
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之美亞控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



美亞控股有限公司*

MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

非常重大收購事項及
關連交易

持續關連交易

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



KGI 凱基金融亞洲有限公司

董事會函件載於本通函第7頁至第38頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之獨立董事委員會函件載於本通函第39頁。載有獨立財務顧問凱基致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第40頁至第75頁。

本公司謹訂於二零零八年十一月二十六日（星期三）下午二時三十分假座香港皇后大道中29號怡安華人行5樓501室召開股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第307頁至第309頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室），惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願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

二零零八年十月三十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言	7
收購事項	9
有關德安集團之資料.....	14
進行收購事項之原因及得益.....	24
收購事項之財務影響.....	25
經擴大集團之財務及貿易前景.....	26
物業價值之對賬表	27
持續關連交易	29
上市規則含義	36
股東特別大會	37
要求以投票方式表決之程序.....	37
推薦意見	38
額外資料	38
獨立董事委員會函件	39
凱基函件	40
附錄一 – 本集團之財務資料	76
附錄二 – 德安集團之財務資料	128
附錄三 – 本集團及德安集團之管理層討論及分析	196
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	213
附錄五 – 本集團之物業估值	227
附錄六 – 德安集團之物業估值	240
附錄七 – 一般資料	299
股東特別大會通告	307

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議本公司向賣方收購銷售股份及向德安投資收購額外德安股份
「額外德安股份」	指	根據買賣協議德安投資除銷售股份外亦將售予本公司之德安股份(如有)數量
「該公佈」	指	本公司於二零零八年十月六日就收購事項及持續關連交易發表之公佈
「年報」	指	本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報
「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「該銀行」	指	兆豐國際商業銀行股份有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及台灣銀行一般開放營業之日(並非星期六)
「BVI Mayer」	指	Mayer Corporation Development International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為台灣美亞之全資附屬公司
「停車場協議」	指	德先、台產及台灣美亞就總管理協議於二零零八年二月訂立之停車場營運及管理協議
「合作協議」	指	德安與黃先生於二零零七年七月三十日訂立之合作協議，經日期為二零零八年八月二十八日之補充合作協議補充
「合作上限」	指	德安與黃先生根據合作協議擬進行之交易之最高年度總值
「本公司」	指	美亞控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「完成」	指	完成買賣相關賣方銷售股份或額外德安股份(視情況而定)
「完成日」	指	各完成日
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，德安集團成員公司與本公司關連人士之間之非豁免持續關連交易(定義見上市規則第14A.14條)
「大清」	指	大清營造股份有限公司，於台灣註冊成立之公司及為德安之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「德際貿易」	指	德際貿易股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「德先」	指	德先股份有限公司，於台灣註冊成立之公司及為德安之附屬公司，其股份分別由德安持有約46.20%及由大清持有約9.75%
「德安」	指	德安開發股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「德安持續關連交易協議」	指	總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議
「德安集團」	指	德安及銷售公司
「德安參股公司」	指	先施百貨及德際貿易
「德安投資」	指	德安投資股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「德安國際公寓」	指	德安國際公寓大廈管理維護股份有限公司，於台灣註冊成立之公司及為德安之全資附屬公司
「德安股份」	指	德安股本中每股面值10元新台幣之股份

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供(其中包括)獨立股東批准收購事項及持續關連交易(包括各有關年度上限)
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「HVB」	指	HVB Hong Kong Limited (香港商裕寶聯合財務顧問有限公司*)，於香港註冊成立之公司
「獨立董事委員會」	指	董事會屬下之獨立委員會，由全體獨立非執行董事，即林聖斌先生、黃瑞祥先生及趙熾佳先生組成，其成立旨在就收購事項及持續關連交易(包括各有關年度上限)向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	除台灣美亞及其聯繫人士以外之股東
「聯合建築協議」	指	德安(承建商)與台灣美亞(業主)於二零零七年八月十四日就共同發展該項目訂立之協議
「聯合建築上限」	指	德安與台灣美亞根據聯合建築協議擬進行之交易之最高年度總值
「凱基」	指	凱基金融亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及持續關連交易(包括各有關年度上限)之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十月二十八日，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

釋 義

「租賃協議」	指	德先(承租人)與台產及台灣美亞(出租人)就總管理協議於二零零七年十二月二十七日訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總管理協議」	指	德先、台產及台灣美亞於二零零七年十二月二十七日訂立之總管理協議
「總管理上限」	指	德先及德安應佔德先、德安及台灣美亞根據總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)擬進行之交易之最高年度總值
「德安少數股東」	指	德安股份(不包括賣方所持之銷售股份)之持有人
「美麗華」	指	美麗華大飯店股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「美麗華太平洋」	指	美麗華太平洋國際股份有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司及為美麗華之全資附屬公司
「按揭協議」	指	大清與HVB於二零零七年十二月三日訂立之按揭協議
「按揭上限」	指	大清與HVB根據按揭協議擬進行之交易之最高年度總值
「黃先生」	指	黃春發先生，非執行董事及為賣方之一
「賴先生」	指	賴粵興先生，本公司主席兼執行董事，亦為賣方之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	建議發展德安印象二期，位於台灣台北市內湖區舊宗段103-1、103-2及103-9地號

釋 義

「該等物業」	指	德安集團相關成員公司持有之所有房地產物業
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零零八年十月六日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售公司」	指	德安國際公寓、大清及德先
「銷售股份」	指	120,477,580股德安股份，佔德安全部已發行股本約88.59%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新光民生大樓」	指	新光民生商業大樓，位於台灣台北市中山區民生東路
「先施百貨」	指	先施百貨股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具	上市規則所賦予之涵義
「台產」	指	台產資產管理有限公司，於台灣註冊成立之公司
「台中用地」	指	一幅位於台灣台中市北區乾溝子段之發展用地，其包含22塊土地並由德安及黃先生共同擁有
「台灣美亞」	指	美亞鋼管廠股份有限公司，最終控股股東，為於台灣註冊成立之公司，其股份於臺灣證券交易所股份有限公司上市

釋 義

「賣方」	指	(i)賴先生；(ii)張姮秋女士；(iii)黃先生；(iv)黃秀美女士；(v)黃春福先生；(vi)黃春偉先生；(vii)陸美芳女士；(viii)黃可薇女士；(ix)黃可萱女士；(x)姮興開發股份有限公司；(xi)長春藤建設股份有限公司；(xii)德安投資；(xiii)德威投資股份有限公司；(xiv)先施百貨；(xv)源泉鋼鐵股份有限公司；及(xvi)台灣美亞
「賣方銷售股份」	指	根據買賣協議每名賣方將予出售之銷售股份
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「新台幣」	指	台灣法定貨幣新台幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

* 僅供識別

於本通函內，所有以新台幣及人民幣計值之金額已按1.00元新台幣兌0.24175港元及1.00元人民幣兌1.13679港元之匯率兌換為港元（僅供參考）。該等換算並不表示新台幣或人民幣之金額已經或可以兌換。



美亞控股有限公司*
MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

執行董事

賴粵興先生
羅漢先生
鄭達騰先生
蔣仁欽先生
林孟璋博士
呂文義先生

註冊辦事處：

P.O.Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands
British West Indies

非執行董事

蕭敏志先生
黃春發先生

香港總辦事處：

香港
皇后大道中29號
怡安華人行5樓501室

獨立非執行董事

林聖斌先生
黃瑞祥先生
趙熾佳先生

敬啟者：

**非常重大收購事項及
關連交易**

持續關連交易

緒言

謹此提述該公佈。於二零零八年十月六日，本公司與賣方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買或促使其代理人購買銷售股份，佔德安全部已發行股本約88.59%，總代價為1,397,539,928元新台幣（相當於約337,855,278港元）及(ii)德安投資已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買或促使其代理人購買額外德安股份（如有），代價為每股德安股份11.60元新台幣（相當於約2.80港元）。

* 僅供識別

董事會函件

由於上市規則第14.07條所規定之若干適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條構成本公司之非常重大收購事項。鑒於(i)台灣美亞乃最終控股股東；(ii)黃先生為非執行董事；(iii)賴先生為執行董事兼本公司主席；及(iv)餘下之賣方乃黃先生或賴先生之聯繫人士，故賣方按上市規則之定義為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。收購事項因此須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會以點票方式批准之規定。黃先生連同其聯繫人士為台灣美亞之主要股東(定義見上市規則)。賴先生及其聯繫人士透過德安擁有台灣美亞之間接股本權益。除上述於台灣美亞之權益外，黃先生、賴先生及彼等各自之聯繫人士概無直接持有任何股份。除台灣美亞(即最終控股股東)外，概無賣方為股東。因此，僅有台灣美亞及其聯繫人士(擁有300,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約52.08%)須於股東特別大會上就有關批准收購事項之決議案放棄投票。

隨德安於完成時成為本公司之附屬公司後，德安集團之成員公司與本公司關連人士之間之任何現有交易將成為本公司之持續關連交易，故將須遵守上市規則之規定。由於總管理上限、聯合建築上限、按揭上限及合作上限之若干適用百分比率各自均超過上市規則第14.07條所規定之2.5%，且上述各年度上限均超過10,000,000港元，故此隨德安於完成時成為本公司之附屬公司後，各德安持續關連交易協議將構成本公司之非豁免持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。除台灣美亞(即最終控股股東)外，美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生均並非股東。因此，僅有台灣美亞及其聯繫人士(擁有300,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約52.08%)須於股東特別大會上就有關批准各德安持續關連交易協議產生之持續關連交易及其各自年度上限之決議案放棄投票。

本通函旨在(i)向閣下提供有關收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)之資料；(ii)獨立董事委員會有關收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)之推薦意見；(iii)凱基就收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見；(iv)德安集團之會計師報告；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)有關本集團及德安集團之物業估值報告；及(vii)召開股東特別大會之通告。

董事會函件

- (vi) 黃春偉先生，黃先生之胞弟，持有1,204,395股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.89%；
- (vii) 陸美芳女士，黃先生之嫂及黃春福先生之配偶，持有2,226,887股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.64%；
- (viii) 黃可薇女士，黃先生之姪女，持有270,082股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.20%；
- (ix) 黃可萱女士，黃先生之姪女，持有96,788股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.07%；
- (x) 姪興開發股份有限公司，持有6,955,031股德安股份，佔德安全部已發行股本約5.11%。賴先生連同其聯繫人士直接持有姪興開發股份有限公司30%以上股權。姪興開發股份有限公司為於一九九七年十一月十九日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務包括有關房地產之開發、買賣、租賃、經紀、管理及顧問服務；
- (xi) 長春藤建設股份有限公司，持有291,974股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.21%。賴先生連同其聯繫人士直接持有長春藤建設股份有限公司30%以上股權。長春藤建設股份有限公司為於一九八七年十一月二十六日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務包括製造及銷售電路板及電子零件、管理餐廳及超市、貿易業務、樓宇銷售及租賃之經紀服務、內部配置工程及廣告；

董事會函件

- (xii) 德安投資，持有15,916,874股德安股份，佔德安全部已發行股本約11.70%。黃先生直接持有德安投資30%以上股權。德安投資為於一九八零年二月二十二日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股；
- (xiii) 德威投資股份有限公司，持有43,944,250股德安股份，佔德安全部已發行股本約32.31%。黃先生連同其聯繫人士直接持有德威投資股份有限公司30%以上股權。德威投資股份有限公司為於一九九一年九月九日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股；
- (xiv) 先施百貨，持有12,582,722股德安股份，佔德安全部已發行股本約9.25%。黃先生連同其聯繫人士直接持有先施百貨30%以上股權。先施百貨為於一九八五年三月二十七日在台灣註冊成立之有限公司，主要經營百貨公司業務；
- (xv) 源泉鋼鐵股份有限公司，持有2,599,519股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.91%。黃先生之聯繫人士直接持有源泉鋼鐵股份有限公司30%以上股權。源泉鋼鐵股份有限公司為於一九七九年十月三日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事鋼鐵鑄造、加密及精煉業務；及
- (xvi) 台灣美亞，最終控股股東，持有1,720,565股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.27%。台灣美亞主要從事以台灣內銷市場為主要市場之鋼管加工及製造業務。

董事會函件

鑒於本公司擬收購德安100%股權及考慮到合共有超過100名德安少數股東，為節省時間及成本，已協定先由德安投資購入額外德安股份後再將之售予本公司，而非由本公司向上述數目龐大之德安少數股東收購有關股份。德安投資將不會就上述彙集額外德安股份而獲本公司提供任何報酬。

除德安投資於完成後將仍持有一股德安股份外，其餘所有賣方均會將其各自之賣方銷售股份售予本公司或其代理人。除將其賣方銷售股份售予本公司或其代理人外，德安投資已同意將額外德安股份(如有)售予本公司或其代理人。

將予收購資產：

- (a) 銷售股份，佔德安全部已發行股本約88.59%；及
- (b) 額外德安股份(如有)。

代價及支付條款：

收購(i)銷售股份(涉及1,397,539,928元新台幣(相當於約337,855,278港元))；及(ii)額外德安股份(涉及每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.80港元)之總代價，乃於參考德安於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值(不包括少數股東權益)約1,493,000,000元新台幣(相當於約360,900,000港元)後，經本公司及賣方依據一般商業條款按公平原則商訂。

在考慮收購事項代價之指標時，董事(不包括獨立非執行董事)除考慮資產淨值外，亦已考慮其他估值方法，包括市盈率及市賬率等。董事(不包括獨立非執行董事)已參考可資比較之台灣上市公司，並認為根據資產淨值釐定收購事項代價，較諸根據市盈率或市賬率釐定有關代價，對本集團而言較為有利。儘管本公司已委聘獨立專業估值師就該等物業進行估值，董事(不包括獨立非執行董事)認為，單純根據該等物業之估值釐定之代價，將不能反映德安集團之全部及實際價值。考慮到德安並非上市公司，董事(不包括獨立非執行董事)認為，股東權益之淨值乃釐定收購私人公司之代價之通用指標，且由於德安集團之淨值主要以該等物業支持，故上述淨值賬不單計及德安集團之負債幅度，亦包含該等物業之價值。此外，按獨立專業估值師所提供該等物業100%權益於二零零八年七月三十一日之初步估值為基準，該等物業之價值相當於指示價值約56億元

董事會函件

新台幣(相當於約14億港元)，較該等物業100%權益於二零零七年十二月三十一日之未經審核賬面淨值約50億元新台幣(相當於約12億港元)為高。董事(不包括獨立非執行董事)認為，收購事項之代價為公平合理且屬一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

根據買賣協議，收購銷售股份及額外德安股份之代價將於完成時，由本公司預扣代價金額之0.3%用作支付證券交易稅項後，全數以現金支付予賣方及德安投資。

本公司現時計劃以內部資源及透過銀行融資分別撥付收購事項所需資金約10%及約90%。儘管債務融資將提高本集團之資本負債比率，董事會認為，鑒於當前市況波動，債務融資被視為較其他集資方法(如股權融資等)更為恰當且時間限制亦相對較少。然而，倘時機合適，董事會亦不排除會將股權融資納入考慮之列。

完成之先決條件

除非獲本公司書面豁免(不得由本公司豁免之(a)項條件除外)，否則完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 如上市規則或聯交所規定須獲有關批准，則買賣協議須於股東特別大會上獲過半數股東(不包括上市規則禁止就有關決議案表決之股東)表決批准，以批准(其中包括)根據買賣協議所訂明條款進行之收購事項；
- (b) 聯合建築協議及合作協議均須於股東特別大會上獲過半數股東(不包括上市規則禁止就有關決議案表決之股東)表決批准，以批准(其中包括)聯合建築協議及合作協議各自之條款及其各自於截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限；
- (c) 有關審批機關已授出核准證，以批准銷售股份及額外德安股份(視情況而定)之轉讓；
- (d) 賣方各自於買賣協議作出之保證及陳述於截至完成日乃屬真實正確，與猶如於及截至完成日作出者具相同效力；
- (e) 賣方各自須已妥善履行及遵守買賣協議所載且規定彼等須於完成日或之前履行或遵守之一切協議、責任及條件，並須取得遵守或履行該等協議、責任及條件所需之一切批文、同意及資格；

董事會函件

- (f) 自買賣協議訂立日期起至完成日或之前，並無發生或出現對德安集團任何成員公司或任何德安參股公司之財務狀況、業績、業務或前景構成重大不利影響之任何變動或事件或情況；及
- (g) 本公司須已完成對德安集團之盡職審查，而本公司對有關審查結果合理滿意。

所有條件須於二零零八年十二月三十一日或之前獲達成或豁免（倘本公司認為條件不獲達成並非重大或不會對德安集團構成任何重大不利影響）。倘條件未能於該日或之前或本公司與賣方協定之其他較後日期獲達成或豁免，則買賣協議將告失效並從一開始無效，而本公司購買銷售股份及額外德安股份之責任亦將告失效。

於最後實際可行日期，概無條件已達成。

完成

待條件獲達成或豁免後，本公司將向有關賣方發出書面通知（有關通知須於指定完成之日前至少七個營業日送達有關賣方），以指定有關賣方銷售股份或額外德安股份（視情況而定）完成之日（必須為營業日）。有關德安投資所持之賣方銷售股份及額外德安股份將於同一時間完成。

完成將於各完成日在理律法律事務所之辦事處或訂約方協定之其他地點進行。

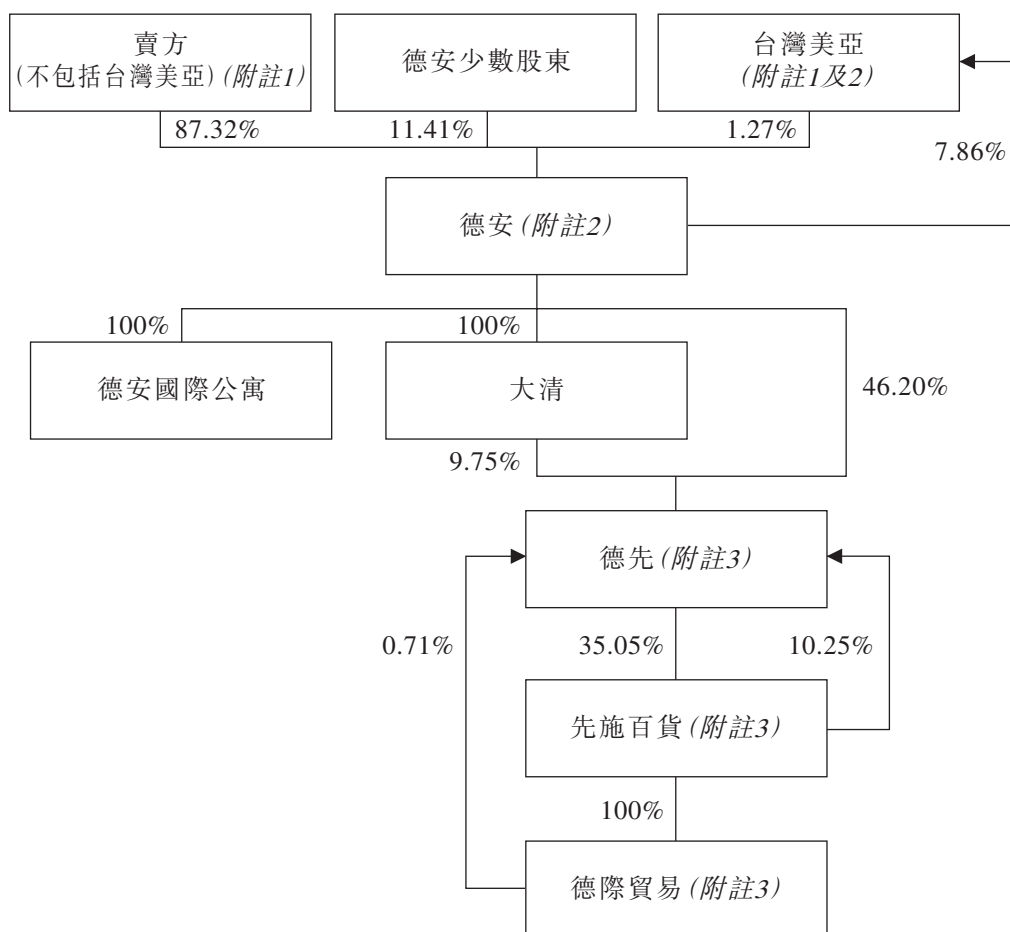
有關德安集團之資料

德安為於一九八八年一月二十九日在台灣註冊成立之有限公司。德安主要在台灣從事樓宇建造、物業發展及物業投資業務。於最後實際可行日期，德安持有之主要資產為(i)德安國際公寓及大清各自之全部已發行股本；(ii)德先約46.20%之直接股權及透過大清持有德先約9.75%之間接股權；(iii)先施百貨約19.61%之間接股權；及(iv)德際貿易約19.61%之間接股權。董事謹此澄清，於該公佈日期，(i)德安於德先之直接股權應為約46.20%，而並非該公佈所述之46.42%；及德安於先施百貨及德際貿易各自之間接股權應為約19.61%，而並非該公佈所述之19.69%。

於最後實際可行日期，德安及台灣美亞（最終控股股東）相互之間有交叉持股。誠如本公司之台灣法律顧問告知，根據台灣法律，台灣美亞與德安之間於最後實際可行日期之交叉持股屬合法。德安持有台灣美亞約7.86%股權，而台灣美亞（為賣方之一）持有德安約1.27%股權。德安集團主要透過德安、大清及德先持有之主要資產為該等物業。

董事會函件

下圖顯示德安集團於最後實際可行日期之股權架構：



附註：

1. 賣方 (包括台灣美亞) 合計持有德安已發行股本約88.59%。
2. 德安及台灣美亞交叉持有對方之股權。德安持有台灣美亞已發行股本約7.86%，而台灣美亞持有德安已發行股本約1.27%。
3. 德先及先施百貨交叉持有對方之股權。德先持有先施百貨已發行股本約35.05%，而先施百貨持有德先已發行股本約10.25%。德際貿易持有德先已發行股本約0.71%。

董事會函件

於最後實際可行日期，德安分別由賣方持有約88.59%股權及由德安少數股東（彼等為獨立於本公司及其關連人士之第三方）持有約11.41%股權。於買賣協議訂立日期至最後實際可行日期止期間，德安投資並無向德安少數股東購入任何額外德安股份。賣方就每股賣方銷售股份支付之平均原成本約為8.88元新台幣（相當於約2.15港元）。

若干賣方自德安註冊成立之日起一直為德安之股東，而其餘賣方則成為德安股東達五年以上。考慮到德安於過去二十年來不時向其股東派發股息，董事會認為，每股賣方銷售股份之代價較賣方所支付之平均原成本溢價約30.6%，乃公平合理。

德安國際公寓為德安之直接全資附屬公司，乃於二零零五年一月三日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務業務。

大清為德安之直接全資附屬公司，乃於一九七七年十一月一日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事(i)項目建築；及(ii)買賣建築材料及相關產品業務。

德先為於一九九八年十月二十一日在台灣註冊成立之有限公司，並為德安之附屬公司，其股份約46.20%由德安持有及約9.75%由大清持有。德先主要從事經營百貨公司、酒店及旅館、超市、餐廳、停車場，以及提供一般廣告服務之業務。

先施百貨為於一九八五年三月二十七日在台灣註冊成立之有限公司，其約35.05%股份由德先持有，先施百貨主要經營百貨公司業務。先施百貨之主要資產包括一幢座落台北市中心松山區慶城街之辦公室大樓（名為先施百貨公司）內之一間百貨公司及若干部分。先施百貨公司由五層高之零售物業連地庫及建於兩層高地庫停車場之15層高商業發展項目組成。先施百貨公司以售賣高檔女裝服飾聞名。

德際貿易為先施百貨之直接全資附屬公司，乃於一九九七年一月十七日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事零售及貿易業務。

德安集團為台灣領先物業發展商及投資者之一，自一九八八年起一直在台灣從事物業發展業務。德安集團已落成之物業組合包羅萬有，包括工商業用途、辦公室用途、住宅用途及泊車位，以及供未來發展之多幅用地。此等物業位於台灣不同縣市，包括台北、桃園、新竹、台中及高雄等之策略性地段。

於二零零八年九月三十日，德安集團應佔已落成物業之總樓面面積合共約43,000平方米，而德安集團應佔之泊車位約350個。就持作日後發展用途之物業而言，於二零零八年九月三十日，德安集團於總地盤面積約158,000平方米、建議總樓面面積約471,000平方米之土地持有權益。據董事告知，以目前總地盤面積約158,000平方米之土地儲備計算，德安集團將有足夠土地儲備以應付未來約五年之發展所需。

下文載列德安集團於台灣之主要物業及發展用地：

持作日後發展之物業

下文載列德安集團之主要發展用地。按照德安集團目前之發展計劃，德安集團旗下多個項目之估計資本承擔將約為100億元新台幣（相當於約24億港元），將主要以銀行借款撥付。

台中用地（德安集團佔50%權益）

台中用地位於台中市北區乾溝子段，地盤面積約4,658平方米，現時空置。台中用地包含22塊土地，建議發展為多層住宅大樓並由德安及黃先生共同擁有。建議發展項目預計於二零一二年完工。

台中用地之交通網絡暢達，鄰近酒店、大型零售商舖如台中崇光百貨公司、國立自然科學博物館及中港路（為台中市市中心之主要道路）。

德安持有台中用地之50%權益（即土地面積2,329平方米歸德安集團所有）。

德安麗景A、B、C、D及I區-發展用地（德安集團佔100%權益）

該用地位於雲林縣斗六市石榴段，鄰近已落成部分德安麗景E、F及H區（如下文所述）。主題物業包含九塊地盤面積合共約11,465平方米之土地，現時空置。建議將該用地發展為一大型住宅項目，及作為德安麗景A、B、C、D及I區，落成後之建議總樓面面積約為27,516平方米。依照目前發展計劃，建議大型住宅項目之建築工程預計於二零零九年展開。

發展用地鄰近中山高速公路與斗六之交匯點，而斗六市只有少量大型住宅項目。

德安擁有該發展用地之100%權益。

安康段之發展用地 (德安集團佔100%權益)

該用地位於台北市內湖區安康段，地盤面積約3,023平方米，現時空置。該用地建議發展為多層高工業大樓。

該發展用地鄰近多條高速公路(包括麥克阿瑟公路等)及南港軟體工業園。此外，該用地位置便利，鄰近多項公共設施，包括公園、泳池及網球場，為該用地之額外特點。

德安擁有該發展用地之100%權益。

萬里鄉之發展用地 (德安集團佔100%權益)

該用地位於台北縣萬里鄉中萬里加投段。主題用地由三塊地盤面積合共約137,419平方米之土地組成，建議發展為住宅用途。該用地現時空置。根據德安集團管理層之資料，該等地塊目前為荒廢農地，且初步獲批准將該等地塊之現有土地用途轉為住宅用途。有關項目之總發展面積約443,060平方米。該用地之建築工程預計於二零零九年展開及於二零一二年完工。

該用地乃位於一個山坡上之一大幅天然土地，位置臨海。建議發展用地擁有全海景，其周邊自然環境日後可為住客提供均衡之生活模式。

德安擁有該發展用地之100%權益。

待售物業

德安麗景E、F及H區-已落成之住宅大廈(德安集團佔100%權益)

該物業於二零零六年竣工，由德安麗景E、F及H區之47幢五層高住宅大廈組成，座落於雲林縣斗六市石榴路。該物業之應佔總樓面面積約10,790平方米。該物業之銷售目前仍然繼續。

台灣斗六市之經濟及物業市場尚處於早期增長階段。德安麗景之管理及環境規劃皆屬優質，設有住客專享之住客會所，會所設有多項設施如泳池、幼稚園、兒童遊樂場及閱讀室。

德安擁有該物業之100%權益。

投資物業

下文載列德安集團之主要投資物業。一般而言，下列投資物業之租約將於二零一零年至二零一二年屆滿。

德安科技園區—一及二期部分(德安集團佔100%權益)

德安科技園區一及二期位於新竹市東區光復路，鄰近台灣國立交通大學及新竹科學園區，後者乃匯聚從事包括半導體製造等業務之高科技公司之著名工業基地。董事認為，對新竹科學園區之工業物業之龐大需求，將有利其鄰近之發展項目，例如德安科技園區一及二期所處地區之發展項目。此外，該兩項物業之地理位置非常接近本集團在台灣之投資物業。

德安科技園區一期為一幢建於三層高地庫停車場之上之三層高工業／辦公室大樓，建築工程於一九九九年竣工。德安持有該物業一樓之100%權益(應佔總樓面面積約348平方米)及131個泊車位，其中122個泊車位現時租予多名人士。

德安科技園區二期為10層高大樓，乃建於兩層高地庫停車場之上及於二零零零年竣工。德安持有該物業三樓及六樓部分之100%權益(應佔總樓面面積約2,198平方米)及25個泊車位。該物業現時租予多名人士。

香格里拉—若干部分及泊車位(德安集團佔100%權益)

香格里拉位於桃園縣中壢市中華路二段。該樓宇為一幢建於三層高地庫停車場之上之16層高住宅／商業大樓。大樓之建築工程於一九九四年竣工。

香格里拉鄰近中壢工業區及中原大學，距中壢火車站僅10分鐘車程，且就近內壢區中山高速公路交流道，交通極之便利。

德安持有以下項目之100%權益：(i) 1樓及2樓部分(應佔總樓面面積約8,561平方米)；及(ii)地庫一至三層連同60個泊車位。現時，合共2,598平方米及22個泊車位已租予多名人士，而餘下總樓面面積5,963平方米及38個泊車位則空置。

新光民生大樓-若干樓層及泊車位(德安集團約佔55.95%權益)

新光民生大樓位於台北市中山區民生東路。該大樓為一幢建於六層高地庫之上之14層高商業大樓，大樓建築工程於二零零五年竣工。新光民生大樓位處中山商業中心區，該區乃商業、國際及金融業之黃金地段，位置便利優越。新光民生大樓之租戶大部分為跨國企業。

德先(德安之附屬公司)擁有10樓至14樓全層(包括10樓及14樓)及地庫一層(應佔樓面面積約12,097.6平方米)及地庫四層之83個泊車位。現時，10樓至14樓全層及地庫一層連同65個泊車位已租予多名人士，餘下18個泊車位則空置。

德安臻藏-若干部分及泊車位(德安集團佔100%權益)

德安臻藏為一幢建於三層高地庫停車場之上之10層高商住大樓，位於台中市西屯區文心路。德安臻藏交通極之便利。該大樓鄰近台中市籌建中之新市政中心及逢甲夜市。逢甲夜市現為全台灣最大夜市。該大樓之建築工程於二零零五年竣工。

德安擁有1樓及地庫一層全層、3樓及10樓部分(應佔總樓面面積合共約2,289平方米)以及地庫二層及三層之八個泊車位。現時，總樓面面積合共約1,699平方米及八個泊車位已租予多名人士，而餘下總樓面面積約590平方米則空置。

德安印象-零售商舖及泊車位(德安集團佔100%權益)

德安印象位於台北市內湖區舊宗路一段。該樓宇為一幢建於兩層高地庫停車場之上之13層高商住大樓，大樓之建築工程於二零零七年竣工。該物業毗鄰內湖區日後之捷運站，距中山高速公路僅1分鐘車程，交通極之便利，且內湖科技園區及內湖區各大購物商場亦近在咫尺。

德安擁有地下零售商舖全層(總樓面面積約766平方米)及地庫一層及二層之六個泊車位。該物業現時空置。

高雄運通-若干部分及泊車位(德安集團佔100%權益)

高雄運通位於高雄市前鎮區新衙路。該樓宇為一幢建於地庫上之八層高工業／辦公室大樓。該大樓之建築工程於一九九零年竣工。

前鎮區位於高雄市其中一個主要工業區臨海工業區內。現時高雄市内之工業及辦公室單位需求量持續上升。此外，該物業亦鄰近台灣最大購物中心夢時代及高雄多功能經貿園區。

德安擁有該大樓1樓、6樓及8樓部分之100%權益(合計應佔總樓面面積約4,053平方米)及地庫之13個泊車位。該物業現時租予多名人士。

醒吾大樓-兩層商用樓層及泊車位(德安集團佔100%權益)

醒吾大樓乃一幢位於台北市中正區杭州南路，建於四層高地庫之上之22層高商業大樓。大樓之建築工程於一九九二年竣工。

醒吾大樓座落鄰近博愛特區、台北車站及善導寺捷運站之策略地理位置。該大樓不但交通便利，亦與台北立法院、國立台灣大學法律學院及醫學院相距不遠。

德安擁有21樓全層，而大清則擁有22樓全層。該兩層由內部樓梯貫通，應佔總樓面面積合共約1,236平方米。該物業現時租予一名租戶。

所有該等物業之詳情載於附錄六「德安集團物業估值」，該估值報告構成本通函之一部份。

董事會函件

下表載列德安截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年四月三十日止四個月之經審核綜合財務資料，乃按照香港財務報告準則編製：

	截至二零零八年 四月三十日 止四個月		截至十二月三十一日止年度			
			二零零七年		二零零六年	
	百萬元 新台幣	百萬港元	百萬元 新台幣	百萬港元	百萬元 新台幣	百萬港元 (附註1)
營業額	999.0	241.5	5,014.2	1,212.2	4,346.0	1,034.8
除稅前純利／(淨虧損)	(231.0)	(55.8)	565.8	136.8	(36.3)	(8.6)
除稅後純利／(淨虧損)	(233.6)	(56.5)	547.3	132.3	(76.9)	(18.3)

	於二零零八年 四月三十日		於二零零七年 十二月三十一日	
	百萬元新台幣	百萬港元	百萬元新台幣	百萬港元
總資產	9,017.1	2,179.9	8,779.9	2,122.5
總負債(附註2)	6,851.9	1,656.5	6,607.0	1,597.2
淨流動負債	1,854.5	448.3	1,675.5	405.1
淨資產(包括少數股東權益)	2,165.3	523.5	2,173.0	525.3
淨資產(包括少數股東權益)	1,487.9	359.7	1,493.0	360.9

附註：

- 截至二零零六年十二月三十一日止年度以新台幣計值之金額已根據1.00元新台幣兌0.2381港元之匯率兌換為港元(僅供參考)。該等換算並不表示新台幣之金額已經或可以根據上述匯率兌換。
- 德安集團於二零零七年十二月三十一日之總負債主要包括貿易應付款、應付票據、計息借款及長期銀行貸款(合共佔總負債80%以上)。

德安集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅前純利對比二零零六年同期已錄得重大增長。有關增長主要歸因於二零零七年內出售物業、機器及設備以及金融資產所得之收益。

誠如上表所載，德安集團於二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日為淨流動負債。

誠如本通函附錄二所載，於二零零八年四月三十日，德安集團錄得非流動資產項下發展中物業約2,360,800,000元新台幣(相當於約570,700,000港元)。本公司管理層估計德安集團發展中物業約1,536,000,000元新台幣(相當於約371,300,000港元)將於一年內落成，並將可出售，因此，該等物業可由非流動資產轉撥至流動資產，並分類為持有作出售物業，據此減少德安集團之淨流動負債及為德安集團帶來額外現金流量。

董事會函件

誠如本通函附錄二所載，於二零零八年四月三十日，德安集團之附息借貸之流動部份約1,380,400,000元新台幣（相當於約333,700,000港元）為德安集團流動負債約3,383,200,000元新台幣（相當於約817,900,000港元）之主要部份。附息借貸之流動部份主要與建築貸款有關，建築貸款於必要時可予以滾轉，惟受建築項目之預期時間表所規限。考慮到德安集團仍有未動用銀行信貸約3,161,000,000元新台幣（相當於約764,200,000港元）及黃先生承諾於必要時向德安集團提供持續財務支援，本公司管理層認為德安集團可利用此等資源，以支付到期應付款項。

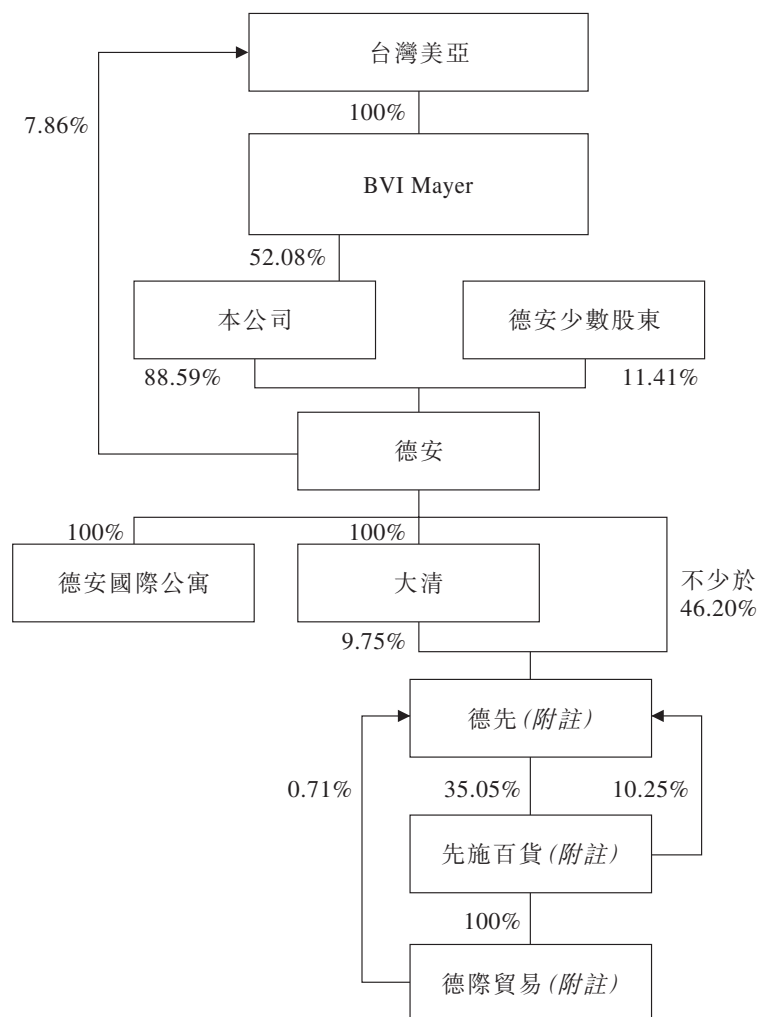
經擴大集團涉及下列三項未解決及／或未履行之重要訴訟或仲裁，有關詳情載於本通函附錄七「訴訟」一節：

- (a) 德安尚未收到翔和保險經紀人股份有限公司根據台灣台北地方法院之裁決就非賠償損失支付之款項6,433,400元新台幣，連同按年息5%計算之利息；
- (b) 大清尚未根據台灣台北地方法院就力福實業股份有限公司（「力福」）所承辦之建築工程向力福作出最後付款9,345,000元新台幣，連同按年息5%計算之利息，而大清已向台灣高級法院上訴；及
- (c) 大清尚未根據台灣高級法院之裁決就大耀工程有限公司（「大耀」）所承辦之建築及維修工程向大耀支付款項2,270,468元新台幣連同按年息5%計算之利息，而大清已向最高法院上訴。

考慮到與德安及大清有關之訴訟大多數以德安為受益人或對德安集團而言不重大，本公司管理層認為就上述訴訟德安集團將作出之尚未償還款項11,615,468元新台幣僅分別佔德安於二零零七年十二月三十一日之資產淨值及截至二零零七年十二月三十一日止年度之股權持有人應佔溢利約0.8%及1.9%，因此將不會對本集團之營運及本集團之財務狀況造成重大影響。

德安集團緊隨收購事項後之股權架構

緊隨收購事項後德安集團之股權架構載列如下：



附註：德先及先施百貨交叉持有對方之股權。德先持有先施百貨已發行股本約35.05%，而先施百貨持有德先已發行股本約10.25%。德際貿易持有德先已發行股本約0.71%。

誠如本公司之台灣法律顧問告知，根據台灣法律，台灣美亞與德安之間於緊隨收購事項後之交叉持股屬合法。

進行收購事項之原因及得益

本集團主要從事鋼板、鋼管及其他鋼材產品之製造及貿易、物業投資及飛機租賃業務。

董事會函件

本集團有意繼續經營其現有鋼板、鋼管及其他鋼材產品之製造及貿易以及飛機租賃業務。誠如年報所載，本集團將把握任何有利於長遠發展之投資機遇，為股東及投資者創造最佳回報。此外，誠如於二零零七年六月十一日所公佈及如年報所載，本集團於二零零七年下半年收購一幢位於台灣的工商業樓宇，藉此成立新的物業投資業務。董事認為，收購事項符合本集團目前之業務多元化策略，即投資於看俏的項目並拓闊本集團之收入基礎，且收購事項將可迅速壯大本公司現有之物業投資業務分部，並有助本公司進入台灣物業投資市場。

隨著台灣總統大選結束，新任總統馬英九先生公佈多項措施，以加強台灣與中國之海峽兩岸關係。董事認為，開展兩岸直航及擴大兩岸貿易規模，有利台灣經濟及物業投資市場。董事預期將會有更多中國投資者進軍台灣市場，進而令台灣成為別具吸引力之物業投資目標市場。

鑒於預期台灣之經濟增長樂觀，董事認為，收購事項有利提升本集團日後發展之勢頭及競爭優勢。借助德安集團於台灣物業發展及投資範疇積逾20年之豐富經驗，本集團勢將盡握台灣物業市場之增長潛力，並可進一步物色台灣之物業投資商機。此外，基於德安集團所持物業組合多元化，且物業大多位處台灣優質策略性位置或黃金地段，董事認為，收購事項可快速壯大本集團之資產基礎。

考慮到德安集團目前之業績表現及前景，董事相信，收購事項將可為本集團帶來增長潛力及提升財務表現。董事會確認，本公司於收購事項前過去24個月並無控制權變動。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理且為一般商業條款，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

於收購事項完成時，本公司將擁有德安全部已發行股本約88.59%之權益，德安將作為本公司之附屬公司處理，因此，德安集團之財務業績將於本集團賬目作綜合入賬。

根據本通函附錄四所述之經擴大集團未經審核備考財務資料計算，假設收購事項已於二零零八年六月三十日完成，經擴大集團之總資產將增加1,977,200,000元人民幣(相當於約2,247,700,000港元)，反映作交易之德安集團總資產。經擴大集團之總負債將增加約1,821,500,000元人民幣(相當於約2,070,700,000港元)，包括德安集團之總負債及與收購事項代價相關之銀行融資。

董事會函件

根據本通函附錄四所述之經擴大集團未經審核備考合併收益表計算，假設收購事項已於二零零七年一月一日完成，經擴大集團年度溢利將由13,800,000元人民幣（相當於約15,700,000港元）增加至約251,200,000元人民幣（相當於約285,600,000港元），而增加額為備考期間德安集團之溢利約143,500,000元人民幣（相當於約163,100,000港元）、計及收購事項之估計專業成本及其他支出後收購德安集團所產生之估計負商譽約112,800,000元人民幣（相當於約128,200,000港元）。

有關經擴大集團之備考財務資料，請參閱本通函附錄四。

經擴大集團之財務及貿易前景

展望未來，本集團於收購事項後將其主要業務多元化至包括六個主要業務分部，即：(i)鋼板、鋼管及其他鋼材產品之製造及貿易；(ii)租賃飛機及提供諮詢服務；(iii)投資及持有物業以賺取租金或尋求資本增值；(iv)樓宇建築及物業發展；(v)經營百貨商店及特許經銷；及(vi)提供樓宇管理及諮詢服務。

儘管整體經濟受不確定之全球金融市場所遮暗，惟董事有信心於收購事項前於中國之鋼鐵製造及貿易之現有業務分部之需求將仍然殷切及租賃飛機之現有業務分部將有穩定租金回報。

預期台灣經濟會增長，董事認為收購事項將為本集團之未來發展帶來動力及競爭優勢。憑藉德安集團之豐富經驗，德安集團於台灣之物業發展及投資方面擁有超過20年之實踐經驗，本集團將處於有利位置，可利用台灣物業市場之增長潛力。此外，鑒於德安集團所持有物業之多樣化組合，該等物業主要位於遍佈台灣之策略性有利位置或黃金地帶，董事認為收購事項將迅速壯大本集團之資產基礎。

本集團將繼續在台灣或其他亞洲國家（例如中國）或香港尋求新投資機會，藉以提高本集團之整體競爭力及改善其業務及財務表現。

物業價值之對賬表

以下所載為本通函附錄五所載之估值報告所載之本集團所擁有物業之價值與本通函附錄一所載本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表所述之賬面淨值之對賬表。下列報表乃根據上市規則第5.07條之規定予以編製。

本集團

	附註	千港元	千港元
本通函附錄五所載估值報告所述之 物業權益於二零零八年九月三十日 之估值			404,829
物業權益於二零零七年十二月三十一日 之賬面淨值	1	257,868	
加：二零零八年一月一日至二零零八年 九月三十日期間之添置	2	7,835	
減：二零零八年一月一日至二零零八年 九月三十日期間之折舊		1,873	
		1,873	
物業權益於二零零八年九月三十日之 賬面淨值			263,830
重估盈餘淨額			140,999

附註：

1. 物業權益於二零零七年十二月三十一日之賬面淨值包括廣州美亞股份有限公司樓宇及工廠物業之賬面淨值約26,281,000元人民幣(相當於約29,876,000港元)、租賃土地及土地使用權約8,416,000元人民幣(相當於約9,567,000港元)、就收購物業而已付之按金約192,142,000元人民幣(相當於約218,425,000港元)。
2. 誠如本通函附錄五所載之Vietnam Mayer Co., Ltd.(本公司之全資附屬公司)物業權益估值報告所述，高緯評值及專業顧問有限公司並無賦予Vietnam Mayer Co., Ltd.尚未自業主Vietnam Singapore Industrial Park J.V. Co. Ltd.獲得土地使用權證書之土地及工廠物業任何商業價值。

董事會函件

以下所載為本通函附錄六所載之估值報告所述之德安集團所擁有物業之價值與本通函附錄二所載之德安集團於二零零八年四月三十日之經審核綜合資產負債表所述之賬面淨值之對賬表。下列報表乃根據上市規則第5.07條之規定編製。

德安集團

	附註	千港元	千港元
本通函附錄六所載估值報告所述之 物業權益於二零零八年九月三十日 之估值	1		1,356,416
物業權益於二零零八年四月三十日 之賬面淨值	2	1,164,238	
減：二零零八年五月一日至二零零八年 九月三十日期間建築成本之調整		(4,323)	
減：二零零八年五月一日至二零零八年 九月三十日期間之折舊		(913)	
物業權益於二零零八年九月三十日之 賬面淨值			<u>1,159,002</u>
重估盈餘淨額			<u><u>197,414</u></u>

附註：

1. 估值報告所載之德安集團於二零零八年九月三十日之物業權益之估值金額指德安及其附屬公司之100%應佔權益。
2. 物業權益於二零零八年四月三十日之賬面值包括永久業權土地之賬面值約1,437,000元新台幣(相當於約347,000港元)、投資物業約2,905,267,000元新台幣(相當於約702,348,000港元)、持有作出售物業約896,063,000元新台幣(相當於約216,623,000港元)及發展中物業約2,360,768,000(相當於約570,716,000港元)，於發展中物業當中，有約1,347,657,000元新台幣(相當於約325,796,000港元)德安集團於二零零八年四月三十日並無擁有物業權益。

持續關連交易

隨德安於完成時成為本公司之附屬公司後，德安集團之成員公司與本公司關連人士之間之任何現有交易將成為本公司之持續關連交易，並將須遵守上市規則之規定。就此而言，本公司之持續關連交易請參閱下文。

A. 總管理協議

於二零零七年十二月二十七日，德先、台產及台灣美亞就彼等購買台灣之新光民生大樓訂立總管理協議。授權德先或其代理管理新光民生大樓之總管理協議，乃以德先有權出租及分租新光民生大樓為前提。因此，訂約方同時另行簽訂租賃協議，其賦予德先上述權利並訂明出租及分租新光民生大樓之其他詳細條款。於二零零八年二月簽訂之停車場協議乃就有關德安集團向台灣有關當局申請停車場營運及管理牌照所需作出之存檔。

德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比向臺灣新光商業銀行股份有限公司購入新光民生大樓之全部權益。台產為與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。除訂立總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)外，就董事所知，德安集團、賣方及台灣美亞與台產概無任何其他關係。總管理協議訂明，直至新光民生大樓出售之日止，與新光民生大樓有關之所有收入及開支將由德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比攤分。作為德安促使及保證新光民生大樓訂立租約及分租約之義務之代價，德安將可獲相等於(a)任何為期三年或以下之新租約之一個月租金另加該三年後續租之任何年期之半個月租金；及(b)任何為期三年之續訂租約之一個月租金另加該三年後再續租兩年之半個月租金，作為佣金報酬。任何一方均不得在未經其他訂約方同意下單方面出售其於新光民生大樓所佔權益予第三方。於總管理協議訂立後一年，任何一方均可要求及迫使所有訂約方出售新光民生大樓，而訂約方將委派德安處理與出售新光民生大樓有關之一切事宜。

根據就總管理協議訂立之租賃協議，台產及台灣美亞須於二零零七年十二月二十七日至二零一一年十二月二十六日期間出租新光民生大樓予德先。德先可出租或分租新光民生大樓，惟須將出租及分租新光民生大樓所產生之任何收入之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。訂約方亦因應總管理協議，於二零零八年二月訂立停車場協議，據此台產及台灣美亞授權德先分判新光民生大樓停車場之營運及管理予德安國際公寓。因此，德安國際公寓負責營運及管理新光民生大樓之停車場並代德先收取停車場之泊車費及保證金。扣除停車場之營

董事會函件

運開支後，德先每月須將該等泊車費及保證金之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。由於新光民生大樓停車場之營運及管理已分判予德安國際公寓，且德先不會參與新光民生大樓停車場之營運及管理，故此德先無權收取有關停車場營運及管理之任何佣金。

根據總管理協議，提前終止有關協議且未能持續履行其責任之一方將成為違約方，並須向其他訂約方賠償彼等之實際損失或損害賠償金額10,000,000元新台幣(相當於約2,400,000港元)(以較高者為準)。因此，倘總管理協議及總管理上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，則德先將須提前終止總管理協議及如上所述賠償其他訂約方之損失。

總管理上限

總管理上限包括截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，根據總管理協議應付德安之佣金，連同根據租賃協議出租及分租新光民生大樓所產生而應付德先及台灣美亞之年度收入(包括根據停車場協議之年度泊車費及保證金)。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議總管理上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年(附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
總管理上限	39.8 (相當於約 9,600,000港元)	239.0 (相當於約 57,800,000港元)	249.0 (相當於約 60,200,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

總管理上限乃經參考(i)預計自出租及分租新光民生大樓所產生之年度收入；(ii)新光民生大樓之預計空置率；(iii)新光民生大樓之現有及預期租約及分租約之預計租期；及(iv)中山區之可資比較租約及分租約之當前市場租金水平後釐定。

B. 聯合建築協議

於二零零七年八月十四日，德安(承建商)及台灣美亞(業主)訂立聯合建築協議，以共同發展該項目。於最後實際可行日期，德安集團並無持有該項目之任何業權權益。根據聯合建築協議，德安將申請建築許可證及於獲發建築許可證後30日內開展建築工程；德安亦將於建築工程開始後750日內取得樓宇入伙紙，及於獲發樓宇入伙紙後90日內取得樓宇管有權。

台灣美亞作為業主，提供土地供共同發展該項目，而德安作為承建商，負責其建築工程。台灣美亞及德安將分別按62%及38%之比攤佔出售該項目之出售所得款項。該比率乃以土地價值及估計建築成本為基準釐定，而董事(不包括獨立非執行董事)認為其屬公平合理。

根據聯合建築協議，各訂約方須承擔其各自之成本及稅項，而建築成本將由德安承擔。為確保德安履行其於聯合建築協議下之義務，德安將透過(a)日期為二零零九年八月十四日為數21,000,000元新台幣(相當於約5,100,000港元)之擔保支票(將由德安於聯合建築協議訂立時支付及於大樓地庫基礎設施竣工後10日內退還予德安)，及(b)日期為二零一零年八月十四日為數21,000,000元新台幣(相當於約5,100,000港元)之另一張擔保支票(將由德安於建築工程完工時支付及獲發樓宇入伙紙後10日內退還予德安)，向台灣美亞提供為數合共42,000,000元新台幣(相當於約10,200,000港元)之擔保。

該項目之建築工程於二零零七年八月展開。於最後實際可行日期，發展該項目涉及之總累計建築成本及建築融資已超逾250,000,000元新台幣(相當於約60,400,000港元)。

根據聯合建築協議，倘德安提前終止有關協議及未能持續履行其於有關協議下之責任，則德安將告違反有關協議。基於德安違反聯合建築協議，為數合共42,000,000元新台幣(相當於約10,200,000港元)之擔保支票將被台灣美亞沒收，而德安之所有已完成建築工程將由台灣美亞無條件接管。此外，德安須承擔所產生之一切建築成本及建築融資。

董事會函件

考慮到德安因提前終止聯合建築協議而經已產生及估計將產生之重大成本，以及德安失去攤佔潛在出售所得款項之權利及對其已完成之建築工程之權利，董事(不包括獨立非執行董事)認為，有關成本連同德安失去對潛在出售所得款項及已完成建築工程之權利，可能會大於收購事項帶來之利益。因此，倘聯合建築協議及聯合建築上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，則買賣協議之訂約方將不會進行收購事項。

聯合建築上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議聯合建築上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
聯合建築上限	10.4	560.0	21.0
	(相當於約 2,500,000港元)	(相當於約 135,400,000港元)	(相當於約 5,100,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

聯合建築上限乃經參考(i)德安印象二期之估計發展建築成本(按照其既定發展時間表)；(ii)德安提供予台灣美亞之擔保金額；及(iii)台灣物業市場前景後釐定。

C. 按揭協議

根據按揭協議，大清已將其物業(包括位於台灣屏東市大連段之八塊土地)抵押予HVB，作為美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生(合稱「承擔義務人」)償還承擔義務人發行予BAYERISCHE HYPO-UND VEREINSBANK AG(透過其香港分行行事)之若干承兌票據項下最高達86,157,622元新台幣(相當於約20,828,605港元)之債務之擔保。雖有前文所述之合約義務，訂約方僅向台灣地政總監登記美麗華為債務人，以擔保美麗華履行其於承兌票據下之義務。因此，倘HVB認為有需要，可根據按揭協議要求大清修改按揭登記，將所有其他承擔義務人登記為債務人。

董事會函件

根據按揭協議，有關按揭將於二零一二年八月十日屆滿。然而，據土地登記簿謄本顯示，有關按揭將於二零三七年十二月二日屆滿。據本公司之台灣法律顧問告知，銀行將按揭期延長至超出合約所定時間，乃當地銀行業慣常做法。由於按揭協議並無包含任何控制權變動條款，按揭協議於完成時將不會獲解除。誠如本公司之台灣法律顧問告知，當承擔義務人於二零一二年償還欠付HVB之任何或全部款項時，HVB須根據按揭協議解除大清物業之按揭。

作為大清提供按揭抵押品之代價，承擔義務人每年將支付相等於承擔義務人之最高還款責任86,157,622元新台幣（相當於約20,828,605港元）之1.5%之年費予大清，而承擔義務人亦將就大清根據按揭協議提供按揭抵押品而產生或蒙受之一切付款、損失、損害及費用，向大清提供相互擔保。美麗華為一家由黃先生及其聯繫人士控制之公司，乃於一九七七年五月註冊成立，主要從事投資控股業務。美麗華之主要資產包括於台灣上市及非上市證券之投資。美麗華太平洋為投資控股公司及為美麗華之全資附屬公司，主要為便利向HVB借貸而註冊成立。經審閱及評估美麗華之財務狀況後，董事（不包括獨立非執行董事）認為，有關承擔義務人違反其於承兌票據下之還款責任之風險並不高。承擔義務人應付之1.5%年費乃經公平原則商訂後按一般商業基準釐定。此外，董事（不包括獨立非執行董事）已參考本集團過往收取之擔保費，有關費用率僅為每年0.75%。經考慮1.5%年費及承擔義務人將提供予大清之相互擔保，董事（不包括獨立非執行董事）認為繼續按揭協議屬公平合理。

董事會與美麗華已就可能解除大清物業之按揭進行商討。倘按揭協議及按揭上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，美麗華同意以承擔義務人持有之其他資產代替大清物業作為以HVB為受益人之抵押品。

按揭上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議按揭上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年(附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
按揭上限	86.2 (相當於約 20,800,000港元)	86.2 (相當於約 20,800,000港元)	86.2 (相當於約 20,800,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

按揭上限乃經參考承擔義務人須償還債務之最高金額(以大清根據按揭協議提供予HVB之按揭抵押品作抵押)後釐定。

D. 合作協議

根據合作協議，德安將於二零零七年八月二十七日至二零一零年八月二十七日期間，向黃先生提供為數450,000,000元新台幣(相當於約108,800,000港元)之循環貸款融資，有關循環貸款融資乃從該銀行墊付予德安為數900,000,000元新台幣(相當於約217,600,000港元)之貸款中撥出，該貸款乃以德安與黃先生共同擁有之台中用地之按揭及賴先生與黃先生發出之聯合擔保作抵押。德安持有台中用地(屬德安集團所持之該等物業之一)50%權益。德安獲該銀行授予之貸款融資(包括黃先生獲德安提供之貸款融資部分)，乃就德安與黃先生共同發展台中用地而借取。於最後實際可行日期，黃先生已自德安提供之貸款融資中提取450,000,000元新台幣(相當於約108,800,000港元)。

根據合作協議，黃先生須(i)於提取日期起計180日內償還本金及(ii)每月按台灣郵政二年期定儲機動利率加年利率0.715厘償還利息(倘新台幣聯行息高於台灣郵政二年期定儲機動利率，德安可按新台幣聯行息加年利率0.715厘之利率(「該利率」)向黃先生收取利息)。根據合作協議，黃先生須(a)就任何逾期六個月以下之未償還本金或利息，向德安支付以該利率10%計算之罰款，及(b)就任何逾期六個月以上之未償還本金或利息，向德安支付以該利率20%計算之罰款。黃先生亦已同意就任何逾期末償還本金，向德安支付以該利率加年利率1厘計算之額外利息。

此外，黃先生同意無條件提供台中用地以按揭予該銀行及作為該銀行授予德安之貸款之共同擔保人。倘黃先生違反合作協議，德安可將黃先生於台中用地所佔部分撥歸名下，而除德安所蒙受之任何損失外，黃先生亦須向德安支付違約罰款22,500,000元新台幣(相當於約5,400,000港元)。

合作協議中並無終止條款。然而，倘德安擬單方面提前終止合作協議，黃先生未必可如期償還其根據合作協議提取之款項。因此，德安可能須獨自向該銀行償還黃先生於貸款融資之部分為數450,000,000元新台幣(相當於約108,800,000港元)連同任何適當利息及違約罰款。

董事會函件

倘合作協議及合作上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，董事（不包括獨立非執行董事）認為，因提前終止合作協議而有可能須償還黃先生於貸款融資之部分為數450,000,000元新台幣（相當於約108,800,000港元）連同任何適當利息及違約罰款，構成重大及繁苛責任，並可能超逾收購事項帶來之利益。因此，倘合作協議及合作上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，則買賣協議之訂約方將不會進行收購事項。

合作上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議合作上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
合作上限	453.0 (相當於約 109,500,000港元)	466.0 (相當於約 112,700,000港元)	460.2 (相當於約 111,300,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

合作上限乃經參考(i)德安根據合作協議提供予黃先生之循環貸款融資最高金額；(ii)黃先生就建議發展台中用地之估計所需資金；(iii)黃先生就循環貸款融資之預計還款期；及(iv)黃先生就循環貸款融資應付之利息後釐定。

進行持續關連交易之原因

德安持續關連交易協議於建議收購事項前經已存在。董事擬於完成後當德安成為本公司之附屬公司後繼續進行持續關連交易，以維持德安集團之現有業務安排，及避免對德安集團之業務營運造成任何不必要干擾。德安持續關連交易協議之條款於完成後將不予修訂。董事（不包括獨立非執行董事）認為，各德安持續關連交易協議之條款均屬一般商業條款，且各德安持續關連交易協議之條款及其各自之年度上限均為公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

收購事項

由於上市規則第14.07條所規定之若干適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條構成本公司之非常重大收購事項。鑒於(i)台灣美亞乃最終控股股東；(ii)黃先生為非執行董事；(iii)賴先生為執行董事兼本公司主席；及(iv)餘下之賣方乃黃先生或賴先生之聯繫人士，故賣方按上市規則之定義為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。收購事項因此須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會以點票方式批准之規定。黃先生連同其聯繫人士為台灣美亞之主要股東(定義見上市規則)。賴先生及其聯繫人士透過德安間接持有台灣美亞之股權。除於台灣美亞之前述權益外，黃先生、賴先生及彼等各自之聯繫人士並無直接持有任何股份。除台灣美亞(為最終控股股東)外，各賣方均並非股東。因此，僅台灣美亞及其聯繫人士(擁有300,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約52.08%)須於股東特別大會上就有關批准收購事項之決議案放棄投票。

持續關連交易

於最後實際可行日期，台灣美亞間接持有本公司約52.08%股權，且為最終控股股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則，於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)及聯合建築協議，以及據此擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

大清為德安之全資附屬公司。賴先生及黃先生均為董事。於最後實際可行日期，黃先生及其聯繫人士合共持有美麗華30%以上股權。美麗華為黃先生之聯繫人士，因此根據上市規則為本公司之關連人士。美麗華太平洋為美麗華之全資附屬公司，故根據上市規則亦為黃先生之聯繫人士及本公司之關連人士。於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，按揭協議及據此擬進行之交易將構成大清所提供之非豁免財務資助，因此根據上市規則亦構成本公司之持續關連交易。

黃先生為非執行董事，故根據上市規則為本公司之關連人士。於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，合作協議及據此擬進行之交易根據上市規則將構成本公司之持續關連交易。

