
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下全部澳門投資控股有限公司（「本公司」）股份，請立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

澳門投資控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

(前稱 *Signal Media and Communications Holdings Limited*)

(1) 贖回可換股債券，
須進行 *Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA*
之 81.31% 權益之非常重大出售；

及

(2) 關連交易

澳門投資控股有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

本公司將於二零零八年十二月十日星期三上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場一期3604-05室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第164至166頁。不論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印備之指示填妥，並在股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記香港分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

* 僅供識別

二零零八年十一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	26
聯昌函件	28
附錄一 – 本集團之財務資料	42
附錄二 – 有關餘下集團之未經審核備考財務資料	143
附錄三 – 該物業之估值報告	153
附錄四 – 一般資料	158
股東特別大會通告	164

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「二零零五年債券」	指	本公司於二零零五年十一月十一日向Power Multi Equity No. 3 Investment Partnership發行總額為51,000,000港元於二零零八年十一月十日期到之零票息可換股債券
「二零零七年協議」	指	Castle Rock、Suregold、GCC、PIL、Pebble Rise及本公司就(其中包括)收購PKV之86.31%已發行股本而訂立日期為二零零七年六月二十六日之購股協議
「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義
「該協議」	指	Castle Rock、Suregold、PIL、Pebble Rise及本公司就該交易而訂立日期為二零零八年十月三十一日之協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「授權」	指	任何牌照、認可、許可、批准、允許、豁免、命令、免除或其他授權(不論公開或私下作出)
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	Castle Rock及Suregold
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般商業事務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日)
「Castle Rock」	指	Castle Rock Investment Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Castle Rock可換股債券」	指	本金額為939,240,000港元之零厘(0%)二零一二年到期可換股債券，可兌換為本公司於完成時向Castle Rock發行之股份(根據其條款及條件)
「Castle Rock可換股債券註銷契約」	指	Castle Rock即將簽立之註銷契約，據此，Castle Rock可換股債券下本公司全部義務及責任將予解除及免除

釋 義

「聯昌」或 「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例獲准第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就該協議及其項下擬進行交易而言為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「本公司」	指	澳門投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成該交易
「完成日期」	指	根據該協議，按時間而言最後一項條件達成或獲豁免(惟若該等條件表明將於或截至完成日期止達成即除外，惟須達成或豁免該等條件)當日後(不包括該日)兩(2)個營業日或訂約方可能協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	PIL代價股份及Pebble Rise代價股份
「可換股債券」	指	Suregold可換股債券及Castle Rock可換股債券
「可換股債券贖回」	指	建議本公司根據該協議條款向債券持有人提早贖回可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司即將於二零零八年十二月十日星期三上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場一期3604-05室召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「Evergood」	指	Evergood Management Limited，實益擁有PKV之5%權益，為獨立第三者
「GCC」	指	Grand Chance Consultants Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「GCC代價股份」	指	根據二零零七年協議向GCC配發及發行500,000,000股當時之新股份(已因由股東於二零零七年十月十五日舉行之股東特別大會所批准之股份合併而合併為50,000,000股股份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會屬下委員會，由獨立非執行董事孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士組成，其成立乃為就該協議向獨立股東提出建議
「獨立股東」	指	除債券持有人及其聯繫人士外，於該協議中並無重大利益之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)或其各自之任何聯繫人士概無關連之人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月二十日，即本通函付印前確定其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
「該等貸款」	指	Pebble Rise貸款、PIL貸款及MIH貸款
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「MIH資助」	指	PKV於完成時欠付本集團之未償還債項37,409,688.80澳門元，根據上市規則構成本集團向PKV之資助
「MIH債項」	指	合共58,829,807.08澳門元，即PKV於該協議日期欠付本公司之未償還金額
「MIH貸款」	指	合共50,352,122.25澳門元，即本公司將於完成時按比例售予債券持有人之MIH債項，即部份PKV於完成時欠付本公司之未償還款項

釋 義

「MIH-CR貸款」	指	將由本公司轉授予Castle Rock約64.17%之MIH貸款
「MIH-SG貸款」	指	將由本公司轉授予Suregold約35.83%之MIH貸款
「澳門元」	指	澳門葡幣，澳門之法定貨幣
「黃先生」	指	黃中核先生，本公司、PKV、Suregold及Castle Rock之董事
「Pebble Rise」	指	Pebble Rise Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「Pebble Rise代價股份」	指	Pebble Rise於PKV股本中合法及實益持有之5,218股每股面值100澳門元之股份
「Pebble Rise貸款」	指	合共110,275,527.16澳門元，即PKV於完成時欠付Pebble Rise之全部未償還金額
「PIL」	指	Performing Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「PIL代價股份」	指	PKV股本中2,913股每股面值100澳門元之股份，由PIL合法實益持有
「PIL貸款」	指	總額61,562,401.42澳門元，即PKV於完成時之總欠款合共90,494,405.39澳門元當中欠PIL之部分未償還金額
「PKV」	指	Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA，一間於澳門註冊成立之有限公司
「PKV單位價格」	指	每股PKV股份180,000港元及PKV股東貸款之相應部份
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	一塊面積約3,449平方米，位於澳門Lote 9 in Zona A Baia da Praia Grande之土地，於澳門土地註冊處之編號為22298
「餘下集團」	指	完成後除PKV以外之本集團

釋 義

「餘下貸款」	指	合共37,409,688.80澳門元，即PKV緊隨完成後欠付PIL之28,932,003.97澳門元及PKV緊隨完成後欠付本公司之8,477,684.83澳門元
「餘下PKV之出售」	指	PIL及本公司按照本通函「完成後出售餘下PKV股份及餘下貸款」一段所述之條款及方式，向一獨立第三方出售餘下PKV股份及餘下貸款
「餘下PKV股份」	指	PIL在完成後於PKV股本中合法及實益擁有之餘下1,369股每股面值100澳門元之股份
「購回守則」	指	香港公司股份購回守則
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.5港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後銷售股份」	指	任何債券持有人於完成後所銷售、轉授、轉讓或以其他方式處置之PKV股份
「Suregold」	指	Suregold Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Suregold可換股債券」	指	本金額為524,340,000港元之零厘(0%)二零一二年到期可換股債券，可兌換為本公司於完成時向Suregold發行之股份(根據其條款及條件)
「Suregold可換股債券註銷契約」	指	Suregold即將簽立之註銷契約，據此，Suregold可換股債券下本公司全部義務及責任將予解除及免除
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「該交易」	指	建議可換股債券贖回，作為根據該協議轉讓代價股份及轉授該等貸款之代價
「認股權證」	指	系列A認購權證及系列B認股權證，各份之總金額為53,500,036.60港元，由本公司於二零零六年九月十一日向LCF II Holdings, Limited發行
「%」	指	百分比

本通函所有以澳門元為單位之金額乃以1.03澳門元=1港元之兌換率換算為港元，僅供參考。該換算不應視為有關貨幣應已或應可或將會以所述匯率或任何其他匯率兌換為港元之陳述。



MACAU INVESTMENT
HOLDINGS LIMITED

MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

澳門投資控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

(前稱 *Signal Media and Communications Holdings Limited*)

執行董事：

黃中核

陳維恩

郭敬仁

獨立非執行董事：

孫聚義

軒一霞

趙菁

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要經營地點：

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期

3604-05室

敬啟者：

(1)贖回可換股債券，
須進行Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA
之81.31%權益之非常重大出售；
及
(2)關連交易

緒言

於二零零八年十月三十一日，本公司及其兩家全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold及Castle Rock訂立該協議，據此，本公司、PIL及Pebble Rise有條件同意按本金額1,463,580,000港元提早贖回可換股債券，並將以向Suregold及Castle Rock轉讓代價

* 僅供識別

董事會函件

股份及轉授貸款方式繳清，而Suregold及Castle Rock則有條件同意於完成時向本公司轉讓可換股債券註銷，並以代價股份及該等貸款為代價。

完成時，PKV將終止成為本公司之附屬公司，而本公司將通過PIL持有PKV之13.69%股份權益，以及PKV欠付本集團之未償還債項約37,409,688.80澳門元。誠如下文「完成後出售餘下PKV股份及餘下貸款」一段進一步詳述，根據該協議，若債券持有人（不論Suregold或Castle Rock）於完成日期後十二個月期間內任何時間，建議向一獨立第三方出售全部或部份代價股份（惟須以符合若干條件為條件），建議進行出售之債券持有人有義務要求PIL及本公司出售（而PIL及本公司則有義務向該獨立第三方出售）某部分之餘下PKV股份（該債券持有人擬出售之PKV股份不得低於代價股份所佔之比例）及餘下貸款，價格及條款須與向銷售債券持有人提呈者相同。

可換股債券贖回乃根據可換股債券之條款及條件進行，並構成購回守則下本公司所進行之獲豁免股份購回。

該交易及餘下PKV之出售構成上市規則下本公司之非常重大出售。此外，由於Castle Rock由Sigma Gain Co., Ltd（「Sigma Gain」）實益擁有79.97%，而Sigma Gain則為本公司之主要股東，於最後實際可行日期持有65,037,280股股份（佔本公司已發行股本約13.39%），故Castle Rock為本公司之關連人士。因此，該交易及餘下PKV之出售亦構成上市規則下本公司之關連交易。另外，由於PKV將於完成時成為Castle Rock（本公司之關連人士）之聯繫人士，故PKV欠付本集團之未償還債項（約為37,409,688.80澳門元）根據上市規則第14A章構成本公司向PKV之資助及關連交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)有關該協議及據此擬進行之交易之資料；(ii)本集團及餘下集團之財務資料；(iii)獨立財務顧問聯昌出具之函件，包含其就該協議及據此擬進行之交易（包括該交易，餘下PKV之出售及MIH資助）向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見；(iv)獨立董事委員會就該協議及據此擬進行之交易（包括該交易，餘下PKV之出售及MIH資助）提出之建議；(v)該物業之物業估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則所規定之其他資料。

該協議

日期：二零零八年十月三十一日

訂約方：

- (i) 本公司(作為贖回可換股債券之訂約方及MIH貸款之轉授方)；
- (ii) 本公司之全資附屬公司PIL(作為PIL代價股份之轉讓方及PIL貸款之轉授方)；
- (iii) 本公司之全資附屬公司Pebble Rise(作為Pebble Rise代價股份之轉讓方及Pebble Rise貸款之轉授方)；
- (iv) Suregold(作為Suregold可換股債券之持有人，以及PIL代價股份之受讓方、PIL貸款及MIH-SG貸款之獲轉授方)；及
- (v) Castle Rock(作為Castle Rock可換股債券之持有人，以及Pebble Rise代價股份之受讓方、Pebble Rise貸款及MIH-CR貸款之獲轉授方)。

Suregold乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，分別由LCF Investments, Ltd. (「LCF」)、LCF II Holdings, Limited (「LCF II」)及The Columbia University Endowment Fund實益擁有33.57%、43.79%及22.64%。LCF及LCF II之投資經理為黃先生，彼亦為本公司及Suregold董事。此外，LCF II持有本公司發行之全部認股權證。除上述者及作為與Castle Rock所訂立該協議之訂約方外，於作出所有合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Suregold及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

Castle Rock乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Sigma Gain實益擁有79.97%。Sigma Gain乃本公司主要股東，持有65,037,280股股份，佔本公司已發行股本約13.39%。故此，Castle Rock乃本公司關連人士。董事黃先生及陳維恩先生亦為Castle Rock之董事。

可換股債券贖回

本公司將根據該協議贖回之可換股債券包括Suregold可換股債券及Castle Rock可換股債券，現分別由Suregold及Castle Rock持有。根據二零零七年協議，可換股債券乃發行予(i)Suregold，本金額為524,340,000港元，以收購PKV股本中之2,913股股份及PKV欠付Suregold之股東貸款合共61,562,401.42澳門元；及(ii)Castle Rock，本金額為939,240,000港元，以收購PKV股本中之5,218股股份及PKV欠付Castle Rock之股東貸款合共110,275,527.16澳門元。可換股債券之詳情載於下文「可換股債券主要條款」一段。

董事會函件

於完成時，Suregold可換股債券將按Suregold可換股債券註銷契約之條款予以註銷及放棄，而Castle Rock可換股債券則將按Castle Rock可換股債券註銷契約之條款予以註銷及放棄。

代價及將予出售資產

本公司贖回可換股債券之應付金額為1,463,580,000港元，將透過轉讓代價股份及轉授該等貸款償付。

代價股份包括PIL代價股份及Pebble Rise代價股份，合共佔PKV已發行股本之81.31%。PIL代價股份乃指PIL所擁有之2,913股PKV股份（佔PKV已發行股本約29.13%）。Pebble Rise代價股份乃指Pebble Rise所擁有之5,218股PKV股份（佔PKV已發行股本約52.18%）。

該等貸款包括PIL貸款、Pebble Rise貸款及MIH貸款，即於贖回可換股債券時將轉讓予債券持有人之PIL貸款、Pebble Rise貸款及MIH貸款之賬面值。於該協議日期，(i)Pebble Rise貸款之金額為110,275,527.16澳門元（約合107,060,000港元），即PKV欠付Pebble Rise之全部未償還金額；(ii)PIL貸款之金額為61,562,401.42澳門元（約合59,770,000港元），即PKV欠付PIL之部分未償還金額；及(iii)MIH貸款之金額為50,352,122.25澳門元（約合48,890,000港元），即按等同本集團於PKV之權益比例分配之MIH債項，將於贖回可換股債券時轉讓予債券持有人。預期於該協議日期之貸款之未償還本金額於完成時將不會有任何變動。根據該協議之條款，Suregold及Castle Rock各方將按PIL代價股份及Pebble Rise代價股份（視情況而定）佔代價股份之比例承接部分MIH貸款。故此，Suregold將承接MIH-SG貸款（即MIH貸款之約35.83%），Castle Rock將承接MIH-CR貸款（即MIH貸款之約64.17%）。

根據Suregold可換股債券註銷契約之條款，不可撤回地註銷及放棄本金額為524,340,000港元之Suregold可換股債券之代價，須透過轉讓PIL代價股份及轉授PIL貸款及MIH-SG貸款償付。

根據Castle Rock可換股債券註銷契約之條款，不可撤回地註銷及放棄本金額為939,240,000港元之Castle Rock可換股債券之代價，須透過轉讓Pebble Rise代價股份及轉授Pebble Rise貸款及MIH-CR貸款償付。

董事會函件

本公司根據上文所載詳情為不可撤回地註銷及放棄可換股債券支付代價將完全解除本公司向債券持有人支付任何金額之義務。於註銷可換股債券時，本公司就可換股債券所承擔之所有義務及負債將獲全數免除及解除。

該代價乃由本公司及債券持有人經公平磋商後釐定，並已考慮(i)可換股債券於該協議日期之未償還本金額；(ii)當本集團於二零零七年八月向債券持有人收購於PKV之權益時，債券持有人收取本公司所付代價之方式，詳情載於本公司日期為二零零七年八月十日之通函，並於下文「訂立該協議之背景及理由」一段具體描述；(iii)於二零零八年七月三十一日，代價股份之未經審核賬面值約為1,094,650,000港元(佔PKV於二零零八年七月三十一日資產淨值約81.31%，經於二零零七年協議完成時按物業之公平值調整)及於該協議日期之貸款約為222,190,050.83澳門元(合215,720,000港元)；(iv)於二零零七年協議完成後，由本公司提供之MIH貸款；(v)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立專業估值師)就該物業於二零零八年七月三十一日估值1,608,000,000港元之100%(估值報告全文見本通函附錄三)；及(vi)現行市況，包括澳門房地產市場及全球金融市場近日之不利狀況，詳情載於下文「訂立該協議之背景及理由」一段。根據二零零七年協議，各訂約方協定本公司收購PKV已發行股本之86.31%及相關股東貸款之代價為1,553,580,000港元，透過發行90,000,000港元之GCC代價股份及發行1,463,580,000港元之可換股債券之方式償付。

可換股債券之主要條款

將於完成時予以贖回及註銷之可換股債券主要條款如下：

本金額： 未償還之合共1,463,580,000港元

到期日： 二零一二年八月二十七日

利息： 零票息

贖回： 倘於二零一二年八月二十七日前發生若干違約事件，包括(但不限於)本公司解散、股份連續90個交易日暫停在聯交所交易或股份在聯交所之上市地位被撤銷或取消，可換股債券之持有人有權要求悉數償還可換股債券之未償還本金額，除非持有人書面豁免此類違約事件。

董事會函件

購買： 本公司或其任何附屬公司可於任何時候不時以本公司或該附屬公司及相關債券持有人協定之任何價格購買可換股債券。以投標方式之任何購買須以類似條款向全部債券持有人提出。

註銷： 全部由本公司或其任何附屬公司贖回或兌換或購買之可換股債券將隨即被註銷。與全部已予註銷可換股債券有關之證書將送呈予本公司或由本公司掌管，而該等可換股債券（及其任何附屬公司購買之任何可換股債券）將不予重新發行或重售。

換股價： 可換股債券可按換股價每股1.8港元（因股東於二零零七年十月十五日舉行之股東特別大會上批准之股份合併而有所調整）（可予調整）被兌換為股份。

換股： 在可換股債券之條款及下述條款之規限下，可換股債券持有人將有權於緊隨發行當日後翌日至到期日前五日內任何時間，將可換股債券全部或部分（金額不少於9,000,000港元之整數倍）兌換為股份。

然而，倘導致或將導致可換股債券之持有人及與其一致行動人士將持有或擁有本公司經換股權獲行使而將予發行股份擴大後之當時已發行普通股股本之30%或以上，則該名持有人不得行使任何換股權。

自發行日以來，可換股債券中概無任何部分本金額獲兌換為股份。

根據該協議之條款，本公司所有關於可換股債券全部本金額之負債及義務，將於註銷可換股債券時予以註銷及消除。

先決條件

完成須待二零零九年六月三十日或該協議訂約方可能書面協定之較後時間及日期之前達成(或(如適用)豁免)下列先決條件方可作實:

- (i) 獨立股東在正式召集及召開之本公司股東大會上通過決議案，以根據上市規則之規定批准該協議所述安排；
- (ii) 有關訂立該協議及履行協議項下責任之交易公佈及通函獲聯交所及(如必要)證監會批准；
- (iii) 債券持有人根據PKV現行組織章程、PKV股東之間任何協議或PKV其他文件收到有關代價股份之任何優先選擇權及/或優先購買權之豁免(如必要)；
- (iv) 於完成前概無發出或作出任何法院或政府、法定或監管機構之命令或判決，亦無尚未符合並會導致本公司、PIL及Pebble Rise任何一員轉讓任何代價股份及該貸款予Castle Rock及/或Suregold成為非法或以其他方式被禁止之法律或監管規定；
- (v) 已獲得該協議項下交易所涉及各方訂立該協議或履行協議項下責任所法律規定之一切授權(如有)，及已向任何相關政府或監管機構及其他相關第三方作出訂立及執行該協議所法律規定之一切存案，且該等授權(如有)仍具有十足效力與效果，亦無記錄有相關機構及/或相關第三方撤銷或不繼續給予該等授權之決定之聲明或通知；

完成須於完成日期發生。於最後實際可行日期，分段(ii)所列條件已達成。債券持有人可全部或部分豁免上文分段(iii)所列條件。

債券持有人之完成後承諾

根據該協議，各債券持有人各別及非共同同意及承諾，其不會於完成日期後十二個月內出售、轉授、轉讓或以其他方式處置任何其後銷售股份，除非有關股份乃連同PKV當時欠付債券持有人之尚欠總數餘額百分比透過進行真誠公平磋商售予獨立第三方，即相等於將出售之PKV股份佔緊於相關出售前債券持有人所持全部股份之百分比。如債券持有作出之各PKV股份之每股銷售價(包括任何貸款部分)高於PKV單位價格，其須於收取其後銷售股份之銷售所得款項後，在可行情況下盡快向本公司付還相當於超出淨額20%之金額(現金)。PKV單位價格乃本公司、PIL、Pebble Rise、Castle Rock及Suregold經公平磋商後釐定，並已參考PIL及Pebble Rise根據二零零七年協議收購8,631股PKV股份及相關PKV股東貸款之代價。根據二零零七年協議，8,631股PKV股份及相關股東貸款之總代價為1,553,580,000港元，相當於每股PKV股份及相關股東貸款180,000港元。因此，PKV單位價格乃釐定為180,000港元。超出淨額計算如下：

$$(A - B) \times C - D$$

其中：

- A 為支付予債券持有人每股PKV股份之銷售價
- B 為PKV單位價格
- C 為債券持有人所出售PKV股份之總數
- D 為銷售其後銷售股份所招致各種開支、費用、課稅及徵稅

完成後出售餘下PKV股份及餘下貸款

根據該協議，若Suregold及／或Castle Rock共同或個別於完成日期後十二個月期間內任何時間，建議向一獨立第三方出售全部或部份代價股份，建議進行出售之債券持有人有義務要求PIL及本公司出售(而PIL及本公司則有義務向該獨立第三方出售)某比例之餘下PKV股份及餘下貸款(該比例不得低於代價股份所佔債券持有人所出售PKV股份之比例)，價格及條款須與向銷售債券持有人提呈者相同，條件為：

- (i) 就餘下PKV股份及餘下貸款(視情況而定)向PIL及本公司支付之代價須以現金結付；及

- (ii) 各餘下PKV股份及餘下貸款各部分之代價須不低於PKV單位價格每股PKV股份180,000港元之80% (即不低於144,000港元) 及餘下貸款之相應部份。

該交易及餘下PKV之出售並非互為條件。

當餘下PKV之出售發生時，本公司將按上市規則之規定另行發出公佈。

PKV之資料

二零零七年協議完成後，PKV於二零零七年八月成為本公司之附屬公司。根據二零零七年協議，本公司收購PKV之86.31%權益後合共持有PKV已發行股本之95%。PKV主要於澳門從事物業投資及發展，其主要資產為該物業。PKV於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年並無從事任何業務或貿易。因此，各個上述年度並無錄得任何銷售或營業額。根據PKV於二零零八年七月三十一日之經審核財務業績 (乃根據香港財務報告準則編製)，PKV有淨負債約560,000澳門元 (約550,000港元)。於二零零八年七月三十一日之經審核資產負債表已計入 (其中包括) 賬面值約為288,350,000澳門元 (約279,950,000港元) 之該物業，以及欠付PKV股東款項合共約270,020,000澳門元 (約262,160,000港元) 之金額，其中約90,494,405.39澳門元 (約87,860,000港元) 為欠付PIL、約10,566,838.55澳門元 (約10,260,000港元) 為欠付Evergood，約110,275,527.16澳門元 (約107,060,000港元) 為欠付Pebble Rise，及約58,684,551.75澳門元 (約56,980,000港元) 為欠付本公司之款項。該物業之成本主要透過其股東墊支之貸款融資。除銀行及現金結餘外，該物業為PKV之主要資產。

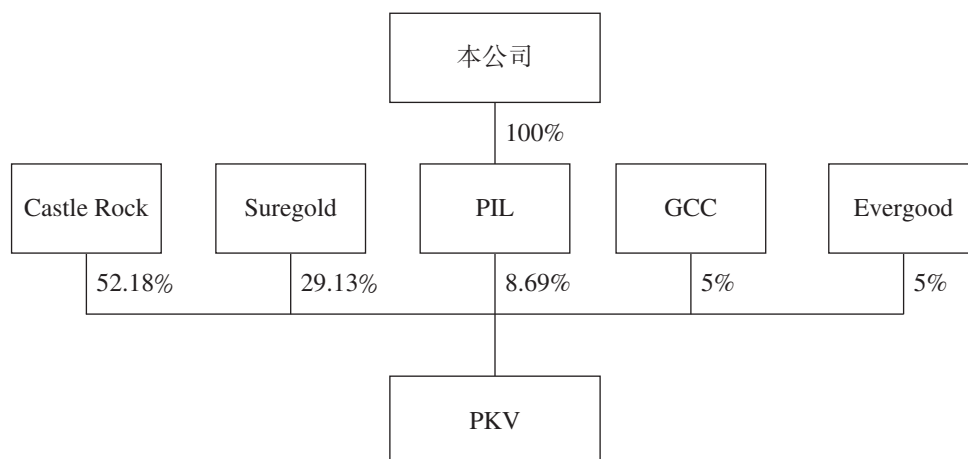
PKV於一九九三年五月十五日在澳門註冊成立。該物業位於澳門Lote 9 in Zona A, Baia de Praia Grande。其地盤面積約為3,449平方米。於二零零八年七月三十一日，本集團錄得該物業之賬面值約為1,863,800,000港元，而該物業按現狀作為住宅發展項目地盤之市值為1,608,000,000港元，乃根據本通函附錄三所載該物業之估值報告。價值之差額主要由於本集團於二零零七年八月收購PKV之溢價約238,800,000港元 (按本集團之發展中物業入賬) 所致。地盤目前雖有部分樁基結構物，惟因屬住宅發展項目，該物業被視為有待開發。鑒於會計處理方法，該物業被列作發展中物業，因為建築成本 (如土地堆填成本、地盤地基成本) 及專業費用 (如物業設計成本、建築師費用等) 乃因該物業而產生。此外，誠如本通函附錄三所載該物業之估值報告所述，澳門政府土地工務運輸局於二零零六年五月十三日發出之一項樓宇組群規劃已於二零零七年五月十二日屆滿，澳門政府土地工務運輸局亦於二零零八年四月二十五日發出停止通知書，停止就該物業之經審批住宅開發項目進行之建築工程。然而，該停止通知書僅要求稍為修改該物業之經審批開發規劃。由於Suregold及Castle Rock留意到該物業之狀況 (包括樓宇組群規劃已屆滿及停止通知書之發出)，而於完成時，PKV將不再

董事會函件

為本公司附屬公司，而PKV之賬目亦不再併入本集團賬目，故董事會認為上文所述將不會對該交易造成任何重大影響。預期本公司於餘下PKV股份之權益將於完成後按「可供銷售投資」入賬。

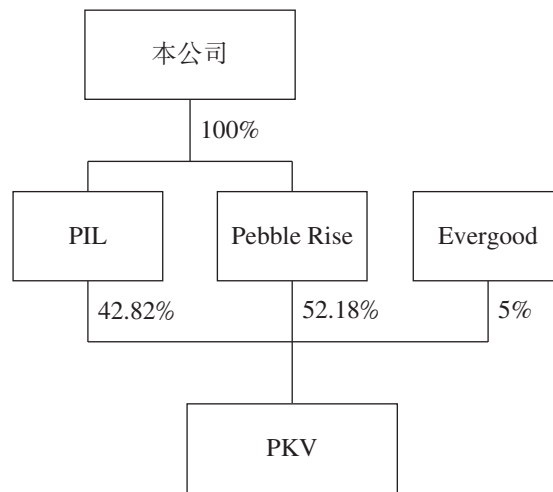
以下列出PKV不同情況下之股權架構：(i)緊接本公司根據二零零七年協議完成收購前（摘錄自本公司日期為二零零七年八月十日之通函）；(ii)根據二零零七年協議完成收購後及緊接該交易完成前；及(iii)緊隨該交易完成後（假設已發行股本及股權架構自最後實際可行日期起不變）：

i) 緊接根據二零零七年協議完成收購前

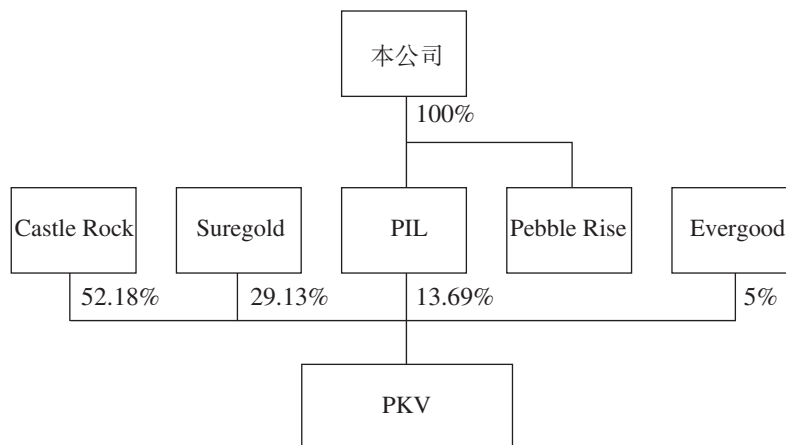


董事會函件

ii) 根據二零零七年協議完成收購後及緊接該交易完成前



iii) 緊隨該交易完成後



董事會函件

財務資料

以下為PKV之相關財務資料，乃摘錄自根據香港財務報告準則編製相應年度／期間之PKV經審核財務報表或本集團之綜合財務報表（視情況而定）：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 七月三十一日 止七個月
	二零零六年 澳門元 (經審核)	二零零七年 澳門元 (經審核)	二零零八年 澳門元 (經審核)
收入	-	-	-
稅前虧損淨額	28,300	513,959	936,141
稅後虧損淨額	28,300	513,959	936,141

	截至十二月三十一日 止年度		截至 七月三十一日 止七個月
	二零零六年 澳門元 (經審核)	二零零七年 澳門元 (經審核)	二零零八年 澳門元 (經審核)
淨資產／(負債)	886,040	372,081	(564,116)
總資產	257,463,643	313,707,683	334,900,380

PKV於二零零八年七月三十一日錄得淨負債約560,000澳門元（約550,000港元），乃因為期內其他應付款項及應計項目增加所致。PKV之負債主要為應付股東款項，合共約270,020,000澳門元（約262,160,000港元），詳情載於上文「PKV之資料」一段。

於完成時，由於本公司將保留於PKV之13.69%權益，而PKV將終止為本集團之附屬公司，惟將成為Castle Rock之附屬公司，故PKV欠付本集團之未償還債項（約為37,409,688.80澳門元，包括欠付PIL之28,932,003.97澳門元及欠付本公司之8,477,684.83澳門元）根據上市規則第14A章構成本公司向PKV之資助及關連交易，因此須獲獨立股東在股東特別大會上批准。

訂立該協議之背景及理由

二零零七年六月二十六日，本公司、PIL及Pebble Rise與Castle Rock、Suregold及GCC訂立二零零七年協議，據此（其中包括），於二零零七年協議完成時，PIL及

董事會函件

Pebble Rise有條件地同意購買而Castle Rock、Suregold及GCC則同意出售合共86.31%之PKV已發行股本及由PKV欠付Castle Rock、Suregold及GCC之全部債項（共約達182,370,000澳門元），總代價為1,553,580,000港元。此二零零七年協議項下收購根據上市規則構成本公司之非常重大收購。二零零七年協議詳情載於本公司日期為二零零七年八月十日致股東之通函。二零零七年協議已於二零零七年八月完成，其時本公司按二零零七年協議協定之方式支付上述收購之代價如下：

- (i) 524,340,000港元透過向Suregold發行Suregold可換股債券償付，以收購2,913股PKV股本中股份及PKV欠付Suregold之股東貸款61,562,401.42澳門元；
- (ii) 939,240,000港元透過向Castle Rock發行Castle Rock可換股債券償付，以收購5,218股PKV股本中股份及PKV欠付Castle Rock之股東貸款110,275,527.16澳門元；
- (iii) 90,000,000港元透過配發及發行GCC代價股份，以收購500股PKV股本中股份及股東貸款合共10,566,838.56澳門元償付。

該交易項下將贖回之可換股債券為本公司於二零零七年協議完成時分別發行予Castle Rock及Suregold之Castle Rock可換股債券及Suregold可換股債券。

發行可換股債券時，由於當時之初步換股價相對於每股股份之當時市場價格出現折讓，董事會預期債券持有人會行使可換股債券所附帶之全部或部份換股權。此外，誠如本公司日期為二零零七年八月十日之通函所述，澳門經濟前景當時十分火旺，經濟增長達雙位數，外資數以十億計地流入，故該物業計劃發展成設有會所及泊車設施之多層豪宅。如債券持有人不行使可換股債券附帶之換股權，本公司則計劃通過撥用銷售該物業將發展成之多層豪宅所得款項淨額，應付可換股債券項下之還款責任。

然而，於二零零八年，兩大因素的出現使澳門形勢逆轉。首先，源自美國之次按危機擴散到亞洲，造成銀行系統及金融市場流動資金緊張，股市下跌。此金融危機在過去數月加劇，甚至導致主要企業集團（尤其是金融機構）倒閉或幾乎倒閉，形成全球金融市場大混亂。恆生指數由二零零八年九月一日約21,000點，跌至最後實際可行日期約12,000點，而且跌勢尚未消弭。其次，中國及澳門政府均推出連串措施影響澳門經濟增長。二零零八年四月，澳門政府宣布不再批出或批准新的博彩牌及賭場發展計劃（包括現有賭場新增賭檯之申請）。此外，於二零零八年五月及七月，廣東

