

---

## 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（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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）

### 非常重大收購事項

---

本公司之董事會函件載於本通函第4至21頁。

本公司謹訂於二零零六年九月四日（星期一）上午十時假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座1-3號宴會廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第105至106頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印列之指示填妥，並盡早及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港中環交易廣場二座311-312室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零零六年八月二十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	22
附錄二 — 有關目標公司集團之會計師報告 .....	71
附錄三 — 經擴大集團之備考財務資料 .....	81
附錄四 — 有關該酒店之估值報告 .....	93
附錄五 — 有關本集團物業權益之估值報告 .....	96
附錄六 — 一般資料 .....	99
股東特別大會通告 .....	105

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有規定，否則下列字句具有以下涵義：

「收購事項」	指	按照協議所載之條款建議收購待售股份及待售貸款
「協議」	指	買方、賣方與擔保人於二零零六年五月二十九日就買賣待售股份及待售貸款而訂立之有條件買賣協議，經於二零零六年八月十五日訂立之補充協議補充
「聯繫人」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	持牌銀行在其正常營業時間於香港之任何一般營業日（不包括星期六）
「本公司」	指	大同集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據協議條款及條件完成買賣待售股份及待售貸款
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「兌換價」	指	根據可換股債券條款每股兌換股份之最初兌換價0.116港元（可予調整）
「兌換股份」	指	於行使可換股債券隨附之兌換權時將予發行之股份
「可換股債券」	指	將由本公司於完成後向賣方發行本金額為104,400,000港元之可換股債券
「按金」	指	首期按金、第二期按金連同買方於寄發通函予股東當日向賣方支付之進一步按金50,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「Ever Achieve」	指	Ever Achieve Enterprises Limited，即於1,011,615,665股股份或本公司全部已發行股本29.07%中擁有權益之主要股東
「賭博條例」	指	香港法例第14章賭博條例
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「擔保人」	指	馮浩森先生，協議項下之擔保人，並為賣方全部已發行股本之合法實益擁有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	金都，位於澳門蓮花海濱大馬路 (Avenida Marginal Flor de Lotus) A1區、鄰近 Ratunda do Dique Oeste Cotai 之一個五星級綜合式酒店渡假村
「該等酒店控股公司」	指	Richbo Enterprises Limited、Hoover International Limited、Fast Profit Investments Limited、Topmore Limited 及大中華有限公司；除擁有該酒店之大中華有限公司外，所有公司均為投資控股公司
「首期按金」	指	本公司於簽訂意向書當日已付賣方為數50,000,000港元之首期按金
「最後可行日期」	指	二零零六年八月十六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	本公司與賣方於二零零六年五月二日訂立不具法律約束力之意向書，當中載列有關可能收購待售股份之初步共識
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「承兌票據」	指	本公司於完成後以賣方為受益人而簽立之十張承兌票據
「買方」	指	Grand Decade Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，並為協議下之買方
「待售貸款」	指	目標公司於完成時尚欠賣方之股東貸款，有關金額於協議日期為144,000,000港元，並為無抵押、無擔保、不計息及目標公司須於賣方要求下向賣方償還
「待售股份」	指	於目標公司股本中100股每股面值1.00美元之股份，佔目標公司全部已發行股本，並由賣方合法實益擁有
「第二期按金」	指	買方於簽訂協議當日已付賣方為數50,000,000港元之第二期按金
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零六年九月四日(星期一)上午十時正召開以考慮並酌情批准收購事項之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	Top Synergy 根據 Top Synergy、本公司(作為發行人)及太平基業證券有限公司(作為配售代理)於二零零六年五月二十二日訂立之配售及認購協議認購480,000,000股股份，有關詳情請參閱本公司於二零零六年五月二十三日刊發之公佈
「該附屬公司」	指	Brilliant Gold International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為一家投資控股公司以持有其於該酒店之16%間接實益權益，而其全部已發行股本75%由目標公司擁有
「目標公司」	指	Jumbonet International Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標公司集團」	指	目標公司及該附屬公司
「Top Synergy」	指	Top Synergy Associates Limited
「該估值師」	指	中證評估有限公司，一獨立合資格估值師
「賣方」	指	Ever Apollo Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為待售股份及待售貸款之賣方，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為一家投資控股公司以持有其於該酒店之間接實益權益，而除其實益擁有人乃中國星集團有限公司之獨立非執行董事外，並非本公司之關連人士，且為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方
「Vision Harvest」	指	Vision Harvest Limited
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	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：**  
馮華高先生(主席)  
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

**總辦事處及香港  
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：

**非常重大收購事項**

**緒言**

於二零零六年五月三日，董事會宣佈，本公司與賣方訂立意向書，以收購目標公司全部已發行股本。訂約方將於二零零六年五月二十九日或之前訂立正式協議。

於二零零六年六月七日，董事會宣佈，買方(本公司全資附屬公司，作為買方)已於二零零六年五月二十九日與賣方(作為賣方)及擔保人(作為擔保人)訂立協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售待售股份及待售貸款。協議經於二零零六年八月十五日訂立之補充協議所補充，以延遲協議之截止日期。

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並須於股東特別大會上取得股東批准。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購事項之進一步詳情及股東特別大會通告。

\* 僅供識別

## 協議

訂立日期： 二零零六年五月二十九日

訂約方：

買方： 買方，本公司之全資附屬公司

賣方： 賣方

擔保人： 擔保人，向買方擔保賣方將會妥善準時地履行協議。

除擔保人(為賣方之實益擁有人)乃中國星集團有限公司之獨立非執行董事外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、其最終實益擁有人及彼等之聯繫人並無擁有任何股份權益，並非本公司之關連人士，並為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據協議，買方已同意收購而賣方則已同意出售待售股份(即目標公司股本中100股每股面值1.00美元之股份，相當於目標公司全部已發行股本之100%)及待售貸款。

## 代價

待售股份及待售貸款之總代價為336,000,000港元，買方將按以下方式支付代價：

- (i) 現金181,600,000港元，其中本公司已於簽訂意向書當日支付50,000,000港元作為首期按金，而買方亦已於簽訂協議當日支付50,000,000港元作為第二期按金，50,000,000港元將於向股東寄發通函當日支付作為第三期按金，而餘款31,600,000港元將於完成日期支付；
- (ii) 104,400,000港元將會透過促使本公司於完成日期發行可換股債券而支付；及
- (iii) 50,000,000港元將會透過促使本公司於完成日期發行承兌票據而支付。

待售股份及待售貸款之總代價為336,000,000港元。有關代價並不會因待售貸款金額自協議日期起之任何變動而調整。於二零零五年十二月三十一日，待售貸款約達108,000,000港元。於二零零六年四月三十日，待售貸款約達144,000,000港元。

代價乃經參考目標公司於該酒店之12%間接應佔權益，以及由該估值師(獨立合資格估值師)對該酒店進行之估值而釐定。該酒店於二零零六年五月二十九日之估值為30.29億港元。因此，根據目標公司於該酒店之估值30.29億港元中之12%應佔權益，董事會估計目標公司之

## 董事會函件

價值(即總資產)約為363,000,000港元。該酒店由估值師按市值為基準估值，而該估值師對市值所下的定義，乃指於估值日自願買方及自願賣方將物業於市場上適當推銷後達成物業交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願的情況下進行公平交易。該估值師按市場上可提供之銷售個案，以及(如適用)按該酒店未來營運潛力之淨收入撥充資本以及該酒店可能達致之營業額為基準對該酒店進行估值。該估值師已就該酒店之支銷備抵並已就該酒店之可收回潛在收入計提撥備。該酒店之酒店部分已透過將淨經營溢利撥充資本列作持續經營酒店業務進行估值。

於最後可行日期，本集團已向賣方支付首期按金及第二期按金。賣方以本公司為受益人訂立一份待售股份押記及一份有關目標公司對賣方欠負或招致之全部責任、負債及其他債項之轉讓書，作為賣方履行責任退回按金(如必須)之抵押品。

現金代價181,600,000港元已經或將以下列各項支付 i)透過認購事項之所得款項撥付約54,000,000港元；及ii)本集團內部資源撥付餘額約127,600,000港元。

代價乃經買方與賣方按公平原則磋商後協定，與該估值師編製之估值報告一致。董事(包括獨立非執行董事)認為，協議項下代價之付款條款屬公平合理。

### 先決條件

協議須待下列條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方為完成：

- (a) 買方信納將會對目標公司、其附屬公司及聯營公司之資產、負債、營運及事宜進行之盡職審查結果；
- (b) 賣方及買方須取得協議及協議項下擬訂交易所有必須同意及批准；
- (c) 股東於本公司將會召開及舉行之股東大會上通過普通決議案，以批准協議及協議項下擬進行之交易，包括但不限於i)向賣方發行可換股債券；及ii)訂立承兌票據；
- (d) 取得澳門律師就協議項下擬進行之交易之法律意見(按買方滿意之格式及內容)；
- (e) 賣方根據協議提供之擔保在各方面仍屬真確；

## 董事會函件

- (f) 聯交所上市委員會批准兌換股份上市及買賣；及
- (g) (如必須) 百慕達金融管理局同意配發及發行兌換股份。

買方可根據協議豁免條件(a)、(d)及(e)。買方目前無意豁免上述任何條件。於最後可行日期，條件(g)已獲達成。

### 完成

協議須於協議之全部條件達成或獲豁免後第二個營業日，或賣方與買方可能協定之較後日期下午四時正完成。

本公司將於完成日期發行可換股債券及承兌票據。

賣方目前無意於完成時委任任何代表加入董事會。

### 截止日期

倘全部條件未能於二零零六年九月七日(或訂約方可能協定之較後日期)下午四時正或之前達成(或視乎情況而定，由買方豁免)，則賣方將於同日不計利息退回本集團已付之按金，而協議將予終止及終絕。

### 可換股債券之條款

可換股債券之條款乃按公平原則磋商，而其主要條款現概述如下：

#### 發行人

本公司

#### 本金額

104,400,000港元

#### 利息

可換股債券將不計利息。

#### 到期

可換股債券之固定年期自發行日期起計為期五年。除非按發行可換股債券之協議所訂明先前已被贖回、兌換或註銷，否則本公司須於到期日贖回可換股債券之未償還本金額。

## 兌換

倘兌換一事並無觸發債券持有人須根據香港公司收購及合併守則第26條提出強制性收購建議，債券持有人可自可換股債券發行日期起至到期日止，按兌換價將全部或部分（以1,000,000港元之倍數）可換股債券本金額兌換成新股份。

## 兌換價

每股兌換股份之兌換價為0.116港元（可予調整）。

兌換價之調整包括下列各項：

- (i) 因任何合併或拆細而更改每股股份之面值；
- (ii) 本公司透過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或股本贖回儲備金）撥充資本之方式發行（以代替現金股息者除外）入賬列作繳足之股份；
- (iii) 本公司不論是透過削減股本或以其他方式向股東（以其股東之身份行事）作出資本分派，或本公司授予股東（以其股東之身份行事）權利以認購本公司或其任何附屬公司之現金資產；
- (iv) 本公司透過向股東（以其股東之身份行事）授出可認購新股份之權利、購股權或認股權證以提呈可供認購之新股份；
- (v) 本公司發行可兌換或可轉換或附帶權利可認購新股份之證券，以純粹換取現金，而該等證券可收取之每股股份實際總代價低於公佈發行該等證券之條款當日市價之80%；
- (vi) 按每股股份低於公佈發行該等股份之條款當日市價80%之價格發行股份，以純粹換取現金；及
- (vii) 按每股股份實際總代價低於公佈發行該等股份之條款當日市價80%之價格發行股份，以收購資產。

兌換價較(i)二零零六年五月二十九日（即協議訂立日期）於聯交所所報之每股股份收市價0.120港元折讓約3.33%；(ii)截至二零零六年五月二十九日（即協議訂立日期）（包括該日）止最後五個連續交易日於聯交所所報之每股股份平均收市價約0.118港元折讓約1.69%；(iii)截至二零零六年五月二十九日（即協議訂立日期）（包括該日）止最後十個連續交易日於聯交所所報之每股股份平均收市價0.120港元折讓約3.33%；(iv)最後可行日期於聯交所所報之每股股份收市價0.084港元溢價約38.10%；及(v)根據本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度年報所

示，經參考按本公司於二零零五年十二月三十一日之經審核資產淨值計算之經審核資產淨值，較每股股份之資產淨值約0.105港元溢價約10.48%。

兌換價乃經買方與賣方參考股份目前市價以及可換股債券之年期，並按公平原則磋商後釐定。

### 兌換股份

假設債券持有人按兌換價即時全數行使本金總額104,400,000港元之可換股債券隨附之兌換權，則本公司將會發行合共900,000,000股新股份，相當於(i)最後可行日期本公司現有已發行股本約25.86%；及(ii)經全數行使可換股債券隨附之兌換權擴大後本公司已發行股本約20.55%。兌換股份將根據擬於股東特別大會上尋求之特別授權而予以發行。

### 提前贖回

本公司向債券持有人發出十個營業日之事先書面通知後，可自完成日期起至到期日前任何時間，選擇按將予贖回金額溢價5%之贖回價格，贖回全部或部分可換股債券，惟事前須全數償還應收承兌票據之總額。

### 享有之權益

兌換股份於配發及發行時，在各方面將與兌換通知日期全部現有已發行股份享有同等權益。

### 可換股債券之地位

可換股債券構成本公司一項直接、一般、無條件及無抵押責任，該等債券享有同等權益，且並無任何優先次序(除了稅務責任外)，並等同本公司目前及／或日後之所有其他無抵押及非從屬責任。

### 可轉換性

經事先通知本公司後，債券持有人可轉讓或出讓可換股債券。可換股債券不可轉讓予本公司任何關連人士。倘本公司得悉任何關連人士買賣任何可換股債券，則本公司會立即知會聯交所。

### 投票權

可換股債券並無獲賦予任何可於本公司大會上投票之權利。

## 申請上市

本公司將不會提出申請以批准可換股債券上市。本公司將會向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。

## 承兌票據之條款

承兌票據之條款乃按公平原則磋商後釐定，其主要條款現概述如下：

## 發行人

本公司

## 本金額

十張承兌票據，每張本金額為5,000,000港元。

## 利息

承兌票據將不計利息。

## 到期

十張承兌票據當中，一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第一週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第二週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第三週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第四週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第五週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第六週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第七週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第八週年償還、一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第九週年償還及一張承兌票據須於發行承兌票據當日起計第十週年償還。

## 提前償還

本公司向賣方發出十個營業日之事先書面通知後，可自完成日期後三個月當日起至緊接到期日前一日，選擇以1,000,000港元之倍數償還全部或部分承兌票據。提前償還承兌票據將不會給予承兌票據項下償還之債務任何溢價或折讓。

## 出讓

經事先通知本公司後，承兌票據持有人可轉讓或出讓承兌票據。承兌票據不可轉讓予本公司任何關連人士。

## 董事會函件

### 股權架構之變動

收購事項將不會影響本公司之控制權。下表載列本公司於最後可行日期、緊隨完成後及配發及發行兌換股份(假設全數兌換可換股債券)後之股權架構：

	於最後可行日期		緊隨完成後及 配發及發行兌換 股份(假設全數兌換 可換股債券)後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Ever Achieve (附註1)	1,011,615,665	29.07	1,011,615,665	23.10
Classical Statue Limited (附註2)	723,140,000	20.78	723,140,000	16.51
賣方	—	—	900,000,000	20.55
公眾股東	1,745,244,335	50.15	1,745,244,335	39.84
總計：	<u>3,480,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>4,380,000,000</u>	<u>100.00</u>

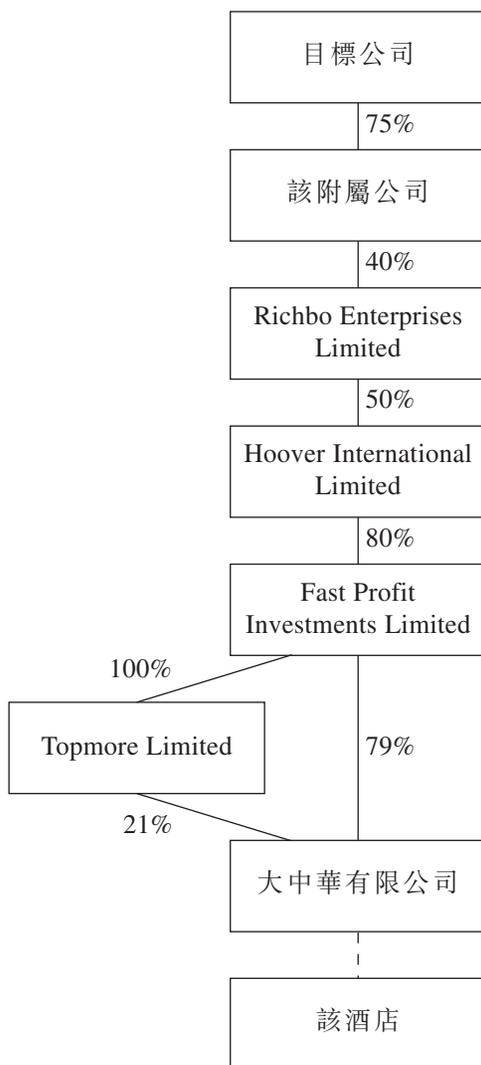
附註1：Ever Achieve 全部已發行股本由鍾召培先生、符杏鸞女士、李筠女士及袁健榮先生以相同持股量擁有。

