

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

閣下如已售出或轉讓名下所有South China Holdings Limited(南華集團有限公司)*股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SOUTH CHINA HOLDINGS LIMITED
(南華集團有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)

關於South China Industries Limited(南華工業有限公司)*

間接出售Praise Rich Limited餘下49%權益之

非常重大出售及關連交易

關於悉數轉換可換股票據之非常重大收購及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



群益亞洲有限公司

董事會函件載於本通函第8頁至第22頁內。獨立董事委員會函件載於本通函第23頁內，而獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第24頁至第49頁內。

South China Holdings Limited(南華集團有限公司)*謹訂於二零零七年七月四日(星期三)上午十一時假座香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第198頁至第199頁內。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快詳閱股東特別大會之通告及將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記處，聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1803室，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零七年六月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	23
群益亞洲函件	24
附錄一 — 本集團之會計師報告	50
附錄二 — 本集團附加財務資料	118
附錄三 — 南華置地集團之財務資料	129
附錄四 — 餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料	167
附錄五 — 物業估值報告	179
附錄六 — 一般資料	185
股東特別大會通告	198

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零七年一月九日協議」	指	南華置地、賣方及南華工業於二零零七年一月九日就前交易訂立之經修訂及重訂購股協議。此協議修訂及重列二零零六年十月二十日協議；
「二零零六年十月二十日協議」	指	南華工業、南華置地及賣方於二零零六年十月二十日訂立之協議，據此，賣方有條件同意向南華置地出售於此協議日 Praise Rich 之全部已發行股份，並促成向南華置地出售永泓於交易完成時結欠佳寶管理有限公司之全部免息貸款總額，代價為800,000,000港元。此協議其後被二零零七年一月九日協議修訂及重列；
「該協議」	指	南華置地、賣方及南華工業於二零零七年四月三十日就該交易訂立之購股協議；
「聯繫人士」	指	具上市規則及創業板上市規則賦予該詞之涵義；
「該銀行」	指	中國建設銀行股份有限公司；
「Bannock」	指	Bannock Investment Limited ，一間於利比里亞共和國註冊成立之有限公司，其為盈麗之全資附屬公司，由吳先生、張女士及Gorges先生分別擁有60%、20%及餘下之20%權益，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行營業之日子（星期六除外）；
「本公司」	指	South China Holdings Limited （南華集團有限公司）*，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據該協議完成該交易；
「關連人士」	指	上市規則及創業板上市規則賦予該詞之涵義；

釋 義

「代價」	指	392,000,000港元，即銷售股份及銷售債務之代價；
「持續擔保」	指	由南華工業就永泓於貸款協議項下之80,000,000港元貸款融資之責任向該銀行提供及持續提供之擔保；
「可換股票據I」	指	於二零零七年三月十二日發行予Skychance本金額408,000,000港元於二零一二年到期之免息可換股票據，其附有權利可於最後到期日前五個營業日以前任何營業日期間隨時以每股南華置地股份0.075港元之價格認購南華置地股份；
「可換股票據II」	指	本金額392,000,000港元於二零一二年到期之免息可換股票據，其附有權利可於最後到期日前五個營業日以前任何營業日止期間隨時以每股南華置地股份0.075港元之價格認購南華置地股份；
「可換股票據」	指	可換股票據I及可換股票據II；
「群益亞洲」或 「獨立財務顧問」	指	群益亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類（就企業融資提供建議）受規管活動之持牌法團；
「董事」	指	本公司之董事（包括獨立非執行董事）；
「盈麗」	指	盈麗投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由吳先生、張女士及Gorges先生分別持有60%、20%及餘下20%權益，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年七月四日舉行之股東特別大會，以批准（其中包括）該交易、可換股票據II及根據條款而其後轉換及／或贖回之可換股票據；
「經擴大集團」	指	於悉數轉換可換股票據時之本公司及其附屬公司（包括南華置地集團及Praise Rich集團）；
「永泓」	指	永泓有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為Praise Rich之全資附屬公司及遼寧大發之80%外商投資者；

釋 義

「Fung Shing」	指	Fung Shing Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由吳先生全資擁有，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「創業板」	指	聯交所創業板；
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「敬潤」	指	敬潤投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「本集團」	指	於完成前之本公司及其附屬公司；
「該擔保」	指	南華工業根據一份二零零七年一月九日之協議書同意以獨立第三方為受益人而向南華置地提供之擔保，以取得建議融資；而於最後實際可行日期，南華工業並未提供該擔保；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，乃就該交易及悉數轉換可換股票據向本公司獨立股東提供意見而成立；
「獨立股東」	指	股份持有人(南華置地、Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗、Bannock及彼等各自之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士除外)；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、南華置地及南華工業、彼等之附屬公司及彼等各自之關連人士(定義見上市規則及創業板上市規則)、且與彼等概無關連之第三方；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年六月八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「遼寧大發」	指	遼寧大發房地產有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司及由永泓間接持有80%權益；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	永泓與該銀行於二零零六年六月十四日訂立之協議，據此，該銀行同意提供為期三年(由訂立貸款協議日起)並為數80,000,000港元之貸款融資予永泓；
「Gorges先生」	指	本公司及南華工業之董事Richard Howard Gorges先生；
「吳先生」	指	本公司、南華工業及南華置地之董事吳鴻生先生；
「張女士」	指	本公司及南華工業之董事張賽娥女士；
「Parkfield」	指	Parkfield Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及由吳先生全資擁有，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「Praise Rich」	指	Praise Rich Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由南華置地及賣方分別擁有51%及49%權益；
「Praise Rich集團」	指	Praise Rich及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣；
「前銷售債務」	指	47,671,184.49港元(佔於二零零七年三月十二日由佳寶管理有限公司墊付予永泓免息貸款總額51%)；
「前銷售股份」	指	Praise Rich股本中51股每股面值1.00美元之股份，即Praise Rich之全部已發行股本51%；
「前交易」	指	根據於二零零七年一月九日協議，南華置地向賣方收購前銷售股份及前銷售債務之收購事項；
「該項目」	指	於本通函「Praise Rich集團之資料」一節所述之該物業之發展項目；
「該物業」	指	位於中國瀋陽市沈河區朝陽街之地盤；

「建議融資」	指	Praise Rich集團任何成員公司按商業合理條款並以市場利率向獨立第三方籌借不超過三年之建議貸款融資(本金總額最多達500,000,000港元)，以便為該項目之發展成本提供資金；
「餘下集團」	指	於完成時本公司及其附屬公司(Praise Rich集團除外)；
「Ronastar」	指	Ronastar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由吳先生全資擁有，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「銷售債務」	指	由佳寶管理有限公司，其為南華工業之全資附屬公司，墊付予永泓一項於完成時之全部未償還免息債務；
「銷售股份」	指	Praise Rich股本中49股每股面值1.00美元之股份，即Praise Rich之全部已發行股本49%；
「南華工業」	指	South China Industries Limited(南華工業有限公司)*，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，為本公司之附屬公司，其股份於聯交所主板上市；
「南華工業董事會」	指	南華工業之董事會；
「南華工業董事」	指	南華工業之董事(包括獨立非執行董事)；
「南華工業股東特別大會」	指	南華工業將於二零零七年七月四日舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該交易、可換股票據II及根據條款而其後轉換及／或贖回之可換股票據；
「南華工業獨立股東」	指	南華工業股份之持有人(南華置地、Super Giant、世統、敬潤及彼等各自之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士除外)；
「南華工業股東」	指	南華工業股份之持有人；
「南華工業股份」	指	南華工業股本中每股面值0.1港元之普通股股份；

釋 義

「南華置地」	指	South China Land Limited (南華置地有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市；
「南華置地董事會」	指	南華置地之董事會；
「南華置地董事」	指	南華置地之董事 (包括獨立非執行董事)；
「南華置地股東特別大會」	指	南華置地將於二零零七年七月四日舉行之股東特別大會，以批准 (其中包括) 該交易及發行可換股票據II、以及因行使可換股票據II而發行南華置地股份；
「南華置地集團」	指	南華置地及其附屬公司；
「南華置地獨立股東」	指	南華置地股份之持有人 (賣方及其最終實益擁有人及彼等聯繫人士除外)；
「南華置地股東」	指	南華置地股份之持有人；
「南華置地股份」	指	南華置地股本中每股面值0.01港元之普通股股份；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股股份；
「股東」	指	股份之持有人；
「Skychance」	指	Skychance Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為南華工業之全資附屬公司並由賣方指派持有可換股票據I及可換股票據II；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Super Giant」	指	Super Giant Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；

釋 義

「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則；
「該交易」	指	賣方向南華置地出售銷售股份及銷售債務之建議出售事項；
「賣方」	指	WTS International (BVI) Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南華工業之全資附屬公司，本公司實益擁有南華工業約74.79%權益；
「世統」	指	世統投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司，進一步詳情載於本通函「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣已按1.00港元兌人民幣1.00元之匯率兌換為港元，惟僅供說明之用。



SOUTH CHINA HOLDINGS LIMITED

(南華集團有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)

執行董事：

吳鴻生先生 (主席)

Richard Howard Gorges先生

張賽娥女士

吳旭峰先生

非執行董事：

David Michael Norman先生

吳旭茱女士

獨立非執行董事：

David John Blackett先生

謝黃小燕女士

鄭康棋先生

註冊辦事處：

Offshore Incorporations

(Cayman) Limited

Scotia Centre

4th Floor

P.O. Box 2804

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地址：

香港

中環

花園道一號

中銀大廈二十八字樓

敬啟者：

關於South China Industries Limited (南華工業有限公司)*

間接出售Praise Rich Limited餘下49%權益之

非常重大出售及關連交易

關於悉數轉換可換股票據之非常重大收購及關連交易

I. 簡介

於二零零七年一月九日，根據南華置地、賣方與南華工業訂立之二零零七年一月九日協議，賣方已出售前銷售股份及促使出售前銷售債務予南華置地，而南華置地已收購前銷售股份及前銷售債務，及南華工業保證賣方按協議項下條款及條文妥為履行其責任。該前交易詳情刊載於二零零七年一月十日之聯合公佈與及本公司、南華工業及南華置地各自之二零零七年二月十二日通函內。前銷售股份及前銷售債務之出售及收購已於二零零七年三月十二日

* 僅供識別

完成。據此，賣方已轉讓前銷售股份及促使轉讓前銷售債務予南華置地，而南華置地已發行可換股票據I予Skychance（一間由賣方提名之代名人公司以持有可換股票據）。

於二零零七年四月三十日，本公司、南華工業及南華置地聯合公佈南華置地、賣方與南華工業訂立該協議，據此賣方有條件同意出售銷售股份及促使出售銷售債務予南華置地，代價為392,000,000港元。代價將由南華置地以發行可換股票據II方式支付。

本公司及南華工業已各自於二零零七年三月八日舉行之股東特別大會獲得獨立股東及南華工業獨立股東批准以提供總額80,000,000港元及500,000,000港元之持續擔保及該擔保。於最後實際可行日期，持續擔保及該擔保仍存在及有效。於完成時，Praise Rich將會成為南華置地全資附屬公司。於全面行使可換股票據後，南華置地將會成為本公司及南華工業之附屬公司，而Praise Rich將會成為本公司及南華工業之間接附屬公司及該項目之業績將會綜合於本公司及南華工業內。因此，董事及南華工業董事認為持續擔保及該擔保須保持不變。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關該交易及可換股票據II之進一步資料；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見；(iv)本集團之會計師報告；(v)餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)有關該項目之物業估值報告；及(vii)召開股東特別大會之通告。

II. 該協議

日期：二零零七年四月三十日

賣方：WTS International (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由南華工業實益擁有100%權益，而本公司則實益擁有南華工業74.79%權益。賣方之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務則為玩具、鞋類及電子玩具產品之製造及貿易、證券交易及投資、物業發展及投資。

買方：南華置地，一間由吳先生及其聯繫人士實益擁有約68.45%權益之公司。

該擔保人：南華工業，本公司實益擁有約74.79%權益之公司。

該交易之主要
事項及主要條款：

賣方有條件同意以代價出售銷售股份，並促成出售銷售債務予南華置地。

南華工業已無條件及不可撤回地同意保證賣方妥為履行其於該協議項下之責任。

根據該協議，南華工業及賣方已同意向Praise Rich集團彌償Praise Rich集團根據中國法例及規例就該物業可能應付之任何土地增值稅項。按153,200,000港元之估計遞延稅項負債計算，南華工業及賣方將以內部資源，根據二零零七年一月九日協議及該協議彌償之稅項金額分別為62,500,000港元及60,000,000港元。

代價：

買賣銷售股份及銷售債務之總代價為392,000,000港元，當中包括(i)完成時銷售債務之總面值；及(ii)銷售股份之購買價，即392,000,000港元與銷售債務總面值兩者間之差額。於該協議日及最後實際可行日期，為數約45,800,000港元為銷售債務，及為數約346,200,000港元為銷售股份之購買價。而代價將於完成時由南華置地以發行可換股票據II予Skychance之方式支付。

倘Skychance並無於可換股票據II到期前將可換股票據II悉數轉換為南華置地股份，則於可換股票據II之到期日向南華置地出示可換股票據II之原件時，南華置地將須按未償還本金額贖回可換股票據II。

假設可換股票據II所附之換股權獲悉數行使，5,226,666,666股南華置地股份將按所議定之發行價每股南華置地股份0.075港元予以發行。按南華置地股份於最後實際可行日期之收市價每股0.45港元計算，5,226,666,666股南華置地股份之市值約為2,352,000,000港元。

代價乃經南華置地及南華工業按公平原則磋商後釐定，並已參考(其中包括)：(i)銷售債務於該協議日之面值，即約45,800,000港元；(ii)於二零零六年十二月三十一日，Praise Rich股本之持有人應佔之經審核綜合負債淨值約3,000,000港元(該物業重估前)；及(iii)獨立專業物業估值師仲量聯行於二零零六年十一月三十日對作為發展地盤之該物業作出之估值人民幣650,000,000元(以假設擁有多項有效業權及發展建議批文為前提)。建議中發展項目按估計總建築樓面面積120,000平方米推算之該物業資本值(假設於估值當日

完成) 將介乎人民幣1,750,000,000元之範圍內。此價值分別代表該物業及建議中發展項目之100%權益。該物業(地盤面積為18,841.5平方米)於二零零六年十一月三十日之估值詳情刊載於本公司、南華工業及南華置地各自之二零零七年二月十二日通函內。該物業已取得國有土地使用權證之地盤面積為18,841.5平方米，有關之國有土地使用權證已於二零零七年二月九日發出。於二零零七年三月三十一日，該物業之估值為人民幣560,000,000元。就額外增加之地盤面積3,052平方米繳付人民幣8,900,000元之土地出讓金與及有關之國有土地使用權證發出後，該物業之總面積將增至21,893.5平方米，而於二零零七年三月三十一日之市值則介乎人民幣650,000,000元之範圍內。有關該物業之進一步詳情載於本通函附錄五之「物業估值報告」內。

先決條件：

該交易須待(其中包括)下列各條件獲達成(或獲豁免若干先決條件包括及不限於下文第e項之先決條件(視情況而訂))後，方可完成：

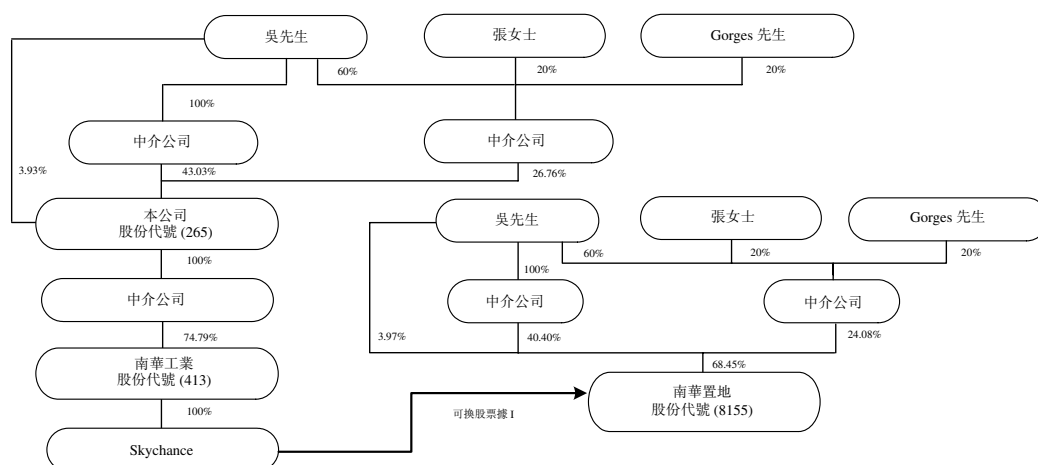
- (a) 南華置地股東(或按創業板上市規則規定毋須放棄表決權之南華置地股東)於南華置地股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准收購銷售股份及銷售債務及其項下之交易，以及發行可換股票據II；
- (b) 南華工業股東(或按聯交所上市規則毋須放棄表決權之南華工業股東)於南華工業股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准出售銷售股份及銷售債務以及該協議項下之交易；
- (c) 股東(或按聯交所上市規則毋須放棄表決權之股東)於股東特別大會上以投票表決方式通過決議案以批准出售銷售股份及銷售債務以及該協議項下之交易；
- (d) 聯交所批准因可換股票據II獲行使權利而將予發行之南華置地股份上市及買賣，且有關批准並未於完成前被撤回；及
- (e) 已就出售銷售股份取得該銀行之書面同意。

先決條件須於二零零七年六月三十日或之前達成。倘各先決條件未能於前述日期當日或之前達成或獲豁免(視情況而定)，則南華置地可視該協議已告終止及結束，惟該協議各訂約方於終止前應有之權利及責任應仍具效力。於最後實際可行日期，並無先決條件已獲達成或獲豁免。

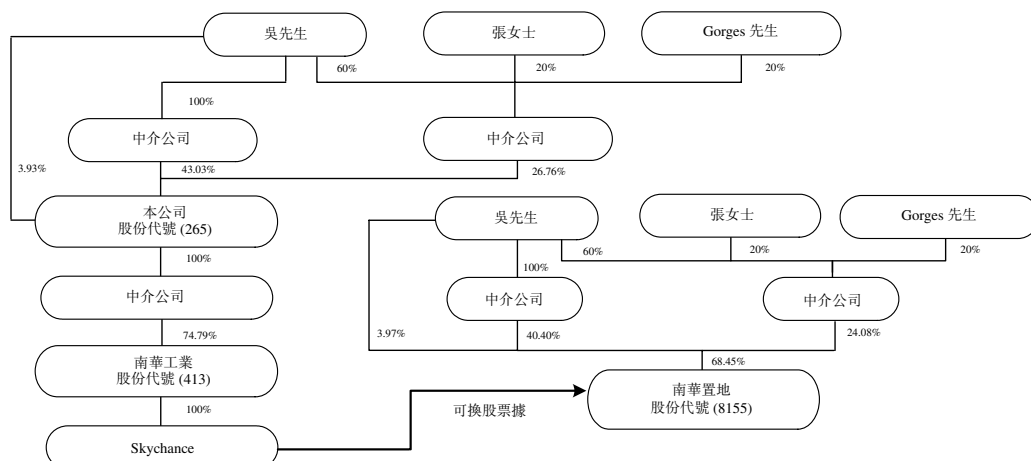
完成：在各先決條件根據該協議達成或獲豁免之規限下，該協議將於最後一項先決條件達成或獲豁免後第二個營業日(或南華置地，賣方與南華工業所協定之其他日期)完成。

下圖載列本公司、南華工業及南華置地於完成前、緊隨完成後、以及悉數轉換可換股票據前及在此之後之持股架構：

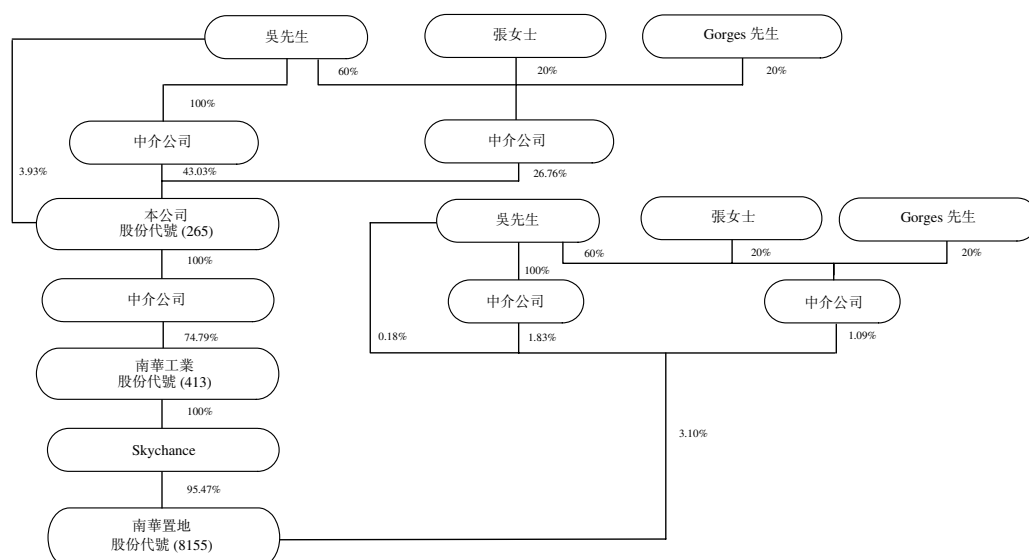
本公司、南華工業及南華置地於完成前之持股架構



本公司、南華工業及南華置地於緊隨完成後但悉數轉換可換股票據前之持股架構



本公司、南華工業及南華置地於緊隨完成及悉數轉換可換股票據後之持股架構



III. 可換股票據之主要條款

(a) 可換股票據I

本金額：	408,000,000港元
利息：	可換股票據I不附帶任何利息。
到期：	可換股票據I發行日期後第五週年。
換股權：	Skychance有權於到期日前五個營業日前之任何營業日按換股價將可換股票據I之全部或任何部分本金額轉換為南華置地股份。
換股價：	每股南華置地股份0.075港元
	換股價可於股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他攤薄事件之情況下予以調整。

董事會函件

- 南華置地股份之地位： 根據可換股票據I將予發行之南華置地股份將於各方面與可換股票據I所附轉換權獲行使之日已發行之南華置地股份享有同等地位。
- 根據南華置地股份之換股價每股0.075港元計算，可換股票據I獲悉數行使後，將配發及發行最多5,440,000,000股南華置地股份，約佔南華置地現有已發行股本約10.74倍，或約佔可換股票據I獲悉數行使後南華置地之經擴大已發行股本91.48%。
- 申請上市： 南華置地已向聯交所上市委員會申請批准根據可換股票據I可予發行之南華置地股份上市及買賣。然而，南華置地將不會申請批准可換股票據I於聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 可轉讓性： 在(a)聯交所批准；(b)就根據可換股票據I將予發行之南華置地股份遵守上市批准條件；及(c)遵守一切適用法例及規例之前提下，可換股票據I或其任何部分均可出讓或轉讓予任何第三方。
- 提前贖回： Skychance可選擇於發行日期起計第三週年後及直至可換股票據I到期日止要求南華置地贖回可換股票據I之全部或部分尚餘本金額。

(b) 可換股票據II

本金額： 392,000,000港元

利息： 可換股票據II不附帶任何利息。

到期： 可換股票據II發行日期後第五個週年。

換股權： Skychance有權於到期日前五個營業日或之前之任何營業日按換股價將可換股票據II之全部或任何部分本金額轉換為南華置地股份。

換股價： 每股南華置地股份0.075港元

換股價可於股份合併、拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他攤薄事件之情況下予以調整。

換股價乃按公平原則磋商後釐訂，並已考慮(i)可換股票據II之5年期限；(ii)其可能對南華置地之持股架構造成之攤薄效應；(iii)南華置地股本持有人應佔每股南華置地股份之現時有關業務之賬面值或內在價值；(iv)南華置地股份之低流通量；及(v)南華置地於該協議日之收市價。換股價較(i)南華置地於最後實際可行日期之收市價每股0.45港元折讓約83.3%；(ii)南華置地股份於二零零七年四月三十日，即於本協議日，南華置地收市價每股0.32港元折讓約76.56%；(iii)南華置地股份於緊接二零零七年四月三十日前5個交易日在聯交所公佈之平均收市價0.312港元折讓約75.96%；及(iv)南華置地股份之每股資產淨值約0.002港元(根據南華置地於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合賬目及當時已發行之南華置地股份計算)溢價約36.5倍。

南華置地股份
之地位：

根據可換股票據II將予發行之南華置地股份將於各方面與可換股票據II所附轉換權獲行使之日已發行之南華置地股份享有同等地位。

根據南華置地股份之換股價每股0.075港元計算，可換股票據II獲悉數行使後，最多5,226,666,666股南華置地股份將予以配發及發行，約佔南華置地現有已發行股本10.32倍，或約佔可換股票據II獲悉數行使後南華置地之經擴大已發行股本46.78%。

申請上市：就根據可換股票據II可予發行之南華置地股份已向聯交所上市委員會作出申請批准其於聯交所上市及買賣。然而，將不會就可換股票據II於聯交所或任何其他證券交易所上市而作出申請。

可轉讓性：在(a)聯交所批准；(b)就根據可換股票據II將予發行之南華置地股份遵守上市批准條件；及(c)遵守一切適用法例及規例之前提下，可換股票據II或其任何部分均可出讓或轉讓予任何第三方。

提前贖回：Skychance可選擇於發行日期起計第三週年後及直至可換股票據II到期日止要求南華置地贖回可換股票據II之全部及部份尚餘金額。

董事(除獨立非執行董事外)認為，可換股票據II條款誠屬公平合理。

假設由最後實際可行日期直至悉數轉換可換股票據前並無發行南華置地股份，悉數轉換可換股票據後，總數10,666,666,666股南華置地股份將予以發行，約佔南華置地現有已發行股本21.06倍，或約佔可換股票據獲悉數行使後南華置地之經擴大已發行股本95.47%。按於最後實際可行日期時每股南華置地股份之收市價港幣0.45計算，10,666,666,666股南華置地股份之市值約為港幣4,800,000,000。

本公司早前認為倘若轉換可換股票據I而引致該項目之權益分別由本集團之兩家公司持有，實為不恰當。惟於悉數轉換股票據時，該項目將由南華工業透過南華置地，一家主要於中國經營物業發展之上市公司間接持有。因此，本公司及南華工業擬促使Skychance轉換可換股票據，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不可少於25%。

IV. Praise Rich 集團之資料

概覽

南華置地將向賣方收購銷售股份及銷售債務，並間接進一步收購遼寧大發之權益。

Praise Rich (其持有永泓全部股份之投資控股公司) 由南華置地及賣方分別持有51%及49%權益。永泓為一間於香港註冊成立之公司，為一間名為遼寧大發之中國合資經營企業中擁有80%權益之外商投資者。遼寧大發為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並於二零零零年九月二十五日註冊，而遼寧大發之兩名中國投資者分別為溫和義先生(「溫先生」)及溫美霞女士(「溫女士」)。截至最後實際可行日期，永泓、溫先生及溫女士於遼寧大發之總出資分別為人民幣161,600,000元、人民幣30,300,000元及人民幣10,100,000元。遼寧大發現擁有該物業。根據就該物業於二零零七年二月九日發出之國有土地使用權證，該物業之地盤面積為18,841.5平方米。遼寧大發已申請額外增加綠化面積3,052平方米，代價約為人民幣8,900,000元。如獲批准，地盤面積將擴大至21,893.5平方米。該物業擬發展為一幢七層購物商場及最新建議總建築樓面面積約為117,200平方米。於最後實際可行日期，估計尚未支付之發展及建築成本及搬遷補償分別為人民幣470,000,000元及人民幣10,000,000元。估計樓宇建造成本及搬遷補償將以遼寧大發之投資者資金、內部資源及銀行貸款提供資金。遼寧大發之投資者資金指遼寧大發之現有權益及遼寧大發股東之任何額外注資或完成前可能有任何股東借予遼寧大發之貸款(如有)。由於容積率改變及建議發展項目之建議可發展面積與國有土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證內所訂明之發展條件不一致，所以必需增加土地出讓金，惟現時尚未確立有關款項。董事認為南華置地集團及Praise Rich集團將可從其內部資源為樓宇建築成本、任何潛在土地出讓金及為支付綠化工程之新增面積之代價提供部份資金，其主要來自閒置資金及於該物業即將完成前來自租賃該物業之安排之預期收款。該物業購物商場之建築工程預期於二零零八年完成。

於最後實際可行日期，擬額外增加面積為3,052平方米綠化工程項目之國有土地使用權證尚未發出。該物業(地盤面積為18,841.5平方米)載列於本通函附錄五之估值為人民幣560,000,000元。就額外增加地盤面積3,052平方米繳付人民幣8,900,000元之土地出讓金與及有關之國有土地使用權證發出後，該物業之總面積將增至21,893.5平方米，而於二零零七年三月三十一日之市值則介乎人民幣650,000,000元之範圍內。

除上述所披露者外，溫先生及溫女士乃獨立於賣方、本公司、南華工業、南華置地、吳先生及彼等各自之聯繫人士，且與彼等並無關連。據董事、南華工業董事及南華置地董事所深知，於最後實際可行日期，溫先生及溫女士並無持有任何股份、南華工業股份及南華置地股份。

財務資料

Praise Rich於二零零五年五月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。由二零零五年五月二十三日(成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度，Praise Rich集團除稅及非經常性項目前、以及除稅及非經常性項目後之經審核綜合虧損分別約為1,800,000港元及7,600,000港元。由於該項目處於搬遷該物業原住客階段，Praise Rich集團並無錄得營業額。緊隨完成後，Praise Rich將不再為本公司之聯營公司。於二零零六年十二月三十一日，Praise Rich之股本持有人應佔之經審核綜合淨負債約為3,000,000港元。於完成後，Praise Rich將列賬為南華置地之全資附屬公司。

V. 南華置地因該交易及轉換可換股票據所產生之持股變動

下表載列南華置地於完成前、緊接完成後及悉數轉換可換股票據I及可換股票據II前後(假設除該協議所預期者外並無變動)之持股架構(以最後實際可行日期南華置地所獲得之資料及根據證券及期貨條例第XV部獲知會之資料為依據)：

	完成前		完成後(假設Skychance 並無行使可換股票 據所附之換股權)		完成後(假設Skychance 悉數行使可換股票 據I所附之換股權)		完成後(假設Skychance 已悉數行使可換股票 據所附之換股權)	
	南華置地		南華置地		南華置地		南華置地	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
吳先生及其聯繫人士 (Skychance除外)	346,709,203	68.45	346,709,203	68.45	346,709,203	5.83	346,709,203	3.10
南華工業經Skychance	-	-	-	-	5,440,000,000	91.48	10,666,666,666	95.47
公眾人士	159,789,141	31.55	159,789,141	31.55	159,789,141	2.69	159,789,141	1.43
總計	<u>506,498,344</u>	<u>100.00</u>	<u>506,498,344</u>	<u>100.00</u>	<u>5,946,498,344</u>	<u>100.00</u>	<u>11,173,165,010</u>	<u>100.00</u>

根據可換股票據之條款，Skychance可行使轉換股權權利，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不可少於25%。

Skychance為南華工業之全資附屬公司，南華工業由南華集團實益擁有74.79%。由於吳先生及其聯繫人士現為本公司、南華工業及南華置地之一群控股股東，因此根據收購守則，於可換股票據悉數轉換後，南華置地之控制權將不會改變。

VI. 本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司主要經營貿易及製造、證券、黃金及商品經紀及買賣、孖展融資、私人信貸、提供企業諮詢服務及包銷服務、資訊科技相關業務、物業投資及發展、應用軟件實行及推廣、出版刊物與出版業務、市場及推廣服務、農業、機票銷售以及提供其他旅遊相關服務。

VII. 南華工業之資料

南華工業為一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司主要從事製造及買賣玩具、壓縮器、鞋類、電子玩具產品、皮革產品、汽車、機器、電容器、衣服、證券交易及投資、物業投資及發展、農業、資訊科技及旅遊相關業務。本公司實益持有南華工業已發行股本總額約74.79%。

VIII. 南華置地之資料

南華置地為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事「資本雜誌」、「資本才俊」及「資本企業家」等中文財經及經濟雜誌月刊之出版及市場推廣業務，以及於中國之物業投資及發展。

南華置地分別由Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗、Bannock及吳先生擁有20.02%、19.55%、0.83%、12.37%、11.71%及3.97%權益。Parkfield、Fung Shing及Ronastar各自由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗分別由吳先生、張女士及Gorges先生擁有60%、20%及餘下20%權益。Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock各自為吳先生之聯繫人士（定義見創業板上市規則），亦為南華置地之關連人士（定義見創業板上市規則）。

於二零零六年十二月三十一日，南華置地之經審核綜合資產淨值為996,000港元。截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，南華置地之股份持有人分別應佔虧損1,950,000港元及應佔溢利153,000港元。本通函附錄三載有南華置地集團截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料及二零零四年之相應數據。

IX. 吳先生與其聯繫人士之間的關係

本公司分別由Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗、Bannock及吳先生擁有20.39%、21.72%、0.92%、13.75%、13.01%及3.93%權益。Parkfield、Fung Shing及Ronastar各自由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗分別由吳先生、張女士及Gorges先生擁有60%、20%及餘下20%權益。Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock各自為上市規則所定義吳先生之聯繫人士，亦為上市規則所定義南華集團之關連人士。據董事所深知，本公司之餘下股權由獨立第三方擁有。

南華工業分別由Super Giant、世統及敬潤擁有51.59%、18.51%及4.69%權益。Super Giant、世統及敬潤各自由本公司透過其全資附屬公司South China (BVI) Limited及德利投資有限公司全資擁有。吳先生為本公司之控股股東，而Super Giant、世統及敬潤各自為上市規則所定義為吳先生之聯繫人士，亦為上市規則所定義南華工業之關連人士。

X. 該交易及悉數轉換可換股票據之原因

鑑於南華工業擁有多元化組合，董事及南華工業董事認為完成該交易可以令物業發展組合從製造業務中分拆出來，使得各業務環節具有更清晰之劃分。完成該交易將令南華工業於中國之主要物業發展項目成為一個上市旗艦工具。此項架構重組可讓投資者更清楚南華工業之集團業務策略，並讓南華工業透過南華置地加強本身之物業發展業務。再者，董事及南華工業董事預期，此業務分拆可吸引具不同投資條件之不同投資者。南華工業擬以南華置地作為旗艦工具，以進一步進行於中國物業之收購交易。完成該交易亦可令現有南華工業管理層更專注於其核心製造業務。此外，悉數轉換該等可換股票據後將令南華工業間接持有該項目之利益及該項目將來資本增值潛力中之得益。

董事贊同南華工業董事之意見，並相信該協議之條款乃以一般商業條款為基礎，屬公平合理，亦符合股東之整體利益。

XI. 賣方出售銷售股份及銷售債務之收益

緊隨完成後但Skychance悉數轉換可換股票據II前

誠如本通函附錄四之餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，倘該交易於二零零六年十二月三十一日完成，本集團將從南華置地收取可換股票據II。據此，本集團之總資產將增加1,835,000,000港元，此金額為可換股票據II之公平價值。惟本集團之負債亦相應增加，金額為稅務彌補值之60,000,000港元及該交易之預計專業費用2,000,000港元。倘該交易於二零零六年一月一日完成，本集團之本年度溢利將增加1,742,000,000港元，此金額為出售Praise Rich集團49%股權之收益1,731,000,000港元及可換股票據II之計提利息收入13,000,000港元減去計提該交易之預計專業費用2,000,000港元。

出售Praise Rich集團之收益之計算方法，乃按可換股票據II之公平價值1,835,000,000港元，減去南華工業需承擔之稅務彌補60,000,000港元，減去銷售債務的面值46,000,000港元，再加上Praise Rich股本持有人應佔淨負債之49%，金額為2,000,000港元。作為參照之用，上述價值乃參考該協議日期之價值。

緊隨完成後及悉數轉換可換股票據後

緊隨完成後及悉數轉換可換股票據後(假設於該協議日及直至完成止南華置地之已發行股本並無變動，因轉換可換股票據而發行南華置地股份者除外)，南華置地將成為南華工業擁有95.47%權益之附屬公司。由於南華置地被歸納於本公司及南華工業之同一集團，以上所述之所有收益或虧損將於本公司之綜合財務賬目內全數抵銷；據此，悉數轉換可換股票據將不會對本集團之收益構成任何重大影響。

根據可換股票據之條款，Skychance將行使轉換股權權利，惟前提為於緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不會少於25%。因此，本集團將不會持有多於75%南華置地股份。

誠如本通函附錄四之餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，倘可換股票據於二零零六年十二月三十一日前悉數轉換，南華置地將成為南華工業之附屬公司。據此，本集團之資產及負債總值隨南華置地之資產及負債併入賬內而分別增加8,000,000港元及7,000,000港元。

XII. 一般事項

Praise Rich為南華工業之間接聯營公司及南華置地之直接附屬公司，其為一間投資控股公司並持有永泓之全部股份，而永泓為擁有遼寧大發80%權益之外商投資者。緊隨完成後，擁有遼寧大發80%權益之Praise Rich將成為南華置地之全資附屬公司。

緊隨完成及待悉數轉換可換股票據後(假設自最後實際可行日期直至有關轉換為止，南華置地並無另行發行股份)，南華工業通過Skychance，將成為南華置地之控股股東，擁有南華置地經擴大已發行股本之95.47%權益。根據可換股票據之條款，Skychance將行使轉換股權權利，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不會少於25%。因此，本集團將不會持有多於75%南華置地股份。

根據上市規則，由於加上前交易之代價比率之百分比超逾75%，以及吳先生及其聯繫人士為本公司、南華工業及南華置地之一群現有控股股東，該交易將構成本公司之一項非常重大出售及關連交易。由於代價比率中之百分比超逾100%，悉數轉換可換股票據將構成本公司之一項非常重大收購及關連交易。

該交易及該協議項下之所有其他交易及悉數轉換可換股票據須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。上述事項之表決將由獨立股東以投票方式進行。誠如本通函內「吳先生與其聯繫人士之間的關係」一節所述，吳先生及Parkfield、Fung Shing、Ronastar、盈麗及Bannock(均為吳先生之聯繫人士)合共於本公司股份所擁有之實益權益概約

百分比為73.72%。因此，彼等須在股東特別大會上就批准該交易、悉數轉換股票據之決議案放棄表決權。吳先生及其聯繫人士可控制彼等各自股份之投票權，及對有關投票權行使控制權。

據董事所深知及確信，除上文所披露者外，概沒有股東於該交易及悉數轉換可換股票據事項中擁有重大利益而需於股東特別大會上放棄表決權。

董事認為該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

由鄭康棋先生及David John Blackett先生組成之獨立董事委員會將就該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據向獨立股東提供推薦意見。由於謝黃小燕女士為本公司及南華工業之獨立非執行董事，因而不能成為獨立董事委員會之成員。群益亞洲獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

本公司訂於二零零七年七月四日(星期三)上午十一時假座香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第198頁至第199頁。會上將會提呈有關批准(其中包括)該交易，可換股票據II及根據條款而其後轉換及／或贖回之可換股票據之普通決議案。董事認為該協議(包括該交易)之條款及可換股票據乃以一般商業條款為基礎，乃屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該交易及悉數轉換可換股票據之普通決議案。

其他資料

謹請 閣下垂注載於本通函各附錄內的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
董事
張賽娥
謹啟

二零零七年六月十三日



SOUTH CHINA HOLDINGS LIMITED
(南華集團有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)

敬啟者：

關於South China Industries Limited(南華工業有限公司)*
間接出售Praise Rich Limited餘下49%權益之
非常重大出售及關連交易

關於悉數轉換可換股票據之非常重大收購及關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據向閣下提出建議，上述事項詳情載於二零零七年六月十三日刊發予股東之通函內之董事會函件，而本函件為本通函其中一部份。除非文意另有所指，本函件所用詞彙與本通函所定義者具相同涵義。

考慮到該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據及載於本通函第24頁至第49頁就該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據之獨立財務顧問意見，吾等認為，該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據為一般商業條款，對獨立股東而言乃屬公平合理，且亦符合本公司及股東之整體利益。因此吾等建議閣下就將於股東特別大會上提呈有關批准該協議(包括該交易)之條款及悉數轉換可換股票據之決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

David John Blackett

鄭康祺

謹啟

二零零七年六月十三日

以下為群益亞洲之意見函件全文，載列群益亞洲就該交易及悉數轉換可換股票據向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見，製備以供收錄於本通函內。



群益亞洲有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈32樓
3204-07室

敬啟者：

**關於South China Industries Limited (南華工業有限公司)*
間接出售Praise Rich Limited餘下49%權益
之非常重大出售及關連交易**

**關於悉數轉換可換股票據
之非常重大收購及關連交易**

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，負責就該交易及悉數轉換可換股票據（「可換股票據轉換」）之條款是否：(i)以一般商業條款為基準；(ii)公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東整體利益，以及獨立股東在股東特別大會上應否投票贊成批准該交易及可換股票據轉換之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該交易及可換股票據轉換之詳情已載於 貴公司日期為二零零七年六月十三日致股東之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為通函其中部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

前銷售股份及前銷售債務之出售及收購已於二零零七年三月十二日完成。據此，賣方已轉讓前銷售股份及促使轉讓前銷售債務予南華置地，而南華置地已發行可換股票據I予Skychance（一間由賣方提名之代名人公司以持有可換股票據）。其後，於二零零七年四月三十日，南華置地、賣方與南華工業訂立該協議，據此賣方有條件同意出售銷售股份及促使出售銷售債務予南華置地，代價為392,000,000港元，將由南華置地以發行可換股票據II予Skychance方式支付。

貴公司及南華工業擬促使Skychance轉換可換股票據，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不可少於25%。南華置地向Skychance發行可換股票據I已於二零零七年三月八日舉行之 貴公司及南華工業股東特別大會上獲獨立股東及南華工業獨立股東批准。而就南華置地向Skychance發行可換股票據II而言，須在即將於二零零七年七月四日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准後方告作實。於最後實際可行日期，Skychance仍未行使可換股票據I。

吳先生及其聯繫人士為南華置地、南華工業及 貴公司的一群現有控股股東，因此，吳先生及其聯繫人士為 貴公司之關連人士(定義見上市規則)。鑒於倘與前交易彙集計算，該交易於代價測試項下之百分比率超逾75%，而可換股票據轉換於代價測試項下之百分比率超逾100%，因此，根據上市規則，該交易構成 貴公司之非常重大出售及關連交易，而可換股票據轉換則構成 貴公司之非常重大收購及關連交易，因此均須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後方告作實。

吳先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該交易及可換股票據轉換之普通決議案放棄表決權。

由鄭康祺先生及David John Blackett先生組成之獨立董事委員會已經成立，以考慮該交易及可換股票據轉換之條款，向獨立股東提供意見，以及就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會提呈批准該交易及可換股票據轉換之有關決議案，向獨立股東作出推薦意見。本公司，即群益亞洲有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以便就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

群益亞洲有限公司乃獨立於 貴公司或其任何主要股東、董事、主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人士，並與該等人士概無關連；因此，吾等符合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

意見基礎

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供之資料及董事與 貴公司管理層之陳述(包括通函所載者)。吾等假設， 貴公司及／或董事所提供的所有資料及陳述，及通函內所指述或載錄之全部資料及陳述(貴公司及董事須對此單獨負上全責)於作出時乃為真確及完整，及於本函件日期續為真確及完整。吾等概不會對該等資料及陳述之準確性作出任何明文或引申之聲明或保證。吾等無理由懷疑有任何重大事實或資料被隱瞞，亦無理由懷疑通

函所載之資料及事實之真實、準確及完整性，或吾等所獲提供由 貴公司、其顧問及／或董事所表達之意見之合理性。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何重大事實，致使通函所載任何內容有所誤導。

吾等已審閱通函附錄五所載仲量聯行有限公司（「估值師」）就該物業編製日期為二零零七年六月十三日之獨立估值報告（「估值報告」），並曾與估值師討論其編製之該物業估值。

吾等認為吾等已審閱足夠資料及文件，以達致知情意見，並具充份理據依賴通函內之資料之準確性，及就吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等無理由懷疑董事及 貴公司管理層提供予吾等之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完整性。然而，吾等未有就 貴公司或其聯繫人士或參與該交易或可換股票據轉換之其他方之業務、財務或資產負債狀況或未來前景進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

吾等就該交易及可換股票據轉換之條款達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

(A) 該交易

1. 該交易之背景及原因

貴公司透過其中介附屬公司於南華工業擁有約74.79%權益。南華工業乃作為 貴公司之附屬公司列賬，其業績綜合計算至 貴公司之賬目內。

於二零零七年一月九日，南華工業與賣方訂立二零零七年一月九日協議，向南華置地出售其於Praise Rich之51%股本權益，以體現南華工業及其附屬公司（「南華工業集團」）不積極參與南華工業之物業發展業務。有關前交易之詳情已在於二零零七年二月十二日寄發予股東通函內刊載。誠如董事會函件所述，前交易已於二零零七年三月十二日完成，據此，南華置地已發行可換股票據I予Skychance（一間由賣方提名之提名人以持有可換股票據）。於前交易完成後，賣方於Praise Rich之股本權益會由100%下降至49%。

於二零零七年四月三十日，南華置地、賣方及南華工業訂立該協議，據此，賣方有條件同意藉出售銷售股份及促使出售銷售債務予南華置地，將其於Praise Rich餘下之49%股本權益出售予南華置地，總代價為392,000,000港元，將由南華置地以發行可換股票據II之方式支付。於完成後，賣方於Praise Rich之餘下49%股本權益將轉讓予南華置地，而南華工業及 貴公司將不再擁有Praise Rich之任何股本權益。

(i) **Praise Rich集團之資料**

Praise Rich為一間投資控股公司，透過永泓（Praise Rich之全資附屬公司）間接持有遼寧大發80%權益，而遼寧大發則持有該物業。於最後實際可行日期，Praise Rich（南華工業之聯營公司）由賣方及南華置地分別擁有49%及51%。根據Praise Rich由二零零五年五月二十三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，其錄得除稅及非經常項目前後之經審核綜合虧損淨額（不包括少數股東權益）分別約為1,500,000港元及約6,500,000港元。Praise Rich於二零零六年十二月三十一日之股本持有人應佔經審核綜合淨負債約為3,000,000港元。由於該項目處於搬遷該物業原用戶之階段，故由二零零五年五月二十三日（註冊成立日期）至截至二零零六年十二月三十一日止年度Praise Rich之賬目並無錄得營業額。

遼寧大發為一間中外合資合營公司，由永泓（一間於香港註冊成立之公司）持有80%，而餘下之20%則由中國投資者溫和義先生及溫美霞女士持有。遼寧大發之主要資產為該物業。

就該物業而言，根據就該物業日期為二零零七年二月九日之土地使用權證，地盤面積18,841.5平方米之土地使用權已授予遼寧大發。根據董事會函件及估值報告，遼寧大發已申請將地盤面積增加3,052平方米（「地盤擴大部份」）。如獲批准，該物業之總地盤面積將擴大至21,893.5平方米（「經擴大地盤面積」）。

該物業現名為南華置地廣場，位於中國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側。根據估值報告，該物業將發展為一個七層高購物商場，包括三層地庫及四層地面以上樓層，擬建總建築樓面面積（「建築面積」）約117,200平方米，須待相關政府部門批准後方告作實。

誠如董事會函件所述，該項目之建築工程預期於二零零八年竣工。據董事所告知，該項目之估計總建築成本預期約達人民幣470,000,000元（相當於約470,000,000港元）。

(ii) **進行該交易之原因及得益**

貴集團主要從事多類型業務，主要業務領域如下：貿易及製造、證券及金融服務、資訊科技業務、物業投資及發展、媒體及出版業務、農業生產及旅遊相關服務。南華工業由 貴公司持有74.79%權益。

南華工業集團主要從事製造及買賣、物業投資及發展、農業、資訊科技及旅遊相關業務。

吾等已向董事及南華工業董事作出查詢並獲告知，作為 貴集團及南華工業集團之集團重組之一部分， 貴集團及南華工業集團採納業務發展策略，為南華工業建立一個平台，發展南華集團於南華置地之物業發展業務（尤其為其於中國之主要物業發展項目，即該項目），並於二零零七年三月十二日完成前交易，以更明確地精簡南華工業集團之業務。於最後實際可行日期，南華置地擁有Praise Rich之51%股本權益，而南華工業集團則持有Praise Rich餘下之49%股本權益。

