

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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所有名下之QUALIPAK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之要約，或勸誘收購、購買或認購任何證券之要約，或作出此舉之邀請，亦不應視為邀請任何收購、購買或認購任何證券之要約。



QUALIPAK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
確利達國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1224)

- (1) 非常重大收購
及
關連交易；
- (2) 配售新股份；
- (3) 建議增加法定股本；及
- (4) 重選退任董事

Qualipak International Holdings Limited之財務顧問



大福融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



金榜融資(亞洲)有限公司

董事會之函件載於本通函第7至第31頁。金榜融資(亞洲)有限公司之函件載於本通函第33至第62頁，當中載有其就交易條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見。獨立董事委員會致獨立股東關於交易條款之推薦意見函件，載於本通函第32頁。

Qualipak International Holdings Limited謹訂於二零零六年十一月六日星期一上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店宴會大禮堂迎賓廳I及II舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第281至第283頁。茲隨本通函附奉大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，均請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快且無論如何須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回Qualipak International Holdings Limited之香港股份過戶登記分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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	32
金榜函件	33
附錄一 — 本集團之財務資料	63
附錄二 — 本集團之額外財務資料	123
附錄三 — 指涉公司之會計師報告	134
附錄四 — 指涉公司之額外財務資料	178
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	184
附錄六 — 本集團物業權益之估值	195
附錄七 — 指涉集團物業權益之估值	219
附錄八 — 一般資料	270
股東特別大會通告	281

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款收購銷售股份
「收購協議」	指	賣方、買方、本公司及擔保人於二零零六年九月二十二日就收購事項所訂立之買賣協議
「該公佈」	指	渝港與本公司於二零零六年九月二十八日就(其中包括)交易及配售事項發表之聯合公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「樓房」	指	中國公司藉著發展地皮而擁有佔地約110,000平方米位於中國重慶市之商住物業
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「增加股本」	指	藉增設40,000,000,000股額外股份，將本公司之法定股本由100,000,000港元增加至500,000,000港元之建議
「截止日期」	指	配售協議各先決條件達成後第三個營業日
「本公司」或「確利達」	指	Qualipak International Holdings Limited (確利達國際控股有限公司*; 股份代號: 1224)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項

* 僅供識別

釋 義

「完成日期」	指	達致完成之日期，即所有條件達成或獲豁免（視情況而定）後第二個營業日或訂約各方就此以書面協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購協議之代價
「確利達代價股份」	指	本公司將於完成時發行予賣方（或其指示人士）以作為部份代價之1,600,000,000股入賬列作繳足股款之股份，其與完成日期已發行之全部其他股份享有同等地位
「換股股份」	指	本公司因可換股票據所附權利獲行使而將予發行之新股份
「可換股票據」	指	本公司將發行予賣方（或其指示人士）以作為部份代價之2,552,000,000港元十年期兩厘可換股票據，其主要條款載於本通函及可換股票據證書表格隨附於收購協議
「債務」	指	擔保人及中渝實業有限公司（於香港註冊成立之公司，並為擔保人控制之實體）於二零零六年六月三十日結欠指涉公司之款項合共67,553,298港元，該款項為免息及須於要求時償還
「指定證券交易所」	指	就百慕達一九八一年公司法而言作為股份上市或掛牌之指定證券交易所，且該證券交易所視有關上市及掛牌為股份第一上市及掛牌之證券交易所
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司

釋 義

「金榜」	指	金榜融資(亞洲)有限公司,擁有香港證券及期貨事務監察委員會發出之牌照,可根據證券及期貨條例從事第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管業務,乃就交易條款為獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「本集團」	指	完成前之本公司及其附屬公司
「擔保人」或「張先生」	指	張松橋先生,彼為董事,亦擁有賣方之100%股本權益
「香港公司」	指	優俊投資有限公司,一間於香港註冊成立之公司,為指涉公司之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由林健鋒先生、黃偉光先生及王溢輝先生組成之獨立董事委員會,乃就審閱及考慮交易之條款而成立
「獨立股東」	指	除須根據上市規則之規定於股東特別大會上就批准交易之決議案放棄投票以外之股東
「最後可行日期」	指	二零零六年十月十六日,即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約各方」	指	收購協議之訂約各方
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議盡力對配售股份作出配售

釋 義

「配售代理」	指	里昂證券有限公司，擁有香港證券及期貨事務監察委員會發出之牌照，可根據證券及期貨條例從事第1類（證券買賣）及第4類（就證券提供意見）受規管業務，就配售事項獲本公司委聘為配售代理
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項於二零零六年九月二十二日訂立之配售協議
「配售股份」	指	根據配售協議之條款將由本公司發行及配售代理配售之最多3,400,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公司」	指	重慶中渝物業發展有限公司，根據中國法律組成及存在之外商獨資企業，由指涉公司全資擁有
「物業」	指	中國公司擁有位於中國重慶市之11幅總地盤面積865,668.57平方米之土地，該等土地之土地使用權證乃歸屬於中國公司
「買方」	指	妙領投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「應收賬款」	指	按收購協議所列表載，獨立第三方結欠中國公司之若干應收賬款金額中最多相當於250,000,000港元
「銷售股份」	指	賣方根據收購協議之條款及條件將出售予買方之指涉公司全部已發行股本
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，由本公司及渝港委任之獨立估值師

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准交易、配售事項、增加股本及重選退任董事
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「指涉公司」	指	高原國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「指涉集團」	指	指涉公司及其附屬公司
「暫停買賣」	指	本公司股份由二零零六年九月二十五日（星期一）上午九時三十分起至二零零六年九月二十九日（星期五）上午九時三十分止在聯交所暫停買賣，以待發表該公佈
「交易」	指	收購事項及據此所涉及之交易，包括按收購協議預期發行確利達代價股份及發行可換股票據
「賣方」	指	興業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，由本公司委任之獨立估值師
「渝港」	指	Yugang International Limited (渝港國際有限公司*；股份代號：613)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「渝港集團」	指	渝港及其附屬公司

* 僅供識別

釋 義

「渝港股份」	指	渝港已發行股本中每股面值0.01港元之股份
「渝港股東」	指	渝港股份持有人
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

於本通函內，除非文義另有所指，以人民幣及美元為單位之金額乃分別按1.00港元兌人民幣1.02元及1.00美元兌7.79港元之換算率兌換為港元，僅作說明用途。該換算並不表示有關金額已經、曾經或可以按任何指定匯率或任何其他匯率換算。

本通函所述中國實體之中文名稱與其英文釋名如有歧義，概以中文名稱為準。



QUALIPAK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

確利達國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1224)

執行董事:

林孝文醫生

(主席兼董事總經理)

張松橋先生

林曉露先生

梁振昌先生

梁偉輝先生

潘浩怡女士

胡匡佐先生

獨立非執行董事:

林健鋒先生

黃偉光先生

王溢輝先生

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點:

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心

7樓

敬啟者:

- (1)非常重大收購
及
關連交易;
(2)配售新股份;
(3)建議增加法定股本;及
(4)重選退任董事

緒言

於二零零六年九月二十八日,董事會宣佈,於二零零六年九月二十二日,(i)賣方、買方、本公司及擔保人已訂立收購協議;及(ii)本公司及配售代理已訂立配售協議。

* 僅供識別

董事會函件

交易及配售事項之詳情資料已載於該公佈。本通函旨在為閣下提供：(i)關於交易、配售事項及增加股本之進一步資料；(ii)股東特別大會通告；(iii)金榜致獨立董事委員會及獨立股東關於交易條款之意見函件；(iv)獨立董事委員會致獨立股東關於交易條款之推薦意見函件；及(v)上市規則所規定之其他資料。此外，關於重選王溢輝先生為獨立非執行董事之詳情亦載於本通函內。

收購協議

日期： 二零零六年九月二十二日

- 訂約各方：
- (i) 賣方： 興業有限公司，由擔保人全資擁有之公司
 - (ii) 買方： 妙領投資有限公司，本公司之全資附屬公司
 - (iii) 本公司： Qualipak International Holdings Limited (確利達國際控股有限公司*)
 - (iv) 擔保人： 張先生，作為賣方責任之擔保人

擔保人持有賣方之全部已發行股本，而賣方為一間投資控股公司，其唯一資產為指涉公司之100%權益。賣方及擔保人為本公司之關連人士。

所收購資產：

銷售股份

指涉公司股本中一股面值1.00美元（或約7.79港元）之股份，相當於指涉公司之全部已發行股本。銷售股份由賣方擁有。

代價：

買賣銷售股份之代價總額為3,317,553,298港元，其中：

- (i) 448,000,000港元將於完成時以發行確利達代價股份方式支付；
- (ii) 2,552,000,000港元將以發行可換股票據方式支付；

* 僅供識別

董事會函件

- (iii) 相當於本集團可收回之應收賬款金額之總數（最多等同250,000,000港元），該筆款項僅於(A)完成日期及(B)中國公司不時收取款項後（以較遲者為準）30天內到期，並須由買方按等額基準（但扣除所有稅項、費用及開支）支付予賣方。買方預期會從所收回之應收賬款（如有）或本集團之內部資源撥出現金支付該數額；及
- (iv) 67,553,298港元以買方承擔償還債務責任之方式支付。

於二零零六年八月三十一日，中國公司之物業及樓房市值經第一太平戴維斯（一名獨立估值師）評值為人民幣6,729,361,500元（或約6,597,413,000港元）。代價乃參考指涉公司之未經審核合併有形資產淨值約4,282,443,000港元而釐定，並根據物業及樓房於二零零六年八月三十一日之市值（已計算遞延稅項之影響）與賬面淨值之差額約4,039,005,000港元作出調整。

代價較物業及樓房市值有約49.71%之折讓，並較指涉公司之經調整未經審核合併有形資產淨值折讓約22.53%。代價經滙港、本公司及賣方公平磋商後釐定。

(i) 確利達代價股份

於完成後，1,600,000,000股入賬列作繳足股款之股份將由本公司發行，每股確利達代價股份之發行價為0.28港元，乃參考本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值每股約0.15港元及股份之當前市價釐定。確利達代價股份將在各方面與完成時已發行之股份享有同地位。發行價亦較：

- (i) 股份於二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣前在聯交所之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股0.305港元折讓約8.20%；
- (ii) 股份於截至及包括二零零六年九月二十二日止連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.304港元折讓約7.89%；
- (iii) 股份於截至及包括二零零六年九月二十二日止連續10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.306港元折讓約8.50%；
- (iv) 本集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約0.147港元溢價約90.48%；

董事會函件

(v) 本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約0.151港元溢價約85.43%；及

(vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.350港元折讓約20.00%。

確利達代價股份相當於本公司於最後可行日期之現有已發行股本約40.61%，另相當於緊隨完成後本公司擴大後之已發行股本約28.88%（假設除完成時發行確利達代價股份外，本公司已發行股本於最後可行日期至完成止並無變動）。本公司已向聯交所上市委員會申請批准確利達代價股份上市及買賣。

(ii) 可換股票據之主要條款

可換股票據之條款經本公司與賣方按公平原則磋商，主要條款概述如下：

本金額： 2,552,000,000港元

到期日： 本公司須於可換股票據發行日期十週年償還可換股票據之尚餘本金額連同所有應計利息予可換股票據持有人。

換股價： 當轉換通知於下列各段期間發送到本公司，換股股份應按以下換股價發行（惟可因應若干事件作出調整，包括本公司進行股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及發行可換股證券及其他攤薄事項）：

由可換股票據發行日期 起計之期間	每股換股股份 價格（港元）
第一年	0.280
第二年	0.310
第三年	0.326
第四年	0.341

董事會函件

由可換股票據發行日期 起計之期間	每股換股股份 價格 (港元)
第五年	0.357
第六年	0.372
第七年	0.388
第八年	0.403
第九年	0.419
第十年	0.434

倘若非公眾股東 (按上市規則之定義) 持有本公司已發行股本之總百分比於第一年內任何時間及不時發生任何變動, 而該百分比因此跌至低於75% (「變動」), 本公司須在知悉此情況後, 隨即以書面知會可換股票據持有人有關變動詳情 (「變動通知」)。待接收變動通知日期之後14日期間屆滿, 第一年內未轉換部份 (定義見下文) 之換股價將改為每股換股股份0.31港元 (即可換股票據於第二年之換股價), 但可予調整。「未轉換部份」指該部份當時尚餘之可換股票據本金額, 其一旦被轉換將導致非公眾股東持有本公司已發行股本之總百分比回升至75% (如適用, 向下湊整至最接近之股份整數), 並且於可換股票據持有人接收變動通知日期之後14日期間屆滿時依然未轉換, 或 (倘可換股票據當時之尚餘本金額不足以補足該75%) 於可換股票據持有人接收變動通知之後14日期間屆滿時仍然未轉換之可換股票據之尚餘本金額。據此, 於第一年並無違反上市規則下公眾持股量規定之情況下可換股票據某程度上可予需要時轉換, 惟持有人並無轉換下, 換股價將提高至每股換股股份0.31港元 (可予調整)。

董事會函件

- 息率：由可換股票據發行日期至可換股票據發行日期兩週年當日之期間不計息；緊隨可換股票據發行日期兩週年後當日起以年息率2厘計息，按可換股票據尚餘本金額每日累計。由本公司支付之全部或部份不時應計利息，只能在本公司選擇之可換股票據發行日期後一或多個週年（由第三週年開始）於到期後支付，惟所有應計及未付利息將於第十週年支付。
- 提前償付：本公司可在可換股票據第二週年後隨時藉向可換股票據持有人發出不少於一個月書面通知，以提前償付該部份或全部可換股票據尚餘本金額，連同計至實際提前償付日期為止之應計利息。但可換股票據持有人在接收該通知後但於實際提前償付以前，仍可隨時把全部或任何將提前償付之金額轉換為換股股份。
- 轉讓權：在聯交所任何規定及／或條件規限下，全部或部份可換股票據均可隨時全面轉讓。
- 轉換期：可換股票據持有人有權於可換股票據發行日期直至（及包括）可換股票據到期日期間，隨時按有關換股價把全部或部份可換股票據尚餘本金額轉換為換股股份，惟每次轉換之可換股票據金額均不能少於1,000,000港元，除非可換股票據之尚餘本金額不足1,000,000港元，則可將整筆可換股票據尚餘本金額轉換。
- 投票權：僅由於其作為可換股票據持有人，並無賦予可換股票據持有人接收任何本公司會議通告、出席會議或於會上投票之權利。

董事會函件

上市：可換股票據不會申請在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准因行使可換股票據所附換股權而發行之換股股份上市及買賣。

地位：換股股份將與可換股票據持有人發出行使可換股票據所附換股權之通知當日已發行股份在各方面享有同等地位。

賣方已向本公司承諾，於完成後，倘若因行使可換股票據而致令換股股份發行當日之公眾持股量不足，則不會行使可換股票據。於完成後，本公司將向聯交所承諾，其將確保不會因轉換可換股票據而致令換股股份發行當日之公眾持股量不足。

假設可換股票據已按每股換股股份0.28港元之換股價獲全面轉換，合共9,114,285,714股換股股份將予以發行，相當於本公司於最後可行日期之現有已發行股本約231.35%，另相當於經確利達代價股份及發行該等換股股份擴大後之本公司已發行股本約62.20%（假設除完成時發行確利達代價股份及發行換股股份外，本公司已發行股本於最後可行日期至其時為止並無變動）。本公司已向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

可換股票據於轉換期第一年之初步換股價為每股換股股份0.28港元，較：

- (i) 股份於二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣前在聯交所之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股股份0.305港元折讓約8.20%；
- (ii) 股份於截至及包括二零零六年九月二十二日止連續5個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約0.304港元折讓約7.89%；
- (iii) 股份於截至及包括二零零六年九月二十二日止連續10個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約0.306港元折讓約8.50%；

董事會函件

- (iv) 本集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約0.147港元溢價約90.48%；
- (v) 本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約0.151港元溢價約85.43%；及
- (vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.350港元折讓約20.00%。

擔保

擔保人已就賣方準時妥善地履行及承擔其於收購協議下之所有責任（不論屬現時或日後，實質或偶然）提供擔保。

完成之條件：

收購事項之完成及買方根據收購協議承擔償還債務之責任，須待下列條件達成（或在下文所述之若干情況下獲豁免）後方可作實：

- (i) 渝港股東在股東特別大會上投票表決（擔保人及其聯繫人士將放棄投票）批准收購協議及其項下所涉及之交易；
- (ii) 股東在股東特別大會上投票表決（擔保人、渝港及彼等各自之聯繫人士將放棄投票）批准收購協議及其項下所涉及之交易（特別包括發行及配發確利達代價股份及發行可換股票據）；
- (iii) 聯交所批准或同意批准所有確利達代價股份及換股股份上市及買賣，而賣方及本公司對有關條款及條件感滿意；
- (iv) 股東在股東特別大會上批准增加股本；及
- (v) 如有需要，獲百慕達金融管理局批准發行確利達代價股份及本公司進一步發行其500,000,000港元法定股本中所有未發行股份，及所有該等已發行股份其後之轉讓。

董事會函件

倘若任何條件未能於二零零六年十二月三十一日（或訂約各方書面協定之其他日期）或以前達成，收購協議將告終止及撤銷，並不再具有效力，而訂約方概無權享有收購協議項下或與此相關之任何權利或利益，亦毋須承擔收購協議項下或與此相關之任何義務或對任何其他訂約方負有任何責任，惟基於任何早前違反事項則除外。

於完成後，擔保人與賣方將向渝港作出承諾，只要擔保人及賣方及／或彼等各自之任何聯繫人士持有本公司投票權合共30%或以上，則在渝港發出合理通知要求下，擔保人及賣方將應其要求(i)動議渝港所提名之人士（「獲提名人」）於本公司下屆股東週年大會上獲推選加入董事會，以使獲提名人最少佔董事人數之四分之一；及(ii)於該股東週年大會上投票贊成推選獲提名人。倘渝港持有之本公司投票權少於10%，則該承諾將不再具有任何效力並將告終止。

完成

收購協議訂明，完成將於完成日期完成。董事預期，待所有條件達成或獲豁免後，完成日期將為二零零六年十二月三十一日前。

配售協議

日期： 二零零六年九月二十二日

發行人： 本公司

配售代理： 里昂證券有限公司

承配人： 配售代理將盡力促使獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等概無關連之專業及機構投資者認購配售股份。

配售股份數目： 本公司將發行最多3,400,000,000股新股份。

配售價： 每股配售股份作價0.28港元。

先決條件： 配售事項須待以下各項條件於二零零七年三月三十一日（或本公司與配售代理可能議定之其他日期）或之前達成後，方告完成：

(i) 收購事項在各重大方面完成；

董事會函件

- (ii) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣；
- (iii) 百慕達金融管理局批准發行配售股份（如有需要）；及
- (iv) 於股東特別大會上通過決議案以批准發行及配發配售股份及（如有需要）經滙港股東於滙港股東特別大會上批准有關事項。

完成： 配售事項將於截止日期完成。

地位： 根據配售事項將予發行及配發之配售股份將不附帶及並無任何產權負擔，並與截止日期已發行之全部股份享有同等地位，包括有權獲得截止日期後任何時間所宣派、作出或派付之一切股息或其他分派。

發行價每股配售股份0.28港元較：

- (i) 股份於二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣前在聯交所之最後交易日）在聯交所所報之收市價0.305港元折讓約8.20%；
- (ii) 股份於截至及包括二零零六年九月二十二日止連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.304港元折讓約7.89%；
- (iii) 股份於截至及包括二零零六年九月二十二日止連續10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.306港元折讓約8.50%；
- (iv) 本集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約0.147港元溢價約90.48%；
- (v) 本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約0.151港元溢價約85.43%；及
- (vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.350港元折讓約20.00%。

董事會函件

配售股份佔本公司於最後可行日期之現有已發行股本約86.30%，另佔經確利達代價股份及配售股份擴大後之本公司已發行股本約38.03%（此乃假設除於完成時發行確利達代價股份及配售股份外，最後可行日期起至配售事項完成為止本公司之已發行股本並無任何變動）。本公司已向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

由於配售事項並無獲包銷，故配售事項是否得以完成並無保證。然而，收購事項毋須以完成配售事項為附帶條件。

終止配售事項

配售代理可於截止日期前任何時間向本公司發出通知書，在任何下列情況下終止配售協議：

- (a) 倘自簽訂配售協議當時起，本公司及其附屬公司（被視為同一企業）之財政狀況出現任何重大不利變動（不論於日常業務過程中產生與否）；
- (b) 倘配售代理知悉，配售協議所載任何保證、聲明或契諾在任何重大方面被違反或任何事件致令該等保證、聲明或契諾在任何重大方面變為失實、不準確或含有誤導成份，或本公司未能履行其於配售協議作出之任何承諾或協議；
- (c) 倘配售代理認為，香港或中國金融市場出現任何重大不利變動、全國或國際爆發敵對或敵意升級或其他災難或危機或在財政、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制方面預期出現變動或發展，而配售代理認為上述情況可能對成功發售及分發配售股份或於二級市場買賣配售股份構成重大不利影響，或令銷售配售股份不切實可行或不智；或
- (d) 倘聯交所已暫停或重大限制本公司任何證券之買賣（應聯交所要求暫停買賣以待發佈本公司之股價敏感資料除外），或倘任何交易所或系統或按聯交所或任何政府機構之命令全面暫停或重大限制香港或中國證券交易所之買賣，或釐定最低或最高買賣價，或規定最高價格範圍，或香港之商業銀行或證券交收或結算服務出現重大中斷或倘若香港主管機構宣佈暫停銀行服務。

董事會函件

在該通知書發出後，配售協議之訂約各方將獲解除及免除（終止協議前及就此所產生之任何責任除外）其在配售協議項下或據此所承擔之責任。

禁售

本公司已向配售代理承諾，倘配售代理促使認購人認購合共不少於2,228,572,000股新股份，則於配售協議日期起及配售協議日期後六個月期間內，在未經配售代理事先書面同意下，其概不會發行、發售、借貸、出售、訂約出售、質押、授予任何購股權以購買或以其他方式出售任何股份（或可轉換為或交換為股份之任何證券）或訂立類似交易（包括衍生交易），除非：(i)根據配售協議配發配售股份；(ii)因行使認股權證以購買或認購股份或因轉換可換股債券及可轉換為股份之其他證券（在各情況下，均於配售協議日期未行使）而將予發行之股份；(iii)根據適用於任何一名或多名僱員（整體而言）之任何僱員購股權計劃或安排或法律規定，直接或間接向本公司、其附屬公司及／或聯營公司之僱員（包括董事）或前僱員或與該等僱員（包括董事）關連之人士發行、發售、配發、分配、修改或授予股份（或可轉換為或交換為股份或附有認購或購買股份之權利之任何證券）；(iv)發行及配發確利達代價股份；(v)發行可換股票據；及(vi)發行換股股份。倘配售代理促使認購人認購少於2,228,572,000股股份，則該六個月期間將縮短至三個月期間。在該情況下，本公司承諾於該三個月期間完結起至其後三個月止期間內發行新股份之價格將等於或高於配售價。

配售事項所得款項用途

假設配售代理成功配售全部配售股份，所得款項淨額估計約為930,000,000港元。現擬配售事項所得款項淨額將用作支持物業發展之成本，並用於未來收購具潛力之發展項目，以及撥作一般營運資金。

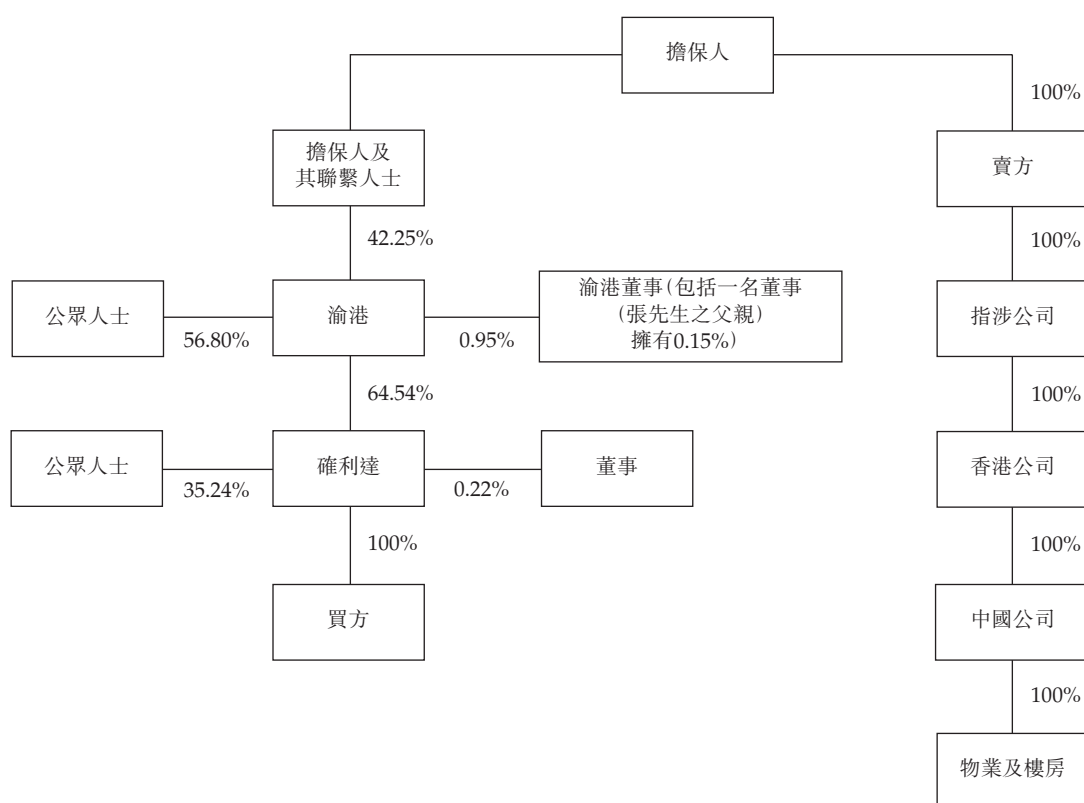
配售股份將按董事根據提呈股東特別大會關於配售事項之普通決議案獲授之授權予以發行。董事會推薦股東於股東特別大會投票贊成所提呈關於配售事項之普通決議案。

董事會函件

公司架構圖

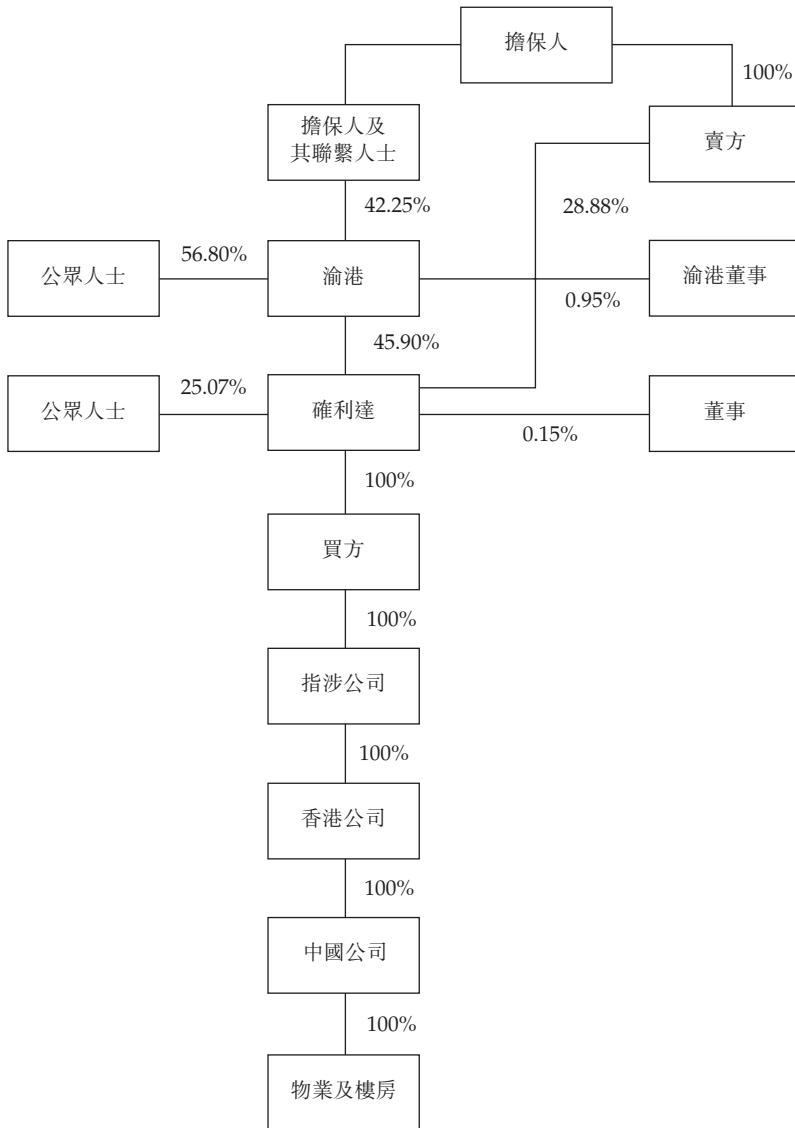
下圖載列渝港、本公司及指涉公司於(a)於最後可行日期；(b)緊隨完成後（以配售協議未能完成及並無轉換可換股票據為基準）；(c)緊隨完成後（以成功配售所有配售股份及並無轉換可換股票據為基準）；(d)緊隨完成後（以按換股價每股換股股份0.28港元悉數轉換可換股票據及配售協議未能完成為基準）；以及(e)緊隨完成後（以成功配售所有配售股份及可換股票據按換股價每股換股股份0.28港元獲悉數轉換為基準）之公司及持股架構（不計及擁有100%權益之中介控股公司）：

於最後可行日期



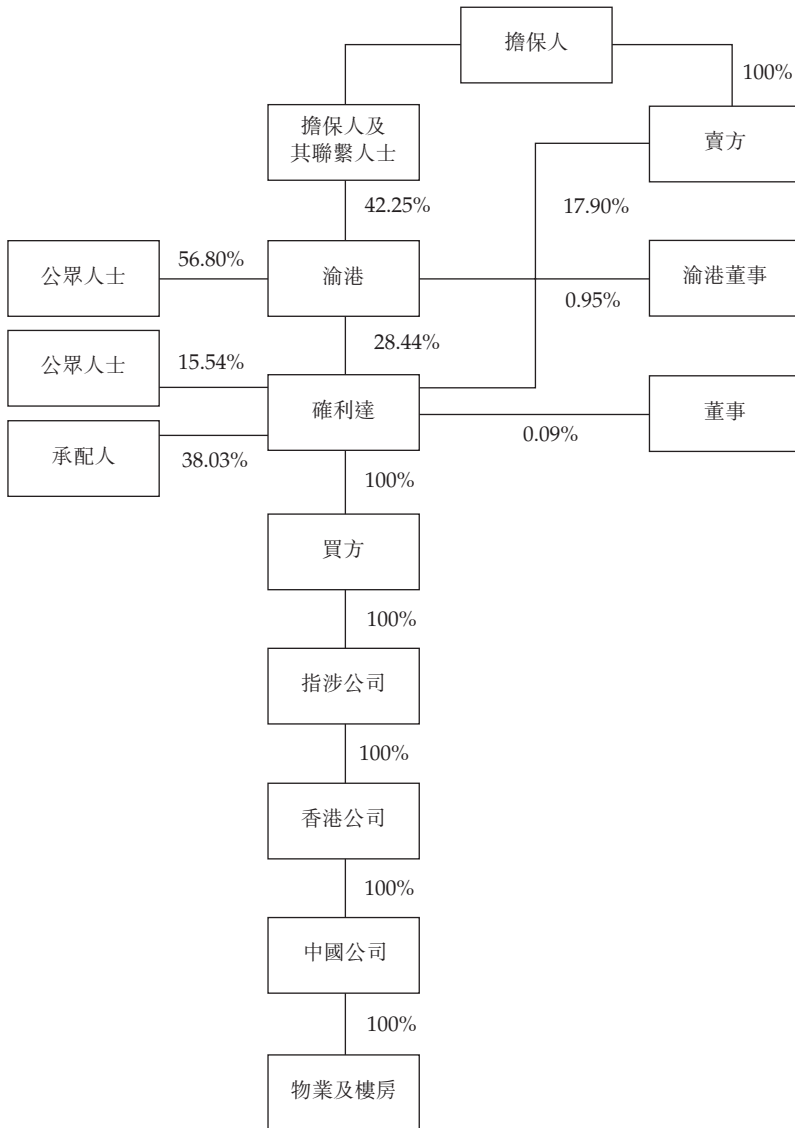
董事會函件

緊隨完成後（以配售協議未能完成及並無轉換可換股票據為基準）



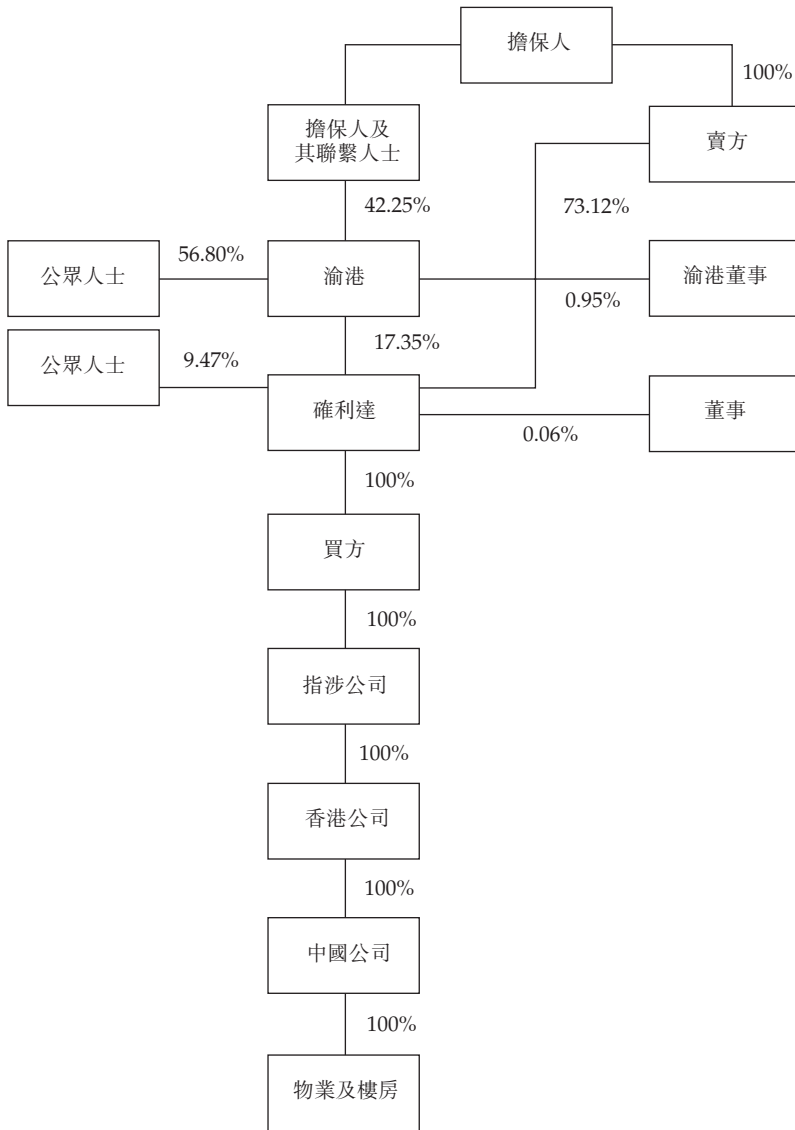
董事會函件

緊隨完成後（以成功配售所有配售股份及並無轉換可換股票據為基準）



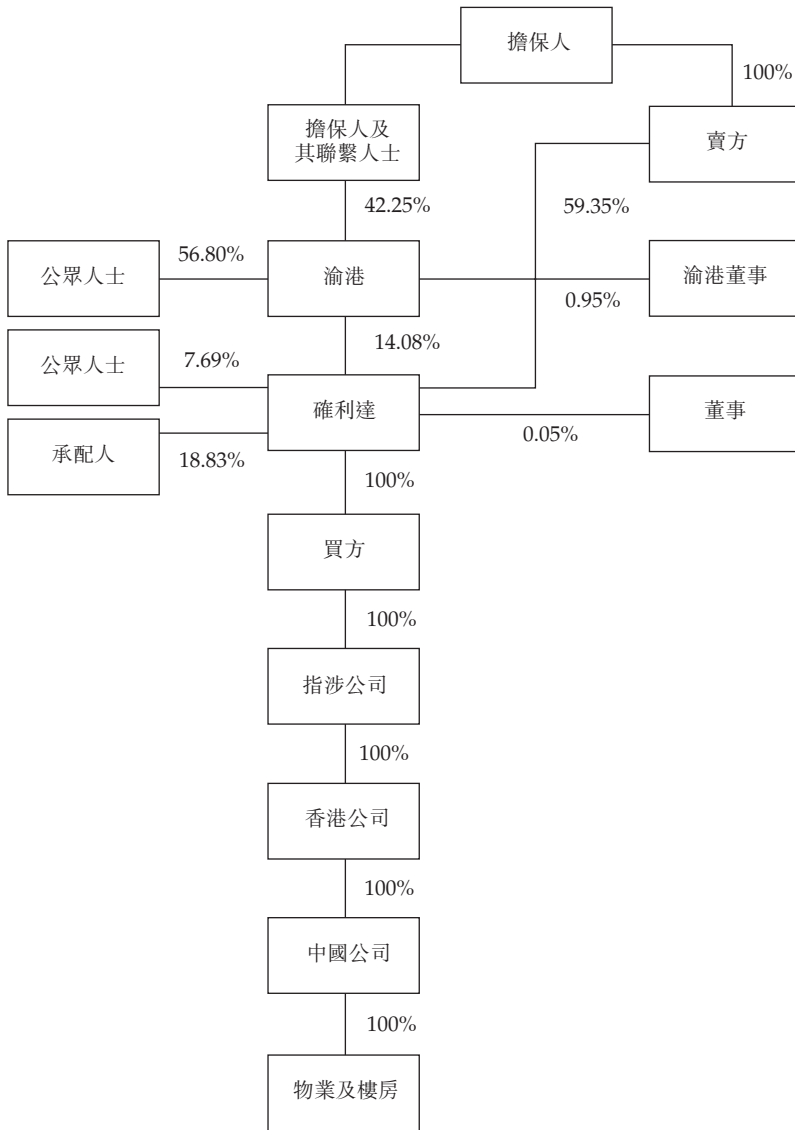
董事會函件

緊隨完成後（以可換股票據按換股價每股換股股份0.28港元獲悉數轉換及配售協議未能完成為基準）



董事會函件

緊隨完成後（以成功配售所有配售股份及按換股價每股換股股份0.28港元悉數轉換可換股票據為基準）



建議增加本公司之法定股本

為配合發行確利達代價股份、換股股份及配售股份，董事會亦建議增加股本，據此，藉增設40,000,000,000股股份，本公司之法定股本將由100,000,000港元增加至500,000,000港元。增加股本須待股東於股東特別大會上批准後方告作實。董事會推薦股東於股東特別大會上投票贊成關於增加股本之決議案。

指涉公司之資料

概覽

指涉公司為一間於二零零六年三月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司。指涉公司之唯一主要資產是其通過香港公司擁有中國公司之100%註冊權益資本以及債務。

香港公司

香港公司於二零零六年三月三十日在香港註冊成立，其唯一董事為擔保人。香港公司為一家投資控股公司，其唯一資產是在中國公司之100%權益。

中國公司

中國公司為根據中國法例組成及存在之外商獨資企業，乃一九九二年六月十一日在中國註冊成立。中國公司為重慶其中一間大型物業發展商，持有中國建設部發出之國家一級證書，其主要業務為發展、銷售、租賃及管理優質住宅、商業及零售物業。

截至最後可行日期，中國公司已完成多項物業發展項目，總面積逾一百萬平方米。中國公司之註冊資本為31,000,000美元（或約241,490,000港元）。

物業

物業包括11幅地塊，其中十幅地塊為相鄰地皮，佔據重慶市渝北區之心臟地帶，該區為中央行政區，主要高速公路之交匯點及新建鐵路運輸系統之樞紐。餘下一幅地塊雖然獨據一方，但鄰近新建鐵路運輸系統之樞紐。所有地塊皆擬定用作包含酒店及商住綜合大樓之獨立發展項目。

董事會函件

物業之總地盤面積為865,668.57平方米，可建總建築面積約為3,070,000平方米。於最後可行日期，所有地價已悉數支付，並已取得各地塊之土地使用權證。此外，各樓房之房屋所有權證及／或房地產所有權證於最後可行日期經已取得。獨立估值師第一太平戴維斯評估物業於二零零六年八月三十一日之市值為人民幣6,524,614,000元（或約6,396,680,000港元）。

樓房

除持有物業外，中國公司現時亦持有樓房作為固定資產或租賃物業。獨立估值師第一太平戴維斯評估樓房截至二零零六年八月三十一日之市值為人民幣204,747,500元（或約200,733,000港元）。

財務資料

根據指涉公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製之經審核合併收益表所示，其於年內／期內之經審核合併除稅前溢利／（虧損）淨額、經審核合併稅項，以及經審核合併溢利／（虧損）載列如下：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零零六年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)
除稅前溢利／（虧損）	54,382	16,951	(15,450)
稅項	(20,860)	(8,584)	4,699
年內／期內溢利／（虧損）	<u>33,522</u>	<u>8,367</u>	<u>(10,751)</u>

本集團董事及管理層之建議變動

本公司現無意因完成而對董事會或本集團管理層結構作出任何改動，惟可能考慮把擔保人從執行董事調任為本公司主席。

本公司之股權變動

完成後，本公司將因發行確利達代價股份而不再成為渝港之附屬公司。下表載列(a)於最後可行日期；(b)緊隨完成後（以配售事項未能完成及並無轉換可換股票據為基準）；

董事會函件

(c)緊隨完成及成功配售所有配售股份後（以並無轉換可換股票據為基準）；(d)緊隨完成及悉數轉換可換股票據後但於配售事項前；及(e)緊隨完成、成功配售所有配售股份及悉數轉換可換股票據後，本公司之簡化後股權架構（於各情況下，均假設本公司已發行股本由最後可行日期起並無其他變動及假設按換股價每股換股股份0.28港元轉換可換股票據）：

	於最後可行日期 股份數目	佔本公司已 發行股本之 百分比	緊隨完成後		緊隨完成及 成功配售所有 配售股份後		緊隨完成及 悉數轉換可 換股票據後 但於 本公司已發行 股本之百分比		緊隨完成、 悉數轉換可 換股票據後 本公司已發行 股本之百分比	
			緊隨完成後 股份數目	百分比	緊隨完成及 成功配售所有 股份數目	百分比	緊隨完成 及悉數轉換 可換股票據後 股份數目	百分比	緊隨完成、 悉數轉換可 換股票據後 股份數目	百分比
Regulator Holdings Limited ¹	2,542,396,360	64.54%	2,542,396,360	45.90%	2,542,396,360	28.44%	2,542,396,360	17.35%	2,542,396,360	14.08%
林孝文	110,000	0.00%	110,000	0.00%	110,000	0.00%	110,000	0.00%	110,000	0.00%
梁振昌	7,410,000	0.19%	7,410,000	0.13%	7,410,000	0.08%	7,410,000	0.05%	7,410,000	0.04%
潘浩怡	1,040,000	0.03%	1,040,000	0.02%	1,040,000	0.01%	1,040,000	0.01%	1,040,000	0.01%
賣方	-	0.00%	1,600,000,000	28.88%	1,600,000,000	17.90%	10,714,285,714	73.12%	10,714,285,714	59.35%
承配人及公眾人士 ²	1,388,580,510	35.24%	1,388,580,510	25.07%	4,788,580,510	53.57%	1,388,580,510	9.47%	4,788,580,510	26.52%
配售事項項下之承配人	-	0.00%	-	0.00%	3,400,000,000	38.03%	-	0.00%	3,400,000,000	18.83%
其他公眾股東	1,388,580,510	35.24%	1,388,580,510	25.07%	1,388,580,510	15.54%	1,388,580,510	9.47%	1,388,580,510	7.69%
	<u>3,939,536,870</u>	<u>100%</u>	<u>5,539,536,870</u>	<u>100%</u>	<u>8,939,536,870</u>	<u>100%</u>	<u>14,653,822,584</u>	<u>100%</u>	<u>18,053,822,584</u>	<u>100%</u>

附註：

- Regulator Holdings Limited（「Regulator」）為渝港之間接全資附屬公司，而渝港則由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及擔保人合共持有42.25%權益。擔保人、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別於中渝擁有35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由一家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之受益人包括擔保人及其家屬。Prize Winner Limited由擔保人及其聯繫人士實益擁有。擔保人因其於中渝之間接持股權益而被視為於Regulator持有相同數目股份擁有權益。由於擔保人於Timmex擁有100%實益權益，彼亦被視為於Timmex透過Regulator持有之相同數目股份擁有權益。

董事會函件

2. 於完成後，本公司將向聯交所保證，其將確保因轉換可換股票據發行換股股份當日不會有不足夠之公眾持股量。

於完成後，倘若除發行確利達代價股份外，本公司之已發行股本並無進一步變動，並假設可換股票據獲悉數轉換，但於配售事項前，渝港在本公司之權益將由約45.90%進一步攤薄至約17.35%。賣方向本公司保證，賣方在完成後不會行使可換股票據以致由於該行使令換股股份發行日期之公眾持股量不足。待完成後，本公司將向聯交所保證，其將確保因轉換可換股票據發行換股股份當日不會有不足夠之公眾持股量。就上市規則第14.65(3)條而言，交易將不會導致本公司控制權出現變動。

對股東之攤薄影響

鑑於在任何可換股票據尚未贖回之情況下，可換股票據所附之換股權倘被行使，會對現有股東之股權產生潛在攤薄影響，本公司將會以下列方式通知股東有關攤薄水平及轉換詳情：

- (i) 本公司每月將於聯交所網站作出公佈（「每月公佈」）。此公佈將於每個曆月之月終後第五個營業日或之前作出，並表列下列詳情：
 - (a) 在有關月份內，是否曾有任何可換股票據被轉換。倘有可換股票據被轉換，則列出轉換詳情（包括轉換日期，已發行之新股份數目、每項轉換之換股價）。倘在有關月份並無可換股票據被轉換，則須作否定聲明；
 - (b) 轉換後之未贖回可換股票據本金額（如有）；
 - (c) 根據其他交易（包括根據本公司之任何購股權計劃行使購股權而發行股份）而發行之股份總數；
 - (d) 於有關月份首日及最後一日本公司之已發行股本總數；及
- (ii) 除每月公佈外，倘因轉換可換股票據而發行之新股份累積數目，達本公司於上一份每月公佈或本公司就可換股票據而發表之任何隨後公佈（視情況而定）中所披露之已發行股本5%（其後則為該5%之倍數），本公司將會在實際可行情況下盡快，而無論如何不遲於其後第五個營業日，在聯交所網站作出公佈，

董事會函件

載列目上一份每月公佈或本公司就可換股票據而發表之任何其後公佈（視情況而定）直至因轉換而發行之股份總數達本公司於上一份每月公佈或本公司就可換股票據而發表之任何其後公佈（視情況而定）中所披露之已發行股本5%之日期止之期間內，有關上文(i)所列之各項詳細資料。

本集團之業務

本集團主要業務為製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋、財務投資活動、以及設計、製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包。

收購事項之理由及得益

本集團一直積極探索擴充及多元化發展之機遇。於過往五年，本集團致力維持其核心製造業務之競爭力，同時亦逐步把業務組合拓展至更廣領域之製造業務及財務營運，藉此為本集團帶來更強勁、更多元化之溢利來源。