附註2：Classical Statue Limited 為聯交所主板上市公司中國星集團有限公司之全資附屬公司。

## 目標公司集團之資料

目標公司及該附屬公司各自為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。根據賣方之陳述，目標公司之主要資產為其於該酒店所持之12%間接應佔權益。該酒店由大中華有限公司直接擁有。

目標公司集團及該等酒店控股公司之股權架構如下：



由於目標公司集團並無擁有該等酒店控股公司董事會任何代表權或控制權，而該等酒店控股公司直接或間接持有該酒店權益，目標集團不會對該等酒店控股公司行使重大影響力。因此，該等酒店控股公司並不視為目標公司之聯營公司；尤其是於 Richbo Enterprises Limited 之40%權益乃視作目標公司集團進行之一項投資。緊接完成前，賣方持有該酒店之16%間接應佔權益。緊隨完成後，賣方將透過其於該附屬公司之25%股權持有該酒店之4%間接應佔權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除賣方(其實益擁有人為中國星集團有

限公司之獨立非執行董事) 將仍然持有該附屬公司之25%股權外，該等酒店控股公司其他股東並非本公司之關連人士，並為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方。

根據本公司澳門法律顧問之意見，大中華有限公司乃根據澳門法律正式註冊成立及有效存續。大中華有限公司為該酒店所處土地之依法唯一承授人及登記擁有人，而該酒店及大中華有限公司已領有進行其業務(包括持有經營商進行之博彩活動所在之房產)所需之所有許可，並已遵守所有相關法律及法規。

目標公司乃一家透過該附屬公司及該等酒店控股公司持有該酒店12%間接應佔權益之投資公司。據董事所悉及所知，目標公司集團及該等酒店控股公司之唯一投資為由大中華有限公司經營之該酒店。由於該酒店於二零零六年五月二十二日方始正式啟業，本通函附錄二所載根據目標公司集團自二零零四年九月九日(即目標公司之註冊成立日期)直至二零零六年四月三十日之會計師報告，目標公司集團並無錄得營業額及溢利。於二零零六年四月三十日，目標公司集團之經審核綜合總資產約為201,000,000港元，而目標公司集團之經審核綜合總負債則約為120,300,000港元。

### 有關目標公司集團之管理層討論及分析

本通函附錄二載列有關目標公司集團由二零零四年九月九日(目標公司註冊成立日期)至二零零四年十二月三十一日期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年四月三十日止四個月之會計師報告。以下為有關目標公司集團於上述各段期間之表現之管理層討論及分析。

#### (i) 由二零零四年九月九日(目標公司註冊成立日期)至二零零四年十二月三十一日期間

##### 業務回顧及業績

由於目標公司為一間投資控股公司，而該酒店直至二零零六年五月二十二日方始開業，故於此段期間並無錄得任何營業額及業績。

##### 資本結構、財政資源及流動資金

##### 借款及銀行信貸

於二零零四年十二月三十一日，除作為該酒店資金(根據權益比例)之賣方股東貸款(為無抵押、無擔保、不計息及無固定還款期)約31,800,000港元外，目標公司集團並無任何銀行借款或長期負債。

##### 資本結構

於回顧期內，目標公司發行100股每股面值1.00美元之股份。

## 目標公司集團之資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，目標公司集團並無資產抵押。

## 資本承擔

於二零零四年十二月三十一日，目標公司集團並無重大資本承擔。

## 薪酬政策及僱員資料

除目標公司(為擔保人)之唯一董事以外，目標公司集團於期內並無全職僱員，亦無已付或應付之員工成本。

## 重大投資及重大收購

於二零零四年九月十三日，目標公司以現金代價750美元向一名獨立第三方收購該附屬公司75%之股本權益。於二零零四年九月十四日，該附屬公司以現金代價40美元認購 Richbo Enterprises Limited 40股新股份(佔40%股本權益)，故透過該等酒店控股公司持有該酒店16%之間接權益。目標公司就於該附屬公司及 Richbo Enterprises Limited 之投資而支付之購買代價及投資成本乃透過股東貸款撥付。於二零零四年十二月三十一日，目標公司集團向 Richbo Enterprises Limited 墊支約31,800,000港元貸款(為無抵押、無擔保、不計息及無固定還款期)作為該酒店之資金。

## 資產負債比率

於二零零四年十二月三十一日，目標公司集團之資產負債比率(以總借款除以資產總值)為零。

## 外匯風險

目標公司集團並無就外匯風險進行對沖活動，亦無採納任何對沖政策。

## 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，目標公司集團並無任何重大或然負債。

## (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及業績

由於該酒店直至二零零六年五月二十二日方始開業，故於此段期間並無錄得任何營業額及業績。

## 資本結構、財政資源及流動資金

### 借款及銀行信貸

於二零零五年十二月三十一日，除作為該酒店資金(根據權益比例)之賣方股東貸款(為無抵押、無擔保、不計息及無固定還款期)約91,400,000港元外，目標公司集團並無任何銀行借款或長期負債。

### 資本結構

於二零零五年十二月三十一日，目標公司之已發行及繳足股本總值100美元，分為100股每股面值1.00美元之股份。於年內，目標公司之資本結構並無變動。

### 目標公司集團之資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，目標公司集團並無資產抵押。

### 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，目標公司集團並無重大資本承擔。

## 薪酬政策及僱員資料

除目標公司(為擔保人)之唯一董事以外，目標公司集團於年內並無全職僱員，亦無已付或應付之員工成本。

## 重大投資及重大收購

於回顧年度內，目標公司集團進一步向 Richbo Enterprises Limited 墊支約59,600,000港元貸款(為無抵押、無擔保、不計息及無固定還款期)作為該酒店之資金。

## 資產負債比率

於二零零五年十二月三十一日，目標公司集團之資產負債比率(以總借款除以資產總值)為零。

## 外匯風險

目標公司集團並無就外匯風險進行對沖活動，亦無採納任何對沖政策。

## 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，目標公司集團並無任何重大或然負債。

## (iii) 截至二零零六年四月三十日止四個月

### 業務回顧及業績

由於該酒店直至二零零六年五月二十二日方始開業，故於此段期間並無錄得任何營業額及業績。

### 資本結構、財政資源及流動資金

#### 借款及銀行信貸

於二零零六年四月三十日，除作為該酒店資金(根據權益比例)之賣方股東貸款(包括賣方借予目標公司之貸款約90,200,000港元及賣方借予該附屬公司之貸款約30,100,000港元，為無抵押、無擔保、不計息及無固定還款期)約120,300,000港元外，目標公司集團並無任何銀行借款或長期負債。

#### 資本結構

於二零零六年四月三十日，目標公司之已發行及繳足股本總值100美元，分為100股每股面值1.00美元之股份。期內，目標公司之資本結構並無變動。

#### 目標公司集團之資產抵押

於二零零六年四月三十日，目標公司集團並無資產抵押。

#### 資本承擔

於二零零六年四月三十日，目標公司集團並無重大資本承擔。

### 薪酬政策及僱員資料

除目標公司(為擔保人)之唯一董事以外，目標公司集團於期間並無全職僱員，亦無已付或應付之員工成本。

### 重大投資及重大收購

於回顧期內，目標公司集團進一步向 Richbo Enterprises Limited 墊支約28,900,000港元貸款(為無抵押、無擔保、不計息及無固定還款期)作為該酒店之資金。

### 資產負債比率

於二零零六年四月三十日，目標公司集團之資產負債比率(以總借款除以資產總值)為零。

### 外匯風險

目標公司集團並無就外匯風險進行對沖活動，亦無採納任何對沖政策。

## 或然負債

於二零零六年四月三十日，目標公司集團並無任何重大或然負債。

## 該酒店之資料

根據賣方之陳述，目標公司之主要資產為其於該酒店之12%間接應佔權益。該酒店位於澳門蓮花海濱大馬路 (Avenida Marginal Flôr de Lótus) A1區、鄰近 Rotunda do Dique Oeste Cotai 之一個五星級綜合式酒店。

該酒店之發展項目分為兩個階段進行。於第一階段(已於二零零六年初落成)中，該酒店之綜合式酒店分為三部分，即博彩場大樓、酒店大樓及娛樂大樓，分別佔地約44,000平方米、約23,000平方米及約22,000平方米。博彩場大樓共分四層，設有公眾博彩廳及24間貴賓套房。酒店大樓屬五星級酒店，樓高十二層，大約設有318間達國際級水準之客房(包括商業套房)。娛樂大樓為另一幢樓高四層之建築物，內設美容按摩中心、經濟短途旅客住宿、夜總會、美體中心、餐廳及美食廣場、室內外游泳池、酒吧及卡拉 OK、兒童遊樂場、遊戲室及健身室。該酒店以目標公司集團及該等酒店控股公司之股東貸款(按照所涉及之每位股東之比例)及銀行貸款撥付其營運。

該酒店已於二零零六年五月二十二日正式啟業。該酒店自竣工起至二零零六年五月二十二日並無營業。該酒店並無於博彩場大樓經營博彩場業務。該酒店之主要收入來源來自酒店大樓酒店業務之運作，以及佔用博彩場大樓及娛樂大樓經營博彩場業務及娛樂事業租戶(據董事所深知，彼等均獨立於目標公司集團、其實益擁有人及該等酒店控股公司)之租金。根據本公司澳門法律顧問之意見，根據澳門法律，該酒店無須就出租博彩場大樓予博彩業務經營商領取任何牌照，而經營商於經營博彩業務前必須獲取許可。據董事所悉及根據本公司迄今進行之盡職審查(包括但不限於賣方之陳述)，博彩場經營商已取得有關許可，以合法經營博彩場。

據董事所悉，發展該酒店第二期之時間及資金所需(如有)尚未釐定。倘本集團有任何關於第二期發展項目之資金需求，本集團屆時將會評估是否以內部資源及／或外部融資應付有關資金需求。倘本集團發展該酒店第二期及提供資金，則本公司日後會於適當時遵守上市規則項下所有申報、公佈及／或股東批准規定。

## 進行收購事項之理由

買方乃一家投資控股公司。本集團之主要業務為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及物業投資。董事會有意繼續經營本集團現有主要業務。

## 董事會函件

自中華人民共和國更改法律及法規後，已經撤銷對中國內地旅客訪澳之限制。澳門旅遊業一直迅速增長。訪澳之商務旅客及中國內地個人遊人數增加，帶動澳門對酒店客房及其他旅遊相關服務之需求大增，尤其是餐廳、酒吧及博彩場等。

過去數年來，澳門房地產價格已大幅攀升。鑑於近年來澳門之經濟騰飛，董事會預期澳門房地產價格將會持續上揚。

澳門近日有為數不少之傳統博彩場改建成拉斯維加斯式博彩場，加上澳門多間拉斯維加斯式博彩場建成及啟業，預期具有國際級水準並附設配套設施之酒店之需求及房地產價值將會上升。

董事相信，收購事項將為本集團之一大良機，藉著i)澳門旅遊業之快速增長；ii)澳門之房地產市場持續增長；以及iii)澳門對具有國際級水準之酒店需求增加而從中受惠。此外，董事亦相信，澳門於未來數年對旅遊業、房地產市場及具有國際級水準之酒店之需求將會持續增長。

經考慮上述收購事項之裨益後，董事會認為協議之條款屬公平合理，而收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。收購事項乃本集團之一大良機，可藉著此項投資把握澳門經濟正蓬勃發展帶來之機遇。

此外，董事會亦認為收購事項之付款條款讓本集團可靈活地履行其付款責任。董事認為同時發行可換股債券及承兌票據以支付代價，本公司可靈活地透過選擇提前償還可換股債券及承兌票據之方式，於日後支付款項。

本集團現時無意進一步收購該酒店之權益。

### 收購事項之財務影響

於完成時，目標公司集團將成為本集團之全資附屬公司，而目標公司集團之資產、負債及盈利將納入本集團之賬目。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值約達315,000,000港元，而經審核有形資產淨值約為315,000,000港元。經計及本通函附錄三經擴大集團備考財務資料所載之備考調整後，並假設完成已於二零零五年十二月三十一日落實，收購事項將增加經擴大集團之未經審核資產總值至約636,000,000港元，並增加未經審核負債總額至約148,000,000港元。收購事項亦將導致確認主要因發行承兌票據及可換股債券而產生之利息開支約11,000,000港元，並導致主要因支付現金代價（抵銷認購事項所得款項約54,000,000港元後）而出現之約

130,000,000港元現金流出淨額。然而，由於收購事項產生之裨益乃視乎目標公司集團之業務及前景而定，故並未於本通函附錄三所載之備考財務資料中完全反映。其他詳情請參閱下列各節。

### 經擴大集團之前景

#### 本集團之前景

根據國家統計局首席經濟師於二零零五年作出之估計，中國內地二零零六年之國內生產總值預期上升8-9%，其經濟氣候將繼續為整個珠三角地區帶來利好因素及機會。作為中國南方門戶之香港，盡享地利及優良配套，以把握經濟發展之機遇。更緊密經貿關係安排為商業平台奠定基礎，重新肯定香港於中國內地下一輪經濟發展之角色。因此，董事相信冷凍倉庫設備及物流服務之需求於二零零六年前景樂觀。二零零六年一月初，本集團完成收購 Best Merchant Limited 及其附屬公司光輝震球物流有限公司及光輝凍倉管理有限公司（「Best Merchant 集團」），代價為56,000,000港元。本集團將繼續為香港及中國大陸提供一站式物流及冷凍倉庫服務，以及透過增加貨車數目為將來部署，以及利用 Best Merchant 集團之整體專長，擴充其物流業務。本集團亦將利用及把握冷凍倉庫及物流之可觀邊際溢利，使其為本集團整體營業額作出重大貢獻。本集團之物業投資業務仍然空置，而董事有意於物色到合適投資者時出租或出售投資物業。

#### 目標公司集團之前景

誠如上文「進行收購事項之理由」一段所述，澳門旅遊業一直迅速增長。訪澳之商務旅客及中國內地個人遊人數增加，帶動澳門對酒店客房及其他旅遊相關服務之需求大增，尤其是餐廳、酒吧及博彩場等。過去數年來，澳門房地產價格已大幅攀升。鑑於近年來澳門之經濟騰飛，預期澳門房地產價格將會持續上揚。

根據上文所述，董事會預期(i)該酒店升值；及(ii)該酒店之盈利能力將為經擴大集團帶來長遠利益。

#### 上市規則之影響

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並須於股東特別大會上取得股東批准。據董事所知，於最後可行日期，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，而賣方、擔保人、該等酒店控股公司其他股東及彼等各自之聯繫人並無持有任何股份。賣方之實益擁有人為中國星集團有限公司之董事，而主要股東 Classical Statue Limited 為中國星集團有限公司之全資附屬公司。然而，賣方之實益擁有人僅為中國星集團有限公司之獨立非執行董事，並無擁有中國星集團有限公司股本中任何股份。賣方、Classical Statue Limited 及

## 董事會函件

中國星集團有限公司為獨立之法律實體，而 Classical Statue Limited 及中國星集團有限公司釐定投票贊成或反對收購事項之決定將不受賣方所影響。倘中國星集團有限公司舉行董事會會議，以決定投票贊成或反對收購事項，則賣方之實益擁有人作為中國星集團有限公司（於收購事項中擁有權益）董事將須於該董事會會議上放棄投票。因此，Classical Statue Limited 無須於股東特別大會上放棄投票。故此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項而提呈之有關決議案放棄投票。

股東務請注意，根據聯交所於二零零三年三月十一日就「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」而頒佈之指引，倘本集團從事博彩活動，惟經營有關博彩活動時(i)未有遵守活動經營當地之適用法律；及／或(ii)違反賭博條例，導致根據上市規則第8.04條本公司或其業務被視為不適宜上市，則聯交所或會指令本公司採取補救措施，及／或暫停其證券買賣，或取消其上市資格。

於最後可行日期，本公司已取得關於(i)收購事項之有效性及合法性；及(ii)該酒店之經營（包括持有經營商進行之博彩活動所在之房產）乃遵守澳門法律，且無違反賭博條例之法律意見。

本公司於大中華有限公司擁有間接權益時，將會盡力（在其以目標公司股東之身份可如此行事）確保該酒店及於該酒店內進行之博彩業務將會遵守澳門適用法律及不會違反賭博條例。

### 股東特別大會

本公司謹定於二零零六年九月四日（星期一）上午十時假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座1-3號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第105至106頁內。

