
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之順昌集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Shun Cheong Holdings Limited
順昌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：650)

非常重大收購

本公司將於二零零九年一月五日上午十時正假座香港干諾道中111號永安中心2302室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第132頁至第133頁內。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥代表委任表格，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零零八年十二月十九日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	14
附錄二 – 目標集團之財務資料.....	63
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	106
附錄四 – 經擴大集團之物業估值.....	116
附錄五 – 一般資料.....	127
股東特別大會通告.....	132

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該等協議之條款及條件建議收購銷售股本
「該等協議」	指	買賣協議及債務重組協議(經補充協議所補充)
「該等公佈」	指	本公司就收購事項發表日期為二零零八年九月二日、二零零八年九月二十三日、二零零八年十月二十七日及二零零八年十二月五日之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	順昌集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	本公司就銷售股本應付予賣方之代價人民幣148,230,000元，詳情載於上文「買賣協議」一節下「代價」各段
「債務重組協議」	指	買方、銀河及目標公司就結付酒店應付款項所訂立日期為二零零八年八月十九日之債務重組協議(經補充債務重組協議所補充)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「酒店」	指	位於中國廣西壯族自治區南寧市之廣西沃頓國際大酒店及相關土地使用權

釋 義

「酒店銀行貸款」	指	目標公司向中國銀行廣西支行申請之銀行貸款，該金額將參考銀河應付中國銀行之銀行貸款金額而定
「酒店應付款項」	指	目標公司於二零零八年七月三十一日應付銀河或有關人士為數人民幣411,770,000元(可予調整)之款項
「最後可行日期」	指	二零零八年十二月十六日，即本通函刊印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理權轉移日期」	指	轉移目標公司管理權之日期，應為買方把人民幣18,230,000元存入一個由買方及銀河共同控制之戶口後之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Open Land Holdings Limited，於香港註冊成立之公司，並由本公司全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股本所訂立日期為二零零八年八月十九日之買賣協議(經補充買賣協議所補充)
「銷售股本」	指	目標公司之全部權益股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關收購事項之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「補充協議」	指	補充買賣協議及補充債務重組協議
「補充債務重組協議」	指	買方、銀河及目標公司為修訂債務重組協議之若干條件及條款而於二零零八年十二月三日訂立之補充債務重組協議
「補充買賣協議」	指	買方、銀河及高健先生為修訂買賣協議之若干條款及條件而於二零零八年十二月三日訂立之補充買賣協議
「目標公司」	指	廣西沃頓國際大酒店有限公司，於中國註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	銀河及高健先生
「銀河」	指	北海銀河高科技產業股份有限公司，於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

(僅為方便說明，已採納人民幣1元兌1.14港元之匯率。)

* 僅供識別



Shun Cheong Holdings Limited
順昌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：650)

執行董事：

曹晶女士(執行主席)

張少華先生(董事總經理)

非執行董事：

莫天全先生

獨立非執行董事：

葉劍平教授

Derek Palaschuk先生

姚旭升先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

干諾道中111號

永安中心2302室

非常重大收購

緒言

誠如該等公佈披露，買方訂立該等協議，據此買方有條件同意：(i)以代價人民幣148,230,000元(相當於約168,982,200港元)收購銷售股本(相當於目標公司全部已發行股本)；及(ii)承擔人民幣411,770,000元(相當於約469,417,800港元)之酒店應付款項。

本通函旨在為閣下提供有關收購事項之進一步資料，並向閣下呈上股東特別大會通告。

* 僅供識別

買賣協議

日期： 二零零八年八月十九日(於二零零八年十二月三日經補充買賣協議所補充)

訂約方：

賣方： 銀河及高健先生

買方： 買方

買方為本公司之全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知，銀河及其主要股東以及高健先生皆為獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連之人士。

於最後可行日期，目標公司分別由銀河及高健先生擁有95%及5%權益。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意向賣方收購銷售股本，相當於目標公司之全部權益股本。

有關目標公司之其他詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

銷售股本之代價為人民幣148,230,000元(相當於約168,982,200港元)，須以現金支付。

為數人民幣20,000,000元之按金已付予銀河，而該按金將於收購事項完成後組成代價之一部份。倘若收購事項未能於二零零九年一月二十日完成，且延誤並非買方造成，則銀河須退還該按金。此外，每延誤退還按金一天，銀河須支付人民幣200,000元(相當於按金金額1%)之按金延誤罰款。

待該等協議之條件(包括：(i)中國銀行及目標公司就酒店銀行貸款訂立協議；(ii)辦妥變更目標公司商業註冊之手續；及(iii)就買方應付之款項取得國家外匯管理局之批准)達成後三個營業日內，買方將存入或促使另一人士存入人民幣18,230,000元予一個由買方與銀河共同控制之賬戶。

董事會函件

由於包括在酒店擁有之土地使用權內的約30畝土地之擬定用途尚未被有關訂約方及監管部門確認及／或批准，買方及銀河將於落實土地擬定用途後決定該土地之代價餘額(最多為人民幣110,000,000元)。

代價將通過本集團之內部資源撥付。

除代價以外，根據債務重組協議(詳見下文「債務重組協議」一節)，買方須承擔人民幣411,770,000元(如下文「債務重組協議」一節下「債務重組」一段所披露乃可予調整)之酒店應付款項。

代價基準

代價由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，並已計及(i)目標公司以根據中國會計準則編製之管理賬目為基準於二零零八年七月三十一日之註冊資本為數人民幣87,814,000元；(ii)目標公司於二零零八年七月三十一日應付之款項人民幣411,770,000元(可予調整)；(iii)獨立估值行中和邦盟評估有限公司初步估計酒店之價值約人民幣600,000,000元；及(iv)目標公司以根據香港會計準則編製之經審核賬目為基準於二零零八年七月三十一日之資產淨值及註冊資本分別為數人民幣18,691,000元及人民幣87,814,000元。估值乃根據市值編算，而市值則被定義為指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。中和邦盟評估有限公司所發出之最終估值報告載於本通函附錄四，該報告顯示酒店包括兩期地塊之總值為人民幣600,000,000元。董事認為，代價誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

買賣協議須待以下先決條件達成後方可作實：

- (1) 取得買方董事會及股東就買賣協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (2) 取得銀河股東就買賣協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (3) 取得中國銀行就根據債務重組協議重組目標公司債務之方案之批准；

董事會函件

- (4) 中國銀行與目標公司訂立有關酒店銀行貸款之協議；
- (5) 辦妥變更目標公司商業登記之手續；
- (6) 取得國家外匯管理局就買方應付款項之批准；及
- (7) 完成債務重組協議。

於最後可行日期，概無上述條件已獲達成。

最後完成日期

買賣協議須待債務重組協議完成後方可作實。除非經訂約各方另行同意，否則，倘若中國銀行並無於二零零八年十二月三日簽訂補充債務重組協議後20個營業日內批出酒店銀行貸款，買賣協議將會終止。

交易撤銷費

買方與賣方協議：(i)倘若買賣協議之第(1)項條件未能達成，買方須向賣方支付一筆交易撤銷費人民幣10,000,000元(相當於約11,400,000港元)；及(ii)倘若買賣協議之第(2)項條件未能達成，則賣方須向買方支付交易撤銷費人民幣10,000,000元(相當於約11,400,000港元)，並須於相關股東大會舉行後五天內支付。

延誤罰款

當買賣協議所有條件達成後，倘任何一方在未經無違約一方同意下而未有履行買賣協議下之責任，違約方必須於違反日期起計就每天延誤向另一方支付人民幣148,230元之款項(相當於代價之0.1%)。

其他事項

倘收購事項並無於二零零九年一月二十日前完成，以及銀河未能於一個月內退回按金人民幣20,000,000元及延誤罰款，則銀河將促使酒店向買方提供一筆消費額度，以便按特定及協定收費率使用酒店所提供之設施(包括餐飲及房間費用)，為期五年，數額相當於銀河須退回之總金額。另亦協定，倘酒店終止或改變其主要業務，以及該等服務未能提供予買方使用，則銀河應以現金向買方支付消費額度之餘下金額。

債務重組協議

日期： 二零零八年八月十九日(於二零零八年十二月三日經補充債務重組協議所補充)

訂約方：

- (a) 銀河；
- (b) 買方；及
- (c) 目標公司

債務重組：

根據債務重組協議，訂約各方同意以下各項：

- (i) 目標公司於二零零八年七月三十一日為數人民幣411,770,000元之應付款項總額將由目標公司(或買方)支付予銀河或有關人士(人民幣411,770,000元中約有人民幣390,000,000元須支付予銀河及有關人士)；
- (ii) 於管理權轉移日期前產生之目標公司應收款項及應付款項(上文第(i)段所述)將由銀河結付(預期目標公司所有應收款項及應付款項將來自酒店營運活動)。於管理權轉移日期後，(a)餘下應付款項之金額將用以抵銷目標公司(或買方)應付予銀河之款項(見上文第(i)項所述)；(b)餘下應收款項之金額將繼續由銀河收取，而所有收款將屬於銀河所有；
- (iii) 銀河已申請(但未獲批准)免稅額約人民幣7,000,000元。銀河將於管理權轉移日期前提供有關免稅額或支付有關稅項之憑證。在銀河提供有關憑證前，有關金額將從目標公司應付予銀河之款項中扣除(見上文第(i)項所述)。待銀河就經落實免稅額提供憑證後10個營業日內，有關稅項將直接支付予稅務機關，而餘額將由目標公司支付予銀河。

目標公司已向中國銀行廣西支行申請酒店銀行貸款，該筆貸款將參考銀河應付中國銀行之銀行貸款金額而定。酒店銀行貸款一經中國銀行批出，預計最少約有人民幣320,000,000元並會為期10年，年息率約7厘。酒店銀行貸款將用作結付部分酒店應付款項(見上文(i)段所

董事會函件

述)，而扣減上述調整及根據訂約各方所同意之目標集團之落實後財務報表作出之其他調整(如有)後之酒店應付款項餘額(「餘下應付款項」)將須由目標公司或買方支付。

先決條件

在下列條件達成後五個營業日內，買方須把餘下應付款項存入一個由買方、目標公司及銀河共同控制之賬戶：

- (1) 取得買方股東就該等協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (2) 取得銀河股東就該等協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (3) 取得中國銀行就目標公司債務重組方案之批准；
- (4) 中國銀行與目標公司訂立有關酒店銀行貸款之協議；
- (5) 辦妥變更目標公司商業登記之手續；及
- (6) 取得國家外匯管理局就餘下應付款項之批准。

餘下應付款項將於管理權轉移日期由該共同控制賬戶轉賬至銀河於中國銀行之賬戶。

於最後可行日期，概無上述條件已獲達成。

最後完成日期

訂約各方協議，除非經訂約各方另行同意，否則，倘若中國銀行並無於二零零八年十二月三日簽訂補充債務重組協議後20個營業日內批出酒店銀行貸款，該等協議及補充協議將會終止。

延誤罰款

當債務重組協議所有條件達成後，倘任何一方在未經無違約一方同意下而未有履行債務重組協議下之責任，違約方必須於違反日期起計就每天延誤向另一方支付人民幣411,770元之款項(相當於酒店應付款項約0.1%)。

有關銀河之資料

銀河為一間於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市。銀河主要從事(i)電力系統自動化設備及電子元器件之製造及市場推廣；及(ii)提供電腦系統集成服務及開發電腦軟件。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之公司，主要業務為擁有及管理酒店。酒店為位於中國廣西壯族自治區南寧市民族大道東段88號之五星級酒店。酒店設有338間客房，總樓面面積約為46,000平方米。

有關目標集團之財務資料載於本通函附錄二。中和邦盟評估有限公司所發出之估值報告載於本通函附錄四，該報告顯示酒店包括兩期地塊之總值為人民幣600,000,000元。

進行收購事項之理由

本集團主要從事提供樓宇相關保養服務。董事已不時物色投資機遇，以拓闊本集團之收入來源。

根據中國國家統計局之資料，廣西壯族自治區之名義本地生產總值如下：

年份	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	273.3	332.0	406.3	480.2	586.5
較去年增加	22.5%	21.5%	22.4%	18.2%	22.1%

資料來源：廣西壯族自治區政府網站

董事會函件

鑑於中國政府大力推動發展較落後地區之經濟，以及中國二線城市當地之旅遊業迅速發展，董事認為，該等中國城市將吸引愈來愈多投資者以及海外及當地之旅客和遊客前往，從而締造酒店業服務需求，亦提升酒店之價值。董事對收購事項可令本集團把握廣西壯族自治區經濟蓬勃發展之成果具有信心。

於二零零八年八月十九日訂立原買賣協議及債務重組協議，且對目標集團進行若干盡職審查後，本公司注意到計入該酒店擁有之土地使用權內之約30畝土地之規劃用途尚未獲有關方面及規管機關確認及／或批准。因此已訂立補充協議以修訂原買賣協議及債務重組協議之若干條款及條件，特別是調整該塊土地之代價付款條款。於盡職審查之過程中，董事並無發現任何其他不規範事宜。

於補充買賣協議下之銷售股本代價增加乃因買方根據補充債務重組協議須承擔之目標集團應付款項相應減少所致。

董事認為，該等協議之條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

盈利

於收購事項完成後，目標集團之業績將由本集團綜合計算。誠如本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所述，經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合除稅後虧損淨額約為11,500,000港元，而本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損淨額則約為8,700,000港元。

資產淨值

誠如本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所述，經擴大集團於二零零八年三月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值將約為126,100,000港元，而本集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產淨值則約為106,600,000港元，即增幅約為18.3%。

資產負債比率

根據本集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表所示，本集團之資產負債比率(以總負債除以總資產計算)約為55.5%。根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所述，經擴大集團之資產負債比率(以總負債除以總資產計算)將增加至約83.6%。

上市規則之含義

由於收購事項之適用百分率(定義見上市規則)超逾100%，故根據上市規則收購事項構成本公司之非常重大收購，須待股東批准後方可作實。股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准有關收購事項之決議案。由於概無股東於收購事項擁有任何重大權益，故並無股東須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會通告載於第132頁至第133頁。股東特別大會謹訂於二零零九年一月五日上午十時正假座香港干諾道中111號永安中心2302室舉行，會上將向股東提呈有關決議案，以考慮並酌情批准收購事項。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快按照代表委任表格上所印列之指示填妥代表委任表格，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

根據將於二零零九年一月一日生效之上市規則修訂，股東於股東特別大會之投票必須以股數投票方式進行。

董事會函件

推薦意見

董事會認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
順昌集團有限公司
執行主席
曹晶

二零零八年十二月十九日

財務業績概要

核數師已就審核本集團截至二零零八年三月三十一日止各三個年度之財務報表發表無保留意見。以下為摘錄自截至二零零八年三月三十一日止三個年度之年度報告之經審核綜合業績概要：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益	195,871	210,512	130,682
毛利	21,516	16,409	6,141
年度溢利／(虧損)	(11,323)	(2,726)	(8,704)
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)淨額	(11,102)	(2,508)	(8,361)
本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	(9.58)仙	(2.16)仙	(6.51)仙

下列為摘錄自本公司年度報告之二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產及負債概要：

	於三月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產總值	2,742	2,614	2,488
流動資產總值	122,170	118,539	236,983
非流動負債總額	0	0	76,359
流動負債總額	68,374	67,341	56,516
本公司股權持有人應佔權益總額	55,312	52,804	105,931

截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核財務資料

以下為摘錄自本公司二零零八年年報之本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。本集團之經審核財務報表內提及之頁次，乃指本公司二零零八年年報之頁次。

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	6	130,682	210,512
維修成本	7	(124,541)	(194,103)
毛利		6,141	16,409
其他收入	6	1,577	1,225
行政開支		(14,467)	(17,632)
其他經營開支	7	(1,666)	(2,517)
融資成本	8	(229)	(175)
除稅前虧損	7	(8,644)	(2,690)
稅項	11	(60)	(36)
本年度虧損		(8,704)	(2,726)
應佔：			
母公司股權持有人	12	(8,361)	(2,508)
少數股東權益		(343)	(218)
		(8,704)	(2,726)
母公司股權持有人應佔每股虧損	13		
基本		(6.51)仙	(2.16)仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,488	2,614
流動資產			
應收工程合約客戶總額	16	28,147	28,446
應收貿易賬款	17	26,428	32,986
應收保證金	16	171	652
預付款項、訂金及其他應收款項	18	16,846	23,136
現金及現金等值物	19	165,391	33,319
流動資產總額		236,983	118,539
流動負債			
應付工程合約客戶總額	16	15,014	13,213
應付貿易賬款	20	20,929	17,341
應付保證金	16	696	1,552
其他應付款項及應計款項	21	19,877	35,221
應繳稅項		—	14
流動負債總額		56,516	67,341
流動資產淨值		180,467	51,198
資產總額減流動負債		182,955	53,812
非流動負債			
可換股債券	22	76,359	—
資產淨值		106,596	53,812
權益			
母公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	23	1,389	1,159
可換股債券之權益部分	22	43,272	—
儲備	24(a)	61,270	51,645
		105,931	52,804
少數股東權益		665	1,008
權益總額		106,596	53,812

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	母公司股權持有人應佔						總額	少數股東權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	繳入盈餘	可換股債券之權益部分	資本贖回儲備	保留溢利/(虧損)			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零六年四月一日	1,159	-	46,909	-	132	7,112	55,312	1,226	56,538
本年度虧損	-	-	-	-	-	(2,508)	(2,508)	(218)	(2,726)
於二零零七年三月三十一日									
及二零零七年四月一日	1,159	-	46,909	-	132	4,604	52,804	1,008	53,812
發行股份(附註23)	230	17,986	-	-	-	-	18,216	-	18,216
發行可換股債券(附註22)	-	-	-	43,272	-	-	43,272	-	43,272
本年度虧損	-	-	-	-	-	(8,361)	(8,361)	(343)	(8,704)
於二零零八年三月三十一日	<u>1,389</u>	<u>17,986*</u>	<u>46,909*</u>	<u>43,272</u>	<u>132*</u>	<u>(3,757)*</u>	<u>105,931</u>	<u>665</u>	<u>106,596</u>

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表中之綜合儲備61,270,000港元(二零零七年：51,645,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(8,644)	(2,690)
經調整：			
融資成本	8	229	175
利息收入	6	(1,321)	(1,225)
折舊	7	209	236
應收貿易賬款之減值	7	1,650	2,007
其他應收款項之減值	7	–	255
應收保證金之減值	7	–	255
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	16	–
		<u>(7,861)</u>	<u>(987)</u>
應收工程合約客戶款項總額減少／(增加)		299	(435)
應收貿易賬款減少／(增加)		4,908	(2,166)
應收保證金減少		481	445
預付款項、訂金及 其他應收款項減少／(增加)		6,290	(499)
應付工程合約客戶總額增加		1,801	380
應付貿易賬款增加／(減少)		3,588	(3,938)
應付保證金減少		(856)	–
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		<u>(15,344)</u>	<u>2,645</u>
經營業務使用現金		(6,694)	(4,555)
利息支出		(229)	(175)
已徵香港利得稅		<u>(74)</u>	<u>(156)</u>
經營業務之現金流出淨額		<u>(6,997)</u>	<u>(4,886)</u>
投資活動之現金流量			
已收利息		1,321	1,225
購買物業、廠房及設備項目	14	(118)	(108)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		<u>19</u>	<u>–</u>
投資活動之現金流入淨額—第25頁		<u>1,222</u>	<u>1,117</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動之現金流入淨額—第24頁		1,222	1,117
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項	23	18,216	—
發行可換股債券所得款項	22	119,631	—
融資活動之現金流入淨額		137,847	—
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		132,072	(3,769)
年初之現金及現金等值物		33,319	37,088
年終之現金及現金等值物		165,391	33,319
現金及現金等值物之結餘分析			
現金及銀行結餘	19	13,909	2,131
購入時原到期日少於三個月 之無抵押定期存款	19	151,482	31,188
		165,391	33,319

資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	63	91
佔附屬公司之權益	15	19,162	7,328
非流動資產總額		19,225	7,419
流動資產			
預付款項、訂金及其他應收款項	18	2,924	368
現金及現金等值物	19	152,606	31,856
流動資產總額		155,530	32,224
流動負債			
其他應付款項及應計款項	21	1,820	1,017
流動資產淨值		153,710	31,207
資產總額減流動負債		172,935	38,626
非流動負債			
可換股債券	22	76,359	–
資產淨值		96,576	38,626
權益			
已發行股本	23	1,389	1,159
可換股債券之權益部分	22	43,272	–
儲備	24(b)	51,915	37,467
權益總額		96,576	38,626

財務報表附註

二零零八年三月三十一日

1. 公司資料

本公司於一九九二年八月二十日於百慕達註冊成立為一間受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

於本年度內，本集團主要業務為提供樓宇相關保養服務。

董事認為，於英屬處女群島註冊成立之公司Upsky Enterprises Limited為本公司之控股公司及最終控股公司。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據由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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績自收購日期(指本集團取得控制權之日)起綜合，並繼續至本集團不再擁有控制權日期止。本集團內各公司間之所有重要交易與結餘均已在綜合時予以對銷。

少數股東權益指未受本集團控制之外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中之權益。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表中首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。惟在若干情況下產生新訂及經修訂會計政策及附加披露除外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋並未對本財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第7號
香港會計準則第1號(修訂)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11

