

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)為載入本上市文件而編撰的報告全文。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就有關Wing Lee Property Investments Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月(「往績記錄期」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供收錄於 貴公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「本上市文件」)，內容有關 貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

貴公司(前稱為Wing Lee Properties Limited)根據一九八一年百慕達公司法於二零一二年三月二十三日於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司。根據 貴公司唯一股東通過之一項書面決議，於二零一二年八月一日， 貴公司由Wing Lee Properties Limited更名為Wing Lee Property Investments Limited。誠如本上市文件內「歷史、重組及分拆」一節「分拆前永利控股集團的公司重組」分節中第一段所進一步詳述之集團重組(「集團重組」)， 貴公司自二零一二年六月二十八日起成為現組成 貴集團之公司之控股公司。

於各報告期末及本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有權益：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	貴集團應佔股本權益				於 二零一二年 八月三十一日	於 本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日			二零一二年 八月三十一日			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年				
Tierra Development Limited* (「Tierra Development」)	英屬處女群島 二零一二年五月八日	2,000美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股	
Extra Rich Development Limited** 碧豪發展有限公司 (「Extra Rich」)	香港 一九八九年一月十七日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資	
Fast Silver Development Limited** 銀迅發展有限公司 (「Fast Silver」)	香港 二零一零年七月二十二日	10,000港元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業投資	
Good Ocean Development Limited** 海佳發展有限公司 (「Good Ocean」)	香港 二零一零年十一月二十五日	10,000港元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業投資	
Habitat One Development Limited** 景逸發展有限公司 (前稱為Wing Lee Property Investments Limited)(「Habitat One」)	香港 二零一二年六月二十七日	10,000港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	暫無業務	

\* 由貴公司直接持有。

\*\* 由Tierra Development直接持有。

貴公司與上述全部附屬公司均為有限公司，並採用十二月三十一日為財政年度結算日。

由於並無相關法律規定，故貴公司及Tierra Development自其各自註冊成立日期以來並無編製法定經審核財務報表。然而，我們已審閱貴公司及Tierra Development自其各自註冊成立日期以來的所有相關交易，並已進行我們認為必要的有關程序，以供載入有關貴集團的財務資料內。

Extra Rich截至二零一一年十二月三十一日止三年各年，及Fast Silver自二零一零年七月二十二日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間，以及Good Ocean自二零一零年十一月二十五日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。由於尚未覆蓋法定報告期間，故Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean並無編製截至二零一二年八月三十一日止八個月之經審核財務報表，而Habitat One亦無編製自二零一二年六月二十七日(註冊成立日期)至二零一二年八月三十一日之經審核財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製貴集團於往績記錄期內的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則並根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」執行必需程序審核相關財務報表。

本報告所載於往績記錄期的財務資料，乃根據下文E節附註1所載基準的相關財務報表編製。我們於編製本報告以供載入本上市文件時，認為無必要對相關財務報表作出任何調整。

相關財務報表乃由批准其刊行的貴公司董事負責。貴公司董事對收錄本報告的本上市文件內容負責。我們的責任亦為根據相關財務報表編撰載於本報告內的財務資料，以對財務資料達致獨立意見，並向閣下作出匯報。

我們認為，根據E節附註1所載的編製基準，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日及貴公司於二零一二年八月三十一日的財政狀況，及貴集團於往績記錄期的綜合業績及綜合現金流量。

貴集團截至二零一一年八月三十一日止八個月的比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其附註（「二零一一年八月財務資料」），乃摘錄自貴公司董事純粹為本報告編製的貴集團同期的未經審核綜合財務資料。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年八月財務資料。審閱二零一一年八月財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們並無就二零一一年八月財務資料發表審核意見。基於我們的審閱，我們並無發現事項，令我們相信二零一一年八月財務資料於任何重大方面未有根據與用以編製財務資料之符合香港財務報告準則之會計政策一致的會計政策編製。

## A. 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
		二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
營業額	7	12,219	16,030	20,428	12,910	15,558
直接經營開支		(731)	(1,601)	(3,025)	(1,808)	(913)
		11,488	14,429	17,403	11,102	14,645
其他收入		361	414	62	-	541
投資物業公平值變動淨額	14	37,139	43,333	152,914	161,062	223,834
行政支出		(4,742)	(5,797)	(7,322)	(4,093)	(5,775)
其他支出		-	-	-	-	(8,349)
融資成本	8	-	(610)	(1,294)	(687)	(1,336)
除稅前溢利	9	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
稅項	10	(1,853)	(2,857)	(2,974)	(2,044)	(1,264)
貴公司擁有人應佔 年度／期內溢利 及全面收益總額		42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
每股盈利	13	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

## B. 綜合財務狀況表／財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司
		於十二月三十一日			於	於
		二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產						
投資物業	14	316,702	505,159	638,064	877,254	-
物業、廠房及設備	15	-	-	760	633	-
就購買投資物業之 已付按金		-	500	2,562	-	-
於附屬公司之投資	16	-	-	-	-	382,959
		<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>	<u>382,959</u>
流動資產						
租金及其他應收款項	17	568	485	615	1,682	1,030
可收回稅項		-	-	604	-	-
定期存款	18	-	-	57,000	53,000	-
銀行結餘及現金	18	682	1,644	3,807	5,665	-
		<u>1,250</u>	<u>2,129</u>	<u>62,026</u>	<u>60,347</u>	<u>1,030</u>
流動負債						
其他應付款項及已收 租金按金	19	3,365	4,853	5,740	9,467	1,690
應付MSC款項	20	259,665	302,759	317,382	320,839	-
應付永利控股款項	21	-	-	-	5,344	5,344
應付附屬公司款項	16	-	-	-	-	1,935
應付稅項		1,241	310	92	550	-
銀行貸款—一年內到期	22	-	112,481	33,145	32,677	-
		<u>264,271</u>	<u>420,403</u>	<u>356,359</u>	<u>368,877</u>	<u>8,969</u>
流動負債淨值		<u>(263,021)</u>	<u>(418,274)</u>	<u>(294,333)</u>	<u>(308,530)</u>	<u>(7,939)</u>
總資產減流動負債		<u>53,681</u>	<u>87,385</u>	<u>347,053</u>	<u>569,357</u>	<u>375,020</u>
非流動負債						
銀行貸款—一年後到期	22	-	-	99,266	99,093	-
遞延稅項負債	23	1,559	2,522	4,115	4,296	-
		<u>1,559</u>	<u>2,522</u>	<u>103,381</u>	<u>103,389</u>	<u>-</u>
		<u>52,122</u>	<u>84,863</u>	<u>243,672</u>	<u>465,968</u>	<u>375,020</u>
資本及儲備						
股本	24	10	10	30	30	30
儲備	25	52,112	84,853	243,642	465,938	374,990
		<u>52,122</u>	<u>84,863</u>	<u>243,672</u>	<u>465,968</u>	<u>375,020</u>

