

此乃重要通函 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之大同集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

DAIDO

DAIDO GROUP LIMITED
大同集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：544)

涉及出售之主要交易

大同集團有限公司之財務顧問



金鼎綜合證券(香港)有限公司

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 背景	3
3. 出售協議	4
4. 有關本集團及出售集團之資料	6
5. 出售之理由	9
6. 出售之財務影響	11
7. 本集團之未來前景	11
8. 要求以按股數方式表決之程序	12
9. 推薦意見	13
10. 其他資料	13
附錄一 — 本集團財務資料	14
附錄二 — 估值報告	79
附錄三 — 一般資料	90

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「ALC」	指	蒸壓護養輕混凝土
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行就一般銀行業務一般營業之日，不包括星期六或上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日
「本公司」	指	大同集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議完成出售
「完成日期」	指	完成之日期
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據出售協議出售出售集團
「出售集團」	指	Daido Building Materials Limited、Daido Home International (B.V.I.) Limited、Daido Home International Limited及營通香港有限公司，全部均為賣方之直接或間接全資附屬公司
「出售協議」	指	Daido (BVI) Limited作為賣方與Noble Star Pacific Limited作為買方就買賣出售集團各成員公司全部已發行股本所訂立日期為二零零六年二月十七日之有條件協議
「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
「房屋委員會」	指	香港房屋委員會
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連且並非本公司關連人士之獨立第三方

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後可行日期」	指	二零零六年三月二十日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	建於一幅由出售集團其中一家成員公司 Daido Building Materials Limited 以分租形式持有之土地上之 ALC 製造廠房，該廠房位於香港新界元朗工業邨宏利街50號，總建築面積約為25,000平方米。上述物業之法定業權由 Daido Building Materials Limited 擁有及實益擁有
「買方」	指	Noble Star Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為並非本公司關連人士及與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東及彼等任何聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	永利行評值顧問有限公司就該物業及生產機器編製之獨立估值報告
「賣方」	指	Daido (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「港元」	指	港元
「%」	指	百分比

DAIDO

DAIDO GROUP LIMITED
大同集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:544)

董事:

執行董事:

杜樹輝先生
馮華高先生
鄧子文先生

獨立非執行董事:

梁志雄先生
梁子風先生
謝遠明先生

註冊辦事處:

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要

營業地點:

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
19樓1906室

敬啟者:

涉及出售之主要交易

1. 緒言

茲提述本公司所刊發日期為二零零六年二月二十二日有關出售之公佈。

本通函旨在向閣下提供有關出售之進一步資料。

2. 背景

董事會宣佈，賣方與買方於二零零六年二月十七日訂立出售協議，據此，按照出售協議之條款及條件，賣方同意出售，而買方同意購買就出售而言之出售集團全部權益，代價為25,000,000港元。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14章，出售構成本公司主要交易。根據上市規則第14.40條，出售須待（其中包括）股東於股東特別大會批准或股東以聯交所接納之書面形式批准以代替舉行上述會議（視情況而定）後，方可作實。根據上市規則第14.44條，倘若(i)概無股東須於股東特別大會放棄投票；及(ii)取得持有有權出席股東大會並於會上投票批准交易之證券面值50%以上之單一股東或一群緊密聯繫股東書面批准，則可接納以書面股東批准代替舉行股東大會。

於二零零六年三月六日，本公司接獲Top Synergy Associates Limited所發出批准出售之證書。Top Synergy Associates Limited自二零零三年七月起為主要股東，擁有2,023,231,329股股份，相當於已發行股份約67.44%權益，惟除於本公司擁有與其他股東相同之股本權益外，於出售協議並無任何權益。因此，本公司已符合上市規則第14.44條毋須舉行上述會議之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司之獨立第三方，除透過於本公司擁有權益外，並無股東於出售中擁有重大權益。買方、其最終實益擁有人及彼等任何聯繫人士亦無於股份中擁有任何權益。

3. 出售協議

出售協議主要條款

日期： 二零零六年二月十七日

賣方： Daido (BVI) Limited，為本公司全資附屬公司

買方： Noble Star Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為興建混凝土攪拌廠、興建水泥廠及土木工程

將予出售資產： 組成出售集團各公司（全部均為賣方之直接或間接全資附屬公司）全部已發行股本

董事會函件

代價

出售集團全部權益之總代價為25,000,000港元，須由買方按以下方式向賣方或其代名人以現金悉數支付：

- 於下文所述條件全部達成時，向賣方支付5,000,000港元作為訂金及總代價之部分款項；及
- 於完成時，支付總代價之餘額。

代價乃訂約方經考慮出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值（扣除應收賣方款項約41,000,000港元後）約67,800,000港元後公平磋商釐定。代價較出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值折讓約63%。董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議條款為一般商業條款，屬公平合理且符合股東利益。

出售協議之條件

出售協議須待下列各項條件達成，方告完成：

- a. 買方於各方面信納其於出售協議日期起計30日內就出售集團之資產及負債及業務所進行盡職審查之結果，並已向賣方發出有關書面通知。
- b. 如需要，出售協議及出售獲上市規則規定於本公司召開之股東特別大會投票之股東批准，或股東以聯交所接納之書面形式批准以代替舉行股東特別大會（視情況而定）；
- c. 如需要，取得聯交所就出售及執行出售協議發出之所有豁免、同意或批准；及
- d. 出售集團成員公司Daido Building Materials Limited就其根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條以分租形式持有之物業向買方證明其擁有物業之完整業權。

董事會函件

買方可不時向賣方發出通知，豁免上述任何條件，惟b及c項條件除外。

倘上述條件於出售協議日期起計90內（即二零零六年五月十八日）或賣方與買方可能書面協定之較後日期未能達成，出售協議將告失效，在不影響其任何其他有關權利之情況下，訂金連同應計利息須於賣方律師接獲買方書面通知後之下一個營業日退還買方。

於最後可行日期，上文所述第a項、b項及c項條件已達成。

出售協議完成

出售協議將於上述所有條件達成或（如適用）獲買方豁免後五個營業日內於買方之辦事處或賣方與買方可能協定之其他時間或地點完成。

4. 有關本集團及出售集團之資料

有關本集團之資料

本集團於出售前之主要業務為製造、銷售及安裝ALC板磚、物業投資、於香港提供冷凍倉庫服務、冰塊製造及買賣以及提供物流服務。本集團自一九九一年起從事製造、銷售及安裝ALC產品業務，此業務為本集團於出售前其中一項主要收益來源。本集團自二零零六年一月收購主要於香港從事提供冷凍倉庫服務及物流服務已逾四年之Best Merchant Limited全部已發行股本起，開始經營提供冷凍倉庫服務、冰塊製造及買賣以及提供物流服務之業務。收購Best Merchant Limited全部已發行股本前，本集團並無任何有關經營提供冷凍倉庫服務及物流服務之經驗。

本集團已於二零零五年二月完成出售其於香港葵涌之冷凍倉庫物業。該項物業乃本集團之投資物業。出售所得款項約650,000,000港元主要用作償還本集團銀行貸款約233,500,000港元及其他貸款約146,600,000港元，其財政狀況因而得到鞏固。出售冷凍倉庫物業後，本集團向買方租回該物業，為期14年。

董事會函件

鑑於中國內地珠江三角洲城市、澳門及香港間之地區融合及經濟關係更緊密，預期交通、物流及冷凍倉庫設施將會增加。本集團已於二零零六年一月收購Best Merchant Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，主要於香港從事提供冷凍倉庫服務及物流服務已逾四年。於收購Best Merchant Limited後，本集團亦考慮透過增加貨車數目及重新調配其包裝中心，擴充其物流公司，並將會尋求機會參與中國及澳門之冷凍倉庫業務。

於最後可行日期，本集團未曾覓得任何具體投資項目。

有關出售集團之資料

出售集團包括四家公司，全部均為Daido (BVI) Limited之直接或間接全資附屬公司。Daido (BVI) Limited主要從事ALC產品製造、銷售及裝嵌之業務。該等產品主要用於居者有其屋及公共屋邨單位建築。出售後，本集團將不再從事ALC業務。

出售集團於二零零三及二零零四財政年度各年以及截至二零零五年六月三十日止六個月之主要財務資料如下：

二零零三年十二月三十一日

	出售集團 (百萬港元) (經審核)	佔本集團 百分比
營業額	77.6	51.0
除稅前溢利	24.7	100.0
溢利淨額	24.6	118.3
— 經營溢利	15.2	73.1
— 非經營溢利**	9.4	45.2
資產淨值^^	76.6	38.0

二零零四年十二月三十一日

	出售集團 (百萬港元) (經審核)	佔本集團 百分比
營業額	68.1	62.3
除稅前溢利	58.8	69.7
溢利淨額	58.3	67.5
— 經營虧損	(0.2)	不適用
— 非經營溢利##	58.5	67.7
資產淨值^^	134.9	34.7

董事會函件

截至二零零五年六月三十日止六個月

	出售集團 (百萬港元) (未經審核)	佔本集團 百分比
營業額	38.4	65.6
除稅前溢利	3.4	77.3
溢利淨額	3.3	89.2
— 經營溢利	2.6	70.3
— 非經營溢利	0.7	18.9
資產淨值 ^{^^}	138.2	35

附註：

- ** 二零零三年之非經營溢利主要包括出售一家附屬公司之收益約4,500,000港元、貸款利息收入淨額約1,700,000港元以及自同系附屬公司收取之管理費用收入淨額約3,600,000港元。
- ## 二零零四年之非經營溢利主要包括物業、廠房及機器之減值虧損撥回約56,000,000港元以及貸款利息收入淨額約3,900,000港元。
- ^^ 有關資產淨值包括分別為15,500,000港元、29,300,000港元及29,300,000港元之應收賣方款項。

出售集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合資產淨值及截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合資產淨值分別約為76,600,000港元、134,900,000港元及138,200,000港元。

出售集團之主要資產包括建於一幅Daido Building Materials Limited以分租形式持有之土地上的ALC製造廠房以及該廠房之生產機器，該廠房位於香港新界元朗元朗工業邨宏利街50號，總建築面積約為25,000平方米。上述物業之法定業權由Daido Building Materials Limited擁有及實益擁有。按永利行評值顧問有限公司編製之獨立估值報告基準調整，ALC製造廠房及生產機器於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值為52,000,000港元。ALC製造廠房及生產機器於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日之經審核及未經審核賬面值分別為91,200,000港元及87,800,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，出售集團其他主要資產包括應收保證金約5,800,000港元、應收賬款約7,000,000港元、存貨約6,000,000港元及應收賣方款項約41,000,000港元。除於二零零五年十二月三十一日應收賣方款項約41,000,000港元

(或於完成日期之任何其他金額)將於完成時根據出售協議由出售集團豁免及撥回外,所有其他資產(ALC製造廠房及生產機器除外)將按其於完成日期之成本值出售。

於二零零五年十二月三十一日,出售集團主要負債包括應付賬款及其他應付款項約8,000,000港元及就合約工程應付客戶款項約4,000,000港元。所有負債將按於完成日期之價值轉讓予買方。

5. 出售之理由

出售之理由

根據本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」),董事預期ALC產品表現將於二零零六年有所改善,此乃由於(i)公營機構方面,香港特區政府擬自二零零四年起計五年內,興建約88,000個公屋單位;(ii)私營機構方面,隨著物業市場興旺,酒店及甲級寫字樓等建築項目將會增加;及(iii)本集團可能進軍澳門建築市場。

然而,根據香港房屋協會網站於二零零六年一月之資料,房屋委員會認可重新出售現時16,641間餘下之居者有其屋單位,自二零零七年,該等單位將每年分兩期出售,每期約出售2,000至3,000個單位。有別於先前安排,房屋委員會將會拒絕該次出售餘下之居者有其屋單位之所有購回建議,且不會向買家批出按揭補助金。根據於二零零五年十一月十一日房屋委員會網站之數據顯示,公共屋邨單位興建數目將由二零零五年約21,000個減至未來五年(即二零零五/零六年度至二零零九/一零年度期間)每年約15,600個。據董事所深知,上述資料為最近期可供公眾獲取之資料。酒店及甲級寫字樓等建築項目對出售集團ALC產品之需求未如先前中期報告所述樂觀,而進軍澳門建築市場之計劃亦尚未實行。

基於上述事項,董事認為,(i)重新出售餘下居者有其屋單位對香港物業發展市場構成負面影響;(ii)由於出售集團之產品主要用於興建居者有其屋及公共屋邨單位,故終止興建居者有其屋之政策維持不變以及於未來五年減少興建公共屋邨單位對出售集團業務構成負面影響;及(iii)酒店及甲級寫字樓等建築項目對出售集團ALC產品之需求未如預期。根據上文所述,董事認為ALC業務競爭激烈,且前景欠佳。

董事會函件

此外，董事認為(i)由於競爭對手以「割喉價」為產品訂價，以致香港ALC業務之競爭日趨激烈，出售集團之邊際毛利亦自二零零三年起不斷下降；(ii)香港原材料、人工及運輸成本上漲所帶來壓力日增；及(iii)生產量長期偏低。因此，董事相信，ALC業務競爭趨於白熱化，加上前景欠佳，故出售乃本公司以合理價格套現ALC業務之良機。

代價

出售協議項下代價25,000,000港元乃由買方與賣方經考慮出售集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值(即出售集團於扣除應收賣方款項約41,000,000港元後之未經審核資產淨值) 67,800,000港元以及ALC於香港之業務前景後公平磋商釐定。

誠如上文所述，出售集團之主要資產包括一家ALC製造廠房及生產機器，根據估值報告，該等資產於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值約為52,000,000港元。董事認為，由於難以在市場物色有意從事ALC產品製造業務及願意(尤其以接近估值報告所述價格)購買該物業及生產機器之有意買家，故以對出售集團之資產淨值折讓之價格釐定出售代價乃無可避免之做法。過去五年僅有三宗有關轉讓香港科技園公司管轄之工業邨內工業用地交易與出售協議項下擬進行之交易相類似，因此更進一步反映要於市場尋找對該物業有興趣之有意買家是困難。此外，董事認為，倘不向買方出售而向多個買家個別出售出售集團之資產，則出售集團作為持續業務，無法確定(i)上述資產於短期內將有即時買家；(ii)向多個買家收取之代價總和會否高於出售之代價；及(iii)本集團終止相關業務及分開出售資產可能面對之索償及補償數額。

本公司於考慮出售集團後，已開始尋找潛在買家，惟除買方外未能覓得其他買家。於董事獲得及考慮買方所提出建議期間，以及於刊發該公佈後，並無其他有意買家就出售集團與本集團接洽。

董事會函件

由於香港ALC市場之激烈競爭環境導致難以物色有意買家以及無法確定於短期內會否出現任何買家，儘管出售後對本集團有財務影響，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議條款屬公平合理，且符合股東最佳利益。

透過出售套現業務所得款項可讓本集團多元化拓展其他商機，以便提升本集團之持續業務增長。現時，本公司尚未物色到任何目標，而本公司亦未有任何短期內多元化擴展本集團業務之具體計劃。

預期出售將導致本集團錄得賬面虧損約42,800,000港元（有待本公司核數師審閱），相等於出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值（扣除應收賣方款項約41,000,000港元後）與出售代價之差額。

出售協議完成後，出售集團所有成員公司將終止為本公司附屬公司，而本集團將不再持有出售集團任何權益。

6. 出售之財務影響

於完成時，本集團之未經審核綜合資產淨值將會減少約42,800,000港元，相當於出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值（扣除應收賣方款項約41,000,000港元後）與出售代價間之差額。

誠如「有關本集團及出售集團之資料」一節所載，於二零零三年及二零零四年財政年度各年及截至二零零五年六月三十一日止六個月，出售集團之總營業額分別佔本集團總營業額約51%、62.3%及65.6%。出售集團於同期之溢利淨額合共分別佔本集團總溢利淨額約118.3%、67.5%及89.2%。因此，出售會削減本集團來自出售集團之收益及溢利。

