

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下澳門祥泰地產集團有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



澳門祥泰地產集團有限公司^{*}
MACAU PRIME PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：199)

非常重大出售
有關出售DRAGON RAINBOW LIMITED、
須予披露交易
有關收取結好控股有限公司股份及可換股債券
作為支付出售部分代價

澳門祥泰地產集團有限公司的財務顧問



VXL FINANCIAL SERVICES LIMITED
卓越企业融资有限公司

(將改名為 Optima Capital Limited)

澳門祥泰地產集團有限公司謹訂於二零零七年九月十二日星期三上午十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154至155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的指示填妥表格，並在任何情況下須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回澳門祥泰地產集團有限公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團財務資料	24
附錄二 – 完成後集團備考財務資料	117
附錄三 – 物業估值報告	132
附錄四 – 一般資料	138
股東特別大會通告	154

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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額共1,000,000,000港元於二零一零年到期的零息率可換股票據，於最後可行日期，尚未兌換本金額合共為487,050,000港元
「二零零六年六月票據」	指	本公司於二零零六年六月十五日所發行本金額共1,000,000,000港元於二零一一年到期的1%可換股票據，於最後可行日期，尚未兌換本金額合共為906,000,000港元
「協議」	指	賣方、買方、本公司與結好於二零零七年六月二十六日就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	結好將以記名方式向賣方（或賣方提名的人士）發行的100,000,000港元三年期5%可換股債券，作為支付部分代價
「營業日」	指	香港持牌銀行在正常營業時間全面公開營業的日子，不包括星期六及星期天
「處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	澳門祥泰地產集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	協議完成
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「代價」	指	350,000,000港元，即協議所規定銷售股份及銷售貸款的總代價

釋 義

「代價股份」	指	將配發及發行予賣方（或賣方提名的人士）的126,262,626股結好股份，作為支付部分代價
「兌換股份」	指	行使債券所附兌換權而須配發及發行予賣方（或賣方提名的人士）的結好新股份
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方及本公司根據協議的條款及條件分別向買方出售銷售股份及銷售貸款
「Dragon Rainbow」	指	Dragon Rainbow Limited，於二零零六年八月一日在處女群島註冊成立的投資控股公司，為本公司的全資附屬公司
「迅益」	指	迅益投資有限公司，於處女群島註冊成立的有限公司
「結好」	指	結好控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：64）
「結好集團」	指	結好及其附屬公司
「結好股份」	指	結好每股面值0.1港元的股份
「大中華」	指	大中華有限公司，於澳門註冊成立的有限責任（即股份）商業公司，由More Profit及迅益分別持有50%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Group Success」	指	Group Success International Limited，於處女群島註冊成立的有限公司，由張松橋先生全資實益擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、得悉及確信，Group Success及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方

釋 義

「金都」	指	金都酒店有限公司，於澳門註冊成立的有限責任（即股份）商業公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「工商亞洲」	指	中國工商銀行（亞洲）有限公司
「最後可行日期」	指	二零零七年八月二十一日，即本通函付印前為確認所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「More Profit」	指	More Profit International Limited，於二零零六年八月二十五日在處女群島註冊成立的有限公司，截至協議日期由Dragon Rainbow、買方及Group Success分別擁有40%、50%及10%權益
「MPBVI」	指	Macau Prime (B.V.I.) Limited（前稱Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited），於處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「物業」	指	大中華的物業權益，包括位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地的一幅總地盤面積約36,640平方米的土地及其上的酒店（金都酒店）
「買方」	指	Gainventure Holdings Limited，於處女群島註冊成立的公司，為結好的全資附屬公司
「完成後集團」	指	緊隨完成後的本公司及其附屬公司
「銷售貸款」	指	Dragon Rainbow於完成日期欠本公司的所有股東貸款

釋 義

「銷售股份」	指	賣方於協議日期所擁有的Dragon Rainbow全部已發行股本
「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的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及有關的交易
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「東方紅」	指	Tung Fong Hung Investment Limited，於處女群島註冊成立的有限公司
「東方紅通函」	指	於二零零七年七月九日刊發有關非常重大出售的本公司通函
「東方紅出售」	指	出售本公司所持東方紅全部間接權益及東方紅欠付之全部股東貸款，有關詳情載於東方紅通函
「東方紅集團」	指	東方紅及其附屬公司
「賣方」	指	Macau Prime Property (Macau) Limited，於處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司及銷售股份的賣方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



澳門祥泰地產集團有限公司*
MACAU PRIME PROPERTIES 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)

黃錦昌先生 (副董事總經理)

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

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

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

敬啟者：

非常重大出售
有關出售DRAGON RAINBOW LIMITED、
須予披露交易
有關收取結好控股有限公司股份及可換股債券
作為支付出售部分代價

緒言

於二零零七年六月二十六日，買方、本公司、賣方及結好訂立協議，買方同意以總代價350,000,000港元購買而賣方同意出售Dragon Rainbow全部已發行股本，及本公司同意出讓銷售貸款。Dragon Rainbow持有More Profit 40%權益，而More Profit持有大中華50%權益，大中華則擁有金都酒店。

* 僅供識別

董事會函件

代價將以下列方式支付：(i) 150,000,000港元以現金支付；(ii) 100,000,000港元按發行價每股0.792港元配發及發行代價股份支付；而(iii) 100,000,000港元以發行債券支付。

代價的現金部分扣除相關開支後，估計約為148,000,000港元。本公司擬將出售所得款項淨額撥作一般營運資金。

根據上市規則，出售構成本公司非常重大出售。根據上市規則，透過收取代價股份及債券作為支付部分代價而收購結好權益構成本公司須予披露交易。根據上市規則第14.24條，倘交易涉及收購和出售，則會按收購或出售適用的較大百分比率分類。因此，出售列作本公司非常重大出售，須獲得股東於股東特別大會批准。由於買方為本公司及其關連人士的獨立第三方，且並無股東在出售中擁有與其他股東不同的重大權益，故此並無股東須放棄在股東特別大會就批准該出售的普通決議案投票。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）出售的詳細資料、本集團及完成後集團的財務資料、股東特別大會通告以及上市規則規定的其他資料。

協議

日期： 二零零七年六月二十六日

立約方：

賣方： 本公司全資附屬公司Macau Prime Property (Macau) Limited，
即銷售股份賣方。

本公司，即銷售貸款賣方。

買方： 結好的全資附屬公司Gainventure Holdings Limited。

除身為More Profit現有股東擁有該公司50%權益外，經一切合理查詢後，就董事所深知、得悉及確信，買方、結好及彼等各自的控權股東均獨立於本公司及本公司的關連人士，且並非本公司關連人士。

保證方： 本公司及結好分別擔任賣方與買方的保證方，保證買賣雙方各自
恰當及時履行責任。

董事會函件

所出售資產：

銷售股份及銷售貸款。

銷售股份指協議日期Dragon Rainbow的全部已發行股本。Dragon Rainbow為於處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為所擁有的More Profit 40%權益。

More Profit為於處女群島註冊成立的有限公司，其成立有特別目的，旨在收購及控制大中華50%權益。More Profit自註冊成立以來並無從事任何其他業務。

大中華為於澳門註冊成立的有限責任公司。於協議日期，More Profit及迅益分別持有大中華50%權益。大中華的主要資產為物業，其中金都酒店租予銀河娛樂場股份有限公司（賭場部分）及迅益的附屬公司金都及其他承租人，為期5年，至二零一二年一月三十一日屆滿，總年租為200,000,000港元，由迅益及金都擔保。

金都酒店位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地。金都酒店於二零零六年五月落成，於二零零六年九月二十九日開業。金都酒店為五星級綜合酒店，分為四個部分，即酒店大樓（以「金都酒店」名稱經營）、賭場大樓、消閒大樓及停車場，可建築面積合共約134,000平方米。

根據Dragon Rainbow以股權法計算其持有More Profit 40%權益後的未經審核管理賬目，自二零零六年八月一日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日，Dragon Rainbow的除稅前後溢利均為約92,000,000港元。於二零零七年三月三十一日，Dragon Rainbow的未經審核資產淨值約為111,000,000港元。

代價

銷售股份及銷售貸款的總代價為350,000,000港元，其中：

- (i) 銷售貸款應佔代價相等於銷售貸款賬面值；及
- (ii) 代價餘額為銷售股份應佔代價。

代價已／將以下列方式支付：

- (i) 簽訂協議時，買方已將香港持牌銀行發出的銀行本票交予賣方支付按金5,000,000港元；

董事會函件

(ii) 完成時，代價餘額345,000,000港元將以下列方式支付：

- (a) 其中100,000,000港元，由結好向賣方（或賣方提名的人士）按發行價每股代價股份0.792港元配發及發行入賬列為繳足的代價股份支付。代價股份與配發及發行日期結好已發行股份在各方面享有同等權利（包括可獲紀錄日期在配發及發行日期或之後的所有股息、分派及其他付款的權利）；
- (b) 其中100,000,000港元，由結好向賣方（或賣方提名的人士）發行債券支付；及
- (c) 餘下145,000,000港元，由買方以香港持牌銀行發出的銀行本票或買賣雙方協議的其他方式向賣方或其代名人支付。

倘協議終止（因買方或結好違約而終止除外），上文(i)所述按金將由賣方於終止日期後七個營業日內向買方不計利息退還。

每股代價股份的發行價0.792港元較：

- (i) 二零零七年六月二十六日（即簽署協議後、結好股份暫停買賣前的最後交易日）結好股份的收市價每股0.88港元折讓10%；
- (ii) 截至及包括二零零七年六月二十六日止最後10個交易日結好股份的平均收市價每股0.87港元折讓約9.0%；
- (iii) 於最後可行日期每股結好股份收市價0.61港元高出約29.8%；及
- (iv) 二零零七年三月三十一日每股結好股份經審核資產淨值0.949港元折讓約16.5%（根據結好二零零七年度年報所披露的結好集團經審核綜合資產淨值約1,456,400,000港元及二零零七年三月三十一日已發行1,535,400,000股結好股份計算）。

結好管理層表示，結好截至最後可行日期已發行股本有2,535,511,333股結好股份，代價股份佔結好現已發行股本約5.0%，而佔因發行代價股份而經擴大的結好已發行股本4.7%。

董事會函件

代價乃參考Dragon Rainbow未經審核資產淨值約111,000,000港元（已計入二零零七年三月三十一日獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司的物業估值約3,047,000,000港元）以及截至二零零七年四月三十日尚未償還的銷售貸款本金額約250,000,000港元經公平磋商釐定。代價股份的發行價乃參考簽訂協議前的結好股份市場表現釐定。完成後，代價股份及債券將按公平值列賬為本集團之金融資產。

根據世邦魏理仕有限公司的資料，物業於二零零七年六月三十日的市值約3,047,000,000港元。估值報告概要全文載於本通函附錄三。

買方及結好的承諾

買方及結好共同及個別向賣方及本公司承諾，安排本公司於完成時獲解除及豁免二零零七年二月一日本公司就工商亞洲（作為融資代理）給予大中華（作為借款方）1,250,000,000港元信貸所訂立擔保的全部承擔及責任。本公司根據擔保所承擔的最高責任為本金金額250,000,000港元連同該信貸的利息及其他費用與開支。買方及結好共同及個別承諾，彌償及免除本公司在完成前後可能因上述擔保而遭受或引致或與上述擔保有關或由上述擔保產生的任何申索、虧損、負債、成本及開支。

先決條件

出售須待下列條件達成方可作實：

- (i) Group Success同意出售或（視情況而定）豁免或視作豁免More Profit現有股東所訂立股東協議及Dragon Rainbow公司章程可能對銷售股份及銷售貸款轉讓的任何限制（包括優先權）；
- (ii) 結好根據上市規則規定獲得聯交所或其他監管機構所有與訂立和履行協議及相關交易有關的各種必要認可、授權或其他批准（或豁免，視情況而定）；
- (iii) 獲得結好股東在股東大會批准發行債券和配發及發行代價股份與兌換股份；

董事會函件

- (iv) 本公司根據上市規則規定獲得聯交所或其他監管機構所有與訂立和履行協議及相關交易有關的各種必要同意書、授權或其他批准（或豁免，視情況而定）；
- (v) 聯交所上市委員會批准代價股份及兌換股份上市買賣；及
- (vi) 完成時，買方確認賣方在協議的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面均屬真實準確。

買方可在二零零七年十月三十一日（或協議各訂約方書面協定的其他日期）前隨時豁免條件(vi)，惟不可豁免其他條件，且賣方不可豁免任何條件。倘截至二零零七年十月三十一日或協議各訂約方協定的其他日期仍未達成（或買方豁免，如適用）條件，則會終止協議。

除非所有銷售股份及銷售貸款同時完成買賣，否則買方、賣方及本公司均毋須完成任何銷售股份或銷售貸款的買賣。

完成

協議的先決條件（條件(vi)除外）最後一項達成或豁免（如適用）後的第三個營業日或協議各訂約方書面協定的其他日期完成。

代價調整

賣方向買方表示同意：

- (i) 倘銷售貸款於完成時少於249,972,975.91港元，則代價須扣減相當於差額的金額；及
- (ii) 除銷售貸款及Dragon Rainbow就有關工商亞洲向大中華提供的信貸的任何擔保文件所規定的任何或然負債外，倘Dragon Rainbow欠負其他任何一方負債，則代價須扣減相當於該第三方債項的金額。

董事會函件

債券主要條款

本金總額： 100,000,000港元

換股價： 初步換股價

每股結好股份0.924港元，如有股份合併、股份分拆、資本化發行、資本分派、供股、發行股本或股本衍生工具等若干事項，則或須作出一般的反攤薄調整。

初步換股價每股結好股份0.924港元較：

- (i) 二零零七年六月二十六日（即截至訂立協議後結好股份暫停買賣前最後交易日）每股結好股份在聯交所的收市價0.88港元高出5%；
- (ii) 截至及包括二零零七年六月二十六日止最後10個交易日每股結好股份在聯交所的平均收市價0.87港元高出約6.2%；
- (iii) 於最後可行日期每股結好股份收市價0.61港元高出約51.5%；及
- (iv) 二零零七年三月三十一日每股結好股份經審核資產淨值0.949港元折讓約2.6%。

初步換股價由本公司與結好經參考簽訂協議前當時結好股份市價公平磋商釐定。倘於完成前發生任何導致上述調整的事件，則初步換股價0.924港元亦須調整。

經調整換股價

簽訂協議後，結好於二零零七年七月十九日達成之先舊後新配售及認購協議導致初步換股價有所調整。本公司及結好同意，每股結好股份之初步換股價由0.924港元下調至0.907港元。

董事會函件

- 利率：** 每年5.0%，每季度於三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日支付上期利息。
- 到期日：** 債券發行日期滿三週年之日。
- 贖回：** 結好有權於債券發行日期起計滿18個月之日至到期日期間，隨時向債券持有人發出不少於七個且不多於十四個營業日提前通知，表示有意贖回，然後按面值贖回全部或不少於500,000港元整倍數的部分未償還債券。
- 債券持有人可於債券發行日期起計滿18個月之日至到期日期間，隨時向結好發出不少於七個且不多於十四個營業日提前通知，要求結好按面值贖回不少於500,000港元整倍數的未償還債券。
- 轉讓：** 債券可以500,000港元整數倍的金額轉讓予任何人士。除非經聯交所批准，否則債券不得轉讓予結好的關連人士。
- 兌換期：** 債券持有人有權在發行日期後當日至債券到期日下午四時期間，隨時按當時兌換價格將不少於500,000港元整數倍的債券轉換為結好股份。
- 兌換股份：** 債券按經調整初步換股價0.907港元全數兌換，結好須發行合共110,253,583股兌換股份，約佔(i)結好現已發行股本4.4%；(ii)結好因發行代價股份而經擴大的已發行股本4.1%；及(iii)結好因發行代價股份及兌換股份而經擴大的已發行股本4.0%。

董事會函件

- 投票權：** 債券持有人不會僅因持有債券而可獲結好股東大會通告，亦無權出席及投票。
- 上市：** 不會向聯交所或任何其他證券交易所申請債券上市。結好會申請將行使債券所附兌換權而發行的兌換股份上市買賣。
- 權利：** 債券將與結好所有其他現有及日後無擔保非後償債務具同等權利。

因行使債券所附兌換權而發行的兌換股份將在各方面與在行使債券所附兌換權當日已發行的所有其他結好股份享有同等權利。

有關結好的資料

結好集團主要提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、證券孖展融資、借貸、企業融資服務、互惠基金與保險掛鉤投資計劃及產品經紀服務以及香港與澳門物業發展。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩年度各年，結好集團的經審核綜合除稅前溢利分別約為72,500,000港元及203,600,000港元，而經審核綜合除稅後溢利分別為60,100,000港元及180,200,000港元。截至二零零七年三月三十一日，結好集團的經審核綜合資產淨值約為1,456,400,000港元。

出售的理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在澳門、中華人民共和國（「中國」）及香港經營物業發展及投資。本集團亦在中國從事高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資、買賣摩托車及貸款融資服務。

本集團透過認購More Profit新股份獲得其40%股權。本集團支付的總認購價為4,000美元（約等於31,200港元），而認購已於二零零七年二月完成。除認購外，本集團亦同意就收購大中華50%股權（收購與認購同時於二零零七年二月完成），按所佔More

董事會函件

Profit股權百分比給予More Profit股東貸款500,000,000港元。大中華50%權益的收購價根據大中華主要資產（即物業）的協定價值釐定為2,500,000,000港元。上述交易的其他詳情於本公司分別於二零零六年十月十六日及二零零六年十二月七日發出的公佈及通函披露。

獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司估計物業於二零零七年三月三十一日價值約3,047,000,000港元。由於該估值，截至二零零七年三月三十一日止財政年度，More Profit所佔大中華重估收益（已扣除稅項影響）約229,700,000港元，其中Dragon Rainbow佔有40%（即約92,000,000港元）。截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合除稅後溢利約74,100,000港元，已包括上述所佔More Profit業績。出售屬本集團變現有關重估收益約92,000,000港元的良機，所收取總代價350,000,000港元包括現金及其他證券。董事認為以有關變現計算，本集團的投資有可觀回報。代價的現金部分（扣除相關開支後）估計約為148,000,000港元。本公司擬將出售所得款項淨額撥作一般營運資金。

完成後，本集團將擁有126,262,626股代價股份，佔因發行代價股份而經擴大的結好已發行股本約4.7%。假設債券按經調整換股價每股兌換股份0.907港元全數兌換，則本集團將擁有合共236,516,209股結好股份，佔因發行代價股份及兌換股份而經擴大的結好已發行股本約8.5%。

出售後，本集團將不再擁有金都酒店任何權益。然而，本集團可透過所持代價股份繼續從事澳門酒店業務，並可分享結好股份因金都酒店業務而升值的潛在好處。倘認為金都酒店或結好其他主要業務的經營前景向好，則本集團亦可利用債券靈活進一步增加所持有的結好股權。

完成後，本集團將集中物業發展及投資、高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資、貸款融資及買賣摩托車。本集團將繼續積極開拓業務機會，主要著重於澳門及中國的物業發展及投資。

基於上述因素，董事會認為，訂立協議符合本公司及股東整體利益，且協議的條款公平合理。

出售的財務影響

完成後集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄二。股東務須留意，該附錄所載的完成後集團備考財務資料並無考慮本公司於二零零七年三月二日所公佈的東方紅出售。本通函的備考財務資料旨在顯示出售對本集團的影響。由於用作草擬當時相關備考財務資料的基準並不反映東方紅出售完成時本集團的實際財政狀況，故將出售的影響納入東方紅通函所載的備考財務資料會得出若干不協調的資料。鑑於財務資料的內容須關於「直接由相關交易所導致」的事宜，故備考財務資料僅顯示通函所述交易的影響更為合適。因此，本集團經審核已刊發賬目已用作草擬本通函所載備考財務資料的基礎。東方紅出售及其財務影響詳情請參閱東方紅通函所載的未經審核備考財務資料。

盈利

完成後，本集團不再擁有Dragon Rainbow任何權益，亦不再以權益會計法處理More Profit與大中華（作為聯營公司）的業績。假設於二零零七年三月三十一日完成，預計出售帶來虧損約為1,700,000港元，乃參考代價股份及債券估計公平值345,300,000港元減(i)估計支出2,000,000港元；及(ii)銷售股份及銷售貸款賬面值分別約92,300,000港元及252,700,000港元計算。實際出售所得收益或虧損會參考代價股份及債券於完成日期的公平值（主要按結好股份當時的市價而定）及Dragon Rainbow完成後賬目所列銷售股份和銷售貸款的賬面值釐定。

資產及負債

除上述出售收益或虧損外，出售不會嚴重影響本集團資產淨值。完成後，完成後集團現金流量會增加約148,000,000港元，即代價150,000,000港元扣減出售估計開支2,000,000港元後的現金部分。

負債資本比率

根據摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度的年報，參考銀行及其他借貸125,700,000港元及應付可換股債券債務部分公平值1,368,400,000港元（被有抵押銀

董事會函件

行存款與銀行及現金結餘295,400,000港元抵銷) 並除以本集團股東資金1,621,600,000港元計算, 本集團負債資本淨比率為0.74。

根據本通函附錄二2B節所載, 假設已於二零零七年三月三十一日完成, 參考銀行及其他借貸125,700,000港元及應付可換股債券債務部分公平值1,368,400,000港元(被有抵押銀行存款與銀行及現金結餘443,400,000港元抵銷) 並除以本集團股東資金1,620,000,000港元而計算, 本集團負債資本淨比率為0.65。

所得款項用途

大部分代價將以發行債券及代價股份方式支付, 而其餘150,000,000港元代價將以現金支付。出售所得款項將撥作完成後集團一般營運資金。

完成後集團管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零七年三月三十一日止年度, 完成後集團的收入來自物業銷售及租金5,200,000港元、高爾夫球及消閒52,400,000港元、證券投資329,200,000港元、銷售摩托車13,100,000港元以及銷售醫藥及保健食品400,600,000港元。東方紅出售已於二零零七年七月三十一日完成。於東方紅出售完成後, 預期不會再有來自銷售醫藥及保健食品的收入。按東方紅通函所述, 於東方紅出售完成後, 本集團不再擁有東方紅集團, 且不再從事製造及買賣醫藥及保健食品業務。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩年度, 本集團於東方紅出售完成後的製造及買賣醫藥及保健食品的分部業績全為東方紅集團的業績。假設東方紅出售已於二零零七年三月三十一日完成, 本集團會就東方紅出售錄得約17,100,000港元之虧損。東方紅出售使本集團於東方紅出售完成後的資產總值、負債總值以及銀行結餘及現金分別減少約149,000,000港元、127,200,000港元及38,800,000港元。詳情請參閱東方紅通函附錄二所載的未經審核備考財務資料。

作為收購華鎮有限公司(「華鎮」, 連同其附屬公司「華鎮集團」) 條件之一, 完成後集團已向華鎮墊付按香港最優惠利率計算之978,000,000港元股東貸款。截至二零零七年三月三十一日止年度, 貸款融資收入(包括提供予華鎮的股東貸款利息收入) 為78,000,000港元, 而完成後集團之營業額則合共878,500,000港元。

董事會函件

完成後集團因收購華鎮錄得虧損51,200,000港元(按權益會計法計算)。由於聯生土地發展項目(定義見下文)仍處於初期發展階段,故華鎮集團年內的虧損主要是因扣除股東貸款利息所致。已計入華鎮貸款利息收入56,200,000港元及取消收購華鎮額外5%權益認購期權的收益23,400,000港元,投資華鎮的溢利貢獻為28,400,000港元。

收購東迅(國際)發展有限公司(「東迅」,連同其附屬公司「東迅集團」)全部已發行股本自二零零六年六月至二零零七年二月分階段完成,故此,其財務業績已綜合至完成後集團賬內,使所有開支項目整體上升。由於發行額外可換股票據,截至二零零七年三月三十一日止年度根據實際利率計算的相關利息開支為89,300,000港元。完成後集團於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得16,200,000港元的虧損。

物業

華鎮集團

於二零零六年六月,完成後集團按華鎮已發行股本面值280港元收購華鎮40%已發行股本。於二零零七年三月,所持華鎮股權進一步增至45%。華鎮的主要資產為間接持有位於澳門路環聯生填海區的十四幅租賃土地。此外,完成後集團亦已向華鎮墊付978,000,000港元的股東貸款,作為其間接投資土地的部分資金。收購使完成後集團開拓澳門物業市場的業務,並且擁有總建築面積逾740,000平方米的優質住宅發展項目(「聯生土地發展項目」)重大權益。華鎮在完成收購後成為完成後集團的聯營公司。

其他

於二零零七年三月三十一日,香港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。

高爾夫球及消閒

於二零零六年六月,完成後集團以總代價140,000,000港元收購東迅55.6%間接實際權益及東迅結欠賣方的若干貸款。代價中的80,000,000港元以現金支付,而餘下的60,000,000港元則以發行可換股票據形式支付。於二零零七年一月及二月,完成後集團再以代價約117,000,000港元收購東迅所有少數股東權益。東迅集團主要在中國廣東番禺蓮花山及海南三亞亞龍灣從事高爾夫球會、酒店、度假村及豪華住宅物業的發展與管理。

董事會函件

自完成後集團完成收購後，東迅集團截至二零零七年三月三十一日的營業額為52,400,000港元，其中分部溢利為3,400,000港元。

證券投資

截至二零零七年三月三十一日止年度，證券投資的營業額為329,200,000港元，分部溢利為26,800,000港元。於二零零七年三月三十一日，完成後集團持有可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共196,800,000港元，主要包括於香港、日本、新加坡及美利堅合眾國上市的股份。

融資

年內，完成後集團來自應收一家聯營公司及其他應收貸款的利息收入為78,000,000港元，已計入年內營業額。年結時，完成後集團的應收一家聯營公司貸款及利息與其他應收貸款分別為1,034,200,000港元及266,100,000港元。

財務回顧

年內共發行1,060,000,000港元的可換股票據。於二零零六年六月八日，本公司按初步兌換價每股0.44港元發行60,000,000港元於二零一零年八月十一日到期之無抵押零息率可換股票據，以支付收購東迅集團之部分代價。於二零零六年六月十五日，本公司進一步發行二零零六年六月票據，初步兌換價為每股0.70港元，須於二零一一年六月十九日償還。除非於到期前已先行兌換，否則該等60,000,000港元之新發行可換股票據及二零零六年六月票據將分別按其本金額之108.3%及110%贖回。

年內，本金總額394,000,000港元之可換股票據已兌換為約895,300,000股股份，於二零零七年三月三十一日之可換股票據之尚未兌換本金額則約為1,642,100,000港元。

為進一步加強完成後集團資源，以擴展其物業投資活動，本公司亦於二零零六年六月按每股0.60港元配售833,332,000股新股份，集資約500,000,000港元（未扣除開支）。假設出售已於二零零七年三月三十一日進行，於二零零七年三月三十一日股東應佔完成後集團的資產淨值將為1,620,000,000港元，主要原因是配售新股份、發行新可換股票據、兌換可換股票據及虧損1,700,000港元。

完成後集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策。除上述可換股票據應付款項外，完成後集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。

董事會函件

於二零零七年三月三十一日，銀行總借貸為119,500,000港元，其中8,100,000港元須於一年後償還。於二零零七年三月三十一日，銀行借貸主要為東迅集團的銀行借貸，此乃由於年內進行的收購將其財務狀況綜合入賬所致。假設出售已於二零零七年三月三十一日完成，完成後集團於二零零七年三月三十一日的負債資產淨比率為0.65，此乃參考銀行及其他借貸125,700,000港元及應付可換股票據之負債部分公平值1,368,400,000港元（被已抵押銀行存款及銀行和現金結餘443,400,000港元抵銷）及股東資金1,620,000,000港元計算。

完成後集團的大部分銀行借貸均可按浮動利率計息。完成後集團大部分資產及負債均以港元、澳門幣或人民幣列值。董事認為，完成後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