金融工具：披露
資本披露
香港財務報告準則第2號之範疇
內在衍生工具之重估
中期財務報告及減值
香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號：金融工具：披露

該準則規定作出披露以使財務報告使用者能評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生之風險性質及程度。該等新披露貫徹載列於本財務報告內。雖然對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予載入／經修訂（如適用）。

(b) 香港會計準則第1號（修訂）：財務報告之呈列－資本披露

該修訂規定本集團作出披露以令財務報告使用者可評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露資料載於本財務報表附註29。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋8：香港財務報告準則第2號之範疇

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號應用於本集團就無法明確識別部份或所有已收到貨物或服務而以授出權益工具或產生負債（以本集團權益工具的價值為基準）作為代價之安排，而所收取之貨物或服務之價值低於所授出權益工具或產生負債之公平值。由於本集團並無就所收取之貨品或服務發行任何權益工具，故該詮釋對本財務報告並無影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋9：內在衍生工具之重估

該詮釋規定評估內在衍生工具是否須與主合約分開以及衍生工具之入賬日應為本集團首次成為合約訂約方之日期，並僅於合約出現會令現金流量出現重大修訂之變動時始作出重估。由於本集團並無須與主合約分離之嵌入式衍生工具，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

(e) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10：中期財務報告及減值

本集團於二零零七年一月一日採納該詮釋，據此，於過往中期報告期間就商譽或歸類為可供出售權益工具或按成本列賬的金融資產而已確認的減值虧損不可於日後撥回。由於本集團過往並無就該等資產作出之減值虧損撥回，因此該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

(f) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11：香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

此詮釋規定將僱員獲授本集團權益工具之權利所依據之安排列為以權益結算之計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方收購或由股東提供。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11亦註明涉及本集團內兩個或以上實體以股份為基礎付款之交易之會計處理方法。因本集團現時並無該等交易，故該詮釋對本集團並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及分開呈列財務報告 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號「金融工具之呈列」及香港會計準則第1號「財務報表之列報方式」之修訂—可沽售之金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號「以股份為付款基礎—歸屬條件及註銷」之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號	營運分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋12	服務專營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋13	客戶忠誠計劃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋14	香港會計準則第19號—定額福利資產之限制、最低資本規定及其相互關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

經修訂之香港會計準則第1號將股東權益及非股東權益之變動分開。權益變動表僅載有與股東進行交易之詳情，並於同一行呈列所有非股東之權益變動。此外，該已修訂之準則亦引入全面收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目(無論以單一報表或以兩個相連報表呈列)。本集團仍在評估是否採用一份或兩份報表。

修訂後之香港會計準則第23號規定將購置、建造或生產符合條件之資產直接相關之借貸成本予以資本化。由於本集團有關借貸成本之現有政策符合該修訂準則之規定，因此該修訂準則不會對本集團有任何財務影響。

經修訂之香港會計準則第27號規定擁有附屬公司權益之變動應確認為一項權益交易。因此，該變動將不會對商譽造成影響，亦不會產生盈虧。再者，該項經修訂準則亦改變了附屬公司產生虧損及喪失附屬公司控制權之會計處理。經修訂之香港會計準則第27號所推行之變動將於未來應用，並將影響未來收購及與少數股東權益之交易。

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號之修訂允許可沽售金融工具在符合多項特定準則時，在有限之例外範疇列作權益。由於本集團目前並無此類金融工具，故修訂應不會對本集團帶來任何財務影響。

經修訂之香港財務報告準則第2號，在有直接或間接要求提供服務之情況下，準則嚴禁將該類行為定義為「歸屬條件」。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件應在釐定所授予股本工具之公平值時予以考慮。當非歸屬條件在公司或對方的控制下未能得到滿足，相應獎勵計劃不能行使，則該等情形入賬應作為註銷。本集團並未參與任何附帶非歸屬條件的以股份為基礎之付款計劃，因此，預期不會對以股份為基礎之付款之入賬方式造成重大影響。

經修訂之香港財務報告準則第3號，引入與業務合併相關會計處理之更改，該等變化將對已確認商譽之數額、收購發生期間所申報業績及未來報告之業績產生影響。該已修訂準則中所引入之更改須應用於日後之賬目，並將影響將來之收購及與少數股東之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號「分類報告」，具體說明實體應如何報告有關其營運分類資料，並以公司主要營運決策人可用作分配資源予有關分類及評估其表現之組成實體資料為依據。有關準則亦規定，須披露分類內所提供產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期於二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12規定，公共對私人服務專營權安排之經營者須按照合約安排之條款將換取建築服務而已收取或應收取之代價確認為金融資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12亦提出，在政府或公營實體授予以提供及／或供應公共服務之基建項目之合約時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務專營權安排所產生之責任及權利入賬。由於本集團目前並無有關安排，故該詮釋對本集團之財政狀況不大可能有任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13規定，客戶所獲授予作為銷售交易其中一部份之忠誠獎勵優惠，須當作該銷售交易之獨立部份列賬。銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵優惠與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵優惠之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14提出，根據香港會計準則第19號「僱員福利」，如何評估有關定額福利計劃(特別是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵優惠及定額福利計劃，故香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14並不適用於本集團，故未對本集團有任何財務影響。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認定，採納香港財務報告準則第8號或會引致新訂或修訂披露事項，但該等新訂及經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指本公司可直接或間接控制其財務及經營政策，從其業務獲取利益之企業實體。

附屬公司之業績按已收及應收股息之金額計入本公司之收益表內。本公司佔附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

非金融資產減值(商譽除外)

倘出現減值跡象或需要對一項資產(除承建合約資產、遞延稅項資產及金融資產外)進行年度減值測試時，則需要估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額乃按資產或者現金產出單元之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者計算，並就個別資產確定，惟倘該項資產未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，其可收回金額須按該項資產所屬之現金產生單元而確定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，估計日後現金流量之折讓現值。減值虧損於其產生期間之收益表內扣除，惟倘資產乃按重估值列賬，則減值虧損乃根據該項重估資產之有關會計政策入賬。

於每一個報告日，對是否存在跡象表明以往年度確認之資產減值虧損可能不復存在或已減少作出評價。若有該等跡象存在，應對資產之可回收金額作出估算。僅當用於釐定該資產之可收回價值之估算發生變更時，才能轉回以往年度已確認之資產(非商譽及若干金融資產)減值虧損，但撥回之數額不應高於資產以往年度未確認減值虧損時釐定之賬面值(扣除折舊／攤銷)。撥回之減值虧損乃於其產生之期間計入收益表，惟倘資產乃按重估值列賬，則撥回之減值虧損乃根據該項重估資產之有關會計政策入賬。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價及任何使物業、廠房及設備達致可使用狀態及運抵使用地點作擬定用途之直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後產生之開支，例如維修及保養費用，一般於產生期間自收益表扣除。倘若可清楚顯示該項開支會導致日後使用物業、廠房及設備預期所得之經濟利益增加，並能可靠地計量項目的成本，則該開支將撥充資本，作為該物業、廠房及設備之額外成本或替代。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法攤銷其成本值或估值計算至其剩餘價值，就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%
傢俬及辦公室設備	20%
汽車	20%
租賃物業裝修	3年或租約年期(以較短者為準)

當一項物業、廠房及設備之各部份有不同之可使用年期，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個結算日進行檢討和調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備當出售或經其使用或出售而估計不再有經濟效益時，將不被確認。於年度不再被確認之資產因其出售或報廢並在收益表被確認之任何收益或虧損乃有關資產之賬面值與淨售賣收入之差額。

租賃

除法定所有權外，凡將資產擁有權之絕大部份回報及風險轉讓予本集團之租賃，均作為融資租賃列賬。於取得融資租賃時，租賃資產成本按最低租賃付款額之現值資本化，並連同債務(不包括利息成份)一併記錄，以反映購入及融資。以資本化融資租賃持有之資產列入物業、廠房及設備，並按資產租賃年期及該等資產估計可用年期兩者中之較短者折舊。該等租賃之融資費用以按租期提供固定定期扣除率自收益表中扣除。

倘資產所有權之絕大部份回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘本集團為承租人，經營租賃之應付租金扣除出租人已收之任何獎勵按租賃期限以直線法自收益表內扣除。

經營租賃之預付土地租金初步按成本列賬，隨後按租賃期限以直線法確認。當租金不能在土地及樓宇成份之間可靠地分配時，全部租金乃記入土地及樓宇之成本中作為物業、廠房及設備之融資租賃。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號所界定之金融資產可分為按公平值列賬並計入損益表之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產(如適用)。金融資產於首次確認時以公平值計量，如屬並非按公平值列賬並計入損益表之投資，則另加直接應佔之交易成本計量。

本集團於首次訂立合約時考慮合約是否包含內在衍生工具，並在分析顯示內在衍生工具之經濟特點及風險與主合約連繫不甚密切時，考慮內在衍生工具應否與主合約分開處理。倘合約條款變動而導致合約項下原本應有的現金流量出現重大變化，方會重新評估。

本集團於首次確認金融資產後釐定其分類，並在許可及適當之情況下，於結算日重新評估有關分類。

所有定期買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買該資產之日)確認。定期買賣是指須在市場規定或慣例普遍確立之期間內交付資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價但具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。此類資產隨後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本乃經計及收購時之任何折價或溢價而計算，並包括構成實際利率及交易成本整體部份之費用。倘貸款及應收款項停止確認或出現減值，以及正在進行攤銷，則在收益表內確認收益及虧損。

金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示，按攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產之賬面值，與以該金融資產之原實際利率(即初次確認時所採用之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之間之差額計量。該資產之賬面值乃直接或通過使用撥備賬扣減。減值虧損之數額在損益中確認。當無指望可於日後收回，則會撤銷該等貸款及應收款項以及任何相關之撥備金額。

倘在日後某個期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生之事件有關，則會透過調整撥備賬，將先前已確認之減值虧損撥回。減值虧損日後之任何撥回均於收益表中確認，惟資產賬面值不得超過其於撥回日之攤銷成本。

至於應收貿易賬款，倘有客觀證據(如債務人可能無力償債或遇重大財務困境以及科技、市場經濟或法律環境出現重大轉變而對債務人有不利影響)顯示本集團不能收取發票初期之所有到期款項，則作出減值撥備。應收款項之賬面值以撥備賬抵減。評估為無法收取之減值債務停止確認。

停止確認金融資產

於下列情況下，金融資產(或(如適用)一項金融資產之某一部份或一組類似金融資產之某一部份)將停止確認：

- 自資產取得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產取得現金流量之權利，惟根據「轉付」安排有責任於無重大延誤之情況下將有關現金全額付予第三方；或
- 本集團已轉讓自該資產取得現金流量之權利，且：(a)已實質轉讓該資產之所有風險及回報；或(b)並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

倘本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利，且並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產將按本集團繼續參與有關資產之程度確認。以擔保方式繼續參與已轉讓資產之參與程度，按該資產之原賬面值或本集團可能被要求償還之代價之最高金額(以較低者為準)計量。

以沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似期權)之方式繼續參與之已轉讓資產，本集團繼續參與之程度將為本集團可購回轉讓資產之款額，惟就以公平值計量之資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)而言，本集團繼續參與之程度將以轉讓資產之公平值或期權行使價兩者中之較低者為限。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項)初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，隨後用實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響無足輕重，則按成本列賬。相關利息開支乃於收益表中「融資成本」內確認。

有關收益及虧損於負債停止確認時透過攤銷過程於收益表確認入賬。

可換股債券

可換股債券之債務部份扣除交易成本後於資產負債表確認為負債。發行可換股債券時，其債務部份之公平值以等同之不可換股債券之市價釐訂，該款項以已攤銷成本基準列作非流動負債，直至債券被轉換或贖回為止。該等債券所得款項餘額經扣除交易成本後撥往在股東權益內確認及計入之可轉換期權內。可轉換期權的賬面值以後各年不予重新計算。交易成本根據有關工具於首次確認時負債與權益部份之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部分。

停止確認金融負債

當負債項目下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債將停止確認。

倘現有金融負債由同一放債人以條款大致上相異之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為停止確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

承建合約

合約收入包括議定合約金額及來自更改訂單、索償及獎勵報酬之適用金額。已產生之合約成本包括直接材料、分判承包成本、直接工資及安裝與保養之可變及固定成本應佔部份。

定價安裝與保養合約之收入按完工比率方法予以確認，該比率乃根據直至當日經證實已完成工程價值佔相關合約之估計合約總價之百分比計算。當合約結果無法可靠預測時，收入僅按已證實完成工程價值且可能得以收回該部份金額確認。

倘管理層預期出現可預見虧損時將立即作出撥備。

倘截至結算日之合約成本加經確認溢利減已經確認虧損之數額超出進度賬單，則所超出之數額列為應收合約客戶款項。

倘進度賬單超出截至結算日之合約成本加經確認溢利減已確認虧損，則所超出之數額列為應付合約客戶款項。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅乃於收益表中確認，倘該項所得稅與本期或不同期間直接確認於股東權益之項目有關，則該項所得稅須確認於股東權益內。

本期或過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額計算。

遞延稅項乃以負債法計算，就於結算日之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬，惟：

- 遞延稅項負債源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產及負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項負債源於附屬公司之投資之應課稅暫時差額予以確認，而可予控制撥回時間之暫時差額及於可見之未來不可能撥回之暫時差額除外。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項資產及未使用稅項虧損予以確認，並僅限於可確定有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額，惟：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產及負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及

- 遞延稅項資產源於附屬公司之投資之可扣減暫時差額予以確認，惟僅限於在可見之未來可撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以對銷暫時差額時才予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個結算日進行檢討，倘未能確定有足夠應課稅溢利可對銷全部或部份遞延稅項資產，則不足之部份須予以扣減。反之，以往未予確認之遞延稅項資產於各結算日重新估值，並確定有足夠應課稅溢利可予對銷全部或部份遞延稅項資產時，則可予對銷之部份須予確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

外幣

本財務報表以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團各實體決定其本身之功能貨幣，而各實體之財務報表所載之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之金融資產及負債按結算當日之功能貨幣匯率重新換算。所有差額均會計入綜合收益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目會按初步交易當日之匯率換算。以外幣公平值計算之非貨幣項目會按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之其他貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而收益表則按年內之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額計入外匯波動儲備。於出售一家海外實體時，與該項海外業務相關而已於權益內確認之遞延累計金額，將於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司及該聯營公司於年內經常產生之現金流量，則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

其他僱員福利－退休福利計劃

本集團為其所有僱員(包括執行董事)設立兩項指定供款退休福利計劃，包括根據職業退休計劃條例實行之退休福利計劃(「職業退休金計劃」)及根據強制性公積金條例實行之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。

職業退休金計劃由獨立受託人負責管理。本集團每月按僱員基本薪酬之5%至15%之款項撥入該計劃內作為供款，而僱員毋須供款。僱員於退休時或服務滿十年後離開本集團時，可收取本集團作出供款之100%連同供款累計之收益。而服務滿三年至九年離職之僱員則可收取本集團供款之30%至90%不等。未能領取之供款額及相關累計收益會用以減低本集團作出之供款額。

根據強積金計劃，本集團須按僱員基本薪酬一定百分比作出供款，並於按照強積金計劃之規定應予支付時計入收益表內。按照強積金計劃之規定，本集團的僱主強制性供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有，倘若僱員於供款全數歸其所有前離職，僱主之自願供款之有關款額予以沒收及退還本集團。

強積金計劃及職業退休金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金保管。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物指手頭現金及活期存款，與可隨時轉換為已確認現金款項而價值變動風險不大且期限較短（一般自收購起計三個月內到期）之短期高流動性投資，但須扣減按要時還款並構成成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值物指手頭及銀行現金，包括使用時不受限制之定期存款。

關連人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制本集團，或受到本集團控制或共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為本公司或其母公司之主要管理人員；
- (d) 有關方為(a)或(c)項所述人士之直系親屬；
- (e) 有關方乃(c)或(d)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或有重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (f) 有關方為以本集團或屬本集團關連人士之任何實體之僱員為受益人之終止受僱後之福利計劃。

收入確認

收入乃於本集團於可確定獲得經濟利益而該等收入能夠可靠計算時按下列基準確認：

- (a) 承建合約之收入以完成比率為基準確認，詳情載於上文「承建合約」內所述之會計政策；及
- (b) 利息收入按應計基準以實際利率法將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金折現至金融資產賬面淨值之利率確認。

4. 主要會計判斷及估計

判斷

編製本集團之財務報表須就未來事件及情況進行估計及作出假設。就此而言，董事認為，管理層就重大事項作出判斷時必須考慮：(i)對應收合約客戶總金額中可預見虧損作出撥備；及(ii)確認本集團貿易應收款項之虧損及應收保證金。

估計及判斷乃按持續評估及根據過往經驗及其他因素而作出，包括預計合理地被認為會發生之未來事件。務請留意，實際結果可能有別於該等假設。

估算涉及之不確定性

於結算日，有關對未來之主要假設及估算不確定之其他主要因素來源闡述如下。此等假設及不確定之其他主要因素來源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。

本集團每年為物業、機器及設備作測試，根據附註3所述有關物業、廠房及設備之會計政策評估是否須作出任何減值。現金產生單元之可收回金額是基於使用價值之計算模式，該等計算過程需使用未來收入及貼現率等估算。

5. 分類資料

(a) 業務分類

本集團之收入主要源自提供樓宇相關保養服務。本集團僅有一項業務分類。

(b) 地域分類

由於本集團超過90%之收入源自香港之客戶，而本集團超過90%之資產均位於香港，故並無呈列地域分類資料。

6. 收益及其他收入

收益(亦指本集團之營業額)乃指提供服務之發票淨值及年內樓宇服務合約及保養業務收益之適當部份。

本集團收益及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益		
樓宇維修承包及保養業務	130,682	210,512
其他收入		
銀行利息收入	1,321	1,225
其他	256	-
	<u>1,577</u>	<u>1,225</u>

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)下列各項：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))		
工資、薪酬及花紅	18,525	27,646
退休金供款	1,148	1,350
	<u>19,673</u>	<u>28,996</u>
減：於合約成本中資本化之款項	(10,248)	(16,275)
	<u>9,425</u>	<u>12,721</u>
核數師酬金	680	561
保養成本	124,541	194,103
折舊(附註14)	209	236
土地及樓宇經營租賃之最低租金	556	620
其他經營開支		
應收貿易賬款減值(附註17)	1,650	2,007
其他應收款項減值	-	255
應收保證金減值	-	255
出售物業、廠房及設備項目之虧損	16	-
	<u>1,666</u>	<u>2,517</u>

* 於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何未能領取之重大供款可作減低本集團日後應付退休金計劃供款(二零零七年：無)。

8. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之		
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	129	92
其他	100	83
	<u>229</u>	<u>175</u>

本集團於本年度及過往年度均無任何利息撥作資本。

9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條之規定，本年度之董事酬金披露如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金：		
執行董事	60	—
非執行董事	350	—
獨立非執行董事	168	231
	<u>578</u>	<u>231</u>
其他支付予執行董事之酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	—	314
與表現掛鉤款項	—	—
退休金計劃供款	—	12
	<u>—</u>	<u>326</u>
	<u>578</u>	<u>557</u>

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
葉劍平	73	30
Derek Palaschuk (於二零零八年二月二十五日獲委任)	17	-
姚旭升 (於二零零八年三月六日獲委任)	8	-
張少華 (於二零零八年三月六日調任執行董事)	-	30
俞漢度 (於二零零七年十月二十四日辭任)	70	120
何衍鈞 (於二零零六年八月一日辭任)	-	40
陳作基 (於二零零六年五月二日辭任)	-	11
	<u>168</u>	<u>231</u>

年內並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	與表現 掛鉤款項 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零八年					
執行董事：					
曹晶 (於二零零六年 五月二日獲委任)	-	-	-	-	-
張少華 (於二零零八年 三月六日調任 執行董事)	60	-	-	-	60
	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60</u>
非執行董事：					
莫天全 (於二零零八年 三月六日調任 非執行董事)	350	-	-	-	350
	<u>350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>350</u>

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	與表現 掛鈎款項 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零七年					
執行董事：					
曹晶(於二零零六年 五月二日獲委任)	-	-	-	-	-
莫天全(於二零零六年 五月二日獲委任)	-	-	-	-	-
區紹偉(於二零零六年 二月一日辭任)	-	-	-	-	-
區汝輝(於二零零六年 七月十九日辭任)	-	134	-	10	144
陳遠強(於二零零六年 七月十九日辭任)	-	180	-	2	182
匡耀(於二零零六年 七月十九日辭任)	-	-	-	-	-
余錫祺(於二零零六年 九月十六日辭任)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>314</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>326</u>

於本年度內並無作出任何安排致使董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

10. 五位最高薪酬之僱員

本集團五位薪酬最高之僱員並不包括任何(二零零七年：包括兩位董事)董事，彼等之薪酬詳情已載於上文附註9。五位(二零零七年：三位)最高薪酬之非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	3,161	2,916
退休金計劃供款	176	189
	<u>3,337</u>	<u>3,105</u>

五位(二零零七年：三位)最高薪酬之非董事僱員之酬金處於1港元至1,500,000港元範圍。

11. 稅項

本公司獲豁免於二零一六年前繳納百慕達之稅項。香港利得稅乃按本年度源自香港之估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年：17.5%)稅率撥備。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	60	56
以往年度超額撥備	—	(20)
	<u>60</u>	<u>36</u>
本年度稅項支出總額	<u>60</u>	<u>36</u>

