

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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名下所有中國海澱集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

非常重大出售

— 建議資產交易

中國海澱集團有限公司之財務顧問



華富嘉洛企業融資有限公司

中國海澱集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年九月十五日星期五下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店三樓怡禮閣一廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第169頁至第170頁。不論閣下能否出席該大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，並無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

二零零六年八月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團財務資料	20
附錄二 — 冠城集團財務資料	96
附錄三 — 經重組集團未經審核備考財務資料	141
附錄四 — 京冠集團物業評估	151
附錄五 — 一般資料	163
股東特別大會通告	169

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「資產交易」	指	根據資產交易協議或經修訂資產交易協議（視乎情況而定），Starlex向冠城轉讓京冠全部已發行股本，而冠城向Starlex配發及發行代價股份
「資產交易協議」	指	Starlex與冠城於二零零六年七月十九日就資產交易訂立的協議，已被經修訂資產交易協議完全取代
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「北京海澱」	指	北京海澱科技園建設股份有限公司，於中國成立的公司
「北京海開」	指	北京海開房地產集團公司，根據中國法例成立的公司
「董事會」	指	董事組成的董事會
「冠城」	指	冠城大通股份有限公司，其股份在中國上海交易所上市
「冠城集團」	指	冠城及其附屬公司
「冠城大通機電」	指	冠城大通機電分公司，於中國註冊成立，為冠城的全資附屬公司
「冠城股份」	指	冠城已發行股本中每股1.00元人民幣（約等於0.96港元）的普通股
「商業設施」	指	北京市海澱區商業設施建設經營公司，根據中國法例成立的公司
「本公司」	指	中國海澱集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市

釋 義

「完成」	指	根據經修訂資產交易協議的條款完成資產交易
「條件」	指	經修訂資產交易協議所載完成的先決條件
「關連人士」	指	上市規則所定義者，而「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指	冠城向Starlex收購京冠全部已發行股本須付的代價
「代價股份」	指	根據經修訂資產交易協議配發及發行予Starlex的冠城股份
「董事」	指	本公司之董事
「依波精品」	指	依波精品(深圳)有限公司，於中國註冊成立，為本公司的全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以便股東可考慮及酌情批准經修訂資產交易協議及有關的交易
「福建豐榕」	指	福建豐榕投資有限公司(前稱福州盈榕投資有限公司)，於中國成立的公司，分別由薛女士及陸女士擁有約68.5%及31.5%權益
「福州大通」	指	福州大通機電有限公司，於中國成立的中外合資公司，分別由冠城及本公司擁有51%及49%權益，而兩位股東的投票權相等
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「江蘇大通」	指	江蘇大通機電有限公司，於中國成立的中外合資公司，分別由冠城、清江及本公司擁有41.25%、33.75%及25%權益
「京冠」	指	北京京冠房地產開發有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「京冠集團」	指	京冠及其附屬公司鑫陽
「最後可行日期」	指	二零零六年八月二十八日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陸女士」	指	陸曉珺，福建豐榕的股東
「薛女士」	指	薛黎曦，福建豐榕的股東及非執行董事
「不受限制流通股份」	指	並無禁售期的冠城流通股份
「中國」	指	中華人民共和國
「清江」	指	江蘇清江電機股份有限公司，於中國成立的公司
「經重組集團」	指	完成後之本集團
「經修訂資產交易協議」	指	Starlex與冠城於二零零六年八月三日所訂立有關資產交易並完全取代資產交易協議的協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣，本通函所採用人民幣兌港元的匯率為1.04元人民幣=1.00港元

釋 義

「森帝木業」	指	森帝木業(深圳)有限公司,於中國註冊成立,為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份改革方案」	指	冠城的股份改革方案,於二零零六年一月將冠城的非流通股轉為流通股
「平方米」	指	平方米
「上海交易所」	指	上海證券交易所
「Starlex」	指	Starlex Limited,於英屬處女群島註冊成立的公司,為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鑫陽」	指	北京鑫陽房地產開發有限公司,於中國成立的公司,分別由京冠、李世強及林希擁有80%、12%及8%權益
「%」	指	百分比



CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

執行董事:

韓國龍先生 (主席)
王少蘭先生 (副主席)
商建光先生 (行政總裁)
石濤先生
林代文先生

註冊辦事處:

P.O.Box 309
Ugland House
South Church Street
Grand Cayman
Cayman Islands

非執行董事:

薛黎曦女士

主要營業地址:

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
27樓
2701-2705及2715-2716室

獨立非執行董事:

馮子華先生
鄺俊偉博士
李強先生

敬啟者:

非常重大出售

— 建議資產交易

緒言

於二零零六年七月二十七日宣佈,本公司全資附屬公司Starlex與在上海交易所上市之公司冠城於二零零六年七月十九日訂立資產交易協議,並於二零零六年八月三日進一步宣佈,Starlex與冠城訂立經修訂資產交易協議,完全取代資產交易協議。根據經修訂資產交易協議:

- (a) Starlex有條件同意出售而冠城有條件同意收購京冠全部已發行股本;及
- (b) 冠城有條件同意向Starlex配發及發行代價股份與支付現金作為代價。

董事會函件

根據經修訂資產交易協議，除下列各項外，資產交易協議規定的所有條款及條件維持不變：

- (a) 刪除有關冠城於二零零六年八月一日向現有股東發行紅股及派息前的代價付款條款規定；
- (b) 刪除有關一項已於經修訂資產交易協議日期前達成的資產交易協議先決條件，獲取冠城董事會批准資產交易協議及據此擬進行的交易的規定；
- (c) Starlex將與冠城其他股東擁有相同權利，即可於緊隨完成後獲取冠城累計溢利分派；及
- (d) 冠城於完成後將分佔京冠於經修訂資產交易協議所載自京冠估值參考日期翌日（即二零零六年六月一日）至完成日期期間的所有累計損益。

簽訂經修訂資產交易協議旨在(i)因應於二零零六年八月一日向冠城現有股東發行紅股及派付股息前尚未完成而確認冠城根據資產交易協議支付代價之條款調整；(ii)刪除資產交易協議一項已於經修訂資產交易協議日期前達成的先決條件；及(iii)澄清有關完成時本公司應佔冠城完成當時的累計溢利以及冠城應佔京冠於二零零六年六月一日至完成日期期間的溢利或虧損。

當完成時，Starlex將擁有經發行代價股份而擴大的冠城已發行股本約16.4%。

根據上市規則第14章規定，資產交易協議屬於本公司的「非常重大出售」，因此須獲股東批准。本公司將舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准經修訂資產交易協議及有關的交易。

本通函旨在向閣下提供有關資產交易之詳情及股東特別大會通告。

董事會函件

經修訂資產交易協議

日期

二零零六年八月三日

訂約方

- (1) Starlex；及
- (2) 冠城。

Starlex為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要業務為投資控股。

冠城為於中國上海交易所上市的公司。福建豐榕為冠城的單一最大股東，於最後可行日期擁有冠城已發行股本約28.5%權益。福建豐榕分別由薛女士及陸女士擁有約68.5%及31.5%權益。薛女士為本公司非執行董事，因此屬於本公司的關連人士。此外，薛女士及陸女士均為韓國龍先生的媳婦，而韓國龍先生為執行董事，與其妻子合共擁有控權股東Sincere View International Limited股權70%。因此，陸女士亦屬於本公司的關連人士。除上述者外，就董事所知，本公司並無關連人士擁有冠城的權益。薛女士及陸女士並無擁有本公司的權益。

福建豐榕擁有本公司已發行股本不足30%。此外，根據中國法例，薛女士及陸女士不會由於擁有冠城約28.5%間接權益而控制冠城及其附屬公司的董事會，因此薛女士及陸女士如不獲冠城其他股東支持，即無法委任冠城的董事。故此，冠城並非上市規則所指的本公司關連人士。薛女士為冠城董事而陸女士並無在冠城擔任職務。

冠城為福州大通（本公司的共同控制企業）的控權股東，亦為江蘇大通（本公司的聯繫人）的控權股東。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，冠城及其最終實益擁有人均具獨立身份，與本公司或本公司的關連人士並無關連。

董事會函件

內容

二零零六年八月三日，Starlex與冠城訂立經修訂資產交易協議：

- (a) Starlex有條件同意出售而冠城有條件同意收購京冠全部已發行股本；及
- (b) 冠城有條件同意向Starlex配發及發行代價股份與支付現金作為代價。

代價

代價為360,000,000元人民幣（約等於346,200,000港元），將由冠城以下列方式支付：

- (a) 約360,000,000元人民幣（約等於346,100,000港元）須於完成後60個工作天內按每股4.95元人民幣（約等於4.76港元）的發行價向Starlex配發及發行72,720,000股冠城股份的方式支付；而
- (b) 其餘36,000元人民幣（約等於34,615港元）須於完成後20個工作天內以現金支付。

二零零六年六月九日，冠城股東批准於二零零六年八月一日每持有10股冠城股份可獲發行1.5股冠城股份及派發現金股息0.167元人民幣（約等於0.161港元）。就上述發行紅股及派發股息的影響作出調整前每股代價股份的初步發行價為5.71元人民幣（約等於5.49港元）。

每股代價股份的最初發行價5.71元人民幣（約等於5.49港元）乃基於每股冠城股份截至二零零六年七月十八日（即冠城董事會批准建議資產交易的日期）前20個交易日的平均收市價5.71元人民幣（約等於5.49港元）釐定。每股代價股份的發行價5.71元人民幣（約等於5.49港元）：

- 較二零零六年七月十七日（即冠城股份暫停買賣以待發出有關批准資產交易的冠城董事會決議的公佈前最後交易日）每股冠城股份收市價6.41元人民幣（約等於6.16港元）折讓約10.9%；
- 較截至及包括二零零六年七月十七日止10個交易日每股冠城股份平均收市價5.83元人民幣（約等於5.61港元）折讓約2.1%；及

董事會函件

- 較截至及包括二零零六年七月十七日止30個交易日每股冠城股份平均收市價5.70元人民幣（約等於5.48港元），溢價約0.2%。

代價360,000,000元人民幣（等於346,200,000港元）較所佔二零零六年六月三十日冠城集團經審核綜合資產淨值（根據香港會計準則編製）的股份溢價約93,300,000元人民幣（約89,700,000港元）高出約285.9%。

除根據外國投資者對上市公司戰略投資管理辦法自代價股份發行日期起計有三年禁售期外，代價股份與配發日期所有冠城股份享有同等權益。

代價股份為72,720,000股冠城股份，佔(i)最後可行日期已發行冠城股本約19.6%；及(ii)經發行代價股份所擴大的冠城已發行股本約16.4%。

代價由Starlex與冠城考慮以下因素經公平磋商釐定：

- (a) 代價較京冠集團於二零零六年五月三十一日的未審核資產淨值約336,700,000港元（已計入根據獨立估值師漢華評值有限公司於二零零六年五月三十一日採用直接比較法進行的獨立估值所得物業重估增值約205,100,000港元）高出約2.8%；
- (b) 冠城股份現時的股價；及
- (c) 代價股份自發行日期起計三年期內不得出售。

董事（包括獨立非執行董事）認為經修訂資產交易協議的條款（包括代價股份的條款）基於一般商業條款、公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。

董事會函件

先決條件

經修訂資產交易協議須待以下條件達成方可作實：

- (a) 冠城股東在股東大會通過決議案批准經修訂資產交易協議及有關交易；
- (b) 本公司股東在股東特別大會通過普通決議案批准經修訂資產交易協議及有關交易；
- (c) 中國商務部批准資產交易；
- (d) 北京市商務局批准京冠股權架構變更；及
- (e) 中國證券監督管理委員會批准冠城向Starlex配發及發行代價股份，並且豁免由於經修訂資產交易協議的交易所導致有關冠城股份的所有強制全面收購的責任。

除達成上述條件外，毋須取得任何其他政府或監管機關的同意或批准。此外，配發及發行代價股份亦毋須取得上海交易所批准。

完成

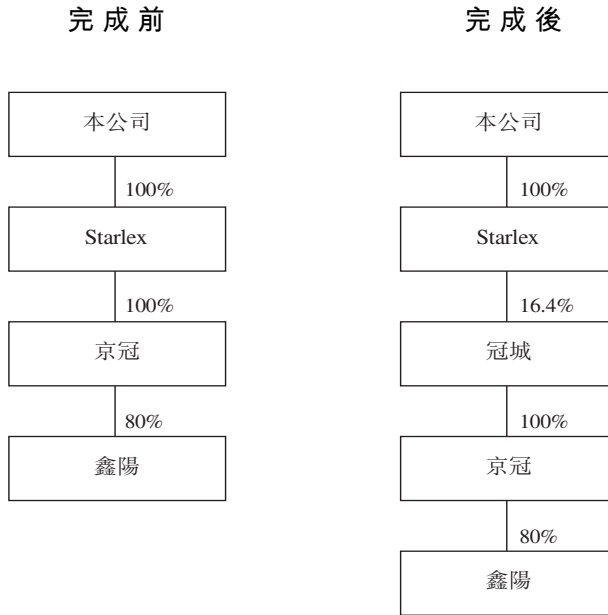
自條件達成後60個工作天內將可完成。除上文「先決條件」一節條件(a)項外，截至最後可行日期，尚未達成任何條件。

Starlex與冠城各自須盡力自行或促使達成條件（以其須負責達成者為限）。倘若由於不可預見、不可避免及不可克服的情況以致任何條件未能達成，則負責達成條件的各方須於接獲有關通知後十五日內通知另一方，並提交有關部門的證明文件，而各立約方可透過書面終止經修訂資產交易協議而不會受到處罰。

董事會函件

本集團的股權架構

下圖顯示本集團在完成前後的簡明架構：



京冠集團資料

概況

京冠為在中國註冊成立的私人有限公司，為Starlex的全資附屬公司。京冠擁有鑫陽註冊資本80%權益，而鑫陽為在中國註冊成立的私人有限公司。京冠及鑫陽均主要在中國經營物業發展及投資。

京冠集團的主要物業如下：

物業名稱	用途	建築面積	京冠集團 應佔權益	狀況
發展中物業				
北京太陽宮新區 東部E區 第1、2、3、4、 5、6、7及9樓	住宅／商業 ／車位	約59,800.33 平方米 住宅和商業 樓面及439個車位	100%	興建中

董事會函件

物業名稱	用途	建築面積	京冠集團	
			應佔權益	狀況
<i>待發展物業</i>				
北京崇文區廣渠門 外南街A及B區危 改項目	辦公室／酒店／ 住宅／商業	約328,454平方米	80%	拆遷中
<i>自用或投資物業</i>				
北京海澱區冠城園 第8樓部分第7層	辦公室	約503.81平方米	100%	本集團用作辦 公室
北京海澱區冠城園 第8樓第4層、第5層 及部分第7層	辦公室	約2,459.28平方米	100%	租予多位租戶

根據獨立估值師漢華評值有限公司的估值報告，京冠集團所佔物業於二零零六年五月三十一日的市值總額為888,700,000元人民幣（約等於854,500,000港元）。根據同類物業已落實價格或市價，採用直接比較法衡量物業權益的價值。

財務資料

於冠城進行的詳盡審查中，本集團已向冠城提供京冠集團截至二零零五年十二月三十一日止兩年度及截至二零零六年五月三十一日止五個月的財務資料。除上述者外，本集團並無向冠城提供京冠集團任何其他財務資料。

董事會函件

下表列出京冠集團截至二零零五年十二月三十一日止兩年度及截至二零零六年五月三十一日止五個月根據香港會計準則所編製的未審核綜合財務：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度	截至二零零六年 五月三十一日 止五個月
營業額	210,200,000港元	312,900,000港元	1,300,000港元
除稅及少數股東 權益前溢利	41,600,000港元	47,800,000港元	235,300,000港元 (附註)
除稅及少數股東 權益後溢利	28,100,000港元	30,000,000港元	201,400,000港元

附註：除稅及少數股東權益前溢利包括物業重估收益約205,100,000港元。

下表載列京冠集團於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五月三十一日的未經審核綜合資產負債表摘要。

	二零零四年 十二月三十一日	二零零五年 十二月三十一日	二零零六年 五月三十一日
資產總值	608,100,000港元	909,000,000港元	1,408,700,000港元 (附註)
負債總額	505,200,000港元	755,000,000港元	1,007,300,000港元
資產淨值	102,900,000港元	135,300,000港元	336,700,000港元
少數股東權益	—	18,700,000港元	64,700,000港元

附註：京冠集團的資產總值包括物業重估增值的調整。

根據冠城董事會於二零零六年七月十九日刊發有關資產交易的初步公告所述，假設資產交易於二零零六年九月三十日完成，截至二零零六年十二月三十一日止年度，以冠城現有會計政策計算，京冠集團預期為冠城帶來19,500,000元人民幣（約等於18,800,000港元）溢利；至於截至二零零八年十二月三十一日止兩年度的溢利貢獻，根據將於二零零七年一月一日起生效的中國新會計準則計算，則分別為61,000,000元人民幣（約等於58,700,000港元）及100,000,000元人民幣（約等於96,200,000港元）。溢利預測由冠城根據中國證券監督管理委員會的監管規定而編製。

董事會函件

務請注意上述京冠溢利預測僅由冠城作出，而本集團並無參與編製溢利預測。因此，本公司不會對上述聲明內容負責，亦不會對其準確性發表任何聲明。建議本公司股東及有意投資者審慎考慮上述資料。

冠城資料

概況

冠城為一九八六年在中國註冊成立的公司，其內資A股在上海交易所上市。冠城集團主要經營物業投資及生產與銷售包漆銅線。冠城集團根據香港會計準則所計算截至二零零五年十二月三十一日止年度分部溢利總額約為108,600,000元人民幣（約等於104,400,000港元）。物業投資為冠城集團二零零五年的主要溢利來源，佔分部溢利約83.5%，而包漆銅線業務佔冠城集團分部溢利約17.7%。

冠城集團的主要物業如下：

物業名稱	用途	建築面積	冠城集團 應佔權益	狀況
待售物業				
北京太陽宮新區 太陽星城F區	住宅／商業／ 車位	約400,000平方米	85%	差不多全部售出
北京太陽宮新區 太陽星城C區	住宅／商業／ 車位	約250,000平方米	40%	拆卸及遷徙中
北京太陽宮新區 太陽星城C區	住宅／商業／ 車位	約236,000平方米	40%	拆卸及遷徙中
北京太陽宮新區 太陽星城B區	住宅／商業／ 車位	約350,000平方米	40%	拆卸及遷徙中

董事會函件

物業名稱	用途	建築面積	冠城集團	
			應佔權益	狀況
廣西桂林市飛風路 2號清秀花園	住宅	約30,000平方米	75%	部分售出
湖南省衡陽市 石鼓區 桑園路1-29號 冠城江景	住宅	約56,318平方米	51%	興建中
湖南省衡陽市 石鼓區 沿江北路2-54號 朱陵閣	住宅	約7,259平方米	51%	興建中
福建省福州市 鼓樓區 源厝村東側 梅亭居	住宅	約89,200平方米	100%	興建及預售中
安徽省蘇州市北側 相城區黃埭鎮	住宅	約93,400平方米	100%	拆卸中

冠城集團在中國生產及銷售包漆銅線超過30年，而冠城的包漆銅線業務由全資擁有的冠城大通機電、擁有51%權益的福州大通及擁有41.25%權益的江蘇大通經營。本公司擁有福州大通49%權益亦擁有江蘇大通25%權益。冠城集團生產的包漆銅線主要用於各類電動機械及設備、汽車、電動工具及變壓器。冠城集團自二零零五年九月開始生產彩色電視屏、彩色顯像管、變換器及空調壓縮機使用的包漆銅線。冠城集團在中國江蘇省淮

董事會函件

安市經濟技術開發區、中國福建省福州市福馬路81號及中國福建省福州市馬尾經濟技術開發區有三座廠房，全年總生產能力為50,000噸包漆銅線。

財務資料

根據香港會計準則，本集團將購買的冠城16.4%股權應佔經審核綜合除稅及少數股東權益前及後純利於截至二零零四年十二月三十一日止年度分別約為18,300,000元人民幣（約等於17,600,000港元）及約10,000,000元人民幣（約等於9,600,000港元），而截至二零零五年十二月三十一日止年度則分別約為27,000,000元人民幣（約等於26,000,000港元）及約15,100,000元人民幣（約等於14,500,000港元）。

冠城集團截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

股份改革方案

於二零零六年一月，冠城成功完成股份改革方案，將其非流通股轉為流通股。根據股份改革方案，冠城單一最大股東福建豐榕同意，倘若二零零五年至二零零七年冠城集團純利的複合年長率低於30%，則將所持有的20,866,336股冠城股份轉讓予不受限制流通股的持有人。

若進行上述股份轉讓，則所有於冠城董事會指定日期名列冠城股東名冊的不受限制流通股份持有人有權進行有關股份轉讓。股份轉讓後，20,866,336股冠城股份將成為不受限制流通股份。由於代價股份自發行當日起計三年不得轉讓，故不會視為不受限制流通股份。因此，即使進行股份轉讓，Starlex亦不得進行股份轉讓。

資產交易的原因及優點

隨著中國經濟發展及中國加入世界貿易組織，相信中國物業市場的前景極佳。按本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的年報所述，本集團未來兩三年的主要發展方針為爭取在國內的物業發展機會。冠城集團在中國物業發展方面有良好的業績且管理人員亦擅長有關業務。當完成後，本集團將透過擁有冠城的股權而間接擁有中國優質的物業項目，但毋須為有關的發展提供資金。

董事會函件

基於中國的物業發展業務前景極佳，董事認為投資冠城使本集團可掌握及參與該業務的展業機會但毋須投入大量資金。因此，資產交易為本集團的投資良機。

根據股份改革方案，冠城單一最大股東福建豐榕同意，倘若二零零五年至二零零七年冠城集團純利的複合年長率低於30%，則將所持有的20,866,336股冠城股份轉讓予不受限制流通股的持有人。舉例說明，根據中國會計準則，以冠城集團截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核純利64,100,000元人民幣（約等於61,600,000港元）及複合年長率30%計算，截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的純利將分別約為108,400,000元人民幣（約等於104,200,000港元）及140,900,000元人民幣（約等於135,500,000港元）。福建豐榕亦同意會在冠城二零零五年至二零零七年的股東週年大會提出及投票贊成決議案，批准將可派發予冠城股東的年度溢利不少於40%分派。冠城已將截至二零零五年十二月三十一日止年度可派發予冠城股東的溢利其中40.5%派發。

董事認為資產交易為本集團以低於釐定代價股份初步發行價前的股份價格獲得有良好業績的上市公司的良機，而該公司派息率高且前景極佳。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為資產交易符合本集團及股東的整體利益。

本集團資料

本集團主要從事生產及銷售鐘表、物資投資及發展、生產及分銷木材製品、生產及銷售包漆銅線。本集團會計報告載於本通函附錄一。

資產交易對本集團的影響

京冠及其擁有80%權益的鑫陽為本公司的附屬公司，均經營物業發展業務。當完成後，京冠及鑫陽將不再為本公司的附屬公司，而成為冠城的附屬公司。除本公司建議收購北京海澱15%權益及京冠集團間接權益外，本集團不會擁有物業發展項目的權益。建議收購北京海澱的細節載於本公司二零零四年十二月三日、二零零五年三月一日、二零零六年四月十日及二零零六年六月二十六日的公布。根據本通函附錄三經重組集團未經審

董事會函件

核備考財務資料，假設交易於二零零五年一月一日完成，截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團將由於出售附屬公司獲得收益約233,000,000港元，即根據按每股5.60港元（二零零五年一月一日的收市價）價格建議出售72,720,000股冠城股份及現金34,000港元計算的代價，並已就(i)京冠集團於二零零五年一月一日的資產淨值；(ii)於二零零五年一月一日的未攤銷溢價及(iii)資產交易的有關成本作出調整。

冠城將作為本集團可供出售投資。根據本集團的會計政策，可供出售投資以公平值計量，其盈虧確認為權益之個別部分，直至該項投資在先前於權益中確認的累積盈虧撥入收益表時終止確認或釐定為減值。

本集團於二零零六年六月三十日錄得之經審核資產淨值約為527,800,000港元。根據經重組集團之未審核備考綜合資產負債表，假設於二零零六年六月三十日或之前完成，經重組集團的資產淨值將約為709,600,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約為43,700,000港元。根據經重組集團未審核備考綜合損益賬，假設於二零零五年一月一日完成，則截至二零零五年十二月三十一日止年度，經重組集團將錄得溢利約191,200,000港元。詳情請參閱載於本通函附錄三的經重組集團未審核備考財務資料。

股東特別大會

根據上市規則第14章規定，資產交易協議屬於本公司的「非常重大出售」，因此須獲股東批准。本公司將舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准經修訂資產交易協議及有關的交易。並無股東須在股東特別大會上放棄投票。

中國海澱集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零六年九月十五日星期五下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店三樓怡禮閣一廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第169頁至第170頁。不論閣下能否出席該大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，並無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會並於會上投票。

除非根據上市規則之規定必須以投票方式表決，或除非要求以投票方式表決（須在宣佈以舉手方式表決結果之前或當時提出），否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，投票表決之要求須由下列人士提出：(a)大會主席；或(b)最少三名親身或由受委代表出席且當時有權於會上投票之股東；或(c)任何親身或由受委代表出席之股東，彼或彼等須代表全體有權於會上投票之股東之投票總額不少於十分之一；

董事會函件

或(d)任何親身或由受委代表出席之股東，彼或彼等持有獲賦予權利於會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

以舉手方式表決時，親自出席之個個人股東（若股東為公司，則其正式授權代表）每人可投一票；以投票方式表決時，每名親身或由受委代表出席之股東每持有繳足股份一股者可投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上之股東毋須盡投彼之票數或以同一方式盡投彼之票數。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）考慮以上因素及理由後，認為經修訂資產交易協議基於一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

其他資料

另請閣下細閱本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
韓國龍
謹啟

二零零六年八月三十日

1. 本集團截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月會計師報告

以下為申報會計師正風會計師事務所有限公司所編撰以供載入本通函之會計師報告全文。



BAKER TILLY
HONG KONG LIMITED

Certified Public Accountants

正風會計師事務所有限公司

12th Floor, China Merchants Tower

Shun Tak Centre

168-200 Connaught Road Central

Hong Kong

香港干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈12樓

Tel: +852 2525 0171

Fax: +852 2810 1417

www.bakertillyhk.com

enquiries@bakertillyhk.com

敬啟者：

以下為吾等就中國海澱集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月（「相關期間」）之財務資料（「財務資料」）及根據下文第二節所載基準編製之 貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月比較財務資料所作之報告，以供載入 貴公司於二零零六年八月三十日刊發有關建議資產交易之通函（「通函」）內。

貴公司於一九九零年九月二十六日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於相關期間， 貴集團之主要業務包括製造及分銷鐘錶和時計產品、製造及分銷木材產品及物業投資。 貴集團分別於二零零四年及二零零五年開始物業發展和製造及分銷漆包線業務。除此以外， 貴集團之主要業務於相關期間本質上並無重大轉變。

截至本報告日期，貴公司在以下附屬公司直接或間接擁有權益，董事並認為該等公司對貴集團業績構成主要影響或組成貴集團資產淨值之主要部分。以下公司均為私人有限公司。

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通／繳足 股本面值	貴公司應佔 股本百分比		主要業務
			直接	間接	
晴嘉有限公司	香港／中華人民 共和國 (「中國」)	2港元	100	—	物業投資
China Haidian Commercial Network Services Limited	香港／中國	2港元	100	—	物業投資
Haidian-Creation International Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100	—	投資控股
Sure Best Management Limited	香港	1港元	100	—	物業投資
依波精品(深圳) 有限公司	中國	30,000,000港元	—	100	製造及銷售鐘錶 及時計產品
森帝木業(深圳) 有限公司	中國	45,525,860美元	—	100	製造及銷售木材 產品
北京京冠房地產開發 有限公司	中國	人民幣 80,000,000元	—	100	物業發展
北京鑫陽房地產開發 有限公司	中國	人民幣 88,500,000元	—	80	物業發展

貴集團現時屬下所有公司均以十二月三十一日為財政年度結算日。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據香港會計師公會頒佈載有所有香港適用會計準則、會計實務準則及註釋之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）編製相關期間之綜合財務報表。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審閱截至二零零六年六月三十日止六個月之貴集團綜合財務報表及貴集團現時屬下各附屬公司之財務報表。

貴集團及貴公司截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表均由香港安永會計師事務所審核。

就本報告而言，吾等已根據香港審計準則查核貴集團於相關期間之經審核綜合財務報表，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」規定進行必要之額外程序。

就本報告而，吾等已審閱載有貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月之綜合損益表及綜合現金流量表連同相關附註之比較財務資料（「二零零五年六月三十日財務資料」），董事負責按照香港會計師公會頒佈之審計準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」之規定編撰。吾等之審閱主要包括向管理層進行查詢，並將分析程序應用於財務資料，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露者除外）。審閱工作並不包括審計程序如控制測試及資產、負債和交易之憑證。由於審閱之範圍遠較審計為小，故提供之保障程度亦較上段所述之審核或查核為低。因此，吾等就二零零五年六月三十日財務資料發表任何審計意見。

董事須負責編撰真實公平之財務資料。吾等之責任是根據吾等查核工作之結果，對該等財務資料作出獨立意見，並僅向閣下報告。在編撰該等財務資料時，必須採用合適之會計政策，並貫徹應用該等政策。

在作出意見時，吾等亦已衡量該財務資料以及相關附註在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為吾等之意見提供合理之基礎。

按財務資料附註3所述，該等財務報表乃按持續經營基準的會計慣例編製。貴集團持續經營的能力有賴貴集團往來銀行提供財政支持。吾等認為財務資料已作出適當披露，吾等就此並無保留意見。

吾等認為，就本報告而言，該等財務資料以及相關附註均真實公平地反映 貴公司及 貴集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日和二零零六年六月三十日之財政狀況及 貴集團於相關期間之業績和現金流量。

根據吾等查核（不構成審核）之結果，吾等並無發現任何須對二零零五年六月三十日財務資料作出之重大修改。

I 財務資料

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
收入	6	287,878	523,802	620,709	312,317	464,605
銷售成本		(223,046)	(426,332)	(537,975)	(271,668)	(403,320)
毛利		64,832	97,470	82,734	40,649	61,285
其他收入	6	20,036	7,927	9,992	4,831	4,242
銷售及分銷成本		(35,534)	(46,087)	(53,665)	(27,920)	(25,858)
行政費用		(41,432)	(62,646)	(71,636)	(30,062)	(41,023)
其他經營（開支）／收入淨額		(46,658)	41,068	13,144	(1,688)	7,895
財務費用	8	(8,851)	(10,382)	(2,699)	(1,216)	(2,450)
其他應收款項撥備撥回		16,382	—	—	—	—
除所得稅前（虧損）／溢利	7	(31,225)	27,350	(22,130)	(15,406)	4,091
所得稅	11	(661)	(15,933)	(21,581)	(11,369)	(18,365)
年度／期間（虧損）／溢利		<u>(31,886)</u>	<u>11,417</u>	<u>(43,711)</u>	<u>(26,775)</u>	<u>(14,274)</u>
以下人士應佔：						
本公司權益持有人		(31,994)	11,373	(43,275)	(26,775)	(14,147)
少數股東權益		108	44	(436)	—	(127)
		<u>(31,886)</u>	<u>11,417</u>	<u>(43,711)</u>	<u>(26,775)</u>	<u>(14,274)</u>
本公司普通權益持有人 應佔每股（虧損）／盈利 基本（港仙）	14	<u>(2.06)</u>	<u>0.74</u>	<u>(2.80)</u>	<u>(1.73)</u>	<u>(0.91)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈列形式。

