

此乃要件 請即處理

閣下如對本章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份(定義見本章程)，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。然而，章程文件不得於其派發、送交或送呈屬觸犯當地證券法例或法規之任何司法權區派發、送交或送呈。

章程文件(連同本章程附錄四「送呈公司註冊處處長之文件」一段所指明之文件)已根據香港公司條例第342C條之規定向香港公司註冊處處長註冊，而章程亦已經或將會在合理可行情況下盡快根據公司法之規定送呈百慕達公司註冊處處長存檔。香港公司註冊處處長、百慕達公司註冊處處長及百慕達金融管理局對任何該等文件之內容概不負責。

股份及供股股份(定義見本章程)(未繳股款方式及繳足股款方式)之買賣可透過香港結算(定義見本章程)設立及運作之中央結算系統(定義見本章程)進行交收，閣下應就該等交收安排之詳情及該等安排可能對閣下之權利及權益構成之影響，諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師或專業顧問。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所(定義見本章程)上市及買賣及符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港結算對本章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

按記錄日期每持有十(10)股股份
可獲配發一(1)股供股股份之基準
以供股方式發行 239,241,098 股供股股份
每股供股股份作價 0.07 港元

包銷商

Hong Fok Land International Limited

本封面頁所用詞彙與本章程所定義者具有相同涵義。

務須注意，倘發生下列事件，則包銷商可於最後終止時間前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：(i)頒佈任何新法例或法規或修改現行法例或法規(或其司法詮釋)；或(ii)發生當地、全國或國際性之政治、軍事、金融、經濟或貨幣(包括香港貨幣之幣值與美國貨幣掛鈎制度之改變)或其他性質(不論性質是否與任何上述者相同)之事件或轉變(不論是否屬於包銷協議日期前及/或後出現或持續的一連串事件或轉變之部分)，或當地、全國或國際性之敵對關係或軍事衝突爆發或升級，或發生影響當地證券市場的事件或轉變；或(iii)天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖襲擊、罷工或停工；或(iv)本集團整體業務或財務狀況發生任何重大逆轉；或(v)由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之買賣；而包銷商合理認為上述第(i)至(v)項之事件會對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景有重大不利影響或嚴重損害供股的順利進行，或使供股不宜或不應進行，或(vi)本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所列明須承擔或遵守之任何責任、承諾、聲明或保證，而該違反或遺漏對本公司業務、財政或經營狀況有重大不利影響；或(vii)包銷商獲通知或得悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時在任何重大方面失實或不準確，或按包銷協議規定重複作出時在任何重大方面將會失實或不準確，而包銷商合理地認為上述失實聲明或保證顯示或可能顯示本集團整體業務、財政或經營狀況或前景出現重大不利變動，或很可能對供股有重大不利影響；或(viii)當出現或包銷商得悉包銷協議所述之任何事項或事件後，本公司未能及早按包銷商合理要求之方式及(如適用)內容於寄發章程文件後刊發公佈或通函，以防止本公司證券出現造市，則包銷商有權(但非必須)向本公司發出書面通知，選擇因上述事項或事件而解除包銷商根據包銷協議須履行的責任。倘若包銷商按上述發出終止通知，則包銷協議將告終止，而各方於包銷協議之義務即告終止及無效，且任何一方概無對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關的任何權利或責任。

未繳股款供股股份將於二零零九年十二月九日(星期三)起至二零零九年十二月十六日(星期三)(包括首尾兩日)買賣。倘包銷商終止包銷協議或供股條件尚未達成或未獲豁免(如適用)，則供股將不會進行。

直至供股條件達成或獲豁免(如適用)當日(預期為二零零九年十二月二十四日(星期四)下午四時正)止，任何股東或其他人士擬出售或購買股份及/或未繳股款供股股份，將因此承受供股未必成為無條件及未能進行之風險。

目 錄

	頁次
釋義	1
供股預期時間表	5
終止包銷協議	7
董事會函件	9
附錄一 – 本集團之財務資料	25
附錄二 – 未經審核備考財務資料	101
附錄三 – 本公司組織章程及百慕達公司法概要	105
附錄四 – 一般資料	130

釋 義

在本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司就(其中包括)供股而刊發之日期為二零零九年十一月十六日之公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常辦公時間內開放營業之任何日子，惟星期六、星期日及公眾假期除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運之中央結算及交收系統
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	榮豐國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	就供股向合資格股東發出之額外申請表格
「除外股東」	指	董事就有關地區法律之法律限制或有關海外監管機構或證券交易所之規定作出查詢後認為，排除其參與供股乃屬必要或適宜之海外股東

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「鴻福實業」	指	鴻福實業有限公司，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市，為透過其全資附屬公司於1,502,645,787股股份（佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約62.8%）中擁有權益之控股股東
「Hong Fok（開曼）」	指	Hong Fok Corporation Limited（與鴻福實業英文名稱相同），一家於開曼群島註冊成立之有限公司，由鴻福實業全資擁有
「鴻福（香港）」	指	鴻福實業（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由鴻福實業全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零九年十一月十二日，即於刊發該公佈前股份在聯交所暫停買賣之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十二月二日，即於本章程刊印前確認本章程所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	於接納供股股份及支付股款之最後時間後第三個營業日下午四時正
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「鍾女士」	指	徐綺玲女士，本公司主席及董事總經理鍾斌銓先生之配偶
「鍾惠卿女士」	指	鍾惠卿女士，其中一名董事林義女士之替任董事

釋 義

「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊惟登記地址為香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	就供股將向合資格股東發出之暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二零零九年十二月七日，即向合資格股東寄發章程文件之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「章程文件」	指	本章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東（不包括除外股東）
「記錄日期」	指	二零零九年十二月四日，即釐定股東參與供股之權利之日期
「過戶處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司
「供股」	指	本公司按認購價於記錄日期每持有十(10)股股份可獲發一(1)股供股股份之基準及根據包銷協議所載條款及條件，發行供股股份
「供股股份」	指	根據供股將予發行及配發之 239,241,098 股新股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例（經不時修訂、增訂或修改）
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.05 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	供股項下供股股份之認購價每股0.07港元
「Super Homes」	指	Super Homes Limited，本集團之全資附屬公司
「包銷股份」	指	所有供股股份，即239,241,098股股份，由包銷商根據包銷協議所載條款及條件全數包銷
「包銷商」或「HFL」	指	Hong Fok Land International Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由鴻福實業透過鴻福實業之全資附屬公司持有40.4%股權
「包銷協議」	指	由本公司與包銷商於二零零九年十一月十六日就供股訂立之包銷協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

供股預期時間表

以下載列供股之預期時間表，惟僅供說明之用，並假設供股之所有條件均已達成而編製。預期時間表可予改動，而本公司將於適當時候就有關改動另行刊發公布。

二零零九年

寄發章程文件	十二月七日(星期一)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續	十二月七日(星期一)
開始買賣未繳股款供股股份之首日	十二月九日(星期三)
分拆未繳股款供股股份之最後時間	十二月十一日(星期五)下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	十二月十六日(星期三)
接納供股股份及支付股款之最後時間	十二月二十一日(星期一)下午四時正
供股成為無條件之最後時間	十二月二十四日(星期四)下午四時正
刊發供股結果之公佈	十二月二十九日(星期二)
寄發全部或部分未獲接納之額外申請之退款支票	十二月三十日(星期三)
寄發繳足股款供股股份之股票	十二月三十日(星期三)

二零一零年

買賣繳足股款供股股份之首日	一月四日(星期一)
---------------	-----------

附註：本章程所有時間及日期均指香港時間及日期。

供股預期時間表

惡劣天氣對接納供股股份及支付股款之最後時間之影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或「黑色」暴雨警告訊號，則接納供股股份及支付股款之最後終止時間將不適用：

- (i) 於香港當地時間二零零九年十二月二十一日(星期一)中午十二時正前之任何時間，惟於當日中午十二時正以後除下，則接納供股股份及支付股款之最後終止時間將延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於香港當地時間二零零九年十二月二十一日中午十二時正至下午四時正期間之任何時間，則接納供股股份及支付股款之最後終止時間將為下一個於上午九時正至下午四時正期間之任何時間並無懸掛上述警告訊號之營業日下午四時正。

倘若接納供股股份及支付股款之最後終止時間並非於二零零九年十二月二十一日(星期一)，可對本節所述之日期構成影響。本公司將會在實際可行情況下以公佈方式知會股東有關預期時間表之任何變動。

終止包銷協議

終止包銷協議

倘下列事件產生、發生、存在或生效，則包銷商可於最後終止時間前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：

- (i) 頒佈任何新法例或法規或修改現行法例或法規（或其司法詮釋）；或
- (ii) 發生當地、全國或國際性之政治、軍事、金融、經濟或貨幣（包括香港貨幣之幣值與美國貨幣掛鈎制度之改變）或其他性質（不論性質是否與任何上述者相同）之事件或轉變（不論是否屬於包銷協議日期前及／或後出現或持續的一連串事件或轉變之部分），或當地、全國或國際性之敵對關係或軍事衝突爆發或升級，或發生影響當地證券市場的事件或轉變；或
- (iii) 天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖襲擊、罷工或停工；或
- (iv) 本集團整體業務或財務狀況發生任何重大逆轉；或
- (v) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之買賣；

而包銷商合理認為上述第(i)至(v)項之事件會對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景有重大不利影響或嚴重損害供股的順利進行，或使供股不宜或不應進行，或

- (vi) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所列明須承擔或遵守之任何責任、承諾、聲明或保證，而該違反或遺漏對本公司業務、財政或經營狀況有重大不利影響；或
- (vii) 包銷商獲通知或得悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時在任何重大方面失實或不準確，或按包銷協議規定重複作出時在任何重大方面將會失實或不準確，而包銷商合理地認為上述失實聲明或保證顯示或可能顯示本集團整體業務、財政或經營狀況或前景出現重大不利變動，或很可能對供股有重大不利影響；或

終止包銷協議

(viii) 當出現或包銷商得悉包銷協議所述的任何事項或事件後，本公司未能及早按包銷商合理要求之方式及（如適用）內容於寄發章程文件後刊發公佈或通函，以防止本公司證券出現造市，

則包銷商有權（但非必須）向本公司發出書面通知，選擇因上述事項或事件而解除包銷商根據包銷協議須履行的責任。

倘若包銷商按上述發出終止通知，則包銷協議將告終止，供股將不會進行。各方於包銷協議之義務即告終止及無效，且任何一方概無對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關的任何權利或責任（惟有關包銷協議之若干規定及終止前引起之任何權利或責任除外）。倘若包銷商終止包銷協議，本公司將另行作出公佈。



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

執行董事：

鍾斌銓

(主席兼董事總經理)

鍾金榜

鍾樂榮

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

林義

香港主要辦事處：

香港

皇后大道中9號

3201室

獨立非執行董事：

簡福飴

黎慶超

陳以海

梁永寧

敬啟者：

按記錄日期每持有十(10)股股份
可獲配發一(1)股供股股份之基準
以供股方式發行239,241,098股供股股份
每股供股股份作價0.07港元

緒言

於二零零九年十一月十六日，董事會宣佈(其中包括)進行建議供股。誠如該公佈所述，董事會建議以每股供股股份認購價0.07港元發行239,241,098股供股股份，以籌集約16,700,000港元(扣除開支前)，基準為於記錄日期每持有十(10)股股份可獲配發一(1)股供股股份。供股將僅供合資格股東參與。

本章程旨在向閣下提供有關(其中包括)供股及本集團財務資料及其他一般資料之進一步詳情。

* 僅供識別

供股

發行數據

供股基準	:	於記錄日期每持有十(10)股股份可獲配發一(1)股供股股份
於最後實際可行日期已發行股份之數目	:	2,392,410,986 股股份
供股股份之數目	:	239,241,098 股供股股份
供股股份之總面值	:	11,962,054.9 港元
認購價	:	每股供股股份 0.07 港元
供股完成後之本公司經擴大已發行股本	:	2,631,652,084 股股份
所籌集資金(扣除開支前)	:	約 16,700,000 港元

根據供股之條款，將暫定配發之未繳股款供股股份之總數為 239,241,098 股股份，相當於：(i) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約 10.0%；及(ii) 經配發及發行供股股份擴大後之本公司已發行股本約 9.1%。經計入與供股有關之估計開支約 1,600,000 港元後，每股供股股份之淨價格預期約為 0.063 港元。

暫定配發之基準

配發之基準為合資格股東於記錄日期每持有十(10)股股份可獲配發一(1)股供股股份。

合資格股東須填妥及遞交暫定配額通知書(連同申請認購之供股股份之股款)，申請認購其全部或部分暫定配額。

於最後實際可行日期，概無其他尚未行使之購股權，或可轉換或兌換為股份或賦予任何人士任何認購股份權利之證券。

認購價

每股供股股份之認購價為 0.07 港元，須於合資格股東接納供股股份之相關暫定配額或申請認購額外供股股份時，或在未繳股款供股股份之承讓人接納相關供股股份之暫定配額時繳足。

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.210港元折讓約66.7%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止連續五個交易日之平均收市價每股0.210港元折讓約66.7%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止連續十個交易日之平均收市價每股約0.209港元折讓約66.5%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報每股股份之收市價計算之理論除權價每股約0.197港元折讓約64.5%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.23港元折讓約69.6%；
及
- (vi) 於二零零九年九月三十日本公司之未經審核綜合資產淨值每股約0.179港元折讓約60.9%。

認購價乃本公司與包銷商參照最近的全球經濟環境、股市波動及股份現行市價後按公平原則商定。董事認為，為了增加供股在目前資本市場環境的吸引力，將認購價訂於較股份目前市價及每股股份之資產淨值有頗大折讓之水平為合適做法。供股可讓全體股東有機會享有本公司之發展成果，亦可擴大股東基礎而不會攤薄股東各自之股權。

合資格股東

供股僅供合資格股東參與。本公司將會向合資格股東寄發章程文件及向除外股東寄發本章程，僅供彼等參考，惟不會隨附暫定配額通知書或額外申請表格。

為符合參與供股之資格，股東必須於記錄日期已登記為本公司股東，且並非除外股東。

除外股東之權利

章程不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之證券法例登記或存檔。倘於記錄日期營業時間結束時，股東在本公司股東名冊所示地址並非位於香港，該股東可能不符合參與供股之資格。

董事會函件

根據於最後實際可行日期本公司之股東名冊，本公司合共有二十一海外股東，一名位於澳洲，兩名位於加拿大，十五名位於澳門，兩名位於新加坡及一名位於美利堅合眾國。

董事已根據上市規則第13.36條規定查詢有關司法權區法例之法律限制和該等司法權區有關監管機構或證券交易所之規定。按照相關司法權區法律顧問提供之法律意見，由於在未有遵守登記或其他特定手續之情況下向身處澳洲、加拿大及美利堅合眾國之海外股東發售供股股份，將會或可能屬不合法或不可行，且發售供股股份之成本將超出有關海外股東及本公司在該等司法權區發售供股股份可能取得之利益，故董事認為排除該等海外股東之做法屬必須及恰當，而根據上市規則第13.36(2)(a)條，該等海外股東將被視為除外股東。董事獲法律顧問知會，概毋須於澳門及新加坡就向登記地址位於澳門或新加坡之海外股東提呈供股遵守當地法律或監管規定。有鑑於此，董事決定向登記地址位於澳門或新加坡之海外股東提呈供股。因此，該等海外股東，連同登記地址為香港之股東，為合資格股東。

本公司會就原應暫定配發予除外股東之供股股份作出安排，倘可取得溢價(扣除開支)，則於未繳股款供股股份在聯交所開始買賣後，以及無論如何在未繳股款供股股份之最後買賣日期前，在實際可行情況下盡快以未繳股款形式於市場上出售有關供股股份。倘每次銷售之所得款項(扣除開支及印花稅)達100港元以上，則會由本公司按有關除外股東於記錄日期之股權以港元向彼等分派(惟向下調整至最接近之港仙)。100港元或以下之個別款項將撥歸本公司所有。合資格股東可對除外股東之未售未繳股款供股股份提出額外認購申請。

未經本公司書面同意，章程文件任何部分概不得刊印、轉載、分發，或以其他方式向任何人士提供全部或部分章程文件。

供股股份之零碎配額

本公司不會暫定配發供股股份之零碎部分。倘可取得淨溢價，本公司將把供股股份之零碎部分彙集在市場出售。未售之供股股份零碎部分可供合資格股東提出額外認購申請。

接納及過戶手續

章程隨附暫定配額通知書，列名之合資格股東有權認購暫定配額通知書內所列之供股股份數目。合資格股東如欲接納暫定配額通知書內所示暫定配發予彼等之全部供股股份，則彼等須按照暫定配額通知書上印列之指示，將暫定配額通知書連同須於接納時繳足之全數股款，於二零零九年十二月二十一日(星期一)下午四時正或之前交回過戶處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。所有股款必須以港元繳付，支票須由香港持牌銀行之戶口開出，或銀行本票則須由香港持牌銀行發出，兩者均須註明收款人為「**Winfoong International Limited – Rights Issue (PAL)**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。敬請注意，除非原有承配人或已獲有效轉讓有關權利之任何人士，於二零零九年十二月二十一日(星期一)下午四時正或之前，將暫定配額通知書連同應繳股款送達過戶處，否則該暫定配額及其一切權利將視作已遭放棄而被註銷。即使暫定配額通知書並未遵照有關指示填妥，本公司仍可酌情視暫定配額通知書為有效，並使遞交人士或其代表受其約束。

合資格股東如欲只接納彼等之部分暫定配額，或轉讓彼等根據暫定配額通知書獲暫定配發之部分可認購供股股份之權利，或向超過一名人士轉讓彼等所持之權利，則必須於二零零九年十二月十一日(星期五)下午四時三十分或之前將全份暫定配額通知書交回過戶處香港中央證券登記有限公司進行註銷，過戶處將註銷原有之暫定配額通知書，並按所需數目發出新暫定配額通知書。就暫定配額通知書可於交回原有的暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後，於過戶處香港中央證券登記有限公司領取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

暫定配額通知書載有合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額之手續之進一步資料。所有支票或銀行本票將於收取後過戶，而自有關款項產生之所有利息將撥歸本公司所有。填妥並交回暫定配額通知書連同支票或銀行本票(不論由合資格股東或任何指定承讓人交回)，即表示申請人保證該支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現。在不影響本公司與此有關之其他權利之情況下，倘任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，本公司保留權利拒絕受理有關暫定配額通知書，而在該情況下，該暫定配額及其一切權利將被視作已遭放棄而被註銷。

除上文「除外股東之權利」一段所述者外，本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何地區提呈供股股份或派發章程文件。因此，任何人士如在香港以外任何地區接獲章程、暫定配額通知書或額外申請表格，除非在該地區可合法提出有關提呈或邀請而毋須辦理任何登記手續或符合該地區之其他法例及監管規定，否則不可視作申請供股股份或額外供股股份之要約或邀請。除下文另有規定外，任何有意

申請供股股份而身居香港以外地區之人士，於獲得認購暫定配發之供股股份或額外供股股份之權利前，必須自行遵守一切有關地區之法例及規例，包括取得任何政府或其他方面之同意及就此繳付有關地區規定須繳付之任何稅項及關稅。任何人士如接納所獲提呈供股股份，即被視為已向本公司聲明及保證已全面遵守有關當地法例及規定。閣下如對本身狀況有任何疑問，建議諮詢閣下之專業顧問。倘本公司認為接納任何供股股份之申請會違反任何司法權區之適用證券或其他法例或規例，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。除外股東之供股股份申請將不獲接納。

倘包銷商行使權利終止或撤銷包銷協議，或倘下文「供股之條件」一段所載之任何供股條件於包銷協議所訂明之日期及時間或之前未能達成或獲豁免(如適用)，則就接納供股股份所收取之股款將於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前不計利息以支票方式退還合資格股東或已獲有效轉讓未繳股款供股股份之其他人士(倘為聯名接納人，則為名列首位人士)，支票將由過戶處以普通郵遞方式寄往該等合資格股東或該等其他人士之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

申請額外供股股份

合資格股東可透過額外申請，申請除外股東之任何未出售配額，已暫定配發但未獲合資格股東接納之任何未繳股款供股股份及匯集零碎供股股份所產生之任何未出售供股股份。

合資格股東可交回填妥之額外供股股份申請表格另外連同所申購之股款，提出額外供股股份之認購申請。董事將根據以下原則，按公平公正基準酌情分配額外供股股份：

- (i) 少於一手買賣單位之供股股份申請，經董事認為有關申請乃為彙集不足一手之零碎股權為完整買賣單位之股權而作出，並非旨在濫用此機制，將獲優先處理；及
- (ii) 視乎根據上文第(i)項原則分配後之額外供股股份數目，本公司將參考合資格股東所申請額外供股股份之數目以滑準法向彼等作出分配(即申請認購較

董事會函件

少數目額外供股股份之合資格股東之成功申請百分比會較高，惟會收取較低數目之額外供股股份，而申請認購較多數目額外供股股份之合資格股東之成功申請百分比會較低，惟會收取較多數目之額外供股股份)，並會盡量作出完整買賣單位之分配。

合資格股東如欲申請暫定配額以外之供股股份，須根據隨附之額外申請表格所印列之指示填妥及簽署表格，並連同所申請額外供股股份另行支付之股款於二零零九年十二月二十一日(星期一)下午四時正或之前一併遞交過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款須以港元支付，以香港持牌銀行戶口開出的支票或以香港持牌銀行發出的銀行本票支付，註明抬頭人為「**Winfoong International Limited – Rights Issue (EAF)**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。過戶處將知會有關合資格股東彼等獲配發之任何額外供股股份。本公司將於二零零九年十二月二十九日(星期二)就接納供股股份及申請額外供股股份之結果刊發公佈。

股東或有意投資人士務請注意，彼等可能獲分配之額外供股股份數目可能因申請方式不同而有所差異，例如以本身名義申請或透過亦為其他股東／投資者持有股份之代名人提出申請。由代名人公司持有股份之股東及投資者務請注意，董事會將根據本公司之股東名冊將代名人公司(包括香港結算)視為單一股東。因此，股東務請注意，上述有關分配額外供股股份之安排將不會適用於個別實益擁有人。股東及投資者對本身情況如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。由代名人公司持有股份之投資者宜考慮會否安排於記錄日期前以實益擁有人之名義登記相關股份。

倘一份額外申請表格所申請之額外供股股份數目超出按供股提呈之供股股份總數(即239,241,098股供股股份)，則有關申請(由代名人公司提供之申請除外)將視作無效而可遭拒絕。倘合資格股東並未獲配發額外供股股份，申請所交款項預期於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前以退款支票全數退還合資格股東，由過戶處以普通郵遞方式寄出，郵誤風險概由收件人承擔。倘合資格股東獲配發之額額外股份數目少於所申請者，餘下申請款項將不計利息以支票退還該合資格股東；所有退款支票將於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前由過戶處以普通郵遞方式寄出，郵誤風險概由有關申請人承擔。

董事會函件

倘若包銷商於最後終止時間前行使權利，終止其於包銷協議項下責任，就申請額外供股股份收取之款項，將會不計利息以支票退還有關人士，退款支票將於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前由過戶處以普通郵遞方式寄往有關申請人之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

所有支票或銀行本票將於收訖後隨即過戶，而有關款項之所有利息將撥歸本公司所有。填妥及交回額外申請表格，即表示向本公司保證及聲明閣下已經(或即將)妥為遵守所有相關司法權區內與額外申請表格及其任何接納有關之一切登記、法律及監管要求。填妥並交回額外申請表格連同繳付所申請之額外供股股份股款之支票或銀行本票，即表示申請人保證該支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現。在不影響本公司有關之其他權利之情況下，任何支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現之額外申請表格將不獲受理。

額外申請表格僅供收件人使用，不得轉讓。所有文件，包括應付款項之支票或銀行本票，將由過戶處按登記地址寄交有權收取人士，郵誤風險概由收件人承擔。即使額外申請表格並未遵照有關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並使遞交人士或其代表受其約束。除上文「除外股東之權利」一段所述者外，本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何地區提呈供股股份或派發章程文件。因此，任何人士如在香港以外任何地區接獲額外申請表格，除非在該地區可合法提出有關提呈或邀請而毋須辦理任何登記手續或符合其他法例及監管規定，否則不可視作申請額外供股股份之要約或邀請。任何有意申請額外供股股份而身居香港以外地區之人士，於獲得認購額外供股股份之權利前，必須自行遵守一切有關地區之法例及規例，包括取得任何政府或其他方面之同意及就此繳付有關地區規定須繳交之任何稅項及關稅。倘本公司認為接納任何認購額外供股股份之申請將違反任何司法權區之適用證券或其他法例或規例，則本公司可拒絕接納有關申請。