由於總管理上限、聯合建築上限、按揭上限及合作上限之若干適用百分比率各自均超過上市規則第14.07條所規定之2.5%，且上述各年度上限均超過10,000,000港元，故此，於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，各德安持續關連交易協議將構成本公司之非豁免持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。除台灣美亞(為最終控股股東)外，美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生均並非股東。因此，僅台灣美亞及其聯繫人士(擁有300,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約52.08%)須於股東特別大會上就有關批准德安持續關連交易協議產生之持續關連交易及其各自之年度上限之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供(其中包括)獨立股東批准收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)。本公司謹訂於二零零八年十一月二十六日(星期三)下午二時三十分假座香港皇后大道中29號怡安華人行5樓501室召開股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第307頁至第309頁

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

要求以投票方式表決之程序

根據公司細則第76條，提交本公司股東大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非上市規則規定須以投票方式進行或下列人士要求以投票方式表決(有關要求可於宣佈舉手表決之結果時或之前或撤消任何其他投票表決要求時提出)：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少五名親身出席且有權投票之股東(或如為一間公司，則由其正式授權代表)或受委代表；或
- (c) 一名或以上親身出席之股東(或如為一間公司，則由其正式授權代表)或受委代表，而彼或彼等須代表全體有權出席並於會上投票之股東之投票權總額合共不少於十分之一；

董事會函件

- (d) 一名或以上親身出席之股東(或如為一間公司，則由其正式授權代表)或受委代表，而彼或彼等須持有獲賦予權利出席並於會上投票之本公司股份，而該等股份之已繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份已繳股款總額十分之一；或
- (e) 倘若上市規則規定，任何一名或以上董事，而彼或彼等須個別或共同持有佔有權於會上投票之所有股東之總投票權之百分之五(5%)或以上之本公司股份之代表權。

推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事)認為買賣協議及德安持續關連交易之條款屬公平合理，按一般商業條款及於本集團之日常及一般業務過程中訂立，而收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)均符合股東及本集團之整體利益。因此，董事(不包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)之有關決議案。

謹請閣下垂注本通函第39頁所載之獨立董事委員會函件。亦請閣下垂注凱基之意見函件，當中載有其就收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)提供之推薦意見，以及其於達致該意見時所考慮之主要因素及原因。凱基函件全文載於本通函第40頁至第75頁。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
美亞控股有限公司
主席
賴粵興
謹啟

二零零八年十月三十一日



美亞控股有限公司*
MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

敬啟者：

**非常重大收購事項及
關連交易**

持續關連交易

茲提述本公司於二零零八年十月三十一日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)向閣下提供意見。

凱基已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見連同其於提供該意見時所考慮之主要因素及原因之詳情載於通函第40頁至第75頁。謹請閣下亦垂注通函所載之董事會函件及其附錄所載之其他資料。

經考慮買賣協議及德安持續關連交易之條款及凱基之獨立意見(尤其是通函第40頁至第75頁凱基函件所載之主要因素、原因及推薦意見)後，吾等認為收購事項不符合本公司及股東之整體利益，及就獨立股東而言不公平合理。因此，吾等推薦閣下投票反對擬於股東特別大會上提呈以批准收購事項及持續關連交易(包括彼等各自之年度上限)之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

林聖斌先生

黃瑞祥先生

趙熾佳先生

謹啟

二零零八年十月三十一日

* 僅供識別

以下所載為獨立財務顧問凱基金融亞洲有限公司為收錄於本通函而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文。



KGI 凱基金融亞洲有限公司

香港中環
花園道3號
花旗銀行廣場
中國工商銀行大廈27樓

電話：2878 6888

傳真：2970 0080

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易
及
持續關連交易**

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項、總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議之條款及彼等之有關建議上限（詳情載於 貴公司於二零零八年十月三十一日向股東發出之通函（「通函」）所載之「董事會函件」（「該函件」）內，本函件為通函之一部份），向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函定義一節所界定者具有相同涵義。

於二零零八年十月六日， 貴公司與賣方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售而 貴公司已有條件同意購買或促使其代理人購買銷售股份，佔德安全部已發行股本約88.59%，總代價為1,397,539,928元新台幣（相當於約337,855,278港元）及(ii)德安投資已有條件同意出售而 貴公司已有條件同意購買或促使其代理人購買額外德安股份（如有），代價為每股德安股份11.60元新台幣（相當於約2.80港元）。

由於上市規則第14.07條所規定之若干適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條構成 貴公司之非常重大收購事項。鑒於(i)台灣美亞乃最終控股股東；(ii)黃先生為非執行董事；(iii)賴先生為執行董事兼 貴公司主席；及(iv)餘下之賣方乃黃先生或賴先生之聯繫人士，故賣方按上市規則之定義為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易。收購事項因此須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會以點票方式批准之規定。黃先生連同其聯繫人士為台灣美亞之主要股東(定義見上市規則)。賴先生及其聯繫人士透過德安擁有台灣美亞之間接股本權益。除上述於台灣美亞之權益外，黃先生、賴先生及彼等各自之聯繫人士概無直接持有任何股份。除台灣美亞(即最終控股股東)外，概無賣方為股東。因此，僅有台灣美亞及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准收購事項之決議案放棄投票。

隨德安於完成時成為 貴公司之附屬公司後，德安集團之成員公司與 貴公司關連人士之間之任何現有交易將成為 貴公司之持續關連交易，故將須遵守上市規則之規定。由於總管理上限、聯合建築上限、按揭上限及合作上限之若干適用百分比率各自均超過上市規則第14.07條所規定之2.5%，且上述各年度上限均超過10,000,000港元，故此隨德安於完成時成為 貴公司之附屬公司後，各德安持續關連交易協議將構成 貴公司之非豁免持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。除台灣美亞(即最終控股股東)外，美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生均並非股東。因此，僅台灣美亞及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准各德安持續關連交易協議產生之持續關連交易及其各自年度上限之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由所有三位獨立非執行董事(即林聖斌先生、黃瑞祥先生及趙熾佳先生)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮收購事項之條款及根據總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議擬進行交易之條款及彼等之有關建議上限，並向獨立股東提供意見。

吾等，凱基金融亞洲有限公司已獲委任就收購事項之條款及根據總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議擬進行交易之條款是否公平合理，以及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

吾等在達致吾等之意見及推薦意見時，曾依賴由 貴公司、其董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料、財務資料與事實及 貴公司、其董事及 貴公司管理層所發表之意見及作出之聲明。吾等亦已假設董事向吾等作出或通函所述之所有該等資料、財務資料、事實、信念、意見及意向及聲明陳述乃經適當及審慎查詢後方始作出，誠屬忠實意見。吾等無理由懷疑於通函提述並由 貴公司、其董事及其管理層提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等曾獲董事告知，提供予吾等並於通函內提述之資料並無遺漏任何重大事實。吾等亦已假設通函所載 貴公司、其董事及 貴公司管理層之所有意向陳述將得以實施。吾等已假設於通函作出或提述及由 貴公司、其董事及其管理層提供予吾等之所有資料及聲明(就此，彼等對該等資料及陳述個別及共同負責)於作出時乃真實、完整及準確，且於股東特別大會舉行日期將仍然真實、完整及準確。

吾等於達致吾等之意見時，曾取得及審閱 貴公司及其董事及其管理層就該等交易提供之有關資料及文件，並與 貴公司管理層就評估收購事項之條款及根據總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議擬進行交易之條款及彼等之有關建議上限之公平合理程度進行討論。有關資料及文件包括(其中包括)年報、買賣協議、總管理協議、租賃協議、停車場協議、聯合建築協議、按揭協議、合作協議、經陳葉馮會計師事務所有限公司審核之德安集團財務資料及經擴大集團之未經審核備考財務資料。吾等相信，吾等已審閱充分資料，促使吾等達致明確之見解，而通函所載資料之準確程度亦足可信賴，並提供合理基準以供吾等藉此就收購事項之條款及根據總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議擬進行交易之條款及彼等之有關建議上限提供意見。吾等認為吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所規定之所有合理步驟，以達致吾等之意見及建議。然而，吾等並無對 貴公司管理層及董事提供予吾等之資料及聲明進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、台灣美亞、德安國際公寓、大清、德先、先施百貨、德際貿易、賣方、美麗華、美麗華太平洋或德安投資或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務、事務、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。吾等並無研究、調查或查實收購事項所有法律方面及程序方面之有效性。吾等並無查實該等物業之業權／所有權及轉讓資產及負債之權利，吾等亦無詳細檢查正本文件，以核實所有權或核實可能不出現於文件副本上之任何修訂。吾等並進一步假設將可取得有關有效進行及實行收購事項之所有必要政府、監管或其他機關之同意、豁免、授權、許可及批准，而不會對 貴集團或貴集團透過收購事項預期所得利益構成任何不利影響。

吾等之意見必須基於最後實際可行日期存在之財務、經濟、市場、監管及其他狀況及吾等所獲得之於最後實際可行日期之事實、資料、聲明及意見。吾等之意見在任何方面並不牽涉 貴公司就訂立買賣協議、總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議及釐定各自之有關建議上限作出之本身決定。吾等聲明，不會就影響本文所表達意見之任何事實或事宜於最後實際可行日期後可能出現或引起吾等注意之任何變動向任何人士承擔任何責任或義務。除載入通函外，若無事先取得吾等之書面同意，本函件不可全部或部份引述或提述，亦不可作任何其他用途。

所考慮之主要因素及原因

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 收購事項之背景

收購事項

於二零零八年十月六日， 貴公司與賣方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售而 貴公司已有條件同意購買或促使其代理人購買銷售股份，佔德安全部已發行股本約88.59%，總代價為1,397,539,928元新台幣(相當於約337,855,278港元)及(ii)德安投資已有條件同意出售而 貴公司已有條件同意購買或促使其代理人購買額外德安股份(如有)，代價為每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.80港元)。

貴公司之背景

貴公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務包括鋼管、鋼板及其他鋼材產品之製造及買賣、物業投資及租用飛機作租賃用途。

賣方之背景

額外德安股份之賣方：德安投資

- 銷售股份之賣方
- (i) 賴先生，貴公司之主席兼執行董事，持有6,536,698股德安股份，佔德安全部已發行股本約4.81%；
 - (ii) 張姮秋女士，賴先生之配偶，持有90,592股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.07%；
 - (iii) 黃先生，非執行董事，持有17,488,033股德安股份，佔德安全部已發行股本約12.86%；
 - (iv) 黃秀美女士，黃先生之胞姊，持有2,129,726股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.57%；
 - (v) 黃春福先生，黃先生之胞兄，持有6,423,445股德安股份，佔德安全部已發行股本約4.72%；
 - (vi) 黃春偉先生，黃先生之胞弟，持有1,204,395股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.89%；
 - (vii) 陸美芳女士，黃先生之嫂及黃春福先生之配偶，持有2,226,887股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.64%；
 - (viii) 黃可薇女士，黃先生之姪女，持有270,082股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.20%；
 - (ix) 黃可萱女士，黃先生之姪女，持有96,788股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.07%；

- (x) 姪興開發股份有限公司，持有6,955,031股德安股份，佔德安全部已發行股本約5.11%。賴先生連同其聯繫人士直接持有姪興開發股份有限公司30%以上股權。姪興開發股份有限公司為於一九九七年十一月十九日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務包括有關房地產之開發、買賣、租賃、經紀、管理及顧問服務；
- (xi) 長春藤建設股份有限公司，持有291,974股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.21%。賴先生連同其聯繫人士直接持有長春藤建設股份有限公司30%以上股權。長春藤建設股份有限公司為於一九八七年十一月二十六日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務包括製造及銷售電路板及電子零件、管理餐廳及超市、貿易業務、樓宇銷售及租賃之經紀服務、內部配置工程及廣告；
- (xii) 德安投資，持有15,916,874股德安股份，佔德安全部已發行股本約11.70%。黃先生直接持有德安投資30%以上股權。德安投資為於一九八零年二月二十二日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股；
- (xiii) 德威投資股份有限公司，持有43,944,250股德安股份，佔德安全部已發行股本約32.31%。黃先生連同其聯繫人士直接持有德威投資股份有限公司30%以上股權。德威投資股份有限公司為於一九九一年九月九日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股；
- (xiv) 先施百貨，持有12,582,722股德安股份，佔德安全部已發行股本約9.25%。黃先生連同其聯繫人士直接持有先施百貨30%以上股權。先施百貨為於一九八五年三月二十七日在台灣註冊成立之有限公司，主要經營百貨公司業務；

- (xv) 源泉鋼鐵股份有限公司，持有2,599,519股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.91%。黃先生之聯繫人士直接持有源泉鋼鐵股份有限公司30%以上股權。源泉鋼鐵股份有限公司為於一九七九年十月三日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事鋼鐵鑄造、加密及精煉業務；及
- (xvi) 台灣美亞，最終控股股東，持有1,720,565股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.27%。台灣美亞主要從事以台灣內銷市場為主要市場之鋼管加工及製造業務。

鑒於 貴公司擬收購德安100%股權及考慮到合共有超過100名德安少數股東，為節省時間及成本，已協定先由德安投資購入額外德安股份後再將之售予 貴公司，而非由 貴公司向上述數目龐大之德安少數股東收購有關股份。德安投資將不會就上述彙集額外德安股份而獲 貴公司提供任何報酬。

除德安投資於完成後將仍持有一股德安股份外，其餘所有賣方均會將其各自之賣方銷售股份售予 貴公司或其代理人。除將其賣方銷售股份售予 貴公司或其代理人外，德安投資已同意將額外德安股份(如有)售予 貴公司或其代理人。

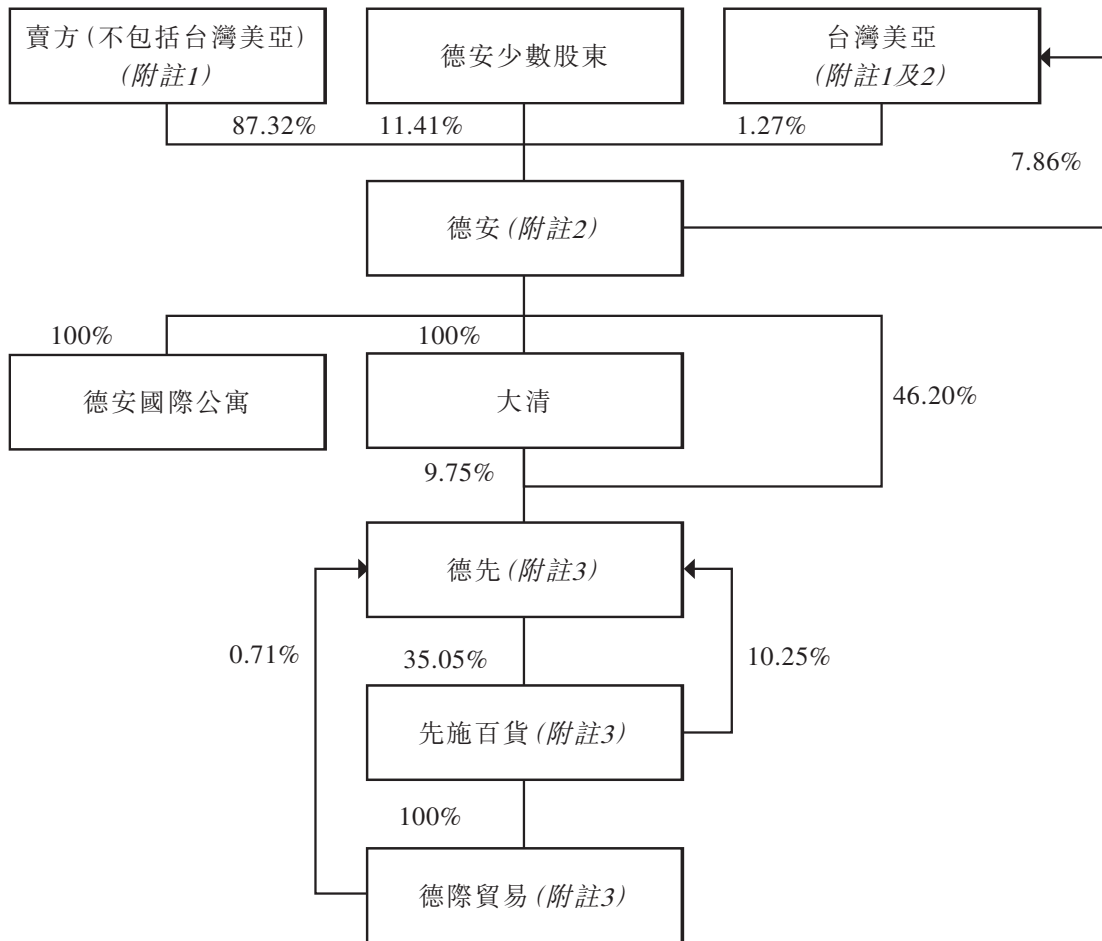
2. 德安集團之資料

背景

德安為於一九八八年一月二十九日在台灣註冊成立之有限公司。德安主要在台灣從事樓宇建造、物業發展及物業投資業務。誠如該函件所述，於最後實際可行日期，德安持有之主要資產為(i)德安國際公寓及大清各自之全部已發行股本；(ii)德先約46.20%之直接股權及透過大清持有德先約9.75%之間接股權；(iii)先施百貨約19.61%之間接股權；及(iv)德際貿易約19.61%之間接股權。於最後實際可行日期，德安及台灣美亞(最終控股股東)相互之間有交叉持股。德安持有台灣美亞約7.86%股權，而台灣美亞(為賣方之一)持有德安約1.27%股權。德安集團主要透過德安、大清及德先持有之主要資產為該等物業。

凱基函件

下圖顯示德安集團於最後實際可行日期之股權架構：



附註：

1. 賣方 (包括台灣美亞) 合計持有德安已發行股本約88.59%。
2. 德安及台灣美亞交叉持有對方之股權。德安持有台灣美亞已發行股本約7.86%，而台灣美亞持有德安已發行股本約1.27%。
3. 德先及先施百貨交叉持有對方之股權。德先持有先施百貨已發行股本約35.05%，而先施百貨持有德先已發行股本約10.25%。德際貿易持有德先已發行股本約0.71%。

凱基函件

於最後實際可行日期，德安分別由賣方持有約88.59%股權及由德安少數股東（彼等為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方）持有約11.41%股權。如該函件所述，於買賣協議訂立日期至最後實際可行日期止期間，德安投資並無向德安少數股東購入任何額外德安股份。賣方就每股賣方銷售股份支付之平均原成本約為8.88元新台幣（相當於約2.15港元）。

德安國際公寓為德安之直接全資附屬公司，乃於二零零五年一月三日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務業務。

大清為德安之直接全資附屬公司，乃於一九七七年十一月一日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事(i)項目建築；及(ii)買賣建築材料及相關產品業務。

德先為於一九九八年十月二十一日在台灣註冊成立之有限公司，並為德安之附屬公司，其股份約46.20%由德安持有及約9.75%由大清持有。德先主要從事經營百貨公司、酒店及旅館、超市、餐廳、停車場，以及提供一般廣告服務之業務。

先施百貨為於一九八五年三月二十七日在台灣註冊成立之有限公司，其約35.05%股份由德先持有，先施百貨主要經營百貨公司業務。先施百貨之主要資產包括一幢座落台北市中心松山區慶城街之辦公室大樓（名為先施百貨公司）內之一間百貨公司及若干部分。先施百貨公司由五層高之零售物業連地庫及建於兩層高地庫停車場之15層高商業發展項目組成。先施百貨公司以售賣高檔女裝服飾聞名。

德際貿易為先施百貨之直接全資附屬公司，乃於一九九七年一月十七日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事零售及貿易業務。

德安集團為台灣領先物業發展商及投資者之一，自一九八八年起一直在台灣從事物業發展業務。德安集團已落成之物業組合包羅萬有，包括工商業用途、辦公室用途、住宅用途及泊車位，以及供未來發展之多幅用地。此等物業位於台灣不同縣市，包括台北、桃園、新竹、台中及高雄等之策略性地段。

誠如該函件所述，於二零零八年九月三十日，德安集團應佔已落成物業之總樓面面積合共約43,000平方米，而德安集團應佔之泊車位約350個。就持作日後發展用途之物業而言，於二零零八年九月三十日，德安集團於總地盤面積約158,000平方米、建議總樓面面積約471,000平方米之土地持有權益。據董事告知，以目前總地盤面積約158,000平方米之土地儲備計算，德安集團將有足夠土地儲備以應付未來約五年之發展所需。

凱基函件

德安集團於台灣之主要物業及發展用地載於該函件「有關德安集團之資料」一節。誠如該函件所述，按照德安集團目前之發展計劃，德安集團旗下多個項目之估計資本承擔將約為100億元新台幣(相當於約24億港元)，將主要以銀行借款撥付。

德安集團之財務資料

根據通函附錄二所載之德安集團之財務資料，下表載列德安集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年四月三十日止四個月之經審核綜合財務資料：

	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 百萬元新台幣	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 百萬元新台幣	截至 二零零八年 四月三十日 止四個月 百萬元新台幣
營業額	4,346.0	5,014.2	999.0
除稅前純利／(淨虧損)	(36.3)	565.8	(231.0)
德安股權持有人應佔純利／(淨虧損)	45.4	621.1	(166.8)

	於 二零零六年 十二月三十一日 百萬元新台幣	於 二零零七年 十二月三十一日 百萬元新台幣	於 二零零八年 四月三十日 百萬元新台幣
總資產	9,508.2	8,779.9	9,017.1
總負債	7,380.8	6,607.0	6,851.9
淨資產(包括少數股東權益)	2,127.4	2,173.0	2,165.3
淨資產(不包括少數股東權益)	1,072.3	1,493.0	1,487.9

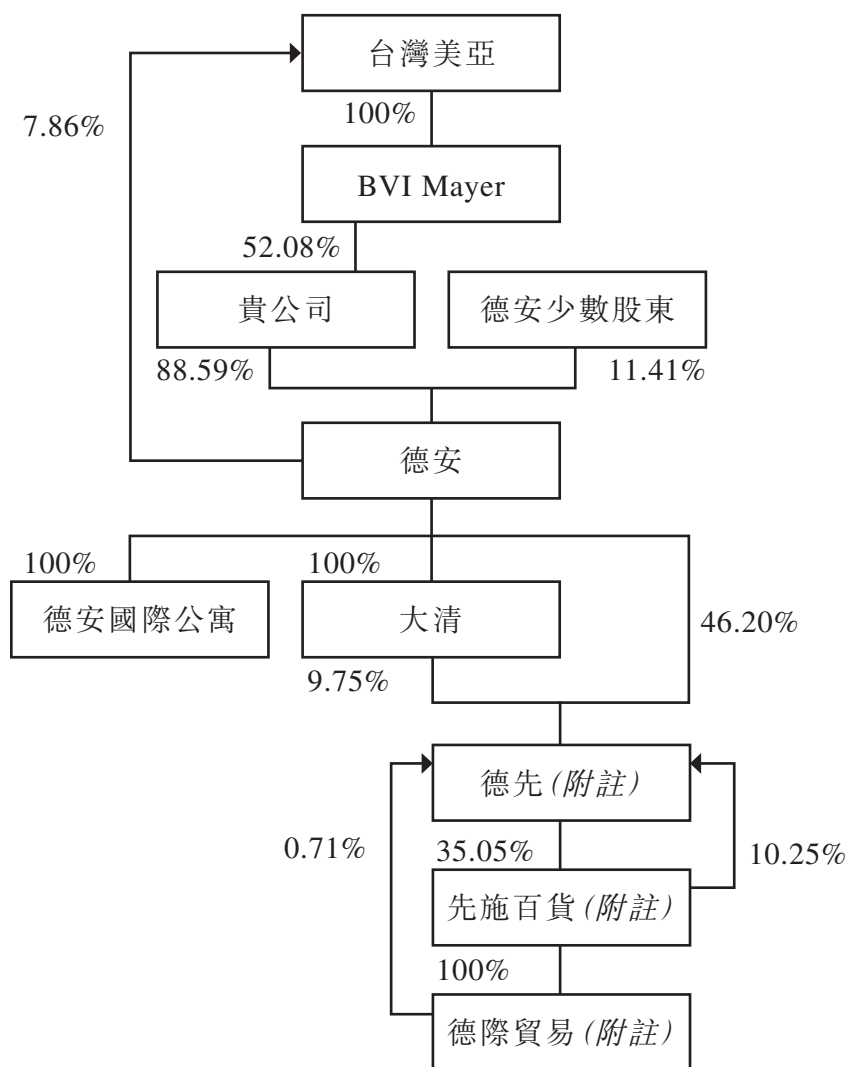
德安股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔純利較二零零六年同期大幅增加。誠如通函附錄三「本集團及德安集團之管理層討論及分析」所述，德安股權持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度之純利較二零零六年度增加主要歸因於：(i)截至二零零七年十二月三十一日止年度，物業銷售之收入為2,141,732,000元新台幣，較二零零六年約1,339,449,000元新台幣增加。物業銷售之業務分部之毛利於二零零七年約為402,116,000元新台幣，較二零零六年約89,155,000元新台幣增加，其歸因於具有較高毛利率之建築項目(例如德安家康、德安印象及大直之星)之落成獲認可；及(ii)因於二零零七年出售位於台中市復興路4段之一幢主要商業樓宇而產生溢利419,455,000元新台幣。

凱基函件

截至二零零八年四月三十日止四個月，德安錄得德安股權持有人應佔虧損約166,823,000元新台幣。其主要由於消費信心下降而影響百貨公司業務，及德安集團已延遲預售德安印象之項目。由於僅於發展項目落成後，德安集團方確認其收入及溢利，故於二零零八年上半年並無已落成之項目及並無已確認之各自溢利。

經擴大集團緊隨收購事項後之股權架構

經擴大集團緊隨收購事項後之股權架構載列如下：



附註： 德先及先施百貨交叉持有對方之股權。德先持有先施百貨已發行股本約35.05%，而先施百貨持有德先已發行股本約10.25%。德際貿易持有德先已發行股本約0.71%。

誠如 貴公司之台灣法律顧問告知，根據台灣法律，台灣美亞與德安之間於緊隨收購事項後之交叉持股屬合法。

於完成時 貴公司於德安之最終持有量將取決於 貴公司或其代理人將予以收購額外德先股份之數目。誠如該函件所述，於買賣協議訂立日期至最後實際可行日期止期間，德安投資並無向德安少數股東購入任何額外德安股份。於完成時，德安將被視為 貴公司之一間附屬公司，而德安集團之財務業績將綜合至 貴集團之賬目。

3. 進行收購事項之原因及得益

吾等已與 貴公司之管理層商討，並已考慮以下各項：

符合 貴集團之長期發展策略

董事確認， 貴集團有意繼續經營其現有鋼板、鋼管及其他鋼材產品之製造及貿易以及飛機租賃業務。誠如年報所載， 貴集團將尋求任何有利於其長遠發展之投資機遇，為股東及投資者創造最佳回報。此外，誠如年報所載， 貴集團於二零零七年下半年收購一幢位於台灣的工商業樓宇，藉此成立新的物業投資業務。董事認為，收購事項符合 貴集團目前之業務多元化策略，以投資於看俏的項目並拓闊 貴集團之收入基礎，且收購事項將可迅速壯大 貴公司現有之物業投資業務，並有助 貴公司進入台灣物業投資市場。因此，吾等認為，憑藉在台灣物業發展及物業投資之業務多元化之機會，收購事項符合 貴集團之長期發展策略。

台灣經濟之長期穩健增長

隨著二零零八年五月總統大選結束，台灣新任總統馬英九先生一直致力於改善海峽兩岸關係。預期此舉將進一步抬高房地產商品之價格。預期中國大陸投資者之如期到來將會增加旅遊業之辦公室需求。此外，據觀察，商業中心擁有者已增加彼等之銷售場所，以為跨國公司及中國大陸公司之投資之預期潛在流入作準備。預期總統大選後更繁榮之經濟及中國與台灣關係之開放會刺激房地產交易，而豪宅及商業物業仍然為投資者之主要目標。

鑒於預期台灣之長期經濟增長樂觀，董事認為，收購事項有利提升 貴集團日後發展之勢頭及競爭優勢。借助德安集團於台灣物業發展及投資行業積逾20年之豐富經驗， 貴集團勢將盡握台灣物業市場之增長潛力，並可進一步物色台灣之物業投資商機。此外，基於德安集團所持物業組合多元化，且物業大多位處台灣優質策略性位置或黃金地段，董事認為，收購事項將壯大 貴集團之資產基礎。

於評價董事之觀點時，吾等已獲得經濟建設委員會於二零零八年八月頒佈之台灣經濟態勢及前景之資料（「資料」）。誠如資料所述，由於私人消費之疲軟，於二零零八年第二季度台灣實際GDP增長僅為約4.3%，而二零零七年全年增長約5.7%。儘管全球經濟前景不明朗，以致台灣經濟顯示疲軟跡象及出口增長預期於二零零八年第二季度下降，但估計台灣經濟於二零零九年將會有溫和增長，此乃主要由於提高私人消費，與中國更緊密之經濟關係帶來之出口彈性增長及其他新興經濟體之穩定需求。就此而言，吾等認為，由於台灣長期GDP增長仍然樂觀，故台灣經濟較全球經濟相對健全。

於出口增長方面，由於美國及歐洲之次按危機及信貸危機，出口至該等地區之業務已放緩。於整個二零零七年及二零零八年首七個月，出口至美國之業務已分別負增長約0.9%及1.7%。儘管如此，出口至中國（包括香港）及印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國及越南（通稱為亞洲）之業務已增加。自二零零零年以來，中國（包括香港）及亞洲成為台灣愈來愈重要之貿易夥伴。現時，中國（包括香港）已成為台灣最大進口國之一。

根據資料，台灣政府已推出若干措施，包括放寬海峽兩岸政策，以刺激國內需求，保持經濟增長於穩定速度。該等措施（包括但不限於）如下：

1. 於二零零八年六月十三日，台灣海峽交流基金會（「海基會」）與海峽兩岸關係協會（「海協會」）簽署有關實行兩岸周末包機之協議。有關航班於二零零八年七月四日首次起飛，兩岸初始每週運行18個往返航班，從星期五起至下周一為止。
2. 除以往作為春節包機之用的桃園國際機場及高雄國際機場外，台灣為周末包機另外開放六個機場（台北松山、台中、花蓮、澎湖、金門及台東），而大陸初始開放五個機場（北京、上海、廣州、廈門及南京）。

3. 兩岸將於海基會與海協會進一步對話後探討擴展該等包機(增加航班數、開放其他機場及增加週末航班等)事宜。
4. 海基會與海協會亦於二零零八年六月十三日就中國大陸遊客到台灣旅遊簽訂協議。該協議於二零零八年六月二十日生效，每日可開放3,000名中國大陸遊客到台灣。
5. 中國大陸遊客須組團10人至40人進入及離開台灣，而每次旅遊可在台灣逗留十天。其後，雙方可按情況磋商調整每日遊客數量。

然而，吾等謹請獨立股東注意，當前國際金融及資本市場之風暴及當前全球信貸危機可能對台灣經濟產生不利影響。

德安集團之主要人士之經驗及專長

吾等已與董事討論及獲彼等告知，於完成時，貴集團將保留德安集團之若干主要人士及員工。鑒於德安集團為台灣領先物業開發商及投資者之一，並自一九八八年來一直於台灣從事物業開發活動，德安集團之管理層擁有與台灣物業開發及投資產業相關之經驗及專長之財富。由於貴集團自二零零七年下半年起已成立全新物業投資業務，吾等同意董事之觀點，認為透過獲得德安集團主要人士之經驗及專長，收購事項將令貴集團能夠擴大其現時物業投資業務及於台灣成為一家物業開發商及投資者。

經考慮(i)貴集團之長期發展策略、(ii)預期台灣經濟長期穩定增長及(iii)德安集團主要人士之經驗及專長，吾等同意董事之觀點，認為收購事項可為貴集團提供享有將業務多元化發展以包括台灣物業開發及物業投資所產生之上述潛在利益之機會。

4. 收購事項之代價及支付條款

收購(i)銷售股份(涉及1,397,539,928元新台幣(相當於約337,855,278港元))；及額外德安股份(涉及每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.80港元))之總代價，乃於參考德安於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值(不包括少數股東權益)約1,493,000,000元新台幣(相當於約360,900,000港元)，經貴公司及賣方依據一般商業條款按公平原則磋商而釐定。

在釐定收購代價之指標時，董事(不包括獨立非執行董事)除考慮資產淨值外，亦已考慮其他估值方法，包括市盈率。董事(不包括獨立非執行董事)已參考可資比較之台灣上市公司。儘管 貴公司已委聘一獨立專業估值師高緯評值及專業顧問有限公司(「估值師」)對該等物業進行估值，惟董事(不包括獨立非執行董事)認為，僅根據該等物業之估值而釐定之代價，將不能反映德安集團之全部及實際價值。考慮到德安並非上市公司，董事(不包括獨立非執行董事)認為，股東權益之淨值乃釐定收購私人公司之通用指標，且由於德安集團之淨值以該等物業支持，故上述淨值賬不單計及德安集團之負債，亦包含該等物業之價值。此外，按估值師所提供該等物業100%權益於二零零八年七月三十一日之初步估值為基準，該等物業之指示價值約為56億元新台幣(相當於約14億港元)，較該等物業100%權益於二零零七年十二月三十一日之未經審核賬面淨值約50億元新台幣(相當於約12億港元)為高。董事(不包括獨立非執行董事)認為，收購事項之代價屬公平合理，並為一般商業條款，且符合 貴公司及股東之整體利益。

根據買賣協議，收購銷售股份及額外德安股份之代價將於完成時由 貴公司預扣代價金額之0.3%用作支付證券交易稅項後，悉數以現金支付予賣方及德安投資。

誠如該函件所述，貴公司現時計劃以內部資源及透過銀行融資分別撥付收購事項所需資金約10%及約90%。儘管債務融資將提高 貴集團之資本負債比率，董事會認為，鑒於當前市況波動，債務融資被視為較其他集資方法(比如股權融資等)更為恰當且時間限制亦相對較少。然而，倘時機合適，董事會亦不排除會將股權融資納入考慮之列。

為達致吾等對收購事項代價之意見，吾等已考慮評估一家公司常用之方法，即市盈率法、股息法及資產淨值法。

市盈率法

由於德安集團於截至二零零八年四月三十日止四個月錄得股權持有人應佔虧損淨額，吾等認為市盈率法不適用於對德安集團之評估。此外，對主要從事物業投資及物業發展之公司(例如德安集團)進行估值，採用資產淨值法較市盈率法更符合市場慣例。

股息法

根據通函附錄二所載之德安集團綜合收益表，於二零零八年四月三十日，德安集團並無向股東宣派截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之任何股息。因此，吾等認為股息法不適用於評估德安集團之價值。

資產淨值法

根據通函附錄二所載之德安集團財務資料，德安集團於二零零八年四月三十日之股東應佔經審核綜合資產淨值約為1,487,879,000元新台幣。因此，銷售股份之代價1,397,539,928元新台幣(佔德安全部已發行股本約88.59%)代表德安集團市賬率約為1.06倍。

根據台灣證交所網站，吾等在建材及建築、物業發展及／或物業投資類別物色所有於台灣證交所上市之公司(合業33家公司)(「可比較公司」)。為綜合比較，吾等使用全部33家公司作分析，儘管可比較公司之資產淨值一般較高於德安集團之資產淨值。吾等已就吾等所知，審閱可比較公司(其主要業務包括建材及建築、物業發展及／或物業投資，與德安集團類似)之市賬率，作為估值標準。吾等已於吾等之分析中根據買賣協議日期之收市價考慮可比較公司之市賬率。彼等二零零八年十月六日(即買賣協議日期)之市賬率如下表所示。在無任何有關從事與德安集團類似業務之私人公司之公開資料之情況下，就吾等之分析而言，吾等採用經營與德安集團類似業務之可比較公司。

凱基函件

表一—可比較公司之數據

於台灣證交所 之股份代號	公司名稱	資產 負債率 ⁽³⁾	於 二零零八年 十月六日 (即買賣協議 日期)之 收市價 (元新台幣)	資產淨值 ⁽²⁾ (百萬元 新台幣)	價格/ 資產值淨 ⁽¹⁾⁽²⁾ (倍)
1436	福益實業股份有限公司	-49.3%	7.00	3,587.6	0.66
1442	名軒開發股份有限公司	47.6%	14.60	1,608.0	1.30
1808	國賓大地環保事業股份有限公司	41.2%	18.20	1,236.4	1.20
2501	國泰建設股份有限公司	26.9%	8.47	19,810.9	0.71
2504	國產實業建設股份有限公司	21.3%	7.99	18,055.0	0.54
2505	國揚實業股份有限公司	50.8%	8.05	5,309.9	0.67
2506	太平洋建設股份有限公司	66.4%	2.68	3,873.1	0.51
2509	全坤興業股份有限公司	22.0%	12.45	2,764.3	0.65
2511	太子建設開發股份有限公司	70.5%	6.21	9,864.2	0.59
2515	中華工程股份有限公司	16.7%	5.95	18,680.0	0.49
2516	新亞建設開發股份有限公司	34.9%	3.61	1,726.7	0.44
2520	冠德建設股份有限公司	46.9%	6.98	7,085.3	0.48
2524	京城建設股份有限公司	44.8%	15.20	4,824.1	0.92
2526	大陸工程股份有限公司	41.2%	9.26	15,443.1	0.52
2527	宏環建設股份有限公司	36.5%	6.70	4,199.5	0.43
2530	大華建設股份有限公司	46.3%	3.96	2,978.9	0.44
2534	宏盛建設股份有限公司	35.7%	8.16	9,812.1	0.46
2535	達欣工程股份有限公司	9.7%	11.45	3,539.5	0.92
2536	宏普建設股份有限公司	40.1%	18.15	8,069.5	0.64
2538	基泰建設股份有限公司	31.2%	8.55	4,751.0	0.58
2542	興富發建設股份有限公司	59.2%	16.95	8,301.8	1.13
2543	皇昌營造股份有限公司	46.3%	3.95	2,034.6	0.33
2545	皇翔建設股份有限公司	75.4%	15.45	5,826.6	0.58
2546	根基營造股份有限公司	-1.8%	7.77	829.5	0.62
2547	日勝生活科技股份有限公司	29.8%	11.80	8,304.3	0.64
2548	華固建設股份有限公司	68.1%	37.70	5,301.3	1.43
2841	台灣開發股份有限公司	71.6%	9.00	3,077.1	0.88
5515	建國工程股份有限公司	13.5%	12.00	2,819.8	0.74
5522	遠雄建設事業股份有限公司	41.2%	27.75	15,321.0	1.26
5525	順天建設股份有限公司	37.6%	13.35	2,722.0	0.77
5531	鄉林建設事業股份有限公司	46.3%	17.30	4,829.3	1.00
5533	皇鼎建設開發股份有限公司	41.3%	10.00	2,607.3	0.64
5534	長虹建設股份有限公司	53.9%	25.90	4,885.8	0.96
最低		-49.3%			0.33
最高		75.4%			1.43
平均		38.3%			0.73
德安集團 經擴大集團 收購事項		80.7% ⁽⁴⁾		1,487.9 ⁽⁵⁾	1.06

附註：

1. 以可比較公司股份於二零零八年十月六日(即買賣協議日期)於台灣證交所之收市價為基準。
2. 資產淨值指可比較公司之股東於彼等各自之結算日(即二零零八年六月三十日)應佔之綜合資產淨值。
3. 資本負債比率乃界定為淨債務除以總資產。淨債務乃按總銀行借貸減現金及銀行存款計算。總資本按股東資金(即貴公司股權持有人應佔之總權益)加淨債務計算。
4. 該數字指參考通函附錄四所載之經擴大集團未經審核備考財務資料而得出之經擴大集團之資產負債率。
5. 該數字指德安集團股東於二零零八年四月三十日應佔之經審核綜合資產淨值。

誠如上表所示，可資比較公司按彼等各自於二零零八年十月六日之收市價計算之市賬率介於0.33倍至1.43倍，而平均約為0.73倍。儘管收購事項下之銷售股份之代價之引申市賬率高於可資比較公司之平均市賬率0.73倍，但其仍在可資比較公司之市賬率範疇內。

基於上述者，吾等認為收購事項之代價屬合理。然而，吾等謹請獨立股東注意，鑒於德安集團之資產主要包括於台灣之物業、財務資產及上市證券，當前國際金融及資本市場風暴及當前全球信貸危機可能對德安集團資產之現有市值構成重大不利影響。

5. 收購事項可能產生之財務影響

盈利

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴公司股權持有人應佔經審核綜合純利約為13,800,000元人民幣。摘錄自通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，於完成時，經擴大集團股權持有人應佔未經審核備考溢利約為251,200,000元人民幣。截至二零零八年四月三十日止四個月，德安集團錄得德安股權持有人應佔經審核虧損約166,800,000元新台幣。於完成時，德安將成為貴公司之附屬公司，而德安集團之業績將綜合入貴集團之賬目。

資產淨值

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於收購事項完成時，貴集團股東應佔之未經審核綜合淨資產將由約408,600,000元人民幣減少至約372,800,000元人民幣，減幅約為8.8%。

資產負債率

誠如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表所述，計及收購事項，經擴大集團之債務淨額（按銀行借貸總額減現金及銀行存款計量）及總資產（按股權持有人應佔權益總額加債務淨額計量）將分別約為1,559,800,000元人民幣及1,932,700,000元人民幣。因此，經擴大集團之資產負債率（定義為債務淨額除以總資產）將約為80.7%。然而，根據通函附錄一所載 貴集團之財務資料， 貴集團於二零零八年六月三十日之資產負債率僅約為40.6%。因此，於完成時 貴集團之資產負債率將由40.6%大幅增加至80.7%。此乃主要由於通函附錄二所載德安集團財務資料所述德安集團自身於二零零七年十二月三十一日較高之資產負債率約74.2%，以及 貴公司擬以銀行融資撥付收購事項約90%之代價。經與表1內可資比較公司之資產負債率比較，經擴大集團之資產負債率顯著高於可比較公司之平均數38.3%。其亦高於可比較公司之最高資產負債率75.4%。因此，吾等認為經擴大集團之資產負債率較台灣同行業之該等公司而言非常高。

鑒於完成時經擴大集團資產負債率之不利變動，經擴大集團之高資產負債率狀況能否在不久將來獲得改善或好轉屬不確定。倘若經擴大集團未能在銀行貸款或借貸到期時繼續獲得銀行貸款或借款以及經擴大集團不能為其業務經營持續提供資金，則可能對經擴大集團之經營及財務狀況產生不利影響，這不符合 貴公司及股東之整體利益。

流動資金

誠如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表所述， 貴集團之營運資金狀況將於完成時由流動資產淨值約187,100,000元人民幣惡化為流動負債淨額約523,900,000元人民幣。此乃主要由於德安集團於二零零七年十二月三十一日之重大流動負債淨額約377,300,000元人民幣，以及 貴公司擬以短期銀行融資撥付收購事項總代價約90%（即1,257,785,935元新台幣，相當於約304,100,000港元）。

依據按經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表計算之現金淨額（按現金及現金等值項目及銀行存款減銀行借貸總額計量）， 貴集團之現金淨額狀況將於完成時由約負279,400,000元人民幣惡化為約負1,559,800,000元人民幣。此乃主要由於德安集團於二零零七年十二月三十一日之不利現金淨額約負965,700,000元人民幣。

根據通函附錄二所載德安集團之財務資料，吾等注意到德安集團於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日分別錄得流動負債淨額約1,659,800,000元新台幣、1,675,500,000元新台幣及1,854,500,000元新台幣。由於流動負債淨額及負現金淨額之狀況，吾等已與董事討論並獲確認，德安集團擬主要透過銷售物業及銀行再融資改善流動負債。倘若德安集團不能產生充足營運資金，德安集團之營運資金將維持緊張，及單單經營現金流量及手頭流動資產將不足償還到期之銀行貸款及借貸。此外，鑒於目前全球金融及信貸危機，不能確定有關銀行及金融機構是否將於銀行貸款或借貸到期時繼續向德安集團提供銀行貸款或借貸再融資。

基於上文所述，收購事項將對 貴集團之資產淨值有負面影響。 貴集團之資產負債率及負債狀況將亦於完成時顯著惡化。此外，連同當前全球金融及信貸危機，不能確定有關銀行及金融機構是否將於彼等各自向經擴大集團提供之銀行貸款或借貸到期時繼續為其再融資。倘若經擴大集團未能於貸款或借貸到期時續借貸款或借貸，可能會對經擴大集團之流動資金及現金流量狀況以及持續為其業務經營提供資金之能力產生不利影響，因此可能會對經擴大集團之財務狀況及經營產生不利影響，這不符合 貴公司及股東之整體利益。因此，就此而言，吾等認為收購事項不符合 貴公司及股東之整體利益。

風險因素

吾等謹請股東垂注，收購事項自身涉及一定水平之風險，其中包括：

1. 與物業發展業務有關之風險

鑒於德安主要於台灣從事樓宇建築、物業發展及物業投資，德安之主要資產為物業發展及投資，物業發展業務可能涉及各種風險，包括(i)獲得相關政府批文可能較預期需要更多時間及資源；(ii)建築可能不能按計劃或於預算內完工；及(iii)該等物業可能不會達到預期銷售、租賃或入住率水平。無法保證該等事項不會發生，而發生該等事項將對德安集團之業務、經營及業績產生不利影響。一般而言，建築項目(如該函件所述德安集團於台灣持有作日後發展之該等物業)在建築過程中通常需要大量資本開支。德安集團之項目開發主要透過經營現金流量及銀行借貸撥付。然而，德安集團於未來獲得足夠融資之能力受到多項不確定因素規限，包括其未來財務狀況、經營業績及現金流量以及台灣物業發展業產生資金之整體市況。倘若德安集團未能以可接受之條款為項目開發融資或未能履行其融資責任，則可能會對德安集團之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。在許多情況下，項目在預售、預租或落成以產生正數現金流量前需要許多個月甚至數年。完成建築項目所需要及耗費之時間可能因許多因素而受阻，如(其中包括)：原料、設備或技術工人短缺、天氣狀況惡劣、自然災害、資金

不足、與勞工或分承包商糾紛、工傷事故及政府政策及規定改變。任何該等因素均可能引起項目完工延期及引起成本超支。於獲取所需之相關政府許可證、同意書、許可或批准時之延期或失敗亦可能增加不可預期成本、或預售之延期或不理想結果或項目終止。建築延期可能引起收入虧損，且建築項目未能按其計劃書或時間表完工可能引起負債及／或不夠理想之回報。

除上述風險外，德安集團之投資物業之盈利能力及價值乃受管理層無法控制之因素(如國際、地區及當地經濟趨勢、房地產狀況、商人、零售商或購買者或住戶對開發項目之便利及吸引力之感覺、競爭項目之鄰近程度及質素以及可比較項目租賃及銷售之市價變動。此外，物業投資項目亦受利率及匯率波動、是否可獲得融資、政府規例變動、稅法或稅率變動以及潛在環境或其他法律責任)所影響。尤其近期全球金融及信貸危機可能對德安集團持有之物業之未來盈利能力及預售結果產生不利影響，及台灣經濟之預期增長不能保證及不明朗。

2. 與收購事項有關之風險

(i) 德安集團之現時財務狀況

根據通函附錄二所載德安集團之財務資料，吾等注意到，於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日，德安集團之流動負債分別超過其流動資產約1,583,500,000元新台幣、1,659,800,000元新台幣、1,675,500,000元新台幣及1,854,500,000元新台幣(分別相當於約382,800,000港元、401,300,000港元、405,100,000港元及448,300,000港元)。此外，德安集團於二零零八年四月三十日之總附息借貸(包括流動及非流動部份)約為47.5億元新台幣(相當於約11.5億港元)。因此，誠如上文「收購事項可能產生之財務影響」一節所提述，於完成後及考慮到收購事項代價之約90%將以銀行融資撥付，吾等注意到貴集團之資產負債率將於完成時由約40.6%大幅增加至80.7%。

此外，德安集團於截至二零零八年四月三十日止四個月錄得德安股權持有人應佔未經審核虧損淨額約166,800,000元新台幣(相當於約40,300,000港元)。

誠如通函附錄二所載德安集團之財務資料所披露及經董事確認，為維持德安集團充足之營運資金，黃先生已承諾於必要時向德安集團提供持續財務支援，以令其可於其債務到期時能夠償還及於可見將來能夠經營其業務，德安集團之流動資金風險管理政策乃為主要透過銷售物業以及銀行及其股東授予之銀行信貸，保持充足之現金及現金等值項目以及足夠之籌款，以為其日常經營(包括有關建築物業之承擔)提供資金。於完成時，貴集團將承擔德安集團之現有負債、貸款及借貸及虧損，這將對貴集團之損益業績以及財務狀況產生不利影響。儘管德安集團之董事及董事將盡力以具效率及效益之方式經營德安集團之業務，惟難以確保德安集團投資之回收期以及德安集團之財務狀況、流動資金及現金流量何時能得以改善。鑒於近期全球金融及信貸危機可能對德安集團之業務及經營產生不利影響，德安集團面臨流動資金風險，其可能不能在其財務負債到期時予以償還。此說明存在不確定及不可預期因素，而該等因素可能令德安集團之持續經營能力受到重大置疑。

(ii) 就收購事項產生之重大銀行融資

根據該函件，貴公司擬以其內部資源撥付收購事項約10%之代價及以銀行融資撥付收購事項約90%之代價(即約1,257,785,935元新台幣(相當於約304,069,750港元))。經董事確認，貴集團正就銀行融資與銀行進行磋商，以期獲得短期貸款(一年期限內)。假設該等短期貸款乃授予貴集團，吾等獲董事告知，倘若出現適當機會，貴公司未來可能考慮透過股權融資籌集資金，以償還該等短期貸款。因此，吾等認為，倘若貴公司或德安集團無法獲取或獲得足夠之融資或資金，按貴集團持續經營狀況，以短期貸款支付收購事項代價之90%可能破壞貴集團向德安集團日後經營提供持續財務支持之能力。倘若貴公司日後透過股權融資集資，則獨立股東應注意可能伴隨之股東股權潛在攤薄風險。

(iii) 德安集團資產現有市價之潛在減少

根據德安集團之財務資料，吾等注意到德安集團之資產主要包括於台灣之物業、金融資產及上市證券。鑒於台灣加權指數已由彭博於二零零八年四月三十日所報之8919.92點下跌至二零零八年九月三十日之5719.28點，降幅約為35.9%，以及近期國際資本及金融市場之混亂及近期全球信貸危機可能引致對德安集團資產現有市價之重大不利影響，因此德安集團於二零零八年四月三十日之綜合資產淨值不能反映德安集團資產之現有市價。

鑑於上述與收購事項有關之風險因素，吾等認為，收購事項總體上不符合 貴公司及股東之整體利益。

持續關連交易

吾等於達致吾等就根據總管理協議、租賃協議、停車場協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議擬進行之交易及彼等各自之建議年度上限而致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見時，已考慮下列主要因素及原因：

A. 總管理協議

1. 總管理協議、租賃協議及停車場協議之背景及主要條款

於二零零七年十二月二十七日，德先、台產及台灣美亞就彼等購買台灣新光民生大樓訂立總管理協議。總管理協議訂明，直至新光民生大樓出售之日止，與新光民生大樓有關之所有收入及開支將由德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比例攤分。作為德安促使及保證新光民生大樓訂立租約及分租約之義務之代價，德安將可獲相等於(a)任何為期三年或以下之新租約之一個月租金另加該三年後續租之任何年期之半個月租金；及(b)任何為期三年之續訂租約之一個月租金另加該三年後再續租兩年之半個月租金，作為佣金報酬。任何一方均不得在未經其他訂約方同意下單方面出售其於新光民生大樓所佔權益予第三方。於總管理協議訂立後一年，任何一方均可要求及迫使所有訂約方出售新光民生大樓，而訂約方將委派德安處理與出售新光民生大樓有關之一切事宜。

就有關總管理協議，台產、台灣美亞及德先於二零零七年十二月二十七日訂立租賃協議。根據租賃協議，台產及台灣美亞須於二零零七年十二月二十七日至二零一一年十二月二十六日期間出租新光民生大樓予德先。德先可出租或分租新光民生大樓，惟須將出租及分租新光民生大樓所產生之任何收入之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。訂約方亦因應總管理協議，於二零零八年二月訂立停車場協議，據此台產及台灣美亞授權德先分判新光民生大樓停車場之營運及管理予德安國際公寓。因此，德安國際公寓負責營運及管理新光民生大樓之停車場並收取停車場之泊車費及保證金。扣除停車場之營運開支後，德先每月須將該等泊車費及保證金之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。由於新光民生大樓停車場之營運及管理已分判予德安國際公寓，且德先不會參與新光民生大樓停車場之營運及管理，故此德先無權收取有關停車場營運及管理之任何佣金。

2. 訂立總管理協議、租賃協議及停車場協議之理由及得益

為考慮總管理協議之公平性及合理性，吾等已考慮下列方面：

- (i) 由於新光民生大樓由德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比例聯合收購，吾等認為，於租賃期內直至新光民生大樓出售之日止，三方按彼等於新光民生大樓之所有權百分比分攤收入及開支屬合理；
- (ii) 經 貴公司確認，於最後實際可行日期，新光民生大樓已出租大部份樓面面積，且該等租賃協議之大部份到期日介於二零一零年至二零一三年。因此，訂立總管理協議可確保 貴集團於上述期間內有來自新光民生大樓租金收入之穩定收益及現金流量；
- (iii) 作為德安促使及保證新光民生大樓訂立租約及分租約之義務之代價，德安將可獲相等於(a)任何為期三年或以下之新租約之一個月租金另加該三年後續租之任何年期之半個月租金；及(b)任何為期三年之續訂租約之一個月租金另加該三年後再續租兩年之半個月租金，作為佣金報酬。吾等未能於台灣物業市場找到類似交易之報酬條款作比較。董事確認，德安之報酬乃經各方公平磋商而釐定，並符合台灣物業市場之市場慣例；及
- (iv) 根據總管理協議，提前終止有關協議且未能持續履行其責任之一方將成為違約方，並須向其他訂約方賠償彼等之實際損失或損害賠償金額10,000,000元新台幣(相當於約2,400,000港元)(以較高者為準)。因此，倘收購事項進行及總管理協議及總管理上限於股東特別大會上不獲獨立股東批准，則德先將須提前終止總管理協議及如上所述彌償其他訂約方之損失。

經考慮上述因素後，吾等認為總管理協議之條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

為考慮租賃協議及停車場協議之公平性及合理性，吾等已考慮下列方面：

- (i) 誠如該函件所述，授權德先及其代理管理新光民生大樓之總管理協議須以德先有權租賃及分租新光民生大樓為前提。透過訂立租賃協議，德先獲授權代表台產及台灣美亞自二零零七年十二月二十七日起至二零一一年十二月二十六日止出租及分租新光民生大樓；
- (ii) 經董事確認，於台灣進行停車場管理業務之公司須獲台灣政府頒佈之若干牌照。由於德安國際公寓擁有進行停車場管理業務之所需牌照，故董事認為，德先訂立停車場協議以將新光民生大樓停車場之經營及管理分包予德安國際公寓屬合理；
- (iii) 誠如該函件所述，由於新光民生大樓停車場之經營及管理已分包予德安國際公寓，及德先將不參與新光民生大樓停車場之經營及管理，吾等認為，德先將不享有與停車場經營及管理有關之任何佣金屬合理；及
- (iv) 根據租賃協議，德先須將出租及分租新光民生大樓所產生之任何收入之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。根據停車場協議，扣除停車場之營運開支後，德先每月須將該等泊車費及保證金之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。由於新光民生大樓乃由德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比例聯合收購，吾等認為，三方按照其各自於新光民生大樓之百分比所有權，分配出租及分租新光民生大樓而產生之收入及開支以及泊車費屬合理。

經考慮上述因素後，吾等認為租賃協議及停車場協議之條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

3. 總管理上限

誠如該函件所述，總管理上限包括截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，根據總管理協議應付德安之佣金，連同根據租賃協議出租及分租新光民生大樓所產生而應付德先及台灣美亞之年度收入（根據停車場協議之年度泊車費及保證金）。

凱基函件

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，建議總管理上限分別約為39,800,000元新台幣（相當於約9,600,000港元）、239,000,000元新台幣（相當於約57,800,000元港元）及249,000,000元新台幣（相當於約60,200,000港元）。經與貴公司管理層討論，總管理上限乃根據下列因素予以釐定：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，貴公司對出租及分租新光民生大樓所產生租金收入之內部估計；
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，貴集團對德安促使及保證新光民生大樓訂立租約及分租約而應付予德安之佣金之內部估計；
- (iii) 貴公司預測新光民生大樓之空置率將約為5-10%；
- (iv) 新光民生大樓現有及預期租約及分租約之預計租期；及
- (v) 台灣台北市中山區之可比較租約及分租約之當前市場租金水平。

為考慮總管理上限之公平合理性，吾等已考慮下列方面：

- (i) 根據貴公司之內部估計，截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年來自出租及分租新光民生大樓之總租金收入估計分別約為205,000,000元新台幣、235,000,000元新台幣及245,000,000元新台幣。然而，吾等注意到出租及分租新光民生大樓而產生之租金收入總額須分別按35%、35%及30%之比例於德先、台產及台灣美亞間分攤，而當中僅有德先及台灣美亞按上市規則之涵義為貴公司之關連人士。根據總管理協議及租賃協議，德先及台灣美亞應分別有權享有出租及分租新光民生大樓而產生之租金收入總額之35%及30%。因此，僅有關應付德先及台灣美亞租金收入之交易根據上市規則構成關連交易，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，其估計分別約為24,000,000元新台幣（根據二零零八年最後兩個月之估計租金計算）、153,000,000元新台幣及159,000,000元新台幣。鑒於誠如該函件所述，台產為獨立於貴公司及其關連人士之獨立第三方及與德安集團、賣方及台灣美亞並無任何關係，吾等認為應付台產之租金收入毋須受總管理上限所規限；
- (ii) 截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，貴公司對應付德安之佣金之內部估計分別為無、4,000,000元新台幣及4,000,000元新台幣；

- (iii) 獲董事確認，新光民生大樓之大部分現有租約將於二零一二年到期。吾等已自貴公司獲得現有租約之清單，並以抽樣方式檢查及審閱若干現有租約。因此，吾等認為貴集團對截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，出租及分租新光民生大樓所產生之租金收入總額之內部估計屬公平合理；及
- (iv) 吾等已審閱及比較新光民生大樓現有租約之單位租金連同位於同區之可比較物業之單位租金，並注意到根據貴公司對截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之租金收入之內部估計計算之單位租金與當前市場租金水平相若，因此屬合理。

誠如上文(iii)及(iv)點所述，吾等認為貴集團對截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，出租新光民生大樓之租金收入總額之內部估計屬合理，而新光民生大樓之現有租約之單位租金與當前市場租金水平相若。然而，誠如上文(i)及(ii)點所述，吾等認為貴公司之內部估計交易金額(其受總管理上限所規限)低於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之總管理上限39,800,000元新台幣、239,000,000元新台幣及249,000,000元新台幣。因此，吾等認為總管理上限不合理。

謹請獨立股東注意，倘若收購事項進行及總管理協議及總管理上限於股東特別大會上不獲批准，則德先將須提前終止總管理協議及如上所述賠償其他訂約方之損失。

B. 聯合建築協議

1. 聯合建築協議之背景及主要條款

於二零零七年八月十四日，德安(承建商)及台灣美亞(業主)訂立聯合建築協議，以共同發展德安印象第二期。於最後實際可行日期，德安集團並無持有德安印象第二期之任何業權權益。根據聯合建築協議，德安將申請建築許可證及於獲發建築許可證後30日內開展建築工程；及德安亦將於建築工程開始後750日內取得樓宇入伙紙，及於獲發樓宇入伙紙後90日內取得樓宇管有權。台灣美亞作為業主，提供土地供共同發展德安印象第二期，而德安作為承建商，負責其建築工程。台灣美亞及德安將分別按62%及38%之比例攤佔出售德安印象第二期之出售所得款項。根據聯合建築協議，各訂約方須承擔其各自之成本及稅項，而建築成本將由德安承擔。為確保德安履行其於聯合建築協議下之義務，德安將透過(a)日期為二零零九年八月十四日為數21,000,000元新台幣之擔保支票(將由德安於聯合建築協議訂立時支付及於大樓地庫基礎設施竣工後10日內退還予德安)，及(b)日期為二零一零年八月十四日為數21,000,000元新台幣之另一張擔保支票(將由德安於建築工程完工時支付及獲發樓宇入伙紙後10日內退還予德安)，向台灣美亞提供為數合共42,000,000元新台幣(相當於約10,200,000港元)之擔保。

2. 訂立聯合建築協議之理由及得益

為考慮聯合建築協議之公平性及合理性，吾等已考慮下列方面：

- (i) 誠如該函件所述，台灣美亞與德安攤佔出售德安印象第二期所得款項之比率乃以土地價值及估計建築成本為基準釐定。根據台灣獨立估值師於二零零八年五月二十三日發出之估值報告，德安之總建築成本估計約為316,100,000元新台幣，而土地擁有人之土地成本則估計為515,700,000元新台幣。估計總建築成本與土地價值之比率約為38%：62%。因此，吾等認為德安與台灣美亞攤佔出售德安印象第二期所得款項之百分比乃合理釐定；
- (ii) 就德安向台灣美亞提供之擔保而言，向台灣美亞提供之擔保總額42,000,000元新台幣，佔德安承擔之估計建築成本總額約13.3%。董事確認，承建商在建築項目上向土地擁有人提供擔保在台灣而言屬一般慣例，以確保承建商履行彼等之責任。董事進一步確認，擔保支票款額乃經德安及台灣美亞按公平原則磋商後始行釐定；

- (iii) 根據聯合建築協議，德安將向台灣美亞提供兩張金額各為21,000,000元新台幣之擔保支票，日期分別為二零零九年八月十四日及二零一零年八月十四日。各有關金額將分別於(i)大樓地庫基礎設施竣工後及(ii)獲發樓宇入伙紙後10日內退還予德安；
- (iv) 根據聯合建築協議，倘德安提前終止該協議及未能持續履行其於該協議下之責任，則德安將構成違反該協議。由於德安違反聯合建築協議，為數合共42,000,000元新台幣(相當於約10,200,000港元)之擔保支票將被台灣美亞沒收，而德安之所有已完成建築工程將由台灣美亞無條件接管。此外，德安須承擔所產生之所有建築成本及建築融資。經董事確認，發展德安印象第二期所產生之累計建築成本及建築融資總額於最後實際可行日期超過250,000,000元新台幣。鑒於上述者，吾等認為，德安不履行聯合建築協議之責任將對德安集團造成重大損失；及
- (v) 誠如該函件所述，倘若聯合建築協議及聯合建築上限未能獲獨立股東於股東特別大會上批准，買賣協議訂約各方將不會進行收購事項。