7. 本集團之未來前景

展望未來，本集團將自二零零六年一月收購Best Merchant Limited全部已發行股本起，繼續於香港從事提供冷凍倉庫服務、冰塊製造與買賣以及提供物流服務之業務。董事認為，隨著中國內地珠江三角洲城市、澳門及香港間之地區融合及經濟關係更緊密，預

期交通、物流及冷凍倉庫設施將會增加。本集團受惠於Best Merchant Limited管理層在冷凍倉庫之經驗，於不久將來尋求機會參與物流及冷凍倉庫相關業務範疇。

本集團現時無意更改其現有主要業務及業務策略。然而，本集團擬繼續發掘其他可行商機，以進一步提升股東價值及／或改善本公司整體業務前景。倘落實執行，本公司將完全遵照上市規則進行此等交易。於最後可行日期，本公司無具體投資計劃，亦無任何投資目標。

8. 要求以按股數方式表決之程序

股東可於本公司股東特別大會要求以按股數投票方式表決之程序載列如下。

根據本公司之公司細則第66條，以下人士可要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；
- (b) 最少三名親身出席並當時有權於會上投票之股東或受委代表或授權代表；
- (c) 一名或多名親身出席並持有不少於全體有權出席大會及於會上投票之股東全部投票權十分一之股東或受委代表或授權代表；或
- (d) 一名或多名親身出席並持有已繳股款合共不少於所有獲賦予權利於大會投票之本公司股份已繳股款總額十分一股份之股東或受委代表或授權代表。

根據上市規則第14.44條，倘若(i)概無股東須於股東特別大會放棄投票；及(ii)取得持有有權出席股東大會並於會上投票批准交易之證券面值50%以上之單一股東或一群緊密聯繫股東書面批准，則可接納以書面股東批准代替舉行股東大會。

於二零零六年三月六日，本公司接獲Top Synergy Associates Limited所發出批准出售之證書。Top Synergy Associates Limited自二零零三年七月起為主要股東，擁有2,023,231,329股股份，相當於已發行股份約67.44%權益，惟除於本公司擁有與其他股東相同之股本權益外，於出售協議並無任何權益。因此，本公司已符合上市規則第14.44條毋須舉行上述會議之規定。

董事會函件

9. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售條款就本公司而言屬公平合理，且符合股東整體利益。出售須獲得股東批准，方可作實，董事將會推薦股東投票贊成出售。

10. 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命
大同集團有限公司
主席
杜樹輝
謹啟

二零零六年三月二十二日

財務摘要

以下為本集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績概要，乃摘錄自本公司有關年報。

業績

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	109,247	152,112	158,634
銷售成本	(57,532)	(88,067)	(111,416)
毛利	51,715	64,045	47,218
其他營運收入	1,066	1,589	4,497
銷售及推銷成本	(2,900)	(3,433)	(6,181)
行政費用	(10,605)	(17,887)	(28,554)
呆壞賬準備	(1,369)	(108)	(389)
撥回呆壞賬準備	66	682	(3,064)
出售附屬公司權益之收益(虧損)			
— 持續經營業務	—	505	—
— 陸續終止業務	—	(8,823)	—
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	55,946	—	—
商譽攤銷	(555)	(463)	—
經營溢利	93,364	36,107	19,655
財務費用	(8,463)	(11,397)	(1,008)
一家聯營公司之商譽攤銷	(166)	—	—
分佔一家聯營公司業績	(288)	—	—
除稅前溢利	84,447	24,710	18,647
稅項	1,972	(3,879)	(2,364)
本年度溢利淨額	<u>86,419</u>	<u>20,831</u>	<u>16,283</u>
股息	—	—	9,000
每股盈利—基本	<u>2.88港仙</u>	<u>0.69港仙</u>	<u>0.5428港仙</u>
資產及負債	於十二月三十一日		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
資產總值	770,931	629,294	234,167
負債總額	(382,775)	(427,557)	(58,315)
資產淨值	<u>338,156</u>	<u>201,737</u>	<u>175,852</u>

I. 經審核財務報表

以下載列本集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表連同其相關附註，乃轉載自本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報：

綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	109,247	152,112
銷售成本		(57,532)	(88,067)
毛利		51,715	64,045
其他營運收入	5	1,066	1,589
銷售及推銷成本		(2,900)	(3,433)
行政費用		(10,605)	(17,887)
呆壞賬準備		(1,369)	(108)
撥回呆壞賬準備		66	682
出售附屬公司權益之收益(虧損)			
— 持續經營業務		—	505
— 陸續終止業務		—	(8,823)
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	6	55,946	—
商譽攤銷		(555)	(463)
經營溢利	7	93,364	36,107
財務費用	8	(8,463)	(11,397)
一家聯營公司之商譽攤銷		(166)	—
分佔一家聯營公司業績		(288)	—
除稅前溢利		84,447	24,710
稅項	11	1,972	(3,879)
本年度溢利淨額		86,419	20,831
股息	12	—	—
每股盈利	13		
基本		2.88港仙	0.69港仙

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	609,000	509,000
物業、廠房及設備	15	91,395	40,513
商譽	16	4,534	5,089
於一家聯營公司之權益	18	1,546	—
長期應收款項	19	13,724	17,052
租約按金及其他資產		—	225
遞延稅項資產	29	942	1,472
		<u>721,141</u>	<u>573,351</u>
流動資產			
存貨	20	5,929	5,150
應收貿易賬款及其他應收款項	21	23,001	35,095
應收貸款	22	7,875	7,875
應收客戶合約工程款項	23	—	2
可收回稅項		122	—
銀行結存及現金		12,863	7,821
		<u>49,790</u>	<u>55,943</u>
流動負債			
應付客戶合約工程款項	23	13,545	14,867
應付貿易賬款及其他應付款項	24	24,664	30,683
應付最終控股公司款項		—	900
借款	25	150,865	147,266
未申領股息		20	100
		<u>189,094</u>	<u>193,816</u>
流動負債淨額		<u>(139,304)</u>	<u>(137,873)</u>
		<u>581,837</u>	<u>435,478</u>
股本及儲備			
股本	26	30,000	30,000
儲備		358,156	171,737
		<u>388,156</u>	<u>201,737</u>
非流動負債			
借款	25	187,181	222,656
已收保證金		3,000	3,000
遞延稅項負債	29	3,500	8,085
		<u>193,681</u>	<u>233,741</u>
		<u>581,837</u>	<u>435,478</u>

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
附屬公司投資	17	123,239	123,239
流動資產			
其他應收款項		110	166
應收附屬公司款項		258	2,497
銀行結存及現金		36	188
		404	2,851
流動負債			
其他應付款項		1,079	1,577
應付最終控股公司款項		—	900
應付附屬公司款項		—	1,100
未申領股息		20	100
		1,099	3,677
流動負債淨額		(695)	(826)
		122,544	122,413
股本及儲備			
股本	26	30,000	30,000
儲備	28	92,544	92,413
		122,544	122,413

綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本	商譽儲備	負商譽	投資物業 重估儲備	股本儲備 (累計虧損)	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日	30,000	(11,069)	29	—	1,291,271	(1,134,379)	175,852
未於綜合收益表確認							
之重估盈餘	—	—	—	3,014	—	—	3,014
出售附屬公司時解除	—	11,069	(29)	—	—	—	11,040
轉撥以抵銷累計虧損							
(附註2)	—	—	—	—	(1,291,271)	1,291,271	—
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	20,831	20,831
已派股息	—	—	—	—	—	(9,000)	(9,000)
	<u>30,000</u>	<u>(11,069)</u>	<u>29</u>	<u>3,014</u>	<u>1,291,271</u>	<u>(1,134,379)</u>	<u>175,852</u>
於二零零三年							
十二月三十一日	30,000	—	—	3,014	—	168,723	201,737
未於綜合收益表確認							
之重估盈餘	—	—	—	100,000	—	—	100,000
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	86,419	86,419
	<u>30,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103,014</u>	<u>—</u>	<u>255,142</u>	<u>388,156</u>
於二零零四年							
十二月三十一日	<u>30,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103,014</u>	<u>—</u>	<u>255,142</u>	<u>388,156</u>

附註：

- (1) 股本儲備包括本公司前全資附屬公司Daido Concrete (H.K.) Limited之股份溢價571,271,000港元，以及根據截至二零零零年十二月三十一日止年度公司重組產生之儲備720,000,000港元。有關交易之詳情載於本公司二零零零年年報。
- (2) 於二零零三年十一月二十日，董事會決議轉撥股本儲備1,291,271,000港元，以抵銷本集團之累計虧損。

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
附註		
經營業務		
經營溢利	93,364	36,107
就下列各項之調整：		
出售附屬公司權益之虧損	—	8,318
利息收入	(1,055)	(861)
呆壞賬準備	1,369	108
撥回呆壞賬準備	(66)	(682)
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	(55,946)	—
商譽攤銷	555	463
折舊	5,797	6,973
出售物業、廠房及設備虧損	—	106
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營業務現金流量	44,018	50,532
存貨增加	(779)	(5,817)
應收貿易賬款及其他應收款項減少(增加)	9,369	(34,206)
應收客戶合約工程款項減少	2	77
應收前同系附屬公司款項增加	—	(453)
應付客戶合約工程款項減少	(1,322)	(7,094)
應付貿易賬款及其他應付款項(減少)增加	(4,260)	17,121
應付最終控股公司款項(減少)增加	(900)	900
應付前同系附屬公司款項增加	—	2,846
	<hr/>	<hr/>
經營業務產生現金淨額	42,128	23,906
已付香港利得稅	(2,205)	(3)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金淨額	43,923	23,903

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資活動			
已收利息		1,155	2,560
購入物業、廠房及設備		(733)	(704)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	119
收購一家聯營公司		(2,000)	—
收購附屬公司(已扣除所收購之現金及現金等值項目)	30	—	(75,631)
出售附屬公司(已扣除所出售之現金及現金等值項目)	31	—	95,122
其他應收貸款減少(增加)		4,875	(6,281)
應收樓宇按揭貸款減少		—	115
投資活動所得現金淨額		3,297	15,300
融資活動			
已付股息		(80)	(8,912)
已付利息		(10,222)	(6,461)
償還借款		(31,876)	(151,218)
償還融資租約承擔		—	(2,020)
新增借款		—	94,500
新增信託收據貸款		—	3,693
已收保證金		—	3,000
融資活動所用現金淨額		(42,178)	(67,418)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		5,042	(28,215)
年初之現金及現金等值項目		7,821	36,036
年終之現金及現金等值項目		12,863	7,821
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		12,863	7,821

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Top Synergy Associates Limited。

本集團之主要業務為製造、銷售及安裝蒸壓護養輕混凝土板磚（「ALC產品」）及物業投資。

2. 最近頒佈會計準則產生之潛在影響

香港會計師公會於二零零四年頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）（統稱「新訂香港財務申報準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。本集團並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新訂香港財務申報準則。

本集團已著手評估該等新訂香港財務申報準則之潛在影響，惟尚未能確定此等新訂香港財務申報準則對其營運業績及財務狀況之編製及呈報方式會否造成重大影響。此等新訂香港財務申報準則可能導致日後業績及財務狀況之編製及呈報方式有變。

3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本常規編製，並就投資物業重估作出修訂。

財務報表乃根據香港公認之會計原則編撰。所採用之主要會計政策如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至各年度十二月三十一日之財務報表。

年內收購或出售附屬公司之業績，由收購生效日期起計或計至出售生效日期止（視乎適用情況而定）列入綜合收益表。

本集團內公司間所有重大交易與結存已在綜合賬目時對銷。

商譽

因綜合賬目產生之商譽指收購成本超出收購當日本集團應佔附屬公司可予識別資產與負債公平值中權益之差額。

於二零零一年一月一日前收購產生之商譽繼續記入儲備，並將於出售有關附屬公司或確定商譽已出現減值時自收益表扣除。

於二零零一年一月一日後收購產生之商譽會撥充資本，以直線法按十年可使用經濟年期攤銷。因收購聯營公司產生之商譽計入聯營公司賬面值。因收購附屬公司產生之商譽在資產負債表獨立列賬。

出售附屬公司或聯營公司時，未攤銷商譽／先前自儲備撤銷或計入儲備之商譽記入出售之溢利或虧損中。

負商譽

負商譽指本集團於收購當日佔附屬公司可予識別資產與負債公平值中之權益超出收購成本之差額。

於二零零一年一月一日前收購產生之負商譽將繼續記入儲備，並於出售有關附屬公司時計入收入。

於二零零一年一月一日後收購產生之負商譽，會作為資產減少列賬，並將根據產生結存之情況分析而撥入收入。

倘負商譽乃因於收購日預期之虧損或支出而產生，則在虧損或支出產生期間撥入收入。其餘負商譽則以直線法按可予識別之所收購可予折舊資產餘下平均可使用年期確認為收入。倘該負商譽超逾所收購可予識別非貨幣資產之總公平值，則即時確認為收入。

附屬公司投資

附屬公司投資於本公司之資產負債表內按成本減任何已識別減值虧損後列賬。

於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團於年內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司之權益列賬為本集團應佔聯營公司資產淨值加尚未攤銷商譽，並扣除任何已識別之減值虧損。

收益確認

建築工程合約

倘能可靠估計建築工程合約之結果，則固定價格之建築合約收益按完工比率法計算，完工比率是根據各合約工程進展至今所產生成本佔估計總成本之比例計算。合約工程之變更、索償及獎金於已與客戶協定之情況下計入上述計算當中。

倘建築工程合約之結果未能可靠估計，則僅就已產生且可能收回之合約成本確認收益。

其他

貨品銷售於貨品付運及擁有權移交時確認入賬。

利息收入按時間比例就未提取之本金以適用利率計算入賬。

投資物業

投資物業乃指就其投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入乃按公平原則磋商釐定。

投資物業乃根據各結算日之獨立專業估值按其公開市值列賬。重估投資物業之盈餘或虧絀會於投資物業重估儲備中入賬或扣除，惟於有關儲備之結餘不足以彌補虧絀之情況下，虧絀超出投資物業重估儲備結餘之部分會自收益表扣除。倘虧絀已於早前自收益表內扣除而其後產生重估盈餘，則可將相等於早前扣除虧絀金額之盈餘計入收益表。

當出售投資物業時，有關物業之投資物業重估儲備結餘會計入收益表。

本公司概無為以未屆滿年期超過二十年之租約持有之投資物業作折舊準備。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及任何減值虧損（如有）列賬。

物業、廠房及設備之折舊按估計可使用年期以直線法撇銷其成本作出撥備。所採用之年率如下：

租賃土地	有關租約年期
工業樓宇	有關租約年期或20至25年，兩者中較短者
租賃物業裝修	有關租約年期或10年，兩者中較短者
傢俬及裝置	10% – 33 ¹ / ₃ %
汽車	20% – 33 ¹ / ₃ %
廠房、機器及設備	5% – 50%

因資產出售或報廢產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值兩者之差額計算，在收益表確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。

ALC產品之存貨成本包括直接材料，及（倘適用）直接勞工成本及將存貨達致目前地點及狀況所產生之日常生產費用，乃以加權平均成本法計算。

樁柱、金屬產品及鋼筋網之成本包括採購成本，及（倘適用）直接勞工成本、分包成本及將存貨達致目前地點及狀況所產生之日常生產費用，乃按先入先出法計算。

可變現淨值指一般業務過程中之預期售價，減預計完成成本及進行銷售所需預計費用。

建築工程合約

倘建築工程合約之結果能可靠估計，則合約成本按照於結算日合約工程完工進度計入收益表，完工進度則根據合約工程進度至今所產生成本佔估計總成本比例確定。

倘建築工程合約之結果未能作出可靠估計，則合約成本於產生期內確認為支出。

倘合約總成本可能超出合約總收入，則預期虧損即時確認為支出。

倘工程進度至今所產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款項。倘工程進度至今所產生進度款項超出合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款項。於完成有關工程前收取之款項，乃計入資產負債表為預收款項。就工程完成發出賬單但客戶尚未支付之款項，計入資產負債表內應收貿易賬款及其他應收款項。