省政府收緊個人遊計劃，進一步限制內地獲准訪澳人數。同時，國內選定城市與台灣之間又於二零零八年七月初實行週末直航班機。二零零八年八月及九月，澳門政府對內地遊客實施若干入境限制，減少其獲准留澳日數，而根據此新政策，持往來港澳通行證之內地居民將不再可從香港進入澳門。此簽證限制可大大減少澳門之顧客人數，乃至最終之博彩收益。另外，根據近期消息，以拉斯維加斯作基地之賭場經營商Las Vegas Sands Corp.決定暫停於澳門之所有興建工程，以保留現金。於這一切負面事件下，位於澳門之該物業之持續發展不妙，故本公司或須另覓融資途徑以履行可換股債券之還款責任。

股份市價亦大幅下跌，由訂立二零零七年協議及發行可換股債券時之2.0港元，跌至該協議日期時之0.15港元。按換股價每股股份1.8港元計算，債券持有人不大可能會行使可換股債券所附帶之換股權，本集團因而須於到期時全數贖回可換股債券。現時，董事會未能評估金融危機會持續多久，以及就澳門經濟發展施加之嚴謹措施會否繼續收緊。就全球金融市場近日之不利狀況而言，董事會認為有必要通過減少其負債來改善本集團之財務狀況。就此，董事會同意與Suregold及Castle Rock進行該交易。董事會認為，該交易可為本公司帶來難得良機，註銷其大部分可換股債券(佔其於二零零七年十二月三十一日之總負債約86.4%)而無須招致實際現金流出(有關該協議之專業費用除外)，並可同時讓本公司以合理價錢(就目前市場氣氛而言)出售發展中物業。再者，隨著註銷大部分可換股債券，本公司記賬之視作利息開支將大為減少，從而改善本集團之業績。

董事認為，該協議之條款及條件就獨立股東而言屬公平合理，而該協議實合乎本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會成員經考慮聯昌之意見後，認為該協議之條款及條件就獨立股東而言屬公平合理，而該協議實合乎本公司及股東整體利益。

本集團之財務及業務前景

現時，本集團之業務包括三個業務分類：物業發展及投資、化妝品及美容，以及提供財務及企業傳訊服務。完成後，本集團將繼續物色其他機會以分散業務。此外，本公司計劃集中資源發展其核心業務(即化妝品及美容業務)。如本公司截至二零零八年六月三十日止六個月中期報告所述，化妝品及美容業務一方面正為集團開拓新

收益來源，同時亦正在整固現有CMM品牌產品系列。水療業務現發展新項目並預期將於本年度推出市場。本集團於化妝品業務方面不斷提升營運效益及質素，並會陸續推出新產品。預期憑藉本集團之努力，在中期而言將可藉著增加產品系列，從而加強競爭力，改善本集團財務業績。

該協議之財務影響

本集團截至二零零五年、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載於本通函附錄一之會計師報告。安永(本公司自二零零六年至今之核數師)因未能按核數指引第3.340條「售股章程及申報會計師」取得足夠可靠憑證，以支持本集團於二零零八年一月出售Goldigit Limited及其附屬公司之虧損(相關詳情及理由載於本通函附錄一)，而就本集團截至二零零五年止之業績之範圍限制於會計師報告內發表保留意見(「安永之保留意見」)。會計師報告所載財務資料乃按截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年各年及截至二零零八年七月三十一日止七個月之經審核財務報表而編製。本公司當時之核數師德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績並無保留核數師意見。董事認為，安永之保留意見對本集團之財政狀況概無帶來任何重大影響。

誠如本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考財務資料所指，按於二零零八年七月三十一日PKV之81.31%權益之公平值約1,141,600,000港元與PKV之81.31%權益之賬面值約1,297,300,000港元之差額計算；而不理或須按照香港公認會計準則對完成日期可換股票據之價值，或完成日期該物業之公平值作出之任何公平值調整(如有)，預期本公司會因該交易而錄得出售其於PKV之權益之虧損約155,700,000港元(未計開支)。參考因二零零七年協議所產生之一筆專業費用約5,500,000港元，因該協議及餘下PKV之出售而產生之估計專業費用分別為4,000,000港元及1,300,000港元。另一方面，本公司會因提前贖回可換股債券而錄得收益約93,000,000港元(計算為可換股債券賬面值約1,130,000,000港元與本金額約1,040,000,000港元間之差額)。可換股債券權益部份於二零零八年七月三十一日之公平值與賬面值之差額約77,400,000港元將計入累計虧損。基於上文所述，尤其是在計及於完成日期就可換股債券及該物業之價值進行任何公平值調整(如有)前，估計該交易對本集團業績之淨影響將為虧損約62,700,000港元(未計因該協議而產生之費用)，而進行該交易對本集團儲備之估計淨影響約為14,700,000港元。鑒於上文所述，由於上文「訂立該協議之背景及理由」一段所述理由，董事認為上述虧損可以接受。此外，估計因該交易(包括可換股債券贖回)完成，本

董事會函件

公司之綜合資產淨值會減少，主因可換股債券權益部份減少。本集團之資產總值將減少約1,654,000,000港元，主要由於該交易導致發展中物業減少所致。本集團之資產總額將減少約1,202,100,000港元，主要由於該交易導致可換股債券註銷所致。由於PKV於二零零七年八月二十八日成為本集團成員公司後未對本集團營業額作出任何貢獻，預期完成將不會對本集團營業額有任何重大影響。該交易之完成不涉及現金流量，惟支付有關該協議之費用及其他開支之款項除外，原因是可換股債券贖回以轉讓代價股份及轉授該等貸款之方式結付。餘下PKV之出售之可能盈虧，須視乎多項不可預見之因素而定，包括餘下PKV股份及餘下貸款於當時之賬面值，以及將由準買方（屬獨立第三方）及Castle Rock或Suregold在日後按公平基準釐定之代價。故此於本通函日期，未能釐定餘下PKV之出售或會產生之可能盈虧。

對本公司股權架構之影響

下圖列出本公司不同時候之股權架構：(i)於最後實際可行日期；(ii)於完成時及假設不行使認股權證及二零零五年債券附帶換股權；及(iii)於完成時及假設全面行使認股權證及二零零五年債券附帶換股權：

	於最後實際可行日期		於該交易完成時及 假設不行使 認股權證及二零零五年 債券附帶換股權		於該交易完成時及假設 全面行使認股權證 及二零零五年 債券附帶換股權 (附註4)	
	股數	%	股數	%	股數	%
主要股東						
Orben (附註1)	96,847,200	19.9	96,847,200	19.9	96,847,200	17.4
Ambleside (附註2)	71,499,000	14.7	71,499,000	14.7	71,499,000	12.8
Sigma Gain	65,037,280	13.4	65,037,280	13.4	65,037,280	11.7
GCC	50,000,000	10.3	50,000,000	10.3	50,000,000	9.0
其他						
認股權證持有人 (附註3及4)	-	-	-	-	53,526,800	9.6
二零零五年債券持有人 (附註4)	-	-	-	-	18,798,378	3.4
其他公眾股東	202,446,714	41.7	202,446,714	41.7	202,446,714	36.3
總計	485,830,194	100.0	485,830,194	100.0	558,155,372	100.0

附註：

1. Orben指Orben Inc. (前稱i-cf Inc.)，於最後實際可行日期直接擁有10,147,200股股份及通過Addendis SMC Inc. (「Addendis」) (前稱Suiko Enterprises Co., Ltd.) 間接擁有86,700,000股股份。Addendis由Orben全資擁有，故Orben被視作於合共96,847,200股股份中擁有權益。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Orben於最後實際可行日期亦持有Castle Rock已發行股本中約9.82%權益。
2. 於最後實際可行日期，鄭皓明女士擁有Ambleside Associates Limited (「Ambleside」) 已發行股本之70%，而Peakjoy Global Limited則持有Ambleside已發行股本之餘下30%。鄭皓明女士全資擁有Peakjoy Global Limited全部實益權益。因此鄭皓明女士被視為於71,499,000股股份中擁有權益。
3. LCF II乃認股權證持有人，並為Suregold之主要股東，持有Suregold約43.8%權益。
4. 表上所列行使二零零五年債券及認股權證時之攤薄作用僅作說明用途。如本公司日期為二零零七年八月十日之通函所指，概無認股權證或二零零五年債券之持有人會因全面行使有關附帶換股權而成為主要股東。因此，彼等各人將被視為公眾股東。

一般事項

可換股債券贖回乃根據可換股債券之條款及條件進行，並構成購回守則下本公司所進行之獲豁免股份購回。

該交易及餘下PKV之出售構成上市規則下本公司之非常重大出售。此外，由於Castle Rock由Sigma Gain實益擁有79.97%，而Sigma Gain則為本公司之主要股東，於最後實際可行日期持有65,037,280股股份 (佔本公司已發行股本約13.39%)，故Castle Rock為本公司之關連人士。因此，該交易及餘下PKV之出售亦構成上市規則下之關連交易。另外，於完成時，由於本集團仍保留於PKV之13.69%權益，而PKV將終止為本集團之附屬公司，惟將成為Castle Rock之附屬公司，故PKV欠付本集團之未償還債項 (約為37,409,688.80澳門元) 根據上市規則第14A章構成本公司向PKV之資助及關連交易。

由於Sigma Gain擁有Castle Rock之權益，故其本身及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易 (包括該交易、餘下PKV之出售及MIH資助) 之決議案投票。此外，鑒於黃先生為本公司、PKV、Suregold及Castle Rock之董事，亦為鄭皓明女士 (Ambleside全部已發行股本之實益擁有人，Ambleside為本公司之主要股東，於最後實際可行日期持有71,499,000股股份，佔本公司已發行股本約14.72%) 之女婿，Ambleside及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。Orben為本公司另一名主要股東，實益擁有96,847,200股股份之權益，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約19.93%，考慮到彼於Castle Rock約9.82%之權益，Orben及其聯繫人士將放棄就於股東特別

大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。簡言之，Sigma Gain、Ambleside、Orben及其各自之聯繫人士持有合共233,383,480股股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約48.04%，將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。倘黃先生、陳維恩先生、Suregold、LCF或LCF II於股東特別大會當日持有任何股份，彼等亦須放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。

股東特別大會

股東特別大會將於二零零八年十二月十日星期三上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場一期3604-05室舉行（其通告載於本通函第164至166頁），以考慮並酌情批准普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。股東特別大會上有關協議之表決程序將以按股數投票方式進行，有關結果將於股東特別大會後公佈。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥並交回本公司的股份過戶登記處香港分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。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或任何續會並於會上投票。

要求按股數投票表決之程序

根據細則第66條，於任何股東大會提呈以於會上表決之決議案，須以舉手方式表決，除非（於宣佈以舉手方式表決之結果前或之時，或於任何其他以按股數投票方式表決之要求被撤回時）正式要求以按股數投票方式表決。按股數投票要求可由下列人士提出：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席且當時有權於會上表決之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或
- (iii) 一名或多名親身出席並持有不少於全體有權於會上表決之股東全部表決權十分一之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或
- (iv) 一名或多名親身出席並持有獲賦予權利於大會表決且已繳股款總值不少於所有獲賦予該項權利股份已繳股款總額十分一之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表。

推薦意見

董事認為，該協議之條款及據此擬進行之交易(包括該交易、餘下PKV之出售及MIH資助)就獨立股東而言屬公平及合理，且該協議合乎公司及股東整體權益；因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該協議及據此擬進行之交易。

務請閣下垂注本通函第26至27頁之獨立董事委員會函件載列之意見。另請閣下垂注本通函第28至41頁所載聯昌就該協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。經考慮聯昌之意見後，獨立董事委員會認為該協議之條款及據此擬進行之交易(包括該交易、餘下PKV之出售及MIH資助)就獨立股東而言屬公平及合理，且合乎公司及股東整體權益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會表決贊成批准該協議項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照及

列位認股權證持有人 參照

代表董事會
澳門投資控股有限公司
主席
黃中核

二零零八年十一月二十四日



MACAU INVESTMENT
HOLDINGS LIMITED

MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

澳門投資控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

(前稱 *Signal Media and Communications Holdings Limited*)

敬啟者：

(1) 贖回可換股債券，
須進行 **Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA**
之 **81.31%** 權益之非常重大出售；
及
(2) 關連交易

謹請參閱本公司於二零零八年十一月二十四日刊發之通函（「通函」，本函件為其中部份）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函已界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，藉此就該協議及據此擬進行之交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供吾等之意見。

聯昌已獲委任為獨立財務顧問，藉此就該協議及據此擬進行之交易向吾等及閣下提供意見。其意見詳情，連同在作出意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第28至41頁。謹請閣下留意通函第7至25頁所載之董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮該協議之條款、所考慮之主要因素及理由及聯昌於意見書所載之意見後，吾等認為該協議及據此擬進行之交易對獨立股東而言乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

孫聚義
獨立非執行董事

軒一霞
獨立非執行董事
謹啟

趙菁
獨立非執行董事

二零零八年十一月二十四日

以下為聯昌就該交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，以供載入本通函。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

**(1)贖回可換股債券，
須進行Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA
之81.31%權益之非常重大出售；
及
(2)關連交易**

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該交易、餘下PKV之出售及MIH資助向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零零八年十一月二十四日致股東之通函(「通函」)所載董事會函件內，本函件乃通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年十月三十一日， 貴公司及其兩家全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold及Castle Rock訂立該協議，據此， 貴公司、PIL及Pebble Rise有條件同意提早贖回可換股債券，並將以向Suregold及Castle Rock轉讓代價股份及轉授貸款方式繳清，而Suregold及Castle Rock則有條件同意於完成時向 貴公司轉讓可換股債券註銷，並以代價股份及該等貸款為代價。

由於Castle Rock於最後實際可行日期由Sigma Gain實益擁有79.97%，而Sigma Gain則為 貴公司之主要股東，故Castle Rock為 貴公司之關連人士。因此，該交易及餘下PKV之出售構成上市規則第14A章下之關連交易。另外，由於PKV將於完成時成為Castle Rock（ 貴公司之關連人士）之聯繫人士，故PKV欠付 貴集團之餘下貸款根據上市規則第14A章構成 貴公司向PKV之資助及關連交易。因此，該交易、餘下PKV之出售及MIH資助均須由獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。該交易及餘下PKV之出售亦構成上市規則下 貴公司之非常重大出售。

董事會現包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。獨立董事委員會已成立，以就該交易之條款、餘下PKV之出售及MIH資助向獨立股東提供意見，其成員包括孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士，彼等均為獨立非執行董事，且於該交易、餘下PKV之出售及MIH資助概無任何直接或間接權益或涉及收購事項。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就該交易之條款、餘下PKV之出售及MIH資助是否公平合理、就獨立股東而言是否按一般商業條款訂立以及是否符合貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦意見。

意見之基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等認為吾等已根據上市規則第13.80條規定審閱足夠及有關資料及文件，並採取合理步驟以達致知情意見及就吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等依賴貴集團董事及／或管理層向吾等提供之資料及事實以及所發表之聲明；並已假定所有有關資料及事實以及向吾等發表之任何聲明或通函所載者於發表時均屬真實、準確及完整，並於通函刊發之日及股東特別大會前之期間亦如是。吾等已從貴集團董事及／或管理層獲悉，所有有關資料均已向吾等提供，向吾等提供之資料及發表之聲明概未遺漏任何重要事實。吾等無理由懷疑向吾等提供之資料及事實以及發表之聲明之真實性、準確性及完整性。吾等並未察覺任何事實或情況致使向吾等提供之資料及發表之聲明失實、錯誤或具誤導性質。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情觀點及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並未對有關資料進行獨立核實，亦未對貴集團之業務及事務進行任何形式之深層調查。

考慮因素

於達致吾等對該交易、餘下PKV之出售及MIH資助之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 背景

(A) 該協議

誠如董事會函件所述，經考慮澳門經濟衰退、源自美國之次按危機擴散到亞洲，造成銀行系統及金融市場流動資金緊張及全球股市下跌後，以及根據最新消息，以拉斯維加斯作基地之賭場經營商Las Vegas Sands Corp. (「**Las Vegas Sands**」) 決定暫停於澳門之所有興建工程以保留現金，故董事認為位於澳門之該物業之持續發展不妙，貴公司或須另覓融資途徑以履行可換股債券之還款責任。於二零零八年十月三十一日，貴公司及其兩家全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold及Castle Rock訂立該協議，據此，貴公司、PIL及Pebble Rise有條件同意提早贖回可換股債券，並將以向Suregold及Castle Rock轉讓代價股份及轉授貸款方式繳清，而Suregold及Castle Rock則有條件同意於完成時向貴公司轉讓可換股債券註銷，並以代價股份及該等貸款為代價。

誠如董事會函件所述，二零零七年協議完成後，PKV於二零零七年八月成為貴公司之附屬公司。根據二零零七年協議，貴公司收購PKV之86.31%權益後合共持有PKV已發行股本之95%。有關二零零七年協議之詳情，請見通函董事會函件「訂立該協議之背景及理由」一節。

完成時，PKV將終止成為貴公司之附屬公司，而貴公司將通過PIL持有PKV之13.69%股份權益，以及PKV欠付貴集團之未償還債項約37,400,000澳門元。

(B) 貴集團

從董事會函件可知，貴集團之業務包括三個業務分類：物業發展及投資、化妝品及美容，以及提供財務及企業傳訊服務。完成後，除於PKV之13.69%股權外，貴集團將不再擁有物業投資之任何商業權益。

聯昌函件

參考 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報， 貴集團之物業投資及發展業務於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩年內並無錄得收入。 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之化妝品及美容業務佔總收入約90%，而財務及企業傳訊服務佔剩餘之10%。

吾等亦從截至二零零八年六月三十日止之中期報告得知， 貴集團之化妝品業務正開拓新收入來源，而 貴集團於中期期間來自化妝品及美容業務之收入約為66,400,000港元，約佔 貴集團該期間總收入之95%，較二零零七年同期增加約246%。

(C) PKV

誠如董事會函件所述，PKV於一九九三年五月十五日在澳門註冊成立，現為 貴公司擁有95%權益之附屬公司。PKV主要於澳門從事物業投資及發展，其主要資產為該物業。由於該物業仍於發展階段，故PKV於截至二零零七年十二月三十一日止兩年內並無錄得任何營業額。

以下為PKV之相關財務資料，乃摘錄自根據香港財務報告準則編製相應年度／期間之PKV經審核財務報表或貴集團之綜合財務報表（視情況而定）：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	澳門元	澳門元	澳門元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	-	-	-
稅前虧損淨額	28,300	513,959	936,141
稅後虧損淨額	28,300	513,959	936,141
	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	澳門元	澳門元	澳門元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
淨資產／(負債)	886,040	372,081	(564,116)
總資產	257,463,643	313,707,683	334,900,380

根據PKV於二零零八年七月三十一日之經審核財務業績(乃根據香港財務報告準則編製), PKV有淨負債約560,000澳門元(約550,000港元)。於二零零八年七月三十一日之經審核資產已計入(其中包括)賬面值約為288,350,000澳門元(約279,950,000港元)之該物業, 以及欠付PKV股東款項合共約270,020,000澳門元(約262,160,000港元)之金額, 其中約90,490,000澳門元(約87,860,000港元)為欠付PIL、約10,570,000澳門元(約10,260,000港元)為欠付Evergood, 約110,280,000澳門元(約107,060,000港元)為欠付Pebble Rise, 及約58,680,000澳門元(約56,980,000港元)為欠付 貴公司之款項。PKV賬目內該物業之成本主要透過其股東墊支之貸款融資。除銀行及現金結餘外, 該物業為PKV之主要資產。

於完成時, PKV將不再為 貴公司附屬公司, 而PKV之賬目亦不再併入 貴集團賬目。預期 貴公司於餘下PKV股份之權益將於完成後按「可供銷售投資」入賬。

(D) 該物業

該物業位於澳門Lote 9 in Zona A, Baia de Praia Grande。其地盤面積為3,449平方米。根據本通函附錄三所載第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之物業估值報告, 估計該物業按現狀作為住宅發展項目地盤之市值於二零零八年七月三十一日為1,608,000,000港元。地盤目前雖有部分樁基結構物, 惟誠如本通函附錄三所載該物業之估值報告所述, 澳門政府土地工務運輸局於二零零六年五月十三日發出之一項樓宇組群規劃已於二零零七年五月十二日屆滿, 澳門政府土地工務運輸局亦於二零零八年四月二十五日發出停止通知書, 停止就該物業之經審批住宅開發項目進行之建築工程。項目之發展期現估計約為三年。

吾等已與PKV管理層商討, 並明白該物業原僅供作「商業」用途。 貴公司成為PKV之股東前, PKV已於二零零四年十一月二十二日獲得澳門政府初步批准, 將該物業轉為「住宅」用途。經 貴公司提出, PKV於澳門政府在公報上刊登更改該物業之用途(「刊憲」)後方可銷售將於該物業上發展之住宅。然而, 於最後實際可行日期, 澳門政府尚未刊憲, 而 貴公司現時亦不知悉刊憲之具體時間。

II. 進行該交易之理由

於達致有關進行該交易之原因之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(A) 澳門住宅物業市場現時勢頭轉弱

1. 澳門概覽

澳門為中國兩個特別行政區（「特區」）之一，其經濟大部分建基於旅遊業（絕大部分以博彩業帶動）。博彩業、旅遊業及酒店業估計佔澳門當地生產總值超過50%，亦佔澳門政府收入超過70%。

於二零零八年四月，澳門政府採取多項宏觀控制措施，包括暫停發出新博彩牌照，並暫停批出新賭場項目及增設賭桌申請，以抑制博彩業之迅速增長。該等措施加上Las Vegas Sands近期宣佈暫停於澳門之所有興建工程，已引起社會各界關注，而因而關注到澳門經濟將受到不利影響。

除對博彩業施加限制外，中國政府亦推出兩項措施，減少國內訪澳旅客之人數。自二零零八年六月一日起，廣東省開始收緊中國國民訪澳之簽證申請，由一個月到訪兩次變為到訪一次。自二零零八年七月一日起，廣東省進一步收緊規定，變為兩個月到訪一次。簽證限制大大減少中國旅客人數，而於二零零七年，中國旅客人數約佔當年訪澳旅客總數之59%。

同時，國內多個選定城市與台灣之間又於二零零八年七月初實行週末直航班機。根據澳門旅遊局提供之資料，該等中國選定城市與台灣之間實行直航班機後，經澳門之台灣旅客將下跌超過30%。誠如澳門特區之統計暨普查局所刊印之近期統計資料，於二零零八年九月，台灣訪澳人數由二零零七年同期之126,274人次下跌18.1%至103,478人次；於二零零八年過去九個月內而訪澳人士總數則較二零零七年同期下跌6.5%。

澳門本地生產總值於過去五年大幅增長，二零零三年至二零零七年內之累計平均增長率為20%，而二零零七年更大幅增長33.2%。然而，鑒於近期金融市場動盪，增長水平未必能維持。根據香港某物業估值師暨代理商就二零零八年第二季之澳門物業市場作出之研究報告，由於現時金融市場不穩定，澳門於整個二零零八年之本地生產總值增長率很可能降至18%至20%之間，較去年之本地生產總值增長率約32.2%下跌約40%。根據澳門特

區之統計暨普查局所刊印之統計，澳門於二零零八年第二季之本地生產總值增長率為4.1%，較二零零七年同期下跌超過50%。就二零零八年上半年而言，本地生產總值增長約26.4%，較二零零七年同期下跌約26.9%。

2. 澳門物業市場

從可公開取得之資料中得知，澳門地產業商會常務副會長稱，隨著全球及澳門經濟衰退，澳門物業市場已進入調整期。物業價格將於二零零八年下半年下跌12%至15%。此調整似乎與中國之調整同時發生，而業主及地主將承受降價之壓力。

根據香港某物業估值師暨代理商就二零零八年第二季之澳門物業市場作出之研究報告，某些財政不穩之業主已因應市場變化，順勢降價10%。報告亦指，根據印花稅記錄，二零零八年首五個月有7,673宗住宅物業交易，銷售量為186億澳門元，銷售交易量及價值較二零零七年同期大幅下跌34.3%及下跌約16.6%。估計澳門住宅房地產市場於二零零八年下半年會進一步降價6%至8%，而二零零八年全年則降價10%至15%。

吾等亦從可公開取得之資料中得知，澳門之銀行正收緊貸款水平，貸款額由購買價之70%至80%降至50%至75%，而該收緊措施將無可避免進一步增加澳門物業市場之壓力。

經考慮上文所述後，吾等同意董事之意見，認為澳門物業市場之走勢不明朗。

(B) 就發展該物業籌集足夠資金之難處

基於吾等與 貴公司管理層進行之商討，吾等明白該物業之估計尚欠發展成本總額約為1,100,000,000港元。就 貴公司於二零零八年六月三十日之流動無限制現金及銀行結餘約140,000,000港元而言，僅 貴公司內部資源不足以應付發展該物業之資金。鑒於現時之全球金融危機而造成銀行系統及金融市場流動性緊張，管理層認為 貴公司將難以籌集足夠資金以發展該物業。

考慮到現時全球信貸收緊導致 貴公司難以籌集足夠資金以發展該物業後，吾等同意董事之意見，認為該物業之持續發展不妙。

(C) 應付可換股債券責任之其他資金來源

誠如 貴公司日期為二零零七年八月十日有關二零零七年協議之通函所述，董事認為澳門經濟於當時之前景非常強勁，有持續雙位數經濟增長及數以十億計之外資，以及股市表現強勁且增長前景正面。按 貴公司之原定計劃，可換股債券將(a)因行使可換股債券附帶之兌換權(即按兌換價每股1.8港元(較訂立二零零七年協議時之收市價2.70港元折讓約33%))而註銷；或(b)倘該等兌換權於可換股債券於二零一二年八月屆滿時未獲債券持有人行使，則應以銷售將於該物業上發展之豪宅之所得款項淨額還款。

然而，由於全球金融動盪，市場狀況較二零零七年大幅轉變。股份市價由訂立二零零七年協議及發行可換股債券時之2.70港元大幅降低至該協議日期之0.15港元。按兌換價每股1.80港元而言，債券持有人未必行使可換股債券附帶之兌換權，因此，預期 貴集團可能需於可換股債券屆滿時以現金將其贖回。

此外，由於 貴公司並未得悉作出刊憲之具體時間，而 貴公司可能難以籌集足夠資金以發展該物業，發展時間表大有可能延遲。鑒於上文所述及項目發展期約為三年之事實， 貴集團能否自銷售將於該物業上發展之豪宅產生足夠所得款項淨額，以於可換股債券於二零一二年八月屆滿時還款並不明確。鑒於上述不明朗因素，董事會認為有需要透過減低負債風險以改善 貴集團之財務狀況。董事會認為該交易讓 貴集團於不涉及實際現金流出(有關該協議之專業費用除外)之情況下，有機會註銷可換股債券。

經考慮上文所述後，吾等同意董事之意見，認為根據該交易註銷可換股債券(不涉及實際現金付款)能夠消除 貴公司有關可換股債券之還款風險，且符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等之意見

經考慮上述因素後，吾等認為該交易符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 代價

概覽

吾等從董事會函件得知，貴公司贖回可換股債券之應付金額為1,463,580,000港元，將透過轉讓代價股份及轉授該等貸款償付。

誠如董事會函件所指，該代價乃由貴公司及債券持有人經公平磋商後釐定，並已考慮(i)可換股債券於該協議日期之未償還本金額；(ii)當貴集團於二零零七年八月向債券持有人收購PKV時，債券持有人收取貴公司所付代價之方式，詳情載於貴公司日期為二零零七年八月十日之通函，並於董事會函件「二零零七年協議」一段具體描述；(iii)於二零零八年七月三十一日，代價股份之賬面值約為1,094,650,000港元（佔PKV於二零零八年七月三十一日資產淨值約81.31%，並於二零零七年協議完成時按物業之公平值調整）及於該協議日期之貸款約為222,190,000澳門元（合215,720,000港元）；(iv)於二零零七年協議完成後，由貴公司提供之MIH貸款約50,350,000澳門元；(v)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」，獨立專業估值師）就該物業於二零零八年七月三十一日估值1,608,000,000港元之100%（估值報告全文見通函附錄三）；及(vi)現行市況，包括澳門房地產市場及全球金融市場近日之不利狀況。根據二零零七年協議，各訂約方協定貴公司收購PKV已發行股本之86.31%及相關股東貸款之代價為1,553,580,000港元（「二零零七年代價」），透過發行90,000,000港元之GCC代價股份及發行1,463,580,000港元之可換股債券之方式償付。

將予出售資產之價值

經考慮第一太平戴維斯就該物業於二零零八年七月三十一日作出之估值約1,608,000,000港元，代價股份於二零零八年七月三十一日之賬面值（即於二零零八年七月三十一日PKV之資產淨值之81.31%及於二零零八年七月三十一日經該物業之公平值調整）約為1,141,480,000港元（「PKV賬面值」）。

吾等曾就該物業之估值與第一太平戴維斯商討，而吾等明白該物業之估值過程中，第一太平戴維斯已採納比較估值法。尤其是，第一太平戴維斯已考慮可資比較成交住宅、可資比較成交地盤、估計尚欠發展成本總額、估計發展價值總額及項目之發展期。根據吾等與第一太平戴維斯之商討，吾等明白於發展中物業市值之估值過程中，比較估值法為普遍常用之估值方法之一。

基於上文所述，將於出售之資產價值約為1,595,970,000港元，包括(i) PKV賬面值約1,141,480,000港元；(ii)於協議日期之貸款約222,190,000澳門元(相當於約215,720,000港元)；及(iii) 貴集團於二零零七年協議於二零零七年八月完成時錄得之溢價(「溢價」)約238,770,000港元。

經 貴公司管理層提出， 貴公司根據二零零七年協議就PKV已發行股本之86.31%所支付之代價(當時澳門之市場氣氛較現時為佳)高於該等資產當時之公平值，因而錄得溢價。經考慮澳門之現行物業市場狀況、全球金融危機以及溢價並無按該物業之現時估值變現之事實後，吾等認為於分析中計入溢價(無形資產)並無意義。

因此，吾等於分析中並無計入溢價(無形資產)，而將予出售之資產價值約為1,357,200,000港元(「有形資產值」)(即PKV賬面值及貸款金額之總和)。

吾等之分析

於評估代價之公平性時，吾等就 (a)可換股債券1,463,580,000港元(貴集團於可換股債券於二零一二年八月屆滿時將於償還)與(b)有形資產值約1,357,200,000港元作出比較。吾等知悉可換股債券之本金額較有形資產值高出約106,380,000港元。

吾等之意見

經考慮上文所述，尤其是可換股債券之面值較有形資產值高出約106,380,000港元之事實，吾等同意董事之意見，認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

IV. 餘下PKV之出售

根據該協議，若Suregold及／或Castle Rock共同或個別於完成日期後十二個月期間內任何時間，建議向一獨立第三方出售PKV股份，建議進行出售之債券持有人有義務要求PIL及 貴公司出售(而PIL及 貴公司則有義務向該獨立第三方出售)某比例之餘下PKV股份及餘下貸款(該比例不得低於代價股份所佔債券持有人所出售PKV股份之比例)，價格及條款須與向銷售債券持有人提呈者相同，條件為：

- (i) 就餘下PKV股份及餘下貸款(視情況而定)向PIL及 貴公司支付之代價須以現金結付；及

- (ii) 各餘下PKV股份及餘下貸款各部分之代價須不低於PKV單位價格之80% (即不低於每股PKV股份144,000港元)。

從董事會函件可得知，PKV單位價格乃 貴公司、PIL、Pebble Rise、Castle Rock及Suregold經公平磋商後釐定，並已參考PIL及Pebble Rise根據二零零七年協議收購8,631股PKV股份及相關PKV股東貸款之代價。根據二零零七年協議，8,631股PKV股份及相關股東貸款之總代價為1,553,580,000港元，相當於每股PKV股份連相關股東貸款180,000港元。因此，PKV單位價格乃釐定為180,000港元。

吾等之意見

完成時，貴公司將僅持有PKV已發行股本之13.69%，且對PKV將無控制權。鑒於餘下PKV之出售讓 貴公司有機會按給予債券持有人之相同價格及條款銷售餘下PKV股份及餘下貸款，而銷售餘下PKV股份及餘下貸款須以不低於PKV單位價格之80%之現金支付，故吾等認為餘下PKV之出售之條款對獨立股東而言屬公平合理。

V. MIH資助

誠如董事會函件所述，於完成時，由於 貴公司將保留於PKV之13.69%權益，而PKV將終止為 貴集團之附屬公司。因此，餘下貸款(約為37,410,000澳門元，包括欠付PIL約28,930,000澳門元及欠付 貴公司約8,480,000澳門元)根據上市規則第14A章構成 貴公司向PKV之資助及關連交易，因此須獲獨立股東在股東特別大會上批准。

吾等與 貴公司管理層進行商討後，明白餘下貸款指於二零零八年七月三十一日PKV結欠 貴集團之債務總額中按比例計算之部分(即13.69%)。MIH資助不會涉及 貴集團任何額外現金流出。

此外，若Suregold及／或Castle Rock共同或個別於完成日期後十二個月期間內任何時間，建議向一獨立第三方出售PKV股份，則 貴集團可根據餘下PKV之出售之條款，出售餘下貸款(連同餘下PKV股份)。

