
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有Paliburg Holdings Limited（「本公司」）普通股股份（「股份」），應立即將公開發售文件（定義見本章程）交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

股份、公開發售股份（定義見本章程）及認購股份（定義見本章程）之買賣可透過由香港結算（定義見本章程）設立及運作之中央結算系統（定義見本章程）進行交收。閣下應諮詢閣下之持牌證券商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問有關交收安排之詳情，以及該等安排對閣下之權利及權益可能構成之影響。

各份公開發售文件連同安永會計師事務所之同意書，已根據公司條例（定義見本章程）第342C條之規定於香港公司註冊處登記。各份公開發售文件將根據公司法（定義見本章程）送呈百慕達公司註冊處存檔。香港公司註冊處及百慕達公司註冊處對任何該等文件之內容概不負責。

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港結算對公開發售文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因公開發售文件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。待公開發售股份及認購股份獲批准在聯交所上市及買賣後，公開發售股份及認購股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於公開發售股份開始買賣日期或認購股份在聯交所發行日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行交易之交收，須在交易後第二個交易日在中央結算系統進行。中央結算系統內之所有活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。



按於記錄日期每持有 20 股
現有股份可認購 7 股
公開發售股份（每接納 7 股
公開發售股份可獲發行 3 份
認股權證）之公開發售
（不予包銷）

Paliburg Holdings Limited 之財務顧問

僑豐融資有限公司

公開發售股份之接納及支付股款之最後時間為二零零七年十一月五日下午四時正。申請及支付股款程序載於本章程第18頁至第19頁。

現有股份將自二零零七年十月十二日起按除權基準買賣。公開發售須待（其中包括）股東在股東特別大會上批准發行認股權證及因認股權證獲行使而須予發行之認購股份，以及聯交所批准公開發售股份及認購股份在聯交所上市及買賣，方可作實。聯交所未必一定批准公開發售股份及認購股份在聯交所上市及買賣。倘批准發行認股權證及認購股份之普通決議案於股東特別大會上未獲通過，或倘公開發售之任何其他條件未能於二零零七年十一月三十日或之前達成，則公開發售將告失效及將不會進行。在公開發售成為無條件之前，股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對其個別情況有任何疑問，應諮詢其各自之專業顧問。

本公司之董事會函件載於本章程第7頁至第20頁。

股東特別大會謹訂於二零零七年十一月七日（星期三）上午十一時正，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行，召開大會之通告載於本章程內。如閣下不擬出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及盡快交回本公司於香港之股票登記處戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

公開發售乃不予包銷。不論最終之認購數量，公開發售將仍會進行。公開發售亦無必須籌集之最低認購款額方使公開發售可予進行。

二零零七年十月二十二日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	7
附錄一 – 本集團之財務資料	21
附錄二 – 未經審核備考財務資料	106
附錄三 – 認股權證條款概要	110
附錄四 – 一般資料	125
股東特別大會通告	146

預期時間表

二零零七年

(附註1)

記錄日期	十月二十二日 (星期一)
恢復辦理本公司股份過戶登記	十月二十三日 (星期二)
接納公開發售股份及 支付股款之最後時間 (附註2)	十一月五日 (星期一) 下午四時正
股東特別大會	十一月七日 (星期三)
於本公司網站(www.paliburg.com.hk)及 聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊登 股東特別大會結果之公佈日期	十一月七日 (星期三) 下午十一時正或之前
於本公司網站(www.paliburg.com.hk)及 聯交所網站(www.hkex.com.hk) 刊登公開發售結果之公佈日期	十一月十三日 (星期二) 或之前
預期寄發公開發售股份之股票 及認股權證證書日期	十一月十三日 (星期二) 或之前
預期寄發有關全部或部分未獲成功額外申請 認購之退款支票日期	十一月十三日 (星期二) 或之前
預期公開發售股份開始買賣日期	十一月十五日 (星期四)

附註：

1. 所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
2. 在下列情況下，最後接納時間將不會進行：
 - 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
 - 「黑色」暴雨警告
 - (i) 於二零零七年十一月五日中午十二時正前任何本地時間在香港生效及於中午十二時正後不再生效，則最後接納時間將延長至同日下午五時正；
 - (ii) 於二零零七年十一月五日中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則最後接納時間將改為該等警告並無在上午九時正至下午四時正期間任何時間生效之下一個營業日下午四時正。

倘最後接納時間並無於二零零七年十一月五日 (星期一) 發生，則上述日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將刊登公佈，通知經修訂日期。

預期時間表

3. 本章程所載時間表內就(或在其他方面有關)公開發售事件之日期或期限僅屬指示性質，且可能由本公司根據適用規則及規例訂立之協議修訂。任何對預期時間表作出之相應變動將以公佈方式公佈。
4. 卓佳登捷時有限公司作為轉讓代理，將處理認股權證之分拆及轉讓登記。有關詳情載於本章程附錄三「轉讓、過戶及登記」一段。

釋 義

在本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公佈」	指	本公司與世紀城市就公開發售而分別於二零零七年九月二十八日及二零零七年十月十日聯合刊發之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「保證配額申請表格」	指	合資格股東用作接納公開發售下公開發售股份保證配額之申請表格
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內一直普遍開放營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證均在聯交所上市
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司(不包括本集團)
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂)
「本公司」	指	Paliburg Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	合資格股東用作申請公開發售下因未獲初步接納而可申請額外公開發售股份之公開發售額外申請表格

釋 義

「除外股東」	指	就本公司向該等海外股東作出公開發售而言，根據本公司所作之查詢，註冊地址位於可能具有法律限制(根據有關地區法律及相關監管機構或證券交易所之規定)、其他限制、不實際可行或困難進行之地區之海外股東
「行使價」	指	認股權證持有人行使認購權後就認購每股認購股份應支付之金額，初步訂為每股股份港幣0.21元，可予調整
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Guo Yui Investments」	指	Guo Yui Investments Limited，本公司之全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零七年九月二十一日，即緊接股份在聯交所暫停買賣以待發表本公司與世紀城市於二零零七年九月二十八日刊發之聯合公佈前之最後完整交易日
「最後接納時間」	指	二零零七年十一月五日下午四時正或本公司可能釐定之任何其他時間，即接納公開發售股份及支付股款之最後時間
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月十六日，即為確定章程所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「羅先生」	指	羅旭瑞先生，世紀城市及本公司各自董事會之主席

釋 義

「公開發售」	指	按於記錄日期合資格股東每持有20股現有股份可獲要約認購7股公開發售股份(每接納7股公開發售股份可獲發行3份認股權證)之基準發售公開發售股份
「公開發售文件」	指	章程、保證配額申請表格及額外申請表格
「公開發售股份」	指	根據公開發售將予發行及配發之新股份
「購股權」	指	根據本公司於二零零五年六月十六日採納並於二零零五年七月二十一日生效之股份認購權計劃之條款授出之未獲行使購股權
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，名列本公司股東名冊而註冊地址位於香港以外地區之股東
「承兌票據」	指	Guo Yui Investments於二零零七年四月二十四日發行之承兌票據，本金總額為港幣300,000,000元，於二零零七年十一月三十日到期並由本公司擔保
「章程」	指	本公司已就公開發售刊發之本章程
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零七年十月二十二日或本公司可能釐定之其他日期，以釐定根據公開發售股東之權利
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「過戶處」	指	本公司於香港之股票登記過戶分處，卓佳登捷時有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股

釋 義

「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司召開將於二零零七年十一月七日(星期三)上午十一時正舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准發行認股權證及認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股公開發售股份港幣0.21元
「認購權」	指	就每份認股權證而言，指每單位港幣0.21元之認股權證持有人之權利，可根據認股權證之條款按每股股份之行使價認購若干數目之新股份
「認購股份」	指	因行使認購權而將予發行之新股份
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「認股權證」	指	本公司根據公開發售發行附帶認購權且於二零一零年到期之認股權證
「港幣」	指	香港貨幣
「%」	指	百分比



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：617)

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

范統先生(首席營運總監)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

獨立非執行董事：

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

11樓

按於記錄日期每持有**20**股
現有股份可認購**7**股
公開發售股份(每接納**7**股
公開發售股份可獲發行**3**份
認股權證)之公開發售
(不予包銷)

緒言

誠如該等公佈所述，本公司建議按於記錄日期每持有20股現有股份可認購7股公開發售股份之基準進行公開發售。認購價為每股公開發售股份港幣0.21元。公開發售乃不予包銷。根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算，倘若合資格股東接納所有公開發售股份，則將會發行約2,640,700,000股公開發售股份。世紀城市已向本公司作出不可撤回之承諾，世紀城市集團將全數認購按於最後實際可行日期世紀城市集團所持股份數目計算，彼等於公開發售下享有之配額約1,337,100,000股公開發售股份。此外，羅先生已個別向本公司作出不可撤回之承諾，其及其聯繫人(世紀城市集團除外)將全數認購按於最後實際可行日期彼等所持股份數目計算，彼等於公開發售下享有之配額約150,900,000股公開發售股份。

董事會函件

認股權證將以紅利發行之方式按每接納7股公開發售股份可獲發行3份認股權證之比例向股東發行。認股權證將附帶每個單位為港幣0.21元之認購權，賦予其持有人可按初步行使價每股股份港幣0.21元認購認購股份之權利。根據本公司之公司細則，本公司發行認股權證須經股東於股東大會上批准。因此，根據公開發售發行認股權證須取得股東批准。故公開發售須待(其中包括)股東於股東特別大會上通過批准發行認股權證及因認股權證獲行使而須予發行之認購股份之普通決議案後，方可作實。

本章程旨在向閣下提供有關(其中包括)公開發售之資料，包括買賣及接納公開發售股份之資料(而公開發售將不會給予除外股東)及有關本集團之若干財務及其他資料以及向股東發出股東特別大會通告，會上將向股東提呈有關發行認股權證及認購股份之普通決議案以供股東考慮及批准。

公開發售之詳情

公開發售之條款

公開發售之基準	於記錄日期每持有20股現有股份可按認購價認購7股公開發售股份(每接納7股公開發售股份可獲以紅利方式發行3份認股權證)，股款須於申請時繳足
於最後實際可行日期 已發行之現有股份數目	7,544,997,452股股份
將予發行之公開發售股份及 認股權證總數	根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算，不超過約2,640,700,000股公開發售股份及附帶最多約達1,131,700,000個認購權單位按初步行使價每股股份港幣0.21元之認股權證
認購價	每股公開發售股份港幣0.21元

於最後實際可行日期，除276,500,000份購股權(其中110,300,000份已可予行使而166,200,000份為未可予行使)外，本公司並無其他已發行證券附帶可認購、購買或轉換為任何新股份之任何權利。

公開發售乃不予包銷。本公司認為，鑒於將產生額外費用以及公開發售所籌募資金之特定用途，包銷公開發售並不適當。根據於最後交易日之每股股份收市價，本公司之公眾

董事會函件

持股量之市值約為港幣1,020,600,000元。於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年，本公司均錄得股東應佔純利。因此，本公司符合上市規則第7.19(2)條附註2有關不予包銷公開發售之規定。

世紀城市已向本公司作出不可撤回之承諾，世紀城市集團將全數認購按於最後實際可行日期世紀城市集團所持股份數目計算，其於公開發售下享有之配額約1,337,100,000股公開發售股份。此外，羅先生已個別向本公司作出不可撤回之承諾，其及其聯繫人(世紀城市集團除外)將全數認購按於最後實際可行日期彼等所持股份數目計算，彼等於公開發售下享有之配額約150,900,000股公開發售股份。可能發行之公開發售股份及認股權證數目乃視乎公開發售之接納水平及額外申請而定。然而，不論最終之認購數量，公開發售將仍會進行。公開發售亦無必須籌集之最低認購款額方使公開發售可予進行。

認購價

認購價為每股公開發售股份港幣0.21元。公開發售之總認購價須於接納保證配額時繳足。

認購價較：

- 於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份港幣0.31元折讓約32.3%；
- 根據於最後交易日在聯交所所報每股股份收市價計算之理論除權價每股股份約港幣0.28元折讓約25.0%；
- 於截至最後交易日(包括該日)止十個交易日之平均收市價每股股份港幣0.32元折讓約34.4%；及
- 於最後實際可行日期之收市價每股股份港幣0.285元折讓約26.3%。

認購價乃由本公司根據股份於最後交易日前之近期市價釐定。本公司認為，公開發售將為本集團提供進一步鞏固其財務狀況所需之額外資金，且公開發售之條款屬公平合理並符合本公司之利益。

認股權證

認股權證將以紅利發行之方式發行予根據公開發售接納公開發售股份之合資格股東。

董事會函件

根據初步行使價每股認購股份港幣0.21元計算，每個單位認購權將賦予相關認股權證持有人權利認購一股認購股份。初步行使價與認購價每股港幣0.21元相同，倘出現如股份合併、拆細、資本化發行或若干攤薄事項，則須根據認股權證之條款予以調整。倘行使價根據認股權證之條款予以調整，則認股權證持有人有權認購之認購股份數目亦將會調整。

認股權證將可由認股權證發行日期後滿7日當日(包括該日)(倘該日並非營業日，則下一個營業日)起至發行認股權證第3周年前滿7日當日(倘該日並非營業日，則下一個營業日)之營業時間結束時止隨時行使。

認股權證所附少於一單位港幣0.21元認購權之零碎配額將不會授出並不予計算。

認購股份之權利載於下文標題為「公開發售股份及認購股份之地位及權利」一段內。

認股權證可自由轉讓。

有關認股權證條款之概要載於本章程附錄三。

合資格股東

公開發售文件已於香港登記及將向百慕達公司註冊處存檔。公開發售文件僅會寄發予合資格股東。本章程會寄發予所有股東(包括除外股東)，但公開發售將不會給予除外股東。

為符合資格參與公開發售，每位股東必須於記錄日期內登記為本公司之股東。本公司之股東名冊已於二零零七年十月十六日起暫停辦理股份過戶登記手續，並將於二零零七年十月二十三日恢復辦理股份過戶登記手續。

根據公開發售之公開發售股份配額乃不可轉讓或被放棄。將不會買賣公開發售股份之未繳股款配額。

海外股東

本公司已根據上市規則第13.36(2)(a)條(包括其附註1及附註2)查詢有關地區法例之法定限制(如有)，以及相關監管機構或證券交易所有關本公司向任何海外股東進行公開發售之

董事會函件

規定。於最後實際可行日期營業時間結束時，本公司之股東除於香港以外之註冊地址分別位於澳洲、加拿大、中華人民共和國澳門特別行政區、新西蘭、新加坡、英國及美國。

就加拿大及美國而言，本公司已就法律限制作出查詢並知悉(i)公開發售文件將須在有關於司法權區(視情況而定)之有關規管機構登記或存檔或獲得其批准；或(ii)本公司將需要採取額外步驟以遵守有關司法權區之有關規管機構之監管規定。因此，倘公開發售給予登記地址位於該兩個司法權區之海外股東，本公司將須遵守有關法例及規例。經考慮上述情況，並考慮到遵守該等司法權區之法例規定涉及之時間及成本將超逾有關海外股東及本公司之可能利益，董事認為，公開發售不給予該等海外股東乃屬權宜。因此，公開發售將不會給予加拿大及美國之海外股東。本章程會寄發予各該等除外股東(而公開發售將不會給予彼等)。於股東特別大會舉行日期仍然為股東之任何除外股東將有權於股東特別大會上就批准發行認股權證及認購股份之普通決議案投票。

就澳洲、中華人民共和國澳門特別行政區、新西蘭、新加坡及英國而言，本公司已就法律限制作出查詢並知悉(i)有關司法權區之適用法例並無法律限制或任何有關規管機構或證券交易所就給予有關司法權區之海外股東公開發售並無規定；或(ii)由於本公司將符合有關司法權區之有關豁免規定，本公司將獲豁免根據有關司法權區之適用法例及規例取得有關規管機構之批准及／或向其登記公開發售文件。因此，公開發售將給予登記地址位於澳洲、中華人民共和國澳門特別行政區、新西蘭、新加坡或英國之海外股東。公開發售文件會寄發予各該等海外股東。

有意申請認購公開發售股份而位於香港以外之任何人士(包括但不限於代名人、代理及受託人)有責任使其全面遵守有關地區或司法權區之法例及規例，包括取得任何政府或其他同意，並支付與此有關之任何稅項、印花稅及該地區或司法權區須支付之其他款項。任何人士對公開發售股份之任何申請將被視為該等人士對本公司構成聲明及保證彼等已遵守該等當地法例及規例。合資格股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

根據公開發售之除外股東之任何配額將可供額外申請，詳述如下。

公開發售股份之零碎配額

公開發售股份之零碎配額將不予配發，惟將彙集並可供額外申請。

申請額外公開發售股份

根據公開發售，合資格股東可申請除外股東之配額以及未獲合資格股東初步接納之任何公開發售股份及任何公開發售股份彙集之零碎配額。可透過填寫額外申請表格並將該表格連同所申請之額外公開發售股份之獨立股款交回作出申請。

本公司將酌情按公平公正之基準分配任何額外公開發售股份，並將優先處理公開發售下之補足零碎股份至完整買賣單位之額外公開發售股份申請，及參考已作出有效額外申請之合資格股東於本公司之股權架構分配餘下之額外公開發售股份。

由代理人公司持有股份之股東應注意，董事會將根據本公司之股東名冊視代理人公司為單一股東。因此，股東應注意，上述有關分配額外公開發售股份之安排將不會給予個別實益擁有人。

世紀城市集團與羅先生及其聯繫人(不包括世紀城市集團)可個別透過上述額外申請安排申請額外公開發售股份。

公開發售股份之股票及退款支票

待下文標題為「公開發售之條件」一節所載公開發售之條件獲達成後，預期於二零零七年十一月十三日或之前以普通郵遞方式向每名接納其於公開發售下之配額及/或申請額外公開發售股份之合資格股東寄發一張載有繳足股款之公開發售股份股票、一份隨附之相關認股權證之認股權證證書及(如適用)全部或部分不成功額外申請之退款支票，郵誤風險概由股東自行承擔。

公開發售股份及認購股份之地位及權利

公開發售股份及認購股份一經配發及繳足後，在各方面將與當時之現有股份享有同等地位。公開發售股份之持有人將有權收取於配發公開發售股份之後所宣派、作出或支付之一切未來股息及分派，而認購股份之持有人將有權收取相關認購日期後支付或作出之所有

股息或其他分派，惟倘記錄日期乃於相關認購日期或之前，則不包括先前宣派或推薦或決議支付或作出之任何股息或其他分派，而有關其涉及金額及記錄日期之通告須於相關認購日期前向聯交所(或股份上市之任何其他證券交易所(其於當時據董事意見為有關股份之主要證券交易所))發出。

根據於最後實際可行日期已發行之股份數目及初步行使價計算，合共約2,640,700,000股公開發售股份及1,131,700,000股認購股份可予發行，佔(i)於最後實際可行日期已發行股份數目約35.0%及15.0%、(ii)因發行該等公開發售股份(但未計及所發行之任何認購股份)而擴大之已發行股份數目約25.9%及11.1%及(iii)因發行公開發售股份及認購股份而擴大之已發行股份數目約23.3%及10.0%。

申請上市

本公司已向聯交所申請批准公開發售股份及認購股份在聯交所上市及買賣。

待公開發售股份及認購股份獲准在聯交所上市及買賣，並符合香港結算之證券收納規定後，公開發售股份及認購股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於公開發售股份開始買賣之日期或認購股份在聯交所發行日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。中央結算系統內之所有活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司將作出一切必要安排，以使公開發售股份及認購股份獲納入中央結算系統。

本公司證券概無於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無或擬尋求有關上市或買賣。

於聯交所買賣公開發售股份及認購股份須予繳納適用印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及香港任何其他適用費用及收費。

董事會函件

認股權證於發行後將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。視乎公開發售之結果，本公司可能在認股權證發行後透過介紹上市方式按上市規則相關規定申請認股權證在聯交所上市。倘本公司就認股權證在聯交所上市作出申請，其將就此另行刊發公佈。

公開發售之條件

完成公開發售須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 聯交所上市委員會授權或同意授權(可予配發)將予發行之公開發售股份及認購股份上市及買賣，且並無撤回有關授權；
- (b) 遵照上市規則及香港公司條例，將正式簽署之公開發售文件各一份呈交聯交所及香港公司註冊處登記；
- (c) 向合資格股東寄發公開發售文件，另向除外股東寄發本章程；
- (d) 將經董事會以決議案批准並由一名董事(代表全體董事)正式簽署之公開發售文件(及所有需要之相關文件)及遵照公司法規定之文件各一份送交百慕達公司註冊處存案；及
- (e) 股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准發行認股權證及因認股權證獲行使而須予發行之認購股份。

上述條件(b)及(c)均已達成。上述條件(a)、(d)及(e)則尚未達成。於最後實際可行日期，世紀城市集團持有約3,820,200,000股股份(佔本公司之已發行普通股股本約50.63%)，羅先生及其聯繫人(不包括世紀城市集團)持有約431,100,000股股份(佔本公司之已發行普通股股本約5.71%)。世紀城市已向本公司作出不可撤回之承諾，世紀城市集團將投票贊成於股東特別大會上提呈批准發行認股權證及認購股份之普通決議案。羅先生亦已個別向本公司作出不可撤回之承諾，其及其聯繫人(不包括世紀城市集團)將投票贊成上述普通決議案。倘批准發行認股權證及認購股份之普通決議案於股東特別大會上未獲通過，或倘公開發售之任何其他條件未能於二零零七年十一月三十日或之前達成，則公開發售將告失效及將不會進行。