倘包銷商行使權利終止或撤銷包銷協議或倘下文「供股之條件」一段所載之任何供股條件未能達成或獲豁免(如適用)，則就申請額外供股股份所收取之股款將於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前不計利息以支票方式退還合資格股東(倘為聯名申請人，則為名列首位人士)，支票將由過戶處以普通郵遞方式寄往該等合資格股東之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

供股股份之地位

供股股份一經發行及繳足股款後，將在各方面與已發行股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發繳足股款供股股份之日期後所宣派、作出或派付之所有股息及分派。未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。供股股份並不構成將在聯交所上市的新類別證券。未繳股款供股股份之每手買賣單位為1,000股股份，與繳足股款供股股份相同。

本公司並無任何已發行之債務證券，且目前並無任何部分之股本於任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或建議尋求本公司任何部分之股本於任何其他證券交易所上市或買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣及符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東務請就有關交收安排詳情及該等安排對彼等權利及權益之影響，諮詢彼等之股票經紀或其他專業顧問。

百慕達金融管理局批准

就向在外匯管制而言被視為非百慕達居民人士發行股份(包括供股)而言，百慕達金融管理局已向本公司作出百慕達一九七二年外匯管制法(及就此訂定之規例)項下之一般批准，惟有關股份須於聯交所上市。授出該等批准及接納章程文件存檔，並不代表百慕達金融管理局及百慕達公司註冊處處長，就本集團財政狀況是否良好或章程文件所作出任何聲明或所表達意見是否準確承擔責任。

印花稅

買賣於過戶處登記之未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或香港任何其他適用費用及收費。

供股之股票及退款支票

待下文所載之供股條件達成後，全部繳足股款之供股股份股票，預期於二零零九年十二月三十日(星期三)由過戶處以普通郵遞方式寄發予有權收取之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。有關全部或部分不獲接納申請之額外供股股份(如有)退款支票，預期將於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前，由過戶處以普通郵遞方式寄發予申請人之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

包銷安排

包銷協議

日期為二零零九年十一月十六日之包銷協議之主要條款

發行人 : 本公司

包銷商 : HFL

於最後實際可行日期，包銷商持有鴻福實業134,537,600股股份權益，佔鴻福實業已發行股本約20.4%，而鴻福實業通過其全資附屬公司持有包銷商602,645,787股股份權益，佔包銷商已發行股本約40.4%。基於上述，包銷商為控股股東之聯繫人士，故根據上市規則，包銷商為本公司之關連人士。執行董事鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾榮榮先生以及非執行董事之替任董事鍾惠卿女士亦為包銷商之董事。

包銷股份數目 : 239,241,098股供股股份

董事會函件

佣金：於記錄日期包銷股份之總認購價的2.5%，乃本公司與包銷商按公平原則商定，董事認為佣金屬公平合理。

包銷商主要從事物業投資與管理、物業開發及建築業務，在其日常業務中並無包銷證券之發行。

於包銷協議之日期及最後實際可行日期，鴻福實業透過其全資附屬公司Hong Fok (開曼)及鴻福(香港)於1,502,645,787股股份中擁有權益(相當於本公司現有已發行股本約62.8%)，而鍾惠卿女士(林義女士之替任董事)及鍾女士(本公司主席兼董事鍾斌銓先生之配偶)分別於2,000,000股股份及3,397,000股股份(分別相當於本公司現有已發行股本約0.1%及0.1%)中擁有權益。於最後實際可行日期，Hong Fok(開曼)、鴻福(香港)、鍾惠卿女士及鍾女士均無表明彼等是否有意接納將根據供股暫定配發予彼等之供股股份。倘Hong Fok(開曼)、鴻福(香港)並未接納供股股份，假設供股成為無條件及於最後實際可行日期至供股完成期間，本公司股權架構並無任何其他變動，鴻福實業緊隨供股完成後之股權將攤薄至相當於本公司經配發及發行供股股份擴大後之已發行股本約57.1%。此外，由於鴻福實業透過其全資附屬公司擁有包銷商已發行股本約40.4%權益，倘並無任何合資格股東接納將暫定配發予彼等之供股股份，及所有供股股份配發及發行予包銷商，則鴻福實業將於緊隨供股完成後在本公司之已發行股本中擁有約60.8%實際權益。

供股之條件

供股須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 遵照公司條例第342C條，於寄發日期或之前將各份妥為核證之章程文件分別送交聯交所及送呈香港公司註冊處處長登記；
- (ii) 遵照公司法規定，於寄發日期或之前將一份妥為簽署之章程文件送交百慕達公司註冊處處長存檔；

董事會函件

- (iii) 聯交所上市委員會在不遲於寄發日期前批准或同意批准供股股份以未繳股款及繳足股款方式上市及買賣(無條件或以本公司可接受之條件(如有及相關)而有關條件已達成為附帶條件)，而聯交所上市委員會在最後終止時間或之前並無撤回或撤銷有關上市及批准；
- (iv) 股份於最後終止時間前任何時間仍在聯交所上市、股份之現有上市地位未被撤回、股份並無連續暫停買賣超過14個交易日(暫停買賣以待審批該公佈除外)，以及在最後終止時間之前未接獲聯交所指示，表示會因(包括但不限於)供股或與包銷協議之條款有關或因任何其他理由而撤回有關上市或反對有關上市(或將會或可能被附加條件)；
- (v) 於寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件；及
- (vi) 本公司在各重大方面遵守並履行按包銷協議之條款作出之所有承諾及義務。

本公司及包銷商均不能豁免上文所載之第(i)、(ii)、(iii)及(v)項條件。包銷商可以書面通知本公司之方式全部或部分豁免第(iv)及(vi)項條件。倘若上述任何條件未能於上述指定時間及日期(如未指明日期，為最後終止時間)(或本公司與包銷商書面同意的有關較後時間及/或日期)或之前達成或獲豁免(視情況而定)，包銷協議將告終止(惟包銷協議項下若干權利或責任除外)，而各方之義務將即告終止及無效，且任何一方概無對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關的任何權利或責任，本公司將付還包銷商適當產生與供股有關之所有合理費用及開支。倘若包銷協議不能成為無條件，供股將不會進行。

終止包銷協議

倘下列事件產生、發生、存在或生效，則包銷商可於最後終止時間前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：

- (i) 頒佈任何新法例或法規或修改現行法例或法規(或其司法詮釋)；或

董事會函件

- (ii) 發生當地、全國或國際性之政治、軍事、金融、經濟或貨幣(包括香港貨幣之幣值與美國貨幣掛鈎制度之改變)或其他性質(不論性質是否與任何上述者相同)之事件或轉變(不論是否屬於包銷協議日期前及/或後出現或持續的一連串事件或轉變之部分),或當地、全國或國際性之敵對關係或軍事衝突爆發或升級,或發生影響當地證券市場的事件或轉變;或
- (iii) 天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖襲擊、罷工或停工;或
- (iv) 本集團整體業務或財務狀況發生任何重大逆轉;或
- (v) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之買賣;

而包銷商合理認為上述第(i)至(v)項之事件會對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景有重大不利影響或嚴重損害供股的順利進行,或使供股不宜或不應進行,或

- (vi) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所列明須承擔或遵守之任何責任、承諾、聲明或保證,而該違反或遺漏對本公司業務、財政或經營狀況有重大不利影響;或
- (vii) 包銷商獲通知或得悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時在任何重大方面失實或不準確,或按包銷協議規定重複作出時在任何重大方面將會失實或不準確,而包銷商合理地認為上述失實聲明或保證顯示或可能顯示本集團整體業務、財政或經營狀況或前景出現重大不利變動,或很可能對供股有重大不利影響;或
- (viii) 當出現或包銷商得悉包銷協議所述的任何事項或事件後,本公司未能及早按包銷商合理要求之方式及(如適用)內容於寄發章程文件後刊發公佈或通函,以防止本公司證券出現造市,

董事會函件

則包銷商有權(但非必須)向本公司發出書面通知,選擇因上述事項或事件而解除包銷商根據包銷協議須履行的責任。

倘若包銷商按上述發出終止通知,則包銷協議將告終止,而各方於包銷協議之義務即告終止及無效,且任何一方概無對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關的任何權利或責任(惟有關包銷協議之若干規定及終止前引起之任何權利或責任除外)。

倘包銷商根據包銷協議之條款終止包銷協議,供股將不會進行。

有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之提示

供股須待(其中包括)上文「供股之條件」一段所載之條件達成或獲豁免後,方可作實。供股尤其須在包銷協議並無根據其條款被終止之情況下,方可作實。因此,供股或會或不會進行,股東及公眾人士於買賣股份時務請審慎行事。

由最後實際可行日期至達成所有供股條件之日買賣股份,以及買賣未繳股款供股股份將承擔供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。擬買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士宜諮詢本身之專業顧問。

供股之理由及所得款項用途

鑑於銀行及金融業之整體信貸環境緊縮,董事認為,供股使全體股東享有均等機會按彼等之意願參與及維持彼等於本公司之權益比例,故供股乃籌集新資金之合適途徑。於供股後,本集團擬發掘其他優質投資機會,加強其物業組合,以提升股東之價值,本集團現時擬將供股之所得款項淨額約15,100,000港元用作一般營運資金及投資於其他與上述業務策略相符之有利投資機會。由於本集團於最後實際可行日期尚未確定任何投資目標,與其將該等所得款項存放於銀行,董事認為,將供股之所得款項用於償還本集團之循環貸款以減少本集團之財務成本乃一個較好之選擇。倘若投資機會得以落實,本集團可隨時提取循環貸款供投資所需資金之用。

鑒於上述原因,董事認為供股之條款屬公平合理,且供股符合本公司及股東之整體利益。

本集團財務及經營前景

本集團主要從事物業投資及管理、物業發展及建造及提供園藝服務。於最後實際可行日期，本集團所持主要物業位於香港及新加坡。展望未來，本集團將繼續將其資源集中發展現有物業，包括重建位於香港干德道38號之物業（「THE ICON」），並從事園藝服務。重建THE ICON預期將於二零一零年完成，而自二零零九年六月底以來，本集團已與獨立第三方就出售THE ICON之若干單位訂立臨時協議。此外，本集團將於供股後繼續發掘其他優質投資機會，加強其物業投資組合，以提升股東之價值。董事會認為，供股及進一步出售THE ICON對本集團有利，並將增強本集團於機會出現時投資於合適項目之能力。

股權架構變動

下表載列：(i) 於最後實際可行日期；及(ii) 緊隨供股完成後於下文附註(3)及(4)所述之兩種情況下本公司之股權架構（假設於最後實際可行日期至供股完成期間，本公司之股權架構並無任何其他變動）：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後			
	股份數目	概約百分比	情況I (附註5)		情況II (附註6)	
			股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
鴻福實業(附註1)	1,502,645,787	62.81	1,652,910,365	62.81	1,502,645,787	57.10
包銷商	-	-	-	-	239,241,098	9.09
Barragan Trading Corp. (附註2)	285,312,566	11.93	313,843,823	11.93	285,312,566	10.84
鍾惠卿女士(附註3)	2,000,000	0.08	2,200,000	0.08	2,000,000	0.08
鍾女士(附註4)	3,397,000	0.14	3,736,700	0.14	3,397,000	0.13
公眾股東	599,055,633	25.04	658,961,196	25.04	599,055,633	22.76
總計	2,392,410,986	100.00	2,631,652,084	100.00	2,631,652,084	100.00

附註：

- 於最後實際可行日期，鴻福實業為包銷商之控股股東，透過其全資附屬公司，持有包銷商已發行股本約40.4%，而於最後實際可行日期，包銷商持有鴻福實業134,537,600股股份，佔鴻福實業現有已發行股本約20.4%。

於情況II下，鴻福實業於緊隨供股完成後將擁有本公司已發行股本約60.8%實際權益。

- Barragan Trading Corp. 由 Shaw Vee King 先生實益擁有。
- 鍾惠卿女士為非執行董事林義女士之替任董事。
- 鍾女士為本公司主席兼董事總經理鍾斌銓先生之配偶。

董事會函件

5. 情況I說明於緊隨供股完成後本公司之股權架構(假設合資格股東根據供股全數接納供股股份)。
6. 情況II說明於緊隨供股完成後本公司之股權架構(假設合資格股東未根據供股接納供股股份)。

包銷商已於包銷協議中向本公司承諾，倘若被要求履行其於包銷協議項下之包銷責任，並因此致使本公司無法維持上市規則規定之指定最低公眾持股量，包銷商將會經與本公司作出事先諮詢後並在遵守上市規則之情況下採取必要行動，以促使本公司於緊接繳足股款供股股份在聯交所開始買賣前之時間符合上市規則項下指定最低公眾持股量規定。就此而言，包銷商已與獨立於且與本公司及其關連人士並無關連之一方訂立買賣協議，據此，該方已同意自包銷商購買最多58,857,388股股份(「恢復安排」)，而買賣股份之實際數目將參考維持本公司公眾持股量所需之股份數目而釐定。有鑒於恢復安排，本公司於供股完成後可維持公眾持股量不少於25%。

本公司於過往十二個月之集資活動

緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

建議尋求專業稅務意見

合資格股東如對認購供股股份、或購入、持有或出售或買賣股份或供股股份或行使有關股份或供股股份之權利之稅務影響有任何疑問，以及除外股東如對收取出售供股項下原應發行予彼等之供股股份之所得款項淨額根據彼等受規限之司法權區之法例構成之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等專業顧問之意見。敬請注意，本公司、董事或任何參與供股之其他人士對任何人士認購、購買、持有或出售或買賣建議尋求專業稅務意見供股股份或行使有關股份或供股股份之權利所產生之任何稅務影響或負債，概不承擔任何責任。

其他資料

敬請閣下同時垂注本章程各附錄所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照及
除外股東 參考

承董事會命
榮豐國際有限公司
主席
鍾斌銓
謹啟

二零零九年十二月七日

1. 財務概要

以下為本集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核財務報表之概要，乃摘錄自本公司之相關年報或中期報告。

業績

	截至二零零九年	截至十二月三十一日止年度		
	六月三十日止 六個月 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>2,883</u>	<u>48,533</u>	<u>29,339</u>	<u>26,169</u>
除稅前溢利／(虧損)	91,146	34,290	(311,249)	154,587
所得稅	<u>(9,916)</u>	<u>5,505</u>	<u>(1,021)</u>	<u>(4,055)</u>
未計少數股東 權益前溢利／(虧損)	81,230	39,795	(312,270)	150,532
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股東應佔溢利／(虧損)	<u>81,230</u>	<u>39,795</u>	<u>(312,270)</u>	<u>150,532</u>

資產及負債

	於二零零九年	於十二月三十一日		
	六月三十日 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	587,417	460,849	449,979	2,641,002
總負債	<u>(187,316)</u>	<u>(141,065)</u>	<u>(169,330)</u>	<u>(756,712)</u>
資產淨值	<u>400,101</u>	<u>319,784</u>	<u>280,649</u>	<u>1,884,290</u>

2. 本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

以下載列本集團之經審核綜合收益表、綜合資產負債表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及本公司之資產負債表連同本公司之財務報表附註，乃摘錄自本公

司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。本節所提述之頁次指本公司該年報之頁次。

綜合收益表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
營業額	3	48,533	29,339
銷售成本		(44,579)	(16,793)
毛利		3,954	12,546
投資物業估值收益	13	75,501	14,173
其他收益	4	153	302
其他收入淨額	4	510	1,415
存貨撇減		(25,908)	—
經營及行政開支		(19,741)	(33,218)
經營溢利／(虧損)		34,469	(4,782)
融資成本	5(a)	(179)	(13,490)
應佔一間聯營公司之溢利		—	28,145
商譽之減值虧損	14	—	(321,122)
除稅前溢利／(虧損)	5	34,290	(311,249)
所得稅回撥／(開支)	6(a)	5,505	(1,021)
本年溢利／(虧損)		39,795	(312,270)
以下應佔：			
本公司權益持有人	9	39,795	(312,270)
少數股東權益		—	—
本年溢利／(虧損)		39,795	(312,270)
股息	10	—	1,731,047
每股盈利／(虧損)	11		
基本及攤薄		1.66 港仙	(16.70) 港仙

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			
		二零零八年		二零零七年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產	13				
— 投資物業			355,320		273,320
— 其他物業、廠房及設備			4,116		3,676
— 於經營租約項下持作自用之租賃土地之權益			440		452
			<u>359,876</u>		<u>277,448</u>
商譽	14		—		—
抵押銀行存款	19		4		10
其他金融資產	16		1,610		2,534
			<u>361,490</u>		<u>279,992</u>
流動資產					
存貨	17	94,531		160,965	
貿易及其他應收賬項	18	2,341		3,529	
可收回稅項	24(a)	1		8	
現金及現金等價物	19	2,486		5,485	
		<u>99,359</u>		<u>169,987</u>	
流動負債					
貿易及其他應付賬項	20	9,937		11,557	
銀行借貸	21	235		—	
應繳稅項	24(a)	504		856	
		<u>10,676</u>		<u>12,413</u>	
流動資產淨額			<u>88,683</u>		<u>157,574</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產減流動負債		450,173	437,566
非流動負債			
銀行借貸	21	130,306	150,829
來自一間同系 附屬公司之貸款	26(a)(ii)	—	302
遞延稅項負債	24(b)	83	5,786
		130,389	156,917
資產淨值		319,784	280,649
股本及儲備	25(a)		
股本		119,620	119,620
儲備		200,164	161,029
本公司權益持有人應 佔權益總額		319,784	280,649
少數股東權益		—	—
總權益		319,784	280,649

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於一間附屬公司之投資	15	1	1
流動資產			
貿易及其他應收賬項	18	207,939	209,747
現金及現金等價物	19	6	7
		<u>207,945</u>	<u>209,754</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	20	(517)	(1,260)
		<u>207,428</u>	<u>208,494</u>
流動資產淨值		<u>207,428</u>	<u>208,494</u>
資產淨值		<u><u>207,429</u></u>	<u><u>208,495</u></u>
股本及儲備			
股本	25(b)	119,620	119,620
儲備		87,809	88,875
		<u>207,429</u>	<u>208,495</u>
總權益		<u><u>207,429</u></u>	<u><u>208,495</u></u>

綜合權益變動表

	附註	截至十二月三十一日止年度			
		二零零八年		二零零七年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日之權益總額			280,649		1,884,290
直接於權益中確認					
之收入淨額：					
換算海外附屬公司					
財務報表之匯兌					
差額	25	(280)		5,570	
可供銷售證券公平值					
變動	25	(380)		380	
應佔聯營公司					
儲備變動	25	—		6,226	
年內直接於權益中					
確認之收入淨額		(660)		12,176	
本年溢利／(虧損)淨額		39,795		(312,270)	
年內已確認之收入					
及支出總額			39,135		(300,094)
以下應佔：					
本公司權益持有人應佔		39,135		(300,094)	
少數股東權益		—		—	
		39,135		(300,094)	
實物分派	25		—		(1,731,047)
因股本交易而產生之					
權益變動：					
收購附屬公司					
已發行股份	25		—		427,500
於十二月三十一日之					
權益總額			319,784		280,649

綜合現金流量表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
經營業務			
除稅前溢利／(虧損)		34,290	(311,249)
經以下調整：			
－投資物業估值收益	13	(75,501)	(14,173)
－樓宇之重估虧損／(收益)	13	9	(40)
－折舊	5(c)	1,136	1,058
－土地租賃費用攤銷	5(c)	12	12
－呆壞賬之減值虧損	5(c)	－	97
－融資成本	5(a)	179	13,490
－商譽之減值虧損	14	－	321,122
－利息收入	4	(22)	(137)
－應佔一間聯營公司之溢利		－	(28,145)
－出售固定資產收益	4	－	(35)
－存貨撇減		25,908	－
－匯兌虧損／(收益)		866	(1,466)
		<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動前經營			
虧損		(13,123)	(19,466)
存貨減少		39,911	12,325
貿易及其他應收賬項			
減少／(增加)		1,181	(764)
貿易及其他應付賬項減少		(2,068)	(4,010)
經營所產生／(使用)之現金		<u>25,901</u>	<u>(11,915)</u>
已付稅項			
－已付香港利得稅		－	(6)
－香港利得稅退還		7	1
－已付新加坡所得稅		(642)	－
		<u> </u>	<u> </u>
經營業務			
所產生／(使用)現金淨額		<u>25,266</u>	<u>(11,920)</u>
		-----	-----

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
投資活動			
提取用作抵押銀行存款		6	231
購入固定資產之付款		(8,105)	(23,293)
出售固定資產所得款項		22	158
一間附屬公司之董事償還之貸款		490	500
一間同系附屬公司償還之貸款		54	–
已收利息		22	98
收購附屬公司相關之現金及 現金等價物流出淨額	30	–	(13,144)
投資活動所動用相關之現金淨額		(7,511)	(35,450)
融資活動			
應付一家關連公司款項之增加		508	3,558
應付一間同系附屬 公司款項之(減少)/增加		(302)	248
應付最終控股公司款項之增加		146	–
來自新造銀行貸款之所得款項		17,454	362,000
償還銀行貸款		(38,163)	(297,611)
已付利息		(372)	(13,277)
實物分派相關之現金及現金 等價物流出淨額	10	–	(6,996)
融資活動所(使用)/產生 之現金淨額		(20,729)	47,922
現金及現金等價物之 (減少)/增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物	19	5,485	4,342
匯率變動影響		(25)	591
於十二月三十一日之 現金及現金等價物	19	2,486	5,485

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

1. 主要會計政策**a) 合規聲明**

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。下文載列本集團採納之主要會計政策之概要。

香港會計師公會已頒佈數項由本集團及本公司本期會計期生效或可提早採納之新增及經修訂之香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關執行過財務報告準則所引致當前和以往會計年度之會計政策任何變動,已反映於本財務報表內,有關資料列載於附註2。

b) 財務報表編製基準

截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於一間聯營公司的權益。

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法,惟誠如以下會計政策所解釋,下列資產乃按彼等之公平值列賬:

- 投資物業(見附註1(g));
- 其他樓宇(見附註1(h));及
- 分類為可供出售證券之金融工具(見附註1(f))。

編製此等符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之政策應用及申報數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出,所得結果構成管理層就目前未能從其他來源明顯得出賬面值的資產及負債作出判斷之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。倘若會計估計之修訂僅影響作出有關修訂之期間,則於該期間確認有關修訂;倘若會計估計之修訂影響當期及未來期間,則於當期及未來期間確認有關修訂。

在應用香港財務報告準則時管理層作出對來年有重大調整之主要風險並會對財務報表及估計有重大影響的判斷,在附註32論述。

c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司乃本集團控制之實體。當本集團有權監管財務及營運政策以從其經營活動獲取利益時，則存在控制關係。於評估控制關係時，將考慮現時可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日合併入綜合財務報表。

集團內公司間之結餘及交易及因集團內交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全部撇銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損亦按照未變現溢利之方法同樣予以撇銷，惟僅限於沒有減值跡象之情況下。

少數股東權益，為並非由本公司擁有（不論直接或間接透過附屬公司）的權益應佔附屬公司的資產淨值部分，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定的合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表內與本公司股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內之少數股東權益作為年內少數股東權益與本公司權益持有人之間在溢利或虧損總額之分配，並在綜合收益表內呈列。

倘少數股東應佔之虧損超出於附屬公司內少數股東權益，超出部分及任何少數股東之進一步虧損於本集團之權益內扣除，惟倘少數股東有約束責任作出（及能夠作出）額外投資彌償該等虧損除外。倘附屬公司其後錄得溢利，本集團之權益應佔全部該等溢利，直至先前由本集團撥出之少數股東應佔虧損部分得以彌補為止。

於本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬（見附註1(j)），除非該投資被分類為持作出售用途（或列入被歸類為持作出售之出售組別內）。

d) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司對其有重大影響力，但無法控制或共同控制其管理決定，包括參與財務及經營政策決定。