減值

於各結算日，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘資產之可收回金額估計少於賬面值，則將該資產之賬面值調減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則將有關資產之賬面值調高至修訂後之估計可收回金額，惟調高後之賬面值不得超逾以往年度並無確認資產減值虧損情況下計算之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

經營租約

根據經營租約應付租金以直線法按在有關租約年期自收益表扣除。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃／強制性公積金計劃作出之付款，於到期應付時列作開支。

外幣

外幣交易乃按交易日適用之匯率作初步記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債按結算日適用之匯率重新換算。匯兌產生之損益均列入有關期間之溢利淨額或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債乃按結算日適用之匯率換算。收入及支出項目按年內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）列作股本，轉撥至本集團之匯兌儲備。有關換算差額則於出售相關業務期間確認為收入或支出。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所載溢利淨額有別，此乃由於前者不包括其他年度之應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括永不課稅或不可扣稅之收益表項目。

遞延稅項指按資產負債表負債法，就財務報表之資產及負債賬面值，與計算應課稅溢利所用相應稅基兩者間之差額，預期應付或可收回之稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則在應課稅溢利可用以抵銷可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額自商譽（或負商譽）或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利交易（業務合併除外）其他資產及負債產生，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額於可預見將來不可能撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於再不可能有充裕應課稅溢利以撥回全部或部分有關資產時作出調減。

遞延稅項按預期於償還負債或變賣資產之期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或入賬，惟與直接於股本扣除或入賬之項目有關之情況下，遞延稅項則亦於股本中處理。

4. 分類資料

業務分類

就管理而言，本集團目前分為兩個業務部門，即建築工程合約及銷售混凝土產品，以及物業投資。

於二零零四年十二月，本集團訂立有條件買賣協議，以出售若干從事物業投資業務之附屬公司全部已發行股本。出售於二零零五年二月十五日完成後，有關物業投資業務即告終止。

於二零零三年七月，本集團終止銷售鋼材產品和製造及銷售金屬產品。分類業績淨額3,438,000港元乃指於二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日期間售出之附屬公司之業績。

此等業務之分類資料按主要分類資料劃分呈列如下。

二零零四年

	持續經營業務		陸續終止業務		綜合 千港元
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	物業投資 千港元	銷售 鋼材產品 千港元	製造及銷售 金屬產品 千港元	
收益					
對外銷售	68,053	41,194	—	—	109,247
分類項目間之銷售	—	—	—	—	—
收益總額	<u>68,053</u>	<u>41,194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>109,247</u>
分類項目間之銷售乃按成本或成本另加溢利提價百分比計算。					
分類業績	<u>(149)</u>	<u>39,854</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	39,705
商譽攤銷	—	(555)	—	—	(555)
撥回物業、廠房及 設備減值虧損	55,946	—	—	—	55,946
未分類企業開支					<u>(1,732)</u>
經營溢利					93,364
財務費用	—	(8,463)	—	—	(8,463)
一家聯營公司之商譽攤銷					(166)
分佔一家聯營公司業績					<u>(288)</u>
除稅前溢利					84,447
稅項					<u>1,972</u>
本年度溢利淨額					<u>86,419</u>

資產負債表

	持續經營業務		陸續終止業務			綜合 千港元
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	物業投資 千港元	銷售 鋼材產品 千港元	製造及銷售 金屬產品 千港元		
資產						
分類資產	135,817	627,415	—	—		763,232
未分類企業資產						7,699
綜合總資產						<u>770,931</u>
負債						
分類負債	35,327	3,742	—	—		39,069
未分類企業負債						343,706
綜合總負債						<u>382,775</u>

其他資料

	持續經營業務		陸續終止業務			綜合 千港元
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	物業投資 千港元	銷售 鋼材產品 千港元	製造及銷售 金屬產品 千港元	未分類 千港元	
資本開支	733	—	—	—	—	733
折舊	5,797	—	—	—	—	5,797
呆壞賬準備	1,369	—	—	—	—	1,369
商譽攤銷	—	555	—	—	—	555
一家聯營公司之 商譽攤銷	—	—	—	—	166	166

二零零三年

	持續經營業務		陸續終止業務			綜合 千港元
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	物業投資 千港元	銷售 鋼材產品 千港元	製造及銷售 金屬產品 千港元	撇銷 千港元	
收益						
對外銷售	84,025	33,500	145	34,442	—	152,112
分類項目間之銷售	—	—	—	2,687	(2,687)	—
收益總額	<u>84,025</u>	<u>33,500</u>	<u>145</u>	<u>37,129</u>	<u>(2,687)</u>	<u>152,112</u>
分類項目間之銷售乃按成本或成本另加溢利提價百分比計算。						
分類業績	<u>11,453</u>	<u>32,824</u>	<u>(37)</u>	<u>3,475</u>	<u>—</u>	47,715
出售附屬公司權益 之收益(虧損)	505	—	(856)	(7,967)	—	(8,318)
商譽攤銷	—	(463)	—	—	—	(463)
未分類企業開支						<u>(2,827)</u>
經營溢利						36,107
財務費用	(173)	(11,111)	—	(113)	—	<u>(11,397)</u>
除稅前溢利						24,710
稅項						<u>(3,879)</u>
本年度溢利淨額						<u>20,831</u>

資產負債表

	持續經營業務	陸續終止業務			綜合 千港元
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	物業投資 千港元	銷售 鋼材產品 千港元	製造及銷售 金屬產品 千港元	
資產					
分類資產	82,705	544,470	—	—	627,175
未分類企業資產					2,119
綜合總資產					<u>629,294</u>
負債					
分類負債	36,380	10,331	—	—	46,711
未分類企業負債					380,846
綜合總負債					<u>427,557</u>

其他資料

	持續經營業務	陸續終止業務			綜合 千港元
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	物業投資 千港元	銷售 鋼材產品 千港元	製造及銷售 金屬產品 千港元	
資本開支	557	505,986	—	147	506,690
折舊	5,151	—	—	1,822	6,973
出售物業、廠房及 設備之虧損	106	—	—	—	106
呆壞賬準備	11	—	—	97	108
商譽攤銷	—	463	—	—	463

地區分類

本集團之業務逾90%在香港經營，而本集團於年內之營業額及經營溢利逾90%源自香港。

本集團之資產逾90%位於香港，而於年內添置之物業、廠房及設備逾90%於香港產生。

5. 其他營運收入

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
匯兌收益淨額	8	—
利息收入		
— 銀行存款	6	139
— 應收貸款	1,049	722
其他服務收入	—	18
物業經理酬金	—	192
出售工具及材料	—	480
雜項收入	3	38
	<u>1,066</u>	<u>1,589</u>

6. 撥回物業、廠房及設備之減值虧損

於本年度，董事已參照獨立專業物業估值師行威格斯資產評估顧問有限公司（前稱威格斯（香港）有限公司）按公開市場價值基準進行於二零零四年四月三十日之專業估值，審閱租賃土地及樓宇之賬面值。之前已確認之減值虧損55,946,000港元已按此撥回。董事認為，租賃土地及樓宇於二零零四年十二月三十一日之價值與於二零零四年四月三十日之專業估值並無重大差別。

7. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已扣除（計入）下列各項：		
核數師酬金	650	855
折舊		
— 自置資產	5,797	6,426
— 根據融資租約持有之資產	—	547
匯兌虧損淨額	—	29
出售物業、廠房及設備之虧損	—	106
最低經營租約租金		
— 土地及樓宇	695	285
— 廠房、機器及設備	—	—
扣除支出2,156,000港元（二零零三年：951,000港元） 之租金收入（附註a）	(39,038)	(32,549)
員工成本	27,873	31,165
合約工程撥充資本	(13,216)	(7,731)
	<u>14,657</u>	<u>23,434</u>

附註：

- 包括或然租金收入994,000港元（二零零三年：零港元）。
- 前任董事住所最低經營租約租金約零港元（二零零三年：303,000港元）已列入員工成本。

8. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息	8,463	5,581
須於五年後償還之銀行及其他貸款之利息	—	5,614
融資租約之利息	—	202
	<u>8,463</u>	<u>11,397</u>

9. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	—	72
獨立非執行董事	240	316
	<u>240</u>	<u>388</u>
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	820	1,734
退休福利計劃供款	32	50
離職賠償金	—	450
	<u>852</u>	<u>2,234</u>
	<u>1,092</u>	<u>2,622</u>

董事酬金範圍如下：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000港元	6	16
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	<u>6</u>	<u>17</u>

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度概無董事放棄任何酬金。

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬人士分別包括一名董事(二零零三年:兩名董事),彼等之酬金詳情載於上文。其餘四名人士(二零零三年:三名人士)之酬金如下:

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	2,389	1,843
退休福利計劃供款	124	86
	<u>2,513</u>	<u>1,929</u>

彼等之酬金範圍如下:

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>

10. 陸續終止業務

於二零零四年十二月三十日,本公司宣佈,本公司其中一家間接全資附屬公司、買方及本公司,於二零零四年十二月十三日就出售Best Goal International Limited及Double Worth Profits Limited(兩者均為本公司經營物業投資業務之間接全資附屬公司)全部已發行股本,訂立有條件買賣協議,現金代價為650,000,000港元(「PIB出售」)。PIB出售之詳情載於本公司日期為二零零五年一月二十日之通函。

於二零零五年二月七日舉行之股東特別大會所提呈一項有關批准PIB出售及新租賃安排之普通決議案已獲股東正式通過。於二零零五年二月十五日,董事會宣佈買賣協議項下所有條件已告達成,而PIB出售及新租賃安排已分別於同日完成及執行。

陸續終止業務於截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年之業績已計入綜合收益表,載列如下:

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	41,194	33,500
銷售成本	<u>(2,157)</u>	<u>(951)</u>
毛利	39,037	32,549
其他營運收入	817	275
行政費用	<u>(15,125)</u>	<u>(11,023)</u>
經營溢利	24,729	21,801
財務費用	<u>(10,873)</u>	<u>(9,239)</u>
除稅前溢利	13,856	12,562
稅項	<u>2,510</u>	<u>(1,749)</u>
本年度溢利淨額	<u>16,366</u>	<u>10,813</u>

於二零零四年十二月三十一日，陸續終止業務之資產及負債賬面值分別為629,607,000港元及337,764,000港元（二零零三年：539,381,000港元及363,904,000港元）。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，陸續終止業務為本集團產生經營現金流量23,328,000港元（二零零三年：17,783,000港元），另就本集團投資活動產生5,784,000港元（二零零三年：動用348,491,000港元），而就本集團融資活動動用25,629,000港元（二零零三年：產生331,212,000港元）。

於二零零三年五月十五日，本集團與本公司前最終控股公司高力集團有限公司之全資附屬公司Worldlight Group Limited（「WGL」）訂立協議，以現金代價100,500,000港元出售若干附屬公司之全部權益，該等附屬公司從事銷售鋼材產品和製造及銷售金屬產品之業務。進行有關出售事項乃為產生現金流量，以擴展本集團之其他業務。有關交易詳情分別載於本公司日期為二零零三年五月二十三日及二零零三年六月十三日之公布及通函。有關交易已於二零零三年七月九日完成。

陸續終止業務於二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日期間之業績已計入綜合收益表，載列如下：

	二零零三年 一月一日至 二零零三年 六月三十日 千港元
營業額	37,274
銷售成本	(31,381)
	<hr/>
毛利	5,893
其他營運收入	31
銷售及推銷成本	(177)
行政費用	(2,309)
	<hr/>
經營溢利	3,438
財務費用	(113)
	<hr/>
除稅前溢利	3,325
稅項	(66)
	<hr/>
本期間溢利淨額	<u>3,259</u>

於二零零三年六月三十日，陸續終止業務之資產及負債賬面值分別為69,476,000港元及18,278,000港元。

於二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日期間，出售從事陸續終止業務之附屬公司為本集團產生經營現金流量淨額3,512,000港元，另就投資活動動用138,000港元，而就融資活動產生3,247,000港元。

11. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(抵免) 支出包括：		
香港利得稅		
本年度	970	66
以往年度不足準備	1,113	3
	<u>2,083</u>	<u>69</u>
遞延稅項 (附註29)		
本年度	(4,055)	3,547
因香港稅率變動而產生	—	263
	<u>(4,055)</u>	<u>3,810</u>
稅項 (抵免) 支出	<u>(1,972)</u>	<u>3,879</u>

香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

本年度之稅項 (抵免) 支出與綜合收益表內除稅前溢利之對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<u>84,447</u>	<u>24,710</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	14,778	4,324
不可扣稅開支之稅務影響	397	1,572
毋須課稅收入之稅務影響	(9,854)	(138)
因適用稅率增加而產生之期初遞延稅項增加	—	263
未確認稅項虧損之稅務影響	—	1,409
動用先前未確認之稅項虧損	(3,768)	(3,103)
於本期間確認先前未確認稅項虧損之稅務影響	(2,618)	—
本年度動用而稅務局其後不同意之折舊免稅額	(1,967)	—
以往年度準備不足	1,113	3
於其他司法權區經營業務之附屬公司		
稅率不同之影響	—	(38)
其他	(53)	(413)
本年度稅項 (抵免) 支出	<u>(1,972)</u>	<u>3,879</u>

12. 股息

於二零零三年六月十六日，本公司向股東派付二零零二年度末期股息每股0.003港元。

董事不建議派付本年度股息。

13. 每股盈利

每股盈利乃按年內溢利淨額86,419,000港元(二零零三年:20,831,000港元)及年內已發行普通股3,000,000,000股(二零零三年:3,000,000,000股)計算。

由於年內並無具潛在攤薄影響之股份,故並無呈列每股攤薄盈利。計算截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時,並無假設本公司截至二零零三年五月十六日到期日止尚未行使之購股權獲行使,蓋因購股權之行使價高於二零零三年一月一日至二零零三年五月十六日期間股份之平均市價。因此,並無呈列二零零三年之每股攤薄盈利。

14. 投資物業

	千港元
本集團	
估值	
於二零零四年一月一日	509,000
重估盈餘	100,000
於二零零四年十二月三十一日	609,000

本集團所有投資物業均位於香港、按中期租約持有及根據經營租約出租。

本集團之投資物業已由獨立專業物業估值師行威格斯資產評估顧問有限公司(前稱威格斯(香港)有限公司)於二零零四年十二月三十一日根據公開市值基準重估。重估產生盈餘100,000,000港元已計入投資物業重估儲備內。

本集團於二零零四年十二月三十一日之投資物業詳情載於第60頁。

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 千港元	工業樓宇 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	總計 千港元
本集團						
成本						
於二零零四年一月一日	31,415	71,111	1,114	452	131,945	236,037
添置	—	—	3	—	730	733
出售	—	—	—	—	(84)	(84)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>31,415</u>	<u>71,111</u>	<u>1,117</u>	<u>452</u>	<u>132,591</u>	<u>236,686</u>
折舊						
於二零零四年一月一日	26,648	63,617	1,083	378	103,798	195,524
年內準備	440	2,183	8	56	3,110	5,797
撥回減值虧損	(21,270)	(34,676)	—	—	—	(55,946)
出售時撇銷	—	—	—	—	(84)	(84)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>5,818</u>	<u>31,124</u>	<u>1,091</u>	<u>434</u>	<u>106,824</u>	<u>145,291</u>
賬面淨值						
於二零零四年 十二月三十一日	<u>25,597</u>	<u>39,987</u>	<u>26</u>	<u>18</u>	<u>25,767</u>	<u>91,395</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>4,767</u>	<u>7,494</u>	<u>31</u>	<u>74</u>	<u>28,147</u>	<u>40,513</u>

