
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有大中華實業控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



大中華實業控股有限公司*
GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

主要及關連交易

本公司之財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

獨立財務顧問



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海融資有限公司

本公司之獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。第一上海融資有限公司之函件載有其向本公司之獨立董事委員會及股東提供之建議，載於本通函第18至第32頁。

本公司謹定於二零零七年九月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第108至第109頁。無論閣下能否親身出席大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按所印列之指示填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而無論如何最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回隨附之代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會及於會上投票。

二零零七年九月十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	17
第一上海函件.....	18
附錄一 — 基創集團之會計師報告.....	33
附錄二 — 本集團財務資料.....	57
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	91
附錄四 — 物業估值.....	96
附錄五 — 一般資料.....	102
股東特別大會通告.....	108

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：—

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款之事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司)，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份現於聯交所上市及買賣
「完成」	指	須於買賣協議附帶之所有條件達成及／或獲豁免當日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)後起計之十四日內完成
「代價股份」	指	於完成後將予發行、配發及入賬列作繳足股款之新股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項所擴大後之本集團
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例所定義第6類受規管活動(就企業融資提供建議)之持牌法團，就收購事項作為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生所組成之本公司獨立董事委員會
「合營公司」	指	太倉中化國際興業石化開發建設有限公司，一家於中國註冊成立之中外合營公司
「基創」	指	Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之公司，並由買方、王羽暉先生及林杰先生分別擁有其中51%、40%及9%權益

釋 義

「基創集團」	指	基創及其附屬公司
「該地塊」	指	位於中國江蘇省太倉市太倉港港口開發區浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北之一幅地塊
「最後可行日期」	指	二零零七年九月七日，即本通函付印前為確定本通函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
「中國」	指	中華人民共和國
「中方」	指	江蘇省太倉港港口開發建設投資公司，一家中國國有企業
「買方」	指	Profit Capital Limited (盈都有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零七年七月二十七日就收購事項所訂立之買賣協議
「銷售貸款」	指	人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)，即為(i)基創結欠王羽暉先生之免息無抵押貸款為數人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)與(ii)基創結欠林杰先生之免息無抵押貸款為數人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)兩者之總和
「銷售股份」	指	基創49股每股面值1.00美元之股份，佔基創已發行股本49%
「賣方」	指	王羽暉先生及林杰先生
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准買賣協議之股東特別大會

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港元
「人民幣」	指	人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有註明者外，所有人民幣金額均按人民幣0.9673元兌1港元之匯率換算為港元。



大中華實業控股有限公司*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

執行董事：

馬曉玲小姐(主席)

陳思翰先生

獨立非執行董事：

程萬琦先生

林瑞民先生

舒華東先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環

擺花街1號

一號廣場

1301室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

於二零零七年七月三十一日，本公司宣布，買方與賣方於二零零七年七月二十七日訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方收購銷售股份(佔基創已發行股本49%)及銷售貸款，所涉及之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，其中人民幣53,300,000元(約55,102,000港元)將以現金支付，餘額人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)將以發行及配發代價股份予賣方之方式支付。根據買賣協議，銷售股份之代價為人民幣4,500,000元(約4,652,000港元)，而銷售貸款之代價為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)。

董事會函件

根據上市規則，由於收購事項之適用百分比比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14.08條，收購事項構成本公司一項主要交易。由於賣方均為本公司之關連人士，故根據上市規則，收購事項亦構成本公司一項關連交易，並必須遵照上市規則第14A.48條之規定，於股東特別大會上經股東以投票表決方式批准後方可作實。由於概無股東於收購事項中涉及利益或參與收購事項，因此股東一概毋須於股東特別大會上放棄就有關批准收購事項之決議案投票。

獨立董事委員會已獲董事會委任，以就收購事項向股東提供推薦意見。第一上海已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供建議。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之其他資料、獨立董事委員會提供之推薦意見、第一上海向獨立董事委員會及股東提供之建議，以及為考慮並酌情通過有關批准買賣協議之決議案而召開股東特別大會之通告。

日期為二零零七年七月二十七日之買賣協議

訂約方

買方： Profit Capital Limited (盈都有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有

賣方： 王羽暉先生及林杰先生，彼等均為基創之董事及持有基創合共49%權益之股東

由於賣方均為基創之董事兼股東，故彼等均為本公司之關連人士。

所收購資產

銷售股份： 基創49股每股面值1.00美元之股份，其中40股由王羽暉先生擁有，餘下9股則由林杰先生擁有，共佔基創已發行股本49%

銷售貸款： 人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)，即為(i)基創結欠王羽暉先生之免息無抵押貸款為數人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)與(ii)基創結欠林杰先生之免息無抵押貸款為數人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)兩者之總和

代價

收購銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，乃由本公司與賣方按公平原則磋商後達致，另較(i)基創集團之49%股權應佔基創集團於二零零七年六月三十日經調整該地塊之重估盈餘後之未經審核資產淨值為數人民幣5,258,000元(約5,436,000港元)(即(i)基創股本持有人應佔二零零七年六月三十日之負債淨額約人民幣21,419,000元與(ii)基創應佔該地塊之重估盈餘約人民幣32,151,000元兩者之總和之49%)與(ii)銷售貸款金額為數人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)兩者之總和折讓約1.20%。

根據買賣協議，銷售股份之代價為人民幣4,500,000元(約4,652,000港元)，而銷售貸款之代價為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)。銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，將以如下方式支付：

- (a) 其中人民幣9,000,000元(約9,304,000港元)須於買賣協議簽訂時以現金支付予賣方(為數人民幣7,346,939元(約7,595,000港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣1,653,061元(約1,709,000港元)支付予林杰先生)；
- (b) 其中人民幣44,300,000元(約45,798,000港元)須於完成時以現金支付予賣方(為數人民幣36,163,265元(約37,386,000港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣8,136,735元(約8,412,000港元)支付予林杰先生)；及
- (c) 餘額人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)(為數人民幣8,163,265元(按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，折合8,439,228港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣1,836,735元(按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，折合1,898,827港元)支付予林杰先生)須於完成時以分別發行及配發11,312,637股代價股份及2,545,344股代價股份予王羽暉先生及林杰先生之方式支付。

人民幣53,300,000元(約55,102,000港元)之資金將以本公司之內部資源撥付。於最後可行日期，本公司已向賣方支付人民幣9,000,000元。為數人民幣9,000,000元之資金乃以本公司之內部資源撥付。

代價股份

按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，為數人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)將按0.746港元之發行價發行及配發13,857,981股代價股份之方式支付。該發行價乃股份於截至二零零七年七月二十六日(即緊接買賣協議簽訂日期前之交易日)止最後五個交易日之平均收市價每股0.746港元。

董事會函件

每股代價股份0.746港元之發行價較：－

- (a) 股份於二零零七年七月二十七日(即股份於暫停股份買賣以待發表本公司日期為二零零七年七月三十一日之公布前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.75港元折讓約0.53%；
- (b) 股份按截至二零零七年七月二十七日(包括該日)止五個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.75港元折讓約0.53%；
- (c) 股份按截至二零零七年七月二十七日(包括該日)止十個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.732港元溢價約1.91%；
- (d) 股份於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約1.105港元折讓約32.49%；及
- (e) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.70港元溢價約6.57%。

按照最後可行日期之285,989,133股已發行股份計算，合共13,857,981股之代價股份佔本公司現有已發行股本約4.85%，另佔本公司經發行代價股份所擴大後之已發行股本約4.62%。

代價股份將根據一項將於股東特別大會上獲批准之特別授權而獲發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。收購事項將不會導致本公司之控股權出現變動。

條件

完成須待(其中包括)下列條件達成後方告作實：

- (a) 賣方於買賣協議所作出之一切聲明、保證及承諾於買賣協議簽訂日期均屬真實及準確，並於完成後仍屬真實及準確；
- (b) 買方已取得所有與收購事項及據此所涉及之交易有關之必要同意書及批文，包括有關政府部門、聯交所及規管當局及／或其他第三方所發出之同意書或批文；
- (c) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；及

董事會函件

(d) 根據上市規則，買賣協議及據此所涉及之交易已於股東特別大會上經股東批准。

買方可按其唯一絕對酌情權豁免上述之條件((b)、(c)及(d)項條件除外)。倘買賣協議所附帶之任何條件未能於買賣協議簽訂日期起計六個月之當日(即二零零八年一月二十六日)或買方所釐定之其他日期或之前達成或獲買方豁免，則買賣協議將告終止，惟先前已違反買賣協議者則作別論，而賣方須於買方向賣方發出書面通知當日起計兩個營業日內退還買方所支付之部份代價連同利息(按照香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率計算)。

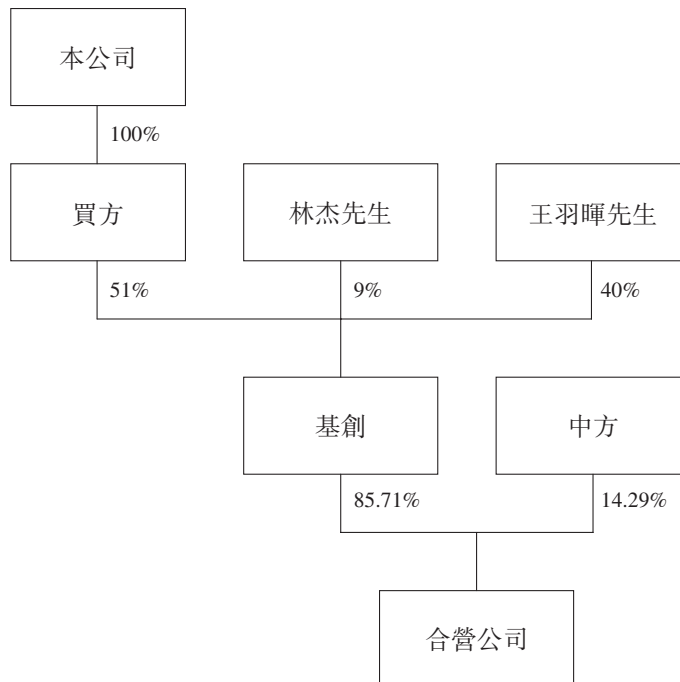
完成

完成須為買賣協議附帶之所有條件達成及／或獲豁免當日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)後起計之十四日內。

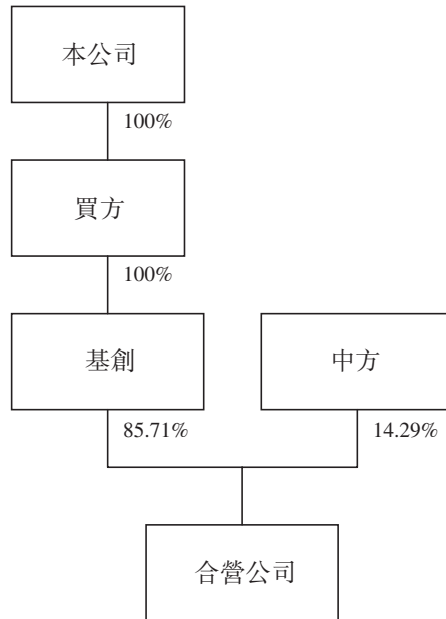
股權結構

下圖列示本集團及基創集團現行之公司及股權結構：

於收購事項前



於收購事項後



有關基創及合營公司之資料

基創為一家於二零零五年七月八日在英屬維京群島註冊成立之公司。於最後可行日期，基創之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份，其中100股基創股份已獲發行及配發並已繳足股款或入賬列作繳足股款。於最後可行日期，基創由買方、林杰先生及王羽暉先生分別合法實益擁有其中51%、9%及40%權益。買方、林杰先生及王羽暉先生已分別墊支人民幣61,200,000元、人民幣10,800,000元及人民幣48,000,000元予基創，作為免息無抵押貸款。完成後，基創將成為本公司之全資附屬公司。

基創之唯一資產為其於合營公司所佔約85.71%之股權，而合營公司餘下之14.29%股權則由中方擁有。由於中方為合營公司之主要股東，而合營公司為本公司之附屬公司，故中方及其最終實益擁有人均為本公司之關連人士。

合營公司為一家於二零零四年八月十二日在中國註冊成立之中外合資經營企業。合營公司之經營期自二零零四年八月十二日開始為期五十年。合營公司之註冊資本及投資總額分別為人民幣140,000,000元(約144,733,000港元)(已全數繳足)及人民幣240,000,000元(約248,113,000港元)。預期註冊資本與投資總額之間的差額為人民幣100,000,000元(約103,381,000港元)，將以銀行融資撥付。根據日期為二零零七年三月十二日之合營公司營業執照，合營公司之經營範圍包括港口基礎設施建設、石化產業項目開發，以及運輸業務相關物流

倉儲設施之建設及經營(不含危險物品)(以上涉及許可經營的憑許可證經營)。董事有意讓合營公司從事工業用物業發展，並以倉庫基建設施為重點。

合營公司現時持有該地塊。該地塊位於中國江蘇省太倉市太倉港港口開發區浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北，呈長方形，地盤面積約為94,793.5平方米，其土地使用權自二零零一年一月一日起至二零五零年十二月三十一日止為期五十年，可作工業及倉庫綜合用途。該地塊之土地及物業權益由獨立估值師中和邦盟評估有限公司於二零零七年八月三十一日按市場法估值為人民幣65,000,000元(約67,197,000港元)。該地塊之估值報告載於本通函附錄四。

該地塊計劃發展為工業／倉庫用地，總建築面積為60,000平方米，連六個各佔約8,277平方米之倉庫。該地塊之收購成本約為人民幣28,438,000元(約29,399,000港元)，而有關物業之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,917,000元(約71,247,000港元)，將以合營公司之註冊資本撥付。預期有關物業之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關物業所得之收益包括租金收入及物流服務等其他收入。

自二零零五年七月八日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間之財務回顧

基創集團之會計師報告載於本通函附錄一。基創集團之所有財務報表均按照所有適用之香港財務報告準則而編製。

按照基創集團於自二零零五年七月八日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間之經審核財務報表計算，基創集團錄得銀行利息收入人民幣294,000元(約303,000港元)。基創集團於該期間錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣3,224,000元(約3,333,000港元)，主要由於收購一家附屬公司(其已錄得有關一項港口基建設施準項目之行政開支)時產生之商譽所涉及之減值虧損約人民幣1,218,000元(約1,259,000港元)及合營公司開始經營業務產生之行政開支約人民幣2,632,000元(約2,721,000港元)所致。由於基創集團於期內之所有業務均在中國進行，故此並無呈列地區分類資料，而由於基創集團於期內僅從事工業用物業發展之業務，故此並無呈列業務分類資料。

於二零零五年十二月三十一日，基創集團之淨虧絀約為人民幣3,224,000元(約3,333,000港元)。在無計及於二零零五年十二月三十一日之股東貸款人民幣90,000,000元(約93,042,000港元)之情況下，基創集團於二零零五年十二月三十一日之淨資產約值人民幣86,776,000元(約89,709,000港元)。

董事會函件

基創集團於二零零五年十二月三十一日之總負債主要包括股東借出之貸款人民幣90,000,000元(約93,042,000港元)，當中人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)為結欠王羽暉先生之款項、人民幣42,000,000元(約43,420,000港元)為結欠林杰先生之款項，以及人民幣30,000,000元(約31,014,000港元)為結欠少數股東(即中方)之款項。所有款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零零五年十二月三十一日，基創集團之資產負債比率約為0.88，乃按總負債約人民幣120,323,000元除總資產約人民幣136,564,000元計算。於二零零五年十二月三十一日並無計息銀行借貸。

基創集團於二零零五年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

由於基創集團大部份交易主要以人民幣為單位，而人民幣於年內之匯率相對穩定，故此，外匯波動風險有限。僱員薪酬乃按其工作性質及市場趨勢釐定，並根據內部評核標準每年調整，以嘉獎及激勵個別表現良好之員工。於二零零五年十二月三十一日，基創集團約有20名僱員。基創集團根據現行勞工法例向僱員提供員工福利及花紅。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務回顧

按照基創集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表計算，基創集團錄得銀行利息收入人民幣364,000元(約376,000港元)。基創集團於該期間錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣14,250,000元(約14,731,000港元)，主要由於就港口基建設施準項目支付予各發展商之預付款項約人民幣8,323,000元(約8,604,000港元)及合營公司經營業務產生之行政開支約人民幣8,641,000元(約8,933,000港元)所致。由於基創集團於期內之所有業務均在中國進行，故此並無呈列地區分類資料，而由於基創集團於期內僅從事工業用物業發展之業務，故此並無呈列業務分類資料。

於二零零六年十二月三十一日，基創集團之淨虧絀約為人民幣17,472,000元(約18,063,000港元)。在無計及於二零零六年十二月三十一日之股東貸款人民幣120,000,000元(約124,057,000港元)之情況下，基創集團於二零零六年十二月三十一日之淨資產約值人民幣102,528,000元(約105,994,000港元)。

基創集團於二零零六年十二月三十一日之總負債主要包括股東借出之貸款人民幣120,000,000元(約124,057,000港元)，當中人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)為結欠王羽暉先生之款項、人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)為結欠林杰先生之款項，以及人民幣61,200,000元(約63,269,000港元)為結欠買方之款項。所有款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