吾等之意見

經考慮MIH資助指於二零零八年七月三十一日PKV結欠 貴集團之債務總額中按比例計算之部分，而MIH資助不會涉及 貴集團任何額外現金流出後，吾等認為MIH資助之條款對獨立股東而言屬公平合理。

VI. 財務影響

(A) 盈利

從本通函附錄二可得知，完成時，按於二零零八年七月三十一日PKV之81.31%權益之公平值約1,141,600,000港元與PKV之81.31%權益之賬面值約1,297,300,000港元之差額計算(已計入二零零七年協議完成時就該物業錄得之公平值調整及 貴集團於收購代價股份時錄得之溢價約238,770,000港元)；而不理或須按照香港公認會計準則對完成日期可換股票據之價值，或完成日期該物業之公平值作出之任何公平值調整(如有)，預期 貴公司會因該交易而錄得出售其於PKV之權益之虧損約155,700,000港元(未計開支)。參考因二零零七年協議所產生之一筆專業費用約5,500,000港元，因該協議及餘下PKV之出售而產生之估計專業費用分別為4,000,000港元及1,300,000港元。

另一方面， 貴公司會因提前贖回可換股債券而錄得收益約93,000,000港元(計算為可換股債券賬面值約1,130,000,000港元與本金額約1,040,000,000港元間之差額)。可換股債券權益部份於二零零八年七月三十一日之公平值與賬面值之差額約77,400,000港元將計入累計虧損。

基於上文所述，尤其是在計及於完成日期就可換股債券及該物業之價值進行任何公平值調整(如有)前，估計該交易對 貴集團業績之淨影響將為虧損約62,700,000港元(未計因該協議而產生之費用)，而進行該交易對 貴集團儲備之估計淨影響約為計入14,700,000港元。

(B) 資產淨值

從通函附錄二可得知，完成時，貴公司之綜合資產淨值會減少，主因可換股債券權益部份減少。貴集團之資產總值將減少約1,654,000,000港元，主要由於該交易導致發展中物業減少所致。貴集團之負債總額將減少約1,202,100,000港元，主要由於該交易導致可換股債券註銷所致。

(C) 營運資金

由於代價將透過轉讓代價股份及轉授該等貸款償付，故預期貴集團之營運資金狀況於完成後將無重大不利變動。

(D) 資本負債比率

參照通函附錄二所載之未經審核備考報表，於完成時，餘下集團於出售餘下權益前之資本負債比率將約為0.02，較於二零零八年七月三十一日之資本負債比率約1.15顯著減少。

吾等之意見

完成時，貴集團預期錄得淨虧損約62,700,000港元(扣除開支前)，該虧損為「會計虧損」，屬非現金性質。根據通函附錄二所載之未經審核備考報表，於完成時，貴集團之營運資金狀況將無重大變動，而餘下集團之資本負債比率將有大幅改善。

經考慮上文所述及(i)可換股債券之面值較有形資產值高出約106,380,000港元及(ii)該交易將註銷可換股債券(不涉及任何實際現金付款)及消除貴公司有關可換股債券之還款風險後，吾等認為該交易導致之財務影響乃屬合理。

推薦意見

經考慮上文所述，吾等認為該交易、餘下PKV之出售及MIH資助之條款屬公平合理，且符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會提議獨立股東及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

此致

澳門投資控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

董事

企業融資部主管

劉志華

董事

鄭敏華

謹啟

二零零八年十一月二十四日

1. 以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編撰之報告全文。本文所界定之詞彙僅應用於本報告。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

下文載列吾等就澳門投資控股有限公司(前稱烽火傳媒控股有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之財務資料以及截至二零零七年七月三十一日止七個月之比較資料(「二零零七年七月三十一日財務資料」)，按照下文第II節附註2.1所載基準編製之報告，以供載入貴公司就根據貴公司、Performing Investments Limited及Pebble Rise Inc.(統稱「賣方」)與Suregold Global Limited及Castle Rock Investment Holding Limited(統稱「買方」)於二零零八年十月三十一日訂立之提早贖回可換股債券協議，建議提早贖回本金額1,463,580,000港元之可換股債券(此舉導致須進行於貴公司間接擁有之附屬公司Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA(「Sociedade」)已發行股本中之81.31%權益連同222,190,050澳門元(相當於約215,718,495港元)股東貸款之建議非常重大出售事項)一事，而於二零零八年十一月二十四日刊發之通函(「通函」)內。Sociedade於澳門特區註冊成立，主要在澳門從事物業投資及發展。Performing Investments Limited及Pebble Rise Inc均為貴公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立。買方均於英屬處女群島註冊成立。

貴公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司，從事投資控股。於有關期間內，貴集團主要從事農藥溶劑開發及分銷、物業開發及投資、化妝品及相關產品製造及貿易、提供美容技術及培訓服務，以及提供公共關係服務。農藥溶劑開發及分銷業務已於截至二零零六年十二月三十一日止年度終止經營。於本報告日期，貴公司於下文第II節附註4所載之主要附屬公司中擁有直接及間接權益。

貴集團已採納十二月三十一日作為其法定報告用途之財政年度年結日。

貴集團於各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，及於二零零五年、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貴集團之綜合資產負債表及貴公司之資產負債表之摘要連同相關附註（「財務資料」），均以貴集團及貴公司之經審核財務報表為基準編製。

貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，而截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度者則由吾等按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核。

財務資料乃貴公司董事表照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製，並因應需要作出調整，根據下文第II節附註2.1所載基準將貴集團之經審核財務報表再行分類。貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編制並且真實而公允地列報財務資料。有關責任包括設計、實施及維護與財務資料之編制及真實而公允地列報相關之內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及運用恰當之會計政策；及因應情況做出合理之會計估計。吾等之責任是根據審閱對財務資料作出獨立意見，並僅向閣下匯報吾等之意見。

就有關期間作出之程序

就本報告而言，除下文所載保留意見之基準外，吾等已根據香港會計師公會發出之香港核數準則審閱貴集團及貴公司於各有關期間之經審核綜合財務報表。吾等已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340條「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之其他程序。

保留意見之基準－範圍限制

誠如附註28進一步詳述，貴集團於二零零八年一月十四日出售彼於Goldigit Limited及其附屬公司（統稱「Goldigit集團」）之100%股權。董事向吾等聲明，彼等於出售後未能取得Goldigit集團之賬冊及記錄。由於吾等於二零零五年十二月三十一日後首次獲委任為貴集團之核數師，故吾等並無就Goldigit集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績進行審核。由於未能取得賬冊及記錄，又不能採取其他可供吾等信納之審核程序，吾等未能取得足夠可靠之憑證致使吾等信納截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料所載收益表中賬目結餘分類情況，以及就Goldigit集團15,992,000港元虧損所作相應披露之準確性及恰當性。

上述任何就截至二零零五年十二月三十一日止年度被視為需要之調整，將對貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損及於財務資料內之分類及相關披露構成相應影響。

就二零零七年七月三十一日止七個月所作出之程序

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第2410號「由公司獨立核數師進行之中期財務資料審閱」審閱二零零七年七月三十一日財務資料（貴公司董事須就此負責）。審閱主要包括向管理層作出查詢，對財務資料應用分析程序，並據此評定會計政策及呈列方式是否被貫徹應用（除非另有披露）。審閱並不包括諸如控制測試、資產與負債以及交易核實等審核程序。由於所涉及範疇明顯較審核小，所能提供之保證亦較審核為低，因此，吾等對二零零七年七月三十一日財務資料不發表意見。

因範圍限制所致就有關期間之保留意見

吾等認為，除貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度業績因吾等所信納須就Goldigit集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損作出任何調整（如有）所致影響外，就本報告而言，財務資料（連同相關附註）真實公平地反映貴公司及貴集團於二零零五年、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財務狀況，以及貴集團於各有關期間之業績及現金流量。

有關二零零七年七月三十一日止七個月之審閱總結

基於吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無留意到有任何事情令吾等相信二零零七年七月三十一日財務資料未能按照香港財務報表準則規定，真實公平反映貴集團截至二零零七年七月三十一日止七個月之財務表現及現金流量。

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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
持續經營業務						
收益	6	-	5,392	103,304	32,875	81,284
銷售成本		-	(3,962)	(38,337)	(13,120)	(27,221)
毛利		-	1,430	64,967	19,755	54,063
其他收入	6	3,489	8,526	7,312	3,913	2,337
銷售及分銷費用		-	-	(34,568)	(11,087)	(31,642)
行政費用		(10,511)	(40,375)	(72,432)	(37,986)	(55,800)
其他經營費用		-	-	(885)	(34)	(492)
股本結算購股權相關成本	37	(8,018)	(245)	(11,941)	(9,181)	(4,401)
物業、廠房及設備項目減值	14	-	-	(25,004)	-	-
重新計量至預付土地租金公平值 之已確認虧損	16	-	-	(9,607)	-	-
投資物業公平值減少	15	(500)	(3,145)	(8,195)	-	-
商譽減值	18	-	-	(46,636)	(46,636)	(45,606)
無形資產減值	19	-	-	-	-	(34,000)
可換股債券利息成本	32	-	(2,795)	(26,258)	(1,739)	(42,860)
其他財務成本	7	-	(22)	(973)	(370)	(578)
分佔聯營公司溢利		-	-	-	-	190
除稅前虧損	8	(15,540)	(36,626)	(164,220)	(83,365)	(158,789)
稅項	10	(200)	(184)	(2,815)	785	(2,041)
年/期內來自持續經營業務之虧損		(15,740)	(36,810)	(167,035)	(82,580)	(160,830)
終止經營業務						
年內來自終止經營業務之虧損	12	(16,739)	(2,784)	-	-	-
年/期內虧損		(32,479)	(39,594)	(167,035)	(82,580)	(160,830)

	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	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
下列人士應佔：						(未經審核)
貴公司權益持有人	11	(32,479)	(39,594)	(167,019)	(82,580)	(160,730)
少數股東權益		-	-	(16)	-	(100)
		<u>(32,479)</u>	<u>(39,594)</u>	<u>(167,035)</u>	<u>(82,580)</u>	<u>(160,830)</u>
貴公司普通權益持有人 應佔每股虧損	13					
基本：						
年／期內虧損		<u>0.19港元</u>	<u>0.16港元</u>	<u>0.46港元</u>	<u>0.28港元</u>	<u>0.33港元</u>
來自持續經營業務虧損		<u>0.09港元</u>	<u>0.15港元</u>	<u>0.46港元</u>	<u>0.28港元</u>	<u>0.33港元</u>
攤薄：						
年／期內虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

B. 綜合資產負債表

附註	於十二月三十一日			於七月	
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	三十一日 二零零八年 千港元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	29,067	27,795	39,381	43,581
投資物業	15	46,107	45,905	-	-
預付土地租金	16	9,450	9,378	7,285	6,472
發展中物業	17	-	-	1,818,098	1,863,815
商譽	18	-	19,493	51,906	6,300
無形資產	19	-	-	99,906	98,538
可供出售投資	21	-	212,140	113,691	113,666
於聯營公司之權益	22	-	-	-	2,490
遞延稅項資產	35	-	61	61	816
長期存款	24	-	-	1,298	1,070
有抵押存款	27	7,000	7,000	-	-
非流動資產總值		91,624	321,772	2,131,626	2,136,748
流動資產					
存貨	23	-	-	25,634	31,744
貿易應收款項	24	-	1,370	13,379	13,321
預付款項、按金及其他應收款項	24	2,969	47,037	55,378	20,686
貸款及應收款項	25	-	11,672	-	-
應收關連公司款項	26	-	-	594	2,661
可收回稅項		188	494	-	-
有抵押存款	27	-	-	7,549	7,645
受限制銀行結餘	27	-	-	42,537	43,022
現金及現金等值項目	27	180,081	111,507	172,217	133,828
		183,238	172,080	317,288	252,907
分類為持作銷售之出售集團資產	28	-	-	43,385	-
流動資產總值		183,238	172,080	360,673	252,907
流動負債					
貿易應付款項	29	-	1,229	11,895	11,596
其他應付款項及應計款項	29	3,671	8,084	76,076	92,976
計息銀行借貸	30	-	189	14,155	14,382
應付關連公司款項	26	-	-	540	742
應付稅項		400	600	2,253	901
可換股債券	32	-	-	47,820	49,844

	附註	於十二月三十一日			於七月
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	三十一日 二零零八年 千港元
應付融資租賃	33	-	-	495	261
應付一家附屬公司之 少數股東之款項	34	-	-	10,259	10,259
		4,071	10,102	163,493	180,961
直接與分類為持作銷售之 資產相關之負債	28	-	-	6,416	-
流動負債總額		4,071	10,102	169,909	180,961
流動資產淨值		179,167	161,978	190,764	71,946
總資產減流動負債		270,791	483,750	2,322,390	2,208,694
非流動負債					
長期服務款項撥備	31	-	-	656	425
可換股債券	32	42,043	44,838	1,091,515	1,132,351
應付融資租賃	33	-	-	21	28
遞延稅項負債	35	-	-	1,944	1,822
非流動負債總額		42,043	44,838	1,094,136	1,134,626
資產淨值		228,748	438,912	1,228,254	1,074,068
權益					
貴公司權益持有人應佔權益					
已發行資本	36	84,993	134,365	242,915	242,915
可換股債券之權益部份	32	8,957	8,957	404,298	404,298
儲備	38(a)	134,798	295,590	513,694	359,608
		228,748	438,912	1,160,907	1,006,821
少數股東權益		-	-	67,347	67,247
權益總額		228,748	438,912	1,228,254	1,074,068

C. 綜合權益變動表

		貴公司權益持有人應佔												
		已發行 資本	股份 溢價賬	可換股債券 權益部份	認股權證 儲備	購股權 儲備	可供 出售投資 重估儲備	儲備金	總入盈餘	匯兌 波動儲備	保留盈利/ 累計虧損	總計	少數股 東權益	權益總額
附註		千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元 (附註32)	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註38(a))	千港元 (附註38(a))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	於二零零五年一月一日	84,993	72,657	-	-	-	-	7,321	73	(36)	79,244	244,252	-	244,252
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,479)	(32,479)	-	(32,479)
	年內收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,479)	(32,479)	-	(32,479)
	發行可換股債券	32	-	8,957	-	-	-	-	-	-	-	8,957	-	8,957
	股本結算之購股權安排	37	-	-	-	8,018	-	-	-	-	-	8,018	-	8,018
	於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	84,993	72,657	8,957	-	8,018	-	7,321	73	(36)	46,765	228,748	-	228,748
	可供出售投資之公平值變動 匯兌調整	-	-	-	-	-	264	-	-	-	-	264	-	264
	於權益中直接確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	264	-	-	5,466	-	5,730	-	5,730
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,594)	(39,594)	-	(39,594)
	年內收入及開支總額	-	-	-	-	-	264	-	-	5,466	(39,594)	(33,864)	-	(33,864)
	發行股份	36	49,372	148,771	-	-	-	-	-	-	-	198,143	-	198,143
	股本結算之認股權證安排	36	-	-	45,640	-	-	-	-	-	-	45,640	-	45,640
	股本結算之購股權安排	37	-	-	-	245	-	-	-	-	-	245	-	245
	註銷尚未行使購股權後 轉撥購股權儲備	-	-	-	-	(2,432)	-	-	-	-	2,432	-	-	-
	於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	134,365	221,428*	8,957	45,640*	5,831*	264*	7,321*	73*	5,430*	9,603*	438,912	-	438,912
	可供出售投資之公平值變動 匯兌調整	-	-	-	-	-	1,551	-	-	-	-	1,551	-	1,551
	於權益中直接確認之 收入及開支總額	-	-	-	-	-	1,551	-	-	6,543	-	8,094	-	8,094
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(167,019)	(167,019)	(16)	(167,035)
	年內收入及開支總額	-	-	-	-	-	1,551	-	-	6,543	(167,019)	(158,925)	(16)	(158,941)
	發行股份	36	108,550	369,030	-	-	-	-	-	-	-	477,580	-	477,580
	股份發行開支	36	-	(3,942)	-	-	-	-	-	-	-	(3,942)	-	(3,942)
	發行可換股債券	32	-	-	395,341	-	-	-	-	-	-	395,341	-	395,341
	收購附屬公司	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,363	67,363
	股本結算之購股權安排	37	-	-	-	11,941	-	-	-	-	-	11,941	-	11,941
	註銷尚未行使購股權後 轉撥購股權儲備	-	-	-	-	(4,595)	-	-	-	-	4,595	-	-	-
	於二零零七年十二月三十一日	242,915	586,516*	404,298	45,640*	13,177*	1,815*	7,321*	73*	11,973*	(152,821)*	1,160,907	67,347	1,228,254

		貴公司權益持有人應佔												
		已發行 資本	股份 溢價類	可換股債券 權益部份	認股權證 儲備	購股權 儲備	可供 出售投資 重估儲備	儲備金	總入盈餘	匯兌 波動儲備	保留盈利/ 累計虧損	總計	少數股 東權益	權益總額
附註		千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元 (附註32)	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註38(a))	千港元 (附註38(a))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	於二零零八年一月一日	242,915	586,516	404,298	45,640	13,177	1,815	7,321	73	11,973	(152,821)	1,160,907	67,347	1,228,254
	可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	(25)	-	-	-	-	(25)	-	(25)
	匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	2,268	-	2,268	-	2,268
	於權益中直接確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	(25)	-	-	2,268	-	2,243	-	2,243
	期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(160,730)	(160,730)	(100)	(160,830)	
	期內收入及開支總額	-	-	-	-	-	(25)	-	-	2,268	(160,730)	(158,487)	(100)	(158,587)
37	股本結算之購股權安排	-	-	-	-	4,401	-	-	-	-	-	4,401	-	4,401
	於二零零八年七月三十一日	<u>242,915</u>	<u>586,516*</u>	<u>404,298</u>	<u>45,640*</u>	<u>17,578*</u>	<u>1,790*</u>	<u>7,321*</u>	<u>73*</u>	<u>14,241*</u>	<u>(313,551)*</u>	<u>1,006,821</u>	<u>67,247</u>	<u>1,074,068</u>
	於二零零七年一月一日	134,365	221,428	8,957	45,640	5,831	264	7,321	73	5,430	9,603	438,912	-	438,912
	可供出售投資之公平值變動(未經審核)	-	-	-	-	-	738	-	-	-	-	738	-	738
	匯兌調整(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	(93)	-	(93)	-	(93)
	於權益中直接確認之收入及 開支總額(未經審核)	-	-	-	-	-	738	-	-	(93)	-	645	-	645
	期內虧損(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,580)	(82,580)	-	(82,580)
	期內收入及開支總額(未經審核)	-	-	-	-	-	738	-	-	(93)	(82,580)	(81,935)	-	(81,935)
	發行股份(未經審核)	33,500	113,900	-	-	-	-	-	-	-	-	147,400	-	147,400
	股本結算之購股權安排(未經審核)	-	-	-	-	9,181	-	-	-	-	-	9,181	-	9,181
	註銷尚未行使購股權後 轉撥購股權儲備(未經審核)	-	-	-	-	(2,432)	-	-	-	-	2,432	-	-	-
	於二零零七年七月三十一日(未經審核)	<u>167,865</u>	<u>335,328</u>	<u>8,957</u>	<u>45,640</u>	<u>12,580</u>	<u>1,002</u>	<u>7,321</u>	<u>73</u>	<u>5,337</u>	<u>(70,545)</u>	<u>513,558</u>	<u>-</u>	<u>513,558</u>

* 該儲備賬目包括於二零零五年、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內之綜合儲備134,798,000港元、295,590,000港元、513,694,000港元及359,608,000港元。

D. 綜合現金流量表

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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
經營業務之現金流量					
除稅前虧損：					
來自持續經營業務	(15,540)	(36,626)	(164,220)	(83,365)	(158,789)
來自終止經營業務	12 (16,739)	(2,584)	-	-	-
經調整：					
可換股債券之利息費用	32 -	2,795	26,258	1,739	42,860
其他融資成本	7 -	22	973	370	578
銀行利息收入	6 (2,737)	(7,167)	(3,666)	(1,883)	(739)
長期服務款項撥備撇銷	8 -	-	-	-	(231)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(190)
折舊	8 3,662	2,735	8,010	2,222	5,513
存貨撇銷	8 -	-	2,334	-	278
存貨撥備／(撇銷撥備)	8 -	-	1,185	(165)	1,078
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	8 -	-	158	34	525
投資物業公平值減少	15 500	3,145	8,195	-	-
確認預付土地租金	8 590	658	1,139	496	405
無形資產攤銷	8 940	-	-	-	2,567
商譽減值	18 -	-	46,636	46,636	45,606
物業、廠房及設備項目減值	8 3,364	1,584	25,004	-	-
無形資產減值	8 2,115	-	-	-	34,000
重新計量至預付土地租金 公平值確認之虧損	16 -	-	9,607	-	-
貿易應收款項減值撥備／(撇銷撥備)	8 -	-	727	-	(560)
貿易應收款項撇銷	8 -	1,000	-	-	-
預付款項、按金及其他應收 款項減值撥備	8 -	-	-	-	527
股本結算購股權相關之費用	37 8,018	245	11,941	9,181	4,401
		(15,827)	(34,193)	(25,719)	(24,735)
		(34,193)	(25,719)	(24,735)	(22,171)
存貨減少／(增加)	70	-	(3,504)	(133)	(6,473)
貿易應收款項減少／(增加)	-	(1,833)	(5,263)	1,513	1,109
預付款項、按金及其他 應收款項減少／(增加)	(1,271)	(9,566)	(30,922)	(714)	9,111
受限制銀行結餘增加	-	-	(918)	-	(485)
貿易應付款項增加／(減少)	-	630	365	(1,628)	(717)
其他應付款項及應計 款項增加／(減少)	(397)	4,027	(12,026)	11,176	(4,602)
有關連公司結餘減少／(增加)	-	-	(54)	468	(1,871)
經營業務動用現金	(17,425)	(40,935)	(78,041)	(14,053)	(26,099)
已付利息	-	(22)	(946)	(358)	(560)
融資租賃租金付款之利息部份	-	-	(27)	(12)	(18)

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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
已付香港利得稅	-	(1,146)	(46)	-	-
已付海外稅項	-	-	(3,850)	(2,371)	(4,347)
經營業務現金流出淨額	(17,425)	(42,103)	(82,910)	(16,794)	(31,024)
投資活動之現金流量					
已收利息	2,737	7,167	3,666	1,883	739
購買物業、廠房及設備項目	(89)	(1,159)	(4,527)	(1,957)	(5,401)
出售物業、廠房及設備項目之 所得款項	-	-	-	-	214
購買可供出售投資	-	(200,466)	-	-	-
購買可換股債權證 於聯營公司之權益	25	(11,672)	-	-	-
增加發展中物業	17	-	(7,244)	-	-
收購數家附屬公司	39, 40	(12,370)	(19,976)	(19,987)	(757)
出售數家附屬公司	41	-	-	-	(2,147)
已抵押存款增加	(7,000)	-	(549)	(420)	(96)
投資活動現金流出淨額	(4,352)	(218,500)	(28,630)	(20,481)	(9,748)
融資活動之現金流量					
發行股份所得款項	36	191,800	180,180	-	-
發行可換股債券所得款項		51,000	-	-	-
股份發行開支	36	-	(3,942)	-	-
償還銀行貸款		-	(5,674)	(3,000)	-
融資租賃租金付款之資本部份		-	(462)	(212)	(320)
融資活動現金流入/(流出)淨額	51,000	191,800	170,102	(3,212)	(320)
現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額	29,223	(68,803)	58,562	(40,487)	(41,092)
年/期初現金及現金等值項目	150,858	180,081	111,318	111,318	170,735
匯率變動影響，淨額	-	40	855	257	792
年/期終現金及現金等值項目	<u>180,081</u>	<u>111,318</u>	<u>170,735</u>	<u>71,088</u>	<u>130,435</u>
現金及現金等值項目結餘分析					
現金及銀行結餘	27	4,197	13,294	24,974	81,454
於收購時原到期日少於三個月之 無抵押定期存款	27	175,884	98,213	49,314	52,374
銀行透支	30	-	(189)	(3,200)	(3,393)
分類為持作銷售之出售集團資產 之現金及銀行結餘	28	-	2,147	-	-
	<u>180,081</u>	<u>111,318</u>	<u>170,735</u>	<u>71,088</u>	<u>130,435</u>

E. 貴公司之資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	88	833	711	635
於附屬公司之權益	20	37,670	309,204	2,101,922	2,052,581
可供出售投資	21	–	730	2,281	2,256
非流動資產總值		<u>37,758</u>	<u>310,767</u>	<u>2,104,914</u>	<u>2,055,472</u>
流動資產					
預付款項、按金及其他應收款項		244	10,701	12,185	17
分類為持作銷售附屬公司之權益	20	–	–	46,555	–
貸款及應收款項	25	–	11,672	–	–
現金及現金等值項目	27	177,946	106,880	147,305	125,701
流動資產總值		<u>178,190</u>	<u>129,253</u>	<u>206,045</u>	<u>125,718</u>
流動負債					
其他應付款項及應計款項		953	3,169	1,864	4,638
分類為持作銷售附屬公司之欠款	20	–	–	17,472	–
可換股債券	32	–	–	47,820	49,844
流動負債總額		<u>953</u>	<u>3,169</u>	<u>67,156</u>	<u>54,482</u>
流動資產淨值		<u>177,237</u>	<u>126,084</u>	<u>138,889</u>	<u>71,236</u>
總資產減流動負債		<u>214,995</u>	<u>436,851</u>	<u>2,243,803</u>	<u>2,126,708</u>
非流動負債					
可換股債券	32	42,043	44,838	1,091,515	1,132,351
資產淨值		<u>172,952</u>	<u>392,013</u>	<u>1,152,288</u>	<u>994,357</u>
權益					
已發行資本	36	84,993	134,365	242,915	242,915
可換股債券之權益部份	32	8,957	8,957	404,298	404,298
儲備	38(b)	79,002	248,691	505,075	347,144
權益總額		<u>172,952</u>	<u>392,013</u>	<u>1,152,288</u>	<u>994,357</u>

2. 財務資料附註

1. 公司資料

澳門投資控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。貴公司之前稱為烽火傳媒控股有限公司。根據於二零零七年十月十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，貴公司已獲批准更改公司名稱。貴公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場1座3604-05室。

於有關期間內，貴公司涉及投資控股，而貴集團涉及農藥溶劑開發及分銷（於截至二零零六年十二月三十一日止年度內終止－附註12）、物業發展及投資、製造及買賣化妝品及相關產品、提供美容技術及培訓服務、提供公共關係服務及提供廣告服務。

2.1 編製基準

該等財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，財務報表乃按歷史成本慣例編製。持作銷售之出售集團乃按賬面值或公平值減銷售成本（以較低者為準）列賬（詳見附註2.4）。除另有指明外，該等財務資料以港元呈列，而所有金額均調整至最接近千元。

綜合基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）有關期間內之財務報表。附屬公司之業績於收購日期（即貴集團取得控制權之日）起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為上。貴集團之所有重大內部交易及結餘均已於綜合賬目時抵銷。

有關期間內收購一家附屬公司乃採用購買法入賬。此方法涉及分配業務合併成本至所收購資產之公平值，以及於收購日期承擔之負債及或然負債。收購成本按已知資產之公平值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。

少數股東權益指並非貴集團持有之外部股東於貴公司附屬公司之業績及資產淨值中享有之權益。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已頒佈新增及經修訂之香港財務報告準則，該等會計準則一般於二零零五年一月一日、二零零六年一月一日、二零零七年一月一日及二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效。為編製及提呈財務資料，貴集團已於有關期間提前採納新增及經修訂香港財務報告準則。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

貴集團於該等財務報表並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(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)	綜合及獨立財務報表 ⁵
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽金融工具及清盤時的義務 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款：歸屬條件及撤銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁵
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ²
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—界定福利資產之限制、最低資金規定及其相互關係 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產的協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期 ⁴

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 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

貴集團現正就初步應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響進行評估。直至目前為止，貴集團認為採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號可能導致須作出新增或經修訂之披露，而該等新增及經修訂香港財務報告準則不太可能對貴集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指貴公司直接或間接控制其財務及營運政策，以其活動中獲得利益之實體。

附屬公司之業績，由貴公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。貴公司於附屬公司之權益(並非根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售)按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業為透過合約安排成立之實體，貴集團與其他人士藉此進行經濟活動。合營企業以獨立實體形式經營，貴集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營企業協議訂明合營企業各方之出資額、合營企業之期限及於解散時變現資產之基準。合營企業經營之損益及任何剩餘資產分派，乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營企業協議之條款攤分。

合營企業視為：

- (a) 附屬公司(倘貴集團直接或間接對合營企業擁有單方面控制權)；
- (b) 共同控制實體(倘貴集團對合營企業並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權)；
- (c) 聯營公司(倘貴集團對合營企業並無單方面或共同控制權，但一般直接或間接持有合營企業不少於20%註冊資本，並可對合營企業發揮重大影響)；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬之股本投資(倘貴公司直接或間接持有合營企業少於20%註冊資本，且既無共同控制權亦不可對其發揮重大影響)。

聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制公司)為貴集團持有其一般不少於20%投票權之長期股本權益，並可對其施以重大影響之實體。

貴集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別包括在綜合收益表及綜合儲備內。在綜合資產負債表中，貴集團之聯營公司權益乃採用權益會計法，按貴集團應佔之資產淨值減任何減值虧損後列賬。於收購聯營公司所產生之商譽，將計入貴集團之聯營公司權益。

商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽乃指業務合併成本高於貴集團於收購日應佔被收購公司之所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債公平淨值之權益之差額。

收購產生之商譽初步按成本於綜合資產負債表內確認為資產入賬，其後按成本減任何累計減值虧損列賬。若為聯營公司，商譽會包括在其賬面值中，而不會在綜合資產負債表內列作為獨立可識別資產。

商譽之賬面值每年進行減值檢討一次，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之檢討。為進行減值測試，因企業合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之貴集團現金產生單位，或各組現金產生單位，而不論貴集團其他資產或負債會否獲轉撥至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組別)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期乃評估為有限或無限。具有限年期之無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時作評估減值。具有限可使用年期之無形資產之攤銷年期及攤銷方法須至少於每個結算日作檢核。

品牌

具無限使用年期之品牌每年在現金產生單位層面作減值測試，並不予攤銷。品牌之使用年期每年檢討，以評估無限年期之評估是否繼續適用。倘不適用，則可使用年期之評估由無限轉為有限，並往後應用。

知識及許可證

已購買之知識及許可證乃按成本減累計攤銷入賬，並以直線法按期可使用年期 10年攤銷。

已購入經營權

已購入經營權以成本減任何減值虧損以直線法，在其估計八年可使用年期内攤銷。

物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘若物業、廠房及設備項目屬於分類為持入銷售出售集團之部份，則不計算折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情載於「持作銷售出售集團」之會計政策內。一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其預定用途之營運狀態及工作地點涉及之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊以直線法於其預計可使用年期内，將各物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其剩餘價值。就該用途採用之主要年率如下：

樓宇	20年或預付土地租金年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
廠房及機器	10%
傢俬及裝置	20%
汽車	10%
辦公室設備	20%

當一項物業廠房及設備之各部份有著不同之可使用年期，該項目之成本將按合理之基準分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法將於各結算日審閱，並於適當時調整。

當一項物業、廠房及設備被出售或不能因使用或出售而帶來未來經濟收益時，將終止確認其價值。出售或報廢所產生之損益按有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額於終止確認資產當年在收益表中確認。

投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約之租賃物)之權益，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途、或就於日常業務過程中進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業最初以成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業以反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入收益表內。

棄用或出售投資物業之任何收益或虧損，於棄用或出售年度在收益表確認。

發展中物業

發展中物業按成本減任何累計減值虧損入賬。成本包括預付土地租金、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。物業在建築或發展階段之借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本，作為該物業之成本。

當該等物業之建築或發展完成後，該等物業將重新分類為合適資產。

持作銷售出售集團

倘出售組合之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作出售。在此情況下，出售集團可按當前狀況即時出售，惟僅須受銷售出售集團之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作銷售出售集團(投資物業及金融資產除外)，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者列賬。

非金融資產(商譽除外)減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及分類為持作銷售之出售集團除外)進行年度減值測試時，則需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現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者計算，並就個別資產確定，惟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，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，貴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現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在產生期間自收益表中與已減值資產功能相等之開支類別扣除。

於每個報告日均會評估是否有任何跡象顯示以往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以適當地分類為按公平值計入損益之貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。金融資產初步按公平值確認，如屬並非按公平值計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

當貴集團首次成為合約的訂約方，貴集團考慮一合約是否包含嵌入衍生工具。當分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與該主合約息息相關時，嵌入式衍生工具與主合約分開處理。重估僅於合約條款變更並顯著影響現金流之情況下，根據合約另行作出。

