

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之實力建業集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

---



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LTD.

實力建業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

非常重大出售

---

本公司訂於二零零八年十二月三十日(星期二)上午十時正假座香港中環金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會(大會通告載於本通函第96至97頁)。無論股東能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及儘快交回本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零八年十二月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之會計師報告 .....	14
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	73
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	74
附錄四 – 物業估值報告 .....	85
附錄五 – 一般資料 .....	91
股東特別大會通告 .....	96

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	買方及賣方於二零零八年十一月三日所訂立關於出售股份之協議
「AppliedLand」	指	AppliedLand Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	實力建業集團有限公司，於百慕達成立之有限公司及其已發行股份於交易所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	出售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「溫泉土地」	指	一幅為於Borough of San Felix, Province of Chiriqui, Panama之土地號碼為60004，該土地面積約9公頃
「最後可行日期」	指	二零零八年十二月三日，即本通函付印前就確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	交易所證券上市規則
「巴拿馬」	指	巴拿馬共和國
「巴拿馬土地」	指	一幅位於Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui, Panama之土地號碼為41583，41619，4920，4924，4944，4945，4921，4943，4942，4923，4936，4935，6921，1807，20435，33248及35039，該土地面積約494公頃
「巴拿馬項目」	指	溫泉土地及巴拿馬土地

---

## 釋 義

---

「Playa Grande Companies」	指	Playa Grande Development及Playa Grande Hot Spring
「Playa Grande Development」	指	Playa Grande Development Holdings Inc.，一家於巴拿馬註冊成立之公司及為本公司間接擁有之全資附屬公司
「Playa Grande Hot Spring」	指	Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc，一家於巴拿馬註冊成立之公司及為本公司間接擁有之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	J&J Land Acquisitions and Development LLC，一家於美國註冊成立之公司，獨立於本公司、其附屬公司及其有關連人士
「餘下集團」	指	本集團不包括Playa Grande Companies
「Rodriguez家族」	指	家族成員有Felipe Ariel Rodriguez, Eduardo Olmedo Cortes Altuna, Reyna Ines Rodriguez Wittgreen及Felipe Rodriguez Marin
「Rodriguez土地」	指	一幅在巴拿馬面積約5.5公頃之土地，其中2.5公頃在該土地之高爾夫球場住宅區內將會被Rodriguez家族所保留
「出售股份」	指	於Playa Grande Development Holdings Inc.資本中每股面值100美元之2股已繳足普通股(佔Playa Grande Development Holdings Inc.全部發行股本)及於Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc，資本中每股面值100美元之2股已繳足之普通股(佔Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc，全部發行股本)
「賣方」	指	AppliedLand
「證券條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司就股東考慮及酌情批准該協議及據此進行之交易而即將舉行之股東特別大會

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除本通函另有指明，本通函內美元與港元之換算乃按匯率1.00美元兌7.80港元計算，僅供說明之用。有關換算並不表示任何美元或港元款項曾經可以或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LTD.

實力建業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

執行董事：

洪建生先生(董事總經理)

洪王家琪女士(主席)

洪繼懋先生

方進平先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

盧潤帶先生

倫贊球先生

林家威先生

主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3402-03室

敬啟者：

## 非常重大出售

### 緒言

### 該協議

茲根據於二零零八年九月十八日發出之有關該出售之出價協議公告及於二零零八年十一月四日之再進一步公告，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方於二零零八年十一月三日股份交易期間後已簽訂一項以總購價39,000,000美元(約304,200,000港元)出售協議。根據該協議，買方已同意購買及賣方已同意出售該股份(即全部Playa Grande公司之已發行股本)。該總購價須於二零零八年十二月三十日或之前全數以現金支付。Playa Grande公司是巴拿馬項目之合法及實益權擁有人。完成出售銷售股份須就通過審慎查察Playa Grande公司達至買方滿意及本公司之股東於特別股東大會上通過該協議及其相關之決議案，方能完成。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14章關於出售股份所計出之百分比率超逾75%，該訂立協議於上市規則下構成本公司之非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。因買方獨立於本公司和其相關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會上就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關協議之進一步詳情、本集團及買方資料、股東特別大會通告、一份巴拿馬項目之估值報告及其他根據上市規則有關規定所須資料。

### 該協議

日期：二零零八年十一月三日

訂約方：賣方

買方

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益股東均為獨立於本公司、本公司之附屬公司及其關連人士。

### 審慎查察

根據該協議，買方將於二零零八年十二月三十日前進行對Playa Grande公司及巴拿馬發展項目之審慎查察，並決定該巴拿馬發展項目是否適合買方發展計劃。尚該審慎查察未能獲至買方滿意，該買賣股份將停止進行。

### 將予出售之資產

該銷售股份代表全部Playa Grande公司之已發行股本。在完成以前，Playa Grande Development 及Playa Grande Hot Spring均是AppliedLand之全資附屬公司。該Playa Grande公司之主要業務為度假村及物業發展，其亦是在巴拿馬項目上合法及利益擁有者。尤其是Playa Grande Development是該巴拿馬土地之擁有者及Playa Grande Hot Spring是該熱溫泉之擁有者。巴拿馬項目現時為本集團持有之發展項目之一及其收購時之估計成本為20,250,000美元(約157,950,000港元)。本集團收購巴拿馬項目後，已策劃發展藍圖及進行高爾夫球場路線之規劃、市場研究、環境研究、內部投資回報率研究，及對項目進行不同的研究和測試。

---

## 董事會函件

---

於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止之財政年度，Playa Grande Development錄得稅項及特殊項目之前後淨利潤分別為無及10,148美元(約79,000港元)。於二零零七年六月三十日止之財政年度，其錄得稅項及特殊項目之前後淨虧損為5,232美元(約40,800港元)。

於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止之財政年度，Playa Grande Hot Spring均未錄得稅項及特殊項目之前後淨利潤，其錄得稅項及特殊項目之前後淨虧損分別為無及1,500美元(約11,700港元)。

巴拿馬項目之總成本及賬面值，與於二零零八年六月三十日止其未經審計之佔其銷售股份之總資產值約為21,400,000美元(約167,000,000港元)，於同時及於公告日，有一筆股東貸款由本集團給予Playa Grande公司為數約21,400,000美元(約167,000,000港元)。根據該協議中賣方同意於完成交易時就其出售銷售股份作負債擔保，因此本公司預計該筆股東貸款(即為本集團投資於巴拿馬項目之總成本)將會隨著交易完成而與買方作交易抵銷。除以上所述之該股東貸款外，就本公司所知情者，Playa Grande公司沒有其他負債而須本公司作擔保。

出售股份完成後，該Playa Grande公司將不再成為本集團之附屬公司。

### 代價

預期於二零零八年十二月三十日或之前，買賣銷售股份完成時，代價為39,000,000美元(約304,200,000港元)須全數支付。買方不須支付按金。於二零零八年九月十八日之公告所述，買方原應於簽訂該購買股份之協議日之九十一日內付予本公司1,000,000美元。唯預期該協議之完成日現已順前至二零零八年十二月三十日或之前。及買方進一步同意支付一筆金額75,000美元(約585,000港元)予賣方作審慎查察之用。董事認為提早完成及收取全部代價將會比較本公司根據意向書只收取1,000,000美元作為按金為有利。

該代價均以銷售股份及巴拿馬項目之公平價值及以上述之股東貸款予Playa Grande公司作計算，買賣雙方以公平商業談洽而釐定。於現公告日，該銷售股份之公平值為21,400,000美元(約167,000,000港元)，是以巴拿馬項目(即唯一Playa Grande公司之資產)之賬面值作計算。

### 條件

完成出售銷售股份須就通過審慎查察Playa Grande公司達至買方滿意及本公司之股東於特別股東大會上通過該協議及其相關決議案，方能完成。

### 完成

預期在二零零八年十二月三十日或之前交易將會完成。

### 其他條款

根據該協議，賣方收妥代價時，賣方將其關於巴拿馬項目之所有股份、所有權益、所持之土地、所有合約和協議書其中包括本集團與Rodriguez家族於購巴拿馬項目時之買賣協議中之餘下承認協議條款(進一步詳情均載於下列)。買方將有關巴拿馬項目中Playa Grande公司所有之索償項目、所有研究報告、所有品牌(賣方已持有及收購)其中包括有物業及知識產權、網絡、業務計劃、業務報告，與供應商及客戶有關巴拿馬項目之合同轉讓予買方。

根據原先本集團跟Rodriguez家族(即當日出售巴拿馬土地予本公司人士)所簽訂之買賣協議，同意Rodriguez家族將持有3公頃(但不超過125米長之海灘)之土地(稱為「Rodriguez」土地)，該土地須由本公司決定給予作Rodriguez家族自住用途。再者，Rodriguez家族將持有不超過位於高爾夫球住宅地之2.5公頃地，作家族自住用途。根據該買賣協議，在各人均同意本公司將有優先價回購該地權，唯本公司須於發出通告45日內達成同意購買價。

根據該協議(現在)，買方已同意依照原先之買賣巴拿馬地之協議所訂，同樣給予Rodriguez Family付予之權利，買方亦已同意將所有權利(即本集團於該原買賣巴拿馬地協議之權利)付予買方。

### 本集團資料

本集團之主要業務為度假村及物業發展、發展及投資控股。

所有Playa Grande公司均是控股投資公司，亦只於巴拿馬項目上作投資。

## 買方資料

買方為一家超過四十年專業經驗(包括超過二十年於物業買賣,物業發展,項目管理及物業管理之經驗)之公司。其企業經驗包括超過200,000,000美元(約1,560,000,000港元)在密蘇里州之項目,業務遍及其他地方如在內華達州、德州及其他國際地區。

## 訂立協議之理由及益處

自二零零七年,本集團購買該巴拿馬項目時,其物業市場因受於二零零六年十月二十二日通過之擴建巴拿馬運河之工程而升值。

如先前之公告所述,若干人士均曾向本集團表示對巴拿馬項目投資感興趣,唯未能達成協議。以本集團之原購價約20,250,000美元(約157,950,000港元)(已計入其資金用於巴拿馬項目之發展計劃、市場、環保及回報研究報告內)計算,其總代價超出其約82%之多,故本集團作出簽訂該買賣Playa Grande公司協議之決定。董事會認為協議條款均在公平和合理情況下,並以本公司及股東利益為先下簽訂。

出售銷售股份所得之淨收款(扣除有關支出後)約為289,000,000港元。出售該銷售股份後,本集團將錄得為數約122,000,000港元之估計出售利潤(已計入其估計專業費用約1,950,000美元(約15,200,000港元)及高於本集團購入該巴拿馬項目之投資成本約73%)。董事會相信該回報達73%,將令人滿意。該出售溢利中之約80%將用作未來之度假村及物業投資發展(遇恰當時機)及其餘20%用作為本集團一般營運資本。

## 該出售交易對本集團之盈利／資產及負債之影響

茲根據包含在本通函之財務資料,當出售完成後,本集團將錄得一項估計出售溢利約為122,000,000港元(已計入專業費用約1,950,000美元(約15,200,000港元))及將收到一筆即時資金為數39,000,000美元(約304,200,000港元)。該筆即時資金將用作本集團之將來其他投資於度假村及物業市場之用。根據截至二零零八年六月三十日之已審核財務報告,在計入未經審核之估計出售溢利122,000,000港元後,本集團之流動資產將增加至289,000,000港元。於二零零八年十二月三十日或前收到該筆即時收購價現金為數39,000,000美元(約304,200,000港元)。基於截止二零零八年六月三十日止年度之已審核財務報告及已計入該出售之淨溢利,其流動比率將上升為84.4倍相比列於截止二零零八年六月三十日止年度之已審核之財務報告時則為33.6倍。

---

## 董事會函件

---

本集團董事相信除本集團於出售巴拿馬項目完成後，除收到一筆即時現金39,000,000美元外，該出售後對本集團之資產及負債沒有重大影響。管理層亦相信該筆即時現金將被用作新投資項目（於合適時）及帶來本集團另一個滿意之回報。於本通函日，本公司暫沒有任何將會使用該筆資金之潛在投資項目。

本集團於二零零八年財政年度已完全收購該巴拿馬項目，至現在其總成本及投資額約為167,000,000港元（其中包括以上所述之股東貸款予Playa Grande公司）。如本通函之附件三所述，本集團收到其總代價39,000,000美元（304,200,000港元）後，將錄得一項出售巴拿馬項目溢利為122,000,000港元，（其為代價高於銷售股本之賬面值167,000,000港元及該出售項目所涉及估計之專業費用約1,950,000美元（約15,200,000港元））。完成出售巴拿馬項目後，本集團之淨總資產將會因出售溢利而上升122,000,000港元。再者，於本通函之附件三內所述，出售巴拿馬項目後，本集團根據二零零八年六月三十日之已審核財務報告之總負債將沒有改變。該出售銷售股票後，本集團將會錄得出售溢利約為122,000,000港元（已計入估計之專業費用約1,950,000美元（約15,200,000港元）及高於本集團購入該巴拿馬項目之投資成本73%）。董事會相信該回報達73%，將令人滿意。該出售溢利中之約80%將用作未來之度假村及物業投資發展（倘遇恰當時機）及其餘20%用作為本集團一般營運資本。

### 餘下集團業務

於出售後，餘下集團主要擁有一項投資於英屬處女群島，和若干位於香港及中國的物業投資，其相關投資總值分別約為198,617,000港元及196,610,000港元。餘下集團主要業務將分為(i)度假村及物業發展及(ii)投資及物業控股。

#### (i) 度假村及物業發展

##### 英屬處女群島項目

本公司與InterIsle Holdings Ltd.（「InterIsle」）組成一間合營企業，發展一塊位於英屬處女群島（該「英屬處女群島項目協議」）面積約660英畝（約267公頃或2,875萬平方呎）之項目。本集團已於二零零七年四月及二零零八年四月分別收到現金8,000,000美元（約62,400,000港元）及1,250,000美元（約9,750,000港元），與及由共同控制公司Quorum Island (BVI) Limited以承兌票據作擔保的餘額22,000,000美元給予本集團。

茲根據於二零零八年三月十七日本公司之中期報告所述，英屬處女群島總理在二零零七年末已被更換及處女群島環境局（一間非牟利政府環境組織機構）已向已獲英屬處女群島前政府所批准現行於英屬處女群島之所有發展項目提出質詢，其中包括該英屬處女群島項目。處女群島環境局對於英屬處女群島政府對環境條例的詮釋作司法覆核，作為該項目之獲益者－Quorum Island積極地參與對於這質詢的辯護。司法程序現正進行中及本公司將在適當時候為股東提供最新的聆訊情況及任何最終裁決。本公司相信英屬處女群島項目會在質詢結束後開始以及將會為英屬處女群島帶來長久之經濟利益。

英屬處女群島項目展望成為一主體計劃度假村社區，其包括一所約有200間房間酒店及獨立產權的酒店、度假式水療設施、餐廳及會議室之五星級豪華酒店度假村；一所約有135泊位的頂級遊艇村，其中包括超過80呎可容納15艘大型遊艇的設施；一個18洞名師Jack Nicklaus設計之高爾夫球場及多至600間之高級住宅單位，其中包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園單位；以及在Trellis Bay獨一無二的工藝銷售村莊。

### (ii) 投資及物業控股

本集團之投資物業主要位於香港及中國，其截至二零零八年六月三十日止年度之租金總收益為5,876,000港元。於二零零八年六月三十日，餘下集團投資物業之淨賬面值大約為190,900,000港元（二零零六年：205,750,000港元及二零零七年：159,030,000港元）。

## 集團之管理討論及分析

根據本通函附錄一之會計師報告內所述之截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日這三年度本集團之溢利情況，餘下集團之來自持續營業收入分別為8,530,000港元、6,790,000港元及5,880,000港元，主要收入來源為投資物業之租金收入。自收購Playa Grande公司以來，其從來沒有向本集團帶來收入。

完成該出售後，本集團在巴拿馬將不會持有任何發展項目。董事相信該出售將不會就本集團之收益有重大影響。有見度假村及本物業項目之良好發展前景，本集團將繼續與世界級知名建築師、設計師及度假村發展商組成策略聯盟，在亞洲地區尋找其他合適的物業投資項目或共同發展日後之度假村項目。

## 流動現金及財務資料

基於最近期已審核之二零零八年六月三十日之資產負債表，餘下集團之總資產及淨資產（包括出售收益304,200,000港元），分別為714,052,000港元及669,094,000港元（二零零六年：分別為498,759,000港元及439,519,000港元；二零零七年：分別為672,230,000港元及534,624,000港元）。

---

## 董事會函件

---

餘下集團的流動資產由短期承兌應收票據及其他應收款總額超過189,500,000港元，及銀行結餘290,800,000港元(已計入於二零零八年十二月三十日或之前將收到之出售價，其總額為480,300,000港元)組合而成。這出售不但令流動資產與出售前之流動資金比較將提高，並將提供用作本集團進一步發展度假村項目及投資物業(倘遇適當時機)之主要資金。

於二零零八年十一月三十一日營業時間結束時，餘下集團之(i)未償還之抵押銀行借貸約為57,000,000港元及(ii)融資租賃承擔約為599,000港元。

### 匯率波動風險

本集團並無進行任何利率或外匯投機活動。本集團之外匯風險管理政策乃以相應開支配合外匯收入，倘預期有外匯風險存在，則運用適當之工具予以對沖。還有，本集團大部份之資產以港元及美元計算，故此匯率波動風險對本集團沒有重大影響。

### 資產抵押

根據最近期二零零八年六月三十日之資產負債表，餘下集團就銀行融資總額而抵押之投資物業及待出售物業之賬面值分別為153,500,000港元及零港元(二零零六年：分別為177,000,000港元及零港元；二零零七年：分別為125,000,000港元及59,000,000港元)。

### 資本架構

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止之過往三年度，餘下集團之資本架構並無重大改變。

### 負債比率

根據最近期二零零八年六月三十日之資產負債表，餘下集團之負債比率(包括計入出售代價304,200,000港元)為6.4%(二零零六年：10.95%及二零零七年：22.5%)，餘下集團之資產淨值為669,094,000港元(二零零六年：439,519,000港元及二零零七年：534,624,000港元)及餘下集團之借貸總和為42,842,000港元(二零零六年：48,135,000港元及二零零七年：120,391,000港元)。其顯示本集團在該出售後仍然擁有一強的資金流動比率及財務狀況。

### 僱員資料

根據於二零零八年六月三十日，餘下集團之員工總數為21人(二零零六年六月三十日：37人及二零零七年六月三十日：26人)作全職僱員。董事預期，當本集團度假村業務開始，於香港總辦事處及海外項目基地之員工人數將會增加。