基於上述者，僅就根據聯合建築協議擬進行交易之條款本身而言，吾等認為根據聯合建築協議擬進行交易對貴公司及獨立股東而言，屬公平合理。

3. 聯合建築上限

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議聯合建築上限分別為10,400,000元新台幣(相當於約2,500,000港元)、560,000,000元新台幣(相當於約135,400,000港元)及21,000,000元新台幣(相當於約5,100,000港元)。經與貴公司管理層討論，聯合建築上限乃經根據下列因素釐定：

- (i) 德安印象二期之估計發展建築成本(按照其既定發展時間表)；
- (ii) 德安提供予台灣美亞之擔保金額；及
- (iii) 台灣物業市場之預期長期正面展望。

凱基函件

為考慮聯合建築上限之公平性及合理性，吾等曾考慮下列各方面：

- (i) 誠如上文所論述，吾等認為德安及台灣美亞將分別按38%及62%之比率攤佔出售德安印象第二期之出售所得款項乃經合理地釐定；
- (ii) 吾等曾審閱 貴公司所編製之德安印象第二期之內部銷售預測。經董事確認， 貴公司預期德安印象第二期將於二零零九年售罄。根據有關預測，貴公司內部估計截至二零一零年十二月三十一止三個年度各年出售德安印象第二期之出售所得款項分別約為27,200,000元新台幣、1,417,700,000元新台幣及無，據此，德安應佔款額將分別約為10,340,000元新台幣、538,700,000元新台幣及無；及
- (iii) 德安提供予台灣美亞之擔保金額乃透過日期分別為二零零九年八月十四日及二零一零年八月十四日各為21,000,000元新台幣之兩張擔保支票。

吾等於下表呈列聯合建築上限之明細分析：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
擔保支票	-	21.0	21.0
德安應佔德安形象第二期 銷售所得款項	10.34	538.7	-
總計	<u>10.34</u>	<u>538.7</u>	<u>21.0</u>
聯合建築上限	10.4	560.0	21.0

基於上述者，僅就聯合建築上限本身而言，吾等認為聯合建築上限乃經公平合理地釐定。

C. 按揭協議

1. 按揭協議之背景及主要條款

根據按揭協議，大清已將其物業(包括位於台灣屏東市大連段之八塊土地)(「按揭物業」)抵押予HVB，作為美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生(合稱「承擔義務人」)償還承擔義務人發行予BAYERISCHE HYPO-UND VEREINSBANK AG(透過其香港分行行事)之若干承兌票據項下最高達86,157,622元新台幣(相當於約20,828,605港元)債務之抵押品。儘管前文所述之合約義務，訂約方僅向台灣地政總監登記美麗華為債務人，以擔保美麗華履行其於承兌票據下之義務。因此，HVB倘認為有需要，可根據按揭協議要求大清修改按揭登記，將所有其他承擔義務人登記為債務人。

作為大清提供按揭抵押品之代價，承擔義務人每年將向大清支付相等於承擔義務人之最高還款責任86,157,622元新台幣(相當於約20,828,605港元)之1.5%之年費，而承擔義務人亦將就大清根據按揭協議提供按揭抵押品而產生或蒙受之一切付款、損失、損害及費用，向大清提供相互擔保。承擔義務人應付之1.5%年費乃經公平原則商訂後按一般商業基準釐定。

2. 訂立按揭協議之理由及得益

為考慮按揭協議之公平性及合理性，吾等曾考慮下列方面：

- (i) 根據按揭協議之條款，大清將按揭物業抵押予HVB將帶來或然狀況，其包括(但不限於)HVB可在承擔義務人拖欠支付若干承兌票據項下之債務時，取消按揭物業之贖回權，且大清亦須向HVB支付差額，即尚未償還債務與HVB將按揭物業套現所得款項淨額兩者之差額。根據通函附錄六所載德安集團物業估值，吾等注意到按揭物業於二零零八年九月三十日之估值約為34,000,000元新台幣(相當於約8,200,000港元)；
- (ii) 作為大清提供按揭抵押品之代價，承擔義務人將支付相等於承擔義務人最多償還責任86,157,622元新台幣1.5%之年費。董事確認，承擔義務人應付之1.5%年費乃經公平原則商訂後按一般商業基準釐定。年費約1,290,000元新台幣(相當於約人民幣280,000元)，佔貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度股權持有人應佔經審核綜合純利約2%，吾等認為並不重大。

- (iii) 董事(不包括獨立非執行董事)經審閱及評估美麗華之財務狀況後認為,承擔義務人拖欠承兌票據付款責任之風險不高。吾等已獲得美麗華於二零零七年十二月三十一日之資產負債表之副本,並注意到於二零零七年十二月三十一日美麗華股東應佔資產淨值顯著大於承擔義務人之最高付款責任86,157,622元新台幣。此外,承擔義務人亦就大清根據按揭協議提供按揭抵押品而產生或蒙受之一切付款、損失、損害及費用,向大清提供相互擔保;及
- (iv) 根據按揭協議,有關按揭將於二零一二年八月十日屆滿。然而,據土地登記簿謄本顯示,有關按揭將於二零三七年十二月二日屆滿。據貴公司之台灣法律顧問告知,銀行將按揭期延長至超出合約所定時間,乃當地銀行業慣常做法。由於按揭協議並無包含任何控制權變動條款,按揭協議於完成時將不會獲解除。獲貴公司之台灣法律顧問告知,當承擔義務人於二零一二年償還欠付HVB之任何或全部款項時,HVB須根據按揭協議解除大清物業之按揭。倘收購事項進行及按揭協議及按揭上限於股東特別大會上不獲獨立股東批准,則美麗華已同意以承擔義務人持有之其他資產代替大清物業作為以HVB為受益人之抵押品。

基於上述者,衡量大清應收年度擔保費並不重大,以及大清將按揭物業按揭予HVB對大清構成之潛在不利因素,尤其是在完後時經擴大集團極高資產負債率及流動負債淨額狀況之情況下,而且經擴大集團應可以其本身為受益人直接將按揭物業作其他更好選擇用途,吾等認為大清承擔按揭協議項下之有關責任就貴公司及股東而言並不合理。

3. 按揭上限

就提供按揭抵押品而言,根據按揭協議設定截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限為86,200,000元新台幣(相當於約20,800,000港元)。按揭上限乃經參考承擔義務人須償還債務之最高金額(以大清根據按揭協議提供予HVB之按揭抵押品作抵押)釐定。因此,吾等認為按揭上限乃經合理釐定。

D. 合作協議

1. 合作協議之背景及主要條款

根據合作協議，德安將於二零零七年八月二十七日至二零一零年八月二十七日期間，向黃先生提供為數450,000,000元新台幣(相當於約108,800,000港元)之循環貸款融資，有關循環貸款融資乃從該銀行墊付予德安為數900,000,000元新台幣(相當於約217,600,000港元)之貸款中撥出，該貸款乃以德安與黃先生共同擁有之台中用地之按揭及賴先生與黃先生發出之聯合擔保作抵押。德安持有台中用地(屬德安集團所持之該等物業之一)50%權益。德安獲該銀行授予之貸款融資(包括黃先生獲德安提供之貸款融資部分)，乃就德安與黃先生共同發展台中用地而借取。於該公佈日期，黃先生已自德安提供之貸款融資中提取450,000,000元新台幣(相當於約108,800,000港元)。

根據合作協議，黃先生須(i)於提取日期起計180日內償還本金及(ii)每月按台灣郵政二年期定儲機動利率加年利率0.715厘償還利息(倘新台幣聯行息高於台灣郵政二年期定儲機動利率，則德安可按新台幣聯行息加年利率0.715厘之利率(「該利率」)向黃先生收取利息)。根據合作協議，黃先生須(a)就任何逾期六個月以下之未償還本金或利息，向德安支付以該利率10%計算之罰款，及(b)就任何逾期六個月以上之未償還本金或利息，向德安支付以該利率20%計算之罰款。黃先生亦已同意就任何逾期未償還本金，向德安支付以該利率加年利率1厘計算之額外利息。

2. 訂立合作協議之理由及得益

為考慮合作協議之公平性及合理性，吾等已考慮下列方面：

- (i) 該銀行提供為數900,000,000元新台幣之貸款予德安，以德安與黃先生共同擁有之台中用地之按揭及賴先生與黃先生發出之聯合擔保作抵押。德安持有台中用地50%權益，其餘50%權益由黃先生持有；
- (ii) 如該函件所述，德安獲該銀行授予之貸款融資(包括黃先生獲德安提供之貸款融資部分)，乃就德安與黃先生共同發展台中用地而借取。吾等已與貴公司管理層討論並獲告知，授予黃先生之循環貸款融資在共同發展台中用地方面為黃先生提供更大彈性，董事確認黃先生不會將該貸款用於其私人用途，亦不會用於共同發展台中用地以外之用途；

- (iii) 透過訂立合作協議，德安將每月按台灣郵政二年期定儲機動利率或新台幣聯行息(以較高者為準)加年利率0.715厘之利率向黃先生收取利息。董事向吾等確認，釐定向黃先生收取利息之利率乃經公平磋商後達成，符合一般商業基準。吾等已接獲銀行與德安訂立之900,000,000元新台幣貸款協議之副本，發現該銀行根據貸款協議向德安收取利息之利率與該利率相同。因此，吾等同意董事觀點，認為根據合作協議向黃先生收取利息之該利率屬合理；
- (iv) 倘有任何逾期還款，黃先生須(a)就任何逾期六個月以下之未償還本金或利息，向德安支付以該利率10%計算之罰款，及(b)就任何逾期六個月以上之未償還本金或利息，向德安支付以該利率20%計算之罰款。黃先生亦已同意就任何逾期未償還本金，向德安支付以該利率加年利率1厘計算之額外利息。此外，黃先生同意無條件提供台中用地以按揭予該銀行及作為該銀行授予德安之貸款之共同擔保人。倘黃先生違反合作協議，德安可將黃先生於台中用地所佔部分撥歸名下，而除德安所蒙受之任何損失外，黃先生亦須向德安支付違約罰款22,500,000元新台幣。吾等已與 貴公司管理層討論並獲告知，該款項為450,000,000元新台幣之5%，乃由德安與黃先生按公平原則磋商後釐定。根據載於通函附錄六內之德安集團物業估值，吾等發現台中用地50%權益於二零零八年九月三十日之估值約為801,100,000元新台幣，高於授予黃先生之貸款金額450,000,000元新台幣。鑒於銀行提供予德安之貸款以黃先生持有之台中用地50%權益及賴先生與黃先生發出之聯合擔保作抵押，吾等同意董事觀點，認為倘黃先生違反合作協議，上述安排為經擴大集團提供合理保護；及
- (v) 如該函件所述，倘合作協議及合作上限於股東特別大會上未獲獨立股東批准，則買賣協議各方將不會進行收購事項。

基於上述者，僅就根據合作協議擬進行交易之條款本身而言，吾等認為根據合作協議擬進行之交易就 貴公司及股東而言屬公平合理。

3. 合作上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各自之建議合作上限分別為453,000,000元新台幣(相當於約109,500,000港元)、466,000,000元新台幣(相當於約112,700,000元港元)及460,200,000元新台幣(相當於約111,300,000港元)。經與 貴公司管理層討論，合作上限乃根據下列因素釐定：

- (i) 德安根據合作協議提供予黃先生之循環貸款融資最高金額；
- (ii) 黃先生就建議發展台中用地之預計資金需求；
- (iii) 黃先生就循環貸款融資之預計還款時間表；及
- (iv) 黃先生就循環貸款融資應付之利息。

為考慮合作上限之公平性及合理性，吾等已考慮下列方面：

- (i) 提供予黃先生之450,000,000元新台幣總循環貸款融資之最高金額；及
- (ii) 貴公司內部估計黃先生於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年就循環貸款融資應付德安之應計利息分別約為2,600,000元新台幣、15,580,000元新台幣及10,100,000元新台幣。吾等已檢查黃先生於該期間內就循環貸款融資應付德安之應計利息之計算。董事確認截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之合作上限乃參照提供予黃先生之450,000,000元新台幣循環貸款融資之最高金額及黃先生就循環貸款融資應付德安之應計利息釐定。

基於上述者，僅就合作上限本身而言，吾等認為合作上限乃按公平及合理基準釐定。

推薦意見

在獨立股東於股東特別大會上就是否批准收購事項及相關持續關連交易及彼等各自之建議上限評估彼等之決定過程中，吾等強烈推薦獨立股東就彼等之接納審慎衡量上文所述收購事項之預期利益及固有風險因素。吾等認為上述所識別之任何或所有風險因素可能會發生，亦可能不會發生。

衡量上文所述收購事項之預期價值及固有風險因素及考慮到本函件上述之主要因素及原因，尤其是(i)收購事項之負面財務影響；(2)將產生之收入及現金流量不確定是否足以為經擴大集團提供運營資金；(3)當貸款或借貸到期應付時，有關銀行或財務機構是否將繼續向經擴大集團再提供彼等各自之貸款或借貸，具有不確定性。當貸款或借貸到期應付時，經擴大集團未能繼續獲得貸款或借貸，則可能對經擴大集團之財務狀況、流動資金、現金流量及業務經營造成不利影響；(4)當前國際金融及資本市場之風暴及當前全球信貸危機，可能導致對德安集團資產之現有市值造成重大不利影響；(5)如上文所述，受總管理協議所規限之交易量低於總管理上限之建議數量；及(6)如前文所討論，吾等認為大清根據按揭協議承擔其責任不合理，吾等認為儘管收購事項之代價及根據總管理協議、聯合建築協議及合作協議擬進行之交易之若干條款本身屬合理，惟收購事項不符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東（及建議獨立股東）投票反對擬於股東特別大會上提呈之有關批准收購事項及持續關連交易及彼等各自之建議上限之普通決議案。

經董事確認，於收購事項不獲進行之情況下，德安持續關連交易項下之交易將繼續及並非 貴集團之交易，因此，根據上市規則彼等將不構成 貴公司之關連交易。

獨立股東謹請注意，倘若收購事項不會進行，貴集團可能失去享有將其業務多元化擴展以包括於台灣之物業發展及物業投資所產生之預期利益之機會。

此致

香港
皇后大道中29號
怡安華人行
5樓501室
美亞控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
凱基金融亞洲有限公司
董事 高級副總裁
梁健昌 陳俊傑

謹啟

二零零八年十月三十一日

1. 財務資料概要

以下為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個財政年度之經審核財務資料以及本集團截至二零零七年及二零零八年六月三十日止六個月之未經審核財務資料之概要，乃摘錄自本公司之有關年報及中期報告。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至該日止六個月期間	
	二零零五年 (經審核) 千元人民幣 (經重列)	二零零六年 (經審核) 千元人民幣 (經重列)	二零零七年 (經審核) 千元人民幣	二零零七年 (未經審核) 千元人民幣 (經重列)	二零零八年 (未經審核) 千元人民幣
持續經營業務					
營業額	1,048,532	944,622	1,253,230	610,752	405,152
銷售成本	(1,007,465)	(883,072)	(1,197,423)	(569,278)	(346,571)
毛利	41,067	61,550	55,807	41,474	58,581
其他收益	4,162	6,162	11,340	3,722	5,666
其他收入	13,435	6,725	11,745	3,988	12,600
分銷成本	(9,391)	(12,828)	(13,681)	(17,075)	(5,308)
行政開支	(29,419)	(27,540)	(34,696)	(14,271)	(17,618)
其他經營開支	(1,800)	(2,030)	(2,899)	(1,735)	(4,024)
經營溢利	18,054	32,039	27,616	16,103	49,897
投資物業之估值收益	-	-	-	-	88,377
融資成本	(13,133)	(15,967)	(19,233)	(9,541)	(11,797)
除稅前溢利	4,921	16,072	8,383	6,562	126,477
稅項	(878)	(2,426)	(3,106)	(1,220)	(20,617)
持續經營業務之溢利	4,043	13,646	5,277	5,342	105,860
已終止業務					
已終止業務之溢利／(虧損)	(1,768)	(2,203)	11,634	2,067	-
年／期內溢利	<u>2,275</u>	<u>11,443</u>	<u>16,911</u>	<u>7,409</u>	<u>105,860</u>
應佔：					
本公司股權持有人	308	12,042	13,802	4,736	97,721
少數股東權益	1,965	(599)	3,109	2,673	8,139
	<u>2,275</u>	<u>11,443</u>	<u>16,911</u>	<u>7,409</u>	<u>105,860</u>
股息	<u>4,000</u>	<u>9,600</u>	<u>11,520</u>	-	-
年／期內本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利／(虧損)					
來自持續經營業務					
— 基本	<u>0.52分</u>	<u>2.61分</u>	<u>0.83分</u>	<u>0.86分</u>	<u>17分</u>
— 攤薄	<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>
來自已終止業務					
— 基本	<u>(0.44分)</u>	<u>0.38分</u>	<u>1.86分</u>	<u>0.13分</u>	<u>-</u>
— 攤薄	<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>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 (經審核) 千元人民幣	二零零六年 (經審核) 千元人民幣 (經重列)	二零零七年 (經審核) 千元人民幣	六月三十日 (未經審核) 千元人民幣
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備	195,160	207,796	117,110	112,929
投資物業	-	-	-	283,534
根據經營租賃持有作自用 之租賃土地及土地使用權	8,860	8,638	8,416	10,460
收購物業之按金	-	-	192,142	-
可供出售金融資產	720	720	-	14,685
商譽	12,708	4,719	-	-
遞延稅項資產	27	27	-	-
	217,475	221,900	317,668	421,608
流動資產				
存貨	212,867	217,615	169,214	120,546
貿易應收賬款	299,529	370,155	373,538	220,716
預付款項、按金及其他應收款項	16,340	23,421	16,683	31,870
按公平值列入損益表之 金融資產	-	-	15,633	-
應收關連公司款項	2,733	2,736	6,473	11,056
可收回稅項	1,596	-	-	-
已抵押銀行存款	8,194	8,652	46,537	58,978
銀行存款	87,553	21,800	-	-
現金及現金等值項目	27,136	45,689	67,461	103,713
	655,948	690,068	695,539	546,879
負債				
流動負債				
貿易應付賬款	135,171	139,488	144,626	9,335
其他應付款項及應計費用	29,648	35,322	181,852	26,576
應付稅項	-	763	2,368	3,258
借貸	379,025	345,771	311,402	320,657
	543,844	521,344	640,248	359,826
流動資產淨值	112,104	168,724	55,291	187,053
總資產減流動負債	329,579	390,624	372,959	608,661
非流動負債				
遞延稅項負債	-	-	-	12,922
借貸	48,486	28,832	-	121,409
	48,486	28,832	-	134,331
資產淨值	281,093	361,792	372,959	474,330

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 (經審核) 千元人民幣	二零零六年 (經審核) 千元人民幣 (經重列)	二零零七年 (經審核) 千元人民幣	六月三十日 (未經審核) 千元人民幣
股本及儲備				
已發行股本	42,480	50,480	59,460	59,460
儲備	168,744	203,866	245,143	337,578
擬派末期股息	4,000	9,600	11,520	11,520
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	215,224	263,946	316,123	408,558
少數股東權益	65,869	97,846	56,836	65,772
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總權益	<u>281,093</u>	<u>361,792</u>	<u>372,959</u>	<u>474,330</u>

2. 經審核綜合財務報表

以下為本集團之經審核綜合財務報表以及相關財務報表附註，乃摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。本節所涉及之頁數乃為本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報之頁數。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (經重列)
持續經營業務			
營業額	6	1,253,230	944,622
銷售成本		(1,197,423)	(883,072)
毛利		55,807	61,550
其他收益	6	11,340	6,162
其他收入	7	11,745	6,725
分銷成本		(13,681)	(12,828)
行政開支		(34,696)	(27,540)
其他經營開支		(2,899)	(2,030)
經營溢利	8	27,616	32,039
融資成本	10	(19,233)	(15,967)
除稅前溢利		8,383	16,072
稅項	11	(3,106)	(2,426)
持續經營業務之溢利		5,277	13,646
已終止業務			
已終止業務之溢利／(虧損)	12	11,634	(2,203)
年內溢利		16,911	11,443

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (經重列)
應佔：			
本公司股權持有人	13	13,802	12,042
少數股東權益		3,109	(599)
		<u>16,911</u>	<u>11,443</u>
股息	14	<u>11,520</u>	<u>9,600</u>
年內本公司股權持有人 應佔溢利之每股 盈利	15		
來自持續經營業務			
—基本		<u>0.83分</u>	<u>2.61分</u>
—攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自已終止業務			
—基本		<u>1.86分</u>	<u>0.38分</u>
—攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備 根據經營租賃持有作 自用之租賃土地及 土地使用權	18 19	117,110 8,416	207,796 8,638
收購物業之按金	20	192,142	—
可供出售金融資產	21	—	720
商譽	22	—	4,719
遞延稅項資產	24	—	27
		317,668	221,900
流動資產			
存貨	25	169,214	217,615
貿易應收賬款	26	373,538	370,155
預付款項、按金及 其他應收款項	27	16,683	23,421
按公平值列入損益表 之金融資產	28	15,633	—
應收關連公司款項	29	6,473	2,736
已抵押銀行存款	30	46,537	8,652
銀行存款	30	—	21,800
現金及現金等值項目	31	67,461	45,689
		695,539	690,068
負債			
流動負債			
貿易應付賬款	32	144,626	139,488
其他應付款項及應計費用	33	181,852	35,322
應付稅項		2,368	763
借貸	34	311,402	345,771
		640,248	521,344
流動資產淨值		<u>55,291</u>	<u>168,724</u>
總資產減流動負債		372,959	390,624
非流動負債			
借貸	34	—	28,832
資產淨值		<u><u>372,959</u></u>	<u><u>361,792</u></u>

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
股本及儲備			
已發行股本	35	59,460	50,480
儲備	37	245,143	203,866
擬派末期股息	14	11,520	9,600
		<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔 權益		316,123	263,946
少數股東權益		56,836	97,846
		<hr/>	<hr/>
總權益		<u>372,959</u>	<u>361,792</u>

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	18	4	58
於附屬公司之權益	23	124,378	132,967
		124,382	133,025
流動資產			
應收附屬公司款項	23	73,070	78,774
其他應收款項		255	154
已抵押銀行存款	30	4,378	3,904
現金及現金等值項目	31	10,986	15,812
		88,689	98,644
負債			
流動負債			
其他應付款項		1,090	1,475
借貸	34	—	41,115
		1,090	42,590
流動資產淨值		87,599	56,054
資產淨值		211,981	189,079
股本及儲備			
已發行股本	35	59,460	50,480
儲備	37	141,001	128,999
擬派末期股息	14, 37	11,520	9,600
總權益		211,981	189,079

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	已發行股本	股份溢價	特別儲備	法定公積金	法定 公益金	匯兌儲備	保留溢利	擬派 末期股息	少數股東 權益	總計
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
於二零零六年 一月一日	42,480	4,076	67,570	16,645	4,950	(718)	76,221	4,000	65,869	281,093
增購附屬公司 之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,160)	(7,160)
視為及部份出售 附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,706	3,706
換算海外 業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(830)	-	-	(1,628)	(2,458)
發行新股份	8,000	33,710	-	-	-	-	-	-	37,658	79,368
股份發行開支	-	(200)	-	-	-	-	-	-	-	(200)
分配	-	-	-	1,609	-	-	(1,609)	-	-	-
年內溢利	-	-	-	-	-	-	12,042	-	(599)	11,443
二零零五年之 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(4,000)	-	(4,000)
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	(9,600)	9,600	-	-
於二零零六年 十二月三十一日	<u>50,480</u>	<u>37,586</u>	<u>67,570</u>	<u>18,254</u>	<u>4,950</u>	<u>(1,548)</u>	<u>77,054</u>	<u>9,600</u>	<u>97,846</u>	<u>361,792</u>
於二零零七年 一月一日	50,480	37,586	67,570	18,254	4,950	(1,548)	77,054	9,600	97,846	361,792
向一間附屬公司出資	-	-	-	-	-	-	-	-	10,331	10,331
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,444)	(53,444)
因出售附屬公司 而實現匯兌 差額(附註9)	-	-	-	-	-	(139)	-	-	-	(139)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(5,625)	-	-	(1,006)	(6,631)
發行新股份 (附註35)	8,980	44,909	-	-	-	-	-	-	-	53,889
股份發行開支	-	(150)	-	-	-	-	-	-	-	(150)
分配	-	-	-	1,271	-	-	(1,271)	-	-	-
年內溢利	-	-	-	-	-	-	13,802	-	3,109	16,911
二零零六年之 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(9,600)	-	(9,600)
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	(11,520)	11,520	-	-
於二零零七年 十二月三十一日	<u>59,460</u>	<u>82,345</u>	<u>67,570</u>	<u>19,525</u>	<u>4,950</u>	<u>(7,312)</u>	<u>78,065</u>	<u>11,520</u>	<u>56,836</u>	<u>372,959</u>

i) 特別儲備

該金額指本公司1股每股0.1港元之已繳足股本，以及因根據日期為二零零五年十二月十二日之重組計劃以本公司1股0.1港元之股份交換百門投資有限公司全部股本所產生之特別儲備83,570,000元人民幣。

ii) 法定公積金

廣州美亞股份有限公司（「廣州美亞」）之組織章程細則規定，每年須根據其法定核數師賬目，將除稅後溢利之10%撥往法定公積金，直至該儲備結餘達註冊資本50%為止。根據廣州美亞組織章程細則之規定，在一般情況，法定公積金僅可用作抵銷虧損、撥充股本及擴展廣州美亞之生產與營運。將法定公積金撥充股本後，該儲備之餘額不得低於註冊股本25%。

iii) 法定公益金

根據往年適用於股份制公司之中國公司法，廣州美亞須根據其法定核數師賬目，將其除稅後溢利之5%至10%轉撥至法定公益金。法定公益金只可用於為僱員集體福利而設的資本項目。個別僱員只有權享用有關設施，而設施所有權仍歸本公司所有。法定公益金是股東權益一部份，除清盤以外一概不得作出分派。自二零零六年一月一日起，根據中國公司法（二零零六年修訂版），分配不再是法定要求。分配須經股東於廣州美亞股東週年大會上批准。廣州美亞已提前採納經修訂之公司法規定，故年內並無進行分配。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
經營業務之現金流出淨額	38	(4,177)	(19,273)
投資			
出售一外國業務所得款項		–	4,131
出售物業、機器及設備所得款項		1,810	2,417
購買物業、機器及設備		(34,078)	(42,198)
收購物業之按金增加		(29,625)	–
減少銀行存款 (原三個月以上到期)		21,800	65,753
按公平值列入損益表之 金融資產增加		(14,644)	–
已收利息		1,907	1,172
收購一間附屬公司		–	(6,989)
投資活動之現金 (流出)／流入淨額		<u>(52,830)</u>	<u>24,286</u>
融資前之現金 (流出)／流入淨額		<u>(57,007)</u>	<u>5,013</u>
融資			
出售於附屬公司之權益之所得款項		28,846	13,948
發行股份所得款項		53,739	79,168
新增借貸		96,025	–
已抵押銀行存款增加		(44,027)	(458)
償還借貸		(28,823)	(52,908)
已付股息		(9,600)	(4,000)
已付利息		(21,824)	(20,661)
一名少數股東之出資		10,331	–
融資之現金流入淨額		<u>84,667</u>	<u>15,089</u>
現金及現金等值項目增加		27,660	20,102
外幣匯率變動影響		(5,888)	(1,549)
年初之現金及現金等值項目		<u>45,689</u>	<u>27,136</u>
年終之現金及現金等值項目		<u>67,461</u>	<u>45,689</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃一間於二零零三年十月九日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法案綜合及修訂本）在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。其註冊辦事處之地址為PO Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務由製造及買賣鋼管、鋼片及其他鋼造產品、物業投資及租用飛機作租賃用途組成。

綜合財務報表以人民幣列示，人民幣亦為本集團之功能貨幣。

2. 主要會計政策

a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」，富成集團業務之業績及現金流量已呈列作已終止業務。收益表及現金流量表之二零零六年比較數字已經重列，以反映出出售富成集團一事。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效。採用該等新訂／經修訂香港財務報告準則並未導致本集團之會計政策出現重大轉變。然而，由於採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號的修訂條文「財務報表的列報：資本披露」，故本財務報表包括下文的若干額外披露。

由於採納香港財務報告準則第7號，財務報表包括有關本集團金融工具重要性及該等工具之性質和風險程度的披露，較過往根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及列報」規定披露的資料詳盡。該等披露事項於本財務報表內多處提供，尤其附註3。

香港會計準則第1號的修訂條文提出額外披露規定，須提供有關資本水平及本集團和本公司管理資本的目標、政策及程序的資料。此等新披露事項載於附註47。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號均並無對金融工具內確認的金額的分類、確認及計量造成任何影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹 經濟中之財務報告」採用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估內嵌式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
以下準則及對現有準則之詮釋為已頒佈，惟尚未於財務報表內生效。	
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存 股份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務營運權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—一定額福利資產之 限制、最低撥款規定及兩者之相互關係 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

本集團正評估此等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間之影響。本集團至今認為採納有關規定不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

b) 財務報表的編製基準

截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟按公平值列賬的可供出售資產、按公平值列入損益表的金融資產及金融負債除外。

管理層在編製符合香港財務報告準則的財務報表時需要作出判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債和收入與支出的匯報數額。管理層的估計和假設乃根據營運經驗和各種被判斷為合理的因素，在沒有其他直接來源下，作為判斷資產和負債的賬面值的基礎。因此，實際結果可能有別於該等估計。

管理層會不斷審閱該等估計和相關假設。如修訂的會計估計只影響當期，修訂會於當期確認；如修訂同時影響本期及未來期間，修訂會於修訂及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷，以及有極大風險導致下年度須作出重大調整之估算，將於附註4討論。

c) 附屬公司

附屬公司乃指本集團或本公司直接或間接持有該公司超過半數之投票權或已發行股本，或控制其董事會之組成。倘本公司有權直接或間接監管附屬公司之財務及營運政策以從其業務中得益，則該等附屬公司將被視為已受控制。

於附屬公司的投資乃由控制權開始當日起合併計算入綜合財務報表內，及直至控制權終止日為止。集團內公司間結餘及交易，以及因進行集團內公司間交易而產生之任何未變現收益，均予抵銷，方式與未變現收益相同，惟僅以並無減值憑證者為限。

結算日時之少數股東權益，指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有之股本權益所佔附屬公司資產淨值之部分，於綜合資產負債表及綜合權益變動表內呈列，及與本公司股權持有人應佔權益分開列示。少數股東權益所佔本集團業績在綜合收益表內作為年度溢利或虧損總額列作年內少數股東權益與本公司股權持有人之間之分配。

倘少數股東權益應佔虧損超過其所佔附屬公司股東權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本集團之權益；惟當少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力進行額外投資以彌補虧損則除外。附屬公司之所有期後溢利均會分配至本集團之權益，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

於本公司的資產負債表內，於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損列賬，除非該項投資被列為持作出售（或包括在列為持作出售的出售組別）。

d) 商譽

商譽乃指業務合併成本超過本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益之數額。商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位及每年測試減值。本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值權益超過於業務合併成本之任何數額乃立即於收益表確認。出售現金產生單位時，商譽之任何應佔金額乃於計算出售損益時計算在內。

e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

因重估持作自用物業產生之變動一般在儲備內處理。僅有例外情況如下：

- 倘產生重估虧絀，變動將在收益表內扣除，直至超出於緊接重估前就有關資產於儲備內持有之金額為止；及
- 倘產生重估盈餘，變動將計入收益表，並以就同一項資產先前已於收益表內支銷之重估虧絀為限計算。

自行興建之物業、機器及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本。

出售或棄用物業、機器及設備項目之盈虧乃指出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額，並於出售或棄用日期在收益表內確認。任何相關重估盈餘由重估儲備撥入保留溢利。

物業、機器及設備乃根據其估計剩餘價值(成本之10%)以直線法就其估計可使用年期計算折舊撥備，以撇銷成本，而所用之年率如下：

	折舊率
樓宇及廠房	4% – 6 ² / ₃ %
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	6 ² / ₃ % – 50%
機器及設備	10% – 33 ¹ / ₃ %
汽車	20%
飛機	10%

當物業、機器及設備項目之不同部分有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

f) 經營租約費用

如屬本集團透過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在收益表扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則例外。租賃優惠於收益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在收益表扣除。

根據經營租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業或持作發展供出售則例外。

g) 可供出售金融資產

本集團將其金融資產分類為可供出售金融資產。分類視乎獲取金融資產之目的而定。管理層於初步確認時決定金融資產之類別，並於每個申報日重新評估該項指定。可供出售金融資產為非衍生工具，無論是否劃分為其他類別。於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益內確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益內確認之累計收入或虧損會自權益內剔除，並於損益確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益確認。可供出售金融資產之減值虧損將不會於以後期間撥回。

就可供出售之股權投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計算，則可供出售之權益投資於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益內確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

h) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值

以成本或攤銷成本列賬之股本證券投資(除投資於附屬公司)及其他流動及非流動應收賬款或分類為可供出售證券在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一項或多項事件發生時，本集團根據客觀證據顯示，作出減值虧損：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；

- 債務人可能出現破產或其他財務重組；
- 債務人面對重大科學技術、市場、經濟或法律上負面影響；及
- 股本投資工具價格出現重大及長期下跌，其公平值在成本以下。

若任何該證據存在，任何應減值虧損決定及確認如下：

- 就沒有掛牌按成本價列報之股本證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以相同財務資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量（當折現之影響為重大時）之差異計算。股本證券之減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產原有效之利率（即該等資產於首次確認時計算之有效利率）折現預期未來現金流量之現值之差異計算，當折現之影響為重大時。當金融資產以攤銷成本列報並含有相同之風險特色，如相同之信貸情況及沒有個別評估需作減值時，以上評核需共同評估。金融資產之未來現金流量需一同作出減值評估並基於以往之資產虧損記錄以其相同組別之信貸風險特色而作出。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後連繫某項發生之事件，則該減值虧損於損益表內轉回。減值虧損之轉回不可以使資產之賬面值超出在往年若然沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

- 就可供出售證券，於權益直接確認之累積虧損從權益中扣除，及於損益表內確認。於損益表內確認之累積虧損數額乃收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）及現時公平值，減去該資產先前於損益表內確認之減值虧損後之差異。

有關可供出售股本證券於損益表內確認之減值虧損並未經損益表作轉回。該等資產之公平值之任何往後之增加於權益中直接確認。

倘公平值其後增加客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則有關可供出售債務證券之減值虧損可以轉回。其時減值虧損之轉回於損益確認。

除了包括在貿易及其他應收賬款內之貿易應收款項及應收票據之減值虧損（當債務之可回收性存疑）外，減值虧損直接在相關資產金額註銷。在此情況，呆賬減值虧損以撥備賬目調整。當本集團認為該款項之可回收性極低時，該不可回收之款項在貿易應收款項及應收票據中直接註銷而在撥備賬目內之金額亦需轉回終止。如該筆在撥備賬目內之金額在以後能收回時，則應在撥備賬目中轉回沖銷。在撥備賬目中之其他變動及以後收回之註銷金額應直接在損益表中確認。

(ii) 其他資產減值

在每一結算日，內部及外界資料均作檢討以鑑定以下之資產有否顯示需要減值或（就商譽而言）以往確認之減值虧損是否已不復存在或經已減少：

- 物業、機器及設備；

- 租賃土地權益之預付款，分類為持作經營租賃；
- 附屬公司之投資（惟分類為持作出售（或包括在列作持作出售之出售組別）則除外）；及
- 商譽。

如有任何此等跡象，則須估計該資產之可收回金額。此外，商譽、未可供使用之無形資產及無限定使用年期之無形資產，其可收回金額會每年估計以得知是否有減值跡象。

i) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本乃根據加權平均成本法計算，包括所有採購成本、轉換成本和將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之其他成本。可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價，減去估計完成成本及估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和存貨之所有虧損金額，計入撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

j) 應收貿易及其他款項

應收貿易及其他款項按公平值初步確認，其後則以按經攤銷成本扣除呆壞賬減值虧損撥備計算，惟應收賬項為向關連人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況，應收賬項按成本減呆壞賬之減值虧損列值。

k) 計息借貸

計息借貸按公平值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差異會在貸款期間內以實際利率法連同任何應付利息及費用在損益確認。

l) 關連人士

就本財務報表而言，倘本集團有能力在作出財務及營運決定時直接或間接控制另一方或對另一方行使重大影響力，則雙方被視作有關連，或倘本集團及一方受共同控制或共同重大影響，亦被視作有關連。關連人士可以為個人（即主要管理人員、重要股東及／或彼等之關係密切的家庭成員）或其他實體，包括本集團關連人士（該等關連人士為個人）可行使重大影響力之實體及為本集團或任何身為本集團關連人士之實體之僱員福利設立之離職後福利計劃。

m) 所得稅

年內之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動乃於收益表內確認，除非屬直接在股本確認之項目，則於股本中確認。

所得稅為預期須就年內應課稅收入支付之即期稅項，乃採用於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算，並就過往年度應付之稅項作出調整。

遞延稅項以負債法按資產及負債就財務申報計算之賬面值與其稅基之全部暫時差額進行全數撥備。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅差額之同一期間或源自遞延稅項資產之稅項虧損可撥回或結轉之期間撥回。所確認之遞延稅項金額乃根據有關資產及負債賬面值之預期變現或償付方式，採用於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不會予以折現。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日檢討，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動均獨立呈列，不予抵銷。倘於本公司或本集團具法定強制執行權力可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷。

n) 財務擔保

財務擔保（一種保險合約）是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。本集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數直接於收益表中確認。

o) 收入

收入指貨品銷售及提供服務收入之公平值，經扣除回扣及折扣以及抵銷本集團內部交易後之價值。收入確認如下：

- i) 當貨品已交付及所有權轉歸予客戶，及客戶已接收產品，且相關應收款項之可收回性能夠合理地確定，則貨品銷售確認入賬。
- ii) 經營租約之應收租金收入於租約期所涵蓋之會計期間內，以等額分期在收益表內確認，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所涉及之激勵措施在收益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。
- iii) 顧問費及佣金收入於提供服務時確認。
- iv) 利息收入根據未償還本金額及適用利率按時間比例基準確認。
- v) 股息收入於收款權利確立時確認。

p) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之外匯匯率換算。匯兌盈虧於損益表內確認，惟來自用作對沖外國企業淨投資之外幣借貸則直接於權益內確認。

按過往成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率換算。以公平值列賬的非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

外國企業之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為人民幣。資產負債表項目(包括因合併外國企業產生之商譽)乃按結算日之外匯匯率換算為人民幣。產生之匯率差額直接於權益的獨立項目中確認。綜合收購外國企業產生之商譽，按收購外國企業日期適用之外匯匯率換算。於出售外國企業時，於權益內確認有關該外國企業之匯兌差額之累計數額，乃計入出售之損益中。

q) 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其合資格參加強制性公積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之百分比釐定，並於遵照強積金計劃規定應繳供款時自收益表扣除。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團資產分開管理。本集團僱主供款於向該計劃作出時全數歸僱員；惟根據強積金計劃之規定，屬本集團之僱主自願性供款則除外，倘僱員在有權全數取得該筆供款前離職，則該筆僱主自願供款便退還本集團。

本集團在中華人民共和國(「中國」)及台灣之附屬公司之僱員為中國及台灣政府運作之國家營辦退休計劃之參與者。

r) 撥備及或然負債

倘因已發生之事件而導致本集團或本公司須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及能可靠地估計就此涉及之款額，為此等負債作出之撥備將予以確認。若金錢之時間價值乃屬重大因素，有關之撥備須按預期為解決有關責任之開支現值列賬。

在經濟利益可能需要流出之機會不大，或有關款額未能可靠地估量之情況下，有關責任則列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。可能承擔之責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。

s) 借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產(需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。

其他所有借貸成本於產生時於有關年度之收益表內扣除。

t) 已終止業務

已終止業務乃本集團業務之一部份，其營運及現金流量可與本集團之其他業務清晰地區別，且為獨立之主要業務系列或經營區域，或為出售獨立主要業務系列或經營區域之單一協調計劃之一部份，或為轉售而專門收購之附屬公司。

分類為已終止業務於業務被出售或符合可分類為待售項目之準則(以較早者為準)時發生(見上文(i))。當業務被放棄時，分類為已終止業務之情況亦會發生。

當業務被分類為已終止經營時，收益表上會呈列一單一數額，當中包括：

- 已終止業務之稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止業務之資產或出售組別之公平值減銷售或出售成本之計量所確認之稅後盈虧。

u) 分部報告

分部乃指本集團可區分之部分，包括提供之產品或服務（業務分部）或提供產品或服務之特定經濟環境（地區分部），均受有別於其他分部之風險及回報所影響。

根據本集團之內部財務報告制度，就此等財務報表而言，本集團選擇業務分部資料為主要報告形式，而地區分部資料則為次選報告形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接劃分至該分部之項目及可合理劃分為該分部之項目。例如，分部資產可包括存貨、貿易應收賬款及物業、機器及設備。分部收益、開支、資產及負債未計集團內公司間結餘，集團內公司間交易則予以抵銷作為綜合處理之部分，惟該等集團內公司間之結餘及交易乃屬於一個單一類別內之集團實體之間之交易及結餘則除外。分部間交易之定價乃按給予外間人士之類似條款釐定。

分部資本開支乃指期內因收購預計可使用超過一個期間之分部資產（包括有形及無形資產）所產生之總成本。

未分配項目主要包括金融和企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

v) 按公平值列入損益表之金融資產

按公平值列入損益表之金融資產為持作買賣。若收購之金融資產是打算於短期內將之出售，該金融資產列入此類別。除非衍生工具被劃作對沖，否則衍生工具分類為持作買賣。此類別之資產分類作流動資產。

3. 財務風險管理

本集團業務面對多類金融風險：市場風險（包括外幣風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之無法預測性，及尋求盡量減少對本集團財務表現可能造成之不利影響。

a) 市場風險

i) 外幣風險

本集團涉及之外匯風險主要來自以有關業務所涉及功能貨幣以外之外幣計值之買賣交易。引致此項風險之貨幣主要為美元、新台幣、越南盾及港元。

由於有關已承諾未來買賣交易之估計外幣風險及有關高度可預測性之估計外幣風險並不重大，因此於回顧年度內並未進行外幣風險對沖。

對於以業務所涉及功能貨幣以外之外幣持有之貿易應收賬款及貿易應付賬款，本集團確保其淨風險保持在可接受水平，方法是於需要時按即期匯率買賣外幣以應付短期的不平衡情況。本集團之借貸均以借取貸款的實體之功能貨幣計值。

下表詳列出因為預計會進行之交易或已確認資產或負債（並非以有關實體之功能貨幣列值），使到本集團及本公司於結算日面對之貨幣風險。

(百萬元)	二零零七年			
	美元	新台幣	港元	越南盾
貿易應收賬款及其他				
應收款項	39	51	34	2,453
按公平值列入損益表				
之金融資產	1	-	12	-
現金及銀行存款	3	2	17	-
銀行貸款及透支	(29)	-	(26)	-
貿易應付賬款及其他				
應付款項	(15)	(726)	(1)	(342)
已確認資產及負債				
產生的整體風險淨額	<u>(1)</u>	<u>(673)</u>	<u>36</u>	<u>2,111</u>
(百萬元)	二零零六年			
	美元	新台幣	港元	越南盾
貿易應收賬款及其他				
應收款項	35	211	31	-
現金及銀行存款	4	29	19	-
銀行貸款及透支	(35)	(361)	-	-
貿易應付賬款及其他				
應付款項	(16)	(132)	(1)	-
已確認資產及負債				
產生的整體風險淨額	<u>(12)</u>	<u>(253)</u>	<u>49</u>	<u>-</u>

敏感度分析

下表列出若本集團於結算日具有重大風險之外幣匯率出現合理的潛在變動，將令到本集團之除稅後溢利及保留溢利出現之概約變動。

(百萬元人民幣)	二零零七年		二零零六年	
	外幣匯率 上升/ (下跌)	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響	外幣匯率 上升/ (下跌)	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響
美元	5%/ (5%)	(1)/1	5%/ (5%)	(5)/5
新台幣	5%/ (5%)	(8)/8	5%/ (5%)	(3)/3
港元	5%/ (5%)	2/(2)	5%/ (5%)	2/(2)
越南盾	5%/ (5%)	-/-	5%/ (5%)	-/-

釐定敏感度分析時假設外幣匯率之變動於結算日時已經發生，並已應用到各集團實體因為於該日已存在的衍生及非衍生金融工具所面對之貨幣風險，而所有其他變數（特別是利率）維持不變。

上列變動代表管理層對於直至下一個年度結算日為止期間，外幣匯率於合理情況可能出現的變動。上表呈列的分析結果代表對各集團實體之除稅後溢利（以各實體的功能貨幣計量，並且為呈列而按結算日之匯率換算成人民幣）造成之影響的總計。分析的基準與二零零六年相同。

ii) 價格風險

本集團承受股本證券之價格風險，乃由於本集團所持有之投資均於綜合資產負債表上劃分為「按公平值列入損益表之金融資產」(如附註28所披露)。

股本價格風險是指股票指數及個別證券價值的上落，導致股本證券公平值下降的風險。於二零零七年十二月三十一日，本集團因為列作「按公平值列入損益表之金融資產」(附註28)之個別股本投資而面對股本價格風險。本集團之上市投資是在香港及美國上市，並以結算日之市場報價估值。

根據股本投資於結算日之賬面值，下表列出股本投資之公平值上升/下降5%可帶來的影響，當中所有其他變數維持不變，並已扣除對稅項造成之影響。

	股本投資 之賬面值 上升/(下跌) 千元人民幣	除所得稅 後溢利 增加/(減少) 千元人民幣	股本 增加/(減少) 千元人民幣
股本投資之公平值上升5%	782	782	782
股本投資之公平值下跌5%	<u>(782)</u>	<u>(782)</u>	<u>(782)</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無任何股本投資或重大衍生金融工具。因此，並無呈列二零零六年十二月三十一日之價格風險敏感度分析。

b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自定期存款、貿易應收賬款及其他應收款項。

本集團之定期存款乃存放於多間信譽良好之香港銀行，而本集團面對任何單一財務機構的風險有限。

管理層備有貿易應收賬款及其他應收款項之信貸政策，而該等信貸面對之風險持續受到監控。有關貿易應收賬款及其他應收款項，當客戶要求信貸超出若干數額，則會對該客戶作出信貸評估。此等評估著重於客戶以往之到期付款記錄及目前之付款能力，並考慮到客戶之特有資料以及客戶面對之經濟環境的相關資料。貿易應收賬款於發票日期起計之30至180日內到期。

若結餘已逾期六個月未付，有關債務人須於結清所有未償還結餘後，方會再獲得任何進一步信貸期。

本集團並無金融資產以抵押品或其他信貸增強項目作抵押。

投資一般只限於在認可證券交易所上報價之流通證券，惟就長期策略目標而持有者限外。

以地區位置劃分，本集團之信貸風險主要集中於中國地區，於二零零七年十二月三十一日，中國市場之應收款項佔總應收款項(即分類為「貿易應收賬款」及「預付款項、按金及其他應收款項」之總額)之92%(二零零六年：90%)。以客戶劃分，於二零零七年十二月三十一日，應收本集團五大客戶及最大客戶之應收款項分別佔總應收款項之56%(二零零六年：52%)及34%(二零零六年：36%)。

信貸風險最多為各金融資產於結算日之賬面值(經扣除任何減值準備)。

c) 流動資金風險

本集團內個別營運企業須自行負責現金管理，包括籌措貸款以應付預期之現金需求（須獲得控股公司董事會批准）。本集團之政策為定期監察目前及預期之流動資金需要及遵守放款契諾，確保維持足夠現金儲備及往來銀行已承諾之信貸額度，應付其長短線之流動資金需要。

下表詳列出本集團及本公司之非衍生金融負債於結算日之餘下合約到期日，乃根據訂約未貼現現金流（包括以訂約利率推算之利息開支，若屬浮息，則根據結算日之通行利率推算）及本集團及本公司可被要求支付款項之最早日期而得出。

本集團

	二零零七年						二零零六年					
	訂約未貼現		一年內 或應要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	訂約未貼現		一年內 或應要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後
	賬面值	現金流總額					賬面值	現金流總額				
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
貿易應付賬款	144,626	(144,626)	(144,626)	-	-	-	139,488	(139,488)	(139,488)	-	-	-
其他應付款項 及應計費用	181,852	(181,852)	(181,852)	-	-	-	35,322	(35,322)	(35,322)	-	-	-
應繳稅項	2,368	(2,368)	(2,368)	-	-	-	763	(763)	(763)	-	-	-
借貸	311,402	(317,754)	(317,754)	-	-	-	374,603	(387,858)	(365,814)	(6,685)	(10,757)	(4,602)
	<u>640,248</u>	<u>(646,600)</u>	<u>(646,600)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>550,176</u>	<u>(563,431)</u>	<u>(541,387)</u>	<u>(6,685)</u>	<u>(10,757)</u>	<u>(4,602)</u>

本公司

	二零零七年			二零零六年		
	賬面值 千元人民幣	訂約未貼現 現金流總額 千元人民幣	一年內 或應要求 千元人民幣	賬面值 千元人民幣	訂約未貼現 現金流總額 千元人民幣	一年內 或應要求 千元人民幣
其他應付款項	1,090	(1,090)	(1,090)	1,475	(1,475)	(1,475)
借貸	-	-	-	41,115	(41,130)	(41,130)
	<u>1,090</u>	<u>(1,090)</u>	<u>(1,090)</u>	<u>42,590</u>	<u>(42,605)</u>	<u>(42,605)</u>

d) 利率風險

本集團根據利率水平、其走勢及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響而管理利率風險。本集團目前並無就公平值及現金流利率風險採取任何利率對沖政策。董事持續監察本集團之風險，並將於需要時考慮對沖利率風險。

本集團之公平值利率風險主要是關於定息借貸及定息銀行存款，而現金流利率風險則來自以市場利率計息之借貸及銀行與金融機構短期存款。董事認為本集團之銀行存款面對的公平值利率風險不高，因為計息銀行存款於短時間內到期。

敏感度分析

敏感度分析是按浮息借貸及銀行存款於結算日的利率風險計算。編製分析時乃假設於結算日的借貸及存款結餘為全年結餘。50基點的增減是管理層作有關利率變動可能性的估計時使用。

如利率變動有50基點增／減且所有其他變數不變，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利將增／減987,000元人民幣。

e) 金融工具類別

各類金融工具於結算日之賬面值如下：

綜合資產負債表所列 之金融資產	二零零七年		二零零六年		總計 千元人民幣	
	按公平值列入 損益表之金融 資產(持作買賣)	貸款及 應收款項	按公平值列入 損益表之金融 總計資產(持作買賣)	貸款及 應收款項		
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣		
貿易應收賬款	-	373,538	373,538	-	370,155	370,155
預付款項、按金及 其他應收款項	-	16,683	16,683	-	23,421	23,421
應收關連公司款項	-	6,473	6,473	-	2,736	2,736
按公平值列入損益表 之金融資產	15,633	-	15,633	-	-	-
已抵押銀行存款	-	46,537	46,537	-	8,652	8,652
銀行存款	-	-	-	-	21,800	21,800
現金及現金等值項目	-	67,461	67,461	-	45,689	45,689
	<u>15,633</u>	<u>510,692</u>	<u>526,325</u>	<u>-</u>	<u>472,453</u>	<u>472,453</u>
綜合資產負債表所列 之金融負債				二零零七年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千元人民幣	二零零六年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千元人民幣	
貿易應付賬款				144,626	139,488	
其他應付款項及應計費用				181,852	35,322	
借貸				311,402	374,603	
				<u>637,880</u>	<u>549,413</u>	

4. 關鍵性之會計判斷及估計不確定性之主要來源

於採用本集團會計政策時，管理層曾根據其過往經驗、未來預測及其他資料作出多項估計及判斷（涉及估計除外）。可對於財務報告中確認之金額構成重大影響之估計不確定性之主要來源及重大會計判斷載列於下文。

(a) 金融工具之公平值

金融工具（如利率、外匯及股本衍生工具）乃按公平值計入資產負債表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐訂之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。所有重大財務估值模式均受嚴密監控，並會定期調整及檢查。

(b) 物業、機器及設備之可使用年期及餘值

本集團物業、機器及設備之可使用年期被定義為本集團預期可使用之整個期間。該估計乃根據性質及功能相似的物業、機器及設備實際使用年期的過往經驗而作出。倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，及其將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撇銷或撇減。實際經營年期可能不同於估計可使用年期；及實際餘值可能不同於估計餘值。定期檢討可能導致可折舊年限及剩餘價值出現變動，因而引致集團在未來期間之折舊開支有所分別。

(c) 物業、機器及設備以及土地使用權之減值

當有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，須就物業、機器及設備以及土地使用權進行減值檢討。可收回金額已根據使用價值計算或市值而釐定。在釐定使用價值時，資產所產生的預期現金流量會貼現至其現值，因而需要對相關項目（如營業額水平及經營成本金額）作出重大判斷。於年內並無進行減值撥備。

(d) 應收款項之減值

本集團管理層會定期釐定應收款項之減值。此項估計乃根據其客戶之信貸歷史及現時市況而作出。管理層會於結算日重新評估應收款項之減值。

(e) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值乃於日常業務過程中作出之估計售價減估計銷售及分銷成本。此等估計乃根據現時市況及類似性質之出售產品之過往經驗而作出，並會因應競爭對手就劇烈行業週期所作行動而有重大變化。管理層將會於結算日重新評估有關估計。

5. 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分部。地區分部乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報有別於在其他經濟環境經營之分部。

分部資料

根據本集團內部財務報告，本集團決定以業務分部為主要報告形式，並以地區分部為次要報告形式。

a) 業務分部

本集團有以下主要業務分部：

- 鋼 – 製造及買賣鋼管、鋼片及其他鋼材產品。
- 鋁 – 設計、開發、製造及買賣汽車用鍛造鋁合金車輪及鍛造車輪。(已於二零零七年七月一日終止經營)
- 物業投資 – 投資及持有物業以賺取租金或取得資本增值。
- 其他 – 金屬及金屬產品之一般貿易以及租用飛機作出租用途。

未分配成本指公司開支。分部資產主要包括土地使用權、物業、機器及設備、存貨、應收賬款及營運現金。分部負債指營運負債，但不包括所得稅等項目。資本開支包括添置存貨及物業、機器及設備。

	二零零七年					
	持續經營業務			小計 千元人民幣	已終止業務	
	鋼 千元人民幣	物業投資 千元人民幣	其他 千元人民幣		鋁 千元人民幣	總計 千元人民幣
收入						
— 對外銷售	1,200,977	–	52,253	1,253,230	61,478	1,314,708
— 分部間銷售	–	–	–	–	–	–
	<u>1,200,977</u>	<u>–</u>	<u>52,253</u>	<u>1,253,230</u>	<u>61,478</u>	<u>1,314,708</u>
分部溢利	<u>26,527</u>	<u>74</u>	<u>6,372</u>	32,973	4,244	37,217
出售附屬公司 所得收益				–	8,715	8,715
未分配經營收入及 開支				(5,357)	–	(5,357)
經營溢利				27,616	12,959	40,575
融資成本				(19,233)	(2,592)	(21,825)
稅項				(3,106)	1,267	(1,839)
本年度溢利				<u>5,277</u>	<u>11,634</u>	<u>16,911</u>
應佔：						
少數股東權益				<u>1,022</u>	<u>2,087</u>	<u>3,109</u>
本公司股權持有人				<u>4,255</u>	<u>9,547</u>	<u>13,802</u>

	二零零七年					
	持續經營業務			小計	已終止業務	總計
	鋼	物業投資	其他		鋁	
千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	
分部資產	733,975	199,590	16,136	949,701	-	949,701
未分配資產				63,506	-	63,506
總資產				<u>1,013,207</u>	<u>-</u>	<u>1,013,207</u>
分部負債	472,238	162,769	4,392	639,399	-	639,399
未分配負債				849	-	849
負債總額				<u>640,248</u>	<u>-</u>	<u>640,248</u>
資本開支	22,980	-	11,098	<u>34,078</u>	<u>-</u>	<u>34,078</u>
折舊及攤銷	10,789	-	2,052	<u>12,841</u>	<u>6,990</u>	<u>19,831</u>
	二零零六年					
	持續經營業務			小計	已終止業務	總計
	鋼	物業投資	其他		鋁	
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
收入						
—對外銷售	936,499	-	8,123	944,622	101,860	1,046,482
—分部間銷售	-	-	-	-	-	-
	<u>936,499</u>	<u>-</u>	<u>8,123</u>	<u>944,622</u>	<u>101,860</u>	<u>1,046,482</u>
分部溢利／(虧損)	<u>31,390</u>	<u>-</u>	<u>(279)</u>	31,111	(2,513)	28,598
出售／視為出售 附屬公司權益 所得收益				-	4,673	4,673
未分配經營收入及 開支				928	-	928
經營溢利				32,039	2,160	34,199
融資成本				(15,967)	(4,694)	(20,661)
稅項				(2,426)	331	(2,095)
本年度溢利／(虧損)				<u>13,646</u>	<u>(2,203)</u>	<u>11,443</u>
應佔：						
少數股東權益				<u>3,153</u>	<u>(3,752)</u>	<u>(599)</u>
本公司股權持有人				<u>10,493</u>	<u>1,549</u>	<u>12,042</u>

	二零零六年					
	持續經營業務			小計	已終止業務	
	鋼	物業投資	其他		鋁	總計
千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	
分部資產	629,858	-	4,784	634,642	239,358	874,000
未分配資產				37,968	-	37,968
總資產				<u>672,610</u>	<u>239,358</u>	<u>911,968</u>
分部負債	386,596	-	2,878	389,474	120,978	510,452
未分配負債				39,724	-	39,724
負債總額				<u>429,198</u>	<u>120,978</u>	<u>550,176</u>
資本開支	9,521	-	-	9,521	32,674	42,195
未分配金額				3	-	3
				<u>9,524</u>	<u>32,674</u>	<u>42,198</u>
折舊及攤銷	11,843	-	1,455	<u>13,298</u>	<u>13,095</u>	<u>26,393</u>

b) 地區分部

就按地區劃分外界客戶之分部收入而言，因為集團客戶中90%或以上位於中國此地區，因此並無就地區分部資料呈列獨立分析。

就「鋼」業務分部於年內錄得之分部資產及資本開支的總賬面值而言，其地理位置屬於中國及越南。

就「鋁」及「物業投資」業務分部於年內錄得之分部資產及資本開支的總賬面值而言，其地理位置屬於台灣。

就「其他」業務分部於年內錄得之分部資產及資本開支的總賬面值而言，其地理位置屬於中國、香港及其他國家。

	分部資產		資本開支	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
香港	46,662	19,929	-	3
中國大陸	714,679	634,642	11,183	9,521
台灣	231,285	256,084	11,098	32,674
越南	20,581	-	11,797	-
其他國家	-	1,313	-	-
	<u>1,013,207</u>	<u>911,968</u>	<u>34,078</u>	<u>42,198</u>

6. 營業額及其他收益 – 持續經營業務

營業額指本集團向外界客戶銷售貨品已收及應收之款項淨額。

本集團持續經營業務之營業額及其他收益分析如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (重列)
營業額		
銷售產品	1,253,230	944,622
其他收益		
利息收入	1,837	1,052
租金收入	7,195	4,966
按公平值列入損益表之金融資產之公平值收益	989	–
出售金融資產之收益	783	–
顧問費用	469	144
股息收入	67	–
	<u>11,340</u>	<u>6,162</u>
	<u>1,264,570</u>	<u>950,784</u>

7. 其他收入 – 持續經營業務

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (重列)
廢料銷售	6,429	5,111
匯兌收益淨額	3,286	1,297
雜項收入	2,030	317
	<u>11,745</u>	<u>6,725</u>

8. 經營溢利 – 持續經營業務

持續經營業務之經營溢利已扣除下列各項：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (重列)
核數師酬金	536	600
確認為開支之存貨成本	1,197,423	883,072
折舊	12,619	13,076
經營租約預付款項之攤銷	222	222
經營租約：		
– 租賃物業	3,728	1,390
– 汽車	–	541
貿易應收賬款減值	1,558	–
定額供款退休計劃之供款	1,739	2,103
僱員成本(包括董事酬金)	18,256	13,500
可供出售金融資產 之已確認減值虧損	<u>720</u>	<u>–</u>

9. 出售附屬公司所得收益

富成金屬科技股份有限公司(「富成」,其為本公司之非全資附屬公司)以往被視為一附屬公司,因為計及美亞鋼管廠股份有限公司(「台灣美亞」)(其持有富成已發行股本之22.88%)作出之書面承諾,本公司可控制富成董事會及股東大會上之大多數表決權。

年內,本集團將其於富成之其餘28.51%股本權益悉數售予台灣美亞,代價為現金149,500,000元新台幣(相當於約34,700,000元人民幣)(「出售事項」)。於完成日期,本集團確認出售事項產生之總收益8,715,000元人民幣。此收益已於本年度計入綜合收益表。

所出售之資產淨值與富成出售事項之收益的詳情如下:

	二零零七年 千元人民幣
物業、機器及設備	109,832
現金及銀行結餘	5,763
存貨	75,252
貿易應收賬款及應收票據	27,474
按金、預付款項及其他應收款項	2,990
已抵押存款	6,142
貿易應付賬款	(4,925)
已收按金	(7,526)
應計費用及其他應付款項	(9,850)
銀行借貸	(130,394)
附屬公司之有形資產淨值	74,758
擁有權之百分比	28.51%
擁有附屬公司之有形資產淨值	21,314
商譽	4,719
出售所得款項	(34,609)
實現匯兌儲備	(139)
出售富成之收益	<u>(8,715)</u>
所出售之現金及現金等值項目	(5,763)
從台灣美亞收取之現金	34,609
出售之現金流入淨額	<u>28,846</u>

