利認購暫定配額通知書註明之供股股份，須按照暫定配額通知書印備之指示填妥暫定配額通知書，連同接納時應繳全數股款，不遲於二零一零年三月十一日（星期四）下午四時正送交過戶登記處。所有股款須以支票或銀行本票以港元繳付。支票必須由香港持牌銀行賬戶開出，而銀行本票則須由香港持牌銀行發出，註明抬頭人為「Wang On Group Limited — Rights Issue Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

敬請留意，除非原承配人或已獲有效轉讓權利之任何人士於二零一零年三月十一日（星期四）下午四時正前已將填妥之暫定配額通知書連同適當股款交回過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則有關保證配額及其項下所有權利及配額將視作不獲接納並予以註銷。

倘合資格股東擬僅接納其暫定配額之一部分或轉讓其認購根據暫定配額通知書獲暫定配發之供股股份權利之一部分，則須於二零一零年三月三日（星期三）下午四時三十分前將暫定配額通知書交回過戶登記處註銷，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而過戶登記處將註銷原來之暫定配額通知書及根據所需面額發出新暫定配額通知書。

董事會函件

暫定配額通知書載有有關合資格股東接納全部或部份保證配額應依循手續之進一步資料。填妥之暫定配額通知書隨附之所有支票及銀行本票將於收訖後隨即過戶，而有關股款賺取之所有利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥並連同支票及／或銀行本票交回暫定配額通知書，即代表申請人保證有關支票及／或銀行本票於首次過戶時即可兌現。在不影響本公司其他權利之情況下，倘隨附支票及／或銀行本票於首次過戶時未能兌現，本公司保留權利拒絕受理任何暫定配額通知書，而在此情況下，有關保證配額及據此產生之所有權利及配額將視作不獲接納並予以註銷。

暫定配額通知書僅供名列有關表格之人士使用，並不得轉讓。概不會就任何收取之接納股款發出收據。倘包銷協議之條件並無於最後終止時限前達成及／或包銷協議根據其條款終止，就接納供股股份收取之股款將於實際可行情況下盡快以普通郵遞方式按本公司股東名冊所載之地址以支票不計利息退還合資格股東或(倘為聯名申請人)排名首位之人士，郵誤風險概由彼等承擔。

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。

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)。

董 事 會 函 件

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 |

買賣合併股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待本章程「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(載於本章程「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。

任何擬於本章程日期起至供股條件全面達成當日止期間購買或出售合併股份之人士，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。

董事會函件

有意買賣合併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。

其他資料

閣下另請垂注本章程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

二零一零年二月二十四日

* 僅供識別

附錄一

本集團之財務資料

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股息 | — | — | 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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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> |

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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 |
| | | <u>313,583</u> | <u>209,704</u> |
| 總非流動負債 | | 313,583 | 209,704 |
| 資產淨值 | | <u>1,352,180</u> | <u>1,240,215</u> |
| 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 |
| | | <u>1,351,783</u> | <u>1,182,569</u> |
| 少數股東權益 | | 397 | 57,646 |
| | | <u>1,352,180</u> | <u>1,240,215</u> |
| 總權益 | | 1,352,180 | 1,240,215 |

附錄一

本集團之財務資料

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 一間附屬公司一名 少數股東出資 | 38(b) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 24,402 | 24,402 |
| 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)。

附錄一

本集團之財務資料

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> |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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 有抵押存款減少 | | — — | (35,674) 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 |

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | |
|--|--|
| 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撤銷或確認之商譽，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股本確認之項目）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，並基於其在使用價值或淨售價，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(如同在地點及狀況下，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。

附錄一

本集團之財務資料

(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 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 | 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 | 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 | 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 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 出售土地使用權之收益 | - | 62,969 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 62,969 |
| 投資物業公平值 | - | - | (58,601) | 9,567 | 2,040 | 1,901 | - | - | 61,142 | (85) | - | - | - | - | - | - | 4,581 | 11,383 |
| 收益／(虧損) | 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 |
| 其他收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 223,736 | (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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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 | | 買農副產品 | | 企業及其他 | | 對銷 | | 綜合 | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|----------|---------|-------|-------|-----------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|---------|
| | 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 | 二零零九年 | |
| | 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 | |