中國公司位於重慶，該城市為中國中西部經濟發展之一個重點城市。收購指涉公司可讓本公司藉此機遇充份發揮中國公司在策略位置及在中國物業市場早著先機之優勢，從而將本集團業務多元化拓展至物業發展及投資領域。此外，隨著中國經濟不斷發展，國民收入水平提高，可望帶動房地產市場需求上升。鑑於重慶房地產之現行市價及供求趨勢，董事預期經擴大集團旗下之物業發展業務坐擁優越前景，並將於未來數年高速增長。於收購指涉公司後，經擴大集團之資產基礎將顯著增強。基於代價將以發行確利達代價股份及可換股票據方式支付，收購事項將不會導致經擴大集團於緊隨完成後之現金資源減少。假設可換股票據獲悉數轉換，經擴大集團將不會產生任何現金流出，因而大幅加強其股本基礎。

董事會函件

董事相信，交易條款乃屬公平合理，並符合本集團及獨立股東之整體利益。於完成後，經擴大集團將繼續經營其現有業務，並將加入物業發展及投資作為核心業務之一。經擴大本集團亦將在重慶及其他中國城市物色收購其他土地儲備及物業資產之機遇。

對本集團之財務影響

本公司股權持有人應佔本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為593,610,000港元（或每股股份約0.15港元），此乃按於二零零六年六月三十日已發行之合共3,939,536,870股股份計算。根據本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，(i)經擴大集團緊隨完成後之未經審核備考綜合資產總值將約為8,001,800,000港元，而比較本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產總值約為805,600,000港元；(ii)經擴大集團緊隨完成後之未經審核備考綜合負債總值將約為4,776,100,000港元，而比較本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合負債總值約為209,000,000港元；及(iii)本公司股權持有人應佔經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將達約3,222,700,000港元（或根據完成後合共有5,539,536,870股已發行股份，每股股份約為0.58港元）。按此基準，假設於配售事項前按換股價每股換股股份0.28港元全面轉換可換股票據，以及除於完成後發行確利達代價股份外本公司之已發行股本並無變動，本公司股權持有人應佔經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將約為4,538,500,000港元（或根據於完成及全面轉換可換股票據後合共有14,653,822,584股已發行股份，每股股份約為0.31港元）。董事會認為，指涉公司將於完成後為經擴大集團帶來盈利貢獻。

根據於到期日前並無可換股票據獲轉換及償還，以及可換股票據之實際年利率9厘乃參考獨立估值師中證評估有限公司所作之評估而釐定，可換股票據之總利息支出將約為1,645,000,000港元，本集團將於可換股票據發行日期至可換股票據發行日期滿十週年當日止期間作出記錄。然而，在上述之利息開支1,645,000,000港元中，僅有約409,000,000港元將為根據可換股票據條款應付予可換股票據持有人之實際利息開支，此乃由於根據可換股票據條款，餘下約1,236,000,000港元之利息開支並非為應付可換股票據持有人之利息開支，惟僅須根據香港會計準則第32號記錄於本集團之綜合收益表。此外，倘可換股票據於到期前獲部份或全數轉換及／或償還，上述利息開支金額將會減少。

董事會函件

重選王溢輝先生為獨立非執行董事

誠如本公司日期分別為二零零六年六月二十三日及二零零六年九月二十日之公佈所述，繼林炳昌先生於二零零六年六月二十二日辭任後，王溢輝先生已於二零零六年九月二十日獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。根據本公司之細則，王溢輝先生之任期將直至股東特別大會為止，並合資格於股東特別大會上重選。

王先生，46歲，持有香港理工大學之銀行業專業文憑。彼於國際銀行集團任職逾13年。王先生現時擔任139控股有限公司之執行董事，並擔任渝港、渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事。所有該等公司之股份均於聯交所上市。除所披露者外，王先生並無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職務，亦無於最後可行日期前過去三年於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

王先生將獲得董事袍金每年200,000港元，乃按其於本公司之職責及職務釐定，並將按年檢討，惟彼無權獲得任何花紅（不論為定額或酌情性質）。王先生與本公司並無訂立任何服務合約及並無跟本公司訂明服務年期，惟彼將根據本公司之公司細則輪值告退及膺選連任。王先生與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何業務關係。於最後可行日期，王先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何股份權益。除上文所披露者外，據董事所知，並無關於上述重選而須敦請股東垂注之任何其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條須予披露之其他資料。

考慮到王先生之背景及獨立性，董事認為重選王先生為獨立非執行董事符合本公司及股東之利益。因此，董事推薦全體股東投票贊成所提呈關於重選之決議案。

上市規則之規定

代價價值對本公司而言超過代價比率100%。賣方及擔保人為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14.06條及第14A.13條，收購事項構成本公司之非常重大收購及關連交易。根據上市規則第14.49條及14A.18條，交易因而須經獨立股東批准後方告作實。就該等批准而言，擔保人、渝港及彼等各自之聯繫人士（彼等於最後可行日期合共持有本公司已發行股本約64.54%）將放棄投票。獨立股東將於股東特別大會以按股數投票方式對交易作出表決。

董事會函件

由獨立非執行董事林健鋒先生、黃偉光先生及王溢輝先生組成之獨立董事委員會已成立，以便就交易條款向獨立股東提供意見。金榜已獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以便就交易條款提供意見。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零零六年十一月六日星期一上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店宴會大禮堂迎賓廳I及II舉行，會上將提呈關於批准交易、配售事項、增加股本及重選王溢輝先生為獨立非執行董事之普通決議案，大會通告載於本通函第281至第283頁。

董事會推薦股東投票贊成提呈股東特別大會關於配售事項、增加股本及重選王溢輝先生為獨立非執行董事之普通決議案。董事會推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成關於交易之普通決議案。獨立董事委員會就於股東特別大會上應如何對所提呈關於交易之普通決議案作出投票而向獨立股東提供之推薦意見載於本通函第32頁。

茲隨本通函附奉適用於股東特別大會以供獨立股東或股東使用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，均請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥及盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

其他資料

謹請閣下垂注金榜致獨立董事委員會及獨立股東關於交易條款之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東關於交易條款之推薦意見，以及本通函各附錄所載之資料。

由於完成及配售協議之完成均須待多項先決條件達成後方告作實，故交易或配售事項不一定會進行。股東及潛在股份投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
Qualipak International Holdings Limited
主席兼董事總經理
林孝文
謹啟

二零零六年十月二十日



QUALIPAK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

確利達國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1224)

敬啟者:

**非常重大收購
及
關連交易**

吾等提述本函件構成其中部份之Qualipak International Holdings Limited於二零零六年十月二十日刊發之通函。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會就交易之條款向閣下作出推薦意見。

吾等務請閣下垂注通函第7至31頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)有關交易之資料；及通函第33至62頁所載之金榜致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載有其就交易向吾等及閣下提供之意見。

經考慮交易之條款及金榜之意見後，吾等認為交易條款符合本集團及獨立股東之整體利益，且就本集團及受影響之獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成普通決議案以批准交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

林健鋒

獨立非執行董事

黃偉光

獨立非執行董事

王溢輝

獨立非執行董事

謹啟

二零零六年十月二十日

* 僅供識別

金榜函件

以下為金榜融資(亞洲)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入通函而編製：



香港
金鐘道89號
力寶中心
1座39樓

敬啟者：

關連交易
及
非常重大收購
收購位於中國重慶市之若干物業權益

緒言

吾等(即金榜融資(亞洲)有限公司)提述吾等之應聘工作，據此吾等獲委任就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易之詳情載於 貴公司於二零零六年十月二十日向股東發出之通函(「通函」)內，本函件構成通函之一部份。本函件載有吾等就交易之條款是否公平合理，以及交易是否符合 貴公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等在達致意見及推薦建議時，依賴董事及 貴集團管理層就交易所提供之陳述、資料及事實，所表達之意見及所作聲明(包括通函所載者)。吾等假設董事及 貴集團管理層就交易所提供之陳述、資料及事實，所表達之意見及所作聲明(包括通函所載者)，於其發出及提供時，以及直至通函寄發日期當時，在各個方面均屬真實、完整及準確。吾等亦假設董事在通函內所作出之所有信念、意見、假設及意向聲明均經審慎周詳查詢及

金榜函件

按真誠意見合理作出。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，且吾等已獲董事告知通函內提供及提述之資料及聲明並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充份資料以達致獨立意見，為吾等依賴通函所載資料及聲明之準確性提供正當理由，並為吾等之推薦建議提供合理依據。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦未知悉任何事實或情況會導致向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不確或有所誤導。此外，吾等已按上市規則第13.80條之規定，採取一切合理措施為吾等於本函件所提出之意見提供合理基礎。然而，吾等並未對董事提供予吾等之資料進行任何獨立查證，亦無對通函所述之任何有關交易、貴集團之業務、財政狀況及前景進行任何獨立調查。

吾等為根據香港法例第571章證券及期貨條例登記之持牌證券交易商及企業融資顧問，並連同吾等之聯屬公司提供全面之財務顧問及經紀服務。於一般買賣活動過程中，吾等與吾等之聯屬公司可能不時進行交易及以自營賬戶或吾等客戶之賬戶持有貴公司之證券（包括衍生證券）。

交易背景

於二零零六年九月二十二日，買方（貴公司之全資附屬公司）及貴公司與賣方及擔保人訂立收購協議。根據收購協議，買方有條件同意以代價3,317,553,298港元向賣方收購銷售股份。銷售股份相當於賣方現時所擁有之指涉公司全部已發行股本。擔保人已就賣方履行其於收購協議項下之所有責任提供擔保。

代價按以下方式支付，其中：

- (i) 448,000,000港元將於完成時以發行確利達代價股份方式支付；
- (ii) 2,552,000,000港元將以發行可換股票據方式支付；

金榜函件

- (iii) 相當於 貴集團可收回之應收賬款金額之總數 (最多等同250,000,000港元)，該筆款項僅於 (A) 完成日期及 (B) 中國公司不時收取款項後 (以較遲者為準) 30天內到期，並須由買方按等額基準 (但扣除所有稅項、費用及開支) 支付予賣方；及
- (iv) 67,553,298港元以買方承擔償還債務責任之方式支付。

根據通函附錄三所載之指涉公司會計師報告內之合併資產負債表，於二零零六年六月三十日指涉公司股權持有人應佔資產淨值約為人民幣248,000,000元 (並無計及下文所述之物業及樓房估值)。

指涉公司間接持有中國公司之100%註冊權益資本，而中國公司則擁有物業及樓房。根據獨立估值師第一太平戴維斯編製之估值報告 (載於通函附錄七)，於二零零六年八月三十一日，物業及樓房之價值分別人民幣6,524,614,000元 (或約6,396,680,000港元) 及人民幣204,747,500元 (或約200,733,000港元)。

指涉公司為賣方之全資附屬公司，而賣方則由張松橋先生 (「張先生」) 全資擁有。由於張先生 (連同其聯繫人士) 乃渝港 (股份代號: 613) 之控股股東，而渝港持有 貴公司約64.54%權益，根據上市規則，交易下之收購事項構成 貴公司之關連交易。此外，根據上市規則交易又構成 貴公司之非常重大收購。基於交易構成 貴公司之關連交易，因此須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實，而張先生、渝港及彼等各自之聯繫人士必須放棄就交易之決議案投票。

於二零零六年九月二十二日， 貴公司亦訂立有條件配售協議及委任里昂證券有限公司為配售代理，按盡力基準配售最多3,400,000,000股新股份予專業及機構投資者 (彼等須獨立於及與 貴公司或其關連人士概無關連)。配售協議詳情載於通函內之董事會函件 (「董事會函件」)。

倘所有配售股份獲成功配售，所得款項淨額估計約達930,000,000港元。配售事項完成須取決於 (其中包括) 收購事項在各重大方面均已完成。然而，收購協議完成毋須以配售協議完成為附帶條件。

主要考慮因素及理由

吾等在構思對交易條款之意見及向獨立董事委員會及獨立股東提呈吾等之獨立財務意見時，已考慮以下主要因素及理由：

I. 交易之理由及得益

貴集團主要業務為製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋，設計、製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋，以及財務投資活動。誠如董事會函件所提及，貴集團一直積極尋找擴充及多元化發展之機遇。於過往五年，貴集團一方面維持其核心製造業務之競爭力，同時亦逐步把業務組合拓展至更廣領域之製造業務及財務營運。

董事相信，鑑於重慶作為中國中西部之發展重心之強勁潛力，重慶物業市場前景甚佳，可望於未來數年保持高速增長。如董事會函件所述，收購指涉公司可讓確利達藉此機遇充份發揮中國公司在策略位置及在中國物業市場早著先機之優勢，從而將其業務多元化拓展至物業發展及投資領域。

按照貴公司對重慶物業市場具增長前景之預期，吾等已審視中國（尤其重慶市）物業市場之發展。

1. 重慶市之經濟指標

重慶為中國其中一個國家直轄市。根據二零零六年中國統計年鑑之資料，於二零零五年十二月三十一日，重慶市人口約有2,798萬人。

金榜函件

下表載列重慶市於所標示期間之經濟數據。

年度		二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	重慶	176.6	199.0	227.3	269.3	307.0
人均本地生產總值 (人民幣)	重慶	5,664	7,034	8,077	9,608	10,978
實質本地生產總值 增長率(%)	中國	8.3	9.1	10.0	10.1	9.9
	重慶	9.0	10.3	11.5	12.2	11.5

(資料來源：《2006年中國統計年鑑》，《2005年重慶市統計年鑑》，中國國家統計局及重慶市統計局網站)

重慶經濟近年以高速增長，重慶之實質本地生產總值增長率，由二零零一年之約9%提高至二零零四年之12.2%，儘管二零零五年之增長率較二零零四年略為回落。參看上表，重慶之實質本地生產總值增長率過去五年均高於全國平均水準。

2. 中國物業市場

從二零零一年到二零零五年期間，中國城市人口由大約4.81億人增至5.62億人，同期，城市住戶之人均可支配收入，亦由二零零一年之約人民幣6,860元，增加至二零零五年之人民幣10,243元，折合複合年增長率約10.54%。下表顯示於所標示期間中國之城市化比率及城市人口人均可支配收入水平。

年度		二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
城市人口 (百萬人)		481	502	524	543	562
總人口 (百萬人)		1,276	1,285	1,292	1,300	1,308
城市化比率 (%)		37.7	39.1	40.6	41.8	43.0
城市住戶人均 可支配收入 (人民幣)		6,860	7,703	8,472	9,422	10,243

(資料來源：《中國統計年鑑》2001至2006年)

金榜函件

預期隨著城市人口增加及城市居民之可支配收入增長，對私營物業之需求亦會上升。

下表選載部份有關中國房地產市場於所標示期間之數據。

年度	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
銷量指標：					
(百萬平方米)					
售出住房之					
建築面積	199.4	237.0	297.8	338.2	495.9
售出寫字樓之					
建築面積	5.0	5.4	6.3	6.9	11.0
售出住宅及寫字樓之					
建築面積	204.4	242.4	304.1	345.1	506.9
銷售額指標：					
(人民幣十億元)					
住房之銷售收益	402.1	495.8	654.3	861.9	1,456.4
寫字樓之銷售收益	23.1	23.4	26.5	38.3	75.9
住宅及寫字樓之					
銷售收益	425.2	519.2	680.8	900.3	1,523.3

(資料來源：《中國統計年鑑》2005至2006年)

由二零零一年到二零零五年期間，中國住房及寫字樓之銷售收益呈向上趨勢，二零零五年之住房及寫字樓銷售收益較二零零四年增長約70.2%，而相對二零零一年複合年增長約為37.8%。於二零零五年售出之住房及寫字樓建築面積較二零零四年增加約46.9%，及相對二零零一年複合年增長率約為25.5%。

3. 重慶市物業市場

下表載列重慶物業市場由二零零一年至二零零四年間之投資額。

年度	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
房地產投資額 (人民幣十億元)	19.67	24.59	32.79	40.51
住房投資額 (人民幣十億元)	11.07	13.07	17.74	21.71
寫字樓投資額 (人民幣十億元)	1.06	0.96	1.19	1.4

(資料來源：《重慶市統計年鑑》2001至2005年，重慶市統計局網站)

從上表可見，重慶房地產投資總額於二零零一年至二零零四年間逐年增加。

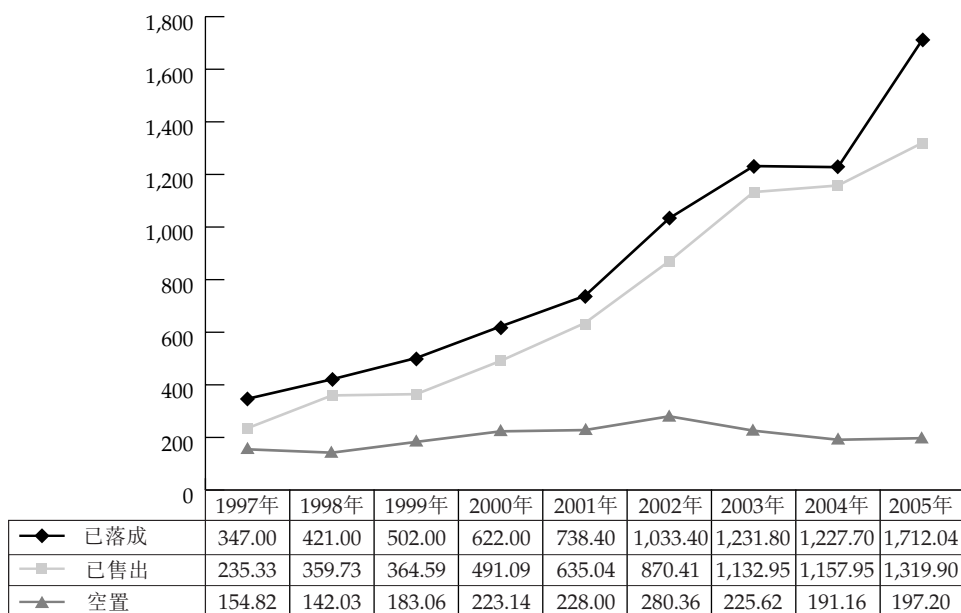
重慶市住房物業市場

根據重慶(香港)中原營銷策劃顧問有限公司，於二零零五年在重慶落成之住房物業總建築面積約達1,712萬平方米。於二零零五年重慶市售出之住房物業總建築面積約為1,319萬平方米，較二零零四年增加約14.0%。

金榜函件

下圖列示重慶市於標示期間之已落成、已售出及空置住房物業之平均建築面積：

(單位：10,000平方米)



(資料來源：重慶(香港)中原營銷策劃顧問有限公司之研究報告)

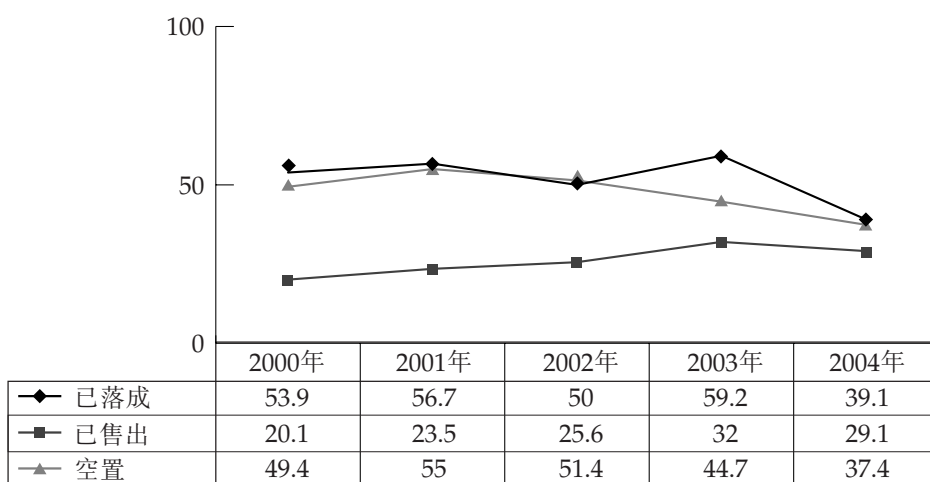
由一九九七年至二零零五年期間，儘管已落成住房物業持續上升，重慶市空置住房物業之平均建築面積於同期一直保持於約2,000,000平方米之較低及穩定水平。同期已落成及售出住房物業之總建築面積則呈增長趨勢，當中尤以二零零五年之增長較顯著。

金榜函件

重慶市寫字樓物業市場

下圖列示重慶市於標示期間之已落成、已售出及空置寫字樓物業之平均建築面積：

(單位：10,000平方米)

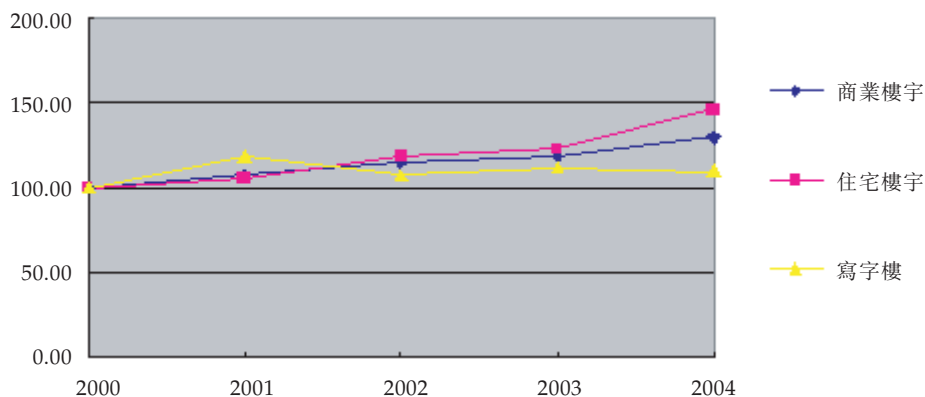


(資料來源：重慶(香港)中原營銷策劃顧問有限公司之研究報告)

從上表可見，重慶市近年之空置寫字樓物業下降至二零零四年約374,000平方米，反映寫字樓物業之市場相對平穩。

重慶物業市場之售價趨勢

售價指數 (基準年為二零零零年)



(資料來源：《重慶市統計年鑑》2001至2005年)

上述售價指數(基準年為二零零零年)顯示由二零零零年至二零零四年重慶物業售價呈上升之普遍趨勢。商業樓房及住房樓房之每平方米售價維持穩定增長,由二零零零年至二零零四年分別上升約29.6%及45.8%。就寫字樓部分而言,售價於二零零零年至二零零二年間有輕微波動,惟普遍跟隨上升趨勢,由二零零零年至二零零四年增加約9.2%。

重慶渝北區

在第十一個五年計劃中,重慶市政府鼓勵城市地區密集發展,並有意將發展中心轉移至該市北部。作為重慶之「北部窗口」,渝北區在重慶整體發展藍圖具有重要戰略地位。

近年,渝北區政府致力提早完成第十個五年計劃,期內包括房地產市場出現較大幅度之發展。二零零五年,渝北地區房地產投資額約為人民幣10,450,000,000元,佔重慶市房地產總投資額約20%。同年,已落成及已售出物業建築面積分別約達304萬平方米及292萬平方米。

從上述資料反映,中國以及重慶物業市場發展相當平穩,並呈上揚趨勢,而吾等贊同董事之意見,認為收購指涉公司可讓 貴公司藉此機遇充份發揮中國公司在策略位置及在中國物業市場早著先機之優勢,從而將其業務多元化拓展至物業發展及投資領域。

II. 指涉公司之業務及財務概覽

1. 指涉公司

指涉公司之唯一資產是其透過全資附屬公司香港公司擁有中國公司之100%註冊權益資本以及債務。

金榜函件

根據通函附錄三所載指涉公司之會計師報告，指涉公司之合併收益表撮要如下：

	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零零六年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)
收入	152,243	235,359	214,598	10,202
毛利	8,319	61,348	63,822	7,118
指涉公司股權 持有人應佔 溢利／(虧損)	(13,922)	33,522	8,367	(10,751)

指涉集團於截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之收入分別約人民幣152,000,000元、人民幣235,000,000元及人民幣215,000,000元，而截至二零零六年六月三十日止六個月之收入則約為人民幣10,000,000元。截至二零零五年十二月三十一日止三個年度，指涉集團錄得指涉公司股權持有人應佔虧損約人民幣14,000,000元、指涉公司股權持有人應佔溢利分別約人民幣33,500,000元及人民幣8,400,000元。截至二零零六年六月三十日止六個月，指涉集團錄得指涉公司股權持有人應佔虧損約人民幣10,800,000元。

指涉集團之營業額主要來自銷售物業和租金收入。如通函附錄四所載，指涉公司於截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額較低，主要因為指涉集團期內專注於企業規劃，並無劃定任何新物業發展項目。截至二零零五年十二月三十一日止年度之溢利較截至二零零四年十二月三十一日止年度下降，主要由於行政及營運開支增加所致。

根據指涉公司會計師報告內之合併資產負債表（載於通函附錄三），於二零零六年六月三十日，指涉公司股權持有人應佔資產淨值約為人民幣248,000,000元。

指涉公司間接持有中國公司之100%註冊權益資本，而中國公司則擁有物業及樓房。根據估值報告，於二零零六年八月三十一日，物業及樓房之總值為人民幣6,729,361,500元（或約6,597,413,000港元）。

金榜函件

計及物業及樓房於二零零六年八月三十一日經第一太平戴維斯估算之市值，並計入遞延稅項之影響後，指涉公司之未經審核經調整合併有形資產淨值為4,282,443,000港元。

2. 中國公司

誠如董事會函件所述，中國公司於一九九二年六月十一日在中國重慶市註冊成立，為一家外商獨資企業。其主要業務為發展、銷售、租賃及管理住宅、商業及零售物業。其為重慶其中一間大型物業發展商，持有中國建設部發出之國家一級證書。

中國公司擁有物業及樓房。物業包括11幅於中國重慶市之地塊，物業之總地盤面積為865,668.57平方米，可建總建築面積約為307萬平方米。如董事會函件所述，該11幅地塊其中十幅地塊為相鄰地皮，佔據重慶市渝北區之心臟地帶，該區為中央行政區，主要高速公路之交匯點及新建鐵路運輸系統之樞紐。該等地塊之總地盤面積約為796,352平方米。餘下一幅地盤面積約為69,317平方米之地塊雖然獨據一方，但鄰近新建鐵路運輸系統之樞紐。所有地塊皆擬定用作包含酒店及商住綜合大樓之獨立發展項目。據董事告知，於最後可行日期，中國公司已悉數支付所有地價，並已取得各地塊之土地使用權證。

據 貴公司所告知，下表載列按照物業初步發展計劃該等地盤之建議用途：

建議用途	總建築面積 (千平方米)
洋房及別墅	23
住房	1,761
酒店及服務式住宅	64
商業	544
寫字樓	331
其他(停車場空間及其他配套設施)	347
合計	<u>3,070</u>

金榜函件

樓房包括35個約為4,981平方米之住房單位，以及總建築面積約為87,497平方米之商業物業（包括停車場空間及其他配套設施）。樓房現由中國公司持作固定資產及租賃物業。根據估值報告，樓房之總市值中，59,274,000港元乃持作固定資產、140,390,000港元乃持作投資物業及1,069,000港元持作已建成待售物業。就租賃物業而言，根據通函附錄三所載所載指涉公司之會計師報告，截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度分別產生約人民幣7,700,000元及約人民幣12,000,000元之租金收入。

誠如董事會函件所述，截至最後可行日期，中國公司已完成超過1,000,000平方米之多項發展項目。

III. 收購事項之代價

1. 代價基準

買賣銷售股份之代價總值為3,317,553,298港元，將按以下方式支付，其中：

- (i) 448,000,000港元將於完成時以發行確利達代價股份方式支付；
- (ii) 2,552,000,000港元將以發行可換股票據方式支付；
- (iii) 相當於確利達集團可收回之應收賬款金額之總數（最多等同250,000,000港元），該筆款項僅於（A）完成日期及（B）中國公司不時收取款項後（以較遲者為準）30天內到期，並須由買方按等額基準（但扣除所有稅項、費用及開支）支付予賣方；及
- (iv) 67,553,298港元以買方承擔償還債務責任之方式支付。

如董事會函件披露，代價乃參考指涉公司之未經審核合併有形資產淨值約4,282,443,000港元而釐定，該數字已根據物業及樓房於二零零六年八月三十一日之市值（已計算遞延稅項之影響）與賬面淨值之差額約4,039,005,000港元作出調整。

根據獨立估值師第一太平戴維斯之估算（其估值報告載於通函附錄七），中國公司之物業及樓房於二零零六年八月三十一日之價值總額為人民幣6,729,361,500元（或約6,597,413,000港元）。吾等曾與第一太平戴維斯討論編製估值報告所採納

金榜函件

之估值方法，並知悉該報告符合上市規則第5章及應用指引第12項之規定。據估值報告所述，物業乃分為兩類：(i)中國公司持有作未來發展之權益（「第一類物業」）及(ii)中國公司於發展項目持有之權益（「第二類物業」）。對第一類物業進行估值時，其已採納直接比較法，假設各物業乃以其現有狀況出售，及參考於有關市場可得之可比較出售交易及指涉公司提供有關物業之最新發展計劃。對第二類物業進行估值時，其已參考於市場可得之可比較出售交易及 貴公司所提供之資料，包括發展建議、發展計劃、發展合約及其他有關資料。對樓房進行估值時，第一太平戴維斯已參考市場可得之可比較出售交易，並於適用時按照收入淨額資本化之基準進行估值。經過與第一太平戴維斯之討論，第一太平戴維斯認為其已取得就編製估值報告而言所有相關資料，並加以審閱及考慮。吾等認為，第一太平戴維斯對物業及樓房進行估值時採納之估值方法，大致符合市場慣常做法。

以下載列指涉公司未經審核經調整合併有形資產淨值之計算，乃摘錄自通函附錄五內之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表附註5：

	千港元
指涉集團之資產淨值	243,438
就收購對公平值作出調整 (附註1)	6,028,365
就公平值調整確認遞延稅項負債	(1,989,360)
	<hr/>
指涉集團淨資產之公平值	<u>4,282,443</u>

金榜函件

附註1：

	根據估值報告於 二零零六年 八月三十一日 之價值 千港元	於二零零六年 六月三十日 之賬面值 千港元	對超出額之 調整 千港元
發展中物業	6,396,680	396,083	6,000,597
樓房			
— 作為固定資產	59,274	31,506	27,768
— 投資物業	140,390	140,657	0 (附註2)
— 已建成待售物業	1,069	696	0 (附註2)
	<u>6,597,413</u>	<u>568,942</u>	<u>6,028,365</u>

附註2：

根據通函附錄五所載之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，並無對指涉集團之投資物業及已建成待售物業於二零零六年八月三十一日的價值（按估值報告所載）與其於二零零六年六月三十日的賬面值之間的差額106,000港元作出調整。

由於指涉公司之未經審核經調整合併資產淨值（即指涉公司淨資產之公平值）約為4,282,000,000港元，代價較指涉公司之未經審核經調整合併資產淨值折讓約22.53%。計及該折讓，吾等認為代價就獨立股東之權益而言屬公平合理。

2. 確利達代價股份之發行價

於代價當中，448,000,000港元將以發行確利達代價股份支付。

於完成時，將合共發行1,600,000,000股股份，發行價為每股確利達代價股份0.28港元，即等同配售股份之發行價。於最後可行日期，有3,939,536,870股股份已發行。該1,600,000,000股確利達代價股份佔 貴公司現有已發行股本約40.61%，及佔 貴公司經確利達代價股份擴大之已發行股本約28.88%。

誠如董事會函件所述，發行價乃參考股份於二零零六年六月三十日之有形資產淨值每股0.151港元及股份當時之市價釐定。

金榜函件

確利達代價股份之發行價亦較股份於截至二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣以待該公佈發表前之最後交易日）為止各段期間之股價均出現折讓，詳情如下：

	股價	發行價 較股價 之折讓
於二零零六年九月二十二日， 即股份暫停買賣以待該公佈 發表前之最後交易日	0.305港元	8.2%
截至及包括二零零六年 九月二十二日止 五天平均	0.304港元	7.9%
截至及包括二零零六年 九月二十二日止 十天平均	0.306港元	8.5%
截至及包括二零零六年 九月二十二日止 一個月平均	0.296港元	5.4%
於最後可行日期	<u>0.350港元</u>	<u>20.0%</u>

為評估確利達代價股份發行價是否公平合理，吾等已選定二零零六年三月一日（約於該公佈刊發前六個月）以來，香港上市公司所進行涉及以發行股份支付全部或部份代價之收購交易（「代價股份可比較發行事項」）。

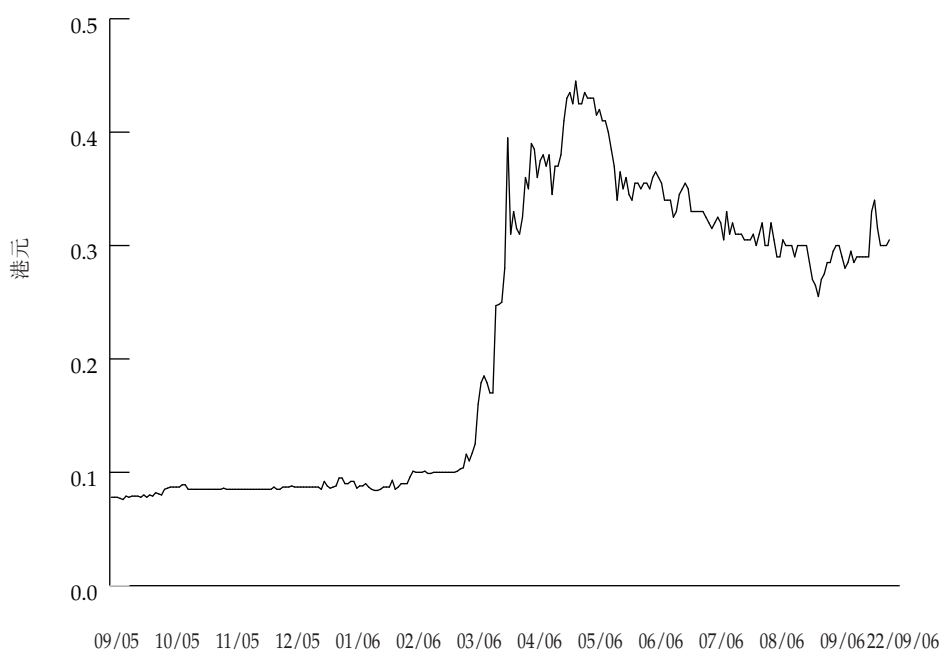
金榜函件

公司名稱	公佈日期 (年/月/日)	股份代號	發行價 港元	發行價較緊接 公佈日期或股份 暫停買賣以待發表 公佈前之收市價 溢價/(折讓)
				%
東方明珠創業有限公司	二零零六年九月二十六日	632	3.900	17.82
東成控股有限公司	二零零六年九月二十六日	735	0.240	(4.00)
僑雄國際控股有限公司	二零零六年九月二十六日	381	0.330	(18.52)
創富生物科技集團有限公司	二零零六年八月十日	340	0.400	(41.18)
日本亞太事業投資有限公司	二零零六年八月八日	603	0.060	0.00
招商迪辰(亞洲)創業有限公司	二零零六年八月二日	632	4.000	(2.44)
映美控股有限公司	二零零六年七月三十一日	2028	1.340	(1.47)
招商迪辰(亞洲)有限公司	二零零六年七月二十日	632	3.900	(6.59)
益安國際集團有限公司	二零零六年七月十三日	82	0.630	(30.00)
恒發世紀控股有限公司	二零零六年七月四日	578	0.320	16.36
亨達國際控股有限公司	二零零六年六月二十九日	111	0.680	1.49
新宇亨得利控股有限公司	二零零六年六月二十八日	3389	3.200	(14.09)
內蒙發展(控股)有限公司	二零零六年六月九日	279	0.200	16.96
駿新集團有限公司	二零零六年五月九日	91	0.250	(5.66)
中盈控股有限公司	二零零六年五月四日	766	1.420	4.41
聯康生物科技集團有限公司	二零零六年四月二十六日	690	0.900	(52.63)
保華集團有限公司	二零零六年四月十一日	498	2.450	(14.78)
軟庫發展有限公司	二零零六年四月七日	648	0.100	44.93
中信國際金融控股有限公司	二零零六年三月三十一日	183	3.410	(1.87)
國美電器控股有限公司	二零零六年三月二十九日	493	8.050	0.00
雅域集團有限公司	二零零六年三月二十四日	1229	1.200	(7.69)
偉誠集團控股有限公司	二零零六年三月二十四日	2300	7.000	(19.08)
明報企業有限公司	二零零六年三月二十日	685	1.350	(2.17)
華基電腦科技有限公司	二零零六年三月十三日	859	0.930	14.81
滙保集團控股有限公司	二零零六年三月七日	835	0.153	11.68
信用卡防盜系統(控股)有限公司	二零零六年三月一日	1051	0.054	(11.48)
			最高	44.93
			最低	(52.63)
			平均	(4.05)
貴公司	二零零六年九月二十八日	1224	0.280	(8.20)

金榜函件

誠如上表所示，代價股份之發行價介乎較有關公佈發表前之最後股份收市價（「最後收市價」）折讓約52.63%至溢價約44.93%。在所有代價股份可比較發行事項中，16項發行事項之發行價較最後收市價折讓1.47%至52.63%，平均折讓14.60%，及另外8項代價股份可比較發行事項之發行價則較最後收市價溢價1.49%至44.93%。兩項代價股份可比較發行事項之發行價與最後收市價相同。確利達代價股份之發行價較股份於二零零六年九月二十二日之收市價折讓8.20%，屬於該範圍以內，而當與該折讓率比較時，共有八項代價股份可比較發行事項之折讓較確利達代價股份為高。

吾等亦已審閱股份於二零零五年九月一日至二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣以待發表該公佈前之最後交易日）之股份價格表現及每日成交量。



吾等從以上股份價格走勢圖中注意到，於二零零五年九月一日至二零零六年九月二十二日止期間，股份之收市價介乎0.08港元至0.45港元，平均收市價為0.21港元。從上圖見，股份之價格自二零零六年三月起呈上升趨勢。

確利達代價股份之發行價0.28港元較該平均收市價0.21港元溢價約33.3%。

金榜函件

此外，對比 貴公司於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值（分別為0.151港元及0.147港元）而言，確利達代價股份之發行價之溢價分別約為85.43%及90.48%。

考慮到(i)股份過往之股價表現；(ii)將代價股份可比較發行事項之發行價與其最後收市價之折讓及溢價作比較；(iii)將確利達代價股份與於二零零六年六月三十日之每股股份資產淨值0.151港元及於二零零五年十二月三十一日之每股股份資產淨值0.147港元作比較；及(iv)代價股份之發行價與配售股份之發行價相同，吾等贊同董事之意見，認為確利達代價股份之發行價就收購事項整體言乃屬公平合理。

3. 可換股票據之主要條款

為數2,552,000,000港元之可換股票據將予發行，以支付部份代價。於可換股票據按換股價每股換股股份0.28港元獲悉數轉換後，合共9,114,285,714股換股股份將予發行，佔 貴公司於最後可行日期之現有已發行股本約231.35%，另佔經確利達代價股份及發行換股股份所擴大之本公司已發行股本約62.20%。可換股票據之主要條款詳情載於董事會函件。

A. 第一年之換股價

換股期間第一年之初步換股價為每股換股股份0.28港元，並較：

- (i) 於二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣以待發表該公佈前之最後交易日）之股份收市價0.305港元折讓8.20%；
- (ii) 暫停買賣前之10日平均收市價0.306港元折讓8.50%；
- (iii) 暫停買賣前之一個月平均收市價折讓5.4%；及
- (iv) 與確利達代價股份之發行價相同及與配售股份之發行價相同。

誠如董事會函件所述， 貴公司之已發行股本總百分比倘於第一年任何時間及不時有所改變，則 貴公司將知會可換股票據之持有人，而該持有人可於通知書14日內按換股0.28港元轉換可換股票據，惟前提為維持 貴公司之公眾持股量。倘

金榜函件

可換股票據之持有人選擇不於14日期間內轉換，則可換股票據之未轉換部份（可在不違反公眾持股量規定之情況下轉換）之換股價將增加至每股換股股份0.31港元。

誠如董事告知，為減低資本負債水平，貴公司擬盡可能發行確利達代價股份以支付部份代價。然而，可予發行之確利達代價股份數目受最低公眾持股量限制。為此，將第一年之換股價定為0.28港元及制定上述換股機制之原因，在此貴公司公眾持股量增加至25%以上時，容許及鼓勵賣方按相當於確利達代價股份之發行之換股價（即0.28港元）轉換可換股票據。因此，在此機制下，吾等認為，考慮到可換股票據第一年為免息，及上述換股機制對賣方獲給予之換股期間加以限制（一般可換股票據通常訂明之限制），可換股票據第一年之換股價乃屬可以接受。

B. 第一年後之換股價

可換股票據第二至第十年之換股價，及截至包括二零零六年九月二十二日（即股份暫停買賣以待發表該公佈之最後交易日）止不同日期之每股換股價與每股平均收市價之比較，以及換股價之溢價／（折讓）載列如下：

可換股票據 發行日期起 期間	每股換股股份 之換股價 (港元)	換股價較收市價 0.305港元 之溢價	換股價較10日 平均價格0.306港元 之溢價	換股價較一個月 平均價格0.296港元 之溢價
第二年	0.31	1.64%	1.31%	4.73%
第三年	0.326	6.89%	6.54%	10.14%
第四年	0.341	11.80%	11.44%	15.20%
第五年	0.357	17.05%	16.67%	20.61%
第六年	0.372	21.97%	21.57%	25.68%
第七年	0.388	27.21%	26.80%	31.08%
第八年	0.403	32.13%	31.70%	36.15%
第九年	0.419	37.38%	36.93%	41.55%
第十年	0.434	42.30%	41.83%	46.62%

為評估可換股票據之條款，吾等已認定自二零零六年一月一日起香港上市公司所作出涉及發行為期兩年或以上之可換股票據以支付全部或部份代價之收購交易（「可換股票據可比較發行事項」）。

金榜函件

發行人	股份代號	公佈日期	本金額 百萬港元	發行價較緊接 公佈日期或股份 暫停買賣以待發表 公佈前之收市價	利率 (每年) 厘	到期 收益率 厘	年期 (年)
				溢價/(折讓) %			
浩基集團有限公司	628	二零零六年九月十八日	134.4	(39.00)	5.00	5.00	10
大同集團有限公司	544	二零零六年六月七日	104.4	(3.33)	0.00	0.00	5
信寶國際控股有限公司	600	二零零六年二月二十八日	93.8	(15.9)	2.50	2.50	5
澳門祥泰地產集團有限公司	199	二零零六年二月七日	60.0	12.80	0.00	0.00	4.5
中國衛生控股有限公司	673	二零零六年四月二十八日	18.4	(31.80)	2.00	2.00	4
金威集團控股有限公司	910	二零零六年一月二十日	210.4	(21.57)	1.50	1.50	4
榮山國際有限公司	570	二零零六年八月二十二日	282.4	6.25	3.00	3.00	3.5
益安國際集團有限公司	82	二零零六年七月十三日	66.3	(30.00)	0.00	0.00	3
恒發世紀控股有限公司	578	二零零六年七月四日	20.0	27.27	1.00	1.00	3
中建電訊集團有限公司	138	二零零六年四月二十八日	30.0	(2.60)	0.00	0.00	3
				第一年: (11.11)			
悅達控股有限公司	629	二零零六年四月七日	75.0	第二年: 11.11 第三年: 33.33	3.50	3.50	3
港佳控股有限公司 (附註 1)	605	二零零六年七月四日	93.0	45.45	0.00	10.23	2
			最高	45.45	5.00	10.23	
			最低	(39.00)	0.00	0.00	
			平均	(5.30)	1.54	2.39	
貴公司	1224	二零零六年九月二十八日	2,552.0	第二年: 1.64 第三年: 6.89	第一及 第二年: 0 第三年及 其後: 2	1.57	10

附註 1: 港佳控股有限公司(605)之購回價值為本金額113%。

金榜函件

在該12項可換股票據可比較發行事項中，八項之換股價介乎較最後收市價折讓約2.6%至39.0%，而另外四項之換股價則較其各自之最後收市價溢價介乎約6.25%至45.45%。可換股票據第二年至第十年之發行價較股份於該公佈日期前之最後交易日之收市價溢價介乎約1.64%至42.3%，介乎可換股票據可比較發行事項之範圍以內。

鑑於(i)可換股票據第二年至第十年之換股價較股份於該公佈日期前之最交易日之收市價溢價約1.64%至42.3%，即介乎可換股票據可比較發行事項之範圍以內；及(ii)可換股票據之最低換股價0.28港元較股份於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值分別溢價約85.43%及90.48%，吾等認為可換股票據所規定之換股價屬可以接受。

C. 利率

可換股票據於發行日期後首兩年為免息，其後以每日基準就可換股票據之尚餘本金額按年利率2厘計息。貴公司僅可於貴公司所選定之發行日期起計一週年或以上（由第三週年起計）完結時不時支付全部或任何應計利息，前提為所有應付及未付利息將於第十週年支付。

誠如上表所示，可換股票據可比較發行事項乃按介乎0厘至5厘之年利率計息。可換股票據可比較發行事項之到期收益率介乎0厘至10.23厘，平均為2.39厘。可換股票據之到期收益率為1.57厘，乃介乎可換股票據可比較發行事項之範圍，並略低於可換股票據可比較發行事項之平均收益。董事告知，於二零零六年中期報告所披露之貴集團於二零零六年六月三十日之銀行借貸35,900,000港元按介乎5.75厘至6.85厘之利率計息，高於可換股票據之到期收益率。

鑑於可換股票據之利率／到期收益率(i)低於貴集團之現有外部借貸利率5.75厘至6.85厘；及(ii)為可換股票據可比較發行事項之到期收益率／利率範圍之較低端水平，吾等贊同董事之意見，認為可換股票據之利率乃屬公平合理。

D. 其他

吾等注意到代價之支付方式如下：

- (i) 為數最多250,000,000港元之款項預期將於 貴集團收回應收賬款後由買方支付，並按等額基準到期及應付；及
- (ii) 67,553,298港元將由買方承擔償還債務之責任之方式支付。

買方支付上述代價之安排將實際上押後付款，並因而押後 貴集團之現金流出。

IV. 對 貴集團財政狀況之影響

以下討論對 貴集團財政狀況之影響，乃以通函附錄五所載之備考資料為基準。股東務請參閱該附錄所載之詳情，並務應注意誠如附錄五所述，當中所載之未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，及基於其性質，不一定能真實反映經擴大集團於二零零六年六月三十日或任何未來日期之財政狀況，及所呈列期間或任何未來期間之業績。

1. 對資產淨值之影響

根據通函附錄一所載之 貴集團財務資料， 貴公司股權持有人應佔 貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為579,700,000港元，或相當於每股股份約0.147港元（此乃按當時已發行股份3,939,536,870股計算）。於二零零六年六月三十日之經審核綜合資產淨值約為593,600,000港元，或相當於每股股份約0.151港元（此乃按當時已發行股份3,939,536,870股計算）。

根據通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，於完成後， 貴公司股權持有人應佔經擴大集團之未經審核綜合資產淨值將為3,222,735,000港元，或相當於每股股份約0.58港元（此乃按已發行股份5,539,536,870股計算），較於二零零五年十二月三十一日之每股股份經審核資產淨值增加約295%，另較於二零零六年六月三十日之每股股份未經審核綜合資產淨值增加約284%。其中一項令 貴公司股權持有人應佔經擴大集團資產淨值增加的備考調整，為可換股票據的權益部份約1,236,000,000港元。根據香港會計準則第32號， 貴集團須於可換股票據發行日

期至可換股票據發行日期十週年止期間，記入為數約1,645,000,000港元之可換股票據估算利息開支，詳情於下文第二段「對盈利之影響」論述。

假設可換股票據於配售事項前按換股價每股換股股份0.28港元獲悉數轉換，股權持有人應佔經擴大集團之未經審核綜合資產淨值將為4,538,500,000港元，或相當於每股股份約0.31港元（此乃按已發行股份14,653,822,584股計算），較於二零零五年十二月三十一日之每股股份經審核資產淨值及於二零零六年六月三十日之每股股份未經審核資產淨值分別增加約111%及105%。股東務應注意，賣方已向貴公司承諾，於完成後，賣方將不會行使可換股票據而致令換股股份發行日期之公眾持股量因該行使而不足。