董事會函件

於二零零六年十二月三十一日，基創集團之資產負債比率約為1.00，乃按總負債約人民幣120,495,000元除總資產約人民幣120,137,000元計算。於二零零六年十二月三十一日並無計息銀行借貸。

基創集團於二零零六年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

由於基創集團大部份交易主要以人民幣為單位，而人民幣於年內之匯率相對穩定，故此，外匯波動風險有限。僱員薪酬乃按其工作性質及市場趨勢釐定，並根據內部評核標準每年調整，以嘉獎及激勵個別表現良好之員工。於二零零六年十二月三十一日，基創集團約有20名僱員。基創集團根據現行勞工法例向僱員提供員工福利及花紅。

截至二零零七年六月三十日止六個月之財務回顧

按照基創集團於截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核財務報表計算，基創集團錄得銀行利息收入人民幣194,000元(約201,000港元)。基創集團於該期間錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣3,947,000元(約4,080,000港元)，主要由於合營公司經營業務產生之行政開支所致。由於基創集團於期內之所有業務均在中國進行，故此並無呈列地區分類資料，而由於基創集團於期內僅從事工業用物業發展之業務，故此並無呈列業務分類資料。

於二零零七年六月三十日，基創集團之淨虧絀約為人民幣21,419,000元(約22,143,000港元)。在無計及於二零零七年六月三十日之股東貸款人民幣120,000,000元(約124,057,000港元)之情況下，基創集團於二零零七年六月三十日之淨資產約值人民幣98,581,000元(約101,914,000港元)。

基創集團於二零零七年六月三十日之總負債主要包括股東借出之貸款人民幣120,000,000元(約124,057,000港元)，當中人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)為結欠王羽暉先生之款項、人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)為結欠林杰先生之款項，以及人民幣61,200,000元(約63,269,000港元)為結欠買方之款項。所有款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零零七年六月三十日，基創集團之資產負債比率約為1.04，乃按總負債約人民幣121,102,000元除總資產約人民幣116,139,000元計算。於二零零七年六月三十日並無計息銀行借貸。

基創集團於二零零七年六月三十日並無任何重大或然負債。

由於基創集團大部份交易主要以人民幣為單位，而人民幣於年內之匯率相對穩定，故此，外匯波動風險有限。僱員薪酬乃按其工作性質及市場趨勢釐定，並根據內部評核標準每年調整，以嘉獎及激勵個別表現良好之員工。於二零零七年六月三十日，基創集團約有20名僱員。基創集團根據現行勞工法例向僱員提供員工福利及花紅。

進行收購事項之理由

本集團之主要業務為投資控股、有機肥料之生產及銷售，以及工業用物業發展，著眼於倉庫基礎設施。

誠如本公司之二零零六年度年報所提述，繼二零零七年三月完成出售位於香港擺花街1號一號廣場之投資物業後，董事會認為本集團現時坐擁優勢，由於本集團將有充裕之現金資源，故可於任何寶貴之投資機遇湧現時，掌握先機。董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資。

董事會注意到，(i)基創集團於二零零七年六月三十日之淨虧絀約為人民幣21,419,000元(約22,143,000港元)；(ii)基創自二零零五年七月八日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間已就港口基礎設施準項目錄得減值虧損人民幣1,218,000元(約1,259,000港元)；及(iii)基創於截至二零零六年十二月三十一日止年度亦已就港口基礎設施準項目錄得減值虧損人民幣8,323,000元(約8,604,000港元)。基創之管理層已重新評估港口基礎設施準項目之進度，並決定暫時擱置港口基礎設施準項目。董事預期基創將不會因港口基礎設施準項目而涉及進一步開支。

鑒於在無計及於二零零七年六月三十日之銷售貸款人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)之情況下，根據收購事項將予收購之49%股權應佔基創集團於二零零七年六月三十日之淨資產約值人民幣49,305,000元(約50,972,000港元)，該地塊之市值增值，加上中國進出口貿易之增長潛力及合營公司於二零零八年年中展開物流服務之營運後之未來盈利潛力，董事會認為收購事項與本集團之公司策略相符一致，並將可讓本公司可進一步擴大其業務範圍至工業用物業發展，著眼於倉庫基礎設施。董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款均按一般商業條款所訂立，並屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

本集團之財務及經營前景

誠如本公司之二零零六年度年報所提述，截至二零零六年十二月三十一日止年度，集團營業額為13,576,000港元(二零零五年：38,679,000港元)。本年度本公司股本持有人應佔溢利淨額為98,422,000港元(二零零五年：43,341,000港元)，而每股盈利則為34.41港仙(二零零五年：17.32港仙)。於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收入為3,298,000港元(二零零五年：5,796,000港元)，佔本集團總收入約24.3%。一號廣場物業之租金收入為10,278,000港元(二零零五年：9,557,000港元)，佔本集團總收入約75.7%，逾80%樓面面積已經出租。隨著物業市道暢旺，重估投資物業帶來溢利121,400,000港元，而物業投資業務仍為本集團最大利潤來源。

本年度為本集團之轉捩點。於二零零六年十二月，本集團與一名獨立第三方(「買方」)簽訂一項臨時買賣協議，以出售其投資物業。於二零零七年三月，買方行使購股權以購入本集團一家全資附屬公司，而該公司持有投資物業(「出售事項」)。出售價較投資物業於二零零六年六月之估值溢價逾30%。出售事項於二零零七年三月已告完成，而本集團亦得以釋放高負債比率之壓力。

繼出售事項完成後，董事會認為本集團現時坐擁優勢，由於本集團將有充裕之現金資源，故可於任何寶貴之投資機遇湧現時，掌握先機。董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資，亦會不斷努力實現目標，並樂觀其成。

預期在該地塊上之運輸相關物流設施之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運，而從有關設施所得之收益將包括租金收入及物流服務等其他收入。董事對中國物流業未來之暢旺發展表示樂觀，並預期合營公司將可於二零零八年年中展開物流服務之營運後為本公司帶來正面影響。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團之流動比率約為1.89，而二零零五年十二月三十一日則為0.70；資本負債比率為0.83，而二零零五年十二月三十一日則為0.68。資本負債比率乃以借貸總額246,946,000港元(二零零五年：135,970,000港元)及截至二零零六年十二月三十一日之淨資產298,988,000港元(二零零五年：200,324,000港元)計算。

本集團於二零零六年十二月三十一日並無重大資本承擔而須動用本集團大量現金資源或須就此舉債。

本集團預期並不會面對重大匯兌風險，蓋因手持現金、借貸、收入及開支均以港元及人民幣計價。

抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，本集團之所有投資物業及本集團一家全資附屬公司之已發行股份已全數予以抵押，而投資物業在經營租約項下之租金收入亦已轉讓予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

7,005,000港元(二零零五年：7,063,000港元)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

或然負債

本集團於二零零六年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團僱用約51名員工，並根據員工之資歷、經驗及現時行業情況釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強制性公積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

收購事項對本集團之財務影響

完成後，基創將成為本公司之全資附屬公司，而其賬目已併入本公司之賬目內。

本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合總資產約值615,510,000港元。按照經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表(載於本通函附錄三)計算，經擴大集團之未經審核備考經調整綜合總資產約值562,210,000港元。本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合總負債約為298,711,000港元。按照經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表(載於本通函附錄三)計算，經擴大集團之未經審核備考經調整綜合總負債約為239,911,000港元。預期經擴大集團之盈利於完成後將不會受到任何重大之不利財務影響。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第108至第109頁。股東特別大會將於二零零七年九月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行，屆時將提呈決議案以考慮並酌情批准收購事項及買賣協議。無論閣下能否親身出席大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按所印列之指示填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而無論如何最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回隨附之代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會及於會上投票。

要求以投票方式表決之程序

根據本公司細則第69條，於任何股東大會中如需投票決定的決議案，須以舉手形式表決，不過(於宣布舉手表決的結果前或於宣布結果時)下列人士可要求以投票方式表決：

- (i) 主席；
- (ii) 最少三名親身或由受委代表或代表代其出席大會且有權於會上投票之股東；
- (iii) 任何親身或由受委代表或代表代其出席的任何股東，而彼等代表合共不少於有權出席大會及於會上投票的所有股東總投票權之十分之一；或
- (iv) 任何親身或由受委代表或代表代其出席或持有賦予權利可出席會議並於會上投票之股份之任何股東，而該等股份之已繳總額合共不少於賦予該項權利之所有股份已繳總額之十分之一。

推薦意見

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件及第一上海函件，當中載有獨立董事委員會及第一上海就收購事項所提出之推薦意見及彼等於達致其推薦意見時所考慮之主要因素。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，而第一上海函件則載於本通函第18至第32頁。

董事會相信，收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關收購事項之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
馬曉玲

二零零七年九月十一日



大中華實業控股有限公司*
GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

敬啟者：

主要及關連交易

吾等茲提述本公司於二零零七年九月十一日刊發之通函，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮買賣協議之條款，並就吾等認為買賣協議之條款對股東是否公平合理而向閣下提供建議。第一上海已獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款向獨立董事委員會提供建議。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)第一上海函件；及(iii)本通函各附錄所載之其他資料。

經考慮買賣協議之條款及第一上海之意見(尤其本通函第18至第32頁之第一上海函件所載之因素、理由及推薦意見)後，吾等認為買賣協議之條款對股東而言誠屬公平合理，而買賣協議亦符合股東之利益。因此，吾等建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議之相關決議案。

此致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

程萬琦 林瑞民 舒華東

謹啟

二零零七年九月十一日

* 僅供識別

第一上海函件

以下為第一上海就有關買方根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款之建議主要及關連交易而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函內。



敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等茲提述，吾等已獲委聘就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購事項之詳情載於 貴公司於二零零七年九月十一日致股東之通函（「通函」），而本函件為其中一部份。除文義另有指明外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司於二零零七年七月三十一日發表之公布所披露，買方與賣方於二零零七年七月二十七日訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方收購銷售股份（佔基創已發行股本49%）及銷售貸款，所涉及之總代價為人民幣63,300,000元（約65,440,000港元），其中人民幣53,300,000元（約55,102,000港元）將以現金支付，餘額人民幣10,000,000元（約10,338,000港元）將以發行及配發代價股份予賣方之方式支付。

根據買賣協議，銷售股份之代價為人民幣4,500,000元(約4,652,000港元)，而銷售貸款之代價為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)。

根據上市規則，由於收購事項之適用百分比比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14.08條，收購事項構成 貴公司一項主要交易。由於賣方為王羽暉先生及林杰先生，彼等均為董事兼股東，合共持有基創之49%已發行股本，故根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司一項關連交易，並必須遵照上市規則第14A.48條之規定，於股東特別大會上經股東以投票表決方式批准後方可作實。由於概無股東於收購事項中涉及利益或參與收購事項，因此股東一概毋須於股東特別大會上放棄就有關批准收購事項之決議案投票。

由三名獨立非執行董事包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生所組成之獨立董事委員會已予成立，以就收購事項及根據買賣協議所涉及之交易作出考慮，並就收購事項之條款及據此所涉及之交易是否公平合理而向獨立股東提供意見。吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，職責乃就(i)交易是否按一般商業條款進行；(ii)訂立買賣協議是否符合 貴公司及股東之整體利益；(iii)買賣協議下之收購事項之條款是否誠屬公平合理；及(iv)股東應如何於股東特別大會上就有關批准買賣協議及據此所涉及之交易之決議案投票，提出獨立意見。

吾等發表意見之基準

於制訂意見及推薦意見時，吾等已依賴通函所載資料及陳述及董事與 貴公司提供予吾等之資料及陳述之準確性，並已假設通函所作或所述及董事與 貴公司提供予吾等之一切資料及陳述於作出時均屬真實，並於通函刊發日期仍屬真實。吾等亦已依賴德勤•關黃陳方會計師行就基創集團之會計師報告所提供之資料及陳述，以及獨立估值師中和邦盟評估有限公司(「估值師」)所編製之土地及物業估值報告。吾等亦已假設董事於通函所作之一切信念、意見及意向聲明乃經周詳查詢後始行合理作出。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並獲董事告知，通函所提供及所述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情之意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，亦為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載資料以及董事提供予吾等之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、具體事務或未來前景進行任何形式之調查。在達致吾等之意見時，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之合理程序。

主要考慮因素及理由

就買賣協議下之收購事項之條款是否公平合理而制訂意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務為投資控股、有機肥料之生產及銷售，以及工業用物業發展，著眼於倉庫基礎設施。

根據 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（「二零零六年度年報」）， 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之收入約為13,576,000港元，較上一個財政年度約38,679,000港元下跌約64.9%。收入減少之主要原因是 貴集團於生產及銷售有機肥料之投資表現欠佳，以及 貴公司於二零零五年出售其全部於香港上市之股本投資所產生之一次性收入，佔 貴集團於上一個財政年度之總收入約60.3%。年內，生產及銷售肥料之收入約為3,298,000港元，佔 貴集團總收入約24.3%，而投資物業之租金收入則約為10,278,000港元，佔 貴集團總收入約75.7%。儘管以上所述， 貴公司股本持有人應佔年度純利由二零零五年約43,341,000港元增加至二零零六年約98,422,000港元，升幅約為127.1%，主要來自投資物業之公平值變動所產生之收益。

於二零零六年十二月， 貴集團與一名獨立第三方訂立一項臨時買賣協議，以出售 貴集團位於香港擺花街1號一號廣場之投資物業，所涉及之代價為440,000,000港元，而售價較有關投資物業於二零零六年六月之估值溢價逾30%。出售事項其後於二零零七年三月已告完成。 貴集團已於完成出售投資物業後收取出售事項之所得款項淨額。

誠如二零零六年度年報所述，繼二零零七年三月完成出售投資物業後，董事會認為 貴集團現時坐擁優勢，由於 貴集團將有充裕之現金資源，故可於任何寶貴之投資機遇湧現時，掌握先機。董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資。

2. 進行收購事項之理由及得益

董事會認為收購事項與 貴集團現行之業務策略相符一致，將可為 貴集團締造良機，以投資於國內之一項優質物業項目。董事對中國物流業務之未來前景充滿信心，並認為收購事項乃為 貴集團之良機，可藉此進一步擴大其業務範圍至工業用物業發展，著眼於倉庫基礎設施。

根據《中國經濟新聞》(第47期)於二零零六年十二月刊登之一篇報導，穩定及高速之經濟增長、已見改善之商業環境，再加上迅速擴充之基礎設施，均可為中國物流行業之發展確立良好之宏觀經濟環境及奠下微觀經濟基礎。專家預測中國物流需求之高速增長期將為期十年至十五年，尤其於「第十一個五年計劃」期間(即二零零六年至二零一零年)。倘若期內之國內生產總值之平均年增長率達8.5%，則所運輸貨品之總金額或會按16.7%之平均年率增長。因此，於二零一零年前，所運輸貨品之總金額將達至約人民幣90兆元，而中國物流市場之貨運量將達至約人民幣11,972億元。

中國江蘇省之企業正在與全球之生產鏈整合。誠如江蘇新聞網(www.js.chinanews.com.cn)刊登之一篇報導所披露，於二零零六年，江蘇省之進出口總量達到約2,840億美元，增長26.4%，而其中出口量相當於1,604億美元，增長約30.5%。

此外，經參考中國日報於二零零七年三月刊登之一篇報導，業界及顧問指出，在強勁之製造及零售業務推動下，中國之工業用房地產市場大有可能於未來數年顯著增長。在廣大之華中及華西地區約有8億人口居住，而該等地區之物業基礎設施將需要改善，因此該市場具有龐大潛力。在中國江蘇省圍繞之城市—上海，於二零零七年三月底，工業用物業租金之收益率已達至約7.5%至10.0%，而商業用物業租金之收益率則約為6.5%至9.0%。

董事會注意到，(i)基創集團於二零零七年六月三十日之淨虧絀約為人民幣21,419,000元(約22,143,000港元)；及(ii)基創自二零零五年七月八日(即註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止整個財政年度已就港口基礎設施準項目分別錄得減值虧損人民幣1,218,000元(約1,259,000港元)及人民幣8,323,000元(約8,604,000港元)。基創之管理層已重新評估港口基礎設施準項目之進度，並決定暫時擱置該項目。董事預期基創將不會因港口基礎設施準項目而涉及進一步開支。

鑒於(i)在無計及於二零零七年六月三十日之銷售貸款人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)之情況下，根據收購事項將予收購之49%股權應佔基創集團於二零零七年六月三十日之

淨資產約值人民幣49,305,000元(約50,972,000港元)；(ii)該地塊之市值增值；及(iii)中國進出口貿易之增長潛力及合營公司於二零零八年年中展開物流服務之營運後之未來盈利潛力，董事會認為收購事項與 貴集團之公司策略相符一致，並將可讓 貴集團可進一步擴大其業務範圍至工業用物業發展，著眼於倉庫基建設施。然而，吾等認為基創集團對溢利水平及經營現金流入之具體貢獻將視乎 貴集團能否成功實行其業務計劃而定。

董事會認為買賣協議之條款均按一般商業條款所訂立，並屬公平合理，而收購事項亦符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮進行收購事項之理由，以及中國及江蘇省之物流市場及工業用物業市場之前景後，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之長遠整體利益，此乃由於收購事項更能保障 貴集團為日後之業務擴張而作出之固定資產投資。