## 本集團之財務及業務前景

於該出售後，董事將繼續主要業務為度假村發展、物業發展及物業投資。董事相信因現在之全球不良經濟環境下，本集團所持之投資物業之租金及度假村業務將於來年之財政年度可能受其負面影響。鑒於度假村發展業務擁有強大增長潛力，本集團將於來年進一步擴展其度假村業務及探察新島嶼發展度假村業務，以鞏固本集團成為一個有名望度假村發展商。及其因出售後收到一筆即時現金39,000,000美元(約304,200,000港元)將給予本集團於收購另外度假村現金及投資物業之機會。

## 或然負債

截至二零零八年十月三十一日營業時間結束時，餘下集團並無或然負債。

## 其他

除以上所述「餘下集團之業務」，餘下集團之業務均沒有其他重大投資及其他業務分佈，餘下集團暫時亦沒有其他重大投資計劃。

## 股東特別大會

根據上市規則第14章關於出售股份所計出之其中一個百分比率超逾75%，訂立協議於上市規則下構成本公司非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。股東將於舉行之股東特別大會上考慮並酌情通過訂立協議及據此進行之交易。

因買方獨立於本公司和其關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

## 要求投票之程序

根據公司細則之公司細則第66條，除非以下人士(於宣佈以舉手方式表決結果時或之前)要求以投票方式表決，否則提呈大會之決議案將以舉手方式表決：(i)該大會之主席；或(ii)不少於三位親身出席大會而當時有權於會上投票之股東或其受委代表或代表；或(iii)一位或多位親身出席大會並代表可在大會上投票之全體股東之總投票權不少於十分之一股東或其受委代表

---

## 董事會函件

---

或代表；或(iv)一位或多位親身出席大會或其受委代表或代表而持有可在大會投票之本公司股份佔所有可在大會投票之股份已繳股本不少於十分之一股東。

### 推薦意見

由段落標題「訂立協議之理由及益處」所提出之理由，董事會認為協議條款對股東而言為公平合理。故董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准協議之有關決議案。

### 其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載之本集團及餘下集團之有關財務資料及其他資料及股東特別大會通告。

承董事會命  
實力建業集團有限公司  
董事總經理  
洪建生  
謹啟

二零零八年十二月三日

以下為本集團之申報會計師馬賽會計師事務所有限公司對本集團之財務資料發出之函件，以供載入本通函：



**MAZARS CPA LIMITED**  
馬賽會計師事務所有限公司  
34th Floor, The Lee Gardens,  
33 Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong  
香港銅鑼灣希慎道33號利園廣場34樓  
Tel 香港電話: (852) 2909 5555  
Fax 傳真: (852) 2810 0032  
Email 電郵: info@mazars.com.hk  
Website 網址: www.mazars.com.hk

致實力建業集團有限公司董事  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈34樓3402-03室

二零零八年十二月八日

敬啟者：

下文為吾等對實力建業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止三年度各年（「有關期間」）的綜合財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入 貴公司日期為二零零八年十二月八日之通函（該「通函」）就關於建議出售（該「出售」） 貴集團在Playa Grande Development Holdings Inc.及Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.（合稱為「Playa Grande公司」）之100%股本權益，其主要從事度假村及物業發展及為 貴集團於若干在巴拿馬發展中物業在法律上及利益上之擁有人。

本財務資料包含 貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止之綜合資產負債表，及每個有關期間之綜合收益表，綜合權益變動表和綜合現金流量表，及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司為於百慕達註冊成立的豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「交易所」）上市。於本報告日， 貴公司於香港的註冊辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室。

貴公司乃一間投資控股公司。於有關期間， 貴集團主要從事度假村及物業發展；物業持有及投資控股；及製造和銷售電子產品直至 貴集團把唯一經營該業務之51%附屬公司於截至二零零八年六月三十日止年度內出售。

於本報告日，貴公司在附屬公司中持有直接或間接之權利已披露於財務資料附註41中。該等附屬公司包括於香港成立之私人公司，或於香港以外成立但其成立性質均與在香港成立之私人公司相似。

貴公司及其附屬公司均採用六月三十日為其年度結算日，除了一間附屬公司「盈聯多科技企業(深圳)有限公司」，其成立於中國並採用十二月三十一日為法定財務報告之年度結算日。其法定財務報告由深圳市天衡會計師有限公司審計。

德勤•關黃陳方會計師行為貴集團及若干於香港成立之附屬公司截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之核數師，而馬賽會計師事務所有限公司為其截至二零零八年六月三十日止年度之核數師。

若干在英屬處女群島(「英屬處女群島」)，巴哈馬及巴拿馬成立之公司因無法定審核需要，故並無編製經審核之財務報告。

本報告所載列之財務資料乃根據貴集團於各有關期間的經審核之綜合財務報告(以下統稱「相關財務報告」)，按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)並在作出吾等認為編製以供載入該通函的本報告適用的調整後編製。財務資料亦載有適用之香港公司條例及交易所證券上市規則規定披露之相關資料。

貴公司之董事須負責根據香港財務報告準則，編製及真實而公平地列報財務資料。其責任包括設計，實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；並選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理會計估計。董事亦須負責包含在本報告之該通函的內容。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會建議之審核指引3.340「招股章程及申報會計師」審核相關財務報告及已執行必要的額外程序。

吾等之責任是對財務資料作出獨立意見及向閣下匯報。

吾等認為，就本報告而言，該等下列所載之財務資料是根據香港財務報告準則而編製的，並真實而公平地反映貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日的事務狀況及貴集團在於各有關年度之溢利及現金流量。

## A. 本集團財務資料

## 綜合收益表

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>持續經營業務</b>				
營業額	5	8,526	6,785	5,876
其他收入	6	22,977	4,179	9,226
投資物業公平值增加		18,850	10,200	33,950
出售附屬公司之(虧損)收益		(61)	127,331	3,648
行政費用		(24,087)	(35,009)	(31,619)
以股份為基礎之付款費用		(8,233)	(379)	–
融資成本	8	(4,277)	(1,838)	(3,907)
應佔一間共同控制公司的業績		–	–	298
<b>除稅前溢利</b>		<b>13,695</b>	<b>111,269</b>	<b>17,472</b>
稅項(支出)抵免	9	(786)	59	432
<b>持續經營業務年度溢利</b>		<b>12,909</b>	<b>111,328</b>	<b>17,904</b>
<b>已終止業務</b>				
應佔已終止業務的虧損	10	(2,957)	(2,013)	(81)
<b>年度溢利</b>	11	<b>9,952</b>	<b>109,315</b>	<b>17,823</b>
<b>應佔：</b>				
母公司股權持有人		10,757	110,173	17,823
少數股東權益		(805)	(858)	–
		<b>9,952</b>	<b>109,315</b>	<b>17,823</b>
<b>每股盈利(虧損)</b>				
14				
來自持續經營及已終止業務				
– 基本		<b>1.22港仙</b>	<b>12.83港仙</b>	<b>2.12港仙</b>
來自持續經營業務				
– 基本		<b>1.56港仙</b>	<b>13.06港仙</b>	<b>2.12港仙</b>
來自已終止業務				
– 基本		<b>(0.34)港仙</b>	<b>(0.23)港仙</b>	<b>–</b>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	15	207,500	159,030	190,900
物業、廠房及設備	16	171,307	178,313	178,429
其他資產	17	1,701	1,846	1,846
於一間共同控制公司權益	18	–	36,469	27,017
預付租賃付款－非流動部份	19	2,003	1,957	1,712
可供銷售投資	20	26,391	1,144	921
收購投資物業之已付按金		–	7,756	–
		<u>408,902</u>	<u>386,515</u>	<u>400,825</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	21	2,256	1,898	–
貿易及其他應收款項	22	46,660	13,744	1,594
應收一間共同控制公司承兌票據	23	–	171,600	171,600
應收一間共同控制公司之款項	24	–	12,955	16,372
預付租賃付款－流動部份	19	46	46	40
已抵押銀行存款	25	3,059	3,173	–
銀行結存及現金	25	37,836	23,299	1,766
		<u>89,857</u>	<u>226,715</u>	<u>191,372</u>
非流動資產分類為待出售之物業	15	–	59,000	–
		<u>89,857</u>	<u>285,715</u>	<u>191,372</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	26	10,021	7,623	2,116
應付稅項		1,084	712	–
已抵押銀行借貸－於一年內到期	27	11,374	17,853	3,000
融資租約承擔－於一年內到期	28	3,732	3,582	572
銀行透支	25	4,771	4,539	–
		<u>30,982</u>	<u>34,309</u>	<u>5,688</u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
待出售物業直接有關之負債		—	8,880	—
		<u>30,982</u>	<u>43,189</u>	<u>5,688</u>
流動資產淨值		<u>58,875</u>	<u>242,526</u>	<u>185,684</u>
		<u><u>467,777</u></u>	<u><u>629,041</u></u>	<u><u>586,509</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	29	9,100	8,804	8,734
庫存股份	31	(8,911)	(8,911)	(8,911)
股份溢價及儲備金		<u>438,472</u>	<u>534,731</u>	<u>547,416</u>
母公司股權持有人應佔權益		438,661	534,624	547,239
少數股東權益		<u>858</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>439,519</u>	<u>534,624</u>	<u>547,239</u>
<b>非流動負債</b>				
已抵押銀行借貸				
— 超過一年後到期	27	24,846	92,269	39,000
融資租約承擔				
— 超過一年後到期	28	<u>3,412</u>	<u>2,148</u>	<u>270</u>
		<u>28,258</u>	<u>94,417</u>	<u>39,270</u>
		<u><u>467,777</u></u>	<u><u>629,041</u></u>	<u><u>586,509</u></u>

## 綜合權益變動表

	母公司權益持有人應佔權益													少數股東權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	庫存股份 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註1)	資本贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註2, 3)	可分派儲備 千港元 (附註4)	換算儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零零五年六月三十日	9,372	(12,546)	1	-	624	8,551	10,931	216,063	93,961	(2,499)	75,313	399,771	-	399,771	
一採用新會計準則之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,298	70,298	
於二零零五年七月一日	9,372	(12,546)	1	-	624	8,551	10,931	216,063	93,961	(2,499)	75,313	399,771	70,298	470,069	
一採用新會計準則之影響	-	-	-	-	-	-	-	(11,453)	-	-	34,002	22,549	-	22,549	
於二零零五年七月一日(經重列)	9,372	(12,546)	1	-	624	8,551	10,931	204,610	93,961	(2,499)	109,315	422,320	70,298	492,618	
可供銷售投資公平值變動產生之虧損	-	-	-	-	(244)	-	-	-	-	-	-	(244)	-	(244)	
於權益直接確認淨支出	-	-	-	-	(244)	-	-	-	-	-	-	(244)	-	(244)	
出售可供銷售投資變現	-	-	-	-	(316)	-	-	-	-	-	-	(316)	-	(316)	
出售庫存股份變現	-	3,635	-	-	-	-	-	-	-	-	2,622	6,257	-	6,257	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,757	10,757	(805)	9,952	
本年度確認之總收入及支出	-	3,635	-	-	(560)	-	-	-	-	-	13,379	16,454	(805)	15,649	
一間附屬公司少數股東借貸之豁免	-	-	-	-	-	-	-	428	-	-	-	428	-	428	
回購股份	(272)	-	-	-	-	-	272	-	-	-	(11,338)	(11,338)	-	(11,338)	
出售附屬公司股本結算—以股份為基礎付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,564	-	2,564	(68,635)	(66,071)	
一交易確認	-	-	-	8,233	-	-	-	-	-	-	-	8,233	-	8,233	
於二零零六年六月三十日	9,100	(8,911)	1	8,233	64	8,551	11,203	205,038	93,961	65	111,356	438,661	858	439,519	
於二零零六年七月一日	9,100	(8,911)	1	8,233	64	8,551	11,203	205,038	93,961	65	111,356	438,661	858	439,519	
可供銷售投資公平值變動產生之收益	-	-	-	-	2,241	-	-	-	-	-	-	2,241	-	2,241	
換算海外業務之匯兌差價	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	22	-	22	
於權益直接確認淨收入	-	-	-	-	2,241	-	-	-	-	22	-	2,263	-	2,263	
出售可供銷售投資變現	-	-	-	-	(1,959)	-	-	-	-	-	-	(1,959)	-	(1,959)	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,173	110,173	(858)	109,315	
本年度確認之總收入及支出	-	-	-	-	282	-	-	-	-	22	110,173	110,477	(858)	109,619	
回購股份	(296)	-	-	-	-	-	296	-	-	-	(14,893)	(14,893)	-	(14,893)	
股本結算—以股份為基礎付款	-	-	-	379	-	-	-	-	-	-	-	379	-	379	
一交易確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零零七年六月三十日	8,804	(8,911)	1	8,612	346	8,551	11,499	205,038	93,961	87	206,636	534,624	-	534,624	

	母公司權益持有人應佔權益													
	股本	庫存股份	股份溢價	購股權儲備	投資重估儲備	其他儲備	資本贖回儲備	資本儲備	可分派儲備	換算儲備	保留溢利	少數股東權益	合計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
					(附註1)		(附註2, 3)		(附註4)					
於二零零七年七月一日	8,804	(8,911)	1	8,612	346	8,551	11,499	205,038	93,961	87	206,636	534,624	-	534,624
可供銷售投資														
公平值變動之虧損	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	-	-	(223)	-	(223)
換算海外業務之匯兌差價	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)
於權益直接														
確認淨支出	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	(27)	-	(250)	-	(250)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,823	17,823	-	17,823
本年度確認														
之總收入及支出	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	(27)	17,823	17,573	-	17,573
回購股份	(76)	-	-	-	-	-	76	-	-	-	(4,854)	(4,854)	-	(4,854)
購股權行使	6	-	444	(126)	-	-	-	-	-	-	-	324	-	324
出售附屬公司變現	-	-	-	-	-	-	-	(428)	-	-	-	(428)	-	(428)
於二零零八年六月三十日	8,734	(8,911)	445	8,486	123	8,551	11,575	204,610	93,961	60	219,605	547,239	-	547,239

## 附註：

- (1) 本集團之其他儲備為已就物業、廠房及設備轉至投資物業而作公平價值調整。
- (2) 於二零零五年六月三十日，本集團之資本儲備中9,207,000港元為商譽及20,660,000港元為負商譽。根據香港會計公會財務報告準則第3號之過渡條文，本集團已將商譽及負商譽轉至於二零零五年七月一日保留溢利入賬。相關之調整11,453,000港元已在本集團保留溢利計入。
- (3) 資本儲備為乃根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案以註銷本公司股份溢價賬而產生的盈餘貢獻。於截至二零零六年六月三十日止年度列示出關於本集團一間附屬公司少數股東借貸之豁免，已於截至二零零八年六月三十日止年度因出售附屬公司而於損益帳中變現及顯示出來。
- (4) 本集團可分派儲備乃根據於一九八九年一月十日起生效之一項安排計劃，將附屬公司實力電子有限公司之股本及股份溢價賬註銷而產生。

## 綜合現金流量表

附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利			
來自持續經營業務	13,695	111,269	17,472
來自已終止業務	(2,935)	(2,013)	(81)
	10,760	109,256	17,391
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊	7,036	7,703	6,381
股息收入	(59)	(805)	(17)
融資成本	5,265	3,878	5,028
出售可供銷售投資之收益	(813)	(1,959)	-
出售投資物業之收益	(1,162)	-	(7,152)
出售附屬公司之虧損(收益)	61	(127,331)	(3,648)
貿易及其他應收款項			
已確認減值虧損	714	-	979
投資物業之公平價值增加	(19,000)	(10,530)	(33,950)
利息收入	(361)	(850)	(161)
出售物業、廠房及設備之虧損	461	-	94
解除預付租賃付款	46	46	43
預付租賃付款之已			
確認減值撥回	(613)	-	-
物業、廠房及			
設備之已確認減值撥回	(178)	-	-
應佔一間共同控制公司的業績	-	-	(298)
以股份為基礎之付款費用	8,233	379	-
豁免其他借貸	(19,651)	-	-
	(9,261)	(20,213)	(15,310)
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(9,261)</b>	<b>(20,213)</b>	<b>(15,310)</b>

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營運資金變動：				
存貨		(23)	358	450
貿易及其他應收款項		21,394	(738)	1,370
貿易及其他應付款項		(7,147)	(2,398)	(71)
<b>經營活動所得(所用)之現金</b>				
已付香港利得稅		(105)	(313)	(280)
<b>經營活動所得(所用)之現金淨額</b>				
<b>投資活動</b>				
購入投資物業		—	—	(26,517)
貸款予一間共同控制公司		—	(12,955)	(3,417)
收到聯營合夥人之補償		—	—	9,750
購買投資物業之已付按金		—	(7,756)	—
待出售物業之已收按金		—	8,880	—
已收股息		59	805	17
已抵押銀行存款增加		(90)	(114)	(59)
已收利息		361	850	161
出售可供銷售投資所得款項		7,683	27,488	—
出售投資物業所得款項		118,162	—	36,477
出售待出售物業所得款項		—	—	50,120
出售物業、廠房 及設備所得款項		408	—	—
出售附屬公司所得款項(淨額)	36	—	62,400	4,845
購入可供銷售投資		(25,196)	—	—
購入物業、廠房及設備		(57,913)	(154,473)	(16,072)
購入其他資產		—	(145)	—
購入投資物業之已付按金退還		—	—	4,948
出售附屬公司款項之還款		—	33,654	—
<b>投資活動所得(所用)之現金淨額</b>				
		43,474	(41,366)	60,253

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>融資活動</b>				
融資租賃承擔已付融資費用		(344)	(491)	(226)
已付利息		(4,921)	(3,387)	(4,802)
新增銀行貸款		118,320	157,947	47,479
出售庫存股份所得款項		6,257	-	-
期權行使所得款項		-	-	324
償還銀行貸款		(136,572)	(84,045)	(98,656)
償還融資租約承擔		(3,610)	(4,788)	(2,644)
回購股份		(11,338)	(14,893)	(4,854)
<b>融資活動(所用)所得之現金淨額</b>		<b>(32,208)</b>	<b>50,343</b>	<b>(63,379)</b>
<b>現金及現金等值之淨額增加(減少)</b>		<b>16,124</b>	<b>(14,327)</b>	<b>(16,967)</b>
年初現金及現金等值物		16,941	33,065	18,760
外幣兌換率變動之影響		-	22	(27)
<b>年末現金及現金等值物</b>		<b>33,065</b>	<b>18,760</b>	<b>1,766</b>
<b>現金及現金等值物結餘之分析</b>				
銀行結存及現金		37,836	23,299	1,766
銀行透支		(4,771)	(4,539)	-
		<b>33,065</b>	<b>18,760</b>	<b>1,766</b>

## B. 本集團財務資料附註

### 1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「交易所」）上市。本公司之香港註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室。

本綜合財務資料乃以港元呈列，港元亦為本公司之功能性貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。於截至二零零八年六月三十日止年度，本集團出售其於一間51%附屬公司，威能電子有限公司（「威能」）的全部利益予一名獨立第三者。威能主要從事電子消費產品的製造及貿易。該出售後，集團主要業務分別為度假村及物業發展；物業持有及投資控股，其附屬公司和共同控制公司已分別在附註41及附註18披露。