附錄一

本集團之財務資料

(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 | <u>417,753</u> | <u>518,813</u> | <u>41,706</u> | <u>27,069</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>459,459</u> | <u>545,882</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | | | |
| 分類資產 | <u>5,030,960</u> | <u>3,807,212</u> | <u>198,584</u> | <u>836,348</u> | <u>(3,321,832)</u> | <u>(2,611,586)</u> | <u>1,907,712</u> | <u>2,031,974</u> |
| 資本開支 | <u>73,004</u> | <u>136,341</u> | <u>85,333</u> | <u>391,830</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>158,337</u> | <u>528,171</u> |

附錄一

本集團之財務資料

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> |

附錄一

本集團之財務資料

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 |
| 出售及撇銷物業、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。

附錄一

本集團之財務資料

- # 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。

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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 |

附錄一

本集團之財務資料

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 |
| | 2,710 | 2,560 |
| | 2,710 | 2,560 |

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 | 2 | 2 |
| | 2 | 2 |

附錄一

本集團之財務資料

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，並根據其現行法例、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> |
| 本年度稅項開支總額 | <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：

附錄一

本集團之財務資料

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—無(二零零八年：每股普通股4.00港仙) | — | 10,319 |
| 擬派末期—每股普通股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。

附錄一

本集團之財務資料

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> |
| 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>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。

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 樓宇 | 租賃物業 裝修 | 廠房及 機器 | 傢俬、裝置 及辦公室 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 |
| 出售及撤銷 | — | (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。

附錄一

本集團之財務資料

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非即期部份 | 3,171 | 177,902 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 中期租約： | | |
| — 香港 | 3,256 | 3,337 |
| — 中國大陸 | — | 246 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 3,256 | 3,583 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 3,256 | 180,491 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

附錄一

本集團之財務資料

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 | 73,564 | 175,299 |
| | <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。

附錄一

本集團之財務資料

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)。

附錄一

本集團之財務資料

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> |

附錄一

本集團之財務資料

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) | (110,876) | (110,876) |
| | <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。

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

| 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 |

附錄一

本集團之財務資料

| 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 |

附錄一

本集團之財務資料

| 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 |

附錄一

本集團之財務資料

| 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)。

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

| 名稱 | 所持 已發行／註冊 股份詳情 | 本集團應佔 註冊成立／ 經營地點 | 擁有權益 百分比 | | 主要業務 |
|---------------------|----------------------|------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| | | | 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

附錄一

本集團之財務資料

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 |

附錄一

本集團之財務資料

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)。

附錄一

本集團之財務資料

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 | (271) | | (88) | |
| | <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 | (59) | (216) |
| | <u>271</u> | <u>88</u> |

附錄一

本集團之財務資料

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 |
| | 4,498 | 4,101 |

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。

附錄一

本集團之財務資料

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 | — | — |
| | | <u>345,613</u> | <u>68,296</u> | <u>1,973</u> | <u>980</u> |
| 減：撥備 (v) | | (5,915) | (7,522) | — | — |
| | | <u>339,698</u> | <u>60,774</u> | <u>1,973</u> | <u>980</u> |
| 減：列作非流動 資產之應收貸款 列作非流動資產 之租金按金 | | (281,241) | (12,989) | — | — |
| | | <u>(11,737)</u> | <u>(4,595)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | | <u>46,720</u> | <u>43,190</u> | <u>1,973</u> | <u>980</u> |

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。

附錄一

本集團之財務資料

- (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 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 |
| 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。

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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> |

附錄一

本集團之財務資料

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 |
| | | | 121,948 | | | 347,115 |
| 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 |
| | | | 310,137 | | | 199,118 |
| | | | 432,085 | | | 546,233 |
| 本公司 | | | | | | |
| | 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 |
| | | | 105,300 | | | 133,275 |
| 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 |
| | | | 160,175 | | | 117,975 |
| | | | 265,475 | | | 251,250 |

附錄一

本集團之財務資料

| | 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 |
| 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 千港元 | 二零零八年 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 |

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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股新普通股予若干私人投資者，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）。

附錄一

本集團之財務資料

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 | <u>377,620,545</u> | <u>3,776</u> | <u>707,959</u> | <u>711,735</u> |

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。

附錄一

本集團之財務資料

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 | <u>3.4502</u> | <u>15,926</u> | <u>0.1237</u> | <u>478,830</u> |

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 |
| <u>15,926</u> | | |
| 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 |
| <u>478,830</u> | | |

* 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。

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

(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 |
| 二零零八年中中期股息 | 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