股權架構及公開發售之影響

下表列示本公司之股權架構及公開發售對股權架構之影響(假設本公司之股權架構再無其他變動)。

	於最後實際可行日期 股份數目	%	假設所有股東接納彼等於公開發售下之配額		假設僅世紀城市、羅先生及其各自聯繫人接納彼等於公開發售下之配額且並無作出任何額外認購申請		假設僅世紀城市、羅先生及其各自聯繫人接納彼等於公開發售下之配額而所有剩餘配額均由世紀城市集團透過額外認購申請而接納			
			完成公開發售及 由認股權證承配人以 初步行使價 悉數行使認購權之前 股份數目	%	完成公開發售及 由認股權證承配人以 初步行使價 悉數行使認購權之前 股份數目	%	完成公開發售及 由認股權證承配人以 初步行使價 悉數行使認購權之前 股份數目	%		
世紀城市集團	3,820,218,001	50.63	5,157,294,301	50.63	5,730,327,001	57.09	6,310,082,540	61.95	7,377,167,341	65.18
羅先生及其聯繫人 (世紀城市集團除外)	431,098,765	5.71	581,983,332	5.71	646,648,146	6.44	581,983,332	5.71	646,648,146	5.71
董事(羅先生除外) 及其聯繫人	1,325,218	0.02	1,789,044	0.02	1,987,826	0.01	1,325,218	0.01	1,325,218	0.01
公眾股東	3,292,355,468	43.64	4,444,679,881	43.64	4,938,533,200	36.46	3,292,355,468	32.33	3,292,355,468	29.10
總計	7,544,997,452	100.00	10,185,746,558	100.00	11,317,496,173	100.00	9,670,655,833	100.00	10,185,746,558	100.00

附註：上述股權表並無計及公開發售之零碎配額，其可能不會發售予股東。

董事會函件

根據上述本公司於最後實際可行日期之現有股權架構及就本公司所知，本公司並不知悉任何股東因接納其根據公開發售享有之公開發售股份配額而導致須根據收購守則作出全面收購。

進行公開發售之理由及利益

本集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資。

於二零零七年四月，本集團以總代價港幣360,000,000元收購若干可轉換為富豪普通股之可換股債券。本集團已透過部分以現金及部分以發行承兌票據償付代價。承兌票據之本金總額為港幣300,000,000元，年息率為5%。經本公司與承兌票據持有人於發行承兌票據後書面協定，承兌票據將於二零零七年十一月三十日到期。本公司根據承兌票據於到期時之應付總額約達港幣309,000,000元。根據本公司於最後實際可行日期之股權架構，預計公開發售所得款項總額最多約為港幣554,600,000元，而預計公開發售所得款項淨額最多約為港幣552,800,000元。本公司擬動用(1)公開發售所得款項內首筆款項約港幣309,000,000元償付承兌票據；(2)所得款項內第二筆款項約港幣197,000,000元償還本集團於二零零八年二月到期之有抵押銀行貸款（視乎本公司於上述到期日前能否以其接納之條款取得新融資或再融資安排）；及(3)所得款項內任何剩餘款項於本集團在中國之現有物業項目。

世紀城市及羅先生已分別向本公司作出不可撤回之承諾，世紀城市集團、羅先生及其聯繫人（不包括世紀城市集團）將全數認購彼等於公開發售下分別享有配額之公開發售股份。於最後實際可行日期，世紀城市集團及羅先生與其聯繫人（不包括世紀城市集團）分別持有股份約3,820,200,000股及約431,100,000股。世紀城市集團、羅先生及其聯繫人將合共有權根據公開發售認購約1,488,000,000股公開發售股份，而本公司將就此合共籌得最少約港幣312,500,000元之總所得款項，亦即世紀城市集團、羅先生及其聯繫人根據公開發售有權認購之該等公開發售股份之總認購價。本公司估計，該等款項（扣除本集團應付之有關公開發售費用後）將足夠償清承兌票據，而對公開發售股份之任何進一步認購將有助加強本集團之財務及營運資金狀況。倘若合資格股東接納所有公開發售股份，估計所得款項總額將約為港幣554,600,000元。

董事會函件

根據本公司於最後實際可行日期之股權，倘合資格股東接納所有公開發售股份，則附帶約1,131,700,000個認購權單位之認股權證將予授出。倘所有該等認購權按初步行使價獲行使，則本公司將籌得額外所得款項約港幣237,700,000元。

本公司認為，公開發售將有助改善本集團之財務及營運資金狀況，並符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司之資料

下表載列本公司於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核綜合收入及除稅前後之經審核綜合盈利。

(港幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		截至二零零七年
	二零零五年	二零零六年	六月三十日止 六個月
收入	106.8	187.3	221.0
除稅前盈利	519.5	308.7	1,201.0
除稅後盈利	517.4	300.1	1,200.1

本公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約達港幣4,424,100,000元。誠如本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告書所載，經計及富豪(百利保之聯繫人)於二零零七年六月三十日應佔富豪產業信託之相關呈報資產淨值後，本公司之未經審核備考綜合資產淨值約為港幣6,058,000,000元。有關本公司之更多財務資料載於本章程附錄一。

本公司於本章程刊發日期前12個月並無進行任何集資活動，且概無作出任何股份公開發售。

購股權

行使價及因行使尚未行使購股權而可能將予發行之股份數目，將按照公開發售引致之相關股份認購權計劃之條款進行調整(倘公開發售成為無條件)。本公司將指示其核數師或獨立財務顧問書面核實應對尚未行使購股權作出之調整，並根據相關股份認購權計劃之條文披露該調整(如有)之進一步詳情。

買賣股份之風險警告

股份已於二零零七年十月十二日起按除權基準買賣。聯交所未必一定批准公開發售股份及認購股份在聯交所上市及買賣。倘批准發行認股權證及認購股份之普通決議案於股東特別大會上未獲通過，或倘公開發售之任何其他條件未能於二零零七年十一月三十日或之前達成，則公開發售將告失效及將不會進行。任何人士如在公開發售成為無條件前買賣股份，須因此承擔公開發售可能不會進行之風險。

由即日起至公開發售成為無條件當日期間有意買賣股份之股東或任何其他人士如對其情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

申請手續

申請公開發售股份

本章程隨附保證配額申請表格，賦予收件之合資格股東權利以按保證基準之申請表格內所示公開發售股份數目，股款須於最後接納時間前繳足。合資格股東務請注意，彼等可以申請的公開發售股份之任何數目，不得超過保證配額申請表格所列之數目。

合資格股東如欲申請保證配額申請表格所指定彼等有權獲配發之全部公開發售股份或申請任何數目少於公開發售下彼等獲保證配發之公開發售股份，必須根據保證配額申請表格印備之指示，於最後接納時間前填妥及簽署表格，並連同彼等就其擬申請該等數目之公開發售股份應付之全數股款，一併交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。所有股款須以港元支付，而支票或銀行本票均須由香港持牌銀行賬戶以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，註明抬頭人為「百利保控股有限公司－保證配額賬戶」。

合資格股東務請注意，除非保證配額申請表格正式填妥及簽署並連同適當股款於最後接納時間前送交過戶處，否則彼等根據公開發售項下彼等各自之保證配額申請公開發售股份之權利將視作已被放棄及將予註銷。

申請額外公開發售股份

合資格股東可申請除外股東之配額以及未獲合資格股東初步接納之任何公開發售股份及任何公開發售股份彙集之零碎配額。

申請人必須根據額外申請表格印備之指示，於最後接納時間前填妥本章程隨附之額外申請表格並將該表格連同就所申請額外公開發售股份應付之獨立全數股款，一併交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。所有股款須以港元支付，而支票或銀行本票均須由香港持牌銀行賬戶以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，註明抬頭人為「百利保控股有限公司－額外申請賬戶」。過戶處將知會合資格股東任何向彼等作出之額外公開發售股份配額。

合資格股東務請注意，除非額外申請表格正式填妥及簽署，連同適當股款於最後接納時間前送交過戶處，否則額外申請表格可被拒絕。

收到之所有支票或銀行本票將隨即兌現，而從該等申請股款所賺取之一切利息將撥歸本公司所有。支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現之任何保證配額申請表格或額外申請表格可被拒絕，在該情況下，合資格股東根據公開發售以保證配額申請表格或額外申請表格(視情況而定)申請認購公開發售股份之有關權利將被視作已被放棄及將予註銷。

保證配額申請表格及額外申請表格均僅供名列申請表格之合資格股東使用，不得轉讓。

本公司不會就收取任何申請股款發出收據。

倘合資格股東未獲配發任何額外公開發售股份，則申請額外公開發售股份時所繳付之全數款項(不計利息)之退款支票，預期將於二零零七年十一月十三日或之前以普通郵遞方式寄往合資格股東於本公司股東名冊上所示之地址，郵誤風險概由收件人承擔。倘合資格股東獲配發之額外公開發售股份數目少於所申請之數目，則多繳之申請款項(不計利息)之退款支票，預期將於二零零七年十一月十三日或之前以普通郵遞方式寄往合資格股東於本公司股東名冊上所示之地址，郵誤風險概由收件人承擔。

股東特別大會

公開發售須待(其中包括)股東在股東特別大會上批准發行認股權證及認購股份,方可作實。概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

於最後實際可行日期,世紀城市集團持有約3,820,200,000股股份(佔本公司已發行普通股股本約50.63%),羅先生及其聯繫人(不包括世紀城市集團)持有約431,100,000股股份(佔本公司已發行普通股股本約5.71%)。世紀城市已向本公司作出不可撤回之承諾,世紀城市集團將投票贊成於股東特別大會上提呈批准發行認股權證及認購股份之普通決議案。羅先生亦已個別向本公司作出不可撤回之承諾,其及其聯繫人(不包括世紀城市集團)將投票贊成上述普通決議案。

股東特別大會將於二零零七年十一月七日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行。本章程載有召開股東特別大會之通告。

本章程亦隨附適用於股東特別大會之委任代表表格。倘閣下不擬出席股東特別會,務請將隨附之委任代表表格根據其上印備之指示盡早填妥及交回本公司於香港之股票登記過戶分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓);惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後,閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為公開發售(包括發行認股權證及認購股份)之條款屬公平及合理且符合本公司及股東之整體利益。因此,董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准發行認股權證及認購股份。

其他資料

閣下務請垂注本章程內之附錄所載之其他資料。

此致

列位合資格股東及除外股東

(公開發售將不會給予除外股東) 台照

承董事會命

Paliburg Holdings Limited

主席

羅旭瑞

二零零七年十月二十二日

1. 財務概要

下文所載為本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及財務狀況(經重列(如適用))(乃摘錄自本公司截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之年報)以及本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及財務狀況(乃摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告書)之概要。本公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之年報所載之核數師報告均屬無保留意見核數師報告。

本集團之綜合業績

	截至			
	六月三十日 止六個月 二零零七年 未經審核	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 經審核	二零零五年 經審核 (經重列)	二零零四年 經審核 (經重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	221.0	187.3	106.8	698.3
除稅前溢利	1,201.0	308.7	519.5	7.8
稅項	(0.9)	(8.6)	(2.1)	9.9
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前年度/ 期間溢利	1,200.1	300.1	517.4	17.7
應佔：				
母公司股份持有人	1,200.1	300.1	517.4	(31.3)
少數股東權益	—	—	—	49.0
	1,200.1	300.1	517.4	17.7
股息				
中期	13.6	10.8	—	—
建議末期	—	21.6	14.4	—
	13.6	32.4	14.4	—
母公司股份持有人應佔 每股普通股的盈利/(虧損)				
基本	港幣16.65仙	港幣4.16仙	港幣7.18仙	港幣(0.58)仙
攤薄	港幣14.93仙	港幣3.89仙	港幣6.72仙	港幣(0.67)仙

本集團之綜合財務狀況

	於	於十二月三十一日		
	六月三十日 二零零七年 未經審核 港幣百萬元	二零零六年 經審核 港幣百萬元	二零零五年 經審核 (經重列) 港幣百萬元	二零零四年 經審核 (經重列) 港幣百萬元
資產總值	5,410.7	3,958.0	3,523.4	2,848.5
負債總值	(986.4)	(687.1)	(452.4)	(315.4)
資產淨值	<u>4,424.3</u>	<u>3,270.9</u>	<u>3,071.0</u>	<u>2,533.1</u>
應佔資產淨值：				
母公司股份持有人	4,424.1	3,270.7	3,070.8	2,532.9
少數股東權益	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
	<u>4,424.3</u>	<u>3,270.9</u>	<u>3,071.0</u>	<u>2,533.1</u>

2. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文所載為本集團之財務資料，乃摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
收入	五	187.3	106.8
銷售成本		(164.5)	(80.0)
毛利		22.8	26.8
其他收入及收益	五	99.7	91.7
重新分類待售物業為投資物業之公平值收益		70.3	—
行政費用		(27.9)	(27.0)
其他經營業務支出(淨額)		(1.3)	(0.5)
就減值之撥備回撥(淨額)	六	—	63.0
經營業務盈利		163.6	154.0
融資成本	八	(10.3)	(11.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損		155.4	376.8
除稅前盈利	七	308.7	519.5
稅項	十一	(8.6)	(2.1)
予母公司股份持有人及少數股東 權益分佔前年內盈利		300.1	517.4
應佔：			
母公司股份持有人	十二	300.1	517.4
少數股東權益		—	—
		300.1	517.4
股息	十三		
中期		10.8	—
擬派末期		21.6	14.4
		32.4	14.4
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利	十四		
基本		港幣4.16仙	港幣7.18仙
攤薄		港幣3.89仙	港幣6.72仙

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	十五	4.0	4.4
投資物業	十六	350.3	0.3
持作未來發展物業	十九	26.7	26.7
聯營公司權益	二十	2,980.6	2,697.4
可供出售股本投資	廿一	34.7	130.8
應收貸款	廿二	14.3	22.0
非流動總資產		3,410.6	2,881.6
流動資產			
按盈虧釐定公平值之股本投資	廿三	19.1	3.2
待售物業	廿四	38.7	242.9
存貨	廿五	6.9	1.5
應收賬項、按金及預付款項	廿六、廿九	87.0	50.3
定期存款		129.3	72.4
現金及銀行結存		17.0	22.1
		298.0	392.4
列為待售之一出售集團之資產	廿七	249.4	249.4
流動總資產		547.4	641.8
流動負債			
應付賬項及費用	廿八、廿九	(98.0)	(101.0)
應付稅項		(2.8)	(5.7)
附息之銀行及其他債項	三十	(10.3)	(13.0)
已收訂金		(220.3)	(85.6)
		(331.4)	(205.3)
與列為待售之一出售集團之資產直接 關連之負債	廿七	(98.9)	(98.9)
流動總負債		(430.3)	(304.2)
流動資產淨值		117.1	337.6
扣除流動負債後總資產		3,527.7	3,219.2

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
扣除流動負債後總資產		3,527.7	3,219.2
非流動負債			
附息之銀行債項	三十	(248.1)	(148.2)
遞延稅項負債	卅一	(8.7)	—
非流動總負債		<u>(256.8)</u>	<u>(148.2)</u>
資產淨值		<u>3,270.9</u>	<u>3,071.0</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	卅二	72.1	72.1
儲備	卅三(a)	3,177.0	2,984.3
擬派末期股息	十三	21.6	14.4
		<u>3,270.7</u>	<u>3,070.8</u>
少數股東權益		<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
股本總值		<u>3,270.9</u>	<u>3,071.0</u>

綜合資本變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

附註	母公司股份持有人應佔													
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	可換取證券 之股本部分 港幣百萬元	上市 聯營公司 資產 重估儲備 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	可供出售 股本投資 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	兌匯 平穩儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
於二零零五年一月一日	72.1	522.1	9.8	689.6	—	689.6	123.9	4.0	1.5	449.1	—	2,565.9	0.2	2,566.1
如早前呈報	—	—	—	—	—	—	(9.3)	9.3	—	—	—	—	—	—
上年度調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、二(b)(ii)	72.1	522.1	9.8	689.6	—	689.6	114.6	13.3	1.5	449.1	—	2,565.9	0.2	2,566.1
經重列	—	—	—	—	—	—	(13.5)	—	—	—	—	(13.5)	—	(13.5)
可供出售股本投資公平值之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.8)	—	—	(0.8)	—	(0.8)
滙兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.3)	—	—	(0.3)	—	(0.3)
應佔上市聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
直接於股本中確認之收支總額	—	—	—	—	—	—	(13.5)	—	(1.1)	—	—	(14.6)	—	(14.6)
年內盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	517.4	—	517.4	—	517.4
年內收支總額	—	—	—	—	—	—	(13.5)	—	(1.1)	517.4	—	502.8	—	502.8
因出售附屬公司而釋出	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2	—	—	0.2	—	0.2
因轉換為上市聯營公司普通股而釋出	—	—	—	—	—	—	(2.3)	—	—	—	—	(2.3)	—	(2.3)
以股份結算股份認購權之安排	—	—	—	—	1.6	—	—	—	—	—	—	1.6	—	1.6
應佔上市聯營公司	—	—	—	—	2.6	—	—	—	—	—	—	2.6	—	2.6
擬派二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14.4)	14.4	—	—	—
於二零零五年十二月三十一日	72.1	522.1	9.8	689.6	4.2	689.6	98.8	13.3	0.6	952.1	14.4	3,070.8	0.2	3,071.0

母公司股份持有人應佔

附註	上市											少數股東權益	股本總值	
	已發行股本	股本溢價賬	可換取債券	聯營公司	股份	特別儲備	資產	可供出售	投資	兌匯	擬派			總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零六年一月一日	72.1	522.1	9.8	4.2	689.6	693.8	108.0	4.0	0.6	14.4	3,070.8	0.2	3,071.0	
如早編呈報	-	-	-	-	-	-	(9.2)	9.3	-	-	-	-	-	
上年末調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
經重列	72.1	522.1	9.8	4.2	689.6	693.8	98.8	13.3	0.6	14.4	3,070.8	0.2	3,071.0	
可供出售股本投資公平價值之變動	-	-	-	-	-	-	77.0	-	-	-	77.0	-	77.0	
滙兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	9.8	-	9.8	-	9.8	
應佔上市聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	4.4	-	4.4	-	4.4	
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	-	77.0	-	14.2	-	91.2	-	91.2	
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300.1	-	300.1	
年內收支總額	-	-	-	-	-	-	77.0	-	14.2	-	300.1	-	391.3	
因視作出售上市聯營公司權益及行使其認股權證而釋出	-	-	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.2)	-	(0.2)	
因行使上市聯營公司認股權證而釋出	-	-	-	-	-	-	(159.0)	-	-	-	(159.0)	-	(159.0)	
宣派二零零五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.4)	(14.4)	-	(14.4)	
以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	3.0	-	3.0	
應佔上市聯營公司	-	-	(3.7)	6.9	-	-	-	(13.2)	-	-	(10.0)	-	(10.0)	
二零零六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.8)	-	(10.8)	
擬派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.6	-	-	21.6	
於二零零六年十二月三十一日	72.1	522.1	6.1	14.0	689.6	693.8	16.8	-	14.8	21.6	3,270.7	0.2	3,270.9	

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
經營業務之現金流入/(流出)淨額	卅五(a)	19.4	(11.6)
投資活動之現金流量			
收購上市聯營公司額外權益		(75.0)	(59.8)
收購少數股東權益		—	(0.5)
出售附屬公司	卅五(d)	—	(0.5)
出售可供出售股本投資所得收益		3.1	—
應收貸款減額		7.7	11.0
購入物業、廠房及設備項目		(1.0)	(3.6)
出售投資物業之淨收益		—	0.5
聯營公司還款/(墊款予聯營公司)		(1.2)	0.2
已收利息		4.9	4.4
已收上市及非上市投資股息		32.2	39.7
投資活動之現金流出淨額		(29.3)	(8.6)
融資活動之現金流量			
提取新貸款		112.0	149.9
償還銀行貸款及其他貸款		(14.5)	(96.1)
支付借貸成本		(0.4)	(0.8)
已付利息		(9.8)	(35.2)
已付股息		(25.2)	—
融資活動之現金流入淨額		62.1	17.8
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額		52.2	(2.4)
年始之現金及現金等值項目		94.0	97.2
外匯兌換率變動之影響(淨額)		0.1	(0.8)
年終之現金及現金等值項目		146.3	94.0
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		17.0	22.1
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		129.3	72.4
銀行透支		—	(0.5)
		146.3	94.0

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	卅四	2,987.5	3,012.8
流動資產			
按金及預付款項		0.7	0.7
流動負債			
應付賬項及費用		(1.7)	(1.7)
流動負債淨額		<u>(1.0)</u>	<u>(1.0)</u>
資產淨值		<u>2,986.5</u>	<u>3,011.8</u>
股本			
已發行股本	卅二	72.1	72.1
儲備	卅三(b)	2,892.8	2,925.3
擬派末期股息	十三	21.6	14.4
股本總值		<u>2,986.5</u>	<u>3,011.8</u>