2. 對盈利之影響

貴公司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錄得股東應佔溢利約41,200,000港元（經審核）及37,500,000港元（未經審核）。根據通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，於完成後，貴公司股權持有人應佔備考溢利將約為912,200,000港元。該增幅主要由於就高於業務合併成本之數額作出未經審核備考調整約944,900,000港元。詳情謹請股東參閱通函附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考財務報表，尤其是附註5及6。貴公司告知，將於達致完成之財政年度在貴公司收益表確認之實際金額乃視乎代價之實際公平值及指涉公司於完成日期之實際綜合資產淨值而定。

根據通函附錄五所載經擴大集團的備考綜合收益表，於截至二零零六年六月三十日止六個月錄得約59,000,000港元之融資成本，其為假設可換股票據於二零零六年一月一日已發行並根據年息率9厘計算的可換股票據估算利息開支。務請股東參閱附錄五內的附註9。

誠如董事會函件所述，倘若並無可換股票據於到期日前被轉換及償還，而可換股票據的實際利率為年息率9厘（按中證評估有限公司的評估釐定），可換股票據的利息開支總額約為1,645,000,000港元，將由貴集團於可換股票據發行日期至可換股票據發行日期十週年止期間入賬。

金榜函件

該利息開支是按可換股票據當年度的負債部份以9厘計算。根據通函附錄五所載經擴大集團的備考綜合收益表，可換股票據的負債部份在初步確認時約為1,316,000,000港元，因此第一年的融資成本約為118,000,000港元。可換股票據的負債部份金額將按該年錄得之估算利息與該年應付予可換股票據持有人之實際利息開支兩者相差之淨額逐年增加。誠如董事會函件所述，在上述利息支出總額1,645,000,000港元之中，約409,000,000港元將為根據可換股票據條款（首兩年免息而往後年度息率為2厘）應付予可換股票據持有人之實際利息開支，餘下利息開支約1,236,000,000港元並非根據可換股票據條款應付予可換股票據持有人的利息開支，而僅為按香港會計準則第32號而須記入 貴集團綜合收益表內。此外，倘可換股票據在到期前被部份或全部兌換及／或償還，利息開支總額將會減少。

3. 對資產負債比率之影響

根據 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表，資產負債比率（計算方式為以貸款總額（包括銀行貸款及附屬公司少數股東貸款）約43,900,000港元除以 貴公司股東資金約593,600,000港元）約為7.4%。於完成後，按通函附錄五經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表計算，經擴大集團之貸款總額（包括銀行貸款、附屬公司少數股東貸款、應付關連人士款項及可換股票據負債部份1,315,765,000港元）將為2,207,800,000港元，及股東資金將為3,222,700,000港元。因此，資產負債比率將增加至68.5%。於可換股票據獲悉數轉換後，經擴大集團之資產負債比率將下降至約19.7%。考慮到(i)收購事項為 貴集團帶來潛在得益；及(ii)經擴大集團之資產負債比率可能因轉換可換股票據而進一步下降，吾等認為資產負債比率因交易有所增加屬可以接受。

4. 營運資金

鑑於代價之支付方式將為發行確利達代價股份、可換股票據、承擔債務及餘下款項250,000,000港元（將於收回應收賬款時到期及應付）， 貴集團毋須即時撥出資金以支付代價。根據 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表計算， 貴集團之未經審核現金及銀行存款、短期銀行存款、經紀公司存款及已質押銀行存款約為201,000,000港元。於交易完成後，按通函附錄五所載經擴大

集團之未經審核備考綜合資產負債表計算，經擴大之備考現金及等同現金、作為流動資產之短期銀行存款、經紀公司存款及已質押存款將增加至約335,200,000港元。

然而，吾等注意到誠如通函附錄五所述，於完成後，經擴大集團之備考流動負債淨額將約為279,600,000港元。在流動資產總值約1,032,000,000港元中，已質押存款、短期銀行存款、現金及等同現金及於經紀公司之存款約為335,200,000港元。在流動負債總額約1,311,000,000港元中，約675,000,000港元為計息銀行貸款（「銀行貸款」），將於二零零六年六月三十日起計一年內到期償還。董事認為，鑑於(i)第一太平戴維斯於二零零六年八月三十一日評估物業及樓房之總市值約為6,597,400,000港元，以及中國公司於二零零六年六月三十日僅有銀行借貸約789,000,000港元，佔第一太平戴維斯於二零零六年八月三十一日評估物業及樓房之市值約12%；及(ii)憑藉中國公司以往年度成功重續同類銀行貸款之經驗，彼等預期來年重續到期之銀行貸款時將不會有任何困難。股東務應注意，倘 貴公司未能(i)重續銀行貸款；或(ii)取得任何新造銀行貸款以償還銀行貸款；或(iii)從股本或債務市場或其他途徑取得融資，以及配售協議未能完成，而當時內部財務資源不足以償還銀行貸款，則經擴大集團將需要出售若干物業及樓房以應付還款所需。

V. 對獨立股東權益之攤薄效應

董事會函件中載有 貴公司於完成前及緊隨完成後之持股權益變動表（計及和不計及配售事項），亦載有 貴公司緊隨完成後及可換股票據悉數轉換後之持股變動表（計及和不計及配售事項）。

獨立股東之持股權益將由約35.24%下降至：

- (i) 完成後之25.07%；
- (ii) 緊隨完成及配售協議全面完成後之15.54%；

- (iii) 緊隨完成後及可換股票據按每股換股股份之換股價0.28港元悉數轉換後但配售事項前之9.47%；及
- (iv) 緊隨完成後及可換股票據按每股換股股份之換股價0.28港元悉數轉換後、以及配售協議全面完成後之7.69%。

賣方已向 貴公司承諾，於完成後，賣方將不會行使可換股票據而致令換股股份發行日期之公眾持股量因該行使而不足。

雖然可換股票據獲悉數轉換時會產生頗為重大之攤薄效應，惟考慮到(i)每股股份之最低換股價較於二零零六年六月三十日之每股股份未經審核資產淨值約0.151港元溢價約85%；(ii)賣方已向 貴公司承諾按上市規則之規定維持股份之最低公眾持股量；(iii)可換股票據之整體條款，尤其是可換股票據兩年之免息期及餘下年度之2厘低息率；及(iv)收購事項所帶來之得益，吾等認為，因發行確利達代價股份所產生之攤薄效應及轉換可換股票據所產生之潛在攤薄效應屬可以接受。

VI. 敦請獨立股東垂注之其他事項

1. 政府對物業市場之政策

於一九九九年至二零零三年，中國政策頒佈一系列政策鼓勵房地產之發展。然而，由二零零四年起，中國政府實施多項政策以限制未來物業發展及打擊日盛之物業投機活動，尤針對中國高檔物業。

中國國土資源部及八個其他政府機關最近於二零零六年五月二十九日共同發表調整房屋供應結構及穩定樓價之意見（「該意見」）。該意見實施一系列穩定中國物業市場之新措施，包括（其中包括）對購買後5年內轉讓之住宅單位加徵稅項；提高按揭貸款之息率；將購買90平方米以上之新住宅單位之人士之最低首期由20%增加至30%；把物業發展項目（不包括普通房屋）之所需資本資金比例由20%提高至35%等等。該意見亦規定90平方米以下之住宅單位佔任何新住宅項目之總樓面面積最少70%。

中國政府亦陸續推出措施以進一步整頓及規範交易，並規管外資進入國內物業市場。

雖然實施有關政策乃為長遠促進更平衡之物業發展及投資活動，但該等措施可能對中國公司現正從事之中國目前物業市場構成短期影響。就此而言，倘中國政府或當地政府部門日後實施更嚴謹之措施，並因此令中國物業市場之發展普遍受到限制，則 貴集團之物業發展及投資業務可能因而受到負面影響。

2. 貴集團新近從事中國物業發展業務

貴集團之主要業務為製造及買賣手錶盒、包裝袋、眼鏡盒、提袋及小裝、以及設計、製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋，以及財務投資活動。

按董事告知，於完成後， 貴集團將繼續經營其現有業務，並將以物業發展及投資活動作為其核心業務之一。

股東務應注意，收購事項乃 貴集團參與之第一個中國物業項目，且物業及樓房之規模相當龐大。 貴集團在中國物業發展業務（包括經營中國公司及物業之物展項目）方面之表現可能取決於多個因素，宏觀而言，包括上文所討論之中國政府政策，以及不同期間之市場供求；微觀而言，則視乎 貴集團物業發展項目之整體管理、 貴集團就項目發展之資金策略、準買家對 貴集團物業受落之程度、所需資金及建築成本之任何潛在波動等。

就物業的發展而言，估計經擴大集團未來六年將需要重大資本開支以用於物業之全面發展。董事認為，經擴大集團的主要融資來源為預售及銷售收益，配售事項所得款項、銀行借貸及內部資源。鑑於配售事項為按盡力基準，並無保證 貴集團能取得配售事項擬定的所得款項。此外，由於部份因素在經擴大集團控制範圍以外，並無保證經擴大集團將有足夠現金流為物業的發展融資，及經擴大集團將能安排足夠融資以供物業發展之用。

中國政府近年的政策目標為限制商業銀行向若干類型的物業發展項目融資，因而可能不利於經擴大集團取得銀行貸款以為物業發展融資的能力及靈活性。

倘若經擴大集團未能按計劃取得發展物業所需資金，物業的發展可能出現延誤及／或更改發展計劃。任何物業發展計劃的延誤或更改，均甚有可能對確利達集團的盈利造成不利影響。

據董事告知，張先生（貴公司現任董事及交易完成後貴公司之候任主席）及林孝文醫生（貴公司現任主席兼董事總經理）在中國物業發展及投資業務方面分別擁有約15年及20年經驗，尤其張先生曾參與重慶市之物業發展項目，再加上中國公司曾完成重慶市逾1,000,000平方米之多個物業項目，憑藉以往成績，董事認為，有賴上述富經驗之管理層及利用中國公司對當地具備之專業知識，貴集團足能參與對貴集團而言屬全新領域之中國物業業務，以及管理物業之發展項目。

VII. 推薦意見

儘管收購事項將涉及若干業務風險（詳見上文「敦請獨立股東垂注之其他事宜」一節所述），並會對獨立股東之權益構成攤薄效應，惟吾等考慮到以上各因素及理由後，尤其為：

- 收購事項可讓貴公司藉此機遇充份發揮中國公司在策略位置及在中國物業市場早著先機之優勢，從而將其業務多元化拓展至物業發展及投資領域；
- 代價較指涉公司之未經審核經調整合併資產淨值4,282,443,000港元折讓約22.53%，並已就物業及樓房於二零零六年八月三十一日之市值（扣除遞延稅項影響後）及賬面值之差額約4,039,005,000港元作出調整；

金榜函件

- 確利達代價股份之發行價較股份於二零零六年九月二十二日之收市價之折讓介乎代價股份可比價發行事項之範圍，該發行價較於二零零六年六月三十日之每股未經審核資產淨值及於二零零五年十二月三十一日之每股經審核資產淨值分別溢價約85.4%及90.5%；
- 可換股票據第一年為免息，及換股機制對賣方獲給予之換股期間加以限制；
- 可換股票據第二年至第十年之換股價較股份之最後收市價溢價介乎約1.64%至42.3%，介乎可換股票據可比較發行事項之範圍以內；
- 可換股票據之最低換股價0.28港元較於二零零六年六月三十日之每股資產淨值及二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值溢價分別約85.4%及90.5%；及
- 完成後，每股股份之備考資產淨值將增加至約0.58港元，較於二零零五年十二月三十一日之每股股份經審核資產淨值約0.147港元增加約295%，另較於二零零六年六月三十日之每股股份未經審核資產淨值約0.151港元增加約284%；

吾等認為收購事項之條款對獨立股東之權益而言乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將提呈股東特別大會關於批准收購協議之決議案。

此致

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心7樓
確利達國際控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
金榜融資(亞洲)有限公司
企業融資主管
黃偉誠
謹啟

二零零六年十月二十日

(A) 業績及財政狀況概要

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績，乃摘錄自本集團已公佈之經審核財務報表，以及本集團截至二零零六年六月三十日止六個月及截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，乃摘錄自本集團已刊發之中期報告。

本集團已於其二零零五年財務報表中採納新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），並已重列二零零四年比較數字（如有需要）。截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表並無重列以配合全新經修訂之香港財務報告準則。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
	二零零三年		二零零四年	二零零五年	
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
營業額	202,227	294,351	445,248	128,374	391,558
銷售成本	(142,435)	(200,715)	(373,110)	(102,334)	(326,353)
毛利	59,792	93,636	72,138	26,040	65,205
其他收入	5,358	2,178	4,201	964	1,541
投資收入淨額	—	17,166	8,330	3,024	10,781
出售應收可換股票據之收益	—	—	—	—	—
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	3,082
投資物業之公平值變動	—	—	—	—	1,330
呆壞賬撥備（撥備撥回）	—	(9,681)	4,463	5,063	(2,341)
分銷成本	(4,495)	(8,647)	(10,794)	(4,302)	(8,585)
行政費用	(23,266)	(37,263)	(35,450)	(13,173)	(24,216)
應佔聯營公司業績	—	—	5,211	305	(1,812)
融資成本	(3,517)	—	(704)	—	(1,326)
除稅前盈利	33,872	57,389	47,395	17,921	43,659
稅項	(4,970)	(15,277)	(4,374)	(773)	(6,811)
本期間／本年度盈利	<u>28,902</u>	<u>42,112</u>	<u>43,021</u>	<u>17,148</u>	<u>36,848</u>
應佔：					
母公司權益持有人	28,902	42,112	41,203	17,148	37,518
少數股東權益	—	—	1,818	—	(670)
	<u>28,902</u>	<u>42,112</u>	<u>43,021</u>	<u>17,148</u>	<u>36,848</u>
已付股息	<u>13,788</u>	<u>15,758</u>	<u>23,637</u>	<u>15,758</u>	<u>23,637</u>
每股盈利					
— 基本	0.90仙	1.07仙	1.05仙	0.44仙	0.95仙
— 攤薄	<u>0.82仙</u>	—	—	—	—

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	118,751	100,036	161,934	160,243
物業權益	6,618	—	—	—
預付租金	—	22,832	25,213	24,895
投資物業	—	—	44,670	—
於聯營公司之權益	—	—	38,455	31,846
商譽	—	—	34,553	34,553
應收可換股票據	32,000	16,000	—	—
可換股債券／票據－貸款部分	—	—	14,441	30,577
會籍	242	35	—	—
	<u>157,611</u>	<u>138,903</u>	<u>319,266</u>	<u>282,114</u>
流動資產				
存貨	42,245	43,866	86,014	83,888
應收賬項及其他應收款項	152,104	34,371	103,333	139,854
預付租金	—	572	636	636
持作買賣投資	—	—	50,211	91,035
其他投資	—	84,226	—	—
兌換認購期權衍生工具	—	—	226	3,125
應收可換股票據	10,500	—	—	—
向一家聯營公司貸款	—	—	3,000	3,000
可收回稅項	126	11	294	294
經紀公司存款	—	2,900	33,636	728
已抵押銀行存款	—	—	2,000	3,000
短期銀行存款	198,737	303,735	146,413	155,785
銀行結餘及現金	1,856	3,323	13,636	42,181
	<u>405,568</u>	<u>473,004</u>	<u>439,399</u>	<u>523,526</u>
流動負債				
應付賬項及其他應付款項	32,605	44,580	130,329	136,659
收購聯營公司應付代價	—	—	—	2,885
收購附屬公司應付代價	—	—	—	4,863
一家附屬公司少數股東貸款	—	—	8,000	8,000
應付稅項	3,615	9,982	11,310	18,079
銀行借貸	—	—	15,448	35,899
	<u>36,220</u>	<u>54,562</u>	<u>165,087</u>	<u>206,385</u>
淨流動資產	<u>369,348</u>	<u>418,442</u>	<u>274,312</u>	<u>317,141</u>
總資產減流動負債	526,959	557,345	593,578	599,255
非流動負債				
收購聯營公司應付代價	—	—	2,790	—
收購附屬公司應付代價	—	—	4,657	—
遞延稅項	783	2,845	2,750	2,663
	<u>783</u>	<u>2,845</u>	<u>10,197</u>	<u>2,663</u>
淨資產	<u>526,176</u>	<u>554,500</u>	<u>583,381</u>	<u>596,592</u>

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核)
資本及儲備				
股本	39,395	39,395	39,395	39,395
儲備	486,781	515,105	540,334	554,215
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
母公司權益持有人應佔權益	526,176	554,500	579,729	593,610
少數股東權益	—	—	3,652	2,982
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
權益總額	<u>526,176</u>	<u>554,500</u>	<u>583,381</u>	<u>596,592</u>

(B) 截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合收益表、本集團於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合權益變動表、本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合現金流量表，連同隨附附註，乃摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報：

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	7	445,248	294,351
銷售成本		(373,110)	(200,715)
		<u>72,138</u>	<u>93,636</u>
其他收入		4,201	2,178
投資收入淨額	9	8,330	17,166
呆壞賬撥備撥回(撥備)		4,463	(9,681)
分銷成本		(10,794)	(8,647)
行政費用		(35,450)	(37,263)
應佔聯營公司業績		5,211	—
融資成本	13	(704)	—
		<u>47,395</u>	<u>57,389</u>
除稅前盈利	10	47,395	57,389
稅項	14	(4,374)	(15,277)
		<u>43,021</u>	<u>42,112</u>
本年度盈利		<u>43,021</u>	<u>42,112</u>
應佔：			
母公司權益持有人		41,203	42,112
少數股東權益		1,818	—
		<u>43,021</u>	<u>42,112</u>
股息	15	<u>23,637</u>	<u>15,758</u>
每股盈利－基本	16	<u>1.05港仙</u>	<u>1.07港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	161,934	100,036
預付租金	18	25,213	22,832
投資物業	19	44,670	—
於聯營公司之權益	20	38,455	—
商譽	21	34,553	—
應收可換股票據	22	—	16,000
應收可換股票據－貸款部分	23	14,441	—
會籍	24	—	35
		<u>319,266</u>	<u>138,903</u>
流動資產			
存貨	25	86,014	43,866
應收賬項及其他應收賬款	26	103,333	34,371
預付租金	18	636	572
持作買賣投資	27	50,211	—
其他投資	28	—	84,226
兌換認購期權衍生工具	23	226	—
向一家聯營公司貸款	29	3,000	—
可收回稅項		294	11
經紀公司存款	30	33,636	2,900
短期銀行存款	30	146,413	303,735
已抵押銀行存款	31	2,000	—
銀行結餘及現金	30	13,636	3,323
		<u>439,399</u>	<u>473,004</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	32	130,329	44,580
一家附屬公司少數股東貸款	33	8,000	—
應付稅項		11,310	9,982
銀行借貸	34	15,448	—
		<u>165,087</u>	<u>54,562</u>
淨流動資產		<u>274,312</u>	<u>418,442</u>
總資產減流動負債		593,578	557,345

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動負債			
收購聯營公司應付代價	35	2,790	—
收購附屬公司應付代價	36	4,657	—
遞延稅項	37	2,750	2,845
		<u>10,197</u>	<u>2,845</u>
淨資產		<u>583,381</u>	<u>554,500</u>
資本及儲備			
股本	38	39,395	39,395
儲備		540,334	515,105
母公司權益持有人應佔權益		579,729	554,500
少數股東權益		3,652	—
權益總額		<u>583,381</u>	<u>554,500</u>

綜合股東權益變動報表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔						少數	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	盈餘賬 千港元 (附註)	換算儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	股東權益 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月一日	39,395	199,901	90,554	—	196,326	526,176	—	526,176
本年度盈利及本年度 已確認收入總額	—	—	—	—	42,112	42,112	—	42,112
已付股息	—	—	—	—	(13,788)	(13,788)	—	(13,788)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>39,395</u>	<u>199,091</u>	<u>90,554</u>	<u>—</u>	<u>224,650</u>	<u>554,500</u>	<u>—</u>	<u>554,500</u>
於二零零五年一月一日								
— 過往呈報	39,395	199,091	90,554	—	224,650	554,500	—	554,500
— 會計政策變動之影響 (附註3)	—	—	—	—	(399)	(399)	—	(399)
— 重列	39,395	199,901	90,554	—	224,251	554,101	—	554,101
直接於股本確認之換算 海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	183	—	183	123	306
本年度盈利	—	—	—	—	41,203	41,203	1,818	43,021
本年度已確認收入總額	—	—	—	183	41,203	41,386	1,941	43,327
已付股息	—	—	—	—	(15,758)	(15,758)	—	(15,758)
收購附屬公司所產生	—	—	—	—	—	—	1,711	1,711
	<u>39,395</u>	<u>199,901</u>	<u>90,554</u>	<u>183</u>	<u>249,696</u>	<u>579,729</u>	<u>3,652</u>	<u>583,381</u>

附註：盈餘賬指附屬公司於一九九八年四月一日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於一九九八年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本之差額之總和。

綜合現金流量表

截至於二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利		47,395	57,389
就下列各項作出調整：			
呆壞賬(撥備撥回)撥備		(4,463)	9,681
銀行利息收入		(5,729)	(2,280)
折舊及攤銷		9,354	8,020
利息支出		704	—
應佔聯營公司業績		(5,211)	—
持作買賣投資公平值變動產生之 未變現收益		(3,953)	—
兌換認購期權衍生工具公平值變動 產生之虧損		1,592	—
投資物業公平值變動產生之收益		(1)	—
贖回應收可換股票據產生之收益		(240)	—
應收可換股票據所得估計利息收入		(418)	—
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		84	(150)
其他投資之未變現收益		—	(14,886)
滯銷存貨撥備		—	3,339
扣除營運資金變動前之經營現金流量		39,114	61,113
存貨增加		(12,179)	(4,960)
應收賬項及其他應收賬款(增加)減少		(18,005)	108,052
持作買賣投資減少		37,968	—
應付賬項及其他應付款項增加		2,716	11,975
其他投資增加		—	(37,340)
應收可換股票據增加		—	(5,500)
經紀公司存款增加		(30,736)	(2,900)
業務所得現金		18,878	130,440
已付香港利得稅		(4,674)	(6,733)
已付利息		(404)	—
經營業務所得現金淨額		13,800	123,707
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	39	(31,144)	—
收購聯營公司		(30,549)	—
已抵押銀行存款增加		(2,000)	—
購置投資物業		(44,669)	—
購置物業、廠房及設備		(42,028)	(5,884)
向一家聯營公司貸款		(3,000)	—
已收銀行利息		5,729	2,280
出售物業、廠房及設備所得款項		35	150
投資活動所用現金淨額		(147,626)	(3,454)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
附註		
融資活動所用現金流量		
已付股息	(15,758)	(13,788)
一家附屬公司少數股東貸款	3,394	—
償還銀行借貸	(542)	—
	<u>(12,906)</u>	<u>(13,788)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(12,906)</u>	<u>(13,788)</u>
現金及等同現金(減少)增加淨額	(146,732)	106,465
匯率變動之影響	(277)	—
年初之現金及等同現金	<u>307,058</u>	<u>200,593</u>
年終之現金及等同現金	<u><u>160,049</u></u>	<u><u>307,058</u></u>
現金及等同現金之結餘分析		
短期銀行存款	146,413	303,735
銀行結餘及現金	13,636	3,323
	<u>160,049</u>	<u>307,058</u>

財務報表附註

截至於二零零五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(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之母公司為於英屬處女群島註冊成立之Regulator Holdings Limited, 而其最終控股公司則為渝港國際有限公司(「渝港」), 該公司亦為於百慕達註冊成立之聯交所上市公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報公司資料中披露。

財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

本公司為投資控股公司, 並提供企業管理服務。本公司各附屬公司及聯營公司之主要業務詳情分別載於附註48及20。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度, 本集團首次採納多項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新香港財務報告準則」)。採用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表的呈報方式有變, 特別是少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈報方式有所變動, 且有關呈報方式變動已追溯應用。

採納新香港財務報告準則導致本集團以下範疇的會計政策有變, 對現時或過往會計年度業績的編製及呈報方式構成影響:

業務合併

於本年度, 本集團採用香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」), 有關準則適用於協議日期於二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下:

商譽

就收購附屬公司及聯營公司而訂立日期為二零零五年一月一日或以後之協議產生之商譽指收購成本超逾本集團於收購當日應佔有關附屬公司及聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益之數額。有關商譽於初步確認後按成本減任何累計減值虧損列賬, 並將最少每年檢測減值。

收購附屬公司產生之撥充資本商譽於資產負債表獨立呈列。按權益法列賬之收購聯營公司產生之撥充資本商譽計入有關聯營公司投資之成本。

金融工具

於本年度, 本集團應用香港會計準則第32號「金融工具: 披露及呈報」(「香港會計準則第32號」)以及香港會計準則第39號「金融工具: 確認及計量」(「香港會計準則第39號」)。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的

年度期間生效，一般不許可按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

金融資產及金融負債分類及計量

本集團就屬香港會計準則第39號範圍內的金融資產及金融負債分類及計量，應用香港會計準則第39號有關過渡條文。

於二零零四年十二月三十一日前，本集團根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）的基準方法分類及計量其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資按適當情況分類為「證券投資」、「其他投資」或「持至到期日之投資」。「證券投資」按成本扣除減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平值計算，未變現收益或虧損計入溢利或虧損內。持至到期日之投資按已攤銷成本扣減減值虧損（如有）列賬。

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其債務及股本證券。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期日之金融資產」。「按公平值計入損益之金融資產」及「可供銷售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於溢利或虧損及股本確認。「貸款及應收賬款」及「持至到期日之金融資產」以實際權益法按已攤銷成本計算。

於二零零五年一月一日，本集團將其賬面值84,226,000港元之持作買賣投資由「其他投資」重新分類至「持作買賣投資」，並根據香港會計準則第39號計算。本集團毋須就二零零五年一月一日之保留盈利作出調整。

債務及股本證券以外的金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號的規定分類及計量其債務及股本證券以外的金融資產及金融負債，而該等金融資產及金融負債先前並非屬會計實務準則第24號範圍以內。誠如上文所述，香港會計準則第39號所述金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供銷售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值計入損益之金融負債」或「其他金融負債」。按公平值計入損益之金融負債按公平值計算，其公平值變動直接於損益確認。其他金融負債於初步確認後以實際權益法按已攤銷成本列賬。

衍生工具

自二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範疇內所有衍生工具均須按於各結算日之公平值列賬，而不論是否被視作持作買賣用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具（包括與非衍生工具之主合同分開入賬之附帶衍生工具）均被視作持作買賣之金融資產或金融負債，除非有關衍生工具合資格且指定為有效對沖工具則作別論。就視為持作買賣之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動會於產生期間之溢利或虧損中確認。

應收可換股票據

於二零零四年十二月三十一日前，為長期目的持有之應收可換股票據按成本減任何非暫時可識別減值虧損列賬。

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定分類及計量其應收可換股票據。根據香港會計準則第39號，應收可換股票據分為兩部分：(i)貸款部分及(ii)兌換認購期權衍生工具。

貸款部分於其後結算日採用實際權益法按已攤銷成本列賬。兌換認購期權衍生工具於各結算日按公平值列賬，公平值變動於溢利或虧損確認。

由於會計政策有變，已就本集團於二零零五年一月一日之年初保留盈利作出399,000港元調整（財務影響可參考附註3）。

業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、廠房及設備，並按成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部分被視為獨立分開，惟租金不能於土地及樓宇部分間可靠分配則除外，於此情況下，整項租約一般被當作融資租約。倘土地及樓宇部分的租金能可靠分配，則租賃土地權益重新分類為經營租約的預付租金，按成本列賬及根據直線法於租約年期攤銷。此項會計政策變動已追溯應用（財務影響可參考附註3）。再者，倘不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則租賃土地權益繼續列作物業、廠房及設備。

投資物業

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定投資物業公平價值轉變所產生之收益或虧損乃直接於其產生期間之損益內確認。根據原先準則，投資物業乃按公開市值計算，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值，在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則以過往已扣除減值為限之增值部分將計入收益表。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則及詮釋。本公司董事預期應用該等準則或詮釋將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（經修訂）	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號（經修訂）	於海外業務之淨投資 ²
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號（經修訂）	選擇以公平值入賬 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第6號	與特定市場產生之責任—廢棄電力及電子設備 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號高通脹經濟財務報告應用重列法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 會計政策變動之影響概要

上述有關本年度及過往年度業績之會計政策變動影響如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益表項目		
有關確認應收可換股票據－貸款部分估計		
利息收入之影響之營業額增加	418	—
有關以下各項之投資收入淨額減少		
－ 兌換認購期權衍生工具公平值變動產生之虧損	(1,593)	—
－ 贖回應收可換股票據產生之收益	240	—
收購附屬公司產生之商譽攤銷減少（假設商譽於20年攤銷）	1,728	—
收購聯營公司產生之商譽攤銷減少（假設商譽於20年攤銷）	1,572	—
有關投資物業公平值變動產生之收益之其他收入增加	1	—
	<u>2,366</u>	<u>—</u>
年內盈利增加		
	<u>2,366</u>	<u>—</u>

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

	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (原先呈報)	追溯調整 千港元	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零零五年 年初調整 千港元	二零零五年 一月一日 千港元 (重列)
資產負債表項目					
物業、廠房及設備	116,992	(16,956)	100,036	—	100,036
物業權益	6,448	(6,448)	—	—	—
預付租金	—	22,832	22,832	—	22,832
應收可換股票據	16,000	—	16,000	(16,000)	—
應收可換股票據－貸款部分	—	—	—	14,714	14,714
預付租金	—	572	572	—	572
其他投資	84,226	—	84,226	(84,226)	—
持作買賣投資	—	—	—	84,226	84,226
兌換認購期權衍生工具	—	—	—	887	887
	<u>116,992</u>	<u>(16,956)</u>	<u>100,036</u>	<u>(16,000)</u>	<u>100,036</u>
資產及負債之影響總額		<u>—</u>		<u>(399)</u>	
保留盈利及股本影響總額	<u>224,650</u>	<u>—</u>	<u>224,650</u>	<u>(399)</u>	<u>224,251</u>

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股本並無構成財務影響。

4. 重大會計政策

除下文所載會計政策所闡釋按公平值計量之投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表已按原始成本法編製。

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司之業績，已由實際收購日期起計或計至實際出售日期止（視前者適用）納入綜合收益表內。

附屬公司之財務報表於需要時作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘收入及開支已於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值中之少數股東權益與本集團於當中之權益分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括於原本業務合併進行日期該等權益之金額以及自合併日期起計少數股東應佔之權益變動部分。如少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司股本之應佔權益，則超出之金額將撥作抵銷本集團權益，惟少數股東有具約束力之責任並有能力作出額外投資以抵銷該等虧損之情況除外。

業務合併

本集團按收購會計法將所收購附屬公司列賬。收購成本按於交易日期特定資產、所產生或承擔負債及本集團為交換被收購公司控制權而發行之股本工具之公平值，加業務合併直接應佔成本之總額。根據香港財務報告準則第3號符合確認條件之被收購公司已識別資產、負債及或然負債於收購日期按其公平值確認。

商譽

就收購附屬公司及聯營公司而訂立日期為二零零五年一月一日或以後之協議產生之商譽指收購成本超逾本集團於收購當日應佔有關附屬公司及聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益之數額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之撥充資本商譽於資產負債表獨立呈列。收購聯營公司產生之撥充資本商譽計入有關聯營公司投資之成本。

就減值檢測而言，收購附屬公司產生之商譽會分配至預期可自收購之協同效益獲益之各相關現金產生單位或各組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位會每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於一個財政年度進行收購所產生商譽而言，經分配商譽之現金產生單位會於該財政年度年結前進行減值檢測。倘現金產生單位之可收回金

額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損將直接於收益表確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於其後出售附屬公司及聯營公司時，釐定出售損益時會計入撥充資本之商譽應佔金額。

於聯營公司之投資

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本（就本集團分佔溢利或虧損之收購後變動及聯營公司權益之變動作出調整）減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益（包括實質組成本集團於該聯營公司投資淨額之任何長期權益），本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。僅於本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付款項時，始會作出額外應佔虧損撥備及確認負債。

收入確認

銷售貨品在交付貨品予客戶及轉移所有權後，即予確認。

金融資產所得利息收入按時間基準累計，並參照未償還本金額及按適用實際利率計算，為於金融資產預計年期所得估計日後現金款項實際貼現至資產賬面淨值之比率。

投資所得股息收入於本集團收取款項之權利獲確立時確認。

投資銷售於簽訂具法律約束力、無條件及不可撤銷合約時確認。

服務收入於提供服務時確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（如有）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產開支）自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均在產生年度在損益確認。

物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去其後累計折舊與攤銷及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法，於在建工程以外之物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內撇銷其成本值計算。

在建工程指就生產、租用或行政用途而建造之資產，其按成本減任何可識別減值虧損列賬。成本包括有關項目應佔所有建築開支及其他直接成本，當中包括借貸成本。已完工建築工程成本轉撥至物業、廠房及設備其他適當類別。

於在建工程完工及可作擬定用途前，不會就此計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時剔除確認。剔除確認資產產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額計算）會計入該項目剔除確認年度之損益表。

投資物業

投資物業於初步確認時按成本計量，當中包括任何直接開支。初步確認後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用或預期不能自出售獲得日後經濟利益時剔除確認。剔除確認資產產生之盈虧（按出售資產所得款項淨額與賬面值差額計算）於剔除確認有關項目之年度計入收益表。

會籍

收購會籍所產生之成本會化作資本，以直線法在其估計可使用年內攤銷。

存貨

存貨乃以成本值或可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本以加權平均法計算，其包括採購之所有成本及（如適用）轉換成本及將存貨運往現址及處於現況所產生之其他成本。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時於資產負債表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。購入或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除（按適用情況而定）。購入按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於溢利或虧損反映。

金融資產

本集團之金融資產按兩個類別其中一類分類，包括按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬款。所有金融資產經常買賣乃按交易日基準確認及剔除確認。經常購買或出售為須按市場規則或慣例設定之時限內交付資產之金融資產購買或出售。就各類金融資產採納之會計政策載於下文。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產分為兩分類，包括於初步確認時指定為持作買賣及按公平值計入損益之金融資產。本集團投資分類為持作買賣投資。於初步確認後每個結算日，按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生期間即時直接在損益反映。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生金融工具。於初步確認後每個結算日，貸款及應收賬款（包括應收賬款及其他應收賬款、應收可換股票據、經紀公司存款、短期銀行存款、銀行結餘及向一家聯營公司貸款）以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損當有客觀證據顯示資產減值時於損益確認，並按資產賬面值與按原訂實際利率折算之估計未來現金流量之現值間的差額計量。倘資產之可收回金額增加客觀地與於確認減值後發生之事件有關，則減值虧損會於隨後會計期間撥回，惟該資產於減值撥回之日之賬面值不得超過並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃按所訂立合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為有證據顯示集團於資產中扣減所有負債後有剩餘權益之合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債以外之金融負債（「其他金融負債」）。就金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債包括銀行借貸、應付賬款及其他應付款項、收購附屬公司／聯營公司應付代價以及一家附屬公司少數股東貸款，乃其後以實際利率法按攤銷成本計量。

附帶衍生工具

非衍生主合約附帶之衍生工具與有關主合約獨立呈列，並於附帶衍生工具之經濟特色及風險與主合約並非關係密切，且合併合約並非按公平值計入損益計量時被視為持作買賣用途。於所有其他情況下，所附帶之衍生工具不會獨立呈列，並根據合適準則，連同主合約入賬。倘本集團需要獨立呈列附帶衍生工具，惟不能計算附帶衍生工具，則整份合併合約會以持作買賣用途處理。

減值（商譽除外）

於各個結算日，本集團會審核其資產之賬面值，以釐定該等資產可有出現減值虧損之跡象。倘一項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟所增加之賬面值，不得超逾資產於過去數年並無確認減值虧損而釐定之賬面值，而減值虧損之撥回數額須隨即確認為收入。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即實體主要經營之經濟環境之貨幣）於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以

外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算。以過往成本計算之外幣非貨幣項目不予重新換算。

清付貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會於產生期間在損益反映。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目乃計入期內損益，惟重新換算收益及虧損有關之非貨幣項目所產生差額會直接於股本權益確認，在此情況下，有關匯兌差額會直接於股本權益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港元），而其收入及開支乃按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額（如有）確認為股本權益之獨立部分（匯兌儲備）。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間之損益確認。

稅項

所得稅開支乃現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅盈利計算。應課稅盈利與收益表內呈報之盈利有別，乃基於其並無計入其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，亦無計入毋須課稅或不獲扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已制定或大致制定之稅率計算。

遞延稅項乃綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅盈利所採用相應稅基間之差額，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暫時差額予以確認，而遞延稅項資產則於可能會出現可用以抵銷可扣稅暫時差額之應課稅盈利時予以確認。倘若暫時差額乃由不影響應課稅盈利或會計盈利之交易之其他資產及負債之商譽或初步確認（業務合併情況除外）所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額予以確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及可能於可見將來不會撥回之暫時差額除外。

遞延稅項資產賬面值於每個結算日審閱，並按不可能有足夠應課稅盈利以收回所有或部分資產之金額減少。

遞延稅項按預計於償還負債或變現資產之期間內適用之稅率計算。遞延稅項自收益表扣除或計入，惟若遞延稅項與直接於股本權益計入或扣除之項目有關時，亦會在股本權益中處理。

租賃

融資租賃指租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉嫁承租人之租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

經營租賃所得租金收入於有關租賃年期按直線法在收益表確認，磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本加入所租賃資產賬面值，並於租賃年期按直線法確認為開支。

經營租賃之應付租金乃按直線法於有關租賃期內在收益表中扣除。作為促使訂立經營租賃之已收及應收利益亦按租賃期以直線法減少租金開支予以確認。

退休福利計劃

向定額供款退休福利計劃支付之款項，於到期時列作開支。

5. 不確定因素之主要估計來源

誠如附註4所述，應用本集團會計政策時，管理層作出以下對已於財務報表確認之數額造成最大影響之估計。

存貨

鑑於存貨性質不會經常遭受侵蝕及損耗等老化情況以及技術變動，故本集團並無就存貨採納一般撥備政策。然而，由於大部分營運資金均投放於存貨，故本集團推行營運程序以監控其風險。根據有關程序，銷售及市場推廣經理會定期就該等過時存貨檢討存貨賬齡分析。此程序涉及將過時存貨項目之賬面值與相關可變現淨值比較，旨在確定是否須就任何陳舊及滯銷存貨於綜合財務報表作出撥備。此外，亦會定期實際點算所有存貨，以決定是否須就任何已識別陳舊及損壞存貨作出撥備。就此，本公司董事信納，該風險甚微，且已於綜合財務報表作出足夠陳舊及滯銷存貨撥備。

應收賬項

於作出判斷時，鑑於本集團大量營運資金投放於應收賬項，故管理層會考慮已採用以監控風險之詳細程序。於釐定是否需要作出呆壞賬撥備時，本集團會考慮賬齡狀況及收回款項之可能性。識別呆賬後，負責之銷售人員會與有關客戶討論，並報告可收回情況。僅會就不大可能收回之應收賬項作出特別撥備。就此，鑑於本集團過往記錄及製造與買賣包裝產品及旅行袋整體行業情況，本公司董事信納，該風險甚微，且已於綜合財務報表作出足夠呆賬撥備。

商譽減值估算

就釐定商譽有否出現減值而言，須估計經分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期來自該現金產生單位之日後現金流量，並訂出適用折現率以計算現值。於二零零五年十二月三十一日，收購附屬公司產生之商譽賬面值為34,553,000港元。附屬公司可收回款項之計算詳情於附註21披露。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股本投資、應收可換股票據、經紀公司存款、短期銀行存款、銀行結餘及現金、銀行借貸、應收賬款及其他應收賬款以及應付賬款及其他應付款項。該等金融

工具詳情於相關附註披露。該等財務工具相關風險及減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地推行適當措施。

外幣風險

由於本集團大部分銷售均以與港元掛鈎之美元列值，故本集團面對外幣風險。另一方面，包括經營製造廠房產生之開支及資本開支之開支以人民幣列值，故本集團面對外匯風險。

人民幣並非自由轉換貨幣。人民幣日後匯率或會因中國政府加以控制而與目前及過往匯率顯著不同。匯率亦可能受國內及國際經濟發展與政治變動以及人民幣之供求所影響。人民幣兌港元升值或減值或會對本集團營運業績造成影響。

於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣布，人民幣不再與美元掛鈎，而與一籃子外幣掛鈎。美元兌人民幣匯率即時由每美元兌人民幣8.2765元下調至每美元兌人民幣8.1100元。董事相信，人民幣兌美元升值將對本集團造成影響。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

信貸風險

本集團就倘交易對手未能履行其於二零零五年十二月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對最大信貸風險為綜合資產負債表所述該等金融資產之賬面值。為減低信貸風險，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監管程序，以確保能跟進收回逾期債務。此外，本集團於每個結算日審閱各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就無法收回之款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大大減少。

本集團並無重大集中之信貸風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。

價格風險

本集團持作買賣投資及兌換認購期權衍生工具乃於各結算日以公平值計量，因此，本集團面對股本證券價格風險。管理層透過具不同風險之投資組合管理此風險。

利率風險

本集團公平值利率風險與定息借貸相關。然而，管理層認為，本集團所承受風險並不重大。

由於銀行結餘現行市場利率波動，本集團銀行結餘承受現金流量利率風險。董事認為，由於附息銀行結餘將於短期內到期，本集團就短期銀行存款及經紀公司存款所承受利率風險不大。

7. 營業額

營業額指年內就向外界客戶銷售貨品已收及應收款額減退貨及折扣，加證券銷售淨利（附註1）、投資收入（附註2）及提供金融服務之利息收入。

本集團營業額分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售貨品	447,432	254,443
證券銷售淨利（附註1）	(4,041)	36,192
投資收入（附註2）	1,857	2,632
提供金融服務之利息收入	—	1,084
	445,248	294,351

附註：

- 金額乃經計及截至二零零五年十二月三十一日止年度證券銷售之所得款項總額34,636,000港元（二零零四年：60,686,000港元）得出。
- 金額乃經計及應收可換股票據之估計利息收入418,000港元（二零零四年：無）得出。

8. 業務及地區分類

業務分類

就管理而言，本集團現時由三個經營部門組成 — 銷售包裝產品、銷售旅行袋及財務投資。此等部門為本集團呈報其主要分類資料之基準。

主要業務如下：

銷售包裝產品	—	製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品
銷售旅行袋	—	製造及買賣輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋
財務投資	—	投資證券及可換股票據以及提供金融服務

有關上述業務之分類資料呈列如下：

二零零五年

	銷售 包裝產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
(i) 收益表				
營業額	<u>277,442</u>	<u>169,990</u>	<u>(2,184)</u>	<u>445,248</u>
業績				
分類業績	<u>39,900</u>	<u>5,530</u>	<u>4,943</u>	<u>50,373</u>
未分配公司開支				(8,730)
未分配公司收入				1,245
應佔聯營公司業績				5,211
融資成本				<u>(704)</u>
除稅前盈利				47,395
稅項				<u>(4,374)</u>
年內盈利				<u>43,021</u>
(ii) 資產負債表				
資產				
分類資產	391,993	134,862	99,008	625,863
於聯營公司之權益				38,455
可收回稅項				294
未分配公司資產				<u>94,053</u>
綜合資產總值				<u>758,665</u>
負債				
分類負債	52,294	89,485	108	141,887
應繳稅項				11,310
遞延稅項				2,750
未分配公司負債				<u>19,337</u>
綜合總負債				<u>175,284</u>
(iii) 其他資料				
資本增加	39,431	30,585	190	70,206
物業、廠房及設備折舊及攤銷	7,644	965	73	8,682
預付租約款項攤銷	572	65	—	637
會籍攤銷	35	—	—	35
兌換認購期權衍生工具				
公平值變動產生之虧損	—	—	1,593	1,593
出售物業、廠房及設備之虧損	—	84	—	<u>84</u>

二零零四年

	銷售包裝產品 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
(i) 收益表			
營業額	254,443	39,908	294,351
業績			
分類業績	16,596	50,715	67,311
未分配公司開支			(10,517)
未分配公司收入			595
稅項			(15,277)
年內盈利			42,112
(ii) 資產負債表			
資產			
分類資產	444,389	110,936	555,325
可收回稅項			11
未分配公司資產			56,571
綜合資產總值			611,907
負債			
分類負債	38,244	3,264	41,508
應繳稅項			9,982
遞延稅項			2,845
未分配公司負債			3,072
綜合負債總額			57,407
(iii) 其他資料			
呆壞賬撥備	9,681	—	9,681
物業、廠房及設備折舊及攤銷	7,178	63	7,241
資本增加	5,702	182	5,884
陳舊存貨撥備	3,339	—	3,339
預付租約款項攤銷	572	—	572
會籍攤銷	207	—	207

附註：由於銷售旅行袋業務於二零零五年方始購入，故並無呈列該業務於二零零四年之業務分類資料。

地區分類

下表載列本集團營業額按地區市場劃分之分析（不計及貨品來源地）：

	營業額	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	73,071	117,713
歐洲	127,678	81,162
南北美洲	207,138	79,884
其他	37,361	15,592
	<u>445,248</u>	<u>294,351</u>

由於本集團超過90%資產位於中華人民共和國（「中國」）（包括香港），故並無呈列按資產所在地劃分之分類資產賬面值以及物業、廠房及設備之添置分析。

9. 投資收入淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行利息收入	5,729	2,280
持作買賣投資公平值變動產生之未變現收益	3,953	—
兌換認購期權衍生工具公平值變動產生之虧損	(1,592)	—
贖回應收可換股票據產生之收益	240	—
持有其他投資之未變現收益	—	14,886
	<u>8,330</u>	<u>17,166</u>

10. 除稅前盈利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前盈利已扣除：		
董事酬金(附註11)	6,341	11,971
其他員工成本	14,261	9,925
員工總成本	20,602	21,896
陳舊存貨撥備(已計入銷售成本)	—	3,339
會籍攤銷	35	207
核數師酬金	764	475
折舊及攤銷		
— 物業、廠房及設備	8,682	7,241
— 預付租金	637	572
	9,319	7,813
出售物業、廠房及設備之虧損	84	—
有關經營租賃土地及樓宇之最低租金	2,434	2,621
船務及處理開支(已計入分銷開支)	7,546	6,699
並已計入：		
銀行利息收入	5,729	2,280
上市股本投資之股息收入	1,439	906
投資物業公平值變動產生之收益	1	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	150
投資物業所得租金收入總額	527	—
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(50)	—
	477	—

11. 董事及僱員酬金

已付或應付予各九名(二零零四年：九名)董事之酬金如下：

二零零五年

	林孝文 千港元	張松橋 千港元	林曉露 千港元	梁振昌 千港元	梁偉輝 千港元	潘浩怡 千港元	林健鋒 千港元	林炳昌 千港元	黃偉光 千港元	合計 二零零五年 千港元
袍金										
其他酬金	—	—	—	—	—	—	200	200	200	600
薪金及 其他福利	3,200	—	—	1,079	130	1,105	—	—	—	5,514
退休福利 計劃供款	120	—	—	50	6	51	—	—	—	227
酬金總額	3,320	—	—	1,129	136	1,156	200	200	200	6,341

二零零四年

	林孝文 千港元	張松橋 千港元	林曉露 千港元	梁振昌 千港元	梁偉輝 千港元	潘浩怡 千港元	林健鋒 千港元	林炳昌 千港元	黃偉光 千港元	合計 二零零四年 千港元
袍金	-	-	-	-	-	-	200	200	52	452
其他酬金										
薪金及其他福利 與表現有關之	2,940	-	-	962	130	988	-	-	-	5,020
獎勵金(附註)	6,000	-	-	120	-	175	-	-	-	6,295
退休福利計劃供款	108	-	-	44	6	46	-	-	-	204
酬金總額	<u>9,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,126</u>	<u>136</u>	<u>1,209</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>52</u>	<u>11,971</u>

