
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，請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部中華國際控股有限公司（「本公司」）股份，請立即將本通函及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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或提呈。



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

**非常重大收購事項及
關連交易
及
增加法定股本**

中華國際控股有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



大福融資有限公司

本公司董事會之獨立委員會（「獨立董事委員會」）函件載於本通函第28頁至第29頁。獨立財務顧問大福融資有限公司發出之函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見）載於本通函第30至50頁。

中華國際控股有限公司謹訂於二零零七年十二月十二日上午十一時正假座中國廣州市天河區林和西路89號景星酒店1樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第192至193頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格根據其上印列的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會並投票。

* 僅供識別

二零零七年十一月二十六日

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
收購事項	7
目標集團之股權架構	16
對本公司股權之影響	17
目標集團之資料	19
進行收購事項之理由	24
建議增加法定股本	25
上市規則之涵義	25
收購事項之財務影響	25
經擴大集團之財務及業務展望	26
股東特別大會	26
要求投票表決之程序	27
推薦意見	27
一般事項	27
獨立董事委員會函件	28
大福函件	30
附錄一 — 本集團財務資料	51
附錄二 — 目標集團會計師報告	135
附錄三 — 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料	163
附錄四 — 有關經擴大集團之物業估值	172
附錄五 — 一般資料	183
股東特別大會通告	192

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司建議根據該協議收購銷售股份
「一致行動」	指	具香港收購守則所賦予之涵義
「該協議」	指	由(其中包括)買方及賣方就銷售股份於二零零七年十月九日訂立(及於二零零七年十月二十六日修訂)之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司於二零零七年十月二十六日有關收購事項及配售之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「營業日」	指	香港銀行進行一般商業業務之日(星期六或星期日或公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛8號或以上風球或「黑色暴雨警告」除外)
「Clear Smart」	指	Clear Smart Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由何氏家族全資擁有
「本公司」	指	中華國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	第一部分之完成、第二部分之完成、第三部分之完成或第四部分之完成(視乎文義而定)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「代價」	指	本公司根據該協議就銷售股份應付之總代價人民幣1,814,800,000元（約相等於1,880,000,000港元）
「代價股份」	指	於第一部分完成時以每股0.25港元之價格向賣方（或彼等之指定代名人）配發及發行之243,800,000股入賬列作繳足股份
「轉換股份」	指	於可換股債券持有人按初步換股價每股0.28港元（可予調整）悉數行使可換股債券隨附之換股權時預期由本公司發行之2,819,000,000股股份
「可換股債券」	指	將由本公司發行以支付部分代價之一系列不計息可換股債券之總稱。將予發行之所有該等不計息可換股債券之總本金額為789,320,000港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「第一部分」	指	於完成日期相當於目標公司25%權益之數目之銷售股份
「第四部分」	指	於完成日期買方當時尚未擁有之數目之銷售股份
「一般授權」	指	根據於二零零七年七月二十日舉行之本公司股東週年大會上通過之股東普通決議案授予董事以行使本公司權力配發、發行及買賣最多達本公司於當時已發行股本20%之本公司股份之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣州物業」	指	由三幅位於中國廣州市越秀區解放南路以西；大新路地段571號以北；一德路地段519號以南；及謝恩里以東之土地組成之物業
「廣州正大」	指	廣州市正大房地產開發有限公司，一間於中國成立之中外合作公司，由目標公司全資擁有
「何氏家族」	指	何鑑雄、何湛雄及何伯雄
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由本公司三名獨立非執行董事組成之董事委員會，成立目的為就收購事項向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	除何氏家族及其成員各自之聯繫人士以外之股東
「最後交易日」	指	二零零七年十月九日，即公佈刊發前股份於聯交所買賣之最後日期
「最後可行日期」	指	二零零七年十一月二十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售事項」	指	根據本公司與配售代理於二零零七年十月九日訂立之配售協議「竭盡所能」配售新股份，已於二零零七年十一月二十一日完成
「配售代理」	指	道亨證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌公司

釋 義

「配售股份」	指	配售代理根據配售事項所配售之145,000,000股新股份。
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	於第一部分完成時由本公司向賣方發出之本金額合共100,000,000港元，及相等於可換股債券未能應付之代價餘額之額外款項之承兌票據
「買方」	指	Hero Master Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部股本由本公司間接全資擁有
「銷售股份」	指	目標公司之股本中全部每股面值1港元之普通股，即目標公司已發行股本之100%
「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，專業物業測量師公司
「第二部分」	指	於完成日期相當於目標公司26%權益之數目之銷售股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司就批准收購事項而召開之股東特別大會(包括發行代價股份、可換股債券及轉換股)及增加本公司之法定股本
「股份」	指	本公司之股本中每股面值0.20港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「大福」	指	大福融資有限公司，從事證券及期貨條例所指第6類(企業融資顧問)受規管之持牌法團，及就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議之獨立財務顧問
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	正大房地產開發有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第三部分」	指	於完成日期相當於目標公司24%權益之數目之銷售股份
「賣方」	指	(i)Paton Bay Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及(ii)Clear Smart
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一間專業物業測量師行
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本通函所載人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.036港元之匯率進行。有關換算匯率僅做指示之用且不應視為有關貨幣實際上可按該匯率或任何匯率進行兌換之陳述。



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

執行董事：

何湛雄 (副主席)
何鑑雄 (董事總經理)
楊嘉健

非執行董事：

林戈 (主席)
楊國瑞

獨立非執行董事：

譚剛
黃妙婷
黃鉅輝

敬啟者：

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港
中環
干諾道中168-200號
信德中心
西座2911室

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非常重大收購事項及
關連交易
及
增加法定股本

緒言

於二零零七年十月二十六日，董事會宣佈，買方與賣方於二零零七年十月九日訂立有條件買賣協議（於二零零七年十月二十六日修訂），據此，（其中包括）賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,814,800,000元（約相當於1,880,000,000港元）。目標公司持有之主要資產為於廣州正大之全部股權，而廣州正大持有廣州物業。廣州物業包括三幅位於中國廣州越秀區之相連土地。該協議之先決條件之一乃根據配售事項完成發行及配發配售股份。誠如二零零七年十一月二十二日之本公司公佈所披露，配售事項已於二零零七年十一月二十一日已完成。

* 僅供識別

董事會函件

鑑於何氏家族於賣方及本公司中擁有權益，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則，收購事項亦構成本公司之非常重大收購事項。收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項及據此擬進行之交易之進一步詳情(包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份)；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)經擴大集團之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