誠如董事及南華工業董事告知，於前交易完成後，鑒於南華工業之業務組合甚為分散，為使得南華工業集團各業務環節有更清晰之劃分，以及讓投資者更清楚明白南華工業集團之業務策略，其可藉該交易作出重大策略性行動，將南華工業集團之物業發展業務從其製造業務中分拆出來，進一步實行 貴公司及南華工業之集團重組。

完成後，假設並無可換股票據獲轉換，南華工業及 貴公司將不再保留Praise Rich之任何股本權益。待完成後及在可換股票據獲全數轉換之情況下，南華工業將於南華置地之股權中擁有約95.47%權益，而 貴公司將通過其於南華工業約74.79%實際權益，間接持有南華置地約71.60%權益。誠如董事會函件所述， 貴公司及南華工業擬促使Skychance轉換可換股票據，惟前提為緊隨轉換後南華置地之公眾持股量將不可少於25%。因此，於完成後及在可換股票據獲全數轉換之情況下，南華置地將成為 貴公司及南華工業之附屬公司，並可讓 貴公司透過南華工業間接持有該項目之權益，以及可自該項目於日後之資本增值潛力中獲益。

考慮到該交易(i)與 貴公司及南華工業之策略一致；ii)為 貴公司及南華工業於前交易完成後進一步將南華工業集團之物業發展組合從其核心製造業務分拆出來，以及使南華工業更專注於有關核心業務；(iii)可提升南華工業於市場上之地位，以及令南華工業之業務劃分更加清晰；(iv)為重新專注於設立一個平台，以一間獨立上市之公司（即南華置地）發展南華工業集團於中國之主要物業發展項目之重大策略性行動，而南華置地作為一間獨立上市之公司，可於公開市場集資，吾等認為，訂立該交易具備有力之商業及策略理據，與南華工業及 貴公司之整體策略一致，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 該協議之主要條款

(i) 代價

代價基準

根據該協議，賣方向南華置地出售銷售股份及銷售債務之總代價為392,000,000港元，當中包括(i)完成時銷售債務之總面值；及(ii)銷售股份之購買價，即392,000,000港元與銷售債務總面值兩者間之差額。於該協議日期及最後實際可行日期，銷售債務之面值約為45,800,000港元。因此，約346,200,000港元為銷售股份之購買價（「銷售股份代價」）。

代價乃經南華置地及南華工業按公平原則磋商後釐定，並已參考（其中包括）：(i)銷售債務於該協議日期之面值約45,800,000港元；(ii)於二零零六年十二月三十一日，Praise Rich股本持有人應佔之經審核綜合負債淨值約3,000,000港元（該物業重估前）；及(iii)估值師於二零零六年十一月三十日對作為發展地盤之該物業作出之估值人民幣650,000,000元（相當於約650,000,000港元）（以假設擁有多項有效業權及發展建議批文為前提）。

在考慮代價是否公平合理時，吾等已計及下列因素。

銷售債務

鑒於銷售債務之代價（於該協議日期及最後實際可行日期約為45,800,000港元），數額等同於銷售債務之面值，因此代價乃按實際金額基準釐訂，並誠屬公平合理。

銷售股份

誠如董事會函件所述，Praise Rich乃一家投資控股公司，自註冊成立以來並無錄得任何收入。基於Praise Rich乃一投資控股公司而除了於永泓（其擁有遼寧大發之80%權益，而遼寧大發持有該物業）之投資外並無擁有其他重大資產或業務，吾等認為納入Praise Rich之負債淨值以及該物業之獨立估值作為釐定代價之參考，誠屬公平合理。

根據估值報告，建議中發展項目(假設於估值當日完成)按估計總建築樓面面積約117,200平方米推算之資本值將介乎人民幣1,700,000,000元(相當於約1,700,000,000港元)之範圍內。鑒於該物業之建造工程仍在進行中，及該物業實為Praise Rich之最終主要資產，吾等認為參考作為地盤之該物業之估值而非該物業建議中發展項目之經評訂資本值，能為吾等有關銷售股份代價之分析提供較清晰、合理及適當之指標。據此，以下吾等之分析將主要參考該物業之估值。

就此而言，吾等已：(i)審閱估值報告；及(ii)就銷售股份代價與Praise Rich之公平值作出比較。鑑於Praise Rich於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得虧損，使用市盈率為參考評估銷售股份代價並不適用，因此吾等並無採用市盈率作為吾等分析之一部份。

a) 與獨立物業估值進行比較

誠如估值報告所載，該物業於二零零七年三月三十一日之市值已由估值師估算為人民幣560,000,000元(相當於約560,000,000港元)(「估值」)，而基於經擴大地盤面積(假設已取得地盤擴大部份之土地使用權證)估算之該物業於二零零七年三月三十一日之價值已由估值師估算為人民幣650,000,000元(相當於約650,000,000港元)(「經擴大地盤估值」)。

根據永泓之中國法律顧問(「中國法律顧問」)之意見，待支付全數土地出讓金並通過恰當登記程序，遼寧大發取得地盤擴大部份之有效土地使用權不會面對法律障礙。根據上述意見，吾等認為，一旦取得整幅經擴大地盤面積之土地使用權證，同時參考該兩項估值可提供理據充份之分析。

吾等已與估值師討論，並審閱估值報告所載對該物業進行估值時所採用之方法、基準、考慮及重要假設。誠如估值報告所載，該物業之估值乃根據市值採用直接比較法編製。吾等獲估值師告知，藉採納直接比較法，其已假設該物業按現況出售，並參考比較市場可得之

土地出售憑證為依據而對該物業進行估值。估值師亦告知，與估值及經擴大地盤估值（統稱「該等估值」）相關之主要基準、考慮及重要假設乃以位於瀋陽與該物業相若之土地之近期地價為根據。

基於上述與估值師之討論後，吾等認為估值師採納之估值方法與市場慣例大致相符，而吾等並不知悉有任何理由懷疑估值師於達致該等估值意見時所採納之基準、考慮及重要假設是否公平及適合。

根據估值人民幣560,000,000元（相當於約560,000,000港元），Praise Rich應佔該物業之80%權益中之49%股本權益約相等於人民幣219,520,000元（相當於約219,520,000港元）。因此，就Praise Rich應佔遼寧大發之80%權益中之49%股本權益之銷售股份代價約346,200,000港元較估值溢價約57.71%。

根據經擴大地盤估值人民幣650,000,000元（相當於約650,000,000港元），Praise Rich應佔該物業之80%權益中之49%股本權益約相等於人民幣254,800,000元（相當於約254,800,000港元）。因此，就Praise Rich應佔遼寧大發之80%權益中之49%股本權益之銷售股份代價約346,200,000港元較經擴大地盤估值溢價約35.87%。

此外，誠如二零零七年二月十二日刊發有關前交易之通函（「前通函」）所載列，就Praise Rich於二零零七年二月六日（即前通函付印前之最後實際可行日期）應佔遼寧大發之80%權益中之51%股本權益之前銷售股份代價360,300,000港元（「前銷售股份代價」）較該物業於二零零六年十一月三十日之估值溢價約35.86%。

b) 與Praise Rich公平值之比較

吾等知悉銷售股份代價乃經參考（其中包括）Praise Rich於該物業重估前之負債淨額而釐定。然而，吾等認為應用計入該物業之估值後Praise Rich之49%股本權益應佔之公平值（「公平值」）為吾等分析，將為Praise Rich之價值提供更清晰之解構。根據Praise Rich最近可得經審核財務資料，Praise Rich股本持有人於二零零六年十二月三十一日

群 益 亞 洲 函 件

應佔經審核綜合負債淨額約為3,000,000港元。49%股本權益應佔之公平值約為120,400,000港元，其包括以下各項（下列計算僅供說明用途）：

	百萬港元	百萬港元
Praise Rich股本持有人於二零零六年十二月三十一日應佔Praise Rich之經審核綜合負債淨額		(3.0)
根據經擴大地盤估值（以假設擁有 多項有效業權及發展建議批文為 前提）該物業之估值高於其賬面值 之餘額（乃摘錄自通函附錄四內之 餘下集團及經擴大集團之未經審核 備考財務資料（「未經審核備考財務 資料」）項下第5節「餘下集團及經擴大 集團未經審核備考財務資料附註」 有關未經審核備考綜合資產負債表 （「未經審核備考綜合資產負債表」） 之第3點（「第3點」）	464.1	
減：遞延稅項負債（摘錄自未經審核 備考財務資料內之未經審核 備考綜合資產負債表第3點）	153.2	
估值高於Praise Rich佔該物業賬面值 （扣除遞延稅項負債）之餘額	310.9	
加：估值高於Praise Rich佔該物業 賬面值（扣除遞延稅項負債） 之餘額之Praise Rich 80%權益 應佔金額		248.7
公平值		245.7
49%股本權益應佔之公平值		120.4

銷售股份代價約346,200,000港元較Praise Rich 49%股本權益於二零零六年十二月三十一日之淨值(為負債淨額)之溢價，另較公平值之49%股本權益溢價約187.54%。

誠如前通函所述，前銷售股份代價較Praise Rich 51%股本權益於二零零六年十二月三十一日之淨值溢價，另較Praise Rich公平值之51%股本權益溢價約187.54%。

經考慮銷售股份代價(i)較Praise Rich應佔之估值溢價約57.71%；(ii)較Praise Rich應佔經擴大地盤估值溢價約35.87%；(iii)較公平值之49%股本權益溢價約187.54%；及(iv)與前銷售股份代價較前交易之應佔估值及公平值之比較相若，吾等認為銷售股份代價誠屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

概括而言，吾等認為該協議項下就銷售債務及銷售股份之代價392,000,000港元，乃以一般商業條款為基準，並對獨立股東而言誠屬公平合理。

(ii) 可換股票據II

代價392,000,000港元將由南華置地藉發行可換股票據II予Skychance之方式支付。可換股票據II之主要條款載述於董事會函件。尤為重要者，可換股票據II之換股價為每股南華置地股份0.075港元，年期為五年、免息及將不會上市。此外，Skychance有權於可換股票據II發行日期滿三週年當日後直至可換股票據II到期日，要求南華置地贖回可換股票據II。

假設可換股票據II按換股價每股南華置地股份0.075港元(「換股價」)獲悉數轉換後，將發行合共5,226,666,666股南華置地股份，相當於南華置地於最後實際可行日期之現有已發行股本約10.32倍，另佔南華置地經可換股票據II悉數轉換後發行之5,226,666,666股南華置地股份所擴大(未計可換股票據I之轉換)之當時已發行股本約91.17%。

a) 換股價

誠如董事及南華工業董事告知，換股價乃訂約各方按公平原則磋商而釐定，並經考慮下列各項：(i)可換股票據II之五年年期；(ii)對南華置地持股架構之潛在攤薄影響；(iii)南華置地股份之內在價值；及(iv)於該協議日期南華置地股份之收市價。

換股價每股南華置地股份0.075港元較：

- (a) 南華置地股份於二零零七年四月三十日(即該協議及該公佈日期)在聯交所所報之收市價每股0.320港元折讓約76.56%；
- (b) 南華置地股份於直至及包括該協議及該公佈日期前對上連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.300港元折讓約75.00%；
- (c) 南華置地股份於直至及包括該協議及該公佈日期前對上連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.314港元折讓約76.11%；
- (d) 南華置地股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.450港元折讓約83.33%；及
- (e) 南華置地股份於二零零六年十二月三十一日之經審核每股資產淨值約0.002港元溢價約36.5倍。

南華置地股價審閱

於吾等之分析內，為闡明南華置地股份之市值趨勢，吾等認為將南華置地之當前市價與較長期間(即由二零零六年五月二日(即緊接該協議及該公佈日期前一年)起至最後實際可行日期止12個月期間) (「回顧期間」)之股價表現作參考誠屬合理。

群 益 亞 洲 函 件

南華置地股份於回顧期間內各月在聯交所所報之最高及最低收市價以及平均每日收市價列示如下：

月份	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)	換股價較 平均每日 收市價 之折讓 (%)
二 零 零 六 年				
五月	0.150	0.120	0.135	44.44
六月	0.120	0.120	0.120	37.50
七月	0.120	0.120	0.120	37.50
八月	0.120	0.120	0.120	37.50
九月	0.120	0.043	0.111	32.43
十月 (附註1)	0.320	0.050	0.120	37.50
十一月	0.265	0.190	0.219	65.75
十二月	0.200	0.100	0.179	58.10
二 零 零 七 年				
一月 (附註2)	0.220	0.070	0.142	47.18
二月	0.214	0.150	0.187	59.89
三月	0.290	0.190	0.225	66.67
四月	0.430	0.280	0.364	79.40
五月	0.465	0.290	0.370	79.73
六月 (直至及 包括最後實際 可行日期)	0.450	0.400	0.417	82.01
回顧期間	0.465	0.043	0.189	60.32

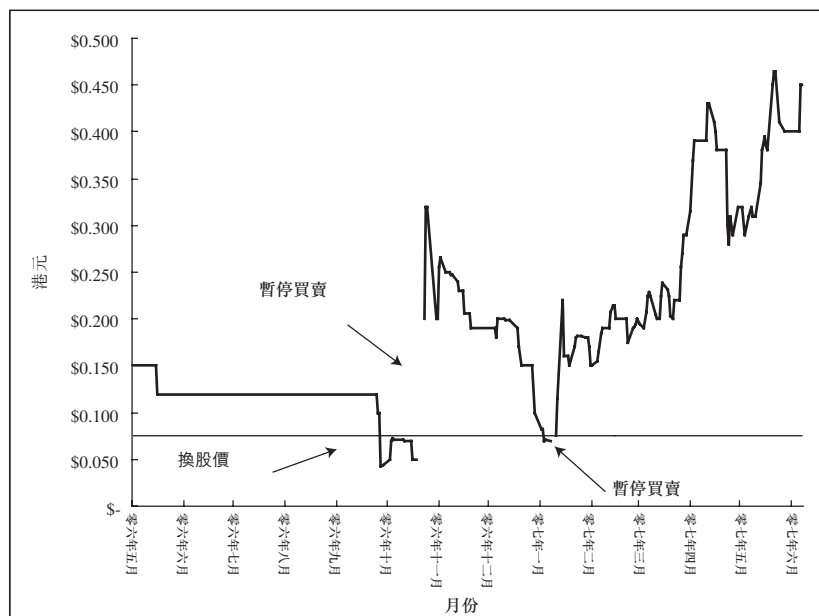
資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 南華置地股份於二零零六年十月二十日至二零零六年十月二十三日期間暫停買賣。
2. 南華置地股份於二零零七年一月九日及二零零七年一月十日兩日暫停買賣。

下圖列示於回顧期間內南華置地股份在聯交所所報之歷史收市價及換股價。

圖：於回顧期間內南華置地股份之收市價及換股價



資料來源： www.hkex.com.hk

誠如上圖所載，於回顧期間內，南華置地股份之收市價於大部份交易日高於換股價。此外，在回顧期間內之合共271個交易日中，有252個交易日之南華置地股份每日收市價高於換股價。再者，吾等察覺於發表日期為二零零七年一月十日有關前交易之公佈後，南華置地股份之收市價一般而言乃往上攀升。

緊隨發表該公佈後及直至最後實際可行日期，南華置地股份之每日收市價於所有交易日均高於換股價。

於回顧期間內，每股南華置地股份之最高及最低收市價分別為0.465港元（於二零零七年五月二十二日錄得）及0.043港元（於二零零六年九月二十八日錄得）。換股價每股南華置地股份0.075港元較該最高收市價折讓約83.87%，另較該最低收市價溢價約74.42%。

與市場可比較發行之比較

鑒於換股價乃經考慮（其中包括）可換股票據II之五年年期，以及Skychance有權於可換股票據II發行日期滿三週年後直至可換股票據II到期日要求南華置地贖回可換股票據II後，按公平原則磋商釐訂，吾等已審閱由二零零六年五月二日（即該協議及該公佈日期前一年）至該協議及該公佈日期止期間，香港上市公司公佈涉及向有關賣方發行具有固定初步換股價及固定利率之非上市三至五年期可換股票據／債券以支付全部或部份收購代價之交易（「可比較票據」）。

就此而言，吾等已按盡力基準辨識合共17項於回顧期間內之可比較票據。

可比較票據之主要條款載列如下。

表：可比較票據之條款

公佈日期	發行人(股份代號)	本金額 (百萬港元)	年期 (年份)	票面息率	換股價較 緊接股份 暫停買賣 以待有關 公佈發表/ 公佈日期 前之收市 價溢價/ (折讓)
二零零六年 五月十二日	保華集團有限公司 (498)	116.5	3	0%	30.8%
二零零六年 六月七日	大同集團有限公司 (544)	104.4	5	0%	(3.3)%
二零零六年 七月四日	恆發世紀控股有限公司 (現稱為「恆發能源控股 有限公司」) (578)	20.0	3	1%	27.3%
二零零六年 七月十三日	益安國際集團有限公司 (現稱為「第一視頻集團 有限公司」) (82)	66.3	3	0%	(30.0)%
二零零六年 八月二十二日	榮山國際有限公司 (570)	282.4	3.5	3%	6.3%
二零零六年 十月十九日	139控股有限公司 (139)	110.0	4	0%	54.9%
二零零六年 十二月十九日	泛海酒店集團有限公司 (292)	300.0	4	0%	10.5%
二零零六年 十二月二十一日	Far East Consortium International Limited (35)	331.4	5	0%	15.0%
二零零七年 一月九日	中國基礎能源 控股有限公司 (8117)	230.0	5	0%	(4.2)%
二零零七年 一月九日(條款 於二零零七年 四月二十七日 經修訂)	中聯石油化工國際 有限公司 (346)	400.0	5	0%	(20.0)%
二零零七年 一月二十六日	建星環保紙品控股 有限公司 (8011)	287.1	3	3%	(3.4)%

群 益 亞 洲 函 件

					換股價較 緊接股份 暫停買賣 以待有關 公佈發表／ 公佈日期 前之收市 價溢價／ (折讓)
公佈日期	發行人(股份代號)	本金額 (百萬港元)	年期 (年份)	票面息率	
二零零七年 二月七日	新世界數碼基地 有限公司(現稱蒙古 能源有限公司)(276)	142.5	3	3%	5.6%
二零零七年 三月五日	中國特鋼控股有限公司 (2889)	316.1	3	0%	(16.8)%
二零零七年 三月十九日 (條款於 二零零七年 四月三日 經修訂)	金龍集團(控股)有限 公司(329)	1,120.0	3	2.5%	26.8%
二零零七年 三月二十九日	中富控股有限公司(1191)	256.0	5	0%	(29.8)%
二零零七年 三月三十日	EVI教育亞洲有限公司(8090)	540.0	5	1%	(53.3)%
二零零七年 四月十八日	全美國際控股有限公司 (8136)	456.0	5	1%	11.1%
				最高	3.0% 54.9%
				最低	0% (53.3)%
				平均數	1.6%
				中位數	5.6%
可換股票據II		392.0	5	0%	(76.6)%

資料來源：www.hkex.com.hk

誠如上表所示，可比較票據之換股價相對其各自於緊接有關公佈日期前之最後交易日之股份價格而言，介乎折讓率約53.3%至溢價率約54.9%（「可換股票據交易價範圍」），平均溢價率約為1.6%，中位溢價率約為5.6%。

換股價較每股南華置地股份於二零零七年四月三十日(即該協議及該公佈日期)在聯交所所報之收市價0.32港元折讓約76.6%，高於可換股票據交易價範圍之最高折讓率53.3%，並且超出可換股票據交易價範圍。換股價較相關可換股票據／債券之正股市價之折讓幅度越大，表示可換股票據／債券持有人可按更低之成本收購相關可換股票據／債券之正股。據此，計及可換股票據交易價範圍及換股價較南華置地股份現時市價之折讓，吾等認為，換股價誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

b) 利率

吾等注意到可比較票據之年利率介乎零至3厘。在17項可比較票據中，10項之年利率為零。考慮到：(i)超過半數之可比較票據之年利率均為零，況且上市公司發行零票面息可換股票據／債券並非罕見；(ii)前一節「該交易之背景及原因」所論述之訂立該交易之原因，尤其該交易(a)是繼前交易完成後， 貴公司及南華工業進一步將南華工業集團之物業發展業務組合從製造業務分拆出來，讓南華工業更加專注於其核心製造業務；及(b)標誌著南華工業集團邁出具重大策略意義之一步，加強透過一家獨立上市公司設立平台以發展其在中國之主要物業發展項目，並讓 貴集團通過南華工業藉轉換可換股票據從該項目未來潛在資本增值中獲益；及(iii)可換股票據II之其他主要條款(如換股價、到期及可轉讓性)後，吾等認為零利率具有充份理據。

c) 到期

計及可換股票據II之年期為五年，並附有選擇權，可要求南華置地於其發行日期起計第三週年後直至可換股票據II之到期日止贖回，吾等認為，可換股票據II之年期為 貴公司有一段時間考慮其是否行使可換股票據II所附之換股權。

d) 可轉讓性

在聯交所批准之前提下，可換股票據II可自由讓與或轉讓予任何第三方，故此，倘南華工業選擇提早套現其於該項目之部分投資，其可讓南華工業靈活地撤出該投資，此特性符合 貴公司及股東之整體利益。

基於以上分析後，吾等認為，可換股票據II之條款對 貴公司及獨立股東而言誠屬公平合理並以一般商業條款為基準。

概括而言，可換股票據II可讓 貴公司透過南華工業藉促使Skychance以較低成本轉換可換股票據II，更靈活地以觀望態度投資於上市工具。倘南華工業對南華置地之業務表現並不滿意，則南華工業只要把可換股票據II轉讓予第三方或要求南華置地於到期時或可換股票據II發行三週年當日後悉數償還，即可退出。因此，吾等認為，將以可換股票據II方式支付之代價，可讓 貴公司在董事認為符合 貴公司整體利益之時機，透過南華工業靈活地選擇收購南華置地之股權，為此， 貴公司以可換股票據II方式收取代價，在商業上具有充分理據。

3. 該交易之財務影響

貴公司為南華工業之控股公司，持有南華工業約74.79%股權。

(i) 盈利

該交易對盈利之影響會因為南華工業集團對可換股票據II價值之列賬方式而有所不同。

貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核 貴公司股本持有人應佔純利約為205,300,000港元。誠如未經審核備考財務資料所指述，假設該交易已於二零零六年一月一日完成， 貴公司股本持有人應佔餘下集團之盈利將由於出售Praise Rich集團49%權益之收益約1,730,700,000港元及可換股票據II之應計估算利息約13,300,000港元(扣除該交易之估計專業費用約1,700,000港元後)而增加約1,303,100,000港元(不包括少數股東權益約439,300,000港元)。

(ii) 資產淨值

貴公司股本持有人應佔 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值約為1,193,900,000港元。

如未經審核備考財務資料內之未經審核備考綜合資產負債表所載列，假設該交易已於二零零六年十二月三十一日完成，由於Praise Rich作為 貴集團聯營公司之地位之調整約1,500,000港元，及確認可換股票據II公平值約1,835,100,000港元，並扣除稅項彌償保證價值之負債增加約60,000,000港元、該交易之估計專業費用約1,700,000港元及轉讓銷售債務約45,800,000港元，餘下集團之資產淨值將增加約1,292,700,000港元（不包括少數股東權益約436,300,000港元）。

(iii) 資產負債比率

貴集團於二零零六年十二月三十一日之淨負債（即銀行借貸、應付關連公司款項、股東墊款、附屬公司少數股東墊款，並減去現金及銀行結存）約為476,700,000港元。 貴集團於二零零六年十二月三十一日之資產負債比率（淨負債除以總資金）約為27.47%。於完成後，餘下集團之資產負債比率將由於餘下集團之資產淨值預期增加而下降。

總體意見

誠如董事會函件所述， 貴公司擬促使轉換可換股票據。倘可換股票據獲悉數轉換， 貴公司將擁有南華置地約71.40%持股權益，據此，南華置地將作為 貴公司之附屬公司列賬，因此，該交易產生之全部收益或虧損將於 貴公司之綜合財務賬目內作全數沖銷。有關可換股票據轉換之財務影響詳情於下文「可換股票據轉換」一節內論述。總括而言，按以上之分析並假設概無可換股票據被轉換，吾等認為該交易將對 貴集團具有正面財務影響，且符合 貴公司及股東之整體利益。

(B) 可換股票據轉換

1. 可換股票據轉換之背景及原因

(i) 可換股票據轉換之背景

誠如上一節「該交易」所論述，貴公司及南華工業正在實行公司重組，透過南華置地發展該物業以將物業發展業務組合從製造業務分拆出來，從而清楚界定南華工業之不同業務。

作為前交易及該交易之代價，可換股票據I(本金額408,000,000港元)已經發行而可換股票據II(本金額392,000,000港元)將由南華置地於完成後發行予Skychance。根據可換股票據之條款，Skychance有權按轉換價每股南華置地股份0.075港元把可換股票據轉換為合共10,666,666,666股南華置地股份。

據董事及南華工業董事所告知，可換股票據I自發行日期(即二零零七年三月十二日)以來直至最後實際可行日期為止並無被轉換。可換股票據I及可換股票據II之到期日均為各自之發行日期五週年。待可換股票據被悉數轉換後，南華工業將於南華置地持有約95.47%股權，而貴公司將透過貴公司於南華工業約74.79%之實際權益，間接持有南華置地約71.40%股權。誠如董事會函件所述，貴公司及南華工業均表明，只要南華置地之公眾持股量在轉換後不會低於25%，其有意促使轉換可換股票據。

(ii) 南華置地之資料

南華置地集團主要從事中文財經及經濟雜誌月刊之出版及市場推廣業務，以及於中國之物業投資及發展。以下載列南華置地之財務資料概要，乃摘錄自其截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	經審核	經審核
	百萬港元	百萬港元
營業額	23.91	25.14
南華置地股本持有人應佔溢利／(虧損)	0.15	(1.95)
於	二零零六年	二零零五年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	經審核	經審核
	百萬港元	百萬港元
總資產	8.31	9.13
總負債	7.32	8.29
流動資產／(負債) 淨值	0.28	(0.25)
銀行借貸	—	—
銀行結存及現金	1.39	1.33
南華置地股本持有人應佔資產淨值	1.00	0.84

上表列示之南華置地財務業績及財政狀況並無反映前交易(即該公司新近收購Praise Rich集團之51%股本權益)之有關財務數字。

(iii) 可換股票據轉換之原因及得益

由於 貴公司及南華工業擬維持於南華置地之25%最低公眾持股量，董事及南華工業董事預料，全數可換股票據之轉換將會在可換股票據到期以前分若干時段進行。董事及南華工業董事認為，倘每次轉換可換股票據均按照上市規則之規定先行取得獨立股東及南華工業獨立股東批准，實屬不切實際、成本高昂且耗費時間。因此，為節省行政費用，避免引致延誤及更靈活決定每次轉換之時間，董事擬取得獨立股東就可換股票據轉換之預先批准。

吾等已探究可換股票據轉換之原因並獲董事及南華工業董事告知，倘該物業錄得大幅度資本增值，南華工業可能促使Skychance於可換股票據到期前任何時間，在董事會認為適當的時候，全數或部份轉換可換股票據，讓 貴集團及南華工業集團能提升 貴集團及南華工業集團之淨資產及／或盈利能力。

再者，吾等已檢視瀋陽市物業發展市場之前景。根據遼寧省統計局資料，遼寧省於二零零一年至二零零五年之物業銷售錄得：(i)約188%之總收益增長，由大約人民幣25,000,000,000元增至約人民幣72,000,000,000元；及(ii)約32%之每平方米平均售價升幅，由每平方米約人民幣2,126元升至每平方米約人民幣2,798元。基於遼寧省物業市場之上升走勢（反映於物業銷售之增長及每平方米平均售價之上升），該物業資本值提升之前景似乎相當樂觀。

儘管 貴集團及南華工業集團之公司重組將南華工業集團之物業發展業務從核心製造業務中分拆出來，可換股票據轉換可提供一次機會，讓 貴公司通過南華工業取得於南華置地之控制權益，使 貴公司及南華工業獲得另一個集資平台，並實踐 貴公司及南華工業透過另一家上市公司發展該物業之業務策略。

此外，誠如董事會函件所述，就80,000,000港元及500,000,000港元本金額分別提供之持續擔保及該擔保，已獲獨立股東於二零零七年三月九日舉行之股東特別大會上批准，並於最後實際可行日期仍然存在及有效。於完成時及假設概無可換股票據被轉換，南華工業將不再於Praise Rich集團持有任何權益。因此，南華工業將會為一家南華工業並無擁有權益之實體提供持續擔保及該擔保。據此，於該交易及可換股票據轉換完成後，南華工業作為南華置地之控股股東，將可根據持續擔保及該擔保，監察Praise Rich集團就融資該項目使用貸款所得款項之情況。

基於上述原因及得益，吾等認為可換股票據轉換為公平合理，乃 貴集團日常一般業務過程之一部份，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 可換股票據轉換之影響

(i) 待可換股票據悉數轉換後於南華置地之持股權益

下表載列緊接可換股票據轉換前及緊隨其後南華工業於南華置地之持股權益：

	於最後 實際可行日期		完成及悉數 轉換可換股票據後	
	南華置地 股份數目	%	南華置地 股份數目	%
吳先生及其聯繫人士 (Skychance除外)	346,709,203	68.45	346,709,203	3.10
南華工業經Skychance	—	—	10,666,666,666	95.47
吳先生及其聯繫人士 及Skychance	346,709,203	68.45	11,103,375,869	98.57
公眾人士	159,789,141	31.55	159,789,141	1.43
總計	506,498,344	100.00	11,173,165,010	100.00

於最後實際可行日期，貴集團及南華工業集團於南華置地並無擁有任何持股權益。假設於可換股票據轉換前並無額外南華置地股份將予發行，於Skychance按換股價每股南華置地股份0.075港元悉數轉換可換股票據後，Skychance將獲發行10,666,666,666股南華置地股份，佔南華置地經可換股票據轉換所擴大之已發行股本約95.47%。因此，可換股票據悉數轉換後，南華置地將成為南華工業持有約95.47%之附屬公司，而貴公司透過於南華工業之約74.79%控制股權將於南華置地擁有約71.40%之實際權益，南華工業則將可達成其根據另一間上市公司南華置地發展該物業之策略。上述假設持股權益並無計及南華置地股份不時之公眾持股量規定25%。

(ii) 對 貴集團之財務影響

於完成及可換股票據悉數轉換後(假設直至該轉換為止不會進一步發行南華置地股份)，南華置地將成為南華工業佔95.47%權益之附屬公司及 貴公司實際持有71.40%之附屬公司(貴公司擁有南華工業約74.79%實際權益)。南華置地將作為 貴公司之附屬公司入賬，而南華置地之財務表現將因而與 貴公司之賬目綜合計算。然而，根據可換股票據之條款，其訂明Skychance行使換股權之前提為緊隨有關轉換後南華置地之公眾持股量不可少於25%。

以下分析有關通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，僅供說明之用。

a) 盈利

與 貴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股本持有人應佔純利約205,300,000港元相比，南華置地於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得微額純利約150,000港元。誠如未經審核備考財務資料之未經審核綜合收益表所述，假設前交易、該交易及可換股票據轉換已於二零零六年一月一日完成，經擴大集團之純利將約為203,000,000港元。經擴大集團之純利輕微減少，主要由於前交易及該交易之估計專業費用應計額合共約3,400,000港元，以及約1,000,000港元之業務合併及收購少數股東權益額外成本抵銷所致。

b) 資產淨值

於二零零六年十二月三十一日， 貴集團錄得 貴公司股本持有人應佔經審核綜合有形資產淨值約1,193,900,000港元，相當於二零零六年十二月三十一日每股股份約0.65港元(根據於最後實際可行日期有1,823,401,376股已發行股份計算)。於二零零六年十二月三十一日，南華置地之股本持有人應佔經審核綜合資產淨值約為1,000,000港元。誠如未經審核備考財務資料內之未經審核備考綜合資產負債表所述，假設前交易、該交易及可換股票據轉換已於二零零六年十二月三十一日完成，經擴大集團將會錄得約1,191,600,000港元之資產淨值，而每股股份資產淨值將可換算為每股股份約0.65港元。資產淨值之輕微減少乃主要由於前交易及該交易之估計專業費用應計總額約3,400,000港元。

c) 資產負債比率

貴集團於二零零六年十二月三十一日之淨負債(即銀行借貸、應付關連公司款項、股東墊款、附屬公司少數股東墊款減去現金及銀行結存)約為476,700,000港元。貴集團於二零零六年十二月三十一日之資產負債比率(相當於淨資產除以總資金)約為27.47%。於二零零六年十二月三十一日,南華置地有淨現金約1,390,000港元。誠如未經審核備考財務資料內之未經審核備考綜合資產負債表所述,假設前交易、該交易及可換股票據轉換已於二零零六年十二月三十一日完成,則經擴大集團之淨負債(即銀行借貸、應付關連公司款項、股東墊款、附屬公司少數股東墊款減去現金及銀行結存)及資產負債比率將略為改善至分別約475,500,000港元及27.44%。

總體意見

儘管可換股票據轉換對貴集團之整體財務狀況影響並不重大,惟按備考基準,貴公司及南華工業透過可換股票據轉換將可達成其根據另一間上市公司南華置地發展該物業之策略,故吾等認為可換股票據轉換對貴公司及股東整體而言誠屬有利。

推薦意見

經考慮上述關於該交易及可換股票據轉換之各項主要因素及理由後,尤其是:

- 該交易(i)與貴公司及南華工業之策略一致;(ii)為貴集團及南華工業於前交易完成後進一步將南華工業集團之物業發展組合從其核心製造業務分拆出來,以及使南華工業更專注於有關核心業務;(iii)可提升南華工業於市場上之地位,以及令南華工業之業務劃分更加清晰;(iv)為重新專注於設立一個平台,以一間獨立上市之公司(即南華置地)發展南華工業集團於中國之主要物業發展項目之重大策略性行動;
- 銷售債務之代價相等於銷售債務按實額基準之面值;
- 銷售股份代價分別較Praise Rich應佔該等估值及公平值之49%股本權益出現溢價;

- 南華工業以可換股票據II之形式收取代價誠屬合理，此乃鑒於其可讓南華工業(透過Skychance)靈活選擇收購南華置地之控股權；
- 換股價於回顧期間內大部份交易日均較南華置地股份之收市價出現折讓(較南華置地股份於該協議及該公佈日期所報之收市價折讓約76.6%)，並高於可換股票據交易價範圍之最高折讓53.3%；
- 貴集團可從該交易套現收益，此乃假設並無可換股票據獲轉換；
- 儘管可換股票據II所附帶之息率為零，(i)上市公司發行零息可換股票據／債券並非罕見做法；及(ii)可換股票據II將令 貴公司(透過南華工業)更靈活地以觀望態度投資於上市工具；
- 可換股票據轉換將(i)可讓 貴集團及南華工業集團實現於另一間上市公司發展南華工業在中國之主要物業開發項目之業務策略，同時專注於南華工業集團之核心製造業務；(ii)提供機會予 貴公司(透過南華工業)享有南華置地所帶來之資產淨值及／或溢利增長；(iii)令 貴公司(透過南華工業)取得一間上市公司之控制股權；(iv)為南華工業提供額外集資平台；及(v)可讓 貴公司及南華工業根據持續擔保及該擔保監控Praise Rich集團使用貸款所得款項之情況(就該項目之融資而言)；及
- 儘管可換股票據轉換對 貴集團之整體財務狀況影響並不重大，惟按備考基準， 貴公司及南華工業透過可換股票據轉換將可達成其根據另一間上市公司南華置地發展該物業之策略，

吾等認為，該交易及可換股票據轉換乃以一般商業條款為基礎，就獨立股東而言誠屬公平合理；而該協議及可換股票據轉換乃於一般及日常業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成關於批准該交易及可換股票據轉換之決議案，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東作出此舉。

此致

South China Holdings Limited (南華集團有限公司) *

獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

群益亞洲有限公司

董事總經理

董事

趙熾堅

李慧芬

謹啟

二零零七年六月十三日

* 僅供識別

下文為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函內：



敬啟者：

下文為吾等就南華集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)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(「有關期間」)按照下文附註2.1載列之基準編製之財務資料所發出之報告，以供載入 貴集團日期為二零零七年六月十三日有關南華工業有限公司建議間接出售於Praise Rich Limited餘下之49%股本權益及悉數兌換可換股票據之通函(「通函」)。

貴公司為一家於一九九二年四月三十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，以作為下文附註54載列之附屬公司之控股公司。

於有關期間， 貴集團主要經營貿易及製造、證券、黃金及商品經紀及買賣、孖展融資、私人信貸、提供企業諮詢服務及包銷服務、資訊科技相關業務、物業投資及發展、應用軟件實行及推廣、出版刊物與出版業務、市場及推廣服務、農業、機票銷售以及提供其他旅遊相關服務。 貴公司之主要業務為投資控股。

貴集團已採納十二月三十一日作為其法定申報用途之財政年度結算日。

貴集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，而截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表則由吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港核數準則審核。

吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零零六年十二月三十一日後任何期間之任何財務報表。

第51至117頁所載之財務資料(「財務資料」)已根據 貴集團於各有關期間之經審核綜合財務報表(「相關財務報表」)而編製，而相關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。相關財務報表符合香港財務報告準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定，並無須作出任何調整。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會之建議按照核數指引第3.340條(發售章程及申報會計師)採取吾等認為屬必要之額外程序。

就編製吾等載於通函之報告而言，本報告所載列 貴集團於各有關期間之綜合收益表及綜合現金流量表，以及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表乃根據有關期間之相關財務報表而編製。

相關財務報表乃批准其刊發之 貴公司董事之責任。 貴公司董事需對包括本報告在內之通函之內容負責。吾等之責任乃從相關財務報表編製財務資料、就財務資料發表獨立意見及向 閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之業務狀況以及 貴集團於有關期間之綜合溢利及現金流量。

I. 財務資料

A. 綜合收益表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收入	5	4,444,372	4,305,120	3,785,632
銷售成本		(3,939,691)	(3,806,504)	(3,326,867)
毛利		504,681	498,616	458,765
利息收入		4,296	3,074	2,571
其他經營收入		31,064	21,039	22,639
投資物業公平值收益		66,304	144,948	77,528
出售投資物業收益		5,280	—	—
生物資產公平值收益／(虧損)	14	3,664	(5,588)	123
超逾業務合併成本及 收購少數股東權益之款項	45	241,308	15,071	15,665
應收帳款及貸款減值撥備		(13,990)	(14,719)	(792)
聯營公司墊款撥備撥回		—	20,657	57,918
銷售及分銷成本		(103,083)	(103,523)	(90,033)
行政費用		(431,153)	(398,103)	(336,013)
出售可供出售財務資產收益／(虧損)		1,045	28,827	(87)
可供出售財務資產(減值)／減值撥回		—	(553)	3,220
按公平值經損益入賬之 財務資產公平值收益／(虧損)		1,261	(16,046)	11,445
待發展土地減值		—	—	(5,000)
孖展融資及貸款業務利息開支		(16,717)	(6,636)	(4,118)
物業、廠房及設備減值撥回		11,620	110	—
財務費用	7	(34,608)	(20,622)	(10,408)
應佔聯營公司損益		35,772	46,099	(10,056)
除稅前溢利	6	306,744	212,651	193,367
稅項	10	(24,648)	(31,796)	(7,432)
本年度淨溢利		<u>282,096</u>	<u>180,855</u>	<u>185,935</u>
分佔方：				
本公司股本持有人	11	205,318	96,574	124,201
少數股東權益		<u>76,778</u>	<u>84,281</u>	<u>61,734</u>
		<u>282,096</u>	<u>180,855</u>	<u>185,935</u>
股息	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司股本持有人應佔每股				
基本盈利	13	<u>11.3港仙</u>	<u>5.3港仙</u>	<u>6.8港仙</u>

B. 綜合資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產				
生物資產	14	65,000	62,000	68,000
物業、廠房及設備	15	364,321	324,830	317,014
投資物業	16	950,618	497,483	327,255
預付土地租賃款項	17	30,955	18,070	15,201
在建工程	18	208,737	97,162	—
待發展土地	19	—	—	13,402
應收貸款	20	5,979	6,401	5,228
聯營公司權益	22	310,762	376,576	400,718
商譽	23	21,445	7,872	8,497
無形資產	24	836	836	836
可供出售財務資產	25	60,202	41,328	63,036
其他非流動資產	26	47,458	45,740	45,226
遞延稅項資產	41	9,776	14,021	2,792
非流動資產總值		2,076,089	1,492,319	1,267,205
流動資產				
存貨	27	361,283	352,370	329,555
待出售物業		—	—	19,221
應收貿易及其他應收款	29	521,019	440,959	379,503
應收貸款	20	207,726	152,404	174,442
按公平值經損益入賬之財務資產	30	132,496	59,925	68,775
關連公司欠款	31	306	561	182
附屬公司少數股東墊款	39	14,403	—	—
可收回稅項		12,960	14,965	6,684
已抵押銀行存款	32	17,630	20,980	19,950
代客戶持有之現金	33	363,372	236,463	334,288
現金及現金等值項目	32	365,891	256,575	173,381
		1,997,086	1,535,202	1,505,981
持作出售之非流動資產	28	53,300	—	—
流動資產總值		2,050,386	1,535,202	1,505,981
流動負債				
客戶存款	34	359,586	225,467	294,993
應付貿易及其他應付款	35	980,840	759,580	637,156
附息銀行及其他貸款	36	578,798	280,636	343,026
附屬公司少數權益股東墊款	39	—	11,537	—
欠關連公司款項	31	62	985	1,396
應付稅項		35,785	28,682	8,210
流動負債總值		1,955,071	1,306,887	1,284,781
流動資產淨值		95,315	228,315	221,200
總資產減流動負債		2,171,404	1,720,634	1,488,405

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動負債				
附息銀行及其他貸款	36	188,539	112,495	84,220
股東墊款	38	21,896	26,913	9,018
附屬公司少數權益股東墊款	39	53,249	24,951	25,403
職工提留備用金	40	32,601	—	—
遞延稅項負債	41	139,755	15,782	1,744
		<u>436,040</u>	<u>180,141</u>	<u>120,385</u>
非流動負債總值		<u>436,040</u>	<u>180,141</u>	<u>120,385</u>
資產淨值		<u>1,735,364</u>	<u>1,540,493</u>	<u>1,368,020</u>
股本權益				
本公司股本權益持有人應佔權益				
已發行股本	42	45,584	45,584	45,584
儲備	44(a)	1,148,310	926,845	826,819
		<u>1,193,894</u>	<u>972,429</u>	<u>872,403</u>
少數股東權益		<u>541,470</u>	<u>568,064</u>	<u>495,617</u>
股本權益總值		<u>1,735,364</u>	<u>1,540,493</u>	<u>1,368,020</u>

C. 綜合股本權益變動表

	本公司股權持有人分佔												
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	合併儲備	資產重估儲備	可出售財務資產重估儲備	中國法定儲備	商譽儲備	匯兌調整	保留溢利	擬派末期股息	合計	少數股東權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年一月一日	45,584	253,234	56	136,648	8,652	15,700	4,055	1,238	(55)	282,900	10,029	758,041	478,751
可出售財務資產 公平值轉變	-	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	269	(1,091)
滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	64	-	-	64	23
本年度直接確認 於股本之總收入 及支出	-	-	-	-	-	269	-	-	64	-	-	333	(1,068)
出售可出售財務資產 轉撥至收益表	-	-	-	-	-	(143)	-	-	-	-	-	(143)	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124,201	-	124,201	61,734
本年度總收入及支出	-	-	-	-	-	126	-	-	64	124,201	-	124,391	60,666
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,109
增購一附屬公司權益 向一附屬公司之 少數股東購入 一附屬公司股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,796)
分派予附屬公司 少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,708)
由保留溢利轉撥	-	-	-	-	-	-	189	-	-	(189)	-	-	-
支付二零零三年度 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,029)	(10,029)	-
於二零零四年 十二月三十一日	45,584	253,234*	56*	136,648*	8,652*	15,826*	4,244*	1,238*	9*	406,912*	-	872,403	495,617

	本公司股權持有人分佔													少數股東權益	總股本
	已發行股本	股份溢價	資本贖回儲備	合併儲備	其他儲備	資產重估儲備	可供出售財務資產重估儲備	中國法定儲備	商譽儲備	匯兌調整	保留溢利	合計	合計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零五年一月一日	45,584	253,234	56	136,648	-	8,652	15,826	4,244	1,238	9	406,912	872,403	495,617	1,368,020	
可供出售財務資產之公平價值轉變	-	-	-	-	-	-	(2,678)	-	-	-	-	(2,678)	(1,798)	(4,476)	
出售可供出售財務資產轉撥往收益表	-	-	-	-	-	-	2,061	-	-	-	-	2,061	2,398	4,459	
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,690	-	2,690	2,166	4,856	
本年度直接確認於股本之總收入及支出	-	-	-	-	-	-	(617)	-	-	2,690	-	2,073	2,766	4,839	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,574	96,574	84,281	180,855	
本年度總收入及支出	-	-	-	-	-	-	(617)	-	-	2,690	96,574	98,647	87,047	185,694	
向少數股東收購權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,653)	(27,653)	
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,635	21,635	
發行認股權證	-	-	-	-	1,379	-	-	-	-	-	-	1,379	6,411	7,790	
轉往保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,238)	-	1,238	-	-	-	
由保留溢利轉撥	-	-	-	-	-	-	-	366	-	-	(366)	-	-	-	
分派予附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,993)	(14,993)	
於二零零五年十二月三十一日	45,584	253,234*	56*	136,648*	1,379*	8,652*	15,209*	4,610*	-*	2,699*	504,358*	972,429	568,064	1,540,493	

	本公司股權持有人分佔												
	已發行 股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	可供出售 財務資產 重估儲備 港幣千元	中國 法定儲備 港幣千元	匯兌調整 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總股本 港幣千元
於二零零六年一月一日	45,584	253,234	56	136,648	1,379	8,652	15,209	4,610	2,699	504,358	972,429	568,064	1,540,493
物業重估收益	-	-	-	-	-	1,317	-	-	-	-	1,317	143	1,460
可供出售財務資產之 公平價值轉變	-	-	-	-	-	-	3,410	-	-	-	3,410	2,091	5,501
出售可供出售財務資產 轉撥往收益表	-	-	-	-	-	-	(604)	-	-	-	(604)	(218)	(822)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	7,143	-	7,143	5,406	12,549
本年度直接確認於股本 之總收入及支出	-	-	-	-	-	1,317	2,806	-	7,143	-	11,266	7,422	18,688
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,318	205,318	76,778	282,096
本年度總收入及支出	-	-	-	-	-	1,317	2,806	-	7,143	205,318	216,584	84,200	300,784
向少數股東收購權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(166,056)	(166,056)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,350	30,350
附屬公司少數 股東資本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,072	29,072
轉往保留溢利	-	-	-	-	(1,379)	(564)	-	-	-	1,943	-	-	-
由保留溢利轉撥 僱員股份代繳安排	-	-	-	-	4,881	-	-	740	-	(740)	-	-	-
分派予附屬公司 少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,990)	(5,990)
於二零零六年 十二月三十一日	45,584	253,234*	56*	136,648*	4,881*	9,405*	18,015*	5,350*	9,842*	710,879*	1,193,894	541,470	1,735,364

合併儲備指附屬公司的股本面值和其股份溢價與集團於一九九二年重組時認購已發行股份面值之差異並扣除於二零零一年轉往保留溢利港幣200,000,000元。

本集團的中國法定儲備指按照中國法例及法規之規定，本公司之中國附屬公司須從除稅後溢利轉撥至儲備之儲備金。附屬公司的董事決定所撥金額。

聯營公司之保留溢利及匯兌儲備已分別包括於集團保留溢利及累計匯兌調整，其於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日之金額分別為港幣60,467,000元、港幣28,966,000元及港幣17,133,000元以及結餘港幣499,000元、港幣877,000元及港幣792,000元。

* 以上儲備包括於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表之儲備為港幣1,148,310,000元、港幣926,845,000元及港幣826,819,000元。