於二零零七年三月三十一日，完成後集團員工人數為1,726人（二零零六年：583人），並按員工之資歷、經驗、工作性質、表現及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。於年內，完成後集團亦向員工提供其他福利，例如醫療、保險及退休金計劃。二零零六年八月十五日，本公司根據本公司於二零零二年八月二十六日採納的購股權計劃條款及條件，向本公司若干董事及高級管理人員按行使價每股0.50港元授出購股權。

企業發展

除(1)收購華鎮集團、More Profit及東迅集團的權益；(2)發行可換股票據及配售股份；及(3)建議出售外，完成後集團於回顧年度初期亦曾作出下列重大企業發展。

二零零六年五月二十三日，本公司名稱由祥泰行集團有限公司更改為澳門祥泰地產集團有限公司，以突顯集團的業務策略及重點。

二零零六年六月十九日，完成後集團同意註銷部分購買華鎮集團額外5%股權之認購期權，完成後集團估計獲得約23,400,000港元賠償。

二零零六年十一月十一日，完成後集團訂立買賣協議，以代價88,500,000港元收購位於澳門一幢住宅／辦公室／商業綜合大樓之44個住宅單位，該收購於二零零七年四月完成。該等物業經大幅裝修翻新後作轉售或租賃用途。

董事會函件

二零零七年一月二十五日，完成後集團訂立協議，以代價245,700,000港元增購聯生發展股份有限公司（「聯生發展」）的8.7%權益（於二零零七年七月完成），完成後集團所持聯生發展的實際權益由26.8%增至35.5%。

二零零七年二月二十七日，完成後集團訂立協議，出售其所持東方紅的全部權益及東方紅欠付之全部股東貸款，代價為110,000,000港元。

二零零七年五月九日，完成後集團訂立買賣協議，以代價118,600,000港元收購澳門新落成的一幢住宅樓宇內18個住宅單位及18個泊車位，收購於二零零七年七月完成。完成後集團計劃持有該等物業作轉售用途。

二零零七年五月十八日，本公司訂立配售及認購協議，按每股0.56港元發行300,000,000股新股，已於二零零七年六月完成。所得款項淨額約162,000,000港元保留作一般營運資金。

於二零零七年七月十七日，本集團訂立買賣協議，以代價17,000,000美元（約等於132,600,000港元）收購位於中國上海的物業權益及體育設施之25%間接實際權益。本集團擬將所持物業權益及體育設施實際股權增至100%。

於二零零七年七月十七日，董事會建議將本公司英文名稱由「Macau Prime Properties Holdings Limited」改為「ITC Properties Group Limited」，意味本集團業務策略及重點將不再局限於澳門。管理層認為，中國有更多經營地點及相關投資機會的選擇。此外新公司名稱亦反映德祥企業集團有限公司持有本集團權益。

資產抵押

二零零七年三月三十一日，完成後集團分別將總值約58,500,000港元的待售物業、約40,800,000港元的銀行結餘、約143,200,000港元的預付租賃款項、約76,000,000港元的可供出售投資及約29,600,000港元的持作買賣投資抵押予銀行及財務機構，作為完成後集團獲授銀行貸款及一般信貸融資的擔保。

完成後集團的前景

預期未來數年澳門經濟增長勢頭將會持續。博彩及旅遊業蓬勃發展，令澳門成為區內首屈一指的消閒及娛樂目的地。整體投資及業務環境向好，此從投資者及外籍人士不

董事會函件

斷湧入可見一斑。澳門市民家庭收入亦有可觀增長，加速彼等追求更優質居住環境。因此，澳門物業市場於住宅、商店、辦公室及酒店等所有範疇均表現強勁。

聯生土地發展項目為澳門最大型住宅發展項目之一，配備完善設施，計劃分四階段落成。首階段將於二零零七年年末預售，以把握目前的旺盛需求。聯生土地發展項目位於金光大道南端優越地段，獲澳門政府指定為酒店、消閒及娛樂發展核心地區，坐擁俯瞰金光大道所有發展項目的優美景觀，並可享用金光大道之基建設施。澳門政府已授出聯生土地發展項目的新租約，首次租期為25年，可按相關澳門法例續租。該發展計劃將盡快向澳門政府提交，一經獲批准便會開始施工。預期當地居民及國外投資者對該發展項目反應良好。經股東批准，完成後集團將其所持聯生土地發展項目實際股權由26.8%增至35.5%，成為其唯一最大股東以增加所佔回報。

年結後，完成後集團已收購座落於「澳門威尼斯人度假村」（金沙）背後之珠光大廈的44個住宅單位，及海明灣畔18個單位連同泊車位。以上單位擬持作轉售或出租用途。

東迅集團之物業發展項目正按計劃順利進行。已取得發展位於中國廣州蓮花山高爾夫球度假村總建築面積約23,000平方米之豪華住宅物業之批文，預期將於二零零八年落成。三亞高爾夫球度假村於二零零六年十二月初啟用後，高爾夫球業務所帶來的貢獻有所增加。此外，預期約於二零零七年第三季完成在三亞高爾夫球度假村興建另外9個洞，屆時將有合共27個洞營運，可在接下來的高峰期吸引更多顧客。完成後集團亦正積極審閱及計劃高爾夫球度假村的進一步物業發展。

於二零零七年七月十七日收購位於上海的物業權益及體育設施25%間接實際權益的建議有助本集團將現時於華南省份（即廣東省及海南省）經營之高爾夫球度假村業務擴展至華北地區，並增加本集團的經常收益來源。此外，本集團將在中國物業市場進一步發展，在富裕且對優質住宅單位有強勁需求的上海開發豪宅別墅。

完成後集團已收購面向澳門的珠海橫琴島海濱一處開發地盤。該地盤總面積約26,500平方米，可發展作總建築面積約42,500平方米的住宅及／或商用用途。

董事會函件

二零零七年五月，本公司透過發行300,000,000股以先舊後新方式配售的新股再集資約162,000,000港元。

完成後集團正積極及審慎地尋求於澳門及中國地區之其他投資機會，以擴大其優質物業投資。在無出現不可預見之情況下，董事對完成後集團把握日後各項良機之前景感到樂觀。

股東特別大會

根據上市規則第14章，出售構成本公司的非常重大出售。根據上市規則，透過收取代價股份及債券作為支付部分代價而收購結好權益構成本公司須予披露交易。根據上市規則第14.24條，倘交易涉及收購和出售，則會按收購或出售適用的較大百分比率分類。因此，出售列作本公司非常重大出售，須獲得股東在股東特別大會批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及有關的交易。由於買方為本公司及其關連人士（定義見上市規則）的獨立第三方，且並無股東在出售中擁有與其他股東不同的重大權益，故此並無股東須放棄在股東特別大會就批准該出售的普通決議案投票。

股東特別大會將於二零零七年九月十二日星期三上午十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154至155頁。會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情通過批准出售。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格印備的指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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，閣下屆時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的程序

根據本公司的公司細則第66條，提呈股東大會表決的決議案須以舉手方式決定，除非上市規則規定或下列人士於宣佈舉手表決結果時或之前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

董事會函件

- (b) 最少三名當時有權於大會投票的親身出席股東，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的總投票權不少於十分之一的親身出席股東，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的實繳股款總額不少於所有賦予該權利股份的實繳股款總額十分之一的親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (e) 倘上市規則規定，則任何董事個別或共同持有該大會百分之五(5%)或以上總投票權的股份委派代表權，而倘於大會以舉手方式作出的表決與該等委派代表的表格指示者相反，惟倘按股數投票表決顯然不會推翻以舉手方式作出的表決，則董事毋須要求按股數投票表決。

倘要求按股數投票表決，則投票結果將根據上市規則規定於股東特別大會後在本公司及聯交所網頁刊發公佈及在股東特別大會後的營業日於當地報章刊發通知公佈。

推薦建議

董事認為，出售條款與條件均屬公平合理，而訂立協議符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關決議案，以批准出售。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的本集團與完成後集團各自的財務資料及其他資料以及召開股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

及本公司可換股票據持有人 參照

代表董事會
澳門祥泰地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零零七年八月二十四日

1. 本集團會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

下文為吾等對澳門祥泰地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年（「有關期間」）的綜合財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入 貴公司於二零零七年八月二十四日就 貴公司非常重大出售交易刊發的通函（「通函」）。

貴公司於一九九四年二月二十八日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。 貴公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而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。於二零零七年六月二十六日， 貴公司及 貴公司全資附屬公司 Macau Prime Property (Macau) Limited（「MPP Macau」）與結好控股有限公司（「結好」）（在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市）及 Gainventure Holdings Limited（「買方」）（於英屬處女群島（「處女群島」）註冊成立的公司，為結好的全資附屬公司）訂立一項買賣協議（「該協議」）。根據該協議及二零零七年六月二十九日發出的公佈，MPP Macau及 貴公司分別於該協議完成日期有條件同意出售其所持 Dragon Rainbow Limited（「Dragon Rainbow」）全部股權及轉讓由 Dragon Rainbow結欠 貴公司之未償還貸款，總代價為350,000,000港元（「出售」），將分別由買方以現金支付150,000,000港元、結好透過以發行價每股0.792港元發行126,262,626股結好股本中每股面值0.1港元之股份支付100,000,000港元以及結好透過發行100,000,000港元3年期5%可換股債券支付100,000,000港元。

Dragon Rainbow於處女群島註冊成立，唯一資產為擁有 More Profit International Limited（「More Profit」）之40%權益。More Profit於處女群島註冊成立，持有大中華有限公司（「大中華」）之50%權益。大中華在澳門註冊成立，主要資產為位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地的一幅土地及其上的金都酒店。出售構成 貴公司的非常重大出售，而出售後，Dragon Rainbow將不再為 貴公司附屬公司。

於本報告日期，貴公司直接及間接持有下列附屬公司／聯營公司的權益：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
<i>直接持有</i>					
Macau Prime (B.V.I) Limited	一九九三年 八月六日	處女群島	50,000美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Management Group Limited	二零零五年 八月二十四日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Property Group Limited	二零零五年 八月二十四日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
<i>間接持有</i>					
科進有限公司	二零零五年 十一月十日	香港	1港元 普通股	100%	證券投資
Asia Progress Investments Limited	一九九六年 十一月二十日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
亞聯投資有限公司	二零零六年 六月三日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
明建集團有限公司	二零零六年 六月三日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
Braniff Developments Limited	二零零五年 四月一日	處女群島	200美元 普通股	100%	投資控股
Chain Key Limited	二零零七年 三月二日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
祥泰行集團(食品) 有限公司	一九九七年 五月十二日	香港	2港元 普通股	100%	暫無業務
祥泰行集團有限公司	二零零六年 四月二十八日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
祥泰行集團(摩托車) 有限公司	一九九九年 八月十一日	香港	10,000港元 普通股	100%	摩托車及 零件買賣
祥泰行集團(地產) 有限公司	二零零五年 九月二十一日	香港	50,000美元 普通股	100%	投資控股
祥泰行集團(科技) 有限公司	一九九六年 五月十四日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
Cheung Tai Hong Services Limited	二零零五年 九月二十七日	香港	1港元 普通股	100%	提供企業服務
東迅高爾夫管理 有限公司	二零零五年 八月十五日	香港	10,000港元 普通股	100%	暫無業務
東迅(國際)發展 有限公司	一九九二年 四月二十八日	香港	85,297,692港元 普通股	100%	投資控股
Dragon Rainbow Limited	二零零六年 八月一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
高東有限公司	二零零七年 二月十六日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
永權投資有限公司	一九九二年 八月十一日	香港	47,412,692港元 普通股	100%	投資控股
Fast Profit (Asia) Group Limited	二零零七年 一月二日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
富天物業有限公司	一九九六年 九月三日	香港	2港元 普通股	100%	暫無業務
Fullwick Limited	二零零七年 一月十七日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
Handsworth Investments Limited	一九九七年 一月三日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
漢東有限公司	二零零五年 九月十五日	香港	1港元 普通股	100%	持有物業
勁達國際控股 有限公司	一九九五年 五月二日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
Linktop Limited	二零零七年 一月十七日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
蓮花山高爾夫俱樂部 (香港)有限公司	二零零六年 四月十一日	香港	1港元 普通股	100%	暫無業務
澳門祥泰財務有限公司	一九九一年 十一月五日	香港	2港元 普通股	100%	借貸
澳門地產控股 有限公司	二零零六年 四月八日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
Maxter Limited	二零零七年 一月十七日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
澳門祥泰(重慶) 有限公司	二零零六年 四月八日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Investment (China) Limited	二零零五年 九月二十一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Investment (Hong Kong) Limited	二零零五年 九月二十一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Investment (Macau) Limited	二零零五年 九月二十一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Investment (PRC) Limited	二零零五年 九月二十二日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份/ 繳足股本 之百分比	主要業務
澳門祥泰管理有限公司	一九五零年 四月二十八日	香港	2,000港元 普通股	100%	證券投資及 投資控股
			500,000港元 無投票權的 遞延股份		
Macau Prime Property (China) Limited	二零零五年 九月二十一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Property (Hong Kong) Limited	二零零五年 九月二十一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Macau Prime Property (Macau) Limited	二零零五年 九月二十一日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
泰瑞發展有限公司	一九九六年 十一月二十八日	香港	100港元 普通股	100%	持有及銷售物業
豐昌有限公司	二零零二年 四月二十六日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
東萬有限公司	二零零六年 三月二十二日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
新豐利有限公司	二零零五年 五月二十五日	香港	1港元 普通股	100%	投資控股
Polywin International Limited	二零零六年 五月十二日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Profit View Limited	二零零零年 一月二十四日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
萃添有限公司	二零零七年 四月十二日	香港	1港元 普通股	100%	持有物業
卓駿投資有限公司	二零零二年 一月二十五日	香港	75,202,694港元 普通股	100%	投資控股
Sound Advice Investments Limited	一九九四年 五月十日	處女群島	100美元 普通股	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
南通興業有限公司	二零零五年 五月十九日	香港	1港元 普通股	100%	物業投資 及發展
Sunray Power Limited	一九九九年 七月十五日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Stream Ahear International Limited	二零零六年 五月十七日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Teamate Limited	二零零五年 七月十二日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Top Century International Limited	二零零六年 一月十日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Vintage Golf Holdings Limited	二零零一年 三月一日	處女群島	19,010,000港元 普通股	100%	暫無業務
偉迪斯酒店有限公司	一九九五年 十月二十六日	處女群島	23,595,000港元 普通股	100%	開發與經營酒店 及高爾夫球 度假村
富創投資有限公司	二零零六年 二月十四日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
志圖有限公司	一九九三年 十二月二十八日	香港	2港元 普通股	100%	汽車租賃
三亞亞龍灣風景 高爾夫文化公園 有限公司	一九九九年 六月六日	中華人民共和國 （「中國」） －中外 合資企業	35,000,000元 人民幣 註冊資本	80%	開發與經營 高爾夫球 度假村及酒店
三亞亞龍灣紅峽谷 度假酒店有限公司	二零零六年 十月十二日	中國－中外 合資企業	30,000,000港元 註冊資本	96%	酒店開發與經營

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
祥泰(重慶)置地發展 有限公司	二零零七年 四月十六日	中國－外商 獨資企業	29,900,000美元 註冊資本	100%	物業發展
廣州市祥泰房地產諮詢 有限公司	二零零五年 九月三十日	中國－外商 獨資企業	100,000港元 註冊資本	100%	物業諮詢
廣州番禺蓮花山 高爾夫球度假俱樂部 有限公司	一九九二年 九月十八日	中國－中外 合資企業	46,000,000元 人民幣 註冊資本	65%	發展高爾夫球 度假村及 物業管理
廣州市蓮翠房產物業 管理有限公司	二零零三年 四月十七日	中國－中外 合資企業	500,000元 人民幣 註冊資本	65%	物業管理
廣州市番禺偉迪斯 高爾夫房地產 有限公司	二零零零年 五月三十日	中國－中外 合資企業	19,550,000元 人民幣 註冊資本	64.84%	物業管理
聯營公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
佳富集團有限公司	二零零五年 十月六日	香港	1,000港元 普通股	31.5%	投資控股
聯生發展股份有限公司	一九九五年 八月十四日	澳門	100,000,000澳門幣 定額資本	35.5%	物業發展
浩勁有限公司	二零零五年 十一月十八日	香港	1港元 普通股	31.5%	投資控股
澳門地產集團有限公司	二零零六年 四月十一日	香港	1港元 普通股	45%	投資控股
More Profit International Limited	二零零六年 八月二十五日	處女群島	10,000美元 普通股	40%	投資控股
華鎮有限公司	二零零五年 六月一日	香港	700港元 普通股	45%	投資控股
華鎮項目管理 有限公司	二零零七年 二月一日	澳門	25,000澳門幣 定額資本	45%	物業項目管理

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
新聯盟投資有限公司	二零零六年 八月十六日	澳門	100,000澳門幣 定額資本	31.5%	投資控股
大中華有限公司	二零零三年 五月二十日	澳門	100,000澳門幣 定額資本	20%	持有投資物業

由二零零七年四月一日至本報告日期間，已出售下列附屬公司／聯營公司：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
附屬公司					
冠堡發展有限公司	一九九一年 十二月十二日	香港	2港元 普通股	100%	於中國 持有物業
金偉利國際有限公司	一九九六年 十二月三十日	香港	2港元 普通股	100%	租務安排
顯揚投資有限公司	一九八五年 八月十六日	香港	10,000港元 普通股	100%	投資控股
正美藥品有限公司	一九七八年 二月二十一日	香港	812,600港元 普通股	100%	製造及銷售 醫藥產品
正美藥品管理有限公司	一九九六年 十二月二十七日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
金保華有限公司	一九九六年 十二月二十七日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
Pacific Essence Limited	一九九七年 九月八日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
Pacific Wins Development Ltd. (「Pacific Wins」)	一九九六年 四月三日	處女群島	1,000美元 普通股	100%	投資控股
焯時國際有限公司	一九九五年 六月六日	香港	10港元 普通股	100%	投資控股
東方紅(中國)有限公司	一九九二年 十二月十日	香港	2港元 普通股	100%	中藥及保健食品 分銷
東方紅食品有限公司	一九九一年 十一月七日	香港	2港元 普通股	100%	保健食品分銷
Tung Fong Hung Foods Company, B.C. Limited	一九九零年 五月十四日	加拿大	360加元 普通股	100%	草本產品及 海味零售
Tung Fong Hung Investment Limited	一九九四年 十一月二十九日	處女群島	10,000美元 普通股	100%	投資控股
東方紅藥業(零售) 有限公司	一九九六年 十二月三十日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
Tung Fong Hung Medicine (BVI) Limited	一九九二年 八月十七日	處女群島	0.2港元 普通股	100%	投資控股
東方紅藥業(澳門) 有限公司	二零零零年 六月二十二日	澳門	100,000澳門幣 定額資本	100%	中藥及食品零售
東方紅藥業有限公司	一九七三年 十一月九日	香港	1,001港元 普通股	100%	中藥及食品零售

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
Tung Fong Hung Nominees Limited	一九九三年 一月四日	處女群島	2美元 普通股	100%	提供代理人服務
東方紅(中國)控股 有限公司	一九九六年 十二月二十七日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
TFH Consultation Services Limited	一九九七年 九月十日	香港	2港元 普通股	100%	提供顧問服務
東方紅管理有限公司	一九九七年 五月七日	香港	2港元 普通股	100%	提供管理服務
東方紅製藥有限公司	二零零一年 三月九日	香港	2港元 普通股	100%	中藥及食品 加工、包裝 及分銷
東方紅供應有限公司	二零零一年 二月二十八日	香港	2港元 普通股	100%	暫無業務
裕利泰有限公司	一九九七年 八月十三日	香港	2港元 普通股	100%	投資控股
Universal Focus Limited	一九九七年 二月二十八日	處女群島	1美元 普通股	100%	投資控股
廣州市東方紅保健品 有限公司	一九九九年 四月八日	中國－外商 獨資企業	2,500,000 港元 註冊資本	100%	中藥及保健食品 分銷
深圳市東方紅保健品 有限公司	二零零五年 十月九日	中國－外商 獨資企業	1,000,000元 人民幣 註冊資本	100%	中藥及保健食品 分銷

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
深圳市東方聖恒貿易 有限公司	二零零五年 八月二十五日	中國－中外 合資企業	2,000,000元 人民幣 註冊資本	51%	中藥及保健 食品分銷
東方紅(中山)保健 食品廠有限公司	一九九一年 二月二十八日	中國－外商 獨資企業	1,000,000 美元 註冊資本	100%	保健食品加工 及批發
黑龍江金保華農業 有限公司	二零零零年 七月三十一日	中國－外商 獨資企業	14,000,000 港元 註冊資本	100%	種植及銷售 馬鈴薯
哈爾濱東方綠種業 有限公司	二零零三年 三月二十六日	中國－國內 獨資企業	1,100,000元 人民幣 註冊資本	100%	馬鈴薯 種子銷售
聯營公司名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立／ 成立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴公司 所持已發行 股份／ 繳足股本 之百分比	主要業務
正邦醫藥科技有限公司	二零零四年 七月五日	香港	10,000港元 普通股	50%	暫無業務

除Chain Key Limited、萃添有限公司及祥泰(重慶)置地發展有限公司外,吾等於各有關期間或自香港註冊成立的各家公司各自註冊成立或收購日期起(以較後日期為準)出任有關公司的核數師。經審核財務報表乃根據香港普遍採納的會計原則編製。

以下於中國成立的附屬公司在各有關期間或自彼等各自的成立或收購日期起（以較後日期為準）之法定經審核財務報表乃根據適用於中國的相關會計原則及財務規則編製，並經由下列中國註冊執業會計師審核。

附屬公司名稱	財政年度	中國核數師
三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止年度	海南恒譽會計師事務所
三亞亞龍灣紅峽谷度假酒店有限公司	自二零零六年十月十二日至二零零六年十二月三十一日止期間	海南恒譽會計師事務所
廣州市祥泰房地產諮詢有限公司	自二零零五年九月三十日至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度	廣東天華華粵會計師事務所有限公司
廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止年度	廣州業勤會計師事務所有限公司
廣州市蓮翠房產物業管理有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止年度	廣州業勤會計師事務所有限公司
廣州市東方紅保健品有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止三個年度	廣州市德信會計師事務所有限公司
廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止年度	廣州市德信會計師事務所有限公司
深圳市東方紅保健品有限公司	自二零零五年九月三十日至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度	深圳市華鵬會計師事務所有限責任公司
深圳市東方聖恒貿易有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度	深圳市華鵬會計師事務所有限責任公司
東方紅(中山)保健食品廠有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止三個年度	中山香山會計師事務所有限公司
黑龍江金保華農業有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止三個年度	哈爾濱開發會計師事務所有限責任公司
哈爾濱東方綠種業有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止三個年度	哈爾濱開發會計師事務所有限責任公司

吾等於各有關期間出任 貴公司核數師。 貴集團於各有關期間的綜合財務報表乃根據香港公認會計原則編製。由於並無法定審核要求，故於處女群島註冊成立的公司、Tung Fong Hung Foods Company, B.C. Limited及東方紅藥業（澳門）有限公司並無編製經審核財務報表。

本報告所載財務資料乃根據 貴集團於各有關期間的經審核綜合財務資料，按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則並在作出吾等認為編製以供載入通函的本報告適用的調整後編製（「相關財務報表」）。財務資料亦載有香港公司條例及聯交所證券上市規則規定披露的相關資料。

吾等已根據香港會計師公會推薦的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

貴公司董事批准相關財務報表之刊發並對其負責。 貴公司董事須就通函（本報告為其中一部分）的內容負責。吾等負責根據相關財務報表編製本報告所載的財務資料，並就財務資料發表獨立意見及向 閣下匯報。

吾等認為，就編製本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日的經營狀況及 貴集團截至二零零七年三月三十一日止三年度各年的綜合業績及綜合現金流量。

A. 財務資料

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	7	379,396	842,256	881,621
物業銷售及租金收入		91,707	2,198	5,251
高爾夫球及消閒收入		—	—	52,367
銷售摩托車		11,737	11,756	13,125
銷售醫療及保健產品		275,952	324,800	400,638
		379,396	338,754	471,381
銷售成本		(259,478)	(220,788)	(302,381)
毛利		119,918	117,966	169,000
貸款融資淨收入		—	—	80,219
按公平值列賬及計入損益之 金融資產公平值(減少)增加淨額		—	(2,597)	28,623
其他收入	8	2,139	21,787	51,448
分銷成本		(57,942)	(72,630)	(85,270)
行政費用		(31,716)	(50,363)	(121,756)
其他開支		(567)	(39)	(3,550)
就註銷收購一間聯營公司額外權益 認購期權之補償	21(i)	—	—	23,370
呆賬撥備		(1,729)	—	—
出售證券投資收益		30	—	—
收購附屬公司所產生商譽攤銷		(1,051)	—	—
就收購附屬公司所產生商譽 確認減值虧損	19	—	(21,885)	—
物業、機械及設備的減值虧損	14	—	(25,851)	—
出售投資物業之虧損		(3,217)	—	—
其他投資之未變現虧損		(4,226)	—	—
應佔聯營公司業績		—	(5)	40,916
財務費用	9	(7,554)	(36,818)	(98,844)
除稅前溢利(虧損)		14,085	(70,435)	84,156
稅項	10	(1,823)	(2,657)	(10,055)
年度溢利(虧損)	11	12,262	(73,092)	74,101
下列人士應佔：				
貴公司權益持有人		12,262	(72,960)	79,091
少數股東權益		—	(132)	(4,990)
		12,262	(73,092)	74,101
		港仙	港仙	港仙
每股盈利(虧損)	13			
— 基本		7.6	(17.2)	3.7
— 攤薄		6.3	不適用	3.6

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日		
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產				
物業、機械及設備	14	64,353	38,627	279,956
租賃土地預付租賃款項	15	1,365	1,375	96,772
租賃土地預付租賃款項之溢價	16	—	—	131,527
無形資產	17	2,015	2,986	430
商譽	18	21,885	—	—
可供出售投資	20	—	—	130,036
於聯營公司之權益	21	—	—	93,879
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	22	—	—	1,234,443
收購土地使用權已付按金及開支	23	—	—	41,466
收購附屬公司及聯營公司 已付按金及開支	24	—	253,964	90,675
收購投資物業已付按金及開支	25	—	—	27,125
其他應收貸款	26	—	4,635	9,634
		<u>89,618</u>	<u>301,587</u>	<u>2,135,943</u>
流動資產				
存貨	27	59,280	70,859	76,919
持作銷售物業		58,536	58,536	58,536
發展中物業	27	—	—	11,296
按公平值列賬及計入損益 之金融資產	28	—	9,043	66,725
證券投資	29	10,289	—	—
應收賬款、按金及預付款項	30	38,280	193,365	476,727
其他應收貸款	26	31,500	59,314	256,495
租賃土地預付租賃款項	15	30	30	2,480
應收聯營公司款項	22	—	—	68
可退回稅項		—	—	1,506
已抵押銀行存款	31	3,000	3,000	40,783
銀行結餘及現金	31	187,980	705,480	254,622
		<u>388,895</u>	<u>1,099,627</u>	<u>1,246,157</u>

	附註	於三月三十一日		
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債				
應付賬款、按金及應計開支	32	62,772	70,237	158,947
應繳稅項		1,041	1,273	12,340
一年內到期之融資租賃承擔	33	23	143	24
承兌票據應付款項	34	13,000	—	—
可換股票據應付款項	35	180	221	7,945
應付附屬公司少數股東款項	36	—	—	1,884
應付一間附屬公司				
一個少數股東股息		—	—	2,354
一年內償還之銀行及其他借貸	37	62,146	45,170	111,439
附屬公司少數股東之無抵押貸款	38	—	—	4,515
一間關連公司之無抵押貸款	39	—	—	1,616
		<u>139,162</u>	<u>117,044</u>	<u>301,064</u>
淨流動資產		<u>249,733</u>	<u>982,583</u>	<u>945,093</u>
總資產減流動負債		<u>339,351</u>	<u>1,284,170</u>	<u>3,081,036</u>
非流動負債				
一年後到期之融資租賃承擔	33	119	96	71
一年後償還之銀行及其他借貸	37	5,625	—	8,081
可換股票據應付款項	35	84,803	838,241	1,360,455
遞延稅項負債	40	—	—	40,609
		<u>90,547</u>	<u>838,337</u>	<u>1,409,216</u>
		<u>248,804</u>	<u>445,833</u>	<u>1,671,820</u>
股本及儲備				
股本	41	3,610	6,314	23,123
儲備		245,194	438,703	1,598,516
貴公司權益持有人應佔權益		<u>248,804</u>	<u>445,017</u>	<u>1,621,639</u>
少數股東權益		—	816	50,181
		<u>248,804</u>	<u>445,833</u>	<u>1,671,820</u>

綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔部分												少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	股本贖回 儲備	可換股 票據 股本儲備	股份 付款儲備	可供出售 投資儲備	其他儲備	特別儲備	重估儲備	換算儲備	累計溢利	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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
換算外國業務之 匯兌差額及於股本權益 直接確認之收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	627	-	627	-	627
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,262	12,262	-	12,262
年度已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	627	12,262	12,889	-	12,889
行使購股權	12	227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239	-	239
確認可換股票據之 權益部分	-	-	-	3,466	-	-	-	-	-	-	-	3,466	-	3,466
發行股份	1,750	78,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,250	-	80,250
兌換可換股票據	571	24,182	-	(346)	-	-	-	-	-	-	-	24,407	-	24,407
發行股份產生之開支	-	(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
換算外國業務之 匯兌差額及於股本權益 直接確認之收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,669	-	1,669	24	1,693
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,960)	(72,960)	(132)	(73,092)
年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,669	(72,960)	(71,291)	(108)	(71,399)
確認可換股票據之 權益部分	-	-	-	160,914	-	-	-	-	-	-	-	160,914	-	160,914
兌換可換股票據	2,704	110,867	-	(6,981)	-	-	-	-	-	-	-	106,590	-	106,590
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	924	924

貴公司權益持有人應佔部分

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據		股份 付款儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註i)	特別儲備 千港元 (附註ii)	重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計溢利 千港元	少數股東		總計 千港元
			股本贖回 儲備 千港元	股本儲備 千港元								總計 千港元	權益 千港元	
於二零零六年三月三十一日	6,314	213,224	646	157,053	-	-	32,308	(8,908)	-	2,296	42,084	445,017	816	445,833
換算外國業務之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,068	-	8,068	5,077	13,145
可供出售投資公平值 變動收益	-	-	-	-	-	3,481	-	-	-	-	-	3,481	-	3,481
於股本權益直接確認 之收入	-	-	-	-	-	3,481	-	-	-	8,068	-	11,549	5,077	16,626
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,091	79,091	(4,990)	74,101
年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	-	3,481	-	-	-	8,068	79,091	90,640	87	90,727
轉撥(附註i)	-	-	-	-	-	-	(32,308)	-	-	-	32,308	-	-	-
確認可換股票據之權益部分	-	-	-	274,644	-	-	-	-	-	-	-	274,644	-	274,644
兌換可換股票據	8,953	393,688	-	(63,393)	-	-	-	-	-	-	-	339,248	-	339,248
發行股份	8,334	491,666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	-	500,000
發行股份產生之開支	-	(12,908)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,908)	-	(12,908)
購回及註銷股份	(478)	(19,615)	478	-	-	-	-	-	-	-	(478)	(20,093)	-	(20,093)
確認以權益結算 以股份形式付款	-	-	-	-	3,296	-	-	-	-	-	-	3,296	-	3,296
應付一少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,354)	(2,354)
於收購附屬公司時購入 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,795	-	-	1,795	51,632	53,427
於二零零七年三月三十一日	23,123	1,066,055	1,124	368,304	3,296	3,481	-	(8,908)	1,795	10,364	153,005	1,621,639	50,181	1,671,820

附註：

- (i) 貴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。根據董事於二零零六年九月二十九日通過的決議案，其他儲備已轉撥至累計溢利。
- (ii) 貴集團的特別儲備為 貴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 貴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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)	14,085	(70,435)	84,156
調整項目：			
財務費用	7,554	36,818	98,844
應佔聯營公司業績	—	5	(40,916)
應收聯營公司款項撥備(回撥)	17	(3)	1
無形資產攤銷	71	171	225
商譽攤銷	1,051	—	—
銀行利息收入	(595)	(19,323)	(33,942)
物業、機械及設備折舊	8,809	10,246	20,797
存貨撥備	7,272	5,964	10,870
租賃土地預付租賃款項攤銷	27	30	1,984
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	—	—	2,502
收購附屬公司折讓	—	—	(4,207)
已收一間聯營公司股息收入	—	—	(7,452)
就註銷收購一間聯營公司額外權益 認購期權之補償	—	—	(23,370)
以股權結算以股份形式付款之開支	—	—	3,296
呆賬撥備	1,729	—	—
就收購附屬公司所產生商譽確認減值虧損	—	21,885	—
物業、機械及設備之減值虧損	—	25,851	—
出售物業、機械及設備之虧損	66	544	235
出售投資證券之收益	(30)	—	—
出售投資物業之虧損	3,217	—	—
撇銷無形資產	645	299	2,550
按公平值列賬及計入損益之金融資產 公平值減少(增加)淨額	—	2,597	(28,623)
其他投資之未變現虧損	4,226	—	—
負商譽撥回	(2,224)	—	—
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	45,920	14,649	86,950
向聯營公司提供無抵押貸款增加	—	—	(1,010,606)
應收其他貸款增加	(31,500)	(32,449)	(202,180)
應收聯營公司款項(增加)減少	(17)	3	(69)
存貨增加	(6,199)	(17,543)	(15,178)
持作銷售物業減少	60,534	—	213
發展中物業增加	—	—	(5,696)
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加	—	(1,351)	(29,059)
應收賬款、按金及預付款項增加	(4,514)	(341)	(18,440)
應付賬款、按金及應計開支增加	4,900	9,449	33,070
經營所得(所用)現金	69,124	(27,583)	(1,160,995)
已繳香港利得稅	—	(5)	(34)
已繳海外稅項	(768)	(2,420)	(1,930)
已付利息	(4,261)	(6,686)	(9,744)
經營業務所得(所耗)現金淨額	64,095	(36,694)	(1,172,703)

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
附註	千港元	千港元	千港元
投資業務			
已收可予退還誠意金	—	—	140,000
已收利息	296	14,682	19,630
出售物業、機械及設備所得款項	476	1,146	135
出售投資物業所得款項	4,983	—	—
出售證券投資所得款項	1,903	—	—
已付可予退還誠意金	—	(150,136)	(352,075)
購入可供出售投資	—	—	(126,555)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	43	(22,861)	(1,297)
收購附屬公司及聯營公司			
已付按金及開支	—	(253,964)	(90,675)
購入物業、機械及設備	(3,081)	(10,172)	(44,019)
收購土地使用權已付按金及開支	—	—	(41,466)
已抵押銀行存款增加	(3,000)	—	(37,783)
收購投資物業所付按金及開支	—	—	(27,125)
收購聯營公司	—	(5)	(4,942)
已產生發展成本	(1,467)	(1,441)	(219)
投資業務所耗現金淨額	(22,751)	(401,187)	(685,409)
融資業務			
發行可換股票據所得款項淨額	97,501	988,867	981,730
發行股份所得款項	80,489	—	500,000
新增銀行及其他借貸	96,225	264	37,815
附屬公司少數股東之墊款	—	—	507
一間關連公司之無抵押貸款	—	—	67
少數股東注資	—	924	—
償還其他無抵押借貸	—	—	(36,565)
償還一名董事之無抵押貸款	—	—	(3,998)
償還附屬公司少數股東之貸款	—	—	(30,386)
購回及註銷股份	—	—	(20,093)
發行股份已付之開支	(2,623)	—	(12,908)
償還銀行及其他借貸	(205,596)	(22,865)	(10,939)
償還融資租賃承擔	(16)	(12)	(144)
償還承兌票據	—	(13,000)	—
融資業務所得現金淨額	65,980	954,178	1,405,086
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	107,324	516,297	(453,026)
於四月一日之現金及現金等值項目	80,136	187,980	705,480
外匯變動之影響	520	1,203	2,168
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	705,480	254,622

財務資料附註

1. 一般資料

貴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。貴公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而主要營業地點則位於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓。

財務資料乃以 貴公司功能貨幣港元編製。

貴公司為投資控股公司。 貴集團之主要業務為物業發展及投資、發展及經營高爾夫球度假村及酒店、製造及買賣醫藥及保健食品、買賣摩托車、證券投資及貸款融資服務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

截至二零零六年三月三十一日止年度

於二零零六年， 貴集團首次應用多項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的會計期間生效之新香港財務報告準則（「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改變，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 貴集團以下方面的會計政策出現轉變，並對現時或過往會計年度業績之編製與呈列方式構成影響：

業務合併

於二零零六年， 貴集團已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 貴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乃撥充資本及於估計可使用年期內攤銷。 貴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， 貴集團於二零零五年四月一日註銷有關累計攤銷賬面值1,051,000港元，並於商譽成本作出相應調減（見附註18）。 貴集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷有關商譽，其後有關商譽將最少每年檢測有否出現減值。二零零五年四月一日後的收購所產生商譽經首次確認後，按成本減累計減值虧損（如有）計算。由於是項會計政策改變，故本期間並無扣除任何商譽攤銷。二零零五年的比較數字並無重列（財務影響見附註3）。

股份付款

香港財務報告準則第2號「股份付款」規定，倘 貴集團以股份或股份權利購貨或取得服務（「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購貨或取得服務（「現金結算交易」），則須確認開支。香港財務報告準則第2號對 貴集團主要影響授予 貴公司董事及僱員之購股權的公平值於歸屬期的支銷，而有關公平值乃於購股權授出當日釐定。應用香港財務報告準則第2號前， 貴集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。 貴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， 貴集團選擇不就二零零二年十一月七日或之前授出並已於二零零五年四月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而， 貴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，年內亦無授出購股權，故採納香港財務報告準則第2號對 貴集團現時或以往會計期間之業績並無影響。

金融工具

於二零零六年， 貴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號規定須追溯應用。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，一般不准許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。除香港會計準則第32號的披露規定外，採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號對 貴集團之主要影響與 貴公司所發行當中包括負債及股本部分之可換股票據有關。之前，可換股票據於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定包括金融負債及股本部分之複合金融工具發行人須於首次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。於往後期間，負債部分以實際利息法按攤銷成本列賬。負債部分會分類為負債，而股本部分則列入儲備。由於香港會計準則第32號規定追溯應用，故二零零五年比較數字已重列。於二零零五年三月三十一日之負債減少5,197,000港元，而股份溢價減少247,000港元，累計溢利及可換股貸款票據股本儲備則分別增加2,324,000港元及3,120,000港元。於二零零五年三月三十一日計入應付賬款及應計開支的應付利息180,000港元已分類為可換股票據應付款項（財務影響見附註3）。

金融資產及金融負債分類及計算

於二零零六年， 貴集團已就香港會計準則第39號所界定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號的有關過渡條文。

於二零零五年三月三十一日前， 貴集團乃根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）標準處理法將債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資分類為「證券投資」、「其他投資」或「持至到期投資」（按適用情況而定）。「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，而未變現收益或虧損會計入損益賬。持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， 貴集團根據香港會計準則第39號將債務及股

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」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及股本確認。並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資以及與該等股本工具掛鉤並須以交付該等無報價工具結算之衍生工具，於首次確認後按成本扣除減值虧損計量。「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」於首次確認後以實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年四月一日，貴集團根據香港會計準則第39號之過渡條文分類及計算債務與股本證券。列入流動資產之證券投資賬面值10,289,000港元之其他投資，已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，貴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號所界定之債務及股本證券除外。如上文所述，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」、「可供出售金融資產」、「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「其他金融負債」。按公平值列賬及計入損益之金融負債乃按公平值計算，而公平值變動直接於損益賬確認。「其他金融負債」於首次確認後以實際利息法按攤銷成本列賬。年內，貴集團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號對貴集團於二零零五年四月一日之累計溢利並無重大影響。

業主佔用土地租賃權益

於二零零五年四月一日起的會計期間前，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機械及設備，並以成本模式計量。於本年度，貴集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，將租賃分類時，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分須分開處理，惟倘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之租賃付款，則租賃土地權益會重新分類為營業租賃之預付租賃款項，按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。是項會計政策變動已追溯應用（財務影響見附註3）。另外，倘不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則土地租賃權益會繼續入賬列為物業、機械及設備。

截至二零零七年三月三十一日止年度

自二零零六年四月一日起，貴集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈並於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、修訂及詮釋。採納新香港財務報告準則對所編製及呈列之本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。貴公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對貴集團財務資料構成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號: 集團及庫務股份交易 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

3. 會計政策變動之影響概要

(i) 附註2所述會計政策變動對截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度業績之影響如下：

	採納下列 準則之影響	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
就收購附屬公司所產生 商譽已確認減值虧損增加	香港財務報告 準則第3號	—	(1,146)
商譽攤銷減少	香港財務報告 準則第3號	—	1,146
可換股票據負債部分 之利息增加	香港會計 準則第32號	(175)	(19,839)
發行可換股票據所產生 交易成本撥充資本之 行政開支減少	香港會計 準則第32號	2,499	—
年內溢利(虧損)增加		<u>2,324</u>	<u>(19,839)</u>

- (ii) 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) 千港元	香港 會計準則 第17號 之影響 千港元	香港 會計準則 第32號 之影響 千港元	於 二零零五年 三月三十一日 (重列) 千港元	香港 會計準則 第39號 之影響 千港元	於 二零零五年 四月一日 (重列) 千港元
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)
對資產與負債之影響總額	<u>(76,915)</u>	<u>-</u>	<u>5,197</u>	<u>(71,718)</u>	<u>-</u>	<u>(71,718)</u>
股份溢價	102,604	-	(247)	102,357	-	102,357
累計溢利	112,720	-	2,324	115,044	-	115,044
可換股貸款票據股本儲備						
- 可換股票據之股本部分	-	-	3,120	3,120	-	3,120
對股本權益之影響總額	<u>215,324</u>	<u>-</u>	<u>5,197</u>	<u>220,521</u>	<u>-</u>	<u>220,521</u>

4. 主要會計政策

除下文所載會計政策所述的若干金融工具按公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本法編製。

財務資料乃按下述符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的主要會計政策編製。

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制公司（其附屬公司）之財務報表。當 貴公司有權管理該公司的財務及經營政策時以自其業務獲利時，則屬擁有控制權。

年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效當日起或直至出售生效當日止（視情況而定）計入綜合收益表。

當有需要時，會調整附屬公司的財務報表，令其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘及收支均須於綜合賬目時對銷。

少數股東所佔綜合附屬公司資產淨值之權益與 貴集團所持的有關權益分開呈列。少數股東所佔資產淨值之權益包括於原本業務合併日期之權益及少數股東自合併日期後應佔權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東所持該附屬公司權益之差額會撥至 貴集團權益，惟倘少數股東須承擔具約束力的責任及能夠作出額外投資彌償有關虧損則除外。

業務合併

收購附屬公司採用收購法入賬。收購成本按交易日期 貴集團為換取所收購公司控制權而交出的資產、涉及或承擔之負債及發行之權益工具公平值總額，另加任何業務合併直接相關成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件的所收購公司可識別資產、負債及或然負債按於收購日期的公平值確認。

收購所產生商譽確認為資產，首先按成本計量，相當於業務合併成本超逾 貴集團應佔已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值的差額。倘若重估後， 貴集團應佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出業務合併成本，則有關差額會即時於損益賬確認。

所收購公司的少數股東權益首先按少數股東權益應佔已確認資產、負債及或然負債的公平淨值計量。

商譽

於二零零五年一月一日前之收購所產生商譽

協議日期為二零零五年一月一日前因收購附屬公司產生之商譽乃指收購成本超出 貴集團於收購日期應佔有關附屬公司之可識別資產與負債公平值之差額。

就於二零零一年一月一日後，過往收購所產生並已撥充資本之商譽而言， 貴集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷，而該等商譽須每年檢測有否減值，並於有跡象顯示與商譽相關的現金產生單位可能減值時檢測商譽有否減值。

於二零零五年一月一日或之後之收購所產生商譽

協議日期為二零零五年一月一日或之後因收購附屬公司產生之商譽乃指收購成本超出 貴集團於收購日期應佔有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之商譽須於綜合資產負債表獨立呈列。

檢測有否減值時，因收購產生之商譽會分配至預期可受惠於收購所產生協同效益之各有關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位須每年檢測有否減值，並於有跡象顯示該單位可能減值時檢測商譽有否減值。就於任何財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度結束前檢測有

否減值。倘現金產生單位之可收回數額少於該單位之賬面值，則有關減值虧損先用作減低任何分配至該單位之商譽賬面值，其後則按該單位內各項其他資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損直接於綜合收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘其後出售附屬公司，計算出售損益時會計入已撥充資本之商譽應佔金額。

於聯營公司之權益

聯營公司指投資者可行使重大影響力但并非附屬公司或合營企業權益的公司。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入財務資料。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本（並就 貴集團於收購後應佔聯營公司資產淨值變動作出調整）減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當 貴集團應佔聯營公司虧損相當於或超出所佔該聯營公司權益（包括任何實質上屬於 貴集團對該聯營公司投資淨額部分之長期權益）時， 貴集團終止確認其應佔額外虧損。 貴集團會就應佔額外虧損計提撥備，並僅於 貴集團須代表該聯營公司承擔法定或推定責任或付款時確認負債。

於二零零五年一月一日或之後之收購所產生商譽

收購成本超出 貴集團於收購日期應佔聯營公司之已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額確認為商譽。有關商譽計入投資賬面值，並作為投資部分檢測有否減值。

重估後， 貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本之任何差額即時於損益賬確認。

當集團公司與 貴集團的聯營公司進行交易時，損益會與 貴集團所持有有關聯營公司之權益對銷。

收益確認

收益按已收或應收代價公平值計量，相等於一般業務過程中出售貨物及提供服務時應收金額減折舊及相關銷售稅。

銷售貨物於交付貨物及轉讓擁有權時確認。

經營酒店及高爾夫球會之收益於提供服務時確認。

高爾夫球會會費按應計基準確認。

高爾夫球會轉會費於高爾夫球業務管理委員會批准轉讓後確認。

樓宇管理費收入於提供服務之有關期間適當確認。

銷售證券投資於有關買入及賣出票據時確認。

待售物業於簽訂具約束力的銷售協議時確認。

金融資產之利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率即將金融資產於預計可用年期內的估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

按經營租約出租之物業所得租金收入（包括預先收取之租金）於有關租期內以直線法確認。

投資股息收入在 貴集團收取款項之權利確立時確認。

物業、機械及設備

物業、機械及設備（在建工程除外）以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機械及設備（在建工程除外）項目之折舊乃根據估計可用年期，並考慮到其估計剩餘價值後以直線法將其成本撇銷計算。

在建工程指用作生產或其本身用途之建設中物業、機械及設備。在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。在建工程於竣工及可作擬定用途時分類為物業、機械及設備之適當類別。該等資產之折舊與其他物業資產計算方式相同，會於資產可作擬定用途時開始計算。

以融資租賃持有之資產於與自置資產相同的預計可使用年期或有關租期（以較短者為準）內折舊。

物業、機械及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產時所產生的任何盈虧（以出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目年度之綜合收益表內。

租賃土地預付租賃款項

租賃土地預付租賃款項指購入租賃土地權益之預付款項，乃按成本列賬，並於租期內按直線法計入損益賬。

租賃土地預付租賃款項之溢價

租賃土地預付租賃款項之溢價即因收購附屬公司而就收購土地使用權預付租賃款項之溢價。收購附屬公司按成本列賬，根據與相關土地使用權的相同方式計入損益賬。

無形資產

研究及開發費用

研究費用於所涉期間確認為開支。

開發費用所產生的內部形成無形資產，於預期已確定項目所涉發展成本將可透過日後商業活動收回時方會確認。內部形成無形資產首次確認金額為無形資產首次符合

確認條件當日所涉費用總額。所產生資產其後於可用年期內按直線法攤銷，並按成本減其後累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

倘並無確認內部形成無形資產，則開發費用會於所涉期間自損益賬扣除。

存貨

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。成本以加權平均法計算。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃參考專業估值或董事按照現行市況的估計釐定。

發展中物業

將於日後一般業務中銷售的發展中物業按成本或可變現淨值之較低者計入流動資產，其中包括土地使用權成本及發展中物業直接相關的開發費用。

借貸成本

購買、建造或生產符合資格之資產直接應佔借貸成本將撥充資本，作為該等資產成本一部分。當該等資產大致上可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。指定借貸用於支付合資格資產開支前的暫時投資所得投資收入，會於合資格撥充資本之借貸成本扣減。

所有其他借貸成本將在所涉期間於損益賬確認。

於證券的投資（截至二零零五年三月三十一日止財政年度）

於證券的投資於成交日期確認，首先按成本計量。

於持至到期日的債務證券以外的投資列為投資證券及其他投資。

投資證券即持作已確認長期策略用途的證券，於其後的報告日期按成本減任何非暫時減值虧損計量。

其他投資按公平值列賬，相關的未變現損益會計入年內損益淨賬。

金融工具（自二零零五年四月一日或之後開始的財政年度起生效）

倘集團公司成為工具合約條文之訂約方，則會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首先按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外）的直接相關交易成本於首次確認時加入金融資產或金融負債（按適用情況而定）之公平值或自金融資產或金融負債（按適用情況而定）之公平值扣除。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債之直接相關交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

貴集團之金融資產歸入下列三個類別其中一類，包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及持作銷售金融資產。所有金融資產之一般買賣於交易當日確認及終止確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。就各類金融資產採納之會計政策載列如下。

按公平值列賬及計入損益之金融資產

按公平值列賬及計入損益之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及該等於首次確認時指定為按公平值列賬及計入損益者。

如出現以下情況，持作買賣金融資產以外的金融資產或會於首次確認時指定為按公平值列賬及計入損益者：

- 該指定可消除或大幅減少以另一種分類計算而產生的計算或確認誤差；或
- 根據 貴集團明文規定的風險管理或投資策略，財務資產屬於一組按公平值基準管理或評估表現的金融資產或金融負債或兩者之一部分，而該分類資料乃由內部按有關準則提供；或
- 屬於包含一項或多項內含衍生工具的合約一部分，且香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」准許整份合併合約（資產或負債）指定為按公平值列賬及計入損益者。

於首次確認後的各個結算日，按公平值列賬及計入損益之金融資產會按公平值計量，而公平值變動則於所涉期間直接於損益賬確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定金額付款之非衍生金融資產。於首次確認後的各個結算日，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收款項、其他應收貸款、無抵押貸款及應收聯營公司利息、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘）均以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據顯示資產減值時於損益賬確認，並按該資產之賬面值與按原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量。倘資產可收回數額的增加客觀地與確認減值後發生的事件相關，則減值虧損會於往後期間撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

持作銷售金融資產

持作銷售金融資產為並無指定或分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。於首次確認後的各個結算日，持作銷售金融資產會按公平值計量。公平值變動於權益確認，直至金融資產出售或釐定有減值時，則過往已於權益確認的累計盈虧會自權益扣減，並於損益賬確認。持作銷售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。

可出售權益投資之任何減值虧損不會於往後期間自損益賬撥回。倘可出售債務投資公平值的增加客觀地與已確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於往後期間撥回至權益。

金融負債及權益

由集團公司發行之金融負債及權益工具按所訂立合約安排之性質以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為證明所佔 貴集團資產扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。就金融負債及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、應付附屬公司少數股東股息、應付附屬公司少數權益股東款項、銀行及其他借貸、附屬公司少數股東之無抵押貸款以及關連公司之無抵押貸款）其後以實際利息法按攤銷成本計算。

可換股票據應付款項

貴公司發行之可換股票據應付款項包括負債及可換股期權部分，於首步確認時，會獨立分類為有關部分。以定額現金或另一項金融資產換取固定數目的 貴公司權益工具之可換股期權會分類為權益工具。

於首次確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之主要市場利息釐定。發行可換股票據應付款項的所得款項與轉往負債部分之公平值間之差額（即持有人可將可換股期權兌換為權益的應付票據）會於權益列賬（可換股貸款票據權益儲備）。

於往後期間，可換股票據應付款項之負債部分乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。權益部分（即兌換負債部分）為 貴公司普通股之期權，將保留於可換股貸款票據權益儲備，直至內含期權獲行使，可換股貸款票據權益儲備之結餘將轉撥至股份溢價。倘期權於到期日未獲行使，可換股貸款票據權益儲備之結餘將撥回累計溢利。期權兌換或到期時不會於損益賬確認盈虧。

與發行可換股票據應付款項相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接自權益扣除。與負債部分相關之交易成本計入負債部分之賬面值，並於可換股貸款票據之年內採用實際利息法攤銷。

權益工具

貴公司所發行權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

貴公司購回股份時，相關股份會於購回後註銷，因此， 貴公司已發行股本將按有關面值削減。購回應付溢價自 貴公司股份溢價賬扣除。相等於購回股份面值之金額自累計溢利轉撥至資本贖回儲備。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及貴集團已將所持金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益賬確認。

金融負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益賬確認。

租約

租約於租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉嫁予承租人時列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租約。

貴集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租期內以直線法於綜合收益表確認。商議及安排經營租約所涉之初期直接成本會計入有關租賃資產之賬面值，並按直線法於租期內確認為開支。

貴集團作為承租人

按融資租賃持有之資產按租約開始時之公平值或最低租賃款項現值之較低者確認為貴集團資產。出租人之相應負債於綜合資產負債表列作融資租賃承擔。租賃款項按比例於財務費用及租約承擔減少之間作出分配，從而就計算該等負債應付餘額得出固定息率。財務費用直接自損益賬扣除，惟倘有關財務費用與合資格資產直接相關，則會根據貴集團借貸成本之一般政策（參閱上文）撥充資本。

經營租約之應付租金於有關租期內按直線法自損益賬扣除。作為訂立經營租約優惠之已收及應收利益亦於租期內以直線法確認為租金開支減少。

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃以其功能貨幣（即該公司經營所在主要經濟環境之貨幣）按交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以公平值列賬而以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日通行的匯率重新換算。以外幣列賬並以過往成本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所產生匯兌差額會於所涉期間於損益賬確認。以公平值列賬之非貨幣項目重新換算所產生匯兌差額會計入該期間損益賬，惟重新換算有關直接於權益確認之盈虧之非貨幣項目所產生匯兌差額時，匯兌差額亦會直接於權益確認。

呈列財務資料時，貴集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為貴集團之呈列貨幣（即港元），而收入及開支則按年內平均匯率換算，惟若期內匯率出現重大波幅，則將採用交易當日之匯率換算。匯兌差額（如有）確認為股本之獨立部分（換算儲備）。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益賬確認。

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。應課稅溢利與綜合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。貴集團之現行稅項負債乃按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務資料所列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確認，並按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首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）中的其他資產及負債，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及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若貴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，並會撇減至不可能再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分金額。

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。遞延稅項於損益賬扣除或計入損益賬，惟遞延稅項與直接扣除或計入權益之項目相關者除外，在此情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

退休福利成本

強制性公積金及國有管理退休福利計劃供款於僱員提供服務而有權獲得供款時支銷。

股份付款交易

權益結算股份付款交易

於二零零二年十一月七日前授予僱員的購股權

已授出購股權之財務影響於購股權行使前並無於綜合資產負債表記錄，且年內亦無就已授出購股權價值於綜合收益表確認開支。行使購股權時，貴公司按所發行股份的面值入賬列為額外股本，而每股行使價超出每股股份面值的差額則會計入股份溢價。於行使日期前失效或註銷的購股權自尚未行使購股權登記冊註銷。

於二零零五年四月一日後授予僱員的購股權

參考於授出日期已授購股權公平值所釐定之已獲提供服務公平值於歸屬期間按直線法支銷，或如已授出購股權獲即時歸屬，則於授出日期按權益（股份付款儲備）的相應增加全數確認為開支。