收購事項

該協議

訂約方：

賣方： (i) Paton Bay Limited，其全部已發行資本由何鑑雄、何湛雄及何伯雄全資擁有。Paton Bay Limited之主要業務活動為投資控股。

(ii) Clear Smart Group Limited，其全部已發行資本由何鑑雄、何湛雄及何伯雄全資擁有。Clear Smart主要從事投資控股。

買方： Hero Master Group Limited，其全部已發行資本由本公司間接全資擁有

上市發行人： 本公司

擔保人： 何鑑雄、何湛雄及何伯雄

何鑑雄、何湛雄及何伯雄乃兄弟。何鑑雄及何湛雄為執行董事。擔保人已共同及個別無條件及不可撤回地向買方承諾，將促使賣方履行彼等於該協議項下之所有責任。

將予收購資產

根據該協議，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(佔目標公司之全部已發行股本)。目標公司持有之主要資產為於廣州正大之全部股權，而廣州正大持有廣州物業。廣州物業包括三幅位於中國廣州越秀區之相連土地。有關廣州物業之進一步詳情載於下文「目標集團之資料」一節。

Paton Bay Limited現時擁有目標公司已發行股本25%權益，其餘75%權益由Clear Smart直接持有。完成後，本公司將擁有銷售股份(佔目標公司已發行股本100%)。

代價

本公司應付賣方之總代價人民幣1,814,800,000元(約相當於1,880,000,000港元)乃由本公司與賣方經參考目標公司之未經審核綜合資產淨值並計及威格斯就廣州物業所進行之估值(載於本通函附錄四)按公平原則磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理。

收購事項將分四部分完成。第一部分之代價為人民幣453,700,000元(相當於約470,000,000港元)，將於第一部分完成時以下列方式支付：

- (i) 按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方(或彼等之指定代名人)發行243,800,000股代價股份；
- (ii) 促使向賣方(或彼等之指定代名人)發行總本金額為84,000,000港元之一份或多份可換股債券；
- (iii) 本公司以議定形式向賣方發行以獲取合共100,000,000港元(或人民幣之相等金額)之一份或多份承兌票據；及
- (iv) 餘額225,050,000港元(或人民幣之相等金額)以現金到賬。

第二部分之代價為人民幣471,848,000元(約相當於488,800,000港元)，將於第二部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共244,440,000港元一份或多份之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第三部分之代價為人民幣435,552,000元(約相當於451,200,000港元)，將於第三部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共225,680,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

董事會函件

第四部分之代價為人民幣453,700,000元(約相當於470,000,000港元)，將於第四部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共235,200,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第一部分之現金代價部分將從本集團內部資源及於二零零七年十一月二十一日完成之配售事項之所得款項約36,100,000港元撥付。第二部分、第三部分及第四部分之現金代價部分預期將從本公司之其他股本及／或債項集資活動所得款項撥付。本公司將於適當時發表公佈。

代價之調整

倘廣州物業之威格斯於二零零七年八月三十一日對目標公司於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值並非確實等同人民幣1,814,800,000元，代價將按實額作出調整。倘出現差額，則第一部分、第二部分、第三部分及第四部分之現金代價部分將減少，減少之百分比相等於相關部分涉及之銷售股份除以銷售股份總數之百分比。本通函附錄二及附錄四分別載有目標集團之會計師報告及廣州物業之估值報告(將用作調整基準)。根據目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值及於二零零七年八月三十一日對廣州物業之估值調整，概無需對代價作任何調整。

誠如公佈所述，倘目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值並非人民幣1,814,800,000元，代價將按實際金額基準作出調整。該調整基準乃假設目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值已反映廣州物業於二零零七年八月三十一日之公平值(其構成代價之基礎)。然而，附錄二所載之目標集團之會計師報告乃根據廣州物業於二零零七年六月三十日之公平值作出。因此，為免生疑問，誠如上段所述，代價之調整應根據目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值作出，並調整至於二零零七年八月三十一日威格斯對廣州物業之估值，以反映協議條款。

可換股債券之主要條款

以下為本公司將根據該協議發行可換股債券之主要條款：

本金額： 合共最多789,320,000港元。

到期日： 可換股債券之未清償本金額將於有關可換股債券發行日期第二週年前償還。

利息： 可換股債券將不計息。

兌換期： 由可換股債券發行日期至到期日前七日(不包括當日)止期間。

兌換： 每名債券持有人有權於截至到期日前七日止(包括當日)之任何營業日(即可換股債券發行之日期)按現行換股價將可換股債券全部或部分(1,000,000港元或其完整倍數，或倘於相關時間之全部未清償本金額少於指定數額，則全部未清償本金額)本金額兌換為股份。

提早贖回： 本公司可隨時及不時按相當於被贖回之可換股債券本金額105%之金額贖回全部或任何部分(1,000,000港元或其完整倍數，或倘於相關時間之全部未清償本金額少於指定數額，則全部未清償本金額)當時未清償之可換股債券本金額。

上市： 本公司將不會申請批准可換股債券於任何證券交易所上市。本公司已申請批准轉換股份於聯交所上市及買賣。

轉換股份： 按本金額789,320,000港元及初步換股價每股股份0.28港元計算，可換股債券悉數兌換後將發行合共2,819,000,000股轉換股份。

轉換股份將(可予調整)佔本公司現有已發行股份約306.3%，或本公司經發行代價股份及轉換股份後擴大之已發行股份約70.8%。

- 轉讓：可換股債券僅可於事先獲得本公司書面同意之情況下出讓或轉讓。除上文所述者外，出售可換股債券及轉換股份將並無其他限制。
- 投票權：可換股債券之持有人不會僅因身為可換股債券持有人而有權獲發本公司任何股東大會之通告，亦無權出席本公司任何股東大會或在會上投票。
- 地位：轉換股份將在各方面與可換股債券所附之換股權被行使當日之所有已發行股份享有同等權益。
- 換股限制：倘於有關可換股債券兌換之有關日期，債券持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)將實益擁有本公司當時經擴大已發行股本30%(或收購守則不時列明作為觸發強制性全面收購建議之百分比)或以上，則債券持有人不得行使可換股債券所附之換股權。