本公司將會召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）收購事項及其項下擬進行之交易。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥，並盡早及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港中環交易廣場二座311-312室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 於股東大會上要求以按股數方式表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，於大會上提呈進行投票之決議案須以舉手方式表決，除非（於宣佈舉手投票結果之前或當時或撤回任何其他按股數投票方式表決要求之時）以下人士要求以按股數投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）出席並當時有權於會上投票之股東或受委代表；或
- (c) 一名或多名親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）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
- (d) 一名或多名親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）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。

### 推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為，協議之條款（包括可換股債券及承兌票據之條款）屬公平合理並為正常商業條款，而收購事項乃符合本公司及股東整體利益。因此，董事會（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
大同集團有限公司  
主席  
馮華高  
謹啟

二零零六年八月二十一日

## 1. 財務資料摘要

核數師已就本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表之審核發出無保留意見。以下載列摘錄自本公司二零零四年及二零零五年年報之本集團經審核業績、資產及負債摘要：

## 業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收入	97,495	109,247	152,112
直接成本	(89,588)	(57,532)	(88,067)
毛利	7,907	51,715	64,045
其他經營收入	6,914	1,066	1,589
銷售及推銷成本	(3,112)	(2,900)	(3,433)
行政費用	(11,584)	(10,605)	(17,887)
有關應收貿易賬款及其他應收款項之已確認減值虧損	(521)	(1,369)	(108)
有關呆壞賬之減值虧損之撥回	542	66	682
有關預付租賃款項以及物業、廠房及設備之減值虧損撥回	—	55,946	—
調整至公平值減出售成本所產生之減值虧損	(74,879)	—	—
攤銷商譽	—	(555)	(463)
財務費用	(994)	(8,463)	(11,397)
出售附屬公司之收益	5,289	—	505
出售附屬公司之虧損	—	—	(8,823)
投資物業之公平值收益	52	—	—
攤銷一家聯營公司商譽	—	(166)	—
分佔一家聯營公司業績	(116)	(288)	—
有關一家聯營公司之權益減值虧損	(1,430)	—	—
除稅前(虧損)溢利	(71,932)	84,447	24,710
稅項	(1,518)	1,972	(3,879)
本年度(虧損)溢利	(73,450)	86,419	20,831
股息	—	—	—
每股(虧損)盈利 — 基本	(2.45)仙	2.88仙	0.69仙

## 資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
總資產	340,284	770,931	629,294
總負債	(25,578)	(382,775)	(427,557)
	<u>314,706</u>	<u>388,156</u>	<u>201,737</u>

## 2. 經審核財務報表

以下為本集團之經審核財務報表連同其相關附註，乃摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報：

	附註	持續經營業務		已終止業務		總計	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收入	5	41,590	41,194	55,905	68,053	97,495	109,247
直接成本		(50,087)	(742)	(39,501)	(56,790)	(89,588)	(57,532)
毛利(淨虧損)		(8,497)	40,452	16,404	11,263	7,907	51,715
其他收入	6	4,810	817	2,104	249	6,914	1,066
銷售及推銷成本		(7)	—	(3,105)	(2,900)	(3,112)	(2,900)
行政費用		(2,960)	(3,326)	(8,624)	(7,279)	(11,584)	(10,605)
有關應收貿易賬款及其他應收款項之已確認減值虧損		—	—	(521)	(1,369)	(521)	(1,369)
有關應收貿易賬款及其他應收款項之已確認減值虧損之撥回		—	—	542	66	542	66
有關預付租賃款項以及物業、廠房及設備之減值虧損之撥回	7	—	—	—	55,946	—	55,946
調整至公平值減出售成本所產生之減值虧損	43(iii)	—	—	(74,879)	—	(74,879)	—
攤銷商譽		—	(555)	—	—	—	(555)
財務費用	8	(994)	(8,463)	—	—	(994)	(8,463)
出售附屬公司之收益	9	5,289	—	—	—	5,289	—
投資物業之公平值收益		52	—	—	—	52	—
攤銷一家聯營公司商譽		—	(166)	—	—	—	(166)
分佔一家聯營公司業績		(116)	(288)	—	—	(116)	(288)
有關一家聯營公司之權益減值虧損	10	(1,430)	—	—	—	(1,430)	—
除稅前(虧損)溢利		(3,853)	28,471	(68,079)	55,976	(71,932)	84,447
稅項	11	(664)	2,502	(854)	(530)	(1,518)	1,972
本年度(虧損)溢利	12	<u>(4,517)</u>	<u>30,973</u>	<u>(68,933)</u>	<u>55,446</u>	<u>(73,450)</u>	<u>86,419</u>
股息	14					—	—
每股(虧損)溢利 — 基本	15						
— 來自持續經營及已終止業務						<u>(2.45)港仙</u>	<u>2.88港仙</u>
— 來自持續經營業務						<u>(0.15)港仙</u>	<u>1.03港仙</u>

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	17,000	609,000
物業、廠房及設備	17	776	65,798
商譽	18	—	4,534
於一家聯營公司之權益	19	—	1,546
長期應收款項	20	—	13,724
已付租約按金		71,292	—
預付租賃款項	21	—	24,992
收購附屬公司已付之按金		10,000	—
遞延稅項資產	32	—	942
		<u>99,068</u>	<u>720,536</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	22	—	5,929
應收貿易賬款及其他應收款項	23	2,814	23,001
預付租賃款項	21	—	605
應收貸款	24	—	7,875
可收回稅項		—	122
銀行結存及現金		199,936	12,863
		<u>202,750</u>	<u>50,395</u>
分類為持作出售之資產	43(iii)	38,466	—
		<u>241,216</u>	<u>50,395</u>
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項	26	—	13,545
應付貿易賬款及其他應付款項	27	1,722	24,664
借款	28	—	150,865
應付融資租約	29	127	—
未申領股息		19	20
		<u>1,868</u>	<u>189,094</u>
分類為持作出售之資產之相關負債	43(iii)	13,294	—
		<u>15,162</u>	<u>189,094</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<u>226,054</u>	<u>(138,699)</u>
		<u>325,122</u>	<u>581,837</u>



	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>經營業務</b>			
除稅前(虧損)溢利		(71,932)	84,447
就下列各項之調整：			
存貨撥備		45	178
商譽攤銷		—	555
攤銷一家聯營公司商譽		—	166
折舊及攤銷		6,825	5,797
投資物業之公平值收益		(52)	—
財務費用		994	8,463
出售一家附屬公司利益收益		(5,289)	—
出售物業、廠房及設備收益		(21)	—
有關一家聯營公司之權益減值虧損		1,430	—
有關應收貿易賬款及其他應收款項 已確認之減值虧損		521	1,369
有關預付租賃款項及物業、廠房及 設備之已確認減值虧損撥回		—	(55,946)
調整至公平值扣除出售成本所產生之減值虧損		74,879	—
利息收入		(5,789)	(1,055)
有關應收貿易賬款及其他應收款項 已確認之減值虧損撥回		(542)	(66)
分佔一家聯營公司之業積		116	288
		<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營業務現金流量		1,185	44,196
存貨減少(增加)		161	(957)
應收貿易賬款及其他應收款項及按金減少		43,403	9,369
應收客戶合約工程款項減少		—	2
應付客戶合約工程款項減少		(9,528)	(1,322)
應付貿易賬款及其他應付款項、 租約按金及已收保證金減少		(3,389)	(4,260)
應付最終控股公司款項減少		—	(900)
		<hr/>	<hr/>
經營業務產生現金		31,832	46,128
已付香港利得稅		(365)	(2,205)
		<hr/>	<hr/>
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>31,467</b>	<b>43,923</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>			
已收利息		5,787	1,155
購入投資物業		(16,948)	—
購入物業、廠房及設備		(362)	(733)
出售物業、廠房及設備所得款項		21	—
收購一家聯營公司		—	(2,000)
出售附屬公司(已扣除所出售之現金及現金等值項目)	33	525,217	—
其他應收貸款減少		—	4,875
收購附屬公司已付之按金		(10,000)	—
		<hr/>	<hr/>
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>503,715</b>	<b>3,297</b>
		<hr/>	<hr/>

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
融資活動		
已付股息	(1)	(80)
已付利息	(4,172)	(10,222)
償還借款	(338,046)	(31,876)
償還融資租約承擔	(45)	—
	<u>(342,264)</u>	<u>(42,178)</u>
融資活動所用現金		
	(342,264)	(42,178)
現金及現金等值項目增加淨額	192,918	5,042
年初之現金及現金等值項目	12,863	7,821
	<u>12,863</u>	<u>7,821</u>
年終之現金及現金等值項目	205,781	12,863
	<u><u>205,781</u></u>	<u><u>12,863</u></u>
現金及現金等值項目結存分析		
銀行結存及現金	205,781	12,863
	<u><u>205,781</u></u>	<u><u>12,863</u></u>

## 財務報表附註

### 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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節中披露。

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」）、分租物業及物業投資。

綜合財務報表以港元呈列，即本公司之功能貨幣。

### 2. 採納香港財務報告準則／會計政策的轉變

於本年度，本集團首次採納多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之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」），該等準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間內生效。採用新香港財務報告準則，導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表的呈列方式有變。採納新香港財務報告準則已導致本集團於下列方面之會計政策出現變動。該等變動對如何編製及呈列本年度及／或過往會計年度的業績產生影響：

#### 業務合併

於本年度，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

於過往年度，於二零零一年一月一日後因收購產生的商譽撥充資本，並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。至於以往在綜合資產負債表撥充資本之商譽，本集團已於二零零五年一月一日將已變現累計攤銷賬面值1,018,000港元，對銷商譽成本（見附註18）之相應減幅。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，如非流動資產及出售集團之賬面值主要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。

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，本集團不得重新分類或重列過往期間於綜合資產負債表就分類為持作出售之非流動資產或出售集團之資產及負債而呈列之數額，以反映最近期於綜合資產負債表所列之分類。

### 金融工具

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」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」、「可供銷售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。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

於過往年度，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。於本年度，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，除非租約款項不能於土地及樓宇部分間可靠地分配，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為經營租賃之預付租賃款項，該款項乃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一月一日之物業、廠房及設備及預付租賃款項分別減少4,767,000港元及增加4,767,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，預付租賃款項之攤銷及折舊分別增加440,000港元及減少440,000港元。採納此項政策之影響於附註3進一步披露。

## 投資物業

於本年度，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。於過往年度，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。

本集團並未提前採納下列已頒佈但未生效的新標準、修訂及詮釋。本公司董事預期該等標準、修訂或詮釋之應用，不會對本集團之財務報表有重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	境外業務投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值之選擇 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(經修訂)	
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第6號	參與特定市場 — 廢棄電力及電子設備所產生之負債 <sup>3</sup>
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的財務報告」採用重列法 <sup>4</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度內生效。
- 2 於二零零六年一月一日或之後開始之年度內生效。
- 3 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度內生效。
- 4 於二零零六年三月一日或之後開始之年度內生效。

## 3. 會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對現時及過往年度業績之影響如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
攤銷商譽減少	93	—
投資物業公平值收益增加	52	—
出售附屬公司收益減少	(103,014)	—
調整至公平值扣除出售成本所產生之減值虧損增加	(74,879)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
年內虧損增加	(177,748)	—
	<u>          </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	香港會計 準則第17號 之影響 千港元	於二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	香港會計 準則第40號 之影響 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
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>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
對資產及負債之總影響		—		—	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </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>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
對股本之總影響		—		—	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零零四年一月一日採納新香港財務報告準則並無對股權構成重大影響。

## 4. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以公平值估量之若干資產除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則編撰。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司及香港公司條例所規定之適用披露事項。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交易與結存已在綜合賬目時對銷。

## 商譽

於二零零五年一月一日前收購產生的商譽

收購附屬公司或聯營公司而其協議日期為二零零五年一月一日前所產生的商譽，指收購成本超過本集團於收購之日於有關附屬公司或聯營公司之可識別資產及負債之公平值之權益。

本集團已由二零零五年一月一日起，不再將於二零零一年一月一日之後進行之收購所產生之前已資本化的商譽攤銷，有關商譽每年或於有顯示商譽所涉及的現金賺取單位可能出現減值時，作減值測試。

## 商譽之減值

就減值測試而言，因收購而產生的商譽乃分配至預期從收購獲取協同效益之各有關賺取現金單位或現金賺取單位組別。獲分配商譽之現金賺取單位乃每年或於有顯示商譽所涉及之現金賺取單位可能出現減值時，作減值測試。於財政年度進行收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金賺取單位於財政年度結束前作減值測試。當現金賺取單位之可收回金額低於單位之賬面值，則分配減值虧損以減低任何之前分配至該單位之任何商譽之賬面值，繼而根據單位內各資產之賬面值比例，分配至單位的其他資產。商譽之任何減值虧損直接在收益賬中確認。商譽減值虧損不會在隨後年度撥回。

於出售附屬公司或聯營公司時，已資本化商譽之應佔金額，計入釐定出售之盈虧金額內。

## 聯營公司之權益

計入綜合財務報表之聯營公司之業績以及資產及負債，利用權益會計法入賬。根據權益會計法，於聯營公司之投資在綜合資產負債表中，以成本列賬，並就本集團於所佔聯營公司之損益及權益變動之收購後變動作調整，並扣除任何已識別之減值虧損。倘本集團所佔聯營公司之虧損，相等於或超過其於該聯營公司之權益（包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資一部份之任何長遠權益），本集團將不再確認所佔之其他虧損。本集團只按其代表該聯營公司之已招致法律或推定責任或支付之款項，就額外應佔虧損而作撥備或確認額外負債。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，損益則按本集團應佔有關聯營公司之權益而撇銷。

## 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售集團之賬面值主要透過出售交易（而非持續使用）收回，則有關項目分類為持作出售。於極有可能進行銷售及資產（或出售集團）可按其現況即時出售時，方告達成上述條件。

分類為持作出售之非流動資產（及出售集團）按資產（出售集團）過往之賬面值與公平值扣除出售成本之較低者計算。

## 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實際利率計算入賬，該利率指實質將財務資產預期壽命內所獲取的估計未來現金收入，貼現至該資產賬面淨值之利率。

## 投資物業

投資物業於初步確認時，以成本(包括任何直接應佔開支)計算。於初步確認後，投資物業以公平值模式衡量。投資物業公平值變動所產生的盈虧，計入所產生期間的損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後產生之任何損益(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目不再確認之年度計入綜合收益賬。

## 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攤銷其成本作出撥備。

根據融資租約持有之資產按所擁有資產之相同基準就其預計可使用年期或有關租約年期(以較短者為準)計算折舊。

於出售時或於不再預期從繼續使用資產獲取未來經濟利益下，不再確認物業、廠房及設備的項目。不再確認資產而產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該項目的賬面值差額計算)，於不再確認項目之年內在收益賬中入賬。

## 業主佔用土地租賃權

就租賃分類而言，一項土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分會分開考慮。倘能可靠地分配租賃款項至土地及樓宇部分，則土地之租賃權益會分類為經營租賃下之土地使用權預付租賃款項，按成本計算並以直線法於租賃期內攤銷。

## 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運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。

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

倘可以合理估計建築合約之結果，收入及成本乃參考於結算日合約活動之完成階段(按迄今所履行工作而引致的合約成本佔估計總合約成本之比例而衡量)而確認，除非未能代表某個完成階段。合約工程、申索及獎勵付款之變動，按與客戶之協定而入賬。

倘建築工程合約之結果未能作出可靠估計，合約收入按可能收回已引致的合約成本而確認。合約成本於產生期內確認為支出。

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，乃作為負債而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(商譽除外)

於各結算日，本集團審閱其資產之賬面值，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。

### 租約

當租約實質上將擁有權所產生之大部份風險及得益轉移給承租人，該等合約被視為融資租約。所有其他租約均被視為經營租約。

#### 本集團為出租人

營運租約產生之租金收入按有關租約之租期以直線法於收益賬內確認。磋商及安排營運租約所產生之首次直接成本計入該項租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認為支出。

#### 本集團為承租人

根據融資租約持有之資產於租約生效時按公平值，或最低租金之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人的相應負債作為融資租約債務計入資產負債表。租金在融資費用與削減租約債務之間分配，以為負債餘額取得固定之利率。融資費用直接計入損益賬。

營運租約之應付租金於有關租期內按直線法列入損益賬。因簽訂營運租約已收或應收之鼓勵性優惠，按直線法於租期內確認為租金費用之扣減。

#### 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。

#### 借貸成本

收購、建築工程或生產符合條件之資產直接應佔之借貸成本，分類為該等資產成本之一部分。倘資產大致上可作擬定用途或可供出售時，不再將借貸成本撥充資本。特殊借貸(待作為符合條件資產之開支)之臨時投資而賺取之投資收入，於可作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益賬確認。