本年度本集團將其香港其中一項租賃物業提供予本公司其中一名執行董事作為宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(二零零四年:600,000港元),包括在以上披露款額內。

年內,本集團概無支付酬金予任何董事作為彼等加入或於加入本集團時支付之酬金或就離職而支付之補償金。年內,概無董事放棄任何酬金。

附註:截至二零零四年十二月三十一日止年度,與表現有關之獎勵金乃經參考經營業績、個人表現及可供比較市場數據釐定。

12. 僱員酬金

截至二零零五年十二月三十一日止年度,在本集團五名最高薪人士中,其中三名(二零零四年:三名)為本公司執行董事,其酬金詳情載於附註11。已付其餘兩名(二零零四年:兩名)最高薪人士之酬金詳情如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	1,199	1,092
與表現有關之獎勵金	-	85
退休福利計劃供款	54	50
	<u>1,253</u>	<u>1,227</u>

彼等之酬金幅度如下:

	人數	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

13. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於五年以內償還的銀行借貸利息	404	—
收購附屬公司應付代價之估計利息開支	205	—
收購聯營公司應付代價之估計利息開支	95	—
	<u>704</u>	<u>—</u>

14. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	(3,564)	(8,577)
— 過往年度(撥備不足)超額撥備	(1,553)	56
— 就一九九三/九四年至二零零二/零三課稅年度追加評稅	—	(4,694)
	<u>(5,117)</u>	<u>(13,215)</u>
遞延稅項抵免(支出)(附註37)	743	(2,062)
年內稅項	<u>(4,374)</u>	<u>(15,277)</u>

香港利得稅根據本年度估計應課稅盈利按17.5%稅率(二零零四年: 17.5%)計算。

於過往年度,本公司若干附屬公司就其過往年度稅務計算與香港稅務局(「稅務局」)磋商。截至二零零四年十二月三十一日止年度內,該等附屬公司已與稅務局就一九九三/九四至二零零二/零三課稅年度之追加稅務負債達成4,694,000港元妥協安排。

根據Chuang Hing Limited(「CHL」)、威利國際控股有限公司(「威利國際」,前稱China United Holdings Limited互聯控股有限公司)及本公司所簽訂日期為一九九九年四月十四日之彌償契約(詳情見本公司日期為一九九九年四月十五日之招股章程附錄五「其他資料」一段),CHL及威利國際與本公司及其附屬公司(合稱「該等公司」)協定,CHL及威利國際將對每一間該等公司於一九九九年四月二十七日或以前賺取或累計之盈利或收益所引致稅項,作出共同及個別彌償擔保。

其後,CHL及威利國際之管理層出現人事變動。本公司董事認為,收回稅項彌償需時,而訴訟程序所需費用亦昂貴,且不能合理確定有關結果以及就耗用時間及所需費用而言是否對本集團有利。因此,本公司不擬追討收回稅項彌償。

本年度稅項支出可按綜合收益表之除稅前盈利對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前盈利	47,395	57,389
減：應佔聯營公司業績	(5,211)	—
本公司及其附屬公司應佔除稅前盈利	<u>42,184</u>	<u>57,389</u>
按本地所得稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算之稅項 (附註)	(7,382)	(10,043)
毋須課稅收入之稅務影響	1,430	504
不可扣稅支出之稅務影響	(73)	(1,300)
按寬減稅率計算香港利得稅之稅務影響	2,794	863
就一九九三／九四至二零零二／零三評稅年度之追加評稅	—	(4,694)
過往年度 (撥備不足) 超額撥備	(1,553)	56
其他	410	(663)
本年度稅項	<u>(4,374)</u>	<u>(15,277)</u>

附註：大致上使用本集團經營業務所在司法權區之當地所得稅率 (包括香港利得稅率)。

15. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
擬派末期股息每股0.0060港元 (二零零四年：0.0040港元)	<u>23,637</u>	<u>15,758</u>

本公司董事建議派付末期股息每股0.0060港元 (二零零四年：0.0040港元)，惟須待股東在應屆股東週年大會批准後方可作實。

16. 每股盈利

每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之 母公司權益持有人應佔盈利	<u>41,203</u>	<u>42,112</u>
	二零零五年	二零零四年
股份數目		
用以計算每股基本盈利之股份數目	<u>3,939,536,870</u>	<u>3,939,536,870</u>

會計政策變動影響

下表概述附註2及3所述年內本集團會計政策變動對每股基本盈利之影響。

	基本	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
調整前所呈報數字	0.99	1.07
會計政策變動產生之調整	0.06	—
重列	<u>1.05</u>	<u>1.07</u>

17. 物業、廠房及設備

	租賃 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	電力供應 系統 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	模具 千港元	在建工程 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值									
於二零零四年一月一日	82,728	3,856	22,805	2,729	14,338	7,707	—	2,652	136,815
添置	700	378	1,922	—	944	1,322	—	618	5,884
出售	—	—	—	—	—	—	—	(474)	(474)
於二零零四年 十二月三十一日	83,428	4,234	24,727	2,729	15,282	9,029	—	2,796	142,225
貨幣調整	352	—	106	—	25	—	—	10	493
添置	36,363	318	1,666	—	1,975	957	190	559	42,028
收購附屬公司時所得	20,240	—	5,518	—	1,406	—	—	1,014	28,178
出售	—	—	(33)	—	(119)	—	—	(1,121)	(1,273)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>140,383</u>	<u>4,552</u>	<u>31,984</u>	<u>2,729</u>	<u>18,569</u>	<u>9,986</u>	<u>190</u>	<u>3,258</u>	<u>211,651</u>
折舊及攤銷									
於二零零四年一月一日	3,703	2,717	15,141	657	7,000	4,261	—	1,943	35,422
本年度撥備	1,787	372	1,939	273	1,327	1,001	—	542	7,241
出售時對銷	—	—	—	—	—	—	—	(474)	(474)
於二零零四年 十二月三十一日	5,490	3,089	17,080	930	8,327	5,262	—	2,011	42,189
本年度撥備	2,428	440	2,398	273	1,512	1,088	—	543	8,682
出售時對銷	—	—	(14)	—	(78)	—	—	(1,062)	(1,154)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>7,918</u>	<u>3,529</u>	<u>19,464</u>	<u>1,203</u>	<u>9,761</u>	<u>6,350</u>	<u>—</u>	<u>1,492</u>	<u>49,717</u>
賬面淨值									
於二零零五年 十二月三十一日	<u>132,465</u>	<u>1,023</u>	<u>12,520</u>	<u>1,526</u>	<u>8,808</u>	<u>3,636</u>	<u>190</u>	<u>1,766</u>	<u>161,934</u>
於二零零四年 十二月三十一日	<u>77,938</u>	<u>1,145</u>	<u>7,647</u>	<u>1,799</u>	<u>6,955</u>	<u>3,767</u>	<u>—</u>	<u>785</u>	<u>100,036</u>

附註：由於位於香港之業主佔用租賃土地不能在土地及樓宇部分間可靠分配，故計入物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備項目計提折舊，並以直線法按以下年率攤銷：

租賃物業	2%或按有關租賃之剩餘年期（倘少於50年）
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期（倘少於5年）
廠房及機器	10%
電力供應系統	10%
傢俬、固定裝置及設備	10%
模具	15%
汽車	25%

上述租賃物業之賬面值包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
於香港以長期租賃持有之物業	53,879	18,320
於香港以中期租賃持有之物業	6,380	6,538
	<hr/>	<hr/>
	60,259	24,858
於中國以中期租賃持有之物業	72,206	53,080
	<hr/>	<hr/>
	132,465	77,938
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

18. 預付租金

本集團預付租金指於香港境外以中期租賃持有之土地及物業租賃權益。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
就呈報目的分析：		
流動資產	636	572
非流動資產	25,213	22,832
	<hr/>	<hr/>
	25,849	23,404
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

土地及物業租賃權益按直線法於有關租賃剩餘年期攤銷。

19. 投資物業

	千港元
公平值	
截至二零零五年十二月三十一日止年度添置	44,669
於收益表確認之公平值增加	1
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	44,670
	<hr/> <hr/>

投資物業於二零零五年十二月三十一日之賬面值包括於香港按長期租賃持有之物業。

本集團投資物業於二零零五年十二月三十一日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值計算得出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會會員，於有關地區類似物業之估值方面擁有合適資格及近期經驗。該項符合香港測量師學會頒佈之物業估值準則之估值乃經參考類似物業成交價之市場憑證後釐定。投資物業公平值增加1,000港元已於綜合收益表確認。

本集團為賺取租金而按經營租賃持有之所有土地租賃權益均採用公平值模式計算，並以投資物業分類及列賬。

20. 於聯營公司之權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於聯營公司之投資成本－非上市	33,244	—
應佔收購後盈利	5,211	—
	<u>38,455</u>	<u>—</u>

誠如本公司日期為二零零五年六月二十七日之通函所述，於二零零五年六月三日，本集團收購於英屬處女群島註冊成立之有限公司 Technical International Holdings Limited (「Technical International」) 已發行股本30%，現金代價為33,000,000港元(可予調整)。Technical International及其附屬公司(「Technical集團」) 主要從事設計、買賣及推銷刀具、開瓶器及廚房用具業務。

總代價33,000,000港元須以現金支付，其中30,000,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度支付，而餘額3,000,000港元則須於二零零七年落實調整後支付(請參閱日期為二零零五年六月三日之買賣協議)。應付代價賬面值詳情載於附註35。

賣方 Technical Group Holdings Limited 以及擔保人孫騰章先生及陳佩玲女士(以下統稱「保證人」) 已共同及個別向本集團作出保證，截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年(「保證年度」) 之經審核財務報表所示，Technical集團於一般日常業務過程中產生之除稅及少數股東權益之經審核綜合純利(「經審核純利」) 不得少於20,000,000港元。如任何保證年度之經審核純利少於20,000,000港元，則保證人須支付本集團相等於20,000,000港元與該保證年度經審核純利差額5.5倍之30%之款項。

年內收購聯營公司產生之商譽31,438,000港元計入於聯營公司之投資成本。商譽變動載列如下。

	商譽 千港元
聯營公司之商譽	
成本	
於二零零五年收購聯營公司產生及於二零零五年十二月三十一日之結餘	<u>31,438</u>

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	48,485	—
負債總額	(25,095)	—
資產淨值	<u>23,390</u>	<u>—</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>7,017</u>	<u>—</u>
營業額	<u>141,303</u>	<u>—</u>
收購日期至二零零五年十二月三十一日期間盈利	<u>17,370</u>	<u>—</u>
本集團應佔收購日期至二零零五年十二月三十一日期間 聯營公司業績	<u>5,211</u>	<u>—</u>

本集團於二零零五年十二月三十一日之保留盈利計入本集團聯營公司所保留款項5,211,000港元(二零零四年:無)。

於二零零五年十二月三十一日,本集團於以下聯營公司擁有權益:

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本	本集團所持 股權應佔	主要業務
Technical International	英屬處女群島*	10,000美元	30%	投資控股
得利高(香港)製品 有限公司(附註a)	香港	10港元	30%	設計、買賣及 推銷刀具及 廚房用具
得利高拓展 有限公司(附註a)	香港	10港元	30%	設計、買賣及 推銷開瓶器 及廚房用具

* 該公司為投資控股公司,並無特定主要經營地點。

附註:

(a) Technical International直接持有得利高(香港)製品有限公司及得利高拓展有限公司全部權益。

21. 商譽

	千港元
總值	
於二零零五年收購附屬公司產生及於二零零五年十二月三十一日之結餘	<u>34,553</u>

有關收購附屬公司所產生商譽之減值檢測詳情披露如下：

誠如附註8所闡釋，本集團按業務分類為其分類資料之主要呈報方式。就減值檢測而言，商譽已分配至買賣旅行袋業務分類之現金產生單位（「現金產生單位」）。分配至買賣旅行袋業務分類現金產生單位之商譽於二零零五年十二月三十一日之賬面值為34,553,000港元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團管理層決定，其任何現金產生單位減值並無包括商譽。

現金產生單位之可收回數額乃按使用價值計算方法釐定。有關計算方法採用按管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算及貼現率5.98%釐定之現金流量預測。有關計算並無假設有任任何增長率。另一個有關使用價值計算方法之主要假設為預算毛利率，毛利率乃按單位過往表現及管理層對市場發展預測釐定。

22. 應收可換股票據

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市債券（按成本）	—	16,000

於二零零四年十二月三十一日，本集團持有由聯交所上市公司發行之可換股票據16,000,000港元。此票據按年息6.8厘計息，且賦予持有人權利，可於指定期間按換股價每股0.15港元，將尚未轉換本金額全數或部分轉換為該公司股份。

於發行日期至可換股票據到期日（不包括該日）前七日期間，發行人隨時可按其面值贖回可換股票據，而本集團僅可於二零零七年四月到期時按其面值贖回可換股票據，惟以先前未予轉換之金額為限。

董事認為，上述可換股票據之價值最少相等於其於二零零四年十二月三十一日之賬面值。

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定分類及計算其應收可換股票據。根據香港會計準則第39號，於二零零四年十二月三十一日之應收可換股票據16,000,000港元已於二零零五年一月一日分為兩部分，其中應收可換股票據之貸款部分為14,714,000港元，而兌換認購期權衍生工具則為887,000港元（見附註3）。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，發行人按成本16,000,000港元贖回此應收可換股票據（包括貸款部分及認購期權部分），並自贖回應收可換股票據產生收益240,000港元。

23. 應收可換股票據

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市可換股票據		
— 貸款部分	14,441	—
— 兌換認購期權衍生工具 — 公平值	226	—
	<u>14,667</u>	<u>—</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有由聯交所上市公司所發行本金額為16,000,000港元之可換股票據。可換股票據為免息，且賦予持有人權利，可於指定期間按換股價每股0.05港元，將尚未轉換本金額全部或部分轉換為該公司股份。

於發行日期至可換股票據到期日(不包括該日)前七日期間,發行人隨時可按其面值贖回可換股票據,而本集團僅可於二零一零年四月到期時按其面值贖回可換股票據,惟以先前未予轉換之金額為限。

於應用香港會計準則第39號時,應收可換股票據—貸款部分之公平值於初步確認時按實際利率2.41厘釐定。

兌換認購期權衍生工具之公平值乃按柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。

本集團應收可換股票據—貸款部分於二零零五年十二月三十一日之公平值與其相關賬面值相若。

於二零零五年十二月三十一日後,本集團應收可換股票據於二零零六年三月七由發行人按成本16,000,000港元贖回。

24. 會籍

	千港元
按成本	
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	780
攤銷	
於二零零四年一月一日	538
本年度撥備	207
於二零零四年十二月三十一日	745
本年度撥備	35
於二零零五年十二月三十一日	780
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	35

會籍於預計可用五年期按直線法攤銷。

25. 存貨

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原材料	30,939	20,268
在製品	38,700	12,679
製成品	16,375	10,919
	<u>86,014</u>	<u>43,866</u>

所有存貨於結算日按成本列賬。

26. 應收賬項及其他應收賬款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收賬項(附註)	94,538	28,501
其他應收賬款	8,795	4,870
應收貸款	—	1,000
	<u>103,333</u>	<u>34,371</u>

本集團給予其貿易客戶平均60天的信貸期。

於結算日之應收賬項賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至30天	65,204	13,987
31至60天	19,844	10,453
60天以上	9,490	4,061
	<u>94,538</u>	<u>28,501</u>

於二零零四年十二月三十一日之應收貸款1,000,000港元為無抵押，但由借款人之董事作出擔保，已在二零零五年十二月三十一日止年度內償還。該筆貸款按最優惠年利率另加年利率2厘計息。

本集團於二零零五年十二月三十一日之應收賬項及其他應收賬款之公平值與其相關賬面值相若。

附註：於二零零五年十二月三十一日，應收賬款計入具追索權之貼現票據12,916,000港元（二零零四年：無）。具追索權之貼現票據自貼現票據生效日期起計三個月內到期。

27. 持作買賣投資

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港上市股本證券	<u>50,211</u>	<u>—</u>

於二零零五年十二月三十一日，所有持作買賣投資均按公平值列賬，而該等投資之公平值乃經參考交投活躍市場所報買入價後釐定。

28. 其他投資

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上市股本證券	—	76,203
上市債務證券	—	8,023
總計：		
於香港上市	—	65,731
於海外上市	—	18,495
	—	84,226
上市證券市值	—	84,226

29. 向一家聯營公司貸款

有關款項為無抵押、免息及須於一年內償還。董事認為，向一家聯營公司之貸款賬面值與其公平值相若。

30. 經紀公司存款／短期銀行存款／銀行結餘及現金

經紀公司存款及短期銀行存款分別按平均固定利率2.71厘及2.68厘計息。於二零零五年十二月三十一日，經紀公司存款及短期銀行存款之公平值與其相關賬面值相若。

於二零零五年十二月三十一日，銀行結餘及現金之公平值與其相關公平值相若。

31. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指為作為授予本集團銀行備用額之擔保而抵押予一家銀行之存款。該筆存款已作抵押，以作為短期銀行借貸之擔保，因此列作流動資產。已抵押銀行存款按平均固定利率3.38厘計息，而已抵押銀行存款於二零零五年十二月三十一日之公平值與其相關賬面值相若。

32. 應付賬項及其他應付款項

應付賬項及其他應付款項包括約100,079,000港元（二零零四年：23,157,000港元）之應付賬項。於結算日之應付賬項賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至30天	47,242	9,456
31至60天	30,347	7,183
60天以上	22,490	6,518
	100,079	23,157

本集團於二零零五年十二月三十一日之應付賬項及其他應付款項之公平值與其相關賬面值相若。

33. 一家附屬公司少數股東貸款

董事認為，一家附屬公司少數股東貸款之賬面值與其公平值相若。有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

34. 銀行借貸

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
具有追索權之貼現票據	12,916	—
有抵押銀行貸款	2,404	—
無抵押銀行貸款	128	—
	<u>15,448</u>	<u>—</u>

上述銀行借貸由以下各項提供擔保：

本公司及一家附屬公司少數股東提供之擔保	12,916	—
抵押資產	2,404	—
毋須提供擔保	128	—
	<u>15,448</u>	<u>—</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團銀行借貸15,448,000港元（二零零四年：無）須於一年內償還及按固定年利息5.26厘至7.75厘計息。

具追索權之貼現票據自貼現票據生效日期起計三個月內到期。

本集團銀行借貸之公平值與其相關賬面值相若，乃按於結算日類似借貸現行市場借貸利率貼現日後現金流量計算。

本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣結算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	128	—
美元	12,916	—
人民幣	2,404	—
	<u>15,448</u>	<u>—</u>

35. 收購聯營公司應付代價

有關款項指收購Technical International已發行股本30%應付代價（另見附註20），而有關款項按年利率1厘計息。

於應用香港會計準則第39號時，收購聯營公司應付代價之公平值於初步確認時按實際利率5.98厘釐定。

於二零零五年十二月三十一日，收購聯營公司應付代價之公平值與其相關賬面值相若。

36. 收購附屬公司應付代價

有關款項指就收購海天環球有限公司已發行股本60%應付代價(另見附註39)。

於應用香港會計準則第39號時,收購附屬公司應付代價之公平值於初步確認時按實際利率5.98厘釐定。

於二零零五年十二月三十一日,收購附屬公司應付代價之公平值與其相關賬面值相若。

37. 遞延稅項

以下為現時及過往呈報期間本集團確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動:

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月一日	783	—	783
撥出(撥入)本年度	2,226	(164)	2,062
於二零零四年十二月三十一日	3,009	(164)	2,845
收購附屬公司	648	—	648
撥入本年度	(715)	(28)	(743)
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,942</u>	<u>(192)</u>	<u>2,750</u>

就呈報資產負債表而言,若干遞延稅項資產及負債已抵銷。

本集團於年內或結算日並無任何重大未撥備遞延稅項。

38. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01港元之股份		
法定股本:		
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日 及二零零五年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本:		
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日 及二零零五年十二月三十一日	<u>3,939,537</u>	<u>39,395</u>

39. 收購附屬公司

誠如本公司日期為二零零五年四月三十日之通函所述,於二零零五年三月二十三日,本集團訂立買賣協議,以收購於香港註冊成立之海天環球有限公司(「海天」)已發行股本60%,現金代價為36,000,000港元(可予調整)。海天及其附屬公司(「海天集團」)從事設計、製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包業務。

總代價36,000,000港元須以現金支付，其中31,000,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度支付，而餘額5,000,000港元則須於二零零七年落實調整後支付（請參閱日期為二零零五年三月二十三日之買賣協議）。

此項收購已按收購會計法列賬。因收購而產生之商譽款額為34,553,000港元。

賣方周天萍女士、謝安權先生、黃金海先生及黃翌先生已共同及個別向本集團作出保證，按截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止各十二個月期間（「保證期」）之經審核財務報表所示，海天集團除稅及少數股東權益之經審核綜合純利（「經審核純利」）不得少於10,000,000港元。倘保證期之經審核純利少於10,000,000港元，則賣方須向本集團支付相等於10,000,000港元與保證期間經審核純利差額六倍之60%款額。

於收購所收購資產淨值及所產生商譽如下：

	於合併前被收購 公司之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	26,221	1,957	28,178
預付租金	2,992	—	2,992
存貨	29,969	—	29,969
應收賬項及其他應收賬款	46,494	—	46,494
銀行結餘及現金	1,308	—	1,308
應付賬項及其他應付款項	(83,033)	—	(83,033)
應繳稅項	(602)	—	(602)
銀行借貸	(15,990)	—	(15,990)
遞延稅項	(2)	(646)	(648)
一家附屬公司少數股東貸款	(4,606)	—	(4,606)
	<u>2,751</u>	<u>1,311</u>	<u>4,062</u>
少數股東權益			(1,711)
收購時產生之商譽			<u>34,553</u>
總代價			<u><u>36,904</u></u>
以下列方式支付：			
已付現金			31,000
收購附屬公司應付代價			4,452
就收購附屬公司支付直接開支			<u>1,452</u>
			<u><u>36,904</u></u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(31,000)
所收購銀行結餘及現金			1,308
就收購產生之直接開支			<u>(1,452)</u>
有關收購附屬公司之現金及等同現金的現金流出淨額			<u><u>(31,144)</u></u>

收購海天產生之商譽與因合併預期分銷本集團產品之盈利能力相關。

於收購日期二零零五年七月四日至二零零五年十二月三十一日期間，海天為本集團帶來營業額及除稅前盈利分別約169,990,000港元及約5,163,000港元。

倘收購於二零零五年一月一日完成，本集團於本年度之未經審核營業額及盈利分別約為584,363,000港元及40,683,000港元。有關備考資料僅作闡述用途，未必能反映假設收購已於二零零五年一月一日完成時本集團將實際達致之營業額及業績，亦未必為日後業績預測。

40. 購股權

本公司於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，終止於一九九九年四月九日舉行之股東特別大會採納之購股權計劃（「舊計劃」），並採納新購股權計劃（「現有計劃」）。年內，概無根據舊計劃授出或行使任何購股權，而自採納現有計劃以來，亦無根據現有計劃授出或行使任何購股權。

根據現有計劃，於採納後十年內，本公司董事會（「董事會」）可隨時酌情授出購股權予本集團董事、僱員以及曾為或將會為本集團作出貢獻之人士。現有計劃之概要如下。就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述本公司或主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。「僱員」指合資格集團任何成員公司之全職或兼職僱員（包括執行及非執行董事或擬委任執行及非執行董事）。

目的

現有計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司任何董事、高級職員及僱員；合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而本公司董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可供認購之股份數目上限

根據現有計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使發行在外購股權獲行使可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本30%。

各參與人士之配額上限

倘於任何12個月期間因授予各參與人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使者）獲行使而發行及將發行之股份總數，將超過本公司已發行股本1%，則不得向該名參與人士授出購股權，惟獲股東於股東大會上批准者則除外。

購股權行使時限

購股權可根據現有計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使，而該期間不得超過授出購股權日期起計十年。

釐定行使價之基準

每股股份之認購價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期（須為交易日）於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)段所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元，作為授出代價。

現有計劃之有效期

現有計劃之有效期為10年，由二零零五年四月二十九日起計，直至二零一五年四月二十八日止。

本公司於兩個年度內並無授出任何購股權，而於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，並無任何購股權尚未行使。

41. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團將賬面總值約8,779,000港元（二零零四年：6,537,000港元）之土地及物業租賃權益以及銀行存款2,000,000港元（二零零四年：無）質押，作為本集團獲授一般銀行備用額之抵押品。

42. 經營租賃承擔**本集團作為承租人**

於結算日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇經營租賃而須於下列期間支付之未來最低租金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	1,718	322
第二至五年（包括首尾兩年）	59	—
	<u>1,777</u>	<u>322</u>

經營租賃款項指本集團須就其若干製造廠房、辦公室物業及宿舍支付之租金。此等租賃之議定期限為一至兩年，而租期內之定額租金亦已訂定。

43. 資本承擔

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就收購物業、廠房及設備於綜合財務報表已訂約 但未撥備之資本開支	1,092	—

44. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團就其聯營公司Technical集團獲授之銀行備用額向一家銀行作出6,000,000港元（二零零四年：無）之擔保。

45. 主要非現金交易

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團應收可換股票據32,000,000港元按轉換價每股1.20港元轉換為26,670,000股於聯交所上市公司股份。

46. 退休福利計劃

本集團已為所有合資格香港僱員設立定額供款退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人所管理之公積金持有。退休福利計劃供款指本集團按該計劃之規則所規定比率應向該基金作出之供款。倘僱員在悉數取得供款前退出該計劃，則該等沒收供款可用作扣減本集團應付之供款。

鑑於推行強制性公積金（「強積金」）計劃，本集團已重整其退休安排，以符合強積金條例之規定。本集團已就其退休福利計劃取得強積金豁免資格，並參與滙豐人壽保險（國際）有限公司之認可強積金計劃，該計劃於二零零零年十二月一日生效，以為現有員工提供計劃選擇。所有於二零零零年十二月一日以後新入職之僱員均須參與強積金計劃。本公司根據強積金計劃提供強制性及自願性福利。

於中國聘用之僱員參與由中國政府運作之國家管理退休福利計劃。本集團須就其僱員薪酬若干百分比向該退休福利計劃供款，以撥付有關福利資金。本集團有關該退休福利計劃之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

本公司董事及本集團僱員之退休福利計劃供款（扣除沒收供款後）已撥入本集團收益表處理，詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
退休福利計劃供款總額	868	719
減：用以抵銷供款之沒收供款	(46)	(17)
退休福利計劃供款淨額	<u>822</u>	<u>702</u>

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，沒收供款賬內並無沒收供款可用作抵銷該計劃之未來僱主供款。

47. 有關連人士交易

年內，本集團與有關連人士訂立以下交易：

有關連公司名稱	關係	交易性質	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
得利高拓展有限公司	聯營公司	銷售本集團貨品	170	—

主要管理人員酬金

年內董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期福利	6,341	11,971

董事及主要行政人員酬金由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢而釐定。

48. 附屬公司資料

本公司於二零零五年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Ablelink Investments Limited	英屬處女群島#	普通股 100美元	100	投資控股
Empire New Assets Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 100美元	100	物業持有
Ensure Success Holdings Limited	英屬處女群島#	普通股 100美元	100	投資控股
勁運包裝有限公司	香港	普通股 2港元	100	暫無營業
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1,000美元	100	物業持有
海天	香港	普通股 1,000,000港元	60	銷售輕便行李箱、 旅行袋、背囊及 公事包
Magic Hands International Limited	英屬處女群島	普通股 100美元	100	暫無營業
Onestep Enterprises Limited	英屬處女群島#	普通股 100美元	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Permate Production Inc.	英屬處女群島	普通股 20美元	100	暫無營業
Qualipak Development Limited (附註a)	英屬處女群島#	普通股 10,000美元	100	投資控股
確利達財務有限公司	香港	普通股 2港元	100	提供財務服務
Qualipak Fortune Inc.	英屬處女群島	普通股 10,000美元	100	暫無營業
Qualipak Manufacturing (China) Limited	英屬處女群島#	普通股 1美元	100	投資控股
確利達包裝實業 有限公司 (附註b)	香港	普通股 100港元 無投票權遞延股 22,303,857港元	100	製造及銷售手錶盒、 禮品盒、眼鏡盒、 包裝袋及小袋與 陳列用品
確利達包裝(中山)有限公司	中國(全外資 企業)	註冊資本 16,000,000港元	100	暫無營業
Qualipak Nominees Limited	英屬處女群島	普通股 1美元	100	暫無營業
Qualipak Production Inc.	英屬處女群島	普通股 10,000美元	100	暫無營業
Qualipak Vision Inc.	英屬處女群島	普通股 10,000美元	100	暫無營業
Qualipak Wonder Inc.	英屬處女群島	普通股 10,000美元	100	暫無營業
Winning Hand Management Limited	英屬處女群島／ 中國	普通股 1美元	100	物業持有
Wiseteam Assets Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 100美元	100	物業持有
永同威有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業持有
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 50,000美元	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Young Comfort Development Limited (附註c)	香港	普通股 10,000港元	45	製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包
海天環球旅游用品(蘇州)有限公司 (附註d)	中國(全外資 企業)	註冊資本 5,000,000美元	60	製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包

此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

附註：

- (a) 本公司直接持有Qualipak Development Limited全部權益。所有其他公司之股權權益則由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股在分派盈利、資本及投票權上有一定限制。
- (c) 海天直接持有Young Comfort Development Limited股權75%。
- (d) 海天直接持有海天環球旅游用品(蘇州)有限公司全部權益。

附屬公司於二零零五年十二月三十一日或於年內任何時間，概無發行任何債務證券。

49. 本公司之資產負債表資料

於結算日，本公司之資產負債表資料包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	159,531	159,531
流動資產		
其他應收賬款	472	457
應收附屬公司款項	398,950	364,886
可收回稅項	93	—
銀行結餘	25	37
	<u>399,540</u>	<u>365,380</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,309	1,072
應付附屬公司款項	26,402	26,932
應繳稅項	—	78
	<u>27,711</u>	<u>28,082</u>
流動資產淨值	<u>371,829</u>	<u>337,298</u>
資產淨值	<u>531,360</u>	<u>496,829</u>
股本及儲備		
股本(附註38)	39,395	39,395
股份溢價	199,901	199,901
實繳盈餘	158,331	158,331
累計盈利	133,733	99,202
權益總額	<u>531,360</u>	<u>496,829</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司盈利約為34,531,000港元(二零零四年：21,522,000港元)。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘亦可分派予股東。然而，於以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自實繳盈餘作出分派：

- (a) 於分派後無法償還其到期債務；或
- (b) 其資產可變現價值不得因此少於負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

於結算日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
保留盈利	133,733	99,202
實繳盈餘	158,331	158,331
	<u>292,064</u>	<u>257,533</u>

50. 結算日後事項

於二零零五年十二月三十一日後進行之重大事項如下：

- (a) 於二零零六年三月七日，本集團應收可換股票據由發行人按成本16,000,000港元贖回。
- (b) 誠如本公司於二零零六年三月三十一日公佈，本集團於二零零六年三月三十日與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以按現金代價49,000,000港元出售其附屬公司Wiseteam Assets Limited全部已發行股本。該公司之唯一資產為於二零零五年十二月三十一日賬面值為44,670,000港元之投資物業。

本集團亦同意向該獨立第三方轉讓提供予Wiseteam Assets Limited之股東貸款。

- (c) 本公司就授予其聯營公司Technical集團之銀行備用額向銀行作出擔保6,000,000港元。

(C) 截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表

以下為本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合收益表、本集團於二零零六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表、本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合權益變動表、本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合現金流量表，連同隨附附註，乃摘錄自本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告：

簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	391,558	128,374
銷售成本		(326,353)	(102,334)
毛利		65,205	26,040
其他收入		1,541	964
投資收入淨額	5	10,781	3,024
出售一家附屬公司之收益		3,082	—
投資物業公平值變動		1,330	—
呆壞賬(撥備)/撥備撥回	6	(2,341)	5,063
分銷成本		(8,585)	(4,302)
行政費用		(24,216)	(13,173)
應佔聯營公司業績		(1,812)	305
融資成本		(1,326)	—
除稅前盈利	7	43,659	17,921
稅項	8	(6,811)	(773)
本期間盈利		<u>36,848</u>	<u>17,148</u>
應佔：			
母公司權益持有人		37,518	17,148
少數股東權益		(670)	—
		<u>36,848</u>	<u>17,148</u>
已付股息	9	<u>23,637</u>	<u>15,758</u>
每股盈利－基本	10	<u>0.95仙</u>	<u>0.44仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	160,243	161,934
預付租金		24,895	25,213
投資物業		—	44,670
於聯營公司之權益		31,846	38,455
商譽		34,553	34,553
可換股債券／票據－貸款部分	12	30,577	14,441
		<u>282,114</u>	<u>319,266</u>
流動資產			
存貨		83,888	86,014
應收賬項及其他應收賬款	13	139,854	103,333
預付租金		636	636
持作買賣投資		91,035	50,211
兌換認購期權衍生工具	12	3,125	226
向一家聯營公司貸款	14	3,000	3,000
可收回稅項		294	294
經紀公司存款		728	33,636
已抵押銀行存款		3,000	2,000
短期銀行存款		155,785	146,413
銀行結餘及現金		42,181	13,636
		<u>523,526</u>	<u>439,399</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	15	136,659	130,329
收購聯營公司應付代價		2,885	—
收購附屬公司應付代價		4,863	—
一家附屬公司少數股東貸款		8,000	8,000
應付稅項		18,079	11,310
銀行借貸	16	35,899	15,448
		<u>206,385</u>	<u>165,087</u>
淨流動資產		<u>317,141</u>	<u>274,312</u>
總資產減流動負債		<u>599,255</u>	<u>593,578</u>

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
收購聯營公司應付代價	—	2,790
收購附屬公司應付代價	—	4,657
遞延稅項	2,663	2,750
	<u>2,663</u>	<u>10,197</u>
淨資產	<u>596,592</u>	<u>583,381</u>
資本及儲備		
股本	39,395	39,395
儲備	554,215	540,334
母公司權益持有人應佔權益	593,610	579,729
少數股東權益	2,982	3,652
權益總額	<u>596,592</u>	<u>583,381</u>

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔					少數股東		合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	盈餘賬 千港元	換算儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	權益 千港元	
於二零零五年一月一日	39,395	199,901	90,554	—	224,251	554,101	—	554,101
直接於股本確認之 換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	183	—	183	123	306
本年度盈利	—	—	—	—	41,203	41,203	1,818	43,021
本年度已確認收入總額	—	—	—	183	41,203	41,386	1,941	43,327
收購附屬公司所產生	—	—	—	—	—	—	1,711	1,711
已付二零零四年末期股息	—	—	—	—	(15,758)	(15,758)	—	(15,758)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	39,395	199,901	90,554	183	249,696	579,729	3,652	583,381
本期間盈利及本期間 已確認收入總額	—	—	—	—	37,518	37,518	(670)	36,848
已付二零零五年末期股息	—	—	—	—	(23,637)	(23,637)	—	(23,637)
於二零零六年六月三十日	<u>39,395</u>	<u>199,901</u>	<u>90,554</u>	<u>183</u>	<u>263,577</u>	<u>593,610</u>	<u>2,982</u>	<u>596,592</u>
於二零零五年一月一日	39,395	199,901	90,554	—	224,251	554,101	—	554,101
本期間盈利及本期間 已確認收入總額	—	—	—	—	17,148	17,148	—	17,148
已付二零零四年末期股息	—	—	—	—	(15,758)	(15,758)	—	(15,758)
於二零零五年六月三十日	<u>39,395</u>	<u>199,901</u>	<u>90,554</u>	<u>—</u>	<u>225,641</u>	<u>555,491</u>	<u>—</u>	<u>555,491</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)所得現金淨額		(28,589)	27,618
投資活動所得(所用)現金淨額			
出售附屬公司	17	49,000	—
贖回可換股票據		16,000	—
自聯營公司收取之股息		4,797	—
其他投資現金流量		3,280	(93)
購買物業、廠房及設備		(3,385)	(38,065)
購買投資物業		—	(44,669)
收購於聯營公司之投資		—	(30,000)
		69,692	(112,827)
融資活動所用現金淨額			
已付股息		(23,637)	(15,758)
償還銀行借貸		(13,044)	—
新籌措銀行貸款		33,495	—
		(3,186)	(15,758)
現金及等同現金增加(減少)淨額		37,917	(100,967)
期初之現金及等同現金		160,049	309,958
期終之現金及等同現金		197,966	208,991

簡明財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融工具及投資物業按公平值計算。

簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，惟下文所述者除外。

於本中期期間，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈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（「詮釋」）（下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則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之會計期間生效。採用該等新香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間之業績之編製及呈列方式並無重大影響。故此，毋需作出任何上期調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

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	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	採用香港會計準則第29號「惡性通脹經濟財務報告」 之重列法 ²
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 ³
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 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 營業額

營業額指期內就向外界客戶銷售貨品已收及應收款額減退貨及折扣，加證券銷售淨利及投資收入。

本集團營業額分析如下：

	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
銷售貨品	373,577	129,417
出售證券銷售之已變現收益	17,229 ⁽¹⁾	(2,029) ⁽²⁾
投資收入	752 ⁽³⁾	986
	391,558	128,374

附註：

- (1) 金額指於截至二零零六年六月三十日止六個月因將本集團持有之上市證券轉為另一上市公司之可換股債券而不確認為本集團其中一項持作買賣投資之所得收益（見附註12）。
- (2) 金額乃經計及截至二零零五年六月三十日止六個月證券銷售所得款項總額約25,783,000港元得出。
- (3) 金額包括截至二零零六年六月三十日止六個月來自可換股債券／票據之利息收入約79,000港元（二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日：159,000港元）。

4. 業務及地區分類

業務分類

就管理而言，本集團現時由三個經營部門組成－銷售包裝產品、銷售旅行袋及財務投資。此等部門為本集團呈報其主要分類資料之基準。

主要業務如下：

- | | |
|--------|---------------------------------|
| 銷售包裝產品 | － 製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品 |
| 銷售旅行袋 | － 製造及買賣輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋 |
| 財務投資 | － 投資證券、可換股票據及可換股債券 |

有關上述業務之分類資料呈列如下：

	銷售包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
截至二零零六年				
六月三十日止六個月				
營業額	<u>151,900</u>	<u>221,677</u>	<u>17,981</u>	<u>391,558</u>
業績				
分類業績	<u>18,893</u>	<u>1,113</u>	<u>23,856</u>	43,862
未分配公司開支				(5,757)
未分配公司收入				4,280
出售一家附屬公司之收益				3,082
投資物業公平值變動				1,330
應佔聯營公司業績				(1,812)
融資成本				<u>(1,326)</u>
除稅前盈利				43,659
稅項				<u>(6,811)</u>
本期間盈利				<u>36,848</u>
截至二零零五年				
六月三十日止六個月				
營業額		<u>129,417</u>	<u>(1,043)</u>	<u>128,374</u>
業績				
分類業績		<u>20,508</u>	<u>(1,358)</u>	19,150
未分配公司開支				(4,424)
未分配公司收入				2,890
應佔聯營公司業績				<u>305</u>
除稅前盈利				17,921
稅項				<u>(773)</u>
本期間盈利				<u>17,148</u>

下表載列本集團營業額按地區市場劃分之分析(不計及貨品來源地):

	營業額	
	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
歐洲	109,378	48,521
南北美洲	192,663	36,784
香港	64,668	35,134
其他	24,849	7,935
	<u>391,558</u>	<u>128,374</u>

5. 投資收入淨額

	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
銀行利息收入	4,280	2,890
贖回可換股票據產生之收益	1,333	240
兌換認購期權衍生工具公平值變動產生之虧損	—	(1,221)
持作買賣投資公平值變動產生之未變現收益	5,168	1,115
	<u>10,781</u>	<u>3,024</u>

6. 呆壞賬(撥備)／撥備撥回

於截至二零零六年六月三十日止六個月,本集團於簡明綜合收益表內就呆壞賬作出撥備約2,341,000港元。

於截至二零零五年六月三十日止六個月,本集團就於過往年度撥備之若干應收賬項合共收回約5,063,000港元,所收回金額已於簡明綜合收益表確認。

7. 除稅前盈利

	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
除稅前盈利已扣除:		
折舊及攤銷	5,380	4,031
聯營公司商譽減值(列入應佔聯營公司業績)	1,900	—
	<u>7,280</u>	<u>4,031</u>

8. 稅項

	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
支出包括：		
香港利得稅	(6,811)	(1,497)
遞延稅項抵免	—	724
本期間稅項	<u>(6,811)</u>	<u>(773)</u>

香港利得稅根據該兩段期間預計應課稅盈利按17.5%稅率計算。

9. 已付股息

期內，本公司向股東派付二零零五年度末期股息每股0.0060港元，共約23,637,000港元（二零零五年：二零零四年度每股0.0040港元，共約15,758,000港元）。董事不建議派付截至二零零六年六月三十日止六個月之任何中期股息。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按母公司權益持有人應佔盈利約37,518,000港元（二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日：17,148,000港元）及兩段期間內已發行股份3,939,536,870股計算。

11. 添置物業、廠房及設備

期內，本集團耗資約3,385,000港元（二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日：38,065,000港元）購置物業、廠房及設備。

12. 可換股債券／票據

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
非上市可換股債券／票據		
— 貸款部分	30,577	14,441
— 兌換認購期權衍生工具—公平值	<u>3,125</u>	<u>226</u>
	<u>33,702</u>	<u>14,667</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有本金額為16,000,000港元之可換股票據，該等票據隨後由發行人於二零零六年三月七日以16,000,000港元贖回。

於截至二零零六年六月三十日止六個月，因集團重組，本集團其中一項持作買賣投資之上市發行人宣佈向其全體股東發售以下認購期權。

持作買賣投資上市發行人之全體股東可選擇接受(i)每持有上市股份中五股現有股份收取另一上市公司之一股股份加現金1.8港元或(ii)每持有上市股份中五股現有股份收取另一上市公司之一份面值15港元之可換股債券。此外，股份轉讓完成後，持作買賣投資上市發行人已以每股現金0.386港元之價格向其全體股東提出強制性無條件現金收購建議。

本集團最終選擇接受每持有上市股份中五股現有股份收取另一上市公司一份面值15港元之可換股債券，並已收取另一上市公司本金額為37,500,000港元之可換股債券。

可換股債券按年息2厘計息，且賦予持有人權利，可於指定期間按換股價每股9.0港元，將尚未轉換金額全數或部分轉換為該公司股份。

於發行日期至可換股債券到期日期間，發行人隨時可按其面值贖回可換股債券，而本集團僅可於二零一一年六月到期時按其面值贖回可換股債券，惟以先前未予轉換之金額為限。

可換股債券分為貸款部份及兌換認購期權兩部份。由於兌換認購期權之經濟特質及風險與主合約並無密切關係，故兌換認購期權衍生工具於初步確認時與主合約分開入賬。

於應用香港會計準則第39號時，可換股債券一貸款部分之公平值於初步確認時按實際利率6.47厘釐定。兌換認購期權衍生工具之公平值乃按柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。

本集團因終止確認持作買賣投資產生之已變現收益約為17,229,000港元，即可換股債券之初步公平值約33,654,000港元，加本集團收取之強制性無條件現金4,825,000港元，再扣除持作買賣投資於終止確認日期之賬面值約21,250,000港元後之差額。

13. 應收賬項及其他應收賬款

應收賬項及其他應收賬款包括約132,533,000港元（二零零五年十二月三十一日：94,538,000港元）之應收賬項。於報告日之應收賬項賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
0至30天	88,132	65,204
31至60天	26,628	19,844
60天以上	17,773	9,490
	<u>132,533</u>	<u>94,538</u>

本集團給予其貿易客戶平均60天之信貸期。

14. 向一家聯營公司貸款

有關金額乃無抵押、免息及須按要求償還。董事認為向一家聯營公司貸款之賬面值與其公平值相若。

15. 應付賬項及其他應付款項

應付賬項及其他應付款項包括約109,926,000港元(二零零五年十二月三十一日:100,079,000港元)之應付賬項。於報告日之應付賬項賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
0至30天	52,309	47,242
31至60天	35,517	30,347
60天以上	22,100	22,490
	<u>109,926</u>	<u>100,079</u>

16. 銀行借貸

於報告日之銀行借貸分析如下:

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
具有追索權之貼現票據	33,495	12,916
有抵押銀行貸款	2,404	2,404
無抵押銀行貸款	—	28
	<u>35,899</u>	<u>15,448</u>

於二零零六年六月三十日,本集團銀行借貸須於一年內償還及按實際年利息4.60厘至8.25厘計息。

17. 出售附屬公司

於截至二零零六年六月三十日止六個月,本集團向一名獨立第三方出售一家全資附屬公司,即Wiseteam Assets Limited(「Wiseteam」),代價約為49,000,000港元。Wiseteam從事物業投資,本集團由此確認出售收益約3,082,000港元。

	千港元
出售資產淨值:	
投資物業	46,000
其他應收賬款	5
集團內公司間債務	(43,689)
遞延稅項	(87)
	<u>2,229</u>
轉讓集團內公司間債務	43,689
	<u>45,918</u>
出售附屬公司之收益	3,082
總代價	<u>49,000</u>
出售附屬公司產生之現金流入	
已收現金	<u>49,000</u>

於截至二零零六年六月三十日止六個月出售之附屬公司對本集團之營業額及經營溢利貢獻微不足道。

18. 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團已抵押賬面總值約9,287,000港元（二零零五年十二月三十一日：8,779,000港元）之土地及物業租賃權益以及銀行存款約3,000,000港元（二零零五年十二月三十一日：2,000,000港元），作為授予本集團一般銀行備用額之抵押品。

19. 資本承擔

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
就收購物業、廠房及設備於簡明綜合財務報表 已訂約但未撥備之資本開支	787	1,092

20. 或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團就其聯營公司獲授之銀行備用額向一家銀行作出12,000,000港元（二零零五年十二月三十一日：6,000,000港元）之擔保。

因財務擔保之公平值微不足道，故並無確認財務擔保。

21. 有關連人士交易

期內，本集團與有關連人士訂立以下交易：

有關連人士名稱	關係	交易性質	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
得利高拓展有限公司	聯營公司	銷售本集團貨品	65	—
Thomas Wagner GmbH	附屬公司 之少數股東	銷售本集團貨品	13,431	—

主要管理人員酬金

期內董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元
短期福利	4,006	3,170

董事及主要行政人員酬金由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢而釐定。

22. 結算日後事項

於二零零六年六月三十日後，本集團於二零零六年八月十五日與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價約33,985,000港元購入一物業。

(甲) 營運資金

董事會認為，計及經擴大集團現時可供運用之融通資金、營運資金需要、經擴大集團之預期現金流量後，在並無不可預見之情況下，經擴大集團將具備足夠之營運資金應付本通函刊發日期後十二個月之需要。

(乙) 重大逆轉

董事會確認，自二零零五年十二月三十一日（本集團對上一份刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財務或業務狀況概無任何重大逆轉。

(丙) 債項**抵押及擔保****借貸**

於二零零六年八月三十一日（即就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還有抵押銀行貸款約為2,450,000港元、附追索權貼現票據約為41,300,000港元、銀行透支約為6,810,000港元、以及附屬公司之少數股東貸款約為8,000,000港元。