3. 基創集團之背景資料

基創為一家於二零零五年七月八日在英屬維京群島註冊成立之公司。於最後可行日期，基創之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份，其中100股基創股份已獲發行及配發並已繳足股款或入賬列作繳足股款。於最後可行日期，基創由買方、林杰先生及王羽暉先生分別合法實益擁有其中51%、9%及40%權益。買方、林杰先生及王羽暉先生已分別墊支人民幣61,200,000元、人民幣10,800,000元及人民幣48,000,000元予基創，作為免息無抵押貸款。完成後，基創將成為 貴公司之全資附屬公司。

基創之唯一資產為其於合營公司所佔約85.71%之股權，而合營公司餘下之14.29%股權則由中方擁有。由於中方為合營公司之主要股東，而合營公司為 貴公司之附屬公司，故中方及其最終實益擁有人均為 貴公司之關連人士。

合營公司為一家於二零零四年八月十二日在中國註冊成立之中外合資經營企業。合營公司之經營期自二零零四年八月十二日開始為期五十年。合營公司之註冊資本及投資總額分別為人民幣140,000,000元(約144,733,000港元)(已全數繳足)及人民幣240,000,000元(約248,113,000港元)。預期註冊資本與投資總額之間的差額為人民幣100,000,000元(約103,381,000港元)，將以銀行融資撥付。根據日期為二零零七年三月十二日之合營公司營業執照，合營公司之經營範圍包括港口基礎設施建設、石化產業項目開發，以及運輸業務相關物流倉儲設施之建設及經營(不含危險物品)(以上涉及許可經營的憑許可證經營)。董事有意讓合營公司從事工業用物業發展，並以倉庫基建設施為重點。

合營公司現時持有該地塊。該地塊位於中國江蘇省太倉市太倉港港口開發區浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北，呈長方形，地盤面積約為94,793.5平方米，其土地使用權自二零零一年一月一日起至二零五零年十二月三十一日止為期五十年，可作工業及倉庫綜合用途。

該地塊之土地及物業權益由估值師於二零零七年八月三十一日按市場法估值為人民幣65,000,000元(約67,197,000港元)。該地塊計劃發展為工業／倉庫用地，總建築面積為60,000平方米，連六個各佔約8,277平方米之倉庫。該地塊之收購成本約為人民幣28,438,000元(約29,399,000港元)，而有關物業之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,917,000元(約71,247,000港元)，將以合營公司之註冊資本撥付。預期有關物業之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關物業所得之收益包括租金收入及物流服務收入等其他收入。

按照基創集團截至二零零五年十二月三十一日止期間、截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核財務報表計算，基創集團之淨虧絀分別為約人民幣3,224,000元(約3,333,000港元)、約人民幣17,472,000元(約18,063,000港元)及約人民幣21,419,000元(約22,143,000港元)。

自二零零五年七月八日(即註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間，基創集團錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣3,224,000元(約3,333,000港元)。截至二零零六年十二月三十一日止年度，基創集團錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣14,250,000元(約14,731,000港元)。截至二零零七年六月三十日止六個月，基創集團錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣3,947,000元(約4,080,000港元)。

4. 代價及代價股份之估值

釐定代價之基準

收購銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，乃由貴公司與賣方按公平原則磋商後達致，另較經調整資產淨值折讓約1.20%，而經調整資產淨值乃(i)基創集團之49%股權應佔基創集團於二零零七年六月三十日經調整該地塊之重估盈餘後之未經審核資產淨值為數人民幣5,258,000元(約5,436,000港元)(即(a)基創股本持有人應佔負債淨額約人民幣21,419,000元與(b)基創應佔該地塊之重估盈餘約人民幣32,151,000元兩者總和之49%)與(ii)銷售貸款金額為數人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)兩者之總和。

銷售股份

根據買賣協議，銷售股份之代價為人民幣4,500,000元(約4,652,000港元)，而銷售貸款之代價為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)。銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，將以如下方式支付：

- (a) 其中人民幣9,000,000元(約9,304,000港元)須於買賣協議簽訂時以現金支付予賣方(為數人民幣7,346,939元(約7,595,000港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣1,653,061元(約1,709,000港元)支付予林杰先生)；
- (b) 其中人民幣44,300,000元(約45,798,000港元)須於完成時以現金支付予賣方(為數人民幣36,163,265元(約37,386,000港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣8,136,735元(約8,412,000港元)支付予林杰先生)；及
- (c) 餘額人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)(為數人民幣8,163,265元(按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，折合8,439,228港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣1,836,735元(按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，折合1,898,827港元)支付予林杰先生)須於完成時以分別發行及配發11,312,637股代價股份及2,545,344股代價股份予王羽暉先生及林杰先生之方式支付。

人民幣53,300,000元(約55,102,000港元)之資金將以 貴公司之內部資源撥付。於最後可行日期， 貴公司已向賣方支付人民幣9,000,000元，而該筆款項乃以 貴公司之內部資源撥付。

與估值師討論後，吾等知悉基創集團所持有之土地及物業仍然空置及有待作未來發展之用途，並已由估值師按公開市場法及參照區內可作比較之市場交易後進行估值，惟並無計及將支銷以完成該發展項目之建築費用，藉此反映擬建發展項目之素質。董事告知，該發展項目之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,917,000元。預期該發展項目之建造工程將於二零零八年年初竣工。吾等認為估值師採用之估值方法符合普遍市場慣例。

吾等亦認為，儘管賣方為基創之少數股東，惟彼等均為基創之創辦人兼具基創董事會之議席，故彼等能對基創集團之管理及日常營運發揮重大影響力。貴集團向賣方收購基創餘下之49%股權，將可終止任何日後可能產生之影響，而貴集團將因而對基創集團以至合營公司之財務及營運政策有絕對控制權。因此，收購事項將可為貴集團帶來更大靈活性，藉以處理其日後於基創以至最終合營公司之投資。鑒於上述之考慮因素，吾等認同董事之意見，認為收購事項所涉及之總代價對獨立股東而言誠屬公平合理，並且符合貴公司及股東之整體利益。

與貴公司之管理層討論後，吾等知悉基創乃於二零零五年七月註冊成立，且於二零零八年年中前尚未開展物流服務之業務，故由此產生之收入(即只有銀行利息收入)並不足以彌補基創於開展初期所產生之行政開支。吾等注意到，(i)基創集團於二零零七年六月三十日之淨虧絀約為人民幣21,419,000元(約22,143,000港元)；及(ii)基創自二零零五年七月八日(即註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止整個財政年度已就港口基建設施準項目分別錄得減值虧損人民幣1,218,000元(約1,259,000港元)及人民幣8,323,000元(約8,604,000港元)。因此，基創集團自其於二零零五年七月註冊成立以來已錄得虧損淨額。然而，基創之管理層已重新評估港口基建設施準項目之進度，並決定暫時擱置該項目。董事預期基創將不會因港口基建設施準項目而涉及進一步開支。此外，董事預期在該地塊上之運輸相關物流設施之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關設施所得之收益將包括租金收入及物流服務等其他收入。董事對中國物流業未來之暢旺發展表示樂觀，並預期合營公司將可於二零零八年年中展開物流服務之營運後為貴集團帶來正面影響及經營現金流入。

由於基創集團自其註冊成立以來一直出現虧損，故與其他同類業務之市盈率作出比較並不切實可行。由於基創集團之資產主要為將予發展之土地及物業，故吾等認為考慮為數約人民幣64,058,000元(約66,224,000港元)之經調整資產淨值較參考基創集團過往之財務及營運表現更具意義。因此，經調整資產淨值乃基創集團之適當估值。

銷售貸款

此外，銷售貸款合共為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)，即為(i)基創結欠王羽暉先生之免息無抵押貸款為數人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)與(ii)基創結欠林杰先生之免息無抵押貸款為數人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)兩者之總和，將於完成當日轉讓予買方。

由於轉讓銷售貸款乃以結欠賣方之款項餘額之面值為基準，而此乃買賣協議所涉及之部份交易，故吾等認為根據收購事項轉讓銷售貸款誠屬公平合理，而收購事項之條款乃按一般商業條款所訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

考慮到(i)代價較基創集團於二零零七年六月三十日之經調整資產淨值輕微折讓約1.20%；(ii)估值師於評估有關土地及物業時所採用之方法符合市場慣例；(iii)收購事項與 貴集團未來發展之業務策略相符一致；(iv)收購事項可鞏固 貴集團於基創之管理地位及可讓 貴集團整合對基創之全面控制權，從而取得合營公司之更大控制權；及(v)銷售貸款將根據買賣協議而於完成當日由賣方按面值轉讓予買方，作為買賣協議所涉及之部份交易，吾等認為釐定代價之基準乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

代價股份之估值

部份代價為數人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)，將以0.746港元之發行價(「發行價」)發行及配發13,857,981股代價股份之方式支付，而發行價為截至二零零七年七月二十六日(即緊接買賣協議訂立日期二零零七年七月二十七日(「最後交易日」)前之交易日)止五個交易日之平均收市價。

(a) 與股份過往成交價之比較

發行價較：

	每股股份之 價格／價值 約數 港元	溢價／ (折讓) 約數 %
(i) 股份於最後交易日在聯交所所報之 每股收市價	0.750	(0.53)
(ii) 股份於最後交易日前對上五個交易日 在聯交所所報之每股平均收市價	0.750	(0.53)
(iii) 股份於最後交易日前對上十個交易日 在聯交所所報之每股平均收市價	0.732	1.91
(iv) 股份於二零零六年十二月三十一日之 每股經審核綜合資產淨值	1.105	(32.49)
(v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之 每股收市價	0.700	6.57

根據上表顯示，吾等注意到發行價(i)等於股份截至二零零七年七月二十六日止對上五個交易日之每股平均收市價0.746港元；及(ii)一般與股份近期在聯交所所報之成交價水平相若。下表載列股份自二零零六年八月一日起至最後交易日止期間之平均每月收市價：

(b) 股份價格之表現

	月底／期終之 收市價 港元	平均每日 收市價 港元
二零零六年		
八月	0.270	0.273
九月	0.290	0.273
十月	0.250	0.248
十一月	0.233	0.238
十二月	0.300	0.274
二零零七年		
一月	0.290	0.298
二月	0.340	0.329
三月	0.430	0.378
四月	0.580	0.501
五月	0.710	0.608
六月	0.750	0.833
七月(截至最後交易日止)	0.750	0.721

資料來源：彭博

按照上表所示，股份於回顧期間之價格大致上一直處於升勢，而股份之每股平均每日收市價則由二零零六年十一月約0.238港元上升至二零零七年六月約0.833港元。

基於以上所述，發行價一般較過去一年之月底／期終之收市價及平均每日收市價大幅溢價。對於與資產淨值比較下之大幅折讓，吾等認為就其本身而言，此或會不利於 貴公司及獨立股東。然而，現注意到在業務與 貴集團類似之物業投資公司之估值中出現較資產淨值折讓之情況乃相當普遍。

第一上海函件

(c) 與同類交易之比較

為評估發行價是否公平合理，吾等已按盡力基準認定自二零零七年七月四日起至最後交易日止期間在聯交所主板上市之公司所公布之七項交易（「可比較代價股份」），內容涉及(i)收購目標公司之資產及／或股本權益；及(ii)配發及發行股份以支付有關收購之全部或部份代價，有關詳情如下：

公布日期	公司名稱(股份代號)	發行價 港元	與緊接股份 暫停買賣 以待發出公布前 之收市價比較下 之溢價／(折讓) %
二零零七年 七月二十七日	長遠電信網絡集團有限公司(110)	2.191	(21.77)
二零零七年 七月二十四日	聯康生物科技集團有限公司(690)	5.500	(17.40)
二零零七年 七月二十日	旭日環球投資控股有限公司(353)	0.500	(41.18)
二零零七年 七月十六日	百利保控股有限公司(617)	0.375	1.40
二零零七年 七月十三日	吉利汽車控股有限公司(175)	1.250	(14.38)
二零零七年 七月十一日	天虹紡織集團有限公司(2678)	1.450	3.57
二零零七年 七月四日	華潤電力控股有限公司(836)	17.110	(8.30)
	最高價		3.57
	最低價		(41.18)
	平均價		(14.01)
	貴公司	0.746	(0.53)

按照上表所示，可比較代價股份之收市價與(i)有關股份於暫停買賣以待發出公布前之最後交易日之各個收市價比較下之溢價／(折讓)，均介乎折讓約41.18%至溢價約3.57%之間。經比較後，吾等注意到每股代價股份之發行價與股份於最後交易日之收市價每股0.750港元比較下之 貴公司相關折讓約0.53%，乃介乎可比較代價股份之範圍，並且與股份於最後交易日之收市價相當接近。

基於以上所述，吾等認為代價股份之發行價乃按一般商業條款釐定，對獨立股東而言誠屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 收購事項對 貴集團之財務影響

盈利

根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等知悉合營公司現時持有之土地及物業仍處於發展階段，並將於二零零八年年中展開物流服務之營運。因此，完成後，收購事項並無即時對 貴集團之盈利產生重大影響。然而，(i) 貴集團於基創集團之實際權益將由佔基創集團已發行股本之51%增加至100%；及(ii)預期額外應佔基創集團之財務業績將於完成後併入 貴集團。董事認為收購事項長遠將可進一步為 貴集團之盈利基礎帶來貢獻，惟有關影響之幅度將取決於基創集團之日後表現，原因在於基創集團自二零零五年七月八日(即註冊成立日期)至二零零七年六月三十日止期間未曾錄得任何溢利。然而，由於部份總代價將於完成時以配發及發行13,857,981股代價股份之方式支付，故 貴公司之已發行股本將由285,989,133股股份增加至299,847,114股股份。因此，按照截至二零零六年十二月三十一日止年度之 貴公司股本持有人應佔溢利計算，每股盈利將由每股股份約34.41港仙下跌至每股股份約32.82港仙。

資產淨值

根據二零零六年度年報， 貴集團之經審核資產淨值約為316,100,000港元。由於 貴公司擬於完成時以內部資源撥付收購事項所涉及之代價之現金部份約人民幣53,300,000元(約55,100,000港元)，故 貴集團之流動資產將因支付現金代價而有所減少，並因收購事項而將於緊隨完成後以 貴集團相對銷之少數股東權益所抵銷。

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，並計及基創集團於二零零六年十二月三十一日之資產與負債及其他備考調整後，經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將由二零零六年十二月三十一日約316,100,000港元增加至完成後之321,600,000港元。然而，每股資產淨值將由每股股份約1.10港元(按照二零零六年十二月三十一日在外流通之285,989,133股股份計算)減少至每股股份約1.07港元(按照完成後在外流通之299,847,114股股份計算)。

營運資金

大部份總代價為數人民幣53,300,000元(約55,100,000港元)將以 貴公司之內部資源撥付，而餘額為數人民幣10,000,000元(約10,300,000港元)將以發行代價股份之方式支付。根據二零零六年度年報， 貴集團於二零零六年十二月三十一日有現金及銀行結餘約57,400,000港元、流動資產563,100,000港元及流動負債298,700,000港元。流動比率約為1.89倍。倘若收購事項將以 貴集團之內部現金資源撥付，則收購事項應會導致流動資產淨值減少約人民幣53,300,000元(約55,100,000港元)。因此，流動比率將下降至1.71，降幅約為10.1%。此外，經計及經擴大集團可動用之財務資源，包括內部產生之資金及可動用之銀行融資後，董事認為經收購事項所擴大後之 貴集團將具有足夠營運資金以應付其目前所需及自通函刊發日期起計未來十二個月之需要。按照通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表計算，並計及基創集團於二零零六年十二月三十一日之資產與負債及其他備考調整後，吾等注意到經擴大集團之營運資金將於完成後增加至約269,900,000港元。

資產負債比率

於二零零六年十二月三十一日， 貴集團之計息借貸總額約為181,500,000港元，其資產負債比率(按銀行貸款總額除以 貴集團之資產淨值計算)約為57.4%。按照通函附錄三所載經擴大集團於完成後之未經審核備考財務資料，備考資產負債比率將於完成後降低至約56.4%。

鑒於上述有關收購事項對 貴集團之盈利、資產淨值、營運資金及資產負債狀況之影響，吾等認為，除因 貴集團擬以其內部現金資源撥付收購事項所涉及之大部份總代價約53,300,000港元而必會導致營運資金減少外，收購事項將不會對 貴集團之財務狀況產生重大負面影響。吾等因而認為，即使 貴集團之現金資源將會減少，惟收購事項乃有效使用其現金資源之途徑，旨在讓 貴集團妥善部署，務求於日後取得更佳增長，長遠可望為 貴公司及股東帶來整體利益。

6. 對公眾股東之攤薄效應

部份代價為數人民幣10,000,000元(約10,300,000港元)，將於完成時以每股代價股份0.746港元之發行價發行及配發13,857,981股代價股份之方式支付。代價股份相當於(i) 貴公司現有已發行股本約4.85%；及(ii) 貴公司經發行代價股份所擴大後之已發行股本約4.62%。於最後可行日期，公眾股東擁有133,776,877股股份權益或佔 貴公司已發行股本約46.78%。假設已發行股份自最後可行日期至完成當日止期間並無變動，有關之相應持股權將於完成後輕微攤薄至約44.62%。儘管發行新股份以支付收購事項所涉及之部份總代價必會對每股盈利及持股權產生攤薄效應，惟考慮到(i)收購事項與 貴集團之整體業務目標相輔相成，且或可擴充其未來發展；及(ii)藉發行代價股份予賣方以支付部份總代價， 貴集團在一定程度上可減少其現金流出及保持其現金狀況，同時亦可擴大其股本及股東基礎，吾等認為發行代價股份之得益或會大於對 貴公司持股量之攤薄效應。整體來說，吾等認為對公眾股東產生之攤薄效應對獨立股東而言乃屬可以接受。

推薦意見

考慮到上述之主要因素，尤其是(i)收購事項對 貴集團之長遠利益；(ii)釐定收購事項之總代價之基準；及(iii)收購事項對 貴集團之整體財務影響，以及買賣協議之條款乃按一般商業條款所訂立及對獨立股東而言誠屬公平合理，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准收購事項及據此所涉及之交易或買賣協議所涉及之交易之普通決議案。

此致

香港
中環
擺花街1號
一號廣場
1301室
大中華實業控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

徐閔

執行董事

李翰文

謹啟

二零零七年九月十一日

Deloitte.