於上一年度內，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Everlong提供之貸款，現金代價為63,400,000港元。Everlong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。

Everlong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) |
| | | <u>65,464</u> |
| 於收益表確認超出業務合併成本之差額 | | <u>(2,064)</u> |
| 以現金方式支付 | | <u>63,400</u> |

附錄一

本集團之財務資料

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 | 1,568 |
| | <hr/> |
| 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，Everlong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。

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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 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 | | 15,661 | 155,220 | 170,881 |
| | | <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> |

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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> |

附錄一

本集團之財務資料

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 |
| | 27,818 | 197,401 |
| | 27,818 | 197,401 |

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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 增加／(減少) % | 除稅前溢利 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。

附錄一

本集團之財務資料

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 | 1至2年 | 3至5年 | 5年以上 | 總計 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 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 | 1至2年 | 3至5年 | 5年以上 | 總計 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 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> |

附錄一

本集團之財務資料

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 | | | | |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 在一年內或 | 1至2年 | 3至5年 | 5年以上或 | 總計 |
| | 於要求時 | | | 無固定 | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 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 | 1至2年 | 3至5年 | 5年以上或 | 總計 |
| | 於要求時 | | | 無固定 | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 還款期 | 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。

附錄一

本集團之財務資料

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 | 最高／最低價 | 二零零八年 | 最高／最低價 |
|------------|--------|---------------|--------|---------------|
| | 三月三十一日 | 二零零九年 | 三月三十一日 | 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 | 股份價格 | 除稅前溢利 |
|-----------------|--------|---------|----------|
| | 賬面值 | 增加／(減少) | 增加／(減少) |
| | 千港元 | % | 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) |

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 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) |

附錄一

本集團之財務資料

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 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 |

附錄一

本集團之財務資料

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 | | 1,154,642 | 1,089,984 |
| 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 | | 1,121,286 | 817,728 |
| 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 | | 227,344 | 241,949 |

附錄一

本集團之財務資料

| | | 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 |

附錄一

本集團之財務資料

中期綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | | 少數股東權益 | 總股本 |
|---------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------|-----------|
| | 已發行股本 (未經審核) | 股份 | | 購股權 儲備 (未經審核) | 外匯 變動儲備 (未經審核) | 投資 重估儲備 (未經審核) | 認股 權證儲備 (未經審核) | 其他儲備 (未經審核) | 保留溢利 (未經審核) | 擬派股息 (未經審核) | 合計 (未經審核) | | |
| | | 溢價賬 (未經審核) | 實繳盈餘 (未經審核) | | | | | | | | | | |
| 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 |

附錄一

本集團之財務資料

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> |
| | | |
| 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> |

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 |

附錄一

本集團之財務資料

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；

附錄一

本集團之財務資料

- (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

| 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 | 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 |
| 合計 | 19,246 | 7,102 | 80,894 | 6,750 | 24,353 | 45,612 | 19,432 | (1,392) | 201,997 |
| 分類業績 | 1,260 | (16,071) | 9,625 | 1,287 | 32,507 | 72 | (44,892) | (180) | (16,392) |
| 利息收入 | | | | | | | | | 2,197 |
| 融資成本 | | | | | | | | | (4,098) |
| 應佔聯營公司 | | | | | | | | | |
| 溢利及虧損 | | | | | | | | | (42,026) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | (60,319) |
| 稅項 | | | | | | | | | (10,398) |
| 期內虧損 | | | | | | | | | (70,717) |

附錄一

本集團之財務資料

4. 其他收入及收益

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零零九年 (未經審核) | 二零零八年 (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 (未經審核) | 二零零八年 (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> |

附錄一

本集團之財務資料

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) |

附錄一

本集團之財務資料

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> |

附錄一

本集團之財務資料

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

附錄一

本集團之財務資料

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。

附錄一

本集團之財務資料

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%。

附錄一

本集團之財務資料

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 | (239) | (271) |
| | <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 | 二零零九年 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。

附錄一

本集團之財務資料

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 | 200,000 | 200,000 |
| 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 | 22,657 | 3,776 |

- (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年中期報告「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> |

附錄一

本集團之財務資料

(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> |

附錄一

本集團之財務資料

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

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 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 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 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。

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



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二十四日刊發之本章程（「章程」）附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於章程附錄二。

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。

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

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；

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) 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