有抵押銀行貸款、附追索權貼現票據及銀行透支合共約為50,560,000港元，乃以本公司之公司擔保作為抵押品，其中(a)銀行貸款約2,450,000港元乃由本集團以位於中國蘇州、於二零零六年八月三十一日之賬面值約2,980,000港元之租賃土地作額外抵押；(b)附追索權貼現票據及銀行透支合共約48,110,000港元乃以下列各項作附加抵押：(i)本集團之銀行存款3,000,000港元；(ii)本集團位於中國蘇州、於二零零六年八月三十一日總賬面值約22,700,000港元之租賃土地及樓宇；及(iii)本集團位於香港、於二零零六年八月三十一日總賬面值約6,270,000港元之租賃物業。

附屬公司少數股東貸款約為8,000,000港元，乃無擔保及無抵押。

就本集團之本債務聲明而言，外幣款項已按於二零零六年八月三十一日營業時間結束時適用之匯率換算為港元。

資產抵押

於二零零六年八月三十一日，本集團之若干資產包括銀行存款3,000,000港元、位於中國蘇州、總賬面值22,700,000港元之租賃土地及樓宇、以及位於香港、總賬面值約6,270,000港元之租賃物業，已抵押予若干銀行，以取得本集團獲提供之融資。

除上文所披露以及集團內公司間之負債和日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零零六年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之已發行在外或已授權或已設立但未發行之債務證券、有期貸款，其他借貸性質之借款或債項包括：銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、未解除之重大或然負債或擔保。

(丁) 本集團營運業務之管理層討論與分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度

業務回顧

於二零零三年首季爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，令香港及亞洲各地於有關期間之商業活動大受擾亂，因而打擊該等地區經濟，並進一步拖慢復甦及增長步伐。基於整體經濟氣氛欠佳，本集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之總營業額約為191,900,000港元，較截至二零零二年十二月三十一日止年度約218,900,000港元減少約12.3%。

儘管本集團收益減少，惟經營盈利由約27,300,000港元增加至約33,900,000港元。年內，本集團股東應佔盈利約為28,900,000港元，較截至二零零二年十二月三十一日止年度增加約16.5%。經營盈利因包裝產品銷售的產品組合改良、引進全新高檔設計系列、出售可換股票據之盈利及利息開支減少而有所改善。經歐洲市場於二零零三年的銷售增長，北美洲及歐洲兩個地區對本集團收益之貢獻比例接近一致。

財務回顧

投資

於二零零三年十二月三十一日，本集團投資兩間在聯交所上市之公司所發行可換股票據分別約為32,000,000港元及10,500,000港元。

流動資金及財政資源

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為526,200,000港元，於二零零二年十二月三十一日則約為354,400,000港元。增幅乃歸因於在二零零三年六月將應付可換股票據兌換為本公司股份而發行股份合共1,562,500,000股及年內保留盈利增加。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之手頭現金約為200,600,000港元。本集團於二零零三年十二月三十一日並無外部借貸。

匯兌風險

約71.2%之現金及銀行存款以美元結算，約28.8%則以港元結算。本集團之應收賬款主要以港元及美元為結算單位，而本集團面對之外匯風險非常輕微。本集團並無進行任何外匯對沖活動。

資本開支

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團在廠房、機器、設備及其他有形資產方面，投資約2,700,000港元。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，本集團僱用約3,500名僱員，當中大部分於中國聘用。截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團僱員之薪酬總額約為14,200,000港元。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團將賬面總值約6,695,000港元（二零零二年十二月三十一日：6,853,000港元）之租賃物業質押，作為本集團獲授一般銀行備用額之抵押品。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本公司就銀行向附屬公司授出之一般銀行備用額作出之擔保有或然負債20,000,000港元。於二零零三年十二月三十一日，銀行備用額尚未動用。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

業務回顧

本集團綜合營業額約為294,000,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度（為數約191,900,000港元）增長約53.4%。截至二零零四年十二月三十一日止年度之純利增加約45.7%至約42,100,000港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：約28,900,000港元）。

美國及歐洲市場之消費開支持續增長，銷量較二零零三年增加約19.7%。北美洲繼續為本集團主要市場，於截至二零零四年十二月三十一日止年度佔本集團收入約31.4%。歐洲及亞太區市場分別佔本集團收入約31.9%及約30.6%。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團製造業務之邊際毛利因人力及物料成本上升而受到輕微影響。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，經營盈利約為57,400,000港元，較二零零三年增加約23,500,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，源自證券投資之股息及利息收入分別約為900,000港元及約1,700,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，上市證券之未變現持有收益約為14,900,000港元。

財務回顧

投資

於二零零四年十二月三十一日，本集團持有市值約76,200,000港元之上市證券以及在聯交所上市之公司發行可換股票據及定息票據合共約24,000,000港元。

流動資金及財政資源

於二零零四年十二月三十一日，股東資金增至約554,500,000港元，較二零零三年十二月三十一日之股東資金增加約5.4%。

於二零零四年十二月三十一日，本集團有現金淨額約309,900,000港元，二零零三年十二月三十一日之現金淨額則為200,600,000港元。於二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何對外借貸。

外匯風險

本集團進行之買賣交易乃主要以美元及／或港元列值，而銀行存款則以港元及美元結算，本集團承受極低外匯風險。

資本開支

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團於廠房、機器、設備及其他有形資產投資約5,900,000港元。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團僱用約4,000名僱員（二零零三年十二月三十一日：3,500名）。截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團僱員之薪酬總額約為21,900,000港元。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約6,537,000港元之租賃物業抵押，作為本集團獲授一般銀行備用額之抵押品。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本公司就附屬公司獲授之一般銀行備用額向銀行作出之擔保有或然負債20,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日，該筆銀行備用額尚未動用。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團營業額增加約51.2%至約445,300,000港元。本集團收益其中約62.0%來自包裝產品，而約38.0%來自行李袋產品。股東應佔盈利減少約2.2%至約41,200,000港元。

營業額大幅增加乃由於本年度新收購行李袋產品業務帶來之貢獻。儘管原材料成本上漲及整體員工成本增加，導致經營環境滿佈挑戰，惟本集團包裝業務於截至二零零五年十二月三十一日止年度仍錄得理想業績。原材料價格波動及員工成本上漲令本集團毛利率降低。由於二零零五年銷售組合轉變，銷量因而較前一年減少約2.1%。歐洲銷售額錄得增加約29.5%，佔本集團總營業額約38.1%。南北美洲之銷售額佔本集團總營業額約27.7%。

財務投資錄得盈利約4,900,000港元（二零零四年十二月三十一日：約50,700,000港元），包括證券買賣虧損約4,000,000港元、股息收入約1,400,000港元、應收可換股票據公平值減值撥備約900,000港元、銀行利息收入約4,400,000港元及持有投資之未變現收益約4,000,000港元。

本集團於二零零五年七月收購行李袋產品原設備製造商海天環球有限公司（「海天」）60%權益。隨著中國蘇州新生產廠房暢順投產，海天之營業額於二零零五年最後一季大幅增加，特別是減低間接成本以配合銷售水平。有關業務可取得較過往為高之毛利率。

於二零零五年六月收購Technical International Holdings Limited 30%權益後，截至二零零五年十二月三十一日止六個月之應佔該聯營公司盈利約為5,200,000港元。

財務回顧

投資

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有市值約50,200,000港元之上市證券以及聯交所上市公司發行之可換股票據約14,600,000港元。

流動資金及財政資源

於二零零五年十二月三十一日，股東資金約為580,000,000港元，較二零零四年十二月三十一日約554,000,000港元增加約4.7%。

於二零零五年十二月三十一日，本集團有手頭現金約195,700,000港元（二零零四年：約309,900,000港元）及銀行借貸約15,400,000港元（二零零四年：零）。於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即借貸總額除以股東資金）約為2.6%。本集團之銀行借貸由二零零四年十二月三十一日之零增加至二零零五年十二月三十一日約15,400,000港元，原因為本集團於二零零五年七月收購之公司海天之銀行借貸所致。

外匯風險

本集團進行之買賣交易乃主要以美元及／或港元列值，而銀行存款則以港元及美元結算，本集團承受極低外匯風險。

資本開支

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團於廠房、機器、設備以及其他有形資產投資約5,700,000港元，並於兩個辦公室物業投資約81,000,000港元。其中一個辦公室物業已出租以收取租金。本集團亦斥資約1,100,000港元擴充其於中國之行李袋生產廠房之生產設施。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團僱用約5,756名僱員。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團僱員之薪酬總額約為20,600,000港元。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團已抵押(i)賬面值約6,379,000港元之租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保；(ii)一幅土地，作為授予本公司一家附屬公司之循環信貸銀行備用額之擔保；及(iii)定期存款，作為授予本公司一家附屬公司之一般銀行備用額之擔保。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司就附屬公司及其聯營公司獲授之一般銀行備用額向銀行作出之擔保有或然負債分別約35,300,000港元及約6,000,000港

元。於二零零五年十二月三十一日，本公司一家附屬公司已動用銀行備用額13,000,000港元。

截至二零零六年六月三十日止六個月

業務回顧

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團收入增加約205.0%至約391,600,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：128,400,000港元）。本集團股東應佔盈利約為37,500,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：17,100,000港元）。盈利增長包括持有作投資之可換股債券之收益約17,200,000港元。收入大幅增加主要由於在二零零五年七月收購之行李箱業務帶來貢獻，以及截至二零零六年六月三十日止六個月之包裝業務收入增長。

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團盈利主要來自包裝產品、行李箱產品及財務投資，分別約佔43.1%、2.5%及54.4%。

包裝業務

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，包裝業務營業額增加約17.3%至約151,900,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：約129,400,000港元）。於期內錄得約18,900,000港元之分部盈利（截至二零零五年六月三十日止六個月：約20,500,000港元）。歐洲之銷售額佔包裝業務收入約38.7%，而美洲之銷售額佔包裝業務收入之比率減少約5.3%至約23.3%，其餘銷售額則主要來自香港及亞太區市場。原材料價格持續波動及員工成本不斷上漲令本集團毛利率降低，然而平均售價溫和上升可抵銷其部分影響。因此，本集團包裝業務即使在困難經營情況下仍然取得令人滿意之業績。

行李箱業務

期內，行李箱業務營業額增至約221,700,000港元，並於期內錄得約1,100,000港元之分部盈利。管理層便致力提升生產力、精簡運作及嚴格控制成本，因此，於截至二零零六年六月三十日止六個月能取得更高毛利率。

財務投資業務

財務投資盈利達到約23,900,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:虧損約1,400,000港元)。期內,源自此等投資之股息、利息及其他收入約為700,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:約900,000港元)。期內上市證券之未變現持有收益約為5,200,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:約1,100,000港元)。

其他業務

於二零零五年六月收購一主要從事製造開瓶器及相關酒吧配件之聯營公司後,期內佔該30%擁有權之聯營公司之虧損分配,於撤銷商譽減值成本約1,900,000港元後,約為1,800,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:盈利約300,000港元)。

於二零零六年六月五日,已完成以49,000,000港元出售位於華匯中心30樓之寫字樓物業予獨立第三方,有關詳情已刊載於本公司日期為二零零六年四月十九日之通函內。

財務回顧

投資

於二零零六年六月三十日,本集團持有由市值約91,000,000港元之香港上市證券與約33,700,000港元之可換股債券組成之投資組合。

流動資金及財務資源

於二零零六年六月三十日,股東資金約為594,000,000港元。於二零零六年六月三十日,本集團有手頭現金約201,700,000港元及銀行借貸約35,900,000港元,其中約2,400,000港元按固定利率計息,約33,500,000港元按浮動利率計息。於二零零六年六月三十日,本集團之資產負債比率(即借貸總額除以股東資金)約為6.0%。本集團之銀行借貸由二零零五年十二月三十一日之約15,400,000港元增加至二零零六年六月三十日約35,900,000港元,原因為海天擴充營運規模引致借貸增加。

外匯風險

本集團進行之買賣交易及銀行借貸主要以美元及／或港元列值，而銀行存款則以港元及美元結算，因此本集團承受之外匯風險極低。

資本開支

期內，本集團於廠房、機器、設備以及其他有形資產投資約3,400,000港元。該等資本開支全數由內部資源撥付。

員工

於二零零六年六月三十日，本集團約有6,310名員工。截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬總額約為14,600,000港元。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團已抵押(i)賬面總值約6,300,000港元之租賃物業；(ii)為數約2,900,000港元之一幅設有附屬公司生產設施之土地；以及(iii)為數約3,000,000港元之定期存款，作為授予本集團一般銀行備用額之抵押品。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本公司因就本公司附屬公司及一家聯營公司獲授之一般銀行備用額向銀行作出擔保而有或然負債分別約44,300,000港元及約12,000,000港元。於二零零六年六月三十日，本公司其中一家附屬公司已動用銀行備用額約35,900,000港元。於二零零六年六月三十日，本集團並無其他重大或然信貸。

(戊) 經擴大集團的財務及業務前景

現有業務

董事預期本集團業務於來年將繼續擴充。本集團焦點將仍為加強生產效率及有效控制成本，以減低原材料價格波動及人民幣升值之負面影響。由於集團運作暢

順及擁有穩定顧客基礎，董事預期包裝業務仍繼續增長。鑒於旅遊業蓬勃、運作暢順及顧客關係良好，董事預期行李箱業務利潤於來年亦將會有所改善。

董事相信本集團已為其現有業務所面對之競爭作好準備。管理層一直物色其他投資或收購機會以併合集團現有營運，及增添新產品種類，從而為股東帶來穩定回報。

指涉公司

指涉公司主要在中國重慶市從事物業發展及投資業務。重慶物業市場呈價格和銷售量齊升的良好勢頭。

為實現產品多元化及照顧市場需要，該公司已聯同知名建築師及設計師合力制訂有關寫字樓、零售商舖、娛樂及酒店物業的計劃。指涉公司致力維持銷售物業收入與投資物業經常收入之間的適度平衡。於二零零六年及二零零七年，指涉公司將開始匯景台三期及Flying Dragon Garden之施工。指涉公司預期於二零零七年下半年實現有關盈利。

預期重慶市政府在不久將來會展開及完成多個大型基建項目建設。此等基建項目應會進一步刺激重慶市的經濟發展，加上重慶市本地生產總值穩步成長，勢必增加對物業之需求。指涉公司之土地儲備位處新開發之渝北區心臟地帶，鄰近重慶機場，亦為大多數主要政府機構及辦公室的遷往地區。由於鄰近新建鐵路車站及交通樞紐，該土地儲備的地理位置優越。

在中國經濟和地產行業繼續強勁增長的同時，物業發展商亦面對建築物料成本上升的情況。指涉公司的管理層將運用本身在物業發展的豐富經驗，藉嚴控成本和精簡營運回應此等挑戰。董事相信，指涉公司在重慶物業市場已確立顯赫的品牌和領導地位。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製之報告全文。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

以下是吾等根據下文第二節附註1所述之呈報基準而編製之高原國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「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、以及截至二零零六年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)之財務資料之報告,以供載入確利達國際控股有限公司(「確利達」)於二零零六年十月二十日刊發關於建議收購 貴公司全部已發行股本之通函(「通函」)內。

貴公司於二零零六年三月十七日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島國際商業公司條例註冊成立為有限公司。根據於二零零六年六月三十日完成之集團重組(「重組」,詳情載於下文第二節附註1), 貴公司已成為重慶中渝物業發展有限公司(「重慶中渝」)之中介控股公司,而重慶中渝為載於下文第二節附註1所有在中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之控股公司。

重慶中渝為一家於一九九二年六月十一日在中國成立之有限責任公司。於有關期間,重慶中渝主要從事物業發展和投資業務。

現構成 貴集團之所有公司、其聯營公司和共同控制機構,均以十二月三十一日為其財政年度結算日。由於 貴公司為新近成立,並且自註冊成立以來,除重組外並無參與任何重大商業交易,因此 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何經審核財務報表。重慶中渝之附屬公司、聯營公司和共同控制機構均在中國成立,此等公司已根據適用之中國會計原則和相關財務法規(「中國公認會計準則」)編製法定賬目,該等賬目未經吾等審核。

為預備本報告，貴公司董事已根據香港財務報告準則，在有關公司之中國公認會計準則賬目之基礎上，編製此等在中國成立之公司於有關期間之賬目（「香港財務報告準則財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港核數準則，對有關期間之香港財務報告準則財務報表進行獨立審核，並已按照會計師公會頒佈之核數指引第3.340項「招股章程和申報會計師」執行必要之其他程序。

為編製本報告，吾等已根據會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之聘任」審閱比較財務資料，其中包括 貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月之合併收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，連同相關附註（「二零零五年六月三十日財務資料」），貴公司董事須對此負責。審閱範圍主要包括對 貴集團管理層作出垂詢，及對該等財務資料應用分析程序，並據此評定除另有披露外，是否貫徹應用會計政策及呈報方式。審閱並不包括控制測試和核實資產、負債及交易等核數程序。由於審閱涵蓋之範圍遠較核數為窄，故所能提供之保證較核數所能提供之保證為低。因此，吾等不就二零零五年六月三十日財務資料發表核數意見。

本報告所載 貴集團於有關期間之合併收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及 貴集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日和二零零六年六月三十日之合併資產負債表，連同相關附註（統稱「財務資料」），已根據下文第一及第二節所載基準編製和呈列。

貴公司董事負責編製財務資料及二零零五年六月三十日財務資料。在編製真實公允之財務資料和二零零五年六月三十日財務資料時，必須揀選並貫徹應用適當之會計政策。吾等之責任是根據吾等之查驗及審閱工作，分別就財務資料和二零零五年六月三十日財務資料發表獨立意見及提出審閱結論，並報告吾等之意見及審閱結論。

吾等認為，就本報告而言，按下文第二節附註1所載之基準編製之財務資料真實公允地反映 貴集團於各有關期間之合併業績與現金流量及 貴集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年六月三十日之財務狀況。

基於吾等之審閱工作並不構成核數工作之基礎上，吾等不知悉應對二零零五年六月三十日財務資料作出之任何重大修訂。

一. 財務資料

合併收益表

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 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	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元	
收益	5	152,243	235,359	214,598	158,026	10,202
銷售成本		(143,924)	(174,011)	(150,776)	(134,685)	(3,084)
毛利		8,319	61,348	63,822	23,341	7,118
其他收入及收益	5	11,939	10,087	5,128	2,274	1,004
銷售及分銷成本		(966)	(1,860)	(1,510)	(799)	(521)
行政開支		(8,222)	(6,932)	(14,455)	(3,716)	(8,560)
其他經營開支		(2,704)	(1,617)	(8,428)	(40)	(1,269)
投資物業之公平值收益/ (虧損) 淨額	13	(2,341)	22,164	10,001	3,542	(239)
經營業務溢利/(虧損)		6,025	83,190	54,558	24,602	(2,467)
融資成本	7	(18,709)	(20,553)	(31,799)	(13,484)	(11,796)
應佔之虧損:						
共同控制機構	16	(3,152)	(6,285)	(3,196)	(1,598)	—
聯營公司		(1,956)	(1,970)	(2,612)	(570)	(1,187)
除稅前溢利/(虧損)	6	(17,792)	54,382	16,951	8,950	(15,450)
稅項	9	3,958	(20,860)	(8,584)	(3,669)	4,699
本年度/期間溢利/(虧損)		<u>(13,834)</u>	<u>33,522</u>	<u>8,367</u>	<u>5,281</u>	<u>(10,751)</u>
應佔:						
貴公司股權持有人		(13,922)	33,522	8,367	5,281	(10,751)
少數股東權益		88	—	—	—	—
		<u>(13,834)</u>	<u>33,522</u>	<u>8,367</u>	<u>5,281</u>	<u>(10,751)</u>
股息		—	—	—	—	—

合併資產負債表

	附註	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	16,593	19,804	46,094	45,261
投資物業	13	79,660	141,030	144,840	143,470
預付土地租金	14	302	490	847	840
發展中物業	15	369,522	373,460	381,774	396,322
於共同控制機構之權益	16	(98,224)	(13,765)	48,175	—
於聯營公司之權益	18	(55,328)	59,232	65,939	77,133
可供出售之股權投資	19	44,165	50,038	46,651	46,798
遞延稅項資產淨額	28	3,358	—	—	—
已抵押存款	24	35,415	104,130	104,130	44,870
非流動資產總值		<u>395,463</u>	<u>734,419</u>	<u>838,450</u>	<u>754,694</u>
流動資產					
發展中待售物業	15	176,120	21,613	6,437	7,683
已落成待售物業	20	—	1,806	911	710
應收貿易款項	21	4,080	6,666	2,248	404
預付款項、按金及其他應收賬款	22	312,636	150,860	16,062	177,217
可收回稅項		620	—	—	—
應收關連人士款項	23	181,359	111,416	175,028	183,134
已抵押存款	24	114,889	65,053	56,977	114,923
現金及現金等價物	24	88,493	29,842	9,394	21,301
流動資產總值		<u>878,197</u>	<u>387,256</u>	<u>267,057</u>	<u>505,372</u>
流動負債					
應付貿易款項及應付票據	29	93,043	43,862	26,626	21,377
計息銀行借貸	27	650,311	563,730	757,527	652,127
應付稅項		—	9,086	10,958	9,480
其他應付款項及應計費用	30	342,791	172,680	182,385	108,780
應付關連人士款項	23	5,672	7,300	17,508	59,962
流動負債總值		<u>1,091,817</u>	<u>796,658</u>	<u>995,004</u>	<u>851,726</u>
流動負債淨值		<u>(213,620)</u>	<u>(409,402)</u>	<u>(727,947)</u>	<u>(346,354)</u>

	附註	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
資產總值減流動負債		181,843	325,017	110,503	408,340
非流動負債					
計息銀行借貸	27	125,000	227,280	—	152,961
遞延稅項負債淨額	28	—	7,372	11,771	7,072
非流動負債總值		125,000	234,652	11,771	160,033
資產淨值		56,843	90,365	98,732	248,307
權益					
貴公司股權持有人應佔權益：					
已發行股本	25	—	—	—	—
儲備	26(i)	56,843	90,365	98,732	248,307
總權益		56,843	90,365	98,732	248,307

貴公司資產負債表

	附註	二零零六年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資		—
流動資產		
現金及現金等價物		<u>8</u>
流動負債		
應付關連人士款項		<u>19</u>
流動負債淨值		<u>(11)</u>
負債淨值		<u>(11)</u>
權益		
已發行股本	25	—
儲備	26(ii)	<u>(11)</u>
		<u>(11)</u>

附註：於附屬公司之投資是指以面值1港元發行之股優俊投資有限公司（一間於二零零六年三月三十日在香港註冊成立之有限公司）之股份。

合併權益變動表

		貴公司股權持有人應佔					少數	
附註	已發行股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註)	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	於二零零三年一月一日	—	63,191	—	7,574	70,765	532	71,297
	本年度虧損淨額	—	—	—	(13,922)	(13,922)	88	(13,834)
31	出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	(620)	(620)
	於二零零三年十二月 三十一日及二零零四年 一月一日	—	63,191	—	(6,348)	56,843	—	56,843
	本年度溢利淨額	—	—	—	33,522	33,522	—	33,522
10	轉撥至法定儲備	—	—	892	(892)	—	—	—
	於二零零四年十二月 三十一日及二零零五年 一月一日	—	63,191	892	26,282	90,365	—	90,365
	本年度溢利淨額	—	—	—	8,367	8,367	—	8,367
	於二零零五年十二月 三十一日及二零零六年 一月一日	—	63,191	892	34,649	98,732	—	98,732
	發行股份	—	160,326	—	—	160,326	—	160,326
	本期間虧損淨額	—	—	—	(10,751)	(10,751)	—	(10,751)
	於二零零六年六月三十日	—	223,517	892	23,898	248,307	—	248,307
	於二零零五年一月一日	—	63,191	892	26,282	90,365	—	90,365
	本期間溢利淨額 (未經審核)	—	—	—	5,281	5,281	—	5,281
10	轉撥至法定儲備 (未經審核)	—	—	334	(334)	—	—	—
	於二零零五年六月三十日 (未經審核)	—	63,191	1,226	31,229	95,646	—	95,646

附註：集團合併儲備指重慶中渝之已發行股本與貴公司在重組後（見本節附註1闡述）發行之股本面值兩者間之差額。

合併現金流量表

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
(未經審核)						
經營業務之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		(17,792)	54,382	16,951	8,950	(15,450)
調整：						
融資成本	7	18,709	20,553	31,799	13,484	11,796
應佔共同控制機構及 聯營公司之虧損		5,108	8,255	5,808	2,168	1,187
銀行利息收入	5	(3,255)	(5,107)	(4,209)	(1,477)	(769)
營業稅撥備撥回	5	(4,383)	(4,040)	—	—	—
出售附屬公司之收益	5	(2,367)	—	—	—	—
出售共同控制機構之虧損		—	—	—	—	1,188
非上市投資之股息收入	5	(1,754)	(682)	(744)	(744)	(147)
出售投資物業之虧損	6	3,209	53	1,566	1,282	202
折舊	6	1,068	1,905	2,486	582	1,454
攤銷預付土地租金	6	5	5	14	4	7
投資物業之公平值 虧損／(收益)	13	2,341	(22,164)	(10,001)	(3,542)	239
註銷可供出售股份產生之虧損	6	—	—	4,131	—	—
未計營運資金變動前之 經營溢利／(虧損)		889	53,160	47,801	20,707	(293)
發展中物業減少／(增加)		21,151	136,545	3,545	14,517	(3,218)
已落成待售物業減少／(增加)		—	(1,806)	895	198	201
應收貿易款項減少／(增加)		4,040	(2,586)	4,418	4,971	1,844
預付款項、按金及其他應收賬款 減少／(增加)		(88,649)	161,776	134,798	(124,914)	(114,168)
應收關連人士款項減少／(增加)		(14,373)	69,943	(63,612)	(40,215)	(8,106)
應付貿易款項及應付票據 增加／(減少)		51,223	(49,181)	(17,236)	(21,116)	(5,249)
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		28,493	(170,111)	9,705	209,553	(73,605)
應付關連人士款項增加		3,672	1,628	10,208	5,000	42,454

	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
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
經營業務產生／(支出) 現金	6,446	199,368	130,522	68,701	(160,140)
已收利息	3,255	5,107	4,209	1,477	769
已付利息	(46,436)	(51,475)	(54,965)	(25,001)	(24,372)
已收營業稅退稅	4,383	4,040	—	—	—
已付中國企業所得稅	(1,186)	(424)	(2,313)	(2,315)	(1,478)
經營業務之現金流入／(流出) 淨額	(33,538)	156,616	77,453	42,862	(185,221)
投資活動之現金流量					
已收股息	865	—	—	—	—
購置物業、廠房及設備項目	(284)	(1,863)	(4,623)	(22)	(621)
添置投資物業	—	—	(103)	—	—
出售投資物業所得款項	11,850	2,241	6,687	5,138	929
購買可供出售之股本投資	(150)	(5,191)	—	—	—
出售一間附屬公司所得款項	31 7,343	—	—	—	—
墊款予共同控制機構	(1,521)	(90,744)	(65,136)	(21,226)	—
墊款予聯營公司	(18,302)	(116,530)	(9,319)	(4,280)	(12,381)
已抵押存款減少／(增加) 淨額	(43,686)	(18,879)	8,076	(1,309)	1,314
原限期超過三個月之無抵押 存款減少／(增加) 淨額	7,345	33,923	(1,243)	(1,130)	(395)
投資活動之現金流出淨額	(36,540)	(197,043)	(65,661)	(22,829)	(11,154)
融資活動之現金流量					
來自一名股東出資之所得款項	—	—	—	—	160,326
新造銀行貸款	501,920	607,000	449,730	383,130	404,550
償還銀行貸款	(416,387)	(591,301)	(481,810)	(403,710)	(356,550)
融資活動之現金流入／(流出) 淨額	85,533	15,699	(32,080)	(20,580)	208,326

	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
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	15,455	(24,728)	(20,288)	(547)	11,951
年初／期初現金及現金等價物	39,105	54,570	29,842	29,842	8,151
外幣匯率變動影響淨額	10	—	(1,403)	—	(439)
	<u>54,570</u>	<u>29,842</u>	<u>8,151</u>	<u>29,295</u>	<u>19,663</u>
年終／期終現金及現金等價物					
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結存	24	54,570	29,842	29,295	19,663
		<u>54,570</u>	<u>29,842</u>	<u>29,295</u>	<u>19,663</u>

二. 財務資料附註

1. 集團重組和呈報基準

貴公司於二零零六年三月十七日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）根據英屬處女群島國際商業公司條例註冊成立為有限公司。於二零零六年六月三十日，集團進行了重組（「重組」）。重組前，張松橋先生（「張先生」）為重慶中渝物業發展有限公司（以下稱「重慶中渝」）之唯一股東。重慶中渝為構成 貴集團所有其他附屬公司、聯營公司及共同控制機構之控股公司。作為重組其中一部份，貴公司向張先生收購重慶中渝之全部股本權益，並成為 貴集團之控股公司。

由於 貴公司及重慶中渝於重組完成前後均由張先生全資擁有及控制，重組被視作一宗受共同控制之企業合併。據此，財務資料包括現在構成 貴集團之重慶中渝、其附屬公司、聯營公司及共同控制機構之業績、資產和負債及現金流，猶如現有集團架構於有關期間展開或自該等公司各自註冊日期以來（以較短期間為準）已一直存在。所有重大集團內部交易及結餘已在合併時對銷。

以下載列構成 貴集團各間公司之詳情，該等公司與於香港註冊成立之私人公司具有大致類同之特性：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運日期	於本報告日期 之已發行/註冊 及繳足股本	於有關期間 貴集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
附屬公司－在香港註冊成立：					
優俊投資有限公司 (註a)	二零零六年 三月三十日	港幣1元	100	—	投資控股
附屬公司－在中國成立：					
重慶中渝物業發展 有限公司(註e)	一九九二年 六月十一日	31,000,000美元	—	100	物業發展及投資
重慶帥通物業發展 有限公司(註b)	二零零六年 四月七日	人民幣 10,000,000元	—	100	暫無營運
重慶加州農副產品 批發市場(註c)	一九九五年 十月二十五日	人民幣 8,880,000元	—	90	批發市場租務

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運日期	於本報告日期 之已發行/註冊 及繳足股本	於有關期間 貴集團應佔		主要業務
			股本權益百分比 直接	間接	
共同控制機構 – 在中國					
成立：					
重慶太平洋屋業發展 有限公司 (註d、e)	一九九三年 四月二十三日	9,500,000美元	—	40	物業發展
聯營公司 – 在中國成立：					
重慶科技城有限責任公司 (註e)	二零零二年 四月十二日	人民幣 100,000,000元	—	30	物業發展

註：

- (a) 優俊投資有限公司於二零零六年三月三十日註冊成立，其註冊資本及實繳股本為港幣1元，及自其註冊成立日期起並無編製法定賬目。
- (b) 重慶帥通物業發展有限公司於二零零六年四月七日由重慶中渝成立，註冊資本及繳足股本為人民幣10,000,000元，及自其註冊成立日期起並無編製法定賬目。
- (c) 根據於二零零三年十一月五日訂立之股份轉讓協議，貴集團出售其於重慶加州農副產品批發市場之所有權益。並無編製其截至二零零三年十月三十一日止十個月之法定賬目。
- (d) 根據於二零零六年四月十八日訂立之股份轉讓協議，貴集團出售其於重慶太平洋屋業發展有限公司之所有權益。
- (e) 此等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之法定賬目由北京永拓會計師事務所有限責任公司重慶分公司審核，及並無編製截至二零零六年六月三十日止六個月之法定賬目。

由於最終股東同意為貴集團提供足夠資金應付任何到期債項，因此，儘管貴集團於二零零六年六月三十日有流動負債淨額約人民幣346,354,000元，本報告所載財務資料已根據持續經營概念編製。

2. 主要會計政策概要

財務資料是按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（並包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。編製財務資料時，已採納香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」。除投資物業按公平值計算外，財務資料已根據歷史成本法編製。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近之千位數。

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制財務及經營決策以自其業務獲取利益之機構。

一間附屬公司之業績乃按已收及應收股息計入 貴公司之收益表。 貴公司所擁有一間附屬公司之權益乃按成本值減任何耗蝕虧損入賬。

合營公司

合營公司乃指 貴集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動之機構。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由 貴集團與其他人士擁有。

合營各方之合營協議規定合營各方之注資、合營期及解散時變現資產之基準。合營公司營運之盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自之注資比例，或根據合營協議之條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘 貴集團／貴公司直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘 貴集團／貴公司對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制機構；
- (c) 倘 貴集團／貴公司並無單一控制權或共同控制權，但持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘 貴集團／貴公司直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無單方面／共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股本投資。

共同控制機構

共同控制機構指受共同控制之合營公司，而合營各方概無對共同控制機構之經濟活動有單一控制權。

貴集團所佔一間共同控制機構收購後之業績及儲備已分別計入合併收益表及合併儲備。倘溢利攤分比率不同於 貴集團之股本權益，則按所議定之溢利攤分比率釐定應佔一間共同控制機構收購後業績。 貴集團所擁有一間共同控制機構之權益乃根據股權會計法按 貴集團所佔資產淨值減任何耗蝕虧損計入合併資產負債表。收購一間共同控制機構時產生之商譽列作 貴集團所擁有一間共同控制機構之部份權益。會計政策已予調整，以統一其中之差異。

共同控制業務

根據香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，貴集團與其他人士就物業發展項目（並無成立獨立機構）達成之安排，均被視為共同控制業務。貴集團會就本身所擁有該等業務之權益，將土地成本及貴集團承擔之其他開支確認為發展中物業。貴集團從出售該等業務項下之物業賺取之利潤，在扣除當時發展中物業之有關結餘後，於買家登記房屋產權證時確認。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制機構以外而由貴集團持有不少於20%之附投票權股權之長線權益，並可對其行使重大影響力之機構。

貴集團所佔一間聯營公司收購後之業績及儲備分別計入合併收益表及合併儲備。貴集團所擁有一間聯營公司之權益乃根據股權會計法按貴集團所佔資產淨值減任何耗蝕虧損計入合併資產負債表。收購聯營公司時產生之商譽列作貴集團所擁有一間聯營公司之權益。會計政策已予調整，以統一其中之差異。

商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制機構而產生之商譽，乃指業務合併成本高於收購日貴集團所佔該等被收購公司之已收購可識別資產、已承擔負債及或然負債之公平值淨額之差額。

因收購產生之商譽在合併資產負債表中確認為資產，初始以成本值確認，隨後按照成本扣除耗蝕虧損列示。就一間聯營公司及一間共同控制機構而言，商譽計入其賬面值內，而不會在合併資產負債表中作為獨立可識別資產確認。

貴集團每年對商譽之賬面值進行耗蝕測試，惟期間或年度內有跡象顯示商譽發生耗蝕並致使增加對其測試則除外。

為進行耗蝕測試，業務合併產生之商譽會由收購日期起被分攤到貴集團預期會因合併而產生協同效應之各個現金產生單元或現金產生單元組合，而不論貴集團之其他資產或負債是否被編配至該等單元或單元組合。分攤商譽之每一單元或單元組合應當：

- 為內部管理對商譽進行監察之貴集團架構內最基層部門；及
- 不比貴集團根據香港會計準則第14號「業務分類報告」釐定之主要或次要呈報格式所設定之分類更大。

對已分攤商譽之現金產生單元或單元組合，每年應測試其可收回金額，如果現金產生單元或單元組合之可收回金額低於賬面值，應確認耗蝕虧損。

當商譽構成一個現金產生單元之一部份而這單元之某部份業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在這種情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單元之保留部份之相對價值為基礎作計量。

就商譽確認之耗蝕虧損概不會於往後期間撥回。

超逾業務合併成本值之差額

貴集團所佔被收購方之可識別資產、負債和或然負債之公平值淨額超逾收購附屬公司、聯營公司及共同控制機構之成本之差額（之前稱為「負值商譽」），經重新評估後即時在收益表內確認。

聯營公司及共同控制機構內所超逾之值包括於 貴集團分佔該等聯營公司及共同控制機構在須作投資之期間內之損益中。

資產耗蝕

倘有任何跡象顯示出現任何資產耗蝕，或需要就某資產進行週年耗蝕測試（不包括發展中物業、已落成待售物業、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽）時，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或者現金產生單元之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該項資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，需釐定該資產所屬現金產生單元之可收回金額。

耗蝕虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回數額時方會確認。在評估使用價值時， 貴集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，估計日後現金流量之折讓現值。耗蝕虧損方會於產生期間在收益表中扣除，除非該資產按重估價值入賬。在該情況下，耗蝕虧損根據該重估資產之有關會計政策入賬。

於各結算日進行評估，以確定是否有以往年度已確認之耗蝕虧損不再存在或已減少之情況。若有該等跡象存在，則估計其可回收金額。倘資產於以往年度並無確認任何耗蝕虧損，則先前就商譽以外之資產確認入賬之耗蝕虧損僅會於用作計算資產可收回數額之估計出現變動時撥回，惟撥回數額不會高於所釐定之賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。耗蝕虧損之撥回於產生之期間計入收益表，除非資產乃以重估數額列賬。在該情況下，耗蝕虧損之撥回根據該重估資產之有關會計政策入賬。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為 貴集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制 貴集團，或受到 貴集團控制或共同控制；(ii)擁有 貴集團之權益，並可對 貴集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有 貴集團之控制權；

- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制機構；
- (d) 有關人士為 貴集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；或
- (f) 有關人士乃(d)或(e)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本值減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括購入價及將資產達致現時工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應計成本。物業、廠房及設備使用後所產生之開支（如維修及保養費用）一般會於產生期間自收益表扣除。倘有關開支明確顯示可提高預期待日後使用有關物業、廠房及設備項目之經濟效益，且該項目之成本能作可靠計量，則有關開支將撥充資本，作為該資產之額外成本或作為一項置換。

折舊按直線法計算，於每項物業、廠房及設備之估計可使用期內撇銷其成本至其剩餘價值。計算折舊所用之主要年率如下：

樓宇	5%
傢具、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備之部份項目有不同使用年期，該項目之成本將按合理之基礎分配至各相關項目，而折舊亦按此成本計算。

於各結算日，管理層將會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行審閱，若有需要，進行調整。

物業、廠房及設備項目於出售或倘預期繼續使用資產不會產生未來經濟效益時終止確認。資產終止確認產生之盈虧按出售所得款項淨額與項目之賬面值之差異計算，計入終止確認資產當年之收益表。

在建工程是指正在建設之樓房，按成本減任何耗蝕虧損入賬，但不予折舊。成本包括建設期間直接建設成本及就有關借款已撥充資本之借款成本。在建工程於完成及可供使用時改列為合適類別之物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃於為收取租金收入及／或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇；或用作於日常業務過程中出售之土地及樓宇（包括經營租賃下某項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者）中擁有之權益。初步確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃於產生當年之收益表內入賬。

投資物業被報廢或出售時之任何盈虧乃於報廢或出售發生當年之收益表內確認。

租賃

任何涉及資產所有權之所有重大利益及風險仍屬出租人之租賃視為經營租賃。當 貴集團為出租人時，經營租賃下之出租資產包含於非流動資產，該等經營租賃之租金乃以直線法按租賃期限記入收益表中。當 貴集團為承租人時，該等經營租賃之租金乃以直線法按租賃期限記入收益表中。

經營租賃項下預付土地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份間可靠分配，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。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、預付土地租金及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

已預售及預期將於結算日起計一年內落成之發展中物業列作流動資產。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

收入僅於發展完成後確認。於發展完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金／分期供款乃列為流動負債。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本值及可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為以公平值入賬之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產（視情況而定）。金融資產於首次確認時以公平值計算，而並非以公平值計入損益表之投資，則按直接應佔交易成本計算。 貴集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之金融資產概於交易日（即 貴集團承諾購買該資產之日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

以公平值計入損益表之金融資產

劃分為持作交易之金融資產屬「以公平值計入損益表之金融資產」一類。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易資產。持作交易投資之盈虧在收益表中確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃非衍生金融資產，並具有於交投活躍市場未有報價之固定或可議定付款。該等資產按實際利率攤銷法攤銷後之成本入賬。該等貸款及應收賬款遭終止確認、出現耗蝕或進行攤銷時產生之盈虧計入收益表內。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定為可供出售或並未被歸類為另外兩類之其一之於上市及非上市股本證券之非衍生金融資產。經初步確認後，可供出售之金融資產以公平值計量，已確認之盈虧則為權益之個別部份，直至該投資被取消確認或直至決定該投資須予耗蝕為止，屆時先前於權益申報之累計盈虧乃於收益表內入賬。

倘非上市股本證券之公平值，因為(a)合理之公平值估計範圍之變動對該投資而言乃為重大，或(b)上述範圍內各種估計之概率不能夠合理地確定和用於估計公平值，而不能可靠計量時，這類證券按成本減任何耗蝕虧損列賬。

公平值

在金融市場活躍交易之投資之公平值參考於結算日之市場收市價。倘某項投資之市場不活躍，公平值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行之公平市場交易，其他大致類同金融工具之現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

金融資產耗蝕

貴集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產出現耗蝕。

以攤銷成本計價之資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本計值之貸款及應收賬款已產生耗蝕虧損，資產之賬面價值與估算未來之現金流量（不包括尚未產生之未來信貸損失）以原始實際利率折現之現值之間差額確認減損。有關資產之賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關耗蝕虧損在損益表中確認。

貴集團首先對具個別重要性之金融資產進行評估，評估是否有客觀跡象顯示個別存有耗蝕，並對非具個別重要性之金融資產進行評估，評估是否有客觀跡象顯示個別或共同存有耗蝕。倘若經個別評估之金融資產（無論具重要性與否）確定並無客觀跡象顯示存有耗蝕，該項資產會歸入一組具有相類信貸風險特性之金融資產內，並對該組金融資產是否存有耗蝕共同作出評估。倘經個別評估耗蝕之資產並其耗蝕虧損會將繼續確認入賬，有關資產則不會納入共同耗蝕評估之內。

以後期間，倘若耗蝕虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與耗蝕虧損確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之耗蝕虧損可予以回撥。於回撥當日，倘若資產賬面值並無超出其攤薄成本，則任何耗蝕虧損之其後回撥將於收益表內確認入賬。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示非按公平值列賬（因其公平值不能可靠計量）之無市價股本工具有耗蝕虧損，耗蝕虧損按金融資產之賬面值及估計未來現金流量按同等金融資產之現時市場回報率折算為現值，以二者之差額計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

可供出售之金融資產

倘可供出售金融資產出現耗蝕，其成本值（扣除任何主要付款及攤銷）與其現行公平值之差額，在扣減以往在收益表確認之任何耗蝕虧損後會由權益轉撥至收益表。分類作可供出售之股本工具之耗蝕虧損不會透過損益賬撥回。

取消確認金融資產

金融資產（或一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份）在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

貴集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為 貴集團須持續涉及該項資產。持續涉及指 貴集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及 貴集團或須償還之代價數額上限（以較低者為準）計算。

倘以書面及／或購買期權（包括現金結算期權或類似條文）持續涉及已轉讓資產， 貴集團之持續涉及程度視乎 貴集團可能購回已轉讓資產金額，惟以書面認沽期權（包括現金結算期權或類似條文）按公平值計量之資產則例外，在該情況下 貴集團持續參與程度則以已轉讓資產公平值及期權行使價（以較低者為準）為限。

計息貸款及借貸

所有貸款及借貸初步按已收代價之公平值減直接交易成本確認入賬。

初步確認後，計息貸款及借貸其後利用實際利息法按攤銷成本計算。

有關收益及虧損於負債取消確認時透過攤銷過程在溢利或虧損淨額中確認入賬。

取消確認金融負債

當負債之義務已被履行、取消或屆滿，貴集團取消確認金融負債。

由同一貸款人改以重大不同條款代替之現存金融負債，或現存負債條款經重大修訂，有關轉換或修訂被視作取消確認原來負債，並確認新負債，有關賬面值之差異於損益賬內確認。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款以及可隨時轉換為已知數額且並無重大價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期之短期、高度流通之投資，減須於要求時即時償還之銀行透支，並為貴集團現金管理方面不可或缺之一部份。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款），以及具有類似現金性質而並無限制用途之資產。

撥備

當由於過往事件導致現時須承擔法律或推定責任而未來可能須流失資源以履行責任，且能可靠估計責任之數額，則會確認撥備。

倘若折現影響重大，則所確認之撥備數額為預計履行責任所需之未來開支在結算日之現值。隨時間轉移使折現值增加之款項計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或如該項所得稅與於股東權益在相同或不同期間確認之項目有關，則於股東權益確認。

即期及以前期間之流動稅項資產及負債乃按預期從稅務局收回或將支付予稅務局之數額計量。

在結算日時資產與及負債之稅基與其在財務報告之賬面值之間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於商譽或初步確認之資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及

- 對於涉及附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益之投資之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間可以控制，以及暫時性差異不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損，若有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損之，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差異之遞延稅項資產之起因，是由於非屬業務合併之交易中初步確認資產或負債，而在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益之投資之可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值，在每個結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅溢利以抵扣全部或部份相關遞延稅項資產，則按此扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利以抵扣全部或部份相關遞延稅項資產時，則確認過往不予確認之遞延稅項資產。

變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效之稅率（及税法）為基準。

遞延稅項資產及負債只可在現行稅項資產及負債有合法權利，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅機構及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

確認收入

倘收入會為 貴集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，會按下列基準予以確認：

- (a) 就出售物業而言，在物業之風險及回報轉予買家後（即有關物業之建築工程竣工而物業已根據銷售協議交付予買家，而且可合理確定能夠收取有關應收款時）入賬；
- (b) 物業之租金收入在租約期內按直線基準入賬；
- (c) 物業管理收入在提供有關管理服務時入賬；及
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值入賬。

退休福利計劃

貴集團於中國內地營運之附屬公司之僱員均需要參加由當地省市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本之某個百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則規定須支付時在收益表列作開支。

借貸成本

收購、建造或生產附有條件資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）之直接借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部份成本。倘資產大致可作為擬定用途或出售，則不再將上述借貸成本撥充資本。撥充資本之借貸成本須扣除特定借款在用於附有條件資產用途前作暫時投資所賺取之投資收入。對於借入作一般用途並已用於獲取附有條件資產之資金，已採用介乎5.63%至6.52%之間之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

外幣

財務報表以人民幣（貴公司之記賬本位幣及呈報貨幣）呈列。貴集團屬下各機構自行決定記賬本位幣，而各機構財務報表內之項目均以該記賬本位幣計算。外幣交易首先按交易日期適用之記賬本位幣匯率入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之記賬本位幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。根據外幣公平價值計算之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。

3. 重要會計判斷及估計

判斷

採用 貴集團會計政策過程中，管理層曾作以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷（除涉及估計者外）：

經營租約承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。貴集團釐定其保留有該等按經營租約租出之物業全部重大風險與回報之擁有權。

投資物業與業主自用物業之分類

貴集團會評定某物業是否合資格列作投資物業，並就此判斷制定標準。投資物業即持作賺取租金或資本增值或作兩種用途之物業。因此，貴集團認為一項物業大致上可在 貴集團持有之其他資產以外獨立地產生現金流量，即為投資物業。

部份物業包含持作賺取租金或資本增值或作兩種用途之樓面，以及另一持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之樓面。如該等樓面可分開出售（或根據融資租約分開租出），貴集團會將該等樓面分開記賬。如樓面不能分開出售，則有關物業須僅有小量樓面持作生產或供應貨品或服務或作行政用途，方算投資物業。

至於配套樓宇裝置是否重大，致使某物業不合資格列作投資物業，則因應個別物業作出判斷。

估計涉及之不確定性

於結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值之估計

投資物業乃根據獨立專業估值師所進行之估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師乃根據涉及若干估計之估值方法進行。於依賴估值報告時，貴公司董事已運用彼等之估計並信納估值方法乃可反映現行市場狀況。

土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅撥備乃根據有關中國稅務法例及法規所載規定而估計及作出。實際土地增值稅負債須根據稅務機關於完成物業發展計劃後之決定，稅務機關或會不同意土地增值稅撥備計算之基準。

4. 分部資料

貴集團於有關期間之營業額及盈利均主要來自中國銷售物業。貴集團運用之主要資產均位於中國。據此，並無提供業務或地區分部資料分析。

5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為 貴集團之營業額)為有關期間內銷售物業之所得款項總額(扣除營業稅後)及投資物業之已收及應收租金收入總額。