德勤

敬啟者：

下文載列本行就Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司) (「基創」) 及其附屬公司(下文統稱「基創集團」) 自二零零五年七月八日(註冊成立日期) 至二零零五年十二月三十一日止期間、截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月(下文統稱「有關期間」) 之財務資料(「財務資料」) 所編製之報告，以備收錄在Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司) 於二零零七年九月十一日就收購基創之49%股本而刊發之通函(「通函」) 內。

基創乃於二零零五年七月八日根據British Virgin Islands International Business Companies Act (英屬維京群島國際商業公司法) 註冊成立為獲豁免之國際商業公司，其主要業務為投資控股。於本報告日期，基創持有太倉中化國際興業石化開發建設有限公司(「太倉中化」) 之85.71%直接權益，而太倉中化則為一家於中華人民共和國(「中國」) 成立之中外合營公司，乃從事著眼於港口基建設施之工業物業發展業務。

本行自二零零五年七月八日(註冊成立日期) 至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度分別擔任基創之核數師，並已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則，分別編製自二零零五年七月八日(註冊成立日期) 至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。就本報告而言，本行已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則，對基創集團截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合財務報表進行獨立審核程序，而有關綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。

本報告所載之財務資料乃摘錄自本行就編製本報告以備收錄在通函內之基創集團綜合財務報表(「相關財務報表」)。本行已根據香港會計師公會所建議之審核指引第3.340條「招股章程及申報會計師」查核財務資料。

基創之董事負責編製相關財務報表，並審批相關財務報表之刊發。Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司)之董事須對載有本報告之通函之內容負責。本行之責任為根據相關財務報表編撰財務資料、就財務資料發表意見，以及向閣下呈報本行之意見。

本行認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實及公平地反映基創集團及基創於二零零五年及二零零六年十二月三十一日及於二零零七年六月三十日之財務狀況及基創於有關期間之綜合業績及現金流量。

基創集團截至二零零六年六月三十日止六個月之可比較綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註，均摘錄自基創集團於同一期間之財務資料(「二零零六年六月三十日之財務資料」)，而二零零六年六月三十日之財務資料乃基創之董事僅就本報告所編製。本行已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零六年六月三十日之財務資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及運用分析程序對二零零六年六月三十日之財務資料作出分析，並據此評估會計政策與呈報方式有否貫徹採用。審閱工作並不包括監控測試、驗證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故此只能提供較審核工作為低之可靠程度。因此，本行並無就二零零六年六月三十日之財務資料發表審核意見。根據本行審閱(並不構成審核工作)之結果，本行並不察覺須對二零零六年六月三十日之財務資料作出任何重大修改。

I. 財務資料

綜合收益表

		自二零零五年 七月八日 (註冊成立 日期)至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零零六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣	截至六月三十日 止六個月 二零零六年 人民幣 (未經審核)	二零零七年 人民幣
	附註				
銀行利息收入		293,533	363,990	247,230	194,429
商譽減值虧損	9	(1,218,016)	-	-	-
預付款項減值虧損	15	-	(8,322,890)	-	(493,353)
行政開支		(2,631,762)	(8,640,832)	(3,473,991)	(4,306,186)
期間／年度虧損	10	<u>(3,556,245)</u>	<u>(16,599,732)</u>	<u>(3,226,761)</u>	<u>(4,605,110)</u>
應佔：					
基創股本持有人		(3,223,763)	(14,249,513)	(2,764,704)	(3,946,842)
少數股東權益		<u>(332,482)</u>	<u>(2,350,219)</u>	<u>(462,057)</u>	<u>(658,268)</u>
		<u>(3,556,245)</u>	<u>(16,599,732)</u>	<u>(3,226,761)</u>	<u>(4,605,110)</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於二零零七年
		二零零五年 人民幣	二零零六年 人民幣	六月三十日 人民幣
非流動資產				
廠房及設備	12	1,585,243	1,466,507	1,287,164
預付租賃款項	13	27,806,093	27,174,136	26,858,158
項目發展成本	14	10,000,000	10,164,250	10,716,296
預付款項	15	7,459,698	-	-
		<u>46,851,034</u>	<u>38,804,893</u>	<u>38,861,618</u>
流動資產				
其他應收款項		206,710	74,802	165,519
預付租賃款項	13	631,957	631,957	631,957
應收一家附屬公司一名前股東款項	16	29,900,000	-	-
應收附屬公司一名少數股東款項	16	29,900,000	40,687,110	40,687,110
應收董事款項	16	-	-	1,953,754
銀行結餘及現金	17	29,073,838	39,937,840	33,838,614
		<u>89,712,505</u>	<u>81,331,709</u>	<u>77,276,954</u>
流動負債				
其他應付款項		217,414	397,900	1,002,432
應付附屬公司一名少數股東款項	16	30,000,000	-	-
應付基創股東款項	16	105,292	96,872	99,420
基創股東借出之貸款	16	90,000,000	120,000,000	120,000,000
		<u>120,322,706</u>	<u>120,494,772</u>	<u>121,101,852</u>
淨流動負債		<u>(30,610,201)</u>	<u>(39,163,063)</u>	<u>(43,824,898)</u>
淨資產(負債)		<u>16,240,833</u>	<u>(358,170)</u>	<u>(4,963,280)</u>
資本及儲備				
股本	19	81	810	810
虧絀		(3,223,763)	(17,473,276)	(21,420,118)
基創股本持有人應佔權益		(3,223,682)	(17,472,466)	(21,419,308)
少數股東權益		19,464,515	17,114,296	16,456,028
權益總計(權益虧絀)		<u>16,240,833</u>	<u>(358,170)</u>	<u>(4,963,280)</u>

基創之資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於二零零七年
		二零零五年 人民幣	二零零六年 人民幣	六月三十日 人民幣
非流動資產				
於一家附屬公司之投資	18	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>
流動資產				
應收一家附屬公司款項	16	84,818	84,818	84,818
銀行結餘及現金	17	<u>9,705</u>	<u>3,814</u>	<u>9,127</u>
		<u>94,523</u>	<u>88,632</u>	<u>93,945</u>
流動負債				
應付一家附屬公司				
一名少數股東款項	16	30,000,000	—	—
應付基創股東款項	16	105,292	246,872	249,420
基創股東借出之貸款	16	<u>90,000,000</u>	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>
		<u>120,105,292</u>	<u>120,246,872</u>	<u>120,249,420</u>
非流動負債		<u>(120,010,769)</u>	<u>(120,158,240)</u>	<u>(120,155,475)</u>
		<u>(10,769)</u>	<u>(158,240)</u>	<u>(155,475)</u>
資本及儲備				
股本	19	81	810	810
虧絀	20	<u>(10,850)</u>	<u>(159,050)</u>	<u>(156,285)</u>
		<u>(10,769)</u>	<u>(158,240)</u>	<u>(155,475)</u>

綜合權益變動表

	基創股本持有人應佔			少數 股東權益 人民幣	合計 人民幣
	股本 人民幣	虧絀 人民幣	合計 人民幣		
於註冊成立日期發行股份	81	-	81	-	81
收購一家附屬公司(附註21)	-	-	-	19,715,796	19,715,796
向太倉中化增加注資之影響	-	-	-	81,201	81,201
期間虧損及已確認支出總額	-	(3,223,763)	(3,223,763)	(332,482)	(3,556,245)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	81	(3,223,763)	(3,223,682)	19,464,515	16,240,833
發行股份	729	-	729	-	729
年度虧損及已確認支出總額	-	(14,249,513)	(14,249,513)	(2,350,219)	(16,599,732)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	810	(17,473,276)	(17,472,466)	17,114,296	(358,170)
期間虧損及已確認支出總額	-	(3,946,842)	(3,946,842)	(658,268)	(4,605,110)
於二零零七年六月三十日	<u>810</u>	<u>(21,420,118)</u>	<u>(21,419,308)</u>	<u>16,456,028</u>	<u>(4,963,280)</u>
於二零零六年一月一日	81	(3,223,763)	(3,223,682)	19,464,515	16,240,833
發行股份	729	-	729	-	729
期間虧損及已確認支出總額(未經審核)	-	(2,764,704)	(2,764,704)	(462,057)	(3,226,761)
於二零零六年六月三十日(未經審核)	<u>810</u>	<u>(5,988,467)</u>	<u>(5,987,657)</u>	<u>19,002,458</u>	<u>13,014,801</u>

綜合現金流量表

	自二零零五年 七月八日 (註冊成立 日期)至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零零六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣	截至六月三十日 止六個月 二零零六年 人民幣 (未經審核)	二零零七年 人民幣
經營業務				
期間／年度虧損	(3,556,245)	(16,599,732)	(3,226,761)	(4,605,110)
就以下各項作出調整：				
預付租賃款項攤銷	-	631,957	315,978	315,978
廠房及設備折舊	93,219	375,066	181,437	194,993
商譽減值虧損	1,218,016	-	-	-
預付款項減值虧損	-	8,322,890	-	493,353
銀行利息收入	(293,533)	(363,990)	(247,230)	(194,429)
營運資金變動前經營業務之現金流量	(2,538,543)	(7,633,809)	(2,976,576)	(3,795,215)
其他應收款項(增加)減少	(28,447)	131,908	(366,451)	(90,717)
其他應付款項(減少)增加	(1,465)	180,486	(6,073)	604,532
應付基創股東款項增加(減少)	105,292	(8,420)	-	-
經營業務所用之現金淨額	(2,463,163)	(7,329,835)	(3,349,100)	(3,281,400)
投資活動				
購入預付租賃	(28,438,050)	-	-	-
收購一家附屬公司(附註21)	(19,991,642)	-	-	-
就項目發展成本付款	(10,000,000)	(164,250)	-	(552,046)
購置廠房及設備	(298,405)	(256,330)	(248,329)	(15,650)
向一項港口基礎設施準項目之發展商付款	(28,516)	(863,192)	(432,560)	(493,353)
一家附屬公司一名前股東還款	-	29,900,000	-	-
向董事借出之墊款	-	-	-	(1,953,754)
向一家附屬公司一名少數股東借出之墊款	-	(40,787,110)	-	-
已收利息	293,533	363,990	247,230	194,429
投資活動所用之現金淨額	(58,463,080)	(11,806,892)	(433,659)	(2,820,374)
融資活動				
發行股份所得款項	81	729	729	-
基創股東借出之墊款	90,000,000	30,000,000	42,785	-
融資活動所得之現金	90,000,081	30,000,729	43,514	-
現金及現金等價物增加(減少)淨額	29,073,838	10,864,002	(3,739,245)	(6,101,774)
匯兌調整	-	-	-	2,548
於期／年初之現金及現金等價物	-	29,073,838	29,073,838	39,937,840
於期／年終之現金及現金等價物 即銀行結餘及現金	<u>29,073,838</u>	<u>39,937,840</u>	<u>25,334,593</u>	<u>33,838,614</u>

財務資料附註

1. 一般事項

基創為一家於二零零五年七月八日在英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立之公司。基創之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, 而基創之主要營業地點位於香港中環擺花街1號一號廣場1301室。

基創集團之主要業務乃在中華人民共和國(「中國」)經營。因此,基創集團之綜合財務報表乃以人民幣(即 貴公司之功能貨幣)編製。

基創之主要業務為投資控股,其附屬公司之主要業務則為工業用物業發展,以港口基建設施為重點。

2. 財務資料之編製基準

在編製基創集團截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合財務報表時,鑑於基創集團於二零零七年六月三十日之流動負債淨額及負債淨額分別達人民幣43,824,898元及人民幣4,963,280元,故基創之董事已審慎考慮基創集團未來之資金流動性。截至二零零七年六月三十日止六個月之財務資料乃按持續經營基準編製,理由為基創之股東同意提供足夠資金以使基創集團能悉數償還於可預見將來到期之財務承擔。

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

基創集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋:

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分類 ¹
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號:集團及庫存股份交易 ²
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第12號	服務特許經營安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效

² 於二零零七年三月一日或以後開始之全年期間生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效

基創之董事預期,採用此等準則或詮釋不會對基創集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃按下文所載之會計政策所闡述之歷史成本基準編製,而有關會計政策乃符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則,並與大中華實業控股有限公司所採納者貫徹一致。

綜合基準

財務資料包括基創及基創所控制之實體(其附屬公司)之財務資料。倘基創有權監管一家實體之財務及營運政策，以從其業務中獲得利益，則基創取得控制權。

於期內收購之一家附屬公司之業績乃分別自其收購之生效日期起或直至其出售之生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

如有必要，對附屬公司之財務資料作出調整，以使附屬公司之會計政策與基創所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合時對銷。

於本報告內，綜合附屬公司之淨資產中之少數股東權益乃與基創集團之權益分開呈列。淨資產中之少數股東權益包括該等權益於原有業務合併日期之金額及少數股東自綜合日期以來所佔權益之變動。超出少數股東於附屬公司權益中之權益之少數股東適用虧損乃根據基創集團之權益分配，惟以少數股東擁有約束責任及能夠作出額外投資而足以彌補虧損之程度為限。

業務合併

收購附屬公司乃以購買法計算。收購之成本乃按交換日期基創集團之指定資產、所產生或所承擔之負債及作為交換以控制被收購人而發行之權益工具之公平值，加上業務合併之任何直接應佔成本之總和計量。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，符合確認條件之被收購人之可辨識資產、負債及或然負債乃以彼等於收購日期之公平值確認。

收購所產生之商譽乃確認為資產，並初步按成本計量，即業務合併之成本超出基創集團於已確認之可辨識資產、負債及或然負債之淨公平值中之權益之部份。倘於重新評估後，基創集團於被收購人之可辨識資產、負債及或然負債之淨公平值中之權益超出業務合併之成本，則超出部份即時於綜合收益表內確認。

少數股東於被收購人中之權益乃初步按少數股東於已確認之資產、負債及或然負債之淨公平值中之比例計量。

商譽

收購一家附屬公司產生之商譽乃指收購成本超出基創集團於收購日期所佔有關附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公平值權益間之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生撥充資本之商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生之商譽分配至預期將自收購協同效益獲益之基創集團各個有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行檢測。於自收購產生商譽之財政年度，經分配商譽之現金產生單位於財政年度結束時進行減值檢測。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售一家附屬公司時，撥充資本之商譽應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

收入確認

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減去折舊及攤銷和累計減值虧損入賬。

按廠房及設備項目之估計可使用年期，並於計及其估計餘下價值後，使用直線法按20%之年率計算折舊，以撇銷廠房及設備之成本。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於不再確認該項目之年度計入綜合收益表。

業主自用之租賃土地

租賃土地之部份乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

項目發展成本

項目發展成本按成本減去累計減值虧損入賬。

此等成本包括專業服務、薪金、許可證及與建造工程直接有關之其他成本所涉及之金額。該等成本乃因應與順利竣工相關之持續風險(包括有關政府批文、選址、融資、建造、許可證及合約遵例之風險)而持續資本化。該等成本於發展完成後重新分類為投資物業或其他物業(視乎情況而定)。

有形資產減值

於各結算日，基創集團檢討其商譽以外之有形資產之賬面值，以決定該等資產有否任何跡象顯示減值虧損。倘任何該跡象存在，則估計資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，基創集團則估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減銷售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃採用稅前貼現率貼現為其現值，貼現率可反映資產獨有之貨幣時間價值及風險於當時之市場評估。

倘資產(或現金產生單位)之可收金額估計少於其賬面值，則資產(現金產生單位)之賬面值則削減至其可收回金額。除非有關資產乃根據另一項準則而按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損乃作為重估減值處理，否則減值虧損即時於綜合收益表內確認。

倘減值虧損其後回撥，資產(現金產生單位)之賬面值將調高至經修訂之估計可收回價值，但增加之賬面值不超過資產(現金產生單位)假設於以往年度並已確認減值虧損之賬面值。除非有關資產乃根據另一項準則而按重估金額入賬，於此情況下，減值虧損乃根據該項準則作為重估增值處理，否則減值虧損回撥會即時於綜合收損益表內確認。

經營租賃

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於綜合收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

外幣

於編製基創及其附屬公司之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內在收益表確認。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度／期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表內呈報之純利兩者差異乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之項目所致。基創集團之現行稅項負債乃按已於結算日訂定或大致訂定之稅率計算。