於各結算日，貴集團會修改其對預期最終歸屬之購股權數目的估計。修改估計之影響（如有）按股份付款儲備的相應調整於損益賬確認。

行使購股權時，過往於股份付款儲備確認之數額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，過往於股份付款儲備之數額將轉撥至累計溢利。

減值虧損（商譽除外）

於各結算日，貴集團會檢討其資產賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產賬面值會減至可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

如減值虧損其後撥回，則該資產賬面值會增至經修訂可收回金額估計，惟已增加的賬面值不得超過倘該資產於過往年度並無已確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

5. 估計不確定因素主要來源

應用 貴集團的會計政策過程中，管理層須按過往經驗、對日後之預期及其他資料作出以下估計。可能對財務資料所確認之款額構成重大影響之估計不確定因素的主要來源披露如下。

其他應收貸款撥備

貴集團持續評估其借款人之信譽，並按過往還款紀錄以及根據借款人當時的信貸資料審閱結果釐定的當時信譽調整其信貸限額。貴集團持續監察自借款人收款及付款狀況，並按原定實際利率貼現之估計未來現金流量現值就估計信貸虧損作出撥備。倘 貴集團借款人之財政狀況轉壞以致其付款能力減弱，則或須作出額外撥備。

所得稅

於二零零七年三月三十一日，已確認有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產1,935,000港元。由於難以預測未來溢利來源，故此並無就稅項虧損693,932,000港元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產是否可變現主要視乎日後有否足夠溢利或應課稅暫時差額。倘日後實際溢利低於預期，則可能須大幅撥回遞延稅項資產，並須於撥回期間之綜合收益表確認。

6. 金融工具

(a) 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括可供出售投資、按公平值列賬及計入損益之金融資產、無抵押貸款及應收聯營公司利息、應收賬款、其他應收貸款、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、應付賬款、銀行借貸及可換股票據應付款項。此等金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險及就減輕此等風險之政策載於下文。管理層將管理及監察此等風險，確保及時有效採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

由於 貴集團大部分交易以有關集團公司的功能貨幣計值，故 貴集團的貨幣風險極微。管理層定期檢討各種貨幣的風險及需求，並會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於中國成立的附屬公司所持若干銀行結餘及現金乃以人民幣計值，匯款至中國境外須受外匯管制規限。

(ii) 現金流量利率風險

貴集團現金流量利率風險主要與應收聯營公司無抵押浮息貸款及利息、其他應收貸款、銀行結餘、銀行借貸及應收附屬公司少數股東無抵押貸款（有關詳情見附註22、26、31、37及38）有關。 貴集團之政策乃維持其借貸及貸款以浮動利率計息，以減低公平值利率風險。

(iii) 公平值利率風險

貴集團之公平值利率風險主要與按固定息率計息的其他應收貸款、承兌票據應付款項、可換股票據應付款項、銀行及其他借貸及應收關連公司無抵押貸款（有關詳情載於附註26、34、35、37及39）有關。目前， 貴集團並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

(iv) 價格風險

貴集團之可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產令 貴集團面對權益證券價格風險。管理層定期檢討投資組合以管理有關風險。

流動資金風險

為管理流動資金風險， 貴集團監察及維持管理層認為足以應付 貴集團營運及減低現金流量波動影響之現金及現金等值項目。管理層監察銀行借貸的運用，確保符合貸款契約。

貴集團依賴銀行借貸及可換股票據作為主要流動資金來源。於二零零七年三月三十一日，貴集團有約240,227,000港元的未動用財務機構信貸。

信貸風險

於二零零七年三月三十一日，貴集團就交易對手及金融擔保分別未能履行及解除責任而導致的最大信貸風險，是就相關已確認金融資產於綜合資產負債表所列賬面值及附註44所列或然負債金額產生之金融虧損。

為減低信貸風險，貴集團管理層已委任一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取收回逾期債務之跟進措施。此外，貴集團會於各結算日檢討各項個別貿易債務及應收貸款之可收回金額，確保就無法收回金額確認足夠減值虧損。就此，貴公司董事認為貴集團之信貸風險已大大減少。

至於貿易債務及其他應收貸款，由於有關風險分散於多名交易對手及客戶，故貴集團之信貸風險並不集中。

貴集團的應收聯營公司無抵押貸款及利息與應收聯營公司款項結餘僅來自兩間聯營公司。管理層會檢討該等投資的營運以確保並無無法收回債務。就此，管理層認為貴集團有關應收聯營公司無抵押貸款及利息與應收聯營公司款項的信貸風險已減少。

由於交易對手均為信譽昭著之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

按地域劃分，貴集團的信貸風險主要集中在香港。

(b) 公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 有標準條款及條件並於活躍流動資金市場買賣之金融資產及金融負債公平值乃分別參考報價市場出價及購入報價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據按貼現現金流量分析計算的公認價格模式或當時可供參考的市場交易價格而釐定。

董事認為，按攤銷成本計入財務資料的金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 營業額

營業額指來自第三方扣除退貨及優惠後已收及應收淨額之總和，概述如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
證券買賣	—	502,914	328,693
持作買賣投資之股息收入 (附註)	—	588	462
銷售摩托車	11,737	11,756	13,125
銷售醫療及保健產品	275,952	324,800	400,638
銷售物業	91,609	—	1,275
租金收入	98	2,198	2,658
經營酒店	—	—	12,569
高爾夫球會會費及手續費	—	—	9,093
草坪費、練習球及汽車租金收入	—	—	29,179
銷售食物及飲料	—	—	8,974
專賣店銷售	—	—	1,857
物業管理費用收入	—	—	1,519
貸款利息收入	—	—	81,085
減：銷售及其他稅項	—	—	(9,506)
	<u>379,396</u>	<u>842,256</u>	<u>881,621</u>

因租金收入產生之費用微不足道。

附註：持作買賣投資之公平值增減包括股息收入。

8. 其他收入

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
銀行利息收入	595	19,323	33,942
來自一家聯營公司之股息收入 (附註)	—	—	7,452
收購附屬公司折讓 (附註43)	—	—	4,207
其他	1,544	2,464	5,847
	<u>2,139</u>	<u>21,787</u>	<u>51,448</u>

附註：有關金額指一家聯營公司之股息超出於該聯營公司權益賬面值之差額。

9. 財務費用

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之			
銀行借貸之利息	5,677	3,428	7,017
附屬公司少數股東			
無抵押貸款之利息	—	—	2,051
關連公司無抵押貸款之利息	—	—	221
融資租賃承擔之利息	14	18	12
一名董事無抵押貸款之利息	—	—	222
可換股票據之實際利息	543	33,372	89,321
貸款安排費用	1,320	—	—
	<u>7,554</u>	<u>36,818</u>	<u>98,844</u>

10. 稅項

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項：			
香港利得稅	5	33	37
其他司法權區之稅項	1,818	2,624	297
	<u>1,823</u>	<u>2,657</u>	<u>334</u>
遞延稅項(附註40)：			
本年度	—	—	3,190
稅率變動所導致	—	—	6,531
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,721</u>
	<u>1,823</u>	<u>2,657</u>	<u>10,055</u>

香港利得稅乃就有關期間估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

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。

根據中國之相關法律及法規，黑龍江金保華農業有限公司(「黑龍江金保華」)於其首個經營獲利年度起計兩年獲完全豁免繳納中國企業所得稅，並於其後三年享有50%中國企業所得稅寬免。黑龍江金保華之首個獲利期間於二零零五年一月一日開始。

除黑龍江金保華外，所有其他中國附屬公司之中國企業所得稅撥備根據有關期間估計應課稅溢利按15%至33%稅率計算，具體稅率根據中國相關所得稅規則及法規釐定。中國企業所得稅將於二零零八年一月一日起改為25%，該項變更之影響已計入二零零七年三月三十一日之遞延稅項計算之中。

遞延稅項詳情載於附註40。

有關期間稅項支出與綜合損益表所示溢利(虧損)之對賬如下:

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>14,085</u>	<u>(70,435)</u>	<u>84,156</u>
按香港利得稅稅率計算之稅項	2,465	(12,326)	14,727
不可扣稅開支之稅務影響	3,246	9,998	20,247
毋須扣稅開支之稅務影響	(1,167)	(1,675)	(23,112)
未確認可扣稅暫時差異之稅務影響	4,805	7,093	7,465
動用先前未確認可扣稅暫時差異	(7,020)	(756)	(7,654)
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	1	(7,160)
中國附屬公司獲授稅項豁免之影響	(841)	(511)	(73)
於其他司法權區經營之 附屬公司稅率不同之影響	335	833	(916)
稅率變動之影響	—	—	6,531
年度稅項支出	<u>1,823</u>	<u>2,657</u>	<u>10,055</u>

11. 年度溢利(虧損)

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
年度溢利(虧損)已扣除(計入)：			
核數師酬金			
— 本年度	1,310	2,659	3,359
— 過往年度撥備不足	75	379	317
	<u>1,385</u>	<u>3,038</u>	<u>3,676</u>
董事酬金(附註12a)	366	3,990	13,699
薪金及其他福利	40,626	50,465	87,948
以股權結算以股份形式支付僱員之開支	—	—	702
退休福利計劃供款，已扣除截至 二零零七年三月三十一日止三年度 各年已沒收供款65,000港元、 288,000港元及251,000港元	1,768	2,293	3,715
	<u>42,760</u>	<u>56,748</u>	<u>106,064</u>
員工成本總額	42,760	56,748	106,064
減：無形資產撥充資本之款項	(10)	(96)	(43)
	<u>42,750</u>	<u>56,652</u>	<u>106,021</u>
存貨成本確認為開支	252,206	214,824	291,511
物業、機械及設備折舊：			
— 貴集團自置資產	8,783	10,209	20,774
— 根據融資租賃持有之資產	26	37	23
租賃土地預付租賃款項攤銷	27	30	1,984
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	—	—	2,502
無形資產攤銷	71	171	225
商譽攤銷	1,051	—	—
	<u>9,958</u>	<u>10,447</u>	<u>25,508</u>
折舊及攤銷總額	9,958	10,447	25,508
應收一家聯營公司款項撥備	17	—	—
存貨撥備	7,272	5,964	10,870
研究及開發成本	1,562	261	304
出售物業、機械及設備之虧損	66	544	235
撇銷無形資產	645	299	2,550
匯兌虧損(收益)淨額	14	968	(2,767)
負商譽撥回(計入銷售成本)	(2,224)	—	—
應收聯營公司款項(撥回)撥備	—	(3)	1
	<u>—</u>	<u>(3)</u>	<u>1</u>

12. 董事酬金及最高薪酬人士

(a) 董事酬金

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年已付或應付八名、十名及十名董事各自之酬金分別如下：

截至二零零五年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	其他酬金		酬金總額 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
謝祖翔	—	268	2	270
張詩敏	—	—	—	—
姜美華	—	—	—	—
何厚鏘	—	—	—	—
魯連城	—	—	—	—
王志強	34	—	—	34
郭嘉立	34	—	—	34
張世臣	28	—	—	28
	<u>96</u>	<u>268</u>	<u>2</u>	<u>366</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	其他酬金		酬金總額 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
張漢傑	9	2,200	10	2,219
陳佛恩	9	1,000	100	1,109
謝祖翔	360	—	—	360
張詩敏	—	—	—	—
何厚鏘	10	—	—	10
魯連城	10	—	—	10
王志強	94	—	—	94
郭嘉立	94	—	—	94
崔世昌	67	—	—	67
張世臣	27	—	—	27
	<u>680</u>	<u>3,200</u>	<u>110</u>	<u>3,990</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	其他酬金 以股權 結算以股份 形式付款 之開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
張漢傑	10	4,140	1,053	12	5,215
陳佛恩	10	3,400	632	240	4,282
黃錦昌	3	813	39	4	859
張志傑	6	1,123	80	41	1,250
賴贊東	150	766	—	7	923
何厚鏘	10	—	316	—	326
魯連城	10	—	158	—	168
王志強	120	—	158	—	278
郭嘉立	120	—	—	—	120
崔世昌	120	—	158	—	278
	<u>559</u>	<u>10,242</u>	<u>2,594</u>	<u>304</u>	<u>13,699</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度，一名董事放棄酬金240,000港元。

截至二零零六年及二零零七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

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年，貴集團最高酬金之五名人士中分別有一名、兩名及五名為貴公司董事，彼等之酬金載於上文(a)段。截至二零零七年三月三十一日止年度，貴公司其中三名董事於年內獲委任。上文(a)段所披露金額不包括彼等於獲委任前期間之酬金2,278,000港元。

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩年度各年餘下四名及三名人士之酬金及三名董事於截至二零零七年三月三十一日止年度獲委任前期間之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,535	1,949	1,948
退休福利計劃供款	57	41	29
以股權結算以股份形式付款之開支	—	—	301
	<u>1,592</u>	<u>1,990</u>	<u>2,278</u>

以上僱員截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度之酬金及以上董事截至二零零七年三月三十一日止年度仍為僱員時之酬金少於1,000,000港元。

有關期間，貴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貴集團時之獎勵或作為離職補償。

13. 每股盈利(虧損)

貴公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算:

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
盈利:			
貴公司權益持有人應佔年度溢利(虧損) 及計算每股基本盈利(虧損) 之盈利(虧損)	12,262	(72,960)	79,091
潛在攤薄普通股之影響			
— 可換股票據應付款項之利息	543		89,321
計算每股攤薄盈利之盈利	12,805		168,412
股份數目:			
計算每股基本盈利(虧損)之 普通股加權平均數	160,809,612	424,304,856	2,119,525,127
潛在攤薄普通股之影響			
— 購股權	26,804		—
— 可換股票據應付款項	42,356,597		2,611,225,804
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	203,193,013		4,730,750,931

由於假設行使購股權及兌換可換股票據會導致每股虧損減少,故並無呈列截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

截至二零零七年三月三十一日止年度,由於購股權行使價高於股份平均市價,故並無調整 貴公司尚未行使購股權之影響。

下表概述附註2及3所述變動對每股基本及攤薄盈利(虧損)之影響:

	對每股基本盈利 (虧損)之影響			對每股攤薄盈利 之影響		
	截至三月三十一日止年度			截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零七年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零七年 港仙
調整前呈報數字	6.2	(12.5)	不適用	5.2	不適用	不適用
會計政策變動產生之調整	1.4	(4.7)	不適用	1.1	不適用	不適用
經重列	7.6	(17.2)	不適用	6.3	不適用	不適用

14. 物業、機械及設備

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	機械及設備 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
二零零四年四月一日	—	—	—	717	238	—	955
匯兌調整	—	207	—	82	30	—	319
收購附屬公司時產生 (附註43)	2,764	46,769	14,749	4,385	1,460	—	70,127
添置	—	1,743	19	511	808	—	3,081
出售	—	(1,581)	(353)	(378)	(511)	—	(2,823)
二零零五年三月三十一日 及二零零五年四月一日	2,764	47,138	14,415	5,317	2,025	—	71,659
匯兌調整	84	469	—	101	59	—	713
收購一間附屬公司時產生 (附註43)	—	—	—	—	1,264	—	1,264
添置	2,978	3,876	331	1,095	2,001	—	10,281
出售	—	(1,440)	(379)	(1,641)	(1,053)	—	(4,513)
二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	5,826	50,043	14,367	4,872	4,296	—	79,404
匯兌調整	6,957	695	1,641	234	323	1,170	11,020
收購附屬公司時產生 (附註43)	161,325	16	8,867	307	1,543	37,761	209,819
添置	288	1,920	3,927	1,662	2,193	34,029	44,019
轉讓	33,892	—	—	1,245	—	(35,137)	—
出售	(34)	(801)	(1,535)	(90)	(1,147)	—	(3,607)
二零零七年三月三十一日	208,254	51,873	27,267	8,230	7,208	37,823	340,655
折舊							
二零零四年四月一日	—	—	—	460	115	—	575
匯兌調整	—	124	—	64	15	—	203
年內撥備	58	6,208	834	1,379	330	—	8,809
出售時對銷	—	(1,509)	(70)	(371)	(331)	—	(2,281)
二零零五年三月三十一日 及二零零五年四月一日	58	4,823	764	1,532	129	—	7,306
匯兌調整	5	95	—	56	41	—	197
年內撥備	124	7,257	964	1,317	584	—	10,246
已確認減值虧損	—	17,478	8,373	—	—	—	25,851
出售時對銷	—	(1,001)	(26)	(1,524)	(272)	—	(2,823)
二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	187	28,652	10,075	1,381	482	—	40,777
匯兌調整	402	224	1,302	193	241	—	2,362
年內撥備	8,766	7,439	1,946	1,492	1,154	—	20,797
出售時對銷	(2)	(673)	(1,450)	(76)	(1,036)	—	(3,237)
二零零七年三月三十一日	9,353	35,642	11,873	2,990	841	—	60,699
賬面值							
二零零五年三月三十一日	2,706	42,315	13,651	3,785	1,896	—	64,353
二零零六年三月三十一日	5,639	21,391	4,292	3,491	3,814	—	38,627
二零零七年三月三十一日	198,901	16,231	15,394	5,240	6,367	37,823	279,956

上述物業、機械及設備項目以直線法按下列年率折舊：

樓宇	4%或按尚餘之有關租期（取其較短者）
租賃物業裝修	按有關租期
機械及設備	5%－15%
傢俬、裝置及設備	10%－33 ¹ / ₃ %
汽車	10%－20%

二零零六年三月三十一日，董事審閱 貴集團製造資產之可收回金額，並確定若干資產已減值。因此，已分別就租賃物業裝修以及 貴集團醫藥及保健食品分部所用機械及設備已確認減值虧損17,478,000港元及8,373,000港元。有關此分部之減值檢測詳情載於附註19。

貴集團之樓宇位於中國根據中期租約持有之土地。

二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日， 貴集團物業、機械及設備之賬面淨值分別包括就按融資租賃持有資產之款項127,000港元、198,000港元及101,000港元。

二零零五年及二零零六年三月三十一日， 貴集團就其獲授之一般銀行融資向一家銀行分別抵押11,959,000港元及2,902,000港元之物業、機械及設備。所抵押物業、機械及設備於截至二零零七年三月三十一日止年度期間待此等一般銀行融資屆滿後已解除抵押。

15. 租賃土地預付租賃款項

貴集團租賃土地之預付租賃款項包括：

	三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
於中國根據中期租約持有 之土地使用權	<u>1,395</u>	<u>1,405</u>	<u>99,252</u>
就申報分析為：			
流動資產	30	30	2,480
非流動資產	<u>1,365</u>	<u>1,375</u>	<u>96,772</u>
	<u>1,395</u>	<u>1,405</u>	<u>99,252</u>

16. 租賃土地預付租賃款項之溢價

該金額指因收購永權投資有限公司(「永權」)及其附屬公司而產生之收購於中國根據中期租約持有之土地使用權之預付租賃款項之溢價,詳情載於附註43。該款項按與相關土地使用權之相關預付租賃款項相同的基準攤銷。

預付租賃款項溢價變動載列如下:

	千港元
成本	
截至二零零七年三月三十一日止年度	
於收購附屬公司時產生以及於二零零七年	
三月三十一日之結餘	134,029
攤銷	
截至二零零七年三月三十一日止年度	
扣除以及於二零零七年三月三十一日之結餘	<u>2,502</u>
賬面值	
二零零七年三月三十一日	<u><u>131,527</u></u>

17. 無形資產

	發展成本 千港元
成本	
於二零零四年四月一日	—
收購附屬公司時產生 (附註43)	1,264
添置	1,467
撇銷	(645)
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日	2,086
添置	1,441
撇銷	(299)
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	3,228
添置	219
撇銷	(2,927)
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	520
	<hr/>
攤銷	
於二零零四年四月一日	—
年內撥備及於二零零五年三月三十一日 以及二零零五年四月一日之結餘	71
年內撥備	171
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	242
年內撥備	225
撇銷時對銷	(377)
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	90
	<hr/>
賬面值	
於二零零五年三月三十一日	2,015
	<hr/> <hr/>
於二零零六年三月三十一日	2,986
	<hr/> <hr/>
於二零零七年三月三十一日	430
	<hr/> <hr/>

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年，中藥及藥品產生之開發成本分別1,467,000港元、1,441,000港元及219,000港元乃於內部產生，有具體可使用年期，並以直線法按商業營運開始日期起計五年期間攤銷。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，除有關開發中產品之款項分別439,000港元、1,833,000港元及69,000港元外，其餘無形資產均已投入商業用途。

18. 商譽

千港元

成本

收購附屬公司時產生及於二零零五年 三月三十一日以及二零零五年四月一日	22,936
應用香港財務報告準則第3號後撤銷累計攤銷	<u>(1,051)</u>
於二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日	<u>21,885</u>

攤銷

年內支出及於二零零五年三月三十一日 以及二零零五年四月一日之結餘	1,051
應用香港財務報告準則第3號後撤銷累計攤銷	<u>(1,051)</u>
於二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日	<u>—</u>

減值

年內已確認減值虧損及於二零零六年三月三十一日與 二零零七年三月三十一日之結餘	21,885
---	--------

賬面值

於二零零五年三月三十一日	<u>21,885</u>
於二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日	<u>—</u>

有關商譽減值檢測之詳情於附註19披露。

二零零五年三月三十一日前，商譽按其估計可使用年期20年予以攤銷。

19. 商譽減值檢測

誠如附註52所述，於二零零六年三月三十一日，貴集團以業務分部為其申報分部資料之主要分部。就減值檢測而言，源自收購Tung Fong Hung Investment Limited（「東方紅」）之商譽已分配至醫藥及保健食品分部的現金產生單位（「現金產生單位」）。

現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算方法釐定。該計算方法按管理層批准涵蓋1年期間之財政預算及貼現率8%就5年期間進行現金流量預測。超過1年期間之現金產生單位之現金流量以穩定增長率4%推算。此增長率乃按相關行業增長率預測計算。使用價值計算方法之其他主要假設為於第五年結束時之末期價值，該價值乃按參考市場後之市盈率及預算毛利率釐定，而預算毛利率乃按單位之過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。管理層相信，任何此等假設之任何合理可能出現之變動將不會導致現金產生單位之賬面值總額超出現金產生單位之可收回總額。

由於現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，故貴集團於截至二零零六年三月三十一日止年度就商譽及相關物業、機械及設備已確認減值虧損21,885,000港元及25,851,000港元。

誠如附註50(a)所述，於二零零七年二月二十七日，貴公司與第三方訂立有條件協議，出售東方紅全部權益。

20. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
上市投資：			
— 於香港上市之股本證券	—	—	54,066
— 於其他地方上市之股本證券	—	—	75,970
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>130,036</u>

21. 於聯營公司之權益

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
於聯營公司之投資成本，非上市	—	5	6,807
應佔收購後（虧損）溢利，扣除已收取股息	—	(5)	87,072
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>93,879</u>

附註：

- (i) 於二零零六年三月二十九日，貴集團與於處女群島註冊成立之公司Pacific Wish Limited（「Pacific Wish」）就收購華鎮有限公司（「華鎮」）280股股份（相當於華鎮已發行股本40%）訂立收購協議（「收購協議」），現金作價280港元，相當於所收購280股華鎮股份之面值（「華鎮收購」）。華鎮為於香港註冊成立之公司，其主要資產為於一間在澳門註冊成立之附屬公司聯生發展股份有限公司（「聯生發展」）之間接股權。聯生發展擁有位於澳門路環聯生填海區之14幅租賃土地之租賃權益（「租賃權益」）。該租賃權益為期至二零零零年屆滿，而聯生發展現正為租賃權益續期。根據華鎮收購，貴集團承諾以股東貸款方式向華鎮墊款885,000,000港元，而其中240,000,000港元訂金已於截至二零零六年三月三十一日止年度內支付，以撥支華鎮之部分營運資金需求。

作為貴集團同意訂立收購協議之進一步代價，Pacific Wish已向貴集團授出購買全部及任何部分Pacific Wish持有之70股華鎮股份（「認購期權股份」），相當於華鎮已發行股本之10%之選擇權（「認購期權」）。根據認購期權，貴集團有權要求Pacific Wish於華鎮收購完成日期翌日起計一年內（「行使期」）不時按認購期權股份之總面值出售全部或任何部分認購期權股份予貴集團或其代名人。由於合理預計公平值之範圍甚廣，貴公司董事認為不能可靠計量其公平值，因此認購期權乃按成本值扣除減值計量。

根據華鎮收購，Pacific Wish承諾不會於行使期內出售其持有之任何華鎮股份，除非(a)已取得 貴集團事先書面同意；及(b) Pacific Wish向 貴集團承諾，由Pacific Wish向 貴集團繳付向潛在買方出售華鎮股份（「出售」）之一半代價。倘進行出售，認購期權股份之數目將減少出售股份總數之一半數目。

於二零零六年六月十五日完成華鎮收購後， 貴集團同意Pacific Wish向一名買方出售Pacific Wish持有之105股華鎮股份，據此，買方有權要求Pacific Wish除該105股股份外，向買方額外出售70股華鎮股份。 貴集團同意將認購期權股份數目減少一半，以及補償23,370,000港元，於扣除交易成本後，已於截至二零零七年三月三十一日止年度綜合損益表確認。

於截至二零零七年三月三十一日止年度， 貴集團已行使其權利，以現金代價35港元向Pacific Wish購入35股認購期權股份，該代價相當於35股華鎮股份的面值。認購期權完成行使後， 貴集團承諾以股東貸款方式向華鎮進一步墊款93,000,000港元，作為華鎮向Pacific Wish償還部分股東貸款的資金。

誠如日期為二零零七年六月十四日的公告所述，聯生發展已接獲澳門政府以宣告租約失效及重新批給新租約之形式將租賃權益續期，並於二零零七年六月接納該要約，須支付額外地價約578,400,000澳門幣（約等於561,600,000港元），惟新租約須待澳門政府正式確認。

- (ii) 二零零六年十月六日， 貴集團訂立認購協議，以現金代價4,000美元（約等於32,000港元）認購4,000股每股價值1美元的More Profit International Limited（「More Profit」）新普通股，相當於經認購5,000股每股價值1美元的More Profit新股份擴大後，More Profit已發行股本的40%，及向More Profit提供248,000,000港元股東貸款。More Profit為於處女群島註冊成立的投資控股有限公司。同日，More Profit訂立收購協議，收購大中華有限公司（「大中華」）的50%權益。大中華為於澳門註冊成立的有限公司，亦為一幅位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地之土地及建於其上的酒店綜合大樓的擁有人。收購已於二零零七年二月一日完成。

持有聯營公司權益的成本已包括於二零零七年三月三十一日止年度收購聯營公司時產生的商譽1,701,000港元（二零零五年及二零零六年：無）。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，貴集團擁有下列聯營公司權益：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立/ 經營地點	所持 股份類別 (附註)	已發行及 繳足股本面值			貴公司持有 之已發行股本 面值比例		主要業務
				二零零五年	二零零六年	二零零七年	直接 %	間接 %	
正邦醫藥科技 有限公司(「正邦」)	註冊成立	香港	普通股	2港元	10,000港元	10,000港元	—	50	暫無業務
華鎮	註冊成立	香港	普通股	—	—	700港元	—	45	投資控股
佳富集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	—	—	1,000港元	—	31.5	投資控股
聯生發展	註冊成立	澳門	限額資本	—	—	100,000,000 澳門幣	—	26.8	物業發展
浩勁有限公司	註冊成立	香港	普通股	—	—	1港元	—	45	投資控股
澳門地產集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	—	—	1港元	—	45	投資控股
華鎮項目管理有限公司	註冊成立	澳門	限額資本	—	—	25,000 澳門幣	—	45	物業項目 管理
新聯盟投資有限公司	註冊成立	澳門	限額資本	—	—	100,000 澳門幣	—	31.5	投資控股
More Profit	註冊成立	英屬處女 群島	普通股	—	—	10,000 美元	—	40	投資控股
大中華	註冊成立	澳門	限額資本	—	—	100,000 澳門幣	—	20	持有投資 物業

