此乃要件　請即處理

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購祥泰行集團有限公司證券之邀請或要約。

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

閣下如已將名下祥泰行集團有限公司之股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

祥　泰　行　集　團　有　限　公　司 *

CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

非常重大收購
及
建議更改公司名稱

祥泰行集團有限公司之財務顧問

新百利有限公司

本公司謹訂於二零零六年五月二十三日(星期二)上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第191至193頁。無論　閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格所印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回祥泰行集團有限公司之股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

*　*僅供識別*

二零零六年四月二十六日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 7

附錄一－本集團財務資料 28

附錄二－永權集團會計師報告 85

附錄三－經擴大集團財務資料 130

附錄四－經擴大集團物業估值報告 158

附錄五－一般資料 180

股東特別大會通告 191

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	新豐利根據收購協議收購銷售股份及銷售債項
「收購協議」	指	賣方、新豐利及擔保人就收購所訂立日期為二零零六年二月二日之收購協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「Braniff」	指	Braniff Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期，陳先生及賴先生實益擁有其全部已發行股本
「營業日」	指	香港銀行營業日子，不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且於中午十二時正或之前並未除下「黑色」暴雨警告訊號之任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	祥泰行集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購完成
「完成日期」	指	緊隨收購協議所載一切條件妥為達成（或視情況而定獲豁免）後第七個營業日，或賣方與新豐利可共同以書面協定之其他日期
「浩力」	指	浩力發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，持有6,172,368股永權股份

「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購總代價140,000,000港元，當中80,000,000港元及60,000,000港元將分別根據收購協議條款以現金及發行票據方式支付
「兑換價」	指	每股股份0.44港元（可予調整）
「兑換權」	指	將票據本金額或其中任何部分兑換為股份之權利
「兑換股份」	指	票據所附兑換權獲行使時將配發及發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「東迅」	指	東迅（國際）發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由永權透過其非全資附屬公司持有約55.57%實際權益
「東迅集團」	指	東迅及其附屬公司
「經擴大集團」	指	收購完成後之本集團
「永權」	指	永權投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，現分別由Green Label、浩力、Magnum及顧先生擁有約63.76%、約13.02%、約20.63%及約2.59%權益
「永權集團」	指	永權及其附屬公司
「Green Label」	指	Green Label Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有30,231,045股永權股份
「Green Label票據」	指	本公司將於完成時向Green Label發行本金額為39,272,307港元於二零一零年八月十一日到期之零息可換股票據，作為代價一部分
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	陳先生及賴先生

「香港公認會計原則」	指	香港適用之公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零六年四月二十一日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後日期」	指	收購協議日期起計滿四個月之日或有關訂約方可能書面同意之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Magnum」	指	Magnum Company Limited，於香港註冊成立之有限公司，持有9,783,400股永權股份
「Magnum票據」	指	本公司將於完成時向Magnum發行本金額為20,727,693港元於二零一零年八月十一日到期之零息可換股票據，作為代價一部分
「到期日」	指	二零一零年八月十一日，即票據到期日
「陳先生」	指	陳正秋，Magnum全部已發行股本之實益擁有人兼浩力控股股東
「賴先生」	指	賴贊東，Green Label全部已發行股本之實益擁有人
「顧先生」	指	顧悅勤，持有1,225,879股永權股份
「新豐利」	指	新豐利有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「票據」	指	Green Label票據及Magnum票據
「番禺發展項目」	指	番禺第一期發展項目及番禺第二期發展項目之統稱

「番禺第一期土地」	指	多幅位於番禺名為「蓮花山高爾夫球會」高爾夫球會所範圍內或鄰近該會所之相連地皮，佔地約80,000平方米
「番禺第二期土地」	指	多幅位於蓮花山高爾夫球會範圍內或鄰近該會所之相連地皮，佔地約106,000平方米
「番禺第一期發展項目」	指	現座落番禺第一期土地之別墅及公寓之建築工程及銷售工作
「番禺第二期發展項目」	指	於番禺第二期土地興建住宅物業之發展項目，有關物業指銷售面積合共分別不少於40,000平方米及30,000平方米之別墅及公寓
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「有關物業」	指	有關土地使用權證涉及之地皮（包括番禺第一期土地及番禺第二期土地）及建於其上之建築物，以及亞龍灣風景土地及建於其上之建築物
「銷售股份」	指	Green Label、浩力、Magnum及顧先生合共持有之47,412,692股股份，相當於永權全部已發行股本
「銷售債項」	指	賣方貸款之55.57%
「服務協議」	指	東迅將於完成時分別與(i)陳先生及(ii)賴先生按新豐利可能批准之形式、條款及條件訂立之服務協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份

「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	卓駿僅有股東永權及Braniff與陳先生、賴先生、卓駿及本公司就卓駿及其附屬公司將於完成時簽立之股東協議
「股東貸款」	指	永權自股東協議日期起計兩年期間可能向卓駿及／或其附屬公司授出金額最多達80,000,000港元之貸款
「卓駿」	指	卓駿投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，分別由永權及於Braniff收購前由一名獨立第三方擁有約63.03%及約36.97%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Green Label、浩力、Magnum及顧先生
「賣方貸款」	指	完成時東迅可能虧欠Green Label為數3,810,000港元之所有金額
「亞龍灣風景土地」	指	多幅位於亞龍灣名為「紅峽谷高爾夫球俱樂部」範圍內或鄰近該會所之相連地皮，佔地約120,000平方米
「亞龍灣風景發展項目」	指	於亞龍灣風景土地興建住宅物業之發展項目，有關物業指銷售面積合共分別不少於15,000平方米及14,000平方米之別墅及共用單位／公寓
「二零零五年二月票據」	指	本公司於二零零五年二月二十三日所發行本金總額100,000,000港元於二零零八年到期之2厘息可換股票據
「二零零五年八月票據」	指	本公司於二零零五年八月十一日所發行本金總額1,000,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股票據

「二零零五年票據」	指	二零零五年二月票據及二零零五年八月票據
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本通函內，除另有所指外，人民幣乃按人民幣1.04元兑1港元之基準換算為港元，以作説明。

祥泰行集團有限公司*
CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:199)

執行董事:
張漢傑先生*(主席)*
陳佛恩先生*(董事總經理)*

非執行董事:
何厚鏘先生*(副主席)*
魯連城先生

獨立非執行董事:
王志強先生
郭嘉立先生
崔世昌先生

註冊辦事處:
Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點:
香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心29樓

敬啟者:

非常重大收購
及建議更改公司名稱

緒言

於二零零六年二月二日,本公司間接全資附屬公司新豐利與賣方就收購彼等各自於永權之股權及永權集團虧欠Green Label之貸款(貸款金額將於完成後確定)訂立收購協議,總代價為140,000,000港元。代價當中80,000,000港元及60,000,000港元將根據收購協議條款分別以現金及發行票據方式支付。

完成後,本公司、永權、Braniff、卓駿、陳先生及賴先生將訂立股東協議,據此,永權須負責於股東協議日期起計首兩年內為卓駿及其附屬公司之營運資金需求提供最多80,000,000港元資金。

根據上市規則第14章,收購連同股東貸款構成本公司之非常重大收購,因此須根據上市規則第14.49條獲股東批准。有關收購協議之詳情載於下文。

* *僅供識別*

董事會建議本公司英文名稱由「Cheung Tai Hong Holdings Limited」更改為「Macau Prime Properties Holdings Limited」；及採納中文名稱「澳門祥泰地產集團有限公司」取代「祥泰行集團有限公司」，以資識別。

本通函旨在向　閣下提供（其中包括）(i)收購協議之進一步詳情；(ii)有關本集團、永權集團及經擴大集團之財務資料；(iii)有關建議更改本公司名稱之資料；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

收購協議

訂約各方

賣方：

1. Green Label，持有30,231,045股永權股份或約63.76%權益；

2. 浩力，持有6,172,368股永權股份或約13.02%權益；

3. Magnum，持有9,783,400股永權股份或約20.63%權益；及

4. 顧先生，持有1,225,879股永權股份或約2.59%權益。

Green Label、浩力及Magnum均為投資控股公司。

除作為收購協議及下文所述補充協議之訂約方外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Green Label及其實益擁有人賴先生、浩力及其股東（包括陳先生）；Magnum及其實益擁有人陳先生；及顧先生均獨立於本公司及其關連人士，且並非關連人士。

買方：　新豐利，本公司間接全資附屬公司。

擔保人：

1. 賴先生，Green Label全部已發行股本之實益擁有人；及

2. 陳先生，Magnum全部已發行股本之實益擁有人兼浩力控股股東。

將予收購資產

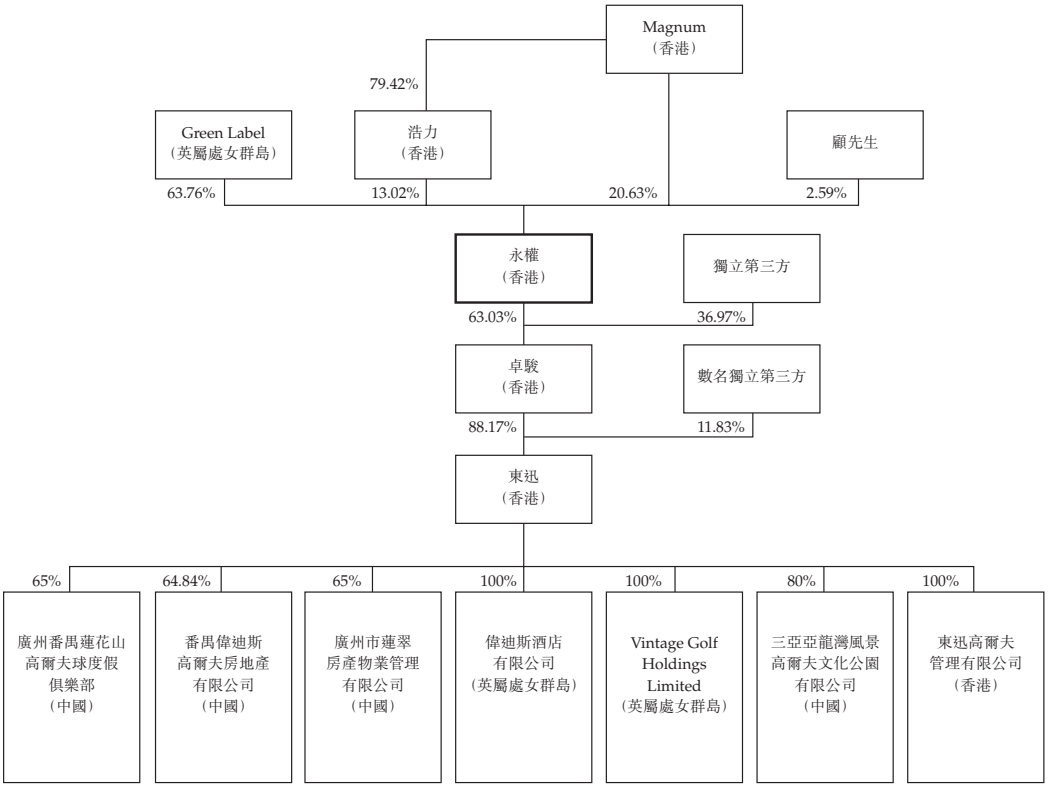
1. 銷售股份，即永權全部已發行股本；及

2. 銷售債項，即完成時賣方貸款之55.57%。

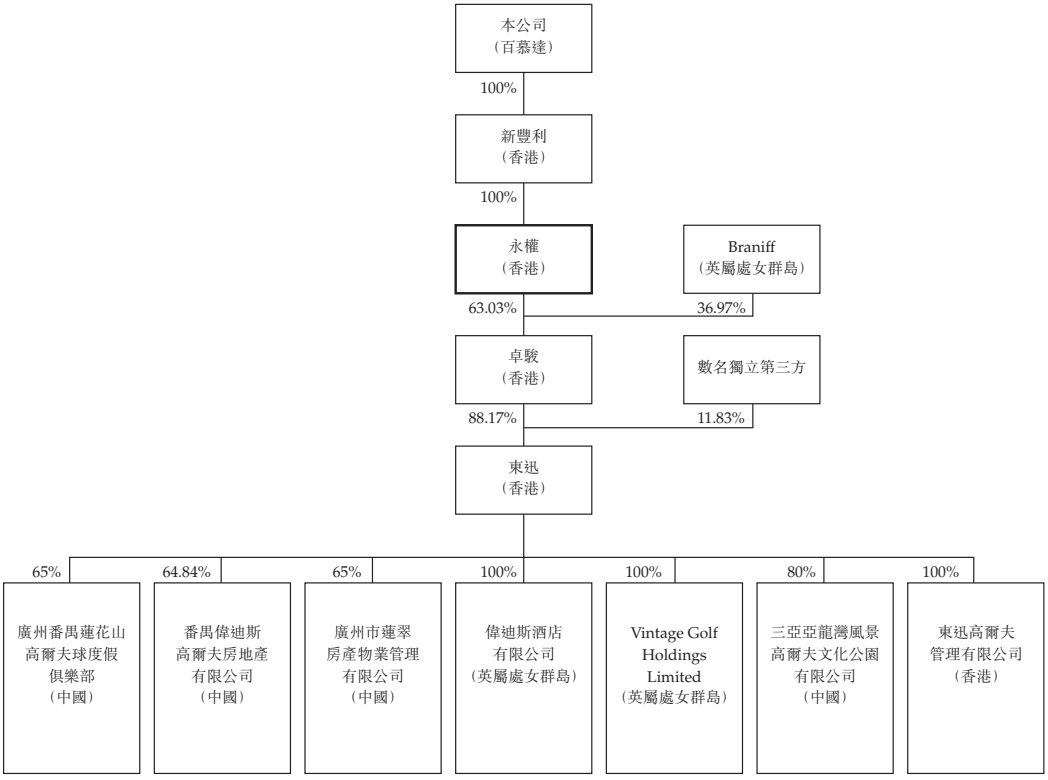
於最後可行日期，永權實際擁有東迅已發行股本約55.57%權益，而東迅擁有多間公司權益，該等公司主要在中國從事經營高爾夫球度假村及酒店、提供飲食服務與物業發展、投資及管理業務。

永權集團架構顯示如下：

收購前



收購後



附註： 作為完成其中一項規定，Braniff（於最後可行日期其全部已發行股本由陳先生及賴先生間接擁有）須完成收購一名獨立第三方所持卓駿所有已發行股份之登記實益擁有權，致使陳先生及賴先生於完成時成為擁有卓駿已發行股本不少於24%之間接實益擁有人。於最後可行日期前，Braniff與該名獨立第三方訂立協議，以收購卓駿已發行股份，該協議預期將於二零零六年四月底或前後完成。此外，陳先生及賴先生與該名獨立第三方（為間接持有卓駿36.97%權益之卓駿現有股東之一）就成為Braniff股東進一步訂立協議，有關協議預期將於完成後完成。

本公司現時並無計劃，在陳先生及賴先生與上述人士磋商未能成功情況下向Braniff收購卓駿額外12.97%權益。

根據股東協議，卓駿之董事會成員須由不多於五名董事組成，而Braniff及永權將分別有權提名其中不多於兩名及三名董事。

完成時，永權將成為本公司間接全資附屬公司。有關永權集團之進一步詳情載於下文「有關永權集團之資料」一段。

代價及付款條款

收購代價將為140,000,000港元(可按下文所述者調整),須按下文所述於銷售股份及銷售債項間分配:

- 銷售債項之代價為銷售債項面值;及

- 銷售股份之代價為140,000,000港元扣除銷售債項代價之差額,須根據Green Label、浩力、Magnum及顧先生於永權之持股百分比按比例分配。

簽訂收購協議時,已向作為託管代理之賣方律師支付現金5,000,000港元作為訂金。該筆訂金將於完成時作為部分代價付款,並須根據Green Label、浩力、Magnum及顧先生各自於永權之持股百分比按比例向上述公司及人士支付。

代價餘款須按以下方式支付:

(a) 為數75,000,000港元將於完成時由新豐利支付予下列賣方:

  (i) 約46,800,000港元支付予Green Label;

  (ii) 約9,600,000港元支付予浩力,而浩力已指示新豐利向Magnum直接付款;

  (iii) 約15,100,000港元支付予Magnum;及

  (iv) 約3,500,000港元支付予顧先生;及

(b) 餘款60,000,000港元須於完成時透過發行Green Label票據及Magnum票據支付。

代價現金部分將以本集團內部資源撥付。

票據主要條款載於下文「票據主要條款」一節。

根據收購協議，賣方向新豐利承諾（其中包括）以下各項：

(a) 根據番禺第二期發展項目，可於番禺第二期土地合法興建銷售面積分別不少於40,000平方米及30,000平方米之別墅及公寓以供銷售，並將於完成日期起計四年內取得一切有關中國政府機關同意及批准興建該等物業；

(b) 根據亞龍灣風景發展項目，可於亞龍灣風景土地合法興建銷售面積分別不少於15,000平方米及14,000平方米之別墅及共用單位／公寓，以供出租及／或作為共用度假屋及／或度假村設施，並將於完成日期起計四年內取得一切有關中國政府機關同意及批准興建該等物業；及

(c) 按照根據不時生效之香港公認會計原則編製之經審核綜合財務報表，東迅於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度將不會錄得任何虧損，而東迅及其附屬公司自二零零六年一月一日至二零零八年三月三十一日止期間之除税及少數股東權益前溢利將合共不少於50,000,000港元，惟於計算有關盈虧時，除非賣方另行同意，否則本集團向東迅徵收之公司間接開支金額不得計算在內。

倘番禺第二期發展項目及／或亞龍灣風景發展項目之銷售面積少於上文(a)及(b)項所述保證額，則賣方須就番禺第二期發展項目之不足額按每平方米350港元至700港元及就亞龍灣風景發展項目之不足額按每平方米約460港元至1,000港元之比例，向新豐利作出賠償。

倘違反上述(c)項，賣方須根據永權於東迅之實際股權，就有關虧損及／或缺額，按比例以現金作出賠償。

賣方（顧先生除外）及顧先生個人就違反收購協議所載各項保證及承諾之一切申索，須承擔之最高責任金額分別不得超過60,000,000港元及3,000,000港元。完成日期起計五週年或票據到期之較早日期後，新豐利不得就任何違反保證及承諾提出任何申索。按照根據香港公認會計原則編製之經審核財務報表計算，倘東迅於二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日止三個年度之除税及少數股東權益前綜合溢利合共超過200,000,000港元（惟於計算該溢利時，除非賣方另行同意，否則本集團向東迅徵收之公司

間接開支金額不得計算在內）或東迅於二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日止三個年度之未計融資活動前經營及投資活動所得綜合現金流入淨額合共超過300,000,000港元，則賣方毋須根據收購協議所載保證或承諾承擔進一步責任。

代價乃經賣方與本公司公平磋商後釐定，當中已計及永權集團之業務潛力與增長前景，並經參考（其中包括）永權集團之綜合資產淨值（經本公司計及於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則後作出調整）約87,300,000港元；獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司評估位於廣東番禺蓮花山及海南三亞亞龍灣之高爾夫球度假村業務於二零零六年一月三十一日之公平值合共人民幣443,000,000元（約426,000,000港元）；賣方承擔永權集團合共約20,900,000港元應付賬目；及銷售債項面值。

本公司透過發行Green Label票據及Magnum票據方式支付部分代價，可避免對本集團流動資金構成重大負面影響。此外，作為賴先生及陳先生持續服務永權集團之激勵措施，彼等或有機會分享本公司日後增長之成果。董事會認為，代價連同付款條款屬公平合理。

先決條件

完成待以下條件獲達成後，方可作實：

(i) 新豐利滿意對永權集團進行之盡職審查結果；

(ii) 賣方在收購協議作出之保證、聲明及承諾，於完成時及收購協議日期與完成之間所有時間，在各重大方面仍屬真確（猶如重複），且並無誤導成分；

(iii) 已遵守一切所需法定政府及監管機構之規定，並已取得一切所需監管、法定、政府及第三方同意及豁免，且全部妥為存檔，而與收購相關之等候期已屆滿或已終止，且於完成後，永權集團旗下各公司經營或過往一直經營之業務不受干擾地持續進行以及永權集團之現有權利及業務持續不受干擾；

(iv) 賣方向新豐利提交由英屬處女群島律師行所發出獲新豐利接納致新豐利之法律意見，確認Green Label妥為註冊成立、聲譽良好、股權及董事情況、Green Label妥為簽立收購協議以及永權集團於英屬處女群島註冊成立之各公司妥為註冊成立、聲譽良好、股權及董事情況，且有關形式及內容獲新豐利信納，而有關意見發出日期不得早於完成日期前七個營業日；

(v) 賣方向新豐利提交由中國律師行發出獲新豐利接納致新豐利之法律意見，內容關於永權集團於中國註冊成立之各公司以及其業務及有關物業，而形式及內容獲新豐利信納，有關意見發出日期不得早於所有其他先決條件獲達成（或倘適用，獲豁免）之最後日期；

(vi) 根據上市規則規定，獲股東（或如有需要則為獨立股東）於股東特別大會批准收購、本公司發行票據、發行及配發兑換股份以及所有收購協議項下擬進行之其他交易；

(vii) 聯交所上市委員會批准兑換股份上市及買賣；

(viii) 於完成前任何時間就收購協議項下擬進行之交易，遵守上市規則或聯交所或其他須予遵守監管機構之任何其他規定；

(ix) 並無發生任何重大不利變動；及

(x) 東迅、陳先生及賴先生按照分別同意之該等條款及條件以及新豐利信納之形式及內容，訂立服務協議。

賣方須盡一切合理努力促使以上所有條件達成（第(vi)、(vii)及(viii)項除外），而新豐利則須盡一切合理努力促使達成第(vi)、(vii)及(viii)項條件。

倘上述任何條件於最後日期或之前未能達成或未能獲新豐利向賣方發出書面通知豁免（第(vi)、(vii)及(viii)項不得豁免除外）及／或第(ii)及(ix)項條件於完成日期尚未達成及尚未獲新豐利豁免，則收購協議訂約各方之權利及責任將告失效，除先前違反協議者外，收購協議再無其他效力。於最後可行日期，第(i)及(iii)項先決條件已達成。本公司無意豁免任何上述先決條件。

倘上述各項條件達成(或視情況而定獲豁免)後,新豐利未能按照收購協議條款及條件完成收購,則賣方律師須向賣方發放訂金,並由賣方沒收,賣方不得根據收購協議向新豐利提出任何進一步申索。

即使上述條件已達成(或視情況而定獲豁免),惟賣方違反收購協議條款及條件,未能完成收購;或倘新豐利因賣方違反收購協議條款而撤銷或終止收購協議,則賣方律師須隨即將訂金連同據此累計之利息發還新豐利,而賣方須向新豐利額外支付賠償金額5,000,000港元。新豐利於收訖訂金退款、上述利息以及賠償金額後,不得根據收購協議向賣方提出任何進一步申索。

完成

收購協議須於緊隨上述所有先決條件正式達成或獲豁免(視情況而定)後第七個營業日或賣方與新豐利可共同以書面協定之其他日期完成。

賣方於完成時須向新豐利提供(其中包括)Braniff已完成收購一名獨立第三方所持卓駿全部已發行股份且為新豐利信納之證明文件,致使陳先生及賴先生成為擁有卓駿已發行股本不少於24%之間接實益擁有人。

收購不一定會成為無條件。股東及投資者於買賣股份時,務請審慎行事。

股東協議

根據收購協議規定,本公司、永權、Braniff、卓駿、陳先生及賴先生將於完成時訂立股東協議。根據股東協議,永權須負責(其中包括)於股東協議日期起計首兩年內為卓駿及其附屬公司之營運資金提供最多80,000,000港元資金,並將以本集團內部資源撥付。經卓駿董事會議決後,方會提取股東貸款,而卓駿董事會大多數成員將為永權(於完成後成為本公司全資附屬公司)之提名人。有關墊款須按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報港元最優惠年利率計息,須應要求償還。Braniff毋須向卓駿提供任何融資。

票據質押

根據收購協議，Green Label及Magnum須各自將票據存放於新豐利之律師，以確保賣方妥善遵守及履行收購協議所載彼等一切協議、義務、承擔及承諾。有關票據可按收購協議之規定，分別根據就於番禺第二期土地及亞龍灣風景土地興建別墅及公寓／共用單位（視情況而定）取得中國政府同意及批准分階段或取得本公司及新豐利事先書面同意後發還Green Label及／或Magnum。

服務協議

賴先生及陳先生將分別與東迅訂立服務協議。賴先生及陳先生分別為東迅現任主席及董事總經理，亦為東迅集團創辦人，積極參與東迅之營運及管理，並為永權集團國內業務建立商業網絡。與賴先生及陳先生訂立服務協議，可確保彼等於收購後持續服務永權集團，將有利於本集團。根據截至最後可行日期之磋商，賴先生及陳先生將分別留任東迅主席及董事總經理。

票據主要條款

除各自之本金金額有別外，Green Label票據與Magnum票據之條款相同。票據主要條款概述如下：

本金金額

Green Label票據與Magnum票據之本金總額將分別為39,272,307港元及20,727,693港元。

利息

票據為零息票據。

到期日

票據之到期日為二零一零年八月十一日。

兑換價

票據可按初步兑換價每股股份0.44港元兑換為股份。兑換價將可就（其中包括）股份合併或股份分拆、發行紅股、分派、供股或其他攤薄事宜調整。

根據兑換價每股股份0.44港元計算，悉數兑換票據後將予發行之兑換股份總數為136,363,636股。於最後可行日期，有關兑換股份分別約相當於本公司現有已發行股本10.36%及本公司經按兑換價發行有關兑換股份擴大之已發行股本9.38%。

兑換價每股股份0.44港元較：

(i) 緊接收購協議簽訂前最後交易日二零零六年二月二日在聯交所所報股份收市價0.390港元有溢價約12.8%；

(ii) 截至二零零六年二月二日止10個交易日股份平均收市價約0.387港元有溢價約13.7%；

(iii) 截至二零零六年二月二日止30個交易日股份平均收市價約0.377港元有溢價約16.7%；

(iv) 於股份暫停買賣以待有關本公司發行股本證券建議之公佈刊發之日二零零六年四月十三日股份平均收市價約0.65港元折讓約32.3%；

(v) 按根據二零零五年三月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值（就於二零零五年三月三十一日後至最後可行日期止期間兑換二零零五年二月票據及二零零五年八月票據作出調整）約659,100,000港元及於最後可行日期本公司已發行股本計算之每股股份經調整綜合資產淨值約0.50港元折讓約12.0%；及

(vi) 按根據二零零五年九月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值（就於二零零五年九月三十日後至最後可行日期止期間兑換二零零五年二月票據及二零零五年八月票據作出調整）約749,200,000港元及於最後可行日期本公司已發行股本計算之每股股份經調整綜合資產淨值約0.57港元折讓約22.8%。

兑換價每股股份0.44港元乃本公司與賣方經參考股份於截至二零零六年二月一日止30個交易日之平均收市價約0.377港元後公平磋商釐定。

兑換期

於票據發行之日起計第15日起至到期日前15日(包括該日)止期間,票據持有人可遵照票據所載條文,隨時要求本公司按兑換價(可予調整),將全部或任何部分未償還本金額(須為500,000港元完整倍數,或如少於500,000港元,則為有關票據當時之未償還本金額)兑換為股份。

轉讓

根據有關兑換股份之條件、批准、規定及聯交所任何其他條文,各票據可轉讓予任何人士。在未經本公司事先書面同意之情況下,票據(或其任何部分)不得指讓或轉讓予本公司關連人士。

贖回

除非先前已根據票據各自之條款及條件兑換或購買及註銷,本公司將於到期日,按於發行時本公司與票據各自之持有人所協定但不超過其本金額9%之溢價贖回票據,致使此票據之固定回報率與二零零五年八月票據相同。

兑換

倘於票據發行日期第一週年後任何時間,連續20個交易日之股份平均收市價高於每股0.85港元,則票據持有人被視為已向本公司發出及送交有關票據所有未償還本金額之兑換通知,可於本公司股本結構出現如股份合併或拆細等改動時調整。

表決權

票據持有人將無權僅因彼等為票據持有人而接收本公司任何會議之通告,亦無權出席該等會議或於會上表決。

上市

本公司將不會向聯交所或任何其他證券交易所申請票據上市。本公司將申請因行使兑換權而發行之兑換股份上市及買賣。

地位

票據與本公司所有其他現時及日後無抵押非後償債務享有同等權益。

兌換股份於各方面與當時已發行股份享有同等權益。

股權結構變動

按兌換價每股股份0.44港元計算，合共136,363,636股兌換股份將於票據獲悉數兌換時發行。下表載列收購可能對本公司股權結構之影響，假設(i)直至票據發行日期，本公司已發行股本仍維持不變；(ii)票據按每份兌換價0.44港元悉數兌換為兌換股份；及(iii)票據及二零零五年八月票據按其各自之兌換價悉數兌換為股份：

股東	(i)於最後可行日期		(ii)票據獲悉數兌換時		(iii)票據及二零零五年八月票據獲悉數兌換時 *(附註6)*	
	股份數目	%	*股份數目*	%	*股份數目*	%
二零零五年八月票據認購方						
何厚鏘先生(「何先生」)						
(附註1)	113,636,363	8.63	113,636,363	7.82	340,909,090	11.42
錦興集團有限公司 *(附註2)*	272,727,272	20.71	272,727,272	18.77	1,022,727,272	34.25
四名基金認購方 *(附註3及4)*	227,272,725	17.26	227,272,725	15.64	443,181,814	14.84
其他基金認購方 *(附註4)*	85,227,272	6.48	85,227,272	5.87	356,818,180	11.95
小計	698,863,632	53.08	698,863,632	48.10	2,163,636,356	72.46
Green Label *(附註5)*	–	–	89,255,243	6.14	89,255,243	2.99
Magnum *(附註5)*	–	–	47,108,393	3.24	47,108,393	1.58
公眾人士	617,800,274	46.92	617,800,274	42.52	685,982,105	22.97
總計	1,316,663,906	100.00	1,453,027,542	100.00	2,985,982,097	100.00

附註：

1. 非執行董事何先生被視為於彼擁有50%權益之公司Kopola Investment Company Limited所持合共100,000,000港元之二零零五年八月票據獲悉數兌換時，於113,636,363股份及227,272,727股相關股份中擁有權益。

2. 錦興集團有限公司之股份於聯交所主板上市，被視為於其間接全資附屬公司Loyal Concept Ltd.所持合共330,000,000港元之二零零五年八月票據獲悉數兌換時，於272,727,272股股份及750,000,000股相關股份中擁有權益。

3. 即二零零五年八月票據之四名認購方，屬相互關連之基金，由同一投資經理設立及管理。

4. 各基金認購方及其各自之投資經理均獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無任何關連，並非其一致行動人士，亦非本公司關連人士。

5. 目前並無訂立任何有關Green Label及／或Magnum會否於票據獲悉數兑換時向本公司提名任何董事之協議。Green Label及Magnum均確認，於發行兑換股份時，彼等將不會連同其各自之與其一致行動人士共同或個別持有當時已發行股份總數30%或以上。Green Label及Magnum目前無意將票據兑換為股份。

6. 二零零五年八月票據之兑換價為每股股份0.44港元（可予調整）。截至最後可行日期，本金總額為325,500,000港元之二零零五年八月票據已兑換為股份。根據二零零五年八月票據之條款，或會基於發行票據調整二零零五年八月票據之兑換價。票據發行完成時，本公司將就二零零五年八月票據兑換價所作任何調整知會二零零五年八月票據持有人。

本公司及董事將採取適當步驟，確保於緊隨票據及二零零五年八月票據獲兑換後以及於其有效年期內任何時刻，仍維持充足股份公眾持股量。

聯交所表明，倘票據或二零零五年八月票據獲兑換，其將密切監察股份買賣，確保公眾人士所持已發行股份不少於25%。倘聯交所相信，股份買賣存在或可能存在虛假市場，或公眾人士所持股份數目不足以維持有秩序市場，則會考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量達致足夠水平。

有關永權集團之資料

永權為投資控股公司，擁有東迅全部已發行股本55.57%實際權益。永權集團現經營兩個高爾夫球會，其中一個位於廣東番禺蓮花山，另一個則位於海南三亞亞龍灣。此外，番禺第一期土地已建有95幢別墅及76所公寓作銷售用途，尚有12幢別墅（各須受長期租約所限）尚未售出。永權擬進行番禺第二期發展項目作銷售用途，而亞龍灣風景發展項目則作出租用途及／或作為共用度假屋及／或度假村設施，惟有待取得所有政府及監管批准。

番禺高爾夫球會於一九九五年啟業，設有高爾夫球場以及內設客房、餐飲部、健身中心及桑拿浴室等度假村設施之會所。現正就番禺第二期發展項目之別墅發展工程提交申請。初步計劃將興建70至80幢豪華別墅。公寓發展工程仍處於初步規劃階段。

三亞高爾夫球會之高爾夫球場於二零零四年開始營業。預計高爾夫球會於二零零六年底全面投入運作時，另將經營內設餐飲部、健身中心及桑拿浴室等度假村設施之會

所。亞龍灣風景土地之別墅發展項目處於構思階段，而共用單位／公寓之發展工程仍處於初步規劃階段。

永權集團之主要經常性營業額來源包括果嶺費、會費、餐飲銷售額、住宿及服務收入。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之物業銷售額佔總營業額約20%及15%。永權集團之會計師報告載於本通函附錄二，以向股東提供有關永權集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之詳細財務資料。儘管編製永權集團會計師報告涉及永權集團會計師報告附註4所述若干關鍵性判斷及估計不明確因素，董事認為，有關判斷及估計乃按永權集團董事所深知及最佳估計，並參考一般業務慣例及永權集團之運作而作出。