轉換股份之換股價

初步換股價每股0.28港元乃由本公司與賣方經參考股份之當時市價後按公平原則磋商後釐定。換股價：

- (i) 相當於股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.28港元；
- (ii) 相當於股份於截至最後交易日止之最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.28港元；
- (iii) 較股份於截至最後交易日止之最後30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.30港元折讓約6.7%；及
- (iv) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.39港元折讓約28.2%。

換股價須於進行股份合併、拆細股份、資本化發行、資本分派、供股及發行其他股本或股本衍生工具等事件時作出慣常反攤薄調整。

本公司已向聯交所申請批准轉換股份在聯交所上市及買賣。

代價股份之發行價

每股代價股份之發行價0.25港元較：

- (i) 股份於最後交易日所報之收市價每股0.28港元折讓約10.7%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止之最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.28港元折讓約10.7%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止之最後30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.30港元折讓約16.6%；及
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.39港元折讓約35.9%。

代價股份之發行價乃由本公司與賣方經參考股份之當時市價後按公平原則磋商後釐定。代價股份佔現有已發行股份約26.5%，及經發行代價股份擴大後之已發行股份20.9%。代價股份之買賣概無限制。董事（包括獨立非執行董事）認為，發行代價股份之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本公司已向聯交所申請批准代價股份在聯交所上市及買賣。

承兌票據

本公司將於第一部分（及（倘適用）第二部分、第三部分及第四部分）完成時向賣方或其代名人發行承兌票據作為代價之一部分。承兌票據之主要條款如下：

本金： 第一部分為100,000,000港元，加相等於可換股債券及現金未能應付之代價餘額之額外款項。

還款： 本金須於相關承兌票據發行日期起計15個月前全數償還。

利息： 每年4%，須每季支付。

上市： 本公司將不會申請批准承兌票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。

轉讓： 承兌票據將可自由轉讓。

承兌票據之條款乃由本公司與賣方按公平原則磋商後釐定。董事認為承兌票據之條款，包括利率（經計及香港商業銀行當時所提供之商業貸款及／或物業按揭貸款利率），乃屬公平合理。

先決條件

收購事項須待以下條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (i) 將就目標集團業務、營運及財務狀況進行之盡職審查完成及獲買方以其全權酌情權信納；
- (ii) 由經本公司認可之中國律師發出有關廣州正大及廣州物業之法律意見在形式及內容上獲買方信納，其中包括廣州正大之妥當註冊成立及其對廣州物業之所有權；
- (iii) 聯交所上市委員會批准轉換股份及代價股份上市及買賣；
- (iv) 本公司信納目標集團自二零零七年六月三十日以來並無任何重大不利變動（即對財務狀況、業務或營運具重大不利影響之任何變動）；
- (v) 根據上市規則，獨立股東通過決議案批准該協議及其擬進行之交易；
- (vi) 聯交所並無表示其將視(a)該協議項下擬進行之交易為上市規則第14.06(6)條項下之「反收購」及／或(b)本公司為上市規則第14.54條項下之新上市申請人；
- (vii) 根據配售事項發行及配發145,000,000股配售股份；
- (viii) 證券及期貨事務監察委員會並無表示其反對發行代價股份、轉換股份及配售股份；
- (ix) 透過增發9,000,000,000股新股份使本公司之法定股本由200,000,000港元之1,000,000,000股股份增加至2,000,000,000港元之10,000,000,000股股份；及

- (x) 獲得合法完成所需之一切相關同意書及批准(不論是否政府機構之同意書或批准)。

第(i)、(ii)、(iv)及(x)項條件可予豁免。如上述任何先決條件未能於二零零七年十二月三十一日或之前或訂約方書面議定之較後時間及日期達成或獲該協議之任何訂約方豁免(視情況而定)，則該協議將自動失效。

於最後可行日期，僅條件(vii)已達成。

完成

待上述條件達成或獲豁免後，四個部分預計將按下文所載完成：

部分	已收購目標 公司權益	緊隨每個部分 完成後本集團	
		所持有目標 公司之權益	每個部分 之預期完成日期
第一部分	25%	25%	二零零七年十二月三十一日
第二部分	26%	51%	二零零八年五月三十一日
第三部分	24%	75%	二零零八年十月三十一日
第四部分	25%	100%	二零零九年三月三十一日

根據協議之條款，收購事項之結構對本公司或賣方並無任何選擇成份。於二零零七年十二月三十一日或之前達成(或豁免)協議之條件後，買方及賣方有責任就目標公司全部股權進行完成。

第二部分、第三部分及第四部分之買賣須待第一部分之買賣完成(預期將不遲於二零零七年十二月三十一日)後，方可完成。倘第一部分之買賣於二零零七年十二月三十一日前未能完成，或整體協議於二零零九年三月三十一日尚未完成，則該協議將告失效(已完成部分之任何部分除外)，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。買方須於上述完成日期或之前完成相關部分。倘買方未能於上述完成日期或之前完成相關部分之任何一部分，買方須向賣方支付遞延利息。遞延利息乃就上述每個部分之相關完成日期至買方支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率4厘計算。

股東協議

以下概述將由Clear Smart及買方於完成第一部份時訂立之股東協議之主要條款：

訂約方： Clear Smart及買方

股東： Clear Smart及買方

內容： 目標公司之成立及營運

股本： 目標公司之已發行股本為4.00港元，分為4股股份。於該4股股份中，3股(相等於目標公司已發行股本之75%)由賣方實益擁有，1股(相等於目標公司已發行股本之25%)將於第一部分完成時由買方實益擁有。Clear Smart及買方須促成目標公司進一步發行及配發促成銷售第二部分、第三部分及第四部分之銷售股份所需數目之股份。