附註：於澳門官方語言葡萄牙語中，限額資本指註冊資本。

貴集團聯營公司之合併財務資料概要載列如下：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	—	—	3,145,540
負債總額	17	16	3,067,243
(負債) 資產淨值	<u>(17)</u>	<u>(16)</u>	<u>78,297</u>
貴集團應佔聯營公司(負債) 資產淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>92,178</u>

	二零零四年 七月一日至 二零零五年 三月三十一日 千港元	二零零五年 四月一日至 二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 千港元
營業額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內(虧損)溢利	<u>(17)</u>	<u>(9)</u>	<u>99,569</u>
貴集團應佔聯營公司年內業績	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>40,916</u>

貴集團已終止確認其應佔聯營公司虧損。摘錄自該等聯營公司相關管理賬目的應佔聯營公司虧損於年內及累計的未確認金額如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
年內應佔聯營公司虧損的未確認金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,353)</u>
累計應佔聯營公司虧損的未確認金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,353)</u>

22. 聯營公司之無抵押貸款及應付利息／應收聯營公司款項

聯營公司之無抵押貸款及應付利息

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司貸款	—	—	1,226,237
應收利息	—	—	59,288
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,285,525</u>
減：所分配虧損超出投資成本	—	—	(51,082)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,234,443</u>

聯營公司貸款為無抵押、按香港最優惠利率計息及無固定還款期。聯營公司貸款的實際年利率介乎7.75厘至8厘。董事認為，有關該款項不會於結算日起計十二個月內償還，故歸類為非流動資產。

應收聯營公司款項

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應收聯營公司款項	17	14	83
減：撥備	(17)	(14)	(15)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

23. 收購土地使用權已付按金及開支

二零零七年三月二十二日，貴公司於香港註冊成立的間接全資附屬公司富創投資有限公司與獨立第三方訂立收購協議，以現金代價50,964,000元人民幣（等於51,479,000港元）收購一項中國土地使用權。二零零七年三月三十一日的結餘為有關收購所付按金。

24. 收購附屬公司及聯營公司已付按金及開支

	附註	於三月三十一日		
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
就收購下列各項已付按金 及開支：				
附屬公司	(i)	—	12,099	—
聯營公司	(ii)	—	241,865	90,675
		<u>—</u>	<u>253,964</u>	<u>90,675</u>

附註：

- (i) 誠如二零零六年二月七日的公告及二零零六年四月二十六日的通函所述，貴公司間接全資附屬公司新豐利有限公司與Green Label Investments Limited（「Green Label」）、浩力發展有限公司、Magnum Company Limited及顧悅勤先生（統稱「賣方」）以及陳正秋先生及賴贊東先生（「賴先生」）（統稱「擔保人」）訂立日期為二零零六年二月二日的收購協議，收購於香港註冊成立的有限公司永權全部權益及永權及其附屬公司（統稱「永權集團」）結欠Green Label之貸款，總代價為140,000,000港元（「收購」），當中80,000,000港元以現金支付，其餘60,000,000港元則以發行二零一零年八月十一日到期的零息率可換股票據支付。

永權集團從事發展及經營高爾夫球度假村及酒店以及物業發展業務。收購完成後，永權成為貴公司間接全資附屬公司。收購獲股東於二零零六年五月二十三日舉行的股東特別大會通過，並於二零零六年六月八日完成。

截至二零零六年三月三十一日，貴集團已就收購支付按金5,000,000港元，餘額7,099,000港元則支付作為收購所產生的開支。收購已於截至二零零七年三月三十一日止年度完成，而按金已轉撥至收購附屬公司成本，詳情載於附註43。

- (ii) 二零零六年三月三十一日的款項為收購華鎮所產生的訂金及若干開支，詳情載於附註21(i)。截至二零零七年三月三十一日止年度，1,865,000港元及240,000,000港元的款項已於華鎮收購完成後分別轉撥至收購聯營公司成本及應收聯營公司貸款，詳情載於附註21(i)及22。

誠如二零零七年二月一日的公告及二零零七年三月七日的通函所述，貴公司於處女群島註冊成立的間接全資附屬公司Top Century International Limited（「Top Century」）與擁有聯生發展11.3%權益的聯生發展現有股東永美集團有限公司（「永美」）訂立日期為二零零七年一月二十五日的收購協議（「聯生發展收購協議」），向永美收購8,700股聯生發展股份（相當於聯生發展於二零零七年三月二日（「最後可行日期」）註冊股本的8.7%）及聯生發展應付永美的股東貸款（本金約為40,800,000澳門幣（約等於39,600,000港元）），以及所有相關累計利息（於最後可行日期約為73,500,000澳門幣（約等於71,400,000港元）），現金總代價約為245,700,000港元（「聯生發展收購」）。

根據聯生發展收購協議，Top Century進一步承諾，於聯生發展收購協議完成後向聯生發展墊支不多於70,000,000港元的股東貸款。

於最後可行日期，Top Century實際擁有新聯盟投資有限公司（「新聯盟」）已發行股本的31.5%權益，而新聯盟則擁有聯生發展註冊股本的85%權益。聯生發展收購完成後，貴公司將實際持有聯生發展註冊股本約35.5%權益，故聯生發展仍屬貴集團聯營公司。

二零零七年三月三十一日，貴集團已就聯生發展收購支付約90,675,000港元，其中90,000,000港元用作支付聯生發展收購代價，餘額約675,000港元則用作聯生發展收購所涉及的開支。

25. 收購投資物業已付訂金及開支

誠如二零零六年十一月二十一日的公告及二零零六年十二月十八日的通函所述，貴公司已接納由第一國際物業策劃管理有限公司（「第一國際」）發出的要約函件（「要約函件」），收購位於澳門的44個住宅單位，代價約88,520,000港元。接納要約函件時已繳付5,000,000港元作為初步訂金。

根據要約函件，貴公司間接全資附屬公司漢東有限公司與第一國際於二零零六年十二月十一日就收購該等物業訂立買賣協議。簽署該買賣協議時已額外支付21,556,000港元作為額外訂金。

二零零七年三月三十一日，該金額為收購所涉訂金及若干開支。該收購已於二零零七年四月三十日完成。貴公司董事認為，由於該等物業於收購完成後將持作租賃用途，故該等物業將歸類為投資物業。

26. 其他應收貸款

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應收定息貸款	—	4,635	9,634
應收浮息貸款	31,500	59,314	256,495
	<u>31,500</u>	<u>63,949</u>	<u>266,129</u>
作申報用途的賬面值分析：			
流動資產（可於結算日起計 12個月內收取）	31,500	59,314	256,495
非流動資產（可於結算日起計 12個月後收取）	—	4,635	9,634
	<u>31,500</u>	<u>63,949</u>	<u>266,129</u>

二零零五年三月三十一日，所有 貴集團應收貸款均以港元計值。浮息貸款為無抵押、以香港最優惠利率加年利率2厘計息及須按要求償還。其他應收貸款的實際年利率介乎7.00厘至7.25厘。

二零零六年三月三十一日， 貴集團應收貸款59,314,000港元及4,635,000港元分別以港元及美元計值。定息貸款為無抵押、年利率為3厘及須於二零零八年十月六日償還。浮息貸款為無抵押、以香港最優惠利率加年利率2厘計息及須按要求償還。其他應收貸款的實際年利率介乎7.25厘至10厘。

二零零七年三月三十一日， 貴集團應收定息貸款以美元（非有關集團公司的功能貨幣）計值，利息介乎3厘至8厘。4,635,000港元及4,999,000港元的款項分別須於二零零八年十月五日及二零零八年十二月六日償還。應收定息貸款包括應收貸款4,999,000港元，該貸款以一家於馬來西亞註冊成立的私人有限公司之25,000,000股每股面值0.25馬來西亞幣的股份作抵押。其餘應收定息貸款為無抵押。

貸款20,000,000港元以香港最優惠利率或年利率4厘兩者的較高者計息，以借款人投資一家股份於聯交所上市的公司所發行本金額20,000,000港元的可換股票據的投資作抵押，並須於二零零七年九月二十八日償還。所有其餘浮息貸款均為無抵押、以香港最優惠利率加年利率2厘計息及須按要求償還。其他應收貸款的實際年利率介乎7.75厘至10厘。

27. 存貨／發展中物業

存貨

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
原料	16,792	20,423	20,185
在製品	1,588	1,018	829
製成品	40,900	49,418	54,559
消耗品	—	—	1,346
	<u>59,280</u>	<u>70,859</u>	<u>76,919</u>

發展中物業

於二零零七年三月三十一日，流動資產中的發展中物業預期於結算日後十二個月變現。

28. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣投資包括：			
上市證券：			
— 於香港上市之股本證券	—	9,043	44,369
— 於其他地方上市之股本證券	—	—	12,720
	—	9,043	57,089
按公平值列賬及計入損益之 金融資產：			
股票掛鈎票據	—	—	9,636
	<u>—</u>	<u>9,043</u>	<u>66,725</u>

二零零六年及二零零七年三月三十一日，所有按公平值列賬及計入損益之金融資產均以公平值列示。已上市證券公平值按即時所報的買入價釐定，而股票掛鈎票據公平值則按相關發行銀行或金融機構所報的公平值釐定。

股票掛鈎票據乃指定按公平值列賬及計入損益。截至二零零七年三月三十一日止年度，指定按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變更所帶來的虧損206,000港元（二零零五及二零零六年：無）已於綜合損益表確認。

29. 證券投資

於二零零五年三月三十一日之證券投資載列如下。於應用香港會計準則第39號後，證券投資於二零零五年四月一日重新分類至香港會計準則第39號的合適分類（詳情見附註3）。

	其他投資 千港元
股本證券：	
於香港上市，按市值	<u>10,289</u>

30. 應收賬款、按金及預付款項

貴集團給予其貿易客戶之信貸期由0至30日不等。

應收賬款、按金及預付款項於結算日之分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款之賬齡：			
零至六十日	16,336	19,309	35,555
六十一至九十日	11,336	528	1,118
超過九十日	—	1,537	13,361
	<u>27,672</u>	<u>21,374</u>	<u>50,034</u>
可予退還誠意金 (附註)	—	150,136	362,075
其他應收款項 (附註43)	—	—	17,721
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>10,608</u>	<u>21,855</u>	<u>46,897</u>
	<u>38,280</u>	<u>193,365</u>	<u>476,727</u>

附註：

於二零零五年六月，貴公司全資附屬公司與獨立第三方（「賣方甲」）簽訂無約束力意向書，以磋商可能以初步代價495,000,000港元，向賣方甲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，貴集團已支付10,000,000港元作為可予退還誠意金。

於二零零六年三月三十一日，可予退還誠意金包括貴集團就磋商可能收購中國物業擁有權及權益而支付的140,000,000港元。該款項已於截至二零零七年三月三十一日止年度悉數退還予貴集團。

二零零七年三月，貴公司全資附屬公司與獨立第三方（「賣方乙」）簽訂無約束力意向書，以磋商可能向賣方乙及由賣方乙安排的另一方（「賣方丙」）收購彼等所持一家於中國成立以及從事發展及經營高爾夫球度假村的公司（「中國公司」）合共67.5%權益，以及中國公司應付賣方乙及賣方丙的股東貸款約14,000,000美元（約等於109,200,000港元）。簽訂意向書後，貴集團已支付2,800,000美元（約等於21,884,000港元）作為可予退還誠意金。

於二零零六年十二月二十八日及二零零七年三月二十一日，貴集團就磋商可能收購中國物業擁有權及權益而再支付可予退還誠意金分別約170,000,000港元及160,191,000港元。

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

31. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款

該金額指抵押予銀行作為 貴集團獲授一般銀行融資之擔保。該存款於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日之年利率分別為1.30厘、3.15厘及4.20厘。

銀行結餘及現金

銀行結餘於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日分別按年利率0.25厘至1.30厘、1.30厘至4.00厘及2.50厘至5.10厘不等計息。

32. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支於結算日之分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應付賬款之賬齡：			
零至六十日	20,206	22,496	61,825
六十一至九十日	20,037	21,329	8,956
超過九十日	4,470	8,138	9,245
	<u>44,713</u>	<u>51,963</u>	<u>80,026</u>
其他應付賬款、按金及應計開支	18,059	18,274	78,921
	<u>62,772</u>	<u>70,237</u>	<u>158,947</u>

33. 融資租賃承擔

	最低租金款項 於三月三十一日			最低租金款項現值 於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
根據融資租賃應付款項：						
一年內	36	162	36	23	143	24
第二至第五年(包括首尾兩年)	122	127	91	119	96	71
	<u>158</u>	<u>289</u>	<u>127</u>	<u>142</u>	<u>239</u>	<u>95</u>
減：日後融資費用	(16)	(50)	(32)	—	—	—
租賃承擔現值	<u>142</u>	<u>239</u>	<u>95</u>	142	239	95
減：流動負債項下一年內到期之款項				(23)	(143)	(24)
一年後到期之款項				<u>119</u>	<u>96</u>	<u>71</u>

貴集團之政策為根據融資租賃租用若干汽車、裝置及設備。平均租期約為四年。於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年，所有融資租賃項下承擔之年利率為7.5厘至9.2厘不等。息率於各合約日期釐定。

貴集團融資租賃承擔乃以出租人之出租資產作抵押。

34. 承兌票據應付款項

貴集團於二零零五年三月三十一日的承兌票據應付款項乃無抵押，按5.5厘計算年息，已於二零零五年五月六日悉數償還。

35. 可換股票據應付款項

- (a) 於二零零五年二月二十三日，貴公司按換股價0.42港元（可予調整），發行本金額100,000,000港元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據。可換股票據應付款項按年利率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，惟在未經貴公司事先書面同意前，不得轉讓予貴公司關連人士。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，隨時將可換股票據兌換為貴公司每股面值0.01港元之股份。

按附註41(3)所載，截至二零零五年三月三十一日止年度，本金額10,000,000港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0.42港元兌換為貴公司股本中23,809,520股每股面值0.01港元之普通股。於二零零五年三月三十一日，90,000,000港元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據尚未兌換。

按附註41(4)所載，截至二零零六年三月三十一日止年度，本金額43,300,000港元及46,700,000港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0.42港元及0.414港元，分別兌換為貴公司股本中103,197,616股及112,698,063股每股面值0.01港元之普通股。於二零零六年三月三十一日，全部100,000,000港元於二零零八年到期之2厘無抵押可換股票據已獲悉數兌換。

- (b) 於二零零五年四月八日，貴公司與七名認購人訂立七份認購協議。二零零五年四月二十日，貴公司另外與兩名認購人及一名配售代理分別訂立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。

該九名認購人中，其中七名為由環球資產管理公司管理的基金認購人（「基金認購人」），其餘兩名則為Loyal Concept Limited（「Loyal Concept」）及Kopola Investment Company Limited（「Kopola」）。根據認購協議，各基金認購人、Loyal Concept及Kopola同意以現金認購貴公司根據認購協議發行本金總額956,000,000港元並於二零一零年到期的無抵押零息率可換股票據（「第一份二零一零年可換股票據」），本金額分別為356,000,000港元、450,000,000港元及150,000,000港元（「認購」）。Loyal Concept為錦興集團有限公司（「錦興」）的間接全資附屬公司，錦興乃於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。Loyal Concept及錦興當時並非貴公司關連人士。由於貴公司副主席兼非執行董事何厚鏘先生（「何先生」）及其兄長何厚浚先生各自持有Kopola的50%權益，故Kopola為何先生的聯營公司。

根據配售協議，配售代理會安排不少於六名承配人以現金認購 貴公司建議根據配售協議發行之44,000,000港元於二零一零年到期的無抵押零息率可換股票據（「配售可換股票據」），本金額為44,000,000港元（「配售」）。第一份二零一零年可換股票據與配售可換股票據之條款相同。概無承配人將為認購人。

倘第一份二零一零年可換股票據按 貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股初步換股價每股0.44港元（或會作反攤薄調整）全數兌換，則將發行合共2,172,727,272股新普通股， 貴公司須於第一份二零一零年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0.44港元（或會作反攤薄調整）全數兌換，則將發行合共100,000,000股新普通股， 貴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。

除非第一份二零一零年可換股票據及配售可換股票據於到期日前按有關票據文件所註明之條件獲兌換，否則將按其本金額之110%贖回。

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956,000,000港元及44,000,000港元。因此，認購及配售所得款項總額合共為1,000,000,000港元。扣除有關開支約11,000,000港元後，約989,000,000港元將撥作擴展 貴集團投資物業組合之用。

按附註41(4)所述，截至二零零六年三月三十一日止年度，21,500,000港元之第一份二零一零年可換股票據及2,500,000港元之配售可換股票據已按換股價每股0.44港元分別兌換為48,863,636股及5,681,817股 貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股。於二零零六年三月三十一日，餘下934,500,000港元之第一份二零一零年可換股票據及41,500,000港元之配售可換股票據尚未兌換。

按附註41(5)所述，截至二零零七年三月三十一日止年度，354,000,000港元之第一份二零一零年可換股票據及40,000,000港元之配售可換股票據已按換股價每股0.44港元分別兌換為804,431,812股及90,909,090股 貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股。於二零零七年三月三十一日，餘下580,500,000港元之第一份二零一零年可換股票據及1,500,000港元之配售可換股票據尚未兌換。

- (c) 按附註43所述，於二零零六年六月八日， 貴公司按初步換股價0.44港元（或會作反攤薄調整）發行本金額60,000,000港元於二零一零年到期的無抵押零息率可換股票據（「第二份二零一零年可換股票據」），以清償收購永權的代價。第二份二零一零年可換股票據為不計利息，並將於二零一零年八月十一日到期。可換股票據應付款項持有人有權於二零零六年六月八日至二零一零年八月十一日期間，隨時將第二份二零一零年可換股票據兌換為 貴公司每股面值0.01港元之股份。

除過去已兌換有關可換股票據，否則 貴公司將於到期日按當時尚未兌換可換股票據本金金額之108.3%贖回可換股票據應付款項。

倘第二份二零一零年可換股票據按 貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股初步換股價每股0.44港元（或會作反攤薄調整）全數兌換，則 貴公司將發行合共136,363,636股新普通股， 貴公司須於第二份二零一零年可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

截至二零零七年三月三十一日止年度，並無兌換任何第二份二零一零年可換股票據。

- (d) 於二零零六年六月十五日，貴公司按初步換股價0.70港元（或會作反攤薄調整），發行於二零一一年到期之以1厘計息無抵押可換股票據（「二零一一年可換股票據」）。二零一一年可換股票據按年利率1厘計息，並將於二零一一年六月十九日到期。可換股票據應付款項持有人有權於二零零六年六月十五日至二零一一年六月十九日期間，隨時將二零一一年可換股票據兌換為貴公司每股面值0.01港元之股份。

除非過去已兌換有關可換股票據，否則貴公司將於到期日按當時尚未兌換可換股票據本金額之110%贖回可換股票據應付款項。

當二零一一年可換股票據按貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股初步換股價每股普通股0.70港元（或會作反攤薄調整）全數兌換時，貴公司將發行合共1,428,571,429股新普通股，貴公司須於二零一一年可換股票據所附換股權獲行使時發行有關股份。

截至二零零七年三月三十一日止年度，並無兌換任何二零一一年可換股票據。

可換股票據應付款項包含兩部分：負債及股本部分。應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈報」（詳情見附註3）後，可換股票據應付款項按追溯基準分為負債及股本部分。股本部分於「可換股票據股本儲備」呈列為股本。於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，可換股票據應付款項之實際利率則分別為年利率4.18厘、介乎4.18厘至5.85厘及5.85厘至9.16厘不等。

可換股票據應付款項負債部分於有關期間之變動如下：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
年初之負債部分	—	84,983	838,462
發行可換股票據	109,035	827,953	780,086
年內兌換	(24,407)	(106,590)	(339,248)
利息開支(附註9)	543	33,372	89,321
已付利息	(188)	(1,256)	(221)
年終之負債部分	<u>84,983</u>	<u>838,462</u>	<u>1,368,400</u>

就申報分析為：

流動負債	180	221	7,945
非流動負債	84,803	838,241	1,360,455
	<u>84,983</u>	<u>838,462</u>	<u>1,368,400</u>

36. 應付附屬公司少數股東款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

37. 銀行及其他借貸

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押銀行貸款	37,625	30,125	93,902
有抵押信託收據及進口貸款	16,582	15,045	25,618
其他無抵押借貸	13,564	—	—
	<u>67,771</u>	<u>45,170</u>	<u>119,520</u>

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	45,170	111,439
一年以上但兩年內	5,625	—	4,040
兩年以上但三年內	—	—	2,021
三年以上但四年內	—	—	2,020
	<u>67,771</u>	<u>45,170</u>	<u>119,520</u>
減：流動負債一年內到期之款項	<u>(62,146)</u>	<u>(45,170)</u>	<u>(111,439)</u>
一年後到期之款項	<u>5,625</u>	<u>—</u>	<u>8,081</u>

銀行借貸包括	到期日	合約利率	賬面值		
			於三月三十一日		
			二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
浮息借貸：					
香港銀行同業拆息加2厘 有抵押港元銀行貸款 (附註i及ii)	二零零六年 十二月十日	香港銀行同業拆息 加2厘	13,125	5,625	—
香港銀行同業拆息加1.75厘 有抵押港元銀行貸款 (附註ii)	二零零七年 七月三十一日 (附註iii)	香港銀行同業拆 息加1.75厘	24,500	24,500	24,500
香港銀行同業拆息加0.75厘 有抵押港元銀行貸款(附註ii)	二零零七年 五月十一日	香港銀行同業拆息 加0.75厘	—	—	3,787
香港銀行同業拆息加1厘 有抵押港元銀行貸款(附註ii)	循環	香港銀行同業拆息 加1厘	—	—	5,009
以中國現行市場利率計息之 有抵押銀行貸款12,000,000元 人民幣(附註ii及iv)	二零一零年 十月三十一日	中國現行市場利率	—	—	12,121
以中國現行市場利率計息之 有抵押銀行貸款18,000,000元 人民幣(附註ii)	二零零七年 九月十日	中國現行市場利率	—	—	18,182
			<u>37,625</u>	<u>30,125</u>	<u>63,599</u>

銀行借貸包括	到期日	合約利率	賬面值		
			於三月三十一日		
			二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
定息借貸：					
6.696厘有抵押銀行貸款 11,000,000元人民幣	二零零七年 九月十三日	6.696厘	-	-	11,111
6.728厘有抵押銀行貸款 13,000,000元人民幣	二零零七年 七月十九日	6.728厘	-	-	13,132
8.064厘有抵押銀行貸款 6,000,000元人民幣	二零零七年 八月四日	8.064厘	-	-	6,060
			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,303</u>
			<u>37,625</u>	<u>30,125</u>	<u>93,902</u>

附註：

- (i) 須自二零零六年六月十日起至二零零六年十二月十日之三期等額季度分期償還1,875,000港元。
- (ii) 利息將根據香港銀行同業拆息或中國現行市場利率變動重新釐定。
- (iii) 於二零零五年及二零零六年三月三十一日，到期日為二零零六年七月三十一日。截至二零零七年三月三十一日止年度，到期日延至二零零七年七月三十一日。
- (iv) 4,040,000港元、4,040,000港元、2,021,000港元及2,020,000港元款項將分別於二零零七年十月三十一日、二零零八年十月三十一日、二零零九年十月三十一日及二零一零年十月三十一日償還。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，有抵押信託收據及進口貸款須自各相關結算日起計一年內償還，按介乎香港銀行同業拆息加年利率1厘至香港銀行同業拆息加年利率1.75厘計息。利息會每月或每季重新定價。

於二零零五年三月三十一日，貴集團之其他無抵押借貸包括定息借貸7,940,000港元，按年利率12厘計息，已於二零零五年五月三十日償還，而無抵押浮息借貸5,624,000港元乃按香港銀行同業拆息加2厘計息。浮動利息乃根據香港銀行同業拆息改變重新釐定。該等借貸以港元計值。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年，銀行貸款實際年利率分別介乎2.03厘至4.66厘、4.10厘至6.32及4.48厘至6.38厘不等。

38. 附屬公司少數股東無抵押貸款

除按中國現行市場利率6.14厘計息、須按要求償還之無抵押貸款3,535,000港元外，其餘款項為無抵押、免息及須按要求償還。

39. 一間關連公司無抵押貸款

該貸款是向番禺高爾夫球協會借入，而貴公司執行董事賴先生為該會會長。該貸款為無抵押、按年息率6厘計息及須按要求償還。

40. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度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 千港元	遞延 開發成本 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日	—	—	—	—
收購附屬公司時產生	3,263	—	(3,263)	—
於年內（計入）扣除收入	(730)	353	377	—
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	2,533	353	(2,886)	—
於年內（計入）扣除收入	(2,533)	187	2,346	—
於二零零六年三月三十一日	—	540	(540)	—
於年內（計入）扣除收入	3,352	(465)	303	3,190
年內有關收入的稅率變動影響	7,275	—	(744)	6,531
收購附屬公司時產生（附註43）	31,842	—	(954)	30,888
於二零零七年三月三十一日	<u>42,469</u>	<u>75</u>	<u>(1,935)</u>	<u>40,609</u>

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，貴集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為679,816,000港元、682,993,000港元及702,486,000港元。已就二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日的虧損分別確認遞延稅項資產16,492,000港元、3,086,000港元及8,554,000港元，惟並無就於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日餘下未動用稅項虧損663,324,000港元679,907,000港元及693,932,000港元確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務法規，於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日的香港稅項虧損679,816,000港元、682,993,000港元及667,840,000港元可無限期結轉，而於二零零七年三月三十一日的所有其他稅項虧損將於二零零七年至二零一一年到期。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，貴集團有關物業、機械及設備之可扣減暫時差額為216,000港元、19,402,000港元及11,622,000港元。由於無法預計未來溢利來源，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

41. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日 及二零零七年三月三十一日，每股面值0.01港元	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零四年四月一日，每股面值0.01港元	127,697,656	1,277
行使購股權 (附註a)	1,155,000	12
發行股份 (附註b)	175,000,000	1,750
兌換可換股票據 (附註c)	57,142,851	571
於二零零五年四月一日，每股面值0.01港元	360,995,507	3,610
兌換可換股票據 (附註d)	270,441,132	2,704
於二零零六年三月三十一日，每股面值0.01港元	631,436,639	6,314
兌換可換股票據 (附註e)	895,340,902	8,953
配售股份 (附註f)	833,332,000	8,334
購回及註銷股份 (附註g)	(47,795,000)	(478)
於二零零七年三月三十一日，每股面值0.01港元	2,312,314,541	23,123

附註：

- (a) 貴公司於二零零四年四月十九日，於僱員行使所獲授購股權時，按每股0.207港元代價發行1,155,000股每股面值0.01港元之普通股。該等股份於各方面均與其他股份享有同等權益。
- (b) 於二零零四年十二月十五日，貴公司與配售代理訂立股份配售協議，按每股0.40港元之發行價，盡最大努力向不少於六名配售股份認購人配售150,000,000股貴公司股本中每股面值0.01港元之新普通股。同日，貴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0.42港元，配售本金額100,000,000港元二零零八年到期2厘可換股票據，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0.46港元折讓約8.7%。所得款項淨額分別約35,000,000港元及90,000,000港元，將分別撥作償還若干短期借貸及擴充貴集團之投資物業組合。餘額30,000,000港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，貴公司與配售代理訂立另一份股份配售協議，按每股0.81港元之發行價，盡最大努力向不少於六名承配人配售25,000,000股貴公司股本中每股面值0.01港元之新普通股，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1.00港元折讓19.0%。所得款項淨額19,250,000港元將撥作一般營運資金。該等股份乃根據貴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。