### 2. 主要會計政策

#### 符合聲明

本綜合財務資料是按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱）、香港普遍採納之會計原則，以及香港《公司條例》的披露規定而編製。本財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定。

#### 採用新訂及修訂香港財務報告準則

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日止之三個財政年度（「相關財政年度」），本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年七月一日或其後開始之會計期間生效，惟本集團於截至二零零五年六月三十日止年度之綜合財務報表內提早採納之香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則第21號—詮釋第21號「所得稅—回撥經重估的不可折舊資產」除外。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股東權益變動表之呈報方式出現變動，尤其是少數股東權益之呈列方式已作出更改。該等呈報方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於下列範疇之會計政策出現變動，該變動對本會計期間或過往會計期間之業績之編製及呈列方式造成影響：

#### 財務報表之呈列基準

於二零零六年，少數股東權益、聯營公司及共同控制之公司之淨除稅後之攤分結果，已終止業務及其他披露均受本集團已採用之香港會計準則第1號「財務報表之呈列基準」所影響，尤其是少數股東權益在股權中呈列。

### 業務合併

於二零零六年，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於有關協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併而產生之商譽及負商譽。採用香港財務報告準則第3號之過渡性條文對本集團之主要影響概述如下：

#### 商譽

於過往年度，於二零零一年七月一日前因收購而產生之商譽保留在儲備。本集團已採用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。過往於資本儲備中確認之商譽9,207,000港元已於二零零五年七月一日轉撥至本集團之保留溢利。

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超出成本之差額（「收購折讓」，前稱為「負商譽」）。

根據香港財務報告準則第3號，任何收購折讓乃於收購發生期間即時於損益表確認。於過往年度，於二零零一年七月一日前因收購而產生之負商譽保留在資本儲備，而於二零零一年七月一日或之後及二零零五年七月一日前因收購而產生之負商譽則根據產生有關結餘之情況分析，列為資產扣減並撥回為收益。根據香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，本集團於二零零五年七月一日不再確認所有負商譽（其中負商譽20,660,000港元先前記入資本儲備及22,549,000港元原先呈列為資產扣除項目）。本集團之保留溢利已作43,209,000港元相應調整。

#### 以股份為基礎之付款

於二零零六年，本集團採用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」，該準則規定，當本集團以股份或股權作交換購買貨物或取得服務，須確認為開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響乃關於授予本集團董事及僱員之購股權之公平值之開支處理，乃於權益歸屬期內於購股權授予之日期釐定。在採用香港財務報告準則第2號之前，本集團在該等購股權獲行使前並不確認其財務影響。本集團已對二零零五年七月一日或之後授出之購股權採用香港財務報告準則第2號。就二零零五年七月一日前授出之購股權，本集團根據過渡性條文選擇對二零零二年十一月七日或之前授出並於二零零五年七月一日前歸屬之購股權不採用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須對二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年七月一日尚未歸屬之購股權追溯採用香港財務報告準則第2號。由於二零零五年七月一日並無未歸屬之購股權，故毋須重列二零零五年之比較數字。

#### 財務工具

於二零零六年，本集團已採用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯採用。香港會計準則第39號一般不允許追溯確認、不予確認或計算財務資產及負債。採用香港會計準則第32號對相關財政年度本集團財務工具之呈列方式並無重大影響。實施香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下：

#### 財務資產及財務負債之分類及計量

本集團已就符合香港會計準則第39號之財務資產及財務負債之分類及計量採用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。

於二零零五年六月三十日或之前，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「投資證券之會計處理」（「會計實務準則第24號」）之選擇性處理方法分類及計算其股本證券。根據會計實務準則第24號，於股本證券之投資分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期之投資」（如適用）。「買賣證券」及「非買賣證券」均按公平值計算。「買賣證券」之未變現損益於損益產生期間於損益表中呈報。「非買賣證券」之未變現損益則於權益表中呈報，直至證券售出或釐定為已減值為止，屆時先前於權益中確認之累計損益計入該期間之溢利或虧損淨額中。自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號對其股本證券進行分類及計算。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「透過損益按公平值計算之財務資產」、「可供出售之財務資產」或「貸款及應收款項」。「透過損益按公平值計算之財務資產」及「可供出售之財務資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及股本中確認。「貸款及應收款項」於初步確認後採用實際利息法按已攤銷成本計算。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第39號之過渡性條文將其股本證券作為可供出售之財務資產進行分類及計算。採用該等有關過渡性條文對截至二零零五年七月一日止之保留溢利並無影響。

#### 本集團除股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對除股本證券以外之財務資產及財務負債（以往不在會計實務準則第24號之範圍內）進行分類及計算。如上文所述，根據香港會計準則第39號，財務資產乃分類為「透過損益按公平值計算之財務資產」、「可供出售之財務資產」或「貸款及應收款項」。財務負債一般分類為「透過損益按公平值計算之財務負債」或「其他財務負債」。「其他財務負債」使用實際利息法按已攤銷成本列賬。於相關期間，該項會計政策之變動並無對業績有重大影響。

#### 業主自用租賃土地權益

於過往年度，業主自用租約土地及樓宇列入物業、廠房及設備，並按成本模式計量。本集團於二零零六年財政年度已採用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份在進行租賃分數時須分開考慮，除非租金沒法可靠劃分為土地及樓宇兩部份，在此情況下，整項租約一般當作融資租約處理。倘能可靠分配土地及樓宇部份間之租賃款項，土地租賃權益重新分類為經營租約之預付租賃款項，按成本列賬及於租賃期內按直線法攤銷。此項會計政策變動已追溯應用。

#### 資本及財務工具之呈列

於二零零八年，本集團已採用根據香港會計準則第1號（經修訂，「資本呈列」），對本公司之資本管理上的目的、政策及進行作額外呈列。該新呈列均已載於本財務資料附註4內。此外，本集團更採用香港財務報告準則第7號中之「財務工具：呈列」之呈列要求，將本集團對其重大財務工具的情況及產生的風險相關的評估及其管理均已呈列。該呈列已包括在本財務資料內：

## 會計政策改變產生之影響總結

為了呈列本財務資料，以上會計政策改變已於二零零五年七月一日(始於最早之呈列期間)起被採用。

於相關財政年度，因以上所述之會計政策改變而對期間的結果產生的影響如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
以股份為基礎之付款開支增加	(8,233)	-	-
轉至其他收入之負商譽減少	(1,308)	-	-
	<u>(9,541)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於六月三十日止年度溢利減少	<u>(9,541)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零五年六月三十日及七月一日，採用新香港財務報告準則之累計影響概列如下：

	於二零零五年 六月三十日 (原列值) 千港元	香港會計 準則第1號 之影響 千港元	於二零零五年 六月三十日 (經重列) 千港元	香港會計 準則第3號 之影響 千港元	於二零零五年 七月一日 (經重列) 千港元
資本儲備	216,063	-	216,063	(11,453)	204,610
保留溢利	75,313	-	75,313	34,002	109,315
對母公司股權持有人 應佔權益之總影響	291,376	-	291,376	22,549	313,925
少數股東權益	-	70,298	70,298	-	70,298
對總權益之總影響	<u>291,376</u>	<u>70,298</u>	<u>361,674</u>	<u>22,549</u>	<u>384,223</u>
少數股東權益	<u>70,298</u>	<u>(70,298)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 計量基準

除以下會計政策所載列的投資物業及若干金融工具按公平值計量外，本財務資料乃根據歷史成本基準編製。

## 綜合賬目基準

本財務資料包括本公司及其附屬公司之財務報告。

本年度收購或出售之附屬公司之業績視乎情況而自收購生效日期起或截至出售生效日期止納入綜合收益表內。

在需要時，附屬公司之會計政策會與本集團其他公司銜接並在其財務報告中調整。

本集團內部公司相互間之所有交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團之股本權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括於原有業務合併日該權益數額，以及自合併日後少數股東應佔之權益變動。倘少數股東應佔之虧損高於少數股東應佔附屬公司之股本之權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損應由本集團承擔。

#### 附屬公司

附屬公司乃本公司有權規管其財務及營運政策之實體，以從其業務中獲取利益。

在本公司資產負債表附註40，附屬公司投資以成本減去累積減值虧損列值。投資賬面值根據個別基礎削減至可收回額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

#### 投資物業

投資物業是物業持有人或融資租賃承租人的土地及／或物業以用作租金收入及／或資本增值。其包括現在尚未決定未來用途的物業及已持有經營租賃的物業而其亦符合投資物業的定義。

於確認初期，投資物業以成本，其中包括其任何直接費用計算。其初期確認後，投資物業以公平值方法計算。於投資物業公平值變動時，其盈利或虧損均在發生期間於損益賬內入賬。投資物業的公平值是基於由持有認可專業資歷及擁有最近期物業位置及類別的測量經驗的獨立測量師的估值報告而作出的。

投資物業於出售或當投資存在永遠不能應用或於出售時失去其將來經濟價值時而不被確認。任何因不被確認之盈利或虧損(其出售時所收之淨金額和資產現價之差額)會於期內損益賬內入賬。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，除了待發展物業外，以成本減隨後累積折舊及累積減值虧損入賬。

待發展物業以成本減累積減值虧損入賬。成本包括其發展費用、資本化借貸成本及其他在發展期間的直接費用。

折舊乃自物業、廠房及設備(待發展物業除外)可供使用日期起，就彼等之估計可用年期抵銷成本減累積減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年率計算：

永久業權土地	無
租賃土地及樓宇	按租約期或25年(以較短者為準)計算
租約物業裝修	20%
廠房及機器	10%至25%
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽船	10%至20%

融資租賃持有之資產乃按自置資產相同之基準，根據其預計可用年期或有關租約年期(以較短者為準)計算折舊。

於出售時或當物業、廠房和設備存在不能應用或失去其將來經濟價值時會當作出售而不被確認。任何因不被確認之盈利或虧損(其出售時所收之金額和資產現價之差額)會於期內損益賬內入賬。

#### 預付租賃付款

預付租賃付款是購買承租人在佔用土地的固定利益的預付款。該預付款以成本值入賬並根據承租期以直線法攤銷至損益賬。

#### 其他資產

作長期投資持有之其他資產均為古董，按成本減任何已確認減值虧損入賬。

#### 共同控制公司

在涉及成立一間合營企業的安排上，如各經營者均共同控制該獨立企業的經濟活動時，該企業乃列為一間共同控制公司。

共同控制公司的業績、資產及負債按權益法計入本財務資料內。按照權益法，共同控制公司的投資是按成本及於收購後本集團應佔共同控制公司損益及權益之變動調整並扣除任何經確認資產減值，列於綜合資產負債表內。倘本集團所佔的虧損等於或超逾集團於共同控制公司應佔的權益(包括實質上會構成集團對共同控制公司淨投資的任何長期權益)，集團即終止確認應佔往後的虧損。集團額外確認的應佔虧損及負債，只限於本集團須負約束性法律責任或代共同控制公司支付額外款項。

本集團於收購共同控制公司當日之收購成本超出當時本集團佔有關共同控制公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額，指為商譽。該商譽會包括在其投資賬面值中並作為整個投資減值分析的組成部份。

集團收購之可識別資產、負債及或然負債應佔部份之公平淨值超出收購成本，經重新估計，即在損益表中確認。

當本集團與共同控制公司進行交易，未變現的損益須於編製綜合財務報告時，按本集團所佔共同控制公司的權益抵銷。除該未變現虧損證實為資產轉讓減值，則該虧損總額須即時確認。

### 財務工具

倘一集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值於損益中處理之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產或財務負債(如適用)之公平值或自財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。就按公平值於損益中處理之財務資產或財務負債而言，直接產生之交易成本即時於損益賬內確認。

### 財務資產

本集團之財務資產分為貸款及應收款項及可供銷售財務資產。所有財務資產常規購買或出售按於買賣日期被確認或不再確認。常規買賣或出售為購買或出售財務資產而需要在市場已成立之規則或慣例下在預定時間內交付資產。就各類財務資產採納之會計政策載列下文。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指固定或可確定付款金額但在活躍市場並無報價之非衍生財務資產。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項採用實際利率法按經攤銷成本減任何被確定之減值虧損列賬。當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益賬內確認，並以該資產之賬面值與按原實際利率貼現估計未來現金流量之現值之差額計量。倘引致資產減值之事件其後在客觀上發生變化而使該資產之可收回數額增加，則減值虧損會於其後期間予以撥回，惟須受於減值日期撥回之資產賬面值不得超過原本未確認減值時之經攤銷成本之限制。

### 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為非衍生財務資產，其為已選定為或非分類為任何其他類別的財務資產。其按公平值計算，該價值變動會確認於一個獨立的權益組成部份直至該財務資產被賣出、沒收或出售，或直至該資產被確認為有所減值，屆時過往於權益確認之累計收入或虧損會自權益中剔除，並於損益賬內確認。

當一種可供銷售財務資產被減值，其金額由該收購成本(減去任何本金還款或攤銷)及其現行公平值的差額，減去先前確認的減值虧損，會由權益轉到損益中。可銷售權益工具虧損取消在權益內確認。可供銷售債務工具虧損的取消經由損益賬後回，如該工具的公平值增加能被客觀地關連到已在損益賬內確認的減值虧損。

### 財務負債及權益

由集團公司發行之財務負債及權益工具乃根據所訂立之合約之實質安排與財務負債及權益工具之定義而分類。

### 財務負債

本集團的財務負債首先以公平值確認，其後採用實際利率法以攤銷成本列值，除非該折現影響不重大，並以成本值列值。

### 權益工具

權益工具是證明在扣除所有負債後享有本集團資產餘下權益之任何合約。本公司發行之權益工具乃按已收取之所得款扣除直接發行成本後入賬。

### 庫存股份

實力投資發展有限公司(「實力投資」)已於一九九五年為本公司附屬公司，於綜合計算上，其持有本公司之股份以其成為附屬公司日起之現值，採用庫存股份法在綜合股東權益中減值處理。於出售其持有本公司股份時，已收代價將於權益中確認。出售代價與現值之差額於保留盈利中記賬，而其收益或虧損不會於損益賬內確認。

### 不予確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與所收取代價及已直接於權益中確認之累計損益之總和之差額會被確認於損益賬內。

當有關合約中訂明之責任已解除、註銷或屆滿時，則財務負債不再確認。不再確認之財務負債之賬面值與已付代價之差額會被確認於損益賬內。

### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值之較低者計算。成本包括所有採購成本、生產成本及將存貨帶往其目前地點及狀況而發生的其他成本(如適用)，並以先進先出法計算。可變現淨值乃在日常業務中之估計銷售價扣除估計完成生產所需之成本及估計銷售費用。

### 分類為待售之非流動資產

倘非流動資產及出售群之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用變現，該等非流動資產及出售群則分類為待售持有，唯該流動資產及出售群可即時以現況出售及其出售可能極高。

分類為待售之非流動資產及出售群乃按其先前賬面值及公平值減銷售成本(兩者以較低者為準)計算。

#### 非財務資產減值

於每一資產負債表日，本集團均會審閱內部及外部資訊來源，從而決定物業、廠房及設備，古董投資，附屬公司及一間共同控制公司的投資有否曾經出現減值虧損或先前已確認的減值虧損不再存在或可能被減少。如有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會根據其公平值減去出售成本及其使用價值的較高者估計出來。當其個別資產的可回收金額不可能被估計出來，本集團會獨立地估計該最小組別資產現金流量的可回收金額(現金流量產生單位)。

如該資產或現金流量產生單位的可收回金額被估計低於賬面值，該資產或現金流量產生單位會被調低至該可收回金額。減值虧損會被即時確認為支出。

減值虧損的撥回被限制於該資產或現金產生單位如前年度未被確認任何減值虧損的賬面值。減值虧損的撥回即時確認為收入。

#### 收入確認

收入乃於收益及成本(視情況而定)可以以可靠方式衡量且經濟利益極有可能歸於本集團時按下列基準予以確認。

銷售貨品之收入在擁有權之風險及回報轉移時(一般與貨品付運予客戶及所有權轉移時間相同)確認入賬。

來自經營租約的租金收入按有關租約年期以直線法予以確認。

投資之股息收入在股東收取股息之權利確立後確認。

來自金融工具的利息收入按時間基準，並計入未償還本金額及適用實際利率入賬。

#### 租賃

凡租賃條款規定將擁有租賃資產之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則該租約被視為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

#### 集團為承租者

融資租約持有之資產於租賃開始時以公平值確認為本集團之資產，如其現價值低於最少租賃付款。相關予租賃人的債務承擔於綜合資產負債表中列為融資租約承擔。租約付款按比例分攤為財務費用及租約承擔減少，從而讓該等負債應付餘額以固定息率計算。財務費用直接於損益賬支銷。除非該費用可直接歸屬於合資格資產，在這方面該費用可根據本集團之借貸成本政策進行資本化。

營運租約應付租賃於損益賬中以直線法按相關租約期支銷。因租約產生之可收或已收之利益會在租金支出中按租期以直線法扣減。

#### 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份在進行租賃分數時須分開考慮，租賃租約為租賃地擁有權於租賃期完結後不能預期轉移至承租者。除非租金沒法可靠劃分為土地及樓宇兩部份，在此情況下，整項租約一般當作融資租約處理。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）進行之交易乃按於交易日期之匯率換算為其功能貨幣（即該實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣）。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目乃按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣定值之非貨幣項目乃按其公平值釐定當日之匯率重新換算。以外幣計值且以歷史成本入賬之非貨幣項目概不換算。

貨幣項目結算及貨幣項目換算產生之匯兌差額乃於產生之期間確認損益。除於權益中直接產生之盈利或虧損，或匯兌差額直接確認在權益中，再重新換算的非貨幣項目以其該期間之公平值於損益賬內入賬。

就呈列本財務資料而言，本集團境外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而有關之收入及開支項目乃按年度期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額（如有）均確認為股本權益之獨立部份（換算儲備）。有關換算差額於該項境外業務出售期間在損益賬內確認。

#### 退休福利計劃

對定額供款退休福利計劃之供款於僱員已提供服務而應享有供款時以開支列賬。

有關退休福利計劃詳情已在附註42披露。

#### 股本結算—以股份基礎付款之交易

##### 購股權授予本集團之員工

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出日期之公平值釐定，在購股權歸屬期間以直線法列作開支，並於權益（即購股權儲備金）作相應之增加。

於各資產負債表日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估算。對估算之修訂之影響（如有）按損益賬內確認入賬，並對購股權儲備相應作出調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備金中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於屆滿日仍未行使或已被充公，先前於購股權儲備金中確認之款項將撥入保留溢利。

#### 借貸成本

為購買、建造或生產合資格資產，其直接應計之借貸成本，均資本化作為此等資產成本之一部分。當該等資產大致上已完成作其預計用途或銷售時，該等借貸成本便停止資本化。

所有其餘借貸成本於發生時均於損益賬內確認為當期融資成本。

#### 稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績，並採用截至資產負債表日止所實施或具體實施之稅率及就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整後計算。