出售股份： 買方與Clear Smart任何一方擬向第三方出售目標公司之任何權益時，買方與Clear Smart均具有優先選擇權。

業務目標： 目標公司及其附屬公司之業務目標將限於經營、發展及投資廣州物業，以及由目標公司董事決定將在香港及其他司法權區進行之相關活動。

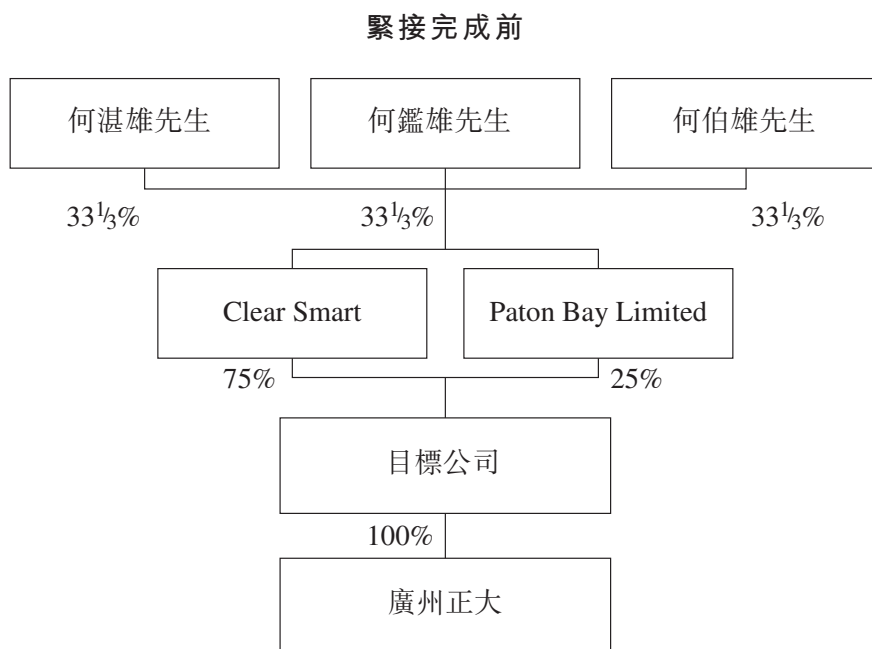
董事會： 只要買方仍為目標公司之股東，買方有權委任一名董事(或更多數目之董事，以致其董事會代表比例相等其於相關時間在目標公司之股權比例)。本公司擬委任一名獨立於何氏家族之第三方人士為目標公司董事。

營運資金及融資： 目標公司之股東須促尋求使目標公司獲得毋須信用擔保之融資，但倘若目標公司未能夠以其他方式獲得所需融資，則目標公司之股東須按彼等各自之股權比例按比例提供股東貸款。

倘本公司向目標公司提供任何財務資助(定義見上市規則)，本公司將遵守上市規則之有關規定。

目標集團之股權架構

以下圖表說明目標公司緊接完成前後之股權架構。



董事會函件

對本公司股權之影響

以下為於(i)最後可行日期；(ii)第一批收購事項完成時；及(iii)收購事項全面完成時及假設可換股債券獲悉數轉換情況下之本公司股權概況：

股東	於最後可行日期		於收購事項 第一部份完成時		於收購事項全面完成時 及假設可換股債券 獲悉數轉換情況下 (附註5)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
High Rank Enterprises Limited (附註1)	31,700,000	3.4	31,700,000	2.7	31,700,000	0.8
On Tai Profits Limited (附註2)	27,000,000	2.9	27,000,000	2.3	27,000,000	0.7
Morcambe Corporation (附註3)	27,000,000	2.9	27,000,000	2.3	27,000,000	0.7
Morgan Estate Assets Limited (附註4)	14,500,000	1.6	14,500,000	1.2	14,500,000	0.3
賣方	—	0.0	243,800,000	20.9	3,062,800,000	76.9
何氏家族	100,200,000	10.8	344,000,000	29.4	3,163,000,000	79.4
公眾股東	820,041,300	89.2	820,041,300	70.6	820,041,300	20.6
合計	920,241,300	100.0	1,164,041,300	100.0	3,983,041,300	100.0

附註：

1. 何湛雄先生及何鑑雄先生均為執行董事，各持有High Rank Enterprises Limited已發行股本約31.58%權益。何湛雄先生及何鑑雄先生為兄弟。
2. On Tai Profits Limited由前董事何伯雄先生全資擁有，彼為何湛雄先生及何鑑雄先生之兄弟。
3. Morcambe Corporation由執行董事何鑑雄先生全資擁有。
4. Morgan Estate Assets Limited由執行董事何湛雄先生全資擁有。
5. 本欄僅作說明。倘賣方及其一致行動人士(定義見收購守則)將實益持有本公司於相關兌換日期之當時經擴大已發行股本之30%(或收購守則不時規定作為觸發提出強制性全面收購建議之水平百分比)或以上，則賣方不得行使可換股債券所附之換股權。按此基準計算，收購事項將不會導致本公司之公眾持股量出現不足。
6. 以上數據乃基於本公司於最後可行日期可取得之資料呈列。

對股東之攤薄影響

鑑於未來根據可換股債券行使換股權將對現有股東構成潛在攤薄影響，故本公司將知會股東有關攤薄程度及換股詳情如下：

- (a) 本公司將於完成後在聯交所網站上發出每月公佈（「每月公佈」）。有關公佈將於每個曆月完結後第五個營業日或之前發出，並將以表格形式載列以下詳情：
 - (i) 於有關月份內是否有轉換任何可換股債券。倘曾進行換股，則列載其詳情（包括換股日期、每次換股所發行之新股數目及換股價）。倘於有關月份並無進行換股，則發出無換股之聲明；
 - (ii) 於換股後尚未兌換之可換股債券數目（如有）；
 - (iii) 於有關月份內根據其他交易已發行新股之總數，包括因行使本公司任何購股權計劃項下購股權而發行之新股；及
 - (iv) 於有關月份開始時及最後一日本公司之已發行股本總數；及
- (b) 除每月公佈外，倘根據轉換可換股債券而發行新股之累計數額達到上一份每月公佈或本公司就可換股債券發出之任何其後公佈（視情況而定）中所披露之本公司已發行股本之5%（及此後按該5%門檻之倍數），則本公司將於聯交所網站發出公佈，載列上文(a)所述自上一份每月公佈或有關可換股債券之任何其後（視情況而定）公佈發出日期起直至根據換股已發行股份總數已達上一份每月公佈或本公司所發出有關可換股債券之任何其後公佈（視情況而定）中所披露之本公司已發行股本之5%之日期止之詳情。

目標集團之資料

目標公司

正大房地產開發有限公司乃於香港註冊成立之有限公司，從事投資控股業務。目標公司持有之主要資產為廣州正大之全部已發行股本。何氏家族成立目標公司之注資總額約為150,000,000港元。