本集團之租賃土地及工業樓宇位於香港，按中期租約持有。

16. 商譽

千港元

本集團**成本**

於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日 5,552

攤銷

於二零零四年一月一日 463
年內攤銷 555

於二零零四年十二月三十一日 1,018

賬面值

於二零零四年十二月三十一日 4,534

於二零零三年十二月三十一日 5,089

商譽以直線法按十年估計可使用年期攤銷。

17. 附屬公司投資

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，成本值	<u>123,239</u>	<u>123,239</u>

於二零零四年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本	本公司所持 已發行股本 面值比例		主要業務
			直接	間接	
Daido (BVI) Limited	英屬處女群島	2美元 普通股	100%	—	投資控股
Best Goal International Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	—	100%	投資控股
Brilliant Gain Investments Limited	香港	2港元 普通股	—	100%	物業投資
Daido Building Materials Limited	香港	20港元 普通股 10,000港元 無投票權遞延股*	—	100%	製造及銷售 ALC 產品
Daido Home International Limited	開曼群島	225,375,000港元 普通股 91,500,000港元 可換股可贖回 優先股**	—	100%	投資控股、 銷售及安裝 ALC 產品以及 銷售建材
Double Worth Profits Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	—	100%	投資控股
鉅展有限公司	香港	2港元 普通股	—	100%	物業投資
營通香港有限公司	香港	20港元 普通股 10,000港元 無投票權遞延股*	—	100%	安裝ALC產品

* 遞延股份並不附有權利收取股息或收取有關公司任何股東大會之通告或出席大會或於會上投票，亦無附有權利於清盤時參與任何分派。

** Daido Home International Limited 可換股可贖回優先股之年息為2厘，於其組織章程細則所載之情況下有權收取股東大會通告、出席股東大會並於會上發言及投票。

除Daido Home International Limited 可換股可贖回優先股外，於年結日或本年度任何時間概無附屬公司有任何未償還債務證券。

上表載列本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將導致篇幅冗長。

18. 於一家聯營公司之權益

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團 應佔資產淨值	289	—
收購一家聯營公司產生之商譽 攤銷	1,423 (166)	— —
	1,257	—
	<u>1,546</u>	<u>—</u>

商譽以直線法按五年估計可使用年期攤銷。

於二零零四年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

名稱	業務結構 形式	註冊成立及 營運地點	所持股份 類別	本公司 間接持有 已發行股本 面值比例	主要業務
iNeTalk.com Limited	註冊成立	香港	普通股	16% (附註)	開發及佈設高質素 互聯網通訊服務

附註：由於董事認為，本集團可對該公司之管理行使重大影響力，故該公司列作聯營公司。

19. 長期應收款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他貸款 (附註a)	13,406	18,281
應收保留金 (附註b)	6,923	6,115
	<u>20,329</u>	<u>24,396</u>
減：於下列項目內列賬而須於一年內償還之款項		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	(1,730)	(2,469)
— 應收貸款 (附註a)	(4,875)	(4,875)
	<u>(6,605)</u>	<u>(7,344)</u>
於一年後到期款項	<u>13,724</u>	<u>17,052</u>

- (a) 就提升冷藏倉庫之機器及設備而向本集團投資物業承租人提供之其他貸款為有抵押，按香港最優惠貸款年利率計息，須於二零零三年十二月十九日起分16期每季攤還。
- (b) 根據建築工程合約條文，應收保留金於結算日尚未到期，故此並無呈列任何賬齡分析。

20. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原材料	1,790	1,474
在製品	1,095	407
製成品	2,836	2,822
供應品	208	447
	<u>5,929</u>	<u>5,150</u>

製成品金額為1,024,000港元(二零零三年：零港元)，乃按可變現淨值列賬。

21. 應收貿易賬款及其他應收款項

本集團給予客戶之信貸期介乎15至45日。

應收貿易賬款及其他應收款項包括應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至30日	13,642	14,786
31至60日	3,315	7,565
61至90日	647	4,666
91至120日	174	1,780
超過120日	1,286	1,875
	<u>19,064</u>	<u>30,672</u>

22. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按香港最優惠貸款年利率加3厘計息	3,000	3,000
按香港最優惠貸款年利率計息	4,875	4,875
	<u>7,875</u>	<u>7,875</u>

23. 應收(應付)客戶合約工程款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於結算日仍在進行中之合約：		
截至結算日所產生合約成本加應佔溢利		
減已確認虧損	137,400	126,981
已收及應收之進度款項	<u>(150,945)</u>	<u>(141,846)</u>
	<u>(13,545)</u>	<u>(14,865)</u>
就申報之分析：		
應收客戶合約工程款項	—	2
應付客戶合約工程款項	<u>(13,545)</u>	<u>(14,867)</u>
	<u>(13,545)</u>	<u>(14,865)</u>

24. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項包括應付貿易賬款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至30日	3,111	2,577
31至60日	2,588	2,609
61至90日	850	549
91至120日	—	80
超過120日	528	64
	<u>7,077</u>	<u>5,879</u>

25. 借款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款 (附註1)	222,655	254,531
其他貸款 (附註2)	115,391	115,391
	<u>338,046</u>	<u>369,922</u>
借款須於下列期間內償還：		
應要求或一年內	150,865	147,266
第二年	39,075	35,475
第三至第五年 (包括首尾兩年)	148,106	111,131
五年後	—	76,050
	<u>338,046</u>	<u>369,922</u>
減：列於流動負債於一年內到期償還之款項	<u>(150,865)</u>	<u>(147,266)</u>
一年後到期償還款項	<u>187,181</u>	<u>222,656</u>

附註：

1. 銀行貸款乃以本集團之投資物業、轉讓投資物業租金及若干附屬公司之股份作抵押，按現行市場利率計息，須分期攤還。兩項銀行貸款之最後一期還款須分別於二零零七年九月及二零零九年六月償還。
2. 其他貸款乃以若干附屬公司之股份作抵押，按香港最優惠貸款年利率減2厘計息，須於一年內償還。該等貸款乃獨立第三方提供之墊款。

26. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>30,000</u>

27. 購股權計劃

本公司於二零零零年八月二十九日採納購股權計劃（「購股權計劃」），主要旨在獎勵董事及合資格僱員。購股權計劃於二零零零年十一月十日生效，將於採納日期後十年屆滿。據此，本公司董事可向執行董事或本集團全職僱員授出購股權，按不低於緊接提呈購股權前五個交易日本公司股份平均收市價80%之價格或股份面值（以較高者為準）認購本公司股份。根據購股權計劃可授出之購股權涉及之股份數目，最多不得超過本公司不時之已發行股本10%，惟不包括因行使根據購股權計劃所授購股權而發行之股份。僱員不會獲授可認購合共超過根據購股權計劃可供認購之股份總數25%之購股權。承授人於接納購股權時須向本公司支付1港元代價。

董事注意到，聯交所於二零零一年八月二十三日發表公佈，就聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17章（股本證券－購股權計劃）頒佈若干修訂，該等修訂已於二零零一年九月一日生效。

於二零零一年九月一日之前，行使價乃由本公司董事按不低於緊接提呈購股權日期前五個交易日股份在聯交所之平均收市價80%之價格或股份面值（以較高者為準）釐定。自二零零一年九月一日起，行使價由本公司董事按不低於本公司股份於提呈當日之收市價或緊接提呈日期前五個營業日股份之平均收市價（以較高者為準）釐定。

由於購股權計劃不符合規管股份計劃之上市規則經修訂規則，故本公司自二零零一年九月一日起不得根據購股權計劃進一步授出購股權，除非有關授出符合上市規則第17章經修訂之規定，則作別論。儘管如此，先前根據計劃授出之購股權仍可按購股權計劃行使。

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度內，僱員（包括前董事）所持本公司購股權之變動詳情如下：

授出日期	行使期間 (包括首尾兩天)	行使價 港元	於二零零三年	於二零零三年	於二零零四年
			一月一日之 購股權數目	十二月三十一日 年內失效 之購股權數目	十二月三十一日 之購股權數目
二零零零年 十一月十六日	二零零一年 五月十六日至 二零零三年 五月十五日	0.063	135,000,000	(135,000,000)	-

年內並無授出或行使任何購股權，授出之購股權已於二零零三年五月十六日失效。

28. 儲備

	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司			
於二零零三年一月一日	93,239	949	94,188
本年度溢利淨額	—	7,225	7,225
已派股息	(9,000)	—	(9,000)
	<u>84,239</u>	<u>8,174</u>	<u>92,413</u>
於二零零三年十二月三十一日	84,239	8,174	92,413
本年度溢利淨額	—	131	131
	<u>84,239</u>	<u>8,305</u>	<u>92,544</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>84,239</u>	<u>8,305</u>	<u>92,544</u>

附註：

本公司之實繳盈餘指本公司所收購附屬公司於集團重組當日之有關資產淨值與本公司作為收購代價而發行之股本面值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司不能自實繳盈餘中撥款宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司當時或分派後將無法償還到期債項；或
- (ii) 資產之可變現值將因分派而減至低於負債與已發行股本及股份溢價賬之總和。

董事認為，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
實繳盈餘	84,239	84,239
保留溢利	8,305	8,174
	<u>92,544</u>	<u>92,413</u>

29. 遞延稅項

以下為於目前及過往年度本集團確認之主要遞延稅項資產及負債與及變動。

	稅項虧損 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日	4,320	(5,526)	(1,206)
收購附屬公司而增加	—	(7,123)	(7,123)
出售附屬公司	—	5,526	5,526
年內扣除	(3,253)	(294)	(3,547)
稅率變動之影響	405	(668)	(263)
	<u>1,472</u>	<u>(8,085)</u>	<u>(6,613)</u>
於二零零三年十二月三十一日	1,472	(8,085)	(6,613)
年內計入	2,418	1,637	4,055
	<u>3,890</u>	<u>(6,448)</u>	<u>(2,558)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>3,890</u>	<u>(6,448)</u>	<u>(2,558)</u>

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務申報而作出之遞延稅項結餘分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項資產	942	1,472
遞延稅項負債	(3,500)	(8,085)
	<u>(2,558)</u>	<u>(6,613)</u>

於結算日，本集團之未動用稅項虧損約為151,000,000港元（二零零三年：152,700,000港元），可供用作抵銷未來溢利。本集團已就22,000,000港元（二零零三年：8,400,000港元）有關之稅項虧損確認遞延稅項。由於未來溢利來源難以預測，因此並無就餘下129,000,000港元（二零零三年：144,300,000港元）之稅項虧損確認遞延稅項資產。

30. 收購附屬公司

於二零零三年三月一日，本集團以現金代價75,635,000港元，收購Lubrano Properties Limited及其附屬公司（「Lubrano集團」）全部已發行股本。

收購之影響概述如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資物業	—	505,986
其他應收款項	—	967
銀行結存及現金	—	4
借貸	—	(426,640)
其他應付款項	—	(3,111)
遞延稅項負債	—	(7,123)
	<hr/>	<hr/>
購入資產淨值	—	70,083
收購產生之商譽 (附註)	—	5,552
	<hr/>	<hr/>
現金代價	—	75,635
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流出淨額		
現金代價	—	75,635
購入銀行結存及現金	—	(4)
	<hr/>	<hr/>
	—	75,631
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，Lubrano集團自經營業務中產生29,057,000港元，以及就投資及融資活動分別動用18,120,000港元及10,141,000港元。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，Lubrano集團分別為本集團之營業額及經營溢利帶來33,500,000港元及32,824,000港元之貢獻。

附註：於二零零三年三月收購之附屬公司資產及負債賬面值已作出調整，計及遞延稅項負債7,123,000港元，故收購產生之商譽其後亦按等同金額增加。

31. 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年		總計 千港元
		建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	銷售鋼材產品 和製造及銷售 金屬產品 千港元	
售出資產淨值：				
物業、廠房及設備	—	38,554	33,777	72,331
長期應收款項	—	466	—	466
租金按金及其他資產	—	511	—	511
存貨	—	1,383	17,366	18,749
應收貿易賬款及其他應收款項	—	18,611	15,462	34,073
應收前同系附屬公司款項	—	27	1,217	1,244
可收回稅項	—	—	372	372
銀行結存及現金	—	1,928	1,282	3,210
應付貿易賬款及其他應付款項	—	(10,567)	(3,079)	(13,646)
信託收據貸款	—	—	(5,982)	(5,982)
應付前同系附屬公司款項	—	(176)	(2,872)	(3,048)
遞延稅項負債	—	—	(5,526)	(5,526)
融資租約承擔	—	(6,325)	(819)	(7,144)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
售出資產淨值	—	44,412	51,198	95,610
商譽之撥回	—	—	11,069	11,069
負商譽之撥回	—	—	(29)	(29)
出售附屬公司權益之 收益(虧損)	—	505	(8,823)	(8,318)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
代價淨額	—	<u>44,917</u>	<u>53,415</u>	<u>98,332</u>
以下列方式支付：				
現金代價	—			100,500
減：直接開支	—			(2,168)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
代價淨額	—	<u> </u>	<u> </u>	<u>98,332</u>
出售時產生之現金流入淨額：				
現金代價	—			98,332
售出銀行結存及現金	—			(3,210)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
		<u> </u>	<u> </u>	<u>95,122</u>

於截至二零零三年十二月三十一日止年度出售之附屬公司就本集團經營業務動用23,804,000港元，並分別就投資及融資活動產生1,607,000港元及1,387,000港元。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度出售之附屬公司為本集團之營業額及經營溢利分別貢獻41,983,000港元及產生150,000港元虧損。

32. 資產抵押

於結算日，本集團已將609,000,000港元（二零零三年：509,000,000港元）之投資物業抵押，作為授予本集團銀行貸款之擔保。

此外，本集團亦將其若干附屬公司之股份抵押予一間銀行及其他獨立第三方，作為授予本集團銀行及其他貸款之擔保（附註25）。

33. 或然負債

於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

- (i) 員工就於一九九九年及二零零零年發生之意外向高等法院提出受傷索償，被告為若干附屬公司，受傷索償金額為7,500,000港元（二零零三年：11,000,000港元）。董事認為，大部分索償將由有關項目之主要承包商賠償或屬本集團投保範圍之內，故不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響。並無於財務報表中作出準備。
- (ii) 於二零零二年九月二十七日，由屋宇署發出之危險斜坡修葺令要求對本集團所持有投資物業毗鄰之斜坡進行修葺工程。有關修葺工程之最後招標於本報告日期尚未確定。並無於財務報表中作出撥備。董事認為，所涉及之金額並不重大，故不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響。
- (iii) 本公司就若干附屬公司所獲授一般銀行信貸向銀行提供為數270,000,000港元（二零零三年：270,000,000港元）之公司擔保。於二零零四年十二月三十一日，該等附屬公司已動用信貸總額約222,655,000港元（二零零三年：254,531,000港元）。
- (iv) 本公司就其附屬公司妥為履行其有關ALC板磚項目之責任，向總承包商提供為數4,800,000港元（二零零三年：2,600,000港元）之公司擔保。

34. 資本承擔

於結算日，本集團就收購廠房及設備有已訂約但未於財務報表撥備之承擔零港元（二零零三年：216,000港元）。

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

35. 經營租約安排

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約，就土地及樓宇須於一年內支付之未來最低租約付款承擔為零港元（二零零三年：440,000港元）。

租約議定為期兩年，租約期內租金固定。

本集團作為租賃人

於結算日，本集團已就須於一年內支付之未來最低租約付款10,050,000港元（二零零三年：10,050,000港元）訂約。

租約議定為期三年，可由業主或租戶於第一年租約期後發出三個月通知予以終止。月租乃按租期予以確認。

或然租金收入乃按佔用物業之有關業務所得營業額超逾訂約雙方所協定預定月租之若干金額計算。

於各結算日，本公司並無任何經營租約承擔。

36. 退休福利計劃

本集團推行已根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃（「職業退休計劃」），另於二零零零年十二月根據強制性公積金條例設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產與本集團其他資產分開持有，並以基金形式由受託人管理。本集團原有之職業退休計劃已取消。於強積金計劃設立前屬職業退休計劃成員之僱員已轉入強積金計劃，而於二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員則須參加強積金計劃。