賬目附註

二零零六年十二月三十一日

一、公司資料

於年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關之業務，及其他投資。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」），其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司上市。

二.一編製之基準

本財務報表乃按照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」）（其包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業及股本投資按公平值計算則除外。誠如附註二.四(g)所詳述，列為待售之一出售集團乃按賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。本財務報表乃以港元幣值（「港幣」）呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

綜合賬之基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之已審核賬目。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。集團公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬內予以對銷。

少數股東權益乃指非由本集團持有之外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之利益。收購少數股東權益乃使用母公司實體伸延法列賬，據此，所收購淨資產之代價與分佔其賬面值間之差額乃確認為商譽。

二.二 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。除若干情況出現新增及經修訂會計政策及額外披露外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號（修訂）	海外業務投資淨值
香港會計準則第39號（修訂）及 香港財務報告第4號（修訂）	財務擔保合約
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號（修訂）	公平值選擇權
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號外匯兌換率變動之影響

於採納香港會計準則第21號(修訂)有關海外業務投資淨值後，從構成本集團於海外業務投資淨值一部分之一貨幣項目所產生之所有匯兌差額乃於綜合財務報表之股本之獨立部分內確認，而不論貨幣項目之貨幣單位。此項變動對於二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日之財務報表並無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號金融工具：確認及計算

(i) 財務擔保合約之修訂

此修訂乃對香港會計準則第39號之範圍作出修訂，以規定所發出不被視為保險合約之財務擔保合約，初步按公平值確認，及按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額及初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷(以較高者為準)重新計算。採納此項修訂對財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值選擇權之修訂

此修訂改變了分類為按盈虧釐定公平值之金融工具之定義，並限制使用選擇權指定任何金融資產或任何金融負債透過收益表按公平值計算。於二零零六年一月一日採納此項修訂後，本集團已不再指定於二零零五年十二月三十一日賬面值為數港幣8,600,000元之股本投資按盈虧釐定公平值計算，並將其重新分類為可供出售股本投資，並於二零零六年一月一日之公平值為港幣8,600,000元。根據此修訂之過渡性條文，比較數字已按新分類標準重新呈列。

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度之綜合收益表		
其他收入及收益減額	(2.2)	(0.1)
每股基本盈利減額(仙)	(0.03)	—
每股攤薄盈利減額(仙)	(0.03)	—

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於一月一日之綜合資產負債表及股本		
可供出售股本投資增額	8.6	8.5
按盈虧釐定公平值之股本投資減額	(8.6)	(8.5)
	—	—
可供出售股本投資重估儲備減額	(9.2)	(9.3)
投資重估儲備增額	9.3	9.3
保留盈利減額	(0.1)	—
	—	—
於十二月三十一日之綜合資產負債表及股本		
可供出售股本投資增額	10.8	8.6
按盈虧釐定公平值之股本投資減額	(10.8)	(8.6)
	—	—
可供出售股本投資重估儲備減額	(7.0)	(9.2)
投資重估儲備增額	9.3	9.3
保留盈利減額	(2.3)	(0.1)
	—	—

(iii) 預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理之修訂

此修訂已對香港會計準則第39號作出修訂，容許極可能進行之集團內公司間預測交易之外幣風險合資格作為現金流量對沖之對沖項目，惟交易須以訂立該交易之實體之功能貨幣以外之貨幣為單位及外幣風險將影響綜合收益表。由於本集團目前並無訂立此等交易，修訂對財務報表並無影響。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃

本集團已於二零零六年一月一日採納此項詮釋，該詮釋對釐定安排是否包括必須應用租賃會計法之租賃提供指引。此詮釋對財務報表並無重大影響。

二.三 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等賬目應用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟 財務申報之重列處理法
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估附帶內在衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排

香港會計準則第1號(修訂)將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該修訂準則將影響有關本集團管理資本之目標、政策及程序之定性資料、本公司視為資本之量化數據、及遵守任何資本要求以及任何不遵守之後果之披露。

香港財務報告準則第7號將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出披露，以讓財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度。

香港財務報告準則第8號將適用於由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則要求披露有關本集團業務分類、分類提供之產品及服務、本集團經營業務所在地域位置及來自本集團主要客戶之收入之資料。此準則將取代香港會計準則第14號分類報告。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號將分別適用於由於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，其認為採納香港會計準則第1號(修訂)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露，而該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

二.四 主要會計政策摘要

(a) 商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指業務合併成本超逾收購日期集團於所收購被收購方之可選定資產及所承擔負債及或然負債之公平淨值之權益。

協議日期為二零零五年一月一日或以後之收購所產生之商譽

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，初步按成本，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就聯營公司而言，商譽乃列入有關賬面值中，而非於綜合資產負債表內列為獨立可辨認資產。

商譽之賬面值乃每年進行減值評估，或如發生事件或情況改變，顯示賬面值可能減值，則更頻率地進行減值評估。

就減值測試而言，在業務合併中收購之商譽乃由收購日期起分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位或組別現金產生單位，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或組別單位。獲分配商譽之各單位或組別單位：

- 為本集團內商譽乃監察作內部管理用途之最低程度；及
- 不大於按根據香港會計準則第14號分類報告而釐定之本集團主要或本集團次要呈報形式為基準之分類。

減值按評估商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽構成現金產生單位(組別現金產生單位)之部分，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售業務之盈虧時，與出售業務有關之商譽乃列入業務之賬面值。在該等情況下出售之商譽，乃按出售業務及保留之現金產生單位部分之相對價值計算。

就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

(b) 超逾業務合併成本之剩額

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司及聯營公司之成本之任何部分(以往指為負商譽)，將經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超過聯營公司之部分乃於收購投資之期內列入本集團應佔聯營公司之盈虧內。

(c) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績(指已收取及應收之股息而言)已計入本公司之收益表內。本公司於附屬公司權益乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

如本集團於附屬公司所佔之股本權益，由於該附屬公司發行新股份而導致其權益被攤薄（「視作出售」）時，因視作出售而產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於本集團之綜合收益表內處理。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之實體。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別載於綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。因收購聯營公司所產生之商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

(e) 非金融資產（商譽除外）減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產（存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業、商譽及列為待售之一出售集團除外）進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值（以較高者為準）減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表中與經減值資產功能一致之該等支出類別內扣除，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產（商譽及若干金融資產除外）先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額（扣除任何折舊/攤銷）則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

(f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益（包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益），而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本（包括交易成本）計算。於首次確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

由存貨轉撥至投資物業時，物業於該日之公平值與其先前賬面值之任何差額乃於收益表內確認。

(g) 列為待售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值將主要透過一項銷售交易而非透過持續使用收回，該等非流動資產及出售集團乃列為待售。倘屬此情況，資產或出售組別應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售該等資產或出售集團之一般及慣常條款，且極有可能將其出售。

列為待售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。

(h) 發展中物業

發展中物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關發展項目所有應佔成本，其中包括任何有關之財務費用支出。

(i) 待發展物業

待發展物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

(j) 債項成本

興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按本集團外債息率之加權平均數及(於適用者)按特定發展物業有關之貸款之利息計算。

(k) 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為按盈虧釐定公平值之金融資產、貸款及應收賬項及可供出售金融資產(如適用)。金融資產於初步確認時，乃以公平值計算，及倘投資並非按盈虧釐定公平值時，則以直接應佔交易成本計算。當本集團於首次成為訂約方時，本集團應考慮合約是否包含附帶內在衍生工具。倘分析顯示附帶內在衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險關係密切時，附帶內在衍生工具乃與並非按盈虧計算公平值之主合約分開。

本集團於初步確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

按盈虧釐定公平值之金融資產

按盈虧釐定公平值之金融資產包括持作買賣之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣。持作買賣投資之盈虧乃於收益表內確認。

貸款及應收賬項

應收貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當應收貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為於指定為可供出售或無分類為任何其他兩種類別之上市及非上市股本證券之非衍生金融資產。於初步確認時，可供出售金融資產乃按公平值計算，盈虧確認為股本之獨立部分，直至投資還原確認或直至投資釐定為需要減值，在此情況下，則先前於股本內報告之累積收益或虧損乃計入收益表內。

當由於(i)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(ii)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本證券之公平值便不能可靠地計算，該等證券將按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易及參考大致上相同之另一工具之現行市價。

(1) 金融資產之減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產需要作出減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。有關減值虧損乃於收益表內確認。

本集團首先評估具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別存有減值，然後評估非具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘經個別評估之金融資產(無論具重要性與否)確定並無客觀跡象顯示存有減值，該資產會歸入一組具有相類信貸風險特性之金融資產內，並對該組別進行共同減值評估。進行個別減值評估之資產且其減值虧損會或將繼續予以確認，有關資產則不會納入共同減值評估內。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

就貿易應收賬項而言，倘有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難)顯示本集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用準備賬減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時還原確認。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價之股本工具(因公平值不能可靠計算而非以公平值列賬)已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量以類似金融資產之現行市場回報率折現之現值間之差額計算。有關該等資產之減值虧損不予以撥回。

可供出售金融資產

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於收益表內確認之任何減值虧損後，乃由權益撥入收益表。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過收益表撥回。

(m) 還原已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將還原確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項股份結算期權或類似條文)之形式，則本集團之持續參與僅限於本集團可能購回之已轉讓資產之數額，倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項股份結算期權或類似條文)，則以公平值計算除外，而本集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

(n) 按攤銷成本計算之金融負債(包括附息之銀行及其他債項)

金融負債包括應付賬項及費用、附息之銀行及其他債項以及已收訂金，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

(o) 可換股債券

聯營公司之可換股債券中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在聯營公司之資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權，經扣除交易成本後撥入及於聯營公司之股東權益內確認而本集團在此應佔之股份則計入其股東權益中。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。可換股債券之交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例，於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。

(p) 還原已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時還原確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之還原確認及新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(q) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之借貸成本及其它直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

(r) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備，乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般於其產生期間於收益表內扣除。倘若可明顯地證明因該等支出可導致該資產之未來經濟利益有所增長，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為重置。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

有租期物業	按剩餘租賃年期及2.5%之較短者
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%
地盤設備	20%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時還原確認。於資產還原確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈虧為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

(s) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，而倘為在製品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時預期所需之額外成本計算。

(t) 建築工程合約

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接工資及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃於有關合約已完成不少於50%時按根據有關合約之有關建築師核實之工程進度之百分率確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作合約客戶之欠款處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作應付合約客戶之欠款處理。

(u) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (iv) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百份率(詳情見上述(t)項) 確認；
- (v) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (vi) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (vii) 出售按盈虧釐定公平值之股本投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
- (viii) 諮詢及管理費，乃於提供該等服務之期間確認。

(v) 外幣

該等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債按於結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入兌滙平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

於綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

(w) 所得稅

所得稅包括本年稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及以往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於賬目中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從商譽或初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及可能有足夠可動用應課稅溢利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估及在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產被變現或負債被清還時）預期之適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率（及稅務法例）計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(x) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於租賃公司之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為租賃公司，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表記賬。倘若本集團為承租公司，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法於收益表內扣除。

經營租賃下之預付土地租賃款初步按成本值列賬，其後則於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

(y) 僱員福利

股份形式之付款之交易

本公司推行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授予該工具日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以畢蘇期權定價模式釐定，其進一步詳情載於賬目附註卅二。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司股份之價格關連之條件(「市況」)(如適用)。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期(「生效日期」)為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計支出之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認支出，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之支出須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認支出。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認支出。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授予但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關股份結算獎勵之過渡性條文，並已僅對於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未生效及該等於二零零五年一月一日或之後授出之股份結算獎勵應用香港財務報告準則第2號。

僱員退休計劃

本集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃（「強積金計劃」）予合資格參予之僱員。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款（不包括僱主自願性供款）於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某個百分率作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表內扣除。

(z) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團之人士；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合營公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

(aa) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額（須承受價值改變之非重大風險）以及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為集團現金管理涉及之一部份。

(ab) 股息

董事建議派發之末期股息於資產負債表之股本部份列為保留盈利之獨立分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因為本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

三、重大會計判斷及估計

(a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

(b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零零六年十二月三十一日計入聯營公司權益之商譽之賬面值為港幣54,000,000元(二零零五年：港幣54,000,000元)。進一步詳情載於賬目附註十七及二十。

遞延稅項資產

所有未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以應課稅盈利可用作抵扣可動用之虧損為限。管理層須根據未來應課稅盈利之可能時間及數額連同未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認之遞延稅項資產金額。於二零零六年十二月三十一日，於香港及美國產生之稅項虧損之未確認金額分別為港幣784,200,000元(二零零五年：港幣849,600,000元)及港幣213,200,000元(二零零五年：港幣216,900,000元)。進一步詳情載於賬目附註卅一。

建築工程合約之結果

本集團釐定建築工程合約之結果能否作出可靠估計。此需要參考經建築師證明之工程持續估計合約總收入和成本及完成階段，並評估日後經濟流入本集團之可能性。於年度內，對數項建築工程合約之結果作出修訂，因此導致於收益表內確認港幣7,400,000元(二零零五年：港幣9,400,000元)建築工程毛利。

對以股份結算交易之公平值之計算

本公司推行股份認購權計劃，據此，本集團之僱員（包括董事）以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。

四、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業，租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及樓宇相關之業務分類指從事建築工程及樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品與其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類指從事經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 證券投資分類指證券買賣業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供融資服務。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(a) 業務分類

以下為本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	物業發展及投資		建築及樓宇相關之業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	23.8	10.5	133.2	66.5	-	-	30.3	29.8	-	-	-	-	187.3	106.8
分類間之銷售	-	-	5.8	4.6	-	-	-	-	-	-	(5.8)	(4.6)	-	-
合計	<u>23.8</u>	<u>10.5</u>	<u>139.0</u>	<u>71.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.3</u>	<u>29.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.8)</u>	<u>(4.6)</u>	<u>187.3</u>	<u>106.8</u>
分類業績	<u>158.9</u>	<u>191.1</u>	<u>8.8</u>	<u>(36.8)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.9</u>	<u>2.8</u>	<u>2.1</u>	<u>3.0</u>	<u>(0.1)</u>	<u>0.5</u>	<u>176.6</u>	<u>160.6</u>
利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利													12.5	17.2
未能劃分之非業務及企業支出													(25.5)	(23.8)
經營業務盈利													163.6	154.0
融資成本													(10.3)	(11.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損	4.3	137.2	-	-	151.2	239.7	-	-	(0.1)	(0.1)	-	-	155.4	376.8
除稅前盈利													308.7	519.5
稅項													(8.6)	(2.1)
予母公司股份持有人及少數股東權益													300.1	517.4
分佔前年內盈利													-	-
應佔：													300.1	517.4
母公司股份持有人													-	-
少數股東權益													300.1	517.4

(a) 業務分類 (續)

集團

	物業發展及投資		建築及樓宇相關之業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對聯		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
分類資產	419.2	273.4	39.8	31.6	-	-	19.2	3.2	15.7	23.7	-	-	493.9	331.9
聯營公司權益	620.5	385.1	0.3	0.3	2,381.3	2,333.7	-	-	-	0.1	(21.5)	(21.8)	2,980.6	2,697.4
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	249.4
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234.1	244.7
總資產													3,938.0	3,523.4
分類負債	(4.8)	(7.8)	(88.7)	(75.8)	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)	-	-	(93.6)	(83.7)
與列為待售之一出售集團之資產直接關連之負債	(98.9)	(98.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.9)	(98.9)
銀行及其他債項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(494.6)	(269.8)
總負債													(687.1)	(452.4)
其他分類資料：														
折舊	-	0.1	0.5	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於收益表已確認之減值虧損/														
(減值虧損回撥)	-	(121.0)	-	58.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出	-	-	1.0	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非現金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.8)	-

(b) 地域分類

以下為本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度按地域分類之收入及若干資產及支出之資料：

集團

	香港		中國內地		對銷		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
分類收入：								
銷售予外界客戶	187.2	106.4	0.1	0.4	—	—	187.3	106.8
其他分類資料：								
分類資產	493.7	329.2	0.2	2.7	—	—	493.9	331.9
資本支出	1.0	1.1	—	—	—	—	—	—

五、收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析列載如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	6.3	0.1
待售物業	5.6	9.4
建築及與建築業務相關之收入	128.5	50.2
出售物業之收益	10.7	0.1
物業管理費	3.4	3.8
物業發展顧問及項目管理費用	1.3	12.5
出售按盈虧釐定公平值之股本投資之收益	30.3	29.8
其他業務，包括物業代理服務	1.2	0.9
	187.3	106.8
	187.3	106.8

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	2.8	2.1
應收貸款	5.6	4.3
股息收入：		
上市投資	1.4	9.9
非上市投資	—	1.4
投資物業之公平值收益	80.0	—
按盈虧釐定公平值之股本投資		
所得公平值收益(淨額)	4.3	2.2
出售附屬公司權益之收益(附註卅五(d))	—	68.2
視作出售上市聯營公司權益及行使其 認股權證之收益	4.8	—
超逾業務合併成本之剩額	—	1.0
其他	0.8	2.6
	99.7	91.7
	99.7	91.7

六、就減值之撥備回撥(淨額)

就減值之撥備回撥(淨額)指以下項目：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
聯營公司非直接持有之發展中物業權益減值之撥備回撥	—	121.0
商譽減值	—	(58.0)
	<u>—</u>	<u>(58.0)</u>
	<u>—</u>	<u>63.0</u>

七、除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	7.0	0.1
出售存貨及提供服務之成本	3.9	5.8
折舊	1.4	0.7
減：納入建築工程合約成本內之折舊	(0.1)	(0.1)
	<u>1.3</u>	<u>0.6</u>
僱員福利支出(包括附註九所披露之董事酬金)：		
工資及薪金*	32.3	25.6
以股份結算股份認購權支出	3.0	1.6
僱員退休計劃供款	1.8	1.4
減：收回供款	(0.4)	(0.1)
	<u>1.4</u>	<u>1.3</u>
僱員退休計劃供款淨額	1.4	1.3
	<u>36.7</u>	<u>28.5</u>
減：納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(19.8)	(14.0)
僱員退休計劃供款	(0.9)	(0.7)
加：收回供款	0.1	—
	<u>16.1</u>	<u>13.8</u>

* 其中為數港幣3,000,000元(二零零五年：港幣3,200,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
核數師酬金	1.3	1.3
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物	1.8	1.8
廠房及機器	1.6	0.4
	<u>3.4</u>	<u>2.2</u>
減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出：		
土地及建築物	(0.4)	(0.4)
廠房及機器	(1.6)	(0.4)
	<u>1.4</u>	<u>1.4</u>
並已計入：		
租金總收入	11.9	9.5
減：支出	(2.6)	(3.1)
	<u>9.3</u>	<u>6.4</u>

八、融資成本

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
利息支出有關：		
須於五年內全數償還		
銀行貸款及透支	9.3	9.7
須於五年內全數償還之其他貸款	1.0	1.6
	<u>10.3</u>	<u>11.3</u>
融資成本總額	<u>10.3</u>	<u>11.3</u>

九、董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
袍金	1.0	1.0
其他酬金：		
薪金及其他津貼	3.9	3.6
按業績表現計算/非固定之花紅	0.8	0.8
僱員股份認購權福利	2.6	1.3
僱員退休計劃之供款	0.4	0.3
	<u>8.7</u>	<u>7.0</u>

於上年度，就若干董事為本集團所提供之服務根據本公司之股份認購權計劃授予彼等股份認購權，有關進一步詳情已載於賬目附註卅二內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於生效期限內於收益表確認，而計入本年度賬目內之金額已於上述董事酬金內披露。

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
石禮謙先生，JP	0.15	0.15
伍兆燦先生	0.15	0.15
黃之強先生	0.20	0.20
	<u>0.50</u>	<u>0.50</u>

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金（二零零五年：無）。

(b) 執行董事及一非執行董事

	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績	僱員股份 認購權福利 港幣百萬元	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
			表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元			
二零零六年						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.02	0.34	1.68	0.20	4.34
范統先生	0.10	0.83	0.24	0.29	0.08	1.54
羅俊圖先生	0.10	0.59	0.15	0.29	0.04	1.17
吳季楷先生	0.10	0.47	0.11	0.29	0.04	1.01
	<u>0.40</u>	<u>3.91</u>	<u>0.84</u>	<u>2.55</u>	<u>0.36</u>	<u>8.06</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士	0.10	—	—	—	—	0.10
	<u>0.50</u>	<u>3.91</u>	<u>0.84</u>	<u>2.55</u>	<u>0.36</u>	<u>8.16</u>
二零零五年						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	1.93	0.34	0.91	0.19	3.47
范統先生	0.10	0.72	0.24	0.13	0.07	1.26
羅俊圖先生	0.10	0.44	0.15	0.13	0.03	0.85
吳季楷先生	0.10	0.45	0.11	0.13	0.03	0.82
	<u>0.40</u>	<u>3.54</u>	<u>0.84</u>	<u>1.30</u>	<u>0.32</u>	<u>6.40</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士	0.10	—	—	—	—	0.10
	<u>0.50</u>	<u>3.54</u>	<u>0.84</u>	<u>1.30</u>	<u>0.32</u>	<u>6.50</u>

本公司之獨立非執行董事於截至二零零六年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣500,000元(二零零五年：港幣500,000元)。