遞延稅項採用負債法，對資產負債表日的資產和負債計稅基礎與其於財務報表的賬面值兩者之間的所有暫時性差異提撥準備。然而，倘若遞延稅項來自不是企業合併，且交易時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤或虧損的交易中而初始確認的資產或負債，則有關遞延稅項不會入賬。

遞延稅項負債或資產，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於結算日已執行的或實質上已報行的稅率和稅法。只有當很可能未來能夠獲得及能用的可抵扣暫時性差異、稅務虧損和抵免的應課稅利潤，才能確認遞延稅項資產。

#### 現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金等值項目指期限短、流動性強、易於轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的投資，減去銀行透支。

#### 關連人士

倘符合以下條件，則屬於本集團之關連人士

- (a) 直接或間接透過一個或多個中介人，該方控制本集團、受本集團控制，或與本集團受到共同控制；或於本集團擁有權益，使其具有對本集團的重大影響力；或擁有對本集團的共同控制權；
- (b) 該方為本集團的聯繫人士；
- (c) 該方為本集團為合營方的合營企業；
- (d) 該方為本集團的主要管理人員成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述任何個人的家族親近成員；
- (f) 該方為由(d)或(e)項所述任何個人控制、共同控制或行使重大影響力的實體，或有關實體中重大表決權直接或間接歸於(d)或(e)項所述任何個人的實體；或
- (g) 該方為利益歸於本集團(或為本集團關連人士的任何實體)僱員的離職後福利計劃。

### 主要會計估計及判斷

在採用本集團會計政策的過程中，管理層根據過往經驗及其他因素，包括在一般情況下相信合理的預期發生的未來事項，作出各種估計及判斷。該估計及判斷會被持續性地評估。與估計有關的不確定因素的主要來源及應用會計政策的重要決定而產生的重大風險並導致下一年度資產及負債的賬面值的重大調整或嚴重影響已確認在本財務資料上的金額討論如下：

#### (i) 與估計有關的不確定因素的主要來源

##### 物業、廠房及設備的可使用年期

管理層根據實際使用有關相似性質及功能的資產的過往經驗釐定本集團之物業、廠房及設備的可使用年期。該估計可使用年期和實際使用及保養的結果可能有所不同，並影響包含在損益賬內的折舊費用。

##### 物業、廠房及設備減值

管理層至少按周年基礎或當有在減值跡象時，釐定本集團之物業、廠房及設備是否有減值。這需要估計相關物業、廠房及設備之可回收金額並以淨銷售值或可使用價值之較高者為準。該估計可使用價值需要管理層製訂其物業、廠房及設備之可預期現金流及選擇一合適折現率以計算該現金流之現時值。任何減值會記入損益賬中。

##### 貸款及應收款項減值

管理層根據每位客戶及其他債務人的現時的信譽及過去的收款經歷及現行市場情況釐定本集團貸款及應收款項的減值準備金。如本集團的客戶及其他債務人的財政情況惡化，使其償還能力減低，則需要提撥準備金。

##### 投資及應收款項減值

本公司每年均根據香港會計準則第36號評估於附屬公司及一間共同控制公司之投資有否發生任何減值，並依循香港會計準則第39號的指引釐定應收承兌票據及應收該等實體的款項有否發生減值。有關方法的詳情載於各自的會計政策中。評估須估計來自有關資產的未來現金流量（包括預期股息），並選用合適的折現率。該等實體的財務表現及狀況在未來的變動會影響到減值虧損估計，因而須調整其賬面值。

#### (ii) 應用會計政策的重要決定

##### 資本增值物業

本集團在香港的投資物業賬面值於二零零六年六月三十日、二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日分別是117,000,000港元、125,000,000港元及153,500,000港元並用作董事宿舍。但是，本集團的意向是持有該物業以作資本增值用途而並非作自用目的。本集團已委任一間物業中介公司在市場上找尋潛在買家。相應地，該物業已於財務資料內以投資物業而非物業、廠房及設備列賬。

## 香港投資物業其公平值收益的遞延稅項

於二零零六年六月三十日、二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日，本集團的累積在香港投資物業的公平值收益分別約為58,000,000港元、66,000,000港元及94,500,000港元。本集團打算於市場上出售該物業。直至被出售為止，該物業現在暫時作為董事住宿用途，並預計不會產生任何租金收入。由於資本性收益在香港利得稅中被豁免，管理層認為不須為其有關累積公平值收益產生的暫時性差額的遞延稅項負債進行確認。

## 中國內地投資物業其公平值收益的遞延稅項

根據適用之中國內地法律及規則，當本集團出售相關的中國內地投資物業以變現累積投資物業公平值收益於二零零六年六月三十日、二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日分別約為18,750,000港元、21,350,000港元及26,200,000港元時，本集團應繳納土地增值稅。管理層認為本集團將會繼續持有相關的投資物業以收取租金收入並沒有意圖於可見的未來將其出售。還有，現時的企業架構容許本集團通過出售持有該投資物業的附屬公司以將累積投資物業公平值收益變現。所以，與累積公平值收益相關的暫時性差異之遞延稅項負債未被確認。

## 香港財務匯報準則之未來變動

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及更新的準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(更新)	財務報表之呈列基準 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(更新)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(更新)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號及 香港財務報告準則1號(經修訂)	投資成本於一間附屬公司， 聯合控制公司或相關聯公司 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號及第1號(經修訂)	可沽財務工具及清盤時之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則7號(經修訂)	財務資產重新分類 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(經修訂)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(更新)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第12號	特許服務權安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 定額 福利資產的限制、最低資金 要求及兩者之互動關係 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第16號	海外營運淨投資套期 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 由二零零八年七月一日開始生效

董事預期，應用以上新訂或更新的準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 財務工具

#### (a) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括可供銷售投資、貿易及其他應收款項、應收一間共同控制公司承兌票據、應收一間共同控制公司款項、已抵押銀行存款、銀行結存、貿易及其他應付款項、已抵押銀行借貸、融資租約承擔以及銀行透支。此等財務工具之詳情於相關附註中披露。有關此等財務工具之風險以及如何減低此等風險之政策載於下文。管理層負責管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當之措施。

##### 市場風險

##### 貨幣風險

本集團主要承受的外幣風險在於應收一間共同控制公司的承兌票據及本集團在英屬處女群島及巴拿馬的業務。該風險來自美元兌換。因在穩定的現行市場情況及香港政府的現行貨幣兌換政策下，本集團沒有對沖該風險。

##### 利率風險

本集團主要承受了在資產負債表日本集團已抵押的銀行借貸及融資租約承擔的固定或浮動利率之有關利率變動之市場風險。該利率及還款條款已在本綜合財務報告附註27及28披露。本集團現時沒有對沖利率風險的政策，因管理層並不預期在資產負債表日會有任何重大利率風險。

以下敏感度分析乃假設利率變動於資產負債表日已經發生，並已經應用於已抵押銀行貸款，其對損益有重大影響。於各有關資產負債表日，100個基點（「基點」）的變動已經應用於收益曲線上。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，倘若利率增加／減少100個基點，所有其他變項均保持不變，則本集團的溢利淨額會減少／增加約362,000港元、1,100,000港元及420,000港元，但不會對其他權益儲備產生任何影響。於本年度，本集團對利率之敏感度的減低主要由於可變利率之財務負債減少。

上述敏感度分析乃假設利率變動於資產負債表日已經發生，並已經應用於在該日存在的已抵押銀行貸款所面對的利率風險。增減100個基點為管理層對利率於截至下一個年度資產負債表日止期間內的合理可能變動的評估。二零零七年亦以相同基準進行分析。

##### 價格風險

本集團通過可供銷售投資承受股本證券價格風險。管理層通過維持具不同風險特性之投資組合管理該類風險。

## 信貸風險

信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的義務，以致本集團蒙受損失的風險。本集團的信貸風險主要來自應收一間共同控制公司的承兌票據及於一間共同控制公司的應收款項。

管理層密切監察有關該共同控制公司的財務狀況及準備當有需要時採取適當行動以保障本集團利益。所以，本集團只承受相當有限的風險。最大信用風險敞口等於本集團綜合資產負債表內應收一間共同控制公司的承兌票據及於一間共同控制公司的應收款項的賬面值。

## 流動性風險

本集團目標是維持在持續獲取足夠資金及銀行授信額度中作平衡。在二零零六年六月三十日、二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日，本集團未被使用之銀行授信額度分別約為57,500,000港元、30,000,000港元及48,000,000港元。

在資產負債表日，本集團的財務負債根據合約所訂明未折現付款項目的到期數據表如下：

	按要求 隨時付還						總計 千港元
	或少於一年 千港元	1至2年 千港元	2至3年 千港元	3至4年 千港元	4至5年 千港元	超過5年 千港元	
於二零零六年六月三十日							
貿易及其他應付款項	10,021	-	-	-	-	-	10,021
應付稅項	1,084	-	-	-	-	-	1,084
已抵押銀行借貸	12,808	4,340	3,334	3,334	3,334	17,438	44,588
融資租約承擔	4,052	2,630	1,019	-	-	-	7,701
銀行透支	5,176	-	-	-	-	-	5,176
	<u>33,141</u>	<u>6,970</u>	<u>4,353</u>	<u>3,334</u>	<u>3,334</u>	<u>17,438</u>	<u>68,570</u>
於二零零七年六月三十日							
貿易及其他應付款項	7,623	-	-	-	-	-	7,623
應付稅項	712	-	-	-	-	-	712
已抵押銀行借貸	22,823	7,825	93,388	-	-	-	124,036
融資租約承擔	3,850	2,104	85	28	-	-	6,067
銀行透支	4,925	-	-	-	-	-	4,925
	<u>39,933</u>	<u>9,929</u>	<u>93,473</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143,363</u>
於二零零八年六月三十日							
貿易及其他應付款項	2,116	-	-	-	-	-	2,116
已抵押銀行借貸	3,978	3,907	36,569	-	-	-	44,454
融資租約承擔	604	282	-	-	-	-	886
	<u>6,698</u>	<u>4,189</u>	<u>36,569</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,456</u>

**(b) 財務工具的分類及公平值**

下列每類個別財務資產及財務負債的賬面值列舉如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<i>借貸及應收：</i>			
貿易及其他應收款項 於一間共同控制公司的	46,660	13,744	1,594
承兌票據應收款項	–	171,600	171,600
於一間共同控制公司的應收款項	–	12,955	16,372
已抵押銀行存款	3,059	3,173	–
銀行結存及現金	37,836	23,299	1,766
	<u>87,555</u>	<u>224,771</u>	<u>191,332</u>
<i>可供銷售的財務資產：</i>			
可供銷售投資	<u>26,391</u>	<u>1,144</u>	<u>921</u>
<i>以攤銷成本計量之財務負債：</i>			
貿易及其他應付	10,021	7,623	2,116
應付稅項	1,084	712	–
已抵押銀行借貸	36,220	110,122	42,000
融資租約承擔	7,144	5,730	842
銀行透支	4,771	4,539	–
	<u>59,240</u>	<u>128,726</u>	<u>44,958</u>

根據董事之意見，在綜合資產負債表內列示之財務資產及財務負債之賬面值近乎其公平值。

**4. 資本管理**

本集團資本管理之目的是保障其持續經營基準營業能力，並為股東提供回報及為其他利益者帶來收益用以維持一最理想資本結構，從而減低融資成本及支持本集團之穩定及增長。

本集團主動及定期審閱及管理其資本結構以保證最理想之資本結構及對股東之回報，更會考慮本集團未來之資本要求。由於需要維持或調節該資本結構，本集團可能調節其給予股東之股息之金額，發行新股本或向股東退回資本。在本年度，有關目標、政策或程序並無變動。

## 5. 營業額及收入

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
租金收入	8,526	6,785	5,876
已終止業務			
銷售貨品	99,108	113,828	56,988
營業額及收入總數	<u>107,634</u>	<u>120,613</u>	<u>62,864</u>

## 6. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
股息收入	59	805	17
出售投資物業之收益	1,162	-	7,152
出售可供銷售投資之收益	813	1,959	-
利息收入	361	850	161
預付租賃付款之已確認減值 物業、廠房及設備之已確認 減值虧損撥回	613	-	-
雜項收入	178	-	-
雜項收入	140	565	1,896
豁免其他借貸(附註)	19,651	-	-
	<u>22,977</u>	<u>4,179</u>	<u>9,226</u>

附註：根據二零零六年周年報告所披露，於二零零六年六月三十日止年度內，本公司獲得其他借貸者一項豁免有關其他借貸之索償，其累積本金是18,449,000港元及應付利息1,202,000港元。有任何條件及代價以及任何行動而對該豁免之任何損失或金錢提出交還或索償。

## 7. 業務及地區分類

## 業務分類

就管理而言，本集團現組成三個業務部門：度假村發展、物業投資及製造及分銷電子產品。本集團之度假村發展項目包括多用途度假村及建設和出售分權酒店、住宅單位及會所會籍，該等部門乃本集團報告其主要分類資料之基礎。

截至二零零六年六月三十日止年度之業務分類資料如下：

	持續經營業務			已終止業務		綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	製造 及分銷 電子產品 千港元			
營業額	<u>—</u>	<u>8,526</u>	<u>8,526</u>	<u>99,108</u>		<u>107,634</u>	
業績							
分類業績	<u>(1,479)</u>	<u>16,120</u>	14,641	(1,947)		12,694	
未分配公司收入			19,651	—		19,651	
未分配公司費用			(16,259)	—		(16,259)	
出售附屬公司之虧損			(61)	—		(61)	
融資成本			<u>(4,277)</u>	<u>(988)</u>		<u>(5,265)</u>	
除稅前溢利(虧損)			13,695	(2,935)		10,760	
稅項抵免			<u>(786)</u>	<u>(22)</u>		<u>(808)</u>	
年度溢利(虧損)			<u>12,909</u>	<u>(2,957)</u>		<u>9,952</u>	
	持續經營業務			已終止業務		綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	小計 製造 及分銷 電子產品 千港元		
資產	<u>143,572</u>	<u>265,729</u>	<u>409,301</u>	<u>66,054</u>	<u>475,355</u>	<u>23,404</u>	<u>498,759</u>
負債	<u>245</u>	<u>32,712</u>	<u>32,957</u>	<u>21,028</u>	<u>53,985</u>	<u>5,255</u>	<u>59,240</u>
其他資料：							
新增物業、廠房及設備	53,494	3,415	56,909	1,667	58,576	5,743	64,319
物業、廠房及設備之折舊	—	3,897	3,897	246	4,143	2,893	7,036
解除預付租賃付款	—	41	41	—	41	5	46

截至二零零七年六月三十日止年度之業務分類資料如下：

	持續經營業務			已終止業務		綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	製造 及分銷 電子產品 千港元			
營業額	<u>—</u>	<u>6,785</u>	<u>6,785</u>	<u>113,828</u>		<u>120,613</u>	
業績							
分類業績	<u>(563)</u>	<u>12,339</u>	11,776	27		11,803	
未分配公司收入			3,627	—		3,627	
未分配公司費用			(29,627)	—		(29,627)	
出售附屬公司之收益			127,331	—		127,331	
融資成本			<u>(1,838)</u>	<u>(2,040)</u>		<u>(3,878)</u>	
除稅前溢利(虧損)			111,269	(2,013)		109,256	
稅項抵免			<u>59</u>	<u>—</u>		<u>59</u>	
年度溢利(虧損)			<u>111,328</u>	<u>(2,013)</u>		<u>109,315</u>	
	持續經營業務			已終止業務		綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	小計 製造 及分銷 電子產品 千港元		
資產	<u>192,236</u>	<u>226,034</u>	<u>418,270</u>	<u>227,994</u>	<u>646,264</u>	<u>25,966</u>	<u>672,230</u>
負債	<u>—</u>	<u>11,180</u>	<u>11,180</u>	<u>121,266</u>	<u>132,446</u>	<u>5,160</u>	<u>137,606</u>
其他資料：							
新增物業、廠房及設備	151,986	482	152,468	804	153,272	4,575	157,847
物業、廠房及設備之折舊	—	253	253	4,498	4,751	2,952	7,703
解除預付租賃付款	<u>—</u>	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>—</u>	<u>41</u>	<u>5</u>	<u>46</u>

截至二零零八年六月三十日止年度之業務分類資料如下：

	持續經營業務			已終止業務		綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	製造及分銷 電子產品 千港元			
營業額	<u>–</u>	<u>5,876</u>	<u>5,876</u>	<u>56,988</u>		<u>62,864</u>	
業績							
分類業績	<u>67</u>	<u>37,962</u>	38,029	1,040		39,069	
未分配公司收入			1,417	–		1,417	
未分配公司費用			(22,013)	–		(22,013)	
出售附屬公司之收益			3,648	–		3,648	
融資成本			(3,907)	(1,121)		(5,028)	
應佔一間共同控制 公司的業績	298		<u>298</u>	–		<u>298</u>	
除稅前溢利(虧損)			17,472	(81)		17,391	
稅項抵免			<u>432</u>	–		<u>432</u>	
年度溢利(虧損)			<u>17,904</u>	<u>(81)</u>		<u>17,823</u>	
	持續經營業務			已終止業務		綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	製造及分銷 小計 電子產品 千港元		
資產	<u>194,161</u>	<u>196,610</u>	<u>390,771</u>	<u>201,426</u>	<u>592,197</u>	<u>–</u>	<u>592,197</u>
負債	<u>–</u>	<u>1,734</u>	<u>1,734</u>	<u>43,224</u>	<u>44,958</u>	<u>–</u>	<u>44,958</u>
其他資料：							
新增物業、廠房及設備	15,080	743	15,823	809	16,632	249	16,881
物業、廠房及設備之折舊	–	2,878	2,878	2,083	4,961	1,420	6,381
解除預付租賃付款	–	40	40	–	40	3	43

## 地區分類

本集團之經營地區主要位於香港、中華人民共和國(「中國」, 不包括香港)、英屬處女群島、巴拿馬及美國。

下列提供本集團按地區市場劃分之營業額分析(不論貨品之來源地)：

	按地區市場劃分之收益		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
香港	3,434	1,826	973
中國	3,893	4,032	4,903
英屬處女群島	1,199	927	-
	<u>8,526</u>	<u>6,785</u>	<u>5,876</u>
<b>已終止業務</b>			
香港	<u>99,108</u>	<u>113,828</u>	<u>56,988</u>

按資產所在地區劃分之分類資產賬面值以及新增物業、廠房及設備之分析如下：

	分類資產賬面值			新增物業、廠房及設備		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>持續經營業務</b>						
香港	232,532	182,949	157,776	5,082	1,286	845
中國	33,171	40,694	38,834	-	-	707
英屬處女群島	143,572	38,860	27,017	53,494	2	-
巴拿馬	-	155,767	167,144	-	151,984	15,080
美國	26	-	-	-	-	-
	<u>409,301</u>	<u>418,270</u>	<u>390,771</u>	<u>58,576</u>	<u>153,272</u>	<u>16,632</u>
<b>已終止業務</b>						
香港	<u>23,404</u>	<u>25,966</u>	<u>-</u>	<u>5,743</u>	<u>4,575</u>	<u>249</u>