本集團除按有關酬金成本之5%作出強制性供款外，亦會視乎僱員之年資向強積金計劃作出1%至5%之自願性供款。

倘僱員於可全數取得供款前退出職業退休計劃及強積金計劃，未取得供款之部分將按市值退回本集團。

於綜合收益表扣除之總成本852,000港元（二零零三年：733,000港元）指本集團就本年度向強積金計劃應付之供款，經扣除職業退休計劃及強積金計劃中已動用之沒收供款225,000港元（二零零三年：491,000港元）。

37. 關聯人士交易

年度內及於結算日，本集團曾與關聯人士訂立下列交易：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向前同系附屬公司採購貨物	(a)	—	3,364
向前同系附屬公司出售貨物	(a)	—	561
向一家前同系附屬公司支付租金及裝貨費	(b)	—	1
向一家關聯公司支付辦公室租金	(c)	684	285
向最終控股公司支付顧問費用	(c)及(e)	—	900
		<hr/>	<hr/>
應付最終控股公司款項	(d)	—	900
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 採購及出售貨物乃按成本另加溢利提價百分比計算。
- (b) 租金及裝貨費按每噸協定價格計算。
- (c) 辦公室租金及顧問費用乃按照有關各方協定之條款計算。

- (d) 有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (e) 該關聯公司乃由本公司董事杜樹輝先生實益持有。

此外，於二零零三年五月十五日，本集團與WGL訂立協議，按現金代價約100,500,000港元，向WGL出售其於若干附屬公司之全部權益，因而產生出售附屬公司虧損約8,318,000港元。有關交易已於二零零三年七月九日完成。有關此項交易之詳情已載於本公司日期分別為二零零三年五月二十三日及二零零三年六月十三日之公佈及通函。

38. 結算日後事項

有關出售之結算日後事項詳情載於附註10。

II. 中期財務報表

以下為簡明綜合財務報表連同簡明財務報表相關附註及管理層討論與分析，乃摘錄自本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告，連同董事提供之若干更新資料。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (重列) (未經審核)
持續經營業務			
收益		53,347	27,408
直接成本		(51,439)	(22,507)
毛利		1,908	4,901
其他營運收入		2,078	114
銷售及推銷成本		(1,805)	(1,281)
行政費用		(6,017)	(5,475)
呆壞賬準備之撥回		394	60
有關預付租賃款項及物業、廠房及 設備之減值虧損之撥回	4	—	55,946
商譽攤銷		—	(302)
分佔一家聯營公司業績		(116)	—
一家聯營公司權益之減值虧損	10	(1,430)	—
除稅前(虧損)溢利		(4,988)	53,963
稅項	5	(51)	(183)
期內持續經營業務之(虧損)溢利		(5,039)	53,780
已終止業務			
期內來自終止經營業務之溢利	14	8,724	19,998
期內溢利		3,685	73,778
股息	7	—	—
每股盈利(虧損) — 基本	8		
— 來自持續經營及已終止業務		0.123仙	2.459仙
— 來自持續經營業務		(0.168)仙	1.793仙

簡明綜合資產負債表

	附註	於 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (重列) (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	—	609,000
物業、廠房及設備		62,739	65,798
商譽		—	4,534
一家聯營公司之權益	10	—	1,546
長期應收款項		4,519	13,724
已付租賃按金		71,094	—
預付租賃款項		24,690	24,992
遞延稅項資產		891	942
		<u>163,933</u>	<u>720,536</u>
流動資產			
存貨		6,106	5,929
應收貿易賬款及其他應收款項	11	27,929	23,001
預付租賃款項		605	605
應收貸款		3,000	7,875
可收回稅項		—	122
銀行結存及現金		227,830	12,863
		<u>265,470</u>	<u>50,395</u>
流動負債			
應付客戶合約工程款項		10,811	13,545
應付貿易賬款及其他應付款項	12	15,160	24,664
租戶租賃按金		10,050	—
借款	13	—	150,865
未申領股息		19	20
		<u>36,040</u>	<u>189,094</u>
流動資產(負債)淨額		<u>229,430</u>	<u>(138,699)</u>
		<u>393,363</u>	<u>581,837</u>

		於 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (重列) (經審核)
股本及儲備			
股本		30,000	30,000
儲備		361,841	358,156
		<u>391,841</u>	<u>388,156</u>
非流動負債			
借款	13	—	187,181
已收取之擔保款項		1,522	3,000
遞延稅項負債		—	3,500
		<u>1,522</u>	<u>193,681</u>
		<u><u>393,363</u></u>	<u><u>581,837</u></u>

簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零四年				
一月一日	30,000	3,014	168,723	201,737
投資物業之重估盈餘	—	30,000	—	30,000
期內溢利	—	—	73,778	73,778
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零四年				
六月三十日	30,000	33,014	242,501	305,515
投資物業之重估盈餘	—	70,000	—	70,000
期內溢利	—	—	12,641	12,641
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零四年				
十二月三十一日	<u>30,000</u>	<u>103,014</u>	<u>255,142</u>	<u>388,156</u>
於二零零五年一月一日	30,000	103,014	255,142	388,156
會計政策變動之影響	—	(103,014)	103,014	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
重列	30,000	—	358,156	388,156
期內溢利	—	—	3,685	3,685
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年				
六月三十日	<u>30,000</u>	<u>—</u>	<u>361,841</u>	<u>391,841</u>

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額		21,718	19,027
投資活動所得現金淨額：			
出售附屬公司權益，經扣			
除已售出現金及現金等值項目	14	525,217	—
償還應收貸款		8,531	2,438
其他投資活動		1,719	145
收購一家聯營公司		—	(2,000)
		535,467	583
融資活動所用現金淨額：			
償還借款		(338,046)	(15,937)
其他融資活動		(4,172)	(101)
		(342,218)	(16,038)
現金及現金等值項目增加淨額		214,967	3,572
於期初之現金及現金等值項目		12,863	7,821
於期末之現金及現金等值項目		227,830	11,393
— 即銀行結存及現金			

簡明財務報表附註

1. 編製基準

簡明財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按公平值或重估值（視適用情況而定）計算。

簡明財務報表所用會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟下述者除外。

於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務報告準則，導致收益表、資產負債表及權益變動表的呈報方式有變。採納新香港財務報告準則導致本集團以下範疇的會計政策有變：

業務合併

於本期間，本集團採用香港財務報告準則第3號「業務合併」。採用香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，於二零零一年一月一日後因收購產生的商譽撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。就早前於資產負債表撥充資本的商譽而言，本集團已自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽，有關商譽將最少每年檢測有否出現減值。二零零五年一月一日後因收購所產生商譽按成本減經初步確認後累積減值虧損（如有）計算。由於是項會計政策變動，本期間並無扣除任何商譽攤銷。於二零零四年的比較數字並無重列。

持作出售非流動資產及已終止業務

香港財務報告準則第5號「持作銷售非流動資產及已終止業務」規定，如該等資產及出售集團之賬面值可透過出售交易而非持續使用而收回，非流動資產及出售集團則被分類為持作出售，是項條件僅於出售極有可能進行及資產（或出售集團）可以現狀供即時出售。管理層須承諾進行出售，預期須符合於分類日期後起計一年內完成出售確認。

非流動資產（及出售集團）分類為持作出售，並以其先前之賬面值與公平值減出售成本之較低者計算。

此外，香港財務報告準則第5號界定營運終止日符合被分類為持作出售之資格或當實體已出售其業務時列作已終止業務。

香港財務報告準則第5號之過渡條文規定已預期獲應用。因此，於期內透過出售附屬公司（附註14）出售投資物業並無被分類為於二零零四年十二月三十一日之持作出售。

金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。對於應用香港會計準則第32號於本集團財務報表有關金融工具之呈列，並無任何重大影響。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的年度期間生效，一般不會按追溯基準確認、終止確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

金融資產及金融負債分類及計算

本集團已就香港會計準則第39號所述範圍內之金融資產及金融負債分類及計算，採納香港會計準則第39號之有關過渡條文。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號的規定，將債務及股本證券（先前不屬於會計實務準則第24號之範疇）以外之金融資產及金融負債分類及計算。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值計入溢利或虧損的金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值計入溢利或虧損的金融負債」或「按公平值計入溢利或虧損的金融負債以外的金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」以實際權益法按攤銷成本列賬。對於應用香港會計準則第39號於本集團財務報表有關金融工具之呈列，並無任何重大影響。

業主佔用土地租賃權

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、廠房及設備，按成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，惟租約款項不能於土地及樓宇部分間可靠分配則除外，於此情況下，整項租約一般被當作融資租約。倘租賃款項可靠地分配於土地及樓宇部分之間，土地之租賃權益被重新分類至經營租賃之預付租賃款項，按成本計算並以直線法於租賃期內攤銷。是項會計政策變動已追溯應用。此項調整導致於二零零四年十二月三十一日之物業、廠房及設備、預付租賃款項以及截至二零零四年六月三十日止六個月之折舊分別減少25,597,000港元、增加25,597,000港元及減少137,000港元。

投資物業

於本期間，本集團首次採納香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式就投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損乃直接於其產生期間之損益內確認。於過往期間，根據原先準則，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除）。倘減值之前已於收益表扣除而及後產生重

估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日列入投資物業重估儲備之金額103,014,000港元已轉入本集團之保留溢利。比較數字已重列。

2A. 會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對現時及過往期間業績之影響如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
金融資產／負債公平值變動產生之虧損， 按公平值計入損益	(14)	—
攤銷商譽減少	93	—
期內溢利增加	<u>79</u>	<u>—</u>

應用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
	資產負債表項目				
物業、廠房及設備	91,395	(25,597)	65,798	—	65,798
預付租賃款項	—	25,597	25,597	—	25,597
	<u>91,395</u>	<u>—</u>	<u>91,395</u>	<u>—</u>	<u>91,395</u>
投資物業重估儲備	103,014	—	103,014	(103,014)	—
保留溢利	255,142	—	255,142	103,014	358,156
	<u>358,156</u>	<u>—</u>	<u>358,156</u>	<u>—</u>	<u>358,156</u>

3. 分類資料

本集團於期間的營業額乃主要來自於香港進行的業務，本集團按業務分類的營業額及分類業績分析如下：

截至二零零五年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止業務	
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	分租 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>38,392</u>	<u>14,955</u>	<u>53,347</u>	<u>5,145</u>	<u>58,492</u>
分類業績	<u>2,881</u>	<u>(6,443)</u>	<u>(3,562)</u>	<u>5,093</u>	<u>1,531</u>
未分配企業收入					1,217
未分配企業支出					(1,097)
財務費用	—	—	—	(994)	(994)
分佔一家聯營公司 業績					(116)
一家聯營公司權益之 減值虧損					(1,430)
出售物業投資業務之 收益	—	—	—	5,289	<u>5,289</u>
除稅前溢利					4,400
稅項	(51)	—	(51)	(664)	<u>(715)</u>
期內溢利					<u>3,685</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止業務	
	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	分租 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元 (重列)
收益	27,408	—	27,408	20,100	47,508
分類業績	(416)	—	(416)	20,083	19,667
未分配企業收入					—
未分配企業支出					(1,567)
撥回預付租賃款項及 物業、廠房及設備之 減值虧損	55,946	—	55,946	—	55,946
財務費用	—	—	—	(3,988)	(3,988)
除稅前溢利					70,058
稅項	(183)	—	(183)	3,903	3,720
期內溢利					73,778

4. 撥回預付租賃款項及物業、廠房及設備減值虧損

於上個期間，本公司董事已參照獨立專業物業估值師威格斯（香港）有限公司於二零零四年四月三十日按公開市值基準進行之專業估值，審閱預付租賃款項／租賃土地及樓宇之賬面值。早前已確認之減值虧損55,946,000港元已按此撥回。董事認為，預付租賃款項／租賃土地及樓宇於二零零四年六月三十日之價值與於二零零四年四月三十日之專業估值並無重大差別。

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
支出(抵免)包括：		
持續經營業務：		
香港利得稅	—	—
遞延稅項	51	183
有關持續經營業務之所得稅	<u>51</u>	<u>183</u>
已終止業務：		
香港利得稅	342	1,360
遞延稅項	322	(5,263)
有關已終止業務之所得稅	<u>664</u>	<u>(3,903)</u>
	<u>715</u>	<u>(3,720)</u>

香港利得稅乃按兩段期間之估計應課稅溢利按17.5%計算。

鑑於過往年度的稅項虧損結轉，期內部分香港利得稅支出獲得減免。

6. 期內綜合收益／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
期內綜合溢利乃經計入(扣除)		
下列項目後得出：		
收益(包括持續經營及已終止業務)	58,492	47,508
銷售成本(包括持續經營及已終止業務)	(51,531)	(22,888)
折舊	(3,100)	(2,263)
出售物業、廠房及設備之收益	1	—
利息收入	<u>1,866</u>	<u>548</u>

7. 股息

期內並無派發任何股息。

董事會不建議派發截至二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日止六個月之中期股息。

8. 每股盈利(虧損)

來自持續及已終止業務

母公司普通股權持有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
<i>盈利</i>		
計算每股基本盈利之盈利	3,685	73,778
<i>股份數目</i>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,000,000,000	3,000,000,000

來自持續經營業務

母公司普通股權持有人應佔來自持續經營業務之每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
<i>(虧損) 盈利</i>		
計算母公司股權持有人應佔每股		
盈利之盈利	3,685	73,778
減：期內已終止業務之盈利	(8,724)	(19,998)
計算持續經營業務每股基本		
(虧損) 盈利之(虧損) 盈利	(5,039)	53,780

已終止業務之每股基本盈利為0.291港仙(截至二零零四年六月三十日止六個月：每股0.666港仙)，乃按期內已終止業務溢利8,724,000港元(截至二零零四年六月三十日止六個月：19,998,000港元)計算。所採用之分母與上文所述計算每股基本盈利之分母均相同。

9. 投資物業

本集團所有投資物業已於本期間透過出售附屬公司(附註14)出售。

10. 一家聯營公司之權益

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
分佔資產淨值	173	289
減：減值	(173)	—
	—	289
收購一家聯營公司產生之商譽	1,257	1,423
減：攤銷	—	(166)
減值	(1,257)	—
	—	1,257
	—	1,546

期內，根據本集團計及近年持續經營虧損評估聯營公司投資賬面值計算，已確認減值虧損為1,430,000港元。

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

本集團給予客戶之信貸期介乎15至45日。

應收貿易賬款及其他應收款項包括應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0至30日	5,084	13,642
31至60日	2,512	3,315
61至90日	1,891	647
91至120日	798	174
超過120日	1,268	1,286
	11,553	19,064

12. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項包括應付貿易賬款，其賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0至30日	1,322	3,111
31至60日	1,182	2,588
61至90日	123	850
91至120日	204	—
超過120日	500	528
	3,331	7,077

13. 借款

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款	—	222,655
其他貸款	—	115,391
	—	338,046
減：列於流動負債於一年內到期償還之款項	—	(150,865)
一年後到期償還款項	—	187,181

14. 出售附屬公司權益

已終止業務

於二零零四年十二月三十日，本公司宣佈，本公司其中一家間接全資附屬公司、買方及本公司，於二零零四年十二月十三日就出售Best Goal International Limited及Double Worth Profits Limited（兩者均為本公司經營物業投資業務之間接全資附屬公司）全部已發行股本（「已出售集團」），訂立有條件買賣協議，現金代價為650,000,000港元（「PIB出售」）。PIB出售詳情載於本公司日期為二零零五年一月二十日之通函。