於年度內，並無與上述董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

十、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括三名(二零零五年：四名)董事，其酬金詳情已於賬目附註九內披露。其餘兩名(二零零五年：一名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	2.0	0.9
按業績表現計算/非固定之花紅	0.3	0.1
僱員股份認購權福利	0.1	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	<u>2.5</u>	<u>1.2</u>

該兩名(二零零五年：一名)人士之酬金介乎下列範圍：

港幣	二零零六年	二零零五年
	人數	人數
1,000,001元 – 1,500,000元	<u>2</u>	<u>1</u>

於上年度，就該名非董事最高薪酬人士(其亦為本年度兩名非董事最高薪酬人士之一)為本集團所提供之服務而授予彼10,000,000份股份認購權。有關本公司股份認購權計劃進一步之詳情載於賬目附註卅二內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於生效期限內於收益表確認，而計入本年度賬目內之金額已於上述非董事、高級行政人員酬金內披露。

十一、稅項

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
就年度內盈利所作之課稅準備	0.9	2.1
往年之超額撥備	(0.7)	—
即期－海外		
往年之超額撥備	(0.3)	—
遞延稅項支出(附註卅一)	8.7	—
	<u>8.6</u>	<u>2.1</u>
年度內之課稅總支出		

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

適用於按本公司及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬如下：

	集團			
	二零零六年		二零零五年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
除稅前盈利	308.7		519.5	
按法定稅率計算之稅項	54.0	17.5	90.9	17.5
有關往年即期稅項之調整	(1.0)	(0.3)	—	—
聯營公司應佔盈虧	(27.2)	(8.8)	(65.9)	(12.7)
毋須課稅收入	(7.0)	(2.3)	(37.9)	(7.3)
不可用作扣稅之支出	1.5	0.5	13.5	2.6
過往期間動用之稅項虧損	(11.2)	(3.6)	(3.7)	(0.7)
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(6.0)	(1.9)	—	—
於年度內並未確認之遞延稅項				
資產增額	5.5	1.7	5.4	1.0
其他	—	—	(0.2)	—
按本集團實際稅率計算之稅項支出	8.6	2.8	2.1	0.4

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣10,900,000元（二零零五年：稅項抵免港幣46,700,000元）已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

十二、母公司股份持有人應佔盈利

於截至二零零六年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合盈利包括一項虧損為數港幣3,100,000元（二零零五年：港幣3,300,000元），已於本公司之賬目內處理入賬（附註卅三(b)）。

十三、股息

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
中期－每股普通股港幣0.15仙(二零零五年：無)	10.8	—
擬派末期－每股普通股港幣0.3仙(二零零五年：港幣0.2仙)	21.6	14.4
	<u>32.4</u>	<u>14.4</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准，方可作實。

十四、母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據年度內母公司股份持有人應佔年內盈利港幣300,100,000元(二零零五年：港幣517,400,000元，經重列)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數7,208,500,000股(二零零五年：7,208,500,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利計算，並就假設於年初，富豪集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)，獲轉換為富豪普通股，而富豪所有未行使之認股權證隨附之認購權亦已於年初予以行使，以認購富豪之普通股，以致本集團按於富豪(本公司之上市聯營公司)及其附屬公司盈利之應佔權益比例之減額港幣17,300,000元而作出調整。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之普通股之加權平均數，以及假設於年初，所有本公司未行使之股份認購權按無代價之情況下，被行使以認購本公司之普通股而將予發行之66,800,000股普通股之加權平均數之總額。於年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，故不會用於計算每股普通股攤薄盈利。此外，由於年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利(經重列)計算，並假設於該年初，富豪集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)，獲轉換為富豪普通股，而富豪所有未行使之認股權證隨附之認購權亦已於該年初予以行使，以認購富豪之普通股，以致本集團按於百利保集團盈利之應佔權益比例之減額港幣32,900,000元，及於該年度已發行之7,208,500,000股普通股之加權平均數而作出調整。於該年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，故不會用於計算每股普通股攤薄盈利。此外，由於該年度內尚未行使之本公司及富豪之股份認購權之行使價，較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

十五、物業、廠房及設備

	集團			
	租賃物業	租賃物業 之裝修、 傢俬、 裝置及設備	汽車	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零零六年十二月三十一日				
於二零零五年十二月三十一日及				
於二零零六年一月一日：				
成本	1.1	9.1	1.4	11.6
累積折舊	(0.3)	(6.2)	(0.7)	(7.2)
	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>
於二零零六年一月一日，				
已扣除累積折舊	0.8	2.9	0.7	4.4
增置	—	0.8	0.2	1.0
出售/撇銷	—	—	(0.2)	(0.2)
出售/撇銷時之折舊回撥	—	—	0.2	0.2
年內折舊撥備	—	(1.2)	(0.2)	(1.4)
	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
於二零零六年十二月三十一日，				
已扣除累積折舊	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
於二零零六年十二月三十一日：				
成本	1.1	9.9	1.4	12.4
累積折舊	(0.3)	(7.4)	(0.7)	(8.4)
	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>

	集團				
	租賃物業 之裝修、 傢俬、		地盤設備	汽車	總計
	租賃物業	裝置及設備			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零零五年十二月三十一日					
於二零零五年一月一日：					
成本	1.1	7.9	1.7	1.0	11.7
累積折舊	(0.2)	(7.4)	(1.7)	(0.9)	(10.2)
賬面淨值	<u>0.9</u>	<u>0.5</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>1.5</u>
於二零零五年一月一日，					
已扣除累積折舊	0.9	0.5	—	0.1	1.5
增置	—	2.9	—	0.7	3.6
出售/撇銷	—	(1.7)	(1.7)	(0.3)	(3.7)
出售/撇銷時之折舊回撥	—	1.7	1.7	0.3	3.7
年內折舊撥備	(0.1)	(0.5)	—	(0.1)	(0.7)
於二零零五年十二月三十一日，	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>—</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>
於二零零五年十二月三十一日：					
成本	1.1	9.1	—	1.4	11.6
累積折舊	(0.3)	(6.2)	—	(0.7)	(7.2)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>—</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>

該等租賃物業以中期租賃持有及位於香港。

十六、投資物業

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	0.3	0.9
出售	—	(0.6)
轉撥自待售物業	270.0	—
公平值調整之盈利	80.0	—
	<u>350.3</u>	<u>0.3</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>350.3</u>	<u>0.3</u>

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租約年期持有：

	港幣百萬元
長期租約	350.2
中期租約	0.1
	<u>350.3</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團之投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準重估為港幣350,300,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註卅九(a)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣350,000,000元(二零零五年：無)之投資物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

十七、商譽

因收購非上市附屬公司之額外權益所產生，而於綜合資產負債表內確認為一項資產之商譽數額列載如下：

	集團 港幣百萬元
於二零零五年一月一日：	
成本	247.6
累積減值	(189.6)
	<hr/>
賬面淨值	58.0
	<hr/> <hr/>
於二零零五年一月一日之成本，扣除累積減值 年內減值撥備	58.0 (58.0)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零五年及二零零六年十二月三十一日：	
成本	247.6
累積減值	(247.6)
	<hr/>
賬面淨值	—
	<hr/> <hr/>

商譽之減值測試

商譽於二零零五年一月一日之結存與收購若干附屬公司有關，該等附屬公司從事與物業相關業務，包括保安系統及產品及其他軟件開發及分銷（「業務單位」）。有關商譽之賬面值為數港幣58,000,000元乃參考一名獨立專業合資格估值師按二零零四年十二月三十一日之業務收縮狀況進行之業務估值（「估值」）釐定。

於上年度，由於行內競爭激烈，業務單位之經營表現遜於估值內根據業務收縮狀況作出之預測。董事認為，儘管業務單位持續經營，惟未肯定業務單位於可預見未來能否產生足夠現金流量實現商譽之賬面值，因此已進一步於上年度之綜合收益表內作出及確認減值港幣58,000,000元，以致於二零零五年十二月三十一日全面撇銷商譽。

十八、發展中物業

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於一月一日	—	7.2
出售一附屬公司(附註卅五(d))	—	(7.2)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

十九、持作未來發展物業

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於香港中期租賃土地之成本值：		
於一月一日及十二月三十一日	26.7	26.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

二十、聯營公司權益

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產淨值	2,550.9	2,341.6
因收購產生之商譽	54.0	54.0
	<hr/>	<hr/>
	2,604.9	2,395.6
予聯營公司貸款	156.4	156.4
應收承兌票據	—	145.0
聯營公司之欠款	222.2	2.9
應付一聯營公司之欠款	(2.5)	(2.1)
	<hr/>	<hr/>
	2,981.0	2,697.8
減：減值撥備	(0.4)	(0.4)
	<hr/>	<hr/>
	2,980.6	2,697.4
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
應佔上市聯營公司之資產淨值	2,308.3	2,113.0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於香港上市聯營公司之市值	2,865.6	2,119.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

商譽

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於一月一日		
成本及賬面值	54.0	3.4
於一月一日之成本	54.0	3.4
收購上市聯營公司額外權益	—	50.6
於十二月三十一日之成本及賬面值	54.0	54.0

予聯營公司貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。誠如賬目附註卅六(b)所詳述於上年度應收上市聯營公司港幣145,000,000元之應收承兌票據乃按年利率3%計息及已於年度內全數償還。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

應收/應付聯營公司款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

應佔資產淨值指未計本集團少數股東權益應佔之資產淨值前之本集團應佔份額。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	註冊成立地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益		主要業務
			百分率		
			二零零六年	二零零五年	
富豪酒店國際控股 有限公司(「富豪」) [#]	百慕達	普通股每股面值 港幣0.01元	45.4	46.0	投資控股
		優先股每股面值 10美元	20.5	20.5	
Hang Fok Properties Limited(「Hang Fok」)	英屬 維爾京群島	普通股每股面值 1美元	50.0 ⁽¹⁾	50.0 ⁽¹⁾	投資控股
達展發展有限公司*	香港	普通股每股面值 港幣1元	30.0	30.0	物業發展
寰振有限公司*	香港	普通股每股面值 港幣1元	30.0	30.0	分銷保安系統及 軟件
維加樂管理有限公司	香港	普通股每股面值 港幣1元	25.0	25.0	經營小食餐飲

* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責。

富豪及其附屬公司從事酒店擁有及管理、物業投資及其他投資等業務活動。

- (1) 於二零零五年前，本公司當時之全資附屬公司Hang Fok分別於兩間於中華人民共和國（「中國」）北京成立之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司（統稱「該等投資公司」）持有23%股權。誠如本集團於過往年度之經審核綜合賬目所述，由該等投資公司實益及共同持有之一地塊，於二零零零年因長期閑置而遭北京市國土局收回。本集團及其他受影響各方已與中國有關政府機關進行磋商，冀能維護該等投資公司於該地塊之權益。於二零零一年及二零零二年，該等投資涉及總減值虧損港幣242,000,000元。

於二零零五年七月，本集團與富豪集團完成其於Hang Fok之50%股權之買賣協議，代價為港幣145,000,000元（「Hang Fok買賣協議」）。富豪集團獲賦予權利可終止或撤銷Hang Fok買賣協議，惟該權利須受制於有關該等投資公司當時尚未取得之土地使用權之若干後決條件而予以行使。因此，本集團於Hang Fok之投資其後自始作為聯營公司權益列賬。經考慮根據下文所述之土地出讓合約所批予該等投資公司之土地使用權權利及中國北京當前市況後，富豪集團於二零零六年四月三日同意接納後決條件為已達成或獲豁免。

於二零零五年九月，Hang Fok進一步向另一合營夥伴收購該等投資公司36%股權，使其於該等投資公司之股權增加至59%。經按獨立估值評估對地塊之公平值，為數港幣121,000,000元之減值虧損已於二零零五年撥回。

於二零零六年二月，其中一間該等投資公司正式就原土地地塊之若干部分訂立兩份新土地出讓合約（「土地出讓合約」）。於二零零六年十二月三十一日，已全數支付根據土地出讓合約應付之土地出讓金，而有關土地使用權證則仍待國土局發出。原土地地塊之該等部分之建築工程尚未動工。

依董事會之意見，上表所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事認為如若詳列其他聯營公司之資料，則令致資料過於冗長。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

上述所有聯營公司均於其註冊成立地點經營，惟富豪及Hang Fok分別於百慕達及英屬維爾京群島註冊成立但分別於香港及中國經營。

有關本集團聯營公司之概述財務資料已摘錄自彼等之經審核綜合財務報表及/或管理賬目，概述如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
資產	13,047.6	12,308.9
負債	10,165.6	9,902.9
收入	1,262.5	1,144.3
盈利	338.0	839.2

廿一、可供出售股本投資

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
上市股本投資，按公平值：		
香港	23.8	108.0
其他地方	10.8	8.6
	<u>34.6</u>	<u>116.6</u>
非上市股本投資，按公平值	0.1	14.2
	<u>34.7</u>	<u>130.8</u>

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售股本投資之收益總額為港幣77,000,000元(二零零五年：虧損總額港幣13,500,000元，經重列)，其中港幣67,500,000元(二零零五年：港幣600,000元)已自股本中撥出並於本年度之收益表內確認。

上述投資包括指定為可供出售金融資產之股本證券投資，且無固定到期日或票面息率。

上市股本投資之公平值乃根據所報市價計算。非上市可供出售股本投資之公平值則根據非由可觀察市價或利率支持之假設以估值法作出估計。董事相信，估值法產生之估計公平值(記錄於綜合資產負債表)及公平值之有關變動(記錄於綜合權益)屬合理，且為於結算日最恰當之價值。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣17,500,000元(二零零五年：港幣27,900,000元)之上市股本投資已為取得本集團之銀行及其他債項而作為抵押。

廿二、應收貸款

該結存指本集團授予購買集團物業單位人士之長期按揭貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按十五至二十年分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

廿三、按盈虧釐定公平值之股本投資

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於香港上市之股本投資，按市值	<u>19.1</u>	<u>3.2</u>

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，上述股本投資列為持有作買賣用途。

廿四、待售物業

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣32,700,000元(二零零五年：港幣242,900,000元)之若干待售物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

若干本集團之待售物業已按經營租賃而租予第三者，其進一步之闡述已載於賬目附註卅九(a)內。

廿五、存貨

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
原料	0.1	0.1
半製成品	6.6	0.9
製成品	0.2	0.5
	<u>6.9</u>	<u>1.5</u>

廿六、應收賬項、按金及預付款項

該結存港幣18,400,000元(二零零五年：港幣22,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	18.3	21.9
四至六個月	0.1	0.5
	<u>18.4</u>	<u>22.4</u>

除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬，限期一般由30至90日。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團之除賬風險並無過分集中。

本集團上市聯營公司、該上市聯營公司之一間共同控權合資公司及一間關連公司之應付款項結存分別為港幣8,500,000元(二零零五年：港幣13,800,000元)、港幣2,000,000元(二零零五年：港幣2,700,000元)及港幣8,300,000元(二零零五年：港幣8,400,000元)，為無抵押及免息，須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期或應要求時償還。

於二零零六年十二月三十一日之結存亦包括一應收貸款為數港幣37,000,000元(二零零五年：無)，為有抵押、按每月息率1%計息及須於一年內償還。

廿七、列為待售之一出售集團

於過往年度，本集團於Talent Faith Investments Ltd.（「Talent Faith」）之權益乃分類為聯營公司權益，儘管於二零零三年於其股權由50%增加至100%，乃由於本集團於該年訂立協議出售其於Talent Faith之全部股權（「買賣協議」），故對於Talent Faith之控制被視為暫時性，以待買賣協議之結果。

於二零零五年十二月三十一日，買賣協議尚未完成，而於二零零五年採納香港會計準則第27號及香港財務報告準則第5號後，Talent Faith於本集團之綜合賬目內綜合入賬，而Talent Faith及其附屬公司（「Talent Faith集團」）之資產及負債分別於流動資產及流動負債項下作為列為待售之一出售集團之資產及負債呈報。出售代價已於二零零六年十二月三十一日支付；然而，因本集團控制範圍以外之事情而導致延遲，買賣協議仍有待完成。由於本集團致力維持其出售Talent Faith之計劃，故並無作出重新分類。

於十二月三十一日列為待售之Talent Faith集團之資產及負債之主要類別如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
資產		
應收貸款	249.4	249.4
負債		
少數股東貸款	(98.9)	(98.9)

廿八、應付賬項及費用

該結存港幣7,500,000元（二零零五年：港幣5,200,000元），乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	7.4	5.1
四至六個月	0.1	0.1
	7.5	5.2

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期通常為90日。

該結存包括本集團上市聯營公司、一同系附屬公司及關連公司應收之款項分別港幣8,100,000元（二零零五年：港幣8,100,000元）、港幣1,000,000元（二零零五年：港幣200,000元）及港幣4,200,000元（二零零五年：港幣600,000元），為無抵押、免息，且無固定還款期。

廿九、建築工程合約

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
已計入應收賬項、按金及 預付款項內合約客戶之欠款總額	1.4	—
已計入應付賬項及費用內應付合約客戶之欠款總額	(43.1)	(28.3)
	<u>(41.7)</u>	<u>(28.3)</u>
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	1,673.6	1,578.2
減：按工程進度應收之費用	(1,715.3)	(1,606.5)
	<u>(41.7)</u>	<u>(28.3)</u>

於二零零六年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣10,900,000元（二零零五年：港幣3,800,000元）之金額，已計入流動資產之應收賬項、按金及預付款項之賬目內。

於二零零六年十二月三十一日，並無工程合約客戶之預付款額（二零零五年：港幣300,000元已計入流動負債項下之應付賬項及費用之賬目內）。

三十、附息之銀行及其他債項

	集團					
	二零零六年			二零零五年		
	實際年利率 (%)	到期日	港幣百萬元	實際年利率 (%)	到期日	港幣百萬元
即期						
銀行透支—有抵押	—	—	—	5至8	應要求時	0.5
其他貸款—有抵押	8至12	二零零七年	10.3	8至12	二零零六年	12.5
			<u>10.3</u>			<u>13.0</u>
非即期						
銀行貸款—有抵押	4.9至5.7	二零零八年 至 二零零九年	248.1	2.9至5.3	二零零八年	148.2
			<u>258.4</u>			<u>161.2</u>

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款及透支：		
於一年內或應要求時	—	0.5
於第二年	198.1	—
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	50.0	148.2
	<u>248.1</u>	<u>148.7</u>
須於一年內償還之其他貸款	10.3	12.5
	<u>258.4</u>	<u>161.2</u>

所有付息之銀行及其他債項均以港元為幣值。

本集團銀行及其他債項由本集團若干資產作為抵押，詳情載於賬目附註卅七內。

其他利率資料：

	集團			
	二零零六年		二零零五年	
	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元
銀行透支—有抵押	—	—	—	0.5
銀行貸款—有抵押	—	248.1	—	148.2
其他貸款—有抵押	10.3	—	12.5	—
	<u>10.3</u>	<u>248.1</u>	<u>12.5</u>	<u>148.7</u>

本集團即期債項之賬面值與其公平值相若。本集團非即期債項之賬面值及公平值載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
銀行貸款—有抵押	<u>248.1</u>	<u>148.2</u>	<u>248.1</u>	<u>148.2</u>

非即期債項之公平值已按現行利率折現預期日後現金流量計算。

卅一、遞延稅項

於年度內，本集團遞延稅項負債之變動如下：

	集團			總計 港幣百萬元
	投資物業 之重估 港幣百萬元	加速稅項折舊 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	
於年度內於收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)及於二零零六年 十二月三十一日之結存	14.0	0.7	(6.0)	8.7

於二零零六年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之稅項虧損分別達港幣784,200,000元(二零零五年：港幣849,600,000元)及港幣213,200,000元(二零零五年：港幣216,900,000元)。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而自美國所產生之稅項虧損則可於長達十五年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並無就本集團之稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於結算日，未於賬目內確認有關稅項虧損之遞延稅項資產達港幣211,900,000元(二零零五年：港幣224,600,000元)。

於二零零六年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司或聯營公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債(二零零五年：無)，此乃因該等款項若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

卅二、股本及股本溢價

	公司	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
股份		
法定：		
20,000,000,000股(二零零五年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000股(二零零五年：4,750,000,000股) 每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
7,208,500,000股(二零零五年：7,208,500,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	72.1	72.1
股本溢價		
普通股	<u>522.1</u>	<u>522.1</u>

股份認購權

(a) 行政人員股份認購權計劃

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，先前根據本公司之行政人員股份認購權計劃（「行政人員股份認購權計劃」）授出之若干股份認購權，且仍然尚未行使者已退回予以註銷。該行政人員股份認購權計劃於一九九三年十一月二十三日獲本公司股東採納並於一九九三年十二月十五日獲本公司之前上市直接控股公司Paliburg International Holdings Limited之獨立股東批准，及其後已於二零零三年終止。根據行政人員股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於上年度內，本公司根據行政人員股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

股份認購權 之授予日期	參與者類別	股份認購權內之普通股股數**				股份認購權之 生效期限*/ 行使期限	股份認購權 之行使價** 港幣元
		於二零零五年 一月一日	年度內生效	年度內註銷	於二零零五年 十二月三十一日		
	僱員						
一九九七年 二月二十二日	僱員合計之數目						
	可予行使：	1,750,000	250,000	(2,000,000)	—	附註	6.672
	未可予行使：	750,000	(250,000)	(500,000)	—	附註	
	總數：	<u>2,500,000</u>	<u>—</u>	<u>(2,500,000)***</u>	<u>—</u>		