## C. 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益					總計 千港元
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	特別 儲備 千港元 (附註1)	股本 儲備 千港元 (附註2)	保留 溢利 千港元	
於二零零九年一月一日	10	-	-	-	6,234	6,244
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	42,393	42,393
視作同系附屬公司注資	-	-	-	3,485	-	3,485
於二零零九年十二月三十一日	10	-	-	3,485	48,627	52,122
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	48,912	48,912
視作同系附屬公司注資	-	-	-	3,829	-	3,829
宣派股息	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)
於二零一零年十二月三十一日	10	-	-	7,314	77,539	84,863
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	158,789	158,789
發行附屬公司之股份	20	-	-	-	-	20
於二零一一年十二月三十一日	30	-	-	7,314	236,328	243,672
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	222,296	222,296
貴公司於集團重組時發行股份 (第E節附註25)	-	382,929	(382,929)	-	-	-
於二零一二年八月三十一日	<u>30</u>	<u>382,929</u>	<u>(382,929)</u>	<u>7,314</u>	<u>458,624</u>	<u>465,968</u>
<b>未經審核</b>						
於二零一一年一月一日	10	-	-	7,314	77,539	84,863
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	165,340	165,340
發行附屬公司之股份	20	-	-	-	-	20
於二零一一年八月三十一日	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,314</u>	<u>242,879</u>	<u>250,223</u>

附註：

- (1) 特別儲備指 貴公司根據集團重組購買Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之股本總額與 貴公司於Tierra Development的投資成本之差額。
- (2) 股本儲備指視作同系附屬公司注資(參閱第E節附註29(d))。

## D. 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
經營業務					
除稅前溢利	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
就以下項目作出調整：					
物業、廠房及設備之折舊	-	-	190	127	127
同系附屬公司所支付之開支	3,485	3,829	-	-	-
投資物業公平值變動淨額	(37,139)	(43,333)	(152,914)	(161,062)	(223,834)
出售物業、廠房及設備之收益	-	(52)	-	-	-
利息收入	(1)	(1)	(62)	-	(485)
利息開支	-	610	1,294	687	1,336
營運資金變動前之經營					
現金流量	10,591	12,822	10,271	7,136	704
租金及其他應收款項(增加)減少	(70)	83	(68)	(12)	(1,066)
其他應付款項及已收租金					
按金增加	813	1,488	887	7,559	3,648
經營所得現金淨額	11,334	14,393	11,090	14,683	3,286
已付香港利得稅	(930)	(2,803)	(2,173)	-	-
退回香港利得稅	287	-	-	-	-
已付中國企業所得稅	(22)	(22)	(30)	(20)	(21)
經營活動所得之現金淨額	10,669	11,568	8,887	14,663	3,265
投資活動					
已收利息	1	1	-	-	484
購買投資物業	(24,554)	(131,275)	(73,273)	(22,880)	(24,744)
出售投資物業所得款項	-	-	101,000	-	11,950
購買物業、廠房及設備	-	-	(950)	(950)	-
出售物業、廠房及設備					
所得款項	-	52	-	-	-
就購買投資物業已付訂金	-	(14,349)	(9,780)	(7,218)	-
提出定期存款	-	-	-	-	114,275
存放定期存款	-	-	(57,000)	-	(110,275)
投資活動所用之現金淨額	(24,553)	(145,571)	(40,003)	(31,048)	(8,310)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
融資活動					
已付利息	-	(610)	(1,294)	(636)	(1,257)
新增銀行貸款	-	62,380	32,636	7,750	10,000
償還銀行貸款	-	(1,408)	(12,706)	(7,777)	(10,641)
來自MSC的墊款	26,724	139,002	48,425	42,599	3,550
償還來自MSC的墊款	(12,812)	(44,399)	(33,802)	(201)	(93)
來自永利控股的墊款	-	-	-	-	5,344
發行附屬公司之股票所得	-	-	20	20	-
已付股息	-	(20,000)	-	-	-
融資活動所得之 現金淨額	13,912	134,965	33,279	41,755	6,903
現金及現金等值項目增加淨額	28	962	2,163	25,370	1,858
年初／期初之現金及現金 等值項目	654	682	1,644	1,644	3,807
年結／期末之現金及現金 等值項目	682	1,644	3,807	27,014	5,665
現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	682	1,644	3,807	27,014	5,665

## E. 財務資料附註

### 1. 財務資料呈列基準

貴公司乃根據一九八一年百慕達公司法於二零一二年三月二十三日於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免之有限公司。

貴公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均刊載於本上市文件「公司資料」一節。貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。

於往績記錄期及本報告日期，貴公司之最終控股公司及直接控股公司分別為Bright Asia Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司) 及永利控股有限公司 (「永利控股」) (於百慕達註冊成立之有限公司)，兩家公司之股份於聯交所上市。

為申請貴公司股份於聯交所上市而使重組生效，貴公司於二零一二年五月八日註冊成立Tierra Development，而Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之全部已發行股本由Wing Lee Land Company Limited (「Wing Lee Land」) 轉讓予Tierra Development。轉讓代價為由Tierra Development向Wing Lee Land發行總數為1,998股股份，並將Wing Lee Land應付M S C控股有限公司 (「MSC」) 之現有股東貸款 (14,400港元) 由Wing Lee Land更替予Tierra Development (Wing Lee Land及MSC均為永利控股之全資附屬公司)。更替貸款以資本化方式支付，導致Tierra Development向MSC發行一股股份。同日，MSC及Wing Lee Land分別於向貴公司發行Tierra Development之股份中佔一股股份及1,998股股份，從而產生貴公司結欠MSC及Wing Lee Land貸款共計30,000港元，已由貴公司通過發行股份以資本化方式支付。於二零一二年六月二十八日，按MSC及Wing Lee Land之指示，貴公司已向永利控股發行及配發總計300,000股股份 (入賬列作繳足)。