10. 融資成本 – 持續經營業務

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (重列)
須於五年內全數償還持續經營業務之 銀行及其他借貸之利息	<u>19,233</u>	<u>15,967</u>

11. 稅項 – 持續經營業務

稅項支出包括：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣 (重列)
所得稅		
本年度	3,003	2,426
過往年度撥備不足	76	–
遞延稅項(附註24)	27	–
	<u>3,106</u>	<u>2,426</u>

根據中國稅務部門之規定，廣州美亞股份有限公司(「廣州美亞」)於二零零六年及二零零七年有權享有10%之中國企業所得稅優惠稅率。本年度之中國企業所得稅支出已作撥備，並就上述稅務優惠作出調整。

本集團屬下其他公司之所得稅乃按其註冊成立／註冊所在司法權區之有關稅率計算。

本年度之稅項支出可與除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
持續經營業務之		
除稅前溢利	<u>8,383</u>	<u>16,072</u>
按法定稅率計算之所得稅	1,369	3,014
稅項豁免之稅務影響	–	–
不可扣稅開支之稅務影響	571	1,057
毋須課稅收入之稅務影響	(1,650)	(2,555)
尚未確認之稅項虧損	2,948	1,274
以往年度撥備不足	76	–
遞延稅項	27	–
其他暫時差異	(235)	(364)
	<u>3,106</u>	<u>2,426</u>

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會已批准中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。自二零零八年一月一日起，適用於在中國成立之企業之稅率將統一為25%，惟設有若干不追溯條款及優惠條款。由於新企業所得稅法於二零零七年十二月三十一日並無實施或大致上實施，故稅率變動對財務報表並無任何影響。

12. 已終止業務

- (a) 於二零零七年七月一日，本集團終止經營「鋁」業務分部—即設計、開發、製造及買賣鍛造鋁合金車輪及鍛造車輪與其他汽車零件。已終止業務之業績分析如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
營業額	61,478	101,860
銷售成本	(44,420)	(88,061)
其他收益	1,620	3,697
經營開支	(13,152)	(14,489)
其他經營開支	(1,282)	(5,520)
融資成本	(2,592)	(4,694)
	<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利／(虧損)	1,652	(7,207)
稅項	1,267	331
	<u> </u>	<u> </u>
已終止業務之經營溢利／(虧損)	<u>2,919</u>	<u>(6,876)</u>
出售附屬公司所得收益(附註9) 視為及部份出售附屬公司權益 所得收益	8,715 —	— 4,673
	<u> </u>	<u> </u>
已終止業務之年內溢利／(虧損)	<u>11,634</u>	<u>(2,203)</u>

- (b) 已終止業務之開支分析如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
確認為開支之存貨成本	44,420	88,061
折舊	6,990	13,095
存貨減值	—	519
定額供款退休計劃之供款	361	183
員工成本(包括董事酬金)	5,752	6,131
	<u> </u>	<u> </u>

- (c) 已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
經營業務之現金流出淨額	(39,761)	(17,452)
投資活動之現金流出淨額	(2,569)	(28,820)
融資活動之現金流入淨額	45,735	44,548
	<u> </u>	<u> </u>
銀行結餘及現金之增加／(減少)淨額	3,405	(1,724)
於期初／年初之結餘及現金淨額	2,358	4,082
	<u> </u>	<u> </u>
於期結／年結之銀行結餘及現金	<u>5,763</u>	<u>2,358</u>

13. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利淨額包括已於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表內處理之虧損約9,845,000元人民幣(二零零六年：虧損9,032,000元人民幣)。

14. 股息

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
擬派末期股息每股2分人民幣(二零零六年：2分人民幣)	11,520	9,600

15. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃將本公司股權持有人應佔溢利除以本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
已發行普通股之加權平均數	513,402,740	402,630,137
本公司股本持有人應佔溢利		
– 持續經營業務	4,255	10,493
– 已終止業務	9,547	1,549
來自經營之溢利總額	13,802	12,042
每股基本盈利(人民幣)：		
– 持續經營業務	0.83 cents 分	2.61 cents 分
– 已終止業務	1.86 cents 分	0.38 cents 分
每股基本盈利總額(人民幣)	2.69 cents 分	2.99 cents 分

由於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄股份，故無呈列每股攤薄盈利。

16. 董事酬金

各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元人民幣	薪金 千元人民幣	花紅 千元人民幣	合計 千元人民幣
執行董事				
賴粵興	—	175	—	175
羅漢	—	342	—	342
林孟璋	—	421	—	421
呂文義	—	175	—	175
蔣仁欽	—	324	—	324
鄭達騰	—	175	—	175
非執行董事				
蕭敏志	—	134	—	134
黃春發	—	97	—	97
獨立非執行董事				
林聖斌	29	—	—	29
黃瑞祥	29	—	—	29
趙熾佳	222	—	—	222
	<u>280</u>	<u>1,843</u>	<u>—</u>	<u>2,123</u>

各董事於截至二零零六年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元人民幣	薪金 千元人民幣	花紅 千元人民幣	合計 千元人民幣
執行董事				
賴粵興	—	184	—	184
羅漢	—	359	—	359
沈亨將 (於二零零六年八月七日辭任)	—	223	—	223
吳國龍 (於二零零六年八月七日辭任)	—	92	—	92
林孟璋	—	221	—	221
呂文義	—	92	—	92
蔣仁欽	—	253	—	253
鄭達騰	—	184	—	184
非執行董事				
蕭敏志	—	141	—	141
黃春發	—	102	—	102
獨立非執行董事				
林聖斌	31	—	—	31
黃瑞祥	31	—	—	31
趙熾佳	234	—	—	234
	<u>296</u>	<u>1,851</u>	<u>—</u>	<u>2,147</u>

年內，本集團並無向任何董事或任何五名最高薪人士(附註17)支付酬金以作為加盟或於加盟本集團時之獎勵或作為離職賠償。董事於年內概無放棄任何酬金。

董事之酬金介乎以下範圍：

	二零零七年 董事人數	二零零六年 董事人數
零至925,000元人民幣(1,000,000港元)	<u>11</u>	<u>13</u>

17. 管理要員薪酬

年內，本集團五名最高薪人士包括三名(二零零六年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文附註16。餘下兩名(二零零六年：三名)人士於截至二零零七年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
薪金及其他福利	<u>735</u>	<u>959</u>

該等人士之酬金介乎以下範圍：

	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
零至975,000元人民幣(1,000,000港元)	<u>2</u>	<u>3</u>

18. 物業、機器及設備

本集團

	永久業權土地 千元人民幣	樓宇及廠房 千元人民幣	在建工程 千元人民幣	租賃物業裝修 千元人民幣	傢俬、裝置及 辦公室設備 千元人民幣	廠房及機器 千元人民幣	汽車 千元人民幣	飛機 千元人民幣	總計 千元人民幣
成本									
於二零零六年一月一日	14,932	52,050	3,027	13,043	5,434	148,082	1,587	15,201	253,356
添置	-	-	7,312	8,054	192	26,253	387	-	42,198
轉讓	-	-	(8,280)	-	103	8,176	1	-	-
出售	-	-	-	(693)	(88)	(100)	(326)	-	(1,207)
匯兌調整	(394)	(288)	-	(406)	(34)	(2,241)	(12)	(494)	(3,869)
於二零零六年 十二月三十一日	14,538	51,762	2,059	19,998	5,607	180,170	1,637	14,707	290,478
添置	-	-	17,035	501	1,541	3,731	172	11,098	34,078
轉讓	-	-	(7,798)	-	-	7,798	-	-	-
出售	-	-	-	-	(8)	(10,426)	-	-	(10,434)
出售附屬公司	(14,538)	(9,555)	(223)	(17,448)	(758)	(85,469)	(201)	-	(128,192)
匯兌調整	-	160	-	709	61	2,531	16	(967)	2,510
於二零零七年 十二月三十一日	-	42,367	11,073	3,760	6,443	98,335	1,624	24,838	188,440
折舊									
於二零零六年一月一日	-	12,380	-	858	1,797	41,598	776	787	58,196
持續經營業務之折舊	-	1,910	-	327	694	8,572	210	1,363	13,076
撥回	-	-	-	(77)	(75)	(44)	(240)	-	(436)
已終止業務之折舊	-	653	-	2,588	346	9,434	74	-	13,095
匯兌調整	-	(50)	-	(204)	(26)	(907)	(10)	(52)	(1,249)
於二零零六年 十二月三十一日	-	14,893	-	3,492	2,736	58,653	810	2,098	82,682
持續經營業務之折舊	-	1,905	-	784	695	7,086	153	1,996	12,619
撥回	-	-	-	-	(7)	(8,857)	-	-	(8,864)
已終止業務之折舊	-	320	-	1,442	136	5,063	29	-	6,990
出售附屬公司	-	(872)	-	(3,559)	(447)	(13,387)	(95)	-	(18,360)
匯兌調整	-	(160)	-	(730)	(78)	(2,535)	(15)	(219)	(3,737)
於二零零七年 十二月三十一日	-	16,086	-	1,429	3,035	46,023	882	3,875	71,330
賬面淨值									
於二零零七年 十二月三十一日	-	26,281	11,073	2,331	3,408	52,312	742	20,963	117,110
於二零零六年 十二月三十一日	14,538	36,869	2,059	16,506	2,871	121,517	827	12,609	207,796

永久業權土地位於台灣。

樓宇及廠房均位於中華人民共和國及台灣，並按中期租約持有。

飛機乃租賃予一家根據中華民國法律成立之關連公司(黃春發先生於該公司擁有實益權益)。年內，已收及應收該關連公司之租金收入及顧問費收入分別為7,195,000元人民幣(二零零六年：4,966,000元人民幣)及469,000元人民幣(二零零六年：144,000元人民幣)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值為66,980,000元人民幣(二零零六年：139,153,000元人民幣)之樓宇、機器及設備已就本集團獲授之銀行信貸而抵押予若干銀行(附註34)。

本公司

	租賃物業裝修 千元人民幣	傢俬及裝置 千元人民幣	總計 千元人民幣
成本			
於二零零六年一月一日	180	120	300
添置	-	3	3
匯兌調整	(11)	(7)	(18)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	169	116	285
添置	-	3	3
匯兌調整	(11)	(7)	(18)
	158	112	270
折舊			
於二零零六年一月一日	85	56	141
年內撥備	56	38	94
匯兌調整	(5)	(3)	(8)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	136	91	227
年內撥備	32	24	56
匯兌調整	(10)	(7)	(17)
	158	108	266
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	-	4	4
於二零零六年十二月三十一日	33	25	58

19. 根據經營租賃持有作自用之租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租約付款，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
於香港以外地區持有： 租期10至50年	8,416	8,638
銀行借貸以賬面值8,416,000元人民幣(二零零六年：8,638,000元人民幣)之租賃土地作抵押(附註34)。		
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
於一月一日	8,638	8,860
預付經營租約付款之攤銷	(222)	(222)
於十二月三十一日	8,416	8,638

20. 收購物業之按金

於結算日，本集團就收購一項位於台灣之物業向賣方支付按金192,142,000元人民幣，總代價為880,000,000元新台幣(相當於約197,296,000元人民幣)。該交易其後已於二零零八年二月五日完成，該物業則入賬列作本集團之投資物業。

21. 可供出售金融資產

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
會所債券		
無報價，按成本	1,294	1,294
減：已確認減值虧損	(1,294)	(574)
	<u> </u>	<u> </u>
	—	720
	<u> </u>	<u> </u>

會所債券之成本已調減至其可收回金額(即零)，原因為管理層認為收回此金額之機會甚微。

22. 商譽

	本集團	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
於一月一日	4,719	12,708
視為及部份出售附屬公司權益	—	(3,586)
出售附屬公司權益(附註9)	(4,719)	(4,403)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u>	<u> </u>
	—	4,719

商譽減值測試：

商譽已分配至按經營所在國家及業務分部而識別之本集團現金產生單位。

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日之商譽全數與位於台灣的鋁製輪圈及汽車零件之業務分部有關。於出售附屬公司權益(附註9)完成後，有關商譽亦已出售。二零零六年所用之貼現率為6.1%，此為未計稅項及反映與富成業務有關之特定風險。

於去年，由於從出售附屬公司權益(附註9)帶來此現金產生單位之可收回金額超出其於出售日期之賬面值，故並無就鋁製輪圈及汽車零件業務分部之商譽確認減值虧損。

23. 於附屬公司之權益

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
非上市股份，按成本	124,378	132,967
應收附屬公司款項	75,454	80,865
減：減值虧損之撥備	(2,384)	(2,091)
	<u> </u>	<u> </u>
	73,070	78,774
	<u> </u>	<u> </u>

與附屬公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零七年十二月三十一日之本公司附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立／營業地點	已發行及繳足股本	持有權益百分比		主要業務
			直接	間接	
百門投資有限公司	新加坡	10,100,875美元	100%	-	投資控股
廣州美亞股份有限公司 (「廣州美亞」)	中國	200,000,000元人民幣	-	81.40%	製造及買賣鋼管、鋼片及其他鋼造產品
Vietnam Mayer Co., Ltd.*#	越南	3,000,000美元	-	50%	製造及買賣鋼管、鋼片及其他鋼造產品
鵬進有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	飛機租賃及提供顧問服務
新光集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
美控實業有限公司##	中華民國	163,905,250元新台幣	-	100%	物業投資控股
高力國際有限公司###	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
Glory World Development Ltd####	英屬處女群島	1美元	100%	-	一般貿易
偉新國際有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	一般貿易

* 並非經陳葉馮會計師事務所有限公司審核

於二零零七年六月十五日註冊成立

於二零零七年六月二十五日註冊成立

於二零零七年一月二日註冊成立

於二零零七年一月十八日註冊成立

附註：廣州美亞為根據中國法例註冊成立之股份有限公司。

24. 遞延稅項

以下為本集團於年內已確認之主要遞延稅項資產及有關變動：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
於一月一日	27	27
年內轉撥入收益表 (附註11)	(27)	-
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>27</u>

25. 存貨

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
成本：		
原料	124,405	142,163
製成品	44,809	75,452
	<u>169,214</u>	<u>217,615</u>

26. 貿易應收賬款

本集團給予貿易客戶之信貸期平均介乎30至180日，或會就特定客戶之交易量及向本集團還款之紀錄而延長。

(i) 貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
1至30日	105,406	125,713
31至60日	94,652	83,493
61至90日	58,525	65,695
91至180日	113,758	85,905
180日以上	2,117	19,844
	<u>374,458</u>	<u>380,650</u>
應收款項減值撥備	(920)	(10,495)
	<u><u>373,538</u></u>	<u><u>370,155</u></u>

(ii) 貿易應收賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
港元	31,994	30,926
人民幣	59,813	26,657
美元	275,893	271,617
新台幣	5,838	40,955
	<u>373,538</u>	<u>370,155</u>

(iii) 貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

(iv) 貿易應收賬款之減值

有關貿易應收款項及應收票據之減值虧損乃採用撥備賬記錄，惟本集團信納可收回款項之機會甚微除外，其時減值虧損則自貿易應收款項中直接撇銷。

年內之呆壞賬撥備變動(包括個別及共同虧損部份兩者)如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
於一月一日	10,495	11,426
已確認減值虧損	1,558	-
撇銷無法收回金額	(11,133)	(931)
	<u>920</u>	<u>10,495</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團之貿易應收款項920,000元人民幣(二零零六年：10,495,000元人民幣)乃個別釐定為予以減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(v) 並無減值之貿易應收款項

並無被視為個別或共同減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
並無逾期或減值	353,781	353,447
逾期少於一個月	8,273	14,866
逾期1至3個月	11,484	1,842
	<u>373,538</u>	<u>370,155</u>

並無逾期或減值之應收款項乃關於廣泛之客戶，彼等並無近期之拖欠紀錄。

逾期但並無減值之應收款項乃關於若干於本集團過往紀錄良好之獨立客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，並認為該等結餘可全數收回。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

27. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
預付款項	611	5,938
租賃訂金	617	471
可退回增值稅	5,168	8,600
墊款予供應商	5,381	1,458
其他貸款	—	1,700
其他	4,906	5,254
	<u>16,683</u>	<u>23,421</u>

28. 按公平值列入損益表之金融資產

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
上市證券：		
— 股本證券		
— 香港	11,677	—
— 美國	2,142	—
— 投資基金		
— 美國	1,814	—
上市證券之市值	<u>15,633</u>	<u>—</u>

29. 應收一間關連公司款項

應收一間關連公司(黃春發先生於此公司擁有權益)款項為6,473,000元人民幣，乃無抵押、免息，並須於結算日起計之未來十二個月內清償。於年內未清償款項金額最高為6,473,000元人民幣(二零零六年：2,736,000元人民幣)。

財務報表內並未就該應收款項作出撥備。董事認為該應收款項之賬面值與其公平值相若。

30. 有抵押銀行存款／銀行存款

有抵押銀行存款乃用作本集團之銀行融資提供之抵押。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，此等有抵押銀行存款按固定年利率1.15%至3.80%（二零零六年：1%至3.8%）計息。三個月以上到期之銀行存款按市場利率2%至2.25%計息。

31. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括以下項目：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
銀行及手頭現金	66,243	45,489	9,768	15,612
短期銀行存款	1,218	200	1,218	200
	<u>67,461</u>	<u>45,689</u>	<u>10,986</u>	<u>15,812</u>

(i) 短期銀行存款之實際年利率約為3.8%（二零零六年：3.86%），此等銀行存款之到期日不足一個月。

(ii) 現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
人民幣	34,990	18,894	-	-
美元	16,178	8,760	-	-
新台幣	521	2,224	-	-
港元	15,772	15,811	10,986	15,812
	<u>67,461</u>	<u>45,689</u>	<u>10,986</u>	<u>15,812</u>

(iii) 現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

32. 貿易應付賬款

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
1至30日	61,771	53,387
31至60日	19,444	42,611
61至90日	18,145	17,071
91至180日	45,106	26,366
180日以上	160	53
	<u>144,626</u>	<u>139,488</u>

貿易應付賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
美元	110,944	—
港元	8	—
人民幣	33,674	6,133
新台幣	—	133,355
	<u>144,626</u>	<u>139,488</u>

貿易應付賬款之賬面值與其公平值相若。

33. 其他應付款項及應計費用

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
客戶墊款	6,406	14,590
薪金	2,501	6,105
應計開支	2,901	6,281
租賃按金	252	—
其他應付款項	162,517	—
其他應付賬款	7,275	8,346
	<u>181,852</u>	<u>35,322</u>

其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平值相若。其他應付款項及應計費用中包括為數162,517,000元人民幣之款項，此為收購一項台灣物業而透過發出二零零八年二月五日到期之遠期票據向賣方支付之部份款項。

34. 借貸

於二零零七年十二月三十一日，借貸須於下列限期償還：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
一年內或按要求	311,402	345,771	—	41,115
一年後至兩年內	—	14,916	—	—
兩年後至五年內	—	9,566	—	—
五年後	—	4,350	—	—
	<u>311,402</u>	<u>374,603</u>	<u>—</u>	<u>41,115</u>
流動部分	(311,402)	(345,771)	—	(41,115)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動部分	—	28,832	—	—
	<u>—</u>	<u>28,832</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零七年十二月三十一日，借貸由下列資產作出抵押：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
銀行貸款				
—由集團公司出具公司擔保	60,736	73,006	—	41,115
—由定期存款作抵押	42,412	—	—	—
—以賬面值40,701,000元 人民幣(二零零六年： 102,513,000元人民幣) 之機器及設備作抵押	11,783	42,394	—	—
—以賬面值8,416,000元 人民幣(二零零六年： 23,176,000元人民幣) 之土地使用權、 賬面值26,279,000元 人民幣(二零零六年： 36,640,000元人民幣) 之樓宇及46,537,000元 人民幣(二零零六年： 8,652,000元人民幣) 之銀行存款作抵押	26,737	168,585	—	—
	141,668	283,985	—	41,115
—無抵押	169,734	87,299	—	—
其他貸款				
—無抵押	—	3,319	—	—
	<u>311,402</u>	<u>374,603</u>	<u>—</u>	<u>41,115</u>

借貸以下列貨幣計值：

	本集團			本公司		
	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣		二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	
港元	24,117	41,115		—	41,115	
美元	213,730	—		—	—	
人民幣	73,555	247,000		—	—	
新台幣	—	86,488		—	—	
	<u>311,402</u>	<u>374,603</u>		<u>—</u>	<u>41,115</u>	

於結算日借貸之實際年利率如下：

	二零零七年			二零零六年		
	港元	人民幣	新台幣	港元	人民幣	新台幣
銀行借貸	<u>2.5-5.5%</u>	<u>2.8-5.5%</u>	<u>2.4-6%</u>	<u>2.5-5.5%</u>	<u>2.8-5.5%</u>	<u>2.4-6%</u>

所有借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團所有銀行信貸均須符合與本集團若干資產負債表數據比率有關的契約，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等契約，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。本集團定期監察本集團的財務狀況以遵守該等契約。本集團流動資金風險管理的詳情載於附註3(c)。於二零零七年十二月三十一日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關契約。

35. 已發行股本

	法定股份數目	已發行股份數目	已發行股份面值 千元人民幣
於二零零六年一月一日	1,000,000,000	400,000,000	42,480
發行股份	–	80,000,000	8,000
於二零零六年十二月三十一日	1,000,000,000	480,000,000	50,480
發行股份	–	96,000,000	8,980
於二零零七年十二月三十一日	1,000,000,000	576,000,000	59,460

於二零零七年八月十三日，根據本公司與七名投資者訂立之認購協議，96,000,000股每股面值0.10港元之本公司股份按每股0.60港元之價格發行。所有新股份在各方面與當時之現有股份地位相等。

36. 購股權計劃

購股權計劃於二零零四年五月二十四日採納，主要目的在於向合資格參與者給予獎勵及表揚彼等為本集團之成長作出之貢獻，並將於二零一四年五月二十四日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格之全職僱員（包括本公司及／或其任何附屬公司之任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事及顧問或諮詢人）授出購股權。

截至二零零七年十二月三十一日，自購股權計劃獲採納以來並無授出任何購股權。在未經本公司股東事先批准下，根據購股權計劃及任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司不時已發行股本之30%。在未經本公司股東事先批准下，於任何年度向任何個人可能授出之購股權所涉及之股份數目不得超過本公司已發行股本之1%。

購股權可由其授出日期至該日起計10年內隨時行使。概無規定必須持有購股權之最短期間。董事會所釐定之行使價必須為以下各項之最高者：(i)股份於授出日期之每股收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均每股收市價；及(iii)股份面值。

37. 儲備

本公司

	特別儲備 千元人民幣	股份溢價 千元人民幣	換算儲備 千元人民幣	保留溢利 千元人民幣	擬派 末期股息 千元人民幣	總計 千元人民幣
於二零零五年 十二月三十一日 及二零零六年 一月一日	125,211	4,076	(870)	(3,550)	4,000	128,867
匯兌差額	-	-	(10,746)	-	-	(10,746)
發行股份	-	33,710	-	-	-	33,710
股份發行開支	-	(200)	-	-	-	(200)
年內虧損	-	-	-	(9,032)	-	(9,032)
已派股息	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
擬派末期股息	-	-	-	(9,600)	9,600	-
於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 一月一日	125,211	37,586	(11,616)	(22,182)	9,600	138,599
匯兌差額	-	-	(11,392)	-	-	(11,392)
公開上市之新發行 股份發行開支	-	44,909	-	-	-	44,909
股份發行開支	-	(150)	-	-	-	(150)
年內虧損	-	-	-	(9,845)	-	(9,845)
已派二零零六年股息	-	-	-	-	(9,600)	(9,600)
擬派末期股息	-	-	-	(11,520)	11,520	-
於二零零七年 十二月三十一日	<u>125,211</u>	<u>82,345</u>	<u>(23,008)</u>	<u>(43,547)</u>	<u>11,520</u>	<u>152,521</u>

特別儲備指本公司根據二零零四年十二月十二日之集團重組，就交換附屬公司已發行股本而發行之股份面值與附屬公司相關資產值之差額。

換算儲備包括因換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。於二零零七年十二月三十一日，可供分派予本公司股權持有人之儲備總額為152,521,000元人民幣。於結算日後，董事建議派發末期股息每股普通股2分（二零零六年：每股2分），總額達11,520,000元人民幣（二零零六年：9,600,000元人民幣）。於結算日，此項股息並未確認為負債。

根據開曼群島公司法及本公司組織章程細則，股份溢價及特別儲備可分派予本公司股東。

本集團儲備變動載於第50頁之綜合權益變動表。

38. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營活動淨現金流入之對賬：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
除稅前溢利		
持續經營業務	8,383	16,072
已終止業務	1,652	(7,207)
出售附屬公司所得收益	8,715	–
視為及部份出售附屬公司權益所得收益	–	4,673
	<u>18,750</u>	<u>13,538</u>
除稅前溢利	18,750	13,538
調整：		
利息收入	(1,907)	(1,172)
利息支出	21,824	20,661
折舊	19,609	26,171
經營租賃預付款項之攤銷	222	222
出售附屬公司所得收益	(8,715)	–
視為及部份出售附屬公司權益所得收益	–	(4,673)
增購附屬公司權益產生之負商譽	–	(171)
貿易應收賬款之減值撥備	1,558	–
會所債券之減值撥備	720	–
出售物業、機器及設備之收益	(240)	(1,646)
按公平值列入損益表之金融資產之公平值收益	(989)	–
	<u>50,832</u>	<u>52,930</u>
營運資金變動前經營溢利	50,832	52,930
存貨增加	(26,851)	(4,748)
應收關連公司款項增加	(3,737)	(3)
貿易應收賬款、預付款項、訂金及其他應收款項增加	(32,550)	(77,707)
貿易應付賬款、其他應付款項及應計費用增加	8,363	9,991
	<u>(3,943)</u>	<u>(19,537)</u>
經營活動之現金流出	(3,943)	(19,537)
(已付)／退回所得稅	(234)	264
	<u>(4,177)</u>	<u>(19,273)</u>
經營活動之現金流出淨額	<u>(4,177)</u>	<u>(19,273)</u>

39. 經營租約承擔

於結算日，本集團就汽車及租賃物業根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約之未償還日後最低租金承擔如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
汽車		
一年內	–	541
租賃物業		
一年內	1,451	830
第二至五年(包括首尾兩年)	2,102	990
	<u>3,553</u>	<u>1,820</u>

租約之年期協定為一至三年，而租期內之月租乃屬固定。

概無租約包含或然租金。

40. 未來經營租約安排

於結算日，本集團就飛機根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租賃總收入如下：

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
一年內	4,452	4,966
第二至五年(包括首尾兩年)	3,442	1,655
	<u>7,894</u>	<u>6,621</u>

租約之年期協定為三年，而租期內之月租乃屬固定。

41. 承擔

	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
有關收購物業、機器及設備之已訂約但未撥備 之資本開支	<u>919</u>	<u>1,498</u>

於兩年結算日，本公司並無任何重大資本承擔。

42. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團已向銀行抵押賬面值約為8,416,000元人民幣之土地使用權，以及總賬面值約66,980,000元人民幣之樓宇、機器及設備及約46,537,000元人民幣之銀行存款，以作為本集團獲授140,383,000元人民幣之銀行信貸之抵押。

於二零零六年十二月三十一日，本集團已向銀行抵押賬面值約23,176,000元人民幣之永久業權土地及土地使用權，以及賬面總值約139,153,000元人民幣之樓宇、機器及設備，及約8,652,000元人民幣銀行存款，以作為本集團獲授約117,120,000元人民幣之銀行信貸之抵押。

43. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司就附屬公司廣州美亞獲授銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保約80,241,000元人民幣(二零零六年：47,016,000元人民幣)。在該等銀行信貸中，廣州美亞截至二零零七年十二月三十一日已動用其中約60,736,000元人民幣(二零零六年：44,961,000元人民幣)。

除上述者外，本公司及本集團於兩年結算日並無其他重大或然負債。

44. 僱員退休福利

本公司及其附屬公司均參與有關地方政府機關所監管之定額供款退休計劃。

本公司為其全體香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產於受託人控制之基金內與本集團資產分開持有。本公司按相關薪酬之5%向該計劃作出供款，而有關供款與僱員對應。本公司之僱主供款於對計劃作出供款時全數歸屬予僱員。

本公司於中國之附屬公司於合資格僱員退休前每月須向退休計劃供款，供款額為當地標準基本薪金12%。地方政府機關須負責支付該等退休僱員之退休金。

於二零零七年十二月三十一日，除上述供款外，本集團並無任何其他責任，亦無由於僱員退出退休福利計劃而沒收之供款。

45. 關連交易及關連人士交易

於年內，本集團在日常業務中進行之關連交易及關連人士交易如下：

- (i) 本集團全資附屬公司鵬進有限公司(「鵬進」)與關連公司德安航空股份有限公司(「德安航空」)(黃春發先生於其中擁有實益權益)訂立飛機租賃協議，內容有關四架飛機之租賃及由鵬進向德安航空提供顧問服務，自二零零六年五月一日至二零零八年四月三十日止為期三年，代價為租金收入及顧問費收入。於結算日，應收該關連公司款項為6,473,000元人民幣(附註29)。年內收到之總款額於下文(v)披露。
- (ii) 於二零零七年四月十三日，鵬進與最終控股股東美亞鋼管廠股份有限公司之全資附屬公司Sino Regal Assets Limited(「Sino Regal」)訂立飛機銷售協議，以向Sino Regal購買兩架飛機，總代價約為2,000,000美元。同日Sino Regal及德安航空簽立租賃轉讓協議。根據租賃轉讓協議，鵬進同意繼續出租飛機予德安航空，由租賃轉讓協議日期起至二零零八年四月三十日止，年租金為552,000美元。飛機銷售協議與租賃轉讓協議已於二零零七年五月三十一日完成。
- (iii) 於二零零七年四月十三日，本公司間接持有81.4%權益之附屬公司廣州美亞股份有限公司(「廣州美亞」)與最終控股公司美亞鋼管廠股份有限公司訂立原材料採購協議，以向美亞鋼管廠股份有限公司採購原材料，由二零零七年四月一日起至二零一零年三月三十一日止。本公司董事預期截至二零一零年三月三十一日止三年，原材料採購之年度上限分別將為3,900,000美元、4,300,000美元及4,700,000美元。

年內，廣州美亞已向美亞鋼管廠股份有限公司採購約1,400,000美元之原材料，有關條款與獨立第三方供應商提供的相若。

- (iv) 於二零零七年四月十三日，本公司之全資附屬公司新光集團有限公司(「新光」)與美亞鋼管廠股份有限公司訂立股份出售協議，以出售其於富成之全部28.51%股權，代價為現金新台幣149,500,000元(相當於約34,600,000元人民幣)。富成出售事項已於二零零七年七月三日完成。
- (v) 除本財務報表其他部份另外詳述之交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行以下重大交易：

姓名	關係	交易性質	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
羅漢及其配偶	本公司董事	已付租金	120	120
德安航空股份有限公司	受共同董事控制	租金收入 顧問費收入	7,195 469	4,966 144

附註：就羅漢先生及其配偶所擁有之一項物業支付之租金乃參考現行市場租金釐定。

46. 結算日後事項

於二零零七年十二月三十一日後及直至本財務報表獲批准之日期，本集團並無重大結算日後事項。

47. 資本管理

本集團管理資本之首要目標是保障本集團持續經營能力，以為股東提供回報，惠及其他利益相關者以及保持優化的資本架構以減輕資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團可調整向股東派發股息之金額，向股東返還資本，發行新股份或出售資產減債。

本公司利用資本負債比率監察資本架構，做法符合業內慣例。資本負債比率為淨債務除以總資本。淨債務是總銀行借貸減去現金及銀行存款之數。總資本是股東資金(即本公司權益持有人應佔權益總額)加上淨債務之數。

本集團於二零零七年將資產負債比率保持在80%以下，此策略與二零零六年無異。

本集團於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	附註	二零零七年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
總借貸	34	311,402	374,603
減：現金及銀行存款	30, 31	(113,998)	(76,141)
淨債務		197,404	298,462
股東資金		316,123	263,946
總資本		<u>513,527</u>	<u>562,408</u>
資本負債比率		<u>38%</u>	<u>53%</u>

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團已遵守若干銀行授予本集團之銀行信貸所列的所有必守財務契諾。

48. 比較數字

若干比較數字已予調整，以符合本年度之披露的變動，並且就二零零七年內首次披露之項目獨立呈列比較數字。

49. 最終控股公司

董事認為於中華民國註冊成立之公司美亞鋼管廠股份有限公司為最終控股公司。

3. 債務

於二零零八年八月三十一日(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，經擴大集團有以下借貸：

- (i) 短期有抵押銀行貸款約36,230,733元人民幣，以賬面值50,016,018元人民幣之機器及設備作抵押；
- (ii) 短期有抵押銀行貸款約55,478,248元人民幣，以賬面值70,093,581元人民幣之待售物業作抵押；
- (iii) 短期有抵押貸款約102,326,057元人民幣，以賬面值129,241,028元人民幣之可供出售金融資產作抵押；
- (iv) 短期有抵押銀行貸款約37,462,431元人民幣，以賬面值8,268,107元人民幣之土地使用權、賬面值25,007,871元人民幣之樓宇及已抵押銀行存款作抵押；
- (v) 短期無抵押銀行貸款130,712,436元人民幣；
- (vi) 長期無抵押銀行貸款147,688,957元人民幣；
- (vii) 長期有抵押銀行貸款911,854,546元人民幣，以公平值271,484,619元人民幣之投資物業及賬面值1,346,643,388元人民幣之發展中物業作抵押；及
- (viii) 長期有抵押銀行貸款10,392,862元人民幣，以已抵押銀行存款作抵押。

於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之銀行融資由經擴大集團之土地使用權、樓宇、投資物業、待售物業及發展中物業(其賬面值或公平值分別約為8,268,107元人民幣、25,007,871元人民幣、271,484,619元人民幣、70,093,581元人民幣及1,346,643,388元人民幣)之押記及經擴大集團若干實體簽訂之公司擔保作支持。

於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就授予經擴大集團若干物業之買家之按揭貸款作出約365,889,294元人民幣之擔保。

於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已向若干銀行提供公司擔保，以就授予附屬公司之銀行融資約674,202,759元人民幣作抵押。於該等銀行融資中，538,133,680元人民幣已被動用。

於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已訂約但未撥備之資本承擔合共約為268,896,930元人民幣。

除上述或本文另行披露者，以及集團內負債及於日常業務中之一般應付貿易款項外，於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還債務、已發行及尚未發行或擬發行之任何貸款資本、銀行透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租約承擔、重大擔保或重大或然負債。

於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還，以及已批准或創設但未發行之任何債務證券，亦無定期貸款。

董事概不知悉經擴大集團之債務水平及或然負債自二零零八年八月三十一日以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金

經審慎周詳查詢後，董事認為，若無發生不可預見之情況及計及經擴大集團經營業務產生之現金流量及現時可動用之銀行融資後，經擴大集團擁有足夠營運資金，以供其於本通函日期起計至少未來十二個月之目前所需。

5. 重大不利變動

直至最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團之財政或營運狀況或前景有任何重大不利變動。

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

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為本所謹就德安開發股份有限公司(「德安」)及其附屬公司(統稱「德安集團」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告，其載於下文第I至第II節，以供載入美亞控股有限公司(「貴公司」)日期為二零零八年十月三十一日之通函(「通函」)，內容有關貴公司建議收購德安已發行股本之約88.59%。財務資料包括德安於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日之綜合資產負債表，以及德安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年度各年及截至二零零七年及二零零八年四月三十日止四個月(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他闡釋附註。

德安為於一九八八年一月二十九日在台灣註冊成立之有限公司。德安主要在台灣從事物業發展及物業投資業務。德安持有之主要資產為(i)德安國際公寓大廈管理維護股份有限公司(「德安國際公寓」)及大清營造股份有限公司(「大清」)各自之全部已發行股本；(ii)德先股份有限公司(「德先」)約45.75%之直接股權及透過大清持有德先約9.75%之間接股權。德安及美亞鋼管廠股份有限公司(「台灣美亞」)(最終控股股東)相互之間有交叉持股。德安持有台灣美亞約7.86%股權，而台灣美亞(為賣方之一)持有德安約1.27%股權。德安集團主要透過德安、大清及德先持有之主要資產為投資物業及待售物業。

德安及其附屬公司已採納十二月三十一日為彼等之財政年度結算日。德安集團之法定經審核財務報表或管理賬目乃根據台灣會計原則及相關財務規例編製。德安集團之法定財務報表乃由德勤華永會計師事務所有限公司(台灣)審核，惟德安國際公寓之法定財務報表乃由誠信聯合會計師事務所審核及大清之法定財務報表乃由鼎信聯合會計師事務所審核除外。

就本報告而言，德安董事以下文附註2載列之呈列方式為基準，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製德安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年度各年及截至二零零八年四月三十日止四個月之綜合財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。陳葉馮會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核香港財務報告準則財務報表。

財務資料已由 貴公司董事根據香港財務報告準則(本文並無調整)以及以經審核香港財務報告準則財務報表及德安集團截至二零零七年四月三十日止四個月之未經審核綜合財務報表為基準而編製。

董事之責任

德安董事之責任為根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈報德安於有關期間之綜合財務報表。 貴公司董事之責任為根據香港財務報告準則真實而公平地呈報財務資料。彼等之責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地呈報綜合財務報表以及呈報財務資料有關之內部監控，以使綜合財務報表及財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，選擇及應用適當會計政策及按情況作出合理會計估計。

申報會計師之責任

就截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年四月三十日止四個月之財務資料而言，本所之責任乃依據吾等之審查，就財務資料發表意見，並向 閣下報告。本所在編製財務資料時，已查閱德安集團經審核香港財務報告準則財務報表，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行所需額外程序。

德安集團截至二零零七年四月三十日止四個月的比較綜合收益表、現金流量表及權益變動表連同有關附註，乃摘錄自德安集團同期之未經審核綜合財務資料（「比較財務資料」），該綜合財務資料乃由德安集團董事僅為本報告而編製。

就截至二零零七年四月三十日止四個月之財務資料而言，本所之責任根據吾等之審閱，就比較財務資料作出獨立結論，並向閣下匯報。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作報表第2400號「委聘審閱財務報表」審閱比較財務資料。審閱主要包括向該集團管理層作出查詢，並對比較財務資料採取分析程序，據此評估會計政策及呈列方式是否已貫徹應用（惟另有披露者除外）。審閱工作不包括監控測試及資產、負債及交易核證等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核為窄，故所給予之保證程度也較審核為極低。因此，本所並無就截至二零零七年四月三十日止四個月之比較財務資料發表審核意見。

意見及審閱結論

本所認為，就本報告而言，以下文附註2所載之編製為基準，截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年四月三十日止四個月之財務資料真實而公平地反映德安集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日之綜合財政狀況以及德安集團截至該等日期止年度及期間之綜合業績及現金流量。

吾等並無發出保留意見，惟本所謹請閣下垂注財務資料第II節附註2.1所指於二零零八年四月三十日，德安集團之流動負債超過其流動資產約1,854,490,000元新台幣。德安之主要股東黃春發先生已向德安集團提供足夠資金，以用來於可預見之將來彼等到期時償還其債務，且令其業務得以持續經營。此等情況連同第II節附註2.1所載述其他事宜，顯示存在重大不明朗及不可預測因素，令德安集團繼續以持續基準經營之能力存有重大疑慮。

按照本所之審閱結果（不構成審計），就本報告而言，本所並無發現任何須對截至二零零七年四月三十日止四個月之比較財務資料作出任何重大修訂之事項。

I. 財務資料

以下載列於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日，以及截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零七年及二零零八年四月三十日止四個月德安集團之財務資料。

(a) 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
營業額	6	3,622,889	4,345,986	5,014,164	1,862,300	999,031
銷售成本		(2,841,468)	(3,512,995)	(3,935,213)	(1,447,795)	(782,041)
毛利		781,421	832,991	1,078,951	414,505	216,990
其他收益及淨收入	7	135,640	245,543	687,075	70,420	78,236
分銷成本	8	(6,821)	(244,837)	(240,672)	(64,172)	(124,709)
行政開支	8	(808,212)	(669,395)	(748,275)	(212,242)	(253,211)
其他經營開支	8	(8,561)	(50,231)	(133,435)	(3,425)	(73,434)
透過損益列賬之衍生金融 工具之公平值收益淨額	35	(6,760)	(15,233)	(76,916)	(39,735)	2,125
投資物業之重估收益	17	7,190	3,990	131,372	-	-
經營溢利		93,897	102,828	698,100	165,351	(154,003)
應佔聯營公司之業績	20	(4,536)	1,287	-	-	-
融資成本	12	(120,522)	(140,386)	(132,284)	(51,740)	(50,400)
除稅前溢利／(虧損)		(31,161)	(36,271)	565,816	113,611	(230,968)
稅項	13	(4,031)	(40,589)	(18,530)	(15,744)	(2,650)
年／期內溢利／(虧損)		<u>(35,192)</u>	<u>(76,860)</u>	<u>547,286</u>	<u>97,867</u>	<u>(233,618)</u>
應佔：						
德安權益持有人		8,166	45,392	621,095	165,970	(166,823)
少數股東權益		(43,358)	(122,252)	(73,809)	(68,103)	(66,795)
年／期內溢利／(虧損)		<u>(35,192)</u>	<u>(76,860)</u>	<u>547,286</u>	<u>97,867</u>	<u>(233,618)</u>
股息		-	-	-	-	-

(b) 綜合資產負債表

		於十二月三十一日			於
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
附註	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	四月三十日
					千元新台幣
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	16	4,952,782	4,762,936	344,814	341,715
投資物業	17	71,570	75,560	2,905,267	2,905,267
發展中物業	18	1,989,906	1,987,536	1,983,034	2,360,768
於聯營公司之權益	20	25,151	–	352,940	349,299
可供出售金融資產	21	310,858	620,217	1,386,576	1,350,469
商譽	22	–	–	170,304	180,921
		<u>7,350,267</u>	<u>7,446,249</u>	<u>7,142,935</u>	<u>7,488,439</u>
流動資產					
待售物業	23	1,234,187	1,273,225	892,790	896,063
存貨	24	27,014	25,227	26,046	28,575
貿易應收賬款	25	81,043	123,236	86,339	28,033
應收票據		6,268	16,340	22,108	4,051
應收關連人士款項	26	12,825	4,280	528	1,078
應收董事款項	26	–	250	60	420
預付款項、按金及其他應收賬款	27	261,465	286,388	257,080	272,779
其他金融資產	28	–	255,497	259,460	259,132
已抵押銀行存款	29	439	8,708	11,531	8,819
現金及現金等值項目	30	65,687	68,804	81,059	29,755
		<u>1,688,928</u>	<u>2,061,955</u>	<u>1,637,001</u>	<u>1,528,705</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 千元新台幣
流動負債					
貿易應付賬款	31	534,171	467,896	478,601	470,009
應付票據		505,613	544,300	715,247	676,808
應付關連人士款項	26	126,232	39,038	15,983	20,155
應付董事款項	26	–	123	190,000	92,216
其他應付款項及應計費用	32	228,590	267,821	353,250	355,785
預收賬款	33	495,410	835,050	355,963	367,125
融資租約承擔	42	200,725	310,589	–	–
計息借貸—流動部份	34	1,180,818	1,217,055	1,185,421	1,380,379
應付稅項	13	917	39,875	18,068	20,718
		<u>3,272,476</u>	<u>3,721,747</u>	<u>3,312,533</u>	<u>3,383,195</u>
流動負債淨額		<u>1,583,548</u>	<u>1,659,792</u>	<u>1,675,532</u>	<u>1,854,490</u>
總資產減流動負債		<u>5,766,719</u>	<u>5,786,457</u>	<u>5,467,403</u>	<u>5,633,949</u>
非流動負債					
計息借貸—非流動部份	34	3,828,941	3,637,080	3,195,533	3,371,901
透過損益列賬之衍生金融工具	35	6,760	21,993	98,909	96,784
		<u>1,931,018</u>	<u>2,127,384</u>	<u>2,172,961</u>	<u>2,165,264</u>
資產淨值					
股本及儲備					
股本	38	1,173,800	1,173,800	1,173,800	1,173,800
儲備	39	(464,869)	(101,454)	319,244	314,079
		<u>708,931</u>	<u>1,072,346</u>	<u>1,493,044</u>	<u>1,487,879</u>
德安權益持有人應佔權益		<u>1,222,087</u>	<u>1,055,038</u>	<u>679,917</u>	<u>677,385</u>
少數股東權益		<u>1,931,018</u>	<u>2,127,384</u>	<u>2,172,961</u>	<u>2,165,264</u>
總權益		<u>1,931,018</u>	<u>2,127,384</u>	<u>2,172,961</u>	<u>2,165,264</u>

(c) 綜合權益變動表

	該公司權益持有人應佔			總計 千元新台幣	少數股東 權益 千元新台幣	總權益 千元新台幣
	股本 千元新台幣	可供出售 金融資產之 公平值儲備 千元新台幣	保留盈利/ (累積虧絀) 千元新台幣			
於二零零五年一月一日	1,173,800	-	(420,212)	753,588	1,234,591	1,988,179
年內溢利/(虧損)	-	-	8,166	8,166	(43,358)	(35,192)
出售一間附屬公司之權益	-	-	-	-	30,854	30,854
可供出售金融資產之公平值減少	-	(52,823)	-	(52,823)	-	(52,823)
於二零零五年十二月三十一日	1,173,800	(52,823)	(412,046)	708,931	1,222,087	1,931,018
年內溢利/(虧損)	-	-	45,392	45,392	(122,252)	(76,860)
可供出售金融資產之 公平值增加	-	318,023	-	318,023	-	318,023
增購附屬公司之權益	-	-	-	-	(44,797)	(44,797)
於二零零六年十二月三十一日	1,173,800	265,200	(366,654)	1,072,346	1,055,038	2,127,384
年內溢利/(虧損)	-	-	621,095	621,095	(73,809)	547,286
可供出售金融資產之公平值減少	-	(200,397)	-	(200,397)	(64,258)	(264,655)
增購附屬公司之權益	-	-	-	-	(237,054)	(237,054)
於二零零七年十二月三十一日	1,173,800	64,803	254,441	1,493,044	679,917	2,172,961
期內虧損	-	-	(166,823)	(166,823)	(66,795)	(233,618)
可供出售金融資產之公平值增加	-	161,658	-	161,658	84,467	246,125
增購附屬公司之權益	-	-	-	-	(20,204)	(20,204)
於二零零八年四月三十日	<u>1,173,800</u>	<u>226,461</u>	<u>87,618</u>	<u>1,487,879</u>	<u>677,385</u>	<u>2,165,264</u>
於二零零七年一月一日	1,173,800	265,200	(366,654)	1,072,346	1,055,038	2,127,384
期內溢利/(虧損)	-	-	165,970	165,970	(68,103)	97,867
可供出售金融資產之公平值增加	-	26,529	-	26,529	-	26,529
於二零零七年四月三十日	<u>1,173,800</u>	<u>291,729</u>	<u>(200,684)</u>	<u>1,264,845</u>	<u>986,935</u>	<u>2,251,780</u>

(d) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 千元新台幣
除稅前溢利／(虧損)	(31,161)	(36,271)	565,816	113,611	(230,968)
調整：					
物業、機器及設備之折舊	182,376	175,934	149,162	62,422	21,882
出售物業、機器及設備之 (收益)／虧損	8,547	(1,506)	(418,231)	1,072	-
透過損益列賬之衍生金融工具 之公平值(收益)／虧損淨額	6,760	15,233	76,916	39,735	(2,125)
商譽之減值虧損	-	17,035	33,962	-	22,146
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	36,000	-	-
出售可供出售金融資產之(收益)／ 虧損	(35,457)	18,749	(179,667)	(61,954)	(5,829)
發展中物業之公平值(收益)／虧損	33,528	33,491	(92,535)	(676)	(3,644)
投資物業之重估收益	(7,190)	(3,990)	(131,372)	-	-
應佔一間聯營公司之業績	4,536	(1,287)	-	-	26,565
未付退休金成本	2,755	-	(4,563)	1,043	1,011
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	164,694	217,388	35,488	155,253	(170,962)
存貨(增加)／減少	(8)	1,787	(819)	(590)	(2,529)
貿易應收賬款(增加)／減少	22,944	(42,193)	39,310	40,582	58,306
應收票據(增加)／減少	11,319	(10,072)	93,769	(5,994)	18,057
應收關連人士款項(增加)／減少	(11,720)	8,545	3,752	1,129	(550)
應收董事款項(增加)／減少	-	(250)	190	(630)	(360)
預付款項、按金及其他應收賬款 (增加)／減少	(65,921)	(26,923)	42,289	(10,934)	(15,699)
待售物業增加／(減少)	213,596	1,105,167	1,850,756	840,984	371
發展中物業增加／(減少)	(910,775)	(1,173,326)	(1,283,928)	(740,180)	(377,734)
貿易應付賬款增加／(減少)	175,323	(66,275)	170,947	(234,261)	(8,592)
應付票據增加／(減少)	404,985	38,687	(264,635)	215,465	(38,439)
應付關連人士款項增加／(減少)	(20,391)	(87,194)	(23,055)	40,408	4,172
應付董事款項增加／(減少)	(341,000)	123	189,877	268,453	(97,784)
預收賬款增加／(減少)	334,035	339,640	(559,637)	(180,332)	11,162
其他應付賬款及應計費用 增加／(減少)	6,444	39,231	74,558	(36,673)	1,524
融資租約承擔增加／(減少)	51,326	109,864	(310,589)	(310,589)	-

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 千元新台幣 (未經審核)
經營(所用)／所得現金	34,851	454,199	58,273	42,091	(619,057)
已付所得稅	(3,114)	(1,631)	(40,337)	-	-
經營業務現金(流出)／流入淨額	31,737	452,568	17,936	42,091	(619,057)
投資活動					
購買物業、機器及設備	(34,266)	(4,760)	(2,670,854)	(4,740)	(18,879)
出售物業、機器及設備所得款項	14,362	20,178	4,793,000	99	96
購買可供出售金融資產	(180,496)	(137,377)	(1,904,912)	(50,227)	(441,300)
出售可供出售金融資產所得款項	111,972	153,730	1,310,078	114,422	752,059
出售一間附屬公司股份之所得 款項淨額	39,881	-	-	-	-
收購一間聯營公司	-	-	(352,940)	-	-
購買其他金融資產	-	(255,497)	(3,963)	(1,816)	328
購買一間附屬公司之額外股份	-	(17,035)	(135,089)	-	(32,763)
收購附屬公司之現金流出淨額	-	-	(120,179)	-	-
投資活動現金(所用)／所得淨額	(48,547)	(240,761)	915,141	57,738	259,541
融資活動					
應付少數股東權益款項增加／(減少)	30,854	(44,797)	(301,312)	-	(65,826)
計息借貸增加／(減少)	230,853	36,237	(131,321)	(425,311)	194,958
長期銀行貸款增加	649,310	446,926	3,384,020	-	199,737
償還長期銀行貸款	(876,632)	(638,787)	(3,869,386)	316,395	(23,369)
已抵押銀行存款增加／(減少)	721	(8,269)	(2,823)	964	2,712
融資活動現金流入／(流出)淨額	35,106	(208,690)	(920,822)	(107,952)	308,212
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	18,296	3,117	12,255	(8,123)	(51,304)
年／期初現金及現金等值項目	47,391	65,687	68,804	68,804	81,059
年／期終現金及現金等值項目	65,687	68,804	81,059	60,681	29,755

II. 財務報表附註

1. 一般資料

德安開發股份有限公司為於一九八八年一月二十九日在台灣註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為台灣台北市權東路三段2-1號12樓。

德安之主要業務為在台灣從事物業發展及物業投資。於有關期間，德安附屬公司(連同德安統稱為「德安集團」)主要從事餐廳、購物及休閒設施、物業管理以及土木工程及建築服務。

除另有說明外，該等綜合財務報表以千元新台幣(「千元新台幣」)列示。

2. 主要會計政策概要

A. 遵例聲明

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。該集團採納之主要會計政策概要載列如下。

德安於有關期間初內已提早採納於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

該等綜合財務報表以新台幣列示，新台幣亦為德安集團之功能貨幣。

B. 編製基準

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四月三十日止期間之綜合財務報表包括德安及其附屬公司。

編製財務資料所採用之主要會計政策載列如下。該等政策與有關期間所列報者貫徹應用。

編製財務報表所使用的計量基準為歷史成本法，惟按公平值列賬的衍生金融工具及投資物業除外。

管理層在編製符合香港財務報告準則之財務資料時需要適用若干重大會計估計，亦需要於應用德安集團之會計政策時行使其判斷。涉及較高程度判斷或較複雜之範疇，或對財務報表屬重要的假設及估計的範疇於下文附註4披露。該等估計及假設會影響資產與負債的呈報金額及於財務報表日期或然資產與負債之披露以及有關期間收入與支出的呈報金額。儘管該等估計以管理層對事件及行動所深知而作出，最終實際結果可能有別於該等估計。

管理層會不斷審閱該等估計及相關假設。如修訂的會計估計只影響當期，修訂會於當期確認；如修訂同時影響本期及未來期間，修訂會於修訂及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷，以及有極大風險導致下年度須作出重大調整之估計，將於附註4討論。

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四月三十日，德安集團分別有流動負債淨額約1,583,548,000元新台幣、1,659,792,000元新台幣、1,675,532,000元新台幣及1,854,490,000元新台幣。德安之主要股東黃春發先生已提供書面承諾函，以向德安集團提供持續財務支援，以用來於可預見之將來彼等到期時償還其債務，且令其業務得以持續經營。因此，財務資料乃以持續經營為基準而編製，假設德安集團能夠於可預見之將來彼等到期時償還其債務，且令其業務得以持續經營。

C. 附屬公司

附屬公司乃由德安集團控制之實體。當德安集團有權力監管一間實體之財務及經營政策，藉此自其業務中獲得利益時，則存在控制權。於評估控制權時，將考慮現時可行使之潛在投票權。

於附屬公司的投資乃由控制權開始當日起合併計算至綜合財務報表內，及直至控制權終止日為止。

儘管德安於有關期間分別直接持有德先已繳足股本之33.67%、36.42%、43.53%及45.08%，德安董事認為德安於有關期間對德先之財務及經營決策過程有重大影響，因此，其被視為德安之附屬公司。

集團內公司間結餘、交易及因進行集團內公司間交易而產生之任何未變現溢利已於編製綜合財務報表時完全抵銷。因進行集團內公司間交易而產生之任何未變現虧損均予抵銷，方式與未變現收益相同，惟僅以並無減值憑證者為限。

少數股東權益指並非由德安直接或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部份。就此而言，德安集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致德安集團整體須承擔就金融負債所界定的合約責任。少數股東權益於綜合權益變動報表內呈列，及與德安股權持有人應佔權益分開列示。少數股東權益所佔德安集團業績在綜合收益表內作為年度溢利或虧損總額列作年內少數股東權益與德安股權持有人之間之分配。

倘少數股東權益應佔虧損超過其所佔附屬公司股東權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減德安集團之權益；惟當少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力進行額外投資以彌補虧損則除外。附屬公司之所有期後溢利均會分配至德安集團之權益，直至德安集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

D. 聯營公司

聯營公司是指德安集團或德安對其管理(包括參與財務及營運決策)有重大影響力，但無控制權或共同控制權之公司。

於聯營公司之投資是按權益法列入綜合財務報表，且初步以成本入賬，其後就德安集團佔該聯營公司淨資產在收購變動後作出調整，除非分類為持作出售。綜合收益表包括有關期間內德安集團應佔聯營公司之收購後及除稅後業績，包括有關期間內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值虧損。

當德安集團對聯營公司承擔之虧損超逾其應佔權益時，德安集團應佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如德安集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，德安集團在聯營公司應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面值，以及實質上構成德安集團在聯營公司投資淨額一部分之長期權益為準。

德安集團與聯營公司之間交易所產生之未變現損益會按德安集團應佔該聯營公司之權益比率作出抵銷；如有證據顯示所轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在收益內確認。

E. 商譽

商譽乃指業務合併或投資於聯營公司之成本超過德安集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益之數額。

商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位及每年測試減值。就聯營公司而言，商譽之賬面值計入至聯營公司權益之賬面值。

德安集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超過於業務合併或投資於聯營公司之成本之任何金額乃立即於收益表確認。

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，所購買商譽之任何應佔金額乃於計算出售損益時計算在內。

增購附屬公司之權益

因增購附屬公司之權益而產生之商譽指收購成本超過附屬公司其他權益應佔資產淨值之公平值之金額。附屬公司其他權益應佔相關資產及負債之公平值與賬面值之間差異直接計入至特別儲備。

F. 投資物業

投資物業指為資本增值或現時未確定之未來用途而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入。

在建或發展作未來投資物業用途之物業分類為物業、機器及設備內之在建資產，並按成本入賬，直至建築工程或發展項目竣工為止，有關物業屆時將按公平值重新分類為投資物業。該物業於當日之公平值與其過往賬面值之間差異於收益表內確認。

於初始確認後，投資物業乃按公平值列賬。公平值乃按交投活躍市場之價格計算，並於必要時就特定資產任何性質、位置或狀況差異作出調整。倘並無有關資料，德安集團則會使用交投較淡靜市場之最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。此等估值根據國際評估準則委員會頒佈之指引進行。此等估值每年由外聘估值師檢討。就持續作為投資物業使用或市場交投變為淡靜而重新發展之投資物業而言，則繼續以公平值計量。

投資物業的公平值反映(其中包括)現有租賃的租金收入，以及在現行市況下對未來租賃的租金收入作出的假設。

公平值亦在類似基準上反映任何有關物業可預期出現的現金流出。部分付款確認為負債(包括與分類為投資物業的土地相關的融資租約負債)；而其他付款(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

僅於項目可能於未來為德安集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，有關其後開支方計入資產賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財務期間在收益表列為支出。投資物業公平值變動乃於收益表內確認。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途之物業分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至建築工程或發展項目竣工為止，有關物業屆時將重新分類並於其後入賬列作投資物業。

倘物業、機器及設備項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於改變用途當日之賬面值與公平值間任何差異，將根據香港會計準則第16號在權益確認為物業、機器及設備之重估準備。然而，倘公平值收益僅為撥回之前減值虧損，則在收益表中確認有關收益。

待售未重新發展之投資物業根據香港財務報告準則第5號於持作出售之非流動資產內分類。

G. 物業、機器及設備

於結算日，物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

僅於有關資產可能於未來為德安集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，其後成本方計入資產賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。已更換零件的賬面值取消確認。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間，在收益表列為支出。

因重估持作自用物業產生之變動一般在儲備內處理。僅有例外情況如下：

- 倘產生重估虧絀，變動將在收益表內扣除，直至超出於緊接重估前就同一項資產於儲備內持有之金額為止；及
- 倘產生重估盈餘，變動將計入收益表，並以就同一項資產先前已於收益表內支銷之重估虧絀為限計算。

自行興建之物業、機器及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本。

出售或棄用物業、機器及設備項目之盈虧乃指出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額，並於出售或棄用日期在收益表內確認。任何相關重估盈餘由重估儲備撥入保留溢利。

就其估計可使用年期以直線法撇銷物業、機器及設備項目之成本或估計，減去其估計剩餘價值（如有）而計算之折舊如下：

- 永久業權土地並無計算折舊；
- 永久業權土地上之樓宇按其估計可使用年期（由落成起計不超過五十五年）折舊；
- 其他固定資產就其估計可使用年期按直線法折舊如下：

租賃物業裝修	3—7年
傢俬、裝置及辦公室設備	2—15年
汽車	3—5年

當物業、機器及設備項目之部分有不同使用年期時，項目之成本或估值在部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）須每年檢討。

H. 建造成本

德安集團就建議建造工程進行可行性研究所產生的費用(包括顧問費、內部員工薪酬及一般費用)的處理方式如下：

- 如建議工程仍在初步審議階段，不能肯定會否落實，有關成本會自收益表註銷；及
- 在達成項目協議後，所有有關建造成本均列入為在建工程，直至該物業啟用後，有關建造成本即撥入固定資產。

I. 租賃

倘德安集團把一項安排(包括一項或一連串交易)確定為於協定期間轉讓一項或多項特定資產之使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租賃。有關決定乃按安排之性質作出評估，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 以融資租約方式獲得之資產

如該集團以融資租約獲得資產之使用權，會將相當於租賃資產公平值或最低租賃付款之現值(如為較低之金額)列入固定資產及相關負債，扣除融資費用，並列作融資租約承擔。折舊是在相關之租賃期或(如德安或德安集團將取得資產之所有權)資產之可用期限內撇銷資產成本或估值之比率計提撥備。減值虧損按照會計政策入賬(如附註L所載)。租金所包含的融資費用將於租賃期間計入收益表，使各會計期間對承擔結餘以相若的比率扣減金額。

(ii) 經營租約開支

德安集團根據經營租約使用資產時，按照租約所支付之款項於租賃期所轄會計期間按等額分期計入收益表中，若另一方法更能反映該租賃資產所產生之效益模式則除外。租賃獎勵在收益表中被確認為淨租賃付款之組成部分。或然租金於產生會計期內作為開支撇銷。

購入根據經營租約持有土地之成本乃於租賃期間以直線法攤銷，惟物業被分類為投資物業則除外。

J. 發展中物業

- (i) 德安集團就地盤準備、土地成本及收購有關物業發展商之發展權以及有關貸款予物業發展商之權益所產生的成本，均列入為發展中物業。
- (ii) 就發展項目向發展商收取的付款會撥入遞延收入，而德安集團就有關該發展項目隨後產生的任何開支會自遞延收入中扣除。
- (iii) 因德安集團作自用的物業發展而產生的支出，在獲發入伙紙後及該等物業投入使用時，撥入固定資產。
- (iv) 如德安集團與發展商達成協議重新發展現有自用物業，在重新發展前，有關物業會按現有用途重新估值。因重新估值而產生的盈餘會撥入固定資產重估儲備。於重建工程開始時，有關物業的賬面淨值會撥入發展中物業。