遞延稅項乃為綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差異而產生之應繳付或可退回稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅之暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產則按可能會出現可用以抵銷可扣減之臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃基於商譽或初步確認(業務合併之情況下除外)不影響稅務溢利或會計溢利之交易中之其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行檢討，並在沒有可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃基於已於結算日訂定或大致訂定之稅率，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在權益中扣除或計入權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於權益中處理)除外。

退休福利成本

倘基創集團對國營退休福利計劃之責任與界定退休福利供款計劃相等，則支付國營退休福利計劃之款項乃作為支付界定供款計劃之款項處理。所支付之款項於到期時列作開支。

金融工具

財務資產及財務負債乃當基創集團成為工具合同條文之訂約方時在基創集團之資產負債表內確認。財務資產及財務負債初步按公平值確認。收購或發行財務資產及資產負債直接應佔之交易成本(在收益表以公平值列賬之財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除(如合適)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收一家附屬公司一名前股東款項、應收一家附屬公司一名少數股東款項、應收董事款項、應收一家附屬公司款項及銀行結餘)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已辨識減值虧損入賬。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於綜合收益表中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當資產之可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥之日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

財務負債及權益

基創集團及基創發行之財務負債及權益工具乃根據合同安排之性質與財務負債及權益工具之定義分類。

權益工具乃證明基創集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付一家附屬公司一名少數股東款項、應收基創一名股東款項及基創股東借出之貸款，其後乃採用實際利率法按已攤銷成本計量。

權益工具

基創所發行之權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及基創集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將被不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價和直接於權益中確認之累計收益或虧損之總和間之差額乃於綜合收益表確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於綜合收益表確認。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於結算日估計不明朗因素之主要來源(均擁有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)乃於下文論述。

非流動預付款項之減值虧損

釐定非流動預付款項是否減值須對獲分派資產之現金產生單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求有關實體估計預期產生自現金產生單位之日後現金流量及合適之貼現率以計算現值。

6. 金融工具

a. 財務風險管理目標及政策

基創集團之主要金融工具包括應收一家附屬公司一名前股東款項、應收／應付一家附屬公司一名少數股東款項、銀行結餘、應付一名股東款項及股東借出之貸款。該等金融工具之詳情在各附註中披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時並有效地採取適當之措施。

(i) 貨幣風險

由於基創集團之大部份交易均以有關集團實體之功能貨幣為單位，故基創集團之貨幣風險微乎其微。管理層已對多種貨幣之風險及規定作出檢討，並將於必要考慮對沖重大之外幣風險。

(ii) 信貸風險

倘交易對方未能履行彼等之承擔，則基創集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面值反映。為了將信貸風險降至最低，基創集團之管理層已審閱每項個別債項於各結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，基創之董事認為基創集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方數目不多，故基創集團之信貸風險非常集中。倘與該等人士之關係中斷，則會對基創集團之業績造成重大不利影響。

由於該等交易對方均為信譽良好之銀行，故此有關流動資金之信貸風險有限。

(iii) 流動資金風險

基創集團基於市場狀況及其業務需要而管理其資產、負債及承擔之流動資金結構。管理層(包括執行董事)按持續基準監管基創集團之流動資金狀況，確保基創集團備有充裕流動資金以應付一切到期承擔及最有效地動用基創集團之財務資源。

b. 金融工具之公平值

財務資產及財務負債之公平值乃根據以貼現現金流量分析為基準之公認定價模式而釐定。

董事認為，於結算日在綜合財務報表中按攤銷成本記賬之財務資產及財務負債之賬面值與其相應之公平值相若。

c. 資本風險管理

基創集團管理其資本，以確保基創集團旗下各實體將可按持續經營基準續經營，並同時透過優化權益之平衡而為股東締造最大回報。

基創集團之資本結構包含基創股本持有人應佔權益，當中包括股本及虧絀。

基創之董事每半年檢討資本結構一次。作為此項檢討之一部份，董事考慮到資本成本及相關風險。按照基創之董事所作出之推薦意見，基創集團將透過發行新債務或贖回現有債務而平衡其整體之資本結構。

7. 分類資料

由於基創集團於有關期間內之所有業務均在中國進行，而基創集團於結算日之所有資產與負債均位於中國，故此並無呈列地區分類資料。

由於基創集團於有關期間內僅從事工業用物業發展之業務，故此並無呈列業務分類資料。

8. 董事酬金及僱員薪酬

a. 董事酬金

基創集團

於有關期間內，並無已付或應付予基創任何董事之薪酬。

b. 僱員薪酬

基創集團

五名最高薪人士之酬金如下：

	自二零零五年 七月八日 (註冊成立 日期)至		截至	
	二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至六月三十日止六個月 二零零六年 人民幣 (未經審核)	
			二零零六年 人民幣	二零零七年 人民幣
僱員：				
薪金及津貼	1,128,369	1,833,314	896,457	936,857
退休福利計劃供款	13,404	13,404	6,702	6,702
	<u>1,141,773</u>	<u>1,846,718</u>	<u>903,519</u>	<u>943,559</u>

於有關期間內，基創集團並無向任何董事支付任何酬金以作為加入基創集團時及加入基創集團後之獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於有關期間內放棄任何酬金。

9. 商譽減值虧損

於截至二零零五年十二月三十一日止期間內，基創集團已就收購一家附屬公司(附註21)所產生之商譽人民幣1,136,815元及增加注資(附註21)之影響人民幣81,201元確認減值虧損人民幣1,218,016元。

繼於二零零五年八月十九日收購該附屬公司後，基創之管理層預期該附屬公司所發展之港口基礎設施準項目具有盈利能力，並因而產生商譽。於二零零五年十二月三十一日，基創集團之管理層重新評估有關項目之進度，並認為該港口基礎設施準項目日後會否產生現金流入仍屬未知之數。為數人民幣1,218,016元之減值虧損已在綜合收益表中確認。

10. 期間／年度虧損

	自二零零五年 七月八日 (註冊成立 日期)至		截至	
	二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至六月三十日止六個月 二零零六年 人民幣 (未經審核)	二零零七年 人民幣
期間／年度虧損已扣除：				
預付租賃款項攤銷	-	631,957	315,978	315,978
廠房及設備折舊	93,219	375,066	181,437	194,993
攤銷及折舊	93,219	1,007,023	497,415	510,971
核數師酬金	24,000	25,000	12,500	18,000
董事酬金	-	-	-	-
其他員工成本(不包括退休福利計劃供款)	1,287,879	2,970,275	1,486,501	1,779,363
退休福利計劃供款	19,000	53,000	29,000	24,000

11. 稅項

由於基創集團於有關期間並無在其經營業務所在之司法權區產生任何應課稅溢利，因此並無在綜合財務報表作出所得稅撥備。

期間／年度稅項支出可與綜合收益表內之期間／年度虧損對賬如下：

	自二零零五年 七月八日 (註冊成立 日期)至		截至	
	二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至六月三十日止六個月 二零零六年 人民幣 (未經審核)	
			二零零六年 人民幣	二零零七年 人民幣
期間／年度虧損	<u>(3,556,245)</u>	<u>(16,599,732)</u>	<u>(3,226,761)</u>	<u>(4,605,110)</u>
按當地稅率33%計算之稅項	(1,173,561)	(5,477,912)	(1,064,831)	(1,529,686)
不可扣稅支出之稅務影響	401,945	-	-	1,529,686
毋須課稅收入之稅務影響	(96,866)	-	-	-
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>868,482</u>	<u>5,477,912</u>	<u>1,064,831</u>	<u>-</u>
期間／年度稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，基創集團之未動用稅項虧損分別約為人民幣2,632,000元、人民幣19,232,000元及人民幣23,837,000元。由於日後未必有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，故此並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。所有未動用之稅項虧損將於二零一一年屆滿。

於二零零七年三月十六日、中國根據中國法令第63號頒佈中國企業所得稅法，而自二零零八年一月一日起，該附屬公司之稅率將由33%更改為25%。

12. 廠房及設備

基創集團

	傢俬及裝置 人民幣	汽車 人民幣	總計 人民幣
成本			
於二零零五年七月八日(註冊成立日期)	-	-	-
收購一家附屬公司	165,167	1,214,890	1,380,057
添置	47,650	250,755	298,405
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	212,817	1,465,645	1,678,462
添置	23,100	233,230	256,330
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	235,917	1,698,875	1,934,792
添置	15,650	-	15,650
於二零零七年六月三十日	251,567	1,698,875	1,950,442
折舊			
於二零零五年七月八日(註冊成立日期)	-	-	-
期間撥備	10,707	82,512	93,219
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	10,707	82,512	93,219
年度撥備	46,652	328,414	375,066
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	57,359	410,926	468,285
期間撥備	25,247	169,746	194,993
於二零零七年六月三十日	82,606	580,672	663,278
賬面淨值			
於二零零七年六月三十日	<u>168,961</u>	<u>1,118,203</u>	<u>1,287,164</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>178,558</u>	<u>1,287,949</u>	<u>1,466,507</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>202,110</u>	<u>1,383,133</u>	<u>1,585,243</u>

13. 預付租賃款項

基創集團之預付土地租賃款項乃指就中國之中期土地使用權支付之款項，並按直線法於綜合收益表中扣除。

	於十二月三十一日		於二零零七年
	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	人民幣	人民幣	人民幣
分析為：			
流動資產	27,806,093	27,174,136	26,858,158
非流動資產	631,957	631,957	631,957
	<u>28,438,050</u>	<u>27,806,093</u>	<u>27,490,115</u>

14. 項目發展成本**基創集團**

該筆款項指港口基礎設施項目所涉及之成本。

15. 預付款項**基創集團**

於二零零五年十二月三十一日，該筆款項指就一項港口基礎設施準項目（「準項目」）向多家發展商支付之預付款項。於二零零六年十二月三十一日，基創之管理層已重新評估準項目之進度，並已就該項目之預付款項確認為數人民幣8,322,890元之減值虧損。

16. 應收(應付)一家附屬公司一名前股東款項／應收(應付)一家附屬公司一名少數股東款項／應收(應付)董事款項／應收(應付)基創股東款項／基創股東借出之貸款／一家附屬公司借出之貸款**基創集團及基創**

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

17. 銀行結餘及現金

所有銀行儲蓄存款結餘均按商業利率計息，而基創集團及基創之銀行結餘於期／年內之實際利率均介乎1.71厘至2.25厘之間。

18. 於一家附屬公司之投資

	於十二月三十一日		於二零零七年
	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	人民幣	人民幣	人民幣
非上市投資，按成本	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>	<u>120,000,000</u>

基創之附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊／ 營業國家	註冊資本	基創持有之 註冊資本比例	主要業務
太倉中化國際興業 石化開發建設 有限公司	中國	人民幣 140,000,000元	85.71%	著眼於港口基建 設施之工業用 物業發展

太倉中化為一家於中華人民共和國成立之中外合營企業。

該附屬公司於有關期間內及於各結算日概無任何債務證券。

19. 股本

基創集團及基創

	股份數目	美元
法定：		
於二零零五年及二零零六年十二月三十一日 及二零零七年六月三十日 每股面值1美元之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足股款：		
於二零零五年十二月三十一日 每股面值1美元之普通股	10	10
發行股份	<u>90</u>	<u>90</u>
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年六月三十日 每股面值1美元之普通股	<u>100</u>	<u>100</u>

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日及於二零零七年六月三十日在綜合財務報表所列示之股本分別為人民幣81元、人民幣810元及人民幣810元。

20. 基創之虧絀

	虧絀 人民幣
期間虧損及已確認支出總額	(10,850)
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日 年度虧損及已確認支出總額	(10,850) <u>(148,200)</u>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日 期間溢利及已確認收入總額	(159,050) <u>2,765</u>
於二零零七年六月三十日	<u><u>(156,285)</u></u>

21. 收購一家附屬公司

於二零零五年八月十九日，基創以人民幣80,000,000元之代價收購太倉中化人民幣80,000,000元之註冊資本。此項交易已根據收購會計法入賬。

於交易中所收購之淨資產及所產生之商譽載列如下：

	被收購人 於合併賬目前之 賬面值及公平值 人民幣
已收購淨資產：	
廠房及設備	1,380,057
預付款項	7,431,182
其他應收款項	178,263
應收一家附屬公司一名前股東款項	29,900,000
應收一名少數股東款項	29,900,000
銀行結餘及現金	30,008,358
其他應付款項	(218,879)
	<u>98,578,981</u>
減：少數股東權益	(19,715,796)
加：商譽	<u>1,136,815</u>
總代價	<u><u>80,000,000</u></u>
支付方式：	
現金	50,000,000
應付一名少數股東款項	<u>30,000,000</u>
	<u><u>80,000,000</u></u>
收購時產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	50,000,000
已收購現金及現金等價物	<u>(30,008,358)</u>
	<u><u>19,991,642</u></u>

於收購日期起至二零零五年十二月三十一日止之期間內，太倉中化並無帶來任何收益貢獻，惟產生為數人民幣2,327,000元之開支。

倘收購事項於二零零五年七月八日得以完成，則自二零零五年七月八日至二零零五年十二月三十一日止期間之虧損應約為人民幣2,700,000元。由於太倉中化尚未開展可產生收益之業務，故此太倉中化並無帶來任何收益貢獻。

於二零零五年九月十五日，基創注資人民幣40,000,000元作為太倉中化之額外註冊資本。此次增加注資所產生之商譽為人民幣81,201元。

22. 經營租賃承擔

作為承租人

	自二零零五年 七月八日 (註冊成立日期) 至二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零零六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣	截至六月三十日 止六個月 二零零六年 人民幣 (未經審核)	二零零七年 人民幣
根據經營租賃就辦公室物業及 員工宿舍支付之最低租賃款項	-	105,354	36,600	25,263

於結算日，基創集團根據不可註銷經營租賃於未來下列到期日須支付之最低租賃款項之承擔如下：

	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣	於二零零七年 六月三十日 人民幣
一年內	-	51,200	111,200
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	24,000	-
	-	75,200	111,200

經營租賃款項指基創集團應就其若干辦公室物業及員工宿舍支付之租金。租約議定平均為期一至兩年。

23. 資本承擔

基創集團

	於十二月三十一日		於二零零七年
	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	人民幣	人民幣	人民幣
有關物業發展成本之承擔	<u>8,490,000</u>	<u>8,490,000</u>	<u>8,528,000</u>

基創

基創於二零零五年及二零零六年十二月三十一日及於二零零七年六月三十日均無任何資本承擔。

24. 有關連人士交易

基創集團及基創仍有若干與有關連人士相關之結餘，有關詳情載於附註16。

主要管理人員之報酬

主要管理人員於有關期間內之薪酬載於附註8，有關薪酬乃經考慮表現及市場趨勢而釐定。

II. 結算日後事項

於二零零七年六月三十日以後，並無發生任何重大事項。

III. 結算日後財務報表

於二零零七年六月三十日以後，基創集團、基創或其附屬公司並無刊發任何經審核財務報表。

此致

大中華實業控股有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年九月十一日

1. 經審核財務報表概要

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及資產與負債概要，乃摘錄自本集團各份已刊發之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>15,207</u>	<u>38,679</u>	<u>13,576</u>
除稅前溢利	11,948	49,197	90,794
所得稅	<u>113</u>	<u>(6,040)</u>	<u>6,040</u>
未計少數股東權益前溢利	12,061	43,157	96,834
少數股東權益	<u>648</u>	<u>184</u>	<u>1,588</u>
年度溢利	<u>12,709</u>	<u>43,341</u>	<u>98,422</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
每股盈利(仙)	<u>5.74</u>	<u>17.32</u>	<u>34.41</u>
資產與負債			
	於十二月三十一日		
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產	277,234	341,869	52,418
流動資產	26,324	26,940	123,092
分類為持作出售之資產	-	-	440,000
總資產	<u>303,558</u>	<u>368,809</u>	<u>615,510</u>
流動負債	(169,208)	(38,426)	(276,711)
與分類為持作出售之資產相關之負債	-	-	(22,000)
非流動負債	<u>(657)</u>	<u>(130,059)</u>	<u>(696)</u>
總負債	<u>(169,865)</u>	<u>(168,485)</u>	<u>(299,407)</u>
少數股東權益	<u>(184)</u>	<u>-</u>	<u>(17,115)</u>
股東資金	<u>133,509</u>	<u>200,324</u>	<u>298,988</u>