於完成集團重組後，Wing Lee Land於組成貴集團之公司所擁有之全部股權實質上已轉移至貴公司，而貴公司已於二零一二年六月二十八日成為貴集團之控股公司。因集團重組所衍生之貴集團 (包括貴公司及其附屬公司) 將視作持續經營實體。

貴集團之財務資料已予編製，猶如貴公司於整個往績記錄期一直作為Tierra Development及其附屬公司之控股公司。

財務資料乃以港元 (「港元」) 呈列，與貴公司之功能貨幣相同。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

為編製及呈列往績記錄期之財務資料，貴集團已於整個往績記錄期貫徹採用香港會計準則 (「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及詮釋 (下文統稱「新訂香港財務報告準則」)，而新訂香港財務報告準則於二零一二年一月一日開始的會計期間生效。

於本報告日期，以下新訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之列報 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號	僱員福利 <sup>1</sup>
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第27號	獨立財務報表 <sup>1</sup>
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第28號	投資聯營公司及合營企業 <sup>1</sup>
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

貴集團於編製本財務資料時並無提早採用此等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

#### 香港會計準則第1號(修訂本)－其他全面收益項目呈列

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之列報引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

貴公司董事預測，香港會計準則第1號(修訂本)將於貴集團於二零一三年一月一日開始年度期間之綜合財務報表中生效，而應用有關修訂將對未來會計期間之業務及綜合財務報表之呈列並無重大影響。

### 香港財務報告準則第13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。香港財務報告準則第13號於自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，並可予提前應用。

貴公司董事預期，貴集團之綜合財務報表將自二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用該新訂準則將不會影響綜合財務報表呈報之數額，但導致其須於綜合財務報表披露更為全面之資料。

貴公司董事預期，應用其他新訂或經修訂之香港財務報告準則將不會對財務資料產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策以公平值計量之投資物業除外。歷史成本一般基於為換取貨物而支付代價之公平值。有關政策已於整個往績記錄期內貫徹應用。

此外，財務資料亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

#### 綜合基準

本財務資料包括貴公司及其所控制之實體(其附屬公司)之財務資料。當貴公司有權規管財務及營運政策以便自某個實體之業務中獲得利益時，貴公司取得控制權。

貴集團內公司間之所有交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時悉數對銷。

#### 於附屬公司投資

於附屬公司的投資乃按成本減已識別之減值虧損於貴公司財務狀況表列賬。

#### 收入確認

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本(包括法律及專業費用、佣金開支及印花稅)乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃協議年期以直線法確認為一項支出。

倘若經濟利益可能將流入貴集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產的利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

#### 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值之物業。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計算。於初次確認後，投資物業乃按公平值計算。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之期間計入損益表內。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損後於綜合財務狀況表中列賬。

物業、廠房及設備確認之折舊乃以成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，並任何估計變更之影響乃不予追溯地入賬。

物業、廠房及設備項目待出售後或當並無未來經濟利益預期自資產之持續使用中產生時終止確認。終止確認資產產生之任何損益是指出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額並於損益確認。

#### 租賃

##### 貴集團作為承租人

經營租賃付款乃以直線法按租期確認為開支，但如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，而租賃資產之經濟效益據此被消耗者除外。

#### 有形資產的減值虧損

貴集團於報告期末均審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時確認為收入。

#### 借貸成本

購買、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。個別借貸因尚未用於合資格資產而用作暫時性投資，所賺取之投資收入應從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間確認為損益。

#### 退休福利成本

對界定供款退休福利計劃，即強制性公積金計劃之付款於僱員已提供使彼等享有供款之服務時作為一項開支予以確認。

#### 稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃按年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不課稅或扣減之項目。貴集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂之稅率計算。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利抵銷可動用可扣稅暫時差額時確認。若暫時差異因商譽或由於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（不包括業務合併）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司投資產生之應課稅臨時差額確認，惟倘集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率（和稅務法例）計量。遞延稅項負債及資產之計量反映隨貴集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益內確認。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日期之現行匯率以各自之功能貨幣（即該實體營運之主要經濟環境之貨幣）按交易日現行之匯率予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按有關日期現行之匯率予以重新換算。以外幣列值且以公平值計賬之非貨幣項目按釐定公平值之日現行之匯率予以重新換算。按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認。換算按公平值立賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間損益。

### 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時在綜合財務狀況表上確認。

金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。購買或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值（以合適者為準）。

### 金融資產

貴集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撇除確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

#### 實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關時間分配利息收入之方法。實際利率法為按金融資產之預期可使用年期或(如合適)較短期間,實際折讓估計未來現金收入(包括構成實際利率之組成部分之所有已付或已收費用及款項、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產,該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後,貸款及應收款項(包括租金及其他應收款項、定期存款及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本,減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

#### 金融資產之減值

金融資產於報告期末進行減值跡象評估。倘若有客觀證據證明因初次確認金融資產後產生之一項或多項事件,金融資產之估計未來現金流量已受影響,則金融資產被視為減值。

客觀減值證據可包括:

- 發行人或交易對手之重大財務困難;或
- 違約,如拖欠及逾期未付利息或本金;或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就金融資產之若干類別(例如應收租金)而言,被評估為非個別出現減值之資產其後按共同基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括 貴集團收取款項之過往經驗、組合中遞延付款超過平均信貸期之數目增加、與應收款項違約相關之國家或地區經濟狀況之可察覺變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按原有實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額。

就按成本列賬之財務資產而言,減值虧損按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言,金融資產之賬面值乃按減值虧損予以直接扣減,惟貿易應收賬項除外,彼等之賬面值透過使用折讓賬目予以扣減。折讓賬目之賬面值之變動於損益中予以確認。當貿易應收賬項被視為無法收回時,以折讓賬目予以抵銷。原先被抵銷之款項其後收回,則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言,倘於其後期間,減值虧損之款額減少,而有關減少能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫,則原先獲確認之減值虧損透過損益予以撥回,惟以資產於減值被撥回日期之賬面值不超過倘若減值不獲確認則原應有之攤銷成本為限。

### 金融負債及權益工具

金融負債及集團實體發行之權益工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之釋義分類為金融負債或股本。就金融負債及權益工具採用之會計政策載列如下。

#### 權益工具

權益工具為證明 貴集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。 貴集團發行之權益工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

#### 實際利率法

實際利率法為計算某項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息費用之計算方法。實際利率法為按金融資產之預期可使用年期或(如合適)較短期間實際折讓估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可缺少部份之全部已付或已收費用)至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債(包括其他應付款項,應付MSC及永利控股款項,應付附屬公司款項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 撤除確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時, 貴集團方會撤除確認財務資產。