D. 綜合現金流量表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營活動所產生現金流量				
稅前經營溢利		306,744	212,651	193,367
調整：				
墊予聯營公司款項準備撥回		—	(20,657)	(57,918)
應收帳款及貸款減值撥備		13,990	14,719	792
過時存貨撥備	6	12,863	19,472	40,605
由於收成，生物資產價值下降		664	412	123
折舊	6	59,258	45,019	49,921
上市投資股息收入	6	(2,192)	(1,367)	(687)
聯營公司股息收入	6	—	(268)	—
出售可供出售財務資產(收益)／虧損		(1,045)	(28,827)	87
待發展土地減值		—	—	5,000
超逾業務合併成本及				
收購少數股東權益款項		(241,308)	(15,071)	(15,665)
附屬公司股權攤薄收益	6	(3,555)	—	—
財務費用	7	34,608	20,622	10,408
利息收入		(4,296)	(3,074)	(2,571)
投資物業公平值轉變之收益		(66,304)	(144,948)	(77,528)
出售投資物業收益		(5,280)	—	—
生物資產公平值轉變之(收益)／虧損		(3,664)	5,588	(123)
無形資產攤銷	6	—	—	162
確認已付租約土地款項	6	750	363	362
按公平值經損益入賬之財務資產				
之公平值(收益)／虧損		(1,261)	16,046	(11,445)
可供出售財務資產減值虧損／				
(減值虧損撥回)		—	553	(3,220)
商譽減值	6	—	625	—
物業、機器及設備減值撥回		(11,620)	(110)	—
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)	6	53	(961)	1,225
僱員股份代繳補償		6,711	—	—
應佔聯營公司之溢利及虧損		(35,772)	(46,099)	10,056
營運資金變動前之經營現金流量		59,344	74,688	142,951
存貨增加		(5,277)	(42,287)	(90,951)
應收貿易及其他應收款(增加)／減少		(48,022)	(76,175)	65,273
應收貸款(增加)／減少		(54,900)	20,865	13,031
按公平值經損益入賬之財務資產				
(增加)／減少		(70,950)	(24,625)	3,484
應收關連公司款項減少／(增加)		255	(790)	(306)
代客戶持有之現金(增加)／減少		(126,909)	97,825	(59,224)
客戶存款增加／(減少)		134,119	(69,526)	48,460
應付貿易及其他應付款(增加)／減少		113,384	91,656	(24,196)
經營活動所產生之現金		1,044	71,631	98,522
已付香港利得稅		(2,075)	(12,475)	(11,546)
已付中國企業所得稅		(2,908)	(4,321)	(827)
經營活動現金淨(流出)／流入		(3,939)	54,835	86,149

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資活動所產生現金流量				
購買物業、機器及設備		(33,140)	(32,538)	(38,222)
新增在建工程	18	(96,372)	(56,777)	–
新增預付土地租賃款項	17	(64)	(3,232)	–
購買可供出售財務資產		(16,965)	(78,068)	(11,541)
收購附屬公司	45	(71,723)	(7,213)	1,364
借款予聯營公司淨額		(1,359)	90,898	(3,490)
向少數股東購入權益之款項		(78,752)	(12,572)	(22,131)
出售可供出售財務資產所得款項		7,603	128,033	35,727
已收利息		4,296	3,074	2,571
出售物業、機器及設備所得款項		7,435	5,145	7,049
收取聯營公司股息		–	268	–
已收上市投資股息		2,192	1,367	687
(購買)／出售其他非流動資產所得款項		(1,718)	85	(5)
出售投資物業所得款項		39,160	–	–
投資活動現金淨(流出)／流入		(239,407)	38,470	(27,991)
融資活動所產生現金流量				
償還銀行貸款		(180,731)	(187,792)	(220,171)
信託貸款增加／(減少)		21,463	(7,549)	21,830
(償還)／新增股東借款		(5,017)	17,895	9,018
新增／(償還)少數股東借款		2,358	30,314	(488)
已付利息		(34,608)	(20,622)	(10,740)
已付股息		–	–	(10,029)
已付附屬公司少數股東股息		(5,990)	(14,993)	(8,708)
向附屬公司少數股東回購股份		–	(10)	(405)
支付融資租約租金之資本部份		(6,028)	(13,163)	(8,378)
新增銀行貸款		449,432	183,984	173,543
由附屬公司發行之認股權證之所得款項		–	25,220	–
附屬公司之少數股東資本投入		32,627	–	–
融資活動現金淨流入／(流出)		273,506	13,284	(54,528)
現金及現金等值淨增加				
年初之現金及現金等值		30,160	106,589	3,630
外匯兌換率轉變之影響，淨額		251,863	142,163	138,450
		3,742	3,111	83
年終之現金及現金等值		285,765	251,863	142,163
現金及現金等值結餘之分析				
銀行結餘及現金	32	365,891	256,575	173,381
到期日少於三個月之定期存款	32	17,630	20,980	19,950
銀行透支		(97,756)	(25,692)	(51,168)
		285,765	251,863	142,163

E. 資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	21	<u>842,297</u>	<u>816,716</u>	<u>805,420</u>
流動資產				
銀行結餘及現金	32	<u>67</u>	<u>68</u>	<u>144</u>
流動負債				
其他應付款		16,941	18	18
附息銀行貸款	36	<u>38,507</u>	<u>10,901</u>	<u>8,034</u>
流動負債總值		<u>55,448</u>	<u>10,919</u>	<u>8,052</u>
淨流動負債		<u>(55,381)</u>	<u>(10,851)</u>	<u>(7,908)</u>
資產總額扣除流動負債		<u>786,916</u>	<u>805,865</u>	<u>797,512</u>
非流動負債				
附息銀行貸款	36	<u>7,000</u>	<u>8,500</u>	<u>—</u>
資產淨額		<u><u>779,916</u></u>	<u><u>797,365</u></u>	<u><u>797,512</u></u>
股本權益				
已發行股本	42	45,584	45,584	45,584
儲備	44(b)	<u>734,332</u>	<u>751,781</u>	<u>751,928</u>
股本權益總值		<u><u>779,916</u></u>	<u><u>797,365</u></u>	<u><u>797,512</u></u>

II. 財務報表附註

1. 公司資料

South China Holdings Limited (南華集團有限公司)* (「本公司」) 於開曼群島註冊成立為一家豁免有限公司。本公司的註冊辦事處為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。其股份在香港聯合交易所有限公司之主板上市。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司及聯營公司主要經營貿易及製造、證券、金銀及期貨經紀及買賣、孖展融資、私人信貸、提供企業諮詢服務及包銷服務、資訊科技相關業務、地產投資及發展、應用軟件推行及推廣、出版刊物與印刷業務、市場及推廣服務、農業生產、機票銷售以及提供其他旅遊相關服務。

2.1 編撰基準

此等財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)、香港會計原則及公司條例而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、可供出售投資、若干租賃土地及樓宇、按公平值經損益入賬之股本投資、持作出售之非流動資產及生物資產已按公平值計算。此等財務報表以港元呈報，所有金額均調整至最接近之千元，另有註明者除外。

綜合帳目之基準

綜合財務報表包括公司及其附屬公司截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表。如會計政策存有差異，則作調整使其一致。附屬公司的業績自購入日，即取得控制權當天，起至控制權終止日之業績計入綜合財務報表內。集團內重大的交易及結餘於合併日起一概予以對銷。

年內收購附屬公司乃以會計收購法入賬。此方法涉及把企業合併成本按收購所得的資產及承擔的負債及或然負債於收購日的公平值劃分。收購成本根據交易日期所給予的資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值總額計量，另加收購直接應佔的成本。

少數股東權益代表本公司的附屬公司之對外股東權益及淨資產。收購少數股東權益是以母公司伸延辦法計算其中收購價與分配淨資產賬面值之差為商譽，或為超逾業務合併成本(如適用)。

2.2 新頒佈及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團已於有關期間開始提早採用下列與本集團相關及一般適用於會計年度始於二零零五年或二零零六年一月一日或以後之該等準則，以供編製綜合財務資料：

• 香港會計準則第1號	財務報表之呈報
• 香港會計準則第2號	存貨
• 香港會計準則第7號	現金流量表
• 香港會計準則第8號	會計政策、會計估計更改及錯誤更改
• 香港會計準則第10號	結算日後事項
• 香港會計準則第11號	建造合約
• 香港會計準則第12號	所得稅
• 香港會計準則第14號	分類呈報
• 香港會計準則第16號	物業、機器及設備
• 香港會計準則第17號	租賃
• 香港會計準則第18號	收入
• 香港會計準則第19號	僱員福利
• 香港會計準則第19號修訂本	精算盈虧、集團計劃及披露
• 香港會計準則第20號	政府補助之會計方法及政府資助之披露
• 香港會計準則第21號	匯率變動之影響
• 香港會計準則第23號	借貸成本
• 香港會計準則第24號	披露關連人士資料
• 香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
• 香港會計準則第31號	於聯營企業權益
• 香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
• 香港會計準則第36號	資產減值
• 香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產

• 香港會計準則第38號	無形資產
• 香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
• 香港財務報告準則第3號	業務合併
• 香港會計準則－詮釋第13號	共同控制實體－來自企業之非貨幣注資
• 香港會計準則－詮釋第15號	經營租賃－獎勵
• 香港會計準則－詮釋第27號	評估涉及租賃法律形式之交易內容
• 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號修訂本	財務擔保合約
• 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第4號	香港國際財務報告詮釋委員會釐定安排 是否包含租賃

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則的影響

本集團在編製這些財務報表時尚未採用下列已發布但尚未生效的新修訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港會計準則第1號經修訂	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	經營分部
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號的範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	國際財務報告準則第2號－集團及庫存股交易

香港會計準則第1號經修訂適用於自二零零七年一月一日或以後開始的年度期間。該修訂後準則將影響以下事項的披露；有關本集團資本管理的目標、政策和程序的定性信息、本公司視作資本的定量數據，以及遵守所有資本規定的情況以及任何不合規造成的後果。

香港財務報告準則第7號適用於自二零零七年一月一日或以後開始的年度期間。該準則要求披露能使財務報表使用者能夠評估集團的金融工具的重要性以及這些金融工具所產生風險的性質和程度，同時本準則包括了很多香港會計準則第32號的披露要求。

香港財務報告準則第8號適用於自二零零九年一月一日或以後開始的年度期間。該準則要求披露公司的經營分部資料、產品和提供的服務、地區分部資料以及來自主要客戶的收入。此會計準則取代香港財務報告準則第14號。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號和香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號－適用於二零零六年五月一日和二零零七年三月一日或以後開始的年度期間。

本集團正在評估首次採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響。到目前為止，本集團得出如下結論：採用香港會計準則第1號經修訂，香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能需要做出新的披露或修改目前披露，這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則不會對本集團的經營成果和財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務或經營政策之公司以求從其活動中獲取利益。

附屬公司之業績乃就已收或應收股息計入本公司之損益結算表。附屬公司權益按成本減減值虧損入賬。

合營公司

合營公司乃由本集團及其合營夥伴按合營協議成立之公司，以從事經濟活動。合營公司以獨立商業實體經營，並由合營各方擁有其權益。

合營各方訂立之合營協議訂明合營夥伴之出資額、合營年期及解散時變現資產之基準。合營公司業務之經營盈虧及剩餘資產分派將由合營各方按各自出資比例或合營協議之條款攤分。

合營公司在下列情況下將視為：

- (a) 倘本集團有直接或間接單方面控制合營公司的權利，則列作附屬公司；
- (b) 倘本集團並無擁有其單方面控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司之註冊資本不少於20%，且對其可行使重大影響力，則列作聯營公司；或

- (c) 倘本集團直接或間接持有合營公司之註冊資本20%以下，且無擁有其共同控制權或對其可行使重大影響力，按香港會計準則第39號則列作權益投資。

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制公司，而是本集團長期擁有其一般不少於20%股份投票權，並可對其行使重大影響力之公司。

本集團分佔聯營公司於收購後之業績及儲備分別計入綜合損益結算表及綜合儲備。本集團於聯營公司之投資乃以權益法按本集團分佔資產淨值減減值虧損後列入綜合資產負債表。如會計政策存有差異，則作調整使其一致。

商譽

收購附屬公司產生的商譽，乃指企業合併成本高於該等被收購公司的已收購可確認資產、已承擔負債及或然負債的公平淨值的差額。

收購產生的商譽於綜合資產負債表確認為資產，最初按成本值確認，隨後按成本值扣除累計減值虧損列賬。

商譽的賬面值每年均會審閱以確定是否出現減值，或倘發生事件或環境變化顯示賬面值可能減損時，則會更頻繁進行審閱。

為進行減值評估，企業合併產生的商譽會由收購日期起被分攤到本集團預期會因合併而產生協同效益的各個現金產生單位或多組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債是否被編配至該等單位或單位組別。被分攤商譽的每一單位或單位組別：

- 為內部管理對商譽進行監察的本集團架構內最基層部門；及
- 不比本集團根據香港會計準則第14號「業務分類報告」釐訂的主要或次要呈報方式所設定的分部更大。

減值按商譽有關現金產生單位(或現金產生單位組別)可收回款額的評估釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回款額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)其中一部份，而出售該單位部份業務，則於釐定出售業務盈虧時，與售出業務有關的商譽會計入業務賬面值。於該等情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分相對價值基準計算。

就商譽確認的減值虧損概不會於往後期間撥回。

過往於綜合儲備對銷的商譽

於二零零一年採納會計實務準則第30號「企業合併」前，收購所產生商譽於收購所屬年度與綜合保留溢利對銷。採納香港財務報告準則第3號後，當出售與商譽有關的全部或部份業務時，或當與商譽有關的現金產生單位出現減損時，該等商譽仍與綜合儲備對銷，而不會在損益表確認。

超逾企業合併成本值的差額

本集團所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債之公允淨值超逾收購附屬公司的成本值的差額(過往稱作「負商譽」)，經重新評估後即時確認在損益表內。

非財務資產減值(除商譽外)

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、持作出售非流動資產、生物資產、財務資產、投資物業及商譽除外)，則會估計可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值(以較高者為準)減銷售成本計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間價值及資產特定風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表內按減值資產功能之相應開支分項扣除，惟若資產以重估金額列賬，則有關減值虧損須依據該已重估資產的相關會計政策的規定計算。

於各結算日進行評估，以確定是否有任何資產出現減值的情況，或有以往年度已確認之減值虧損不再存在或已減少的情況。倘有任何該等情況出現，該資產之可收回值須予以評估。若資產可收回值之估計出現變動時，除商譽及特定的財務資產外，過往已確認之減值虧損方予以撥回，然而，倘以往年度該資產並無已確認之減值虧損，則撥回後的金額不得超過資產扣除任何折舊／攤銷之賬面值。撥回之減值虧損於其產生之期間計入損益結算表內，惟當該資產以重估值為其賬面值時，減值虧損之撥回則該按重估資產之有關會計政策入賬。

關連人士

一方被視為本集團之關連人士倘：

- (a) 該一方直接或間接透過一間或多間中介公司；(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，因而可對本集團施以重大影響；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該一方為聯營公司；
- (c) 該一方為本公司或其母公司之關鍵管理層成員；
- (d) 該一方為(a)或(c)項所述任何人士家族之親密成員；
- (e) 該一方為(c)或(d)所述人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力之實體或享有重大投票權之實體。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(部份土地及樓宇以及在建工程除外)乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、廠房及設備之成本包括購買價及任何將該資產達致營運狀況及地點作擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備投入運作後產生之支出(如維修保養費用)一般於產生期間自收益表扣除。倘能清晰顯示有關支出使該物業、廠房及設備的運用預期獲得之經濟效益有所增加，且有關支出能可信地衡量，則該支出將資本化，作為該資產之額外成本。

部分土地及樓宇於資產負債表之金額是基於一九九五年九月三十日前之重估值減累計折舊、攤銷及減值。

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之過渡性條款第80A段，集團之土地及樓宇按於一九九五年九月三十日前之重估值入賬則不須作定期重估。因此，土地及樓宇並無於一九九五年九月三十日後作重新估值。於過往年度，因重估資產而產生之收益計入資產重估儲備。如相關資產之儲備額不足以抵銷減值，(按個別資產為基準)，則其後有關資產減值會直接作費用入賬。於出售已重估之資產時，過往重估盈餘會轉至保留溢利。

折舊乃按各物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法計算及撇銷其成本或評估值至其剩餘價值。主要採用的年度比率如下：

租賃土地及樓宇	2%至10%，不超過租賃年期
傢俬及租賃裝修	10%至25%，不超過租賃年期
機械及設備	10%至25%
模具及工具	20%至25%
車輛及船隻	20%至33.3%

倘物業、廠房及設備之部份項目有不同使用年期，該項目之成本或評估值則按合理基準分配至各相關項目，折舊亦分別按此成本或評估值計算。

於各結算日，管理層將會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行審閱，若有需要，進行調整。

物業、廠房及設備於出售或倘預期繼續使用資產不會產生未來經濟利益時不作確認。資產不作確認產生之盈虧按出售所得款項淨額與項目之賬面值之差異計算，計入不作確認資產期間之收益表。

在建工程主要是為一幅用地作重新安置成本，乃按成本減任何減值及並沒有計提折舊。當工程完成及可準備使用時，在建工程會轉至適當物業、廠房及設備或投資物業類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括符合投資物業定義之經營租賃物業之租賃權益)，並因該等土地及樓宇可賺取租金及／或資本增值，而不是用作生產或提供貨品或服務或用作行政用途；又或用在正常營運中之銷售。有關物業初步按成本(包括所有交易成本)計值，於初步確認後，該等投資物業按公平值列賬，以反映結算日之公開市場情況。

投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損，計入發生當期間之收益表中。

若該投資物業於報廢或出售產生之收益或虧損，於報廢或出售發生期間之收益賬中確認。

由投資物業轉往自用物業，作為物業日後會計的被認定成本乃是在承轉日的公平值。若本集團擁有的自置物業轉變為投資物業，直至承轉日為止，本集團將根據「物業、廠房及設備與折舊」的政策為物業入賬，並根據上述「物業、廠房及設備與折舊」的政策，把物業在承轉日的賬面值和公允值的差額以重估項目列賬。倘若該重估儲備總額不足以扣除虧損，以獨立資產基礎將餘下的虧損撥入收益表。重估物業出售時，就先前重確認的土地及樓宇重估儲備中有關部分轉撥至保留溢利，作為儲備變用。

持作出售之非流動資產

非流動資產如其賬面值以出售方式取回而非持續使用乃列為持作出售。該資產必須為可以現時狀況出售並按慣常出售該等資產條款及其出售必為極有可能。

持作出售之非流動資產為投資物業以公平值列賬。

生物資產

生物資產為果樹及按其公平價值減估計銷售點費用估算。果樹之公平值及按使用價值以預期由果樹所產生之淨現金流(以現時市場除稅前之利率計算貼現率)計算。果樹為長生植物，其生長期多於一年。

於初時確認生物資產之公平值減除估計之銷售點成本及由公允價值減除估計之銷售點成之收益或虧損應包括於當期之收益表中。

農產品

農產品包括果樹之荔枝及龍眼。

荔枝及龍眼水果分別按其於收成時之公平值扣除估計銷售點費用列賬。公平價值指本集團於市場按公平獲得該等存貨之估計購買成本。當按香港會計準則第2號「存貨」計算時，以當時之成本作計算。

當最初確認之荔枝及龍眼水果按公允價值扣除估計的銷售點成本產生盈利或虧損時，便於收益表內入賬。

公平值以集團於市場購平同類存貨之公平價格之估計成本。

無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期可定為有限期或無限期。其有限期之無形資產按有經濟效益之可使用年期攤銷及倘有跡象顯示出現減值時進行減值測試。有限期之無形資產攤銷期及方法於每次年結日時評估。

本集團之無形資產具無限可使用年期並於每年按個別或於現金產生單位檢核作減值測試。該等無形資產並不予以攤銷。具無限年期之無形資產之可使用年期於每年作評估，以釐定無限可使用年期之評估是否持續可靠。如否定，則可使用年期之評估自此由按無限年期更改為有限年期計量。

租賃

除法定業權外，凡將資產擁有權之絕大部份回報及風險轉歸本集團之租約乃列作融資租約。融資租約生效時，租賃資產成本按租約最低應付租金之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租約持有之資產乃計入物業、廠房及設備內，並按資產之估計可使用年期或租賃期二者中較短評年期以折舊。該等租約之財務成本自損益結算表扣除，以得出一個於租約期內之固定週期支銷率。

以融資性質之分期付款合約購入之資產按融資租約處理，並按其預計使用年期計提折舊。

凡將資產擁有權之絕大部份回報及風險保留予出租者之租約乃列作經營租約。倘本集團為出租者，該等按經營租約出租之資產計入非流動資產，該等經營租約之適用租金收入於租期內以直線法計入損益結算表。倘本集團為承租者，該等經營租約之適用租金支出於租期內以直線法自損益結算表扣除。

經營租賃之土地租賃預付款最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠劃分，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為以公平值經損益入賬的財務資產、應收貸款及應收賬款及可供出售之財務資產(視情況而定)。財務資產於初步確認時以公平值計算，而並非以公平值計入收益表之投資，則按直接應佔交易成本計算。

本集團於初步確認後釐定其財務資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

按公平值經損益入賬之財務資產

劃分為持作交易的資產屬「按公平值經損益入賬之財務資產」一類。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣財務資產。除指定為有效之對沖工具，持作買賣投資產生的盈虧於損益表中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，並具有於交投活躍市場未有報價之固定或可議定付款。此類資產均按實際利率攤銷法攤銷後之成本入賬。攤銷成本包括任何貸款產生時折扣或溢價，並包括實際利率中的實質費用和交易成本，當應收貸款終止確認或減值，或在攤銷時產生的任何收益或虧損會在收益表中確認。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定為上市及非上市股本證券可供出售的非衍生財務資產，或並非分類為另外兩類(通過損益帳確認的公平值財務資產及應收貸款)財務資產。於初步確認後，可供出售財務資產按公允值計量，而有關損益則於股本內分開確認，直至投資取消確認或直至投資被定為已出現減值為止，在此情況下，以往已於股本呈報之累計收益或虧損將計入損益表。

倘非上市可供出售投資之公平值由於(a)合理之公平值估計範圍之變動相對該投資而言屬重大，或(b)在上述範圍內之各種估計值之概率未能合理地衡量及用於估計公平值，而不能可靠地計算時，則該等證券按成本減減值虧損列賬。

公平值

在金融市場活躍交易的投資的公平值參考於資產負債表結算日已報價的市場買盤價。倘某項投資的市場不活躍，公平值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行的公平市場交易，其他大致類同金融工具的現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀證據證明一項財務資產或一類財務資產是否有減值虧損。

以攤銷成本計價的資產

如果有客觀證據證明以攤銷成本計價的貸款及應收款項已產生減值虧損，資產的眼面值與估算未來的現金流量（不包括尚未產生的未來信貸損失）以原始實際利率在初步確認時使用的實際利率折現的現值之間差額確認減值虧損。有關資產的眼面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損在損益表中確認。

本集團首先對具個別重要性的財務資產進行評估，評估是否有客觀證據證明個別存有減值，並對非具個別重要性的財務資產進行評估，評估是否有客觀證據證明個別或共同存有減值。倘若經個別評估的財務資產（無論具重要性與否）確定並無客觀證據證明存有減值，該項資產會歸入一組具有相類似信貸風險特性的財務資產內，並對該組財務資產是否存有減值共同作出評估。倘經個別評估減值的資產並其減值虧損會或將繼續確認入賬，有關資產則不會納入共同減值評估之內。

以後期間，倘若減值虧損的數額減少，而減少的原因客觀上與減值虧損確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損可予以回撥。於回撥當日，倘若資產賬面值並無超出其攤薄成本，則任何減值虧損的其後回撥將於損益表內確認入賬。

就應收賬款而言，當有客觀證據（如可能破產或債務人出現嚴重財政困難）顯示本集團未能根據發票原定條款收回所有到期款項時，作出減值撥備。應收賬款的眼面值透過動用撥備賬而減少。減值債項於評定為無法收回時終止確認。

按成本值列賬的資產

如果有客觀跡象表明，一項並無市價，而且因無法可靠計量其公平值而並非按公平值列賬之股本證券已產生減值，有關的減值虧損是按資產的眼面值與按類似財務資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計算。此等資產之減值損失不會撥回。

可供出售財務資產

若可供出售財務資產出現減值，其成本值（扣除任何主要付款及攤銷）與其現行公平值之差額，在扣減以往在收益表確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至損益表。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過損益表撥回。

如果債務工具的公平值上升，而該上升能清晰地連繫至確認於收益表的減值後發生的事項，該減值可於收益表撥回。

取消確認財務資產

財務資產（或一項財務資產的一部分或一組同類財務資產的一部分）在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者的情況下，已就有關權利全數承擔付款的責任；或

- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。

以攤餘成本計量的金融負債（包括計息銀行貸款）

金融負債包括應付賬款，其他應付款，和計息銀行貸款，初始按公平值減直接歸屬的交易費用計量，後續採用實際利率法按攤餘成本計量，除非折現的影響不重大，這種情況下，它們按成本計量。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生的收益和損失在損益表中確認。

財務擔保合同

在香港會計準則第39號範圍中的財務擔保合同作為金融負債核算。一份財務擔保合同初始計量按其公允價值加直接歸屬於購買或發出該等財務擔保合同的交易費用確認，除非該等合同以公允價值計量且變動計入損益來確認。初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合同：(i)根據香港會計準則第37號「準備、或有負債和或有資產」確定的金額；及(ii)初始確認的金額減(若適用)根據香港會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷額後的餘額。

金融負債的終止確認

當一項金融負債的義務被取消或到期，該金融負債終止確認。

當一項現存的金融負債被同一債權方以另一金融負債替代，而該項負債的條款與原負債存在顯著差異，或者現行條款改動顯著，這種替代或者改動認定原負債的終止和新負債的確認，其帳面價值金額確認為當期損益。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按加權平均法或，如該帳目為在建工程或已完成產品，則包括直接原材料、直接勞動成本及適當的間接成本。可變現淨值則按估計售價減估計完成及出售時所需之成本計算。

現金及等同現金款項

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金款項包括手頭現金及活期存款，及指可隨時兌換成可知數額並承受極低價值變動風險，一般於購入時三個月內到期之現金，扣除須應要求償還及組成本集團現金管理整體一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及等同現金款項包括手頭現金及銀行存款，其中包括定期存款等不受使用限制的款項。

撥備

如因過往事宜而導致現時出現法律或推定責任，且日後資源可能須流出以清償該責任，及對該等責任之金額可作出可靠估計時，則要確認撥備。

倘折讓具有重大影響，則撥備金額為清償有關責任之預期所需支出於結算日之現值。已折讓現值因時間過去而出現之金額增加，於收益表列為財務成本。

本集團按中國大陸相關法例設立職工提留備用金。員工僱傭合約期滿時應付予員工之補償金將計提至此撥備。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，倘與其相關的項目於同時期或不同時期直接於權益中確認，則有關之所得稅亦於權益中確認。

本期及以前期間的流動稅項資產及負債，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

在結算日時，資產與負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債的起因，是於一宗並非業務合併之交易之商譽或初步確認之資產或負債，以及在交易時，會計利潤或應課稅利潤或虧損均無受影響，則屬例外；及
- 對涉及附屬公司、聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異的時間可以控制，以及暫時性差異不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損的，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產的起因，是由於初步確認非業務合併交易中的資產或負債，以及在交易時，會計利潤或應課稅利潤或虧損均無受影響，則屬例外；及
- 對涉及附屬公司、聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣全部或部分相關稅項資產，則按此扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關稅項資產的全部或部分時，則確認過往不予確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃按變現資產或清償負債時預期適用的稅率衡量，並以結算日當日已生效或大致已生效的稅率（及稅法）為基準。

倘若存在法律上可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅局的流動稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項抵銷。

收入確認

收入會於本集團很有可能獲得經濟利益及收入能可靠計算時確認入賬，有關基準如下：

- (a) 銷售貨品之收入會於擁有權之重大風險及回報轉移予買方時確認入賬，惟本集團不可保留與擁有權一般程度之管理，亦不可擁有所售貨品之實際控制權；
- (b) 服務收入將按提供相關服務確認；
- (c) 證券佣金及經紀收入按證券交易日予以確認；
- (d) 證券、金銀及期貨合約買賣收益乃按交易日之基準入賬；
- (e) 投資股息收入在股東有權收取股息時確認；
- (f) 當雜誌書刊得以付運和移交擁有權後，雜誌書刊之銷售收入便予以確認；
- (g) 租金收入均按租約年期以直線法確認；及
- (h) 利息收入按計提基礎採用實質利率方法，以有關利率在財務工具之預計年內折現估計未來可收取現金至財務資產之賬面淨值。

僱員福利

股份付款交易

貴公司設有一項購股權計劃，旨在表揚合資格參與者對貴集團之業務成就作出之貢獻，給予彼等獎勵及回報。貴集團的僱員（包括董事）收取以股份付款交易方式計算的酬金，而僱員提供服務作為股本工具之代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行的股本結算交易成本乃參考授出權利當日的公平值計算。公平值乃外聘估值師按二項式模式釐定，詳情載於本報告附註43。對股本結算交易作估值時，並不會計及任何市場相關表現條件而只著眼對有關本公司股價之情況（市場情況）（如適用）。

股本結算交易的成本連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期內確認，直至有關僱員完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。由每個結算日起直至歸屬日期間就股本結算交易確認的累計支出反映已屆滿歸屬期以及貴集團就最終將會歸屬的股本工具數目的最佳估計。收益表於一段期間之支出或收入相當於期初及期終之已確認累計支出變動。

尚未完全歸屬的報酬不會確認為支出，除了該報酬是跟據某特定市場情況作為歸屬，則將被當為歸屬會論該市場情況達到與否，而其他表現情況已達到。

倘修訂股本結算報酬的條款，會確認最少的支出，猶如條款並無修訂。此外，倘因任何修訂導致股份付款安排之公平值總額有所增加，或於修訂日期計算對僱員有利時，則會確認支出。

倘股本結算報酬註銷時，將被視作報酬於註銷當日已經歸屬，而尚未確認報酬的任何支出會即時確認。然而，倘註銷的報酬有任何替代的新報酬，並指定為授出當日的替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上一段所述被視為原有報酬的修訂般處理。

未行使購股權的攤薄影響會入帳為計算每股盈利時的額外股份攤薄。

退休福利計劃

本集團按照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（「該計劃」）予其所有僱員（包括若干董事）。其資產獨立於本集團的資產，由獨立管理基金持有。供款乃按參予計劃之僱員獲得之基本薪金按百分比率計算，並根據該計劃之規定於應付時計入收益表內。本集團所作之僱主供款於向該計劃作出供款時悉數賦予僱員惟根據該計劃之規定，本集團僱員之自願性供款（當僱員在供款悉數賦予彼之前離職時退還予本集團）除外。

根據強制性公積金條例，本集團管設一個界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）以供所有合資格之僱員參與強積金計劃。按照強積金計劃之規章，供款乃按僱員之基本工資百分比釐定，並於應付供款時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，並另由一個獨立運作之基金管理。本集團之僱主供款當注入強積金計劃時，即悉數歸屬僱員。

二零零零年十二月一日前加入本集團之員工有權選擇其中一個計劃。二零零零年十二月一日或之後加入本集團之員工只可選擇強積金計劃。

本集團需為中國國內營運之附屬公司之僱員對地方政府營運之中央退休金計劃作出供款。國內附屬公司需根據員工薪金百分比供款至中央退休金計劃。根據中央退休金計劃的規定，供款視作應付款項及記賬於收益表內。

借貸成本

借貸成本均於付出當期列作開支入賬。

股息

董事建議派付之末期股息於資產負債表之權益下分類，列作保留溢利之獨立分配，直至股東於股東週年大會批准派付該等股息。倘該等股息獲股東批准，並予以宣派，則確認為負債入賬。

外幣

財務報表以港元呈報，即本公司的功能及呈報貨幣。本集團內的實體各自決定其功能貨幣為何，各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日的有關功能貨幣的率換算入賬。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日的率再換算。所有兌差額撥入損益表處理。按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日期率換算。按公允值列賬，以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值日期的率換算。

海外子公司、共同控制公司及聯營公司的功能貨幣並非港元。於結算日時，有關實體的資產與負債，按結算日的率換算為本公司的呈報貨幣，其損益表則按本年度的加權平均率換算為港元。因此而產生的兌差額，包含於外匯變動儲備中。出售外國實體時，就該項外國業務在權益中確認的遞延累計金額，會在損益表中確認。

於編製綜合現金流量表時，海外子公司的現金流量按現金流量日期的率換算為港元。海外子公司整年經常產生的現金流量則按該年度的加權平均率換算為港元。

3. 重大會計判斷與估計**判斷**

應用本集團會計政策時，管理層已作出以下判斷，除該等涉及估計數字者外，此等判斷對財務報表中已確認之數額均有重大影響：

經營租約承擔—本集團作為出租方

本集團於投資物業組合訂立商業物業租約。據本集團的判斷，將保留此等以經營租約出租的物業全部重大風險及回報的擁有權。

投資物業與自用物業的分類

本集團對物業是否符合資格作投資物業作出判斷，並已設定判斷準則。投資物業指為賺取租金或資本增值或兼為此二目的而持有之物業。因此，本集團認為，一項物業大致上可在本集團持有之其他資產以外獨立地產生現金流量，即為投資物業。

部份物業當中一部份乃為賺取租金或資本增值而持有，另一部份則為生產用途或供應貨物或服務或行政目的而持有。倘該部份可分別出售(或按融資租約分別租出)，本集團會於賬目獨立計算該部份。倘該部份不能分別出售，但持作生產用途或供應貨物或服務或行政目的者僅佔物業極小部份，該物業方為投資物業。

本集團已對每項物業作出判斷，決定物業之附屬設施是否重大，令物業不符合資格列為投資物業。

估計涉及的不確定性

於結算日，關於將來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

商譽減值

本集團最少每年對商譽是否出現減值作出判斷，而此項判斷需估計商譽所屬現金產生單位之使用價值。在估計使用價值時，本集團需要對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，並需選定適當的貼現率以計算現金流量之現值。商譽於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日的賬面值為港幣21,445,000元、港幣7,872,000元及港幣8,497,000元。進一步詳情載於附註23。

遞延稅務資產的可實現性估算

在相當可能有足夠的應課稅溢利來抵扣虧損之限度內，應就所有未使用之稅務虧損確認遞延稅項資產。管理層需要作出重大判斷以決定可確認之遞延稅項資產之金額，判斷基準為未來應課稅溢利可能產生的時間和金額及日後之納稅籌劃策略。與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日的賬面價值為港幣19,118,000元、港幣23,023,000元及港幣2,819,000元。關於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日未使用稅務虧損為港幣1,517,466,000元、港幣1,512,351,000元及港幣1,352,797,000元。進一步詳情載於財務報表附註41。

生物資產公平值估算

由於未有現時活躍的生物資產、荔枝及龍眼樹的市場，本集團從各個源頭考慮以下資料，包括：

- (a) 現時不同地點的果樹樹齡及位置的現時價格，調整以反映其差異；
- (b) 最近相近果樹於較不活躍市場的價格，按經濟情況的改變作出調整；及
- (c) 貼現現金流投射按可靠之將來現金流之估算，支持的外部證據如現時市場價格相關農產品於相同地點及情況，及使用貼現率以反映市場評估不可預見的數額及現金流的時間。

本集團主要之公平值估算的假設為現時同地點及情況相似果樹市場價格，合適的貼現率，預計的將來市場價格及回報。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，生物資產的帳面值為港幣65,000,000元、港幣62,000,000元及港幣68,000,000元（附註14）。

投資物業的公平值估算

由於未有現時活躍的相似物業的市場，本集團從各個源頭考慮以下資料，包括：

- (a) 現時不同地點的物業的不同性質、情況及位置的現時價格，調整以反映其差異；
- (b) 最近相近物業於較不活躍市場的價格，按經濟情況的改變作出調整；及
- (c) 貼現現金流投射按可靠之將來現金流之估算，支持的外部證據如現時市場價格相關租金於相同地點及情況，及使用貼現率以反映市場評估不可預見的數額及現金流的時間。

本集團主要之公平值估算的假設為現時同地點及情況相似物業市值租金，合適的貼現率，預計的將來市值租金及未來維修成本。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，投資物業的帳面值為港幣950,618,000元、港幣497,483,000元及港幣327,255,000元（附註16）。

應收貸款之減值撥備

本集團至少每季審視貸款之明細以評估減值之發生。本集團在決定有關減值是否需要記錄於收益表，在個別貸款項目發生減值前，本集團會判斷是否有明顯的數據顯示相關貸款出現現金流入之減少。這些證據包括一些明顯數據表現借貸人的還款能力或國內性及本土的經濟狀況出現不佳的變化，因而對集團的資產造成損害。管理層基於對相關資產的信貸風險造成損失的經驗，相似貸款現金流動情況的客觀事實進行估計，用以估計數據及現金流時間性之方法及假設會作定期覆檢，以減少實際損失與估計損失之差異。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為港幣213,705,000元、港幣158,805,000元及港幣179,670,000元。詳情列於附註20。

可供出售財務資產減值

當可供銷售之財務資產的公平價值發生具影響性及持續性的下調，甚至低於其成本價，本集團將認為減值已發生。這需用判斷來決定甚麼是重要性和持續性。在進行有關判斷時，本集團會評估各項因素及股價之正常波動。再者，被投資企業之財政問題、行業表現、科技之改進及經營財務之現金流動情況均是以客觀的指標去判斷減值的情況。

本集團於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，可供出售之財務資產之賬面值為港幣60,202,000元、港幣41,328,000元及港幣43,817,000元。詳情列於附註25。

4. 分部資料

分部資料以兩種分部模式呈列：(i)按業務分類為主要分類呈報模式及(ii)按地域分類為次要分類呈報模式。

本集團之經營業務按經營性質、提供之商品及服務性質而劃分架構及管理。本集團轄下各業務分類代表一項策略性商業單元。此單元提供之商品及服務所承擔之風險及獲得之回報有別於其他業務類別。業務分類之概略如下：

- (a) 貿易及製造分部包括商品的貿易和製造，包括玩具、壓縮機、鞋類、金屬工具、皮革產品、電機、機械設備、電容器、珠寶及成衣；
- (b) 證券及金融服務分部從事證券、金業及期貨經紀及孖展融資、借貸、證券買賣，提供企業諮詢及包銷服務；
- (c) 旅遊業務分部包括機票及旅遊相關服務銷售；
- (d) 地產發展分部從事物業發展及投資；
- (e) 傳媒出版分部從事出版及印刷業務、廣告及市場推廣服務；
- (f) 資訊科技分部從事資訊科技相關業務；
- (g) 農業生產分部從事種植果樹及銷售生果；及
- (h) 投資控股分部包括本集團管理服務及投資控股。

在確定本集團之地域分部業務時，各業務之收入按顧客之所在地分類，各業務之資產按資產所在地分部。

業務間之銷售與轉讓參照向第三者出售之市場價格進行。

(a) 業務分部

下表呈列本集團於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日之收入、溢利及若干資產、負債及開支之分部資料。

集團

	貿易 及製造 港幣千元	證券及 金融服務 港幣千元	旅遊及 相關業務 港幣千元	地產發展 港幣千元	傳媒 及出版 港幣千元	資訊 科技 港幣千元	農業生產 港幣千元	投資控股 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零六年 十二月三十一日止年度：									
分部收入：									
對外銷售	2,081,985	159,240	1,908,586	23,432	197,815	72,050	1,264	-	4,444,372
未計未變現／變現利潤 (虧損) 前分部業績	83,427	32,030	27,018	11,598	(59,680)	1,577	(4,504)	(43,120)	48,346
折舊	(49,518)	(2,078)	(1,548)	(18)	(4,337)	(1,075)	(681)	(3)	(59,258)
超逾業務合併成本及 收購少數股東權益款項	-	-	-	-	-	-	-	241,308	241,308
出售可供出售財務資產收益	-	-	-	-	-	-	-	1,045	1,045
出售投資物業收益	-	-	-	5,280	-	-	-	-	5,280
按公平值經損益入賬之 財務資產公平值收益	-	1,261	-	-	-	-	-	-	1,261
投資物業公平值收益	-	-	-	66,304	-	-	-	-	66,304
生物資產之公平值收益	-	-	-	-	-	-	3,664	-	3,664
應收帳款及貸款 減值撥回／(撥備)	(91)	(11,290)	(43)	(16)	(1,929)	(1,296)	-	675	(13,990)
物業、廠房及設備減值撥回	11,620	-	-	-	-	-	-	-	11,620
分部業績	45,438	19,923	25,427	83,148	(65,946)	(794)	(1,521)	199,905	305,580
融資成本									(34,608)
應佔聯營公司業績	(10,843)	-	-	46,547	-	68	-	-	35,772
除稅前溢利									306,744
稅項									(24,648)
本年度溢利									282,096

集團

	貿易 及製造 港幣千元	證券及 金融服務 港幣千元	旅遊及 相關業務 港幣千元	地產發展 港幣千元	傳媒 及出版 港幣千元	資訊 科技 港幣千元	農業生產 港幣千元	投資控股 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度：									
分部收入：									
對外銷售	2,254,878	113,845	1,629,861	12,765	210,059	82,406	1,306	-	4,305,120
未計未變現利潤／ (虧損) 前分部業績	125,646	9,573	13,716	9,171	(49,079)	914	(4,882)	(44,838)	60,221
折舊及攤銷	(35,209)	(2,624)	(1,548)	(24)	(3,800)	(963)	(681)	(170)	(45,019)
商譽減值	-	-	-	-	-	-	-	(625)	(625)
超逾業務合併成本及 收購少數股東權益之款項	-	-	-	-	-	-	-	15,071	15,071
出售可供出售財務資產之收益	-	-	-	-	-	-	-	28,827	28,827
按公平值經損益入賬之 財務資產公平值虧損	-	(16,046)	-	-	-	-	-	-	(16,046)
投資物業公平值收益	-	-	-	144,948	-	-	-	-	144,948
生物資產之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(5,588)	-	(5,588)
應收帳款及貸款減值撥回／ (撥備)	(319)	(14,285)	-	-	(1,497)	-	-	1,382	(14,719)
可供出售財務資產減值	-	-	-	-	-	-	-	(553)	(553)
分部業績	90,118	(23,382)	12,168	154,095	(54,376)	(49)	(11,151)	(906)	166,517
聯營公司墊款撥備撥回	-	-	-	20,657	-	-	-	-	20,657
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,622)
應佔聯營公司業績	(42,486)	-	-	88,597	-	(12)	-	-	46,099
除稅前溢利									212,651
稅項									(31,796)
本年度溢利									180,855

	貿易 及製造 港幣千元	證券及 金融服務 港幣千元	旅遊及 相關業務 港幣千元	地產發展 港幣千元	傳媒 及出版 港幣千元	資訊 科技 港幣千元	農業生產 港幣千元	投資控股 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零四年 十二月三十一日止年度：									
分部收入：									
對外銷售	1,939,636	128,110	1,461,904	14,014	176,646	64,195	1,127	-	3,785,632
未計未變現／變現利潤 (虧損) 前									
分部業績	60,930	33,670	18,720	9,798	(10,235)	690	(3,989)	(5,690)	103,894
折舊及攤銷	(38,284)	(4,293)	(1,023)	(446)	(4,040)	(974)	(769)	(254)	(50,083)
超逾業務合併成本之款項	-	-	-	-	-	-	-	15,665	15,665
出售可供出售財務資產虧損	-	-	-	-	-	-	-	(87)	(87)
按公平值經損益入賬之 財務資產公平值收益	-	11,445	-	-	-	-	-	-	11,445
待發展土地減值準備	-	-	-	(5,000)	-	-	-	-	(5,000)
投資物業公平值收益	-	-	-	77,528	-	-	-	-	77,528
生物資產公平值收益	-	-	-	-	-	-	123	-	123
呆壞賬回撥(撥備)	8,019	(7,428)	-	-	(2,457)	-	-	1,074	(792)
可供出售財務資產減值撥回	-	-	-	-	-	-	-	3,220	3,220
分部業績	30,665	33,394	17,697	81,880	(16,732)	(284)	(4,635)	13,928	155,913
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,408)
墊予聯營公司款項撥備撥回	-	-	-	57,918	-	-	-	-	57,918
聯營公司所佔業績	(12,319)	-	-	2,991	-	(728)	-	-	(10,056)
除稅前溢利									193,367
稅項									(7,432)
本年度溢利									185,935

集團

	貿易 及製造 港幣千元	證券及 金融服務 港幣千元	旅遊及 相關業務 港幣千元	地產發展 港幣千元	傳媒 及出版 港幣千元	資訊 科技 港幣千元	農業生產 港幣千元	投資控股 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年									
十二月三十一日：									
分部資產	1,032,005	866,223	202,501	1,282,454	97,815	54,276	70,008	134,395	3,739,677
於聯營公司之權益	10,183	—	—	298,792	—	1,787	—	—	310,762
持作出售之非流動資產	—	—	—	53,300	—	—	—	—	53,300
未分配企業資產									22,736
總資產									<u>4,126,475</u>
分部負債	592,198	366,869	163,788	135,217	156,937	22,349	3,364	83,372	1,524,094
未分配企業負債									<u>867,017</u>
總負債									<u>2,391,111</u>
於二零零五年									
十二月三十一日：									
分部資產	895,168	598,460	179,419	699,192	43,209	65,775	68,031	72,705	2,621,959
於聯營公司之權益	73,693	—	—	302,169	—	714	—	—	376,576
未分配企業資產									28,986
總資產									<u>3,027,521</u>
分部負債	411,676	218,319	149,104	82,139	149,930	37,172	2,204	20,076	1,070,620
未分配企業負債									<u>416,408</u>
總負債									<u>1,487,028</u>
於二零零四年									
十二月三十一日：									
分部資產	875,659	704,300	102,204	433,777	50,634	56,637	76,996	65,577	2,365,784
於聯營公司之權益	126,686	—	—	272,278	—	1,754	—	—	400,718
未分配企業資產									6,684
總資產									<u>2,773,186</u>
分部負債	346,081	314,009	60,039	163,702	95,879	34,957	2,023	13,117	1,029,807
未分配企業負債									<u>375,359</u>
總負債									<u>1,405,166</u>

集團

	貿易 及製造 港幣千元	證券及 金融服務 港幣千元	旅遊及 相關業務 港幣千元	地產發展 港幣千元	傳媒 及出版 港幣千元	資訊 科技 港幣千元	農業生產 港幣千元	投資控股 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零六年 十二月三十一日止年度：									
其它分部資料：									
資本開支	121,805	1,260	684	2,770	1,971	481	603	2	129,576
過時存貨撥備	12,361	-	-	-	-	502	-	-	12,863
截至二零零五年 十二月三十一日止年度：									
其它分部資料：									
資本開支	32,784	2,068	2,318	54,635	9,410	6,473	714	26	108,428
過時存貨撥備	19,472	-	-	-	-	-	-	-	19,472
截至二零零四年 十二月三十一日止年度：									
其它分部資料：									
資本開支	31,477	2,389	1,146	12	11,717	7,702	498	-	54,941
過時存貨撥備	40,605	-	-	-	-	-	-	-	40,605

(b) 地域分部

下表提供一按地理置分部之營業額及業績分析，貨品／服務之原產地不予理會：

	按地理位置劃分 營業額			按地理位置劃分 分部業績		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中華人民共和國 (包括香港和澳門)	2,528,062	2,210,943	2,009,088	218,350	91,871	125,621
美國	1,271,311	1,293,659	1,162,240	73,742	52,631	24,433
歐洲	471,780	515,504	463,511	12,086	13,685	3,950
日本	18,087	34,168	20,027	239	947	163
其他	155,132	250,846	130,766	1,163	7,383	1,746
	4,444,372	4,305,120	3,785,632	305,580	166,517	155,913

以下為分部資產的賬面值及添置物業、機器及設備及無形資產按所在地理位置作出分析：

	按地理位置劃分的 分部資產賬面值			按地理位置劃分的 資本開支		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	2,139,414	1,679,182	1,486,186	5,448	22,148	18,994
中國大陸其他地區	1,576,037	942,088	878,736	124,110	86,272	35,511
澳門	369	689	862	-	8	436
其他	23,857	-	-	18	-	-
	3,739,677	2,621,959	2,365,784	129,576	108,428	54,941

5. 收入

收入，亦即是本集團之營業額，包括於本年度內計算退貨及貿易折扣後之銷售貨品淨發票價值；提供服務之價值；佣金收入；買賣證券之溢利及虧損；金融服務之利息收入；投資物業之已收及應收總租金收入。

營業額的分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收入			
貿易及製造業務商品銷售	2,081,985	2,254,878	1,940,159
旅遊相關服務銷售	1,908,586	1,629,861	1,461,904
傳媒出版、印刷及提供相關服務	197,815	210,058	175,986
證券及金融業務收入	159,240	113,846	129,116
資訊科技相關業務服務收入	72,050	82,406	64,332
租金收入	23,432	12,765	13,008
農產品銷售收入	1,264	1,306	1,127
	<u>4,444,372</u>	<u>4,305,120</u>	<u>3,785,632</u>