以下為永權集團根據香港公認會計原則編製之截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務資料（摘錄自本通函附錄二永權集團會計師報告）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	**二零零四年**
	百萬港元	*百萬港元*
	（經審核）	（重列）
營業額	61.3	46.8
除税前（虧損）／溢利	(5.9)	5.6
除税及少數股東權益後（虧損）／溢利	(2.9)	0.3

	於十二月三十一日	
	二零零五年	**二零零四年**
	百萬港元	*百萬港元*
	（經審核）	（重列）
資產總值	340.5	297.2
資產淨值	179.1	132.0

完成後，永權將成為本公司間接全資附屬公司。現由永權集團經營之高爾夫球及相關業務將成為經擴大集團之其中一項主要業務。

進行收購之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、電單車及配件買賣、「東方紅」品牌中藥及健康產品銷售及製造、西藥產品生產及分銷以及證券投資。

誠如本公司日期為二零零五年一月六日及二零零五年五月二十三日分別就發行新股份及二零零五年票據刊發之通函所披露，合共籌集扣除開支前款項約1,160,000,000港元。憑藉本集團於物業業務之豐富經驗，本集團正開拓物業投資機會，並決定進一步擴充其優質住宅及商業大廈之投資物業組合。董事會一直積極物色物業投資機會，且認為收購符合本集團業務策略。

收購對本集團具吸引力，讓本集團有機會多元化發展至中國物業市場，並於對優質住宅單位需求日益殷切之富裕城市廣州發展豪華住宅別墅。收購亦讓本集團透過位於中國其中一個最受歡迎消閑旅遊熱點三亞之亞龍灣風景發展項目，進一步擴充其投資組合至酒店及度假村設施。此外，隨著高爾夫球漸受歡迎，經營高爾夫球會、酒店及度假設施將為本集團提供額外收益增長來源。

本公司管理層於物業發展及酒店業務之豐富經驗，尤其是董事會主席兼執行董事以及於香港及中國經營若干酒店之永安旅遊（控股）有限公司之董事總經理張漢傑先生。董事會之意向為本公司管理層將負責永權集團整體策略規劃及發展。日常業務（包括高爾夫球業務）將由永權集團現行員工進行。此外，董事認為，與賴先生及陳先生之服務協議將可確保完成後管理交接順暢，本公司亦可受惠於賴先生及陳先生就永權集團之中國業務已建立之當地網絡。

基於上述各項，董事會認為，訂立收購協議（包括據此擬進行之交易）符合本公司及股東整體利益，而收購協議條款屬公平合理。

收購之財務影響

盈利

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之經審核除税後純利約為9,900,000港元。採納由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂及經修訂會計準則，而有關準則須追溯重列過往年度刊發之財務報表，上述本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之除税後純利將重列為約12,300,000港元。根據本通函附錄二所載永權集團會計師報告，截至二零零五年十二月三十一日止年度之持續經營業務虧損約為12,600,000港元。

誠如經擴大集團未經審核備考合併收益表所載，完成後，本集團賬目將計入永權集團全部除税後溢利或虧損。假設按實際年利率6.0厘計算，發行票據將會增加本集團之財

務費用約3,000,000港元。此外，收購將產生約53,800,000港元之商譽，該筆金額須定期檢測減值虧損，如有減值虧損，則計入其產生期間之收益表內。

資產淨值

摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告，本公司於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額（包括少數股東權益）分別約為1,441,800,000港元及1,030,900,000港元。股東應佔未經審核資產淨值則約為410,900,000港元。

誠如本通函附錄三經擴大集團未經審核備考合併資產負債表所載，假設已於二零零五年九月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考合併資產總值及負債總額（包括少數股東權益）將分別約為1,764,100,000港元及1,342,500,000港元。股東應佔經擴大集團之未經審核備考合併資產淨值約為421,600,000港元。

資本負債比率

摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告，於二零零五年九月三十日，本集團之資本負債比率約為0.7，此乃參考銀行貸款總額50,900,000港元及可換股票據應付債務部分之公平值901,700,000港元、撇銷銀行及現金結餘672,500,000港元以及本集團股東資金410,900,000港元後計算。

按本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考合併資產負債表，假設已於二零零五年九月三十日完成，經參考銀行及其他借貸總額121,900,000港元及可換股票據應付債務部分之公平值950,900,000港元、撇銷銀行及現金結餘597,100,000港元以及本集團股東資金421,600,000港元後計算，經擴大集團於二零零五年九月三十日之資本負債比率約為1.1。

更改公司名稱

董事建議本公司英文名稱由「Cheung Tai Hong Holdings Limited」更改為「Macau Prime Properties Holdings Limited」；及採納中文名稱「澳門祥泰地產集團有限公司」取代「祥泰行集團有限公司」，以資識別，以反映本公司現有業務及本集團日後資源調配。

建議更改本公司名稱將須待(i)股東於股東特別大會通過特別決議案批准；及(ii)百慕達公司註冊處處長批准本公司更改名稱後，方可作實，並自百慕達公司註冊處處長批准本公司更改名稱之日起生效。於建議更改本公司名稱生效後，本公司將向百慕達公司註冊處處長及香港公司註冊處處長辦理所需存檔手續。

建議更改本公司名稱將不會影響現有股東任何權利。所有印有本公司現有名稱之現有已發行股票將繼續為股份擁有權之憑證，並將於建議更改名稱生效後有效作買賣、交收及交付相同數目之股份。其後股票將以本公司新名稱發出，本公司將不會就以本公司現有股票免費換領印有本公司新名稱之新股票作出特別安排。倘建議更改本公司名稱生效，本公司將刊發公佈。

本公司於緊接本通函日期前過往十二個月期間進行之股本集資活動

於二零零五年二月二十三日，本公司透過發行150,000,000股新股份及二零零五年二月票據籌集扣除開支後款項約155,000,000港元。於二零零五年八月十一日，本公司透過發行二零零五年八月票據進一步籌集扣除開支後款項約989,000,000港元。以下為上述集資活動所得款項擬定及實際用途詳情：

完成日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	截至最後可行日期所得款項實際用途
二零零五年二月二十三日	發行150,000,000股新股份及二零零五年二月票據	約155,000,000港元	(i) 所得款項淨額35,000,000港元會用作償還若干短期借貸；	(i) 約30,000,000港元已用作償還若干短期借貸；
			(ii) 約90,000,000港元會保留以於機會出現時擴展本集團投資物業組合；及	(ii) – 10,000,000港元已用作可能收購澳門若干土地權益而支付可退還誠意金，本公司將繼續就條款與賣方進行磋商； – 5,000,000港元已用作支付收購協議訂金；及
			(iii) 餘額約30,000,000港元會用作本公司額外一般營運資金。	(iii) 所得款項淨額約18,000,000港元已用作本集團一般營運資金。

完成日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	截至最後可行日期所得款項實際用途
二零零五年八月十一日	認購及配售二零零五年八月票據	約989,000,000港元	擴展本公司投資物業組合	240,000,000港元將用作有關收購於華鎮有限公司(「華鎮」)之權益(詳情載於本公司日期為二零零六年四月三日之公佈,「華鎮收購」)向華鎮作出之股東貸款,而140,000,000港元已用作促成可能收購中國物業擁有權及權益而支付之可退還誠意金。

上述集資活動累計未動用餘額約701,000,000港元中,75,000,000港元將用作出支付代價之現金部分。餘額約626,000,000港元大部分將用作根據華鎮收購向華鎮作出之股東貸款。倘任何上述可能進行之收購於日後落實,有關款項將撥付收購所需資金。倘任何上述可能進行之收購未能於日後落實,則有關誠意金將退還本公司。

股東特別大會

根據上市規則第14章,收購連同股東貸款構成本公司之非常重大收購,因此須獲股東於股東特別大會批准。據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信,於最後可行日期,概無股東於收購擁有任何重大權益,因此,概無股東將須於股東特別大會放棄投票。

股東特別大會將於二零零六年五月二十三日(星期二)上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行,大會通告載於本通函第191至193頁。會上將提呈普通決議案及特別決議案,以分別考慮及酌情通過批准收購協議及據此擬進行交易以及建議更改本公司名稱。

無論　閣下能否出席大會，務請盡快按代表委任表格印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前，交回本公司之股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

要求按股數投票表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，提呈股東大會表決之決議案須以舉手方式決定，除非指定證券交易所規則規定或下列人士於宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他按股數投票表決要求時，要求以按股數投票方式表決：

(a) 大會主席；或

(b) 最少三名當時有權於大會投票之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或

(c) 任何一名或多名代表全體有權於大會投票股東之總投票權不少於十分一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或

(d) 任何一名或多名持有賦予大會投票權股份，而該等股份之實繳股款總額不少於所有賦予該權利股份之實繳股款總額十分一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或

(e) 倘指定證券交易所之規則規定，任何董事個別或共同持有相當於該大會百分之五(5%)或以上總投票權之代表委任表格，及倘於大會以舉手方式作出之投票與該等代表委任表格之指示相反，惟按股數投票表決顯然不會推翻以舉手方式作出之表決，則董事毋須要求按股數投票表決。

倘要求以按股數投票方式表決，根據上市規則之規定，按股數投票表決之結果將於大會後之營業日於本地報章以公佈形式發佈。

推薦意見

董事認為，收購協議條款及條件屬公平合理，而訂立收購協議及建議更改本公司名稱乃符合本公司及股東整體利益，故推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之各自決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易以及建議更改本公司名稱。

其他資料

務請　閣下垂注有關本集團及永權集團之財務資料以及本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東　台照

代表董事會
祥泰行集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零零六年四月二十六日

1. 財務摘要

以下為本集團截至二零零五年三月三十一日止三個年度之經審核財務資料，以及截至二零零五年九月三十日止六個月及二零零四年九月三十日止六個月之未經審核財務資料，乃摘錄自本公司有關年報及中期報告：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
				（未經審核）	（未經審核）
業績					
營業額	379,396	63,514	41,276	426,380	175,398
銷售成本	(259,478)	(55,429)	(38,742)	(370,651)	(125,505)
待售物業撥備	–	(6,006)	–	–	–
毛利	119,918	2,079	2,534	55,729	49,893
經營溢利（虧損）	19,140	(22,236)	(59,122)	(7,001)	3,460
財務費用	(7,379)	(15,585)	(5,156)	(9,940)	(4,011)
出售終止經營業務之虧損	–	–	(713)	–	–
出售附屬公司之收益（虧損）	–	30	(341)	–	–
除税前溢利（虧損）	11,761	(37,791)	(65,332)	(16,941)	(551)
税項	(1,823)	–	–	(819)	(466)
未計少數股東權益前溢利（虧損）	9,938	(37,791)	(65,332)	(17,760)	(1,017)
少數股東權益	–	8,179	13,776	–	–
本年度溢利（虧損）	9,938	(29,612)	(51,556)	(17,760)	(1,017)
每股盈利（虧損）					
－基本	6.2仙	(25.0仙)	(45.0仙)	(4.4仙)	(0.8仙)
－攤薄	5.0仙	不適用	不適用	不適用	不適用

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
				（未經審核）	（未經審核）
資產及負債					
非流動資產	89,648	8,580	19,360	77,944	92,784
流動資產	388,865	223,681	329,518	1,363,781	251,510
資產總值	478,513	232,261	348,878	1,441,725	344,294
流動負債	139,162	102,085	193,078	126,646	184,140
非流動負債	95,744	–	–	903,299	30,112
負債總額	234,906	102,085	193,078	1,029,945	214,252
資產淨值	243,607	130,176	155,800	411,780	130,042

2. 本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下為轉載自本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之年報第19至72頁所載本集團經審核綜合財務報表連同有關附註:

綜合收益表

		截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零四年
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
營業額	*4*	379,396	63,514
銷售成本		(259,478)	(55,429)
待售物業撥備		—	(6,006)
毛利		119,918	2,079
其他經營收入		2,139	7,267
出售證券投資收益(虧損)		30	(13,059)
呆賬(撥備)回撥		(1,729)	20
分銷成本		(57,942)	—
行政費用		(34,215)	(11,383)
其他經營開支		(567)	—
商譽攤銷		(1,051)	—
其他投資未變現(虧損)收益		(4,226)	1,640
出售投資物業之虧損		(3,217)	—
重估投資物業所產生虧絀		—	(8,800)
經營溢利(虧損)	*5*	19,140	(22,236)
財務費用	*6*	(7,379)	(15,585)
出售附屬公司收益		—	30
除稅前溢利(虧損)		11,761	(37,791)
稅項	*8*	(1,823)	—
未計少數股東權益前溢利(虧損)		9,938	(37,791)
少數股東權益		—	8,179
本年度溢利(虧損)		9,938	(29,612)
每股盈利(虧損)	*9*		
—基本		6.2仙	(25.0仙)
—攤薄		5.0仙	不適用

綜合資產負債表

		於三月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
非流動資產			
投資物業	*10*	—	8,200
物業、機械及設備	*11*	65,748	380
無形資產	*13*	2,015	—
商譽	*14*	21,885	—
於聯營公司之權益	*15*	—	—
		89,648	8,580
流動資產			
存貨	*16*	59,280	—
待售物業，可變現淨值		58,536	116,846
證券投資	*17*	10,289	16,388
應收貸款	*18*	31,500	—
應收賬款、按金及預付款項	*19*	38,280	10,311
已抵押銀行存款		3,000	—
銀行結餘及現金		187,980	80,136
		388,865	223,681
流動負債			
應付賬款及應計開支	*20*	62,952	7,641
應繳稅項		1,041	—
一年內到期之融資租賃承擔	*21*	23	—
承付票據應付款項	*22*	13,000	—
一年內償還之銀行及其他借貸	*23*	62,146	94,444
		139,162	102,085
淨流動資產		249,703	121,596
總資產減流動負債		339,351	130,176

		於三月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔	*21*	119	–
一年後償還之銀行及其他借貸	*23*	5,625	–
可換股應付票據	*25*	90,000	–
		95,744	–
		243,607	130,176
股本及儲備			
股本	*26*	3,610	1,277
儲備		239,997	128,899
		243,607	130,176

資產負債表

		於三月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
非流動資產			
物業、機械及設備	*11*	3	4
於附屬公司之權益	*12*	104,428	65,535
		104,431	65,539
流動資產			
應收賬款及預付款項		221	1,393
應收貸款	*18*	10,500	—
銀行結餘及現金		153,190	383
		163,911	1,776
流動負債			
應付賬款及應計開支		1,601	717
承付票據應付款項	*22*	6,500	—
一年內償還之其他借貸	*23*	7,940	600
		16,041	1,317
淨流動資產		147,870	459
總資產減流動負債		252,301	65,998
非流動負債			
可換股應付票據	*25*	90,000	—
		162,301	65,998
股本及儲備			
股本	*26*	3,610	1,277
儲備	*28*	158,691	64,721
		162,301	65,998

綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價	股本贖回儲備	其他儲備	特別儲備	匯兑儲備	(虧絀)累計溢利	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元* *(附註)*	*港幣千元* *(附註)*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於二零零三年四月一日	234,375	334,999	646	–	(8,908)	–	(403,500)	157,612
股本重組								
—削減股本								
(附註26(1a))	(233,203)	–	–	233,203	–	–	–	–
—註銷股份溢價								
(附註26(1d))	–	(334,999)	–	334,999	–	–	–	–
—抵銷虧絀								
(附註26(1))	–	–	–	(535,894)	–	–	535,894	–
行使購股權 *(附註26(2))*	105	2,071	–	–	–	–	–	2,176
本年度虧損	–	–	–	–	–	–	(29,612)	(29,612)
於二零零四年三月三十一日	1,277	2,071	646	32,308	(8,908)	–	102,782	130,176
換算香港境外業務之匯兑差額及未於收益表確認之收益	–	–	–	–	–	627	–	627
行使購股權 *(附註26(2))*	12	227	–	–	–	–	–	239
發行股份 *(附註26(3))*	1,750	78,500	–	–	–	–	–	80,250
兑換可換股票據 *(附註26(4))*	571	24,429	–	–	–	–	–	25,000
發行股份費用	–	(2,623)	–	–	–	–	–	(2,623)
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	9,938	9,938
於二零零五年三月三十一日	3,610	102,604	646	32,308	(8,908)	627	112,720	243,607

附註： 本集團其他儲備為根據於二零零三年四月十五日之股本重組削減股本、註銷股份溢價及抵銷虧絀所得淨額。

本集團特別儲備為本公司根據於一九九四年集團重組所收購附屬公司之股本面值與本公司發行作為代價之股本面值兩者之差額。

綜合現金流量表

		截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零四年
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
經營業務			
經營溢利(虧損)		19,140	(22,236)
調整項目:			
待售物業撥備		—	6,006
應收聯營公司款項撥備		17	—
無形資產攤銷		71	—
商譽攤銷		1,051	—
利息收入		(595)	(5,720)
物業、機械及設備折舊及攤銷		8,836	183
呆賬撥備(回撥)		1,729	(20)
出售物業、機械及設備虧損(收益)		66	(1,053)
重估投資物業所產生虧絀		—	8,800
出售證券投資(收益)虧損		(30)	13,059
出售投資物業虧損		3,217	—
撇銷無形資產		645	—
其他投資未變現虧損(收益)		4,226	(1,640)
負商譽確認為收益		(2,224)	(747)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		36,149	(3,368)
應收聯營公司款項增加		(17)	—
存貨減少		1,073	—
待售物業減少		60,534	41,144
應收賬款、按金及預付款項增加		(4,514)	(884)
應付賬款及應計開支增加(減少)		4,900	(5,431)
經營所得現金		98,125	31,461
已繳海外稅項		(768)	—
已付利息		(4,261)	(16,899)
已付貸款安排費用		—	(1,800)
經營業務所得現金淨額		93,096	12,762

		截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零四年
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
投資業務			
出售投資物業所得款項		4,983	—
出售證券投資所得款項		1,903	10,376
已收利息		296	5,720
出售物業、機械及設備所得款項		476	2,850
出售附屬公司(扣除售出現金及現金等值項目)	*29*	—	10
收購附屬公司(扣除購入現金及現金等值項目)	*30*	(22,861)	—
應收貸款增加		(31,500)	—
購入物業、機械及設備		(3,081)	—
已抵押銀行存款增加		(3,000)	—
已產生發展成本		(1,467)	—
購入證券投資		—	(5,170)
投資業務(所耗)所得現金淨額		(54,251)	13,786
融資業務			
發行可換股票據所得款項		100,000	—
新增銀行及其他借貸		96,225	59,016
發行股份所得款項		80,489	2,176
新增一家附屬公司之少數股東貸款		—	15,309
償還銀行及其他借貸		(205,596)	(143,025)
已付有關發行股份之費用		(2,623)	—
償還融資租賃承擔		(16)	—
融資業務所得(所耗)現金淨額		68,479	(66,524)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		107,324	(39,976)
於四月一日之現金及現金等值項目		80,136	120,112
外匯變動之影響		520	—
於三月三十一日之現金及現金等值項目,指銀行結餘及現金		187,980	80,136

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於附註37。

2. 最近頒佈會計準則之潛在影響

香港會計師公會(「香港會計師公會」)於二零零四年頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，以下統稱「新訂香港財務報告準則」)。除香港財務報告準則第3號「業務合併」外，新訂香港財務報告準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。本集團並無進行任何協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。因此，香港財務報告準則第3號並無對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度造成任何影響。

本集團已著手評估此等新訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況之編製及呈報方法構成重大影響。此等新訂香港財務報告準則可能導致本集團業績及財務狀況之未來編製及呈報方法有變。

3. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本法編製，並就投資物業及若干證券投資重估作出修訂。

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製，所採納之主要會計政策列載如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

於年內收購或出售之附屬公司業績均自收購生效日期或直至出售生效日期(視情況而定)計入綜合收益表。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超出本集團所佔附屬公司及聯營公司於收購日期可辨認資產及負債公平價值之差額。

商譽撥充資本，於其可用經濟年期，以直線法攤銷。收購聯營公司所產生商譽，計入聯營公司之賬面值。收購附屬公司所產生商譽，於資產負債表另行列賬。

負商譽

負商譽指本集團於收購當日在附屬公司可辨認資產及負債之公平價值中所佔權益超出收購成本之部分。

負商譽另行在資產負債表中列為資產扣減。倘負商譽乃因收購當日預期之虧損或支出而產生，則將於產生時撥入期內收益計算。其餘負商譽則按可辨認已收購折舊資產之剩餘平均可使用年期，按直線法確認為收益。倘有關負商譽超出已收購可辨認非貨幣資產之總公平價值，則即時確認為收益。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何可辨認之減損於本公司之資產負債表列賬。

於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團應佔聯營公司年內收購後業績。聯營公司權益按本集團應佔聯營公司資產淨值扣除任何認定之減損，於綜合資產負債表列賬。

收益確認

銷售貨物乃於貨物交付及擁有權轉讓時獲確認。

服務收入乃於提供服務時確認。

待售物業之收入於簽訂具約束力銷售協議時確認。

利息收入乃參照當時本金餘額及適用利率按時間基準計算。

按經營租約出租之物業所得之租金收入，包括預先收取之租金，按有關租約年期以直線法確認。

買賣證券之溢利及虧損乃按照交易日當天基準確認。

投資之股息收入在收取款項之權利確立時確認。

投資物業

投資物業乃已建成之物業，按其投資潛力持有，其租金收入則依公平原則釐定。

投資物業根據獨立專業估值評定之結算日市值列賬。任何因投資物業重估產生之盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備或自該儲備內扣除，除非該儲備之餘額不

足以彌補虧絀，在此情況下超過投資物業重估儲備餘額之虧絀將於綜合收益表中扣除。倘先前已在收益表扣除虧絀，而其後出現盈餘，則盈餘會計入收益表，惟以先前所扣除之虧絀為限。

於出售投資物業時，其於投資物業重估儲備之餘額將撥往收益表。

本集團將不就投資物業計提任何折舊撥備，除非其有關租約年期為二十年或以下。

物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本減累計折舊、攤銷及累計減損列賬。

物業、機械及設備之項目以直線法，於估計可使用年期，按下列年率折舊及攤銷：

土地使用權	有關權利年期
租賃土地及租賃物業裝修	尚餘租約年期
樓宇	4%或尚餘之租約年期（取其較短者）
廠房及機器	5%－15%
傢俬、裝置及設備	10%－$33^{1}/_{3}$%
汽車	10%－20%

出售或停止使用資產之收益或虧損為有關資產之銷售所得款項與賬面值之差額，於收益表中確認。

減值

本集團於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

證券投資

證券投資乃按交易日基準確認及初步按成本計算。

持有至到期之債券外之投資分類為證券投資及其他投資。

投資證券（為持有作既定長期策略投資目的之證券）乃於隨後之申報日期按成本計算，並減去任何非暫時性之減損。

其他投資乃按公平價值列賬，而未變現盈虧計入年內之溢利或虧損淨額。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計所得銷售款項減估計銷售費用釐定。

研究及開發費用

研究費用於產生期間確認為開支。

開發費用所產生內部形成無形資產，於預期已確定項目所產生開發成本，將可透過日後商業活動收回時方予確認。所產生資產於可用年期，按直線法攤銷。

並無內部形成無形資產可予確認，開發費用於產生期間確認為開支。

可換股票據

可換股票據獨立披露，並確認為負債，除非實際出現兑換則作別論。

按融資租賃持有資產

倘租賃條款將資產擁有權絕大部分風險及回報轉歸本集團，則列為融資租賃。按融資租賃持有之資產，按收購日期公平值，撥充資本。出租人之相應負債於扣利息開支後，計入資產負債表，列為融資租賃承擔。財務費用即所有租賃承擔與購入資產公平值間差額，於有關租期，計入收益表，以於各會計期間，就承擔餘額產生固定支銷率。

所有其他租賃均為營業租賃，而租金費用於有關租期，以直線法計入收益表。

借貸成本

因收購、建造或製造指定資產而產生之借貸成本將予以資本化，作為該等資產之成本部分。當該等資產已大致可供作擬定用途或作銷售時，有關借貸成本則停止撥作資本。

貸款安排費用乃獲得長期有抵押銀行貸款而產生。該費用將會遞延處理，並按貸款還款期，以直線法計入收益表，以得出固定支銷率。

所有其他借貸成本將在其產生期間確認為開支。

外幣

以港幣以外貨幣計算之交易乃按交易日之匯率換算為港幣。以該等外幣計算之資產及負債則按結算日之匯率重新換算。因換算而產生之盈虧均會計入年內之溢利及虧損。

在綜合賬目時，本集團在香港以外業務之資產及負債按結算日之匯率折算。收入及開支項目按年內平均匯率折算。因此而產生之匯兑差額均分類為權益，撥入本集團匯兑儲備。匯兑差額於出售業務期確認為收入或開支。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。

遞延稅項指就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額預期應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽（或負商譽），或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入股東權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股東權益中處理。

退休福利成本

於收益表扣除之退休金成本代表本集團於本年度就強制性公積金計劃及定額退休供款計劃應付供款。

4. 營業額

營業額指來自第三方扣除退貨及優惠後合共已收及應收之淨額，並概述如下：

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
銷售物業	91,609	47,276
買賣摩托車	11,737	15,864
醫藥及健康食品	275,952	—
租金收入	98	374
	379,396	63,514

本年及往年因租金收入而產生之費用均微不足道。

5. 經營溢利（虧損）

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
經營溢利（虧損）已扣除：		
核數師酬金		
－本年度	1,310	653
－去年撥備不足	75	249
	1,385	902
員工成本（包括董事酬金）	40,992	3,933
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款港幣65,000元（二零零四年：港幣77,000元）	1,768	23
員工成本總額	42,760	3,956
*減：*無形資產撥充資本之款項	(10)	—
	42,750	3,956
存貨成本確認為費用	241,700	55,429
物業、機械及設備折舊及攤銷：		
－本集團自置資產	8,810	183
－根據融資租賃持有之資產	26	—
無形資產攤銷	71	—
待售物業撥備	—	6,006
應收聯營公司款項撥備	17	—
出售物業、機械及設備虧損	66	—
及經計入：		
出售物業、機械及設備收益	—	(1,053)
利息收入	(595)	(5,720)
負商譽確認為收益（計入銷售成本）	(2,224)	(747)

6. 財務費用

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息	5,677	15,105
融資租賃承擔之利息	14	–
須於五年內全數償還之可換股票據之利息	368	–
貸款安排費用	1,320	480
	7,379	15,585

7. 董事酬金及最高薪酬人士

A. 董事酬金

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
袍金:		
執行董事	–	–
非執行董事	–	–
獨立非執行董事	96	20
	96	20
付予執行董事之其他酬金:		
薪金及其他福利	268	2,574
退休福利計劃供款	2	39
	270	2,613
	366	2,633

董事酬金介乎以下範圍:

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零至港幣1,000,000元	8	7
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	–	1

截至二零零五年三月三十一日止年度,一名董事放棄酬金港幣240,000元。截至二零零四年三月三十一日止年度,並無任何董事放棄酬金。

B. 最高薪酬人士

本集團最高酬金之五名人士中有一名(二零零四年:三名)為本公司董事,彼等之酬金詳情載於上文(A)段。

餘下四名人士(二零零四年:兩名)之酬金如下:

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
薪金及其他福利	1,535	486
退休福利計劃供款	57	22
	1,592	508

彼等之酬金少於港幣1,000,000元。

於年內,本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金,作為鼓勵加入或加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

8. 稅項

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
本年度稅項:		
香港利得稅	5	–
其他司法權區之稅項	1,818	–
	1,823	–

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按17.5%利率計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

於截至二零零四年三月三十一日止年度,本公司及其附屬公司並無任何應課稅溢利,故本集團並無就該年度作出香港利得稅撥備。

遞延稅項詳情載於附註24。

本年度稅項支出與收益表所示溢利(虧損)之對賬如下:

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
除稅前溢利(虧損)	11,761	(37,791)
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	2,058	(6,613)
不可扣稅開支之稅務影響	3,653	673
毋須課稅收入之稅務影響	(1,167)	(1,406)
未確認遞延稅項資產之稅務影響	4,805	7,379
動用先前未確認之稅項虧損	(7,020)	(33)
中華人民共和國(「中國」)附屬公司獲授稅項豁免之影響	(841)	–
於其他司法權區經營之附屬公司稅率不同之影響	335	–
本年度稅項	1,823	–

9. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算:

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
盈利:		
計算每股基本盈利(虧損)之年內溢利(虧損)及盈利(虧損)	9,938	(29,612)
潛在攤薄普通股之影響		
一可換股票據之利息	304	
計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	10,242	
股份數目:		
計算每股基本盈利(虧損)之股份加權平均數	160,809,612	118,228,175
潛在攤薄普通股之影響		
一購股權	26,804	
一可換股票據	42,356,597	
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	203,193,013	

由於行使購股權會導致每股淨虧損減少,故未呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

10. 投資物業

	本集團 *港幣千元*
估值	
於二零零四年四月一日	8,200
出售	(8,200)
於二零零五年三月三十一日	–

截至二零零五年三月三十一日止年度,本集團以代價港幣4,983,000元出售其全部投資物業。出售產生之虧損港幣3,217,000元已計入綜合收益表。

本集團投資物業位於香港,以中期租約持有。

11. 物業、機械及設備

	租賃土地及樓宇	租賃物業裝修	設備及機器	傢俬、裝置及設備	汽車	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
本集團						
成本						
於二零零四年四月一日	–	–	–	717	238	955
貨幣調整	–	207	–	82	30	319
收購附屬公司	4,186	46,769	14,749	4,385	1,460	71,549
添置	–	1,743	19	511	808	3,081
出售	–	(1,581)	(353)	(378)	(511)	(2,823)
於二零零五年三月三十一日	4,186	47,138	14,415	5,317	2,025	73,081
折舊、攤銷及減值						
於二零零四年四月一日	–	–	–	460	115	575
貨幣調整	–	124	–	64	15	203
本年度撥備	85	6,208	834	1,379	330	8,836
出售時撇銷	–	(1,509)	(70)	(371)	(331)	(2,281)
於二零零五年三月三十一日	85	4,823	764	1,532	129	7,333
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	4,101	42,315	13,651	3,785	1,896	65,748
於二零零四年三月三十一日	–	–	–	257	123	380

本集團租賃土地及樓宇乃於中國根據中期土地使用權持有。

於二零零五年三月三十一日，本集團物業、機械及設備之賬面淨值包括就按融資租賃持有資產之款項約港幣127,000元（二零零四年：零）。

於二零零五年三月三十一日，本集團就其獲授之一般銀行融資向一家銀行抵押約港幣11,959,000元（二零零四年：零）之物業、機械及設備。

	傢俬及裝置 *港幣千元*
本公司	
成本	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	6
折舊	
於二零零四年四月一日	2
本年度撥備	1
於二零零五年三月三十一日	3
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	3
於二零零四年三月三十一日	4

12. 於附屬公司之權益

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
非上市股份，按賬面值	183,277	183,277
應收附屬公司款項	646,247	607,354
	829,524	790,631
*減：*減損	(725,096)	(725,096)
	104,428	65,535

非上市股份賬面值乃按照本公司於一九九四年根據集團重組成為本集團控股公司之日本公司應佔附屬公司相關資產淨值之賬面值，減在該等附屬公司自重組前儲備所派發之股息計算。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，本公司不會於結算日起計十二個月內要求還款，因此有關款項被列為非流動項目。

截至二零零四年三月三十一日止年度，本公司就其向附屬公司作出之投資及墊款按有關可收回金額確認減損港幣88,926,000元。

各主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情載於附註37。

13. 無形資產

港幣千元

本集團	
按成本	
收購附屬公司	1,264
添置	1,467
撇銷	(645)
於二零零五年三月三十一日	2,086
攤銷	
年內撥備及於二零零五年三月三十一日之結餘	71
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	2,015

有關款項指中藥及藥品產生之開發成本，以直線法按商業營運開始日期起計五年期間遞延處理及攤銷。

年內，本公司董事基於現行技術開發及經濟狀況有所延誤，審閱本集團開發成本之可收回淨額。若干藥品製造技術之技術開發，且不一定保證日後產生足夠經濟利益支持現有開發成本撥充資本。因此，有關開發成本之賬面值已於年內全數撇銷。

本公司董事認為，餘下無形資產於結算日之價值最少相等於其賬面值。

於二零零五年三月三十一日，除有關開發中產品之款項港幣439,000元外，其餘無形資產均已投入商業用途。

14. 商譽

港幣千元

本集團	
按成本	
收購附屬公司所產生及於二零零五年三月三十一日	22,936
攤銷	
年內支出及於二零零五年三月三十一日之結餘	1,051
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	21,885

就商譽採納之攤銷期為20年。

15. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
應收聯營公司款項	17	–
減:撥備	(17)	–
	–	–

應收聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為,本集團不會於結算日起計十二個月內要求償還款項,有關款項因而列為非流動款項。

於二零零五年三月三十一日,本集團於下列聯營公司擁有權益:

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立╱經營地點	已發行及繳足股本	本公司間接持有之已發行股本百分比	主要業務
正邦醫藥科技有限公司	註冊成立	香港	港幣2元普通股	50%	暫無業務