綜合資產負債表

	附註	十二月三十一日			二零零六年
		二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	六月三十日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	228,440	229,810	213,587	205,184
投資物業	16	67,747	84,971	66,689	70,054
預付土地租賃款項	17	53,766	50,679	48,029	46,748
商譽	18	5,400	4,816	—	—
投資證券及長期投資／ 可出售投資	22	20,240	23,717	—	—
發展中物業	23	332,091	61,503	291,046	661,849
預付款項及按金	24	2,013	2,626	48,128	84,643
遞延稅項資產	34	1,000	1,000	1,021	1,031
總非流動資產		<u>710,697</u>	<u>459,122</u>	<u>668,500</u>	<u>1,069,509</u>
流動資產					
待售物業	23	—	—	70,330	103,732
發展中物業	23	—	289,102	194,133	19,742
存貨	25	97,782	95,295	105,922	116,232
應收賬款及票據	26	12,241	17,480	25,288	22,377
預付土地租賃款項	17	3,544	3,546	3,619	3,654
預付款項、按金及其他應收款 按公平值計入溢利或虧損之 證券／短期投資	24	14,300	68,539	37,212	57,138
27	—	—	12,792	44,210	35,555
應收少數權益持有人欠款	28	—	—	7,480	832
應收關連公司欠款	33	—	—	—	43,825
已抵押存款	29	4,797	4,845	18,653	11,289
現金及現金等價物	29	320,342	186,826	370,909	163,031
總流動資產		<u>453,006</u>	<u>678,425</u>	<u>877,756</u>	<u>577,407</u>
流動負債					
應付賬款	30	25,765	89,989	108,760	117,766
已收客戶按金		—	91,516	255,163	156,655
其他應付款及應計費用	31	160,102	91,881	98,135	118,892
應付稅項		3,035	16,896	12,007	24,262
計息銀行借貸	32	242,361	28,269	96,154	447,864
應付關連公司欠款	33	7,142	3,374	134	—
應付主要股東欠款		3,892	—	—	—
應付少數股東股息		67	—	—	—
其他貸款	32	—	—	—	72,815
總流動負債		<u>442,364</u>	<u>321,925</u>	<u>570,353</u>	<u>938,254</u>
流動資產／負債淨值		<u>10,642</u>	<u>356,500</u>	<u>307,403</u>	<u>(360,847)</u>
總資產減流動負債		<u>721,339</u>	<u>815,622</u>	<u>975,903</u>	<u>708,662</u>

	附註	十二月三十一日			二零零六年
		二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	六月三十日 千港元
非流動負債					
計息銀行借貸及其他借貸	32	201,044	310,959	317,308	—
遞延稅項負債	34	—	—	794	1,274
遞延收入	35	—	—	177,906	179,634
應付一家聯營公司欠款	21	3,649	3,649	—	—
其他應付款項	31	20,000	—	—	—
		<u>224,693</u>	<u>314,608</u>	<u>496,008</u>	<u>180,908</u>
總非流動負債					
資產淨值		<u>496,646</u>	<u>501,014</u>	<u>479,895</u>	<u>527,754</u>
權益					
本公司權益持有人應佔權益					
已發行股本	36	154,483	154,483	154,483	179,203
儲備	38	332,917	344,410	304,535	315,761
		<u>487,400</u>	<u>498,893</u>	<u>459,018</u>	<u>494,964</u>
少數股東權益		9,246	2,121	20,877	32,790
		<u>496,646</u>	<u>501,014</u>	<u>479,895</u>	<u>527,754</u>
權益總額					

資產負債表

	附註	十二月三十一日			二零零六年
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	537	2,446	1,969	1,750
投資附屬公司	19	358,038	419,851	297,771	302,575
投資共同控制實體	20	—	—	46,199	46,202
存款	24	—	—	27,000	51,340
總非流動資產		<u>358,575</u>	<u>422,297</u>	<u>372,939</u>	<u>401,867</u>
流動資產					
預付款項及按金	24	531	3,521	4,135	3,947
按公平值計入溢利或虧損之 證券／短期投資	27	—	4,788	28,297	20,441
已抵押存款	29	—	—	7,500	—
現金及現金等價物	29	243,305	54,467	23,238	46,495
總流動資產		<u>243,836</u>	<u>62,776</u>	<u>63,170</u>	<u>70,883</u>
流動負債					
其他應付款及應計費用	31	91,381	13,853	13,597	12,092
流動資產淨值		<u>152,455</u>	<u>48,923</u>	<u>49,573</u>	<u>58,791</u>
總資產減流動負債		<u>511,030</u>	<u>471,220</u>	<u>422,512</u>	<u>460,658</u>
非流動負債					
其他應付款項	31	20,000	—	—	—
資產淨值		<u>491,030</u>	<u>471,220</u>	<u>422,512</u>	<u>460,658</u>
權益					
本公司權益持有人應佔權益					
已發行股本	36	154,483	154,483	154,483	179,203
儲備	38	336,547	316,737	268,029	281,455
權益總額		<u>491,030</u>	<u>471,220</u>	<u>422,512</u>	<u>460,658</u>

綜合權益變動表

附註	母公司權益持有人應佔								
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	綜合賬目 所產 生之商譽* 千港元	法定儲備 基金* 千港元	外匯 波動儲備* 千港元	保留 溢利/ 虧損(累積虧損)* 千港元	總額 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 千港元
	154,483	677,882	(15,300)	4,743	147	(302,705)	519,250	257	519,507
於二零零三年一月一日 匯兌調整及並未於損益表 確認之盈利及虧損淨值	—	—	—	—	211	—	211	137	348
收購一家附屬公司	39(a)	—	—	—	—	—	—	8,960	8,960
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	1,448	—	(1,448)	—	—	—
年內虧損	—	—	—	—	—	(31,994)	(31,994)	(108)	(32,102)
向少數股東宣派股息	—	—	—	—	—	(67)	(67)	—	(67)
於二零零三年十二月 三十一日及二零零四年 一月一日	154,483	677,882	(15,300)	6,191	358	(336,214)	487,400	9,246	496,646
匯兌調整及並未於損益表 確認之盈利及虧損淨值	—	—	—	—	120	—	120	9	129
出售一家附屬公司	39(b)	—	—	—	—	—	—	(7,178)	(7,178)
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	4,429	—	(4,429)	—	—	—
年內純利	—	—	—	—	—	11,373	11,373	44	11,471
於二零零四年十二月 三十一日(早前呈報)	154,483	677,882	(15,300)	10,620	478	(329,270)	498,893	2,121	501,014
年初調整	2.2(b)	—	—	—	—	(2,925)	(2,925)	—	(2,925)
於二零零五年一月一日 (重列)	154,483	677,882	(15,300)	10,620	478	(332,195)	495,968	2,121	498,089
匯兌調整及並未於損益表 確認之盈利及虧損淨值	—	—	—	—	6,325	—	6,325	45	6,370
收購一家附屬公司	39(a)	—	—	—	—	—	—	19,147	19,147
年內淨虧損	—	—	—	—	—	(43,275)	(43,275)	(436)	(43,711)
註銷股份溢價	38(b)	(677,882)	—	—	—	677,882	—	—	—
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	4,127	—	(4,127)	—	—	—
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	154,483	—	(15,300)	14,747	6,803	298,285	459,018	20,877	479,895
匯兌調整及並未於損益表 確認之盈利及虧損淨值	—	—	—	—	1,647	—	1,647	21	1,668
新股發行	36	24,720	23,726	—	—	—	48,446	—	48,446
一家附屬公司已繳股本增加	—	—	—	—	—	—	—	12,019	12,019
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	4,395	—	(4,395)	—	—	—
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(14,147)	(14,147)	(127)	(14,274)
於二零零六年六月三十日	179,203	23,726	(15,300)	19,142	8,450	279,743	494,964	32,790	527,754

* 該等儲備賬目包括分別截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日之綜合資產負債表內之綜合儲備332,917,000港元、344,410,000港元、304,535,000港元及315,761,000港元。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
經營業務產生之現金流量						
除所得稅前(虧損)/溢利		(31,225)	27,350	(22,130)	(15,406)	(1,215)
經調整：						
利息收入	6	(3,298)	(2,013)	(4,397)	(2,052)	(1,572)
財務費用	8	8,851	10,382	2,699	1,216	2,450
上市投資之股息收入	6	(340)	(537)	(238)	(170)	(20)
其他應收款項撥備撥回		(16,382)	—	—	—	—
出售物業、廠房及 設備項目之收益淨額	7	(21,021)	(1,285)	(1,429)	(1,563)	(11)
出售可出售投資之收益	7	—	—	(13,145)	—	(1,116)
可出售投資減值	22	—	—	3,477	—	—
重估投資物業之 虧絀/(收益)	16	2,495	(17,224)	(3,378)	—	(3,069)
折舊	15	16,282	20,865	18,282	10,065	11,774
確認預付土地租賃款項	17	2,268	3,085	3,585	1,380	1,810
商譽攤銷	18	438	584	—	—	—
商譽減值	18	—	—	4,816	—	—
物業、廠房及設備項目 減值/(減值回撥)	7	2,034	(21,671)	—	—	—
證券投資減值	7	20,000	—	—	—	—
出售一家附屬公司之收益	39(b)	—	(59)	—	—	—
出售一家聯營公司之收益	7	—	—	(3,769)	—	—
存貨撥備	7	4,143	12,048	3,775	7,534	258
呆壞賬撥備	7	37,765	—	—	—	1,289
預售物業所得款項		—	314,737	—	—	—
預售物業之應佔溢利	23	—	(68,958)	—	—	—
匯兌收益		(438)	(91)	—	(13)	—

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
營運資金變動前之經營					
溢利／(虧損)	21,572	277,213	(11,852)	991	15,884
發展中物業及待售物業					
之發展成本	—	(155,364)	(196,447)	54,638	(229,817)
存貨增加	(4,306)	(12,663)	(14,402)	(18,979)	(11,100)
應收賬款及票據減少／(增加)	9,905	(5,239)	(7,808)	(12,248)	1,622
預付款項、按金及其他應收款					
減少／(增加)	28,090	(60,003)	(13,622)	(15,825)	(22,259)
按公平值計入溢利或虧損之短期投資					
／證券(增加)／減少	—	(12,792)	(31,418)	—	8,655
於購入時原定三個月後到期					
之無抵押存款(增加)／減少	—	(3,769)	3,769	3,768	—
應付貿易賬款(減少)／增加	(8,734)	64,674	18,771	67,565	9,006
其他應付款及應計費用					
(減少)／增加	(6,874)	(91,064)	15,447	3,859	20,754
已收客戶按金增加／(減少)	—	—	163,647	65,700	(98,508)
應收股東欠款增加	24	—	—	—	6,648
應付有關連公司欠款					
增加／(減少)	2,225	(3,768)	(3,240)	(3,374)	(43,958)
經營業務所得／(所用)現金	41,902	(2,775)	(77,155)	146,095	(343,073)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
已收利息	3,298	2,013	4,397	2,052	1,572
已付利息	(8,851)	(27,795)	(2,699)	(1,216)	(2,450)
(已付)／退回香港利得稅	—	(154)	26	(9)	—
已付海外稅項	(1,506)	(1,749)	(25,702)	(15,438)	(6,110)
經營業務產生之現金 流入／(流出)淨額	34,843	(30,460)	(101,133)	131,484	(350,061)
投資活動產生之現金流量					
已收上市投資股息	340	537	238	170	20
購買物業、廠房及設備項目	15	(7,971)	(9,836)	(460)	(1,345)
購買投資物業	16	—	—	(25,207)	—
購買投資證券		(753)	—	—	(21,320)
出售物業、廠房及設備 項目所得款項		31,403	4,097	39,018	85,734
出售投資物業所得款項	16	—	—	47,200	—
出售可出售投資所得款項		—	—	30,460	—
出售投資證券所得款項		—	—	—	8,244
收購一家附屬公司	39(a)	14,844	—	1,510	—
收購合營企業	20	—	—	—	(46,199)
出售一家附屬公司	39(b)	—	2,602	—	—
出售一家聯營公司	21	—	—	120	—
已抵押存款(增加)／減少		(4,797)	(48)	(13,808)	(4,054)
支付長期預付款項按金		—	—	—	(37,845)
投資活動產生之現金 流入／(流出)淨額		33,066	(2,648)	35,867	(15,730)
				(15,730)	(26,897)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
融資活動產生之現金流量					
新增銀行貸款	—	376,920	74,234	11,028	106,117
收取政府補助金	35	—	177,906	—	—
少數股東出資	—	—	—	—	12,019
發行新股所得款項	—	—	—	—	48,446
銀行及其他貸款之預付款項	(105,071)	(481,097)	—	(1,415)	(2,913)
融資活動產生之現金					
(流出)／流入淨額	(105,071)	(104,177)	252,140	9,613	163,669
現金及現金等價物之					
(減少)／增加淨額	(37,162)	(137,285)	186,874	125,367	(213,289)
匯率變動影響淨額	—	—	978	—	5,411
年初／期初之現金及 現金等價物	357,504	320,342	183,057	183,057	370,909
年終／期初之現金及 現金等價物					
	<u>320,342</u>	<u>183,057</u>	<u>370,909</u>	<u>308,424</u>	<u>163,031</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結存	84,496	56,199	339,439	83,109	116,968
收購時原定三個月內到期 之無抵押定期存款	235,846	126,858	31,470	225,315	46,063
	<u>320,342</u>	<u>183,057</u>	<u>370,909</u>	<u>308,424</u>	<u>163,031</u>

II 財務資料附註

1. 公司資料

中國海澱集團有限公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室。

除另有指明外，財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有款項均約整至最接近的千元。

2. 應用香港財務申報準則

2.1 應用香港財務申報準則

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈多項新訂香港財務申報準則、香港會計準則及註釋（統稱「新訂香港財務申報準則」）。部份準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效，而部份則於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務申報準則導致綜合損益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式改變。採納新訂香港財務申報準則已導致本集團在以下範圍之會計政策改變，以至對本會計年度及／或過往會計年度編製及呈列之業績產生影響：

香港會計準則第1號	附註a	財務報表呈報
香港會計準則第2號	附註a	存貨
香港會計準則第7號	附註a	現金流量表
香港會計準則第8號	附註a	會計政策、會計估計項目變動及錯誤更正
香港會計準則第10號	附註a	結算日後事項
香港會計準則第11號	附註a	建築合約
香港會計準則第12號	附註a	所得稅
香港會計準則第14號	附註a	分類呈報
香港會計準則第16號	附註a	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	附註a	租賃
香港會計準則第18號	附註a	收益
香港會計準則第19號	附註a	僱員福利
香港會計準則第19號 (經修訂)	附註b	僱員福利－精選收益及虧損、集團計劃及披露
香港會計準則第20號	附註a	政府撥款之會計處理及政府資助之披露
香港會計準則第21號	附註a	匯率變動之影響
香港會計準則第21號 (經修訂)	附註b	匯率變動之影響－海外業務營運之淨投資
香港會計準則第23號	附註a	借款成本
香港會計準則第24號	附註a	關連人士之披露
香港會計準則第27號	附註a	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	附註a	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	附註a	合營公司權益
香港會計準則第32號	附註a	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	附註a	每股盈利
香港會計準則第36號	附註a	資產減值
香港會計準則第37號	附註a	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	附註a	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號 (經修訂)	附註a	金融資產及金融負債之過渡及初步確認

香港會計準則第39號 (經修訂)	附註b	預測集團內交易之現金流量對沖會計方法
香港會計準則第39號 (經修訂)	附註b	股權公平值
香港會計準則第39號 及香港財務申報準則 第4號(經修訂)	附註b	金融工具: 確認及計量保險合約—財務擔保合約
香港會計準則第40號	附註a	投資物業
香港財務申報準則第2號	附註a	股份付款
香港財務申報準則第3號	附註a	業務合併
香港財務申報準則第6號	附註b	礦產資源的勘探及評估
香港(常務詮釋委員會) —詮釋第21號	附註a	所得稅—收回重估不可折舊資產
香港—詮釋3	附註a	收益—銷售發展物業之完工前合約
香港—詮釋4	附註a	租賃—就香港土地租賃釐定租賃年期
香港申報準則—詮釋4	附註b	釐定安排是否包含租賃
香港申報準則—詮釋5	附註b	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
國際財務報告詮釋第6號	附註c	參與特定市場所產生之負債—廢棄電器及電子設備

附註a: 於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效

附註b: 於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效

附註c: 於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、20、21、23、27、28、31、33、37號、香港財務申報準則第2號、香港財務申報準則第6號、香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號、香港—詮釋3、香港—詮釋4、香港申報準則—詮釋4、香港申報準則—詮釋5及國際財務報告詮釋第6號並無對本集團及本公司會計政策以及本集團及本公司財務報表計算方法造成任何重大影響。

香港會計準則第1號對綜合資產負債表、綜合損益表及綜合權益變動表所示少數股東權益之呈列方式及其他披露事項構成影響。

香港會計準則第24號擴大有關連人士之定義，並對本集團有關連人士之披露事項構成影響。

採納其他香港財務申報準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第17號—租賃

於二零零五年一月一日前，持作自用之租賃土地及樓宇乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。

於二零零五年一月一日首度採納香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇之租賃權益獨立分類為租賃土地及租賃樓宇。本集團之租賃土地分類為經營租賃，原因為土地之業權預期於租賃期結束前不會轉移至本集團，並分類至預付土地租賃款項，而租賃樓宇將分類為物業、廠房及設備其中部分。經營租賃項下預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按租期以直線基準攤銷。倘租賃款項未能於土地及樓宇部分間可靠分配，則全部租賃款項會計入土地及樓宇成本，列作物業、廠房及設備之融資租賃。

是項會計政策變動對綜合損益表及累積虧損並無任何重大影響。綜合資產負債表內截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之比較數字已重列，以反映租賃土地之重新分類。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

二零零五年一月一日前，本集團將持作非買賣用途的股本證券投資分類為投資證券及長期投資，並按成本及本集團於轉撥至長期投資時應佔被投資公司之資產淨值（「設定成本」），減任何減值虧損列賬。

於二零零五年一月一日首次採納香港會計準則第39號後，本集團所持於二零零五年一月一日合共為23,717,000港元之該等投資證券及長期投資，均根據香港會計準則第39號之條文指定為可出售投資，並按公平值列賬，有關損益會確認為股本獨立部分，直至其後分別剔除確認或出現減值為止，進一步詳細說明載於附註3。

二零零五年一月一日之前，本集團將持作買賣的證券投資分類為短期投資，按個別基準以公平值列賬，而其收益或虧損於損益表確認。

於二零零五年一月一日首次採納香港會計準則第39號後，於二零零五年一月一日價值12,792,000港元之該等投資，根據香港會計準則第39號之過渡條文指定為按公平值計入溢利或虧損之金融資產，因此按公平值列賬，有關損益會於損益表確認。

上述變動之影響概述於財務報表附註2.2。按照香港會計準則第39號之過渡條文，比較數字未有重列。

(c) 香港會計準則第40號－投資物業

於二零零五年一月一日前，投資物業公平值之變動列作投資物業重估儲備變動處理。倘按組合基準計算，該儲備總額不足以補償虧蝕時，剩餘之虧蝕會自損益表扣除。其後任何重估盈餘則以早前所扣除虧蝕為限，計入損益表。

於二零零五年一月一日首次採納香港會計準則第40號後，投資物業公平值變動所產生損益會計入有關損益產生年度之損益表。採納香港會計準則第40號對綜合損益表及累積虧損並無重大影響。

投資物業現於資產負債表個別呈列。截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日之比較數字已重新分類，以符合香港會計準則第40號規定之呈列方式。

(d) 香港財務申報準則第3號－業務合併及香港會計準則第36號－資產減值

二零零五年一月一日前，於二零零一年一月一日前由收購所產生商譽與收購年度之綜合儲備進行對銷，不會於所收購業務出售或減值前在損益表確認。

由二零零一年一月一日或之後收購所產生之商譽會撥充資本，並按其估計可使用年期以直線法攤銷，且須於出現減值跡象時檢測減值。

於二零零五年一月一日採納香港財務申報準則第3號及香港會計準則第36號導致本集團不再每年攤銷商譽，並開始按現金產生單位每年檢測減值，或倘出現顯示賬面值可能減值之事項或變動時更頻密地進行檢測。

香港財務申報準則第3號之過渡條文規定本集團須撤銷於二零零五年一月一日之累積攤銷賬面值，並按商譽成本作出相應調整。早前於綜合儲備對銷之商譽，繼續於綜合儲備對銷，並倘出售全部或部分與商譽有關之業務或倘與商譽有關之現金產生單位出現減值時，不會在損益表確認商譽。

上述變動之影響概述於財務報表附註2.2。按照香港財務申報準則第3號之過渡條文，比較數字未有重列。

(e) 香港－詮釋3「收益－銷售發展物業之完工前合約」

發展中物業按成本列賬，成本包括所有開發支出、利息支出及該等物業直接應佔之其他成本。

於完工前售出（「預售」）或於二零零四年十二月三十一日或之前之發展中物業，按成本加應佔溢利減任何可預見虧損與所收按金及分期款項後列賬。該等物業之估計溢利總額會按整個建築期間分配，以反映發展進度。按此基準，就物業預售部分確認之溢利乃參考截至結算日已產生之建築成本相對直至完工估計總建築成本之比例計算，惟限於所收銷售按金以及分期款項，並就或然項目作出適當撥備（「完工百分比方法」）。

香港詮釋3適用於二零零五年一月一日或之後訂立有關銷售發展物業之完工前合約，一般規定銷售物業所得收益須於物業擁有權之重大風險及回報轉移至買方，且本集團不再涉及其一般與擁有權相關之管理或對所售出物業擁有實際控制權之情況下確認，一般為本集團根據合約再無須予採取之重大行動時。

本集團並無於此等綜合財務報表對於二零零五年一月一日前訂立有關銷售發展物業之完工前合約追溯應用香港－詮釋3，而繼續以完工百分比方法列賬。

(f) 香港（常務詮釋委員會）－詮釋第21號－所得稅－收回重估不可折舊資產

二零零五年一月一日前，重估投資物業產生之遞延稅項按出售投資物業時之適用稅率確認。

於二零零五年一月一日首次採納香港（常務詮釋委員會）－詮釋第21號後，重估本集團投資物業產生之遞延稅項會視乎該等物業會否透過使用或出售而收回作釐定。本集團已決定其投資物業將會透過使用收回，因此利得稅稅率已用於計算遞延稅項。

採納香港（常務詮釋委員會）－詮釋第21號並無對本集團過往呈報之數據造成任何重大影響。

於本報告日期，下列準則及註釋皆已頒佈但尚未生效：

香港會計準則第1號(修訂)	附註a	資本披露
香港財務申報準則第7號	附註a	金融工具：披露
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋7	附註b	根據香港會計準則第29號惡性 通貨膨脹經濟下之財務報告 採用重列法
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋8	附註c	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋9	附註d	內置衍生工具之重新評估

附註a：於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效

附註b：於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效

附註c：於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間生效

附註d：於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間生效

本公司已著手考慮上述新香港財務申報準則之潛在影響，惟尚未能確定該等香港財務申報準則會否對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈報方式構成重大影響。該等香港財務申報準則或會導致日後編製及呈報業績及財務狀況之方式有變。

2.2 會計政策變動之影響概要

(a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零三年 十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下之影響		總計 千港元
	香港會計 準則第1號# 呈列 千港元	香港會計 準則第17號# 預付土地 租賃款項 千港元	
資產			
物業、廠房及設備	(67,747)	(57,310)	(125,057)
投資物業	67,747	—	67,747
預付土地租賃款項	—	57,310	57,310
			<u>—</u>

於二零零四年 十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下之影響		總計 千港元
	香港會計 準則第1號# 呈列 千港元	香港會計 準則第17號# 預付土地 租賃款項 千港元	
資產			
物業、廠房及設備	(84,971)	(54,225)	(139,196)
投資物業	84,971	—	84,971
預付土地租賃款項	—	54,225	54,225
			<u>—</u>

於二零零五年一月一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下之影響			總計 千港元
	香港會計 準則第1號# 呈列 千港元	香港會計 準則第17號# 預付土地 租賃款項 千港元	香港會計 準則第32號 及第39號* 股本投資 分類變動 千港元	
資產				
物業、廠房及設備	(84,971)	(54,225)	—	(139,196)
投資物業	84,971	—	—	84,971
預付土地租賃款項	—	54,225	—	54,225
可出售投資	—	—	20,792	20,792
長期投資	—	—	(3,477)	(3,477)
投資證券	—	—	(20,240)	(20,240)
按公平值計入溢利或 虧損之證券	—	—	12,792	12,792
短期投資	—	—	(12,792)	(12,792)
				<u>(2,925)</u>

* 預期自二零零五年一月一日生效之調整

追溯呈列

於二零零五年 十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下之影響					香港 (常務詮釋 委員會)－ 詮釋第21號 重估投資 物業之 遞延稅項 千港元	總計 千港元
	香港－ 詮釋3 收益－完工 前合約 千港元	香港會計 準則第1號 呈列 千港元	香港會計 準則第17號 預付土地 租賃款項 千港元	香港會計 準則第32號 及第39號 股本投資 分類變動 千港元	香港財務 申報準則 第3號 終止攤銷 商譽 千港元		
資產							
發展中物業	(158,425)	—	—	—	—	—	(158,425)
物業、廠房及設備	—	(66,689)	(51,648)	—	—	—	(118,337)
投資物業	—	66,689	—	—	—	—	66,689
預付土地租賃款項	—	—	51,648	—	—	—	51,648
預付款項、按金及 其他應收款	(10,925)	—	—	—	—	—	(10,925)
商譽	—	—	—	—	584	—	584
按公平值計入溢利 或虧損之證券	—	—	—	44,210	—	—	44,210
短期投資	—	—	—	(44,210)	—	—	(44,210)
							<u>(168,766)</u>
負債及股本							
收取客戶按金	(218,495)	—	—	—	—	—	(218,495)
其他應付款	10,291	—	—	—	—	—	10,291
應付稅項	18,138	—	—	—	—	794	18,932
保留溢利	20,176	—	—	—	584	(794)	20,506
							<u>(168,766)</u>

(b) 對二零零五年一月一日股本結餘之影響

新政策之影響	香港會計 準則第39號 指定可出售投資 千港元
於二零零五年一月一日之累積虧損增加	<u>2,925</u>

(c) 對截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表之影響

截至二零零五年 十二月三十一日止年度	香港－ 詮釋3 收益－完工 前合約 千港元	採納之影響		總計 千港元
		香港財務 申報準則 第3號 終止攤銷 商譽 千港元	香港(常務 詮釋委員會) －詮釋第21號 投資物業 重估之 遞延稅項 千港元	
銷售	207,570	—	—	<u>207,570</u>
銷售成本	168,716	—	—	168,716
其他開支	—	(584)	—	(584)
稅項	18,138	—	794	<u>18,932</u>
				<u>187,064</u>
年內虧損(減少)/增加 總額	(20,716)	(584)	794	<u>(20,506)</u>
每股基本虧損 (減少)/增加	<u>(1.33)港仙</u>	<u>(0.04)港仙</u>	<u>0.05港仙</u>	<u>1.32港仙</u>

3. 主要會計政策概要

編製基準

除上文第2.1節所載會計政策外，會計政策已貫徹應用於財務資料所呈列期間。除投資物業、按公平值計入溢利或虧損之證券及若干可出售投資按公平值計算外，編撰本集團財務資料時乃以歷史成本作計算基準。

持續經營

財務報表乃按持續經營基準編製，於二零零六年六月三十日，本集團之流動負債淨額為360,847,000港元（二零零五年十二月三十一日：流動資產淨額為307,403,000港元）。本集團已採取並將繼續採取以下措施確保本集團擁有充足經營現金流量：

- (a) 施行緊縮成本控制；
- (b) 於必要時增加資金；及
- (c) 向往來銀行取得所需資金。

董事認為，對於一直至今所採納之措施，本集團將擁有充足現金來源以滿足未來營運資本及其他財務規定。

此外，董事預測不會出現任何銀行將終止向本集團提供貸款之情況。因此，董事對本集團能夠自二零零六年六月三十日起未來十二個月期間承擔本身之財務責任而不存在重大營運縮減，以及按持續經營基準妥善編製財務報表感到滿意。財務報表

不包括與賬面值及資產和負債分類（當本集團無法持續經營時或會成為必需）有關之任何調整。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及一家共同控制實體之財務報表。附屬公司及共同控制實體業績由收購日期（即本集團取得控制權之日）綜合計入賬目，並一直綜合計入賬目，直至該控制權終止之日為止。所有集團系內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

本集團按收購會計法將年內所收購附屬公司列賬。該項方法涉及分配業務合併成本至所收購資產以及所承擔負債及或然負債於收購日期之公平值。收購成本按於交易日期特定資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購直接應佔成本之總額。

少數股東權益指外界權益持有人於本公司附屬公司業績及資產淨值所佔權益。

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以從其業務獲益之實體。

附屬公司之業績乃就已收及應收股息計入本公司之損益表。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司指按合約安排成立之公司，本集團及其他訂約方藉此進行經濟業務。合營公司按個別實體模式經營，而本集團及該等其他訂約方於當中擁有權益。

合營方之間訂立之合營協議訂明合營方之注資額、合營企業年期及解散時變現資產之基準。合營公司業務產生之盈虧以及剩餘資產之任何分派均由合營方按其各自之注資比例或按合營協議條款攤分。

倘合營公司：

- (a) 由本集團單方面直接或間接控制，則合營公司會被視為附屬公司；
- (b) 並非由本集團單方面控制，惟直接或間接受共同控制，則合營公司會被視作共同控制實體；
- (c) 並非由本集團單方面控制，亦非共同控制，惟一般直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%權益，且可對其行使重大影響力，則合營公司會被視作聯營公司；或
- (d) 由本集團直接或間接持有其少於20%註冊資本，且無共同控制權，本公司亦不可對其行使重大影響，則合營公司根據香港會計準則第39號按股本投資列賬。

共同控制實體

共同控制實體為受共同控制之合營公司，而概無參與方單方面控制共同控制實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益按比例綜合入賬，涉及於綜合財務報表之類似項目按逐項基準確認其應佔共同控制實體資產、負債、收入及開支之貨額。

共同控制實體業績乃就已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於共同控制實體之權益被視為非流動資產，按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，本集團擁有其長期股本投票權一般不少於20%及可對其行使重大影響。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損以權益會計法計入綜合資產負債表內。

聯營公司之業績乃就已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於聯營公司之權益視作非流動資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司產生之商譽指業務合併成本超出於收購日期本集團於所收購被收購公司可識別資產及所承擔負債與或然負債於收購日期之公平淨值權益之差額。

協議日期於二零零五年一月一日或之後收購所產生商譽

收購所產生商譽在綜合資產負債表確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減所有累積減值虧損計算。

商譽賬面值每年進行減值審閱，倘發生顯示賬面值可能出現減值之事件或變動時或會更頻密審閱。

就減值檢測而言，業務合併收購之商譽自收購日期起分配至預期可自合併協同效益獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位集合，而不論本集團其他資產或負債是否轉撥至有關單位或單位集合。分配商譽之各單位或單位集合：

- 為於本集團就內部管理目的監管商譽之最低層；及
- 不大於根據香港會計準則第14號「分類呈報」按本集團主要或本集團次要呈報方式釐定之分類。

減值按評估與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位集合）可收回數額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位集合）可收回數額低於其賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽組成現金產生單位（現金產生單位集合），而該單位內業務部分出售，於釐定出售業務之損益時，與出售業務相關之商譽計入業務之賬面值。在該情況下，售出商譽按售出業務相關價值計算，而現金產生單位部分則會保留。

就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

過往於綜合儲備撇銷的商譽

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」前，收購所產生商譽於收購年度在綜合儲備撇銷。於二零零一年，採納會計實務準則第30號後，本集團應用該會計實務準則許可商譽繼續於綜合儲備抵銷之過渡條文。收購所產生商譽於綜合資產負債表內確認，並於估計可用年期10年以直線法攤銷。於採納香港財務申報準則第3號時，有關商譽繼續於綜合儲備撇銷，並於所有或部分與商譽有關之業務售出或與商譽有關之現金產生單位出現減值前，不會於損益表確認。