聯營公司之投資乃根據權益法在綜合財務報表中列賬，初步按成本入賬及隨後按收購後本集團攤佔有關聯營公司資產淨值之變動而作出調整，除非該等投資被分類為持作出售用途（或被列入被歸類為持作出售之出售組別內）。綜合收益表包括本集團於該年度攤佔該聯營公司之收購後除稅後業績，包括年內確認與於聯營公司之投資有關之商譽之任何減值虧損（見附註1(e)及(j)）。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零及不再確認進一步虧損，而除非本集團已代表該聯營公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算投資之賬面值連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部分。

本集團及其聯營公司進行交易產生之未變現溢利及虧損，均以本集團於聯營公司之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損則在損益表即時確認。

e) 商譽

商譽指商業合併或於聯營公司之投資之成本超過本集團應佔被收購實體之可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽被分配為現金產生單位，並須每年作減值測試（見附註1(j)）。就聯營公司而言，商譽之賬面值列入於聯營公司之權益之賬面值內。

本集團應佔被收購實體之可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出商業合併或於聯營公司之投資之成本之部分即在損益表確認。

年內出售聯營公司之現金產生單位時，計算出售溢利或虧損時計入購入商譽應佔之任何金額。

f) 於債務及股本證券內之其他投資

本集團及本公司就債務及股本證券投資之政策（不包括於附屬公司或聯營公司之投資）如下：

於債務及股本證券內之投資起初按成本列賬，該成本為交易價格，除非可使用估值法（其變量僅包括自可資觀察之市場取得之數據）可靠估計公平值。成本包括應佔交易成本，惟下文另有說明者除外。隨後該等投資視乎其分類按下列方式列賬：

於持作交易用途之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時確認為損益。公平值於每個結算日時重新計量，任何產生之盈虧於損益表內確認。於損益表內確認之盈虧淨額包括由投資獲得之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據附註1(s)(vi)及(vii)所載之政策確認。

並無在活躍市場報價及公平值不可以可靠地估計之股本證券投資，於資產負債表內按成本減減值虧損確認（見附註1(j)）。

不屬於上述類別之證券投資歸類為可供出售證券。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟就貨幣項目如債券等之攤銷成本變動產生之匯兌收益及虧損直接於損益表內確認。投資產生之股息收入根據附註1(s)(vi)所載之政策於損益表內確認，倘該等投資為計息，按實際利率法計算之利息乃根據附註1(s)(vii)所載之政策於損益表內確認。倘解除確認該等投資或予以減值（見附註1(j)），先前於權益中直接確認之累計收益或虧損於損益表內確認。

該等投資於本集團承諾購買該等投資之日予以確認或於本集團承諾出售該等投資或到期之日解除確認。

g) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見附註1(i)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。該等投資物業包括現時未能確定未來用途而持有之土地。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(i)內所述進行會計處理。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業進行會計處理。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有（見附註1(i)）列賬，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租約付款按附註1(i)所述作會計處理。

h) 其他物業、廠房及設備

下列持作自用物業按其重估金額（即其於重估日期之公平值減任何後續累積折舊）於資產負債表內列賬：

- 根據經營租約持有之土地及土地上之樓宇，而該等土地及樓宇之租賃權益之公平值為不能在租約開始時單獨計量，並且樓宇並不是根據經營租約明確持有（見附註1(i)）；及
- 位於租約土地上持作自用之樓宇，而該等樓宇之公平值為可自租約開始時與租賃土地之公平值分開計量（見附註1(i)）。

重估會每相隔一段合適時間定期進行，確保該等資產之重估值與於結算日採用公平值釐定之價值並無重大偏差。

物業、廠房及設備之其他項目按成本減累積折舊及減值虧損於資產負債表內列賬（見附註1(j)）。

因重估持作自用物業產生之變動一般在儲備內處理。僅有例外情況如下：

- 倘產生重估虧絀，變動將在損益表內扣除，直至超出於緊接重估前就有關資產於儲備內持有之金額為止；及
- 倘產生重估盈餘，變動將計入損益表，並以就同一項資產先前已於損益表內支銷之重估虧絀為限計算。

自行興建之物業、廠房及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本（見附註1(u)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益表內確認。任何相關重估盈餘由重估儲備撥入保留溢利。

物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷成本或估值減其剩餘可使用價值(如有)以計算折舊：

- 座落在租賃土地之樓宇於其預計可用期限40年期間折舊。
- 傢俬、設備及其他固定資產分5年折舊。

當物業、廠房及設備項目之不同部分有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

i) 租賃資產

倘本集團決定在約定的時期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款的安排，則包括一項交易或連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的估值而作出並不計是否該安排採取法律形式的租賃。

i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部分風險及擁有權利益均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移絕大部分風險及擁有權利益之租賃乃分類為經營租約，惟以下例外：

- 倘根據經營租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(見附註1(g))；及
- 根據經營租約持作自用之土地，而其公平值無法與於其上蓋興建之樓宇於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有入賬，惟有關樓宇已根據經營租約持有則例外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間。

ii) 經營租約費用

如屬本集團透過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益表扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則例外。租賃優惠於損益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在損益表扣除。

根據經營租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業(見附註1(g))或持作發展供出售則例外。(見附註1(k)(ii))。

j) 資產減值

i) 於債務及股本證券內之投資及其他應收款項之減值

於債務及股本證券內之投資(附屬公司或聯營公司之投資除外：見附註1(j)(ii))及其他流動及非流動應收款項若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 股本工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本值。

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之非報價股本證券而言，減值虧損乃按金融資產之賬面金額及估計未來現金流量(如折現的影響重大，則按類似金融資產的現行市場回報率折現)兩者之差額計算。股本證券的減值減值虧損不會被轉回。
- 就按攤銷成本列值之貿易及其他應收賬項及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損乃按資產賬面金額與估計未來現金流量按金融資產原有之實際利率(即在初始確認該等資產時計算之實際利率)貼現之現值兩者之差額計量。如按攤銷成本列賬之金融資產具備類似之風險特徵，如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會同時進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後的期間，減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益表撥回。減值虧損撥回不得導致資產賬面金額超出若在以往年度沒有確認減值虧損之金額。

- 就可供出售證券而言，已直接確認於權益中之累計虧損應從權益轉出並於損益表中確認。於損益表確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，減去任何以前該資產於損益表中確認的減值虧損。

可供出售股本證券的減值虧損如已於損益表內確認，則不會透過損益表撥回。其後該資產公平值之任何增加會直接於權益中確認。

若其後公平值的增加可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則可供出售債券的減值虧損可被撥回。減值虧損在該情況下撥回會於損益表中確認。

減值虧損與相應資產直接撇銷，惟包含在貿易及其他應收賬項中的應收貿易賬款除外，其可收回性被視為難以預料而並非微乎其微。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微，則視為不可收回之金額會直接與應收貿易賬款撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬中確認。

ii) 其他資產之減值

本集團會在每個結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或（商譽除外）以往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備（按重估金額列值之物業除外）；
- 分類為經營租賃項下持有之租賃土地預付利息；
- 於附屬公司及聯營公司之投資，不包括該等投資被分類為持作出售（或包括在分類為持作出售之出售組別內）；及
- 商譽。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。此外，就商譽而言，會每年估計可收回金額，以確定是否有任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨額及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬的賺取現金單位的賬面金額超過其可收回金額，即會於損益表中確認減值虧損。就賺取現金單位確認的減值虧損，首先會分配予減少賺取現金單位（或一組單位）所獲分配的任何商譽賬面金額，然後再按比例減少該單位（或一組單位）中其他資產的賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減銷售成本或使用價值（若能釐定）。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂定收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。商譽之減值虧損不會被撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益表。

k) 存貨

i) 園藝服務

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本乃根據標準成本基準(即概約平均實際成本)計算,包括採購成本、轉換成本和將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之成本。

可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價,減去估計完成成本及估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後,其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

ii) 物業發展

與物業發展活動有關之存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值計算方式如下:

— 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本包括特別界定之成本,包括收購土地成本、發展、材料及供給、工資及其他直接費用之成本總額,及按比例攤分之間接成本及資本化之借貸成本(見附註1(u))。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 持作轉售之落成物業

集團已發展完成物業之成本,按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

持作出售之落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本,以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

l) 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值列值,其後按攤銷成本減呆賬之減值虧損列值(見附註1(j)),惟應收賬項為向關連人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況下,應收賬項按成本減呆賬之減值虧損列值。

m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本連同初步確認金額與於借貸期內在損益表確認的贖回價值之間之任何差額，以及用實際利率法計算的任何利息及應付費用列賬。

n) 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項最初按公平值確認，除根據附註1(r)(i)計量之財務擔保負債外，貿易及其他應付賬項其後按攤銷成本列值，除非折現之影響並不重大，在此情況下則按成本列值。

o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大，並為一般於購入時起計之三個月內到期。

p) 僱員福利*i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款*

薪酬、年度分紅、有薪年假、界定供款計劃供款以及非貨幣性福利的成本於僱員提供相關服務期內計提。如此等付款或結算獲遞延及影響屬重大，則按其現值列值。

ii) 股份形式之付款

授予僱員之購股權之公平值計入僱員成本，並在權益中之資本儲備作相應增加。公平值按授出日期當日採用畢蘇期權定價模式計算，並計入授出購股權之條款與條件。倘僱員須於無條件有權享有該等購股權前須達到某些歸屬條件，則於歸屬期內攤分計入購股權之估計公平值總額，並計入該購股權將予歸屬之可能性。

於歸屬期間須對預期將予歸屬之購股權數目進行評估。對以往年度確認之累計公平值之任何調整，於進行檢討之年度計入／在損益表內扣除，並於以股份支付之薪酬儲備內作相應調整，除非原有之僱員開支符合確認為資產之條件。於歸屬日期，確認為開支之金額須予調整，以反映已歸屬購股權之實際數目（並於以股份支付之薪酬儲備內作相應調整），惟倘只因未能達到與本公司股份市價有關之歸屬條件而導致被沒收則除外。有關之權益部分在股份形式之之薪酬儲備內確認，直至有關之購股權已獲行使（其時轉撥入股份溢價賬）或購股權已屆滿（其時直接解除至保留溢利）為止。

q) 所得稅

本年度之所得稅包括即期及遞延稅項資產及負債變動。除直接與權益有關之項目確認為權益外，即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於收益表內確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按結算日已頒行或大致已頒行之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項之資產及負債乃分別來自資產及負債項目為財務報告目的所呈列之賬面值，與其就稅基計算之賬面值之可扣稅或須課稅暫時差額。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅收抵免所產生。

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於未來有可能產生之應課稅利潤以使該資產得以使用）均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或抵免之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括：不可扣稅商譽所產生之暫時差異、不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）之資產或負債之初步確認，以及於附屬公司之投資之暫時差異，如為應課稅差異，只限於本集團控制轉回時間而且在可預見未來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於在可預見將來可能轉回的差異。

所確認之遞延稅項金額，乃按照各資產及負債項目預期之變現或償還方式，以其賬面值及於結算日所頒行或大致頒行之稅率所計算。遞延稅項資產及負債並未以折現法計算。

遞延稅項資產之賬面值會於每一個結算日予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則相應地調低其賬面值。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予沖銷。只有當符合以下之額外條件，而本公司或本集團擁有以現期之稅項資產沖銷稅項負債之法律權利，本期稅項資產才會與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就本期之稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式結算，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如該資產及負債所產生之所得稅乃為同一個稅務機關所徵收，而：
 - 稅項乃為同一個繳稅單位；或
 - 對不同繳稅單位，但於每一個未來期間，意料到可觀之遞延稅項負債或資產或資產將被償還或回收，計劃以淨額方式變現本期之稅項資產及償還本期之稅項負債或同時變現及償還。

r) 所發出之財務擔保、撥備及或然負債*i) 所發出之財務擔保*

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就補償擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值(即交易價格，除非該公平值能以其他方法確實地估計)最初確認為應付貿易及其他應付款內之遞延收入。倘就發出該擔保已收取或應收取代價，該代價則根據適用於該類資產之本集團政策予以確認。倘並無收取或應收取代價，則最初於損益表確認任何遞延收入時，確認即時開支。

最初確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出之財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保省視本集團，及(ii)向本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付貿易及其他應付款項(即最初確認的金額)減累計攤銷，即根據附註1(r)(iii)確認撥備。

ii) 於業務合併所收購之或然負債

於業務合併所購入之或然負債最初按公平值確認，唯此公平值須能可靠計量。按公平值初始確認後，該或然負債會以初始確認數額減累計攤銷(如適用)與根據附註1(r)(iii)釐定的數額兩者中較高者確認。於業務合併所購入的或然負債不能依賴公平值而應根據附註1(r)(iii)披露。

iii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為處理該責任而導致付出經濟效益及於有關金額可作出可靠估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現有價值呈列。

如果付出經濟效益的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則有關責任披露為或然負債，除非經濟效益外流的可能性極微。當可能發生的責任的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

s) 收益確認

收益在本集團可取得經濟利益及收益及成本(倘適用)可按下列基準可靠地計量時於損益表內確認：

i) 經營租約之租金收入

應收經營租約之租金收入乃按等額分期於租賃期所涵蓋會計期間於損益表內確認，但如有其他基準更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。就租賃給予之優惠措施於損益表中確認為應收租賃款項淨額總額之組成部分。或然租金於賺取該等租金之會計期間確認為收益。

ii) 物業出售

來自出售持作出售之物業之收益於簽訂買賣協議時或由相關政府專責機構簽發入伙紙時(兩者中較遲者)被確認。於確認收益日期前就出售物業收取之按金及分期付款，列入資產負債表下已收之未來銷售按金及分期付款內。

iii) 銷售貨物

收益於貨物送抵客戶接收貨物之地點及因擁有該等貨物而產生之風險及回報之時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並於扣除任何貿易折扣後計算。

iv) 合約收益

倘建造合約之結果可被可靠地估計時：

- 來自固定價格合約之收益採用完成百分比法確認，乃參考迄今為止已產生之合約成本相當於估計合約之合約成本總額之百分比計量；及
- 來自成本加合約之收益，乃參考於該期間產生之可回收成本加費用總額適當比例之可收回成本百分比確認，而費用總額乃參考迄今為止所產生之成本相當於估計合約成本總額之比例計算。

倘建造合約之結果不能被可靠地估計，收益僅以所產生合約成本可能收回之部分確認。

v) 管理費收入

管理費收入於提供服務後確認。

vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取付款之權利確定時確認。
- 上市投資之股息收入在該投資價格除息時確認。

vii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

t) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之外匯匯率換算。匯兌盈虧則計入損益表內。

按歷史成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率換算。以公平值列賬的非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

海外經營之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括因合併所收購之外國企業產生之商譽)乃按結算日之外匯匯率換算為港元。最終之匯率差額直接於權益成分內獨立確認為一分開之項目。

於出售外國企業時，於權益內確認有關該外國企業之匯兌差額之累計數額，乃計入出售之損益中。

u) 借貸成本

借貸成本於發生期間在損益表確認，但與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則會資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

v) 關聯人士

在編製本財務報表時，與集團關聯人士是指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響本集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬本集團的聯營公司或本集團為合營方之合營公司；
- iv) 該人士屬本集團或本集團母公司主要管理人員的成員、或屬該人的近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi) 該人士屬提供福利予集團或與本集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

個人的近親家庭成員指預期在與該實體交易時對其有所影響，或受其影響的該等家庭成員。

w) 分類報告

分類乃指本集團可區分之部分，包括提供之產品或服務(業務分類)或提供產品或服務之特定經濟環境(地區分類)，均受有別於其他分類之風險及回報所影響。

根據本集團之內部財務報告制度，就此等財務報表而言，本集團選擇業務分類資料為主要報告形式，而地區分類資料則為次選報告形式。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接劃分至該分類之項目及可合理劃分為該分類之項目。例如，分類資產可包括存貨、貿易應收賬款及物業、廠房及設備。分類收益、開支、資產及負債未計集團內公司間結算，集團內公司間交易則予以抵銷作為綜合處理之部分，惟該等集團內公司間之結餘及交易乃屬於一個單一類別內之集團實體之間之交易及結餘則除外。分類間交易之定價乃按給予外間人士之類似條款釐定。

分類資本開支乃指期內因收購預計可使用超過一個期間之分類資產（包括有形及無形資產）所產生之總成本。

未分配項目主要包括金融和企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

2. 變更會計政策

香港會計師公會於本集團及本公司之會計期間已頒佈以下首次生效之香港財務報告準則之新詮釋及修訂：

- 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－集團及庫存股份交易*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號，*財務特許權安排*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號，*香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係*
- 香港會計準則第39號之修訂，*財務工具：確認與衡量*，及香港財務報告準則第7號，*財務工具：披露－財務資產之重新分類*

由於該等香港財務報告準則變動或與本集團已採納之會計政策一致，或與本集團及本公司之營運並無關聯，故該等香港財務報告準則變動對本集團之財務報表未產生任何重大影響。

本集團並無應用本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋（見附註33）。

3. 營業額

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務為物業投資及管理、物業發展及建造及提供園藝服務。

營業額指租金收入、出售物業之所得款項、來自提供物業管理服務之收益、來自提供物業建造服務之收益及來自提供園藝服務之收益。年內於營業額確認之每一重大收入類別之金額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自投資及其他物業之租金總額	1,612	13,455
來自已出售物業之所得款項總額	43,128	12,107
來自提供物業管理服務之收益	289	331
來自提供物業建造服務之收益	—	137
來自提供園藝服務之收益	3,504	3,309
	<u>48,533</u>	<u>29,339</u>

4. 其他收益及收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收益		
利息收入		
— 銀行	16	98
— 其他	6	39
	<u>22</u>	<u>137</u>
其他	131	165
	<u>153</u>	<u>302</u>
其他收入淨額		
出售固定資產之收益	—	35
樓宇重估(虧損)/收益	(9)	40
外匯收益淨額	519	1,340
	<u>510</u>	<u>1,415</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 融資成本		
銀行借貸利息須於五年內悉數償還	3,470	18,153
來自一間同系附屬公司之貸款之利息	—	2
	<u>3,470</u>	<u>18,155</u>
非按公平值計入損益之金融負債		
之利息開支總額	3,470	18,155
減：發展中物業內資本化之利息開支*	(3,291)	(4,665)
	<u>179</u>	<u>13,490</u>
	<u><u>179</u></u>	<u><u>13,490</u></u>
* 借貸成本乃以年率0.99%至4.47% (二零零七年：3.59%至6.41%) 予以資本化。		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
界定退休計劃供款(附註22)	30	259
薪金、工資及其他福利	2,881	13,364
	<u>2,911</u>	<u>13,623</u>
	<u><u>2,911</u></u>	<u><u>13,623</u></u>
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(c) 其他項目		
租賃土地費用攤銷	12	12
固定資產折舊	1,136	1,058
核數師酬金		
— 審核服務	463	629
— 稅務服務	49	39
— 其他服務	67	402
營業租約開支：		
最低租約付款		
— 租用廠房及機器	9	9
— 租用其他資產(包括物業租金)	2,631	2,634
呆壞賬減值虧損		
— 應收貿易款項	—	97
應佔聯營公司稅項	—	6,737
來自投資及其他物業已收及		
應收之租金減直接支出1,149,000港元		
(二零零七年：3,738,000港元)	(463)	(9,717)
存貨成本(附註17(c))	41,638	12,505
	<u><u>41,638</u></u>	<u><u>12,505</u></u>

6. 所得稅

a) 綜合收益表內之稅項為：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項－香港利得稅 過往年度撥備不足	–	(8)
本期稅項－新加坡所得稅 本年度撥備	(287)	–
遞延稅項 暫時差異之產生及回撥 於一月一日由於稅率變動對 遞延稅項結餘之影響	5,767 25	(1,013) –
所得稅回撥／(開支)	<u>5,505</u>	<u>(1,021)</u>

於二零零八年二月，香港政府宣佈自截至二零零八年十二月三十一日止年度起，將利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，有關稅率適用於本集團位於香港之營運業務。該稅率調減於編製本集團及本公司之二零零八年財務報表時已考慮在內。然而，由於本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度並無於香港產生估計應課稅溢利。故此並無作出香港利得稅。

二零零八年度新加坡所得稅撥備乃按本年度正常應課稅收入之18%（二零零七年：18%）計算。

b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計溢利／(虧損)對賬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>34,290</u>	<u>(311,249)</u>
除稅前(溢利)／虧損之名義稅項， 按有關國家適用於溢利之稅率計算	(5,271)	54,459
不可扣除費用之稅務影響	(244)	(57,331)
非課稅收入之稅務影響	12,317	701
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	(2,054)	(4,773)
本年動用過往年度之稅項虧損之稅務影響	254	573
應佔一間聯營公司溢利之稅務影響	–	4,925
過往年度撥備不足 －香港利得稅	–	(8)
於一月一日由於稅率 變動對遞延稅項結餘之影響	25	–
其他	478	433
實際稅項回撥／(開支)	<u>5,505</u>	<u>(1,021)</u>

7. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	二零零八年 合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	458	-	-	458
鍾金榜	-	-	-	-	-
鍾榮榮	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
簡福飴	100	-	-	-	100
黎慶超	100	-	-	-	100
陳以海	100	-	-	-	100
非執行董事：					
林義	-	-	-	-	-
鍾惠卿*	-	-	-	-	-
	<u>300</u>	<u>458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>758</u>
	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	二零零七年 合計 千港元
執行董事：					
鍾斌銓	-	1,113	-	7	1,120
鍾金榜	-	63	-	-	63
鍾榮榮	-	768	-	7	775
獨立非執行董事：					
簡福飴	100	-	-	-	100
黎慶超	100	-	-	-	100
陳以海	100	-	-	-	100
非執行董事：					
林義	-	220	-	-	220
鍾惠卿*	-	96	-	4	100
	<u>300</u>	<u>2,260</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>2,578</u>

* 鍾惠卿女士為林義女士之替任董事。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，上述酬金不包括由本集團擁有而由本公司一名執行董事鍾斌銓先生使用之免租住宅單位之貨幣價值。根據本集團就類似物業訂立之租約協議，提供予該名執行董事之住宅單位之貨幣價值為420,000港元。

8. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，一名(二零零七年：兩名)為董事，其權益於附註7中披露。其他四名(二零零七年：三名)人士之薪酬總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他薪酬	968	3,698
辦公室虧損補償	21	—
酌情花紅	—	570
退休計劃供款	42	21
	<u>1,031</u>	<u>4,289</u>

四名(二零零七年：三名)最高薪酬人士之薪酬在以下範圍內：

	二零零八年 人數	二零零七年 人數
零—1,000,000 港元	4	1
1,000,001 港元—1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元—2,000,000 港元	—	—
2,000,001 港元—2,500,000 港元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

9. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括1,066,000 港元之虧損(二零零七年：300,345,000 港元)，該虧損已於本公司財務報表中處理。

上述金額與本公司年內溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已於本公司 財務報表內處理之權益持有人應佔綜合虧損	(1,066)	(300,345)
先前財政年度溢利 之應佔附屬公司股息，並已於年內獲批准及派發	—	163,800
本公司於本年度之虧損(附註25(b))	<u>(1,066)</u>	<u>(136,545)</u>

10. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
實物分派(附註)	-	1,731,047

附註：根據下文附註30所詳述之集團重組(「集團重組」)，本公司按等份基準透過資本化本公司保留溢利及繳入盈餘產生之進賬，向於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司權益持有人實物分派於HongFok Land International Limited(「HFLand」)(一間於百慕達註冊成立之有限公司及於二零零七年八月一日前為本公司之全資附屬公司)之已發行股本中所持有之所有每股面值0.05港元之普通股。

	二零零七年 千港元
所分派之HF Land及其附屬公司(「HF Land集團」)之資產淨值：	
固定資產	1,759,008
於一間聯營公司之權益	647,072
有抵押銀行存款	671
貿易及其他應收賬項	7,036
存貨	12,500
可收回稅項	73
現金及現金等價物	6,996
貿易及其他應付賬項	(13,238)
銀行借貸	(430,700)
應付本公司一間附屬公司之款項	(1,069)
遞延稅項負債	(251,790)
遞延收入	(5,512)
分派予本公司權益持有人之資產淨值	<u>(1,731,047)</u>
有關實物分派之現金流出淨額分析	
所分派之現金及現金等價物	<u>(6,996)</u>