- (c) 於二零零四年十二月及二零零五年二月，本金額為15,000,000港元的二零零六年到期2厘可換股票據及本金額為10,000,000港元的二零零八年到期2厘可換股票據，已分別按換股價每股0.45港元及0.42港元兌換為33,333,331股及23,809,520股。貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股。新股份於各方面與其他股份享有同等權益。
- (d) 於二零零五年四月、二零零五年十一月、二零零六年二月及二零零六年三月，本金額為20,000,000港元、6,623,000港元、16,720,000港元及46,657,000港元的二零零八年到期2厘可換股票據，已分別按換股價每股0.42港元、0.42港元、0.42港元及0.414港元兌換為47,619,046股、15,769,047股、39,809,523股及112,698,063股。貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股。於二零零六年二月及二零零六年三月，本金額為2,500,000港元及21,500,000港元的配售可換股票據及第一份二零一零年可換股票據，已按換股價每股0.44港元兌換為5,681,817股及48,863,636股。貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股。新股份於各方面均與其他股份享有同等權益。
- (e) 於二零零六年四月及二零零六年五月，本金總額分別為354,000,000港元及40,000,000港元的第一份二零一零年可換股票據及配售可換股票據已分別按換股價每股0.44港元兌換為804,431,812股及90,909,090股本每股面值0.01港元普通股。新股份於各方面均與其他股份享有同等權益。
- (f) 於二零零六年四月二十七日，貴公司與配售代理訂立股份配售協議，以發行價每股0.60港元配售833,332,000股。貴公司每股面值0.01港元新普通股。配售獲股東於二零零六年六月八日舉行的股東特別大會批准，所得款項淨額約487,000,000港元將用作擴充貴集團物業組合及現有物業發展項目。新股份於各方面均與其他股份享有同等權益。
- (g) 截至二零零七年三月三十一日止年度，貴公司以總代價約20,000,000港元購回合共47,795,000股。貴公司每股面值0.01港元普通股，並已註銷所有購回的股份。註銷股份的面值列為資本贖回儲備的進賬，而總代價則以貴公司儲備撥付。

截至二零零七年三月三十一日止年度，貴公司在聯交所購回以下的本身的股份：

購回月份	每股 面值0.01港元 普通股數目	每股價格		所付 平均代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零六年七月	4,505,000	0.490	0.350	2,011
二零零六年八月	26,425,000	0.465	0.390	11,795
二零零六年九月	16,865,000	0.405	0.345	6,287
				20,093

於有關期間，貴公司的附屬公司概無購買、出售或贖回貴公司上市證券。

42. 股份付款交易

於一九九四年二月二十八日採納之計劃（「一九九四年計劃」）

原定於二零零四年二月二十七日屆滿之一九九四年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。

根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案，一九九四年計劃已提早終止。一九九四年計劃終止後，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。

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，並無根據一九九四年計劃尚未行使之購股權。

於二零零二年八月二十六日採納之計劃（「二零零二年計劃」）

繼一九九四年計劃於二零零二年八月終止後，貴公司根據於二零零二年八月二十六日通過之決議案採納二零零二年計劃，主要目的為向合資格人士提供獎勵，計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，貴公司董事可向下列合資格人士授出可認購貴公司股份之購股權：

- (i) 貴公司、其附屬公司及 貴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) 貴公司、其附屬公司及 貴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28天內接納，屆時須就每份授出之購股權支付1港元代價。行使價按以下最高之價格釐定(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。

並無具體規定購股權在行使前必須持有的最低期限，惟董事有權於授出購股權當時酌情對個別購股權施加最低期限。購股權的行使期由董事酌情釐定，惟購股權行使期自授出日期起計不可超過10年。

根據二零零二年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」）最多合共為二零零二年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，惟根據二零零二年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二零零二年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。

於二零零五年及二零零六年三月三十一日，並無任何根據二零零二年計劃授出或未行使購股權。

下表披露於有關期間董事、僱員及其他參與者所持 貴公司購股權之詳情及於有關期間的變動：

截至二零零五年三月三十一日止年度

授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目			
			於 二零零四年 四月一日 尚未行使	年內行使	年內註銷/ 失效	於 二零零五年 三月三十一日 尚未行使
一九九四年計劃						
僱員：						
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
			<u>27,300</u>	-	-	<u>27,300</u>
二零零二年計劃						
僱員：						
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	(1,155,000)	-	-
			<u>1,182,300</u>	<u>(1,155,000)</u>	-	<u>27,300</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度

授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目			
			於 二零零五年 四月一日 尚未行使	年內行使	年內註銷/ 失效	於 二零零六年 三月三十一日 尚未行使
一九九四年計劃						
僱員：						
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)	-
			<u>27,300</u>	<u>-</u>	<u>(27,300)</u>	<u>-</u>

於二零零六年八月十五日根據二零零二年計劃授出的購股權詳情如下：

已授出購股權	授出日期	歸屬比例	行使期	行使價 港元
31,300,000	二零零六年 八月十五日	50%	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50
		50%	二零零七年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50

截至二零零七年三月三十一日止年度

授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目			
			於 二零零六年 四月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於 二零零七年 三月三十一日 尚未行使
二零零二年計劃						
僱員及其他參與者：						
二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日 至二零零八年 八月十四日	0.50	—	1,900,000	—	1,900,000
	二零零七年八月十五日 至二零零八年 八月十四日	0.50	—	1,900,000	—	1,900,000
董事：						
二零零六年 八月十五日 (附註)	二零零六年八月十五日 至二零零八年 八月十四日	0.50	—	13,750,000	—	13,750,000
	二零零七年八月十五日 至二零零八年 八月十四日	0.50	—	13,750,000	—	13,750,000
			—	<u>31,300,000</u>	—	<u>31,300,000</u>

附註：購股權包括在兩名 貴公司執行董事獲委任前授予彼等的4,000,000份購股權。

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩年度及於二零零五年及二零零六年三月三十一日董事概無持有購股權。

截至二零零五年三月三十一日止年度，股份於購股權行使日期之市價為0.33港元。

緊隨購股權授出日期（即二零零六年八月十五日）前， 貴公司股份的收市價為0.445港元。截至二零零七年三月三十一日止年度，已授購股權於授出日期的估計公平值為約4,050,000港元。

截至二零零七年三月三十一日止年度已授出購股權的公平值採用二項式期權定價模式計算。輸入模式的資料如下：

加權平均股價	0.4400港元
加權平均行使價	0.5000港元
預計購股權年期	2年
預計波幅	56.21%
預計股息率	零
無風險利率	4.21厘
每份購股權公平值	0.1294港元

二項式期權定價模式乃用作估計購股權公平值。計算購股權公平值採用之變數及假設乃按管理層之最佳估計作出。購股權價值基於若干主觀假設而有所不同。預計波幅乃根據 貴公司股價過去五年的波幅釐定，而模式所用的預計購股權年期乃根據管理層就不可轉讓性、行使限制及行為考慮之最佳估計而作出。

截至二零零七年三月三十一日止年度， 貴集團就 貴公司所授購股權確認總開支3,296,000港元，其中702,000港元涉及授予 貴集團僱員的購股權，並按附註11所述計入員工成本；餘額2,594,000港元則涉及授予董事的購股權，並按附註12(a)所述計入董事酬金。

43. 收購附屬公司

截至二零零五年三月三十一日止年度

於二零零四年五月， 貴集團分別按代價42,000,000港元及28,000,000港元，收購東方紅及其附屬公司（合稱「東方紅集團」）全部已發行股本以及Pacific Wins餘下50%已發行股本。

截至二零零六年三月三十一日止年度

於二零零五年九月及二零零五年十月， 貴集團分別以現金代價35,000港元及1,266,000港元收購中港國際財務有限公司全部已發行股本及志圖有限公司全部已發行股本。

截至二零零七年三月三十一日止年度

截至二零零七年三月三十一日止年度：

- (a) 貴集團以代價141,993,000港元購入永權全部股本權益（「第一收購」），該公司從事發展及經營高爾夫球度假村、酒店及物業管理。永權持有卓駿投資有限公司（「卓駿」）63.03%權益，而卓駿則持有東迅88.17%權益。
- (b) 永權以代價19,529,000港元購入東迅（國際）發展有限公司（「東迅」）餘下11.83%股本權益（「第二收購」）。完成第二收購後， 貴集團持有東迅67.40%實際權益。
- (c) 永權透過以代價35,730,000港元收購Braniff Developments Limited（「Braniff」）全部權益（「第三收購」），購入卓駿餘下36.97%股本權益。完成第三收購後， 貴集團持有卓駿及東迅全部股本權益。

該等交易已按收購會計法列賬。

收購中購入的資產淨值及收購的商譽（折讓）如下：

	截至三月三十一日止年度				
	二零零五年	二零零六年	合併前 在第一收購 的被收購方 面值 千港元	二零零七年 調整 千港元	公平值 千港元
購入資產淨值：					
物業、機械及設備	70,127	1,264	209,819	—	209,819
租賃土地預付租賃款項	1,422	—	101,139	—	101,139
租賃土地預付租賃款項之溢價	—	—	—	134,029 (附註i)	134,029
無形資產	1,264	—	—	—	—
存貨	60,353	—	1,752	—	1,752
待售物業	—	—	213	—	213
應收賬款、按金及預付款項	26,205	33	19,985	—	19,985
可收回稅項	14	—	258	—	258
銀行結餘及現金	23,274	4	9,559	—	9,559
應付賬款及應計費用	(48,613)	—	(55,640)	—	(55,640)
應付稅項	—	—	(11,443)	—	(11,443)
融資租賃承擔	(149)	—	—	—	—
應付附屬公司少數股東款項	—	—	(1,377)	—	(1,377)
附屬公司少數股東無抵押貸款	—	—	(34,901)	—	(34,901)
關連人士之無抵押貸款	—	—	(8,303)	—	(8,303)
一名董事之無抵押貸款	—	—	(16,427)	—	(16,427)
無抵押其他貸款	—	—	(17,382)	—	(17,382)
銀行及其他貸款	(82,698)	—	(45,507)	—	(45,507)
遞延稅項負債	—	—	(7,119)	(23,769) (附註i)	(30,888)
	51,199	1,301	144,626	110,260	254,886
少數股東權益	—	—	(103,522)	51,890 (附註ii)	(51,632)
重估儲備	—	—	—	(1,795)	(1,795)
	51,199	1,301	<u>41,104</u>	<u>160,355</u>	201,459
收購的商譽（折讓）	22,936	—	—	—	(4,207)
	<u>74,135</u>	<u>1,301</u>	—	—	<u>197,252</u>

附註：

- (i) 有關數額為購入的租賃土地預付租賃款項及相關遞延稅項負債公平值調整。
- (ii) 有關數額為在第二收購及第三收購中自少數股東收購的100,812,000港元資產公平淨值，並扣除少數股東應佔有關收購租賃土地預付租賃款項溢價及相關遞延稅項負債之公平值調整48,922,000港元。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
支付方式：			
收購附屬公司已付按金及開支 (附註 24(i))	—	—	12,099
現金	42,000	1,301	128,233
發行承兌票據	13,000	—	—
發行第二份二零一零年可換股票據	15,000	—	73,000
年內收購附屬公司產生之開支	—	—	1,641
其他應收款項 (附註)	—	—	(17,721)
法律及專業費用	4,135	—	—
	<u>74,135</u>	<u>1,301</u>	<u>197,252</u>

收購產生之淨現金流出：

現金代價	(42,000)	(1,301)	(129,874)
法律及專業費用	(4,135)	—	—
購入銀行結餘及現金	23,274	4	9,559
	<u>(22,861)</u>	<u>(1,297)</u>	<u>(120,315)</u>

附註：其他應收款項指根據收購永權之買賣協議就賣方作出之稅項彌償而應收賣方之金額。有關數額已計入附註30所載之其他應收款項。

截至二零零五年三月三十一日止年度，購入的附屬公司於收購日期至二零零五年三月三十一日期間，為 貴集團帶來271,697,993港元之營業額及1,790,034港元之虧損。

截至二零零六年三月三十一日止年度收購的附屬公司並無為 貴集團營業額或業績帶來重大貢獻。倘收購已於二零零五年四月一日完成，該等附屬公司亦不會為 貴集團營業額及業績帶來重大貢獻。

截至二零零七年三月三十一日止年度收購的附屬公司為 貴集團帶來54,960,000港元之營業額及5,727,000港元之虧損，並已計入 貴集團自收購日期至二零零七年三月三十一日期間之業績。假設收購已於二零零六年四月一日完成，則 貴集團年內的營業額將為890,230,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度的溢利則為68,267,000港元。

備考資料僅供說明用途，並非預示假設收購已於二零零五年及二零零六年四月一日完成，貴集團可實際取得的營業額或業績，亦非未來業績的預測。

44. 或然負債

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，貴集團就關於在過往年度出售附屬公司之事務及業務涉及之未記錄稅項負債（如有）向買方作出彌償保證並提供保證。貴集團就違反保證全部索償涉及之最高負債總額，連同貴集團就彌償保證全部索償涉及之負債總額，將不超過60,000,000港元。買方可由一九九八年三月三十一日起計10年期間屆滿前，向貴集團提出一切有關索償。

截至二零零七年三月三十一日，就聯營公司動用的銀行融資向銀行提供金融擔保250,000,000港元。截至二零零五年或二零零六年三月三十一日概無向任何聯營公司授出擔保。

45. 資本及其他承擔

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
就以下項目已訂約但並無在財務資料撥備的資本開支：			
— 購置物業、機械及設備	2,550	612	35,080
— 收購投資物業（附註a）	—	—	61,964
	<u>2,550</u>	<u>612</u>	<u>97,044</u>
已批准但未訂約之資本開支：			
— 購置物業、機械及設備	—	194	—
其他承擔：			
— 收購附屬公司（附註b）	—	135,000	—
— 收購聯營公司（附註b）	—	—	155,700
— 收購土地使用權（附註c）	—	—	10,013
— 向將予收購的附屬公司貸款	—	80,000	—
— 向將予收購的一間聯營公司貸款	—	645,000	70,000
	<u>—</u>	<u>860,000</u>	<u>235,713</u>
	<u>2,550</u>	<u>860,806</u>	<u>332,757</u>

附註：

- (a) 收購投資物業的詳情載於附註25。
- (b) 收購附屬公司及聯營公司的詳情載於附註24。
- (c) 收購土地使用權的詳情載於附註23。

46. 經營租賃承擔

貴集團為承租人

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
貴集團於有關期間就以下項目 應付物業租金：			
最低租金	19,162	23,799	30,407
或然租金	3,811	8,011	9,572
	<u>22,973</u>	<u>31,810</u>	<u>39,979</u>

於各結算日，貴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：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	19,280	29,697	27,492
第二至第五年(包括首尾兩年)	18,710	21,401	12,805
五年以上	—	16	—
	<u>37,990</u>	<u>51,114</u>	<u>40,297</u>

經營租賃款項指 貴集團若干辦公室及零售店之應付租金。經協商的租約平均為期三年，而租金為定額租金，或定額租金另加按零售店每月營業總額之固定百分比計算的金額。

貴集團作為出租人

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度 貴集團所得租金收入分別為98,000港元、2,198,000港元及2,658,000港元。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，貴集團並無任何經營租賃承擔。

47. 資產抵押

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日，貴集團的銀行及其他貸款與財務機構信貸由以下項目作抵押：

- (a) 銀行存款3,000,000港元；
- (b) 賬面值58,536,000港元的 貴集團持作銷售物業法定抵押；及
- (c) 於二零零六年及二零零五年三月三十一日賬面值分別為2,902,000港元及11,959,000港元的 貴公司附屬公司香港正美藥品有限公司物業、機械及設備法定抵押。抵押已於截至二零零七年三月三十一日止年度解除。

截至二零零七年三月三十一日，貴集團的銀行借貸與財務機構信貸由以下項目作抵押：

- (a) 銀行存款40,783,000港元；
- (b) 賬面值58,536,000港元的 貴集團持作銷售物業法定抵押；
- (c) 租賃土地預付租賃款項143,211,000港元；及
- (d) 持作買賣投資29,599,000港元及可供出售投資75,970,000港元。

48. 退休福利計劃

貴集團為合資格僱員設有界定供款退休福利計劃。計劃的資產由信託人控制的個別基金持有。

綜合收益表扣除的成本即 貴集團根據計劃規定按指定比率向基金作出的供款。倘於供款全數歸屬前僱員離開計劃，貴集團應付供款則會扣除沒收供款的數額。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，貴集團並無因僱員離開退休福利計劃而擁有可扣減未來年度 貴集團應付供款的重大沒收供款。

由二零零零年十二月一日起，貴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 貴集團資產分開管理，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，貴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。於綜合收益表中扣除之強積金計劃供款，乃指 貴集團按計劃規例所註明特定比率已付或應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減未來年度之應付供款。

中國附屬公司的僱員參加由中國政府經營的國家管理退休福利計劃。附屬公司須向退休福利計劃作出按其薪酬若干百分比計算的供款，作為福利的資金。貴集團於退休福利計劃的唯一責任為向該計劃作出指定供款。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度，分別在綜合收益表支銷的成本1,768,000港元、2,597,000港元及4,019,000港元即 貴集團已付或應付計劃的供款。

49. 關連人士交易及結餘

- (a) 截至二零零六年三月三十一日止年度，貴集團曾與關連人士訂立以下交易：

按二零零五年四月二十日之公佈及二零零五年五月二十三日之通函所述，貴公司於二零零五年四月八日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，貴公司與兩名認購人及一名配售代理分別訂立另外兩份認購協議及一份配售協議。九名認購人及配售代理同意認購或配售金額分別為956,000,000港元及44,000,000港元於二零一零年到期之無抵押零息率可換股票據。各認購協議及配售協議並非互為條件。認購人之一Kopola已認購金額為150,000,000港元之票據。何先生及其兄長何厚浚先生各自擁有Kopola之50%權益。詳情載於附註35(b)。

Kopola於截至二零零六年三月三十一日止年度內並無兌換任何第一份二零一零年可換股票據。

截至二零零七年三月三十一日止年度，Kopola已按兌換價每股0.44港元將100,000,000港元的第一份二零一零年可換股票據兌換為227,272,727股貴公司股本中每股面值0.01港元的普通股。

- (b) 除上文(a)披露者外，於有關期間，貴集團亦與關連人士訂立下列交易：

關連人士	附註	交易性質	截至三月三十一日止年度		
			二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
董事：					
賴先生		利息開支	—	—	222
附屬公司少數股東：					
Braniff	(i)	利息開支	—	—	1,785
廣州市番禺旅遊總公司	(ii)	利息開支	—	—	266
		已付管理費	—	—	295
三亞博后經濟開發有限公司	(ii)	已付租金	—	—	84
聯營公司：					
華鎮		利息收入	—	—	56,182
More Profit		利息收入	—	—	3,106
其他關連公司：					
張榮梧先生	(iii)	利息開支	—	—	11
番禺高爾夫球協會	(iv)	利息開支	—	—	118
聯豐生(香港)有限公司	(v)	利息開支	—	—	92

附註：

- (i) 為卓駿的少數股東，如下文(d)所述，於二零零七年二月二十八日，卓駿成為貴公司全資附屬公司。
- (ii) 為永權附屬公司的少數股東。
- (iii) 永權一間附屬公司的前董事。
- (iv) 貴公司執行董事賴先生為該協會主席。
- (v) 永權一間附屬公司的前董事陳正秋先生亦為該關連公司的董事兼股東。

有關與關連人士之間的未償還結餘詳情載於綜合資產負債表及附註22、24、36、38及39。

- (c) 按二零零六年四月二十八日之公佈及二零零六年五月二十二日之通函所述，貴公司於二零零六年四月二十七日與錦興集團有限公司（「錦興」）、四名基金認購人（由基金認購人的投資經理Stark Investments (Hong Kong) Limited（「Stark Funds」）管理的基金）、德祥企業集團有限公司（「德祥」）及另外十一名票據認購人（由環球資產管理公司管理的基金）訂立合共十七份有條件認購協議。根據認購協議，錦興、Stark Funds、德祥及另外十一名票據認購人合共有條件同意認購貴公司根據認購協議建議發行之總額為1,000,000,000港元於二零一一年到期1厘可換股票據，本金額分別為270,000,000港元、123,000,000港元、30,000,000港元及577,000,000港元。錦興與德祥為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。按附註35(d)所述，已於截至二零零七年三月三十一日止年度發行二零一一年可換股票據。

於票據認購協議訂立日期，錦興及Stark Funds分別於貴公司股本中擁有每股面值0.01港元之全部已發行普通股約20.71%及17.26%權益。

- (d) 按二零零七年一月五日之公佈所述，永權與AIM Pacific Limited（「AIM」）（分別由賴先生及陳正秋先生擁有65%及35%權益）訂立協議。根據該協議，永權同意以總代價約98,000,000港元收購Braniff全部權益（分別由AIM及張榮梧先生擁有67%及33%權益）及Braniff所欠AIM及張榮梧先生的股東貸款連同直至協議完成時的應計利息總額（「Braniff收購」）。Braniff的主要資產為間接實益擁有東迅已發行股本的36.97%，而Braniff收購的擔保人為賴先生及陳正秋先生。

此外，永權須於緊接Braniff收購完成後，代表東迅或安排東迅分別償還所欠賴先生及聯豐生（香港）有限公司貸款約1,300,000港元及1,600,000港元連同應計利息。

賴先生、陳正秋先生及張榮梧先生為貴公司若干附屬公司的董事，賴先生亦為貴公司的執行董事。

- (e) 主要管理人員補償

有關期間的董事酬金如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	366	3,990	11,105
股份付款	—	—	2,594
	<u>366</u>	<u>3,990</u>	<u>13,699</u>

董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個別表現及市場趨勢釐定。

50. 結算日後事項

於二零零七年三月三十一日後，貴集團曾進行下列結算日後重大事項：

- (a) 按二零零七年三月二日之公佈所述，於二零零七年二月二十七日，Macau Prime (B.V.I.) Limited (「MPBVI」) 與 Master Journal Limited 訂立協議，Master Journal Limited 有條件同意出售完成時購買 10,000 股每股面值 1.00 美元的東方紅普通股 (為東方紅全部已發行股本) 及接納所出讓的東方紅所欠 MPBVI 的貸款，代價為 110,000,000 港元，Master Journal Limited 將以 20,000,000 港元現金及發行 90,000,000 港元貸款票據的方式支付。交易已於二零零七年七月三十一日完成。
- (i) 自二零零四年五月六日 (收購東方紅集團當日) (詳情載於附註 43) 起至二零零五年三月三十一日期間以及於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩年度計入 貴集團綜合收益表的東方紅集團應佔業績如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	271,698	324,800	400,638
銷售成本	(185,149)	(209,729)	(275,961)
毛利	86,549	115,071	124,677
其他收入	1,294	5,055	5,008
分銷成本	(56,704)	(72,629)	(85,270)
行政費用	(25,545)	(29,107)	(35,783)
其他費用	(2,308)	(313)	(3,550)
物業、機械及設備減值虧損	—	(25,851)	—
應佔聯營公司業績	(243)	(3)	—
財務費用	(3,015)	(1,699)	(1,832)
除稅前溢利 (虧損)	28	(9,476)	3,250
稅項	(1,818)	(2,624)	(14)
年內 (虧損) 溢利	<u>(1,790)</u>	<u>(12,100)</u>	<u>3,236</u>
下列人士應佔：			
貴公司權益持有人	(1,790)	(11,968)	3,494
少數股東權益	—	(132)	(258)
	<u>(1,790)</u>	<u>(12,100)</u>	<u>3,236</u>

- (ii) 附註43所述自收購起於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日計入 貴集團綜合資產負債表的東方紅集團應佔資產及負債結餘如下：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	64,276	36,449	32,097
預付租賃款項	1,366	1,376	1,385
無形資產	2,015	2,986	430
	<u>67,657</u>	<u>40,811</u>	<u>33,912</u>
流動資產			
存貨	59,280	70,860	74,489
交易及其他應收款項	36,286	34,708	53,806
應收同系附屬公司款項	—	1,639	3,672
應收貸款	10,298	30,314	30,314
預付租賃款項	30	30	31
可收回稅項	—	—	1,506
持作買賣投資	—	—	2,500
銀行結餘及現金	33,055	34,581	52,018
	<u>138,949</u>	<u>172,132</u>	<u>218,336</u>
流動負債			
交易及其他應付款項	56,515	63,123	94,879
應付直接控股公司款項	—	102,803	99,660
應付少數股東款項	—	—	980
應付稅項	1,036	1,235	727
一年內到期之融資租賃承擔	23	125	4
銀行及其他借貸	25,706	20,406	25,618
	<u>83,280</u>	<u>187,692</u>	<u>221,868</u>
淨流動資產(負債)	<u>55,669</u>	<u>(15,560)</u>	<u>(3,532)</u>
總資產減流動負債	<u>123,326</u>	<u>25,251</u>	<u>30,380</u>
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔	119	14	10
一年後到期之銀行及 其他借貸	5,625	—	—
應付中間控股公司款項	82,863	—	—
	<u>88,607</u>	<u>14</u>	<u>10</u>
	<u>34,719</u>	<u>25,237</u>	<u>30,370</u>
資本及儲備			
股本	78	78	78
儲備	34,641	24,343	29,718
貴公司權益持有人應佔權益	<u>34,719</u>	<u>24,421</u>	<u>29,796</u>
少數股東權益	—	816	574
	<u>34,719</u>	<u>25,237</u>	<u>30,370</u>

- (a) (iii) 附註43所述自二零零四年五月六日(收購東方紅集團當日)起至二零零五年三月三十一日期間以及於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩年度計入 貴集團綜合現金流量表的東方紅集團應佔經審核現金流量如下:

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)	28	(9,476)	3,250
已作出下列調整:			
存貨撥備	7,269	5,964	10,870
應收聯營公司款項撥備(回撥)	17	(3)	3
無形資產攤銷	69	170	225
預付租賃款項攤銷	30	33	31
物業、機械及設備折舊	8,536	10,015	9,778
融資成本	3,032	1,699	1,832
物業、機械及設備減值虧損	—	25,851	—
利息收入	(374)	(2,051)	(3,347)
出售物業、機械及設備虧損	12	493	164
應佔一家聯營公司業績	243	3	—
無形資產撇銷	645	299	2,550
營運資金變動前經營現金流量	19,507	32,997	25,356
存貨增加	(6,520)	(17,544)	(14,499)
交易及其他應收款項			
(增加)減少	(9,791)	3,484	(19,205)
應收同系附屬公司款項增加	—	(1,639)	(2,033)
應收聯營公司款項(增加)減少	(184)	3	(3)
交易及其他應付款項增加	11,072	6,608	31,756
應收聯營公司款項減少	12	—	—
持作買賣投資增加	—	—	(2,500)
經營產生現金	14,096	23,909	18,872
於其他司法權區已付稅項	(768)	(2,425)	(1,983)
經營業務所得現金淨額	13,328	21,484	16,889
投資業務			
收購附屬公司	(16,546)	—	—
應收貸款增加	(10,000)	(20,016)	—
購買物業、機械及設備	(3,636)	(8,793)	(5,069)
已產生發展成本	(1,466)	(1,440)	(219)
向一間聯營公司注資	(1)	(5)	—
已收利息	76	144	3,455
出售物業、機械及設備 所得款項	348	793	10

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務所耗現金淨額	(31,225)	(29,317)	(1,823)
融資業務			
墊款自(還款予)直接控股公司	82,863	19,940	(3,143)
少數股東注資	—	948	—
信託收據及新增進口貸款	16,198	—	10,837
少數股東墊款	—	—	980
償還銀行借貸	(9,375)	(7,500)	(5,625)
償還信託收據及進口貸款	—	(1,799)	—
已付利息	(3,030)	(1,699)	(1,832)
償還其他借貸	(58,190)	(1,626)	—
償還融資租賃承擔	(21)	(21)	(16)
向關連公司還款	(189)	—	—
融資業務所得現金淨額	28,256	8,243	1,201
現金及現金等值項目增加淨值	10,359	410	16,267
於四月一日的現金及 現金等值項目	22,176	33,055	34,581
匯率變動影響	520	1,116	1,170
於三月三十一日的現金及 現金等值項目 指銀行結餘及現金	33,055	34,581	52,018