資產減值

倘資產出現減值的跡象或資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽除外）被要求進行年度減值檢測，則會估計資產之可收回數額。資產可收回數額按資產或現金產生單位之使用價值或其公平值之較高者減出售成本計算，並按個別資產釐定，除非資產並無產生大致上與其他資產或資產集合獨立之現金流量，在此情況下，就資產所屬現金產生單位釐定可收回數額。

倘資產賬面值超出其可收回數額，方始確認減值虧損。於評估使用價值時，估計日後現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，貼現率反映現時市場對貨幣時間價值之評估及資產之特定風險。減值虧損於產生期間在損益表扣除，除非資產按重估金額列賬。在該情況下，減值虧損根據重估資產相關會計政策列賬。

於各申報日期進行評估，以釐定是否有任何跡象顯示早前已確認減值虧損不再存在或可能減少。倘有關跡象出現，則估計可收回數額。除商譽外，早前已確認資產減值虧損僅於釐定資產可收回數額之估計出現變動時方始撥回，惟有關數額不得高於過往並無就資產確認減值虧損之年度原應釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬。在該情況下，減值虧損撥回根據重估資產相關會計政策列賬。

有關連人士

在以下情況，有關人士將視作本集團之有關連人士：

- (a) 透過一家或以上中介公司直接或間接(i)控制、受本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益且對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；

- (b) 為聯繫人士；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 為本集團主要管理人員；
- (e) 為(a)或(d)項所述任何人士之近親；
- (f) 為受直接或間接與(d)或(e)項所述任何人士有關之實體控制、共同控制或受重大影響或行使大量投票權之實體；或
- (g) 為本集團僱員或屬本集團有關連人士之任何實體之福利所設僱用後福利計劃。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價格及令該項資產達至其擬定用途運作狀況及位置的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘能清楚證明該等支出可引致因使用該項物業、廠房及設備項目而帶來的預期日後經濟利益有所增加以及能夠可靠計算有關項目成本，則將該等支出撥充資本，撥作有關資產的額外或重置成本。

折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備成本至其估計剩餘價值計算。就此而言，有關主要年率如下：

土地及樓宇	2%至15%
租賃物業裝修	10%或尚餘租賃年期（以較短者為準）
廠房及機器	6%至25%
傢具及裝置	10%至33 ¹ / ₃ %
汽車	10%至25%

倘物業、廠房及設備項目之可用年期不同，有關項目成本按合理基準於分別計提折舊之多個部分及各部分間分配。

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各結算日檢討及視適當情況調整。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會自使用或出售有關項目獲得日後經濟利益時剔除確認。於收益表確認之出售或廢棄時所產生任何收益或虧損，指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

投資物業

投資物業指於就賺取租金收入及／或資本增值所持有土地及樓宇權益，而非就生產或供應貨品或服務或就行政目的；或就於日常業務中銷售而持有。有關物業初步按成本計算，包括交易成本。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，以反映於結算日之市場狀況。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生年度計入收益表。

投資物業廢棄或出售產生之收益或虧損於廢棄或出售年度在收益表確認。

發展中物業

發展中的物業按成本值列賬，包括所有發展費用、利息支出及其他直接與該等物業有關之成本。

於二零零四年十二月三十一日或之前，就出售該等物業訂立完工前銷售合約之發展中物業（「預售」）按成本值加應佔溢利減任何可預見虧損以及已收訂金和已收分期付款列賬。

於二零零四年十二月三十一日或之前，就出售該等物業訂立完工前銷售合約之發展中物業，估計溢利總額會於整個建築期間分攤，以反映發展進度。按此基準，就物業已預售部分確認之溢利，經參考計至年結日產生之建築成本佔估計建成物業總成本之比例而計算，惟以銷售訂金及已收分期付款之金額為限，並會對或然負債作出適當撥備。

預期會於年結日起計一年內建成之已預售或擬出售發展中物業會列作流動資產。

待售物業

待售物業按成本或可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值按估計售價減完成及出售所產生任何估計成本計算。

租約

凡資產所有權的所有收益及風險仍歸於出租人的租約，均視作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而應收經營租約租金則按有關租約年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，應付經營租約租金按有關租約年期以直線法自損益表扣除。

經營租約之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後以直線法於租約年期確認。倘租約款項不能於土地及樓宇部分間可靠分配，整項租約計入土地及樓宇成本，列作物業、廠房及設備之融資租約。

投資及其他金融資產

（適用於二零零五年一月一日前開始的會計期間）

投資證券

投資證券指擬就持續策略長期持有之上市股本證券投資，乃按個別投資基準，以成本減任何減值虧損列賬。

倘證券之公平值降至低於其賬面值，除非有證據顯示該減少屬暫時性質，否則該證券之賬面值會下調至董事所估計之公平值。減值數額於產生期間在損益表扣除。

當出現導致減值終止存在之情況及事件，且有具說服力證據顯示新情況及事件於可預見未來持續，則早前扣除之減值數額按早前所扣除數額計入損益表。

長期投資

長期投資指本集團於其位於中華人民共和國（「中國」）之前附屬公司擬長期持有之權益，乃按本集團轉撥至長期投資之時分佔有關資產淨值減任何減值虧損列賬。

短期投資

短期投資乃持作買賣用途之股本證券投資，按結算日所報市價之公平值以個別投資基準列賬。證券公平值變動產生之盈虧於產生期間在損益表計入或扣除。

（適用於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間）

屬於香港會計準則第39號範圍內之金融資產分類為按公平值計入溢利或虧損之證券、貸款及應收款項，或可供出售金融資產（視適用情況而定）。初步確認金融資產時，乃按公平值計量，倘屬並非按公平值計入溢利或虧損之投資，則加上直接應佔交易成本。本集團於初步確認後決定其金融資產之分類，倘允許及合適，會於結算日重新評估該分類。

所有一般方式進行之金融資產買賣均於交易日期確認，即本集團承諾購買資產當日。一般方式之買賣指須於一般按規則或市場慣例訂定之期間內付運資產之金融資產買賣。

按公平值計入溢利或虧損之證券

分類為持作買賣之金融資產列入「按公平值計入溢利或虧損之證券」類別。金融資產於購入作短期內銷售用途之情況下分類為持作買賣。持作買賣投資之收益或虧損於損益表確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價惟具有固定或待定款項之非衍生金融資產。此等資產採用實際利率法，按攤銷成本入賬。當貸款及應收款項剔除確認或出現減值情況，則收益及虧損於收益表確認並攤銷。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃上市及非上市證券之非衍生工具金融資產，指定作可供出售或並無歸類為其他兩個類別。初步確認後，可供出售金融資產按公平值計算，而收益或虧損則確認為股本獨立部分，直至投資被剔除確認或釐定為減值為止，屆時之前於股本呈報之累計收益或虧損將計入損益表。

倘由於(a)合理公平值估計範圍對投資而言屬重大，或(b)無法合理評估有關範圍內不同估計之可能性或使用有關公平值估計，不能可靠計算非上市股本證券之公平值，則按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

於有系統金融市場活躍買賣投資之公平值，參考結算日營業時間結束時所報買入市價釐定。至於無活躍市場之投資，則利用估值方法釐定公平值。有關方法包括參考近期公平市場交易、大致相同之另一工具近期市值、折算現金流量分析及期權定價模式。

金融資產減值（適用於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間）

本集團於各結算日評估有否客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損數額按資產之賬面值與估計現金流量現值（不包括尚未出現之日後信貸虧損）之差額計量，並以金融資產之原定實際利率，即初步確認時計算之實際利率折算。資產之賬面值直接或透過動用撥備減少。減值虧損金額在損益表確認。

本集團首先評估是否有客觀證據顯示就個別屬重大金融資產個別存在，及就個別並不重大金融資產個別或共同存在之減值。倘並無客觀證據顯示就個別經評估金融資產存在減值，不論重大與否，該資產會列入具類似信貸風險特色之一組金融資產內，而該組別會共同評估減值。個別評估減值或有關減值虧損將繼續確認之資產，並不會計入減值之共同評估內。

倘其後減值虧損金額減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之事件相關，則撥回早前確認之減值虧損。其後撥回之減值虧損於收益表確認，惟以並無超逾其於撥回日期攤銷成本之資產賬面值為限。

按成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示一項無報價股本工具出現減值虧損，而該項股本工具因其公平值不能可靠計量而並非按公平值列賬，則虧損金額按資產賬面值與估計日後現金流量現值之差額計量，並以現時類似金融資產之市場回報率折算。此等資產之減值虧損不予撥回。

可出售金融資產

倘可出售金融資產出現減值，其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與其現時公平值之差額，減早前於損益表確認之任何減值虧損所得數額，會自股本轉撥至損益表。分類為可出售股本工具之減值虧損不會自損益表撥回。

剔除確認金融資產（適用於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間）

金融資產或（如適用）金融資產其中部分或任何一類相若金融資產其中部分，於下列情況下將被剔除確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團保留自資產收取現金流量的權利，但有責任按「經手」安排盡快向第三方支付有關現金流量；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，且(a)已轉讓有關資產絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留有關資產絕大部分風險及回報，但已轉讓有關資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留有關資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產的控制權，則按本集團繼續涉及有關資產的程度確認該項資產。倘本集團因擔保已轉讓資產繼續涉及有關資產，則按該項資產的原本賬面值及本集團可能須支付最高代價中之較低者列賬。

倘本集團因已轉讓資產的書面及／或購入選擇權（包括現金結算選擇權或類似條文）繼續涉及有關資產，則本集團的繼續涉及程度按本集團可能購回已轉讓資產的金額計算，惟倘有關資產的書面認沽期權（包括現金結算選擇權或類似條文）按公平值計算，則本集團的繼續涉及程度僅限於已轉讓資產的公平值及選擇權行使價中之較低者。

附息貸款及借貸

所有貸款及借貸初步以所收取代價之公平值減直接應佔交易成本確認。

初步確認後，附息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量。

倘負債被剔除確認，以及於攤銷過程所產生的收益及虧損會於損益表確認及攤銷。

剔除確認金融負債（適用於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間）

當負債責任獲履行或被註銷或屆滿時，金融負債將被剔除確認。

當同一借款方按大致不同條款或經大幅修訂現有負債條款之金融負債取代現有金融負債，則有關交換或修訂按剔除確認原有負債及確認新負債處理，而相關賬面值之差額則在損益表確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，而倘為在製品及製成品，則包括直接原料、直接勞工和適當比例之生產成本。可變現淨值乃按照估計售價減任何估計於完成及出售時產生之成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金的短期高度流通投資，有關投資所承受價值風險輕微，一般於購入後三個月內到期，另扣除須按要償還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，當中包括無使用限制的定期存款。

撥備

當過往事件引致當前債務（法定或推定），且有可能需要動用未來資源以償還債務，並能夠可靠估計債務數額時確認撥備。

若貼現影響重大，則確認撥備之數額為預期償還債務所需之未來開支於結算日之現值。隨時間推移而引致之貼現現值增加計入損益表的財務費用中。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或倘與於同一或不同期間在股東權益中確認之項目有關，則直接在股東權益中確認。

於目前或過往期間的即期稅項資產及負債，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基與其就財務申報而言的賬面值之所有暫時差額，以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 由商譽產生的遞延稅項負債或就一項交易（商業合併除外）初次確認資產或負債，而在交易時並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響者除外；及
- 就有關附屬公司與聯營公司的投資及於合營企業之權益所產生應課稅暫時差額確認，惟可控制撥回暫時差額的時間及暫時差額可能不會於可預見將來撥回則除外。

於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項資產及稅項虧損時，會就所有可扣稅暫時差額及未動用的稅項抵免與稅項虧損結轉確認遞延稅項資產：

- 與由就一項交易（業務合併除外）進行時初次確認資產或負債產生的可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產，而在交易時並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響者除外；及
- 有關附屬公司與聯營公司的投資及於合營企業之權益中產生的可扣減暫時差額，遞延稅項資產只限於暫時差額有可能於可預見將來撥回及可動用應課稅溢利以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分遞延稅項資產時予以扣減。相反，過往未確認遞延稅項資產於各結算日重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產變現或負債清還時）預期適用的稅率計算，根據於結算日已頒佈或實際頒佈的稅率及稅務法例計算。

倘存在容許將即期稅項資產抵銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

政府撥款

政府撥款於可合理確保將收取有關撥款並已符合所有附帶條件時按公平值確認。倘該撥款與一項開支項目有關，則於該撥款擬用作補償之成本相配所需的期間內按有系統基準確認為收入。倘該撥款與一項資產相關，則公平值計入遞延收入賬目，並就有關資產之預計可用年期計轉撥至損益表。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地衡量時，按以下基準確認收入：

- (a) 預售發展中物業之收入，於交換具法定約束力之銷售合約及建造工程之進度已達可合理釐定最終可變現溢利之階段時按上文「發展中物業」所載基準確認；
- (b) 銷售貨品收入於所有權之大部分風險及回報移交予買家，而且本集團對已售出貨品已失去所有權一般相關之管理權或有效控制權之時確認；
- (c) 租金收入按時間比例於租賃期確認；
- (d) 利息收入按應計基準，採用實際利率法，以將於金融工具預計年期所收取估計未來現金折算至該金融資產賬面淨值的利率計算；及
- (e) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱傭合約按每個曆年向其僱員給予有薪年假。在若干情況下，由於有薪年假可結轉，各僱員可於下一個年度享用，故有些假期於結算日仍未享用。預期僱員於年內可享用的有薪假期及結轉假期之日後成本，於結算日累積計算。

退休金計劃及其他退休福利

本集團為其若干僱員設有定額供款僱員退休計劃（「職業退休計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。供款按合資格僱員基本薪金一定百分比作出，於根據職業退休計劃規則應予支付時，在損益表扣除。倘若僱員在本集團之僱主供款完全歸其所有前退出職業退休計劃，本集團可將有關數額之沒收供款用以減低日後應付供款。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）而之前無參與職業退休計劃之僱員設有定額供款計劃。供款按僱員基本薪金一定百分比作出，於根據強積金計劃規定應予支付時，在損益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬僱員。

本集團在中國經營之附屬公司僱員須參加中國當地市政府運作的中央退休金計劃。該附屬公司須按工資之若干百分比，向中央退休金計劃供款。中央退休金計劃之供款，於根據中央退休金計劃規則應予支付時在損益表扣除。

借貸成本

凡必須經過頗長時間以作擬定用途或銷售之資產之直接收購、建造或生產借貸成本，均撥充資本為該等資產之部分成本。當該等資產大致上可作擬定用途或銷售時，則停止將該等借貸成本撥作資本。如特定借貸在用於有關資產前作暫時投資，則投資所得收入將在撥作資本之借貸成本中扣減。

外幣

該等財務報表以港元呈報，港元乃本公司的功能及呈報貨幣。本集團各實體釐定其本身功能貨幣，而各實體於財務報表計入的項目乃按該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算的貨幣資產及負債按結算日的功能貨幣匯率重新換算。所有差額計入損益表。按貨幣過往成本計算的非貨幣項目乃按初步交易日期匯率換算。以外幣按公平值計算的非貨幣項目則按公平值釐定之日期匯率換算作計算。

若干海外附屬公司及共同控制實體並非以港元為功能貨幣。於結算日，該等實體的資產及負債按結算日的匯率換算為本公司呈報貨幣，其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。最終匯兌差額會計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，於股本所確認有關該項特定海外業務的遞延累計金額於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司現金流量乃以現金流動當日的匯率換算為港元。海外附屬公司及共同控制實體於年內產生的經常現金流量，乃以全年加權平均匯率換算為港元。

4. 重要會計判斷及估計

判斷

應用本集團會計政策時，除該等涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響最大之判斷。

經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租賃。本集團已決定保留此等按經營租賃租出之物業擁有權之絕大部分風險及回報。

估計之不確定性

下文詳述有關日後主要假設及結算日其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計會導致下一個財政年度的資產與負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否出現減值。此舉須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值須估計預期自該現金產生單位產生之日後現金流量，亦須選用合適貼現率，以計算該等現金流量之現值。

本集團於二零零五年一月一日之商譽賬面值4,816,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度全數減值，進一步詳情載於財務報表附註18。

滯銷存貨撥備

滯銷存貨按存貨之賬齡及估計可變現淨值作出撥備。評估撥備金額涉及管理層判斷及估計。倘日後實際結果或預期有別於原定估計，則有關差別將影響存貨賬面值，而撥備會於估計有變期間扣除／撥回。

物業、廠房及設備減值

當發生事故或情況有變，顯示物業、廠房及設備之賬面值或不能根據財務報表第3節所披露會計政策收回，則會就物業、廠房及設備賬面值審閱減值。物業、廠房及設備之可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者，有關計算涉及估計。

5. 分類資料

本集團之分類資料乃按兩個分類形式呈報：(i)主要分類匯報基準按業務分類；及(ii)次要分類匯報基準按地區分類。

本集團經營之業務按經營業務之性質及業務提供之產品及服務個別分類及管理。本集團各業務分類均為策略性業務單位，所提供之產品及服務之風險及回報與其他業務分類不同。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業發展；
- (b) 製造及分銷鐘錶及時計產品；
- (c) 製造及分銷木材產品；
- (d) 製造及分銷漆包銅線；
- (e) 物業投資；及
- (f) 公司及其他分類，包括公司收支項目及其他業務。

於釐定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所在地計入有關分類，資產則按資產所在地計入有關分類。

(a) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收入、溢利／（虧損）及若干資產、負債及開支資料。

本集團

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	鐘錶及						
	物業發展	時計產品	木材產品	漆包銅線	物業投資	公司及其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入及收益：							
向外界客戶銷售	—	85,133	195,314	—	4,133	3,298	287,878
其他收入	—	833	10,530	—	15	8,658	20,036
總計	—	85,966	205,844	—	4,148	11,956	307,914
分類業績	—	(3,625)	(7,117)	—	(5,610)	(22,404)	(38,756)
財務費用							(8,851)
撇銷其他應收款項							16,382
除所得稅前虧損							(31,225)
所得稅							(661)
年內虧損							(31,886)
分類資產	—	72,934	316,613	—	426,504	347,652	1,163,703
分類負債	—	29,113	42,372	—	237,075	358,497	667,057
其他分類資料：							
預約土地租賃款項的							
折舊及攤銷	—	3,056	13,743	—	1,503	248	18,550
物業、廠房及設備							
項目減值	—	2,034	—	—	—	—	2,034
存貨撥備	—	4,143	—	—	—	—	4,143
呆壞賬撥備	—	—	37,185	—	580	—	37,765
商譽攤銷	—	—	438	—	—	—	438
投資證券減值	—	—	—	—	—	20,000	20,000
資本開支	—	7,334	316	—	16,382	321	24,353

本集團

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	鐘錶及 時計產品 千港元	木材產品 千港元	漆包銅線 千港元	物業投資 千港元	公司及其他 千港元	綜合 千港元
分類收入及收益：							
向外界客戶銷售	217,920	104,538	194,119	—	5,212	2,013	523,802
其他收入	30	497	6,844	—	—	556	7,927
總計	<u>217,950</u>	<u>105,035</u>	<u>200,963</u>	<u>—</u>	<u>5,212</u>	<u>2,569</u>	<u>531,729</u>
分類業績	<u>32,187</u>	<u>9,962</u>	<u>(27,137)</u>	<u>—</u>	<u>19,662</u>	<u>3,058</u>	<u>37,732</u>
財務費用							<u>(10,382)</u>
除所得稅前溢利							27,350
所得稅							<u>(15,933)</u>
年內溢利							<u>11,417</u>
分類資產	<u>402,070</u>	<u>73,238</u>	<u>291,582</u>	<u>—</u>	<u>86,347</u>	<u>284,310</u>	<u>1,137,547</u>
分類負債	<u>194,256</u>	<u>27,852</u>	<u>39,444</u>	<u>—</u>	<u>15,221</u>	<u>359,760</u>	<u>636,533</u>
其他分類資料：							
預付土地租賃款項折舊 及攤銷	234	2,741	19,046	—	—	1,929	23,950
物業、廠房及設備項目 減值撥回	—	—	—	—	—	(21,671)	(21,671)
投資物業重估盈餘	—	—	—	—	(17,224)	—	(17,224)
存貨撥備	—	3,298	8,750	—	—	—	12,048
商譽攤銷	—	—	584	—	—	—	584
資本開支	<u>2,221</u>	<u>1,199</u>	<u>4,002</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,414</u>	<u>9,836</u>

本集團

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	鐘錶及 時計產品 千港元	木材產品 千港元	漆包銅線 千港元	物業投資 千港元	公司及其他 千港元	綜合 千港元
分類收入及收益：							
向外界客戶銷售	299,339	122,884	174,010	18,332	6,144	—	620,709
其他收入	2,605	835	3,632	1,778	—	1,142	9,992
總計	<u>301,944</u>	<u>123,719</u>	<u>177,642</u>	<u>20,110</u>	<u>6,144</u>	<u>1,142</u>	630,701
分類業績	<u>15,883</u>	<u>18,940</u>	<u>(37,578)</u>	<u>(612)</u>	<u>5,060</u>	<u>(21,124)</u>	(19,431)
財務費用							(2,699)
除所得稅前虧損							(22,130)
所得稅							(21,581)
年內虧損							<u>(43,711)</u>
分類資產	<u>947,452</u>	<u>106,312</u>	<u>284,814</u>	<u>48,119</u>	<u>49,997</u>	<u>109,562</u>	<u>1,546,256</u>
分類負債	<u>537,813</u>	<u>28,102</u>	<u>64,106</u>	<u>1,531</u>	<u>7,317</u>	<u>427,492</u>	<u>1,066,361</u>
其他分類資料：							
預付土地租賃款項折舊 及攤銷	754	2,539	16,301	1,553	—	720	21,867
投資物業重估盈餘	—	—	—	—	(3,378)	—	(3,378)
存貨撥備	—	—	3,775	—	—	—	3,775
可出售投資減值	—	—	—	—	—	3,477	3,477
商譽減值	—	—	4,816	—	—	—	4,816
資本開支	<u>7,044</u>	<u>570</u>	<u>393</u>	<u>35,547</u>	<u>25,207</u>	<u>110</u>	<u>68,871</u>

本集團

截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 千港元	鐘錶及 時計產品 千港元	木材產品 千港元	漆包銅線 千港元	物業投資 千港元	公司及其他 千港元	綜合 千港元
分類收入及收益：							
向外界客戶銷售	158,487	56,006	95,438	—	1,939	447	312,317
其他收入	1,519	197	2,114	—	—	1,001	4,831
總計	<u>160,006</u>	<u>56,203</u>	<u>97,552</u>	<u>—</u>	<u>1,939</u>	<u>1,448</u>	<u>317,148</u>
分類業績	<u>15,197</u>	<u>5,005</u>	<u>(19,682)</u>	<u>—</u>	<u>97</u>	<u>(14,807)</u>	<u>(14,190)</u>
財務費用							<u>(1,216)</u>
除所得稅前虧損							<u>(15,406)</u>
所得稅							<u>(11,369)</u>
期內虧損							<u>(26,775)</u>
分類資產	<u>619,507</u>	<u>94,757</u>	<u>327,924</u>	<u>—</u>	<u>39,190</u>	<u>166,363</u>	<u>1,247,741</u>
分類負債	<u>(614,273)</u>	<u>(27,454)</u>	<u>(106,008)</u>	<u>—</u>	<u>(6,594)</u>	<u>(12,102)</u>	<u>(766,431)</u>
其他分類資料：							
預付土地租賃款項折舊 及攤銷	207	774	10,178	—	—	286	11,445
存貨撥備	—	—	7,534	—	—	—	7,534
資本開支	—	225	144	—	—	84,135	84,504

本集團

截至二零零六年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	鐘錶及 時計產品 千港元	木材產品 千港元	漆包銅線 千港元	物業投資 千港元	公司及其他 千港元	綜合 千港元
分類收入及收益：							
向外界客戶銷售	262,559	56,537	65,080	75,982	4,447	—	464,605
其他收入	778	1,268	738	213	6	1,239	4,242
總計	<u>263,337</u>	<u>57,805</u>	<u>65,818</u>	<u>76,195</u>	<u>4,453</u>	<u>1,239</u>	<u>468,847</u>
分類業績	<u>27,889</u>	<u>7,821</u>	<u>(26,843)</u>	<u>1,913</u>	<u>3,462</u>	<u>(7,701)</u>	<u>6,541</u>
財務費用							(2,450)
除所得稅前虧損							4,091
所得稅							(18,365)
期內虧損							<u>(14,274)</u>
分類資產	<u>986,496</u>	<u>96,151</u>	<u>247,151</u>	<u>117,399</u>	<u>60,225</u>	<u>139,494</u>	<u>1,646,916</u>
分類負債	<u>(547,006)</u>	<u>(29,434)</u>	<u>(62,809)</u>	<u>(69,119)</u>	<u>(7,858)</u>	<u>(402,936)</u>	<u>(1,119,162)</u>
其他分類資料：							
預付土地租賃款項折舊 及攤銷	758	1,410	9,960	1,170	—	286	13,584
投資物業公平值變動	2,676	—	—	—	393	—	3,069
存貨撥備	—	258	—	—	—	—	258
資本開支	<u>547</u>	<u>519</u>	<u>3</u>	<u>208</u>	<u>—</u>	<u>68</u>	<u>1,345</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度按地區分類之收入及若干資產與開支資料。

本集團

	香港					中國					綜合				
	截至十二月三十一日		截至六月三十日			截至十二月三十一日		截至六月三十日			截至十二月三十一日		截至六月三十日		
	止年度		止六個月			止年度		止六個月			止年度		止六個月		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)					(未經審核)					(未經審核)
分類收入：															
向外界客戶銷售	44,587	45,411	33,785	23,658	20,302	243,291	478,391	586,924	288,659	444,303	287,878	523,802	620,709	312,317	464,605
其他分類資料：															
分類資產	338,038	198,406	84,359	205,553	199,719	825,665	939,141	1,461,897	1,042,188	1,447,197	1,163,703	1,137,547	1,546,256	1,247,741	1,646,916
資本開支	24	2,415	110	-	68	24,329	7,421	68,761	84,504	1,277	24,353	9,836	68,871	84,504	1,345

6. 收入與其他收入

收入亦即本集團營業額，乃主要指扣除退款及貿易折扣之售出貨品發票淨值、銷售發展中物業所得收入適當部分以及已收及應收租金收入。

收入及其他收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
收入					
貨品銷售	279,253	298,657	315,226	150,670	197,599
發展中物業銷售	-	217,920	299,339	158,487	262,559
租金收入總額	5,327	5,212	6,144	3,160	4,447
利息收入	3,298	2,013	-	-	-
	<u>287,878</u>	<u>523,802</u>	<u>620,709</u>	<u>312,317</u>	<u>464,605</u>
其他收入					
利息收入	-	-	4,397	2,052	1,572
上市投資股息收入	340	537	238	170	20
退回中國增值稅	9,816	5,384	3,030	864	-
已獲索償	8,233	-	-	-	-
中國政府的獎勵花紅	942	-	-	-	-
其他	705	2,006	2,327	1,745	2,650
	<u>20,036</u>	<u>7,927</u>	<u>9,992</u>	<u>4,831</u>	<u>4,242</u>
	<u><u>307,914</u></u>	<u><u>531,729</u></u>	<u><u>630,701</u></u>	<u><u>317,148</u></u>	<u><u>468,847</u></u>

7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
售出存貨成本*	223,046	426,332	537,975	271,668	403,320
折舊	16,282	20,865	18,282	10,065	11,774
預付土地租賃款項攤銷	2,268	3,085	3,585	1,380	1,810
商譽:					
年/期內攤銷*	438	584	—	—	—
年/期內產生減值*	—	—	4,816	—	—
土地及樓宇經營租約 項下最低租約款項	2,673	4,853	4,723	3,298	2,405
核數師酬金	950	1,350	1,480	1,895	834
僱員福利開支(不包括 董事酬金(附註9))					
工資及薪酬	41,874	43,596	40,641	16,810	23,216
退休金計劃供款	2,056	2,539	2,431	1,133	1,371
減:供款退還	(31)	(61)	(18)	—	—
退休金計劃供款淨額	2,025	2,478	2,413	1,133	1,371
總員工成本	43,899	46,074	43,054	17,943	24,587
按公平值計入溢利或 虧損之短期投資/證券 之公平值變動淨額*	—	(1,699)	2,696	2,507	—
出售按公平值計入溢利 或虧損之短期投資/ 證券收益淨額*	—	(515)	(2,367)	81	4,403
出售可出售投資之收益*	—	—	(13,145)	—	(1,116)
可出售投資減值*	—	—	3,477	—	—
投資證券減值*	20,000	—	—	—	—
投資物業公平值變動*	2,495	(17,224)	(3,378)	—	(3,069)
出售物業、廠房及 設備項目收益淨額*	(21,021)	(1,285)	(1,429)	(1,563)	(11)
物業、廠房及設備項目 減值撥回*	—	(21,671)	—	—	—
物業、廠房及設備 項目減值*	2,034	—	—	—	—
出售一家附屬公司之 收益*	—	(59)	—	—	—
出售一家聯營公司之 收益*	—	—	(3,769)	—	—
呆壞賬撥備	37,765	—	—	—	1,289
存貨撥備*	4,143	12,048	3,775	7,534	258

* 此等數額均計入綜合損益表「其他經營(開支)/收入淨額」內。

8. 財務費用

	本集團				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
須於五年內悉數償付之					
銀行及其他貸款利息	8,851	27,795	23,053	1,216	2,450
減：資本化利息	—	(17,413)	(20,354)	—	—
	<u>8,851</u>	<u>10,382</u>	<u>2,699</u>	<u>1,216</u>	<u>2,450</u>

9. 董事酬金

年內董事酬金根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露如下：

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

本集團已付非執行董事及獨立非執行董事之袍金如下：

	本集團				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
非執行董事：					
薛黎曦女士	—	13	100	50	50
獨立非執行董事：					
馮子華先生	—	66	100	50	50
鄺俊偉博士	—	66	100	50	50
李強先生	—	13	100	50	50
麥高祺先生*	50	—	—	—	—
楊正清先生*	50	—	—	—	—
	<u>100</u>	<u>145</u>	<u>300</u>	<u>150</u>	<u>150</u>
合計	<u>100</u>	<u>158</u>	<u>400</u>	<u>200</u>	<u>200</u>

* 於二零零四年內辭任

於有關期間並無應付非執行董事及獨立非執行董事之其他酬金。

(b) 執行董事

(i) 截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度

	袍金			薪金、津貼及實物福利			退休計劃供款			酬金總額		
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
執行董事：												
韓國龍先生	-	-	-	-	1,127	1,690	-	8	12	-	1,135	1,702
王少蘭先生	-	-	-	1,673	1,652	1,581	-	-	11	1,673	1,652	1,592
商建光先生	-	-	-	-	205	1,721	-	-	72	-	205	1,793
石濤先生	-	-	-	-	1,386	2,044	-	-	-	-	1,386	2,044
林代文先生	-	-	-	-	715	1,430	-	6	12	-	721	1,442
王明權先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
臧秋濤先生	-	-	-	1,956	385	-	-	-	-	1,956	385	-
	-	-	-	3,629	5,470	8,466	-	14	107	3,629	5,484	8,573

(ii) 截至二零零五年六月三十日(未經審核)及二零零六年六月三十日止六個月

	袍金		薪金、津貼及實物福利		退休計劃供款		酬金總額	
	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月	截至六月三十日 止六個月
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
執行董事：								
韓國龍先生	-	-	780	780	6	6	786	786
王少蘭先生	-	-	735	734	-	-	735	734
商建光先生	-	-	812	812	38	30	850	842
石濤先生	-	-	989	787	-	-	989	787
林代文先生	-	-	660	660	6	6	666	666
	-	-	3,976	3,773	50	42	4,026	3,815