16. 存貨

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
原料	16,792	–
在製品	1,588	–
製成品	40,900	–
	59,280	–

以上計入港幣38,360,000元(二零零四年:零)按可變現淨值列賬之製成品。

17. 證券投資

	本集團	
	其他投資	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
股本證券:		
於香港上市,按市值	10,289	16,388

18. 應收貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
本金	31,500	–	10,500	–

貸款乃無抵押、年息按香港最優惠利率加2厘計息，須按要求償還。

19. 應收賬款、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期由零至三十日不等。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
零至六十日	16,336	4,799
六十一至九十日	11,336	–
	27,672	4,799
其他應收賬款、按金及預付款項	10,608	5,512
	38,280	10,311

20. 應付賬款及應計開支

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
零至六十日	20,206	488
六十一至九十日	20,037	–
超過九十日	4,470	1,283
	44,713	1,771
其他應付賬款及應計開支	18,239	5,870
	62,952	7,641

21. 融資租賃項下承擔

	本集團			
	最低租金款項		最低租金款項現值	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
根據融資租賃應付款項				
一年內	36	–	23	–
第二至第五年（包括首尾兩年）	122	–	119	–
	158	–	142	–
減:日後融資費用	(16)	–	–	–
租賃承擔現值	142	–	142	–
減:流動負債項下一年內到期之款項			(23)	–
一年後到期之款項			119	–

本集團之政策為根據融資租賃租用一輛汽車。租期約為三年。

截至二零零五年三月三十一日止年度，實際借貸率為7.5厘。息率於合約日期釐定。

本集團融資租賃項下承擔乃以出租人之出租資產作抵押。

22. 承付票據應付款項

本集團及本公司承付票據應付款項乃無抵押，按5.5厘計算年息，須於二零零五年五月六日償還。

23. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
有抵押銀行貸款	54,207	87,844	–	–
無抵押其他借貸	13,564	6,600	7,940	600
	67,771	94,444	7,940	600
上述貸款及借貸之到期日如下:				
於一年內或按要求償還	62,146	94,444	7,940	600
一年以上但兩年內	5,625	–	–	–
	67,771	94,444	7,940	600
減:流動負債項下一年內到期之款項	(62,146)	(94,444)	(7,940)	(600)
一年後到期之款項	5,625	–	–	–

本集團其他借貸包括港幣7,940,000元及港幣5,624,000元,分別按年息率12厘及香港最優惠利率加年息率2厘計息之款項。

本公司其他借貸按年息率12厘計息。

24. 遞延稅項

以下為現行及過往申報期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動:

	加速稅項折舊	遞延開發成本	稅項虧損	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於二零零三年四月一日及二零零四年三月三十一日	–	–	–	–
收購附屬公司	3,263	–	(3,263)	–
於年內收入(計入)扣除	(730)	353	377	–
於二零零五年三月三十一日	2,533	353	(2,886)	–

於二零零五年三月三十一日,本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣679,816,000元(二零零四年:港幣538,966,000元),有關物業、機械及設備之可扣減暫時差額為港幣216,000元(二零零四年:有關投資物業以及物業、機械及設備之可扣減暫時差額港幣25,504,000元)。已就有關虧損確認遞延稅項資產港幣16,492,000元(二零零四年:零),惟並無就餘下未動用稅項虧損港幣663,324,000元(二零零四年:港幣538,966,000元)及因無法預計未來溢利來源產生之可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

25. 可換股應付票據

	本集團及本公司	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
本金	90,000	–

於二零零四年五月六日如附註30所載收購附屬公司後，本公司按換股價港幣0.45元，發行本金金額港幣15,000,000元二零零六年到期之2厘無抵押可換股票據。該本金金額港幣15,000,000元於二零零六年到期之2厘可換股票據已按換股價港幣0.45元兌換為33,333,331股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股，詳情載於附註26(4)。

於二零零五年二月二十三日，本公司按換股價港幣0.42元（可予調整），發行本金金額港幣100,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據。可換股票據按年利率2厘計息，將於二零零八年二月二十三日或如該日並非營業日，則於下一個營業日到期，並可予轉讓，惟在未經本公司事先書面同意前，不得轉讓予本公司關連人士。可換股票據持有人有權於二零零五年二月二十三日至二零零八年二月二十三日期間，隨時兌換為本公司每股面值港幣0.01元之股份。年內，如附註26(4)所載，本金金額港幣10,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據已按換股價港幣0.42元，兌換為本公司23,809,520股每股面值港幣0.01元之普通股。餘下本金金額港幣90,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據於二零零五年三月三十一日尚未行使。

26. 股本

	股份數目	金額
		港幣千元
法定：		
於二零零三年四月一日，每股面值港幣0.10元	4,000,000,000	400,000
股本重組		
－股份拆細 *（附註1b）*	796,000,000,000	–
－股份合併 *（附註1c）*	(760,000,000,000)	–
於二零零四年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，每股面值港幣0.01元	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零三年四月一日，每股面值港幣0.10元	2,343,753,121	234,375
股本重組		
－股本削減 *（附註1a）*	–	(233,203)
－股份合併 *（附註1c）*	(2,226,565,465)	–
行使購股權 *（附註2）*	10,510,000	105
於二零零四年三月三十一日，每股面值港幣0.01元	127,697,656	1,277
行使購股權 *（附註2）*	1,155,000	12
發行股份 *（附註3）*	175,000,000	1,750
兌換可換股票據 *（附註4）*	57,142,851	571
於二零零五年三月三十一日，每股面值港幣0.01元	360,995,507	3,610

附註:

(1) 根據日期為二零零三年三月六日之公佈(「公佈」)及於二零零三年四月十四日通過之決議案,股本重組(「股本重組」)已獲通過,自二零零三年四月十五日起生效,其中涉及:

(a) (i) 本公司股本中每股面值港幣0.10元之所有已發行普通股(「股份」)之面值,透過註銷相等金額之股份繳足股本減少港幣0.0995元,令該等股份之每股面值由港幣0.10元減至港幣0.0005元。因此,按於公佈日期之已發行股份2,343,753,121股計算,本公司之已發行股本港幣234,375,000元將削減港幣233,203,000元至港幣1,172,000元(「股本削減」);及

(ii) 由該等削減而產生之進賬額已計入本公司之繳入盈餘賬;

(b) 每股面值港幣0.10元之未發行股份拆細為200股每股面值港幣0.0005元之未發行股份;

(c) 於股本重組後,本公司股本中每20股每股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份已合併為本公司股本中一股面值港幣0.01元之新普通股(「合併股份」)。根據此項基準及於股本削減後,已發行合併股份為117,187,656股(「股份合併」);及

(d) 於二零零三年一月三十一日,本公司股份溢價賬之股份溢價已註銷,就此產生之進賬額計入本公司之繳入盈餘賬。

上文第(a)(ii)及(d)段所述轉撥至本公司繳入盈餘賬之部分進賬額,已用作抵銷本公司於二零零三年一月三十一日之虧絀。根據本公司於二零零三年一月三十一日之未經審核管理賬目,本公司之虧絀約為港幣535,900,000元。

(2) 本公司分別於二零零四年二月二十三日、二零零四年二月二十四日、二零零四年三月五日及二零零四年四月十九日,於若干僱員及諮詢顧問行使獲授購股權時,按每股港幣0.207元代價分別發行3,510,000股、5,845,000股、1,155,000股及1,155,000股每股面值港幣0.01元之普通股。

(3) 於二零零四年十二月十五日,本公司與配售代理訂立股份配售協議,按每股港幣0.40元之發行價,盡最大努力向不少於六名配售股份認購人配售150,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股(「股份配售」)。同日,本公司亦與配售代理訂立可換股票據配售協議,盡最大努力向不少於六名可換股票據認購人,按初步換股價每股港幣0.42元,配售本金額港幣100,000,000元二零零八年到期2厘可換股票據(「可換股票據配售」),有關價格較股份於二零零四年十二月十日在聯交所所報收市價每股港幣0.46元折讓約8.7%。所得款項淨額分別約港幣35,000,000元及港幣90,000,000元,將分別撥作償還若干短期借貸及擴充本集團之投資物業組合。餘額港幣30,000,000元將撥作一般營運資金。新股份於各方面均與其他股份享有同等權益。

於二零零四年十二月二十八日，本公司與配售代理訂立另一份股份配售協議，按每股港幣0.81元之發行價，盡最大努力向不少於六名承配人配售25,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股，有關價格較股份於二零零四年十二月二十三日在聯交所所報價格每股港幣1.00元折讓19.0%。所得款項淨額港幣19,250,000元將撥作一般營運資金。該等股份乃根據本公司於二零零四年八月三十一日舉行之股東週年大會上向董事授出之一般授權發行，於各方面均與所有其他股份享有同等權益。

(4) 於二零零四年十二月及二零零五年二月，本金額港幣15,000,000元二零零六年到期2厘可換股票據及本金額港幣10,000,000元二零零八年到期2厘可換股票據，已分別按換股價每股港幣0.45元及港幣0.42元兑換為33,333,331股及23,809,520股本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股。新股份於各方面與所有其他股份享有同等權益。

27. 購股權

於一九九四年二月二十八日採納之計劃(「1994計劃」)

1994計劃於一九九四年二月二十八日獲採納，主要目的為向董事及合資格員工提供獎勵，已於二零零四年二月二十七日屆滿。

於二零零五年三月三十一日，根據1994計劃已授出而尚未行使之購股權所涉及股份數目為27,300股，相當於當日本公司已發行股份約0.02%。

根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案，1994計劃已告終止。1994計劃終止後，不得根據該計劃授出購股權，而據此尚未行使之購股權則於到期前仍可予行使。

於二零零二年八月二十六日採納之計劃(「2002計劃」)

繼1994計劃於二零零二年八月終止後，本公司根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案採納2002計劃，主要目的為向合資格人士提供獎勵，將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據2002計劃，本公司董事會可向下列合資格人士授出可認購本公司股份之購股權：

(i) 本公司、其附屬公司及本公司持有其任何股本權益之任何公司之僱員，包括執行董事；或

(ii) 本公司、其附屬公司及本公司持有其任何股本權益之任何公司之非執行董事；或

(iii) 供應商或客戶；或

(iv) 諮詢顧問、顧問或代理人。

所授出購股權須於授出日期起計二十八天內接納，屆時須就每份授出之購股權支付港幣1元代價。行使價釐定為以下最高之價格(i)股份於授出購股權日期之收市價；或(ii)股份於緊接授出購股權日期前五個交易日之平均收市價；或(iii)股份於授出日期之面值。

購股權可於授出及獲接納之日起計十年內任何時間，按照2002計劃之條款行使。

於二零零五年三月三十一日，根據2002計劃並無任何未行使購股權。根據2002計劃可予授出購股權所涉及之股份總數，連同根據所有其他計劃可予授出購股權所涉及之股份總數（「計劃限額」）合共為2002計劃獲採納當日已發行股份之10%。計劃限額可通過股東大會決議案更新，惟根據2002計劃及任何其他計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可發行之股份總數，不得超過於股東批准當日已發行股份之10%。然而，計劃限額及其任何增幅不得導致根據2002計劃及其他計劃授出之未行使購股權獲悉數行使時可予發行之股份數目，超出不時已發行股份之30%。概無任何人士可於授出購股權日期起計十二個月期間，獲授超出於授出日期已發行股份1%之購股權。

下表披露員工（包括董事）於年內所持本公司購股權之詳情及有關變動：

購股權類別	於二零零四年四月一日尚未行使	年內調整	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零五年三月三十一日尚未行使
1994計劃	27,300	–	–	–	–	27,300
2002計劃	1,155,000	–	–	(1,155,000)	–	–
	1,182,300	–	–	(1,155,000)	–	27,300

購股權類別	於二零零三年四月一日尚未行使	年內調整 *（附註）*	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零四年三月三十一日尚未行使
1994計劃	11,889,000	(11,294,550)	–	–	(567,150)	27,300
2002計劃	–	–	11,665,000	(10,510,000)	–	1,155,000
	11,889,000	(11,294,550)	11,665,000	(10,510,000)	(567,150)	1,182,300

股份於購股權行使日期之市價為港幣0.33元（二零零四年：港幣0.40元至港幣0.43元不等）。

包括在上表內董事於截至二零零四年三月三十一日止年度內所持1994計劃購股權詳情如下：

年份	於四月一日尚未行使	年內調整 *（附註）*	年內註銷	於三月三十一日尚未行使
二零零四年	4,580,000	(4,351,000)	(229,000)	–

並無根據2002計劃向董事授出任何購股權。

於二零零四年及二零零五年三月三十一日尚未行使購股權之詳情如下:

授出日期	可行使期間	行使價	購股權獲行使時將予發行之股份數目	
		港幣	二零零五年	二零零四年
		(附註)	*(附註)*	*(附註)*
1994計劃				
一九九七年六月十九日	一九九七年六月十九日至二零零七年六月十八日	21.84	4,800	4,800
一九九八年二月二日	一九九八年二月二日至二零零八年二月一日	2.00	2,000	2,000
一九九九年十一月十七日	一九九九年十一月十七日至二零零九年十一月十六日	2.34	10,500	10,500
二零零零年三月十四日	二零零零年三月十四日至二零一零年三月十三日	6.60	10,000	10,000
			27,300	27,300
2002計劃				
二零零四年一月七日	二零零四年一月九日至二零一四年一月八日	0.207	–	1,155,000
			27,300	1,182,300

附註: 於股本重組後,本公司股本中每20股每股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份,已由二零零三年四月十五日起,合併為本公司股本中一股每股面值港幣0.01元之新普通股。因此,購股權之行使價及數目已作出調整。

於截至二零零四年三月三十一日止年度內就僱員及諮詢顧問接納所授出購股權而收取之總代價為港幣10元。

有關購股權獲行使前,授出購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表,亦不會就年內所授出購股權之價值於收益表確認支出。購股權獲行使時,就此發行之股份按股份面值記錄,列為於本公司額外股本,而每股行使價超出股份面值之差額則記錄於本公司股份溢價賬。於行使日期前已失效或註銷之購股權會自未行使購股權登記冊中刪除。

28. 儲備

	股份溢價	股本贖回儲備	繳入盈餘	虧絀	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元 (附註)*	*港幣千元*	*港幣千元*
本公司					
於二零零三年四月一日	334,999	646	173,869	(587,984)	(78,470)
股本重組					
－股本削減 *(附註26(1a))*	－	－	233,203	－	233,203
－註銷股份溢價 *(附註26(1d))*	(334,999)	－	334,999	－	－
－抵銷虧絀 *(附註26(1))*	－	－	(535,894)	535,894	－
行使購股權 *(附註26(2))*	2,071	－	－	－	2,071
本年度虧損	－	－	－	(92,083)	(92,083)
於二零零四年三月三十一日	2,071	646	206,177	(144,173)	64,721
行使購股權 *(附註26(2))*	227	－	－	－	227
發行股份 *(附註26(3))*	78,500	－	－	－	78,500
兑換可換股票據 *(附註26(4))*	24,429	－	－	－	24,429
發行股份產生之相關開支	(2,623)	－	－	－	(2,623)
本年度虧損	－	－	－	(6,563)	(6,563)
於二零零五年三月三十一日	102,604	646	206,177	(150,736)	158,691

附註: 本公司繳入盈餘指:

(i) 本公司所收購附屬公司於一九九四年集團重組當日之相關資產淨值,減自重組前儲備中提撥派發之任何股息及作為收購代價發行之本公司股本面值之差額;及

(ii) 根據於二零零三年四月十五日進行之股本重組,股本削減、註銷股份溢價及抵銷虧絀之結餘淨額。

除本公司之累計溢利外,根據百慕達一九八一年公司法(經修訂),繳入盈餘可供分派予股東,惟一家公司不得在下列情況下自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派:

(a) 公司未能或在分派後無法支付到期債項;或

(b) 公司資產可變現值將因此少於負債及已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事認為,本公司於二零零五年三月三十一日可供分派予股東之儲備為港幣55,441,000元(二零零四年:港幣62,004,000元)。

29. 出售附屬公司

	二零零四年 *港幣千元*
售出淨資產:	
應付賬款及應計開支	(20)
出售附屬公司收益	30
總代價	10
支付方式:	
現金	10
出售產生之現金流入淨額:	
現金代價	10

於截至二零零四年三月三十一日止年度內售出之附屬公司並無為本集團帶來營業額貢獻，惟於本集團經營虧損佔港幣39,000元。

30. 收購附屬公司

於二零零四年五月，本集團分別按代價港幣42,000,000元及港幣28,000,000元，收購Tung Fong Hung Investment Limited及其附屬公司全部已發行股本以及Pacific Wins Development Ltd.餘下50%已發行股本。該等收購已按收購會計法列賬。

收購之影響概述如下：

	二零零五年 *港幣千元*	二零零四年 *港幣千元*
購入淨資產		
物業、機械及設備	71,549	—
無形資產	1,264	—
存貨	60,353	—
應付賬款、按金及預付款項	26,205	—
可收回稅項	14	—
銀行結餘及現金	23,274	—
應收賬款及應計費用	(48,613)	—
融資租賃承擔	(149)	—
銀行及其他借貸	(82,698)	—
少數股東權益	—	(124,879)
	51,199	(124,879)
商譽	22,936	—
總代價	74,135	(124,879)
支付方式		
現金	42,000	—
承付票據	13,000	—
可換股票據	15,000	—
法律及專業費用	4,135	261
前少數股東貸款豁免	—	(125,140)
	74,135	(124,879)
收購產生現金流出淨額		
現金代價	(42,000)	—
法律及專業費用	(4,135)	—
購入銀行結餘及現金	23,274	—
	(22,861)	—

年內所收購附屬公司為本集團帶來港幣275,952,000元（二零零四年：港幣11,158,000元）之營業額貢獻以及港幣2,888,000元（二零零四年：港幣1,895,000元）經營溢利。

31. 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團向買方就未記錄之稅務負債提供彌償保證（如有）及就往年度售出之一家附屬公司之事務及業務提供保證。本集團就違反保證之所有索償，連同本集團根據彌償保證之所有索償之合計責任，最多不超過港幣60,000,000元（二零零四年：港幣60,000,000元）。所有有關索償可於一九九八年三月三十一日起計十年內向本集團提出。

於二零零五年三月三十一日，本公司就其附屬公司獲銀行授出一般銀行融資而向銀行作出之未償還公司擔保約為港幣41,082,000元（二零零四年：港幣114,000,000元），另就其附屬公司履行於證券公司開立證券戶口之責任而向證券公司作出擔保。

32. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
有關購入物業、機械及設備已訂約但未於財務報表撥備之資本開支	2,550	–

33. 營業租賃承擔

本集團為承租人

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
本集團年內就以下各項支付之物業租金：		
最低租金	19,162	–
或然租金	3,811	–
	22,973	–

於結算日，本集團根據不可撤銷營業租賃須於下列年期支付之未來最低租金承擔如下：

	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
一年內	19,280	–
第二至第五年（包括首尾兩年）	18,710	–
	37,990	–

應付營業租賃金額指本集團就其若干寫字樓及店舖應付之租金。租期平均議定為三年，租金按平均三年期固定，或除固定租金外另加按店舖每月總營業額固定百分比計算之或然租金。

本集團為出租人

本年度賺取之物業租金收益為港幣98,000元（二零零四年：港幣374,000元）。

投資物業預期於截至二零零四年三月三十一日止年度可持續產生租金回報4.56%。

於二零零五年三月三十一日，本集團並無任何營業租賃承擔。

於二零零四年三月三十一日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金為港幣90,000元，將於一年內到期。

34. 資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸由下列項目作抵押：

(a) 本公司附屬公司正美藥品有限公司賬面值為港幣11,959,000元（二零零四年：無）之物業、機械及設備之法定抵押；

(b) 銀行存款港幣3,000,000元（二零零四年：無）；及

(c) 本集團賬面值為港幣58,536,000元（二零零四年：港幣116,846,000元）待售物業之法定抵押。

除上文(c)段所示者外，於二零零四年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸亦以下列項目作抵押：

(a) 附屬公司富天物業有限公司賬面值為港幣8,200,000元之投資物業之法定抵押；

(b) 附屬公司泰瑞發展有限公司（「泰瑞」）之股份抵押；

(c) 泰瑞所有資產之浮動抵押，包括但不限於未繳股本；

(d) 本集團於香港之待售物業所有現有及日後建築合約中之權利、擁有權、權益及收益之轉移權；

(e) 本集團於香港之待售物業之所有保險保單利益；

(f) 本集團待售物業之未來出售所得款項、租金及其他收益；及

(g) 泰瑞之後償股東貸款。

35. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員推行定額供款退休福利計劃，該計劃之資產乃由受託人管理之基金分開持有。

在綜合收益表中扣除之費用，乃指本集團須按該計劃規定所註明特定比率作出之供款。倘僱員在全數取得供款前退出該計劃，則沒收之供款可用以減低本集團應付之供款。

於結算日，本集團並無因僱員退出退休福利計劃而有可用作減低本集團日後應付供款之重大沒收供款。

由二零零零年十二月一日起，本集團亦為香港僱員參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與本集團資產分開管理，並由一名獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款，本集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。於收益表中扣除之強積金計劃供款，乃指本集團按計劃規例所註明特定比率應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減日後應付供款。

36. 結算日後事項

於二零零五年三月三十一日後，本集團有下列重大結算日後事項：

(a) 根據於二零零五年四月二十日之公佈及日期為二零零五年五月二十三日之通函，於二零零五年四月八日，本公司與各認購人訂立七份認購協議。於二零零五年四月二十日，本公司分別與各認購人以及一名配售代理訂立另外兩份認購協議及一份配售協議。各認購協議及配售協議並非互為條件。

九名認購人當中，七名為由環球資產管理公司管理之基金認購人，而餘下兩名認購人則為Loyal Concept Limited（「Loyal Concept」）及Kopola Investment Company Limited（「Kopola」）。根據認購協議，基金認購人、Loyal Concept及Kopola共同有條件同意，以現金認購本公司建議根據認購協議發行之港幣956,000,000元二零一零年到期零息可換股票據（「認購可換股票據」），本金額分別為港幣356,000,000元、港幣450,000,000元及港幣150,000,000元（「認購」）。Loyal Concept為於百慕達註冊成立而股份於聯交所主板上市之有限公司錦興集團有限公司（「錦興」）之間接全資附屬公司。Loyal Concept及錦興並非本公司關連人士。Kopola由本公司副主席兼獨立非執行董事何厚鏘先生（「何先生」）持有50%，故屬何先生之聯繫人士。由於根據上市規則第14A.11條，何先生為本公司關連人士，故Kopola認購認購可換股票據根據上市規則構成本公司關連交易。

根據配售協議，配售代理將盡最大努力，促使不少於六名承配人以現金認購本金總額為港幣44,000,000元由本公司建議發行之港幣44,000,000元二零一零年到期零息可換股票據（「配售可換股票據」）（「配售」）。承配人均不會為認購人。

倘認購可換股票據按初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）全數兑換，則將發行合共2,172,727,272股新普通股。

假設配售代理成功配售全數港幣44,000,000元配售可換股票據，於配售可換股票據按初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）全數兑換時，則將發行合共100,000,000股新普通股。

認購及配售所得款項總額合共分別為港幣956,000,000元及港幣44,000,000元。因此，認購及配售所得款項總額合共最多為港幣10億元。所得款項淨額約港幣996,000,000元將撥作擴展本公司投資物業組合。

(b) 根據於二零零五年六月三日作出之公佈，本公司一家附屬公司與一名獨立第三方（「賣方」）簽訂一份無約束力意向書，以與賣方商討有關可能按初步代價港幣495,000,000元，初步就重建自賣方收購其於澳門若干土地之50%所有權及權益（「收購」）。截至財務報表日期，尚未就收購訂立正式協議。

37. 附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／經營地點	已發行及繳足股份／註冊資本	本公司所持已發行股份／註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Asia Progress Investments Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	–	100	投資控股
Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	美金50,000元普通股	100	–	投資控股
祥泰行有限公司	香港	港幣2,000元普通股	–	100	投資控股
		港幣500,000元無投票權遞延股 *(附註1)*	–	–	
祥泰行集團(摩托車)有限公司	香港	港幣10,000元普通股	–	100	摩托車及配件買賣
冠堡發展有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	中國物業持有
顯揚投資有限公司	香港	港幣10,000元普通股	–	100	投資控股
富天物業有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	物業投資
Handsworth Investments Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	–	100	投資控股
正美活力生物科技有限公司	英屬處女群島	美金2元普通股	–	100	投資控股
正美藥品有限公司	香港	港幣812,600元普通股	–	100	藥品製造及銷售
正美葯品管理有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	投資控股
金保華有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	投資控股
泰瑞	香港	港幣100元普通股	–	100	物業持有及銷售

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／經營地點	已發行及繳足股份／註冊資本	本公司所持已發行股份／註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Pacific Essence Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	–	100	投資控股
Pacific Wins Development Ltd.	英屬處女群島	美金1,000元普通股	–	100	投資控股
Sound Advice Investments Limited	英屬處女群島	美金100元普通股	–	100	投資控股
Tung Fong Hung Investment Limited	英屬處女群島	美金10,000元普通股	–	100	投資控股
Tung Fong Hung Nominees Limited	英屬處女群島	美金2元普通股	–	100	提供代理人服務
東方紅(中國)有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	中藥及健康食品分銷
東方紅食品有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	健康食品分銷
Tung Fong Hung Foods Company, B.C. Limited	加拿大	加幣360元普通股	–	100	健康食品分銷
Tung Fong Hung Medicine (BVI) Limited	英屬處女群島	港幣0.2元普通股	–	100	投資控股
東方紅藥業有限公司	香港	港幣1,001元普通股	–	100	中藥及食品零售
東方紅藥業(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣定額股本	–	100	中藥及食品零售
東方紅管理有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	提供管理服務
東方紅製藥有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	中藥及食品加工、包裝及分銷
東方紅(中國)控股有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	投資控股
裕利泰有限公司	香港	港幣2元普通股	–	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／經營地點	已發行及繳足股份／註冊資本	本公司所持已發行股份／註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Universal Focus Limited	英屬處女群島	美金1元普通股	–	100	投資控股
廣州市東方紅保健品有限公司	中國 *(附註2)*	港幣2,500,000元	–	100	中藥及健康食品分銷
深圳市東方紅保健品有限公司	中國 *(附註3)*	人民幣1,000,000元	–	100	中藥及健康食品分銷
東方紅(中山)保健食品廠有限公司	中國 *(附註2)*	美金1,000,000元	–	100	健康食品加工及批發
黑龍江金保華農業有限公司	中國 *(附註2)*	港幣14,000,000元	–	100	馬鈴薯種植及銷售
哈爾濱東方綠種業有限公司	中國 *(附註3)*	人民幣1,100,000元	–	100	馬鈴薯種子銷售

附註:

(1) 並非由本集團持有之無投票權遞延股實質上並無附有權利可獲派股息及獲發有關公司任何股東大會之通告或出席股東大會或於會上投票或於清盤時獲取任何分派。

(2) 該等附屬公司為全外資企業。

(3) 該等附屬公司為全內資企業。

於結算日或本年度任何時間內,各附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本公司附屬公司。董事認為,詳列其他附屬公司會令篇幅過於冗長。

38. 分部資料

業務分部

就管理而言,本集團現時分為三個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基礎。

主要業務如下:

醫藥及健康食品	–	醫藥及健康食品製造及銷售
物業	–	物業投資及發展
摩托車	–	摩托車及配件買賣

各業務之分部資料呈列如下:

二零零五年

	醫藥及健康食品	摩托車	物業	未分配	綜合
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
截至二零零五年三月三十一日止年度之收益表					
營業額	275,952	11,737	91,707	–	379,396
分部業績	2,888	542	27,160	–	30,590
未分配企業費用					(11,450)
經營溢利					19,140
財務費用					(7,379)
除税前溢利					11,761
税項					(1,823)
本年度溢利					9,938
資產負債表於二零零五年三月三十一日					
資產					
分部資產	218,491	2,019	62,156	–	282,666
未分配企業資產	–	–	–	195,847	195,847
綜合總資產					478,513
負債					
分部負債	57,986	753	1,636	–	60,375
未分配企業負債	–	–	–	174,531	174,531
綜合總負債					234,906
其他資料					
折舊及攤銷	8,652	–	–	184	8,836
無形資產攤銷	71	–	–	–	71
商譽攤銷	1,051	–	–	–	1,051
無形資產撇銷	645	–	–	–	645
資本增加	74,627	–	–	3	74,630
所產生開發成本	2,731	–	–	–	2,731
商譽	22,936	–	–	–	22,936
呆賬撥備(回撥)	1,741	–	–	(12)	1,729
出售投資物業虧損	–	–	(3,217)	–	(3,217)
解除負商譽	–	–	(2,224)	–	(2,224)

二零零四年

	摩托車 *港幣千元*	物業 *港幣千元*	未分配 *港幣千元*	綜合 *港幣千元*
截至二零零四年三月三十一日止年度之收益表				
營業額	15,864	47,650	—	63,514
分部業績	664	(9,641)	—	(8,977)
未分配企業費用				(13,259)
經營虧損				(22,236)
財務費用				(15,585)
出售附屬公司收益		20	10	30
除税前虧損				(37,791)
税項				—
未計少數股東權益前虧損				(37,791)
少數股東權益				8,179
本年度虧損				(29,612)
資產負債表於二零零四年三月三十一日				
資產				
分部資產	1,977	132,995	—	134,972
未分配企業資產				97,289
綜合總資產				232,261
負債				
分部負債	1,157	6,295	—	7,452
未分配企業負債				94,633
綜合總負債				102,085
其他資料				
折舊及攤銷	—	2	181	183
待售物業撥備	—	6,006	—	6,006
重估投資物業所產生虧絀	—	8,800	—	8,800
解除負商譽	—	(747)	—	(747)
呆賬撥備(回撥)	—	37	(57)	(20)

區域分部

本集團之業務主要位於香港、中國及其他國家，包括加拿大、台灣、新加坡及澳門。本集團之行政職能於香港及中國進行。

下表提供本集團按地區市場劃分之銷售分析（不論貨品來源地）：

	按地區市場劃分之銷售收益		經營溢利（虧損）	
	二零零五年	**二零零四年**	**二零零五年**	**二零零四年**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
香港	288,326	63,514	32,941	(11,131)
中國	60,687	–	4,358	1,548
其他國家	30,383	–	(1,329)	–
	379,396	63,514	35,970	(9,583)
企業費用			(16,830)	(12,653)
經營溢利（虧損）			19,140	(22,236)

以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及物業、機械及設備添置分析：

	分部資產賬面值		添置物業、機械及設備、無形資產及商譽	
	二零零五年	**二零零四年**	**二零零五年**	**二零零四年**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
香港	387,351	232,261	99,348	–
中國	78,351	–	857	–
其他國家	12,811	–	92	–
	478,513	232,261	100,297	–

3. 本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下為轉載自本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同本公司中期報告第4至21頁所載有關附註：

簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年	二零零四年
		（未經審核）	（未經審核）
	附註	*港幣千元*	*港幣千元*
營業額	*4*	426,380	175,398
銷售成本		(370,651)	(125,505)
毛利		55,729	49,893
其他收入		6,830	289
分銷成本		(33,043)	(24,733)
行政費用		(20,099)	(13,651)
其他開支		(304)	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動所產生之收益		216	—
出售證券投資收益		—	53
收購附屬公司所產生商譽攤銷		—	(478)
就收購附屬公司所產生商譽確認之減值虧損		(11,000)	—
出售投資物業虧損		—	(3,217)
持作買賣投資／其他投資之未變現虧損		(5,330)	(4,696)
財務費用	*5*	(9,940)	(4,011)
除税前虧損	*6*	(16,941)	(551)
税項	*7*	(819)	(466)
母公司權益持有人應佔本期間虧損		(17,760)	(1,017)
每股虧損	*9*		
－基本		(4.4仙)	(0.8仙)
－攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年九月三十日（未經審核） *港幣千元*	二零零五年三月三十一日（重列） *港幣千元*
非流動資產			
物業、機械及設備	*10*	62,666	64,353
預付租賃款項		1,350	1,365
無形資產		3,043	2,015
商譽		10,885	21,885
		77,944	89,618
流動資產			
存貨		73,377	59,280
應收賬款、按金及預付款項	*11*	429,610	38,280
應收貸款		49,814	31,500
預付租賃款項		30	30
待售物業		58,547	58,536
證券投資		—	10,289
持作買賣投資		53,052	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產		26,840	—
已抵押銀行存款		3,000	3,000
銀行結餘及現金		669,511	187,980
		1,363,781	388,895
流動負債			
應付賬款及應計開支	*12*	77,145	62,772
應繳稅項		62	1,041
一年內到期之融資租賃承擔		33	23
承付票據應付款項		—	13,000
可換股票據應付款項	*13*	353	180
一年內償還之銀行及其他借貸		49,053	62,146
		126,646	139,162
淨流動資產		1,237,135	249,733
總資產減流動負債		1,315,079	339,351
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔		91	119
一年後償還之銀行及其他借貸		1,875	5,625
可換股票據應付款項	*13*	901,333	84,803
		903,299	90,547
資產淨值		411,780	248,804
股本及儲備			
股本	*15*	4,086	3,610
儲備		406,770	245,194
母公司權益持有人應佔權益		410,856	248,804
少數股東權益		924	—
總權益		411,780	248,804

簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔部分										
	股本	股份溢價	股本贖回儲備	股本儲備	其他儲備	特別儲備	換算儲備	累計溢利	總計	少數股東權益	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於二零零四年四月一日	1,277	2,071	646	–	32,308	(8,908)	–	102,782	130,176	–	130,176
香港境外業務之匯兑差額及於股本權益直接確認之收入	–	–	–	–	–	–	645	–	645	–	645
本期間虧損	–	–	–	–	–	–	–	(1,017)	(1,017)	–	(1,017)
本期間已確認收入及開支總額	–	–	–	–	–	–	645	(1,017)	(372)	–	(372)
行使購股權	11	227	–	–	–	–	–	–	238	–	238
於二零零四年九月三十日	1,288	2,298	646	–	32,308	(8,908)	645	101,765	130,042	–	130,042
香港境外業務之匯兑差額及於股本權益直接確認之虧損	–	–	–	–	–	–	(18)	–	(18)	–	(18)
本期間溢利	–	–	–	–	–	–	–	13,279	13,279	–	13,279
本期間已確認收入及開支總額	–	–	–	–	–	–	(18)	13,279	13,261	–	13,261
確認可換股票據之股本部分	–	–	–	3,466	–	–	–	–	3,466	–	3,466
行使購股權	1	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1
發行股份	1,750	78,500	–	–	–	–	–	–	80,250	–	80,250
兑換可換股票據	571	24,182	–	(346)	–	–	–	–	24,407	–	24,407
發行股份費用	–	(2,623)	–	–	–	–	–	–	(2,623)	–	(2,623)
於二零零五年三月三十一日，重列	3,610	102,357	646	3,120	32,308	(8,908)	627	115,044	248,804	–	248,804
香港境外業務之匯兑差額及於股本權益直接確認之收入	–	–	–	–	–	–	31	–	31	–	31
本期間虧損	–	–	–	–	–	–	–	(17,760)	(17,760)	–	(17,760)
本期間已確認收入及開支總額	–	–	–	–	–	–	31	(17,760)	(17,729)	–	(17,729)
確認可換股票據之股本部分	–	–	–	160,914	–	–	–	–	160,914	–	160,914
兑換可換股票據	476	19,084	–	(693)	–	–	–	–	18,867	–	18,867
少數股東注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	924	924
於二零零五年九月三十日	4,086	121,441	646	163,341	32,308	(8,908)	658	97,284	410,856	924	411,780

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	**二零零四年**
	（未經審核）	**（未經審核）**
	港幣千元	*港幣千元*
經營業務所得現金淨額	4,072	59,470
投資業務所耗現金淨額		
出售持作買賣投資所得款項	282,406	1,416
已付可予退還誠意金	(390,000)	—
購入持作買賣投資	(326,500)	—
其他投資現金流量	(45,268)	(19,136)
	(479,362)	(17,720)
融資業務所得（所耗）現金淨額		
發行可換股票據所得款項	988,867	—
新增銀行及其他借貸	473	56,536
償還承付票據	(13,000)	—
償還銀行及其他借貸	(17,316)	(112,844)
其他融資現金流量	(2,234)	(2,696)
	956,790	(59,004)
現金及現金等值項目增加（減少）淨額	481,500	(17,254)
期初之現金及現金等值項目	187,980	80,136
匯率變動影響	31	527
期終之現金及現金等值項目	669,511	63,409
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	669,511	64,025
銀行透支	—	(616)
	669,511	63,409

簡明財務報表附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表乃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**」)附錄16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第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除若干金融工具乃按公平值計算外,簡明財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外,此簡明財務報表所採納會計政策與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本期間,本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋(下文統稱「**新香港財務報告準則**」)。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所變動,特別是少數股東權益之呈列方式有變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團以下方面會計政策出現變動,並對現時或以往會計期間之業績之編製與呈列方式構成影響:

業務合併

於本期間,本集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡條文,該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日前的業務合併所收購商譽。應用香港財務報告準則第3號過渡條文對本集團的主要影響概述如下:

商譽

於過往期間,二零零一年四月一日後的收購所產生商譽撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號的有關過渡條文。就早前於資產負債表撥充資本的商譽而言,本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽,有關商譽將最少每年或於進行收購之財政年度檢測有否出現減值。二零零五年一月一日後的收購所產生商譽按成本減經初步確認後累積減值虧損(如有)計算。由於是項會計政策變動,本期間並無扣除任何商譽攤銷。二零零四年的比較數字並無重列。

股份付款

於本期間,本集團應用香港財務報告準則第2號「股份付款」,該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務(「**股本結算交易**」),或以相當於指定數目股份或股份權利的其他等值資產換取(「**現金結算交易**」),則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務報告準則第2號前,本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。本集團已就二零零五年四月一日或之後授

出的購股權應用香港財務報告準則第2號。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團並無根據有關過渡條文就二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及二零零二年十一月七日之後授出並已於二零零五年四月一日歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就二零零二年十一月七日之後授出而於二零零五年四月一日尚未歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。由於二零零五年四月一日並無尚未歸屬購股權，而於該期間亦無授出購股權，故採納香港財務報告準則第2號對本集團現時或以往會計期間之業績並無構成影響。

金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的年度期間生效，一般不會按追溯基準確認、終止確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號規定複合金融工具（包括金融負債及股本部分）之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於其後期間，負債部分以實際權益法按攤銷成本列賬。香港會計準則第32號對本集團之主要影響與本公司所發行可換股貸款票據應付款項有關，當中包括負債及股本部分。負債部分分類為負債，而股本部分則列入本公司儲備。以往，可換股票據應付款項於資產負債表分類為負債。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故已重列比較數字。於二零零五年三月三十一日之負債減少港幣5,197,000元，而累計溢利及儲備則分別增加港幣2,324,000元及港幣2,873,000元。

金融資產及金融負債分類及計算

本集團已就屬香港會計準則第39號範圍以內之金融資產及金融負債之分類及計算應用香港會計準則第39號有關過渡條文。

於二零零五年三月三十一日前，本集團根據會計實務準則第24號（「**會計實務準則第24號**」）標準處理法將債務或股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務與股本證券投資分類為「證券投資」、「其他投資」或「持有至到期投資」（視適用情況而定）。「證券投資」按成本扣除減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平值列賬，未變現收益或虧損計入損益。持有至到期投資按攤銷成本扣除減值虧損（如有）列賬。自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將債務與股本證券分類及計算。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。有關分類視乎收購資產之目的而定。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供銷售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及股本確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期金融資產」以實際權益法按攤銷成本列賬。

於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計算債務與股本證券。證券投資列作賬面值為港幣10,289,000元之流動資產，分類為持作買賣投資。

債務及股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將金融資產與金融負債分類及計算，惟先前不屬會計實務準則第24號範圍以內之債務及股本證券除外。誠如上文所述，香港會計準則第39號項下金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「按公平值列賬及計入損益之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」以實際權益法按攤銷成本列賬。期內，本集團曾購入並將所有股本掛鈎票據列為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」。採納香港會計準則第39號不會對本集團累計溢利構成重大影響。

業主佔用土地租賃權益

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機械及設備，並以成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，除非租賃付款不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則在此情況下，整項租賃一般會當作融資租賃處理。倘能可靠分配土地及樓宇部分間租賃付款，則租賃土地權益會重新分類為營業租賃項下預付租賃款項，乃按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。該會計政策變動已追溯應用（有關財務影響見附註3）。另外，倘不能可靠分配土地及樓宇部分，則租賃土地權益繼續入賬列為物業、機械及設備。

尚未採納之新香港財務報告準則之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈惟未生效之新香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港會計準則第19號（經修訂）	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號（經修訂）	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	開採及評估礦物資源
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第6號	參與特定市場產生之責任－廢棄電力及電子設備

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響如下：

	採納下列準則之影響	截至九月三十日止六個月 二零零五年	二零零四年
		港幣千元	*港幣千元*
就收購附屬公司所產生商譽確認之減值虧損增加	香港財務報告準則第3號	(573)	–
商譽攤銷減少	香港財務報告準則第3號	573	–
於可換股票據負債部分之利息增加	香港會計準則第32號	(7,443)	–
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動所產生之收益	香港會計準則第39號	216	–
期內虧損增加		(7,227)	–

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零五年三月三十一日（原先呈列）	香港會計準則第17號之影響	香港會計準則第32號之影響	於二零零五年三月三十一日（重列）	香港會計準則第39號之影響	於二零零五年四月一日（重列）
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
資產負債表項目						
物業、機械及設備	65,748	(1,395)	–	64,353	–	64,353
預付租賃款項	–	1,395	–	1,395	–	1,395
證券投資	10,289	–	–	10,289	(10,289)	–
持作買賣投資	–	–	–	–	10,289	10,289
應付賬款及應計開支	(62,952)	–	180	(62,772)	–	(62,772)
可換股票據應付款項						
－即期部分	–	–	(180)	(180)	–	(180)
－非即期部分	(90,000)	–	5,197	(84,803)	–	(84,803)
資產與負債之總影響	(76,915)	–	5,197	(71,718)	–	(71,718)
股份溢價	102,604	–	(247)	102,357	–	102,357
累計溢利	112,720	–	2,324	115,044	–	115,044
資本儲備－可換股票據之股本部分	–	–	3,120	3,120	–	3,120
股本權益之總影響	215,324	–	5,197	220,521	–	220,521

4. 分部資料

就管理而言，本集團現時經營四個主要業務分部－製造及買賣醫藥與健康食品、摩托車、物業發展及證券投資。此等部門乃本集團呈報其主要分部資料之基準。

截至二零零五年九月三十日止六個月

	醫藥及健康食品	摩托車	物業	證券投資	綜合
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
營業額					
對外銷售	138,427	5,547	–	282,406	426,380
分部業績	5,878	186	259	(1,190)	5,133
未分配企業收入					5,313
未分配企業費用					(6,447)
就收購附屬公司所產生商譽確認之減值虧損	(11,000)	–	–	–	(11,000)
財務費用					(9,940)
除税前虧損					(16,941)
税項					(819)
本期間虧損					(17,760)

截至二零零四年九月三十日止六個月

	醫藥及健康食品	摩托車	物業	綜合
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
營業額				
對外銷售	107,080	7,673	60,645	175,398
分部業績	601	253	9,611	10,465
未分配企業費用				(7,005)
財務費用				(4,011)
除税前虧損				(551)
税項				(466)
本期間虧損				(1,017)

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
利息:		
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸	1,555	2,719
承付票據	210	290
可換股票據	8,175	122
貸款安排費用	–	880
	9,940	4,011

6. 除税前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
		(重列)
	港幣千元	*港幣千元*
經扣除(計入)下列各項之除税前虧損:		
物業、機械及設備折舊	4,923	4,209
預付租賃款項攤銷	15	12
計入行政費用之無形資產攤銷	29	4
出售物業、機械及設備虧損	260	53
已收回壞賬	–	(1)

7. 税項

税項指就中華人民共和國(「**中國**」)所得税作出之撥備。

本公司及其附屬公司於兩個期間並無任何香港應課税溢利,故並無就香港利得税撥備。

其他司法權區產生之税項按有關司法權區之現行税率計算。

8. 股息

期內並無派付股息(截至二零零四年九月三十日止六個月:無)。董事不建議派付中期股息。

9. 每股虧損

母公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
本期間虧損	17,760	1,017
	股份數目	**股份數目**
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	403,150,067	128,739,049

由於行使購股權及兑換可換股票據會導致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

10. 物業、機械及設備

期內，本集團動用約港幣4,092,000元購入物業、機械及設備。此外，本集團出售若干賬面值約港幣856,000元之機械及設備，所得款項港幣596,000元，因而產生出售虧損約港幣260,000元。

於二零零五年九月三十日，本集團若干賬面淨值合共約港幣11,587,000元（二零零五年三月三十一日：港幣11,959,000元）之設備，已就本集團獲授予一般銀行融資抵押予銀行。

11. 應收賬款、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期由零至三十日不等。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日	二零零五年 三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
零至三十日	18,247	16,067
三十一至六十日	1,044	269
六十一至九十日	775	11,336
超過九十日	849	—
	20,915	27,672
可予退還誠意金 *(附註)*	390,000	—
其他應收賬款、按金及預付款項	18,695	10,608
	429,610	38,280

附註： 於二零零五年六月，本公司全資附屬公司與獨立第三方（「**賣方**」）簽訂無約束力意向書，以磋商可能以初步代價港幣495,000,000元，向賣方收購其位於澳門若干土地之50%擁有權及權益，有關土地初步擬作重建用途。於簽訂意向書後，本集團已支付港幣10,000,000元作為可予退還誠意金。

此外，本集團就磋商可能收購若干位於澳門之土地及位於中國之物業之擁有權及權益，分別進一步支付可予退還誠意金港幣230,000,000元及港幣150,000,000元。

於上述可能進行之收購完成時，本公司擬持有物業作投資物業。

截至本中期報告日期為止，概無就可能進行之收購訂立任何正式協議。本公司董事認為，可能進行之收購不一定會落實，因此，可予退還誠意金分類為流動資產。

12. 應付賬款及應計開支

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年九月三十日	於二零零五年三月三十一日 （重列）
	港幣千元	*港幣千元*
零至六十日	39,625	20,206
六十一日至九十日	4,100	20,037
超過九十日	8,857	4,470
	52,582	44,713
其他應付賬款及應計費用	24,563	18,059
	77,145	62,772

13. 可換股票據應付款項

於二零零五年二月二十三日，本公司按換股價港幣0.42元（可予調整），發行本金金額港幣100,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據。可換股票據按年利率2厘計息，將於二零零八年二月二十三日或如該日並非營業日，則於下一個營業日到期，並可予轉讓，惟在未經本公司事先書面同意前，不得轉讓予本公司關連人士。可換股票據持有人有權於二零零五年二月二十三日至二零零八年二月二十三日期間，隨時將可換股票據兑換為本公司每股面值港幣0.01元之股份。於二零零四年十月一日至二零零五年三月三十一日期間及截至二零零五年九月三十日止六個月，本金金額港幣10,000,000元及港幣20,000,000元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據已按換股價港幣0.42元，分別兑換為本公司股本中23,809,520股及47,619,046股每股面值港幣0.01元之普通股。

於二零零五年四月八日，本公司與七名認購人訂立七份認購協議。於二零零五年四月二十日，本公司分別與兩名認購人以及一名配售代理訂立另外兩份認購協議及一份配售協議。各認購協議及配售協議並非互為條件。

九名認購人當中，七名為由環球資產管理公司管理之基金認購人（「**基金認購人**」），而餘下兩名認購人則為Loyal Concept Limited（「**Loyal Concept**」）及Kopola Investment Company Limited（「**Kopola**」）。根據認購協議，基金認購人、Loyal Concept及Kopola共同有條件同意，以現金認購本公司建議根據認購協議發行之港幣956,000,000元二零一零年到期無抵押零息可換股票據（「**認購可換股票據**」），本金金額分別為港幣356,000,000元、港幣450,000,000元及港幣150,000,000元（「**認購**」）。Loyal Concept為於百慕達註冊成立而股

份於聯交所主板上市之公司錦興集團有限公司(「**錦興**」)之間接全資附屬公司。Loyal Concept及錦興並非本公司關連人士。Kopola由本公司副主席兼非執行董事何厚鏘先生(「**何先生**」)持有50%,故屬何先生之聯繫人士。由於根據聯交所上市規則第14A.11條,何先生為本公司關連人士,故Kopola被視為本公司關連人士。

根據配售協議,配售代理盡最大努力,促使不少於六名承配人以現金認購本公司建議根據配售協議發行之港幣44,000,000元二零一零年到期無抵押零息可換股票據(「**配售可換股票據**」),本金金額為港幣44,000,000元(「**配售**」)。認購可換股票據與配售可換股票據之條款相同。

倘認購可換股票據按本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股初步換股價每股港幣0.44元(可予調整)全數兑換,則將發行合共2,172,727,272股新普通股,本公司須於認購可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

倘配售可換股票據按初步換股價每股港幣0.44元(可予調整)全數兑換,則將發行合共100,000,000股新普通股,本公司須於配售可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

認購及配售已於二零零五年八月十一日完成。認購及配售所得款項總額合共分別為港幣956,000,000元及港幣44,000,000元。因此,認購及配售所得款項總額合共為港幣1,000,000,000元。經扣除有關開支約港幣11,000,000元後,約港幣989,000,000元將撥作擴展本公司投資物業組合之用。

於二零零五年九月三十日,概無認購可換股票據及配售可換股票據獲兑換。

14. 遞延税項

以下為現行及過往申報期間之主要遞延税項負債(資產)及有關變動:

	加速税項折舊	遞延開發成本	税項虧損	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於二零零四年四月一日	–	–	–	–
收購附屬公司	3,263	–	(3,263)	–
於年內收入(計入)扣除	(730)	353	377	–
於二零零五年三月三十一日	2,533	353	(2,886)	–
於期內收入(計入)扣除	(1,347)	180	1,167	–
於二零零五年九月三十日	1,186	533	(1,719)	–

於二零零五年九月三十日,本集團可用作抵銷未來溢利之未動用税項虧損為港幣680,532,000元(二零零五年三月三十一日:港幣679,816,000元)。已就有關虧損確認遞延税項資產港幣9,823,000元(二零零五年三月三十一日:港幣16,492,000元),因無法預計未來溢利來源產生之可扣減暫時差額,惟並無就餘下未動用税項虧損港幣670,709,000元(二零零五年三月三十一日:港幣663,324,000元),確認遞延税項資產。税項虧損可無限期結轉。

15. 股本

	股份數目	金額 *港幣千元*
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定:		
於二零零五年四月一日及二零零五年九月三十日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足:		
於二零零五年四月一日	360,995,507	3,610
兑換可換股票據	47,619,046	476
於二零零五年九月三十日	408,614,553	4,086

16. 營業租賃承擔

本集團為承租人

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 *港幣千元*	 二零零四年 *港幣千元*
本集團於本期間就以下各項支付之物業租金:		
最低租賃款項	11,244	7,812
或然租金	3,571	1,421
	14,815	9,233

於結算日,本集團須於下列年期支付不可撤銷營業租賃項下之未來最低租金承擔如下:

	二零零五年 九月三十日 *港幣千元*	二零零五年 三月三十一日 *港幣千元*
一年內	28,491	19,280
第二至第五年(包括首尾兩年)	28,080	18,710
	56,571	37,990

營業租賃款項指本集團就其若干寫字樓、廠房物業及店舖應付之租金。議定租賃年期平均為三年,租金則為固定或固定租金加按店舖每月總營業額固定百分比計算之或然租金。

17. 收購一家附屬公司

於二零零五年九月二十日,本集團收購中港國際財務有限公司之全部已發行股本,現金代價約為港幣35,000元。此項交易已採用購入會計法列賬。有關交易所收購資產淨值主要為租賃按金約港幣22,000元。新收購附屬公司並無對營業額作出任何重大貢獻,亦無對本集團期內除税前虧損造成任何重大影響。

18. 關連人士披露

主要管理人員酬金

期內董事酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	*港幣千元*
短期福利	1,311	282

董事酬金乃由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，僅供載入本通函。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就永權投資有限公司（「永權」）及其附屬公司（下文統稱「永權集團」）截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）財務資料（「財務資料」）作出之報告，以供載入祥泰行集團有限公司（「貴公司」， 貴公司及其附屬公司統稱「貴集團」）就建議 貴公司一家全資附屬公司收購永權全部權益所刊發日期為二零零六年四月二十六日之通函（「通函」）。

永權於一九九二年八月十一日在香港註冊成立為投資控股有限公司，其最終控股公司為於英屬處女群島成立之Green Label Investments Limited。

於本報告日期，永權擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	永權所持應佔股權 直接	間接	主要業務
卓駿投資有限公司（「卓駿」）	香港 二零零二年一月二十五日	75,202,694港元 普通股	63.03%	–	投資控股
東迅（國際）發展有限公司（「東迅發展」）	香港 一九九二年四月二十八日	85,297,692港元 普通股	–	55.57%	投資控股
東迅高爾夫管理有限公司（「東迅高爾夫」）	香港 二零零五年八月十五日	10,000港元 普通股	–	55.57%	暫無業務
廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部（「番禺高爾夫球俱樂部」）	中華人民共和國（「中國」） 一九九二年九月十八日	人民幣42,900,000元	–	36.12%	高爾夫球度假村發展及物業發展

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	永權所持應佔股權 直接	間接	主要業務
三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司（「三亞亞龍灣」）	中國 一九九九年六月六日	人民幣28,000,000元	–	44.46%	高爾夫球度假村及酒店發展及經營
偉迪斯酒店有限公司（「偉迪斯酒店」）	英屬處女群島 一九九五年十月二十六日	23,595,000港元 普通股	–	55.57%	酒店發展及經營及高爾夫球度假村經營
Vintage Golf Holdings Limited（「Vintage Golf」）	英屬處女群島 二零零一年三月一日	19,010,000港元 普通股	–	55.57%	暫無業務
番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司（「偉迪斯」）	中國 二零零零年五月三十日	人民幣19,550,000元	–	36.03%	物業發展
廣州市蓮翠房產物業管理有限公司（「蓮翠」）	中國 二零零三年四月十七日	人民幣500,000元	–	36.12%	物業管理

*附註：*番禺高爾夫球俱樂部、三亞亞龍灣、偉迪斯及蓮翠為於中國成立之中外合營企業。

現組成永權集團之所有公司均採納十二月三十一日為財政年度年結日。番禺高爾夫球俱樂部、三亞亞龍灣、偉迪斯及蓮翠之法定財務報表乃根據有關會計原則及中國成立公司適用之財務規例編製，並由以下於中國註冊之註冊會計師根據中國註冊會計師獨立審計準則審核。

公司名稱	財政年度／期間	核數師名稱
番禺高爾夫球俱樂部	截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年	廣州業勤會計師事務所有限公司
三亞亞龍灣	截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年	三亞海城會計師事務所
偉迪斯	截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年	廣州市德信會計師事務所有限公司

公司名稱	財政年度／期間	核數師名稱
蓮翠	二零零三年四月十七日(註冊成立日期)至二零零三年十二月三十一日期間及截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年	廣州市德信會計師事務所有限公司

番禺高爾夫球俱樂部、三亞亞龍灣、偉迪斯及蓮翠亦就本報告根據香港公認會計原則編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之管理賬目(「香港財務報告準則管理賬目」)。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審核準則就香港財務報告準則管理賬目進行核數程序。

根據香港公認會計原則編製之偉迪斯酒店及Vintage Golf財務報表;永權、卓駿及東迅發展截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合財務報表乃由香港註冊執業會計師高煒峰會計師事務所審核。

然而,由於偉迪斯酒店及Vintage Golf註冊成立所在國家並無任何法定審核規定,故並無編製偉迪斯酒店及Vintage Golf截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。然而,吾等已就本報告審閱偉迪斯酒店及Vintage Golf所有有關交易。

吾等已就本報告,根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則,審核永權截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表,上述財務報表均根據香港公認會計原則編製,包括下文附註2界定之新香港財務報告準則。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」,查閱現組成永權集團之所有公司於有關期間或自其各自註冊成立或成立日期至二零零五年十二月三十一日之經審核財務報表及管理賬目(「相關財務報表」)。

本報告所載永權集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製,並作出吾等認為就編製載入通函之報告而言屬適當之調整。

編製相關財務報表及批准刊發有關報表乃有關公司董事之責任。　貴公司董事須對通函內容(包括本報告)負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料,就財務資料作出獨立意見,並向　閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料及相關附註真實公平反映永權集團及永權於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之財政狀況以及永權集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之綜合業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度		
	附註	二零零三年	二零零四年	二零零五年
		千港元	*千港元*	*千港元*
持續經營業務				
營業額	*6*	43,803	46,790	61,337
銷售／服務成本		(13,600)	(9,511)	(16,481)
毛利		30,203	37,279	44,856
其他收入	*8*	7,229	7,683	2,929
行政費用		(34,793)	(34,826)	(50,001)
財務費用	*9*	(5,592)	(4,611)	(7,800)
除税前（虧損）溢利	*10*	(2,953)	5,525	(10,016)
税項	*12*	618	(8,105)	(2,619)
本年度持續經營業務虧損		(2,335)	(2,580)	(12,635)
已終止業務				
本年度已終止業務（虧損）溢利	*13*	(815)	56	4,129
本年度虧損		(3,150)	(2,524)	(8,506)
應佔：				
母公司權益持有人		(295)	334	(2,949)
少數股東權益		(2,855)	(2,858)	(5,557)
		(3,150)	(2,524)	(8,506)
股息	*14*	零	零	零

綜合資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	**二零零三年**	**二零零四年**	**二零零五年**
		千港元	*千港元*	*千港元*
非流動資產				
物業、機械及設備	*16*	169,162	202,205	201,871
預付租賃款項	*17*	100,118	98,951	99,091
柚子樹	*18*	4,396	5,276	—
應收貸款	*19*	331	140	125
負商譽	*20*	(56,481)	(50,126)	—
遞延税項資產	*35*	136	909	1,520
		217,662	257,355	302,607
流動資產				
存貨	*22*	12,353	10,956	4,273
應收貸款	*19*	104	93	18
應收賬款及其他應收款項	*23*	13,534	20,204	18,607
預付租賃款項	*17*	2,249	2,274	2,331
應收客戶合約工程款項	*24*	5,346	—	—
應收關連公司款項	*25*	10	33	172
應收一名董事款項	*26*	175	189	67
應收附屬公司一名少數股東款項	*27*	2	2	2
應收一名股東款項	*28*	19	38	33
可收回税項		250	251	257
銀行結餘及現金	*29*	25,796	5,772	12,112
		59,838	39,812	37,872
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	*30*	18,173	30,938	39,021
應付最終控股公司款項	*31*	12,690	12,455	—
應付關連公司款項	*25*	13,658	15,117	15,837
應付一名董事款項	*26*	3,525	2,233	3,709
應付附屬公司少數股東款項	*27*	4,776	4,949	4,429
應付一名股東款項	*28*	18	18	18
附屬公司一名少數股東之無抵押貸款	*32*	—	4,695	3,364
關連公司之無抵押貸款	*33*	1,500	11,502	6,538
銀行及其他借貸－一年內到期	*34*	49,231	43,192	40,423
税項負債		10,398	14,071	12,189
		113,969	139,170	125,528

	附註	於十二月三十一日 二零零三年	二零零四年	二零零五年
		千港元	*千港元*	*千港元*
淨流動負債		(54,131)	(99,358)	(87,656)
總資產減流動負債		163,531	157,997	214,951
非流動負債				
關連公司之無抵押貸款	*33*	10,000	5,000	10,837
銀行及其他借貸				
一一年後到期	*34*	18,755	15,023	17,303
遞延稅項負債	*35*	797	5,936	7,664
		29,552	25,959	35,804
		133,979	132,038	179,147
股本及儲備				
股本	*36*	47,413	47,413	47,413
儲備		(8,390)	(7,768)	23,201
母公司權益持有人應佔權益		39,023	39,645	70,614
少數股東權益		94,956	92,393	108,533
		133,979	132,038	179,147

資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	**二零零三年**	**二零零四年**	**二零零五年**
		千港元	*千港元*	*千港元*
非流動資產				
於附屬公司之投資	*21*	47,403	47,403	47,403
流動資產				
應收一家附屬公司款項		—	—	7,463
流動負債				
其他應付款項		11	22	49
應付一家關連公司款項	*25*	87	99	110
應付一名股東款項	*28*	18	18	18
銀行及其他借貸	*34*	—	—	7,500
		116	139	7,677
淨流動負債		(116)	(139)	(214)
		47,287	47,264	47,189
股本及儲備				
股本	*36*	47,413	47,413	47,413
儲備	*37*	(126)	(149)	(224)
		47,287	47,264	47,189

綜合權益變動表

	母公司權益持有人應佔部分					
	股本	換算儲備	累計(虧損)溢利	總計	少數股東權益	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零零三年一月一日，原先呈列	47,413	–	(5,017)	42,396	98,114	140,510
會計政策變動之影響 *(附註2A)*	–	242	(2,969)	(2,727)	–	(2,727)
於二零零三年一月一日，重列	47,413	242	(7,986)	39,669	98,114	137,783
換算海外業務之匯兑差額及於股本權益直接確認之開支	–	(351)	–	(351)	(303)	(654)
本年度虧損	–	–	(295)	(295)	(2,855)	(3,150)
本年度確認收入及開支總額	–	(351)	(295)	(646)	(3,158)	(3,804)
於二零零三年十二月三十一日	47,413	(109)	(8,281)	39,023	94,956	133,979
換算海外業務之匯兑差額及於股本權益直接確認之收入	–	288	–	288	295	583
本年度溢利(虧損)	–	–	334	334	(2,858)	(2,524)
本年度確認收入及開支總額	–	288	334	622	(2,563)	(1,941)
於二零零四年十二月三十一日	47,413	179	(7,947)	39,645	92,393	132,038
會計政策變動之影響 *(附註2A)*	–	–	31,596	31,596	18,530	50,126
於二零零五年一月一日	47,413	179	23,649	71,241	110,923	182,164
換算海外業務之匯兑差額及於股本權益直接確認之收入	–	2,322	–	2,322	3,167	5,489
本年度虧損	–	–	(2,949)	(2,949)	(5,557)	(8,506)
本年度確認收入及開支總額	–	2,322	(2,949)	(627)	(2,390)	(3,017)
於二零零五年十二月三十一日	47,413	2,501	20,700	70,614	108,533	179,147

綜合現金流量表

	附註	於十二月三十一日 二零零三年	二零零四年	二零零五年
		千港元	*千港元*	*千港元*
經營業務				
本年度虧損		(3,150)	(2,524)	(8,506)
調整項目:				
所得稅開支		(618)	8,105	2,619
利息開支		5,592	4,611	7,800
利息收入		(224)	(80)	(67)
物業、機械及設備折舊及攤銷		9,531	10,176	12,518
預付租賃款項撥往收益表		1,841	1,839	2,112
負商譽撥往收益表		(6,355)	(6,355)	—
呆壞賬撇銷		112	—	2,135
柚子樹撇銷		—	—	490
呆壞賬撥備		1,240	1,313	898
存貨撥備撥回		—	—	(57)
柚子樹公平值變動所產生虧損(收益)減估計銷售點成本		324	(334)	(2,753)
出售及撇銷物業、機械及設備虧損(收益)		97	(40)	78
出售附屬公司收益		—	—	(1,991)
營運資金變動前之經營現金流量		8,390	16,711	15,276
存貨減少		6,332	1,536	5,393
應收賬款及其他應收款項增加		(3,618)	(7,983)	(1,438)
應收客戶合約工程款項減少		486	5,346	—
應付賬款及其他應付款項增加		313	12,765	8,397
應收關連公司款項增加		(10)	(23)	(139)
應收一名董事款項減少(增加)		221	(14)	122
應收一名股東款項(增加)減少		(19)	(19)	5
經營產生現金		12,095	28,319	27,616
已繳企業所得稅		(385)	(67)	(3,390)
已付利息		(5,797)	(5,744)	(6,963)
經營業務所得現金淨額		5,913	22,508	17,263

	附註	於十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
投資業務				
已收利息		224	80	67
出售物業、機械及設備所得款項		2,663	622	1,472
應收貸款(增加)還款		(435)	202	90
購入物業、機械及設備		(19,961)	(41,874)	(10,191)
預付租賃款項增加		(4,179)	(997)	(124)
增購柚子樹		(748)	(678)	(172)
出售附屬公司所得現金及現金等值項目減少(扣除售出現金及現金等值項目)	*38*	—	—	(22)
投資活動所用現金淨額		(22,436)	(42,645)	(8,880)
融資業務				
新增銀行及其他借貸		78,477	30,966	14,308
關連公司貸款		10,000	5,002	—
最終控股公司墊款(向最終控股公司還款)		4,653	(235)	(315)
附屬公司少數股東墊款(向附屬公司少數股東還款)		764	173	(520)
一名股東墊款		18	—	—
附屬公司一名少數股東貸款(向附屬公司一名少數股東還款)		—	4,695	(1,331)
償還銀行及其他借貸		(41,823)	(40,818)	(15,962)
向關連公司墊款		(4,525)	—	—
(向關連公司還款)關連公司墊款		(5,314)	1,459	732
(向一名董事還款)一名董事墊款		(3,256)	(1,292)	1,476
融資業務所得(所用)現金淨額		38,994	(50)	(1,612)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		22,471	(20,187)	6,771
年初之現金及現金等值項目		2,771	25,796	5,772
匯率變動之影響		554	163	(431)
年終之現金及現金等值項目,即銀行結餘及現金		25,796	5,772	12,112

財務資料附註

1. 一般資料及財務資料呈報基準

永權於一九九二年八月十一日在香港註冊成立為投資控股有限公司。永權之註冊辦事處兼主要營業地點地址為香港禮頓道33-35號第一商業大廈7樓，其最終控股公司為於英屬處女群島成立之Green Label Investments Limited。

永權集團之主要業務為發展及經營高爾夫球度假村及酒店以及物業發展。

於二零零四年十月八日，永權於香港註冊成立之附屬公司Hainan Golf Jet Tour Limited取消註冊。於二零零五年十月三十一日，永權出售綠怡果園有限公司(「綠怡果園」)及其附屬公司廣東曲江綠怡果園有限公司(「曲江果園」)全部權益。綠怡果園於二零零零年八月十八日在香港註冊成立，而曲江果園則於一九九九年十月二十五日在中國成立。

由於在完成收購建議後， 貴集團同意提供足夠資金，以確保永權集團於可見將來償還到期財務負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