廣州正大及廣州物業

廣州正大為目標公司之全資附屬公司。廣州正大乃於中國成立之中外合資有限公司。廣州正大之主要業務為物業投資、發展、銷售及租賃。除於廣州物業之全部權益外，廣州正大並無其他重大資產。廣州物業由三幅位於中國廣州市越秀區解放南路以西；大新路地段571號以北；一德路地段519號以南；及謝恩里以東之毗鄰地塊組成，總地盤面積約16,772.77平方米。廣州正大已獲授土地使用權，可用作商業、旅遊業及娛樂用途之土地使用權為期40年，於二零三九年屆滿，可用作其他用途之土地使用權為期50年，於二零四九年屆滿。

廣州物業位於黃金商業地區，被視為廣東省省會廣州發展完善之商業區之一。賣方告知買方，廣州物業於竣工時已備有所有必需之許可及發展批文，倘其未取得所有必需之許可及發展批文，賣方將就全部未支付地價向買方及本公司作出賠償。廣州物業被一幢舊樓佔用。目前，廣州物業部分用作露天停車場，其餘部分被一幢兩層非永久性商業樓宇及一幢舊樓宇佔據。該兩層非永久性商業樓宇主要由承租人用於從事鞋類批發業務。

第一部份完成後，廣州物業計劃分兩期將其開發。第一期於二零零八年開始將露天停車場重新開發為一幢22層綜合大樓用於購物商場、商務辦公室。購物商場將專門經營鞋類批發業務並計劃將現有之兩層非永久性商業樓宇之現有租戶邀請搬遷至第一期樓宇中。預計投資總金額為約650,000,000港元且預計於二零一零年建設完工。

第二期開發將於第一期樓宇完工後開始。現有之兩層非永久性商業樓宇將被推倒重建一幢綜合大樓，包括購物商場及辦公室，並設有配套設施，如停車場及裝

董事會函件

貨區。現有之舊樓宇將被推倒以修建道路及綠化區。預計第二期總投資成本約為600,000,000港元並預期於二零一二年建設完工。

如本通函附錄四所載，廣州物業於二零零七年八月三十一日由威格斯按其現時狀況評估之現時市值為人民幣2,600,000,000元（相等於約2,693,600,000港元）。

截至二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月，目標集團之經審核綜合財務業績（根據香港財務報告準則編製）概要載列如下：

收益表

	截至六月				
	截至十二月三十一日止年度			三十日止六個月	
	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)
收入	1,444	1,453	2,162	1,098	1,074
其他收益及溢利	201	265	2,443	—	109
投資物業公平值變動	112,800	379,980	665,046	173,731	867,028
行政開支	(1,566)	(4,111)	(5,980)	(556)	(952)
財務費用	(5,520)	(5,545)	(5,500)	(2,889)	(2,879)
	<u>107,359</u>	<u>372,042</u>	<u>658,171</u>	<u>171,384</u>	<u>864,380</u>
稅前溢利	107,359	372,042	658,171	171,384	864,380
稅項	(35,402)	(123,564)	(216,202)	(56,378)	(111,197)
	<u>71,957</u>	<u>248,478</u>	<u>441,969</u>	<u>115,006</u>	<u>753,183</u>
年度／期間溢利	<u>71,957</u>	<u>248,478</u>	<u>441,969</u>	<u>115,006</u>	<u>753,183</u>
股息	—	—	—	—	—

董事會函件

資產負債表

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)
非流動資產				
物業及設備	94	77	38	28
投資物業	552,140	948,103	1,654,776	2,554,400
非流動資產總額	<u>552,234</u>	<u>948,180</u>	<u>1,654,814</u>	<u>2,554,428</u>
流動資產				
持作出售之物業	—	—	—	34,084
預付款、按金及 其他應收款項	3,242	3,822	3,778	1,481
現金及銀行結餘	202	87	7,968	5,317
流動資產總額	<u>3,444</u>	<u>3,909</u>	<u>11,746</u>	<u>40,882</u>
流動負債				
應付貿易款項	(11,412)	(11,656)	(12,080)	(12,505)
其他應付款項及 應計負債	(109,826)	(113,933)	(116,818)	(115,937)
計息銀行貸款	(7,520)	(7,681)	(7,960)	(8,240)
應付稅項	(3,877)	(3,960)	(4,391)	(4,247)
流動負債總額	<u>(132,635)</u>	<u>(137,230)</u>	<u>(141,249)</u>	<u>(140,929)</u>
流動負債淨額	<u>(129,191)</u>	<u>(133,321)</u>	<u>(129,503)</u>	<u>(100,047)</u>
總資產減流動負債	423,043	814,859	1,525,311	2,454,381
非流動負債				
董事貸款	(60,141)	(61,427)	(63,660)	(65,899)
應付董事金額	(41,118)	(48,560)	(59,048)	(63,635)
遞延稅項負債	(67,941)	(194,297)	(421,865)	(548,992)
非流動負債總額	<u>(169,200)</u>	<u>(304,284)</u>	<u>(544,573)</u>	<u>(678,526)</u>
資產淨額	<u>253,843</u>	<u>510,575</u>	<u>980,738</u>	<u>1,775,855</u>
權益				
已發行股本	—	—	—	—
儲備	253,843	510,575	980,738	1,775,855
總權益	<u>253,843</u>	<u>510,575</u>	<u>980,738</u>	<u>1,775,855</u>

管理層討論與分析

本通函附錄二載列涵蓋目標集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之會計師報告。根據目標集團提供之資料，上述各期間目標集團之管理層討論與分析載列如下。

業務回顧

因目標集團僅從廣州物業之一幢舊樓宇出租中獲得少量租金收益，故於回顧期無錄得實質性營業額。

物業投資

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止財政年度及截至二零零七年六月三十日止六個月，廣州物業之公平值分別約為517,000,000港元、912,000,000港元、1,621,000,000港元及2,554,400,000港元。於過往數年，廣州物業之一幢舊樓宇之出租僅產生少量租金收益。一般預期中國之物業市場將於未來數年持續增長及如上文「廣州正大及廣州物業」一段所述，中長期而言，建議發展項目將為本集團帶來可觀回報。

由於目標集團無重大收入，其表現並不受業界或其他宏觀市場情況變動重大影響。收購事項前，目標集團管理層並無主要投資之未來具體計劃。根據本通函附錄四所載之估值報告，廣州物業概無任何抵押。根據載列於本通函附錄二之目標集團經審核綜合收入報表，目標集團於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月所錄得之淨溢利主要為廣州物業之重估盈餘。其各自收益表中錄得行政支出及融資成本。以下載列為截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之業務回顧。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