- (v) 如免息貸款是給予發展商作為發展合約的其中一項條款，該貸款初始會按公平值（即以提供貸款時之現行市場利率貼現該貸款的現值）列賬。該貸款的公平值及面值的差額會於建造期間列入為發展中物業，並在發展完成時，轉撥至收益表。有關貸款的名義利息收入會於貸款期內分別計入收益表及貸款中，令該貸款於到期日的公平值等同其面值。
- (vi) 與物業發展商共同發展物業的利潤，將在下列情況下在收益表內確認：
- 如德安集團獲得分攤發展項目的售樓淨盈餘的權利，該收入初始會於發展物業獲發入伙紙，並且收入及成本的金額能可靠地估計後才會獲確認。任何未出售物業之權益其後會根據政策的基準重新計量（如附註F所載）；及
 - 如德安集團收取發展項目分攤的資產，利潤會按收取該等物業時以相關資產之公平值為基準，並計入德安集團就發展項目所需承擔的風險和責任後才會獲確認。
- 於確認利潤時，與該發展項目有關的遞延收入或發展中物業結餘會視情況記入收益表作為收益或支出。
- (vii) 如德安集團須就將予重新發展的物業所保留的一部分向發展商支付代價，德安集團所佔重新發展項目的利潤（包括已向發展商收取的任何款項）須在德安集團的應負責任及可變現利潤的金額能較準確地確定後，將記入收益表內。
- (viii) 如於發展項目完成後，獲分派作利潤及持有作待售用途的物業會按其於收取時的成本（即估計可變現淨值）入賬。可變現淨值是指估計售價減去將於出售物業時產生的成本。於出售物業時，該等物業的賬面值於確認有關收入的期間確認為物業的出售成本。因物業降值至可變現淨值而產生的任何虧損，於減值期間確認作開支。因可變現淨值增加引致任何物業減值的回撥，則於該回撥期間確認作物業出售成本的減少。
- (ix) 如收取在建物業作為發展項目的攤分資產，於收取該等物業時會按公平值於在建資產中確認。其後所產生的建造成本將予以資本化作為在建資產，而當資產投入預定用途所需的絕大部分準備工作完成後，該在建資產會轉撥至固定資產。

K. 待售物業

待售物業分類為流動資產及以成本與淨變現值之間較低者列賬。淨變現值指參考按現行市況計算之管理估計減去出售物業所產生之成本後而釐定之估計售價。

L. 資產減值

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收賬款之減值

以成本或攤銷成本列賬之債務及股本證券投資（於聯營公司之權益除外）及其他流動及非流動應收賬款或分類為可供出售股本證券在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一項或多項虧損事件發生時，德安集團根據客觀證據顯示，作出減值：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能出現破產或其他財務重組；

- 債務人面對重大科學技術、市場、經濟或法律上負面影響；及
- 股本投資工具價格出現重大及長期下跌，其公平值在成本以下。

若任何該證據存在，任何應減值虧損決定及確認如下：

- 就沒有掛牌按成本價列報之股本證券而言，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以相同金融資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量（當折現之影響為重大時）之差異計算。股本證券之減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列報之貿易應收賬款及其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產原實際利率（即該等資產於首次確認時計算之實際利率）折現預期未來現金流量之現值之差異計算，當折現之影響為重大時。當金融資產以攤銷成本列報並含有相同之風險特色，如相同之信貸情況及沒有個別評估需作減值時，以上評核需共同評計。金融資產之未來現金流量需一同作出減值評估並基於以往之資產虧損記錄以其相同組別之信貸風險特色而作出。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後連繫某項發生之事件，則該減值虧損於收益表內轉回。減值虧損之轉回不可以使資產之賬面值超出在往年若然沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

- 就可供出售股本證券而言，當公平值下降直接於權益內確認時，有客觀憑證顯示該資產出現減值，則於權益直接確認之累積虧損從權益中扣除，及於收益表內確認，儘管金融資產已取消確認。於收益表內確認之累積虧損數額乃購買成本（扣除任何本金償還及攤銷）及現時公平值，減去該資產先前於收益表內確認之減值虧損後之差異。

有關可供出售股本證券於收益表內確認之減值虧損並未經收益表作轉回。該等資產公平值之任何往後增加於權益中直接確認。

倘公平值其後增加客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則有關可供出售債務證券之減值虧損可以轉回。於相關情況下，減值虧損之轉回於收益表中確認。

除了包括在貿易及其他應收賬款內之貿易應收賬款之減值虧損（當債務之可回收性存疑但並不極低）外，減值虧損直接在相關資產註銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬目調整。當德安集團認為該款項之可回收性極低時，該不可回收之款項在貿易應收賬款中直接註銷而在撥備賬目內之金額亦需轉回終止。如該筆在撥備賬目內之金額在以後能收回時，則應在撥備賬目中轉回註銷。在撥備賬目中之任何變動及以後收回之註銷金額應直接在收益表中確認。

(ii) 其他資產減值

在每一結算日，內部及外界資料均作檢討以鑑定以下之資產有否顯示需要減值或以往確認之減值虧損是否已不復存在或經已減少：

- 物業、機器及設備（以重估金額列賬者除外）；

- 於聯營公司之權益；及
- 商譽。

如有任何此等跡象，則須估計該資產之可收回金額。此外，商譽、未可供使用之無形資產及無限定使用年期之無形資產，其可收回金額會每年估計以得知是否有減值跡象。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額以其售價淨額及使用價值計算，兩者以較高者為準。在評估使用價值時，須以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現為現值，該除稅前貼現率應反映當時市場貨幣的時間價值和有關資產的風險。當資產不能獨立地產生現金流入時，則以能夠獨立產生現金流入的最小資產組合來釐定可收回金額（即現金產生單位）。

- 確認減值虧損

當資產的賬面值或所隸屬的現金產生單位超過其可收回金額時，減值虧損即於收益表內確認。就產生現金單位確認的減值虧損，將按比例首次分配至該單位（或一組單位）的任何商譽，以削減該單位（或一組單位）的其他資產賬面值，惟資產的賬面值不得低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（如可釐定）。

- 減值虧損的撥回

如用於以確定可收回金額的估值數字出現有利變化，有關的減值虧損予以撥回。所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入收益表。

(iii) 於非金融資產之投資減值

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

M. 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本乃根據加權平均成本法計算，包括所有採購成本、轉換成本和將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之其他成本。

可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價，減去估計完成成本及估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和虧損之所有虧損金額，計入撇銷和虧損發生期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

N. 共同控制業務

根據香港會計準則第31號「於合營公司的投資」，德安集團與發展商就物業發展項目（並無成立獨立實體）達成的安排，均被視為共同控制業務。按照該等物業發展安排，德安集團通常自行負責本身的開支，包括內部員工薪酬及準備工程的開支；至於土地補價、建造成本、專業費用等一切其他工程開支，一般由發展商承擔。而該等開支會在分攤收益盈餘前，在售樓所得款項中扣除。德安集團會就本身所擁有該等業務的權益，將已扣除預收款項後的準備工程開支及支付的地價列作發展中物業。如來自發展商的預收款項超出德安集團有關開支，超出的數額會記入遞延收入。德安集團就物業發展所作出的員工薪酬、一般費用及顧問費用等開支，亦會撥作資本，確認為發展中物業。德安集團所享有該等業務賺取的收入，在扣除當時發展中物業的有關結餘後，記入收益表內。

O. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，及可隨時換算為已知的現金額之短期和高流動性的投資（彼等於價值變動方面的風險不大），於收購後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須於接獲通知時償還，並構成德安集團現金管理一部分的銀行透支。

P. 應付貿易及其他款項

應付貿易及其他款項按公平值初步確認，其後則以按經攤銷成本列賬，除非貼現之影響不重大，於此情況下，彼等以成本列賬。

Q. 計息借貸

計息借貸按公平值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，成本與贖回價值之任何差異會在貸款期間內以實際利率法在收益表中確認。

R. 僱員福利**(i) 短期僱員福利及界定供款計劃的供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款計劃的供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如付款或結算遞延及影響重大，該等款額以彼等之現值列賬。

德安集團在台灣之僱員乃為台灣政府經營的國家贊助的退休金計劃成員。

(ii) 界定供款退休金計劃的供款，於供款時在收益表中確認為開支，惟就建造項目及資本性項目員工所作出的供款，則予以資本化作為資產成本的一部分。**(iii) 德安集團就界定福利退休金計劃承擔的責任淨額**是按每個計劃獨立計算，計算方法是估計僱員在本年度及過往年度提供服務所賺取未來福利的數額；將預期累積福利數額貼現以釐定現值，及扣除任何計劃資產的公平值。貼現率是根據優質公司債券於結算日的收益率釐定；所參考公司債券的條款應與德安集團就界定福利退休金計劃承擔責任的條款相若。如此等債券沒有活躍市場，則採用政府債券的市場收益率。計算工作由合資格精算師以預計單位貸記法進行。

如計劃所提供的福利增加，有關僱員過往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利成為既定福利的平均年期內在收益表中確認為開支；倘屬從事項目的僱員，則在直至福利成為既定福利的平均年期內按直線法撥作有關建造項目或資本性項目的資本化成本。如屬即時變現的既定福利，則會即時以類似方式確認為開支。

在計算德安集團就計劃承擔的責任時，如任何累計未確認的精算損益超逾界定福利責任的現值與計劃資產的公平值兩者中較高額的百分之十，超出部分會在參與計劃的僱員的預期平均尚餘工作年期內，在收益表確認；否則不會確認精算損益。

如在計算德安集團的責任淨額時出現負數，則所確認的資產須以任何累計未確認的精算損失淨額及以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值的總淨值為限。

(iv) 退休金計劃

德安集團實施界定供款計劃及界定福利退休金計劃。僱主界定供款退休金計劃的供款根據政策於財務報表內確認(如附註R(ii)所載)。

僱主就界定福利退休金計劃僱員已付及應付的供款，乃由獨立精算師每年計算，該筆供款乃用作支付根據附註R(iii)所載於財務報表內確認的退休金開支。任何有關退休金的盈虧將於資產負債表的應計或預付福利開支款項(視情況而定)中處理。

S. 所得稅

有關期間內之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動乃於收益表內確認，除非彼等與直接在股本確認之項目有關，於此情況下彼等於股本中確認。

即期稅項為預期須就有關期間內應課稅收入支付之稅項，乃採用於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算，並就過往年度應付之稅項作出調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債在財務報表上的賬面值與這些資產和負債的稅基的差異。遞延稅項資產亦可以由未使用的稅損及未動用稅項抵免產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額之同一期間或源自遞延稅項資產之稅項虧損可撥回或結轉之期間撥回。在決定現有的應稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅損或稅項抵免的期間內轉回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異是產生自以下有限的例外情況：不可扣稅的商譽，不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初次確認(如屬業務合併的一部分則除外)，以及與投資附屬公司(如屬應稅差異，只限於德安集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)有關的暫時差異。

所確認的遞延稅項數額是按照資產和負債賬面值的預期變現或清償方式，根據已生效或在結算日實際上已生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日檢討，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動均獨立呈列，不予抵銷。倘於德安或德安集團具法定強制執行權力可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並且符合以下額外條件的情況下，則期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產和負債而言，德安或德安集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，如彼等與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

T. 發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保合約規定發行人(即擔保人)支付指定款項，以補償擔保之受益人(「持有人」)因個別債務人未能根據債務工具的條款償還到期債務而產生之損失。

倘德安集團發出財務擔保，擔保之公平值(即交易價，除非公平值能夠可靠計量)初步確認為貿易應付賬款及其他貿易及其他應付賬款之遞延收入。倘就發出擔保而已收或應收代價，則該代價乃根據德安集團適用於該類資產之政策予以確認。倘並無已取或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時於收益表內確認為即期開支。

最初確認為遞延收入的擔保金額按擔保期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據是項擔保將向德安集團提出索償，及(ii)向德安集團提出的申索金額預期超過於應付貿易款項及其他應付款項內就擔保即時入賬的金額(即最初確認的金額減累計攤銷後所得的金額)，則撥備予以確認。

(ii) 其他撥備及或然負債

當德安集團或德安須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟利益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，德安集團或德安便會就該時間或數額不定的其他負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計清償債項所需支出的現值計提撥備。

當含有經濟利益的資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但經濟利益外流的可能性極低則除外。當德安集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但經濟利益外流的可能性極低則除外。

U. 收入確認

如果未來經濟利益可能會流入德安集團，且收入及成本(倘適用)能可靠地計量時，收入便會根據下列基準在收益表內確認：

(i) 經營租約之租金收入

經營租約之應收租金收入於租約期所涵蓋之會計期間內，以等額分期在收益表內確認，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。

所涉及之激勵措施在收益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其賺取之會計期間內確認為收入。

(ii) 銷售物業

來自待售物業之出售收益於簽訂買賣協議時或由相關政府機構簽發入伙紙時(兩者中較遲者)被確認。當發展物業於完成前出售,溢利僅於發展項目完成後確認。於確認收益日期前就出售物業收取之按金及分期付款,列入資產負債表下已收之銷售按金及分期付款內。

(iii) 特許銷售

特許銷售收入於貨物在相關商舖銷售時確認。

(iv) 提供管理服務之收入

維修及其他服務之收入於提供有關服務時確認。

(v) 利息收入

利益收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

(vi) 股息

非上市投資之股息收入於股東收取付款之權利確定時確認。上市投資之股息收入在該投資股價除息時確認。

Y. 外幣

編製財務資料時,以功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日之現行匯率以其功能貨幣(即德安集團經營業務所在主要經濟環境通行之貨幣)入賬。於各結算日,以外幣列值之貨幣項目按結算日之現行匯率重新換算。以外幣列值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不會重新換算。

結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間於收益表內確認。重新換算以公平值入賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額會計入本期間的收益表內,惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外,於該情況下,有關匯兌差額將直接於權益內確認。

W. 借貸成本

借貸成本於發生期間在收益表內列作開支,但與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則會資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時,借貸成本便會暫停或停止資本化。

X. 關連人士

就該等財務報表而言,下列人士與德安集團有關連,倘:

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制該集團,或可發揮重大影響德安集團的財務及經營決策,或共同控制德安集團;

- (ii) 德安集團及該人士均受共同控制；
 - (iii) 該人士屬德安集團的聯營公司或德安集團為合營方之合營公司；
 - (iv) 該人士屬德安集團主要管理人員的成員或德安集團的父母、或屬該人士的近親家庭成員、或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
 - (v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
 - (vi) 該人士屬提供福利予德安集團或與德安集團有關連的實體的僱員離職後福利計劃。
- 個人的近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，彼等與該實體交易的家庭成員。

Y. 金融資產

德安集團按下列類別劃分其金融資產：按公平值列入損益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產。歸類須根據金融資產的目的而釐定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類及於各呈報日期重新評估其劃分。

(i) 按公平值列入損益表之金融資產

按公平值列入損益表之金融資產為持作買賣。於初步確認後之各結算日，按公平值列入損益表之金融資產以公平值計量，公平值變動直接於彼此產生之期間內於綜合收益表內確認。

(ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為於活躍市場並無報價的固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收賬款(包括應收貿易賬款、應收關連公司款項及其他應收賬款)採用實際利率法按攤銷成本呈列，並扣減任何可辨認減值虧損。有客觀證據顯示資產已減值時，於綜合收益表內確認減值虧損，並且按照資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量減值虧損。當資產之可收回金額在客觀上與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，無論是否劃分為任何其他類別(上文所載)。於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益內確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益內確認之累計收入或虧損會自權益內剔除，並於綜合收益表確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於綜合收益表確認。可供出售金融資產之減值虧損將不會於以後期間撥回。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計算，則可供出售之股本投資於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於綜合收益表內確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

(iv) 持有至到期日

德安集團及／或德安有明確能力及意願持有至到期日的有期債務證券，分類為持至到期日證券。持至到期證券初步以公平值加交易成本於資產負債表內確認。其後，彼等以攤銷成本減去減值虧損計入資產負債表。

Z. 金融負債

金融負債包括貿易及其他應付賬款及應付關連公司款項，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債攤銷成本以及將利息開支於有關期間分配之方法。實際利率能透過金融負債之預期年期或（倘適用）較短期間實際貼現估計未來現金支付款項之利率。

金融負債於有關合約所列責任解除、註銷或屆滿時不再確認。解除確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額在收益表內確認。

透過損益列賬之衍生金融工具按公平值初步確認。於各結算日，公平值被重新計量。公平值之重新計量產生之盈虧即時扣除至損益表內。

AA. 分類報告

分類乃指德安集團可區分之部分，包括提供之產品或服務（業務分類）或提供產品或服務之特定經濟環境（地區分類），均受有別於其他分類之風險及回報所影響。

根據德安集團之內部財務報告制度，德安集團選擇業務分類資料為主要報告形式。由於德安集團之大部份主要經營業務於台灣產生，故並無提供地區分類資料。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接劃分至該分類之項目及可合理劃分為該分類之項目。例如，分類資產可包括貿易應收賬款及物業、機器及設備。分類收益、開支、資產及負債未計集團內公司間結算，集團內公司間交易則予以抵銷作為綜合處理之部分，惟該等集團內公司間之結餘及交易乃屬於一個單一類別內之集團實體之間之交易及結餘則除外。分類間交易之定價乃按給予外部人士之類似條款釐定。

分類資本開支乃指期內因收購預計可使用超過一個期間之分類資產（包括有形及無形資產）所產生之總成本。

未分配項目主要包括金融和企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

3. 財務風險管理

該集團之經營業務及其融資活動承受兩個主要財務風險，即利率風險及信貸風險。該集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，及將尋求盡量減少對該集團財務表現可能造成之不利影響。該集團使用衍生金融工具以對沖利率風險，而該等工具僅用於對沖用途，而非用作買賣或投機目的。

風險管理根據董事會批准的政策進行。董事會規定整體風險管理的原則，以及所涵蓋特定範圍的政策，例如流動資金風險、利率風險、信貸風險、集中風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具，以及投資剩餘的流動資金。董事會定期檢討該等政策，並於必要時依據營運及市況及其它有關因素，批准更改該等政策。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手在債務到期時無力全數償還債務的風險。就該集團而言，信貸風險主要來自其維持的存款及該集團與交易對手訂立的衍生金融工具。為限制該集團承受的信貸風險，該集團僅與信貸評級良好的金融機構投放存款及訂立衍生金融工具。於衍生金融工具方面，該集團根據「風險價值」概念，估計這些工具於當時的公平市值及於公平市值的潛在變動，以進一步量化及監控其信貸風險。

該集團於申報日期於衍生金融資產及銀行存款承受的最多信貸風險分別來自衍生金融資產之賬面值及結算日之存款總額。

管理層制訂信貸政策，以批准信貸規限及監控信貸風險之披露，以便檢討任何尚未償還債務及以持續經營方式繼續經營。當客戶要求信貸超出若干數額，則會對全部客戶作出信貸評估。呆壞賬撥備於結算日按照以該等尚未償還金額之收回評估為基準之應收賬款而作出。

一般信貸期限允許介乎30至90日。於二零零八年四月三十日，德安集團並無持有來自客戶之任何抵押品。

(b) 集中風險

就該集團於多間銀行及多個交易對手訂立的交易總額而言，並無顯著信貸集中風險。為減少集中風險，該集團根據董事會批准的信貸政策，對接受存款銀行訂定以信貸評級為基礎的存款上限。根據該政策，該集團亦對所有交易對手設定按市場調整的限額，並根據這些限額監控衍生金融工具的現有及潛在風險。

董事認為德安集團於有關期間內面臨重大集中之信貸風險。最大五名客戶之貿易應收賬款於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日分別佔總貿易應收賬款之20%、25%、11%及35%。德安集團持續監察客戶及其他訂約方（按個別或組別識別）之欠款情況，並將此資料載入其信貸風險監控措施。倘成本合理，德安集團將會取用對客戶及其他訂約對手之外界報告。德安集團的政策為只與有信譽的客戶作交易。管理層相信於每個呈報日期未作減值的貿易應收賬款，包括其中已逾期的，全屬良好的信貸質素。

(c) 流動資金風險

流動資金風險指因現金流入及流出時間及數額的差異，而導致負債到期時無足夠資金償還負債的風險。該集團採納謹慎措施管理流動資金風險，時刻維持足夠的現金結餘及所承諾銀行信貸數額，以應付在既定最短六個月至十五個月期間的所有預期資金需求，包括營運資金、債務再融資、股息派付、資本開支及新投資項目。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年四月三十日，德安集團之流動負債超過其流動資產分別為1,583,548,000元新台幣、1,659,792,000元新台幣、1,675,532,000元新台幣及1,854,490,000元新台幣。

為維持足夠營運資本，德安之股東黃春發先生已向德安集團承諾繼續提供財務支援，以用來於可預見之將來彼等到期時償還其債務，且令其業務得以持續經營。

董事亦就德安集團財務責任考慮其未來流動資金。德安集團流動資金風險管理政策旨在維持充足現金及現金等值項目，並藉銀行授出的銀行融資及股東提供之資金撥資物業建造承擔等日常營運。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年四月三十日，德安集團銀行融資總額分別為6,497,022,000元新台幣、6,008,319,000元新台幣、5,829,212,000元新台幣及8,016,292,000元新台幣，其中已用銀行融資金額分別為5,009,759,000元新台幣、4,854,135,000元新台幣、4,380,954,000元新台幣及4,855,280,000元新台幣。

流動資金風險指德安集團將無法履行到期的財務責任風險。德安集團管理流動資產的方法是盡可能確保德安集團持有足夠流動資金以應付到期的債務，避免產生不能接受的損失，或令德安集團的聲譽受損。下表顯示於結算日後期間以未貼現基準列示之即將到期的合約付款。德安集團即將到期的非衍生金融負債項下之該等付款包括(其中包括)以合約利息(或固定利率工具)計算之利息付款。

	賬面值 千元新台幣	訂約未貼現 現金流總額 千元新台幣	一年以內 或按要求* 千元新台幣	一至五年* 千元新台幣
於二零零五年十二月三十一日				
計息借貸	5,009,759	5,009,759	1,180,818	3,828,941
貿易應付賬款	534,171	534,171	534,171	—
應付票據	505,613	505,613	505,613	—
應付關連人士款項	126,232	126,232	126,232	—
其他應付款項及應計費用	228,590	228,590	228,590	—
預收賬款	495,410	495,410	495,410	—
融資租約承擔	200,725	200,725	200,725	—
應付稅項	917	917	917	—
	<u>7,101,417</u>	<u>7,101,417</u>	<u>3,272,476</u>	<u>3,828,941</u>
於二零零六年十二月三十一日				
計息借貸	4,854,135	4,854,135	1,217,055	3,637,080
貿易應付賬款	467,896	467,896	467,896	—
應付票據	544,300	544,300	544,300	—
應付關連人士款項	39,038	39,038	39,038	—
應付關連董事款項	123	123	123	—
其他應付款項及應計費用	267,821	267,821	267,821	—
預收賬款	835,050	835,050	835,050	—
融資租約承擔	310,589	310,589	310,589	—
應付稅項	39,875	39,875	39,875	—
	<u>7,358,827</u>	<u>7,358,827</u>	<u>3,721,747</u>	<u>3,637,080</u>
於二零零七年十二月三十一日				
計息借貸	4,380,954	4,380,954	1,185,421	3,195,533
貿易應付賬款	478,601	478,601	478,601	—
應付票據	715,247	715,247	715,247	—
應付關連人士款項	15,983	15,983	15,983	—
應付關連董事款項	190,000	190,000	190,000	—
其他應付款項及應計費用	353,250	353,250	353,250	—
預收賬款	355,963	355,963	355,963	—
應付稅項	18,068	18,068	18,068	—
	<u>6,508,066</u>	<u>6,508,066</u>	<u>3,312,533</u>	<u>3,195,533</u>
於二零零八年四月三十日				
計息借貸	4,752,280	4,752,280	1,380,379	3,371,901
貿易應付賬款	470,009	470,009	470,009	—
應付票據	676,808	676,808	676,808	—
應付關連人士款項	20,155	20,155	20,155	—
應付關連董事款項	92,216	92,216	92,216	—
其他應付款項及應計費用	355,785	355,785	355,785	—
預收賬款	367,125	367,125	367,125	—
應付稅項	20,718	20,718	20,718	—
	<u>6,755,096</u>	<u>6,755,096</u>	<u>3,383,195</u>	<u>3,371,901</u>

* 附帶利息部份(如適用)。

(d) 利率風險

德安集團所面臨的市場利率變動風險主要與德安集團的長期債務有關。浮息借款使德安集團面對現金流量利率風險。定息借款則使德安集團面對公平值利率風險。由於德安集團主要訂立浮動利率短期貸款，於二零零八年四月三十日並無重大公平值利率風險及現金流量利率風險。

德安集團以活躍方式分析其利率風險。德安集團利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂及其他可採用的融資。根據此等方案，德安集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案而言，均採用同一利率轉移。此等方案只就相當於主要計息持倉的負債運行。

(e) 價格風險**(i) 股本價格風險**

德安集團面對股本證券價格風險，乃由於德安集團所持有之投資所致，已如附註21所披露在綜合資產負債表分類為可供出售資產。

股本價格風險指因個別證券之價值出現變動，令股本證券公平值下跌之風險。德安集團之上市投資在台灣上市，並於結算日以所報市價估值。

下表顯示根據其於結算日之賬面值，股本投資之公平值15%升幅／跌幅而所有其他變數維持不變並且扣除稅項之任何影響後之敏感度。

	股本投資賬面值 升幅／(跌幅) 千元新台幣	可供出售 金融資產之 公平值儲備 升幅／(跌幅) 千元新台幣	股本 升幅／(跌幅) 千元新台幣
於二零零八年四月三十日			
可供出售資產之公平值			
15%升幅	202,570	202,570	202,570
可供出售資產之公平值			
15%跌幅	(202,570)	(202,570)	(202,570)
於二零零七年十二月三十一日			
可供出售資產之公平值			
15%升幅	207,986	207,986	207,986
可供出售資產之公平值			
15%跌幅	(207,986)	(207,986)	(207,986)
於二零零六年十二月三十一日			
可供出售資產之公平值			
15%升幅	93,033	93,033	93,033
可供出售資產之公平值			
15%跌幅	(93,033)	(93,033)	(93,033)
於二零零五年十二月三十一日			
可供出售資產之公平值			
15%升幅	46,629	46,629	46,629
可供出售資產之公平值			
15%跌幅	(46,629)	(46,629)	(46,629)

(f) 資本管理

德安集團之主要資本管理目標為保障德安集團持續營運的能力，從而透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，以繼續為股東提供回報並為其他權益持有人帶來利益。

德安集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應德安集團經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

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四月三十日之資產負債率(淨債務除以總資本)如下：

	二零零五年 千元新台幣	於十二月三十一日 二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	於二零零八年 四月三十日 千元新台幣
流動負債				
計息借貸	1,180,818	1,217,055	1,185,421	1,380,379
非流動負債				
計息借貸—非流動部份	3,828,941	3,637,080	3,195,533	3,371,901
總銀行借貸	5,009,759	4,854,135	4,380,954	4,752,280
減：				
已抵押銀行存款	(439)	(8,708)	(11,531)	(8,819)
現金及現金等值項目	(65,687)	(68,804)	(81,059)	(29,755)
淨債務	4,943,633	4,766,623	4,288,364	4,713,706
股東資金	708,931	1,072,346	1,493,044	1,487,879
總資本	<u>5,652,564</u>	<u>5,848,969</u>	<u>5,781,408</u>	<u>6,201,585</u>
資本負債率	87%	82%	74%	76%

(g) 公平值估算

所有金融工具均按與彼等之公平值並無重大差異之金額列賬。

利率掉期之公平值乃該集團於結算日終止該掉期可收取或支付之估計金額，並考慮到即期利率及掉期交易對手現時之信譽。

發出的財務擔保的公平值乃參考按公平原則就類似服務所扣除的費用(如可獲得該資料)釐定，或透過比較在有擔保的情況下貸方扣除的實際利率與假設沒有擔保下推斷貸方應扣除的估計利率(如該資料能可靠地估計)後參考利率差額另作估計。

該集團之衍生金融工具主要包括利率掉期。該集團主要採用貼現現金流量法(其按該集團就類似金融工具而利用之現有市場利率貼現未來合約現金流量)，以釐定該集團借貸及利率掉期等衍生金融工具的公平值。

4. 關鍵性之會計估計及判斷

財務報表乃根據中華民國(「中華民國」)一般公認會計原則編製。根據該等原則，就呆賬撥備、存貨損失撥備、物業、機器及設備折舊以及退休金成本等採納若干估計及假設。德安集團就未來作出估計及假設。所產生會計估計項目顧名思義極少等同相關實際結果。很大可能導致下一個財政期間之資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設於下文討論。

(a) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

德安集團管理層就其物業、機器及設備釐定使用年期及相關折舊開支。此估計乃根據具有相似性質及功能之物業、機器及設備之實際使用年期之過往經驗作出，並會因技術發展及競爭對手因應激烈的行業週期所作行動而有重大變化。倘可使用年期較之前的估計為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撤銷或撇減。實際經營年期可能不同於估計可使用年期；及實際剩餘價值可能不同於估計剩餘價值。定期檢討可能導致可折舊年限及剩餘價值出現變動，因而引致德安集團在未來期間之折舊開支有所分別。

(b) 物業、機器及設備以及發展中物業之減值

當有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，須就物業、機器及設備以及發展中物業進行減值檢討。可收回金額已根據使用價值計算或市值而釐定。在釐定使用價值時，資產所產生的預期現金流量會貼現至其現值，因而需要對相關項目(如未來營業額水平、經營成本金額及貼現率)作出重大判斷。於相關期間內並無進行減值撥備。

(c) 貿易及其他應收賬款之減值

當有客觀跡象表明應收賬款不可收回時，為估計不可收回數額所作之恰當撥備於收益表確認。

由於德安集團大部份營運資金乃來自貿易及其他應收賬款，故管理層認為已有充分程序監察是項風險。於釐定是否須就所產生之賬目及其他應收賬款作出撥備時，德安集團會考慮賬齡狀況及收回款項的可能性。當彼等極有可能不能收回時，呆壞賬撥備方確認。計量撥備要求德安集團估計預期可收回之未來現金流量。於評估該等應收賬款之最終變現能力時，須作出大量判斷，包括評估各客戶之當前借貸能力及過往還款記錄。倘若德安集團客戶之財務狀況惡化，令致其還款能力減弱，則須計提額外撥備。據此，德安集團董事認為該風險極微，且已根據德安集團過往紀錄及目前經濟環境於財務報表內作出足夠撥備。

德安集團根據賬目之可收回性估計及賬齡分析以及管理層之判斷，對貿易及其他應收賬款之減值作出撥備。

(d) 於聯營公司之權益減值

此減值釐定須作出重大判斷。於作出此判斷時，德安集團評估(其中包括其他因素)於聯營公司投資的公平值下跌的持久性及幅度；以及聯營公司的信貸質素及短期營業前景，包括其行業及區域表現，科技、營業活動及融資活動之現金流量的改變。

(e) 待售物業

該集團的待售物業按原值或結算日的可變現淨值(以較低者為準)估值。於評估物業的可變現淨值(即估計售價減去出售物業所產生的成本)時，該集團聘用獨立專業估價師以評估物業的估計售價，並根據以往經驗及參照一般市場慣例，估計所產生之其他出售及物業持有的成本。

(f) 所得稅

德安集團須繳納多個司法權區之所得稅。在日常業務過程中，若干交易及計算方法存在不明朗之最終稅項決定。德安集團以額外稅項會否到期之估計為基準就預期稅項核數事宜確認負債。若該等事宜之最終稅務結果有別於初次記錄之金額，有關差額將於作出決定之期間影響所得稅及遞延稅項撥備。

(g) 金融工具之公平值

金融工具(如利率工具)乃按公平值計入資產負債表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，德安集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。所有重大財務估值模式均受嚴密監控，並會定期調整及檢查。

(h) 退休金成本

該集團聘請獨立專業估值師，以每年評估該集團退休金計劃的精算狀況。該集團對該等計劃的界定福利之承擔及開支之釐定取決於該公司提供的若干假設及因素，該等假設及因素於附註36披露。

5. 分部資料

分部資料以兩個分部形式呈列：(i)主要分部呈報基準按業務分部劃分；及(ii)次要分部呈報基準按地區分部劃分。

德安集團之經營業務乃根據其經營業務及彼等所提供之產品及服務獨立劃分及管理。德安集團之業務分類各自成為一個策略性業務單位，其提供之產品及服務所面對之風險和獲得之回報均與其他業務分部不同。

內部間銷售及轉撥乃參考以當時現行市價出售予第三方之售價而進行。

業務分部之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部，包括出售物業之收入；
- (b) 百貨公司分部，包括特許經營之收入；
- (c) 物業投資分部，包括為賺取租金或資本升值之物業投資及持有；及
- (d) 其他分部，包括管理及顧問服務之收入。

(a) 業務分部

下表乃為該集團業務分部之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	截至二零零五年十二月三十一日止年度					綜合 千元新台幣
	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	對銷 千元新台幣	
分部收入						
銷售予外界客戶	263,308	3,085,087	144,052	130,442	–	3,622,889
內部間銷售	–	–	6,021	63,020	(69,041)	–
總計	<u>263,308</u>	<u>3,085,087</u>	<u>150,073</u>	<u>193,462</u>	<u>(69,041)</u>	<u>3,622,889</u>
分部業績	<u>(39,089)</u>	<u>590,956</u>	<u>109,112</u>	<u>120,442</u>		781,421
出售金融資產之收益淨額						35,457
出售物業、機器及設備之收益						9
投資物業之重估收益						7,190
透過損益列賬之衍生金融工具之公平值虧損						(6,760)
出售物業、機器及設備之虧損						(6,095)
未分配經營收入及開支						<u>(717,325)</u>
經營溢利						93,897
應佔一間聯營公司業績						(4,536)
融資成本						(120,522)
稅項						<u>(4,031)</u>
年內虧損						<u>(35,192)</u>
應佔：						
少數股東權益						(43,358)
該公司權益持有人						<u>8,166</u>
						<u>(35,192)</u>

於二零零五年十二月三十一日

	於二零零五年十二月三十一日				綜合 千元新台幣
	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	
分部資產	3,539,522	5,409,788	71,570	18,315	9,039,195
分部負債	3,547,295	3,545,715	–	15,167	7,108,177
資本開支	3,329	306,666	–	1,092	311,087
物業、機器及設備折舊	11,359	170,756	–	261	182,376

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	對銷 千元新台幣	綜合 千元新台幣
分部收入						
銷售予外界客戶	1,339,449	2,753,701	137,443	115,393	–	4,345,986
內部間銷售	–	–	–	80,160	(80,160)	–
總計	<u>1,339,449</u>	<u>2,753,701</u>	<u>137,443</u>	<u>195,553</u>	<u>(80,160)</u>	<u>4,345,986</u>
分部業績	<u>89,155</u>	<u>524,389</u>	<u>104,054</u>	<u>115,393</u>		832,991
出售物業、機器及設備之收益						4,534
出售其他金融資產之收益						167,106
投資物業之重估收益						3,990
透過損益列賬之衍生金融工具之公平值虧損淨額						(15,233)
商譽之減值虧損						(17,035)
出售金融資產之虧損淨額						(18,749)
出售物業、機器及設備之虧損						(3,028)
未分配經營收入及開支						<u>(851,748)</u>
經營溢利						102,828
應佔一間聯營公司業績						1,287
融資成本						(140,386)
稅項						<u>(40,589)</u>
年內虧損						<u>(76,860)</u>
應佔：						
少數股東權益						(122,252)
該公司權益持有人						<u>45,392</u>
						<u>(76,860)</u>

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	綜合 千元新台幣
分部資產	4,893,486	4,503,036	75,560	36,122	9,508,204
分部負債	3,807,562	3,544,353	–	28,905	7,380,820
資本開支	390	461,545	–	326	462,261
物業、機器及設備折舊	8,703	166,936	–	295	175,934

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	對銷 千元新台幣	綜合 千元新台幣
分部收入						
銷售予外界客戶	2,141,732	2,641,630	61,104	169,698	-	5,014,164
內部間銷售	-	-	109	83,488	(83,597)	-
總計	<u>2,141,732</u>	<u>2,641,630</u>	<u>61,213</u>	<u>253,186</u>	<u>(83,597)</u>	<u>5,014,164</u>
分部業績	<u>402,116</u>	<u>504,600</u>	<u>41,653</u>	<u>130,582</u>		1,078,951
出售金融資產之收益淨額						201,396
出售物業、機器及設備之收益						419,455
投資物業之重估收益						131,372
商譽之減值虧損						(33,962)
可供出售金融資產之減值虧損						(36,000)
透過損益列賬之衍生金融工具之公平值虧損淨額						(76,916)
出售金融資產之虧損淨額						(21,729)
出售物業、機器及設備之虧損						(1,224)
未分配經營收入及開支						<u>(963,243)</u>
經營溢利						698,100
融資成本						(132,284)
稅項						<u>(18,530)</u>
年內溢利						<u>547,286</u>
應佔：						
少數股東權益						(73,809)
該公司權益持有人						<u>621,095</u>
						<u>547,286</u>

於二零零七年十二月三十一日

	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	綜合 千元新台幣
分部資產	4,111,928	1,731,009	2,905,267	31,732	8,779,936
分部負債	3,620,432	797,060	2,171,750	17,733	6,606,975
資本開支	-	248,968	-	579	249,547
物業、機器及設備折舊	1,494	142,585	-	382	144,461

截至二零零七年四月三十日止四個月

	物業發展 千元新台幣 (未經審核)	百貨公司 千元新台幣 (未經審核)	物業投資 千元新台幣 (未經審核)	其他 千元新台幣 (未經審核)	對銷 千元新台幣 (未經審核)	綜合 千元新台幣 (未經審核)
分部收入						
銷售予外界客戶	932,348	862,385	43,049	24,518	-	1,862,300
內部間銷售	-	-	-	25,466	(25,466)	-
總計	<u>932,348</u>	<u>862,385</u>	<u>43,049</u>	<u>49,984</u>	<u>(25,466)</u>	<u>1,862,300</u>
分部業績	<u>157,770</u>	<u>189,167</u>	<u>43,049</u>	<u>24,518</u>		414,504
出售金融資產之收益淨額						61,954
出售物業、機器及設備之收益						3
透過損益列賬之衍生金融工具之公平值虧損淨額						(39,734)
出售物業、機器及設備之虧損						(1,075)
未分配經營收入及開支						<u>(270,301)</u>
經營溢利						165,351
融資成本						(51,740)
稅項						<u>(15,744)</u>
期內溢利						<u>97,867</u>
應佔：						
少數股東權益						(68,103)
該公司權益持有人						<u>165,970</u>
						<u>97,867</u>

截至二零零八年四月三十日止四個月

	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	對銷 千元新台幣	綜合 千元新台幣
分部收入						
銷售予外界客戶	18,341	890,971	42,780	46,939	-	999,031
內部間銷售	360,433	1,116	699	26,816	(389,064)	-
總計	<u>378,774</u>	<u>892,087</u>	<u>43,479</u>	<u>73,755</u>	<u>(389,064)</u>	<u>999,031</u>
分部業績	<u>18,341</u>	<u>108,931</u>	<u>42,780</u>	<u>46,938</u>		216,990
出售金融資產之收益淨額						54,693
透過損益列賬之衍生金融工具之公平值虧損淨額						2,125
商譽之減值虧損						(22,146)
出售金融資產之虧損淨額						(48,864)
未分配經營收入及開支						<u>(356,801)</u>
經營虧損						(154,003)
應佔一間聯營公司之業績						(26,565)
融資成本						(50,400)
稅項						<u>(2,650)</u>
期內虧損						<u>(233,618)</u>
應佔：						
少數股東權益						(66,795)
該公司權益持有人						<u>(166,823)</u>
						<u>(233,618)</u>

於二零零八年四月三十日

	物業發展 千元新台幣	百貨公司 千元新台幣	物業投資 千元新台幣	其他 千元新台幣	綜合 千元新台幣
分部資產	4,573,243	1,509,845	2,905,267	28,789	9,017,144
分部負債	3,883,813	780,552	2,171,750	15,765	6,851,880
資本開支	-	19,297	-	72	19,369
物業、機器及設備折舊	1,013	20,701	-	168	21,882

- (b) 由於德安集團之大部份銷售、經營業績、資產及負債於台灣產生，故並無就地區分部呈列分部分析。

6. 營業額

德安集團主要從事物業發展、物業投資、特許銷售及物業管理。營業額指向客戶出售貨品及提供服務之票面淨額減去銷售回報及折扣以及銷售上市股本證券之所得款項。

營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
物業銷售	263,308	1,339,449	2,141,732	932,348	18,341
特許經營	3,085,087	2,753,701	2,641,630	862,383	890,971
租金收入	144,052	137,443	61,104	43,049	42,780
管理費收入	43,463	75,688	73,479	6,384	30,880
其他	86,979	39,705	96,219	18,136	16,059
	<u>3,622,889</u>	<u>4,345,986</u>	<u>5,014,164</u>	<u>1,862,300</u>	<u>999,031</u>

7. 其他收益及收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
其他收益					
利息收入	836	2,022	3,779	454	2,108
上市投資之股息收入	29,391	4,069	40,869	-	-
經營租約(與投資物業有關者除外) 之租金收入	17,330	14,063	4,758	1,369	18,962
佣金收入	2,267	2,114	-	-	-
裝飾收入	17,590	14,697	-	-	-
參展會收入	4,757	2,044	2,352	719	747
銷售其他項目及蒐集所退還之 娛樂稅等	4,303	2,908	2,148	1,147	855
廣告收入	3,499	1,228	1,120	468	213
已收賠償	2,857	-	1,557	945	130
所賺取之其他利息	4,000	-	-	-	-
透過損益列賬之衍生 金融工具之利息收入	-	21,226	1,614	622	-
其他	13,341	9,526	8,024	2,739	528
	<u>100,171</u>	<u>73,897</u>	<u>66,221</u>	<u>8,463</u>	<u>23,543</u>
其他收入淨額					
匯兌收益淨額	3	6	3	-	-
出售可供出售金融資產之收益淨額	35,457	-	201,396	61,954	54,693
出售物業、機及設備之收益	9	4,534	419,455	3	-
出售其他金融資產之收益(附註28)	-	167,106	-	-	-
	<u>35,469</u>	<u>171,646</u>	<u>620,854</u>	<u>61,957</u>	<u>54,693</u>
	<u>135,640</u>	<u>245,543</u>	<u>687,075</u>	<u>70,420</u>	<u>78,236</u>

8. 經營業務溢利／(虧損)

德安集團之經營溢利／(虧損)經扣除下列各項後列賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
特許經營成本	2,494,122	2,229,596	2,137,030	682,490	723,262
銷售成本	347,346	1,283,399	1,798,183	765,305	58,779
物業、機器及設備折舊	182,376	175,934	149,162	62,422	21,882
租賃物業之經營租約	139,830	130,810	200,025	37,007	132,977
僱員成本(包括董事酬金)(附註9)	236,387	278,104	253,447	81,242	107,958
核數師薪酬	2,730	3,350	2,960	-	-
壞賬開支	25	-	192	-	43,235
公用設施費用	60,285	59,031	66,195	18,203	18,870
廣告費用	59,358	58,058	57,864	16,081	10,400
物業及土地稅及附加費	31,819	29,865	34,106	8,795	588
維修及保養	18,444	12,716	14,623	7,208	4,890
法律及專業費用	14,094	31,371	24,874	3,395	6,183
商譽之減值虧損	-	17,035	33,962	-	22,146
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	36,000	-	-
出售金融資產之虧損淨額	-	18,749	21,729	-	48,864
出售物業、機器及設備之虧損	6,095	3,028	1,224	1,075	-

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及截至二零零七年及二零零八年四月三十日止年度／期間，銷售成本分別為73,422,000元新台幣、93,075,000元新台幣、91,624,000元新台幣、30,112,000元新台幣及40,521,000元新台幣，有關直接僱員成本及建造業務折舊，亦列入上文就各類費用所披露之各自賬目。

9. 僱員成本(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
工資及薪金	199,984	236,532	203,587	66,004	87,725
退休金供款	8,303	10,732	20,521	3,920	7,573
僱員福利及利益	2,726	3,215	3,385	1,073	884
僱員保險費用	19,117	19,689	21,225	7,882	9,274
膳食津貼	5,604	6,885	4,340	2,273	2,319
僱員培訓費用	653	1,051	389	90	183
	<u>236,387</u>	<u>278,104</u>	<u>253,447</u>	<u>81,242</u>	<u>107,958</u>

10. 董事及高級管理層酬金

截至二零零五年十二月三十一日止年度各董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元新台幣	薪金 千元新台幣	花紅 千元新台幣	總計 千元新台幣
黃春發	120	960	176	1,256
黃春福	120	—	—	120
賴粵興	120	600	60	780
黃春照	120	—	—	120
成偉莉	60	—	—	60
	<u>540</u>	<u>1,560</u>	<u>236</u>	<u>2,336</u>

附註： 所有董事均於二零零五年六月二十二日獲委任。

截至二零零六年十二月三十一日止年度各董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元新台幣	薪金 千元新台幣	花紅 千元新台幣	僱主之 退休金 計劃供款 千元新台幣	總計 千元新台幣
黃春發	120	960	97	—	1,177
黃春福	120	—	—	—	120
賴粵興	120	600	35	—	755
連明智 (附註 (a))	90	1,563	273	32	1,958
張姮秋 (附註 (a))	30	—	—	—	30
黃春照	120	—	—	—	120
成偉莉	60	—	—	—	60
	<u>660</u>	<u>3,123</u>	<u>405</u>	<u>32</u>	<u>4,220</u>

附註：

(a) 連明智及張姮秋均於二零零六年六月二十二日獲委任。

截至二零零七年十二月三十一日止年度各董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元新台幣	薪金 千元新台幣	花紅 千元新台幣	僱主之 退休金 計劃供款 千元新台幣	總計 千元新台幣
黃春發	120	960	336	—	1,416
黃春福	120	—	—	—	120
賴粵興	120	500	60	—	680
連明智	120	1,563	156	32	1,871
張姮秋	60	—	—	—	60
黃春照	120	—	—	—	120
成偉莉	60	—	—	—	60
	<u>720</u>	<u>3,023</u>	<u>552</u>	<u>32</u>	<u>4,327</u>

截至二零零七年四月三十日止四個月期間各董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元新台幣	薪金 千元新台幣	花紅 千元新台幣	僱主之 退休金 計劃供款 千元新台幣	總計 千元新台幣
黃春發	40	320	-	-	360
黃春福	40	-	-	-	40
賴粵興	40	200	-	-	240
連明智	40	520	-	-	560
張姮秋	20	-	-	-	20
黃春照	40	-	-	-	40
成偉莉	20	-	-	-	20
	<u>240</u>	<u>1,040</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,280</u>

截至二零零八年四月三十日止四個月期間各董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千元新台幣	薪金 千元新台幣	花紅 千元新台幣	僱主之 退休金 計劃供款 千元新台幣	總計 千元新台幣
黃春發	80	320	-	-	400
黃春福	80	-	-	-	80
賴粵興	70	-	-	-	70
連明智	80	520	-	-	600
張姮秋	60	-	-	-	60
黃春照	80	-	-	-	80
成偉莉	60	-	-	-	60
黃詠傑	10	-	-	-	10
黃秀美	20	-	-	-	20
	<u>540</u>	<u>840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,380</u>

附註：

(a) 黃詠傑及黃秀美均於二零零八年二月二十日獲委任。

於有關年度／期間內，德安集團並無向任何董事支付酬金以作為加盟或於加盟德安集團時之獎勵或作為離職賠償。

並無有關董事於有關期間內放棄或同意放棄任何酬金之安排。

11. 五名最高薪人士

於有關期間內，五名最高薪僱員為一名，有關薪酬詳情載於財務報表附註10。餘下四名非董事最高薪僱員於年／期內之薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
薪金	5,988	6,030	5,774	1,961	3,298
袍金	-	-	60	20	20
花紅	1,515	794	938	3	1
退休金成本	226	256	223	49	47
	<u>7,729</u>	<u>7,080</u>	<u>6,995</u>	<u>2,033</u>	<u>3,366</u>

於整個有關期間內向上述各非董事人士支付之薪酬介乎1,000,001元新台幣至1,900,000元新台幣。

於有關期間內，德安集團並無向任何最高薪人士支付薪酬以作為加盟或於加盟德安集團時之獎勵或作為離職賠償。

12. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣 (未經審核)	二零零八年 千元新台幣
須於五年內全數償還銀行借貸	176,072	196,070	183,978	68,449	73,185
減：借貸成本資本化至發展中物業	<u>(55,550)</u>	<u>(55,684)</u>	<u>(51,694)</u>	<u>(16,709)</u>	<u>(22,785)</u>
	<u>120,522</u>	<u>140,386</u>	<u>132,284</u>	<u>51,740</u>	<u>50,400</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／期間及截至二零零八年及二零零七年四月三十日止四個月之借貸成本已分別按比率3.4%至3.93%、3.38%至4.0%、3.66%至3.95%、3.69%至3.85%及3.66%至3.83%資本化。

13. 稅項

由於德安及其附屬公司並無在香港錄得任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅提供撥備。

於綜合收益表內(計入)／扣除之稅項金額為：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 千元新台幣 (未經審核)
即期稅項					
— 台灣企業所得稅	1,581	40,645	19,586	15,744	2,650
以往年度撥備不足／(超額)	2,450	(56)	(1,056)	—	—
年／期內總稅項開支	<u>4,031</u>	<u>40,589</u>	<u>18,530</u>	<u>15,744</u>	<u>2,650</u>

採用德安集團及其附屬公司所在國家之法定稅率計算之除稅前溢利適用稅項費用與按實際稅率計算之稅項費用之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 千元新台幣 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	<u>(31,161)</u>	<u>(36,271)</u>	<u>565,816</u>	<u>113,611</u>	<u>(230,968)</u>
除稅前溢利／(虧損) (不包括德先所產生之虧損) (附註a)	19,904	194,324	192,396	82,252	3,440
按法定稅率計算之稅項	4,966	48,571	48,089	20,553	850
毋須繳納稅收入	(25,754)	(29,148)	(71,473)	(14,219)	—
不可扣稅開支	22,369	21,222	31,056	9,410	—
以往年度撥備不足／(超額)	2,450	(56)	(1,056)	—	—
最低稅負制項下之增值稅(附註b)	—	—	11,914	—	1,800
年／期內稅項開支	<u>4,031</u>	<u>40,589</u>	<u>18,530</u>	<u>15,744</u>	<u>2,650</u>

附註：

- (a) 由於德先於過往年度有承前累積稅項虧損，可抵銷於有關期間內在台灣產生之估計應課稅溢利，故並無就德先之利得稅提供撥備。
- (b) 台灣政府實行最低稅負制法案(「最低稅負制法案」)，其於二零零六年一月一日起生效。倘若根據所得稅法釐定之應付所得稅低於根據最低稅負制法案所述之最小金額，則根據最低稅負制法案施行之最低稅負制(「最低稅負制」)乃為應付並按稅率10%徵收之附加稅。根據最低稅負制計算之所得稅(包括大部份所得稅)惟根據多部法例及法令徵收之所得稅除外。該公司已考慮到最低稅負制法案對釐定其稅項負債之影響。

應付稅項之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 止四個月 千元新台幣
期初應課稅結餘	-	917	39,875	18,068
即期所得稅開支	1,581	40,645	19,586	2,650
本期間付款	(3,114)	(1,631)	(40,337)	-
以往年度撥備不足／(超額)	2,450	(56)	(1,056)	-
期終應課稅結餘	<u>917</u>	<u>39,875</u>	<u>18,068</u>	<u>20,718</u>

14. 該公司權益持有人應佔溢利／(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及截至二零零七年及二零零八年四月三十日止年度／期間，德安權益持有人應佔溢利／(虧損)列入德安財務報表之金額分別為8,166,000元新台幣、45,392,000元新台幣、621,095,000元新台幣、165,970,000元新台幣及(166,823,000元新台幣)。

15. 股息及分派

於有關期間內，並無宣派或支付任何股息。

16. 物業、機器及設備

	永久業權	樓宇及維修	汽車	傢俬、	租賃物業	總計
	土地			裝置及		
	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	辦公室設備 千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣
成本						
於二零零五年一月一日	2,040,234	3,086,645	8,492	281,405	97,803	5,514,579
添置	-	7,842	2,796	291,118	9,331	311,087
重新分類	(79)	161,778	-	(102,354)	-	59,345
出售	-	(361,440)	(5,207)	(87,587)	-	(454,234)
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,040,155</u>	<u>2,894,825</u>	<u>6,081</u>	<u>382,582</u>	<u>107,134</u>	<u>5,430,777</u>
添置	-	4,371	264	453,435	4,191	462,261
重新分類	-	378,313	3,400	(218,222)	-	163,491
出售	-	(720,929)	-	(84,695)	(24,259)	(829,883)
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,040,155</u>	<u>2,556,580</u>	<u>9,745</u>	<u>533,100</u>	<u>87,066</u>	<u>5,226,646</u>
添置	-	1,106	100	245,006	3,335	249,547
收購一間附屬公司	-	-	2,488	5,184	-	7,672
重新分類	(2,038,718)	821,435	1,450	(613,121)	-	(1,828,954)
出售	-	(2,896,531)	(2,430)	(71,171)	-	(2,970,132)
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,437</u>	<u>482,590</u>	<u>11,353</u>	<u>98,998</u>	<u>90,401</u>	<u>684,779</u>
添置	-	16,743	-	1,217	1,409	19,369
重新分類	-	-	-	(12,598)	-	(12,598)
出售	-	-	-	(264)	-	(264)
於二零零八年四月三十日	<u>1,437</u>	<u>499,333</u>	<u>11,353</u>	<u>87,353</u>	<u>91,810</u>	<u>691,286</u>

	永久業權 土地 千元新台幣	樓宇及維修 千元新台幣	汽車 千元新台幣	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千元新台幣	租賃物業 裝修 千元新台幣	總計 千元新台幣
累積折舊及減值虧損						
於二零零五年一月一日	-	349,809	2,891	53,310	19,089	425,099
添置	-	119,495	1,357	46,399	15,125	182,376
重新分類	-	17,671	-	13,601	-	31,272
出售	-	(112,711)	(1,745)	(46,296)	-	(160,752)
於二零零五年十二月三十一日	-	374,264	2,503	67,014	34,214	477,995
添置	-	93,754	1,409	64,357	16,414	175,934
重新分類	-	159,297	404	17,783	-	177,484
出售	-	(282,887)	-	(63,627)	(21,189)	(367,703)
於二零零六年十二月三十一日	-	344,428	4,316	85,527	29,439	463,710
添置	-	65,498	1,615	64,067	13,281	144,461
收購一間附屬公司	-	-	1,608	3,093	-	4,701
重新分類	-	374,861	1,450	(15,639)	-	360,672
出售	-	(568,203)	(1,924)	(63,452)	-	(633,579)
於二零零七年十二月三十一日	-	216,584	7,065	73,596	42,720	339,965
添置	-	14,569	574	2,072	4,667	21,882
重新分類	-	-	-	(12,108)	-	(12,108)
出售	-	-	-	(168)	-	(168)
於二零零八年四月三十日	-	231,153	7,639	63,392	47,387	349,571
賬面淨值						
於二零零五年十二月三十一日	2,040,155	2,520,561	3,578	315,568	72,920	4,952,782
於二零零六年十二月三十一日	2,040,155	2,212,152	5,429	447,573	57,627	4,762,936
於二零零七年十二月三十一日	1,437	266,006	4,288	25,402	47,681	344,814
於二零零八年四月三十日	1,437	268,180	3,714	23,961	44,423	341,715

17. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
於一月一日	64,380	71,570	75,560	2,905,267
發展中物業轉撥(附註a)	-	-	2,569,017	-
收購一間附屬公司	-	-	129,318	-
重估收益	7,190	3,990	131,372	-
於十二月三十一日/四月三十日	71,570	75,560	2,905,267	2,905,267

德安集團之投資物業於有關期間之公平值乃根據與德安集團無關連之一間獨立估值師公司高緯評值及專業顧問有限公司於該日作出之估值計算，該公司為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員，並於位於有關地點物業之估值方面擁有合適資格及經驗。符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及條例附註12；英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值準則(第六版)(於二零零八年一月一日起生效)；及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(於二零零五年一月一日起生效)的是項估值乃參考類似物業交易價格之市場憑證後作出。

所有投資物業均位於台灣。

附註：

- (a) 於二零零七年十二月二十一日，德先、台產資產管理股份有限公司及台灣美亞訂立一份協議，據此彼等向台灣新光商業銀行股份有限公司聯合收購一項位於民生東路3段之物業新光銀行民生金融大樓，總代價為七十三億元新台幣。根據買賣協議條款，德先擁有該物業之35%權益，其中佔總代價15%之首次付款383,250,000元新台幣已支付。餘下85%由台灣新光商業銀行股份有限公司透過按揭貸款撥資。償還貸款期限為10年，由二零零七年十二月二十五日起計，自第四年起每月平均攤付。

18. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣 (未經審核)
於一月一日	1,454,090	2,017,072	2,001,302	1,992,495
年/期內直接及附帶成本 資本化	930,883	1,173,326	4,083,681	376,163
透過業務合併收購	-	-	89,356	2,758
轉撥至待售物業	(347,901)	(1,189,096)	(1,496,523)	-
轉撥至物業、機器及設備	-	-	(90,347)	(1,187)
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	(2,569,017)	-
其他(附註a)	(20,000)	-	(25,957)	-
於十二月三十一日/四月三十日	2,017,072	2,001,302	1,992,495	2,370,229
減：減值虧損撥備	(27,166)	(13,766)	(9,461)	(9,461)
	<u>1,989,906</u>	<u>1,987,536</u>	<u>1,983,034</u>	<u>2,360,768</u>

附註：

- (a) 於二零零五年，部份建造項目由其他建築承包商承建。終止協議已由德安與最近主要承包商簽訂。於二零零七年該款項乃指出售永昌段。
- (b) 於有關期間內，德安集團收購若干發展中物業。於發展項目完成後，該等物業將分類為待售物業。
- (c) 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及截至二零零八年四月三十日止年度/期間，利息資本化(作為發展中物業之成本)分別為55,550,000元新台幣、55,684,000元新台幣、51,694,000元新台幣及22,785,000元新台幣。
- (d) 發展中物業均位於台灣及按永久業權持有。

19. 於共同控制業務之權益

於二零零八年四月三十日，德安集團於其獲批出之物業發展項目方面擁有以下共同控制業務。

地點	土地用途	收入分配	建築工程實際或預期完成日期*
大直之星	住宅	志信：52% 德安：48%	於二零零七年完成
德安家康－台北	住宅	美亞：56% 德安：44%	於二零零七年完成
德安家康－新竹	住宅	志信：35% 德安：65%	於二零零九年完成
德安印象－2期	住宅	美亞：62% 德安：38%	於二零零九年完成

* 完成乃以發出入伙紙為準

德安集團就該等共同控制業務持有之資產包括發展權之收購成本、多個地盤地基工程、有關員工成本、一般成本及利息費用資本化。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四月三十日，有關該等共同控制業務之發展中物業總額分別為412,000,000元新台幣、1,045,000,000元新台幣、758,000,000元新台幣及975,000,000元新台幣，而總遞延收入分別為198,000,000元新台幣、455,000,000元新台幣、254,000,000元新台幣及312,000,000元新台幣。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日止年度／期間，收入分別為864,974,507元新台幣及無，以及確認溢利分別為163,686,852元新台幣及無。

20. 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
應佔資產淨值	25,151	-	352,940	349,299

於相關期間聯營公司之詳情如下：

	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行 普通股本/ 註冊股本 面值 千元新台幣	該集團實際 權益(%)	所佔權益比例		主要業務
				該公司 持有(%)	附屬公司 持有(%)	
二零零五年						
美麗灣渡假村股份有限公司 (美麗灣) (附註(a))	台灣	100,00	30	30	-	酒店及水上娛樂 設施業務
二零零七年						
先施百貨股份有限公司 (先施) (附註(b)及(c))	台灣	530,000	35	-	35	百貨公司業務
二零零八年四月三十日						
先施百貨股份有限公司 (先施) (附註(c))	台灣	530,000	35	-	35	百貨公司業務

附註：

- 由於德際貿易僅佔德安集團資產淨值之0.2%，故該公司並無視為德安集團之一間主要聯營公司。

有關聯營公司之財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 四月三十日 止期間
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 千元新台幣
非流動資產	10,630	-	1,685,186	1,623,065
流動資產	74,499	-	663,947	764,370
總資產	85,129	-	2,349,133	2,387,435
流動負債	1,291	-	1,263,154	1,311,177
非流動負債	-	-	78,980	79,647
負債總額	1,291	-	1,342,134	1,390,824
流動資產淨值／(負債淨額)	73,208	-	(599,207)	(546,807)
資產淨值／(負債淨額)	83,838	-	1,006,999	996,611
該集團應佔聯營公司之資產淨值	25,151	-	352,940	349,299
營業額	-	-	38,184	207,582
年／期內溢利／(虧損)	(15,118)	4,290	22,472	75,792
年／期內該集團應佔聯營公司業績	(4,536)	1,287 (附註a)	- (附註b)	(26,565) (附註d)

附註：

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，德先持有美麗灣(截至二零零五年十二月三十一日止年度分類為一間聯營公司)之30%持股量。於二零零六年十一月二十八日，美麗灣增資及其後，德先於美麗灣之持股量被攤薄及減少至15%，據此於二零零六年十二月三十一日該項投資分類為可供出售金融資產。德安擁有截至二零零六年三月二十八日止列賬為其應佔美麗灣之業績之權益。
- (b) 由於德先於二零零七年十二月十七日收購先施，對由二零零七年十二月十七日至二零零七年十二月三十日止期間應佔其業績之影響不重大，故德安並無於綜合收益表內將截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔先施之業績入賬。
- (c) 德安集團之董事認為，於二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日於先施之權益並無減值。
- (d) 金額約為22,924,000元新台幣之可供出售金融資產之公平值收益乃於二零零八年四月三十日於權益扣除。

21. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
上市證券				
按公平值列賬之香港境外 (台灣)上市股本證券	286,305	578,134	1,289,394	1,253,287
非上市證券				
按成本減減值列賬之 香港境外(台灣)非上市 股本證券(附註(a))	18,936	36,466	97,182	97,182
按成本減減值列賬之 香港境外(台灣)可換股 債券(附註(b))	5,617	5,617	-	-
	<u>310,858</u>	<u>620,217</u>	<u>1,386,576</u>	<u>1,350,469</u>
上市證券之市值	<u>286,305</u>	<u>578,134</u>	<u>1,289,394</u>	<u>1,253,287</u>

附註：

- (a) 上述非上市股本證券指於在台灣註冊成立之私人公司之投資。該等投資於各結算日按成本減減值計量，乃由於合理公平值估計之範疇過於廣泛而該公司董事認為其公平值不能可靠計量。此減值乃根據附註2(N)載列之會計政策進行評估。
- (b) 德安於到期日(即二零零八年五月四日)以5,617,000元新台幣購買由炬鑫科技股份有限公司(炬鑫科技)發行之可換股債券，然而在於二零零七年十一月二十八日舉行之炬鑫科技股東臨時大會上，股東議決透過撤銷資本以抵銷其累積虧絀及於較早時間將可換股債券轉換為炬鑫科技之股份。於二零零七年十二月五日，德安議決於到期日前以2,247,000元新台幣之虧損(其扣除至截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表內)將所有可換股債券轉換為炬鑫科技之股份，而此工具據此重新分類為非上市證券。

22. 商譽

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 止四個月 千元新台幣
成本				
於一月一日	-	-	17,035	221,301
於一間附屬公司—德先 之持股量增加	-	17,035	135,089	32,763
收購一間附屬公司—大清	-	-	69,177	-
於十二月三十一日/四月三十日	<u>-</u>	<u>17,035</u>	<u>221,301</u>	<u>254,064</u>
減值				
於一月一日	-	-	17,035	50,997
年/期內之減值虧損	-	17,035	33,962	22,146
於十二月三十一日/四月三十日	<u>-</u>	<u>17,035</u>	<u>50,997</u>	<u>73,143</u>
賬面值				
於十二月三十一日/四月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>170,304</u>	<u>180,921</u>

商譽分配至按經營所在國家及業務分部識別之德安集團之現金產生單位(現金產生單位)。

商譽分配之分部水準概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 止四個月 千元新台幣
物業發展	-	-	69,177	69,177
特許經營	-	17,035	152,124	184,887
減：減值虧損撥備	-	(17,035)	(50,997)	(73,143)
於十二月三十一日／四月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>170,304</u>	<u>180,921</u>

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。計算法使用以管理層所批准五年期財政預算為基準之現金流預測。五年期間以外之現金流量以下列估計比率推算。

所採用之參數詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年 四月三十日 止四個月
貼現率	5%	5%	5%	5%
五年期間以外之物業發展之 增長率	1%~5%	1%~5%	1%~5%	1%~5%
五年期間以外之 特許經營之增長率	2%~6%	2%~6%	2%~6%	2%~6%

23. 待售物業

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
按成本	1,391,128	1,463,912	993,588	993,217
減：減值撥備	(156,941)	(190,687)	(100,798)	(97,154)
於十二月三十一日／四月三十日	<u>1,234,187</u>	<u>1,273,225</u>	<u>892,790</u>	<u>896,063</u>

該等待售物業位於台灣及按永久業權租約持有。

24. 存貨

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
按成本： 製成品	<u>27,014</u>	<u>25,227</u>	<u>26,046</u>	<u>28,575</u>

25. 貿易應收賬款

德安集團給予貿易客戶之平均信貸期介乎30日至60日，或會就特定客戶之交易量及向德安集團還款之記錄而延長。

(i) 德安集團貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
1至30日	24,776	56,273	76,878	16,146
31至60日	1,110	2,122	673	2,596
61至90日	700	115	1,922	739
91至180日	9,505	10,885	1,179	43,905
180日以上	44,952	53,841	5,687	7,882
	<u>81,043</u>	<u>123,236</u>	<u>86,339</u>	<u>71,268</u>
應收賬款之減值撥備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(43,235)</u>
	<u>81,043</u>	<u>123,236</u>	<u>86,339</u>	<u>28,033</u>

貿易應收賬款之賬面值乃按新台幣(新台幣)計值，並與彼等之公平值相若。

(ii) 貿易應收賬款之減值

有關貿易應收賬款之減值虧損乃採用撥備賬記錄，惟德安集團相信可收回款項之機會甚微者除外，其減值虧損乃自貿易應收賬款中直接撇除。

相關期間內呆賬撥備之變動(包括個別及共同虧損部份)如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
於一月一日	-	-	-	-
已確認之減值虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,235</u>
於十二月三十一日/ 四月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,235</u>

於二零零八年四月三十日，德安集團之貿易應收賬款43,235,000元新台幣乃個別釐定為予以減值。德安集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

該集團主要以信貸方式作為與其客戶之貿易條款。對於主要客戶之信貸期一般自1個月延長至2個月。

(iii) 並無減值之貿易應收賬款

並無被視為個別或共同減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
並無逾期或減值	26,159	54,032	76,568	16,770
逾期少於一個月	319	3,324	606	1,453
逾期1至3個月	835	11,751	2,335	1,675
逾期4至6個月	8	365	-	24
逾期7個月至1年	15	274	1,143	585
逾期超逾1年	53,707	53,490	5,687	7,526
	<u>81,043</u>	<u>123,236</u>	<u>86,339</u>	<u>28,033</u>

並無逾期或減值之貿易應收款項乃關於廣泛之客戶，彼等並無近期之拖欠記錄。

逾期但並無減值之應收款項乃關於若干德安集團過往記錄良好之獨立客戶。根據過往經驗，管理層相信此等結餘並無減值，原因為信貸素質並無重大變動，並認為該等結餘可悉數收回。該集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

26. 應收／(應付) 關連公司／董事之款項

應收／(應付) 關連公司／董事之款項乃屬貿易性質，無抵押、免息及須按要求償還(附註45)。

於該等財務報表內並無對該等款項進行撥備。董事認為於結算日該等款項之賬面值與其公平值相若。

年度／期間尚未償還之最高金額

	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 千元新台幣
應收關連人士之款項	12,825	12,825	4,280	1,078
應收董事之款項	414,000	196,800	190,000	420,000

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
按金	84,913	98,418	130,492	131,451
其他應收款項	66,346	65,545	43,386	51,919
預付款項	24,421	27,958	53,288	45,645
遞延支出	85,785	94,467	29,914	43,764
	<u>261,465</u>	<u>286,388</u>	<u>257,080</u>	<u>272,779</u>

於結算日，由於彼等為短期到期，故德安集團之其他應收款項之公平值與相應之賬面值相若。

28. 其他金融資產

德安已向一家獨立第三方祿怡投資有限公司購買一項不良貸款(以其他金融資產列賬)。此不良貸款主要包括土地、廠房、房地產及證券,該等均由華隆(股份)公司、欣華昌有限公司及隆義昌有限公司以抵押品作抵押。於零零六年七月,德安就部份土地及房地產舉行強制拍賣,其產生出售事項之收益約167,106,000元新台幣(附註7)。

於二零零八年三月,德安就該等廠房另外舉行強制拍賣。於二零零八年四月三十日,拍賣進程及程序尚未完成,然而,董事認為預期自拍賣將錄得收益。

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四月三十日止期間,所產生之法律及專業費用分別約為14,986,000元新台幣及7,803,000元新台幣,其均資本化為金融資產之部份成本。

29. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款乃用作德安集團之銀行融資之抵押品。於截至二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日止年度/期間,此等有抵押銀行存款分別按市場利率0.58%、0.58%、0.58%及0.55%計息。

30. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括以下部份:

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
手頭現金	12,797	5,676	9,141	6,670
銀行現金	52,890	63,128	71,918	23,085
	<u>65,687</u>	<u>68,804</u>	<u>81,059</u>	<u>29,755</u>

現金及現金等值項目之賬面值以新台幣(新台幣)計值並與其公平值相若。

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以及截至二零零八年四月三十日止年度/期間,短期銀行存款之實際利率分別約為0.58%、0.58%、0.58%及0.55%。

31. 貿易應付賬款

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年四月三十日之貿易應付賬款之賬齡分析如下:

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
1至30日	95,732	112,947	264,392	141,380
31至60日	243,851	333,027	212,051	157,284
61至90日	53,966	19,323	-	4,685
91至180日	82,936	50	1,632	11,898
180日以上	57,686	2,549	526	154,762
	<u>534,171</u>	<u>467,896</u>	<u>478,601</u>	<u>470,009</u>

貿易應付賬款之賬面值以新台幣(新台幣)計值並與其公平值相若。

32. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
應計開支	55,650	60,362	69,912	59,517
應計退休金成本	12,277	11,854	11,389	12,400
應計薪水及花紅	34,261	81,590	73,758	44,598
已收保證金	85,247	78,998	97,609	105,572
已收臨時款項	—	—	60,087	67,741
其他應付款項	41,155	35,017	40,495	65,957
	<u>228,590</u>	<u>267,821</u>	<u>353,250</u>	<u>355,785</u>

其他應付款項及應計費用之賬面值以新台幣(新台幣)計值並與其公平值相若。

33. 預收款項

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
預收物業款項	408,381	747,193	255,177	327,462
預收建築工程款項	—	—	46,058	39,663
其他	87,029	87,857	54,728	—
	<u>495,410</u>	<u>835,050</u>	<u>355,963</u>	<u>367,125</u>

預收款項之賬面值以新台幣(新台幣)計值並與其公平值相若。

34. 計息借貸

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年四月三十日，須於下列期限償還借貸：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
一年內或按要求	1,180,818	1,217,055	1,185,421	1,380,379
一年後至五年內	<u>3,828,941</u>	<u>3,637,080</u>	<u>3,195,533</u>	<u>3,371,901</u>
	5,009,759	4,854,135	4,380,954	4,752,280
流動部份	<u>1,180,818</u>	<u>1,217,055</u>	<u>1,185,421</u>	<u>1,380,379</u>
非流動部份	<u>3,828,941</u>	<u>3,637,080</u>	<u>3,195,533</u>	<u>3,371,901</u>
計息借貸				
有抵押按揭貸款	4,448,596	4,040,393	3,772,770	3,855,987
已抵押借貸—可供出售金融資產 之賬面值224,398,000元新台幣 (二零零五年：201,499,000元 新台幣；二零零六年： 324,146,000元新台幣及 二零零七年：452,411,000元 新台幣)	19,553	29,116	59,491	116,033
無抵押銀行借貸	<u>541,610</u>	<u>784,626</u>	<u>548,693</u>	<u>780,260</u>
	<u>5,009,759</u>	<u>4,854,135</u>	<u>4,380,954</u>	<u>4,752,280</u>

德安集團於有關期間內各結算日之計息借貸之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	四月三十日
銀行借貸	2.305%-6.79%	2.73%-6.55%	2.5%-6.9%	3.15%-6.65%

德安集團之銀行信貸均須符合以下契約，彼等為收購物業的借貸安排的慣例：

- (a) 任何最新簽訂的租賃協議應需銀行之書面批准；及
- (b) 未獲得銀行之書面批准不可授權將物業出售。

35. 透過損益列賬之衍生金融工具

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
透過損益列賬之衍生 金融工具－非流動 (附註a)	<u>6,760</u>	<u>21,993</u>	<u>98,909</u>	<u>96,784</u>

附註：

- (a) 於二零零五年八月及十一月，德先與中華開發工業銀行分別訂立面值為1,000,000,000元新台幣(為期10年)及500,000,000元新台幣(為期7年)之利率掉期協議。利率以每日為基準作比較，按每三個月結算。利息淨值透過於交易對手中應收利息及應付利息釐定。

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以及截至二零零七年及二零零八年四月三十日止期間，透過損益列賬之衍生金融工具之公平值(收益)/虧損分別約為6,760,000元新台幣、15,233,000元新台幣、76,916,000元新台幣、39,735,000元新台幣及2,125,000元新台幣。

利率掉期協議乃用作盡量減少及/或對銷利率風險。

36. 界定福利及供款計劃

勞工退休金條例(「勞工退休金條例」)於二零零五年七月一日生效。僱員於二零零五年七月一日前根據勞動基準法(「勞動基準法」)允許選擇繼續遵守勞動基準法或遵守勞工退休金條例，保留彼等於二零零五年七月一日之服務年限。於二零零五年七月一日或之後僱傭為正式員工之僱員須自覺遵守勞工退休金條例。

勞工退休金條例項下之退休金計劃乃一項界定供款計劃。基於勞工退休金條例，該公司及其附屬公司每月按每月薪金及工資之6%向僱員個人退休金賬戶提供供款。扣除至截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十日止年度之綜合收益表之該等退休金成本為5,390,000元新台幣、11,919,000元新台幣及13,074,000元新台幣。

基於根據勞動基準法訂立之界定福利計劃，僱員持續服務15年符合資格於每個服務年獲收取2個單位，及1個單位其後於每個服務年收取，最大數目為45個單位。退休時，退休金福利以服務時間計算，而退休前按六個月之平均每月薪金計算。德安按等同於每月總薪金及工資2%之金額向由退休基金評審委員會評審之一項退休基金提供供款。退休基金以委員會之名義存入台灣銀行(中央信託局於二零零七年七月合併為台灣銀行，台灣銀行作為存在實體)。德安於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度所確認之退休金成本為4,120,000元新台幣、2,904,000元新台幣及12,373,000元新台幣。

該計劃乃基於年度精算估值由該集團一位獨立精算師推薦之供款撥資。最新獨立精算估值於二零零七年十二月三十一日作出，及由專精企業管理顧問股份有限公司之合資格員工採用項目單位計入法編製。精算估值顯示該集團於該等界定福利退休金計劃之承擔乃為由受託人承擔一半之計劃資金之3%。

就精算估值採用之主要假設如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
貼現率	2.75%~3.7%	2.75%~3.7%	2.75%~3.7%
預期計劃資產回報	2.75%~3.7%	2.75%~3.7%	2.75%~3.7%
預期薪金增加率	2.00%~2.5%	2.00%~2.5%	2.00%~2.5%

就該等界定福利計劃於損益表確認之款項如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣
當前服務成本	4,496	1,099	1,524
利息承擔	872	985	910
攤銷未確認之精算收益	-	(151)	(123)
削減	-	(359)	(185)
預期計劃資產回報	(659)	(674)	(684)
	<u>4,709</u>	<u>900</u>	<u>1,442</u>

包括於結算日並因實體就界定福利計劃之承擔而產生之款項如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣
界定福利承擔撥資之現值	30,130	31,788	33,198
計劃資產之公平值	(18,476)	(20,287)	(21,023)
虧絀	11,654	11,501	12,175
未確認精算收益／(虧損)	623	354	(785)
界定福利承擔所產生之負債淨額	<u>12,277</u>	<u>11,855</u>	<u>11,390</u>

於期內，界定福利承擔之現值變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣
期初界定福利承擔	27,218	30,130	31,788
服務成本	4,496	1,099	1,524
利息成本	872	985	910
精算(收益)／虧損	(1,008)	(47)	932
削減	-	(379)	(198)
已付福利	(1,448)	-	(1,758)
期末界定福利承擔	<u>30,130</u>	<u>31,788</u>	<u>33,198</u>

於期內，計劃資產之現值變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣
期初計劃資產之公平值	17,696	18,476	20,287
預期計劃資產回報	660	674	684
實際收益／(虧損)	(385)	(186)	(97)
僱主提供之供款	1,953	1,323	1,907
已付福利	(1,448)	-	(1,758)
期末計劃資產之公平值	<u>18,476</u>	<u>20,287</u>	<u>21,023</u>

37. 遞延稅項負債

於結算日，未計提撥備之遞延稅項資產／(負債)之主要部份如下：

	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
稅項撥備折舊之虧絀	(957)	(2,048)	(34,984)	(36,077)
結轉之稅項虧損	<u>103,761</u>	<u>130,294</u>	<u>160,379</u>	<u>160,379</u>
	<u>102,804</u>	<u>128,246</u>	<u>125,395</u>	<u>124,302</u>

於結算日，並無暫時差異所產生之重大未確認遞延稅項資產及負債。由於利得稅於可預見之未來不能悉數抵銷稅項虧損，故德安集團於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日有承前稅項虧損導致之未確認之遞延稅項資產分別約為102,804,000元新台幣、128,246,000元新台幣、125,395,000元新台幣及124,302,000元新台幣。由於就該等稅務虧損於可預見未來可動用而言，其他應課稅溢利之不確定性及不可預測性，故並無已確認有關該等未動用稅項虧損之遞延稅項資產。

於兩個結算日，並無重大未確認之遞延稅項資產及負債。

38. 股本

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
授出：				
於一月一日，12,000,000,000股 每股面值10元新台幣之 普通股				
及於十二月三十一日／ 四月三十日， 12,000,000,000股每股 面值10元新台幣之普通股	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>
已發行及繳足：				
於一月一日，117,380,000股 每股面值10元新台幣之股份				
及於十二月三十一日／ 四月三十日，117,380,000股 每股面值10元新台幣之股份	<u>1,173,800</u>	<u>1,173,800</u>	<u>1,173,800</u>	<u>1,173,800</u>

39. 於附屬公司之持股量增加／減少

- (a) 於二零零五年十二月二十八日，德安以代價39,881,000元新台幣向一名少數股東出售4,000,000股德先股份，其令該集團於德先之股權由35.34%減少至33.67%。
- (b) 於二零零六年十二月十九日，德安以代價49,170,000元新台幣向一名少數股東收購6,600,000股德先股份，其令該集團於德先之股權由33.67%增加至36.42%。
- (c) 於二零零七年十二月十九日，德安以代價326,373,000元新台幣向一名少數股東收購17,060,000股德先股份，其令該集團於德先之股權由36.42%增加至43.53%。
- (d) 於二零零八年一月三十一日、二零零八年二月二十八日、二零零八年三月三十一日及二零零八年四月三十日，德安以總代價52,967,270元新台幣分別收購2,108,000股、537,000股、537,000股及537,000股德先股份，其令該集團於德先之股權由43.53%增加至45.08%。

40. 收購一家附屬公司

於二零零七年十二月三十一日，該集團完成對獨立第三方大清（其從事承建樓宇業務）全部已發行股本之收購，涉及籌資至商譽達約69,177,000元新台幣之現金代價約為130,000,000元新台幣。收購大清所產生之商譽乃由建造業務之未來溢利性應佔。自收購日期起至二零零八年四月三十日止期間，所收購業務為該集團貢獻收入366,680,000元新台幣及虧損淨額54,787,000元新台幣。倘若收購事項已於二零零七年一月一日發生，所收購業務已為該集團貢獻收入1,211,895,043元新台幣及虧損淨額51,554,143元新台幣。備考資料僅供說明之用，假設收購事項應於二零零七年一月一日完成，且並無擬作為該集團未來業績之預測，則其不必顯示該集團之收入及業績。

就收購大清所收購之資產淨值詳情如下：

	合併前 被收購公司 之賬面值 千元新台幣	公平值調整 千元新台幣	公平值 千元新台幣
物業、機器及設備淨額	2,971	-	2,971
投資物業(附註17)	199,931	(70,613)	129,318
現金及現金等值項目	9,821	-	9,821
貿易應收款項	99,536	-	99,536
發展中物業	89,356	-	89,356
預付款項、按金及其他應收款項	16,395	-	16,395
可供出售金融資產	228,423	-	228,423
計息借貸—流動部份	(99,687)	-	(99,687)
應付票據	(86,745)	-	(86,745)
貿易應付款項	(188,595)	-	(188,595)
其他應付款項及應計費用	(14,784)	-	(14,784)
預收款項	(81,368)	-	(81,368)
計息借貸—非流動部份	(43,818)	-	(43,818)
	<u>131,436</u>	<u>(70,613)</u>	<u>60,823</u>
於收購時之商譽			<u>69,177</u>
			<u><u>130,000</u></u>
支付：			
現金代價			130,000
收購所產生之現金流出淨額			
已付現金代價			130,000
所收購之銀行結餘及現金			<u>(9,821)</u>
收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額			<u><u>120,179</u></u>

41. 融資租約承擔

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年四月三十日，就截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度德先所持有之賬面淨值分別約為284,740,000元新台幣及446,006,000元新台幣之廠房及機器而言，融資租約之未來最低租金總額及其現值如下：

	最低租金之現值							
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣
一年內	204,584	317,594	-	-	204,584	317,594	-	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-	-	-	-	-	-	-
最低租金總額	204,584	317,594	-	-	204,584	317,594	-	-
未來融資費用	3,859	7,005	-	-				
應付融資租約款項之總淨額	200,725	310,589	-	-				
融資租約承擔之流動部份	200,725	310,589	-	-				
非流動部份	-	-	-	-				

42. 資產抵押

德安集團已向銀行抵押以下資產，作為銀行向德安集團授出之應付短期票據、短期及長期銀行貸款之抵押品：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣
可供出售金融資產	262,461	436,223	463,870	624,673
應收票據	-	-	31,500	87,255
待售物業	1,261,899	1,268,825	951,083	935,946
發展中物業	1,954,915	1,878,808	1,854,205	2,325,378
其他金融資產	-	257,467	259,460	259,132
物業、機器及設備	4,967,761	4,810,832	-	-
投資物業	67,742	67,369	2,724,314	2,719,786
預付款項、按金及其他應收款項	-	-	8,000	8,000
已抵押銀行存款	-	-	11,531	8,819
	8,514,778	8,719,524	6,303,963	6,968,989

於有關期間內，短期及長期銀行借貸之資產抵押概述如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣	千元新台幣
短期銀行借貸	344,210	168,180	471,302	495,617
長期銀行借貸	4,104,386	3,872,213	3,301,468	3,360,370
	4,448,596	4,040,393	3,772,770	3,855,987

43. 承擔

(i) 資本承擔

於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日，德安集團有於財務報表內未作撥備之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
簽約但尚未撥備：				
—物業、廠房及設備	25,260	25,114	565	565
簽約但尚未撥備：				
—發展中物業	1,060,597	1,304,370	1,922,619	1,470,724
用於一項投資項目注資 之承擔(附註(a))	—	—	6,957	214,640
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (a) 於二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日特定期間內，德安開發股份有限公司將從中華開發工業銀行購回餘下12,880,000股德先股份。購回價為每股20元新台幣。購回事項將分二十四期完成，於首批二十三期中，每期發行537,000股股份之支票，餘下529,000股股份於第二十四期中發行。

(ii) 經營租約承擔

德安集團根據經營租約安排出租其若干辦公物業及倉庫。出租辦公物業及倉庫議定期限介乎一至十四年。

該等租約並無包括或有租金。

於結算日，德安集團擁有不可撤銷經營租約項下承諾到期付款之未來最低租金如下：

	於十二月三十一日			於二零零八年
	二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	四月三十日 千元新台幣
一年內	126,000	126,000	386,000	257,333
第二至第五年 (包括首尾兩年)	378,000	378,000	926,062	926,062
五年後	189,000	63,000	1,080,000	1,080,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>693,000</u>	<u>567,000</u>	<u>2,392,062</u>	<u>2,263,395</u>

(iii) 重大財務擔保合同

- (a) 於二零零四年十二月十四日，德安之聯營公司美麗灣渡假村股份有限公司（「美麗灣」）與台東縣政府訂立一份協議，以建造及營運杉原海水浴場。合同期為五十年。期滿後，美麗灣之一名股東德安將支付其專營權費5,000,000元新台幣，並須提供履約保函擔保10,000,000元新台幣，以作為附屬抵押品使用。
- (b) 於二零零五年十二月三十一日，德安就美亞鋼管廠股份有限公司、德安投資股份有限公司、達欣開發股份有限公司及英順營造有限公司作出之背書及擔保分別為520,000,000元新台幣、200,000,000元新台幣、300,000,000元新台幣及50,000,000元新台幣。
- (c) 於二零零五年十二月三十一日，德安就連帶保證、銀行融資、建造工程保證金及關連人士貸款（合共912,364,000元新台幣）而發出擔保票據，以抵押品作抵押。
- (d) 於二零零六年十二月三十一日，德安就美亞鋼管廠股份有限公司、德安投資股份有限公司、美麗灣渡假村股份有限公司、達欣開發股份有限公司及英順營造有限公司作出之背書及擔保分別為520,000,000元新台幣、200,000,000元新台幣、180,000,000元新台幣、300,000,000元新台幣及50,000,000元新台幣。
- (e) 於二零零六年十二月三十一日，德安就連帶保證、銀行融資、建造工程保證金及關連人士貸款（總計1,247,030,000元新台幣）而發行擔保票據，以抵押品作抵押。
- (f) 於二零零七年十二月三十一日，德安就美亞鋼管廠股份有限公司、德安投資股份有限公司、美麗灣渡假村股份有限公司、美麗華大飯店股份有限公司、黃春發先生（德安之董事長）及賈文中先生（德安科技園區六期之土地擁有人）作出之背書及擔保分別為42,000,000元新台幣、33,600,000元新台幣、180,000,000元新台幣、24,470,000元新台幣、450,000,000元新台幣及520,000,000元新台幣。
- (g) 於二零零七年十二月三十一日，德安就連帶保證、銀行融資及建造工程保證金（總計720,050,000元新台幣）而發出擔保票據，以抵押品作抵押。
- (h) 於二零零八年四月三十日，德安就美亞鋼管廠股份有限公司、德安投資股份有限公司、美麗灣渡假村股份有限公司、美麗華大飯店股份有限公司、黃春發先生及賈文中先生作出之背書及擔保分別為42,000,000元新台幣、33,600,000元新台幣、180,000,000元新台幣、118,188,000元新台幣、450,000,000元新台幣及520,000,000元新台幣。
- (i) 於二零零八年四月三十日，德安就連帶保證及建造工程保證金（總計720,000,000元新台幣）而發行擔保票據，以抵押品作抵押。

由於德安集團（作為擔保人及受擔保人）之財務擔保合同之公平淨值之影響屬不重大，故概無於綜合財務報表中作出撥備。

44. 關連交易及關連人士交易

於有關期間，德安之董事認為以下人士乃德安集團之關連人士：

德安投資股份有限公司	共同董事
美麗華大飯店股份有限公司	共同董事；直接控股公司
志信國際股份有限公司	共同董事
德安資訊股份有限公司	董事之聯營公司
大清營造股份有限公司	共同董事（於二零零七年十二月三十一日產生）
德安文教基金會	共同董事
台灣雙龍興業股份有限公司	董事之聯營公司
美麗信酒店股份有限公司	董事之聯營公司
先施百貨股份有限公司	共同董事（於二零零七年十二月三十一日產生）
美亞鋼管廠股份有限公司	共同董事
姁興開發股份有限公司	董事之聯營公司
美麗灣渡假村股份有限公司	共同董事；同系附屬公司
賴粵新	董事之聯繫人士
賴粵興	董事
黃春發	董事

於有關期間，德安集團有以下關連交易及關連人士交易：

- (a) 除於財務資料內之其他交易及結餘詳情外，德安集團於有關期間與關連人士有以下重大交易。

公司名稱／人士姓名	交易性質	於十二月三十一日			於
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 千元新台幣
德安投資股份有限公司	其他營業收入	-	12,752	-	-
	代收代付	-	127,517	-	-
美麗華大飯店股份有限公司	勞務收入	649	1,445	1,531	-
	業外租金收入	-	1,051	1,149	-
志信國際股份有限公司	其他收入	2,857	1	-	-
德安資訊股份有限公司	營業費用	2,769	6,440	6,288	2,076
	雜項購置	2,143	868	475	283
	勞務費	3,660	-	-	-
	購置固定資產	1,088	786	530	150
大清營造股份有限公司	勞務收入	11,750	11,875	-	-
	業外租金收入	3,325	3,329	-	-
	在建房地增加	283,082	314,037	-	-
	購置固定資產	6,257	-	-	-
	養護工程及技術顧問費等	8,243	-	-	-
	其他收入	3,173	-	-	-
	代收代付	-	8,000	-	-

公司名稱／人士姓名	交易性質	於十二月三十一日			於
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 千元新台幣
德安文教基金會	營業費用	2,400	-	-	-
台灣雙龍興業股份有限公司	其他營業收入	36,895	-	-	-
美麗信酒店股份有限公司	勞務收入	-	2,939	2,989	-
	營業費用	-	704	1,943	-
先施百貨股份有限公司	營建收入	-	-	122,917	-
黃春發	出售一間附屬公司之股份 - 德先公司4,000股	47,707	-	-	-
	購入於聯營公司之權益 - 先施股權16,000,000股	-	-	304,000	-

德安集團根據合同之條款向關連人士購買成品、手頭供應品及設備。

德安集團根據合同之條款向關連人士出售成品、長期投資及設備。

德安集團之董事認為，以上關連人士交易乃以日常及一般業務過程中進行，及條款由德安集團與各自關連人士間互相議定。

(b) 於各結算日，德安及其關連人士向德安集團之銀行借貸提供擔保，有關概要載列如下：

擔保人	受擔保人	於十二月三十一日			於
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 千元新台幣
德安開發股份有限公司	美亞鋼管廠股份有限公司	520,000	520,000	42,000	42,000
德安開發股份有限公司	德安投資股份有限公司	200,000	200,000	33,600	33,600
德安開發股份有限公司	美麗灣渡假村股份有限公司	-	180,000	180,000	180,000
德安開發股份有限公司	達欣開發股份有限公司	300,000	300,000	-	-
德安開發股份有限公司	英順營造有限公司	50,000	50,000	-	-
德安開發股份有限公司	美麗華大飯店股份有限公司	-	-	24,470	118,188
德安開發股份有限公司	黃春發	-	-	450,000	450,000
德安開發股份有限公司	賈文中	-	-	520,000	520,000
達欣開發股份有限公司	德安開發股份有限公司	-	300,000	-	-
志信國際股份有限公司	德安開發股份有限公司	-	775,000	600,000	600,000
美亞鋼管廠股份有限公司	德安開發股份有限公司	-	195,600	195,600	195,600
黃春發	德安開發股份有限公司	-	-	480,000	480,000

(c) 關連人士結餘

於結算日，德安集團與關連人士有以下結餘：

公司名稱／人士姓名	性質	於十二月三十一日			於
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 千元新台幣
德安投資股份有限公司	應付賬目	-	-	-	(283)
	應付票據	-	-	(9,100)	-
	其他應付款	-	-	(722)	(558)
美麗華大飯店股份有限公司	貿易應收款項	-	126	126	84
	應收票據	252	126	126	84
	已收按金	(2)	(301)	(302)	(302)
德安資訊股份有限公司	應付票據	(753)	-	-	-
	其他應付款	-	(760)	-	-
大清營造股份有限公司	貿易應收款項	1,839	898	-	-
	應收票據	5,496	1,950	-	-
	應付賬目	(42,658)	(1,450)	-	-
	應付票據	(81,727)	(17,500)	-	-
	其他應付款	(125)	(8,000)	-	-
	已收按金	(872)	(875)	-	-
台灣雙龍興業股份有限公司	貿易應收款項	5,000	-	-	-
美麗信酒店股份有限公司	貿易應收款項	-	331	257	515
	應收票據	-	330	-	-
	應付票據	-	-	-	(100)
	其他應付款	-	(26)	(909)	(11,000)
美亞鋼管廠股份有限公司	貿易應收款項	99	19	19	19
	其他應收款項	47	-	-	-
	應付票據	-	(10,075)	(988)	(7,097)
	其他應付款	-	-	-	(219)
	已收按金	(5)	(5)	(17)	(17)

公司名稱／人士姓名	性質	於十二月三十一日			於
		二零零五年 千元新台幣	二零零六年 千元新台幣	二零零七年 千元新台幣	二零零八年 四月三十日 千元新台幣
美麗灣渡假村股份有限公司	已收按金	-	(45)	(45)	(45)
姁興開發股份有限公司	應收票據	92	250	-	-
	其他應收款	-	-	-	26
	其他應付款	-	(1)	(3,900)	(16)
先施百貨股份有限公司	其他應收款	-	-	-	150
	貿易應付款項	-	-	-	(338)
	應付票據	(90)	-	-	-
賴粵新	已付按金	-	250	-	200
	應付票據	-	-	-	(180)
賴粵興	已付按金	-	250	60	420
黃春發	計息借貸	-	(123)	(190,000)	(92,216)

以上關連人士之結餘乃無抵押、免息及無固定償還期。於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日，德安集團並無對該等款項作出撥備。

(d) 於有關期間內，主要附屬公司之詳情如下：

	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行 普通股本/ 註冊股本 面值 千元新台幣	該集團實際 權益(%)	所佔權益比例 該公司 持有(%)	附屬公司 持有(%)	主要業務
二零零五年十二月三十一日						
德先股份有限公司	台灣	2,400,000	33.67	33.67	-	百貨公司、投資 持有及物業 投資業務
德安國際公寓大廈管理 維護股份有限公司	台灣	10,000	100	100	-	提供保安及 物業管理服務
二零零六年十二月三十一日						
德先股份有限公司	台灣	2,400,000	36.42	36.42	-	百貨公司、投資 持有及物業 投資業務
德安國際公寓大廈管理 維護股份有限公司	台灣	10,000	100	100	-	提供保安及 物業管理服務
二零零七年十二月三十一日						
德先股份有限公司	台灣	2,400,000	43.53	43.53	9.75	百貨公司、投資 持有及物業 投資業務
德安國際公寓大廈管理 維護股份有限公司	台灣	10,000	100	100	-	提供保安及物業 管理服務
大清營造股份有限公司	台灣	100,000	100	100	-	從事地基及樓宇 建築工程
二零零八年四月三十日						
德先股份有限公司	台灣	2,400,000	45.08	45.08	9.75	百貨公司、投資 持有及物業 投資業務
德安國際公寓大廈管理 維護股份有限公司	台灣	10,000	100	100	-	提供保安及物業 管理服務
大清營造股份有限公司	台灣	100,000	100	100	-	從事地基及樓宇 建築工程

45. 結算日後事項及或有事項

- (a) 於二零零八年六月二十四日，於股東大會上批准佔用二零零七年之盈利。佔用款及每股股息如下：現金股息58,690,000元新台幣（每股0.5元新台幣）及股票股息186,200,000元新台幣（每股1.5863009元新台幣）。
- (b) 於二零零八年十月二十八日，德安集團涉及下列尚未解決及／或了結之重大訴訟或仲裁：
- i) 於二零零六年七月十日，力福實業股份有限公司（「力福」）於台灣台北地方法院就大清未能就雙方於二零零二年十一月四日訂立之建築合約有關之力福建築工程向力福支付款項對大清提起訴訟（編號：95-Su-185）。台北地方法院判決力福勝訴，而大清被頒令須就工程向力福支付款項。大清須支付9,345,000元新台幣加上二零零六年七月十四日起至悉數償還款項期間按年息5%計算之利息，而大清被頒令須承擔訴訟費用。由於檢查竣工事宜，大清尚未支付建築之最後付款並已向台灣高級法院上訴。
- ii) 於二零零三年一月十四日，大清與大耀工程有限公司（「大耀」）訂立一份協議，而大耀為建築工程之承建商。於完成合約後，大清因為維修乃合約責任之一部分而拒絕就建築及維修向大耀付款，並主張因大耀違反協議而終止協議。於二零零五年一月十九日，大耀於台北地方法院就大清未能付款對大清提起民事訴訟（編號：94-建-35）。台北地方法院判決大耀勝訴，大清須就建築及維修向大耀支付款項1,934,625元新台幣加上二零零五年一月十九日起至悉數償還款項期間按年息5%計算之利息。大清認為建築物有損壞，已向台灣高級法院上訴。台灣高級法院（編號：95-建上-63）裁定大耀勝訴，而大清被頒令須向大耀支付額外款項335,843元新台幣加上二零零五年一月十九日至悉數償還款項止期間按年息5%計算之利息，而大清亦須承擔第一次及第二次審判之訴訟費。大清已向最高法院上訴。

除上文所披露者外，於二零零八年十月二十八日，德安集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，德安集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之其他重大訴訟或索償。

46. 於有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

香港會計師公會已頒佈以下尚未生效之新香港財務報告準則。德安集團尚未提早採納以下已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋。德安集團之董事預期應用該等準則或詮釋將不會對德安集團之財務資料產生重大影響。

香港財務報告準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
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	服務營運權安排 ²
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 ³
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號一定額福利資產之限制、最低撥款規定及兩者之相互關係 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建設之協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	於外國業務之淨投資之對沖 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 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

47. 結算日後財務報表

於二零零八年四月三十日後任何期間內，並無就德安及德安集團編製經審核香港財務報告準則財務報表。

此致

美亞控股有限公司
列位董事 台照

代表
陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

梁振華
執業證書編號P04963
謹啟

二零零八年十月三十一日

1. 本集團之管理層討論及分析

(a) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

分類資料

本集團之鋼材業務分部於截至二零零七年十二月三十一日止年度（「本年度」）錄得分部溢利26,527,000元人民幣。於本年度，本集團之鋼材產品銷量達約155,000噸，較去年同期約137,000噸增長約13.1%。於本年度，本集團鋼材產品之平均售價與去年相比上升約5.4%。

本集團之鋁材業務於二零零七年上半年錄得分部溢利4,244,000元人民幣。二零零七年五月，本集團決定以合共149,500,000元新台幣（相當於34,700,000元人民幣）之總現金代價出售富成金屬科技股份有限公司（「富成」）鋁材分部予一名關連人士，因為此分部以往一直錄得虧損。富成出售事項已於二零零七年七月完成，並產生出售收益約8,715,000元人民幣。

其後，本集團將出售富成之部份所得款項用於添置多兩架飛機以作收租用途，務求為本集團創造穩定之租金收入來源。

二零零七年下半年，本集團以合共880,000,000元新台幣（相當於197,000,000元人民幣）之總代價收購一幢位於台灣的工商業樓宇，藉此成立新的物業投資業務分部。物業投資業務分部於本年度尚未貢獻任何分部收益。然而，本集團相信此項重要的收購符合本集團目前之業務多元化策略，即投資於看俏的項目並拓闊本集團之收入基礎。

業務回顧及展望

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合營業額達1,253,230,000元人民幣，較去年增長32.7%。毛利率為4.5%，而去年則為6.5%。股東應佔純利為13,802,000元人民幣，去年為12,042,000元人民幣。本年度持續經營業務及已終止業務之每股盈利分別為0.83分人民幣及1.86分人民幣，去年則分別為2.61分人民幣及0.38分人民幣。

隨著中國政府實施宏調措施，中國國家經濟已基本上踏上均衡發展的勢頭。鋼材產品之市場需求與整體價格在二零零七年微升。另一方面，原材料價格、能源成本、勞工成本及利率皆錄得或多或少的升幅。

中國繼續收緊宏觀調控措施以保持市場穩定發展之際，內地仍然是充滿無限商機的龐大市場。本集團亦放眼全球，發掘商機。因此，集團於二零零七年底興建一座鋼材產品廠房，應付越南市場殷切的需求。

展望二零零八年，鋼材及金屬界別之供需失衡情況將會持續，而鋼材及金屬產品之價格仍會繼續走高。隨著中國與越南經濟保持高速增長，集團產品將會繼續面對中國與越南的強勁內需。

全球經濟難免受到美國的次按問題與美元兌其他貨幣疲弱所拖累，集團預期經營成本與油價上漲及利率下調的情況仍會持續，市場競爭日趨激烈亦會對本集團之營運帶來更多挑戰。

一如普遍預期，隨著台灣的政治與經濟變革，當地的經濟增長將於未來數年上揚，並帶來豐盛商機。本集團致力把握台灣增長以及中國及其他國家的增長所衍生的商機。本集團將繼續發掘股權投資機會，把握潛在增長及均衡回報。

本集團之管理層相信本集團將善用其於成本管理之豐富經驗，達致更高之成本效益、增加高增值產品之創意及提高客戶滿意度。本集團將把握任何有利於長遠發展之投資機遇，為投資及投資者創造最佳回報。

匯兌風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以人民幣、美元、港元及新台幣計算，而該等貨幣於本年度相對穩定，故本集團並無重大匯兌風險（見財務報告附註3）。一般而言，本集團之政策是安排各營運實體於需要時借入以當地貨幣計值的款項，以減低匯率風險。

資本架構、流動資金、財務資源及資本負債率

於二零零七年十二月三十一日之銀行存款及現金結存（包括約46,537,000元人民幣之已抵押銀行存款）約為113,998,000元人民幣，主要以人民幣、美元、港元及新台幣為單位。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之尚未償還附息借貸總額約為311,402,000元人民幣，該等借貸乃用於本集團之營運資金目的、資本開支及其他收購機會。所有本集團之借貸乃須於一年內或按要求償還。所有本集團之借貸乃主要以人民幣、美元、港元及新台幣為單位，並按浮動利率計息。

二零零七年八月十三日，本公司與七名認購人（「認購人」，彼等為獨立第三方）訂立七份認購協議，據此，本公司同意以每股認購股份0.60港元之價格發行96,000,000股新認購股份（「認購股份」）。認購股份乃根據二零零七年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會上授予董事有關發行股份之現行發行授權而發行。

於二零零七年十二月三十一日之資本負債率（淨債務除以總資本）約為38.4%，而於二零零六年十二月三十一日之資本負債率則為53.1%。借貸之即期部份分別佔本集團於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之總資產約30.7%及37.9%。

理財政策

本集團一直秉承審慎之理財政策。本集團繼續對主要應收賬款進行投保，以降低賒銷之風險，也確保資金之及時回收，從而保證對償還負債及承擔營運資金之需要。

集團資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團之樓宇、機器及設備及持有租賃土地作自用之經營租賃權益分別約有賬面淨值66,980,000元人民幣及8,416,000元人民幣及銀行存款約46,537,000元人民幣作為本集團銀行借款及其他融資信貸之抵押。於結算日，此等融資信貸已動用約140,383,000元人民幣。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司就附屬公司廣州美亞獲授銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保約80,241,000元人民幣（二零零六年：47,016,000元人民幣）。在該等銀行信貸中，廣州美亞截至二零零七年十二月三十一日已動用其中約60,736,000元人民幣（二零零六年：44,961,000元人民幣）。

除上述者外，本公司及本集團於兩年結算日並無其他重大或然負債。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

重大投資、主要收購事項及出售事項

二零零七年四月十三日，本公司之全資附屬公司新光與最終控股公司台灣美亞訂立股份出售協議，以現金代價149,500,000元新台幣（相當於約34,700,000元人民幣）悉數出售其於富成共28.51%之餘下股本權益。出售富成一事已於二零零七年七月完成，並產生出售收益約8,715,000元人民幣。

二零零七年六月十一日，本公司與獨立第三方訂立協議，以880,000,000元新台幣（相當於197,000,000元人民幣）之總代價收購一項物業。該項物業為位於台灣省新竹市光復段14地號之工業樓宇，佔地約3,664.54平方米。收購該物業一事已經完成並已於二零零八年二月五日支付全數款項。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有350名僱員。於截至二零零七年十二月三十一日止年度之總員工成本約為18,256,000元人民幣，包括退休福利成本約1,739,000元人民幣。本集團之薪酬待遇維持在有競爭力之水平以吸引、挽留及激勵僱員，並會定期作出檢討。

本集團一向與僱員維持良好關係，並定期向僱員提供培訓及發展，維持產品質素。

此外，本公司設有購股權計劃，向合資格參與者提供激勵及獎勵。自採納以來，概無根據該計劃授出購股權。

(b) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

分類資料

本集團主要分為兩個業務分部，分別為(i)鋼材業務分部及(ii)鋁材業務分部。本集團之鋼材業務分部錄得營業額約936,499,000元人民幣，佔本集團於本年度總營業額之約89.5%。本集團之鋁材業務分部錄得營業額約109,983,000元人民幣，佔本集團於本年度總營業額之約10.5%。鋼材業務分部及鋁材業務分部產生之分部溢利分別約為31,389,000元人民幣及1,873,000元人民幣。

業務回顧及展望

本集團於本年度的營業額約為1,046,482,000元人民幣，較去年的1,056,629,000元人民幣下降約1.0%，股東應佔純利為12,042,000元人民幣，較去年的308,000元人民幣上升約38倍。

隨著二零零五年下半年鋼材價格大幅下跌，中國國民經濟於二零零六年上半年已基本恢復平衡。二零零六年首季度之鋼材價格承接去年勢頭，維持在低水平，並自二零零六年三月起，在總需求上升帶動下，鋼材價格再度開始上揚，並維持強勁但穩定增幅。然而，年內鋼材整體價格相較去年仍屬甚低。鋼材銷售額較去年約139,000噸輕微下降1.4%至約137,000噸。由於鋼材之整體價格上升，本集團的鋼材售價毛利率與去年相比好轉，分別上升約9.6%及3.3%。

在國家宏觀調控政策的影響下，二零零七年增速將會放慢，根據國家頒佈的《鋼鐵產業發展政策》，鋼鐵產業發展將向控制總量增長，推動技術升級和產業佈局、產品結構調整轉變，新增生產能力將與淘汰落後生產能力相結合。隨著技術提升及廠房改良及新增裁剪、製管生產線，進一步提高未來的產能和市場競爭力，來應付穩步快速增長之中國國民經濟及亞洲市場。同時，本集團的不銹鋼鋼管產品已經成功進入國內、國際市場，且已正式取得廣東省衛生廳頒發的「不銹鋼鋼管衛生許可證」，對推動集團新產品的市場開拓有極大的幫助。

展望二零零七年，鋼鐵產業之供求不平衡將持續，而鋼鐵市場亦將維持在相對不穩定水平。本集團管理層有信心本集團將充份利用多年積累的成本管理經驗，增加高附加值產品產量及對任何有利於本集團的投資機會持開放態度，以爭取更佳投資回報及給予我們的投資者最佳的報酬。

匯兌風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以美元、港元、人民幣及新台幣計算，而該等貨幣於年內相對穩定，故本集團並無重大匯兌風險。同時，本集團正在為人民幣兌美元之升值，研究落實各項措施以減少任何匯兌影響。

資本架構、流動資金、財務資源及資本負債率

於二零零六年十二月三十一日的現金及等同現金項目為45,689,000元人民幣，主要以美元、港元、人民幣及新台幣為單位。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之尚未償還附息借貸總額約為374,603,000元人民幣，該等借貸乃用於本集團之營運資金目的、資本開支及其他收購機會，主要以美元、港元、人民幣及新台幣為單位，並按浮動利率計息。本集團來自銀行之短期貸款約佔總資產之37.9%。

本集團於二零零六年十二月三十一日可用之銀行融資信貸總額約為848,237,000元人民幣，其中已提用約374,603,000元人民幣。

於二零零六年十二月三十一日之資本負債率(借貸除以股東資金)約為141.9%(二零零五年：198.6%)。

理財政策

本集團一直秉承審慎的理財政策。本集團繼續對應收賬款進行投保，以降低賒銷的風險，亦確保資金的及時回收，從而保證對償還負債及承擔營運資金的需要。

集團資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備及持有租賃土地作自用之經營租賃權益分別約有總賬面淨值162,329,000元人民幣及銀行存款約8,652,000元人民幣作為本集團銀行借款之抵押。

或然負債

本集團於結算日並無任何重大或然負債(二零零五年：無)。於二零零六年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司獲授銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保約47,017,000元人民幣(二零零五年：145,263,000元人民幣)，於結算日，該等銀行借貸已動用約44,961,000元人民幣(二零零五年：96,985,000元人民幣)。

資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

重大投資、主要收購事項及出售事項

截至二零零八年六月三十日止六個月內，附屬公司及聯營公司並無任何重大投資、主要收購事項及出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團共有500名僱員。於截至二零零六年十二月三十一日止年度的總員工成本約為21,917,000元人民幣，包括退休福利成本約2,286,000元人民幣。本集團的薪酬待遇維持在有競爭力的水平以吸引、挽留及激勵僱員，並會定期作出檢討。

本集團一向與僱員維持良好關係，並定期向僱員提供培訓及發展，維持產品質素。

此外，本公司設有購股權計劃，向合資格參與者提供激勵及獎勵。自採納以來，概無根據該計劃授出購股權。

(c) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

分類資料

於二零零五年十月，本集團透過收購富成金屬科技股份有限公司（「富成」）（前稱富辰科技股份有限公司，其主業為生產汽車用鍛造鋁合金車輪及鍛造車輪）成立一個新鋁材業務分部，在金屬加工相關汽車零件方面邁上多元化的一步。本集團現有兩個主要業務分部，分別為(i)鋼材業務分部及(ii)鋁材業務分部。本集團之業務主要由鋼材業務分部貢獻，其佔本集團於本年度總營業額之約99.2%，餘下則由本集團之鋁材業務分部貢獻。

業務回顧及展望

本集團於本年度的營業額約為1,056,629,000元人民幣，較去年的941,577,000元人民幣上升約12.2%，股東應佔純利為308,000元人民幣，較去年的41,229,000元人民幣下降約99.3%。

年初由於國內鋼材新增資源增幅較低，以及受鐵礦石價格上漲的預期影響，鋼材價格在第一季度攀上歷史最高位。之後隨著國家宏觀調控力度加大，鋼材需求增幅放緩，加上行業內部產能集中釋放，國內新增資源大幅度增加，鋼材

價格於二零零五年下半年大幅下降。本集團主營業務的盈利能力因而有所收縮。鋼材銷售量較去年約142,000噸下降2.1%至約139,000噸。雖然本集團的鋼材售價與去年相比上升約15.0%，惟本年度毛利卻有所下降，主要原因是受到公司鋼材售價上漲幅度小於原料、燃料採購成本上漲幅度所致。

本集團鋼鐵業務三期項目建設已完成並順利投產，其將優化生產架構並發揮最大的經濟效益。

在國家宏觀調控政策的影響下，二零零六年增速將會放慢，根據國家頒佈的《鋼鐵產業發展政策》，鋼鐵產業發展將向控制總量增長，推動技術升級和產業佈局、產品結構調整轉變，新增生產能力將與淘汰落後生產能力相結合。隨著本集團第三期工程竣工及新增裁剪、製管生產線，進一步提高未來的產能和市場競爭力，來應付穩步快速增長之中國國民經濟。同時，本集團的新產品（不銹鋼管）已經進入國內、國際市場，且已正式取得廣東省衛生廳頒發的「不銹鋼管衛生許可證」，對推動集團新產品的市場開拓有極大的幫助。

本集團將致力發展富成為國內及台灣主要之汽車用鍛造鋁合金車輪及鍛造車輪製造商，拓寬銷售渠道，以應付預期來年業務及銷售量的快速增長。

展望二零零六年，本集團管理層有信心本集團將充份利用多年積累的成本管理經驗，增加高附加值產品產量及對任何有利於本集團的投資機會持開放態度，以爭取更佳投資回報及給予我們的投資者最佳的報酬。

匯兌風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以美元、港元、人民幣及新台幣計算，而該等貨幣於年內相對穩定，故本集團並無重大匯兌風險。同時，本集團正在為人民幣兌美元及新台幣之升值，研究落實各項措施以減少任何匯兌影響。

資本架構、流動資金、財務資源及資本負債率

於二零零五年十二月三十一日的現金及等同現金項目為27,136,000元人民幣，主要以人民幣、美元、港元及新台幣為單位。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之尚未償還附息借貸總額約為427,511,000元人民幣，該等借貸乃用於本集團之營運資金目的、資本開支及其他收購機會，主要以美元、港元、人民幣及新台幣為單位，並按浮動利率計息。所有本集團之附息借貸均為銀行借貸。本集團來自銀行之短期貸款約佔總資產之43.4%。

於二零零五年十二月三十一日之資本負債率(借貸除以股東資金)約為198.6%(二零零四年：100.7%)。

理財政策

本集團一直秉承審慎的理財政策。本集團繼續對應收賬款進行投保，以降低賒銷的風險，也確保資金的及時回收，從而保證對償還負債及承擔營運資金的需要。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備及持有租賃土地作自用之經營租賃權益分別約有賬面淨值159,791,000元人民幣及8,860,000元人民幣作為本集團銀行借款之抵押。

或然負債

本集團於結算日並無任何重大或然負債(二零零四年：無)。於二零零五年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司獲授銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保145,263,000元人民幣(二零零四年：173,808,000元人民幣)，於結算日，該等銀行借貸已動用約96,983,000元人民幣(二零零四年：104,320,000元人民幣)。

資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

重大投資、主要收購事項及出售事項

本集團於年中收購兩架小型飛機作租賃用途，並訂立三年期租賃協議，為集團帶來合理回報及現金流。

於二零零五年十一月一日，本公司之全資附屬公司新光集團有限公司完成收購富成約51.83%權益。本集團以現金支付之代價為167,630,000新台幣。富成主要從事設計、開發及製造汽車鋁合金車輪及鍛造車輪。本公司董事相信面向汽車零件業務之富成產品與本公司之整體業務策略一致，該收購事項將為本集團帶來裨益。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團共有480名僱員。於截至二零零五年十二月三十一日止年度的總員工成本約為18,640,000元人民幣，包括退休福利成本約1,474,000元人民幣。本集團的薪酬待遇維持在有競爭力的水平以吸引、挽留及激勵僱員，並會定期作出檢討。

2. 德安集團之管理層討論及分析

以下載列德安集團於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年四月三十日止四個月之管理層討論及分析。

德安開發股份有限公司（「德安」）為於一九八八年一月二十九日在台灣註冊成立之有限公司。德安主要在台灣從事樓宇建造、物業發展及物業投資業務。德安亦為三間附屬公司之控股公司，分別為：德安國際公寓大廈管理維護股份有限公司（「德安國際公寓」）、大清營造股份有限公司（「大清」）及德先股份有限公司（「德先」）。

業績回顧

於截至二零零七年十二月三十一日止過往三個財政年度及截至二零零八年四月三十日止四個月內，德安集團已取得溢利及股東權益回報之穩定增長。德安之權益持有人於截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月之應佔溢利／（虧損）分別為8,166,000元新台幣、45,392,000元新台幣、621,095,000元新台幣及（166,823,000元新台幣）。

二零零五年及二零零六年乃從SARs爆發事件緩慢恢復之年份。德安權益持有人於截至二零零五及二零零六年十二月三十一日止年度之應佔溢利約為8,166,000元新台幣及45,392,000元新台幣。二零零六年較二零零五年增長37,226,000元新台幣。其原因為：

- 二零零六年來自建築之收入為1,339,449,000元新台幣，較二零零五年之263,308,000元新台幣增長，主要由於二零零六年合共有四個建築項目落成，分別為德安雙禧-福林段、德安家康之A及C區、德安麗景之E、F及H區，以及德安仁和仁和段，而二零零五年僅有德安臻藏之一項建築項目。
- 於二零零六年七月收購之部份不良貸款於同年出售，扣除必須及本集團直接應佔之成本及相關費用後產生溢利167,106,000元新台幣。

二零零七年對德安集團而言在物業銷售及表現方面仍為一個好年頭。德安權益持有人於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度應佔溢利約45,392,000元新台幣及621,095,000元新台幣。二零零七年較二零零六年增長575,703,000元新台幣。其原因為：

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度內，來自建築及物業銷售之收入為2,141,732,000元新台幣，較二零零六年之1,339,449,000元新台幣增長。二零零七年之毛利為402,116,000元新台幣，較二零零六年之89,155,000元新台幣增長，乃由於確認完成之建築項目具有較高之毛利率，如德安家康、德安印象及大直之星。
- 於二零零七年確認出售位於台中市復興路四段之大型商業大廈之溢利419,455,000元新台幣。

二零零八年上半年市場出現重大波動，主要由於出現於北美之信貸問題及油價飆升，伴隨若干商品及建築材料價格激增。物業市場及百貨商店目前面臨壓力，乃由於消費者信心下降及出現加速通貨膨脹之信號。

截至二零零八年四月三十日止四個月，德安錄得權益持有人應佔虧損約166,823,000元新台幣。此乃主要由於消費者信心下降影響百貨商店部門，且公司已延遲預售德安印象項目，由於德安集團僅於完成開發項目時確認其收益及溢利，且因此於二零零八年上半年並無項目完工。然而，管理層預期德安印象第二期將於二零零八年底前完工並準備預售。

主要業務活動

- 來自不良貸款之收益

於二零零六年七月德安從一名獨立第三方收購金額約1,408,000,000元新台幣之不良貸款(亦歸類為金融資產)。金融資產主要包括由債務人台灣華隆(股份)公司抵押作抵押品之土地、房地產及上市證券,總餘額約2,807,426,000元新台幣。一項法院頒令對華隆(股份)公司就不良貸款抵押作抵押品之位於台灣若干地區之物業及土地進行拍賣,並從拍賣獲取金額約1,499,487,000元新台幣。於出售同一抵押之其他上市證券後,德安於二零零六年錄得淨收益合共約167,106,000元新台幣。

於二零零八年三月,另一項法院頒令對華隆(股份)公司所結欠之同一不良貸款項下位於台灣中和之該等廠方及辦公樓進行拍賣。於二零零八年四月三十日,拍賣尚未完成,然而,管理層認為拍賣結果將對德安集團有利。

- 收購位於台北之一項甲級投資物業

於二零零七年十二月二十一日,德先、台產資產管理股份有限公司及美亞鋼管廠股份有限公司訂立一份買賣協議,據此彼等向台灣新光商業銀行股份有限公司聯合收購一項位於台北市黃金地段之甲級商業大廈新光銀行民生金融大樓,總代價為七十三億元新台幣。根據買賣協議之條款,德先、台產資產管理股份有限公司及美亞鋼管廠股份有限公司各自分別擁有該物業權益之35%、35%及30%。德安集團預期該大廈將為本集團提供穩定之租金收入來源及資本增值。

- 收購大清營造股份有限公司

於二零零七年十二月三十一日,德安完成向一名獨立第三方收購大清營造股份有限公司之全部已發行股本,現金代價約130,000,000元新台幣。購買商譽金額約69,177,000元新台幣,乃為大清應佔建築分部於該等年度之溢利能力。德安集團管理層認為,將大清之業務綜合入德安集團,物業發展及建築業務各方面之長期增長潛力將得到發展。

財務回顧

毛利

於截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月內，德安集團分別錄得毛利約781,421,000元新台幣、832,991,000元新台幣、1,078,951,000元新台幣及216,990,000元新台幣，毛利率分別約為21.57%、19.17%、21.52%及21.72%。

分部表現

物業發展分部於截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月已分別錄得分部業績／(虧損)約(39,089,000元新台幣)、89,155,000元新台幣、402,116,000元新台幣及18,341,000元新台幣。

- 截至二零零五年十二月三十一日止年度之分部毛利為負主要由於從建築項目變現之收入相對較少，建築項目之銷售程序因SARs事件較計劃延後，因此，根據完成會計法，收入不能按時確認。為適應經營環境的改變，透過緊貼市場開發及透過縮短建築期及增強建築質量可創造高附加值。
- 截至二零零六年十二月三十一日止年度來自物業銷售之收入約為1,339,449,000元新台幣，較二零零五年之約263,308,000元新台幣有所增長。增長主要由於二零零六年合共有四個建築項目落成，分別為德安雙禧-福林段、德安家康之A及C區、德安麗景之E、F及H區，以及德安仁和-仁和段，而二零零五年僅有德安臻藏之一項建築項目。另一方面，二零零六年之毛利從負數向正數好轉乃主要由於主動執行高質量之管理、縮短建築期及增強建築效率。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度來自物業銷售之收入約為2,141,732,000元新台幣，較二零零六年之約1,339,449,000元新台幣有所增長。二零零七年之毛利約為402,116,000元新台幣，較二零零六年之約89,155,000元新台幣增長，乃由於完成具有較高毛利率之建築項目，如德安家康、德安印象及大直之星。

百貨商店分部於截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月已分別錄得分部業績約590,956,000元新台幣、524,389,000元新台幣、504,600,000元新台幣及108,931,000元新台幣。

來自百貨商店分部之分部業績及毛利逐年下降之原因如下：

- 一般不利因素為國內價格上升之壓力，乃由於國內購買力增長緩慢及國際原材料成本上升。另一方面，普通僱員之平均薪酬增長幅度有限，導致購買力下降及消費者信心下降。
- 由於購物中心以百貨商店內櫃台規模類似之模式經營，購物中心及百貨商店之界線日漸模糊。購物中心之目標市場分部及客戶基礎與百貨商店大幅重疊，導致市場迅速飽和以及競爭日趨激烈。
- 全台灣各地非百貨商店如7-11及福客多便利店均設有化妝品櫃台；百貨商店提供之年度優惠計劃被電視及網絡購物所仿效，市場競爭亦因而更加激烈。

除一般不利之外部環境外，經營團隊將更加努力擴展潛在新商舖之數量及在新商舖發行聯合卡片；另一方面，將透過更新及引入新櫃台增強舊商舖之經營效益。連鎖經營可通過明智之業務整合、兼職及聯合採購取得協同效應優勢，為股東帶來最大之價值增長。

德安集團相信，全球經濟將自亞洲之增長獲得持續支持。由於管理層於百貨商店之經營經驗及其與其供應商及特許經銷商之長期合作關係，德安集團之積極市場推廣策略將於適當時候帶來溢利預期再次上升。

物業投資分部於截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月已分別錄得分部業績約109,112,000元新台幣、104,054,000元新台幣、41,653,000元新台幣及42,780,000元新台幣。

二零零六年之營業額約為137,443,000元新台幣，較二零零五年之約144,052,000元新台幣下降約6,609,000元新台幣。且二零零七年之營業額約為61,104,000元新台幣，較二零零六年之約137,443,000元新台幣下降約76,339,000元新台幣。

- 租金營業額及收入自截至二零零五年至二零零七年十二月三十一日止年度逐年下降。此乃主要由於租金收入下降及空置單位增加，以及於二零零六年自德先出售兩幢用於出租之工業大廈。

- 然而，截至二零零八年四月三十日止四個月期間之租金收入出現增長，乃由於德先於二零零七年十二月為租金收入及資本增值目的而收購甲級新光銀行民生金融大樓。

其他分部(包括來自樓宇管理及諮詢服務之收益)於截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月已分別錄得分部業績約120,442,000元新台幣、115,393,000元新台幣、130,582,000元新台幣及46,938,000元新台幣。

截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月來自其他分部之收入相對穩定，德安集團認為，由於預期越來越多由德安開發及建築之項目將於未來完工，並將為該部門提供更多商機以提供服務，來自其他分部(包括物業管理服務)之貢獻(包括清潔及維護管理以及提供其他諮詢服務)將逐漸改善。