* 股份認購權之生效期限指由授予日期起直至有關行使期限開始止。

** 受供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變更而予以調整。

*** 2,500,000股普通股之未行使股份認購權已於二零零五年八月被退回並註銷。

附註：

股份認購權之生效期限/行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積生效 可予行使認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至授予日期後之10年內)
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至授予日期後之10年內))
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至授予日期後之10年內)

(b) 百利保控股有限公司股份認購權計劃

於二零零五年六月十六日舉行之本公司股東特別大會上，已分別獲本公司股東及獨立股東之批准，採納本公司新股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「新股份認購權計劃」)，以及有條件授予本公司之主席羅旭瑞先生(「羅先生」) 180,000,000股普通股之股份認購權，賦予羅先生按行使價每股普通股港幣0.22元(可予調整)認購合共180,000,000股新普通股之權利。新股份認購權計劃及有條件授予認購權亦於二零零五年六月十六日舉行之世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)股東特別大會上分別獲其股東及獨立股東批准。授予羅先生之認購權之行使價較(i)於要約日期(即本公司及世紀城市董事批准有條件授予之日)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣之普通股之收市價港幣0.209元溢價約5.26%及(ii)緊接該批准日期前五個營業日普通股之平均收市價港幣0.209元溢價約5.26%。根據有條件授予羅先生認購權之普通股數目，超越於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。新股份認購權計劃及有條件授予認購權均已於二零零五年七月二十一日正式生效。

於二零零五年七月二十五日，根據新股份認購權計劃要約授予其他獲選之合資格人士合共100,000,000股普通股之股份認購權，賦予其持有人按行使價每股普通股港幣0.22元(可予調整)認購合共100,000,000股新普通股。授予獲選之合資格人士之認購權之行使價較(i)於要約日期(即本公司董事批准授予之日)在聯交所買賣之普通股之收市價港幣0.212元溢價約3.00%及(ii)緊接該批准日期前五個營業日普通股之平均收市價港幣0.2136元溢價約3.77%。該等進一步授予之股份認購權已於二零零五年七月底被正式接納並生效。

新股份認購權計劃之資料摘要如下：

- (i) 目的：為本公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法
- (ii) 參與人：合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v)本集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)以上述任何類別之參與人(須獲董事會知會其為合資格人士)為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象
- (iii) 新股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零六年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率：277,000,000股普通股(約3.8%)
- (iv) 新股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限：於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期本公司已發行獲要約普通股之1%
- (v) 根據認購權認購股份之期限：自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，惟不可遲於要約日期後之10年內
- (vi) 認購權獲行使前須持之最短期限：除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限
- (vii) 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限：不適用
- (viii) 行使價之釐定基準：由董事會釐定(須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值

- (ix) 新股份認購權計劃之有效期限： 新股份認購權計劃之有效期限於二零零五年六月十六日(採納日期)起生效至二零一五年六月十五日止

本公司根據新股份認購權計劃所授予之股份認購權及其於年度內之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*			股份認購權之生效期限/行使期限	股份認購權之行使價* 港幣
		於二零零六年一月一日	於二零零六年年度內失效	於二零零六年十二月三十一日		
董事						
二零零五年五月十二日	羅旭瑞先生 未可予行使：	180,000,000	—	180,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	范統先生 未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生 未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
其他僱員						
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目 未可予行使：	40,000,000	(3,000,000)	37,000,000	附註	0.22
		<u>280,000,000</u>	<u>(3,000,000)***</u>	<u>277,000,000</u>		

* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本改變而予以調整。

** 要約日期為本公司提出要約授予購股權之日期，且視為股份認購權之授予日期，除非授予股份認股權遭拒絕或失效則另作別論。

*** 於二零零六年七月，3,000,000股普通股之股份認購權已交出註銷。

附註：

股份認購權之生效期限/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使 認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

卅三、儲備

(a) 本集團

於本年度及過往年度，本集團儲備金額及當中變動乃列載於第26至第27頁財務報表內之綜合資本變動表內。

特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

(b) 本公司

	附註	股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零五年一月一日		522.1	1,742.7	—	676.6	2,941.4
以股份結算股份認購權之安排	卅二	—	—	1.6	—	1.6
年內虧損		—	—	—	(3.3)	(3.3)
擬派二零零五年末期股息	十三	—	—	—	(14.4)	(14.4)
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日		522.1	1,742.7	1.6	658.9	2,925.3
以股份結算股份認購權之安排	卅二	—	—	3.0	—	3.0
年內虧損		—	—	—	(3.1)	(3.1)
二零零六年中期股息	十三	—	—	—	(10.8)	(10.8)
擬派二零零六年末期股息	十三	—	—	—	(21.6)	(21.6)
於二零零六年十二月三十一日		<u>522.1</u>	<u>1,742.7</u>	<u>4.6</u>	<u>623.4</u>	<u>2,892.8</u>

繳入盈餘指由(i)於一九九三年本集團重組以備分拆本公司股份上市時，按重組計劃而發行之本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年實行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，本公司之繳入盈餘可分派予股東。

誠如賬目附註二.四(y)股份形式之付款之交易之會計政策所進一步闡釋，股份認購權儲備包括已授出及尚未行使之股份認購權之公平值。該金額將於有關認購權獲行使時撥入股本溢價賬，或於有關認購權到期或於生效後被收回時撥入保留盈利。

卅四、附屬公司權益

	公司	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	154.4	154.4
附屬公司欠款	2,833.1	2,858.4
	<u>2,987.5</u>	<u>3,012.8</u>

該等附屬公司欠款乃屬無抵押、免利息，並無須於一年內償還。董事認為，該等款額乃被視為予附屬公司之等同股本貸款。

主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
303科勁有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
303科技有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	財務
正宏工程有限公司	香港	港幣11,200,000元	100	100	建築

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益		主要業務
			百分率		
			二零零六年	二零零五年	
采誠有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
中團(集團)有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	投資控股
傑昇發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
菲素有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
鉅權發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Grand Equity Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及 代理人業務
文隆發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Leading Technology Holdings Limited	英屬 維爾京群島	100美元	100	100	投資控股
Linkprofit Limited	香港	港幣2元	100	100	投資控股

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
美亞酒店科技 有限公司	香港	港幣937,500元	60	60	軟件開發
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	港幣2元	100	100	機電工程 服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業管理
百利保金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	港幣100,000元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	港幣 526,506,860元	100	100	投資控股
富珠有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
深圳創先智能科技 有限公司 ⁽ⁱ⁾	中華人民 共和國	人民幣 10,000,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Sonnix Limited	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

(i) 該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營。

依董事會之意見，以上所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

卅五、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利與經營業務之現金流入/(流出)淨額之對賬

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
除稅前盈利	308.7	519.5
調整於：		
融資成本	10.3	11.3
應佔聯營公司盈虧	(155.4)	(376.8)
利息收入	(8.4)	(6.4)
股息收入	(1.4)	(11.3)
視作出售上市聯營公司權益及行使其認股權證 之虧損/(收益)	(4.8)	0.1
出售附屬公司權益之收益	—	(68.2)
出售投資物業之虧損	—	0.1
折舊	1.3	0.6
超逾業務合併成本之剩額	—	(1.0)
於一聯營公司間接持有之發展中物業權益 之減值撥備回撥	—	(121.0)
商譽之減值	—	58.0
存疑應收債項之撥備回撥	—	(0.8)
出售物業之盈利	(3.0)	—
重新分類一待售物業為投資物業之公平值收益	(70.3)	—
投資物業之公平值收益	(80.0)	—
出售物業所得淨收益	10.0	0.1
以股份結算股份認購權支出	3.0	1.6
	<hr/>	<hr/>
	10.0	5.8
按盈虧釐定公平值之股本投資之減額/(增額)	(15.9)	1.9
待售物業之增額	(2.5)	—
存貨之減額/(增額)	(5.4)	1.8
應收賬項、按金及預付款項之增額	(34.3)	(17.7)
應付賬項及費用之減額	(2.9)	(13.0)
已收訂金之增額	73.2	11.3
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得/(所用)之現金	22.2	(9.9)
已付香港利得稅	(2.8)	(1.7)
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入/(流出)淨額	<u>19.4</u>	<u>(11.6)</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 於年度內，本集團根據有關出售Talent Faith集團之買賣協議(如賬目附註廿七所述)而應收賣方(「賣方」)之部分代價為數港幣72,500,000元，已根據相關協議抵銷本集團一聯營公司應付賣方一關連人士相同數額之若干負債。因此，應收代價為數港幣72,500,000元被視為已支付(並計入作為一項額外已收訂金)，本集團因而錄得相同數額之額外墊款予聯營公司。
- (ii) 誠如賬目附註卅六(b)所詳述，於上年度，本集團向富豪集團出售其於Hang Fok之50%股權，乃以富豪集團發出承兌票據之方式支付。

(c) 受限制之現金及現金等值項目結存

於結算日，本集團之現金及銀行結存中有人民幣值(「人民幣」)為單位之結存為數港幣4,200,000元(二零零五年：港幣5,000,000元)。人民幣未能自由兌換為其它貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理條例規定，可容許本集團透過特許執行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

(d) 出售附屬公司

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
出售之淨資產：		
發展中物業	—	7.2
待售物業	—	7.6
可供出售股本投資	—	28.5
應收賬項、按金及預付款項	—	0.2
現金及銀行結存	—	0.5
應付賬項及費用	—	(13.3)
	—	30.7
因出售而釋出之兌匯平衡儲備	—	0.2
出售之收益	—	68.2
因出售產生計入聯營公司權益之未變現收益	—	53.6
	—	152.7
以下列方式支付：		
計入聯營公司權益之應收承兌票據	—	145.0
計入應收賬項、按金及預付款項之其他應收賬款	—	7.7
	—	152.7

出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流出之分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
出售之現金及銀行結存	—	(0.5)

卅六、關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
上市最終控股公司：			
管理費	(i)	6.2	6.6
上市聯營公司：			
建築費用總收入	(ii)	23.8	7.1
發展顧問費總收入	(iii)	1.1	12.4
就保安系統及產品及 其他軟件之總收入	(iv)	1.4	3.0
上市聯營公司之一共同 控權合資公司*：			
建築費用總收入	(ii)	1.4	12.0
一關連公司*：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	0.3	0.3

* 該等關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費包括世紀城市所佔之租金及其他管理費，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 建築費收入乃向富豪集團為酒店物業提供維修及保養及建築工程而收取。費用乃商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。
- (iii) 發展顧問費總收入乃就富豪集團之酒店物業之房間擴建及其他翻新工程而提供之顧問、監督、建築及設計服務而收取。該等費用按個別項目之預計成本4%至10%之比率收取。於上年度，亦向富豪集團就擬於澳門進行之酒店發展項目提供之建築及設計服務向其收取顧問費。

- (iv) 費用乃就保安系統及產品之添置及維修服務及於酒店物業安裝之其他軟件而向富豪集團收取。該等費用就所提供工作之性質及所在地按成本加一差價收取。
- (v) 廣告及推廣費用包括按本集團之估計廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按涉及之總成本為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

(b) 與關連人士之其他交易：

於上年度內，本集團與富豪集團達成一項買賣協議，出售其於Hang Fok之50%股權，代價為港幣145,000,000元，協議於二零零五年七月完成。因此，Hang Fok不再為本集團之全資附屬公司，並繼而成為一間聯營公司。代價以富豪集團發出承兌票據之方式支付，其以年利率3%計息。於年度內，富豪集團已全數償付承兌票據。

(c) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應收聯營公司款項	(i)	230.7	16.7
應收上市聯營公司之一共同 控權合資公司款項	(ii)	2.0	2.7
應收一關連公司款項	(ii)	8.3	8.4
應付一同系附屬公司款項	(iii)	(1.0)	(0.2)
應付關連公司款項	(iii)	(4.2)	(0.6)
應付上市聯營公司款項	(iv)	(10.6)	(10.2)
予聯營公司貸款	(v)	156.4	156.4
應收承兌票據	(v)	—	145.0

附註：

- (i) 除賬目附註二十所載為數港幣222,200,000元(二零零五年：港幣2,900,000元)之聯營公司權益外，剩餘結存計入賬目附註廿六應收賬項、按金及預付款項。
- (ii) 該筆款項已計入賬目附註廿六應收賬項、按金及預付款項。
- (iii) 該筆款項已計入賬目附註廿八應付賬項及費用。
- (iv) 除賬目附註二十所載為數港幣2,500,000元(二零零五年：港幣2,100,000元)之聯營公司權益外，剩餘結存計入賬目附註廿八應付賬項及費用。
- (v) 予聯營公司貸款及應收承兌票據之詳情載於賬目附註二十內。

(d) 本集團主要管理層之補償：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
短期僱員福利	5.7	5.4
股份形式之付款	2.7	1.4
	<u> </u>	<u> </u>
支付予主要管理層之補償總額	<u>8.4</u>	<u>6.8</u>

董事酬金詳情已載於賬目附註九內。

上述賬目附註卅六(a)(i)及(v)所載之關連人士交易對本公司構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。根據上市規則第14A章第31(8)及第33(3)(a)條,有關交易獲豁免相關披露及其他規定,包括(其中包括)獨立股東之批准。附註卅六(b)所載於上年度內之關連人士交易之有關詳情於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之本公司董事會報告書內披露。

上述附註卅六(a)(ii)至(iv)及卅六(b)所載之關連人士交易並不構成本公司之關連交易(定義見上市規則)。

卅七、資產抵押

於結算日,本集團若干投資物業、待售物業及可供出售股本投資合共賬面值港幣400,200,000元(二零零五年:港幣270,800,000元)及於上市聯營公司之若干普通股,已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

卅八、或然負債

於結算日,本公司之或然負債如下:

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
本公司就附屬公司之未償還銀行及 其他債項提供之公司擔保	279.0	172.0
	<u> </u>	<u> </u>

於二零零六年十二月三十一日,授予附屬公司之銀行貸款須由本公司作出擔保,該等銀行貸款已動用約港幣258,800,000元(二零零五年:港幣161,800,000元)。

卅九、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業(附註十六及廿四)，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零六年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於一年內	6.8	5.6
於第二至第五年(包括首尾兩年)	3.1	2.2
	<u>9.9</u>	<u>7.8</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、地方及機器。辦公室物業及地方經商議達成之租期介乎1至2年，而機器達成之租期為1.5年。

於二零零六年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
於一年內	1.7	0.1
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1.0	—
	<u>2.7</u>	<u>0.1</u>

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

四十、財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具計有銀行貸款及透支、其他付息貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如直接自其業務產生之業務往來客戶應收賬項及業務往來客戶應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理推行穩健策略。由於本集團面對該等風險乃維持至最低限度，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團所面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團債項之利率及償還條款於賬目附註三十披露。本集團政策素來為債項取得獲提供之最佳利率。

信貸風險

本集團之主要信貸風險承擔因業務往來客戶應收賬項欠債方失責而產生，風險上限相等於綜合資產負債表所列之賬面值。本集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團因對方違約而產生之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及可供出售股本投資)之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資額，維持資金延續性與靈活性兩者之間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

四一、結算日後事項

於二零零七年一月，本集團與一獨立第三方訂立一買賣協議，出售其於一間間接持有一待售物業之全資附屬公司之全部股權，代價為港幣70,000,000元，其中港幣14,000,000元以現金支付，而餘額港幣56,000,000元以向本集團發行本金額港幣56,000,000元之可換股債券償付。買賣協議其後已正式於二零零七年三月完成，產生出售收益約港幣37,000,000元。

四二、比較數字

如賬目附註二.二所闡述，由於在本年度內採納新增及經修訂之香港財務報告準則，財務報表內之若干項目及結存之會計處理方法及呈列已作出修訂，以符合新規定。因此，已作出若干上年度調整，而若干比較數字亦已重新分類及重新呈列，以符合本年度之呈列及會計處理方法。

四三、賬目之批准

本財務報表於二零零七年四月十九日由董事會批准及授權刊發。

3. 截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

下文所載為本集團之財務資料，乃摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合收益表

	附註	截至 二零零七年 六月三十日 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入	二	221.0	86.1
銷售成本		(170.5)	(75.9)
毛利		50.5	10.2
其他收入及收益	三	114.0	5.8
重新分類待售物業為投資物業之 公平值收益		—	70.3
行政費用		(14.1)	(12.8)
其他經營業務支出(淨額)	四	(71.3)	(0.6)
經營業務盈利	二	79.1	72.9
融資成本	六	(8.8)	(4.6)
應佔聯營公司之盈利及虧損		1,130.7	141.3
除稅前盈利		1,201.0	209.6
稅項	七	(0.9)	(0.5)
予母公司股份持有人及少數股東權益 分佔前期內盈利		1,200.1	209.1
應佔：			
母公司股份持有人		1,200.1	209.1
少數股東權益		—	—
		1,200.1	209.1
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	八		
基本		港幣16.65仙	港幣2.90仙
攤薄		港幣14.93仙	港幣2.63仙
每股普通股股息	九	港幣0.18仙	港幣0.15仙

簡明綜合資產負債表

		二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		3.6	4.0
投資物業		350.3	350.3
持作未來發展之物業		—	26.7
聯營公司權益		4,341.7	2,980.6
可供出售股本投資		32.0	34.7
按盈虧釐定公平值之金融資產		141.3	—
應收貸款		11.9	14.3
非流動總資產		4,880.8	3,410.6
流動資產			
按盈虧釐定公平值之金融資產		—	19.1
待售物業		6.0	38.7
存貨		8.5	6.9
應收賬項、按金及預付款項	十	125.0	87.0
定期存款		127.1	129.3
現金及銀行結存		13.9	17.0
		280.5	298.0
列為待售之一出售集團之資產		249.4	249.4
流動總資產		529.9	547.4
流動負債			
應付賬項及費用	十一	(106.6)	(98.0)
應付稅項		(3.7)	(2.8)
應付承兌票據		(300.0)	—
附息之銀行及其他債項		(197.5)	(10.3)
已收訂金		(221.0)	(220.3)
		(828.8)	(331.4)
與列為待售之一出售集團之 資產直接關連之負債		(98.9)	(98.9)
流動總負債		(927.7)	(430.3)
流動資產淨值/(負債淨額)		(397.8)	117.1
扣除流動負債後總資產		4,483.0	3,527.7

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
扣除流動負債後總資產	4,483.0	3,527.7
非流動負債		
附息之銀行債項	(50.0)	(248.1)
遞延稅項負債	(8.7)	(8.7)
非流動總負債	<u>(58.7)</u>	<u>(256.8)</u>
資產淨值	<u>4,424.3</u>	<u>3,270.9</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	72.1	72.1
儲備	4,338.4	3,177.0
股息	13.6	21.6
	<u>4,424.1</u>	<u>3,270.7</u>
少數股東權益	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
股本總值	<u>4,424.3</u>	<u>3,270.9</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	母公司股份持有人應佔											
	上市 聯營公司	可換股價券	股份	資產	可供出售 股本投資	兌匯	保留盈利	股息	總計	少數 股東權益	股本總值	
	已發行股本 (未經審核)	股本溢價賬 (未經審核)	認購權儲備 (未經審核)	特別儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	對沖儲備 (未經審核)	平衡儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零七年一月一日	72.1	522.1	6.1	14.0	689.6	—	14.8	1,219.8	21.6	3,270.7	0.2	3,270.9
可供出售股本投資	—	—	—	—	(2.7)	—	—	—	—	(2.7)	—	(2.7)
公平值之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
直接於股本中確認之	—	—	—	—	(2.7)	—	—	—	—	(2.7)	—	(2.7)
收支總額	—	—	—	—	—	—	—	1,200.1	—	1,200.1	—	1,200.1
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期內收支總額	—	—	—	—	(2.7)	—	—	1,200.1	—	1,197.4	—	1,197.4
因視作出售上市聯營	—	—	(1.7)	(0.5)	—	—	(0.2)	—	—	(32.2)	—	(32.2)
公司權益而釋出	—	—	—	—	—	—	—	—	(21.6)	(21.6)	—	(21.6)
宣派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
以股份結算股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
認購權之安排	—	—	—	1.5	—	—	—	—	—	1.5	—	1.5
應佔上市聯營公司	—	—	(4.4)	3.3	—	9.0	0.4	—	—	8.3	—	8.3
二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(13.6)	13.6	—	—	—
於二零零七年六月三十日	72.1	522.1	—	18.3	689.6	9.0	15.0	2,406.3	13.6	4,424.1	0.2	4,424.3

母公司股份持有人應佔

	上市		聯營公司		可供出售		少數							
	已發行股本	股本溢價賬	可換股價券	股份	資產	資本投資	投資	兌匯	保留盈利	股息	總計	股東權益	股本總值	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二零零六年一月一日	72.1	522.1	9.8	4.2	689.6	693.8	98.8	13.3	0.6	952.1	14.4	3,070.8	0.2	3,071.0
可供出售股本投資 公平值之變動	-	-	-	-	-	-	20.3	-	-	-	-	20.3	-	20.3
直接於股本中確認之 收支總額	-	-	-	-	-	-	20.3	-	-	-	-	20.3	-	20.3
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209.1	-	209.1	-	209.1
期內收支總額	-	-	-	-	-	-	20.3	-	-	209.1	-	229.4	-	229.4
因視作出售上市聯營 公司權益而釋出	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)	-	(0.1)
宣派二零零五年末期股息 以股份結算股份認購權 之安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.4)	(14.4)	-	(14.4)
應佔上市聯營公司	-	-	-	1.5	-	-	-	-	-	-	-	1.5	-	1.5
二零零六年中期股息	-	-	-	3.3	-	-	-	-	-	-	-	3.3	-	3.3
於二零零六年六月三十日	72.1	522.1	9.8	9.0	689.6	693.8	119.1	13.2	0.6	1,150.4	10.8	3,290.5	0.2	3,290.7