二零一零年二月二十四日

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

(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，摘錄自章程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1,631,233,962股 供股股份及1,087,489,308股 紅股 | 1,539,235 | (16,526) | 1,522,709 | 294,500 | 1,817,209 |
| 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) | | | | | 3.360 |
| 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 (附註5) | | | | | 0.573 |

附註：

- 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章程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。
- 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。該等數字乃摘錄自章程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

3. 供股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約7,300,000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(包括發行紅股)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，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. 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。

附錄三

本公司組織章程及百慕達公司法概要

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。

附錄三

本公司組織章程及百慕達公司法概要

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五或以上之公司(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的任何特別權利；
- (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。

附錄三**本公司組織章程及百慕達公司法概要**

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

附錄三

本公司組織章程及百慕達公司法概要

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)日及不少於足二十(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。如附錄四「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

本章程乃遵照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章程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，就彼等所深知及確信，本章程內之意見乃經審慎週詳考慮後始行發表，本章程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) | 200,000,000.00 |
| 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 | 54,374,465.40 |
| 3,262,467,924股合併股份 | 163,123,396.20 |

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。

附錄四

一般資料

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。除「附錄一—本集團之財務資料—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—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* |
| | 48,743,569 | | |

* 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。

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。

附錄四

一般資料

(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. 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知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

合併股份或相關合併股份之好倉：

| 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)) | | | | 總計 | 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 | | |
| 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。

附錄四

一般資料

- (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、供股及紅股發行，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 |

附錄四

一般資料

| 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 % |
|-------|-----|----------|-------------------|--------------------------------|
| 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 |
| 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 |

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與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出賠償（法定賠償除外）下終止之合約除外）。

5. 專家及同意書

以下為本章程所提述之專家所具備之資格，而其意見、函件或建議載於本章程內：

| 名稱 | 資格 |
|---|--------------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |
| Conyers Dill and Pearman （「Conyers」） | 有關百慕達法例之法律顧問 |

安永會計師事務所及Conyers各自已就刊發本章程發出同意書，表示同意按本章程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，安永會計師事務所及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。

6. 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。

7. 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。

8. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，董事確認，並無任何董事擁有重大權益及就本集團業務而言屬重大之存續合約或安排。

9. 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。

10. 重大合約

本集團成員公司於該公佈刊發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配售協議，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

附錄四

一般資料

- 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)中國農產品交易有限公司(「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)與一名獨立第三方蘇志忠(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；

附錄四

一般資料

- (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約81,900,000港元之股東貸款；
- (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股本公司股份予獨立第三方，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，內容有關配售672,600,000股本公司股份予獨立第三方，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買賣協議，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196,600,000港元之股東貸款；

- (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股本公司股份；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港元之價格配售460,000,000股本公司股份。

除以上披露者外，本集團任何成員公司概無於該公佈刊發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。

附錄四

一般資料

11. 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, FHKIE*，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, FHKIE*，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, FHKIE*，
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

附錄四

一般資料

高級管理層

張偉楷先生
香港
九龍
九龍灣
宏光道九號
位元堂藥業大廈5樓

郭子超先生
香港
九龍
九龍灣
宏光道九號
位元堂藥業大廈5樓

梁永健先生
香港
九龍
九龍灣
宏光道九號
位元堂藥業大廈5樓

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

東亞銀行有限公司
香港
德輔道中10號18樓

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

何耀棣律師事務所
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

12. 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

13. 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。彼為游女士之丈夫。鄧先生連同其聯繫人於最後實際可行日期持有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。彼為鄧先生之妻子。游女士連同其聯繫人於最後實際可行日期持有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。陳先生於最後實際可行日期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。

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。

14. 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合併股份。
- (b) 本章程之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

15. 送交公司註冊處處長之文件

章程文件及本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件各自之副本已依據公司條例(香港法例第32章)第342C條向香港公司註冊處處長登記。

各章程文件副本已經或將於章程寄發日期後盡快根據公司法呈交百慕達公司註冊處處長存檔。

16. 備查文件

下列文件由本章程日期起至二零一零年三月十一日(星期四)(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可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本章程第8至24頁；
- (c) 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，其全文載於本章程第II-1至II-6頁內；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家同意書；
- (f) 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；
- (g) 本公司截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告；

- (h) 本公司有關百慕達法律方面之法律顧問Conyers之意見函件，當中載有百慕達公司法若干方面之概要；及
- (i) 公司法副本。