本公司董事並不建議就本年度派發末期股息(二零零七年：零)。

11. 每股盈利／(虧損)

a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內本公司普通股東應佔溢利39,795,000港元(二零零七年：虧損312,270,000港元)及年內已發行普通股股份之加權平均數2,392,410,986股(二零零七年：1,869,671,260股)計算。

b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司並無具有潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。(二零零七年：截至二零零七年十二月三十一日止年度行使本公司之尚未行使購股權將導致每股虧損減少)。

12. 分類申報

分類資料乃按本集團之業務及地區分類呈列。因業務分類資料較近似本集團之內部財務報告方式，故其被選為主要申報形式。

業務分類

本集團主要包括以下業務分類：

物業投資及管理：租賃物業以賺取租金收入及獲取長期物業升值收益，及提供樓宇管理服務。

物業建造及發展：發展、建造及銷售物業，以及項目管理。

園藝服務：提供園藝服務。

	物業投資及管理		物業建造及發展		園藝服務		內部分類之間撇銷		未分配		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷予對外客戶之收益	289	13,111	44,740	12,919	3,504	3,309	-	-	-	-	48,533	29,339
內部分類之間之收益	-	420	6,425	20,405	9	6	(6,482)	(20,831)	48	-	-	-
來自對外客戶之其他收益	8	30	39	29	3	5	-	-	82	101	132	165
總計	<u>297</u>	<u>13,561</u>	<u>51,204</u>	<u>33,353</u>	<u>3,516</u>	<u>3,320</u>	<u>(6,482)</u>	<u>(20,831)</u>	<u>130</u>	<u>101</u>	<u>48,665</u>	<u>29,504</u>
分類業績	74,508	20,970	(20,955)	19,954	691	178	(6,482)	(20,831)	(13,314)	(25,190)	34,448	(4,919)
未分配經營收入及開支											21	137
經營溢利/(虧損)											34,469	(4,782)
融資成本											(179)	(13,490)
應佔一間聯營公司之溢利	-	28,145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,145
商譽減值虧損	-	-	-	(321,122)	-	-	-	-	-	-	-	(321,122)
所得稅											5,505	(1,021)
本年溢利/(虧損)											<u>39,795</u>	<u>(312,270)</u>
年內折舊及攤銷	-	96	3	83	65	65						

	物業投資及管理		物業建造及發展		園藝服務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類資產	355,646	273,624	97,571	167,376	973	1,005	454,190	442,005
未分配資產							6,659	7,974
總資產							<u>460,849</u>	<u>449,979</u>
分類負債	128,409	124,911	7,795	40,144	96	221	136,300	165,276
未分配負債							4,765	4,054
總負債							<u>141,065</u>	<u>169,330</u>
本年內之資本開支	6,499	23,055	29	451,508	8	4		

地區分類

於按地區分類呈列資料時，分類收益乃按客戶地點分類。分類資產及資本開支則按資產地點分類。

	香港		新加坡		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷予對外客戶之收益	3,793	16,557	44,740	12,782	48,533	29,339
來自對外客戶 之其他收益	121	153	11	12	132	165
分類資產	363,433	282,758	97,416	167,221	460,849	449,979
本年內之資本開支	<u>8,076</u>	<u>23,276</u>	<u>29</u>	<u>451,508</u>	<u>8,105</u>	<u>474,784</u>

13. 固定資產

a) 本集團

	以公平值 列賬之持作 自用樓宇 千港元	傢俬、 設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作 日後發展 之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
原值或估值							
於二零零七年一月一日	400	13,551	13,951	1,994,320	183,400	600	2,192,271
匯兌調整	-	74	74	-	-	-	74
添置							
— 透過收購附屬公司	-	642	642	-	-	-	642
— 其他	-	313	313	22,980	-	-	23,293
出售	-	(479)	(479)	-	-	-	(479)
實物分派	-	(9,269)	(9,269)	(1,758,153)	(183,400)	-	(1,950,822)
重估盈餘	40	-	40	-	-	-	40
減：累積折舊對銷	(10)	-	(10)	-	-	-	(10)
公平值調整	-	-	-	14,173	-	-	14,173
	<u>430</u>	<u>4,832</u>	<u>5,262</u>	<u>273,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>279,182</u>
於二零零七年 十二月三十一日	430	4,832	5,262	273,320	-	600	279,182
相當於：							
原值	-	4,832	4,832	-	-	600	5,432
估值—二零零七年	430	-	430	273,320	-	-	273,750
	<u>430</u>	<u>4,832</u>	<u>5,262</u>	<u>273,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>279,182</u>
於二零零八年一月一日	430	4,832	5,262	273,320	-	600	279,182
匯兌調整	-	(7)	(7)	-	-	-	(7)
添置	-	1,606	1,606	6,499	-	-	8,105
出售	-	(67)	(67)	-	-	-	(67)
重估虧絀	(9)	-	(9)	-	-	-	(9)
減：累積折舊對銷	(11)	-	(11)	-	-	-	(11)
公平值調整	-	-	-	75,501	-	-	75,501
	<u>410</u>	<u>6,364</u>	<u>6,774</u>	<u>355,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>362,694</u>
於二零零八年 十二月三十一日	410	6,364	6,774	355,320	-	600	362,694
相當於：							
原值	-	6,364	6,364	-	-	600	6,964
估值—二零零八年	410	-	410	355,320	-	-	355,730
	<u>410</u>	<u>6,364</u>	<u>6,774</u>	<u>355,320</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>362,694</u>

	以公平值 列賬之持作 自用樓宇 千港元	傢俬、 設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	持作 日後發展 之物業 千港元	於根據經營 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	固定資產 總值 千港元
累積折舊：							
於二零零七年一月一日	-	9,266	9,266	-	183,400	136	192,802
匯兌調整	-	42	42	-	-	-	42
本年度支出	10	1,048	1,058	-	-	12	1,070
實物分派	-	(8,414)	(8,414)	-	(183,400)	-	(191,814)
出售後撥回	-	(356)	(356)	-	-	-	(356)
重估時對銷	(10)	-	(10)	-	-	-	(10)
	<u>-</u>	<u>1,586</u>	<u>1,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>1,734</u>
於二零零七年 十二月三十一日	-	1,586	1,586	-	-	148	1,734
	<u>-</u>	<u>1,586</u>	<u>1,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>1,734</u>
於二零零八年一月一日	-	1,586	1,586	-	-	148	1,734
匯兌調整	-	(8)	(8)	-	-	-	(8)
本年度支出	11	1,125	1,136	-	-	12	1,148
出售後撥回	-	(45)	(45)	-	-	-	(45)
重估時對銷	(11)	-	(11)	-	-	-	(11)
	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>
	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>
於二零零八年 十二月三十一日	-	2,658	2,658	-	-	160	2,818
	<u>-</u>	<u>2,658</u>	<u>2,658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160</u>	<u>2,818</u>
賬面淨值：							
於二零零八年 十二月三十一日	410	3,706	4,116	355,320	-	440	359,876
	<u>410</u>	<u>3,706</u>	<u>4,116</u>	<u>355,320</u>	<u>-</u>	<u>440</u>	<u>359,876</u>
於二零零七年 十二月三十一日	430	3,246	3,676	273,320	-	452	277,448
	<u>430</u>	<u>3,246</u>	<u>3,676</u>	<u>273,320</u>	<u>-</u>	<u>452</u>	<u>277,448</u>

- a) 於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團所有投資物業進行重估。重估以彼等之公開市值計算並參考可比物業之近期市場交易進行。估值由獨立測量師戴德梁行有限公司(二零零七年：世邦魏理仕有限公司)(彼擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估物業地點及類別有較近之經驗)進行。
- b) 於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團持作自用樓宇進行重估。重估按彼等之公開市值計算並參考可比物業之近期市場交易進行。估值由獨立測量師戴德梁行有限公司(二零零七年：世邦魏理仕有限公司)(彼擁有屬於香港測量師學會資深會士之員工並對位於所估物業地點及類別有較近之經驗)進行。

重估虧絀9,000港元(二零零七年：盈餘40,000港元)已轉入本集團之收益表。

倘該等持作自用樓宇按成本減累計折舊列賬，其賬面值將為512,000港元(二零零七年：531,000港元)。

c) 物業賬面淨值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港		
— 長期租賃	355,000	273,000
— 中期租賃	1,170	1,202
	<u>356,170</u>	<u>274,202</u>
相當於：		
以公平值列賬之持作自用樓宇	410	430
投資物業	355,320	273,320
於根據經營租約持作		
自用租賃土地之權益	440	452
	<u>356,170</u>	<u>274,202</u>

d) 於二零零八年十二月三十一日列入綜合資產負債表之投資物業乃重建中投資物業約355,000,000港元(二零零七年：273,000,000港元)。

e) 於二零零八年十二月三十一日，賬面值355,000,000港元(二零零七年：273,000,000港元)之投資物業已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註21。

14. 商譽

	本集團 千港元
成本：	
因於截至二零零七年十二月三十一日止年度內	
收購附屬公司(附註30)而產生之添置	321,122
累計減值虧損：	
截至二零零七年十二月三十一日止年度之減值虧損	<u>(321,122)</u>
賬面值：	
於二零零八年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>—</u>

於二零零七年八月一日，本集團收購Goldease Investment Limited及其附屬公司(「Goldease集團」)之100%股權，代價為451,491,000港元，其中23,991,000港元以現金支付，及餘款則透過向鴻福實業有限公司(「鴻福實業」)發行900,000,000股本公司新股份方式支付，鴻福實業於二零零七年八月一日前為持有本公司約40.4%權益之控股股東並於二零零七年八月一日成為本公司之最終控股公司。有關此項收購之進一步詳情載於附註30。

現金產生單位(包含商譽)之減值測試

就減值測試而言，商譽乃因收購Goldease集團而產生。Goldease集團之經營業務為於新加坡共和國之物業發展。

所收購之商譽已分配至 Goldease 集團之現金產生單位（「現金產生單位」）。現金產生單位之可回收金額乃根據 Goldease 集團之資產淨值公平值釐定。Goldease 集團之資產淨值主要由物業組成，其公平值乃根據其公開市場價值並參考可比物業之近期市場交易釐定。由於有關商譽主要因本公司股價於收購日期之不可預計波動而產生，及根據香港財務報告準則第 3 號「業務合併」，本公司股份於該日之收市價乃被用作本公司 900,000,000 股新股份之指定公平價，藉以計算因收購 Goldease 集團所產生之商譽，而 Goldease 集團之資產淨值公平值低於現金產生單位之賬面值，因此，截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認減值虧損 321,122,000 港元。

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未上市股份，原值	1	1

下表僅提供主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司之資料。

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			本集團之 實益權益	本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
Arundel Trading Pte Ltd.*	新加坡共和國 (「新加坡」)	2 股每股面值 1 坡元 之普通股	100%	-	100%	物業發展
張記花園有限公司	香港	100 股每股面值 1 港元 之普通股及 450,000 股 每股面值 1 港元之 無投票權遞延股	100%	-	100%	投資控股及提供 園藝服務
棟榮置業有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元之普通股	100%	-	100%	物業投資
Firth Enterprises Pte Ltd.*	新加坡	2 股每股面值 1 坡元之普通股	100%	-	100%	物業發展
堡壘物業管理有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元之普通股	100%	-	100%	提供管理服務

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			本集團之實益權益	本公司持有	由一間附屬公司持有	
Goldease Investments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	-	100%	投資控股
Hong Fok Development (Newton) Pte. Ltd.*	新加坡	1,000,000股每股面值1坡元之普通股	100%	-	100%	物業發展
瑞昌財務有限公司	香港	2股每股面值10港元之普通股	100%	-	100%	提供融資及管理服務
瑞昌國際(香港)有限公司	香港	2股每股面值10港元之普通股	100%	-	100%	物業投資
瑞昌國際資源有限公司	香港	1,000股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	提供物業管理及項目管理服務
Super Homes Limited	香港	100股每股面值1港元之普通股及100股每股面值0.3港元之無投票權遞延股	100%	-	100%	物業投資
Vision Capital Limited	香港	2股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	投資控股

* 經其他核數師審核

16. 其他非流動金融資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值可供出售未上市股本證券	1,610	1,990
給予一間同系附屬公司之貸款(附註(i))	—	54
應收貸款(附註(ii))	—	490
	<u>1,610</u>	<u>2,534</u>

附註：

(i) 給予一間同系附屬公司之貸款乃無抵押、不計息及毋須於一年內償還。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，該貸款已悉數結算。

(ii) 應收一間附屬公司董事之貸款：

借款人姓名：	徐羊根先生
職位	一間附屬公司之董事
貸款之條款	
— 期限及償還條款	於二零一零年八月三十一日償還
— 貸款金額	990,000 港元
— 利率	香港銀行同業拆息加年率2厘
— 抵押品	無
貸款結餘	
— 於二零零七年一月一日	990,000 港元
— 於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	490,000 港元
— 於二零零八年十二月三十一日	—
尚未償還最高結餘	
— 於二零零八年內	490,000 港元
— 於二零零七年內	990,000 港元

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，並無逾期未支付之款項，亦無就此筆貸款之本金額或其利息作出任何撥備。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，應收貸款已悉數結算。

17. 存貨

- a) 列入綜合資產負債表內之存貨包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
植物	243	260
持作出售物業	94,288	160,705
	<u>94,531</u>	<u>160,965</u>

所有該等存貨預計於一年內收回。

於二零零八年十二月三十一日，存貨94,288,000港元(二零零七年：無)以公平值減銷售成本入賬。

- b) 持作出售物業之賬面值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港以外 — 永久業權	<u>94,288</u>	<u>160,705</u>

- c) 確認為開支之存貨金額分析如下：

	廠房		物業		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已售存貨 之賬面值	513	511	41,125	11,994	41,638	12,505
存貨撇減	—	—	25,908	—	25,908	—
	<u>513</u>	<u>511</u>	<u>67,033</u>	<u>11,994</u>	<u>67,546</u>	<u>12,505</u>

- d) 於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團若干持作銷售之物業均已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情分別載於附註21(ii)。

18. 貿易及其他應收賬項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收一間附屬公司之欠款	—	—	207,567	209,379
應收貿易賬款	498	506	—	—
其他應收賬款	321	1,464	—	—
	<u>819</u>	<u>1,970</u>	<u>207,567</u>	<u>209,379</u>
貸款及應收款項	819	1,970	207,567	209,379
按金及預付款	1,522	1,559	372	368
	<u>2,341</u>	<u>3,529</u>	<u>207,939</u>	<u>209,747</u>

應收一間附屬公司之欠款乃無抵押、不計息且無固定還款期。

所有貿易及其他應收賬項，預計將於一年內收回或確認為開支。

(a) 賬齡分析

於貿易及其他應收賬項內，應收貿易賬款(扣除呆壞賬減值虧損)於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月以下	342	366
一至三個月	150	139
超過三個月但少於十二個月	6	1
	<u>498</u>	<u>506</u>

本集團之信貸政策載於附註26(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

有關應收貿易賬款之減值虧損乃使用備抵賬記入，除非本集團信納收回有關金額之機會極微則作別論，於此情況下減值虧損乃直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1(j)(i))。

年內呆賬(包括特定及集體虧損兩部分)撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	—	—
已確認之減值虧損	—	97
已撇銷之不可收回款項	—	(97)
	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 未予減值之應收貿易賬款

個別或共同認為不予減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
既未逾期亦未減值	342	366
已逾期少於一個月	142	122
已逾期多於一個月	14	18
	<u>156</u>	<u>140</u>
	<u>498</u>	<u>506</u>

既未逾期亦未減值之應收款項乃涉及眾多近期並無拖欠記錄之客戶。

已逾期但未予減值之應收款項乃涉及若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶。基於以往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無出現重大變動及有關結餘仍認為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無持有任何有關該等結餘之抵押品。

19. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
存放於銀行及其他 金融機構之存款	2,489	5,494	6	7
手頭之現金	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2,490	5,495	6	7
抵押銀行借貸之銀行存款	<u>(4)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於資產負債表及綜合現金 流量表之現金及現金 等價物	<u>2,486</u>	<u>5,485</u>	<u>6</u>	<u>7</u>

於二零零八年十二月三十一日之銀行結存按介乎於0.00%至0.01%（二零零七年：0.00%至1.50%）之市場利率計算。於二零零八年十二月三十一日之已抵押銀行存款按0.00%（二零零七年：0.00%至0.25%）之利率計息。已抵押銀行存款將於有關銀行借貸償還時解除。

已抵押銀行存款指已抵押予銀行以擔保本集團所獲受銀行融資之存款。已抵押銀行存款乃被抵押以擔保長期借貸，因此列為非流動資產。

20. 貿易及其他應付賬項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款	99	311	—	—
其他應付賬款及應計開支	4,487	5,151	517	1,260
應付最終控股公司款項 (附註29(b))	152	6	—	—
應付一間關連公司 款項(附註29(b))	2,997	2,489	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
按攤銷成本				
列賬之財務負債	7,735	7,957	517	1,260
應付保留款項	1,847	1,809	—	—
已收結轉銷售訂金 及分期付款	—	1,302	—	—
已收按金	355	489	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>9,937</u>	<u>11,557</u>	<u>517</u>	<u>1,260</u>

除應付保留款項外，所有貿易及其他應付賬項預計於一年內支付。

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月以下	32	108
一個月後但不超過三個月	37	5
三個月後但不超過六個月	6	20
六個月後但不超過十二個月	—	34
一年以上	24	144
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>99</u>	<u>311</u>

21. 銀行借貸

於二零零八年十二月三十一日，銀行借貸須於以下期間償還：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年內或於要求時償還(歸類為流動負債)	235	—
一年後但不超過兩年	128,248	—
兩年後但不超過五年	2,058	150,829
五年以上	—	—
一年以上(歸類為非流動負債)	130,306	150,829
	<u>130,541</u>	<u>150,829</u>

於二零零八年十二月三十一日，銀行借貸的抵押情況如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	129,617	150,829
— 無抵押	924	—
	<u>130,541</u>	<u>150,829</u>

於二零零八年十二月三十一日，若干附屬公司之銀行融資額由下列各項抵押：

- i) 賬面值為355,000,000港元(二零零七年：273,000,000港元)之本集團位於香港之投資物業之固定抵押；
- ii) 賬面總值為73,578,000港元(二零零七年：129,919,000港元)之本集團若干位於新加坡之發展物業之固定抵押；
- iii) 轉讓上述位於香港及新加坡之物業之保險、銷售及租金所得款項；
- iv) 本集團若干銀行存款4,000港元(二零零七年：10,000港元)之抵押；
- v) 以銀行為受益人將集團間及授予本集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及予以轉讓；
- vi) Super Homes Limited(「SHL」)(本集團附屬公司)之資產之浮動抵押；
- vii) 就SHL之全部已發行股本之股份抵押；及
- viii) 本公司作出之公司擔保。

於二零零八年十二月三十一日，按浮動利率計息之銀行借貸之實際利率介乎於每年1.09厘至5厘(二零零七年：3.7厘至4.47厘)。

除銀行借貸1,617,000港元(二零零七年：26,829,000港元)乃以新加坡元計值外，所有餘下銀行借貸均以港元計值。

銀行借貸乃浮動利率借貸，按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.79厘或港元優惠貸款利率（二零零七年：香港銀行同業拆息加0.79厘）計息，惟以新加坡元為面值之銀行借貸按放款人之資金成本加1.5厘（二零零七年：放款人之資金成本加1.35厘）計息。

22. 界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃（「強制性公積金計劃」）。強制性公積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強制性公積金計劃，僱主及僱員各須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，且每月有關收入上限為20,000港元。該計劃之供款乃即時歸屬。

23. 以股份支付之權益形式交易

本公司現有一項於二零零二年四月十五日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員（包括本集團任何公司之董事）接納購股權（免付代價）以認購本公司股份。購股權自授出當日起歸屬，在不多於十年之期限內可予行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份
年初未行使	—	—	0.377 港元	53,040
年內註銷	—	—	0.377 港元	(53,040)
年末未行使	—	—	—	—
年末可行使	—	—	—	—

於二零零七年一月一日尚未行使之購股權行使價為0.377港元，加權平均剩餘合約年期為5.3年。

根據於二零零七年六月二十日舉行之本公司董事會會議上通過之一項決議案，於二零零七年六月十八日之全部未行使購股權已予以註銷。

24. 資產負債表內之所得稅

a) 綜合資產負債表內之所得稅指：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
支付香港利得稅撥備之可收回稅項	1	8
本年度新加坡所得稅撥備之結餘	504	856

b) 已確認之遞延稅項負債：

綜合資產負債表內已確認遞延稅項負債之成分及年內變動如下：

	本集團		總計 千港元
	投資物業 重估 千港元	持作出售 物業之公平值 調整 千港元	
下列各項目產生之遞延稅項：			
於二零零七年一月一日	250,700	-	250,700
透過收購附屬公司	-	5,588	5,588
實物分派	(251,790)	-	(251,790)
匯兌調整	-	275	275
損益表內扣除／(計入)	1,530	(517)	1,013
於二零零七年十二月三十一日	440	5,346	5,786
於二零零八年一月一日	440	5,346	5,786
滙兌調整	-	89	89
損益表內計入	(415)	(5,352)	(5,767)
於一月一日由於稅率變動 對遞延稅項結餘之影響	(25)	-	(25)
於二零零八年十二月三十一日	-	83	83
		本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨額		83	5,786

c) 未確認之遞延稅項資產

(i) 本集團

根據附註1(q)所載之會計政策，於二零零八年十二月三十一日，本集團並無就368,555,000港元(二零零七年：357,252,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在有關之稅務司法權區及對於相關實體不大可能產生未來應課稅溢利以作稅項虧損抵銷之用。根據現行稅務法規，該等稅項虧損並未到期。

(ii) 本公司

於二零零八年十二月三十一日，本公司可供抵銷未來應課稅溢利之無限期累計稅項虧損為12,752,000港元(二零零七年：11,793,000港元)。未就該等累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在有關之稅務司法權區不大可能產生未來應課稅溢利以作稅項虧損抵銷之用，且該等稅項虧損須待稅務當局同意，方可作實。

25. 資本及儲備

a) 本集團

附註	本公司權益持有人應佔										少數	
	資本			以股份支付				保留溢利	總計	股東權益	總權益	
	股本	股份溢價	贖回儲備	撥入盈餘	之酬勞儲備	匯兌儲備	公平值儲備					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零七年一月一日	74,620	196,873	121	618,098	8,911	(102,892)	832	1,087,727	1,884,290	-	1,884,290	
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,570	-	-	5,570	-	5,570	
可供銷售證券公平值 之變動	-	-	-	-	-	-	380	-	380	-	380	
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	6,171	55	-	6,226	-	6,226	
註銷股份溢價	-	(196,873)	-	196,873	-	-	-	-	-	-	-	
於實物分派時變現儲備	-	-	-	-	-	103,027	(627)	(102,400)	-	-	-	
就收購附屬公司發行 之股份	45,000	-	-	382,500	-	-	-	-	427,500	-	427,500	
註銷購股權	-	-	-	-	(8,911)	-	-	8,911	-	-	-	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(312,270)	(312,270)	-	(312,270)	
實物分派	10	-	-	(1,197,471)	-	-	-	(533,576)	(1,731,047)	-	(1,731,047)	
於二零零七年 十二月三十一日	119,620	-	121	-	-	11,876	640	148,392	280,649	-	280,649	

	本公司權益持有人應佔										少數 股東權益	總權益	
	附註	資本			以股份支付				總計	千港元			千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	之酬勞儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值儲備 千港元					
於二零零八年一月一日		119,620	-	121	-	-	11,876	640	148,392	280,649	-	280,649	
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額		-	-	-	-	-	(280)	-	-	(280)	-	(280)	
可供銷售證券公平值 之變動		-	-	-	-	-	-	(380)	-	(380)	-	(380)	
年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	39,795	39,795	-	39,795	
於二零零八年 十二月三十一日		119,620	-	121	-	-	11,596	260	188,187	319,784	-	319,784	

b) 本公司

附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	以股份支付		累計虧損 千港元	總計 千港元
				繳入盈餘 千港元	之酬勞儲備 千港元		
於二零零七年一月一日	74,620	196,873	121	1,386,571	8,911	(18,509)	1,648,587
註銷購股權	-	-	-	-	(8,911)	8,911	-
年度虧損	-	-	-	-	-	(136,545)	(136,545)
就收購附屬公司 發行之股份	45,000	-	-	382,500	-	-	427,500
註銷股份溢價	-	(196,873)	-	196,873	-	-	-
實物分派	10	-	-	(1,731,047)	-	-	(1,731,047)
於二零零七年十二月三十一日	119,620	-	121	234,897	-	(146,143)	208,495
於二零零八年一月一日	119,620	-	121	234,897	-	(146,143)	208,495
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,066)	(1,066)
於二零零八年十二月三十一日	119,620	-	121	234,897	-	(147,209)	207,429

c) 股本

i) 法定及已發行股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股	3,000,000	150,000	3,000,000	150,000
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	2,392,411	119,620	1,492,411	74,620
就收購附屬公司發行之股份	—	—	900,000	45,000
於十二月三十一日	<u>2,392,411</u>	<u>119,620</u>	<u>2,392,411</u>	<u>119,620</u>