- (b) 按二零零七年五月九日之公佈所述，於二零零七年五月九日，貴公司之間接全資附屬公司萃添有限公司與六名個別澳門居民已就收購該等澳門物業訂立買賣協議，代價合共為118,593,000港元。已於簽訂買賣協議時支付17,789,000港元作為初步訂金。交易已於二零零七年七月二十六日完成。
- (c) 按二零零七年五月十八日之公佈所述，貴公司與Loyal Concept及配售代理金利豐證券有限公司(「金利豐」)訂立配售及認購協議。根據配售及認購協議，Loyal Concept同意按每股配售股份0.56港元的價格，透過金利豐以全數包銷基準配售合共300,000,000股 貴公司股本中每股面值0.01港元的現有普通股。

此外，根據配售及認購協議，Loyal Concept有條件同意按每股0.56港元的價格認購合共300,000,000股 貴公司股本中每股面值0.01港元的新普通股。

- (d) 根據二零零七年六月二十九日的公佈，於二零零七年六月二十六日，貴公司及MPP Macau與結好及買方訂立協議，買方有條件同意購買Dragon Rainbow全部已發行股本，及接納Dragon Rainbow將截至出售完成時未償還 貴公司之貸款，總代價為350,000,000港元（「出售」），買方將以下列方式支付：
- (i) 於簽訂協議時以現金支付5,000,000港元；
- (ii) 出售完成時透過配發及發行每股0.792港元的126,262,626股結好股份支付100,000,000港元；
- (iii) 出售完成時透過結好發行可換股債券（「債券」）支付100,000,000港元。該等債券為無抵押，自發行日期起計3年後到期，按年利率5%計息，初步換股價為每股結好股份0.924港元（或會調整），其後因結好於二零零七年七月簽訂之先舊後新配售及認購協議，換股價下調至每股0.907港元；及
- (iv) 出售完成時以現金支付145,000,000港元。
- (1) 以下自二零零六年八月一日（Dragon Rainbow註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日止期間Dragon Rainbow應佔業績已計入 貴集團綜合損益表：

	千港元
貸款融資收入	3,106
行政費用	(6)
應佔一家聯營公司業績	92,149
財務費用	(2,977)
	<hr/>
貴公司權益持有人應佔本期間溢利	<u>92,272</u>

- (2) 以下截至二零零七年三月三十一日止Dragon Rainbow應佔資產及負債結餘已計入 貴集團資產負債表：

	千港元
非流動資產	
所持聯營公司權益	93,879
應收聯營公司無抵押貸款及利息	251,343
	<u>345,222</u>
流動負債	
應付一家同系附屬公司款項	1,802
應付賬款及應計開支	263
	<u>2,065</u>
流動負債淨值	2,065
資產總值減流動負債	<u>343,157</u>
非流動負債	
應付最終控股公司款項	231,727
	<u>111,430</u>
資本及儲備	
股本	1
儲備	111,429
	<u>111,430</u>

- (3) Dragon Rainbow自二零零六年八月一日(即Dragon Rainbow的註冊成立日期)至二零零七年三月三十一日期間並無進行任何現金交易。

- (e) 於二零零七年七月十七日，貴公司間接全資附屬公司Chain Key Limited與馬賓農（「馬先生」）訂立收購協議，以現金代價17,000,000美元（約等於132,600,000港元）收購UCDC International Limited（「UCDC」）（於處女群島註冊成立的有限公司，由馬先生及馬先生指定之其他UCDC股東持有約49.38%權益）之29.41%權益。

UCDC實益擁有上海天馬鄉村俱樂部有限公司（「天馬」）之85%權益，天馬為在中國註冊成立的有限公司，主要業務為在中國經營高爾夫球俱樂部、餐飲及物業開發管理。

截至本報告日期，該交易尚未完成。

- (f) 附註24(ii)所述聯生發展收購已於二零零七年七月十日完成。

51. 貴公司財務資料

貴公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日的資產負債表如下：

	於三月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	3	—	1,189,481
流動資產	268,339	1,241,594	1,657,490
流動負債	16,041	1,603	8,676
流動資產淨值	252,298	1,239,991	1,648,814
資產總值減流動負債	252,301	1,239,991	2,838,295
非流動負債	84,803	838,241	1,360,455
	<u>167,498</u>	<u>401,750</u>	<u>1,477,840</u>
資本及儲備			
股本	3,610	6,314	23,123
儲備	(a) 163,888	395,436	1,454,717
	<u>167,498</u>	<u>401,750</u>	<u>1,477,840</u>

附註：

(a) 儲備

	可換股貸款				繳入 盈餘 千港元 (附註)	累計 (虧損) 溢利 千港元	總計 千港元
	股份 溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	票據 股本儲備 千港元	股份 付款儲備 千港元			
貴公司							
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	227	—	—	—	—	—	227
確認可換股票據股本部分	—	—	3,466	—	—	—	3,466
發行股份	78,500	—	—	—	—	—	78,500
兌換可換股票據	24,182	—	(346)	—	—	—	23,836
發行股份產生之開支	(2,623)	—	—	—	—	—	(2,623)
年內虧損	—	—	—	—	—	(4,239)	(4,239)
於二零零五年三月三十一日	102,357	646	3,120	—	206,177	(148,412)	163,888
確認可換股票據股本部分	—	—	160,914	—	—	—	160,914
兌換可換股票據	110,867	—	(6,981)	—	—	—	103,886
年內虧損	—	—	—	—	—	(33,252)	(33,252)
於二零零六年三月三十一日	213,224	646	157,053	—	206,177	(181,664)	395,436
確認可換股票據股本部分	—	—	261,644	—	—	—	261,644
兌換可換股票據	393,688	—	(63,393)	—	—	—	330,295
轉撥	—	—	—	—	(206,177)	206,177	—
發行股份	491,666	—	—	—	—	—	491,666
發行股份產生之開支	(12,908)	—	—	—	—	—	(12,908)
購回及註銷股份	(19,615)	478	—	—	—	(478)	(19,615)
確認股本結算股份付款	—	—	—	3,296	—	—	3,296
年內虧損	—	—	—	—	—	4,903	4,903
於二零零七年三月三十一日	<u>1,066,055</u>	<u>1,124</u>	<u>355,304</u>	<u>3,296</u>	<u>—</u>	<u>28,938</u>	<u>1,454,717</u>

附註：貴公司之繳入盈餘指：

- (i) 貴公司於一九九四年進行集團重組之日所收購附屬公司之相關資產淨值減自重組前儲備分派之任何股息與 貴公司就收購代價所發行股本之面值之差額；及
- (ii) 根據二零零三年四月十五日之股本重組進行股本削減、註銷股份溢價及與虧絀對銷之淨結餘。

根據董事於二零零六年九月二十九日通過之決議案，繳入盈餘轉撥至累計虧損。

52. 分部資料

業務分部

就管理而言，於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年度各年，貴集團現時分別分為三個、四個及六個營運部門。該等部門為貴集團報告其首要分部資料之基礎。

主要業務如下：

物業	—	物業發展及投資
高爾夫球及消閒	—	高爾夫球場及酒店發展與經營
證券投資	—	證券買賣
摩托車	—	摩托車及配件買賣
融資	—	貸款融資服務
醫藥及健康食品	—	醫藥及健康食品製造與銷售

於截至二零零六年三月三十一日止年度，貴集團增設一項新業務分部—證券投資。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，貴集團增加兩項新業務分部—高爾夫球及消閒以及貸款融資服務。

各業務之分部資料呈列如下：

二零零五年

	摩托車 千港元	物業 千港元	醫藥及 健康食品 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>11,737</u>	<u>91,707</u>	<u>275,952</u>	<u>379,396</u>
分部業績	<u>542</u>	<u>27,160</u>	<u>2,888</u>	30,590
未分配企業收入				2,139
未分配企業費用				(11,090)
財務費用				(7,554)
除稅前溢利				14,085
稅項				(1,823)
年度溢利				<u>12,262</u>
資產				
分部資產	2,019	62,156	218,491	282,666
未分配企業資產				195,847
綜合總資產				<u>478,513</u>
負債				
分部負債	753	1,636	57,986	60,375
未分配企業負債				169,334
綜合總負債				<u>229,709</u>

	摩托車 千港元	物業 千港元	醫藥及 健康食品 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他資料					
物業、機械及設備折舊	—	—	8,625	184	8,809
預付租賃款項攤銷	—	—	27	—	27
無形資產攤銷	—	—	71	—	71
商譽攤銷	—	—	1,051	—	1,051
無形資產撤銷	—	—	645	—	645
資本增加	—	—	73,205	3	73,208
所產生開發成本	—	—	2,731	—	2,731
商譽	—	—	22,936	—	22,936
呆賬撥備(收回)	—	—	1,741	(12)	1,729
出售投資物業虧損	—	3,217	—	—	3,217
持有其他投資未變現虧損	—	—	—	4,226	4,226
負商譽撥回	—	(2,224)	—	—	(2,224)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零零六年					
	物業 千港元	證券投資 千港元	摩托車 千港元	醫藥及 健康食品 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>2,198</u>	<u>503,502</u>	<u>11,756</u>	<u>324,800</u>	<u>842,256</u>
分部業績	<u>1,545</u>	<u>(3,440)</u>	<u>471</u>	<u>(30,527)</u>	<u>(31,951)</u>
未分配企業收入					19,323
未分配企業費用					(20,984)
應佔聯營公司業績	—	—	—	(5)	(5)
財務費用					(36,818)
除稅前虧損					(70,435)
稅項					(2,657)
年度虧損					<u>(73,092)</u>
資產					
分部資產	210,264	9,043	1,750	144,202	365,259
未分配企業資產					1,035,955
綜合總資產					<u>1,401,214</u>
負債					
分部負債	3,109	—	312	61,789	65,210
未分配企業負債					890,171
綜合總負債					<u>955,381</u>

	物業 千港元	證券投資 千港元	摩托車 千港元	醫藥及 健康食品 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他資料						
物業、機械及設備折舊	—	—	—	10,017	229	10,246
無形資產攤銷	—	—	—	171	—	171
預付租賃款項攤銷	—	—	—	30	—	30
收購附屬公司產生商譽之減值確認	—	—	—	21,885	—	21,885
物業、機械及設備減值虧損	—	—	—	25,851	—	25,851
出售物業、機械及設備虧損	—	—	—	544	—	544
按公平值列賬及計入損益 之金融資產公平值減少	—	6,046	—	—	—	6,046
無形資產撤銷	—	—	—	299	—	299
資本增加	—	—	—	10,429	1,116	11,545
所產生開發成本	—	—	—	1,441	—	1,441
應收聯營公司款項撥回	—	—	—	—	(3)	(3)
存貨撥備	—	—	—	5,964	—	5,964

二零零七年

	高爾夫球		證券投資	摩托車	融資	醫藥及 健康食品	所有 分部合計	對銷/ 調整	綜合
	物業 千港元	及消閒 千港元	千港元	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	5,251	52,367	329,155	13,125	81,085	400,638	881,621	—	881,621
分部間銷售*	—	—	—	—	37,702	—	37,702	(37,702)	—
總計	5,251	52,367	329,155	13,125	118,787	400,638	919,323	(37,702)	881,621
分部業績									
	3,003	3,428	26,837	215	7,270	(95)	40,658	72,950	113,608
未分配企業收入									42,439
未分配企業費用									(41,540)
收購附屬公司折讓	—	4,207	—	—	—	—	4,207	—	4,207
註銷增購一間聯營公司 權益認購期權之補償									23,370
分佔聯營公司業績	40,916	—	—	—	—	—	40,916	—	40,916
財務費用									(98,844)
除稅前溢利									84,156
稅項									(10,055)
年度溢利									74,101

* 分部間銷售按集團公司之間釐定及協定之條款收費。

	高爾夫球		證券投資	摩托車	融資	醫藥及	所有	對銷/ 調整	綜合
	物業	及消閒				健康食品	分部合計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產									
分部資產	71,662	509,581	194,265	1,859	1,518,647	164,145	2,460,159	-	2,460,159
聯營公司權益	93,879	-	-	-	-	-	93,879	-	93,879
未分配企業資產									828,062
綜合總資產									<u>3,382,100</u>
負債									
分部負債	13,600	41,248	720	50	1,318,822	94,874	1,469,314	(1,318,822)	150,492
未分配企業負債									1,559,788
綜合總負債									<u>1,710,280</u>
其他資料									
物業、機械及設備折舊	-	10,390	-	-	-	9,808	20,198	599	20,797
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	225	225	-	225
預付租賃款項攤銷	-	1,953	-	-	-	31	1,984	-	1,984
預付租賃款項之溢價攤銷	-	2,502	-	-	-	-	2,502	-	2,502
按公平值列賬及計入損益 之金融資產公平值增加	-	-	17,755	-	-	-	17,755	-	17,755
無形資產撇銷	-	-	-	-	-	2,550	2,550	-	2,550
資本增加	-	247,373	-	-	-	5,609	252,982	856	253,838
所產生開發成本	-	-	-	-	-	219	219	-	219
存貨撥備	-	-	-	-	-	10,870	10,870	-	10,870

區域分部

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

下表提供 貴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		
	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元
香港	288,326	754,026	653,789
中國	60,687	59,818	136,306
其他國家	30,383	28,412	91,526
	<u>379,396</u>	<u>842,256</u>	<u>881,621</u>

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、無形資產及商譽增加分析：

	分部資產賬面值 於三月三十一日			物業、機械及設備、 無形資產及商譽增加 截至三月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產						
澳門	—	18,923	1,335,896	—	—	—
香港	191,504	108,380	646,703	97,926	5,898	4,954
中國	78,351	225,079	565,284	857	6,091	248,905
其他國家	12,811	12,877	6,155	92	997	198
	<u>282,666</u>	<u>365,259</u>	<u>2,554,038</u>	<u>98,875</u>	<u>12,986</u>	<u>254,057</u>
其他資產	195,847	1,035,955	828,062	—	—	—
	<u>478,513</u>	<u>1,401,214</u>	<u>3,382,100</u>	<u>98,875</u>	<u>12,986</u>	<u>254,057</u>

B. 結算日後財務報表

貴公司及 貴集團任何成員公司並無就二零零七年三月三十一日後編製任何經審核財務報表。

此致

澳門祥泰地產集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零零七年八月二十四日

2. 營運資金

董事認為，計及完成後集團現時內部資源、配售股份所得款項、出售Dragon Rainbow Limited所得款項、銀行融資及其他方提供之貸款，完成後集團將具備充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之業務。

3. 債務聲明

(a) 借貸

於二零零七年六月三十日（即為確認有關本債務聲明若干資料之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之借貸如下：

	千港元
有抵押銀行借貸 (附註)：	
— 銀行	168,457
— 其他金融機構	244,041
	<hr/> 412,498
融資租賃承擔 (附註)	<hr/> 90
其他無抵押貸款來自	
— 附屬公司少數股東	3,593
— 關連人士	1,643
	<hr/> 5,236
	<hr/> <hr/> 417,824

附註：於二零零七年六月三十日，有抵押銀行及其他金融機構借貸及融資租賃承擔以本集團之物業、機械及設備、租賃土地預付租金、待售物業、持作買賣投資、可供出售投資及銀行存款總賬面值約383,200,000港元作為抵押。

(b) 債務證券

於二零零七年六月三十日營業時間結束時，本集團之尚未兌換可換股票據如下：

	於二零零七年 六月三十日		兌換價 港元
	本金額 千港元	債務部分 之賬面值 千港元	
二零零五年八月票據	515,050	474,795	0.44
二零零六年六月八日發行之 可換股票據	17,476	14,506	0.44
二零零六年六月票據	980,000	782,321	0.70

(c) 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團就於去年出售一家附屬公司而提供之稅項彌償保證之或然負債為60,000,000港元。此外，本公司就再融資大中華一項貸款，個別向銀行提供約250,000,000港元之擔保。

除上述者或本報告所披露者及集團內負債及正常貿易應付款項及應付票據外，於二零零七年六月三十日營業時間結束時，本集團之成員公司概無任何未清償之按揭、押記、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零零七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團財政或營運狀況並無任何重大不利變動。

1. 完成後集團未經審核備考財務資料

1. 完成後集團於完成後之未經審核備考綜合資產負債報表

A. 緒言

完成後集團之未經審核備考綜合資產負債報表（「未經審核備考綜合資產負債表」）乃根據上市規則第4.29條編製，旨在闡述假設出售已於二零零七年三月三十一日完成而對本集團的影響。

未經審核備考綜合資產負債表乃根據摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報的二零零七年三月三十一日本集團經審核綜合資產負債表編製，並已作出與出售有關且(i)由交易直接產生；及(ii)有事實支持的備考調整。

董事所編製的未經審核備考綜合資產負債表僅供說明用途，乃根據多項假設、估計及不肯定因素編製。因此，未經審核備考綜合資產負債表並不旨在說明假設出售於二零零七年三月三十一日已完成時完成後集團可取得的實際財務狀況，亦非完成後集團的未來財務狀況預測。

未經審核備考綜合資產負債表應與本通函附錄一所載本集團截至二零零七年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表中的本集團過往資料以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

股東務須留意，載於本附錄的完成後集團之備考財務資料並無考慮本公司於二零零七年三月二日所公佈的東方紅出售，有關東方紅出售的東方紅通函已於二零零七年七月九日發出。東方紅出售於二零零七年七月三十一日完成。如東方紅通函所載的未經審核備考財務資料所述，假設東方紅出售於二零零七年三月三十一日完成，並根據東方紅集團於二零零七年三月三十一日的經審核綜合財務報表，(i)本集團會錄得東方紅出售的虧損約17,100,000港元；(ii)本集團的資產總值及負債總值會分別減少約149,000,000港元及127,200,000港元；及(iii)本集團的銀行結餘及現金會減少38,800,000港元。有關東方紅出售的更多詳情，請參閱東方紅通函附錄二所載未經審核備考財務資料。上述資料僅供參考，而並非假設東方紅出售後所達致的本集團實際財務狀況（猶如東方紅出售已於二零零七年三月三十一日完成）的描述，亦並非假設於東方紅出售完成後本集團日後財務狀況的預測。

B. 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零零七年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考完成後 集團 千港元
非流動資產				
物業、機械及設備	279,956			279,956
租賃土地預付租賃款項	96,772			96,772
租賃土地預付租賃款項之 溢價	131,527			131,527
無形資產	430			430
可供出售投資	130,036		87,121	217,157
按公平值列賬及計入 損益之金融資產	—		20,385	20,385
於聯營公司之權益	93,879	(93,879)		—
聯營公司之無抵押貸款 及應付利息	1,234,443	(251,343)		983,100
收購土地使用權已付 按金及開支	41,466			41,466
收購附屬公司及聯營公司 已付按金及開支	90,675			90,675
收購投資物業 已付按金及開支	27,125			27,125
應收債券	—		87,773	87,773
其他應收貸款	9,634			9,634
	<u>2,135,943</u>			<u>1,986,000</u>
流動資產				
存貨	76,919			76,919
持作銷售物業	58,536			58,536
發展中物業	11,296			11,296
按公平值列賬及計入損益之 金融資產	66,725			66,725
應收賬款、按金及預付款項	476,727			476,727
其他應收貸款	256,495			256,495
租賃土地預付租賃款項	2,480			2,480
應收聯營公司款項	68			68
可退回稅項	1,506			1,506
已抵押銀行存款	40,783			40,783
銀行結餘及現金	254,622		148,000	402,622
	<u>1,246,157</u>			<u>1,394,157</u>

	本集團 於二零零七年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考完成後 集團 千港元
流動負債				
應付賬款、按金及應計開支	158,947	(263)		158,684
應付完成後集團款項	—	(252,687)	252,687	—
應繳稅項	12,340			12,340
一年內到期之融資租賃承擔	24			24
可換股票據應付款項	7,945			7,945
應付附屬公司少數股東款項	1,884			1,884
應付一間附屬公司一名 少數股東股息	2,354			2,354
一年內償還之銀行借貸	111,439			111,439
附屬公司少數股東之 無抵押貸款	4,515			4,515
一間關連公司之 無抵押貸款	1,616			1,616
	<u>301,064</u>			<u>300,801</u>
淨流動資產	<u>945,093</u>			<u>1,093,356</u>
總資產減流動負債	<u>3,081,036</u>			<u>3,079,356</u>
非流動負債				
一年後到期之融資租賃承擔	71			71
一年後償還之銀行借貸	8,081			8,081
可換股票據應付款項	1,360,455			1,360,455
遞延稅項負債	40,609			40,609
	<u>1,409,216</u>			<u>1,409,216</u>
	<u><u>1,671,820</u></u>			<u><u>1,670,140</u></u>

	本集團 於二零零七年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考完成後 集團 千港元
資本及儲備				
股本	23,123			23,123
儲備	1,598,516		(1,680)	1,596,836
本公司權益持有人應佔權益	1,621,639			1,619,959
少數股東權益	50,181			50,181
	<u>1,671,820</u>			<u>1,670,140</u>

C. 附註：

- (1) 調整反映假設出售已於二零零七年三月三十一日完成，在本集團截至二零零七年三月三十一日綜合資產負債表中撇除Dragon Rainbow應佔的資產及負債。
- (2) 調整反映假設出售已於二零零七年三月三十一日完成：
 - (i) 以現金150,000,000港元支付的部分代價及有關出售所涉估計開支約2,000,000港元；
 - (ii) 結好股份之公平值87,100,000港元，即以發行代價股份支付的部分代價，乃按126,262,626股結好股份及於二零零七年三月三十日（即二零零七年三月三十一日前最後一個交易日）每股收市價0.69港元計算；
 - (iii) 以100,000,000港元債券支付的部分代價。該等債券為無抵押，可於發行日期後三年全部贖回，以年利率5%計息，並分為兩部分：截至二零零七年三月三十一日公平值分別為87,800,000港元及20,400,000港元之應收債券款項及兌換期權衍生工具；
 - (iv) 轉讓銷售貸款及有關應收利息合共252,700,000港元予買方；及
 - (v) 出售所導致的估計虧損約1,700,000港元。

2. 完成後集團於完成後之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量報表

A. 緒言

完成後集團之未經審核備考綜合收益表（「未經審核備考綜合收益表」）及未經審核備考綜合現金流量報表（「未經審核備考綜合現金流量報表」）乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在闡述假設出售已於二零零七年二月一日（即本集團完成收購大中華當日）進行而對完成後集團的影響。

未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量報表乃根據摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報的本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度的經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量報表而編製，並作出與出售有關且(i)由交易直接產生；(ii)預期會繼續影響完成後集團；及(iii)可用事實支持的備考調整。

董事所編製的未經審核備考綜合收益表及未經審核綜合現金流量報表僅供說明用途，乃根據多項假設、估計及不肯定因素而作出。因此，未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量報表並非假設出售於二零零七年二月一日（本集團完成收購大中華當日）已完成，完成後集團可取得的實際業績及現金流量的描述，亦非完成後集團的未來業績及現金流量的預測。

未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量報表應與本通函附錄一所載本集團截至二零零七年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表中的本集團過往資料以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

B. 未經審核備考綜合收益表

	本集團於 二零零七年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	備考完成後 集團 千港元
營業額	881,621	(3,106)			878,515
物業銷售及租金收入	5,251				5,251
高爾夫及消閒收入	52,367				52,367
銷售摩托車	13,125				13,125
銷售醫療及保健產品	400,638				400,638
	471,381				471,381
銷售成本	(302,381)				(302,381)
毛利	169,000				169,000
貸款融資淨收入	80,219	(3,106)			77,113
按公平值列賬及計入損益之					
金融資產公平值增加淨額	28,623			6,458	35,081
其他收入	51,448			1,426	52,874
分銷成本	(85,270)				(85,270)
行政費用	(121,756)	6			(121,750)
其他開支	(3,550)				(3,550)
出售附屬公司利益	—		79,869		79,869
就註銷收購一間聯營公司 額外權益認購期權 之補償	23,370				23,370
分佔聯營公司業績	40,916	(92,149)			(51,233)
財務費用	(98,844)				(98,844)
除稅前溢利	84,156				76,660
稅項	(10,055)				(10,055)
本年度溢利	74,101				66,605
下列人士應佔：					
本公司權益持有人	79,091	(95,249)	79,869	7,884	71,595
少數股東權益	(4,990)				(4,990)
	74,101				66,605

C. 未經審核備考綜合現金流量表

	截至二零零七年			備考完成後	
	三月三十一日			集團	
	止年度本集團	備考調整	備考調整	備考調整	集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註4	附註5	附註6	
經營業務					
除稅前溢利	84,156	(95,249)	79,869	7,884	76,660
調整項目：					
財務費用	98,844				98,844
分佔聯營公司業績	(40,916)	92,149			51,233
應收聯營公司款項撥備	1				1
無形資產攤銷	225				225
利息收入	(33,942)	3,106		(1,426)	(32,262)
物業、機械及設備的折舊	20,797				20,797
存貨撥備	10,870				10,870
租賃土地預付租賃款項攤銷	1,984				1,984
租賃土地預付租賃款項之					
溢價攤銷	2,502				2,502
收購附屬公司折讓	(4,207)				(4,207)
已收一間聯營公司股息收入	(7,452)				(7,452)
就註銷收購一間聯營公司					
額外權益認購期權之補償	(23,370)				(23,370)
按股權結算以股份支付					
的開支	3,296				3,296
出售物業、機械及設備					
的虧損	235				235
出售附屬公司的收益	—		(79,869)		(79,869)
無形資產撇銷	2,550				2,550
按公平值列賬及計入損益					
之金融資產					
公平值增加淨額	(28,623)			(6,458)	(35,081)

	截至二零零七年			備考完成後	
	三月三十一日			集團	
	止年度本集團	備考調整	備考調整	備考調整	集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註4	附註5	附註6	
未計營運資金變動前之					
經營業務現金流量	86,950				86,956
向聯營公司提供無抵押					
貸款增加	(1,010,606)				(1,010,606)
其他應收貸款增加	(202,180)				(202,180)
應收聯營公司金額增加	(69)				(69)
存貨增加	(15,178)				(15,178)
持作銷售物業減少	213				213
發展中物業增加	(5,696)				(5,696)
按公平值列賬及計入					
損益之金融資產增加	(29,059)				(29,059)
應收賬款、按金及					
預付款項增加	(18,440)				(18,440)
應付賬款及應計					
開支增加	33,070	(263)			32,807
經營業務所耗現金	(1,160,995)				(1,161,252)
已繳香港利得稅	(34)				(34)
已繳海外稅項	(1,930)				(1,930)
已付利息	(9,744)				(9,744)
經營業務所耗現金淨額	(1,172,703)				(1,172,960)

	截至二零零七年			備考完成後	
	三月三十一日			集團	
	止年度本集團	備考調整	備考調整	備考調整	集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註4	附註5	附註6	
投資業務					
已收可退還誠意金	140,000				140,000
已收利息	19,630			833	20,463
出售物業、機械及設備					
所得款項	135				135
已付可予退還誠意金	(352,075)				(352,075)
購入可供出售投資	(126,555)				(126,555)
收購附屬公司(扣除					
所收購現金及現金					
等值項目)	(120,315)				(120,315)
收購附屬公司及					
聯營公司所付按金					
及開支	(90,675)				(90,675)
購入物業、機械及設備	(44,019)				(44,019)
收購土地使用權所付					
按金及開支	(41,466)				(41,466)
已抵押存款增加	(37,783)				(37,783)
收購投資物業所付按金					
及開支	(27,125)				(27,125)
出售附屬公司	—		148,000		148,000
收購聯營公司	(4,942)				(4,942)
已產生開發成本	(219)				(219)
	<hr/>				<hr/>
投資業務所耗現金淨額	(685,409)				(536,576)