#### 外幣

各集團個體編製財務報表時，以非該個體之功能貨幣(外幣)進行之交易功能貨幣(即該個體營運地區主要經濟環境採用之貨幣)，以交易日匯率折算入賬。於每個結算日，以外幣為單位之貨幣性項目按結算日匯率折算。以外幣歷史成本計量的非貨幣性項目不予折算。

結算貨幣性項目以及換算貨幣性項目所產生之滙兌差額於產生的有關期間確認損益。

#### 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。本集團之即期應付稅項乃按結算日頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指按綜合資產負債表負債法，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項目有關之情況下，遞延稅項則亦於股本中處理。

#### 金融工具

當本集團成為金融工具合約之訂約方，金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列入損益賬之金融資產及金融負債除外)之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債之公平值扣減。直接應佔收購按公平值列入損益賬之金融資產或金融負債的交易成本，應立即於損益賬內確認。

#### 貿易應收款項及其他應收款項、貸款

貿易應收款項及其他應收款項、貸款於初步確認時按公平值計算，其後使用實際利率法按攤銷成本計算。倘資產具有客觀憑證證明減值，則於損益賬確認就估計不可收回數額計提的適用減值。已確認撥備乃根據資產賬面值與初步確認時按實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。

#### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，且價值變動風險不大。銀行結餘於初步確認時按公平值計算，其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

#### 金融負債及股本投資

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

#### 借貸

借貸初步按所得款項記錄，其後按攤銷成本計算。財務費用(包括就結算或贖回之應付溢價以及直接發行成本)利用實際利率法以累計基準在收益賬中入賬，並按其產生而未結算期間，加入工具的賬面值。

#### 貿易應付款項及其他應付款項、未申領股息及應收保證金

貿易應付款項及其他應付款項、未申領股息及應收保證金初步以公平值計算，其後按實際息率法以攤銷成本計算。

## 5. 收入及分類資料

本集團持續經營及已終止業務於年內之收入分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
租金收入	41,590	41,194
<b>已終止業務</b>		
建築工程合約及銷售混凝土產品之收入	55,905	68,053
	<u>97,495</u>	<u>109,247</u>

**業務分類**

就管理而言，本集團目前分為三個業務部門，即建築工程合約及銷售混凝土產品，分租物業及物業投資。分租物業為本年度之新分類。

於二零零四年十二月，本集團訂立有條件買賣協議，以出售若干從物業投資業務之附屬公司全部已發行之股本。於二零零五年二月十五日完成出售後，有關物業投資業務即告終止，而物業投資業務已於去年之綜合財務報表被披露為已終止業務。

本年內，本集團收購投資物業，並重新開發此業務。據此，物業投資分部於本年被披露為持續業務，而物業投資分部之比較數字已由已終止業務重新歸類為持續業務。

二零零六年二月二十二日，本公司宣佈其全資附屬公司與買方於二零零六年二月十七日就出售若干從事建築工程合約及銷售混凝土產品之附屬公司之全部已發行資本訂立有條件買賣協議。出售於二零零六年三月六日獲股東批准。出售詳情載於本公司於二零零六年三月二十二日刊發之通函內。因此，建築工程合約及銷售混凝土產品業務分類被歸類為已終止業務，而建築工程合約及銷售混凝土產品分類之比較數字由來自持續經營業務已重新歸類為已終止業務。

此等業務之分類資料按主要分類資料劃分呈列如下。

二零零五年

	持續經營業務			已終止業務	綜合 千港元
	分租 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元	建築工程 合約及銷售 混凝土產品 千港元	
收入	36,445	5,145	41,590	55,905	97,495
分類業績	(13,778)	5,067	(8,711)	6,800	(1,911)
未分類企業收入					4,429
未分類企業開支					(2,372)
調整至公平值扣除出售成本 所產生之減值虧損	—	—	—	(74,879)	(74,879)
財務費用	—	(994)	(994)	—	(994)
出售附屬公司之收益	—	5,289	5,289	—	5,289
投資物業之公平值收益	—	52	52	—	52
分佔一家聯營公司業績					(116)
有關一家聯營公司權益之 減值虧損					(1,430)
除稅前虧損					(71,932)
稅項					(1,518)
本年度虧損					(73,450)

## 資產負債表

	持續經營業務			已終止業務	綜合
	分租	物業投資	合計	建築工程 合約及銷售 混凝土產品	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>					
分類資產	88,636	17,065	105,701	38,466	144,167
未分類企業資產					196,117
綜合總資產					<u>340,284</u>
<b>負債</b>					
分類負債	10,632	74	10,706	13,294	24,000
未分類企業負債					1,578
綜合總負債					<u>25,578</u>

## 其他資料

	持續經營業務			已終止業務	綜合
	分租	物業投資	合計	建築工程 合約及銷售 混凝土產品	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
存貨撥備	—	—	—	45	45
資本開支	800	16,948	17,748	100	17,848
折舊及攤銷	23	—	23	6,802	6,825
出售物業、廠房及 設備之收益	—	—	—	(21)	(21)
已沒收保證金	—	—	—	(106)	(106)
有關應收貿易賬款及 其他應收款項之 已確認減值虧損	—	—	—	521	521
有關應收貿易賬款及 其他應收款項之已 確認減值虧損之撥回	—	—	—	(542)	(542)
撥回員工佣金撥備	—	—	—	(203)	(203)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(203)</u>	<u>(203)</u>

二零零四年

	持續 經營業務	已終止業務 建築工程 合約及銷售	綜合
	物業投資 千港元	混凝土產品 千港元	千港元
收入	41,194	68,053	109,247
分類業績	39,854	(149)	39,705
商譽攤銷	(555)	—	(555)
未分類企業開支			(1,732)
有關預付租賃款項及物業、廠房 及設備之減值虧損之撥回	—	55,946	55,946
財務費用	(8,463)	—	(8,463)
聯營公司之商譽攤銷			(166)
分佔聯營公司業績			(288)
除稅前溢利			84,447
稅項			1,972
本年度溢利			86,419
<b>資產負債表</b>			
	持續 經營業務	已終止業務 建築工程 合約及銷售	綜合
	物業投資 千港元	混凝土產品 千港元	千港元
<b>資產</b>			
分類資產	627,415	135,817	763,232
於一家聯營公司之權益			1,546
未分類企業資產			6,153
綜合總資產			770,931
<b>負債</b>			
分類負債	3,742	35,327	39,069
未分類企業負債			343,706
綜合總負債			382,775

## 其他資料

	持續	已終止業務	綜合
	經營業務	建築工程 合約及銷售 混凝土產品	
	物業投資	千港元	千港元
	千港元	千港元	千港元
存貨撥備	—	178	178
資本開支	—	733	733
折舊及攤銷	—	5,797	5,797
有關應收貿易賬款及其他應收款項之已確認減值虧損	—	1,369	1,369
有關應收貿易賬款及其他應收款項之已確認減值虧損之撥回	—	(66)	(66)
	<u>—</u>	<u>(66)</u>	<u>(66)</u>

## 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虧損／溢利逾90%源自在香港之客戶。

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

## 6. 其他收入

	持續業務		已終止業務		綜合	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
滙兌收益淨額	—	—	—	8	—	8
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	21	—	21	—
已沒收保證金	—	—	106	—	106	—
利息收入						
— 銀行存款	4,501	—	705	6	5,206	6
— 應收貸款	309	817	274	232	583	1,049
撥回員工佣金撥備	—	—	203	—	203	—
雜項收入	—	—	795	3	795	3
	<u>4,810</u>	<u>817</u>	<u>2,104</u>	<u>249</u>	<u>6,914</u>	<u>1,066</u>

## 7. 有關預付租賃款項以及物業、廠房及設備之減值虧損之撥回

## 已終止業務

去年，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，審閱土地及樓宇預付租賃款項之賬面值。之前已就預付租賃款項以及物業、廠房及設備確認之減值虧損21,270,000港元及34,676,000港元已按此撥回。董事認為，土地及樓宇預付租賃款項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。

## 8. 財務費用

	持續業務		已終止業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於五年內全數償還之 銀行及其他貸款之利息	994	8,463	—	—	994	8,463

## 9. 出售附屬公司之收益

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 (「出售」)。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，而出售及新租賃安排皆於同日完成及執行。

出售附屬公司之收益為5,289,000港元。出售並無產生稅項開支或抵免。

已出售集團於出售之日之資產及負債賬面值，在附註33中披露。

## 10. 有關於聯營公司之權益之減值虧損

## 持續業務

年內，根據本集團經考慮近年來持續經營虧損後而對於聯營公司之權益作出的評估，董事認為應確認之商譽減值虧損1,430,000港元。

## 11. 稅項

	持續業務		已終止業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
支出 (抵免) 包括：						
香港利得稅						
本年度	342	970	—	—	342	970
以往年度撥備不足	—	1,113	—	—	—	1,113
	342	2,083	—	—	342	2,083
遞延稅項 (附註32)						
本年度	322	(4,585)	854	530	1,176	(4,055)
稅項支出 (抵免)	664	(2,502)	854	530	1,518	(1,972)

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。

本年度之稅項支出(抵免)與綜合收益表內除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(71,932)	84,447
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	(12,588)	14,778
不可扣稅開支之稅務影響	13,269	397
毋須課稅收入之稅務影響	(3,596)	(9,854)
動用先前未確認之稅項虧損	(835)	(3,768)
於本年度確認先前未確認稅項虧損之稅務影響	—	(2,618)
未確認可扣除臨時性差異之稅務影響	260	—
未確認稅項虧損之稅務影響	5,124	—
本年度動用而稅務局其後不同意之折舊免稅額	—	(1,967)
以往年度撥備不足	—	1,113
其他	(116)	(53)
本年度稅項支出(抵免)	1,518	(1,972)

## 12. 年內(虧損)溢利

	持續業務		已終止業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
年內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：						
存貨準備	—	—	45	178	45	178
預付租金攤銷	—	—	605	440	605	440
核數師酬金	415	345	305	305	720	650
物業、廠房及設備折舊						
自持資產	5	—	6,197	5,357	6,202	5,357
按融資租約持有資產	18	—	—	—	18	—
滙兌虧損淨額	—	—	10	—	10	—
就租賃物業之最低經營租約租金	56	—	685	695	741	695
投資物業租金收入						
總額(附註)	(5,145)	(41,194)	—	—	(5,145)	(41,194)
減：賺取租金收入的投資物業於年內之直接開支	136	2,156	—	—	136	2,156
	(5,009)	(39,038)	—	—	(5,009)	(39,038)
其他租金收入	(36,445)	—	—	—	(36,445)	—
減：賺取租金收入的其他物業於年內之直接開支	49,995	—	—	—	49,995	—
	13,550	—	—	—	13,550	—
員工成本	565	411	15,858	27,462	16,423	27,873
減：合約工程撥充資本	—	—	(4,979)	(13,216)	(4,979)	(13,216)
	565	411	10,879	14,246	11,444	14,657

附註：本年並無或然租金收入(二零零四年：994,000港元)。

## 13. 董事及僱員酬金

## (a) 董事酬金

向董事支付或應付酬金如下：

	杜樹輝 千港元	馮華高 千港元	鄧子文 千港元	謝遠明 千港元	郭順安 千港元	梁志雄 千港元	梁子風 千港元	二零零五年 千港元
袍金	—	—	—	80	40	80	40	240
其他酬金								
薪酬及其他福利	200	920	120	—	—	—	—	1,240
向退休福利計劃供款	—	35	2	—	—	—	—	37
酬金總額	<u>200</u>	<u>955</u>	<u>122</u>	<u>80</u>	<u>40</u>	<u>80</u>	<u>40</u>	<u>1,517</u>
	杜樹輝 千港元	馮華高 千港元	鄧子文 千港元	謝遠明 千港元	郭順安 千港元	梁志雄 千港元	二零零四年 千港元	
袍金	—	—	—	80	80	80	240	
其他酬金								
薪酬及其他福利	—	650	170	—	—	—	820	
向退休福利計劃供款	—	30	2	—	—	—	32	
酬金總額	<u>—</u>	<u>680</u>	<u>172</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>1,092</u>	

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，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(二零零四年：一名董事)，彼等之酬金詳情載於上文。其餘四名人士(二零零四年：四名人士)之酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	2,389	2,389
退休福利計劃供款	<u>126</u>	<u>124</u>
	<u>2,515</u>	<u>2,513</u>

彼等之酬金範圍如下：

	二零零五年 僱員人數	二零零四年 僱員人數
零至1,000,000港元	4	4

#### 14. 股息

年內並無派發中期股息(二零零四年：零)。

董事不建議派付本年度股息。

#### 15. 每股(虧損)盈利

來自持續經營及已終止業務

每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>(虧損) 盈利</b>		
計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(73,450)	86,419
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股數目	3,000,000	3,000,000

來自持續經營業務

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>(虧損) 盈利</b>		
本年度(虧損)盈利	(73,450)	86,419
減：年內已終止業務之虧損(盈利)	68,933	(55,446)
計算持續經營業務之每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(4,517)	30,973

所使用之分母與上述每股基本(虧損)盈利所使用者相同。

來自已終止業務

已終止業務之每股基本虧損為每股2.30港仙(二零零四年：每股基本盈利1.85港仙)，乃按年內已終止業務虧損68,933,000港元(二零零四年：溢利55,446,000港元)計算。所採用之分母與上文所述計算每股基本(虧損)盈利之分母均相同。

下表概述以下因素對每股基本(虧損)盈利之影響：

	對每股(虧損)盈利之影響	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
調整前呈報之數字	3.47	2.88
會計政策轉變引起之調整(見附註3)	(5.92)	—
重列	(2.45)	2.88

## 16. 投資物業

	千港元
公平值	
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
出售附屬公司時出售	(609,000)
添置	16,948
公平值改變收益	52
於二零零五年十二月三十一日	17,000

本集團投資物業於二零零五年十二月三十一日之公平值乃根據永利行評值顧問有限公司於該日進行之估值計算。永利行評值顧問有限公司為與本集團無關之獨立專業物業估值師。永利行評值顧問有限公司為香港測量師學會會員，擁有適當資格及近期估值相關地區類似物業之經驗。該估值乃建基於物業交易價格之市場佐證，並符合「國際估值標準」。

本集團所有投資物業均位於香港並按中期租約持有。年內出售之投資物業已根據經營租約租出。於二零零五年十二月三十一日，投資物業空置。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金之土地租賃權益，乃使用公平值模式計算，並分類及視作投資物業。

## 17. 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
<b>成本</b>						
於二零零四年一月一日 (原先呈列)	31,415	71,111	1,114	452	131,945	236,037
會計政策轉變之 影響(附註2)	(31,415)	—	—	—	—	(31,415)
於二零零四年 一月一日(重列)	—	71,111	1,114	452	131,945	204,622
添置	—	—	3	—	730	733
出售	—	—	—	—	(84)	(84)
於二零零四年 十二月三十一日	—	71,111	1,117	452	132,591	205,271
添置	—	—	180	574	146	900
轉撥至分類為持有 作出售之資產	—	(71,111)	(956)	(365)	(132,504)	(204,936)
出售	—	—	(162)	(123)	(148)	(433)
於二零零五年 十二月三十一日	—	—	179	538	85	802
<b>折舊及減值</b>						
於二零零四年一月一日 (原先呈列)	26,648	63,617	1,083	378	103,798	195,524
會計政策轉變之 影響(附註2)	(26,648)	—	—	—	—	(26,648)
於二零零四年 一月一日(重列)	—	63,617	1,083	378	103,798	168,876
年內撥備	—	2,183	8	56	3,110	5,357
撥回減值虧損	—	(34,676)	—	—	—	(34,676)
出售時撇銷	—	—	—	—	(84)	(84)
於二零零四年 十二月三十一日	—	31,124	1,091	434	106,824	139,473
年內撥備	—	3,018	8	30	3,164	6,220
轉撥至分類為持有 作出售之資產	—	(34,142)	(933)	(322)	(109,837)	(145,234)
出售撇銷	—	—	(162)	(123)	(148)	(433)
於二零零五年 十二月三十一日	—	—	4	19	3	26
<b>賬面值</b>						
於二零零五年 十二月三十一日	—	—	175	519	82	776
於二零零四年 十二月三十一日	—	39,987	26	18	25,767	65,798

以上物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率折舊：

工業樓宇	有關租約年期或20至25年，兩者中較短者
傢俬及裝置	10%－33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%－33 $\frac{1}{3}$ %
廠房、機器及設備	5%－50%

本集團之工業樓宇位於香港，按中期租約持有。

汽車之賬面值包括一項有關融資租賃項下持有資產款項，金額為520,000港元（二零零四年：無）。

## 18. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零四年及二零零五年一月一日	5,552
採用香港財務報告準則第3號（見附註2）時撇銷累計攤銷	(1,018)
出售附屬公司時撇銷	(4,534)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
<b>攤銷</b>	
於二零零四年一月一日	463
年內攤銷	555
	<hr/>
於二零零五年一月一日	1,018
採用香港財務報告準則第3號（見附註2）時撇銷累計攤銷	(1,018)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零四年十二月三十一日	4,534
	<hr/> <hr/>