除稅前虧損按香港法定稅率計算之稅項抵免與年內稅項支出之對賬如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	<u>(8,644)</u>	<u>(2,690)</u>
按法定稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算之稅項	(1,513)	(471)
調整以往年度之即期稅項	—	(20)
不須繳稅之收入	(231)	(214)
不能扣減稅項之支出	860	407
動用以往年度之稅項虧損	—	(76)
未確認之稅項虧損	921	430
其他	23	(20)
	<u>60</u>	<u>36</u>
本年度稅項支出	<u>60</u>	<u>36</u>

本集團於香港之稅項虧損約為20,987,000港元(二零零七年：15,722,000港元)，可供無限期抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。因該等產生稅項虧損之附屬公司已長時間錄得虧損且未來應課稅溢利極可能不可用來抵銷可動用之稅項虧損，故此該等稅項虧損不予確認為遞延稅項資產。

12. 母公司股權持有人應佔虧損

截至二零零八年三月三十一日止年度，已計入本公司財務報表內母公司股權持有人應佔虧損約為3,538,000港元(二零零七年：1,095,000港元)(附註24(b))。

13. 母公司股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據年內母公司股權持有人應佔虧損及年內已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄虧損金額乃根據母公司股權持有人應佔本年度虧損計算，並經調整以反映本公司可換股債券之權益及假設悉數兌換本公司之可換股債券虧損之攤薄影響，如適用(見下文)。計算每股攤薄虧損所用之普通股為計算每股基本虧損所用之年內已發行普通股之加權平均數數目。

每股基本虧損及攤薄虧損之計算乃根據：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
虧損		
母公司股權持有人應佔之虧損：	8,361*	2,508
	<u>8,361</u>	<u>2,508</u>
	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
股份		
用以計算每股基本虧損之年內 已發行股份之加權平均數	128,470,126	115,930,400
股份之加權平均數之可換股債券 之攤薄影響	1,643,836	—
	<u>130,113,962*</u>	<u>115,930,400</u>

* 由於計及本公司之可換股債券會令每股攤薄虧損金額減少，故本公司之可換股債券對本年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，因此並無披露每股攤薄虧損金額。

於截至二零零七年三月三十一日止年度並無攤薄事項，故並無計算該年度之每股攤薄虧損。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及 樓宇 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
二零零八年三月三十一日					
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日：					
成本	3,086	849	271	323	4,529
累計折舊	(792)	(663)	(216)	(244)	(1,915)
賬面淨值	<u>2,294</u>	<u>186</u>	<u>55</u>	<u>79</u>	<u>2,614</u>
於二零零七年四月一日，					
扣除累計折舊	2,294	186	55	79	2,614
添置	-	7	-	111	118
出售	-	-	(35)	-	(35)
年內計提之折舊	(62)	(73)	(11)	(63)	(209)
於二零零八年三月三十一日，					
扣除累計折舊	<u>2,232</u>	<u>120</u>	<u>9</u>	<u>127</u>	<u>2,488</u>
於二零零八年三月三十一日：					
成本	3,086	856	194	434	4,570
累計折舊	(854)	(736)	(185)	(307)	(2,082)
賬面淨值	<u>2,232</u>	<u>120</u>	<u>9</u>	<u>127</u>	<u>2,488</u>

本集團

	土地及 樓宇 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
二零零七年三月三十一日					
於二零零六年四月一日：					
成本	3,086	798	271	266	4,421
累計折舊	(730)	(557)	(193)	(199)	(1,679)
賬面淨值	<u>2,356</u>	<u>241</u>	<u>78</u>	<u>67</u>	<u>2,742</u>
於二零零六年四月一日，					
扣除累計折舊	2,356	241	78	67	2,742
添置	-	51	-	57	108
年內計提之折舊	(62)	(106)	(23)	(45)	(236)
於二零零七年三月三十一日，	<u>2,294</u>	<u>186</u>	<u>55</u>	<u>79</u>	<u>2,614</u>
於二零零七年三月三十一日：					
成本	3,086	849	271	323	4,529
累計折舊	(792)	(663)	(216)	(244)	(1,915)
賬面淨值	<u>2,294</u>	<u>186</u>	<u>55</u>	<u>79</u>	<u>2,614</u>

本集團之土地及樓宇均位於香港並以中期租約持有。

本公司

	傢俬及 辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
二零零八年三月三十一日			
於二零零七年四月一日：			
成本	46	57	103
累計折舊	(4)	(8)	(12)
賬面淨值	<u>42</u>	<u>49</u>	<u>91</u>
於二零零七年四月一日，			
扣除累計折舊	42	49	91
添置	1	-	1
年內計提之折舊	(9)	(20)	(29)
於二零零八年三月三十一日，			
扣除累計折舊	<u>34</u>	<u>29</u>	<u>63</u>
於二零零八年三月三十一日：			
成本	47	57	104
累計折舊	(13)	(28)	(41)
賬面淨值	<u>34</u>	<u>29</u>	<u>63</u>

本公司

	傢俬及 辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
二零零七年三月三十一日			
於二零零六年四月一日：			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
於二零零六年四月一日，			
扣除累計折舊	—	—	—
添置	46	57	103
年內計提之折舊	(4)	(8)	(12)
於二零零七年三月三十一日，			
扣除累計折舊	42	49	91
於二零零七年三月三十一日：			
成本	46	57	103
累計折舊	(4)	(8)	(12)
賬面淨值	42	49	91

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，成本值	2	1
應收附屬公司款項	19,319	7,486
應付附屬公司款項	(159)	(159)
	19,162	7,328

計入上述附屬公司權益內之墊付予附屬公司之款項乃為無抵押、免息及毋須在一年內償還。本公司董事認為，該等墊款乃借予附屬公司之準股權形式貸款。應付附屬公司款項乃為無抵押、免息及毋須在一年內償還。

附屬公司結餘之款項之賬面值與彼等之公平價值相若。

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股本權益 百分比*	主要業務
恒億工程有限公司	香港	100港元	100.00*	提供樓宇及 電力保養服務
順昌置業有限公司	香港	10,000港元	100.00*	持有物業
天鷹有限公司	香港	2,000,000港元	90.00*	安裝及保養水泵、 防火及滅火系統
Aykens Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	100.00	投資控股
Hopland Enterprises Limited	英屬處女群島	100美元	100.00	投資控股

* 該等附屬公司均由本公司間接持有。

董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本年度之業績有重要影響或構成本集團資產淨值之主要部分者，董事認為，倘載列其他附屬公司之詳情，會令篇幅過於冗長。

16. 應收／(應付)工程合約客戶總額

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收工程合約客戶總額	28,147	28,446
應付工程合約客戶總額	(15,014)	(13,213)
	<u>13,133</u>	<u>15,233</u>
迄今產生之合約成本加已確認溢利並減 已確認虧損及可預見之虧損	1,056,585	928,003
減：工程進度款項	(1,043,452)	(912,770)
	<u>13,133</u>	<u>15,233</u>

於二零零八年三月三十一日，客戶所持合約工程之保留金包括在本集團之流動資產之應收保留金內，金額達約171,000港元(二零零七年：652,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團所持合約工程之保留金包括在本集團之流動負債之應收保留金內，金額達約696,000港元(二零零七年：1,552,000港元)。

17. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	30,520	36,522
減值	(4,092)	(3,536)
	<u>26,428</u>	<u>32,986</u>

本集團給予貿易客戶之掛賬期一般由貨到付款至六十天不等，若干與本集團有長期業務關係及財務狀況鞏固之客戶可獲提供較長之掛賬期。本集團力求就結欠之應收款項維持嚴謹監控以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述者及本集團應收貿易賬款涉及大量分散客戶，故並無信貸集中風險。應收貿易賬款並不計息。

於結算日，應收貿易賬款扣除應收貿易賬款減值後按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至三十天	7,942	10,385
三十一天至六十天	4,269	3,630
六十一天至九十天	2,733	2,659
九十天以上	11,484	16,312
	<u>26,428</u>	<u>32,986</u>

於結算日，應收貿易賬款扣除應收貿易賬款減值後按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	3,536	1,529
已確認減值虧損(附註7)	1,650	2,007
列作無法收回之撇銷款項	(1,094)	-
	<u>4,092</u>	<u>3,536</u>

上述應收貿易賬款減值撥備指個別出現減值之應收貿易賬款之撥備及關於違約或拖欠款項之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

個別或整體並無被認為出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
並無逾期或減值	1,411	1,061
逾期短於三十天	6,531	9,324
逾期三十一天至九十天	6,921	6,353
逾期九十天以上	11,565	16,248
	<u>26,428</u>	<u>32,986</u>

未到期或未減值之應收款項為一批並無違約紀錄之不同類型客戶之欠款。

已逾期但並無減值之應收款項均為多名與本集團有良好關係之獨立客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

18. 預付款項、訂金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預付款項	236	123	142	123
訂金及其他應收款項	16,610	23,013	2,782	245
	<u>16,846</u>	<u>23,136</u>	<u>2,924</u>	<u>368</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘內之金融資產乃關於近期並無違約紀錄之應收款項。

19. 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	13,909	2,131	1,124	668
定期存款	151,482	31,188	151,482	31,188
現金及現金等值物	<u>165,391</u>	<u>33,319</u>	<u>152,606</u>	<u>31,856</u>

銀行現金根據每日之銀行存款利率之浮動利率賺取利息，本集團視乎其即時現金需求作出由一週至一個月期間不等之短期定期存款，並按照有關之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存放於近期並無違約紀錄之具信譽銀行。現金及銀行結餘以及定期存款之賬面值與彼等之公平值相若。

20. 應付貿易賬款

於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至三十天	10,852	5,742
三十一天至六十天	610	368
六十天以上	9,467	11,231
	<u>20,929</u>	<u>17,341</u>

該等應付貿易賬款為免息並一般於六十天內繳付。

21. 其他應付款項及應計款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應付款項	12,444	24,590	581	562
應計款項	7,433	10,631	1,239	455
	<u>19,877</u>	<u>35,221</u>	<u>1,820</u>	<u>1,017</u>

除本集團未償還之其他應付款項1,074,000港元餘額(二零零七年：1,263,000港元)每年按香港最優惠利率計息外，其他應付款項為免息及須按要求或於三個月內償還。

22. 可換股債券

於二零零八年三月二十八日，本公司發行面值為120,000,000港元之可換股債券（「債券」）。於本年度內，債券之數目並無變動。債券之年期為五年且按面值發行，產生所得款項總額為120,000,000港元。利息每半年支付，並按年利率1厘計息。於發行日起計滿一週年至到期日之期間，持有人可選擇隨時按初步換股價每股0.6港元（在若干情況下可予調整）將債券兌換為200,000,000股本公司普通股。根據債券之條款，在取得債券持有人之書面確認後，本公司可選擇全部或部分贖回債券。

負債部分之公平值乃於發行時按並無兌換選擇權之類似債務之相應市場利率估計。餘額乃分配為權益部分，並於股東權益列賬。

年內發行之債券分為負債及權益部分如下：

	二零零八年 千港元
年內已發行債券之面值	120,000
權益部分*	(43,405)
負債部分應佔直接交易費用	(236)
	<hr/>
於發行日期及二零零八年三月三十一日之負債部分	<u>76,359</u>

債券之實際年利率為10.5厘。負債部分之公平值乃於發行時按並無兌換選擇權之類似債務之相應市場利率估計。債券之賬面值與彼等之公平值相若。

* 債券之權益部分應佔直接交易費用達133,000港元。

23. 股本

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定股本：		
每股面值0.01港元之8,000,000,000股普通股 (二零零七年：每股面值0.01港元之 800,000,000股普通股)	<hr/> 80,000	<hr/> 80,000
已發行及繳足股本：		
每股面值0.01港元之138,930,400股普通股 (二零零七年：每股面值0.01港元之 115,930,400股普通股)	<hr/> <u>1,389</u>	<hr/> <u>1,159</u>

於二零零七年九月十五日，本公司以每股0.792港元之價格配發及發行予兩名新投資人每股面值0.01港元之23,000,000股普通股份，產生所得款項總額為18,216,000港元。是項發行旨在提供額外營運資金。

參照上述本公司已發行股本變動之年內交易概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日、 二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	115,930,400	1,159	-	1,159
發行股份	23,000,000	230	17,986	18,216
於二零零八年三月三十一日	<u>138,930,400</u>	<u>1,389</u>	<u>17,986</u>	<u>19,375</u>

24. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備數額及其變動刊載於財務報告第23頁綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘* 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年四月一日	-	60,918	132	(22,488)	38,562
本年度虧損	-	-	-	(1,095)	(1,095)
於二零零七年 三月三十一日及 二零零七年四月一日	-	60,918	132	(23,583)	37,467
發行股份	17,986	-	-	-	17,986
本年度虧損	-	-	-	(3,538)	(3,538)
於二零零八年 三月三十一日	<u>17,986</u>	<u>60,918</u>	<u>132</u>	<u>(27,121)</u>	<u>51,915</u>

* 根據百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)，於特定情況下，繳入盈餘可分派予股東。

25. 關連人士交易

- (a) 除財務報表其他地方詳述之交易外，截至二零零七年三月三十一日止年度內本集團與關連人士進行之重大交易如下：

	附註	本集團 二零零七年 千港元
向建業建築有限公司(「建業建築」)收取樓宇保養工程及樓宇維修安裝工程費用	(i)	121,999
向順昌電器工程有限公司(「順昌」)及威高冷氣工程有限公司(「威高」)收取電力及機器保養工程費用及支付管理費	(ii)	85,490
向順昌及威高支付項目管理費	(iii)	2,471

附註：

- (i) 陳遠強亦為建業建築之董事，並擁有間接實益權益。建業建築已向恒億工程有限公司提供服務。余錫祺為兩間公司之共有董事。陳遠強及余錫祺均於二零零六年七月十九日辭任本公司董事之職務。

於二零零七年三月三十一日，計入本集團應收貿易賬款之結餘為應付建業建築款項約1,709,000港元。該筆款項為無抵押、免息及須於六十天掛賬期內償還。

於二零零七年三月三十一日，本集團應付建業建築款項為10,500,000港元，其包括在其他應付款項及應計款項內。結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

- (ii) 該費用已由天鷹有限公司(「天鷹」)向順昌及威高收取。陳遠強先生及余錫祺先生均為天鷹、順昌及威高之共有董事。
- (iii) 該費用已由順昌及威高向天鷹有限公司收取。

董事認為，上述交易均按雙方一致同意之基準進行。

自陳遠強及余錫祺於二零零六年七月十九日辭任本公司董事之職務後，建業建築、順昌及威高已不再為本集團之關連方。本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度內繼續與該等前關連方進行上述交易。

(b) 與關連人士之其他交易

於二零零七年十月二十九日，本公司(作為發行人)、Tanisca Investments Limited (「Tanisca」－認購人)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行，而Tanisca有條件同意認購可贖回可換股債券(「債券」)，本金總額為120,000,000港元。債券將按年利率1厘計息，而利息將每半年支付，並將在其發行日期起計第五週年到期。換股價為每股換股股份0.60港元，該價格可因應若干事件而作出調整。Tanisca由莫天全先生(「莫先生」)全資擁有，而莫先生亦為本公司董事，約佔本公司於二零零八年三月三十一日之全部已發行股本50.51%權益。因此莫先生為本公司之關連人士(定義見上市規則)，根據上市規則第14A章發行債券構成本公司一項關連交易。該交易之詳情已於二零零七年十一月二十一日寄發予本公司股東之通函內披露。批准關連交易及認購協議之普通決議案已經獨立股東於二零零七年十二月七日舉行之股東特別大會上以股數表決方式正式通過。發行債券已於二零零八年三月二十八日完成。

(c) 與關連人士之結餘：

(i) 本公司應收附屬公司之金額詳情載於財務報表附註15。

(d) 本集團主要管理層員工之補償：

執行董事為本集團之主要管理層員工。彼等之薪酬詳情於本財務報表附註9內披露。

26. 經營租賃安排

本集團作為租戶根據經營租賃安排承租若干辦公物業。物業租賃之商定期限介乎一至二年(二零零七年：一至四年)之間。

於二零零八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後之最低租賃款項總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	547	890
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	203	730
	750	1,620
	750	1,620

27. 承擔

除上文附註26詳述之經營租賃承擔外，本集團於結算日之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備：		
應付一家共同控制實體之出資額	14,040	-

28. 按類別分析之金融工具

於結算日每個類別金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	貸款及應收款項	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	26,428	32,986
應收保留金	171	652
計入預付款項、訂金及其他資產之金融資產(附註18)	16,610	23,013
現金及現金等值	165,391	33,319
	<u>208,600</u>	<u>89,970</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬之金融負債	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款	20,929	17,341
應付保留金	696	1,552
計入其他應付款項及應計費用之金融負債(附註21)	12,444	24,590
可換股債券	76,359	-
	<u>110,428</u>	<u>43,483</u>

本公司

金融資產

	貸款及應收款項	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產(附註18)	2,782	245
現金及現金等值物	152,606	31,856
	155,388	32,101

金融負債

	按攤銷成本列賬之金融負債	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入其他應付款項及應計費用之金融負債(附註21)	581	562
可換股債券	76,359	-
	76,940	562

29. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具為現金及銀行結餘以及短期存款，主要用途為應付本集團營運所需資金。本集團亦有各種其他金融資產及負債，如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及應收及應付保證金，均直接來自本集團營運。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。管理層定期開會以分析並制定措施以管控各有關風險。一般而言，本集團就其風險管理推行保守策略。本集團所面對之市場風險維持於低水平，故並無應用任何衍生或其他工具以作對沖。本集團並無持有或發行用作買賣之衍生金融工具。董事已檢討並協定管理上述各項風險之政策，概述如下：

利率風險

利率風險為某金融工具之未來現金流量將因市場利率變動而波動之風險。

現金及現金等值物、短期定期存款及計入其他應付款項之計息結餘乃按原值列賬且無定期重估價值。浮動利率利息收支於發生時自綜合收益表扣除。

金融工具之名義利率與彼等各自之實際利率相若。

下表顯示本集團稅前虧損(透過浮動利率貸款之影響)以及本集團及本公司權益對利率合理可能變動(而其他變數保持不變)之敏感度。

	本集團			本公司	
	除稅前	除稅前	權益	除稅前	權益
	基點	虧損	權益	基點	權益
	上升／	(增加)／	增加／	上升／	增加／
	(下跌)	減少	(減少)	(下跌)	(減少)
		千港元	千港元		千港元
二零零八年					
港元	50	497	410	50	380
港元	(50)	(497)	(410)	(50)	(380)
二零零七年					
港元	50	176	145	50	138
港元	(50)	(176)	(145)	(50)	(138)

信貸風險

誠如附註17所述，本集團就業務營運採取不同之信貸政策。此外，所有應收款項亦按持續基準進行監控，以降低本集團涉及壞賬之風險。

就源於本集團其他金融資產之信貸風險(主要包括現金及現金等值物、應收貿易賬款、應收保留金及存款及其他應收款項)，本集團所面對信貸風險來自交易對手方欠賬，最高風險相等於該等工具之賬面值。

源於本集團應收貿易賬款之信貸風險之其他數目在財務報表附註17中披露。

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。該工具考慮本集團的金融工具及金融資產(例如應收貿易賬款)之到期情況及預期來自營運之現金流量。

本集團之目標為維持本集團持續擴展業務之資金。本集團之政策為維持流動資產淨值。

本集團之整體風險管理政策集中於監管本集團之所有潛在財務風險。如有需要，本集團將減少該風險。

本集團於資產負債表結算日之金融負債根據已訂約未貼現款項之到期情況如下：

本集團

二零零八年

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年 但少於5年 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款	–	20,929	–	20,929
應付保留金	–	696	–	696
其他應付款項	11,989	455	–	12,444
可換股債券	–	–	120,000	120,000
	<u>11,989</u>	<u>22,080</u>	<u>120,000</u>	<u>154,069</u>

本集團

二零零七年

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年 但少於5年 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款	–	17,341	–	17,341
應付保留金	–	1,552	–	1,552
其他應付款項	13,690	10,900	–	24,590
	<u>13,690</u>	<u>29,793</u>	<u>–</u>	<u>43,483</u>

本公司

二零零八年

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年 但少於5年 千港元	總額 千港元
其他應付款項	551	30	–	581
可換股債券	–	–	120,000	120,000
	<u>551</u>	<u>30</u>	<u>120,000</u>	<u>120,581</u>

二零零七年

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年 但少於5年 千港元	總額 千港元
其他應付款項	551	11	–	562
	<u>551</u>	<u>11</u>	<u>–</u>	<u>562</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目的，是保障本集團以持續基準經營之能力，並維持穩健之資本比率，以支持業務營運及為股東爭取最大價值。

本集團因應經濟狀況之轉變及相關資產之風險特性而管理其資本架構並對其作調整。為維持或調整資本架構，本集團或會向股東退回股本或發行新股份。於截至二零零八年三月三十一日及截至二零零七年三月三十一日止年度，並無對目標、政策或程序作任何改變。