於悉數撤銷確認金融資產時,資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益及累計權益內確認之累積盈虧總和間之差額於損益中確認。

貴集團於相關合約內指明之義務已予解除、取消或終止後,方會撤除金融負債。已確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

## 4. 估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源,該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

#### 投資物業之公平值

如附註14披露,投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日乃按其公平值於綜合財務狀況表列賬。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干市況假設之物業估值技巧對該等物業作出之估值而得出。該等假設之變動會導致 貴集團投資物業之公平值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

## 5. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保 貴集團之實體將能夠繼續按持續經營基準，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。

貴集團之資本架構包括債務淨額（其包括附註20、附註21及附註22所分別披露之應付MSC及永利控股款項，以及銀行貸款）、扣除現金及現金等值項目淨額及 貴公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、特別儲備－股本儲備及保留溢利）。

貴集團之管理層定期檢討資本架構。 貴集團認為資本成本及風險與各類資本相關，並將透過支付股息、新股份發行及購回 貴公司股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。於往績記錄期， 貴集團之整體策略維持與不變。

## 6. 金融工具

### 金融工具類別

	貴集團				貴公司
	於十二月三十一日		於		於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產					
貸款及應收款項(包括 現金及現金等值項目)	945	1,806	61,072	58,969	-
金融負債					
攤銷成本	259,665	415,240	449,815	457,980	7,279

### 財務風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括租金及其他應收款項、定期存款、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付MSC及永利控股款項及銀行貸款。 貴公司之主要金融工具包括應付永利控股及一間附屬公司之款項。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

#### 利率風險

貴集團主要面臨與浮動利率銀行結餘及銀行貸款有關之現金流利率風險（有關貸款之詳情，見附註22）。 貴集團之政策為按浮動利率保持其貸款水平，以將公平值利率風險降至最低程度。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日， 貴集團同樣面臨與固定利率短期銀行存款有關之公平值利率風險。 貴公司董事認為， 貴集團所面臨短期定期存款之利率風險並非重大，因此等存款於三個月或更短時間內到期。

貴集團之現金流量利率風險主要集中於 貴集團港元銀行借貸所產生之香港銀行同業拆息率（「香港銀行同業拆息率」）之波動。

### 敏感分析

以下敏感分析乃基於面對浮動利率銀行結餘及銀行借貸的利率風險釐定，並假設於報告期末／年末銀行結餘及銀行貸款於整個年度均未償還而編製。當向主要管理人員內部報告利率風險時，基點增加或減少予以採用，並提議管理層對利率合理可能變動作出評估。

就浮動利率銀行結餘而言，倘若利率上升50個基點而所有其他變量維持不變，則 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月之除稅後溢利將分別增加3,000港元、8,000港元、19,000港元及28,000港元。 貴公司董事認為，由於以上銀行結餘已接近零利息，故 貴集團於各報告期末之浮動利率銀行結餘將不會存在利息下行變動。

就浮動利率銀行貸款而言，倘若利率高出／低了50個基點而所有其他變量維持不變，則 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月之除稅後溢利將分別減少／增加零港元、562,000港元、662,000港元及659,000港元。

### 信貸風險

貴集團所面臨之最高信貸風險(因對方違反履行責任，其將導致 貴集團財務虧損)來自綜合財務狀況表所列之各自已確認金融資產之賬面值。

貴集團之信貸風險主要為其應收租金。為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前， 貴集團管理層將內部評估潛在承租人之信貸質素，且不會向承租人授出信貸期。此外， 貴集團於報告期末檢討各個別貿易應收賬項之可收回款額，以確保就無法收回之款額作出適當減值虧損撥備。就此， 貴公司董事認為 貴集團之信貸風險受大幅削減。

銀行結餘及定期存款之信貸風險有限，原因包括為對方及債務工具發行人大多數為被國際信貸評級代理評定為具高信貸等級之銀行。

貴集團並無任何其他重大集中之信貸風險。

### 流動資金風險

於管理流動資金風險方面， 貴集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平，以便為 貴集團之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。管理層監察銀行貸款之使用，並確保遵守貸款契約。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日， 貴集團並無可動用之未動用銀行貸款融資。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日， 貴集團錄得流動負債淨額，且超逾其流動資產，其中應付MSC款項分別為259,665,000港元、302,759,000港元、317,382,000港元及320,839,000港元，而應付永利控股款分別為零港元、零港元、零港元及5,344,000港元，償還條款在各報告期末按要求償還。 貴公司董事認為，由於MSC及永利控股已同意將不會要求還款，直至 貴集團於各報告期末有財務能力時為止，故財務資料乃根據持續經營之基準編製。此外，根據本上市文件「歷史、重組及分拆」一節中「重組」一段詳述之資本化發行(「資本化發行」)，應付MSC及永利控股款項將受預計於緊接上市前進行之分拆條件之實現(定義見上市文件其他章節)(「分拆條件」)規限資本化。

於二零一二年八月三十一日，貴公司錄得流動負債淨額，且超逾其流動資產，其中應付永利控股及一間附屬公司款項分別為5,344,000港元及1,935,000港元，償還條款在各報告期末按要求償還。貴公司董事認為，由於永利控股及該附屬公司已同意將不會要求還款，直至貴公司於各報告期末有財務能力時為止，故財務資料乃根據持續經營之基準編製。此外，根據資本化發行，應付永利控股款項將受預計於緊接上市前進行之分拆條件之實現規限資本化。

下表為貴集團根據協定還款條款之餘下財務負債之合約屆滿情況，乃根據貴集團及貴公司可能被要求償還財務負債之最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是，含有須按要求償還條款之銀行貸款乃計入最早時間段，而不論銀行是否可能選擇行使彼等之權利。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據預定之償還日期編製。