於二零零四年十二月三十一日前，商譽以直線法按十年估計可使用年期攤銷。

## 19. 於一家聯營公司之權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一家聯營公司之投資成本	3,257	3,257
應佔收購後虧損（扣除已收股息）	(1,827)	(1,711)
減：減值	(1,430)	—
	<hr/>	<hr/>
	—	1,546
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零四年十二月三十一日前，商譽以直線法按五年估計可使用年期攤銷。

於一家聯營公司之投資成本包括往年收購聯營公司之商譽零港元（二零零四年：1,257,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，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	所持股份類別面值比例	本公司間接持有已發行股本主要業務	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：由於董事認為該公司之董事會大部份成員均為本公司董事，故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。

有關本集團聯營公司之未經審核財務資料摘要載列如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總資產	3,478	3,856
總負債	(2,483)	(2,048)
淨資產	995	1,808
本集團分佔聯營公司資產淨值	—	289
收入	7,230	12,413
年內虧損	(725)	(1,800)
本集團分佔聯營公司虧損淨值	(116)	(288)

## 20. 長期應收款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他貸款 (附註a)	—	13,406
應收保留金 (附註b)	—	6,923
	—	20,329
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)
— 應收貸款 (附註a)	—	(4,875)
於一年後到期款項	—	13,724

(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10,406,000港元內在貸款為有抵押，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。貸款已於年內悉數償還。

(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。

董事認為其他貸款及保留應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 21. 預付租賃款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於香港根據中期租約持有的租賃土地權益之預付租金	—	4,327
減值虧損撥回	—	21,270
	—	25,597
就呈報目的之分析：		
流動資產	—	605
非流動負債	—	24,992
	—	25,597

## 22. 存貨

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原材料	—	1,790
在製品	—	1,095
製成品	—	2,836
供應品	—	208
	—	5,929

## 23. 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 千港元	二零零四年 千港元
零至30日	—	13,642
31至60日	—	3,315
61至90日	—	647
91至120日	—	174
超過120日	—	1,286
	—	19,064

董事認為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 24. 應收貸款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按年利率加9.12厘計息	—	3,000
按年利率5.125厘計息	—	4,875
	—	7,875

附註：董事認為應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 25. 其他財務資產

其他財務資產包括收購附屬公司已付之按金、已付租約按金及銀行結餘及現金。銀行結餘及現金包括按現行市場利率及固定年利率3.85厘計息之短期銀行存款。董事認為已付租約按金及銀行結餘及現金，與其公平值相若。

## 26. 應付客戶合約工程款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 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
已收及應收之進度款項	—	(150,945)
	<u>—</u>	<u>(13,545)</u>
就申報之分析：		
應付客戶合約工程款項	—	(13,545)
	<u>—</u>	<u>(13,545)</u>

## 27. 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 千港元	二零零四年 千港元
零至30日	—	3,111
31至60日	—	2,588
61至90日	—	850
91至120日	—	—
超過120日	—	528
	<u>—</u>	<u>7,077</u>

董事認為應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值，與其公平值相若。

## 28. 借款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有抵押		
銀行貸款(附註1)	—	222,655
其他貸款(附註2)	—	115,391
	<u>—</u>	<u>338,046</u>
借款須於下列期間內償還：		
應要求或一年內	—	150,865
第二年	—	39,075
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	148,106
	<u>—</u>	<u>338,046</u>
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
	<u>—</u>	<u>187,181</u>

附註：

1. 銀行貸款乃以本集團以前擁有之投資物業、轉讓投資物業租金及若干附屬公司之股份作抵押，按年利率2.04厘計息，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。銀行貸款已於年內償還。
2. 其他貸款乃以若干附屬公司之股份作抵押，按年利率3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。其他貸款已於年內償還。
3. 董事認為貸款之賬面值與其公平值相若。

## 29. 融資租約責任

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>本集團</b>				
於一年內	153	—	127	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	395	—	366	—
	548	—	493	—
減：未來財務開支	(55)	—		—
租約責任之現值	493	—		—
減：列於流動負債於 一年內到期償還之款項			(127)	—
一年後到期償還之款項			366	—

融資租約責任指一輛汽車的融資租約。租約為期四年，固定年利率為2.5厘，並由出租人就租賃資產之押記作抵押。

## 30. 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：		
於二零零四年一月一日、 二零零四年及二零零五年十二月三十一日	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足股本：		
於二零零四年一月一日、 二零零四年及二零零五年十二月三十一日	3,000,000,000	30,000

## 31. 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布，就聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17章（股本證券一購股權計劃）頒布若干修訂，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照購股權計劃行使。

年內並無授出或行使任何購股權，於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，亦無購股權尚未獲行使。

有關二零零五年一月一日前授出之購股權方面，本集團選擇不會就二零零二年十一月七日或以前授出之購股權及二零零五年一月一日前歸屬之購股權採用香港財務報告準則第2號以股份支付之款項。

### 32. 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
於二零零四年一月一日	1,472	(8,085)	(6,613)
年內計入	2,418	1,637	4,055
於二零零四年十二月三十一日	3,890	(6,448)	(2,558)
年內計入(扣除)	(1,386)	210	(1,176)
出售附屬公司的撇銷	(2,346)	6,168	3,822
轉撥至與分類為持作出售之 資產有關之負債	(88)	—	(88)
於二零零五年十二月三十一日	70	(70)	—

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項資產	—	942
遞延稅項負債	—	(3,500)
	—	(2,558)

於結算日，本集團之未動用稅項虧損約為154,002,000港元(二零零四年：150,820,000港元)，可供用作抵銷未來溢利。本集團已就905,000港元(二零零四年：22,231,000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，因此無就餘下153,097,000港元(二零零四年：128,589,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。

於結算日，本集團之可扣稅暫時差額為1,486,000港元(二零零四年：無)。由於並未能確定在可見將來是否有足夠應課稅溢利動用可扣稅之暫時差額，故並無就可扣除之暫時差額確認遞延稅務資產。

### 33. 出售附屬公司

如附註9所述，於二零零五年二月，本集團出售若干附屬公司。於出售時附屬公司之淨資產值如下：

	二零零五年 千港元
售出資產淨值：	
投資物業	609,000
商譽	4,534
長期應收款項	13,406
應收貿易賬款及其他應收款項	105
可收回稅項	145
銀行結存及現金	3,215
應付貿易賬款及其他應付款項	(48)
應付已出售附屬公司款項	(103,392)
遞延稅項負債	(3,822)
	<hr/>
售出資產淨值	523,143
出售附屬公司權益之收益	5,289
	<hr/>
代價淨額	528,432
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金代價淨額	528,432
	<hr/> <hr/>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價淨額	528,432
售出銀行結存及現金	(3,215)
	<hr/>
	525,217
	<hr/> <hr/>

年內出售之附屬公司，構成本集團經營業務191,000港元之現金流出、投資活動156,000港元之現金流入，及融資活動之740,000港元現金流出。

年內出售之附屬公司為本集團之營業額貢獻5,145,000港元及產生3,131,000港元收益。

### 34. 主要非現金交易

本集團於本年內訂立有關收購物業、廠房及設備之融資租約，租約生效時之總資本價值為538,000港元(二零零四年：零)。

### 35. 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。該抵押已於年內解除，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。該抵押已於年內解除，而銀行貸款則已償還。

### 36. 或然負債

於結算日，本集團之或然負債如下：

- (i) 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二零零五年十一月七日為856,262港元。工程之總成本估計約1,500,000港元。
- (ii) 於二零零五年二月十五日，其中一間附屬公司與曾為本公司間接全資擁有並於二零零五年初被本公司出售之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，故此並無於綜合財務報表作出任何撥備。
- (iii) 於二零零四年十二月三十一日，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。索償已於年內償付。

### 37. 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團已訂立一份協議，以總代價56,000,000港元(可予調整)收購附屬公司，並於年內支付10,000,000港元按金。

### 38. 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，就土地及樓宇須於下列期間支付之未來最低租約付款承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	57,514	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	228,033	—
超過五年	291,486	—
	<u>577,033</u>	<u>—</u>

於二零零五年十二月三十一日，租約議訂為期十四年，並可於租約期首十年後，透過發出一年通知而予以終止。每月租金於租約期內釐定及確認。

## 本集團作為租賃人

於結算日，本集團已就須於下列期間支付之未來最低租約付款與租戶訂約。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	56,875	10,050
第二至第五年(包括首尾兩年)	227,501	—
五年後	291,486	—
	<u>575,862</u>	<u>10,050</u>

於二零零五年十二月三十一日，租約議訂為期十四年，並可於租約期首十年後，透過發出一年通知而予以終止。每月租金於租約期內釐定及確認。

於二零零四年十二月三十一日，租約議訂為三年，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。

## 39. 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0.5%至5%之自願性供款。

倘僱員於可取得全數歸屬利益前退出強積金計劃，非既得利益之部分將按市值退回本集團。

於綜合收益表扣除之總成本791,000港元(二零零四年：852,000港元)指本集團就本年度向強積金計劃應付之供款，經扣除強積金計劃中已動用之沒收供款25,000港元(二零零四年：225,000港元)。

## 40. 關連人士交易

年度內，本集團曾與關連人士訂立下列交易：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
向一家關連公司支付辦公室租金(附註)	<u>627</u>	<u>684</u>

附註：關連公司由本公司董事杜樹輝先生實益擁有。

## 主要管理層酬金

本集團主要管理層包括所有董事及四名最高薪酬僱員。彼等之酬金詳情於附註13中披露。董事酬金由薪酬委員會根據個別董事之表現及市場趨勢釐定。

#### 41. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團的會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出各種估計。可能對於財務報表中所確認之數額產生重大影響之估計不明朗因素之主要來源披露如下：

##### 貿易應收賬款及應收貸款之估計減值

管理層定期檢討貿易應收賬款及應收貸款之可回收性及／或賬齡情況。當有客觀證據顯示資產已減值，則估計不可收回款項之適當減值，將於損益內確認。

在釐定呆壞賬是否需要作出減值時，本集團已考慮到賬齡情況及收回賬項之可能性，只就不可能收回之應收賬款作出特定撥備，並根據有效之利率對未來預期可收取現金流之折現值及賬面現值之差額入賬。

#### 42. 財務風險及管理

##### 信貸風險

倘對手未能於二零零五年十二月三十一日履行其有關已確認財務資產各類別之責任，則本集團面對之信貸風險以綜合資產負債表所列之該等資產賬面值為限。

由於本集團大部份銷售均由有限數目之客戶產生，因此本集團面對信貸風險問題。本年內，本集團五大客戶佔本集團銷售約53%（二零零四年：66%）。本集團以緊密監察授出信貸管理其信貸風險。本集團亦於各結算日檢討各個別應收賬款之可收回金額，確保有充足撥備。因此，本公司董事認為本集團之信貸風險大大降低。

流動資金之信貸風險有限，因為大部份對手均為銀行及屬於信譽超著之財務機構。

##### 流動資金風險

本集團緊密監察其現金流量狀況，故本集團流動資金風險有限。

##### 市場風險

###### (i) 外匯風險

由於本公司之業務主要在香港，而所產生之經營開支以港元計值，故本集團之功能及呈列貨幣為港元。因此，董事認為外匯風險並不重大。

###### (ii) 利率風險

本集團利率風險主要涉及銀行存款、融資租約債務及借貸，由於其性質均為短期，因此本集團利率風險有限。管理層將緊密監察利率風險。

#### 43. 結算日後事項

- (i) 董事會公佈，於二零零五年十月十七日，本公司之全資附屬公司Newton Luck Limited（「Newton」）與獨立第三方Choice Master Investments Limited（「Choice Master」）及Choice Master之唯一及實益股東兼董事楊銘光先生訂立一項協議，據此，Newton有條件同意購入而Choice Master有條件同意向

Newton 出售 Best Merchant Limited 之全部已發行股本，總代價為56,000,000港元(可予調整)，而楊銘光先生同意向 Newton 擔保，Choice Master 履行其根據協議之責任，於提出要求時，Choice Master 須根據協議向Newton 支付之款項。收購已於二零零六年一月完成。

交易所收購之資產淨值，及其產生與被收購公司合併前之賬面值相若之商譽，載列如下：

	千港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	23,438
貿易應收賬款及其他應收款項	39,460
銀行及現金結餘	2,229
貿易應付賬款及其他應付款項	(13,322)
遞延稅項負債	(1,523)
借貸	(3,436)
應付稅項	(6,859)
	<hr/>
	39,987
商譽	16,013
	<hr/>
總代價支付方式：	
現金	56,000
	<hr/> <hr/>
收購之現金流出淨額：	
已付現金代價	(56,000)
所收購現金及現金等值項目	2,229
	<hr/>
	(53,771)
	<hr/> <hr/>

收購 Best Merchant Limited 產生之商譽乃來自預期的利潤及合併帶來之未來經營協同效應。

- (ii) 董事亦建議採納將提呈股東特別大會供股東批准之新購股權計劃。於二零零零年八月二十九日採納之本公司現有購股權計劃，將於採納新購股權計劃後終止。

上述事項之詳情，載於本公司於二零零五年十二月二十三日刊發之通函。以上決議案於二零零六年一月九日召開之股東特別大會上由股東批准。

- (iii) 於二零零六年二月二十二日，本公司宣佈，本公司其中一家全資附屬公司及買方，於二零零六年二月十七日就出售 Daido Building Materials Limited、Daido Home International (B.V.I.) Limited、Daido Home International Limited 及營通香港有限公司(全部均為本公司之間接全資附屬公司，從事建築工程合約及銷售混凝土產品)全部已發行股本，訂立有條件買賣協議，現金代價為25,000,000港元。出售於二零零六年三月六日獲股東批准。出售詳情載於本公司日期為二零零六年三月二十二日之通函。

於二零零五年十二月三十一日，建築工程合約及混凝土產品銷售之資產及負債主要分類如下：

	千港元
物業、廠房及設備	59,702
長期應收款項	5,636
預付租賃款項	24,992
存貨	5,723
應收貿易賬款及其他應收款項	8,245
已付租賃按金	114
應收貸款	3,000
遞延稅務資產	88
銀行結餘及現金	5,845
調整至公平值扣除出售成本所產生之減值虧損	(74,879)
	<hr/>
分類為持作出售之資產	38,466
	<hr/> <hr/>
應付客戶之合約工程款項	4,017
應付貿易賬款及其他應付款項	9,190
已收保證金	87
	<hr/>
與分類為持作出售資產有關之負債	13,294
	<hr/> <hr/>

年內出售附屬公司產生本集團之經營業務現金流入21,256,000港元(二零零四年：25,029,000港元)、投資活動現金流出900,000港元(二零零四年：495,000港元)，以及於兩年度並沒有融資活動現金流。

年內，將予出售附屬公司為本集團之營業額帶來55,905,000港元，並為本集團之虧損帶來68,933,000港元。

## 44. 公司資產負債表

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	<i>i</i>	123,239	123,239
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		107	110
應收附屬公司款項		—	258
銀行結存及現金		34	36
		141	404
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		1,295	1,079
應付附屬公司款項		842	—
未申領股息		19	20
		2,156	1,099
<b>流動負債淨額</b>		(2,015)	(695)
		121,224	122,544
<b>股本及儲備</b>			
股本		30,000	30,000
儲備	<i>ii</i>	91,224	92,544
		121,224	122,544
附註：			
(i) 附屬公司投資			
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，成本值		123,239	123,239

於二零零五年十二月三十一日，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	
振佳有限公司	香港	1港元普通股	—	100%	物業投資
Daido (BVI) Limited	英屬處女群島	2美元普通股	100%	—	投資控股
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
Diamond Sparkling Limited	香港	10港元普通股	—	100%	分租投資物業
Newton Luck Limited	英屬處女群島	1美元普通股	—	100%	投資控股
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%，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。

## (ii) 儲備

	繳入盈餘 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	84,239	8,174	92,413
本年度溢利	—	131	131
於二零零四年十二月三十一日	84,239	8,305	92,544
本年度虧損	—	(1,319)	(1,319)
於二零零五年十二月三十一日	84,239	6,986	91,225

## 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
實繳盈餘	84,239	84,239
保留溢利	6,986	8,305
	91,225	92,544

### 3. 有關本集團之管理層討論與分析

以下載列摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之年報之管理層討論與分析：

#### (i) 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，令我們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，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，而集團亦於二零零三年七月起終止了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%。