截至二零零四年十二月三十一日止年度，收入約為1,400,000港元。目標集團之重估盈餘及淨溢利分別為72,000,000港元及112,800,000港元。於二零零四年十二月三十一日，目標集團經審核綜合資產淨值約為253,800,000港元，經審核資產負債表包括廣州物業之公平值約517,000,000港元及應付目標集團董事金額及貸款總計約101,300,000港元。目標集團賬目中廣州物業之成本主要利用董事墊款支付。目標集團之主要資產為廣州物業。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

截至二零零五年十二月三十一日止年度，收入約為1,500,000港元。目標集團之重估盈餘及淨溢利分別為380,000,000港元及248,500,000港元。目標集團經審核綜合資產淨值約為510,600,000港元經審核資產負債表包括廣州物業之公平值約912,000,000港元。資產淨值自二零零四年起增加主要由於廣州物業公平價值增加。應付目標集團各董事金額及貸款總計約110,000,000港元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

截至二零零六年十二月三十一日止年度，收入約為2,200,000港元。目標集團之重估盈餘及淨溢利分別為665,000,000港元及442,000,000港元。目標集團之資產淨值約為980,700,000港元經審核資產負債表包括廣州物業之公平值約1,621,000,000港元及應付目標集團一名董事金額及貸款總計約122,700,000港元。

截至二零零七年六月三十日止六個月

截至二零零七年六月三十日六個月，收入約為1,100,000港元。目標集團之重估盈餘及淨溢利分別為867,000,000港元及753,200,000港元。目標集團之資產淨值約為1,775,900,000港元經審核資產負債表包括廣州物業之公平值約2,554,400,000港元。於結算日應付目標集團一名董事金額及貸款總計約129,500,000港元。

財務狀況

流動資金、財務資源及財務政策

分別於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，目標集團現金狀況分別為約200,000港元、90,000港元、8,000,000港元及5,300,000港元。按流動資產除以流動負債基準計算之流動比率分別為2.6%、2.8%、8.3%、及29.0%。

目標集團一直秉持謹慎之財務政策，其營運一般由其內部資源及董事貸款及應付予董事之款項撥付。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日年度及二零零七年六月三十日，目標集團一名董事貸款及應付予董事之款項總計分別為101,300,000港元，110,000,000港元，122,700,000港元及129,500,000港元。固定年利率介乎6.02%至6.43%範圍之計息銀行貸款分別為7,500,000港元、7,700,000港元、8,000,000港元及8,200,000港元。資本負債比率(按額負債除以總資產計算)分別約為54.3%、46.4%、41.2%及31.6%。

外幣風險

目標集團之貨幣資產及交易主要以人民幣計值，而目標集團須面對之外幣風險較細。

資本承擔及或然負債

分別於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，目標集團並無任何實質資本承擔。

期內重要投資、重大收購及出售

除廣州物業外，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月，目標集團概無任何重要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

分別於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，目標集團維持10名僱員。截至二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月，職員費用總計分別為約490,000港元、430,000港元、440,000港元及200,000港元。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月，目標集團概無作出重大收購及出售。

資產抵押

分別於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，目標集團概無抵押任何集團資產。

比較

如本通函附錄四所載，廣州物業於二零零七年八月三十一日之估值為人民幣2,600,000,000元，而本通函附錄二所載之目標公司會計師報告披露於二零零七年六月三十日乃為人民幣2,480,000,000元，相差之估值數字為人民幣120,000,000元。

如本通函附錄二所載，目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合賬面淨值約為1,775,900,000港元。因此，經考慮廣州物業於二零零七年八月三十一日之估計後，代價較於目標公司綜合賬面淨值之100%權益折讓1.9%。

進行收購事項之理由

本集團主要在中國從事物業投資及租賃銷售點設備。本公司現時持有中國重慶港渝廣場之物業投資，為本集團提供穩定之收益來源。

董事認為，廣州物業為國內優秀之物業發展項目，一般預期中國物業市場於未來幾年將持續增長。董事相信，中長期而言，廣州物業發展項目無論在資本收益或在商業單位租金及物業銷售之未來經常收入方面將為本集團提供可觀回報。董事認為，於收購事項後，可加強本集團之資產基礎，為本集團業務擴充提供更堅實之資產支持。

展望未來，董事對中國物業市場之發展潛力及前景非常樂觀。收購事項將使本集團擴大在中國之物業投資組合。鑑於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

建議增加法定股本

於最後可行日期，本公司之現有法定股本為200,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，其中已發行股份為920,241,300股。為了配合本集團之未來擴展及增長之需要，董事會建議透過增設9,000,000,000股新股，將本公司之法定股本由200,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)增加至2,000,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。除合併股份及轉換股份外，本公司現時並無任何有關進一步發行股份之具體計劃。建議增加法定股本須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。概無任何股東須放棄為該減少投票。

上市規則之涵義

於該協議日期，何氏家族於本公司已發行股本中擁有約12.9%權益，因此為本公司之主要股東。賣方乃由何氏家族全資擁有，因此彼等均為本公司之關連人士。鑑於何氏家族於賣方及本公司中分別擁有權益，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。鑑於若干適用百分比比率超逾100%，故根據上市規則，收購事項亦構成本公司之非常重大收購事項。

根據上市規則，收購事項須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式投票批准，方可作實。何氏家族及其成員各自之聯繫人士將於股東特別大會上就有關批准(其中包括)該協議及其擬進行之交易(包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份)之決議案放棄投票。

收購事項之財務影響

於完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將併入本集團之業績。

本通函附錄三載有若干經擴大集團未經審核備考財務資料，詳述收購事項對本集團業績及現金流量之財務影響(假設收購事項已於二零零六年一月一日進行)，及對本集團資產及負債之財務影響(假設收購事項已於二零零七年六月三十日進行)。

根據本通函附錄三所載之未經審核備考綜合資產負債表，由於進行收購事項，本集團之總資產將由616,500,000港元增加約420.3%至3,207,900,000港元；而總負債將由156,000,000港元增加約1,497.4%至2,491,900,000港元。董事認為收購事項將對經擴大集團之盈利基礎作出貢獻，惟該影響之程度將取決於目標集團之未來業績表現。

經擴大集團之財務及業務展望

本集團主要在中國從事物業投資及租賃銷售點設備。根據本公司二零零六年年報，於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，本集團錄得經審核虧損淨額分別為145,800,000港元及13,800,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團經審核流動資產淨額為152,300,000港元及資產淨值為452,900,000港元。本公司現時持有中國重慶港渝廣場之物業投資，過去幾年來自商業單位租賃之租金收入一直增長，為本集團提供穩定之收益來源。