簡明綜合現金流量表

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
經營業務之現金流入/(流出)淨額	45.2	(3.8)
投資活動之現金流入/(流出)淨額	(11.8)	21.5
融資活動之現金流入/(流出)淨額	(38.7)	30.6
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	(5.3)	48.3
於期初之現金及現金等值項目	146.3	94.0
	<hr/>	<hr/>
於期末之現金及現金等值項目	141.0	142.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	13.9	12.4
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	127.1	129.9
	<hr/>	<hr/>
	141.0	142.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

一、會計政策

本簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟下列強制於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間採納之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號 惡性通脹經濟下財務申報之重列處理法
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估附帶內在衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納上述之香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團之簡明綜合財務報表之編算方法，均並無重大影響。

二、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類乃指參與建築工程及樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品與其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有/經營及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 證券投資分類乃指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供財務服務。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(a) 業務分類

以下列表本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

集團

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店擁有/經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	77.5	6.0	124.8	49.8	-	-	18.7	30.3	-	-	-	-	221.0	86.1
分類間之銷售	-	-	-	1.0	-	-	-	-	-	-	-	(1.0)	-	-
合計	77.5	6.0	124.8	50.8	-	-	18.7	30.3	-	-	-	(1.0)	221.0	86.1
分類業績	65.7	72.7	7.4	4.1	-	-	84.9	2.9	0.8	1.1	(0.9)	-	157.9	80.8
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益														3.9
未能劃分之非業務 及企業支出													(82.7)	(11.8)
經營業務盈利													79.1	72.9
融資成本													(8.8)	(4.6)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	(0.3)	(0.6)	(0.2)	-	1.131.2	141.9	-	-	-	-	-	-	1,130.7	141.3
除稅前盈利													1,201.0	209.6
稅項													(0.9)	(0.5)
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前 期內盈利													1,200.1	209.1
應佔： 母公司股份持有人 少數股東權益													1,200.1	209.1
													-	-
													1,200.1	209.1

(b) 地域分類

以下表列本集團按地域分類之收入之資料：

集團

	香港		中國內地		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：								
銷售予外界客戶	220.9	86.0	0.1	0.1	—	—	221.0	86.1

三、其他收入及收益

其他收入及收益乃指以下項目：

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
利息收入	3.9	3.5
按盈虧釐定公平值之金融資產所得公平值收益	85.3	0.3
出售附屬公司之收益	23.2	—
視作出售於上市聯營公司權益之收益	—	1.4
其他	1.6	0.6
	<u>114.0</u>	<u>5.8</u>

四、其他經營業務支出(淨額)

其他經營業務支出(淨額)包括以下主要項目：

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
折舊	0.7	0.6
視作出售於上市聯營公司權益之虧損	69.9	—
	<u>70.6</u>	<u>0.6</u>

五、出售本集團之投資或物業所得盈利之分析列載如下：

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	0.3	2.5
出售物業之盈利	37.1	—
	<u>37.4</u>	<u>2.5</u>

六、融資成本

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
就以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	5.6	4.1
須於五年內全數償還之其他貸款及承兌票據	3.2	0.5
	<u>8.8</u>	<u>4.6</u>
融資成本總額	<u>8.8</u>	<u>4.6</u>

七、稅項

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期－香港		
就期內盈利所作之課稅準備	0.9	0.4
即期－海外		
過往期間不足之課稅準備	—	0.1
	<u>0.9</u>	<u>0.5</u>
期內之稅項總支出	<u>0.9</u>	<u>0.5</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣5,500,000元 (二零零六年：稅項抵免港幣1,500,000元) 已計入列於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

八、母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股之基本盈利，乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣1,200,100,000元 (二零零六年：港幣209,100,000元)，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數7,208,500,000股 (二零零六年：7,208,500,000股) 計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零零七年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔期內盈利(經就假設於期初，富豪酒店國際控股有限公司(本公司之上市聯營公司)及其附屬公司(「富豪集團」)所有尚未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)及所有已發行可換股優先股已悉數被轉換為富豪普通股，以及富豪之所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪之普通股，以致本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣109,000,000元而作出調整)計算。用於計算每股普通股攤薄盈利之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之期間內已發行普通股之加權平均數，加上假設於期初因本公司全部尚未行使之股份認購權被悉數行使以認購本公司普通股而按無代價予以發行之普通股加權平均數101,400,000股之總和。而於期間內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪普通股之平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零六年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔該期內盈利(經就假設於該期初，富豪集團所有尚未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)已悉數被轉換為富豪普通股，以及富豪之所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪之普通股，以致本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣18,300,000元而作出調整)計算。用於計算每股普通股攤薄盈利之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之該期間內已發行普通股之加權平均數，加上假設於該期初因本公司全部尚未行使之股份認購權被悉數行使以認購本公司普通股而按無代價予以發行之普通股加權平均數39,400,000股之總和。於該期間內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄盈利之計算內。而於該期間內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪普通股之平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

九、股息

董事會宣佈派發截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣0.18仙(二零零六年：港幣0.15仙)，派息總額約港幣13,600,000元(二零零六年：港幣10,800,000元)。

十、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣38,400,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣18,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	37.9	18.3
四至六個月	0.1	0.1
七至十二個月	0.4	—
	<u>38.4</u>	<u>18.4</u>

賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬，期限一般由30至90日。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團賒賬風險並無過分集中。

本集團之上市聯營公司、該上市聯營公司之一共同控權合資公司及一關連公司之應付款項結存分別為港幣25,600,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣8,500,000元)、港幣600,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣2,000,000元)及港幣8,300,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣8,300,000元)，均為無抵押及免息，並須按與提供予本集團主要客戶類似之賒賬期限或應要求時償還。

於二零零六年十二月三十一日之結存亦包括一應收貸款為數港幣37,000,000元，為有抵押、按每月息率1%計息及已於本期間內全數償還。

十一、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣17,600,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣7,500,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	17.3	7.4
四至六個月	0.3	0.1
	<u>17.6</u>	<u>7.5</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日。

該結存包括本集團上市聯營公司、一同系附屬公司及關連公司應收之款項分別為港幣8,100,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣8,100,000元)、港幣500,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣1,000,000元)及港幣5,900,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣4,200,000元)，為無抵押、免息，且無固定還款期。

十二、關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
上市最終控股公司：		
管理費	2.9	2.8
上市聯營公司：		
建築費用總收入	69.2	3.1
發展顧問費用總收入	3.7	—
有關保安系統與產品及 其他軟件之總收入	0.1	0.2
上市聯營公司之一共同控權合資公司：		
建築費用總收入	0.8	0.4
一關連公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	0.1	0.2

該等關連人士交易之性質及條款已於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

(b) 與關連人士往來賬項

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收聯營公司款項	253.4	230.7
應收上市聯營公司之一共同控權合資公司款項	0.6	2.0
應收一關連公司款項	8.3	8.3
應付一同系附屬公司款項	(0.5)	(1.0)
應付上市聯營公司款項	(10.6)	(10.6)
應付關連公司款項	(5.9)	(4.2)
予聯營公司貸款	156.4	156.4

(c) 本集團主要管理層要員之補償

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
短期僱員福利	2.8	2.1
股份形式之付款	1.4	1.3
支付予主要管理層要員之補償總額	<u>4.2</u>	<u>3.4</u>

十三、資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團若干投資物業及可供出售股本投資合共賬面值港幣350,800,000元以及上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

於二零零六年十二月三十一日，本集團若干投資物業、待售物業及可供出售股本投資合共賬面值港幣400,200,000元以及上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

十四、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業，經營租賃經商議達成之租期介乎兩個月至三年。租賃條款一般亦要求租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零七年六月三十日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一年內	8.5	6.8
於第二至第五年(包括首尾兩年)	4.1	3.1
	<u>12.6</u>	<u>9.9</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、地方及機器。辦公室物業及地方經商議達成之租期介乎一至兩年，而機器達成之租期介乎十三至十八個月。

於二零零七年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一年內	2.7	1.7
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.3	1.0
	<u>3.0</u>	<u>2.7</u>

十五、結算日後事項

於結算日後，於二零零七年七月，本集團與一獨立第三方完成一份股份交換協議，向該訂約對方收購180,000,000股四海國際集團有限公司現有已發行股份，總代價為港幣126,000,000元，由本公司向該訂約對方發行336,000,000股新普通股償付。

十六、股份認購權

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)。百利保股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據百利保股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於期間內，本公司根據百利保股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人 之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*		股份認購權		
		於二零零七年 一月一日	期間內 可予行使	於二零零七年 六月三十日	之生效/ 行使期限	股份認購權 之行使價* 港幣
二零零五年五月十二日	董事 羅旭瑞先生					
	可予行使：	—	72,000,000	72,000,000	附註	0.22
	未可予行使：	180,000,000***	(72,000,000)	108,000,000		
二零零五年七月二十五日	范統先生					
	未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生					
	未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22

要約日期**	參與人 之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*			股份認購權 之生效/ 行使期限	股份認購權 之行使價* 港幣
		於二零零七年 一月一日	期間內 可予行使	於二零零七年 六月三十日		
二零零五年七月二十五日	羅寶文小姐# 未可予行使：	10,000,000	—	10,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 未可予行使：	20,000,000	—	20,000,000	附註	0.22
二零零五年七月二十五日	黃寶文先生# 未可予行使：	10,000,000	—	10,000,000	附註	0.22
其他僱員						
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目 未可予行使：	17,000,000	—	17,000,000	附註	0.22
總計						
	可予行使：	—	72,000,000	72,000,000		
	未可予行使：	277,000,000	(72,000,000)	205,000,000		

* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。

** 要約日期為本公司提出要約授予股份認購權之日期，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，乃被視為股份認購權之授予日期。

*** 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。

於二零零七年一月十一日獲委任為本公司董事。

附註：

股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

4. 業務趨勢及前景

本集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資。

誠如本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告，於截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合股東應佔盈利約港幣1,200,100,000元，較二零零六年同期達致之比較盈利約港幣209,100,000元增加逾4.7倍。盈利增加主要來自應佔本集團上市聯營公司富豪之盈利，富豪之盈利大幅增加乃因於二零零七年三月分拆富豪產業信託上市獲得之收益所致。

本集團於鴨脷洲東鴨脷洲內地段129號之合資發展項目中擁有30%權益。此發展項目主要包括豪宅公寓式住宅單位，連同零售配套面積，總樓面面積合共約913,000平方呎，並附設消閑及泊車位設施。地盤平整工程經已完成，並正進行打樁工程。鑑於未來數年香港之豪宅供應量相對較有限，尤以港島南區更缺乏，預計此項目之豪宅公寓將大受歡迎且需求非常殷切。

本集團保留作為投資物業位於灣仔莊士敦道211號之商業大廈之地面商舖及全部寫字樓樓層實質上已全部租出，且租金收入持續上升。

位於中國北京中央商業區之發展項目由富豪及本集團各持有50%股權之聯營公司擁有59%權益。由於在爭取項目內第二期土地之發展權以及與土地之現有佔用者解決拆遷及補償安排之問題上，需要更多時間處理，故整體發展時間表需要延遲。現時預期會於短期內落實此項目更準確之預定發展時間表。

本集團之建築及樓宇相關業務整體上發展穩定，而本集團之建築業務公司正宏工程有限公司已取得私營及公營機構之新建築工程合約。

有關本集團之近期業務趨勢及前景之詳情載於本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告。

5. 債務

於二零零七年八月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還債項約為港幣497,400,000元,包括銀行債項約港幣197,400,000元及本金總額為港幣300,000,000元之應付承兌票據,兩者均由本公司擔保。本集團於二零零七年八月三十一日之銀行債項亦由本集團之投資物業作出抵押。

除上文所披露者及集團內公司間負債外,本集團於二零零七年八月三十一日營業時間結束時並無任何未償按揭、抵押、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他類似債務、已發行或未償或同意發行之借貸資本、融資租約、承兌債項或承兌信用或任何融資租約承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

6. 營運資金

董事考慮到本集團現時內部財務資源及公開發售籌得之估計所得款項淨額後認為,本集團擁有足夠營運資金應付其於本章程刊發日期起未來最少12個月之現有需求。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況或前景自二零零六年十二月三十一日(即本集團最新近公佈之經審核綜合財務報表編製完成之日)起有任何重大不利變動。

1. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

根據上市規則第4.29條編製之未經審核備考財務資料載列如下，以說明倘若公開發售已於二零零七年六月三十日完成，而所有認購權亦已於該日獲行使（按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算，假設合資格股東已接納所有公開發售股份），公開發售對本集團有形資產淨值之影響。

未經審核備考財務資料乃僅作說明用途而編製，並未計及本集團由二零零七年七月一日起至最後實際可行日期進行之任何交易或活動（公開發售除外）。基於其性質使然，未經審核備考財務資料未必可顯示本集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期之實際財務狀況或本集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期之每股綜合有形資產淨值。

以下本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃以本集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值為基準，並經調整以反映公開發售之影響：

		於公開發售完成後 但於行使任何 認購權前之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註1)	於公開發售 完成後及按初步 行使價悉數行使 認購權後之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註5)	於公開發售 完成後及按初步 行使價悉數行使 認購權後之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註6)
於二零零七年 六月三十日之 未經審核綜合 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註1)	4,424.1	公開發售 所得款項淨額 港幣百萬元 (附註2)	552.8	4,976.9
				237.7
				5,214.6
公開發售前每股股份 綜合有形資產淨值(附註3)	港幣61.37仙			
每股股份未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值		港幣50.53仙 (附註4)		港幣47.49仙 (附註6)

附註：

- 指本公司股權持有人於二零零七年六月三十日應佔未經審核綜合有形資產淨值港幣4,424,100,000元。

2. 公開發售之估計所得款項淨額乃根據按每股公開發售股份港幣0.21元之認購價將予發行約2,640,700,000股公開發售股份(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算, 假設合資格股東已接納所有公開發售股份)及扣除約港幣1,800,000元之估計開支而計算。
3. 根據於二零零七年六月三十日約7,208,500,000股已發行股份計算。
4. 根據約9,849,200,000股股份(相當於二零零七年六月三十日合共約7,208,500,000股已發行股份及約2,640,700,000股公開發售股份(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算, 假設合資格股東已接納所有公開發售股份))而計算。
5. 按初步行使價悉數行使認購權之估計所得款項乃根據按每股認購股份港幣0.21元之初步行使價將予發行約1,131,700,000股認購股份但未計及有關因認購權獲行使而發行認購股份可能產生之任何開支(估計為不重大)而計算。
6. 根據約10,980,900,000股股份(相當於二零零七年六月三十日合共約7,208,500,000股已發行股份、約2,640,700,000股公開發售股份(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算, 假設合資格股東已接納所有公開發售股份)及於認購權按初步行使價獲悉數行使而將予發行約1,131,700,000股認購股份)計算。

2. 有關本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本附錄「本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」一段所載本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之報表所發出之報告全文，此編製僅供載入本章程。



香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

Paliburg Holdings Limited

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

吾等就Paliburg Holdings Limited(「貴公司」)就按於記錄日期(即二零零七年十月二十二日或 貴公司可能釐定之其他日期)每持有20股 貴公司現有股份可認購7股公開發售股份(每接納7股公開發售股份可獲發行3份認股權證)之基準向合資格股東公開發售 貴公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股(「公開發售股份」)(「公開發售」)而於二零零七年十月二十二日刊發之章程(「章程」)附錄二第106頁至第107頁所載 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以就有關倘若公開發售已於二零零七年六月三十日進行，其可能對 貴集團綜合有形資產淨值之影響提供資料。

貴公司之董事及申報會計師各自之責任

貴公司之董事應對遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第七條《編製備考財務資料以供載入投資通函》而編製之未經審核備考財務資料，負上全部責任。

吾等之責任是按照上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料制定意見，並將吾等之意見向閣下匯報。對於吾等以往就任何財務資料而呈交之任何報告，倘用於編製未經審核備考財務資料，吾等除了對在該等報告刊發日期之呈列對象負責外，概不會對其他人士承擔任何責任。

意見基準

吾等遵照香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘工作準則第300號《投資通函內備考財務資料之會計師報告》進行委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與來源文件作比較、考量調整之支持證據，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。本委聘工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等在計劃及進行吾等之工作時，旨在獲取吾等認為需要之資料及解釋，使吾等獲得充份理據，以合理保證貴公司董事已按照列示之基準妥善編製未經審核備考財務資料，而該等基準與貴集團之會計政策一致，且根據上市規則第4.29(1)條就該未經審核備考財務資料而言，各項已披露之調整乃屬合適。

未經審核備考財務資料僅供說明之用，並以貴公司董事之判斷及假設為基礎，而由於其假設性質使然，並不能保證或顯示未來將會發生任何事件，亦未必能顯示：(i)貴集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期之財政狀況；或(ii)貴集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期之綜合每股有形資產淨值。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照列示之基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該等基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)條就該未經審核備考財務資料而言，各項已披露之調整乃屬合適。

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號11樓
Paliburg Holdings Limited
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十月二十二日

認股權證將按一項本公司簽訂之平邊契據（「文據」）發行，並享有認股權證文據所賦予之權益，認股權證將以記名方式發行。於認股權證獲行使而發行之股份將在各方面與當時之現有股份享有同等權益。

認股權證乃本公司對現有認股權證登記持有人（「認股權證持有人」）之直接責任。認股權證主要條款及條件將載於認股權證證書（「認股權證證書」）。認股權證持有人將有權享有所有此等條款及條件（「條件」）以及根據文據條文所賦予之權益，並須受其約束，且將被視為已明悉所有條件及文據條文之規定。條件及文據副本可從過戶處索取以供查閱。以下為文據之主要條文概要，須以文據詳列條款全文為準：

1 行使認購權

- 1.1 在文據條文及條件之規限下並在遵守所有適用政府財政規例及其他法律及規例下，認股權證持有人將由認股權證發行日期後滿七(7)日當日（如該日並非營業日，則下一個營業日）（「開始認購日期」）上午九時正起擁有權利，可於開始認購日期上午九時正起至認股權證發行日期後第三週年日前滿七(7)日當日（如該日並非營業日，則下一個營業日）（「最後認購日期」）下午四時正止（包括首尾兩日）期間（「認購期間」）內任何時間全部或部分（惟非就零碎股份）行使，以港幣按每股股份行使價認購繳足股款之股份。於最後認購日期下午四時正後，未獲行使之任何認購權將會失效。按照本章程所載之擬定時間表，預期認股權證將於二零零七年十一月十三日發行及認購期間將由二零零七年十一月二十日起至二零一零年十一月六日止（包括首尾兩日）。
- 1.2 為行使全部或部分認股權證證書所代表之認購權，認股權證持有人必須填妥及簽署隨附於有關認股權證之每份認股權證證書之表格（或可於本公司就行使認購權而言按其酌情許可使用之過戶處辦事處索取之獨立表格）（「認購表格」）（為不可撤回）並將認股權證證書（及如所使用之認購表格並非隨附於證書之表格，則該認購表格）連同就總行使價（或如屬部分行使，則總行使價之有關部分）註明本公司為抬頭人之匯款一併送交過戶處。在各情況下，亦必須遵守當時適用之任何外匯管制、政府財政規例或其他法律或規例。
- 1.3 因認購權獲行使而將予配發之股份數目之計算方法將以有關認購表格所指明及如上述妥為支付之行使價總金額，除以於認購期間內有關認股權證證書所代表之認購權獲正式行使之任何營業日（「認購日期」）適用之行使價。本公司將不會配發任何零碎股份，惟就釐定是否出現任何零碎股份（如有，其數目）而言，倘同一認股

權證持有人於同一認購日期行使認股權證證書及任何一份或以上其他認股權證證書所代表之認購權，則該等認股權證所代表之認購權將予累計。

- 1.4 本公司將於文據內承諾，因認股權證證書所代表之認購權獲行使而須予發行之股份將不遲於有關認購日期後十(10)個營業日內發行及配發，並將與有關認購日期已發行之繳足股款股份享有同等權益，因此持有人將有權獲得於有關認購日期或之後派付或作出之所有股息或其他分派(除非已按下文第2段之規定作出調整(如適當))，惟倘根據本公司之細則(可能經不時作出修訂及修改)(「細則」)釐定或本公司另行訂明或就釐定股東享有股息或其他分派之配額或權利(「配額記錄日期」)而言另行釐定之日期乃於有關認購日期前，而該款項總額及配額記錄日期之通知已於有關認購日期前呈交交易所，該持有人則無權獲得先前宣派或建議或議決支付或作出之任何股息或其他分派。
- 1.5 在下文第14段之規限下，本公司將於有關配發本段之股份後在實際可行情況下盡快(及不遲於有關認購日期後十個營業日)免費向持有認股權證證書所代表之認股權證之認股權證持有人發行：