## 8. 融資成本

	持續經營業務			已終止業務			綜合總計		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還 之銀行貸款之利息	2,816	1,783	3,871	781	1,604	931	3,597	3,387	4,802
不須於五年內全數 償還之銀行貸款 之利息	1,324	-	-	-	-	-	1,324	-	-
融資租約承擔的 融資費用	137	55	36	207	436	190	344	491	226
	<u>4,277</u>	<u>1,838</u>	<u>3,907</u>	<u>988</u>	<u>2,040</u>	<u>1,121</u>	<u>5,265</u>	<u>3,878</u>	<u>5,028</u>

## 9. 稅項支出(抵免)

於二零零六年，二零零七年及二零零八年之六月三十日年度，香港利得稅乃按本集團年度估計應課稅溢利分別以稅率17.5%、17.5%及16.5%計算。

稅項支出(抵免)包括：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
香港利得稅			
本年度	742	473	-
過往年度撥備不足(超額撥備)	<u>44</u>	<u>(532)</u>	<u>(432)</u>
	786	(59)	(432)
<b>已終止業務</b>			
香港利得稅			
過往年度撥備不足	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>808</u>	<u>(59)</u>	<u>(432)</u>

本年度稅項支出(抵免)與除稅前溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利			
來自持續經營業務	13,695	111,269	17,472
來自已終止業務	(2,935)	(2,013)	(81)
	<u>10,760</u>	<u>109,256</u>	<u>17,391</u>
按香港利得稅稅率	1,883	19,120	2,870
釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅務影響	7,032	7,678	5,768
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(8,482)	(26,528)	(8,638)
未確認稅務虧損之稅務影響	309	203	-
過往年度超額撥備	66	(532)	(432)
	<u>808</u>	<u>(59)</u>	<u>(432)</u>

#### 10. 已終止業務

於二零零七年十一月五日，本集團與一名獨立第三者達成出售製造業務，威能之協議。該製造業務的出售與本集團集中資源於度假村發展及物業投資業務的長遠策略是一致的。該出售項目在二零零八年一月三日完成，並在當日把製造業務的控制權轉到購併者。

去年度的比較數字已於本財務資料內重新呈報以反映該已終止的製造業務。已終止業務的業績及現金流量分析如下：

##### (a) 已終止業務的年度虧損

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	99,108	113,828	56,988
銷售成本	(93,902)	(108,332)	(52,638)
毛利	5,206	5,496	4,350
其他收入	440	595	95
投資物業公平值增加	150	330	-
分銷成本	(1,817)	(1,532)	(526)
行政費用	(5,926)	(4,862)	(2,879)
融資成本	(988)	(2,040)	(1,121)
	<u>(2,935)</u>	<u>(2,013)</u>	<u>(81)</u>
除稅前虧損	(2,935)	(2,013)	(81)
稅項	(22)	-	-
	<u>(2,957)</u>	<u>(2,013)</u>	<u>(81)</u>

## (b) 應佔已終止業務的淨現金流入(流出)

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
淨現金流			
經營活動	1,041	(15)	545
投資活動	(2,203)	(836)	(247)
融資活動	331	(727)	(683)
淨現金流總計	<u>(831)</u>	<u>(1,578)</u>	<u>(385)</u>

## 11. 年度溢利

年度溢利已扣除下列各項：

	持續經營業務			已終止業務			綜合總計		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
員工成本包括									
董事酬金：									
薪金及其他福利 以股份為基礎之 付款開支	13,195	14,331	14,602	6,071	7,377	5,061	19,266	21,708	19,663
退休福利計劃供款	8,233	379	-	-	-	-	8,233	379	-
	222	96	115	116	92	48	338	188	163
總員工成本	<u>21,650</u>	<u>14,806</u>	<u>14,717</u>	<u>6,187</u>	<u>7,469</u>	<u>5,109</u>	<u>27,837</u>	<u>22,275</u>	<u>19,826</u>
核數師酬金：									
本年度	950	960	500	-	-	-	950	960	500
過往年度撥備不足	244	157	242	-	-	-	244	157	242
確認為開支之存貨成本 捐獻	93,902	-	-	-	108,332	52,638	93,902	108,332	52,638
	468	1,144	1,570	-	-	-	468	1,144	1,570
物業、廠房及設備 的折舊	4,143	4,751	4,961	2,893	2,952	1,420	7,036	7,703	6,381
貿易及其他應收款項 的減值虧損	179	-	979	535	-	-	714	-	979
出售物業、廠房及 設備的虧損	461	-	94	-	-	-	461	-	94
樓宇的經營租約支出	2,080	2,028	2,256	1,237	1,129	926	3,317	3,157	3,182
解除預付租賃付款	41	41	40	5	5	3	46	46	43

## 12. 應佔於母公司權益持有人的溢利

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日止年度，應佔於母公司權益持有人的綜合溢利包括已在本公司之財務報告中確認之溢利分別為5,366,000港元、122,259,000港元及虧損17,166,000港元。

## 13. 董事及僱員酬金

## (a) 董事酬金

須向每位董事支付或已支付之酬金如下：

	洪建生 千港元 (附註)	洪王家琪 千港元 (附註)	洪繼懋 千港元 (附註)	方進平 千港元	盧潤帶 千港元	倫贊球 千港元	蘇洪亮 千港元	林家威 千港元	總計 千港元
二零零六年六月三十日 止年度									
費用	-	-	-	-	100	100	100	75	375
其他酬金									
薪金及其他福利 以股本為基礎之 付款支出	3,345	3,689	612	589	-	-	-	-	8,235
退休福利計劃供款	7,854	-	316	-	-	-	-	-	8,170
	12	12	12	-	-	-	-	-	36
總酬金	<u>11,211</u>	<u>3,701</u>	<u>940</u>	<u>589</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>75</u>	<u>16,816</u>
二零零七年六月三十日 止年度									
費用	-	-	-	-	100	100	100	100	400
其他酬金									
薪金及其他福利 以股本為基礎之 付款支出	5,286	4,326	1,151	626	-	-	-	-	11,389
退休福利計劃供款	-	-	316	-	-	-	-	-	316
	12	12	12	-	-	-	-	-	36
總酬金	<u>5,298</u>	<u>4,338</u>	<u>1,479</u>	<u>626</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>12,141</u>
二零零八年六月三十日 止年度									
費用	-	-	-	-	100	100	100	100	400
其他酬金									
薪金及其他福利 以股本為基礎之 付款支出	6,712	3,398	881	709	-	-	-	-	11,700
退休福利計劃供款	12	12	12	-	-	-	-	-	36
總酬金	<u>6,724</u>	<u>3,410</u>	<u>893</u>	<u>709</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>12,136</u>

附註：本年度，除上述之外，本集團亦給予免租住所予洪建生先生、洪王家琪女士及洪繼懋先生之估計租值分別為如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
洪建生	342	342	170
洪王家琪	953	1,847	2,325
洪繼懋	242	469	652
	<u>1,537</u>	<u>2,658</u>	<u>3,147</u>

**(b) 僱員酬金**

五名最高薪人士包括四名董事，其酬金詳情載於上文。其餘一名人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	715	660	621
退休福利計劃供款	12	12	12
	<u>727</u>	<u>672</u>	<u>633</u>

於相關年度內，本集團並無向五名最高薪人士(包括董事)支付任何報酬作為加盟本集團之聘金，或於加入本集團時作為報酬或支付離職補償金。於本及上年度內，各董事並無放棄收取任何酬金。

**14. 每股盈利(虧損)**

每股攤薄盈利(虧損)沒有被披露，因為授予之供購股權之行使價高於有關年度股份之平均市價。

**持續經營及已終止業務**

計算母公司權益持有人應佔每股基本盈利如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本盈利所採用之盈利	<u>10,757</u>	<u>110,173</u>	<u>17,823</u>
	二零零六年 股份數目	二零零七年 股份數目	二零零八年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之 加權平均股份數目(乃經撇除實力 投資持有本公司之股份後釐定)	<u>879,858,648</u>	<u>858,835,347</u>	<u>840,443,073</u>

**持續經營業務**

計算來自持續經營業務母公司權益持有人應佔每股基本盈利如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本盈利所採用之盈利	10,757	110,173	17,823
加：來自已終止業務的年度虧損	<u>2,957</u>	<u>2,013</u>	<u>81</u>
計算每股來自持續經營業務之基本 盈利所採用之盈利	<u>13,714</u>	<u>112,186</u>	<u>17,904</u>

	二零零六年 股份數目	二零零七年 股份數目	二零零八年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之 加權平均股份數目(乃經撇除實力 投資持有本公司之股份後釐定)	<u>879,858,648</u>	<u>858,835,347</u>	<u>840,443,073</u>
<b>已終止業務</b>			
計算來自已終止業務母公司權益持有人應佔每股基本虧損如下：			
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本虧損	<u>(2,957)</u>	<u>(2,013)</u>	<u>(81)</u>
	二零零六年 股份數目	二零零七年 股份數目	二零零八年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均 股份數目(乃經撇除實力投資持有 本公司之股份後釐定)	<u>879,858,648</u>	<u>858,835,347</u>	<u>840,443,073</u>

於有關期間本集團在會計政策之轉變已在附註2描述該轉變對於二零零六年六月三十日止年度內報告之業績有所影響，其反映在每股盈利(虧損)之數目內，下列目錄總結該對每股基本盈利(虧損)之影響：

	截至二零零六年六月三十日止年度		
	持續及 已終止 業務 港仙	持續業務 港仙	已終止業務 港仙
調整前數目	2.30	2.64	(0.34)
會計政策改變之調整	<u>(1.08)</u>	<u>(1.08)</u>	<u>-</u>
呈列之數目	<u>1.22</u>	<u>1.56</u>	<u>(0.34)</u>

## 15. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零五年七月一日	305,500
出售物業	(117,000)
公平值增加	19,000
	<hr/>
於二零零六年七月一日	207,500
轉撥到待出售之物業	(59,000)
公平值增加	10,530
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	159,030
公平值增加	33,950
添置物業	29,325
出售物業	(29,325)
出售附屬公司	(2,080)
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	<u>190,900</u>

於二零零七年六月三十日止年度，本集團與一獨立第三者訂立了一份具有約束力之協議，出售賬面值為約59,000,000港元之投資物業，代價為59,000,000港元。該投資物業被列作為待出售之物業及於綜合資產負債表中分開呈列。該買賣在二零零八年六月三十日止年度完成。

於二零零六年六月三十日，本集團投資物業之公平價值乃根據永利行評值顧問有限公司於該日進行之估值得出與及於二零零七年及二零零八年六月三十日由資產評值顧問有限公司所估值而得出。及永利行評值顧問有限公司與本集團並無關連之獨立專業物業估值師，其為香港測量師學會（「香港測量師學會」）成員及有合適資格和相關地點同類型物業之估值經驗，而該估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會物業估值標準》編製，並參照市場上類似物業交易價格之憑證或認可修正潛在收益之淨租金收益得出。

所有本集團以租賃合約持有之物業權益而獲租金收益或以作為資本增值以公平值方法計算和分類為及列為投資物業。

本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於香港持有：			
長期租約	117,000	125,000	153,500
中期租約	61,750	2,080	-
於香港以外地方持有			
中期租約	28,750	31,950	37,400
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>207,500</u>	<u>159,030</u>	<u>190,900</u>

## 16. 物業、廠房及設備

	發展中 物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及 設備 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	汽船 千港元	總值 千港元
<b>成本</b>								
於二零零五年六月三十日(原列)	89,642	7,163	12,783	63,292	60,495	12,819	-	246,194
新會計準則採用之影響	-	(2,284)	-	-	-	-	-	(2,284)
於二零零五年七月一日(經重列)	89,642	4,879	12,783	63,292	60,495	12,819	-	243,910
添置	53,494	-	1,442	4,234	286	3,213	1,650	64,319
出售	-	-	(1,189)	(264)	-	(2,557)	-	(4,010)
於二零零六年六月三十日	143,136	4,879	13,036	67,262	60,781	13,475	1,650	304,219
添置	151,986	-	1,205	3,988	485	183	-	157,847
出售附屬公司	(143,138)	-	-	-	-	-	-	(143,138)
於二零零七年六月三十日	151,984	4,879	14,241	71,250	61,266	13,658	1,650	318,928
添置	15,080	-	54	132	99	1,516	-	16,881
轉撥	-	-	-	(139)	139	-	-	-
出售附屬公司	-	(1,734)	(1,731)	(71,243)	(55,271)	(2,237)	-	(132,216)
注銷	-	-	-	-	(365)	(225)	-	(590)
於二零零八年六月三十日	<u>167,064</u>	<u>3,145</u>	<u>12,564</u>	<u>-</u>	<u>5,868</u>	<u>12,712</u>	<u>1,650</u>	<u>203,003</u>
<b>折舊</b>								
於二零零五年六月三十日(原列)	-	2,007	3,470	57,526	59,926	7,068	-	129,997
新會計準則採用之影響	-	(802)	-	-	-	-	-	(802)
於二零零五年七月一日(經重列)	-	1,205	3,470	57,526	59,926	7,068	-	129,195
年度之撥備	-	59	2,349	2,594	177	1,829	28	7,036
出售注銷	-	-	(348)	(236)	-	(2,557)	-	(3,141)
減值虧損撥回	-	(178)	-	-	-	-	-	(178)
於二零零六年七月一日	-	1,086	5,471	59,884	60,103	6,340	28	132,912
年度之撥備	-	57	2,280	2,605	219	2,212	330	7,703
於二零零七年六月三十日	-	1,143	7,751	62,489	60,322	8,552	358	140,615
年度之撥備	-	33	2,399	1,128	254	2,237	330	6,381
出售附屬公司	-	(1,103)	(291)	(63,617)	(54,854)	(2,061)	-	(121,926)
注銷	-	-	-	-	(287)	(209)	-	(496)
於二零零八年六月三十日	<u>-</u>	<u>73</u>	<u>9,859</u>	<u>-</u>	<u>5,435</u>	<u>8,519</u>	<u>688</u>	<u>24,574</u>
<b>賬面值</b>								
於二零零六年六月三十日	<u>143,136</u>	<u>3,793</u>	<u>7,565</u>	<u>7,378</u>	<u>678</u>	<u>7,135</u>	<u>1,622</u>	<u>171,307</u>
於二零零七年六月三十日	<u>151,984</u>	<u>3,736</u>	<u>6,490</u>	<u>8,761</u>	<u>944</u>	<u>5,106</u>	<u>1,292</u>	<u>178,313</u>
於二零零八年六月三十日	<u>167,064</u>	<u>3,072</u>	<u>2,705</u>	<u>-</u>	<u>433</u>	<u>4,193</u>	<u>962</u>	<u>178,429</u>

本集團持有之土地及樓宇賬面值包括：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
在加拿大持有之永久業權物業	2,556	2,556	2,556
在香港以中期租約持有之租賃物業	704	656	-
在中國以長期土地使用權持有	533	524	516
	<u>3,793</u>	<u>3,736</u>	<u>3,072</u>

本集團持有發展中之物業為位於巴拿馬之永久業權物業。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，本集團之物業、廠房及設備之賬面值包括根據融資租約持有之資產總值分別為12,623,000港元、11,756,000港元及1,632,000港元。

#### 17. 其他資產

本集團其他資產為作長期投資用途持有之古董。董事認為，於資產負債表日所示其資產已代表其賬面值最少。

#### 18. 於一間共同控制公司權益

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一間共同控制公司非上市投資之成本	36,469	26,719
應佔收購後溢利	-	298
	<u>36,469</u>	<u>27,017</u>

於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日，本集團於下列共同控制公司擁有權益：

共同控制公司名稱	業務結構形式	註冊成立/ 營業地點	持有 股份類別	本集團持有已 發行人股本比例 百分比	主要業務
Quorum Island (BVI) Limited (「Quorum」)	有限公司	英屬處女群島	普通股	50	度假村及物業發展

根據Quorum、Applied Toys Limited (「Applied Toys」)、Applied Enterprises Limited (「Applied Enterprises」) (全為本公司之全資附屬公司)及InterIsle Holdings Limited (「InterIsle」) (為一名獨立第三者)於二零零六年八月十一日所簽訂之協議(該「協議」):

- (1) Applied Toys及 Applied Enterprises同意收取Quorum 30,000,000美元(相等於234,000,000港元),以支付其於Quorum所持之50%已發行股份及償還Quorum結欠本集團之所有負債;及
- (2) InterIsle答應認購Quorum之50%股權,總代價21,000,000美元(相等於163,800,000港元)。

該協議已於二零零七年四月九日完成。完成之後,Quorum已成為本集團之一間共同控制公司,本集團並於綜合收益表上獲得出售之收益127,331,000港元。於協議完成日期,Quorum之唯一資產為於英屬處女群島待發展之一幅土地(該「土地」)。

該協議完成之後,InterIsle已支付8,000,000美元(相等於62,400,000港元)予Quorum。Quorum已償還本集團8,000,000美元(相等於62,400,000港元)及已就餘額22,000,000美元(相等於171,600,000港元)發行一張到期日為二零零八年四月九日承兌票據。承兌票據之進一步詳情載於附註23。

於二零零八年四月十六日,Quorum, Applied Toys, Applied Enterprises及InterIsle簽訂一份修改備忘錄協議信以將承兌票據之到期日延長為二零零九年四月九日。還有,InterIsle支付1,250,000美元(約9,750,000港元)到本集團,從而解除部份其對Quorum發行股份之未償付代價。該筆收款已在本集團佔Quorum之權益中扣除(作為減低本集團佔其淨資產之部份)。

按權益法計算,本集團應佔一間共同控制公司之權益之財務資料概要如下:

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	<u>78,047</u>	<u>81,096</u>
流動資產	<u>50,700</u>	<u>41,992</u>
流動負債	<u>92,278</u>	<u>96,071</u>
收入	<u>-</u>	<u>686</u>
支出	<u>-</u>	<u>(388)</u>

於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日,Quorum之資產負債表包括了一幅賬面值為156,094,000港元及162,192,000港元,其中本集團所佔權益為78,047,000港元及81,096,000港元。該土地於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日公平值為51,000,000美元(相等於397,800,000港元),由一位英國Royal Institution of Chartered Surveyors(「RICS」)會員—Edward Childs於該日估值計出,其於加勒比海地區擁有度假村及商用物業估值經驗。而該估值乃根據RICS Appraisal and Valuation Standards編製,亦參照市場上類似物業交易價格之憑證得出及假設會根據在二零零七年一月三十一日批准之主體計劃之藍圖(「2007主體計劃之藍圖」)來發展該土地。