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。

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

#### 營運表現

##### 蒸壓護養輕混凝土（「ALC」）產品

作為集團的核心業務，ALC 產品的銷售佔集團整體營業額的50%。雖然面對內地廠商激烈的競爭和香港的建築工程數量下降，但集團於年內銷售的 ALC 較二零零二年仍高出21%，這是由於集團在私營房屋項目方面的增長。但由於競爭劇烈，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，集團以75,000,000港元於葵涌購入兩個冷凍倉庫，總面積約達674,000平方呎。該投資帶來約33,500,000港元營業額，並為回顧年度帶來65%淨邊際利潤。

### 鋼材及金屬產品

經 Top Synergy 的收購後，本集團的前最大股東高力(控股)有限公司(「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

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，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。集團的財務活動持續穩健亦得到銀行的全面支持。

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

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，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。

### 僱員及薪酬政策

於二零零三年底，本集團僱員人數為130人(二零零二年：175人)，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。

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，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，不過由於集團具備穩健資產基礎、盈利能力及經營溢利，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。

內地的地產市場日益蓬勃，以及香港經濟復甦，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。

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，集團因勢利導，將業務擴展至冷凍倉庫，我們將透過收購與合併鞏固這項新業務。

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

## (ii) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

香港受惠於與內地更緊密的經貿關係，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，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，所得資金已用作減輕債務，讓集團擁有更穩健的財政基礎作長遠投資。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，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集團於二零零四年撥回物業、廠房及設備為數約56,000,000港元之減值虧損，以及於二零零三年出售附屬公司錄得為數約9,000,000港元之虧損。

去年，地產市道轉趨活躍，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，另包括兩間已出售物業的租賃合約。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。集團相信，首三年的租約期滿後，潛在的租金回報將會帶來更佳收益。

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，而是次出售所得款項可悉數償還該等債務，集團會因而增強整體財務狀況。

### 營運表現

#### (1) 蒸壓護養輕混凝土（「ALC」）產品

ALC 是集團的旗艦產品，銷售額佔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。

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至二零零五年度開始，於五年內供應約88,000個公屋單位。

#### (2) 冷凍倉庫

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，為集團貢獻41,000,000港元之營業額，及佔集團邊際利潤達38%。而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

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，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。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，集團的資本與負債比率為48%，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問題。

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，集團相信滙率風險甚低。

### 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。

### 僱員及薪酬政策

在二零零四年底，集團僱員合共138人（二零零三年：130人），為提升工作表現，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。

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，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

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，集團已準備就緒迎接未來的市場需求。多年來，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。

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。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。集團已捉緊時機，深信來年可爭取更多新的訂單。

### 展望將來

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，樓價節節上升，進而帶動建築市場，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，與內地城市和澳門更緊密的經貿關係為集團帶來無限商機。而日益蓬勃的旅遊業促使本地增拓更多配套設施，內地個人遊熱潮湧現，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70,000,000,000澳門元，故此，集團將會密切注視這個龐大市場。

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，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。

### (iii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 引言

在香港經濟強勁復甦之帶動下，物業市場於去年穩步增長。在此利好之條件下，兩間位於葵涌之冷凍倉庫以650,000,000港元售出，讓本集團能夠悉數償清目前之銀行貸款，及加強本集團之流動資金。然而，本地經濟之復甦未能改善公共房屋建築行業。本集團其中一項主要業務 — 蒸壓護養輕混凝土（「ALC」）分部於二零零五年繼續萎縮。董事會決定於二零零六年初終止其經營。其原因將於分析中詳細討論。二零零五年之業務業績如下：

#### 財政表現

二零零五年，本集團錄得營業額約達97,000,000港元，較去年下降11%。股東應佔虧損淨額約73,000,000港元（二零零四年之溢利淨額為86,000,000港元）。溢利大幅下降之主要原因為售後租回安排及出售兩間冷凍倉庫（按本公司於二零零五年一月二十日刊發之通函內披露），產生租金付款約14,000,000港元，以及調整至公平值扣除出售成本時產生75,000,000港元之減值虧損所致。

## 業務回顧

### 物業投資

位於葵涌之兩間冷凍倉庫物業（「該等物業」）於一月至二月中（該等物業出售完成之前）為本集團帶來5,000,000港元之營業額及5,000,000港元之溢利。誠如本公司於二零零五年一月二十日刊發之通函所述，出售該等物業改善本集團之財務狀況，將本集團之資產負債比率降低至良好水平，同時增加本集團之現金及儲備，以作未來發展之用。

### 分租

分租安排於本年度帶來36,000,000港元之營業額及14,000,000港元之虧損。

該等物業之分租為組成出售該等物業之一部分，其下還包括本集團其中一間附屬公司向業主租賃該等物業十四年，租金每三年檢討一次，並向 Best Merchant 集團（「承租人」）分租該等物業十四年，租金每三年檢討一次。根據分租安排，本集團由二零零五年二月十五日至二零零五年十一月三十日期間，每月收取承租人3,350,000港元租金，其後至二零零八年二月十四日每月收取租金4,739,600港元，但本集團由二零零五年二月十五日至二零零八年二月十四日每月均要支付4,739,600港元予業主。二零零五年二月十五日至二零零五年十一月三十日期間，收取之租金與支付之租金差額約14,000,000港元，對本集團本年度之業績構成重大影響。

董事期望分租安排可於二零零八年二月十五日後（即首次租金檢討時）讓本集團受惠。

### 蒸壓護養輕混凝土（「ALC」）業務

「ALC」業務錄得營業額56,000,000港元，較去年（二零零四年：68,100,000港元）減少18%。此業務分部之營業額自二零零三年逐年減少，由二零零三年之84,000,000港元，下降至二零零四年之68,100,000港元，再下降至二零零五年之56,000,000港元。

生產ALC板磚為本集團主要業務之一，過往佔其整體營業額之主要部份。然而，由於營業額及溢利持續萎縮，董事決定終止建築材料之經營。

ALC 業務萎縮原因眾多，其中包括第一，香港房屋委員會認可由二零零七年起重新出售餘下之居者有其屋單位，導致未來居者有其屋之建屋量減少。第二，興建公共屋邨單位數目下降。根據香港房屋委員會網站之資料，公共屋邨單位興建數目將由二零零五年約21,000個減至未來五年每年約15,600個。由於ALC產品主要用於

興建居者有其屋及公共屋邨單位，董事會認為其溢利及經營營業額將難以於二零零六年改善。在此競爭激烈之市場，材料價格亦為我們之邊際溢利帶來負面影響。此外，進軍澳門建築市場之計劃亦尚未實行。ALC業務明顯於經濟上不可繼續經營。董事會將利用出售此業務分部之所得款項，把資源投入其他可行商機。

### 流動資金與財政資源

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團錄得流動資產淨值226,000,000港元，其中約206,000,000港元為現金及銀行存款。流動負債為15,000,000港元，而資產負債比率僅為3.3%。外匯風險方面，本集團之貨幣資產及負債主要以港元為單位，因此董事認為本集團承擔之匯率風險甚低。

### 僱員及薪酬政策

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團僱員合共44人，全部僱員均於香港工作。本集團為僱員提供薪酬組合，包括強積金計劃下之僱主自願性供款及各類津貼。

### 展望

根據國家統計局之資料，中國內地二零零六年之國內生產總值預期上升8-9%，其經濟氣候將繼續為整個珠三角地區帶來利好因素及機會。作為中國南方門戶之香港，盡享地利及優良配套，以把握經濟發展。更緊密經貿關係安排為商業平台奠定基礎，重新肯定香港於中國內地下一輪經濟發展之角色。因此，董事相信冷凍倉庫設備及物流服務之需求於二零零六年前景樂觀。二零零六年一月初，本集團完成收購 Best Merchant Limited 及其附屬公司光輝震球物流有限公司及光輝凍倉管理有限公司（「Best Merchant 集團」），代價為56,000,000港元。本集團將繼續為香港及中國大陸提供一站式物流及冷凍倉庫服務，以及透過增加貨車數目為將來部署，以及利用 Best Merchant 集團之整體專長，擴充其物流業務。本集團亦將利用及把握冷凍倉庫及物流之可觀邊際溢利，使其為本集團整體營業額作出重大貢獻。

## 4. 重大逆轉

董事並不知悉，自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表日期二零零五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。



德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就 Jumbonet International Profits Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「目標公司集團」) 於二零零四年九月九日 (註冊成立日期) 至二零零四年十二月三十一日期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年四月三十日止四個月 (「有關期間」) 之財務資料作出之報告，以供載入大同集團有限公司 (「貴公司」) 日期為二零零六年八月二十一日內容有關 貴公司建議收購目標公司全部權益之通函 (「通函」)。

目標公司乃於二零零四年九月九日在英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立為國際業務有限公司。目標公司自其註冊成立以來為投資控股公司。

於二零零六年四月三十日，目標公司附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立地點及日期	已發行 繳足股本	目標公司直接		主要業務
			所持已發行 股本之面值比例		
Brilliant Gold International Limited	英屬處女群島 二零零三年八月二十八日	1,000美元 普通股	75%		投資控股

目標公司於二零零四年九月十三日收購 Brilliant Gold International Limited 之75%權益，而收購事項乃以購入法入賬。收購成本乃按所給予資產、所產生或承擔負債及目標公司為交換 Brilliant Gold International Limited 控制權而發行之股本工具於交換當日之公平值總額，另加業務合併直接應佔之任何成本計算。Brilliant Gold International Limited 於收購日期為暫無業務之公司，而收購並無產生商譽或收購折讓。

由於並無法定規定，故目標公司及 Brilliant Gold International Limited 並無就有關期間編製經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司唯一董事已按照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則編製目標公司集團於有關期間之綜合財務報表 (「香港公認會計原則賬目」)。

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則，就有關期間之香港公認會計原則賬目進行獨立核數程序。

吾等已按照香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審閱目標公司集團於有關期間之香港公認會計原則賬目（「相關財務報表」）。

本報告所載目標公司集團於有關期間之綜合收益表及綜合權益變動表，以及於二零零四年及二零零五年十二月三十一日與二零零六年四月三十日之目標公司集團綜合資產負債表連同其附註（「財務資料」）乃根據相關財務報表編製而成。

批准其刊發之目標公司唯一董事須對相關財務報表負責。貴公司之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料，就財務資料提供意見，並向閣下滙報意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映目標公司集團於二零零四年及二零零五年十二月三十一日與二零零六年四月三十日之財政狀況，以及目標公司集團於二零零四年九月九日（註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年四月三十日止四個月之業績。

目標公司集團截至二零零五年四月三十日止四個月之比較綜合財務資料乃摘錄自目標公司唯一董事僅就本報告編製之目標公司集團同期綜合財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱截至二零零五年四月三十日止四個月之綜合財務資料。吾等之審閱工作主要包括就截至二零零五年四月三十日止四個月之綜合財務資料向目標公司集團管理層作出查詢及進行分析，以及據此評估除另作披露者外是否貫徹應用會計政策與呈報方式。審閱工作不包括測試監控工作及核實資產、負債及交易等審核程序。由於所涉及範圍遠低於核數工作，故所提供保證程度亦低於核數工作。因此，吾等不會就截至二零零五年四月三十日止四個月之綜合財務資料發表核數意見。吾等之審閱基準並不構成核數工作。吾等並不知悉須就截至二零零五年四月三十日止四個月綜合財務資料作出任何重大修訂。

## A. 財務資料

## 綜合收益表

	二零零四年 九月九日至 二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 四月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 一月一日至 二零零六年 四月三十日 千港元
給予一家被投資公司				
貸款之應歸利息收入	1,551	5,026	712	2,457
來自最終控股公司				
貸款之應歸利息支出	(1,551)	(5,026)	(712)	(2,457)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
除稅前業績	—	—	—	—
稅項	—	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
本期間／年度業績	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合資產負債表

		於		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
		十二月	十二月	二零零六年
		三十一日	三十一日	四月三十日
	附註	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
可供銷售之投資	7	19,618	59,171	80,753
給予一家被投資公司之貸款	8	31,805	91,407	120,282
		<u>51,423</u>	<u>150,578</u>	<u>201,035</u>
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司之少數股東貸款	9	2	2	2
		<u>51,425</u>	<u>150,580</u>	<u>201,037</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	10	1	1	1
儲備		14,714	44,379	60,565
		<u>14,715</u>	<u>44,380</u>	<u>60,566</u>
股本持有人應佔股本		4,905	14,793	20,189
少數股東權益		<u>19,620</u>	<u>59,173</u>	<u>80,755</u>
<b>非流動負債</b>				
最終控股公司貸款	11	31,805	91,407	120,282
		<u>51,425</u>	<u>150,580</u>	<u>201,037</u>

## 綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔			少數 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	總計 千港元		
於二零零四年九月九日	—	—	—	—	—
本期間已發行股份	1	—	1	—	1
向一家附屬公司少數股東發行 之股份	—	—	—	2	2
最終控股公司額外墊付貸款之 公平值調整	—	14,714	14,714	4,903	19,617
於二零零四年十二月三十一日	1	14,714	14,715	4,905	19,620
最終控股公司額外墊付貸款之 公平值調整	—	29,665	29,665	9,888	39,553
於二零零五年十二月三十一日	1	44,379	44,380	14,793	59,173
最終控股公司額外墊付貸款之 公平值調整	—	16,186	16,186	5,396	21,582
於二零零六年四月三十日	1	60,565	60,566	20,189	80,755
於二零零五年一月一日	1	14,714	14,715	4,905	19,620
最終控股公司額外墊付貸款之 公平值調整	—	4,193	4,193	1,397	5,590
於二零零五年四月三十日	1	18,907	18,908	6,302	25,210

其他儲備指最終控股公司額外墊付貸款於初次確認時之公平值調整。

## 財務資料附註

### 1. 一般資料及財務資料之編製基準

目標公司於英屬處女群島註冊成立為國際業務有限公司。目標公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Ever Apollo Limited。目標公司註冊辦事處及主要營業地點之地址為 Sea Meadow House, Blackburne Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

財務資料乃按港元呈列，與目標公司功能貨幣相同。

目標公司集團主要業務為投資控股。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

財務資料乃根據會計政策而編製，而有關會計政策符合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」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「香港財務報告準則」）。

於二零零四年及二零零五年，香港會計師公會頒佈多項已於二零零五年一月一日、二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。就編製及呈報有關期間之財務資料而言，目標公司集團已提前採納有關其業務、且或於有關期間開始起計於二零零五年一月一日、二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日開始之會計期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

然而，目標公司集團並未提前採納下列已頒佈但於本報告日期尚未生效之新訂準則、修訂及詮釋。唯一董事預期此等準則、修訂及詮釋之應用，不會對目標公司集團之財務資料有重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
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的財務報告」採用重列法 <sup>2</sup>
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號範圍 <sup>3</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第9	重估內含衍生工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度內生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度內生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度內生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度內生效。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準編製。編製財務資料時採納且符合香港財務報告準則之主要會計政策如下：

#### 綜合賬目基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司截至各結算日之財務資料。

年／期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。

目標公司集團內公司間所有重大交易與結存已在綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益乃與本集團於當中之權益分開呈列。於資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原業務合併當日之金額及少數股東所佔自合併當日以來之股本變動。少數股東應佔虧損超逾該附屬公司中股本之少數股東權益乃分配至本集團之權益，惟以少數股東擁有具約束力之責任及可作出額外投資以彌補虧損為限。

#### 金融工具

當集團個體成為金融工具合約之訂約方，金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債之公平值扣減。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括給予一家被投資公司貸款及應收附屬公司少數股東款項)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回金額增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該資產原未確認減值之已攤銷成本。

#### 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為指定或不分類為按公平值計入溢利或虧損的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生工具。

至於並無活躍市場報價且公平值未能可靠計量之可供銷售股本投資，於首次確認後之每個結算日，按成本減任何已確定之減值虧損計量。倘有客觀憑證顯示資產出現減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損之數額乃按照資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現之估計現金流量現值之差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

#### 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

目標公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按期／年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所載溢利有別，此乃由於前者不包括其他期間／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。目標公司集團之即期應付稅項乃按結算日頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指按綜合資產負債表負債法，就財務資料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確認。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）之其他資產及負債產生，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項按預期於償還負債或變賣資產之期間／年度適用之稅率計算。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項目有關之情況下，遞延稅項則亦於股本中處理。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

有關未來之主要假設，以及於結算日之估計不確定因素的其他主要來源，均具有對下一財政年度資產及負債賬面值造成主要調整之重大風險，現論述如下。

##### 給予一家被投資公司貸款之可收回程度

估計給予一家被投資公司貸款之可收回程度時，須利用管理層之判斷及估計。公平值之計算要求目標公司集團估計來自貸款之預期未來現金流量及合適貼現率。倘有關預測有別於原有估計，則有關差異將對有關期間／年度之貸款賬面值及損益表造成影響。

#### 5. 財務風險管理

由於主要資產及負債均以目標公司功能貨幣港元列值，故目標公司集團面對之貨幣風險極低。

目標公司集團之主要信貸風險乃關於給予一家被投資公司之貸款。目標公司集團亦於各結算日透過取得被投資公司進行之項目之財務表現審閱貸款之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠撥備。就此，目標公司唯一董事認為目標公司集團之信貸風險已大為減低。