- (a) 認股權證持有人名下有關股份之股票；
- (b) (在適用情況下)認股權證持有人名下認股權證證書所代表之任何尚未行使認購權之餘額記名認股權證證書。

因認購權獲行使而須予發行之股份股票及餘額認股權證證書(如有)將以郵遞方式寄往有關認股權證持有人或(如為聯名持有)名列於根據文據須存置之認股權證持有人名冊(「名冊」)首位之該認股權證持有人之地址，郵誤風險概由有關認股權證持有人承擔。倘本公司同意，該等證書可事先作出安排由過戶處保留，待有關認股權證持有人領取。

2 行使價之調整

文據載列有關在特定情況下行使價之調整之詳細規定。以下為文據內調整規定之概要：

2.1 行使價在下列各情況下將可按照文據之條文並受其所規限下作出調整：

- (a) 倘本公司須(i)拆細股份，(ii)就其已發行股份合併為較細數目之股份，或(iii)重新分類任何其股份為本公司之其他證券；
- (b) 倘及當本公司向股東作出任何資本分派；
- (c) 倘及當本公司須向全體或大部分股東作為一類，以供股、或發行或授予全體或大部份股東作為一類用以認購任何新股份之配股權、購股權、認股權證或其他之權利等方式發行任何股份，在各情況下少於在公佈發行或授出條款日期前之最近交易日每股股份現行市價之90%；
- (d) 倘及當本公司向全體或大部分股東作為一類發行任何證券(除新股份或購股權或可轉換或交換為新股份之任何證券或認股權證或可認購新股份之其他權利外)，供股或授予全體或大部份股東作為一類用以認購任何證券(除股份或購股權或可轉換或交換為新股份之任何證券或認股權證或可認購新股份之其他權利外)之配股權、購股權、認股權證或其他之權利；
- (e) 倘及當本公司發行任何股份，不論為換取現金或其他(除行使認購權或行使可轉換或交換或認購股份之任何其他權利而發行股份外)，或發行或授出購股權、認股權證或其他可認購任何新股份之權利或可轉換或交換為新股份之證券，在各情況下按每股股份低於發行條款公佈當日前最近交易日之現行市價90%；或
- (f) 除按照本2.1(f)段所指證券適用條款因轉換或交換為其他證券而發行之證券外，倘及當本公司或(按照本公司之指示、要求或任何安排)任何人士或實體須發行任何證券(認股權證除外)，按其發行條款附帶權利可轉換或交換或認購股份，因轉換、交換或認購本公司將發行之股份代價為每股股份低於公佈證券發行條款日期前最近交易日之現行市價90%。

- 2.2 (a) 任何行使價之調整須調整至最接近一仙，半港仙以下任何數額須下調湊整，而半仙或以上任何數額須進位。除董事作出之任何釐定外，行使價之每項調整須經核數師或認可商業銀行(由董事全權酌情決定)核證。
- (b) 行使價不可調低以致於行使認購權時，股份須按其面值之折讓發行。
- (c) 不可作出涉及行使價增加之任何調整(如為上文第2.1(a)段所述合併股份則除外)。
- 2.3 上文第2.1段所載之條文不適用於：
- (a) (i)因行使附於證券之可轉換為股份之轉換權而發行之繳足股份或行使任何權利(包括認股權證之任何行使)以購買或認購股份或(ii)任何可轉換為股份證券之換股價之任何調整，倘根據證券之現有條款作出調整，須受根據第2段所述有關發行證券或授出權利(視情況而定)已作出之調整(如適當)者規限；
- (b) 根據股份認購權計劃，發行或授出股份，或本公司或任何附屬公司發行或授出可全數或部份轉換為股份或購買或認購股份之權利之其他證券；
- (c) 本公司發行或授出股份，或本公司或任何附屬公司發行或授出可全數或部份轉換為股份或認購股份之權利之證券，並以收購任何其他證券、資產或業務作為代價或部分代價之任何該等情況；
- (d) 根據以股代息計劃發行股份，把數額不少於發行股份之面額資本化，而該等股份市價(按文據規定者計算)不多於股東選擇之股息款額或收取現金之110%；或
- (e) 發行或行使以非攤薄方式可轉換為現有股份之可換股證券。

2.4 不論上文第2.1及第2.3段所述之條文，在任何情況下當董事認為行使價：

- (a) 毋須根據上述條文之規定作出調整或應按不同之基準計算；
- (b) 儘管按上述條文毋須作出調整而認為應作調整；或
- (c) 應在與上述條文所規定之不同日期或不同時間生效，

則本公司可委任認可商業銀行或核數師(由董事全權酌情決定)，考慮基於任何理由而將予調整(或毋須調整)會否未能公平及適當反映受影響人士之有關權益，如認可商業銀行或核數師(視乎情況而定)認為確屬不公平，則可按認可商業銀行或核數師(視乎情況而定)證明為合適之方式修訂或取消調整，或作出調整以替代毋須調整(包括但不限於按不同基準計算作出調整及/或調整須自其他日期及/或時間起生效)。

2.5 倘按本附錄所述調整行使價，本公司須於七(7)個營業日內向認股權證持有人發出行使價已獲調整之通知(載述有關引致調整事件、於調整前之行使價、經調整之行使價及生效日期之簡述)，並應於任何認購權仍可予行使之任何時間，於香港主要營業地點，提供由董事簽署之證書載有引致調整事件、於調整前之行使價、經調整之行使價及生效日期之簡述，以供查閱。

3 記名認股權證

認股權證乃以記名方式發行，本公司有權將已登記之任何認股權證持有人視為認股權證之絕對擁有人，因此，除具有適用司法權之法庭頒佈指令或法例規定外，本公司概不承認任何其他人士對該認股權證提出任何依據衡平法之索償或其他索償要求或於該認股權證之權益(不論是否已發出明確或其他通知)。

4 轉讓、過戶及登記

- 4.1 認股權證可以全數或以完整倍數之認購權單位予以轉讓。過戶處作為轉讓代理，將處理有關認股權證之分拆及轉讓登記。
- 4.2 轉讓認股權證之手續如下：
- (a) 認股權證之轉讓必須由轉讓人與承讓人雙方以轉讓文據之方式執行。轉讓文據可於過戶處辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）或當時為過戶處註冊辦事處之任何其他地點索取。
 - (b) 有關將予轉讓之認股權證之認股權證證書必須連同(i)正式簽署之轉讓文據；(ii)如轉讓文據由代表公司之人員簽署，則該人士或該等人士之授權書；及(iii)倘轉讓文據由代表有關認股權證持有人之若干其他人士簽署，則本公司可能合理要求之其他證明（包括法律意見）於一般營業時間（星期一至五：上午九時正至下午四時正）內送達過戶處之上述辦事處進行登記。本公司將於過戶處收取認股權證持有人之有關文件起計十(10)個營業日內註銷現有認股權證證書及以承讓人為受益人發出新認股權證證書。
 - (c) 新認股權證持有人將可自過戶處收取上述指定之文件及出示本公司可能合理要求之有關身份證明文件後第十(10)個營業日起之一般營業時間（星期一至五：上午九時正至下午四時正）內到過戶處之上述辦事處親身領取於轉讓認股權證後將予發行之各份新認股權證證書。
 - (d) 倘轉讓已發行認股權證證書中之部分（而非全部）認股權證，則未獲轉讓之認股權證剩餘部分之新認股權證證書將可由有關認股權證持有人自過戶處收取上述指定之文件及出示本公司可能合理要求之有關身份證明文件後第十(10)個營業日起之一般營業時間（星期一至五：上午九時正至下午四時正）內到過戶處之上述辦事處親身領取。
 - (e) (i)就每份已註銷之認股權證證書或每份已發行之新認股權證證書（有關費用以已註銷/已發行認股權證證書數目之較高者計算）支付港幣2.50元（或交易所不時許可之較高款額）之費用（「轉讓費」）；及(ii)就是項轉讓支付可能須予繳交之

任何稅項或其他政府費用(或給予本公司可能要求之任何彌償)下，方會獲接納辦理轉讓認股權證之登記手續。兩項費用均須由向過戶處發出要求之認股權證持有人或承讓人承擔。

- (f) 如轉讓人或承讓人為香港中央結算(代理人)有限公司或其繼任人，則轉讓可以由以其授權人親筆簽署或以機印代表簽署方式執行。
- 4.3 本公司應於香港存置名冊，而細則有關股份登記、過戶及轉讓與本公司股東名冊之條文，在作出必要修訂後將適用於認股權證之登記、過戶及轉讓與名冊，並具有全面效力，猶如文據內所作出者相同。
- 4.4 持有認股權證人士如並非以其姓名登記認股權證及欲轉讓或行使認股權證，應留意彼等如於認購期間最後一日(包括該日在內)前十個營業日起計至該最後一日之期間，轉讓或行使認股權證時辦理任何加快重新登記認股權證手續，可能須支付附加費用及開支。
- 4.5 倘董事已決定於認購期間內任何時間將認股權證在交易所上市，本公司須促使認股權證將獲納入中央結算系統(或其他結算及交收系統)，而只要在任何適用法律或有關監管機構之規例、文據之條款及情況許可下，本公司即可決定認股權證之最後買賣日期為最後認購日期前至少三(3)個交易日之一個日期。

5 暫停辦理認股權證過戶登記

董事可不時決定暫停辦理認股權證過戶，惟在任何一個年度內暫停辦理名冊登記之期間合共不得超過三十(30)日。凡於因此而暫停辦理名冊登記期間轉讓或行使認股權證附有之認購權：

- (a) 對本公司與要求有關轉讓認股權證之人士：或
- (b) 對本公司與行使其認股權證所附認購權(而非其他認購權)之認股權證持有人而言，

均被視為在恢復辦理名冊登記後隨即進行。

6 購回及註銷

本公司或任何附屬公司可隨時購回認股權證：

- (a) 在股份購回守則、上市規則及全部其他適用法律、規則及規例規限下，以任何價格及任何金額在公開市場（倘認股權證已於認購期間內在交易所上市）或以招標方式（所有認股權證持有人均可投標）進行；或
- (b) 在股份購回守則、上市規則及全部其他適用法律、規則及規例規限下，以私人協議方式進行。

按上述方式購回之所有認股權證將立即予以註銷，且不得再發行或重售。

7 認股權證持有人大會及權利之修訂

- 7.1 文據將載有關於為考慮任何影響認股權證持有人權益之事項而召開之認股權證持有人大會之條文，包括以普通決議案修訂文據條文及/或條件之規定。凡於該等大會正式通過之普通決議案對認股權證持有人均具約束力，不論持有人有否出席該大會。
- 7.2 認股權證附有之全部或任何權利（包括文據之任何條文）可隨時（無論本公司是否正進行清盤）予以修改或廢除（包括可豁免遵守，或免除或批准任何以往曾經出現或建議之違反任何條件之條文及/或文據規定之事項，惟此舉並不影響本文之一般效力），而修訂或廢除在生效前需要及具備普通決議案之批准。
- 7.3 倘任何認股權證持有人為證券及期貨條例所界定之認可結算所或其代理人，則該名認股權證持有人可酌情授權代理人作為其於任何認股權證持有人大會之代表或受委代理。然而，倘有一位以上人士獲授權，則授權書或委任代表表格必須列明每位獲授權之人士所涉及之認股權證數額。獲授權之人士將有權代表該認可結算所行使該認可結算所或其代理人可行使相等之權力，猶如該人士為獨立認股權證持有人一般。

8 補發認股權證證書

- 8.1 若認股權證證書遭毀壞、塗污、遺失或損毀，可由本公司酌情決定補發新證書，補發地點為過戶處主要辦事處(或董事可能釐定之該等其他地方)，並須繳交有關費用，及按本公司要求就有關證明、彌償保證及/或抵押之條款申請補領。並須繳交本公司所指定不超過港幣2.50元(或根據交易所之規則不時允許之其他數額)之費用。毀壞或塗污之認股權證證書須先交回方可補領新證書。
- 8.2 如遺失認股權證證書，公司條例第71A(2)、(3)、(4)、(6)、(7)及(8)條將適用，猶如該條例所述之「股份」包括認股權證。

9 保障認購權之限制

- 9.1 文據將載有對本公司之若干限制，藉以保障認購權。

10 催促行使

- 10.1 倘於任何時候尚未行使認股權證之總認購權少於根據文據發行之所有認股權證之總認購權之10%，則本公司可發出不少於三(3)個月之通知以要求認股權證持有人行使其認購權或任由認購權失效。當上述通知期滿後，尚未行使之認股權證將在毋須對認股權證持有人作出賠償下自動註銷。

11 進一步發行

- 11.1 本公司在根據上市規則之規定及所有適用法律、法規及規例，以及有關法律及規例規限下，可自由發行其他可認購股份之認股權證，包括與現有認股權證享有同等權益及組成一個類別之其他認股權證。在此情況下，行使價可能按文據所載之條款及上文第2段概述之條件作出調整。

12 本公司之承諾

- 12.1 除限制外，文據將載有本公司作出之若干承諾，藉以保障認購權。

13 通告

- 13.1 各認股權證持有人均須向本公司登記在香港或其他地方之地址，而通告可寄發至該地址，而倘任何認股權證持有人並無登記其地址，則發出予該認股權證持有人的通告將以下述任何方式寄發予其最後知悉之業務地址或住址，或如無任何地址，則本公司將於其註冊辦事處及/或主要辦事處張貼該通告三日。
- 13.2 通告可透過寄發、預付郵資郵件(如為海外地址，則為空郵)、電報、電傳訊息、在報章刊登廣告或根據交易所之規定刊登於交易所或本公司網站。
- 13.3 所有聯名持有人名下於認股權證之通知將寄發予於名冊名列首位之人士，而從此方式發出之通告將視作向所有該等認股權證持有人發出之完備通告。

14 海外認股權證持有人

- 14.1 若任何認股權證持有人之登記地址在香港以外之地區，(依董事之意見)而在並無遵守該地區之登記及/或任何其他法律或規管規定情況下，因行使任何認購權而向該認股權證持有人配發股份將或可能根據該地區之法律之規定(董事認為遵守有關規定可能帶來不必要沉重負擔)而屬違法行為或不可行，則本公司須於可行情況下盡快於該等認股權證持有人行使任何認購權後：

- (a) 把原應配發予該名認股權證持有人之股份配發予本公司所揀選之一名或以上第三方；或
- (b) 向該名認股權證持有人配發該等股份，以及其後代表其出售予本公司所揀選之一名或以上第三方，

在以上各情況下，均須按本公司認為可取得合理之代價方會進行。於配發或(視情況而定)配發及出售后，本公司須向有關認股權證持有人盡快支付相等本公司收取之代價款額(但已扣除本公司或本公司代表因此產生之一切經紀費用、佣金、印花稅、預扣稅及所有其他付款、費用、稅項或郵費)，以郵遞寄發有關匯款予彼，郵誤風險概由彼承擔。本公司謹此視為獲授權根據本段所載之條文進行任何上述交易，而就此而言，本公司可委任一名或以上人士代表有關認股權證持有人執行簽立可能須簽立之該等轉讓、放棄或其他文件，並可一般作出董事認為就此而言屬必要或適當之所有該等安排。

15 本公司之清盤

- 15.1 倘股東於股東大會上通過一項有效決議案批准本公司自動清盤，而清盤旨在根據認股權證持有人或由彼等為此以普通決議案指派之若干人士所參與訂立之債務償還安排而進行重組或合併債務，或就此同時提呈一建議予認股權證持有人並獲普通決議案批准，則該債務償還安排或(視情況而定)建議之條款將對全體認股權證持有人具有約束力。
- 15.2 倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以酌情考慮通過批准將本公司在上文第15.1段所載之條文所述以外的情況下自動清盤之決議案，則本公司須隨即向每認股權證持有人發出通告，而每名認股權證持有人有權，以不可撤回方式交出其認股權證證書及填妥之認購表格予本公司(須於上述擬舉行之股東大會前五(5)個營業日前交回)，並支付有關行使價，以行使認股權證代表之認購權，而本公司須盡快及無論如何於擬舉行之股東大會日期前，立即配發予認股權證持有人其行使認股權證之認購權而須予發行之股份。本公司須於該決議案獲通過後七(7)個營業日內通知認股權證持有人該決議案之通過。
- 15.3 在上文第15.1及第15.2段所載條文之規限下，倘本公司清盤，則於清盤開始時尚未行使之所有認購權將告作廢，而認股權證證書就任何用途而言均告失效。

16 規管法律

文據及認股權證將受香港法律規管，並按香港法律詮釋。

17 附錄三內之釋義

就本附錄三而言，

- 「認可商業銀行」 指 董事不時揀選之香港商業銀行或其他著名財務機構；
- 「核數師」 指 本公司不時之核數師；
- 「資本分派」 指 (a)本公司於任何財政期間之任何實物資產分派（不論以任何方式支付或作出及不論如何說明）（及就此而言，實物資產分派包括但不限於以儲備資本化方式支付股款而入賬列為繳足或部分繳足股款發行股份或其他證券）及(b)本公司於任何財政期間作出之任何現金股息或任何類別分派（不論是否已支付及不論如何說明）；除非：
- (i) 及倘資本分派價值連同於二零零六年十二月三十一日後所有期間已作出或派付之任何其他股息或分派，並無超逾於該等期間扣除少數股東權益及優先股股息（如有）後股東應佔綜合純利總額（減綜合虧損淨額總額），但(A)有關截至二零零六年十二月三十一日（包括該日在內）止任何期間或當日，根據重估該項資產扣除之前撥入本公司儲備之任何資產有關款額，而因出售該項資產產生之款額已作為溢利貢獻；及(B)扣除任何特殊及非經常項目（及為免引起疑問起見，不包括因削減註冊資本、股份溢價賬或資本贖回儲備而產生之款額），在各情況下參考本公司及其附屬公司於該等期間之經審核綜合損益賬（如適當則根據當時現行之香港公認會計原則重列）計算，或

- (ii) 其包括本公司或代表本公司根據上市規則或股份購回守則之規定購回或贖回股份。

計算時，由核數師(或倘不能)，則由認可商業銀行可作出認為適當之調整(如有)，以反映(1)任何合併或拆細股份，(2)以溢利或儲備資本化方式發行股份，或任何同似或類似事件，或(3)修訂股份股息之任何權利；

「現行市價」

指

就於某一日之一股股份而言，一股股份(附帶全面股息權益之一股股份)於緊接該日前交易日止連續五個交易日於交易所每日報價單公佈之平均收市價，惟倘於上述五(5)個交易日期間任何時間，所報股份為除股息，以及於該期間內若干時間，所報股份為連股息，則：

- (a) 倘於該等情況下將發行之股份並無享有股息權益，於股份原本須報價為連股息日期之報價，為本定義之用途須被視為削減等同每股股份股息數額之款額；或
- (b) 倘於該等情況下將發行之股份享有股息權益，於股份原本須報價為除股息日期之報價，為本定義之用途須被視為增加相等於該每股股份股息數額之金額之款額；

以及倘就有關已宣派或公佈股息而言，股份於上述五(5)個交易日每日已報價為連股息，但將發行之股份並無享有該項股息權益，於各有關日期之價，為本定義之用途須被視為削減等同每股股份股息數額之款額；

「交易所」	指	聯交所或股份當時於其上市且董事認為乃股份之主要證券交易所之任何其他證券交易所；
「面值」	指	就任何認股權證而言，就該認股權證所發行之認股權證證書之上所列明之款項，該認股權證之認股權證持有人有權於行使其所代表之認購權時認購之款項；
「通告」	指	如為向認股權證持有人發出之通告，根據上文第13段發出或將予發出之通告；
「普通決議案」	指	於正式召開及舉行之認股權證持有人會議上，透過舉手方式投票，以過半數票之大比數通過之決議案，或如正式要求進行投票表決，則根據文據所載之條文及與根據所有適用法律、法規及規例及上市規則以及受其規限下，以過半數票之大比數通過之決議案；
「過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，或當時存置於香港(除非董事另行釐定)之名冊或本公司股東名冊分冊上之其他人士、機構或公司，及就認股權證而言，轉讓代理人；
「股份認購權計劃」	指	股東於二零零五年六月十六日採納並於二零零五年七月二十一日生效之百利保控股有限公司股份購股權計劃及於本公司股東大會上及根據上市規則第17章(或任何其他類似章節)批准發行或授出股份或購股權以認購股份之任何其他計劃；
「股份拆細」	指	有關股份之任何種類之拆細，包括分派紅股、分派股息或股份拆細；
「認購權」	指	認股權證持有人根據認股權證認購股份之權利，而就每份認股權證而言，指有關認股權證持有人之權利(單位為每份港幣0.21元)，可於條件並受其所限下，按每股份之行使價認購最多至面值之股份；

「附屬公司」	指	不時為本公司附屬公司(具上市規則所賦予該詞之涵義)之公司，而「附屬公司」亦將按此詮釋；及
「交易日」	指	交易所開市進行交易業務之日子，惟倘有關股份於一個或以上連續交易日在聯交所並無報告收市價，該日或該些日子將於有關計算時不計在內，並被視為於任何交易日期間並無存在，而「交易日」亦將按此詮釋。