根據本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告，本集團錄得未經審核虧損淨額4,900,000港元。於二零零七年六月三十日，本集團之未經審核流動資產淨額為153,000,000港元及資產淨值460,500,000港元。本集團自一九九二年起擁有中國物業開發及投資之廣泛經驗，董事認為應利用本集團在該領域之專長及關係以促進未來業務發展。

為配合擴大本集團業務範圍以及使其收益來源多樣化之策略，董事會將積極尋求新之及適合之業務機遇。收購事項與本公司增加其投資於中國（已成為最近幾年其中一個增長最快之經濟體系）之物業投資之增長策略一致。預期收購事項擁有良好潛力為本集團帶來收入，並會加強本集團之資產基礎。

股東特別大會

股東特別大會將於二零零七年十二月十二日上午十一時假座中國廣州市天河區林和西路89號景星酒店1樓會議室舉行。大會通告載於本通函第192至193頁。股東特別大會將考慮並酌情通過普通決議案，以批准收購事項（包括發行代價股份、可換股債券及轉制股份）及增加本公司之法定股本。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

要求投票表決之程序

根據公司細則第66條之規定，提呈於會上投票之決議案將以舉手方式表決，惟（於宣佈舉手投票結果時或之前或於撤回任何其他投票表決之要求時）由下列人士正式提出投票表決要求者則除外：

- (a) 由該大會主席；或
- (b) 最少三名親自或委任代表且當時有權於大會上投票之股東；或
- (c) 任何親自或委任代表出席之一名或多名股東（須佔全體有權於會上投票之股東之總投票權不少於十分之一）；或
- (d) 任何親自或委任代表出席並持有有權在大會投票之本公司股份，而實繳股款總額不少於全部具有該項權利之股份實繳股款總額十分之一之股東；或
- (e) 倘上市規則或個別或共同持有佔大會總投票權5%或以上之股份之相關代表委任書之任何一名或多名董事有此要求。

推薦意見

董事認為協議之條款及增加法定股本屬公平合理，及符合本公司及股東整體之利益。董事建議獨立股東或股東（視情況而定）應在股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載之決議案，以批准收購事項（包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份）及增加本公司之法定股本。

一般事項

敬請閣下垂注本通函之獨立董事委員會函件、大福函件及附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事會
執行董事
何鑑雄
謹啟

二零零七年十一月二十六日



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
關連交易**

緒言

吾等提述中華國際控股有限公司（「本公司」）於二零零七年十一月二十六日刊發之通函（「通函」，本函件為其一部分）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等作為獨立非執行董事，已獲委任組成獨立董事委員會，就該協議之條款是否對獨立股東而言屬公平合理及收購事項是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

大福已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下細閱通函第6至27頁載列之董事會函件及通函第30至50頁載列之大福函件，當中載有其就收購事項之條款向吾等提出之意見及推薦建議，以及其達成該意見及推薦建議之主要考慮因素及理由。

* 僅供識別

推薦建議

經考慮大福之意見及推薦建議以及其達成該意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為該協議之條款對獨立股東之利益屬公平合理，收購事項符合本公司及股東之整體利益。故此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項及其下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

中華國際控股有限公司

獨立非執行董事

譚剛先生

獨立非執行董事

黃妙婷女士

謹啟

獨立非執行董事

黃鉅輝先生

二零零七年十一月二十六日

以下為大福就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，乃為載入本通函而編製。



香港
中環皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該協議條款之詳情載於 貴公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件（「函件」）內，本函件組成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

如函件所述，於二零零七年十月九日，買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方（均由何氏家族全資擁有）訂立有條件買賣協議（經於二零零七年十月二十六日修訂），據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,814,800,000元（約相當於1,880,000,000港元）。目標公司持有之主要資產為於廣州正大之全部股權，而廣州正大則持有廣州物業。廣州物業包括三幅位於中國廣州越秀區之相連土地。

收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。於最後可行日期，何氏家族擁有 貴公司約10.8%之已發行股本，因而為 貴公司之主要股東。由於賣方由何氏家族全資擁有，因此為 貴公司主要股東之聯繫人士，故賣方為 貴公司之關連人士。故根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，因而須於股東特別大會上獲獨立股東批准，會上之表決以股數投票方式進行。何氏家族及其成員各自之聯繫人士須於股東特別大會上就批准(其中包括)該協議及該協議項下擬進行之交易(包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份)之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即譚剛先生、黃妙婷女士及黃鉅輝先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就是否應投票贊成收購事項向獨立股東提供建議。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就該協議之條款對獨立股東而言是否公平合理且訂立該協議是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及建議。

吾等意見之基準

於編製吾等之建議時，吾等依賴 貴公司董事及／或管理層提供予吾等之資料、財務資料及事實以及所表達之陳述，並假設向吾等提供或作出或於通函內提述之所有資料、財務資料及事實以及任何陳述於作出時及於通函日期在所有重大方面均為真確及完整、從有關相關會計記錄妥當摘錄(就財務資料而言)以及於 貴公司及／或管理層充分仔細考慮後方行作出。 貴公司董事及／或管理層確認，經作出所有合理查詢後，據彼等所悉及所信，彼等已向吾等提供所有有關資料，且於向吾等提供之資料及表達之陳述中概無遺漏任何重大事實。吾等亦曾依賴若干公開資料，並假設該等資料均屬準確可靠。吾等並無理由懷疑獲提供資料及事實之完整性及真確性，亦無知悉任何事實或情況將導致提供予吾等之資料及表達之陳述不真確或產生誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或目標公司之業務、事務、財政狀況或前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1 收購事項

1.1 收購事項之背景及理由

貴集團主要在中國從事物業投資及租賃銷售點（「POS」）設備。貴公司現時持有中國重慶港渝廣場之物業投資，以出租商業單位。此外，貴集團自二零零三年起於中國廣州從事租賃有線及無線POS設備。下文載列截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之財務概要，乃摘錄自貴公司最近刊發之年報：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度			截至二零零五年 十二月三十一日 止年度(重列)		
	物業投資 千港元	租賃設備 千港元	合計 千港元	物業投資 千港元	租賃設備 千港元	合計 千港元
銷售額	8,790	3,772	12,562	6,722	3,678	10,400
分部業績	908	(7,960)	(7,052)	5,751	(4,192)	1,559
其他收入／收益	—	—	—	—	—	120,500
未計財務成本前經營 (虧損)／溢利			(18,222)			103,174
年內持續經營業務 產生之年內 (虧損)／溢利淨額			(20,812)			65,917
二零零六年終止經營 業務產生之年內 虧損淨額(附註)			(124,949)			(79,677)
貴公司權益持有人 應佔年內虧損淨額			(145,761)			(13,771)