貴集團之收益、其他收入及收益之分析如下:

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收益					
銷售物業	151,602	239,746	213,979	161,132	2,152
租金收入總額	8,359	7,658	11,961	4,850	8,508
	<u>159,961</u>	<u>247,404</u>	<u>225,940</u>	<u>165,982</u>	<u>10,660</u>
減:營業稅	(7,718)	(12,045)	(11,342)	(7,956)	(458)
	<u>152,243</u>	<u>235,359</u>	<u>214,598</u>	<u>158,026</u>	<u>10,202</u>
其他收入及收益					
銀行利息收入	3,255	5,107	4,209	1,477	769
營業稅撥備撥回	4,383	4,040	—	—	—
出售附屬公司之收入(附註31)	2,367	—	—	—	—
非上市投資股息收入	1,754	682	744	744	147
其他	180	258	175	53	88
	<u>11,939</u>	<u>10,087</u>	<u>5,128</u>	<u>2,274</u>	<u>1,004</u>

6. 除稅前溢利／（虧損）

貴集團之除稅前溢利／（虧損）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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
銷售物業成本	135,643	172,226	149,878	134,424	2,406
折舊（附註12）	1,068	1,905	2,486	582	1,454
預付土地租金攤銷（附註14）*	5	5	14	4	7
註銷可供出售股權股份之虧損	—	—	4,131	—	—
訴訟和解開支	—	—	3,000	—	—
土地及樓宇經營租賃項下之					
最低租金	550	550	754	382	107
核數師酬金	30	30	35	—	300
僱員福利開支（包括董事酬金 — 附註(8)）：					
薪金、津貼及實物利益	1,887	1,967	1,610	971	1,146
退休福利計劃供款	217	364	194	94	38
	<u>2,104</u>	<u>2,331</u>	<u>1,804</u>	<u>1,065</u>	<u>1,184</u>
匯兌差異淨額	38	14	4,701	—	889
出售於一間共同控制機構 權益之虧損	—	—	—	—	1,188
出售投資物業之虧損	<u>3,209</u>	<u>53</u>	<u>1,566</u>	<u>1,282</u>	<u>202</u>

* 預付土地租金攤銷乃計入合併收益表「行政開支」內。

7. 融資成本

	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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
須於五年內悉數償還之					
銀行貸款利息	44,190	45,511	49,108	22,889	23,446
應收票據之利息	<u>2,246</u>	<u>5,964</u>	<u>5,857</u>	<u>2,112</u>	<u>926</u>
利息總額	46,436	51,475	54,965	25,001	24,372
減：資本化利息	<u>(27,727)</u>	<u>(30,922)</u>	<u>(23,166)</u>	<u>(11,517)</u>	<u>(12,576)</u>
	<u>18,709</u>	<u>20,553</u>	<u>31,799</u>	<u>13,484</u>	<u>11,796</u>

8. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

於有關期間內，貴公司或其附屬公司並無已付或應付予貴公司董事之酬金。

於有關期間內，概無貴公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

(ii) 五名最高薪僱員

於有關期間內，五名最高薪僱員中並無人士為貴公司董事。於有關期間內各期間之非董事最高薪僱員之酬金範圍介乎於零至人民幣1,040,000元（相當於1,000,000港元），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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
薪金、花紅、津貼及 實物利益	190	251	232	114	113
退休福利計劃供款	—	3	3	1	2
	<u>190</u>	<u>254</u>	<u>235</u>	<u>115</u>	<u>115</u>

(iii) 於有關期間內，貴集團並無支付酬金予董事或任何五名最高薪僱員，作為吸引彼等加入貴集團時之酬金，或就離職而支付之補償金。

9. 稅項

由於貴集團於有關期間內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。貴集團中國內地業務之所得稅撥備乃根據就此有關之適用法例、詮釋及慣例，就有關期間內之估計應課稅溢利按適用稅率計算。

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
即期－中國內地	1,050	10,130	4,185	3,082	—
遞延(附註28)	(5,008)	10,730	4,399	587	(4,699)
本年度/期間稅項 開支/(抵免)總額	<u>(3,958)</u>	<u>20,860</u>	<u>8,584</u>	<u>3,669</u>	<u>(4,699)</u>

於有關期間內各段期間，按法定所得稅率計算適用於除稅前溢利之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>(17,792)</u>	<u>54,382</u>	<u>16,951</u>	<u>8,950</u>	<u>(15,450)</u>
按法定所得稅率33%計算	(5,871)	17,946	5,594	2,953	(5,099)
共同控制機構及 聯營公司應佔之虧損	1,685	2,723	1,916	716	392
不獲扣稅之開支	<u>228</u>	<u>191</u>	<u>1,074</u>	<u>—</u>	<u>8</u>
按 貴集團實際稅率計算 之稅項開支／(抵免)	<u>(3,958)</u>	<u>20,860</u>	<u>8,584</u>	<u>3,669</u>	<u>(4,699)</u>

10. 利潤分配

根據於中國成立之相關附屬公司(均為外資企業)之組織章程細則，按普遍適用於中國企業之會計原則計算，該等公司須提取除稅後純利(對銷過往年度之虧損後)之若干百分比至儲備基金、企業發展基金，以及職工獎勵及福利基金。儲備基金及企業發展基金為股本之組成部份。職工獎勵及福利基金應作為負債計算。相關公司之董事會可酌情撥用該等基金。於有關期間內，並無撥用任何企業發展基金及職工獎勵及福利基金。

11. 每股盈利

並無呈列每股盈利之資料，此乃由於就本報告而言，因進行重組以及 貴集團於有關期間之業績乃按上文附註1所披露之合併基準編製，故認為載入該等資料並無意義。

12. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢具、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零零三年一月一日	7,096	3,086	9,730	368	20,280
添置	—	64	220	—	284
轉撥自發展中物業 (附註15)	13,768	—	—	—	13,768
出售一間附屬公司 (附註31)	—	(65)	—	(368)	(433)
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日	20,864	3,085	9,950	—	33,899
添置	1,367	115	381	—	1,863
轉撥自發展中物業 (附註15)	3,253	—	—	—	3,253
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	25,484	3,200	10,331	—	39,015
添置	4,563	60	—	—	4,623
轉撥自發展中物業 (附註15)	24,153	—	—	—	24,153
出售	—	—	(421)	—	(421)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	54,200	3,260	9,910	—	67,370
添置	210	411	—	—	621
於二零零六年六月三十日	54,410	3,671	9,910	—	67,991
累計折舊					
於二零零三年一月一日	4,802	2,302	9,175	—	16,279
本年度撥備之折舊	672	189	207	—	1,068
出售一間附屬公司 (附註31)	—	(41)	—	—	(41)
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日	5,474	2,450	9,382	—	17,306
本年度撥備之折舊	1,564	178	163	—	1,905
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	7,038	2,628	9,545	—	19,211
本年度撥備之折舊	2,204	163	119	—	2,486
出售	—	—	(421)	—	(421)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	9,242	2,791	9,243	—	21,276
本期間撥備之折舊	1,312	83	59	—	1,454
於二零零六年六月三十日	10,554	2,874	9,302	—	22,730
賬面淨值：					
於二零零三年十二月三十一日	15,390	635	568	—	16,593
於二零零四年十二月三十一日	18,446	572	786	—	19,804
於二零零五年十二月三十一日	44,958	469	667	—	46,094
於二零零六年六月三十日	43,856	797	608	—	45,261

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，貴集團賬面淨值總額人民幣17,302,000元及人民幣16,950,000元之樓宇已予抵押，作為授予貴集團之銀行信貸之擔保（附註27）。

13. 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
年初／期初	97,060	79,660	141,030	144,840
添置	—	—	103	—
公平值調整後之溢利／（虧損）淨額	(2,341)	22,164	10,001	(239)
轉撥自發展中物業（附註15）	—	41,500	1,959	—
出售	(15,059)	(2,294)	(8,253)	(1,131)
年終／期終	<u>79,660</u>	<u>141,030</u>	<u>144,840</u>	<u>143,470</u>

貴集團之投資物業均位於中國大陸，並以長期租約持有。

貴集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年十月二十日按公開市場於現有用途之基礎下進行重估。投資物業乃就資本增值或根據經營租約租予第三方而持有，有關詳情之進一步概要載於附註33(a)。

於有關期間內各個結算日，已抵押作為銀行信貸擔保之貴集團投資物業之賬面淨值總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
授予下列各方之有抵押銀行信貸：				
貴集團（附註27）	28,318	48,613	37,744	37,737
共同控制機構	—	2,321	2,517	—
合營夥伴	17,890	33,290	34,660	34,510
獨立第三方	—	—	5,329	—
	<u>46,208</u>	<u>84,224</u>	<u>80,250</u>	<u>72,247</u>

14. 預付土地租金

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
年初／期初	—	302	490	847
轉撥自發展中物業（附註15）	307	193	371	—
攤銷	(5)	(5)	(14)	(7)
年終／期終	<u>302</u>	<u>490</u>	<u>847</u>	<u>840</u>

貴集團於中國之土地使用權權益乃以長期租約持有。

15. 發展中物業

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	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
年初／期初	550,300	545,642	395,073	388,211
添置(計入發展成本及資本化利息)	85,837	41,859	47,883	15,794
轉撥至已落成之供出售物業	(76,420)	(147,482)	(28,262)	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註12)	(13,768)	(3,253)	(24,153)	—
轉撥至投資物業(附註13)	—	(41,500)	(1,959)	—
轉撥至預付土地租金(附註14)	(307)	(193)	(371)	—
年終／期終	<u>545,642</u>	<u>395,073</u>	<u>388,211</u>	<u>404,005</u>
分類為非流動資產之發展中物業	369,522	373,460	381,774	396,322
分類為流動資產之持作出售之 發展中物業	<u>176,120</u>	<u>21,613</u>	<u>6,437</u>	<u>7,683</u>
	<u>545,642</u>	<u>395,073</u>	<u>388,211</u>	<u>404,005</u>

貴集團之發展中物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。

於有關期間內各個結算日，已抵押作為銀行信貸擔保之 貴集團發展中物業之賬面值總額如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	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
授予下列各方之有抵押銀行信貸：				
貴集團(附註27)	198,211	183,542	159,192	247,511
共同控制機構	48,195	47,585	51,486	—
聯營公司	37,751	38,809	48,073	—
合營夥伴	18,837	10,757	13,093	—
獨立第三方	—	15,871	15,406	1,953
	<u>302,994</u>	<u>296,564</u>	<u>287,250</u>	<u>249,464</u>

16. 於共同控制機構之權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
分佔資產淨值	20,966	14,681	11,485	—
收購產生之商譽，按成本值	20,157	20,157	20,157	—
	41,123	34,838	31,642	—
應收／（應付）共同控制機構之款項	(139,347)	(48,603)	16,533	—
	(98,224)	(13,765)	48,175	—

與共同控制機構之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

貴集團於共同控制機構之投資乃透過 貴公司之全資附屬公司持有。有關共同控制機構之資料載於本節附錄1。

貴集團已於截至二零零六年六月三十日止期間內出售 貴集團於共同控制機構之投資。

下表載列 貴集團共同控制機構之財務資料概要：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
分佔共同控制機構之資產及負債：				
流動資產	100,760	76,990	83,734	—
非流動資產	29,723	30,040	35,983	—
流動負債	(94,540)	(80,560)	(106,364)	—
非流動負債	(14,977)	(11,789)	(1,868)	—
資產淨值	20,966	14,681	11,485	—
分佔共同控制機構之業績：				
營業額	3,676	3,162	3,415	—
其他收益	123	795	58	—
總收益	3,799	3,957	3,473	—
總開支	(6,951)	(10,242)	(6,669)	—
稅項	—	—	—	—
除稅後虧損	(3,152)	(6,285)	(3,196)	—

17. 於共同控制業務之權益

貴集團已就於中國大陸發展一項物業與重慶通亞房地產開發有限公司（「合營夥伴」）訂立一份協議。根據該協議之條款，貴集團負責提供所述項目之發展地盤，而合營夥伴則承擔所有其他發展成本。於各個結算日，就於共同控制業務之權益而於貴集團財務報表內確認之資產及業績總額載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
資產	<u>40,463</u>	<u>42,118</u>	<u>61,451</u>	<u>61,408</u>
營業額	<u>48,278</u>	<u>—</u>	<u>147,728</u>	<u>859</u>
除稅前溢利／（虧損）	<u>10,744</u>	<u>—</u>	<u>19,767</u>	<u>(215)</u>

18. 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
分佔資產淨值	27,775	25,805	23,193	22,006
應收／（應付）聯營公司	<u>(83,103)</u>	<u>33,427</u>	<u>42,746</u>	<u>55,127</u>
	<u>(55,328)</u>	<u>59,232</u>	<u>65,939</u>	<u>77,133</u>

與一間聯營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

貴集團於聯營公司之投資乃透過貴公司之全資附屬公司持有。有關聯營公司之資料載於本節附註1。

下表載列貴集團於聯營公司之財務資料概要（摘錄自彼等之財務報表）：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
資產	258,154	274,486	263,227	173,353
負債	165,570	188,470	185,919	100,001
收益	—	—	—	—
虧損	<u>6,520</u>	<u>6,567</u>	<u>8,708</u>	<u>3,956</u>

19. 可供出售股權投資

於各個結算日之可供出售股權投資包括於交通銀行股份有限公司及重慶市商業銀行（兩者均為於中國成立之機構）之非上市股本股份。

貴集團之非上市股權投資乃以成本值減任何耗蝕虧損列賬，而非按公平值列賬，此乃由於該等投資於活躍市場中並無市場報價，合理之公平值估算範圍亦相當重要，惟未能合理地評估各種估算之可能性。

於二零零三年十二月三十一日，貴集團賬面淨值總額約人民幣12,723,000元之可供出售股本投資已予抵押，作為授予貴集團之銀行信貸之擔保（附註27）。

20. 已落成待售物業

貴集團之已落成待售物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。

21. 應收貿易款項

貴集團之應收貿易款項主要由銷售物業產生。已售物業之代價乃由買方按照相關買賣協議之條款支付。應收貿易款項為免息。於各個結算日，應收貿易款項（扣除撥備）之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
三個月內	442	437	1,260	346
四至六個月	—	4,321	—	—
七至十二個月	736	340	126	—
一至兩年	1,602	178	338	—
兩年以上	1,300	1,390	524	58
	<u>4,080</u>	<u>6,666</u>	<u>2,248</u>	<u>404</u>

應收貿易款項之賬面值與彼等之公平值相若。

22. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
墊付予供應商	1,301	769	464	1,050
按金及其他應付款項	311,335	150,091	15,598	176,167
	<u>312,636</u>	<u>150,860</u>	<u>16,062</u>	<u>177,217</u>

預付款項、按金及其他應收賬款之賬面值與其公平值相若。

23. 應收／應付關連人士款項

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		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
應收主要管理人員	(i)	12,486	15,363	13,141	12,847
應收一名合營夥伴	(ii)	32,548	29,759	100,879	106,174
應收其他關連人士		136,325	66,294	61,008	64,113
		<u>181,359</u>	<u>111,416</u>	<u>175,028</u>	<u>183,134</u>
應付主要管理人員	(i)	2,284	—	—	15,217
應付其他關連人士		3,388	7,300	17,508	44,745
		<u>5,672</u>	<u>7,300</u>	<u>17,508</u>	<u>59,962</u>

所有與關連人士之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

- (i) 於有關期間之主要管理人員為重慶中渝之董事。
- (ii) 該款項包括墊付予合營業務之現金，以及 貴集團於共同控制業務中所分佔並由合營夥伴代表收取之銷售收益。

24. 現金及現金等價物及已抵押存款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
現金及銀行結餘	54,570	29,842	8,151	19,663
定期存款	184,227	169,183	162,350	161,431
	238,797	199,025	170,501	181,094
減：就短期銀行信貸 所抵押之款項 (附註27)	(150,304)	(169,183)	(161,107)	(159,793)
現金及現金等價物	<u>88,493</u>	<u>29,842</u>	<u>9,394</u>	<u>21,301</u>
以人民幣計值	83,710	28,524	8,451	19,542
以其他貨幣計值	155,087	170,501	162,050	161,552
	<u>238,797</u>	<u>199,025</u>	<u>170,501</u>	<u>181,094</u>
已抵押定期存款	150,304	169,183	161,107	159,793
減：列作流動資產之部份	(114,889)	(65,053)	(56,977)	(114,923)
非流動部份	<u>35,415</u>	<u>104,130</u>	<u>104,130</u>	<u>44,870</u>

貴集團之現金及現金等價物均以人民幣計值，且不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國大陸《外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過獲認可進行外幣業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。定期存款視乎 貴集團之即時現金需求而分為介乎三個月至三年之不同存款期，按相關定期存款利率賺取利息。現金及現金等價物以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

25. 已發行股本

貴公司於二零零六年三月十七日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。於二零零六年四月十二日，按面值發行1股面值1美元之股份以換取現金。於二零零六年六月三十日， 貴公司之已發行股本詳列如下：

法定：

50,000股每股面值1美元之股份	50,000美元
-------------------	----------

已發行：

1股面值1美元之股份	人民幣8元
------------	-------

誠如上文附註1所述，財務資料乃假設現時之集團架構於有關期間內一直存在。就編製合併資產負債表而言，重慶中渝於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之已發行股本餘額已撥入合併儲備賬。

26. 儲備

(i) 貴集團

貴集團於各個有關期間之儲備及有關變動金額已於合併股東權益變動報表內呈列。

(ii) 貴公司

	累計虧損
	人民幣千元
於二零零六年三月十七日（註冊成立日期）	—
本期間虧損淨額	(11)
	<hr/>
於二零零六年六月三十日	(11)
	<hr/> <hr/>

27. 計息銀行貸款

	實際利率(%)	屆滿期	於十二月三十一日			於六月三十日	
			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	
流動							
有抵押	4.50-8.34	2004-2007	647,111	555,730	757,527	652,127	
無抵押	5.84-7.14	2004-2005	3,200	8,000	—	—	
			<u>650,311</u>	<u>563,730</u>	<u>757,527</u>	<u>652,127</u>	
非流動							
有抵押	4.94-7.72	2005-2009	120,000	227,280	—	152,961	
無抵押	5.49	2005	5,000	—	—	—	
			<u>125,000</u>	<u>227,280</u>	<u>—</u>	<u>152,961</u>	
			<u>775,311</u>	<u>791,010</u>	<u>757,527</u>	<u>805,088</u>	

			於十二月三十一日			於六月三十日	
			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	
分析如下：							
須於下列期間償還之銀行貸款：							
一年內或應要求償還			650,311	563,730	757,527	652,127	
第二年			125,000	227,280	—	152,961	
			<u>775,311</u>	<u>791,010</u>	<u>757,527</u>	<u>805,088</u>	

附註：

(a) 若干銀行貸款乃以 貴集團之資產作擔保，該等資產之總值載列如下：

已抵押資產	附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
		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	
物業、廠房及設備	12	—	—	17,302	16,950	
投資物業	13	28,318	48,613	37,744	37,737	
發展中物業	15	198,211	183,542	159,192	247,511	
可供出售股本投資	19	12,723	—	—	—	
定期存款	24	150,304	169,183	161,107	159,793	
		<u>389,556</u>	<u>391,338</u>	<u>375,345</u>	<u>362,991</u>	

(b) 下列賬面總值之若干銀行貸款乃由其他人士作出抵押或出具保證：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
由獨立第三方之物業作抵押	23,000	23,000	23,000	53,000
由一間共同控制機構之物業 作抵押	93,000	174,500	187,500	—
由一間共同控制機構出具之 保證	—	8,000	48,900	—
重慶中渝之董事曾維才 出具之保證(有抵押)	—	—	31,000	31,000
由合營夥伴及獨立第三方出具 之保證(有抵押)	—	—	—	100,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(c) 除於二零零三年、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金額分別相當於約人民幣56,282,000元、人民幣56,280,000元、人民幣54,877,360及人民幣54,877,360元之有抵押銀行貸款乃以美元計值外，所有其他借貸均以人民幣計值。

其他利率資料：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
固定利率：				
有抵押銀行貸款	—	84,900	82,100	239,100
無抵押銀行貸款	—	3,000	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	—	87,900	82,100	239,100
浮動利率：				
有抵押銀行貸款	767,111	698,110	675,427	565,988
無抵押銀行貸款	8,200	5,000	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	775,311	703,110	675,427	565,988
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	775,311	791,010	757,527	805,088
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

貴集團借貸之賬面值與其公平值相若。

28. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於有關期間之變動如下：

遞延稅項負債總額

	加速 稅務折舊 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零三年一月一日	1,240	1,088	2,328
年內自收益表扣除／(計入收益表) 之遞延稅項(附註9)	<u>402</u>	<u>(1,764)</u>	<u>(1,362)</u>
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日	1,642	(676)	966
年內自收益表扣除之遞延稅項(附註9)	<u>426</u>	<u>7,254</u>	<u>7,680</u>
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	2,068	6,578	8,646
年內自收益表扣除之遞延稅項(附註9)	<u>691</u>	<u>2,434</u>	<u>3,125</u>
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	2,759	9,012	11,771
於期內自收益表扣除(計入收益表) 之遞延稅項(附註9)	<u>362</u>	<u>(196)</u>	<u>166</u>
於二零零六年六月三十日	<u><u>3,121</u></u>	<u><u>8,816</u></u>	<u><u>11,937</u></u>

遞延稅項資產總額

	根據視為 溢利而所扣除 之所得稅 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零三年一月一日	678	—	678
於年內計入收益表之遞延稅項(附註9)	<u>1,050</u>	<u>2,596</u>	<u>3,646</u>
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日	1,728	2,596	4,324
於年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註9)	<u>(454)</u>	<u>(2,596)</u>	<u>(3,050)</u>
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	1,274	—	1,274
於年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註9)	<u>(1,274)</u>	<u>—</u>	<u>(1,274)</u>
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	—	—	—
於期內計入收益表之遞延稅項(附註9)	<u>—</u>	<u>4,865</u>	<u>4,865</u>
於二零零六年六月三十日	<u><u>—</u></u>	<u><u>4,865</u></u>	<u><u>4,865</u></u>

作出抵扣後之遞延稅項負債／(資產)淨額變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
年初／期初	1,650	(3,358)	7,372	11,771
於年內自收益表扣除／(計入收益表) 之遞延稅項(附註9)	<u>(5,008)</u>	<u>10,730</u>	<u>4,399</u>	<u>(4,699)</u>
年終／期終	<u><u>(3,358)</u></u>	<u><u>7,372</u></u>	<u><u>11,771</u></u>	<u><u>7,072</u></u>

於有關期間內，並無未確認之遞延稅項資產或負債。

29. 應付貿易款項及應付票據

於各個結算日，貴集團之應付貿易款項及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
三個月內	32,960	9,127	5,447	379
四至六個月	27,270	6,453	2,361	76
七至十二個月	17,928	2,891	4,037	5,008
一至兩年	12,594	14,592	9,858	11,300
兩年以上	<u>2,291</u>	<u>10,799</u>	<u>4,923</u>	<u>4,614</u>
	<u><u>93,043</u></u>	<u><u>43,862</u></u>	<u><u>26,626</u></u>	<u><u>21,377</u></u>

應付貿易款項及票據之賬面值與其公平值相若。

於二零零五年十二月三十一日，貴集團之貿易款項即應付關連公司款項約人民幣2,622,000元，按與貴集團主要供應商所提供之類似信貸條款償還。

30. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
應計費用	10,110	10,100	14,100	13,847
預收款項	204,298	16,291	21,843	23,079
其他應付稅項	9,467	37,959	41,037	37,515
其他負債	<u>118,916</u>	<u>108,330</u>	<u>105,405</u>	<u>34,339</u>
	<u><u>342,791</u></u>	<u><u>172,680</u></u>	<u><u>182,385</u></u>	<u><u>108,780</u></u>

其他應付款項與應計費用之賬面值與其公平值相若。

31. 出售附屬公司

	附註	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	12	392
預付款項、按金及其他應收賬款		66,733
現金及銀行結餘		657
應付貿易款項及票據		(2)
計息銀行貸款		(60,850)
應付稅項		(85)
其他應付款項及應計費用		(592)
少數股東權益		(620)
		<u>5,633</u>
出售附屬公司之收入	5	<u>2,367</u>
		<u><u>8,000</u></u>
以下列方式支付：		
現金		<u><u>8,000</u></u>

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
現金代價	8,000
所出售之現金及銀行結餘	<u>(657)</u>
出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u><u>7,343</u></u>

於截至二零零三年十二月三十一日止年度出售之附屬公司之業績對 貴集團於該年度之合併收益或業績並無重大影響。

32. 或然負債

貴集團於有關期間內各個結算日有下列或然負債：

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		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
就若干客戶之按揭信貸出具之保證	(i)	28,127	29,669	29,859	29,859
就獨立第三方獲授之銀行貸款出具之保證	(ii)	13,000	13,000	4,000	—
		<u>41,127</u>	<u>42,669</u>	<u>33,859</u>	<u>29,859</u>

- (i) 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，貴集團就若干銀行向貴集團物業之若干買家授出之按揭信貸出具保證。根據安排，倘買家未能償還按揭款項，貴集團有責任向銀行償還買家結欠之餘下按揭本金額及應計利息及罰款。

董事認為，倘出現未能還款之情況，相關物業之可變現淨值足以償還餘下之按揭本金額及應計利息及罰款，因此並無於財務報表內就該等保證作出撥備。

- (ii) 此乃就若干獨立第三方取得之銀行貸款而向銀行出具之保證。董事認為未能還款之情況極微，因此並無於財務報表內就該保證作出撥備。

33. 經營租約安排

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租約安排出租其投資物業（附註13），所議定之租期由6個月至10年不等。租約條款一般要求租戶支付保證金，並按當時市況作定期租金調整。

於有關期間內各個結算日，貴集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約於下列期間內屆滿之應收日後最低租金款項總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
一年內	1,322	1,797	1,835	4,716
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	—	1,441
	<u>1,322</u>	<u>1,797</u>	<u>1,835</u>	<u>6,157</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租約安排租用其若干寫字樓物業，以及分租物業。所議定之租期由1年至10年不等。

於有關期間內各個結算日，貴集團根據不可撤銷經營租約於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
一年內	550	567	17	17
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	550	—	—	—
	<u>1,100</u>	<u>567</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

於有關期間內各個結算日，貴公司並無任何經營租約承擔。

34. 承擔

除於上文附註33(b)詳述之經營租約承擔外，於有關期間內各個結算日，貴集團有下列承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
已訂約但未撥備： 物業發展開支	<u>28,676</u>	<u>7,004</u>	<u>2,908</u>	<u>6,539</u>

35. 關連人士交易

除本節附註16、18、23及27所詳述之交易及結餘外，貴集團於有關期間內與關連人士進行下列重大交易：

(a) 抵押資產作為共同控制機構之銀行信貸之擔保

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，貴集團賬面淨值總額分別約人民幣48,195,000元、人民幣49,906,000元及人民幣54,003,000元之發展中物業及投資物業已予抵押，作為授予共同控制機構之銀行信貸之擔保。

(b) 抵押資產作為聯營公司之銀行信貸之擔保

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，貴集團賬面淨值總額分別約人民幣37,751,000元、人民幣38,809,000元及人民幣48,073,000元之發展中物業已予抵押，作為授予聯營公司之銀行信貸之擔保。

(c) 抵押資產作為一名合營夥伴之銀行信貸之擔保

於二零零三年、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，貴集團賬面淨值總額分別約人民幣36,727,000元、人民幣44,047,000元、人民幣47,753,000元及人民幣34,510,000元之發展中物業及投資物業已予抵押，作為授予一名合營夥伴之銀行信貸之擔保。

(d) 以零租金向關連人士提供樓宇營辦學校

於二零零三年、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，貴集團以零租金向重慶中渝一名董事之家庭成員提供賬面淨值總額分別約人民幣14,076,000元、人民幣13,442,000元、人民幣12,809,000元及人民幣12,492,000元之樓宇及預付土地租金，作辦學之用。

(e) 貴集團主要人員之報酬

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
短期僱員福利	36	49	48	22	23

(未經審核)

董事認為，上述交易乃於貴集團之一般業務過程中進行。

36. 金融工具

貴集團之金融資產主要包括現金及銀行結餘、應收貿易款項、可供出售股本投資及其他流動資產。貴集團之金融負債主要包括貿易及其他應付款項及計息銀行貸款。

於各個結算日，貴集團金融工具之賬面值與其公平值相若。公平值估算乃於指定時間作出，並以金融工具之相關市場資料為根據。該等估算屬主觀性質，且涉及不確定因素及須作出重大判斷之事宜，因此未能確切地釐定公平值。倘假設出現變動，將會對估算構成重大影響。

37. 集中風險

貴集團金融工具所產生之主要風險為業務風險、現金流利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團並無以書面制訂任何風險管理政策及指引。一般而言，貴集團會實行保守之風險管理政策。由於貴集團於上述各方所承受之風險已降至最低，故貴集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。貴集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。管理上述各項風險之政策由董事會審閱及協定，概列如下：

(i) 業務風險

貴集團於中國進行其業務，因而須承擔特別代價及重大風險，包括有關（其中包括）政治、經濟及法律環境之風險，以及國家部門對價格之干預及物業發展業之融資規管。

(ii) 現金流利率風險

貴集團並無重大計息資產。貴集團就市場利率變動所面對之風險主要與貴集團之浮息銀行貸款有關。貴集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。

(iii) 外幣風險

貴集團之業務均位於中國，而所有交易均以人民幣進行。除美元銀行貸款及短期銀行存款外，貴集團大部份資產及負債均以人民幣計值。人民幣兌外幣之匯率波動對貴集團之業績並無重大影響。貴集團並無對沖其外幣匯率風險。

(iv) 信貸風險

貴集團並無集中信貸風險。計入合併資產負債表內之貿易及其他應收賬款、現金及現金等價物之賬面值即貴集團就其金融資產所面對之最高信貸風險。貴集團並無其他有重大信貸風險之金融資產。

貴集團已為物業單位之若干買家安排銀行融資，並出具保證作為該等買家履行還款責任之擔保。該等保證已於附註32中作出詳盡披露。

(v) 流動資金風險

貴集團管理層銳意維持充足之現金及現金等價物，並透過充裕之承諾信貸獲取足夠資金，以履行其建設工程之承諾。

三. 結算日後事項

於二零零六年六月三十日後並無發生任何重大事件。

四. 結算日後財務報表

貴公司或其附屬公司並無編製二零零六年六月三十日之後任何期間之經審核財務報表。

此 致

確利達國際控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年十月二十日

指涉公司之管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零三年十二月三十一日止年度，加州城市花園項目之建築工程已接近完成，而物業單位已推出預售。匯景台發展項目第一期（指涉公司於當中擁有70%權益之合營項目）已落成，總建築樓面面積約為23,700平方米。指涉公司與從事物業發展之其他人士合作，藉此擴充其營運規模，為其在建立特定社群類別及生活時尚領域方面之長遠發展奠定堅實基礎。年內，單就合營發展項目之收入約為人民幣48,300,000元。已建成發展項目加州花園之物業單位具有強勁需求。指涉公司保留多個租金組合之擁有權，包括商場、零售物業、車位及住宅物業，該等組合年內合共帶來穩定租金收入約人民幣8,400,000元。

財務回顧

流動資金及財務資源

指涉公司於二零零三年十二月三十一日之現金及銀行結存約為人民幣238,800,000元。指涉公司於二零零三年十二月三十一日之現金及等同現金項目大部份以港元及美元結存。於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產總值約為人民幣1,273,700,000元，其中流動資產約佔人民幣878,200,000元。

負債總額約為人民幣1,216,800,000元，其中流動負債約佔人民幣1,091,800,000元，非流動負債則佔約人民幣125,000,000元。銀行借款約人民幣775,300,000元主要用作為指涉公司之物業發展項目提供資金。除約人民幣56,300,000元之銀行借款以美元計值外，所有為應付日常營運所需之其他銀行借款乃以人民幣計算。

於二零零三年十二月三十一日，指涉公司之資產負債比率（以扣除現金及銀行結存後銀行借貸佔股東資金之百分比計算）約為943.9%。資產負債比率偏高，主要因為已取得大額銀行借貸以為物業發展項目提供資金。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，總賬面值約人民幣512,200,000元之資產已抵押予銀行作為指涉公司、指涉公司之一間聯營公司、一間共同控制機構及一間合營夥伴獲提供之銀行融資之抵押品。

僱員

於二零零三年十二月三十一日之總員工人數為114名。

外匯風險

指涉公司絕大部份之業務營運乃以人民幣進行，因此外匯風險微不足道。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，指涉公司之或然負債如下：

- (i) 就指涉公司授予買家之按揭貸款承擔而向銀行提供之擔保作為抵押品約為人民幣28,100,000元；及
- (ii) 就獨立第三方之銀行貸款提供之擔保約為人民幣13,000,000元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

業務回顧

指涉公司截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約人民幣33,500,000元。指涉公司之營業額錄得大幅增長約54.6%至約人民幣235,400,000元，其中約96.9%增幅乃來自物業銷售及約3.1%乃來自租金收入。年內之物業銷售包括：

- (i) 加州城市花園三座總建築面積約72,000平方米之住宅物業已告落成及發售；
- (ii) 科創樓經已發售，帶來營業額約人民幣59,200,000元，該物業為一幢15層高之寫字樓綜合大樓，總建築面積約為25,000平方米；及
- (iii) 向中國人民銀行出售附有上層結構之建築地皮帶來收益約人民幣54,500,000元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零四年十二月三十一日，指涉公司之計息銀行借款約為人民幣791,000,000元。現金及銀行結存約為人民幣199,000,000元，其中約85.7%乃以美元及港元計值。計及物業銷售不斷帶來現金流入，及現有銀行融資及手頭現金後，指涉公司足能應付持續現金所需。

於二零零四年十二月三十一日，指涉公司約71.3%之銀行貸款於一年內到期。大部份借款乃屬浮息計息性質。於二零零四年十二月三十一日，指涉公司之資產負債比率（以扣除現金及銀行結存後銀行借貸佔股東資金之百分比計算）約為655.1%。資產負債比率（對比於二零零三年十二月三十一日之狀況而言）有所下降，原因為年內物業銷售增加，從而令股東資金增加所致。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，指涉公司總賬面值約人民幣549,900,000元（二零零三年：人民幣512,200,000元）之若干資產已就指涉公司、指涉公司一間聯營公司、一間共同控制機構、一間合營夥伴及一名獨立第三方所動用之信貸融資抵押予銀行。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，指涉公司共有90名員工。

外匯風險

指涉公司絕大部份之業務營運乃以人民幣進行，因此外匯風險微不足道。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，指涉公司之或然負債如下：

- (i) 就指涉公司授予物業買家之按揭貸款而向銀行提供之擔保作為抵押品約為人民幣29,700,000元；及
- (ii) 就獨立第三方之銀行貸款提供之擔保約為人民幣13,000,000元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務回顧

營業額維持於約人民幣214,600,000元之高位水平。毛利率由約26.1%增加至約29.7%。股東應佔綜合溢利大幅下降至約人民幣8,400,000元，此乃由於行政及經營開支及融資成本增加。

高尚住宅之需求殷切。匯景台第二期（合營豪華發展項目）之建築樓面面積約為69,603平方米，其帶來收益約人民幣147,700,000元，而銷售加州花園及加州城市花園餘下單位則帶來收益約人民幣7,800,000元。向重慶市當局出售一幅地皮帶來收益約人民幣43,000,000元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零五年十二月三十一日，指涉公司之資產總值約為人民幣1,105,500,000元，而負債總額則約為人民幣1,006,800,000元，分別較於二零零四年十二月三十一日之相應金額減少約人民幣16,200,000元及約人民幣24,500,000元。

於二零零五年十二月三十一日，指涉公司之現金及銀行存款約為人民幣170,500,000元（二零零四年：人民幣199,000,000元），其中約人民幣161,100,000元（二零零四年：人民幣169,200,000元）已就本集團之銀行融資予以抵押，以便為建築成本提供資金。隨著未來發展項目帶來現金流量，指涉公司於中期而言之資產負債比率預期會逐步下降。於二零零五年十二月三十一日，指涉公司之資產負債比率（以扣除現金及銀行結存後銀行借貸佔股東資金之百分比計算）約為594.6%。資產負債比率（對比於二零零四年十二月三十一日之狀況而言）有所改善，乃由於物業銷售帶來貢獻，從而令股東資金增加所致。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，指涉公司總賬面值約人民幣545,900,000元（二零零四年：人民幣549,900,000元）之若干資產已就指涉公司、指涉公司一間聯營公司、一間共同控制機構、一間合營夥伴及一名獨立第三方所動用之信貸融資抵押予銀行。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，指涉公司及其附屬公司共有89名僱員。

外匯風險

指涉公司之物業買賣交易主要以人民幣計值，而指涉公司大部份之銀行貸款乃以人民幣計值。因此，外匯風險微不足道。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，指涉公司之或然負債如下：

- (i) 就指涉公司授予物業買家之按揭貸款而向銀行提供之擔保作為抵押品約為人民幣29,900,000元；及
- (ii) 就獨立第三方之銀行貸款提供之擔保為人民幣4,000,000元。

截至二零零六年六月三十日止六個月

業務回顧

於二零零六年上半年，指涉公司專注於企業規劃，並無劃定任何新的物業發展項目。物業銷售之收入約為人民幣2,200,000元，而租金收入則約為人民幣8,500,000元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零六年六月三十日，指涉公司之銀行存款、現金及銀行結存約為人民幣181,100,000元。股東資金增加約人民幣149,600,000元至約人民幣248,300,000元，主要原因為期內中國公司資本增加約人民幣160,300,000元。

於二零零六年六月三十日，指涉公司之未償還銀行借款約為人民幣805,100,000元，較於二零零五年十二月三十一日之未償還金額增加約6.3%。銀行借款增加，主要原因為支付在建工程之款項。銀行借款大部份以指涉公司之物業組合及已抵押存款作為抵押品。約81.0%之銀行借款須於一年內償還。指涉公司大部份之銀行借款乃屬浮息計息性質。

於二零零六年六月三十日，指涉公司之資產負債比率（以扣除現金及銀行結存後銀行借貸佔股東資金之百分比計算）約為251.3%。資產負債比率較二零零五年十二月三十一日有所改善，乃由於截至二零零六年六月三十日止六個月額外增資註冊資本20,000,000美元所致。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，指涉公司、指涉公司一間聯營公司、一間合營夥伴及一名獨立第三方所動用之若干銀行融資，乃以指涉公司概約金額約人民幣498,500,000元之若干資產作為抵押品。

僱員

於二零零六年六月三十日，指涉公司共有81名僱員。指涉公司已為其僱員設立獎勵性花紅計劃，據此福利乃按指涉公司及個別僱員之表現而釐定。僱員亦獲提供醫療福利、失職福利及退休金等其他福利。

外匯風險

指涉公司之收入主要以人民幣計值。以人民幣計值之銀行借款乃為建築及經營成本提供資金。因此，指涉公司並無承受外匯風險。

或然負債

於二零零六年六月三十日，就指涉公司授予物業買家之按揭貸款而向銀行提供之擔保作為抵押品約為人民幣29,900,000元。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文所載資料僅供說明之用，並不構成本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所編製載於本通函附錄三之會計師報告之組成部份。

本集團之隨附未經審核備考財務資料已予編製，以說明收購事項之影響，有關詳情載於本通函「董事會函件」一節。

為提供額外財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表已予編製，其基準為本集團之未經審核綜合資產負債表及指涉集團於二零零六年六月三十日之經審核合併資產負債表（分別摘錄自本通函附錄一及附錄三）。編製未經審核備考綜合資產負債表之基準為猶如收購事項已於二零零六年六月三十日完成。

為提供額外財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表已予編製，其基準為本集團之未經審核綜合收益表及綜合現金流量表，以及指涉集團截至二零零六年六月三十日止六個月之經審核合併收益表及合併現金流量表（分別摘錄自本通函附錄一及附錄三）。編製未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表之基準為猶如收購事項已於二零零六年一月一日完成。

未經審核備考財務資料僅為說明之用而編製，且基於其性質，不一定能真實反映經擴大集團於二零零六年六月三十日或任何未來日期之財政狀況、以及所呈示期間或任何未來期間之業績及現金流量。

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零零六年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 千港元 附註1	指涉集團 於二零零六年 六月三十日 之經審核 合併資產 負債表 人民幣千元 附註2	指涉集團 於二零零六年 六月三十日 之經審核 合併資產 負債表 千港元 附註2	未經審核 備考調整 千港元	附註	備考 經擴大 集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	160,243	45,261	44,374	27,768	3a	232,385
投資物業	—	143,470	140,657			140,657
預付土地租金	24,895	840	824			25,719
發展中物業	—	396,322	388,551	5,920,193	3b	6,308,744
可換股票據—貸款部份	30,577	—	—			30,577
商譽	34,553	—	—			34,553
於聯營公司之權益	31,846	77,133	75,621			107,467
可供出售之股權投資	—	46,798	45,880			45,880
已抵押存款	—	44,870	43,990			43,990
	<u>282,114</u>	<u>754,694</u>	<u>739,897</u>			<u>6,969,972</u>
流動資產						
存貨	83,888	—	—			83,888
發展中待售物業	—	7,683	7,532	80,404	3b	87,936
已落成待售物業	—	710	696			696
應收貿易款項	132,533	404	396			132,929
預付款項、按金及 其他應收款項	7,321	177,217	173,742			181,063
預付土地租金	636	—	—			636
向聯營公司貸款	3,000	—	—			3,000
持作買賣投資	91,035	—	—			91,035
兌換認購期權衍生工具	3,125	—	—			3,125
可收回稅項	294	—	—			294
應收關連人士款項	—	183,134	179,543	(67,553)	6	111,990
經紀公司存款	728	—	—			728
已抵押存款	3,000	114,923	112,670			115,670
短期銀行存款	155,785	1,638	1,606			157,391
現金及現金等價物	42,181	19,663	19,277			61,458
	<u>523,526</u>	<u>505,372</u>	<u>495,462</u>			<u>1,031,839</u>

	本集團 於二零零六年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 千港元 附註1	指涉集團 於二零零六年 六月三十日 之經審核 合併資產 負債表 人民幣千元 附註2	指涉集團 於二零零六年 六月三十日 之經審核 合併資產 負債表 千港元 附註2	未經審核 備考調整 千港元	附註	備考 經擴大 集團 千港元
流動負債：						
應付貿易帳款及應付票據	109,926	21,377	20,959			130,885
計息銀行借貸	35,899	652,127	639,340			675,239
應付稅項	18,079	9,480	9,294			27,373
其他應付款項及應計開支	26,733	108,780	106,647	20,000	12	153,380
收購聯營公司之應付代價	2,885	—	—			2,885
收購附屬公司之應付代價	4,863	—	—	250,000	6	254,863
附屬公司少數股東貸款	8,000	—	—			8,000
應付關連人士款項	—	59,962	58,786			58,786
流動負債總值	<u>206,385</u>	<u>851,726</u>	<u>835,026</u>			<u>1,311,411</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>317,141</u>	<u>(346,354)</u>	<u>(339,564)</u>			<u>(279,572)</u>
資產總值減流動負債	<u>599,255</u>	<u>408,340</u>	<u>400,333</u>			<u>6,690,400</u>
非流動負債：						
計息銀行借貸	—	152,961	149,962			149,962
可換股票據	—	—	—	1,315,765	6, 8	1,315,765
遞延稅項負債淨額	2,663	7,072	6,933	1,989,360	4	1,998,956
非流動負債總值	<u>2,663</u>	<u>160,033</u>	<u>156,895</u>			<u>3,464,683</u>
資產淨值	<u>596,592</u>	<u>248,307</u>	<u>243,438</u>			<u>3,225,717</u>
權益						
本公司股權持有人應佔權益：						
已發行股本	39,395	—	—	16,000	6, 7	55,395
股份溢價	199,901	—	—	432,000	6, 7	631,901
其他儲備	354,314	248,307	243,438	701,452	5, 11	1,299,204
可換股債券之權益部份	—	—	—	1,236,235	6, 8	1,236,235
母公司股權持有人應佔權益	<u>593,610</u>	<u>248,307</u>	<u>243,438</u>			<u>3,222,735</u>
少數股東權益	<u>2,982</u>	<u>—</u>	<u>—</u>			<u>2,982</u>
總權益	<u><u>596,592</u></u>	<u><u>248,307</u></u>	<u><u>243,438</u></u>			<u><u>3,225,717</u></u>

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之未經審核 綜合收益表 千港元 附註1	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併收益表 人民幣千元 附註2	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併收益表 千港元 附註2	未經審核 備考調整 千港元	附註	備考 經擴大 集團 千港元
收入	391,558	10,202	10,002			401,560
銷售成本	(326,353)	(3,084)	(3,024)			(329,377)
毛利	65,205	7,118	6,978			72,183
其他收入及收益	15,404	1,004	984			16,388
銷售及分銷成本	(10,926)	(521)	(511)			(11,437)
行政開支	(24,216)	(8,560)	(8,391)	(695)	10	(33,302)
其他經營開支	—	(1,269)	(1,244)			(1,244)
投資物業之公平值收益/ (虧損)淨額	1,330	(239)	(234)			1,096
業務合併超出成本之金額	—	—	—	944,890	5	944,890
經營業務溢利/(虧損)	46,797	(2,467)	(2,418)			988,574
融資成本	(1,326)	(11,796)	(11,565)	(59,209)	9	(72,100)
應佔聯營公司虧損	(1,812)	(1,187)	(1,164)			(2,976)
除稅前溢利/(虧損)	43,659	(15,450)	(15,147)			913,498
稅項	(6,811)	4,699	4,607	229	10	(1,975)
本期間溢利/(虧損)	<u>36,848</u>	<u>(10,751)</u>	<u>(10,540)</u>			<u>911,523</u>
應佔：						
本公司股權持有人	37,518	(10,751)	(10,540)	885,215		912,193
少數股東權益	(670)	—	—			(670)
	<u>36,848</u>	<u>(10,751)</u>	<u>(10,540)</u>			<u>911,523</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註1	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量表 人民幣千元 附註2	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量表 千港元 附註2	未經審核 備考調整 千港元	附註	備考 經擴大 集團 千港元
經營業務之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)	43,659	(15,450)	(15,147)	(59,904)	9, 10	(31,392)
調整：						
融資成本	—	11,796	11,565	59,209	9	70,774
應佔共同控制機構及 聯營公司之虧損／(收益)	(88)	1,187	1,164			1,076
銀行利息收入	(4,280)	(769)	(754)			(5,034)
出售附屬公司之收益	(3,082)	—	—			(3,082)
出售共同控制機構之虧損	—	1,188	1,165			1,165
非上市投資之股息收入	—	(147)	(144)			(144)
出售投資物業之虧損	—	202	198			198
折舊及攤銷	5,380	1,454	1,425	695	10	7,500
出售物業、廠房及設備 各項目之虧損	14	—	—			14
持作買賣投資之未變現收益	(5,168)	—	—			(5,168)
應收可換股票據之估計利息收入	(79)	—	—			(79)
攤銷預付土地租金	—	7	7			7
投資物業之公平值虧損／(收益)	(1,330)	239	234			(1,096)
應付代價之估計融資成本增加	301	—	—			301
聯營公司商譽之耗蝕虧損	1,900	—	—			1,900
存貨耗蝕	1,399	—	—			1,399
應收貿易款項及 其他應收賬款之耗蝕	2,341	—	—			2,341
利息開支	3,711	—	—			3,711
扣除營運資金變動前之經營溢利	44,678	(293)	(287)			44,391