於二零零七年八月，在英屬處女群島，一間非牟利公眾環境組織機構透過法庭向2007該發展計劃之藍圖提出質詢。Quorum已向法庭申請駁回該行動及管理層有信心該質詢不會對該土地發展及賬面值做成重大負面影響。

#### 19. 預付租賃付款

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
本集團之預付租賃付款包括租賃土地權益：			
— 於香港持有中期租約	216	211	—
— 於中國持有長期土地使用權	1,833	1,792	1,752
	<u>2,049</u>	<u>2,003</u>	<u>1,752</u>
分析作報告用途：			
流動部份	46	46	40
非流動部份	2,003	1,957	1,712
	<u>2,049</u>	<u>2,003</u>	<u>1,752</u>

#### 20. 可供銷售投資

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
按公平值計算之權益投資			
香港上市	25,649	1,144	921
海外上市	742	—	—
	<u>26,391</u>	<u>1,144</u>	<u>921</u>

上市權益投資之公平值乃基於在資產負債表日之市場報價而釐定。

#### 21. 存貨

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
原料	<u>2,256</u>	<u>1,898</u>	<u>—</u>

**22. 貿易及其他應收款項**

本集團給予其貿易客戶之信貸期在90天內。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，本集團之貿易及其他應收款項已計入貿易應收款項分別為3,777,000港元、6,151,000港及292,000港元及其賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
90天內	3,588	5,851	292
90天以上至180天內	189	300	-
	<u>3,777</u>	<u>6,151</u>	<u>292</u>

本集團於二零零六年六月三十日貿易及其他應收款項中之其他應收額為33,654,000港元為出售60%持有附屬公司，惠陽縣淡水新陽城建設有限公司(「淡水」)之餘。於二零零三年十月十六，本集團簽訂出售協議，以代價61,956,000港元出售淡水公司股份權益。該交易已於二零零六年二十七日完成和集團截至二零零五年六月三十日已收到部份代價28,302,000港元，其餘額33,654,000港元已由惠州市惠陽區淡水鎮人民政府(「淡水鎮人民政府」)(為協議公證人)持有，該餘額於二零零七年六月三十日止度內由一間淡水鎮人民政府附屬公司惠州市大亞灣經濟技術開發集團公司償還。

**23. 應收一間共同控制公司承兌票據**

該款項乃無抵押、免息及於二零零九年四月九日或之前償還(於二零零七年六月三十日：二零零八年四月九日或之前)。

**24. 應收一間共同控制公司之款項**

該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

**25. 已抵押定期存款／銀行結存及現金**

銀行結存及現金包括本集團持有銀行結存及現金及有利息之短期存款。於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，所有定期存款均少於或於三個月到期，其銀行存款利息平均年利率分別為2.11%、2.26%及1.09%。

於二零零六年及二零零七年之六月三十日，短期銀行存款分別為3,059,000港元(其定息年利率3.9%計算)及3,173,000港元其定息年利率3.8%計算)，被抵押予銀行作為短期銀行信貸額度予本集團。

於二零零六年及二零零七年之六月三十日，銀行透支須於要求時償還，並按當時的市場利率分別由香港最優惠利率(「P」)加0.75%至P加1.75%及P至P加1.00%計算。實際年利率由8.25%至9.25%及由8%至9%。

## 26. 貿易及其他應付款項

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，本集團之貿易及其他應付款項已計入貿易應付款項分別為4,184,000港元、3,459,000港元及零港元及其賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
90天以內	3,506	1,661	-
90天以上至180天內	678	1,798	-
	<u>4,184</u>	<u>3,459</u>	<u>-</u>

## 27. 已抵押銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
已抵押銀行借貸包括：			
銀行貸款	27,743	95,607	42,000
進口貸款	8,477	14,515	-
	<u>36,220</u>	<u>110,122</u>	<u>42,000</u>

按以下年期償還：

即期或一年內	11,374	17,853	3,000
超過一年，但不超過兩年	2,910	3,269	3,000
超過兩年，但不超過三年	2,531	89,000	36,000
超過三年，但不超過四年	2,350	-	-
超過四年，但不超過五年	2,442	-	-
超過五年	14,613	-	-
	<u>36,220</u>	<u>110,122</u>	<u>42,000</u>
減：一年內到期而列作流動負債之款項	<u>(11,374)</u>	<u>(17,853)</u>	<u>(3,000)</u>
一年後到期之款項	<u>24,846</u>	<u>92,269</u>	<u>39,000</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，本集團之銀行貸款按浮動息率為P減2.5%至P加1.5%及分別按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加年利率0.7%及HIBOR加年利率0.7%。於二零零六年及二零零七年及二零零八年之六月三十日止年度內，本年實際借貸年利率分別為5.5%至9.5%、4.6%至5.2%及2.1%至6.3%。

於二零零六及二零零七年六月三十日，本集團進口貸款按浮動利率計算，分別由P加0.5%至3%及P減1.25%至P加1%。於二零零六年及二零零七年之六月三十日止年度，實際借貸年利率為由7.1%至7.9%及由6.1%至7.2%。

本集團之借貸以其他貨幣而非相關集團公司之功能性貨幣列載如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
美元	8,097	11,408	-
日元	-	251	-
	<u>8,097</u>	<u>11,659</u>	<u>-</u>

## 28. 融資租約承擔

	最低租約付款			最低租約付款現值		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
按以下年期償還：						
一年內	4,052	3,850	604	3,732	3,582	572
超過一年但不超過兩年	2,630	2,104	282	2,473	2,040	270
超過兩年但不超過三年	1,019	85	-	939	82	-
超過三年但不超過四年	-	28	-	-	26	-
	<u>7,701</u>	<u>6,067</u>	<u>886</u>	<u>7,144</u>	<u>5,730</u>	<u>842</u>
減：遠期融資費用	<u>(557)</u>	<u>(337)</u>	<u>(44)</u>			
租約承擔之現值	<u>7,144</u>	<u>5,730</u>	<u>842</u>			
減：一年內到期列作 流動負債之款項				<u>(3,732)</u>	<u>(3,582)</u>	<u>(572)</u>
一年後到期之款項				<u>3,412</u>	<u>2,148</u>	<u>270</u>

本集團之融資租約承擔已將租約資產抵押予租約人。

租約年期由一至四年。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止年度，平均實際借貸年利率分別為5.99%、5.59%及4.82%。利率在合約日期釐定。所有租約均為固定還款期。

## 29. 股本

	普通股數目	千港元
普通股每股面值0.01港元		
法定：		
於二零零五年七月一日、二零零六年六月三十日、 二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
於二零零五年七月一日	937,222,826	9,372
因回購註銷	(27,240,000)	(272)
於二零零六年六月三十日	909,982,826	9,100
因回購註銷	(29,540,000)	(296)
於二零零七年六月三十日	880,442,826	8,804
購股權行使	600,000	6
因回購註銷	(7,605,000)	(76)
於二零零八年六月三十日	873,437,826	8,734

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日止年內，本公司於交易所購回本公司每股面值0.01港元股份分別合共27,240,000股、29,540,000股及7,605,000股，總代價分別為11,338,000港元、14,893,000港元及4,854,000港元，該等股份其後全部註銷。已註銷股份之賬面值已計入資本贖回儲備，而總代價乃以本公司保留溢利支付。

## 30. 以股本為基礎之付款

於二零零二年九月十六日，本公司採納購股權計劃（該「計劃」），旨在為董事及合資格僱員提供獎勵。該計劃將於二零一二年九月十五日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可向本公司及／或其附屬公司之僱員（包括執行董事）或顧問授出可認購本公司股份之購股權。

根據該計劃授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過採納該計劃當日本公司已發行股份之10%。除非得到公司股東批准，可授予任何個別人士之購股權所涉及之股份數目，不得超過根據該計劃已發行及可發行之股份數目之1%或根據交易所證券上市規則所容許之任何其他限制（以較高者為準）。

授出之購股權必須於授出日期起計30日內接納，於接納時須繳付1港元。購股權可由授出日期起至授出日期第10週年止期間隨時行使。於授出購股權時，董事會可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，並相等於(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；或(iii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

本公司及其附屬公司之董事及僱員均可參與本公司之購股權計劃。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日，根據購股權計劃在給予日之購股權數目及其餘額約佔本公司發行分別為5.41%，5.59%及5.57%。

於有關期間，本公司購股權的變動詳情如下表：

董事姓名	附註	購股權 授出日期	可行使 期間	於二零零六年度	於二零零八	於二零零八年	行使價 港元
				給予及於二零零六年 和二零零七年 六月三十日尚未行使	年度 行使	六月三十日 尚未行使	
洪建生	(1)	二零零六年 四月二十五日	二零零六年四月二十五日至 二零一一年四月二十四日	45,611,141	-	45,611,141	0.54
洪繼懋	(2)	二零零六年 四月二十五日	二零零六年四月二十五日至 二零零九年四月二十四日	1,500,000	-	1,500,000	0.54
	(2)	二零零六年 四月二十五日	二零零七年四月二十四日至 二零零九年四月二十四日	1,500,000	-	1,500,000	0.54
董事總數				<u>48,611,141</u>	<u>-</u>	<u>48,611,141</u>	
員工							
	(2)	二零零六年 四月二十五日	二零零六年四月二十五日至 二零零九年四月二十四日	300,000	(300,000)	-	0.54
	(2)	二零零六年 四月二十五日	二零零七年四月二十四日至 二零零九年四月二十四日	300,000	(300,000)	-	0.54
員工總數				<u>600,000</u>	<u>(600,000)</u>	<u>-</u>	
總和				<u>49,211,141</u>	<u>(600,000)</u>	<u>48,611,141</u>	

附註：

- (1) 洪建生先生之購股權行使期為期5年(由給予日起計)。其沒有限制行使本公司購股權期。
- (2) 洪繼懋先生及員工之購股權行使期為期3年(由給予日起計)。其中除50%之給予購股權須有一年限制行使條件外，其他50%沒有限制行使本公司購股權期。
- (3) 給予購股權日之前之本公司股份收市價為0.54港元。

- (4) 本公司購股權公平值仍利用二項式期權定價模式計算。於二零零六年四月二十五日之公平值估值由西門(遠東)有限公司進行。其模式計算數據如下：

	授予洪建生先生 之購股權	授予洪繼懋先生 及員工之購股權
授出日期收市價	0.54港元	0.54港元
行使價	0.54港元	0.54港元
預期波幅	98.0%	98.0%
預期行使值	1.5	1.5
無風險利率	4.54%	4.31%
預期派息率	沒有	沒有

預期行使值以較早行使本公司給予之購股權之行為計算。

無風險利率以香港外匯基金債券回報為基礎。

預期波幅決定於授出日時本公司過往五年度股價之波幅計算。

於二零零六年及二零零七年六月三十日止年度，本集團就購股權給予本公司董事及員工確認之支出分別為8,233,000港元及379,000港元，其中分別為8,170,000港元及316,000港元已在董事酬金列示。其餘支出為給予員工已在員工支出列示。在二零零八年六月三十日止年度，沒有股票期權被授予或歸屬。

### 31. 庫存股份

	庫存 股份數目	數目 千港元
於二零零五年七月一日	48,329,000	12,546
出售	(14,000,000)	(3,635)
於二零零六年、二零零七年 及二零零八年六月三十日	34,329,000	8,911

庫存股份指實力投資於一九九五年成為本公司附屬公司之前持有之本公司普通股。

於二零零六年六月三十日止年度，實力投資於交易所出售總數14,000,000庫存股份，總代價為6,257,000港元，所收到之代價於本年度權益中直接確認。

董事認為，該等庫存股份乃長期持有。

## 32. 遞延稅項

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，本集團有未動用稅項虧損分別為212,328,000港元、212,328,000港元及212,328,000港元可抵銷將來溢利。沒有遞延稅項資產予以確認，因將來溢利流存有不明朗因素。稅項虧損可無限期結轉。

## 33. 經營租約承擔

## 本集團為承租人

於資產負債表日，本集團就租賃物業之不可註銷經營租約須支付之未來最低租金如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,687	2,655	1,657
第二至第五年	4,372	6,029	4,118
超過五年	3,740	3,041	—
	<u>10,799</u>	<u>11,725</u>	<u>5,775</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止年度，經營租約付款指本集團若干寫字樓及貨倉物業應付之租金。租約租期分別由三至五年、由三至五年及由十八個月至五年。租金於租約期間為固定且並無就或然租金付款訂立安排。

## 34. 經營租約安排

## 本集團為出租人

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，本集團就其投資物業之應收租金乃根據不可註銷經營租約之最低租金收入如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	5,550	5,427	4,878
第二至第五年	2,148	6,218	11,028
超過五年	—	—	2,063
	<u>7,698</u>	<u>11,645</u>	<u>17,969</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日，有合約租客之持有物業(固定租金)之固定期分別為兩年至五年、兩年至五年及兩年至十四年。

## 35. 資本承擔

已簽約但未在本財務資料撥備之有關物業，廠房及設備之資本承擔：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
— 本集團	226,344	26,387	19,312
— 應佔一間共同控制公司	—	31,000	31,288

## 36. 出售附屬公司

於二零零八年一月三日，本公司出售威能51%權益，總代價為100,000港元已於本年度收取。

於二零零七年四月九日，本集團出售其於Quorum之50%權益，總代價為30,000,000美元(相等於234,000,000港元)。8,000,000美元(相等於62,400,000港元)已於截至二零零七年六月三十日止年度收取，餘額則由Quorum發行承兌票據予本集團。

於二零零六年六月二十七日，本集團出售其於淡水之60%權益，總代價為61,956,000港元。其按金28,302,000港元已於二零零五年六月三十日止年度收到，代價餘額已於二零零七年六月三十日止年度收到(附註22)。

於出售日期出售附屬公司之淨資產(負債)如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
淨資產(負債)出售：			
投資物業	—	—	2,080
租賃土地權益	128,003	—	—
物業、廠房及設備	—	143,138	10,290
預付租約付款	—	—	208
存貨	—	—	1,448
貿易及其他應收款項	110	—	9,801
已抵押銀行存款	—	—	3,232
銀行結存及現金	—	—	128
貿易及其他應付款項	(25)	—	(5,436)
銀行透支	—	—	(4,873)
已抵押銀行借貸	—	—	(16,945)
融資租約承擔	—	—	(3,053)
	128,088	143,138	(3,120)
資本儲備解除	—	—	(428)
兌換儲備解除	2,564	—	—
出售附屬公司(虧損)收益	(61)	127,331	3,648
重新分類為一間共同控制公司之權益	—	(36,469)	—
少數股東股益	(68,635)	—	—
總代價	61,956	234,000	100

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
以下列方式支付：			
過往年度之按金收入	28,302	-	-
其他應收款項	33,654	-	-
現金	-	62,400	100
Quorum發出之承兌票據	-	171,600	-
	<u>61,956</u>	<u>234,000</u>	<u>100</u>
出售附屬公司之淨現金流入：			
現金代價收取	-	62,400	100
銀行結存及現金之出售	-	-	(128)
銀行透支之出售	-	-	4,873
	<u>-</u>	<u>62,400</u>	<u>4,845</u>

### 37. 主要非現金交易

於二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日止年度內，本集團於年內就購買物業、廠房及設備所作融資租約安排開始時其資本總值分別為6,406,000港元、3,374,000港元及809,000港元。

### 38. 資產抵押

除了附註16之資訊披露外，於資產負債表日，本集團以以下資產作抵押為本集團獲授一般銀行信貸額度之擔保：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	178,750	127,080	153,500
物業、廠房及設備	1,398	1,866	-
預付租賃付款	216	211	-
待出售之物業	-	59,000	-
銀行存款	3,059	3,173	-
	<u>183,423</u>	<u>191,330</u>	<u>153,500</u>

### 39. 關連人士披露

除了在本財務資料已披露之交易／資訊外，於本有關年度內，本集團與關連人士有下列交易：

#### (a) 交易

於二零零六年及二零零七年之六月三十日，威能之少數股東已就本集團之融資租約資產安排作出保證承擔，其金額為分別643,000港元及554,000港元。

於二零零六年及二零零七年之六月三十日，以威能少數股東個人承擔及其持有之物業作為本集團之銀行信貸額度抵押，其金額分別為15,058,000港元及為20,814,000港元。

於二零零六年及二零零七年之六月三十日，威能對銀行以公司承擔分別為2,120,000港元及2,000,000港元作為一有關連公司之信貸額度。威能之少數股東為該有關連公司之經營人。

在二零零六年、二零零七年及二零零八年之六月三十日止年度內，本集團就由威能少數股東持有之物業已付租約支出分別約為384,000港元、384,000港元及192,000港元。

於二零零六年六月三十日，本公司兩名董事就銀行向附屬公司提供信貸而向該銀行共同及個別作出未解除擔保分別約19,744,000港元。在二零零七年六月三十日止年度內，相關之銀行借貸已償還，該擔保已被解除。

#### (b) 主要管理人員酬金

除了附註13披露之董事外，於本年內之主要管理人員酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	1,199	1,172	1,042
退休福利計劃供款	24	24	23
以股本為基礎付款之支出	63	63	-
	<u>1,286</u>	<u>1,259</u>	<u>1,065</u>

本公司之薪酬委員會會視乎個別人士之表現及市場趨向而釐定董事及其他主要管理人員之酬金。

#### 40. 本公司資產負債表

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	264,536	441,512	440,836
可供銷售投資	24,955	-	-
	<u>289,491</u>	<u>441,512</u>	<u>440,836</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	540	574	258
銀行結存及現金	34,722	22,489	1,422
	<u>35,262</u>	<u>23,063</u>	<u>1,680</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	1,398	662	440
向附屬公司之應付款項	177,400	209,971	209,830
	<u>178,798</u>	<u>210,633</u>	<u>210,270</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(143,536)</u>	<u>(187,570)</u>	<u>(208,590)</u>
<b>淨資產</b>	<u>145,955</u>	<u>253,942</u>	<u>232,246</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	9,100	8,804	8,734
股份溢價及儲備金	附註(a) 136,855	245,138	223,512
<b>權益總額</b>	<u>145,955</u>	<u>253,942</u>	<u>232,246</u>

附註：

## (a) 股份溢價及儲備金

	股份溢價 千港元	購股 權儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	(累積 虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零五年 七月一日	1	-	351	10,931	204,610	(80,978)	134,915
可供出售投資 公允值改變之虧損	-	-	(242)	-	-	-	(242)
出售可供銷售投資變現	-	-	(351)	-	-	-	(351)
本年度溢利	-	-	-	-	-	5,366	5,366
回購股份	-	-	-	272	-	(11,338)	(11,066)
股本結算－以股份 為基礎付款 －交易確認	-	8,233	-	-	-	-	8,233
於二零零六年 六月三十日	1	8,233	(242)	11,203	204,610	(86,950)	136,855
出售可供銷售投資變現	-	-	242	-	-	-	242
年度溢利	-	-	-	-	-	122,259	122,259
回購股份	-	-	-	296	-	(14,893)	(14,597)
股本結算－以股份 為基礎付款 －交易確認	-	379	-	-	-	-	379
於二零零七年 六月三十日	1	8,612	-	11,499	204,610	20,416	245,138
年度虧損	-	-	-	-	-	(17,166)	(17,166)
回購股份	-	-	-	76	-	(4,854)	(4,778)
購股權行使	444	(126)	-	-	-	-	318
於二零零八年 六月三十日	<u>445</u>	<u>8,486</u>	<u>-</u>	<u>11,575</u>	<u>204,610</u>	<u>(1,604)</u>	<u>223,512</u>