於有關期間並無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排。

10. 五名最高薪酬人士

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度和截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月，五名最高薪酬人士中，其中兩名、四名、五名、五名及五名為董事，彼等之酬金已於上文附註9披露。於有關期間，最高薪酬非董事人士之酬金載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,735	785	—	3,977	3,773
強積金供款	34	—	—	50	42
	<u>2,769</u>	<u>785</u>	<u>—</u>	<u>4,027</u>	<u>3,815</u>

介乎以下薪酬範圍的最高薪非董事僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年 (未經審核)	二零零六年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11. 所得稅

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港賺取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團就於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出香港利得稅撥備。由於截至二零零五年六月三十日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故該期內並無作出香港利得稅撥備。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司於中國成立之若干附屬公司根據中國相關稅務規則及規例享有所得稅抵免及減稅。有關稅務抵免及減稅已於二零零四年一月一日到期。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度和截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月，該等於中國成立的附屬公司須按15%至33%之稅率繳納所得稅。

於其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之稅務司法權區之現行稅率根據當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
年內即期稅項支出：					
香港	—	34	303	—	182
其他地區	1,661	15,797	20,510	11,369	15,840
過往年度即期稅項撥備 不足／(超額撥備)	—	102	(26)	—	1,875
遞延稅項開支(附註34)	(1,000)	—	794	—	468
	<u>661</u>	<u>15,933</u>	<u>21,581</u>	<u>11,369</u>	<u>18,365</u>
年／期內稅項開支總額	<u>661</u>	<u>15,933</u>	<u>21,581</u>	<u>11,369</u>	<u>18,365</u>

按本公司及其附屬公司所在地適用之法定稅率計算之除所得稅前(虧損)/溢利適用之稅項支出,與按實際稅率計算之稅項支出如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
除所得稅前(虧損) /溢利	(31,225)	27,350	(22,130)	(15,406)	4,091
有關稅務司法權區 (虧損)/溢利 按適用稅率 計算之稅項	(4,206)	15,249	968	510	11,409
特定省份之較低稅率	—	(2,239)	2,944	1,551	—
毋須課稅之收入	(3,567)	(11,563)	(3,653)	(1,924)	(1,518)
不可扣稅之開支	10,310	1,601	4,766	2,511	518
免稅期之稅務優惠	163	—	—	—	(184)
就過往期間即期稅項 作出調整	—	102	(26)	(14)	1,875
其他未確認暫時差額	—	—	587	309	407
過往期間所用稅項虧損	(3,021)	—	(112)	(59)	(14)
未確認稅項虧損	982	12,783	16,107	8,485	5,872
以本集團實際稅率計算 之稅項開支	<u>661</u>	<u>15,933</u>	<u>21,581</u>	<u>11,369</u>	<u>18,365</u>

12. 本公司權益持有人應佔一般業務虧損淨額

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度和截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月,本公司權益持有人應佔一般業務虧損淨額分別21,467,000港元、19,810,000港元、48,708,000港元、16,644,000港元及10,300,000港元已於本公司財務報表內處理(附註38(b))。

13. 股息

董事會不建議就有關期間派付任何股息。

14. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度本公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利淨額分別(31,994,000港元)、11,373,000港元及(43,275,000港元)及已發行普通股1,544,831,000股計算。

每股基本虧損乃根據截至二零零六年六月三十日止六個月本公司普通權益持有人應佔虧損淨額14,147,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:26,775,000港元(未經審核))及期內已發行普通股1,548,928,000股(截至二零零五年六月三十日止六個月:1,544,831,000股(未經審核))計算。

由於有關期間並無出現攤薄事件,故並無披露該等年度之每股攤薄(虧損)/盈利數額。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢具、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總值 千港元
於二零零三年一月一日：							
成本	83,913	1,091	4,828	10,779	5,156	—	105,767
累積折舊及減值	(51,065)	(1,013)	(1,964)	(6,778)	(2,786)	—	(63,606)
於二零零三年一月一日							
賬面淨值(重列)	32,848	78	2,864	4,001	2,370	—	42,161
添置	1,193	3,147	1,042	1,575	1,014	—	7,971
出售/撇銷	—	—	—	(257)	(307)	(9,818)	(10,382)
收購一家附屬公司(附註39(a))	88,374	—	82,461	18,751	9,679	10,194	209,459
年內撥回/(計入)損益表 之減值	—	—	(2,034)	—	—	—	(2,034)
年內折舊撥備	(4,780)	(505)	(6,454)	(2,470)	(2,073)	—	(16,282)
匯兌調整	(1,298)	—	(728)	(193)	(146)	(88)	(2,453)
於二零零三年十二月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>116,337</u>	<u>2,720</u>	<u>77,151</u>	<u>21,407</u>	<u>10,537</u>	<u>288</u>	<u>228,440</u>
於二零零四年一月一日：							
成本	172,218	4,238	87,587	29,322	15,376	288	309,029
累積折舊及減值	(55,881)	(1,518)	(10,436)	(7,915)	(4,839)	—	(80,589)
於二零零四年一月一日							
賬面淨值(重列)	<u>116,337</u>	<u>2,720</u>	<u>77,151</u>	<u>21,407</u>	<u>10,537</u>	<u>288</u>	<u>228,440</u>
添置	—	1,868	3,803	1,692	2,444	29	9,836
出售/撇銷	(958)	(16)	(560)	(147)	(814)	(317)	(2,812)
出售一家附屬公司(附註39(b))	(17)	—	(5,607)	(130)	(926)	—	(6,680)
年內撥回損益表之減值	21,671	—	—	—	—	—	21,671
年內折舊撥備	(5,732)	(833)	(9,088)	(3,673)	(1,539)	—	(20,865)
匯兌調整	126	1	66	18	9	—	220
於二零零四年十二月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>131,427</u>	<u>3,740</u>	<u>65,765</u>	<u>19,167</u>	<u>9,711</u>	<u>—</u>	<u>229,810</u>
於二零零四年十二月三十一日：							
成本	166,764	5,492	84,329	28,376	14,431	—	299,392
累積折舊	(35,337)	(1,752)	(18,564)	(9,209)	(4,720)	—	(69,582)
賬面淨值	<u>131,427</u>	<u>3,740</u>	<u>65,765</u>	<u>19,167</u>	<u>9,711</u>	<u>—</u>	<u>229,810</u>

本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢具、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總值 千港元
於二零零五年一月一日：							
成本	166,764	5,492	84,329	28,376	14,431	—	299,392
累積折舊	(35,337)	(1,752)	(18,564)	(9,209)	(4,720)	—	(69,582)
賬面淨值	<u>131,427</u>	<u>3,740</u>	<u>65,765</u>	<u>19,167</u>	<u>9,711</u>	<u>—</u>	<u>229,810</u>
添置	5,183	510	36,240	947	784	—	43,664
出售／撇銷	(46,078)	—	(320)	(67)	(412)	—	(46,877)
收購一家附屬公司(附註39(a))	—	—	—	88	1,154	—	1,242
年內折舊撥備	(4,135)	(1,125)	(8,675)	(3,018)	(1,329)	—	(18,282)
匯兌調整	1,835	41	1,595	362	197	—	4,030
於二零零五年十二月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>88,232</u>	<u>3,166</u>	<u>94,605</u>	<u>17,479</u>	<u>10,105</u>	<u>—</u>	<u>213,587</u>
於二零零六年一月一日：							
成本	102,438	5,578	118,264	29,643	12,870	—	268,793
累積折舊及減值	(14,206)	(2,412)	(23,659)	(12,164)	(2,765)	—	(55,206)
賬面淨值	<u>88,232</u>	<u>3,166</u>	<u>94,605</u>	<u>17,479</u>	<u>10,105</u>	<u>—</u>	<u>213,587</u>
添置	—	—	218	733	394	—	1,345
出售／撇銷	—	—	—	—	(21)	—	(21)
年內折舊撥備	(2,589)	(672)	(5,800)	(1,603)	(1,110)	—	(11,774)
匯兌調整	852	19	918	164	94	—	2,047
於二零零六年六月三十日， 扣除累積折舊及減值	<u>86,495</u>	<u>2,513</u>	<u>89,941</u>	<u>16,773</u>	<u>9,462</u>	<u>—</u>	<u>205,184</u>
於二零零六年六月三十日：							
成本	103,427	5,615	119,630	30,655	13,259	—	272,586
累積折舊	(16,932)	(3,102)	(29,689)	(13,882)	(3,797)	—	(67,402)
賬面淨值	<u>86,495</u>	<u>2,513</u>	<u>89,941</u>	<u>16,773</u>	<u>9,462</u>	<u>—</u>	<u>205,184</u>

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢具、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總值 千港元
於二零零三年一月一日：				
成本	626	2,495	610	3,731
累積折舊	(553)	(2,341)	(364)	(3,258)
賬面淨值	73	154	246	473
添置	—	24	297	321
出售／撇銷	—	(9)	—	(9)
年內折舊撥備	(30)	(58)	(160)	(248)
於二零零三年十二月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>43</u>	<u>111</u>	<u>383</u>	<u>537</u>
於二零零三年十二月三十一日：				
成本	626	2,506	907	4,039
累積折舊	(583)	(2,395)	(524)	(3,502)
賬面淨值	43	111	383	537
添置	1,757	659	—	2,416
出售／撇銷	(16)	(33)	(26)	(75)
年內折舊撥備	(188)	(85)	(159)	(432)
於二零零四年十二月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>1,596</u>	<u>652</u>	<u>198</u>	<u>2,446</u>
於二零零四年十二月三十一日：				
成本	1,767	819	713	3,299
累積折舊	(171)	(167)	(515)	(853)
賬面淨值	1,596	652	198	2,446
添置	—	111	—	111
出售／撇銷	—	(16)	—	(16)
年內折舊撥備	(354)	(158)	(60)	(572)
於二零零五年十二月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>1,242</u>	<u>589</u>	<u>138</u>	<u>1,969</u>
於二零零六年一月一日：				
成本	1,767	880	713	3,360
累積折舊	(525)	(291)	(575)	(1,391)
賬面淨值	1,242	589	138	1,969
添置	—	67	—	67
出售／撇銷	—	—	—	—
年內折舊撥備	(177)	(79)	(30)	(286)
於二零零六年六月三十日， 扣除累積折舊及減值	<u>1,065</u>	<u>577</u>	<u>108</u>	<u>1,750</u>
於二零零六年六月三十日：				
成本	1,767	947	713	3,427
累積折舊	(702)	(370)	(605)	(1,677)
賬面淨值	<u>1,065</u>	<u>577</u>	<u>108</u>	<u>1,750</u>

上文包括之本集團樓宇乃按下列租期持有：

於香港

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)	(重列)		
成本值：				
短期租約	—	—	—	—
中期租約	—	—	—	—
長期租約	74,882	74,852	—	—
	<u>74,882</u>	<u>74,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於中國

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)	(重列)		
成本值：				
短期租約	3,967	2,536	2,536	2,555
中期租約	92,982	88,959	99,902	100,872
長期租約	417	417	—	—
	<u>97,366</u>	<u>91,912</u>	<u>102,438</u>	<u>103,427</u>

合計

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)	(重列)		
成本值：				
短期租約	3,967	2,536	2,536	2,555
中期租約	92,982	88,959	99,902	100,872
長期租約	75,269	75,269	—	—
	<u>172,218</u>	<u>166,764</u>	<u>102,438</u>	<u>103,427</u>

於二零零五年，本集團出售其若干賬面值合共約93,000,000港元之租賃物業及投資物業，現金代價約為93,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團於中國所持有賬面值分別為95,053,000港元（二零零三年十二月三十一日：82,690,000港元；二零零四年十二月三十一日：80,689,000港元）及65,886,000港元之若干樓宇已抵押，以為本集團取得若干銀行融資（附註32）。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團尚未就其位於中國深圳及北京賬面值分別合共約24,652,000港元（二零零三年十二月三十一日：20,212,000港元；二零零四年十二月三十一日：19,488,000港元）及23,591,000港元之若干樓宇取得任何業權證明。誠如本集團法律顧問及董事所確認，本集團已取得有關樓宇之合法使用權，並可向有關政府機關申請有關業權證明。

16. 投資物業

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元
於一月一日之賬面值	53,860	67,747	84,971	66,689
添置	16,382	—	25,207	—
出售	—	—	(47,200)	—
公平值調整之純(虧損)/溢利	(2,495)	17,224	3,378	3,069
匯兌調整	—	—	333	296
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日/六月三十日 之賬面值	<u>67,747</u>	<u>84,971</u>	<u>66,689</u>	<u>70,054</u>

上文所載本集團之投資物業乃按下列租期持有：

於香港

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元
成本值：				
短期租約	—	—	—	—
中期租約	—	—	—	—
長期租約	32,380	47,200	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>32,380</u>	<u>47,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於中國

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元
成本值：				
短期租約	—	—	—	—
中期租約	20,500	22,600	66,689	70,054
長期租約	14,867	15,171	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>35,367</u>	<u>37,771</u>	<u>66,689</u>	<u>70,054</u>

合計

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)	(重列)		
成本值:				
短期租約	—	—	—	—
中期租約	20,500	22,600	66,689	70,054
長期租約	47,247	62,371	—	—
	<u>67,747</u>	<u>84,971</u>	<u>66,689</u>	<u>70,054</u>

本集團之投資物業於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日由獨立專業認可估值師衡量行及漢華評值有限公司以二零零六年六月三十日及二零零六年五月三十一日為基本日期按公開市值及現行用途基準重估總額分別為66,890,000港元及70,054,000港元。因上述重估產生之3,378,000港元(二零零三年十二月三十一日:2,495,000港元;二零零四年十二月三十一日:17,224,000港元)及3,069,000港元重估盈餘/(虧絀)已計入損益表/自損益表(扣除)(附註7)。本集團若干投資物業已按經營租約租賃予多名第三方,進一步概況載於財務報表附註40(a)。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日,本集團於中國廣東省東莞及中國北京擁有若干投資物業,賬面總值分別51,113,000港元(二零零三年十二月三十一日:20,500,000港元;二零零四年十二月三十一日:22,600,000港元)及54,382,000港元。本集團法律顧問已確認,本集團是該等物業之合法及衡平法上的擁有人。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日,本集團分別價值27,613,000港元(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:無)及30,582,000港元之若干投資物業已抵押,以為本集團取得銀行融資(附註32)。

17. 預付土地租賃款項

	本集團			二零零六年
	十二月三十一日			六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	千港元
	千港元	千港元	千港元	
	(重列)	(重列)		
於一月一日之賬面值	—	57,310	54,225	51,648
收購附屬公司	59,578	—	—	—
已確認攤銷	(2,268)	(3,085)	(3,585)	(1,810)
匯兌調整	—	—	1,008	—
	<u>—</u>	<u>54,225</u>	<u>50,640</u>	<u>50,000</u>
於十二月三十一日/六月三十日				
之賬面值	57,310	54,225	51,648	50,402
即期部分	(3,544)	(3,546)	(3,619)	(3,654)
	<u>53,766</u>	<u>50,679</u>	<u>48,029</u>	<u>46,748</u>
非即期部分				

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日,本集團於中國所持有賬面值分別為46,382,000港元(二零零三年十二月三十一日:57,310,000港元;二零零四年十二月三十一日:48,771,000港元)及44,947,000港元,之若干預付土地租賃款項已抵押,以為本集團取得若干銀行融資(附註32)。

上文包括之本集團租賃土地是位於中國，乃按下列租期持有：

	本集團			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	
成本值：				
短期租約	—	—	46,382	45,217
中期租約	57,310	54,225	5,266	5,185
長期租約	—	—	—	—
	<u>57,310</u>	<u>54,225</u>	<u>51,648</u>	<u>50,402</u>

18. 商譽

因收購若干附屬公司產生之商譽變動已撥充資本，於綜合資產負債表列作資產如下：

	本集團			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
年／期初				
成本	5,838	5,838	5,838	—
採納香港財務申報準則第3號 之影響 (附註2.1(d))	—	—	(1,022)	—
重列	5,838	5,838	4,816	—
累積攤銷	—	(438)	(1,022)	—
採納香港財務申報準則第3號 之影響 (附註2.1(d))	—	—	1,022	—
重列	—	(438)	—	—
賬面淨值	5,838	5,400	4,816	—
年／期內減值	—	—	(4,816)	—
年內攤銷撥備	(438)	(584)	—	—
年／期終成本及賬面淨值	<u>5,400</u>	<u>4,816</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，先前並未於綜合儲備對銷之商譽乃於其10年之估計可使用年期以直線法攤銷。

根據財務資料附註2.1(d)所詳述，本集團已應用香港財務申報準則第3號過渡條文，允許於二零零一年前所進行業務合併之商譽仍於綜合儲備對銷。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日仍於綜合儲備入賬之商譽金額（於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司所產生）為15,300,000港元（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：15,300,000港元）。

由於木材業務近年連續出現虧損，而董事預期木材業務將持續出現虧損，故董事認為，木材業務於二零零五年一月一日應佔之商譽賬面值4,816,000港元已全數減值。因此，商譽減值4,816,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表扣除。

19. 所佔附屬公司權益

	本公司			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
非上市股份，成本值	128,174	128,174	128,174	128,174
應收附屬公司欠款	541,664	577,090	473,300	478,104
	669,838	705,264	601,474	606,278
減值撥備	(311,800)	(285,413)	(303,703)	(303,703)
	358,038	419,851	297,771	302,575

應收附屬公司欠款乃無抵押、免息及預期毋須於未來十二個月償還。應收附屬公司欠款之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通/繳足 股本面值	本公司應佔 股本百分比		主要業務
			直接	間接	
晴嘉有限公司	香港/中國	2港元	100	—	物業投資
China Haidian Commercial Network Services Limited	香港/中國	2港元	100	—	物業投資
Haidian-Creation International Limited	英屬處女群島 /香港	1美元	100	—	投資控股
Sure Best Management Limited	香港	1港元	100	—	物業投資
依波精品(深圳)有限公司 (「依波精品」)	中國#	30,000,000港元	—	100	製造及銷售鐘錶 及時計產品
森帝木業(深圳) 有限公司	中國#	45,525,860美元	—	100	製造及銷售 木材產品
北京京冠房地產開發 有限公司	中國#	人民幣 80,000,000元	—	100	物業發展
北京鑫陽房地產開發 有限公司(「鑫陽」)*	中國##	人民幣 88,500,000元	—	80	物業發展

於中國大陸註冊為全外資企業

於中國大陸註冊為一家外商投資企業

上表載列董事認為主要影響本集團本年度之業績或構成本集團資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將會令有關資料過於冗長。

本集團持有於中國成立之順德市光大順通電腦有限公司（「順通」）51%股本權益。本集團原擬透過該公司聯同第三方，參與製造及銷售電腦機箱產品。由於該附屬公司之管理層及其少數股東未有披露若干重大交易，本集團對該附屬公司所提供財務資料之可靠性存有合理疑問。本公司董事會認為該附屬公司之管理實際上已陷入僵局，所以本集團於該附屬公司之投資值及該附屬公司之欠款合共60,500,000港元能否收回均成疑問。因此，本集團所佔該未綜合計入賬目之附屬公司權益已由截至一九九八年十二月三十一日止年度起作出全面撥備。此外，順通根據於二零零一年頒佈之一項法院命令被強制清盤，清盤程序於截至本財務報表日期尚未完成。本集團不會對該附屬公司作出任何進一步投資。

20. 所佔一家共同控制實體權益

	本公司			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
非上市投資，成本值	—	—	46,030	46,030
應收一家共同控制實體欠款	—	—	169	172
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>46,199</u>	<u>46,202</u>

應收一家共同控制實體欠款為無抵押、免息，且無固定還款期。應收一家共同控制實體欠款之賬面值與其公平值相若。

共同控制實體之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	擁有權益	百分比 投票權	應佔溢利	主要業務
福州大通機電股份有限公司 （「福州大通」）	中國	49	50	49	製造及銷售漆包銅線

本公司直接持有於福州大通之投資。

下表顯示本集團共同控制實體之財務資料概要：

	本公司			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
應佔共同控制實體資產及負債：				
非流動資產	—	—	35,697	35,072
流動資產	—	—	12,422	82,327
流動負債	—	—	(1,616)	(69,205)
資產淨值	—	—	46,503	48,194
應佔共同控制實體業績：				
收入	—	—	18,332	75,982
其他收入	—	—	1,778	213
總收入	—	—	20,110	76,195
總開支	—	—	(20,722)	(74,282)
所得稅	—	—	—	—
除所得稅後虧損	—	—	(612)	1,913

21. 所佔聯營公司權益

	本集團				本公司			
	十二月三十一日		二零零六年		十二月三十一日		二零零六年	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	六月三十日 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	六月三十日 千港元
非上市投資，成本值	—	—	—	—	39,301	39,301	—	—
應佔資產淨值	—	—	—	—	—	—	—	—
應付一家聯營公司欠款	(3,649)	(3,649)	—	—	39,301	39,301	—	—
減值撥備	—	—	—	—	(35,652)	(35,652)	—	—
	(3,649)	(3,649)	—	—	—	—	—	—

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，應付一家聯營公司欠款為免息、無抵押，並毋須於一年內償還。

於有關期間，本集團之聯營公司於本集團業績或資產並無重大影響力。

於二零零五年，本公司與本公司聯營公司現有股東訂立協議，以按現金淨額120,000港元出售本公司於該聯營公司全部權益。於二零零五年三月八日，本公司與該聯營公司訂立終止契約，據此，結欠該聯營公司之款項已豁免。

22. 投資證券及長期投資／可出售投資

	本集團			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
上市股本投資，公平值：香港	20,240	20,240	—	—
非上市股本投資，成本值	—	3,477	3,477	—
減值撥備	—	—	(3,477)	—
	<u>20,240</u>	<u>23,717</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度，出售本集團可出售上市股本投資之總收益13,145,000港元（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：無）已於損益表確認（附註7）。

上述投資包括於股本證券之投資，於二零零五年一月一日，該等投資指定作可出售金融資產，且無固定到期日或票面利率。

上市股本投資之公平值乃按所報市價計算。

本公司先前持有合肥光大木材工業有限公司（「合肥光大」）50%間接股本權益，該公司為於中國成立之非上市合營公司，於二零零三年十二月三十一日列作本集團附屬公司。於二零零四年，本集團按現金代價約2,980,000港元向獨立第三方出售其於合肥光大之24.5%股本權益（附註39(b)）。根據本集團與合肥光大合營夥伴訂立之轉包協議，本集團放棄其對合肥光大財務及經營決策行使任何重大影響或控制之權利，以換取每年定額保證轉包費用。因此，合肥光大於本年度不再為本集團附屬公司，按照香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」，不會以股本會計法處理。本集團於合肥光大之投資因而重新分類為長期投資，按本集團於放棄其控制／影響生效之日應佔合肥光大資產淨值減任何減值虧損列賬。於二零零五年，採納香港會計準則第39號後，於合肥光大之投資指定作可出售投資。

基於合肥光大年內財務狀況轉壞，董事認為不大可能可收回於合肥光大之投資，故在截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表中扣除減值虧損3,477,000港元。

23. 發展中物業

	本集團			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
於十二月三十一日之成本*	332,091	504,868	555,509	785,323
加：應佔預售物業之溢利	—	68,958	—	—
減：已收進度分期付款	—	(223,221)	—	—
	<u>332,091</u>	<u>350,605</u>	<u>555,509</u>	<u>785,323</u>
轉讓可出售物業	—	—	(70,330)	(103,732)
列作流動資產之部分	—	(289,102)	(194,133)	(19,742)
	<u>332,091</u>	<u>61,503</u>	<u>291,046</u>	<u>661,849</u>

* 二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日包括撥充資本之利息分別6,873,000港元（二零零三年十二月三十一日：無；二零零四年十二月三十一日：17,413,000港元）及2,254,000港元。

發展中物業位於中國北京。本集團於其上建設發展中物業及可出售物業之土地（「土地」）已就於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日為數分別約317,000,000港元及320,000,000港元之銀行貸款，向一家銀行抵押，該筆銀行貸款須於二零零七年償還（附註32）。

於二零零五年，本集團就於二零零五年一月一日或之後訂立有關銷售發展物業之完工前合約採納香港詮釋3。有關該等會計處理方法進一步詳情載於附註2.1(e)。就本集團發展中物業向買家收取而其溢利未予確認之訂金於結算日列作流動負債。

24. 預付款項、按金及其他應收款

	本集團				本公司			
	十二月三十一日		二零零六年		十二月三十一日		二零零六年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
以下收購訂金：								
一家聯營公司	-	-	38,054	62,501	-	-	27,000	51,340
物業權益	-	-	9,845	19,688	-	-	-	-
其他應收款	11,375	57,427	10,509	28,938	337	981	1,183	2,130
預付款項	4,868	11,343	24,381	26,795	143	919	1,333	198
訂金	70	2,395	2,551	3,859	51	1,621	1,619	1,619
於十二月三十一日／								
六月三十日之賬面值	16,313	71,165	85,340	141,781	531	3,521	31,135	55,287
即期部分	(14,300)	(68,539)	(37,212)	(57,138)	(531)	(3,521)	(4,135)	(3,947)
非即期部分	2,013	2,626	48,128	84,643	-	-	27,000	51,340

於二零零四年，本集團與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立股份購買協議，收購北京海澱科技園建設股份有限公司（「北京海澱」）合共21%股本權益，總代價約為126,000,000港元。於二零零五年，賣方已支付訂金38,054,000港元。於二零零六年四月十日，本公司就延展建議收購之完成日期至二零零六年六月二十八日作出公佈。於二零零六年六月二十六日，本公司就延展建議收購之完成日期至二零零六年十月二十八日作出進一步公佈。建議收購之詳情載於本公司於二零零四年十二月二日至二零零六年六月二十六日期間作出之各報章公佈以及寄發予本公司股東日期為二零零五年四月二十五日之通函。已付訂金38,161,000港元（二零零五年：38,054,000港元）於綜合資產負債表列作非流動資產。

二零零六年四月六日，本集團與本集團共同控制實體的合營方（「合營方」）及江蘇清江電機股份有限公司訂立合營協議，收購江蘇大通機電有限公司合共25%權，總代價約為24,340,000港元。於二零零六年六月三十日，建議收購尚在進行，而已付訂金24,340,000港元在綜合資產負債表列為非流動資產。

於二零零五年，本集團就收購香港物業權益訂立買賣協議，代價為98,426,000港元。已付訂金9,845,000港元及19,688,000港元分別於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日的綜合資產負債表列作非流動資產。

25. 存貨

	本集團			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
原材料	31,730	23,901	16,746	48,636
在製品	10,582	12,809	9,384	11,360
製成品	55,470	58,585	79,792	56,236
	<u>97,782</u>	<u>95,295</u>	<u>105,922</u>	<u>116,232</u>

26. 應收賬款及票據

除若干客戶需要預先付款外，本集團與其客戶訂立之買賣條款主要為記賬方式，信貸期一般為期一個月，主要客戶可獲長至最多三個月之信貸期，惟本集團物業發展業務客戶之結算乃按本集團與客戶訂立之銷售合約作出。每個客戶設有信貸上限。逾期三個月以上之應收賬款結餘，須於獲授出任何進一步信貸前清還所有未償還餘額。鑑於上述事項及本集團應收賬款涉及大量不同的客戶，故並無高度集中信貸風險。應收賬款並不計息。

應收賬款及票據於結算日按照發票日期及扣減撥備後之賬齡分析如下：

	本集團			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
1至3個月	11,606	13,601	24,827	22,358
4至6個月	475	3,683	—	19
7至12個月	51	29	461	—
超過1年	109	167	—	—
	<u>12,241</u>	<u>17,480</u>	<u>25,288</u>	<u>22,377</u>

應收賬款及票據之賬面值與其公平值相若。

27. 按公平值計入溢利或虧損之證券／短期投資

	本集團				本公司			
	十二月三十一日		二零零六年 六月三十日		十二月三十一日		二零零六年 六月三十日	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
香港上市股票投資，市值	<u>—</u>	<u>12,792</u>	<u>44,210</u>	<u>35,555</u>	<u>—</u>	<u>4,788</u>	<u>28,297</u>	<u>20,441</u>

28. 應收少數股東權益持有人欠款

應收少數股東權益持有人欠款為無抵押、免息，及已於結算日後償還。

29. 現金及現金等價物與已抵押存款

	本集團				本公司			
	十二月三十一日		二零零六年		十二月三十一日		二零零六年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結存	84,496	56,199	339,439	128,257	13,108	3,464	4,188	14,995
原定於以下期間到期之 定期存款：								
三個月內	240,643	131,703	50,123	46,063	230,197	51,003	26,550	31,500
三個月後	—	3,769	—	—	—	—	—	—
	<u>325,139</u>	<u>191,671</u>	<u>389,562</u>	<u>174,320</u>	<u>243,305</u>	<u>54,467</u>	<u>30,738</u>	<u>46,495</u>
減：就銀行貸款抵押 之存款	(4,794)	(4,845)	(18,653)	(11,289)	—	—	(7,500)	—
現金及現金等價物	<u>320,342</u>	<u>186,826</u>	<u>370,909</u>	<u>163,031</u>	<u>243,305</u>	<u>54,467</u>	<u>23,238</u>	<u>46,495</u>

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結存分別合共為358,421,000港元（二零零三年十二月三十一日：53,522,000港元；二零零四年十二月三十一日：128,453,000港元）及129,413,000港元。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國關於外匯管理及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款的存款期由一日至三個月不等，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。現金及現金等價物與已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

30. 應付賬款

應付賬款於結算日按照發票日期之賬齡分析如下：

	本集團			
	十二月三十一日		二零零六年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
1至3個月	21,278	80,372	97,763	109,535
4至6個月	4,197	2,670	2,811	1,277
7至12個月	—	1,193	935	518
超過1年	290	5,754	7,251	6,436
	<u>25,765</u>	<u>89,989</u>	<u>108,760</u>	<u>117,766</u>

應付賬款並不計息，一般按60日期限支付。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

31. 其他應付款及應計費用

	本集團				本公司			
	十二月三十一日		二零零六年		十二月三十一日		二零零六年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應計費用	15,371	16,242	16,414	47,323	706	3,054	2,740	1,237
已收按金	4,114	14,660	7,616	21,294	-	-	-	-
其他應付款	160,617	60,979	74,105	50,275	110,675	10,799	10,857	10,855
	<u>180,102</u>	<u>91,881</u>	<u>98,135</u>	<u>118,892</u>	<u>111,381</u>	<u>13,853</u>	<u>13,597</u>	<u>12,092</u>
即期部分	(160,102)	(91,881)	(98,135)	(118,892)	(91,381)	(13,853)	(13,597)	(12,092)
	<u>20,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
長期部分								

其他應付款並不計息，期限平均為三個月。

32. 計息銀行及其他借貸

	實際利率 (%)	本集團			
		二零零三年	十二月三十一日 二零零四年	二零零五年	二零零六年 六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
即期					
銀行貸款－有抵押	5.5-7.0	242,361	28,269	96,154	447,864
其他貸款－無抵押		-	-	-	72,815
非即期					
銀行貸款－有抵押	6.3	-	310,959	317,308	-
其他貸款－無抵押	0-5.4	201,044	-	-	-
		<u>443,405</u>	<u>339,228</u>	<u>413,462</u>	<u>520,679</u>
分析：					
應償還銀行貸款：					
一年內或按要求		242,361	28,269	96,154	447,864
第二年		-	-	317,308	-
第三至第五年 (包括首尾兩年)		-	310,959	-	-
		<u>242,361</u>	<u>339,228</u>	<u>413,462</u>	<u>447,864</u>
其他應償還貸款：					
一年內或按要求		-	-	-	72,815
第二年		201,044	-	-	-
第三至五年 (包括首尾兩年)		-	-	-	-
		<u>201,044</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,815</u>
		<u>443,405</u>	<u>339,228</u>	<u>413,462</u>	<u>520,679</u>