貴集團於初步確認後釐定金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估該分類。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日（即貴集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之定額或待付款之非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減減值撥備列賬。計算已攤銷成本時會計及任何收購折讓或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為被指定為可供銷售之上市及非上市股本證券之非衍生金融資產，或並非分類為另一類別之金融資產。於初步確認後，可供銷售金融資產以公平值計量，而盈虧則確認作權益之獨立部分，直至該項投資解除確認或被釐定出現減值為止，此時，過往在權益中呈報之累計盈虧則計入收益表中。所賺取之利息及股息分別列作利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所述之政策於收益表確認為「其他收入」。有關投資減值所產生之虧損於收益表確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並轉撥自可供出售投資重估儲備。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值，而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

公平值

對於在管理有序之金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日營業時間結束時市場之買入報價釐定。就並無形成活躍市場之投資而言，其公平值乃運用估價方法釐定。該等估價方法包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市價；以及折現現金流量分析及其他估價模式。

金融資產減值

貴集團於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現任何減值之客觀跡象。

按已攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與以其初始實際利率（即首次確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）現值之差額計算。該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬戶而減少。減值虧損金額於收益表確認。當預期將來並不可能收回，貸款與應收款項連同任何相關之撥備應被撇銷。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會透過調整撥備賬撥回。其後撥回之任何減值虧損均於收益表內確認，但是有關資產之賬面值不得超過撥回當日之已攤銷成本。

就貿易應收款項及其他應收款項而言，若出現客觀證據（如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難）顯示貴集團將無法按發票之原定條款收回所有到期款項，貴集團會作出減值準備。應收款項之賬面值會通過使用備抵賬戶而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會取消確認。

可供銷售金融資產

如可供銷售資產出現減值，其成本值（扣除任何本金付款及攤銷）與其現時公平值之差額，在扣減以往在收益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。倘一項可供出售資產出現減值，其成本值（扣除任何本金付款及攤銷）與其現行公平值之差額，在扣減以往在收益表確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當其公平值出現重大與長期之縮減至低於其成本值或有其他客觀證據證明減值存在，將對可供出售股本投資作出減值撥備。決定甚麼是「重大」與「長期」取決於判斷。此外，貴集團評估其他因素，如股價之波動性。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示按公平值列賬之非報價股本工具之減值虧損因其公平值而不能可靠計量，則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

解除確認金融資產

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

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將有關現金流量全數付予第三方；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

如貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為貴集團須持續涉及該項資產。就對已轉讓資產作出保證之形式之持續涉及，是以該項資產之原賬面值及貴集團或須償還之代價數額上限（以較低者為準）計量。

倘貴集團以所轉讓資產之書面及／或認購期權(包括現金結算期權或類似文據)之形式持續涉及資產，則貴集團持續涉及之限度為貴集團或會購回之轉讓資產金額，惟按公平值計算之資產之書面認沽期權(包括現金結算期權或類似文據)除外，在此情況下，貴集團持續涉及之資產以所轉讓資產公平值與該期權行使價兩者之較低者為限。

按已攤銷成本列賬之金融負債(包括計息銀行借貸)

金融負債包括貿易及其他應付款項、關連公司及附屬公司之少數股東之欠款以及計息銀行借貸，首先按公平值減直接應佔之交易成本列賬，其後利用實際利息法按已攤銷成本計量，惟倘折現之影響不重要，則按成本列賬。相關利息開支於收益表之「財務成本」內確認。

當負債解除確認及於攤銷之過程中，相關盈虧於收益表確認。

可換股債券

具有負債特點之可換股債券部分會於資產負債表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股債券時，負債部分之公平值以同等不可換股債券之市場利率釐定，而此金額會按已攤銷成本入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會分配至換股權，而換股權會於扣除交易成本後在股東權益確認及計入。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。交易成本會於可換股債券之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

解除確認金融負債

當債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於收益表確認。

存貨

存貨按成本或扣除任何陳舊或滯銷貨品撥備後的可變現淨值之較低者列賬。成本以先入先出法釐定，倘為在製品及製成品，則包括直接原料、直接員工、分判費用及(如適用)適當比例之生產費用。可變現淨值按估計售價減任何完工及出售所涉之其他估計費用釐定。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且沒有重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成貴集團現金管理一個完整部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之現金及銀行結餘(包括定期存款)。

租賃

除法定所有權外，資產擁有權的絕大部分回報與風險轉讓予貴集團的租約皆列為融資租約。於融資租約開始時，租賃資產成本按最低租賃款項現值撥充資本，連同承擔列賬（惟不包括利息部分），以反映購置及融資事宜。按資本化融資租約持有之資產計入物業、廠房及設備，按資產租賃年期及其估計可用年期之較短者折舊。該等租約之融資成本計入收益表，以在租賃期間產生固定支銷率。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃記賬。倘貴集團為出租人，貴集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期内計入收益表中。倘貴集團為承租人，根據經營租賃須支付之租金在扣除收取出租人之任何獎勵後，乃以直線法於租賃年期内在收益表中扣除。

經營土地租金之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期内按直線法確認。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，或若與於相同或不同期間直接在權益確認之項目有關，則在權益確認。

於目前及過往期間之即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計量。

遞延稅項採用負債法就於結算日資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間之各項暫時差額計提準備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債以及於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，但是只限於將可能以應課稅盈利抵銷可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟：

- 初步確認非業務合併交易之資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會於交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司之權益之投資有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時性差額相當可能於可見將來將會可能回轉及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則會予以扣減。反之，倘可能有足夠之應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則過往未確認之遞延稅項資產會於每個結算日進行重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已頒佈或實際施行之稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法權利可予抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為貴集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權有關之主要風險及報酬轉予買家後，且貴集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 提供服務收入乃於提供服務時入賬；
- (c) 租金收入乃按租賃期時間比例基準；及
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入貼現計算金融資產之賬面淨值計算。

僱員福利

以股份為基礎之付款交易

貴公司設立購股權計劃向對貴集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。貴集團之僱員（包括董事）會以股份為基礎之付款交易方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用帕萊克－舒爾茨期權定價模式及二項式模式釐定，其有關詳情載於財務資料附註37。於評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與貴公司股價相關之條件（「市況」）除外（如適用）。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及貴集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間收益表之扣減或貸記，指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款安排之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計算確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘註銷之報酬有任何替代之新報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

退休金計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例實施一項界定供款強制性公積金退休利益計劃（「強積金計劃」），以供符合資格參與強積金計劃之僱員參與。供款按僱員基本薪金之某一百分比提撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自收益表扣除。強積金計劃資產乃與貴集團資產分開，由獨立管理基金持有。根據強積金計劃規定，貴集團作出之僱主供款利益全數歸屬於僱員，至於貴集團作出之僱主自願性供款則除外，當僱員在供款利益完全歸屬於僱員前離職，供款會退回貴集團。

貴集團於中國內地運作之附屬公司之僱員均須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其支薪成本之若干百分比對中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃規定須予供款時於收益表扣除。

其他以股份為基礎之付款交易

貴公司發行認股權證及購股權向對貴集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。參與者會以股份為基礎之付款方式收取酬金，而彼等會提供服務，作為收取貴公司股本工具之代價。

與認股權證及購股權認購人進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用適用之定價模式釐定，其有關詳情載於財務資料附註36。於授權日期後評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與貴公司股價相關之條件（「市況」）除外（如適用）。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間確認，直至相關認股權證及購股權認購人完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及貴集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內於收益表之支銷或入賬指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

倘若以股本結算之購股權之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若因任何變更導致以股份為基礎之付款安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則按修訂日之計算確認開支。

倘若以股本結算之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，然而，若授予新購股權代替已註銷的購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷的購股權及新購股權，均應被視為原購股權之修訂，一如前段所述。

計算每股盈利時，尚未行使認股權證及購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

外幣

財務資料以港元(貴公司之功能及呈報貨幣)呈列。貴集團各實體決定其各自本身之功能貨幣,而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於結算日,該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率折算為貴公司之呈報貨幣。該等實體之收益表則按年內加權平均匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額則於匯兌波動儲備中處理。出售海外實體時,已於權益中確認之該特定海外業務有關之遞延累積總額於收益表中確認。

就編製綜合現金流動表而言,海外附屬公司之現金流動按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流動按年/期內之加權平均匯率換算為港元。

關連人士

在下列情況下,以下人士將被視作貴集團之關連人士:

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制貴集團、被貴集團控制或與貴集團受共同控制;(ii)於貴集團擁有權益,可對貴集團行使重大影響力;或(iii)對貴集團有共同控制權;
- (b) 聯營公司;
- (c) 貴集團或其母公司之主要管理層成員;
- (d) 上文(a)或(c)項所述任何個人之直系親屬;
- (e) 為(b)或(c)項所述任何人士直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體;或
- (f) 為貴集團或屬貴集團有關連人士之實體之僱員離職後之福利計劃。

3. 重要會計判斷

貴集團財務報表的編製需要管理層於報告日就收益、費用、資產及負債的報告金額及或有負債之披露做出判斷、推測及假設。然而，該等假設及判斷產生之不確定性可能導致日後須對資產或負債之賬面值進行重大調整。

估計之不明朗因素

於結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因可導致資產及負債賬面值於下一財政期間內出現重大調整。

(i) 可供出售投資減值

貴集團將若干投資分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就公平值下降作出假設，以釐定是否存在須於收益表內確認之減值。於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，並無就可供出售投資確認任何減值損失。於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，可供出售投資之賬面值分別為212,140,000港元、113,691,000港元及113,666,000港元。

(ii) 商譽減值

貴集團每年釐定其商譽是否減值，這須就商譽被分配至之現金產生單位之使用價值作出推算。在計算使用價值時，貴集團須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及選擇一個適用折現率，以計算現值。於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，因收購附屬公司而產生之商譽之賬面值分別為19,493,000港元、51,906,000港元及6,300,000港元。有關詳情載於財務資料附註18。

因收購一間聯營公司而產生之商譽之賬面值（計入於二零零八年七月三十一日貴集團於聯營公司之權益之一部分）為1,256,000港元。有關詳情載於財務資料附註22。

(iii) 非金融資產減值（除商譽外）

貴集團於報告日評估所有非金融資產出現任何減值跡象。使用年期無限之無形資產需每年及於存在該跡象之其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。管理層計算現值時，須估計資產或現金產出單元的預期未來現金流量，以及須選出合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。有關詳情：包括使用年期無限之無形資產之反應分析之主要假設載於財務資料附註19。

(iv) 以股份為基礎之付款交易

股本結算交易之成本受到管理層於作出假設時所採用之帕萊克－舒爾茨期權定價模式及二項式模式所作估計之不明朗因素之限制所影響，分別於附註36及37所披露。帕萊克－舒爾茨期權定價模式及二項式模式已就於有限之公開行使期間內提前行使認購權證及購股權作出修訂。倘估計包括有限度提前行使購股權、預期於認購權證及購股權有效期內公開行使期之間距及頻密程度以及其他有關模式之參數改變，將令財務資料確認之股本結算交易之金額出現重大變動。

4. 附屬公司及聯營公司詳情

於有關期間內，貴公司於下列附屬公司中擁有直接及間接權益，該等附屬公司均為私人公司（或倘於香港以外成立，則與在香港註冊成立之私人公司具有大體相似之特性），其詳情載列如下：

名稱	成立/註冊及 主要經營地點	已發行普通股/ 註冊及繳足 資本面值	貴公司應佔股權百分比				主要業務
			於十二月三十一日		於七月三十一日		
			二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
Add Talent Investments Limited (「Add Talent」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	-	-	-	100	投資控股
Bension International Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
Beauty Connect Holdings Limited	香港	10,000港元	-	-	60	60	投資控股
The Beauty Collection International Group Limited	英屬處女群島	100美元	-	-	-	75	投資控股
Carissa Bay Inc.	英屬處女群島	1美元	-	100	100	100	投資控股
鄭明明美的世界有限公司	香港	2,001,000港元	-	-	100	100	投資及物業持有
Cidesco International School Limited	香港	2港元	-	-	100	100	經營審美學校
CMM International Group Limited (「CMM」)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
Direct Offer Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
福建省金澤精細化工 有限公司 [#] (附註)	中華人民共和國 (「中國」)/ 中國大陸	3,000,000港元	100	100	100	-	開發及分銷 農業溶劑
福州開發區金澤精細化工 有限公司 [#] (附註)	中國/中國大陸	10,000,000港元	100	100	100	-	持有物業
Fuzhou WOFE Economics Consultants Co., Ltd. [#]	中國/中國大陸	1,500,000港元	-	-	-	100	投資控股
Goldigit Limited (「Goldigit」) (附註)	英屬處女群島	10,000美元	100	100	100	-	投資控股

名稱	成立/註冊及 主要經營地點	已發行普通股/ 註冊及繳足 資本面值	貴公司應佔股權百分比				主要業務
			於十二月三十一日		於七月三十一日		
			二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
溢星財經傳播有限公司 (「溢星」)	香港	10,000港元	-	100	100	100	提供財經 公共關係服務
Kasper Holding Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
M.D. Cliniceuticals Company Limited	香港	50,000美元	-	-	-	100	買賣化妝產品
Master Tailor Investments Limited (附註)	英屬處女群島	1美元	100	100	100	-	投資控股
英佳發展有限公司	香港	10,000港元	-	-	100	100	買賣化妝產品
蒙妮坦集團有限公司	香港	1,002港元	-	-	100	100	買賣化妝品及 相關產品、持有 商標及提供美髮、 審美及指導服務
蒙妮坦商標有限公司	英屬處女群島	2美元	-	-	100	100	持有商標
Noble Star Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	100	100	投資控股
Pebble Rise Inc.	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
Performing Investments Limited (「Performing Investments」)	英屬處女群島/澳門	1美元	-	-	100	100	投資控股
Profit Now Investments Limited	香港	1港元	100	100	100	100	暫無營業
泉州泉港金澤精細化工有限公司 ^{*#}	中國/中國大陸	1,000,000美元	100	100	100	-	暫無營業
Richpro Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股

名稱	成立/註冊及 主要經營地點	已發行普通股/ 註冊及繳足 資本面值	貴公司應佔股權百分比				主要業務
			於十二月三十一日		於七月三十一日		
			二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
Signalmedia Networks Hong Kong Limited	香港	1港元	100	100	100	100	暫無營業
上海鄭明明化妝品有限公司*	中國/中國大陸	1,200,000美元	-	-	100	100	提供諮詢及技術 服務以及製造 化妝品相關產品
上海鄭明明實業有限公司	中國/中國大陸	人民幣3,000,000元	-	-	100	100	投資控股
Spring New Developments Limited (附註)	英屬處女群島	1美元	100	100	100	-	投資控股
Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA (「Sociedade」) [#]	澳門	1,000,000澳門元	-	-	95	95	物業發展
Winning Elite Investments Limited (「Winning Elite」)	英屬處女群島/澳門	1美元	-	100	100	100	投資控股
上海蒙妮坦職業培訓學校* [#]	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	-	-	100	100	經營審美學校
上海鄭明明美容美發有限公司 [#]	中國/中國大陸	200,000美元	-	-	100	100	提供諮詢服務以 及審美服務
福建省廣源廣告有限公司 [#]	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	-	-	-	100	提供廣告服務

聯營公司詳情如下：

名稱	所持已發行 股份之詳情	成立/註冊及 經營地點	貴集團應佔股權百分比				主要業務
			於十二月三十一日		於七月三十一日		
			二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
The Skin Workshop Limited [#]	每股面值1港元之普通股	香港	-	-	-	42	買賣化妝產品

* 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

[#] 並未經安永香港或其他安永國際成員公司審核。

附註：於二零零八年一月十四日，貴公司向獨立第三方出售Goldigit之100%權益及其附屬公司。出售詳情載於財務資料附註28及附註41。

5. 分類資料

分類資料乃按以下兩種分類方式呈列：(i)主要分類呈報方式為按業務分部劃分；及(ii)次要分類呈報方式為按地區分部劃分。

貴集團之經營業務根據其經營務性質及所提供之產品及服務而獨立組成及管理。貴集團各業務分類代表作為策略性業務單位，提供與其他業務分類所涉及風險及回報不同之產品及服務。業務分類之詳情概述如下：

- (i) 持續經營業務：
 - (a) 物業投資及發展分部；
 - (b) 製造及買賣化妝品及相關產品，以及提供美容技術及培訓服務（「化妝及美容」分類）；
 - (c) 財經公共關係服務分類；
 - (d) 廣告服務分部；及
 - (e) 其他分類主要包括貴集團之其他公司收入及開支項目。
- (ii) 終止經營業務—於截至二零零六年十二月三十一日止年度內終止之農藥溶劑開發及分銷分類。

內部銷售及轉讓乃根據銷售予第三者之售價進行交易。

業務分類

下表呈列有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月貴集團按業務分類之收益、虧損及若干資產、負債及開支資料。

貴集團

	持續經營業務					終止經營業務		綜合 千港元
	物業投資及 發展 千港元	化妝及 美容 千港元	財經公 共關係 服務 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	總計 千港元	農藥溶劑 開發及 分銷 千港元	
截至二零零五年十二月 三十一日止年度								
分類收益：								
銷售予外界客戶	-	-	-	-	-	-	3,120	3,120
分類業務間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	1,000	-	-	-	-	1,000	-	1,000
總計	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>	<u>3,120</u>	<u>4,120</u>
分類業績	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>(16,739)</u>	<u>(16,239)</u>
利息及未分配其他收入						2,489	-	2,489
未分配費用						(18,529)	-	(18,529)
財務成本						-	-	-
除稅前虧損						(15,540)	(16,739)	(32,279)
稅項						(200)	-	(200)
年內虧損						<u>(15,740)</u>	<u>(16,739)</u>	<u>(32,479)</u>
資產及負債								
分類資產	46,107	-	-	-	-	46,107	40,002	86,109
未分配資產								188,753
總資產								<u>274,862</u>
分類負債	250	-	-	-	-	250	2,309	2,559
未分配負債								43,555
總負債								<u>46,114</u>
其他分類資料：								
折舊	-	-	-	-	-	-	3,662	3,662
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	940	940
預付土地租金確認	-	-	-	-	-	-	590	590
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	-	-	3,364	3,364
無形資產減值	-	-	-	-	-	-	2,115	2,115
投資物業之公平值減少	500	-	-	-	-	500	-	500
資本開支	-	-	-	89	-	89	-	89

貴集團

	持續經營業務					終止經營業務		綜合 千港元
	物業投資及 發展 千港元	化妝及 美容 千港元	財經公 共關係 服務 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	總計 千港元	農藥溶劑 開發及 分銷 千港元	
截至二零零六年十二月 三十一日止年度								
分類收益：								
銷售予外界客戶	-	-	5,392	-	-	5,392	-	5,392
分類業務間銷售	-	-	2,116	-	(2,116)	-	-	-
其他收益	1,000	-	-	-	-	1,000	-	1,000
總計	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>7,508</u>	<u>-</u>	<u>(2,116)</u>	<u>6,392</u>	<u>-</u>	<u>6,392</u>
分類業績	<u>(2,145)</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,143)</u>	<u>(2,584)</u>	<u>(4,727)</u>
利息及未分配其他收入						7,501	-	7,501
未分配費用						(39,167)	-	(39,167)
財務成本						(2,817)	-	(2,817)
除稅前虧損						(36,626)	(2,584)	(39,210)
稅項						(184)	(200)	(384)
年內虧損						<u>(36,810)</u>	<u>(2,784)</u>	<u>(39,594)</u>
資產及負債								
分類資產	45,905	-	22,057	11,659	-	79,621	15	79,636
未分配資產								414,216
總資產								<u>493,852</u>
分類負債	250	-	1,229	-	-	1,479	3,375	4,854
未分配負債								50,086
總負債								<u>54,940</u>
其他分類資料：								
折舊	-	-	-	2,735	-	2,735	-	2,735
預付土地租金確認	-	-	-	658	-	658	-	658
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	-	-	1,584	1,584
貿易應收款項之撇銷	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
投資物業公平價值減少	3,145	-	-	-	-	3,145	-	3,145
資本開支	-	-	256	903	-	1,159	-	1,159

貴集團

	持續經營業務					終止經營業務		綜合 千港元
	物業投資及 發展 千港元	化妝及 美容 千港元	財經公 共關係 服務 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	總計 千港元	農藥溶劑 開發及 分銷 千港元	
截至二零零七年十二月 三十一日止年度								
分類收益：								
銷售予外界客戶	-	92,951	10,353	-	-	103,304	-	103,304
分類業務間銷售	-	-	1,749	-	(1,749)	-	-	-
其他收益	1,252	2,222	6	-	-	3,480	-	3,480
總計	<u>1,252</u>	<u>95,173</u>	<u>12,108</u>	<u>-</u>	<u>(1,749)</u>	<u>106,784</u>	<u>-</u>	<u>106,784</u>
分類業績	<u>(41,924)</u>	<u>(41,355)</u>	<u>(2,536)</u>	<u>-</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(87,564)</u>	<u>-</u>	<u>(87,564)</u>
利息及未分配其他收入						3,832	-	3,832
未分配費用						(53,257)	-	(53,257)
財務成本						(27,231)	-	(27,231)
除稅前虧損						(164,220)	-	(164,220)
稅項						(2,815)	-	(2,815)
年內虧損						<u>(167,035)</u>	<u>-</u>	<u>(167,035)</u>
資產及負債								
分類資產	1,883,505	236,897	18,886	1,216	-	2,140,504	-	2,140,504
未分配資產								351,795
總資產								<u>2,492,299</u>
分類負債	48,647	42,033	2,240	-	-	92,920	-	92,920
未分配負債								1,171,125
總負債								<u>1,264,045</u>
其他分類資料：								
折舊	-	5,395	114	2,501	-	8,010	-	8,010
預付土地租金確認	-	462	-	677	-	1,139	-	1,139
物業、廠房及設備項目減值	25,004	-	-	-	-	25,004	-	25,004
貿易應收款項之減值撥備	-	-	727	-	-	727	-	727
重新計量至預付土地租金 公平值之已確認虧損	9,607	-	-	-	-	9,607	-	9,607
商譽減值	-	44,443	2,193	-	-	46,636	-	46,636
投資物業公平價值減少	8,195	-	-	-	-	8,195	-	8,195
資本開支	<u>7,244</u>	<u>4,880</u>	<u>63</u>	<u>78</u>	<u>-</u>	<u>12,265</u>	<u>-</u>	<u>12,265</u>

貴集團

	持續經營業務						綜合 千港元
	物業投資 及發展 千港元	化妝及 美容 千港元	財經公共 關係服務 千港元	廣告服務 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	
截至二零零八年七月三十一日止七個月							
分類收益：							
銷售予外界客戶	-	77,013	4,271	-	-	-	81,284
分類業務間銷售	-	-	177	-	-	(177)	-
其他收益	-	1,591	-	-	-	-	1,591
總計	-	78,604	4,448	-	-	(177)	82,875
分類業績	(910)	(46,180)	(10,884)	(25,299)	-	(177)	(83,450)
利息及未分配其他收入							746
分佔聯營公司溢利							190
未分配費用							(32,837)
財務成本							(43,438)
除稅前虧損							(158,789)
稅項							(2,041)
年內虧損							(160,830)
資產及負債							
分類資產	1,909,012	210,091	10,436	10,595	-	-	2,140,134
未分配資產							249,521
總資產							2,389,655
分類負債	73,796	36,518	1,407	-	-	-	111,721
未分配負債							1,203,866
總負債							1,315,587
其他分類資料：							
折舊	-	5,098	69	239	107	-	5,513
預付土地租金確認	-	405	-	-	-	-	405
貿易應收款項減值撥備 之撇銷	-	-	(560)	-	-	-	(560)
商譽減值	-	34,606	11,000	-	-	-	45,606
無形資產減值	-	9,200	-	24,800	-	-	34,000
無形資產攤銷	-	-	-	2,567	-	-	2,567
資本開支	45,717	5,969	5	-	31	-	51,722

貴集團

	持續經營業務				對銷 千港元	終止經營業務		
	物業投資及 發展 千港元	化妝及 美容 千港元	財經公 共關係 服務 千港元	其他 千港元		農藥溶劑 開發及 分銷 千港元	總計 千港元	綜合 千港元
截至二零零七年七月三十一日止七個月 (未經審核)								
分類收益：								
銷售予外界客戶	-	26,890	5,985	-	-	32,875	-	32,875
分類業務間銷售	-	-	1,004	-	(1,004)	-	-	-
其他收益	583	1,207	3	-	(3)	1,790	-	1,790
總計	<u>583</u>	<u>28,097</u>	<u>6,992</u>	<u>-</u>	<u>(1,007)</u>	<u>34,665</u>	<u>-</u>	<u>34,665</u>
分類業績	<u>(1,426)</u>	<u>(49,057)</u>	<u>(1,679)</u>	<u>-</u>	<u>(1,007)</u>	<u>(53,169)</u>	<u>-</u>	<u>(53,169)</u>
利息及未分配其他收入						1,883	-	1,883
未分配費用						(29,970)	-	(29,970)
財務成本						(2,109)	-	(2,109)
除稅前虧損						(83,365)	-	(83,365)
稅項						785	-	785
年內虧損						<u>(82,580)</u>	<u>-</u>	<u>(82,580)</u>
資產及負債								
分類資產	45,905	233,566	21,609	-	-	301,080	-	301,080
未分配資產								334,043
總資產								<u>635,123</u>
分類負債	5,801	48,794	1,517	-	-	56,112	-	56,112
未分配負債								63,455
總負債								<u>119,567</u>
其他分類資料：								
折舊	-	967	58	1,197	-	2,222	-	2,222
預付土地租金確認	-	173	-	323	-	496	-	496
商譽減值	-	44,443	2,193	-	-	46,636	-	46,636
資本開支	-	1,922	-	35	-	1,957	-	1,957

(b) 地區分類

下表呈列有關期間貴集團地區分類之收益以及若干資產及開支資料。

貴集團

	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
分類收益：					
銷售予外界客戶					
持續經營業務					
香港	-	5,392	29,817	13,173	23,118
中國大陸	-	-	73,487	19,702	58,166
	-	5,392	103,304	32,875	81,284
終止經營業務					
中國大陸	3,120	-	-	-	-
	<u>3,120</u>	<u>5,392</u>	<u>103,304</u>	<u>32,875</u>	<u>81,284</u>
其他分類資料：					
分類資產					
持續經營業務					
香港	234,860	448,700	505,625	512,991	377,350
澳門	-	-	1,846,878	-	1,909,012
中國大陸	40,002	45,152	139,796	122,132	103,293
	<u>274,862</u>	<u>493,852</u>	<u>2,492,299</u>	<u>635,123</u>	<u>2,389,655</u>
資本開支					
香港	89	1,159	815	1,039	1,494
澳門	-	-	7,244	-	45,717
中國大陸	-	-	4,206	918	4,511
	<u>89</u>	<u>1,159</u>	<u>12,265</u>	<u>1,957</u>	<u>51,722</u>

6. 收益及其他收入

收益，亦為貴集團之營業額，乃指經扣除退貨及折扣撥備後之已售貨品之發票淨值；及提供服務之價值。貴集團之收益及其他收入分析如下：

附註	貴集團				
	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益					
銷售貨品	—	—	77,967	20,988	62,886
提供服務	—	5,392	25,337	11,887	18,398
於綜合收益表呈報之 持續經營業務應佔	—	5,392	103,304	32,875	81,284
終止經營業務應佔銷售貨品	12	3,120	—	—	—
		<u>3,120</u>	<u>103,304</u>	<u>32,875</u>	<u>81,284</u>
其他收入					
銀行利息收入	2,483	7,167	3,666	1,883	739
管理費收入	—	—	271	99	265
租金收入	1,000	1,000	1,252	823	—
諮詢費收入	—	—	829	399	1,050
其他	6	359	1,294	709	283
於綜合收益表呈報之 持續經營業務應佔	3,489	8,526	7,312	3,913	2,337
終止經營業務應佔 銀行利息收入	12	254	—	—	—
		<u>3,743</u>	<u>7,312</u>	<u>3,913</u>	<u>2,337</u>

7. 其他財務成本

	貴集團				
	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款 及透支之利息	—	22	946	358	560
融資租賃利息	—	—	27	12	18
於綜合收益表呈報之 持續經營業務應佔	—	22	973	370	578
		<u>22</u>	<u>973</u>	<u>370</u>	<u>578</u>

8. 除稅前虧損

貴集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
售貨成本 [#]	4,771	-	23,358	7,683	17,220
提供服務成本	-	3,962	11,460	5,602	8,645
折舊 [#] -附註14	3,662	2,735	8,010	2,222	5,513
預付土地租金確認 [#] -附註16	590	658	67,390	496	116,344
減：發展中物業撥作資本-附註17	-	-	(66,251)	-	(115,939)
	590	658	1,139	496	405
無形資產攤銷 [#] -附註19	940	-	-	-	2,567
樓宇經營租賃下之最低租賃款項	191	2,511	9,817	4,381	9,585
核數師酬金	850	1,060	2,650	1,681	1,546
僱員福利開支 (不包括董事酬金-附註9(a))：					
工資、薪金及津貼 [#]	3,385	6,498	21,922	10,119	18,717
股本結算購股權開支 [@]	-	245	1,341	1,341	-
退休金計劃供款 [*]	114	95	942	412	997
	3,499	6,838	24,205	11,872	19,714
向業務顧問發行股本結算 購股權之支出 [@]	6,216	-	8,210	5,450	2,934
貿易應收款項減值撥備 ／(撥備撇銷) ^{***}	-	-	727	-	(560)
貿易應收款項撇銷 [#]	-	1,000	-	-	-
預付款項、按金及其他 應收款項撥備 ^{***}	-	-	-	-	527
存貨撥備／(撥備撇銷) ^{**}	-	-	1,185	(165)	1,078
存貨撇銷 ^{**}	-	-	2,334	-	278
物業、廠房及設備項目減值-附註14 [#]	3,364	1,584	25,004	-	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損 ^{***}	-	-	158	34	525
無形資產減值-附註19 [#]	2,115	-	-	-	34,000
長期服務金撥備撥回-附註31	-	-	-	-	(231)
滙兌差額，淨額	-	-	(71)	(43)	(130)
租金收入淨額	(586)	(586)	(1,052)	(823)	-

[#] 本附註所呈列之二零零五年及二零零六年披露者包括有關終止經營業務所支付之金額，其他有關詳情載於財務資料附註12。

^{*} 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二零零七年及二零零八年七月三十一日，貴集團並無可供沒收之供款，以減低其日後退休金計劃供款。

^{**} 該等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

^{***} 該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用」內。

[@] 該等項目已計入綜合收益表之「股本結算購股權相關成本」內。

9. 董事及五名最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

根據證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條之規定而作出披露，董事於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月之酬金如下：

	貴集團				
	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
袍金	300	300	450	242	254
其他報酬：					
薪金及津貼	2,432	3,166	2,379	875	1,330
僱員購股權福利	1,802	-	2,390	2,390	1,467
退休金計劃供款	12	14	12	7	7
	4,246	3,180	4,781	3,272	2,804
	4,546	3,480	5,231	3,514	3,058

於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月內，若干董事就彼等為貴集團提供服務而根據購股權計劃獲授購股權。有關詳情載於財務資料附註37。該等購股權之公平值於歸屬期間於收益表確認，並於授出日期釐定，而計入財務資料之款項已計入上文所披露之董事酬金內。

執行董事及非執行董事於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月之酬金載列如下：

截至二零零五年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	僱員購股 權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<i>執行董事：</i>					
松島庸 (附註(i))	-	909	901	-	1,810
片岡曉伸 (附註(ii))	-	288	-	-	288
蔡偉民 (附註(iii))	-	243	-	3	246
陳維樑 (附註(iv))	-	63	-	-	63
南里清久 (附註(v))	-	-	-	-	-
郭敬仁 (附註(vi))	-	217	901	-	1,118
劉勝平 (附註(ii))	-	243	-	5	248
小野雅司 (附註(vii))	-	39	-	-	39
大江匡行 (附註(ii))	-	39	-	-	39
中野治 (附註(v))	-	-	-	-	-
岡田隆太朗 (附註(viii))	-	-	-	-	-
川西崇介 (附註(v))	-	-	-	-	-
王建平 (附註(iii))	-	168	-	4	172
葉東明 (附註(iii))	-	223	-	-	223
	-	2,432	1,802	12	4,246
<i>獨立非執行董事：</i>					
陳世貴 (附註(iii))	50	-	-	-	50
趙菁 (附註(vii))	50	-	-	-	50
軒一霞 (附註(vii))	50	-	-	-	50
蔣鳴樂 (附註(iii))	50	-	-	-	50
孫聚義	100	-	-	-	100
	300	-	-	-	300
	300	2,432	1,802	12	4,546

附註：

- (i) 於二零零五年七月二十五日獲委任
- (ii) 於二零零五年六月九日獲委任，並於二零零五年十一月二日辭任
- (iii) 於二零零五年七月一日辭任
- (iv) 於二零零五年六月九日獲委任，並於二零零五年七月二十五日辭任
- (v) 於二零零五年十月四日獲委任
- (vi) 於二零零五年十一月十一日獲委任
- (vii) 於二零零五年六月九日獲委任
- (viii) 於二零零五年十二月二日獲委任