資本儲備為乃根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案以註銷本公司股份溢價賬而產生的盈餘貢獻。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，盈餘貢獻可供分派予股東，惟倘有理由相信出現下列情況，則本公司不得宣派或支付股息，或以盈餘貢獻進行分派：

- (i) 本公司在作出該付款後不能或將無法償還到期之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值將因此少於其負債及已發行股本及股份溢價之總額。

在符合上段所列之條件下，本公司於資產負債表日可供分派予股東之儲備如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資本儲備	204,610	204,610	204,610
(累積虧損)／保留溢利	(86,950)	20,416	(1,604)
	<u>117,660</u>	<u>225,026</u>	<u>203,006</u>

#### 41. 附屬公司詳情

於資產負債表日主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本面值	本公司持有已發行股本/ 註冊資本比例			主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年 (附註1)	
實力電子有限公司	香港	普通股 86,000,000港元	100%#	100%#	100%#	投資控股
實力投資發展有限公司 (前稱「盈聯網絡有限 公司」)	香港	普通股 574,630,911港元	100%#	100%#	100%#	投資控股
實力創建控股有限公司 (前稱「Sound Collection Limited」)	香港	普通股2港元	100%	100%#	100%#	持有物業、 廠房及設備 及投資控股
Applied Secretaries Management Limited (前稱「萬利塑 膠專業有限公司」)	香港	普通股2港元	-	100%	100%#	提供秘書服務
資料電子筆有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%#	100%#	持有物業、 廠房及設備
Applied Electronics (Bahamas) Limited	巴哈馬群島	普通股5,000美元 可贖回優先股 300美元	100%	100%	100%	持有物業
Applied Enterprises Limited	香港	普通股1,000港元	100%	100%	100%	投資控股
Applied Hong Kong Properties Limited (前稱 「鴻運電子國際有限公司」)	香港	普通股500,000港元	100%	100%	100%	持有物業、廠房 及設備
Applied Mission Limited (前稱「電子時計 有限公司」)	香港	普通股10,000港元	100%	100%	100%	持有物業、廠房 及設備
Applied Toys Limited	香港	普通股2港元	100%	100%	100%	持有物業、廠房 及設備
Beachside Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100%	100%	持有物業、廠房 及設備

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本面值	本公司持有已發行股本/ 註冊資本比例			主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年 (附註1)	
盈聯多科技企業(深圳) 有限公司 (附註2)	中國	註冊資本 10,000,000港元	100%	100%	100%	持有物業
Quorum Island (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股10,000美元	100%	-	-	度假村及 物業發展
Playa Grande Development Holdings Inc.	巴拿馬	普通股200美元	-	100%	100%	度假村 及物業發展
Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.	巴拿馬	普通股200美元	-	-	100%	度假村 及物業發展
Severn Villa Limited (前稱「欣佳電子 有限公司」)	香港	普通股7,545,000港元	100%	100%	100%	持有物業
威能電子有限公司	香港	普通股200,000港元	51%	51%	-	製造及買賣 電子產品

# 所指附屬公司由本公司直接擁有

附註：

1. 以上均於本報告日本集團所持有之權益。
2. 盈聯多科技企業(深圳)有限公司是在中國成立之全資外資擁有企業。

於本年度年結或本年度任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。

上列附屬公司為董事認為對本集團年度業績或資產及負債有主要影響之公司。董事認為，列出所有其他附屬公司之詳情將使篇幅過於冗長。

#### 42. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團已為所有其他合資格僱員加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須按規例指定之比率向強積金計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出規定之供款。概無已放棄之供款可用作扣減未來數年之供款。

強積金計劃之退休福利成本已於綜合收益表扣除並詳列於附註11，即本集團按強積金計劃規則指定之比率向基金支付供款。

## 43. 結算後事件

本集團於二零零八年十一月四日之公告有關於二零零八年十一月三日與一獨立第三者，J&J Land Acquisition and Development LLC (「J&J」)，所簽訂之以代價39,000,000美元(約304,200,000港元)出售(「該出售」)本集團於Playa Grande Development Holdings Inc. and Playa Grande Hot Spring Developments Holdings, Inc. (合稱「Playa Grande公司」)所擁有之100%股本權益之有條件之買賣協議。Playa Grande Companies主要從事為度假村及物業發展及為本集團之若干在巴拿馬發展中物業(「巴拿馬土地及溫泉土地」)在法律上及利益上之擁有人。

該出售之詳情已於本公司於二零零八年十一月四日之公告內列載。該出售須就在於二零零八年十二月三十日召開之股東特別大會上通過，才可完成。截至本報告，因該出售某些條件未能完成或被放棄下，現在就該出售而在本集團之財務上作出估計是不可行的。

以下為包含於本集團之財務資料中Playa Grande公司於相關期間(已作內部交易註銷)後之未經審核合併財務資料：

## (i) Playa Grande公司之合併收益表

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	-	-
其他收益(附註)	-	308
行政費用	(42)	(240)
稅前(虧損)/溢利	(42)	68
稅項	-	-
本年度(虧損)/溢利	(42)	68

附註：其他收益：指一般其他收益。

## (ii) Playa Grande公司之合併資產負債表

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備(附註a)	151,984	167,064
<b>流動資產</b>		
其他應收款	3,783	66
銀行結存	-	15
	3,783	81
<b>流動負債</b>		
直接控股公司貸款(附註b)	155,807	167,115
<b>淨流動負債</b>	(152,024)	(167,034)
<b>(負債)資產淨值</b>	(40)	30
<b>資本及儲備</b>		
股本(附註c)	2	4
累計(虧損)/溢利	(42)	26
<b>總權益(淨負債)</b>	(40)	30

附註：

a) 物業、廠房及設備包含：

成本及帳面值

	發展中物業 千港元*
二零零六年七月一日	-
添置	151,984
二零零七年六月三十日	151,984
添置	15,080
添置	167,064

\* 物業、廠房及設備包括巴拿馬土地及溫泉土地

(b) 該直接控股公司(「Applied Land Limited」)貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 股本包括：

	普通股數目	千港元
Playa Grande Development Holdings Inc. 普通股每股面值100美元		
法定： 二零零七年及二零零八年之 六月三十日	100	78
已發行及繳足： 二零零七年及二零零八年之 六月三十日	2	2
Playa Grande Hot Spring Development Holding, Inc. 普通股每股面值100美元		
法定： 二零零八年之六月三十日	100	78
已發行及繳足： 二零零八年之六月三十日	2	2
<b>(iii) Playa Grande公司之合併現金流量表</b>		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動		
除稅前(虧損)/溢利	(42)	68
折舊	-	-
營運資金變動： 其他應收款項	(3,783)	3,717
經營活動(所用)所得 之現金淨額	(3,825)	3,785
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(151,984)	(15,080)
投資活動所用之現金淨額	(151,984)	(15,080)
融資活動		
發行股本	2	2
直屬控股公司之預付款	155,807	11,308
融資活動之所得淨額	155,809	11,310
現金及現金等值物之淨額增加	-	15
年初現金及現金等值物	-	-
年末現金及現金等值物，銀行結存	-	15

## (iv) Playa Grande公司之合併權益變動表

	股本 千港元	(累計虧損) 保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零零六年七月一日	-	-	-
發行股本	2	-	2
本年度虧損	-	(42)	(42)
於二零零七年六月三十日	2	(42)	(40)
發行股本	2	-	2
本年度溢利	-	68	68
於二零零八年六月三十日	4	26	30

## C. 期後財務報告

於二零零八年六月三十日後至現在止，本集團及本公司均沒有審計財務報告。

馬賽會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

**(A) 債務****借貸**

截至二零零八年十月三十一日營業時間結束時，即確定本債務聲明若干資料之最後實際可行日期，本集團(i)未償還之有抵押銀行借貸約為57,000,000港元及(ii)截至該日之融資租賃承擔約為599,000港元。

**資產抵押及擔保**

截至二零零八年十月三十一日營業時間結束時，賬面淨值約為153,500,000港元之若干投資物業已予抵押以擔保本集團之銀行授信額度及賬面淨值約為1,472,000港元之物業、廠房及設備已根據融資租賃承擔持有。

**或然負債**

截至二零零八年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無或然負債。

除上文所述者或於本文所披露者以及集團內負債及正常貿易應付款項外，截至二零零八年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還，或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**(B) 重大負面變動**

截至二零零八年十月三十一日營業時間結束時及直至本通函之日期，董事並不知悉本集團於二零零八年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報告之結算日)後，在財務或貿易狀況上有任何重大負面變動。

**(C) 營運資本**

董事經審慎周詳考慮後認為，撇除不可預見之重大情況，根據本集團之內部資源及可供動用之銀行授信額度，本集團有充足營運資金以供自本通函日期起之未來12個月之所需。

**A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**

以下概述為供說明之用的餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，備考綜合收益表及備考綜合現金流量表(統稱為「備考財務資料」)，其已根據下文所載附註與基準編製，旨在說明建議出售(「該出售」)本集團於Playa Grande Development Holdings Inc.及Playa Grande Hot Spring Development Holdings Inc. (統稱為「Playa Grande公司」)之100%股本權益，其主要參予度假村及物業發展及為本集團之若干在巴拿馬發展中之物業(「巴拿馬項目」)在法律上及實益上之擁有人，並假設該出售發生於二零零八年六月三十日以作備考綜合資產負債表之編制及假設該出售發生於二零零七年七月一日以作備考綜合收益表及備考綜合現金流量表之編制。

本未經審核備考財務資料僅供說明而編制，並根據本公司之董事(「董事」)之判斷，估計及假設，及基於其假設性質，故未能提供任何保證或顯示日後會發生的任何事件，亦未必反映：

- 在未經審核備考財務資料之日子或任何未來日子，餘下集團之財務狀況；或
- 在未經審核備考財務資料之期間或任何未來期間，餘下集團之業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與在附錄一中過往本集團之資料及本通函其他部份所述之其他財務資料一併閱覽。

## 1. 餘下集團未經審核之備考綜合資產負債表

餘下集團之未經審核之備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零八年六月三十日之經審核之綜合資產負債表，其摘錄自本通函附註一中之會計師報告，並作出與該出售(i)有直接歸屬關係及(ii)根據事實證明之備考調整。

	本集團於 二零零八年 六月三十日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	未經審核 備考 餘下集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	190,900			190,900
物業、廠房及設備	178,429	(167,064)		11,365
其他資產	1,846			1,846
於一間共同控制公司權益	27,017			27,017
預付租賃付款－非流動部份	1,712			1,712
可供銷售投資	921			921
應收附屬公司之款項	—	167,115	(167,115)	—
	<u>400,825</u>			<u>233,761</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	1,594	(66)		1,528
應收一間共同控制公司 承兌票據	171,600			171,600
應收一共間共同控制公司之款項	16,372			16,372
預付租賃付款－流動部份	40			40
已抵押銀行存款	—			—
銀行結存及現金	1,766	(15)	289,000	290,751
	<u>191,372</u>			<u>480,291</u>

	本集團於 二零零八年 六月三十日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	未經審核 備考 餘下集團 千港元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	2,116			2,116
已抵押銀行借貸				
— 於一年內到期	3,000			3,000
融資租約承擔				
— 於一年內到期	572			572
	<u>5,688</u>			<u>5,688</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>185,684</u>			<u>474,603</u>
	<u>586,509</u>			<u>708,364</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	8,734			8,734
庫存股份	(8,911)			(8,911)
股份溢價及儲備金	547,416		121,855	669,271
<b>權益總額</b>	<u>547,239</u>			<u>669,094</u>
<b>非流動負債</b>				
已抵押銀行借貸				
— 超過一年後到期	39,000			39,000
融資租約承擔				
— 超過一年後到期	270			270
	<u>39,270</u>			<u>39,270</u>
	<u>586,509</u>			<u>708,364</u>

附註：

- (1) 結餘乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年六月三十日止之會計師報告，而並無作出調整。
- (2) 有關調整為反映於二零零八年六月三十日，從本集團綜合資產負債表撇除歸屬於Playa Grande公司之資產及負債後之影響，並假設出售事項已於二零零八年六月三十日完成。
- (3) 調整為反映該出售事項之估計淨總代價收益，並假設該出售事項已於二零零八年六月三十日完成，其計算詳情如下：

	千港元
出售代價	304,200
減：	
有關該出售項目之費用及支出	(15,200)
預計淨現金收益	<u>289,000</u>

對本集團之儲備金之影響的調整為反映預計未經審核之Playa Grande公司之出售收益計算如下：

	千港元
出售代價	304,200
減：	
Playa Grande公司於二零零八年六月三十日淨資產值	(30)
於二零零八年六月三十日之股東貸款予Playa Grande公司*	(167,115)
有關該出售項目之費用及支出	(15,200)
預計未經審核之出售收益	<u>121,855</u>

J&J Land Acquisition and Development LLC (「J&J」) 在二零零八年十二月三十日(「完成日」)或之前將以現金支付總代價約為304,200,000港元(39,000,000美元)予本集團。

- \* 根據於二零零八年十一月三日AppliedLand Limited與J&J所簽訂之協議(「該協議」)的有關出售，AppliedLand Limited同意承擔其所有由本集團引起的負債至完成日止。因此本集團預計該筆股東貸款(即為本集團投資於巴拿馬項目之總成本)將會隨著交易完成而與買方作交易抵銷。除以上所述之該股東貸款外，董事所知情者，Playa Grande公司沒有其他負債而須本集團作擔保。因此，將錄得預計未經審核之出售收益約為121,900,000港元。

## 2. 餘下集團未經審核之備考綜合收益表

餘下集團之未經審核備考綜合收益表乃按照本集團截至二零零八年六月三十日止年度之經審核綜合收益表，其摘錄自本通函附錄一所載之會計師報告，並作出與該出售事項(i)有直接歸屬關係；(ii)根據事實證明及(iii)清楚識別預期對餘下集團構成及不構成持續影響之備考調整。

	本集團於 二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	未經 審核備考 餘下集團 千港元
<b>持續經營業務</b>				
營業額	5,876			5,876
其他收入	9,226	(308)		8,918
投資物業公平值增加	33,950			33,950
出售附屬公司之收益	3,648		133,233	136,881
行政費用	(31,619)	240		(31,379)
融資成本	(3,907)			(3,907)
應佔於一間共同控制公司 之業績	298			298
<b>除稅前盈利</b>	<b>17,472</b>			<b>150,637</b>
稅項抵免	432			432
<b>持續經營業務年度溢利</b>	<b>17,904</b>			<b>151,069</b>
<b>已終止業務</b>				
應佔已終止業務的虧損	(81)			(81)
<b>年度溢利</b>	<b>17,823</b>			<b>150,988</b>
<b>應佔：</b>				
母公司股權持有人	17,823	(68)	133,233	150,988
少數股東權益	-			-
	<u>17,823</u>			<u>150,988</u>

附註：

- (1) 數額乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年六月三十日止年度之會計師報告，而並無作調整。
- (2) 有關調整為反映從本集團截至二零零八年六月三十日止年度綜合損益表撇除歸屬於Playa Grande公司的收入及支出之影響，並假設該出售事項已於二零零七年七月一日完成。該調整不會對餘下集團之損益表構成持續影響。
- (3) 調整反映預期未經審核之出售Playa Grande公司之收益，並假設該出售項目於二零零七年七月一日完成，其計算如下：

	千港元
出售代價	304,200
減：	
Playa Grande公司於二零零七年七月一日之淨負債	40
於二零零七年七月一日止之股東貸款予Playa Grande公司*	(155,807)
有關該出售項目之費用及支出	(15,200)
	133,233
預計未經審核之出售收益	133,233

\* 根據AppliedLand Limited與J&J所簽訂之該協議的有關出售，AppliedLand Limited同意承擔其所有由本集團引起的負債至完成日止。因此本集團預計該筆股東貸款（即為本集團投資於巴拿馬項目之總成本）將會隨著交易完成而與買方作交易抵銷。除以上所述之該股東貸款外，董事所知情者，Playa Grande公司沒有其他負債而須本集團作擔保。因此，將錄得預期未經審核之出售收益為133,200,000港元。

該調整不會對餘下集團之損益表構成持續影響。

## 3. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零零八年六月三十日止年度之經審核綜合現金流量表，其摘錄自本通函附錄一所載之會計師報告，並作出與該出售事項(i)有直接歸屬關係；及(ii)根據事實證明及(iii)清楚識別預期對餘下集團構成及不構成之持續影響之備考調整。

	本集團於 二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	未經審核 備考 餘下集團 千港元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利				
來自持續經營業務	17,472	(68)	133,233	150,637
來自已終止經營業務	(81)			(81)
	<u>17,391</u>			<u>150,556</u>
調整項目：				
物業，廠房及設備之折舊	6,381			6,381
股息收入	(17)			(17)
融資成本	5,028			5,028
出售投資物業之收益	(7,152)			(7,152)
出售附屬公司之收益	(3,648)		(133,233)	(136,881)
貿易及其他應收款項				
已確認之減值虧損	979			979
投資物業公平值之增加	(33,950)			(33,950)
利息收入	(161)			(161)
出售物業，廠房及設備之虧損	94			94
解除預付租約付款	43			43
應佔一間共同控制公司 的業績	(298)			(298)
	<u>(15,310)</u>			<u>(15,378)</u>
<b>營運資金變動前 之經營現金流量</b>				
營運資金變動：				
存貨	450			450
貿易及其他應收款項	1,370	(3,717)	(11,310)	(13,657)
貿易及其他應付款項	(71)			(71)
	<u>(13,561)</u>			<u>(28,656)</u>
<b>經營活動所用之現金</b>				
已付香港利得稅	(280)			(280)
	<u>(13,841)</u>			<u>(28,936)</u>
<b>經營活動所用之現金淨額</b>				

	本集團於 二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	未經審核 備考 餘下集團 千港元
<b>投資活動</b>				
購入投資物業	(26,517)			(26,517)
貸款予一間共同控制公司	(3,417)			(3,417)
收到聯營合夥人之補償	9,750			9,750
已收股息	17			17
已抵押銀行存款增加	(59)			(59)
已收利息	161			161
出售投資物業所得款項	36,477			36,477
出售待出售物業 所得款項	50,120			50,120
出售附屬公司所得款項(淨額)	4,845		289,000	293,845
購入物業、廠房及設備	(16,072)	15,080		(992)
購入投資物業之 已付按金退還	4,948			4,948
<b>投資活動之現金淨額</b>	<u>60,253</u>			<u>364,333</u>