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團若干預付土地租賃款項及位於中國樓宇之法定押記（附註17及15）；
- (ii) 土地法定押記（附註23）；
- (iii) 本集團若干投資物業之法定押記（附註16）；及
- (iv) 獨立第三方若干物業之法定押記。

於二零零六年六月三十日之其他貸款為無抵押，及分別須於二零零七年一月四日、一月二十二日及三月十五日償還 29,126,000 港元、6,796,000 港元及 36,893,000 港元。

33. 應收／應付有關連公司欠款

應收／應付有關連公司之欠款為無抵押、免息，及並無既定還款期。應收／應付有關連公司欠款之賬面值與其公平值相若。

34. 遞延稅項

本集團於有關期間之遞延稅項負債及資產變動載列如下：

遞延稅項負債

	重估物業			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
於一月一日結餘	—	—	—	794
匯兌差額	—	—	—	12
年／期內自損益表扣除之 遞延稅項（附註11）	—	—	794	468
於十二月三十一日／ 六月三十日結餘	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>794</u>	<u>1,274</u>

遞延稅項資產

	撥備			二零零六年 六月三十日 千港元
	十二月三十一日			
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	
於一月一日結餘	—	1,000	1,000	1,021
年／期內自損益表扣除之 遞延稅項（附註11）	1,000	—	—	—
匯兌差額	—	—	21	10
於十二月三十一日／ 六月三十日結餘	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,021</u>	<u>1,031</u>

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團於香港產生稅項虧損分別為 72,710,000 港元（二零零三年十二月三十一日：34,411,000 港元；二零零四年十二月三十一日：31,016,000 港元）及 82,530,000 港元，有待與稅務局協議，可用作抵銷產生虧損公司之日後應課稅溢利。由於產生稅項虧損之公司已錄得虧損一段時間，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

於有關期間，本集團並無任何重大未確認遞延稅項負債，原因為倘匯款已匯出，本集團概無就此進一步繳付額外稅項之責任，故毋須就其若干附屬公司未有匯出之盈利應付任何稅項。

本公司並無因向其股東支付股息而具有任何所得稅責任。

35. 遞延收入

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一月一日的結餘	—	—	—	177,906
增加	—	—	177,906	—
匯兌差額	—	—	—	1,728
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
十二月三十一日／六月三十日 的結餘	<u> </u>	<u> </u>	<u>177,906</u>	<u>179,634</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團獲政府發出為數177,906,000港元之補助金，此乃就位於中國北京一項物業重建項目之地塊部分地價退回。於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，該項目仍在興建中，而本集團就該項目產生之相關成本已列作非流動資產項下之「發展中物業」。

本集團就該等補助金已取得政府有關當局正式的批准。該等補助金並無附有其他或然條件。

於有關期間，政府補助金並無確認為收入，並於結算日列作非流動負債。

36. 股本

	本集團及本公司			二零零六年
	十二月三十一日			六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
法定：				
2,000,000,000股每股面值 0.10港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及悉數繳足：				
1,792,031,000 (二零零三年、 二零零四年及二零零五年： 1,544,831,000股) 每股面值 0.10港元之普通股	<u>154,483</u>	<u>154,483</u>	<u>154,483</u>	<u>179,203</u>

於二零零六年六月二十八日，本公司成功以每股0.2港元配售247,200,000股每股面值0.10港元之新股。

37. 優先認購股份權計劃

本公司於二零零一年五月二十五日採納一項優先認購股份權計劃，據此，本公司董事獲授權，可酌情邀請本集團僱員（包括本集團任何成員公司之董事）接納優先認購股份權，以認購本公司股份。優先認購股份權計劃於直至二零一一年五月二十四日前十年一直有效，該日後不可再授出優先認購股份權。就於二零零一年九月一日前授出之優先認購股份權而言，優先認購股份權之行使價乃由董事會釐定，相當於本公司股份面值或緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之平均收市價之90%（以較高者為準）。就於二零零一年九月一日或以後授出之優先認購股份權而言，優先認購股份權之行使價為股份面值、於授出優先認購股份權當日股份在聯交所之收市價以及緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日股份在聯交所之平均收市價之最高者。每份優先認購股份權賦予持有人權利認購一股股份。

根據上市規則第17章之修訂(「新規則」),所有於二零零一年九月後授出之優先認購股份權均須符合新規則之條文。倘本公司擬於將來向其董事或其他合資格參與者授出優先認購股份權,則必須經本公司股東於股東大會批准及採納符合新規則之新優先認購股份權計劃。自採納新規則以來,並無批准或採納任何新優先認購股份權計劃。

於有關期間,概無優先認購股份權獲授出或行使,於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日,概無任何尚未行使優先認購股份權(二零零三年十二月三十一日:無;二零零四年十二月三十一日:無)。

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於有關期間之儲備數額及有關變動已載於綜合權益變動表中。

本集團股份溢價賬主要包括按溢價發行之股份。根據本公司於二零零五年九月二十九日通過之股東特別決議案,股份溢價賬已註銷,並用作撇銷本集團累積虧損。

按照中國規例,若干於中國註冊之本集團附屬公司作出溢利分派前,須將其部分除稅後溢利轉撥至法定儲備基金。轉撥款額須由該等公司之董事會按各自之合營協議及/或公司章程細則批准。法定儲備基金不可分派,且其用途是有所限制。

誠如財務報表附註2.1(d)及18所闡釋,於過往年度收購附屬公司所產生商譽之若干數額仍於綜合儲備對銷。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	677,882	(319,868)	358,014
年內虧損淨額 (附註12)	—	(21,467)	(21,467)
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	677,882	(341,335)	336,547
年內虧損淨額 (附註12)	—	(19,810)	(19,810)
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	677,882	(361,145)	316,737
註銷股份溢價	(677,882)	677,882	—
年內虧損淨額 (附註12)	—	(48,708)	(48,708)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	—	268,029	268,029
新股溢價	23,726	—	23,726
期內虧損淨額 (附註12)	—	(10,300)	(10,300)
於二零零六年六月三十日	<u>23,726</u>	<u>257,729</u>	<u>281,455</u>

根據於二零零五年九月二十九日通過之特別決議案，本公司之股份溢價賬已註銷及動用，以對銷本公司之累積虧損。

39. 綜合現金流量表附註

(a) 收購一家附屬公司

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
購入資產淨值：					
物業、廠房及設備	209,459	—	1,242	—	—
投資物業	—	—	—	—	—
預付土地租賃溢價	59,578	—	—	—	—
發展中物業	332,091	—	8,457	—	—
現金及銀行結存	24,014	—	1,510	—	—
應收賬款	53,123	—	—	—	—
存貨	57,673	—	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款	18,302	—	553	—	—
應收股權持有人欠款	—	—	7,480	—	—
應付賬款	(18,188)	—	—	—	—
其他應付款及應計費用	(63,652)	—	(95)	—	—
應付一名主要股東欠款	(3,926)	—	—	—	—
應付有關連公司欠款	(4,917)	—	—	—	—
銀行貸款	(350,421)	—	—	—	—
其他貸款	(201,044)	—	—	—	—
少數股東權益	(8,960)	—	(19,147)	—	—
	103,132	—	—	—	—
收購商譽	5,838	—	—	—	—
	<u>108,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以下列方式支付：現金	<u>108,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有關收購一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
現金代價	(108,970)	—	—	—	—
年／期終尚未清算款項	99,800	—	—	—	—
購入現金及銀行結存	24,014	—	1,510	—	—
有關收購一家附屬公司 之現金及現金等價物流入淨額	<u>14,844</u>	<u>—</u>	<u>1,510</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 出售一家附屬公司

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
售出资產淨值：					
物業、廠房及設備	—	6,680	—	—	—
現金及銀行結存	—	378	—	—	—
存貨	—	3,102	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款	—	5,151	—	—	—
應付賬款	—	(450)	—	—	—
其他應付款及應計費用	—	(1,049)	—	—	—
應繳稅項	—	(169)	—	—	—
應付股息	—	(67)	—	—	—
少數股東權益	—	(7,178)	—	—	—
出售附屬公司之收益	—	6,398	—	—	—
	—	59	—	—	—
	—	6,457	—	—	—
以下列方式支付：					
重新分類為長期投資	—	3,477	—	—	—
現金	—	2,980	—	—	—
	—	6,457	—	—	—

有關出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
現金代價	—	2,980	—	—	—
售出現金及銀行結存	—	(378)	—	—	—
有關出售一家附屬公 司之現金及現金等價 物流出淨額	—	2,602	—	—	—

40. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業（附註16），該等租約之議定年期介乎一至二十年不等。

於結算日，本集團根據不可取消經營租約之未來最低應收租金總額將於下列期間到期：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	4,297	3,895	6,457	5,797
第二至第五年 (包括首尾兩年)	14,946	15,118	19,186	15,119
五年後	57,433	53,819	51,301	49,465
	<u>76,676</u>	<u>72,382</u>	<u>76,944</u>	<u>70,381</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干辦公室及工廠物業，該等租約之議定年期介乎一至十年不等。

於結算日，本集團及本公司根據不可取消經營租約之未來最低應付租金總額將於下列期間到期：

	本集團				本公司			
	十二月三十一日		二零零六年		十二月三十一日		二零零六年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	1,492	5,523	5,669	4,219	-	3,985	3,987	4,045
第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,925	9,785	5,602	1,575	-	7,677	3,740	1,575
五年後	1,545	774	778	-	-	-	-	-
	<u>4,962</u>	<u>16,082</u>	<u>12,049</u>	<u>5,794</u>	<u>-</u>	<u>11,662</u>	<u>7,727</u>	<u>5,620</u>

此外，本集團自一九九二年起至二零四二年止，須就其在中國之一幅租賃土地支付年費約280,000港元，年費每五年增加20%。截至二零零五年十二月三十一日止年度及二零零六年六月三十日止六個月，本集團支付分別約397,000港元（二零零三年：404,000港元；二零零四年：392,000港元）及287,000港元。

41. 承擔

除上文附註40(b)所述經營租約承擔外，於結算日，本集團及本公司尚有下列承擔：

	本集團				本公司			
	十二月三十一日 二零零三年 千港元	十二月三十一日 二零零四年 千港元	十二月三十一日 二零零五年 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元	十二月三十一日 二零零三年 千港元	十二月三十一日 二零零四年 千港元	十二月三十一日 二零零五年 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
已授權但未訂約：								
收購一家聯營公司	—	—	24,038	—	—	—	24,038	—
發展中物業之建築工程	43,762	159,123	1,745,145	1,195,293	—	—	—	—
	<u>43,762</u>	<u>159,123</u>	<u>1,769,183</u>	<u>1,195,293</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,038</u>	<u>—</u>
已訂約但未撥備：								
收購北京海澱(附註24)	—	126,000	89,896	91,509	—	90,000	64,731	91,509
發展中物業之建築工程	—	93,808	75,523	106,828	—	—	—	—
購買物業、廠房及設備項目	404	—	10,332	—	—	—	—	—
應付一家附屬公司的注資	56,490	—	—	—	—	—	—	—
購買投資物業	—	—	88,581	78,766	—	—	—	—
	<u>56,894</u>	<u>219,808</u>	<u>264,332</u>	<u>277,103</u>	<u>—</u>	<u>90,000</u>	<u>64,731</u>	<u>91,509</u>
	<u>100,656</u>	<u>378,931</u>	<u>2,033,515</u>	<u>1,472,396</u>	<u>—</u>	<u>90,000</u>	<u>88,769</u>	<u>91,509</u>

42. 有關連人士交易

- (a) 除本財務報表其他部分所載列之交易及結餘外，本集團於年內曾與有關連人士進行以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止				
		截至十二月三十一日止年度			六個月	
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
已付佣金費用	(i)	—	4,524	—	3,295	—
對合營方之銷售	(ii)(a)	—	—	18,332	—	75,982
向合營方購買	(ii)(b)	—	—	—	—	399
向合營方購買廠房及機器	(iii)	—	—	11,703	—	—
已付少數股東租金開支	(iv)	—	—	305	—	462
已收租金收入	(v)	—	—	626	447	457
來自出租投資物業的租金收入	(vi)	1,641	—	—	—	1,321
已付利息開支	(vii)	1,873	436	—	—	—
已付員工宿舍租金	(viii)	117	—	—	—	—
採購原料	(ix)	1,823	—	—	—	—
		<u>1,823</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之佣金費用乃就銷售本集團發展中物業所提供服務向本公司一名董事持有股本權益之一家房地產代理支付之佣金。董事認為，有關佣金比率與其他房地產代理收取者相若。
- (ii) (a) 本公司一名董事亦為其董事之本集團共同控制實體之合營方（「合營方」）所作銷售，乃按合營方向其客戶收取之售價進行。
- (b) 向本公司一名董事亦為其董事之本集團共同控制實體之合營方所作購買乃按當時市價進行。
- (iii) 廠房及機器之代價乃參考獨立專業估值師就有關資產估計之市值釐定。
- (iv) 於有關期間，租金自二零零五年九月起為每月79,230元人民幣。董事認為，所收取租金與同類物業租金相若。
- (v) 自二零零五年起，來自本公司一名董事亦為其董事之若干公司之租金為平均每月76,000港元（二零零五年：52,000港元）。董事認為，所收取租金與市場租值相若。
- (vi) 於二零零一年，本集團與本公司一名主要股東訂立租賃協議，本集團同意出租，而該主要股東同意租賃本集團位於香港之投資物業部分面積（可出售面積約4,586平方呎），月租為185,000港元，包括管理費、保險、地租及差餉，由二零零一年十一月二十八日起為期兩年（「租賃協議」）。有關光大集團租賃協議詳情，本公司已於二零零一年十一月二十三日刊發的報章公佈中公佈。董事認為，月租乃由本集團參考現行市場租金後釐定。讓租賃協議已於二零零三年終止。

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團就租賃所持投資物業向合營方收取的租金收入為1,321,000港元。董事認為本集團所收取租金乃參考當時市價。

- (vii) 於二零零三年十二月三十一日，本集團共有36,275,000港元來自本公司關連公司中國光大銀行有限公司的銀行貸款（「光大銀行貸款」）。光大銀行貸款於本集團收購木材產品業務後轉讓予本集團。
- (viii) 租金支出乃支付予光大集團，以租用員工宿舍。租金支出根據已簽訂協議計算。
- (ix) 本集團向一名主要股東的最終控股公司之全資附屬公司中國光大南方對外貿易有限公司（「南方光大」）採購原料。董事認為採購原料之價格乃參考南方光大之成本釐定。
- (b) 與有關連人士之其他交易：
- (i) 自二零零五年起，本集團共同控制實體無償向合營方租賃其廠房物業及廠房物業所在土地。
- (ii) 於二零零六年一月二十五日，本公司一家附屬公司就銀行授予合營方約17,500,000港元銀行貸款為合營方簽立擔保，自二零零六年一月二十五日起為期兩年。截至二零零五年十二月三十一日，合營方並無動用有關銀行貸款，但已於二零零六年六月三十日全數提取貸款。
- (c) 與有關連人士之未償付結餘：
- (i) 誠如綜合資產負債表所披露，於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團（應付）及應收本公司一名董事擁有其權益之一家公司未償還墊款及未償還應收賬款結餘分別為（134,000港元）（二零零三年十二月三十一日：（7,142,000港元）；二零零四年十二月三十一日：（3,374,000港元））及43,825,000港元。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 誠如綜合資產負債表所披露，於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團應收鑫陽少數股東之未償還應收賬款分別為7,480,000港元（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：無）及832,000港元。有關墊款為無抵押、免息及已於結算日後清還。
- (d) 本集團主要管理人員之報酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	3,629	5,470	8,466	3,976	3,773
離職後福利	—	14	107	50	42
已付主要管理人員 報酬總額	<u>3,629</u>	<u>5,484</u>	<u>8,573</u>	<u>4,026</u>	<u>3,815</u>

有關董事酬金之其他詳情載於財務報表附註9。

III 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。此等金融工具之主要用途乃為本集團業務籌集資金。本集團有其他直接源自業務之金融資產及負債，例如應收賬款、應付賬款、其他應收款及其他應付款。

本集團金融工具所產生主要風險為現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理上述各項風險之政策，有關政策概述如下。

現金流量利率風險

本集團所面對市場利率波動風險主要與其浮動利率債務責任有關。

本集團之政策為同時運用定息及浮息債務管理其利息成本。本集團之政策為將保持35%至65%計息借貸為定息借貸。本集團現時並無實行任何程序對沖其現金流量利率風險。

外匯風險

本集團之交易面對外匯風險。有關風險來自進行買賣交易的營運單位之功能貨幣以外貨幣列值。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六月三十日止六個月，本集團分別約6%（二零零三年：6%；二零零四年：11.7%）及6%之銷售以進行銷售營運單位之功能貨幣以外貨幣列值，而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六月三十日止六個月，分別約5.2%（二零零三年：5%；二零零四年：5.7%）及5%之成本及開支以產生該等成本及開支之營運單位之功能貨幣以外貨幣列值。本集團現時並無實行任何程序對沖其外匯風險。

信貸風險

本集團僅與信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為全部獲授信貸期之客戶均須通過信貸評核程序。此外，本集團不斷監控應收賬款結餘，且其所面對壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產包括現金及現金等價物、可出售投資及按公平值計入溢利或虧損之證券，有關信貸風險源自第三方失責，最高款額相等於該等工具賬面值。

由於本集團僅與信譽良好之認可第三方進行買賣，故毋須抵押品。

流動資金風險

本集團之目標為透過運用銀行透支、銀行貸款、可換股債券、其他計息貸款及融資租約，平衡備用資金與靈活彈性。

IV 或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團就若干銀行向本集團發展中物業之買家授出之按揭貸款，向該等銀行作出擔保合共約318,000,000港元。於結算日，本集團發展中物業及待售物業之買家已動用按揭貸款當中合共約252,000,000港元。

二零零六年五月三十一日至二零零七年五月三十一日期間，本集團共同控制實體獲銀行提供商業發票貼現額度約58,000,000港元。二零零六年六月三十日，商業發票貼現額度的未償還結餘約為29,000,000港元。倘債務人未能償還該款項，則共同控制實體須向銀行償還29,000,000港元款項。

於結算日，本公司並無任何重大或然負債。

V 結算日後事項

除通函其他部分披露者外，截至本報告日期本集團並無結算日後事項。

VI 結算日後財務報表

本公司及本集團並無編製二零零六年六月三十日後的經審核財務報表。

此致

中國海澱集團有限公司
列位董事 台照

代表
正風會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
Chan Cheuk Chi
執業編號P01137

二零零六年八月三十日

2. 債務

借貸

二零零六年七月三十一日(就本債務聲明而言本通函付印前的最後可行日期)辦公時間結束時,本集團有未償還借貸約555,000,000港元,為即期銀行借貸約482,000,000港元及其他借貸款項73,000,000港元。本集團約414,000,000港元的銀行信貸以本集團的預付土地租賃款項、在中國的樓宇、租賃土地、發展中物業及投資物業與獨立第三方若干物業的法定抵押作擔保。

外匯

就上述的債務聲明而言,外幣數額按二零零六年七月三十一日辦公時間結束時的主要概約匯率換算為港元。

免責聲明

於二零零六年七月三十一日辦公時間結束時,除上述或「債務」一節所披露者及本集團日常業務的集團內部及一般交易應付款項外,本集團未無已發售未償回或同意發行的借貸股本、未償還的透支、銀行按揭、抵押、貸款或其他同類債務、財務租賃合約承擔、財務租賃或租購承擔、承兌負債(一般交易票據除外)、承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

除本通函其他部分及本通函附錄一所載本集團財務資料第IV節所披露者外,董事確認自二零零六年七月三十一日至最後可行日期,本集團的負債及或然負債並無重大轉變。

3. 營運資金

經審慎查詢後,董事認為資產交易完成後,計及本集團可動用的財務資源(包括內部資源及現時可動用的銀行信貸),如無不可預見的情況,本集團有充足營運資金供本通函刊發日期起不少於十二個月的現有需要。

4. 重大轉變

就董事所知，自二零零五年十二月三十一日（本集團最近期經審核綜合財務報表結算日）以來，本集團的財務或經營狀況並無重大不利轉變。

5. 經重組集團的管理層討論及分析

經營業績

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合營業額約464,600,000港元（二零零五年：312,300,000港元），較去年同期上升約152,300,000港元。本期間虧損約14,100,000港元，較去年同期虧損約26,800,000港元減少約12,700,000港元。

(1) 房地產開發業務

於二零零六年首六個月，本集團之全資附屬公司北京京冠房地產開發有限公司（「京冠」）繼續取得了良好的經營業績。面對國家相繼出台的房地產調控政策，京冠一方面加快完成現有剩餘項目，另一方面對新項目及時做相應規劃調整。同時，亦進一步規範企業各項內部管理，努力加大北京太陽星城項目建設的開發力度，並積極推進樓盤銷售和加快北京廣渠門重建工程項目的進度。

截止二零零六年六月三十日，完成實現了太陽星城1、2、3、5、6及7號住宅樓的順利交房入住；此外，9號樓（寫字樓）已實現整體銷售，目前正在建設中，結構施工已到地上五層。

廣渠門重建工程項目總規劃用地11.62公頃，建設用地8.66公頃，總建築面積54.54萬平方米。該項目拆遷住戶為2,680戶，目前已完成拆遷總量的98%。預計於二零零六年八月底拆遷完畢，現正辦理工程前期手續。

(2) 鐘錶業務

本集團之全資附屬公司依波精品（深圳）有限公司（「依波精品」）在二零零六年首六個月之銷售回款額與二零零五年同期基本持平，但由於產品品牌價值的提

升及繼續堅持差異化的產品開發方向，公司提高了零售加價率及調升了暢銷產品的價格和毛利率，使產品的利潤空間更大；同時，由於與供應商在價格方面的談判以及訂貨方式的批量化，使得採購成本下降，因此，在銷售持平的情況下，公司在截至二零零六年六月三十日止六個月仍能實現了利潤的增長，當中淨利潤金額比去年同期增加約17%。

(3) 木材業務

二零零六年首六個月木材業務繼續經歷嚴峻的經營環境；該業務持續受國家政府宏觀調控、深圳市政府環保方案的要求、國際原油價格及原材料價格持續高企及市場競爭激烈等因素所影響，令本集團之全資附屬公司森帝木業（深圳）有限公司（「森帝木業」）於回顧期內錄得經營虧損，表現未如理想。

(4) 漆包線業務

福州大通於二零零五年九月正式開始投入適用於電視彩色顯示屏幕及彩色顯像管，以及變頻機及空調壓縮機之漆包銅線之生產。

二零零六年上半年福州大通所處的經營環境面對了較大的變化，主要原材料，尤其是銅的價格一直高漲；同時，公司亦面對同業競爭激烈的市場環境。

為應付上述市場經營環境的變化及競爭，福州大通仍積極努力採取了以下改善措施：

- (1) 加強營銷管理，防範風險，提高經營績效。
- (2) 加強質量管理，提高技術改造，降低成本。
- (3) 加強物流管理，提高交貨準時率，加快庫存周轉。

(5) 物業投資

本集團擁有位於中國廣東省東莞市的工廠綜合大樓、深圳市羅湖區沿河南路錦花大廈底層中層及位於珠海市香華路一層辦公樓及三個鋪位之物業均仍然用作出租用途，於回顧期內繼續為本集團帶來穩定租金收入。

財務狀況

(1) 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零六年六月三十日，本集團無抵押現金及銀行結存約為163,000,000港元。

根據二零零六年六月三十日的銀行借貸及其他借貸520,700,000港元及股東權益527,800,000港元計算，本集團之資本負債率（借貸除以股東權益）約為99.0%。

本集團的銀行借貸均以人民幣計算。於二零零六年六月三十日，本集團全部銀行借貸及其他借貸為520,700,000港元。

(2) 資產抵押

(1) 銀行貸款388,400,000港元乃向北京京冠授出，以集團位於中國北京朝陽區太陽宮北街太陽宮新區E區東部之土地使用權作抵押。

(2) 森帝木業之26,200,000港元銀行貸款及其他銀行信貸以位於深圳市南山區於二零零六年六月三十日賬面淨值約110,800,000港元之土地及樓宇作抵押。

(3) 資本承擔

於二零零六年六月三十日，本集團之資本承擔約為1,472,400,000港元，主要涉及就本集團於中國北京市之物業發展項目所應付建築成本、建議收購北京海澱科技園建設股份有限公司21%股本權益及購買投資物業應付之代價。該資本承擔將由出售物業所得之資金與本集團可動用之現金支付。

(4) 或然負債

期內，本集團就若干銀行向本集團發展中發業之買家授出之按揭貸款，向該等銀行作出擔保合共約318,000,000港元。於結算日，本集團發展中物業之買家已動用按揭貸款當中合共約252,000,000港元。

一家銀行就二零零六年五月三十一日至二零零七年五月三十一日提供60,000,000元人民幣（即58,000,000港元）的商業發票貼現額度予本公司一家共同控制實體。於二零零六年六月三十日，該商業發票貼現額度結餘為29,000,000港元。倘若債務人不能償還該款項，則該共同控制實體須償還29,000,000港元予該銀行。

配售新股

於二零零六年六月二十八日，本公司成功配售247,200,000股每股面值0.2港元新股，籌集合共49,440,000港元。董事相信計及當時之市況，配售為本集團提供增加資本及加強財務狀況之良機。

所得款項淨額已經或將會撥作以下用途：

- (i) 約14,400,000港元已投資作本公司在江蘇大通清江機電有限公司之出資，已披露於本公司日期分別為二零零六年四月十日及二零零六年五月二日之通告及通函內；
- (ii) 約28,800,000港元將用作遷移森帝木業在中國深圳之工廠；
- (iii) 餘下約5,200,000港元將保留作一般營業資金；

展望

根據中國全國統計局資料，自二零零六年自第一季增長10.3%後，中國於第二季錄得11.3%之強勁增長。本土及對外貿易方面均錄得雙位數字增長，固定資產投資增長達30%，而零售業銷售及出口則分別錄得13.3%和24%增長。強勁之增長及通脹壓力上升或令息率再往上攀升。另一方面，或會推出更多宏調措施以壓抑過度投資、收緊信貸增長及減低房地產市場之投機活動。預期整體經濟將於下半年放緩。二零零五年之經濟增長為9.9%，二零零六年之經濟增長預料達到10%增幅。

在鐘錶業務而言，依波精品於二零零六年下半年將採取多元化措施以提高依波表終端銷售，其中主要包括：

- (1) 展開一連串促銷活動；
- (2) 為零售及批發推出新產品，以提高依波表之市場競爭能力；
- (3) 加強一線銷售隊伍，以加強零售管理水平和品牌形象；及
- (4) 提升電視直銷、網上購物、郵購之銷售規模。

此外，依波精品將致力實施多項措施以開拓斐樂表(FILA)之市場，並拓展其銷售網絡、代銷和經銷業務。再者，依波精品已引進PLM協同設計平台及技術管理系統，預料於二零零六年底實施。該系統將大幅增強依波表之設計及研發能力，從而領先同行。

江蘇大通現正仍積極在國內參與經營電線電纜、普通機械、電機及電工器材之製造及銷售(包括製造及推廣特種漆包線等產品)。本集團深信參資江蘇大通為實施其長遠多元化策略及加強其競爭實力提供穩固根基。

就福州大通而言，公司有意於二零零六年下半年採納下列措施，以配合其漆包線製造業務之未來發展：

1. 加強人事管理，提升員工士氣；
2. 採取獎勵計劃，擴大銷售額；及
3. 改善組織架構，促進有效工作考核。

於二零零六年下半年，本集團將通過持有冠城集團股份致力於現有地產開發業務及其直接持有之鐘錶生產業務。至於木材業務方面，則著重調整生產組合及產

品價格、揀選生產基地及人力資源調配。此外，本集團將利用中國對漆包線之龐大需求，並不斷尋覓其他潛在商機，使本集團業務更具多元化，從而擴闊本集團收益來源，為股東帶來理想回報。

此外，管理層相信完成上述Starlex與冠城大通間之資產交易對本集團未來業務發展相當重要，並對其有利，尤其是在物業發展及投資業務方面。主要原因是隨著中國經濟急速發展以及中國加入世貿組織，中國物業市場前景會相當蓬勃。按截至二零零五年十二月三十一日止年度之本公司年報所述，本集團在未來兩至三年發展之主要方向為覓求國內物業發展商機。冠城集團在中國物業發展範疇擁有實質業績紀錄及管理專才。在上述資產交易完成後，本集團將透過持有冠城集團股份而間接擁有中國優質的房地產物業項目，而毋須為有關的發展提供資金。基於中國物業發展業務前景理想，管理層認為投資冠城集團有助本集團掌握及參與有關業務的機會，而毋須投入大量資金。因此，資產交易為本集團之投資良機。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零六年六月三十日擁有約1,510名香港及中國內地全職員工。僱員之薪酬乃本著公平原則，參考市場情況及根據個別表現制定及檢討。本集團並為員工提供其他福利，包括：年終雙糧、醫療保險及退休福利，並視集團的經營業績及員工個人的工作表現給僱員發放獎金花紅。本集團在香港之全體僱員亦均已加入公積金計劃。

外匯風險

本集團之主要買賣以人民幣結算。由於本集團之銀行貸款為人民幣，本集團盈餘資金亦為人民幣，有關外匯風險為屬微不足道，並可有效監控。

1. 冠城集團截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月的會計師報告

以下為鄭錦波會計師事務所為載入本通函所編撰的會計師報告。

K.P. CHENG & CO.
Certified Public Accountants
鄭錦波會計師事務所

以下為本行有關第一至四節所載冠城大通股份有限公司（「冠城」或「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）財務資料的審核報告，有關資料包括目標集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日與二零零六年六月三十日的綜合資產負債表，及截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度與截至二零零六年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與相關附註（合稱「財務資料」），亦包括目標集團的未經審核財務資料，即截至二零零五年六月三十日止六個月的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與相關附註（「二零零五年同期資料」），而有關報告為載入中國海澱集團有限公司（「貴公司」）二零零六年八月三十日的通函而編撰。

冠城於一九八八年五月在中華人民共和國（「中國」）成立，於一九九七年五月八日在上海交易所上市。冠城及其附屬公司主要從事物業發展、生產及銷售漆包線及物業投資。

冠城及其附屬公司均在中國註冊，須按照中國的相關會計規則，編製以十二月三十一日為結算日的法定財務報表。

綜合財務報表由 貴公司根據香港財務報告準則編製，而所謂香港財務報告準則是香港會計師公會（「會計師公會」）所頒布的一切相關的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港普遍採用的會計準則及公司條條披露規定的統稱。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的相關披露規定。

目標集團自二零零六年六月三十日以來的財務資料未經審核。

編撰準則

財務資料及二零零五年六月三十日的同期資料由目標集團管理層按照香港財務報告準則，基於目標集團屬下公司經審核財務報表或（視情況而定）管理賬目編製。在編撰本報告時已作出調整，重列財務報表或（視情況而定）管理賬目，以符合香港財務報告準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的披露規定。

責任

目標集團管理層負責編製真實中肯的財務資料。編製真實中肯的財務資料的基礎在於選擇及貫徹採用適當的會計政策，所作判斷及估計須審慎合理，並且說明與相關會計準則重大不符的理由。

本行的責任是根據對財務資料的審核結果達致獨立意見。

意見的根據

為編撰本報告，本行已根據會計師公會頒布的香港審核準則，對目標集團屬下公司截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止各年度與截至二零零六年六月三十日止六個月的經審核財務報表或（視情況而定）管理賬目進行適當的審核工作，並且按照會計師公會頒布的審核指引「售股章程及申報會計師」規定進行本行認為必要的其他工作，以便作為本行達致意見的根據。本行並無審核目標集團於二零零六年六月三十日後任何期間的財務資料。

審核工作包括檢查財務資料所載數額及披露資料的相關證據，亦包括衡量目標集團編製財務資料時所作的重大估計及判斷，亦衡量會計政策是否適合目標集團的狀況，是否一貫採用及充份披露。