於二零零五年二月七日舉行之股東特別大會所提呈一項有關批准PIB出售及新租賃安排之普通決議案已獲股東正式通過。於二零零五年二月十五日，董事會宣佈買賣協議事項下附載之所有條件已符合，而PIB出售及新租賃安排皆於同日完成及執行。

於期內來自已終止業務溢利分析如下：

	截至 二零零五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元
物業投資業務期內溢利	3,435	19,998
出售物業投資業務收益	5,289	—
	8,724	19,998

物業投資業務於中期報告期間之業績如下：

	截至 二零零五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	5,145	20,100
直接成本	(92)	(381)
毛利	5,053	19,719
其他營運收入	84	435
行政費用	(44)	(71)
財務費用	(994)	(3,988)
除稅前溢利	4,099	16,095
稅項	(664)	3,903
期內溢利	<u>3,435</u>	<u>19,998</u>

已出售集團於出售當日之資產淨值如下：

	千港元
已出售資產淨值	518,609
商譽	4,534
出售收益	523,143
	5,289
總代價淨額	<u>528,432</u>
按以下方式支付：	
現金代價淨額	<u>528,432</u>
出售所產生之現金流入淨額：	
現金代價淨額	528,432
所出售之銀行結餘及現金	(3,215)
	<u>525,217</u>

期內，出售附屬公司為本集團經營業務動用191,000港元，另就投資活動產生156,000港元，而就融資活動動用740,000港元。

15. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團已將609,000,000港元之投資物業抵押，作為授予本集團銀行貸款之擔保。該抵押已於期內解除，而銀行貸款則已償還。

於二零零四年十二月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份抵押予一家銀行及其他獨立第三方，作為授予本集團銀行及其他貸款之擔保。該抵押已於期內解除，而銀行貸款則已償還。

16. 或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團之或然負債如下：

- (i) 員工就於一九九九年及二零零零年發生之意外向高等法院提出受傷索償，被告為若干附屬公司，受傷索償金額為3,800,000港元（二零零四年十二月三十一日：7,500,000港元）。董事認為，大部分索償將由有關項目之主要承包商賠償或屬本集團投保範圍之內，故不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響，故此並無於財務報表中作出準備。
- (ii) 於二零零二年九月二十七日，由屋宇署發出之危險斜坡修葺令要求對已於二零零五年二月透過出售附屬公司出售之本集團投資物業毗鄰之斜坡進行修葺工程。出售後，本集團仍須負責進行所需修葺工程。有關修葺工程之最後招標於本報告日期尚未確定，故此並無於財務報表中作出撥備。董事認為，涉及金額並不重大，故不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響。
- (iii) 於二零零五年二月十五日，其中一間附屬公司與已出售集團就稅務局可能對已出售集團作出稅項索償訂立稅項彌償契據。董事認為，稅務局不大可能作出有關稅項索償，因此，不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響，故此並無於財務報表作出任何撥備。

17. 關聯人士之交易

期內，本集團向一家關聯公司支付辦公室租金342,000港元（截至二零零四年六月三十日止六個月：342,000港元）。該關聯公司由本公司董事杜樹輝先生實益持有。

III. 管理層討論與分析

截至二零零二年十二月三十一日止年度

業務回顧

二零零二年對於本集團及香港大多數公司而言可謂挑戰重重。

香港之整體建築及物業市場依然低迷。由於公屋政策有所轉變，二零零二年之公屋需求大幅收窄。二零零二年，公屋單位投標承造僅有16,844戶，較二零零一年下跌21%。私人發展物業市場亦難獨善其身。受零售消費意欲不振所影響，若干私人建築項目亦被迫押後。如政府建築統計數字顯示，私人發展商之二零零二年建築量較二零零一年下跌11%。

儘管香港之建築市場萎縮，本集團之表現仍然穩定。有關各業務表現之討論如下。

業務概覽

ALC產品

儘管香港經濟前景不如理想，於回顧年度交付之ALC產品數量仍較去年上升14%。然而，由於價格競爭極為劇烈，利潤率減少約27%。本集團已採取多項減省成本之措施，務求保持其市場競爭力。

冷軋鋼筋、鋼筋網及擴張金屬產品

儘管價格競爭劇烈，此業務分類於本年度之銷售額仍較去年增加27%。銷售額有所增加，蓋因年內若干大型基建項目已經開始動工。由於成本控制得宜，此業務分類之邊際溢利仍維持於合理水平。

半預製混凝土板（「超強板」）

由於超強板易於安裝，尺寸準確，故在市場大受歡迎。然而，中國供應商掀起激烈之價格競爭，因此該產品現時仍未能為本集團帶來溢利。使用鋼筋桁架之超強板已成功獲得房屋委員會批准，可在日後之房屋項目中用作為半預製混凝土之標準設計選料。與中國供應之同類產品相比，本集團預計超強板具備本身之競爭優勢。

流動資金及財務資源

截至二零零二年十二月三十一日，本集團之綜合股東權益為176,000,000港元，與去年相比增加6%。本集團繼續實施審慎之資本儲備政策，將負債比率維持低水平。截至二零零二年十二月三十一日，本集團之現金及無抵押銀行存款為36,000,000港元，而計息借款則為11,000,000港元。

業務運作一般以本集團之內部資金撥付。鑑於本地市場之借款利率偏低，本集團增加動用低息銀行借款作為資金供應。

本集團之貨幣資產主要為港元及美元。由於港元與美元掛勾，本集團相信滙率風險對本集團影響不大。

資本結構

年內，本公司之股本並無任何變動。

截至二零零二年十二月三十一日，綜合股東權益達176,000,000港元，而計息借款總額則約為11,000,000港元。本集團之資本負債比率約為6%。

或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團就約8,000,000港元之若干僱員受傷索償以及本公司就若干附屬公司獲授一般銀行融資向多家銀行與財務機構提供約91,300,000港元公司擔保有或然負債。若干附屬公司已就本公司向有關銀行及財務機構提供之公司擔保動用約11,300,000港元融資。

僱員及薪酬政策

截至二零零二年年底，本集團在香港共聘用約175位員工（二零零一年：212位）。除了設立購股權計劃外，本集團亦為僱員提供強制性公積金計劃之自願供款，並為廠房員工設立獎勵計劃。

職業安全及健康

儘管財政預算緊張，惟本集團年內仍採取若干政策及措施，務求為僱員提供一個安全、健康之工作環境，避免僱員因意外而受傷，並且保障僱員之健康。

未來展望

本集團仍堅信香港建築市場未來將會朝著環保方向發展，然而，發展速度仍有待觀察。本集團之ALC產品、半預製混凝土板、鋼筋網等產品系列完全符合環保規定。

私人發展商市場多個項目已採用本集團之超強板及ALC產品，憑藉取得之成功經驗，建築師及發展商現時對預製組件建築系統有更深入之了解。展望未來，由於環境限制將會收緊，本集團相信香港對預製組件建築系統之需求將會與日俱增。

在目前艱難之市況下，本集團管理層持守目標，繼續為各業務分類採取有效之產品定價及成本控制措施。

管理層已為日後發展開拓多個方案及多元化發展建議，並將本集團之業務重新定位。如二零零三年一月十五日所公佈，本集團投資位於葵涌之冷凍倉庫即屬一例。憑藉香港在珠江三角洲運輸物流業之競爭優勢，本公司相信該項投資將會帶來豐碩成果，繼而為股東帶來更佳之回報。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

二零零三年的營商環境遇上重重的難關和挑戰。「沙士」疫潮爆發、物業市場結構改變、激烈的競爭、邊際利潤的下調，令本集團的核心業務繼續面對逆境。

雖然挑戰重重，但在經驗豐富的管理層領導下、加上專業的員工並配合靈活的策略，本集團錄得以下之成績：

財政表現

年內，本集團錄得營業額達152,000,000港元，比前一年微降4%。表現稍遜主要由於鋼材及金屬產品業務未如理想，而本集團亦自二零零三年七月起終止鋼材及金屬產品之業務。年內股東應佔溢利為21,000,000港元，每股盈利為0.6944港仙，兩者均較前一年同期增長28%。

本集團的市值約為306,000,000港元，並保持其為市場內主要創新建材公司的地位。

雖然年內本集團的盈利增長放緩，但本集團卻透過投資於冷凍倉庫而開拓了穩定的租金收入，增加本集團盈利能力。

營運表現

ALC產品

作為集團的核心業務，ALC產品的銷售佔本集團整體營業額的50%。雖然面對中國廠商激烈的競爭和香港的建築工程數量下降，但本集團於年內銷售的ALC較二零零二年仍高出21%，這是由於本集團在私營房屋項目方面的增長。但由於競爭劇烈，本集團須削價來保持競爭力，致令邊際利潤調低25%。

冷凍倉庫

二零零三年三月，本集團以75,000,000港元於葵涌購入兩個總面積約達674,000平方呎冷凍倉庫。該投資帶來約33,500,000港元營業額，並為回顧年度帶來65%淨利潤率。

鋼材及金屬產品

經Top Synergy Associates Limited向本公司的前最大股東高力（控股）有限公司（「高力」）收購本集團後，高力已接管此項業務。在出售予高力前，鋼材及金屬產品業務的營業總額因減價戰而減少22%。

流動資金與財政資源

本集團的資本性開支與投資均以手上現金、內部現金及銀行借貸支付。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的借貸總額為370,000,000港元，當中包括銀行借貸255,000,000港元及第三者借貸115,000,000港元。在整體借貸中，40%須於一年內還清，另60%將於一年後清還。本集團的財務活動持續穩健亦得到銀行的全面支持。

本集團的資本與負債比率增加至110%（其計算為長期負債除股東資金），主要是由於年內購買冷凍倉庫而須作進一步借貸。本集團在銀行的支持下，對於償還未到期的債項，並無困難。

本集團的貨幣資產主要以港元及美元為單位，基於港元與美元掛鈎，本集團相信並無重大匯率風險。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就約11,000,000港元之若干僱員受傷索償、根據危險斜坡修葺令於投資物業鄰近之斜坡進行修葺工程、本公司就若干附屬公司獲授一般銀行融資向多家銀行提供270,000,000港元公司擔保以及向多名主要承包商提供2,600,000港元公司擔保有或然負債。若干附屬公司已就本公司向有關銀行提供之公司擔保動用約254,500,000港元融資。

僱員政策

於二零零三年底，本集團僱員人數為130人（二零零二年：175人），本集團提供多項員工福利如公積金計劃及多種獎勵計劃，以激勵士氣。

本集團深明員工的工作安全與健康對確保高士氣、高產量及維持企業良好形象的重要性，故年內，本集團引進一系列職業安全訓練計劃及安全獎項以提升僱員在職業安全健康上的認知。

未來展望

二零零三年的營商環境極具挑戰，不過由於本集團具備穩健資產基礎、產生現金能力及經營溢利，因此有充份能力去應付任何險阻。

面對困難，我們絕不放過任何機會。

中國的地產市場日益蓬勃，加上香港經濟復甦，加強我們擴展產品種類的決心。我們將採取雙軌並進的策略，一方面銷售外來供應商的建築材料，同時透過收購合併以建立自己的產品系列。

本集團將藉香港地產市道反彈的機會，進一步拓展私營房屋市場，並大幅提高本地建材的銷售成績。

鑑於香港作為珠江三角洲的物流中心角色愈來愈重要，本集團因勢利導，將業務擴展至冷凍倉庫，本集團繼續透過收購與合併鞏固這項新業務。

董事相信，憑著這些策略，本集團在未來將會有優越的表現，並為股東創造更好的回報。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

香港受惠於與中國更緊密的經貿關係，以及良好的國際投資氣氛，本地經濟呈現復甦現象，市面欣欣向榮。儘管建築業的表現仍見落後，建材行業舉步為艱，然而，本集團高瞻遠矚的領導層於二零零五年初策略性出售兩所冷凍倉庫。於最後可行日期，所得資金已用作減輕債務，讓本集團擁有更穩健的財政基礎作長遠投資。本集團在過去一年已達至下列的業務成果，並認定具回報潛力的發展方針：

財政表現

二零零四年，本集團錄得營業額達109,000,000港元，比去年減少28%，表現主要受到私營及公營建築行業不景氣的影響。股東應佔溢利淨額為86,000,000港元，每股盈利為2.88港仙，錄得315%的增長。該大幅增長主要來自本集團於零四年撥回物業、廠房及設備為數約56,000,000港元之減值虧損，以及於零三年出售附屬公司錄得為數約9,000,000港元之虧損。

地產市道轉趨活躍，本集團審時度勢，出售位於葵涌的兩所冷凍倉庫。該項交易為有條件的買賣協議，作價為650,000,000港元，另包括出售物業的租賃合約。於最後可行日期，本集團已注資15,000,000港元作維修保養基金，另外撥款10,000,000港元作業務促進基金，為該兩所冷凍倉庫作保養、宣傳及推廣之用。本集團相信，首三年的租約期滿後，潛在的租金回報差額將會帶來更佳收益。

根據本集團經審核綜合財務資料，本集團經審核的銀行及其他借貸總額約為338,000,000港元，已透過是次出售所得款項悉數償還，本集團整體財務狀況因而增強。

營運表現

ALC產品

ALC是本集團的旗艦產品，銷售額佔本集團整體營業額一半以上，該產品於去年的營業額微跌19%，主要受港府收緊房屋政策，以及私營市場建屋量出現萎縮等因素拖累，引致近年的建築材料需求下降。

本集團致力拓展公營及私營建築市場業務，預期未來數年公營市場會重現商機，原因是房署已計劃在二零零四年至二零零五年度開始，於五年內供應約88,000個公屋單位。

冷凍倉庫

本集團位於葵涌兩所冷凍倉庫錄得可觀租金收益，兩倉庫於去年幾乎全數租出，為本集團貢獻41,000,000港元之營業額，佔本集團利潤率達38%。該兩所倉庫之出售安排於二零零四年十一月簽訂出售備忘錄，於二零零五年財政年度完成交易。

流動資金與財政資源

本集團的資本性開支與投資均以手上現金、內部現金及銀行借貸支付。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的借貸總額為338,000,000港元，當中包括銀行借貸223,000,000港元及第三者借貸115,000,000港元。在整體借貸中，45%須於一年內清還，另外55%將於一年後清還。本集團的財務活動持續穩健，並得到銀行全面支持。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的資本與負債比率為48%，本集團在銀行以及第三者借貸支持下，償還未到期的債項並無困難。

本集團的貨幣資產主要以港元及美元為單位，基於港元與美元掛鈎，本集團相信匯率風險甚低。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團就約7,500,000港元之若干僱員受傷索償、根據危險斜坡修葺令於投資物業鄰近之斜坡進行修葺工程、本公司就若干附屬公司獲授一般銀行融資向多家銀行提供270,000,000港元公司擔保，以及向多名主要承包商提供約4,800,000港元公司擔保有或然負債。若干附屬公司已就本公司向有關銀行提供之公司擔保動用約223,000,000港元融資。

僱員政策

在二零零四年底，本集團僱員合共138人（二零零三年：130人），為提升工作表現，本集團為僱員提供一系列獎勵計劃，除公積金外另設有多種獎項。

本集團首要任務是確保僱員的職業安全與健康，此乃提高員工士氣及工作質量之關鍵，本集團會定期安排僱員參加職業安全訓練，並設有安全獎勵計劃，令僱員時刻關注及提高職業健康及安全的知識。

產品研發

本集團深信隨著經濟復甦，短期內將帶動停滯不前的建築市場，本集團已準備就緒迎接未來的市場需求。多年來，本集團致力開展多元化的新產品系列，包括防火板和防火玻璃，均合符政府的嚴格規定，以及迎合顧客的各種要求。

本集團計劃適當投資產品研發，務求為顧客提供優質的建築物料以供選擇。本集團旗下的專業銷售隊伍經驗豐富，竭誠為顧客選取最合適的建材。本集團已捉緊時機，深信來年可爭取更多新的訂單。