2. 應用香港財務報告準則

截至二零零五年十二月三十一日止年度，永權集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)(下文統稱「新香港財務報告準則」)。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益之呈列方式有變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致永權集團以下方面會計政策出現變動，並對現時及／或以往會計年度之業績之編製與呈列方式構成影響。

業務合併

於二零零五年，永權集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務報告準則第3號對永權集團的主要影響概述如下：

永權集團於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出成本之差額(前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，永權集團於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出收購成本之任何差額(「收購折讓」)，於收購進行期間即時在損益確認。於過往期間，收購產生之負商譽以資產減值呈列，並按導致結餘產生情況分析撥往收益表。根據香港財務報告準則第3號相關過渡條文，永權集團剔除確認於二零零五年一月一日之所有負商譽，並就永權集團累計溢利及少數股東權益分別作出相應調整31,596,000港元及18,530,000港元。

業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機械及設備，以成本模式計算。於本年度，永權集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，除非租賃付款不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則整項租賃一般會當作融資租賃處理。倘能可靠分配土地及樓宇部分間租賃付款，則租賃土地權益會重新分類為營業租賃項下預付租賃款項，乃按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。該會計政策變動已追溯應用（有關財務影響見附註2A）。

柚子樹

於過往年度，非流動資產項下柚子樹於其估計可用年期按成本減攤銷列賬。根據香港會計準則第41號「農業」，柚子樹須於初步確認時及於各結算日按公平值減估計銷售點成本計算。採納此項新會計政策已追溯應用（有關財務影響見附註2A）。

2A. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對現有及過往年度業績之影響如下：

	二零零三年 *千港元*	二零零四年 *千港元*	二零零五年 *千港元*
撥往收益表之負商譽減少	–	–	6,355
自收益表（計入）扣除之柚子樹公平值（增加）減少	324	(334)	(2,753)

應用新香港財務報告準則對永權集團於二零零三年一月一日權益之累計影響概述如下：

	於二零零三年一月一日（原先呈列） *千港元*	調整 *千港元*	於二零零三年一月一日（重列） *千港元*
香港會計準則第41號之影響：			
累計虧損	(5,017)	(2,969)	(7,986)
換算儲備	–	242	242
	(5,017)	(2,727)	(7,744)

於二零零三年十二月三十一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零三年十二月三十一日（原先呈列） *千港元*	調整 *千港元*	於二零零三年十二月三十一日（重列） *千港元*
香港會計準則第17號之影響：			
物業、機械及設備	271,529	(102,367)	169,162
預付租賃款項	–	102,367	102,367
香港會計準則第41號之影響：			
柚子樹	7,434	(3,038)	4,396
對資產之總影響	278,963	(3,038)	275,925
累計（虧損）溢利	(4,988)	(3,293)	(8,281)
換算儲備	(364)	255	(109)
	(5,352)	(3,038)	(8,390)

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零四年十二月三十一日（原先呈列）	調整	於二零零四年十二月三十一日（重列）	調整	於二零零五年一月一日（重列）
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
香港會計準則第17號之影響：					
物業、機械及設備	303,430	(101,225)	202,205	–	202,205
預付租賃款項	–	101,225	101,225	–	101,225
香港會計準則第41號之影響：					
柚子樹	7,960	(2,684)	5,276	–	5,276
香港財務報告準則第3號之影響：					
剔除確認負商譽	(50,126)	–	(50,126)	50,126	–
對資產之總影響	261,264	(2,684)	258,580	50,126	308,706
累計（虧損）溢利	(4,984)	(2,963)	(7,947)	31,596	23,649
少數股東權益	92,393	–	92,393	18,530	110,923
換算儲備	(100)	279	179	–	179
對股本權益之總影響	87,309	(2,684)	84,625	50,126	134,751

永權集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則及詮釋。永權董事預期，應用該等準則或詮釋將不會對永權集團財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 [1]
香港會計準則第19號（經修訂）	精算損益、集團計劃及披露 [2]
香港會計準則第21號（經修訂）	匯率對海外業務淨投資變動之影響 [2]
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 [2]
香港會計準則第39號（經修訂）	選擇以公平值入賬 [2]
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 [2]
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦產資源 [2]
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 [1]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 [2]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 [2]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第6號	參與特定市場產生之責任－廢棄電力及電子設備 [3]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	就高通脹經濟財務申報採用香港會計準則第29號之重列方法 [4]

[1] 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
[2] 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
[3] 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。
[4] 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 主要會計政策

如下文會計政策所述，財務資料乃根據歷史成本法編製，惟柚子樹則按公平值計算。財務資料乃根據以下與香港公認會計原則貫徹一致之會計政策編製。

綜合基準

財務資料包括永權及由永權控制實體之財務報表。倘永權有權監管實體之財務及營運政策以自其業務獲得利益，則永權擁有該實體之控制權。

於年內收購或出售之附屬公司業績均自收購生效日期或直至出售生效日期（視情況而定）計入綜合收益表。

在需要情況下，須就附屬公司財務報表作出調整，以令其採用之會計政策與永權集團其他成員公司貫徹一致。

所有永權集團內公司間重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與永權集團當中股本權益分開呈列。於資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期之權益數額及自合併日期起少數股東應佔股本權益變動。少數股東應佔虧損超出於附屬公司股本權益之少數股東權益之差額分配至永權集團權益，惟少數股東具有具約束力責任及可作出額外投資以彌補虧損則除外。

業務合併

收購附屬公司採用購買法列賬。收購成本按永權集團就換取被收購方控制權之代價所交出資產、所產生或承擔負債及所發行股本工具於交換日期之公平值總額，另加業務合併任何直接成本計算。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，符合確認條件之被收購方可辨認資產、負債及或然負債於收購日期按其公平值確認。

收購方於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出成本之差額（「收購折讓」）。

協議日期為二零零五年一月一日或之後的附屬公司收購產生之收購折讓，指被收購方可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之差額。收購折讓即時於溢利或虧損確認。

誠如上文附註2A所闡釋，於二零零五年一月一日之所有負商譽已剔除確認，並就永權集團累計溢利及少數股東權益作出相應調整。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何可辨認之減損於永權之資產負債表列賬。

收益確認

於日常業務銷售物業之收益於物業擁有權大部分風險及回報轉讓予買方時確認。

有關酒店及高爾夫球業務之服務收入於提供服務時確認。

銷售貨品於貨品交付及擁有權轉讓時確認。

高爾夫球會籍費用於高爾夫球業務之管理委員會批准會員申請時確認。

高爾夫球會費按權責發生基準確認。

高爾夫球會籍轉讓費用於高爾夫球業務之管理委員會批准轉讓時確認。

建築合約收益按完成百分比法確認，經參考估計合約總成本計算。

按公平值初步確認柚子樹所產生收益或虧損減估計銷售點成本以及柚子樹公平值變動所產生收益或虧損減估計銷售點成本於產生時在收益表處理。

按公平值初步確認柚子所產生收益或虧損減估計銷售點成本於產生時在收益表處理。

樓宇管理費收入按適當基準於提供服務之有關期間確認。

金融資產所得利息收入按時間基準，經參考尚餘本金額及按適用實際利率（就資產賬面淨值於金融資產預計年期實際貼現估計日後所得現金之利率）累計。

物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減損列賬。

物業、機械及設備項目以直線法，於估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後撇銷成本，計提折舊及攤銷。

物業、機械及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產而獲得日後經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額計算）於剔除確認有關項目年度計入收益表。

未來業主佔用之在建租賃土地及樓宇

倘租賃土地及樓宇現正就生產、出租或行政目的發展，租賃土地部分分類為預付租賃付款，按直線法於租賃年期攤銷。於建築期間，就租賃土地撥備之攤銷開支計入在建樓宇成本部分。在建樓宇按成本減任何可辨認減損列賬。樓宇於可供使用（即樓宇所處位置及條件能夠符合管理層計劃之運作方式時）時開始計提折舊。

建築合約

倘建築合約結果能夠可靠估計，經參考合約活動於結算日之工程進度後確認收益及成本，乃按迄今已進行工程所產生合約成本與估計總合約成本之比例計算，除非有關比例並不代表工程進度。倘其與客戶有所協定，則計入合約工程、申索及獎勵金之變動金額。

倘建築合約結果不能可靠估計，則確認合約收益，惟以將可能收回之所產生合約成本為限。合約成本於產生期間確認為開支。

倘迄今已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度付款，則有關盈餘以就合約工程應收客戶款項列賬。就進度付款超出迄今已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損之合約而言，則有關盈餘以就合約工程應付客戶款項列賬。於有關工程進行前已收之款項計入資產負債表，列作負債項下已收墊款。有關已進行工程但客戶尚未付款之應收款項計入資產負債表項下應收賬款及其他應收款項。

經營租賃

根據經營租賃應付租金按直線法於有關租賃年期在溢利或虧損扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為優惠金之利益，按直線法於租賃年期確認為租賃開支減少。

柚子樹

柚子樹於初步確認及各結算日按其公平值減估計銷售點成本計算。柚子樹之公平值按樹齡相若之柚子樹市價釐定。

存貨及柚子

酒店存貨及其他存貨，乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均成本法計算。

未售出物業之存貨，按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未售出物業應佔土地及發展總成本比例釐定。

於收成時，柚子按其公平值減估計銷售點成本列賬。於收成時之公平值變動所產生收益或虧損減估計銷售點成本於產生期間計入溢利或虧損。柚子之公平值按當地市價釐定。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日之匯率以其功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）列賬。於各個結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣結算之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兑差額，於產生期間在溢利或虧損確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兑差額，計入期內溢利或虧損，惟重新換算非貨幣項目產生之差額則除外，有關收益及虧損直接於股本權益確認，在該情況下，匯兑差額亦直接於股本權益確認。

就綜合財務報表呈報方式而言，永權集團海外業務之資產及負債，按結算日之匯率換算為永權之呈報貨幣（即港元），而其收入及開支則按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則採用交易日之匯率換算。所產生匯兑差額（如有）確認為股本權益之獨立部分（換算儲備）。有關匯兑差額於出售海外業務期間在溢利或虧損確認。

借貸成本

直接用於收購、建造或製造合資格資產之借貸成本將予以資本化，作為該等資產之成本部分。當該等資產已大致可供作擬定用途或作銷售時，有關借貸成本則停止撥作資本。

所有其他借貸成本於產生期間，在溢利或虧損確認。

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款，於到期支付時確認為開支。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。永權集團有關現行稅項之負債按於結算日已經或大致上已經實行之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若永權集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於溢利或虧損扣除或計入，惟遞延稅項與直接扣除或計入股本權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

金融工具

當集團實體成為提供工具合約之訂約方時，於資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔交易成本於初步確認時，在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（視適用情況而定）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔交易成本，即時於溢利或虧損確認。

貸款及應收款項

永權集團之金融資產分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項（包括應收貸款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項、應收一名董事款項、應收附屬公司一名少數股東款項、應收一名股東款項及銀行存款）為設有固定或待定付款金額且未有在活躍市場報價之非衍生工具金融資產。初步確認後，貸款及應收款項於各個結算日以實際利率法按攤銷成本減任何可辨認減損列賬。倘有客觀證據證明資產出現減值，則減損於溢利或虧損確認，按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計算。倘資產可收回數額增加客觀上與確認減值後發生之事件相關，則減損於其後期間撥回，惟以於撥回減值日期之資產賬面值不會超出在並無確認減值之情況下之原有攤銷成本為限。

金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按訂立訂約安排內容以及金融負債及股本權益工具之定義分類。

股本權益工具為證明集團資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。就金融負債及股本權益工具採納之會計政策載列如下。

金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項、應付關連公司款項、應付一名董事款項、應付附屬公司少數股東款項、應付一名股東款項、附屬公司一名少數股東之無抵押貸款、關連公司之無抵押貸款以及銀行及其他借貸，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本權益工具

永權集團發行之股本權益工具，按已收取款項扣除直接發行成本後入賬。

剔除確認

金融資產於自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產已轉讓且永權集團轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計收益或虧損之總和間差額於溢利或虧損確認。

於有關合約所指定責任遭免除、註銷或屆滿時，金融負債自永權集團資產負債表剔除。已剔除確認之金融負債賬面值與已收或應收代價間之差額，於溢利或虧損確認。

減損

永權集團於每個結算日審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減損跡象。倘資產之可收回數額估計將低於其賬面值，資產之賬面值則減至其可收回數額。減損即時確認為開支。

倘隨後撥回減損，資產之賬面值增至重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度如並無就資產確認減損而釐定之賬面值。減損撥回即時確認為收入。

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源

估計不確定因素之主要來源

很大可能導致日後多個財政年度之資產及負債賬面值須作出大幅度調整之有關未來之主要假設及於結算日估計不確定因素之主要來源詳情載於下文。

物業、機械及設備折舊及攤銷

永權集團物業、機械及設備於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之賬面淨值分別為169,162,000港元、202,205,000港元及201,871,000港元。誠如附註16所載，永權集團物業、機械及設備經計及其估計餘下價值後，按直線法於其估計可用年期計提折舊。永權集團資產之估計可用年期及使其資產可作生產用途之日期反映董事估計永權集團擬自使用永權集團物業、機械及設備獲得日後經濟利益之期間。

應收賬款撥備

永權集團持續進行客戶信貸評估，按還款記錄及客戶現有信貸資料釐定之客戶現有信譽，調整信貸限額。永權集團繼續監察收款及客戶付款，並按其過往經驗及任何可識別之具體客戶收款事宜就估計信貸虧損作出撥備。即使有關信貸虧損過往屬永權集團預期之內及已作出撥備時，不能保證其將繼續承受過往既有相同信貸虧損。

存貨估值法

存貨採用成本法，按成本或可變現淨值之較低者估值。成本乃採用加權平均法釐定。估計可變現淨值一般為商品售價減銷售開支。永權集團審閱其存貨水平，以辨別滯銷商品，並減價速銷有關商品。

5. 財務風險管理目標及政策

永權集團主要金融工具包括銀行存款、應收賬款及應付賬款、附屬公司一名少數股東之無抵押貸款、關連公司之無抵押貸款以及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具相關風險及減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保迅速採取有效合適措施。

貨幣風險

永權集團若干銀行貸款以外幣結算（請參閱附註34）。永權集團現時並無就外幣債務採納外幣對沖政策。然而，管理層緊密監察相關外幣風險，並將考慮於需要時對沖重大外匯風險。

信貸風險

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，倘交易方未能就各類已確認金融資產履行其責任，則永權集團所承受最高信貸風險為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為減低信貸風險，永權集團之管理層成立專責釐定信貸限額、信貸批准及其他監察程序之小組，以確保採取跟進行動，收回逾期債務。此外，永權集團於各結算日審閱各個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減損撥備。就此，永權董事認為，永權集團之信貸風險已大幅降低。

若干銀行結餘及現金以人民幣（請參閱附註29）結算，惟須受外匯監管。由於交易方為信譽良好之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

永權集團預期將取得 貴公司財務資助，可持續具備資金。

6. 營業額

營業額指就酒店業務、銷售物業、建築合約收益、高爾夫會籍費用、高爾夫球會費及手續費、果嶺費、練習球及球車租金、餐飲銷售、運動用品店銷售、樓宇管理費收入及銷售柚子已收及應收之款項淨額。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
持續經營業務			
酒店業務	4,499	4,228	7,050
銷售物業	10,689	8,955	9,027
建築合約收益	1,057	835	—
高爾夫球會籍費用、高爾夫球會費及手續費	7,055	11,847	16,295
果嶺費、練習球及球車租金	16,154	17,660	30,194
餐飲銷售	6,660	6,627	7,703
運動用品店銷售	967	965	1,397
樓宇管理費收入	980	1,001	1,407
減:銷售及其他稅項	(4,258)	(5,328)	(11,736)
	43,803	46,790	61,337
已終止業務			
銷售柚子	894	605	434
	44,697	47,395	61,771

7. 業務及區域分部

業務分部

就管理而言,永權集團現時分為兩個營運部門,分列為物業以及高爾夫球度假村及酒店。該等部門為永權集團報告其首要分部資料之基礎。

主要業務如下:

物業 — 物業發展及銷售
高爾夫球度假村及酒店 — 高爾夫球度假村及酒店發展及經營

貴集團亦從事生產及銷售柚子業務。該項業務已於二零零五年十月三十一日終止(請參閱附註13)。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止業務	
	物業	高爾夫球度假村及酒店	其他	小計	生產及銷售柚子	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
營業額						
對外銷售	10,949	31,797	1,057	43,803	894	44,697
業績						
分部業績	(4,417)	1,034	(13)	(3,396)	(815)	(4,211)
未分配企業費用				(320)	–	(320)
撥往收益表之負商譽				6,355	–	6,355
財務費用				(5,592)	–	(5,592)
除稅前虧損				(2,953)	(815)	(3,768)
稅項				618	–	618
本年度虧損				(2,335)	(815)	(3,150)
資產						
分部資產	12,535	283,654	5,346	301,535	6,058	307,593
負商譽				(56,481)	–	(56,481)
未分配企業資產				26,331	57	26,388
總資產						277,500
負債						
分部負債	2,786	14,774	71	17,631	542	18,173
未分配企業負債				125,348	–	125,348
總負債						143,521
其他資料						
呆壞賬撇銷	–	112	–	112	–	112
呆壞賬撥備	–	1,240	–	1,240	–	1,240
撥往收益表之預付租賃款項	–	1,841	–	1,841	–	1,841
資本開支	83	24,249	–	24,332	13	24,345
折舊及攤銷	19	9,323	–	9,342	189	9,531
出售物業、機械及設備虧損及撇銷	–	–	46	46	51	97
柚子樹公平值變動所產生虧損減估計銷售點成本	–	–	–	–	324	324

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止業務	
	物業	高爾夫球度假村及酒店	其他	小計	生產及銷售柚子	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
營業額						
對外銷售	9,351	36,604	835	46,790	605	47,395
業績						
分部業績	(623)	4,335	86	3,798	56	3,854
未分配企業費用				(17)	–	(17)
撥往收益表之負商譽				6,355	–	6,355
財務費用				(4,611)	–	(4,611)
除稅前溢利				5,525	56	5,581
稅項				(8,105)	–	(8,105)
本年度(虧損)溢利				(2,580)	56	(2,524)
資產						
分部資產	11,208	321,720	3	332,931	7,162	340,093
負商譽				(50,126)	–	(50,126)
未分配企業資產				6,937	263	7,200
總資產						297,167
負債						
分部負債	1,759	28,631	61	30,451	487	30,938
未分配企業負債				134,191	–	134,191
總負債						165,129
其他資料						
呆壞賬撥備	–	1,313	–	1,313	–	1,313
撥往收益表之預付租賃款項	–	1,839	–	1,839	–	1,839
資本開支	28	43,970	–	43,998	6	44,004
折舊及攤銷	30	9,971	–	10,001	175	10,176
柚子樹公平值變動所產生收益減估計銷售點成本	–	–	–	–	334	334

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止業務	
	物業	高爾夫球度假村及酒店	其他	小計	生產及銷售柚子	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
營業額						
對外銷售	9,476	51,861	–	61,337	434	61,771
業績						
分部業績	(5,353)	3,206	(103)	(2,250)	2,138	(112)
未分配企業收入				34	–	34
出售附屬公司收益				–	1,991	1,991
財務費用				(7,800)	–	(7,800)
除稅前(虧損)溢利				(10,016)	4,129	(5,887)
稅項				(2,619)	–	(2,619)
本年度(虧損)溢利				(12,635)	4,129	(8,506)
資產						
分部資產	6,692	319,624	36	326,352	–	326,352
未分配企業資產				14,127	–	14,127
總資產						340,479
負債						
分部負債	2,507	36,428	86	39,021	–	39,021
未分配企業負債				122,311	–	122,311
總負債						161,332
其他資料						
呆壞賬撇銷	–	2,135	–	2,135	–	2,135
呆壞賬撥備	–	898	–	898	–	898
撥往收益表之預付租賃款項	–	2,112	–	2,112	–	2,112
資本開支	58	10,149	–	10,207	108	10,315
折舊及攤銷	30	12,328	–	12,358	160	12,518
物業、機械及設備出售虧損及撇銷	–	78	–	78	–	78
柚子樹公平值變動所產生收益減估計銷售點成本	–	–	–	–	2,753	2,753

區域分部

於有關期間，永權集團超過90%之業務及資產位於中國，因此並無呈列區域分部。

8. 其他收入

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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*
利息收入	224	80	67	–	–	–	224	80	67
出售物業、機械及設備收益	–	40	–	–	–	–	–	40	–
於收益表解除負商譽	6,355	6,355	–	–	–	–	6,355	6,355	–
存貨撥備撥回	–	–	57	–	–	–	–	–	57
其他	650	1,208	2,805	69	33	36	719	1,241	2,841
	7,229	7,683	2,929	69	33	36	7,298	7,716	2,965

9. 財務費用

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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*
利息:									
須於五年內全數償還之									
銀行借貸	2,282	2,752	3,473	–	–	–	2,282	2,752	3,473
毋須於五年內全數償還之									
銀行借貸	205	1,133	–	–	–	–	205	1,133	–
毋須於五年內全數償還之									
其他借貸	1,829	867	2,741	–	–	–	1,829	867	2,741
須於五年內全數償還之									
有關連人士貸款	1,481	992	1,586	–	–	–	1,481	992	1,586
借貸成本總額	5,797	5,744	7,800	–	–	–	5,797	5,744	7,800
減:撥充資本金額	(205)	(1,133)	–	–	–	–	(205)	(1,133)	–
	5,592	4,611	7,800	–	–	–	5,592	4,611	7,800

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之撥充資本借貸成本均源自一般借貸額，並就合資格資產之開支採用撥充資本率6.34%計算。

10. 除税前(虧損)溢利

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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*
除税前(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項:									
員工成本,包括董事酬金 *(附註11)*	14,282	19,351	17,479	210	125	97	14,492	19,476	17,576
退休福利計劃供款	73	78	116	–	–	–	73	78	116
總員工成本	14,355	19,429	17,595	210	125	97	14,565	19,554	17,692
減:撥充資本金額	(1,057)	(3,719)	(162)	–	–	–	(1,057)	(3,719)	(162)
	13,298	15,710	17,433	210	125	97	13,508	15,835	17,530
核數師酬金	248	203	262	20	29	24	268	232	286
自收益表解除預付租賃款項	2,254	2,274	2,301	–	–	–	2,254	2,274	2,301
減:撥充資本金額	(413)	(435)	(189)	–	–	–	(413)	(435)	(189)
	1,841	1,839	2,112	–	–	–	1,841	1,839	2,112
柚子樹撇銷	–	–	–	–	–	490	–	–	490
呆壞賬撇銷	112	–	2,135	–	–	–	112	–	2,135
呆壞賬撥備	1,240	1,313	898	–	–	–	1,240	1,313	898
確認為開支之存貨成本	7,968	3,591	8,554	839	105	300	8,807	3,696	8,854
物業、機械及設備折舊及攤銷	9,342	10,001	12,358	189	175	160	9,531	10,176	12,518
柚子樹公平值變動所產生(收益)虧損減估計銷售點成本	–	–	–	324	(334)	(2,753)	324	(334)	(2,753)
一家附屬公司撤銷註冊產生之虧損	–	45	–	–	–	–	–	45	–
物業、機械及設備出售虧損及撇銷	46	–	78	51	–	–	97	–	78

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

已付或應付兩名(二零零三年及二零零四年:兩名)董事各自之酬金如下:

	賴贊東	陳正秋	二零零三年總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
袍金	–	–	–
其他酬金			
薪金及其他福利	1,200	53	1,253
	1,200	53	1,253

	賴贊東	陳正秋	二零零四年總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
袍金	–	–	–
其他酬金			
薪金及其他福利	600	79	679
	600	79	679

	賴贊東	陳正秋	二零零五年總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
袍金	325	175	500
其他酬金			
薪金及其他福利	650	80	730
	975	255	1,230

僱員酬金

最高酬金之五名人士中有兩名(二零零三年及二零零四年:一名)為永權董事,彼等之酬金詳情載於上文。餘下三名最高酬金人士(二零零三年及二零零四年:四名)之酬金如下:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
薪金及其他福利	1,402	1,482	1,243
退休福利計劃供款	24	32	10
	1,426	1,514	1,253

於有關期間,上述永權集團五名最高酬金人士各自之酬金均少於1,000,000港元。

於有關期間,永權集團並無向永權任何董事或五名最高酬金人士支付酬金,作為鼓勵加入或加入永權集團時之獎勵或作為離職補償。於有關期間,並無任何董事放棄酬金。

12. 稅項

	持續經營業務			已終止業務			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	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*
稅項(抵免)支出包括:									
中國企業所得稅	577	3,739	1,502	–	–	–	577	3,739	1,502
遞延稅項(附註35)	(1,195)	4,366	1,117	–	–	–	(1,195)	4,366	1,117
	(618)	8,105	2,619	–	–	–	(618)	8,105	2,619

由於永權集團之溢利並非自香港產生或賺取,故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃就根據中國有關所得稅法例及法規釐定之年內估計應課稅溢利,按15%至33%之稅率計算。

遞延稅項負債詳情載於附註35。

有關期間稅項(抵免)支出與綜合收益表所示除稅前(虧損)溢利之對賬如下:

	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前(虧損)溢利			
一持續經營業務	(2,953)	5,525	(10,016)
一已終止業務	(815)	56	4,129
	(3,768)	5,581	(5,887)
按所得稅稅率33%計算之稅項	(1,243)	1,842	(1,943)
不可扣稅開支之稅務影響	1,697	7,018	3,022
毋須課稅收入之稅務影響	(2,655)	(2,288)	(726)
未確認稅項虧損╱可扣稅暫時差額之稅務影響	1,346	3,024	1,092
動用先前未確認之稅項虧損	–	(740)	–
於其他司法權區經營之附屬公司稅率不同之影響	237	(751)	1,174
本年度稅項(抵免)支出	(618)	8,105	2,619

中國國家稅務總局向所有本地稅務機關發出通函,規定向物業開發商徵收土地增值稅。於有關期間,永權若干附屬公司須就銷售物業繳納中國土地增值稅。按照法律顧問之意見,董事認為,永權集團不大可能接獲本地稅務機關要求就銷售物業繳納土地增值稅。然而,永權集團未能取得本地稅務機關之確認書,而董事認為,徵收土地增值稅之機會甚微。因此,並無就財務資料作出土地增值稅撥備。倘須繳納有關稅項,於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日,永權集團應佔土地增值稅將分別約為3,442,000港元、5,235,000港元及5,952,000港元。

13. 已終止業務

於二零零五年十月，董事議決出售永權集團於綠怡果園及其附屬公司（「綠怡果園集團」）全部權益。綠怡果園集團從事柚子生產及銷售業務。該出售於二零零五年十月三十一日完成，綠怡果園集團之控制權於當日移交收購方。

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年十月三十一日止期間源自已終止業務之（虧損）溢利分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零五年十月三十一日止期間
	二零零三年	二零零四年	
	千港元	*千港元*	*千港元*
年／期內已終止業務之（虧損）溢利 *（附註13(a)）*	(815)	56	2,138
出售附屬公司收益 *（附註38）*	—	—	1,991
	(815)	56	4,129

(a) 收益表

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年十月三十一日止期間，已終止業務之業績如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零五年十月三十一日止期間
	二零零三年	二零零四年	
	千港元	*千港元*	*千港元*
銷售柚子	894	605	434
售出柚子成本	(894)	(605)	(434)
柚子樹公平值變動所產生（虧損）收益減估計銷售點成本	(324)	334	2,753
其他收入	69	33	36
行政費用	(560)	(311)	(651)
除稅前（虧損）溢利	(815)	56	2,138
所得稅開支	—	—	—
年／期內（虧損）溢利	(815)	56	2,138

(b) **現金流量表**

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年十月三十一日止期間，已終止業務之現金流量如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零五年十月三十一日止期間
	二零零三年	二零零四年	
	千港元	*千港元*	*千港元*
經營業務所用現金淨額	(127)	(410)	(1,189)
投資業務所用現金淨額	(758)	(684)	(108)
融資業務所得現金淨額	1,264	980	1,002
現金及現金等值項目增加（減少）淨額	379	(114)	(295)

(c) **柚子公平值**

柚子公平值及可銷售產量分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零五年十月三十一日止期間
	二零零三年	二零零四年	
	千港元	*千港元*	*千港元*
公平值減估計銷售點成本	635	933	–
	公斤	*公斤*	*公斤*
可銷售產量	495,000	722,708	–

14. 股息

永權於有關期間並無派付或擬派任何股息，自二零零五年十二月三十一日以來亦無建議派付任何股息。

15. 每股盈利

由於有關資料被視為對本報告意義不大，故並無呈列有關期間每股盈利之計算方法。

16. 物業、機械及設備

	高爾夫球度假村、酒店物業及樓宇	租賃物業裝修	機械、設備及固定裝置	汽車	器具	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*
永權集團							
成本							
於二零零三年一月一日	169,863	2,493	30,888	6,645	1,067	27,428	238,384
外匯調整	(765)	(7)	(271)	(27)	(5)	–	(1,075)
添置	10	–	4,278	742	–	15,136	20,166
轉撥自預付租賃款項	–	–	–	–	–	413	413
出售及撇銷	(82)	(1,764)	(590)	(1,991)	–	–	(4,427)
於二零零三年十二月三十一日	169,026	722	34,305	5,369	1,062	42,977	253,461
外匯調整	402	1	64	7	1	–	475
添置	–	–	2,821	514	–	39,672	43,007
轉撥自預付租賃款項	–	–	–	–	–	435	435
轉讓	59,468	–	–	–	–	(59,468)	–
出售及撇銷	(141)	–	(572)	(432)	–	–	(1,145)
於二零零四年十二月三十一日	228,755	723	36,618	5,458	1,063	23,616	296,233
外匯調整	5,433	14	907	201	25	452	7,032
添置	1,059	72	1,452	446	–	7,162	10,191
轉撥自預付租賃款項	–	–	–	–	–	189	189
出售及撇銷	(220)	–	(114)	(821)	–	(1,219)	(2,374)
出售附屬公司 *(附註38)*	(978)	(569)	(335)	(164)	–	–	(2,046)
於二零零五年十二月三十一日	234,049	240	38,528	5,120	1,088	30,200	309,225
折舊及攤銷							
於二零零三年一月一日	46,778	1,024	24,425	3,505	1,066	–	76,798
外匯調整	(227)	(3)	(112)	(16)	(5)	–	(363)
本年度撥備	7,478	84	1,349	620	–	–	9,531
出售及撇銷時對銷	–	(932)	(274)	(461)	–	–	(1,667)
於二零零三年十二月三十一日	54,029	173	25,388	3,648	1,061	–	84,299
外匯調整	76	–	34	5	1	–	116
本年度撥備	8,231	62	1,373	510	–	–	10,176
出售及撇銷時對銷	(37)	–	(137)	(389)	–	–	(563)
於二零零四年十二月三十一日	62,299	235	26,658	3,774	1,062	–	94,028
外匯調整	1,601	6	607	136	25	–	2,375
本年度撥備	10,045	63	2,004	406	–	–	12,518
出售及撇銷時對銷	(59)	–	(50)	(715)	–	–	(824)
出售附屬公司 *(附註38)*	(353)	(171)	(148)	(71)	–	–	(743)
於二零零五年十二月三十一日	73,533	133	29,071	3,530	1,087	–	107,354
賬面淨值							
於二零零三年十二月三十一日	114,997	549	8,917	1,721	1	42,977	169,162
於二零零四年十二月三十一日	166,456	488	9,960	1,684	1	23,616	202,205
於二零零五年十二月三十一日	160,516	107	9,457	1,590	1	30,200	201,871

上述物業、機械及設備項目已經計入估計剩餘價值按直線法折舊如下:

高爾夫球度假村、酒店物業及樓宇	5至20年
租賃物業裝修	6至20年
機械、設備及固定裝置	3至15年
汽車	5至12年
器具	3至5年

永權集團之高爾夫球度假村、酒店物業、樓宇及在建工程均於中國根據中期土地使用權持有。

於二零零五年十二月三十一日,永權集團就其獲授之一般銀行融資抵押賬面淨值18,851,000港元(二零零三年:21,171,000港元;二零零四年:19,806,000港元)之酒店物業。

於二零零五年十二月三十一日,在建工程中分別包括已撥充資本之員工成本162,000港元及已撥充資本之預付租賃款項189,000港元。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日,在建工程中包括已撥充資本之利息淨額分別205,000港元及1,133,000港元、已撥充資本之員工成本分別1,057,000港元及3,719,000港元,以及已撥充資本之預付租賃款項分別413,000港元及435,000港元。

17. 預付租賃款項

	永權集團		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
年初結餘	100,901	102,367	101,225
外匯調整	(459)	135	2,374
添置	4,179	997	124
年內解除	(2,254)	(2,274)	(2,301)
年終結餘	102,367	101,225	101,422
*減:*於一年內在綜合收益表解除之款項	(2,249)	(2,274)	(2,331)
非即期部分	100,118	98,951	99,091

賬面值指位於中國有關中期土地使用權之預付款項。

18. 柚子樹

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
柚子樹賬面值之對賬:			
於一月一日之賬面值	3,967	4,396	5,276
外匯調整	(19)	7	90
添置	748	678	172
撇銷	—	—	(490)
公平值變動所產生(虧損)收益減估計銷售點成本	(300)	195	2,753
出售附屬公司	—	—	(7,801)
於十二月三十一日之賬面值	4,396	5,276	—
柚子樹數量	39,103	39,103	—