截至二零零六年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	僱員購股 權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<i>執行董事：</i>					
松島庸 (附註(i))	-	1,516	-	-	1,516
郭敬仁	-	1,650	-	14	1,664
中野治 (附註(ii))	-	-	-	-	-
川西崇介 (附註(iii))	-	-	-	-	-
岡田隆太朗 (附註(iii))	-	-	-	-	-
南里清久 (附註(iv))	-	-	-	-	-
	-	3,166	-	14	3,180
<i>獨立非執行董事：</i>					
孫聚義	100	-	-	-	100
趙菁	100	-	-	-	100
軒一霞	100	-	-	-	100
	300	-	-	-	300
	300	3,166	-	14	3,480

附註：

- (i) 於二零零六年八月三十一日辭任
- (ii) 於二零零六年十月九日辭任
- (iii) 於二零零六年六月二日辭任
- (iv) 於二零零六年四月十八日辭任

截至二零零七年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	僱員購股 權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<i>執行董事：</i>					
郭敬仁	-	2,379	2,390	12	4,781
<i>非執行董事：</i>					
鄭皓明 (於二零零七年四月 三十日獲委任)	100	-	-	-	100
<i>獨立非執行董事：</i>					
孫聚義	150	-	-	-	150
趙菁	100	-	-	-	100
軒一霞	100	-	-	-	100
	350	-	-	-	350
	450	2,379	2,390	12	5,231

截至二零零八年七月三十一日 止七個月	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	僱員購股 權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<i>執行董事：</i>					
郭敬仁	—	1,330	1,467	7	2,804
<i>非執行董事：</i>					
鄭皓明(於二零零八年五月 二十八日辭任)	50	—	—	—	50
黃中核(於二零零八年六月 二十三日獲委任)	—	—	—	—	—
陳維恩(於二零零八年六月 二十三日獲委任)	—	—	—	—	—
	50	—	—	—	50
<i>獨立非執行董事：</i>					
孫聚義	88	—	—	—	88
趙菁	58	—	—	—	58
軒一霞	58	—	—	—	58
	204	—	—	—	204
	254	1,330	1,467	7	3,058
<i>截至二零零七年七月三十一日 止七個月 (未經審核)</i>					
<i>執行董事：</i>					
郭敬仁	—	875	2,390	7	3,272
<i>非執行董事：</i>					
鄭皓明(於二零零七年 四月三十日獲委任)	38	—	—	—	38
<i>獨立非執行董事：</i>					
孫聚義	88	—	—	—	88
趙菁	58	—	—	—	58
軒一霞	58	—	—	—	58
	204	—	—	—	204
	242	875	2,390	7	3,514

於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月內概無任何其他應付獨立非執行董事之酬金。

於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月內概無任何安排，任何董事據此放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士酬金

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及截至二零零七年及二零零八年七月三十一日止七個月內五名最高薪酬僱員之中包括四名、兩名、兩名、兩名及一名董事，其酬金已於上文(a)披露。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及截至二零零七年及二零零八年七月三十一日止七個月內其餘一名、三名、三名、三名及四名非董事之最高薪酬僱員之酬金如下：

	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元
薪金及津貼	660	2,078	2,519	1,087	1,836
僱員購股權福利	-	-	542	542	-
退休金計劃供款	12	25	26	24	27
	<u>672</u>	<u>2,103</u>	<u>3,087</u>	<u>1,653</u>	<u>1,863</u>

薪酬介乎以下幅度之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	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	二零零六年	二零零七年	二零零七年 (未經審核)	二零零八年
僱員人數					
零至1,000,000港元	1	3	1	3	4
1,000,001港元至 1,500,000港元	-	-	2	-	-
	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月內，一名、兩名及兩名非董事最高薪僱員就彼等為貴集團提供服務而獲授購股權，詳情於財務資料附註37披露。該等購股權之公平值於歸屬期間於收益表確認，並於授出日期釐定，而計入本年度／期間財務資料之款項已計入上文所披露之非董事最高薪僱員酬金內。

10. 稅項

香港利得稅乃根據有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月內估計在香港產生之應課稅溢利分別按稅率17.5%及16.5%作出撥備。中國大陸之應課稅溢利之稅項乃根據中國大陸之現行稅率，根據有關地區之現行有例、詮釋及慣例計算。

	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)
貴集團					
即期稅項					
– 香港	–	(16)	109	141	–
– 中國大陸	200	200	2,845	–	1,867
過往年度撥備不足／(過度撥備)					
– 中國大陸	–	200	–	(874)	1,051
遞延(附註35)	–	–	(139)	(52)	(877)
年內稅項開支／(抵免)總額	200	384	2,815	(785)	2,041
代表：					
終止經營業務應佔稅項(附註12)	–	(200)	–	–	–
於綜合收益表呈報之持續 經營業務應佔 稅項開支／(抵免)	200	184	2,815	(785)	2,041

根據貴公司及其附屬公司所在地區法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支與根據實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

貴集團

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損(包括終止 經營業務之虧損)	(16,034)	–	(16,245)	(32,279)
根據法定稅率計算之稅項	(2,805)	–	(5,361)	(8,166)
毋須課稅收入	(357)	–	–	(357)
不可扣稅開支	1,728	–	1,973	3,701
未確認暫時差異	1,434	–	3,588	5,022
根據貴集團實際稅率計算之稅項支出	–	–	200	200

截至二零零六年十二月三十一日止年度

貴集團

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損(包括終止經營 業務之虧損)	<u>(29,651)</u>	<u>—</u>	<u>(9,559)</u>	<u>(39,210)</u>
根據法定稅率計算之稅項	(5,189)	—	(3,155)	(8,344)
就過往期間即期稅項作出之調整	—	—	200	200
毋須課稅收入	(1,293)	—	—	(1,293)
不可扣稅開支	<u>6,466</u>	<u>—</u>	<u>3,355</u>	<u>9,821</u>
根據貴集團實際稅率計算之 稅項支出/(抵免)	<u>(16)</u>	<u>—</u>	<u>400</u>	<u>384</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

貴集團

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損	<u>(116,933)</u>	<u>(318)</u>	<u>(46,969)</u>	<u>(164,220)</u>
根據法定稅率計算之稅項	(20,463)	(21)	(15,500)	(35,984)
毋須課稅收入	(615)	(18)	(131)	(764)
不可扣稅開支	21,738	39	18,337	40,114
動用過往期間之稅務虧損	(773)	—	—	(773)
未確認稅務虧損	<u>222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>222</u>
根據貴集團實際稅率計算之稅項支出	<u>109</u>	<u>—</u>	<u>2,706</u>	<u>2,815</u>

截至二零零八年七月三十一日止七個月

貴集團

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損	<u>(124,949)</u>	<u>(910)</u>	<u>(32,930)</u>	<u>(158,789)</u>
根據法定稅率計算之稅項	(20,616)	(127)	(8,233)	(28,976)
就過往期間即期稅項作出之調整	—	—	1,051	1,051
毋須課稅收入	(217)	(18)	—	(235)
不可扣稅開支	21,513	145	9,223	30,881
動用過往期間之稅務虧損	<u>(680)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(680)</u>
根據貴集團實際稅率計算之稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,041</u>	<u>2,041</u>

截至二零零七年七月三十一日止七個月(未經審核)

貴集團

	香港 千港元	澳門 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
除稅前虧損	<u>(33,826)</u>	<u>—</u>	<u>(49,539)</u>	<u>(83,365)</u>
根據法定稅率計算之稅項	(5,920)	—	(16,348)	(22,268)
就過往期間即期稅項作出之調整	—	—	(874)	(874)
毋須課稅收入	(336)	—	(193)	(529)
不可扣稅開支	6,611	—	16,489	23,100
動用過往期間之稅務虧損	<u>(214)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(214)</u>
根據貴集團實際稅率計算之稅項支出	<u>141</u>	<u>—</u>	<u>(926)</u>	<u>(785)</u>

11. 年／期內貴公司權益持有人應佔虧損

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及截至二零零七年及二零零八年七月三十一日止七個月，貴公司權益持有人應佔綜合虧損分別包括15,442,000港元、25,231,000港元、122,196,000港元、76,377,000港元及162,307,000港元(附註38(b))，已計入 貴公司之財務資料內。

12. 終止經營業務

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，貴集團已終止開發及分銷農藥之業務，貴集團計劃集中發展其財經公共關係服務及物業投資業務。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度與開發及分銷農藥業務有關之綜合經營業績如下：

	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
收益	3,120	—
銷售成本	(4,771)	—
其他收入	254	—
銷售及分銷費用	(5,023)	—
行政費用	(4,840)	—
貿易應收款項撇銷	—	(1,000)
物業、廠房及設備項目減值	(3,364)	(1,584)
無形資產減值	<u>(2,115)</u>	<u>—</u>
終止經營業務之除稅前虧損	(16,739)	(2,584)
稅項	<u>—</u>	<u>(200)</u>
終止經營業務之年內虧損	<u>(16,739)</u>	<u>(2,784)</u>

終止經營業務截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之現金流量淨額如下：

	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
由經營業務產生之現金流入／(流出)淨額	<u>(11,852)</u>	<u>131</u>
每股虧損：		
基本，來自終止經營業務	0.10港元	0.01港元
攤薄，來自終止經營業務	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

來自終止經營業務之每股基本虧損金額之計算方法以下各項為基準：

	二零零五年	二零零六年
來自終止經營業務之貴公司普通權益 持有人應佔虧損	16,739,000港元	2,784,000港元
計算每股基本虧損所用之年內已發行 普通股加權平均股數	<u>169,986,000</u>	<u>244,767,529</u>

由於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之認股權證、購股權及未贖回可換股債券對該年度之每股基本虧損具反攤薄作用，因此並未披露截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度內之每股攤薄虧損金額。

13. 貴公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據貴公司普通權益持有人應佔有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月內虧損及年內已發行普通股加權平均數而計算。二零零五年及二零零六年之加權平均股份數目已經調整，以反映於二零零七年十月十五日貴公司普通股之股份合併後普通股數目之變動(附註36(f))。

由於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月之尚未行使認股權證、購股權及未贖回可換股債券對該等年度之每股基本虧損具有反攤薄作用，因此並未披露各年度／期間之每股攤薄虧損金額。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	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 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
虧損					
用作計算每股基本虧損之貴公司 普通權益持有人應佔虧損：					
來自持續經營業務	15,740	36,810	167,019	82,580	160,730
來自終止經營業務	16,739	2,784	-	-	-
	<u>32,479</u>	<u>39,594</u>	<u>167,019</u>	<u>82,580</u>	<u>160,730</u>

(未經審核)

股份 用作計算每股基本虧損之年／期內 已發行普通股加權平均數	截至七月三十一日 止七個月				
	股份數目				
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	169,986,000	244,767,529	364,380,880	297,489,629	485,830,194

14. 物業、廠房及設備

貴集團

附註	租賃樓宇	廠房	傢俬	辦公室	總計		
	樓宇	裝修	及機器	及裝置		汽車	設備
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
成本：							
於二零零五年一月一日	29,647	2,262	18,473	191	371	93	51,037
添置	-	-	-	-	-	89	89
於二零零五年十二月三十一日及於二零零六年一月一日	29,647	2,262	18,473	191	371	182	51,126
添置	-	110	-	846	-	203	1,159
收購一家附屬公司	39(a)	-	26	-	-	31	57
匯兌調整	1,892	145	1,181	11	24	-	3,253
於二零零六年十二月三十一日及於二零零七年一月一日	31,539	2,543	19,654	1,048	395	416	55,595
添置	-	126	1,020	3,502	24	349	5,021
出售	-	(16)	(227)	(5)	(249)	(169)	(666)
收購數家附屬公司	39(b)	19,000	3,251	5,902	7,433	1,656	37,972
轉撥至分類為持作銷售出售集團資產		(33,199)	(2,533)	(20,687)	(204)	(68)	(57,107)
匯兌調整	3,115	129	2,064	69	224	137	5,738
於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年一月一日	20,455	3,500	7,726	11,843	708	2,321	46,553
添置	-	970	392	3,662	246	735	6,005
出售	-	(979)	(2)	(8)	(185)	(14)	(1,188)
收購一家附屬公司	39(c)	-	-	17	323	2,596	2,936
匯兌調整	740	-	243	731	63	106	1,883
於二零零八年七月三十一日	21,195	3,491	8,359	16,245	1,155	5,744	56,189

貴集團

	附註	樓宇 千港元	租賃樓宇 裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	辦公室 設備 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值：								
於二零零五年一月一日		2,110	804	11,773	152	127	67	15,033
年內撥備	8	1,265	452	1,846	36	37	26	3,662
年內減值		-	-	3,364	-	-	-	3,364
於二零零五年十二月 三十一日及於 二零零六年一月一日		3,375	1,256	16,983	188	164	93	22,059
年內撥備	8	1,972	534	-	126	40	63	2,735
年內減值		-	-	1,584	-	-	-	1,584
匯兌調整		234	80	1,087	11	10	-	1,422
於二零零六年十二月 三十一日及於 二零零七年一月一日		5,581	1,870	19,654	325	214	156	27,800
年內撥備	8	2,937	1,170	1,143	1,935	108	717	8,010
年內減值	28(a)	25,004	-	-	-	-	-	25,004
出售		-	(10)	(204)	(3)	(224)	(67)	(508)
轉撥至分類為持作 銷售出售集團資產		(32,509)	(2,421)	(20,687)	(204)	(267)	(68)	(56,156)
匯兌調整		766	96	1,694	204	180	82	3,022
於二零零七年十二月 三十一日及於 二零零八年一月一日		1,779	705	1,600	2,257	11	820	7,172
期內撥備	8	848	394	904	2,401	88	878	5,513
出售		-	(414)	(2)	(4)	(24)	(5)	(449)
匯兌調整		77	-	101	87	5	102	372
於二零零八年七月三十一日		2,704	685	2,603	4,741	80	1,795	12,608
賬面淨值：								
於二零零五年十二月三十一日		26,272	1,006	1,490	3	207	89	29,067
於二零零六年十二月三十一日		25,958	673	-	723	181	260	27,795
於二零零七年十二月三十一日		18,676	2,795	6,126	9,586	697	1,501	39,381
於二零零八年七月三十一日		18,491	2,806	5,756	11,504	1,075	3,949	43,581

貴公司

	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零零五年一月一日	6	23	29
添置	—	89	89
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日	6	112	118
添置	747	151	898
於二零零六年十二月三十一日及 於二零零七年一月一日	753	263	1,016
添置	19	60	79
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	772	323	1,095
添置	—	31	31
於二零零八年七月三十一日	772	354	1,126
累計折舊：			
於二零零五年一月一日	4	15	19
年內撥備	1	10	11
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日	5	25	30
年內撥備	112	41	153
於二零零六年十二月三十一日及 於二零零七年一月一日	117	66	183
年內撥備	151	50	201
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	268	116	384
期內撥備	77	30	107
於二零零八年七月三十一日	345	146	491
賬面淨值：			
於二零零五年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>87</u>	<u>88</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>636</u>	<u>197</u>	<u>833</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>504</u>	<u>207</u>	<u>711</u>
於二零零八年七月三十一日	<u>427</u>	<u>208</u>	<u>635</u>

貴集團根據融資租賃持有之固定資產之賬面淨值包括(i) 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廠房及機器總額分別為零港元、零港元、930,000港元及856,000港元；及(ii) 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辦公室設備總額分別為零港元、零港元、零港元及91,000港元。

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，貴集團賬面淨值分別約零港元、零港元、18,676,000港元及18,491,000港元之樓宇已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註30(b))。

15. 投資物業

附註	貴集團			
	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年／期初之賬面值	46,607	46,107	45,905	-
來自公平值調整之虧損淨額	(500)	(3,145)	(8,195)	-
轉撥至持作銷售出售集團資產	28(b)	-	(40,005)	-
匯兌調整	-	2,943	2,295	-
	<u>46,107</u>	<u>45,905</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年／期終之賬面值	46,107	45,905	-	-

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，投資物業位於中國大陸，並按中期租賃年期持有。

貴集團位於中國大陸之投資物業於二零零五年及二零零六年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司根據公開市場及現行用途基準重估為46,107,000港元及45,905,000港元。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，投資物業根據經營租賃租予一名第三方，其他詳情載於財務資料附註43(a)。

16. 預付土地租金

附註	貴集團			
	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年／期初之賬面值	10,630	10,040	10,022	7,506
年／期內已確認攤銷	8	(590)	(1,139)	(405)
重新計量至公平值所確認之虧損	28(a)	-	(9,607)	-
轉撥至持作銷售出售集團資產	28(a)	-	(265)	-
收購數家附屬公司	39(b)	-	7,900	-
匯兌調整	-	640	595	66
	<u>10,040</u>	<u>10,022</u>	<u>7,506</u>	<u>7,167</u>
年／期終之賬面值	10,040	10,022	7,506	7,167
預付款項、按金及其他 應收款項之流動部分	(590)	(644)	(221)	(695)
	<u>9,450</u>	<u>9,378</u>	<u>7,285</u>	<u>6,472</u>
非流動部分	9,450	9,378	7,285	6,472

租賃土地乃根據中期租約持有，且位於中國大陸。

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，貴集團賬面淨值分別為零港元、零港元、7,506,000港元及7,167,000港元之預付土地租金已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保（附註30(b)）。

17. 發展中物業

	附註	貴集團			
		於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年／期初之賬面值		-	-	-	1,818,098
收購一家附屬公司	40	-	-	1,810,854	-
添置		-	-	7,244	45,717
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,818,098</u>	<u>1,863,815</u>
年／期終之賬面值		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,818,098</u>	<u>1,863,815</u>

預付土地租金已計入發展中物業內，有關款項於有關期間內之變動如下：

	附註	貴集團			
		於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年／期初之賬面值		-	-	-	1,722,515
收購一家附屬公司		-	-	1,788,766	-
年／期內確認	8	-	-	(66,251)	(115,939)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,722,515</u>	<u>1,606,576</u>
年／期終之賬面值		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,722,515</u>	<u>1,606,576</u>

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，貴集團之發展中物業位於澳門，並根據租約持有，由一九九一年七月三十日起，為期二十五年。有關租約可於其後續約十年直至二零四九年十二月十九日為止，及遵照於續約時有效之澳門相關法例規定。

18. 商譽

	附註	貴集團			
		於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年／期初之賬面值		-	-	19,493	51,906
收購數家附屬公司	39(a),(b)	-	19,493	79,049	-
年／期內減值		-	-	(46,636)	(45,606)
		<u>-</u>	<u>19,493</u>	<u>51,906</u>	<u>6,300</u>
年／期終之賬面值		<u>-</u>	<u>19,493</u>	<u>51,906</u>	<u>6,300</u>
於年／期終：					
成本		-	19,493	98,542	98,542
累計減值		-	-	(46,636)	(92,242)
		<u>-</u>	<u>19,493</u>	<u>51,906</u>	<u>6,300</u>
賬面淨值		<u>-</u>	<u>19,493</u>	<u>51,906</u>	<u>6,300</u>

有關商譽減值測試之詳情於附註19披露。

19. 無形資產

貴集團

	附註	品牌 千港元	經營權 千港元	特許權 千港元	技術知識 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日		-	-	1,880	7,520	9,400
撇銷		-	-	(1,880)	(7,520)	(9,400)
二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日		-	-	-	-	-
收購附屬公司	39(b)	99,906	-	-	-	99,906
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日		99,906	-	-	-	99,906
收購附屬公司	39(c)	-	35,199	-	-	35,199
於二零零八年七月三十一日		99,906	35,199	-	-	135,105
攤銷及減值：						
於二零零五年一月一日		-	-	1,316	5,029	6,345
年內作出之攤銷	8	-	-	188	752	940
年內減值	8	-	-	376	1,739	2,115
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日		-	-	1,880	7,520	9,400
撇銷		-	-	(1,880)	(7,520)	(9,400)
於二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日		-	-	-	-	-
期內作出之攤銷	8	-	2,567	-	-	2,567
期內減值	8	9,200	24,800	-	-	34,000
於二零零八年七月三十一日		9,200	27,367	-	-	36,567
賬面淨值：						
於二零零五年十二月三十一日		-	-	-	-	-
於二零零六年十二月三十一日		-	-	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日		99,906	-	-	-	99,906
於二零零八年七月三十一日		90,706	7,832	-	-	98,538

品牌

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之品牌指因收購CMM International Group Limited而使用「CMM」品牌之權利，詳情載於附註39(b)。

經營權

於二零零八年七月三十一日之經營權指因二零零八年一月十四日收購Add Talent Investments Limited及其附屬公司(統稱「Add Talent集團」)而於中國內地一條高速公路經營25個廣告牌之獨家權利，詳情載於附註39(c)。

商譽及無限使用年期品牌之減值測試

透過業務合併收購之商譽及品牌分別載於附註18及19，並已分配為下列現金產生單位(屬於可予呈報分類)以作減值測試：

- 財經公共關係服務現金產生單位；及
- 化妝及美容現金產生單位；

商譽及品牌分配至各現金產生單位之賬面值如下：

	財經公共關係服務				化妝及美容				總計			
	十二月三十一日		七月三十一日		十二月三十一日		七月三十一日		十二月三十一日		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	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
商譽之賬面值	-	19,493	17,300	6,300	-	-	34,606	-	-	19,493	51,906	6,300
無限使用年期 品牌之賬面值	-	-	-	-	-	-	99,906	90,706	-	-	99,906	90,706
	-	19,493	17,300	6,300	-	-	134,512	90,706	-	19,493	151,812	97,006

財經公共關係服務現金產生單位

財經公共關係服務現金產生單位之可收回款額是根據使用價值釐定，使用價值則按照貴集團高級管理層批准涵蓋五年期間之現金流量預測計算。於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月之現金流量預測之貼現率分別約為4%、14%及19%。

化妝及美容現金產生單位

化妝及美容現金產生單位之可收回款額亦是根據使用價值釐定，使用價值則按照貴集團高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用現金流量預測計算。於截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月之現金流量預測之貼現率分別約為21%及18%。

於計算截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月之財經公共關係服務以及化妝品及美容現金產生單位之使用價值時採用若干主要假設。以下為管理層進行商譽及無使用期限品牌減值測試時，估計現金流量預測所依據之各主要假設之概要：

預算毛利率—釐訂預算毛利率之價值乃參考過往毛利率為基準。

貼現率—所採納之貼現率乃除稅前貼現率，並反映有關單位之特定風險。

財經公共關係服務現金產生單位應佔商譽減值虧損

於截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月，由於因應金融市場變化而對未來現金流量之估計作出更改，致使於綜合收益表確認該現金產生單位應佔商譽之減值虧損分別為2,193,000港元及11,000,000港元。

化妝及美容現金產生單位應佔商譽及品牌減值虧損

於截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月，就商譽確認之減值虧損分別為44,443,000港元與34,606,000港元。截至二零零八年七月三十一日止七個月，貴集團之化妝及美容現金產生單位應佔品牌之減值虧損為9,200,000港元。

誠如附註39(b)所詳述，收購CMM International Group Limited之部份代價將以發行及配發67,000,000股貴公司普通股份（「代價股份」）之方式支付。由於在公佈日期起至收購完成日期止期間貴公司股份之報價上升，代價股份之公平值增加約44,000,000港元。有關增加（即貴集團已付代價總額之部份公平值）來自收購產生之商譽。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內之減值虧損44,443,000港元主要來自代價股份公平值之增加。

鑒於貴集團化妝及美容業務持續虧損，故於截至二零零八年七月三十一日止七個月內已分別就商譽及品牌作出額外減值撥備34,606,000港元及9,200,000港元。

有限使用年期經營權之減值測試

經營權之賬面值如下：

	十二月三十一日		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
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營權之賬面值	-	-	-	7,832

廣告牌分部之發展已放緩，於可見之未來並無任何重大改善跡象，故已按照使用涵蓋獲授經營權之剩餘使用年期之現金流量預測計算之使用價值，於截至二零零八年七月三十一日止七個月之綜合收益表中作出減值撥備24,800,000港元。現金流量預測之貼現率為16%。

於計算截至二零零八年七月三十一日止七個月之經營權之使用價值時採用若干主要假設。

預算毛利率—釐訂預算毛利率之價值乃參考過往毛利率為基準。

貼現率—所採納之貼現率乃除稅前貼現率，並反映有關單位之特定風險。

20. 附屬公司之權益以及分類為持作出售之附屬公司權益及應付附屬公司款項

(a) 附屬公司之權益

	貴公司			
	二零零五年	十二月三十一日		七月三十一日
	千港元	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	28,475	47,616	19,141	19,141
應收附屬公司款項	26,680	279,067	2,135,408	2,178,440
應付附屬公司款項	(17,485)	(17,479)	-	-
減值 [#]	-	-	(52,627)	(145,000)
	<u>37,670</u>	<u>309,204</u>	<u>2,101,922</u>	<u>2,052,581</u>

[#] 截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月確認減值乃由於該等附屬公司持續錄得虧損。

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，上述減值包括就應收附屬公司款項分別零港元、零港元、52,627,000港元及125,930,000港元之減值撥備。就應收附屬公司款項減值之撥備變動如下：

	貴公司			
	二零零五年	十二月三十一日		七月三十一日
	千港元	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		千港元	千港元	千港元
年初／期初	-	-	-	52,627
已確認減值虧損	-	-	52,627	73,303
年末／期初	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,627</u>	<u>125,930</u>

(b) 分類為持作出售之附屬公司之權益及應付出售附屬公司款項

	貴公司			
	二零零五年	十二月三十一日		七月三十一日
	千港元	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	-	-	28,475	-
應收附屬公司款項	-	-	18,080	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,555</u>	<u>-</u>
應付附屬公司款項	-	-	17,472	-

於二零零七年十二月三十一日，有關附屬公司之權益及應付附屬公司款項於未來十二個月乃持作出售用途。因此該等結餘分類為流動資產及負債。

除於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應收Sociedade之55,500,000港元乃按年利率3%計息外，與附屬公司之結餘為無抵押及免息，且無固定還款期。應收／應付附屬公司款項之賬面值與彼等之公平值相若。

21. 可供出售投資

		貴集團			
		十二月三十一日		七月三十一日	
附註		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市股本投資，按公平值	(a)	-	730	2,281	2,256
非上市股本投資，按成本值	(b)	-	211,410	111,410	111,410
		<u>-</u>	<u>212,140</u>	<u>113,691</u>	<u>113,666</u>
		貴公司			
		十二月三十一日		七月三十一日	
附註		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市股本投資，按公平值	(a)	-	730	2,281	2,256
		<u>-</u>	<u>730</u>	<u>2,281</u>	<u>2,256</u>

附註：

- (a) 於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月內，貴集團直接在股本中確認之可供出售投資之總收益／(虧損)分別為264,000港元、1,551,000港元及(25,000港元)。上市股本投資之公平值根據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所報市場價格。
- (b) 非上市股本投資包括指定為可供出售財務資產且並無固定期滿日或票息率之股本證券。

於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，總賬面值分別為211,410,000港元、111,410,000港元及111,410,000港元之非上市股本投資，以成本減減值列賬，因為合理公平值範圍之估計非常重要，而董事認為其公平值並不能可靠地量度。貴集團無意於不久將來出售有關投資。非上市股本投資詳情如下：

於Sociedade之投資

於二零零六年五月二十六日，貴集團之全資附屬公司Performing Investments購入一間於一九九三年五月十五日於澳門註冊成立之有限公司Sociedade的8.69%股權，代價為100,000,000港元。Sociedade主要從事物業投資及發展業務。Sociedade持有之主要資產為一幅在澳門Baia de Praia Grande(南灣湖區)一幅空地，作住宅發展用途。於二零零七年八月二十八日，貴集團已收購Sociedade之86.31%額外股權，其後該公司成為貴集團之95%權益附屬公司。有關詳情已於財務資料附註40披露。

於合夥企業之投資

於二零零六年九月九日，貴集團之全資附屬公司Winning Elite認購一間根據一九九六年英屬處女群島合夥企業法在二零零六年六月十六日成立之有限責任夥伴 LCF Macau Co-Investor L.P. (「LCF Macau Co」) (「合夥企業」) 預期總市值200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元)之6.4%權益，代價為100,000,000港元。於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，LCF Macau Co之總市值為41,800,000美元(相等於約326,000,000港元)、48,600,000美元(相等於約375,900,000港元)及48,600,000美元(相等於約379,200,000港元)，貴集團分別持有該公司之30.7%、26.6%及26.6%權益。

合夥企業之年期為由其成立日期起計十年。認購已於二零零六年九月十一日完成。合夥企業主要從事物業投資業務。合夥企業於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持有之主要資產為間於澳門註冊成立之有限公司Baia da Nossa Senhora da Esperanca Real Estate Development Company Limited (持有一幅位於澳門Baia de Nossa Senhora da Esperanca之土地之權益) 之3.85%、4.61%及4.61%股權。

於二零零八年七月三十一日，合夥企業包括一名一般合夥人及十一名有限合夥人(包括Winning Elite)。合夥企業之一般合夥人擁有唯一權利，不時釐定合夥企業之溢利將以現金分派或在合夥企業中保留，而在此情況下，所有合夥人之資本賬將增加。有限合夥人不能作出合夥企業的任何投資及經營決定，並有權收取相等於其所佔合夥企業資本值之年度純利。有限夥伴不能於合夥企業終止前退出合夥企業。於合夥企業之權益，僅於獲得一般合夥人書面同意(有關同意可由一般合夥人絕對酌情不予發出)後，始能轉讓。

22. 於一家聯營公司之權益

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
分佔資產淨值	-	-	-	1,234
收購產生之商譽	-	-	-	1,256
	-	-	-	2,490

下表闡明貴集團之聯營公司之財務資料概述(節錄自其管理賬目)：

	七月三十一日 二零零八年 千港元
資產	3,513
負債	574
收益	2,198
溢利	452

23. 存貨

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
原材料	-	-	7,600	10,513
在製品	-	-	234	569
製成品	-	-	17,800	20,662
	-	-	25,634	31,744

24. 貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
貿易應收款項總額	-	1,537	14,713	14,112
減值	-	(167)	(1,334)	(791)
貿易應收款項淨額	-	1,370	13,379	13,321
預付款項、按金及其他應收款項				
流動部份	2,969	47,037	55,378	20,686
非流動部份	-	-	1,298	1,070
	2,969	47,037	56,676	21,756
	2,969	48,407	70,055	35,077

貿易應收款項

貴集團客戶之貿易條款將根據不同業務而有所差異。

就提供服務而言，貴集團不會給予客戶信貸期，而若干已建立良好關係之客戶，則會提供信貸期。發票一般須於發出後30日內支付。貴集團會為各客戶設定信貸上限。

就銷售貨品而言，貴集團與客戶之貿易條款主要屬於賒賬形式。貴集團給予客戶之賒賬期一般介乎一個月至三個月。

貴集團致力對其應收賬款維持嚴謹限制，以減低信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述，以及貴集團貿易應收款項涉及大量不同之客戶，故並無重大的信貸集中風險。貿易應收款項為免息，而其賬面值與其公平值相若。

於各結算日，按發票日期之貿易應收款項(扣除減值虧損)之賬齡分析如下：

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
即期至三個月	-	828	13,236	11,284
四至六個月	-	81	143	1,012
七至十二個月	-	442	-	1,025
超過一年	-	19	-	-
	-	1,370	13,379	13,321

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	附註	貴集團			
		十二月三十一日		七月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於年初／期初		-	-	167	1,334
已確認減值虧損／(撥回)	8	-	-	727	(560)
收購附屬公司		-	167	607	-
列作無法收回之撇銷金額		-	-	(167)	-
匯兌調整		-	-	-	17
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>
年終／期終		<u>-</u>	<u>167</u>	<u>1,334</u>	<u>791</u>

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月，上述貿易應收款項之減值撥備中包括個別已減值貿易應收款項分別作出之撥備167,000港元、1,334,000港元及791,000港元，該等貿易應收款項之賬面值分別為167,000港元、1,443,000港元及791,000港元。該等個別已減值貿易應收款項與未能繳付或延遲償還利息或本金或預期只可收回部分應收賬款之客戶有關。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

於各結算日，未視作已減值之貿易應收款項按賬齡分析如下：

	貴集團			
	十二月三十一日		七月三十一日	
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
並無逾期或減值	-	544	11,648	7,772
逾期一至三個月	-	284	1,731	3,512
逾期四至六個月	-	542	-	1,012
逾期七至十二個月	-	-	-	1,025
	<u>-</u>	<u>1,370</u>	<u>13,379</u>	<u>13,321</u>

並無逾期及減值之應收賬款乃與眾多於最近並無拖欠記錄之不同客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款乃有關於多名與貴集團保持良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，貴公司董事認為，就該等結餘而言，由於信貸質素並未發生重大變動，且該等結餘仍可悉數收回，故毋須就此作出任何減值撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信用之保障。