6. 除稅前溢利

本集團稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銷貨成本		1,850,622	1,972,444	1,776,101
服務成本		42,304	26,709	24,812
折舊	15	59,258	45,019	49,921
核數師酬金		5,539	3,809	2,678
僱員福利支出(包括董事袍金(附註8))：				
公積金計劃供款		13,341	19,362	25,631
減：沒收供款		(521)	(104)	(711)
公積金福利供款淨額		12,820	19,258	24,920
工資及薪金及其他福利		660,461	625,160	506,230
僱員股份代繳補償		6,711	—	—
僱員福利支出總額		679,992	644,418	531,150
土地及樓宇經營租賃最低租賃支出		18,806	15,125	18,898
租金收入總額		(23,432)	(12,765)	(13,008)
減：直接營運支出		4,175	2,641	1,317
租金收入淨額		(19,257)	(10,124)	(11,691)
孖展融資及放貸利息收入		(46,834)	(34,388)	(30,317)
過時存貨撥備(包含於銷售成本)*		12,863	19,472	40,605
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)淨額		53	(961)	1,225
附屬公司股權攤薄收益		(3,555)	—	—
證券、貴金屬及商品交易淨收益		(22,588)	(5,855)	(18,556)
銀行利息收入		(3,231)	(1,638)	(2,013)
聯營公司墊款利息收入		(1,065)	(1,436)	(1,457)
上市投資股息收入		(2,192)	(1,367)	(687)
聯營公司股息收入		—	(268)	—
向關連公司收取行政費用		(1,620)	(720)	(1,966)
無形資產攤銷		—	—	162
確認之預付土地租賃支出	17	750	363	362
商譽減值	23	—	625	—

* 該金額代表存貨減值至其可變現價值。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團之沒收公積金供款為港幣零元、港幣240,000元及港幣306,000元，以作減少未來供款之用。

7. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行透支及貸款利息支出	33,363	19,538	9,801
融資租約利息支出	1,245	1,084	607
	34,608	20,622	10,408

8. 董事酬金

本年董事酬金按上市規則及香港公司法161章披露如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事袍金	540	510	415
其他酬金：			
工資、薪金及其他福利	5,760	6,000	5,799
酌情花紅	—	18,000	50
股份期權收益	3,102	—	—
公積金供款	279	282	266
	<u>9,681</u>	<u>24,792</u>	<u>6,530</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，部份董事因其為集團的服務被授予股份期權，具體內容詳見財務報表附註43。計入上述董事酬金的股份期權收益金額為在授予日股份期權之公允價值在行權期內攤銷計入本年度利潤表之金額。

(a) 獨立非執行董事

於年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
David John Blackett先生	100	70	70
鄭康棋先生	50	50	13
黃小燕女士	60	60	30
David Michael Norman先生	—	—	87
	<u>210</u>	<u>180</u>	<u>200</u>

於截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度並無其他酬金應付予獨立非執行董事。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	工資、薪金 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	股份 期權收益 港幣千元	公積金供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
二零零六年						
執行董事：						
吳鴻生先生	30	1,920	—	—	96	2,046
張賽娥女士	30	1,740	—	849	87	2,706
Richard Howard Gorges先生	30	1,740	—	849	87	2,706
吳旭峰先生	20	360	—	1,404	9	1,793
	<u>110</u>	<u>5,760</u>	<u>—</u>	<u>3,102</u>	<u>279</u>	<u>9,251</u>
非執行董事：						
David Michael Norman先生	120	—	—	—	—	120
吳旭榮女士	100	—	—	—	—	100
	<u>220</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>220</u>
	<u>330</u>	<u>5,760</u>	<u>—</u>	<u>3,102</u>	<u>279</u>	<u>9,471</u>

	袍金 港幣千元	工資、薪金 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
二零零五年					
執行董事：					
吳鴻生先生	40	1,920	7,000	96	9,056
張賽娥女士	40	1,740	5,500	87	7,367
Richard Howard Gorges先生	40	1,740	5,500	87	7,367
吳旭榮女士*	10	—	—	—	10
吳旭峰先生	30	600	—	12	642
	160	6,000	18,000	282	24,442
非執行董事：					
David Michael Norman先生	120	—	—	—	120
吳旭榮女士*	50	—	—	—	50
	170	—	—	—	170
	330	6,000	18,000	282	24,612

* 於年內以其為非執行董事身份列示

	袍金 港幣千元	工資、薪金 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
二零零四年					
執行董事：					
吳鴻生先生	40	1,800	—	90	1,930
張賽娥女士	40	1,640	—	82	1,762
Richard Howard Gorges先生	40	1,759	—	82	1,881
吳旭榮女士	20	—	—	—	20
吳旭峰先生	30	600	50	12	692
	170	5,799	50	266	6,285
非執行董事：					
David Michael Norman先生	33	—	—	—	33
袁錦添先生	5	—	—	—	5
陳文生先生	7	—	—	—	7
	45	—	—	—	45
	215	5,799	50	266	6,330

截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，並無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排。

9. 最高薪酬五名僱員

截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士包括3名、3名及2名董事，其薪酬詳情已在上列附註8披露。其餘2名、2名及3名最高薪非董事人士薪酬詳情披露如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
工資、薪金及其他福利	4,265	4,901	7,490
公積金供款	100	105	426
	4,365	5,006	7,916

非董事最高薪酬的僱員人數按酬金範圍分析如下：

	二零零六年	僱員人數 二零零五年	二零零四年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

10. 稅項

香港利得稅乃按截至二零零六年十二月三十一日止三個年度在香港賺取之估計應課稅溢利，以現行稅率17.5%作計算。於其他地方賺取之應課稅溢利乃根據現行有關之法律、規則及詮釋，按本集團在經營國家／行政管轄區現行稅率計算。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
集團：			
現行香港			
本年度	4,764	4,767	5,575
前年度少／(多) 提撥備	3,494	12,983	(1,604)
現行其他			
本年度	3,797	8,235	1,270
以往年度撥備不足	90	3,002	—
遞延稅項(附註41)	12,503	2,809	2,191
本年度稅項總額	<u>24,648</u>	<u>31,796</u>	<u>7,432</u>

稅項支出應用於除稅前溢利以本公司及其主要附屬公司所註冊國家／行政管轄區之法定稅率計算與稅項支出應用於除稅前溢利以實際稅率計算之對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利	<u>306,744</u>	<u>212,651</u>	<u>193,367</u>
以法定稅率計算之稅項	53,680	37,214	33,839
於其他法權範圍經營業務的不同稅率之影響	(2,073)	4,821	729
應佔聯營公司業績之盈利或虧損影響	(6,260)	(8,046)	1,760
不可扣減的支出	27,746	4,732	4,822
毋須課稅的收入	(72,052)	(33,091)	(30,505)
已往年度未使用之稅務虧損	(8,429)	(8,598)	(12,176)
未確認之稅務虧損	26,584	33,246	10,567
前期之現時稅項調整	3,584	15,985	(1,604)
以往年度稅務虧損確認	(448)	(14,467)	—
其他	2,316	—	—
本年度稅項支出	<u>24,648</u>	<u>31,796</u>	<u>7,432</u>

應佔聯營公司稅項為港幣8,184,000元、28,060,000元及稅項抵免港幣553,000元已包括在截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度綜合收益表中之應佔聯營公司損益中。

11. 本公司股本持有人應佔溢利

截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，本公司於財務報表所列之股本持有人應佔利潤中反映之虧損額為港幣17,449,000元、港幣147,000元及港幣340,000元(附註44(b))。

12. 股息

董事建議不派發截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之股息。

13. 本公司股本持有人應佔每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度溢利約港幣205,318,000元、港幣96,574,000元及港幣124,201,000元及按截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度已發行股份1,823,401,000股計算。

由於截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度內並無攤薄事件，故並無顯示每股攤薄盈利。

14. 生物資產

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
荔枝樹：			
一月一日之賬面值	46,774	51,300	51,300
公平價值轉變產生之收益／(虧損)			
減除估計之銷售點成本	2,887	(4,185)	115
因收成而減少	(624)	(341)	(115)
	<u>49,037</u>	<u>46,774</u>	<u>51,300</u>
十二月三十一日之賬面值			
	<u>49,037</u>	<u>46,774</u>	<u>51,300</u>
龍眼樹：			
一月一日之賬面值	15,226	16,700	16,700
公平價值轉變產生之收益／(虧損)			
減除估計之銷售點成本	777	(1,403)	8
因收成而減少	(40)	(71)	(8)
	<u>15,963</u>	<u>15,226</u>	<u>16,700</u>
十二月三十一日之賬面值			
	<u>15,963</u>	<u>15,226</u>	<u>16,700</u>
十二月三十一日之賬面值總額	<u>65,000</u>	<u>62,000</u>	<u>68,000</u>
果樹之數量：			
	果樹數量 千棵	果樹數量 千棵	果樹數量 千棵
荔枝樹	333	333	333
龍眼樹	108	108	108
	<u>441</u>	<u>441</u>	<u>441</u>

荔枝及龍眼的公平價值及可出售產量分析如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
公平價值減估計銷售點費用：			
荔枝	624	341	115
龍眼	40	71	8
	<u>664</u>	<u>412</u>	<u>123</u>
	噸	噸	噸
可出售產量：			
荔枝	178	139	76
龍眼	10	32	3
	<u>188</u>	<u>171</u>	<u>79</u>

於決定生物資產之公平價值時，採納以下之重要假設：

- (a) 果樹將繼續受到稱職的管理及於餘下之估計生長壽命期內免不可救治之疾病感染；
- (b) 荔枝及龍眼之預期價格是以過去真實地區平均價格為基準；及
- (c) 將來之現金流量是以農業產品分部之目標回報率貼現計算。

15. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	傢俬及 租賃裝修 港幣千元	集團 機器 及設備 港幣千元	模具 及工具 港幣千元	車輛 及船隻 港幣千元	總數 港幣千元
於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 及二零零六年一月一日：						
成本或估值	245,750	289,886	258,390	12,719	29,298	836,043
累計折舊及減值	(41,300)	(245,119)	(191,590)	(9,443)	(23,761)	(511,213)
賬面淨值	<u>204,450</u>	<u>44,767</u>	<u>66,800</u>	<u>3,276</u>	<u>5,537</u>	<u>324,830</u>
於二零零六年一月一日						
扣除累計折舊及減值	204,450	44,767	66,800	3,276	5,537	324,830
添置	—	13,173	18,452	369	1,146	33,140
收購附屬公司(附註45)	47,674	5,329	14,671	10,028	814	78,516
出售	(2,203)	(3,636)	(1,171)	(285)	(304)	(7,599)
調撥	(432)	432	—	—	—	—
本年折舊準備	(13,143)	(17,348)	(21,458)	(4,760)	(2,549)	(59,258)
轉自在建工程(附註18)	3,208	—	—	—	—	3,208
轉至投資物業淨額(附註16)	(25,368)	—	—	—	—	(25,368)
公平值調整	1,571	—	—	—	—	1,571
減值撥回	11,620	—	—	—	—	11,620
匯兌調整	2,260	244	1,129	—	28	3,661
於二零零六年十二月三十一日	<u>229,637</u>	<u>42,961</u>	<u>78,423</u>	<u>8,628</u>	<u>4,672</u>	<u>364,321</u>
於二零零六年十二月三十一日：						
成本或估值	251,784	269,774	252,940	20,085	27,578	822,161
累計折舊及減值	(22,147)	(226,813)	(174,517)	(11,457)	(22,906)	(457,840)
賬面淨值	<u>229,637</u>	<u>42,961</u>	<u>78,423</u>	<u>8,628</u>	<u>4,672</u>	<u>364,321</u>
成本或估值分析：						
按成本	204,275	269,774	252,940	20,085	27,578	774,652
按一九八八年						
十二月三十一日之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按一九八九年						
十二月三十一日之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按一九九二年						
十二月三十一日之估值	204	—	—	—	—	204
按一九九四年						
十二月三十一日之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
	<u>251,784</u>	<u>269,774</u>	<u>252,940</u>	<u>20,085</u>	<u>27,578</u>	<u>822,161</u>

	集團					
	租賃 土地及樓宇 港幣千元	傢俬及 租賃裝修 港幣千元	機器 及設備 港幣千元	模具 及工具 港幣千元	車輛 及船隻 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零五年十二月三十一日						
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日：						
成本或估值	278,967	281,594	283,328	27,066	34,618	905,573
累計折舊及減值	(77,504)	(231,952)	(231,841)	(20,786)	(26,476)	(588,559)
賬面淨值	<u>201,463</u>	<u>49,642</u>	<u>51,487</u>	<u>6,280</u>	<u>8,142</u>	<u>317,014</u>
於二零零五年一月一日						
扣除累計折舊及減值	201,463	49,642	51,487	6,280	8,142	317,014
添置	5,057	13,734	26,765	1,720	1,143	48,419
出售	(984)	(314)	(2,089)	(2)	(795)	(4,184)
本年折舊準備	(7,698)	(17,594)	(15,408)	(1,333)	(2,986)	(45,019)
調撥	(3,685)	750	5,964	(3,029)	—	—
轉自投資物業淨額(附註16)	7,420	—	—	—	—	7,420
減值撥回／(撥備)	2,409	(1,477)	(462)	(360)	—	110
匯兌調整	468	26	543	—	33	1,070
於二零零五年十二月三十一日						
扣除累計折舊及減值	<u>204,450</u>	<u>44,767</u>	<u>66,800</u>	<u>3,276</u>	<u>5,537</u>	<u>324,830</u>
於二零零五年十二月三十一日：						
成本或估值	245,750	289,886	258,390	12,719	29,298	836,043
累計折舊及減值	(41,300)	(245,119)	(191,590)	(9,443)	(23,761)	(511,213)
賬面淨值	<u>204,450</u>	<u>44,767</u>	<u>66,800</u>	<u>3,276</u>	<u>5,537</u>	<u>324,830</u>
成本或估值分析：						
按成本	198,241	289,886	258,390	12,719	29,298	788,534
按一九八八年 十二月三十一日之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按一九八九年 十二月三十一日之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按一九九二年 十二月三十一日之估值	204	—	—	—	—	204
按一九九四年 十二月三十一日之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
	<u>245,750</u>	<u>289,886</u>	<u>258,390</u>	<u>12,719</u>	<u>29,298</u>	<u>836,043</u>

	自用物業 港幣千元 (已重列)	傢俬及 租賃裝修 港幣千元	集團 機器 及設備 港幣千元	模具 及工具 港幣千元	車輛 及船隻 港幣千元	總數 港幣千元 (已重列)
於二零零四年十二月三十一日						
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日：						
成本或估值	290,834	264,362	281,327	31,903	33,130	901,556
累計折舊及減值	(83,917)	(213,534)	(231,079)	(26,125)	(24,937)	(579,592)
賬面淨值	<u>206,917</u>	<u>50,828</u>	<u>50,248</u>	<u>5,778</u>	<u>8,193</u>	<u>321,964</u>
於二零零四年一月一日						
扣除累計折舊及減值	206,917	50,828	50,248	5,778	8,193	321,964
添置	3,146	23,543	18,449	2,972	3,327	51,437
收購附屬公司(附註45)	2,422	503	303	871	41	4,140
出售	—	(3,366)	(3,862)	(348)	(698)	(8,274)
本年折舊準備	(8,685)	(21,871)	(13,651)	(2,993)	(2,721)	(49,921)
匯兌調整	—	5	—	—	—	5
轉出至投資物業淨額(附註16)	(2,337)	—	—	—	—	(2,337)
於二零零四年十二月三十一日						
扣除累計折舊及減值	<u>201,463</u>	<u>49,642</u>	<u>51,487</u>	<u>6,280</u>	<u>8,142</u>	<u>317,014</u>
於二零零四年十二月三十一日：						
成本或估值	278,967	281,594	283,328	27,066	34,618	905,573
累計折舊及減值	(77,504)	(231,952)	(231,841)	(20,786)	(26,476)	(588,559)
賬面淨值	<u>201,463</u>	<u>49,642</u>	<u>51,487</u>	<u>6,280</u>	<u>8,142</u>	<u>317,014</u>
按成本或估值分析：						
按成本	231,458	281,594	283,328	27,066	34,618	858,064
按一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	—	—	—	—	31,112
按一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	—	—	—	—	5,220
按一九九二年十二月三十一日 之估值	204	—	—	—	—	204
按一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	—	—	—	—	10,973
	<u>278,967</u>	<u>281,594</u>	<u>283,328</u>	<u>27,066</u>	<u>34,618</u>	<u>905,573</u>

本集團持有於香港、台灣及中國之土地及樓宇是以下列租賃年期持有：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港			
中期租賃	88,556	89,566	79,875
長期租賃	16,107	16,457	16,807
中國大陸			
中期土地使用權	92,368	72,911	78,618
申請中之土地使用權證*	31,446	25,516	26,163
台灣			
無租賃期	1,160	—	—
	<u>229,637</u>	<u>204,450</u>	<u>201,463</u>

* 於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團並未取得土地使用權證的若干租賃物業金額約港幣31,446,000元、港幣25,516,000元及港幣26,163,000元。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團以融資租賃及分期付款合約購入之機器及設備及車輛的賬面值為港幣29,726,000元、港幣33,352,000元及港幣25,372,000元，已包括在機器及設備中及車輛之總額內。

集團之若干土地及樓宇於一九九四年十二月三十一日或以前曾重估價值。土地及樓宇之重估值乃按當時用途之市場價值。根據會計準則第16號第80A段過渡條文之豁免，自一九九五年以來，物業、機器及設備無須作定期重估價值。故此，自一九九五年後本集團並無就物業進行價值重估。

若所有土地及樓宇按成本減去累積折舊及減值虧損列出，於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日本集團土地及樓宇賬面淨值將約為港幣226,187,000元、港幣201,000,000元及港幣198,000,000元。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團總值約港幣98,054,000元、港幣94,607,000元及港幣138,172,000元之若干租賃土地及樓宇、機器及設備乃用於作為授予本集團的銀行融資的抵押（附註36）。

16. 投資物業

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日賬面值	497,483	327,255	247,390
收購附屬公司（附註45）	449,771	—	—
出售	(35,257)	—	—
公平值轉變收益	66,304	144,948	77,528
轉自／（往）自用物業淨額（附註15）	25,368	(7,420)	2,337
轉自待出售物業	—	19,221	—
轉至持作出售之非流動資產（附註28）	(53,300)	—	—
轉自待發展土地（附註19）	—	13,402	—
滙兌差額	249	77	—
於十二月三十一日賬面值	<u>950,618</u>	<u>497,483</u>	<u>327,255</u>

本集團投資物業位於香港，台灣及中國大陸，並按以下租賃年期持有：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港			
中期租賃	304,779	301,548	188,895
長期租賃	166,100	159,100	128,700
	470,879	460,648	317,595
中國大陸			
中期租賃	457,739	36,835	9,660
台灣			
無租賃期	22,000	—	—
	950,618	497,483	327,255

本集團之投資物業乃按現行用途以港幣950,618,000(二零零五年：港幣497,483,000元)之公開市場價格列賬，於二零零六年十二月三十一日由獨立特許測量師中和邦盟評估有限公司評估。集團若干投資物業已作經營租賃用途出租予第三者，詳細資料已包括於財務報告附註49(a)。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團之價值港幣392,344,000元、港幣427,567,000元及港幣298,575,000元之投資物業已抵押以取得一般銀行貸款(附註36)。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團正替部份於中國大陸的投資物業申請土地使用權證。該等物業的總值約為港幣445,574,000元、港幣零元及港幣零元。

17. 預付土地租賃款項

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日賬面值	18,433	15,564	15,926
新增預付土地租賃款項	64	3,232	—
收購附屬公司(附註45)	14,226	—	—
本年確認	(750)	(363)	(362)
於十二月三十一日賬面值	31,973	18,433	15,564
流動部份包括於預繳款項、訂金其他應收款	(1,018)	(363)	(363)
非流動部份	30,955	18,070	15,201

租賃土地，乃以中期租賃持有並位於香港及中國大陸。

18. 在建工程

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日賬面值	97,162	—	—
滙兌差額	4,658	—	—
收購附屬公司(附註45)	13,753	40,385	—
新增在建工程	96,372	56,777	—
轉至物業、機器及設備(附註15)	(3,208)	—	—
於十二月三十一日結餘	208,737	97,162	—

19. 待發展土地

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日	—	13,402	18,402
轉至投資物業(附註16)	—	(13,402)	—
本年撇銷	—	—	(5,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,000)</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,402</u>

20. 應收貸款

本集團之應收貸款來自孖展融資及信貸服務。

信貸期乃由本集團與訂約之另一方共同協議，每位顧客均有最高信貸限額，本集團以信貸控制部門以嚴謹的方式管理未償還之貸款及墊款，以減低有關信貸之風險。孖展融資貸款以客戶之證券作抵押，管理會定期對逾期未清還之欠款進行監察。從以上所提及的事項，本集團之貸款及墊款是向大量不同的客戶提供，故並無高度集中之信貸風險。應收貸款之利率是由訂約雙方共同協定。

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收貸款	353,512	289,772	304,027
減值	(139,807)	(130,967)	(124,357)
	<u>213,705</u>	<u>158,805</u>	<u>179,670</u>
抵押品於十二月三十一日市值	<u>933,550</u>	<u>656,388</u>	<u>779,664</u>

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，若干附屬公司及客戶之證券抵押品約港幣158,294,000元、港幣128,737,000元及港幣292,956,000元已抵押以取得本集團銀行融資(附註36)。

本集團之應收貸款之賬面值相近於其公平價值。

於資產負債表結算日，應收貸款按其餘日至合約到期日之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
還款期：			
隨時	184,578	124,170	147,094
三個月以內	8,243	10,443	7,736
三個月至一年	14,905	17,791	19,612
一年至五年	5,979	6,401	5,228
	<u>213,705</u>	<u>158,805</u>	<u>179,670</u>
列作流動資產部份	<u>(207,726)</u>	<u>(152,404)</u>	<u>(174,442)</u>
列作非流動資產部份	<u>5,979</u>	<u>6,401</u>	<u>5,228</u>

21. 於附屬公司之投資

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按成本值	527,702	527,702	527,702
墊予附屬公司款項	314,595	289,014	277,718
	<u>842,297</u>	<u>816,716</u>	<u>805,420</u>

除於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日約港幣45,507,000元、港幣19,401,000元及港幣8,034,000元之應收一間附屬公司之款項是以港元最優惠利率加三厘計算利息外，所有其他墊予附屬公司之款項均未作出抵押，無須繳付利息亦無特定還款期。董事認為，該些墊款於年內，不須於結算日後12個月內償還，因此列於資產負債表為非流動項目。董事認為應收附屬公司款項約等於其公平價值。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團通過一家由南華工業有限公司（「南華工業」）全資擁有附屬公司收購87%南京微分電機有限公司（「微分」）及一額外52.8%耐力國際集團有限公司（「耐力」）（一原持有42.5%之聯營公司）之權益（各已列於財務報告附註45）。更多收購之詳細資料載於財務報告附註45內。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團自一獨立第三方收購遼寧大發房地產有限責任公司（「遼寧大發」）。更多收購之詳細資料載於財務報告附註45內。

22. 於聯營公司之權益

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應佔資產淨值			
於香港上市之聯營公司	—	60,305	86,224
非上市之聯營公司	93,589	103,957	42,215
	93,589	164,262	128,439
墊付予聯營公司	217,950	214,059	293,632
應付聯營公司	(77)	(1,039)	—
減值撥備	(700)	(706)	(21,353)
	217,173	212,314	272,279
	310,762	376,576	400,718
應佔上市聯營公司市值	—	29,670	57,059

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團通過一家由南華工業全資擁有的附屬公司收購一額外52.8%耐力（一家原持有42.5%之香港上市聯營公司）之權益。於收購後，耐力為本公司之間接持有附屬公司。有關之收購詳情已列於財務報表附註45內。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團透過一家由南華工業全資擁有附屬公司收購87%微分之權益間接收購一額外42.6%南京南華大方電機有限公司（「大方」）（一原持有51%的聯營公司）之權益。於收購後，大方為本公司之間接持有附屬公司。有關之收購詳情已列於財務報表附註45內。

除於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日墊付予健惠投資有限公司（「健惠」）款項約港幣213,651,000元、港幣213,354,000元及港幣292,917,000元以年利率0.5厘計算利息外，其餘款項並無抵押、不收取利息及沒有固定還款期。董事局認為該筆款項從結算日起計十二個月內將不會償還，因此，於資產負債表內被列為非流動項目。

本集團為健惠取得銀行貸款而於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日提供總額港幣210,000,000元、港幣210,000,000元及港幣174,000,000元之擔保，其中已使用之總額為港幣203,100,000元、港幣210,000,000元及港幣139,922,000元。該擔保將於二零一零年十一月屆滿。墊款予健惠及提供之擔保是為一個香港物業項目進行融資。

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，經參考中和邦盟評估有限公司（一間獨立專業評估師）就一間聯營公司持有的物業於二零零五年及二零零四年十二月三十一日之估值，撥回墊付聯營公司撥備港幣20,647,000元及港幣58,627,000元。

以下詳情摘錄自本集團之重要聯營公司健惠之未經審核財務報表，其持有投資物業之公平價值已按照中和邦盟評估有限公司之估值作出相應調整：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產	1,790,219	1,623,824	1,428,998
負債	1,506,416	1,495,640	1,498,993
營業額	87,267	72,243	59,548
利潤	155,617	198,180	258,171

以下之表格展示出自本集團之其他聯營公司之財務資料概略，摘錄自其管理賬目及財務報表，其持有投資物業之公平價值已按照中和邦盟評估有限公司之估值作出相應調整：

	二零零六年 港幣千元	其他聯營公司 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產	108,197	367,031	281,453
負債	86,204	119,636	71,691
營業額	16,210	297,638	259,472
虧損	(7,382)	(51,974)	(29,625)

主要聯營公司詳情載於財務報表附註56。

23. 商譽

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日：			
成本	8,497	8,497	4,993
累計減值	(625)	—	—
賬面淨值	7,872	8,497	4,993
於一月一日的賬面值	7,872	8,497	4,993
收購附屬公司(附註45)	13,573	—	3,504
本年減值	—	(625)	—
於十二月三十一日賬面值	21,445	7,872	8,497
於十二月三十一日：			
成本	22,070	8,497	8,497
累計減值	(625)	(625)	—
賬面淨值	21,445	7,872	8,497

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，於二零零一年採納會計準則第30號以前仍留在綜合儲備額為港幣1,238,000元。

商譽減值測試

通過業務組合收購而產生的商譽已分配至以下的現金生產單位作減值測試，該等單位為可報告之分部：

- 玩具及鞋類產品現金產生單位；
- 旅遊業務現金產生單位；及
- 資訊科技業務現金產生單位。

玩具及鞋類產品現金產生單位

玩具及鞋類產品現金產生單位乃根據使用價值以由高層管理人員批准的5年財務預算現金流投射方式決定其可收回金額。截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，現金流的貼現率為17.3%、17.7%及12.5%及超出於5年以外的現金流則以增長率7.2%、7.6%及7.3%計算，約等同玩具及鞋類工業長期平均增長率。

旅遊業務現金產生單位

旅遊業務現金產生單位乃根據使用價值以由高層管理人員批准的5年財務預算現金流投射方式決定其可收回金額。截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，現金流的貼現率為10.5%、10.9%及10.7%。而截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，超出於5年以外的現金流則以增長率3.6%、4.0%及4.0%計算，約等同旅遊業務長期平均增長率。

資計科技業務現金生產單位

資計科技業務現金生產單位乃根據使用價值以由高層管理人員批准的5年財務預算現金流投射方式決定其可收回金額。截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，現金流的貼現率為10.5%、10.9%及10.7%。截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，超出於5年以外的現金流則以增長率3.6%、4.0%及4.0%計算，約等同資訊科技業務長期平均增長率。

商譽之帳面值乃分佈於以下現金產生單位：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
現金產生單位：			
玩具及鞋類產品	14,947	1,374	1,374
旅遊業務	2,994	2,994	2,994
資訊科技業務	3,504	3,504	4,129
	<u>21,445</u>	<u>7,872</u>	<u>8,497</u>

在計算二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日年玩具及鞋類產品、旅遊業務及資訊科技業務現金產生單位的使用價值時已使用了主要的假設。以下描述管理層對現金流投射的每一主要假設，用以作為商譽減值測試：

預算毛利率－根據預算前一年的實際平均毛利率以決定預算毛利率之數額，並已計算預期效率之改善及市場發展。

貼現率－使用為稅前貼現率並反映相關單位的特定風險。

24. 無形資產

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日及十二月三十一日之成本扣除累計攤銷	<u>836</u>	<u>836</u>	<u>836</u>
於十二月三十一日			
成本	1,619	1,619	1,619
累計攤銷	<u>(783)</u>	<u>(783)</u>	<u>(783)</u>
賬面值	<u>836</u>	<u>836</u>	<u>836</u>

無形資產為交易權，並無到期日及具無限可使用年期。

於二零零零年三月六日，根據香港聯合交易所有限公司「聯交所」及香港期貨交易所有限公司「期交所」架構重組安排，本集團獲得4個聯交所交易權，5個期交所交易權及10,187,500股每股港幣1元之香港交易所有限公司股東「港交所股票」，以換取本集團以前所擁有之4股聯交所及5股期交所之股票。

聯交所及期交所於二零零零年三月六日之股本原值，已依據聯交所交易權，期交所交易權及港交所股票各自之公平價值分配。

聯交所交易權及期交所交易權已被劃分為無形資產並依據財務報表附註2.4詳述之會計政策處理。

25. 可供出售財務資產

	集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於香港上市之證券，按公平值	39,089	22,662	43,817
會所債券及會籍	18,968	18,666	19,219
非上市股權投資，按成本	2,145	—	—
	<u>60,202</u>	<u>41,328</u>	<u>63,036</u>

截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，本集團的上市之證券總收益額於股本權益直接確認額為港幣3,410,000元、虧損港幣2,678,000元及港幣269,000元，其中港幣604,000元、虧損港幣2,061,000元及港幣143,000元已於股本權益移除及於收益表中確認，而本集團有關債券減值港幣零元、港幣553,000元及港幣零元已於收益表內確認。

以上之投資包括股本證券投資，會所債券及會籍並無固定到期日或票面率。

於香港上市之證券之公平值按市場價格計算。由於非上市股權投資，董事認為，在欠缺相似規模及性質之公司的市場資訊，及公平值不可合理地估計下，非上市股權投資乃按成本列賬。

本集團上市證券投資於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表批准日市值約為港幣122,832,000元。

26. 其他非流動資產

	集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中華金銀貿易場會籍	1,280	1,280	1,280
有關證券及期貨買賣法定按金	5,276	4,235	4,320
收購物業按金	6,622	6,622	6,622
待發展物業項目	17,614	16,937	16,338
船舶	16,666	16,666	16,666
	<u>47,458</u>	<u>45,740</u>	<u>45,226</u>

本集團擁有的船舶乃按成本減去減值，於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日約為港幣16,666,000元。

27. 存貨

	集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原料	218,446	222,699	199,242
在製品	136,467	128,895	118,725
製成品	91,285	72,828	84,967
	<u>446,198</u>	<u>424,422</u>	<u>402,934</u>
過時存貨撥備	(84,915)	(72,052)	(73,379)
	<u>361,283</u>	<u>352,370</u>	<u>329,555</u>

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團的存貨額港幣102,688,000元、港幣81,225,000元及港幣88,773,000元已用於授予集團之銀行融資作抵押（附註36）。

28. 持作出售非流動資產

本集團落實計劃出售低回報的若干位於香港及中國大陸之投資物業（「可出售資產」），以令本集團可集中其國內較高利潤的物業發展之業務。出售可出售資產預計可於來年完成。可出售資產列作持作出售非流動資產，並於附註4(a)列為地產發展分部資產。

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產			
按公平值列賬投資物業	53,300	—	—

於二零零六年十二月三十一日，本集團持作出售非流動資產金額港幣28,000,000元已抵押以取得一般銀行借貸及貸款予本集團（附註36）。

29. 應收貿易及其他應收款

截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，應收貿易及其他應收款包括應收貿易賬款約港幣379,024,000元、港幣322,202,000元及港幣286,655,000元。集團給予其客戶之信貸期限由二日至三個月，按貿易習慣，過去收款之記錄及客戶之所在地而定。每名客戶均有最高信貸限額。本集團對未收回的應收款維持嚴密的監控並有信貸控制部門以減低信貸風險。過期的結餘定期由管理層作出檢討。由於上述及事實為本集團的應收帳款為大量分散的客戶，因而並無集中的重大信貸風險。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團總值港幣26,496,000元、港幣零元及港幣零元之應收賬款乃用於作為授予本集團銀行融資的抵押（附註36）。

於結算日應收款根據發票日期分列如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
九十日內	346,375	303,164	266,289
九十一日至一百八十日	24,179	17,599	14,023
一百八十一日至三百六十五日	5,154	664	6,343
超過一年	3,316	775	—
	<u>379,024</u>	<u>322,202</u>	<u>286,655</u>

應收貿易及其他應收款之帳面值與其公平值相若。

30. 按公平值經損益入賬之財務資產

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
上市證券，按市值：			
香港	132,496	59,925	68,746
其他地區	—	—	29
	<u>132,496</u>	<u>59,925</u>	<u>68,775</u>

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，以上財務資產作買賣用途，其中約港幣49,839,000元、港幣33,611,000元及港幣40,423,000元已抵押予銀行以取得銀行融資。

本集團之上市證券之市值於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表之批准日約為港幣141,375,000元。

31. 應收／付關連公司

本集團應收／付關連公司(部份董事擁有權益)款項並無抵押，免息及隨時可要求還款。

32. 現金及現金等值項目及已抵押銀行存款

	附註	集團			公司		
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
現金及現金等值項目		365,891	256,575	173,381	67	68	144
定期存款		17,630	20,980	19,950	—	—	—
		383,521	277,555	193,331	67	68	144
減：有抵押定期存款：							
作為香港交易及 結算所有有限公司之 商品交易之擔保		(5,000)	(5,000)	(5,000)	—	—	—
作為香港交易及 結算所有有限公司之 證券交易之擔保		(500)	(500)	(500)	—	—	—
作為銀行透支 之抵押	36	(12,130)	(15,480)	(14,450)	—	—	—
		(17,630)	(20,980)	(19,950)	—	—	—
現金及現金等值		365,891	256,575	173,381	67	68	144

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結存為港幣67,341,000元、港幣84,103,000元及港幣62,349,000元。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但依據「中國外匯管理條例及結、售匯及付匯管理規定」，准許本集團透過授權執行外匯業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣從而進行外匯業務。

銀行之現金按銀行每日存款利率而賺取浮動利息。視乎集團對現金即時的需求，短期存款由一日至三個月不等，從而按不同的短期存款利率而賺取利息。現金及等同現金款項及抵押存款的眼面值約等同其公平值。

33. 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開立獨立銀行賬戶用以持有從本集團一般業務所持有客戶之存款。本集團將客戶之存款歸類於綜合資產負債表中流動資產下，並在基於其對客戶之損失或錯用客戶之存款之責任下已確認相對之應付有關客戶之存款。本集團無權動用客戶之存款以抵銷其責任。

34. 客戶存款

本集團客戶之存款產生自證券、貴金屬及期貨交易。

客戶之存款並無抵押，以銀行存款利息計算利息及隨時還款。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，客戶存款中包括本集團之若干董事存款，分別為港幣7,176,000元、港幣4,891,000元及港幣4,237,000元。客戶存款中亦包括附屬公司若干董事存款，於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日分別為港幣44,000元、港幣2,555,000元及港幣零元，有關存款條款與本集團給予其主要客戶條款相同。

本集團之客戶存款與其公平值相若。

35. 應付貿易及其他應付款

應付貿易及其他應付款包括應付賬款約港幣684,948,000元(二零零五年：港幣536,082,000元；二零零四年：港幣471,445,000元)及其賬齡分列如下：

	集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
九十日內	563,608	453,139	349,207
九十一日至一百八十日	64,737	50,929	93,539
一百八十一日至三百六十五日	35,861	17,684	15,892
超過三百六十五日	20,742	14,330	12,807
	<u>684,948</u>	<u>536,082</u>	<u>471,445</u>

應付賬款並不計算利息及正常於2日至210日內清付。關於證券、貴金屬及期貨交易之應付賬款於相關交易的結算日或按客戶要求隨時支付。應付貿易及其他應付款之賬面值與其公平值相若。

36. 附息銀行及其他貸款

	有效利率 (%)	期限	集團			公司		
			二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
流動								
融資租賃負債 (附註37)	1.7-9.0	2007	9,519	13,056	10,626	-	-	-
無抵押銀行透支	5.9-10.3	隨時	61,968	16,065	15,026	-	-	-
有抵押銀行透支	7.8-8.3	隨時	35,788	9,627	36,142	30,007	9,401	7,000
無抵押銀行貸款	6.0-14.6	2007	57,680	52,755	50,441	-	-	-
有抵押銀行貸款	4.1-6.9	2007	311,155	107,908	142,017	8,500	1,500	1,034
信託收據貸款	4.9-7.1	2007	102,688	81,225	88,774	-	-	-
			<u>578,798</u>	<u>280,636</u>	<u>343,026</u>	<u>38,507</u>	<u>10,901</u>	<u>8,034</u>
非流動								
融資租賃負債 (附註37)	1.7-9.0	2008-2010	6,862	9,353	9,065	-	-	-
無抵押銀行貸款	6.0-6.6	2008-2010	1,339	2,080	3,766	-	-	-
有抵押銀行貸款	4.6-5.9	2008-2014	180,338	101,062	71,389	7,000	8,500	-
			<u>188,539</u>	<u>112,495</u>	<u>84,220</u>	<u>7,000</u>	<u>8,500</u>	<u>-</u>
			<u>767,337</u>	<u>393,131</u>	<u>427,246</u>	<u>45,507</u>	<u>19,401</u>	<u>8,034</u>

	集團			公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分析如下：						
銀行貸款及透支還款期：						
一年內或隨時	569,279	267,580	332,400	38,507	10,901	8,034
第二年	56,445	17,505	18,584	1,500	1,500	-
於第三年至第五年內	98,296	46,099	31,140	4,500	4,500	-
超過五年	26,936	39,538	25,431	1,000	2,500	-
	<u>750,956</u>	<u>370,722</u>	<u>407,555</u>	<u>45,507</u>	<u>19,401</u>	<u>8,034</u>
其他借貸還款期：						
一年內或隨時	9,519	13,056	10,626	-	-	-
第二年	5,282	7,739	8,746	-	-	-
於第三年至第五年內	1,580	1,614	319	-	-	-
	<u>16,381</u>	<u>22,409</u>	<u>19,691</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>767,337</u>	<u>393,131</u>	<u>427,246</u>	<u>45,507</u>	<u>19,401</u>	<u>8,034</u>

附註：

- (a) 於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團透支信用額約港幣186,688,000元、港幣143,000,000元及港幣106,000,000元及約港幣1,086,075,000元、港幣515,751,000元及港幣585,942,000元之銀行借款額度由以下資產抵押：
- (i) 於本港及中國大陸的投資物業於結賬日之賬面價值約為港幣392,344,000元、港幣427,567,000元及港幣298,575,000元（附註16）；
 - (ii) 本集團於結算日總賬面值約港幣102,688,000元、港幣81,225,000元及港幣88,773,000元之存貨抵押（附註27）；
 - (iii) 本集團於結算日租賃物業及機器及設備於結算日，總賬面值為港幣98,054,000元、港幣94,607,000元及港幣138,172,000元（附註15）；
 - (iv) 本集團之若干定期存款港幣12,130,000元、港幣15,480,000元及港幣14,450,000元抵押（附註32）；
 - (v) 本集團若干應收賬款總值港幣26,496,000元、港幣零元及港幣零元抵押（附註29）；
 - (vi) 本集團持作出售之非流動資產於結算日總值港幣28,000,000元港幣零元及港幣零元抵押（附註28）；及
 - (vii) 本集團及客戶之上市股本投資總額約港幣208,133,000元、港幣162,348,000元及港幣333,379,000元。
- (b) 於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，除下列借款外，其餘借款均為港元借款：
- (i) 總值港幣9,370,000元、港幣7,115,000元及港幣5,745,000元的有抵押借款為人民幣借款。本年度無抵押人民幣借款為港幣零元、港幣1,702,000元及港幣1,662,000元；及
 - (ii) 總值港幣80,579,000元、港幣零元及港幣零元之借款為美元借款。

其他利率資料：

	集團					
	二零零六年		二零零五年		二零零四年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
融資租賃負債	7,794	8,587	14,267	8,142	7,210	12,481
銀行透支－無抵押	－	61,968	－	16,065	－	15,026
銀行透支－有抵押	－	35,788	－	9,627	－	36,142
銀行貸款－無抵押	－	59,019	2,279	52,556	5,172	49,035
銀行貸款－有抵押	9,370	482,123	7,115	201,855	2,699	210,707
信託收據貸款	－	102,688	－	81,225	－	88,774
	公司					
	二零零六年		二零零五年		二零零四年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行透支－有抵押	－	30,007	－	9,401	－	7,000
銀行貸款－有抵押	－	15,500	－	10,000	－	1,034

本集團之銀行及其他附息借款的賬面金額近似於其公平價值，銀行及其他附息借款的公平價值是以二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日之現行利率折以遠期現金流之現值作出估計。

37. 融資租賃負債

集團租賃部份機器及車輛作雜誌印刷，製造及旅遊業務。此等租賃分類為融資租賃及剩餘租賃年期為由1年至4年。

於二零零六年十二月三十一日，融資租賃下未來最低租賃款項總項及其現值如下：

集團	最低租金			最低租金之現值		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應付金額：						
一年內	10,273	14,079	11,269	9,519	13,056	10,626
第二年	5,558	7,998	9,008	5,282	7,739	8,746
第三年至第五年內	1,622	1,722	338	1,580	1,614	319
最低租賃支出總額	17,453	23,799	20,615	<u>16,381</u>	<u>22,409</u>	<u>19,691</u>
未來融資支出	(1,072)	(1,390)	(924)			
融資租賃負債之淨現值總額	16,381	22,409	19,691			
流動負債部份(附註36)	(9,519)	(13,056)	(10,626)			
非流動部份(附註36)	<u>6,862</u>	<u>9,353</u>	<u>9,065</u>			

38. 股東墊款

此款項沒有抵押、不附帶利息及沒有固定還款期。此款項不會自資產負債表結算日計起十二個月內還款。因此於資產負債表內列為非流動項目。集團股東墊款的眼面值與其公平值相若。

39. 附屬公司少數權益股東墊款

此款項沒有抵押，不附帶利息及沒有固定還款期。此款項不會自資產負債表結算日計起十二個月內還款，因此於資產負債表內列為非流動項目。集團附屬公司少數股東墊款的眼面值與其公平值相若。

40. 職工提留備用金

集團	港幣千元
於二零零六年一月一日	—
收購附屬公司(附註45)	32,754
滙兌調整	(153)
於二零零六年十二月三十一日	<u>32,601</u>
流動負債部份	<u>—</u>
非流動部份	<u><u>32,601</u></u>

職工提取備用金主要根據中國相關法例因通過一家由南華工業全資擁有附屬公司收購微分87%權益而產生。

41. 遞延稅項

以下為本集團已確認之主要遞延稅項負債和資產於年內及以前之變動情況：

集團

遞延稅項負債

	可沖銷將來 應課稅溢利 之虧損 港幣千元	二零零六年		合計 港幣千元
		加速折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	
於二零零六年一月一日	(11,790)	9,950	17,622	15,782
在收益表中扣除／(計入)				
遞延稅項(附註10)	(339)	(1,016)	9,613	8,258
收購附屬公司(附註45)	—	—	115,869	115,869
滙兌調整	—	(154)	—	(154)
於二零零六年十二月三十一日	<u>(12,129)</u>	<u>8,780</u>	<u>143,104</u>	<u>139,755</u>

遞延稅項資產

	可沖銷將來 應課稅溢利 之虧損 港幣千元	二零零六年		合計 港幣千元
		撥備 港幣千元	加速折舊 港幣千元	
於二零零六年一月一日	11,233	2,765	23	14,021
在收益表中扣除之遞延稅項 (附註10)	(4,244)	—	(1)	(4,245)
於二零零六年十二月三十一日	<u>6,989</u>	<u>2,765</u>	<u>22</u>	<u>9,776</u>

遞延稅項負債

	可沖銷將來 應課稅溢利 之虧損 港幣千元	二零零五年		合計 港幣千元
		加速折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	
二零零五年一月一日	(2,819)	3,883	680	1,744
在收益表中扣除／(計入)				
遞延稅項(附註10)	(8,971)	6,067	16,942	14,038
於二零零五年十二月三十一日	<u>(11,790)</u>	<u>9,950</u>	<u>17,622</u>	<u>15,782</u>

遞延稅項資產

	可沖銷將來 應課稅溢利 之虧損 港幣千元	二零零五年		
		撥備 港幣千元	加速折舊 港幣千元	合計 港幣千元
二零零五年一月一日	–	2,765	27	2,792
在收益中計入／(扣除) 遞延稅項 (附註10)	11,233	–	(4)	11,229
於二零零五年十二月三十一日	<u>11,233</u>	<u>2,765</u>	<u>23</u>	<u>14,021</u>

遞延稅項負債

	可沖銷將來 應課稅溢利 之虧損 港幣千元	二零零四年		
		超出 相關折舊 之折舊撥備 港幣千元	加速折舊 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年一月一日	(1,922)	2,675	–	753
本年度內扣除／(計入) 收益表(附註10)	(897)	1,208	680	991
於二零零四年十二月三十一日	<u>(2,819)</u>	<u>3,883</u>	<u>680</u>	<u>1,744</u>

遞延稅項資產

	可沖銷將來 應課稅溢利 之虧損 港幣千元	二零零四年		
		撥備 港幣千元	加速折舊 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年一月一日	1,200	2,765	27	3,992
在收益表中扣除之遞延稅項(附註10)	(1,200)	–	–	(1,200)
於二零零四年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>2,765</u>	<u>27</u>	<u>2,792</u>

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團共有港幣1,626,712,000元、港幣1,617,959,000元及港幣1,407,254,000元之稅務虧損可用於減低將來有虧損各公司的應課稅收入。有關稅務虧損之遞延稅項已確認金額為港幣109,246,000元(二零零五年：港幣105,608,000元；二零零四年：港幣54,457,000元)。對於已虧損多時的公司產生的遞延稅項資產並無確認之金額為港幣1,517,466,000元、港幣1,512,351,000元、港幣1,352,797,000及港幣1,352,797,000元。

以下遞延稅項資產並未確認：

	集團			公司		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅務虧損	1,517,466	1,512,351	1,352,797	5,152	4,626	3,419
可扣減暫時差異	5,536	3,237	3,413	–	–	–
	<u>1,523,002</u>	<u>1,515,588</u>	<u>1,356,210</u>	<u>5,152</u>	<u>4,626</u>	<u>3,419</u>

該稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損之公司用作抵銷將來應課稅溢利。從長期虧損之附屬公司產生稅務虧損並未被確認為遞延稅項資產。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本集團並無因若干本集團附屬公司或聯營公司之未匯入溢利之應付稅項而產生重大未確認遞延稅項負債，此乃由於即使匯入該等金額，本集團亦可因享有雙重課稅寬免優惠而毋須承擔額外稅項責任。

本公司繳付股息予其股東並未對所得稅構成重大影響。

42. 已發行股本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
法定：			
4,000,000,000普通股每股面值港幣0.025元	100,000	100,000	100,000
已發行及繳足股本：			
1,823,401,376普通股每股面值港幣0.025元	45,584	45,584	45,584

43. 購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事和僱員均有權參與本公司及其附屬公司設立之購股權計劃，該等計劃之詳情如下：

本公司、耐力、南華證券有限公司（於二零零七年二月十六日改名為南華金融控股有限公司）（「南華證券」）及南華工業購股權計劃。

(1) 購股權計劃之摘要

為了賦予本公司、耐力、南華證券及南華工業（合稱「該等公司」）靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為該等公司作出貢獻，並促使該等公司招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗僱員加入該等公司或本集團成員持有權益之任何機構（「任何其投資機構」）工作，本公司、南華證券及南華工業之股東分別於其二零零二年五月三十一日股東大會上，批准採納購股權計劃；而耐力之股東則於二零零三年六月十日之股東大會上，批准購股權計劃（合稱「購股權計劃」）。

(2) 購股權計劃之參與人士

根據該等公司之購股權計劃，各自董事會可全權酌情決定授予屬於以下任何一類參與人士可認購股份之購股權：

(a) 本公司、南華證券及南華工業之購股權計劃

- (i) 有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員（不論全職或兼職）；
- (ii) 有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何非執行董事（包括任何獨立非執行董事）；
- (iii) 不時被調派往有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之股東或有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東發行之任何證券持有人；
- (v) 有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之業務夥伴、顧問或承包商；
- (vi) 有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何客戶；
- (viii) 向有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；及
- (ix) 由個別或多位上述各類參與人士全資擁有之任何公司。