2. 經審核財務報表

下文載列經審核財務報表連同有關財務報表附註，乃摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	6	13,576	38,679
租賃支出		(2,055)	(592)
銷售成本		(2,366)	(23,117)
毛利		9,155	14,970
其他收入	7	2,610	176
投資物業公平值變動之收益		121,400	52,600
銷售及分銷成本		(1,020)	(1,406)
行政支出		(16,543)	(11,193)
商譽減值虧損	20	(7,783)	-
預付款項減值虧損	19	(8,054)	-
融資成本	8	(8,971)	(5,950)
除稅前溢利		90,794	49,197
所得稅(抵免)支出	9	(6,040)	6,040
本年度溢利	10	<u>96,834</u>	<u>43,157</u>
攤佔：			
本公司股本持有人		98,422	43,341
少數股東權益		(1,588)	(184)
		<u>96,834</u>	<u>43,157</u>
每股盈利	13		
– 基本		<u>34.41仙</u>	<u>17.32仙</u>
– 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	8,794	5,447
預付土地租賃款項	15	30,460	3,232
投資物業	16	–	318,600
可供出售投資	17	3,000	3,000
收購附屬公司已付按金	18	–	11,590
預付款項	19	10,164	–
商譽	20	–	–
		<u>52,418</u>	<u>341,869</u>
流動資產			
存貨	21	69	533
持作買賣投資	22	–	48
應收賬款及其他應收款項	23	22,525	953
預付土地租賃款項	15	707	72
預付款項及按金	24	1,743	1,142
應付一家附屬公司一名少數股東款項	36(a)	40,687	–
銀行結餘及現金	24	57,361	24,192
		<u>123,092</u>	<u>26,940</u>
分類為持作出售資產	25	440,000	–
		<u>563,092</u>	<u>26,940</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	26	11,200	8,012
應付附屬公司少數股東款項	36(b)	65,475	6,258
租賃按金		3,878	3,107
稅項		14,687	14,687
銀行貸款	27	181,471	6,362
		<u>276,711</u>	<u>38,426</u>
與分類為持作出售資產相關之負債	25	22,000	–
		<u>298,711</u>	<u>38,426</u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
流動資產(負債)淨值		<u>264,381</u>	<u>(11,486)</u>
總資產減流動負債		<u>316,799</u>	<u>330,383</u>
非流動負債			
銀行貸款	27	–	123,350
遞延稅項	28	<u>696</u>	<u>6,709</u>
		<u>696</u>	<u>130,059</u>
總資產及負債		<u><u>316,103</u></u>	<u><u>200,324</u></u>
資本及儲備			
股本	29	1,430	1,430
儲備		<u>297,558</u>	<u>198,894</u>
本公司股本持有人應佔股本		298,988	200,324
少數股東權益		<u>17,115</u>	<u>–</u>
權益總計		<u><u>316,103</u></u>	<u><u>200,324</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔					少數	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	虧損 千港元	總計 千港元	股東權益 千港元	權益總計 千港元
於二零零五年一月一日	1,192	348,091	-	(215,774)	133,509	184	133,693
直接於權益確認因換算 香港以外地區之業務 而產生之匯兌差額	-	-	153	-	153	-	153
本年度溢利(虧損)	-	-	-	43,341	43,341	(184)	43,157
本年度已確認之收支總額	-	-	153	43,341	43,494	(184)	43,310
發行普通股	238	23,083	-	-	23,321	-	23,321
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	1,430	371,174	153	(172,433)	200,324	-	200,324
收購附屬公司時產生 直接於權益確認因換算 香港以外地區之業務 而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	18,336	18,336
本年度溢利(虧損)	-	-	242	-	242	367	609
本年度已確認之收支總額	-	-	242	98,422	98,664	(1,221)	97,443
於二零零六年十二月三十一日	1,430	371,174	395	(74,011)	298,988	17,115	316,103

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		90,794	49,197
就以下項目作出調整：			
折舊及攤銷		866	534
出售物業、廠房及設備之虧損		–	11
商譽減值虧損		7,783	–
預付款項減值虧損		8,054	–
投資物業公平值變動之收益		(121,400)	(52,600)
利息收入		(390)	(62)
融資成本		8,971	5,950
		<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動前之經營現金流量		(5,322)	3,030
存貨減少(增加)		485	(306)
持作買賣投資／證券投資減少		48	19,166
應收賬款及其他應收款項減少		510	389
預付款項及按金(增加)減少		(501)	247
應付賬款及其他應付款項增加(減少)		3,030	(1,986)
租賃按金增加(減少)		771	(134)
		<u> </u>	<u> </u>
經營(所用)所得現金		(979)	20,406
已付利息		(8,971)	(5,950)
		<u> </u>	<u> </u>
經營業務(所用)所得現金淨額		<u>(9,950)</u>	<u>14,456</u>
投資活動			
來自收購附屬公司之現金	31	(25,468)	(4,000)
購置物業、廠房及設備		(2,214)	(831)
一項倉庫項目之預付款項		(164)	–
收購附屬公司已付按金	18	–	(11,590)
一家附屬公司一名少數股東還款		18,139	–
已收利息		390	62
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動所用現金淨額		<u>(9,317)</u>	<u>(16,359)</u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
融資活動			
新增銀行貸款		75,600	131,963
附屬公司少數股東墊款		163	2,675
發行股份所得款項		–	23,321
還款予董事		–	(3,268)
償還銀行貸款		(23,841)	(132,676)
		<u>51,922</u>	<u>22,015</u>
融資活動所得現金淨額		51,922	22,015
現金及現金等價物增加淨額		32,655	20,112
年初現金及現金等價物		24,192	4,080
匯率變動之影響		514	–
		<u>57,361</u>	<u>24,192</u>
年終現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)		57,361	24,192

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司根據百慕達一九八一年公司法(修訂版)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址在年報之公司資料一節中披露。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一家投資控股公司。於二零零六年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	本公司所持有已發行 股本／註冊資本 面值比例		主要業務
			直接	間接	
紀昌有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	物業投資
欣喜企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	-	向集團公司提供行政服務
珠海經濟特區瑞農植保技術 有限公司	中國	註冊資本 人民幣8,000,324元	-	51%	生產與銷售肥料及化學品
基創投資有限公司 (「基創」)*	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	普通股 100美元	-	51%	投資控股
太倉中化國際興業石化開發 建設有限公司 (「太倉」)*	中國	註冊資本人民幣 140,000,000元	-	44%	以港口基建設施為重點 之工業物業發展

* 該等公司已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內收購。由於太倉由本公司之附屬公司間接持有及控制，故此屬於一家附屬公司。

董事認為上表所載之本公司附屬公司對本集團業績或資產有重大影響。董事認為倘列出其他附屬公司資料會過於冗長。

於結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，並於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況的編製及呈報方式並無任何重大影響，因此毋須作出前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用此等準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分類 ²
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟財務報告」之重列法 ³
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁵
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁷
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號	服務特許經營安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之全年期間生效。

² 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效。

³ 於二零零六年三月一日或以後開始之全年期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或以後開始之全年期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或以後開始之全年期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或以後開始之全年期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或以後開始之全年期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外，乃於下文所載之會計政策中闡釋。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載入聯交所證券上市規則及公司條例所規定之適用披露資料。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體(其附屬公司)之財務報告。當本公司有權力操縱某實體之財政及經營政策以藉其活動之中獲益，將視為擁有控制權。

於本會計年度內所收購或出售之附屬公司業績乃分別自其收購之生效日期起或直至其出售之生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

如有必要，對附屬公司之財務資料作出調整，以使各附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司之資產淨值中之少數股東權益乃與本集團之股本分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原有業務合併日期之金額及少數股東自綜合日期以來所佔權益之變動。超出少數股東於附屬公司股本中之權益之少數股東適用虧損乃根據本集團之權益分配，惟以少數股東擁有約束責任及能夠作出額外投資而足以彌補虧損之程度為限。

業務合併

本集團採用收購會計法為其所收購附屬公司列賬。收購成本乃按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之責任及本集團發行之發行權益票據，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號業務合併之確認條件，則按收購當日之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務分類為持作出售之非流動資產(出售組別)按公平值減出售成本確認及計量則除外。

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併高於本集團於可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部份)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時在收益表確認。

被收購公司之少數股東權益初步按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

於二零零五年一月一日或之後收購產生之商譽

就收購附屬公司而協議日期為二零零五年一月一日或之後產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期所佔有關附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公平值權益間之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生撥充資本之商譽於資產負債表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生之商譽分配至預期將自收購協同效益獲益之各有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行檢測。於自收購產生商譽之財政年度，經分配商譽之現金產生單位於財政年度結束時進行減值檢測。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售附屬公司，撥充資本之商譽應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

收益確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，即於日常業務過程中就提供貨品應收金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

租金收入於有關租約期內按直線法確認。

貨物之銷售須於貨物送抵且物權轉移時確認。

買賣證券之銷售收益須於買賣合約成為無條件時以買賣日期基準確認。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建廠房除外)乃按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建廠房除外)之折舊及攤銷以下列年率按直線法於其估計可使用年內撇銷成本(經扣除估計餘值)計算：

樓宇	5%
廠房及機器	10% – 20%
傢俬、裝置及設備	10% – 33%
汽車	20%

在建廠房乃按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。在建廠房於落成及準備可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於不再確認該項目之年度計入收益表。

業主自用之租賃土地

租賃土地之部分乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計量。投資物業之公平值變動所產生之損益乃於產生期間內計入收益表。

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

持作出售之非流動資產

若有非流動資產賬面值可通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該非流動資產須分類為待出售項目。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

被分類為持作出售之非流動資產須按過往的賬面值或公平價值扣減銷售成本，取其較低者列載。

有形資產(不包括商譽)減值

本集團於各結算日均審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平價值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

倘若資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於賬面值，則資產(現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於收益表確認。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產(現金產生單位)之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產(現金產生單位)於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時於收益表確認。

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者較低者列賬。成本值乃按先進先出法計算。

租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於收益表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

作為承租人

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內在收益表確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為股本。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入收益表，惟將收益及虧損直接確認為股本之非貨幣項目經重新換算後所產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認為股本。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認為權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內在收益表確認。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表內呈報之純利兩者差異乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之損益表項目所致。本集團之現行稅項負債乃按已於結算日訂定或大致訂定之稅率計算。

遞延稅項乃為財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差異而產生之應繳付或可退回稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅之暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產則按可能會出現可用以抵銷可扣減之臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃基於商譽(或負商譽)或初步確認(業務合併之情況下除外)不影響稅務溢利或會計溢利之交易中之其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個結算日進行檢討，並在沒有可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

退休福利成本

強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及國家管理退休福利計劃均為定額供款計劃，向該等計劃所作之供款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支銷。

政府補貼

政府補貼按與有關成本配對所需期間確認為收入。有關開支項目之補貼按該等開支自綜合收益表扣除之相同期間確認，並獨立呈列為「其他收入」。

借貸成本

所有其他借貸成本均於其產生期間在收益表確認及入賬。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就透過損益按公平值計算之財務資產及負債而言，直接產生之交易成本即時在收益表確認。

財務資產

本集團之財務資產主要分為持作買賣投資、貸款及應收款項或可供出售投資。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文：

— 持作買賣投資

於首次確認後之各結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接在收益表確認。

— 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括可供出售投資及指定或未有劃分為須於首次確認時透過損益按公平值計算之財務資產之非衍生工具。公平值不能可靠地計量之可供出售財務資產，有關股本投資按成本值扣除減值計量。可供出售財務資產之任何減值虧損乃確認為損益。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間透過收益表而撥回。

— 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、按金、應收一家附屬公司一名少數股東款項，以及銀行結餘及現金)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

財務負債及股本

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

— 財務負債

財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司少數股東款項及銀行借貸，其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

— 股本工具

本公司所發行之股本工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將被不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收或應收代價和應收款項之總和間之差額乃於收益表確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於收益表確認。

4. 估計不確定性之主要來源

日後之主要假設及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均擁有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)乃討論如下。

預付土地租賃款項及非流動預付款項之減值虧損

釐定預付土地租賃款項及非流動預付款項是否出現減值須估計商譽所分配至之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，公司須估計賺取現金單位預期產生之現金流量，以及選擇一合適之貼現率以計算現值。

5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金、存款、應付賬款及其他應付款項、應收／應付少數股東款項，以及銀行貸款。該等金融工具詳情已於相關附註中披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當之措施。

市場風險

現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行借貸有關(該等借貸之詳情見附註27)。本集團之政策是維持其借貸於浮動利率以最小化利率風險之公平值。

信貸風險

倘交易對方於二零零六年十二月三十一日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面值反映。為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外，本集團於每個結算日檢討各項個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於部分風險已轉嫁予若干交易對方及客戶，故本集團之信貸風險不致非常集中。

由於該等交易對手均為具備國際信貸評級機構高信貸評級之銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

6. 收入及分類資料

收入指銷售肥料及化學品所得收入、買賣證券所得款項及租金收入：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售貨品	3,298	5,796
證券交易所得款項	—	23,326
租金收入	10,278	9,557
	<u>13,576</u>	<u>38,679</u>

業務分部

就管理而言，本集團目前之架構劃分為肥料及化學品、物業投資、投資控股及以港口基建設施為重點之工業物業發展分部。該等分部乃本集團呈報主要分類之基準。

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	肥料及 化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>3,298</u>	<u>10,278</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,576</u>
業績					
分部業績	<u>(1,186)</u>	<u>129,831</u>	<u>1,578</u>	<u>(11,281)</u>	118,942
未分配企業收入					3
未分配企業開支					(19,245)
未分配財務成本					<u>(8,906)</u>
除稅前溢利					90,794
所得稅支出					<u>(6,040)</u>
本年度溢利					<u>96,834</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	肥料及 化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>5,796</u>	<u>9,557</u>	<u>23,326</u>	<u>38,679</u>
業績				
分部業績	<u>(495)</u>	<u>61,381</u>	<u>2,661</u>	63,547
未分配企業收入				32
未分配企業開支				(8,491)
未分配財務成本				<u>(5,891)</u>
除稅前溢利				49,197
所得稅支出				<u>6,040</u>
本年度溢利				<u>43,157</u>

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	肥料 化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	工業 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
資產					
分部資產	12,176	477,591	4,026	120,136	613,929
未分配企業資產					<u>1,581</u>
綜合資產總額					<u>615,510</u>
負債					
分部負債	10,108	30,701	-	59,295	100,104
未分配企業負債					<u>199,303</u>
綜合負債總額					<u>299,407</u>

於二零零五年十二月三十一日

	肥料及 化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	5,168	339,590	14,601	359,359
未分配企業資產				<u>9,450</u>
綜合資產總額				<u><u>368,809</u></u>
負債				
分部負債	1,742	7,658	-	9,400
未分配企業負債				<u>159,085</u>
綜合負債總額				<u><u>168,485</u></u>

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	肥料及 化學品 千港元	物業 投資 千港元	投資 控股 千港元	工業 物業發展 千港元	其他 千港元	總額 千港元
資本添置						
收購附屬公司	-	-	-	28,949	-	28,949
其他添置	2,187	-	-	-	27	2,214
攤銷及折舊	518	-	-	255	93	866
商譽減值虧損	-	-	-	7,783	-	7,783
預付款項減值虧損	-	-	-	8,054	-	8,054
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,054</u>	<u>-</u>	<u>8,054</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	肥料及 化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	其他 千港元	總額 千港元
資本添置	410	-	-	421	831
攤銷及折舊	491	-	-	43	534
	<u>410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>421</u>	<u>831</u>
	<u>491</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43</u>	<u>534</u>

地區分部

下表提供按地區市場(不論貨品/服務來源地)分析本集團之銷售額：

	按地區市場 劃分之銷售收入	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	10,278	32,883
中華人民共和國(「中國」)其他地區	3,298	5,796
	<u>13,576</u>	<u>38,679</u>

以下為按資產所在地區分析之總資產賬面值、添置物業、廠房及設備、預付土地租賃款項與商譽分析。

	分部資產之賬面值		添置物業 廠房及設備、 預付土地 租賃款項及商譽	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	481,617	354,191	27	421
中國其他地區	132,312	5,168	31,136	410
	<u>613,929</u>	<u>359,359</u>	<u>31,163</u>	<u>831</u>

7. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
匯兌收益	1,556	—
銀行利息收入	390	62
雜項收入	282	19
政府補貼	235	—
廢料銷售	147	95
	<u>2,610</u>	<u>176</u>

8. 財務成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於五年內全數償還之借貸利息：		
銀行借貸	8,685	5,721
其他貸款	286	229
	<u>8,971</u>	<u>5,950</u>

9. 所得稅(抵免)支出

本年度之所得稅(抵免)支出指遞延稅項之變動(附註28)。

由於在香港營運之附屬公司於兩個年度均產生稅項虧損，故此並無於財務報表中作出稅項撥備。

根據中國現行的法規，中國附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。由於該等附屬公司於年內並無賺取利潤，因此並無作出中國所得稅撥備。

年度所得稅(抵免)支出可於收益表內除稅前溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	<u>90,794</u>	<u>49,197</u>
按香港利得稅率17.5%計算之稅項支出	15,889	8,609
不可抵扣支出之稅務影響	3,608	1,268
毋須課稅收入之稅務影響	(21,590)	(1,340)
上年度遞延稅項之超額撥備	(6,132)	-
未確認稅項虧損之稅務影響	2,188	1,144
使用以往未確認稅項資產之稅務影響	-	(3,648)
其他	(3)	7
本年度所得稅(抵免)支出	<u>(6,040)</u>	<u>6,040</u>

10. 本年度溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度溢利已扣除(計入):		
土地租賃款項之攤銷	233	72
物業、廠房及設備之折舊	633	462
	<u>866</u>	<u>534</u>
核數師酬金	720	550
出售物業、廠房及設備之虧損	-	11
租金收入減開支2,055,000港元(二零零五年: 592,000港元)	(8,223)	(8,965)
出售投資之變現收益	-	(4,159)
員工成本(包括董事酬金)	<u>6,015</u>	<u>5,669</u>

11. 董事酬金

已付或應付予各五名(二零零五年: 十一名)董事之酬金載列如下:

	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零零六年 千港元
袍金	-	-	240	240	240	720
其他酬金						
薪金及其他福利	1,826	770	-	-	-	2,596
退休福利計劃供款	-	12	-	-	-	12
	<u>1,826</u>	<u>782</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>3,328</u>

	徐鷹 千港元	劉明輝 千港元	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	張爽 千港元	王靈軍 千港元	溫子勳 千港元	劉鳳良 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零零五年 千港元
袍金	-	-	-	-	10	72	72	73	100	100	100	527
其他酬金												
薪金及其他福利	1,074	1,074	662	273	-	-	-	-	-	-	-	3,083
退休福利計劃供款	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	6
	<u>1,074</u>	<u>1,074</u>	<u>662</u>	<u>279</u>	<u>10</u>	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>73</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>3,616</u>

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度, 概無董事放棄任何酬金。

12. 僱員薪酬

本集團五名最高薪僱員當中有四名(二零零五年：三名)為本公司董事，其酬金載於上文附註11。餘下一名(二零零五年：兩名)之酬金總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	403	885
退休福利計劃供款	5	9
	<u>408</u>	<u>894</u>

13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利98,422,000港元(二零零五年：43,341,000港元)及本年度內之已發行股份285,989,000股(二零零五年：加權平均數250,300,000股)計算。

由於本公司於兩個年度內均無潛在之已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建廠房 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零零五年一月一日	4,771	924	129	114	–	5,938
匯稅差額	343	53	9	13	–	418
添置	–	210	456	–	165	831
出售	–	–	(28)	–	–	(28)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	5,114	1,187	566	127	165	7,159
匯兌差額	205	47	8	32	6	298
收購附屬公司	–	–	187	1,346	–	1,533
添置	–	–	91	–	2,123	2,214
於二零零六年十二月三十一日	5,319	1,234	852	1,505	2,294	11,204
折舊及減值						
於二零零五年一月一日	1,029	60	36	17	–	1,142
匯兌差額	70	36	7	12	–	125
本年度撥備	256	120	63	23	–	462
出售時撇銷	–	–	(17)	–	–	(17)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	1,355	216	89	52	–	1,712
匯兌差額	54	9	1	1	–	65
本年度撥備	266	123	135	109	–	633
於二零零六年十二月三十一日	1,675	348	225	162	–	2,410
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,644</u>	<u>886</u>	<u>627</u>	<u>1,343</u>	<u>2,294</u>	<u>8,794</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,759</u>	<u>971</u>	<u>477</u>	<u>75</u>	<u>165</u>	<u>5,447</u>

樓宇均位於中國一幅土地，並按中期土地使用權持有。

15. 預付土地租賃款項

本集團之預付土地租賃款項指就中國之中期土地使用權所支付之款項，並就土地之使用而按直線法在收益表中扣除。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分析如下：		
流動資產	707	72
非流動資產	30,460	3,232
	<u>31,167</u>	<u>3,304</u>

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零六年一月一日	266,000
公平值增加	<u>52,600</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	318,600
公平值增加	121,400
轉撥至分類為持作出售之資產(附註25)	<u>(440,000)</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>

本公司之投資物業於二零零六年十二月三十一日之公平值乃由合資格專業估值師戴德梁行有限公司(二零零五年：利駿行測量師有限公司)於該日所進行估值之基準達致。進行估值之戴德梁行有限公司董事為註冊專業測量師，並為香港測量師學會所出版「上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊」上之估值師，並在評估香港類似物業方面擁有合適資格及近期經驗。該估值符合香港測量師學會估值準則，乃參考市場上類似物業之最近成交個案中之成交價達致。

本集團之投資物業位於香港，並根據長期租約持有。該等投資物業乃根據經營租約租出，以賺取租金或用作資本增值。

17. 可供出售投資

於二零零六年十二月三十一日，本集團於下列公司持有非上市股本權益：

公司名稱	註冊成立／ 營業國家	所持股本 類別	本公司直接 持有之註冊 資本比例	業務性質
湖南中榮房地產開發 有限公司	中國	註冊資本	18%	物業發展

上述投資乃於各個結算日按成本值扣除減值計量，原因是合理公平值估計之幅度很大，故本公司董事認為無法可靠地計量其公平值。本公司董事已就該等非上市股本證券作出減值審閱，並認為不必作出減值虧損。

18. 收購附屬公司已付按金

於二零零五年十二月三十一日，該金額指收購Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)之51%權益所支付之款項。

19. 預付款項

該金額指已就潛在之港口基礎設施及倉庫項目支付予各發展商之預付款項。於二零零六年十二月三十一日，本公司管理層重新評估港口基礎設施項目之狀況，並於二零零六年十二月三十一日就港口基礎設施之預付款項確認為數8,054,000港元之減值虧損。

20. 商譽

	千港元
於二零零六年一月一日	-
收購附屬公司時產生(附註31)	7,783
減值虧損	(7,783)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<hr/> <hr/>

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團就收購附屬公司時產生之商譽確認為數7,783,000港元之減值虧損(附註31)。

於二零零六年二月訂立一項有關收購附屬公司之有條件協議後，本公司管理層預計相關項目將可賺取利潤，並同意以約60,000,000港元之代價收購附屬公司。因有關收購而產生之商譽7,783,000港元乃歸因於潛在之港口基礎設施項目。於二零零六年十二月三十一日，本公司管理層重新評估有關項目(一項本集團已獲授土地使用權之工業倉庫項目除外)之狀況，且並不確定該等潛在之港口基礎設施項目將來會否產生流入現金。因此，為數7,783,000港元之減值虧損已於收益表中確認。

21. 存貨

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原材料，按成本值	69	174
製成品，按成本值	—	359
	<u>69</u>	<u>533</u>

22. 持作買賣投資

於二零零五年十二月三十一日之持作買賣投資指香港以外地區之非上市單位信託。持作買賣投資之公平值乃按財務機構提供之市場報價釐定。

23. 應收賬款及其他應收款項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收賬款	424	953
其他應收款項	101	—
出售投資物業時應收訂金	22,000	—
	<u>22,525</u>	<u>953</u>

租戶須於發出發票時支付租金。本集團給予其他貿易客戶之賒賬期為30天。

於結算日本集團應收賬款賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0 – 60天	343	298
61 – 90天	81	647
90天以上	—	8
	<u>424</u>	<u>953</u>

本集團之應收賬款及其他應收款項於二零零六年十二月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。

24. 預付款項及按金／銀行結餘及現金

所有銀行儲蓄存款結餘均按商業利率計息，而本集團之銀行結餘於兩個年度之實際利率均介乎0.72厘至2.75厘之間。

本集團之按金、銀行結餘及現金於二零零六年十二月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。

25. 分類為持作出售之資產／(與分類為持作出售資產相關之負債)

	千港元
投資物業	440,000
出售投資物業之訂金	(22,000)
	<u>418,000</u>

根據紀昌有限公司(「賣方」)與GC Acquisitions III Limited(「買方」,一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司)於二零零六年十二月十五日訂立之協議(「臨時協議」)及於二零零七年一月二十二日訂立之補充協議(「補充協議」),賣方將向買方出售投資物業。此外,賣方之直接控股公司Sharp Star Investment Corporation(銳星投資有限公司)向買方授出一項購股權,以購入賣方之全部已發行股本。有關詳情載於本公司於二零零七年一月三十一日刊發之通函內。於二零零六年十二月三十一日,由於臨時協議之若干先決條件並未達成,故買方會否行使該項購股權仍屬未知之數。買方已於二零零六年十二月三十一日支付首筆訂金22,000,000港元。

臨時協議及補充協議已於二零零七年二月二十二日獲股東批准,而買方已於二零零七年二月二十六日行使該項購股權,以購入賣方之全部已發行股本。此事之詳情載於本公司於二零零七年二月二十六日發表之公佈內。

於二零零七年三月二日,Sharp Star Investment Corporation(銳星投資有限公司)與買方訂立股份協議(經補充股份協議所補充),以購入紀昌有限公司之全部已發行股本。此事之詳情載於本公司於二零零七年三月六日發表之公佈內。賣方之出售事項於二零零七年三月二十日已告完成,在附註37中披露。

26. 應付賬款及其他應付款項

於結算日本集團應付賬款及其他應付款項賬齡分析如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賬齡為60天以內之應付賬款	-	59
其他應付款項	11,200	7,953
	<u>11,200</u>	<u>8,012</u>

本集團之應付賬款及其他應付款項於二零零六年十二月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。

27. 銀行貸款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款之到期日如下：		
須於下列期間償還		
— 應要求或一年內	29,167	6,362
— 一至兩年	8,761	123,350
— 五年以上	123,929	—
— 兩至五年	19,614	—
	<u>181,471</u>	<u>129,712</u>
減：一年內到期並列作流動負債之款項(附註)	<u>(181,471)</u>	<u>(6,362)</u>
	<u>—</u>	<u>123,350</u>

附註：董事認為，以投資物業作抵押之銀行貸款將於有關投資物業出售後償還。所有銀行貸款將於十二個月內償還。

本集團浮息銀行貸款之實際年利率介乎4.74厘至6.73厘(二零零五年：4厘至4.9厘)之間。

該等銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為7,005,000港元(二零零五年：7,063,000港元)之樓宇及廠房與預付土地租賃款項，
- (b) 本集團之投資物業及本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之附屬公司紀昌有限公司之股份投資，及
- (c) 轉讓本年度經營租約項下投資物業之租金收入。

28. 遞延稅項

以下為本集團確認之遞延稅項負債(資產)及於本年度及以往年度內之變動：

	物業、 廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	持有 其他投資之 未變現收益 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	662	-	1,373	(1,378)	657
匯稅差額	12	-	-	-	12
收益表扣除(記入)	11	6,132	(1,373)	1,270	6,040
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	685	6,132	-	(108)	6,709
匯兌差額	27	-	-	-	27
收益表(記入)扣除	(8)	(6,132)	-	100	(6,040)
於二零零六年十二月三十一日	<u>704</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>	<u>696</u>

於結算日，本集團可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅項虧損為101,858,000港元(二零零五年：89,922,000港元)。已就該等虧損之46,000港元(二零零五年：611,000港元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，故並未就餘下之稅項虧損101,812,000港元(二零零五年：89,311,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

29. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
法定：		
於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日 及二零零六年十二月三十一日每股面值0.005港元之普通股	<u>421,978,000</u>	<u>2,109,890</u>
於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日 及二零零六年十二月三十一日每股面值0.005港元之優先股	<u>22,000</u>	<u>110</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值0.005港元之普通股		
於二零零五年一月一日	238,389	1,192
發行股份	<u>47,600</u>	<u>238</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	<u>285,989</u>	<u>1,430</u>

30. 購股權計劃

根據二零零二年四月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃（「計劃」），據此本公司董事可向本集團僱員（包括董事）授出購股權，以表揚彼等對本集團之貢獻。計劃將於二零一二年四月二十一日屆滿。

自計劃採納至今，並無據此而授予購股權。

31. 收購附屬公司

截至二零零六年十二月三十一日止年度

於二零零六年九月，本集團收購基創（其持有太倉註冊資本中85.71%權益，統稱「基創集團」）之51%權益，所涉及之總代價為人民幣61,200,001元（約60,000,000港元）。為數人民幣61,200,001元之代價為以人民幣1元收購基創之51%權益及償付借予基創集團之股東貸款人民幣61,200,000元。此項交易已按收購會計法入賬。

	賬面值 及公平值 千港元
所收購資產淨值	
物業、廠房及設備	1,533
預付土地租賃款項	27,416
預付款項	17,700
預付款項及按金	100
應收一名少數股東款項	58,826
銀行結餘及現金	22,942
其他應付款項	(190)
應付股東款項	(57,774)
	<u>70,553</u>
少收股東權益	(18,336)
收購時產生之商譽	7,783
	<u>60,000</u>
代價，以60,000,000港元之股東貸款償付	<u>60,000</u>
收購時產生之現金流出淨額	
就股份已付之現金代價	-
向基創集團償付股東貸款，於二零零六年已付金額 （於二零零五年已付11,590,000港元）	(48,410)
所收購銀行結餘及現金	22,942
	<u>(25,468)</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，於二零零六年九月收購之附屬公司並無為本集團帶來任何收入，惟帶來9,535,000港元之虧損。

倘若收購事項已於二零零六年一月一日完成，則本集團於本年度之總收入應為13,576,000港元，而本年度溢利應為64,993,000港元。備考資料僅供說明之用，並非必然顯示倘收購事項已於二零零六年一月一日完成而將可確實達致之本集團收入及經營業績，亦無意用作預測未來業績。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

於二零零五年已向賣方支付4,000,000港元，作為於二零零四年收購Lucky Green Limited之51%權益之遞延代價。

32. 主要非現金交易

於臨時協議(附註25)簽訂時，買方向賣方支付首筆訂金22,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，該金額由一名律師代表賣方持有。

33. 經營租約承擔

作為出租人

於結算日，投資物業經已根據經營租約出租，租期介乎一至三年，部份租約賦予承租人續租之選擇權。本集團根據不可註銷之經營租約於未來下列到期日須收取之最低租賃款項如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	10,428	7,846
第二年至第五年	4,591	5,015
總計	<u>15,019</u>	<u>12,861</u>

作為承租人

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
根據經營租約就辦公室物業及汽車 支付之最低租賃款項	<u>403</u>	<u>190</u>

於結算日，本集團根據不可註銷經營租約於未來下列到期日須支付之最低租賃款項之承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	155	538
第二年至第五年	24	184
	<u>179</u>	<u>722</u>

經營租賃款項指本集團應就其若干辦公室物業及汽車支付之租金。租約議定平均為期兩年。

34. 資本承擔

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有關收購物業、廠房及設備之 已訂約但未撥備之承擔	<u>8,553</u>	<u>1,544</u>

35. 退休福利計劃

本集團須參與僱員強積金計劃。該計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並屬於在信託人控制下之資金。本集團與僱員均須按有關薪酬成本之5%向強積金計劃作出供款。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員為中國政府經營的國營退休計劃成員。該附屬公司須按薪酬成本的若干百分比向該計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團就該退休計劃所承擔的唯一責任是作出指定供款。

於本年度向該等退休福利計劃之供款為76,000港元(二零零五年：71,000港元)。

36. 有關連人士交易及結餘

- (a) 應收一家附屬公司一名少數股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。於二零零六年十二月三十一日，該結餘之公平值與其賬面值相若。
- (b) 包括於應付附屬公司少數股東款項5,039,000港元(二零零五年：4,238,000港元)為無抵押、按年利率6厘計息及須應要求償還。年內已付之利息金額約為286,000港元(二零零五年：149,000港元)。餘額為無抵押、免息及須應要求償還。於二零零六年十二月三十一日，該結餘之公平值與其相應之賬面值相若。
- (c) 於結算日，一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數1,600,000港元(二零零五年：962,000港元)之銀行貸款。
- (d) 主要管理人員之報酬

年內，董事及其他主要管理層成員之薪酬為3,736,000港元(二零零五年：4,510,000港元)，在附註11及12中披露。

37. 結算日後事項

出售紀昌有限公司之事項於二零零七年三月二十日已告完成，而於二零零六年十二月三十一日所出售之相關資產與負債如下：

	千港元
資產	
投資物業	440,000
租金及其他應收款項	22,424
公用設施按金	861
銀行結餘及現金	14,306
	<u>477,591</u>
負債	
其他應付款項	26,823
租賃按金	3,878
應付直接控股公司款項	84,317
銀行貸款	179,871
	<u>294,889</u>
資產淨值	<u><u>182,702</u></u>

3. 債項

於二零零七年七月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)，經擴大集團尚未償還之借貸約為69,419,000港元，包括有抵押銀行貸款約1,654,000港元及來自附屬公司少數股東之無抵押貸款約67,765,000港元。有抵押銀行貸款由經擴大集團賬面值為6,957,000港元之物業及廠房作為抵押。

除上述者或本通函所披露者以及集團內公司間負債外，於二零零七年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行之借貸資本及尚未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用、債項、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

自二零零七年七月三十一日起至最後可行日期止，經擴大集團之債務狀況並無重大改變。

4. 重大變動

董事確認，自二零零六年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財政或經營狀況或前景並無重大不利變動。

5. 營運資金

經計及經擴大集團之內部資金及備用銀行融資後，董事認為經擴大集團將有充裕營運資金以應付其目前所需及自本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

以下為德勤•關黃陳方會計師行就本附錄所載本集團之未經審核備考財務資料而編製之報告全文，以供載入本通函：

1. 未經審核備考財務資料之會計師報告

本行謹就日期為二零零七年九月十一日內容有關收購Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)及其附屬公司(「基創集團」)額外49%權益之通函(「通函」)附錄三(「未經審核備考財務資料」)所載Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考資產與負債報表(「該報表」)作出報告。該報表乃由 貴公司董事(「董事」)編製，以提供有關收購事項或會對所呈列之財務資料產生影響之資料，以供載入通函附錄三內，並僅供說明之用。本集團擁有基創集團之100%權益，在下文稱為「經擴大集團」。

未經審核備考資產與負債報表之編製基準載於通函第93頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29條，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製該報表，完全屬於董事之責任。