普通股持有人有權獲派不時宣派之股息，且在本公司會議上每股可獲一票投票權。所有普通股對本公司之剩餘資產享有同等權益。

ii) 增加法定股本

按照於二零零七年七月二十五日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司之法定普通股本透過增發額外1,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股而增加至150,000,000港元，該等普通股在各方面與本公司之現有普通股享有同等地位。

iii) 就收購附屬公司發行之股份

於二零零七年八月一日，本公司發行900,000,000股新股份，作為有關收購附屬公司(如附註30所載)應付代價之一部分。

d) 儲備性質及用途

i) 股份溢價與資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用受百慕達公司法監管。

按照於二零零七年七月二十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，於二零零七年七月二十五日本公司股份溢價賬之全部進賬額乃予以註銷。因註銷股份溢價而產生之進賬乃用作附註10所披露之實物分派。

ii) 繳入盈餘

本集團繳入盈餘指本公司已發行股本之面值與所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

iii) 以股份支付之酬勞儲備

以股份支付之酬勞儲備指按附註1(p)(ii)所載就以股份付款採納之會計政策確認之授予一間附屬公司僱員尚未行使之購股權實際或估計數目之公平值。

iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註1(t)所載會計政策處理。

v) 公平值儲備

公平值儲備包含於結算日持有之可供出售證券公平值之累計變動淨額，按附註1(f)及(j)所載之會計政策處理。

e) 分配儲備

於二零零八年十二月三十一日，可分配予本公司權益持有人之儲備總額為87,688,000港元(二零零七年：88,754,000港元)。

f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，以便透過與風險水平相應之產品及服務定價以及獲得合理成本之融資，繼續為股東創造回報及為其他相關人士帶來利益。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境之變化對資本架構作出調整。

和其他業界慣例一樣，本集團以淨負債對資本比率為基準監察其資本架構。為此本集團之債務淨額按總債務(包括計息貸款及借貸、貿易及其他應付賬項)減去現金及現金等價物計算。資本包含所有股本成分。

於二零零八年內，本集團之策略與二零零七年沒有改變，乃維持債務淨額對資本比率低於60%。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之債務淨額對資本比率如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債：					
貿易及其他應付賬項	20	9,937	11,557	517	1,260
銀行借貸	21	235	—	—	—
		10,172	11,557	517	1,260
非流動負債：					
銀行借貸	21	130,306	150,829	—	—
同系附屬公司提供之貸款		—	302	—	—
債務總額		140,478	162,688	517	1,260
減：現金及現金等價物	19	(2,486)	(5,485)	(6)	(7)
債務淨額		<u>137,992</u>	<u>157,203</u>	<u>511</u>	<u>1,253</u>
債務資本	25	<u>319,784</u>	<u>280,649</u>	<u>207,429</u>	<u>208,495</u>
債務淨額對債務資本比率		<u>43%</u>	<u>56%</u>	<u>1%</u>	<u>1%</u>

根據銀行與本公司附屬公司所訂立之銀行貸款協議，本集團須維持「綜合計息債務淨額總值」與「綜合有形資產淨值」比率於不超過80%之水準。就該資本規定而言，「綜合計息債務淨額總值」定義為本集團的計息借貸減去現金及現金等價物結餘總額的總值，而「綜合有形資產淨值」則定義為本公司已發行股本的已繳足或計入為已繳足的款項加上本集團的股份溢價、保留溢利或儲備減無形資產及少數股東權益的總額。

除上述者外，概無本公司及任何其附屬公司受外部實施之資本規定限制。

26. 金融風險管理及公平值

a) 金融風險因素

信貸、流動資金及利率風險乃在本集團業務之正常過程中產生。該等風險乃透過下列本集團之財務管理政策及實務而得以減輕。

i) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項以及銀行現金產生。管理層已制定現成之信貸政策，並對該等信貸風險持續監控。

就貿易及其他應收賬項而言，將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行信貸評估。本集團授予信貸期不超過自發出賬單日起30日。逾期三個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。本集團通常不收取客戶抵押品。

現金存放於信貸評級良好的金融機構。

本集團面對之信貸風險主要受各客戶之個別特性所影響。客戶經營所在行業及國家之違約風險亦對信貸風險有影響，但影響程度較低。本集團並無重大集中信貸風險，而是廣泛分佈於眾多客戶。

在未考慮所持有之任何抵押品情況下，最大信貸風險乃經扣減任何減值撥備後各項金融資產之賬面值。除附註28(b)所披露者以外，本集團並無向外界第三方提供任何擔保而致使本集團或本公司將承受信貸風險。

有關本集團因貿易及其他應收賬項所產生之信貸風險之進一步定量披露資料載於附註18。

ii) 流動資金風險

本集團內個別經營實體乃負責彼等本身之現金管理，包括利用盈餘現金進行短期投資及籌集貸款以應付預計現金需求，本集團制訂政策以定期監察其流動資金需求及其遵守放貸契約之情況，從而確保維持充足現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表詳述本集團及本公司之金融負債於結算日之餘下合約到期日，乃根據合約未折扣現金流量（包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮動利率，則按於結算日之利率計算）以及本集團及本公司可要求償還之最早日期計算：

	本集團									
	二零零八年					二零零七年				
	合約未折扣現金		一年內 或按要求	一年以上但 少於兩年	兩年以上但 少於五年	合約未折扣現金		一年內 或按要求	一年以上但 少於兩年	兩年以上但 少於五年
	賬面值	流量總額				賬面值	流量總額			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
銀行借貸	130,541	(133,263)	(1,484)	(129,135)	(2,644)	150,829	(167,974)	(6,535)	(33,282)	(128,157)
應付賬款及應計開支	6,788	(6,788)	(4,941)	-	(1,847)	9,062	(9,062)	(7,253)	-	(1,809)
應付最終控股 公司款項	152	(152)	(152)	-	-	6	(6)	(6)	-	-
應付關連公司款項	2,997	(2,997)	(2,997)	-	-	2,489	(2,489)	(2,489)	-	-
一間同系附屬公司 提供之貸款	-	-	-	-	-	302	(358)	(11)	(11)	(336)
	<u>140,478</u>	<u>(143,200)</u>	<u>(9,574)</u>	<u>(129,135)</u>	<u>(4,491)</u>	<u>162,688</u>	<u>(179,889)</u>	<u>(16,294)</u>	<u>(33,293)</u>	<u>(130,302)</u>

	本公司					
	二零零八年			二零零七年		
	賬面值	合約未折扣 現金流量總額	一年內或 按要求	賬面值	合約未折扣 現金流量總額	一年內或 按要求
應付賬款及應計開支	<u>517</u>	<u>(517)</u>	<u>(517)</u>	<u>1,260</u>	<u>(1,260)</u>	<u>(1,260)</u>

iii) 利率風險

本集團之利率風險主要因應收非即期貸款、銀行借貸及一間同系附屬公司提供之貸款而產生。本集團之應收非即期貸款、銀行借貸及同系附屬公司提供之貸款之利率及到期情況分別披露於附註16、21及29(b)(ii)。

敏感度分析

於二零零八年十二月三十一日，在所有其他不定因素維持不變之情況下，估計整體加息／減息1個百分點將令本集團之除稅後業績及保留溢利減少／增加約21,000港元（二零零七年：259,000港元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動為於結算日發生而釐定，並已計入該日存在之衍生及非衍生金融工具之利率風險。就浮動利率借貸而言，該分析乃假設於結算日之未償還負債金額等於全年未償還金額而作出。增加或減少1個百分點代表管理層對利率於期內直至下個年度結算日合理可能變動之評估。二零零七年之分析乃根據相同基準進行。

iv) 貨幣風險

貨幣風險來自以不同於個別實體的功能性貨幣計量的外幣金融工具。

本集團面對之貨幣風險並不重大。

b) 公平值

所有金融工具均按與其於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之公平值並無重大差異之數額列值。

以下概述於估計上文所載之金融工具公平值時所使用之主要方法及假設。

i) 證券

未報價之證券投資之公平值乃採用投資人之相關資產與負債之適用公平值法估計。

ii) 計息貸款及借貸

公平值乃按以類似金融工具之現時市場利率折現之未來現金流量之現值估計。

27. 承擔

a) 財務報表中未予撥備及於二零零八年十二月三十一日未償還之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約		
— 投資物業之重建成本	<u>2,736</u>	<u>7,381</u>

b) 歸類為根據融資租賃持有及持作出售物業之有關土地及樓宇之重大租賃安排載於附註13及17。

本集團根據經營租約出租投資物業及持有作銷售之物業，初步租期通常為一至兩年，到期後可選擇就條款重新磋商以續租。租金通常每年進行考察以反映市場租金水平。概無租賃包含或然租金。

所有根據經營租約持有並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金總額如下：

本集團作為出租人

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年以內	1,860	928
一年以上及五年以內	1,083	325
	<u>2,943</u>	<u>1,253</u>

- (c) 除以上租賃外，本集團為數項根據經營租約持有之物業之承租人。該等租賃之初始年期通常為一至三年，可選擇重新磋商所有條款後續約。該等租賃概無包含或然租金。

於二零零八年十二月三十一日，有關辦公室物業及辦公室設備之不可撤銷經營租約項下之未來應付最低租金總額如下：

本集團作承租人

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年以內	1,903	2,833
一年以後但在五年以內	180	1,115
	<u>2,083</u>	<u>3,948</u>

- d) 於二零零八年十二月三十一日，本公司概無重大承擔。

28. 或然資產及負債

於結算日，本公司已發行以下擔保：

- a) 於二零零八年十二月三十一日，本公司已向銀行提供無條件擔保，以擔保若干全資附屬公司約318,000,000港元(二零零七年：237,000,000港元)之信貸融資。於結算日，該等附屬公司已動用該等融資中約130,000,000港元(二零零七年：151,000,000港元)。
- b) 於二零零八年十二月三十一日，本公司已就銀行為一間全資附屬公司所承擔之合約向第三方發出保函，向銀行作出公司擔保約268,000港元(二零零七年：268,000港元)。

本公司未就上述已發行擔保確認任何遞延收入，此乃由於該等擔保之公平值並不重大。於結算日，董事認為就任何擔保而對本公司構成賠償之機會不大。

29. 重要關連人士交易

a) 主要管理人員酬金

全部主要管理人員均為本公司董事，其酬金披露於附註7。

b) 融資安排

	附註	關聯人士欠款		結欠關聯人士款項		相關利息(支出)/收入	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付一間關聯公司款項	(i)	-	-	2,997	2,489	-	-
應付最終控股							
公司款項	(i)	-	-	152	6	-	-
應收同系一間附屬							
公司之貸款	(ii)	-	-	-	302	-	(2)
給予同系一間附屬							
公司之貸款	(i), (iii)	-	54	-	-	-	-
給予一間附屬公司							
董事之貸款	(iii), (iv)	-	490	-	-	-	39

附註：

- i) 該等關聯人士之未償還結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。結欠關聯人士之款項乃計入「貿易及其他應付款項」(附註20)，而關聯人士欠款則計入「其他非流動財務資產」(附註16)。
 - ii) 一間同系附屬公司提供之貸款一般屬非貿易性質，無抵押，且無償還計劃，亦不大可能於可預見將來償還。同系附屬公司因獲取銀行借貸以向該附屬公司提供融資而產生之利息由本公司支付，乃根據該附屬公司運用資金之情況計算。實際利率介乎於每年約3%至5.8%。利率將於結算日起計六個月內重新釐定。
 - iii) 並無就該等貸款作出呆壞賬撥備。
 - iv) 有關給予此人士(即一間附屬公司之董事)之貸款之進一步詳情乃披露於附註16。
- 期內新增貸款及已償還貸款之詳情乃披露於現金流量表。

c) 其他關連人士交易

- i) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團向鴻福實業收購Goldease集團之全部權益。有關此項交易之進一步詳情乃披露於附註30。
- ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團因分佔行政開支而向HF Land集團支付管理費約7,900,000港元(二零零七年：2,700,000港元)。管理費乃由有關人士每季度按所提供之服務成本磋商後釐定。本公司董事認為，該交易乃按一般商業條款及於本集團日常業務過程中進行。
- iii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團因分佔辦公室開支而向同系附屬公司支付款項約1,039,000港元(二零零七年：327,000港元)。分佔辦公室開支費用乃由雙方相互協定。本公司董事認為，該交易乃按一般商業條款及於本集團日常業務過程中進行。

30. 集團重組及收購附屬公司**a) 集團重組**

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團進行重組(「集團重組」)，有關詳情載於本公司於二零零七年六月三十日刊發之通函內，而集團重組已於二零零七年八月一日完成。根據集團重組，本公司按等份基準透過資本化本公司保留溢利及繳入盈餘產生之進賬，向於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司權益持有人實物分派於Hong Fok Land International Limited(「HF Land」)(一間於百慕達註冊成立之有限公司，於二零零七年八月一日前為本公司之全資附屬公司)之已發行股本中其所持有之所有每股面值0.05港元之普通股。HF Land之資產包括於鴻福實業約20.2%之權益。

於集團重組後：

- (i) 本公司繼續為上市公司，本集團(不包括HF Land集團)亦繼續經營有關業務，其中包括本集團之物業相關業務(包括持有香港干德道38號之重建項目)及提供園藝服務；
- ii) HF Land集團繼續經營有關業務，其中包括本集團先前持有香港馬己仙峽道15及17號之物業、於中國之若干物業及於鴻福實業(本集團之先前聯營公司)約20.2%之權益；及
- iii) HF Land股份已實物分派予於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東，基準為每持有1股本公司股份獲分派1股HF Land股份。

b) 收購附屬公司

根據截至二零零七年十二月三十一日止年度內與鴻福實業(於協議日期為本公司之聯營公司)訂立之協議，本集團向鴻福實業收購Goldease集團之100%股權。代價部分以現金支付，而部分則透過向鴻福實業發行900,000,000股本公司新普通股方式支付，此後鴻福實業成為本公司之最終控股公司。

收購Goldease集團之全部權益對本集團資產及負債之影響如下：

	收購前賬面值 千港元	公平值調整 千港元	收購後賬面值 千港元
被收購公司於收購日期之資產淨值			
固定資產	642	—	642
持作出售之物業	133,123	31,041	164,164
貿易及其他應收賬項	1,671	—	1,671
現金及現金等價物	10,847	—	10,847
貿易及其他應付賬項	(3,540)	—	(3,540)
應付稅項	(812)	—	(812)
應付最終控股公司款項	(6)	—	(6)
遞延稅項負債	—	(5,588)	(5,588)
銀行借貸	(37,009)	—	(37,009)
	<u>104,916</u>	<u>25,453</u>	<u>130,369</u>
商譽(附註14)			<u>321,122</u>
			<u>451,491</u>
支付方式為：			
— 現金代價			23,991
— 900,000,000股本公司新股份(附註)			427,500
			<u>451,491</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額：			
現金代價			23,991
減：所收購之現金及現金等價物			(10,847)
			<u>13,144</u>

附註：作為收購Goldease集團代價之一部分，本公司已發行900,000,000股每股面值0.05港元之本公司新普通股。該900,000,000股本公司普通股之公平值乃採用於收購日已公佈之價格釐定，為427,500,000港元。

Goldease集團自收購日以來產生虧損約402,000港元已計入本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損。

倘收購於二零零七年一月一日完成，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之總收入應為89,201,000港元，虧損應為289,456,000港元。備考資料僅作說明用途，並不構成倘收購於二零零七年一月一日完成本集團實際將實現之經營收入與業績之指示，亦非對未來業績之預期。

31. 直接及最終控股人士

於二零零八年十二月三十一日，董事認為，本公司之直接母公司及最終控股人士分別為HFL International Consortium Limited (於開曼群島註冊成立之有限公司) 及鴻福實業有限公司 (於新加坡共和國註冊成立並在當地上市之有限公司)。直接母公司並不編製可供公眾使用之財務報表，而最終控股人士則編製供公眾使用之財務報表。

32. 會計估計及判斷

估計不確定因素之主要來源

附註13、14及26載列有關投資物業估值、商譽減值及金融工具之假設及其風險因素之資料。其他估計不確定因素之主要來源如下：

a) 折舊

物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。本集團每年檢討物業之可用年期及其剩餘值(如有)。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊及攤銷開支須予調整。

b) 存貨估值

存貨按於結算日之成本及淨變現值之較低者列賬。淨變現值乃根據預期售價減進行銷售之預期必要成本釐定。董事認為存貨之淨變現值主要根據最近之發票價格及當前市況釐定。此外，董事於各個年末對每項產品進行存貨檢查，並評估撇銷存貨之需要。

c) 呆賬減值撥備

呆賬減值撥備乃根據董事對賬齡分析之定期檢查及可收回性之評估進行評定及提供。董事於評估每位個人客戶之信貸價值及過往收款記錄時須作出審慎判斷。呆賬減值撥備之任何增減將影響未來年度之損益。

d) 商譽減值虧損

本集團於每個結算日檢討內部及外部資料來源，以評估是否有任何跡象顯示商譽出現減值。倘出現任何該等跡象，則估計商譽之可收回金額。事實及情況之變動可能會導致對是否出現減值跡象之結論及可收回金額之估計作出修訂，從而影響未來年度之損益。

e) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損之遞延稅項資產，乃按資產賬面值之預期變現或清償方式，採用於結算日已實行或大致上已實行之稅率確認及計量。在釐定遞延稅項資產之賬面值時，預期應課稅溢利之估計涉及多項有關本集團營運環境之假設，需要董事作出很大程度之判斷，此等假設及判斷之任何變動將影響將予確認之遞延稅項資產賬面值，繼而影響未來年度之溢利淨額。

33. 於截至二零零八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零零八年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋，而此等財務報表並無採納此等修訂、新準則及詮釋。

本集團正評估此等修訂、新準則及新詮釋對於首次應用期間所造成之影響。

迄今認為採納此等修訂、新準則及詮釋不會導致重列本集團或本公司之經營業績及財務狀況。

此外，下列變動預期會導致須於財務報表中作出經修訂披露，包括重列於首次採納期間之比較數字：

於以下日期或以後開始
之會計期間生效

香港財務報告準則第8號，*經營分部*

二零零九年一月一日

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，*財務報表之呈列*

二零零九年一月一日

3. 本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核財務報表

以下載列本集團之未經審核綜合收益表、綜合資產負債表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同本集團之財務報表附註，乃摘錄自本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告。本節所提述之頁次指本公司該中期報告之頁次。

簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年	二零零八年
		千港元	千港元
營業額	3	2,883	46,721
銷售成本		(921)	(44,547)
毛利		1,962	2,174
投資物業估值收益		101,990	–
其他收益		1	109
其他收入／(虧損)淨額		78	(678)
經營及行政開支		(12,706)	(9,043)
經營業務溢利／(虧損)		91,325	(7,438)
融資成本	4	(179)	(161)
除稅前溢利／(虧損)	5	91,146	(7,599)
所得稅(支出)／抵免	6	(9,916)	440
期間溢利／(虧損)		<u>81,230</u>	<u>(7,159)</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		81,230	(7,159)
少數股東權益		–	–
		<u>81,230</u>	<u>(7,159)</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)	7	<u>3.40 仙</u>	<u>(0.30 仙)</u>

簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年	二零零八年
		千港元	千港元
期間溢利／(虧損)		81,230	(7,159)
期間其他全面(虧損)／收益 (除稅及重新分類調整後)：			
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差異		(613)	7,640
可供出售非上市股本證券： 公平值儲備之變動淨額		(300)	—
		(913)	7,640
期間全面收益總額		<u>80,317</u>	<u>481</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		80,317	481
少數股東權益		—	—
期間全面收益總額		<u>80,317</u>	<u>481</u>

簡明綜合資產負債表

		未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
固定資產			
投資物業	9	464,320	355,320
其他物業、廠房及設備	10	3,535	4,116
於經營租約項下持作自用 之租賃土地之權益		434	440
		<u>468,289</u>	<u>359,876</u>
抵押銀行存款		4	4
其他金融資產	11	1,310	1,610
		<u>469,603</u>	<u>361,490</u>
流動資產			
存貨		94,032	94,531
貿易及其他應收賬項	12	16,149	2,341
可退回稅項		1	1
現金及現金等價物		7,632	2,486
		<u>117,814</u>	<u>99,359</u>
總資產		<u><u>587,417</u></u>	<u><u>460,849</u></u>
權益及負債			
股本	13	119,620	119,620
儲備		280,481	200,164
		<u>400,101</u>	<u>319,784</u>
本公司權益持有人應佔			
權益總額		400,101	319,784
少數股東權益		—	—
		<u>400,101</u>	<u>319,784</u>
總權益		<u>400,101</u>	<u>319,784</u>

		未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動負債			
銀行借貸	14	149,177	130,306
遞延稅項負債		9,978	83
		<u>159,155</u>	<u>130,389</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	15	13,499	9,937
出售投資物業所收取之款項		13,929	–
銷售持作銷售物業所收取之款項		198	–
銀行借貸	14	242	235
應付稅項		293	504
		<u>28,161</u>	<u>10,676</u>
總負債		<u>187,316</u>	<u>141,065</u>
總權益及負債		<u><u>587,417</u></u>	<u><u>460,849</u></u>

簡明綜合權益變動報表

	本公司權益持有人應佔權益							
	股本					總計	少數	
	股本	贖回儲備	匯兌儲備	公平值儲備	保留溢利		股東權益	總權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年一月一日	119,620	121	11,876	640	148,392	280,649	-	280,649
截至二零零八年六月三十日止 六個月之權益變動：								
全面收益總額	-	-	7,640	-	(7,159)	481	-	481
於二零零八年六月三十日 及二零零八年七月一日	119,620	121	19,516	640	141,233	281,130	-	281,130
截至二零零八年 十二月三十一日止 六個月之權益變動：								
全面收益總額	-	-	(7,920)	(380)	46,954	38,654	-	38,654
於二零零八年 十二月三十一日	<u>119,620</u>	<u>121</u>	<u>11,596</u>	<u>260</u>	<u>188,187</u>	<u>319,784</u>	<u>-</u>	<u>319,784</u>
於二零零九年一月一日	119,620	121	11,596	260	188,187	319,784	-	319,784
截至二零零九年六月三十日止 六個月之權益變動：								
全面收益總額	-	-	(613)	(300)	81,230	80,317	-	80,317
於二零零九年六月三十日	<u>119,620</u>	<u>121</u>	<u>10,983</u>	<u>(40)</u>	<u>269,417</u>	<u>400,101</u>	<u>-</u>	<u>400,101</u>

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
經營業務(使用)／產生之現金淨額	(6,673)	34,957
投資活動所動用之現金淨額	(7,053)	(5,956)
融資活動產生／(使用)之現金淨額	18,886	(31,796)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	5,160	(2,795)
於一月一日之現金及現金等價物	2,486	5,485
匯率變動影響	(14)	265
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>7,632</u>	<u>2,955</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃未經審核，但經本公司審核委員會審閱。中期簡明綜合財務報表按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定，包括遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

除下列預期於二零零九年全年財務報表反映之會計政策改動外，此中期簡明綜合財務報表按照二零零八年全年財務報表所採用之相同會計政策編製。該等會計政策之變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號之中期簡明綜合財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收入及支出之金額。實際結果可能與該等估算有所差異。

本中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合資產負債表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對理解本集團自二零零八年全年財務報表發表以來之財務狀況及表現所出現之變動而言屬重要之事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製完整之財務報表所規定之一切資料。