下表已載列利息及本金之現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則於報告期末衍生自利率曲線圖。

	加權平均 實際利率 %	按要求或須 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
<b>貴集團</b>								
於二零零九年 十二月三十一日								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付MSC款項	-	259,665	-	-	-	-	259,665	259,665
於二零一零年 十二月三十一日								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付MSC款項	-	302,759	-	-	-	-	302,759	302,759
浮動利率銀行貸款(附註)	0.96	112,481	-	-	-	-	112,481	112,481
		415,240	-	-	-	-	415,240	415,240
於二零一一年 十二月三十一日								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付賬款	-	22	-	-	-	-	22	22
應付MSC款項	-	317,382	-	-	-	-	317,382	317,382
浮動利率銀行貸款(附註)	1.12	21,079	2,462	11,121	58,753	46,383	139,798	132,411
		338,483	2,462	11,121	58,753	46,383	457,202	449,815
於二零一二年 八月三十一日								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付賬款	-	27	-	-	-	-	27	27
應付永利控股款項	-	5,344	-	-	-	-	5,344	5,344
應付MSC款項	-	320,839	-	-	-	-	320,839	320,839
浮動利率銀行貸款(附註)	1.54	19,568	2,680	12,041	63,704	40,976	138,969	131,770
		345,778	2,680	12,041	63,704	40,976	465,179	457,980

	加權平均 實際利率 %	按要求或須 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
貴公司								
於二零一二年 八月三十一日								
非衍生金融負債								
應付永利控股款項	-	5,344	-	-	-	-	5,344	5,344
應付附屬公司款項	-	1,935	-	-	-	-	1,935	1,935
		<u>7,279</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,279</u>	<u>7,279</u>

附註：根據香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」，倘定期貸款包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還之條款，應被借款人分類為流動負債。附有按要求償還之銀行貸款乃包括於上述到期日分析之「按要求償還」時間範圍內，而貴集團於各報告期末確認之賬面值載於附註22。於二零一零年十二月三十一日後，貴集團與若干銀行訂立經修訂銀行信貸額，剔除若干銀行貸款之按要求償還條款，而該等銀行貸款於二零一零年十二月三十一日之賬面值為80,842,000港元。該等銀行貸款於截至二零一一年十二月三十一日止年度由流動負債改列為非流動負債。貴公司董事相信，該等銀行貸款將按以下貸款協議所載協定還款日期於各報告期末後償還：

	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 總額 千港元
於二零零九年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	-	-
多於1年但不多於5年	-	-
多於5年	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一零年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	12,650	11,657
多於1年但不多於5年	49,940	46,820
多於5年	55,305	54,004
	<u>117,895</u>	<u>112,481</u>
於二零一一年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	17,383	15,560
多於1年但不多於5年	68,652	63,728
多於5年	54,726	53,123
	<u>140,761</u>	<u>132,411</u>
於二零一二年八月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	18,461	16,691
多於1年但不多於5年	73,747	68,693
多於5年	47,459	46,386
	<u>139,667</u>	<u>131,770</u>

倘浮動利率與於各報告期末所釐定之利率有所差異，則上述包括之浮動利率銀行借貸之金額將有所轉變。

## 7. 分部資料

貴集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由貴公司執行董事（「執行董事」）定期審閱。執行董事定期按合併計算基準按如下呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收益分析，故並無呈列此單一經營分部之分析。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱貴集團的整體業績以就資源配置作出決策。

營業額即收取經營租賃之租金收入。

貴集團按地理區域及產生租金收入之相關物業類別之營業額分析如下：

	來自外部客戶之營業額				
	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
香港					
港島					
商業	10,572	13,819	14,159	9,441	10,203
住宅	304	262	578	211	321
九龍					
商業	—	514	2,404	1,266	2,028
住宅	240	311	1,425	751	1,264
工業	900	900	1,560	1,040	1,504
中華人民共和國（「中國」）					
深圳					
商業	203	224	302	201	238
	<u>12,219</u>	<u>16,030</u>	<u>20,428</u>	<u>12,910</u>	<u>15,558</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，兩位客戶之租金收入分別約為1,631,000港元及1,586,000港元，各佔貴集團總營業額超過10%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，一位客戶之租金收入約為1,638,000港元，佔貴集團總營業額超過10%。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年（未經審核）及二零一二年八月三十一日止八個月，並無客戶佔貴集團總營業額超過10%，惟截至二零一二年八月三十一日止八個月來自同系附屬公司之租金收入佔總營業額約10.7%除外（詳情載於附註29）。

貴集團非流動資產資料如下（按資產所在地）：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元
香港	313,100	500,600	633,732	870,233
中國	3,602	5,059	7,654	7,654
	<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>

## 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
須悉數償還之銀行借貸 之利息：					
– 五年內	–	610	852	439	953
– 五年後	–	–	442	248	383
	<u>–</u>	<u>610</u>	<u>1,294</u>	<u>687</u>	<u>1,336</u>

## 9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：					
董事薪酬(附註11)	3,687	3,795	4,272	2,435	3,434
其他員工退休金計劃供款	20	35	34	22	45
其他員工成本	619	982	993	645	1,248
員工成本總額	<u>4,326</u>	<u>4,812</u>	<u>5,299</u>	<u>3,102</u>	<u>4,727</u>
核數師酬金	120	165	363	242	289
物業、廠房及設備之折舊	–	–	190	127	127
有關上市之開支 (計入其他支出)	–	–	–	–	8,349
及經計入下列各項：					
出售物業、廠房及設備之收益	–	52	–	–	–
利息收入(計入其他收入)	1	1	62	–	485
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>62</u>	<u>–</u>	<u>485</u>

## 10. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
開支包括：					
本期稅項：					
香港利得稅	1,562	1,872	1,351	852	1,059
中國企業所得稅	22	22	30	20	24
過往年度香港利得稅撥備不足	39	-	-	-	-
	1,623	1,894	1,381	872	1,083
遞延稅項(附註23)	230	963	1,593	1,172	181
	<u>1,853</u>	<u>2,857</u>	<u>2,974</u>	<u>2,044</u>	<u>1,264</u>

於往績記錄期，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國境內並未設立機構場所者，應就其來源於中國境內之收入繳納企業所得稅(即收入總金額的10%)。貴集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國之物業，並須按於中國所收之租金收入總額的10%計算中國企業所得稅。

根據綜合全面收益表，本年度／期間稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<u>44,246</u>	<u>51,769</u>	<u>161,763</u>	<u>167,384</u>	<u>223,560</u>
按適用稅率16.5%計算之					
稅項支出	7,301	8,542	26,691	27,618	36,887
就稅務而言無須課稅收入					
之稅務影響	(6,128)	(7,676)	(28,025)	(26,758)	(37,013)
就稅務而言不可扣稅開支					
之稅務影響	579	1,357	3,083	332	1,388
未確認稅務虧損之稅務影響	-	-	-	-	6
在中國的業務不同稅率之影響	(13)	(15)	(20)	(13)	(15)
中國土地增值稅及資本利得稅	73	647	1,326	951	-
過往年度撥備不足	39	-	-	-	-
其他	2	2	(81)	(86)	11
年度／期間稅項	<u>1,853</u>	<u>2,857</u>	<u>2,974</u>	<u>2,044</u>	<u>1,264</u>