本行之責任為遵照上市規則第4章第29(7)條之規定就該報表發表意見，並將意見向閣下報告。對於本行過往就任何用於編撰該報表之任何財務資料所作出之報告，本行不會承擔任何超出於刊發該等報告日期本行對於報告收件人所負之責任。

意見基準

本行根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。本行之工作主要包括比較該報表與來源文件、審閱用以支持調整之憑證以及就該報表與董事進行討論，工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

本行已計劃及進行有關工作，以取得本行認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保該報表已由董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4章第29(1)條所披露之該報表而言屬合適。

該報表乃按照董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假定性質使然，其不能保證或指示任何事項會於日後發生，亦未必能提供指示經擴大集團於二零零六年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況。

意見

本行認為：

- a) 該報表經由董事按所述基準妥為編製；
- b) 此基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整誠屬適宜。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年九月十一日

2. 經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表

(A) 緒言

經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表乃為闡述收購基創團額外49%權益之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在闡述假設收購事項於二零零六年十二月三十一日得以進行，收購事項之影響。

經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表，乃根據自本通函附錄二所載之本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度年報摘錄之本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表而編製，並已就收購事項作出備考調整。

經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表乃以數項假設、判斷及不確定因素為基準，故隨附之經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表並非旨在表述假設收購事項於二零零六年十二月三十一日得以完成，經擴大集團應可達到之實際財務狀況。經擴大集團之未經審核備考資產負債表亦並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

董事所編製經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表僅供說明之用，而基於其性質使然，其未必能真確反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

就呈列經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表而言，於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表乃按1港元兌人民幣1元之匯率換算。

經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表

	本集團 於二零零六年 十二月三十一日 千港元	有關收購事項 之備考調整 千港元 (附註)	於收購事項後 之備考 經擴大集團 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8,794	–	8,794
預付土地租賃款項	30,460	–	30,460
可供出售投資	3,000	–	3,000
預付款項	10,164	–	10,164
	<u>52,418</u>	<u>–</u>	<u>52,418</u>
流動資產			
存貨	69	–	69
應收賬款及其他應收款項	22,525	–	22,525
預付土地租賃款項	707	–	707
預付款項及按金	1,743	–	1,743
應收一家附屬公司 一名少數股東款項	40,687	–	40,687
銀行結餘及現金	57,361	(53,300)	4,061
	<u>123,092</u>	<u>(53,300)</u>	<u>69,792</u>
分類為持作出售之資產	440,000	–	440,000
	<u>563,092</u>	<u>(53,300)</u>	<u>509,792</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11,200	–	11,200
應付附屬公司少數股東款項	65,475	(58,800)	6,675
租賃按金	3,878	–	3,878
稅項	14,687	–	14,687
銀行貸款	181,471	–	181,471
	<u>276,711</u>	<u>(58,800)</u>	<u>217,911</u>
與分類為持作出售之資產 相關之負債	22,000	–	22,000
	<u>298,711</u>	<u>(58,800)</u>	<u>239,911</u>
流動資產淨值	<u>264,381</u>	<u>5,500</u>	<u>269,881</u>
總資產減流動負債	<u>316,799</u>	<u>5,500</u>	<u>322,299</u>
非流動負債			
遞延稅項	696	–	696
資產淨值	<u><u>316,103</u></u>	<u><u>5,500</u></u>	<u><u>321,603</u></u>

附註： 本集團以人民幣4,500,000元收購基創之49%股份及為數人民幣58,800,000元之股東貸款。總代價約為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，其中人民幣53,300,000元將以現金支付，餘額則以0.746港元之發行價發行及配發本公司13,857,981股股份之方式支付。為說明經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表，發行價0.3港元(即二零零六年十二月三十一日之收市價)已用作闡述假設收購事項於二零零六年十二月三十一日得以進行，收購事項之影響。在此假設下，於二零零六年十二月三十一日之總代價應約為57,457,000港元。

在基創淨資產中之49%權益之公平淨值超逾收購事項所產生約人民幣6,601,000元之成本之數額，乃按(i)總代價之公平值為數人民幣57,457,000元減(ii)基創集團淨資產之公平值之49%為數人民幣5,258,000元及(iii)基創結欠賣方之股東貸款為數人民幣58,800,000元計算。

董事假設基創集團之資產淨值於二零零六年十二月三十一日之公平值與二零零七年六月三十日之公平值相同，並已計入就基創集團持有之土地使用權所涉及之預付租賃款項作出之公平值調整。

上述之未經審核備考調整並無計及以440,000,000港元之代價出售紀昌有限公司之全部已發行股本一事，有關詳情載於本公司在二零零七年一月三十一日刊發之通函內。

下文為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對本集團所持有之中國物業之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函內。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

吾等遵照Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司) (「貴公司」) 及／或其附屬公司 (統稱「貴集團」) 之指示，就其所持有位於中華人民共和國(「中國」) 之物業進行估值。吾等確認曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便吾等就該物業於二零零七年八月三十一日(「估值日」) 之市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃按其市值為基準，而市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當推銷後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

估值方法

吾等採用比較法根據公開市場基準對該物業進行估值，並假設在其現狀下交吉出售，且已參考相關市場上所得之可資比較銷售憑證。吾等已就該物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素方面之差異作出適當調整。

業權調查

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴集團告知，並無編製其他相關文件。此外，基於中國土地註冊制度之性質，吾等無法查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何未載於交予吾等之文件副本之任何修訂文件。因此，於進行估值時，吾等倚賴 貴集團及其中國法律顧問瑛明律師事務所就中國物業業權所提供之建議及資料。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業在公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮與此相關或影響出售該物業之任何購股權或優先購買權，以及在估值時並無出現以任何方式強制出售之情況。

就該物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團所提供之建議， 貴集團於整段獲授之尚餘年內擁有該物業之有效及可強制執行之業權，而該物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該物業，惟須悉數支付每年政府地租／土地使用費及所有必需之土地補價／應付購買代價。

估值考慮因素

吾等已視察該物業之外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。於進行視察時，吾等並無發現有任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。

吾等進行估值時，在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並採納就此給予吾等有關計劃批文或法定通告、地役權、年期、佔有詳情及其他相關資料之意見。

吾等並無仔細進行實地量度，以核實該物業地盤面積之準確性，但吾等假設交給吾等之文件所載之地盤面積均準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按吾等獲提供之租賃及其他文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供之資料之真實性及準確性，且吾等已依賴閣下表示所提供資料中並無遺漏重大事實之確認。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

除另有指明者外，吾等假定該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等之估值乃按照普遍採用估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

備註

除另有指明者外，全部款額均以人民幣(「人民幣」)為單位，且並無就任何外匯換算作出撥備。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
擺花街1號
一號廣場
13樓1301室
大中華實業控股有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),
PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

董事
陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

附註：

鄭澤豪博士為特許測量師，彼於香港及中華人民共和國之物業估值方面擁有約十五年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，彼於香港之物業估值方面擁有約十五年經驗，以及於中華人民共和國之物業估值方面擁有約九年經驗。

二零零七年九月十一日

估值概要

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣	於收購事項後 貴集團應佔權益	於二零零七年 八月三十一日 貴集團應佔價值 人民幣
位於中國 江蘇省太倉市 太倉港港口開發區 浮橋鎮 港區緯路以南、 經二路以西及 北環路以北之 一幅空置地塊	65,000,000	85.71%	55,711,500
	<u>總計：65,000,000</u>		<u>總計：55,711,500</u>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
位於中國 江蘇省太倉市 太倉港港口開發區 浮橋鎮 港區緯路以南、 經二路以西及 北環路以北之 一幅空置地塊	該物業為一幅地盤總 面積為94,793.5平方 米之地塊(地段編號為 507-050-004-06)。	該物業仍然空置，並 由 貴集團持有作未 來發展之用途。	65,000,000 (於收購事項後 貴集團應佔之 85.71%權益： 55,711,500)
	該物業獲授為期五十年 之土地使用權，直至二 零五零年十二月三十一 日止屆滿，作工業及倉 庫用途。		

附註：

1. 根據太倉市國土資源局與中遠國際城開發有限公司(「中遠」)所訂立日期為一九九七年十二月二十三日之國有土地使用權出讓合同太地出合(97)字第56號，前者同意以人民幣301,725,580元之代價，向中遠授出一幅地盤面積為2,277,518平方米之地塊之土地使用權，年期由二零零一年一月一日起計五十年，作工業及倉庫用途。
2. 根據日期為二零零一年十月三十一日之批文太土籍(2001)第440號，中遠同意將附註1所提述之該幅土地之擁有人名稱更改為江蘇太倉港開發建設股份有限公司(「江蘇太倉」)，年期直至二零五零年十二月三十一日止屆滿，作工業及倉庫用途。
3. 根據太倉市國土資源局簽發日期為二零零一年十一月一日之國有土地使用權証太國用(2001)第07050004-1號，江蘇太倉已獲授予一幅地盤面積為495,134平方米之地塊之土地使用權，年期直至二零五零年十二月三十一日止屆滿，作工業及倉庫用途。

4. 根據江蘇太倉與太倉中化國際興業石化開發建設有限公司(「合營公司」)所訂立日期為二零零五年十二月二十三日之國有土地使用權轉讓合同太地出合(97)字第56號，江蘇太倉同意以人民幣28,438,050元之代價，向合營公司轉讓附註3所提述之地塊之部分，地盤面積約為94,793.5平方米之土地使用權。
5. 根據太倉市國土資源局所簽發日期為二零零五年十二月二十三日之國有土地使用權証太國用(2005)第507000029號，合營公司已獲授予地盤面積為94,793.5平方米之該物業之土地使用權，年期直至二零五零年十二月三十一日止屆滿，作工業及倉庫用途。
6. 根據江蘇省太倉市工商行政管理局所簽發日期為二零零七年三月十二日之營業牌照企合蘇太總字第000997號，合營公司為一家中外合資經營企業，其註冊資本為人民幣140,000,000元，並獲准自二零零四年八月十二日起至二零五四年八月十一日止期間經營業務。
7. 貴集團告知，有關發展項目之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,917,000元。預期該物業之建議發展項目之建造工程將於二零零八年年初竣工。
8. 貴公司之中國法律顧問瑛明律師事務所提出之意見包括下列各項：
 - a. 合營公司由江蘇太倉擁有14.29%權益，並由Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)擁有85.71%權益。
 - b. 風險及利潤之攤佔基準乃按注資比率而定；
 - c. 中遠有權向江蘇太倉轉讓附註1所提述之地塊之國有土地使用權；
 - d. 江蘇太倉有權向合營公司轉讓附註3所提述之地塊之國有土地使用權；
 - e. 所有土地補價均已悉數支付；及
 - f. 在土地使用權期限內，合營公司有權轉讓、租賃及抵押該物業。
9. 於收購事項後，合營公司為 貴公司間接擁有85.71%權益之附屬公司。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事已就本通函所載資料之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，本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

2. 本公司股本

法定及已發行股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本載列如下：

法定：

421,978,000,000股股份	2,109,890,000港元
--------------------	-----------------

已發行及繳足股款：

285,989,133股於最後可行日期之已發行股份	1,429,945.665港元
13,857,981股將予發行之代價股份	69,289.905港元

所有現有已發行及將予發行之股份在各方面均各自享有同等權益，包括(尤其)享有股息、投票權及資本方面之權利。

3. 權益披露

董事於本公司之權益

於最後可行日期，董事於本公司股本中擁有如下權益而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所：

股份長倉

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比
馬曉玲小姐	公司權益(附註)	120,212,256	42.03%

附註：馬曉玲小姐為Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)全部已發行股本之實益擁有人，其於最後可行日期擁有120,212,256股股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或任何主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊，或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東於本公司之權益

於最後可行日期，據董事所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊；而該人士乃直接或間接持有附帶投票權可在一切情況於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上或擁有該股本所涉及之任何購股權：

股東名稱	附註	股份數目	持股百分比
Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)	1	120,212,256	42.03%
馬曉玲小姐	1	120,212,256	42.03%
中國未名投資(香港)有限公司	2, 3	32,000,000	11.19%
中心發展有限公司	2, 3	32,000,000	11.19%
中立國際有限公司	2, 3	32,000,000	11.19%
中國未名集團有限公司	2, 3	32,000,000	11.19%
陳達成先生	2, 3	32,000,000	11.19%
Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited	2, 3	32,000,000	11.19%
梅健先生	2, 3	32,000,000	11.19%
張閩龍先生	2, 3	32,000,000	11.19%

附註：

1. Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)之全部已發行股本乃由本公司執行董事兼主席馬曉玲小姐全資實益擁有。馬曉玲小姐亦為Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)之唯一董事。
2. 中國未名投資(香港)有限公司(「中國未名」)由中心發展有限公司擁有60%權益及由中立國際有限公司擁有40%權益。中心發展有限公司由陳達成先生擁有99.99%權益及由中國未名集團有限公司擁有0.01%權益。中立國際有限公司由中國未名集團有限公司擁有99.99%權益及由白金明先生擁有0.01%權益。中國未名集團有限公司由陳達成先生擁有99%權益及由白金明先生擁有1%權益。
3. 於二零零三年四月十四日，Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited(「Shenzhen Venture Capital」)告知其於32,000,000股股份中擁有證券權益。Shenzhen Venture Capital由梅健先生及張閩龍先生各佔50%權益。

除上文披露者外，本公司董事及主要行政人員並無獲知會於最後可行日期有任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有附帶投票權可在一切情況於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上或擁有該股本所涉及之任何購股權。

於合約或安排中之權益

於最後可行日期，董事於仍然有效且對經擴大集團業務屬重要之合約或安排中概無重大權益。

於資產中之權益

於最後可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司最新刊發之經審核賬目之編製日期)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於附帶投票權可在一切情況下於本公司任何附屬公司股東大會上投票之股本面值中直接或間接擁有5%或以上權益。

服務合約

概無董事與本公司或其任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿或可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而可由本集團所終止之合約)。

於其他競爭性業務之權益

各董事已確認，彼及其各自聯繫人士(定義見上市規則)概無於本集團業務以外而足以與本集團構成直接競爭並將會對本集團產生重大不利影響之業務中擁有任何權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司(包括基創集團)概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司(包括基創集團)有任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

5 專家及同意書

以下為在本通函發表意見之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	特許測量師
第一上海	一家可從事證券及期貨條例所定第6類 受規管活動(就企業融資提供建議) 之持牌法團

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、中和邦盟評估有限公司及第一上海均無於經擴大集團任何公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購經擴大集團任何公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，亦無於經擴大集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司最新刊發之經審核賬目之編製日期)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

德勤•關黃陳方會計師行、中和邦盟評估有限公司及第一上海已各自發出書面同意書，同意本通函其所載之形式及涵義轉載彼等各自之函件及/或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

6. 重大合約

於本通函刊發日期前兩年內，經擴大集團成員公司曾訂立以下重大或可屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與博大證券有限公司訂立日期為二零零五年九月五日之配售協議，以按每股股份0.50港元之配售價配售47,600,000股新股份。配售協議條款之概要載於本公司在二零零五年九月五日刊發之公布；
- (b) 經日期為二零零五年十一月二十九日之補充諒解備忘錄所補充日期為二零零五年八月三十日之諒解備忘錄，有關詳情載於本公司在二零零五年十一月二十九日刊發之公布；
- (c) 盈都有限公司、林杰先生及王羽暉先生訂立日期為二零零六年二月二十七日之買賣協議，以收購基創投資有限公司之51%股權，有關詳情載於本公司在二零零六年三月一日刊發之公布；
- (d) 本公司、紀昌有限公司、銳星投資有限公司與GC Acquisition III Limited訂立日期為二零零六年十二月十五日之臨時協議（經日期為二零零七年一月二十二日之補充協議所修訂），以出售位於擺花街1號之物業，有關詳情載於本公司在二零零六年十二月十九日發表之公布；及
- (e) 買賣協議。

7. 一般事項

- (a) 本公司之秘書兼合資格會計師為陳思翰先生，執業會計師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環擺花街1號一號廣場1301室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

8. 備查文件

下列文件由即日起至本通函刊發日期後十四日（包括該日）止期間上午九時正至下午五時正，在總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港中環擺花街1號一號廣場1301室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；

- (b) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 第一上海致獨立董事委員會及股東之函件，全文載於本通函第18至第32頁；
- (d) 基創集團之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (h) 本公司於二零零七年一月三十一日刊發之通函。



大中華實業控股有限公司*
GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

股東特別大會通告

茲通告上述公司(「本公司」)謹訂於二零零七年九月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認王羽暉先生及林杰先生(作為賣方)與Profit Capital Limited (盈都有限公司)(作為買方)於二零零七年七月二十七日簽訂之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此所涉及之交易；
- (b) 在香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據買賣協議將分別向王羽暉先生及林杰先生(或彼等各自之代名人)發行之11,312,637股及2,545,344股本公司股本中每股面值0.005港元之普通股(「代價股份」)上市及買賣之前提下，謹此批准發行及配發代價股份；
- (c) 謹此授權本公司董事作出、簽署並採取董事全權酌情認為必需、適當或權宜之一切其他行動及事宜、其他文件及所有措施，以實行買賣協議之條款及據此所涉及之交易及／或使之生效。」

承董事會命
公司秘書
陳思翰

香港，二零零七年九月十一日

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環
擺花街1號
一號廣場
1301室

附註：

1. 有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，有權委任一名或多名代表代為出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署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，最遲須於上述大會或續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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。