本集團利用資本負債比率監控資本，該比率是將負債淨額除以總資本加負債淨額而得出。負債淨額包括應付貿易賬款、應付保留金、其他應付款項及應計費用及應付關連公司款項，再減現金及現金等值物。資本包括可換股債券及母公司股權持有人應佔權益。於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及現金等值物超過本集團之負債。因此，並無列示於二零零八年三月三十一日之資本負債比率。於二零零七年三月三十一日之資本負債比率如下：

本集團

	二零零七年 千港元
應付貿易賬款	17,341
應付保留金	1,552
其他應付款項及應計費用	35,221
減：現金及現金等值物	(33,319)
負債淨額	20,795
可換股債券之負債部分	-
股權持有人應佔權益	52,804
已調整資本總額	52,804
資本及負債淨額	73,599
資本負債比率	28%

30. 結算日後事項

本公司於二零零八年四月二十九日宣佈，建議按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發三股供股股份之基準，以每股0.5港元供股208,395,600股供股股份之方式，集資約101,000,000港元。

本公司於二零零八年五月十九日宣佈，有關供股、包銷協議及其項下擬進行之交易之普通決議案，已於二零零八年五月十九日舉行之股東特別大會上獲獨立股東以投票表決之方式正式批准。

供股已於二零零八年六月十二日完成，已接獲254份有效申請，涉及178,837,813股供股股份，佔根據供股而發售之合共208,395,600股供股股份約85.82%。基於上述者，供股認購不足，因此，本集團

之控股公司，作為包銷商，已根據包銷協議履行其責任並已認購餘下29,557,787股供股股份。

根據本公司於二零零八年三月二十八日發行之債券之條款(見財務報表附註22)，債券之換股價已自每股0.60港元調整至每股0.3695港元，因上述供股而悉數行使債券後須予發行之股份數目則由200,000,000股調整至324,763,193股。

31. 比較數字

於綜合資產負債表、綜合現金流量表及財務報表附註之若干比較數字已重新歸類及重列，以符合本年度之呈列方式。

32. 財務報表之批准

財務報表已於二零零八年七月二十五日獲董事會批准及核准刊發。

債務**借貸**

於二零零八年十月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明之最後可行日期)，經擴大集團有以下借貸：

	於二零零八年 十月三十一日 千港元
來自最終控股公司之無抵押借貸	1,815
來自直接控股公司之無抵押借貸	442,537
來自一名少數股東之無抵押借貸	1,140
來自同系附屬公司之無抵押借貸	74
	<u>445,566</u>

於二零零八年十月，經擴大集團擁有已發行可換股債券為數120,000,000港元，利息每半年支付，並按年利率1厘計息。

資產抵押

於二零零八年十月三十一日，賬面淨值分別為248,504,000港元及12,699,000港元之酒店大樓及土地使用權為最終控股公司之借貸抵押為銀行之抵押品。

承擔及或然負債

於二零零八年十月三十一日，經擴大集團擁有已訂約但未撥備之資本承擔約14,554,000港元。

於二零零八年十月三十一日，經擴大集團並無任何重大或然負債。

除前述或本文披露者及集團間之負債外，經擴大集團並無任何其他未償還之銀行或其他借貸、按揭、支出、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、擔保、承兌負債、承兌信貸、租購承擔或其他融資租賃承擔或其他或然負債。

除上文披露者外，董事已確認經擴大集團之債項及或然負債自二零零八年十月三十一日並無重大變動。

營運資金

經周詳及仔細查詢並計及經擴大集團可得財政資源包括內部產生基金及信貸融資後，董事認為，於收購事項完成後，經擴大集團之營運資金將不足以應付其目前及由本通函日期起計十二個月期間所需。如有需要，董事將尋求其他資助以符合經擴大集團之日後營運資金規定。

本集團之財務及貿易前景

鑑於(i)香港勞動市場愈趨緊張；(ii)金屬及石油價格仍然大幅波動；(iii)美元及港元持續弱勢，加上人民幣急升，董事會預期此等因素會導致業務成本控制方面受壓。儘管本公司有意繼續經營現有樓宇相關維修服務業務，但董事會亦正就發展及擴張於中國尋求業務商機。為將業務擴展至中國，本集團經已進行集資活動(包括引入兩名股東之私人配售及發行可換股債券)，以加強本集團之資本基礎。

為擴闊本集團之收入來源，董事會特此提出收購事項。就於廣西南寧成立一家新合營公司方面，本集團正向中國有關政府當局申請貿易許可證。

有關本集團業務之管理層討論及分析

以下為摘錄自本公司二零零六年、二零零七年及二零零八年年報之截至二零零八年止三個年度有關本集團業務之管理層討論及分析。

截至二零零八年三月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得130,700,000港元之收益(二零零七年：210,500,000港元)，而本年度虧損則為8,700,000港元(二零零七年：2,700,000港元)。截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合收益為130,700,000港元，較去年之210,500,000港元減少37.9%。業務量減少主要由於香港政府及香港房屋委員會於年內之工程訂單減少所致。

年內虧損主要由於外判費用及材料成本上調令毛利減少所致。

流動資金及財政資源

本集團之現金及銀行結餘大部份以港元計算。於二零零八年三月三十一日，本集團有無抵押現金及銀行存款結餘約165,400,000港元(二零零七年：33,300,000港元)。於二零零八年三月三十一日，本集團並無尚未償還之銀行貸款(二零零七年：無)。本集團之資產負債比率(按銀行貸款總額除以母公司股權持有人應佔權益計算)為零(二零零七年：零)。由於本集團之交易大部份以港元結算，故本集團認為毋須利用金融工具對沖。

資金及財務政策

本集團之資產及負債主要以港元列值。因此，本集團所面對之外匯波動風險甚低。然而，本集團仍會嚴密監控整體貨幣及利率風險，並於有需要時對沖貨幣風險及利率風險。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產(二零零七年：無)作為一般銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團共聘用約65名僱員(二零零七年：132名)。薪金乃參考市場條款及根據有關僱員之資歷及經驗釐定。薪酬按個別僱員之工作表現每年檢討。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括退休福利計劃、醫療保險及教育津貼。

截至二零零七年三月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額210,500,000港元(二零零六年：195,900,000港元)及本年度虧損2,700,000港元(二零零六年：11,300,000港元，其中包括2,900,000港元來自持續經營業務及8,400,000港元來自已終止業務)。

二零零六年三月，本集團出售Shun Cheong Investments Limited及其從事公營及私營樓宇之相關承造業務之附屬公司(「承造集團」)。就財務報告之披露而言，承造集團之業務被視作已終止業務。出售事項完成後，本集團之經營業務基本上為樓宇相關保養服務(「保養服務」)。

本年度之虧損主要由於錄得較高之承造費用及主要成本導致毛利減少。另一方面，本集團之員工成本因二零零五／零六年度末季削減員工而減少3,000,000港元。利息開支亦於減少負息借貸後而減少1,000,000港元。該等開支減少部份為貿易債務減值虧損增加1,500,000港元所抵銷。

流動資金及財政資源

本集團之現金及銀行結餘大部份以港元計算。於二零零七年三月三十一日，本集團之無抵押現金及銀行存款結餘約為33,300,000港元(二零零六年：37,100,000港元)。於二零零七年三月三十一日，本集團並無尚未償還之銀行貸款(二零零六年：無)。資產負債比率(即銀行貸款總額與母公司股權持有人應佔權益之比率)為零(二零零六年：零)。由於本集團之交易大部份以港元結算，故本集團認為毋須利用金融工具對沖。

資金及財務政策

本集團之資產及負債主要以港元列值。因此，本集團將匯兌波動風險減至最低。然而，本集團仍會嚴密監察整體之外匯及利率風險，並於有需要時對沖外匯風險及利率風險。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產作為一般銀行融資之抵押(二零零六年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團共聘用約132名僱員(二零零六年：150名)。酬金乃參考市場條款及根據有關僱員之資歷及經驗釐定。薪酬按個別僱員之工作表現每年檢討。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括退休福利計劃、醫療保險及教育津貼。

截至二零零六年三月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額195,900,000港元(二零零五年：123,800,000港元)及本年度虧損11,300,000港元(二零零五年：34,600,000港元)。

本集團向當時持有本公司29.93%權益之股東建聯出售Shun Cheong Investments Limited及其從事公營及私營之樓宇相關承造業務之附屬公司(「承造集團」)。就財務報告之披露而言，承造集團之業務被視作已終止業務。出售事項於二零零六年三月二十七日獲本公司獨立股東批准，並於二零零六年三月三十一日完成。出售事項完成後，本集團之經營業務為樓宇相關保養服務(「保養服務」)。由於採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計準則，本年度已終止業務之業績淨額於綜合收益表中獨立呈列，而過往年度之綜合收益表則予以重列，藉以符合本年度之呈列方式。截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合營業額195,900,000港元全部源自保養服務，較去年123,800,000港元增長58.2%。毛利由7,700,000港元增長近2.8倍至21,500,000港元。營業額及毛利上升，主要是由於先前取得香港政府及香港房屋委員會三年期樓宇保養合約之工程訂單增加所致。然而，保養服務於年內錄得虧損2,900,000港元(二零零五年：14,400,000港元)，原因為計入出售承造集團所產生之虧損2,800,000港元。倘不計入有關虧損，則本年度保養服務僅錄得輕微虧損100,000港元，較去年大為改善。

流動資金及財政資源

本集團之現金及銀行結餘大部份以港元計算。於二零零六年三月三十一日，本集團之無抵押現金及銀行存款結餘約為37,100,000港元(二零零五年：8,300,000港元)。無抵押現金及銀行存款結餘上升的主要原因是於二零零六年三月三十一日完成出售承造集團而獲取現金代價35,000,000港元所致。於上一年度，本集團之有抵押銀行存款為26,800,000港元。於二零零六年三月三十一日，本集團並無尚未償還之銀行貸款(二零零五年：46,900,000港元)。銀行貸款及有抵押銀行存款之減少主要為出售承造集團所致。資產負債比率(即銀行貸款總額與母公司股權持有人應佔權益之比率)為零(二零零五年：71%)。由於本集團之交易大部份以港元結算，故本集團認為毋須利用金融工具對沖。

財務及資金政策

本集團之資產及負債主要以港元列值。因此，本集團將匯兌波動風險減至最低。然而，本集團仍會嚴密監察整體之外匯及利率風險，並於有需要時對沖外匯風險及利率風險。

資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。於二零零五年三月三十一日，本集團以賬面淨值合共15,700,000港元之土地及樓宇與銀行存款6,800,000港元作為本集團獲授予之一般銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團共聘用約150名僱員(二零零五年：260名)。酬金乃參考市場條款及根據有關僱員之資歷及經驗釐定。薪酬按個別僱員之工作表現每年檢討。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括退休福利計劃、醫療保險及教育津貼。

以下乃申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製之報告全文，僅供收錄於本通函。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下載列吾等就下文一至三節所載廣西沃頓國際大酒店有限公司(「廣西沃頓」)及其附屬公司(以下統稱「廣西沃頓集團」)之財務資料(「財務資料」)出具之報告，以供載入順昌集團有限公司(「貴公司」)就建議收購廣西沃頓全部已發行股本(「收購事項」)於二零零八年十二月十九日刊發之通函(「通函」)內。財務資料包括廣西沃頓集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之綜合資產負債表、廣西沃頓於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年七月三十一日之資產負債表，以及廣西沃頓集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零七年及二零零八年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

廣西沃頓於一九九二年九月二日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)以廣西南寧國際大酒店有限公司之名義成立為一間中外合資企業。於二零零三年五月十四日，廣西沃頓轉型為一間中國股份有限公司並於二零零三年六月被廣西銀河集團有限公司收購後易名為現時名稱。

廣西沃頓主要於中國從事酒店及餐館業務。其附屬公司之詳情已載於下文第二節附註1。

廣西沃頓及其附屬公司已就法定申報及管理申報採納十二月三十一日為其財政年度結算日。彼等之法定經審核財務報表乃根據適用於中國成立之企業之會計原則及相關財務規例編製。廣西沃頓及其附屬公司於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年之經審核法定財務報表乃由深圳南方民和會計師事務所審核。

廣西沃頓之董事已為本報告而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」）編製廣西沃頓集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年之相關財務報表乃經吾等按照香港核數準則審核。

財務資料已根據相關財務報表編製，且並無作出調整。

董事之責任

廣西沃頓董事之責任為根據香港財務報告準則編製及真實而公允地列報有關期間之相關財務報表。

就截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年七月三十一日止七個月之財務資料，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製並且真實而公允地列報財務資料。這些責任包括設計、實施和維護與編製相關財務報表及財務資料及真實而公允地列報相關財務報表及財務資料之內部控制，以使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和運用恰當之會計政策；及做出合理之會計估計。

就截至二零零七年七月三十一日止七個月之財務資料，貴公司董事須負責根據下文第二節附註3載列符合香港財務報告準則之會計政策編製及列報財務資料。

申報會計師之責任

就截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年七月三十一日止七個月之財務資料，吾等之責任乃基於吾等之檢閱就財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等已檢閱綜合財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「章程及申報會計師」進行所須之該等其他程序。

就截至二零零七年七月三十一日止七個月之財務資料，吾等之責任乃基於吾等之審閱就財務資料作出獨立結論，並向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之委聘」審閱財務資料。吾等之審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故吾等不能保證吾等能夠留意到於審核中可能發現之所有重大事項。故此，吾等並不就截至二零零七年七月三十一日止七個月之財務資料發表審核意見。

意見及審閱結論

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公允地反映廣西沃頓集團及廣西沃頓於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及於二零零八年七月三十一日之財務狀況，以及廣西沃頓集團截至該等日期止年度及期間之綜合業績及現金流量。

基於吾等就本報告進行之審閱，吾等並無發現有任何事宜導致吾等相信截至二零零七年七月三十一日止七個月之財務資料於各重大方面並無根據下文第二節附註3所載之會計政策（符合香港財務報告準則）編製。

強調事項

雖然吾等並無持有保留意見，吾等關注關於財務資料採用持續經營基準編製財務資料第二節附註2。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，廣西沃頓集團之流動負債淨額分別為人民幣370,074,000元、人民幣330,484,000元、人民幣316,020,000元及人民幣400,794,000元。直屬控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司（「銀河」）（廣西沃頓於二零零八年七月三十一日結欠其人民幣390,382,000元）已承諾不會要求廣西沃頓償還債務，直至償還有關債務將不會影響廣西沃頓於日常業務過程中償還其他債權人款項之能力為止。此等情況加上財務資料第二節附註2所披露之其他事項顯示存在重大不明朗因素可能影響廣西沃頓持續經營之能力。

I. 財務資料

(a) 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元
營業額	6(a)	95,242	99,861	103,090	49,365	50,090
直接經營成本		(58,078)	(60,537)	(62,787)	(32,240)	(35,222)
毛利		37,164	39,324	40,303	17,125	14,868
其他收益及收入	7	215	383	254	158	62
分銷成本		(7,426)	(7,782)	(7,304)	(4,154)	(4,453)
行政開支		(17,020)	(19,599)	(17,820)	(9,900)	(16,644)
應收貿易賬款之減值		(869)	(294)	(175)	(175)	(56)
其他應收款項之減值		(881)	(417)	(431)	(431)	-
經營溢利/(虧損)	8	11,183	11,615	14,827	2,623	(6,223)
融資成本	8(d)	(1,031)	-	(23,533)	(13,723)	(13,793)
除所得稅前溢利/(虧損)		10,152	11,615	(8,706)	(11,100)	(20,016)
所得稅開支	10	-	-	-	-	-
持續經營業務 本年度/期內溢利		10,152	11,615	(8,706)	(11,100)	(20,016)
已終止業務溢利/(虧損)	11	1	34	74	-	-
本年度/期內溢利(虧損)		<u>10,153</u>	<u>11,649</u>	<u>(8,632)</u>	<u>(11,100)</u>	<u>(20,016)</u>
下列人士應佔：						
廣西沃頓		10,153	11,647	(8,632)	(11,100)	(20,016)
少數股東權益		-	2	-	-	-
		<u>10,153</u>	<u>11,649</u>	<u>(8,632)</u>	<u>(11,100)</u>	<u>(20,016)</u>
股息	12	-	-	-	-	-

(b) 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於 二零零八年 七月
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	394,185	366,563	343,640	408,585
土地使用權	14	11,725	11,406	11,087	10,900
		<u>405,910</u>	<u>377,969</u>	<u>354,727</u>	<u>419,485</u>
流動資產					
存貨	17	4,157	4,009	3,442	3,517
土地使用權	14	319	319	319	319
應收貿易賬款	18	3,082	4,336	4,446	2,430
其他應收款項	18	1,398	2,004	5,357	3,453
應收同系附屬公司款項	26(c)	3,652	7,776	14,779	14
應收最終控股公司款項	22	12,095	13,608	200	-
應收一間關連公司款項	26(d)	111	211	211	211
現金及銀行結餘	19	4,362	3,235	5,782	1,032
		<u>29,176</u>	<u>35,498</u>	<u>34,536</u>	<u>10,976</u>
流動負債					
應付貿易賬款	21	4,569	5,713	5,924	4,631
其他應付款項	21	8,790	12,035	12,394	14,737
短期銀行貸款	20	-	-	4,000	-
應付直屬控股公司款項	22	350,553	313,563	293,207	390,382
應付最終控股公司款項	22	-	-	-	1,020
應付同系附屬公司款項	26(c)	34,338	33,671	34,031	-
應付一名少數股東款項	26(e)	1,000	1,000	1,000	1,000
		<u>399,250</u>	<u>365,982</u>	<u>350,556</u>	<u>411,770</u>
流動資產淨值		<u>(370,074)</u>	<u>(330,484)</u>	<u>(316,020)</u>	<u>(400,794)</u>
資產淨值		<u>35,836</u>	<u>47,485</u>	<u>38,707</u>	<u>18,691</u>
股本及儲備					
已繳股本	23(a)	87,814	87,814	87,814	87,814
儲備		<u>(52,122)</u>	<u>(40,475)</u>	<u>(49,107)</u>	<u>(69,123)</u>
廣西沃頓股權持有人					
應佔權益		35,692	47,339	38,707	18,691
少數股東權益		<u>144</u>	<u>146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額		<u>35,836</u>	<u>47,485</u>	<u>38,707</u>	<u>18,691</u>

(b) 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 七月 三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	394,185	366,563	343,640	408,585
土地使用權	14	11,725	11,406	11,087	10,900
於一間附屬公司之投資	15	2,850	2,850	–	–
		<u>408,760</u>	<u>380,819</u>	<u>354,727</u>	<u>419,485</u>
流動資產					
存貨	17	4,157	4,009	3,442	3,517
土地使用權	14	319	319	319	319
應收貿易賬款	18	3,082	4,336	4,446	2,430
其他應收款項	18	1,398	2,004	5,357	3,453
應收一間附屬公司款項	22	820	–	–	–
應收同系附屬公司款項	26(c)	3,652	7,776	14,779	14
應收最終控股公司款項	22	8,153	10,941	200	–
應收一間關連公司款項	26(d)	111	211	211	211
現金及銀行結餘	19	4,362	3,235	5,782	1,032
		<u>26,054</u>	<u>32,831</u>	<u>34,536</u>	<u>10,976</u>
流動負債					
應付貿易賬款	21	4,569	5,713	5,924	4,631
其他應付款項	21	8,556	11,607	12,394	14,737
短期銀行貸款	20	–	–	4,000	–
應付直屬控股公司款項	22	350,553	313,563	293,207	390,382
應付一間附屬公司款項		–	683	–	–
應付最終控股公司款項	22	–	–	–	1,020
應付同系附屬公司款項	26(c)	34,338	33,671	34,031	–
應付一名少數股東款項	26(e)	1,000	1,000	1,000	1,000
		<u>399,016</u>	<u>366,237</u>	<u>350,556</u>	<u>411,770</u>
流動負債淨值		<u>(372,962)</u>	<u>(333,406)</u>	<u>(316,020)</u>	<u>(400,794)</u>
資產淨值		<u>35,798</u>	<u>47,413</u>	<u>38,707</u>	<u>18,691</u>
股本及儲備					
已繳股本	23(a)	87,814	87,814	87,814	87,814
儲備		<u>(52,016)</u>	<u>(40,401)</u>	<u>(49,107)</u>	<u>(69,123)</u>
權益總額		<u>35,798</u>	<u>47,413</u>	<u>38,707</u>	<u>18,691</u>

(c) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前溢利／(虧損)	10,152	11,615	(8,706)	(11,100)	(20,016)
已終止業務	1	34	74	-	-
經調整：					
土地使用權之攤銷	319	319	319	187	187
折舊	28,375	30,016	30,597	21,081	23,871
出售物業、廠房及 設備之虧損	688	1,025	4,640	4,640	3,569
利息收入	(24)	(25)	(22)	(10)	(10)
利息開支	1,031	-	23,533	13,723	13,793
其他應收款項之減值	881	417	431	431	-
應收貿易賬款之減值	869	294	175	175	56
營運資金變動前之經營溢利	42,292	43,695	51,041	29,127	21,450
存貨減少／(增加)	204	148	567	205	(75)
應收貿易賬款(增加)／減少	(177)	(1,548)	(285)	(4,572)	1,960
其他應收款項減少／(增加)	5,199	(1,023)	(3,784)	1,216	1,904
應收同系附屬公司					
款項減少／(增加)	6,105	(4,124)	(7,003)	(8,837)	14,765
應收最終控股公司					
款項減少／(增加)	19,009	(1,513)	13,408	5,851	200
應收關連公司款項(增加)／減少	(111)	(100)	-	211	-
應付貿易賬款(減少)／增加	(1,507)	1,144	211	(2,300)	(1,293)
其他應付款項增加	162	3,245	213	8,820	2,343
經營業務產生之現金	71,176	39,924	54,368	29,721	41,254
已收利息	24	25	22	10	10
經營業務產生之現金淨額	71,200	39,949	54,390	29,731	41,264