中國土地增值稅(「土地增值稅」)之遞延稅項乃根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之稅率課稅。

貴集團於中國持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%(即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本(包括營業稅及土地增值稅))作出撥備。

## 11. 董事及僱員薪酬

貴集團向 貴公司董事支付酬金詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (下文附註1)	退休福利 計劃供款 千港元	董事酬金 總額 千港元
<b>截至二零零九年十二月三十一日 止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	1,048	680	12	1,740
黃少華女士	-	1,048	680	15	1,743
雷兆峰先生	-	196	-	8	204
	<u>-</u>	<u>2,292</u>	<u>1,360</u>	<u>35</u>	<u>3,687</u>
<b>截至二零一零年十二月三十一日 止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	1,081	700	12	1,793
黃少華女士	-	1,081	700	12	1,793
雷兆峰先生	-	201	-	8	209
	<u>-</u>	<u>2,363</u>	<u>1,400</u>	<u>32</u>	<u>3,795</u>
<b>截至二零一一年十二月三十一日 止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	1,248	550	12	1,810
黃少華女士	-	1,248	800	21	2,069
王敏莉女士(下文附註2)	-	144	-	3	147
雷兆峰先生	-	237	-	9	246
	<u>-</u>	<u>2,877</u>	<u>1,350</u>	<u>45</u>	<u>4,272</u>

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (下文附註1)	退休福利 計劃供款 千港元	董事酬金 總額 千港元
截至二零一一年八月三十一日 止八個月(未經審核)					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	832	300	8	1,140
黃少華女士	-	832	300	13	1,145
雷兆峰先生	-	144	-	6	150
	-	1,808	600	27	2,435
截至二零一二年八月三十一日 止八個月					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	708	505	9	1,222
黃少華女士	-	708	605	6	1,319
王敏莉女士(下文附註2)	-	705	-	10	715
雷兆峰先生	-	171	-	7	178
	-	2,292	1,110	32	3,434

## 附註：

- 與表現相關之獎勵花紅乃參考往績記錄期之經營業績及個人表現後釐定。
- 王敏莉女士於二零一一年十月受僱於 貴集團，並於二零一二年三月三十日獲委任為 貴公司董事。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，及截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，五位最高薪人士分別為三位、三位、三位、三位(未經審核)及三位董事。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，及截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，分別餘下兩位、兩位、兩位、兩位(未經審核)及兩位最高薪人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
基本薪金及津貼	555	617	695	438	511
退休福利計劃供款	20	20	21	14	15

以上僱員酬金乃於零港元至1,000,000港元範圍內。

於往績記錄期， 貴集團並無支付酬金予五位最高薪人士(包括董事及僱員)，作為彼等加入 貴集團或於加入 貴集團後之獎勵，或作為離職之補償。於往績記錄期，概無董事放棄任何酬金。

## 12. 股息

自 貴公司註冊成立日期以來，概無宣派或派付股息。於往績記錄期，截至二零一零年十二月三十一日止年度，Extra Rich向其當時擁有人Wing Lee Land宣派並確認末期股息20,000,000港元。

由於上述股息之股息率及股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 13. 每股盈利

於二零一二年八月三十一日及截至本報告日期，貴公司有300,001股已發行股份。誠如本報告中H節所詳述，貴公司股份分拆及資本化發行將由於此等股份滿足本報告H節所載之有關條件後生效時，顯著增加貴公司之已發行股份數目。而於本報告日期，資本化發行的紅利影響對所有呈列期間的每股盈利於往績記錄期之追溯調整(如有)不能可靠地釐定。因此，就載入本報告而言，倘根據本公司於往績記錄期發行之加權平均股數計算並非被視為有意義，並無呈列每股盈利資料。

## 14. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
公平值				
於年初／期初	255,009	316,702	505,159	638,064
添置	24,554	145,124	80,991	27,306
公平值增加淨額	37,139	43,333	152,914	223,834
出售	-	-	(101,000)	(11,950)
	<u>316,702</u>	<u>505,159</u>	<u>638,064</u>	<u>877,254</u>
於年末／期末	316,702	505,159	638,064	877,254

上文所示投資物業賬面值位於：

香港之土地				
— 長期租賃	275,100	427,150	536,360	757,800
— 中期租賃	38,000	72,950	94,050	111,800
中國之土地				
— 中期租賃	3,602	5,059	7,654	7,654
	<u>316,702</u>	<u>505,159</u>	<u>638,064</u>	<u>877,254</u>

貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之投資物業之公平值乃按與貴集團並無關連之獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」，地址為香港九龍尖沙咀星光行1010室)於上述日期進行之估值而得出。估值乃使用直接比較法經參考可得之可比較市場交易而作出。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團就其已出售物業實現公平值收益分別約44,500,000港元及1,000,000港元。

貴集團全部投資物業均假定可由銷售中撤回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於貴集團出售其投資物業不需繳付任何所得稅，故於整個往績記錄期，貴集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。於整個往績記錄期，貴集團已就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債，因出售位於中國之物業繳付土地增值稅及資本利得稅。

所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之貴集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

## 15. 物業、廠房及設備

	汽車 千港元
<b>成本</b>	
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	1,967
出售	<u>(382)</u>
於二零一零年十二月三十一日	1,585
添置	<u>950</u>
於二零一一年十二月三十一日	2,535
轉撥予同系附屬公司	<u>(1,585)</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>950</u>
<b>折舊</b>	
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	1,967
於出售時抵銷	<u>(382)</u>
於二零一零年十二月三十一日	1,585
年度撥備	<u>190</u>
於二零一一年十二月三十一日	1,775
期度撥備	127
轉撥予同系附屬公司	<u>(1,585)</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>317</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零九年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>760</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>633</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，上述物業、廠房及設備項目乃以直線法分別按33%、20%、20%及20%年率計提折舊。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事已審閱其對於汽車可使用年限之估計，並計入相似類型資產之過往使用模式後將折舊率釐定由33%變動至20%。

截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團將賬面值為零的汽車以零代價轉讓至貴集團之同系附屬公司，故轉讓並無產生虧損或收益。