	本集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註1	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量表 人民幣千元 附註2	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量表 千港元 附註2	未經審核 備考調整 千港元	附註	備考 經擴大 集團 千港元
存貨減少	727	—	—			727
發展中物業增加	—	(3,218)	(3,155)			(3,155)
已落成待售物業減少	—	201	197			197
應收貿易款項減少／(增加)	(38,836)	1,844	1,808			(37,028)
預付款項、按金及其他應收賬款 增加	—	(114,168)	(111,929)			(111,929)
應收關連人士款項增加	—	(8,106)	(7,947)			(7,947)
應付貿易賬款及應付票據 增加／(減少)	6,330	(5,249)	(5,146)			1,184
其他應付款項及應計開支減少	—	(73,605)	(72,162)			(72,162)
應付關連人士款項增加	—	42,454	41,621			41,621
應收貸款減少	(1,333)	—	—			(1,333)
經紀公司存款減少	32,908	—	—			32,908
持作買賣投資增加	(69,310)	—	—			(69,310)
營運業務支出之現金	(24,836)	(160,140)	(157,000)			(181,836)
已收利息	—	769	754			754
已付利息	(3,711)	(24,372)	(23,894)			(27,605)
已付中國企業所得稅	—	(1,478)	(1,449)			(1,449)
已付香港利得稅	(42)	—	—			(42)
經營業務之現金流出淨額	(28,589)	(185,221)	(181,589)			(210,178)
投資活動之現金流量						
已收股息	4,797	—	—			4,797
購入物業、廠房及設備項目	(3,385)	(621)	(609)			(3,994)
出售投資物業所得款項	—	929	911			911
出售附屬公司所得款項	49,000	—	—			49,000
向聯營公司墊款	—	(12,381)	(12,138)			(12,138)
已抵押存款減少／(增加)淨額	(1,000)	1,314	1,288			288
收購時原限期超過三個月 之無抵押存款增加淨額	(9,372)	(395)	(387)			(9,759)
贖回可換股票據	16,000	—	—			16,000
已收利息	4,280	—	—			4,280
投資活動之現金流入／(流出)淨額	60,320	(11,154)	(10,935)			49,385

	本集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註1	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量表 人民幣千元 附註2	指涉集團 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量表 千港元 附註2	未經審核 備考調整 千港元	附註	備考 經擴大 集團 千港元
融資活動之現金流量						
來自一名股東出資之所得款項	—	160,326	157,182			157,182
新造銀行貸款	33,495	404,550	396,618			430,113
償還銀行貸款	(13,044)	(356,550)	(349,559)			(362,603)
已付股息	(23,637)	—	—			(23,637)
	<u>(3,186)</u>	<u>208,326</u>	<u>204,241</u>			<u>201,055</u>
融資活動之現金流入／ (流出)淨額						
	<u>(3,186)</u>	<u>208,326</u>	<u>204,241</u>			<u>201,055</u>
現金及現金等價物增加淨額	28,545	11,951	11,717			40,262
期初現金及現金等價物	13,636	8,151	7,991			21,627
外幣匯率變動影響淨額	—	(439)	(431)			(431)
	<u>42,181</u>	<u>19,663</u>	<u>19,277</u>			<u>61,458</u>
期終現金及現金等價物						
	<u>42,181</u>	<u>19,663</u>	<u>19,277</u>			<u>61,458</u>
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結存	<u>42,181</u>	<u>19,663</u>	<u>19,277</u>			<u>61,458</u>

附註：

1. 該等結餘乃摘錄自本通函附錄一所載本集團於二零零六年六月三十日之未經審核財務資料。
2. 該等結餘乃摘錄自本通函附錄三所載指涉集團於二零零六年六月三十日之經審核財務資料，並按匯率人民幣1.02元兌1.00港元換算為港元。
- 3a. 該等樓宇之公平值調整約為27,768,000港元，即為物業、廠房及設備之估計公平值約72,142,000港元（此乃參照本通函附錄七所載於二零零六年八月三十一日之物業估值）超出本通函附錄三所載指涉集團於二零零六年六月三十日之經審核財務報表之物業、廠房及設備之總賬面值約44,374,000港元之數額。
- 3b. 發展中物業之公平值調整約為6,000,597,000港元，即為物業於完成後之估計公平值約6,396,680,000港元（此乃參照本通函附錄七所載於二零零六年八月三十一日之物業估值）超出本通函附錄三所載指涉集團於二零零六年六月三十日之經審核財務報表之物業總賬面值約396,083,000港元之數額。
4. 該調整指分別按上文附註3a及3b所載，按物業、廠房及設備及發展中物業公平值調整的33%（乃指涉集團之適用稅率）計算之遞延稅項負債。待物業、廠房及設備按其可用年期折舊或物業於未來銷售時，遞延稅項負債之有關部份將會予以撥回並記入收益表中。
5. 該調整為於收益表確認由收購事項所產生的超出業務合併成本之盈餘，約944,890,000港元。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，本集團將採納購入法入帳，將指涉集團之收購事項計入本集團之綜合財務報表。該944,890,000港元之金額即指涉集團之可識別資產、負債及或然負債之公平值約4,282,443,000港元超出收購事項成本約3,337,553,000港元（包括收購事項之總代價約3,317,553,000港元及由收購事項產生之預計直接法律及專業開支約20,000,000港元）之盈餘：

千港元

已被收購指涉集團之資產淨值	243,438
收購事項之公平值調整（附註3a及3b）	6,028,365
有關公平值調整確認之遞延稅項負債（附註4）	(1,989,360)
	<hr/>
已被收購指涉集團之淨資產之公平值	4,282,443
收購事項之總成本（附註6）	3,337,553
	<hr/>
超出業務合併成本之盈餘	<u>944,890</u>

6. 有關買賣銷售股份之總值代價3,317,553,298港元，其中：
 - (i) 448,000,000港元之支付方式為於完成時發行確利達代價股份；

- (ii) 2,552,000,000港元之支付方式為發行可換股票據；
- (iii) 最多等同250,000,000港元相當於本集團可收回之若干應收賬款金額，該筆款項僅於(A)完成日期及(B)中國公司不時收取款項後（以較遲者為準）30天內到期，並須由買方按實際金額基準（但扣除所有稅項、費用及開支）支付予賣方。買方預期將會從本集團所收回之應收賬款（如有）及內部資源撥出現金支付該金額；及
- (iv) 67,553,298港元將由買方承擔償還債務責任之方式支付。

	千港元
收購事項之代價支付方式為：	
確利達代價股份（附註7）	448,000
可換股票據	2,552,000
應收賬款	250,000
以買方承擔償還債務責任	67,553
	<hr/>
	3,317,553
收購事項產生之預計開支（附註12）	20,000
	<hr/>
收購之總成本	<u>3,337,553</u>

7. 於本集團按面值448,000,000港元發行新股後，本集團之股本增加16,000,000港元及發行新股所產生之股份溢價為432,000,000港元。
8. 可換股債券為複合金融工具（包括金融負債及權益部份），包括權益部份為1,236,235,000港元及負債部份為1,315,765,000港元。負債部份乃按估計日後現金流出量之現值並按等同非可換股貸款於結算日之現行市場利率貼現而釐定，相當於交付現金予可換股債券持有人之合約性責任之公平值。
9. 該金額指可換股票據按年息9厘計算之估計利息開支59,209,000港元，猶如可換股票據已於二零零六年一月一日發行。可換股票據之實際利率乃參考獨立估值師中證評估有限公司作出之評估而釐定。
10. 該調整指附註3a所載，就公平值調整所產生之樓宇折舊費用及按公平值調整33%計算之相關遞延稅項，基準為收購事項已於二零零六年一月一日完成。該等樓宇按直線法折舊，以其估計可使用年期20年將該等樓宇之成本撇銷至其剩餘價值。
11. 其他儲備之調整包括抵銷指涉集團於收購前儲備約243,438,000港元及確認超出業務合併成本之盈餘944,890,000港元。
12. 有關收購事項之預計直接法律及專業費用約為20,000,000港元，其中包括編製關於收購事項之本通函之估計開支。

4. 申報會計師函件



敬啟者：

吾等謹呈報確利達國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以供載入 貴公司於二零零六年十月二十日刊發之通函（「通函」）附錄五，內容關於 貴公司建議收購高原國際有限公司及其附屬公司（「指涉公司」）之全部已發行股本（「建議收購」）。該未經審核備考財務資料乃由董事僅為說明用途而編製，以便就導致成立經擴大集團（「經擴大集團」）之建議收購可能如何影響所呈列之財務資料提供資料。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函第184至194頁。

責任

按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料純為 貴公司董事之責任。

吾等負責根據上市規則就未經審核備考財務資料作出意見並向 閣下呈報。對於吾等先前所發出任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料報告，除對該等報告在發出當日指明的收件人外，吾等概不承擔責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的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之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、審閱用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論，並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準編製，且該基準與 貴集團的會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料僅供參考，並根據 貴公司董事之判斷及假設而作出，基於其假定性質，並不保證或顯示未來可能出現之任何事項，亦不一定能反映：

- 倘交易於有關日期實際進行，經擴大集團於當中所列日期之財政狀況、業績及現金流量；或
- 經擴大集團於任何未來日子或期間之財政狀況、業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 隨附之未經審核備考財務資料已按所述基準由 貴公司董事妥善編撰；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策相符一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當，並已根據上市規則第4.29(1)條作出披露。

此 致

確利達國際控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年十月二十日

以下為獨立物業估值師威格斯就其評估本集團所持物業權益於二零零六年八月三十一日之價值而編製之函件全文、估值概要及估值證書。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉城大廈10樓

敬啟者：

有關：位於香港及中國各項物業之估值

茲遵照 閣下指示，對確利達國際控股有限公司（以下統稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及中華人民共和國香港特別行政區（「香港」）持有並向吾等展示之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零零六年八月三十一日（「估值日期」）之市值之意見，以供公開文件之用。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經過適當之推銷程序之後於估值日期按公平交易原則將某項物業易手所得之估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受威逼之情況下進行交易」。

於評估 貴集團在香港持有之第一類物業權益時，吾等採納直接比較法，參照於公開市場之可資比較交易，並按交吉狀況基準進行估值。

於評估 貴集團在中國持有及佔用之第二類物業權益時，吾等對該等物業之土地部份及其上之樓宇與結構進行估值時分別採取了市值法及折舊重置成本法。因此，兩種方法所得結果之總和代表物業整體市值。吾等對土地部份進行估值時已參考中山市及吳江市標準土地價格及鄰近地區之銷售紀錄。由於樓宇及結構之性質不能按市值進行估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根據有關樓宇及裝修重置（重建）之現時成本（減實際損耗及一切相關陳舊和優化）。折舊重置成本法一般可在並無可知市場之情況下根據可資比較銷售個案而定出物業價值之最可靠指示值。此估值法須視乎有關業務是否具備足夠潛在利潤而定。

就 貴集團在香港及中國租用之第三類及第四類物業權益而言，由於租約訂明禁止轉租、缺乏可觀之租金回報，故吾等認為該物業並無商業價值。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上求售，且無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高有關物業之價值。此外，吾等之估值並不考慮任何涉及或足以影響有關物業交易之選擇權或優先權，且假設不存在任何形式之強制出售情況。

於評估物業權益時，吾等假設業主享有自由及不受干擾之權利，可於個別土地使用權之整段未屆滿年期內使用、佔用或轉讓有關物業權益。此外，吾等亦假設就發展有關物業權益而向中國有關政府機關申領之一切同意、批准及執照均在不附帶任何繁複條件或並未遭遇不當延誤之情況下批出。

在估值過程中，吾等並未安排就有關物業權益之所有權向中國有關政府部門進行查冊，以及就香港之所有物業而言，吾等曾於土地註冊處查冊。然而，吾等已獲提供有關中國物業權益之所有權文件正本以供查閱，惟吾等並無核實所有權、產權負擔或是否存在任何並未在交予吾等之文件上顯示之其後修訂。所有文件僅作參考用途。估值證書所載一切尺寸、量度及面積均以 貴公司交予吾等之文件所載資料為依據，故此僅為約數。

吾等在頗大程度上信賴閣下所提供之資料，並接納就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤與建築面積，以及確認閣下有效權益之物業等事宜所提供之意見。隨附之估值證書所載一切尺寸、量度及面積均以閣下交予吾等之文件所載資料為依據，故此僅為約數。

此外，吾等信賴貴集團中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。估值證書所載有關物業權益所有權、主要批文、執照及文件審批之現有狀況等詳情均以所獲提供之中國法律意見為依據。吾等對本函件及估值證書所載任何涉及有關物業權益合法所有權之法律事項概不負責。

在評估位於香港之物業權益時，就於一九九七年六月三十日前屆滿之政府土地契約，吾等已考慮到大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中國政府有關香港問題之聯合聲明附件三所載規定及新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）之陳述，據此該等土地契約將免補地價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起計每年須繳付相等於應課差餉租值3%之地稅。

吾等曾於二零零六年九月及十月視察有關物業之外貌及其內部狀況，但並無進行任何結構測量。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，惟無法呈報有關物業是否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何服務設施。

吾等並無進行實地勘查，以確定土地狀況及服務設施等是否適合日後進行發展，亦無進行任何生態或環境調查。吾等之估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於建築期內不會招致任何非經常性開支或延誤。

吾等之估值並沒有對有關估價物業之任何抵押、按揭或拖欠款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項等作出備抵。除另有說明者外，吾等假設有關於物業概不附帶足以影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等無理由懷疑貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴集團通知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為所提供之資料足以令吾等作出有根據之判斷。

於評估有關物業權益時，吾等遵循香港聯合交易所有限公司發出之證券上市規則第5章及應用附註12所載之一切規定。此外，吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）發出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。

除另有說明者外，所有列出之金額均以港元（港元）為單位。於二零零六年八月三十一日用作評估中國物業之匯率為1港元兌人民幣1.03元。由估值日期至本函件刊發日期止之期間內，人民幣兌港元之匯率並無重大波動。

茲隨函附奉吾等之估值概要連同估值證書。

此致

香港
北角
馬寶道29號
華匯中心
7樓
確利達國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
謹啟

二零零六年十月二十日

附註：何繼光先生為特許測量師，具有MRICS、MHKIS及MSc (e-com)資格，在香港及澳門物業估值方面擁有逾二十年經驗，並在中國物業估值方面具有逾十三年經驗。

估值概要

第一類－貴集團於香港持有之物業權益

物業	於二零零六年	貴集團	貴集團
	於二零零六年		於二零零六年
	八月三十一日	應佔權益	應佔之資本價值
	之市場價值		
1. 香港大潭水塘道88號 陽明山莊第18座(眺景園) 21樓97室及車房停車場 3號入口(四樓)226號泊車位	30,000,000港元	100%	30,000,000港元
2. 香港新界荃灣柴灣角街84-92號 順豐工業中心23樓K室及 27樓A及L室	8,600,000港元	100%	8,600,000港元
3. 香港馬寶道28號華匯中心5樓 車位12號、13號及毗連車位 13A號	900,000港元	100%	900,000港元
4. 香港馬寶道28號華匯中心7樓	36,000,000港元	100%	36,000,000港元
小計	<u>75,500,000港元</u>		<u>75,500,000港元</u>

第二類－貴集團於中國持有之物業權益

物業	貴集團		貴集團
	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值	應佔權益	於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值
5. 中國廣東省中山市 三角鎮位於結民 管理區之一幅土地 及其上之建築物	人民幣 74,400,000元 (相當於約 72,233,000港元)	100%	人民幣 74,400,000元 (相當於約 72,233,000港元)
6. 中國江蘇省吳江市 黎里鎮北庫社區汾湖村 (亦稱汾楊路2號) 之工業綜合項目	人民幣 31,000,000元 (相當於約 30,097,000港元)	60%	人民幣 18,600,000元 (相當於約 18,058,000港元)
	小計		
	人民幣 105,400,000元 (相當於約 <u>102,330,000港元</u>)		人民幣 93,000,000元 (相當於約 <u>90,291,000港元</u>)

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

物業	於二零零六年	貴集團 應佔權益	貴集團
	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值		於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值
7. 香港九龍九龍灣常悅道13號 瑞興中心6樓607室	無商業價值	100%	無
8. 香港九龍九龍灣常悅道13號 瑞興中心6樓608室	無商業價值	100%	無
9. 香港馬寶道28號華匯中心 8樓801室	無商業價值	100%	無
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

第四類 – 貴集團於中國租賃之物業權益

物業	於二零零六年	貴集團 應佔權益	貴集團
	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值		於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值
10. 中國深圳市寶安區觀瀾鎮 放馬布第六工業區 工業大樓第3座及宿舍大樓第3座	無商業價值	100%	無
11. 中國深圳市寶安區觀瀾鎮 放馬布第六工業區 工業大樓第8座及宿舍大樓 第8座	無商業價值	100%	無
12. 位於中國 深圳市寶安區觀瀾鎮 大水坑章閣村澳門 工業區之多幢大廈	無商業價值	100%	無
13. 位於中國 深圳市寶安區觀瀾鎮觀瀾村 第二工業區大領鼓之多幢大廈	無商業價值	100%	無
14. 位於中國 江蘇省吳江市黎里鎮 北庫社區 育才路76號之一幢大廈	無商業價值	60%	無
	小計：	無	無
	總計：	<u>177,830,000港元</u>	<u>165,791,000港元</u>

估值證書

第一類－貴集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
1. 香港大潭水塘道 88號陽明山莊第 18座(眺景園) 21樓97室及車房 停車場3號入口 (四樓)226號泊 車位	該物業包括位於一幢於一九 八九年落成之23層高住宅大 廈21樓之一個住宅單位(連車 位)。 該物業之總建築面積約 為2,620平方呎。	該物業現時由 貴集 團佔用作住宅用途。	30,000,000港元 貴集團應佔權益 100%
鄉郊建屋地段 1051號及其延展 部份相等不可分 割份數190149份 之231份	該物業乃根據賣地條款第 UB11574號持有，為期75年， 年期由一九八一年十二月三 日起計，可續約75年。		貴集團 於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值 30,000,000港元

附註：

- 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為Global Palace Investments Limited。
- 按 貴集團告知，Global Palace Investments Limited為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
2. 香港新界荃灣柴灣角街84-92號順豐工業中心23樓K室及27樓A及L室	該物業包括位於一幢於一九八四年落成之30層高工業大廈23樓及27樓之三個單位。	該物業現時由 貴集團佔用作儲存及工業用途。	8,600,000港元
荃灣內地段43號相等不可分割份數7000份之70份	該物業之總建築面積合共約為13,183平方呎。總建築面積之詳情如下：		貴集團 於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值
	單位	總建築面積 (平方呎)	
	23樓K室	3,076	
	27樓A室	3,159	
	27樓L室	6,948	8,600,000港元
	總計	<u>13,183</u>	
	該物業乃根據賣地條款第UB5192號持有，為期75年，年期由一八九八年七月一日起計，可續約24年減後3日，上述年期延長至二零四七年六月三十日止，於續約日起計每年地租為該地段當時應課差餉租值之3%。		

附註：

- 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為Wisdom Way Limited (永同威有限公司)。
- 該物業已按予香港上海滙豐銀行有限公司 (參閱日期為一九九五年三月三十日之契據備忘錄第UB6270887號) 以取得一般銀行融資。
- 按 貴集團告知，Wisdom Way Limited (永同威有限公司) 為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
3. 香港馬寶道28號 華匯中心5樓車 位12號、13號及 毗鄰車位13A號	該物業包括位於一幢於一九 九七年落成之30層高大廈5樓 之三個泊車位。	該物業現時由 貴集團 佔用作停泊汽車用途。	900,000港元
內地段第3504號 2分段、3分段B 段、3分段餘段、3 分段A段、5分 段、4分段、餘段、 1分段A段餘段、 1分段A段5分段、 1分段A段3分段、 1分段A段2分段、 1分段A段4分段 及A段1分段A段 6分段相等不可 分割份數23400 份之16份	該物業乃根據賣地條款第 UB3369號持有，為期75年，年 期由一九三二年十月十七日 起計，可續約75年。		貴集團應佔權益 100% 貴集團 於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值 900,000港元

附註：

- 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為Qualipak Manufacturing Limited (確利達包裝實業有限公司)。
- 按 貴集團告知，Qualipak Manufacturing Limited (確利達包裝實業有限公司) 為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
4. 香港馬寶道28號 華匯中心7樓	該物業包括一幢於一九九七年落成之30層高大廈之7樓全層。	該物業現時由 貴集團佔用為辦公室及附屬用途。	36,000,000港元
內地段第3504號 2分段、3分段B 段、3分段餘段、3 分段A段、5分 段、4分段、餘段、 1分段A段餘段、 1分段A段5分段、 1分段A段3分段、 1分段A段2分段、 1分段A段4分段 及A段1分段之A 段6分段相等不 可分割份數 23400份之617份	該物業之總建築面積約為10,963平方呎。	該物業乃根據賣地條款第UB3369號持有，為期75年，年期由一九三二年十月十七日起計，可續約75年。	<p data-bbox="1018 410 1212 438">貴集團應佔權益</p> <p data-bbox="1147 480 1212 508">100%</p> <p data-bbox="1018 551 1212 683"> 貴集團 於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值 </p> <p data-bbox="1031 725 1212 753">36,000,000港元</p>

附註：

1. 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為Empire New Assets Limited。
2. 按 貴集團告知，Empire New Assets Limited為 貴公司之間接全資附屬公司。

第二類－貴集團於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值 (參閱附註4)
5. 中國廣東省中山市三角鎮位於結民管理區之一幅土地及其上之建築物	<p>該物業包括一幅土地及其上十六幢於二零零一年落成之1至6層樓高之大廈。</p> <p>該物業之地盤面積及總建築面積分別為80,000平方米及59,015.88平方米。有關該物業樓宇部份之詳情概述於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，可作工業用途，為期50年，於二零四七年三月三十一日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用為工場及職員宿舍。	<p>人民幣 74,400,000元</p> <p>(相當於約 72,233,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>100%</p> <p>貴集團 於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值</p> <p>人民幣 74,000,000元</p> <p>(相當於約 72,233,000港元)</p>

附註：

- 根據粵兆投資有限公司(甲方)與Winning Hand Management Limited(乙方)分別於一九九七年五月二十二日及一九九七年六月六日訂立之土地使用權轉讓協議及其補充協議，甲方同意以代價18,000,000港元向乙方轉讓該物業之土地使用權連同其上所建立樓宇及構建物。
- 根據《國有土地使用權所有權證》(中府國用(2000)字第040139號)，Winning Hand Management Limited已獲授一幅地盤面積約80,000平方米之該物業之土地使用權，可作工業用途，為期50年，於二零四七年三月三十一日屆滿。
- 按 貴集團告知，Winning Hand Management Limited為 貴公司之間接全資附屬公司。

4. 按 貴集團告知，樓宇部份包括十六幢總建築面積約59,015.88平方米之物業，惟該等樓宇尚未取得相關房屋所有權證，樓宇部份之詳情概述如下：

大廈名稱	總建築面積 (平方米)	層數	落成日期
飯堂	4,498.93	2	二零零一年
發電機房		1	二零零一年
高級職員宿舍A		3	二零零一年
高級職員宿舍B		3	二零零一年
職員宿舍A		6	二零零一年
職員宿舍B	20,328.66	6	二零零一年
職員宿舍C		6	二零零一年
職員宿舍D		6	二零零一年
職員宿舍E		6	二零零一年
6座工廠大廈	32,007.84	3	二零零一年
辦公室大廈	2,180.45	3	二零零一年
	<u>總計</u>		
	<u>59,015.88</u>		

5. 根據 貴公司提供之資料，吾等獲悉，該物業之樓宇部份現時正申請相關房屋所有權證，並預計於合理時間內取得所有權證。吾等在進行估值時，已假設該物業已取得該房屋所有權證，並能於公開市場自由轉讓、租賃及按揭。
6. 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見，其意見（其中包括）如下資料：
- 貴集團已獲授該物業之土地使用權，並有權於市場轉讓、出租及按揭土地部份。
 - 該物業之土地部份並無附帶可對該物業所有權導致不利影響的按揭、抵押、法令及其他產權負擔。
 - 該物業的樓宇部份已獲發建築工程規劃許可證，並即將進行檢測及驗收工作。故此，本集團就獲取相關房屋所有權證方面並無可見障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
6. 中國江蘇省吳江市黎里鎮北庫Commune汾湖村(亦稱汾楊路2號)之工業綜合項目	<p>該物業包括一幅土地及其上十三幢於二零零五年及二零零六年落成之1至4層樓高之大廈。</p> <p>該物業之地盤面積及總建築面積分別為66,667.1平方米及18,794.05平方米。樓宇部份之詳情概述於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，可作工業用途，為期50年，於二零五三年五月九日屆滿。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用為工場、貨庫及附屬用途。</p>	<p>人民幣 31,000,000元</p> <p>(相當於約 30,097,000 港元)</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>60%</p> <p>貴集團 於二零零六年 八月三十一日 應佔之資本價值</p> <p>人民幣 18,600,000元</p> <p>(相當於約 18,058,000港元)</p>

附註：

- 根據《國有土地使用權所有權證》(吳國用(2004)字第080058號)，海天環球旅遊用品(蘇州)有限公司已獲授一幅地盤面積約66,667.1平方米之物業之土地使用權，可作工業用途，為期50年，於二零五三年五月九日屆滿。

2. 根據房屋所有權證吳房權證北庫字第08000933號，總建築面積約15,993.32平方米之八幢樓宇之所有權歸屬於海天環球旅遊用品（蘇州）有限公司。然而，五幢總建築面積約2,800.73平方米之樓宇尚未取得房屋所有權證。詳情概述如下：

樓宇名稱	總建築面積 (平方米)	層數	落成日期	房屋所有權證
保安房－1	29.95	1	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
主要生產工場	9,183.77	1	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
空壓機房	22.69	1	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
小倉庫	31.13	1	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
保安房－2	19.89	1	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
職員宿舍－1	3,095.47	4	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
飯堂	514.95	1	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
職員宿舍－2	3,095.47	4	二零零五年	吳房權證北庫字第08000933號
洗手間	150.47	1	二零零五年	無
變壓器房	200	1	二零零五年	無
鍋爐房	60.26	1	二零零五年	無
商鋪	200	1	二零零五年	無
附屬工場及倉庫	2,190	1	二零零六年	無
總計	18,794.05			

3. 就尚未取得相關房屋所有權證之樓宇而言，鑑於該等樓宇被禁止於公開市場轉讓、租賃或按揭，吾等已評定該等樓宇並無商業價值。然而，作為指示之用，該五幢樓宇於二零零六年八月三十一日之市場價值約為人民幣1,840,000元（相當於約1,786,000港元），並基於假設該等樓宇已取得相關所有權證，並可於公開市場自由轉讓。
4. 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見，其意見（其中包括）如下資料：
- 海天環球旅遊用品（蘇州）有限公司已取得該物業之土地使用權，並有權於市場轉讓、出租及按揭土地部份。
 - 根據房屋所有權證（文件編號：吳房權證北庫字第08000933號），該等樓宇現時之登記業主為海天環球旅遊用品（蘇州）有限公司。
 - 於附註(b)提及之該等樓宇及該物業之土地部份並無附帶可對該物業所有權導致不利影響之按揭、抵押、法令及其他產權負擔。
 - 洗手間、變壓器房、鍋爐房、商鋪及附屬工場及倉庫已獲發建築工程規劃許可證、建設工程施工許可證及已通過消防驗收。惟房屋所有權證將於檢測及驗收完成後，方可發出。
5. 根據 貴集團所提供之資料，海天環球旅遊用品（蘇州）有限公司乃一間由確利達國際控股有限公司間接擁有60%權益之公司。

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
7. 香港九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心6樓 607室	<p>該物業包括位於一幢於一九八六年落成之九層樓高大廈6樓之一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,715平方呎。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予貴集團，由二零零五年一月十六日至二零零七年一月十五日止為期兩年，每月租金10,290港元（不包括管理費及空調費）。</p> <p>該物業現時由貴集團佔用為辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為出租人 Grandeur Investments Limited。
2. 根據貴集團提供之資料，出租人為一名獨立於貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
3. 該物業受制於日期為一九九九年四月七日並向渣打銀行作出之三方法定押記及按揭（契據備忘錄第UB7744027號），以取得銀行信貸。
4. 按貴集團告知，海天環球有限公司為貴公司間接持有60%權益之公司。

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
8. 香港九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心6樓 608室	該物業包括位於一幢於一九八六年落成之九層樓高大廈6樓之一個單位。 該物業之總建築面積約為1,960平方呎。	該物業由獨立第三方租予 貴集團，由二零零五年二月一日至二零零七年一月三十一日止為期兩年，每月租金為11,760港元（不包括管理費及空調費）。 該物業現時由 貴集團佔用為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為出租人 Grandeur Investments Limited。
2. 根據 貴集團提供之資料，出租人乃與 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
3. 該物業受制於日期為一九九九年四月七日並向渣打銀行作出之三方法定押記及按揭（契據備忘錄第UB7744027號），以取得銀行信貸。
4. 按 貴集團告知，海天環球有限公司為 貴公司間接持有60%權益之公司。

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
9. 香港 馬寶道28號 華匯中心8樓 801室	該物業包括位於一幢於一九九七年落成之30層樓高大廈8樓之一個單位。 該物業之總建築面積約為2,463平方呎。	該物業由獨立第三方租予 貴集團，由二零零六年三月十五日至二零零八年三月十四日止為期兩年，每月租金23,398.5港元（不包括管理費及空調費）。 該物業現時由 貴集團佔用為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊紀錄冊，該物業現時之登記業主為出租人 Kingsluck Limited。
2. 根據 貴集團提供之資料，出租人乃與 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
3. 按 貴集團告知，Gainwin Packaging Limited（勁運包裝有限公司）為 貴公司之間接全資附屬公司。

第四類－貴集團於中國租賃之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
10. 中國深圳市 寶安區 觀瀾鎮 放馬布 第六工業區 工業大樓第3座 及宿舍大樓 第3座	該物業包括於一九九零年或相近時間落成之整幢4層樓高之工業大樓及一幢4層樓高之宿舍大樓。 該物業之總建築面積合共約為4,723平方米。	該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，年期由一九九二年七月一日至二零四二年六月三十日為期50年，並已獲豁免租金。 該物業現時由 貴集團用作工場及職員宿舍。	無商業價值

附註：

- 根據 貴集團所提供之資料，出租人為一名獨立於 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
- 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見，其意見載有（其中包括）如下資料：
 - 出租人為該物業現時之登記業主，而該登記業主有權出租該物業予 貴集團。出租人與 貴集團之間訂立之租賃協議均對雙方有效、合法生效及可強制執行。
 - 該物業之工業大廈受一項由深圳觀瀾農村信用合作社於二零零二年六月十三日起承做之按揭所規限，代價為人民幣9,000,000元。
 - 該物業之宿舍受一項由中國農業銀行（深圳龍華分行）於二零零三年八月二十九日起承做之按揭所規限，代價為人民幣37,000,000元。
- 根據 貴集團中國法律顧問提供之意見，吾等獲悉，該物業之所有權並非由 貴集團持有，而該物業不可自由轉讓。因此，吾等並無對該物業釐定商業價值。
- 再者，吾等已按 貴集團指示評估該物業之貼現重置成本。該物業於二零零六年八月三十一日之貼現重置成本約為人民幣3,200,000元（相當於約3,100,000港元）。
- 按 貴集團告知，Qualipak Production Inc.為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
11. 中國深圳市 寶安區 觀瀾鎮 放馬布 第六工業區 工業大樓第8座 及宿舍大樓 第8座	該物業包括於一九九零年或相近時間落成之整幢4層樓高之工業大樓及一幢4層樓高之宿舍大樓。 該物業之總建築面積合共約為4,864平方米。	該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，年期由一九九二年十二月十六日至二零四二年十二月十六日為期50年，並已獲豁免租金。 該物業現時由 貴集團用作工場及職員宿舍。	無商業價值

附註：

- 根據 貴集團所提供之資料，出租人為一名獨立於 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
- 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見，其意見載有（其中包括）如下資料：
 - 出租人為該物業現時之登記業主，而該登記業主有權出租該物業予 貴集團。出租人與 貴集團之間訂立之租賃協議均對兩方有效、合法生效及可強制執行。
 - 該物業受一項由中國農業銀行（深圳龍華分行）於二零零三年八月二十九日起承做之按揭所規限，代價為人民幣37,000,000元。
- 根據 貴集團中國法律顧問提供之意見，吾等獲悉，該物業之所有權並非由 貴集團持有，而該物業不可自由轉讓。因此，吾等並無對該物業釐定商業價值。
- 再者，吾等已按 貴集團指示評估該物業之貼現重置成本。該物業於二零零六年八月三十一日之貼現重置成本約為人民幣3,200,000元（相當於約3,100,000港元）。
- 按 貴集團告知，Permate Production Inc.為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
12. 位於 中國深圳市 寶安區 觀瀾鎮 大水坑章閣村 澳門工業區之 多幢大廈	該物業包括於一九九零年或 相近日子落成之一幢3層樓高 工業大廈及一幢4層樓高職員 宿舍及附屬大廈。 該物業之總建築面積合共約 為5,680平方米。	該物業由獨立第三方租 予 貴集團，由二零零 六年九月十六日至二零 一一年九月十五日止為 期五年，每月租金人民 幣65,320元。 該物業現時由 貴集團 佔用為工廠。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供之資料，出租人為一名獨立於 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
2. 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見，其意見載有（其中包括）如下資料：
 - (a) 租賃協議對訂約雙方均有效、具法律效力及可強制執行。
3. 按 貴集團告知，Qualipak Production Inc.為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
13. 位於 中國深圳市 寶安區 觀瀾鎮 觀瀾村 第二工業區 大領鼓之 多幢大廈	該物業包括於一九九五年或 相近日子落成之一幢3層樓高 工業大廈及一幢3層樓高職員 宿舍。 該物業之總建築面積合共約 為4,000平方米。	該物業由獨立第三方租 予 貴集團，由二零零 五年十月一日至二零零 七年九月三十一日止為 期兩年，每月租金人民 幣32,500元。 該物業現時由 貴集團 佔用為工廠。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供之資料，出租人為一名獨立於 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
2. 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見，其意見載有（其中包括）如下資料：
 - (a) 租賃協議對訂約雙方均有效、具法律效力及可強制執行。
3. 按 貴集團告知，Qualipak Production Inc.為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 八月三十一日 之市場價值
14. 位於 中國 江蘇省 吳江市 黎里鎮 育才路 北庫社區 76號之 一幢大廈	該物業包括於一九九八年或 相近日子落成之一幢3層樓高 大廈之一部份。 該物業之總建築面積合共約 為400平方米(不包括公用通 道)。	該物業由獨立第三方租 予 貴集團,由二零零 六年五月一日至二零零 七年四月三十日止為期 一年,每月租金人民幣 50,000元(不包括管理 費及其他營運開銷)。 該物業現時由 貴集團 佔用作寫字樓。	無商業價值

附註:

1. 根據 貴集團提供之資料,出租人為一名獨立於 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人士並與彼等概無關連之獨立第三方。
2. 吾等獲中國法律顧問國浩律師集團(深圳)事務所提供有關物業權益所有權之中國法律意見,其意見載有(其中包括)如下資料:
 - (a) 租賃協議對訂約雙方均有效、具法律效力及可強制執行。
3. 根據 貴集團所提供之資料,海天環球旅遊用品(蘇州)有限公司為 貴公司間接持有60%權益之公司。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯就指涉集團於二零零六年八月三十一日之物業權益所作估值之函件全文、估值概要及估值證書。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場二座23樓

EA牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照渝港國際有限公司（「渝港」）及確利達國際控股有限公司（「確利達」）（統稱為「該等公司」）給予吾等之指示，對重慶中渝物業發展有限公司（「重慶中渝」）於中華人民共和國（「中國」）持有之多項物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、相關查詢及調查，並蒐集吾等認為必須之其他資料，以向閣下提供吾等對於二零零六年八月三十一日物業權益之市值之意見。

吾等之估值，乃吾等對各物業權益之市值之意見。吾等擬對市值之涵義界定為「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最有利價格。這估計特別不包括因特別條款或情況而上漲或減少之估計價格，例如不尋常融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或讓價，或任何特殊價值。估計物業之市值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等在進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設該等物業已按象徵式每年土地使用費各自獲批特定年期之可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付地價。除另有指明者外，吾等亦假設物業擁有人擁有物業之可執行所有權，且於獲授之整段使用權期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業之權利。

在對由重慶中渝持有作未來發展之第一類物業進行估值時，吾等乃採用直接比較法，假設各物業乃以其現有狀況出售及參考於有關市場可得之可比較出售交易及吾等獲提供之最新發展計劃。根據所獲提供之初步發展建議書，吾等認為就現行城市規劃而言即將興建之建築面積誠屬合理。

在對重慶中渝將於第二類物業之發展項目持有之權益進行估值時，吾等已參考市場可比較出售交易及該等公司所提供之資料，包括發展建議、發展計劃、發展合約及其他有關資料。

在對由重慶中渝持有作自用或投資之第三類物業進行估值時，吾等之估值已參考市場可得之可比較出售交易，且於適用情況下，以就吾等獲提供之租金表所示之收入淨額連同潛在復歸收入之適當撥備撥充資本法進行估值。

吾等曾獲提供有關該等物業之所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權及未載於交予吾等之副本之任何擁有權修訂。在估值時，吾等在頗大程度上依賴該等公司及彼等之中國法律顧問重慶智博律師事務所就該等物業所有權及其他有關之法律事項提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業證明、佔用詳情、發展計劃、估計建築成本、估計落成日期、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據該等公司提供予吾等之文件

所載之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑該等公司提供予吾等而對吾等之估值屬重大之資料之真實及準確性。該等公司亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等已視察被估物業之外貌。於進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等不能呈報該等物業概無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等未能為任何未來發展項目作出實地調查，以釐定地下狀況及設施等之恰當程度。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或延誤而進行。

吾等之估值並無考慮任何物業所欠之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定，以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則（2005年第一版）。

除另有指明者外，所有金額乃以人民幣列示。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
3301-3307室
渝港國際有限公司
列位董事 台照

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心7樓
確利達國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)
謹啟

二零零六年十月二十日

附註：陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCIArb、RPS(GP)，於評估香港物業估值上累積約22年經驗，於評估中國物業估值上累積約17年經驗。

估值概要

第一類－重慶中渝於中國持有作未來發展之物業

編號	物業	二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
1.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 新溉路南面之三幅地塊(第15、16及17-1號地段)	人民幣1,540,000,000元
2.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面之地盤(第9號地段)	人民幣740,000,000元
3.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 新溉路及國道201號交界 東南面之地盤(第10-1號地段)	人民幣1,105,000,000元

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
4.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號 西面之地盤(第6-1號地段)	人民幣142,000,000元
5.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 三幅地塊(第19號地段)	人民幣825,000,000元
6.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號 東面之地盤(第3-1號地段)	人民幣600,000,000元
7.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號 西面之地盤(第4號地段)	人民幣1,000,000,000元

二零零六年

八月三十一日

現況下之資本價值

編號	物業	
8.	位於 中國 重慶市 北新區 高新園 人和組團 龍頭寺之地盤(第035號地段)	人民幣430,000,000元
9.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 兩個地盤(第20號及第11-1號地段)	人民幣80,000,000元
10.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 地盤(第22號地段)	人民幣24,614,000元
11.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 地盤(第7-1號地段)	人民幣8,000,000元
		小計： 人民幣6,494,614,000元

第二類－重慶中渝於中國發展項目持有之權益

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
12.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 地盤(第1號地段)	人民幣30,000,000元
		<hr/>
小計：		人民幣30,000,000元
		<hr/>

第三類－重慶中渝持有作自用或投資之物業

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
13.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A2幢 一、二及三層之部份、17層3及4號及26層7號	人民幣6,320,000元
14.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A3幢 一、二及三層之部份、6層1及2號及32/33層4號	人民幣13,250,000元

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
15.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A4幢 3層5號	人民幣320,000元
16.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A9幢 1層3至6號及2層5及6號	人民幣1,750,000元
17.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 B1幢 20層2號	人民幣227,000元
18.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 B2幢 一至四層之部份	人民幣12,590,000元
19.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 B4幢 一、二及三層之部份及24/25層1號	人民幣25,852,000元

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
20.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 C2幢 一及二層之部份	人民幣5,960,000元
21.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 C3幢 一及二層之部份及11個住宅單位	人民幣3,918,500元
22.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 C4幢 4層1及4號、5層1號、6層4號及7層4號	人民幣1,200,000元
23.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 之市場	人民幣3,950,000元
24.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 兩層地庫停車場	人民幣17,670,000元

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
25.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 加州小學 教學樓	人民幣9,460,000元
26.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 加州小學 綜合樓	人民幣6,460,000元
27.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第4及5幢之間連接層之地庫停車場	人民幣470,000元
28.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第7幢	人民幣40,920,000元
29.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第8及9幢 一至三層之部份	人民幣22,570,000元

		二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
編號	物業	
30.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第9及10幢之間連接層之地庫停車場	人民幣600,000元
31.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第13幢地庫停車場、一至三層、第15、16、17及24層之5號	人民幣14,400,000元
32.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 加州城市花園幼兒園	人民幣3,620,000元
33.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 之A及B停車庫	人民幣9,000,000元
34.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 科創樓 地庫一至二層	人民幣4,240,000元
	小計：	人民幣204,747,500元
	合計：	人民幣6,729,361,500元

估值證書

第一類－重慶中渝於中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值																								
			人民幣																								
1. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區新 溉路南面之三 幅地塊(第15、 16及17-1號地 段)	<p>該物業包括三幅相連之不規則形狀地塊之地盤，總地盤面積約為261,343.2平方米(2,813,098平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為764,112平方米(8,224,901平方呎)。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>高層住宅樓宇</td> <td>663,464</td> <td>7,141,526</td> </tr> <tr> <td>半獨立式洋房</td> <td>12,940</td> <td>139,286</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>9,690</td> <td>104,303</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>68,018</td> <td>732,146</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,000</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>764,112</u></td> <td><u>8,224,901</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展建議亦將包括6,543個停車位。</p> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零七年初展開，並預期於二零零九年中完成，及估計於二零零七年下半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)		住宅			高層住宅樓宇	663,464	7,141,526	半獨立式洋房	12,940	139,286	別墅	9,690	104,303	商業	68,018	732,146	配套設施	10,000	107,640	合計	<u>764,112</u>	<u>8,224,901</u>	<p>該物業之第15號地段部份須根據兩份分別於二零零六年十二月三十一日及二零零七年二月八日到期之租賃合同分別支付年租金人民幣80,000元及人民幣246,873.60元。</p> <p>該物業之第16號地段部份現建有一臨時哥爾夫球練習場，年期於二零零六年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣40,000元。</p> <p>該物業之餘下部份現正空置以待發展。</p>	1,540,000,000元
用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)																										
住宅																											
高層住宅樓宇	663,464	7,141,526																									
半獨立式洋房	12,940	139,286																									
別墅	9,690	104,303																									
商業	68,018	732,146																									
配套設施	10,000	107,640																									
合計	<u>764,112</u>	<u>8,224,901</u>																									

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年十一月四日發出之三份國有土地使用證渝外國用(2003)字第076號、渝外國用(2003)字第077號及渝外國用(2003)字第078號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授三幅地盤面積分別為152,504.135平方米（第15號地段）、100,696.21平方米（第16號地段）及41,476.35平方米（第17-1號地段）之地塊之土地使用權作住宅用途，年期於二零六三年五月二十九日屆滿。
2. 根據該等公司提供之資料，第15號地段之部份（地盤面積約33,330.0平方米）已由重慶市國土資源和房屋管理局收回，將不包括於吾等之估值內。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；
 - (ii) 第16號地段獲交通銀行新牌坊支行授出按揭，金額為人民幣117,500,000元；
 - (iii) 第17-1號地段獲重慶市商業銀行大溪溝支行授出按揭，金額為人民幣39,000,000元；及
 - (iv) 根據重慶市規劃局於二零零六年四月十四日發出之回覆函－渝規涵覆(2006)北龍字第0031號，第15、16及17號地段之用途為住宅及商業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
2. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區松 牌路東面之地 盤(第9號地段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤,地盤面積約為81,339.02平方米(875,533平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅、酒店及商業綜合發展項目,計劃總建築面積合共約為307,354.00平方米(3,308,358平方呎)。</p>	該物業現正空置以待發展。	人民幣 740,000,000元

根據獲提供之發展計劃,該物業之發展建議概列如下:

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅		
高層住宅	170,098	1,830,935
服務式住宅	25,003	269,132
商業	73,503	791,186
酒店	38,750	417,105
合計	<u>307,354</u>	<u>3,308,358</u>

該發展建議亦將包括一個樓面面積約為57,079平方米(614,398平方呎)之地庫停車場。

按該等公司告知,建議中的發展項目的建築工程預期於二零零七年中展開,並預期於二零一零年中完成,及估計於二零零八年上半年開始預售。

該物業按土地使用權持有,年期於二零六三年五月二十五日屆滿,作綜合用途。

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年一月七日發出之國有土地使用證渝外國用(2004)字第013號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作綜合用途，地盤面積為81,339.02平方米，年期於二零六三年五月二十五日屆滿。
2. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；及
 - (ii) 該物業獲中國農業銀行江北支行授出按揭，金額為人民幣47,600,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年																				
			八月三十一日 現況下之資本價值																				
3. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區新 溉路及國道201 號交界東南面 之地盤(第10-1 號地段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積約為103,434.88平方米(1,113,373平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅、辦公室及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為312,669平方米(3,365,570平方呎)。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>112,849</td> <td>1,214,707</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>82,072</td> <td>883,423</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>102,590</td> <td>1,104,279</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>15,158</td> <td>163,161</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>312,669</u></td> <td><u>3,365,570</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展建議亦將包括一個樓面面積約為37,293平方米(401,442平方呎)之地庫停車場。</p> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零七年中展開，並預期於二零零九年中完成，及估計於二零零八年上半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	112,849	1,214,707	辦公室	82,072	883,423	商業	102,590	1,104,279	配套設施	15,158	163,161	合計	<u>312,669</u>	<u>3,365,570</u>	<p>該物業土地面積約為2,250.5平方米(24,224平方呎)之部份須受一份由二零零六年一月十日起至中渝展開其重新發展工作止期間之租賃協議所限。</p> <p>該物業之餘下部份現正空置以待發展。</p>	<p>人民幣 1,105,000,000元</p>
用途	概約建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
住宅	112,849	1,214,707																					
辦公室	82,072	883,423																					
商業	102,590	1,104,279																					
配套設施	15,158	163,161																					
合計	<u>312,669</u>	<u>3,365,570</u>																					

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年十一月四日發出之國有土地使用權證渝外國用(2004)字第072號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作住宅用途，年期於二零六三年五月二十九日屆滿。
2. 吾等已獲該等之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；及
 - (ii) 該物業地盤面積為33,350平方米及10,000平方米之部份分別獲重慶市商業銀行建新北路支行及中國民生銀行股份有限公司重慶支行授出按揭，金額分別為人民幣23,000,000元及人民幣9,700,000元；及
 - (iii) 第10-1號地段國有土地使用證所載土地依法確認為綜合商業用途不存在法律障礙。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年																				
			八月三十一日 現況下之資本價值																				
4. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區國 道201號西面之 地盤(第6-1號 地段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積約為29,224.74平方米(314,575平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為84,747平方米(912,217平方呎)。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>38,710</td> <td>416,674</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>23,297</td> <td>250,769</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,850</td> <td>73,733</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>15,890</td> <td>171,040</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>84,747</u></td> <td><u>912,217</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零七年初展開，並預期於二零零八年底完成，及估計於二零零七年下半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十五日屆滿，作綜合用途。</p>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	38,710	416,674	商業	23,297	250,769	配套設施	6,850	73,733	停車場	15,890	171,040	合計	<u>84,747</u>	<u>912,217</u>	<p>該物業建有一樓面面積約為3,106.45平方米(33,438平方呎)之臨時建築物，並按臨時基準租出。</p> <p>該物業之餘下部份現正空置。</p>	人民幣 142,000,000元
用途	概約建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
住宅	38,710	416,674																					
商業	23,297	250,769																					
配套設施	6,850	73,733																					
停車場	15,890	171,040																					
合計	<u>84,747</u>	<u>912,217</u>																					