19. 應收貸款

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
應收貸款	435	233	143
*減:*流動資產所示於一年內到期之款項	(104)	(93)	(18)
一年後到期之款項	331	140	125

有關貸款為有抵押,按中國適用市場利率計息,自提取有關貸款起計按十年分期每半年收取。董事認為,於各結算日應收貸款之賬面值與其公平值相若。

20. 負商譽

	永權集團 *千港元*
總額	
於二零零三年一月一日、二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日	63,550
採納香港財務報告準則第3號時剔除確認	(63,550)
於二零零五年十二月三十一日	–
自收入解除	
於二零零三年一月一日	714
年內解除	6,355
於二零零三年十二月三十一日	7,069
年內解除	6,355
於二零零四年十二月三十一日	13,424
採納香港財務報告準則第3號時剔除確認	(13,424)
於二零零五年十二月三十一日	–
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日	56,481
於二零零四年十二月三十一日	50,126
於二零零五年十二月三十一日	–

負商譽按十年期以直線法於收入解除。誠如附註2所闡述，所有於二零零五年一月一日前因收購產生之負商譽均因採納香港財務報告準則第3號而剔除確認。

21. 於附屬公司之投資

	於十二月三十一日		
	二零零三年 *千港元*	**二零零四年** *千港元*	**二零零五年** *千港元*
非上市股份，按成本	47,403	47,403	47,403

22. 存貨

	永權集團 於十二月三十一日		
	二零零三年 *千港元*	**二零零四年** *千港元*	**二零零五年** *千港元*
持作出售物業	10,335	8,692	3,293
柚子	38	366	–
製成品	1,084	1,058	661
消費品	896	840	319
	12,353	10,956	4,273

23. 應收賬款及其他應收款項

永權集團

永權集團給予其貿易客戶之平均信貸期一般為60至180日。

永權集團應收賬款於各結算日之賬齡分析如下:

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
應收賬款:			
0至30日	4,833	6,880	2,833
31至60日	315	380	84
61至90日	297	505	83
91至180日	326	653	604
181至365日	2,730	2,004	21
一至兩年	759	5,394	6,443
兩年以上	95	186	5,223
	9,355	16,002	15,291
其他應收款項:			
向員工墊款	50	88	19
按金及預付款項	2,365	3,065	2,508
其他	1,764	1,049	789
	4,179	4,202	3,316
	13,534	20,204	18,607

董事認為,於各結算日應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

24. 應收客戶合約工程款項

	永權集團		
	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
於結算日執行中合約:			
所產生合約成本	5,472	6,174	–
已確認溢利減已確認虧損	1,584	1,784	–
	7,056	7,958	–
減:進度賬單	(1,710)	(7,958)	–
	5,346	–	–

25. 應收／應付關連公司款項

關連公司名稱	附註	永權集團 於十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應收關連公司款項:				
Belair Farm Limited	*(i)*	10	10	10
綠怡果園	*(i)*	–	–	2
Lotus Hill Golf Resort Limited	*(i)*	–	23	–
番禺高爾夫球協會	*(v)*	–	–	160
		10	33	172

上述款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於有關期間之未償還最高金額如下:

	永權集團 於十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
Belair Farm Limited	10	10	10
綠怡果園	–	–	2
Lotus Hill Golf Resort Limited	–	23	–
番禺高爾夫球協會	–	–	160
	10	33	172

關連公司名稱	附註	永權集團 於十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	永權 於十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
應付有關連公司款項:							
Evervan Holdings Limited (「Evervan」)	*(ii)*	133	789	884	–	–	–
Green Valley Golf & Turf Contractors Ltd.	*(vii)*	3,915	3,172	472	–	–	–
L.F. Sam (HK) Ltd.	*(iii)*	577	1,453	1,549	–	–	–
Lotus Hill Golf Resort Limited	*(i)*	29	–	474	–	–	–
Chang Rong Wu先生	*(iv)*	4,311	4,543	11,976	87	99	110
廣州市廣榮鞋業有限公司	*(ii)*	4,671	5,019	–	–	–	–
番禺高爾夫球協會	*(v)*	22	141	–	–	–	–
曲江果園	*(vi)*	–	–	482	–	–	–
		13,658	15,117	15,837	87	99	110

附註:

(i) 永權董事兼最終股東賴贊東先生及陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(ii) 永權附屬公司之董事Chang Rong Wu先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(iii) 永權董事兼最終股東陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(iv) 永權附屬公司之董事。

(v) 永權董事兼最終股東賴贊東先生為該協會主席。

(vi) Belair Farm Limited為曲江果園唯一股東，而永權董事兼最終股東賴贊東先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(vii) 永權董事兼最終股東賴贊東先生亦為該關連公司之董事兼股東。

上述款項為無抵押及無固定還款期，其中11,907,000港元按年利率5.25厘至8厘計息（二零零三年：9,058,000港元按年利率5.25厘至12厘計息；二零零四年：9,933,000港元按年利率5.25厘至8厘計息），餘額3,930,000港元（二零零三年：4,600,000港元；二零零四年：5,184,000港元）則為免息。

董事認為，應收／應付關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

26. 應收／應付一名董事款項

	永權集團		
	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
應收一名董事款項：			
董事姓名			
陳正秋先生	175	189	67

於有關期間之未償還最高金額如下：

	永權集團		
	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
陳正秋先生	175	189	189
應付一名董事款項：			
董事姓名			
賴贊東先生	3,525	2,233	3,709

應收一名董事款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收一名董事款項3,984,000港元按年利率6.9厘至8厘計息（二零零三年：3,984,000港元按6.9厘至12厘計息；二零零四年：3,984,000港元按6.9厘至8厘計息）及並無固定還款期。

董事認為，於各結算日應收／應付一名董事款項之賬面值與其公平值相若。

27. 應收／應付附屬公司少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收／應付附屬公司少數股東款項之賬面值與其公平值相若。

28. 應收／應付一名股東款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收／應付一名股東款項之賬面值與其公平值相若。

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金當中，以下款項存放於中國，並須受外匯管制。

	永權集團		
	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
銀行結餘及現金	25,323	5,542	11,770

於各結算日銀行結餘及現金之賬面值與其公平值相若。

30. 應付賬款及其他應付款項

永權集團

永權集團應付賬款於各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
應付賬款：			
0至30日	3,594	561	598
31至60日	199	349	340
61至90日	583	553	351
91至180日	302	867	720
181至365日	92	172	45
一至兩年	180	213	133
兩年以上	525	316	303
	5,475	3,031	2,490
其他應付款項：			
應計款項	2,529	3,966	3,189
已收按金	1,325	1,107	1,198
預收款項	1,691	7,924	10,158
應付建造成本	315	3,779	2,950
其他應付税項	6,239	10,192	17,207
其他	599	939	1,829
	12,698	27,907	36,531
	18,173	30,938	39,021

董事認為，於各結算日應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

31. 應付最終控股公司款項

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，永權集團之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應付最終控股公司款項之賬面值與其公平值相若。截至二零零五年十二月三十一日止年度，應付最終控股公司款項透過抵銷若干應收關連公司款項清償。

32. 附屬公司一名少數股東之無抵押貸款

永權集團之貸款乃向附屬公司一名少數股東番禺市旅遊總公司借貸，為無抵押、按中國現行市場利率計息及須應要求償還。董事認為，於各結算日，附屬公司一名少數股東無抵押貸款之賬面值與其公平值相若。

33. 關連公司之無抵押貸款

		永權集團 於十二月三十一日		
關連公司名稱	**附註**	**二零零三年**	**二零零四年**	**二零零五年**
		千港元	*千港元*	*千港元*
Evervan	*(i)*	10,000	15,000	15,837
番禺高爾夫球協會	*(ii)*	1,500	1,502	1,538
		11,500	16,502	17,375
無抵押貸款須按以下年期償還：				
一年內		1,500	11,502	6,538
一年以上但不超過兩年		10,000	5,000	10,837
		11,500	16,502	17,375
*減：*流動負債所示於一年內到期之款項		(1,500)	(11,502)	(6,538)
一年後到期款項		10,000	5,000	10,837

附註：

(i) 於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，10,000,000港元之貸款為無抵押、按年利率8厘計息及須於二零零五年四月十六日至二零零五年五月十五日分兩期每期5,000,000港元償還。此外，於二零零四年十二月三十一日，5,000,000港元之貸款為無抵押，按年利率6厘計息及須於二零零六年五月二十七日償還。

於二零零五年十二月三十一日，10,837,000港元之貸款為無抵押，按年利率6厘計息及須於二零零七年五月十五日償還。餘下5,000,000港元貸款為無抵押，按年利率6厘計息及須於二零零六年五月二十七日償還。

(ii) 有關貸款為無抵押、按年利率6厘計息及無固定還款期。

董事認為，於各結算日，關連公司無抵押貸款之賬面值與其公平值相若。

34. 銀行及其他借貸

	永權集團			永權		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
有抵押銀行貸款	67,986	56,338	49,024	–	–	–
無抵押其他借貸	–	1,877	8,702	–	–	7,500
	67,986	58,215	57,726	–	–	7,500
上述借貸之到期日如下:						
一年內	49,231	43,192	40,423	–	–	7,500
一年以上但不超過兩年	3,751	3,755	9,613	–	–	–
兩年以上但不超過五年	11,253	9,390	7,690	–	–	–
五年以上	3,751	1,878	–	–	–	–
	67,986	58,215	57,726	–	–	7,500
減:流動負債項下一年內到期之款項	(49,231)	(43,192)	(40,423)	–	–	(7,500)
一年後到期之款項	18,755	15,023	17,303	–	–	–

於各結算日,除於二零零五年十二月三十一日之7,500,000港元貸款以港元列值外,永權集團借貸之賬面值均以人民幣列值。

永權集團之定息借貸及訂約還款期如下:

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
定息借貸:			
一年內	49,231	43,192	32,923
一年以上但不超過兩年	3,751	3,755	9,613
兩年以上但不超過三年	3,751	3,130	2,563
三年以上但不超過四年	3,751	3,130	2,563
四年以上但不超過五年	3,751	3,130	2,564
五年以上	3,751	1,878	–
	67,986	58,215	50,226

此外,於二零零五年十二月三十一日,永權集團及永權有浮息借貸7,500,000港元,按香港最優惠利率加兩厘計息。

永權集團借貸之實際利率(亦相當於訂約利率)介乎以下範圍:

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
實際利率:			
定息借貸	5.58厘至6.34厘	5.58厘至7.33厘	6.34厘至60.00厘
浮息借貸	—	—	9.75厘

董事認為,於各結算日銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

35. 遞延税項負債(資產)

以下為永權集團就有關期間確認之主要遞延税項負債(資產)及有關變動:

	加速税項折舊	税項虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零零三年一月一日	2,671	(815)	1,856
年內自收益表(計入)扣除*(附註12)*	(1,874)	679	(1,195)
於二零零三年十二月三十一日	797	(136)	661
年內自收益表扣除(計入)*(附註12)*	5,139	(773)	4,366
於二零零四年十二月三十一日	5,936	(909)	5,027
年內自收益表扣除(計入)*(附註12)*	1,293	(176)	1,117
於二零零五年十二月三十一日	7,229	(1,085)	6,144

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日,永權集團可用作抵銷未來溢利之未動用税項虧損分別為34,201,000港元、33,007,000港元及30,351,000港元。已就截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之有關虧損確認遞延税項資產分別907,000港元、6,060,000港元及7,233,000港元,惟因無法預計未來溢利來源,故並無就餘下税項虧損確認遞延税項資產。於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之税項虧損分別4,748,000港元、7,019,000港元及9,073,000港元可無限期結轉。餘下税項虧損將於各結算日起計五年內到期。

就呈列資產負債表而言,若干遞延税項資產及負債已抵銷。下表載列財務申報之遞延税項結餘分析:

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
遞延税項資產	136	909	1,520
遞延税項負債	(797)	(5,936)	(7,664)
	(661)	(5,027)	(6,144)

36. 股本

	於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日 *千港元*
法定:	
50,000,000股每股面值1港元之普通股	50,000
已發行及繳足:	
47,412,692股每股面值1港元之普通股	47,413

37. 儲備

	累計虧損 *千港元*
本公司	
於二零零三年一月一日	(118)
本年度虧損	(8)
於二零零三年十二月三十一日	(126)
本年度虧損	(23)
於二零零四年十二月三十一日	(149)
本年度虧損	(75)
於二零零五年十二月三十一日	(224)

38. 出售附屬公司

誠如附註13所闡釋,於二零零五年十月,永權集團因按代價1港元出售其於綠怡果園集團全部權益而終止其生產及銷售柚子之業務。綠怡果園集團於出售日期之淨資產如下:

	千港元
售出淨資產:	
物業、機械及設備	1,303
柚子樹	7,801
存貨	1,347
其他應收款項	2
銀行結餘及現金	22
應付賬款及其他應付款項	(314)
應付最終控股公司款項	(12,140)
應付關連公司款項	(12)
	(1,991)
出售附屬公司之收益	1,991
	–
出售時產生之現金流出淨額:	
已收現金代價	–
售出銀行結餘及現金	(22)
	(22)

綠怡果園集團對永權目前及過往期間業績及現金流量之影響於附註13披露。

39. 經營租賃承擔

永權集團為承租人：

於有關期間根據經營租賃支付之最低租金：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
物業	275	122	223

於結算日，永權集團根據不可撤銷經營租賃須於下列年期支付之未來最低租賃款項承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
一年內	225	346	89
第二至第五年（包括首尾兩年）	437	581	–
五年以上	12,497	12,390	–
	13,159	13,317	89

經營租賃金額指永權集團就其若干物業應付之租金。租期平均議定為二至五十年，租金按平均二至五十年期固定。

40. 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，永權集團就已訂約但未於財務資料撥備之物業建造工程有資本承擔5,194,000港元（二零零三年：8,718,000港元；二零零四年：3,984,000港元）。

41. 資產抵押

於各結算日，永權集團就其獲授一般銀行融資向多家銀行作出以下資產抵押：

	於十二月三十一日		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	千港元	*千港元*	*千港元*
預付租賃款項	45,209	44,225	66,529
酒店物業	21,171	19,806	18,851
	66,380	64,031	85,380

42. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，永權集團須設立由中國當地有關政府機關管理之定額供款計劃，以就其合資格僱員供款。

由二零零零年十二月一日起，永權集團亦為香港僱員參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與永權集團資產分開管理，並由一名獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款，永權集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。於收益表中扣除之強積金計劃供款，乃指永權集團按計劃規例所註明特定比率應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減未來年度之應付供款。

43. 關連人士披露

(a) 關連人士交易

於有關期間，永權集團與關連人士進行以下重大交易：

			截至十二月三十一日止年度		
關連人士	*附註*	**交易性質**	**二零零三年**	**二零零四年**	**二零零五年**
			千港元	*千港元*	*千港元*
董事：					
賴贊東先生		利息開支	21	247	308
關連公司：					
Chang Rong Wu先生	*(i)*	利息開支	694	619	1,277
蓮花山房地產開發公司	*(ii)*	佣金費用	47	19	42
番禺高爾夫球協會	*(iii)*	利息開支	75	135	91
番禺市旅遊總公司	*(ii)*	利息開支	870	–	374
		已付管理費	479	282	285
		豁免利息開支	–	678	566
Evervan	*(iv)*	利息開支	536	857	931
Magnum Company Limited	*(v)*	已付管理費	480	240	435
Lotus Hill Golf Resort Limited	*(vi)*	已付管理費	120	119	79
L.F. Sam (HK) Ltd.	*(v)*	利息開支	–	–	190

附註：

(i) 永權附屬公司之董事。

(ii) 永權附屬公司之少數股東。

(iii) 永權董事兼最終股東賴贊東先生為該協會主席。

(iv) 永權附屬公司之董事Chang Rong Wu先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(v) 永權董事兼最終股東陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。

(vi) 永權董事兼最終股東賴贊東先生及陳正秋先生亦為該關連公司之董事兼股東。

除上述各項外，永權按代價1港元向Belair Farm Limited出售其於綠怡果園集團全部權益。

主要管理人員補償

年內，董事及主要管理層其他成員之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	**二零零四年**	**二零零五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
短期福利	1,253	679	1,230
離職後福利	–	–	–
其他長期福利	–	–	–
	1,253	679	1,230

董事及主要行政人員之酬金由永權董事會考慮個別表現及市場趨勢後釐定。

(b) 於各結算日與關連人士結餘之詳情載於綜合資產負債表及附註25、26、27、28、31、32及33。

B. 結算日後財務報表

永權及任何組成永權集團之公司並無就二零零五年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

祥泰行集團有限公司
列位董事　台照

代表
德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年四月二十六日

1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

A. 緒言

隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為闡述建議收購之影響而編製。代價將以現金80,000,000港元支付，以及以發行60,000,000港元之票據支付。

經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表乃根據本集團於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告）及永權集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告）編製，猶如收購已於二零零五年九月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考合併收益表及現金流動表乃根據本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流動表（摘錄自本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之年報）及永權集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流動表（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告）編製，猶如收購已於二零零四年四月一日完成。

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂之香港會計準則（「**香港會計準則**」）及香港財務報告準則（統稱「**新訂香港財務報告準則**」），適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。

為編製經擴大集團截至二零零五年三月三十一日止年度之未經審核備考合併收益表及現金流量表，本集團財務資料已應用新訂香港財務報告準則重新編列。重列調整概列於下文附註3。

未經審核備考財務資料乃為提供收購完成後經擴大集團之資料而編製。由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，故並不擬代表經擴大集團於收購完成後之業績或財務狀況。

B. 經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表

	本集團於二零零五年九月三十日	永權集團於二零零五年十二月三十一日	合併	備考調整 *(附註1)*	備考調整 *(附註2)*	經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非流動資產						
物業、機械及設備	62,666	201,871	264,537			264,537
預付租賃款項	1,350	99,091	100,441			100,441
無形資產	3,043		3,043			3,043
商譽	10,885	–	10,885	53,772		64,657
應收貸款		125	125			125
遞延稅項資產	–	1,520	1,520			1,520
	77,944	302,607	380,551	53,772	–	434,323
流動資產						
存貨	73,377	4,273	77,650			77,650
應收貸款	49,814	18	49,832			49,832
應收賬款、按金及預付款項	429,610	18,607	448,217			448,217
預付租賃款項	30	2,331	2,361			2,361
持作出售物業	58,547	–	58,547			58,547
持作買賣投資	53,052	–	53,052			53,052
按公平值計入損益之金融資產	26,840	–	26,840			26,840
應收關連人士款項	–	172	172			172
應收永權一名董事款項	–	67	67			67
應收附屬公司少數股東款項	–	2	2	15,614		15,616
應收永權一名股東款項	–	33	33			33
可收回稅項	–	257	257			257
已抵押銀行存款	3,000	–	3,000			3,000
銀行結餘及現金	669,511	12,112	681,623	(80,000)	(7,500)	594,123
	1,363,781	37,872	1,401,653	(64,386)	(7,500)	1,329,767

	本集團於二零零五年九月三十日	永權集團於二零零五年十二月三十一日	合併	備考調整 *(附註1)*	備考調整 *(附註2)*	經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
流動負債						
應付賬款及應計開支	77,145	39,021	116,166		(26)	116,140
應付關連公司款項		15,837	15,837			15,837
應付永權董事款項		3,709	3,709			3,709
應付附屬公司少數股東款項		4,429	4,429			4,429
應付永權一名股東款項		18	18			18
一年內到期之融資租賃承擔	33	–	33			33
附屬公司一名少數股東之無抵押貸款	–	3,364	3,364			3,364
關連公司之無抵押貸款	–	6,538	6,538			6,538
一年內償還之銀行及其他借貸	49,053	40,423	89,476		(7,500)	81,976
可換股票據應付款項	353	–	353			353
稅項負債	62	12,189	12,251			12,251
	126,646	125,528	252,174	–	(7,526)	244,648
淨流動資產(負債)	1,237,135	(87,656)	1,149,479	(64,386)	26	1,085,119
非流動負債						
一年後到期之融資租賃承擔	91	–	91			91
關連公司之無抵押貸款	–	10,837	10,837			10,837
一年後償還之銀行及其他借貸	1,875	17,303	19,178			19,178
可換股票據應付款項	901,333	–	901,333	49,247		950,580
遞延稅項負債		7,664	7,664			7,664
	903,299	35,804	939,103	49,247	–	988,350
	411,780	179,147	590,927	(59,861)	26	531,092
股本及儲備						
股本	4,086	47,413	51,499	(47,413)		4,086
儲備	406,770	23,201	429,971	(12,448)	26	417,549
母公司權益持有人應佔權益	410,856	70,614	481,470	(59,861)	26	421,635
少數股東權益	924	108,533	109,457	–		109,457
	411,780	179,147	590,927	(59,861)	26	531,092

C. 經擴大集團之未經審核備考合併收益表

	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度(原先呈列) *千港元*	採納新香港財務報告準則之調整 *(附註3)* *千港元*	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度(重列) *千港元*	永權集團截至二零零五年十二月三十一日止年度 *千港元*	合併 *千港元*	備考調整 *(附註2)* *千港元*	備考調整 *(附註4)* *千港元*	經擴大集團 *千港元*
持續經營業務								
營業額	379,396		379,396	61,337	440,733			440,733
銷售／服務成本	(259,478)		(259,478)	(16,481)	(275,959)			(275,959)
毛利	119,918	–	119,918	44,856	164,774			164,774
其他收入	2,139		2,139	2,929	5,068			5,068
出售證券投資收益	30		30	–	30			30
呆賬撥備	(1,729)		(1,729)	–	(1,729)			(1,729)
分銷成本	(57,942)		(57,942)	–	(57,942)			(57,942)
行政費用	(34,215)	2,500	(31,715)	(50,001)	(81,716)			(81,716)
其他經營開支	(567)		(567)	–	(567)			(567)
商譽攤銷	(1,051)		(1,051)	–	(1,051)			(1,051)
持作其他投資之未變現虧損	(4,226)		(4,226)	–	(4,226)			(4,226)
出售投資物業虧損	(3,217)		(3,217)	–	(3,217)			(3,217)
財務費用	(7,379)	(176)	(7,555)	(7,800)	(15,355)	26	(2,955)	(18,284)
除稅前溢利(虧損)	11,761	2,324	14,085	(10,016)	4,069	26	(2,955)	1,140
稅項	(1,823)		(1,823)	(2,619)	(4,442)			(4,442)
本年度持續經營業務溢利(虧損)	9,938	2,324	12,262	(12,635)	(373)	26	(2,955)	(3,302)
已終止業務								
本年度已終止業務溢利	–	–	–	4,129	4,129	–	–	4,129
本年度溢利(虧損)	9,938	2,324	12,262	(8,506)	3,756	26	(2,955)	827
應佔:								
母公司權益持有人	9,938	2,324	12,262	(2,949)	9,313	26	(2,955)	6,384
少數股東權益	–	–	–	(5,557)	(5,557)	–	–	(5,557)
	9,538	2,324	12,262	(8,506)	3,756	26	(2,955)	827

D. 經擴大集團之未經審核備考合併現金流量表

	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度 *(附註3)*	永權集團截至二零零五年十二月三十一日止年度	合併	備考調整 *(附註1)*	備考調整 *(附註2)*	經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經營業務						
經營所得現金	98,125	27,616	125,741			125,741
已繳海外稅項	(768)	(3,390)	(4,158)			(4,158)
已付利息	(4,261)	(6,963)	(11,224)			(11,224)
經營業務所得現金淨額	93,096	17,263	110,359	–	–	110,359
投資業務						
已收利息	296	67	363			363
出售投資物業所得款項	4,983	–	4,983			4,983
出售證券投資所得款項	1,903	–	1,903			1,903
出售物業、機械及設備所得款項	476	1,472	1,948			1,948
(償還)籌措應收貸款	(31,500)	90	(31,410)			(31,410)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	(22,861)	–	(22,861)	(74,228)		(97,089)
購入物業、機械及設備	(3,081)	(10,191)	(13,272)			(13,272)
已抵押銀行存款增加	(3,000)	–	(3,000)			(3,000)
已產生開發成本	(1,467)	–	(1,467)			(1,467)
預付租賃款項增加	–	(124)	(124)			(124)
增購柚子樹	–	(172)	(172)			(172)
出售附屬公司所得現金及現金等值項目減少	–	(22)	(22)			(22)
投資活動所用現金淨額	(54,251)	(8,880)	(63,131)	(74,228)	–	(137,359)

	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度 *(附註3)*	永權集團截至二零零五年十二月三十一日止年度	合併	備考調整 *(附註1)*	備考調整 *(附註2)*	經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
融資業務						
發行可換股票據所得款項	100,000	–	100,000			100,000
新增銀行及其他借貸	96,225	14,308	110,533		(7,500)	103,033
發行股份所得款項	80,489	–	80,489			80,489
關連公司墊款	–	732	732			732
償還銀行及其他借貸	(205,596)	(15,962)	(221,558)			(221,558)
永權一名董事墊款	–	1,476	1,476			1,476
已付有關發行股份之費用	(2,623)	–	(2,623)			(2,623)
償還融資租賃承擔	(16)	–	(16)			(16)
向附屬公司少數股東還款	–	(520)	(520)			(520)
向附屬公司一名少數股東還款	–	(1,331)	(1,331)			(1,331)
向Green Label還款	–	(315)	(315)			(315)
融資業務所得現金淨額	68,479	(1,612)	66,867	–	(7,500)	59,367
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	107,324	6,771	114,095	(74,228)	(7,500)	32,367
年初之現金及現金等值項目	80,136	5,772	85,908	(5,772)		80,136
匯率變動之影響	520	(431)	89	–		89
年終之現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	187,980	12,112	200,092	(80,000)	(7,500)	112,592

E. 附註：

(1) 此乃於收購後對銷永權股本及儲備，總代價為140,000,000港元，將分別以內部現金資源約80,000,000港元及發行票據約60,000,000港元撥付。經參考於二零零五年十二月三十一日永權股東應佔永權資產淨值70,614,000港元（即股本47,413,000港元及儲備23,201,000港元）及賣方就本集團於接獲有關稅務機關評估時應佔稅項撥備15,614,000港元作出之彌償保證後，收購產生商譽53,772,000港元。於收購後，賣方將成為附屬公司少數股東。

於二零零五年一月一日，永權集團之現金及現金等值項目為5,772,000港元，將於本集團在收購後收購，故就呈報而言，該筆款項自現金代價扣除。

根據香港會計準則第32號，票據之債務部分及股本部分應獨立列賬。債務部分計入非流動負債，而股本部分則計入股東權益。債務及股本部分均按公平值列賬。倘涉及任何交易成本，一般將按相關公平值比例分配至票據之債務及股本部分。就編製此經擴大集團未經審核備考合併資產負債報表而言，本公司採用實際利率法估計票據債務部分於二零零五年九月三十日之公平值為49,247,000港元，而票據股本部分於二零零五年九月三十日之公平值則為10,753,000港元（計入儲備調整）。票據債務部分於完成日期之最終公平值或與於二零零五年九月三十日之49,247,000港元不同。

(2) 此乃於將永權集團賬目綜合計入本集團後，對銷於二零零五年十二月三十一日本集團向永權墊付之貸款7,500,000港元（其中3,000,000港元及4,500,000港元已分別於二零零五年十二月五日及二零零五年十二月二十八日提取）及自提取日期至二零零五年十二月三十一日累計之有關利息26,000港元。

(3) 此乃(i)行政費用減少約2,500,000港元，即按比例以二零零五年二月票據股本部分及債務部分抵銷二零零五年二月票據所產生發行開支；及因此(ii)假設已採納新香港財務報告準則，截至二零零五年三月三十一日止年度有關二零零五年二月票據債務部分之利息開支增加約176,000港元。採納新香港財務報告準則不會導致本集團現金流量表須作出任何備考調整。

(4) 此乃上文附註1所載就發行作為收購代價一部分之票據債務部分累計之估計利息開支，假設實際年利率為6厘，即本集團現有銀行貸款或不可換股債券之估計公平市場利率。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，僅供載入本通函。

Deloitte.
德勤

致祥泰行集團有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就祥泰行集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。 貴公司董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，以提供有關有條件收購永權投資有限公司全部股份(「收購」)有可能對所呈報財務資料造成影響之資料，以供載入 貴公司日期為二零零六年四月二十六日之通函(「通函」)附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第130至136頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就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章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料之前發出的任何財務資料之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較原本文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保　貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合　貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。由於　貴公司董事作出之判斷及假設，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映：

- 貴集團於二零零五年九月三十日或日後任何日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零五年三月三十一日止年度或日後任何日期之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

(a) 貴公司董事已根據所列基準妥為編撰未經審核備考財務資料；

(b) 有關基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

香港，二零零六年四月二十六日

2. 管理層討論及分析

(a) 本集團

以下為轉載自本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度之年報所載管理層討論及分析:

截至二零零五年九月三十日止六個月

業務回顧

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之營業額約為港幣426,400,000元,較去年同期港幣175,400,000元上升143%。營業額大幅增加主要由於配合本集團短期財務管理策略而擴展證券投資業務,為本集團於本回顧期間之營業額帶來港幣282,400,000元貢獻。

期內,港幣11,000,000元之商譽減值虧損已於收益表扣除。此外,由於採納新會計準則,可換股票據負債部分之利息支出因而增加港幣7,400,000元。故此,本集團於本期間產生虧損港幣17,800,000元,而比較期間之虧損則為港幣1,000,000元。本期間之每股虧損為4.4仙。

物業投資

期內,本集團積極發掘物業投資機會。誠如本公司於二零零五年十月二十六日所作公佈所載,本集團有關可能收購澳門物業權益之磋商已達到進展階段。此外,本集團一直磋商有關可能收購中華人民共和國(「**中國**」)及香港之物業權益及體育設施。本公司將於適當時間作進一步公佈。

目前干諾道西達隆名居有24個住宅單位及1個商用單位尚未售出。

證券投資

期內,本集團擴展其證券投資業務,旨在以盈餘現金取得最高短期回報。期內出售證券投資收益為港幣4,100,000元。由於短期市場波動,於期終錄得

未變現虧損港幣5,300,000元，乃參考期終市場價格計算，而就該業務分部呈報之淨虧損為港幣1,200,000元。於期終，本集團持有證券投資合共港幣79,900,000元，主要為於香港、美國及日本之著名上市公司之股份或股本掛勾票據。

醫藥零售及製造

由於本集團約於二零零四年四月底收購Tung Fong Hung Investment Limited及正美藥品有限公司（統稱「**醫藥業務**」），該兩家公司截至二零零四年九月三十日止五個月之業績已由本集團於比較期間入賬。經計量此因素後，本期間醫藥業務之表現較比較期間有溫和增長。本期間之分部營業額及溢利分別為港幣138,400,000元（二零零四年：港幣107,100,000元）及港幣5,900,000元（二零零四年：港幣600,000元）。

財務回顧

期內，總額為港幣20,000,000元之3年期可換股票據獲兑換為約47,600,000股本公司股份，於期終時3年期可換股票據未償還金額為港幣70,000,000元。為增強資源以擴展物業投資業務，本集團已於二零零五年八月進一步發行5年期可換股票據，以集資港幣1,000,000,000元。票據可按初步換股價每股港幣0.44元兑換為本公司股份及（除非先前已兑換、贖回或購入及註銷）須於發行日期起計第五週年償還，或如當日並非營業日，則於下一個營業日，並須按其本金額之110%贖回。根據本集團於期內所採納新會計準則，為數港幣160,900,000元之5年期可換股票據估計股本部分已入賬，以增加本集團之資本儲備。故此，與期內所產生虧損港幣17,800,000元抵銷後，本集團之資產淨值由二零零五年三月三十一日之港幣248,800,000元增加66%至期終時之港幣411,800,000元。

本集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策。除上述於期終未償還本金總額港幣1,070,000,000元之可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。於期終，銀行借貸總額為港幣50,900,000元，其中港幣49,000,000元須於一年內償還，餘額港幣1,900,000元則須於一年後償還。

於二零零五年九月三十日，本集團之淨資本負債比率為0.7，乃參考銀行貸款總額港幣50,900,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣901,700,000元，抵銷銀行及現金結餘港幣672,500,000元及本集團股東資金港幣410,900,000元計算。

全部銀行借貸均按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或最優惠利率計息。管理層相信，資本市場利率仍維持穩定，故毋須就息率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港元結算，董事會因此認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零五年九月三十日，員工人數為527人（二零零四年三月三十一日：515人）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。期內，本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療、保險及退休金計劃。

前景

預期香港物業市場於來年持續向好，儘管利息趨升及無法預料之禽流感疫症可能令物業市場出現短期調整。鄰近地區經濟強勁，特別是澳門現已成為旅遊渡假熱點，勢必加速其對優質住宅及商用樓宇之需求。本集團正積極審慎物色合適投資機會作日後發展，主要目標為香港、中國及澳門物業市場。

資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團總值約港幣58,500,000元之待售物業、港幣3,000,000元之銀行結餘及約港幣11,600,000元之本公司附屬公司若干物業、機械及設備已抵押予多家銀行及財務機構，以作為本集團獲授一般信貸融資之抵押。

或然負債

於期終，本集團就出售一家附屬公司所給予稅務彌償保證或然負債為港幣60,000,000元。

已發行證券

期內，本公司於可換股票據按換股價每股港幣0.42元獲兑換時發行47,619,046股普通股。此外，已註銷27,300份購股權，期終時，並無購股權已授出或尚未行使。