## 16. 投資附屬公司／應付附屬公司款項

貴公司  
於二零一二年  
八月三十一日  
千港元

非上市股份(按成本計) 382,959

投資成本指於Tierra Development之視作投資，相等於二零一二年六月二十八日根據集團重組，貴公司向永利控股發行新股(詳情見附註24)當日Tierra Development的總權益賬面值。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項乃指有關建議上市之若干開支，但由一間附屬公司代表貴公司支付。

## 17. 租金及其他應收款項

貴集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
應收租金	255	160	187	195
其他應收款項、按金及預付款項	313	325	428	1,487
	<u>568</u>	<u>485</u>	<u>615</u>	<u>1,682</u>

於各報告期末，貴集團以每月首個曆日所發出之要求租金通知之應收租金之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
賬齡				
0-90日	<u>255</u>	<u>160</u>	<u>187</u>	<u>195</u>

貴集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，貴集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。於各報告期末所有應收租金為貴集團並無作出減值撥備且賬齡不超過90天之逾期應收款項。貴集團對該等款項並未持有任何抵押品。

貴公司

於二零一二年八月三十一日，該金額相等於就有關建議上市事項之專業費用預付款項。

## 18. 銀行結餘及現金／定期存款

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日，及二零一二年八月三十一日，銀行結餘分別按每年零厘至0.01厘、零厘至0.01厘、零厘至0.001厘及零厘至0.001厘計息。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，定期存款分別按每年2厘及每年1.1厘至2厘之固定利率計息且原定限期為三個月以下。

## 19. 其他應付款項及已收租金按金

## 貴集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
應計開支	-	346	658	3,422
已收租金按金	3,365	4,507	5,060	6,018
其他應付款項	-	-	22	27
	<u>3,365</u>	<u>4,853</u>	<u>5,740</u>	<u>9,467</u>

## 貴公司

於二零一二年八月三十一日，該金額相等於就有關建議上市事項之專業費用應計款項。

## 20. 應付MSC款項

應付MSC款項即為應付前中間控股公司Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。貴公司董事提出，根據資本化發行，該款項將受分拆條件規限，於緊接上市前資本化。

## 21. 應付永利控股款項

貴集團及 貴公司

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項乃指有關建議上市之若干開支，但由永利控股代表 貴集團支付。貴公司董事提出，根據本報告H節所述之資本化發行，該款項將受預計於緊接上市前進行之分拆條件之實現所規限資本化。

## 22. 銀行貸款

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
須償還之銀行貸款如下*：				
一年內	-	11,657	15,560	16,691
超過一年但不超過兩年	-	-	13,162	14,481
超過兩年但不超過五年	-	-	40,974	44,620
超過五年	-	-	45,130	39,992
	-	11,657	114,826	115,784
無須於報告期末起計一年內償還， 惟具有隨時要求可償還之銀行 貸款賬面值(列為流動負債)	-	100,824	17,585	15,986
	-	112,481	132,411	131,770
減：須於一年內償還之金額 (列為流動負債)	-	(112,481)	(33,145)	(32,677)
	-	-	99,266	99,093
列為非流動負債之金額	-	-	99,266	99,093

\* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，及二零一二年八月三十一日，貴集團所有銀行貸款乃以貴集團之賬面值分別為179,300,000港元、285,200,000港元及427,700,000港元之投資物業作抵押，並分別以香港銀行同業拆息率加0.7厘至1厘，0.7厘至2.75厘，以及0.7厘至2.75厘之年利率計息。而於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團銀行貸款之實際利率分別介乎年利率0.85厘至1.10厘，0.81厘至3.04厘，以及1.00厘至3.11厘。

## 23. 遞延稅項

以下為於往績記錄期所確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動情況：

	加速稅項 折舊 千港元	土地增值稅 及資本 利得稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	848	481	–	1,329
扣除損益(附註10)	157	73	–	230
於二零零九年十二月三十一日	1,005	554	–	1,559
扣除損益(附註10)	316	647	–	963
於二零一零年十二月三十一日	1,321	1,201	–	2,522
扣除損益(附註10)	267	1,326	–	1,593
於二零一一年十二月三十一日	1,588	2,527	–	4,115
扣除(計入)損益(附註10)	189	–	(8)	181
於二零一二年八月三十一日	<u>1,777</u>	<u>2,527</u>	<u>(8)</u>	<u>4,296</u>

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅務資產及負債已被抵銷。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日，貴集團未動用之稅務虧損為零港元、零港元、零港元及87,000港元，可用作抵銷日後溢利。其中，就二零一二年八月三十一日之該虧損已確認之遞延稅務資產為51,000港元。由於未來溢利之不可預見性，故於二零一二年八月三十一日，餘下36,000港元之稅務虧損未能確認為遞延稅務資產。貴集團之稅務虧損可無限期結轉後期。

## 24. 股本

於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之股本即Extra Rich於當時已發行及繳足之股本。

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之股本即Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean於當時已發行及繳足之股本。

於二零一二年八月三十一日之股本即 貴公司之股本。

	股份數目	金額 港元	於財務 資料中顯示 千港元
每股面值0.10港元之普通股			
法定：			
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期)			
及二零一二年八月三十一日	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	
已發行及繳足股本：			
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期) 發行股份	1	-	-
根據集團重組發行股份	<u>300,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>300,001</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>

於二零一二年三月二十三日(註冊成立日期)至二零一二年八月三十一日期間， 貴公司的法定並已發行之股本之變動如下：

- (a) 貴公司於二零一二年三月二十三日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，並於同日將一股每股面值0.10港元之認購人股份以未繳款方式發行予永利控股。
- (b) 於二零一二年六月二十八日，根據集團重組， 貴公司按每股0.10港元以入賬列作繳足的方式配發及發行300,000股普通股予永利控股(詳情載於附註1)。

貴公司自註冊成立日期起至二零一二年八月三十一日已發行之全部普通股，於各方面均與當時的現有普通股具有同等地位。

## 25. 貴公司儲備

	股份溢價 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面開支總額	-	(7,939)	(7,939)
根據集團重組發行股份而產生(附註)	382,929	-	382,929
於二零一二年八月三十一日	<u>382,929</u>	<u>(7,939)</u>	<u>374,990</u>