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
					(未經審核)
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(38,770)	(3,419)	(12,314)	(12,314)	(92,385)
用於投資活動之現金淨額	(38,770)	(3,419)	(12,314)	(12,314)	(92,385)
融資活動					
應付直屬控股公司 款項增加／(減少)	350,553	(36,990)	(20,356)	(8,908)	97,175
應付同系附屬公司 款項增加／(減少)	30,380	(667)	360	16	(34,031)
應付最終控股公司 款項(減少)／增加	(381,006)	-	-	-	1,020
已付利息	(1,031)	-	(23,533)	(13,723)	(13,793)
短期貸款增加	-	-	4,000	4,000	-
償還短期貸款	(30,000)	-	-	-	(4,000)
用於融資活動之現金淨額	(31,104)	(37,657)	(39,529)	(18,615)	46,371
現金及現金等值物增加／(減少)	1,326	(1,127)	2,547	(1,198)	(4,750)
年初／期初之現金及現金等值物	3,036	4,362	3,235	3,235	5,782
年終／期終之現金及現金等值物	4,362	3,235	5,782	2,037	1,032

(d) 綜合權益變動表

	廣西沃頓股權持有人應佔				少數	
	已繳股本	股本儲備	累計虧損	小計	股東權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年一月一日	87,814	227	(62,502)	25,539	-	25,539
購買附屬公司	-	-	-	-	144	144
年度溢利	-	-	10,153	10,153	-	10,153
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	87,814	227	(52,349)	35,692	144	35,836
年度溢利	-	-	11,647	11,647	2	11,649
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	87,814	227	(40,702)	47,339	146	47,485
附屬公司註銷登記	-	-	-	-	(146)	(146)
年度虧損	-	-	(8,632)	(8,632)	-	(8,632)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	87,814	227	(49,334)	38,707	-	38,707
期內虧損	-	-	(20,016)	(20,016)	-	(20,016)
於二零零八年七月三十一日	<u>87,814</u>	<u>227</u>	<u>(69,350)</u>	<u>18,691</u>	<u>-</u>	<u>18,691</u>
於二零零七年一月一日	87,814	227	(40,702)	47,339	146	47,485
期內虧損(未經審核)	-	-	(11,100)	(11,100)	-	(11,100)
於二零零七年 七月三十一日(未經審核)	<u>87,814</u>	<u>227</u>	<u>(51,802)</u>	<u>36,239</u>	<u>146</u>	<u>36,385</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

- (a) 廣西沃頓於一九九二年九月二日根據中國公司法於中華人民共和國(中國)以廣西南寧國際大酒店有限公司之名義成立為一間中外合資企業。於二零零三年五月十四日,廣西沃頓轉型為一間中國股份有限公司並於二零零三年六月被廣西銀河集團有限公司收購後易名為現時名稱。廣西沃頓主要於中國從事酒店及餐館業務。
- (b) 廣西南洋國際旅行社有限公司(「國旅」)為廣西沃頓之唯一一間附屬公司,由廣西沃頓及少數投資者分別實益擁有95%及5%。國旅於旅遊及相關服務中獲委聘,並於二零零七年十二月二十一日被註銷註冊。
- (c) 於二零零八年八月十九日及二零零八年十二月三日,北海銀河高科技產業有限公司(「銀河」)及高健先生與 貴公司訂立買賣協議、補充買賣協議、債項重組協議及補充債項重組協議(「該等協議」),據此, 貴公司將透過其全資附屬公司Open Land Holdings Limited(「買方」)(i)以現金代價人民幣148,230,000元收購銀河於廣西沃頓之全部權益;(ii)支付廣西沃頓於二零零八年七月三十一日之應付款項總額人民幣411,700,000元。

2. 編製基準

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日,廣西沃頓集團之流動負債淨值分別約為人民幣370,074,000元、人民幣330,484,000元、人民幣316,020,000元及人民幣400,794,000元。

為編製財務資料, 貴公司董事已審慎考慮廣西沃頓日後之流動資金,並考慮了下列各項:

- (a) 於二零零八年十二月三日,銀河與Open Land Holdings Limited訂立一項補充債項重組協議,據此,買方將支付廣西沃頓於二零零八年七月三十一日之應付款項總額人民幣411,700,000元。
- (b) 倘若上文附註1(c)所述之該等協議項下之建議收購事項並無進一步實行,直屬控股公司銀河(廣西沃頓於二零零八年七月三十一日結欠銀河人民幣390,382,000元)已承諾不會要求廣西沃頓償還債項,直至償還有關債務將不會影響廣西沃頓於日常業務過程中償還其他債權人款項之能力為止。
- (c) 廣西沃頓現正就酒店銀行貸款與一間中國銀行進行磋商,該筆貸款約為人民幣320,000,000元,為期10年,按年利率約7.8厘計息。
- (d) 誠如附註1(c)所述,該等協議完成後, 貴公司將會向廣西沃頓提供財務支援,務求履行其於可見將來到期之財務責任。

因此, 貴公司信納廣西沃頓將取得所需資金,以償還其於可見將來到期之債項。故此,財務資料已按持續經營基準編製。

倘若並無使用持續經營基準,則須作出調整以將非流動資產重新分類為流動資產、將非流動負債重新分類為流動負債、將資產值減至彼等可收回款項水平及為可能產生之進一步債項進行撥備。

3. 主要會計政策概要

(a) 遵例聲明

本報告所載之財務資料已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,其包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定而編製。財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

廣西沃頓於編製有關期間之財務資料時,已採納由香港會計師公會頒佈及與於二零零七年一月一日開始之會計期間有關,並於當日起生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。於編製財務資料時,已應用香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」。財務資料乃廣西沃頓首份根據香港財務報告準則編製之財務報表。

於本報告日期,以下香港財務報告準則為已頒佈但尚未生效:

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及分開呈列財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽售之金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為付款基礎—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號	營運分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務專營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—定額福利資產之限制、最低資本規定及其相互關係 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年十月一日或之後開始之年度期間生效

(b) 財務資料之編製基準

廣西沃頓之董事預期於日後期間採納此等準則、修訂及詮釋將不會對廣西沃頓集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

按照香港財務報告準則編製之財務資料須使用若干重大計估算,另亦須管理層於應用廣西沃頓之會計政策之過程中行使其判斷。涉及高度判斷及高度複雜性之範疇,或涉及對財務資料而言屬重大假設及估算之範疇,已於財務資料附註5披露。

(c) 附屬公司

附屬公司乃受廣西沃頓控制之實體。當廣西沃頓有權監管實體之財務及經營政策，以從其業務活動中獲取利益，即存在控制。於評估控制時，會考慮現時可行使之潛在投票權。

於附屬公司之權益由控制開始日期起於綜合財務報表中綜合入賬，直至控制終止日期為止。集團內公司間之結餘及交易以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損會以與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於並無出現減值證據之情況。

少數股東權益指並非由廣西沃頓(不論直接或透過附屬公司間接)擁有之權益應佔附屬公司資產淨值之部分，而廣西沃頓集團與該權益之持有人並無就此協定任何額外條款致使廣西沃頓集團整體就有關權益而負有符合財務負債定義之合約性義務。少數股東權益在綜合資產負債表之權益內與廣西沃頓權益持有人應佔權益分開列報。於廣西沃頓集團業績之綜合收益表內之少數股東權益按年度損益總額分配予少數股東權益與廣西沃頓權益持有人之形式列報。

倘適用於少數股東之虧損超過少數股東於附屬公司權益之權益，則有關超出金額及任何適用於少數股東之進一步虧損將於廣西沃頓權益中扣除，惟倘少數股東有具有約束力之義務且能夠作出額外投資填補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利，所有有關溢利會分配予廣西沃頓集團之權益，直至先前由廣西沃頓集團承擔之少數股東應佔虧損已經收回為止。

於廣西沃頓之資產負債表中，於附屬公司之投資按成本扣減減值虧損列賬，除非有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售集團)。

(d) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某一特定經濟環境下提供產品或服務，而該分類的之風險及回報與在其他經濟環境經營之分類有別。

(e) 外幣換算*(i) 功能及呈列貨幣*

廣西沃頓集團各實體之財務報表所列項目，均以有關實體營運之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以廣西沃頓集團之功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年結匯率換算以外幣呈列貨幣資產及負債所產生之外匯收益及虧損均於收益表確認，惟於權益遞延為合資格現金流對沖或合資格投資淨額對沖則除外。

非貨幣項目如按公平值持有並計入損益表之股本工具之換算差額乃呈報為公平值收益或虧損之部分。非貨幣項目如分類為可供出售金融資產之權益乃計入權益內之投資重估儲備。

(iii) 廣西沃頓集團公司

所有廣西沃頓集團實體(該等實體概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體之貨幣)以有別於呈列貨幣之功能貨幣計算之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- (a) 各資產負債表之資產與負債以各資產負債表之結算日收盤匯率換算；
- (b) 各收益表之收益及支出以平均匯率換算，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之現行匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率折算此等收入和支出；及
- (c) 所有因而產生之匯兌差額會確認為權益之獨立部份。

綜合賬目時，換算海外實體之投資淨額及指定對沖該等投資之借款及其他貨幣工具而產生之匯兌差額計入股東之權益。出售海外業務時，記錄於權益之匯兌差額於收益表確認為出售盈虧之部分。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整列作該海外實體之資產與負債，並以其收盤匯率換算。

(f) 物業、廠房及設備

樓宇主要由酒店物業組成。所有物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括直接來自收購項目之開支。

當其後成本可能於未來為廣西沃頓集團帶來與項目相關之經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關之其後成本方計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於其產生之財政期間內於收益表列為支出。

物業、廠房及設備項目以直線法按以下估計可使用年期撇銷其成本減估計餘值計算折舊：

酒店樓宇租賃	相關土地年期或30年(以較短者為準)
傢俬及裝置	8年
租賃裝修	8年
設備及機器	12年
汽車	5年

在建工程包括酒店樓宇、裝置中之設備及機器，並以成本扣除減值虧損列賬。成本包括於建築期內之直接及間接建築成本。在建工程於資產大體上可作其擬定用途時轉撥至酒店樓宇、設備及機器。概不會就在建工程作折舊準備。

每個結算日均會審閱資產之餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產之賬面值超過其估計可收回金額，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回金額。

物業、廠房及設備項目之出售盈虧為淨銷售所得款項與相關資產賬面值之差額，並於收益表確認。

(g) 土地使用權

酒店樓宇之預付租賃款項或土地使用權乃以攤銷成本扣除減值列賬，並以直線法於租約期內攤銷至收益表。

(h) 於附屬公司之投資及非金融資產之減值

有限定可使用年期或並無動用之資產無須進行攤銷及每年進行減值測試。須進行折舊及攤銷之資產於事件或具體情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。就資產賬面值超過其可收回金額之部份確認減值虧損。可收回金額為資產公平值減銷售成本之差額及使用價值兩者間之較高者。就評估減值而言，資產按有獨立可識別現金流量之最低水平(現金產生單位)進行分組。遭受減值之商譽以外資產於各報告日期進行檢討，以評估減值之可能撥回。

(i) 金融資產

廣西沃頓集團將其金融資產分為下列類別：按公平值列賬並計入損益表之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類取決於購入金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類，並於各個報告日期重估此指定。

– 按公平值列賬並計入損益表之金融資產

此類別有兩個次類別：持作買賣之金融資產及於訂立時按公平值列賬並計入損益表之金融資產。倘若收購主要為了於短期內將之出售或倘若管理層如此指定，則金融資產分類入此類別。除非衍生工具被指定作對沖用途，否則衍生工具分類為持作買賣。倘若資產於結算日12個月內予以出售或預期將予以變現，則此類別之資產分類為流動資產。

- 貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價但具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。並計入流動資產，惟到期日長於結算日後12個月則除外，並會被分類為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表內被分類為長期應收賬款及應收款項。

- 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此分類或並非分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層擬於結算日後12個月內將其出售，否則將計入非流動資產。

投資之買賣於交易日(廣西沃頓集團承諾購買或出售資產之日期)進行確認。就所有金融資產而言，投資初步按成本確認。當自投資收取現金流量之權利已屆滿或已被轉讓及廣西沃頓集團已轉讓所有權之絕大多數風險及回報時，投資予以撇除確認。持作買賣之金融資產大體上根據現行市場收市價按公平值列賬，而公平值變動產生之已變現及未變現收益及虧損則於產生期內計入收益表。貸款及應收款項乃採用實際利率法扣除將於收益表確認之賬面值減值變動後按攤銷成本列賬。可供出售金融資產按成本扣除減值列賬，此乃由於此等金融資產之公平值不能可靠地計量。

廣西沃頓集團於各個結算日重估是否有客觀證據表明某項金融資產或某組金融資產出現減值。就貸款及應收款項及可供出售金融資產而言，預期可收回金額明顯或長時間低於其成本可作為決定該資產有否減值之考慮。如有此證據出現，其賬面值將調低至其估計可收回金額。

(j) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本以實際利率法計量，扣除應收貿易賬款及其他應收款項之減值撥備(其於有客觀憑證顯示廣西沃頓集團按照應收款項之原有條款收回所有結欠款項時確立)。撥備金額為資產賬面值及按實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。撥備金額會於收益表確認。過往撇銷之金額之其後撥回乃計入收益表內之行政開支。

(k) 資產減值

(i) 應收貿易賬款及其他應收款項減值

應收貿易賬款及其他應收款項按成本或攤銷成本列賬，將會於每個結算日進行審閱以確定是否有客觀減值證據。倘有任何該等證據存在，則任何減值虧損會被釐定及確認如下：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或拖延償還利息或本金；

- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

倘有任何該等證據存在，則任何減值虧損會被釐定及確認如下：

- 就按攤銷成本列賬之應收貿易賬款及其他金融資產而言，減值虧損是按資產賬面值與估計未來現金流量現值之間之差額計算。倘貼現之影響屬重大，則以金融資產之原實際利率(即初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現。

倘減值虧損金額其後減少，且該等減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事件聯繫，則減值虧損將在損益賬撥回。減值虧損之撥回額不得導致資產之賬面值超過該資產於以往年度從來未確認減值虧損情況下確認之賬面值。

(ii) 其他資產減值

於每個結算日均會審閱內部及外部資料，以識別下列資產是否已出現減值或已減少(惟商譽除外)。

- 物業、廠房及設備；
- 土地使用權；及
- 於附屬公司之投資

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

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨額與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃利用能反映現時市場評估貨幣時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產之情況下產生現金流量，則釐訂可獨立產生現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)之可收回金額。

- 確認減值虧損

每當資產(或其所屬之現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會在損益確認減值虧損。就現金單位產生確認之減值虧損，會分配以按比例減少該單位(或該組單位)內資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(倘能釐定)。

– 撥回減值虧損

倘用以釐訂可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並未確認減值虧損而釐訂之資產之賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入損益賬。

(l) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本(即採購成本)按加權平均基準釐訂。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減適用之浮動銷售開支。

(m) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、視作存於銀行及其他金融機構之存款，以及可隨時轉換為已知數額現金而價值變動風險不大且於收購起計三個月內到期之短期高流通量投資。就綜合現金流量表而言，須按要求償還並構成廣西沃頓集團現金管理之組成部分之銀行透支亦計入現金及現金等值物之一部分。

(n) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，除非折現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 借貸

借貸初步按公平值減產生之交易成本確認。於初步確認後，計息借貸隨後以攤銷成本列賬，而初步確認金額(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額，在借貸期間以實際利息法於收益表確認。

借貸均列為流動負債，除非廣西沃頓集團可無條件將負債延遲至結算日最少12個月後結清。

(p) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均在收益表內確認，但在權益中確認之相關項目，則在權益確認。即期稅項乃按本年度應課稅收入根據在結算日已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延所得稅以負債法，就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差額悉數撥備。然而，倘若遞延所得稅乃源自業務合併以外交易中資產或負債之初步確認，而在交易時，並不影響會計或應課稅盈虧，則不會入賬處理。遞延所得稅以結算日實施或實質上實施之稅率（及法例）釐定，且該等稅率預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

倘若可能有未來應課稅溢利可動用作抵銷暫時差額，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅須就投資於附屬公司而引致之暫時差額作出撥備，除非廣西沃頓集團可控制暫時差額撥回之時間，且暫時差額很可能不會在可見之將來撥回。

(q) 借貸成本

借貸成本於其產生之期間內在收益表中支銷，但與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售之資產直接相關之借貸成本則予以資本化。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須之所有準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(r) 撥備及或然負債

當廣西沃頓集團因過去事件而須承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出及能可靠估計時，則會就不確定期限或款額之其他負債確認撥備。倘貨幣之時值重大，則撥備會以預期履行責任所需支出之現值入賬。

倘不大可能有需要經濟利益流出，或其數額未能可靠地估計，則該責任將列作或然負債，除非經濟利益流出之機會極微，則作別論。

(s) 僱員退休福利

根據中國相關勞動規則及法規向適當之地方定額供款退休計劃作出之供款乃按相關僱員月薪之若干百分比作出。市政府及省政府根據該等計劃承諾承擔向所有現有及日後退休之僱員支付之退休福利義務，而廣西沃頓並無就供款以上之退休後福利承擔進一步義務。廣西沃頓集團向該等計劃作出之供款在產生時支銷。

(t) 收益確認

收益包括經扣除增值稅、回扣及折扣後，出售貨品及服務之公平值。收益按以下基準確認：

- (i) 來自房租、餐飲銷售及其他配套服務之酒店收益於提供服務時確認。
- (ii) 導游及旅遊服務之收益於提供該等服務時確認。銷售機票之收益於交付機票時確認。
- (iii) 銷售貨品之收益於交付貨品及移交所有權後確認。
- (iv) 物業租金收益根據各有關租約之年期按直線法之基準確認。
- (v) 利息收入於其產生時採用實際利率法確認。

(u) 經營租約

由出租方保留大部分來自擁有權之風險及回報之租約，乃歸納為經營租約。經營租約之款項按租期以直線法在收益表中扣除。

(v) 已終止經營業務

已終止經營業務乃廣西沃頓集團已出售或持有作出售之組成部分，其可以是一主要之業務，亦可是一區域性經營業務。該組成部分之業績在收益表之「已終止經營業務」內單獨列報。比較收益表及現金流量表已重列，假定有關經營業務由比較期間開始時已經終止經營。被劃分為「已終止經營業務」及「持有作出售」之該組成部分之資產及負債，自被劃分之日起，分別在資產負債表中資產及負債部分單獨列示。

(w) 關連方

倘符合任何下列一項條件，則被視為廣西沃頓集團之關連方：

- (i) 有關方有能力直接或透過一名或多名中介人間接控制廣西沃頓集團，或可對廣西沃頓集團之財務及營運決策行使重大影響力，或擁有廣西沃頓集團之共同控制權；
- (ii) 廣西沃頓集團與有關方均受共同控制；
- (iii) 有關方為廣西沃頓集團之聯繫人士，或廣西沃頓集團作為合營方之合營企業；
- (iv) 有關方為廣西沃頓集團或其母公司之主要管理層成員，或為該人士之近親，或為受該等人士控制、與他人共同控制或發揮重大影響力之實體；

- (v) 有關方為第(i)項所述人士之近親，或為受該等人士控制、與他人共同控制或發揮重大影響力之實體；或
- (vi) 有關方為就廣西沃頓集團(或屬廣西沃頓集團關連方之實體)之員工福利設立之離職後福利計劃。

一名人士之近親指預期可對該名人士與實體間之買賣構成影響或與實體間之買賣會受其影響之家族成員。

4. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

廣西沃頓集團業務須面對多種財務風險，包括於廣西沃頓集團集團之一般業務過程中產生之外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。

(i) 外幣風險

廣西沃頓集團業務位於中國，而所有交易均以人民幣進行，惟若干截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以港元為單位之銀行結餘18,000港元及17,000港元除外。此外，並無以外幣購貨及付款。廣西沃頓董事認為，人民幣兌外幣之匯率波動預期不會對廣西沃頓集團之業績構成重大影響。

(ii) 信貸風險

廣西沃頓集團並無嚴重集中信貸風險。現時其已訂有政策確保房間銷售之批發客戶均有合適之信貸記錄。向零售客戶進行之銷售大部份均透過信用卡進行，並向擁有良好信貸紀錄之客戶進行企業客戶銷售。

就各級別之金融資產於各結算日之最高信貸風險已於相關金融資產之財務資料之附註中披露。

(iii) 流動資金風險

鑒於廣西沃頓集團之流動負債淨額狀況，其需面對流動資金風險。由於廣西沃頓集團可於二零零八年七月三十一日向廣西沃頓集團之潛在收購方獲取外來融資，故流動資金風險大幅降低。