	本集團於 二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	未經審核 備考 餘下集團 千港元
<b>融資活動</b>				
融資租賃承擔已付融資費用	(226)			(226)
已付利息	(4,802)			(4,802)
新增銀行貸款	47,479			47,479
貸款予一直屬控股公司	-	(11,308)	11,308	-
期權行使所得款項	324			324
償還銀行貸款	(98,656)			(98,656)
償還融資租約承擔	(2,644)			(2,644)
回購股份	(4,854)			(4,854)
發行股本	-	(2)	2	-
<b>融資活動所用之現金淨額</b>	<b>(63,379)</b>			<b>(63,379)</b>
<b>現金及現金等值(減少)增加</b>	<b>(16,967)</b>			<b>272,018</b>
<b>年初現金及現金等值物</b>	<b>18,760</b>			<b>18,760</b>
<b>外幣兌換率變動之影響</b>	<b>(27)</b>			<b>(27)</b>
<b>年末現金及現金等值物</b>	<b>1,766</b>			<b>290,751</b>

## 附註：

- (1) 數額乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年六月三十日止年度之會計師報告，而並無作調整。
- (2) 調整為反映從本集團截至二零零八年六月三十日止年度綜合現金流量表撇除應佔Playa Grande公司之現金流量後之影響，並假設該出售事項已於二零零七年七月一日完成。該調整將不會對餘下集團構成持續性影響。
- (3) 該調整反映預期未經審核之出售Playa Grande公司收益約為133,233,000港元，其淨現金代價收取約289,000,000港元及把在二零零八年六月三十日止年度餘下集團及Playa Grande公司之間對現金流之影響再分類，假設該出售事項於二零零七年七月一日完成。該調整將不會對餘下集團構成持續性影響。

**B. 對未經審核備考財務資料之函件**

以下為本集團之申報會計師馬賽會計師事務所有限公司對本附錄內餘下集團未經審核之備考財務資料所發出之函件，以供載入本通函：



**MAZARS CPA LIMITED**  
馬賽會計師事務所有限公司  
34th Floor, The Lee Gardens,  
33 Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong  
香港銅鑼灣希慎道33號利園廣場34樓  
Tel 香港電話: (852) 2909 5555  
Fax 傳真: (852) 2810 0032  
Email 電郵: info@mazars.com.hk  
Website 網址: www.mazars.com.hk

致實力建業集團有限公司董事  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈34樓3402-03室

二零零八年十二月八日

敬啟者：

吾等對實力建業集團有限公司（「貴公司」及其附屬公司，統稱「貴集團」）於二零零八年十二月八日所發出之通函（「該通函」）在附錄三甲部所闡述之未經審核備考財務資料作報告；貴公司之董事（「董事」）編製未經審核備考財務資料之唯一目的是為了說明建議出售貴集團於 Playa Grande Development Holdings Inc 及 Playa Grande Hot Spring Developments Holdings, Inc（合稱為「Playa Grande公司」）擁有之100%股本權益如何可能對已陳述的財務資料的影響；其主要從事度假村及物業發展及為貴集團於若干在巴拿馬發展中物業（「巴拿馬項目」）在法律上及利益上之擁有人。有關編製未經審核備考財務資料的基礎已列於該通函附錄三A部未經審核備考財務資料的簡介及附錄中。

**董事及申報會計師各自的責任**

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

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

#### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、審閱用以支持調整的憑證及就未經審核備考財務資料與董事討論。此項工作並不涉及獨立核實任何相關財務資料。

吾等之工作並不涉及香港會計師公會所發出的香港審計準則或香港審閱項目準則進行審核或審閱，故吾等不能發保證予未經審核備考之財務資料。

吾等所計劃及進行之有關工作，目的為獲取吾等認為必要的資料及解釋以提供足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料乃由董事按所述基準妥善編製，而該基準符合貴集團的會計政策，且該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言是恰當的。

未經審核備考財務資料僅供說明之用，並根據董事的判斷，估計及假設編製，且基於其假設性質，故未能作出任何保證或顯示日後會發生的任何事件，亦未必反映：

- 貴集團截至二零零八年六月三十日止年度或任何較後期間的業績及現金流量；及
- 貴集團於二零零八年六月三十日或任何較後日期的財務狀況。

#### 意見

吾等認為：

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

馬賽會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

A.I.R. AVALUOS, S.A • APARTADO 0816-04143, PANAMA, R. DEP., CL 66Y VIA ISRAEL CALLE50,  
EDIF, PACIFIC PLAZA 1ER PISOLOCAL #1-B  
TEL: (507) 399-6900 / FAX: 399,6949 • E-MAIL: avaluos@airpma.net



## INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

敬啟者：

### (1)巴拿馬土地及(2)溫泉土地之估值

吾等遵照 貴公司之指示，對於上述於巴拿馬之土地進行估值，吾等已視察該物業並向 貴公司提供吾等對該物業於二零零八年十一月二十七日（「視察日」）之市值之意見。吾等根據本公司之指示，提供以下報告之概要。

### 委聘條款

客戶	實力建業集團有限公司。吾等概不就本報告之全部或部份內容向任何第三方負責。
估值目的	本報告之目的乃評估物業之市值。本報告僅為遵守香港聯交所之規定而為物業確定價值，除此以外不作任何其他用途。
估值目標	估值目標物業由位於巴拿馬之土地及裝潢而組成。
估值原則	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 估值目標物業(1)及(2)之視察經已進行。</li><li>(2) 估值目標物業(1)及(2)之有關法律業權文件可以在土地註冊處查察及吾等已進行了該查察。</li><li>(3) 沒有任何計劃或規劃已獲或將獲巴拿馬有關機構批准。</li><li>(4) 該估值亦根據所有有關文件，其中包括原有之法律文件，協議及其他由客戶提供之文件而作估值。</li><li>(5) 估值已考慮所有影響目標物業(1)及(2)之重大條件及已參考比對市場上之交易。</li></ol>

待評估利益	吾等按照指示評估目標物業(1)及(2)之永久業權之任何租賃權益。
估值基礎	吾等按照指示提供估值目標物業(1)及(2)之市值，其定義如下：  在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業之估計款額。  吾等按皇家公認測量師公會評估及估值準則PS3.2及其按上市例條第5章中所指定之香港物業資產等同香港交易所之評估指引註釋。
估值日	估值日乃視察日即二零零八年十一月二十七日。
估值師狀態及先前參與	估值由Marcela Gonzalez C. of A.I.R. Avaluos S.A.執行，彼於巴拿馬具超過十年的渡假村及商業物業之估值經驗。
採用貨幣	估值數字以美元計算，其為巴拿馬共和國之法定貨幣。

### 原先收購之日期及成本

於二零零七年七月Playa Grande Development Holdings Inc. 以代價19,750,000美元全資認購巴拿馬地皮目標物業(1) – 巴拿馬土地。於二零零七年十月以代價約750,000美元全資認購目標物業(2) – 溫泉土地。除了上述總收購目標物業(1)及(2)之成本為20,500,000美元外及有關目標物業(1)約美元900,000之專業費用如藍圖之繪畫費、計劃研究及等外，並無建築及預先發展目標物業(1)及(2)的費用。

### 該估值之對賬說明

於總重估值41,680,000美元及於二零零八年六月三十日止之賬面值21,400,000美元(根據附帶之會計師報告)之比較。因目標物業(1)及(2)之土地增值產生之差額為20,280,000美元。

## 物業地點及概況

## 地點及位置

- (1) 巴拿馬土地

巴拿馬土地位於 Boca Chica, District de San Lorenzo, Province of Chiriqui, 該地皮面積約為494公頃。

- (2) 溫泉土地

溫泉土地位於Borough of San Felix, Province of Chiriqui, 該地段面積約9公頃。

## 土地稅

- (1) 巴拿馬土地：每年129,327.14美元

- (2) 溫泉土地：不適用

## 租業權

## 法定業權

下列為物業之法定業權－持有永久業權：

- (1) 巴拿馬土地

地段編號1807, 4920, 4921, 4923, 4924, 4935, 4936, 4942, 4943, 4944, 4945, 6921, 20435, 33248, 35039, 41583, 41619共同確認為Playa Grande位於巴拿馬的Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui。

- (2) 溫泉土地

地段編號60004位於巴拿馬Borough of San Felix, Province of Chiriqui

## 租賃

全部目標物業(1)及(2)均有租賃

## 規劃、計劃書及協議

## 規劃大綱

於估值報告日，沒有已批准之最近期有關之發展目標物業(1)及(2)之規劃、計劃書。

## 物業分類

## 分類

- (1) 巴拿馬土地

該物業由擁有人持有作發展用途

- (2) 溫泉土地

該物業由擁有人持有作發展用途

## 估值

- |      |  |
|------|--|
| 估值假設 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 估值按於所有有關文件包括由客戶業權、協議書或其他備忘錄之正本及審查目標物業(1)及(2)之業權。</li><li>2. 於二零零八年十一月二十七日止，有關目標物業(1)及(2)之規劃及計劃書均沒有已被有關批准。</li><li>3. 除了目標物業(1)在巴拿馬須支付物業稅每年129,327.14美元外，均沒有任何建議之物業發展項目需支付其他稅款。</li></ol>  |
| 限制條件 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 除非經吾等事先書面批准，禁止任何出版物引用本報告全部或部分或其附錄部分。</li><li>2. 本估值報告僅為指定客戶編制，吾等就該估值報告之全部或部分內容不對任何第三方負責。</li><li>3. 本估值報告按皇家公認測量師公會頒佈的評估及估值標準編制，其等同香港物業資產評估指引註釋。</li><li>4. 就相關物業事宜，吾等依賴由巴拿馬土地登記處向我們提供之業權資料。估值師對於客戶或其他方之法律地位之真實詮釋概不承擔責任或負債。</li><li>5. 本報告並無考慮於出售時可能產生之銷售支出或稅項優惠。</li><li>6. 就本估值報告而言，吾等假設並無影響物業之繁苛或不尋常條件或限制，且目標物業均沒有任何按揭或抵押。</li></ol> |

估值師	Marcela Gonzalez
僱主	A.I.R. Avaluos, S.A
資格	皇家測量師學會會員
估值生效日期	二零零八年十一月二十七日
估值	隨函附奉估值證書

此致

實力建業集團有限公司  
香港  
中環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
34樓3402室

列位董事 台照

代表  
**A.I.R. Avaluos, S.A**

**Marcela Gonzalez**  
*MRICS*  
謹啟

**APPENDIX I**  
**VALUATION CERTIFICATE**

物業	詳情及法定業權	現行使用	被授予法律擁有權 之註冊業主	於二零零八年 十一月二十七日之市值
(1) 巴拿馬土地 地段編號1807, 4920, 4921, 4923, 4924, 4935, 4936, 4942, 4943, 4944, 4945, 6921, 20435, 33248, 35039, 41583, 41619共同 確 認 為 Playa Grande位於巴拿馬 的Boca Chica. District of San Lorenzo. Province of Chiriqui。	土地為尚未發展用地，完 整森林及綠色樹林區域及 位於巴拿馬Boca Chica, District de San Lorenzo, Province of Chiriqui 之2.2 千米的海灘，該土地總面 積約494公頃。	農地	Playa Grande Development Holdings Inc.	40,000,000美元
(2) 溫泉土地 地段編號60004位於巴拿 馬Borough of San Felix, Province of Chiriqui	溫泉區域為尚未發展用 地。該土地總面積約9公頃	溫泉地帶	Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.	1,680,000美元
			Total	<u><u>41,680,000美元</u></u>

附註：

- 物業(1)及(2)之業權沒有抵押。
- 物業(1)及(2)的市場價值根據於二零零八年十一月二十七日的假設。
- 全部物業(1)及(2)性質上是原土地，沒有樓宇、建築工程及其他類似性質之事項於該土地上。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事均就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，並無遺漏其他事實致使本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及交易所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及短倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益及短倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則必須通知本公司及交易所之權益及短倉如下：

#### (i) 股份好倉持有

姓名	實益持有	全權信託基金 創辦人及 全權信託對象	公司	股份總數	概約持股 百分比
洪建生	3,280,000	405,655,584 (附註1)	34,329,000 (附註2)	443,264,584	50.76%
洪王家琪	9,310,056	405,655,584 (附註1)	34,329,000 (附註2)	449,294,640	51.45%
洪繼懋	2,960,000	—	—	2,960,000	0.34%
方進平	100,000	—	—	100,000	0.01%

附註：

(1) 該等股份由下列公司持有：

	股份數目
Malcolm Trading Inc.	43,992,883
Primore Co. Inc.	2,509,266
Capita Company Inc.	359,153,435
	405,655,584

Malcolm Trading Inc.、Primore Co. Inc.及Capita Company Inc.均由作為Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust信託人之Marami Foundation全資擁有。Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust為全權信託基金，其全權信託對象包括洪建生及洪王家琪之家族成員。

(2) 該等股份由本公司一全資附屬公司實力投資發展有限公司持有。

(ii) 衍生股權利益

董事名稱	附註	購股權給予日期	於最後可行日 之購股權結餘	行使價 港元
洪建生	(1)	二零零六年四月二十五日	45,611,141	0.54
洪繼懋	(2)	二零零六年四月二十五日	<u>3,000,000</u>	0.54
總數			<u><u>48,611,141</u></u>	

附註：

- (1) 洪建生先生購股權行使期為期5年(由給予日起計)。其沒有限制行使本公司購股權期。
- (2) 洪繼懋先生購股權行使期為期3年(由給予日起計)。其除50%之給予購股權須有一年限制行使條件外，其沒有限制行使本公司之購股權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司之最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及交易所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須載入登記冊之權益及淡倉，以及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及交易所之權益或淡倉。

於最後可行日期，自二零零八年六月三十日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來，本集團任何成員公司買賣或租用之資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

**(b) 主要股東權益**

於最後可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

名稱	身份	持有 普通股數目	本公司已發行 股本百分比
Capita Company Inc.	實益持有人	359,153,435	41.13%
Marami Foundation	公司	405,655,584 (上文附註1)	46.45%
實力投資發展有限公司	實益持有人	34,329,000	3.93%

除上文披露者外，就董事及本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，概無任何人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。概無其他人士直接或間接擁有可在任何情況下於本集團其他成員公司股東大會中投票之任何類別股本面值之百分之十或以上權益或其相關之購股權。

**3. 合約之權益**

於可行日期，本公司或其任何附屬公司概無訂立於一年內沒有補償(除法例規定外)本公司之董事於其中有直接或間接重大權益之重大合約。

**4. 訴訟**

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償及就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

**5. 競爭業務中之權益**

於最後實際可行日期，各董事或本公司最高行政人員或其各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之其他業務中擁有權益。

## 6. 專家之資格

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
馬賽會計師事務所有限公司(「馬賽」)	執業會計師
A.I.R. Avaluos, S.A「A.I.R.」	獨立物業估值師

於最後可行日期馬賽及A.I.R.就本通函之刊發已授出書面同意以所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，馬賽及A.I.R.並無於本集團成員公司之股本中擁有實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)或於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日(即二零零八年六月三十日)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

除下文所述之外，本集團於本通函日期前兩年內並無訂立重大或可能重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

- (i) 該合約。
- (ii) 於二零零六年十二月十一日Applied Properties Ltd與Felipe Ariel Rodriguez訂立收購位於巴拿馬之土地(一幅面積約450公頃稱為Playa Grande，位於Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui, Panama之土地)之協議，代價為約18,936,503美元(約為147,704,723港元)。
- (iii) 於二零零七年四月十一日實力投資發展有限公司與Star Plan Ltd訂立買賣物業位於香港夏慤道16號遠東金融中心42樓4203-04室物業之協議，代價為59,000,000港元。
- (iv) 於二零零七年十一月五日Elite Industries Limiled與Crown Peace Asia Limited簽訂以代價100,000港元出售威能電子公司之102,000已繳足其股本每股面值1元之普通股，其佔威能電子公司之全部已發行股本之51%。

## 8. 資產、合約及其他權益

於可行日期，各董事在本集團任何成員公司自二零零八年六月三十日(即本集團最近刊發之經審核賬目之日期)以來買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，各董事並無在對本集團業務整體而言屬於重大之合約或安排，擁有重大權益。

## 9. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書及註冊會計師均為吳潔玲，為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會之註冊會計師。
- (ii) 本公司之註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11，百慕達及其主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室。
- (iii) 本公司之股份過戶處為香港中央證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (iv) 本通函中英文版如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件副本自即日起直至二零零八年十二月十七日(包括該日)止於一般營業時間在本公司之辦事處(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本集團於截至二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止之兩個財政年度各年之年報；
- (iii) 本集團之會計師報告其全文收錄於本通函附錄一；
- (iv) 餘下集團未經審核備考財務資料及由馬賽會計師事務所有限公司發出之信件，其全文收錄於本通函附錄三；
- (v) 於該物業之估值報告書，其全文收錄於本通函附錄四；
- (vi) 本附錄「專家及同意」項下所述所提出之同意書；及
- (vii) 本附錄「重大合約」項下所述之重大合約。

---

## 股東特別大會通告

---



**APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LTD.**

**實力建業集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

### 股東特別大會通告

茲通告實力建業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十二月三十日(星期二)上午十時正假座香港中環金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行之股東特別大會(或其任何續會)以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列之決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認，為本公司全資附屬公司AppliedLand Limited (「AppliedLand」)與J&J Land Acquisition and Development LLC (該「買家」)於二零零八年十一月三日訂立之協議(該「協議」)(其印有「A」字樣之副本已提交本股東特別大會並由本股東特別大會主席簽署以資識別)，內容有關根據合約AppliedLand出售分別佔Playa Grande Development Holdings Inc.全部已發行股本中全部股權(即資本中每股面值100美元之2已繳足普通股及Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.全部已發行股本中全部股權(即資本中每股面值100美元之2已繳足普通股))予買家及據此進行之交易(其詳情刊於二零零八年十二月八日之通函內)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司簽署彼認為協議項下擬進行事宜所附帶、附屬或有關之所有其他文件、文據及協議，以及進行彼認為協議項下擬進行事宜所附帶、附屬或有關之所有行動或事宜。」

承董事會命  
實力建業集團有限公司  
董事總經理  
洪建生  
謹啟

二零零八年十二月八日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並在會上投票之本公司股東，均可委派一位或以上人士為代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之主要辦事處及營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室)，方為有效。完成及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席大會或其續會並就此投票。
3. 如屬聯名股東，若親自或委派代表出席的聯名股東多於一人，則由較優先的聯名股東所作出的表決，不論是親自或由代表作出的，須被接受為代表其餘聯名股東的唯一表決。就此而言，股東的優先次序須按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名先後而定。

於本通函日期，本公司執行董事包括洪建生先生、洪王家琪女士、洪繼懋先生及方進平先生；及本公司獨立非執行董事包括盧潤帶先生、倫贊球先生及林家威先生。