#### 6. 期間／年度業績

成立費用及核數師酬金由最終控股公司承擔。唯一董事認為最終控股公司於有關期間為目標公司承擔之其他開支並不重大。

於有關期間概無已付或應付目標公司集團任何董事及僱員之酬金。

由於目標公司集團並無任何須繳納所得稅之應課稅溢利，故並無於財務資料就所得稅計提撥備。

由於目標公司集團於有關期間內並無溢利或虧損，故並無呈列稅項對賬。

## 7. 可供銷售投資

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	於 二零零五年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元
非上市股份	1	1	1
給予一家被投資公司貸款之 公平值調整(附註8)	19,617	59,170	80,752
	<u>19,618</u>	<u>59,171</u>	<u>80,753</u>

上述非上市股份佔一家於英屬處女群島註冊成立之私人實體所發行的非上市股本證券之40%股本投資。該私人實體為 Richbo Enterprises Limited，主要從事投資控股業務。由於目標公司唯一董事認為有若干重大合理之公平值估計使有關投資之公平值不能可靠計量，故該等投資於各結算日按成本值減減值計量。

目標公司唯一董事認為，由於目標公司集團於管理被投資公司方面並無任何重大影響力及無權對有關管理行使影響力，故該等投資並無分類為聯營公司。

## 8. 給予一家被投資公司貸款

貸款為無抵押、免息，且不會於各結算日起計十二個月內要求償還。故有關款項列為非流動。

於初步確認時及其後之各結算日，免息貸款乃按利用實際利率法釐定之攤銷成本計量。自二零零四年九月九日(註冊成立之日期)至二零零四年十二月三十一日期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年四月三十日止各四個月，每批已墊付貸款之實際利率分別為5.06%、6.11%、5.08%及7.81%。對免息貸款公平值之調整乃計入於上文附註7所述之可供銷售投資。

該筆款項於各結算日之公平值與其賬面值相若，而有關公平值乃使用於結算日之現行市場利率現估計未來現金流入之現值釐定。

## 9. 應收附屬公司少數股東之款項

款項為無抵押、免息及按要求償還。

於各結算日，結存之公平值與其賬面值相若。

## 10. 股本

	股份數目	金額 美元
每股面值1美元之普通股		
法定股本：		
於二零零四年九月九日(註冊成立日期)、 二零零四年十二月三十一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年四月三十日	50,000	50,000
已發行及繳足股本：		
於二零零四年九月九日(註冊成立日期)、 二零零四年十二月三十一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年四月三十日已發行之股份	100	100
相等於		780港元

#### 11. 最終控股公司貸款

貸款為無抵押、免息，且不會於各結算日起計十二個月內要求償還。故有關款項列為非流動。

於初步確認時及其後之各結算日，免息貸款乃按利用實際利率法釐定之攤銷成本計量。自二零零四年九月九日(註冊成立之日期)至二零零四年十二月三十一日期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年四月三十日止各四個月，每批已墊付貸款之實際利率分別為5.06%、6.11%、5.08%及7.81%，而於二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年四月三十日之應歸利息指確認最終控股公司貸款時視作來自最終控股公司之貢獻。

於各結算日，款項之公平值乃根據利用結算日之現行市場利率貼現之估計未來現金流出現值釐定，且與其賬面值相約。

#### 12. 關連人士交易

有關期間內並無訂立任何重大關連人士交易，惟於各結算日應收／應付關連人士之結存除外。

#### 13. 分類資料

目標公司集團從事投資控股，而其資產及負債主要位於澳門。

#### 14. 主要非現金交易

於有關期間及截至二零零五年四月三十日止四個月，目標公司集團並無任何銀行戶口及現金交易，故並無編製綜合現金流量表。除於有關期間及截至二零零五年四月三十日止四個月直接墊付予一家被投資公司之最終控股公司免息貸款49,872,000港元、94,128,000港元、47,989,000港元及15,728,000港元外，目標公司集團並無任何其他非現金交易。

#### 15. 或然負債

於二零零六年四月三十日，目標公司集團並無或然負債。

#### 16. 結算日後事項

二零零六年四月三十日後並無發生任何重大事項。

### B. 董事酬金

目標公司集團於有關期間概無已付或應付目標公司唯一董事之酬金。

### C. 結算日後財務報表

目標公司集團任何成員公司概無就二零零六年四月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

大同集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零六年八月二十一日

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文所載資料僅供闡述之用，並不構成大同集團有限公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行（香港執業會計師）所編製本通函附錄二所載之會計師報告之一部分。

大同集團有限公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）隨附之未經審核備考財務資料經已編製，以闡述本集團建議收購 Jumbonet International Profits Limited（「目標公司」）及其附屬公司（「目標公司集團」）全部權益（「收購事項」）之影響。詳情載於本通函「董事會函件」一節內。

為提供額外財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表已根據本集團於二零零五年十二月三十一日及目標公司集團於二零零六年四月三十日之經審核綜合資產負債表（摘錄自本通函附錄一及二）編製。未經審核備考綜合資產負債表乃假設收購事項已於二零零五年十二月三十一日完成而編製。

為提供額外財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表已根據截至二零零五年十二月三十一日止年度本集團之經審核綜合收益表及綜合現金流量表以及目標公司集團之經審核綜合收益表（摘錄自本通函附錄一及二）編製。未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表乃假設收購事項已於二零零五年一月一日完成而編製。

未經審核備考財務資料僅供說明而編製。基於其性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於二零零五年十二月三十一日或任何未來日期後之財務狀況，以及所呈列期間或任何未來期間之業績及現金流量。

## (i) 未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 收益表 千港元	目標公司 集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 收益表 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴大 集團 千港元
收入	97,495	—	—		97,495
直接成本	(89,588)	—	—		(89,588)
毛利	7,907	—	—		7,907
其他收入	6,914	5,026	—		11,940
銷售及推銷成本	(3,112)	—	—		(3,112)
行政費用	(11,584)	—	—		(11,584)
有關應收貿易賬款及 其他應收款項之 已確認減值虧損	(521)	—	—		(521)
有關應收貿易賬款及 其他應收款項之已確認 減值虧損之撥回	542	—	—		542
持作出售之資產 調整至公平值扣除 出售成本所產生之 減值虧損	(74,879)	—	—		(74,879)
財務費用	(994)	(5,026)	(6,117)	2及6	(12,137)
出售附屬公司之收益	5,289	—	—		5,289
投資物業之公平值收益	52	—	—		52
分佔一家聯營公司業績	(116)	—	—		(116)
有關一家聯營公司之 權益減值虧損	(1,430)	—	—		(1,430)
除稅前虧損	(71,932)	—	(6,117)		(78,049)
稅項	(1,518)	—	—		(1,518)
本年度虧損	(73,450)	—	(6,117)		(79,567)

## (ii) 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零零五年 十二月 三十一日 之經審核 綜合資產 負債表 千港元	目標公司 集團於 二零零六年 四月 三十日之 經審核 綜合資產 負債表 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴大 集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	17,000	—	—		17,000
物業、廠房及設備	776	—	—		776
可供銷售之投資	—	80,753	224,195	1	304,948
給予一家被投資公司之貸款	—	120,282	—		120,282
已付租約按金	71,292	—	—		71,292
收購附屬公司已付之按金	10,000	—	—		10,000
	<u>99,068</u>	<u>201,035</u>	<u>224,195</u>		<u>524,298</u>
<b>流動資產</b>					
應收貿易賬款及 其他應收款項	2,814	—	—		2,814
應收附屬公司少數股東款項	—	2	—		2
銀行結存及現金	199,936	—	(129,852)	1b及3	70,084
	<u>202,750</u>	<u>2</u>	<u>(129,852)</u>		<u>72,900</u>
分類為持作出售之資產	38,466	—	—		38,466
	<u>241,216</u>	<u>2</u>	<u>(129,852)</u>		<u>111,366</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及 其他應付款項	1,722	—	—		1,722
融資租約承擔	127	—	—		127
承兌票據	—	—	4,545	1	4,545
未申領股息	19	—	—		19
	<u>1,868</u>	<u>—</u>	<u>4,545</u>		<u>6,413</u>
分類為持作出售之 資產之相關負債	13,294	—	—		13,294
	<u>15,162</u>	<u>—</u>	<u>4,545</u>		<u>19,707</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>226,054</u>	<u>2</u>	<u>(134,397)</u>		<u>91,659</u>
	<u>325,122</u>	<u>201,037</u>	<u>89,798</u>		<u>615,957</u>

	本集團於 二零零五年 十二月 三十一日 之經審核 綜合資產 負債表 千港元	目標公司 集團於 二零零六年 四月 三十日之 經審核 綜合資產 負債表 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴大 集團 千港元
<b>股本及儲備</b>					
股本	30,000	1	4,799	1a及3	34,800
股份溢價	—	—	49,148	3	49,148
其他儲備	—	60,565	(60,565)	1a	—
可換股債券之股本部分	—	—	42,444	5	42,444
保留溢利	284,706	—	—		284,706
	<u>314,706</u>	<u>60,566</u>	<u>35,826</u>		<u>411,098</u>
股本持有人應佔股本	314,706	60,566	35,826		411,098
少數股東權益	—	20,189	56,049	1	76,238
	<u>—</u>	<u>20,189</u>	<u>56,049</u>		<u>76,238</u>
<b>股本總額</b>	<u>314,706</u>	<u>80,755</u>	<u>91,875</u>		<u>487,336</u>
<b>非流動負債</b>					
融資租約承擔	366	—	—		366
已收租約按金	10,050	—	—		10,050
最終控股公司貸款	—	120,282	(120,282)	1及4	—
應付附屬公司少數股東款項	—	—	30,071	4	30,071
承兌票據	—	—	26,178	1	26,178
可換股債券	—	—	61,956	5	61,956
	<u>10,416</u>	<u>120,282</u>	<u>(2,077)</u>		<u>128,621</u>
	<u>325,122</u>	<u>201,037</u>	<u>89,798</u>		<u>615,957</u>

## (iii) 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目標公司 集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度之綜合 現金流量表 千港元 (附註8)	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
<b>經營業務</b>					
除稅前(虧損)溢利	(71,932)	—	(6,117)	2及6	(78,049)
就下列各項之調整：					
存貨撥備	45	—	—		45
折舊及攤銷	6,825	—	—		6,825
投資物業之公平值收益	(52)	—	—		(52)
財務費用	994	5,026	6,117	2及6	12,137
出售附屬公司權益之收益	(5,289)	—	—		(5,289)
出售物業、廠房及 設備之收益	(21)	—	—		(21)
有關一家聯營公司之權益 減值虧損	1,430	—	—		1,430
有關應收貿易賬款及 其他應收款項之 已確認減值虧損	521	—	—		521
調整至公平值扣除出售 成本所產生之減值虧損	74,879	—	—		74,879
利息收入	(5,789)	(5,026)	—		(10,815)
有關應收貿易賬款及其他 應收款項之已確認減值 虧損之撥回	(542)	—	—		(542)
分佔一家聯營公司業績	116	—	—		116
營運資金變動前經營 業務現金流量	1,185	—	—		1,185
存貨減少	161	—	—		161
應收貿易賬款及其他 應收款項及按金減少	43,403	—	—		43,403
應付客戶合約工程款項減少	(9,528)	—	—		(9,528)
應付貿易賬款及其他應付 款項、租約按金及 已收保證金減少	(3,389)	—	—		(3,389)
經營業務產生現金淨額	31,832	—	—		31,832
已付香港利得稅	(365)	—	—		(365)
經營業務所得現金淨額	31,467	—	—		31,467

	本集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目標公司 集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度之綜合 現金流量表 千港元 (附註8)	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
<b>投資活動</b>					
已收利息	5,787	—	—		5,787
購入投資物業	(16,948)	—	—		(16,948)
購入物業、廠房及設備	(362)	—	—		(362)
出售物業、廠房及 設備所得款項	21	—	—		21
收購附屬公司	—	—	(183,800)	1b	(183,800)
出售附屬公司(已扣除所出售 之現金及現金等值項目)	525,217	—	—		525,217
收購附屬公司已付之按金	(10,000)	—	—		(10,000)
<b>投資活動所得(所用) 現金淨額</b>	<b>503,715</b>	<b>—</b>	<b>(183,800)</b>		<b>319,915</b>
<b>融資活動</b>					
已付股息	(1)	—	—		(1)
發行股份所得款項	—	—	53,948	3	53,948
已付利息	(4,172)	—	—		(4,172)
償還借款	(338,046)	—	—		(338,046)
償還融資租約承擔	(45)	—	—		(45)
<b>融資活動(所用)所得現金</b>	<b>(342,264)</b>	<b>—</b>	<b>53,948</b>		<b>(288,316)</b>
<b>現金及現金等值項目</b>					
增加(減少)淨額	192,918	—	(129,852)		63,066
年初之現金及現金等值項目	12,863	—	—		12,863
年終之現金及現金等值項目	205,781	—	(129,852)		75,929
<b>現金及現金等值項目結存分析</b>					
銀行結存及現金	205,781	—	(129,852)		75,929

附註：

經擴大集團之備考財務資料調整包括：

- (1) 就呈列備考資產負債表而言，本集團收購目標公司集團一事已假設於二零零五年十二月三十一日完成，並經參考目標公司集團於二零零六年四月三十日之資產淨值：

	千港元	千港元
所收購目標公司集團股本持有人應佔資產淨值(附註1a)		60,566
可供銷售投資之公平值變動		224,195
少數股東權益應佔可供銷售投資公平值變動		(56,049)
		<hr/>
用於收購目標公司全部權益及該附屬公司75% 實際權益之代價		228,712
已轉讓至本公司之應付賣方貸款之公平值(附註1c)		90,211
		<hr/>
總代價		318,923
		<hr/> <hr/>
代價支付方式：		
現金(附註1b)		183,800
承兌票據	50,000	
減：公平值調整	(19,277)	30,723
		<hr/>
可換股債券		104,400
		<hr/>
		318,923
		<hr/> <hr/>

- (a) 即抵銷股本780港元及其他儲備60,565,000港元。
- (b) 現金代價指181,600,000港元之收購成本及收購事項所產生之2,200,000港元之估計專業費用。
- (c) 即於二零零六年四月三十日之待售貸款144,000,000港元，減去計及利用通行市場利率貼現之估計未來現金流出後作出53,800,000港元之公平值調整。
- (2) 即抵銷目標公司就轉讓至本公司之待售貸款而應付本集團之應歸利息開支3,770,000港元。
- (3) 為撥付收購事項，前控股股東 Top Synergy Associates Limited 已安排一項先舊後新配售及認購，按每股0.116港元配售及認購480,000,000股股份。本公司收取之所得款項淨額為53,948,000港元。本公司之股本已增加4,800,000港元，而配售所產生之股份溢價為49,148,000港元。本公司已動用配售產生之全部所得款項進行收購事項，因此收購事項直接應佔之調整將計入經擴大集團之備考財務資料。有關詳情已載於二零零六年八月十五日刊發之公佈。
- (4) 目標公司之最終控股公司為賣方，並於收購事項前為該附屬公司之少數股東。誠如載於附錄二之目標公司集團會計師報告A節所述，於二零零六年四月三十日之最終控股公司貸款為120,282,000

港元。部份貸款為上文附註1(c)所列轉讓至本公司之待售貸款。貸款餘額30,071,000港元繼續由該附屬公司承擔。有關調整為於完成收購事項後將有關貸款重新分類為應付該附屬公司少數股東之款項。

- (5) 可換股債券為合成財務工具（包括金融負債及股本部份），分為42,444,000港元之股本部份及61,956,000港元之負債部份（根據同等非可換股貸款按於結算日之通行市場利率貼現之估計未來現金流出之現值釐定），指向可換股債券持有人發放現金之合約責任之公平值。
- (6) 即截至二零零五年十二月三十一日止年度，承兌票據之實際利息為3,072,000港元（以年利率10厘計算）及可換股債券之實際利息為6,815,000港元（以年利率11厘計算）。可換股債券之實際利率乃參照獨立估值師作出之評估（構成本公司釐定承兌票據實際利率之基準）而釐定。
- (7) 除上文附註1至5外，僅承兌票據及可換股債券之實際利息預期會對本集團有持續影響。
- (8) 誠如附錄二所載目標公司集團之會計師報告A節附錄14所述，由於目標公司集團於有關期間並無任何銀行賬戶及現金交易，故並無編製綜合現金流量表。除最終控股公司於有關期間直接墊付予一家被投資公司之免息貸款外，目標公司集團並無任何主要非現金交易。所示金額指於截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表入賬之非現金項目之影響。