以下流動資金表格載列廣西沃頓集團之財務負債於結算日之餘下已訂約到期情況，乃根據廣西沃頓集團被要求還款之最早日期計算之訂約未折現現金流量釐定：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	4,569	5,713	5,924	4,631
其他應付款項	8,790	12,035	12,394	14,737
短期銀行貸款	-	-	4,000	-
應付直接控股公司款項	350,553	313,563	293,207	390,382
應付最終控股公司款項	-	-	-	1,020
應付同系附屬公司款項	34,338	33,671	34,031	-
應付一名少數股東款項	1,000	1,000	1,000	1,000
	<u>399,250</u>	<u>365,982</u>	<u>350,556</u>	<u>411,770</u>

(iv) 利率風險

廣西沃頓集團帶息貸款及應付直接控股公司款項之利率乃按固定利率基準計算。因此並無編製敏感度分析。銀行存款及銀行貸款之利率已於附註19及20內披露。

於二零零八年七月三十一日，估計倘人民幣銀行存款利率普遍上升／下跌100基點，而其他因素維持不變，廣西沃頓集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之除稅後溢利／(虧損)及保留盈利將增加／減少約人民幣3,000元、人民幣2,000元、人民幣4,000元及人民幣1,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於結算日出現，且已用作計算非衍生金融工具於該日存在之利率風險，猶如其於當日已經存在。上升或下跌100基點乃管理層對截至下一個年度結算日止期間相關利率之合理可能變動幅度。

(b) 公平值估計

重大金融資產及負債之賬面值與其於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之相關公平值相若。

- (i) 現金及現金等值物、貿易及其他應付款項、應收／(付)同系附屬公司款項、應收／(付)最終控股公司款項、應收關連公司款項、應付直接控股公司款項及應付一名少數股東款項。

由於該等項目於短時間內到期，故彼等之賬面值與其公平值相若。

- (ii) 短期銀行貸款

按照現時條款及到期日相若之銀行貸款借貸率計算，貸款之賬面值與其公平值相若。

5. 重要會計估計與判斷

編製財務資料所用之估計及判斷乃以過往經驗及其他因素評估及為基礎，包括對發生在特定情況下相信為合理之未來事件之預期。以下所論述之估計及假設有相當風險會引致須於下個財政期間對資產及負債之賬面值作重大調整。

(i) 物業、廠房及設備之可使用年期

廣西沃頓集團之管理層決定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃根據在性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可用年期方面之以往經驗而定。技術創新及對手因應嚴重行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可用年期少於先前估計之年數，管理層將增加折舊開支；管理層亦可能將已棄置或出售而技術上屬陳舊之資產或非策略資產予以撇銷或撇減。

(ii) 酒店物業折舊

廣西沃頓集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之酒店物業賬面值約為人民幣242,981,000元、人民幣234,160,000元、人民幣225,339,000元及人民幣220,193,000元。廣西沃頓集團按直線法就酒店物業未到期之剩餘租賃期對酒店物業進行折舊。其反映了董事對廣西沃頓集團擬於廣西沃頓集團酒店物業取得經濟利益之時期作出之估計。於有關期間，已審閱酒店物業之可使用年期並認為有關估計乃屬恰當。廣西沃頓已授出營運及管理位於中國廣西之酒店之權利，為期40年，惟須待廣西沃頓達成若干條件方可作實。倘有關條件未獲達成，酒店物業之折舊期將予調整。於有關期間，已審閱該等酒店物業之40年預期可使用年期並認為有關估計乃屬恰當。

(iii) 物業、廠房及設備及土地使用權之減值

每當有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回，須就物業、廠房及設備及土地使用權進行減值檢討。可收回數額乃根據使用價值計算或市值而釐定。有關計算需要應用判斷與估計。

(iv) 應收貿易賬款及其他應收款項之減值

廣西沃頓集團基於賬款之可收回性評估及賬齡分析，以及管理層之判斷，就應收貿易賬款及其他應收款項作出減值撥備。於評估該等應收款項之最終變現金額時，需要作出大量判斷，包括各客戶現時之信譽以及過往收款記錄。倘廣西沃頓集團客戶之財務狀況轉壞，令其付款能力有損，則可能需要作出額外撥備。

6. 營業額及分類資料

廣西沃頓集團擁有及營運酒店及相關服務。於有關期間已確認之銷售額如下：

(a) 營業額

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
酒店營運：					
－ 房租	38,595	40,310	40,155	21,880	22,049
－ 餐飲銷售	47,223	50,431	53,604	21,685	23,841
－ 提供配套服務	9,424	9,120	9,331	5,800	4,200
	<u>95,242</u>	<u>99,861</u>	<u>103,090</u>	<u>49,365</u>	<u>50,090</u>

(未經審核)

(b) 分類資料

由於廣西沃頓集團主要經營一項業務分類，即於中國之酒店營運及酒店相關服務，故並無呈列業務分類分析。

由於廣西沃頓集團本質上所有銷售、營運業績、資產及負債均位於中國，故並無呈列地域分類分析。

7. 其他收益及收入

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
利息收入	24	25	22	10	10
供應商退款	173	277	230	148	52
雜項收入	18	81	2	–	–
	<u>215</u>	<u>383</u>	<u>254</u>	<u>158</u>	<u>62</u>

(未經審核)

8. 經營溢利／(虧損)

(a) 直接經營成本

	截至十二月三十一日			截至七月三十一日	
	止年度			止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
					(未經審核)
營業稅	5,957	6,129	5,925	3,297	2,957
折舊	18,156	18,278	18,425	10,748	10,810
直接材料	19,053	20,212	21,977	9,306	10,094
直接工資	6,530	7,255	7,841	4,072	5,443
公用設備	8,382	8,663	8,619	4,817	5,918
	<u>58,078</u>	<u>60,537</u>	<u>62,787</u>	<u>32,240</u>	<u>35,222</u>

(b) 僱員福利開支(不包括董事酬金)

	截至十二月三十一日			截至七月三十一日	
	止年度			止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
					(未經審核)
工資及薪酬	8,342	9,370	10,171	5,214	7,319
退休金成本－法定退休金	800	968	1,238	843	904
員工福利及利益	2,129	2,296	2,632	877	1,882
	<u>11,271</u>	<u>12,634</u>	<u>14,041</u>	<u>6,934</u>	<u>10,105</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日			截至七月三十一日	
	止年度			止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
					(未經審核)
核數師酬金	-	-	-	-	-
董事酬金	-	-	-	-	-
物業、廠房及					
設備折舊(附註13)	28,375	30,016	30,597	21,081	23,871
土地使用權攤銷(附註14)	319	319	319	187	187
於經營耗用之存貨成本	19,053	20,212	21,977	9,306	10,095
出售物業、廠房及					
設備之虧損	4,563	1,025	4,640	4,640	3,569
應收貿易賬款減值	869	294	175	175	56
其他應收款項減值	3,194	417	431	431	-
物業稅	12	1,189	38	25	4

(d) 融資成本

	截至十二月三十一日			截至七月三十一日	
	止年度			止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
					(未經審核)
下列各項之利息開支					
一 須於五年內悉數償還					
之銀行貸款	1,031	-	320	182	66
一 應付直接控股公司之款項	-	-	23,213	13,541	13,727
	1,031	-	23,533	13,723	13,793

(e) 物業稅

適用於廣西沃頓而徵收租金收入及酒店樓宇(限於樓宇成本之70%)之物業稅分別為12%及1.2%。根據「廣西省物業稅政策之補充條文」,廣西沃頓於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度可享有酒店樓宇之物業稅及土地稅豁免,分別約為人民幣1,136,000元、人民幣1,304,000元及人民幣3,207,000元。

9. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

於有關期間並無支付董事酬金。

(b) 五位最高薪酬之人士

於有關期間，並無廣西沃頓董事為五位最高薪酬之人士。

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪酬	718	780	744	455	455
花紅	-	-	-	-	-
退休金成本	-	-	-	-	-
	<u>718</u>	<u>780</u>	<u>744</u>	<u>455</u>	<u>455</u>

(未經審核)

於有關期間，支付上述非董事人士之酬金一直介乎無至1,000,000港元(相當於人民幣940,000元)之範圍內。

(c) 於有關期間，廣西沃頓概無向董事或五位最高薪酬之任何人士支付酬金以作為加入廣西沃頓或加入時之獎勵或作為離職補償。

10. 所得稅開支

由於廣西沃頓於有關期間並無任何來自香港之應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備。

由於廣西沃頓於有關期間有可抵銷所得應課稅溢利之承前累計虧損，因此並無為中國企業所得稅作出撥備。

有關期間可與綜合收益表所列除所得稅前之溢利/(虧損)對賬之所得稅開支如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)	10,153	11,649	(8,632)	(11,100)	(20,016)
以中國企業所得稅率 33%/25%計算	3,350	3,844	(2,849)	(3,663)	(5,004)
不須繳稅之收入	(10)	(25)	(461)	(458)	(2)
不能扣減稅項之支出	3,554	8	11	9	16
已動用稅項虧損	(6,894)	(3,827)	—	—	—
未確認稅項虧損之稅務影響	—	—	3,299	4,112	4,990
所得稅開支	—	—	—	—	—

於二零零七年三月，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國企業所得稅法，並自二零零八年一月一日起生效。自二零零八年一月一日起，適用於廣西沃頓之法定所得稅率為25%。

11. 已終止業務

廣西沃頓集團已於二零零七年十二月二十一日取消註冊附屬公司時終止為旅行社及相關服務作出撥備。

(a) 於有關期間已終止業務之業績如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
機票佣金	154	93	—	—	—
其他收入	18	—	—	—	—
銷售及分銷開支	(79)	(7)	—	—	—
行政開支	(92)	(52)	—	—	—
經營所得溢利	1	34	—	—	—
取消註冊附屬公司 所得收益(附註c)	—	—	74	—	—
除所得稅前溢利	1	34	74	—	—
所得稅	—	—	—	—	—
本年度之溢利	1	34	74	—	—
應佔：					
廣西沃頓	1	32	74	—	—
少數股東權益	—	2	—	—	—

(b) 廣西沃頓應佔資產淨值

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	(232)	(428)	-	-
最終控股公司應收款項	3,942	2,667	-	-
廣西沃頓(應付)/應收款項	(822)	683	-	-
資產淨值	2,888	2,922	-	-
廣西沃頓應佔資產淨值	2,744	2,776	-	-
少數股東權益應佔資產淨值	144	146	-	-

(c) 取消註冊所得收益釐定如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項	111
其他應付款項	(39)
	72
減：售出之少數股東權益	(146)
售出之負債淨值	(74)
取消註冊所得收益	74
	-

12. 股息

於有關期間並無宣派或支付股息。

13. 物業、廠房及設備－廣西沃頓集團及廣西沃頓

	酒店物業						總計 人民幣千元
	酒店樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	設備及 機器 人民幣千元	在建工程 ([在建工程]) 人民幣千元	傢俬及 裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
成本							
於二零零五年一月一日	244,618	1,911	99,084	65,325	37,687	2,602	451,227
添置	28,359	-	293	4,820	5,298	-	38,770
轉移自在建工程	2,693	61,568	-	(64,261)	-	-	-
出售	-	(676)	-	-	(313)	(342)	(1,331)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	275,670	62,803	99,377	5,884	42,672	2,260	488,666
添置	-	138	-	2,272	1,009	-	3,419
轉移自在建工程	-	2,357	1,024	(7,278)	3,897	-	-
出售	-	(1,213)	-	-	(170)	(480)	(1,863)
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	275,670	64,085	100,401	878	47,408	1,780	490,222
添置	-	3,971	1,590	3,949	2,804	-	12,314
轉移自在建工程	-	615	168	(4,651)	3,868	-	-
出售	-	(7,238)	-	-	(80)	-	(7,318)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	275,670	61,433	102,159	176	54,000	1,780	495,218
添置	-	84,419	-	2,817	5,149	-	92,385
轉移自在建工程	-	1	-	(131)	130	-	-
出售	-	(3,468)	(1,577)	-	(88)	(315)	(5,448)
於二零零八年七月三十一日	275,670	142,385	100,582	2,862	59,191	1,465	582,155
累計折舊及減值虧損							
於二零零五年一月一日	24,696	390	23,864	-	15,197	2,602	66,749
年內支出	7,993	7,595	7,945	-	4,842	-	28,375
出售時回記	-	-	-	-	(301)	(342)	(643)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	32,689	7,985	31,809	-	19,738	2,260	94,481
年內支出	8,821	7,913	7,998	-	5,284	-	30,016
回記	-	(197)	-	-	(161)	(480)	(838)
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	41,510	15,701	39,807	-	24,861	1,780	123,659
年內支出	8,821	8,467	8,065	-	5,244	-	30,597
出售時回記	-	(2,605)	-	-	(73)	-	(2,678)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	50,331	21,563	47,872	-	30,032	1,780	151,578
期內支出	5,146	10,284	4,735	-	3,706	-	23,871
出售時回記	-	(1,408)	(73)	-	(83)	(315)	(1,879)
於二零零八年七月三十一日	55,477	30,439	52,534	-	33,655	1,465	173,570
賬面淨值							
於二零零五年十二月三十一日	242,981	54,818	67,568	5,884	22,934	-	394,185
於二零零六年十二月三十一日	234,160	48,384	60,594	878	22,547	-	366,563
於二零零七年十二月三十一日	225,339	39,870	54,287	176	23,968	-	343,640
於二零零八年七月三十一日	220,193	111,946	48,048	2,862	25,536	-	408,585

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，所有賬面淨值分別共為人民幣242,981,000元、人民幣234,160,000元、人民幣225,339,000元及人民幣220,193,000元之酒店樓宇已向銀行抵押，作為最終控股公司貸款之抵押品。

如下文附註14所述，酒店物業連同土地使用權之價值已由獨立專業估值師行中和邦盟評估有限公司參考於二零零八年十月三十一日當時情況之市值重估為人民幣600,000,000元。該重估價值並未載入於財務資料內。

14. 土地使用權－廣西沃頓集團及廣西沃頓

	於十二月三十一日			於 二零零八年 七月 三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本	12,779	12,779	12,779	12,779
累計攤銷				
於一月一日之結餘	416	735	1,054	1,373
年內／期內支出	319	319	319	187
	735	1,054	1,373	1,560
賬面淨值	12,044	11,725	11,406	11,219

土地使用權乃指就獲得為如上文附註13所述之自用酒店物業所有位於中國之土地權利之租賃款項。

根據南寧市人民政府發出日期為二零零五年二月二十八日之國有土地使用權證南寧國用(2005)第429198號(「土地權證」)，地盤面積為41,426平方米之該物業之土地使用權已批授予廣西沃頓，為期40年，於二零四三年五月二十九日屆滿，可作酒店及餐飲用途。土地權證之有效期將於二零零九年十月十日屆滿。誠如 貴集團及其中國法律顧問告知，土地權證之年期可於毋須支付額外地價或其他款項之情況下按年重續，直至二零四三年五月二十九日為止。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，所有賬面淨值分別共為人民幣12,044,000元、人民幣11,725,000元、人民幣11,406,000元及人民幣11,219,000元之預付租賃款項已向銀行抵押，作為最終控股公司貸款之抵押品。

15. 於附屬公司之投資－廣西沃頓

	於十二月三十一日			於 二零零八年 七月 三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本權益，按成本	2,850	2,850	-	-

於二零零七年十二月三十一日前本公司附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及已繳足股本/ 實繳股本面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣西南洋國際 旅行社有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	人民幣3,000,000元	95%	-	旅遊及 相關服務

該附屬公司已於二零零七年十二月三十一日取消註冊。

16. 遞延稅項

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，廣西沃頓未動用之稅項虧損分別約為人民幣 30,690,000元、人民幣19,093,000元、人民幣29,091,000元及人民幣49,053,000元，此等稅項虧損可承前自虧損產生之年／期內起計五年以抵銷虧損產生之稅項之未來可課稅溢利。遞延稅項資產乃就結轉稅項虧損作出確認，惟於透過未來可課稅溢利變現相關利益為可行之情況下方可進行。由於未來溢利來源難以預測，於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，廣西沃頓並無就該等未動用之稅項虧損確認分別約為人民幣10,128,000元、人民幣6,301,000元、人民幣9,600,000元及人民幣12,263,000元之遞延稅項資產。

17. 存貨－廣西沃頓集團及廣西沃頓

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月 三十一日 人民幣千元
原材料	946	1,169	910	931
低值消耗品	3,211	2,840	2,532	2,586
	<u>4,157</u>	<u>4,009</u>	<u>3,442</u>	<u>3,517</u>

18. 應收貿易賬款及其他應收款項－廣西沃頓集團及廣西沃頓

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月 三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款	3,951	5,499	5,784	3,824
減：減值撥備	(869)	(1,163)	(1,338)	(1,394)
應收貿易賬款－淨值	<u>3,082</u>	<u>4,336</u>	<u>4,446</u>	<u>2,430</u>
其他應收款項	1,470	1,748	5,929	2,232
預付款項	809	1,554	1,157	1,221
減：減值撥備	(881)	(1,298)	(1,729)	-
	<u>1,398</u>	<u>2,004</u>	<u>5,357</u>	<u>3,453</u>
	<u>4,480</u>	<u>6,340</u>	<u>9,803</u>	<u>5,883</u>

其他應收款項主要乃指給予第三方之資金，其為無抵押、免息及無固定還款期。

由於廣西沃頓擁有眾多客戶散佈於國內各地，故應收貿易賬款並無信貸集中風險。

- (a) 於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，廣西沃頓應收貿易賬款之公平值與其賬面值相若。
- (b) 廣西沃頓之銷售主要以信用卡或按金作為付款方式。其餘數額一般有九十天付款信貸期。廣西沃頓訂有明確之信貸政策。應收貿易賬款在扣除減值撥備後之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 七月 三十一日 人民幣千元
三十一天至六十天	1,840	3,566	2,983	1,843
六十一天至九十天	159	182	348	236
九十天以上	1,083	588	1,115	351
	<u>3,082</u>	<u>4,336</u>	<u>4,446</u>	<u>2,430</u>

已逾期少於三個月之應收貿易賬款並無視為已減值。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，應收貿易賬款人民幣1,083,000元、人民幣588,000元、人民幣1,115,000元及人民幣351,000元乃為已逾期但並無減值，此乃與多名並無違約紀錄之獨立客戶有關。

	於十二月三十一日			於
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 七月 三十一日 人民幣千元
九十天以上	1,083	588	1,115	351
	<u>1,083</u>	<u>588</u>	<u>1,115</u>	<u>351</u>

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，應收貿易賬款人民幣869,000元、人民幣1,163,000元、人民幣1,338,000元及人民幣1,394,000元已視為減值。廣西沃頓並無就該等結餘持有任何抵押品。

於有關期間，應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
年／期初	-	869	1,163	1,338
減值撥備	869	294	175	56
年／期末	<u>869</u>	<u>1,163</u>	<u>1,338</u>	<u>1,394</u>

於有關期間，其他應收款項減值撥備之變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
年／期初	-	881	1,298	1,729
減值撥備	881	417	431	-
年／期末	<u>881</u>	<u>1,298</u>	<u>1,729</u>	<u>1,729</u>

對已減值應收款項撥備之設立已包括在綜合收益表之行政開支內。

19. 現金及現金等值物 — 廣西沃頓集團及廣西沃頓

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>4,362</u>	<u>3,235</u>	<u>5,782</u>	<u>1,032</u>

廣西沃頓所有以人民幣為單位之銀行結餘均存放在中國多間銀行。人民幣為不能自由兌換之貨幣，匯款至中國境外須遵從中國政府頒佈之匯兌限制。

銀行存款於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之實際年利率分別為1.52%、3.3%、3.05%及1.83%。

20. 短期銀行貸款 — 廣西沃頓集團及廣西沃頓

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
短期銀行貸款				
— 無抵押	—	—	4,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,000</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,000</u>	<u>—</u>

短期銀行貸款於有關期間之各結算日之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
銀行貸款	—	—	5.19%	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5.19%</u>	<u>—</u>

短期銀行貸款由最終控股公司作擔保並已於二零零八年三月償還。

21. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
廣西沃頓集團				
應付貿易賬款	4,569	5,713	5,924	4,631
預收款項	5,514	5,533	6,287	6,901
其他應繳稅項	711	679	744	568
已收訂金	893	940	1,048	1,145
其他應付款項	1,672	4,883	4,315	6,123
	<u>13,359</u>	<u>17,748</u>	<u>18,318</u>	<u>19,368</u>

	於十二月三十一日			於 二零零八年 七月 三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣西沃頓				
應付貿易賬款	4,569	5,713	5,924	4,631
預收款項	5,514	5,533	6,287	6,901
其他應繳稅項	711	679	744	568
已收訂金	893	940	1,048	1,145
其他應付款項	1,438	4,455	4,315	6,123
	<u>13,125</u>	<u>17,320</u>	<u>18,318</u>	<u>19,368</u>

應付貿易賬款於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於 二零零八年 七月 三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三十一天至六十天	2,868	3,959	4,135	2,761
六十一天至九十天	272	918	1,045	698
九十天以上	1,429	836	744	1,172
	<u>4,569</u>	<u>5,713</u>	<u>5,924</u>	<u>4,631</u>

應付貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

22. 應收／(付)最終控股公司款項／應付直接控股公司款項／應收附屬公司款項

應收／(付)最終控股公司、直接控股公司及附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟結欠直接控股公司之人民幣293,207,000元及人民幣390,382,000元款項除外，其年利率於二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日分別為7.68厘及7.47厘。