附註：股份溢價指 貴公司所發行股份面值與因二零一二年六月二十八日集團重組後 Tierra Development 總權益賬面值之間的差額。

## 26. 經營租賃安排

## 貴集團作為出租人

於各報告期末，貴集團作為出租人已與承租人就所出租之投資物業訂立合約，有關未來至少最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年 八月三十一日 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
一年內	12,853	15,172	20,548	21,431
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,332	2,658	13,400	11,871
超過五年	-	-	-	840
	<u>22,185</u>	<u>17,830</u>	<u>33,948</u>	<u>34,142</u>

所持有物業已承諾之租期介乎兩年至六年。

## 貴集團作為承租人

於各報告期末，貴集團作為承租人，根據所租賃辦公室物業之不可撤銷經營租賃協議之未來最低租賃協議付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年 八月三十一日 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
一年內	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>165</u>

租賃協議之議定年期為兩年，兩年之租金固定。

## 27. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
就購買下列各項已訂約但未有 於財務資料內撥備之資本開支：				
—物業、廠房及設備	23	-	-	-
—投資物業	-	4,500	23,058	-
	<u>23</u>	<u>4,500</u>	<u>23,058</u>	<u>-</u>

## 28. 退休福利計劃

貴集團為香港所有合資格僱員設有強制性公積金計劃（「該計劃」）。該計劃之資產與貴集團資金分開持有，並由受託人控制。根據該計劃規定，僱主及僱員均須按規則所指定之比率向該計劃供款。貴集團於該計劃之唯一責任乃按有關計劃規定作出供款。該計劃所產生之供款責任於綜合全面收益表內支銷，即貴集團按該計劃規則所指定之比率應向基金繳付之供款。

## 29. 關連人士交易

除各相關附註所披露與關連人士之交易及結餘外，貴集團有以下與關連人士之交易／結餘：

- (a) 於往績記錄期，貴集團與永利控股之全資附屬公司星晨實業有限公司（「星晨」）有以下關連交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
已收租金收入	1,164	1,164	1,860	1,240	1,660
已收其他收入	360	360	-	-	-
	<u>1,524</u>	<u>1,524</u>	<u>1,860</u>	<u>1,240</u>	<u>1,660</u>

(未經審核)

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日，貴集團已收星晨租金按金分別為零港元、零港元、零港元及128,000港元，並已計入附註19所載之租金按金。

- (b) 公司擔保

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
永利控股就貴集團提取銀行 貸款向銀行提供之公司擔保	-	124,600	157,350	162,350
	<u>-</u>	<u>124,600</u>	<u>157,350</u>	<u>162,350</u>

## (c) 資產抵押

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
作為授予星晨的銀行貸款之擔保抵押的投資物業賬面值	68,000	-	-	-

- (d) 截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，一間同系附屬公司代表貴集團支付若干董事酬金及員工薪酬分別為3,485,000港元及3,829,000港元，不需由組成貴集團之公司承擔。就編製財務資料而言，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，由同系附屬公司分派為貴集團之金額已計入綜合全面收益表，該金額於資本儲備內視作注資。截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年八月三十一日止八個月，關連董事酬金及員工成本由貴集團支付並計入損益。
- (e) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團將賬面值為零的汽車以零代價轉讓至貴集團之同系附屬公司。
- (f) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴公司分別以850,000港元及2,700,000港元之現金代價將兩處投資物業(本上市文件其他章節定義的第3號出售物業及第4號出售物業)出售予永利控股若干董事所擁有之關連公司，及本公司之同系附屬公司。相關代價乃基於永利行參照類似物業之交易價格的市場憑證而釐定。於出售第3號出售物業前，該物業由永利控股使用並由貴集團持作資本增值用途。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團已就第3號出售物業向星晨收取租金收入分別約24,000港元、24,000港元、零港元及零港元。
- (g) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團訂立租賃協議，以按現行之市場租金出租物業予貴公司董事雷兆峰先生，並已於期內收取租金收入26,000港元。於二零一二年八月三十一日，貴集團已收雷兆峰先生之租金按金為26,000港元，並已計入附註19所載之租金按金。
- (h) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團訂立租賃協議，以按現行之市場租金出租物業予貴公司董事黃少華女士之女兒王禮莉女士，並已於期內收取租金收入26,000港元。該租賃協議已於二零一二年八月三十一日終止，且該物業已於二零一二年十一月(見H節附註(a))出售。
- (i) 於二零零九年前及於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，貴集團購買若干投資物業，並就該等物業以星晨名義向銀行取得按揭貸款(「按揭貸款」)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，為數約51,509,000港元之貸款已從星晨轉移至Extra Rich，並通過MSC之往來賬戶結付。

以上交易(除上文附註(a)所載貴集團與星晨有關辦公室及倉儲場所之租賃安排，以及如上述附註(g)所載，向關連人士出租物業外)已／將於上市後終止。貴公司董事認為，以上交易乃根據貴集團與關連人士互相協定之價格及條款於貴集團一般日常業務過程中進行。

## F. 直接及最終控股公司

於本報告日期，貴公司之直接及最終控股公司分別為永利控股(於百慕達註冊成立)及Bright Asia Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

## G. 董事薪酬

除財務資料所披露者外，貴集團於往績記錄期並無向貴公司董事支付或應付其他酬金。

根據目前有效力之安排，截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴公司董事酬金總額(不包括酌情花紅)約為4.0百萬港元。

## H. 報告期後事項

於二零一二年八月三十一日後發生以下事項：

- (a) Extra Rich於二零一二年十月四日就出售貴集團所持有一項投資物業訂立買賣協議，現金代價為5,200,000港元。該出售已於二零一二年十一月二日完成。
- (b) 於二零一三年二月六日，貴公司之唯一股東永利控股通過書面決議，同意本上市文件內附錄六「唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案」所載事項，主要包括：
  - (i) 受分拆條件規限，批准將本公司股本中當時每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份，並將本公司之法定股本由100,000港元增加至10,000,000港元。由此，本公司法定股本乃由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中已發行股份3,000,010股，未發行股份996,999,990股。
  - (ii) 須進一步待分拆條件實現後，授權董事根據資本化發行向永利控股(或按其指示)配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份。根據資本化發行，將向永利控股發行383,175,748股新股份，並於緊接上市前落實，方式為將貴集團應付予MSC及永利控股之金額資本化。

## I. 其後財務報表

貴公司或貴集團之任何其他公司概無於二零一二年八月三十一日後編製經審核財務報表。

此致

Wing Lee Property Investments Ltd  
列位董事

創越融資有限公司  
台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一三年二月二十八日