於二零零五年九月三十日，已發行408,614,553股股份。除上文披露者外，已發行股本於期內並無任何變動。

截至二零零五年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約為港幣379,400,000元，較去年同期港幣63,500,000元大幅上升近500%。此外，本集團成功轉虧為盈，本年度錄得溢利約港幣9,900,000元，而二零零四年則錄得虧損港幣29,600,000元。營業額大幅增加主要源自二零零四年五月新收購之醫藥業務，而純利改善則歸因於香港物業市場強勢復甦帶動物業銷售增加所致。

物業發展

年內，本集團進一步售出位於干諾道西達隆名居之16個住宅單位及兩個商用單位，錄得營業額港幣91,700,000元及毛利港幣29,200,000元。於二零零五年三月三十一日，尚未售出物業有24個住宅單位及1個商用單位。

醫藥零售及製造

收購中藥零售商「東方紅」及西藥製造商正美藥品有限公司（「**正美**」）之權益後，本集團已多元化發展至醫藥業務，擁有信譽昭著之醫藥品牌，以及遍佈香港、中國內地、澳門、加拿大、台灣及新加坡之連鎖零售店。此業務現時於該等地區經營合共約70間零售店，於回顧期間錄得總營業額港幣276,000,000元。隨著香港經濟逐漸復甦，特別是中國內地經濟持續強勁增長，該業務之銷售自去年起反彈。

西藥製造商正美現正努力擴展其分銷網絡及提升其生產效率。自正美獲發符合GMP(藥品生產質量管理規範)標準之牌照後,開拓新業務分支向本地政府銷售醫藥。本集團亦正投入資源以於香港及有潛力市場取得其產品之牌照,旨在突破銷售記錄。由於正美仍然處於整頓業務的過渡階段,故於回顧期間錄得經營虧損。

財務回顧、流動資金及資本資源

於二零零五年三月三十一日,本集團之資產淨值為港幣243,600,000元,增幅達87%,此乃由於股本基礎藉配售及兑換可換股票據分別發行約175,000,000股及57,100,000股普通股而擴大,產生所得款項合共港幣105,200,000元所致。

本集團就其整體業務採納審慎之資金及財務政策,維持多項信貸融資,以應付其營運資金所需。於年結日,承付票據應付款項、銀行及其他借貸合共為港幣80,800,000元,其中未償還金額約港幣13,000,000元已撥作年內收購醫藥業務所需,餘下港幣67,800,000元則撥作營運資金。未償還借貸中港幣75,200,000元須於一年內償還,而餘額港幣5,600,000元須於一年後償還。此外,本公司於年內發行本金金額港幣100,000,000元之可換股票據,可按初步換股價每股港幣0.42元兑換為本公司股份,票據按年利率2厘計息,並須於發行日期起計第三週年償還。年結日前,本金總額為港幣10,000,000元之可換股票據已按換股價每股港幣0.42元兑換為普通股。除非先前已兑換、贖回或購入及註銷,否則餘下本金總額港幣90,000,000元將於二零零八年二月二十三日,或如當日並非營業日,則於下一個營業日贖回。

於二零零五年三月三十一日,本集團之銀行及現金結餘約為港幣191,000,000元,維持現金淨額狀況。擴大股本基礎後,本集團參考承付票據應付款項、銀行及其他借貸總額港幣80,800,000元及本集團股東資金港幣243,600,000元計算之資本負債比率大幅減至0.3,相對二零零四年三月三十一日則為0.7。

大部分銀行及其他借貸均按香港銀行同業拆息或最優惠利率計息，管理層相信，資本市場利率仍維持於低水平，故毋須就息率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港元結算，董事會因此認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

收購醫藥業務導致於二零零五年三月三十一日之員工人數增至515人（二零零四年：11人）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現和市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。年內，本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療、保險及退休金計劃。

前景

預期香港物業市場於來年持續向好。本集團於地產業務方面經驗豐富，定能進一步探索優質住宅及商廈範疇之投資機會，旨在擴展及提高其投資物業組合。年內，透過配售股份及發行可換股票據，本集團集資約港幣180,000,000元。本集團繼而著手透過發行五年期可換股票據，額外籌集港幣10億元，此集資活動預期於二零零五年七月底完成。憑藉充裕資源，本集團現正積極審慎物色合適投資機會，首要集中於香港、中國內地及澳門之物業市場，以為日後業務增長奠定基礎。

資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團總值約港幣58,500,000元之待售物業、港幣3,000,000元之銀行結餘及約港幣12,000,000元之本公司若干附屬公司物業、機械及設備已抵押予多家銀行及財務機構，以作為本集團獲授一般信貸融資之抵押。

或然負債

於年結日，本集團就往年出售一家附屬公司所給予稅務彌償保證有或然負債港幣60,000,000元。

重大收購

年內，本集團收購Tung Fong Hung Investment Limited（「**東方紅**」）全部已發行股本及Pacific Wins Development Ltd.已發行股本中並非由東方紅持有之餘下50%權益，代價分別為港幣42,000,000元及港幣28,000,000元。收購後，本集團開始從事醫藥及健康食品之製造及零售業務。

已發行證券

年內，本公司已發行股本之變動如下：

(a) 分別按港幣0.81元及港幣0.40元配售25,000,000股及150,000,000股股份；

(b) 於可換股票據分別按換股價每股港幣0.45元及港幣0.42元獲兑換時發行33,333,331股及23,809,520股股份；及

(c) 於購股權獲行使時按每股港幣0.207元發行1,155,000股股份。

於年結日，已發行360,995,507股股份。除上文披露者外，已發行股本於期內並無任何變動。

截至二零零四年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額約為港幣63,514,000元，較去年大幅上升54%。營業額改善，主要由於本集團上環物業發展項目達隆名居之銷售所得款項增加所致。年內，本集團錄得約港幣29,612,000元淨虧損，較上年度虧損收窄43%。本集團業績大幅改善，主要由於最近物業市場復甦引致本集團物業有所升值。摩托車銷售亦為本集團帶來理想的貢獻。

物業發展

達隆名居為一幢樓高26層之商住大廈。隨著最近物業市場復甦，加上積極進行銷售及市場推廣工作，於二零零四年第一季錄得理想銷售額。現已售出接近一半單位。

於本年度錄得約港幣47,276,000元之銷售額。銷售所得款項已悉數用於償還本集團之銀行貸款。由於達隆名居已竣工，故並無將任何財務費用撥充資本。撇除為減值所作出撥備，銷售物業帶來毛利約港幣5,973,000元。

鑑於物業市場之投資氣氛自二零零三年底起逐漸好轉，本集團於二零零三年十二月購入達隆名居餘下40%權益。收購提升了銷售隊伍之效率，令銷售表現顯著改善。銷售所得款項已用於償還銀行借貸，令本集團之資產負債狀況得以改善。

買賣摩托車

本集團繼續為鈴木摩托車之香港及澳門分銷商。本年度之營業額約為港幣15,864,000元，較去年增長37%，此乃由於「綿羊仔」摩托車在區內大受歡迎所致。此項業務於年內為本集團帶來約港幣664,000元之溢利貢獻。

財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣130,176,000元，較去年減少17%，此乃由於本年度錄得淨虧損所致。本集團保持銀行結餘及現金約港幣80,136,000元，而銀行及其他借貸則由港幣178,453,000元減至港幣94,444,000元。該等銀行及其他借貸主要為與達隆名居有關之項目貸款，於年結日之餘額為港幣86,771,000元，按香港銀行同業拆息計息。由於息率低企，故本集團並無就息率波動作出對沖。本集團之資產負債比率（總負債相對總資產值之比率）為43%（二零零三年：55%）。

本集團大部分資產及負債均以港元為結算單位，董事會認為，本集團並無面臨任何重大匯率風險。

於二零零三年四月十五日，本集團進行涉及股本削減、股份拆細、股份合併及股份溢價註銷之股本重組（「**股本重組**」）。股本重組導致本公司股份之每股面值減至港幣0.01元。

職工回報

於二零零四年三月三十一日，本集團於香港之員工人數為十人，並於中國聘用一人。本集團之總員工開支約為港幣3,956,000元（二零零三年：港幣6,347,000元）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現和市況而釐定薪酬待遇。本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療及牙科保險及公積金計劃。年內，本集團根據二零零二年購股權計劃按每股港幣0.207元之價格，向員工及諮詢人發行10,510,000股新股份，集資港幣2,176,000元。所得款項用作營運資金。年內，本集團並無向任何董事授出購股權。

展望

由於政府積極採取措施振興經濟，如安排中國居民來港作個人旅遊及推出更緊密經貿關係安排，香港經濟逐步復甦，買家自二零零三年底起漸漸對物業市場恢復信心。董事會相信，物業發展業務未來將為本集團帶來更理想回報。此外，由於本集團以銷售達隆名居單位所得款項償還銀行貸款，本集團之貸款進一步減少，讓本集團有充足財政實力把握其他投資機會。

本集團於二零零四年五月收購東方紅集團(「**東方紅**」)100%權益。東方紅主要在香港、中國內地、台灣、加拿大、澳門及新加坡從事製造及銷售「東方紅」品牌之中藥及保健產品。東方紅亦在香港從事生產及分銷西藥產品。董事會認為,隨著大眾愈來愈重視健康,加上來港中國旅客大幅增加,東方紅將會持續增長,並錄得可觀回報,故是項投資對本集團有利。

截至二零零三年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團於本年度之營業額約為港幣41,276,000元,較去年同期下跌8%。營業額主要來自物業銷售及摩托車及配件貿易。年內,本集團錄得約港幣51,556,000元虧損,較上年度業績有13%改善。本年度之虧損主要由於重估投資物業產生虧絀港幣1,500,000元、發展中物業出現減損約港幣25,421,000元及其他投資之未變現虧損約港幣19,583,000元所致。

物業發展

本集團擁有上環物業發展項目－達隆名居60%權益。該項目之上蓋工程於二零零二年十一月完成,銷售活動亦同時展開。於二零零三年三月三十一日,該項目已錄得約港幣21,825,000元之銷售額。銷售所得款項已用作償還銀行貸款以改善本集團之負債狀況。然而,鑑於香港物業市場不景氣,本集團於年內就達隆名居提撥約港幣25,421,000元之減損撥備。

摩托車貿易

本集團繼續為香港及澳門之鈴木摩托車分銷商。本年度之營業額約為港幣11,562,000元,較去年增長16%。年內,此項業務錄得約港幣225,000元之虧損。

機電工程及分銷

由於機電工程及分銷業務表現未如理想，本集團於二零零二年八月將此業務出售予獨立第三者，產生虧損約港幣713,000元。

財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣157,612,000元，較去年年結日減少8%，此主要由於發展中物業出現減損約港幣25,421,000元、重估投資物業產生虧絀港幣1,500,000元及其他投資之未變現虧損約港幣19,583,000元所致。本集團保持大量現金結餘約港幣120,112,000元。於二零零三年三月三十一日，本集團之抵押銀行及其他貸款乃以港元結算並按最優惠利率計息，彼之結餘由去年之港幣174,996,000元微增至約港幣178,453,000元，其中港幣168,688,000元之達隆名居項目抵押貸款已於二零零二年十二月到期，貸款銀行已有條件地同意押後該還款日期。由於息率相對較低，故本集團並無就該等按浮動最優惠利率計息的借貸作出對沖。本集團之負債比率（總負債相對總資產值之比率）為55%（二零零二年：53%）。

本集團之大部分資產及負債均以港元為結算單位，董事會認為，本集團並無面臨任何重大匯率風險。

於二零零二年五月二十八日，本集團與配售代理訂立有條件配售協議，據此，配售代理同意按全面包銷之基準以每股配售股份港幣0.10元之配售價配售390,000,000 股新股份。配售所得款項淨額約港幣38,000,000元，其中港幣20,000,000元撥作發展本集團於香港之物業，其餘約港幣18,000,000元則撥作一般營運資金。該配售於二零零二年六月十二日完成。

於二零零三年三月六日，本集團建議進行涉及資本削減、股份拆細、股份合併及股份溢價註銷之資本重組（「**資本重組**」）。有關詳情載於二零零三年三月二十一日之致股東通函內。資本重組獲股東大會批准後於二零零三年四月十五日生效。

職工回報

於二零零三年三月三十一日，本集團於香港之員工人數為十一人。本集團之總員工開支約為港幣6,347,000元（二零零二年：港幣15,697,000元）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現和市況而釐定薪酬待遇。本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療及牙科保險及退休福利計劃。年內，本集團並無向任何董事及員工授出購股權。

展望

由於整體業務環境持續不景氣、失業率高企，加上自二零零三年二月爆發非典型肺炎之影響，本集團之物業發展業務繼續出現虧損。鑑於此種不利局面，董事將採取審慎策略發展業務。年內已實行嚴格之成本節約措施，從而將本集團之開支降至低水平。本集團將繼續積極物色可帶來正數回報之商機。

(b) **永權集團**

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務回顧

永權集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為61,300,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度之46,800,000港元增加14,500,000港元（31.1%）。營業額增加主要由計入海南省三亞市亞龍灣高爾夫球場（「**三亞高爾夫球場**」）自二零零四年十月逐步營業後首個整個營運年度，帶動高爾夫球場營運收入改善所致。由於年內動用額外貸款撥付三亞高爾夫球場之發展成本，財務費用較二零零四年增加3,200,000港元。此外，採納新會計準則時，於二零零五年一月一日之負商譽餘額已直接轉撥至累計溢利賬。由於本年度損益賬將不會包含任何有關負商譽之撥回，故其他收入較上個年度減少6,400,000港元。就此，截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損為8,500,000港元，截至二零零四年十二月三十一日止年度則錄得虧損2,500,000港元。

高爾夫球度假村及酒店業務

廣州番禺市蓮花山高爾夫球會(「**蓮花山高爾夫球會**」)之會員人數維持穩定,約有1,000名,蓮花山高爾夫球會之收入較二零零四年增加16%。儘管三亞高爾夫球場營業額大幅增加,惟其於本年度錄得虧損,而二零零四年則錄得溢利,此乃由於二零零五年為其首個營運年度,期間貢獻涵蓋旺季及淡季,而二零零四年之貢獻則於逐步營業後僅涵蓋第四季度之旺季。因此,與二零零四年相比,分部營業額由36,600,000港元急升15,300,000港元(41.7%)至51,900,000港元,而分部業績由4,300,000港元減少26%至3,200,000港元。

物業發展及銷售

截至二零零五年十二月三十一日止年度,就已售出之餘下3幢(二零零四年:無)別墅及7所(二零零四年:2所)公寓訂立長期租約。此外,10名(二零零四年:25名)現有別墅承租人已向永權集團支付額外金額,以取得別墅全部業權,並因此成為別墅之擁有人。本分部之收入為9,500,000港元,與二零零四年相若。儘管本年度之本地物業市況稍有起色,售價維持穩定。本分部於本年度錄得虧損5,400,000港元,原因為現有承租人就取得別墅全部業權支付之款項減少。

於二零零五年十二月三十一日,6所公寓尚未出售,而12幢別墅已訂立長期租約,惟業權仍由永權集團保留。

借貸及資產負債比率

年內,永權集團分別提取及償還14,300,000港元(二零零四年:31,000,000港元)及16,000,000港元(二零零四年:40,800,000港元)之銀行借貸。於二零零五年十二月三十一日,總借貸為78,500,000港元(二零零四年:79,400,000港元),當中50,300,000港元(二零零四年:59,400,000港元)須於一年內償還,餘下28,200,000港元(二零零四年:20,000,000港元)則須於一年後償還。

除7,500,000港元貸款乃按港元借款之最優惠利率加2厘計息外,永權集團之所有借貸均按固定利率計息。除上述7,500,000港元貸款及另一筆結欠關連人士為數15,800,000港元貸款乃以港元計值外,其餘貸款均以人民幣計值。

於二零零五年十二月三十一日，由於採納新訂香港會計準則而導致50,100,000港元之負商譽轉撥至儲備，故永權集團之資產淨值由132,000,000港元增加至179,100,000港元。永權集團於二零零五年十二月三十一日之資產負債比率（經參考總負債161,300,000港元（二零零四年：165,100,000港元）及資產總值340,500,000港元（二零零四年：297,200,000港元）計算）由二零零四年十二月三十一日之0.56減至0.47。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

業務回顧

永權集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為46,800,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度之43,800,000港元增加3,000,000港元（6.8%）。營業額增加主要由於三亞高爾夫球場於二零零四年十月逐步營業，帶動高爾夫球度假村收入有所改善所致。截至二零零四年十二月三十一日止年度之虧損為2,500,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損3,200,000港元有輕微改善。

高爾夫球度假村及酒店業務

蓮花山高爾夫球會之會員人數維持穩定，約有1,000名，蓮花山高爾夫球會之收入與二零零三年之水平相若。隨著三亞高爾夫球場於二零零四年十月逐步營業，帶動年內收入上升。因此，與去年相比，年內本分部之營業額及業績分別由31,800,000港元增加15.1%至36,600,000港元，及由1,000,000港元增加319.3%至4,300,000港元。

物業發展及銷售

於蓮花山高爾夫球會內，已落成95幢別墅及76所公寓。截至二零零四年十二月三十一日止年度，進一步售出2所（二零零三年：12所）公寓，惟並無就別墅訂立長期租約，而二零零三年則有1幢別墅訂立長期租約。此外，25名（二零零三年：26名）現有別墅承租人已向永權集團支付額外金額，以取得別墅全部業權，並因此成為有關別墅之業主。本分部之收入為9,400,000港元，較二零零三年之10,900,000港元有輕微下跌。由於年內本地物業市場表現仍然呆滯，售價徘徊低位。本分部於年內錄得虧損600,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損4,400,000港元稍為改善。

於二零零四年十二月三十一日，3幢（二零零三年：3幢）別墅可供長期租賃及13所（二零零三年：15所）公寓尚未售出。此外，另外19幢（二零零三年：44幢）別墅已訂立長期租約，惟業權仍由永權集團保留。

借貸及資產負債比率

年內，永權集團分別提取及償還31,000,000港元（二零零三年：78,500,000港元）及40,800,000港元（二零零三年：41,800,000港元）之銀行借貸。此外，一名關連人士於年內借取額外5,000,000港元（二零零三年：10,000,000港元）。於二零零四年十二月三十一日，總借貸為79,400,000港元（二零零三年：79,500,000港元），當中59,400,000港元（二零零三年：50,700,000港元）須於一年內償還，餘下20,000,000港元（二零零三年：28,800,000港元）則須於一年後償還。

永權集團之所有借貸均按固定利率計息，除結欠一名關連人士為數15,000,000港元之貸款乃以港元計值外，其餘貸款均以人民幣計值。

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，永權集團之資產淨值分別為132,000,000港元及134,000,000港元。永權集團於二零零四年十二月三十一日之資產負債比率（經參考總負債165,100,000港元（二零零三年：143,500,000港元）及資產總值297,200,000港元（二零零三年：277,500,000港元）計算）由二零零三年十二月三十一日之0.52增至0.56。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

業務回顧

永權集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為43,800,000港元，其中72.5%來自高爾夫球度假村及酒店業務，而其餘27.5%則主要來自物業銷售。截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損約為3,200,000港元。

高爾夫球度假村及酒店業務

蓮花山高爾夫球會之會員人數維持穩定，約有1,000名。由於本年度上半年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，業務因而受到若干程度負面影響。年內本分部之營業額及業績分別為31,800,000港元及1,000,000港元。

三亞高爾夫球場之建築工程仍然進行中，預期高爾夫球場將於二零零四年底逐步開業。

物業發展及銷售

於蓮花山高爾夫球會內，已落成95幢別墅及76所公寓。截至二零零三年十二月三十一日止年度售出12所公寓，另就1幢別墅訂立長期租約。此外，26名現有別墅承租人已向永權集團支付額外金額，以取得別墅全部業權，並因此成為有關別墅之業主。本分部之收入為10,900,000港元。由於年內本地物業市場表現仍然呆滯，售價徘徊低位。本分部於年內錄得虧損4,400,000港元。

於二零零三年十二月三十一日，3幢別墅可供長期租賃及15所公寓尚未售出。此外，另外44幢別墅已訂立長期租約，惟業權仍由永權集團保留。

借貸及資產負債比率

年內，永權集團分別提取及償還78,500,000港元及41,800,000港元之銀行借貸。此外，一名關連人士於年內借取額外10,000,000港元。於二零零三年十二月三十一日，總借貸為79,500,000港元，當中50,700,000港元須於一年內償還，餘下28,800,000港元則須於一年後償還。

永權集團之所有借貸均按固定利率計息，除結欠關連人士10,000,000港元貸款乃以港元計值外，其餘貸款均以人民幣計值。

於二零零三年十二月三十一日，永權集團之資產淨值為134,000,000港元。永權集團於二零零三年十二月三十一日之資產負債比率（經參考總負債143,500,000港元及資產總值277,500,000港元計算）為0.52。

3. 經擴大集團財務及經營前景

(a) 本集團

誠如二零零四年至二零零五年年報及二零零五年至二零零六年中期報告所述，本集團一直物色商機，專注發展物業發展與投資業務。除收購外，本集團進一步訂立協議，以收購華鎮有限公司之40%權益。華鎮有限公司持有一間擁有14幅位於澳門路環聯生填海區之租賃土地之公司的58.1%間接股本權益，初步計劃用途為發展主要供銷售之住宅單位及服務式單位住宅。本集團對於符合其業務擴展策略之其他潛在投資機會抱持開放態度。

完成後，預期中國物業發展將促進經擴大集團之日後發展。與此同時，本集團亦將擴展其主要業務至高爾夫球度假村及酒店業，此舉有助經擴大集團擴闊經常收益來源。

(b) 永權集團

三亞亞龍灣為國內旅遊勝地，特別是北方旅客多選擇於冬季前往該地方旅遊。按計劃將高爾夫球場由現時18個球洞擴建至27個以及完成會所及輔助設施後，預期三亞高爾夫球場將於二零零六年底全面運作，屆時將可抓緊旺季業務增長時機，從中受惠。

亞龍灣已發展成為高檔消閒旅遊熱點，並建有多所著名國際級酒店。三亞高爾夫球場內發展酒店及度假村設施現處於構思階段。現時計劃將興建70至80幢一層高低密度豪華別墅，旨在為高爾夫球手及賓客提供私人優閒旅遊設施。永權管理層預料，酒店房間及高爾夫球場租用優惠配套將會廣受遊客歡迎，將為永權集團日後業務帶來穩定經常收入來源。

蓮花山高爾夫球會新添置燈光設施工程已完成，以擴展夜間球場之使用，增加額外收入。蓮花山高爾夫球會之租賃年期將於二零零七年中到期。基於以往業績記錄及已建立關係，永權集團管理層深信，租賃協議到期時應可獲續期。

廣州為經濟發展迅速之富裕城市，市場對優質住宅單位需求越見殷切。申請發展番禺第二期發展別墅之手續現正辦理中。計劃將予興建之70至80幢豪華別墅

將分階段落成出售，將有助加快永權集團日後業務增長。

4. 債務聲明

(a) 借貸

於確定本債務聲明所載若干資料之最後可行日期二零零六年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團有以下借貸：

	附註	本集團 千港元	永權集團 千港元	經擴大集團 千港元
有抵押銀行貸款	*(i)*	54,869	48,077	102,946
融資租賃承擔	*(i)*	229	—	229
其他無抵押貸款				
－附屬公司少數股東權益		—	6,366	6,366
－關連人士	*(ii)*	—	29,860	29,860
－－一名董事		—	4,003	4,003
－－一名獨立第三方		—	1,923	1,923
		—	42,152	42,152
		55,098	90,229	145,327

附註：

(i) 銀行貸款及融資租賃承擔乃以於二零零六年二月二十八日賬面總值約157,800,000港元之經擴大集團若干物業、機械及設備、土地使用權權益、待售物業以及銀行存款作抵押。

(ii) 結欠一名關連人士之無抵押貸款15,800,000港元由永權多名實益股東作擔保。

於二零零六年二月二十八日，一名獨立第三方已就授予本集團之信貸融資向銀行作出擔保，其中7,500,000港元已動用。

(b) 債務證券

於二零零六年二月二十八日營業時間結束時，本集團之未償還可換股票據本金額達1,044,157,000港元，其中46,657,000港元及997,500,000港元可分別按當時兌

換價每股股份0.414港元及0.44港元兌換為約112,700,000股及2,267,000,000股股份。於二零零六年二月二十八日，資產負債表所示可換股票據之賬面值為897,565,000港元。

(c) **或然負債**

於二零零六年二月二十八日，經擴大集團就去年出售一家附屬公司所作稅項彌償保證有或然負債60,000,000港元。

除上述者及集團內公司間之債務與一般應付賬款及應付票據外，於二零零六年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團旗下公司概無任何未償還按揭、質押、債券、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

除兌換可換股票據本金額及資產負債表所示賬面值分別369,700,000港元及322,500,000港元外，董事確認，自二零零六年二月二十八日以來，經擴大集團之債務概無任何重大變動。

就上述債務聲明而言，外幣金額乃按二零零六年二月二十八日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

5. 營運資金

董事認為，經計及可用內部資源、銀行融資及其他人士提供之貸款後，經擴大集團將具備充裕營運資金，應付其自本通函日期起計未來12個月之一般業務所需。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並無得悉，自本公司最近期刊發經審核財務報表結算日二零零五年三月三十一日以來，本集團財務或營運狀況有任何重大不利變動。

以下為自獨立估值師永利行評值顧問有限公司就本集團於二零零六年一月三十一日之物業估值獲取之函件全文、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd
Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy
Lincense No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284
E info@rhl-int.com
W www.rhl-int.com

敬啟者：

關於香港及中華人民共和國（「中國」）多項物業之估值

1. 指示

吾等按照**祥泰行集團有限公司**（稱為「**貴公司**」）作出之指示，就由　貴公司或其附屬公司（　貴公司及附屬公司統稱「**貴集團**」）於香港及中國持有之若干物業（「**該等物業**」）評值。吾等確認，吾等已視察物業；作出有關查詢及取得吾等認為必須之進一步資料，以就該等物業於二零零六年一月三十一日（稱為「**估值日**」）之市值提供意見。

2. 估值基準

吾等之估值乃指吾等對物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指某項物業於估值日由自願買方與自願賣方經適當推銷後，在知情、審慎及自願之情況經公平磋商進行交易所交換之估計金額。

3. 估值方法

由業主佔用或空置之該等物業乃按比較法，假設物業即時交吉出售及經參考市場之可資比較銷售交易進行估值。

就租予第三方之物業而言，吾等亦採納投資法，按現有租約尚餘年期將收入淨額撥充資本之基準估值，並就可能撥回之收入作出適當撥備。

4. 假設

吾等之估值乃假設業主按現有狀況於市場出售該等物業時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

除上文所述者外，該等物業乃由業主按長期官地租契及土地使用權合約持有。吾等假設業主有權於有關官地租契或土地使用權合約整個尚餘年期自由及不受干預地使用該等物業。如物業為空置，則假設由業主擁有及佔用該等物業。

除上文所述者外，吾等亦假設該等物業之業主有權以任何代價出售、按揭、抵押或以其他方式售予任何第三方，而毋須向政府機關支付任何額外地價或重大費用。

與各項物業相關之其他特殊假設（如有）載於各有關物業估值證書附註內。

5. 業權調查

吾等於若干情況下獲提供有關該等物業之業權文件摘錄。此外，吾等曾就位於香港之物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或吾等所獲文件副本未有顯示之任何租約修訂。所有文件均僅供參考。

就位於中國之物業而言，吾等依據中國法律顧問廣東東方金源律師事務所就有關中國法律及法規以及該等物業於估值日之業主權益性質向　貴公司提供之法律意見。

6. 限制條件

吾等已視察所有所評值物業之外觀，並於可行情況下視察該等物業內部，惟並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀作出報告。吾等並無測試任何設施。所有尺寸、計量及面積僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴　貴公司提供予吾等之資料，並接納　貴公司就法定通告、地役權、年期、佔用狀況、面積及樓面面積等事宜以及物業證明文件向吾等提供之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業欠負之任何抵押、按揭或款項，以及於出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑吾等獲　貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲　貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

7. 備註

吾等以港元就該等物業進行評值。人民幣兑港元乃經參考估值日之適用匯率按1.00港元兑人民幣1.04元之匯率換算。

吾等之估值乃根據香港測量師公會物業估值準則(第一版)及香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則及第12項應用指引所載所有規定編製。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心29樓
祥泰行集團有限公司
列位董事　台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事	*董事*
謝偉良	**Sandra S.W. Lau**
BSc MFin MRICS MHKIS RPS (GP)	MFin MHKIS AAPI RPS (GP)

二零零六年四月二十六日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。Sandra S.W. Lau為香港測量師學會會員、澳洲產業學會會士及註冊專業測量師(產業測量)。兩人均於香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值概要

第I組－貴集團於香港持有之物業權益

	物業	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
1.	香港 上環 干諾道西38號 達隆名居1樓 全部辦公室單位； 住宅單位5A、6B、7A、7B、8B、9B、9C、10B、10C、11B、11C、12B、12C、13B、13C、15B、21A、22B、22C、23C、25B、25C、26B及27B	94,000,000港元
	小計：	**94,000,000港元**

第II組－貴集團於中國持有之物業權益

2.	中國 廣東省 廣州市東山區 Mingyue 1st Road Hedong Residential Area Block Xixia, Han Yuan 23樓2301及2302室	3,000,000港元
3.	中國 廣東省 中山市西區 翠景道 瑞安花園Ruikun Court 4樓403室	240,000港元
4.	中國 廣東省 中山市沙朗鎮 高科技工業區 Dong Fang Hong 綜合工廠大樓	2,070,000港元

	物業	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
5.	中國 黑龍江省 哈爾濱市哈爾濱 經濟技術開發區 Lian Road 2號 樓宇及土地	5,660,000港元
	小計：	10,970,000港元
	總計：	104,970,000港元

估值證書

第I組－貴集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
1. 香港上環干諾道西38號達隆名居1樓全部辦公室單位；住宅單位5A、6B、7A、7B、8B、9B、9C、10B、10C、11B、11C、12B、12C、13B、13C、15B、21A、22B、22C、23C、25B、25C、26B及27B 海傍地段522號分佔67361段第497、516、520、617段；內地段3267號餘段；內地段7129號餘段；海傍地段237號B段餘段；以及內地段3268號餘段（「該內地段」）	達隆名居，於二零零二年落成，為一幢25層高綜合住宅／商業大廈。地面單位指定作零售／辦公室用途；1樓及2樓指定作商業用途；3樓設有會所；5至28樓為住宅單位（不設4樓、14樓及24樓）。 該物業包括1樓所有辦公室單位以及有關樓宇內合共24個住宅單位。該物業之總建築面積約1,936.36平方米（約20,843平方呎），當中包括辦公室空間371.61平方米（4,000平方呎）。 該物業乃根據年期由一九零零年十二月一日起計999年之多份政府地契持有。就該內地段應付之現有地稅為每年32.8港元。	1樓建築面積371.61平方米（4,000平方呎）之多個辦公室單位受一項自二零零五年二月十五日起生效之租約規限，月租52,000港元。 建築面積66.61平方米（717平方呎）之9C住宅單位受一項自二零零五年八月一日起生效之租約規限，月租10,000港元。 各建築面積66.61平方米（717平方呎）之10C、11C及12C住宅單位各自受全部自二零零五年六月一日起生效之個別租約規限，各月租10,000港元。 上述所有租約將於業主出售有關物業時終止。 餘下單位現正空置。	94,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司泰瑞發展有限公司。

2. 有關樓宇之入伙紙編號HK39/2002已發出及登記，契約備忘錄編號UB8825786，日期為二零零二年九月二十日。

3. 辦公室單位5A室受總值15,000,000港元之第二項法定押記及法定押記規限，受益人均為永亨銀行有限公司，契約備忘錄編號分別為05021801070048及05021801070036，日期分別為二零零五年二月四日及二零零五年二月四日。

4. 辦公室單位9B、9C、10B、10C、11C、12B、12C、13B、15B、21A、22B、22C、23C、25B、25C、26B及27B室受總值39,500,000港元之按揭及第二項按揭規限，受益人均為大新銀行有限公司，契約備忘錄編號分別為UB9279603及UB9471440，日期為二零零四年六月二十八日及二零零五年一月二十四日。

估值證書

第II組－貴集團於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
2. 中國廣東省廣州市東山區Mingyue 1st Road Hedong Residential Area Block Xixia Han Yuan 23樓2301及2302室	該物業為於二零零四年落成36層高住宅樓宇內23樓兩個住宅單位。 該物業之總建築面積約274.69平方米。 該物業自二零零一年十月十八日起持有70年。	於估值日期，該物業由業主佔用作員工宿舍。	3,000,000港元

附註：

1. 誠如兩份日期為二零零五年十月二十一日之樓宇及土地擁有權證所規定，該物業由 貴公司之全資附屬公司廣州市東方紅保健品有限公司持有。

2. 誠如廣州市漢源房地產發展有限公司於二零零五年九月八日發出之兩張收據顯示，廣州市東方紅保健品有限公司已就收購該物業支付購買價合共人民幣2,512,395元。

3. 中國法律顧問向 貴公司作出之法律意見概述如下：

   3.1 該物業由 貴公司之全資附屬公司廣州市東方紅保健品有限公司持有；

   3.2 該物業可自由轉讓、按揭或租賃；

   3.3 該物業受法律保障；及

   3.4 截至中國法律意見日期，該物業並無任何產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
3. 中國 廣東省 中山市西區 翠景道 瑞安花園 Ruikun Court 4樓403室	該物業為於二零零一年落成7層高住宅樓宇內4樓一個住宅單位。 該物業之建築面積約124.43平方米。 該物業持有至二零六二年十月二十日屆滿。	於估值日期，該物業由業主佔用作員工宿舍。	240,000港元