(b) 耐力之購股權計劃

對耐力及其附屬公司（「耐力集團」）有所貢獻或將有貢獻之全職僱員（包括耐力或其附屬公司董事，不論為執行或非執行董事及獨立與否）與及任何供應商、專家顧問、代理及顧問（不論是合約或是名譽方式，亦不論是受薪與否）。

(3) 按購股權計劃可予發行之股份總數

於最後實際可行日期，根據該等公司之購股權計劃可予發行之股份總數如下：

- (i) 根據本公司之購股權計劃共有182,340,137股本公司股份可予發行，佔於最後實際可行日期之本公司已發行股本10%。
- (ii) 根據本公司之購股權計劃共有120,693,674股南華金融股份可予發行，佔於最後實際可行日期之本公司已發行股本2.41%。
- (iii) 根據本公司之購股權計劃共有53,033,474股南華工業股份可予發行，佔於最後實際可行日期之本公司已發行股本10%。

備註：

耐力於二零零七年一月五日不再為本公司之附屬公司，因此披露根據耐力購股權計劃於最後實際可行日期可予發行的股份總數並不適用。

(4) 每名參予人士可獲授權益上限

倘直至向某位參與人士授出購股權當日前的任何十二個月期間內，已授出及將授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使，將令已發行或將發行的股份總數超過當時已發行股份的1%，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非本公司股東在股東大會上批准該授出建議（建議的承授人及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票）。

(5) 可按購股權認購股份之期限

各自董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出日期起計不超過十年。各自董事會也可於購股權可行使期內，實施行使限制。

(6) 購股權行使前必須持有的最短期限

根據購股權計劃沒有關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但購股權計劃之條款規定，各自董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(7) 接納購股權時須付金額及付款期限

(a) 本公司、南華證券及南華工業之購股權計劃

購股權須於購股權授出日五個工作天內接納，獲授予購股權之參與人士須繳付港幣1元作代價。

(b) 耐力之購股權計劃（請參閱上文第(3)分節）

購股權須於購股權授出日起二十八天內接納，獲授予購股權之參與人士須繳付港幣10元作代價。

(8) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由各自董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日，必須為營業日，於聯交所每日報價表所列個別該等公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表所列個別該等公司股份之平均收市價；及(iii)個別該等公司股份面值。

(9) 購股權計劃餘下之年期

本公司及南華證券之購股權計劃由其生效日期(即二零零二年六月二十八日)起計十年內有效。而南華工業之購股權計劃則由其生效日期(即二零零二年六月十八日)起計十年內有效。耐力之購股權計劃由其接納日(即二零零三年六月十日)起計十年內有效。惟須受制於各自之購股權計劃有關提早終止購股權計劃之條款。

按南華證券購股權計劃授出而尚未行使的購股權於本年度內之詳情及變動如下：

參與人士之 姓名或類別	購股權數目						購股權 授出日期* (日/月/年)	購股權行使期限 (日/月/年)	每股 認購價** 港元	南華證券股份價格***	
	於 01.01.2006 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 註銷	於 31.12.2006 尚未行使				緊接授出 購股權 日期前 每股港元	緊接行使 購股權 日期前 每股港元
本公司之董事											
張貴娥女士	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2007至15/03/2009	0.128	0.104	不適用
	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2008至15/03/2010	0.128	0.104	不適用
	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2009至15/03/2011	0.128	0.104	不適用
Richard Howard	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2007至15/03/2009	0.128	0.104	不適用
George先生	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2008至15/03/2010	0.128	0.104	不適用
	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2009至15/03/2011	0.128	0.104	不適用
吳旭峰先生	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2007至15/03/2009	0.128	0.104	不適用
	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2008至15/03/2010	0.128	0.104	不適用
	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	16/03/2006	16/03/2009至15/03/2011	0.128	0.104	不適用
	-	6,666,667	-	-	-	6,666,667	26/04/2006	26/04/2007至25/04/2009	0.128	0.110	不適用
	-	6,666,667	-	-	-	6,666,667	26/04/2006	26/04/2008至25/04/2010	0.128	0.110	不適用
	-	6,666,666	-	-	-	6,666,666	26/04/2006	26/04/2009至25/04/2011	0.128	0.110	不適用
小計	-	110,000,000	-	-	-	110,000,000					
本集團之僱員											
總計*	-	36,000,000	-	-	-	36,000,000	16/03/2006	16/03/2007至15/03/2009	0.128	0.104	不適用
	-	36,000,000	-	-	-	36,000,000	16/03/2006	16/03/2008至15/03/2010	0.128	0.104	不適用
	-	36,000,000	-	-	-	36,000,000	16/03/2006	16/03/2009至15/03/2011	0.128	0.104	不適用
	-	6,666,667	-	-	-	6,666,667	26/04/2006	26/04/2007至25/04/2009	0.128	0.110	不適用
	-	6,666,667	-	-	-	6,666,667	26/04/2006	26/04/2008至25/04/2010	0.128	0.110	不適用
	-	6,666,666	-	-	-	6,666,666	26/04/2006	26/04/2009至25/04/2011	0.128	0.110	不適用
小計	-	128,000,000	-	-	-	128,000,000					
總計	-	238,000,000	-	-	-	238,000,000					

附註：

* 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第三十六個月	33 ¹ / ₃
第二十五至第四十八個月	33 ¹ / ₃
第三十七至第六十個月	33 ¹ / ₃

於每一段行使期限而尚未行使之購股權將分別於各行使期限屆滿時失效。

** 購股權之認購價於配股或發紅股或南華證券其他股本結構改變時可予以調整。

*** 緊接授出購股權日期前披露之南華證券股份價格為緊接授出購股權日期前一個交易日在聯交所之收市價。而緊接行使購股權日期前披露之南華證券股份價格為緊接行使購股權日期前一個交易日在聯交所之收市價之加權平均收市價。

緊隨結算日後，於年度內授予員工之27,000,000份購股權，自彼等辭職後失效。

按南華證券購股權計劃於年度內授出購股權之公平價值為港幣14,886,000元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團確認一項港幣6,711,000元之購股權費用。

於年度內授出以股份結算之購股權，其公平值根據該購股權計劃於授出日以「二項式」期權定價模式作估算，而有關授出購股權之條款亦一併列作考慮範圍。下表載列於截至二零零六年十二月三十一止年度使用「二項式」期權定價模式時所採用之資料如下：

授出日期	二零零六年 三月十六日	二零零六年 四月二十六日
股息率(%)	0.00	0.00
平均期望波幅(%)	85.32	85.54
平均歷史波幅(%)	85.32	85.54
平均無風險利率(%)	4.27	4.49
平均預期有效年期(以年為單位)	3-5	3-5
收市價(港幣元)	0.103	0.115

購股權之預期有效年期乃基於合約年期而得出，故此對可能出現之行使模式並不一定具指標性作用。此外，期望波幅則反映以歷史波幅可顯示未來趨勢作假設，因此亦不一定可顯示實際所得之結果。

除上述披露外，於計量公平價值時並沒有計入授出購股權之其他特點。

44. 儲備

(a) 集團

本集團在本年度及去年之儲備及其變動詳情列於財務報表第26頁至第27頁之「綜合權益變動表」內。

(b) 公司

	資本 股份溢價 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	溢繳盈餘 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年 一月一日	253,234	56	286,429	222,578	762,297
本年虧損	—	—	—	(340)	(340)
已付二零零三年 年終股息	—	—	—	(10,029)	(10,029)
於二零零四年 一月一日	253,234	56	286,429	212,209	751,928
本年虧損	—	—	—	(147)	(147)
於二零零五年 十二月三十一日	253,234	56	286,429	212,062	751,781
本年虧損	—	—	—	(17,449)	(17,449)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>253,234</u>	<u>56</u>	<u>286,429</u>	<u>194,613</u>	<u>734,332</u>

溢繳盈餘指公司認購附屬公司之綜合股東資本與集團於一九九二年重組時認購公司已發行股份面值之差異。

本公司可供分派予股東之儲備指股份溢價、溢繳盈餘及累計溢利。根據開曼群島公司法(修訂)22章，本公司股份溢價可作分派及派息給股東，但須根據組織章程大綱及細則及公司分派或派息後，隨即公司可支付其於業務經營上的債務。因此，於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日可供分派予股東之公司儲備約有港幣734,276,000元、港幣751,725,000元及港幣751,872,000元。

45. 業務組合及收購少數股東權益

a) 以下為截至二零零六年十二月三十一日止年度內產生之交易：

於二零零六年八月三十一日，本集團透過一家由南華工業全資擁有之附屬公司向一前聯營公司之合營公司伙伴之母公司購入微分87%權益。微分從事物業投資。此收購的收購價為現金人民幣41,655,000元。完成收購後，本集團取得大方控制權並持有其有效權益70%。

於二零零六年三月二十四日至五月十六日期間，本集團透過一家由南華工業全資擁有之附屬公司增持於耐力52.8%權益。增持前，耐力乃本集團的前上市聯營公司。耐力從事鞋類產品製造。此收購的收購價總額為現金港幣67,310,000元。

於收購日，微分及耐力的可識別資產及負債的公平值及其於收購前之賬面值如下：

	於收購確認 的公平值	於收購確認 的公平值	賬面值	賬面值
	耐力 港幣千元	微分 港幣千元	耐力 港幣千元	微分 港幣千元
物業、機器及設備	71,232	7,284	71,232	2,545
投資物業	4,197	445,574	4,197	94,455
預付土地租賃款項非流動部份	11,486	2,085	11,486	15,747
在建工程	10,410	3,343	10,410	3,343
可供出售投資	1,643	2,145	1,643	2,145
放貸及應收款	1,670	—	1,670	—
遞延稅項資產	—	—	10,656	—
存貨	16,499	—	16,499	—
應收貿易賬款	23,769	—	23,769	—
預付土地租賃款項流動部份	326	329	326	—
預付款、按金及其他應收款項	2,069	16,488	2,069	16,488
應收聯營公司款項	—	3,600	—	3,600
按公平值經損益入賬之股本投資	360	—	360	—
可收回稅款	409	—	409	—
現金及銀行結存	18,496	17,818	18,496	17,818
應付貿易及票據款項	(20,255)	(96)	(20,255)	(96)
其他應付款項及應計費用	(21,717)	(27,824)	(21,717)	(27,824)
應付控股公司	—	(11,226)	—	(11,226)
應付一少數股東	—	(25,835)	—	(25,835)
附息銀行及其他借貸	—	(17,938)	—	(17,938)
應付稅款	(2,017)	(338)	(2,017)	(338)
職工提留備用金	—	(32,754)	—	(32,754)
遞延稅項負債	—	(115,869)	—	—
少數股東權益	(11,514)	(18,836)	(11,514)	(16,186)
	<u>107,063</u>	<u>247,950</u>	<u>117,719</u>	<u>23,944</u>
收購產生之商譽(附註23)	13,573	—		
超出業務合併成本餘額	<u>—</u>	<u>(154,005)</u>		
	<u>120,636</u>	<u>93,945</u>		
以下列方式支付：				
現金	67,310	40,727		
於聯營公司權益轉到 於附屬公司權益	<u>53,326</u>	<u>53,218</u>		
	<u>120,636</u>	<u>93,945</u>		

收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額之分析如下：

	於收購確認 的公平值	於收購確認 的公平值
	耐力 港幣千元	微分 港幣千元
現金代價	67,310	40,727
購入現金及銀行結存	<u>(18,496)</u>	<u>(17,818)</u>
收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u>48,814</u>	<u>22,909</u>

於二零零六年八月三十一日微分的投資物業、預付土地租賃款項及租賃樓宇由中和邦盟評估有限公司按其現有用途及公開市場價進行估值。購入本集團應佔淨資產，包括投資物業、預付土地租賃款項及租賃樓宇(概以公平值確認)超出其收購價因而產生超出業務合併成本餘額。該超出部份於收益表確認。

於二零零六年一月至十二月期間，本集團透過一家由南華工業全資擁有之附屬公司增持Wah Shing International Holdings Limited(「華盛」)一間於星加坡交易所上市的附屬公司31.8%權益。增持後，華盛成為本集團全資擁有附屬公司。華盛主要從事玩具及鞋類製造，證券投資及物業投資及發展。此收購的收購價總額為現金港幣78,361,000元，其超出業務合併成本餘額港幣87,303,000元於收益表確認。

自於二零零六年九月一日收購起，微分對本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻為溢利港幣91,000元。

自於二零零六年三月取得控制權起，耐力對本集團綜合溢利的貢獻為虧損港幣34,105,000元。若此業務合併於年初發生，本集團來自持續業務的收入及溢利將分別為港幣4,488,814,000元及港幣275,194,000元。

b) 以下為截至二零零五年十二月三十一日止年度產生之交易：

於二零零五年十月，本集團自一獨立第三者收購遼寧大發75%股本權益。遼寧大發從事房地產發展項目。收購價港幣7,213,000已於收購日以現金支付。

	賬面值及公平值 二零零五年 港幣千元
增購之資產／(負債)淨值：	
在建工程	40,385
應付及其他應付款	(30,768)
少數股東權益	(2,404)
總代價	<u>7,213</u>
以下列方式支付	
現金	<u>7,213</u>
收購附屬公司之現金流出淨額詳情如下：	
	二零零五年 港幣千元
銀行結餘及現金	—
現金代價	<u>(7,213)</u>
收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u>(7,213)</u>

於二零零五年十二月三十一日止年，從收購日計算，遼寧大發對集團的綜合收益表沒有營業額及約有港幣340,000元虧損貢獻。

c) 以下為截至二零零四年十二月三十一日止年度產生之交易：

於二零零四年三月三十一日，集團增購Deep Treasure Investment Limited (「Deep Treasure」) 餘下百份之五十一發行股本，作價為港幣5,500,000元。Deep Treasure為一間投資控股公司。其附屬公司之業務主要從事資訊科技相關業務。該收購之詳細資料如下：

	二零零四年 港幣千元
增購之負債淨值：	
物業、機器及設備	4,140
於聯營公司投資	835
存貨	7,730
應收及其他應收款	10,632
銀行結餘及現金	1,864
應付及其他應付款	(9,426)
銀行貸款	(6,165)
應付集團公司款項	(10,526)
附屬公司少數股東墊款	(733)
少數股東權益	(3,109)
	(4,758)
轉調自聯營公司之權益	6,754
購入之商譽	3,504
總代價	5,500
以下列方式支付	
現金	500
其他應收款	5,000
	5,500
收購附屬公司之現金流入淨額詳情如下：	
銀行結餘及現金	1,864
現金代價	(500)
收購附屬公司之現金及現金等值流入淨額	1,364

於二零零四年十二月三十一日止年度內，獲收購附屬公司為本集團帶來港幣49,697,000元之營業額及港幣1,426,000元經營溢利收益。

46. 主要非現金交易

- a) 截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，以新的融資租賃增購機器及設備有港幣8,326,000元、港幣15,881,000元及港幣18,915,000元。
- b) 截至二零零五年十二月三十一日止年度，附屬公司少數股東的資本貢獻港幣19,231,000元以沖減應付少數股東支付。本交易並無現金流影響。

47. 或然負債

於財務報表未作準備之或然負債包括：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
向銀行提供擔保而取得銀行信貸予 －聯營公司，健惠	210,000	210,000	174,000
就一前聯營公司取得之銀行貸款 而對一獨立第三者作出之承諾	13,526	13,526	13,526
	<u>223,526</u>	<u>223,526</u>	<u>187,526</u>

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，集團提供予健惠之擔保中約有港幣203,100,000元、港幣210,000,000元及港幣139,922,000元已被借用（附註22）。

於結算日，本公司並無重大或然負債。

48. 資產抵押

於結算日，若干集團資產已抵押予銀行以取得融資如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已抵押之資產淨值：			
投資物業	392,344	427,567	298,575
物業、機器及設備	98,054	94,607	138,172
存貨	102,688	81,225	88,773
持作出售之非流動資產	28,000	—	—
按公平值經損益入賬財務資產	49,839	33,611	40,423
銀行存款	12,130	15,480	14,450
應收賬款	26,496	—	—
其他非流動資產	—	—	16,338
	<u>709,551</u>	<u>652,490</u>	<u>596,731</u>

49. 經營租賃承擔

(a) 集團為出租人

本集團將其投資物業（附註16）在經營租賃安排下出租，其租約期為一至五年。租約條款亦訂明租客須付按金及需按期根據當時市場情況作出租金調整。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，根據不可註銷經營租約，本集團之未來最低應收租金總額如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	28,841	9,862	9,395
第二年至第五年內	63,993	7,335	7,892
超過五年	30,300	—	—
	<u>123,134</u>	<u>17,197</u>	<u>17,287</u>

(b) 集團為承租人

本集團根據經營租約租了若干工廠及寫字樓物業，工廠租約為期一年至五年而寫字樓物業租約為期由一至三年。

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，根據不可註銷經營租約，本集團之未來最低應付租金總額如下：

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	20,928	19,040	14,797
二年至五年內	39,739	47,167	29,021
超過五年	66,747	74,259	77,924
	<u>127,414</u>	<u>140,466</u>	<u>121,742</u>

50. 資本承擔

除上述附註49(b)所列經營租賃安排外，本集團於結算日尚有以下資本承擔。

	二零零六年 港幣千元	集團 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
未有在財務報表內作出撥備之資本費用合約：			
購買物業、機器及設備	8,624	5,825	3,984
購買土地使用權	2,730	7,386	6,724
	<u>11,354</u>	<u>13,211</u>	<u>10,708</u>
已獲授權但未簽合約之資本費用：			
購買物業、機器及設備	6,816	—	—
	<u>6,816</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無重大的資本承擔。

51. 關連人士披露

(a) 除於財務報表其他部份詳述之交易外，於年內，集團與關連人士有下列的交易：

關連人士	名稱名稱交易性質	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
聯營公司	管理費收入	(i)	—	(492)	—
	利息收入	(ii)	(1,065)	(1,436)	(1,457)
Jessica Management Limited *	管理費收入	(i)	(720)	(720)	(984)
	收取分色及照片處理費	(i)	(783)	(733)	(874)
	市場推廣服務費		—	—	(17)
	收取攝影服務費		—	—	(488)
	租金收入	(i)	(283)	(273)	(241)
	支付雜誌費	(i)	—	11	11
Capital Publishing Management Limited *	管理費收入		—	—	(982)
	收取分色及照片處理費	(i)	(202)	(270)	(757)
	租金收入	(i)	(132)	(266)	(240)
董事及部份董事擁有權益之公司	自證券及財務服務收取佣金、期貨經紀收入及利息收入	(iii)	(2,883)	(1,301)	(809)
	管理費收入	(i)	(900)	—	—

* 吳鴻生先生為本公司之董事並同時為上述公司的主要股東及董事。

附註：

- (i) 此等交易之條款由雙方協議及決定。
- (ii) 墊付予一間聯營公司之結餘按年利率零點五厘計算利息。
- (iii) 佣金及期貨經紀收入以基於與第三者之收費率為基準。利息收入乃按照港元最優惠利率加四厘計算。

(b) 其他關連公司交易：

集團提供擔保予一間聯營公司，資料已詳列為財務報告附註47(a)。

(c) 關連公司之結餘：

於結算日，關連公司之結餘已詳列於財務報告附註20、31、34、38及39內。

(d) 本集團主要管理層之報酬：

執行董事及非執行董事乃本集團之主要管理成員，其酬金詳情已於財務報表附註8披露。

52. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括銀行貸款、其他計息貸款、現金及短期定期存款。使用除金融衍生工具外的這些金融工具的主要目的是為企業營運籌集資金。本集團有各種直接產生自營運的財務資產及負債例如應收賬款及應付賬款。

本集團金融工具所產生主要風險計有現金流量利率風險、外匯風險、借貸風險、流動資金風險及股本工具價格風險。本公司董事會定期會晤，以分析及制訂可管理本集團面對下述風險的措施。

現金流量利率風險

由於本集團未有重大附息的淨資產，本集團的收入及營運現金流較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由貸款產生。按可變利率獲得之借款使本集團須面對現金流量利率風險。

董事預期利率於二零零七年將較為穩定，因此認為利率風險有限。

外匯風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並可能面對各種外幣兌換的風險，大部份為關於人民幣及美元的風險。外匯風險產生自將來的商業交易，確認的資產及負債與中國大陸業務的淨投資。董事認為港元相對人民幣及美元於可預見將來預期較為穩定及人民幣對港元的升值幅度預期溫和，因此，並未有重大因滙兌及其相關對沖而產生的風險。

本集團於中國大陸的業務有若干投資，而其淨資產乃面對兌換風險。管理層並不預期外滙波動會產生任何重大不利影響，原因是溫和上升的人民幣將增強本集團於中國大陸的淨資產情況。

信貸風險

本集團所面對之最大風險乃是交易對手未能履行其各類認可資產賬面價格變動之責任。為使信貸風險得到減低，集團之管理層已委任一支團隊負責信用額之訂定、審批及其他監控程序以確保追討現金戶口客戶及保證金戶口客戶之欠款的跟進行動得到實施，再者本集團會在結帳日覆核每筆交易欠款之可收回份額，以確保有足夠之減損撥備以應付呆壞金額。本公司董事們在這方面認為本集團之信貸風險有效地被減低。

本集團的信貸風險集中在香港境內，並沒有重要的信貸風險集中在單一的債務人。有關風險分佈在為數不少的交易對手及客戶。

銀行結存分佈在不同的認可財務機構，本公司認為相關的信貸風險處於低水平。

流動資金風險

公司內部所產生的現金及銀行貸款均為集團的運作提供資金。集團的銀行融資以浮息運作並且每年進行更新。本集團常規地審視其主要的資金調度情況，以保證有足夠的財務資源去應付財務上的責任。本集團以保持可信賴的信貸渠道及充足的銀行存款以滿足短期的資金需要。本集團的流動資金風險管理包括隨時可用的銀行融資及開發多樣資金來源。

股本工具價格風險

股本工具價格風險代表公平值或將來現金流因市場價格轉變而轉變之可能性。本集團由於持有可供出售財務資產及按公平值經損益入賬之財務資產因而較受股東證券價格風險。本集團未受期貨價格風險。管理層維持不同風險結構之投資組合以監察風險。投資委員會於有需要時檢討本集團之投資以減低股本工具價格風險。

53. 結算日後事項

(a) 於二零零六年十一月六日，Micon Limited (「Micon」，南華工業之全資附屬公司) 與一獨立之第三者簽訂協議，以約港幣105,000,000元出售及購買Micon實益擁有之255,885,561股耐力之股份。該交易於二零零七年一月三日耐力之股東特別大會上獲批准通過及於二零零七年一月五日完成。耐力於交易完成時不再列為本集團的附屬公司。交易資料詳列於本公司二零零六年十二月十八日之通函。

(b) 於二零零七年一月九日，WTS International (BVI) Limited (「WTS」)，為南華工業之全資附屬公司，與South China Land Limited (南華置地有限公司) (「南華置地」) (前稱Capital Publications Limited (資本出版有限公司)*)，簽訂協議出售Praise Rich Limited (「Praise Rich」) 的51%股本權益，南華置地以約港幣408,000,000元通過發行可換股票據方式支付。該等票據持有人可以每股港幣0.075元換購南華置地股份，而最大之換購股數為5,440,000,000股。該交易於二零零七年三月八日本公司之股東特別大會上獲批准通過及於二零零七年三月十二完成。Praise Rich於交易完成時不再列為本集團的附屬公司，並以聯營公司方式列帳。交易資料詳列於本公司二零零七年二月十二日之通函。

期後，於二零零七年四月三十日，WTS與南華置地簽訂協議，出售Praise Rich剩餘49%股本權益，而南華置地以發行可換股票據方式支付港幣392,000,000元之代價。該等票據持有人(即Skychance)可以換股價每股港幣0.075元換購南華置地股份，而最多之換購股數為5,226,666,666股。

54. 主要附屬公司之詳情

截至二零零六年十二月三十一日止，本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
Buji Soft Toys Company (BVI) Limited	英屬維爾京 群島／ 中國大陸	1,000美元	74.8%	玩具製造
布吉玩具有限公司	香港	港幣20元 港幣6,000,000元 無投票權 遞延股份 (附註b)	74.8%	玩具貿易
重慶運通資訊 科技有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣 3,330,000元	60.4%	資訊科技 相關業務
重慶南華英賽光訊 科技有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣 3,500,000元	48.6%	資訊科技 相關業務
重慶南華中天訊息技術 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣 20,000,000元	44.9%	資訊科技 相關業務

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
Cophorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國／ 香港	200美元	74.8%	物業投資
倩光投資有限公司	香港	港幣10,000元	100%	物業投資
廣東華興果業發展 有限公司(附註c)	中國／ 中國大陸	7,193,599美元	74.8%	果園種植
香港四海旅行社有限公司	香港	港幣20,800,000元 港幣1,200,000元 無投票權 遞延股份 (附註b)	74.8%	機票銷售及 提供旅遊 相關業務
翠運投資有限公司	香港	港幣2元	100%	物業投資
遼寧大發房地產 有限責任公司* (附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣 202,000,000元	59.8%	房地產發展
Man Wah Trading Limited	香港	港幣10,000元	74.8%	證券投資
Micon Limited	香港	港幣2元	74.8%	投資控股
南京南華大方電機 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣77,550,000元	70.0%	物業投資
南京微分電機有限公司 (附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣29,035,000元	62.1%	物業投資
耐力發展有限公司*	英屬維爾京 群島／香港	2美元	71.3%	物業投資
耐力國際集團有限公司* (於香港聯合交易所 有限公司上市)	開曼群島／ 香港	港幣26,837,263元	71.3%	投資控股
耐力鞋業有限公司*	香港	港幣65元 港幣12,000,000元 無投票權遞延股份 (附註b)	71.3%	鞋類製造 及出口
瀋陽盛聯電子科技 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣4,000,000元	52.3%	資訊科技 相關業務
曉威投資有限公司	香港	港幣500,000元	74.8%	鞋類貿易
南華金融控股有限公司 (於香港聯合交易所 有限公司上市)	香港	港幣125,122,274元	72.8%	投資控股
南華融資有限公司	香港	港幣10,000,000元	72.8%	提供企業 服務顧問

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
南華期貨有限公司	香港	港幣10,000,000元	72.8%	期貨經紀
南華財務及管理有限公司	香港	港幣2元	72.8%	股票買賣 及提供 管理服務
南華信貸財務有限公司	香港	港幣42,125,000元	71.6%	私人信貸
南華服裝有限公司	香港	港幣500,000元	74.8%	服裝貿易
南華工業有限公司 (於香港聯合交易 所有限公司上市)	開曼群島／ 香港	港幣53,033,474元	74.8%	投資控股
South China Industries (BVI) Ltd	英屬維爾京 群島／香港	US\$1,000	74.8%	投資控股
南華利生體育用品	香港	港幣2元	74.8%	體育用品 貿易有限 公司
南華傳媒有限公司	香港	港幣2元	100%	提供印刷、 市場推廣 服務
南華資料研究有限公司	香港	港幣600,000元	72.8%	出版研究 刊物
南華證券投資有限公司	香港	港幣10,000,000元	72.8%	股票經紀， 孖展服務及 包銷服務
South China Securities (UK) Limited	英國	200,000英鎊	72.8%	提供證券 買賣服務
南華製鞋有限公司	香港	港幣500,000元	74.8%	鞋類貿易
南華策略有限公司	香港	港幣308,594,000元	74.8%	投資控股
南華策略地產發展 有限公司	香港	港幣5,000,000元	74.8%	地產發展及 投資控股
策略融資有限公司	香港	港幣2元	74.8%	提供融資 服務
德利投資有限公司	香港	港幣287,498,818元	100%	投資控股
快報有限公司	香港	港幣100,000元	70.0%	投資控股

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行股本 之百分比	主要業務
天津南華房地產開發 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣43,000,000元	51.0%	物業發展
天津南華皮革化工 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣19,681,600元	59.8%	皮革化工 用品製造
天津南華利生體育用品 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣9,940,167元	59.8%	體育用品 製造
天津南華製鞋有限公司 (附註d)	中國／ 中國大陸	人民幣36,100,200元	59.8%	鞋類皮革 用品製造
華昇電子有限公司	香港／ 中國大陸	港幣571,500元	52.4%	玩具製造
Wah Shing International Holdings Limited	百慕達／香港	港幣54,432,000元	74.8%	投資控股
華盛玩具有限公司	香港	港幣2元 港幣3,020,002元 無投票權 遞延股份 (附註b)	74.8%	玩具貿易及 投資控股
榮創投資有限公司	香港	港幣2元	100%	物業投資

* 並非由安永會計師事務所或其他安永國際成員會計師行審核。

附註：

- (a) 本集團之主要附屬公司為本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利之股息或清盤時享有分派。
- (c) 此乃於中國成立之外商獨資企業。
- (d) 此乃於中國成立之中外股份合營企業。

上述為董事會認為對本集團之業績或資產淨值有重要影響之主要附屬公司。董事會認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

於二零零六年十二月三十一日止年度內，並無附屬公司有任何的貸款資本發行。

55. 一 主要聯營公司之詳情

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	成立／註冊 和營業地點	持有之 股份種類	集團間接持有 股份權益 百分比	主要業務
健惠投資有限公司*	香港	普通股	30%	地產發展

在決定一項投資應否被分類為一間聯營公司，董事會亦考慮集團對該項投資能否行使重大影響力，雖然其應佔權益少於百分之二十，或集團能否控制該項投資，雖然其應佔權益大於百分之五十。

健惠之財務年度年終日為六月三十日。在製作本合併財務報表之時，一月一日至六月三十日之間，本集團公司與健惠間之重大交易已作出相應調整。健惠以六月三十日為財務年終日，主要由於要與控股公司之年終日一致。

集團對聯營公司之控股由其附屬公司以股本投資方式持有。

上述為董事局認為本集團之業績或資產淨值有重要影響之主要聯營公司。董事會認為提供其他聯營公司之詳情將過於冗長。

* 並非由安永會計師事務所或其他安永國際會員會計師行審核。

56. Praise Rich集團之財務資料

於二零零七年一月九日，南華工業之全資附屬公司WTS與南華置地簽訂協議出售Praise Rich的51%股本權益，作價408,000,000港元，南華置地以發行可換股票據方式支付。該等票據持有人可以每股0.075港元換購南華置地股份，而最大之換購股數為5,440,000,000股。該交易於二零零七年三月八日本公司之股東特別大會上獲批准通過及於二零零七年三月十二完成。

期後，於二零零七年四月三十日，WTS與南華置地簽訂協議，出售Praise Rich之餘下49%股本權益，南華置地以約392,000,000港元通過發行可換股票據方式支付。該等票據賦予持有人Skychance可以每股0.075港元換購南華置地股份，而最大之換購股數為5,226,666,666股。Praise Rich於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日均為南華工業之全資附屬公司，而Praise Rich集團之財務業績已合併於本公司於截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表內。

下表概列Praise Rich集團於二零零五年五月二十三日（即Praise Rich之註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表，亦載列於南華置地集團日期為二零零七年二月十二日之已刊發通函附錄三所載之Praise Rich集團會計師報告。

A. 綜合收益表

	由二零零五年 五月二十三日 (註冊成立日期) 起至二零零五年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 港元
收入	-	-
其他收入	9,725	146,149
行政開支	(1,825,287)	(5,109,438)
經營虧損	(1,815,562)	(4,963,289)
融資成本	-	(2,667,735)
除所得稅前虧損	(1,815,562)	(7,631,024)
所得稅開支	-	-
本期間／本年度虧損	(1,815,562)	(7,631,024)
下列人士應佔：		
Praise Rich股權持有人	(1,532,180)	(6,465,644)
少數股東權益	(283,382)	(1,165,380)
本期間／本年度虧損	(1,815,562)	(7,631,024)

B. 綜合資產負債表

	於二零零五年 十二月三十一日 港元	於二零零六年 十二月三十一日 港元
資產及負債		
非流動資產		
在建工程	94,661,415	188,324,248
物業、廠房及設備	316,944	233,724
	<u>94,978,359</u>	<u>188,557,972</u>
流動資產		
預付款項及其他應收款項	202,545	1,574,411
應收同系附屬公司款項	2,833,178	11,500,000
應收附屬公司少數股東款項	—	12,962,792
銀行結餘及現金	6,186,302	5,276,010
	<u>9,222,025</u>	<u>31,313,213</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	25,327	1,001,935
應付直接控股公司之款項	2,947,600	964
應付附屬公司少數股東款項	11,248,558	—
應付同系附屬公司之款項	70,003,598	102,517,218
	<u>84,225,083</u>	<u>103,520,117</u>
流動負債淨額	<u>(75,003,058)</u>	<u>(72,206,904)</u>
總資產減流動負債	<u>19,975,301</u>	<u>116,351,068</u>
非流動負債		
銀行貸款	—	80,000,000
資產淨值	<u>19,975,301</u>	<u>36,351,068</u>
權益		
股本	8	8
匯兌儲備	156,239	4,972,599
累計虧損	(1,532,180)	(7,997,824)
Praise Rich股權持有人應佔權益	(1,375,933)	(3,025,217)
少數股東權益	21,351,234	39,376,285
總權益	<u>19,975,301</u>	<u>36,351,068</u>

C. 綜合現金流量表

	由二零零五年 五月二十三日 (註冊成立日期) 起至二零零五年 十二月三十一日止 之期間 港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 港元
經營業務之現金流動		
除利得稅前虧損	(1,815,562)	(7,631,024)
調整：		
利息收入	(9,725)	(125,788)
利息開支	—	1,964,774
折舊	2,869	190,373
出售附屬公司之收益	—	(20,361)
營運資金變動前之經營虧損	(1,822,418)	(5,622,026)
預付款項及其他應收款項之增加	(202,545)	(1,447,338)
其他應付款項及應計費用之增加	25,327	396,136
應收同系附屬公司款項之增加	(2,833,178)	(11,500,000)
應收附屬公司少數股東款項之增加	—	(24,211,350)
應付附屬公司少數股東款項之增加	(19,520,673)	—
應付直接控股公司款項之增加／(減少)	2,947,600	(2,946,636)
經營業務所用現金淨額	(21,405,887)	(45,331,214)
投資業務之現金流動		
已收利息	9,725	125,788
購買物業、機器和設備	(319,813)	(95,314)
在建工程開支	(54,276,800)	(89,503,327)
收購一間附屬公司	(7,211,538)	—
出售附屬公司	—	(18,596)
投資業務所用現金淨額	(61,798,426)	(89,491,449)
融資業務所得現金淨額		
已付利息	—	(1,384,302)
提取銀行貸款	—	80,000,000
應付同系附屬公司款項之增加	70,003,598	35,461,227
發行股份	8	—
附屬公司少數股東之出資	19,230,770	19,190,431
融資業務所得現金淨額	89,234,376	133,267,356
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	6,030,063	(1,555,307)
匯率變動之影響	156,239	645,015
於期初／年初之現金及現金等值項目	—	6,186,302
於期末／年末之現金及現金等值項目	6,186,302	5,276,010
現金及現金等值項目分析		
— 銀行結餘及現金	6,186,302	5,276,010

此致

南華集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
謹啟

二零零七年六月十三日

1. 營運資金

董事認為，考慮到經擴大集團可用之內部資源及銀行融資額，由本通函刊發日期起至少十二個月內，經擴大集團將擁有充裕的營運資金。

2. 重大負面變動

直至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零零六年十二月三十一日（即本集團最新經審核綜合財務報表編製之日）以來於財務或經營狀況或前景有任何重大負面變動。

3. 負債

於二零零七年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團擁有的無抵押銀行貸款及有抵押銀行貸款分別為169,800,000港元及574,200,000港元，當中包括無抵押及有抵押銀行透支約25,000,000港元及600,000港元。銀行貸款均由按揭及其他物業質押、廠房及設備、存貨、應收賬款、經擴大集團持有之上市證券及銀行存款及香港客戶之若干上市證券作抵押，抵押賬面淨值合共1,005,700,000港元。一切銀行融資額均得到本公司或其附屬公司擔保。於二零零七年四月三十日，經擴大集團有為數12,300,000港元之租購承擔及來自股東及附屬公司少數股東之墊款分別17,100,000港元及54,600,000港元。除上文所提及外，經擴大集團並無任何其他未償還銀行貸款、按揭、押記或任何其他借貸、承兌負債或承兌信貸或租購承擔。

經擴大集團已就授予或將授予健惠投資有限公司（南華工業之聯營公司）之銀行融資額210,000,000港元向銀行提供擔保；並就一聯營公司取得之銀行貸款而對一獨立第三方作出13,500,000港元之承諾。除上文所提及外，經擴大集團並無任何其他重大或然負債。

於二零零七年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無發行任何債務證券及拖欠任何債務證券，及授權或另外設立但未發行之任何債務證券，及任何定期貸款。

董事並不知悉經擴大集團自二零零七年四月三十日以來之負債狀況及或然負債有任何重大負面變動。

4. 管理層就經擴大集團營運業績之討論及分析

(A) 管理層就本集團業績之討論及分析

以下為節錄自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年度年報之管理層討論及分析。

(i) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額4,400,000,000港元及本公司股本持有人應佔溢利205,300,000港元，營業額及溢利分別較二零零五年增長3%及1.1倍。

貿易及製造

於二零零六年，本分部錄得營業額下降7.7%至2,100,000,000港元及溢利45,400,000港元，較二零零五年減少49.6%。

本集團於中國多元化的工業業務均面對著類似之艱巨宏觀經濟因素，包括工資上升、人民幣升值及原料價格飆升。除因計入應佔Nority International Group Limited（耐力國際集團有限公司*）（「耐力」）鞋類製造業務產生之虧損對溢利表現影響較大，溢利表現輕微倒退。

二零零六年乃公司製造分部重組之一年，並於年內完成兩大事項，分別為將先前於新加坡證券交易所上市之Wah Shing International Holdings Limited（「華盛」）私有化，及進一步增持耐力股權。透過將各製造單位合併到同一傘下，本集團在長遠而言可精簡業務。

物業投資及發展

本集團之物業組合錄得租賃溢利11,600,000港元及重估收益66,300,000港元。年內，本集團售出若干香港物業，出售現金款項總額為39,200,000港元並錄得出售投資物業收益5,300,000港元。

於本年度，本集團透過增加於一家合營企業之權益以擴大本集團於中國之物業權益。該合營企業擁有一個位於江蘇省省會城市南京市中心零售區之大型零售地段（「南京零售地段」）。本集團目前持有南京零售地段87%之權益，其中包括超過50,000平方米之零售樓面面積，主要用作租賃用途。

年內，香港租賃組合表現令人滿意。

旅遊及相關服務

於二零零六年度，香港四海旅行社有限公司（「四海」）錄得營業額上升17.1%至1,900,000,000港元，經營溢利亦差不多倍增至25,400,000港元。四海受惠於市場上旅客流量之強勁增長，並進一步鞏固其於票務批發市場之地位。

證券及金融服務

於二零零六年度，本集團之證券及金融服務業務分部錄得營業額增長至159,200,000港元及溢利19,900,000港元，營業額增加39.9%。

由於股票成交量增加，來自證券及商品經紀業務之佣金收入亦相應上升；孖展融資活動之收入顯著上升，乃由於去年進行若干大型首次公開招股項目所致。

傳媒及出版

本集團之傳媒業務錄得營業額197,800,000港元，按年遞減5.8%，而與二零零五年之虧損54,400,000港元比較，則錄得虧損65,900,000港元。由於此分部表現欠佳，管理層遂決定撤銷於香港及中國市場經營之若干虧損雜誌之投資。

資訊科技

就本集團之資訊科技業務分部而言，營業額由二零零五年之82,400,000港元下跌至二零零六年之72,100,000港元，而經營虧損則由二零零五年之49,000港元增加至二零零六年之794,000港元。虧損增加主要是由於行政費用上升所致。

農業業務

農業業務本年錄得虧損5,200,000港元，而二零零五年則錄得扣除生物資產公平值收益或虧損前之虧損5,600,000港元。本集團受惠於廣州荔枝農場業務之節約成本措施，但由於河北冬棗項目仍在擴張，本業務分部仍處於投資期。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.05，而資本負債比率為10.5%。資本負債比率乃以本集團長期銀行貸款總額181,700,000港元，相對本集團股本1,735,400,000港元來計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供財務支援。

年內，為把華盛私有化及收購南京合營企業之額外權益，本集團舉借若干特定用途銀行貸款。本集團之非流動資產大幅增加，流動資產淨值（流動資產減流動負債）則隨之減少。增加之非流動資產大部份為可創收入之資產，故對本集團日後收入、溢利及現金流量實為有利。流動資產淨值僅是暫時減少，且董事認為，本集團有充足銀行信貸及營運資金作其日常營運。

於二零零六年十二月三十一日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團增加其可供出售股權投資及按公平值經損益賬入賬之財務資產分別為18,900,000港元及72,600,000港元。其中，經計入本年底前可供出售股權投資及按公平值經損益賬入賬財務資產之公平值分別增加為3,400,000港元及1,300,000港元。

本集團於二零零六年十二月三十一日概無其他債務證券或資本工具。

於年內，

- (1) 本集團成功把華盛私有化。
- (2) 本集團增加其於耐力之控股權，從42.5%增至95.4%。再者，本集團於二零零六年底訂立協議出售其於耐力之全部股權。
- (3) 本集團以約人民幣41,700,000元之代價購買南京合營企業87%權益。

除以上所披露者外，年內概無任何重大收購及出售。

於二零零六年十二月三十一日，大部份短期貸款為作一般貿易之用途，貸款水平因應貿易活動而有所不同。本集團部份物業、機器及設備以及大部份投資物業已作長期銀行信貸之抵押。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之五大客戶佔銷售總額35%，當中最大客戶所佔銷售額為13%。本集團五大供應商之採購額佔本年度採購總額32%，當中最大供應商佔採購總額23%。

概無董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東（就董事所知持有本公司已發行股本超過5%）於本集團之五大客戶及供應商中擁有重大權益。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之僱員總數約為24,900人。於本年內，員工支出（包括董事酬金）為680,000,000港元。

除薪金以外，還有其他給予本集團全體員工之福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，按工作表現，個別僱員更可於年終獲取酌情的花紅。本公司已採納一項僱員購股權計劃，該僱員購股權計劃已於二零零二年六月二十八日生效。

(ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額4,300,000,000港元及本公司股本持有人應佔溢利96,600,000港元，與二零零四年相比，營業額增加14%，而溢利減少22%。

貿易及製造

於二零零五年，本集團之貿易及製造業務營業額增加16%至2,300,000,000港元，而分部溢利則為81,500,000港元，較二零零四年度業績（分別為1,900,000,000港元及30,700,000港元）有顯著改善。

鞋類製造業務於二零零五年繼續取得佳績。該業務於二零零五年連續第三年獲其鞋類製造業務主要客戶沃爾瑪（Wal-Mart）頒發「年度國際供應商」獎項。

物業投資及發展

於二零零五年度，本集團之物業組合錄得租金收入12,800,000港元及重估收益144,900,000港元（二零零四年度分別為14,000,000港元及77,500,000港元）。未計折舊及攤銷及公平值收益前，此分部業績輕微下降600,000港元，乃由於本集團公司佔用面積增加所致。年內，本集團收購遼寧大發（從事房地產發展項目）的75%股本權益。

旅遊及相關服務

於二零零五年度，本集團之旅遊業務部四海之營業額增加11%至1,600,000,000港元，而經營溢利則為12,200,000港元。由於本集團核心票務服務於競爭激烈環境下持續提高市場佔有率，故二零零五年乃本集團旅遊業務另一個業務擴充之年度。本集團的旅遊業務於二零零五年第二季因面對割喉式減價競爭而蒙受損失，經營溢利較去年有所下跌。

證券及金融服務

於二零零五年，本集團之經紀業務表現大幅下降，原因為該年度上半年股市成交量偏低。由於法例仍對銀行及大型國際公司有利，本地經紀公司於股市經營依然困難。證券及金融服務分部業績由二零零四年之溢利33,400,000港元轉為虧損23,400,000港元。業績轉為虧損主要與股權投資未變現持股虧損16,000,000港元及呆壞賬撥備14,300,000港元有關。

傳媒及出版

本集團之傳媒及出版業務於二零零五年取得營業額按年增長19%至210,100,000港元。由於本集團致力擴展本集團雜誌組合以維持或擴大市場佔有率，該年乃本集團之重大投資期間。除推出兩份新週刊（即「Friday」及「完全女人手冊」）及一份月刊外，本集團亦於中華人民共和國（「中國」）市場推出四份新刊物。

資訊科技

本集團於中國之資訊科技業務單位組合錄得營業額按年增長28%至82,400,000港元及輕微虧損約49,000港元。

農業

本集團之農業業務仍處於投資期。於二零零五年，本集團的土地擴展計劃主要專注於河北省。

應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司溢利及虧損包括應佔耐力之虧損及來自香港及中國數家聯營公司的溢利和投資物業公平值收益。

於二零零五年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.17，而資本負債比率為6.7%。資本負債比率乃以本集團非流動銀行貸款總額103,100,000港元，相對本集團股本1,540,500,000港元來計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供財務支援。董事認為，本集團有充足銀行信貸及一般營運資金作其日常經營。

於二零零五年十二月三十一日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，經計入本年底前可供出售股本投資及按公平值經營損益賬入賬財務資產之公平值增加及減少分別為21,100,000港元及8,900,000港元，本集團減低其可供出售股本投資及按公平值列值經營損益賬入賬之財務資產分別為2,700,000港元及16,000,000港元。

於結算日，南華金融控股有限公司（「南華金融」）（前稱南華證券有限公司）有970,000,000份未行使認股權證（「南華金融認股權證」）。除於二零零六年三月認股權證持有人已行使142,900,000份南華金融認股權證外，所有其餘南華金融認股權證均已期滿。

除以上所披露者外，本集團於二零零五年十二月三十一日及直至本年報日期概無其他債務證券或資本工具。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團就華盛建議私有化以12,600,000港元之接續代價進一步收購華盛約5.8%股權。

除以上所披露者外，年內概無任何重大收購及出售。

於二零零五年十二月三十一日，大部份短期貸款為作一般交易之用途，各項貸款乃以相關一般交易之需要進行。本集團大部份物業、機器及設備以及投資物業已作長期銀行信貸之抵押。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團之五大客戶佔銷售總額39%，當中最大客戶所佔銷售額為18.5%。本集團五大供應商之採購額佔本年度採購總額低於30%。

概無本公司董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東（就董事所知持有本公司已發行股本超過5%）於本集團之五大客戶及供應商中擁有重大權益。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之僱員總數約為20,600人。於本年內，員工支出（包括董事酬金）為644,000,000港元。

除薪金以外，還有其他給予本集團全體員工之福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，按工作表現，個別僱員更可於年終獲取酌情之花紅。本公司已採納一項僱員購股權計劃，該僱員購股權計劃已於二零零二年六月二十八日生效。

(iii) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

隨著本地及全球經濟復甦，本集團於二零零四年取得另一理想業績。本集團錄得截至二零零四年十二月三十一日止年度營業額為3,800,000,000港元及股東應佔溢利為124,200,000港元，比去年的營業額及股東應佔溢利分別增加11%及33%。

南華金融受惠於二零零四年本地股市高每日成交量及高市場資本值，在營業額及純利方面均錄得雙位數值增長。然而，南華工業旗下之玩具製造業務則受原材料成本大幅上升所影響，尤其是塑膠原材料成本受油價飆升所推高。本集團之整體毛利率因而直接減少，分銷成本亦間接因而上升。在本集團持續致力在經營層面削減成本之努力下，行政開支進一步下降，有助抵銷直接成本上升之不利影響。本集團的旅遊業務比前年的盈利取得約一倍重大增長。投資物業價格反彈及證券買賣收益亦有助改善整體業績。

於二零零四年十二月三十一日，本集團錄得持作買賣證券未變現收益11,400,000港元及重估投資物業組合盈利為77,500,000港元。此外，因本集團持有30%權益並座落在中環之甲級商業樓宇『中央廣場』之物業價值大幅上升，撥回主要聯營公司墊款之撥備為57,900,000港元，相對二零零三年本集團則作出41,100,000港元撥回。