預付款項、按金及其他應收款項

該等資產並無逾期或減值。上述結餘中之金融資產與最近並無拖欠記錄之應收款項有關。

25. 貸款及應收款項

	貴集團及貴公司			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
非上市可換股債權證，按攤銷成本	-	11,672	-	-

於二零零六年十二月十二日，貴公司按面值1,500,000美元（相等於約11,672,000港元）認購一間在英屬處女群島註冊成立之有限責任非上市公司（「發行人」）發行之非上市零票息可換股債權證（「債權證」），到期日為二零零七年六月十一日。債權證可按貴集團之選擇而按每股36.0美元之價格（可予調整）於二零零七年六月十一日或之前兌換為發行人之優先股。發行人之優先股較發行人之普通股享有優先地位，而優先股持有人有權收取發行人所宣派之股息，並享有與普通股股東相同之投票權。倘債權證未獲兌換，可於二零零七年六月十一日按面值贖回。於二零零七年六月五日，到期日已延至二零零七年十二月十一日。債權證之到期日為二零零七年十二月十一日，而有關結餘已於二零零七年十二月三十一日重新分類為預付款項、按金及其他應收款項。有關結餘已於二零零七年十二月三十一日後清償。

於二零零六年十二月三十一日，債權證以成本列值，與其公平值相若。換股權於二零零六年十二月三十一日之公平值被視為微不足道。

26. 應收／應付關連公司款項

根據香港公司條例第161B條所披露有關應收關連公司款項之詳情如下：

貴集團

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	年內未償還 之最高款項 千港元	二零零七年 一月一日 千港元
Monita Hair and Beauty College Limited	43	176	-
Chen 's Industrial Company Limited	64	67	-
上海巨景生物科技有限公司	387	946	-
上海巨科國際貿易有限公司	64	1,142	-
CICA Association Limited	36	63	-
	<u>594</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴集團	二零零八年 七月三十一日 千港元	期內未償還 之最高款項 千港元	二零零八年 一月一日 千港元
Monita Hair and Beauty College Limited	-	43	43
Chen's Industrial Company Limited	120	120	64
上海巨景生物科技有限公司	639	639	387
上海市徐匯區鄭皓明商行	1,102	1,169	-
上海巨科國際貿易有限公司	537	537	64
CICA Association Limited	73	73	36
Jovian Corporate Communications Limited	190	-	-
	<u>2,661</u>	<u>2,661</u>	<u>594</u>

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，上述關連公司均為貴集團其中一名董事或彼等之近親擁有實益控制權益之公司。

與關連公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與彼等之公平值相若。

27. 現金及現金等值項，有抵押存款及受限制銀行結餘

附註	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	4,197	13,294	122,231	81,454
定期存款	182,884	105,213	100,072	103,041
	187,081	118,507	222,303	184,495
減：作銀行擔保之已抵押定期存款	(a) (7,000)	(7,000)	(7,549)	(7,645)
受限制銀行結餘	(b) -	-	(42,537)	(43,022)
現金及現金等值項目	(c) <u>180,081</u>	<u>111,507</u>	<u>172,217</u>	<u>133,828</u>

附註	貴公司			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	2,062	8,967	97,319	73,327
定期存款	175,884	97,913	49,986	52,374
現金及現金等值項目	(c) <u>177,946</u>	<u>106,880</u>	<u>147,305</u>	<u>125,701</u>

附註：

- (a) 結餘指向一間銀行提供之有抵押銀行存款，以取得銀行向貴集團在香港之其中一項租賃物業之業主提供之擔保。租約之年期由二零零六年一月三日起至二零零八年十二月三十一日止，因此，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之有抵押定期銀行存款分類為流動。

- (b) 誠如附註40所詳述，於二零零七年八月二十八日收購Sociedade後所收購受限制銀行結餘之賬面值為41,619,000港元。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，有關結餘指Sociedade前持有人就Sociedade未來支付之土地補價(如有)存放之總額40,000,000港元連同利息。有關結餘為無抵押。於向澳門政府支付澳門政府釐定之土地補價後(如有)，餘額連同利息將退還予前持有人。
- (c) 於銀行之現金根據以每日銀行存款利率為基準之浮息利率計息。短期定期存款視乎貴集團之即時現金需求，存款期介乎一日至三個月。並按各短期定期存款利率計息。銀行結餘、有抵押定期存款及受限制銀行結餘乃存放於最近並無違約記錄及信譽良好之銀行內。現金及現金等值項目、有抵押存款及受限制銀行結餘之賬面值與其公平值相若。
- (d) 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，貴集團之現金及銀行結餘以人民幣計值，金額分別為1,928,000港元、1,401,000港元、18,140,000港元及4,646,000港元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸之外匯管理條例及結匯、付匯及售匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

28. 分類為持作銷售出售集團之資產及負債

於二零零七年十二月十一日，貴公司與一名獨立第三方訂立協議，以出售Goldigit及其附屬公司(統稱「Goldigit集團」)之100%股權，作為換取中國大陸公平值約36,969,000港元之廣告業務。Goldigit集團於二零零七年十二月三十一日之主要業務為物業投資。於二零零七年十二月三十一日，Goldigit集團之資產及負債已分類為持作銷售之出售集團。

於十二月三十一日分類為持作銷售資產及負債之主要類別如下：

附註	貴集團			
	十二月三十一日		七月三十一日	
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資產				
物業、廠房及設備 (a)	-	-	951	-
預付土地租金 (a)	-	-	265	-
投資物業 (b)	-	-	40,005	-
預付款項、按金及其他應收款項	-	-	17	-
現金及銀行結餘	-	-	2,147	-
分類為持作銷售出售集團之資產	-	-	43,385	-
負債				
其他應付款項及應計費用	-	-	(5,616)	-
應付稅項	-	-	(800)	-
直接與分類為持作銷售資產相關之負債	-	-	(6,416)	-
直接與出售集團相關之資產淨值	-	-	36,969	-

附註：

- (a) 持作銷售出售集團物業、廠房及設備項目以及預付土地租金之賬面值均低於彼等之公平值減銷售成本，於截至二零零七年十二月三十一日止年度內轉撥至分類為持作銷售出售集團之資產前已確認物業、廠房及設備之減值虧損25,004,000港元(附註14)及重新計量預付土地租金至公平值之虧損9,607,000港元(附註16)。
- (b) 投資物業位於中國大陸，並以中期租約持有。

貴集團之投資物業於二零零七年十二月三十一日經獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司按於公開市場之現有用途重新估值為40,005,000港元。

出售Goldigit集團已於二零零八年一月十四日完成。出售事項詳情載於財務資料附註41。

29. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

於各結算日，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
即期至三個月	-	1,032	9,777	8,101
四至六個月	-	10	175	1,430
七至十二個月	-	12	864	740
超過一年	-	175	1,079	1,325
其他應付款項及應計費用	-	1,229	11,895	11,596
	3,671	8,084	76,076	92,976
	<u>3,671</u>	<u>9,313</u>	<u>87,971</u>	<u>104,572</u>

貿易應付款項為免息，並一般須於90日結算。貴集團之貿易應付款項之賬面值與其公平值相若。

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其他應付款項及應計費用包括已收Sociedade前擁有人支付之土地補價零港元、零港元、42,537,000港元及43,171,000港元(如有)(附註27(b))。

30. 計息銀行借貸

貴集團

	實際息率 (%)	到期日	二零零六年 十二月三十一日 千港元
流動			
銀行透支－無抵押	6	於要求時償還	189
			<u>189</u>

	實際息率 (%)	到期日	二零零七年 十二月三十一日 千港元
流動			
銀行透支－有抵押	6	於要求時償還	3,629
銀行貸款－有抵押	6.73	二零零八年	10,526
			<u>14,155</u>

貴集團

	實際息率 (%)	到期日	二零零八年 七月三十一日 千港元
流動			
銀行透支－無抵押	6	於要求時償還	3,393
銀行貸款－有抵押	7.47	二零零八年	10,989
			<u>14,382</u>

附註：

- (a) 貴集團於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透支額分別為800,000港元、5,300,000港元及4,500,000港元，當中189,000港元、3,629,000港元及3,393,000港元於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已動用。

於二零零七年十二月三十一日，3,629,000港元乃由貴集團關連公司之物業及貴公司一名非執行董事提供的個人擔保2,000,000港元作為抵押。

於二零零八年七月三十一日，貴公司簽立之公司擔保2,500,000港元、另一集團公司簽立之公司擔保10,000,000港元及一間附屬公司一名董事簽立之個人擔保2,000,000港元項下之3,393,000港元已動用。

- (b) 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，貴集團之銀行貸款乃由下列按揭作為抵押：
- 貴集團之樓宇，賬面總額分別約為18,676,000港元及18,491,000港元（附註14）；及
 - 貴集團之預付土地租金，賬面總額分別約為7,506,000港元及7,167,000港元（附註16）。
- (c) 除有抵押銀行貸款以人民幣結算及按固定利率計息外，所有借貸均以港元結算及按浮動利率計息。

貴集團銀行借貸之賬面值與彼等之公平值相若。

31. 長期服務款項撥備

	附註	貴集團			
		十二月三十一日		七月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年初/期初		-	-	-	656
撥備撥回	8	-	-	-	(231)
收購一家附屬公司	39(a)	-	-	656	-
年終/期終		-	-	656	425

32. 可換股債券

二零零五年可換股債券

於二零零五年十一月十一日，貴公司發行面值51,000,000港元之零票息可換股債券（「二零零五年可換股債券」）。債券可應債券持有人之選擇，按每股0.2713港元之初步價格（「首次兌換價」）（可予調整），於二零零八年十一月十日（「首次期滿日」）或之前兌換為貴公司普通股。根據可換股債券協議，倘已發行股份於緊接首次期滿日前30日之加權平均成交價，相等於或高於首次兌換價之150%，則債券可於首次期滿日前按首次兌換價（可予調整）強制兌換為貴公司普通股。

倘未獲兌換，二零零五年可換股債券可按其面值51,000,000港元於首次期滿日可予贖回。

二零零七年可換股債券

於二零零七年八月二十八日，貴公司發行兩份面值1,463,580,000港元之零票息可換股債券（「二零零七年可換股債券」）。債券可應債券持有人之選擇，按每股0.18港元之初步價格（「第二次兌換價」）（可予調整），於二零一二年八月二十七日（「第二期滿日」）或之前兌換為貴公司普通股。根據可換股債券協議，倘已發行股份於緊接第二次期滿日前30日之加權平均成交價，相等於或高於第二次兌換價之150%，則債券可於第二次期滿日前按第二次兌換價（可予調整）強制兌換為貴公司普通股。

倘未獲兌換，二零零七年可換股債券可按其面值1,463,580,000港元於第二次期滿日予以贖回。

自發行日起於有關期間內，此等可換股債券之數目並無變動。二零零七年可換股債券及二零零五年可換股債券之負債部份於發行日期之公平值利用並無兌換權之類似債券之相等市場利率估計。餘額乃撥至股本部份，並計入股東股本部份。

由於二零零七年十月十五日進行股份合併（附註36(f)）及根據二零零五年可換股債券及二零零七年可換股債券之條款，各項兌換價已作出調整。

下表載列緊隨股份合併後作出調整前後之兌換價及轉換可換股債券將予發行之最高股份數目：

	調整前		調整後	
	兌換價 (港元)	將予發行 之最高 股份數目	兌換價 (港元)	將予發行 之最高 股份數目
二零零五年可換股債券	0.2713	187,983,781	2.713	18,798,378
二零零七年可換股債券	0.18	8,131,000,000	1.8	813,100,000

已發行可換股債券分為負債及股本部份如下：

	貴集團及貴公司			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
可換股債券之面值	51,000	51,000	1,514,580	1,514,580
股本部份				
二零零五年可換股債券	(8,957)	(8,957)	(8,957)	(8,957)
二零零七年可換股債券	-	-	(395,341)	(395,341)
	<u>(8,957)</u>	<u>(8,957)</u>	<u>(404,298)</u>	<u>(404,298)</u>
於發行日之負債部份	42,043	42,043	1,110,282	1,110,282
二零零六年利息開支	-	2,795	2,795	2,795
二零零七年利息開支	-	-	26,258	26,258
二零零八年利息開支	-	-	-	42,860
	<u>42,043</u>	<u>44,838</u>	<u>1,139,335</u>	<u>1,182,195</u>
於年終／期終之負債部份	<u>42,043</u>	<u>44,838</u>	<u>1,139,335</u>	<u>1,182,195</u>
分析：				
流動負債	-	-	47,820	49,844
非流動負債	<u>42,043</u>	<u>44,838</u>	<u>1,091,515</u>	<u>1,132,351</u>
	<u>42,043</u>	<u>44,838</u>	<u>1,139,335</u>	<u>1,182,195</u>

33. 應付融資租賃

貴集團於有關期間租用若干辦公室設備以及廠房及機器。有關租賃分類為融資租賃，於截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月，剩餘租賃年期分別為兩年及一年。

於各結算日，根據融資租賃未來應付之最低租金總額及彼等之現值載列如下：

貴集團

	最低租金				最低租金現值			
	十二月三十一日		七月三十一日		十二月三十一日		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	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付款項：								
一年內	-	-	521	288	-	-	495	261
第二年	-	-	22	34	-	-	21	28
最低融資租金總額	-	-	543	322	-	-	516	289
未來融資費用	-	-	(27)	(33)				
應付淨融資租賃總額	-	-	516	289				
分類為流動負債的部份	-	-	(495)	(261)				
非流動部份	-	-	21	28				

34. 應付附屬公司少數股東之款項

有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。有關結餘之賬面值與其公平值相若。

35. 遞延稅項資產

有關期間內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

貴集團

	附註	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元
於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日		-
收購一家附屬公司	39(b)	2,083
計入收益表之遞延稅項	10	(139)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日		1,944
計入收益表之遞延稅項	10	(122)
於二零零八年七月三十一日		1,822

遞延稅項資產

貴集團	附註	超過相關折舊 撥備之折舊 千港元	存貨及貿易 應收款項撥備 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年一月一日 收購一家附屬公司	39(a)	- 61	- -	- 61
二零零六年十二月三十一日、二零零七年 一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 計入收益表之遞延稅項	10	61 -	- 755	61 755
於二零零八年七月三十一日		<u>61</u>	<u>755</u>	<u>816</u>

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及截至二零零八年七月三十一日止七個月，貴集團於香港產生之稅項虧損零港元、零港元、12,162,000港元及8,041,000港元可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃由已於一段時間持續錄得虧損之附屬公司產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，因此無就該等虧損確認遞延稅項資產。

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，由於貴集團若干附屬公司未匯款之盈利於匯入時將不會令貴集團產生額外稅項責任，故並無就該等未匯款之款項產生重大未確認遞延稅項負債。

36. 股本

	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
法定：				
二零零五年及二零零六年十二月三十一日： 10,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股				
二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日： 5,000,000,000股每股面值0.5港元之普通股	500,000	500,000	2,500,000	2,500,000
已發行及繳足：				
二零零五年十二月三十一日：1,699,860,000股 每股面值0.05港元之普通股；				
二零零六年十二月三十一日：2,687,301,949股 每股面值0.05港元之普通股；				
二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月三十一日： 485,830,194股每股面值0.5港元之普通股	84,993	134,365	242,915	242,915

有關期間內有關貴公司已發行普通股股本之變動之交易概要如下：

	附註	法定股份數目	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
於二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日		10,000,000,000	1,699,860,000	84,993	72,657	157,650
就認購而發行新股份	(a)	-	959,000,000	47,950	143,850	191,800
就收購一家附屬公司而發行 之新股份	(b)	-	28,441,949	1,422	4,921	6,343
		-	987,441,949	49,372	148,771	198,143
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日		10,000,000,000	2,687,301,949	134,365	221,428	355,793
增加法定股份	(c)	40,000,000,000	-	-	-	-
就認購而發行新股份	(d)	-	1,001,000,000	50,050	130,130	180,180
就收購數家附屬公司而發行 之新股份	(e)	-	1,170,000,000	58,500	238,900	297,400
		40,000,000,000	2,171,000,000	108,550	369,030	477,580
股份發行開支		-	-	-	(3,942)	(3,942)
股份合併	(f)	(45,000,000,000)	(4,372,471,755)	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年一月一日及 二零零八年七月三十一日		5,000,000,000	485,830,194	242,915	586,516	829,431

附註：

- (a) 根據於二零零六年三月二十九日通過之決議案，959,000,000股每股面值0.05港元之普通股已按發行價每股0.2港元發行予若干認購人，總現金代價為191,800,000港元，導致出現股份溢價143,850,000港元。款項用於清償收購非上市可供出售金融資產之代價（詳情載於財務資料附註21(b)）及貴集團一般營運資金。
- (b) 於二零零六年四月十二日完成收購溢星後，已按每股0.223港元發行及配發28,441,949股股份，導致產生股份溢價4,921,000港元。
- (c) 根據於二零零七年八月十日通過之普通決議案，貴公司藉增設40,000,000,000股每股面值0.05港元之額外股份，將法定股本由500,000,000港元增加至2,500,000,000港元，該等股份於所有方面均與貴公司現有股本享有同等權益。
- (d) 於二零零七年六月二十六日，貴公司與若干認購人訂立認購協議，據此，貴公司同意發行及配發1,001,000,000股貴公司新普通股份，認購價為每股0.18港元。認購事項已於二零零七年十月二日完成，並為貴集團帶來所得款項總額約180,180,000港元及股份溢價130,130,000港元。

- (e) (i) 於二零零七年四月三十日，貴公司按每股0.22港元發行及配發670,000,000股股份作為收購CMM之代價，帶來股份溢價113,900,000港元。
- (ii) 於二零零七年八月二十八日，貴公司按每股0.3港元發行及配發500,000,000股股份以收購Sociedade，帶來股份溢價125,000,000港元。
- (f) 根據於二零零七年十月十五日之股東特別大會上通過之決議案，貴公司將每十股每股面值0.05港元之已發行及未發行普通股本合併為一股每股面值0.5港元之合併股份（「股份合併」）。

購股權

貴公司購股權計劃以及根據計劃發行之購股權詳情，載於財務資料附註37。

認股權證

於二零零六年九月十一日，貴公司以每份認股權證1港元，向一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司LCF II Holdings, Limited（「認購人」）發行2份非上市認股權證，即A系列認股權證及B系列認股權證（統稱「認股權證」）。各份認股權證賦予持有人按每股0.1999港元（可予調整並須以現金支付）之初步認購價，由發行日起至二零零九年九月十日，認購267,634,000股貴公司每股面值0.05港元之普通股（惟須達成下文所述條件始能作實）。由於進行股份合併（附註36(f)），認股權證之行使價已由每股0.1999港元調整至每股1.999港元，而所認購股份之總數由535,268,000股調整至53,527,000股。

有關期間內並無行使認股權證。根據貴集團之現值，悉數行使於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認股權證將導致額外發行貴公司53,527,000股股份，分別佔貴公司於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已發行股股份約19.9%、11.0%及11.0%，並會分別產生額外股本26,763,000港元、26,763,000港元及26,763,000港元及股份溢價80,237,000港元、80,237,000港元及80,237,000港元。

A系列認股權證

附於A系列認股權證之認購權之行使，須待貴公司接獲令其滿意之證據，顯示貴集團所購入業務（即認購人於二零零六年九月十一日後介紹之業務（「介紹業務」），但不包括錄得虧損之介紹業務）於有關收購完成日期後該等介紹業務財政年結日前十二個月之除稅前之經審核溢利乘以貴集團所佔之有關百份比權益，超過10,000,000港元始能作實。

B系列認股權證

行使B系列認股權證所附之認購權須首先達成下列條件：

- i) 貴公司於緊接認購人有權行使認購權（按貴公司股份之收市價乘以於辦公時間結束時已發行在外之股份數目之積而釐訂）之日前60個交易日之平均市價平均不少於1,000,000,000港元；及
- ii) 貴公司自二零零六年九月十一日已完成按不少於200,000,000港元之代價購入業務、資產及／或其中之權益，但認購人須向貴集團介紹有關收購之機會。

已授出認股權證之公平值按授出日期估計，並使用帕萊克舒爾茨期權定價模式及購股權授出之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目：

授出日期	二零零六年九月十一日
股息率 (%)	零
預期波動 (%)	82.00
無風險利率 (%)	3.90
預期購股權年期 (年)	3.00
授出日期之股份收市價 (港元)	0.19

預期波動反映歷史波動為未來趨勢之指示之假設，未必一定為實際結果。

貴集團就認購人提供服務之股本結算交易成本確認認股權證公平值45,640,000港元。

37. 購股權計劃

貴公司於二零零三年十月十五日採納購股權計劃（「計劃」），旨在讓貴公司向合資格參與者提供獎勵及獎賞彼等對貴集團所作出貢獻，並讓貴集團可延攬及挽留有助貴集團增長之有能專業人士、行政人員及僱員。計劃之合資格參與者包括貴集團董事（包括執行董事及非執行董事）、僱員、貴集團之諮詢人或顧問、貴集團貨品或服務供應商、貴集團客戶或貴集團業務夥伴，以及貴集團股東。除非以其他方式予以終止或修訂，否則計劃將由二零零三年十月十五日起十年期內維持生效。

根據計劃及貴公司任何其他購股權計劃已授出及有待授出之所有尚未行使購股權獲行使而可發行之最高股份總數，不得超過貴公司不時已發行普通股之30%。根據計劃及貴集團任何其他購股權計劃已授出之所有購股權獲行使而可發行之股份總數，不得超過貴公司於計劃採納日期當日已發行普通股之10%，惟貴公司可於股東大會上尋求其股東批准更新計劃之10%限制。

於截至授出日期止十二個月期間根據計劃及貴集團任何其他購股權計劃向任何個別參與者授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而發行及可予發行之股份總數，不得超過貴公司於授出日期已發行普通股之1%。授出任何超出此限制之購股權均須由股東在貴公司股東大會上批准，方為有效。

根據計劃向貴公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權須經貴公司獨立非執行董事（同時身為購股權承授人之任何獨立非執行董事除外）批准。此外，於直至授出日期（包括該日）止任何十二個月內向貴公司主要股東或獨立非執行董事授出任何購股權，倘超出貴公司不時之已發行普通股0.1%或其總值（根據貴公司股份於各授出日期之收市價計算）超出5,000,000港元，則必須獲股東於貴公司股東大會上批准。

參與者可於提呈授出購股權日期起計十日內接納購股權。購股權之行使期由董事根據計劃條款釐定，可由接納授出購股權提呈日期起至授出購股權日期起計不超過十年之若干日期止期間行使。

購股權行使價由貴公司董事釐定，但不得低於下列三者之最高者：(i)貴公司股份於提呈授出日期（必須為營業日）在香港聯交所每日報價表內所示之收市價；(ii)貴公司股份於緊接提呈授出日期（必須是營業日）前五個營業日在香港聯交所每日報價表內所示之平均收市價；及(iii)普通股面值。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或在股東大會上投票。

有關期間內根據計劃授出之尚未行使購股權如下：

	二零零五年		十二月三十一日 二零零六年		二零零七年		七月一日 二零零八年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股
於年初/期初	-	-	0.313	151,287	0.308	108,791	2.441	18,494
年內/期內已授出	0.313	151,287	0.200	3,400	0.238	162,845	1.8	4,503
年內已註銷	-	-	0.315	(45,896)	0.313	(86,693)	-	-
股份合併之調整 (附註36(f))	-	-	-	-	0.244	(166,449)	-	-
於年終/期終	<u>0.313</u>	<u>151,287</u>	<u>0.308</u>	<u>108,791</u>	<u>2.441</u>	<u>18,494</u>	<u>2.315</u>	<u>22,997</u>

於各結算日，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零零五年十二月三十一日

購股權數目 千股	行使價* 每股港元	行使期
35,697	0.305	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日
115,590	0.315	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日
<u>151,287</u>		

二零零六年十二月三十一日

購股權數目 千股	行使價* 每股港元	行使期
69,694	0.315	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日
35,697	0.305	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日
3,400	0.2	二零零六年八月二十八日至 二零一五年八月二十七日
<u>108,791</u>		

二零零七年十二月三十一日	行使價**	行使期
購股權數目# 千股	每股港元	
1,870	3.05	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日
340	2.00	二零零六年八月二十八日至 二零一五年八月二十七日
11,773	2.30	二零零七年七月十一日至 二零一七年七月十一日
1,154	2.80	二零零七年七月十一日至 二零一七年八月十六日
3,357	2.52	二零零七年九月二十七日至 二零一七年九月二十七日
<u>18,494</u>		

二零零八年七月三十一日	行使價**	行使期
購股權數目# 千股	每股港元	
1,870	3.05	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日
340	2.00	二零零六年八月二十八日至 二零一五年八月二十七日
11,773	2.30	二零零七年七月十一日至 二零一七年七月十一日
1,154	2.80	二零零七年七月十一日至 二零一七年八月十六日
3,357	2.52	二零零七年九月二十七日至 二零一七年九月二十七日
4,503	1.80	二零零八年一月十一日至 二零一八年一月十一日
<u>22,997</u>		

* 購股權之行使價可根據供股或發行紅股或貴公司股本之任何其他類似變動而予以調整。

於股份合併前行使計劃項下購股權將予發行之股份數目及行使價已於二零零七年十月十五日完成股份合併後作出調整(附註36(f))。

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及截至二零零七及二零零八年七月三十一日止七個月內已授出購股權之公平值分別為8,018,000港元、245,000港元、11,941,000港元、9,181,000港元(未經審核)及4,401,000港元，貴集團已於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零七及二零零八年七月三十一日止七個月就其分別確認股本結算購股權開支8,018,000港元、245,000港元、11,941,000港元、9,181,000港元(未經審核)及4,401,000港元。

於有關期間內已授出股本結算認股權之公平值於授出日期估計，並使用期權定價模式及購股權授出之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目及截至截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月使用之期權定價模式：

授出日期	二零零五年 十一月十五日	二零零六年 八月二十八日	二零零七年 七月十一日	二零零七年 九月二十七日	二零零八年 一月十一日
股息率(%)	零	零	零	零	零
預期波動(%)	38.8	42.47	49.35	50.04	50.04
無風險利率(%)	4.01	4.29	4.76	4.39	3.06
預期購股權年期(年)	1	9.00	10.01	10.01	10.01
授出日期之股份收市價(港元)	0.31	0.20	2.16	2.55	1.79
使用之定價模式	柏力克-舒爾斯	二項式	二項式	二項式	二項式

於二零零五年十二月三十一日，期權定價模式所採用之預計年期已按管理層之最佳估計就不可轉讓性、恢復行使及行為考慮因素作出調整。於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，購股權之估計年期乃根據過往三年之歷史數據計算，未必一定反映可能出現之行使模式。預期波動反映歷史波動為未來趨勢之指示之假設，未必一定為實際結果。

計量公平值時，概無計及已授出購股權之任何其他特性。

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，貴公司根據計劃授出而尚未行使之購股權數目分別為151,287,000份、108,791,000份、18,494,000份及22,997,000份，分別佔貴公司該日已發行股份約8.9%、4.0%、3.8%及4.7%。

於二零零八年七月三十一日，根據貴公司現行資本結構，悉數行使餘下購股權將導致須發行22,997,000股貴公司額外普通股，額外股本約為11,498,500港元，以及約42,122,100港元股份溢價(扣除發行開支前)。

38. 儲備

(a) 貴集團

貴集團有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月之儲備金額及儲備變動已於上文第I節(C)內呈列。

貴集團之繳入盈餘指根據貴集團重組所收購附屬公司股份面值超出貴公司所發行以換取該等股份之貴公司股份之面值之差額。

根據適用於中外合營企業之相關法律及法規，貴集團在中華人民共和國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至儲備基金，其用途受限制。

(b) 貴公司

	股份 溢價賬 千港元	可換 股債券之 權益部分 千港元	認股 權證儲備 千港元	購股權 儲備 千港元 (附註(b))	可供 出售投資 重估儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註(a))	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	72,657	-	-	-	-	28,470	(14,701)	86,426
發行可換股債券	-	8,957	-	-	-	-	-	8,957
股本結算購股權安排	-	-	-	8,018	-	-	-	8,018
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(15,442)	(15,442)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	72,657*	8,957	-*	8,018*	-*	28,470*	(30,143)*	87,959
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	264	-	-	264
股本結算認股權證安排	-	-	45,640	-	-	-	-	45,640
股本結算購股權安排	-	-	-	245	-	-	-	245
註銷尚未行使購股權時轉撥 購股權儲備	-	-	-	(2,432)	-	-	2,432	-
發行股份	148,771	-	-	-	-	-	-	148,771
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(25,231)	(25,231)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	221,428*	8,957	45,640*	5,831*	264*	28,470*	(52,942)*	257,648
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	1,551	-	-	1,551
股本結算購股權安排	-	-	-	11,941	-	-	-	11,941
發行股份	369,030	-	-	-	-	-	-	369,030
股份發行開支	(3,942)	-	-	-	-	-	-	(3,942)
發行可換股債券	-	395,341	-	-	-	-	-	395,341
註銷尚未行使購股權時轉撥 購股權儲備	-	-	-	(4,595)	-	-	4,595	-
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(122,196)	(122,196)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	586,516*	404,298	45,640*	13,177*	1,815*	28,470*	(170,543)*	909,373
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	(25)	-	-	(25)
股本結算購股權安排	-	-	-	4,401	-	-	-	4,401
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(162,307)	(162,307)
於二零零八年七月一日	586,516*	404,298	45,640*	17,578*	1,790*	28,470*	(332,850)*	751,442

* 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，該等儲備賬分別包括於貴公司資產負債表之儲備79,002,000港元、248,691,000港元、505,075,000港元及347,144,000港元。

貴公司

	股份 溢價賬 千港元	可換 股債券之 權益部分 千港元	認股 權證儲備 千港元	購股權 儲備 千港元 (附註(b))	可供 出售投資 重估儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註(a))	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	221,428	8,957	45,640	5,831	264	28,470	(52,942)	257,648
可供出售投資公平值變動 (未經審核)	-	-	-	-	738	-	-	738
股本結算購股權安排 (未經審核)	-	-	-	9,181	-	-	-	9,181
發行股份(未經審核)	113,900	-	-	-	-	-	-	113,900
註銷尚未行使購股權時 轉撥購股權儲備(未經審核)	-	-	-	(2,432)	-	-	2,432	-
年內虧損(未經審核)	-	-	-	-	-	-	(76,377)	(76,377)
於二零零七年七月三十一日 (未經審核)	<u>335,328</u>	<u>8,957</u>	<u>45,640</u>	<u>12,580</u>	<u>1,002</u>	<u>28,470</u>	<u>(126,887)</u>	<u>305,090</u>

附註：

- (a) 貴公司之繳入盈餘指根據貴集團重組(誠如附註38(a)所述)所收購附屬公司股份公平值超出貴公司所發行以換取該等股份之貴公司股份之面值之差額。
- (b) 購股權儲備包括已授出但未行使之購股權之公平值(誠如財務資料附註2.4以股份為基礎之交易之會計政策所詳述)。有關金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬或於相關購股權到期或被沒收時轉撥至累計虧損。

39. 業務合併

截至二零零六年十二月三十一日止年度之業務合併

- (a) 於二零零六年四月十二日，貴集團收購溢星之全部已發行股本（「溢星收購事項」）。溢星從事提供財經公共關係服務之業務。收購代價21,331,000港元以現金12,798,000港元及按每股股份0.3港元之價格配發及發行28,441,949股貴公司新普通股之方式支付。

於溢星收購事項日期，已收購可識別資產及負債之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	於收購時 已確認 之公平值 千港元	緊接收購 前之相關 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	14	57	57
遞延稅項資產	35	61	61
貿易應收款項		537	537
預付款項、按金及其他應收款項		218	218
現金及銀行結餘		590	590
貿易應付款項		(599)	(599)
其他應付款項及應計費用		(386)	(386)
銀行透支		(162)	(162)
應付稅項		(668)	(668)
		<u>(352)</u>	<u>(352)</u>
收購時支付之商譽	18	19,493	
		<u>19,141</u>	
以下列方式支付：			
現金		12,798	
發行新股份	36(b)	6,343	
		<u>19,141</u>	

就溢星收購事項而產生之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(12,798)
已收購現金及銀行結餘	590
銀行透支	(162)
溢星收購事項所產生之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(12,370)</u>

溢星為貴集團帶來5,392,000港元營業額，以及為截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合虧損帶來19,000港元溢利。

倘合併於截至二零零六年十二月三十一日止年度初進行，則於截至二零零六年十二月三十一日止年度來自貴集團持續經營業務之收益及貴集團虧損將分別為7,156,000港元及36,596,000港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之業務合併

- (b) 於二零零七年四月三十日，貴集團收購CMM International Group Limited全部已發行股本（「CMM收購事項」）。CMM主要從事製造及買賣化妝品相關產品、提供美容技術及指導服務。收購代價乃透過現金33,000,000港元以及按每股0.22港元之價格配發及發行貴公司670,000,000股新普通股（附註36(e)(i)）之方式支付。有關交易詳情已載於貴公司二零零七年三月九日刊發之通函內。