23. 資本及儲備

(a) 股本

	於十二月三十一日			於 二零零八年 七月 三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
繳足資本	<u>87,814</u>	<u>87,814</u>	<u>87,814</u>	<u>87,814</u>

(b) 資本儲備

資本儲備主要指由廣西沃頓之投資者注入之資產之賬面值超出彼等分佔之註冊資本。

(c) 分配儲備

廣西沃頓董事認為，廣西沃頓並無任何儲備可於有關期間內分配予權益持有人。

(d) 資本管理

廣西沃頓管理資本之首要目標為保障本公司能持續經營，從而能透過衡量風險水平為酒店業務定價及以合理成本取得融資，為其拓展、酒店營運管理提供資金，並繼續為股東帶來回報。

廣西沃頓積極及定期審閱並管理其資本架構，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好的資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

廣西沃頓按資產負債比率基準監控其資本架構(即總銀行計息借貸除以總資產)。於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，廣西沃頓之資產負債比率分別為81%、77%、80%及110%。

廣西沃頓不受外部實施之資本規定限制。

24. 資產抵押

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，最終控股公司以廣西沃頓之酒店物業及土地使用權作抵押之銀行借貸如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 七月 三十一日 人民幣千元
酒店大樓	242,981	234,160	225,339	220,193
土地使用權	12,044	11,725	11,406	11,219
	<u>255,025</u>	<u>245,885</u>	<u>236,745</u>	<u>231,412</u>

25. 承擔

(a) 於各結算日未償還及並無於財務資料中撥備之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
已訂約之租賃物業裝修	7,920	8,047	4,345	1,377
已授權但無訂約之租賃物業裝修	—	—	—	—
	<u>7,920</u>	<u>8,047</u>	<u>4,345</u>	<u>1,377</u>

(b) 廣西沃頓集團在土地及樓宇不可撤銷經營租約項下之日後最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
一年內	96	1,229	1,413	1,341
一年以上及五年內	272	1,876	513	24
	<u>368</u>	<u>3,105</u>	<u>1,926</u>	<u>1,365</u>

26. 關連方交易

(a) 主要管理人員酬金

廣西沃頓之主要管理人員酬金載於此部附註9。

(b) 與關連方之交易

於有關期間，廣西沃頓董事認為，下列公司／人士為廣西沃頓集團之關連方：

廣西銀河集團有限公司	廣西沃頓之最終控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之主要股東
北海銀河高科技產業股份有限公司	廣西沃頓之直接控股公司
北海銀河開關設備有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司

南寧銀河南方軟件有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
四州銀河汽車集團有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
江西變壓器科技股份有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
柳州特種變壓器有限責任公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
貴州遵義銀河長征科技 有限責任公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
北海銀河科技變壓器有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
北海銀河電子有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
北海銀河科技電氣有限責任公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
西安開元電力自動化有限公司	廣西沃頓之直接控股公司北海銀河高科技產業股份有限公司之附屬公司
貴州長征電器股份有限公司	廣西沃頓之最終控股公司廣西銀河集團有限公司之聯營公司
高健	廣西沃頓之少數股東

根據各訂約方互相協定之條款，廣西沃頓與關連方有以下重要交易。廣西沃頓董事認為，有關交易乃於日常及一般業務過程中以正常商業條款進行。

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
銷售服務				
向受共同控制之訂約方：				
同系附屬公司				
— 北海銀河開關設備有限公司	—	—	20	18
— 南寧銀河南方軟件有限公司	68	64	54	10
— 四州銀河汽車集團有限公司	—	—	41	—
— 江西變壓器科技股份有限公司	72	113	158	—
— 柳州特種變壓器有限責任公司	29	39	50	—
	<u>169</u>	<u>216</u>	<u>323</u>	<u>28</u>
直接控股公司				
— 北海銀河高科技產業股份有限公司	—	364	2,392	1,966
最終控股公司				
— 廣西銀河集團有限公司	2,632	2,522	249	143
向受共同重大影響之訂約方				
關連公司				
— 貴州長征電器股份有限公司	111	100	—	—
購買電腦設備				
同系附屬公司				
— 南寧銀河南方軟件有限公司	47	61	—	—
(c) 應收／(付)同系附屬公司款項				

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
受共同控制之訂約方：				
應收同系附屬公司款項				
— 北海銀河開關設備有限公司	—	—	17	14
— 貴州遵義銀河長征科技有限責任公司	2,000	—	—	—
— 四州銀河汽車集團有限公司	54	54	7,000	—
— 江西變壓器科技股份有限公司	69	182	262	—
— 柳州特種變壓器有限責任公司	29	6,040	6,000	—
— 北海銀河科技變壓器有限公司	1,500	1,500	1,500	—
	<u>3,652</u>	<u>7,776</u>	<u>14,779</u>	<u>14</u>

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
應付同系附屬公司款項				
— 南寧銀河南方軟件有限公司	4,337	4,370	4,408	—
— 北海銀河電子有限公司	28,801	28,801	29,123	—
— 北海銀河科技電氣有限責任公司	700	—	—	—
— 西安開元電力自動化有限公司	500	500	500	—
	<u>34,338</u>	<u>33,671</u>	<u>34,031</u>	<u>—</u>

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之應收／(付)同系附屬公司款項之結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

(d) 應收關連公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
受重大影響之訂約方				
— 貴州長征電器股份有限公司	<u>111</u>	<u>211</u>	<u>211</u>	<u>211</u>

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之應收關連公司款項之結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

(e) 應付少數股東款項

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
— 高健	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之應收少數股東款項之結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

III. 結算日後之財務報表

廣西沃頓並無編製二零零八年七月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

順昌集團有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

梁振華
執業證書號碼：P04963
謹啓

二零零八年十二月十九日

目標集團業務之管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年七月三十一日止七個月，目標集團分別錄得營業額約人民幣95,200,000元、人民幣99,900,000元、人民幣103,100,000元及人民幣50,100,000元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年七月三十一日止七個月，目標集團之毛利分別約為人民幣37,200,000元、人民幣39,300,000元、人民幣40,300,000元及人民幣14,900,000元。營業額及毛利過去三年上升主要由於食品與飲料銷售及貨品銷售改善所致。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩年，目標集團分別錄得純利約人民幣10,200,000元及人民幣11,600,000元。然而，截至二零零七年十二月三十一日止之年度及截至二零零八年七月三十一日止之七個月，目標集團則分別錄得虧損淨額約人民幣8,600,000元及人民幣20,000,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度情況出現扭轉，主要由於應付銀河之利息開支款項約人民幣23,200,000元所致。目標集團於二零零七年十二月三十一日結欠銀河年利率為7.68厘之貸款款項約人民幣293,200,000元，從而產生有關利息開支。截至二零零八年七月三十一日止七個月之虧損淨額進一步上升，乃基於客戶在經濟不景之情況下減少消費所致。

流動資金及財政資源

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，目標集團之現金及銀行結餘分別約為人民幣4,400,000元、人民幣3,200,000元、人民幣5,800,000元及人民幣1,000,000元。所有目標集團之現金及銀行結餘均以人民幣計算，並且存放於中國之銀行內。

目標集團於二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日並無尚未償還之銀行貸款。於二零零七年十二月三十一日實際利率為5.19厘之短期銀行貸款約為人民幣4,000,000元，已於二零零八年三月償還。

目標集團之主要負債為結欠銀河之款項，於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日分別約為人民幣350,600,000元、人民幣313,600,000元、人民幣293,200,000元及人民幣390,400,000元，當中於二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日結欠銀河之款項年利率為7.68厘及7.47厘。目標集團結欠銀河之貸款乃由於建造、重新裝修及翻新酒店所致。

因此，於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日之資本負債比率(以總負債除以總資產計算)分別約為91.8%、88.5%、90.1%及95.7%。

融資及庫務政策

目標集團之業務位於中國，所有交易均以人民幣進行，惟若干現金結餘以港元計值除外，有關結餘於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別達18,000港元及17,000港元。此外，概無任何採購及付款以外幣進行。人民幣兌外幣匯率之波動預期並不會對目標集團之業績構成重大影響。再者，由於目標集團所有借貸均按定息基準計算，故目標集團之利率風險被認為極微。

資產抵押

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，目標集團賬面值分別合共為人民幣225,000,000元、人民幣245,900,000元、人民幣236,700,000元及人民幣231,400,000元之酒店樓宇及土地使用權已抵押予銀行作為銀河之借貸之抵押品。賣方向買方承諾，彼等之抵押將於管理權轉移日期前解除，而此等由買方承擔之抵押與中國銀行將審批之貸款數額相若，現時擬定為人民幣320,000,000元。

僱員及薪酬政策

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日，目標集團分別僱約有601、532、569及589名僱員。酬金乃參考市場條款及根據有關僱員之資歷及經驗釐定。目標集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療津貼及教育資助。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

前言

隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表及現金流量表，乃董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，以說明於二零零八年七月三十一日建議收購廣西沃頓國際大酒店有限公司全部已發行股本(「銷售股本」)及廣西沃頓應付款項總額(「收購事項」)對本集團經營業績、財務狀況及現金流量之影響，猶如收購事項已於(i)二零零七年四月一日(就經擴大集團之未經審核備考收益表及現金流量表而言)；及(ii)二零零八年三月三十一日(就經擴大集團之未經審核備考資產負債表而言)完成。

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通函附錄一所載本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表及本通函附錄二所載廣西沃頓集團截至二零零八年七月三十一日止期間之經審核收益表及經審核現金流量表，併入隨附附註所述之未經審核備考調整後編製。經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本通函附錄一所載本集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表及本通函附錄二所載廣西沃頓集團於二零零八年七月三十一日之經審核資產負債表，併入隨附附註所述之未經審核備考調整後編製。隨附之附註已概述收購事項之未經審核備考調整就以下作出說明：(i)直接歸因於有關交易；(ii)預期會對經擴大集團有持續影響及(iii)具有事實根據。

經擴大集團之未經審核備考財務資料建基於多項假設、估算、不明朗因素及現時可得資料而作出。基於該等假設、估算及不明朗因素，隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料不一定能反映經擴大集團假設收購事項已於二零零八年三月三十一日完成而能達致之實際財務狀況，或經擴大集團假設收購事項已於二零零七年四月一日完成而能達致之業績及現金流量。此外，隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料不一定能預測經擴大集團日後之財務狀況、業績或現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料及本通函附錄二所載廣西沃頓集團之財務資料及其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表

	本集團 截至二零零八年 三月三十一日止 之年度 附註(1) 千港元	廣西沃頓集團 截至二零零八年 七月三十一日止 之期間 附註(2) 千港元	合計總額 千港元	備考調整 千港元	附註	截至二零零八年 三月三十一日止 之年度經擴大集團 之備考綜合收益表 千港元
收益	130,682	55,876	186,558			186,558
維修成本	(124,541)	(39,292)	(163,833)			(163,833)
毛利	6,141	16,584	22,725			22,725
其他收入	1,577	69	1,646			1,646
銷售及分銷開支	-	(4,967)	(4,967)			(4,967)
行政開支	(14,467)	(18,567)	(33,034)			(33,034)
其他經營開支	(1,666)	(62)	(1,728)			(1,728)
收購折讓	-	-	-	19,542	4	19,542
融資成本	(229)	(15,386)	(15,615)			(15,615)
除稅前虧損	(8,644)	(22,329)	(30,973)			(11,431)
稅項	(60)	-	(60)			(60)
本年度/期內虧損	(8,704)	(22,329)	(31,033)			(11,491)
應佔：						
母公司股權持有人	(8,361)	(22,329)	(30,690)	19,542	4	(11,148)
少數股東權益	(343)	-	(343)			(343)
	<u>(8,704)</u>	<u>(22,329)</u>	<u>(31,033)</u>			<u>(11,491)</u>

於二零零八年三月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 截至二零零八年 三月三十一日 之年度 附註(1) 千港元	廣西沃頓集團 於二零零八年 七月三十一日 附註(2) 千港元	合計總額 千港元	備考調整 千港元	附註	於二零零八年 三月三十一日 經擴大集團 之備考綜合 資產負債表 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	2,488	466,577	469,065	-		469,065
預付租金	-	12,812	12,812	204,611	4	217,423
				(21,344)	10	
於附屬公司之權益	-	-	-	21,344	4	-
	2,488	479,389	481,877			686,488
流動資產						
應收工程合約客戶總額	28,147	-	28,147			28,147
存貨	-	4,016	4,016			4,016
應收貿易賬款	26,428	2,775	29,203			29,203
應收保證金	171	-	171			171
預付款項、訂金及其他應收款項	16,846	3,943	20,789			20,789
應收一間同系附屬公司款項	-	16	16			16
應收關連公司款項	-	241	241			241
現金及現金等值物	165,391	1,178	166,569	(165,391)	4	1,178
流動資產總額	236,983	12,169	249,152			83,761
流動負債						
應付工程合約客戶總額	15,014	-	15,014	-		15,014
應付貿易賬款	20,929	5,288	26,217	(5,288)	8	20,929
應付保證金	696	-	696	-		696
其他應付款項及應計款項	19,877	16,828	36,705	(16,828)	8	19,877
應付最終控股公司款項	-	1,165	1,165	(1,165)	8	-
應付直屬控股公司款項	-	445,791	445,791	(445,791)	8	-
應付一名股東款項	-	1,142	1,142	(1,142)	8	-
				3,873	4	
一名控股股東之墊款	-	-	-	104,806	8	108,679
流動負債總額	56,516	470,214	526,730			165,195
流動資產/(負債)淨值	180,467	(458,045)	(277,578)			(81,434)
資產總額減流動負債	182,955	21,344	204,299			605,054
非流動負債						
酒店銀行貸款	-	-	-	365,408	8	365,408
可換股債券	76,359	-	76,359			76,359
遞延稅項負債	-	-	-	37,149	4	37,149
資產淨值	106,596	21,344	127,940			126,138
權益						
已發行股本	1,389	100,986	102,375			102,375
可換股債券之權益部分	43,272	-	43,272			43,272
				(21,344)	10	
儲備	61,270	(79,642)	(18,372)	19,542	4	(20,174)
	105,931	21,344	127,275			125,473
少數股東權益	665	-	665			665
權益總額	106,596	21,344	127,940			126,138

截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表

	本集團	廣西沃頓集團	合計總額	備考調整	附註	截至二零零八年
	截至二零零八年	截至二零零八年				之年度
	三月三十一日止	七月三十一日止	千港元	千港元		之備考綜合流量表
	附註(1)	附註(2)				千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
除稅前虧損	(8,644)	(22,329)	(30,973)	19,542	4	(11,431)
經調整：						
融資成本	229	15,386	15,615			15,615
利息收入	(1,321)	(11)	(1,331)			(1,331)
折舊及攤銷	209	26,837	27,047			27,047
應收貿易賬款之減值	1,650	62	1,712			1,712
收購折讓	-	-	-	(19,542)	4	(19,542)
出售物業、廠房及設備之虧損	16	3,981	3,997			3,997
	(7,861)	23,928	16,067			16,067
應收工程合約客戶款項總額						
減少／(增加)	299	-	299			299
存貨減少	-	(84)	(84)			(84)
應收貿易賬款減少	4,908	2,186	7,094			7,094
應收保證金減少	481	-	481			481
預付款項、訂金及						
其他應收款項減少	6,290	2,124	8,414			8,414
應收同系附屬公司款項減少	-	16,471	16,471			16,471
應收最終控股公司款項減少	-	1,361	1,361			1,361
應付工程合約客戶總額增加	1,801	-	1,801			1,801
應付直屬控股公司款項增加	-	108,400	108,400			108,400
應付同系附屬公司款項減少	-	(37,962)	(37,962)			(37,962)
應付貿易賬款增加／(減少)	3,588	(1,442)	2,146			2,146
應付保證金減少	(856)	-	(856)			(856)
其他應付款項及應計款項						
增加／(減少)	(15,344)	2,614	(12,730)			(12,730)
	(6,694)	117,596	110,902			110,902
(用於)／產自經營業務之現金						
已付利息	(229)	(15,386)	(15,615)			(15,615)
已徵香港利得稅	(74)	-	(74)			(74)
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(6,997)	102,210	95,213			95,213
投資活動						
收購事項付款	-	-	-	(639,478)	8	(639,478)
已收利息	1,321	11	1,332			1,332
購買物業、廠房及設備	(118)	(103,057)	(103,175)			(103,175)
出售物業、廠房及設備	19	-	19			19
投資業務之現金(流出)／流入淨額	1,222	(103,046)	(101,824)			(741,302)

	本集團 截至 二零零八年 三月三十一日 止之年度 附註(1) 千港元	廣西沃頓集團 截至 二零零八年 七月三十一日 止之期間 附註(2) 千港元	合計總額 千港元	備考調整 千港元	附註	截至 二零零八年 三月三十一日 止之年度經擴大集團 之備考綜合流量表 千港元
融資活動						
酒店銀行貸款	-	-	-	365,408	8	365,408
一名控股股東之墊款	-	-	-	108,679	8	108,679
償還短期貸款	-	(4,462)	(4,462)			(4,462)
發行股份所得款項	18,216	-	18,216			18,216
發行可換股債券所得款項	119,631	-	119,631			119,631
融資活動之現金流入/(流出)淨額	137,847	(4,462)	133,385			607,472
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	132,072	(5,298)	126,774			(38,617)
匯率變動影響	-	26	26			26
年初之現金及銀行結餘	33,319	6,450	39,769			39,769
年終之現金及銀行結餘	<u>165,391</u>	<u>1,178</u>	<u>166,569</u>	(165,391)	8	<u>1,178</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (1) 結餘摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核財務資料。
- (2) 結餘摘錄自本通函附錄二所載廣西沃頓集團截至二零零八年七月三十一日止期間之經審核財務資料，就未經審核備考資產負債表而言，港元乃按匯率人民幣100元=114港元換算，就未經審核備考收益表及現金流量表而言，港元乃按匯率人民幣100元=111港元換算。
- (3) 根據日期為二零零八年十二月三日之補充買賣協議，廣西沃頓之全部已發行股本人民幣148,230,000元(相當於約169,264,000港元)之現金代價乃於二零零八年七月三十一日以現金方式人民幣148,230,000元支付，另支付廣西沃頓應付款項總額人民幣411,770,000元(相當於約470,214,000港元)。酒店物業及土地使用權之估計公平值調整乃於參考中和邦盟評估有限公司於二零零八年十二月十九日作出之估值報告後釐定，酒店物業及土地使用權於二零零八年十月三十一日之估值為人民幣600,000,000元(相當於約684,000,000港元)。

- (4) 根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出之香港財務報告準則第3號業務合併，本集團將於本集團之綜合財務報表中採用購買法計算廣西沃頓集團之收購事項，並計算如下：

	千港元
收購所得廣西沃頓集團資產淨值	21,344
酒店物業及土地使用權估計公平值調整(附註5)	204,611
就公平值調整而確認之遞延稅項負債(附註6)	(37,149)
	<hr/>
收購所得廣西沃頓集團資產淨值公平值	188,806
現金代價(附註7)	169,264
	<hr/>
收購折讓	<u>19,542</u>

於完成時，廣西沃頓集團之代價及可確認資產及負債淨值之公平值將進行評估。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，收購折讓款額或有別於按上文所述基準之估計。故此，於完成日期之實際收購折讓或有別於上述呈列之收購折讓。

- (5) 收購所得酒店物業及土地使用權之公平值如下：

	千港元
於二零零八年七月三十一日之賬面淨值	
— 酒店物業	466,577
— 土地使用權	12,812
	<hr/>
	479,389
重估金額(附註3)	684,000
	<hr/>
酒店物業及土地使用權公平值調整	<u>204,611</u>

- (6) 有關調整指因人民幣44,870,000元(相當於約51,152,000港元)之酒店物業及土地使用權於扣減廣西沃頓承前人民幣49,053,000元(相當於約56,015,000港元)稅項虧損後之公平值調整而所導致之遞延稅項負債。

- (7) 收購事項之現金代價人民幣148,230,000元(相當於約169,264,000港元)將由本集團之內部資源撥付。

- (8) 彼指本集團之現金狀況基於收購事項之調整，並分析如下：

現金流出

	千港元
現金代價如上文(附註4)所示將於完成時支付	169,264
廣西沃頓集團於二零零八年七月三十一日之應付款項總額(附註3)	470,214
	<hr/>
現金付款總額	639,478
	<hr/> <hr/>

上述部分現金付款由可能進行之酒店銀行貸款撥付，該筆貸款本金額達人民幣320,000,000元(相當於約365,408,000港元)，為期10年，並按年息率7.8厘計息，以符合中國銀行廣西分行提供之指示性條款。根據本公司日期為二零零八年十二月五日有關收購事項之公佈，銷售股本之代價為人民幣148,230,000元(相當於169,264,000港元)，而廣西沃頓集團於二零零八年七月三十一日之應付款項總額為人民幣411,770,000元(相當於470,214,000港元)。廣西沃頓已申請酒店銀行貸款約人民幣320,000,000元(相當於約365,408,000港元)。酒店銀行貸款將用於支付部分廣西沃頓應付款項總額。銀行貸款及一名控股股東之墊款產生之本集團現金狀況總結如下：