本行規劃及進行審核工作目的在於獲得所有認為必要的資料及說明，以便有充份證券可合理確定財務資料是否並無重大錯誤陳述。在達致本行的意見時，本行亦已衡量財務資料整體呈報內容是否充份。本行相信所進行的審核工作可作為本行意見的合理根據。

意見

本行認為，就本報告而言，已作出所有認為必要的調整，而財務資料可真實中肯反映目標集團有關期間的綜合業績、綜合權益變動及綜合現金流量，亦可真實中肯反映目標公司及目標集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日與二零零六年六月三十日的狀況。

曾進行的審閱工作

為編撰本報告，本行亦已根據會計師公會頒布的核數準則第700號「審閱中期財務報告的妥聘」規定審閱二零零五年六月三十日的同期資料。

審閱工作主要包括向管理層查詢，並且對二零零五年六月三十日的同期資料進行分析，並且基於分析結果衡量會計政策及呈報方式除另有披露外是否貫徹採用。審閱不包括審核工作，例如檢查資產、負債及交易的控制及核證，範圍遠不及審核，因此確定程度亦低於審核。因此，本行對二零零五年六月三十日同期資料並不發表審核意見。

審閱結論

基於本行對二零零五年六月三十日同期資料的審閱（並非審核），就本報告而言，本行並無發現須對截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料作出重大調整。

(I) 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 千元人民幣	二零零四年 千元人民幣	二零零五年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零五年 千元人民幣 (未經審核)
收益	2	975,079	1,618,142	2,210,756	1,474,962	1,083,162
銷售成本		(786,064)	(1,389,398)	(1,885,986)	(1,291,332)	(920,263)
毛利		189,015	228,744	324,770	183,630	162,899
其他收入		2,811	3,309	4,783	2,123	2,891
銷售開支		191,826	232,053	329,553	185,753	165,790
一般及行政開支		(49,000)	(52,776)	(82,703)	(39,011)	(39,039)
		(38,601)	(49,768)	(63,284)	(39,175)	(24,131)
經營溢利		104,225	129,509	183,566	107,567	102,620
融資成本		(18,526)	(17,810)	(20,258)	(22,305)	(6,915)
非經營溢利淨額		18,534	—	808	—	—
非經營開支淨額		—	(755)	—	(790)	(152)
分佔聯營公司溢利減虧損		145	159	243	120	146
投資收入		15	769	(421)	22	—
出售附屬公司收益		6,266	12	699	(286)	(42)
商譽攤銷		(71)	(283)	—	—	—
除稅前溢利	4	110,588	111,601	164,637	84,328	95,657
所得稅	6	(34,887)	(40,255)	(55,995)	(25,719)	(31,105)
年度溢利		75,701	71,346	108,642	58,609	64,552
歸屬：						
本公司權益股東	23	67,846	61,090	92,371	51,389	54,839
少數股東		7,855	10,256	16,271	7,220	9,713
年度溢利		<u>75,701</u>	<u>71,346</u>	<u>108,642</u>	<u>58,609</u>	<u>64,552</u>
年度應付本公司權益股東的股息：						
年度宣派的中期股息	19(a)	—	(42,005)	(40,324)	—	—
結算日後建議派發 末期股息		—	—	—	—	—
		—	(42,005)	(40,324)	—	—
每股盈利						
基本	20	<u>0.45</u>	<u>0.27</u>	<u>0.34</u>	<u>0.18</u>	<u>0.20</u>
攤薄		—	—	—	—	—

(II) 綜合資產負債表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零零三年 千元人民幣	二零零四年 千元人民幣	二零零五年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備(淨額)	8	197,747	245,321	422,570	408,380
在建工程		14,087	41,943	6	4,830
投資		15,267	16,045	28,281	27,995
無形資產－土地使用權	9	19,581	19,175	24,242	23,983
無形資產－商譽	9	2,756	2,474	6,107	77,940
非流動資產總額		<u>249,438</u>	<u>324,958</u>	<u>481,206</u>	<u>543,128</u>
流動資產					
存貨	11	672,810	1,143,742	1,170,160	1,474,384
交易應收賬		163,656	178,143	259,586	393,840
其他應收賬	12	35,861	32,132	13,524	17,094
預付款項		503,591	751,837	516,411	667,982
短期投資	22	—	—	500	—
現金及等同現金項目	14	612,373	221,304	527,337	324,846
流動資產總額		<u>1,988,291</u>	<u>2,327,158</u>	<u>2,487,518</u>	<u>2,878,146</u>
資產總額		<u>2,237,729</u>	<u>2,652,116</u>	<u>2,968,724</u>	<u>3,421,274</u>
負債及權益					
非流動負債					
銀行貸款－長期部分	24	794,536	540,087	528,891	520,979
撥備		5,680	950	950	950
其他應付款項－長期部分		4,242	4,242	4,242	4,242
非流動負債總額		<u>804,458</u>	<u>545,279</u>	<u>534,083</u>	<u>526,171</u>

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零零三年 千元人民幣	二零零四年 千元人民幣	二零零五年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣
流動負債					
銀行貸款－短期部分	21	448,515	488,934	540,490	908,101
應付票據		57,160	145,385	172,050	234,700
交易應付賬	13	319,774	176,795	194,666	343,570
預付款項		54,628	160,762	180,467	35,939
應付股息		1,525	4,223	2,145	9,097
應付稅項		42,870	23,877	23,380	418
應計費用		926	809	3,018	10,059
其他應付款項	13	44,482	45,662	109,073	111,134
一年內到期的長期貸款	21	23,852	527,607	520,642	520,795
流動負債總額		<u>993,732</u>	<u>1,574,054</u>	<u>1,745,931</u>	<u>2,173,813</u>
權益					
股本		168,019	268,830	322,596	322,596
儲備		141,956	98,577	104,755	102,083
保留盈利		63,608	64,654	86,698	144,326
權益總額		<u>373,583</u>	<u>432,061</u>	<u>514,049</u>	<u>569,005</u>
少數股東權益		<u>65,956</u>	<u>100,722</u>	<u>174,661</u>	<u>152,285</u>
負債及權益總額		<u><u>2,237,729</u></u>	<u><u>2,652,116</u></u>	<u><u>2,968,724</u></u>	<u><u>3,421,274</u></u>

(III) 綜合權益變動表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
附註	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
一月一日權益總額	306,477	373,583	432,061	514,049	432,061
年度／期間純利	67,846	61,090	92,371	51,389	54,839
年度／期間宣派或 批准的股息	—	(42,005)	(40,324)	—	—
撥入儲備	(740)	5,789	(23,825)	3,567	3,936
股本增減	—	33,604	53,766	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
十二月三十一日／六月 三十日權益總額	<u>373,583</u>	<u>432,061</u>	<u>514,049</u>	<u>569,005</u>	<u>490,836</u>

(IV) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元人民幣	二零零四年 千元人民幣	二零零五年 千元人民幣	二零零六年 千元人民幣	二零零五年 千元人民幣 (未經審核)
經營活動					
除稅前溢利					
就以下項目調整：					
來自客戶	1,079,192	1,862,306	2,328,843	1,297,194	1,059,807
退稅	391	12,273	26,567	155	16,506
來自其他經營活動	23,162	45,842	84,775	52,322	19,890
支付供應商及僱員	(948,054)	(2,216,523)	(1,791,423)	(1,421,841)	(939,803)
支付稅項	(45,750)	(105,118)	(117,111)	(63,784)	(62,504)
支付其他經營活動	(559,719)	(65,420)	(76,537)	(111,787)	(26,146)
經營活動所得現金	<u>(450,778)</u>	<u>(466,640)</u>	<u>455,114</u>	<u>(247,741)</u>	<u>67,750</u>
投資活動					
出售投資所得款項	17,908	1,491	19,739	8,630	1,506
已收股息	13	169	918	141	146
出售物業、機器及設備所得款項	30,000	12,528	150	188	—
購買物業、機器及設備	(33,603)	(130,368)	(131,936)	(16,377)	(73,139)
投資	(9,703)	(1,897)	(30,663)	(225,661)	(3,497)
投資活動所用現金	<u>4,615</u>	<u>(118,077)</u>	<u>(141,792)</u>	<u>(233,079)</u>	<u>(74,984)</u>
融資活動					
注資所得款項	21,500	(8,267)	49,000	—	—
新增銀行及其他貸款	1,342,528	1,027,958	1,348,942	737,453	364,690
償還銀行及其他貸款	(446,670)	(735,493)	(1,302,197)	(388,407)	(217,930)
已付股息及利息	(37,266)	(80,850)	(102,993)	(69,920)	(46,404)
其他融資活動還款	(6)	(9,700)	—	(793)	—
融資活動所用現金	<u>880,086</u>	<u>193,648</u>	<u>(7,248)</u>	<u>278,333</u>	<u>100,356</u>
匯兌差額	433,923	(391,069)	306,074	(202,487)	93,122
	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>(40)</u>	<u>(4)</u>	<u>—</u>
現金及等同現金項目增加	433,924	(391,069)	306,034	(202,491)	93,122
一月一日的現金及					
等同現金項目	<u>178,449</u>	<u>612,373</u>	<u>221,303</u>	<u>527,337</u>	<u>221,304</u>
十二月三十一日的現金及					
等同現金項目	<u>612,373</u>	<u>221,304</u>	<u>527,337</u>	<u>324,846</u>	<u>314,426</u>

財務資料附註

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務資料乃根據一切相關的香港財務報告準則編製，而所謂香港財務報告準則是香港會計師公會（「會計師公會」）所頒布的一切相關的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港普遍採用的會計準則及公司條條披露規定的統稱。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的相關披露規定。目標集團所採用的主要會計政策載於下文。

目標集團之前按中國的相關會計規定（「中國會計準則」）編製財務報表。以上為目標集團首份香港財務報告準則的綜合財務報表，並且引用香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」的規定。

目標集團之前並無採用香港財務報告準則是由於香港財務報告準則於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無生效（見附註26）。

下文所載會計政策在整個目標集團於所呈報的各期間貫徹採用。

(b) 編製財務資料的準則

編製財務資料以原成本成為計算準則。

編製財務資料符合香港財務報告準則規定，要求管理層作出判斷、估計及假設，會影響對政策的應用和所呈報的資產、負債、收入及開支的數額。估計及相關的假設乃基於過往經驗及多項因素而視乎情況認為合理者，而對資產及負債賬面判斷所根據的情況結果不易從其他途徑獲悉。實際結果或會與估計不同。

估計及相關的假設須經常檢討。有關會計假設的更改，倘若僅影響個別期間則在有關的期間確認，如同時影響現時及日期的期間，則在有關的期間均須確認。

管理層引用香港財務報告準則規定作出的判斷對財務資料有重要影響者，及相當可能導致下一年度作出重大調整的估計，均在附註27披露。

(c) 附屬公司及受控制公司

附屬公司是目標公司直接或間接擁有超過一半已發行股本或控制超過一半投票權或控制董事會組成的公司。倘若目標公司有權力直接或間接監管附屬公司的財務及經營政策，從其活動中獲益，則附屬公司視為受控制。

對受控制附屬公司的投資自開始獲得控制權至結束控制權期間綜合計入綜合財務資料。

集團內部的結餘及交易及集團內部交易的未確認溢利在編製綜合財務資料時全數撇銷。集團內部交易的未確認虧損一如未確認溢利撇銷，但數額限於並無減值跡象者。

結算日的少數股東權益即非目標集團所擁有（不論直接或透過附屬公司間接擁有）股權應佔的附屬公司資產淨值，在綜合資產負債表及權益變動表的權益一項中呈列，與目標集團的權益擁有人所佔股權分開呈列。少數股東所佔目標集團權益在綜合收益表入賬，分為少數股東權益及目標集團權益擁有人各自所佔年度／期間溢利或虧損總額。

當少數股東所佔虧損超過少數股東所佔附屬公司的股權，則差額及少數股東所佔的其他虧損從目標集團的利益中扣除，除非少數股東有責任並且可以作出額外投資抵償虧損，則該部分不予扣除。倘若附屬公司其後獲得溢利，則目標集團獲得所有溢利，直至之前目標集團所承擔少數股東虧損全數抵償為止。

在目標集團資產負債表，對附屬公司的投資按成本扣除減值虧損（見附註1(i)），除非投資列為待售（或屬於列為待售的投資）。

(d) 商譽

商譽即業務合併的收購成本超逾目標集團所佔被收購可識別資產、負債及或然負債中肯淨值的差額。

商譽按成本扣除減值虧損入賬。商譽列為產生現金單位，並且每年檢查有否減值（見附註1(i)）。

目標集團所佔被收購可識別資產、負債及或然負債中肯淨值超逾業務合併的收購成本的差額即時在溢利或虧損中確認。

年內出售產生現金單位時，計算出售的盈虧時包括相關購入商譽數額。

採用會計實務準則第2.130號「業務合併」（「會計實務準則第30號」）規定前，商譽在綜合資產負債表確認，分10年的估計可使用期按直線法攤銷。

(e) 物業、機器及設備

以下物業、機器及設備在資產負債表按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬（見附註1(i)）：

- 位於租賃土地的自用樓宇，且樓宇的中肯值可與租契開始時的租賃土地中肯值分開計算者；及
- 其他機器及設備

物業、機器及設備棄用或出售的盈虧，為出售所得款項淨額與有關項目賬面值的差額，於棄用或出售日期在綜合收益表中確認。

折舊額以直線法計算以撇銷物業、機器及設備扣除剩餘價值後的成本，按以下估計使用期計算：

- 樓宇在30至40年的估計可使用期或剩餘租賃期兩者的較短期間折舊；而
 - 其他物業、機器及設備則按以下估計可使用期計算折舊：
- | | |
|-------|--------|
| 機器及設備 | 10至15年 |
| 汽車 | 6至15年 |
| 其他 | 5至8年 |

資產可使用期及剩餘價值（如有）均每年檢討。

(f) 在建工程

在建工程按成本扣除減值虧損（見附註1(i)）入賬，而當資產基本上可作擬定用途時撥入有關的物業、機器及設備等項目。在建工程不作抵舊。

(g) 無形資產（商譽除外）

物業發展、投資物業、廠房的土地使用權在資產負債表中按成本扣除減值虧損（見附註1(i)）入賬。

無形資產的攤銷按直線去在租期內從溢利或虧損扣除。

無限使用期的無形資產攤銷期及方法每年檢討。

(h) 資產減值

檢討各結算日的外界及內部資料，以確定有否跡象顯示以下資產減值，或之前已確認的減值虧損是否不再存在或減少（商譽除外）。

- 物業、機器及設備；
- 在建工程；
- 列為經營租約的租賃土地的預付利息；
- 對附屬公司的投資；
- 無形資產；及
- 商譽。

倘若有上述跡象，則估計資產可收回數額。此外，未可即使運用的無形資產（商譽）及有無限使用期的無形資產，則不論有否減值跡象均每年估計可收回數額。

計算可收回數額

資產的可收回數額即出售淨價格與使用價值兩者的較高者。在衡量使用價值時，估計未來現金流量按反映現時市場所衡量貨幣時間價值及資產相關特定風險的折現率計算現值。倘若資產基本上不能獨立於其他資產而產生流入現金，則可收回數額以可獨立生產現金的最小資產組合（即產生現金單位）計算。

確認減值虧損

資產或其所屬的現金產生單位之賬面值超過其可收回金額時，於綜合收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先用作扣減相關現金產生單位（或一組單位）所獲分配之任何商譽賬面值，然後再按比例扣減該單位（或該組單位）內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不得減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（若可計算）。減值撥回。

就商譽以外的資產而言，若用作計算可收回金額的估計出現有利改動，將撥回減值虧損。商譽的減值虧損不得撥回。

所撥回的減值虧損限於若於過往年度並無確認減值虧損的資產賬面值。減值虧損撥回計入確認撥回的年度／期間之綜合收益表。

(i) 存貨

(i) 漆包線生產

存貨按成本或可變現淨值之較低者入賬。

可變現淨值乃於日常業務過程之估計售價減進行銷售所須估計成本而定。

存貨出售時，相關存貨賬面值於相關收益確認之期間確認為開支。任何存貨可變現淨值撇減金額及所有存貨虧損於撇減或出現虧損的期間確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回金額於撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額開減少。

(ii) 物業發展

有關物業發展業務之存貨按成本或可變現淨值之較低者入賬。

發展中待售物業成本包括特定識別成本，當中包括已撥充資本的借貸成本、開發、材料及供應總成本、工資及其他直接開支和適當比例的經常費用。可變現淨值即估計售價減竣工成本及銷售物業所須成本。

(j) 交易及其他應收賬

交易及其他應收賬初步按公平值確認，其後以攤銷成本扣減呆壞賬減值虧損，惟若其他應收賬為給予關連人士的無固定還款期免息貸款或貼現影響不大者，應收賬按成本減呆壞賬減值虧損入賬。

呆壞賬減值虧損乃按金融資產與估計未來現金流賬面值差額計算，而若貼現影響屬重大，則須將差額貼現計算。

(k) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減交易應佔成本確認。初步確認後，計息借貸按攤銷成本及成本與在借貸期間按實際利息法於綜合收益表確認的贖回值之任何差額列賬。

(l) 交易及其他應付賬

交易及其他應付賬初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟若貼現影響不大者，則按成本入賬。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構的通知存款、以及可兌換成可知現金額、價值變動風險不高且於收購後有效期為三個月的短期及流動性高的投資。

(n) 僱員福利

(i) 僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年期以及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務之年度／期間計提。若付款或結算遞延，而影響屬重大，有關金額將以現值入賬。

為目標集團公司僱員作出的國家管理退休福利計劃供款於支付時支銷。

(ii) 離職福利

離職福利僅於目標集團具備正式而詳細的方案及不可能撤回方案的情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(o) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於綜合收益表確認，惟若相關於直接在權益確認的項目時，則於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入按結算日已生效或實質生效稅率計算的預期應付稅項以及過往年度應付稅項的任何調整。

可扣稅及應課稅暫時差額分別產生的遞延稅項資產及負債即用作財務申報的資產及負債賬面值與其稅基之差額。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干受限制特殊情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均按有關資產可用以抵銷未來應課稅溢利之數額確認。可用作支持確認產生自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括產生自撥回現有應課稅暫時差額之款項，而有關差額乃相關於同一課稅權區及同一課稅公司，並預期於預期撥回可扣稅暫時差額之同一期間或產生自遞延稅項資產可承前或結轉的稅務虧損之期間內撥回。現有應課稅暫時差額能否支持產生自未動用稅務虧損及抵免之遞延稅項資產確認亦按相同標準釐定，即若有關差額乃相關於同一課稅權區及同一課稅公司，並預期於稅務虧損或抵免可動用之期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限特殊情況指產生自商譽而不可用作扣稅的暫時差額、影響會計或應課稅溢利（假設並非業務合併一部分）的資產或負債初步確認、有關投資於附屬公司所產生的差額，且若目標集團控制有關差額的撥回時間及差額未必可在可見將來撥回則屬應課稅差額，而若可於日後撥回則屬可扣稅差額。

已確認遞延稅項金額根據資產及負債按預期變現或清算方式以結算日已生效或實質生效的稅率計算之賬面值釐定。遞延稅項資產及負債不得貼現。

遞延稅項資產賬面值於各結算日檢討，並減至再無足夠應課稅溢利以供相關稅務利益動用為止。任何有關扣減可撥回至有足夠應課稅溢利為止。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘和有關變動分開呈列，且不會互相抵銷。若目標集團可合法將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，並符合下列額外條件時，即期稅項資產可與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，目標集團有意按淨額清算負債或同時變現資產及清算負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，若有關數額相關於同一課稅權區所徵收的所得稅；或
- 屬同一課稅公司；或
- 屬不同課稅公司，而於大額遞延稅項負債或資產預期清算或收回的各日後期間，有意變現即期稅項資產及按淨額清算即期稅項負債或同時變現及清算。

(p) 撥備及或然負債

於目標集團或目標公司基於過往事件而有合法或推定責任，而解除振興須要流出經濟利益，並可作出準確估計時，則就時間或金額不明確的負債確認撥備。若貨幣的時間值屬重大，撥備按解決責任預期所須開支的現值列賬。

若毋須流出經濟利益，或金額未能可靠估計時，有關責任須披露作或然負責，惟若流出經濟利益之可能性極低者除外。若責任存在與否僅可於日後發生或不發生一項或以上事件方可確認，除非流出經濟利益的可能性極低，否則亦須披露作或然負債。

(q) 收益確認

若經濟利益可能流入目標集團，而收益及成本（如適用）可準確計量，收益按下列方式在綜合收益表確認：

(i) 貨品銷售

於客戶接受貨幣品及有關擁有權之風險及回報時確認收益。收益不包括增值或其他銷售稅，並須扣去任何貿易折扣。

(ii) 服務收入

服務收入於提供服務時確認。收益於扣除銷售稅後入賬。

(iii) 利息收入

利息收入於計提時按實際利息法確認。

(r) 外幣換算

於有關期間，外幣交易按交易日之主要外匯率換算。以外幣列賬的貨幣資產及負債按結算日之主要外匯率換算。匯兌收益及虧損於綜合收益表確認。

(s) 借貸成本

借貸成本於支付期間在綜合收益表支銷，惟若為收購或建設須長時期方可作其擬定用途的資產直接相關成本時，則撥充資本。

借貸成本自資產開支作出、借貸成本作出及預備資產作擬定用途所須活動進行時，開始撥作準資產的成本一部分。當預備資產作擬定用途所須的絕大部分活動被中斷或完成時，將暫停或不再將借貸成本撥充資本。

(t) 維修及保養開支

維修及保養開支於作出時支銷。

(u) 關連人士

就財務資料而言，若目標集團有能力直接或間接控制另一方或對另一方的財務及營運決策有重大影響力（反之亦然），或若目標集團與另一方受共同控制或受共同重大影響時，有關人士視為與目標集團有關連。關連人士可為個別人士（為主要管理人員、主要擁有人及／或彼等之近親）或其他實體，並包括受目標集團關連人士重大影響之其他實體，而該等有關人士為個別人士以及以目標集團或屬目標集團關連人士的任何公司之僱員利益而設的離職後福利計劃。

(v) 分類報告

分類為目標集團的可區分部分，負責提供產品或服務（業務分類）或於特定經濟環境提供產品或服務（地區分類），而各個分類的風險及回報均有所不同。

根據目標集團的內部財務申報系統，目標集團選擇業務分類資料為主要報告格式。目標集團的所有業務均位於中國，而目標集團的營業額及日常業務溢利貢獻全部來自中國，因此並無就財務資料呈列任何地區分類資料。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接與分類相關的項目及可合理分配至該分類的項目。分類收益、開支、資產及負債於集團內公司間結餘及集團內公司間交易於綜合過程對銷前釐定，惟若該等集團內公司間結餘及交易屬於同一分類的集團公司者則除外。分類間定價子根據給予其他外界人士的同類條款釐定。

分類資本開支為收購預期使用多於一個期間之分類資產（有形及無形）的期間所涉總成本。

未分配項目包括現金及現金等價物與企業資產、計息貸款、借債、稅項結餘、企業及財務開支。

2. 收益

目標集團的主要業務為生產包漆線及物業發展。

收益指向客戶出售貨品收入、提供物業發展服務之收入扣減相關銷售稅。各主要收益類別的金額於年內確認為營業額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
銷售漆包線	598,463	1,050,361	1,305,939	1,133,717	618,128
出售物業所得款項總額	376,616	371,331	745,316	341,245	372,448
出入口業務收入	—	191,627	157,021	—	90,450
代理收入	—	4,823	2,480	—	2,136
	<u>975,079</u>	<u>1,618,142</u>	<u>2,210,756</u>	<u>1,474,962</u>	<u>1,083,162</u>

3. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助金	266	1,240	2,341	176	1,637

4. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 財務成本	18,526	17,810	20,258	22,305	6,915
(b) 其他項目					
土地使用權攤銷	406	406	470	259	203
商譽攤銷	71	283	—	—	—
折舊	20,917	21,611	23,692	15,259	10,537

5. 董事酬金

董事酬金詳情如下：

	薪金				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
執行董事：					
韓國龍	232	230	216	108	108
趙柏成	—	—	—	—	—
劉廣明	—	—	—	—	—
石濤	—	—	—	—	—
劉華	173	171	197	99	99
韓孝捷	—	—	149	75	75
陳道彤	181	—	—	—	—
黃兆輝	194	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
鄭時齡	30	30	30	15	15
黃渝祥	30	30	30	15	15
陳金山	30	30	30	15	15
	<u>870</u>	<u>491</u>	<u>652</u>	<u>327</u>	<u>327</u>

	退休計劃				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
執行董事：					
韓國龍	8	8	8	4	4
趙柏成	—	—	—	—	—
劉廣明	—	—	—	—	—
石濤	—	—	—	—	—
劉華	8	8	8	4	4
韓孝捷	—	—	8	4	4
陳道彤	8	—	—	—	—
黃兆輝	8	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
鄭時齡	—	—	—	—	—
黃渝祥	—	—	—	—	—
陳金山	—	—	—	—	—
	<u>32</u>	<u>16</u>	<u>24</u>	<u>12</u>	<u>12</u>

6. 綜合收益表之所得稅

綜合收益表之稅項即：

	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
即期稅項	(34,887)	(40,255)	(55,995)
遞延稅項	—	—	—
	<u>(34,887)</u>	<u>(40,255)</u>	<u>(55,995)</u>

目標集團附屬公司的中國所得稅撥備乃按有關期間中國相關所得稅法例及規定所釐定的法定稅率（應課稅溢利15%或33%）計算。

7. 分類報告

分類資料呈列有關目標集團的業務分類。由於目標集團業務分類資料與其內部財務申報較為有關，故以業務分類為主要報告格式。

截至二零零六年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	漆包線 人民幣千元	企業及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益：				
銷售予外界客戶	341,245	1,133,717	—	1,474,962
其他收益	—	161,269	—	161,269
總計	<u>341,245</u>	<u>1,294,986</u>	<u>—</u>	<u>1,636,231</u>
分類業績	38,125	20,484	—	58,609
財務成本	99	22,206	—	22,305
除稅前溢利／(虧損)	58,912	25,416	—	84,328
稅項	20,787	4,932	—	25,719
期間溢利／(虧損)	38,125	20,484	—	58,609
分類資產	1,556,101	1,865,173	—	3,421,274
分類負債	1,202,373	1,497,611	—	2,699,984
其他分類資料				
土地使用權攤銷	—	258	—	258
折舊	359	14,459	—	14,818
其他非現金開支	1,331	257	—	1,588
資本開支	6,784	7,671	—	14,455

截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	漆包線 人民幣千元	企業及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益：				
銷售予外界客戶	372,448	618,128	92,586	1,083,162
其他收益	—	593	1,415	2,008
總計	372,448	618,721	94,001	1,085,170
分類業績	53,549	11,609	(606)	64,552
財務成本	74	6,281	560	6,915
除稅前溢利／(虧損)	77,916	17,462	279	95,657
稅項	24,367	5,853	885	31,105
期間溢利／(虧損)	53,549	11,609	(606)	64,552
分類資產	1,631,463	1,233,842	89,510	2,954,815
分類負債	1,327,037	948,666	63,631	2,339,334
其他分類資料				
土地使用權攤銷	—	203	—	203
折舊	1,751	78,806	521	81,078
其他非現金開支	1,309	274	—	1,583
資本開支	3,662	137,502	—	141,164

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	漆包線 人民幣千元	企業及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益：				
銷售予外界客戶	745,316	1,305,939	159,501	2,210,756
其他收益	—	48,148	1,071	49,219
總計	745,316	1,354,087	160,572	2,259,975
分類業績	90,749	19,225	(1,332)	108,642
財務成本	183	19,284	791	20,258
除稅前溢利／(虧損)	141,942	23,283	(588)	164,637
稅項	51,193	4,058	744	55,995
年內溢利／(虧損)	90,749	19,225	(1,332)	108,642
分類資產	1,797,464	1,171,260	—	2,968,724
分類負債	1,597,178	682,836	—	2,280,014
其他分類資料				
土地使用權攤銷	—	470	—	470
折舊	1,964	21,728	—	23,692
其他非現金開支	2,185	1,023	—	3,208
資本開支	4,760	120,586	—	125,346

截至二零零四年十二月三十日止年度

	物業發展 人民幣千元	漆包線 人民幣千元	企業及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益：				
銷售予外界客戶	371,331	1,050,361	196,450	1,618,142
其他收益	—	9,188	6,250	15,438
總計	<u>371,331</u>	<u>1,059,549</u>	<u>202,700</u>	<u>1,633,580</u>
分類業績	36,620	35,566	(840)	71,346
財務成本	152	17,244	414	17,810
除稅前溢利／(虧損)	61,266	49,881	454	111,601
稅項	24,646	14,315	1,294	40,255
期間溢利／(虧損)	36,620	35,566	(840)	71,346
分類資產	1,699,897	850,186	102,033	2,652,116
分類負債	1,305,477	758,572	55,284	2,119,333
其他分類資料				
商譽攤銷	282	—	—	282
土地使用權攤銷	—	406	—	406
折舊	5,029	16,473	109	21,611
其他非現金開支	2,185	404	—	2,589
資本開支	932	135,544	1,559	138,035

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	漆包線 人民幣千元	企業及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益：				
銷售予外界客戶	376,616	598,463	—	975,079
其他收益	—	7,387	—	7,387
總計	<u>376,616</u>	<u>605,850</u>	<u>—</u>	<u>982,466</u>
分類業績	42,279	38,083	(4,661)	75,701
財務成本	207	18,466	(147)	18,526
除稅前溢利／(虧損)	65,200	49,781	(4,393)	110,588
稅項	22,921	11,698	268	34,887
年內溢利／(虧損)	42,279	38,083	(4,661)	75,701
分類資產	1,918,378	311,107	8,244	2,237,729
分類負債	1,138,564	656,560	3,066	1,798,190
其他分類資料				
商譽攤銷	72	—	—	72
土地使用權攤銷	—	406	—	406
折舊	3,974	16,915	28	20,917
其他非現金開支	1,485	1,590	—	3,075
資本開支	<u>7,507</u>	<u>57,816</u>	<u>1,251</u>	<u>66,574</u>

8. 固定資產

	土地及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零零三年一月一日	57,385	204,112	3,925	144	265,566
添置	8,301	39,001	3,929	1,630	52,861
出售	(19,960)	(79)	—	—	(20,039)
於二零零三年十二月三十一日	<u>45,726</u>	<u>243,034</u>	<u>7,854</u>	<u>1,774</u>	<u>298,388</u>
減：總折舊：					
於二零零三年一月一日	4,609	74,852	805	75	80,341
年內計費	5,317	13,612	1,662	326	20,917
出售時撇減	(599)	(18)	—	—	(617)
於二零零三年十二月三十一日	<u>9,327</u>	<u>88,446</u>	<u>2,467</u>	<u>401</u>	<u>100,641</u>
賬面淨值：					
於二零零三年十二月三十一日	<u>36,399</u>	<u>154,588</u>	<u>5,387</u>	<u>1,373</u>	<u>197,747</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>52,776</u>	<u>129,260</u>	<u>3,120</u>	<u>69</u>	<u>185,225</u>
	土地及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零零四年一月一日	45,726	243,034	7,854	1,774	298,388
添置	25,276	36,588	6,645	1,182	69,691
出售	—	(10)	(514)	(9)	(533)
於二零零四年十二月三十一日	<u>71,002</u>	<u>279,612</u>	<u>13,985</u>	<u>2,947</u>	<u>367,546</u>
減：總折舊：					
於二零零四年一月一日	9,327	88,446	2,467	401	100,641
年內計費	5,973	13,695	1,525	418	21,611
出售時撇減	—	(3)	(24)	—	(27)
於二零零四年十二月三十一日	<u>15,300</u>	<u>102,138</u>	<u>3,968</u>	<u>819</u>	<u>122,225</u>
賬面淨值：					
於二零零四年十二月三十一日	<u>55,702</u>	<u>177,474</u>	<u>10,017</u>	<u>2,128</u>	<u>245,321</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>36,399</u>	<u>154,588</u>	<u>5,387</u>	<u>1,373</u>	<u>197,747</u>