展望將來

最近，香港經濟暢旺，失業率下跌，企業盈利趨升，這些利好因素大大增強經營業務的信心。此外，地產市道復甦，樓價在過去數月節節上升，進而帶動建築市場，本集團已準備就緒，應付對優質建材的增長需求。

香港政府一直致力與珠三角融合，與中國城市和澳門更緊密的經貿關係將為本集團帶來無限商機，而日益蓬勃的旅遊業促使本地增拓更多配套設施，中國個人遊熱潮湧現，促使更多投資者進軍地產市場。最近數月，工業用地及舊廠房交投活躍，部分計劃改建成新式酒店、購物商場或寫字樓，成為本集團銷售優質產品的黃金機會。

放眼澳門，據當地政府表示，二零零四年的經濟增長高達25%，更連續三年錄得雙位數字增長，而在未來三至五年，建築業將達至高峰期，估計工程合約總值達七百億澳門元，故此，本集團將會密切注視這個龐大市場。

本集團的首要任務是致力開拓高收益的業務，香港地處珠三角的交匯樞紐，物流業投資諸如冷凍倉庫更是本集團的成功方案，而其他收購合併計劃將會在時機成熟時進行。

香港經濟生機重現，本集團會以靈活的策略，在來年積極迎接種種挑戰與機遇，竭誠為各位股東謀求最佳的回報。

截至二零零五年六月三十日止六個月

業務回顧

截至二零零五年六月三十日止六個月，大同集團有限公司錄得營業額為58,492,000港元，較去年同期上升23%。股東應佔溢利為3,685,000港元，較去年同期溢利淨額73,778,000港元下降95%；倘若撇除去年同期的一次性預付租賃款項及物業、廠房及設備55,946,000港元減值之回轉，則溢利淨額比去年同期的實質下降為79%。溢利淨額下降的

主要原因是由於二零零五年二月出售香港葵涌冷凍倉庫物業及達成之租賃安排所帶來的租金支出；不過，出售此項投資物業卻讓本集團悉數還清所有債項及提高集團的現金流量。

ALC產品

於回顧期內，本集團旗艦產品ALC之銷售額增至38,392,000港元，而去年則為27,408,000港元。

冷凍倉庫

冷凍倉庫物業於二零零五年二月出售，代價為650,000,000港元。有關交易讓本集團清償所有未償還債務，並訂立可能獲益之租賃協議。於出售後，本集團向買方租回冷凍倉庫物業，為期14年。本集團需以維修保養基金方式注資15,000,000港元，以就冷凍倉庫進行任何維修、保養及改善工作，亦透過業務促進基金注資10,000,000港元，以宣傳及推廣於該等物業營運之冷凍倉庫業務。因此，本集團可分租該等物業予原來租戶，租金每三年檢討一次。此舉將可在市況許可下選擇增加租金，從而可於三年後獲取溢利。

流動資金與財務資源

於二零零五年六月三十日，本集團現金及銀行結存為227,830,000港元（二零零四年十二月三十一日：12,863,000港元）。於二零零五年六月三十日，本集團並無任何未償還銀行借貸及第三方貸款。於二零零四年十二月三十一日之銀行借貸及第三方貸款已悉數償還。

本集團資本開支及投資均以內部現金撥付。

資本結構

於期內，本公司股本並無任何變動。

或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團就若干僱員受傷索償、根據危險斜坡修葺令於投資物業鄰近之斜坡進行修葺工程以及有關稅務之彌償契據有總數約9,000,000港元之或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零五年六月三十日，本集團在香港的僱員總數約為80人。本集團會每年檢討酬金，除基本薪金外，本集團亦會為員工提供福利，包括發放酌情花紅、公積金及專業指導／培訓津貼，以續聘能幹之員工。

展望

物業市場復甦，私營及公營機構增長動力亦見強勁。董事深信，由於樓宇興建數目將於二零零六年急升，預期本集團ALC產品表現將可轉虧為盈。公營機構方面，香港特區政府已表明擬自二零零四至零五年度起計五年內，興建88,000個公屋單位。同時，正在進行打樁工程之公共屋邨地盤將可於二零零六至零八年度興建約7,000個單位。至於私營機構方面，董事預期，隨著物業市場興旺，酒店及甲級寫字樓等建築項目將會增加。儘管競爭對手以低價銷售貨品，因而造成激烈競爭，惟董事預期，價格壓力將推動需求增長，而董事將積極爭取二零零六年新訂單，同時亦探討進軍澳門建築市場之可能性。

董事已檢討本公司於冷凍倉庫物業投資（即於葵涌之冷凍倉庫物業）之成果，並決定繼續物色多元化發展機會，尤以物流範疇為首選。本集團藉著充裕現金流量，準備於香港及內地透過收購或合資經營投資於該範疇。本公司現計劃於中港兩地提供一站式物流服務。

本集團引入之防火板及防火玻璃在本地市場仍處於探索階段，惟由於競爭激烈，銷售額未如理想。本公司將繼續自海外進口新產品，以多元化發展其產品種類，並繼續於現有廠房開發及生產創新產品。

出售冷凍倉庫物業可增強本集團財務狀況。本公司已準備就緒，積極實行該等計劃。

除上文披露者外，本集團並無重大投資。

IV. 流動資金及財務資源

於二零零六年一月三十一日，本集團資產淨值約為357,000,000港元，本集團現金及銀行結存總額約為151,000,000港元，而本集團借貸總額約為500,000港元。

按借貸總額除股東權益計算之資產負債比率約為0.14%。借貸總額以港元列值，並以固定資產作抵押，按年平息2.5厘計息，須於四年內償還。

本集團之貨幣資產與負債主要以港元及美元列值。董事認為，由於港元與美元掛鈎，本集團所面對匯率風險並不重大。

V. 僱員薪酬及政策

於二零零六年一月三十一日，本集團聘用307名僱員，全部駐於香港。本集團向僱員提供獎勵計劃，包括公積金計劃及各種獎賞，以鼓勵員工。

VI. 前景

本集團於出售前之主要業務為製造、銷售及安裝ALC板磚、物業投資、於香港提供冷凍倉庫服務、冰塊製造及買賣以及提供物流服務。本集團自一九九一年起從事製造、銷售及安裝ALC產品業務，此業務為本集團於出售前之主要收益來源。本集團自於二零零六年一月收購Best Merchant Limited全部已發行股本起開始其提供冷凍倉庫服務、冰塊製造及買賣以及提供物流服務。收購Best Merchant Limited全部已發行股本前，本集團並無任何有關提供冷凍倉庫服務及物流服務之經驗。

本集團已於二零零五年二月完成出售其於香港葵涌之冷凍倉庫物業。該項物業乃本集團之投資物業。出售所得款項約650,000,000港元主要用作償還本集團銀行貸款約233,500,000港元及其他貸款約146,600,000港元，其財政狀況因而得到鞏固。出售冷凍倉庫物業後，本集團向買方租回該物業，為期14年。

鑑於中國內地珠江三角洲城市、澳門及香港間之地區融合及經濟關係更緊密，預期交通、物流及冷凍倉庫設施將會增加。本集團已於二零零六年一月收購Best Merchant Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，主要於香港從事提供冷凍倉庫服務及物流服務已逾四年。於收購Best Merchant Limited後，本集團亦考慮透過增加貨車數目及重新調配其包裝中心，擴充其物流公司，並將會尋求機會參與中國及澳門之冷凍倉庫及物流業務。

於最後可行日期，本集團未曾覓得任何具體投資項目。

VII. 本集團之債務聲明

借貸

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期二零零六年一月三十一日，本集團有未償還有抵押借貸約500,000港元。

抵押

於二零零六年一月三十一日，本集團為數約3,600,000港元之銀行融資由本集團一家成員公司之固定及浮動資產作抵押。於二零零六年一月三十一日，該等已質押資產之賬面值為61,600,000港元。

於二零零六年一月三十一日，為數約500,000港元之融資租約以賬面值為500,000港元之固定資產作抵押。

或然負債

於二零零六年一月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零二年九月二十七日，屋宇署發出危險斜坡修葺令，要求對已於二零零五年二月透過出售附屬公司出售之本集團投資物業毗鄰之斜坡進行修葺工程。出售後，本集團仍須負責進行所需修葺工程。有關修葺工程之最後招標已於二零零五年十一月七日判予一名承建商，涉及金額856,262港元。該項工程之總成本估計約為1,500,000港元。
- (b) 於二零零五年二月十五日，其中一間附屬公司與本公司已於二零零五年初出售之間接全資附屬公司Best Goal International Limited、Double Worth Profit Limited、Brilliant Gain Investments Limited及鉅展有限公司就稅務局可能對Best Goal International Limited、Double Worth Profit Limited、Brilliant Gain Investments Limited及鉅展有限公司作出稅項索償訂立為數約5,000,000港元之稅項彌償契據。董事認為，稅務局不大可能作出有關稅項索償，因此，不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響，故此，本集團並無於財務報表作出任何撥備；

- (c) 本公司向多名主要承包商提供為數約4,800,000港元之公司擔保，以確保其附屬公司於若干ALC磚塊項目發揮預期表現。買方已承諾於完成後促使解除公司擔保，並賠償及確保本公司有關或就公司擔保而遭受及涉及之一切虧損、損失、申索等獲得賠償；及
- (d) 本集團一家成員公司就其所授出擔保向一家銀行發出彌償保證書。該項彌償保證所涉及金額約為3,600,000港元。

免責聲明

除上述者及集團內公司間負債外，於二零零六年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無已發行而尚未償還或同意發行任何貸款資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他類似債務或任何融資租約承擔、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據及應付款項除外）、承兌信貸或任何擔保或其他或然負債。

董事確認，自二零零六年一月三十一日以來，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

VIII. 營運資金

董事認為，計及本集團之內部資源及其目前可動用之銀行融資後，本集團具充裕營運資金以應付目前所需。

XI. 重大逆轉

於最後可行日期，董事並不知悉，自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日期二零零四年十二月三十一日以來，本集團之財政或業務狀況有任何重大逆轉。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就本集團物業權益於二零零五年十二月三十一日之估值所編製函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本通函。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd

Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy
License No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284
E info@rhl-int.com
W www.rhl-int.com

敬啟者：

關於：香港新界元朗元朗工業邨宏利街50號

吾等遵照閣下指示，對大同集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益之上述物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並搜集及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零零五年十二月三十一日（「估值日」）之物業權益價值之意見。

估值基準

吾等之物業權益估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日期經適當推銷後，由買賣雙方自願及公平磋商，在雙方知情、審慎及自願之情況下交易而應取得之估計金額。」

根據香港科學園有限公司（前稱香港工業邨公司，「出租人」）與Daido Building Materials Limited（「承租人」）所訂立租賃協議及租約（統稱「租約」），元朗市鎮第313號D段第4分段之物業地段及其擴建部分乃由承租人向出租人租賃，租期自一九九一年一月三十日開始至二零四七年六月二十七日屆滿。於上述租賃期內，該物業僅限於製造蒸壓護養混凝土。租約訂明，倘承租人於租賃期內欲轉租於有關土地之租賃權益（連同建於

其上之土地改善工程)，承租人應首先按下列兩項出租人應付之代價其中一項（以較少者為準），向出租人提出以無附帶產權負擔租賃及交吉方式交還租約：

- (i) 未屆滿租賃期之折讓地價（承租人於租賃期開始時支付之名義地價）80%，另加有關土地上興建之首幢竣工樓宇入伙紙日期起計按年度折舊率5%計算之樓宇及其上所建構建物折舊重置成本，再將上述兩項總和減百分之十（「交還價值甲」）；或
- (ii) 出租人接納交還日期土地及樓宇以及其上所建構建物之市值減10%（「交還價值乙」）。

承租人僅可於首次提出上述建議遭出租人否決後，以轉讓於有關土地之租賃權益（連同建於其上之土地改善工程）之方式，於市場出售全部物業權益（惟並非其中部分）。

吾等經計及上述租賃條件後得出有關物業權益交還價值甲及交還價值乙之意見。

估值方法

在評估市值時，吾等就物業權益評估採納直接比較法，假設物業權益在現況下即時交吉出售，並經參考香港可資比較銷售交易。是項方法廣被接納作計算市價之用，為估值之最佳指標，並預先假設市場內近期交易之證據可推斷應用於類似物業，惟須考慮有關變數。

吾等對市值進行之估值乃假設物業將按一般商業條款及在並無影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益下轉讓。

於評估物業重置成本時，吾等已計及樓宇及物業結構之性質及規模，並參考估值日之現行投標建造價格。物業折舊重置成本經扣減物業首次入伙紙日期至估值日期間按年度折舊率5%計算之累計折舊得出。

限制條件

吾等之估值報告並無考慮所評估物業權益結欠之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之物業權益估值乃遵照香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章載列之所有規定；英國皇家特許測量師學會所刊發自二零零三年五月起生效之英國皇家特許測量師學會之評值及估值準則（第五版）；及香港測量師學會刊發自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，並接納由 貴集團提供予吾等有關租期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情及租用等事宜以及所有其他相關事宜之意見。

吾等獲提供有關物業權益之所有權文件及租賃協議，並已於香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實擁有權或確認任何修訂。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業之地盤面積及建築面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件及正式地盤規劃所示面積均屬正確無誤。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等曾視察物業之外貌，並在情況許可下視察物業之內部。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，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本報告所示之所有貨幣金額以港元列值。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
19樓1906室
大同集團有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零六年三月二十二日

謝偉良為英國皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業產業測量師，並為中國合資格房地產評值師。彼名列香港測量師學會發出可從事就收購合併載入或引述於上市文件及通函及估值之估值工作之物業估值師名冊，並為香港商業評估議會之註冊商業估值師，擁有超過十四年評估香港、澳門及中國物業之經驗。

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零零五年十二月三十一日現況下之市值 港元
香港 新界 元朗 元朗工業邨 宏利街50號	該物業包括一幅地盤面積約25,000平方米之土地，建有兩座於一九九零年代分多個階段落成之大樓（輔助辦公室及主要廠房）及各項輔助構建物。	該物業現由 貴集團佔用作生產、貨倉及輔助辦公室之用。	39,000,000 於二零零五年十二月三十一日之交還 價值甲
元朗市鎮 第313段號D段 第4分段	大樓之總建築面積約9,521.84平方米。		46,000,000 (見下文附註8(i))
	構建物主要包括有蓋庭園、綜合儲倉庫及泊車設施。		於二零零五年十二月三十一日之交還 價值乙
	該物業以租賃協議持有，租期自一九九一年一月三十日開始至二零四七年六月二十七日屆滿，用途於下文載述（見附註1）。物業每年須繳付之地稅相當於物業當時之應課稅差餉租值3%。		35,100,000 (見下文附註8(ii))

附註：

1. 所述地段為元朗市鎮第313段號D段第4分段及其擴建部分，乃由 貴公司全資附屬公司 Daido Building Materials Limited 向香港科學園有限公司（前稱香港工業邨公司）租賃，租期自一九九一年一月三十日開始至二零四七年六月二十七日屆滿。
2. 根據所述地段租約，該物業僅限用作「使用營通（YTONG）生產工序製造蒸壓護養混凝土」。
3. 誠如租約所訂明，所述地段之地積比率為2.5，而最低地盤覆蓋率為20%。
4. 誠如 貴公司確認，所述樓宇於一九九三年獲發首次入伙紙。按吾等之實地視察，該物業之狀況良好，與其樓齡合理地相稱。主要公眾設施包括衛生設備、水電供應以及已備妥之電話線路。
5. 主要廠房以加固混凝土建設，以支柱支撐，為斜尖屋頂，主要用作生產。廠房內兩個地方建有閣樓。主要廠房之總建築面積約7,719.47平方米。