本年度，本集團增購一附屬公司華盛股份權益，並確認收購折讓為15,700,000港元。

貿易及製造

本集團的玩具原設備製造業務透過華盛旗下之華盛玩具有限公司（「華盛玩具」）及華昇電子有限公司（「華昇電子」）相比去年錄得不同表現。華盛玩具的業績遠較預期差，由58,000,000港元下降至13,000,000港元，錄得跌幅為78%，此乃由於銷售大幅下降及存貨撥備顯著增加所致。華盛玩具亦面對原材料價格及內地勞工成本上升。持續激烈市場競爭使華盛玩具難以把增加的原料成本轉嫁到客戶。

華昇電子扭轉了二零零三年7,900,000港元虧損，於二零零四年錄得9,300,000港元盈利，主要由於對電子玩具需求明顯增加致使營業額躍升，較二零零三年大幅上升1.2倍。

華盛的鞋類業務表現滿意。二零零四年三月，本集團榮獲沃爾瑪頒發為「二零零三年年度國際供應商」，對其優越的品質及後勤服務得以表彰。於二零零四年來自沃爾瑪之銷售訂單大幅增加。其二零零四年營業額較二零零三年增加32%，並錄得溢利6,300,000港元。

其他皮革產品及成衣業務對本集團於本年度的業績雖微不足道，但亦有正面貢獻。二零零四年從貿易及製造分部之合計經營溢利為30,700,000港元。

本集團從事製造及出口運動型輕便鞋類之聯營公司－耐力於二零零四年錄得淨虧損29,500,000港元。

證券及金融服務

平均每日股市成交額由二零零三年之10,300,000,000港元上升至二零零四年之15,900,000,000港元。於二零零四年，本集團來自證券及期貨經紀之收入較二零零三年上升19%至74,000,000港元。於二零零四年八月，恒指期貨合約買賣剛在現有網上交易平台推出。網上證券交易之成交量及客戶數目均持續增長。經紀業務之業績由二零零三年虧損11,900,000港元轉為二零零四年之溢利6,200,000港元。

孖展融資貸款及墊款組合及個人貸款之數額輕微下降7%至179,700,000港元。與此下降同時，此項業務之整體收入輕微下降至30,300,000港元。然而，由於本集團收緊信貸監察措施以控制本集團貸款組合之質素，於二零零四年呆壞賬撥備大幅減少49%至7,400,000港元。

本集團之企業融資部在競爭激烈之情況下並未能取得盈利。然而，該業務成功將二零零三年之9,800,000港元之經營虧損減至二零零四年之1,600,000港元。

於回顧年度，南華金融之營業額及股東應佔溢利分別上升12%至132,000,000港元及上升1.1倍至68,600,000港元。持作買賣及非買賣證券之收益除改善經營業務外，亦有助取得令人滿意之業績。

旅遊及相關服務

本集團之旅遊業務部四海，在二零零四年再度持續取得明顯增長，營業額增加36%至1,500,000,000港元及經營溢利增加96%至17,700,000港元。於年內，四海已能於香港更多主要航空公司中鞏固其代理地位，於機票批發商業務中增加其競爭優勢。於年度內，於能獲得較高邊際利潤之學生旅遊套票及企業銷售業務均有穩定增長。同時，更多地開發市場及服務商品以加強及擴展其顧客基礎。

物業投資及發展

物業市場於本年度大幅改善。由於本年度租金收入因物業佔有率提高、商業市道復甦及較好的續約條款，本集團物業業務方面之總租金收入增加33%及錄得淨經營溢利為9,400,000港元，以及未變現重估收益為77,500,000港元。本集團就持有30%權益並座落在中環之甲級商業樓宇－『中央廣場』價值錄得明顯升值而撥回聯營公司墊款撥備。截至二零零四年年底，該物業超過97%的總樓面面積已經租出，帶來理想收入。

傳媒及出版

本集團之整體傳媒業務就其雜誌的市場地位及市場滲透率方面取得進展，且在推出及培育年青及新刊物作出不少投資。於該年度下半年，傳媒業務推出兩份新雜誌，名為「Friday Weekly」（目標為年青人市場之潮流及時尚週刊）及「資本伊人」（女士生活方式及財經月刊）。個別已有鞏固基礎之雜誌在廣告收益方面錄得重大增長，本集團亦推出延展刊物，以進一步加強該等刊物之品牌，並為日後廣告及發行收益方面提供較闊之增長基礎。於二零零四年終，傳媒業務在北京推出試驗性刊物，以為本集團在中國市場成立出版刊物業務作出準備。

資訊科技

二零零四年本集團重整其資訊科技業務。資訊科技業務的營業額上升72%至64,200,000港元，虧損額由前年4,500,000港元減少至去年300,000港元。於二零零四年，本集團鞏固其業務平台及增加若干有盈利能力及在可預見將來具有良好業務增長潛力之中國大陸合資經營的資訊科技公司之權益。

農業業務

農業業務在二零零四年錄得虧損4,800,000港元，在二零零三年則錄得虧損8,200,000港元。經營方面，繼續致力於廣州果園及南京養殖湖項目的產品多元化及成本控制方法，隨著本集團邁向第二年投資，本集團在河北省果園會繼續擴大耕地面積。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.17，而資本負債比率為8.6%。資本負債比率乃以本集團長期總銀行借貸75,200,000港元，相對本集團股東資金872,400,000港元來計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供財務支援。董事認為，本集團有充足銀行信貸及一般營運資金作其日常經營。

於二零零四年十二月三十一日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，經計及於本年度末非買賣證券及買賣證券的公允值增加3,200,000港元及11,400,000港元，本集團非買賣證券及買賣證券的組合分別減少及增加25,200,000港元及3,500,000港元。

於結算日後，本公司之附屬公司南華金融於二零零五年二月二十二日以每份0.026港元之價格向獨立投資者配售970,000,000份認股權證（「認股權證」）。認股權證配售之淨收益約為25,000,000港元，將用作本集團之一般營運資金。認股權證賦予持有人於二零零六年三月二日或以前以每股0.1012港元之認購價（可予調整）以現金認購南華金融每股面值0.025港元之繳足普通股股份。

除上文所述外，於二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何其他債務證券或資本工具。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團進一步購入華盛約9%之股份權益，累計代價為22,000,000港元。

於二零零四年三月三十一日，本集團向吉利汽車控股有限公司（前稱國潤控股有限公司）（「吉利」）購入餘下51%股份權益之資訊科技業務，總代價為5,500,000港元。其中500,000港元以現金支付，其餘5,000,000港元從吉利欠本集團之相等借款中扣除。

於二零零四年十二月三十一日，大部份短期貸款為作一般交易之用途，各項貸款乃以相關一般交易的需要而進行。本集團大部份物業、機器及設備，以及發展及投資物業已作長期銀行信貸的抵押。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團五大供應商佔本集團採購總額少於30%，而本集團五大客戶則佔本集團營業總額約40%。此外，本集團最大客戶佔本集團營業額約20%。概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）擁有本集團五大客戶或供應商之實益權益。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之僱員總數約為27,600人。於本年內，員工支出（包括董事酬金）為531,000,000港元。

除薪金以外，還有其他給予本集團全體員工之福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，按工作表現，個別僱員更可於年終獲取酌情的花紅。本公司已採納一項僱員購股權計劃，該僱員購股權計劃已於二零零二年六月二十八日生效。

(B) 管理層就南華置地集團業績之討論及分析

以下為節錄自南華置地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年度年報之管理層討論及分析。

(i) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

截至二零零六年十二月三十一日止年度，相對二零零五年之25,100,000港元，南華置地集團之營業額減少5%至23,900,000港元。營業額輕微下跌主要由於於世界盃期間，許多廣告商將其大部份的市場推廣資源轉投至世界盃媒體所致。

然而，南華置地集團的營運成本方面大幅度下降。此乃由於印刷成本降低及營運程序精簡化所致。總營運成本由27,100,000港元減少至23,900,000港元。

儘管廣告收益下跌，由於成本之大幅減省，相對二零零五年之虧損1,950,000港元，南華置地集團仍然錄得150,000港元之輕微溢利。三份雜誌繼續於各自之領域擴展及鞏固其地位。《資本雜誌》第一次舉辦了「資本傑出領袖2006」及「第一屆資本中國傑出企業成就獎」。《資本才俊》參與澳洲旅遊局針對香港富裕之行政人員舉辦的大型推廣活動，而《資本企業家》則繼續為新晉的成功企業舉辦「香港榮譽企業巡禮2006」及「澳門榮譽企業巡禮2006」等系列之獎項。

於二零零六年十二月三十一日，南華置地集團有流動資產淨額279,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，(i)南華置地集團並無因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險；(ii)南華置地集團資產並無任何抵押；(iii)南華置地集團並無與任何金融機構有任何借貸安排或從其獲得任何信貸融資；及(iv)南華置地集團並無任何或然負債。

由於南華置地集團並沒有銀行借貸，故無二零零六年之資本負債比率可以提供。

除了前交易外，截至二零零六年十二月三十一日，南華置地集團並無任何重大投資計劃。

年內，南華置地集團並無作出任何重大收購、出售及投資。

截至二零零六年十二月三十一日，南華置地集團僱員總數為50人。本年度的僱員成本(包括董事酬金)為11,200,000港元。

除薪金以外，還有其他員工福利，例如醫療津貼、人壽保險、公積金等提供給南華置地集團所有僱員。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情之花紅。南華置地於二零零二年六月二十四日採納一項僱員購股權計劃，該計劃並於二零零二年七月十八日起生效。

(ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

截至二零零五年十二月三十一日止年度，南華置地集團營業額增長60%，至25,100,000港元(相對二零零四年之15,700,000港元)。營業額躍升有賴《資本雜誌Capital》持續取得成功，以及《資本企業家Capital Entrepreneur》和《資本才俊Capital CEO》兩份雜誌的被接受程度迅速攀升而達致。

集團旗下各本雜誌在所屬專門市場的地位已進一步獲得鞏固。《資本雜誌Capital》銳意加強政治及宏觀經濟方面的內容，深受大型優秀企業客戶歡迎。《資本才俊Capital CEO》的對象為一批行政人員和第二代商界領袖，而《資本企業家Capital Entrepreneur》主攻有志成為傑出企業創業者的讀者市場。

每本雜誌的獨特性及認可程度，均可從各雜誌年終舉辦之活動中反映出來。《資本雜誌Capital》一年一度的盛事「傑出企業成就獎」，今年共向十七家表現出色的企業頒發此殊榮。《資本才俊Capital CEO》亦邀得十二位嶄露頭角的新晉行政總裁參與「CEO卓越品味大賞」，以誌慶該雜誌之成功。《資本企業家Capital Entrepreneur》亦舉辦了本身的二零零五年企業精神獎。

由於二零零四年底推出兩本新雜誌，導致二零零五年度之南華置地集團經營成本較二零零四年增加。然而，廣告收入上升及三份各具特色的雜誌帶來的正面效果，均可視為成功，並將《資本雜誌Capital》品牌提升至更高水平。

本年度虧損額顯著減少45%，由二零零四年虧損3,600,000港元縮減至虧損2,000,000港元。虧損減少主要由於兩本新雜誌《資本才俊Capital CEO》及《資本企業家Capital Entrepreneur》於二零零五年有滿意的讀者人數，令發行量和廣告收益有所改善。

於二零零五年十二月三十一日，南華置地集團有流動負債淨值253,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，(i)南華置地集團並無因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險；(ii)南華置地集團資產並無任何抵押；(iii)南華置地集團並無與任何金融機構有任何借貸安排或從其獲得任何信貸融資；及(iv)南華置地集團並無任何或然負債。

由於南華置地集團並沒有銀行借貸，故無二零零五年之資本負債比率可以提供。

截至二零零五年十二月三十一日，南華置地集團並無任何重大投資計劃。

年內，南華置地集團並無作出任何重大收購、出售及投資。

截至二零零五年十二月三十一日，南華置地集團僱員總數為52人。本年度的僱員成本(包括董事酬金)為11,900,000港元。

除薪金以外，還有其他員工福利，例如醫療津貼、人壽保險、公積金等提供給南華置地集團所有僱員。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情之花紅。南華置地於二零零二年六月二十四日採納一項僱員購股權計劃，該計劃並於二零零二年七月十八日起生效。

(iii) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，南華置地集團之營業額為15,700,000港元，與二零零三年之9,700,000港元比較，上升62%。營業額大幅增加乃因《資本雜誌Capital》之廣告收益及企業服務收入上升所致。此外，《資本才俊Capital CEO》及《資本企業家Capital Entrepreneur》兩本新雜誌自創刊以來之銷量亦見理想。

《資本雜誌Capital》憑藉其知名品牌，加上廣告商及消費者對雜誌之信心與日俱增，故廣告收益上升37%，而企業服務收入更升220%。南華置地集團透過舉辦講座及活動開拓新收入來源，例如《資本雜誌Capital》舉辦之「資本傑出行政品牌2004」選舉，以及年終舉辦之焦點項目「第五屆資本傑出企業成就獎」。

《資本才俊Capital CEO》雖於六月方始面世，但讀者人數增長迅速，雜誌已成為份量十足之品牌，並躋身最暢銷財經雜誌之列。除一般財經雜誌固有之內容外，雜誌更加入品味與生活時尚等元素。雜誌之成功，反映於二零零四年十二月推出之CEO卓越品味大賞能迎合年青一代未來行政總裁之口味。

《資本企業家Capital Entrepreneur》之創刊亦取得驕人成績，預期該雜誌可取得《資本雜誌Capital》及《資本才俊Capital CEO》之成績。《資本伊人Capital Femme》剛於二零零四年十月完成特許協議安排，而有關安排對南華置地集團並無帶來重大財務影響。

然而，年內推出了兩本新雜誌，令經營成本增加。

於二零零四年十二月三十一日，南華置地集團的流動資產淨值為1,611,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，(i)南華置地集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險；(ii)南華置地集團資產並無任何抵押；(iii)南華置地集團並無與任何金融機構有任何借貸安排或從其獲得任何信貸融資；及(iv)南華置地集團並無任何或然負債。

由於南華置地集團並沒有銀行借貸，故無二零零四年之資本負債比率可以提供。

除列載於招股章程之「業務目標聲明」內之計劃外，於二零零四年十二月三十一日，南華置地集團並無任何重大投資計劃。

年內，除於二零零二年七月十日刊發之本公司招股章程（「招股章程」）（附錄五「重組」分節）所載者外，南華置地集團並無作出任何重大收購、出售及投資。

於二零零四年十二月三十一日，南華置地集團僱員總數為48人。本年度的僱員成本（包括董事酬金）為8,500,000港元。

除薪金以外，還有其他員工福利，例如醫療津貼、人壽保險、公積金等提供給南華置地集團所有僱員。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。南華置地於二零零二年六月二十四日採納一項僱員購股權計劃，該計劃並於二零零二年七月十八日起生效。

5. 財務及業務前景

貿易及製造

由於貨幣、原料價格及工資方面之不利趨勢並未得出任何短期解決方案，故本集團之玩具業務短期將仍面對困難之經營環境。然而，管理層相信，倘集團重新專注於改善效率並繼續擴大客戶基礎，本集團在長遠而言將可超越競爭對手。

本集團之鞋類製造業務再次獲其主要客戶沃爾瑪(Wal-Mart)頒發二零零六年「年度國際供應商」獎項。此乃本集團連續第四年獲得此獎項。本業務可望於二零零七年創下營業額新高，原因乃本集團先前已擴大及改善其廠房基礎使產量得以增加。

物業投資及發展

本集團於增加一家合營企業之權益後，將盡更大努力開發其全部發展潛力及提升其目前租金組合。該合營企業擁有南京零售地段，一個位於南京市主要購物區鼓樓區雲南北路之優越零售地段。本集團預期來年來自該合營企業之租金收入將會不斷改善。

本集團現正擬增加若干於其他合營企業之控制性權益，該等合營企業均於南京擁有大型及貴重之土地儲備，該等土地擁有高度商業或住宅用途發展潛力。本集團預計將於二零零七年完成該等收購。

除擁有瀋陽物業開發項目外，南華置地近期已於內地參與兩個物業項目。第一個項目（南華置地將佔70%權益）涉及沿海經濟發展區之商業中心天津渤海臨港經濟技術開發區面積為400,000平方米之地盤。南華置地與上述開發區已訂立合約協議，南華置地負責該商業區之搬遷及重建。該合營公司尚未註冊成立，於目前階段南華置地集團概無出資、作出擔保或資本承擔。第二個項目（南華置地將佔49%權益）涉及黃驊港開發區面積為20平方公里之地盤。該項目為與滄州港口投資開發有限公司之聯合開發項目，以進行填海及重建鄰近黃驊港之土地，作為住宅及工業用途。截至最後實際可行日期，對該合營企業之出資額為人民幣9,800,000元。於目前階段南華置地集團並無作出擔保或資本承擔。

於二零零六年八月，國務院通過了全國沿海港口佈局規劃，該計劃乃中國最高級別之全國港口計劃。在五個大型港口中，渤海海域將發展為一個大型現代港口群，由遼寧、天津—河北（滄州）及山東沿海港口組成，以配合北京、天津、中國北方沿海及內陸地區之社會及經濟發展。天津—河北沿海港口設施將包括煤船運碼頭、石油、天然氣、鐵礦及糧食等大量大型貨櫃之轉運、倉儲與運輸，以及客運與商用車輛轉運之設施。

鑑於本集團在過去15年以來長期涉足投資天津—塘沽地區，本集團之高級管理層對近期開發天津—渤海地區具備非常豐富之知識及深入了解。因此，本集團已作好準備參與該地區之快速發展。

本集團之策略為全面及廣泛參與開發及重建土地，以及開發及建設該地區之工業、商業及住宅物業，以配合天津－河北沿海港口及滄州渤海新區之預期快速增長。

旅遊及相關服務

四海將基於去年之成功持續拓展，從而進一步提升其市場佔有率。於二零零七年第一季度，本集團成立一個項目小組，以研究及商討於中國籌組合營企業之交易，有關磋商至目前為止進展良好，且管理層相信本集團可充分利用四海之海外市場佔有率發展新收益模式。

本集團將透過與國內本地合作夥伴成立合營企業或以租賃航機或本地旅遊相關項目之方式，繼續尋求於中國大陸拓展之可能性。管理層相信四海之海外市場佔有率將有助其發展新收益模式。

證券及金融服務

於二零零七年三月，本集團從事金融相關服務之主要上市附屬公司正式更改其公司名稱為南華金融控股有限公司（前稱南華證券有限公司），以反映本集團致力於業務拓展及多元化之策略。本集團將繼續專注發展其證券經紀業務，並把握中國內地多項相關首次公開招股活動。為從眾多競爭對手中鞏固本集團在業界之地位，本集團將在本集團之網上交易平台為客戶開發更多別具價值之功能以改善服務質素。

在貸款業務方面，本集團計劃增設一間分行作為進軍目標市場之新渠道。本集團將繼續透過更多積極促銷及市場推廣活動，使其貸款業務覆蓋更為全面，特別以香港之中小型企業客戶為目標。

在中國業務方面，本集團已透過其於中國內地成立之合營公司或代表辦事處建立多個據點，加強其在各地區投資銀行及企業融資活動。管理層認為已建立之平台應全面開發，以於不久將來進一步開拓在中國之業務。本集團計劃透過直接投資於相關金融業及加大區內企業融資以外之金融服務，使本集團得以發展。

傳媒及出版

管理層專注於今年將雜誌業務轉虧為盈，旨在於香港及中國市場兩地達至盈利。

資訊科技

資訊科技業務將進一步拓展提供服務及軟件開發之範疇。

管理層將精簡營運架構並旨在達至盈利。

農業

於二零零七年第一季度，本集團於重慶增加農地面積以作種植林木及果樹之農業用途。鑑於江蘇及河北之土地租賃成本於區內仍處相對低水平，故本集團仍將擴張該區之農地面積，除近期於重慶之擴張外，日後並可能考慮擴展至中國其他北方省份之土地。於業務方面，除於重慶發展種植林木外，管理層正在研究以農業批發市場作為一個新收入資源，且已與河北省政府就適當選址進行商談。

- A. 以下為南華置地集團未經審核財務報表連同有關財務報表附註，資料摘錄自南華置地集團截至二零零七年三月三十一日止三個月季度業績報告。

季度業績

本公司之董事會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零七年三月三十一日止三個月未經審核之綜合業績連同二零零六年度同期之未經審核比較數字如下：

綜合收益表－未經審核

	附註	截至	
		三月三十一日止三個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	6,670	5,664
直接經營開支		(4,149)	(3,771)
其他經營收入		7	5
銷售及發行成本		(2,460)	(1,638)
行政開支		(754)	(416)
除稅前虧損	3	(686)	(156)
稅項開支	4	—	—
本期間虧損淨額		(686)	(156)
每股虧損	6		
— 基本		(0.14)港仙	(0.03)港仙
— 攤薄		不適用	不適用

附註：

1 呈報基準

截至二零零七年三月三十一日止三個月之未經審核之綜合收益表並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

本季度財務報表須與二零零六年之年報一併閱讀。

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司創業板上市規則而編製。

本季度財務報表所採用之主要會計政策及計算方法與二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者相同。

2 營業額

營業額包括雜誌銷售、廣告收入及推廣項目收入。

於本期間內，本集團主要在香港從事雜誌出版及廣告業務。因此，本公司董事認為僅存在一項業務及一個地域劃分，故此並無提供按業務及地域分類的營業額及業績分析。

3 除稅前虧損

截至二零零七年三月三十一日止三個月之除稅前虧損乃經折舊約為96,000港元(於二零零六年三月三十一日止三個月：101,000港元)。

4 稅項開支

由於截至二零零七年三月三十一日止三個月內，本集團並無於香港產生或自香港的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零零六年三月三十一日止三個月：無)。

5 股息

董事局並不建議派發截至二零零七年三月三十一日止三個月之中期股息(截至二零零六年三月三十一日止三個月：無)。

6 每股虧損

截至二零零七年三月三十一日止三個月之每股基本虧損乃根據股東應佔未經審核虧損686,000港元(截至二零零六年三月三十一日止三個月：虧損156,000港元)及按期內已發行股份之506,498,344股(截至二零零六年三月三十一日止三個月：已發行股份之506,498,344股)計算。

由於截至二零零六年三月三十一日止三個月內及截至二零零七年三月三十一日止三個月內反攤薄，故此概無呈列每股股份攤薄虧損。

7 儲備變動

儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	11,483	6,044	816	—	(22,565)	(4,222)
本期間虧損	—	—	—	—	(156)	(156)
於二零零六年 三月三十一日	<u>11,483</u>	<u>6,044</u>	<u>816</u>	<u>—</u>	<u>(22,721)</u>	<u>(4,378)</u>
於二零零七年一月一日	11,483	6,044	—	—	(21,596)	(4,069)
本期間虧損	—	—	—	—	(686)	(686)
發行可換股債券	—	—	—	75,594	—	75,594
僱員股份代繳補償	—	—	35	—	—	35
於二零零七年 三月三十一日	<u>11,483</u>	<u>6,044</u>	<u>35</u>	<u>75,594</u>	<u>(22,282)</u>	<u>70,874</u>

- B. 以下為南華置地集團之經審核財務報表連同有關財務報表附註，及摘錄自南華置地截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報。南華置地核數師已就本集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之各份財務報表發表無保留意見。

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 千港元	二零零五年 千港元
收入	5	23,912	25,140
直接經營開支		(14,708)	(17,255)
其他經營收入	6	184	15
銷售及發行成本		(7,234)	(7,111)
行政開支		(2,001)	(2,074)
其他經營開支		—	(665)
除稅前溢利／(虧損)	8	153	(1,950)
稅項開支	9	—	—
本公司股東應佔之本年度溢利／(虧損)	10	<u>153</u>	<u>(1,950)</u>
本公司股東應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)			
— 基本	11	<u>0.03港仙</u>	<u>(0.38)港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
機器和設備	14	717	1,096
流動資產			
貿易應收賬款	16	5,501	6,306
其他應收賬款		705	347
應收關連公司款項	26(b)	—	53
現金及現金等值項目	17	<u>1,388</u>	<u>1,330</u>
		7,594	8,036
流動負債			
貿易應付賬款	18	3,789	5,218
其他應付賬款及應計費用		3,118	2,903
預收款項		193	168
應付關連公司款項	26(b)	<u>215</u>	<u>—</u>
		7,315	8,289
流動資產／(負債)淨額		<u>279</u>	<u>(253)</u>
資產淨額		<u>996</u>	<u>843</u>
權益			
本公司股東權益			
股本	19	5,065	5,065
儲備		<u>(4,069)</u>	<u>(4,222)</u>
總權益		<u>996</u>	<u>843</u>

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 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	15	1,108	1,108
流動資產			
其他應收賬款		1	—
現金及現金等值項目	17	52	36
		53	36
流動負債			
其他應付賬款		48	27
		48	27
流動資產淨額		5	9
資產淨額		1,113	1,117
權益			
股本	19	5,065	5,065
儲備	21	(3,952)	(3,948)
總權益		1,113	1,117

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 千港元	二零零五年 千港元
經營業務之現金流動			
除稅前溢利／(虧損)		153	(1,950)
調整：			
折舊	8	405	384
權益結算之股份代繳款開支	12	—	53
利息收入	6	(21)	(9)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		537	(1,522)
貿易應收賬款之減少／(增加)		805	(1,108)
其他應收賬款之(增加)／減少		(358)	163
應收關連公司款項之減少／(增加)		53	(53)
貿易應付賬款之(減少)／增加		(1,429)	1,326
其他應付賬款及應計費用之增加		215	388
預收款項之增加／(減少)		25	(50)
應付關連公司款項之增加／(減少)		215	(182)
經營業務之現金產生／(流出)淨額		63	(1,038)
投資活動之現金流動			
已收利息		21	9
購買機器和設備		(26)	(351)
投資活動之現金流出淨額		(5)	(342)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		58	(1,380)
於一月一日之現金及現金等值項目		1,330	2,710
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		1,388	1,330
現金及現金等值項目之分析			
— 銀行存款及現金	17	1,388	1,330

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益					總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零五年一月一月， 如原前呈列	5,065	11,483	6,044	—	(19,852)	2,740
修訂會計政策之影響： — 初次採納香港財務報告 準則2之影響	—	—	—	763	(763)	—
於二零零五年一月一日，重列	5,065	11,483	6,044	763	(20,615)	2,740
本年度虧損	—	—	—	—	(1,950)	(1,950)
本年度確認之總收入和支出	—	—	—	—	(1,950)	(1,950)
僱員股份代繳補償	—	—	—	53	—	53
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	5,065	11,483	6,044	816	(22,565)	843
本年度溢利	—	—	—	—	153	153
本年度確認之總收入和支出	—	—	—	—	153	153
本年度僱員股份註銷	—	—	—	(816)	816	—
於二零零六年十二月三十一日	5,065	11,483	6,044	—	(21,596)	996

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法(二零零一年第二次修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，其主要營業地點為香港柴灣豐業街5號華盛中心3樓A室。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業版(「創業版」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為雜誌出版。

由第21頁至第45頁之財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此準則包括所有適用之個別香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋。此外，財務報表已遵守香港公司條例之披露規定及聯交所創業版上市規則。

本財務報表乃以本公司之功能性貨幣港元作呈列單位。

董事會於二零零七年三月十三日通過截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則

於二零零六年一月一日起本集團已採納新增及已修改之香港財務報告準則及其詮釋，有關準則及其詮釋乃與本集團經營有關，當中包括下列新增、經修訂及易名之準則：

香港會計準則第19號(修訂)	僱員得益—精算損益，集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂)	海外業務之投資淨額
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)	期權之公平價值
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港(國際財務詮釋委員會報告)—詮釋第4號	決定安排是否包括租賃

採納該新增和已修改之準則及詮釋並無導致本集團會計政策出現重大變動。本集團亦已考慮部份該等準則所載之具體過渡性條文。採納該等準則並無導致此等財務報表中之數字及披露出現重大變動。

2.1 已頒佈但尚未生效之新增準則或詮釋

本集團並無提前採納以下已頒佈但未生效之準則或詮釋。本公司董事認為採納該等準則或詮釋將不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具－披露 ¹
香港(國際財務詮釋委員會報告)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹 經濟中之財務報告採用重列法 ²
香港(國際財務詮釋委員會報告)－詮釋第8號	香港報告準則第2號之範疇 ³
香港(國際財務詮釋委員會報告)－詮釋第9號	內含衍生工具之重生評估 ⁴
香港(國際財務詮釋委員會報告)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務詮釋委員會報告)－詮釋第11號	集團和庫存股份交易 ⁶

附註：

- ¹ 於二零零七年一月一日或其後之年度期間生效
- ² 於二零零六年三月一日或其後之年度期間生效
- ³ 於二零零六年五月一日或其後之年度期間生效
- ⁴ 於二零零六年六月一日或其後之年度期間生效
- ⁵ 於二零零六年十一月一日或其後之年度期間生效
- ⁶ 於二零零七年三月一日或其後之年度期間生效

3. 會計政策之概要

3.1 編製基準

用作編製此等財務報表之主要會計政策乃概述如下。

財務報表已按歷史成本基準編製。其計算基礎於下述會計政策闡釋。

謹請注意，在編製此等財務報表時會採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動所深知而作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所不同。此等包含較高程度的判斷及複雜性或含有重大假設及估算的範疇已載於財務報表附註4以內。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司指本公司有權控制其財務及營運政策之實體。於評估本公司是否控制另一實體時，均會考慮現時可行使或可轉換之潛在表決權是否存在及其影響。附屬公司乃自控制權轉讓予本公司當日起全面綜合計算。並於終止控制日期起不再綜合計算有關賬目。

集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現收益均會對銷。除非有關交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

於本公司之資產負債表內，附屬公司乃按成本減去減值虧損列賬。附屬公司之業績乃由本公司按於結算日之已收及應收股息基準列賬。

3.4 收入與支出確認

收入由銷售貨品及服務之公允價值構成，並已扣除回佣及折扣以及對銷集團內部銷售。若經濟資源有可能會流入本集團並能可靠地衡量有關的收入與開支，收入便可按以下情況確認：

- 凡雜誌已送出及擁有權已轉移，銷售雜誌收入便獲確認，收取訂戶預付的訂購費則記錄作預收款項中。
- 凡有關廣告已刊出或根據廣告刊出的時間比例，廣告收入便獲確認。

— 宣傳及市場推廣收入於提供有關服務之會計期間內確認。指定交易之完成乃參照按實際所提供服務佔將予提供服務之總數之比例。

— 利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

經營開支乃於產生時於收益表確認。

3.5 機器和設備

機器和設備乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬。

出售所得的收益或虧損為銷售所得額與該資產賬面金額的差額，並在收益表中確認。

期後開支，倘該項開支很可能為本集團帶來未來經濟收益及其成本能可靠地計算，則加入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他修理及保養於財務期間產生時於收益表確認。

機器和設備之折舊乃採用直線法於其估計可使用年內按20%折舊率計提撥備，以撇銷其成本減其剩餘價值。

資產之剩餘價值及可使用年期會於各結算日予以審核，並作出調整（倘適用）。

3.6 資產減值

機器和設備、於附屬公司之投資及財務資產須進行減值測試。

就評估減值而言，倘資產並無產生獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產（即現金產生單位）釐定。因此，部份資產會個別檢測減值，部份則按現金產生單位檢測。

個別資產或現金產生單位，需於出現顯示賬面值可能無法收回之事件或情況變動時進行減值測試。

當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與根據內部貼現現金流量評估計算之使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

如用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，減值虧損將予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值而釐定的賬面值（經扣除折舊或攤銷）。

3.7 租賃

倘本集團決定有關一項或一連串交易之安排將特定資產之使用權按協定期間轉移以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬或包括租賃。有關決定乃按評估安排性質作出，而不論有關安排是否屬法定格式之租賃。

作為承租人之經營租約支出

倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自收益表扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之模式則除外。所獲租約優惠於收益表確認為所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之會計期間自收益表扣除。

3.8 財務資產

本集團之財務資產包括貿易應收賬款、其他應收賬款、應收關連公司款項及現金及現金等值項目。

應收賬款為具有固定或可確定付款之非衍生性質而並沒有活躍市場報價的金融資產。當集團直接提供金錢、貨物或服務予借方時而沒有意圖出售其應收賬款時，金融工具便產生。應收賬款初步以公平值確認，其後按實際利率法計算之攤銷成本減任何減值虧損計算。攤銷成本按計及任何收購折讓或溢後計算，包括屬實際利息及交易成本一部份之費用。

倘有客觀證據證明本集團無法根據應收賬款原來之條款收取所有應收賬款時，則會就應收賬款減值計提撥備。應撇減之金額乃按資產之賬面值與估計未來現金流量之現值之差額而釐定。

3.9 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期所得稅資產及／或負債包括該等於此結算日尚未支付有關本期或過往申報期間財務機構承擔或申索之責任。乃根據適用於有關財政年度之稅率及稅法，按本年度應課稅利潤計算。所得稅資產或負債之變動均作為稅項開支一個部份，於收益表內確認。

遞延稅項乃採用負債法按於結算日財務報表中資產及負債之賬面值與其相關稅基進行比較之暫時差額計算。一般情況下，所有應稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅務虧損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產，只會在很可能有應課稅利潤用作抵消該等可扣稅暫時差額、未用稅務虧損及未用稅項抵免之情況下，才予以確認。

倘初次確認（業務合併除外）資產或負債所產生之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項不計算折現，並按預期於負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計算，惟稅率必須於結算日已實施或大致實施。

遞延稅項資產或負債之變動於收益表內確認，惟倘若遞延稅項直接在權益中扣除或計入之情況下，則於權益中處理。

3.10 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行存款及現金。

3.11 股本

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自權益內扣減（扣除任何相關所得稅利益），惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

3.12 退休金責任及僱員福利

界定供款計劃

本集團已根據強制性公積金計劃條例，為該等合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立界定供款強積金計劃。有關供款乃根據僱員有關薪金之若干百分比計算，並根據強積金計劃之規則在應付該等供款時在收益表中扣除。強積金計劃之資產乃由獨立管理基金持有，與本集團之該等資產分開持有。本集團之僱主供款乃於僱主向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有。於強積金計劃生效前，本集團已為該等合資格之僱員設立界定供款退休金計劃（「前計劃」）。除僱員於本集團之僱主作出全數供款前終止參與前計劃，以致本集團應付之餘下供款可扣減已沒收僱主供款之有關金額外，此項前計劃乃以類似強積金計劃之方式運作。

短期僱員福利

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

非累計補假於支取時方予確認。

3.13 僱員股份代繳補償

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

所有股份代繳補償最終均於收益表確認為開支，並在僱員補償儲備相應入賬。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之最佳可得估計分配。非市場性之行使條件包括預期行使之購股權數量之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則會於期後修訂估計。倘最終行使之購股權較原先估計者少，則毋須對過往期間已確認之開支進行調整。

於購股權獲行使時，所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於發行股份之面值的部份將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效，被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至累積虧損。

3.14 財務負債

本集團之財務負債包括貿易應付賬款、其他應付賬款及應付關連公司款項。當中包括於資產負債表項目中的貿易應付賬款、其他應付賬款、應計費用及預收款項及應付關連公司款項。

財務負債於本集團參與訂立工具之合約協議時確認。所有與利息相關開支均於收益表中確認為開支。

金融負債於負債責任履行或註銷、到期時終止確認。

應付賬款初步按其公平值確認，其後則按實際利率法計算之已攤銷成本計量。

3.15 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地估計所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若金錢之時間價值乃屬重大，撥備則需按履行該責任預計所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於每個結算日作出檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失之可能性極低，純粹視乎日後有否出現一個或多個情況而可能產生之債務亦披露為或然負債。

3.16 關連人士

與本集團有關連之人士乃指：

- (i) 該人士直接或間接透過一個或多個中介人：
 - 控制本公司或本集團、被本公司或本集團控制或與本公司或本集團受到共同控制；
 - 擁有本公司之權益使其能對本公司或本集團行使重大影響力；
 - 於本公司或本集團有共同控制權；
- (ii) 該人士乃聯營公司；
- (iii) 該人士乃共同控制企業；
- (iv) 該人士乃本公司或其母公司之主要管理人員；
- (v) 該人士乃第(i)或第(iv)項所指之任何個別人士之近親；
- (vi) 該人士乃第(iv)或第(v)項之任何個別人士直接或間接地能控制、共同控制或有重大影響力或重大投票權之實體；或
- (vii) 該人士乃本公司或本集團或附屬於本公司或本集團關連人士之實體為其僱員而設之離職後福利計劃。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續，並根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下對於未來事件相信為合理之預期）進行評估。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

(i) 應收賬款減值

本集團之管理層定期為應收賬款釐定減值。此估計乃按照其客戶之信貸記錄及現行市場情況而釐定。管理層會於結算日重新評估應收賬款減值。

(ii) 授出購股權之估價

授出之購股權之公平價值乃使用柏力克－舒爾斯估值模式，按照本集團管理層於計算時作出之重大輸入，包括授出購股權之估計年期為十年（按照行使限制及行為考慮因素）、股價波幅、加權平均股價及所授出購股權之行使價計算。此外，計算時假設並無未來股息。

(iii) 折舊

本集團之機器和設備由資產投入生產之日起，以直線法按估計可使用年期折舊。估計可使用年期反映董事所估計本集團擬自使用該等本集團機器和設備產生日後經濟利益之期間。

5. 收入

收入亦是本集團之營業額，包括雜誌出版所帶來的收入。

6. 其他經營收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及其他利息收入	21	9
撥回貿易應收賬款減值	160	—
雜項收入	3	6
	<u>184</u>	<u>15</u>

7. 業務及地域分類

本集團主要在香港從事雜誌出版業務。因此，並無提供按業務及地域的分類分析。

8. 除稅前溢利／（虧損）

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利／（虧損）乃經扣除／（計入）下列各項後入賬：		
核數師酬金：		
— 本年度撥備	220	200
— 過往年度不足撥備	—	20
	<u>220</u>	<u>220</u>
折舊	405	384
有關樓宇經營租約之最低租金款項：		
— 物業租金	225	212
貿易應收賬款（撥回）／減值	(160)	665
	<u>(160)</u>	<u>665</u>

9. 稅項開支

截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於本集團有承前稅務虧損，可用作抵銷本年度之應課稅溢利，因此並無於財務報表中就香港利得稅作出撥備。

因本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度產生稅項虧損，因此並無於財務報表中就香港利得稅作出撥備。

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利／(虧損)之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	153	(1,950)
稅項按適用稅率17.5%(二零零五年：17.5%)	27	(341)
不可扣除開支之稅務影響	2	—
毋須課稅收益之稅務影響	(31)	—
本年耗用過往年度稅務虧損之稅務影響	(684)	(467)
未確認稅務虧損之稅務影響	624	689
未確認暫時差額之稅務影響	62	119
稅項開支	—	—

10. 本年度溢利／(虧損)

於本年度綜合溢利153,000港元(二零零五年：虧損為1,950,000港元)中，虧損4,000港元(二零零五年：2,169,000港元)已於本公司財務報表內處理。

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司股東應佔溢利153,000港元(二零零五年：虧損1,950,000港元)及已發行股份506,498,344(二零零五年：506,498,344)股普通股份計算。

由於行使本公司購股權具反攤薄影響，故此並無呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

12. 僱員報酬開支(包括董事酬金)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
工資及薪金	10,705	11,323
以股份代繳款	—	53
退休金成本—退休福利計劃(附註25)	472	486
	11,177	11,862

員工成本包括主要管理人員補償及包括以下項目：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
基本薪金及住屋津貼	2,854	2,380
以股份代繳款	—	53
退休金成本—退休福利計劃	60	60
	2,914	2,493

13. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予董事之酬金如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	退休福利 計劃 之供款 千港元	權益結算 以股份代 繳款支出 千港元	總計 千港元
執行董事					
吳鴻生	—	—	—	—	—
馮家彬 (附註i)	—	—	—	—	—
許平	—	540	12	—	552
吳旭峰	—	—	—	—	—
吳旭洋	—	—	—	—	—
非執行董事					
吳旭榮	10	—	—	—	10
獨立非執行董事					
羅左華	50	—	—	—	50
盧永仁	50	—	—	—	50
鄭毓和	40	—	—	—	40
	<u>150</u>	<u>540</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>702</u>

附註：

(i) 馮家彬於二零零六年十一月九日辭任

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	退休福利 計劃 之供款 千港元	權益結算 以股份代 繳款支出 千港元	總計 千港元
執行董事					
吳鴻生	—	—	—	—	—
馮家彬	—	—	—	53	53
許平	—	540	12	—	552
吳旭峰	—	—	—	—	—
吳旭洋	—	—	—	—	—
非執行董事					
吳旭榮	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
羅左華	50	—	—	—	50
盧永仁	50	—	—	—	50
鄭毓和	40	—	—	—	40
	<u>140</u>	<u>540</u>	<u>12</u>	<u>53</u>	<u>745</u>

年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(b) 五名最高薪酬人士

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中一名(二零零五年：一名)為董事，其酬金詳情載於上文。年內其餘四名(二零零五年：四名)人士之應付酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
基本薪金、住屋津貼、其他津貼及實物利益 退休計劃供款	2,314 48	1,840 48
	<u>2,362</u>	<u>1,888</u>

酬金在以下組別：

	二零零六年 人數	二零零五年 人數
酬金組別 零港元至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>

於本年度，本集團並無支付酬金予董事或四位(二零零五年：四位)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

14. 機器和設備

本集團

	物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日			
成本	540	1,110	1,650
累計折舊	(267)	(254)	(521)
賬面淨值	<u>273</u>	<u>856</u>	<u>1,129</u>
截至二零零五年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	273	856	1,129
添置	1	350	351
折舊	(108)	(276)	(384)
年末賬面淨值	<u>166</u>	<u>930</u>	<u>1,096</u>
於二零零五年十二月三十一日			
成本	541	1,460	2,001
累計折舊	(375)	(530)	(905)
賬面淨值	<u>166</u>	<u>930</u>	<u>1,096</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	166	930	1,096
添置	-	26	26
折舊	(108)	(297)	(405)
年末賬面淨值	<u>58</u>	<u>659</u>	<u>717</u>
於二零零六年十二月三十一日			
成本	541	1,486	2,027
累計折舊	(483)	(827)	(1,310)
賬面淨值	<u>58</u>	<u>659</u>	<u>717</u>

15. 於附屬公司之權益／應收附屬公司款項

本公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本	1,108	1,108
應收附屬公司款項	17,593	17,621
減：減值虧損確認	(17,593)	(17,621)
	—	—

於二零零六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	由本公司 註冊成立地點 及法定實體種類	已發行及繳足 股本之詳情	持有已發行 股本面值比例		主要業務
			直接	間接	
Media Bonus Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	2股普通股， 每股1美元	100%	—	投資控股
Capital Publishing Management Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股1港元	—	100%	為本集團提供僱員及人 事服務
Capital Publishing Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股1港元	—	100%	出版「資本雜誌Capital」 雜誌
Capital CEO Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股1港元	—	100%	出版「資本才俊Capital CEO」雜誌
Capital Entrepreneur Limited	香港， 有限責任公司	1股普通股， 每股1港元	—	100%	出版「資本企業家 Capital Entrepreneur」 雜誌
Watson Century Limited	香港， 有限責任公司	1股普通股， 每股1港元	—	100%	暫無業務

16. 貿易應收賬款

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收賬款	6,204	7,169
減：應收賬款減值	(703)	(863)
貿易應收賬款淨額	5,501	6,306

本集團給予貿易客戶信貸期介乎30天至120天。於結算日，貿易應收賬款淨額之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0天至30天	1,933	2,966
31天至60天	1,182	1,214
61天至90天	1,019	482
91天至180天	1,131	1,148
超過180天	236	496
	5,501	6,306

17. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括下列項目：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團		
銀行存款及現金	1,388	1,330
本公司		
銀行存款及現金	52	36

18. 貿易應付賬款

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應付賬款	3,789	5,218

於結算日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0天至30天	590	681
31天至60天	546	694
61天至90天	722	785
91天至180天	1,271	1,840
超過180天	660	1,218
	3,789	5,218

19. 股本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之100,000,000,000股普通股份 (二零零五年：100,000,000,000股)	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之506,498,344股普通股份 (二零零五年：506,498,344股)	5,065	5,065

20. 僱員股份代繳補償

根據於二零零二年六月二十四日通過之議決，本公司採納購股權計劃（「該計劃」），主要目的為提供推動力予董事及合資格僱員，該計劃於二零零二年七月十八日生效，並於二零一二年七月十七日失效。根據該計劃本公司董事會可酌情向對本公司，或其附屬公司之董事或僱員建議授出購股權以認購本公司股份。

於二零零六年十二月三十一日，本公司沒有授出任何購股權（二零零五年：5,064,983股，即佔發行當日本公司已發行股本約1%）。於二零零六年十二月三十一日，按該計劃授出購股權之可予發行的股份總數合共50,649,834，佔二零零六年十二月三十一日及本年報之日本公司已發行股本約10%。如沒有本公司股東批准，按該計劃授出購股權之可予發行的股份總數於任何時間不得超過本公司已發行股本10%，及在任何年內，在任何時間授出購股權給任何個人可予發行的股份數目合共不得超過本公司已發行股本1%。

於接納購股權時須付代價每購股權1港元。購股權可隨時行使，惟不得超過由授出購股權當日起計十年。認購股份的行使價格為以下的最高者：(i)本公司股份於建議授出購股權當日在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於建議授出購股權當日前連續五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或(iii)每股股份面值。

該計劃變動如下表：

	於二零零五年 一月一日 尚未行使	於年內失效	截至二零零五年 十二月三十一日 及二零零六年 一月一日	於年內註銷	於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使
執行董事 馮家彬(於二零零六年 十一月九日辭任)	5,064,983	-	5,064,983	(5,064,983)	-

購股權之詳情如下：

購股權授出日期	購股權行使期限	行使價
27/8/2002	27/8/2003－17/7/2012	0.27港元

所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式全數或部分行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	33 $\frac{1}{3}$ %
第二十五至第三十六個月	33 $\frac{1}{3}$ %
第三十七至第四十八個月	33 $\frac{1}{3}$ %

在本年內沒有授出購股權，故沒有收取購股權代價。

於二零零二年八月二十七日授出之購股權，其公平值根據該計劃於授出日計量，分別為約816,000港元。公平值乃使用柏力克－舒爾斯估值模式，按以下重大假設得出：

授出日期	27/8/2002
期望波幅	49%
預期有效年期(以年為單位)	9.9
無風險利率	5%
預期股息率	無

截至二零零六年十二月三十一日止年度，綜合收益表內及相對的權益中沒有包含僱員補償開支(二零零五年：53,000港元)，對應的計入權益中。

21. 儲備

(a) 本集團

本年度及過往年度內，集團之儲備數額及變動列於財務報表第25頁的綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	僱員 補償儲備 千港元	股本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日， 如原前呈列	11,483	-	652	(13,967)	(1,832)
修訂會計政策之影響： 初次採納香港財務報告 準則2之影響	-	763	-	(763)	-
於二零零五年一月一日，重列	11,483	763	652	(14,730)	(1,832)
僱員股份代繳補償	-	53	-	-	53
本年度虧損	-	-	-	(2,169)	(2,169)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	11,483	816	652	(16,899)	(3,948)
本年度僱員股份註銷	-	(816)	-	816	-
本年度虧損	-	-	-	(4)	(4)
於二零零六年十二月三十一日	11,483	-	652	(16,087)	(3,952)

22. 遞延稅項

遞延所得稅乃採用負債法按暫時差額計算，其主要稅率為17.5%（二零零五年：17.5%）。

截至本年度及過往財務報告年度內，本集團已確認之主要遞延稅項（資產）及負債與其相應變動如下。

	加速稅務折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	119	(119)	—
收益表中支出（撥回）	147	(147)	—
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	266	(266)	—
收益表中支出（撥回）	(181)	181	—
於二零零六年十二月三十一日	85	(85)	—

由於沒有暫時差額，故本集團並沒有在財務報表中就遞延所得稅作出撥備。

留抵之稅務虧損在有可能動用日後之課稅收入抵銷有關稅務利益之情況下才會確認為遞延稅項資產。於二零零六年十二月三十一日，本集團有尚未使用的稅務虧損為16,713,000港元（二零零五年：17,055,000港元）作為將來溢利抵銷之用途。遞延稅項資產已被確認為抵銷該等虧損為486,000港元（二零零五年：1,520,000港元）。因未可預測將來溢利的來源，故餘下之16,227,000港元（二零零五年：15,535,000港元）並未確認為遞延稅項資產。該稅務虧損沒有終結日。

23. 經營租約承擔**本集團**

於二零零六年十二月三十一日，本集團按不可撤回之將來最低經營租約承擔分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
不超過一年	—	197
超過一年惟不超過五年	—	99
	—	296