	截至二零零七年			備考完成後	
	三月三十一日			集團	
	止年度本集團	備考調整	備考調整	備考調整	集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註4	附註5	附註6	
融資業務					
發行可換股票據所得					
款項淨額	981,730				981,730
發行股份所得款項	500,000				500,000
新增銀行借貸	37,815				37,815
附屬公司少數股東					
所提供墊款	507				507
關連公司所提供無					
抵押貸款	67				67
償還其他無抵押借貸	(36,565)				(36,565)
償還一名董事無抵押					
貸款	(3,998)				(3,998)
償還附屬公司少數股東					
所提供貸款	(30,386)				(30,386)
購回及註銷股份	(20,093)				(20,093)
發行股份所付費用	(12,908)				(12,908)
償還銀行借貸	(10,939)				(10,939)
償還融資租賃承擔	(144)				(144)
融資業務所得現金淨額	1,405,086				1,405,086
現金及現金等值項目					
增加淨額	(453,026)				(304,450)
於四月一日現金及					
現金等值項目	705,480				705,480
匯率變動之影響	2,168				2,168
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	254,622				403,198

D. 附註：

- (1) 調整反映假設出售已於二零零七年二月一日（本集團完成收購大中華當日）完成，在本集團截至二零零七年三月三十一日止年度的綜合收益表中撇除Dragon Rainbow應佔的收入及開支。
- (2) 調整反映假設出售於二零零七年二月一日（本集團完成收購大中華當日）完成，本集團確認的估計出售綜合收益79,900,000港元，有關數額乃根據以下各項計算：
 - (a) 代價331,300,000港元的公平值包括：
 - (i) 以現金150,000,000港元支付的部分代價；
 - (ii) 公平值79,600,000港元，即以發行代價股份支付的部分代價，乃參考126,262,626股結好股份及二零零七年二月一日（即二零零七年二月一日前之最後交易日）每股收市價0.63港元計算；
 - (iii) 以100,000,000港元債券支付的部分代價。該等債券為無抵押，可於發行日期後三年全部贖回，以年利率5%計息，並分為兩部分：截至二零零七年二月一日公平值分別為87,800,000港元及13,900,000港元之應收債券款項及兌換期權衍生工具。
 - (b) 支付出售涉及的估計開支約2,000,000港元；
 - (c) 撇除Dragon Rainbow應佔的249,400,000港元，於二零零七年二月一日（本集團完成收購大中華當日）出售的資產及負債包括：
 - (i) 所持聯營公司權益的賬面值1,700,000港元及借予一家聯營公司的無抵押貸款247,900,000港元；及
 - (ii) 根據出售而出售的其他負債200,000港元。
- (3) 調整反映二零零七年二月一日至二零零七年三月三十一日期間1,400,000港元之債券實際利息收入及二零零七年二月一日至二零零七年三月三十一日期間債券衍生工具部分6,500,000港元之公平值增長。
- (4) 調整反映假設出售已於二零零七年二月一日（本集團完成收購大中華當日）完成，撇除Dragon Rainbow現金流量的數額。
- (5) 調整反映於完成當時收取的現金所得款項淨額148,000,000港元及估計出售收益79,900,000港元。
- (6) 調整反映二零零七年二月一日至二零零七年三月三十一日期間自債券之833,000港元利息收入及二零零七年二月一日至二零零七年三月三十一日期間債券衍生工具部分6,500,000港元之公平值增長。

3. 完成後集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

以下本公司權益持有人應佔完成後集團未經審核經調整備考綜合有形資產淨值表乃根據本通函附錄一所載本集團於二零零七年三月三十一日綜合資產負債表而編製，並已作出調整，以反映假設出售已於二零零七年三月三十一日進行而對完成後集團的影響。

有關的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表僅作說明用途，且基於其性質，未必可反映完成後集團截至其結算日或於日後任何時間的真實財務狀況。

	於二零零七年 三月三十一日 本公司權益 持有人應佔 本集團經審核 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1及3)	備考調整 千港元 (附註2)	本公司權益 持有人應佔 完成後集團 未經審核 經調整備考 綜合有形 資產淨值 千港元 (附註4)
綜合有形資產淨值	1,487,981	21	1,488,002

附註：

	千港元
1. 本集團於二零零七年三月三十一日經審核綜合資產淨值	1,621,639
減：本公司權益持有人應佔無形資產	(430)
計入聯營公司權益的商譽	(1,701)
預付租賃土地租賃款項之溢價	(131,527)
	<u>1,487,981</u>
2. 出售將收及應收代價淨額之公平值	343,279
本公司權益持有人應佔Dragon Rainbow有形資產淨值	(90,571)
Dragon Rainbow應付本集團數額	(252,687)
	<u>21</u>
	港元
3. 於二零零七年三月三十一日本公司權益持有人	
應佔本集團每股經審核經調整綜合有形資產淨值乃	
根據於二零零七年三月三十一日	
已發行股份2,312,314,541股計算	<u>0.64</u>
	港元
4. 本公司權益持有人應佔完成後集團每股	
未經審核經調整備考綜合有形資產淨值	
乃根據於二零零七年三月三十一日已發行	
股份2,312,314,541股計算	<u>0.64</u>

2. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文以供載入本通函。

致澳門祥泰地產集團有限公司董事

吾等對澳門祥泰地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關Dragon Rainbow Limited（「Dragon Rainbow」）全部已發行股本權益及Dragon Rainbow所欠的全部股東貸款的非常重大出售對於二零零七年八月二十四日刊發的通函（「通函」）附錄二所呈列財務資料可能造成的影響的資料。未經審核備考財務資料的編撰基準載於通函第117至129頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4章第29(7)段的規定對未經審核財務資料發表意見，並向 閣下匯報。關於吾等先前為編製未經審核備考財務資料而就任何財務資料作出的報告，除於刊發日期對有關報告的收件者負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等計劃並進行工作，獲取吾等認為必要的資料及解釋以取得足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，而該基準符合 貴集團的會計政策，且該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不保證或顯示日後會發生任何事件，亦未必反映：

- 貴集團於二零零七年三月三十一日或任何較後日期的財務狀況；或
- 貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度或任何較後日期的業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零七年八月二十四日

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

有關： 澳門路氹蓮花海濱大馬路毗鄰西堤圓形地地段第A1號金都酒店群樓及第二期開發地盤（「該等物業」）

吾等（世邦魏理仕有限公司）根據指示編撰以下估值報告，以提供該等物業於二零零七年六月三十日的市值。吾等確認已進行查冊，作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業於二零零七年六月三十日的市值。

吾等遵照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」、公司條例有關條文及香港聯合交易所有限公司頒佈的上市規則第5章的規定進行估值。

吾等所認為的市值定義為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎而自願情況下於估值日進行交易的估計款額」。

該等物業乃持作投資用途。於物業估值時，吾等採用市場法，參考市場上的銷售證明及吾等所獲的資料（包括租賃詳情、發展建議及其他有關資料）。吾等的估值假設業主於公開市場出售該等物業，而該等物業並無涉及延期合約、售後租回安排、合營、管理協議或任何可影響其價值的類似協議所帶來的利益或責任。

吾等的估值並無考慮該等物業所涉的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何支出或稅項。吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設該等物業均符合所有適用的土地用途、使用規例及限制。吾等亦假設土地的運用及改善工程均位於業主所持或獲准佔用的物業範圍內。除另有指明外，吾等並無考慮任何侵佔或侵入的情況。

吾等已就是次估值對該等物業進行吾等認為必需的視察。吾等並無進行結構或地盤測量，亦無對該等物業的設備進行任何測試。因此，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設備等是否適合作建議的發展。吾等編撰報告時，假設上述各方面均符合要求。此報告並無考慮過往使用所導致的土地污染或染污（如有）。

吾等並無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設上述各方面符合要求，且在建築期間不會因上述、考古或生態事項引起任何額外開支或延誤。

吾等依賴所獲提供的資料，特別是規劃批文、法定通告、地役權、年期、建議發展詳情、樓面面積及租賃詳情等事項以及除另有指明外，其他一切有關事項。

吾等已於澳門物業登記局進行查冊，惟並未查閱文件正本以核實吾等所獲的資料或是否存在吾等所獲文件副本未有顯示的修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

出售物業時或會涉及的稅項為應課稅溢利的16%所得稅。

除另有指明外，所有金額均以港元列示。吾等估值時所採納的匯率為100港元兌103澳門幣，與二零零七年六月三十日的匯率相若。

隨函附上吾等的估值證書。

此致

結好控股有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈10樓
董事

澳門祥泰地產集團有限公司
香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心29樓
董事 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及顧問服務
董事

Gilbert C H Chan MHKIS MRICS RPS (GP)
(產業測量組)
謹啟

附件

附註：Gilbert C H Chan先生為註冊專業測量師，擁有逾8年的澳門地產估值經驗。

二零零七年六月三十日

估值證書

二零零七年
六月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	3,047,000,000港元
澳門路氹蓮花海濱大馬路毗鄰西堤圓形地段第A1號金都酒店群樓及第二期開發地盤(「該等物業」)	<p>該等物業包括位於一幅地盤面積約36,640平方米(394,393平方尺)的土地上的一幢酒店群樓及餘下開發地盤。</p> <p>名為金都酒店的酒店群樓包括一幢12層高的5星級酒店大樓、一幢6層高的賭場大樓、一幢6層高的消閒大樓及一幢6層高的停車場大樓。該酒店大樓於二零零六年落成,而該酒店則於二零零六年九月正式開幕。</p>	<p>該酒店及水療中心由擁有人關連公司經營。</p> <p>除部分商舖面積約714.30平方米(7,688.72平方尺)為空置外,其餘商舖租約的租期主要為兩至三年,總月租為5,146,440港元。</p> <p>賭場以月租6,000,000港元租出,自二零零六年六月一日起為期2年。</p> <p>第二期開發地盤為空置地盤。</p>	3,047,000,000港元
	<p>該5星級酒店共有318間客房/套房。最低三層設有餐廳、酒吧、舞廳、宴會廳、商舖、髮廊、泳池等。</p>		
	<p>該賭場大樓設有開放式賭廳及貴賓廳、24間貴賓套房、餐廳、商舖及車位。</p>		
	<p>該消閒大樓設有附設桑拿及按摩設施、餐廳、健身室、兒童玩樂區、卡拉OK大堂、遊戲房等設施的水療中心、夜總會及桑拿浴室。</p>		
	<p>該停車場大樓可提供280個車位。</p>		
	<p>第二期開發項目的地盤面積擴充至約882.57平方米或9,500平方尺。</p>		

二零零七年
六月三十日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

根據吾等所獲資料，酒店群樓的總樓面面積約105,257.86平方米（1,132,996平方尺）（包括停車場大樓）。大樓的面積分析如下：

大樓	總樓面面積	
	平方米	平方尺
酒店	20,807.88	233,976
賭場	47,299.58	509,133
消閒	25,511.17	274,602
停車場	11,639.23	125,285
總計	105,257.86	1,132,996

該等物業已於物業登記局註冊，註冊編號為23132。該土地以澳門政府批授土地租約方式持有，自二零零四年五月十二日起，初步為期25年，之後可每次續期10年，至二零四九年十二月十九日止。

該土地租約的年租為1,849,245澳門幣，每5年調整一次。

附註：

1. 該等物業的註冊擁有人為大中華有限公司。
2. 該等物業涉及以下產權負擔：
 - (i) Hipoteca Voluntária以Banco de Desenvolvimento de Cantão, S.A.為受益人，有關產權負擔已於二零零七年二月十五日註冊，相關註冊編號為74655C；及
 - (ii) Consignação de Rendimentos以Banco de Desenvolvimento de Cantão, S.A.為受益人，有關產權負擔已於二零零七年二月五日註冊，相關註冊編號為31609F。
3. 目標地盤的發展及使用受第49/2004號運輸工務司司長批示（經O Presidente Comissao de Terras於二零零六年五月十日發出的函件所隨附的合約草稿所修訂）所限制，其中包括下列相關條件。

目標地段須發展成包括以下項目的娛樂群樓（「um complexo de entretenimento」）：

- (i) Hotel de cinco estrelas（5星級酒店）：面積為101,403平方米
 - (ii) Estacionamento（停車場）：面積為18,377平方米
 - (iii) Área livre（露天地區）：14,443平方米
4. 該酒店的客房種類包括高級、豪華、海景豪華、行政豪華、海景行政豪華、高級套房及金都總統套房，而位於賭場大樓的貴賓套房則包括貴族套房、公爵套房及君王套房。
 5. 吾等已按該等物業出租部分的現有租約對該等部分進行估值。該等物業部分由擁有人的關連公司佔用，另有些空置部分有待交吉。第二期開發地盤按清理妥當的空置地盤估值。
 6. 於二零零七年六月三十日採納的匯率為100港元兌103澳門幣。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本集團的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在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陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事或本公司主要行政人員的權益

於最後可行日期，董事、本公司主要行政人員及／或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份及相關股份中，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的權益及淡倉（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的權益及淡倉）；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的權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市發行人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的權益及淡倉如下：

(i) 股份及股本衍生工具所涉及相關股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）

董事姓名	好倉/ 淡倉	身份	已發行 股份數目	本公司股本 衍生工具		佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
				所涉及相關 股份數目	權益總數	
張漢傑先生 (「張先生」)	好倉	實益擁有人	7,000,000	—	7,000,000	0.23
何厚鏘先生 (「何先生」)	好倉	受控法團權益	75,080,000 (附註1)	—	75,080,000	2.45
賴贊東先生 (「賴先生」)	好倉	受控法團權益	—	39,718,584 (附註2)	39,718,584	1.30

附註：

1. 本公司副主席兼非執行董事何先生及彼胞兄何厚浚先生各自擁有Kopola Investment Company Limited的50%權益，及其實益擁有75,080,000股股份。
2. 由於執行董事賴先生實益擁有Green Label Investments Limited（「Green Label」）已發行股本全部權益，故擁有Green Label所持由本公司於二零零六年六月八日發行於二零一零年到期、初步兌換價為每股0.44港元的17,476,177港元零息率可換股票據所涉及的39,718,584股相關股份權益。

(ii) 本公司購股權權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	每股股份 行使價 港元	購股權 數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	10,000,000	0.33
				12,000,000	0.39
	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	22,000,000	0.72
陳佛恩先生 （「陳先生」）	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	6,000,000	0.20
				7,000,000	0.23
	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	13,000,000	0.43
黃錦昌先生	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	2,000,000	0.07
				3,000,000	0.10
	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	5,000,000	0.17

董事姓名	授出日期	購股權期限	每股份 行使價 港元	購股權 數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張志傑先生	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	2,000,000	0.07
	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	5,000,000	0.16
				7,000,000	0.23
賴先生	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	3,000,000	0.10
馬志剛先生	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	9,000,000	0.29
何先生	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	3,000,000	0.10
魯連城先生 (「魯先生」)	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.05
王志強先生 (「王先生」)	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.05
	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	1,500,000	0.05
				3,000,000	0.10
郭嘉立先生	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	1,500,000	0.05
崔世昌先生	二零零六年 八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.05
	二零零七年 七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.67	1,500,000	0.05
				3,000,000	0.10

除上文所披露者外，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）股份或相關股份中，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的任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置的登記冊，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的權益或淡倉，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的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本的任何購股權：

(i) 股份權益

股東姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept Limited (「Loyal Concept」)	好倉	實益擁有人	456,457,272 (附註1)	14.92
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics」)	好倉	受控法團權益	496,457,272 (附註1)	16.23
錦興集團有限公司 (「錦興」)	好倉	受控法團權益	496,457,272 (附註1)	16.23
Famex Investment Limited (「Famex」)	好倉	受控法團權益	496,457,272 (附註1)	16.23
Mankar Assets Limited (「Mankar」)	好倉	受控法團權益	496,457,272 (附註1)	16.23

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	佔本公司	
			已發行 股份數目	已發行股本 概約百分比 (%)
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)	好倉	受控法團權益	496,457,272 (附註1)	16.23
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)	好倉	受控法團權益	496,457,272 (附註1)	16.23
Shepherd Investments International, Ltd. (「Shepherd」)	好倉	實益擁有人	96,418,727 (附註2)	3.15
Stark Master Fund, Ltd. (「Stark Master」)	好倉	實益擁有人	134,978,817	4.41
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark HK」)	好倉	投資經理	214,252,725 (附註2)	7.00
Harmony Investment Fund Limited (「Harmony」)	好倉	實益擁有人	52,135,000	1.70

(ii) 股本衍生工具 (定義見證券及期貨條例第XV部) 所涉及相關股份權益

股東姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	1,135,714,285 (附註1)	37.12
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	37.12
錦興	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	37.12
Famex	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	37.12
Mankar	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	37.12
ITC Investment	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	38.52
德祥	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	38.52
Shepherd	好倉	實益擁有人	200,016,234 (附註2)	6.54
Stark Master	好倉	實益擁有人	264,594,155	8.65
Stark HK	好倉	投資經理	391,623,375 (附註2)	12.80
Gandhara Master Fund Limited	好倉	投資經理	334,285,715	10.93
Harmony	好倉	實益擁有人	114,285,714	3.74

附註：

1. 於最後可行日期，由於Loyal Concept及Cyber Generation Limited（「Cyber」）為Hanny Magnetics的全資附屬公司，而Hanny Magnetics為聯交所上市公司錦興的全資附屬公司，故錦興及Hanny Magnetics被視為擁有Loyal Concept所持496,457,272股股份（其中由Loyal Concept持有456,457,272股股份及Cyber持有40,000,000股股份）、本金額為330,000,000港元的二零零五年八月票據及本金額為270,000,000港元的二零零六年六月票據權益。ITC Investment全資附屬公司Selective Choice Investments Limited（「Selective」）擁有本金額為30,000,000港元的二零零六年六月票據。Mankar全資附屬公司Famex為錦興的控股股東。Mankar為德祥全資附屬公司ITC Investment的全資附屬公司。Famex及Mankar被視為擁有Loyal Concept及Cyber所持496,457,272股股份及Loyal Concept所持1,135,714,285股相關股份權益。ITC Investment及德祥被視為於Loyal Concept及Cyber所持496,457,272股股份及Loyal Concept就本金額為330,000,000港元的二零零五年八月票據及本金額為270,000,000港元的二零零六年六月票據所持1,135,714,285股相關股份以及Selective就本金額為30,000,000港元的二零零六年六月票據所持42,857,142股相關股份持有權益。
2. 於最後可行日期，Stark HK作為投資經理被當作擁有Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd、Stark Asia Master Fund, Ltd.及Stark International所持214,252,725股股份、本金額為95,000,000港元的二零零五年八月票據及本金額為123,000,000港元的二零零六年六月票據權益。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，就董事及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）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上投票之權利的任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現已 發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
廣州番禺蓮花山 高爾夫球度假 俱樂部有限公司	廣州市番禺旅遊總公司	35
廣州市蓮翠房產 物業管理有限公司	廣州市番禺旅遊總公司	35
廣州市番禺偉迪斯 高爾夫房地產 有限公司	廣州市番禺旅遊總公司	34.91
三亞亞龍灣風景 高爾夫文化公園 有限公司	三亞博後經濟開發有限公司	20

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置的登記冊，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，擁有或被視作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及聯交所披露的任何權益或淡倉；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的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本的任何購股權。

(c) 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等各自的聯繫人於競爭業務的權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	永安旅遊(控股)有限公司及其附屬公司	中國及香港物業業務及酒店業務	作為董事總經理
	Manwide Holdings Limited (錦興的非全資附屬公司)	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

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為股東
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
何先生	美麗華酒店企業有限公司及其附屬公司	物業投資、發展及銷售以及酒店業務	作為董事
	信德集團有限公司	澳門物業投資	作為獨立非執行董事
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
	蒙古能源有限公司及其附屬公司	物業投資	作為主席及執行董事
王先生	北海集團有限公司及其附屬公司	中國及香港物業投資及發展	作為執行董事

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作，其職務與主要負責本集團營運及業務發展的董事總經理陳先生的職務清晰劃分。非執行董事何先生及魯先生以及獨立非執行董事王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由董事會大多數票決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，則不得投票。基於上述各項，董事會認為，張先生、何先生、魯先生及王先生於其他公司的權益不會對彼等出任董事職務構成任何重大影響，亦不會損害本集團及股東利益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或其各自的聯繫人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的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

(d) 其他權益

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概無於自二零零七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目結算日）以來本集團任何成員公司(i)買賣；或(ii)租用；或(iii)擬買賣；或(iv)擬租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除上文所披露者外，董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

3. 重大合約

以下為本集團於最後可行日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約（於日常業務過程中訂立者除外）：

1. Green Label、浩力發展有限公司、Magnum Company Limited及顧悅勤先生（作為賣方）、本公司全資附屬公司新豐利有限公司（作為買方）與賴先生及陳正秋先生（作為擔保人）於二零零六年二月二日就本集團以總代價140,000,000港元收購永權投資有限公司（「永權」）全部已發行股本及若干貸款而訂立的買賣協議；
2. Pacific Wish Limited（作為賣方）與東萬有限公司（作為買方）於二零零六年三月二十九日就以總代價280港元收購華鎮有限公司已發行股本40%而訂立的買賣協議；
3. 本公司與錦興（作為認購方）於二零零六年四月二十七日就認購本金額為270,000,000港元的二零零六年六月票據而訂立的有條件認購協議；

4. 本公司與Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd、Stark Asia Master Fund, Ltd.及Stark International (作為認購方)各自於二零零六年四月二十七日就認購合共本金額為123,000,000港元的二零零六年六月票據而訂立的四份有條件認購協議；
5. 本公司與德祥 (作為認購方) 於二零零六年四月二十七日就認購本金額為30,000,000港元的二零零六年六月票據而訂立的有條件認購協議；
6. 本公司與11名認購方於二零零六年四月二十七日就認購本金額為577,000,000港元的二零零六年六月票據而訂立的11份有條件認購協議，有關基金由多家全球資產管理公司 (作為認購方) 管理；
7. 本公司與里昂證券有限公司 (作為配售代理) 於二零零六年四月二十七日就本公司按每股股份0.60港元配售833,332,000股新股份而訂立的配售協議；
8. More Profit、Dragon Rainbow、Group Success、結好與張松橋先生於二零零六年十月六日就Dragon Rainbow以認購價每股1美元認購More Profit 4,000股股份而訂立的認購協議；
9. 洪漢文先生、Dragon Rainbow及Group Success於二零零六年十月六日就Dragon Rainbow認購More Profit 4,000股股份而訂立的承諾書；
10. 第一國際物業策劃管理有限公司 (作為賣方) 與本公司全資附屬公司漢東有限公司 (作為買方) 於二零零六年十二月十一日就以代價約88,500,000港元收購澳門44個住宅單位而訂立的買賣協議；
11. AIM Pacific Limited及張榮梧先生 (作為賣方)、陳正秋先生及賴先生 (作為擔保人) 與永權 (作為買方) 於二零零七年一月五日就以總代價約98,100,000港元收購Braniff Developments Limited已發行股本而訂立的協議；
12. 展匯發展有限公司 (作為賣方) 與永權 (作為買方) 於二零零七年一月五日就以代價4,920,000港元收購東迅 (國際) 發展有限公司 (「東迅」) 已發行股本3.28%而訂立的協議；

13. Great Honest Investment Limited (作為賣方) 與永權 (作為買方) 於二零零七年一月五日就以代價約12,100,000港元收購東迅已發行股本7.59%而訂立的協議;
14. 永美集團有限公司 (作為賣方) 與Top Century International Limited (作為買方) 於二零零七年一月二十五日就以總代價245,700,000港元收購聯生發展股份有限公司註冊資本8.7%而訂立的協議;
15. MPBVI (賣方) 及Master Journal Limited (買方) 於二零零七年二月二十七日訂立有關以110,000,000港元代價出售東方紅全部已發行股本及所欠貸款的有條件買賣協議, 並經二零零七年六月二十六日訂立的補充協議補充;
16. 六名個別澳門居民 (作為賣方) 與萃添有限公司 (作為買方) 於二零零七年五月九日就以總代價118,592,800港元收購位於澳門氹仔北安灣P05地段海明灣畔1座18個住宅單位及18個泊車位 (於澳門物業登記局登記, 編號為22143) 訂立的買賣協議;
17. Loyal Concept (作為賣方) 與金利豐證券有限公司 (作為配售代理) 於二零零七年五月十八日就按每股股份0.56港元以舊換新配售300,000,000股股份訂立配售及認購協議;
18. 協議; 及
19. 馬賓農先生 (作為賣方) 與Chain Key Limited (作為買方) 於二零零七年七月十七日就以代價17,000,000美元 (約等於132,600,000港元) 收購上海天馬鄉村俱樂部有限公司 (「天馬」) 25%間接實際權益而訂立的協議。

4. 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、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

5. 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訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約。

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的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）	執業會計師
世邦魏理仕有限公司	專業估值師

德勤及世邦魏理仕有限公司各自已就本通函的刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，德勤及世邦魏理仕有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司股份權益，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後可行日期，德勤及世邦魏理仕有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目結算日）以來(i)買賣；或(ii)租用；或(iii)擬買賣；或(iv)擬租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會（包括該日）止期間一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點（地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓）可供查閱：

- 本公司組織章程大綱及公司細則；
- 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- 本公司截至二零零七年三月三十一日止兩個年度各年的已刊發經審核綜合財務報表；
- 本集團會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- 本通函附錄二所載有關完成後集團未經審核備考財務資料的會計師報告；
- 物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；
- 本公司於二零零七年五月二十九日刊發有關收購位於澳門的18個住宅單位及18個泊車位的通函；
- 本公司於二零零七年七月九日刊發有關出售東方紅全部已發行股本及所欠貸款的通函；
- 本公司於二零零七年八月六日刊發有關收購天馬25%間接實際權益的通函；及
- 本公司於二零零七年八月二十日刊發有關建議更改公司名稱的通函。

8. 其他資料

- 本公司的合資格會計師為張志傑先生，CPA, ACS, ACIS。
- 本公司的公司秘書為忻霞虹小姐，MBA, ACS(PE), ACIS(PE)。

- 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司的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。
- 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格的中英文本如有歧義，概以各自英文版本為準。



澳門祥泰地產集團有限公司^{*}
MACAU PRIME PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

茲通告澳門祥泰地產集團有限公司（「本公司」）謹定於二零零七年九月十二日（星期三）上午十時正，假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室召開股東特別大會，以考慮及酌情批准下列決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

「動議：一般及無條件在各方面批准由本公司的全資附屬公司Macau Prime Property (Macau) Limited作為賣方（「賣方」）、Gainventure Holdings Limited作為買方（「買方」）、本公司及結好控股有限公司（「結好」）於二零零七年六月二十六日簽訂的協議（「協議」，其註有「A」字樣之副本已向大會提呈，並由大會主席簽署以資識別）及所涉交易。買方有條件同意向賣方及本公司購買，而賣方及本公司有條件同意向買方出售Dragon Rainbow Limited（「Dragon Rainbow」）全部已發行股本及Dragon Rainbow欠付本公司的全部股東貸款，代價為350,000,000港元（「代價」），所涉交易包括：

- (a) 賣方（或賣方指定的人士）收取126,262,626股每股面值0.10港元的結好股份以清償部分代價；及
- (b) 賣方（或賣方指定的人士）收取結好以記名方式向賣方發行的100,000,000港元三年期5%可換股債券以清償部分代價，

且授權本公司董事（「董事」）就該協議及擬進行之交易進行所有彼等認為必要、適宜或權宜之事項及行動及簽署所有彼等認為必要、適宜或權宜之文件，及／或執行

* 僅供識別

股東特別大會通告

該協議及擬進行的交易及／或使該協議及擬進行的交易生效，以及同意作出董事認為符合本公司利益之有關更改、修訂或豁免。」

代表董事會
澳門祥泰地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

香港，二零零七年八月二十四日

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) 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均可委任一名或多名受委代表代其出席及投票，該受委代表毋須為本公司股東。隨附大會代表委任表格。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經簽署證明的該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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，本公司股東屆時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，委任代表的文件將被視為已撤銷。
- (4) 如屬本公司股份聯名持有人，且超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅排名首位的聯名持有人有權投票，其他聯名持有人的投票不予計算。就此而言，排名以本公司股東名冊中就該等聯名股份的排名而定。

於本通告日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生（主席）
陳佛恩先生（董事總經理）
黃錦昌先生（副董事總經理）
張志傑先生
賴贊東先生
馬志剛先生

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