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年一月七日發出之國有土地使用證渝外國用(2004)字第008號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作綜合用途，年期於二零六三年五月二十五日屆滿。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；及
 - 該物業地盤面積為28,410平方米之部份獲中國光大銀行江北支行授出按揭，金額為人民幣33,800,000元。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年																	
			八月三十一日 現況下之資本價值																	
5. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區之 三幅地塊(第19 號地段)	<p>該物業包括三幅相鄰之不規則形狀地塊之地盤，總地盤面積約為143,868.63平方米(1,548,602平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅、辦公室及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為300,740.00平方米(3,237,165平方呎)。發展建議亦將包括1,172個停車位。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>170,875</td> <td>1,839,299</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>68,350</td> <td>735,719</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>61,515</td> <td>662,147</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>300,740</u></td> <td><u>3,237,165</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零八年中展開，並預期於二零一零年中完成，及估計於二零零九年上半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期分別於二零六二年五月二十五日、二零六三年五月二十九日及二零六三年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	170,875	1,839,299	商業	68,350	735,719	辦公室	61,515	662,147	合計	<u>300,740</u>	<u>3,237,165</u>	<p>該物業之部份連同地段4號須根據三份租賃合同(最遲一份於二零零八年二月九日屆滿)支付年租金合共約為人民幣3,126,000元。</p> <p>該物業之部份現建有一臨時建築物。</p> <p>該物業之餘下部份現正空置以待發展。</p>	<p>人民幣 825,000,000元</p>
用途	概約建築面積																			
	(平方米)	(平方呎)																		
住宅	170,875	1,839,299																		
商業	68,350	735,719																		
辦公室	61,515	662,147																		
合計	<u>300,740</u>	<u>3,237,165</u>																		

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局分別於一九九七年六月二十三日、二零零三年十一月四日及二零零三年十一月四日發出之三份國有土地使用證渝國用(1997)字第061號、渝外國用(2003)字第079號及渝外國用(2003)字第080號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作住宅用途，年期分別於二零六二年五月二十五日、二零六三年五月二十九日及二零六三年五月二十九日屆滿。
2. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；及
 - (ii) 該物業地盤面積為50,000.251平方米及4,241.53平方米之部份分別獲中國農業銀行成都總府支行及重慶市商業銀行建新北路支行授出按揭，金額分別為人民幣126,800,000元及人民幣8,000,000元；及
 - (iii) 第19號地段國有土地使用證所載土地依法確認為綜合商業用途不存在法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年																
			八月三十一日 現況下之資本價值																
6. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區國 道201號東面之 地盤(第3-1號 地段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積約為47,936.97平方米(515,994平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅、辦公室及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為236,729平方米(2,548,151平方呎)。發展建議亦將包括922個停車位。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>134,505</td> <td>1,447,812</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>53,802</td> <td>579,125</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>48,422</td> <td>521,214</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>236,729</u></td> <td><u>2,548,151</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零八年中展開，並預期於二零一零年中完成，及估計於二零零九年上半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	134,505	1,447,812	商業	53,802	579,125	辦公室	48,422	521,214	合計	<u>236,729</u>	<u>2,548,151</u>	<p>該物業現正空置以待發展。</p> <p>人民幣 600,000,000元</p>
用途	概約建築面積																		
	(平方米)	(平方呎)																	
住宅	134,505	1,447,812																	
商業	53,802	579,125																	
辦公室	48,422	521,214																	
合計	<u>236,729</u>	<u>2,548,151</u>																	

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年十一月四日發出之國有土地使用證渝外國用(2003)字第070號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作住宅用途，年期於二零六三年五月二十九日屆滿。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；及
 - 該物業地盤面積為45,038.06平方米之部份獲交通銀行重慶支行授出按揭，金額為6,800,000美元；及
 - 第3-1號地段國有土地使用證所載土地依法確認為綜合商業用途不存在法律障礙。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年																		
			八月三十一日 現況下之資本價值																		
7. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區國 道201號西面之 地盤(第4號地 段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積約為96,917.17平方米(1,043,216平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅、辦公室及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為468,555平方米(5,043,526平方呎)。發展建議亦將包括1,826個停車位。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>266,224</td> <td>2,865,635</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>106,490</td> <td>1,146,258</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>95,841</td> <td>1,031,633</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>468,555</u></td> <td><u>5,043,526</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零九年初展開，並預期於二零一零年底完成，及估計於二零零九年下半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十五日屆滿，作綜合用途。</p>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	266,224	2,865,635	商業	106,490	1,146,258	辦公室	95,841	1,031,633	合計	<u>468,555</u>	<u>5,043,526</u>	<p>該物業之部份連同第19號地段之部份均須根據一份由二零零三年十一月十日起至二零零六年十一月十日止之三年期租賃合同支付現年租金人民幣3,000,000元。</p> <p>該物業現建有一臨時建築物。</p> <p>該物業之餘下部份現正空置以待發展。</p>	<p>人民幣 1,000,000,000元</p>
用途	概約建築面積																				
	(平方米)	(平方呎)																			
住宅	266,224	2,865,635																			
商業	106,490	1,146,258																			
辦公室	95,841	1,031,633																			
合計	<u>468,555</u>	<u>5,043,526</u>																			

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年一月九日發出之國有土地使用證渝外國用(2004)字第012號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作綜合用途，年期於二零六三年五月二十五日屆滿。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業；及
 - 該物業獲交通銀行新牌坊支行授出按揭，金額為人民幣100,000,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年																
			八月三十一日 現況下之資本價值																
8. 位於 中國 重慶市 北新區 高新園 人和組團 龍頭寺之地盤 (第035號地段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積約為69,316.85平方米(746,127平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅、辦公室及商業綜合發展項目，計劃總建築面積合共約為209,545平方米(2,255,543平方呎)。發展建議亦將包括816個停車位。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>119,060</td> <td>1,281,562</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>47,624</td> <td>512,625</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>42,861</td> <td>461,356</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>209,545</u></td> <td><u>2,255,543</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零八年中展開，並預期於二零一零年中完成，及估計於二零零九年上半年開始預售。</p> <p>該物業分別按為期40年及70年之土地使用權持有，商業及住宅用途之年期均由二零零五年六月十七日起，分別至二零四五年六月十七日及二零七五年六月十七日屆滿。</p>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	119,060	1,281,562	商業	47,624	512,625	辦公室	42,861	461,356	合計	<u>209,545</u>	<u>2,255,543</u>	<p>該物業現正空置以待發展。</p> <p>人民幣 430,000,000元</p>
用途	概約建築面積																		
	(平方米)	(平方呎)																	
住宅	119,060	1,281,562																	
商業	47,624	512,625																	
辦公室	42,861	461,356																	
合計	<u>209,545</u>	<u>2,255,543</u>																	

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零六年八月三十一日發出之重慶市房地產權證100房地証2006字第817號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權，商業用途於二零四五年六月十七日屆滿，住宅用途於二零七五年六月十七日屆滿。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

重慶中渝有權於土地使用權期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年														
			八月三十一日 現況下之資本價值														
9. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區之 兩個地盤(第20 號及第11-1號地 段)	<p>該物業包括兩幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積分別約為2,584.80平方米(27,823平方呎)及17,337.76平方米(186,624平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅發展項目，計劃總建築面積合共約為80,859平方米(870,366平方呎)。</p> <p>根據獲提供之發展計劃，該物業之發展建議概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>61,453</td> <td>661,480</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,406</td> <td>208,886</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>80,859</u></td> <td><u>870,366</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零七年中展開，並預期於二零零九年中完成，及估計於二零零八年上半年開始預售。</p> <p>該物業之第20號地段按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十五日屆滿，作綜合用途。</p> <p>第11-1號地段按土地使用權持有，年期於二零六三年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	61,453	661,480	停車場	19,406	208,886	合計	<u>80,859</u>	<u>870,366</u>	該物業現正空置以待發展。	人民幣 80,000,000元
用途	概約建築面積																
	(平方米)	(平方呎)															
住宅	61,453	661,480															
停車場	19,406	208,886															
合計	<u>80,859</u>	<u>870,366</u>															

附註：

1. 根據重慶市國土局於一九九四年十二月十二日發出之國有土地使用權證渝國用(1994)字第112號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業一幅地盤面積為2,584.80平方米之地塊之土地使用權作綜合用途，年期為70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年十一月四日發出之渝外國用(2003)字第074號，重慶中渝已獲授該物業一幅地盤面積為81,137.67平方米之地塊之土地使用權作住宅用途，年期於二零六三年五月二十九日屆滿。

上述國有土地使用證渝外國用(2003)字第074號之土地之部份已發展為匯景台第I及II期。該土地之餘下空置地盤面積約為17,337.759平方米，已納入吾等之估值內。

3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
10. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區之 地盤(第22號地 段)	該物業包括一幅不規則形狀 地塊之地盤,地盤面積約為 7,118.67平方米(76,625平方 呎)。	該物業現正空置以待 發展。	人民幣 24,614,000元 (見附註3)
	該物業地盤面積約為 5,325.33平方米(57,322平方 呎)之部份計劃將發展為住 宅發展項目,計劃總建築面 積合共約為16,009.00平方米 (172,321平方呎)。發展建議 亦將包括一個樓面面積約為 3,842平方米(41,355平方呎) 之停車場。		
	按該等公司告知,建議中的 發展項目的建築工程預期於 二零零七年中展開,並預期 於二零零九年中完成,及估 計於二零零八年上半年開始 預售。		
	該物業地盤面積約為 1,793.34平方米(19,304平方 呎)之部份須根據協議共同 發展(見附註2(ii))。		
	該物業按土地使用權持有, 年期由一九九二年五月二十 六日起至二零六二年五月二 十五日止為期70年,作住宅 用途。		

附註:

- 根據重慶市國土局於一九九七年六月二十三日發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第062號,重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業一幅地盤面積為11,965.05平方米之地塊之土地使用權作住宅用途,由一九九二年五月二十六日起至二零六二年五月二十五日止為期70年。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業;及
 - 重慶中渝與重慶市龍溪置業諮詢有限公司於二零零三年六月十六日訂立合約,以共同發展一個項目。重慶中渝已投資一幅面積約為1,793.34平方米之地塊於該項目,以獲得人民幣1,614,000元之回報。重慶中渝已收取上述金額人民幣1,614,000元。
- 吾等於估值時已計及於第2項所述之金額。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
11. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區之 地盤(第7-1號 地段)	<p>該物業包括一幅不規則形狀地塊之地盤，地盤面積約為5,245.88平方米(56,467平方呎)。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅發展項目，計劃總建築面積合共約為8,161.00平方米(87,845平方呎)，預期將於二零零九年落成。發展建議亦將包括一個樓面面積約為1,638平方米(17,631平方呎)之停車場。</p> <p>按該等公司告知，建議中的發展項目的建築工程預期於二零零七年中展開，並預期於二零零九年中完成，及估計於二零零八年上半年開始預售。</p> <p>該物業按土地使用權持有，於二零六三年五月二十五日屆滿，作綜合用途。</p>	該物業現正空置以待發展。	人民幣 8,000,000元

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年一月發出之國有土地使用證渝外國用(2004)字第007號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業一幅地盤面積為5,245.88平方米之地塊之土地使用權作綜合用途，年期於二零六三年五月二十五日屆滿。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業。

第二類－重慶中渝於中國發展項目持有之權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
12. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 重慶國際金融 貿易開發區之 地盤(第1號地 段)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為11,778.79平方米(126,787平方呎)之地塊。</p> <p>該物業計劃將發展為住宅及商業綜合發展項目,計劃總建築面積合共約為52,491.32平方米(565,017平方呎),預期將於二零零七年落成。</p> <p>該物業按土地使用權持有,於二零六三年五月二十九日屆滿,作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 30,000,000元

附註：

- 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用證渝外國用(2003)字第066號,重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業地盤面積約為11,778.79平方米之土地使用權作住宅用途,年期於二零六三年五月二十九日屆滿。
- 根據重慶中渝與重慶中瑞實業有限公司(「中瑞」)於二零零五年四月六日訂立之加州一號地盤發展合約(「合約」),重慶中渝及中瑞同意共同發展該物業。根據合約,中瑞將支付人民幣25,000,000元予重慶中渝。於完成後,當發展建議住宅單位之每平方米平均售價較人民幣3,200元高人民幣100元,重慶中渝有權分佔額外溢利人民幣1,000,000元,並於每較之前每平方米平均售價高人民幣100元時可獲額外人民幣1,000,000元,上限為人民幣5,000,000元。

中瑞已向重慶中渝支付人民幣19,000,000元。吾等於估值時已計及於此金額。

- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - 重慶中渝有權於土地使用期內在毋須支付任何或額外地價之情況下使用及發展該物業;
 - 該物業獲交通銀行重慶支行授出按揭,金額為6,800,000美元;及
 - 於第(2)項所述之合約對雙方均具法律效力及約束力。

第三類－重慶中渝持有作自用或投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
13. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A2幢一、二及三 層之部份、17層 3及4號及26層7 號	<p>該物業約於一九九七年落成，包括商場平台第一、二及三樓之部份及建於3層高商場平台上之30層住宅大樓其中3個住宅單位。</p> <p>該物業之商業及住宅部份之建築面積分別約為1,822.78平方米(19,620平方呎)及449.29平方米(4,836平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業一層樓面面積約為40.00平方米之部份現出租予一名租戶，租約於二零零八年十二月三十一日屆滿，每月租金為人民幣1,040元。一層樓面面積約為276.03平方米之部份現佔用為物業管理辦公室，而該物業之餘下部份現為空置。</p>	<p>人民幣 6,320,000元</p>

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第041號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業一幅地塊之土地使用權作商業及住宅用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0162364號及渝北區字第29899號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
- 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業由重慶中渝持有；
 - 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業，惟已按揭部份須獲承按人同意除外；
 - 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；及
 - 除該物業之第2及3樓已按揭予重慶市商業銀行建新北路支行外，該物業之其他部份並無受任何按揭所限。
- 吾等之估值細分如下：

商業	：	人民幣5,400,000元
住宅	：	人民幣920,000元

			二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
物業	概況及年期	估用詳情	
14. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A3幢一、二及三 層之部份、6層1 及2號及32/33 層4室	<p>該物業約於一九九七年落成，包括商場平台第一、二及三層之部份及建於3層高商場平台上之30層高住宅大樓其中3個住宅單位。</p> <p>該物業之商業及住宅部份之建築面積分別約為4,736.79平方米(50,987平方呎)及549.22平方米(5,912平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年五月二十六日起至二零六二年五月二十五日止，作住宅用途。</p>	<p>該物業二層之部份現出租予兩名租戶，最遲一份租約於二零零八年三月屆滿，每月總租金約為人民幣7,000元。該物業之餘下部份現為空置。</p>	<p>人民幣 13,250,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於一九九七年八月二十八日發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第075號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業一幅地塊之土地使用權作住宅用途，由一九九二年五月二十六日起至二零六二年五月二十五日止為期70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零一年十二月十九日發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第073125號，重慶中渝持有建築面積為4,736.79平方米之A3幢商場平台之房屋所有權。
3. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋擁有權證重慶市房權証201字第073126號，重慶中渝持有該物業總建築面積合共約為549.22平方米之三個住宅單位之房屋所有權。
4. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限；及
 - (v) 第A3幢所在之土地之用途並無法律障礙以確認為根據國有土地使用證所載之綜合商業用途。
5. 吾等之估值細分如下：

商業	：	人民幣12,120,000元
住宅	：	人民幣1,130,000元

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
15. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A4幢3層5號	<p>該物業約於一九九七年落成，包括建於4層高商場平台上之33層住宅大樓3樓一個住宅單位。</p> <p>該物業之建築面積約為154.10平方米（1,659平方呎）。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年二月二十六日起至二零六二年二月二十五日止，作住宅用途。</p>	<p>該物業現有一份租約，由二零零四年十月一日起至二零零六年九月三十日止，每月租金為人民幣1,150元。</p>	<p>人民幣 320,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第074號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作住宅用途，由一九九二年二月二十六日起至二零六二年二月二十五日止為期70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有證重慶市房權証201字第074115號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；及
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
16. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 A9幢1層3至6號 及2層5及6號	該物業約於一九九七年落成，包括一幢30層住宅大樓之六個住宅單位。 該物業之總建築面積合共約為848.64平方米(9,135平方呎)。 該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年五月二十六日起至二零六二年五月二十五日止，作住宅用途。	該物業現為空置。	人民幣 1,750,000元

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第081號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作住宅用途，由一九九二年五月二十六日起至二零六二年五月二十五日止為期70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第034924號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
17. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 B1幢20層2號	該物業約於一九九七年落成，包括一幢30層住宅大樓20層之一個住宅單位。 該物業之建築面積約為130.62平方米（1,406平方呎）。 該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作商業及住宅用途。	該物業現為空置。	人民幣 227,000元

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第043號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作商業及住宅用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證渝特房字第60293號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 根據該等公司提供之資料，該物業已以代價人民幣227,017.56元售予一名獨立第三方，該銷售將於二零零六年十二月三十一日或之前完成。
4. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限；及
 - (iv) 重慶中渝已與一名獨立第三方訂立銷售合約，以出售該物業。上述銷售合約乃合法及具有法律約束力。買方已支付部份代價，所有權轉讓並無任何法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
18. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 B2幢一至四層 之部份	<p>該物業約於一九九七年落成，包括建於3層高商場平台上之25層住宅大樓商場平台一至四層之部份。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為3,813.66平方米(41,050平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業總樓面面積合共約為973.53平方米之部份現有多份租約，最遲一份於二零零八年十一月屆滿，每月總租金約為人民幣16,200元。該物業之餘下部份之一部份乃佔用為辦公室及長者活動室，其他則為空置。</p>	<p>人民幣 12,590,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於一九九七年四月十四日發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第043號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作商業及住宅用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0162097號，重慶中渝持有B2幢總建築面積為3,813.66平方米之商場平台之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；及
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限。

			二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
物業	概況及年期	估用詳情	
19. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 B4幢一、二及三 層之部份及24/ 25層1號	<p>該物業約於一九九七年落成，包括商場平台第一、二及三層之部份及建於5層高商場平台上之25層住宅大樓其中一個住宅單位。</p> <p>該物業之商業及住宅部份之建築面積分別約為6,994.17平方米(75,285平方呎)及227.71平方米(2,451平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業總樓面面積約為6,808.77平方米之商業部份現有多份租約，最遲一份租約於二零一四年十二月屆滿，每月總租金約為人民幣203,600元。</p> <p>該物業之餘下部份現為空置。</p>	<p>人民幣 25,852,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第043號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作商業及住宅用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
2. 根據該等公司提供之資料，該物業建築面積約為227.71平方米之住宅單位已以代價人民幣341,565元售予一名獨立第三方。該銷售將於二零零六年十二月三十一日或之前完成。吾等進行估值時已計及上述金額。
3. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0104644號及重慶市房權証201字第033957號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
4. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業，惟已按揭部份須獲承按人同意除外；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；
 - (iv) 該物業之商業部份乃按揭予農業銀行龍溪支行；及
 - (v) 附註2所述之銷售合約為合法及具有法律約束力。買方已支付部份代價。申請所有權轉讓並無任何法律障礙。
5. 吾等之估值細分如下：

商業	：	人民幣25,510,000元
住宅	：	人民幣342,000元

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
20. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 C2幢一及二層 之部份	<p>該物業約於一九九七年落成，包括一幢16層綜合大廈一及二層之部份。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為1,626.83平方米（17,511平方呎）。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作住宅及商業用途。</p>	<p>二層建築面積約為300平方米之部份之租約於二零零七年三月十七日屆滿，每月租金為人民幣11,700元。</p> <p>該物業之餘下部份現為空置。</p>	<p>人民幣 5,960,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於一九九七年四月十四日發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第042號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作住宅及商業用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0162095號及重慶市房權証201字第0146890號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業，惟已按揭部份須獲承按人同意除外；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；及
 - (iv) 該物業之一層乃按揭予重慶市商業銀行建新北路支行。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
21. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 C3幢一及二層 之部份及11個 住宅單位	<p>該物業約於一九九七年落成，包括商場平台一及二層之部份及一幢16層綜合大廈之11個住宅單位。</p> <p>該物業之商業及住宅部份之建築面積分別約為271.43平方米(2,922平方呎)及1,383.68平方米(14,894平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作住宅及商業用途。</p>	<p>該物業之其中一個住宅單位之租約年期於二零零八年六月三十日屆滿，每月租金約為人民幣800元，而該物業之餘下部份則為空置。</p>	<p>人民幣 3,918,500元</p>

附註：

- 根據獲提供之資料，該物業之住宅部份包括以下單位：
4層4及5號、5層5號、9層7號、11層3號、12層5及6號、15層5號、16層4及8號及17/18層8號。
- 根據該等公司提供之資料，建築面積約為213.68平方米之17/18層8號已以代價人民幣538,473.60元售予一名獨立第三方。該銷售將於二零零七年六月三十日或之前完成。吾等進行估值時已計及上述金額。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於一九九七年四月十四日發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第042號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作住宅及商業用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之三份房屋所有權證重慶市房權証201字第0146887號、重慶市房權証201字第0146888號及渝北區字第29897號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。

5. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限；及
 - (v) 重慶中渝已與一名獨立第三方訂立銷售合約，以出售17/18層8號。銷售合約乃合法及具有法律約束力。買方尚未支付代價。
6. 吾等之估值細分如下：
- | | | |
|----|---|---------------|
| 商業 | : | 人民幣990,000元 |
| 住宅 | : | 人民幣2,928,500元 |

			二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
物業	概況及年期	估用詳情	
22. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 C4幢4層1及4 號、5層1號、6層 4號及7層4號	<p>該物業約於一九九七年落成，包括一幢16層綜合大廈之五個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為630.00平方米（6,781平方呎）。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期70年，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止，作住宅及商業用途。</p>	<p>該物業之三個住宅單位之現有租約年期於二零零六年十二月三十一日屆滿，每月租金約為人民幣3,000元，而該物業之餘下部份則為空置。</p>	<p>人民幣 1,200,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於一九九七年四月十四日發出之國有土地使用證渝國用(1997)字第042號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授一幅地盤面積約為9,721.90平方米之地塊之土地使用權作住宅及商業用途，由一九九二年六月三十日起至二零六二年六月二十九日止為期70年。
2. 根據該等公司提供之資料，建築面積約為126平方米之7層4號已以代價人民幣151,200元售予一名獨立第三方，該銷售將於二零零六年十二月三十一日或之前完成。吾等進行估值時已計及上述金額。
3. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證渝北區字第29898號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
4. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限；及
 - (v) 重慶中渝已與一名獨立第三方訂立銷售合約，以出售7層4號。買方已支付全部售價。現正辦理所有權轉讓手續，該手續並無任何法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
23. 位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 之市場	<p>該物業包括一幅地盤面積約為8,216.03平方米(88,437平方呎)之地塊,建有一幢單層商業樓宇。該樓宇於二零零四年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為2,794.38平方米(30,068平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六三年五月二十五日屆滿,作綜合用途。</p>	<p>該物業現有多份不同年期之租約,每月總租金約為人民幣48,000元。</p>	<p>人民幣 3,950,000元</p>

附註:

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年六月七日發出之國有土地使用證渝外國用(2004)字第009號,重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積約為8,216.03平方米之地塊之土地使用權作綜合用途,年期於二零六三年五月二十五日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0135755號,重慶中渝持有該物業建築面積約2,794.38平方米之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 該物業由重慶中渝持有;
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業;
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力,惟由於上述租賃合同並無登記,故不能對抗其他第三方;及
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
24. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 兩層地庫 停車場	<p>該物業約於一九九七年落成，包括一個地庫兩層停車場。</p> <p>該物業之建築面積約為15,645.73平方米（168,411平方呎）。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿，作綜合用途。</p>	該物業現有多份特許權協議，每月總特許費約為人民幣117,700元。	人民幣 17,670,000元

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零一年二月二十六日發出之國有土地使用證渝外國用(2001)字第009號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）已獲授該物業之土地使用權作綜合用途，年期於二零六二年五月二十五日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証100字第100002號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業，惟已按揭部份須獲承按人同意除外；及
 - (iii) 該物業乃按揭予重慶市商業銀行建新北路支行。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
25. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 加州小學 教學樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約為1,644.32平方米(17,699平方呎)之地塊,建有一幢8層(包括地庫)之教學大樓。該大樓於一九九七年落成。</p> <p>該大樓之建築面積約為6,699.37平方米(72,112平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年六月二十九日屆滿,作教育用途。</p>	<p>該物業已授予重慶加州實驗小學以開辦一間小學,使用期於二零一零年八月三十一日屆滿,毋須支付租金。</p>	<p>人民幣 9,460,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年三月七日發出之國有土地使用證渝外國用(2003)字第021號,重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作教育用途,年期於二零六二年六月二十九日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第078393號,重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 該物業由重慶中渝持有;
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業;及
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
26. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園 加州小學 綜合樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約為851.49平方米(9,165平方呎)之地塊，建有一幢7層學校。該樓宇於一九九七年落成。</p> <p>該樓宇之建築面積約為4,578.12平方米(49,279平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年六月二十九日屆滿，作教育用途。</p>	<p>該物業已授予重慶加州實驗小學以開辦一間小學，使用期於二零一零年八月三十一日屆滿，毋須支付租金。</p>	<p>人民幣 6,460,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年三月七日發出之國有土地使用證渝外國用(2003)字第022號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積約為851.49平方米之地塊之土地使用權作教育用途，年期於二零六二年六月二十九日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第078392號，重慶中渝持有建築面積約為4,578.12平方米之該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
27. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第4及5幢之間 連接層之地庫 停車場	該物業約於二零零四年落成，包括第4及5幢之間連接層全層。 該物業之建築面積約為415.08平方米（4,468平方呎）。 該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿，作商業用途。	該物業現有多份特權協議，每月總特許權費約為人民幣5,250元。	人民幣 470,000元

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零五年八月二十九日發出之房地產權證第201號房地証2005字第22311號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）持有該物業之土地使用權及房屋所有權。
2. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
28. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第7幢	<p>該物業約於二零零四年落成，包括一幢5層辦公室大樓。</p> <p>該物業之建築面積合共約為9,127.73平方米(98,251平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>該物業建築面積約為1,737.45平方米之部份現有多份租約，最遲一份租約於二零一六年三月屆滿，每月總租金約為人民幣84,500元，而該物業之餘下部份則為空置。</p>	<p>人民幣 40,920,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年十二月二十九日發出之國有土地使用權證渝國用(2004)字第1551號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積約為3,113.60平方米之地塊之土地使用權作辦公室用途，年期於二零六二年五月二十五日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0169231號，重慶中渝持有建築面積約為9,127.73平方米之該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業，惟已按揭部份須獲承按人同意除外；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；及
 - (iv) 該物業乃按揭予華廈銀行重慶分行上清寺支行。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
29. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第8及9幢一至 三層之部份	<p>該物業約於二零零四年落成，包括一幢27層綜合大樓之商業平台一至三層之部份。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為9,066.39平方米（97,591平方呎）。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業建築面積約為3,493.81平方米之部份現有多份租約，每月總租金約為人民幣74,500元，而該物業之餘下部份則為空置。</p>	<p>人民幣 22,570,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零五年三月三十一日發出之房地產權證第201號房地証2005字第10931號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）持有該物業之土地使用權及房屋所有權。
2. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；及
 - (iv) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
30. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第9及10幢之間 連接層之地庫 停車場	該物業約於二零零四年落成，包括第9及10幢之間連接層之地庫。 該物業之建築面積約為527.84平方米（5,682平方呎）。 該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿，作商業用途。	該物業現有多份特許權協議，每月總特許權費約為人民幣5,950元。	人民幣 600,000元

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零五年九月一日發出之房地產權證第201號房地証2005字第22310號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）持有該物業之土地使用權及房屋所有權。
2. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限。

			二零零六年 八月三十一日 現況下之資本價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
31. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 第13幢地庫停車場、一至三層、第15、16、17及24層之5號	<p>該物業於二零零四年落成，包括地庫停車場、商場平台一至三層及23層綜合大廈之四個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為6,002.55平方米（64,611平方呎）。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業建築面積約為1,920.74平方米之部份有多份租約，每月總租金約為人民幣34,468元，而該物業之餘下部份之一部份乃佔用為辦公室，其他則為空置。</p>	<p>人民幣 14,400,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年七月十四日發出之國有土地使用證渝國用(2004)字第16638號，重慶中渝（指涉公司的間接全資附屬公司）持有該物業之土地使用權作商業用途，年期於二零六二年五月二十五日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之兩份房地產權證房地証201字第0143472號及房地証201字第0134172號，重慶中渝持有該物業（除246平方米之部份）之房屋所有權。
3. 重慶中渝已與一名獨立第三方訂立銷售合約，以代價人民幣273,546元出售16層5室號，銷售將於二零零六年十二月三十一日或之前完成。吾等進行估值時已計及上述金額。
4. 重慶中渝已與一名獨立第三方訂立銷售合約，以代價人民幣367,210.20元出售24層5號，銷售將於二零零六年十二月三十一日或之前完成。吾等進行估值時已計及上述金額。
5. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業（除246平方米之部份），惟已按揭部份須獲承按人同意除外；
 - (iii) 租賃合同對業主及租戶而言均為合法及具有法律約束力，惟由於上述租賃合同並無登記，故不能對抗其他第三方；
 - (iv) 該物業乃按揭予華廈銀行重慶分行銷售部；及
 - (v) 16層5號之買方已全數支付代價，現正進行所有權轉讓。24層5號之買方已支付部份代價，所有權轉讓亦在進行中。
6. 由於重慶中渝尚未取得樓面面積246平方米之上述部份之房地產權證，故吾等並無就該部份釐定商業價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
32. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 加州城市花園 幼兒園	<p>該物業包括一幅地盤面積約為1,617.50平方米(17,411平方呎)之地塊,建有一幢兩層之幼稚園。該物業於二零零五年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為2,564.74平方米(27,607平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿,作商業用途。</p>	<p>該物業已授予重慶加州實驗小學(幼兒園)以開辦一間幼稚園佔用,使用期於二零一零年八月三十一日屆滿,毋須支付租金。</p>	<p>人民幣 3,620,000元</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零四年十一月二十九日發出之國有土地使用證渝國用(2004)字第1550號,重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積約為1,617.50平方米之地塊之土地使用權作商業用途,年期於二零六二年五月二十五日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0168822號,重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 該物業由重慶中渝持有;
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業;及
 - (iii) 該物業並無受任何按揭所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
33. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 之A及B停車庫	<p>該物業包括兩幅地盤面積合共約為7,729.50平方米(83,200平方呎)之地塊,建有兩個單層停車庫。該物業於二零零四年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為7,972.11平方米(85,812平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十五日屆滿,作停車場用途。</p>	<p>該物業現有多份特許權協議,每月總特許權費約為人民幣93,500元。</p>	<p>人民幣 9,000,000元</p>

附註:

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年九月二十九日發出之兩份國有土地使用證渝外國用(2003)字第057號及渝外國用(2003)字第058號,重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作停車場用途,年期於二零六二年五月二十五日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之兩份房屋所有權證重慶市房權証201字第0121104號及重慶市房權証201字第0121105號,重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 該物業由重慶中渝持有;
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業,惟已按揭部份須獲承按人同意除外;及
 - (iii) 該物業已按揭予農業銀行龍溪支行。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			八月三十一日 現況下之資本價值
34. 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 科創樓地庫一 至二層	<p>該物業於二零零四年落成，包括13層住宅大樓之兩層地庫停車場。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,691.15平方米(39,732平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零六二年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現有多份特許權協議，每月總特許權費約為人民幣31,100元。	人民幣 4,240,000元

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零三年十一月十一日發出之國有土地使用證渝外國用(2003)字第068號，重慶中渝(指涉公司的間接全資附屬公司)已獲授該物業之土地使用權作停車場用途，年期於二零六二年五月二十九日屆滿。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證重慶市房權証201字第0149617號，重慶中渝持有該物業之房屋所有權。
3. 吾等已該等公司之中國法律顧問提供就該物業所有權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由重慶中渝持有；
 - (ii) 重慶中渝有權轉讓、出租、按揭或處置該物業，惟已按揭部份須獲承按人同意除外；及
 - (iii) 該物業之部份已按揭予重慶市商業銀行建新北路支行。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事對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，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明有誤導成份。

2. 股本

本公司之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
10,000,000,000 股股份（於最後可行日期）	100,000,000
40,000,000,000 股股份（於增加股本後授權發行）	400,000,000
<u>50,000,000,000 股股份（於增加股本後）</u>	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股款：	港元
3,939,536,870 股股份（於最後可行日期）	39,395,369
建議將予發行：	
1,600,000,000 股確利達代價股份（根據收購協議將予發行）	16,000,000
3,400,000,000 股配售股份（根據配售協議將予發行 （假設成功配售所有配售股份））	34,000,000
9,114,285,714 股將予發行之換股股份 （假設按換股價每股換股股份0.28港元 全面轉換可換股票據）	91,142,857
<u>18,053,822,584 股股份</u>	<u>180,538,226</u>

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，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）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文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條規定記錄於按該條例設置之登記冊之權益及淡倉；或須根據上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	於最後可行日期 已發行股本之 概約百分比
林孝文醫生	個人	110,000	0.00%
張先生	公司（附註1及3）	4,142,396,360	105.15%
梁振昌先生	個人	7,410,000	0.19%
潘浩怡女士	個人	1,040,000	0.03%

(ii) 於可換股票據之好倉：

董事姓名	權益性質	所持 相關股份數目	於最後可行日期 已發行股本之 概約百分比
張先生	公司（附註4）	9,114,285,714	231.35%

相關法團

(i) 於渝港股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	於最後可行日期
			已發行股本之 概約百分比
張先生	公司 (附註2及3)	3,755,434,684	41.66%
	個人	53,320,000	0.59%
	合計	3,808,754,684	42.25%
林曉露先生	個人	41,800,000	0.46%

(ii) 於渝港可換股票據之好倉：

董事姓名	權益性質	所持	於最後可行日期
		相關股份數目	已發行股本之 概約百分比
張先生	公司	290,955,056 (附註5)	3.23%

附註：

- 該等股份中之2,542,396,360股乃透過Regulator Holdings Limited (「Regulator」) (為渝港之間接全資附屬公司) 持有，而渝港由中渝實業有限公司 (「中渝」) 及由Timmex Investment Limited (「Timmex」) 合共持有41.66%權益。由於張先生間接擁有中渝之股權，故被視為擁有與Regulator所持股份數目相同之股份權益。由於張先生擁有Timmex之100%實益權益，故亦被視為透過Regulator擁有與Timmex所持股份數目相同之股份權益。該等股份中之1,600,000,000股組成收購協議項下之部份代價，而該代價之支付方式為本公司按每股0.28港元發行1,600,000,000股股份予興業有限公司 (「興業」)。由於張先生擁有興業之100%實益權益，故被視為擁有與興業所持股份數目相同之股份權益。
- 該等股份分別由中渝持有3,194,434,684股及Timmex持有561,000,000股。由於張先生擁有中渝及Timmex之股權，故被視為擁有該等股份之權益。
- 張先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由一項家族全權託管信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之受益人包括張先生及其家人。Prize Winner Limited乃由張先生及其聯繫人士實益擁有。張先生擁有Timmex之100%實益權益。
- 根據收購協議，在若干條件之規限下，本公司同意發行及興業同意認購總數2,552,000,000港元之可換股票據，其主要條款載於本通函董事會函件內。假設

可換股票據按初步換股價每股股份0.28港元獲轉換，合共9,114,285,714股股份將予發行。由於張先生擁有興業之100%實益權益，故被視作擁有與興業所持股份數目相同之股份權益。

5. 該等權益來自渝港向Timmex發行本金額70,000,000港元之可換股票據（「渝港可換股票據」），張先生擁有Timmex之100%實益權益。渝港可換股票據於二零零七年七月三十一日期間，可於二零零四年七月三十一日至二零零五年七月三十一日期間、二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日期間及二零零六年八月一日至二零零七年七月三十一日期間，分別按換股價每股0.075港元、0.082港元及0.089港元（可予調整）轉換為渝港股份。截至最後可行日期為止，Timmex已行使44,105,000港元渝港可換股票據所賦予之換股權，並已獲發行渝港股份共561,000,000股。該等股份乃上述(i)「於渝港股份之好倉」一段所披露張先生擁有之部份股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文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條規定記錄於按該條例設置之登記冊之權益或淡倉；或須根據上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所載，以及據本公司之董事及最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份數目（好倉）	所持相關股份數目（好倉）	於最後可行日期已發行股本之概約百分比
Regulator	實益權益	2,542,396,360 (附註1)		64.54%
Yugang International (B.V.I.) Limited （「Yugang-BVI」）	受控制公司之權益	2,542,396,360 (附註1)		64.54%

股東名稱	身份	所持股份數目(好倉)	於最後可行日期	
			所持相關股份數目(好倉)	已發行股本之概約百分比
渝港	受控制公司之權益	2,542,396,360 (附註1)		64.54%
中渝	受控制公司之權益	2,542,396,360 (附註1)		64.54%
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控制公司之權益	2,542,396,360 (附註1)		64.54%
興業	實益權益	1,600,000,000 (附註2)	9,114,285,714 (附註3)	271.97%

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin擁有之權益指同一批股份之權益。Regulator乃Yugang-BVI之直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司。中渝及Timmex分別擁有渝港35.44%及6.22%權益。中渝、Timmex及Palin由張先生控制。上述權益亦與上述(i)「於股份之好倉」一段所披露張先生之股份權益重複。

張先生、林曉露先生、黃偉光先生及王溢輝先生均為渝港之董事。

張先生亦為Regulator、Yugang-BVI、中渝、Palin及興業之董事。

2. 該等股份指上文第(a)段「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉」附註1所述之同一批1,600,000,000股股份。
3. 該等股份指上文第(a)段「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉」附註4所述之同一批9,114,285,714股股份。

於最後可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，下列人士（不包括本公司董事或最高行政人員）直接或間接持有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公

司股東大會上投票之任何類別股本（包括有關該等股本之任何期權）面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	於最後可行日期 已發行股本之 概約百分比
海天環球有限公司	周天萍女士	12.80%
海天環球有限公司	黃罡先生	10.00%

除上文所披露者外，於最後可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所載，以及據本公司董事及最高行政人員所知，並無任何其他人士（不包括本公司董事或最高行政人員）持有股份或相關股份之任何權益或淡倉，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，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本（包括有關該等股本之任何期權）面值10%或以上權益。

(c) 其他權益

除張先生於交易中擁有權益外，概無董事於本集團任何成員公司訂立並於最後可行日期仍具效力且對本集團整體業務誠屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

除張先生於交易中擁有權益外，概無董事於自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核財務報表之結算日）以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃、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。

4. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

5. 競爭利益

於最後可行日期，據董事所深知，董事及彼等各自之聯繫人士概無被視為於與本集團業務足以或可能構成競爭之業務中擁有任何直接或間接利益，惟彼等獲委任作為代表本公司及／或本集團權益之董事除外。

6. 服務合約

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協議，亦無訂立並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之任何服務協議。

7. 要求投票表決之程序

根據本公司之公司細則，於任何股東大會上提呈以供表決之決議案須以舉手方式表決，惟除非指定證券交易所之規則規定以表決方式投票或（於宣佈舉手表決結果之前或期間或於任何其他投票表決要求被撤回時）要求投票表決則作別論。以下人士可要求投票表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或委派代表出席並有權於大會上投票之股東；或
- (c) 親身出席（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或委派代表出席，而其投票權佔有權於大會上投票之所有股東總投票權不少於十分之一的一名或多名股東；或
- (d) 親身出席（或倘股東為公司，其正式授權代表）或委派代表出席且持有附有於大會上投票權利之股份，其已繳足總額相當於附有該權利之所有股份已繳足總額不少於十分之一的一名或多名股東；或
- (e) 如指定證券交易所之規則有所規定，則由個別或合共持有該大會總投票權5%或以上之代表權之任何董事或多名董事。

倘正式要求投票方式表決，則表決結果將被視為要求進行投票表決之大會決議案。於投票表決時，投票可親身或委派代表作出。於投票表決時有權擁有一票以上之人士，毋須使用其全部票數或以同一方式投出其所擁有之全部票數。倘票數相同（不論於舉手表決或投票表決時），則大會主席除其可投之任何其他票數外，有權投第二票或決定票。

8. 重大合約

經擴大集團成員公司已於本通函日期前兩年內訂立以下誠屬或可屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 周天萍小姐、謝安權先生、黃金海先生及黃罡先生（作為賣方）與Ensure Success Holdings Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）於二零零五年三月二十三日訂立之協議，內容關於以代價36,000,000港元收購海天環球有限公司已發行股本60%；
- (b) Great Gains International Limited（作為賣方）與Empire New Assets Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）於二零零五年五月十二日訂立之買賣協議，內容關於以代價35,000,000港元出售及購入香港北角馬寶道28號華匯中心7樓全層；
- (c) Pacific Kingdom Investments Limited（作為賣方）與Wiseteam Assets Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）於二零零五年五月十二日訂立之買賣協議，內容關於以代價43,000,000港元出售及購入香港北角馬寶道28號華匯中心30樓全層；
- (d) Technical Group Holdings Limited（由孫騰章先生擁有90%及陳佩玲女士擁有10%權益）（作為賣方）、孫騰章先生及陳佩玲女士（作為擔保人）及One Step Enterprises Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）於二零零五年六月三日訂立之協議，內容關於以代價33,000,000港元收購Technical International Holdings Limited已發行股本30%；
- (e) 中國公司（作為按揭方）與重慶市商業銀行建新北路支行（作為承按人）於二零零五年十一月二十三日訂立的按揭契據，為有關中國公司的前聯營公司重慶太平洋屋業發展有限公司就抵押一幅4,241.53平方米之用地（第19-1地段）以換取獲授多達人民幣8,000,000元的貸款；
- (f) Qualipak Development Limited（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）與Glamorous Investments Limited（作為買方）於二零零六年三月三十日訂立之買賣協議，內容關於以代價49,000,000港元出售及購入Wiseteam Assets Limited（本公司之全資附屬公司）之全部已發行股本及其免息股東貸款；

- (g) 中國公司(作為出讓人)與重慶天網高新技術有限公司(作為承讓人)就以代價3,800,000美元轉讓重慶太平洋屋業發展有限公司40%股權而於二零零六年四月十八日訂立的股份轉讓協議;
- (h) Get Rich Enterprises Limited(作為賣方)與King Place Investments Limited(本公司之全資附屬公司)(作為買方)於二零零六年八月十五日訂立之買賣協議,內容關於以代價33,985,300港元出售及購入香港北角馬寶道28號華匯中心15樓全層;
- (i) 收購協議;及
- (j) 配售協議。

9. 專家

以下為在本通函提供意見或建議之專家資格:

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
金榜融資(亞洲)有限公司	獲得香港證券及期貨事務監察委員會發出牌照,可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業物業估值師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業物業估值師

安永會計師事務所、金榜、第一太平戴維斯及威格斯各自己就本通函之刊發發出書面同意,同意以本通函之形式及涵義刊載其報告及/或函件及引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期,安永會計師事務所、金榜、第一太平戴維斯及威格斯各自:

- (a) 自二零零五年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來,概無於本公司所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;及

- (b) 並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

10. 其他資料

- (a) 本公司秘書為張鳳儀小姐。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員。

本公司之合資格會計師為梁振昌先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

- (b) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分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。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格各自之中英文本如有歧義，概以各自之英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至股東特別大會當日（包括該日）止期間之一般辦公時間內，在胡關李羅律師行之辦事處（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓）以及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄「專家」一段所述之同意書；
- (d) 金榜於二零零六年十月二十日致獨立董事委員會及獨立股東之函件（其全文載於本通函第33至第62頁）；
- (e) 獨立董事委員會於二零零六年十月二十日致獨立股東之推薦意見函件（其全文載於本通函第32頁）；

- (f) 本公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (g) 本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (h) 本公司於二零零六年三月十七日及二零零六年四月十九日刊發之通函；
- (i) 安永會計師事務所於二零零六年十月二十日編製關於指涉公司之會計師報告（其全文載於本通函附錄三）；
- (j) 安永會計師事務所於二零零六年十月二十日就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件（其全文載於本通函附錄五）；
- (k) 威格斯就本集團物業權益發出之函件、估值概要及估值證書（其全文載於本通函附錄六）；及
- (l) 第一太平戴維斯就指涉集團物業權益發出之函件、估值概要及估值證書（其全文載於本通函附錄七）。

股東特別大會通告



QUALIPAK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

確利達國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1224)

股東特別大會通告

茲通告Qualipak International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零零六年十一月六日星期一上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店宴會大禮堂迎賓廳I及II舉行股東特別大會 (「股東特別大會」), 以考慮並酌情通過 (不論有否修訂) 下列決議案為本公司之普通決議案:

普通決議案

1. 「**動議**重選王溢輝先生為本公司董事, 由即時生效, 並授權、批准、確認及追認由本公司董事會釐定其薪酬。」
2. 「**動議**藉增設40,000,000,000股股份, 將本公司之法定股本由100,000,000港元 (分為本公司股本中10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份 (「股份」)) 增加至500,000,000港元 (分為50,000,000,000股股份)。」
3. 「**動議**在召開股東特別大會 (本決議案將於會上提呈) 之通告所載之第2項普通決議案獲通過及本公司控股公司渝港國際有限公司 (「渝港」) 股東批准收購協議 (定義見本公司於二零零六年十月二十日致股東之通函 (「通函」) 註有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別), 而其註有「B」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別) 之前提下:
 - (a) 批准、確認及追認收購協議及據此收購銷售股份 (定義見通函);

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 批准發行及配發確利達代價股份予賣方（或其所指示之人士）（兩者之定義見通函），以及發行可換股票據（定義見通函）予賣方（或其所指示之人士），在各情況下均按收購協議所載之條款進行；
 - (c) 批准本公司不時因可換股票據所附換股權獲行使而發行及配發股份；
 - (d) 批准收購協議項下之所有其他擬進行之交易；及
 - (e) 授權、批准、確認及追認本公司及其附屬公司在本公司董事認為必要、適當或權宜之情況下採取一切行動及作出一切事宜，以實行及／或完成收購協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於發行及配發確利達代價股份、發行可換股票據、不時因可換股票據所附換股權獲行使而發行及配發新股份、以及按有關機關之規定或就取得有關機關之批准或就符合一切適用法律、規則及規例而修訂收購協議之條款）。
4. 「**動議**在股東特別大會（本決議案將於會上提呈）通告所載第3項普通決議案獲通過及渝港股東批准收購協議之前提下：
- (a) 批准、確認及追認配售協議（定義見通函，其註有「C」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別）；
 - (b) 批准根據配售協議所載之條款發行及配發配售股份（定義見通函）；
 - (c) 批准配售協議項下所有其他擬進行之交易；及
 - (d) 授權、批准、確認及追認本公司及其附屬公司在本公司董事認為必要、適當或權宜之情況採取一切行動及作出一切事宜，以實行及／或完成

股東特別大會通告

配售協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於發行及配發配售股份，以及按有關機關之規定或就取得有關機關之批准或就符合一切適用法律、規則及規例而修訂配售協議之條款）。」

承董事會命

Qualipak International Holdings Limited

主席兼董事總經理

林孝文

香港，二零零六年十月二十日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港北角
馬寶道28號
華匯中心
7樓

附註：

1. 茲隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之股東可委任一名或多名委任代表代其出席及投票。
3. 委任代表之文件須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或由公司負責人或獲正式授權之授權人或其他人士簽署。
4. 委任代表之文件連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文件人士擬投票之大會或任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分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。
5. 受委代表毋須為股東。股東可僅按其所持本公司部份股份委任代表。
6. 如屬本公司股份聯名持有人，倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則在排名最先者投票後，其他聯名持有人即無權再投票。就此而言，排名先後乃按股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。