融資成本

截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月，德安集團產生融資成本120,522,000元新台幣、140,386,000元新台幣、132,284,000元新台幣及50,400,000元新台幣。德安集團倚賴浮息銀行借貸為其樓宇建築及物業開發、百貨商店經營及物業投資活動融資。

財務資源及理財政策

德安集團採納審慎之理財政策，包括保持充足之資本以持續經營。信貸政策乃適宜於降低信貸銷售及主要應收款項之風險，以便滿足抵押信貸及資本承擔之要求。

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四月三十日，德安之銀行存款及現金結餘(包括有抵押銀行存款)約為66,126,000元新台幣、77,512,000元新台幣、92,590,000元新台幣及38,574,000元新台幣，其中銀行存款約439,000元新台幣、8,708,000元新台幣、11,531,000元新台幣及8,819,000元新台幣已就擔保本集團獲授之信貸作出抵押。

德安集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日之可用銀行信貸總額約為6,497,022,000元新台幣、6,008,319,000元新台幣、5,829,212,000元新台幣及8,016,292,000元新台幣，其中約5,009,759,000元新台幣、4,854,135,000元新台幣、4,380,954,000元新台幣及4,752,280,000元新台幣已用於為德安集團之營運資金、資本開支及樓宇開發項目融資。

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四月三十日之資產負債率約為87%、82%、74%及76%。借貸之流動部份分別佔德安集團總資產之約13%、13%、14%及15%。德安集團主要股東已承諾向德安集團提供持續財務支援，以令其能滿足德安集團之承擔。

外匯風險

由於德安集團之貨幣資產及負債大部份以新台幣計值，因此並無重大外匯匯率波動風險。

集團資產抵押

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四月三十日，德安集團之上市及非上市金融資產總值約8,515,217,000元新台幣、8,728,232,000元新台幣、6,303,963,000元新台幣及6,968,969,000元新台幣乃就銀行貸款擔保抵押予銀行，且德安集團耗用之金額為4,448,596,000元新台幣、4,040,393,000元新台幣、3,772,770,000元新台幣及3,855,987,000元新台幣。此外，總賬面值約439,000元新台幣、8,708,000元新台幣、11,531,000元新台幣及8,819,000元新台幣之銀行存款、現金及其他資產乃抵押予銀行作為本集團獲授銀行及其他信貸之擔保。

或然負債

除於本通函附錄二德安集團之會計師報告附註46所披露者外，德安集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日及二零零八年四月三十日概無重大或然負債。

資本承擔

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四月三十日，德安集團未於財務報表內撥備之資本承擔總額分別約為1,085,857,000元新台幣、1,329,484,000元新台幣、1,930,141元新台幣及1,685,929,000元新台幣。

僱員資料

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四月三十日，德安集團僱員總數為631名，660名，762名及760名。截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年四月三十日止四個月之員工成本分別約為236,387,000元新台幣、278,104,000元新台幣、253,447,000元新台幣及107,958,000元新台幣，包括退休福利成本約8,303,000元新台幣、10,732,000元新台幣、20,521,000元新台幣及7,573,000元新台幣。

於該等三年及截至二零零八年四月三十日止四個月，僱員政策並無重大變動。德安集團鼓勵高生產力，並每年根據其僱員之資格、工作經驗、對德安集團之貢獻及根據一般市況制訂其薪酬。

前景

德安集團管理層致力於帶領德安集團走上新的成長道路，從其樓宇建築、開發、管理服務及至物業投資之綜合平台，連同管理層於百貨商店之經營經驗及其與其供應商及特許經銷商之長期合作關係，包括所有該等努力將為德安集團帶來收獲之各個方面。

I) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件

以下乃本公司獨立申報會計師，香港執業會計師陳葉馮會計師事務所有限公司就未經審核財務資料發出的函件全文，僅供收錄於本通函。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

**就未經審核備考財務資料作出之會計師報告
致美亞控股有限公司之董事**

本所謹就美亞控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）及德安開發股份有限公司連同 貴集團（以下統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以就有關收購德安開發股份有限公司及其附屬公司（以下統稱「德安集團」）（「收購事項」）約88.59% 股權可能如何影響財務資料之呈報提供資料，並載錄入 貴公司日期為二零零八年十月三十一日發行之通函（「本通函」）附錄四內。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第216至第227頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負上編製之全責。

本所之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本所在過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，本所概不承擔任何責任。

意見之基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述之基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團於二零零七年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流。

意見

本所認為：

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

此致

美亞控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

梁振華
執業證書號碼：P04963
謹啟

二零零八年十月三十一日

II) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下乃經擴大集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製之未經審核備考財務資料，旨在說明收購事項對經擴大集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及經擴大集團截至二零零七年十二月三十一日止年度止之業績及現金流之影響。

隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計不明朗因素及其他現有可獲得財務資料編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，故未必能如實反映完成收購事項後經擴大集團的實際財務狀況、業績及現金流。此外，隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料不可用作預測經擴大集團日後的財政狀況或經營業績。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本公司於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自載於本通函附錄一之本公司於二零零八年六月三十日之已發行中期報告)及德安開發股份有限公司於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自載於本通函附錄二之會計師報告)而編製，猶如收購事項已於二零零八年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及現金流量表乃根據本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流量表(摘錄自載於本通函附錄一之本公司於二零零七年十二月三十一日之已發行年報)及德安集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流量表(摘錄自載於本通函附錄二之會計師報告)而編製，猶如收購事項已於二零零七年一月一日完成。

未經審核備考財務資料應與本通函包含之財務資料及載於本通函附錄二之「德安集團之財務資料」一併閱讀。

就未經審核備考財務資料而言，未經審核備考綜合資產負債表於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日之結餘新台幣已分別按新台幣1.00兌換0.2252元人民幣之收盤匯率兌換為人民幣，而未經審核備考綜合資產收益表及現金流量表之新台幣已按新台幣1.00元兌換0.2310元人民幣之平均匯率兌換為人民幣。

(a) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃為說明收購事項之影響(猶如其已於二零零八年六月三十日發生)而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本公司於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自本公司截至二零零八年六月三十日止期間之已發行中期報告)及德安集團於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表(摘錄自載於本通函附錄二之有關德安集團財務資料之會計師報告)而編製,並已就收購事項作出有關:(i)交易直接應佔;及(ii)有可靠憑證支持之備考調整。

因此,經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表僅為說明而編製,且由於其假設性質,故未必能如實反映本集團於二零零八年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團於 二零零八年 六月 三十日 之未經審核 綜合資產 負債表	德安集團於 二零零七年 十二月 三十一日 之經審核 綜合資產 負債表	備考調整	經擴大 集團之 未經審核 備考資產 負債表
	千元人民幣	千元人民幣	附註1 千元人民幣	附註2 千元人民幣
			附註3 千元人民幣	附註4 千元人民幣
非流動資產				
物業、廠房及設備	112,929	77,652		190,581
投資物業	283,534	654,266		937,800
發展中物業	-	446,579		446,579
土地使用權	10,460	-		10,460
於聯營公司之權益	-	79,482		79,482
可供出售金融資產	14,685	312,257		326,942
商譽	-	38,352		38,352
	<u>421,608</u>	<u>1,608,588</u>		<u>2,030,196</u>
非流動資產總額	421,608	1,608,588		2,030,196

	本集團於	德安集團於	備考調整				經擴大 集團之 未經審核 備考資產 負債表
	二零零八年 六月 三十日 之未經審核 綜合資產 負債表	二零零七年 十二月 三十一日 之經審核 綜合資產 負債表	附註1	附註2	附註3	附註4	
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
流動資產							
持作出售物業	-	201,056					201,056
存貨	120,546	5,866					126,412
貿易應收賬款	220,716	19,444					240,160
應收票據	-	4,979					4,979
應收關連人士款項	11,056	119					11,175
應收董事款項	-	14					14
預付款項、按金及其它 應收款項	31,870	57,894					89,764
其它金融資產	-	58,430					58,430
已抵押銀行存款	58,978	2,597					61,575
現金及現金等值項目	103,713	18,254	(314,726)		314,726		121,967
流動資產總額	546,879	368,653					915,532
流動負債							
貿易應付賬款	(9,335)	(107,781)					(117,116)
應付票據	-	(161,074)					(161,074)
應付關連公司款項	-	(3,599)					(3,599)
應付董事款項	-	(42,788)					(42,788)
其他應付款項及應計費用	(26,576)	(79,552)				(18,884)	(125,012)
預收款項	-	(80,163)					(80,163)
計息借貸－流動部份	(320,657)	(266,957)			(314,726)		(902,340)
應付稅項	(3,258)	(4,069)					(7,327)
流動負債總額	(359,826)	(745,983)					(1,439,419)
流動資產(負債)淨值	187,053	(377,330)					(523,887)

	本集團於	德安集團於	備考調整				經擴大
	二零零八年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表	二零零七年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產 負債表	附註1	附註2(b)	附註3	附註4	集團之 未經審核 備考資產 負債表
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
非流動負債							
計息借貸－非流動部份	(121,409)	(719,634)					(841,043)
遞延稅項負債	(12,922)	-					(12,922)
透過損益表處理之 衍生金融工具	-	(22,274)					(22,274)
	<u>(134,331)</u>	<u>(741,908)</u>					<u>(876,239)</u>
資產淨值	<u>474,330</u>	<u>489,350</u>					<u>630,070</u>
股本及儲備							
股本	59,460	264,340	(264,340)				59,460
儲備	337,578	71,893	(201,540)	112,790		(18,884)	301,837
建議股息	11,520	-					11,520
	<u>408,558</u>	<u>336,233</u>					<u>372,817</u>
本公司權益持有人 應佔權益	408,558	336,233					372,817
少數股東權益	65,772	153,117	38,364				257,253
	<u>474,330</u>	<u>489,350</u>					<u>630,070</u>
權益總額	<u>474,330</u>	<u>489,350</u>					<u>630,070</u>

(b) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

以下乃經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，旨在說明收購事項之影響而編製，猶如收購事項已於二零零七年一月一日（即本集團財政年度起始日期）發生。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據以下而編製，以反映收購事項之影響：

- (1) 本公司之經審核綜合收益表，摘錄自其載於本通函附錄一之截至二零零七年十二月三十一日止年度之已發行年報；及
- (2) 德安集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表，摘錄自其載於本通函附錄二之會計師報告。

並已就收購事項作出有關：(i)交易直接應佔；及(ii)有可靠憑證支持之備考調整。

因此，經擴大集團之未經審核備考綜合收益表僅為說明而編製，且由於其假設性質，故未必能如實反映經擴大集團截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

	本集團 截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合 收益表	德安集團 截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合 收益表	附註1 千元人民幣	備考調整 附註2(a) 千元人民幣	附註4 千元人民幣	經擴大 集團之 未經審核 備考收益表 千元人民幣
持續經營業務						
營業額	1,253,230	1,158,272				2,411,502
銷售成本	(1,197,423)	(909,034)				(2,106,457)
毛利	55,807	249,238				305,045
其他收益	11,340	158,714				170,054
其他收入	11,745	-				11,745
分銷成本	(13,681)	(55,595)				(69,276)
行政開支	(34,696)	(172,852)				(207,548)
其他經營開支	(2,899)	(30,823)				(33,722)
透過損益表處理之衍生 金融工具公平值虧損	-	(17,768)				(17,768)
投資物業重估收益	-	30,347				30,347
經營溢利	27,616	161,261				188,877
融資成本	(19,233)	(30,558)			(18,884)	(68,675)
收購附屬公司產生之負商譽	-	-		112,790		112,790
除稅前溢利	8,383	130,703				232,992
稅項	(3,106)	(4,280)				(7,386)
持續經營業務溢利	5,277	126,423				225,606
已終止業務						
已終止業務溢利	11,634	-				11,634
年內溢利	16,911	126,423				237,240
少數股東權益	(3,109)	17,050				13,941
本公司權益持有人	<u>13,802</u>	<u>143,473</u>				<u>251,181</u>

(c) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下乃經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，旨在說明收購事項之影響而編製，猶如收購事項已於二零零七年一月一日（即本集團財政年度起始日期）發生。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據以下而編製，以反映收購事項之影響：

- (1) 本公司之經審核綜合現金流量表，摘錄自其載於本通函附錄一之截至二零零七年十二月三十一日止年度之已發行年報；及
- (2) 德安集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表，摘錄自其載於本通函附錄二之會計師報告。

並已就收購事項作出有關：(i)交易直接應佔；及(ii)有可靠憑證支持之備考調整。

因此，經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表僅為說明而編製，且由於其假設性質，故未必能如實反映本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間之現金流。

	本集團	德安集團	備考調整				經擴大 集團之 未經審核 備考現金 流量表
	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合現金 流量表	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合現金 流量表	附註1 千元人民幣	附註2(a) 千元人民幣	附註3 千元人民幣	附註4 千元人民幣	
除稅前溢利	8,383	130,703		112,790		(18,884)	232,992
已終止業務	1,652	-					1,652
出售附屬公司之收益	8,715	-					8,715
	18,750	130,703					243,359
就以下調整：							
折舊及攤銷	19,609	34,456					54,065
利息收入	(1,907)	-					(1,907)
利息開支	21,824	-				18,884	40,708
預付經營租賃之攤銷	222	-					222
出售附屬公司之收益	(8,715)	-					(8,715)
貿易應收款項之減值撥備	1,558	-					1,558
會所債券之減值撥備	720	-					720
出售物業、廠房及設備 之收益	(240)	-					(240)
出售物業、廠房及設備 之虧損	-	(96,611)					(96,611)
透過損益表處理之衍生 金融工具之公平值 (收益)/虧損	(989)	17,768					16,779
收購附屬公司產生之 負商譽	-	-		(112,790)			(112,790)
商譽減值虧損	-	7,845					7,845
可供出售金融資產減值 虧損	-	8,316					8,316
出售可供出售金融資產 之收益	-	(41,503)					(41,503)
發展中物業公平值收益	-	(21,376)					(21,376)
投資物業公平值變動 產生收益淨額	-	(30,347)					(30,347)
未付退休金成本	-	(1,054)					(1,054)
	32,082	(122,506)					(184,330)

	本集團	德安集團	備考調整				經擴大 集團之 未經審核 備考現金 流量表
	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合現金 流量表	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合現金 流量表	附註1 千元人民幣	附註2 千元人民幣	附註3 千元人民幣	附註4 千元人民幣	
運營資金變動前經營溢利	50,832	8,197					59,029
存貨增加	(26,851)	(184)					(27,035)
應收關連人士款項 (增加)/減少	(3,737)	845					(2,892)
貿易應收款項、預付 款項、按金及其他應收 款項之(增加)/減少	(32,550)	39,493					6,943
應收董事款項減少	-	43					43
貿易應付款項、其他 應付款項及應計費用 之增加/(減少)	8,363	(130,338)				18,884	(103,091)
持作出售物業增加	-	416,790					416,790
發展中物業減少	-	(289,141)					(289,141)
應付關連人士款項增加	-	(5,192)					(5,192)
應付董事款項減少	-	42,760					42,760
融資租賃承擔減少	-	(69,945)					(69,945)
經營活動(耗用)/產生 之現金	(3,943)	13,328					28,269
已付所得稅	(234)	(9,318)					(9,552)
經營活動(流出)/流入 現金淨額	(4,177)	4,010					18,717

	本集團	德安集團	備考調整				經擴大
	截至	截至					集團之
	二零零七年	二零零七年					未經審核
	十二月	十二月					備考現金
	三十一日	三十一日					流量表
	止年度之	止年度之					
	經審核	經審核					
	綜合現金	綜合現金					
	流量表	流量表					
	千元人民幣	千元人民幣	附註1 千元人民幣	附註2 千元人民幣	附註3 千元人民幣	附註4 千元人民幣	千元人民幣
投資活動							
購買物業、廠房及設備	(34,078)	(601,476)					(635,554)
收購附屬公司，現金流出淨額	-	(27,064)	(314,726)				(341,790)
購買一間附屬公司之額外股份		(30,422)					(30,422)
出售物業、廠房及設備							
所得款項	1,810	1,079,384					1,081,194
購買可供出售金融資產	-	(428,985)					(428,985)
出售可供出售金融資產							
所得款項	-	295,030					295,030
收購聯營公司	-	(79,482)					(79,482)
購買其他金融資產	-	(892)					(892)
收購物業之按金增加	(29,625)	-					(29,625)
銀行存款減少(初始							
到期日超過三個月)	21,800	-					21,800
透過損益表處理之衍生							
金融工具增加	(14,644)	-					(14,644)
已收利息	1,907	-					1,907
投資活動(流出)/流入							
現金淨額	(52,830)	206,093					(161,463)
融資前(流出)/流入							
現金淨額	(57,007)	210,103					(142,746)
融資活動							
出售附屬公司權益							
所得款項	28,846	-					28,846
發行股份所得款項	53,739	-					53,739
新增借貸	96,025	762,081			314,726		1,172,832
有抵押銀行存款增加	(44,027)	(637)					(44,664)
償還借貸	(28,823)	(29,573)					(58,396)
支付長期銀行貸款	-	(871,386)					(871,386)
已付股息	(9,600)	-					(9,600)
已付利息	(21,824)	-				(18,884)	(40,708)
應付少數股東款項							
增加/(減少)	10,331	(67,855)					(57,524)

	本集團	德安集團	備考調整				經擴大 集團之 未經審核 備考現金 流量表
	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合現金 流量表	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合現金 流量表	附註1 千元人民幣	附註2 千元人民幣	附註3 千元人民幣	附註4 千元人民幣	
融資活動流入／(流出)現金淨額	84,667	(207,370)					173,139
現金及現金等值項目增加淨額	27,660	2,733					30,393
外幣匯率變動之影響	(5,888)	26					(5,862)
年初之現金及現金等值項目	45,689	15,495					61,184
年末之現金及現金等值項目	<u>67,461</u>	<u>18,254</u>					<u>85,715</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料之附註：

- 根據香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)，本集團將採用購買法為收購德安集團列賬。於採用購買法時，德安集團之可辨認資產及負債將於完成日期按其公平價值記錄於本集團之綜合資產負債表內。本集團於德安集團可辨認資產及負債公平淨值中之權益超出代價之部分，則馬上於綜合收益表確認。

由於在收購事項完成日期德安集團之可辨認資產及負債之公平淨值可能異於其用於編製上述未經審核備考綜合資產負債表之價值，收購方於被收購方之可辨認資產及負債公平淨值中之權益超出或少於因該等收購事項所產生之收購成本之部分，將於實際完成時重新評估。

調整反映下列各項：

- 收購事項之代價將以現金支付約314,726,000人民幣。
- 德安集團之股本削資、儲備及少數股東權益分別約為264,340,000元人民幣、201,540,000及38,364,000元人民幣，整合至德安集團88.59%之股本權益。

2. 來自收購一間附屬公司之收購事項約112,790,000元人民幣之負商譽乃按以下計算方式得出((a)就備考收益表而言猶如交易於二零零七年一月一日完成及(b)就備考資產負債表而言猶如交易於二零零七年十二月三十一日完成)：

	千元人民幣
代價(附註3)	314,726
德安集團於二零零七年十二月三十一日資產淨值之公平價值	489,350
減：少數股東權益	<u>(55,834)</u>
	<u>433,516</u>
加：建議收購事項產生之專業服務費(附註5)	<u>6,000</u>
來自收購德安集團88.59%權益之負商譽	<u><u>112,790</u></u>

所有可辨認資產、負債及代價乃假設為其公平價值。

於完成時，德安集團之可辨認淨資產及淨負債之公平價值將重新評估。因重新評估而產生之負商譽金額可能與按上述編製未經審核備考財務資料之基準作出之估計金額有所不同。因此，於完成日期之實際負商譽可能與上述者有所不同。來自收購一間附屬公司之負商譽將不會對本集團其後年度之財務報表產生持續影響。

3. 是項調整反映現金代價約314,726,000元人民幣由銀行貸款撥資。
4. 假設收購事項已於二零零七年一月一日完成，則調整約18,884,000元人民幣指於經擴大集團之綜合收益表內列支之銀行貸款每年6%之利息開支。
5. 是項調整指本公司就收購事項可能產生之專業費用。該等專業費用將不會對本集團以後年度之財務報表產生持續影響。

以下為獨立物業估值師高緯評值及專業顧問有限公司於二零零八年九月三十日對本集團之物業權益進行評估而發出之估值概要及估值證書，以供載入本通函。

Cushman & Wakefield Valuation Advisory Services (HK) Limited

Company Licence No. C-002429

6/F, Henley Building
5 Queen's Road Central, Hong Kong
Tel: (852) 2956 3888
Fax: (852) 2956 2323

Web: www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

吾等根據美亞控股有限公司（「貴公司」）管理層之指示對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於香港、中國內地、台灣及越南之有關物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行了檢查、調查及諮詢，並獲得了吾等認為必要之詳細資料，以便向閣下提供吾等對物業權益截至二零零八年九月三十日（估值日期）資本價值之意見。

估值基準

吾等對有關物業權益之估值，乃指市值。吾等對市值之定義為「自願買方與自願賣方經適當之推銷程序後於估值日期按公平交易之原則將某項物業交易所得之估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。」

於評估有關物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及應用附註12所載之一切規定，由皇家特許測量師學會頒布並於二零零八年一月一日開始生效之皇家特許測量師學會估值準則（第6版）及由香港測量師學會頒布並於二零零五年一月一日開始生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方將有關物業權益在市場上出售時並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響有關物業權益之價值。

吾等之估值並沒有對有關物業權益之任何抵押、按揭或拖欠款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項等作出撥備。除另有說明外，吾等假設有關於物業權益概不附帶足以影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業權益之地盤面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件及／或地盤規劃所示地盤面積均屬正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地測量。

視察物業

吾等曾視察物業之外觀，並於可能之情況下亦曾視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，且於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業權益是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對物業權益之設施進行測試。

估值方法

吾等採納直接比較法對第一類、第三類及第四類物業權益進行估值，假設物業權益乃按彼等之現況即時交吉出售，並已參考相關市場現存銷售相若之交易。

吾等採納投資法對第二類物業權益進行估值，計入現有租約產生之物業租金收入淨額，並就租約之潛在復歸收入作出充分減免，然後按適用資本化比率撥充為價值。

吾等認為第四類及第五類由貴集團租賃之物業權益由於租約屬短期性質或不能轉讓或分租或由於缺乏重大溢利租金而無商業價值。

資料來源

吾等相當依賴貴集團所提供之資料，並採納有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料是否真實及準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供之資料並無遺漏重大事項。吾等認為已獲充分資料以達至知情意見，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

查核業權

吾等已獲 貴集團提供若干有關位於中華人民共和國(中國)之業權文件摘要，並已就位於台灣及香港之物業分別於台灣地政事務所及香港土地註冊處進行業權調查。吾等已於可能情況下查閱文件正本以核實位於中國之物業權益之現有業權及確定任何未載於交予吾等之文件副本內可能依附於該等物業之任何繁重負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司的法律顧問－中國法律顧問金誠同達律師事務所、台灣法律顧問理律法律事務所及越南法律顧問Gide Loyette Novel A. A. R. P. I.所提供 貴集團物業權益業權之有效意見。

於評估 貴集團所持於一九九七年六月三十日前屆滿之政府官契下的香港物業價值時，吾等已考慮就香港問題而制定之中英聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載之規定。該等租約已續期至二零四七年六月三十日而毋須補交土地溢價，惟由續期日起每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%之地租。

貨幣及匯率

除另有說明者外，本報告所載之所有金額均以新台幣(新台幣)及人民幣(人民幣)呈列。吾等之估值中所採納之新台幣及港元之匯率為約1元新台幣相當於0.24175港元，及人民幣及港元之匯率為約1元人民幣相當於1.13679港元，以上匯率為估值日期之概約現行匯率。

除另有說明者外，本報告所載之所有金額以人民幣呈列。

隨函附奉如下估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中29號
怡安華人行
5樓501室
美亞控股有限公司
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
助理董事
張翹楚
註冊專業產業測量師
BSc(Hons) MBA MRICS MHKIS
謹啟

二零零八年十月三十一日

附註： 張翹楚先生持有工商管理碩士學位及房地產學士學位，彼為註冊專業測量師，彼於香港、中國內地、台灣、越南及其他亞太地區進行估值擁有超逾11年經驗。其中，張先生於中國內地擁有5年物業估值經驗，於台灣擁有3年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師及香港測量師學會之會員。張先生名列就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單內，並為香港商業價值評估工會之註冊商業估值師。

於台灣進行之所有估值乃由高緯評值及專業顧問有限公司實行及由張翹楚先生領導，並由高緯環球於台灣之聯營公司瑞普國際物業股份有限公司協助，分派估值之主要估值師為吳紘緒先生，彼於台灣進行估值擁有超逾7年經驗，彼為台灣註冊房地產評價師（證書編號(94)000065）。

估值概要

第一類－貴集團於台灣擁有及可立即交吉之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零八年 九月三十日 現況下之市值
1.	台灣東區公道五路德安科技園區 8段156號、158號、158-1號及160 號第二部份空置部份	新台幣596,430,000元 144,186,953港元	100%	新台幣596,430,000元 144,186,953港元
		小計：新台幣596,430,000元 144,186,953港元		新台幣596,430,000元 144,186,953港元

第二類－貴集團於台灣持作租賃之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零八年 九月三十日 現況下之市值
2.	台灣東區公道五路德安科技園區 8段156號、158號、158-1號及160 號第二部份已租出部份	新台幣658,700,000元 159,240,725港元	100%	新台幣658,700,000元 159,240,725港元
		小計：新台幣658,700,000元 159,240,725港元		新台幣658,700,000元 159,240,725港元

第三類－貴集團於中國內地擁有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零八年 九月三十日 現況下之市值
3.	一處位於中國廣州市永和路38號 廣州經濟技術開發區永和經濟 區之工業設施	人民幣89,200,000元 101,401,668港元	100%	人民幣72,608,800元 82,540,958港元
		小計：人民幣89,200,000元 101,401,668港元		人民幣72,608,800元 82,540,958港元

第四類－貴集團於越南租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零八年 九月三十日 現況下之市值
4.	越南胡志明市平陽省順安縣越 南新加坡工業園(越南新加坡工 業園) Dai Lo Huu Nghi29號	無商業價值	不適用	無商業價值
		小計：無商業價值		無商業價值

第五類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零八年 九月三十日 現況下之市值
5.	香港中環皇后大道中29號怡 安華人行5樓501室	無商業價值	不適用	無商業價值
小計：		無商業價值		無商業價值
總計：		新台幣1,674,578,472元 404,829,346港元		新台幣1,596,561,057元 385,968,636港元

估值證書

第一類－貴集團於台灣擁有及立可遷入之物業權益

物業	概況及年限	估用詳情	貴集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日 之現況市值	於二零零八年 九月三十日 之現況市值
1. 台灣東區公道五路德安科技園區8段156號、158號、158-1號及160號第二部份空置部份	該物業包括德安工業園8段一層、五層、八層、九層及十一層部份及六層整層及1、2、3號地庫。主題物業由兩個工業／辦公室大廈組成：一座樓高11層之大廈連同另一座建於三層地庫之上之樓高2層之大廈。主題大廈於二零零七年竣工。	該項物業目前閒置。	新台幣 596,430,000元 144,186,953港元	新台幣 596,430,000元 144,186,953港元
	整個開發項目之總樓面面積約為20,478平方米。該物業工業／辦公室室部份之總樓面面積約為4,347.9平方米，三層地庫包括221個泊車位。			貴集團應佔 100%權益

附註：

- 根據二零零八年十月二十八日之土地登記謄本第195907號及二零零八年十月二十八日之建物登記謄本第196043號、195987號、196043號及196099號，該物業（土地登記新竹市東區光復段14號，建物登記新竹市東區光復段5081號、5082號、5083號、5090-5113號）之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司美控實業股份有限公司。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業以新台幣739,200,000元之代價按揭予兆豐國際商業銀行，按揭到期日期為二零三八年一月二十九日。
- 吾等提供 貴公司之法律顧問理律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - 該物業按揭予兆豐國際商業銀行，以對美控實業股份有限公司最高金額新台幣739,200,000元之於二零三八年一月二十九日到期之還款責任作出擔保。

第二類－貴集團於台灣擁有之物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	貴集團應佔	
			於二零零八年九月三十日之現況市值	於二零零八年九月三十日之現況市值
2. 台灣東區公道五路德安科技園區8段156號、158號、158-1號及160號第二部份已租出部份	<p>該物業包括德安工業園8段一層、五層、八層、及九層部份及二層、三層、四層、七層及十層整層。主題物業由兩個工業／辦公室大廈組成：一座樓高11層之大廈連同另一座建於三層地庫之上之樓高2層之大廈。主題大廈約於二零零七年竣工。</p> <p>整個開發項目之總樓面面積約為20,478平方米。該項物業工業／辦公室室部份之總樓面面積約為8,547.98平方米。</p>	<p>該項物業目前租賃予各方，最近租賃到期日為二零一三年十一月十九日。</p>	<p>新台幣 658,700,000元 (159,240,725 港元)</p>	<p>新台幣 658,700,000元 159,240,725港元</p> <p>貴集團應佔 100%權益</p>

附註：

- 根據二零零八年十月二十八日之土地登記謄本第195907號及二零零八年二月十三日之建物登記謄本第196043號、195987號、196043號及196099號，該物業（土地登記新竹市東區光復段14號，建物登記新竹市東區光復段5081號、5082號、5083號、5090-5113號）之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司美控實業股份有限公司。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業以新台幣739,200,000元之代價按揭予兆豐國際商業銀行，按揭到期日期為二零三八年一月二十九日。
- 主題物業受下列租賃協議支配：－
 - 一層之B單位及一個泊車位租賃予和澤電子股份有限公司，自二零零八年四月二日起至二零一一年四月一日止為期三年，單位租金約為每平方米新台幣476元（包括物業稅）及泊車位月租金為新台幣3,000元（不包括物業稅）。
 - 二層、三層及四層之A、B、C及D單位及三十個泊車位租賃予績碩科技股份有限公司。工業／辦公室單位之租約自二零零八年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期五年，單位租金約為每平方米新台幣349元（包括物業稅）及1號及3號地庫之泊車位，每個泊車位之月租金分別為新台幣3,700元及新台幣2,700元（均不包括物業稅）。

- (iii) 五層A單位租賃予蔡司半導體有限公司，自二零零七年十二月二十日起至二零一零年十二月十九日止為期三年，單位租金約為每平方米新台幣349元(包括物業稅)。
 - (iv) 五層B及C單位及十二個泊車位租賃予Tronic International Ltd，辦公室租約為期兩年。單位B及C之租約分別自二零零七年十一月十五日起至二零零九年十一月十四日止及二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，單位租金均約為每平方米新台幣349元(包括物業稅)。每個泊車位之月租金為新台幣3,500元。
 - (v) 七層A、B、C及二十個泊車位租賃予Light Tuning Tech Tnc.，自二零零八年七月二十日起至二零一三年七月十九日止為期五年，單位租金約為每平方米新台幣349元(包括物業稅)，每個泊車位之月租金為新台幣3,000元(不包括物業稅)。
 - (vi) 八層B單位及三個泊車位租賃予Musashi Engineering Inc.，自二零零八年七月一日起至二零一一年六月三十日止為期三年，單位租金約為每平方米新台幣349元(包括物業稅)，每個泊車位之月租金為新台幣3,000元(不包括物業稅)。
 - (vii) 八層C及D單位及五個泊車位租賃予MegKuan Computer LLC，自二零零八年七月十一日起至二零一一年七月十日止為期三年，單位租金約為每平方米新台幣349元(包括物業稅)，每個泊車位之月租金為新台幣3,500元(不包括物業稅)。
 - (viii) 九層B、C、D單位及十五個泊車位租賃予UniTraQ International Corp.，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止為期三年，單位租金約為每平方米新台幣349元(包括物業稅)，每個泊車位之月租金為新台幣3,000元(不包括物業稅)。
 - (ix) 十層A、B、C、D單位及四個泊車位租賃予Organo Technology Co.,Ltd.，自二零零八年五月十八日起至二零一一年五月十七日止為期三年，單位租金約為每平方米新台幣365元(包括物業稅)，每個泊車位之月租金為新台幣4,000元(不包括物業稅)。
4. 吾等提供 貴公司之法律顧問律師事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業按揭予兆豐國際商業銀行，以對美控實業股份有限公司最高金額新台幣739,200,000元之於二零三八年一月二十九日到期之還款責任作出擔保。

第三類－貴集團於中國內地擁有及佔用之物業

物業	概況及年限	佔用詳情	貴集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日 之現況市值	於二零零八年 九月三十日 之現況市值
3. 一處位於中國廣州市永和路38號廣州經濟技術開發區永和經濟區之工業設施	<p>該項物業包括一幅面積約為55,489.35平方米之土地，建有9座大廈及若干附屬構築物。</p> <p>該等大廈及附屬構築物分別於一九九七年及二零零一年間之不同時期竣工。</p> <p>該等大廈及構築物之總樓面面積約為32,324,7065平方米。</p> <p>該物業已獲批出為期五十年之土地使用權證書，於二零四五年十二月二十二日到期，作工業用途。</p>	<p>該物業目前為貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途。</p>	<p>人民幣 89,200,000元</p> <p>101,401,668港元</p>	<p>人民幣 72,608,800元</p> <p>82,540,958港元</p> <p>貴集團應佔 81.4%之權益</p>

附註：

- 根據廣州經濟技術開發區永和經濟區之管理人(甲方)與貴集團之全資附屬公司Baiman Investment PTE Ltd.擁有81.4%權益之附屬公司廣州美亞股份有限公司(乙方)於一九九五年十二月二十一日訂立之國土地使用權授出合約－穗開用地字(1995)第028號，乙方同意按人民幣13,872,337元之代價收購主題土地。
- 根據房地產主權證－粵房地證字第C2161257號，該物業之登記業主為廣州美亞股份有限公司。
- 吾等獲貴公司之中國法律顧問－金誠同達律師事務所於二零零八年十月三十日提供該物業權益相關之法律意見，包括(其中包括)如下資料：
 - 廣州美亞股份有限公司擁有自由租賃、轉讓、按揭及買賣該土地使用權之權利及該物業之建築所有權。
 - 該物業乃由廣州美亞股份有限公司合法持有及該物業可由廣州美亞股份有限公司自由租賃、轉讓、轉租、按揭或買賣。
 - 該物業之建築之所有權乃由廣州美亞股份有限公司合法擁有及可由廣州美亞股份有限公司自由轉讓、轉租、按揭或買賣。
 - 該物業並無按揭或任何其他負擔。
 - 該物業之登記業主為廣州美亞股份有限公司，Baiman Investment PTE Ltd.擁有81.4%權益之附屬公司，該公司為貴集團之全資附屬公司。

第四類－貴集團於越南租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	貴集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日 之現況市值	於二零零八年 九月三十日 之現況市值
4. 越南胡志明市平陽省順安縣越南新加坡工業園(越南新加坡工業園) Dai Lo Huu Nghi 29號	該物業包括面積約7,400平方米之工業／辦公室室設施，建有樓高三層之工業／辦公室室設施及樓高一層之警衛室，於二零零零年中竣工。 該物業之總樓面面積約6,183平方米。	該物業目前為貴集團佔用作工業／辦公室室之用途。	無商業價值	無商業價值

附註：

1. 根據Vietnam Mayer Co., Ltd (「承租人」) 與Vietnam Singapore Industrial Park J.V. Co., Ltd. (「業主」) 訂立之租賃協議，該物業之土地由承租人租賃，租期四十八年，整個租期之總代價為333,000美元。
2. Vietnam Mayer Co., Ltd為 貴集團之全資附屬公司。
3. 吾等獲 貴公司之越南之法律顧問－Gide Loyrette Novel A.A.R.P.I於二零零八年十月十四日提供該物業權益相關之法律意見，包括(其中包括)如下資料：
 - (i) 於越南之土地處置權需出示授予業主土地使用權證書之證明。
 - (ii) 該土地使用權證書僅於越南法律悉數證明及保護土地使用人之權利。
 - (iii) 於頒布法律意見之日期， 貴公司已訂立租賃協議，但尚為獲授予有關土地之任何土地使用權證書以反映根據租賃協議租賃該土地之主要條款及條件。
 - (iv) 由於缺乏土地使用權證書，Vietnam Mayer Co., Ltd有關該項物業之權利並無悉數獲越南法律保護及受租賃協議之有限規管確保及於投資證書所載之內容默認。
 - (v) Vietnam Mayer Co. Ltd之權利僅於以Vietnam Mayer Co., Ltd之名義頒發予Vietnam Mayer Co., Ltd相關物業之土地使用權證書及建物持有證書後，方可獲確保。於獲取土地使用權證書及建物持有證書後，Vietnam Mayer Co., Ltd將可全部轉讓、捐贈、贈送或按揭該項物業。於獲得Vietnam Singapore Industrial Park J.V. Co., Ltd之書面同意前，Vietnam Mayer Co., Ltd將不得轉讓或捐贈全部或部份其使用該物業之權利。

第五類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零八年	貴集團應佔
			於二零零八年 九月三十日 之現況市值	於二零零八年 九月三十日 之現況市值
5. 香港中環皇后大道中29號怡安華人行5樓501室	該物業包括23層商業大廈5層之一個單位(包括上層及下層地庫及夾層)，約於一九七八年前後竣工。 該物業之樓面／租用面積約為137.4平方米。 該物業由獨立第三方租賃予貴公司，自二零零七年八月五日起至二零一零年八月四日止為期三年，月租金為57,681港元(包括差餉及管理費)。	該物業目前為貴集團佔用作辦公室室用途。	無商業價值	無商業價值

附註：

- 根據貴公司(「承租人」)與Vember Lord Limited(「租賃人」)於二零零七年九月十八日訂立之租賃協議，該物業由租賃人租賃予承租人，自二零零七年八月五日起，於二零一零年八月四日到期，為期三年，月租為57,681港元(不包括差餉及管理費)。

以下為獨立物業估值師高緯評值及專業顧問有限公司於二零零八年九月三十日對德安集團之物業權益進行評估而發出之估值概要及估值證書，以供載入本通函。

Cushman & Wakefield Valuation Advisory Services (HK) Limited

Company Licence No. C-002429

6/F, Henley Building
5 Queen's Road Central, Hong Kong
Tel: (852) 2956 3888
Fax: (852) 2956 2323

Web: www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

吾等根據美亞控股有限公司（「貴公司」）管理層之指示對德安開發股份有限公司（「德安」）及其附屬公司（以下統稱「德安集團」）位於台灣之有關物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行了檢查、調查及諮詢，並獲得了吾等認為必要之詳細資料，以便向閣下提供吾等對物業權益截至二零零八年九月三十日（估值日期）資本價值之意見。

估值基準

吾等對有關物業權益之估值，乃指市值。吾等對市值之定義為「自願買方與自願賣方經適當之推銷程序後於估值日期按公平交易之原則將某項物業交易所得之估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。」

於評估有關物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及應用附註12所載之一切規定，由皇家特許測量師學會頒布並於二零零八年一月一日開始生效之皇家特許測量師學會估值準則（第6版）及由香港測量師學會頒布並於二零零五年一月一日開始生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方將有關物業權益在市場上出售時並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響有關物業權益之價值。

吾等之估值並沒有對有關物業權益之任何抵押、按揭或拖欠款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項等作出撥備。除另有說明外，吾等假設有關於物業權益概不附帶足以影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業權益之地盤面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件及／或地盤規劃所示地盤面積均屬正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地測量。

視察物業

吾等曾視察物業之外觀，並於可能之情況下亦曾視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，且於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業權益是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對物業權益之設施進行測試。

估值方法

吾等採納直接比較法對第一類及第四類物業權益進行估值，假設物業權益乃按彼等之現況即時交吉出售，並已參考相關市場現存銷售相若之交易。

吾等採納投資法對第二類物業權益進行估值，計入現有租約產生之物業租金收入淨額，並就租約之潛在復歸收入作出充分減免，然後按適用資本化比率撥充為價值。

對德安集團所持作未來發展及目前仍在建之第三類及第五類物業權益進行估值時，吾等已假設該物業將於吾等獲目標公司所告知之最新開發建議時開發及完成。為達至吾等之估值意見，吾等採納直接比較法及於估值日期計入建設階段之相關開發成本及專業費用，成本及費用之餘數將為完成開發使用。

吾等認為第六類由 貴集團租賃之物業權益由於租約屬短期性質或不能轉讓或分租或由於缺乏重大溢利租金而無商業價值。

資料來源

吾等相當依賴德安集團所提供之資料，並採納有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑德安集團所提供之資料是否真實及準確。吾等亦已徵求德安集團確認所提供之資料並無遺漏重大事項。吾等認為已獲充分資料以達至知情意見，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

查核業權

吾等已獲德安集團提供若干有關位於台灣之業權文件摘要，並已就土地及／或建築之登記謄本於台灣地政事務所進行業權調查。吾等已於可能情況下查閱文件正本以核實位於台灣之物業權益之現有業權及確定任何未載於交予吾等之文件副本內可能依附於該等物業之任何繁重負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司之法律顧問－理律法律事務所所提供 貴集團物業權益業權之有效意見。

貨幣及匯率

除另有說明者外，本報告所載之所有金額均以新台幣(新台幣)及人民幣(人民幣)呈列。吾等之估值中所採納之新台幣及港元之匯率為約1元新台幣相當於0.24175港元，及人民幣及港元之匯率為約1元人民幣相當於1.13679港元，以上匯率為估值日期之概約現行匯率。

隨函附奉如下估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中29號
怡安華人行
5樓501室
美亞控股有限公司
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
助理董事
張翹楚
註冊專業產業測量師
BSc(Hons) MBA MRICS MHKIS
謹啟

二零零八年十月三十一日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位及房地產學士學位，彼為註冊專業測量師，彼於香港、中國內地、台灣、越南及其他亞太地區進行估值擁有超逾11年經驗。其中，張先生於中國內地擁有5年物業估值經驗，於台灣擁有3年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師及香港測量師學會之會員。張先生名列就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單內，並為香港商業價值評估工會之註冊商業估值師。

於台灣進行之所有估值乃由高緯評值及專業顧問有限公司實行及由張翹楚先生領導，並由高緯環球於台灣之聯營公司瑞普國際物業股份有限公司協助，分派估值之主要估值師為吳紘緒先生，彼於台灣進行估值擁有超逾7年經驗，彼為台灣註冊房地產評價師(證書編號(94)000065)。

估值概要

第一類－德安集團於台灣擁有及立可遷入之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
1.	台灣桃園縣中壢市中華路2段 香格里拉330、330-1、330-2及330-3號 空置部份	新台幣 233,730,000元 (56,504,228港元)	100%	新台幣 233,730,000元 (56,504,228港元)
2.	台灣台中市西屯區文心路3段 20、22及26號 德安臻藏第3層及第10層部份	新台幣 27,660,000元 (6,686,805港元)	100%	新台幣 27,660,000元 (6,686,805港元)
3.	台灣新竹市東區光復路2段2巷47號 德安科技園I期之一樓	新台幣 30,530,000元 (7,380,628港元)	100%	新台幣 30,530,000元 (7,380,628港元)
4.	台灣宜蘭市延平路38號及38巷38-6號 延平麗景第13及14層及一個泊車位	新台幣 4,280,000元 (1,034,690港元)	100%	新台幣 4,280,000元 (1,034,690港元)
5.	台灣台北市文山區景豐街66號 德安家康C區2層及2號地庫 71及72號之泊車位	新台幣 15,330,000元 (3,706,028港元)	100%	新台幣 15,330,000元 (3,706,028港元)
6.	台灣內湖區舊宗路1段30巷18號 德安印象1層(底層)商舖， 1號地庫一個泊車位及2號地庫5個泊車位	新台幣 83,720,000元 (20,239,310港元)	100%	新台幣 83,720,000元 (20,239,310港元)
7.	台灣台北市中山區民生東路3段8號 新光民生商業大樓4號地庫18個泊車位	新台幣 37,930,000元 (9,169,578港元)	55.95%	新台幣 21,221,835元 (5,130,379港元)
小計：		新台幣 433,180,000元 (104,721,267港元)		新台幣 416,471,835元 (100,682,068港元)

第二類－德安集團於台灣持作租賃之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
8.	台灣桃園縣中壢市中華路2段 香格里拉330、330-1、330-2及330-3號 已租出部份	新台幣 88,780,000元 (21,462,565港元)	100%	新台幣 88,780,000元 (21,462,565港元)
9.	位於台灣高雄市前鎮區新衙路 288、288-1及288-4號之 高雄運通之1、6及8樓之一部份及 地庫1層之多個泊車位	新台幣 79,800,000元 (19,291,650港元)	100%	新台幣 79,800,000元 (19,291,650港元)
10.	位於台灣台中市西屯區武信街3段 20、22及26號之德安臻藏之1樓及 地庫1層以及地庫2層及3層之多個泊車位	新台幣 103,500,000元 (25,021,125港元)	100%	新台幣 103,500,000元 (25,021,125港元)
11.	台灣新竹市東區光復路2段2巷51號 德安科技園區一期之122個泊車位	新台幣 73,510,000元 (17,771,043港元)	100%	新台幣 73,510,000元 (17,771,043港元)
12.	台灣新竹市東區光復路2段2巷51號 德安科技園區二期之3樓之一部份及 6樓之一部份及地庫之多個泊車位	新台幣 140,550,000元 (33,977,963港元)	100%	新台幣 140,550,000元 (33,977,963港元)
13.	台灣台北市中正區杭州南路1段15-1號 醒吾大樓21及22樓	新台幣 152,860,000元 (36,953,905港元)	100%	新台幣 152,860,000元 (36,953,905港元)

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
14.	台灣台北市松山區民生東路3段8號 新光民生商業大樓10樓至14樓 (包括該兩層)、1號地庫以及4號地庫 之65個泊車位	新台幣 2,683,320,000元 (648,692,610港元)	54.83%	新台幣 1,501,317,540元 (362,943,515港元)
15.	台北市大安區樂業街121-1號 德安富室之30個泊車位	新台幣 30,670,000元 (7,414,473港元)	100%	新台幣 30,670,000元 (7,414,473港元)
	小計：	新台幣 3,352,990,000元 (810,585,334港元)		新台幣 2,170,987,540元 (524,836,239港元)

第三類－德安集團於台灣持作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
16.	台灣新竹市光復段394-4號一幅畸零地塊	新台幣 1,010,000元 (244,168港元)	100%	新台幣 1,010,000元 (244,168港元)
17.	台灣新竹市Guo-Dao段337-1號 一幅畸零地塊	新台幣 2,690,000元 (650,308港元)	100%	新台幣 2,690,000元 (650,308港元)
18.	台灣新竹市Kuan Tong段1487-7號 一幅畸零地塊	新台幣 840,000元 (203,070港元)	100%	新台幣 840,000元 (203,070港元)
19.	台灣台北市大同段1分段191-1及193-1號 兩幅畸零地塊	新台幣 480,000元 (116,040港元)	100%	新台幣 480,000元 (116,040港元)

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
20.	位於台灣雲林縣斗六市石榴段 245、247、251、252、291、292、 294、295及327號9幅地塊	新台幣 191,720,000元 (46,348,310港元)	100%	新台幣 191,720,000元 (46,348,310港元)
21.	台灣台北市內湖區安康段1號之 一幅地塊	新台幣 293,700,000元 (71,001,975港元)	100%	新台幣 293,700,000元 (71,001,975港元)
22.	台灣台中市北區乾溝子段176-3、176-4、 177、177-32、177-42、177-51、177-52、 182、182-9、182-11、182-12、182-96、 182-97、182-98、182-99、182-100、 182-101、182-121、182-122、182-123、 182-124及182-125號22幅地塊之二分一權益	新台幣 801,140,000元 (193,675,595港元)	100%	新台幣 801,140,000元 (193,675,595港元)
23.	台灣屏東縣屏東市大連段300、300-1、 300-2、300-3、300-4、300-5、300-6及 300-7號8幅地塊	新台幣 34,020,000元 (8,224,335港元)	100%	新台幣 34,020,000元 (8,224,335港元)
24.	台灣台北縣萬里鄉中萬里加投段 大坪小段118、122及177號3幅地塊	新台幣 196,160,000元 (47,421,680港元)	100%	新台幣 196,160,000元 (47,421,680港元)
	小計：	新台幣 1,521,760,000元 (367,885,481港元)		新台幣 1,521,760,000元 (367,885,481港元)

第四類－德安集團於台灣持作出售之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
25.	台灣雲林縣斗六市石榴路369巷110、112號 德安麗景之E、F及H區內47座住宅大廈	新台幣 238,880,000元	100%	新台幣 238,880,000元
		(57,749,240港元)		(57,749,240港元)
	小計：	新台幣 238,880,000元 (57,749,240港元)		新台幣 238,880,000元 (57,749,240港元)

第五類－德安集團於台灣持有之尚在開發之物業

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
26.	位於台灣雲林縣斗六市石榴段267號地塊 德安麗景之G區之在建住宅大廈	新台幣 64,010,000元	100%	新台幣 64,010,000元
		(15,474,418港元)		(15,474,418港元)
	小計：	新台幣 64,010,000元 (15,474,418港元)		新台幣 64,010,000元 (15,474,418港元)

第六類－德安集團於台灣租賃之物業權益

編號	物業	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團 應佔	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
27.	台灣台北市內湖區成功路4段180號 德安百貨整座大樓 (地庫1至4層及1至9樓)	無商業價值	不適用	無商業價值
28.	台灣台南市東區中華東路360號 台南德先之整座大廈 (1至5層地庫及1至15樓)	無商業價值	不適用	無商業價值
29.	台灣台中市東區復興路4段186號 德安購物中心整座大樓 (1至6層地庫及1至11樓)	無商業價值	不適用	無商業價值
30.	台灣台北市民權東路2號國華人壽 商業大廈地庫2層、3層及4層及12層及 各類機車停車棚及停車場	無商業價值	不適用	無商業價值
31.	台灣台北市忠孝東路6段467號 臺北新資訊大樓2層地庫	無商業價值	不適用	無商業價值
	小計：	無		無
	總計：	新台幣 5,610,820,000元 (1,356,415,740港元)		新台幣 4,412,109,375元 (1,066,627,446港元)

估值證書

第一類－德安集團於台灣擁有及立可遷入之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年 九月三十日之 現況市值	德安集團應佔 於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
1. 台灣桃園縣中 壢市中華路2 段香格里拉 330、330-1、 330-2及330-3 號空置部份	主題物業包括香格里拉1層 部份及1層及2層及1號及3號 地庫。主題大廈為一座建於 三層地庫之上之樓高16層之 住宅／商業大廈。主題大廈 於一九九四年竣工。	該物業目前閒 置。	新台幣 233,730,000元 (56,504,228港元)	新台幣 233,730,000元 (56,504,228港元) (德安集團應佔 100%之權益。)
	主題物業包括總樓面面積為 5,963平方米之零售店部份及 38個泊車位。			

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091138號及二零零八年五月二十三日之建物登記謄本第090811號，該物業（土地登記桃園縣中壢市Pu-Yi段612號，建物登記桃園縣中壢市Pu-Yi段3517、3518、3519、3520、3521、3522、3523、3524及3525號）之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予高雄銀行股份有限公司，代價為部份新台幣144,000,000元，按揭到期日為二零三七年十一月二十九日。
3. 吾等提供 貴公司之法律顧問律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：－
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。

- (iv) 香格里拉按揭予高雄銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣144,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零三七年十一月二十九日。
- (v) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日之 現況市值	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
2. 台灣台中市 西屯區文心 路3段20、22 及26號德安臻 藏第3層及第 10層部份	主題物業包括西屯區一座住宅／商業大廈3層及10層部份。主題大廈為建於三層地庫之上之樓高10層之加固混凝土建築，於二零零五年竣工。	該物業目前閒置。	新台幣 27,660,000元 (6,686,805港元)	新台幣 27,660,000元 (6,686,805港元) (德安集團應佔 100%之權益)
	該物業之工業／辦公室室部份之總樓面面積約590平方米。			

附註：

- 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第121186號及建物登記謄本第121206號及123030號，該物業(土地登記台中市西屯區中正段第160號，建物登記台中市西屯區中正段第1541號、1597號、1598號、1601號及1606號)之登記業主為德安。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業五成按揭予華泰銀行，總代價為部份新台幣136,908,000，按揭到期日分別為二零三五年十月七日及二零四六年三月二十日。
- 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：—
 - 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - 土地(登記謄本第160號)及建物(登記謄本第1531號、第1532號、第1541號、第1597號、第1598號及第1601號)按揭予Hwatai Bank以確保德安集團最高金額新台幣136,908,000元之還款責任，按揭到期日為二零三五年十月七日及二零四六年三月二十日。
 - 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日之 現況市值	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
3. 台灣新竹市 東區光復路2 段2巷47號德 安科技園I期 之一樓	主題物業包括樓高三層之 工業／辦公室大廈之1層 及東區一座工業／辦公室 室大廈地庫之9個泊車位。 主題大廈為建於三層地庫之 上之加固混凝土建築，並於 一九九九年竣工。	該物業目前閒 置。	新台幣 30,530,000元 (7,380,628港元)	新台幣 30,530,000元 (7,380,628港元) (德安集團應佔 100%之權益)
	主題物業之工業／辦公室室 部份之總樓面面積約348平 方米。			

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091725號及建物登記謄本第091725號及123030號，該物業(土地登記東區光復路394-4號及398號，建物登記東區光復路3642、3668、3677及3671號)之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，該物業五成按揭予高雄銀行股份有限公司，總代價為部份新台幣31,000,000元，按揭到期日為二零四六年二月四日。
3. 吾等提供 貴公司之法律顧問律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iv) 土地(登記謄本第398號)及建物(登記謄本第3642號及第3668號)按揭予高雄銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣31,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零四七年二月四日。
 - (v) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日之 現況市值	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
4. 台灣宜蘭市 延平路38號 及38巷38-6 號Yanping Scenery第13 及14層及一個 泊車位	主題物業包括一座樓高16層 建於一個地下泊車場之大廈 之13層及14層整層。主題大 廈為加固混凝土建築，並於 一九九三年竣工。	該物業目前閒 置。	新台幣 4,280,000元 (1,034,690港元)	新台幣 4,280,000元 (1,034,690港元) (德安集團應佔 100%之權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地及建物登記謄本第033473號，該物業（土地登記宜蘭市Yi-Sing段195號，建物登記宜蘭市Yi-Sing段398、409及410號）之登記業主為德安。
2. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iii) 該物業於法律意見發表之日並無任何按揭。
 - (iv) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日之 現況市值	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
5. 台灣台北市 文山區景豐 街66號Durban Jiakang C區2 層及2號地庫 71及72號之泊 車位	主題物業包括Durban Jiakang C區2層住宅單位及2層帶自 動泊車系統之2個泊車位。 主題大廈為樓高14層之住宅 大廈及為加固混凝土建築， 於二零零六年竣工。	該物業目前閒 置。	新台幣 15,330,000元 (3,706,028港元)	新台幣 15,330,000元 (3,706,028港元) (德安集團應佔 100%之權益。)
	該住宅區之樓面面積約162 平方米。			

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地及建物登記謄本第084989號，該物業(土地登記文山區Sing Long段2分段248號，建物登記文山區Sing Long段2分段1648號)之登記業主為德安。
2. 吾等已獲 貴公司之法律顧問律法律事務所於二零零八年十月三十日法律顧問提供該物業相關之法律意見，包括(其中包括)如下資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iii) 該物業於法律意見發表之日並無任何按揭。
 - (iv) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔	
			於二零零八年 九月三十日之 現況市值	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
6. 台灣內湖區 舊宗路1段30 巷18號德安印 象1層(首層) 商舖, 1地庫 一個泊車位 及2號地庫5個 泊車位	主題物業包括德安印象首層 零售商舖及1號及2號地庫之 6個泊車位。 主題物業為建於2層地庫之 上之樓高13層之住宅/商業 大廈及為加固混凝土建築, 於二零零七年竣工。 該零售商舖之樓面面積約 766平方米。	該物業目前閒 置。	新台幣 83,720,000元 (20,239,310港元)	新台幣 83,720,000元 (20,239,310港元) (德安集團應佔 100%之物業權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地及建物登記謄本第185389號，該物業(土地登記台北市內湖區舊宗路第130-3號，建物登記台北市內湖區舊宗路第2909號)之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予星光銀行，總代價為部份新台幣78,000,000元，按揭到期日為二零五七年九月十一日。
3. 吾等已獲 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日法律顧問提供該物業相關之法律意見，包括(其中包括)如下資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iv) 該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣78,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零五七年九月十一日。
 - (v) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年	德安集團應佔
			九月三十日之 現況市值	於二零零八年 九月三十日之 現況市值之權益
7. 台灣台北市 中山區民生 東路3段8號星 光民生商業 大廈4號地庫 18個泊車位	主題物業包括地庫四層之18 個泊車位。主題大廈為矗立 於6層地庫之上的樓高14層 之商業大樓，為加固混凝土 建築，於二零零五年竣工。	該物業目前閒 置。	新台幣 37,930,000元 (9,169,578港元)	新台幣 21,221,835元 (5,130,379港元) (德安集團應佔 55.95%之權益)

附註：

- 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第185395號及建物登記謄本第185400號，該物業（土地登記台北市中山區Jhang-Chun 段2分段90及173號，建物登記台北市中山區Jhang-Chun 段2分段3329號）之登記業主為德先股份有限公司（「德先」），其為德安擁有46.20%權益之附屬公司，亦為大清營造股份有限公司擁有9.75%權益之聯營公司。由於大清營造為德安之全資附屬公司，德安透過其附屬公司及聯營公司擁有該項物業55.95%之權益。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予星光銀行，總代價為部份新台幣2,606,100,000元，按揭到期日為二零三七年十二月二十三日。
- 根據二零零七年十二月三十日德先、台產資產管理有限公司（「台產」）與美亞鋼管廠股份有限公司（「美亞鋼管廠」）之間訂立之協議（「SK協議」），德先擁有主題大廈之1號及4號地庫及10至14層，台產擁有主題大廈之6至9層，美亞鋼管廠擁有3號地庫、1-5層，收購主題大廈之代價為新台幣7,300,000,000元，德先、台產及美亞鋼管廠分攤收購成本之35%、35%及30%。SK協議進一步規定，整個或部份主題大廈之出售須徵得上述訂約方之一致同意。德先股份有限公司有權以利益（等於主題大廈既得出售價之35%）取代主題物業之既得銷售代價。吾等估計新光民生商業大樓於吾等估值日期之總市值為新台幣7,679,200,000元（即1,967,411,040港元）。
- 根據德先、台產及美亞鋼管廠之間於二零零七年十二月三十日訂立之SK協議及租賃協議（「SK協議」），台產及美亞鋼管廠同意租賃彼等於主題物業擁有之部份予德先，並授權德先委任物業管理人管理主題大廈，分發予各方之租金須根據上述三方原先支付收購成本之分攤比例。

5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 租出協議合法，對協議有關各方具有約束力，並可對協議有關各方強制執行。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) SK協議合法，對協議有關各方具有約束力，並可對協議有關各方強制執行。雖然德先根據SK協議出售地產物業有所限制，但台產及美亞鋼管廠根據SK協議不會撤銷或廢除德先惟根據德先之合約責任轉讓其地產物業之全部或部份業權予第三方。
 - (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
 - (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
 - (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
 - (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則(無論執行是否以權益或按法律徵求)規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團(未由該意見確認)為準。
 - (ix) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
 - (x) 該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司以確保德先最高金額新台幣2,606,100,000元之還款責任，按揭到期日為二零三七年十二月二十三日。
 - (xi) 該物業之登記業主為德先，其為德安擁有46.2%權益之附屬公司，亦為大清營造股份有限公司擁有9.75%權益之聯營公司。由於大清營造股份有限公司為德安之全資附屬公司，德安擁有德先合共55.95%之權益。

第二類－德安集團於台灣持作租賃及物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
8. 台灣桃園縣中壢市中華路2段香格里拉330、330-1、330-2及330-3號已租出部份	主題物業包括香格里拉部份1層及2層及1號、2號及3號地庫。主題大廈為矗立於3層地庫之上之樓高16層之住宅／商業大廈。主題大廈為加固混凝土建築，於一九九四年竣工。	該物業目前租賃予各方。	新台幣 88,780,000元 21,462,565港元	新台幣 88,780,000元 21,462,565港元
				德安集團應佔 100%之權益

附註：

- 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091138號及二零零八年五月二十三日之建物登記謄本第090811號，該物業（土地登記桃園縣中壢市Pu-Yi段612號，建物登記桃園縣中壢市Pu-Yi段3517、3518、3519、3520、3521、3522、3523、3524及3525號）之登記業主為德安。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予高雄銀行股份有限公司，代價為部份新台幣144,000,000元，按揭到期日為二零三七年十一月二十九日。
- 經德安告知，1層及2層受德安開發股份有限公司與Chi-Yang High School訂立之租賃協議支配，租期自二零零五年五月一日起至二零一零年四月三十日止到期，目前月租新台幣318,270元（包括稅金）。地庫各層之泊車位已租賃予各方，每個泊車位之月租為新台幣1,500元。
- 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：－
 - 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。
 - 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。