有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度被載入中期簡明綜合財務報表內作為前期呈報資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表在本公司之註冊辦事處可供索閱。核數師在日期為二零零九年二月二十七日之報告內已對該等財務報表發表無保留意見。

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了一個新的香港財務報告準則、對香港財務報告準則的若干修訂及新詮釋，並於本集團及本公司的今個會計期間首次生效。下列會計準則之發展與本集團之財務報表有關：

- 香港財務報告準則第8號，*經營分部*
- 香港會計準則第1號（二零零七年修訂），*財務報表之呈列*
- 香港財務報告準則之改進（二零零八年）
- 香港會計準則第27號，*綜合及獨立財務報表－投資附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本*
- 香港會計準則第23號（經修訂），*借貸成本*
- 香港財務報告準則第2號，*以股份為基礎的支付－歸屬條件及註銷*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號，*有關興建房地產的協議*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號，*對境外業務淨投資的對沖*

香港會計準則第23號和香港財務報告準則第2號以及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號及第16號的修訂對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團目前已採用之會計政策一致。上述變動的影響分析如下：

- 香港財務報告準則第8號規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，就每個呈報分類所報告之金額，為向集團的主要營運決策人報告以供評估分部表現及就營運事宜作出決策的量度指標。這有別於過往年度將本集團分部資料按相關產品及服務以及按區域所劃分之分部分開呈列於不同的財務報表之呈列方式。採納香港財務報告準則第8號使分部資料之呈列方式與對本集團最高層管理人員作出之內部報告更趨一致，並產生及呈列額外的呈報分部(見附註3)。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準呈列。
- 採納香港會計準則第1號(二零零七年修訂)後，期內因與權益持有人進行之交易所產生的權益變動，已於一項經修訂之綜合權益變動報表內與所有其他收入及支出項目分開呈列。所有其他收入及支出項目已在綜合收益表內呈列(如彼等乃確認為期內損益之一部分)或於新的綜合全面收益表內呈列。相應之金額已予重列，以符合新的呈列方式。列報方式之改變不會對所報告期間之損益、總收入及支出或淨資產構成任何影響。
- 「香港財務報告準則的改進(二零零八年)」包括由香港會計師公會提出的對香港財務報告準則作出的一系列微細及非迫切性的修訂。當中，以下兩項修訂導致本集團的會計政策有如下變動：
 - 根據香港會計準則第28號修訂，於聯營公司的投資，權益法下對聯營公司及共同控制實體投資的減值虧損確認不再抵減相關賬面值內含之商譽。因此，如果釐定資產可收回數額的估計數額出現正面變動，則減值虧損會被撥回。以往，本集團將減值虧損先抵減商譽，並且根據商業之會計政策，不考慮該虧損的可轉回性。在該修訂實施過渡期內，該新政策將提早應用於本期及未來期間的任何減值虧損，以往期間之金額無須予以重列。
 - 根據香港會計準則第40號修訂，投資物業，在建中之投資物業將在公平值可以可靠地計量時及完成物業之日(以較早者為準)按公平值列賬。任何將於損益中確認之收益或虧損，根據所有其他投資物業採納之相同政策，乃按公平值列賬。相關物業先前按成本列賬，直至建設完成時按公平值列賬任何收益或虧損於損益中呈列。由於本集團目前並無任何在建中的投資物業，此項政策之變動對所呈報的期間的淨資產或損益並無影響。
- 香港會計準則第27號之修訂刪除從收購前溢利產生的股息應確認作被投資人賬面值減少而非收益之規定。因此，自附屬公司、聯營公司及共同控制實體應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後溢利)，將於本公司損益賬確認。根據本修訂之過渡規定，此新政策將應用於目前或未來期間之任何應收股息，而以往期間則不需重列。

3. 分類報告

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按產品和服務及地區劃分。於首次採納香港財務報告準則第8號－經營分類時及以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團確定以下三個呈報分類。並無將任何經營分類合計以構成以下之呈報分類。

物業投資及管理：租賃物業以賺取租金收入和獲取長期物業升值收益，以及提供樓宇管理服務。

物業建造及發展：發展、建造及銷售物業，以及項目管理。

園藝服務：提供園藝服務。

(a) 分類業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，於中期簡明綜合財務報表中披露的分類資料已按與本集團最高級行政管理人員就評估分類表現及分類間分配資源使用的資料一致之方式進行編製。就此而言，本集團高級行政管理人員按以下基礎監控各報告分類之業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形及流動資產，惟於金融資產、遞延稅項資產及其他公司資產之投資除外。分類負債包括個別分類之銷售活動應佔之貿易及其他應付賬項之準備及銀行借貸，由各分類直接管理。

收益及支出乃經參考該等分類產生之銷售額及支出（該等分類應佔之折舊或攤銷該分類應佔之資產產生之支出除外）分配至報告分類。

用於報告分類溢利的方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之經調整盈利」，其中「利息」包括投資收入、「折舊及攤銷」包括非流動資產之減值虧損。為達致「經調整EBITDA」，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分類之項目作出進一步調整，如董事及核數師之酬金以及公司行政開支。

除收到有關經調整EBITDA之分類資料外，管理層獲提供有關收益（包括分類間銷售），分類直接管理的現金結餘及借貸之利息收入及支出、分類於彼等營運中使用的非流動分類資產之折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分類資料。分類間銷售乃經參考外部人士就類似訂單制定的價格而定價。

就期內資源分配及評估分類表現向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分類之資料載於下文。

截至六個月 (未經審核)	物業投資及管理		物業建造及發展				園藝服務		總額	
			香港		新加坡					
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自外部客戶 之收益	149	137	-	-	1,099	44,852	1,635	1,732	2,883	46,721
分類間收益	-	-	4,869	4,653	-	-	17	7	4,886	4,660
報告分類收益	<u>149</u>	<u>137</u>	<u>4,869</u>	<u>4,653</u>	<u>1,099</u>	<u>44,852</u>	<u>1,652</u>	<u>1,739</u>	<u>7,769</u>	<u>51,381</u>
報告分類溢利/(虧損) (經調整 EBITDA)	<u>101,479</u>	<u>(987)</u>	<u>(81)</u>	<u>(401)</u>	<u>366</u>	<u>1,066</u>	<u>365</u>	<u>141</u>	<u>102,129</u>	<u>(181)</u>
報告分類資產	478,582	355,646	167	155	97,202	97,416	722	973	576,673	454,190
期內添置非流動 分類資產	7,010	6,499	-	-	35	29	-	8	7,045	6,536
報告分類負債	<u>140,968</u>	<u>128,410</u>	<u>5,334</u>	<u>4,708</u>	<u>23,503</u>	<u>3,087</u>	<u>154</u>	<u>96</u>	<u>169,959</u>	<u>136,301</u>

(b) 報告分類收益、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		
報告分類收益	7,769	51,381
抵銷分類間收益	(4,886)	(4,660)
綜合營業額	<u>2,883</u>	<u>46,721</u>
	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
溢利／(虧損)		
報告分類溢利／(虧損)	102,129	(181)
抵銷分類間溢利	(703)	(530)
來自本集團外部客戶之報告 分類溢利／(虧損)	101,426	(711)
其他收益及淨收入	79	(404)
折舊及攤銷	(616)	(524)
融資成本	(179)	(161)
未分配公司支出	(9,564)	(5,799)
除稅前綜合溢利／(虧損)	<u>91,146</u>	<u>(7,599)</u>
	未經審核	未經審核
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
資產		
報告分類資產	576,673	454,190
其他金融資產	1,310	1,610
未分配公司資產	9,434	5,049
綜合資產總額	<u>587,417</u>	<u>460,849</u>
	未經審核	未經審核
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
負債		
報告分類負債	169,959	136,301
流動稅項負債	293	504
遞延稅項負債	9,978	83
未分配公司負債	7,086	4,177
綜合負債總額	<u>187,316</u>	<u>141,065</u>

4. 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
銀行借貸利息	809	1,961
減：發展中物業內資本化之利息開支*	(630)	(1,800)
	<u>179</u>	<u>161</u>

* 借貸成本已按年利率0.88%至1.18%（二零零八年：2.04%至4.47%）予以資本化。

5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	616	524
存貨成本	251	43,979
自持作出售物業收取之租金收入		
減直接支出670,000港元		
（二零零八年：568,000港元）	(429)	(83)
利息收入	(1)	(18)
	<u>(1)</u>	<u>(18)</u>

6. 所得稅

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
本年度稅項－新加坡所得稅	(21)	(655)
遞延稅項－暫時差異的產生及撥回	(9,895)	1,095
	<u>(9,916)</u>	<u>440</u>
所得稅（支出）／抵免	<u>(9,916)</u>	<u>440</u>

由於本集團於期內於香港並無產生應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

二零零九年度新加坡所得稅撥備乃按本年度正常應課稅收入之17%（二零零八年：18%）計算。

7. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據期內普通權益持有人應佔溢利81,230,000港元(二零零八年：虧損7,159,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,392,410,986股(二零零八年：2,392,410,986股)計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，因為截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月本公司並無具有攤薄潛力的普通股。

8. 中期股息

董事並不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零零八年：無)。

9. 投資物業

投資物業之公平值由董事評估。

約於二零零九年六月底至本報表刊發之日，本集團與獨立第三方就買賣重建中之投資物業之若干單位訂立臨時協議。出售該等單位之代價總額約為588,000,000港元。於二零零九年六月三十日已收取之訂金金額約13,900,000港元。本集團將於二零零九年下半年收到約102,600,000港元之進一步訂金。約471,500,000港元之餘額付款將於投資物業之重建完成後收取。

10. 其他物業、廠房及設備

	未經審核 千港元
於二零零九年一月一日	4,116
添置	46
出售	(12)
折舊	(610)
匯兌調整	(5)
	<u>3,535</u>
於二零零九年六月三十日	<u>3,535</u>

11. 其他金融資產

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
按公平值可供出售非上市股本證券	<u>1,310</u>	<u>1,610</u>

12. 貿易及其他應收賬項

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬項		
一個月內	211	342
一個月後但不超過三個月	123	150
超過三個月但短於十二個月	11	6
	<u>345</u>	<u>498</u>
其他債務	14,182	321
	<u>14,527</u>	<u>819</u>
貸款及應收賬項 訂金及預付款	1,622	1,522
	<u>16,149</u>	<u>2,341</u>

本集團之貿易應收賬項之信貸期自發票日期起計30日內到期。

13. 股本

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
法定：		
3,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：		
2,392,410,986股每股面值0.05港元之普通股	<u>119,620</u>	<u>119,620</u>

14. 銀行借貸

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
於下列期間償還：		
一年內或按要求償還(歸類為流動負債)	242	235
	-----	-----
一年後但不超過兩年	126,584	128,248
兩年後但不超過五年	22,593	2,058
	<u>149,177</u>	<u>130,306</u>
一年以上(歸類為非流動負債)	149,177	130,306
	-----	-----
	<u>149,419</u>	<u>130,541</u>

15. 貿易及其他應付賬項

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬項		
一個月內	58	32
一個月後但不超過三個月	15	37
三個月後但不超過六個月	33	6
一年以上	26	24
	<u>132</u>	<u>99</u>
其他應付賬款及應計開支	5,824	4,487
應付最終控股公司款項	211	152
應付一間關連公司款項	5,419	2,997
	<u>11,586</u>	<u>7,735</u>
按攤銷成本計算之金融負債	1,469	1,847
應付保留款項	444	355
已收訂金		
	<u>13,499</u>	<u>9,937</u>

16. 承擔

(a) 財務報表中未予撥備及於二零零九年六月三十日未償還之資本承擔如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
已訂約		
— 投資物業之重建成本	98,540	2,736

(b) 本集團根據經營租約出租持有作銷售之物業，初步租期通常為一至兩年，到期後可選擇續租，屆時所有條款將予以重新磋商。租金通常每年進行檢討以反映市場租金水平。租賃均不包含或然租金。

所有根據經營租約持有並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金總額如下：

本集團作為出租人

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年以內	2,384	1,860
一年後但五年內	524	1,083
	<u>2,908</u>	<u>2,943</u>

- (c) 除以上租賃外，本集團為數項根據經營租約持有之物業之承租人。租約一般初步為期一至三年，可選擇續訂租約，屆時所有條款將予重新磋商。租約均不包括或然租金。

於二零零九年六月三十日，就辦公室物業及辦公室設備之不可撤銷經營租約之未來應付最低租賃費用總額如下：

本集團作為承租人

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,962	1,903
一年後但五年內	5,520	180
	<u>8,482</u>	<u>2,083</u>

17. 或然負債

- (a) 於二零零九年六月三十日，本公司已向銀行提供無條件擔保，以擔保附屬公司約317,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：318,000,000港元)之信貸融資。附屬公司已動用該等融資中約149,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：130,000,000港元)。
- (b) 於二零零九年六月三十日，本公司已就銀行為一間附屬公司所承擔之合約向第三方發出保函，向銀行作出公司擔保約268,000港元(二零零八年十二月三十一日：268,000港元)。

就上述已授出之擔保而言，本公司並未確認任何遞延收入，此乃由於該等擔保之公平值並不重大。於結算日，董事認為任何擔保而對本公司構成賠償之機會不大。

18. 重要關連人士交易

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本集團已簽訂以下重要關連人士交易：

a) 主要管理人員酬金

主要管理人員薪酬，包括支付予董事及若干最高薪僱員之金額如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元
短期僱員福利	494	228
僱員離職後福利	—	—
	<u>494</u>	<u>228</u>

b) 融資安排

	附註	應付關連人士款項	
		未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
應付一間關連公司款項	(i), (ii)	5,419	2,997
應付最終控股公司款項	(i)	<u>211</u>	<u>152</u>

附註：

- i) 關連公司及最終控股公司之未償還結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。
- ii) 關連公司為執行董事持有控制權益的一間公司。

c) 其他關連人士交易

- i) 截至二零零九年六月三十日止期內，本集團因分佔經營及行政開支而向一間關連公司（執行董事於其持有控制權益）支付管理費約6,400,000港元（二零零八年：3,300,000港元）。
- ii) 截至二零零九年六月三十日止期內，本集團因分佔一般及行政開支而向同系附屬公司支付金額約117,000港元（二零零八年：1,031,000港元）。

19. 比較數字

因採用香港會計準則第1號（二零零七年修訂），財務報表之呈列及香港財務報告準則第8號，經營分類，若干比較數字已作調整以符合本期之呈報方式及就二零零九年首次披露事項提供比較金額。有關此等變動之進一步詳情乃於附註2披露。

4. 債項聲明

借貸

於二零零九年十月三十一日(即於刊印本章程前,就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還有抵押銀行借貸總額約139,493,000港元。

抵押及擔保

於二零零九年十月三十一日,本集團約139,493,000港元之有抵押銀行借貸由下列各項抵押:

- i) 賬面值約為477,220,000港元之本集團若干香港物業之固定抵押;
- ii) 賬面總值約為48,777,000港元之本集團若干新加坡物業之固定抵押;
- iii) 上述香港及新加坡物業之保險、銷售及租金所得款項之轉讓書;
- iv) 本集團若干銀行存款約4,000港元之抵押;
- v) 以銀行為受益人將集團間及授予本集團若干全資附屬公司之股東貸款改為後償及轉讓;
- vi) Super Homes之資產之浮動抵押;
- vii) Super Homes之全部已發行股本之股份抵押;及
- viii) 本公司作出之公司擔保。

或然負債

(a) 授出之財務擔保

於二零零九年十月三十一日,本公司已向銀行提供無條件擔保,以擔保本公司若干全資附屬公司約313,100,000港元之信貸融資。截至二零零九年十月三十一日為止,附屬公司已動用該等融資中約139,500,000港元。

於二零零九年十月三十一日,本公司已就銀行為本公司一間全資附屬公司所承擔之合約向第三方發出保函,向銀行作出公司擔保約268,000港元。

就上述已授出之擔保而言，本公司並未確認任何遞延收入，此乃由於該等擔保之公平值並不重大。於二零零九年十月三十一日，董事認為因任何擔保而對本公司構成索償之機會不大。

(b) 有關申索之或然負債

本公司一間附屬公司牽涉一宗有關重建香港住宅物業之地基工程合約之爭議。如承建商所申索，預計額外之建築成本總額約達16,190,000港元。本公司認為，有關申索之理由並不合理及無效，故並無實際理據。董事認為，是項申索不會成功，故並無就是項申索作出撥備。

除上文所述者外，本公司於二零零九年十月三十一日概無任何重大或然負債。

免責聲明

除上述者及集團內公司間負債以及正常貿易應付賬項外，於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者外，董事確認，本集團之債項及或然負債自二零零九年十月三十一日起直至最後實際可行日期（包括該日）止並無任何重大變動。

5. 營運資金

董事認為，於供股完成後，經計及本集團可獲得之財務資源（包括內部產生資金及可獲得之銀行信貸），在無發生不可預見事件之情況下，本集團有充足營運資金應付自本章程日期起計至少十二個月所需。

6. 重大不利變動

董事確認，本集團於二零零八年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表編製至該日為止）起直至最後實際可行日期（包括該日）止之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

僅為說明的用途，以下列載本集團於供股完成後之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」）。儘管在編製未經審核備考財務資料時已採取合理謹慎態度，然而，股東閱讀有關資料時應注意，該等數字本身可能須予調整，可能未能全面反映本集團於有關財政期間之財政業績及狀況。

(A) 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

緒言

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29段而編製，以說明建議供股對本集團之綜合有形資產淨值的影響，當中假設供股已於二零零九年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零零九年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值（乃摘錄自本章程附錄一所載本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告），並經納入附同之附註所述的未經審核備考調整後而編製。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，而基於其假設性質，可能未能真實反映本集團於供股後之綜合有形資產淨值。

	本公司權益持有人 於二零零九年 六月三十日應佔 本集團未經審核 綜合有形資產淨值 千港元 (附註1)	來自供股之估計 所得款項淨額 千港元 (附註2)	本公司權益持有人 於供股完成後 應佔本集團之 未經審核備考 經調整綜合有形 資產淨值 千港元
根據按認購價 每股供股股份0.07港元將予發行之 239,241,098股供股股份計算	400,101	15,147	415,248
本公司權益持有人於供股完成前 應佔每股未經審核綜合有形 資產淨值(附註3)	0.17港元		
本公司權益持有人於供股完成後 應佔每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值(附註4)			0.16港元

附註：

- (1) 本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值乃基於權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約400,101,000港元而計算，有關數據乃節錄自本章程附錄一所載本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (2) 來自供股之估計所得款項淨額約15,147,000港元，乃根據按認購價每股供股股份0.07港元發行239,241,098股供股股份（有關比例為於記錄日期每持有十股現有股份（即合共2,932,410,986股股份）可獲配發一股供股股份），再扣除估計有關費用約1,600,000港元而計算。
- (3) 每股股份未經審核綜合有形資產淨值乃基於在二零零九年六月三十日已發行之2,392,410,986股股份而計算。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於2,631,652,084股股份而計算，有關股數包括於二零零九年六月三十日已發行之2,392,410,986股股份及將發行之239,241,098股供股股份。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於二零零九年六月三十日後之任何經營業績或於該日後所進行之其他交易。

以下為本公司獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以僅供載入本章程而發出的信心保證書全文。誠如附錄四「備查文件」一段所述，下列信心保證書的副本可供查閱。

(B) 未經審核備考財務資料之報告



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

致榮豐國際有限公司董事之未經審核備考財務資料會計師報告

我們謹就榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)發表報告，未經審核備考財務資料載於 貴公司日期為二零零九年十二月七日之章程(「章程」)附錄二A節，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，惟僅供說明之用，以提供有關按於二零零九年十二月四日每持有十(10)股股份可獲配發一(1)股供股股份之基準以建議供股方式發行239,241,098股供股股份，每股供股股份作價0.07港元(「供股」)如何可能對章程所載之財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本附錄A節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須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4.29條，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，以編製未經審核備考財務資料。

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們之意見。我們不會就我們先前就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之任何報告，承擔任何超出於該等報告發出日期我們對報告收件人所負之責任。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行我們之工作。我們之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件比較、考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

我們計劃及執行工作以取得我們認為必要之資料及解釋，以獲提供足夠憑證，合理地保證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，而該基準與 貴集團之會計政策一致，並就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，並僅供說明之用，而基於其假設性質，概不保證或表示任何事件將於未來發生，亦未必表示 貴集團於二零零九年六月三十日或於任何未來日期之財政狀況。

意見

我們認為：

- 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 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零九年十二月七日

邱學雄

執業證書編號 P04911

以下為本公司之公司組織章程大綱(「公司組織章程大綱」)及公司細則(「公司細則」)若干規定及百慕達公司法若干方面之概要。

1. 公司組織章程大綱

公司組織章程大綱表明(其中包括)本公司股東之責任以其各自當時所持股份之未繳款項(如有)為限,而本公司為公司法所界定之獲豁免公司。公司組織章程大綱亦列明本公司成立之宗旨(包括作為一家控股及投資公司)及其權力(包括公司法附表一(第8段除外)所載之權力)。本公司作為獲豁免公司,將在百慕達營業地點以外之地區經營業務。

根據公司法第42A條之規定及在其限制下,公司組織章程大綱授權本公司購買本身之股份,而根據公司細則,董事會(「董事會」)可按其認為適當之條款及條件行使此項權力。

2. 公司細則

公司細則於一九九六年十月十四日採納,並於二零零四年四月三十日、二零零七年四月二十六日及二零零九年五月十一日舉行之股東大會上修訂。以下為公司細則若干規定之概要:

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證之權力

在賦予任何股份或任何類別股份持有人任何特權之規限下,本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定,則由董事會決定)發行任何附有或已附有該等權利或限制之股份(無論關於股息、投票權、資本歸還或是其他方面)。本公司可在遵照公司法之規定下,發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司之選擇或(如公司組織章程大綱批准)按持有人之選擇贖回之股份,贖回條款及方式得由本公司在發行或轉換優先股前以普通決議案釐定。董事會可根據其不時決定之條款發行賦予持有人權利認購本公司股本中任何類別股份或證券之認股權證。

在遵照公司法、公司細則、本公司於股東大會上可能發出之任何指示及(如適用)任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規則之規定，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附之任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓方式發行股份。

在作出或授予任何配發、提呈發售股份、就股份授出購股權或出售股份時，本公司及董事會均毋須向其登記地址位於董事會認為若無辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售股份、授出購股權或出售股份即屬違法或不切實可行之任何個別地區或多個地區之股東或其他人士進行上述活動。就任何方面而言，因前句而受影響之股東將不會成為或被視為另一類別之股東。

(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力

公司細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

*附註：*然而，董事可行使及進行本公司可行使或進行或批准之一切權力、行動及事宜，而該等權力、行動及事宜並非公司細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或進行者。

(iii) 對失去職位之補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為失去職位之補償或有關退任之代價(此項付款並非董事根據合約規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

(iv) 貸款予董事及提供貸款之抵押品

公司細則並無關於貸款予董事之規定。然而，公司法載有公司向董事作出貸款或提供貸款抵押品之限制，有關規定概述於本附錄「百慕達公司法」一段。

(v) 提供財務資助以購買本公司股份

本公司及其任何附屬公司不得向正在收購或建議收購本公司股份之人士提供直接或間接財務資助以進行收購(不論在收購之前或當時或之後)，惟公司細則並不禁止公司法所允許之交易。

(vi) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立之合約中擁有之權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位(本公司之核數師除外)，任期由董事會決定，條款亦由董事會在符合公司法之規定下釐定，而董事可收取任何其他公司細則規定或據此給予之任何酬金以外之額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他形式)。董事可擔任或成為由本公司創辦之任何公司或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因作為該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、溢利或其他利益。倘公司細則另有規定，董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金)。

根據公司法及公司細則規定，董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位之任期之合約或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合約之資格；而任何該等合約或任何董事於其中擁有利益之任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參與訂約或擁有權益之董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立之受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中獲得之任何酬金、溢利或其他利益。若董事知悉其與本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；若董事知悉其當時與該合約或安排有利益關係，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何聯繫人士涉及重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票（亦不得被列入會議之法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人士因應本公司或其任何附屬公司之要求或利益由其或其任何聯繫人士借出之款項或由其或其任何聯繫人士招致或承擔之責任而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押品或彌償保證之任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人士根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）之本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押品或彌償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益之任何其他公司提呈發售股份或債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人士因參與售股事項之包銷或分包銷而擁有或將擁有權益之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人士僅因擁有本公司股份或債券或其他證券之權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券之人士同樣擁有權益之任何合約或安排；
- (ee) 涉及董事或其聯繫人士僅以高級職員或行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益之任何其他公司，或惟該董事及其任何聯繫人士合共實益擁有該公司（或董事或其聯繫人士從而獲得該權益之任何第三公司）5%或以上已發行股份或任何類別股份投票權之公司之任何合約或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他與本公司或其任何附屬公司之董事、其聯繫人士及僱員有關且並無授予任何董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關之人士類別所未獲賦予之特權或利益之其他安排之任何建議或安排。