於CMM收購事項日期之可識別資產及負債之公平值，以及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	於收購時 已確認 之公平值 千港元	緊接 收購前之 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	14	37,972	36,181
預付土地租金	16	7,900	1,360
無形資產	19	99,906	-
貿易應收款項		6,575	6,575
預付款項、按金及其他應收款項		9,890	9,890
存貨		24,392	24,392
現金及銀行結餘		17,444	17,444
貿易應付款項		(9,849)	(9,849)
其他應付款項及應計費用		(23,550)	(23,550)
計息銀行貸款		(15,700)	(15,700)
銀行透支		(2,006)	(2,006)
應付稅項		(3,006)	(3,006)
應付融資租賃		(484)	(484)
已收按金		(10,000)	(10,000)
長期服務款項撥備	31	(656)	(656)
遞延稅項負債	35	(2,083)	-
		<u>136,745</u>	<u>30,591</u>
收購時之商譽	18	<u>79,049</u>	
		<u>215,794</u>	
以下列方式支付：			
現金		33,000	
發行新股	36(e)(i)	147,400	
收購直接產生之成本		<u>35,394</u>	
		<u>215,794</u>	

CMM收購事項產生之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(33,000)
所收購之現金及銀行結餘	17,444
銀行透支	(2,006)
已付收購直接產生之成本	(2,425)
	<u>(19,987)</u>
CMM收購事項之現金及現金等值項目流出淨額	<u><u>(19,987)</u></u>

自收購以來，CMM為貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額及綜合虧損分別帶來92,950,000港元及溢利101,000港元。

倘合併於截至二零零七年十二月三十一日止年度初進行，則來自貴集團持續經營業務之收益及貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損將分別為142,442,000港元及199,627,000港元。

截至二零零八年七月三十一日止七個月之業務合併

- (c) 於二零零八年一月十四日，貴集團以總代價40,765,000港元向一獨立第三方收購Add Talent Investments Limited (「Add Talent」) 之100%股本權益及Add Talent欠付之765,000港元股東貸款。該代價之支付方式為：以Goldigit欠付之597,000港元股東貸款作為交換，出售於Goldigit之100%股本權益(公平值合共為36,969,000港元)，以及現金代價765,000港元。Add Talent及其附屬公司(「Add Talent集團」) 於中國內地從事提供廣告服務之業務。

於收購日期，已收購可識別資產及負債之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	於收購時 已確認 之公平值 千港元	緊接 收購前之 賬面值 千港元
無形資產	19	35,199	-
物業、廠房及設備	14	2,936	2,936
現金及銀行結餘		8	8
其他應付款項及應計費用		(409)	(409)
		<u>37,734</u>	<u>2,535</u>

以下列方式支付：

Goldigit集團之100%股本權益及	
Goldigit欠付之股東貸款	36,969
現金	765
	<u>37,734</u>

收購事項產生之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
已付現金代價	(765)
已收購現金及銀行結餘	8
	<hr/>
收購Add Talent集團所產生之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(757)</u>

40. 收購附屬公司

於二零零七年八月二十八日，貴集團已收購Sociedade已發行股本之額外86.31%權益（「Sociedade收購事項」），該公司其後成為貴公司之95%權益附屬公司。此外，貴集團已收購95%股東貸款，代價為194,922,000港元。Sociedade主要從事物業投資及發展。收購股權及股東貸款之代價乃透過發行二零零七年可換股債券1,463,580,000港元以及按每股0.3港元之價格發行貴公司500,000,000股新普通股之方式支付。有關交易詳情已載於貴公司二零零七年八月十日刊發之通函內。

於Sociedade收購事項日期之可識別資產及負債之收購成本，以及緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	收購成本 千港元
發展中物業	17	1,810,854
貿易應收款項		367
受限制銀行結餘	27(b)	41,619
現金及銀行結餘		11
其他應付款項及應計費用		(61,649)
股東貸款		(205,181)
少數股東權益		(67,363)
		<hr/>
		1,518,658
可供出售投資重新分類	21(b)	(100,000)
		<hr/>
		1,418,658
		<hr/> <hr/>
以下列方式支付：		
發行新股	36(e)(ii)	150,000
發行可換股債券	32	1,463,580
減：所收購之股東貸款		(194,922)
		<hr/>
		1,418,658
		<hr/> <hr/>

Sociedade收購事項產生之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	千港元
所收購之現金及銀行結餘	11
	<hr/> <hr/>

41. 出售附屬公司

出售Goldigit集團之詳情載於財務資料附註28及39(c)。

	附註	千港元
所出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	28	951
預付土地租金	28	265
投資物業	28	40,005
預付款項、按金及其他應收款項	28	17
現金及銀行結餘	28	2,147
其他應付款項及應計費用	28	(5,616)
應付稅項	28	(800)
		<u>36,969</u>
以下列方式支付：		
Add Talent集團之100%股權		<u>36,969</u>

出售Goldigit集團之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	千港元
所出售之現金及銀行結餘及出售Goldigit集團之現金及現金等值項目流出淨額	<u>2,147</u>

自收購以來，Add Talent集團並無錄得任何收益，並為截至二零零八年七月三十一日止七個月之綜合虧損帶來3,148,000港元。

倘合併於期初進行，則於截至二零零八年七月三十一日止七個月來自貴集團持續經營業務之收益及貴集團虧損將分別為零港元及3,148,000港元。

42. 或然負債

(a) 於各結算日，並無於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	貴公司			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
給予第三方之銀行擔保	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,005</u>

	貴公司			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
就授予一家附屬公司之融資 向銀行作出之擔保	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,500</u>

於二零零八年七月三十一日，授予一家附屬公司之銀行融資(受限於貴公司向銀行作出之擔保)已被動用約2,307,000港元。

- (b) 貴集團現正與若干承包商就與發展中物業有關截至二零零八年七月三十一日止之最終建築成本(額外建築成本最多8,081,000港元)進行商議。董事參考日期為二零零八年七月三十一日之測量師進度報告及與承包商進行之商討,認為支付該款項之可能性不大。

43. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日,貴集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下:

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
一年內	1,000	1,000	-	-
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,000	-	-	-
	<u>2,000</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干租賃土地及樓宇。租用租賃土地及樓宇經商議達成之租期介乎一至三年。

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,貴集團及貴公司根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低金數額如下:

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
一年內	1,829	2,800	9,756	9,889
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,774	3,423	6,314	22,162
	<u>3,603</u>	<u>6,223</u>	<u>16,070</u>	<u>32,051</u>

	貴公司			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
一年內	<u>55</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

44. 承擔

除上文附註43(b)之經營租賃承擔詳情外，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，貴集團擁有下列資本承擔：

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
已訂約但未撥備之發展中物業	-	-	858,444	816,053
已批准但未訂約之發展中物業	-	-	28,705	25,575

45. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零七年七月三十一日止七個月內，貴集團就物業、廠房及設備訂立融資租賃安排，於訂立租賃時之資本總值分別為494,000港元、93,000港元及494,000港元(未經審核)。
- (b) 於截至二零零八年七月三十一日止七個月內，發展中物業之新增項目包括一筆為數25,767,000港元之款項，於二零零七年十二月三十一日乃分類為預付款項。
- (c) 於截至二零零八年七月三十一日止七個月內，物業、廠房及設備之新增項目包括一筆為數511,000港元之款項，於二零零七年十二月三十一日乃分類為預付款項。
- (d) 於截至二零零八年七月三十一日止七個月內，貴集團與發展中物業有關之應付款項及應計費用為19,950,000港元。發展中物業之新增項目對貴集團並無任何現金流量影響。
- (e) 除財務資料附註36、37、39、40、41及45(a)-(d)所披露者外，於有關期間及截至二零零七年七月三十一日止七個月內概無有關投資及融資活動之其他主要非現金交易。

46. 關連人士交易

- (a) 除財務資料其他地方詳述之交易外，貴集團於有關期間內與關連人士已進行下列重大交易：

	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	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
向關連公司採購貨品 [#]	(i)	-	-	147	15	-
支付予關連公司之租金開支 [#]	(ii)	-	-	864	324	1,296
已收關連公司之管理費收入 [#]	(iii)	-	-	264	231	265
支付予董事之顧問費用	(iv)	-	-	1,000	375	625
支付予貴集團主要管理人員之顧問費用	(iv)	-	-	-	-	125
支付予董事一名近親之顧問費用	(iv)	-	-	1,000	375	625
支付予貴集團主要管理人員一名近親之顧問費用	(iv)	-	-	-	-	125
支付予關連公司之項目管理費用*	(iv)	-	-	4,950	3,300	6,600
支付予關連公司之表現獎勵費用*	(iv)	-	-	12,637	12,637	-
支付予關連公司之管理費用*	(iv)	-	-	837	-	-
支付予關連公司之安排費用*	(iv)	-	-	3,492	3,492	-
授予董事近親之購股權	(v)	-	-	2,390	2,390	2,934

[#] 關連公司乃貴公司董事、貴集團主要管理人員或彼等之近親擁有實益控制權益之公司。

* 於交易時，關連公司乃貴公司其中一名董事或貴集團主要管理人員之近親亦為該等關連公司之董事之公司。

附註：

- (i) 向關連公司採購貨品之款項乃根據貴集團供應商所提供的類似已公開價格及條件而釐定。
- (ii) 支付予關連公司之租金開支乃根據貴集團與關連公司協定後於租賃協議載列之價格及條件釐定。
- (iii) 已收關連公司之管理費用收入乃根據貴集團所提供之若干行政管理服務而收取。該等費用乃根據實際產生之成本加上協定百分比計算，以支付部份一般經常費用。

- (iv) 已支付之顧問費、項目管理費、管理費、表現獎勵費及安排費用乃根據貴集團與關連公司所協定之合約條款而釐定。
- (v) 就向貴集團提供顧問服務而根據貴公司購股權計劃獲授之購股權乃根據訂約雙方協定之條款釐定。

截至二零零八年七月三十一日止七個月，向貴集團董事或其近親擁有實益權益之關連公司作出墊款2,300,000港元。墊款條款詳情於財務資料附註26披露。

於截至二零零八年七月三十一日止七個月內，貴集團以零代價向一家關連公司租用一間辦公室，貴集團其中一名主要管理人員於該關連公司擁有實益控股權益。

- (b) 與關連人士之未償還結餘：

有關各結算日貴集團與關連公司之結餘詳情已於財務資料附註26披露。

- (c) 與關連人士之其他交易：

有關貴公司董事及關連公司就貴集團之一般銀行融資分別提供之擔保及物業抵押詳情載於財務資料附註30(a)。

- (d) 貴公司主要管理人員之酬金：

貴公司之主要管理人員為董事。有關彼等酬金之詳情載於財務資料附註9。

47. 按類別劃分之金融工具

各類別金融工具於二零零五年、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賬面值如下：

貴集團

金融資產

	於二零零五年十二月三十一日		
	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
計入預付款項、按金及其他			
應收款項之金融資產	1,449	—	1,449
有抵押按金	7,000	—	7,000
現金及現金等值項目	180,081	—	180,081
	<u>188,530</u>	<u>—</u>	<u>188,530</u>

	於二零零六年十二月三十一日		
	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元
可供出售投資	-	212,140	212,140
貿易應收款項	1,370	-	1,370
貸款及應收款項	11,672	-	11,672
有抵押按金	7,000	-	7,000
現金及現金等值項目	111,507	-	111,507
	<u>131,549</u>	<u>212,140</u>	<u>343,689</u>

	於二零零七年十二月三十一日		
	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元
可供出售投資	-	113,691	113,691
貿易應收款項	13,379	-	13,379
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	36,999	-	36,999
應收關連公司款項	594	-	594
有抵押按金	7,549	-	7,549
受限制銀行結餘	42,537	-	42,537
現金及現金等值項目	172,217	-	172,217
	<u>273,275</u>	<u>113,691</u>	<u>386,966</u>

貴集團

金融資產

	於二零零八年七月三十一日		
	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元
可供出售投資	-	113,666	113,666
貿易應收款項	13,321	-	13,321
應收關連公司款項	2,661	-	2,661
有抵押按金	7,645	-	7,645
受限制銀行結餘	43,022	-	43,022
現金及現金等值項目	133,828	-	133,828
	<u>200,477</u>	<u>113,666</u>	<u>314,143</u>

金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債			
		十二月三十一日		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
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	-	1,229	11,895	11,596
其他應付款項	3,671	8,084	76,076	92,976
可換股債券	42,043	44,838	1,139,335	1,182,195
計息銀行借貸	-	189	14,155	14,382
應付融資租賃	-	-	516	289
應付關連公司款項	-	-	540	742
應付附屬公司少數股東款項	-	-	10,259	10,259
	<u>45,714</u>	<u>54,340</u>	<u>1,252,776</u>	<u>1,312,439</u>

貴公司

金融資產

	於二零零五年十二月三十一日		
	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元
應收附屬公司款項	26,680	-	26,680
現金及現金等值項目	177,946	-	177,946
	<u>204,626</u>	<u>-</u>	<u>204,626</u>

貴公司

金融資產

	於二零零六年十二月三十一日		
	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元
可供出售投資	-	730	730
應收附屬公司款項	279,067	-	279,067
貸款及應收款項	11,672	-	11,672
現金及現金等值項目	106,880	-	106,880
	<u>397,619</u>	<u>730</u>	<u>398,349</u>

	於二零零七年十二月三十一日		
	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	2,281	2,281
應收附屬公司款項	2,135,408	-	2,135,408
分類為持作銷售之應收附屬公司款項 計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	-	18,080	18,080
現金及現金等值項目	11,672	-	11,672
	147,305	-	147,305
	<u>2,294,385</u>	<u>20,361</u>	<u>2,314,746</u>

	於二零零八年七月三十一日		
	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	2,256	2,256
應收附屬公司款項	2,178,440	-	2,178,440
現金及現金等值項目	125,701	-	125,701
	<u>2,304,141</u>	<u>2,256</u>	<u>2,306,397</u>

貴公司

金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債			
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應付附屬公司款項	17,485	17,479	-	-
分類為持作銷售之應收附屬公司款項	-	-	17,472	-
可換股債券	42,043	44,838	1,139,335	1,182,195
其他應付款項	953	3,169	1,864	3,092
	<u>60,481</u>	<u>65,486</u>	<u>1,158,671</u>	<u>1,185,287</u>

48. 金融風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括銀行借貸及透支、可換股債券、融資租賃以及現金及短期存款。該等金融工具之主要目標為貴集團營運籌集資金。貴集團有多項由其營運直接產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

貴集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股票價格風險。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概列如下。

利率風險

貴集團所承擔之市場利率變動風險主要與貴集團按浮動利率計算之計息銀行借貸及銀行存款有關。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對貴集團除稅前虧損(透過浮息借貸及存款之影響)以及貴集團及貴公司權益之敏感度。

	增加基點 %	貴集團	權益	貴公司	權益
		除稅 前虧損 (減少)/ 增加 千港元	增加/ (減少) 千港元	增加基點 %	增加/ (減少) 千港元
二零零五年					
港元	10	62	62	10	62
美元	10	76	76	10	76
二零零六年					
港元	10	264	264	10	264
美元	10	328	328	10	328
二零零七年					
港元	10	187	187	10	203
美元	10	104	104	10	104
人民幣	10	(104)	(104)	10	-
二零零八年					
港元	10	58	58	10	58
美元	10	-	-	10	-
人民幣	10	(46)	(46)	10	-

信貸風險

貴集團僅與具備認可信譽之第三方進行貿易。貴集團之政策為所有欲按信貸期買賣之客戶，均須通過信貸核實程序。此外，應收餘額乃按持續基準監控，貴集團面對之壞賬並不重大。就非以有關經營單位功能貨幣結算之交易而言，在未經高級管理層特定批准前，貴集團不會給予任何信貸期。

貴集團其他金融資產之信貸風險包括現金及現金等值項目、可供出售金融資產及因交易對方欠賬而產生之其他金融資產，其最高限額相當於該等工具之賬面值。

由於貴集團僅與具備可信譽之第三方進行貿易，因而並無要求任何抵押品。信貸集中風險按客戶／交易方根據地區與行業界別管理。由於貴集團貿易應收款項之客戶群遍及不同地區及行業，因此貴集團並無重大集中之信貸風險。

有關貴集團因貿易及其他應收賬款引致之信貸風險之進一步數據於財務資料附註24披露。

流動資金風險

貴集團採用週期性流動資金計劃監控流動資金短缺之風險。此工具監控其金融工具與金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及來自業務現金流量之預測。

貴集團之目標為透過採用銀行透支、銀行貸款、可換股債券及融資租賃，使融資之延續性與靈活性保持平衡。貴集團定期監察其經營現金流量淨額及維持其日常營運有充足之營運資金，以管理流動資金風險。

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，貴集團及貴公司之金融負債根據已訂約未貼現款項之到期情況如下：

貴集團

	二零零五年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
可換股債券	-	-	-	51,000	-	51,000
其他應付款項	-	3,671	-	-	-	3,671
	<u>-</u>	<u>3,671</u>	<u>-</u>	<u>51,000</u>	<u>-</u>	<u>54,671</u>
	-	3,671	-	51,000	-	54,671
	二零零六年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
可換股債券	-	-	-	51,000	-	51,000
計息銀行借貸	189	-	-	-	-	189
貿易應付款項	-	1,229	-	-	-	1,229
其他應付款項	-	8,084	-	-	-	8,084
	<u>189</u>	<u>9,313</u>	<u>-</u>	<u>51,000</u>	<u>-</u>	<u>60,502</u>
	189	9,313	-	51,000	-	60,502

	二零零七年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
可換股債券	-	-	51,000	1,463,580	-	1,514,580
應付融資租賃款項	-	-	521	22	-	543
計息銀行借貸	3,629	-	10,526	-	-	14,155
貿易應付款項	-	11,895	-	-	-	11,895
其他應付款項	-	33,054	43,022	-	-	76,076
應付關連公司款項	540	-	-	-	-	540
應付附屬公司 少數股東款項	10,259	-	-	-	-	10,259
	<u>14,428</u>	<u>44,949</u>	<u>105,069</u>	<u>1,463,602</u>	<u>-</u>	<u>1,628,048</u>

	二零零八年七月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
可換股債券	-	-	51,000	1,463,580	-	1,514,580
應付融資租賃款項	-	-	288	34	-	322
計息銀行借貸	3,393	-	10,989	-	-	14,382
貿易應付款項	-	11,596	-	-	-	11,596
其他應付款項	-	28,085	43,171	-	-	71,256
應付關連公司款項	742	-	-	-	-	742
應付附屬公司少數股東款項	10,259	-	-	-	-	10,259
	<u>14,394</u>	<u>39,681</u>	<u>105,448</u>	<u>1,463,614</u>	<u>-</u>	<u>1,623,137</u>

貴公司

	二零零五年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付附屬公司款項	17,485	-	-	-	-	17,485
可換股債券	-	-	-	51,000	-	51,000
其他應付款項	-	953	-	-	-	953
	<u>17,485</u>	<u>953</u>	<u>-</u>	<u>51,000</u>	<u>-</u>	<u>69,438</u>

	二零零六年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付附屬公司款項	17,479	-	-	-	-	17,479
可換股債券	-	-	-	51,000	-	51,000
其他應付款項	-	3,169	-	-	-	3,169
	<u>17,479</u>	<u>3,169</u>	<u>-</u>	<u>51,000</u>	<u>-</u>	<u>71,648</u>

	二零零七年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
分類為持作銷售之應付 附屬公司款項	17,472	-	-	-	-	17,472
可換股債券	-	-	51,000	1,463,580	-	1,514,580
其他應付款項	-	1,864	-	-	-	1,864
	<u>17,472</u>	<u>1,864</u>	<u>51,000</u>	<u>1,463,580</u>	<u>-</u>	<u>1,533,916</u>

	二零零八年七月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
可換股債券	-	-	51,000	1,463,580	-	1,514,580
其他應付款項	-	3,092	-	-	-	3,092
	<u>-</u>	<u>3,092</u>	<u>51,000</u>	<u>1,463,580</u>	<u>-</u>	<u>1,517,672</u>

股票價格風險

股票價格風險為由於股票指數水平及個別證券價格變動而導致股本證券公平值減少之風險。貴集團於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承擔之股票價格風險來自分類為可供出售投資之個別股本投資(附註21)。貴集團之上市投資均於香港聯交所上市，而其價值相等於在各結算日之市值。

以下證券交易所在年內最接近各結算日的成交日營業時間結束時之股市指數，以及於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年七月三十一日止七個月內之相對最高位和最低位如下：

	十二月三十一日 二零零六年	高/低 二零零六年	十二月三十一日 二零零七年	高/低 二零零七年	七月三十一日 二零零八年	高/低 二零零八年
香港-恒生指數	19,964	20,001/ 14,944	27,812	31,638/ 18,664	22,731	27,616/ 21,084

下表顯示股票投資之公平值每5%變動(其他變數維持不變,亦未計入任何稅務影響)之敏感度,乃按各結算日時之賬面值計算。就貴集團之可供出售股本投資而言,其對可供出售投資重估儲備構成影響,當中並無計及可能影響收益表的因素,例如減值。

	股本投資之 賬面值 千港元	股本 增加/減少 千港元
二零零六年		
上市投資： 香港－可供出售	730	37
二零零七年		
上市投資： 香港－可供出售	2,281	114
二零零八年		
上市投資： 香港－可供出售	2,256	113

資本管理

貴集團資本管理之主要目的為保障貴集團之持續經營能力及維持穩健之資本比率,以支持其業務及盡量提高股東價值。

貴集團管理其資本架構,並就經濟情況變動作出調整。貴集團可能透過調整對股東派發之股息或發行新股以維持或調整資本結構。貴集團毋須遵守任何外界實施之資本規定。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及截至二零零八年七月三十一日止七個月內,貴集團之目標、政策或程序並無變動。

貴集團採用資本負債比率監管資金，資本負債比率為債務淨額除以資本總額。債務淨額包括計息銀行借貸、應付關連公司及少數股東款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付融資租賃減現金及現金等值項目，但不包括已終止經營業務。資金包括可換股債券及貴公司權益持有人應佔權益。結算日之資本負債比率如下：

	貴集團			
	二零零五年 千港元	十二月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	七月三十一日 二零零八年 千港元
計息銀行借款	-	189	14,155	14,382
應付融資租賃	-	-	516	289
貿易應付款項	-	1,229	11,895	11,596
其他應付款項及應計費用	3,671	8,084	76,076	92,976
應付關連公司款項	-	-	540	742
應付附屬公司少數股東款項	-	-	10,259	10,259
債務淨額	3,671	9,502	113,441	130,244
可換股債券，負債部份	42,043	44,838	1,139,335	1,182,195
貴公司權益持有人應佔權益	228,748	438,912	1,160,907	1,006,821
資本總額	270,791	483,750	2,300,242	2,189,016
資本及債務淨額	274,462	493,252	2,413,683	2,319,260
資本負債比率	1.3%	1.9%	4.7%	5.6%

49. 結算日後事項

於二零零八年十月，貴公司、Pebble Rise Inc. (「Pebble Rise」) 及Performing Investments Limited (「PIL」) (兩者均為貴公司全資附屬公司) 與Castle Rock Investments Holdings Limited (「Castle Rock」) 及Suregold Global Limited (「Suregold」) 訂立協議，據此，Pebble Rise及PIL同意提早贖回分別發行予Suregold及Castle Rock面值分別為524,340,000港元及939,240,000港元之可換股債券(「贖回事項」)，並將以出售Sociedade之86.31%已發行股本(「出售事項」) 及轉授Sociedade之股東貸款約215,000,000港元之方式繳清。該交易之代價為1,463,580,000港元。出售事項構成上市規則下之非常重大出售事項。此外，由於Castle Rock由Sigma Gain Co., Ltd.實益擁有，而Sigma Gain Co., Ltd.則為貴公司之主要股東及關連人士，贖回事項及出售事項構成上市規則下之關連交易。贖回事項及出售事項之完成有待(其中包括) 獲貴公司獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

- (i) 貴集團綜合收益表內包括下列於二零零七年八月二十八日 (Sociedade成為貴集團附屬公司當日) 至二零零七年十二月三十一日期間及二零零八年一月一日至二零零八年七月三十一日期間之Sociedade應佔業績：

	二零零七年 八月二十八日 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 七月三十一日 止七個月 千港元
其他收入	52	-
行政費用及其他經營費用	(370)	(910)
除稅前虧損	318	910
稅項	-	-
期內虧損	<u>318</u>	<u>910</u>

- (ii) 貴集團綜合資產負債表內包括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之Sociedade應佔資產及負債：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
非流動資產		
發展中物業	233,254	279,949
非流動資產總值	<u>233,254</u>	<u>279,949</u>
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	25,385	1,033
受限制銀行結餘	42,537	43,022
現金及現金等值項目	3,395	1,142
流動資產總值	<u>71,317</u>	<u>45,197</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	43,031	63,538
應付最終控股公司款項	55,997	56,975
應付直屬控股公司款項	194,922	194,922
應付少數股東之款項	10,259	10,259
流動負債總額	<u>304,209</u>	<u>325,694</u>
流動資產淨值	<u>(232,892)</u>	<u>(280,497)</u>
資產／(負債)淨值	<u>362</u>	<u>(548)</u>
權益／(資產虧絀)		
已發行資本	971	971
累計虧損	(609)	(1,519)
權益／(資產虧絀)總額	<u>362</u>	<u>(548)</u>

- (iii) 貴集團綜合權益變動表內包括於二零零七年八月二十八日 (Sociedade成為 貴集團附屬公司當日) 至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年七月三十一日止七個月之Sociedade應佔權益：

	已發行資本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年八月二十八日	971	(291)	680
期內虧損	—	(318)	(318)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	971	(609)	362
期內虧損	—	(910)	(910)
於二零零八年七月三十一日	<u>971</u>	<u>(1,519)</u>	<u>(548)</u>

- (iv) 貴集團綜合現金流量表內包括於二零零七年八月二十八日 (Sociedade成為 貴集團附屬公司當日) 至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年七月三十一日止七個月之Sociedade應佔現金流量：

	二零零七年八月 二十八日至 二零零七年十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零零八年 七月三十一日 止七個月 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(318)	(910)
經調整：		
銀行利息收入	(52)	—
	(370)	(910)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(25,018)	(1,415)
受限制銀行結餘增加	(918)	(485)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	(18,618)	557
應付最終控股公司款項增加	55,500	—
經營業務現金流入／(流出) 淨額	10,576	(2,253)
投資活動之現金流量		
已收利息	52	—
增加發展中物業	(7,244)	—
投資活動現金流出淨額	(7,192)	—
現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額	3,384	(2,253)
期初現金及現金等值項目	11	3,395
期終現金及現金等值項目	<u>3,395</u>	<u>1,142</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>3,395</u>	<u>1,142</u>

現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 於二零零七年八月二十八日至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年七月三十一日止七個月內，發展中物業之新增項目包括財務成本497,000港元及978,000港元，分別於二零零七年八月二十八日及二零零七年十二月三十一日被分類為應付最終控股公司款項。
- (b) 於截至二零零八年七月三十一日止七個月內，發展中物業之新增項目包括一筆為數25,767,000港元之款項，於二零零七年十二月三十一日乃分類為預付款項。
- (c) 於截至二零零八年七月三十一日止七個月內，貴集團與發展中物業有關之應付款項及應計費用為19,950,000港元。發展中物業之新增項目對Sociedade並無任何現金流量影響。

50. 其後之財務報表

概無就二零零八年七月三十一日後任何期間編製貴公司或其任何附屬公司之經審核財務報表。

此致

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期
3604-05室
澳門投資控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年十一月二十四日

2. 餘下集團之管理層討論及分析

完成出售事項後，餘下集團之主要業務由三個業務分類組成：化妝品及美容服務；財經公共關係服務；以及廣告服務。

於截至二零零八年七月三十一日止七個月，餘下集團錄得營業額約81,300,000港元及本公司權益持有人應佔虧損淨額約159,900,000港元。除下文所述各業務分部之虧損外，餘下集團之虧損淨額亦包括商譽減值約45,600,000港元、無形資產減值約34,000,000港元及未分配企業開支約32,800,000港元。

化妝品及美容服務

截至二零零八年七月三十一日止七個月，化妝品及美容服務分類為餘下集團分別帶來收益及虧損淨額約77,000,000港元及4,400,000港元。

化妝品及美容服務市場之競爭加劇，結果使平均售價受壓。於回顧期間內，本集團之業務策略乃集中鞏固知名品牌「CMM」之主要產品；為亞太區不少新客戶提供服務；及開發新產品系列，例如抗衰老產品及年輕別緻之化妝產品，吸引其他年齡組別顧客之興趣。

事實上，中國化妝品及美容市場仍見顯著擴展，每年仍有雙位數百分比之增長。憑著為不同年齡組別推出市場之多元化產品，此業務在餘下集團之地位日益重要。

董事相信，保留優質產品及客戶支持，可改善此分類之表現，從而於來年為餘下集團帶來正面貢獻。

財經公共關係服務

截至二零零八年七月三十一日止七個月，財經公共關係服務分類為餘下集團分別帶來收益及純利約4,300,000港元及100,000港元。

本集團之財經公共關係服務業務主要在香港經營，於回顧期間內，香港經濟氣氛轉差。首次公開招股及企業活動於期內放緩，有些客戶更擱置重續長期合同之決定。本集團之業務策略乃集中鞏固其主要客戶群，並保留奏效之成本控制程序。

廣告服務

截至二零零八年七月三十一日止七個月，廣告服務分類為餘下集團帶來虧損淨額約500,000港元。

於回顧期間內，本集團正裝置廣告板供日後租出。因此，並無於期內錄得收入。

商譽減值

商譽減值45,600,000港元，包括已確認本集團化妝品及美容服務分類及財經公共關係服務分類之應佔商譽分別34,600,000港元及11,000,000港元。

誠如上文所述，由於全球經濟環境轉差，現時多個業務分類蒙受虧損，董事認為就化妝品及美容服務分類及財經公共關係服務分類之商譽予以減值屬於審慎決定。

無形資產減值

無形資產減值34,000,000港元，包括分別就經營權及CMM品牌所確認之24,800,000港元及9,200,000港元。

經營權指於二零零八年一月十四日(收購當日)至二零一五年期間經營位於中國福州一條高速公路上25個廣告板之專營權。鑑於廣告板分類之發展放緩，經營權又會於二零一五年屆滿，董事認為於回顧期間內就經營權之價值進行部分減值屬於審慎決定。

資本架構

本公司於截至二零零八年七月三十一日止七個月期間及其後截至最後實際可行日期止期間之資本架構並無任何變動。於最後實際可行日期，本公司之法定股本為2,500,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)，本公司之已發行股本則約為242,900,000港元(分為485,800,000股股份)。

流動資金及財務資源

餘下集團主要以內部產生現金流量及往來銀行所提供之銀行信貸為其營運提供所須資金。

保守之財務管理及選擇性投資等因素，使餘下集團之財務狀況保持穩健。於二零零八年七月三十一日，餘下集團有無限制現金及銀行結存141,500,000港元，主要屬定期存款。餘下集團之計息銀行借貸、融資租賃應付款項及二零零五年債券分別為14,400,000港元、300,000港元及50,000,000港元。

於二零零八年七月三十一日，按流動資產約244,000,000港元及流動負債約111,200,000港元計算，餘下集團之流動比率約為2.19倍，而餘下集團之速動比率則約為1.91倍。

於二零零八年七月三十一日，餘下集團之資本負債比率(即總負債(包括計息銀行借貸、融資租賃合約承擔及二零零五年債券)約64,500,000港元除以股東總股權約622,200,000港元)約為10.4%。

董事相信，餘下集團具備充裕營運資金應付現時所需。

餘下集團抵押資產詳情

餘下集團就獲授之銀行融資作出擔保，向銀行抵押餘下集團之定期存款7,600,000港元以及餘下集團之樓宇及預付土地租金分別約18,500,000港元及7,200,000港元。

外匯風險管理

由於餘下集團所有資產及負債、收益及開支均以人民幣及港元計算，故毋須採用金融工具作為對沖用途，而匯率波動風險水平極低。

僱員

於二零零八年七月三十一日，餘下集團有450名僱員，其中50名位於香港，另400名位於中國，而香港及中國僱員之員工成本總額約為19,700,000港元。本集團提供具競爭力之薪酬包括薪金及醫療福利。主要職員亦可享有表現花紅及購股權，以激勵彼等提高股東價值。

3. 債務

於二零零八年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為1,208,900,000港元，包括有抵押銀行貸款約11,000,000港元、無抵押銀行透支3,000,000港元、融資租賃合約承擔(主要為水療業務所用機器)約200,000港元及無抵押可換股債券約1,194,700,000港元。

於二零零八年九月三十日，銀行貸款乃以抵押本集團之樓宇及預付土地租金分別約為18,200,000港元及7,100,000港元為擔保。

本集團有6,000,000港元之銀行擔保，由7,600,000港元之定期存款作為抵押，以及與本集團發展中物業之建築成本有關之或然負債約8,100,000港元。

除上述或本文另行提及者，以及集團內負債及於日常業務中之一般應付貿易款項外，於二零零八年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之債務、任何貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他或然負債。