- (iii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
- (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒布之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
- (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
- (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
- (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
- (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (ix) 香格里拉按揭予高雄銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣144,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零三七年十一月二十九日。
- (x) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
9. 位於台灣高雄市前鎮區新衙路286-4、288、288-1及288-4號之高雄運通之1、6及8樓之一部份及地庫1層之多個泊車位	主題物業包括前鎮區一座工業／辦公室大廈之1、6及8樓之一部份及地庫1層之多個泊車位。主題大廈為一座矗立於地庫之上的8層大樓。主題大廈為加固之混凝土建築，於一九九零年竣工。 主題物業之工業／辦公室部份之總樓面面積約為4,053平方米。	該物業目前租賃予多方，最近租賃到期日為二零一一年四月九日。	新台幣 79,800,000元 (19,291,650港元)	新台幣 79,800,000元 (19,291,650港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地及建物登記謄本第034406號，該物業(土地登記高雄前鎮區仁愛段788、788-1、788-2及791號，建物登記高雄前鎮區仁愛段1105、1110、1113、1118、1241及1342號)之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予高雄銀行股份有限公司，代價為部份新台幣65,000,000元，按揭到期日為二零四七年二月一日。
3. 主題物業受下列租賃協議支配：
 - (i) 6樓及地庫1層第187及188號泊車位租賃予Siemens Taiwan LLC，自二零零六年四月十日起至二零零九年四月九日止為期3年，單位租金約每平方米新台幣121元，提供二零零六年三月十日至二零零六年四月九日免租金期。
 - (ii) 1樓之一部份及地庫1層第41、42及43號泊車位租賃予利機企業股份有限公司，自二零零七年四月十六日起至二零一零年四月十五日止為期3年，單位租金約每平方米新台幣109元(不包括稅金)。
 - (iii) 1樓之其他部份及地庫1層第44、45、46及47號泊車位(另有租約)亦租賃予利機企業股份有限公司，自二零零七年四月十六日起至二零一零年四月十五日止為期3年，單位租金約每平方米新台幣109元(不包括稅金)。
 - (iv) 8樓及地庫1層第35號泊車位租賃予Sansiung Industrial Corporation，自二零零五年十一月一日起至二零一零年十月三十一日止為期3年，單位租金約每平方米新台幣100元(不包括稅金)。
 - (v) 6樓及地庫1層第184、185及186號泊車位租賃予Siemens Taiwan LLC，自二零零六年四月十日起至二零一一年四月九日止為期5年，單位租金約每平方米新台幣121元。

4. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 租出協議合法，對協議有關各方具有約束力，並可對協議有關各方強制執行。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
 - (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
 - (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
 - (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
 - (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則(無論執行是否以權益或按法律徵求)規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團(未由該意見確認)為準。
 - (ix) 土地(登記謄本第788號、第788-1號、第788-2號及第791號)及建物(登記謄本第1105號、第1110號、1113號、第1118號及高雄運通第1342號)按揭予高雄銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣65,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零四七年二月一日。
 - (x) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
10. 位於台灣台中市西屯區武信街3段20、22及26號之德安臻藏之1樓及地庫1層以及地庫2層及3層之多個泊車位	主題物業包括西屯區一座商住兩用大廈之1樓整層及地庫1層以及地庫2層及3層之多個泊車位。主題大廈為一座矗立於3層地庫之上的10層大樓，為加固之混凝土建築，於二零零五年竣工。 主題物業之工業／辦公室部份之總樓面面積約為1,699平方米。	該物業目前租賃予多方。	新台幣 103,500,000元 (25,021,125港元)	新台幣 103,500,000元 (25,021,125港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第121186號及建物登記謄本第121206及123030號，該物業（土地登記台中市西屯區中正段160號，建物登記台中市西屯區中正段1531、1532、1605、1607及1608號）之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予Hwatai Bank LLC，總代價為新台幣136,908,000元，按揭到期日分別為二零三五年十月七日及二零四六年三月二十日。
3. 主題物業受下列租賃協議支配：
 - (i) 1樓及地庫1層以及地庫2層第11、12、13、14及15號泊車位租賃予Hwatai Bank LLC，自二零零六年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止為期五年，第一年月租金新台幣400,000元（不包括稅金），年期內每年增加月租新台幣10,000元。
 - (ii) 第6、10及21號泊車位租賃予三方，自二零零八年三月一日起至二零零八年八月三十一日止為期六個月，月租金新台幣1,800元（包括稅金及清潔費）。
4. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - (i) 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。

- (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
- (iii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
- (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
- (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
- (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
- (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
- (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (ix) 土地（登記謄本第160號）及建物（登記謄本第1531號、第1532號、第1541號、第1597號、第1598號及第1601號）按揭予Hwatai Bank以確保德安集團最高金額新台幣136,908,000元之還款責任，按揭到期日為二零三五年十月七日及二零四六年三月二十日。
- (x) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
11. 台灣新竹市 東區光復路2 段2巷47號德 安科技園區 一期之122個 泊車位	主題物業包括東區一座工業 ／辦公室大廈地庫之122個 泊車位。主題大廈矗立於3 層地庫之上，為加固之混凝 土建築，於一九九九年竣工。	該物業目前租 賃予多方。	新台幣 73,510,000元 (17,771,043港元)	新台幣 73,510,000元 (17,771,043港元)
				(德安集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091725號及建物登記謄本第091725及123030號，該物業（土地登記東區光復段394-4及398號，建物登記東區光復段3642、3668、3677及3671號）之登記業主為德安。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予高雄銀行股份有限公司，總代價為新台幣31,000,000元，按揭到期日為二零四七年二月四日。
- 經德安告知，不同租約下之泊車位月租金為新台幣2,200元（包括稅金及清潔費）。
- 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。
 - 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
 - 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。

- (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
- (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
- (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
- (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (ix) 土地（登記謄本第398號）及建物（登記謄本第3642號及第3668號）按揭予高雄銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣31,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零四七年二月四日。
- (x) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
12. 台灣新竹市 東區光復路2 段2巷51號德 安科技園區 二期之3樓之 一部份及6樓 之一部份及 地庫之多個 泊車位	主題物業包括東區一座工業 ／辦公室大廈3樓及6樓之一 部份及地庫之25個泊車位。 主題大廈為矗立於2層地庫 之上的10層大樓，為加固之 混凝土建築，於二零零零年 竣工。 主題物業之工業／辦公室部 份之總樓面面積約為2,198平 方米。	該物業目前租 賃予多方。	新台幣 140,550,000元 33,977,963港元	新台幣 140,550,000元 33,977,963港元 德安集團應佔 100%權益

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091579號及建物登記謄本第091671及091682號，該物業（土地登記新竹市Guo-Dao 段337及337-1號，建物登記新竹市Guo-Dao 段707、709、711、715、716、725、742、743及744號）之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，部份物業按揭予台新國際商業銀行股份有限公司，總代價為新台幣72,000,000元，按揭到期日為二零三四年五月二十六日。
3. 經德安告知，主題物業受下列租賃協議支配：
 - (i) 3樓1、2及3號單位及12個泊車位租賃予Shin-Le Tech LLC，自二零零七年二月一日起至二零零九年一月三十一日止為期兩年，月租金約每平方米新台幣318元，泊車位月租金為每個新台幣3,000元。
 - (ii) 3樓5及6號單位及6樓4號單位以及13個泊車位租賃予Macroblock, Inc.自二零零七年六月十六日起至二零零八年六月十五日止為期一年，月租金約每平方米新台幣263元，泊車位月租金為每個新台幣2,500元。
4. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。

- (iii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
- (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
- (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
- (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
- (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
- (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (ix) 土地（登記謄本第337號及337-1號）及建物（登記謄本第707號、第709號、第711號、第715號、第716號及第725號）按揭予台新國際商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣72,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零三四年五月二十六日。
- (x) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
13. 台灣台北市 中正區杭州 南路1段15-1 號醒吾大樓 21及22樓	主題物業包括中正區矗立於 4層地庫之上的22層商業大 樓之21及22樓整層。主題大 樓為加固之混凝土建築，於 一九九二年竣工。 主題物業之總樓面面積約為 1,236.03平方米。21樓及22樓 由內部樓梯連接。	該物業目前租 賃予承租人， 租約到期日為 二零一零年五 月三十一日。	新台幣 152,860,000元 (36,953,905港元)	新台幣 152,860,000元 (36,953,905港元)
				(德安集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第097885號及建物登記謄本第097956及097896號，該物業（土地登記台北市中正區臨沂段478-1及486號，建物登記台北市中正區臨沂段2801、2802及2806號）21樓及22樓之登記業主分別為德安及德安之全資附屬公司大清營造股份有限公司。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予合作金庫商業銀行股份有限公司，代價為部份新台幣67,580,000元，按揭到期日為二零四四年五月十八日（有關：21樓），另按揭予高雄銀行股份有限公司，代價為部份新台幣58,800,000元，按揭到期日為二零三八年五月五日（有關：22樓）。
- 經德安告知，主題物業受上述擁有人與FuAn Development LLC之間訂立之兩份租賃協議支配，21樓之租約自二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止為期三年，月租金新台幣270,000元（包括稅金），22樓之租約自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期一年，月租金新台幣160,000元（不包括稅金）。
- 吾等提供 貴公司團之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。
 - 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。

- (iii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
- (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
- (v) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
- (vi) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
- (vii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。
- (viii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (ix) 土地（登記謄本第478-1號及第486號）及建物（登記謄本第2801號醒吾大樓）按揭予合作金庫商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣67,580,000元之還款責任，按揭到期日為二零四四年五月十八日。
- (x) 土地（登記謄本第478-1號及第486號）及建物（登記謄本第2802號醒吾大樓）按揭予高雄銀行股份有限公司以確保大清集團最高金額新台幣58,800,000元之還款要求，按揭到期日為二零三八年五月五日。
- (xi) 該物業21樓之登記業主為德安。
- (xii) 該物業22樓之登記業主為大清營造股份有限公司，其為德安之全資附屬公司。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
14. 台灣台北市 松山區民生 東路3段8號新 光民生商業 大樓10樓至14 樓(包括該兩 層)、1號地 庫以及4號地 庫之65個泊車 位	主題物業包括10樓至14樓(包 括該兩層)全部及1號地庫以 及4號地庫之65個泊車位。主 題大廈為矗立於六層地庫之 上的14層商業大樓，主題大 廈為加固之混凝土建築，於 二零零五年竣工。 主題物業之總樓面面積約為 12,097.6平方米。(不包括泊 車位面積)	該物業目前租 賃予多方，最 早租約到期日 為二零一二年 九月三十日。	新台幣 2,683,320,000元 (648,692,610港元)	新台幣 1,501,317,540元 (362,943,515港元) (德安集團應佔 55.95%權益)

附註：

- 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第185395號及建物登記謄本第185400號，該物業(土地登記台北市松山區Jhang-Chun段2分段90及173號，建物登記台北市松山區Jhang-Chun段2分段3309、3310、3311、3312、3322、3323、3324、3325、3326、3327及3329號)之登記業主為德先股份有限公司，其為德安擁有46.2%權益之附屬公司，其亦為大清營造股份有限公司擁有9.75%權益之聯營公司。由於大清營造股份有限公司為德安之全資附屬公司，德安藉其附屬公司及聯營公司持有主題物業55.95%權益。
- 根據上述土地及建物登記謄本，主題物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司，代價為部份新台幣2,606,100,000元，按揭到期日為二零三七年十二月二十三日。
- 根據二零零七年十二月三十日德先股份有限公司(「德先」)、台產資產管理有限公司(「台產」)與美亞鋼管廠股份有限公司(「美亞鋼管廠」)之間訂立之協議(「SK協議」)，德先擁有主題大廈之1號及4號地庫及10至14層，台產擁有主題大廈之6至9層，美亞鋼管廠擁有3號地庫、1-5層，收購主題大廈之代價為新台幣7,300,000,000元，德先、台產及美亞鋼管廠分攤收購成本之35%、35%及30%。SK協議進一步規定，整個或部份主題大廈之出售須徵得上述訂約方之一致同意。德先股份有限公司有權以利益(等於主題大廈既得出售價之35%)取代主題物業之既得銷售代價。吾等估計新光民生商業大樓於吾等估值日期之總市值為新台幣7,679,200,000元(即1,967,411,040港元)。
- 根據德先、台產及美亞鋼管廠之間於二零零七年十二月三十日訂立之SK協議及租賃協議(「SK協議」)，台產及美亞鋼管廠同意租賃彼等於主題物業擁有之部份予德先，並授權德先委任物業管理人管理主題大廈，分發予各方之租金須根據上述三方原先支付收購成本之分攤比例。

5. 主題物業受下列租賃協議支配：
- (i) 10樓A1及A2及B單位租賃予台灣東芝電子股份有限公司，自二零零七年三月一日起至二零一二年二月二十九日止為期五年，單位租金約每平方米新台幣665元(不包括稅金)。
 - (ii) 11樓A1及A2單位租賃予JC Penny Purchasing Corporation，自二零零七年十二月一日起至二零一二年十一月三十日止為期五年，單位租金約每平方米新台幣635元(不包括稅金)。
 - (iii) 11樓B單位租賃予Hewlett Packard Development Company, L.P.，自二零零八年四月一日起至二零一三年二月十九日止為期五年，單位租金約每平方米新台幣725元(不包括稅金)。
 - (iv) 12樓A1及A2單位租賃予台灣東芝數位資訊股份有限公司，自二零零七年四月十五日起至二零一二年四月十四日止為期五年，單位租金約每平方米新台幣665元(不包括稅金)。
 - (v) 12樓B單位租賃予Hewlett Packard Development Company, L.P.，自二零零八年四月一日起至二零一三年二月十九日止為期五年，單位租金約每平方米新台幣725元(不包括稅金)。
 - (vi) 13樓及14樓租賃予CNC Agencies (Taiwan) Co., Ltd.，自二零零七年十月一日起至二零一二年九月三十日止為期五年，單位租金約每平方米新台幣665元(不包括稅金)。
 - (vii) 1號地庫租賃予Kogyoku Foods Co., Ltd，自二零零六年二月一日起至二零一一年一月三十一日止為期五年。
6. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
 - (iv) SK協議合法，對協議有關各方具有約束力，並可對協議有關各方強制執行。雖然德先根據SK協議出售地產物業有所限制，但台產及美亞鋼管廠根據SK協議不會撤銷或廢除德先惟根據德先之合約責任轉讓其地產物業之全部或部份業權予第三方。
 - (v) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。

- (vi) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
- (vii) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租出協議、租入協議及SK協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
- (viii) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議及SK協議之任何其他文件或協議之可強制性。
- (ix) 租賃協議及SK協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (x) 該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司以確保德先最高金額新台幣2,606,100,000元之還款責任，按揭到期日為二零三七年十二月二十三日。
- (xi) 該物業之登記業主為德先股份有限公司，其為德安擁有46.2%權益之附屬公司，亦為大清營造股份有限公司擁有9.75%權益之聯營公司。由於大清營造股份有限公司為德安之全資附屬公司，德安擁有德先股份有限公司合共55.95%之權益。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
15. 台北市大安區 樂業街121-1 號Durban Rich之30個泊 車位	主題物業包括9層自動泊車 系統內之30個泊車位。該系 統位於一座加固混凝土建築 之大樓結構內。 主題大廈為加固之混凝土建 築，於二零零二年竣工。	該物業目前租 賃予Imperial Parking Corporation Ltd.，目前月 租每個車位新 台幣3,000元。	新台幣 30,670,000元 (7,414,473港元)	新台幣 30,670,000元 (7,414,473港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第111039號及二零零八年五月二十三日之建物登記謄本第111056號，該物業（土地登記台北市大安區辛亥段3分段442號，建物登記台北市大安區辛亥段3分段1656號）之登記業主為大清營造股份有限公司，其為德安之全資附屬公司。
2. 經德安告知，主題物業受大清營造股份有限公司與Imperial Parking Corporation Ltd.訂立之租賃協議支配，自二零零七年六月一日起至二零零八年五月三十一日止期間月租金每個泊車位新台幣2,800元，月租金自二零零八年六月一日起至二零零九年五月三十一日止調整為每個泊車位3,000元。
3. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 租賃協議合法，對租賃協議有關各方具有約束力，並可對租賃協議有關各方強制執行。
 - (ii) 倘就任何地產物業，存在不超過五年租期之租約，或超過五年租期之正式確認租約，及於租期內產生業權轉讓，租約將持續有效，地產物業之新業主須承繼出租人之所有權利及責任。租期應不超過二十年。根據有關法律，超過二十年之租期將自動縮短至二十年。倘租約存在於按揭產生之後，及承受按揭人沒收按揭物業受存在租約之不利影響，則法院可移除或終止該租約。
 - (iii) 中華民國法律下之時效可不受合約變更，以時效為準之任何授權可不被提前豁免。
 - (iv) 法院酌情決定是否接納證據。倘產生或有關之任何糾紛訴諸法庭，任何釐定、證明或於有關租賃協議之文件內所列之其他事項以法院之詳細審查為準。
 - (v) 吾等未確認中華民國法律下之有關租賃協議之任何其他文件或協議之可強制性。

- (vi) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
- (vii) 租賃協議之執行受通常影響債權人權利之適用破產、倒閉、重組、延期償付或其他類似法律及權益之一般原則（無論執行是否以權益或按法律徵求）規限。倘任何租賃協議為分租協議，藉此第三方人士分租物業予德安集團，或該租賃協議之任何業主並非整個租賃物業之擁有人，強制執行該租賃協議須以該租賃協議之業主是否擁有正當權利分租物業予德安集團（未由該意見確認）為準。
- (viii) 該物業於法律意見發表之日並無任何按揭。
- (ix) 該物業之登記業主為大清營造股份有限公司，其為德安之全資附屬公司。

第三類－德安集團於台灣持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
16. 台灣新竹市 光復段394-4 號一幅畸零 地塊	主題物業包括一幅畸零地 塊，地盤面積39平方米。 該土地劃為工業用途。	該物業目前閒 置。	新台幣 1,010,000元 (244,168港元)	新台幣 1,010,000元 (244,168港元)
				(德安集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091725號，該物業（土地登記新竹市東區光復段394-4號）之登記業主為德安。
- 根據台灣建造條例第44、45及46章，縣及市政府由於彼等就地盤最小寬度及深度之調整前法規而有權釐定地盤用作個人開發之可行性。倘該土地被視為畸零地，土地擁有人可向政府申請重新佔用該土地（建造條例第217章）或與鄰接土地擁有人開發該土地（建造條例第44章）。
- 根據新竹市政府都市發展局頒佈之土地分區文件，該地盤之地績比率及地盤覆蓋率分別為2.1及70%。
- 由於主題物業為畸零地，開發計劃須以鄰接土地之開發進程為準，吾等不能確認以主題地盤竣工為準之潛在開發之市值。
- 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - 根據建造條例第44條，政府機構明確說明最小面積。倘面積不滿足最小規定，該地盤被視為畸零地，於該地盤之上不可建築樓宇，除非該地盤與鄰接土地合併滿足最小規定。根據建造條例第45條，倘畸零地擁有人不能與鄰接土地之擁有人達成協議，畸零地擁有人可申請仲裁。根據建造條例第46條，政府機構將根據上述第44及45條規定使用畸零地之法規，須經內政部批准。
 - 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - 該物業於法律意見發表之日並無任何按揭。
 - 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年	德安集團應佔之
			九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
17. 台灣新竹市 Guo-Dao段 337-1號一幅 畸零地塊	主題物業包括一幅畸零地塊，地盤面積109平方米。 該土地劃為工業用途。	該物業目前閒置。	新台幣 2,690,000元 (650,308港元)	新台幣 2,690,000元 (650,308港元)
				(德安集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091579號，該物業之登記業主為德安。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予台新國際商業銀行，總代價為部份新台幣72,000,000元，按揭到期日為二零三四年五月二十六日。
- 根據台灣建造條例第44、45及46章，縣及市政府由於彼等就地盤最小寬度及深度之調整前法規而有權釐定地盤用作個人開發之可行性。倘該土地被視為畸零地，土地擁有人可向政府申請重新估用該土地(建造條例第217章)或與鄰接土地擁有人開發該土地(建造條例第44章)。
- 根據新竹市政府都市發展局頒佈之土地分區文件，該地盤之地績比率及地盤覆蓋率分別為2.1及70%。
- 由於主題物業為畸零地，開發計劃須以鄰接土地之開發進程為準，吾等不能確認以主題地盤竣工為準之潛在開發之市值。
- 吾等提供 貴公司之法律顧問律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - 根據建造條例第44條，政府機構明確說明最小面積。倘面積不滿足最小規定，該地盤被視為畸零地，於該地盤之上不可建築樓宇，除非該地盤與鄰接土地合併滿足最小規定。根據建造條例第45條，倘畸零地擁有人不能與鄰接土地之擁有人達成協議，畸零地擁有人可申請仲裁。根據建造條例第46條，政府機構將根據上述第44及45條規定使用畸零地之法規，須經內政部批准。
 - 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - 土地(登記謄本第337號及337-1號)及建物(登記謄本第707號、第709號、第711號、第715號、第716號及第725號)按揭予台新銀行以確保德安集團最高金額新台幣72,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零三四年五月二十六日。
 - 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
18. 台灣新竹市 Kuan Tong段 1487-7號一幅 畸零地塊	主題物業包括一幅畸零地塊，地盤面積38平方米。 根據城鄉規劃分區，該土地指定作道路用途。	該物業目前閒置。	新台幣 840,000元 (203,070港元)	新台幣 840,000元 (203,070港元)
				(德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第091909號，該物業（土地登記新竹市Kuan Tong段1487-7號）之登記業主為德安。
2. 根據台灣建造條例第44、45及46章，縣及市政府由於彼等就地盤最小寬度及深度之調整前法規而有權釐定地盤用作個人開發之可行性。倘該土地被視為畸零地，土地擁有人可向政府申請重新佔用該土地（建造條例第217章）或與鄰接土地擁有人開發該土地（建造條例第44章）。
3. 根據新竹市政府都市發展局頒佈之土地分區文件，該土地指定作道路用途。鑒於該土地之有限開發潛力，吾等已考慮就恢復主題地塊而獲得之規定政府補償，以達成吾等對主題物業之估值意見。
4. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據建造條例第44條，政府機構明確說明最小面積。倘面積不滿足最小規定，該地盤被視為畸零地，於該地盤之上不可建築樓宇，除非該地盤與鄰接土地合併滿足最小規定。根據建造條例第45條，倘畸零地擁有人不能與鄰接土地之擁有人達成協議，畸零地擁有人可申請仲裁。根據建造條例第46條，政府機構將根據上述第44及45條規定使用畸零地之法規，須經內政部批准。
 - (ii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iii) 該物業於法律意見發表之日並無任何按揭。
 - (iv) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年	德安集團應佔之
			九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
19. 台灣台北市 大同段1分段 191-1及193-1 號兩幅畸零 地塊	主題物業包括兩幅畸零地 塊，總地盤面積2平方米。 根據台北市城鄉規劃分區， 該土地指定作第3類商業用 地。	該物業目前閒 置。	新台幣 480,000元 (116,040港元)	新台幣 480,000元 (116,040港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第097884號，該物業(土地登記台北市大同段1分段191-1及193-1號)之登記業主為德安。
2. 根據台灣建造條例第44、45及46章，縣及市政府由於彼等就地盤最小寬度及深度之調整前法規而有權釐定地盤用作個人開發之可行性。倘該土地被視為畸零地，土地擁有人可向政府申請重新估用該土地(建造條例第217章)或與鄰接土地擁有人開發該土地(建造條例第44章)。
3. 根據台北市政府都市發展局頒佈之土地分區文件，該土地指定作第3類商業用地。鑒於該土地之有限開發潛力，該地盤之地績比率及地盤覆蓋率分別為4及50%。
4. 由於主題物業為畸零地，開發計劃須以鄰接土地之開發進程為準，吾等不能確認以主題地盤竣工為準之潛在開發之市值。
5. 吾等提供 貴公司之法律顧問律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據建造條例第44條，政府機構明確說明最小面積。倘面積不滿足最小規定，該地盤被視為畸零地，於該地盤之上不可建築樓宇，除非該地盤與鄰接土地合併滿足最小規定。根據建造條例第45條，倘畸零地擁有人不能與鄰接土地之擁有人達成協議，畸零地擁有人可申請仲裁。根據建造條例第46條，政府機構將根據上述第44及45條規定使用畸零地之法規，須經內政部批准。
 - (ii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iii) 該物業於法律意見發表之日並無任何按揭。
 - (iv) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
20. 位於台灣雲林縣斗六市石榴段245、247、251、252、291、292、294、295及327號9幅地塊	<p>主題物業包括9幅地塊，總地盤面積11,465平方米。</p> <p>德安集團擬將該土地開發為德安麗景之A、B、C、D及I區，竣工時擬總樓面面積約為27,516平方米(不包括陽台區域被免除之總樓面面積)。</p> <p>根據斗六市城鄉規劃分區245、247、251、291、292、294、295及327號地塊於指定農業區被劃分作A類建造用地，252號地塊於一般農業區被劃分作A類建造用地。</p>	該物業目前閒置。	<p>新台幣 191,720,000元</p> <p>(46,348,310港元)</p>	<p>新台幣 191,720,000元</p> <p>(46,348,310港元)</p> <p>(德安集團應佔 100%權益)</p>

附註：

- 根據二零零八年六月十七日之土地登記謄本第033263號，主題地塊(1、2、5、6、7、8、9、10、11及22號大廈之所在地，土地登記雲林縣斗六市石榴段245、247、251、252、291、292、294及295號)之登記業主為德安。
- 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司，代價為部份新台幣520,000,000元，按揭到期日為二零五四年六月十日。
- 根據斗六市城鄉規劃，主題地盤之開發地績比率及地盤覆蓋率分別為2.4及60%。
- 經德安集團告知，主題地盤之估計建造期約為12個月，估計建造成本約為新台幣298,000,000元。根據提供之開發參量、開發計劃及估計之成本，吾等估計開發項目竣工後之現市值約為新台幣619,000,000元(即約158,587,800港元)。

5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iv) 該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣520,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零五四年六月十日。
 - (v) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
21. 台灣台北市 內湖區安康 段1號之一幅 地塊	主題物業包括一幅地塊，面 積3,022.7平方米。 德安集團擬將該土地開發為 多層工業大樓。 根據內湖區城鄉規劃分區， 主題地塊分作工業(輕工業) 用途。	該物業目前閒 置。	新台幣 293,700,000元 (71,001,975港元)	新台幣 293,700,000元 (71,001,975港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第185240號，主題物業(土地登記台北市內湖區安康段1號)之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，該物業按揭予台灣土地銀行股份有限公司，代價為新台幣219,600,000元，按揭到期日為二零五七年三月十九日。
3. 根據斗六市城鄉規劃，主題地盤之開發地績比率及地盤覆蓋率分別為2.15及50%。
4. 經德安集團告知，主題地盤之估計建造期約為18個月，估計建造成本約為新台幣370,823,860元。根據提供之開發參量、開發計劃及估計之成本，吾等估計開發項目竣工後之現市值約為新台幣847,100,000元(即約217,027,020港元)。
5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iv) 該物業按揭予台灣土地銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣219,600,000元之還款要求，按揭到期日為二零五七年三月十九日。
 - (v) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
22. 台灣台中市 北區乾溝子 段176-3、 176-4、177、 177-32、 177-42、 177-51、 177-52、 182、182-9、 182-11、 182-12、 182-96、 182-97、 182-98、 182-99、 182-100、 182-101、 182-121、 182-122、 182-123、 182-124及 182-125號22 幅地塊之二 分一權益	德安集團持有之主題物業包 括22幅地塊之二分一權益， 總地盤面積約為4,658 (即德 安集團應佔土地面積2,329平 方米)。 德安集團擬將土地開發為多 層住宅大樓。 根據北區城鄉規劃分區，所 有主題地塊 (176-3號地塊除 外) 分作第2類及／或第3類 住宅用地。176-3號地塊指定 作道路用途。	該物業目前閒 置。	新台幣 801,140,000元 (193,675,595港元)	新台幣 801,140,000元 (193,675,595港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第088079號，主題地塊 (土地登記台灣台中市北區乾溝子段176-3、176-4、177、177-32、177-42、177-51、177-52、182、182-9、182-11、182-12、182-96、182-97、182-98、182-99、182-100、182-101、182-121、182-122、182-123、182-124及182-125號) 由德安 (二分之一物業權益) 與黃春發 (二分之一物業權益) 共同擁有。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，主題物業按揭予兆豐國際商業銀行股份有限公司，代價為新台幣1,116,000,000元，按揭到期日為二零三七年八月二十日。
3. 根據北區城鄉規劃，主題地盤之開發地績比率及地盤覆蓋率分別為2.64及56%。
4. 經德安集團告知，主題地盤之估計建造期約為34個月，整幅地塊之總估計建造成本約為新台幣1,658,729,258元 (即新台幣829,364,629元須由德安集團承擔)。根據提供之開發參量、開發計劃及估計之成本，吾等估計開發項目竣工後 (德安集團應佔二分之一權益之代價) 之現市值約為新台幣2,243,400,000元 (即約574,759,080港元)。於吾等對竣工價值之估計內，吾等假設兩個物業權益擁有人共同開發該等地塊並於市場共同出售整個開發項目後分享該物業之溢利及市值。

5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 根據土地法第34-1條，倘地產物業之共同擁有人出售其所佔業權，則其他共同擁有人個人或共同擁有優先承購權，按提供予第三方之相同條款及條件購買該售出之業權。
 - (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (v) 該物業按揭予兆豐國際商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣1,116,000,000元之還款要求，按揭到期日為二零三七年八月二十日。
 - (vi) 該物業之登記業主為德安。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
23. 台灣屏東縣屏東市大連段 300、300-1、 300-2、 300-3、 300-4、 300-5、300-6 及300-7號8幅 地塊	主題物業包括8幅地塊，總地盤面積約為3,895平方米。德安集團擬將該土地開發作工業用途。根據屏東縣城鄉規劃分區，所有主題地塊分作工業用途。	該物業目前閒置。	新台幣 34,020,000元 (8,224,335港元)	新台幣 34,020,000元 (8,224,335港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地登記謄本第037167號，主題地塊（土地登記屏東縣屏東市大連段300、300-1、300-2、300-3、300-4、300-5、300-6及300-7號）之登記業主為德安之全資附屬公司大清營造股份有限公司。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，主題物業按揭予香港商裕寶聯合財務顧問有限公司台灣分公司，代價為新台幣86,157,622元，按揭到期日為二零三七年十二月二日。
3. 根據屏東縣城鄉規劃，主題地盤之開發地績比率及地盤覆蓋率分別為2.1及70%。
4. 經德安告知，主題地盤之估計建造期約為24個月。根據提供之開發參量、開發計劃及估計之成本，吾等估計開發項目竣工後之現市值約為新台幣198,000,000元（即約50,727,600港元）。
5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。

- (iv) 該物業按揭予香港商裕寶以確保美麗灣渡假村股份有限公司最高金額新台幣86,157,622元之還款責任，按揭到期日為二零三七年十二月二日。
- (v) 該物業之登記業主為大清營造股份有限公司，其為德安之全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
24. 台灣台北縣 萬裡鄉Chun Wan Chia Tou 段DaPin分段 118、122及 177號3幅地塊	<p>主題物業包括3幅地塊，總地盤面積約為137,419平方米。</p> <p>德安集團擬將該等土地開發作住宅用途。</p> <p>主題地塊目前為廢棄農地。根據德安於Wan-Li Knoll之住宅投資及開發提案，該項目之總開發面積為443,060平方米，現有土地用途將根據非都市土地開發政策轉變為住宅用途。主題地塊為整個開發項目內之部份開發土地。由於有關基建工程之雜項建造執照已獲批准，因此土地轉化已獲初步批准。該土地將於有關基建工程竣工後轉化為C類建築用地。</p>	該物業目前閒置。	<p>新台幣 196,160,000元</p> <p>(47,421,680港元)</p>	<p>新台幣 196,160,000元</p> <p>(47,421,680港元)</p> <p>(德安集團應佔 100%權益)</p>

附註：

1. 根據二零零八年五月二十七日之土地登記謄本第069177號，主題地塊（土地登記台北縣萬裡鄉Chun Wan Chia Tou段DaPin分段118、177及122號）由德安擁有。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，主題物業按揭予彰化商業銀行股份有限公司，代價為新台幣150,000,000元，按揭到期日為二零二二年十月十五日。
3. 根據萬裡縣城鄉規劃，主題地盤於成功土地轉化後之開發地績比率及地盤覆蓋率分別為0.6及30%。

4. 經德安集團告知，主題地盤之估計建造期約為36個月，該等地塊之總估計建造成本約為新台幣347,017,500元。根據提供之開發參量、開發計劃及估計之成本，吾等估計開發項目竣工後之現市值約為新台幣832,842,000元（即約213,374,120港元）。
5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 主題物業乃位於「山坡地保育區」內之農業用地，農業發展條例第33條之限制條款將適用。德安可根據農業發展條例第33條將若干地產物業之業權轉讓予任何個人，而非任何私法人（獲批准之則除外）。
 - (iv) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (v) 德安及其他業主Chen Chin-Chi及Huang Ku-Jung、Da Shun Fa Co., Ltd.、Huang Su-Yun、Li Chi-Chung（統稱為「業主」）與Ying Shun Construction Co., Ltd.（「承包商」）於二零零七年十一月十二日訂立合作開發協議，共同開發台北縣之土地。業主及承包商（統稱為「資產託管者」）於二零零七年十一月十二日與Ciao Fu Managing Construction Co., Ltd.及Peng Cing（統稱為「受託人」）進一步訂立信託協議，將土地委託予受託人以管理物業及其建築、維持公共設施、引導竣工單位之出售，以及協助資產託管者建立互相信任及合作開發協議之執行。德安若無所有其他資產託管者及受託人之同意書不會轉讓主題土地。
 - (vi) 該物業按揭予彰化商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣150,000,000元之還款要求，按揭到期日為二零二二年十月十五日。
 - (vii) 該物業之登記業主為德安。

第四類－德安集團於台灣持作出售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
25. 台灣雲林縣 斗六市石榴 路369巷110、 112號德安麗 景之E、F及H 區內47座住宅 大廈	主題物業包括德安麗景之E、 F及H區內47座5層住宅大廈。 主題開發項目為加固混凝土 建築，於二零零六年竣工。 主題開發項目包括50幅土 地，總地盤面積為5,325平方 米，於其上建有47座大樓， 總樓面面積為10,790平方米。	該物業目前閒 置。	新台幣 238,880,000元 (57,749,240港元)	新台幣 238,880,000元 (57,749,240港元) (德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. E區－根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第028919號及二零零八年五月二十六日之建物登記謄本第028923號，主題地塊(土地登記1、2、5、6、7、8、9、10、11及22號大廈所在之斗六市石榴段279、280、281、282、283、284、285、286、287、289及290號，建物登記斗六市石榴段373、374、376、377、378、379、380、381、382及392號)之登記業主為德安。
2. F區－根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第028926號及二零零八年五月二十六日之建物登記謄本第028931號，8-13、15-23、25-27、28-33及35-40號大廈連同一處內部通道及一處開闊空間(土地登記1、2、5、6、7、8、9、10、11及22號大廈所在之斗六市石榴段269、269-1、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、269-13、269-14、269-15、269-16、269-17、269-18、269-19、269-20、269-21、269-22、269-23、269-24、269-25、269-26、269-27、269-28、269-29、269-30、269-31、269-32、269-33、269-34、269-35、269-36及269-37號，建物登記斗六市石榴段412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、437、438、439、440及441號)之登記業主為德安。
3. H區－根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第028933號及二零零八年五月二十六日之建物登記謄本第028934號，2、3、5、8、9、10及11號大廈(土地登記斗六市石榴段325-1、325-2、325-3、325-6、325-7、325-8及325-9號，建物登記397、398、399、402、403、404及405號)之登記業主為德安。
4. 根據上述土地及建物登記謄本，主題物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司，代價為部份新台幣520,000,000元，按揭到期日為二零五四年六月十日。

5. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iv) 該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣520,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零五四年六月十日。
 - (v) 該物業之登記業主為德安。

第五類－德安集團於台灣持有之尚在開發之物業

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
26. 位於台灣雲林縣斗六市石榴段267號地塊德安麗景之G區之在建住宅大廈	<p>主題物業包括德安麗景之G區之一幅土地，面積1,910.78平方米，於其上一座10層（不包括一層地庫）住宅大廈在建。</p> <p>住宅大廈計劃於二零零八年十月竣工。主題大廈為加固混凝土建築，竣工後主題大廈之總樓面面積約為4,586.4平方米（不包括陽台被免除之樓面面積）。</p> <p>根據斗六市城鄉規劃分區，主題土地被劃分為指定農業區內之A類建造用地。</p>	該物業目前閒置。	新台幣 64,010,000元 (15,474,418港元)	新台幣 64,010,000元 (15,474,418港元)
				(德安集團應佔 100%權益)

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日之土地登記謄本第028997號，主題物業（土地登記雲林縣斗六市石榴段267號）之登記業主為德安。
2. 根據上述土地及建物登記謄本，主題物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司，代價為部份新台幣520,000,000元，按揭到期日為二零五四年六月十日。
3. 根據斗六市城鄉規劃，主題地盤之開發地績比率及地盤覆蓋率分別為2.4及60%。
4. 根據雲林縣政府頒佈之建造執照第(96)00010號，主題住宅大廈之開發獲批准。

5. 經德安集團告知及吾等實地視察，總建造工程之約42%已完工，該物業計劃於二零零八年十月全部完工。根據提供之開發參量、開發計劃及估計之成本，吾等估計開發項目竣工後之現市值約為新台幣150,700,000元（即約38,609,340港元）。
6. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括（其中包括）下列資料：
 - (i) 該物業擁有自由轉讓、租賃及按揭之妥善及可出售業權，除按揭外並無任何負擔及業權缺陷。
 - (ii) 倘債權人根據適用法律有權及決定沒收按揭物業，則地產物業之業權將受影響。僅當地產物業之價值足以超過程序成本及按揭先前抵押之信貸，按揭物業方可被正式沒收。因此，倘存在先前登記之按揭，無論次級按揭是否可生成或沒收，則須以地產物業之實際價值為準。
 - (iii) 吾等並未調查或研究中華民國外任何司法權區之法律，吾等不對任何其他司法權區之法律發表或意指任何意見。由於該意見依賴於任何法院之任何決定或其他政府部門或機構頒佈之政令、裁決、法規或部署或任何政府指引或政策聲明，其僅以該等公開及於有關日期可供公眾使用之材料為準。
 - (iv) 該物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司以確保德安集團最高金額新台幣520,000,000元之還款責任，按揭到期日為二零五四年六月十日。
 - (v) 該物業之登記業主為德安。

第六類－德安集團於台灣租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年	德安集團應佔之
			九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
27. 台灣台北市 內湖區成功 路4段180號德 安百貨整座 大樓(地庫1 至4層及1至9 樓)	主題為內湖德安百貨。 該大樓共有4層地庫及9層樓。 地庫總樓面面積為14,663.57 平方米，樓層1至9之總樓面 面積為23,510.89平方米(包 括天台面積293.46平方米)。 內有300個泊車位。	該物業目前由 元大建設開發 股份有限公司 (租賃人)租賃 予德先股份有 限公司(承租 人)，租賃期 自二零零七年 三月一日起至 二零零九年四 月三十日止。	無商業價值	無商業價值

附註：

1. 根據二零零八年八月十九日之土地及建物登記謄本第303003號，該物業(土地登記台北市內湖區267-1及267-7號，建物登記台北市內湖區3840至3842號)之登記業主為元大建設開發股份有限公司。
2. 該物業受德先股份有限公司(承租人)與元大建設開發股份有限公司(租賃人)訂立之租約支配，租賃期自二零零七年三月一日起至二零零九年四月三十日止，月租金新台幣10,500,000元(不包括增值稅)，擔保按金新台幣36,000,000元。
3. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 租金須由租賃人與承租人於二零零九年五月一日至二零一一年六月三十日期間議定。
 - (ii) 房屋之妥善業權及有關房屋之按揭或產權負擔不會削弱承租人之租賃權利。
 - (iii) 倘租賃人轉讓租約予第三方，租賃人須向承租人提供承讓人發表之聲明，藉此，承讓人同意根據當前租約承繼所有責任及權利，租賃人須將按金移交承讓人。
 - (iv) 須提出一年事先通知。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
28. 台灣台南市東區中華東路360號台南德先之整座大廈(1至5層地庫及1至15樓)	<p>主題為百貨大樓，包括1至5層地庫及1至15樓。該大樓之總樓面面積為55,729.12平方米(包括所有公共區域，即天台及走廊)。</p> <p>包括327個停車場。</p> <p>該大樓位於台南市東區中華東路3段360號。</p>	該物業目前由台糖公司(租賃人)租賃予德先股份有限公司(承租人)，租賃協議獲公證人公證後為期十六年三個月。	無商業價值	無商業價值

附註：

1. 根據二零零八年八月十九日之土地及建物登記謄本第069609號，主題地塊(土地登記台南市東區ChuKaoChou段2261、2261-1、2262、4064、4067、4067-1、4067-2及4067-3號)之登記業主為台糖公司。
2. 該物業須受租賃協議獲公證人公證後為期十六年三個月之租約支配。租期屆滿後，承租人有優先權與租賃人磋商重續租約15年。租期前八年之租金範圍每月新台幣14,000,000元至新台幣30,000,000元，擔保按金新台幣12,000,000元。
3. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 承租人若無租賃人之書面同意不得分租部份房屋予任何第三方。
 - (ii) 承租人若無租賃人之書面同意不得轉讓租賃協議予任何第三方。倘一方對租賃協議有任何重大違反，未違約方可終止租約。

物業	概況及年期	估用詳情	德安集團應佔之	
			於二零零八年 九月三十日 現況之市值	於二零零八年 九月三十日 現況之市值
29. 台灣台中市 東區復興路4 段186號德安 購物中心整 座大樓(1至6 層地庫及1至 11樓)	<p>主題物業包括1至6層地庫及1至11樓。</p> <p>地庫總樓面面積(不包括停車場)為15,471.62平方米, 1至11樓之總樓面面積為76,992.5平方米(包括輔助區)。</p> <p>包括860個停車場。</p>	<p>該物業目前由ING Life Insurance Company Ltd. (租賃人)租賃予德先股份有限公司(承租人), 分為兩個租賃期。</p> <p>第一個租賃期自租賃人根據德安購物中心銷售協議支付第三期付款日期之翌日起至二零一零年十二月三十一日止。</p> <p>第二個租賃期自二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。</p>	無商業價值	無商業價值

附註：

- 根據二零零八年八月十九日之土地登記謄本第122327號及建物登記謄本第122324號, 主題(土地登記台中市東區1及29號, 建物登記台中市東區890-905號)由International Nederlanden Group (ING) Life Insurance Co擁有。
- 該物業受兩份獨立之租賃協議支配。第一份租賃協議自租賃人根據德安購物中心銷售協議支付第三期付款日期之翌日起至二零一零年十二月三十一日止。租金(不包括稅項)自租約生效日起至二零零八年十二月三十一日止為每年新台幣260,000,000元, 自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止為每年新台幣265,200,000元, 自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止為每年新台幣270,504,000元。第二份租賃協議自二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。租金由基本租金每年新台幣120,000,000元及3% x 收入租金(德安購物中心每年之收入為新台幣1,380,000,000元)。倘德安購物中心某年之收入少於新台幣1,380,000,000元, 則收入租金為3% x 新台幣1,380,000,000元。

3. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- (i) 提早終止罰款：承租人須支付租賃人餘下租期之所有租金，租賃人可亦沒收擔保按金作為罰款。
 - (ii) 除非該協議另有規定，承租人若無租賃人之預先書面同意，不得分租或轉讓房屋予第三方或以其他方式令其他第三方使用房屋。
 - (iii) 承租人可分租房屋予第三方，惟該分租不違反該協議之規定，分租須待承租人獲得租賃人之書面同意後方可生效。
 - (iv) 然而，租賃人可根據租約轉讓租約或部份權利予第三方。

物業	該款及年期	估用詳情	於二零零八年	德安集團應佔
			九月三十日 之市值現況	於二零零八年 九月三十日 市值現況之權益
30. 台灣台北市 民權東路2號 國華人壽商 業大廈地庫2 層、3層及4層 及5層及12層 及各類機車 停車棚及停 車場	主題物業為國華人壽商業大廈。 該物業之總樓面面積為 1,938.62平方米。 2至4層地庫包括358個機車 停車場，亦可作28個汽車停 車場，以及194個汽車停車 場。	該物業目前由 國華人壽保險 股份有限公司 租賃予德安開 發股份有限公司，自二零零 四年八月十五 日起至二零零 九年八月十四 日止為期5年。	無商業價值	無商業價值

附註：

1. 根據二零零八年八月十九日之土地登記謄本第302952號及建物登記謄本第302972號，主題地塊（土地登記台北市中山區39號，建物登記台北市中山區3986、3993、3998、4012、4015-4017號）之登記業主為國華人壽保險股份有限公司。
2. 主題物業受三份獨立租賃協議支配。地庫及第12層之租賃協議由國華人壽保險股份有限公司（「租賃人A」）與德安開發股份有限公司（「租賃人B」）訂立，皆自二零零四年八月十五日起至二零零九年八月十四日止，為期五年。就二、三及四層而言，第一年之月租金：每個機車停車場新台幣550元，每個汽車停車場新台幣5,500元。該租約規定自第三年起每三年增加年租新台幣18,000元。就第十二層而言，第一個兩年之月租金為新台幣632,860元（包括稅金），但自第三年開始，月租金將增加3%。租約按金為三個月租金，總計新台幣1,808,171.10元。就第五層而言，租約由Magus Biotech Co., Ltd（「租賃人B」）與大清營造訂立，自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日到期，為期一年，月租金新台幣591,931元。
3. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業各層地庫之法律意見，包括（其中包括）下列資料：—
 - (i) 承租人有權於每個租賃年度之最後一個月免費使用租賃之房屋。
 - (ii) 租約一經到期，租戶有兩次優先權以按租賃協議規定之租金再續約五年。
 - (iii) 租賃協議一經訂立，承租人須提供現金新台幣1,318,900元之履約保證金或銀行擔保予租賃人。
 - (iv) 於當前租約到期時，除非租賃人自身佔用該設施，承租人有優先權延長租期兩次。倘承租人願意延長租期，承租人須於租期到期前至少兩個月內書面知會租賃人。

- (v) 倘承租人延遲繳納租金、管理費或其他相關費用，承租人須以存於台灣銀行之典型貸款年利之雙倍利息支付予租賃人。
- (vi) 倘承租人延遲繳納租金兩個月而租賃人已發出延遲繳納租金之七日書面通知，或倘有其他違約，租賃人須向承租人發出30日書面通知。倘於30日後，承租人仍為完全繳清租金，則承租人須支付三個月之租金作為罰金，且租賃人有權終止租賃協議。

物業	該款及年期	估用詳情	於二零零八年	德安集團應估
			九月三十日 之市值現況	於二零零八年 九月三十日之 市值現況之權益
31. 台灣台北市 忠孝東路6 段467號New Information Building2層地 庫	主題物業包括矗立於4層地 庫之上的樓高11層商業大 廈之第2層地庫整層。主題 大廈為加固混凝土建築，於 一九九一年竣工。 主題物業之總樓面面積約為 1,587.25平方米。	該物業目前由 先施百貨股份 有限公司(租 賃人)租賃予 德安開發股份 有限公司(承 租人)，租期 自二零零八年 一月一日起至 二零零八年 十二月三十一 日止，月租為 新台幣150,000 元	無商業價值	無商業價值

附註：

1. 根據二零零八年五月二十三日之土地及建物登記謄本第156815號，主題地塊(台北市南港區Yucheng 段2分段316及316-0001號，台北市南港區Yucheng段2分段1533-1553、1555-1559、1601、1603、1669-1698號)之登記業主為先施百貨股份有限公司，其為德先股份有限公司擁有35.05%權益之公司。德安股份有限公司直接擁有德先股份有限公司45.08%之股份權益及透過起全資附屬公司大清營造股份有限公司擁有德先另外9.75%之股份權益。
2. 根據上述土地登記謄本，主題物業按揭予台灣新光商業銀行股份有限公司，代價為新台幣96,000,000元，按揭到期日為二零三七年十二月二十五日。
3. 該物業受德安開發股份有限公司與先施百貨股份有限公司訂立之租賃協議支配，自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止到期，月租為新台幣150,000元(包括稅金)。
4. 吾等提供 貴公司之法律顧問理律法律事務所於二零零八年十月三十日編製之有關該物業之法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - (i) 承租人不可分租部份或整個房屋予任何第三方。任何未能遵守該條款之行為可使租賃人終止租約，並處三個月租金為罰金。
 - (ii) 倘一方欲終止租約，須提前一個月向另一方發出書面通知並獲另一方書面同意。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定須提供有關本公司信息之資料。董事對本通函所載有關本公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司須備存的登記冊，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 台灣美亞

董事姓名	個人	台灣美亞普通股數目			合計	股權概約百分比
		家族	公司	其他		
羅漢	254,108	1,099	12,047,676	-	12,302,883	6.35%
鄭達騰	-	-	2,595,000	-	2,595,000	1.34%
蔣仁欽	6,003	-	-	-	6,003	0.00%

(II) 廣州美亞

董事姓名	個人	廣州美亞普通股數目			合計	股權概約百分比
		家族	公司	其他		
羅漢	-	-	12,800,000	-	12,800,000	6.40%

除上文所披露者外，據本公司所知，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或主要行政人員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、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本

公司及聯交所之權益或淡倉(包括本公司之董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之條文視為或被假設擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之權益或淡倉或須根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉以及主要股東於經擴大集團其他成員公司中之權益

於最後實際可行日期，就本公司的董事及主要行政人員所知，除本公司的董事或主要行政人員外，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在經擴大集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上的該等人士如下：

股份權益

名稱	身份及 權益性質	股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
台灣美亞(附註1)	公司	300,000,000	52.08%
BVI Mayer	公司	300,000,000	52.08%
鄭文慶(附註2)	個人/公司	40,000,000	6.95%

附註1： BVI Mayer為台灣美亞之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，台灣美亞被視為擁有BVI Mayer所持有之300,000,000股股份之權益。

附註2： 鄭文慶個人持有20,000,000股股份，並透過其家族擁有之投資控股公司Brocheng International Limited間接持有20,000,000股股份。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為擁有Brocheng International Limited所持有之股份權益。

於經擴大集團其他成員公司之好倉

經擴大集團之 其他成員公司	股東名稱	股份數目	佔有關成員 公司已發行 股本之 概約百分比
德先	先施百貨	24,600,000	10.25%

除上文所披露者外，就本公司的董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，除本公司的董事或主要行政人員外，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在經擴大集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上。

3. 服務合約

各執行董事已分別與本公司訂立服務協議，初步為期一年，其後將按年續約，直至任何一方向另外一方發出三個月之事先書面通知予以終止為止。根據服務協議，賴先生、羅漢先生、林孟璋博士及蔣仁欽先生分別享有年度袍金600,000港元、350,000港元、432,000港元及300,000港元，而其他兩名執行董事各自享有年度袍金180,000港元。

各非執行董事之初步任期為一年，自彼等各自之委任日期起計，其後將按年續約，直至任何一方向另外一方發出三個月之事先書面通知予以終止為止。蕭敏志先生及黃春發先生各自有權享有年度袍金100,000港元。各執行及非執行董事有權享有董事會釐定之酌情花紅，惟有關年度應付予所有執行及非執行董事之花紅總數不得超過有關年度本集團除稅項及少數股東權益後但於扣除非經常項目前之經審核綜合溢利(如有)之5%。

各獨立非執行董事之初步任期為一年，自彼等各自之委任日期起計，其後將按年續約，直至任何一方向另外一方發出三個月之事先書面通知予以終止為止。應付各獨立非執行董事之年度袍金總額為288,000港元。

黃春發先生並無與德安或德先訂立任何服務合約，但根據德安及德先各自之章程大綱及細則，彼獲委任為德安及德先之董事，為期三年。有關彼於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年四月三十日止四個月之年度酬金，請參閱附錄二—德安集團之財務資料所載之「董事及高級管理層酬金」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事已或建議與經擴大集團之任何成員公司訂立不可由僱主於一年內無償（法定賠償除外）終止之任何服務合約。

4. 董事之資產權益

於最後實際可行日期，除黃先生及賴先生於賣方銷售股份擁有權益外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日）以來已經或建議買賣或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事之合約權益

於最後實際可行日期，除買賣協議及各德安持續關連交易協議外，概無董事於對經擴大集團之業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團涉及下列尚未解決及／或了結之重大訴訟或仲裁：

- (a) 德安授權翔和保險經紀人股份有限公司（「翔和」）簽訂保險協議。由於翔和並無履行其獲授權責任，德安並無就因發生於台北市德安所擁有物業內之火災而遭受之損失收到賠償款。於二零零一年三月五日，德安就未獲理賠之損失於台灣台北地方法院對翔和提起民事訴訟（編號：90-Jhong-Su-608）。法院判決德安勝訴，而翔和須向德安支付6,587,989元新台幣加上二零零一年一月八日起至悉數償還款項期間按年息5%計算之利息，而翔和被頒令須承擔訴訟費用。於最後實際可行日期，翔和應付德安之尚未償還款項約為6,433,400元新台幣。
- (b) 於二零零六年七月十日，力福實業股份有限公司（「力福」）於台灣台北地方法院就大清未能就雙方於二零零二年十一月四日訂立之建築合約有關之力福建築工程向力福支付款項對大清提起訴訟（編號：95-建-185）。台北地方法院判決力福勝訴，而大清被頒令須就工程向力福支付款項。大清須支付

9,345,000元新台幣加上二零零六年七月十四起至悉數償還款項期間按年息5%計算之利息，而大清被頒令須承擔訴訟費用。由於檢查竣工事宜，大清尚未支付建築之最後付款並已向台灣高級法院上訴。

- (c) 於二零零三年一月十四日，大清與大耀工程有限公司(「大耀」)訂立一份協議，而大耀為建築工程之承建商。於完成合約後，大清因為維修乃合約責任之一部分而拒絕就建築及維修向大耀付款，並主張因大耀違反協議而終止協議。於二零零五年一月十九日，大耀於台北地方法院就大清未能付款對大清提起民事訴訟(編號：94-建-35)。台北地方法院判決大耀勝訴，大清須就建築及維修向大耀支付款項1,934,625元新台幣加上二零零五年一月十九日起至悉數償還款項期間按年息5%計算之利息。大清認為建築物有損壞，已向台灣高級法院上訴。台灣高級法院(編號：95-建上-63)裁定建上勝訴，而大清被頒令須向大耀支付額外款項335,843元新台幣加上二零零五年一月十九日至悉數償還款項止期間按年息5%計算之利息，而大清亦須承擔第一次及第二次審判之訴訟費。大清已向最高法院上訴。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之其他重大訴訟或索償。

8. 專家及同意

- (a) 以下為本通函已收錄其意見、函件或建議之專家(統稱「該等專家」)之資格：

陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
凱基	根據證券及期貨條例可進行第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
高緯評值及專業顧問有限公司	物業估值師
理律法律事務所	台灣法律方面之法律顧問
金城同達律師事務所	中國法律方面之法律顧問
Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.	越南法律方面之法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，該等專家概無持有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。
- (c) 於最後實際可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日）以來已經或建議買賣或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 該等專家各自已就本通函之刊行發出同意書，同意以本通函刊行之形式及涵義轉載其報告及／或日期為二零零八年十月三十一日之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 重大合約

除下文披露者外，概無經擴大集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司之全資附屬公司新光集團有限公司（「新光」）與台灣美亞於二零零七年四月十三日訂立之協議，據此，新光同意出售而台灣美亞同意購買11,960,000股富成金屬科技股份有限公司（「富成」）股份，相當於富成全部已發行股本約28.51%，及相當於本公司於富成之全部股權，代價為149,500,000元新台幣（誠如本公司於二零零七年五月七日刊發之通函所披露）；
- (b) 本公司全資附屬公司鵬進有限公司（「鵬進」）與Sino Regal Assets Limited（「Sino Regal」）於二零零七年四月十三日就購買兩架多尼爾228-212飛機（各為19座位之載客及貨物運輸機）（「飛機」）訂立之協議，代價為2,000,000美元（誠如本公司於二零零七年五月七日刊發之通函所披露）；
- (c) Sino Regal（轉讓人）、鵬進（承讓人）及德安航空股份有限公司（「德安航空」）（承租人）於二零零七年四月十三日就轉讓人轉讓飛機租賃權利予承讓人訂立之租賃轉讓協議（誠如本公司於二零零七年五月七日刊發之通函所披露）；
- (d) 廣州美亞與台灣美亞於二零零七年四月十三日訂立之協議，據此，廣州美亞同意購買而台灣美亞同意出售原材料，由二零零七年四月一日起至二零一零年三月三十一日止（誠如本公司於二零零七年五月七日刊發之通函所披露）；

- (e) 鵬進與德安航空於二零零八年五月六日就租賃四架多尼爾228-212飛機(飛機製造商序號為8234、8235、8224及8215,各為19座位之載客及貨物運輸機)(「新飛機」)及由鵬進向德安航空提供新飛機安全營運之顧問服務訂立之飛機租賃協議(誠如本公司於二零零八年五月二十日刊發之通函所披露)。
- (f) 買賣協議;
- (g) 按揭協議;及
- (h) 合作協議。

10. 其他事項

- (a) 陳禮賢先生(合資格會計師)為公司秘書及本集團之財務總監以及本公司之高級管理層成員。彼為香港會計師公會及美國執業會計師公會之會員。陳先生擁有超過13年核數及會計經驗。於加入本公司前,彼曾於一家香港上市公司出任財務總監兼公司秘書。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 309,Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands, British West Indies, 而其香港總辦事處位於香港皇后大道中29號怡安華人行5樓501室。本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (c) 本通函之中英文文本如有歧義,概以英文文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起14日期間之任何營業日之一般辦公時間內可於香港皇后大道中29號怡安華人行5樓501室之本公司辦事處查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (b) 本附錄「服務合約」及「重大合約」兩段分別所述之服務合約及重大合約;
- (c) 總管理協議;
- (d) 停車場協議;

- (e) 租賃協議；
- (f) 聯合建築協議；
- (g) 陳葉馮會計師事務所有限公司編製之德安集團會計師報告，其全文載於本通函附錄二內；
- (h) 陳葉馮會計師事務所有限公司有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 高緯評值及專業顧問有限公司編製之有關本集團物業權益之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (j) 高緯評值及專業顧問有限公司編製之有關德安集團物業權益之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (k) 凱基致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第40頁至第75頁；
- (l) 台灣法律意見；
- (m) 中國法律意見；
- (n) 越南法律意見；
- (o) 本附錄「專家及同意書」各段落所述之同意書；
- (p) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，其全文載於本通函第39頁；
- (q) 本集團截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合賬目；
- (r) 本公司於二零零八年五月二十日及二零零八年八月一日刊發之通函；及
- (s) 本通函之副本。

股東特別大會通告



美亞控股有限公司*

MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

股東特別大會通告

茲通告美亞控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十一月二十六日(星期三)下午二時三十分，假座香港皇后大道中29號怡安華人行5樓501室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否經修訂)下列將以普通決議案形式提呈之決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議(有關詳情載於本公司於二零零八年十月三十一日刊發之通函(「通函」)內，其副本已呈交本大會，註有「A」字樣，並由大會主席簽署，以資識別)，並由本公司執行、交付及履行買賣協議；
- (b) 批准、確認及追認本公司及／或其附屬公司根據買賣協議擬進行或附帶之所有交易，並採取及將予採取一切作為；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司採取一切有關作為及事情，簽署、執行及交付一切有關其他文件、契據、契約及協議及作出按其決定其可能認為屬有需要、合適或權宜之有關步驟，以使買賣協議生效或與其有關或根據買賣協議擬進行之任何事宜交易或附帶之所有其他事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認總管理協議、租賃協議及停車場協議(有關詳情載於通函內，各副本已呈交本大會，並分別註有「B」、「C」及「D」字樣，並由大會主席簽署，以資識別)，及據此擬進行之一切交易；
- (b) 批准截至二零一零年十二月三十一日止三個年度根據總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)擬進行交易之最高年度總值(有關詳情載於通函內)；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何董事代表本公司採取一切有關作為及事情，簽署、執行及交付一切有關其他文件、契據、契約及協議及作出按其決定其可能認為屬有需要、合適或權宜之有關步驟，以使總管理協議（包括租賃協議及停車場協議）生效或與其有關或根據總管理協議（包括租賃協議及停車場協議）擬進行之任何事宜交易或附帶之所有其他事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認聯合建築協議（有關詳情載於通函內，其副本已呈交本大會，並註有「E」字樣，並由大會主席簽署，以資識別），及據此擬進行之一切交易；
- (b) 批准截至二零一零年十二月三十一日止三個年度根據聯合建築協議擬進行之最高年度總值（有關詳情載於通函內）；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司採取一切有關作為及事情，簽署、執行及交付一切有關其他文件、契據、契約及協議及作出按其決定其可能認為屬有需要、合適或權宜之有關步驟，以使聯合建築協議生效或與其有關或根據聯合建築協議擬進行之任何事宜交易或附帶之所有其他事宜。」

4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認按揭協議（有關詳情載於通函內，其副本已呈交本大會，並註有「F」字樣，並由大會主席簽署，以資識別），及據此擬進行之一切交易；
- (b) 批准截至二零一零年十二月三十一日止三個年度根據按揭協議擬進行之最高年度總值（有關詳情載於通函內）；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司採取一切有關作為及事情，簽署、執行及交付一切有關其他文件、契據、契約及協議及作出按其決定其可能認為屬有需要、合適或權宜之有關步驟，以使按揭協議生效或與其有關或根據按揭協議擬進行之任何事宜交易或附帶之所有其他事宜。」

股東特別大會通告

5. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認合作協議(有關詳情載於通函內，其副本已呈交本大會，並註有「G」字樣，並由大會主席簽署，以資識別)，及據此擬進行之一切交易；
- (b) 批准截至二零一零年十二月三十一日止三個年度根據合作協議擬進行之最高年度總值(有關詳情載於通函內)；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司採取一切有關作為及事情，簽署、執行及交付一切有關其他文件、契據、契約及協議及作出按其決定其可能認為屬有需要、合適或權宜之有關步驟，以使合作協議生效或與其有關或根據合作協議擬進行之任何事宜交易或附帶之所有其他事宜。」

代表董事會
美亞控股有限公司
主席
賴粵興

香港，二零零八年十月三十一日

香港總辦事處：

香港

皇后大道中29號

怡安華人行5樓501室

附註：

- 1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名受委代表代其出席大會，於進行投票表決時代其於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，須按其上印備之指示填妥及交回，方為有效。
- 3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。在此情況下，將視作撤銷代表委任表格。
- 4. 決議案將以投票方式進行表決。
- 5. 於本通告日期，本公司執行董事為賴粵興先生、羅漢先生、鄭達騰先生、蔣仁欽先生、林孟璋博士及呂文義先生；本公司非執行董事為蕭敏志先生及黃春發先生；而本公司獨立非執行董事為林聖斌先生、黃瑞祥先生及趙熾佳先生。