1. 責任聲明

本章程載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。

董事願就本章程所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本章程並無遺漏其他事實，致使其中所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及公開發售完成後，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：		港幣百萬元
20,000,000,000股	於最後實際可行日期及公開發售完成後之股份	200.0
4,750,000,000股	每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0
已發行及繳足或入賬列為繳足：		
7,545,000,000股	於最後實際可行日期之股份	75.5
2,640,700,000股	倘合資格股東接納所有公開發售股份而將予發行之公開發售股份	26.4
1,131,700,000股	倘合資格股東接納所有公開發售股份及倘認購權按初步行使價獲全數行使而將予發行之認購股份	11.3
<hr/>		<hr/>
11,317,400,000股	於公開發售完成及認購權按初步行使價獲全數行使後之股份	113.2
<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

於最後實際可行日期，除276,500,000份購股權（其中110,300,000份已可予行使而166,200,000份為未可予行使）外，本公司並無其他已發行證券附帶可認購、購買或轉換為任何新股份之任何權利。

根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算，將附帶最多約1,131,700,000份認購權之認股權證以紅利發行之方式發行予根據公開發售接納公開發售股份之合資格股東。

所有公開發售股份及認購股份（經配發及繳足）在各方面將與當時之現有股份享有同等地位。

已發行股份已於聯交所上市。本公司概無部分證券已上市或買賣，本公司目前亦無正在尋求或建議尋求任何證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

認股權證於發行後將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。視乎公開發售之結果，本公司可能在認股權證發行後透過介紹上市方式按上市規則相關規定申請認股權證在聯交所上市。倘本公司就認股權證在聯交所上市作出申請，其將就此另行刊發公佈。

本公司現時並無安排致使未來股息獲／將獲豁免或同意獲豁免。

除本章程所披露者外，本集團概無任何成員公司將其股份或借貸資本附於或同意有條件或無條件附於購股權下，以及發行或授出或同意有條件或無條件發行或授出可影響股份之任何認股權證或轉換權。

3. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及主要行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)，或將予記錄及記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

持有股份數目							總數
							(佔於最後
							實際可行日期
							已發行股份
							概約百分率)
董事姓名	股份類別	個人權益	家族/ 其他權益	公司權益			
1. 本公司	羅先生	普通股					
		(i) 已發行	124,242,765	100,000	4,126,974,001	4,251,316,766	
					(附註c(i))		
		(ii) 未發行	180,000,000	—	—	180,000,000	
			(附註c(ii))				
					(i)及(ii)總計：	4,431,316,766	
						(58.73%)	

持有股份數目					總數 (佔於最後 實際可行日期 已發行股份 概約百分率)
董事姓名	股份類別	個人權益	家族/ 其他權益	公司權益	
范統先生	普通股				
	(i) 已發行	2,718	—	—	2,718
	(ii) 未發行	20,000,000 (附註d)	—	—	20,000,000
				(i)及(ii)總計：	20,002,718 (0.27%)
羅俊圖先生	普通股				
	(i) 已發行	284,000	—	—	284,000
	(ii) 未發行	20,000,000 (附註d)	—	—	20,000,000
				(i)及(ii)總計：	20,284,000 (0.27%)
羅寶文小姐	普通股 (未發行)	10,000,000 (附註e)	—	—	10,000,000 (0.13%)
吳季楷先生	普通股				
	(i) 已發行	500,000	—	—	500,000
	(ii) 未發行	19,500,000 (附註f)	—	—	19,500,000
				(i)及(ii)總計：	20,000,000 (0.27%)
伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	536,500	—	536,500 (0.0071%)
黃寶文先生	普通股				
	(i)已發行	2,000	—	—	2,000
	(ii)未發行	10,000,000 (附註e)	—	—	10,000,000
				(i)及(ii)總計：	10,002,000 (0.13%)

		持有股份數目				總數 (佔於最後 實際可行日期 已發行股份 概約百分率)
相聯法團名稱	董事姓名	股份類別	個人權益	家族/ 其他權益	公司權益	
2. 世紀城市	羅先生	普通股				
		(i) 已發行	294,516,903	2,510,000	11,664,822,186 (附註a(i))	11,961,849,089
		(ii) 未發行 (附註a(ii)及(iii))	408,903,380	502,000 (附註a(iv))	2,332,964,436 (附註a(v))	2,742,369,816
					(i)及(ii)總計：	14,704,218,905 (68.45%)
	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	1,659,800	—	—	1,659,800
		(ii) 未發行 (附註b(i))	331,960	—	—	331,960
					(i)及(ii)總計：	1,991,760 (0.009%)
	羅寶文小姐	普通股				
		(i) 已發行	740,437	—	—	740,437
		(ii) 未發行 (附註b(ii))	148,087	—	—	148,087
					(i)及(ii)總計：	888,524 (0.004%)
	伍兆燦先生	普通股				
		(i) 已發行	—	23,221,800	—	23,221,800
		(ii) 未發行 (附註b(iii))	—	4,644,360	—	4,644,360
					(i)及(ii)總計：	27,866,160 (0.13%)
	黃寶文先生	普通股				
		(i) 已發行	2,000	—	—	2,000
		(ii) 未發行 (附註b(iv))	400	—	—	400
					(i)及(ii)總計：	2,400 (0.000%)

		持有股份數目				總數	
						(佔於最後	
						實際可行日期	
						已發行股份	
聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	個人權益	家族/ 其他權益	公司權益	概約百分率)	
3. 富豪	羅先生	普通股					
		(i)已發行	242,000	2,607,000	4,760,972,636	4,763,821,636	
					(附註g(i))		
	(ii)未發行	200,000,000	—	15,608,427	215,608,427		
		(附註g(iv))		(附註g(ii)及(iii))			
				(i)及(ii)總計：	4,979,430,063		
					(46.93%)		
			優先股	—	—	3,440	3,440
			(已發行)			(附註g(iii))	(20.54%)
		范統先生	普通股	20,000,000	—	—	20,000,000
		(未發行)	(附註h)			(0.19%)	
	羅俊圖先生	普通股	15,000,000	—	—	15,000,000	
		(未發行)	(附註i)			(0.14%)	
	羅寶文小姐	普通股					
(i)已發行		3,000,000	2,691,690	—	5,691,690		
		(ii)未發行	30,000,000	—	—	30,000,000	
			(附註j)				
				(i)及(ii)總計：	35,691,690		
					(0.34%)		
	吳季楷先生	普通股	20,000,000	—	—	20,000,000	
		(未發行)	(附註h)			(0.19%)	
	黃寶文先生	普通股	2,000	—	—	2,000	
		(已發行)				(0.000%)	
4. 8D International (BVI) Limited	羅先生	普通股	—	—	1,000	1,000	
		(已發行)			(附註k)	(100%)	

附註：

- (a) (i) 於914,822,186股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於10,750,000,000股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	55.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)	Century Digital Holdings Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

- (ii) 於350,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過於根據世紀城市名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.12元（可予調整）認購合共350,000,000股世紀城市新普通股之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使獲授認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 世紀城市普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	140,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	70,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	70,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	70,000,000

- (iii) 於58,903,380股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於世紀城市認股權證（「二零一一年認股權證」）內附帶合共港幣5,890,338.00元認購權之權益，可於由二零零六年四月十八日至二零一一年一月十一日止期間內行使，按初步認購價每股普通股港幣0.10元（可予調整）認購合共58,903,380股世紀城市新普通股。

- (iv) 於502,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣50,200.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共502,000股世紀城市新普通股。
- (v) 於2,332,964,436股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣233,296,443.60元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共2,332,964,436股世紀城市新普通股。
- (b) (i) 於331,960股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣33,196.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共331,960股世紀城市新普通股。
- (ii) 於148,087股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣14,808.70元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共148,087股世紀城市新普通股。
- (iii) 於4,644,360股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣464,436.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共4,644,360股世紀城市新普通股。
- (iv) 於400股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣40.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共400股世紀城市新普通股。
- (c) (i) 於3,820,218,001股已發行股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市55.68%之股權。

於106,756,000股已發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於200,000,000股已發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (ii) 於180,000,000股未發行股份之權益，乃透過於根據本公司名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.22元(可予調整)認購合共180,000,000股新股份之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	72,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	36,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	36,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	36,000,000

- (d) 於20,000,000股未發行股份之權益，為透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.22元(可予調整)認購合共20,000,000股新股份之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000

- (e) 於10,000,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股股份港幣0.22元(可予調整)認購合共10,000,000股新股份之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	2,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	2,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	2,000,000

- (f) 於19,500,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股股份港幣0.22元(可予調整)認購合共19,500,000股新股份之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	7,500,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000

- (g) (i) 於4,214,000股富豪已發行普通股，乃透過世紀城市之全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有55.68%之股權，而其他4,756,758,636股富豪已發行普通股，乃透過本公司之全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有50.63%之股權。

- (ii) 於15,608,427股富豪未發行普通股之權益，乃透過本公司之全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有50.63%之股權。

- (iii) 於15,608,427股富豪未發行普通股之權益，乃關於持有3,440股富豪可換股可累積優先股之權益，該等優先股附帶權利，可於由一九九三年十二月五日至二零零八年十二月五日止期間內行使，按每股普通股港幣1.7037元之轉換價，以及按每股優先股之參考金額1,000美元以指定兌換率每1.00美元兌換港幣7.730255元計算，轉換為15,608,427股富豪新普通股。

- (iv) 於200,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「富豪股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共200,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之富豪普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	80,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000

- (h) 於20,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共20,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000

- (i) 於15,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共15,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000

- (j) 於30,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共30,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已及並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	12,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000

- (k) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有55.68%股權；而600股則透過一間由羅先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

4. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部之第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

主要股東名稱	持有已發行 股份數目	佔於最後實際 可行日期
		已發行股份 概約百分率
世紀城市(附註i及ii)	3,820,218,001	50.63%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	3,820,218,001	50.63%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii)	1,909,853,045	25.31%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註ii)	1,185,026,955	15.71%

附註：

- (i) 羅先生直接及間接持有世紀城市68.44%股權，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有股份之權益，已列入上文「董事權益披露」一節下羅先生於股份之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市全資擁有之公司，而彼等於股份之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除上文所披露者外，本公司董事及主要行政人員概不知悉有任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團之其他任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上權益。

董事於該等在股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生及伍兆燦先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleverview之董事。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團旗下任何成員公司訂立任何不可於一年內屆滿或由本公司終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

6. 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仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何董事認為將會是或很可能是重大而尚未完成或構成威脅之訴訟或索償。

7. 要求以投票方式表決之程序

- (1) 根據細則第70條，於任何股東大會上提交大會投票之決議案將以舉手方式進行，除非(在宣佈舉手投票結果時或之前，或於撤回任何其他投票表決要求時)以下人士要求進行投票表決：
 - (a) 大會主席；或
 - (b) 最少三名親身(或如股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表出席並於當時有權在大會上投票之股東；或

- (c) 一名或多名親身(或如股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表出席並佔不少於所有有權於大會上投票之股東之總投票權十分之一之股東；或
 - (d) 一名或多名親身(或如股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表出席並持有獲賦予權利於大會上投票之本公司股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一之股東。
- (2) 根據細則第71條，倘如上述細則第70條要求投票表決，則須按主席指示之方式(包括使用選票、投票書或票證)、時間及地點進行，惟不得在要求投票表決之大會或續會舉行日期起計超過30日後進行。並非即時進行之投票毋須發出通告。表決之結果將被視為要求投票表決之大會之決議案。在主席同意之情況下，投票表決之要求可於大會結束或進行投票表決(以較早者為準)前隨時撤回。

8. 競爭性權益

除代表本公司及/或本集團被委派出任某業務董事及其聯繫人，於最後實際可行日期，概無董事及其各自的聯繫人被認為與任何有可能直接或間接與本集團業務競爭之業務有利益關係。

9. 於合約或安排之權益

世紀城市(一間由羅先生及其聯繫人擁有約55.68%權益之公司)已向本公司作出不可撤回之承諾，世紀城市集團將全數認購按於最後實際可行日期世紀城市集團所持股份數目計算，彼等於公開發售下享有之配額約1,337,100,000股公開發售股份。此外，羅先生已個別向本公司作出不可撤回之承諾，其及其聯繫人(世紀城市集團除外)將全數認購按於最後實際可行日期彼等所持股份數目計算，彼等於公開發售下享有之配額約150,900,000股公開發售股份。

除上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 專家及同意書

本章程載有所提供意見之專家資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

安永會計師事務所已就刊發本章程發出同意書，同意以現時之形式及涵義在本章程內轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期）以來所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

12. 重大合約

以下合約（並非於日常業務範圍內訂立之合約）乃本集團於緊接本章程日期前兩年內所訂立：

- i. 於二零零七年四月二十四日，Guo Yui Investments分別與Leader Advance Limited及Delight Rich International Limited（均為與本公司或其任何附屬公司概無關連之獨立第三方）訂立買賣協議，據此，Guo Yui Investments已收購若干總本金額達港幣125,000,000元之可換股債券，而其附帶權利可轉換為富豪之普通股。收購之總代價為港幣360,000,000元，已由本集團向Leader Advance Limited及Delight Rich International Limited以現金支付港幣60,000,000元及向Leader Advance Limited及Delight Rich International Limited發行承兌票據而償還。有關交易之詳情，股東可參閱本公司及世紀城市於二零零七年四月二十六日共同刊發之公佈及本公司於二零零七年五月十八日刊發之通函。

- ii. 於二零零七年七月十二日，本公司與尹銓忠先生（「尹先生」，為與本公司或其任何附屬公司概無關連之獨立第三方）訂立股份互換協議，據此，本公司收購四海國際集團有限公司（其股份在聯交所上市）之180,000,000股股份，總代價為港幣126,000,000元，已由本公司向尹先生發行336,000,000股新股份而償付。有關交易之詳情，股東可參閱本公司與世紀城市於二零零七年七月十六日共同刊發之公佈。

13. 公司資料及參與公開發售之各方

註冊辦事處	Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road Pembroke Bermuda
總辦事處及香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 怡和街68號11樓
法定代表	吳季楷 林秀芬 本公司法定代表之營業地址為 香港銅鑼灣怡和街68號11樓
公司秘書	林秀芬，特許秘書及行政人員公會及 香港公司秘書公會會員
合資格會計師	溫子偉，香港會計師公會會員
財務顧問	僑豐融資有限公司 香港 德輔道中55號 協成行中心11樓
本公司之法律顧問	香港法律： 萬盛國際律師事務所 香港 中環金融街8號 國際金融中心二期37樓

	百慕達法律： Conyers Dill & Pearman 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場1座2901室
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 香港 中環金融街8號 國際金融中心2期 18樓
百慕達主要股票登記過戶處	Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road Pembroke, Bermuda
香港股票登記過戶分處及 認股權證之轉讓代理	卓佳登捷時有限公司 香港 灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 滙豐銀行總行大廈 恒生銀行有限公司 香港 德輔道中83號 東亞銀行有限公司 香港 德輔道中10號 Standard Bank Asia Limited 香港 金鐘道88號 太古廣場二座36樓

14. 開支

有關公开发售之開支(包括財務顧問費、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用)估計約為港幣1,800,000元，由本公司支付。

15. 董事資料

執行董事

羅旭瑞先生，63歲；主席兼行政總裁—自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年一月獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司世紀城市及本公司之上市聯營公司富豪之主席兼行政總裁。羅先生為一具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

范統先生，50歲；執行董事兼首席營運總監—於一九九三年獲委任加入董事會擔任執行董事，並於二零零七年一月獲委任為首席營運總監。范先生於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團物業發展、建築設計及策劃管理工作，以及監管本集團之建築業務。范先生為一具專業資格建築師。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事。

羅俊圖先生，33歲；執行董事—於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼除參與本集團物業項目及富豪集團之酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團及本集團之業務發展工作。彼為羅先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

羅寶文小姐，28歲；執行董事—於二零零七年一月獲委任加入董事會。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事。彼於二零零零年加入富豪集團，參與富豪集團之業務推廣及銷售工作。羅小姐為富豪集團轄下物業代理業務之執行董事，曾積極參與策劃有關位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。此外，彼亦負責富豪集團之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

吳季楷先生，53歲；執行董事—於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責本集團之公司秘書及企業財務事宜。吳先生為一特許秘書。彼亦為世紀城市之首席營運總監及富豪之執行董事。

黃寶文先生，41歲；執行董事—於二零零七年一月獲委任加入董事會。黃先生為一名具專業資格之建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生已加入本集團約15年。彼參與本集團及其聯營公司之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，彼亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。

獨立非執行董事

伍兆燦先生，77歲；獨立非執行董事—於一九九五年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼為聯交所上市公司載通國際控股有限公司之董事。

石禮謙先生，SBS，JP，62歲；獨立非執行董事—於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生擁有一文學學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為九廣鐵路公司管理局成員、香港科技大學及香港大學校董會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。石先生為莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、漢傳媒集團有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，及為合興集團有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部為於聯交所之上市公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為冠君產業信託「冠君產業信託」)之管理人)及富豪資產管理有限公司(為富豪產業信託「富豪產業信託」)之管理人)之獨立非執行董事及審核委員會成員。冠君產業信託及富豪產業信託均於聯交所上市。

黃之強先生，52歲；獨立非執行董事—於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為里俊投資有限公司就資產管理、證券及機構融資等受規管活動於證券及期貨條例下之註冊負責人員。黃先生曾為越秀投資有限公司之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年，該公司乃於聯交所上市。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、福記食品服務控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、長城汽車股份有限公

司、國際娛樂有限公司、弘茂科技控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會之成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾30年經驗。

董事之住址如下：

姓名	住址
執行董事	
羅旭瑞(主席兼行政總裁)	香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 D50號屋
范統(首席營運總監)	香港 渣甸山 白建時道27至37號 嘉雲臺 第2座9樓B室
羅俊圖	香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 D50號屋
羅寶文	香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 D50號屋
吳季楷	香港 堅道99號 豐樂閣 21樓B室
黃寶文	香港 九龍 觀塘 麗港城 第11座20樓E室

姓名	住址
獨立非執行董事	
伍兆燦	香港 九龍 又一村 壽菊路10號 3B室
石禮謙，SBS，JP	香港 麥當勞道39號 13C室
黃之強	香港 北角 琴行街2C至D號 愛琴軒20A

16. 送呈香港及百慕達公司註冊處之文件

各份公開發售文件及本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書已根據公司條例第342C條之規定於香港公司註冊處登記。各份公開發售文件將根據公司法送呈百慕達公司註冊處存檔。

17. 其他資料

本章程、保證配額申請表格及額外申請表格之中英文本如有歧義，概以各自之英文本為準。

18. 約束力

倘依據本章程提出申請，本章程即具效力，使所有有關人士受到迄今為止適用之公司條例第44A及44B條之所有條文（罰則除外）之約束。

19. 備查文件

以下文件由本章程刊發日期起至二零零七年十一月五日（包括該日）之一般營業時間（公眾假期除外）內在萬盛國際律師事務所之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期37樓）可供查閱：

- i. 本公司之組織章程大綱及細則；

- ii. 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- iii. 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- iv. 安永會計師事務所就本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表發出之報告，其全文載於本章程第108至109頁；
- v. 本附錄「專家及同意書」一段所述之安永會計師事務所之同意書；
- vi. 本公司就本集團以總代價港幣360,000,000元收購若干可轉換為富豪普通股之可換股債券而於二零零七年五月十八日刊發之通函；
- vii. 將由本公司簽訂載有認股權證之條款及條件之文據；及
- viii. 本章程。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：617)

茲通告Paliburg Holdings Limited(「本公司」)將於二零零七年十一月七日(星期三)上午十一時正，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修改)下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 誠如本公司於二零零七年十月二十二日刊發之章程(註有「A」字樣之副本已提呈本大會並由本大會主席簡簽以資識別)所述，就建議不予包銷公開發售本公司股本中約2,640,700,000股每股面值港幣0.01元之普通股(「公開發售股份」)，連同按每接納七(7)股公開發售股份可獲發行三(3)份認股權證之比例發行紅利認股權證(「認股權證」)(「公開發售」)而言，批准根據公開發售及按將由本公司按平邊契據之方式簽訂構成認股權證之文據(註有「B」字樣之最終草擬本已提呈本大會並由本大會主席簡簽以資識別)所載之條款及條件發行認股權證以及於認股權證附帶之認購權獲行使時發行可能須予發行之本公司股本中每股面值港幣0.01元之任何新普通股(「認購股份」)，並授權本公司董事會(「董事會」)行使本公司一切權力按董事會認為適合之該等條款根據公開發售發行認股權證及於認股權證附帶之認購權獲行使時配發及發行認購股份(「建議發行」)；及

股東特別大會通告

- (B) 授予董事會無條件及一般性授權，按其絕對酌情權釐定、落實及／或修訂本公司建議發行之詳情、條款及條件以及與建議發行有關之一切相關事宜，並簽署一切有關文件、作出一切所須或適當之資料披露及／或在認為必要、適當或權宜時進行為使建議發行或與建議發行有關之其他方面或其附帶之任何事宜生效之一切有關事情或行動。」

承董事會命

Paliburg Holdings Limited

秘書

林秀芬

香港，二零零七年十月二十二日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並有權於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名代表，代其出席大會及投票。所委任之代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會以代表股東。
2. 委任代表表格最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股票登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。倘委任代表表格經本公司股東以授權書或其他授權文件簽署，則經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本須於委任代表表格所述之相同時間送達。
3. 載列有關建議發行之其他詳情及本股東特別大會通告之本公司章程現已寄發予本公司股東。