6. 輔助辦公室以加固混凝土建設，屋頂及地板以混凝土建造，完工時備有垂吊式天花及照明。辦公室之建築面積約652.15平方米。
7. 該物業亦包括所述地段範圍內之未興建土地部分，亦提供貨櫃車位、28個貨車位及28個私家車位。
8. 根據所述地段租約，承租人倘有意於租期內轉讓租約，則必須首先按指定交還價值向香港科學園有限公司（「出租人」）提出交還租賃。倘出租人拒絕有關建議，承租人有權向任何第三方轉讓物業。出租人就接納建議支付之交還價值金額為以下兩項計算數額之較低者：
 - (i) 交還價值甲：折讓地價另加有關土地之樓宇及其上所建構建物折舊重置成本再減百分之十。折讓地價乃根據承租人於租期開始時支付之名義地價80%，乘以未屆滿年期佔租期總年數之分數計算；樓宇及構建物之款額以重置成本減首幢樓宇入伙紙日期起計按年度比率5%計算之累計折舊得出；
 - (ii) 交還價值乙：出租人接納交還日期之土地及樓宇以及其上所建構建物之市值減10%。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其對出售集團機器及設備於二零零五年十二月三十一日之估值所編製函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd

Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy
License No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212

F +852 2736 9284

E info@rhl-int.com

W www.rhl-int.com

敬啟者：

關於：Daido Building Materials Limited 放置於香港元朗元朗工業邨宏利街50號之機器及設備之估值

1. 指示

吾等按照大同集團有限公司（「貴集團」）之指示，按持續使用基準評估 **Daido Building Materials Limited**（「貴公司」）之機器及設備（「設備」）於二零零五年十二月三十一日（「估值日期」）之公平市值。

吾等確認曾視察設備，並作出相關查詢及搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對設備公平市值之意見。

吾等是次調查不包括土地及樓宇、零件、供應品、手頭物料、存貨及可能存在之任何流動或無形資產。

估值設備為製造加氣混凝土之生產線，包括球磨機、砂筒倉、泥漿槽、石灰筒倉、起重機、物料輸送系統、污水處理廠、空氣壓縮機、冷卻系統及其他配套設備。

2. 估值基準

按持續使用基準評估設備公平市值。

公平市值指自願買賣雙方在對雙方公平之情況下，合理獲悉所有相關事實後，預期可能買賣資產之估計金額。

按持續使用基準釐定公平市值時，假設買賣雙方擬將資產留置於現行地點作為現有業務一部分。按持續使用基準估計之公平市值，並不等於在市場分開出售資產或以其他方式使用資產可能變現之金額。持續使用基準一般在下列情況下適用：

- 資產能夠滿足其所提供服務相關經濟需求；
- 資產尚餘相當可用年期；
- 有負責擁有人及合適管理；
- 以其他方式使用資產屬經濟上不可行或不合法；
- 由現有或類似使用人以現時方式繼續使用資產屬實際做法；
- 已適當考慮資產作現時用途之功能；及
- 已適當考慮資產之經濟效用。

3. 估值方法

吾等考慮以兩種公認方法即成本計算法及市值計算法對設備估值。該等方法之原理簡述如下：

成本計算法

此方法考慮知情買方不會就設備支付高於取得功能與有關設備相同之類似替代品所需成本之價格，同時基於視察所見狀況或由於外形、功能或經濟因素過時計算折舊。在無已知二手市場之情況下，成本計算法通常為設備價值之最可靠指標。

市值計算法

市值計算法考慮近期就類似設備所付價格，同時因應市場指標價格作出調整，以反映估值設備相對市場同類設備之狀況及功能。此估值方法適用於已有二手市場之設備。

鑑於設備性質，吾等主要依靠成本計算法得出吾等之估值意見。

4. 查察及假設

得出價值意見前，吾等於二零零六年二月十日就 貴公司於香港之物業親身進行實地查察，並研究市況及考慮下列因素：

- 設備規模、特點及用途；
- 收購新設備、製造或收購二手設備（倘類似設備可供收購）之估計成本、另加興建或安裝為綜合實體之成本（假設扣除進口稅）；
- 新設備經扣除折舊之成本或由於該物件之狀況、用途、年期、磨損及破損所損失價值；
- 比較相同二手設備之成本，連同對市價作出之正數或負數調整，以反映估值項目與其一般相同項目狀況及用途上之差異；及
- 賣方就處於運作狀況設備收取之價格，連同貨運、安裝、調試及技術支援費用。

吾等進行視察時，若干視察之設備正全面運作，而其他設備則處於備用狀態。由於並無就設備之狀況是否良好進行任何測試及查察，吾等已假設，於吾等進行估值期間未曾進行實地視察之備用設備及其有關零件可有效發揮其設計及製造時所訂用途。

於進行查察期間，吾等接獲 貴公司提供之記錄，為對估值資產、其所在位置以及收購日期之適當說明。吾等已到訪該等資產所在地以核實該等資產是否存在，並搜集該等資產之狀況及用途之資料。由顧客提供並經吾等觀察後作出調整所得出之資料獲接納為可合理反映事實之資料，惟該等資料未經詳細核實。

吾等留意任何延遲保養、實際磨損及破損、操作故障、停用、或其他令估值設備有別於類似新設備之明顯狀況，並將其作為吾等判斷估價之一部分。

吾等並無調查有關應用該等資產業務之現有或預期盈利能力之任何財務資料。吾等假設預期盈利可為該資產公平市值帶來合理回報，加上未包括在估值範圍內之任何資產之價值以及充足營運資金淨額。倘預期盈利不足以維持該等資產於估值水平之擁有權，得出之公平市值將相應減少。

5. 限制條件

吾等概不就法律性質之事宜承擔責任。吾等未曾調查估值設備之業權或任何負債。於本估值報告，除另有註明者外，吾等假設擁有人之權益屬有效、物業權益妥善並可供銷售、以及並無任何在正常程序無法清償之產權負擔。

就吾等所深知，本報告所載資料均屬真確。儘管該等資料乃從可靠來源獲取、惟吾等不會就任何由其他人士提供並用作分析之資料、意見、或估算之準確性承擔任何責任。

吾等已實地視察 貴公司物業當中若干設備。該視察乃由熟悉一般機器及工業運作之個別人士進行。然而，該等人士並非對機器設計及表現評估擁有豐富知識之機器或工業工程師。因此，吾等不會就機器之完整程度或性能發表任何意見或負上責任，包括其是否符合特定政府守則要求或估值師於進行視察時並未注意到之任何損毀。

吾等並無計算吾等認為並無實質價值或一般計入經營開支之項目。

吾等並無查察有關此特定製造程序之任何工業安全及健康相關條例。吾等假設 貴公司已根據政府法例及指引取得所需牌照以及實施所有程序和措施。

吾等並無於報告內計入該等物業之任何押記、抵押或該物業所結欠款項或出售可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設設備並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制或支銷。

6. 估值意見

根據上述調查，吾等合理認為，於估值日期，持續使用物業內設備之公平市值為13,000,000.00港元（港幣一千三百萬元正）。

7. 備註

吾等並無調查設備業權或任何負債。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
19樓1906室
大同集團有限公司
列位董事 台照

代表
永利行評值顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零六年三月二十二日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，董事及本公司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、相關股份及債券中，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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事於本公司之權益

好倉：

董事姓名	身分	所持股份數目	佔全部已發行股本百分比
杜樹輝先生 (附註)	由受控法團持有	2,023,231,329股股份	67.44%

附註：該2,023,231,329股股份由本公司最終控股公司Top Synergy Associates Limited（「Top Synergy」）持有，而Top Synergy由Vision Harvest Limited（「VHL」）及Ever Achieve Enterprises Limited（「EAEL」）分別擁有50%及50%。VHL全部已發行股本由杜樹輝先生擁有。EAEL全部已發行股本由鍾召培先生、符杏鸞女士、李筠女士及袁健榮先生以相同持股量擁有。執行董事杜樹輝先生及鄧子文先生亦為Top Synergy之董事。

董事於本公司相聯法團之權益

好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	權益總額	佔全部已發行股本百分比
杜樹輝先生	VHL	1股	100%
杜樹輝先生	Top Synergy	1股	50%

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司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、相關股份及債券中，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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所深知，除董事或本公司主要行政人員外，下列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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

好倉：

股東名稱／姓名	所持股份數目	佔全部已發行股本百分比
Top Synergy Associates Limited (附註1)	2,023,231,329	67.44%
Vision Harvest Limited (附註1)	2,023,231,329	67.44%
Ever Achieve Enterprises Limited (附註1)	2,023,231,329	67.44%
鍾召培先生 (附註1)	2,023,231,329	67.44%
符杏鸞女士 (附註1)	2,023,231,329	67.44%
李筠女士 (附註1)	2,023,231,329	67.44%
袁健榮先生 (附註1)	2,023,231,329	67.44%
許燕雯女士 (附註2)	2,023,231,329	67.44%
陳綺雲女士 (附註3)	2,023,231,329	67.44%
郭昱熙先生 (附註4)	2,023,231,329	67.44%
仇祥華先生 (附註5)	2,023,231,329	67.44%
曾閏嬌女士 (附註6)	2,023,231,329	67.44%

附註 1：該2,023,231,329股股份由本公司最終控股公司Top Synergy Associates Limited（「Top Synergy」）持有，而Top Synergy由Vision Harvest Limited（「VHL」）及Ever Achieve Enterprises Limited（「EAEL」）分別擁有50%及50%。VHL全部已發行股本由杜樹輝先生擁有。EAEL全部已發行股本由鍾召培先生、符杏鸞女士、李筠女士及袁健榮先生以相同持股量擁有。

附註 2：許燕雯女士為VHL唯一股東及執行董事杜樹輝先生之配偶。因此，許燕雯女士於2,023,231,329股股份中擁有家族權益。

附註 3：陳綺雲女士為EAEL股東鍾召培先生之配偶。因此，陳綺雲女士於2,023,231,329股股份中擁有家族權益。

附註 4：郭昱熙先生為EAEL股東符杏鸞女士之配偶。因此，郭昱熙先生於2,023,231,329股股份中擁有家族權益。

附註 5：仇祥華先生為EAEL股東李筠女士之配偶。因此，仇祥華先生於2,023,231,329股股份中擁有家族權益。

附註 6：曾閏嬌女士為EAEL股東袁健榮先生之配偶。因此，曾閏嬌女士於2,023,231,329股股份中擁有家族權益。

除上文披露者外，董事或本公司主要行政人員概不知悉，於最後可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，有任何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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 重大合約

除下文披露者外，本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂有任何重大或可能屬重大之合約（並非在本集團日常業務中訂立之合約）：

- (a) (i)本公司與(ii)由獨立第三方City 2000 Limited及董事馮華高先生擁有85%權益公司Century Garden Holdings Limited共同擁有之公司iNeTalk.com Limited就按代價2,000,000港元認購iNeTalk.com Limited 16%權益所訂立日期為二零零四年五月二十一日之認購協議。此項交易詳情於本公司日期為二零零四年五月二十一日之公佈披露；
- (b) 本公司間接全資附屬公司Lubrano Properties Limited（作為賣方）及LaSalle Investment Management Asia Pty. Ltd.管理之兩項私人基金（作為買方）與本公司就按代價650,000,000港元出售若干冷凍倉庫物業所訂立日期為二零零四年十二月十三日之買賣協議；
- (c) 本公司全資附屬公司Diamond Sparkling Limited分別與本公司兩家前附屬公司Brilliant Gain Investments Limited及鉅展有限公司就租賃本集團於二零零五年初出售之若干物業所訂立日期為二零零五年二月十五日之租賃協議，首三年初步租金約每月4,700,000港元；以及Diamond Sparkling Limited與光輝凍倉管理有限公司就分租本集團於二零零五年初出售之若干

物業所訂立日期為二零零五年二月十五日之分租協議，直至二零零五年十一月三十日前初步租金約每月3,400,000港元，其後直至二零零八年二月十四日前則約每月4,700,000港元，詳情可參閱本公司日期為二零零五年一月二十日之通函；

- (d) 獨立第三方Choice Master Investments Limited（「Choice Master」）、本公司全資附屬公司Newton Luck Limited與Choice Master唯一及實益股東兼董事楊銘光先生就Newton Luck Limited以代價56,000,000港元收購Best Merchant Limited全部已發行股本所訂立日期為二零零五年十月十七日之有條件買賣協議；
- (e) 日期為二零零五年十月三十一日之協議備忘錄，據此，本公司全資附屬公司Diamond Sparking Limited同意購入，而美國通用金融（香港）有限公司同意出售位於香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡廣場地庫咖啡店、80A號、80號、81號及93號舖位之物業，代價為16,100,000港元；及
- (f) 出售協議。

5. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團牽涉以下訴訟：

根據日期為二零零六年三月一日之裁判官傳票，本公司遭證監會檢控觸犯證券及期貨條例，有關起訴與本公司向聯交所提交日期為二零零三年十月十六日之公佈有關，當中載有指稱虛假或誤導的資料，而本公司被指稱知悉或妄顧該等資料是否屬虛假或誤導。

除上述者外，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

除上述者外，執行董事杜樹輝先生涉及以下有關證券及期貨條例之訴訟：

- (a) 根據日期為二零零六年三月一日之裁判官傳票，杜樹輝先生遭證監會檢控觸犯證券及期貨條例，有關檢控與杜先生（作為本公司董事）涉嫌於二零零三年十月十六日或前後，同意或默許本公司被指稱犯上文所述之該等罪行，或本公司涉嫌由於杜樹輝先生被指稱妄顧後果而觸犯該項罪行；

- (b) 根據兩份日期均為二零零六年三月一日之裁判官傳票，杜樹輝先生遭證監會檢控觸犯證券及期貨條例，有關檢控與杜樹輝先生（作為董事）涉嫌不遵守分別知會聯交所及本公司已終止於200,000,000股股份之權益的證券及期貨條例規定；及
- (c) 根據四份日期均為二零零六年三月一日之裁判官傳票，杜樹輝先生遭證監會檢控觸犯證券及期貨條例，有關檢控關於杜先生（分別作為Top Synergy及Vision Harvest Limited（「VHL」）之董事）涉嫌分別同意或默許Top Synergy及VHL被指稱觸犯不遵守知會聯交所及本公司已終止於200,000,000股股份之權益的證券及期貨條例規定，或Top Synergy及VHL分別涉嫌由於杜樹輝先生被指稱妄顧後果而觸犯該項罪行。

6. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立，任何將不會於一年內屆滿或本集團成員公司不得於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止之服務合約。

7. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

除位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈24樓之部份辦公室物業乃向執行董事杜樹輝先生實益持有之有關連公司許可本集團使用，許可使用直至二零零五年十一月外，董事或彼等之聯繫人士概無於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核賬目之結算日二零零四年十二月三十一日以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

董事或彼等之聯繫人士概無於本通函日期仍然有效，且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

除本集團業務外，董事及彼等之聯繫人士概無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。

8. 專家及同意書

(a) 以下為於本通函提供或引述其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	專業物業估值師

- (b) 永利行評值顧問有限公司並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論可依法執行與否）。
- (c) 永利行評值顧問有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按現有形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，迄今並無撤回同意書。
- (d) 永利行評值顧問有限公司並無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核賬目之結算日二零零四年十二月三十一日以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為蔡啟昇先生。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港中環交易廣場二座311至312室。
- (c) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西座19樓1906室。
- (d) 永利行評值顧問有限公司之註冊辦事處位於香港尖沙咀星光行1010室。
- (e) 本通函及代表委任表格之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件由即日起至二零零六年四月六日止期間一般辦公時間內，於本公司辦事處（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座19樓1906室）可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 永利行評值顧問有限公司編製之估值報告及估值證書，當中載有各相關資產之估值總額詳情，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述永利行評值顧問有限公司之同意書；
- (g) 本公司所刊發日期為二零零五年十一月二十二日內容關於本公司須予披露交易之通函；及
- (h) 本公司所刊發日期為二零零五年十二月二十三日內容關於本公司非常重大收購之通函。