	土地及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零零五年一月一日	71,002	279,612	13,985	2,947	367,546
添置	97,665	99,195	5,758	1,163	203,781
出售	—	(100)	(2,656)	(788)	(3,544)
	<u>168,667</u>	<u>378,707</u>	<u>17,087</u>	<u>3,322</u>	<u>567,783</u>
減：總折舊：					
於二零零五年一月一日	15,300	102,138	3,968	819	122,225
年內計費	2,424	18,934	1,718	616	23,692
出售時撇減	—	(84)	(363)	(257)	(704)
	<u>17,724</u>	<u>120,988</u>	<u>5,323</u>	<u>1,178</u>	<u>145,213</u>
賬面淨值：					
於二零零五年十二月三十一日	<u>150,943</u>	<u>257,719</u>	<u>11,764</u>	<u>2,144</u>	<u>422,570</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>55,702</u>	<u>177,474</u>	<u>10,017</u>	<u>2,128</u>	<u>245,321</u>
	土地及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零零六年一月一日	168,667	378,707	17,087	3,321	567,782
添置	3	740	3,476	485	4,704
出售	—	(12,004)	(891)	—	(12,895)
	<u>168,670</u>	<u>367,443</u>	<u>19,672</u>	<u>3,806</u>	<u>559,591</u>
減：總折舊：					
於二零零六年一月一日	17,725	120,988	5,323	1,178	145,214
年內計費	992	13,104	816	347	15,259
出售時撇減	—	(8,818)	(444)	—	(9,262)
	<u>18,717</u>	<u>125,274</u>	<u>5,695</u>	<u>1,525</u>	<u>151,211</u>
賬面淨值：					
於二零零六年六月三十日	<u>149,953</u>	<u>242,169</u>	<u>13,977</u>	<u>2,281</u>	<u>408,380</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>150,942</u>	<u>257,719</u>	<u>11,764</u>	<u>2,143</u>	<u>422,568</u>

9. 無形資產

(a) 土地使用權

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
一月一日	21,106	21,106	21,106	26,643
透過收購添置	—	—	5,537	—
十二月三十一日	<u>21,106</u>	<u>21,106</u>	<u>26,643</u>	<u>26,643</u>
減：累計攤銷：				
一月一日	1,119	1,525	1,931	2,401
年內計費	406	406	470	259
十二月三十一日	<u>1,525</u>	<u>1,931</u>	<u>2,401</u>	<u>2,660</u>
賬面淨值：				
十二月三十一日	<u><u>19,581</u></u>	<u><u>19,175</u></u>	<u><u>24,242</u></u>	<u><u>23,983</u></u>

(b) 商譽

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
一月一日	2,828	2,828	2,828	6,461
年內增加	—	—	3,633	71,833
十二月三十一日	<u>2,828</u>	<u>2,828</u>	<u>6,461</u>	<u>78,294</u>
減：累計攤銷：				
一月一日	—	72	354	354
年內計費	72	282	—	—
十二月三十一日	<u>72</u>	<u>354</u>	<u>354</u>	<u>354</u>
賬面淨值：				
十二月三十一日	<u><u>2,756</u></u>	<u><u>2,474</u></u>	<u><u>6,107</u></u>	<u><u>77,940</u></u>

10. 於附屬公司投資

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已動用股份，按成本	138,157	199,345	340,256	390,387
減：減值虧損	—	—	—	—
	<u>138,157</u>	<u>199,345</u>	<u>340,256</u>	<u>390,387</u>

11. 存貨

(a) 上述金額與年內公司溢利對賬：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
生產				
原材料	9,505	15,482	19,705	59,077
在製品	14,633	13,468	24,662	62,333
製成品	74,842	86,879	132,675	193,743
低消耗貨品	4,529	2,656	2,825	2,711
包裝材料	7	74	91	153
	<u>103,516</u>	<u>118,559</u>	<u>179,958</u>	<u>318,017</u>
物業發展				
建築材料	—	40,037	360	4
發展中待售物業及土地	289,088	750,202	816,853	976,413
待售已落成物業	280,206	234,944	172,989	179,950
	<u>569,294</u>	<u>1,025,183</u>	<u>990,202</u>	<u>1,156,367</u>
	<u>672,810</u>	<u>1,143,742</u>	<u>1,170,160</u>	<u>1,474,384</u>
已抵押金額	<u>263,000</u>	<u>486,500</u>	<u>520,000</u>	<u>590,000</u>

於二零零五年，冠城大通股份有限公司就土地使用權抵押人民幣520,000,000元，其中包括總值500,000,000元（310,000,000元的貸款有效期由二零零四年九月十四日至二零零六年九月十三日；70,000,000元的貸款有效期由二零零四年十二月三十日至二零零六年九月十三日；50,000,000元的貸款有效期由二零零五年一月二十八日至二零零六年九月十三日；70,000,000元的貸款有效期由二零零五年九月二十八日至二零零六年九月十三日）的Sing Cheng, 太陽宮 F區第2期住宅，以及總值20,000,000元（12,000,000元的貸款有效期由二零零五年五月十六日至二零零八年四月二十九日；8,000,000元的貸款有效期由二零零五年九月十六日至二零零八年三月二十八日）的清秀花園。

於二零零四年，冠城大通股份有限公司就土地使用權抵押人民幣486,500,000元，其中包括總值95,000,000元的Sing Cheng, 太陽宮 F區第1期第1至5座及地下停車場，有效期由二零零三年六月十六日至二零零八年六月十六日；總值380,000,000元的Sing Cheng, 太陽宮 F區第2期，有效期二零零四年九月十四日至二零零八年九月十四日；總值11,500,000元的Chong Cheng Garden，由二零零二年十二月四日至二零零五年十二月三日

12. 交易及其他應收賬

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	189,696	189,739	264,516	391,131
1至2年	6,176	3,462	4,573	3,117
2年以上	3,647	4,354	4,020	16,686
	<u>199,519</u>	<u>197,555</u>	<u>273,109</u>	<u>410,934</u>

13. 交易及其他應付賬

交易及其他應付賬包括交易應付賬及應付票據，於結算日之賬齡如下：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至3個月內到期或於通知時	263,700	160,903	211,963	340,960
3個月至6個月內到期	35,913	23,758	35,526	69,585
6個月至1年內到期	53,869	29,157	47,368	34,212
1年以後到期	10,774	8,639	8,882	9,947
	<u>364,256</u>	<u>222,457</u>	<u>303,739</u>	<u>454,704</u>

14. 現金及現金等價物

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	612,236	220,854	526,894	324,555
手頭現金	137	450	443	291
	<u>612,373</u>	<u>221,304</u>	<u>527,337</u>	<u>324,846</u>

15. 交易及其他應付賬及僱員退休福利

目標公司及其於中國成立的附屬公司參與由中國相關地方政府部門經營的退休金計劃。目標集團須向退休計劃按僱員底薪的20%作出供款。

目標集團並無為其僱員參與其他地區的任何其他退休金計劃。除上述供款外，目標集團再無任何其他責任。

16. 承擔

(a) 尚未清還且並無於財務報表撥備的資本承擔如下：

	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
已訂約	87,800	220,000	246,650
已授權但未訂約	—	—	—
	<u>87,800</u>	<u>220,000</u>	<u>246,650</u>

(b) 根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金總額如下：

	二零零三年 人民幣千元	物業 二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
1年內	288	288	288
1至5年內	1,181	1,219	1,272
5年後	1,210	884	543
	<u>2,679</u>	<u>2,391</u>	<u>2,103</u>

17. 或然負債

(a) 於二零零六年六月三十日，目標集團有下列貸款擔保：

- (1) 向福州天宇電氣股份有限公司提供人民幣20,000,000元的銀行貸款擔保。
- (2) 向福建三木集團股份有限公司提供人民幣19,100,000元的銀行貸款擔保。
- (3) 向福建省福抗藥業股份有限公司提供人民幣121,000,000元的銀行貸款擔保，而目標集團亦獲福建省福抗藥業股份有限公司提供人民幣142,800,000元的銀行貸款擔保。
- (4) 向福建亞通新材料科技股份有限公司提供人民幣13,000,000元的銀行貸款擔保，而目標集團附屬公司亦獲福建亞通新材料科技股份有限公司提供人民幣50,000,000元的銀行貸款擔保。
- (5) 向目標集團附屬公司江蘇大通機電有限公司提供人民幣20,000,000元的銀行貸款擔保。
- (6) 向中外合資公司福州大通機電有限公司提供人民幣20,000,000元的銀行貸款擔保。

(b) 於二零零六年六月三十日，目標集團獲Mitsubishi Electric (Guangzhou) Compressor Company Limited發出總值人民幣57,226,500元的信用證，而目標集團已期日獲得全部款項。根據目標集團、Mitsubishi Electric (Guangzhou) Compressor Company Limited與Citibank (Shenzhen)所簽訂的協議，目標集團毋須償還信用證任何結算款項。然而，冠城集團或須就結算款項支付利息。

18. 關連人士交易

公司	交易性質	二零零三年 人民幣千元	關係
北京冠城新紀房地產 開發有限公司	預付重建費用	300,000	於二零零三年，韓國建先生 (本集團的助理總經理) 為公司的法定代表
福建易富投資有限公司	其他應收賬	1,500	為聯營公司
香港冠城實業有限公司	其他應收賬	120	一名董事之家屬
北京冠海房地產開發 有限公司	其他應付賬	(8,557)	韓國龍先生(本集團 法定代表)為公司總經理
福州盈榕投資 有限公司	其他應付賬	(6,192)	為聯營公司
福州景協房地產開發 有限公司	其他應付賬	(51)	一名董事之家屬
		<u>286,820</u>	
公司	交易性質	二零零四年 人民幣千元	關係
北京京冠房地產 開發有限公司	應收賬—出售 物業代理費	2,421	韓國龍先生(本集團 法定代表)為公司法定代表
公司	交易性質	二零零五年 人民幣千元	關係
北京耕石房地產開發 有限公司	其他應付賬	(24,832)	為附屬公司股東
福州兆基進出口有限公司	其他應收賬—貸款 及利息	3,091	出售前公司的附屬公司
		<u>(21,741)</u>	

公司	交易性質	截至二零零六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元		關係
北京耕石房地產開發有限公司	其他應付賬	(6,191)		為附屬公司股東
福建豐裕投資有限公司	其他應付賬	(11,400)		為母公司股東
福建景協房地產開發有限公司	其他應付賬	(815)		一名董事之家屬
			<u>(18,406)</u>	

19. 股息

(a) 年內應付本公司股權持有人股息：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
結算日後擬派末期股息 每股普通股15仙 (二零零四年：每股 普通股25仙)	<u>—</u>	<u>42,005</u>	<u>40,324</u>	<u>—</u>

(b) 年內已批准上一財政年度應付本公司股權持有人股息。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
已於年內批准及派付的 上一財政年度末期股息 每股15仙(二零零四年： 每股25仙)	<u>—</u>	<u>50,406</u>	<u>53,765</u>	<u>—</u>

20. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數計算如下：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
於一月一日已發行普通股 資本化發行的影響	168,019	168,019	268,830	268,830
	<u>—</u>	<u>100,811</u>	<u>53,766</u>	<u>53,766</u>
普通股 加權平均數	<u>168,019</u>	<u>268,830</u>	<u>322,596</u>	<u>322,596</u>

21. 銀行貸款及透支

銀行貸款及透支須於以下到期日償還：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內或於通知時	<u>472,367</u>	<u>1,016,541</u>	<u>1,061,135</u>	<u>1,663,595</u>
1年至2年	531,000	48,000	412,200	432,200
2年至5年	245,000	475,000	56,600	88,779
5年後	<u>18,536</u>	<u>17,087</u>	<u>60,091</u>	<u>—</u>
	<u>794,536</u>	<u>540,087</u>	<u>528,891</u>	<u>520,979</u>
	<u>1,266,903</u>	<u>1,556,628</u>	<u>1,590,026</u>	<u>2,184,574</u>

銀行貸款及透支以下列方式作抵押：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	272,315	514,434	685,940	868,101
— 無抵押	<u>994,588</u>	<u>1,042,194</u>	<u>904,083</u>	<u>1,081,774</u>
	<u>1,266,903</u>	<u>1,556,628</u>	<u>1,590,023</u>	<u>1,949,875</u>

22. 買賣證券

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
買賣證券(按市值)				
上市股本證券				
— 香港境內	—	—	—	—
— 香港境外	—	—	500	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500</u>	<u>—</u>

23. 本公司股權持有人應佔溢利

上述金額與本公司年內溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於本公司財務報表處理的 股東應佔綜合溢利	67,846	61,090	92,371	51,389
於年內批准及派付的應佔 上一財政年度溢利之 附屬公司及聯營公司 末期股息	—	—	—	—
本公司年內溢利	<u>67,846</u>	<u>61,090</u>	<u>92,371</u>	<u>51,389</u>

24. 非即期計息借貸

非即期計息借貸賬面值分析如下：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	9,315	39,434	617,740	794,901
— 無抵押	463,052	977,107	443,392	633,995
	<u>472,367</u>	<u>1,016,541</u>	<u>1,061,132</u>	<u>1,428,896</u>

25. 會計估計及判斷

目標集團財務狀況及經營業績容易受編撰財務資料相關的會計方法、假設及估計影響。目標集團根據過往經驗作出假設及估計以及目標集團相信為合理的多項其他假設編撰財務資料，並以此作為就未能自其他資料得知的事項所作判斷的基準。管理人員持續評估其估計。由於事實、情況及條件變動，實際結果可能與該等估計不同。

所選用重要會計政策、影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素以及所申報業績是否易受情況及假設變動影響乃審核財務資料時須考慮的因素。主要會計政策載於附註1。目標集團相信，下列重要會計政策涉及編撰財務資料時最為重要的判斷及估計。

固定資產及無形資產減值虧損

若有跡象顯示固定資產及無形資產賬面淨值未必可收回，該資產可能視為「已減值」，並根據香港會計準則第36號「資產減值」確認減值虧損。固定資產及無形資產賬面值定期檢討，以評估可收回金額有否跌至至少於賬面值。當有事件或情況變動顯示資產的紀錄賬面值未必可收回時，將測試資產有否減值。若出現有關扣減，賬面值將減至相等於可收回金額。可收回金額大於淨售價及使用值。由於尚未獲提供目標集團資產市值報價，故未能準確估計售價。釐定使用值時，資產的預期現金流貼現成現值，故須作出有關銷量水平、售價及營業成本金額的重大判斷。目標集團運用所有可獲提供的資料釐定金額，乃可收回金額的合理約數，該等資料包括根據合理及有證據支持假設所作的估計和銷量、售價及營業成本預測。

折舊

物業、廠房及設備於資產估計可用年限內以直線法經計及估計餘值後折舊。目標集團定期檢討資產的估計可用年限，以釐定於任何申報期間須記錄的折舊開支。可用年限乃根據目標集團就同類資產的過往經驗並計及預計技術變動而定。

若過往估計有重大變動，日後期間的折舊開支將予調整。

呆壞賬減值虧損

目標集團估計基於客戶未能作出規定付款所產生的呆壞賬減值虧損。目標集團根據應收賬結餘賬齡、客戶誠信度以及過往的撇減經驗作出估計。若客戶的財務狀況衰退，實際撇減可能高於估計金額。

26. 已頒佈但於截至二零零六年十二月三十一日止年度會計期間尚未生效的修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會頒佈下列於截至二零零六年十二月三十一日止會計期間尚未生效且並無應用於本報告所載財務資料的修訂、新準則及詮釋：

香港財務報告準則第7號， 金融工具：披露	於二零零七年 一月一日或之後 開始期間生效
香港會計準則第1號修訂， 財務報表呈列：資本披露	二零零七年一月一日

目標集團正在評估預期於本期間首次採用的修訂、新準則及新詮釋之影響。目前為止，目標集團認為採用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號修訂對目標集團的經營業績及財務狀況並無重大影響。

27. 香港財務報告準則過渡之解釋

編撰期初香港財務報告準則資產負債表時，目標集團已調整過往根據中國公認會計準則所編撰財務報表的數額。下文解釋由中國公認會計準則過渡至香港財務報告準則對目標集團的財務狀況及財務表現的影響：

於二零零三年、二零零四年、二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，目標集團股權持有人應佔持有人權益對賬。

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據中國公認會計 準則目標公司股權 持有人權益	375,184	434,884	520,938	578,453
過往公認會計準則調整 儲備	(160)	(542)	(1,232)	(2,176)
保留盈利	(1,441)	(3,281)	(5,657)	(7,272)
根據香港財務報告 準則目標公司股權 持有人應佔股東權益	373,583	432,061	514,049	569,005

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月目標公司股權持有人應佔純利對賬。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				止六個月
				人民幣千元
根據中國公認會計準則				
目標公司股權持有人				
應佔純利	68,766	64,147	97,407	59,243
過往公認會計準則調整				
一般及行政開支	(1,601)	(3,821)	(6,889)	(9,916)
少數股東權益	681	764	1,853	2,062
根據香港財務報告準則				
目標公司股權持有人				
應佔純利	67,846	61,090	92,371	51,389

(a) 商譽

根據香港財務報告準則，由二零零五年一月一日起，商譽不再攤銷，僅可能減值，而目標公司根據中國公認會計準則攤銷商譽。

- (b) 根據編撰及呈列財務報表框架，當未來經濟利益可能流入企業，而資產的成本或價值可準確估計時，於資產負債表確認資產。不符合資產確認條件的現金流出確認為開支。

(V) 結算日後事項

- (a) 根據二零零六年八月八日舉行的第六次董事會會議，目標集團董事會批准「透過非公開發行股份投資」，目標集團購買Starlex Limited全資公司北京京冠物業發展有限公司全部權益，同時由目標集團發行股份。Starlex Limited為中國海澱集團有限公司全資附屬公司。
- (b) 於二零零六年七月二十七日，目標集團宣派截至二零零五年十二月三十一日止扶度的股份及現金股息，據此，目標集團按其於二零零五年十二月三十一日已發行股份每10股發行1.5股以及派付每股人民幣0.167元的現金股息。

目標集團於發行股份股息後共有370,985,186股已發行股份。

此致

香港
中環金融街8號
國際金融中心第二期
27樓2701-2705及2715-2716室
中國海澱集團有限公司
董事會 台照

鄭錦波會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年八月三十日

2. 冠城集團管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度

I. 業績回顧

截至二零零三年十二月三十一日止年度，冠城集團的收益約達人民幣9.751億元（相等於9.376億港元）。除稅及少數股東權益前溢利約為人民幣1.106億元（約等於1.063億港元），而除稅及少數股東權益後溢利約為人民幣67,800,000元（約等於65,200,000港元）。

1. 包漆線生產及銷售

年內，冠城集團透過調整產品定價、致力維持產品質素以及專注於內部管理及開發新產品，克服主要原料銅的價格急升、毛利下降及激烈市場競爭等不利因素。除福州的生產基地外，冠城集團於二零零三年四月以合營方式在江蘇省淮安設立另一個生產基地。特別包漆線分類收益約達人民幣5.985億元（約等於5.755億港元）。

2. 物業發展

物業發展業務成為冠城集團的新溢利來源。年內，物業發展業務收益約為人民幣3.766億元（約等於3.621億港元）。除持續發展北京太陽宮新區的物業項目，冠城集團亦收購桂林鴻達置發展有限公司，以增加土地庫存及加快設立國家物業網絡。

II. 財務狀況

1. 流動資金、財務資料及資本架構

於二零零三年十二月三十一日，冠城集團的現金及銀行存款約為人民幣6.124億元（約等於5.888億港元）。

按總負債約人民幣17.982億元（約等於17.29億港元）及股東權益約人民幣4.395億港元（約等於4.226億港元）計算，冠城集團於二零零三年十二月三十一日的負債比率約為409.1%。

冠城集團的銀行借貸以人民幣列賬。於二零零三年十二月三十一日，冠城集團37.3%的銀行借貸（共約人民幣4.724億元（約等於4.542億港元））須於一年內償還。

2. 資本承擔

於二零零三年十二月三十一日，冠城集團約有人民幣87,800,000元（約等於84,400,000港元）的已訂約資本承擔。

III. 資產交易

1. 於二零零三年五月十六日，冠城集團與北京嘉華聯合房地產開發有限公司訂立協議，據此，冠城集團轉讓向北京嘉華聯合房地產開發有限公司轉讓所持北京八大處房地產開發有限公司20%的股權，代價為人民幣15,800,000元（約等於15,200,000港元）。

2. 於二零零三年九月十五日，冠城集團與香港冠城實業有限公司訂立協議，據此，冠城集團向香港冠城實業有限公司收購桂林鴻達置業發展有限公司75%股權，現金代價為人民幣11,500,000元（約等於11,100,000港元）。

3. 於二零零三年十二月二十四日，冠城集團與北京恒興基業房地產開發有限公司訂立合約，據此，冠城集團向北京恒興基業房地產開發有限公司轉讓中國廈門Kaiyuan區嘉蓮路1號海山大廈1至6樓、配套大樓1至3樓及相關土地使用權，代價為人民幣42,500,000元（約等於40,900,000港元）。

IV. 僱員及薪酬政策

於二零零三年十二月三十一日，冠城集團在中國約有479名全職員工。

給予僱員的薪酬安排乃經參考市場狀況及個人表現按公平基準釐定及檢討。冠城集團亦為其僱員提供其他福利，包括年終雙糧、醫療保險及退休福利。此外，亦會參考冠城集團的經營業績及僱員個別表現而提供獎金花紅。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

I. 業績回顧

截至二零零四年十二月三十一日止年度，冠城集團的收益約為人民幣16.181億元（約等於15.559億港元）。除稅及少數股東權益前溢利約達人民幣1.116億元（約等於1.073億港元）；而除稅及少數股東權益後溢利約為人民幣61,100,000元（約等於58,800,000港元）。

1. 包漆線生產及銷售

截至二零零四年十二月三十一日止年度，冠城集團面對不利市場環境，銅價持續急升，電力供應緊張，政府對信貸管制採取調控措施導致資金緊縮。為解決此等不利因素，冠城集團繼續專注於提高競爭力，改善管理，提高產品質素及開拓市場。業務收益約為人民幣10.504億元（約等於10.1億港元）。

於二零零四年十二月三十一日，冠城集團位於福州經濟技術開發區的新廠區技術提升項目已基本完成基建工程。廠區的產量於未來三年將達40,000至50,000噸。

於江蘇省淮安經濟開發區的技術提升項目第1期已完成提高包漆線年產量6,000噸，並已通過竣工驗收，正式投產。

2. 物業發展

年內，物業分類收益約達人民幣3.713億元（約等於3.57億港元）。二零零四年，冠城集團收購冠城正業房地產開發有限公司、冠城新泰房地產開發有限公司及湖南衡陽華豐房地產開發有限公司，以增加其土地庫存，為其物業業務日後發展奠定穩固基礎。

II. 財務狀況

1. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零零四年十二月三十一日，冠城集團約有人民幣2.213億元（約等於2.128億港元）。

根據總負債約人民幣21.193億元（約等於20.378億港元）及股東權益約人民幣5.328億元（約等於5.123億港元）計算，冠城集團於二零零四年十二月三十一日的負債比率約為397.8%。

冠城集團的銀行借貸以人民幣列賬。於二零零四年十二月三十一日，約65.3%（合共約人民幣10.165億元（約等於9.774億港元））的冠城集團銀行借貸須於一年內償還。

2. 資本承擔

於二零零四年十二月三十一日，冠城集團約有人民幣2.2億元（約等益2.115億港元）的已訂約資本承擔。

III. 資產交易

1. 收購資產

- (i) 於二零零四年三月一日，冠城集團董事會通過決議案批准向福州兆基進出口有限公司注資人民幣5,100,000元（約等於4,900,000港元）。緊隨注資後，冠城集團持有福州兆基進出口有限公司股本總額約56.2%。
- (ii) 於二零零四年四月五日，冠城董事會通過決議案批准向冠城附屬公司北京太陽宮房地產開發有限公司收購北京冠城新泰房地產開發有限公司40%股權，代價為人民幣12,000,000元（約等於11,500,000港元）。
- (iii) 於二零零四年八月二十六日，冠城董事會通過決議案批准向北京嘉凱置業有限公司收購北京冠城正業房地產開發有限公司40%股權，代價為人民幣8,000,000元（約等於7,700,000港元）。
- (iv) 於二零零四年十二月二十日，冠城董事會通過決議案批准收購衡陽華豐房地產開發有限公司51%股權，代價約人民幣14,500,000元（約等於13,900,000港元）。

2. 出售資產

於二零零四年十二月七日，冠城集團向曹莉玲轉讓北京京華景豐經貿有限公司80%股權，代價為人民幣1,200,000元（約等於1,200,000港元）。

IV. 僱員及薪酬政策

於二零零四年十二月三十一日，冠城集團在中國約有500名全職僱員。

給予僱員的薪酬安排乃經參考市場狀況及個人表現按公平基準釐定及檢討。冠城集團亦為其僱員提供其他福利，包括年終雙糧、醫療保險及退休福利。此外，亦會參考冠城集團的經營業績及僱員個別表現而提供獎金花紅。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

I. 業績回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，冠城集團收益約有人民幣22.108億元（約等於21.258億港元）。除稅及少數股東權益前溢利約達人民幣1.646億元（約等於1.583億港元）。除稅及少數股東權益後溢利約有人民幣92,400,000元（約等於88,800,000港元）。

1. 包漆線生產及銷售

年內，銅及特別包漆線主要原料的價格不斷急升，達每噸人民幣42,000元（約等於約40,385港元）。一方面，存貨成本大幅增加令資金壓力增大；另一方面，年內下游家電行業不景氣，冠城集團未能將所增加的原料成本轉嫁予客戶，進一步減低其包漆線業務獲利能力。面對如此不利市場環境，冠城集團改善產品的競爭力、拓展營運規模，並發揮經濟規模效益。分類業務約為人民幣13億元（約等於13億港元）。

2. 物業發展

截至二零零五年十二月三十一日止年度，中國政府持續對物業行業實施調控措施，採納調整房屋信貸融資政策及增加物業交易稅等政策及措施，以抑制房價過度增長，避免物業市場過熱。面對此等不利市場及政策因素，冠城集團一方面透過合理市場定位，充分發揮「冠城」品牌效應，令物業銷售快速增長；另一方面，透過加快發展項目初期工程及增加土地庫存，確保物業業務可持續增長。截至二零零五年十二月三十一日止年度，物業業務的收益約達人民幣745,300,000元（約等於716,600,000港元）。

II. 財務狀況

1. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零零五年十二月三十一日，冠城集團約有人民幣5.273億元（約等於5.070億港元）現金及銀行結餘。

根據約人民幣22.8億元（約等於21.923億港元）的總負債及股東權益約人民幣6.887億元（約等於6.622億港元）計算，冠城集團於二零零五年十二月三十一日的負債比率約333.1%。

冠城集團的銀行借貸以人民幣列賬。於二零零五年十二月三十一日，冠城集團約66.7%（合共約人民幣10.611億元（約等於10.203億港元））銀行借貸須於一年內償還。

2. 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，冠城集團約有人民幣2.467億元（約等於2.372億港元）的已訂約資本承擔。

III. 資產交易

1. 收購資產

- (1) 冠城集團向深圳市盈冠投資有限公司收購北京中科稼英半導體有限公司31.97%股權，代價為人民幣29,500,000元（約等於28,400,000港元）。收購屬冠城集團的關連交易。

2. 出售資產

- (1) 冠城集團向林玲玲出售北京冠城蔚藍房地產經紀有限公司51%股權，代價為人民幣1,500,000元（約等於1,500,000港元）。
- (2) 冠城集團向石于超出售北京冠城房地產經紀有限公司80%股權，代價為人民幣6,300,000元（約等於6,100,000港元）。
- (3) 冠城集團向黃旻楓出售福建易富投資有限公司43%股權，代價為人民幣13,000,000元（約等於12,500,000港元）。
- (4) 冠城集團向張敦文出售福州兆基進出口有限公司56.17%股權，代價為人民幣5,600,000元（約等於5,400,000港元）。

IV. 僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，冠城集團在中國約有500名全職僱員。

給予僱員的薪酬安排乃經參考市場狀況及個人表現按公平基準釐定及檢討。冠城集團亦為其僱員提供其他福利，包括年終雙糧、醫療保險及退休福利。此外，亦會參考冠城集團的經營業績及僱員個別表現而提供獎金花紅。

於二零零六年六月三十日止六個月

1. 業績回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，冠城集團約有人民幣1,475,000,000億元（約等於1,418,300,000億港元）收益。除稅及少數股東權益前溢利約達人民幣84,300,000元（約等於81,100,000港元）。除稅及少數股東權益後純利約為人民幣51,400,000元（約等於49,400,000港元）。

1. 包漆線生產及銷售

截至二零零六年六月三十日止六個月，包漆線業務約達人民幣11.337億元（約等於10.901億港元）。

2. 物業發展

回顧期內，物業業務收益約達人民幣3.412億元（約等於3.281億港元）。

II. 財務狀況

1. 流動資金、財務狀況及資本架構

於二零零六年六月三十日，冠城集團約有人民幣3.248億元（約等於3.123億港元）現金及銀行結餘。

根據總負債約人民幣27億元（約等於25.961億港元）及股東權益約人民幣7.213億元（約等於6.935億港元）計算，冠城集團於二零零六年六月三十日的負債比率約374.3%。

冠城集團的銀行借貸以人民幣列賬。於二零零六年六月三十日，冠城集團76.2%的銀行借貸須於一年內償還。

2. 或然負債

(a) 於二零零六年六月三十日，冠城集團有下列擔保：

- (1) 向福州天宇電氣股份有限公司提供人民幣20,000,000元（約等於19,200,000港元）的銀行貸款擔保。

- (2) 向福建三木集團股份有限公司提供人民幣19,100,000元（約等於18,400,000港元）的銀行貸款擔保。
 - (3) 向福建省福抗藥業股份有限公司提供人民幣121,000,000元（約等於116,300,000港元）的銀行貸款擔保，而冠城集團亦獲福建省福抗藥業股份有限公司提供人民幣142,800,000元（約等於137,300,000港元）的銀行貸款擔保。
 - (4) 向福建亞通新材料科技股份有限公司提供人民幣13,000,000元（約等於12,500,000港元）的銀行貸款擔保，而冠城集團附屬公司亦獲福建亞通新材料科技股份有限公司提供人民幣50,000,000元（約等於48,100,000港元）的銀行貸款擔保。
 - (5) 向江蘇大通提供人民幣20,000,000元（約等於19,200,000港元）的銀行貸款擔保。
 - (6) 向福州大通提供人民幣20,000,000元（約等於19,200,000港元）的銀行貸款擔保。
- (b) 於二零零六年六月三十日，冠城集團獲Mitsubishi Electric (Guangzhou) Compressor Company Limited發出總值人民幣57,226,500元（約等於55,000,000港元）的信用證，而冠城集團已於到期日獲得全部款項。根據冠城集團、Mitsubishi Electric (Guangzhou) Compressor Company Limited與Citibank (Shenzhen)所簽訂的協議，冠城集團毋須償還信用證任何結算款項。然而，冠城集團或須就結算款項支付利息。

III. 資產交易

1. 收購資產

- (1) 於二零零六年三月十六日，冠城向其股東福建豐榕投資有限公司收購北京太陽宮房地產開發有限公司10%股權，代價約為人民幣15,400,000元（約等於14,800,000港元）。