董事確認，自二零零八年九月三十日起，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

4. 營運資金

董事經作出審慎周詳之查詢後認為，經計及現有可用銀行信貸額及現有現金及銀行結餘後，如無不可預見之情況，餘下集團具備充裕營運資金以應付本通函刊發日期起最少十二個月所需。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事相信，自二零零八年七月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）以來，本集團之財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編撰之餘下集團之未經審核備考資料(僅供說明用途)及其報告全文:

A) 餘下集團之未經審核備考財務資料

1. 出售事項完成時餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

以下之餘下集團未經審核備考綜合資產負債表乃按照上市規則第4.29條編製，乃為假設該交易已於二零零八年七月三十一日完成，以說明對貴集團之資產及負債之財務影響。餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據載於本通函附錄一所載於二零零八年七月三十一日之綜合資產負債表而編製。

未經審核備考綜合資產負債表乃董事所編製，僅作說明用途，因其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於編製當日或於任何未來日子之財務狀況。

	貴集團於 二零零八年 七月三十一日 之經審核綜合 資產負債表		備考調整 千港元	附註	餘下集團於 出售餘下PKV 權益前之未經 審核備考綜合 資產負債表		備考調整 千港元	附註	餘下集團於 出售餘下PKV 權益後之未經 審核備考綜合 資產負債表	
	千港元	千港元			千港元	千港元			千港元	千港元
非流動資產										
物業、廠房及設備	43,581				43,581				43,581	
預付土地租金	6,472				6,472				6,472	
發展中物業	1,863,815	(1,863,815)		1(b)	-				-	
商譽	6,300				6,300				6,300	
無形資產	98,538				98,538				98,538	
可供出售投資	113,666	218,679		1(b)	332,345	(218,679)	4		113,666	
於聯營公司之權益	2,490				2,490				2,490	
遞延稅項資產	816				816				816	
長期存款	1,070				1,070				1,070	
	<u>2,136,748</u>				<u>491,612</u>				<u>272,933</u>	
非流動資產總值	2,136,748				491,612				272,933	

	貴集團於 二零零八年 七月三十一日 之經審核綜合 資產負債表			餘下集團於 出售餘下PKV 權益前之未經 審核備考綜合 資產負債表			餘下集團於 出售餘下PKV 權益後之未經 審核備考綜合 資產負債表		
	千港元	備考調整 千港元	附註	千港元	備考調整 千港元	附註	千港元		
流動資產									
存貨	31,744			31,744			31,744		
貿易應收款項	13,321			13,321			13,321		
預付款項、按金及 其他應收款項	20,686	35,266	1(b)	55,952	(36,300)	4	19,652		
應收關連公司款項	2,661			2,661			2,661		
有抵押存款	7,645			7,645			7,645		
受限制銀行結餘	43,022	(43,022)	1(b)	-			-		
現金及現金等值項目	133,828	(1,142)	1(b)	132,686	197,136	4	329,822		
流動資產總值	252,907			244,009			404,845		
流動負債									
貿易應付款項	11,596			11,596			11,596		
其他應付款項及應計款項	92,976	(59,538)	1(b),2,3	33,438	1,300	4,5	34,738		
計息銀行借貸	14,382			14,382			14,382		
應付關連公司款項	742			742			742		
應付稅項	901			901			901		
可換股債券	49,844			49,844			49,844		
應付融資租賃	261			261			261		
應付一家附屬公司之 少數股東之款項	10,259	(10,259)	1(b)	-			-		
流動負債總額	180,961			111,164			112,464		
流動資產淨值	71,946			132,845			292,381		
資產總值減流動負債	2,208,694			624,457			565,314		

	貴集團於 二零零八年 七月三十一日 之經審核綜合 資產負債表		備考調整 千港元	附註	餘下集團於 出售餘下PKV 權益前之未經 審核備考綜合 資產負債表		備考調整 千港元	附註	餘下集團於 出售餘下PKV 權益後之未經 審核備考綜合 資產負債表	
	千港元	千港元			千港元	千港元			千港元	千港元
非流動負債										
長期服務款項撥備	425				425				425	
可換股債券	1,132,351	(1,132,351)		1(a)	-				-	
應付融資租賃	28				28				28	
遞延稅項負債	1,822				1,822				1,822	
	<u>1,134,626</u>				<u>2,275</u>				<u>2,275</u>	
非流動負債總額										
資產淨值	<u>1,074,068</u>				<u>622,182</u>				<u>563,039</u>	
權益										
貴公司權益持有人										
應佔權益										
已發行資本	242,915				242,915				242,915	
股份溢價賬	586,516				586,516				586,516	
可換股債券權益部份	404,298	(395,341)		1(a)	8,957				8,957	
認股權證儲備	45,640				45,640				45,640	
購股權儲備	17,578				17,578				17,578	
可供出售投資重估儲備	1,790				1,790				1,790	
儲備金	7,321				7,321				7,321	
繳入盈餘	73				73				73	
匯兌波動儲備	14,241				14,241				14,241	
累計虧損	(152,821)	77,430		1(a)	(75,391)				(75,391)	
年內虧損	(160,730)	(66,674)		1(a),1(b),2,3	(227,404)	(59,143)	4,5		(286,547)	
	<u>1,006,821</u>				<u>622,236</u>				<u>563,093</u>	
少數股東權益	67,247	(67,301)		1(b)	(54)				(54)	
權益總額	<u>1,074,068</u>				<u>622,182</u>				<u>563,039</u>	

2. 出售事項完成時餘下集團之未經審核備考綜合收益表

以下之餘下集團未經審核備考綜合收益表乃按照上市規則第4.29條編製，乃為假設PKV收購事項並無於二零零七年八月二十八日進行，以說明對貴集團業績之財務影響。餘下集團之未經審核備考綜合收益表乃根據載於本通函附錄一所載截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表而編製。

未經審核備考綜合收益表乃董事所編製，僅作說明用途，因其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於編製財政年度或於任何未來財政期間之財務業績。

	貴集團截至 二零零七年 十二月三十一日 之經審核綜合 收益表 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團之 未經審核備考 綜合收益表 千港元
收益	103,304			103,304
銷售成本	(38,337)			(38,337)
毛利	64,967			64,967
其他收入	7,312	(52)	6(a)	7,260
銷售及分銷費用	(34,568)			(34,568)
行政費用	(72,432)	5,870	6(a), 6(c)	(66,562)
其他經營費用	(885)			(885)
股本結算購股權相關成本	(11,941)			(11,941)
物業、廠房及設備項目減值	(25,004)			(25,004)
重新計量至預付土地租金 公平值之已確認虧損	(9,607)			(9,607)
投資物業公平值減少	(8,195)			(8,195)
商譽減值	(46,636)			(46,636)
可換股債券利息成本	(26,258)	23,276	6(b)	(2,982)
其他財務成本	(973)			(973)
除稅前虧損	(164,220)			(135,126)
稅項	(2,815)			(2,815)
年內虧損	(167,035)			(137,941)
下列人士應佔：				
貴公司權益持有人	(167,019)			(137,941)
少數股東權益	(16)	16	7	-
	(167,035)			(137,941)

3. 出售事項完成時餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下之餘下集團未經審核備考現金流量表乃按照上市規則第4.29條編製，乃為假設PKV收購事項並無於二零零七年八月二十八日進行，以說明對貴集團現金流量之財務影響。餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據載於本通函附錄一所載截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表而編製。

未經審核備考綜合現金流量表乃董事所編製，僅作說明用途，因其性質使然，故未必能真實反映餘下集團於編製財政年度或於任何未來財政期間之現金流量狀況。

	貴集團截至 二零零七年 十二月三十一日 之經審核綜合 現金流量表 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務之現金流量				
除稅前虧損	(164,220)	29,094	6(a), 6(b), 6(c)	(135,126)
經調整：				
可換股債券之利息費用	26,258	(23,276)	6(b)	2,982
其他融資成本	973			973
銀行利息收入	(3,666)	52	6(a)	(3,614)
折舊	8,010			8,010
存貨撇銷	2,334			2,334
存貨撥備	1,185			1,185
出售物業、廠房及設備項目之虧損	158			158
投資物業公平值減少	8,195			8,195
確認預付土地租金	1,139			1,139
商譽減值	46,636			46,636
物業、廠房及設備項目減值	25,004			25,004
重新計量至預付土地租金 公平值確認之虧損	9,607			9,607
貿易應收款項減值撥備	727			727
股本結算購股權相關之費用	11,941			11,941
	(25,719)			(19,849)

	貴集團截至 二零零七年 十二月三十一日 之經審核綜合 現金流量表 千港元			備考調整 千港元	附註	餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
存貨增加	(3,504)					(3,504)
貿易應收款項增加	(5,263)					(5,263)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(30,922)	(30,482)	9			(61,404)
受限制銀行結餘減少／(增加)	(918)	918	9			-
貿易應付款項增加	365					365
其他應付款項及應計款項 增加／(減少)	(12,026)	18,618	9			6,592
有關連公司結餘增加	(54)					(54)
經營業務動用現金	(78,041)					(83,117)
已付利息	(946)					(946)
融資租賃租金付款之利息部份	(27)					(27)
已付香港利得稅	(46)					(46)
已付海外稅項	(3,850)					(3,850)
經營業務現金流出淨額	(82,910)					(87,986)
投資活動之現金流量						
已收利息	3,666	(52)	6(a)			3,614
購買物業、廠房及設備項目	(4,527)					(4,527)
增加發展中物業	(7,244)	7,244	9			-
收購數家附屬公司	(19,976)	(11)	8			(19,987)
已抵押存款增加	(549)					(549)
投資活動現金流出淨額	(28,630)					(21,449)

	貴集團截至 二零零七年 十二月三十一日 之經審核綜合 現金流量表 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
融資活動之現金流量				
發行股份所得款項	180,180			180,180
股份發行開支	(3,942)			(3,942)
償還銀行貸款	(5,674)			(5,674)
融資租賃租金付款之資本部份	(462)			(462)
	<u>170,102</u>			<u>170,102</u>
現金及現金等值項目				
增加淨額	58,562	2,105	8,9	60,667
年初現金及現金等值項目	111,318			111,318
匯率變動影響，淨額	855			855
	<u>170,735</u>			<u>172,840</u>
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及銀行結餘	122,231	2,105	8,9	124,336
於收購時原到期日少於三個月 之無抵押定期存款	49,986			49,986
銀行透支	(3,629)			(3,629)
分類為持作銷售之出售集團資產 之現金及銀行結餘	2,147			2,147
	<u>170,735</u>			<u>172,840</u>

附註：

- 1(a) 該調整指提前贖回於二零零七年八月發行之可換股債券。提前贖回產生可換股債券負債部分之收益93,048,000港元(可換股債券負債部分於二零零八年七月三十一日之公平值1,039,303,000港元與賬面值1,132,351,000港元之差額)，並於綜合收益表確認，而提早贖回可換股債券權益部分之收益77,430,000港元，即於二零零八年七月三十一日可換股債券權益部分之公平值317,911,000港元及其賬面值395,341,000港元之差額，乃於累計虧損中確認。
- 可換股債券負債部分之公平值乃按獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司於二零零八年七月三十一日作出之估值而釐定，乃來自貼現之可換股債券(假設實際利率為6.29厘，以及四年有效期為基準)。至於可換股債券之權益部分之公平值則為代價1,357,214,000港元及可換股債券負債部分之公平值1,039,303,000港元之差額。
- 提前贖回可換股債券之代價以出售PKV之81.31%權益(「出售事項」)及轉授貴集團於二零零八年七月三十一日之股東貸款215,598,000港元之81.31%予PKV之方式支付，詳情於下文附註1(b)說明。
- 1(b) (i) 該調整反映於二零零八年七月三十一日出售事項完成時PKV不再綜合入賬。
- (ii) 該調整反映因出售事項產生之虧損，乃按PKV之81.31%權益於二零零八年七月三十一日之公平值1,141,617,000港元及按集團水平之PKV投資成本1,298,814,000港元減MIH貸款權益1,475,000港元計算。
- (iii) 該調整指就確認貴集團於PKV之餘下13.69%股本權益進行調整，乃按二零零八年七月三十一日於集團水平之PKV 13.69%權益1,597,361,000港元。結餘於出售事項完成時分類為可供出售投資；及應收PKV之款項，乃與於二零零八年七月三十一日之股東貸款36,300,000港元之餘下權益一同計算。
2. 由管理層參考二項式期權定價估值方法評估而計算貴集團於出售事項後十二個月期間向獨立第三方出售餘下13.69%權益之財務負債被認為極微。
3. 該金額指估計出售事項產生之法律及專業費用4,000,000港元。
4. 該調整指以最低代價197,136,000港元(按PKV每股餘下股份之PKV單價144,000港元計算)出售貴集團於PKV之餘下權益218,679,000港元(按二零零八年七月三十一日於集團水平之PKV13.69%權益1,597,361,000港元計算)及應收PKV款項36,300,000港元之虧損57,843,000港元。
5. 該調整反映估計出售餘下權益產生之法律及專業費用1,300,000港元。
6. 該調整反映假設貴集團並無於二零零七年八月二十七日收購PKV之影響：
- a) 撥回PKV截至二零零七年十二月三十一日止年度之行政費用370,000港元及其他收入52,000港元。
- b) 撥回可換股債券之利息費用23,276,000港元(假設可換股債券並無於二零零七年因收購PKV而發行)。
- c) 撥回因收購PKV而產生之法律及專業費用5,500,000港元。
7. 該調整反映撥回PKV少數股東之應佔虧損(假設貴集團並無於截至二零零七年十二月三十一日止年度內收購PKV)。
8. 該調整反映撥回於二零零七年八月二十七日購入PKV之現金及現金等值項目。
9. 該調整反映撥回自二零零七年八月二十七日收購以來PKV截至二零零七年十二月三十一日止年度之現金流量變動。

(B) 申報會計師之函件

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編撰之報告全文。本文所界定之詞彙僅應用於本報告。



敬啟者：

澳門投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)

餘下集團(定義見下文)之未經審核備考財務資料

吾等報告貴集團(不包括Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA(「Sociedade」))(「餘下集團」)之未經審核備考財務資料，內容有關 貴公司刊發之通函所載建議提前贖回本金額1,463,580,000港元之可換股債券(此舉導致須進行81.31%權益及222,190,050澳門元(相當於約215,718,495港元)Sociedade股東貸款之建議非常重大出售事項)一事(統稱「該交易」)。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，且僅作說明用途，以就該交易如何影響 貴集團於二零零八年七月三十一日之歷史財務資料提供資料，以供載入 貴公司日期為二零零八年十一月二十四日之通函(「通函」)附錄二內。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第143頁、第146頁及第147頁。

該歷史資料乃摘自載於本通函其他部分之貴集團之經審核財務資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於餘下集團之未經審核備考財務資料隨附之緒言及附註。

責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

根據上市規則第4.29(7)段規定，吾等之責任為就該未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等對之前就編製未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而發出之報告，除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不負責。

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申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」履行聘約。吾等之工作主要比較未經調整財務資料與資料來源文件、查閱有關調整之憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該聘約並不涉及任何相關財務資料之獨立查核。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準符合貴集團之會計政策，有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃依據貴公司董事之判斷及假設編製，僅作說明用途，由於該等資料之假設性質，故其並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 餘下集團在交易於該文所述日期實際發生之情況下之財務狀況或業績；或
- 餘下集團於日後任何日期或任何期間之財務狀況或業績。

意見

吾等認為：

- (a) 隨附未經審核備考財務資料乃按所述基準由貴公司董事妥為編製；
- (b) 該基準符合貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期3604-05室
澳門投資控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年十一月二十四日

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為載入本通函而就該物業編製之估值報告：



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：位於澳門南灣新填海區澳門商業大馬路第九地段A區之一項建議住宅發展項目

吾等按照閣下之指示，就澳門投資控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及聯營公司（下文統稱「貴集團」）位於澳門之物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾作出外貌檢查、於澳門物業登記局進行所須土地查冊，並作出全部有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對貴集團所持該物業權益於二零零八年七月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等就該物業權益之估值乃吾等對有關物業之市值之意見，就吾等所界定，所謂市值乃指「適當推銷一項物業後，自願買賣雙方經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日期進行買賣之估計金額」。

吾等按照香港測量師學會於二零零五年頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(第一版)，以及公司條例之相關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第5章進行估值。

估值方法

除另有說明外，吾等採用比較估值法為物業權益進行估值，假設該等物業均可交吉出售，並以同類物業實際出售所變現之價格或放盤價作比較。吾等對面積尺寸、特徵及地點相若之物業均加以分析，並仔細衡量該物業在各方面之利弊，以便定出合理之價值對比。

業權調查

吾等已於澳門物業登記局對該物業之土地業權擁有權進行土地查冊，惟並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在提供予吾等之副本中並無載述之任何租約修訂。在估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之租約及其他文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無進行任何實地測量，並認為就此而言不需就土地業權作出法律意見。

估值假設

吾等之估值乃假定該物業權益乃按其現況於市場內出售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排影響物業權益之價值。此外，吾等並未考慮任何涉及或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權。

吾等於評估相關物業權益時，乃假設於各限期到臨之前的整段期間內，物業權益擁有人於使用或轉讓該物業時有完整及不受約束之權利。限期屆滿時，政府租約可經申請重續十年，並須支付相當於現行政府地租十倍之定額補地價，條件為承授人已(a)遵守政府租約及(b)清繳年度政府地租。批地之限期可予重續至二零四九年十二月十九日止。

其他之特別假設(如有)，已列明於估值證書之附註中。

估值考慮

吾等已查閱所有相關文件，並極為依賴 貴集團所提供之資料，尤其是規劃審批或法定通告、開發情況、地盤面積、總樓面面積及樓面面積、開發項目之指標性成本估計，以及 貴集團擁有正式權益之物業之證明。

吾等並無進行實地調查或土壤測試，以釐定該物業之土壤情況，吾等假設該物業適合開發。

此外，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適合在此進行物業發展。吾等之估值乃假定此等方面之情況均屬滿意。吾等亦已假定有關政府工作已經或即將批出一切與該物業發展計劃有關之同意、批准及許可，且並無附帶繁重條件或延誤。

吾等之估值並無考慮估物業所附有之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及開支。

備註

未經吾等書面批准，不得於任何文件、通函或聲明按現有格式及內容轉載全份本報告或任何部分或作出任何提述。

最後，按照吾等之標準常規，吾等必須聲明，本報告僅供閣下用於上文所述之特定目的。吾等概不就全部或任何部分內容對任何第三方負責。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期3604-05室
澳門投資控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

二零零八年十一月二十四日

附註： 陳超國先生，特許測量師，MSc，FRICS，FHKIS，MCI Arb，RPS(GP)，為合資格估值師及於香港擁有約二十四年物業估值經驗及於澳門及中國擁有約十九年物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 七月三十一日 現況下之市值
澳門 南灣湖區 澳門商業大馬路 第九地段A區 一個建議住宅 發展項目	<p>該物業由一個普遍形狀不規則之地盤組成，登記地盤面積約3,449平方米（37,125平方呎）。其住於澳門商業大馬路西南端，於名為湖景豪庭及南灣半島兩項現有住宅發展項目之間。</p> <p>如所知悉，於竣工時，該物業將會建成55層（連同3層地庫）住宅大樓，該建議發展項目之合共總樓面面積約73,729平方米（793,618平方呎）。</p> <p>該物業乃根據一項於一九九一年七月三十日起計為期25年，可再續訂租期至二零四九年十二月十九日之政府租賃批地持有。</p>	該物業尚待開發。	1,608,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA（一家於澳門註冊成立之有限公司）。貴公司現持有Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA之95%權益。
2. 吾等近期查冊時，並無任何重大繁重負擔登記於該物業名下。
3. 根據日期一九九二年七月六日之公報73/SATOP/92及日期為一九九四年七月二十七日之公報97/SATOP/94，該物業須受以下條款及條件所規限：
 - i) 該物業之用戶及總樓面面積明細概要如下：

辦公室	:	23,261平方米（250,381平方呎）
停車場	:	4,036平方米（43,444平方呎）
 - ii) 建築契約 : 由一九九二年七月六日起計66個月
 - iii) 每年租金 : 建築期間：103,470澳門元

建築工程完工時：

辦公室： 每平方米15澳門元

停車場： 每平方米10澳門元

4. 根據澳門政府土地工務運輸局於二零零六年五月十三日發出之一項樓宇組群規劃，物業發展及使用包含其中包括以下重要條款：

用途	:	住宅
最高許可總樓面面積(不包括停車場)	:	55,800平方米(600,631平方呎)
最高許可樓宇高度(包括天台)	:	190.0米
停車場撥地	:	根據公報42/89/M規定，除提供停車場空位外，將提供額外50%停車場空位及少量電單車停車位。
特別條件	:	於樓宇組群規劃下之指定範圍撥出之地庫停車場空位。於地面及於上述地方1.20米下之地底，承讓人須負責建築及提供一條公共道路及安裝公共設施。
	:	建築一條行人天橋連接現有於第A8地段之行人天橋及須提供予公眾使用。
	:	行人天橋之出入口位於該地盤，行人天橋須連接現有於第A8地段及第A10地段之行人天橋及須提供予公眾使用。
	:	建築湖畔長廊出入口，長廊之淨高度及闊度須與第A8地段及第A10地段內的長廊相若及須提供予公眾使用。

雖然上述樓宇組群規劃之有效限期已於二零零七年五月十二日屆滿，惟吾等假設該樓宇組群規劃所載之開發條件在呈交經審批建築圖則之修改期間仍然有效。

5. 澳門政府土地工務運輸局於二零零八年四月二十五日發出停止通知書，停止就經審批住宅開發項目進行之建築工程。然而，該停止通知書僅要求稍為修改經審批開發規劃，故此吾等假設在該地盤內開發為住宅用途，可在監管機構不施加過多條件或有不當延誤之情況下進行。
6. 根據所提供於二零零八年七月三十一日之財務報表，截至估值日期產生之建築成本為40,231,000港元，至於截至估值日期之未動用總建築成本則為831,865,000港元。
7. 尚未支付更改為住宅用途之土地溢價。然而，按照吾等之指示，吾等按由前PKV擁有人(「前PKV擁有人」)於Suregold及Castle Rock進行收購事項前全數支付上述土地溢價之假設推定，編製吾等之估值。前PKV擁有人將負責就轉為住宅用途向澳門政府支付該土地溢價(如有)。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之內容有所誤導。

權益披露

董事權益

- (i) 於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁或任何彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份及債券中擁有：
- (a) 須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及／或聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規定被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(b) 根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事	股份數目		根據 購股權之 相關股份	權益總額	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (%)
	個人權益 (以實益擁 有人持有)	公司權益 (受控法團 之權益)			
黃先生 (附註1)	-	-	4,858,301	4,858,301	1.0
陳維恩先生 (附註2)	-	-	4,858,301	4,858,301	1.0
郭敬仁先生 (附註3)	-	-	4,858,301	4,858,301	1.0

附註：

- 指根據本公司購股權計劃授予黃先生(作為實益擁有人)之購股權權益。該等購股權中3,357,301份之行使期為二零零七年七月十一日至二零一七年七月十一日，行使價為2.3港元。購股權中1,501,000份之行使期為二零零八年一月十一日至二零一八年一月十一日，行使價為1.8港元。黃先生為Castle Rock董事，Castle Rock持有Castle Rock可換股債券，本金額939,240,000港元，可按初步換股價1.8港元轉換成521,800,000股股份。黃先生亦為Suregold董事，Suregold持有Suregold可換股債券，本金額524,340,000港元，可按初步換股價1.8港元轉換成291,300,000股股份。
- 指根據本公司購股權計劃授予陳維恩先生(作為實益擁有人)之購股權權益。該等購股權中3,357,301份之行使期為二零零七年九月二十七日至二零一七年九月二十七日，行使價為2.3港元。購股權中1,501,000份之行使期為二零零八年一月十一日至二零一八年一月十一日，行使價為1.8港元。陳維恩先生為Castle Rock董事，Castle Rock持有Castle Rock可換股債券，本金額939,240,000港元，可按初步換股價1.8港元轉換成521,800,000股股份。

3. 指根據本公司購股權計劃授予郭敬仁先生(作為實益擁有人)之購股權權益。購股權中3,357,301份之行使期為二零零七年七月十一日至二零一七年七月十一日,行使價為2.3港元。購股權中1,501,000份之行使期為二零零八年一月十一日至二零一八年一月十一日,行使價為1.8港元。

除上文所披露者外,概無董事及本公司行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有:(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規定被當作或視為擁有之權益或淡倉);(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之任何權益或淡倉;或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

- (ii) 於最後實際可行日期,除上文披露者外,並無本公司董事或行政總裁在擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司之股份及相關股份之權益或淡倉之公司中擔任董事或僱員職務。
- (iii) 於最後實際可行日期,概無董事於自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (iv) 概無董事於在最後實際可行日期仍然生效而與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司行政總裁所知，以下人士（董事或本公司行政總裁除外）於股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可在任何情況下於本集團任何其他成員股東大會投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益及每位此等人士於此等證券之權益，連同就此等資本之任何購股權：

i) 好倉

股東	身份／ 權益性質	所持有／所涉及 股份數目	佔本公司 已發行股本總額 之概約百分比 (%)
Orben (前稱i-cf, Inc.) (附註1)	實益擁有人	10,147,200	2.1
Orben (前稱i-cf, Inc.) (附註1)	受控法團權益	86,700,000	17.8
Addendis SMC Inc. (前稱Suiko Enterprise Co., Ltd.) (附註1)	實益擁有人	86,700,000	17.8
Ambleside (附註2)	實益擁有人	71,499,000	14.7
鄭皓明女士 (附註2)	受控法團權益	71,499,000	14.7
Sigma Gain	實益擁有人	65,037,280	13.4
GCC (附註3)	實益持有人	50,000,000	10.3

ii) 衍生權益

LCF II (附註4)	實益擁有人	53,526,800	11.0
Suregold (附註5)	實益擁有人	291,300,000	60.0
Castle Rock (附註6)	實益擁有人	521,800,000	107.4

附註：

1. Orben全資擁有Addendis SMC Inc.全部股份，故根據證券及期貨條例，被視為合共擁有96,847,200股股份之權益。
2. 於最後實際可行日期，鄭皓明女士為Ambleside Associates Limited之董事及擁有Ambleside Associates Limited 70%之已發行股本，而Peakjoy Global Ltd.擁有Ambleside Associates Limited餘下30%之已發行股本。鄭皓明女士全資擁有Peakjoy Global Ltd.之全部實益權益，因此，根據證券及期貨條例，鄭皓明女士被視作擁有71,499,000股股份之權益。
3. 根據二零零七年協議，本公司已向GCC發行50,000,000股股份，以支付代價中之90,000,000港元。
4. 根據二零零六年九月十一日訂立之協議，本公司同意向LCF II發行認股權證，於上述認股權證發行日期起三年期間內任何時間按初步認購價每股1.999港元(可予調整)認購本公司最多合共53,526,800股新股。於最後實際可行日期，概無任何認股權證之認購權利獲行使。
5. 該權益指二零零七年協議下之Suregold可換股債券。
6. 該權益指二零零七年協議下之Castle Rock可換股債券。

專業人士及同意書

下列為提出意見載入本通函之專業人士之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
聯昌	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就該協議及其項下擬進行之交易而言獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	獨立合資格物業估值師

於最後實際可行日期，安永會計師事務所、聯昌及第一太平戴維斯均已各自書面同意以本通函現時刊行之形式及涵義引述其名稱及轉載其報告，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所、聯昌及第一太平戴維斯均無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可自行或委託他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行），而自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，在本集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

競爭權益

於最後實際可行日期，各董事及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何直接或間接權益。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或提出或面對威脅之重大訴訟或索償。

服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司簽訂任何服務合約（不包括於一年內屆滿或由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬於重大的合約（非在日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (i) Carissa Bay Inc.、本公司、Ambleside Associates Limited、CMM International Group Limited及鄭皓明女士就有關收購CMM International Group Limited全部已發行股本及終止本公司、CMM International Group Limited、Ambleside Associates Limited及Carissa Bay Inc.於二零零六年十一月十七日就有關Carissa Bay Inc.以合共30,000,000港元代價認購CMM International Group Limited 30,000股股份而訂立之認購協議而訂立日期為二零零七年二月十四日之終止及購股協議；
- (ii) Castle Peak、Suregold及GCC、PIL、Pebble Rise及本公司就收購PKV之86.31%權益而訂立日期為二零零七年六月二十六日之購股協議；
- (iii) 本公司與八名認購方就認購1,101,000,000股新股份所各自訂立日期為二零零七年六月二十六日之認購協議；及
- (iv) 該協議。

一般資料

- (i) 本公司之香港過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (ii) 本公司之公司秘書及合資格會計師均為陳耀華先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (iii) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文內容如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件於截至二零零八年十二月十日止（包括該日）每個週日（除公眾假期外）之一般辦公時間，於本公司之香港總辦事處（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期3604-05室）可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零零八年六月三十日止期間之中期報告；
- (iii) 本通函附錄一所載之本集團會計師報告；
- (iv) 本通函附錄二分別所載餘下集團之未經審核備考財務資料及安永會計師事務所就此所發出之報告；
- (v) 本通函附錄三所載該物業之物業估值報告；
- (vi) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書；及
- (vii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。



MACAU INVESTMENT
HOLDINGS LIMITED

MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

澳門投資控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

(前稱 *Signal Media and Communications Holdings Limited*)

茲通告澳門投資控股有限公司(「本公司」)將於二零零八年十二月十日星期三上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場一期3604-05室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論是否經修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認按照本公司、PIL、Pebble Rise、Suregold及Castle Rock所訂立日期為二零零八年十月三十一日之提早贖回協議(其副本已提交大會，並由大會主席簽署以資識別)(「提早贖回協議」)之條款，並在受上述條款所限下：
- (i) 以轉讓由本公司之附屬公司實益擁有於Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA(「PKV」)之已發行股本中合共8,131股每股面值100澳門元之股份及轉讓PKV結欠本公司及其附屬公司之若干債務之方式，提早贖回本公司向Castle Rock Investment Holding Limited(「Castle Rock」)發行本金額939,240,000港元之可換股債券及向Suregold Global Limited(「Suregold」)發行本金額524,340,000港元之可換股債券；
- (ii) 本公司及其附屬公司Performing Investments Limited(「PIL」)向PKV提供一筆合共37,409,688.80澳門元之貸款(「餘下貸款」)；及
- (iii) 於下文所指協議完成後十二個月內任何時間，PIL銷售PKV股本中部份及全部餘下1,369股股份及PIL及本公司銷售部份及全部餘下貸款予PKV股份之買方(從Castle Rock及／或Suregold買入)(「餘下PKV之出售」)；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事於全權酌情認為必須、適宜或權宜時，代表本公司執行提早贖回協議及據此擬進行之交易及與其有關之事宜。」

代表董事會
澳門投資控股有限公司
董事
郭敬仁

香港，二零零八年十一月二十四日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期
3604-05室

附註：

1. 決議案將以按股數投票之方式表決。於投票過程中，每名親身或委任代表或（倘股東為法團，由其正式授權代表）出席之股東可就每持有一股繳足股份投一票，惟就此而言，在催繳股款前或分期股款到期前繳足或入賬列為繳足股款不會被視作已繳股款。
2. 任何有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任他人為其代表代其出席大會並於會上投票。倘股東為兩股或以上股份之持有人，則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人或公司股東之受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表該名本公司股東可予行使之相同權力。
3. 代表委任表格必須由委任人或其書面正式授權之授權人書面親筆簽署。如委任人為公司，則代表委任表格須另行加蓋公司印鑑或經由公司負責人、授權人或正式授權人親筆簽署。倘代表委任表格是應由一間公司之負責人代表該公司簽署，則假設該負責人已獲正式授權代表公司簽署該委任表格而毋須特別證明，除非現實情況相反。
4. 代表委任表格及簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件之認證副本，最遲須於建議表格上受委任人投票之大會指定舉行時間前四十八（48）小時，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，否則，代表委任表格將視作無效。委任代表授權書上註明之簽署日期起計屆滿十二（12）個月後，有關授權書概視作無效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可出席大會及於會上投票，而於此情況下，代表委任表格將視為撤回。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派受委代表及就有關股份於會上投票，猶如其為唯一有權者；惟倘多於一位聯名持有人出席大會，則排名首位者（不論親身或由委任代表出席）作出投票後，其他聯名持有人之投票將不獲接納，就此而言，排名首位者將由本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名先後次序而決定。就此而言，排名首位而已身故之本公司股東之遺囑執行人或遺產管理人將被視作有關股份之聯名持有者。

股東特別大會通告

6. 大會代表委任表格已隨本通函附上。
7. 於本通告日期，董事會包括三名執行董事黃中核先生、陳維恩先生及郭敬仁先生及三名獨立非執行董事孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士。