# Deloitte.

## 德勤

### 未經審核備考財務資料之會計師報告 致大同集團有限公司董事

吾等就大同集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。該等資料由董事編製，僅供闡釋之用，以提供有關建議收購 Jumbonet International Limited 及其附屬公司全部權益（「收購事項」）可能對所呈報財務資料構成影響之資料，以供載入日期為二零零六年八月二十一日之通函（「該通函」）附錄三。編製未經審核備考財務資料之基準載於該通函第81至88頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料於過往作出之任何報告，除對於報告發出當日獲發該等報告之人士以外，吾等概不負責。

#### 意見之基準

吾等已參照香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函之備考財務資料之會計師報告」工作。吾等之工作主要包括與原有文件比較未經調整財務資料，考慮支持有關調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項委聘並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充份之憑證，以合理確定貴公司董事是否已按所列基準妥為編撰該等未經審核備考財務資料、有關基準是否與貴集團之會計政策貫徹一致以及調整對於根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言是否恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事作出之判斷及假設而編製，僅供闡釋用途，而由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料不一定確保或表示日後將會發生任何事項，亦不表示：

- 經擴大集團於二零零五年十二月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零五年十二月三十一日止年度或日後任何期間之業績及現金流量。

### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所列基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零六年八月二十一日

### 3. 債務

#### 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六月三十日，經擴大集團有未償還有抵押融資租賃承擔400,000港元、來自賣方之無抵押借貸（亦無擔保）60,000,000港元及無抵押銀行借貸1,500,000港元。

#### 抵押

於二零零六年六月三十日，本集團為數約3,300,000港元之銀行融資由本集團之固定及浮動資產作抵押。於二零零六年六月三十日，該等已質押資產之賬面值為64,000,000港元。

於二零零六年六月三十日，本集團於一間銀行存入為數56,900,000港元之定期存款，以向兩名業主提供銀行擔保，有關金額相等於本集團根據租賃協議應付之12個月租金。

於二零零六年六月三十日，為數約400,000港元之融資租約以本公司附屬公司Diamond Sparkling Limited賬面值為500,000港元之固定資產作抵押。

#### 或然負債

於二零零六年六月三十日，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，而估計該項工程將於二零零六年底前竣工。
- (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；及

- (c) 本公司向多名主要承包商(為獨立第三方)提供為數約4,400,000港元之公司擔保,以確保其前附屬公司於若干ALC磚塊項目履行責任。此等前附屬公司之買方已承諾於二零零六年三月三十一日完成出售前附屬公司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。本公司將會要求買方儘快解除該公司擔保。

#### 免責聲明

除上述者及集團內公司間負債外,於二零零六年六月三十日營業時間結束時,經擴大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,自二零零六年六月三十日以來,經擴大集團之債務及或然負債並無重大變動。

#### 4. 營運資金

董事認為,經計及經擴大集團之內部資源及所有現時可動用之信貸融資後,根據下列基準,經擴大集團將具備足夠營運資金,以應付本通函日期起計12個月期間之即時需要:

- 本公司將於可換股債券之到期日(即發行可換股債券日期起計五年)贖回可換股債券之未償還本金額,而本公司認為其將不會於本通函日期起至到期日止期間任何時間提早贖回可換股債券;及
- 本公司將根據承兌票據之條款所載之到期日償還承兌票據,而本公司將不會於各承兌票據之到期日前提早償還承兌票據。

以下為獨立估值師中證評估有限公司就該酒店於二零零六年五月二十九日之估值所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



**GRANT SHERMAN APPRAISAL LIMITED**

香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心9樓  
904室

敬啟者：

關於：對澳門蓮花海濱大馬路 (Avenida Marginal Flor de Lotus) A1區、鄰近 Ratunda do Dique Oeste Cotai 之第一期發展項目之估值

吾等遵照閣下給予吾等之指示，對大同集團有限公司 (以下稱為「貴公司」) 或其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 將收購於澳門之上述物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零六年五月二十九日之市值之意見。

吾等已根據市值對物業權益進行估值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指物業於估值日經適當推銷後，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。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業及在並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營經營、管理協議或任何類似安排，以抬高物業權益之價值。

經諮詢客戶後，吾等已按市場上可提供之銷售個案及按未來營運潛力之淨收入撥充資本以及可能達致之營業額為基準對物業權益進行估值。吾等已就物業支銷備抵並已就該物業之可收回潛在收入計提撥備。該物業之酒店部分已透過將淨經營溢利撥充資本列作持續經營酒店業務進行估值。

物業登記局方面未能提供有關該物業之土地查冊記錄，因此土地租用狀況及擁有權資料乃根據由土地工務運輸局編製之官方憲報第49/2004號為準。吾等並未審閱文件正本以核實所有權及產權負擔，或確定吾等所獲之副本可能未有包括之任何租約修訂是否存在。吾等並未審閱文件正本以核實澳門物業權益之現時業權，或物業權益或任何租賃修訂可能附帶之

任何重大負擔。於估值過程中，吾等依賴 貴公司所提供之資料，並假設物業業主擁有可強制執行之業權，並可自由及不受阻礙地使用、佔有、出讓或轉讓該物業。

就該物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之所有規定，以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)之規定。

吾等很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納由 貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通知、地役權、租期、佔用詳情、租用、地盤及建築面積等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真確性及準確性，而吾等倚賴發出指示之人士確認所提供資料概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。載於估值證書之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲之文件及租約所載之資料提供，因此僅為約數。

吾等曾視察所估物業之外貌，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，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對其任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮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，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

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  
中證評估有限公司  
房地產部助理董事  
黎玉燕  
MRICS MHKIS RPS  
謹啟

附註：黎玉燕女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、及產業測量部之註冊專業測量師，於中國、香港、澳門及亞洲地區物業估值方面擁有逾五年經驗。

二零零六年八月二十一日

## 估值證書

## 貴集團將就投資用途而收購位於澳門之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 五月二十九日 現況下之資本值 (港元)
位於澳門蓮花 海濱大馬路 (Avenida Marginal Flor de Lotus) A1區、 鄰近 Rotunda do Dique Oeste Cotai 之第一期發展項目	該物業包括一幅大致上為三角形、 地盤面積約36,640平方米之土地。  發展項目分為兩個階段進行。第一期 包括一幢十二層高酒店大樓、一 幢四層高博彩場大樓、一幢四層高 娛樂大樓及一幢六層高停車場大 樓，已於二零零六年五月落成。  第二期擬興建一幢總建築面積約 20,000平方米之服務式公寓大樓。  該酒店大樓將屬五星級酒店，大約 設有318間客房，並將設有餐廳、酒 吧、舞廳、宴會廳、零售店、理髮 店、遊泳池等。  博彩場大樓內設公眾博彩廳、貴賓 房、餐廳、24間貴賓套房及停車位。  娛樂大樓內設美容按摩中心、夜總 會、卡拉OK、餐廳、健身房、兒童 遊樂場、遊戲室等。  停車場大樓包括280個停車位。  四幢大樓(第一期)之總建築面積如 下：	該物業現以商用名稱「Grand Waldo Complex」經營集酒 店、博彩場及娛樂場於一身 之綜合式度假村。	3,028,500,000
	大樓	總建築面積 (平方米)	
	酒店	23,121.55	
	博彩場	44,593.40	
	娛樂	22,637.25	
	停車場	11,440.00	
	總計	<u>101,792.20</u>	
	該物業根據一項澳門政府租賃特許 合約持有，自二零零四年五月五日 起計為期二十五年，可再續期十 年。		
	每年之地租為402,400澳門元，將每 五年修訂一次。		

## 附註：

- (i) 根據由土地工務運輸局刊發之官方憲報第49/2004期，該土地已授予大中華有限公司作商業及康樂用途。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就本集團之物業權益於二零零六年六月三十日之估值所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

## 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：對九龍馬頭圍道37－39號紅磡商業中心地庫80號、81號、93號單位、咖啡店及80A號單位之估值

吾等遵照大同集團有限公司（「貴公司」）之指示，對上述物業（「該物業」）之權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零六年六月三十日（「估值日」）之價值之意見。

### 估值基準

吾等之物業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」。

### 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，並經參考市場上可資比較銷售交易。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。

## 限制條件

吾等之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，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該物業之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，以核實該物業之建築面積是否正確，惟已假設發展商之銷售小冊子所示面積屬正確無誤。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

二零零六年八月二十一日

謝偉良先生為註冊專業測量師，擁有超過十四年評估香港、中國及亞太區物業之經驗。謝先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員，並為中國合資格房地產評估師。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下之市值
九龍 馬頭圍道37-39號 紅磡商業中心 地庫80號、81號、 93號單位、咖啡店及 80A號單位。	紅磡商業中心包括兩幢建於商業平 台上之高建辦公大樓。該物業包括 於四層高商業平台地庫之四個商用 單位及一家咖啡店，於一九八二年 落成。	該物業現時空置	17,000,000港元
九龍海旁地段第40號 O段餘段184份 之12841份。	該物業之總建築面積為9,056平方呎 (841.32平方米)。	該物業乃根據一份政府租契持有， 為期75年，可由一八九七年九月十 五日起續期75年。該地段之每年政 府差餉為531,378.00港元。	

附註：該物業之註冊業主為振佳有限公司(本公司之全資附屬公司)，乃透過日期為二零零五年十一月三十日之契約備忘錄第05121300940031號註冊。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團之資料。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. 股本

法定	港元
<u>5,000,000,000</u> 股股份	<u>50,000,000</u>
<b>已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足</b>	
3,480,000,000 股於最後可行日期已發行股份	34,800,000
900,000,000 股根據行使可換股債券附有之 兌換權將予配發及發行之股份	9,000,000
<u>4,380,000,000</u> 股股份	<u>43,800,000</u>

## 3. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，概無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、相關股份或債券中，擁有或被當作擁有(i)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或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載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或淡倉。

### (b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉之人士和主要股東

於最後可行日期，據董事所知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於股份或相關股份中，擁有或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文列作須

向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可於任何情況下在經擴大集團任何成員公司股東大會投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益：

(i) 於普通股之好倉：

股東名稱／姓名	身份	所持股份數目	佔全部 已發行 股本百分比
Ever Achieve (附註1)	實益擁有人	1,011,615,665	29.07%
中國星集團有限公司 (附註4)	受控制法團權益	723,140,000	20.78%
Equity Capital Group Limited (附註2)	實益擁有人	311,615,664	8.95%
蘇耀明 (附註2)	受控制法團權益	311,615,664	8.95%
林鳳儀 (附註2)	配偶權益	311,615,664	8.95%
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd. (附註5)	實益擁有人	178,200,000	5.12%
DKR Capital Inc. (附註5)	受控制法團權益	178,200,000	5.12%
DKR Oasis Management Company LP (附註5)	投資經理	178,200,000	5.12%
Oasis Management Holdings LLC (附註5)	受控制法團權益	178,200,000	5.12%
DKR Capital Partners LP (附註5)	受控制法團權益	178,200,000	5.12%
DKR Management Co. Inc. (附註5)	受控制法團權益	178,200,000	5.12%
賣方 (附註3)	實益擁有人	900,000,000	25.86%
馮浩森 (附註3)	受控制法團權益	900,000,000	25.86%
王家美 (附註3)	配偶權益	900,000,000	25.86%

附註：

1. Ever Achieve 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。
2. 林鳳儀女士為蘇耀明先生 (Equity Capital Group Limited 之實益擁有人) 之配偶。
3. 根據證券及期貨條例，賣方就行使可換股票據所附兌換權後須向其配發及發行之股份數目而被視為於本公司股本中擁有權益。王家美女士為馮浩森先生 (賣方之實益擁有人) 之配偶。
4. 中國星集團有限公司被視為於其全資附屬公司 Classical Statue Limited 持有之723,140,000股股份中擁有權益。
5. 據董事所知及所悉，該等公司乃同一集團旗下之公司，並根據證券及期貨條例於同一時間作出權益通知。

(ii) 於經擴大集團成員公司股份之好倉：

公司名稱	主要股東名稱	佔股權百分比
該附屬公司	賣方	25%

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後可行日期，除董事及本公司主要行政人員外，有任何人士於股份或相關股份（包括就該資本而言的購股權的任何權益）中，擁有或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部列作須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可於任何情況下在經擴大集團任何成員公司股東大會投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益。

#### (c) 董事於競爭業務、合約及資產之權益

於最後可行日期：

- (i) 董事或彼等各自之聯繫人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；
- (ii) 董事概無於經擴大集團任何成員公司所訂立而於最後可行日期仍然有效，且就經擴大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；及
- (iii) 董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

#### 4. 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服務合約（不包括將於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

#### 5. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團牽涉於以下訴訟：

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之資料，而本公司被指稱知悉或妄顧該等資料是否屬虛假或誤導。本公司對該檢控作出不認罪的答辯，而審訊日期尚未由法庭釐定。

除上述者外，經擴大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，經擴大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。

## 6. 重大合約

除下文所披露者外，經擴大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（並非在經擴大集團日常業務中訂立之合約）：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 獨立第三方 Choice Master Investments Limited (「Choice Master」) (作為賣方)、本公司全資附屬公司 Newton Luck Limited (作為買方) 與 Choice Master 唯一及實益股東兼董事楊銘光先生 (作為擔保人) 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；
- (d) 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 Sparkling Limited (作為買方) 同意購入，而美國通用金融 (香港) 有限公司 (作為賣方) 同意出售位於香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心地庫咖啡店、80A號、80號、81號及93號單位之物業，代價為16,100,000港元；
- (e) Daido (BVI) Limited (作為賣方) 與 Noble Star Pacific Limited (作為買方) 就按總代價25,000,000港元買賣 Daido Building Materials Limited、Daido Home International (B.V.I.) Limited、Daido Home International Limited 及營通香港有限公司各自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；

- (f) 認購事項之協議；及
- (g) 協議。

就董事所悉、所信及所知，目標公司集團於緊接最後可行日期前兩年並無訂立任何重大合約。

## 7. 專家資格及同意書

德勤•關黃陳方會計師行、中證評估有限公司、永利行評值顧問有限公司及力圖律師事務所已就刊發本通函各自發出同意書，表示同意按現有形式及涵義轉載其意見、函件或建議及／或引述其名稱，迄今並無撤回同意書。

以下為名列於本通函或於本通函提供或引述其意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中證評估有限公司	專業估值師
永利行評值顧問有限公司	專業估值師
力圖律師事務所	澳門法律顧問

德勤•關黃陳方會計師行、中證評估有限公司、永利行評值顧問有限公司及力圖律師事務所各自並無擁有任何股份或本集團任何成員公司股份或可認購或指派他人認購股份或本集團任何成員公司股份之任何權利(不論可依法執行與否)。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 9. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期止期間一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述專家之同意書；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行所編製有關目標公司集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行發出有關經擴大集團未經審核備考財務資料之函件，全文載於本通函附錄三；
- (f) 中證評估有限公司所編製有關該酒店之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 永利行評值顧問有限公司所編製有關本集團物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；及
- (i) 本公司刊發日期為二零零六年五月十六日內容關於支付首期按金之須予披露交易之通函。

**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)

茲通告大同集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年九月四日(星期一)上午十時假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座1-3號宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司 Grand Decade Enterprises Limited 作為買方、Ever Apollo Limited (「Ever Apollo」) 作為賣方及馮浩森先生作為擔保人就買賣 Jumbonet International Profits Limited (「Jumbonet」) 股本中100股每股面值1.00美元之股份及 Jumbonet 欠負 Ever Apollo 之股東貸款(總代價為336,000,000港元)所訂立日期為二零零六年五月二十九日之有條件買賣協議(「協議」，經於二零零六年八月十五日訂立之補充協議所補充)(註有「A」字樣之協議副本及註有「B」字樣之日期為二零零六年八月十五日之補充協議副本已提呈本大會，並由大會主席簽署，以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)進行一切彼等全權酌情認為必需或適宜之行動及事宜及簽立一切相關文件文件，致使協議及據此擬進行之交易實行及/或生效；
- (c) 謹此批准本公司根據協議及據此擬進行之交易之條款及條件發行本金額為104,400,000港元之可換股債券(「可換股債券」)；及
- (d) 謹此授權任何一名或多名董事採取一切彼等認為必需或適宜之步驟，致使發行可換股債券實行及/或生效，包括但不限於配發及發行900,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之股份(可能須於行使可換股債券隨附之兌換權後發行)。」

# 股東特別大會通告

承董事會命  
大同集團有限公司  
主席  
馮華高

香港，  
二零零六年八月二十一日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

總辦事處及香港主要  
營業地點：  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西座  
19樓1906室

## 附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之本公司股東，均可委派一名或多名人士作為代表，代其出席會議，並根據本公司之章程細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會以代表股東。倘委任超過一名受委代表，則有關委任須指明各名獲委任之有關代表涉及之股份數目及類別。
2. 附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格須按該表格所印指示填妥及簽署連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港中環交易廣場二座311-312室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會及於會上投票。
3. 屬任何股份之聯名持有人，其中任何一名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊就該等股份排名首位之持有人方有權投票。

\* 僅供識別