(vii) 酬金

董事之一般酬金是由本公司於股東大會上不時釐定，除非經投票通過之決議案另有規定外，酬金概按董事會同意之比例及方式分派予各董事，或如未能達成協議，則由各董事平分；惟在任時間僅為整段有關受薪期間其中一部分之任何董事將僅可按其在任時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或索回所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券持有人另行召開之會議或執行董事職務時合理引致或預期會引致之旅費、酒店費及雜費。

任何董事應本公司之要求前往海外或居於海外或提供董事會認為超逾董事一般職責之服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式），此為任何其他公司細則所規定或據此之一般酬金以外或代替該一般酬金之額外酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之董事將可收取得由董事會不時釐定之酬金（不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付）、其他福利（包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金之酬勞。

董事會可設立或同意或聯同其他公司（即本公司之附屬公司或與其有業務聯繫之公司）設立及自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司之僱員（此詞語應用於本段及下段將包括任何於本公司或其任何附屬公司可擔任或曾擔任任何行政職位或任何受薪職務之董事或前董事）及前僱員及受彼等供養之人士或任何此類人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回及須受或毋須受任何條款或條件限制之退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養之人士或任何該等人士，包括前段所述該等僱員或前僱員或受彼等供養人士在任何此類計劃或基金下所享有或可享有者（如有）以外之退休金或福

利。任何此類退休金或福利可在董事會認為適當之情況下，在僱員實際退休前及預計退休時或在實際退休時或之後任何時間授予該僱員。

(viii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時之二分之一董事（或若其人數並非二(2)之倍數，則以最接近但不超過二分之一之人數為準）將輪流退任，惟本公司董事會主席及／或董事總經理於擔任該職務期間毋須輪流退任，於計算每年須退任之董事人數時亦不會被計算在內。每年須告退之董事為自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，但若多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤決定須退任之董事名單（除非彼等之間另有協定）。

*附註：*有關董事之退任並無任何年齡限制之規定。

董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或根據於股東大會上股東作出之授權增加現有董事會人數之名額，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之任何最高限額。董事會委任之任何董事之任期僅至其委任後下屆股東大會為止，屆時有資格在會上膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

董事在任期未屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職（但此舉並不影響該董事就其與本公司之間之任何合約遭違反而提出之任何損失索償），惟就將董事免職而召開之任何該等會議之通告須載有該意向之聲明，並於會議召開前十四(14)日送交該董事，該董事有權於該會議上就有關將其罷免之動議發言。除本公司於股東大會上另有規定者外，董事名額不得少於二人。除非本公司股東不時另有釐定，否則董事人數不設上限。

董事會可不時委任其一位或多位成員為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期（倘彼等仍為董事）及條款得由董事會決定，而董事會可撤回或終止該等委任（但此舉並不會影響該董事向本公司提出損失索償，反之亦然）。董事會亦可將其任何

權力、授權及酌情權授予該董事或該等董事及董事會認為適當之其他人士組成之委員會，而董事會可不時就人或事完全或部分撤回此項授權或撤回委任及解散任何此等委員會，但任何由此成立之委員會在行使獲授予之權力、授權及酌情權時，均須遵守由董事會不時施加之任何規則。

(ix) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司之一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產（現有及未來）及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之公司債券、債券及其他證券作為本公司或任何第三者之任何債項、負債或承擔之全部或附屬抵押。

*附註：*此等規定（大體上與公司細則相同）可由本公司通過特別決議案予以修訂。

(b) 更改公司組織章程文件

公司細則可由董事廢除、更改或修訂，惟須由本公司於股東大會上確認後方可作實。公司細則規定，凡更改公司組織章程大綱內之條文、確認廢除、更改或修訂公司細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

根據公司法有關規定，本公司可不時通過普通決議案以：

- (i) 增加其股本之數額，而被拆細之股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分拆為面值較現有股份為大之股份；
- (iii) 在不影響現有股份持有人先前已獲賦予之任何特權之情況下，由董事決定將其股份細分為不同類別；
- (iv) 將其全部或任何股份拆細為面值較公司組織章程大綱所規定者為低之股份；
- (v) 更改其股本之幣值；

(vi) 為發行及配發並無附有任何投票權之股份提撥準備；及

(vii) 註銷於決議案通過之日仍未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷之股份數額削減其股本。

在法例予以確認或同意之情況下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本或任何股份溢價賬或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類股份之權利

在公司法之規限下，股份或任何類別股份所附之所有或任何特權（除非該類股份之發行條款另有規定）可由持有該類已發行股份不少於四分之三之人士書面同意予以修訂、修改或廢除，或由該類股份之持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准修訂、修改或廢除。公司細則內有關股東大會之規定細節上在作出必要修訂後均適用於各另行召開之股東大會，惟所需法定人數（續會除外）須最少為持有或代表該類已發行股份面值不少於三分之一之兩位人士（如股東為公司，則其正式法定代表）；於任何續會上，兩位親身出席之持有人（或如股東為公司，則其正式法定代表）或受委代表（不論其所持之股份數目）即構成法定人數。每位該類股份持有人均有權就其所持之每股股份投一票。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或（若股東為公司）有關之正式法定代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三之大多數票通過；有關大會須發出不少於足二十一(21)日之通知表明擬提呈有關決議案作為一項特別決議案。然而，倘指定證券交易所（定義見公司細則）允許，除股東週年大會外，若有權出席該會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意，或（如為股東週年大會）倘經全部有權出席大會及投票之股東同意，則可在發出不足二十一(21)日通知之大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

(f) 表決權(一般及投票表決)及要求投票表決之權利

在任何股份當時根據公司細則附有投票方面之任何特權或限制之規限下，在任何股東大會上，如以舉手方式表決，則每位親身出席之股東(或若股東為公司，則其正式法定代表)或受委代表每人可投一票；如以投票方式表決，則每位親身出席之股東或受委代表(或若股東為公司，則其正式法定代表)每持有繳足股份一股可投一票；惟於股款或分期股款催繳前已繳或入賬列為已繳之股款，不被視作已繳股款而作上述用途。

不論公司細則載有任何規定，倘股東(為一間結算所(定義見公司細則)或其代名人)委派一名以上之受委代表，每名受委代表於舉手表決時有權投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上之股東毋須盡投其全部票數或以同一方式盡投其全部票數。

除非指定證券交易所(定義見公司細則)之規則要求以投票方式表決或在宣佈以舉手方式表決之結果或之前或於撤銷任何其他以投票方式表決之要求時，(i)大會主席或(ii)最少三名親身出席並於當時有權於會上投票之股東(或若股東為公司，則其正式法定代表)或受委代表或(iii)任何親身出席之一位或多位股東(或若股東為公司，則其正式法定代表)或受委代表(彼等須代表全體有權於會上投票之股東不少於十分之一之總投票權)或(iv)親身出席或(或若股東為公司，則其正式法定代表)委任代表出席並持有獲賦予於會上投票權利之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一之股東，要求以投票方式表決，否則於任何股東大會上，任何於大會提呈之決議案均須以舉手方式表決。

倘本公司股東為認可結算所(或其代名人)，則其可授權其酌情認為合適之人士作為出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會之代表，惟倘授權多於一位代表，授權書上須註明每位授權代表所代表之股份數目及股份類別。根據此項條文委任之人士應被視為已獲正式授權，而無須進一步證明事實，並有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相等權力，猶如該名人士為該結算所所持有股份之登記持有人。

倘本公司知悉任何股東根據指定證券交易所(定義見公司細則)規則，須就本公司某項決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對

票，則由該名股東作出或代表該名股東作出與該項規定或限制相抵觸之任何投票將不獲計算在內。

(g) 關於股東週年大會之規定

本公司之股東週年大會須於董事會確定之地點及時間每年舉行一次(召開法定股東大會之年度除外，且不得遲於上屆股東週年大會後十五個月舉行，除非一段較長之期間不會違反任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規則，則作別論)。

(h) 賬目及審核

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債之資料及公司法條文所規定或可真確及公平地反映本公司業務及解釋有關交易所需之所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或在公司法之規限下，保存於董事會所定之其他地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無審閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件之權利，除非該等權利為法律賦予或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

在公司法之規限下，董事會報告之印刷本連隨截至有關適用財政年度載有歸入明確標題下本公司資產及負債之概要及收支報表之資產負債表及損益賬(包括法律所規定須隨附之每份文件)及核數師報告，須根據公司法之規定於股東大會舉行日期最少二十一(21)日前寄交有權收取上述文件之每位人士及於本公司之股東週年大會上提呈，惟此條文並無規定本公司須將該等文件寄交本公司不知悉其地址之人士或一位以上之股份或債券聯名持有人；然而，在所有適用法律，包括指定證券交易所(定義見公司細則)之規則所容許並獲遵守下，本公司可向該等人士寄交一份資料摘自本公司年度賬目及董事會報告之財務報表概要，惟該等人士可以書面通知本公司，要求本公司除財務報表概要外，尚要向其寄交本公司之年度財務報表及其董事會報告之完整印刷本。

在公司法之規定下，於每年之股東週年大會或其後之股東特別大會上，股東將委任核數師審核本公司之賬目，該核數師之任期將直至股東委任另一名核數師為止。該核數師可以為股東，但本公司之董事或高級職員或僱員不可於任期內兼任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師按照公認會計準則審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，核數師報告須於股東大會上向股東提呈。本文所指之公認核數準則可指百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。假如使用百慕達以外國家或司法權區之核數準則，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家及司法權區之名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會及為動議通過特別決議案而召開之任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載者外)最少須發出足二十一(21)日通告，而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日通告。通告須註明舉行會議之時間及地點；倘有特別事項，則須註明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須註明該會議為股東週年大會。

(j) 股份之轉讓

所有股份之轉讓須以一般或通用之格式，或指定證券交易所規定之格式，或董事會可能批准之其他格式之轉讓文據經親筆簽署或機印簽署或董事會不時批准之其他方式簽署辦理。轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等之代表簽署，惟董事會可於其認為適當之情況下酌情決定豁免承讓人簽署轉讓文據，而在承讓人之姓名就有關股份列入股東名冊之前，轉讓人仍得被視為有關股份之持有人。董事會亦可在轉讓人或承讓人要求下，按一般或特別情況接受機印簽署之轉讓。

在任何適用之法律許可下，董事會可全權決定隨時及不時將股東名冊總冊之任何股份轉移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊之任何股份轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除董事會另行同意外，股東名冊總冊之股份概不得轉往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊之股份亦概不得轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或根據公司法股東名冊總冊存放之百慕達其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何轉讓辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之任何股份之轉讓或任何本公司擁有留置權之任何未繳足股份之轉讓。

除非已就登記轉讓文據向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見公司細則)不時釐定支付之最高款額或董事會不時規定之較低款額，並且轉讓文據(如適用)已繳付適當之印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權利之其他證明(以及如轉讓文據由若干其他人士代為簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在指定報章及(如適用)任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規定所指明之任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停辦理及停止辦理一般股份或任何類別股份之過戶登記手續，時間及期限由董事會決定。在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記之期間合計不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購買本身股份之權力

公司細則補訂本公司之公司組織章程大綱(賦予本公司購買本身股份之權力)，規定董事會可按其認為適當之條款及條件行使此項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

公司細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法之規限下，本公司可在股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。本公司亦可於股東大會自繳入盈餘（經根據公司法加以確定者）向其股東分派。如本公司自繳入盈餘中派付股息或作出分派會導致本公司無法償還到期負債，或其資產之可變現值將因此低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總額，則不會作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i) 一切股息須按已派息股份之實繳股款比例宣派及派發，惟在催繳前就股份所繳付之股款在此方面將不會被視為該股份之實繳股款及(ii) 一切股息須按派息之任何期間之實繳股款比例分配及派發。如本公司股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將所欠負之全部數額（如有）自派發予彼等或與股份有關股份之任何股息或其他款項中扣除。

當董事會或本公司在股東大會上議決就本公司之股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決(a) 配發入賬列為繳足之股份以派付全部或部分股息，惟有權獲派息之股東將有權選擇收取全部或部分現金股息以代替配發；或(b) 有權獲派息之股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足之股份以代替全部股息或由董事會酌情認為合適之部分股息。本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案議決就本公司任何特定股息透過配發入賬列為繳足之股份支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配發之權利。

當董事會或本公司在股東大會上議決派發或宣派股息後，董事會可繼而議決分派任何種類之特定資產償付全部或部分股息。

如一切股息或紅利在宣派後一年仍未獲認領，則董事會可在此等股息或紅利獲認領前將之投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，惟本公司不會因此成為有關股息或紅利之受託人。在宣派後六年仍未獲認領之一切股息或紅利可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

(n) 受委代表

凡有權出席本公司之會議及於會上投票之本公司股東，均有權委任另外一位人士為其代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上之受委代表代其出席本公司股東大會或任何股份類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，不論是個人股東或是公司股東之受委代表均有權代表股東行使猶如該名股東可行使之相同權力。

(o) 催繳股款及沒收股份

根據公司細則及配發條款之規定，董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付之任何股款（不論按股份之面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定之利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項之利息，惟董事會可豁免支付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款（以現金或等值代價繳付）之股東收取其所持股份之全部或任何部分未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或任何部分款項按董事會釐定之利率（如有）支付利息。

如股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，則董事會可發出不少於十四(14)日通知，要求股東支付仍未支付之催繳股款，連同任何已累計及至實際付款之日止應計之利息。該通知亦將聲明，若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳之股份可遭沒收。

如股東不遵守有關通知之規定，則發出通知所涉及之任何股份其後在股東未支付通知所規定之款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。

該等沒收將包括就被沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日至實際付款日期止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於每個營業日由上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊之百慕達其他地點免費供股東查閱。

(q) 股東大會及另行召開之類別股東大會之法定人數

在所有情況下，股東大會之法定人數須為兩位親自出席並有權投票之股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開之類別股東大會(續會除外)之法定人數須為兩位持有該類已發行股份面值不少於三分之一之人士或其受委代表。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利

公司細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利之規定。然而，百慕達法例為本公司股東提供若干補救方法，其概要見本附錄第4(e)段。

(s) 清盤程序

本公司通過本公司由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

如本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤)，清盤人在獲特別決議案授予之權力及公司法所規定之任何其他批准下，可將本公司全部或任何部分資產以金錢或實物方式分派予股東，不論該等資產為一類財產或不同類別之財產，而清盤人可就此為如前述分派之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，

並可決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人在獲得同樣權力之情況下可將任何部分資產授予清盤人(在獲得同樣權力之情況下)認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務之股份或其他資產。

(t) 未能聯絡之股東

如(i)於十二年內向該等股份持有人發出應以現金支付任何款項之所有支票或股息單(總數不少於三張)均未兌現；(ii)於十二年期屆滿時本公司並未於期內接獲該股東之所在之任何指示；及(iii)本公司已按指定證券交易所(定義見公司細則)之規則刊登廣告表明其出售該等股份之意向，而該廣告已刊登三個月或指定證券交易所(定義見公司細則)准許之較短期間及指定證券交易所(定義見公司細則)已獲通知擬出售股份，則本公司可出售未能聯絡上之股東之任何股份。任何該等出售之所得款項淨額撥歸本公司所有，而本公司收到所得款項淨額後，將會同時欠下該名前任股東同等數額之款項。

(u) 其他規定

公司細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法之情況下，若本公司已發行認購股份之認股權證，而本公司所採取之任何措施或進行之任何交易會導致該等認股權證之認購價減至低於股份面值，則可設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值間之差額。

公司細則亦規定本公司須依據公司法之規定，在其註冊辦事處存放董事及高級職員之名冊，而上述名冊須於每個營業日由上午十時正至中午十二時正內免費供公眾查閱。

3. 組織章程大綱與公司細則之修訂

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。公司細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認方可作實。公司細則規定，凡修訂組織章程大綱之規定或確認修訂公司細則或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案是一項在股東大會上由本公司股東以不少於四分之三之大多數票通過之決議案，而決議案須由有權投票之股東親自或(如股東為公司)其正式獲授權之代表或(在

允許委任代表之情況下)由受委代表投票通過，有關大會須最少發出足二十一(21)日正式通知，表明將提呈有關決議案為一項特別決議案。除股東週年大會外，如獲得有權出席有關會議及投票並合共持有賦予該項權利之有關股份面值不少於95%之大多數股東同意，則足二十一(21)日通知之規定可予免除。

4. 百慕達公司法

本公司於百慕達註冊成立，因此須根據百慕達法例經營業務。下文為百慕達公司法若干規定之概要，惟此並不表示包括所有適用之限制條文及例外條文，亦不表示總覽百慕達公司法及稅務等各事項；此等規定或與有利益關係之各方可能較熟悉之司法權區之同類條文有所不同：

(a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入將稱為「股份溢價賬」之賬項；並可援引公司法中有關削減公司股本之規定，將股份溢價賬視為公司之實繳股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳足將發行予該公司股東之該公司未發行股份，以作為繳足紅股；
- (ii) 撤銷：
 - (aa) 該公司之開辦費用；或
 - (bb) 發行該公司股份或公司債券之開支或就該等發行而支付之佣金或給予之折扣；或
- (iii) 提供於贖回該公司任何股份或任何公司債券時須支付之溢價。

如交換股份，所收購股份價值超逾所發行股份面值之數額可撥入發行公司之繳入盈餘賬。

公司法允許公司發行優先股，並可在其規定之條件下，將該等優先股轉換為可贖回優先股。

公司法載有保障特殊類別股份持有人之若干規定，在修訂彼等之權利前須先行獲得彼等同意。倘條文是根據公司組織章程大綱或公司細則就授權修訂該公司任何類別股份所附權利而制定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人之同意或在該類別股份之持有人另行召開之會議上以通過決議案之形式批准，而倘公司組織章程大綱或公司細則並無有關修訂該等權利之條文及並無禁止修訂該等權利之規定，則須取得該類已發行股份四分之三持有人之書面同意或以上述通過決議案之形式批准。

(b) 就購回公司或其控股公司股份而提供財務資助

公司不得就購回其本身或其控股公司之股份而提供財務資助，惟有理由相信該公司於提供該等財務資助後，仍有能力償還到期負債則作別論。在若干情況下，例如倘資助僅為一項較大型計劃之附帶部分或倘資助之金額極低（如支付小額費用），則給予財務資助之禁制可予豁免。

(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

如公司組織章程大綱或公司細則批准，公司可購回本身之股份，惟只可從購入股份所繳付之股本、原可供派息或分派之公司資金或為進行購回而發行新股所得款項撥支購回該等股份。購回該等股份時，任何超逾將購回股份面值之溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司購回本身股份時，應付予股東之任何金額可(i)以現金支付；(ii)以轉讓公司任何部分具同等價值之業務或資產之方式支付；或(iii)部分根據第(i)項及部分根據第(ii)項所規定之方式支付。公司購買本身之股份可由其董事會授權進行或以其他方式根據其公司細則之規定進行。倘於購買進行當日有理由相信公司不能或於購買後將不能償還到期債務，則不得進行上述購買。就此購回之股份可被註銷或持作庫存股份。任何已註銷之購回股份於註銷時將恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議（包括根據安排計劃舉行之會議）及於會上投票之權利，且任何意圖行使該權利乃為無效。公司概不會就公司持有作為庫存股份之股份而

獲支付股息；且公司概不會就公司持有作為庫存股份之股份而獲得分派其他公司資產（不論以現金或其他方式），包括於清盤時向股東作出之任何資產分派。就公司法而言，公司就公司持有作為庫存股份之股份而配發之任何繳足紅利股份，須視作猶如該等股份於其獲配發時已由公司收購。

公司並無被禁止購回本身之認股權證，故公司可按照有關認股權證文據或認股權證證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定公司之公司組織章程大綱或公司細則載列特別條文以進行該購回事項。

根據百慕達法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。然而，在公司法規定之若干情況之規限下，控股公司不得就該項購買提供財務資助。無論附屬公司或控股公司，根據公司法第42 A條之規定，公司須獲公司組織章程大綱及公司細則批准，方可購回本身之股份。

(d) 股息及分派

倘有合理原因相信(i)公司當時或於付款後將無力償還其到期之負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總值，則該公司不得宣派或派付股息或從繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括捐贈股份之收益、按低於原訂股本面值之價格贖回或轉換股份所產生之進賬及捐贈現金及公司之其他資產。

(e) 保障少數股東

百慕達法例一般不容許股東提出集體訴訟及引伸訴訟，惟倘所訴訟之事件涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或會導致違反公司之組織章程大綱及公司細則，百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮其他涉嫌構成欺詐少數股東之行動，或諸如需要較實際為高之百分比之公司股東批准而採取之行動。

公司之任何股東指控公司現時或過往經營業務之方式壓制或損害部分股東（包括其本人）之權益，則可向法院申訴；倘法院認為將公司清盤會對該部分股東構成不合理之損害，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公平公正，則法院可酌情頒令，不論以作監管公司日後經營業務之方式或由公司其他股東或公司

本身向公司其他股東購買股份(如屬公司本身購買，則作為相應削減公司股本)與否。百慕達法例亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公平公正，即可將公司清盤。該兩項規定可保障少數股東免受多數股東壓制，而法院有廣泛酌情權頒令。

除上文所述者外，公司股東對公司作出之索償要求必須根據百慕達適用之一般合同法或侵權法提出。

倘公司刊行之招股章程內載有失實聲明而令公司股份認購人蒙受損失，該等認購人士可以其獲賦予之法定權利向負責刊行招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟，惟無權向公司提出訴訟。此外，該公司(相對於其股東)亦可就其高級職員(包括董事)違背其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益誠實行事而對彼等提出訴訟。

(f) 管理

公司法並無就董事出售公司資產之權力訂立特別規限，惟特別規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行職責時，須以忠誠態度行事及符合公司之最佳利益，並本於合理審慎之人士於相似情況下應有之謹慎、勤勉態度及才能處事。此外，公司法並規定各高級職員須遵照公司法、根據公司法通過之規例及公司之公司細則行事。公司董事可在公司之公司細則之規限下，行使除根據公司法或公司細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

(g) 會計及審核規定

公司法規定，公司須促使存放有關(i)公司收支之所有款項，及有關此等收支之資料；(ii)公司買賣之所有貨品及(iii)公司之資產及負債等正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定公司之賬目記錄須存置於公司之註冊辦事處，或存置於董事認為適當之其他地點，而該等記錄隨時可供公司董事或常駐代表查閱。倘賬目記錄存放於百慕達以外之地點，則該等記錄須存放於公司於百慕達之辦

事處，使公司董事或常駐代表能確定公司於每三個月屆滿時之財務狀況為合理準確，惟公司如於指定證券交易所上市，則該等記錄須存置於當地，使公司董事或常駐代表能確定公司於每六個月屆滿時之財務狀況為合理準確。

公司法規定，公司董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東呈報。核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果為股東編製報告。公認核數準則可指百慕達以外國家或司法權區之核數準則，或百慕達財政部長根據公司法指定之其他公認核數準則；倘使用百慕達以外地區之公認核數準則，核數師報告內須列明所使用之公認核數準則。公司所有股東均有權於舉行公司股東大會（將於會上提呈財務報表）最少五(5)日前接獲根據上述規定編製之每份財務報表。股份於指定證券交易所上市之公司則可向其股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要必須取材自該公司於有關期間之財務報表並載有公司法規定之資料。財務報表摘要必須連同有關核數師報告及闡明股東如何知會該公司其選擇收取有關期間及／或繼後期間之財務報表之通知一併寄發予該公司股東。

財務報表摘要連同有關核數師報告及附隨之通知須於財務報表提交股東之股東大會舉行前最少二十一(21)日寄發予該公司股東。財務報表必須於該公司接獲選擇收取財務報表之股東之選擇通知後七(7)日內寄發予該股東。