現金流入

	千港元
於二零零八年三月三十一日之現金及現金等值物	165,391
提用酒店銀行貸款	365,408
一名控股股東之墊款	108,679
	<hr/>
現金狀況	639,478
	<hr/> <hr/>

- (9) 由於收購事項之成本並非重大，因此毋須作出調整以反映收購事項之成本。
- (10) 反映因對銷於附屬公司之權益及各自收購前儲備所致之調整。

B. 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為陳葉馮會計師事務所有限公司編製之報告全文，僅供載入本通函。誠如附錄五「備查文件」一段所述，以下會計師報告可供查閱。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

吾等謹就(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(如 貴公司日期為二零零八年十二月十九日之通函(「該通函」)中附錄三所載)作出報告，內容有關收購廣西沃頓國際大酒店有限公司之全數已發行股本。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明收購事項對 貴集團相關財務資料之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄三第A部份內。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事就須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任乃根據上市規則第4章第4(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料及來源文件、考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，而並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，從而合理確定未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述之基準適當編製，且該基準與貴集團之會計政策貫徹一致，而有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其並不能作為任何將於未來發生之事項之任何保證或指標，亦未必能反映：

- 經擴大集團於二零零八年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此致

順昌集團有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

梁振華
執業證書號碼P04963

二零零八年十二月十九日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中國及香港之物業之估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下指示，對順昌集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業及貴集團於香港擁有／租賃之物業進行估值。吾等確認已視察有關物業及作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零零八年十月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃基於市值，市值指「物業經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計金額。」

物業類別

吾等估值時，所估值之相關物業乃分為以下類別：－

- 第一類 － 貴集團將於中國收購之物業

- 第二類 － 貴集團於香港擁有之物業

- 第三類 － 貴集團於香港租賃之物業

估值方法

第一類及第二類

吾等採用比較法按公開市場基準評估第一類及第二類物業，假設物業按現狀交吉出售並參考相關市場可資比較出售個案而估值。經計及物業與可比較物業之差異後會作出調整，以便達致公平之價值比較。此外，吾等對第一類物業進行估值時亦曾考慮溢利法，以資本化過往年度之過往酒店經營溢利。於達致經營純利時已為開支作出撥備。

第三類

於評估 貴集團租賃之第三類物業時，由於物業不可於公開市場轉讓，或租約禁止分租及／或轉讓，或缺乏足夠盈利租金，故吾等認為該物業並無商業價值。

業權查核

吾等已獲 貴集團提供有關第一類物業之業權文件摘要，且 貴集團表示並無其他相關文件。此外，由於中國土地登記制度，吾等未能覆核文件正本以核實所有權，或查證是否有任何未載於吾等所獲文件副本中之修訂。因此，吾等估值時依賴由 貴集團及其中國法律顧問歐亞嘉華律師事務所提供有關中國物業業權之意見及資料，所有文件僅供參考。

就第二類物業而言，吾等已於土地註冊處進行查冊，並已獲提供業權文件之節錄文本。吾等已獲 貴集團告知並無交出其他相關文件。然而，吾等未能覆核文件正本以核實所有權，或查證是否有任何未載於吾等所獲文件副本中之修訂。所有文件僅供參考。

吾等並無對第三類物業之業權進行查冊，亦無詳細調查業權文件正本以核實所有權，或查證是否有任何未載於吾等所獲文件副本中之修訂。然而 貴集團已給予吾等有關其租用該物業權益之租約副本。所有文件乃僅供參考。

評估該等物業時，吾等依賴 貴集團之意見，即物業擁有人擁有自由轉讓物業之有效及可執行業權，並可於獲批期限屆滿前整段期間自由及不受干擾地使用物業，惟須悉數支付每年政府地租／土地使用費及所有規定地價／應付購買代價。

估值假設

吾等之估值亦假設物業在公開市場出售時並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響物業價值之類似安排。

此外，吾等之估值並無考慮任何有關或達成物業買賣之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強制出售。

估值之考慮因素

吾等曾視察該等物業外部，並盡可能視察其內部。吾等於視察中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就該等物業內之設備進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構缺陷。

吾等甚為依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團提供吾等有關批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業鑑別及其他有關資料等意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之地盤／樓面面積，惟假設送交吾等之文件所列地盤／樓面面積準確無誤。

除另有說明外，估值證書所載之尺寸、大小及面積按吾等獲提供之文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性，而 貴集團亦證實所提供之資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲達致知情觀點所需之充足資料。

吾等之估值並無考慮物業所涉任何抵押、按揭或債項，亦無考慮買賣時可能涉及之開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及開支。

吾等根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)編製估值。

吾等根據公認估值程序，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製估值。

備註

除另有說明外，就中國物業之所有款額均以人民幣(人民幣)計值，而就香港物業之所有款額均以港元(港元)計值。並無為任何外匯轉換撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中111號
永安中心2302室
順昌集團有限公司

列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SCIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

董事
陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零八年十二月十九日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會成員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾15年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，在香港及中華人民共和國物業估值方面分別擁有逾15年及9年經驗。

估值概要

於二零零八年十月三十一日
現況下之市值

編號 物業

第一類－貴集團將於中國收購之物業

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | 位於中國
廣西壯族自治區
南寧市
民族大道東段88號
之酒店項目 | 人民幣390,000,000元 |
|----|--|-----------------|

總計：	<u>人民幣390,000,000元</u>
-----	------------------------

第二類－貴集團於香港擁有之物業

- | | | |
|----|---|-------------|
| 2. | 香港
新界葵涌
工業街30-32號
捷聯工業大廈
9樓A室 | 3,680,000港元 |
|----|---|-------------|

總計：	<u>3,680,000港元</u>
-----	--------------------

第三類－貴集團於香港租賃之物業

- | | | |
|----|--------------------------------|-------|
| 3. | 香港
干諾道中111號
永安中心23樓2302室 | 無商業價值 |
|----|--------------------------------|-------|

總計：	<u>無</u>
-----	----------

估值證書

第一類－貴集團將於中國收購之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道東段 88號之酒店項目	該物業包括一項將於一幅地盤面積約為41,426.70平方米(或約445,917平方呎)之土地上分兩期發展之酒店項目。酒店項目之第一期(「第一期」)包括一座名為廣西沃頓國際大酒店之酒店綜合大樓，約於二零零零年落成，其建於該幅土地之部分上。酒店項目之第二期(「第二期」)包括寫字樓、公寓及配套建築物以及停車位，將於該幅土地之餘下部分發展。根據貴集團所提供於南寧市國土資源信息中心註冊之兩份解析法面積計算表，酒店項目第一期及第二期之土地地盤面積分別約為20,762.69平方米(或約223,489.60平方呎)及20,664.01平方米(或約222,427.40平方呎)。	該酒店綜合大樓(第一期)由業主佔用作酒店及配套設施用途。 土地之餘下部分乃業主佔用作臨時停車位及配套用途。	390,000,000 (市值僅包括第一期，詳情請參閱附註11)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣元
		<p>酒店綜合大樓(第一期)之總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約為46,409.36平方米(或約499,550.35平方呎)。酒店綜合大樓提供338間客房、兩間中式餐館、一間西式餐館、一間酒吧、一間多用途宴會廳、一間豪華宴會廳、七個會議室、一間夜總會、一間桑拿中心及其他配套設施。</p> <p>第二期將擁有規劃總建築樓面面積合共約119,608.60平方米(或約1,287,466.97平方呎)。</p> <p>該物業獲授為期40年之土地使用權，於二零四三年五月二十九日屆滿，可作餐飲及酒店用途。(見附註2)</p>		

附註：

1. 根據中華人民共和國廣西壯族自治區南寧市國土資源局及廣西南寧國際大酒店有限公司於二零零三年五月三十日所訂立之國有土地使用權出讓合同南國土合字[2003]7號，該物業地盤面積為41,426.7平方米之土地使用權已出讓予廣西南寧國際大酒店有限公司，地價為人民幣81,513,200元，為期40年，可作餐飲及酒店用途。
2. 根據南寧市人民政府於二零零五年二月二十八日頒發之國有土地使用證南寧國用(2005)第429198號(「土地證」)，地盤面積為41,426.7平方米之該物業之土地使用權已批授予廣西沃頓國際大酒店有限公司(「廣西沃頓」)，為期40年，於二零四三年五月二十九日屆滿，可作餐飲及酒店用途。土地證之有效期將於二零零九年十月十日屆滿。吾等獲 貴集團及其中國法律顧問告知，土地證之有效期可於毋須支付額外地價或其他款項之情況下按年重續，直至二零四三年五月二十九日為止。
3. 根據南寧市房產管理局發出日期為二零零五年三月二十五日之房屋所有權證邕房權證字第01483395號，該物業總樓面面積為46,409.36平方米之酒店綜合大樓(第一期)由廣西沃頓合法擁有。

4. 根據南寧市建築設計院於二零零二年十一月八日所作並於二零零二年十二月五日獲南寧市規劃管理局批准(審批號2002-234)之總平面圖(總平面圖)，二期發展項目所規劃之總建築樓面面積為119,608,6平方米之高級公寓，辦公大樓及附屬用房及額外80個停車位乃獲准於該物業土地之二期部分興建。
5. 根據廣西壯族自治區工商行政管理局(「管理局」)發出日期為二零零七年十一月一日之企業法人營業執照登記編號Qi 4500001001576，廣西沃頓以註冊資本人民幣87,814,000元註冊成立，以進行酒店及餐飲服務、銷售消費者產品及航空客運代理服務業務。
6. 根據廣西沃頓與中國銀行北海分行所訂立日期為二零零五年三月二十二日之最高額抵押合同2005年北中銀抵字第002號，前者已將該物業按揭予後者作為擔保，以取得金額最多為人民幣420,000,000元之多筆貸款，有效期直至所有貸款已獲償還為止。
7. 根據廣西沃頓與中國銀行股份有限公司北海分行所訂立日期為二零零七年一月十日之最高額抵押合同2007年北中銀抵字第001號，前者已將該物業按揭予後者作為擔保，以取得金額最多為人民幣262,500,000元之多筆貸款，有效期直至所有貸款已獲償還為止。
8. 根據廣西沃頓與北海市城市建設投資發展有限公司所訂立日期為二零零七年一月十九日之抵押合同2007010901抵字01，前者已將該物業之酒店綜合大樓(第一期)按揭予後者作為擔保，以取得貸款額人民幣52,000,000元。
9. 根據 貴集團提供之資料，業權及授出主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
抵押合同	有
10. 中國法律顧問歐亞嘉華律師事務所作之法律意見書中載有(包括但不限於)以下各項：
 - a. 廣西南寧國際大酒店有限公司為廣西沃頓之前稱；
 - b. 該物業合法歸屬於廣西沃頓，而所有地價及其他配套設施費用已獲悉數繳付，在獲得抵押權利人之事先同意下，廣西沃頓有權佔用、自行使用、租賃、抵押及出售該物業予當地及海外買家；
 - c. 於土地使用權現有之年期屆滿前，或於完成將土地分為第一期及第二期土地之程序並就地塊之分割取得相關土地使用權證之前，廣西沃頓於取得土地證之年度續期時概無任何法律障礙；
 - d. 第二期土地之規劃符合有關規劃當局之條件，屬合法有效；

- e. 於獲得抵押權利人之同意各及符合相關規劃條例下，不存在任何法律障礙阻礙將土地分割為第一期與第二期土地並取得相應之土地使用權證；
 - f. 不存在任何法律障礙阻礙第二期土地上之發展項目獲得相關施工許可；
 - g. 第二期土地上之發展項目竣工後，不存在任何法律障礙阻礙廣西沃頓獲得相應產權文件，並於獲得抵押權利人同意下，廣西沃頓有權於第二期土地使用權期限內佔有、使用、租賃、抵押及出售予當地及海外買家；及
 - h. 除上文附註7-9所述之抵押外，該物業並無任何其他抵押或重大產權負擔。
11. 吾等就上述金額人民幣390,000,000元之估值僅歸屬該物業之第一期(即第一期土地及其上興建之酒店綜合大樓)。經考慮附註11之中國法律意見及 貴集團作出之意見後，為供閣下內部參考之用，假設就發展第二期土地之所有需要規劃許可、建築許可及土地使用權證均可在毋須向政府支付額外地價或繁苛款項下取得，且第二期土地可於公開市場自由轉讓予當地及海外買方，則於估值日，第二期土地之市值將合共為人民幣210,000,000元。
12. 吾等已按下列假設編製吾等之估值：
- a. 廣西沃頓擁有該物業之適當合法業權，並有權按其土地使用權之剩餘期限轉讓該物業，而毋須向政府支付任何額外地價或其他應付之繁苛款項；
 - b. 所有地價及其他配套公用股務費用已獲悉數繳付；
 - c. 該物業不受任何重大產權負擔所限；
 - d. 該物業之現有用途、設計、規劃及建築均符合當地之規劃規例，並已獲得有關政府機關批准；及
 - e. 該物業可自由分租、轉讓或出售予本地及海外買家。

第二類 – 貴集團於香港擁有之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港 新界葵涌 工業街30-32號 捷聯工業大廈 9樓A室 葵涌市地段第 282號不可分 割之相等份數 1,724份之51份	該物業包括位於一幢名為捷聯工業大廈之19層工業大廈內9樓之一個工業單位，該大廈於一九七八年落成。 按登記樓面平面圖之比例，該物業之可供銷售面積約為4,330平方呎（或約402.27平方米）。 該物業乃根據新批約第5354號持有，自一八九八年七月一日起計為期99年（減最後3天），其已獲延長至二零四七年六月三十日才屆滿，而自延長日期起須繳納應課差餉值3%之經修訂年租。	按 貴集團告知，該物業訂有一份租約，月租為30,000港元（不包括管理費），可作工作室及配套辦公室用途。	3,680,000

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Shun Cheong Real Estates Limited（前稱Whole Grand Limited）及Shun Cheong (Guangzhou) Limited，見日期為一九九四年十一月二四日之註冊摘要編號TW984172。
2. 該物業須受下列重大產權負擔所限：
 - a. 該物業受限於建築事務監督在建築物條例第24(1)條項下之維修令第UBZ/U04-30/0007/05號，見日期為二零零六年七月二十四日之註冊摘要編號07042700960956。
 - b. 該物業受限於建築事務監督在建築物條例第26條項下之維修令第DBZ/U04-30/0008/05號，見日期為二零零六年七月二十四日之註冊摘要編號07061101230196。
3. 吾等於估值時已假設附註2a及2b命令所規定之工作已使建築事務監督認為滿意。
4. Shun Cheong Real Estates Limited為 貴集團之全資附屬公司。
5. 吾等獲 貴集團告知，該物業之租戶為 貴集團擁有90%控股權之附屬公司天鷹有限公司。

第三類 – 貴集團於香港租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值 港元
3.	香港 干諾道中111號 永安中心 23樓2302室	該物業包括位於一幢名為永安中心之31層高商業樓宇內23樓之一個辦公室單位，該樓宇於一九七七年落成。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該物業之總建築樓面面積約為1,900平方呎(或約176.51平方米)。		
		該物業乃由順昌集團有限公司根據日期為二零零六年八月七日之租賃協議而承租，自二零零六年八月十五日起為期3年，於二零零九年八月十四日屆滿，月租為45,600港元(不包括管理費)，作為商業辦公室用途。		

附註：

該物業之租戶為 貴公司。

責任聲明

本通函所載資料乃根據上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。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，本通函內所表達之意見乃經審慎周詳之考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁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、債券或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之本公司登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	權益性質	直接實益擁有之普通股數目	佔本公司已發行之股本之百分比
莫天全	公司	208,113,409 (附註1)	59.92
		324,763,193 (附註2)	93.50
曹晶	家族	208,113,409 (附註3)	59.92
		324,763,193 (附註3)	93.50

附註：

- (1) 該等股份乃由莫天全先生全資擁有之Upsky Enterprises Limited持有。
- (2) 該等股份指可換股債券項下之轉換權獲悉數行使時將配發及發行予莫天全先生全資擁有之Tanisca Investments Limited之股份。
- (3) 曹晶女士擁有Upsky Enterprises Limited及Tanisca Investments Limited所持股份中之權益，此乃由於彼與莫天全先生為夫婦關係。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）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、債券或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或行政總裁所知，以下人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司之股份、債券或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文知會本公司，或直接或間接持有附有權利可在任何情況下於本公司任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	身份及權益性質	擁有普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比 (附註1)
Upsky Enterprises Limited	直接實益擁有	208,113,409	59.92
Tanisca Investments Limited	直接實益擁有	324,763,193	93.50 (附註2)
莫天全	受控制公司之應佔權益	208,113,409 324,763,173	59.92 (附註3) 93.50 (附註3)

附註：

- (1) 所有上述權益指好倉。
- (2) 該等股份指可換股債券項下之轉換權獲悉數行使時將配發及發行予一間由莫天全先生全資擁有之公司Tanisca Investments Limited之股份。
- (3) Upsky Enterprises Limited及Tanisca Investments Limited之全部已發行股本乃由莫天全先生合法及實益擁有，因此，莫天全先生被視為於Upsky Enterprises Limited及Tanisca Investments Limited擁有權益之股份中擁有權益。為此，Upsky Enterprises Limited、Tanisca Investments Limited及莫天全先生各自持有之權益指同一批股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁並不知悉有任何其他人士於本公司之股份、債券或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接持有附有權利可在任何情況下於本公司任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或就該等股份擁有任何購股權。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務協議，不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)可予終止之合約。

董事於本集團資產或對本集團屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零八年三月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來已買賣或租予或擬買賣或租予本集團任何成員公司之任何資產中，擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期對經擴大集團業務有重大意義之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士擁有足以或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務。

重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年所訂立屬或可屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (i) 買賣協議、債務重組協議及補充協議；
- (ii) 本公司與Upsky Enterprises Limited於二零零八年四月七日訂立之包銷協議，據此，Upsky Enterprises Limited同意包銷就供股所發行之103,128,227股股份；

- (iii) 本公司與Tanisca Investments Limited於二零零七年十月二十九日就發行120,000,000份可換股債券而訂立之認購協議；
- (iv) IDG Technology Venture Investment III, LP於二零零七年八月十四日就認購11,500,000股股份而訂立之認購協議；及
- (v) Digital Link Investment Limited於二零零七年八月十四日就認購11,500,000股股份而訂立之認購協議。

重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零八年三月三十日（即本集團編製最近期經審核會計賬目之日期）以來，本集團之財政或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或索償。

專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之陳述之專家之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	專業估值師
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師

中和邦盟評估有限公司及陳葉馮會計師事務所有限公司已就本通函之刊發出同意書，表示同意以本通函所示之形式及涵義刊載其報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，中和邦盟評估有限公司及陳葉馮會計師事務所有限公司並無實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

中和邦盟評估有限公司及陳葉馮會計師事務所有限公司概無於自二零零八年三月三十一日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來已買賣或租予或擬買賣或租予本集團任何成員公司之任何資產中，擁有直接或間接權益。

一般事項

- (a) 本公司秘書及合資格會計師為潘仁偉先生(「潘先生」)，彼為香港會計師公會之資深會員。潘先生亦持有香港理工大學會計學學士學位及企業融資碩士學位。
- (a) 本公司之股份過戶登記總處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，其地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

備查文件

以下文件之副本可由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止期間，在任何平日(公眾假期除外)於一般辦公時間內在本公司之主要營業地點(地址為香港干諾道中111號永安中心2302室)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則以及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所述之所有協議；
- (iv) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；
- (v) 陳葉馮會計師事務所有限公司就目標集團編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (vi) 陳葉馮會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料而發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (vii) 經擴大集團之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (viii) 本通函。



Shun Cheong Holdings Limited
順昌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：650)

茲通告順昌集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年一月五日上午十時正假座香港干諾道中111號永安中心2302室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論經修訂與否)以下本公司之決議案：

普通決議案

「動議

- (i) 批准、確認及追認收購事項(定義見本公司向股東寄發日期為二零零八年十二月十九日之通函(「通函」)，而收購事項乃受(包括但不限於)買賣協議、債務重組協議、補充買賣協議及補充債務重組協議(定義分別見通函)(其分別註有「A」、「B」、「C」及「D」字樣之副本已提呈本大會，並經大會主席簽署以資識別)規管)，以及據此擬進行之所有交易；
- (ii) 授權本公司董事在彼等酌情認為必要、適當或權宜之情況下簽署、簽立、完成、履行及作出一切有關文件、契據、行動、事宜及事項(視情況而定)，以進行及實行收購事項(定義見通函)，以及據此擬進行之所有交易，以使之具有十足效力。」

承董事會命
順昌集團有限公司
執行主席
曹晶

香港，二零零八年十二月十九日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中111號
永安中心2302室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均可委任一位或以上之代表代其出席大會，並按本公司之公司細則條文代其投票。受委任代表毋須為本公司股東，惟須親身出席股東特別大會以代表股東。倘若多於一名受委代表獲委任，則委任書須註明每名獲委任之受委代表所涉及之股份數目及類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下擬親身出席股東特別大會與否，均務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥並交回該表格。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓，方為有效。
4. 如股份屬聯名持有，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表出席股東特別大會投票，猶如其為唯一有權投票之股東無異；惟如親身或委派代表出席股東特別大會之聯名持有人超過一位，則於出席人士中只有於本公司股東名冊內就該等股份排名最前之人士方有權投票。