本公司

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何重大之經營租約承擔。

24. 其他重大承擔

於二零零六年十月二十日，本公司及南華集團有限公司（「南華集團」）之兩間附屬公司，分別為WTS International (BVI) Limited（「WTS」）及南華工業有限公司（「南華工業」）訂立一項有條件協議（「協議」），據此，WTS有條件同意出售予本公司：

- i. Praise Rich Limited（「Praise Rich」）之全部權益，其於中國遼寧省參與一項物業發展項目；及
- ii. 由永泓有限公司（「永泓」）（乃Praise Rich之全資附屬公司）結欠WTS之附屬公司總額約為93,500,000港元之免息債務（「銷售債務」）。

Praise Rich為南華工業之間接全資附屬公司，乃一間投資控股有限公司，持有永泓全部股份，亦是一間於香港註冊成立的公司，並擁有一間中國合資企業名為遼寧大發房地產有限責任公司（「遼寧大發」）之80%權益的外商投資者。遼寧大發主要從事中國遼寧省物業發展業務（「物業項目」）。

以上交易之代價為800,000,000港元（「協議代價」）。協議代價將以本公司發行本金為800,000,000港元之可換股票據予WTS或其指派任何南華工業之附屬公司為代理人（「票據持有人」），而可換股票據附有權利使票據持有人以初步換購價每股股份0.075港元將全部或部份本金轉換為本公司之股本中每股面值0.01港元之普通股股份。可換股票據之到期日為發行之第五個週年。

緊接資產負債表日，於二零零七年一月九日，本公司、WTS及南華工業訂立一項經修改及重訂協議（「經修改協議」）。據此，WTS有條件同意出售予本公司Praise Rich 51%之權益，而並非為之前所協定Praise Rich之全部權益，及促使售予本公司之51%銷售債務（「經修訂交易」），總代價為408,000,000港元（「經修訂協議代價」）。經修訂協議代價將以本公司發行予票據持有人可換股票據本金408,000,000港元支付。

南華工業已無條件及不能撤回地同意，保證WTS妥為履行其責任，南華工業亦同意繼續提供擔保及繼續由南華工業之董事會提供擔保以保證永泓就日期為二零零六年六月十四日由永泓與銀行訂立之貸款協議（「貸款協議」）項下之貸款融資80,000,000港元。南華工業已承諾三年內（由貸款協議日期起計）不收取任何擔保費，以保證永泓就貸款融資80,000,000港元能妥善及準時履行責任，惟根據經修改協議，於經修訂交易之日或之前完成（「完成」）時每一份貸款協議及其擔保尚未終止。

另外，南華工業已向本公司承諾根據經修改協議而提供擔保予獨立第三方，以保證建議貸款融資總本金達500,000,000港元，由Praise Rich及其附屬公司（合稱「所收購集團」）以一般商業條款及市場利率向獨立第三方籌借，為該項目之發展成本提供資金（「建議融資」）。南華工業由完成日起計三年內不需收取任何擔保費，以保證所收購集團的任何一位成員能妥善及準時以完成500,000,000港元建議融資項下之責任。

雖然於經修改協議沒有要求，但南華工業於建議融資項下亦會因應任何的獨立第三方的要求而提供擔保。

WTS及南華工業個別共同向本公司承諾將會合理地向所收購集團的任何成員及／或公司提供合理協助，以取得物業之土地使用權。

根據經修改協議，南華工業及WTS同意補償所收購集團之物業項目因中國法律及規則而產生之物業升值稅。

除上述所提及，經修改協議訂明協議之其他主要條款將保持不變。

吳鴻生先生及其關聯人士為本公司、南華集團及南華工業之一群控股股東。根據創業板上市規則，經修訂交易構成本公司一項關連交易及非常重大收購。有關經修訂交易之其他詳情可參閱本公司日期為二零零七年二月十二日之通函。

本公司於二零零七年三月八日舉行股東特別大會，以上之交易經獨立股東批准。請參照附註28有關股東特別大會之詳情。

25. 退休福利計劃

本集團參與根據職業退休計劃條例註冊之既定供款計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例成立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。兩項計劃的資產均存置於由獨立受託人管理的基金中，並獨立於本公司之資產。如僱員在強積金計劃成立之前已為職業退休計劃的會員獲賦予一次性選擇權，可選擇留在職業退休計劃或轉往強積金計劃內，但在二零零零年十二月一日或之後加入本集團的新僱員則必須參加強積金計劃。

在收益表列支的退休利益供款代表本集團根據該計劃之條例規定比率應付予該計劃的供款額。

按強積金計劃會員而言，僱員及本集團均須將有關薪酬費用的5%作為強積金計劃供款。僱主及僱員供款，以僱員每月入息20,000港元為上限。

根據職業退休計劃，僱員及本集團各自每月供款為僱員的基本薪金5%。僱員於退休時或服務滿十年後離職，有權取得他們的全部供款及其應計利息，以及僱主的100%供款及其應計利息，或倘已服務滿三年至九年，則有權取得他們的全部供款及其應計利息及30%至90%的遞減比例獲取僱主的供款及其應計利息。

當僱員在有權取得所有供款之前退出職業退休計劃，沒收的供款用於減少本集團須作出的供款。

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日並無重大沒收供款可用於減少未來本集團應付職業退休計劃的供款。

26. 關連人士交易

除本財務報表於其他部份所披露外，於本年度內，本集團與South China Holdings Limited南華集團有限公司所控制或其相關連公司（統稱「南華集團」）進行重要交易。而本公司董事吳鴻生先生是South China Holdings Limited之主要股東及董事。

(a) 相關交易詳情列載如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(i) 分色及照片製版費	202	270
(ii) 經營租約支出	225	212
(b) 於二零零六年十二月三十一日綜合資產負債表披露中，本集團應付關連公司215,000港元（二零零五年：應收關連公司53,000港元）。該等款項均為無抵押、免息及須按要求償還。		
(c) 本集團與南華集團已共同協議，南華集團以面值價擁有《資本CAPITAL》書名的權利出版不同形色的雜誌。		
(d) 本年度及資產負債表的結算日後，本公司與WTS及SCI提議簽訂收購附屬公司的計劃。以上建議收購詳情載於附註24內。		

以上交易為根據本集團與南華集團共同商議之條款執行。

27. 風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場風險。本集團將市場風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之財務資產包括現金及現金等值項目、應收帳款、其他應收帳款及應收關連公司款項。本集團之財務負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用及應付關連公司款項。

27.1 信貸風險

貿易應收帳款及其他應收帳款列於綜合資產負債表之賬面值，為本集團就其財務資產而面對之最高信貸風險。其他財務資產並沒有帶有重大信貸風險。本集團並無任何重大集中信貸風險。

27.2 外匯風險

本集團主要在香港從事雜誌出版業務，因此本集團沒有涉及其他貨幣對港元之外幣風險。

27.3 現金流量及利率風險

本集團並無重大附息資產及負債，因此市場利率之變動大體上不影響本集團之收入及營運現金。

27.4 公平價值

因為貿易應收賬款及貿易應付賬款是目前或短期的金融工具，故其面值減估計信貸調整便假定為約公平值。故不披露其公平值，（因為其流動負債的賬面值跟公平值沒有太大差異。）

27.5 流動性風險

本集團設有定期監控現在及預期流動性需求的政策，以保證本集團維持足夠現金儲備以應付短期及長期之流動性需求。本公司的流動性主要依賴維持足夠的經營現金流入，以應付債務責任，及取得南華工業與WTS的物業項目收購。以上的收購詳情載於附註24內。

28. 結算日後事項

除於本財務報表所披露外，以下為緊接二零零六年十二月三十一日結算日後之事項：

本公司於二零零七年三月八日舉行之股東特別大會所通過之決議案如下：

- i. 批准、確認及追認本公司、WTS及南華工業於二零零七年一月九日訂立之經修改及重訂股份購買協議，內容有關本公司收購Praise Rich 51%之權益及於由Praise Rich之附屬公司結欠WTS之附屬公司51%未償還免息債務總額。
- ii. 批准發行本金額為408,000,000港元於二零一二年到期之免息可換股票據，其附有權利可根據經修改協議按初步價格每股股份0.075港元將該本金額全部或部份轉換為本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份。
- iii. 批准本公司之名稱由「Capital Publications Limited (中文譯名為資本出版有限公司，僅供識別)」更改為「South China Land Limited南華置地有限公司」。

- C. 以下為南華置地之經審核財務報表連同有關財務報表附註，乃摘錄自南華置地截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。南華置地核數師已就本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之各份財務報表發表無保留意見。

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
收入	5	25,140	15,711
直接經營開支		(17,255)	(11,204)
其他經營收入	6	15	15
銷售及發行成本		(7,111)	(5,390)
行政開支		(2,074)	(2,525)
其他經營開支		(665)	(168)
除稅前虧損	8	(1,950)	(3,561)
稅項開支	9	—	—
母公司股東應佔之本年度虧損	10	(1,950)	(3,561)
母公司股東應佔之每股虧損	11		
— 基本		(0.38)港仙	(0.70)港仙
— 攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
資產及負債			
非流動資產			
機器和設備	14	<u>1,096</u>	<u>1,129</u>
流動資產			
應收賬款	16	6,306	5,198
其他應收賬款		347	510
應收關連公司款項	26(b)	53	—
現金及現金等值項目	17	<u>1,330</u>	<u>2,710</u>
		8,036	8,418
流動負債			
應付賬款	18	5,218	3,892
其他應付款項及應計費用		2,903	2,515
預收款項		168	218
應付關連公司款項	26(b)	<u>—</u>	<u>182</u>
		8,289	6,807
流動(負債)／資產淨額		<u>(253)</u>	<u>1,611</u>
總資產減流動負債		<u>843</u>	<u>2,740</u>
權益			
股本	19	5,065	5,065
儲備		<u>(4,222)</u>	<u>(2,325)</u>
總權益		<u>843</u>	<u>2,740</u>

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	15	1,108	1,108
流動資產			
現金及現金等值項目	17	36	2,125
流動負債			
其他應付款項		27	—
流動資產淨額		9	2,125
總資產減流動負債		1,117	3,233
權益			
股本	19	5,065	5,065
儲備	21	(3,948)	(1,832)
總權益		1,117	3,233

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
經營業務之現金流動			
除稅前虧損		(1,950)	(3,561)
調整：			
利息收入		(9)	(1)
權益結算之股份代繳款開支		53	170
折舊		384	266
營運資金變動前之經營虧損		(1,522)	(3,126)
應收賬款之增加		(1,108)	(2,088)
其他應收賬款之增加／(減少)		163	(336)
應收關連公司款項之增加		(53)	—
應付賬款之增加		1,326	2,563
其他應付賬款及應計費用之增加		388	1,058
預收款項之(減少)／增加		(50)	25
應付關連公司款項之(減少)／增加		(182)	166
經營業務之現金流出淨額		(1,038)	(1,738)
投資業務之現金流動			
已收利息		9	1
購買機器和設備		(351)	(564)
投資業務之現金流出淨額		(342)	(563)
現金及現金等值項目之流出淨額		(1,380)	(2,301)
於一月一日之現金及現金等值項目		2,710	5,011
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	17	1,330	2,710

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	母公司股東權益					
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零四年一月一日， 如原前呈列	5,065	11,483	6,044	–	(16,461)	6,131
修訂會計政策之影響 – 初次採納報告準則2	–	–	–	593	(593)	–
於二零零四年一月一日 (重列)	5,065	11,483	6,044	593	(17,054)	6,131
本年度虧損	–	–	–	–	(3,561)	(3,561)
本年度確認之總收入和支出	–	–	–	–	(3,561)	(3,561)
僱員股份代繳報酬	–	–	–	170	–	170
於二零零四年十二月三十一日	5,065	11,483	6,044	763	(20,615)	2,740
於二零零四年 十二月三十一日， 如原前呈列	5,065	11,483	6,044	–	(19,852)	2,740
修訂會計政策之影響 – 初次採納報告準則2	–	–	–	763	(763)	–
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年 一月一日 (重列)	5,065	11,483	6,044	763	(20,615)	2,740
本年度虧損	–	–	–	–	(1,950)	(1,950)
本年度確認之總收入和支出	–	–	–	–	(1,950)	(1,950)
僱員股份代繳報酬	–	–	–	53	–	53
於二零零五年十二月三十一日	5,065	11,483	6,044	816	(22,565)	843

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法(二零零一年第二次修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註15內。

第27頁至第61頁之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(「報告準則」)、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司(聯交所)創業板證券上市規則而編製。

董事會於二零零六年三月十四日通過截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表。

2. 採納新增／經修訂報告準則

於二零零五年一月一日起，本集團已採納新增／經修訂報告準則及其詮釋，有關準則及其詮釋乃與本集團經營有關，當中包括下列新增、經修訂及易名之準則：

會計準則1	財務報表之表達形式
會計準則7	現金流量表
會計準則8	會計政策、會計評估及錯誤之轉變
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則24	關連人士披露
會計準則27	綜合及分別財務報表
會計準則32	金融工具：披露及表達
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產減值
會計準則37	或然負債及或然資產撥備
會計準則39	金融工具：確認及計量
報告準則2	以股份代繳款
報告準則3	公司合併

上述所有準則均已作追溯性應用，惟特定過渡性條文規定須作不同處理者除外，因此，二零零四年度財務報表及其呈列方式已按照會計準則8修訂。由於會計政策出現變動，此等財務報表中所載之二零零四年度比較數字與截至二零零四年十二月三十一日止之財務報表中呈列之數字有所不同。

因首次採用上列準則而對本期、前期或將來期間之賬目呈列方式、確認及計量所造成之重大影響乃於下列附註闡述：

2.1 採納報告準則2

於二零零五年一月一日應用報告準則2以前，唯當權益結算以股份代繳款實行時才會作實體權益之變更。報告準則2規定，除現金結算交易外，所有貨品或服務以股份代繳款須按公平價計量及確認於財務報表中，對應的計入權益中。因此，對僱員股份代繳報酬，須確認已授出之購股權及預期於收益表內作歸屬支出。

對於二零零二年十一月七日之前授出之購股權，本集團追溯性地採納報告準則2。本集團已向公眾披露該權益工具之公平價，公平價於計量日確定。

2.2 採納會計準則39

按照會計準則39所載之過渡性條文，當準則作追溯性時，金融資產及財務負債不予確認、剔除確認、計量。因此，前賬面值的任何變更會確認於二零零五年一月一日的保留盈利，而不會重列比較數字。

2.3 其他已採納之準則

採納會計準則1, 7, 8, 10, 16, 17, 24, 27, 32, 33, 36, 37及報告準則3並無導致本集團會計政策出現任何重大變動。本集團亦已考慮部份該等準則所載之具體過渡性條文。採納該等其他準則並無導致此等財務報表中之數字及披露出現任何變動。

2.4 採納報告準則2對綜合收益表之影響概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
員工成本增加	(53)	(170)
本年度虧損總增加	(53)	(170)
每股虧損增加		
— 基本	(0.01)港仙	(0.03)港仙
— 攤薄	不適用	不適用

2.5 採納報告準則2對綜合資產負債表之影響概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
權益增加／(減少)：		
於一月一日		
僱員補償儲備	763	593
累計虧損	(763)	(593)
於十二月三十一日		
僱員補償儲備	816	763
累計虧損	(816)	(763)

2.6 已發出但未生效之新準則或詮釋

本集團並無提前採納以下已發出但未生效之準則或詮釋。董事會認為採納該等準則或詮釋將不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

會計準則1(修訂)	資本披露 ¹
會計準則19(修訂)	精算損益，集團計劃及披露 ²
會計準則21(修訂)	境外業務投資淨額 ²
會計準則39(修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法 ²
會計準則39(修訂)	期權之公平價值 ²
會計準則39及報告準則4(修訂)	財務擔保合約 ²
報告準則6	礦物資源之勘探及評估 ²
報告準則7	金融工具：披露 ¹
香港(IFRIC)－詮釋4	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(IFRIC)－詮釋5	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(IFRIC)－詮釋6	參與特定市場所產生之負債－廢料、電力及電子設備 ³
香港(IFRIC)－詮釋7	根據會計準則29惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重述法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或其後之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或其後之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或其後之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或其後之年度期間生效。

3. 會計政策概要

3.1 呈報基準

本財務報表乃以持續經營基準編製，雖然本集團於二零零五年十二月三十一日之流動負債淨額為253,000港元。依董事意見，本集團將有足夠現金資源應付未來營運資金及其它財務所需。經考慮本公司主要股東吳鴻生先生保證，為本集團提供持續財務支援，以確保直至二零零六年十二月三十一日止年期，本集團能持續經營其業務及履行其到期之負債及責任。故此，本財務報表乃以持續經營基準編製。

3.2 編製基準

用作編製此等財務報表之主要會計政策乃概述如下。

財務報表已按歷史成本基準編製。

謹請注意，在編製此等財務報表時會採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動所深知而作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所不同。

3.3 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止年度之財務報表。本集團內公司間之交易、交易之結餘及未變現收益會予以撇銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦會予以撇銷。

3.4 附屬公司

附屬公司指本公司有權控制其財務及營運政策之實體。在評估本公司是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移予本公司當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

本公司之資產負債表內，附屬公司乃按成本減去減值虧損列賬。附屬公司之業績乃由本公司按於結算日之已收及應收股息列賬。

3.5 收支確認

本集團於經濟利益有可能流入本集團，而能可靠地計量收益及成本(如適用)時按以下基準確認收益：

- 凡雜誌已交付及擁有權已轉移，銷售雜誌收入便獲確認，收取訂戶預付的訂購費則記錄作預收款中。
- 廣告收入乃於有關刊物出版當日或刊登期間按時間基準予以確認。
- 宣傳及市場推廣收入乃經參照按實際所提供服務佔將予提供服務之總數之比例評估之指定交易完成於提供有關服務之會計期間內確認。
- 利息收入乃使用實際利息法按時間比例基準確認。

經營開支乃於產生時於收益表確認。

3.6 機器和設備

機器和設備乃以成本值減累計折舊及減值虧損入賬。

出售所產生之損益乃出售該項資產所得款項與其賬面值之差額，並於收益表內確認。

其後成本僅於與項目有關之未來經濟利益有可能將流入本集團，而項目之成本能可靠地計量時列入資產之賬面值或獨立確認為資產(如適用)。所有其他維修及保養費乃於產生之期間內於收益表扣除。

機器和設備之折舊乃按其估計可使用年期以年率20%按直線法撇銷其成本值計算。

資產之剩餘價值及可使用年期會於各結算日予以審核，並在資產負債表內作出適當調整。

3.7 資產減值

機器及設備以及於附屬公司之權益須進行減值測試。

就評估減值而言，資產按可獨立辨認之現金流量之最低水平(現金產生單位)分類。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則以現金產生單位之水平進行測試。

所有個別資產或現金產生單位於其跡象顯示賬面值可能不可收回之事件發生或情況變動時進行減值測試。

資產或現金產生單位之賬面值較其可收回金額超出數額部分須確認為減值虧損。可收回金額為反映市況之公平價值減出售成本與根據內部折現現金流量評估計算之使用價值兩者中之較高者。就現金產生單位確認之減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除。所有資產均於有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在時作其後重估。

3.8 租賃

經營租金乃按直線法確認為開支。保養及保險等關連成本則於產生時支銷。

3.9 金融資產

本集團之金融資產包括現金及現金等值項目、應收賬款、其他應收款及應收關連公司款項。

應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質而在活躍市場並無報價之金融資產，乃於本集團向債務人直接提供款項、貨物或服務而無意買賣應收款項時產生。應收款項其後使用實際利息法以攤銷成本減值虧損計量。其價值之任何變動乃於收益表確認。

貿易應收款項於獲得本集團將無法根據應收款項之原先條款收回其應收之所有款項之具體證據時撥備。撇減款額乃釐定為資產賬面值與估計未來現金流量之現值兩者之差額。

3.10 會計稅項

本年度之所得稅資產及／或負債包括本報告期間或上個報告期間應向稅務機關支付或提出而於結算日尚未支付之責任或索償。彼等乃根據其有關期間之適用稅率及稅務法例，按照本年度之應課稅溢利計算。本年度之流動稅務資產或負債之所有變動於收益表作為所得稅開支部分確認。

遞延所得稅乃使用負債法就暫時差額計算。此涉及將資產與負債於綜合財務之賬面值與彼等各自之稅基比較。倘本集團可控制該等暫時差額之撥回，而撥回不可能於可見將來發生，則此亦適用於與攤佔附屬公司權益之暫時差額。此外，可供結轉之稅務虧損以及本集團之其他所得稅抵免乃就確認為遞延稅項資產而評估。

遞延稅項負債會全數撥備。遞延稅項資產確認之數額乃以將可與未來應課稅收入抵銷者為限。遞延稅項資產與負債乃按照預期適用於彼等各自之變現期間之稅率計算，毋須進行貼現，惟彼等須於結算日已制定或大致上制定。

遞延稅項資產或負債之變動乃於收益表中確認為所得稅開支部分。

3.11 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目當中包括現金及銀行存款。

3.12 股本

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

與發行股份有關之任何交易成本乃自所得款項(扣除任何相關所得稅利益)中扣除。該扣除只限於其增加之成本直接源於權益交易。

3.13 退休金責任及僱員福利

界定供款計劃提供退休金予僱員。有關退休利益計劃的詳情載於財務報表附註25內。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一獨立實體支付定額供款。倘基金並無持有充足資產以向所有僱員支付有關於本期或過往期間僱員服務之得益，則本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時支銷。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

3.14 僱員股份代繳補償

對於二零零二年十一月七日之前授出之購股權，本集團追溯性地採納該報告準則。本集團已向公眾披露該權益工具之公平價，公平價於計量日確定。

僱員提供以換取獲授任何以股份支付之賠償之所有服務乃按照其公平價值計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

所有以股份支付之賠償最終均於收益表確認為開支，並在權益補償儲備相應入賬(扣除遞延稅項(如適用))。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之購股權數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之購股權數目時會計入非市場歸屬情況。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則會於其後修訂估計。倘最終行使之購股權較原先估計者少，則毋須對於過往期間已確認之開支進行任何調整。

於購股權獲行使時，所收取之所得款項扣除任何直接應佔交易成本，發行股份之面值會重新分配至股本，任何超出之數記錄為股份溢價。

3.15 關連人士

與本集團有關連之人士乃指：

- (i) 該人士直接或間接透過一個或多個中介人：
 - 控制本集團、被本集團控制或與本集團受到共同控制；
 - 擁有本集團之權益使其能對本集團行使重大影響力；
 - 於本集團有共同控制權；
- (ii) 該人士乃聯營公司；
- (iii) 該人士乃共同控制企業；
- (iv) 該人士乃本集團或其母公司之主要管理人員；
- (v) 該人士乃第(i)或第(iv)項所指之任何個別人士之近親；
- (vi) 該人士乃第(iv)或第(v)項之任何個別人士直接或間接地能控制、共同控制或有重大影響力或重大投票權之實體；或
- (vii) 該人士乃本集團或屬於本集團有關連人士之實體為其僱員而設之離職後福利計劃。

3.16 財務負債

本集團的財務負債包括應付賬款、其他應付賬款、應計費用及應付關連公司款項，乃列入資產負債表項目。

財務負債乃於本集團參與訂立工具合約協議時確認。

應付賬款初步乃按其公平價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

4. 重要會計估計及判斷

估計須持續，並根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信為合理之對未來事件之預期)進行評估。

本集團就未來作出估計及假設。從推算所得的會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設。

(i) 應收款項減值

本集團之管理層決定定期為應收款項減值。此估計乃按照其客戶之信貸往績及現行市況而釐定。管理層會於結算日重新評估應收款項減值。

(ii) 所授出購股權之估值

所授出購股權之公平價值乃使用柏力克•舒爾斯估值模式，按照本集團管理層於計算時作出之重大輸入，包括所授出購股權之估計年期為十年(按照行使限制及行為考慮因素)、股價波幅、加權平均股價及所授出購股權之行使價計算。此外，計算時假設並無未來股息。

5. 收入

收入代表本集團之營業額包括本年度經扣除退貨及折扣準備後本集團售予外來客戶的雜誌所實收及應收款項淨額、來自出版雜誌的廣告收入、及宣傳及市場推廣收入分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
雜誌銷售	2,243	1,552
廣告收入	17,567	11,210
宣傳及市場推廣收入	5,330	2,949
收入／營業額	<u>25,140</u>	<u>15,711</u>

6. 其他經營收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行利息收入	9	1
雜項收入	6	14
	<u>15</u>	<u>15</u>

7. 分類資料

本集團主要在香港從事雜誌出版及廣告業務。因此，並無提供按業務及地域的分類分析。

8. 除稅前虧損

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前虧損乃經扣除下列各項後入賬：		
有關樓宇經營租約之最低租金款項：		
— 物業租金	212	212
員工成本包括董事酬金(附註12)	11,862	8,718
核數師酬金：		
— 本年度撥備	200	300
— 過往年度不足撥備	20	—
應收賬款減值	665	168
折舊	<u>384</u>	<u>266</u>

9. 稅項開支

本年度本集團並無於香港產生或自香港的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零零四年：無）。

按適用稅率計算之稅項開支與會計虧損之對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前虧損	(1,950)	(3,561)
稅項按適用稅率	(341)	(623)
不可扣除開支之稅務影響	-	33
毋須課稅收益之稅務影響	-	(4)
本年耗用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(467)	-
未確認稅務虧損之稅務影響	689	641
未確認暫時差額之稅務影響	119	-
其他	-	(47)
稅項開支	-	-

10. 母公司股東應佔之本年度虧損

於本公司權益持有人應佔本年度綜合虧損1,950,000港元（二零零四年：3,561,000港元（重列））中，2,169,000港元（二零零四年：15,645,000（重列））之虧損已於本公司財務報表內處理。

11. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司股東權益應佔虧損約1,950,000港元（二零零四年：3,561,000港元（重列））及年內已發行506,498,344股（二零零四年：506,498,344股）計算。

由於本年度及上年度行使本公司購股權會減少每股虧損，故此並無呈列每股攤薄虧損。

12. 僱員報酬開支（包括董事酬金）

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
工資及薪金	11,323	8,241
以股份代繳款	53	170
退休金成本－界定供款計劃（附註25）	486	307
	11,862	8,718

員工成本包括重要管理人員報酬及以下項目：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
基本薪金及房屋津貼	2,380	2,331
以股份代繳款	53	170
退休金成本－界定供款計劃	60	48
	2,493	2,549

13. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休利益 計劃之供款 千港元	權益結算 以股份代 繳款支出 千港元	總計 千港元
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
執行董事					
吳鴻生	—	—	—	—	—
馮家彬	—	—	—	53	53
許平	—	540	12	—	552
吳旭峰	—	—	—	—	—
吳旭洋	—	—	—	—	—
非執行董事					
吳旭榮	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
羅左華	50	—	—	—	50
盧永仁	50	—	—	—	50
鄭毓和	40	—	—	—	40
	<u>140</u>	<u>540</u>	<u>12</u>	<u>53</u>	<u>745</u>

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休利益 計劃之供款 千港元	權益結算 以股份代 繳款支出 千港元	總計 千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
執行董事					
吳鴻生	—	—	—	—	—
馮家彬	—	—	—	170	170
許平	—	540	12	—	552
劉可傑*	—	53	1	—	54
吳旭峰	—	—	—	—	—
吳旭洋	—	—	—	—	—
非執行董事					
吳旭榮	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
羅左華	50	—	—	—	50
盧永仁	50	—	—	—	50
鄭毓和	12	—	—	—	12
	<u>112</u>	<u>593</u>	<u>13</u>	<u>170</u>	<u>888</u>

年內概無作出董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

* 於二零零四年一月十七日辭退

(b) 五名最高薪酬人士

本集團本年度之五位最高薪酬人士包括一位（二零零四年：一位）董事，其薪金已於上文呈列之分析中反映。本年度應付其餘四位（二零零四年：四位）最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
基本薪金、住屋津貼、購股權、其他津貼及實物利益	1,840	1,738
退休計劃供款	48	35
	<u>1,888</u>	<u>1,773</u>

薪金為以下組別人士之人數如下：

	二零零五年 人數	二零零四年 人數
薪金組別		
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團並無支付薪金予董事及其餘四位（二零零四年：四位）最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或離開公司之補償。

14. 機器和設備

本集團

	租約 物業裝修 千港元	傢俬和 設備 千港元	總額 千港元
於二零零四年一月一日			
成本	536	550	1,086
累計折舊	<u>(160)</u>	<u>(95)</u>	<u>(255)</u>
賬面淨值	<u>376</u>	<u>455</u>	<u>831</u>
截至二零零四年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	376	455	831
增加	4	560	564
折舊	<u>(107)</u>	<u>(159)</u>	<u>(266)</u>
期末賬面淨值	<u>273</u>	<u>856</u>	<u>1,129</u>
於二零零四年十二月三十一日			
成本	540	1,110	1,650
累計折舊	<u>(267)</u>	<u>(254)</u>	<u>(521)</u>
賬面淨值	<u>273</u>	<u>856</u>	<u>1,129</u>
截至二零零五年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	273	856	1,129
增加	1	350	351
折舊	<u>(108)</u>	<u>(276)</u>	<u>(384)</u>
期末賬面淨值	<u>166</u>	<u>930</u>	<u>1,096</u>
於二零零五年十二月三十一日			
成本	541	1,460	2,001
累計折舊	<u>(375)</u>	<u>(530)</u>	<u>(905)</u>
賬面淨值	<u>166</u>	<u>930</u>	<u>1,096</u>

15. 於附屬公司之權益／應收附屬公司欠款

本公司

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，成本	<u>1,108</u>	<u>1,108</u>
應收附屬公司欠款	17,621	15,473
減：減值虧損確認	<u>(17,621)</u>	<u>(15,473)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

於本年度內，董事於參考其附屬公司的業務及操作後，為該應收附屬公司款項之賬面值作出審閱。根據現時經濟情況，本公司在收益中已確認之減值虧損為2,148,000港元（二零零四年：15,473,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日之附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立	已發行及 繳足股本	由本公司 持有繳足 股本面值比例		主要業務
			直接	間接	
Media Bonus Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	2股普通股， 每股1美元	100%	-	投資控股
Capital Publishing Management Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股1港元	-	100%	為本集團提供僱員 及人事服務及持有 經營租約
Capital Publishing Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股1港元	-	100%	出版「資本雜誌Capital」 雜誌
Capital CEO Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股1港元	-	100%	出版「資本才俊Capital CEO」雜誌
Capital Entrepreneur Limited	香港， 有限責任公司	1股普通股， 每股1港元	-	100%	出版「資本企業家 Capital Entrepreneur」雜誌
Watson Century Limited	香港， 有限責任公司	1股普通股， 每股1港元	-	100%	暫無業務

16. 應收賬款

本集團

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收賬款	7,169	5,396
減：應收賬款減值	<u>(863)</u>	<u>(198)</u>
應收賬款－淨值	<u>6,306</u>	<u>5,198</u>

本集團給予客戶信貸期介乎30天至120天。下列為於結算日應收賬款淨額之賬齡分析：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
不超過30天	2,966	2,335
31天至60天	1,214	1,234
61天至90天	482	615
91天至180天	1,148	875
超過180天	496	139
	<u>6,306</u>	<u>5,198</u>

17. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目詳列如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團 現金及銀行存款	<u>1,330</u>	<u>2,710</u>
本公司 現金及銀行存款	<u>36</u>	<u>2,125</u>

18. 應付賬款

本集團

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付賬款	<u>5,218</u>	<u>3,892</u>

下列為於結算日應付賬款之賬齡分析：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
不超過30天	681	863
31天至60天	694	567
61天至90天	785	585
91天至180天	1,840	1,497
超過180天	1,218	380
	<u>5,218</u>	<u>3,892</u>

19. 股本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定股本：		
100,000,000,000 (2004: 100,000,000,000) 每股面值0.01港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
506,498,344 (2004: 506,498,344) 每股面值0.01港元之普通股	<u>5,065</u>	<u>5,065</u>

20. 僱員股份代繳補償

根據於二零零二年六月二十四日通過之議決，本公司採納現行的購股權計劃（「該計劃」），該計劃於二零零二年七月十八日生效，以提供推動力於董事及僱員，該計劃並將於二零一二年七月十七日生效。根據該計劃本公司董事會可酌情向對本公司或其任何附屬公司之董事或僱員建議授出購股權以認購本公司股本。

於二零零五年十二月三十一日，合共5,064,983股(二零零四年：5,064,983股)股份按該計劃已授出之購股權可予以發行，即發行當日佔本公司已發行股本1%(二零零四年：1%)。於二零零五年十二月三十一日，按該計劃進一步授出之購股權可予發行之股份總數為45,584,851股，佔本公司於二零零五年十二月三十一日及本年報之日已發行股本約9%。如沒有本公司股東批准，授出購股權之總數於任何時間不得超過本公司已發行股本10%，及授出購股權給個人於任何時間不得共超過本公司已發行股本1%。

於接納購股權時須付每購股權金額為1港元。購股權可隨時行使，惟不得超過由授出購股權當日起計十年。認購股份的行使價格不得低於以下的最高者：(i)本公司股份於建議授出購股權當日在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於建議授出購股權當日前連續五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或(iii)股份面值。

該計劃之變動披露如下：

	尚未行使 於二零零四年 一月一日	於年內 失效	尚未行使 於二零零四年 十二月三十一日 及二零零五年 一月一日	於年內 失效	尚未行使 於二零零五年 十二月三十一日
執行董事					
馮家彬	5,064,983	-	5,064,983	-	5,064,983

購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價
二零零二年八月二十七日	二零零三年八月二十七日至二零一二年七月十七日	0.27港元

所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部份行使：

由購股權授出日期起	可行使百份比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	33 $\frac{1}{3}$ %
第二十五至第三十六個月	33 $\frac{1}{3}$ %
第三十七至第四十八個月	33 $\frac{1}{3}$ %

於本年度內，並無授出購股權，故概無收取承授人接納授出的購股權的代價。

於二零零二年八月二十七日授出之購股權，其公平值根據有關計劃於授出日計量，為816,000港元。公平值乃使用柏力克•舒爾斯估值模式，按以下重大假設得出：

授出日期	二零零二年八月二十七日
預期波幅	49%
購股權預期有效年期	9.9
無風險利率	5%
預期股息率	無

截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表內包括僱員補償開支合共53,000港元(二零零四年：170,000港元(重列後))，對應的計入權益中。

21. 儲備

本集團

本年度及過往年度內，集團之儲備數額及變動列於財務報表第31頁的綜合權益變動表。

本集團資本儲備之數額為本公司於重組時發行股份之面值與及購買一間附屬公司資產淨值之差額。

本公司

	股份溢價 千港元	僱員 補償儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計溢利／ (虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零四年一月一日，					
如原前呈列	11,483	—	652	1,508	13,643
修訂會計政策之影響					
— 初次採納報告準則2	—	593	—	(593)	—
於二零零四年一月一日 (重列)	11,483	593	652	915	13,643
本年度虧損	—	—	—	(15,645)	(15,645)
僱員股份代繳補償	—	170	—	—	170
於二零零四年十二月三十一日	<u>11,483</u>	<u>763</u>	<u>652</u>	<u>(14,730)</u>	<u>(1,832)</u>
於二零零四年十二月三十一日，					
如原前呈列	11,483	—	652	(13,967)	(1,832)
修訂會計政策之影響					
— 初次採納報告準則2	—	763	—	(763)	—
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日 (重列)	11,483	763	652	(14,730)	(1,832)
本年度虧損	—	—	—	(2,169)	(2,169)
僱員股份代繳補償	—	53	—	—	53
於二零零五年十二月三十一日	<u>11,483</u>	<u>816</u>	<u>652</u>	<u>(16,899)</u>	<u>(3,948)</u>

本公司資本儲備之數額為本公司於重組時發行股份之面值與及購買一間附屬公司資產淨值之差額。

根據開曼群島公司法(二零零二年修訂版)(第二十二章)，本公司股份溢價可用作宣派或派付股息予股東，惟須受制於公司章程細則及法定償還能力測試。根據規定，如派發股息會導致本公司無能力償還到期債務，則不能進行此舉。根據本公司公司章程細則，本公司可供派發予股東的儲備為累積溢利、資本儲備及股份溢價，其總額約3,948,000港元赤字(二零零四年：1,832,000港元赤字)。

22. 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法按暫時差額計算，基準稅率則採用17.5%(二零零四年：17.5%)。

於本及前申報期間內，本集團已確認之主要遞延稅項資產及負債與相應變動如下：

	加速稅務折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總額 千港元
於二零零四年一月一日	69	(69)	—
收益中支出／(撥回)	50	(50)	—
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	119	(119)	—
收益中支出／(撥回)	147	(147)	—
於二零零五年十二月三十一日	<u>266</u>	<u>(266)</u>	<u>—</u>

由於沒有暫時差額，故財務報表中不作遞延所得稅撥備。

留抵之稅務虧損在有可能動用日後之課稅收入抵銷有關稅務利益之情況下才會確認為遞延稅項資產。本集團尚未確認的稅務虧損為17,055,000港元(二零零四年：16,578,000港元)作為將來溢利抵銷之用途。因未可預測將來溢利的來源，故並未確認為遞延稅項資產。本集團將無限期持有其它遞延稅項虧損。

23. 經營租約承擔

本集團

截至二零零五年十二月三十一日止年度，根據經營租約本年度最低租約支出分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
不超過一年	197	176
超過一年惟不超過五年	99	—
	<u>296</u>	<u>176</u>

本集團根據經營租賃租賃多項物業及互聯網專線。該等租賃初步為首兩年，可選擇於到期日或本集團與各業主／承租人雙方同意之日期重訂租賃及磋商條款。並無任何租賃包括或然租金。

本公司

本公司並無任何重大經營租約承擔(二零零四年：無)。

24. 資本承擔

本集團及本公司於二零零五年十二月三十一日並無任何資本承擔(二零零四年：無)。

25. 退休利益計劃

本集團參與兩項退休計劃，即職業退休計劃條例(「職業退休計劃」)及根據二零零零年十二月強制性公積金法例成立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。職業退休計劃及強積金計劃均屬由獨立受托人管理的既定供款計劃。該計劃資產均屬由獨立受托人管理。如僱員在強積金計劃成立之前已為職業退休計劃的參與者獲賦予一次性選擇權，可選擇轉往強積金計劃或留在職業退休計劃內，但僱員在二零零零年十二月一日之後加入本集團則必須參加強積金計劃。

在收益表列支的退休利益供款代表本集團根據該計劃之條例規定比率應付予該計劃的供款額。

按強制性公積金會員，僱主及僱員均須每月將僱員所賺取的5%作為強積金供款。僱主及僱員據以作出供款的上限為每月僱員入息20,000港元。

根據職業退休計劃，僱主與僱員各自每月均須將僱員的基本薪金5%作為該計劃的供款。僱員於退休時或服務滿10年後離職，有權取得他們的全部供款及其應計利息，以及僱主的100%供款及其應計利息，或倘已服務滿三年至九年，則有權取得他們的全部供款及其應計利息及介乎僱主供款的30%至90%的遞減比例獲取供款及其應計利息。

當僱員在有權取得所有供款之前退出職業退休計劃，則本集團沒收的供款及有關應計利息，用於減少僱主須作出的供款。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，並無任何重大沒收供款可用作抵銷本集團日後之應付供款。

26. 關連人士交易

除本財務報表於其他部份所披露外，於年內本集團與南華集團有限公司所控制之附屬及關連公司有重大相關交易。這些附屬及關連公司被統稱為南華集團。而本公司董事吳鴻生先生亦同是為南華集團有限公司之主要股東及董事。

(a) 相關交易詳列如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
(i) 採購服務		
— 廣告開支	—	506
— 行政服務費用	—	476
— 市場服務費用	—	6
(ii) 經營租約支出	212	212
(iii) 分色及照片製版費	270	757

(b) 於二零零五年十二月三十一日綜合資產負債表披露中，本集團應收關連公司53,000港元(二零零四年：應付關連公司182,000港元)。該等款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 本集團與南華集團已共同協議，南華集團以面值價擁有《CAPITAL》書名的權利出版不同形色的雜誌。

以上交易為根據本集團與南華集團互相商議而執行。

27. 風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場風險，包括利率及匯率變動。本集團將市場風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之金融資產包括現金及現金等值項目、應收賬款、其他應收款項及應收關連公司款項。本集團之金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用及應付關連公司款項。

27.1 信貸風險

應收款項列於綜合資產負債表之賬面值，指本集團就其金融資產而面對之最高信貸風險。並無任何其他金融資產帶有重大信貸風險。本集團並無任何重大集中信貸風險。

27.2 外幣風險

本集團主要在香港從事雜誌出版及廣告業務，因此本集團沒有涉及其他貨幣對港元之外幣風險。

27.3 現金流量及利率風險

本集團並無重大付息資產及負債，因此市場利率之變動大體上不影響本集團之收入及營運現金流。

27.4 公平價值

因為應收賬款及應付賬款是目前或短期的金融工具，故其面值減估計信貸調整便假定為約公平值。

1. 緒言

以下為餘下集團及經擴大集團根據主板上市規則編製之未經審核備考財務資料，旨在說明出售前銷售股份及前銷售債務；建議出售銷售股份及銷售債務（根據上市規則，有關出售一併構成一項非常重大出售交易）及建議悉數兌換可換股票據之事項對本集團財務狀況之影響（假設該等交易已於二零零六年十二月三十一日完成）及對本集團業績及現金流量之影響（假設該等交易已於二零零六年一月一日完成）。因僅為說明而編製及因其性質使然，該等資料未必能夠真實反映餘下集團及經擴大集團於完成該等交易後之財務狀況，以及餘下集團及經擴大集團之業績及現金流量（倘該等交易實際上已於二零零六年一月一日或任何日後期間進行）。

餘下集團及經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（摘錄自本通函附錄一所載本集團於二零零六年十二月三十一日之會計師報告）而編製，並假設該等交易已於二零零六年十二月三十一日完成。

餘下集團及經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據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收益表及現金流量表（摘錄自本通函附錄一所載本集團於二零零六年十二月三十一日之會計師報告）而編製，並假設該等交易已於二零零六年一月一日完成。

餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團已刊發之經審核財務資料，並計入附註5所述備考之調整而編製。該等交易之備考調整乃(i)直接來自相關交易且與未來事件或決定並無關連；(ii)具事實根據。

餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團之會計師報告及本通函其他章節所載列之其他財務資料一併閱讀。

Praise Rich集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務資料乃摘錄自載於南華置地日期為二零零七年二月十二日之通函附錄三之Praise Rich集團會計師報告。南華置地集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務資料乃摘錄自載於本通函附錄三之「南華置地集團之財務資料」一節。

2. 綜合資產負債表

	備考調整				附註	備考調整					附註
	根據					根據					
	Praise Rich	二零零七年		根據		Praise Rich	南華				
	集團	一月九日		根據		集團	置地集團				
	本集團於二零零六年	協議出售	該協議出售	於二零零六年		於二零零六年					
	十二月三十一日	Praise Rich 集團	Praise Rich 集團	十二月三十一日		十二月三十一日	於悉數兌換可換股票據後				
	(附註8)	51%之權益	49%之權益	(附註8)	(附註8)						
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元		千港元	
非流動資產											
生物資產	65,000	-				65,000	-	-		65,000	
物業、機器及設備	364,321	(234)				364,087	234	717		365,038	
投資物業	950,618	-				950,618	-	-		950,618	
預付土地租賃款項	30,955	-				30,955	-	-		30,955	
在建工程	208,737	(188,324)				20,413	188,324	-		208,737	
應收貸款	5,979	-				5,979	-	-		5,979	
聯營公司權益	310,762	-	(1,482)	1,482	9	310,762	-	-		310,762	
商譽	21,445	-				21,445	-	-		21,445	
無形資產	836	-				836	-	-		836	
可供出售財務資產	60,202	-				60,202	-	-		60,202	
持至到期財務資產	-	-	1,910,006	1,835,095	1	3,745,101	-	-	(3,745,101)	10	-
其他非流動資產	47,458	-				47,458	-	-		47,458	
遞延稅項資產	9,776	-				9,776	-	-		9,776	
非流動資產總值	2,076,089	(188,558)				5,632,632	188,558	717		2,076,806	
流動資產											
存貨	361,283	-				361,283	-	-		361,283	
應收貿易及其他應收款	521,019	(1,574)				519,445	1,574	6,206		527,225	
應收貸款	207,726	-				207,726	-	-		207,726	
按公平值經損益入賬之財務資產	132,496	-				132,496	-	-		132,496	
關連公司欠款	306	-	9,057		7	9,363	-	-	(9,057)	11	306
同系附屬公司欠款	-	(11,500)	11,500		7	-	11,500	-	(11,500)	11	-
附屬公司少數股東墊款	14,403	(12,963)				1,440	12,963	-		14,403	
可收回稅項	12,960	-				12,960	-	-		12,960	
已抵押銀行存款	17,630	-				17,630	-	-		17,630	
代客戶持有之現金	363,372	-				363,372	-	-		363,372	
現金及現金等值	365,891	(5,276)				360,615	5,276	1,388		367,279	
持作出售之非流動資產	53,300	-				53,300	-	-		53,300	
流動資產總值	2,050,386	(31,313)				2,039,630	31,313	7,594		2,057,980	
流動負債											
客戶存款	359,586	-				359,586	-	-		359,586	
應付貿易及其他應付款	980,840	(1,002)	1,700	1,700	16	983,238	1,002	7,100		991,340	
附息銀行及其他貸款	578,798	-				578,798	-	-		578,798	
欠直接控股公司款項	-	(1)	1		7	-	1	-	(1)	11	-
欠同系附屬公司款項	-	(102,517)	47,671	45,790	2	-	102,517	-	(93,461)	2	-
			9,056		7	-			(9,056)	11	-
欠關連公司款項	62	-	11,500		7	11,562	-	215	(11,500)	11	277
應付稅項	35,785	-				35,785	-	-		35,785	
流動負債總值	1,955,071	(103,520)				1,968,969	103,520	7,315		1,965,786	
流動資產／(負債)淨值	95,315	72,207				70,661	(72,207)	279		92,194	
總資產減流動負債	2,171,404	(116,351)				5,703,293	116,351	996		2,169,000	

	備考調整						備考調整					
	根據					備考調整						
	Praise Rich 集團	二零零七年 一月九日	根據 協議出售	該協議出售		Praise Rich 集團	南華 置地集團					
	本集團 於二零零六年	協議出售				於二零零六年	於二零零六年					
	於二零零六年 十二月 三十一日	Praise Rich 集團	Praise Rich 集團			十二月 三十一日	十二月 三十一日	於悉數兌換 可換股票據後		備考		
	三十一日 千港元	(附註8) 千港元	51%之權益 千港元	49%之權益 千港元	附註	備考 餘下集團 千港元	(附註8) 千港元	(附註8) 千港元	千港元	備考 經擴大集團 千港元		
非流動負債												
附息銀行貸款	188,539	(80,000)				108,539	80,000	-		188,539		
股東墊款	21,896	-				21,896	-	-		21,896		
附屬公司少數權益股東墊款	53,249	-				53,249	-	-		53,249		
職工提留備用金	32,601	-				32,601	-	-		32,601		
欠關連公司款項	-	-	62,492	60,041	3	122,533	-	-	(122,533)	11 -		
遞延稅項負債	139,755	-				139,755	-	-		139,755		
非流動負債總值	436,040	(80,000)				478,573	80,000	-		436,040		
資產淨值	1,735,364	(36,351)				5,224,720	36,351	996		1,732,960		
股本權益												
已發行股本	45,584	-				45,584	-	5,065	(5,065)	13 45,584		
股份溢價及儲備	1,148,310	3,025	1,345,556	1,292,725	12	3,786,591	(3,025)	(4,069)	(2,641,681)	14.1		
			(3,025)		6				3,025	19		
									4,069	13		
									951	15		
									137	17 1,145,998		
本公司股本持有人應佔權益	1,193,894	3,025				3,832,175	(3,025)	996		1,191,582		
少數股東權益	541,470	(39,376)	454,130	436,321	12	1,392,545	39,376		(890,451)	14.1		
									45	15		
									(137)	17 541,378		
股本總值	1,735,364	(36,351)				5,224,720	36,351	996		1,732,960		