- (2) 於二零零六年四月七日，冠城透過投標收購福建華福華事達房地產公司及蘇州華事達房地產有限公司全部股權，代價為人民幣200,500,000元（約等於192,800,000港元）。
- (3) 於二零零六年三月二十日，冠城向冠城集團關連自然人士官偉源、王明生及鄭啟榮收購江蘇大通5%股權，代價為人民幣4,300,000元（約等於4,100,000港元）。
- (4) 於二零零六年五月三十日，冠城向北京新紀房地產開發有限責任公司收購北京冠城新泰房地產開發有限公司11%股權，代價約為人民幣22,000,000元（約等於21,200,000港元）。
- (5) 於二零零六年五月三十日，冠城向其擁有95%的北京太陽宮房地產開發有限公司收購北京冠城新泰房地產開發有限公司40%股權，代價約為人民幣12,000,000元（約等於11,500,000港元）。

2. 結算日後事項

冠城董事會通過有關向Starlex按發行價每股人民幣4.95元（約等於4.76港元）發行72,720,000股可買賣A股以按代價人民幣3.6億元（約等於3.462億港元）收購Starlex所持京冠全部股權的決議案。代價其餘部分須以現金支付。

IV. 僱員及薪酬政策

於二零零六年六月三十日，冠城集團在中國約有500名全職僱員。

給予僱員的薪酬安排乃經參考市場狀況及個人表現按公平基準釐定及檢討。冠城集團亦為其僱員提供其他福利，包括年終雙糧、醫療保險及退休福利。此外，亦會參考冠城集團的經營業績及僱員個別表現而提供獎金花紅。

1. 有關經重組集團未經審核備考財務資料的函件

以下為申報會計師正風會計師事務所有限公司所編撰以供載入本通函之函件全文。

**BAKER TILLY****HONG KONG LIMITED**

Certified Public Accountants

正風會計師事務所有限公司

12th Floor, China Merchants Tower

Shun Tak Centre

168-200 Connaught Road Central

Hong Kong

香港干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈12樓

Tel: +852 2525 0171

Fax: +852 2810 1417

www.bakertillyhk.com

enquiries@bakertillyhk.com

敬啟者：

吾等就中國海澱集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，惟有關資料不包括貴公司於二零零六年八月三十日刊發有關Starlex Limited（「Starlex」）向冠城轉讓北京京冠房地產開發有限公司（「北京京冠」）全部已發行股本以及冠城向Starlex配發及發行代價股份（「資產交易」）之通函（「通函」）附錄三所載貴集團所持北京京冠及其附屬公司（「北京京冠集團」）的權益，但包括貴集團所持冠城及其附屬公司（以下統稱為「經重組集團」）的權益。備考財務資料未經審核，由貴公司董事負責編撰，僅供說明資產交易可能對所呈列財務資料的相關影響。

責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段編撰未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4.29段規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。關於吾等對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料曾出具的任何其他報告，除了於該報告發出日對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等並不承擔任何其他責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作涉及獨立審查任何相關財務資料，主要包括將未經調整之財務資料與來源文件互相比較、考慮支持進行調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的核數準則而作出的審核或審閱，故此吾等並不就未經審核備考財務資料作出任何此等保證。

未經審核備考財務資料已根據通函附錄三所載的基準而編撰，有關資料僅供說明，而基於其性質，未必可反映：

- (a) 經重組集團於二零零六年六月三十日或其後任何日期的財務狀況，或
- (b) 經重組集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度或其後任何期間的業績及現金流。

意見

吾等認為，

- 未經審核備考財務資料已按所示基準妥善編撰；
- 該基準符合貴集團的會計政策；及
- 就按照上市規則第4.29段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此致

中國海澱集團有限公司
董事會 台照

代表
正風會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

陳卓智
執業證書編號P01137
謹啟

二零零六年八月三十日

2. 經重組集團未經審核備考綜合財務資料

(i) 經重組集團未經審核備考收益表

以下經重組集團未經審核備考收益表乃根據本通函附錄一所節錄本公司年報的本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核收益表，假設資產交易已於截至二零零五年十二月三十一日止年度開始時進行而作出調整以反映資產交易完成的影響。

經重組集團的未經審核備考收益表，提供資產交易完成後經重組集團的未經審核備考財務資料。由於僅供參考，因此經重組集團的未經審核備考收益表未必可真實反映經重組集團在有關期間或日後財務期間的業績。

	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 本集團 經審核收益表 千港元	就資產交易 作出備考調整 千港元	附註	經重組集團 未經審核 備考收益表 千港元
收益	620,709	(300,212)	1	320,497
銷售成本	(537,975)	268,528	1	(269,447)
毛利	82,734	(31,684)		51,050
其他收入	9,992	(2,604)	1	7,388
銷售及分銷成本	(53,665)	13,328	1	(40,337)
行政開支	(71,636)	6,609	1	(65,027)
其他經營開支淨額	13,144	(2,405)	1	10,739
出售京冠集團股權的收益	—	233,439	2	233,439
融資成本	(2,699)	—		(2,699)
除稅前(虧損)/溢利	(22,130)	216,683		194,553
所得稅	(21,581)	18,219	1	(3,362)
年度(虧損)/溢利	<u>(43,711)</u>	<u>234,902</u>		<u>191,191</u>
歸屬：				
本公司股權持有人	(43,275)	234,466		191,191
少數股東	(436)	436	1	—
	<u>(43,711)</u>	<u>234,902</u>		<u>191,191</u>

(ii) 經重組集團未經審核備考資產負債表

以下經重組集團未經審核備考資產負債表乃根據節錄本通函附錄一所載本集團於二零零六年六月三十日經審核資產負債表，假設資產交易已於二零零六年六月三十日止進行而作出調整以反映資產交易完成的影響。

基於以上基準，經重組集團於二零零六年六月三十日的備考流動負債超逾備考流動資產51,982,000港元。董事已編制未來十二個月的現金流量預測，認為經重組集團可持續經營。因此，未經審核備考資產負債表按持續經營準則編製。

經重組集團的未經審核備考資產負債表，提供資產交易完成後經重組集團的未經審核備考財務資料。由於僅供參考，因此經重組集團的未經審核備考資產負債表未必可真實反映經重組集團在有關日期或日後的財務狀況。

	二零零六年 六月三十日 本集團 經審核 資產負債表 千港元	就資產交易 作出備考調整 千港元	附註	經重組集團 未經審核備考 資產負債表 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	205,184	(8,902)	3	196,282
投資物業	70,054	(30,583)	3	39,471
預付地租	46,748	—		46,748
發展中物業	661,849	(661,849)	3	—
預付款項及按金	84,643	(11,161)	3	73,482
遞延稅務資產	1,031	—		1,031
可出售投資	—	404,549	4	404,549
	<u>1,069,509</u>	<u>(307,946)</u>		<u>761,563</u>
非流動資產總額				
	<u>1,069,509</u>	<u>(307,946)</u>		<u>761,563</u>
流動資產				
待售物業	103,732	(103,732)	3	—
發展中物業	19,742	(19,742)	3	—
存貨	116,232	—		116,232
應收交易款項及票據	22,377	(13,289)	3	9,088
預付地租	3,654	—		3,654
預付款項、按金及其他應收款項	57,138	(29,122)	3	28,016
按中肯值入賬計算損益的證券	35,555	—		35,555
應付少數股權持有人款項	832	(832)	3	—
應收關連公司款項	43,825	(59)	3	43,766
已抵押存款	11,289	(9,789)	3	1,500
現金及等同現金項目	163,031	(97,400)	3	65,631
	<u>577,407</u>	<u>(273,965)</u>		<u>303,442</u>
流動資產總額				
	<u>577,407</u>	<u>(273,965)</u>		<u>303,442</u>

	二零零六年 六月三十日 本集團 經審核 資產負債表 千港元	就資產交易 作出備考調整 千港元	附註	經重組集團 未經審核備考 資產負債表 千港元
流動負債				
應付交易款項	117,766	(67,099)	3	50,667
已收客戶按金	156,655	(156,655)	3	—
其他應付款項及應計費用	118,892	(49,565)	3	69,327
應付稅項	24,262	(17,963)	3	6,299
計息銀行借貸	447,864	(388,349)	3	59,515
應付關連公司	—	169,616	3	169,616
其他貸款	72,815	(72,815)	3	—
流動負債總額	<u>938,254</u>	<u>(582,830)</u>		<u>355,424</u>
流動負債淨額	<u>(360,847)</u>	<u>308,865</u>		<u>(51,982)</u>
總資產減流動負債	<u>708,662</u>	<u>919</u>		<u>709,581</u>
非流動負債				
遞延稅務負債	1,274	(1,274)	3	—
遞延收入	179,634	(179,634)	3	—
非流動負債總額	<u>180,908</u>	<u>(180,908)</u>		<u>—</u>
資產淨值	<u><u>527,754</u></u>	<u><u>181,827</u></u>		<u><u>709,581</u></u>
權益				
本公司股權持有人應佔權益				
已發行股本	179,203	—		179,203
儲備	315,761	212,433	3	528,194
少數股東權益	32,790	(30,606)	3	2,184
權益總額	<u><u>527,754</u></u>	<u><u>181,827</u></u>		<u><u>709,581</u></u>

(iii) 經重組集團未經審核備考現金流量表

以下經重組集團未經審核備考現金流量表乃根據本通函附錄一所節錄本公司年報的本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核現金流量表，假設資產交易已於截至二零零五年十二月三十一日止年度開始時進行而作出調整以反映資產交易完成的影響。

經重組集團的未經審核備考現金流量表，提供資產交易完成後經重組集團的未經審核備考財務資料。由於僅供參考，因此經重組集團的未經審核備考現金流量表未必可真實反映經重組集團在有關期間或日後財務期間的現金流量。

	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 本集團 經審核 現金流量表 千港元		就資產交易 作出備考調整 千港元	附註	經重組集團 未經審核 備考現金流量表 千港元
來自經營活動的現金流量					
除所得稅前(虧損)/溢利 調整：	(22,130)	216,682	5		194,552
利息收入	(4,397)	2,578	5		(1,819)
融資成本	2,699	—			2,699
上市投資股息收入	(238)	—			(238)
出售物業、機器及設備收益 淨額	(1,429)	—			(1,429)
出售可出售投資收益	(13,145)	—			(13,145)
待售投資減值	3,477	—			3,477
投資物業中肯值增減	(3,378)	2,371	5		(1,007)
折舊	18,282	(176)	5		18,106
預付租金攤銷	3,585	—			3,585
商譽減值	4,816	—			4,816
出售聯營公司收益	(3,769)	—			(3,769)
存貨撥備	3,775	—			3,775
出售附屬公司所得溢利	—	(233,439)	2		(233,439)

	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 本集團 經審核 現金流量表 千港元	就資產交易 作出備考調整 千港元		經重組集團 未經審核 備考現金流量表 附註 千港元
未計營運資金增減的經營虧損	(11,852)	(11,984)	5	(23,836)
發展中物業及待售物業增加	(196,447)	196,447	5	-
存貨增加	(14,402)	-		(14,402)
應收交易款項及票據增加	(7,808)	12,922	5	5,114
預付款項、存款及其他 應收款項增加	(13,622)	(15,354)	5	(28,976)
按中肯值入賬計算損益的 證券增加	(31,418)	-		(31,418)
購入時原到期日超過三個月的 非抵押存款減少	3,769	-		3,769
應付交易款項增加	18,771	(12,746)	5	6,025
其他應付款項及應計費用增加	15,447	(6,237)	5	9,210
已收客戶按金增加	163,647	(163,647)	5	-
應付關連公司款項增加／ (減少)	(3,240)	5,337	5	2,097
營運所用現金	(77,155)	4,738		(72,417)
已收利息	4,397	(2,578)	5	1,819
已付利息	(2,699)	-		(2,699)
退還香港利得稅	26	-		26
已付海外稅款	(25,702)	23,729	5	(1,973)
經營活動現金流出淨額	(101,133)	25,889		(75,244)

	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 本集團經審核 現金流量表 千港元	就資產交易 作出備考調整 千港元	附註	經重組集團 未經審核 備考現金流量表 千港元
投資活動現金流量				
已收上市投資股息	238	—		238
購買物業、機器及設備	(43,664)	5,450	5	(38,214)
購買投資物業	(25,207)	25,207	5	—
出售物業、機器及設備 所得款項	39,018	—		39,018
出售投資物業所得款項	47,200	—		47,200
出售可出售投資所得款項	30,460	—		30,460
收購附屬公司	1,510	(1,510)	5	—
資產交易支付現金淨額	—	(111,052)	5	(111,052)
出售聯營公司	120	—		120
已抵押存款增加	(13,808)	9,688	5	(4,120)
	<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>
投資活動現金流入／ (流出) 淨額	<u>35,867</u>	<u>(72,217)</u>		<u>(36,350)</u>
融資活動現金流量				
新增銀行貸款	74,234	(74,234)	5	—
已收政府津貼	177,906	(177,906)	5	—
	<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>
融資活動現金流入／ (流出) 淨額	<u>252,140</u>	<u>(252,140)</u>		<u> </u>
現金及等同現金項目				
增加／(減少)	186,874	(298,468)		(111,594)
匯率變更影響淨額	978	(991)	5	(13)
年初現金及等同現金項目	183,057	—		183,057
	<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>
年終現金及等同現金項目	<u>370,909</u>	<u>(299,459)</u>		<u>71,450</u>
現金及等同現金項目結餘分析				
現金及銀行存款	339,439	(299,459)	5	39,980
購入時原到期日不足三個月的 非抵押定期存款減少	31,470	—	5	31,470
	<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>
	<u>370,909</u>	<u>(299,459)</u>		<u>71,450</u>

附註：

1. 調整反映資產交易的影響，包括扣除京冠集團截至二零零五年十二月三十一日止年度溢利淨額約1,500,000港元。
2. 調整反映資產交易對經重組集團的影響詳情如下：

百萬港元

計劃按每股5.6港元（即二零零五年一月一日收市價）價格及現金34,000港元出售72,720,000股冠城股份的代價	407
減：京冠集團二零零五年一月一日資產淨值	(103)
二零零五年一月一日未攤銷溢價	(69)
資產交易相關成本	(2)
	<hr/>
	233
	<hr/> <hr/>

3. 調整反映由於資產交易已扣除京冠集團二零零六年六月三十日資產及負債賬面值。
4. 調整反映計劃按每股5.56港元（即二零零六年六月三十日收市價）價格收購72,720,000股冠城股份的代價404,000,000港元。
5. 調整反映計算資產交易後經重組集團截至二零零五年十二月三十一日止年年度現金流量。

以下為獨立物業估值師漢華評值有限公司就京冠集團所持物業於二零零六年五月三十一日之估值而編撰以供載入本通函的函件及估值證書全文。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

吾等按照中國海灑集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（合稱「貴集團」）所擁有位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便提供該等物業權益於二零零六年五月三十一日（「估值日」）的市值意見。

本函件為吾等的估值報告一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等所作假設、物業業權及限制條件。

估值基準

吾等對該物業權益的估值乃吾等對市值的意見。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，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易的估計金額」。

估值方法

除另有說明外，所有物業權益以比較法估值，而有關比較乃按同類物業的已變現價格或市價作出。面積、特點及位置相若的同類物業乃按所有物業相關優劣分析及仔細衡量，以按資本值作公平對比。

土地發展項目估值應用相似方法，就估值分析同類土地及作出調整後應用於估值。然而，吾等以餘值估值法與直接比較法的結果互相參考。原則上，餘值法估計未來發展項目的現有資本值，並扣除所有工程成本及其他令物業達致相關價值之狀況的必要開支和發展商的風險撥備。

估值該等發展中物業時，吾等已計及已就所估物業作出的開發成本。物業落成時的資本值為吾等於估值日對落成的發展項目公開市值的估計。

估值持作日後發展的物業權益估值時，吾等已考慮該等物業的發展或重新發展潛力。

假設

吾等進行估值時，假設按物業的持續用途及現況於公開市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何同類安排而增加物業權益的價值。

就以長期土地使用權持有的物業權益而言，吾等假設該等物業權益的業主可於相關土地使用權剩餘有效期間自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃該等物業權益。進行估值時，吾等假設物業權益可於公開市場自由出售、轉讓及租賃予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。除另有說明外，吾等假設有關於物業已交吉。

吾等假設相關政府部門已授出興建樓宇及建築物的全部同意、批准及執照。而且，吾等假設建於相關工地的所有樓宇及建築物均由業主持有或獲批准由業主佔用。

每處物業的其他特別假設（如有）載於相關物業估值證書註腳。

業權調查

吾等獲提供 貴集團所持物業權益業權文件的副本。然而，基於中國的現行登記制度，並未就物業的法定業權或任何附帶責任作出調查。

本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載之物業權益法定業權任何相關法律事宜概不負責。

限制條件

吾等並無進行實地測量，以核實相關物業的土地或樓宇面積是否準確，惟已假設 貴集團向吾等提供的法律文件所示面積均屬正確。基於吾等對同類物業估值之經驗，吾等認為所作之假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

吾等曾視察隨附估值證書所列物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行任何服務測試。

經查察所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，亦接納吾等所獲有關圖則批文、法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤與建築面積以及識別 貴公司持有效權益之物業的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料是否真實準確。 貴公司亦已向吾等表示，有關資料並無遺漏達致知情觀點的重大因素，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業所欠負債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於權益並無任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

價值意見

估值證書載列有關物業權益的市值。

備註

吾等根據普遍採納的估值程序進行估值。吾等對物業權益估值時，遵照香港測量師學會頒佈並於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）之規定。

物業價值以中國人民幣（人民幣）列賬。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

本估值報告根據吾等一般服務條件刊發。

此致

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期27樓
2701-2705及2715-2716室
中國海澱集團有限公司
列位董事 台照

代表
漢華評值有限公司
董事總經理
葉國光
土地經濟學士
法學博士
特許估值測量師
註冊專業測量師
謹啟

二零零六年八月三十日

附註：葉國光先生為特許測量師及註冊專業測量師，自從一九九二年起，於中國的物業權益估值有豐富經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零六年 五月三十一日 的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零六年 五月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣)
第一類 – 貴集團所持發展中物業權益				
1.	中國 北京 朝陽區 太陽宮鄉 下家門村 太陽宮新區 E區 Eastern Land Group 第1、2、3、4、5、6、7及9座	466,000,000	100	466,000,000
第二類 – 貴集團持作未來發展的物業權益				
2.	中國 北京 崇文區 廣渠門外南街 A區及B區 重新發展項目	481,000,000	80	384,800,000
第三類 – 貴集團持作自用或投資的物業權益				
3.	中國 北京 海澱區 冠城園 8座7樓部分	6,400,000	100	6,400,000
4.	中國 北京 海澱區 冠城園 8座4樓、5樓及7樓部分	31,500,000	100	31,500,000
	合計：	<u>984,900,000</u>		<u>888,700,000</u>

編號	物業	描述及租期	於二零零六年 五月三十一日 現有狀況下 的市值 (人民幣)	於二零零六年 五月三十一日 將須支付的 估計建築成本 (人民幣)	假設落成後 於二零零六年 五月三十一日 的市值 (人民幣)
			停車場數量		
		停車場			
		第1座	B1	121	
		第2座	B2	54	
		第3、4、5座	B1	79	
		第3、4、5座	B2	69	
		第6座	B1	69	
		第7座	B1	47	
		合計：		439	

於估值日，主體結構建築工程已完成，而安裝及裝修工作仍則在進行中。

第9座的總建築面積建議約為23,184平方米(249,552.58平方呎)，其中包括4,838平方米的地庫。於估值日，2樓以下的建築工程已完成。

該物業按土地使用權證書持有，住宅部分的有效期限截至二零七三年二月二十七日止，而配套部分及地庫停車場部分的有效期限分別截至二零四三年二月二十七日及二零五三年二月二十七日止。

附註：

- (i) 根據北京國有土地管理局於二零零三年七月二十八日頒發的土地使用權證書(京朝國用2003出字第0236號)，該項物業由北京京冠房地產開發有限公司(本公司全資附屬公司「京冠」)持有，住宅部分有效期截至二零七三年二月二十七日，而配套部分及地庫停車場部分有效期則分別截至二零四三年二月二十七日及二零五三年二月二十七日止。土地使用權由二零零四年一月十五日至二零零九年一月十五日抵押予興業銀行北京支行。
- (ii) 根據1份建築用地規劃許可證及6份建築工程規劃許可證，京冠獲准建築該項物業。
- (iii) 於估值日，反映地盤工程實際狀況的建築成本約為人民幣205,000,000元。估值時已計及有關成本。
- (iv) 吾等估值時，已假設該項物業權益可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方而毋須向相關政府部門支付任何額外費用。

第二類－貴集團持作未來發展的物業權益

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於二零零六年 五月三十一日 的市值 (人民幣)
2.	中國 北京 崇文區 外南街 廣渠門 A區及B區 重新開發項目	該項物業包括一幅面積約為50,496平方米的工地，計劃用作開發辦公室／酒店／住宅／商用綜合大樓發展項目。 貴集團建議，該項物業的總建築面積約為328,454平方米(3,535,479平方呎)，其中包括總建築面積為88,180平方米的地庫。詳細分析如下：	於估值日，該項物業正進行地盤清理工作，建築工程尚未開始。	481,000,000 (貴集團 應佔80%權益： 人民幣 384,800,000元)

樓宇	層數	總建築面積 平方米
辦公室	22	29,390
公寓	14	34,840
酒店	23	38,832
商用	5	5,420
公寓	23	50,060
商用	3	8,193
商用	4至5	12,660
地庫停車場	3	52,032
會所	3	2,049
住宅	27	77,076
住宅	12	15,114
幼兒園	3	2,788
合計：		<u>328,454</u>

該項物業按土地使用權持有，住宅部分有效期截至二零七三年二月二十七日，而配套部分及地庫停車場部分有效期分別為截至二零四三年二月二十七日及截至二零五三年二月二十七日。

附註：

- (i) 根據北京國有土地管理局與北京鑫陽房地產開發有限公司（「鑫陽」，為本公司佔80%股權的附屬公司）於二零零五年三月二十四日簽署的兩份土地使用權出讓合同，同意將該項物業的土地使用權授予鑫陽，住宅或公寓部分有效期為70年，商用及地庫停車場部分有效期分別為40年及50年。
- (ii) 根據北京市規劃局於二零零六年五月十二日頒發的建築用地規劃許可證，鑫陽獲准使用有關土地進行建築工程。
- (iii) 根據北京市規劃委員會於二零零五年十月二十六日蓋發的函件，建議樓宇規劃已獲批准。
- (iv) 吾等估值時，已假設該項物業權益可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方而毋須向相關政府部門支付任何額外費用。

第三類－貴集團持作自用或投資的物業權益

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於二零零六年 五月三十一日 的市值 (人民幣)
3.	中國 北京 海澱區 冠城園 8區7樓部分	該項物業包括於一九九八年落成的兩層地庫上蓋樓高16層辦公室大樓的7樓若干空間。 該項物業的總建築面積約為503.81平方米(5,423平方呎)。	貴集團佔用該項物業作辦公室。	6,400,000 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 6,400,000元)
		該項物業由 貴公司根據買賣協議持有。		

附註：

- (i) 根據北京國有土地管理局於二零零一年十一月二十二日頒發的房地產所有權證(京房權証市海其字第10024號)，該項物業由北京民亨科技發展有限公司(為買賣協議的賣方)持有並用作辦公室，有效期自一九九九年二月十日起為期50年。
- (ii) 根據買賣協議，京冠從北京民亨科技發展有限公司購得該7樓全層(相關物業為其中一部分)。
- (iii) 吾等估值時，已假設該項物業權益可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方而毋須向相關政府部門支付任何額外費用。

第三類－貴集團持作自用或投資的物業權益

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於二零零六年 五月三十一日 的市值 (人民幣)										
4.	中國 北京 海澱區 冠城園 8座4樓、5樓及 7樓部分	<p>該項物業包括於一九九八年落成的兩層地庫上蓋樓高16層的辦公室大樓之4樓、5樓全層及7樓部分的若干空間。</p> <p>該項物業的總建築面積約為2,459.28平方米(26,471.69平方呎)。物業的總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4樓</td> <td>947.85</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>1,007.62</td> </tr> <tr> <td>7樓</td> <td>503.81</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>2,459.28</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該項物業由 貴公司根據3份買賣協議持有。</p>	樓層	建築面積 平方米	4樓	947.85	5樓	1,007.62	7樓	503.81	合計：	<u>2,459.28</u>	<p>該物業現時根據五份租約出租予五位租戶。二零零六年五月應收租金總額約為人民幣250,500元。</p>	<p>31,500,000</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 31,500,000元)</p>
樓層	建築面積 平方米													
4樓	947.85													
5樓	1,007.62													
7樓	503.81													
合計：	<u>2,459.28</u>													

附註：

- (i) 根據北京國有土地管理局於二零零一年十一月二十二日頒發的房地產所有權證(京房權証市海其字第10024號)，該項物業由北京民亨科技發展有限公司(為買賣協議的賣方)持有並用作辦公室，有效期自一九九九年二月十日起為期50年。
- (ii) 根據3份買賣協議，京冠從北京民亨科技發展有限公司購得該物業。
- (iii) 吾等估值時，已假設該項物業權益可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方而毋須向相關政府部門支付任何額外費用。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各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，本通函並無遺漏任何事實，足以令本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等被認為或視作擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所指登記冊內的權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	
		好倉	持股百分比
韓國龍先生	公司（附註）	625,393,515	34.9%

附註：該等股份由信景國際有限公司擁有，該公司由韓國龍先生及韓國龍先生之妻子林淑英女士分別擁有50%及20%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，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該等條文規定，彼等被認為或視作擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所指登記冊內的任何權益或淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

本公司

於最後可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊所記錄，以下實體或人士於股份或相關股份中，擁有或被認為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	所持股份數目	
	好倉	百分比
信景國際有限公司	625,393,515	34.9%
韓國龍先生 (附註)	625,393,515	34.9%
林淑英女士 (附註)	625,393,515	34.9%

附註：由於信景國際有限公司由韓國龍先生擁有50%權益，故根據證券及期貨條例第XV部，韓國龍先生被視為於信景國際有限公司所持625,393,515股股份中擁有權益。韓國龍先生之配偶林淑英女士亦根據證券及期貨條例第XV部被視為於信景國際有限公司所持625,393,515股股份中擁有權益。

本集團其他成員公司

於最後可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，以下人士直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於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%或以上之權益：

附屬公司名稱	股東姓名	持股百分比
北京鑫陽房地產開發有限公司	李世強先生	12%

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉，有任何實體或人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

3. 競爭業務

概無董事及彼等各自之聯繫人士於對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

4. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，本集團訂立以下屬重大或可屬重大之合約（並非在日常業務中訂立）：

- (a) 本公司全資附屬公司 Wisdom Power Property Limited 與 Asset Castle Limited 於二零零四年十一月五日訂立有關 Wisdom Power Property Limited 按代價 92,888,600 港元出售位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 29 樓物業之買賣協議；
- (b) 本公司及京冠（作為買方）與北京海澱和商業設施（作為賣方）於二零零四年十一月二十九日訂立買賣協議（經二零零四年十二月一日、二零零五年二月二十八日、二零零五年六月二十五日及二零零六年六月二十六日訂立的補充協議修訂）。根據協議，買方同意以總代價為 133,560,000 元人民幣（約等於 126,000,000 港元）收購北京海澱合共 21% 股權；
- (c) 本公司與冠城集團於二零零六年四月二十七日就在中國成立中外合資企業福州大通訂立合資協議，本公司及冠城分別擁有合資企業 49% 及 51% 的股權；
- (d) 本公司全資附屬公司依波精品於二零零五年十二月二十九日為冠城集團所獲的 17,000,000 元人民幣（約等於 16,300,000 港元）貸款提供貸款擔保的合約；
- (e) 京冠於二零零六年一月二十五日為福州大通所獲的 18,000,000 元人民幣（約等於 17,300,000 港元）貸款提供貸款擔保的合約；
- (f) 本公司與冠城及清江於二零零六年四月六日就本公司投資現金 25,000,000 元人民幣（約等於 24,000,000 港元）以獲得江蘇大通註冊資本 25% 權益訂立合資協議及經修訂公司章程細則；

- (g) 本公司與配售代理於二零零六年六月八日訂立配售協議，據此，配售代理同意盡力按每股配售股份0.2港元的配售價配售247,200,000股新股；
- (h) 資產交易協議；及
- (i) 經修訂資產交易協議。

5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，且本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨的重大訴訟或申索。

6. 董事服務合約

執行董事王少蘭先生與本公司訂有服務合約，任期由二零零四年七月五日起為期三年。倘本公司於合約期限屆滿前終止該服務合約，本公司須向王先生作出相當於十二個月薪金之補償，即1,348,200港元。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何服務合約，惟不包括期限已屆滿的合約或僱主可在一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止之合約。

7. 專家及同意書

- (a) 以下為曾於本通函提供意見的專家的專業資格：

名稱	專業資格
正風會計師事務所有限公司	執業會計師
鄭錦波會計師事務所	執業會計師
漢華評值有限公司	專業物業估值師

- (b) 截至最後實際可行日期，正風會計師事務所有限公司、鄭錦波會計師事務所與漢華評值有限公司並無直接或間接擁有本集團任何成員公司股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可否依法執行）。
- (c) 正風會計師事務所有限公司、鄭錦波會計師事務所及漢華評值有限公司已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件及報告並引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 正風會計師事務所有限公司、鄭錦波會計師事務所及漢華評值有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（本公司最近期刊發經審核財務報表結算日）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，擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

- (a) 本公司的秘書為林志華先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司合資格會計師為方志華先生，彼為澳洲註冊會計師。
- (c) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, Grand Cayman, the Cayman Islands，本公司香港主要營業地點則位於香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室。
- (d) 本公司的股份過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件自本通函日期起至二零零六年九月十五日止期間任何週日（星期六、星期日及公眾假期除外）一般辦公時間內，於本公司總辦事處可供查閱，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 本公司截至二零零五年十二月三十一日止三年度年報；
- (d) 本公司截至二零零六年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 正風會計師事務所有限公司編撰的本集團會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 鄭錦波會計師事務所編撰的冠城集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 正風會計師事務所有限公司編撰的有關本集團未經審核備考財務資料的函件，全文載於本通函附錄三；
- (h) 漢華評估有限公司編撰的京冠集團物業評估報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 本附錄「董事服務合約」一節所述服務合約；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；及
- (k) 本公司自其最近期刊發經審核賬目日期（即二零零五年十二月三十一日）以來根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之全部通函。



CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

茲通告中國海澱集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年九月十五日星期五下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道 281 號香港怡東酒店三樓怡禮閣一廳舉行股東特別大會,藉以考慮並以本公司普通決議案方式酌情通過(不論有否修訂)以下將予提呈之決議案:

「動議:

- (a) 批准、追認及確認Starlex Limited(「Starlex」)與冠城大通股份有限公司(「冠城」)於二零零六年八月三日就Starlex向冠城根據經修訂資產交易協議按代價人民幣360,000,000元轉讓北京京冠房地產開發有限公司(「京冠」)全部已發行股本訂立有條件協議(「經修訂資產交易協議」)。有關經修訂資產交易協議副本已呈交是次大會標注為「A」,並由主席簽署,以供識別;及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司簽訂及/或作出一切彼認為與經修訂資產交易協議與所涉交易相關、執行及完成經修訂資產交易協議與所涉交易而必須、恰當或適宜的相關文件及/或行為。」

承董事會命
公司秘書
林志華

香港,二零零六年八月三十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
Grand Cayman
The Cayman Islands

主要營業地址：

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
27樓
2701-2705及2715-2716室

附註：

1. 凡有權出席是次大會及於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名受委代表出席及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之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，最遲須於大會或其他任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司股份過戶登記處秘書商業服務有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決或於按股數投票表決時投票，於此情況下，代表委任表格視為被撤回。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會就該股份投票（不論親身或委派受委代表），猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名有關持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之有關聯名持有人方有權就該股份投票。就此而言，任何股份之已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人將被視為有關股份之聯名持有人。