附註：

1. 誠如日期為二零零五年七月十九日之土地使用權證所示，該物業之土地使用權由 貴公司之全資附屬公司顯揚投資有限公司持有，至二零六二年十月二十日屆滿。

2. 誠如日期為二零零五年七月十九日之樓宇及土地擁有權證所訂明，該物業由顯揚投資有限公司持有作住宅用途。

3. 中國法律顧問向 貴公司作出之法律意見概述如下：

   3.1 該物業由顯揚投資有限公司持有；

   3.2 該物業可自由轉讓、按揭或租賃；

   3.3 該物業受法律保障；及

   3.4 截至中國法律意見日期，該物業並無任何產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
4. 中國 廣東省 中山市沙朗鎮 高科技工業區 Dong Fang Hong 綜合工廠大樓	該物業為一幅佔地面積2,750.30平方米之土地，上蓋於一九九二年落成之兩層高工廠大樓。 工廠大樓之建築面積為2,958.50平方米。 有關土地持有作工業用途，至二零四三年十一月十一日屆滿。	於估值日期，該物業由業主佔用作生產廠房。	2,070,000港元

附註：

1. 誠如日期為一九九九年三月二十六日之土地使用權證所示，有關土地由　貴公司之全資附屬公司冠堡發展有限公司持有作工業用途，至二零四三年十一月十一日屆滿。

2. 誠如日期為一九九九年七月十六日之樓宇及土地擁有權證所訂明，該物業由冠堡發展有限公司持有。

3. 中國法律顧問向　貴公司作出之法律意見概述如下：

   3.1　該物業由冠堡發展有限公司持有；

   3.2　該物業可自由轉讓、按揭或租賃；

   3.3　該物業受法律保障；及

   3.4　截至中國法律意見日期，該物業並無任何產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
5. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 哈爾濱經濟技術開發區 Lian Road 2號 樓宇及土地	該物業為一幅佔地面積12,651.80平方米之土地，上蓋先後於二零零一至二零零五年間落成之3層高辦公室大樓、兩幢單層倉庫及兩層倉庫。 該樓宇之總建築面積為4,062.91平方米，分別如下： 用途 層數 建築面積（平方米） 辦公室 3 1,269.87 倉庫 1 980.56 倉庫 2 1,010.48 倉庫 1 802.00 總計： 4,062.91 有關土地持有作農業設施用途，至二零五二年四月十八日屆滿。	於估值日期，該物業由業主佔用作農產品儲存及輔助設施用途。	5,660,000港元

附註：

1. 誠如日期為二零零二年四月一日之土地使用權證所示，有關土地物業由　貴公司之全資附屬公司黑龍江金保華農業有限公司持有作農業設施用途，至二零五二年四月十八日屆滿。

2. 誠如三份樓宇擁有權證所訂明，除建築面積850平方米之單層倉庫外，上述樓宇由黑龍江金保華農業有限公司持有；

3. 中國法律顧問向　貴公司作出之法律意見概述如下：

   3.1 該物業之土地使用權由黑龍江金保華農業有限公司持有作農業設施用途，至二零五二年四月十八日屆滿，為期50年；

   3.2 上述樓宇（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）由黑龍江金保華農業有限公司持有；

   3.3 該物業（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）可自由轉讓、按揭或租賃；

   3.4 該物業（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）受法律保障；

   3.5 由黑龍江金保華農業有限公司最近興建，建築面積802平方米之單層倉庫之樓宇及土地使用權證現正辦理申請手續。於取得樓宇及土地使用權證後，該單層倉庫可自由轉讓，按揭或租賃；及

   3.6 直至中國法律意見日期，該物業之土地使用權及上述樓宇（建築面積為802平方米之單層倉庫除外）並無任何產權負擔。

以下為自獨立估值師永利行評值顧問有限公司有關其於二零零六年一月三十一日之物業估值獲取之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd
Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy
Lincense No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong
香港尖沙咀星光行1010室
T +852 2730 6212
F +852 2736 9284
E info@rhl-int.com
W www.rhl-int.com

敬啟者：

關於中華人民共和國（「中國」）海南省三亞市亞龍灣國家旅遊渡假區博後村三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球俱樂部；及廣東省廣州番禺廣州蓮花山高爾夫球會

吾等按照祥泰行集團有限公司（稱為「**貴公司**」）作出之指示，就上述位於中國之物業（稱為「**該等物業**」）評值。吾等確認，吾等已視察該等物業；作出有關查詢及取得吾等認為必須之進一步資料，以就該等物業於二零零六年一月三十一日（稱為「**估值日**」）之市值提供意見。

估值基準

該等物業之資本值乃按「**市值**」基準得出。所謂市值，乃指某項物業於估值日由自願買方與自願賣方經適當推銷後，在知情、審慎及自願之情況下經公平磋商進行交易所交換之估計金額。

估值方法

該等物業乃按比較法，假設該等物業即時交吉出售及經參考市場之可資比較銷售交易進行估值。

假設

吾等之估值乃假設業主按現況於市場出售該等物業時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

由於該等物業乃由業主按長期土地使用權持有，故吾等假設業主有權於有關土地使用權整個尚餘年期自由及不受干預地使用該等物業。吾等假設該等物業可交吉。

與各項物業相關之其他特殊假設（如有）載於各相關物業估值證書附註內。

業權調查

吾等於若干情況下獲提供有關該等物業之業權文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或吾等所獲文件副本未有顯示之任何租約修訂。本報告披露之所有法律文件均僅供參考，吾等概不就與本報告所載物業權益之合法業權有關之任何法律事項承擔任何責任。

吾等亦依據中國法律顧問廣東南國德賽律師事務所就有關中國法律及法規以及該等物業於估值日之業主權益性質向　貴公司提供之法律意見。

限制條件

吾等之估值並無考慮該等物業結欠之任何抵押、按揭或款項，以及於出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有所指外，吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制、未償還地價及支銷。

於評估物業權益價值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會所刊發自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載所有規定。

吾等在頗大程度上依賴　貴公司提供予吾等之資料，並接納　貴公司就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用狀況、租賃情況及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等已視察該等物業之外觀，然而，吾等必須指出，吾等並無進行實地視察，以釐定土地情況或設施是否適合該等物業。吾等之估值認為此等方面屬滿意，且於建造期間將不會產生任何非經常開支或出現延誤情況。

吾等並無理由懷疑吾等獲　貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等亦徵求並已獲　貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

本報告所載所有貨幣數額均以人民幣列值。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心29樓
祥泰行集團有限公司
列位董事　台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事	*董事*
謝偉良	**Sandra S.W. Lau**
BSc MFin MRICS MHKIS RPS (GP)	*MFin MHKIS AAPI RPS (GP)*

二零零六年四月二十六日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。Sandra S.W. Lau　為香港測量師學會會員、澳洲產業學會會士及註冊專業測量師（產業測量）。兩人均名列香港測量師學會發出可從事就收購合併載入或引述於上市文件及通函及估值之估值工作之物業估值師名冊，並為香港商業評估議會之註冊商業估值師，於香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值概要

物業	於二零零六年一月三十一日現況下之市值
第I組－持作自用之物業權益	
1. 中國 海南省 三亞市 亞龍灣國家旅遊渡假區 博後村 三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球俱樂部	無商業價值
2. 中國 廣東省 廣州番禺 廣州蓮花山高爾夫球會內 高爾夫球場及高爾夫球會所	人民幣100,000,000元
第II組－持作日後發展之物業	
3. 中國 廣州省 廣州番禺 廣州蓮花山高爾夫球會內 用作興建別墅及住宅樓房之未開發土地	人民幣96,000,000元
第III組－持作銷售之物業	
4. 中國 廣東省 廣州番禺 蓮花山 Lian Tsui Yuan A104、A105、A201、A302、B208及C214單位	人民幣2,500,000元
總計：	**人民幣198,500,000元**

估值證書

第I組－持作自用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之資本值
1. 中國 海南省 三亞市 亞龍灣國家旅遊渡假區 博後村 三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球俱樂部（「**該物業**」）	三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球俱樂部總佔地面積為2,476,399平方米，部分開發成一個18洞高爾夫球場、一幢兩層高高爾夫球會所、一個水塘及部分支援設施。該兩層高高爾夫球會所之裝修工程於估值日期仍在進行中。 根據俱樂部營辦商之發展計劃，於高爾夫球場內佔地約166,668平方米之部分未開發土地計劃用作發展平房別墅及球員住宿，總建築面積不少於251,200平方米。	於估值日期，該物業由三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司經營為高爾夫球及鄉村俱樂部。	無商業價值

附註：

1. 有關該物業之中國法律意見概述如下：

1.1 誠如中國人民解放軍廣州軍區房地產管理局於二零零零年七月五日發出之土地使用權證所顯示，面積192,270.45平方米之部分有關土地授予三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司（由永權實際擁有其44.45%股權），為期50年，於二零五零年一月三十一日屆滿，作為娛樂、文化及商業用途。由於該幅土地自軍事物業劃撥，當中轉讓之任何物業權益，包括三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司持有之權益，均不得指讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售。

1.2 根據多條當地鄉村（包括博後村會紅光三隊、六盤村委會、紅色村、博後新坡一、三合作經濟社、博後村委會新坡一隊、博後村委會新坡二隊及博後村委會）與三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司所訂立之多份土地訂約協議，三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司獲授總佔地面積1,395,772.71平方米有關土地若干部分之經營權，到期日介乎二零四九年六月六日至二零五三年十月三十一日不等，為期50年。待向該等當地鄉村支付土地使用費每年約人民幣280,000元（269,000港

元）後，訂約協議方告有效及生效。三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司自該訂約協議獲取於該幅土地之物業權益不得指讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售。

1.3 誠如土地使用權證（參考編號：San Tu Fang 2003 Zhi第1309號）所顯示，面積441,667.04平方米之有關土地餘下部分之土地使用權以行政分配方式授予三亞博後經濟開發有限公司，為期50年，將於二零五一年三月一日屆滿。該等土地使用權不得指讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售。

1.4 據三亞市市政府透過一份文據（參考編號：San Fu 2000第185號）及海南省土地及環境資源局（Land and Environmental Resources Bureau of Hainan Province）透過一份文據（參考編號：瓊土環資函2001 52號）作出之批准，上文附註1.3所述土地部分獲准用作高爾夫及文化公園，其中面積約205,543平方米之土地獲准興建樓宇／建築物。

1.5 基於三亞博後經濟開發有限公司（甲方）與三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司（乙方）所訂立之合營企業協議，甲方同意向合營企業提供上文附註1.3所述土地部分之土地使用權。乙方或會支付所需費用及政府收費以收購該土地。同時，該幅土地之擁有權仍歸甲方所有。

2. 由於不可轉讓性質，該物業並無商業價值。倘其可於市場自由轉讓，則其於二零零五年十二月三十一日現況下之市值將為人民幣244,500,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之市值
2. 中國廣東省廣州番禺廣州蓮花山高爾夫球會內高爾夫球場及高爾夫球會（「**該物業**」）	廣州蓮花山高爾夫球會總佔地面積為740,268.9平方米，部分開發成一個18洞高爾夫球場、一個高爾夫球練習場、一個高爾夫球會所及酒店綜合大樓。 該物業總建築面積為11,306.95平方米，可分為以下部分： **用途** / **建築面積** *(平方米)* 高爾夫球會所及酒店綜合大樓 10,716.00 高爾夫球練習場 590.95 **總計** 11,306.95 廣州蓮花山高爾夫球會之有關地盤乃根據四份土地使用權證持有，屆滿日介乎二零四三年五月三十日至二零五三年一月一日不等。	於估值日期，該物業由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部經營為高爾夫球場及鄉村俱樂部。	人民幣100,000,000元

附註：

1. 根據由番禺土地管理局（Land Administration Bureau of Panya）發出之四份土地使用權證（參考編號：番府國用(2002)字第G09-000118號、番府國用(2002)字第G09-000579號、番府國用(2002)字第G09-000581號及番府國用(2003)字第G09-000196號），廣州蓮花山高爾夫球會之土地使用權由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部持有，土地使用權年期屆滿日介乎二零四三年五月三十日至二零五三年一月一日不等。

2. 誠如上述土地使用權證所顯示，有關土地獲准作以下用途：

   2.1 面積255,053平方米之土地部分－旅遊；

   2.2 面積230,591.1平方米之土地部分－旅遊；

   2.3 面積213,290.0平方米之土地部分－綜合用途；及

   2.4 面積41,334.8平方米之土地部分－文化、體育及娛樂。

3. 根據番禺市政府於二零零三年三月二十四日發出之樓宇及土地擁有權證(參考編號:1333981),該物業內建築面積10,716平方米之高爾夫球會所由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部持有,年期至二零四二年四月二十二日屆滿。

4. 有關該物業之中國法律意見如下:

4.1 該物業之現有用途符合其獲准用途。

4.2 該物業由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部持有。

4.3 面積255,053平方米之有關土地部分受兩項向中國工商銀行廣州番禺分行提供合共人民幣12,000,000元(11,500,000港元)之按揭所規限。

4.4 另一幅面積230,591.1平方米之有關土地部分受一項向中國銀行廣州番禺分行提供人民幣17,000,000元(16,300,000港元)之按揭所規限。

4.5 另一幅面積213,290平方米之有關土地部分受一項向廣州市番城農村信用合作社提供人民幣6,000,000元(5,800,000港元)之按揭所規限。

4.6 該物業之高爾夫球會所受一項向中國工商銀行三亞市分行提供人民幣16,000,000元(15,400,000港元)之按揭所規限。

第II組 – 持作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之市值
3. 中國 廣東省 廣州番禺 廣州蓮花山 高爾夫球會內 用作興建別墅及住宅樓房之未開發土地 (「**該物業**」)	所評值之物業包括毗鄰廣州蓮花山高爾夫球會內高爾夫球會所總面積117,692.6平方米之未開發土地。 誠如廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部所確認,高爾夫球會所獲許使用之建築面積為134,000平方米,其中合共50,871.76平方米已由高爾夫球會所佔用。因此,於有關土地可開發之餘下建築面積為83,128.24平方米。 根據該物業業主提供之發展計劃,餘下建築面積擬分配作以下用途: **用途** / **建築面積** *(平方米)* 酒店 13,128.24 高爾夫球別墅 40,000.00 高爾夫球住宅樓房 30,000.00 **總計** 83,128.24 有關地盤乃根據兩份土地使用權證持有,年期於二零五二年四月二十二日屆滿。	於估值日期,該物業屬空置或建有臨時建築物,作為員工宿舍及維修工場。	人民幣96,000,000元

附註：

1. 根據由番禺土地管理局（Land Administration Bureau of Panya）發出之兩份土地使用權證（參考編號：番府國用(2002)字第G09-000580號及番府國用(2003)字第G09-000253號），廣州蓮花山高爾夫球會之土地使用權由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部持有，土地使用權年期至二零五二年四月二十二日屆滿。

2. 誠如上述土地使用權證所顯示，有關土地獲准作以下用途：

   2.1 面積69,608.5平方米之土地部分 — 旅遊；及

   2.2 面積48,084.1平方米之土地部分 — 文化、體育及娛樂。

3. 吾等乃按該物業業主於適當時候就上述擬定用途（包括酒店、高爾夫球別墅及高爾夫球住宅樓房）取得批文及同意方面並無任何法律障礙之基準作出估值。

4. 誠如中國法律意見所確認，該物業由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部持有。

第III組 – 持作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年一月三十一日現況下之市值
4. 中國 廣東省 廣州番禺 蓮花山 Lian Tsui Yuan A104、A105、A201、A302、B208及C214單位(「**該物業**」)	所評值之物業包括3座5層高住宅樓房內合共6個單位。誠如業主所確認,該物業之總建築面積為962.12平方米,分為以下部分: **單位** / **建築面積** *(平方米)* A104 121.30 A105 105.32 A201 237.54 A302 179.68 B208 159.14 C214 159.14 **總計:** 962.12 該物業年期於二零七一年二月二十八日屆滿。	於估值日期,該物業屬空置。	人民幣2,500,000元

附註:

1. 根據番禺市政府發出之商用樓宇及土地擁有權證(註冊編號:003460),該物業由永權之間接附屬公司番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司(由永權實際擁有其36.03%股權)持有,土地使用權年期於二零七一年二月二十八日屆滿。

2. 誠如中國法律意見所確認,該物業由番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司持有。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 本公司董事及主要行政人員之權益

(a) 證券權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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）股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份權益－好倉

董事姓名	身分	所持股份數目	二零零五年八月票據之相關股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
何先生	由受控法團持有	113,636,363 *（附註）*	–	8.63
		–	227,272,727 *（附註）*	17.26
				25.89

附註：

非執行董事何先生透過其於Kopola Investment Company Limited（「**Kopola**」）之50%權益，因而被視為於113,636,363股股份及227,272,727股相關股份中擁有權益。Kopola實益擁有100,000,000港元兑換價為每股股份0.44港元之二零零五年八月票據。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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）股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) **競爭權益**

於最後可行日期，董事及其各自之聯繫人士於競爭業務之權益如下：

董事姓名	**公司名稱**	**競爭業務性質**	**權益性質**
張漢傑（「張先生」）	永安旅遊（控股）有限公司及其附屬公司	中國物業業務	作為董事總經理
	中策集團有限公司之非全資附屬公司	中國物業業務	作為董事
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Artnos Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Orient Centre Limited	香港物業投資	作為股東
	Super Time Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	Asia City Holdings Ltd	香港物業投資	作為董事及股東
	Supreme Best Ltd	香港物業投資	作為股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
何先生	美麗華酒店企業有限公司及其附屬公司	物業投資、發展及銷售	作為董事
魯連城（「魯先生」）	廣生行國際有限公司及其附屬公司	物業發展、銷售及租賃	作為董事
	Besteam Limited及其附屬公司	物業發展及投資	作為董事
	新世界數碼基地有限公司及其附屬公司	物業投資	作為主席及執行董事

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理以及董事會運作。彼之職務與董事總經理陳佛恩先生之職務清晰劃分，彼主要負責本集團營運及業務發展。非執行董事何先生及魯先生並無參與本集團日常管理。

此外，本集團任何重大業務決策將由董事大多數票決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄投票。基於上述各項，董事會認為，張先生、何先生及魯先生於其他公司之權益不會對彼等出任董事職務構成任何重大影響，亦不會犧牲本公司及股東利益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

(c) 其他權益

董事會確認，董事概無於與經擴大集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

於最後可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零五年三月三十一日以來經擴大集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

3. 主要股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

好倉

持有人姓名／名稱	身分	已發行股份數目	二零零五年八月票據之相關股份數目 *(附註1)*	權益總額	佔本公司已發行股本概約百分比
李月華	由受控法團持有	272,727,272 *(附註2)*	–	272,727,272	20.71
		–	750,000,000 *(附註2)*	750,000,000	56.96
				1,022,727,272	77.67
馬少芳	由受控法團持有	272,727,272 *(附註2)*	–	272,727,272	20.71
		–	750,000,000 *(附註2)*	750,000,000	56.96
				1,022,727,272	77.67
Kingston Finance Limited（「**Kingston**」）	證券權益	272,727,272 *(附註2)*	–	272,727,272	20.71
		–	750,000,000 *(附註2)*	750,000,000	56.96
				1,022,727,272	77.67
Loyal Concept Ltd.（「**Loyal Concept**」）	實益擁有人	272,727,272 *(附註3)*	–	272,727,272	20.71
		–	750,000,000 *(附註3)*	750,000,000	56.96
				1,022,727,272	77.67
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited（「**Hanny Magnetics**」）	由受控法團持有	272,727,272 *(附註3)*	–	272,727,272	20.71
		–	750,000,000 *(附註3)*	750,000,000	56.96
				1,022,727,272	77.67
錦興集團有限公司（「**錦興集團**」）	由受控法團持有	272,727,272 *(附註3)*	–	272,727,272	20.71
		–	750,000,000 *(附註3)*	750,000,000	56.96
				1,022,727,272	77.67

持有人姓名／名稱	身分	已發行股份數目	二零零五年八月票據之相關股份數目 *(附註1)*	權益總額	佔本公司已發行股本概約百分比
Kopola	實益擁有人	113,636,363 *(附註4)*	–	113,636,363	8.63
		–	227,272,727 *(附註4)*	227,272,727	17.26
				340,909,090	25.89
何先生	由受控法團持有	113,636,363 *(附註4)*	–	113,636,363	8.63
		–	227,272,727 *(附註4)*	227,272,727	17.26
				340,909,090	25.89
何厚浠	由受控法團持有	113,636,363 *(附註4)*	–	113,636,363	8.63
		–	227,272,727 *(附註4)*	227,272,727	17.26
				340,909,090	25.89
Centar Investments (Asia) Ltd.（「**Centar**」）	實益擁有人	22,727,272 *(附註5)*	–	22,727,272	1.73
		–	21,590,909 *(附註5)*	21,590,909	1.64
				44,318,181	3.37
Shepherd Investments International, Ltd.（「**Shepherd**」）	實益擁有人	102,272,727 *(附註5)*	–	102,272,727	7.77
		–	97,159,090 *(附註5)*	97,159,090	7.38
				199,431,817	15.15
Stark Asia Master Fund Ltd.（「**Stark Asia**」）	實益擁有人	61,363,636 *(附註5)*	–	61,363,636	4.66
		–	58,295,454 *(附註5)*	58,295,454	4.43
				119,659,090	9.09
Stark International	實益擁有人	40,909,090 *(附註5)*	–	40,909,090	3.11
		–	38,863,636 *(附註5)*	38,863,636	2.95
				79,772,726	6.06

持有人姓名／名稱	身分	已發行股份數目	二零零五年八月票據之相關股份數目 *(附註1)*	權益總額	佔本公司已發行股本概約百分比
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「**Stark HK**」)	由受控法團持有	227,272,725 *(附註5)*	–	227,272,725	17.26
		–	215,909,089 *(附註5)*	215,909,089	16.40
				443,181,814	33.66
OZ Asia Master Fund, Ltd.(「**OZ Asia**」)	實益擁有人	7,556,818 *(附註6)*	–	7,556,818	0.57
		–	44,261,363 *(附註6)*	44,261,363	3.36
				51,818,181	3.93
OZ Master Fund, Ltd. (「**OZ Master**」)	實益擁有人	32,215,909 *(附註6)*	–	32,215,909	2.45
		–	181,875,000 *(附註6)*	181,875,000	13.81
				214,090,909	16.26
OZ Management L.L.C. (「**OZ Management**」)	由受控法團持有	39,772,727 *(附註6)*	–	39,772,727	3.02
		–	226,136,363 *(附註6)*	226,136,363	17.17
				265,909,090	20.19
Highbridge International LLC (「**Highbridge International**」)	實益擁有人	45,454,545 *(附註7)*	–	45,454,545	3.45
		–	45,454,545 *(附註7)*	45,454,545	3.45
				90,909,090	6.90
Highbridge Capital Management LLC (「**Highbridge Capital**」)	投資經理	45,454,545 *(附註7及9)*	–	45,454,545	3.45
		–	45,454,545 *(附註7及9)*	45,454,545	3.45
				90,909,090	6.90
Highbridge GP, Ltd. (「**Highbridge GP**」)	由受控法團持有	45,454,545 *(附註7及8)*	–	45,454,545	3.45
		–	45,454,545 *(附註7及8)*	45,454,545	3.45
				90,909,090	6.90

持有人姓名／名稱	身分	已發行股份數目	二零零五年八月票據之相關股份數目 *(附註1)*	權益總額	佔本公司已發行股本概約百分比
Clive Harris	由受控法團持有	45,454,545 *(附註8)*	–	45,454,545	3.45
		–	45,454,545 *(附註8)*	45,454,545	3.45
				90,909,090	6.90
Michael Austin	由受控法團持有	45,454,545 *(附註8)*	–	45,454,545	3.45
		–	45,454,545 *(附註8)*	45,454,545	3.45
				90,909,090	6.90
JPMorgan Chase & Co.（「**JPMorgan**」）	由受控法團持有	51,954,545 *(附註9)*	–	51,954,545	3.95
		–	45,454,545 *(附註9)*	45,454,545	3.45
				97,409,090	7.40

附註：

1. 相關股份即二零零五年八月票據獲悉數兑換後將予發行之新股份，可換股票據於二零零五年八月十一日由本公司發行，由各自持有人持有，兑換價每股股份0.44港元。

2. 李月華女士及馬少芳女士分別擁有Kingston之51%及49%權益，而該公司實益擁有Loyal Concept所持272,727,272股股份及330,000,000港元二零零五年八月票據之證券權益。

3. 由於Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為聯交所上市公司錦興集團之全資附屬公司，故錦興集團及Hanny Magnetics被當作擁有Loyal Concept所持272,727,272股股份及330,000,000港元二零零五年八月票據之權益。

4. 非執行董事何先生及其胞兄何厚浠先生各自擁有Kopola之50%權益，該公司實益擁有113,636,363股股份及100,000,000港元二零零五年八月票據。

5. Stark HK被當作擁有Centar、Shepherd、Stark Asia及Stark International所持227,272,725股股份及95,000,000港元二零零五年八月票據之權益。

6. OZ Management被當作擁有OZ Asia及OZ Master所持39,772,727股股份及99,500,000港元二零零五年八月票據之權益。

7. 由於Highbridge International為Highbridge Asia Opportunities Master L.P.（「**Highbridge Asia**」）之全資附屬公司，而Highbridge Asia為Highbridge GP之全資附屬公司，故Highbridge GP被當作擁有Highbridge International所持有之45,454,545股股份及20,000,000港元二零零五年八月票據之權益。Highbridge Capital為Highbridge Asia之投資經理。

8. Clive Harris先生及Michael Austin先生各自擁有Highbridge GP 50%權益。

9. 於最後可行日期，JPMorgan於6,500,000股股份擁有權益。此外，由於Highbridge Capital由JPMorgan Asset Management Holdings Inc.擁有55%權益，而JPMorgan Asset Management Holdings Inc.為JPMorgan之全資附屬公司，故JPMorgan被當作擁有視為由Highbridge Capital持有權益之45,454,545股股份及20,000,000港元二零零五年八月票據之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益；或持有涉及有關股本之任何購股權。

4. 重大合約

以下為本公司或其附屬公司於最後可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立者）：

1. 中策集團有限公司作為賣方與本公司全資附屬公司Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited作為買方就收購Tung Fong Hung Investment Limited全部股本權益，訂立日期為二零零四年三月十九日之買賣協議，代價為42,000,000港元，當中35,500,000港元以現金支付，而6,500,000港元則以發行承付票據支付；

2. Chelson Limited作為賣方與本公司全資附屬公司Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited作為買方及本公司作為擔保人就收購Pacific Wins Development Ltd. 50%股本權益，訂立日期為二零零四年三月十九日之買賣協議，代價為28,000,000港元，其中6,500,000港元以現金支付，6,500,000港元以發行承付票據支付，而15,000,000港元則以發行可換股票據支付；

3. 本公司全資附屬公司富天物業有限公司作為賣方與利通興業有限公司作為買方就按現金代價5,000,000港元出售香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心2樓美食廣場，訂立日期為二零零四年七月十六日之買賣協議；

4. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就發行二零零五年二月票據，訂立日期為二零零四年十二月十五日之配售協議；

5. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就本公司按每股股份0.4港元配售150,000,000股新股份，訂立日期為二零零四年十二月十五日之配售協議；

6. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就本公司按每股股份0.81港元配售25,000,000股新股份，訂立日期為二零零四年十二月二十八日之配售協議；

7. 本公司與大福證券有限公司作為配售代理就44,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立日期為二零零五年四月二十日之配售協議；

8. 本公司分別與七名認購方各自就356,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立七份日期為二零零五年四月八日之認購協議，有關基金由全球資產管理公司管理；

9. 本公司與Kopola作為認購方就150,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立日期為二零零五年四月二十日之認購協議；

10. 本公司與Loyal Concept作為認購方就450,000,000港元之二零零五年八月票據，訂立日期為二零零五年四月二十日之認購協議；

11. 收購協議；及

12. 本公司全資附屬公司東萬有限公司作為買方與Pacific Wish Limited作為賣方就按現金代價280港元收購華鎮有限公司40%股權，訂立日期為二零零六年三月二十九日之買賣協議。根據買賣協議，東萬有限公司承諾墊付貸款最多885,000,000港元予華鎮有限公司。

5. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨之重大訴訟或申索。

6. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行（「**德勤**」）	執業會計師
永利行評值顧問有限公司（「**永利行**」）	專業估值師
廣東南國德賽律師事務所（「**南國德賽**」）	中國律師
廣東東方金源律師事務所（「**東方金源**」）	中國律師

德勤、永利行、南國德賽及東方金源已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

德勤、永利行、南國德賽及東方金源並無在本集團任何成員公司股份中直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零五年三月三十一日以來，德勤、永利行、南國德賽及東方金源並無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬簽訂任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

8. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零六年五月二十三日止期間一般辦公時間內，在本公司於香港之主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- 本公司截至二零零五年三月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- 本公司日期就發行二零零五年八月票據所刊發為二零零五年五月二十三日之通函；
- 本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告；
- 本通函附錄二所載永權集團會計師報告；

- 本通函附錄二所載德勤簽署之調整聲明書，當中載有就永權集團會計師報告所作出調整及調整之原因；

- 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄三；

- 本通函附錄四所載經擴大集團物業估值報告；

- 南國德賽就有關物業發出之法律意見；

- 東方金源就本集團現有物業發出之法律意見；及

- 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書。

9. 其他資料

- 本公司合資格會計師為張志傑*CPA, A.C.S., A.C.I.S.*。

- 本公司之公司秘書為忻霞虹*MBA, A.C.S., A.C.I.S.*。

- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓。

- 本公司之股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

祥泰行集團有限公司*
CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:199)

茲通告祥泰行集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零零六年五月二十三日星期二上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會,以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案分別為本公司普通決議案及特別決議案:

普通決議案

1. 「**動議**:

(i) 謹此批准本公司間接全資附屬公司新豐利有限公司(「**新豐利**」)作為買方與Green Label Investments Limited(「**Green Label**」)、Magnum Company Limited(「**Magnum**」)、浩力發展有限公司及顧悅勤先生作為賣方(「**賣方**」)以及賴贊東先生及陳正秋先生作為擔保人所訂立日期為二零零六年二月二日之買賣協議(「**收購協議**」,註有「**A**」字樣之副本已提呈大會,並由大會主席簽署以資識別),據此(其中包括):

(a) 新豐利有條件同意於收購協議完成後,向賣方購入永權投資有限公司(「**永權**」)全部股本以及永權及其附屬公司結欠Green Label之若干貸款,總代價為140,000,000港元(「**代價**」),當中(i)80,000,000港元將以現金支付;及(ii)總額60,000,000港元將以向Green Label及Magnum分別發行兩份本金額為39,272,307港元(「**Green Label票據**」)及20,727,693港元(「**Magnum票據**」)之二零一零年八月十一日到期零息可換股票據支付,初步兑換價為每股股份0.44港元(可予調整),Green Label票據及Magnum票據(統稱「**票據**」)之條款及條件已載於收購協議附表5;及

(b) 本公司須於收購協議完成後就卓駿投資有限公司訂立股東協議(「**股東協議**」,副本載於收購協議附表3);

以及據此擬進行之交易;

* *僅供識別*

(ii) 謹此批准股東協議及據此擬進行之交易；

(iii) 謹此批准發行票據，並於票據持有人妥為行使票據所附兌換權時，根據票據之條款及條件，向彼等發行及配發本公司股本中股份；及

(iv) 謹此授權本公司董事簽立任何對收購協議、股東協議及票據完成屬必需或相關之文件及文據，並採取彼等認為對實行收購協議、股東協議及票據以及據此擬進行任何交易屬必需、適宜或權宜之一切行動及事情。」

特別決議案

2. 「**動議**待取得百慕達公司註冊處處長批准後，本公司名稱由「Cheung Tai Hong Holdings Limited」更改為「Macau Prime Properties Holdings Limited」及本公司採納新中文名稱「澳門祥泰地產集團有限公司」取代現有中文名稱「祥泰行集團有限公司」，僅供識別，並授權董事採取彼等認為對致使更改名稱生效屬必須或權宜之行動及事情以及簽立所有文件或作出安排。」

承董事會命
祥泰行集團有限公司
公司秘書
忻霞虹
謹啟

香港，二零零六年四月二十六日

註冊辦事處：
Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心29樓

附註：

(1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為彼之受委代表代其出席及於會上投票，受委代表毋須為本公司股東。隨通函附奉大會適用之代表委任表格。

(2) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送抵本公司之股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

(3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。

(4) 倘為任何股份之聯名持有人，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅排名首位之聯名持有人有權投票，其他聯名持有人之投票不予計算。就此而言，排名以本公司股東名冊中就該等聯名股份之排名而定。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事張漢傑先生（主席）及陳佛恩先生（董事總經理）；非執行董事何厚鏘先生（副主席）及魯連城先生；以及獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生。