(h) 核數師

於每次股東週年大會上，公司必須委任一名核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止；然而，倘全體股東及全體董事以書面方式或在股東大會上同意毋須委任核數師，則此項規定可予豁免。

在股東週年大會上不可委任非在任核數師之人士為核數師，惟於股東週年大會舉行前發出不少於二十一(21)日之書面通知表示有意提名該人士為核數師則除外。公司必須將該通知之副本交予在任核數師，並於股東週年大會舉行前向股東發出不少於七(7)日之有關通知。然而，在任核數師可以書面通知公司秘書免除上述規定。

如委任一名核數師代替另一名核數師，新任核數師須尋求所代替之核數師發出有關替任後者之書面聲明。倘被代替之核數師於十五(15)天內未有作出回應，新任核數師可於任何情況下出任核數師。倘獲委任為核數師之人士並無向被代替核數師要求書面聲明，股東可於股東大會通過決議案使該委任無效。辭任、被罷免或任期屆滿或行將屆滿或已離職之核數師，有權出席罷免其職務或委任其繼任人之公司股東大會；接收股東本身有權接收之一切有關該大會之通知及其他通信；以及在該大會上就任何有關其作為核數師或前任核數師所須履行之職責之大會事項發言。

(i) 外匯管制

就百慕達外匯管制而言，受豁免公司通常獲百慕達金融管理局劃定為「非居駐」之公司。倘公司被劃定為「非居駐」之公司，則可自由買賣百慕達外匯管制區以外之國家貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。凡公司發行股份及證券及於其後轉讓該等股份及證券，均須獲得百慕達金融管理局批准。在發出該項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否健全或與是次發行有關之任何文件內所作出之任何聲明或所表達之意見是否正確概不負責。倘公司進一步發行或轉讓之股份及證券超逾獲批准之數額，須事先獲得百慕達金融管理局同意。

只要任何股本證券仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，則就外匯管制而言被視為屬百慕達以外地區居民之人士一般將獲百慕達金融管理局批准發行及轉讓股份及證券，而毋須獲得特別同意。倘發行及轉讓事宜涉及就百慕達外匯管制而言被視為屬「居民」之人士，則須獲得外匯管制方面特別批准。

(j) 稅項

根據百慕達現行法律，受豁免公司或其業務均毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須就有關溢利或收入或任何資本資產、收益或增值支付百慕達稅項，且毋須就非居駐百慕達人士所持有之公司股份、公司債券或其他承擔支付任何屬遺產稅或承繼稅性質之百慕達稅項。此外，公司可提出申請，要求百慕達財政部長根據百慕達一九六六年豁免企業稅務保障法作出保證，不會於二零一六年三月二十八日之前徵收該等稅項，惟此項保證並不排除公司或通常居駐百慕達人士須就租用百慕達土地而繳付任何百慕達稅項。

(k) 印花稅

除涉及「百慕達財產」之交易外，受豁免公司毋須繳納任何印花稅。此詞彙主要指在百慕達實質存在之不動產及動產，包括本地公司（相對受豁免公司而言）之股份。凡轉讓所有受豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

(l) 給予董事之貸款

百慕達法例禁止公司於獲得合共持有全體有權於公司之任何股東大會上進行投票之股東之總投票權不少於十分之九之任何股東或多位股東同意前，貸款予其任何董事或彼等之家屬或彼等持有逾百分之二十(20%)權益之公司。惟倘公司在股東大會上發出事先批准，則此等限制並不適用於(a)任何就向董事提供資金以支付彼為公司而承擔或將承擔之開支之情況；或倘無此項批准，提供貸款之條件須為：倘貸款於下屆股東週年大會或之前未獲批准，則須於該大會舉行後六個月內償還；(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保，則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何活動；或(c)公司根據公司法第98(2)(c)條（其中允許公司向公司高級職員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之成本提供墊款）向公司任何高級職員或核數師提供之任何墊款，其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指稱獲證實，則該高級職員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則批准貸款之董事將須共同及各別就由此而引致之任何損失負責。

(m) 查閱公司記錄

公眾人士有權查閱在百慕達公司註冊處處長辦事處備查之公司公開文件，包括公司之註冊成立證書、公司組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及有關公司之組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱須在股東週年大會上提呈之公司細則、股東大會會議記錄以及經審核財務報表。公司之股東大會會議記錄亦可供公司董事於每日辦公時間最少兩(2)小時免費查閱，公司股東名冊則可供公眾免費查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟在公司法之規定所限制下，亦可在百慕達以外地區設立分冊。股東查閱公司設立之任何股東名冊分冊之權利與查閱公司於百慕達所設立之股東總冊之權利相同。任何人士在繳付按公司法規定之費用後，均可要求索取股東名冊副本或其任何部分，而有關副本則需於接獲要求後十四(14)日內送呈。然而，百慕達法例並無賦予股東查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄之副本之一般權力。

公司須在其註冊辦事處存放一份董事及高級職員名冊，而該名冊須於每日最少兩(2)小時供公眾免費查閱。倘公司根據公司法第87A條向其股東寄發財務報表摘要，該財務報表摘要之副本必須於該公司位於百慕達之註冊辦事處可供公眾查閱。

(n) 清盤

公司本身、其債權人或其分擔人可向百慕達法院申請將公司清盤。百慕達法院在若干特定情況下亦有權頒令清盤，包括在百慕達法院認為將該公司清盤屬公平及中肯之情況下。

股東可於股東大會上議決，或倘為有限年期之公司，則於公司之組織章程大綱所規定之年期屆滿或發生若干事項以致根據該大綱之規定，公司須予解散，則公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由通過自動清盤之決議案或該年期屆滿或發生上述事項時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

如在自動清盤時大部分董事宣誓聲明具有償債能力，則清盤屬於由股東提出之自動清盤。倘未作出該項宣誓聲明，則清盤屬於由債權人提出之自動清盤。

如由股東提出將公司自動清盤，公司須於公司法規定之期間內在股東大會上委任一位或多位清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為公司將無法悉數償還債項，則清盤人須召開債權人會議。

待公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目並作出解釋。此最後一次股東大會規定須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登通告。

如公司由債權人提出自動清盤，公司須在提呈清盤決議案之股東會議舉行日期翌日召開公司債權人會議。召開債權人會議之通告須與致股東之通告同時發出。此外，公司須在一份指定報章上最少刊登兩次通告。

債權人及股東可於彼等各自之會議上任命一位人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一位人士，則清盤人所任命之人士須為債權人。債權人亦可於債權人會議上委任一個監察委員會，其成員不得超過五名人士。

如由債權人提出之清盤行動歷時超過一年，則清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代其在對上一年之行動及買賣及清盤過程。當公司之事務完全結束，清盤人須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及作出解釋。

5. 一般事項

本公司百慕達法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已寄發概述百慕達公司法若干方面之意見函件予本公司。此函件連同公司法如本章程附錄四「備查文件」一段所述可供查閱。任何人士如欲取得百慕達公司法概要之詳情或得知該法律與其較熟悉之任何司法權區法例兩者之差別，則應尋求獨立法律意見。

1. 責任聲明

本章程載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願共同及個別對本章程所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本章程並無遺漏任何其他事實以致其中所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨供股完成後（假設自最後實際可行日期至供股完成並無進一步發行股份）之法定及已發行股本將為：

於最後實際可行日期

法定：		港元
<u>3,000,000,000</u>	股每股面值0.05港元之普通股	<u>150,000,000.0</u>

已發行及繳足：

<u>2,392,410,986</u>	股每股面值0.05港元之普通股	<u>119,620,549.3</u>
----------------------	-----------------	----------------------

於供股完成後

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>2,392,410,986</u>	股於最後實際可行日期已發行普通股	<u>119,620,549.3</u>
<u>239,241,098</u>	股將根據供股配發及發行之供股股份	<u>11,962,054.9</u>
<u>2,631,652,084</u>	股於緊隨供股完成後已發行普通股	<u>131,582,604.2</u>

於最後實際可行日期，概無其他尚未行使之購股權、認股權證、證券或其他類似權利可轉換或兌換為股份或賦予任何人士任何轉換或認購股份權利。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員在本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據香港公司收購及合併守則須予披露之權益及淡倉如下：

(A) 於最後實際可行日期於本公司股份、相關股份及債券之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份或 相關股份數目	於最後實際可行 日期佔本公司 現有已發行股本 總數概約百分比
鍾惠卿	實益擁有人	2,200,000 (附註1)	0.09%
鍾斌銓	實益擁有人	3,736,700 (附註2)	0.16%

附註：

1. 鍾惠卿女士為非執行董事林義女士之替任董事。總數目2,200,000股股份包括彼於最後實際可行日期持有之2,000,000股股份及擁有權益之未繳股款供股股份200,000股股份(根據供股暫定配發予鍾惠卿女士之股份)。
2. 於最後實際可行日期，鍾女士為鍾斌銓先生之配偶於3,736,700股股份中擁有權益，因此，鍾先生被視為於該等股份中擁有權益。總數目3,736,700股股份包括彼持有之3,397,000股股份及擁有權益之未繳股款供股股份339,700股股份(根據供股暫定配發予鍾女士之股份)。

(B) 於本公司聯營公司已發行普通股及相關股份之好倉

鴻福實業

董事姓名	權益性質	所持 鴻福實業股份 或相關股份數目	於最後實際 可行日期佔鴻福實業 現有已發行股本 概約百分比
鍾斌銓	實益擁有人	8,539,454	1.29%
	配偶權益	1,237,830	0.19%
	透過受控制 法團持有	104,058,803 (附註1)	15.78%
	其他	134,537,600 (附註2)	20.40%
鍾榮榮	實益擁有人	73,775,300	11.18%
	配偶權益	257,700	0.04%
	透過受控制 法團持有	31,263,663 (附註3)	4.74%
	其他	134,537,600 (附註4)	20.40%
鍾金榜	實益擁有人	2,829,178	0.43%
	配偶權益	553,300	0.08%
	透過受控制 法團持有	104,058,803 (附註5)	15.78%
	其他	134,537,600 (附註4)	20.40%
林義	其他	134,537,600 (附註6)	20.40%
鍾惠卿	實益擁有人	10,569,000	1.60%
	其他	134,537,600 (附註7)	20.40%

附註：

於最後可行實際日期：

1. 該等鴻福實業股份相當於：(i)由P.C. Cheong Pte. Ltd.擁有之72,795,140股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約11.04%)，其中鍾女士擁有1%，鍾斌銓先生擁有99%；(ii)由Goodyear Realty Co. Pte. Ltd擁有之25,116,863股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約3.81%)，其中鍾斌銓先生擁有25%；及(iii)由Corporate Development Limited擁有之6,146,800股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約0.93%)，其中鍾斌銓先生擁有25%。
2. 鍾女士擁有HFL 3,397,000股股份。HFL透過其全資擁有附屬公司Hong Fok Land Holding Ltd於鴻福實業現有已發行股本約20.4%中擁有權益，鴻福實業則於Hong Fok Land Holding Limited現有已發行股本40,38%中擁有權益。
3. 該等鴻福實業股份相當於：(i)由Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.擁有之25,116,863股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約3.81%)，其中鍾榮榮先生擁有25%；及(ii)由Corporate Development Limited擁有之6,146,800股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約0.93%)，其中鍾榮榮先生擁有25%。
4. 鍾榮榮先生及鍾金榜先生各自於鴻福實業已發行股本中擁有權益，而鴻福實業於Hong Fok Land Holding Limited現有已發行股本中持有40.38%權益，而Hong Fok Land Holding Limited於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益。
5. 該等鴻福實業股份相當於：(i)由K.P. Cheong Investments Pte. Ltd.擁有之72,795,140股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約11.04%)，其中鍾金榜先生擁有99%，朱薇瑾女士(鍾金榜先生之妻子)擁有1%；(ii)由Goodyear Realty Co. Pte. Ltd擁有之25,116,863股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約3.81%)，其中鍾金榜先生擁有25%；及(iii)由Corporate Development Limited擁有之6,146,800股鴻福實業股份(佔鴻福實業現有已發行股本約0.93%)，其中鍾金榜先生擁有25%。
6. 林義女士為Hong Fok Land Investment Limited附屬公司Hong Fok Land Holding Limited之董事，及Hong Fok Land Holding Limited於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益。
7. 鍾惠卿女士擁有HFL200,000股股份，HFL透過其全資擁有附屬公司Hong Fok Land Holding Limited於鴻福實業現有已發行股本20.4%中擁有權益。

(b) 主要股東於股份或相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或視為擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何成員公司股東大會擁有投票權之權益或淡倉：

於股份之好倉：

名稱	身份	股份或相關 股份總數	於最後實際可行 日期佔本公司 現有已發行股本 概約百分比
鴻福實業	透過受控制 法團持有	1,741,886,885	72.81%
Barragan Trading Corp. (附註1)	實益擁有人	285,312,566	11.92%
Hong Fok Land International Limited	實益擁有人	239,241,098	10.00%
Praise Time Co Limited	實益擁有人	136,000,000	5.68%

附註：

1. Barragan Trading Corp. 由 Shaw Vee King 先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何股本類別面值10%或以上而在各種情況下於本集團任何其他成員公司股東大會擁有投票權的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾榮榮先生（均為最終控股公司鴻福實業之董事），概無其他董事在於股份或相關股份中擁有

須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉之公司中擔任任何董事職位或受僱於該公司。

4. 訴訟

立基工程有限公司(作為原告)與本公司一間全資附屬公司瑞昌國際資源有限公司(作為被告)牽涉有關日期為二零零七年九月二十八日之書面協議之爭議，根據該協議，原告獲聘設計及進行香港干德道38號住宅重建項目之地基工程。原告對被告作出之索償金額約為21,760,000港元(包括更改及延誤索償費用合共約16,190,000港元及其他合同金額)另加利息，有關爭議已提交仲裁。

於最後實際可行日期，除以上所述外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

5. 重大合約

以下為本集團成員公司於本章程日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務運作過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司之非全資附屬公司 Winfoong Overseas Limited (作為賣方) 與鴻福實業(作為買方) 於二零零九年十月八日訂立之買賣協議，內容有關出售一間暫無業務之公司 Maincon (Building) Pte Ltd 之全部已發行股本，代價為1新加坡元；
- (b) Winfoong Assets Limited (本公司之全資附屬公司，作為賣方) 與鴻福實業作為買方於二零零九年十一月十六日訂立之買賣協議，內容有關 Goldease Investments Limited (「Goldease」) 之全部已發行股份以及 Goldease 及其附屬公司所欠 Winfoong Assets Limited 及其附屬公司之款項，代價為10,150,000新加坡元(約相等於56,400,000港元)；及
- (c) 包銷協議。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立並非在一年內到期或不可由相關成員公司於一年內毋須作出補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

7. 董事於合約及資產中之權益

誠如本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報所披露，截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團因分佔行政開支而支付約7,900,000港元管理費予HFL。管理費乃由各方經考慮所提供服務之費用後按季磋商釐定。此外，本集團亦因分佔辦公室開支而向其同系附屬公司支付約1,030,000港元。此分佔安排由雙方相互協定。董事認為，上述兩項分佔安排（統稱「二零零八年費用及開支分佔安排」）乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

除上文「重大合約」一段所述之協議及二零零八年費用及開支分佔安排外，概無任何董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大而於最後實際可行日期仍然有效之合約或安排。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合賬目編製至該日為止）以來購入或出售或租用或本集團任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為本章程載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
Conyers Dill & Pearman	百慕達法律顧問
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師

上述專家已各自就本章程之刊發發出同意書，同意按本章程之現有形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，陳葉馮會計師事務所有限公司及Conyers Dill & Pearman概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，陳葉馮會計師事務所有限公司及Conyers Dill & Pearman概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核賬目編製至該日為止）以來購入或出售或租用或本集團任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 開支

有關供股之開支(包括財務及法律顧問費用、包銷佣金、印刷及翻譯費用)估計約為1,600,000港元，將由本公司支付。

10. 本公司董事及高級管理人員

董事之詳情

姓名	通信地址
<i>執行董事</i>	
鍾斌銓先生	香港 皇后大道中9號 3201室
鍾金榜先生	香港 皇后大道中9號 3201室
鍾燦榮先生	香港 皇后大道中9號 3201室
<i>獨立非執行董事</i>	
簡福飴先生	香港 皇后大道中9號 3201室
黎慶超先生	香港 皇后大道中9號 3201室
陳以海先生	香港 皇后大道中9號 3201室
梁永寧先生	香港 皇后大道中9號 3201室
<i>非執行董事</i>	
林義女士	香港 皇后大道中9號 3201室

董事履歷**鍾斌銓先生**

鍾斌銓先生，現年六十歲，本公司主席兼董事總經理。鍾先生乃澳洲會計師公會及香港會計師公會之會員。彼於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為董事。彼在物業發展方面有超過三十六年經驗。彼為本集團之最終控股公司鴻福實業之董事。

鍾金榜先生

鍾金榜先生，現年六十七歲，執行董事。鍾先生於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為董事。彼在建築工程管理及地產發展方面有超過四十五年經驗。彼為鴻福實業之董事。

鍾燦榮先生

鍾燦榮先生，現年四十八歲，執行董事。鍾先生畢業於檀香山 Chaminade University，持有文學學士學位。彼於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為董事。彼在建築業有超過二十三年經驗。彼為鴻福實業之董事。

簡福飴先生

簡福飴先生，SBS，現年七十三歲，獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。簡先生為大律師，香港測量師學會及特許仲裁人員學會資深會員。彼於一九九八年獲委任為獨立非執行董事。此外，簡先生為鄉議局之顧問。鄉議局是根據香港法例第 1097 章鄉議局條例成立之法定顧問團體。彼為一家股份於聯交所主板上市之公司新昌管理集團有限公司之獨立非執行董事。於二零零九年二月，簡先生不再為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事。

黎慶超先生

黎慶超先生，現年六十二歲，獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。彼為香港之執業律師，亦為英國、澳洲及新加坡認許之律師。彼於一九九四年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為獨立非執行董事。彼有超過三十六年擔任律師之經驗。黎先生為新創建集團有限公司，勤達集團國際有限公司及東方報業集團有限公司之非執行董事。該等公司之股份於聯交所主板上市。

陳以海先生

陳以海先生，現年六十歲，獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。陳先生於二零零四年加入本集團，並獲委任為獨立非執行董事。彼畢業於香港大學，持有社會科學學士學位。彼於公司重組、企業融資、資本市場、直接投資及資產管理方面擁有超過二十九年經驗。陳先生曾於香港多家美資銀行及基金管理公司擔任高職。

梁永寧先生

梁永寧先生，現年六十二歲，獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。彼於二零零九年獲委任為獨立非執行董事。彼持有史丹福大學理學學士學位及紐約大學工商管理碩士學位。彼於國際商貿及銀行金融業的高級管理職位擁有逾三十年經驗。

林義女士

林義女士，現年九十八歲，非執行董事。林女士於一九九一年加盟本集團，並於一九九六年獲委任為非執行董事。林義女士乃鍾金榜先生、鍾斌銓先生、鍾榮榮先生、鍾惠卿女士及鍾佩卿女士之母親。

高級管理人員履歷

徐羊根先生

徐羊根先生，現年五十四歲，本集團物業發展部董事。彼畢業於美國 Christian Brothers College，持有會計及經濟理學學士學位。徐先生於一九九五年加盟本集團，在投資基金管理方面有超過六年經驗，而在香港股票研究及證券買賣代理業務方面有超過十一年經驗。徐先生乃鍾斌銓先生之內弟。

鍾子丰先生

鍾子丰先生，現年三十七歲，本集團之業務發展部董事。鍾先生持有美國南加州大學會計學理學士學位，以及 University of Chicago Graduate School of Business 之工商管理碩士學位。彼於二零零零年加盟本集團，於商業銀行領域有超過三年經驗，並於業務開發有八年經驗。

鍾子賢先生

鍾子賢先生，現年三十五歲，本集團之工程策劃部董事。鍾先生持有美國南加州大學會計學理學士學位。彼於二零零四年加入本集團，並於私募股本領域擁有超過三年經驗，並於項目管理有四年經驗。

鍾子丰先生及鍾子賢先生均為鍾斌銓先生之兒子。

鍾珮卿女士

鍾珮卿女士，現年五十五歲，本集團總經理。鍾女士畢業於美國 Armstrong College of Berkeley，持有理學士學位。彼於一九九三年加盟本集團，在辦公室行政及人事管理策劃、組織及控制方面有超過二十三年經驗。

鍾譯賢先生

鍾譯賢先生，現年四十四歲，本集團業務推廣部高級經理。鍾先生畢業於美國麻省 Western New England College，獲頒機械工程理學士學位。彼於二零零二年加盟本集團，於商業銀行界積累三年經驗。彼為鴻福實業之董事之私人助理。鍾先生為鍾金榜先生之子。

鍾惠卿女士

鍾惠卿女士，現年五十六歲，本集團財務顧問。鍾女士持有 Hayward 加州州立大學工商管理理學士學位以及檀香山 Chaminade University 工商管理碩士學位。彼於一九九一年加盟本集團，在建築業有超過二十七年經驗。彼為鴻福實業之董事。鍾女士於二零零五年獲委任為非執行董事（林義女士之替任董事）。

鍾金榜先生、鍾斌銓先生、鍾榮榮先生、鍾惠卿女士及鍾珮卿女士乃同胞兄弟姊妹關係。

陳元敬先生

陳元敬先生，現年三十三歲，本集團物業發展部項目經理。陳先生持有香港大學建築學學士學位、建築策劃管理學碩士學位，以及園境建築碩士學位。彼持有 Manchester Metropolitan University 法學士學位。陳先生為特許建造師，

在建築行業已積累十年經驗，其中六年從事項目管理方面之工作。彼於二零零三年加入本集團，於二零零七年三月離開，其後於二零零七年十月重返本集團。

唐國威先生

唐國威先生，現年三十七歲，本集團之高級工料測量師。唐先生為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師及註冊專業測量師。唐先生持有香港城市大學工料測量學理學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼於二零零八年加盟本集團，並在工料測量方面擁有超過十二年經驗。唐先生曾在建設成本顧問公司、承建商以及發展商工作。

11. 本公司之公司資料及與供股有關之人士

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港總辦事處及主要營業地點	香港 皇后大道中9號 3201室
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港 中環 德輔道中83號 南洋商業銀行有限公司 香港 中環 德輔道中151號 香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 大華銀行有限公司 香港 中環 畢打街11號 告羅士打大廈 25樓

	Malayan Banking Berhad 2 Battery Road Maybank Tower Singapore 049907
核數師	陳葉馮會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道10號 新寧大廈 20樓
百慕達股份過戶登記總處	Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited Rosebank Centre 11 Bermudiana Road Pembroke, Hamilton 08 Bermuda
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712至1716號舖
授權代表	鐘斌銓先生 香港 皇后大道中9號 3201室 鄭建南女士 香港 皇后大道中9號 3201室

法律顧問

有關香港法律
美富律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
33樓

有關百慕達法律
Conyers Dill & Pearman
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

12. 約束力

如有根據章程作出申請，則本章程具有效力令所有有關人士受公司條例第44A及44B條所有適用條文(懲罰性條文除外)約束。

13. 送呈公司註冊處處長之文件

各章程文件(連同本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書)已根據公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長註冊。章程亦已經或將會在合理可行情況下盡快根據公司法之規定送呈百慕達公司註冊處處長存檔。

14. 其他事項

- 本公司之公司秘書為鄭建南女士。鄭女士為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- 於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無就租用或租購廠房或租用或租購廠房予他方訂立超過一年而與本集團業務有重大關係之重大合約。
- 章程之中英文文本如有任何歧義，概以英文本為準。

15. 備查文件

由章程日期起至二零零九年十二月三十一日(星期一)(包括該日)止期間之平日(星期六及公眾假期除外)一般營業時間內,下列文件在本公司之總辦事處兼主要營業地點香港皇后大道中9號3201室可供查閱:

- (a) 本公司之公司組織章程大綱;
- (b) 本公司之公司細則;
- (c) 公司法;
- (d) 本公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報,及本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告;
- (e) 章程附錄二所載陳葉馮會計師事務所有限公司就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表發表之會計師報告;
- (f) 上文「重大合約」一段所述之重大合約;
- (g) 上文「專家及同意書」一段所述之書面同意;及
- (h) Conyers Dill and Pearman發出之意見函件,概述百慕達公司法之若干內容。