3. 綜合收益表

	備考調整					備考調整					
	Praise Rich		根據		附註	Praise Rich		南華置地		附註	
	本集團	集團截至	二零零七年	集團截至		集團截至	集團截至				
	截至	二零零六年	一月九日	二零零六年		二零零六年					
	二零零六年	十二月	協議出售	該協議出售		十二月	十二月				
	十二月	三十一日	Praise Rich	Praise Rich		三十一日	三十一日				
	三十一日	止年度	集團	集團		止年度	止年度				
止年度	(附註8)	51%之權益	49%之權益	餘下集團	(附註8)	(附註8)	於悉數 兌換可 換股票據後	備考 經擴大集團			
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
收入	4,444,372	–				4,444,372	–	23,912			4,468,284
銷售成本	(3,939,691)	–				(3,939,691)	–	–			(3,939,691)
毛利	504,681	–				504,681	–	23,912			528,593
利息收入	4,296	(126)	13,895	13,349	5	31,414	126	21	(27,244)	14.2	4,317
其他經營收入	31,064	(20)				31,044	20	163			31,227
投資物業公平值收益	66,304	–				66,304	–	–			66,304
出售投資物業收益	5,280	–				5,280	–	–			5,280
生物資產公平值收益	3,664	–				3,664	–	–			3,664
超出業務合併及 收購少數股東權益成本餘額	241,308	–				241,308	–	–	951	15	242,259
應收賬款及貸款減值撥備	(13,990)	–				(13,990)	–	–			(13,990)
銷售及分銷成本	(103,083)	–				(103,083)	–	(7,234)			(110,317)
行政費用	(431,153)	5,109	(1,700)	(1,700)	16	(429,444)	(5,109)	(16,709)			(451,262)
出售可供出售財務資產收益	1,045	–				1,045	–	–			1,045
按公平值經損益入賬之 財務資產公平值收益	1,261	–				1,261	–	–			1,261
孖展融資及貸款業務利息開支	(16,717)	–				(16,717)	–	–			(16,717)
物業、機器及設備減值撥回	11,620	–				11,620	–	–			11,620
財務費用	(34,608)	2,668				(31,940)	(2,668)	–			(34,608)
出售附屬公司收益	–	–	1,801,386	1,730,746	4	3,532,132	–	–	(3,532,132)	14.1	–
應佔聯營公司損益	35,772	–				35,772	–	–			35,772
除稅前溢利	306,744	7,631				3,870,351	(7,631)	153			304,448
稅項	(24,648)	–				(24,648)	–	–			(24,648)
本年度溢利	282,096	7,631				3,845,703	(7,631)	153			279,800
應佔方：											
本公司股本持有人	205,318	6,466	1,356,378	1,303,137	18.1	2,871,299	(6,466)	153	(2,661,964)	18.2	203,022
少數股東權益	76,778	1,165	457,203	439,258	18.1	974,404	(1,165)	–	(896,461)	18.2	76,778
	282,096	7,631				3,845,703	(7,631)	153			279,800

4. 綜合現金流量表

	備考調整					附註	備考調整					附註	備考
	Praise Rich		根據		Praise Rich		南華置地						
	本集團	集團截至	二零零七年		集團截至		集團截至						
	截至	二零零六年	一月九日	根據	二零零六年		二零零六年						
	二零零六年	十二月	協議出售	該協議出售	十二月		十二月						
	十二月	三十一日	Praise Rich	Praise Rich	三十一日		三十一日	於悉數					
	三十一日	止年度	集團	集團	止年度		止年度	兌換可					
止年度	(附註8)	51%之權益	49%之權益	止年度	(附註8)	換股票據後							
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	附註	千港元				
經營活動所產生現金流量													
稅前日常業務溢利／（虧損）	306,744	7,631	1,813,581	1,742,395	18.1	3,870,351	(7,631)	153	(3,558,425)	18.2	304,448		
調整：													
應收賬款及貸款減值撥備	13,990	—				13,990	—	—			13,990		
存貨準備撥備	12,863	—				12,863	—	—			12,863		
由於收成，生物資產價值下降	664	—				664	—	—			664		
折舊	59,258	(190)				59,068	190	405			59,663		
上市投資股息收入	(2,192)	—				(2,192)	—	—			(2,192)		
出售可供出售財務資產收益	(1,045)	—				(1,045)	—	—			(1,045)		
超逾業務合併成本及收購													
少數股東權益款項	(241,308)	—				(241,308)	—	—	(951)	15	(242,259)		
附屬公司股權攤薄收益	(3,555)	—				(3,555)	—	—			(3,555)		
財務費用	34,608	(1,965)				32,643	1,965	—			34,608		
利息收入	(4,296)	126	(13,895)	(13,349)	5	(31,414)	(126)	(21)	27,244	14.2	(4,317)		
投資物業公平值轉變之收益	(66,304)	—				(66,304)	—	—			(66,304)		
出售投資物業收益	(5,280)	—				(5,280)	—	—			(5,280)		
生物資產公平值轉變之收益	(3,664)	—				(3,664)	—	—			(3,664)		
確認已付租約土地款項	750	—				750	—	—			750		
按公平值經損益入賬之													
財務資產公平值收益	(1,261)	—				(1,261)	—	—			(1,261)		
物業、機器及設備減值撥回	(11,620)	—				(11,620)	—	—			(11,620)		
出售物業、機器及設備之虧損	53	—				53	—	—			53		
僱員股份代繳補償	6,711	—				6,711	—	—			6,711		
應佔聯營公司之溢利	(35,772)	—				(35,772)	—	—			(35,772)		
出售附屬公司收益	—	20	(1,801,386)	(1,730,746)	4	(3,532,112)	(20)	—	3,532,132	14.1	—		
營運資金變動前之經營溢利	59,344	5,622				61,566	(5,622)	537			56,481		
存貨增加	(5,277)	—				(5,277)	—	—			(5,277)		
應收貿易及其他應收款增加	(48,022)	1,447				(46,575)	(1,447)	447			(47,575)		
同系附屬公司欠款增加	—	11,500	(11,500)		7	—	(11,500)	—	11,500	11	—		
應收貸款增加	(54,900)	—				(54,900)	—	—			(54,900)		
按公平值經損益入賬之													
財務資產增加	(70,950)	—				(70,950)	—	—			(70,950)		
應收關連公司款項（增加）／減少	255	—	(9,057)		7	(8,802)	—	53	9,057	11	308		
代客戶持有之現金增加	(126,909)	—				(126,909)	—	—			(126,909)		
欠附屬公司少數股東款項													
（減少）／增加	—	—				—	—	—			—		
客戶存款增加	134,119	—				134,119	—	—			134,119		
應付貿易及其他應付款增加	113,384	26,762	20,557	—	7								
			1,700	1,700	16	164,103	(26,762)	(974)	(20,557)	11	115,810		
經營活動所產生之現金	1,044	45,331				46,375	(45,331)	63			1,107		
已付香港利得稅	(2,075)	—				(2,075)	—	—			(2,075)		
已付中國企業所得稅	(2,908)	—				(2,908)	—	—			(2,908)		
經營活動現金淨（流出）／流入	(3,939)	45,331				41,392	(45,331)	63			(3,876)		

	備考調整					備考調整					
	Praise Rich		根據			Praise Rich		南華置地			
	本集團	集團截至	二零零七年			集團截至	集團截至				
	截至	二零零六年	一月九日	根據		二零零六年	二零零六年				
	二零零六年	十二月	協議出售	該協議出售		十二月	十二月				
	十二月	三十一日	Praise Rich	Praise Rich		三十一日	三十一日	於悉數			
	三十一日	止年度	集團	集團		止年度	止年度	兌換可			
	止年度	(附註8)	51%之權益	49%之權益		餘下集團	(附註8)	(附註8)	換股票據後	備考	備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	附註	千港元
投資活動所產生現金流量											
購買物業、機器及設備	(33,140)	95				(33,045)	(95)	(26)			(33,166)
新增在建工程	(96,372)	89,503				(6,869)	(89,503)	-			(96,372)
新增預付土地租賃款項	(64)	-				(64)	-	-			(64)
購買可供出售投資	(16,965)	-				(16,965)	-	-			(16,965)
收購附屬公司	(71,723)	-				(71,723)	-	-	7,516	20	(64,207)
借款予聯營公司淨額	(1,359)	-				(1,359)	-	-			(1,359)
向少數股東購入權益之款項	(78,752)	-				(78,752)	-	-			(78,752)
出售可供出售財務資產所得款項	7,603	-				7,603	-	-			7,603
利息收入	4,296	(126)				4,170	126	21			4,317
出售物業、機器及設備所得款項	7,435	-				7,435	-	-			7,435
出售投資物業所得款項	39,160	-				39,160	-	-			39,160
已收上市投資股息	2,192	-				2,192	-	-			2,192
購買其他非流動資產所得款項	(1,718)	-				(1,718)	-	-			(1,718)
出售附屬公司所得款項	-	19				19	(19)	-			-
投資活動現金淨流出	(239,407)	89,491				(149,916)	(89,491)	(5)			(231,896)
融資活動所產生現金流量											
償還銀行貸款	(180,731)	-				(180,731)	-	-			(180,731)
信託貸款增加	21,463	-				21,463	-	-			21,463
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	-	(35,461)				(35,461)	35,461	-			-
股東墊款	(5,017)	-				(5,017)	-	-			(5,017)
少數股東墊款／(償還予少數股東)	2,358	-				2,358	-	-			2,358
財務費用	(34,608)	1,384				(33,224)	(1,384)	-			(34,608)
已付附屬公司少數股東股息	(5,990)	-				(5,990)	-	-			(5,990)
支付融資租約租金之資本部份	(6,028)	-				(6,028)	-	-			(6,028)
附屬公司少數股東出資	-	(19,190)				(19,190)	19,190	-			-
新增銀行貸款	449,432	(80,000)				369,432	80,000	-			449,432
附屬公司之少數股東資本投入	32,627	-				32,627	-	-			32,627
融資活動現金淨流入	273,506	(133,267)				140,239	133,267	-			273,506
現金及現金等值淨增加	30,160	1,555				31,715	(1,555)	58			37,734
外匯兌換率轉變之影響	3,742	(645)				3,097	645	-			3,742
二零零六年一月一日之現金及現金等值	251,863	(6,186)				245,677	6,186	1,330	(7,516)	20	245,677
二零零六年十二月三十一日之現金及現金等值	285,765	(5,276)				280,489	5,276	1,388			287,153
現金及現金等值結餘之分析											
現金及銀行結餘	365,891	(5,276)				360,615	5,276	1,388			367,279
收購時原本到期日少於三個月之定期存款	17,630	-				17,630	-	-			17,630
銀行透支	(97,756)	-				(97,756)	-	-			(97,756)
	285,765	(5,276)				280,489	5,276	1,388			287,153

5. 餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

於二零零七年一月九日，根據南華置地、賣方與南華工業訂立之二零零七年一月九日協議，賣方已出售前銷售股份及促使出售前銷售債務予南華置地，而南華置地已收購前銷售股份及前銷售債務，及南華工業提供擔保以保證賣方按協議項下條款及條文妥為履行其責任。該前交易詳情刊載於二零零七年一月十日之聯合公佈與及本公司、南華工業及南華置地各自之二零零七年二月十二日通函內。前銷售股份及前銷售債務之出售及收購已於二零零七年三月十二日完成。據此，賣方已轉讓前銷售股份及促使轉讓前銷售債務予南華置地，而南華置地已發行可換股票據I予Skychance（一間由賣方提名之代名人公司以持有可換股票據）。

於二零零七年四月三十日，本公司、南華工業及南華置地聯合公佈南華置地、賣方與南華工業訂立該協議，據此賣方有條件同意出售銷售股份及促使出售銷售債務予南華置地，代價為392,000,000港元。代價將由南華置地以發行可換股票據II予Skychance之方式支付。

1. 該調整反映於本集團綜合資產負債表確認可換股票據之影響（假設該交易已於二零零六年十二月三十一日完成）。可換股票據經計及負債部分之貼現值及附帶可換股認購權之公平值後按公平值確認。
2. 該調整反映分別於二零零七年一月九日協議及該協議日期轉讓前銷售債務及銷售債務。
3. 該調整反映南華工業因遼寧物業升值而作出稅項彌償保證之金額。該物業之賬面值乃根據一家獨立專業估值師行仲量聯行按照總地盤面積已擴大至21,893平方米及就擴大地盤面積取得有效土地使用權證將無法律障礙之假設於二零零七年三月三十一日作出之公平值估值人民幣650,000,000元而作出464,100,000港元之調整。南華置地對物業升值產生之153,200,000港元遞延稅項債務作出撥備。根據二零零七年一月九日協議及該協議，南華工業及賣方向南華置地就任何歸屬南華置地之應付土地增值稅作出彌償保證，彌償保證稅項金額（扣除少數股東權益）為122,500,000港元。
4. 該調整反映出售Praise Rich集團股權之收益。前交易之出售附屬公司之收益乃以可換股票據I之公平值1,910,000,000港元扣除本公司作出之稅項彌償保證62,500,000港元及扣除前銷售債務面值47,700,000港元，加上Praise Rich集團股本持有人應佔之51%負債淨額1,500,000港元計算。該交易之出售附屬公司之收益乃以可換股票據II之公平值1,835,100,000港元扣除本公司作出之稅項彌償保證60,000,000港元及扣除銷售債務面值45,800,000港元，加上Praise Rich集團股本持有人應佔之49%負債淨額1,500,000港元計算。該調整將不會對本集團之財務業績有持續影響。

5. 該調整反映可換股票據I及II之推算利息收入（根據實際年利率4.18%計算）。該調整將會對本集團之財務業績有持續影響。
6. 該調整指於出售附屬公司後對銷Praise Rich之儲備。
7. 該調整反映於出售Praise Rich集團時，將公司間應收款項及應付款項結餘重新分類。於完成前交易及該交易前之應收Praise Rich集團款項結餘9,100,000港元及應付Praise Rich集團款項結餘11,500,000港元乃在Praise Rich集團與本集團綜合賬目時跟相關公司間結餘對銷。於出售Praise Rich集團後，該等結餘乃重新分類為應收／應付關連公司款項。
8. 於前交易及該交易完成後，Praise Rich集團不再為本集團之附屬公司，因此Praise Rich集團之業績並無計入本集團。於悉數轉換可換股票據後，Praise Rich集團及南華置地集團成為本集團之附屬公司，因此，Praise Rich集團及南華置地集團之業績均合併入本集團之業績內。
9. 於前交易完成後，Praise Rich已成為本集團之聯營公司，該調整反映Praise Rich於此情況下之狀況。隨著出售Praise Rich之餘下49%權益，於聯營公司之權益將為零。
10. 該調整反映於悉數兌換可換股票據時撇銷可換股票據之應付款項及應收款項。
11. 該調整反映於收購南華置地集團時撇銷集團內公司間之應收款項及應付款項。
12. 該儲備調整包括前交易之出售附屬公司之收益1,801,400,000港元，扣除前交易應計之估計專業費用1,700,000港元。於是項股本增加中，本公司股本持有人應佔1,345,600,000港元，而南華工業少數股東應佔454,100,000港元。該儲備調整包括出售該交易之附屬公司之收益1,730,700,000港元，扣除該交易應計之估計專業費用1,700,000港元。於是項股本增加中，本公司股本持有人應佔1,292,700,000港元，而南華工業少數股東應佔436,300,000港元。
13. 該調整反映於悉數兌換可換股票據時撇銷南華置地已發行股本及收購前儲備。
14. 14.1 該調整指於可換股票據獲悉數轉換時出售Praise Rich集團之收益撥回。該調整將不會對本集團之財務業績有持續影響。

- 14.2 該調整指與可換股票據有關之集團內公司間推算利息收入之對銷。該調整將會對本集團之財務業績有持續影響。
15. 該調整反映於收購南華置地集團95.47%權益時，將南華置地之資產淨值劃分為負商譽（經擴大集團之保留盈利）及少數股東權益。該有關業務合併超出收購少數股東權益成本之金額之調整為951,000港元，佔南華置地於二零零六年十二月三十一日所收購資產淨值996,000港元之95.47%。該調整僅供說明之用。Skychance將行使換股權，直至南華置地之公眾持股量於緊隨有關轉換後將不會低於25%為止。該調整將不會對本集團之財務業績有持續影響。
16. 該調整反映前交易及該交易之估計專業費用之應計項目。該調整將不會對本集團之財務業績有持續影響。
17. 該調整反映於收購南華置地集團95.47%權益時，將Praise Rich集團股本持有人應佔資產淨值重新分類為少數股東權益。該調整僅供說明之用。Skychance將行使換股權，直至南華置地之公眾持股量於緊隨有關轉換後將不會低於25%為止。
18. 18.1 該對年度溢利之調整指出售前交易之附屬公司之收益1,801,400,000港元（其中1,356,400,000港元歸屬本公司股本持有人，而457,200,000港元歸屬少數權益股東）、可換股票據I之利息收入13,900,000港元，扣除前交易之應計估計專業費用1,700,000港元。該對年度溢利之調整1,742,400,000港元（其中1,303,100,000港元歸屬本公司股本持有人，而439,300,000港元歸屬少數權益股東）指出售該交易之附屬公司之收益1,730,700,000港元、可換股票據II之利息收入13,300,000港元，扣除該交易之應計估計專業費用1,700,000港元。
- 18.2 該年度溢利調整金額3,558,400,000港元指撥回出售附屬公司之收益3,532,100,000港元、對銷可換股票據之利息收入27,200,000港元及透過悉數轉換可換股票據於收購南華置地集團後對業務合併超出收購少數股東權益951,000成本港元之調整。
19. 該調整反映於悉數轉換可換股票據後對銷Praise Rich集團之收購前儲備。

20. 該調整指南華置地集團根據悉數轉換可換股票據所進行收購而產生之現金及現金等值之現金流淨額。由於收購假設已於二零零六年一月一日進行，故南華置地集團及Praise Rich集團之期初結餘應剔除於本集團之期初結餘，並用以抵銷收購附屬公司所支付之現金。

6. 餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料

敬啟者：

吾等謹此就南華集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料發出報告，有關資料載於 貴公司日期為二零零七年六月十三日之通函（「通函」）第167至第176頁附錄四「餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料」內，其乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以提供出售Praise Rich Limited之51%股權（「前交易」）、建議出售Praise Rich Limited餘下49%股權（「該交易」）及悉數兌換南華置地有限公司之可換股票據可能對所呈列財務資料造成之影響。

用於編製未經審核備考財務資料之歷史財務資料乃取自 貴集團於二零零七年四月十七日刊發之截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（如通函所載）。未經審核備考財務資料之編製基準載於緒言及 貴集團之未經審核備考財務資料附註內。

責任

按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之審核指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，純為 貴公司董事之責任。

吾等之責任為按上市規則第四章第29段之規定對未經審核備考財務資料作出意見，並對 閣下報告吾等之意見。關於吾等對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料曾出具之任何其他報告，除了於該報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等不承擔任何其他責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較 貴集團之未經調整財務資料與原始文件、考慮用以支持作出調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論。該項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，藉此提供足夠證據合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致，所作調整就根據上市規則第四章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬適宜。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其性質所限，其不能為日後發生之任何事項提供任何保證或指標，亦不能作為 貴集團於二零零六年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況或 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或往後任何期間之業績及現金流量之指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所示基準由 貴公司董事適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第四章第29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此致

香港
中環
花園道一號
中銀大廈二十八字樓
南華集團有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年六月十三日

下文為獨立專業物業估值師仲量聯行就其於二零零七年三月三十一日對該估值發出之函件及估值證書，以供載入本通函內。



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
28/F One Pacific Place 88 Queensway Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港金鐘道88號太古廣場一期28樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼C-003464

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之發展地盤（「該物業」）

指示及估值日期

遵照由南華集團有限公司（「南華集團」）、南華工業有限公司（「南華工業」）及南華置地有限公司（「南華置地」）發出的聯合指示，吾等確認曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便吾等對該位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之發展地盤（國有土地使用權證之地段編號為0207027）於二零零七年三月三十一日（「估值日期」）之市值提供意見。

是項估值乃關於南華置地之非常重大收購及關連交易，以及南華集團及南華工業之非常重大出售及關連交易。於下文中，該三方統稱為指示方。

吾等欣然表示吾等已於二零零六年十一月替指示方為該物業進行估值，以作公開披露用途。

緒言

估值基準及假設

吾等之估值乃按香港測量師學會所採納之市值基準作出，即「自願買方與自願賣方就一項物業經過適當推銷後於估值日達成公平交易之估計金額，而雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

吾等在估值時已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）。

根據指示方之中國法律顧問遼寧誠銘律師事務所（法律顧問）所示，僅有約18,841.5平方米地盤面積的物業部分獲授土地使用權證。然而，瀋陽市規劃及國土資源局（「國土局」）已同意擴大物業地盤面積至21,893.5平方米，並已就地盤擴大部份3,052平方米下發土地出讓金交款通知單。因此，法律顧問認為遼寧大發地產有限責任公司（下稱「遼寧大發」）調整地盤面積至21,893.5平方米乃屬合法及有效。遼寧大發在付清土地出讓金後，可以申請辦理土地登記手續，取得完整的出該土地使用權將不存在法律上的障礙。

此外，估值乃假設業主將該物業在市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議或任何類似安排，從而影響該物業之價值。吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或款項，以及物業權益在出售時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

於對該物業（為一發展地盤）進行估值時，吾等進行之物業價值評估乃根據該物業會按照吾等獲提供之最新發展建議來進行發展及完成。於估值過程中，吾等採用了直接比較法，並在估值過程中已參考當地可作比較之土地銷售交易。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴指示方提供之資料，而吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。指示方亦告知，所提供資料中並無遺漏重大事實，而吾等亦無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等已獲提供有關該物業業權之地盤圖則、土地出讓合同、土地使用權證及建設用地規劃許可證。而有關業權之事宜，吾等則依賴指示方法律顧問所提供之意見。

吾等已接納指示方向吾等提供有關年期、地盤面積、地役權、規劃審批、建議發展計劃、樓面面積、建議發展項目之預計工程成本及時間及所有其他相關事宜。估值報告內所列明之所有尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件副本得出，因此僅為約數。概無進行實地量度以證明地盤面積正確無誤。

物業視察

吾等已於二零零七年五月視察該物業及其週邊環境。吾等並無獲指示進行任何實地考察，以釐訂地面狀況及設施是否合適，吾等亦無進行任何古蹟、生態或環境調查。吾等估值乃基於上述各方面均令人滿意，而施工期內不會因上述各項或古蹟或生態事宜招致特殊費用或延誤。然而，倘日後於該物業或鄰近土地中發現任何污染、殘留物或其他缺陷，或該物業已用作或將用作任何污染用途，吾等保留調整本文所報告估值之權利。

貨幣

本報告所有貨幣均以人民幣列示。

隨附估值證書。

此致

香港中環
花園道一號
中銀大廈二十八字樓
南華集團有限公司
列位董事 台照

香港中環
花園道一號
中銀大廈二十八字樓
南華工業有限公司
列位董事 台照

香港
柴灣
豐業街5號
華盛中心
3樓A室
南華置地有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
黃新明
地區董事
註冊專業測量師(產業測量組)
BBus, MHKIS, AAPI, RPS (GP)

黃女士為註冊專業測量師及仲量聯行有限公司物業估價部地區董事。彼於北亞太地區主要之物業市場擁有約14年估值經驗。

二零零七年六月十三日

估值證書

於二零零七年
三月三十一日
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
一個位於中國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之發展地盤(「該物業」)	該物業為一大致長方形的地盤，位於朝陽街西側，靠近其與中街(其為一條步行街)之交界處。	據最近的物業視察，該物業為空置地盤。	人民幣 560,000,000元 (見附註6及9)
(國有土地使用權證之地段編號為0207027)	所提述之該物業包括已獲授國有土地使用權証之地盤面積18,841.5平方米。增購地盤面積3,052平方米以將該物業之總地盤面積擴大至21,893.5平方米一事，將於手續完成後作實(見附註2)。 該物業將用作商業用途，土地使用年期為40年，於二零四六年十二月三十一日到期。 該物業擬用作興建一零售發展項目，現稱為南華置地廣場(「建議發展項目」)，規劃總樓面面積約為117,200平方米。 (見附註7)。		

附註：

- 根據二零零七年二月九日之瀋陽國用 2007字第0054號國有土地使用權証(「土地使用權証」)副本顯示，該物業一部份之土地使用權已授予遼寧大發房地產有限責任公司。
- 根據土地使用權証副本顯示，該物業現時包括18,841.5平方米之地盤面積(「原有地盤面積」)，即是次估值之標的物。指示方已告知吾等，遼寧大發已申請擴大地盤面積3,052平方米(「地盤擴大部份」)，並須繳付土地出讓金人民幣8,896,580元，用作建議發展項目之該物業總地盤面積為21,893.5平方米。
- 根據指示方所提供之資料顯示，遼寧大發為一間於中國註冊成立之中外合資合營企業。Praise Rich Limited為一間投資控股公司，持有永泓有限公司之全部股份，而永泓有限公司則為擁有遼寧大發80%權益之外商投資者。Praise Rich Limited由南華置地有限公司擁有51%權益及由WTS International (BVI) Limited(由南華工業有限公司實益擁有100%權益)擁有49%權益。南華工業有限公司由南華集團有限公司持有74.79%。

4. 根據二零零六年十二月三十一日簽訂的沈規國土出合字[2006]第0172號國有土地使用權授予合同（「土地出讓合同」），18,841.5平方米的原有地盤面積以代價人民幣67,369,535元授予遼寧大發。遼寧大發需承擔宗地上建築物拆遷安置和有關市政設施配套費用。

根據指示方所提供的資料，該物業的總賠償／重置成本在人民幣128,000,000元以內。

5. 土地出讓合同及建設用地規劃許可証訂明之主要發展條件如下：

- | | | |
|-------|-------|---|
| (i) | 土地面積： | 18,841.5平方米 |
| (ii) | 准許用途： | 商業用途 |
| (iii) | 容積率： | 不超過1 |
| (iv) | 高度限制： | 不超過18米 |
| (v) | 出讓年限： | 40年 |
| (vi) | 其他： | 受讓方須於取得建設工程規劃許可証六個月內開展工程，並於相關政府部門所訂之時限內完成建築工程 |

6. 根據吾等獲指示方所提供之資料及前述法律意見所示，業權及重大批文及許可証之授出情況載列如下：

- | | | |
|-------|--------------------|---------------------|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 (18,841.5平方米地盤面積) |
| (ii) | 國有土地使用權証 | 有 (18,841.5平方米地盤面積) |
| (iii) | 建設用地規劃許可証 | 有 (18,841.5平方米地盤面積) |
| (iv) | 地盤圖則 | 有 (18,841.5平方米地盤面積) |
| (v) | 建設工程規劃許可証 | 無 |
| (vi) | 建設工程施工許可証 | 無 |
| (vii) | 遼寧大發房地產有限責任公司之營業牌照 | 有 |

7. 吾等已獲指示方之中國法律意見顧問提供意見，當中載有 (其中包括) 下列事項：

- (i) 遼寧大發將該物業的容積率由土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可証中列明的1.0改作地上容積率2.7的申請合法、可行，惟規劃設計方案需符合國家及瀋陽市建設用地、規劃、設計、建築等相關規範性文件和相關政府部門規定及需繳付土地出讓金。
- (ii) 遼寧大發對取得地盤擴大部份的完整土地使用權並無任何法律妨礙，惟須償清土地出讓金，並進行適當的註冊程序。
- (iii) 遼寧大發已獲得18,841.5平方米的地盤面積土地使用權証，並且該証未設置任何他項權利。
- (iv) 遼寧大發擁有18,841.5平方米地盤面積的完整土地使用權。遼寧大發可在該物業達到相關法律、法規規定的條件下，於公開市場抵押及轉讓此地盤面積。

8. 誠如指示方告知，遼寧大發現時與瀋陽市規劃和國土資源局進行磋商，以增加可發展之總建築面積。根據所獲提供之發展規劃圖，建議發展項目將包括一幢7層高(包括3層庫及4層地上樓層)之零售發展項目，總建築面積約為117,200平方米。吾等獲進一步告知，建議發展項目之地庫1層及2層將與日後之地下鐵路系統連接。

於估值日期，建議發展項目之建議可發展面積與土地出讓合同及建設用規劃許可証內所訂明之發展條件並不一致。吾等獲告知，相關發展條件將須作出修訂及支付土地出讓金(如有)。

9. 吾已獲指示評估該物業(作為發展地盤)於二零零七年三月三十一日之市值，所依據者如下：
- (i) 該物業及建議發展項目並無任何產權負擔，並可於市場上自由出讓、按揭、出租及轉讓；
 - (ii) 土地出讓金(包括擴大地盤面積及修訂發展條件)及所有補償／安置費用均已悉數支付及結付；
 - (iii) 建議發展項目將可如期及按照所獲提供之發展規劃大綱圖，以及預計發展成本興建及完成；
 - (iv) 建築面積約117,200平方米之建議發展項目將獲相關政府部門批准；
10. 吾等亦接獲指示，對地盤面積為21,893.5平方米之該物業(假設已取得地盤擴大部分之土地使用權証)進行估值。作為一個空置並建議發展為一個面積達117,200平方米之零售發展項目之地盤，在上文附註9所述之假設規限下，地盤面積達21,893.5平方米之該物業之無產權負擔租賃權益於二零零七年三月三十一日之市值應約為人民幣650,000,000元。建議發展項目之市值(假設其已於二零零七年三月三十一日竣工)被評為約人民幣1,700,000,000元。該等價值分別為該物業及建議發展項目之100%權益。

1. 責任聲明

本通函所載資料，乃遵照上市規則所規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致其所載之任何聲明有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(b)依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條文所提及的登記冊之權益及淡倉，或(c)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司每股面值0.025港元普通股之好倉：

董事姓名	附註	持有股份數目、 身份及權益性質			本公司 已發行股本 概約百分比
		實益 擁有人	受控制 公司權益	總計	
吳先生	(a)	71,652,200	1,272,529,612	1,344,181,812	73.72%
Gorges先生	(a)	–	487,949,760	487,949,760	26.76%
張女士	(a)	–	487,949,760	487,949,760	26.76%

(b) 於相聯法團普通股之好倉：

1. 於股份權益

(i) 南華金融控股有限公司（「南華金融」）（附註b）

董事姓名	附註	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	(c)	3,660,502,500	受控制公司權益	73.08%
Gorges 先生		12,174,000	實益擁有人	0.24%

(ii) 南華工業（附註d）

董事姓名	附註	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	(e)	396,641,357	受控制公司權益	74.79%

(iii) 南華信貸財務有限公司(「南華信貸」)(附註f)

董事姓名	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳旭峰先生	250,000	實益擁有人	0.59%

(iv) 快報有限公司(「快報」)(附註g)

董事姓名	附註	所持 普通股數目	身份及 權益性質	於相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	(h)	30	受控制公司權益	30%

2. 於南華金融相關股份之權益－南華金融購股權計劃

董事姓名	身份	相關 股份數目*	約佔 股本百分比
Gorges先生	實益擁有人	30,000,000	0.60%
張女士	實益擁有人	30,000,000	0.60%
吳旭峰先生	實益擁有人	50,000,000	1.00%

* 指授予董事之購股權所涉及之相關股份權益，有關詳情載述如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	每股 認購價 港元	所授出 購股權數目	行使期限 (日/月/年)
Gorges先生	16/03/2006	0.128	10,000,000	16/03/2007 – 15/03/2009
			10,000,000	16/03/2008 – 15/03/2010
			10,000,000	16/03/2009 – 15/03/2011
張女士	16/03/2006	0.128	10,000,000	16/03/2007 – 15/03/2009
			10,000,000	16/03/2008 – 15/03/2010
			10,000,000	16/03/2009 – 15/03/2011
吳旭峰先生	16/03/2006	0.128	10,000,000	16/03/2007 – 15/03/2009
			10,000,000	16/03/2008 – 15/03/2010
			10,000,000	16/03/2009 – 15/03/2011
	26/04/2006	0.128	6,666,667	26/04/2007 – 25/04/2009
			6,666,667	26/04/2008 – 25/04/2010
			6,666,666	26/04/2009 – 25/04/2011

附註：

- (a) 上述由吳先生透過受控制公司持有之1,272,529,612股股份包括由Parkfield 持有之371,864,000股股份、Fung Shing 持有之396,050,252股股份、Ronastar持有之16,665,600股股份、Bannock 持有之237,303,360股股份及盈麗持有之250,646,400股股份。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、張女士擁有20%及Gorges先生擁有20%權益。根據證券及期貨條例第317條，吳先生、張女士與Gorges先生全被視為該條例所指之協議方。故此，吳先生、張女士及Gorges先生均被視為持有487,949,760股股份（由Bannock和盈麗共同持有）之權益。
- (b) 本公司擁有南華金融已發行股本約73.08%。
- (c) 本公司若干全資附屬公司持有南華金融3,660,502,500股股份。上文附註(a)所述吳先生根據證券及期貨條例被視為須就本公司已發行股本中之股份申報權益，且彼身為董事，須按證券及期貨條例就該等南華金融股份而申報權益。
- (d) 南華工業為本公司持有74.79%之附屬公司。
- (e) 本公司若干全資附屬公司持有396,641,357股南華工業股份。上文附註(a)所述吳先生根據證券及期貨條例被視為須就本公司已發行股本中之股份申報權益，且彼身為董事，須按證券及期貨條例就該等南華工業股份而申報權益。
- (f) 南華信貸為南華金融持有98.36%之附屬公司。

(g) 快報為本公司持有70%之附屬公司。

(h) 吳先生及其家族透過由彼等全資擁有及控制之公司，擁有快報30股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及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、相關股份或債券中擁有依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或擁有依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條文所提及的登記冊之權益或淡倉，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益或淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，除有關本公司董事或主要行政人員以外，那些擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露的人士，或那些直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本（附有在一切情況下在有關集團及經擴大集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利）的人士，以及每名該等人士擁有該等證券權益的數量，連同任何涉及該等股本的期權的詳情；或於本公司按證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊內所載，於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉的人士之資料如下：

(a) 本公司－股份之好倉

股東名稱	附註	身份及權益性質	持有 普通股數目	本公司已發行 股本概約百分比
盈麗	(a)	實益擁有人及 受控制公司權益	487,949,760	26.76%
Bannock	(a)	實益擁有人	237,303,360	13.01%
Parkfield		實益擁有人	371,864,000	20.39%
Fung Shing		實益擁有人	396,050,252	21.72%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之487,949,760股股份包括由Bannock直接持有之237,303,360股股份。

(b) 南華置地

(i) 於南華置地股份之好倉

股東名稱	身份	南華置地 股份數目	南華置地 已發行 股本概約 百分比
Parkfield	實益擁有人	101,422,000 (附註a)	20.02%
Fung Shing	實益擁有人	99,012,563 (附註a)	19.55%
盈麗	實益擁有人	62,661,600 (附註b)	12.37%
	於受控制公司 之權益	59,325,840 (附註b)	11.71%
Bannock	實益擁有人	59,325,840 (附註b)	11.71%

(ii) 於相關南華置地股份之好倉

股東名稱	身份	相關南華置地 股份數目	南華置地 已發行 股本概約 百分比
南華工業	於受控制公司之權益	10,666,666,666 (附註c及d)	2,105.96%
本公司	於受控制公司之權益	10,666,666,666 (附註c及d)	2,105.96%

附註：

- (a) Parkfield及Fung Shing各自由本公司、南華工業及南華置地之主席吳先生全資擁有。
- (b) 盈麗分別由吳先生、張女士及Gorges先生(所有均為本公司及南華工業的董事)擁有60%、20%及20%權益，其為Bannock之控股公司。因此，盈麗被視為於Bannock持有之59,325,840股南華置地股份中擁有權益。
- (c) 南華置地發行及將發行予南華工業之附屬公司Skychance之可換股票據I及可換股票據II，附有換股權可以換股價每股股份0.075港元分別轉換為5,440,000,000股股份及5,226,666,666股南華置地股份。
- (d) 南華工業為本公司持有74.79%之附屬公司。因此，本公司被視為於Skychance將獲發之10,666,666,666股相關南華置地股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，吳先生(本公司之主席兼執行董事)亦為Parkfield、Fung Shing、盈麗、Bannock、南華工業及南華置地各自之董事。吳旭峰先生(本公司之執行董事)亦為南華工業及南華置地各自之執行董事。吳旭茱女士(本公司之非執行董事)亦為南華工業及南華置地各自之非執行董事。

據本公司董事及主要行政人員所知，除於上文所披露之權益及淡倉外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)曾通知本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或概無任何人士直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本(附有在一切情況下在本集團及經擴大集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利)或概無任何人士擁有按證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊內所載的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

本公司、南華工業及南華置地之執行董事吳鴻生先生已與南華置地訂立無薪酬之服務合約，由二零零二年一月二十八日起計初步為期一年，而除非其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約，否則該服務合約於屆滿後將繼續生效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事概無與本集團及經擴大集團之任何成員訂立或擬訂立本集團及經擴大集團之任何成員不得於一年內終止而不給予補償(法定補償除外)之服務合約。

5. 董事於資產之權益

除吳先生於前交易及該交易擁有重大權益外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團及經擴大集團之任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最新近刊發經審核財務報表編製之日）已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於合約之權益

除吳先生於前交易及該交易擁有重大權益外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團及經擴大集團之任何成員公司訂立而仍然生效之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 董事於競爭性業務之權益

本公司主席吳先生亦為Jessica Publications Limited（「Jessica」）及南華置地之主席。吳先生個人及透過Parkfield、Fung Shing及Ronastar擁有Jessica及南華置地之權益。吳先生聯同董事張女士及Gorges先生實益擁有盈麗的權益，盈麗則直接及間接透過Bannock持有Jessica及南華置地的股份。然而，張女士及Gorges先生並非Jessica及南華置地之董事，亦無參與Jessica及南華置地之日常管理。由於Jessica及南華置地主要從事出版業務，因此吳先生被認為於該等與本集團業務競爭之業務中擁有權益。吳旭峰先生為Jessica之執行董事及行政總裁，並為南華置地之執行董事，故彼被視為於與本集團業務競爭之業務中擁有權益。

董事認為由於本集團之相關出版業務擁有其本身之目標讀者群及內容，而Jessica及南華置地之目標讀者群及內容與本集團並不相同，故本公司業務可獨立於南華置地及Jessica之業務，並可按公平原則與南華置地及Jessica之業務共同進行。

吳旭茱女士為Jessica及南華置地之非執行董事。彼因不會參與Jessica及南華置地之日常運作，故並不被視為擁有與本集團業務競爭之業務。

除上文所披露者外（包括吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭峰先生及吳旭茱女士之資料），於最後實際可行日期，各董事或任何其各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭或與本集團之利益構成或可能構成重大衝突之任何業務擁有權益。

8. 要求以投票方式表決之權利

根據本公司之公司組織章程細則，除非在宣佈舉手表決之結果或撤回任何其他要求以投票方式表決時或之前按聯交所規則要求以投票方式表決或下列人士要求以投票方式表決，否則股東大會以舉手方式就決議案進行表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少五名親身出席之股東或當時有權於大會上投票之代表，而彼須代表不少於全體有權出席並於大會上投票之股東投票權總額之十分之一；或
- (c) 一名或多名親身出席之股東或其委任代表，彼於本公司持有附帶權利出席並於大會上投票之股份，而其已繳股款總額相等於不少於附帶該權利之所有股份已繳股款總額之十分之一；或
- (d) 倘若按聯交所規則之要求，由個別或共同持有相等於該大會總投票權百分之五(5%)或以上股份之委任代表投票權之任何董事或多名董事要求時。

9. 重大合約

本集團及經擴大集團之任何成員於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務中訂立之合約）：

1. 永泓與溫女士於二零零五年七月十日就永泓以代價人民幣7,500,000元向溫女士收購遼寧大發之75%股本權益訂立之協議，以及日期為二零零五年七月十四日、二零零五年八月二十九日、二零零五年九月十二日及二零零六年六月六日之補充協議；
2. Harvest Rise Limited（南華金融之全資附屬公司）與兩名中國人士（彼等乃獨立於本公司及南華金融及彼等各自之關連人士之第三方（「兩名賣方」））於二零零六年三月二日訂立之協議。根據上述協議，兩名賣方同意轉讓一間將於英屬處女群島註冊成立之有限公司（「新公司」）之全部已發行股本予Harvest Rise Limited，而新公司將於一間根據中國法律成立之公司擁有51%股本權益，代價為38,250,000港元，將藉以發行價每股代價股份0.13港元配發及發行294,230,000股南華金融新股份予兩名賣方支付。其後，上述各訂約方於二零零六年八月十五日訂立終止協議，以終止上述協議；

3. 郭金能先生、黃靜觀女士及郭建伸先生(作為賣方)與本公司全資附屬公司Micon Limited(作為買方)於二零零六年三月二十四日就以代價11,737,075港元買賣24,972,500股耐力國際集團有限公司(「耐力國際」)每股面值0.10港元之股份訂立之協議；
4. 南京機電產業(集團)有限公司及本公司全資附屬公司權興投資有限公司於二零零六年五月十三日就以代價人民幣41,655,600元收購所轉讓資產淨值87%訂立之資產轉讓合約；
5. 南華工業、南華置地及賣方訂立之二零零六年十月二十日協議，據此，賣方有條件同意向南華置地出售於此協議日Praise Rich之全部已發行股份，並促成向南華置地出售永泓於交易完成時結欠佳寶管理有限公司之全部免息貸款總額，代價為800,000,000港元。此協議其後被二零零七年一月九日協議修訂及重列；
6. Micon Limited、南華工業及Chinese Success Limited於二零零六年十一月六日就以總代價105,424,851.13港元買賣255,885,561股由Micon Limited實益擁有之耐力國際股份訂立之協議，以及由上述各訂約方於二零零六年十一月二十四日就修訂前述協議之若干條款訂立之補充協議；
7. 耐力國際、Micon Limited及南華工業於二零零六年十一月六日就耐力國際以代價75,555,000港元向Micon Limited出售Nority (BVI) Limited股本中120,000,000股每股面值0.10美元之股份及轉讓Nority (BVI) Limited結欠耐力國際之款項25,347,048港元訂立之協議；
8. Micon Limited(認購人)、耐力國際(賣方)及耐力鞋業有限公司(「耐力」)於二零零六年十一月六日訂立之認購協議，有關認購35%耐力股本中之投票類別A股，代價為3,520,000港元；
9. Jessica、南華工業之全資附屬公司南華策略有限公司(「南華策略」)與南華工業於二零零六年十二月二十一日訂立之協議，據此，南華策略有條件同意向Jessica出售有關中國農業之項目，代價為140,000,000港元。代價將藉Jessica發行可換股票據支付。其後，上述各訂約方於二零零六年十二月二十七日訂立終止協議，以終止上述協議；
10. 南華置地、賣方與南華工業訂立之二零零七年一月九日協議，據此，賣方有條件同意向南華置地出售前銷售股份，並促使向南華置地出售前銷售債務，代價為408,000,000港元；及

11. 南華置地、賣方與南華工業於二零零七年四月三十日訂立之該協議，據此，賣方有條件同意向南華置地出售銷售股份，並促使向南華置地出售銷售債務，代價為392,000,000港元。

10. 訴訟

據董事所知悉，本集團及經擴大集團之任何成員概無涉及任何董事認為屬重大之訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，本集團及經擴大集團之任何成員亦無任何董事認為屬重大之未了結或面臨威脅之訴訟或申索。

11. 專家資格、同意書及專家之權益

- (a) 以下為曾發表於本通函內所載或所述意見、函件或建議之專家之資格：

遼寧誠銘律師事務所

中國註冊律師事務所

群益亞洲

一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管業務之持牌法團

安永會計師事務所（「安永」）

執業會計師

仲量聯行

獨立專業物業估值師

（統稱為「專家」）

- (b) 概無專家直接或間接於本集團及經擴大集團之任何成員擁有任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團及經擴大集團之任何成員公司之證券。
- (c) 專家已就本通函之刊發各自發出同意書，同意按載入本通函之現有形式及涵義引述其名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。遼寧誠銘律師事務所之法律意見乃為仲量聯行之物業估值報告而編製，而群益亞洲之函件、安永之會計師報告及仲量聯行之物業估值報告乃為載入本通函而編製。
- (d) 概無專家於本集團或經擴大集團之任何成員自二零零六年十二月三十一日（即本公司最新近刊發經審核財務報表編製之日）已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

12. 一般事項

- (a) 根據上市規則第3.24條委任之本公司秘書及本公司合資格會計師為張小蘭女士，彼為香港會計師公會之執業會計師及澳洲會計師公會之專業會計師。彼亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Offshore Incorporations (Cayman) Limited, Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，香港之主要營業地址位於香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓。本公司之股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1803室。
- (c) 倘本通函之中文本及英文本存在歧異，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件於本通函日期起至股東特別大會日期止任何營業日之正常辦公時間內，於香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓可供查閱：

- (1) 本公司自二零零六年十二月三十一日起刊發之各份通函；
- (2) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (3) 本集團及南華置地集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合賬目，連同公司條例規定之所有附註、證書或資料；
- (4) 本集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄一；
- (5) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (6) 群益亞洲函件，其全文載於本通函「群益亞洲函件」一節；
- (7) 就餘下集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料由安永出具之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (8) 仲量聯行編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；

- (9) 於上文「專家資格、同意書及專家之權益」一段所述之群益亞洲、安永及仲量聯行各自發出之同意書；及
- (10) 上文「重大合約」一段所述之各份重大合約。
- (11) 本通函附錄二「財務及業務前景」一節所述之合約。



SOUTH CHINA HOLDINGS LIMITED

(南華集團有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)

茲通告 South China Holdings Limited (南華集團有限公司)* (「本公司」) 謹訂於二零零七年七月四日 (星期三) 上午十一時假座香港中環花園道一號中銀大廈二十八樓舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案 (不論有否修訂)：

普通決議案

- 「1. 批准、確認及追認 WTS International (BVI) Limited (「WTS」) 根據 South China Land Limited (南華置地有限公司) (「南華置地」)、WTS 及 South China Industries Limited (南華工業有限公司)* (「南華工業」) 於二零零七年四月三十日訂立之購股協議 (註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別) 出售 Praise Rich Limited (「Praise Rich」) 股本中 49 股每股面值 1.00 美元之股份 (即 Praise Rich 現有已發行股本餘下之 49%)，以及 WTS 促成將一項相當於永泓有限公司結欠佳寶管理有限公司 (為南華工業之全資附屬公司) 之未償還免息負債之總額出售予南華置地 (「該交易」)；以及購股協議項下擬進行之所有交易 (有關詳情載於 South China Holdings Limited (南華集團有限公司)* (「本公司」)、南華工業及南華置地於二零零七年四月三十日刊發之聯合公佈，以及本公司於二零零七年六月十三日刊發之通函)，以及授權任何一名本公司董事 (「董事」) 或 (如需加蓋本公司印鑑) 任何兩名董事或任何一名董事連同本公司之公司秘書，在彼等認為屬必要、合宜或適宜之情況下，代表本公司簽立所有其他文件、文據及協議，並作出其認為乃該交易項下擬進行或有關之事宜及該交易項下擬進行之其他交易所從屬、附帶或與其有關之一切行動或事宜。」
- 「2. 批准、確認及追認 South China Land Limited (南華置地有限公司) (「南華置地」) 根據南華置地、WTS International (BVI) Limited 及 South China Industries Limited (南華工業有限公司)* (「南華工業」) 於二零零七年四月三十日訂立之購股協議即將發行予 Skychance Group Limited (其為南華工業之全資附屬公司，而南華工業則由 South China Holdings Limited (南華集團有限公司)* (「本公司」) 實益擁有約 74.79%) 本金額達 392,000,000 港元於二零一二年到期之免息可換股票據 (「可換股票據 II」) 之條款及條件 (註有「B」字樣之可換股票據 II 副本 (當中載有其條款及條件) 已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，以及行使可換

* 僅供識別

股東特別大會通告

股票據I(定義見本公司日期為二零零七年六月十三日之通函(「通函」))及可換股票據II所附之換股權；及授權任何一名本公司董事(「董事」)或(如需加蓋本公司印鑑)任何兩名董事或任何一名董事連同本公司之公司秘書，在彼等認為屬必要、合宜或適宜之情況下，代表本公司簽立所有其他文件、文據及協議，並作出其認為乃可換股票據I(定義見通函)及可換股票據II項下擬進行或有關之事宜(包括(但不限於)行使可換股票據I(定義見通函)及可換股票據II所附之贖回、轉換及其他權利)及可換股票據I(定義見通函)及可換股票據II項下擬進行之其他交易所從屬、附帶或與其有關之一切行動或事宜。」)

承董事會命
公司秘書
張小蘭

香港，二零零七年六月十三日

香港主要營業地點：

香港

中環

花園道一號

中銀大廈二十八字樓

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權文件之認證副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處，聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1803室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
3. 如屬聯名登記股份持有人，將接納當中享投票優先權者(不論親身或委派代表)就該等股份之投票，而其餘聯名登記股份持有人之投票則不獲計算。聯名登記股份持有人之投票優先權將以本公司股東登記名冊排名先後次序決定。