附註：二零零六年終止經營業務為向網上遊戲開發商及其他寬帶媒體供應商提供綜合電訊網絡服務。

如上表所示，貴集團於近幾年錄得虧損，主要源自租賃POS設備及透過其營運附屬公司為網上遊戲開發商及其他寬帶媒體供應商提供綜合電訊網絡服務（「電訊網絡服務」）。誠如貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度年報所載，由於廣州市網上業務市場之割喉式減價戰，綜合電訊網絡服務供應商難以賺取穩定毛利，除非不斷有新穎及具有吸引力之網上遊戲及／或相關寬頻媒體產品推出市場，帶動市場對該等服務之需求。鑑於前述原因及為了集中其資源於其他更具前景之業務機會，貴集團於二零零六年十二月出售電訊網絡服務之投資。誠如貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告所載，貴集團將繼續為其POS設備租賃業務尋求其他增值服務之商機。

就物業投資業務而言，租賃商業單位產生之租金收入於近年持續增長。誠如貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告所載，貴集團商場之佔用率令人滿意，預期該業務將繼續為貴集團產生穩定之收益。鑑於貴集團近年之業務及財務表現，董事認為，誠如貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告所載，於貴集團之未來業務發展方面，董事應充分利用貴集團於中國物業開發及投資之豐富經驗及貴集團在此領域之商業關係。

1.2 目標集團之資料

1.2.1 背景

收購事項涉及由賣方向買方轉讓目標公司之全部已發行股本，而目標公司之主要資產為廣州正大（於中國成立之中外合資有限公司）之全部股權。廣州正大主要從事投資、開發、銷售及租賃物業，除了其於廣州物業之全部權益外，概無任何其他主要資產。廣州物業包括位於中國廣州越秀區之三幅毗鄰土地，總地盤面積約16,772.77平方米。誠如函件所載，廣州正大已獲授土地使用權，期限分別為40年（將於二零三九年到期），作商業、旅遊及娛樂用途，及50年（將於二零四九年到期）作其他用途。

廣州物業位於優越商業地區，被視為廣東省省會廣州發展完善之商業區之一。賣方告知買方，於完成時，廣州物業之所有必須許可證及發展批文將告齊備，倘未能備妥，則賣方將向買方及貴公司就所有未付

土地出讓金作出彌償。如函件所述，廣州物業之一部分現時用作露天停車場，餘下部分被一幢兩層高非永久性商業樓宇（主要由從事鞋類批發業務之租戶佔用）及一幢舊商業樓宇佔用。

第一部份完成後，將於廣州物業上興建之物業將分兩期開發，首期為一幢22層綜合樓宇，用作購物廣場及商業辦公室。新購物廣場將專營鞋類批發業務，而該兩層高非永久性商業樓宇之現有租戶將獲邀請搬入其內。第一期開發項目之投資總額預期約人民幣650,000,000元（將由銀行借款融資），及預期於二零零八年初動工及於二零一零年竣工。第二期開發項目之施工將於第一期樓宇落成後開始。該現有兩層高非永久性商業樓宇將予拆卸及重建為另一幢綜合樓宇，用作購物廣場及商業辦公室，附有配套設施（如停車場及裝貨區），而另一幢舊商業樓宇將予拆卸及開發為道路及綠化區。第二期開發項目之預計總投資成本約人民幣600,000,000元（將由銀行借款融資），工程預期於二零一二年竣工。

根據通函附錄四載列之估值報告，於二零零七年八月三十一日廣州物業在其現況下之現時市值估計為人民幣2,600,000,000元（相等於約2,693,600,000港元）。

1.2.2 財務概要

下文所載為目標集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核財務資料，乃摘錄自通函附錄二之會計師報告。

	截至二零零七年 六月三十日 止六個月 百萬港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
營業額	1.1	2.2	1.5
除稅前溢利	864.4	658.2	372.0
期間／年度溢利	753.2	442.0	248.5
資產淨值	1,775.9	980.7	510.6

目標集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度及二零零七年六月三十日止六個月之綜合純利主要為廣州物業之重估盈餘。

於最後可行日期，廣州物業為目標集團之主要資產。根據 貴公司之最新發展計劃，廣州物業第一期發展項目預期於二零零八年動工，並於二零一零年竣工，預期自二零一一年起將會對 貴集團之收入帶來正面貢獻。

1.3 經擴大集團之業務前景

1.3.1 廣州零售物業市場

根據中國國家統計局刊發之《二零零七年中國統計年鑒》，中國國內生產總值（「國內生產總值」）由一九九七年約人民幣78,973億元上升至二零零六年約人民幣210,871億元，年複合增長率（「年複合增長率」）約為10.3%，標誌著中國經濟快速增長。根據廣州市統計局網站所刊載之統計數字，廣州之國內生產總值由一九九七年約人民幣1,678億元增長至二零零六年約人民幣6,068億元，年複合增長率約為13.7%，超過同期之全國增長率。此外，廣州城市居民人均可支配年收入由一九九七年約人民幣10,445元增長至二零零六年約人民幣19,851元，年複合增長率約為6.6%。廣州經濟之持續快速增長及廣州城市居民人均可支配年收入之增加將促使因收入水平快速上漲及日益壯大之中產階級而引致之消費品零售額之持續增長，廣州消費品總零售額由一九九七年約人民幣803億元增長至二零零六年約人民幣2,183億元，年複合增長率約為10.5%。加上自二零零零年中國加入世界貿易組織以來，放寬了外資零售商進入中國市場之限制，從而加速開放中國零售業，並刺激了廣州之黃金地段優質零售鋪位之需求，董事深信，於廣州物業發展之商場勢必受到潛在投資者或租戶之歡迎。

1.3.2 廣州辦公室物業市場

根據廣州市統計局網站所刊載之統計數字，廣州之企業總數由二零零零年之226,016家增長至二零零五年之285,557家，年複合增長率約為4.8%。自二零零零年中國加入世界貿易組織以來，境外投資者可於中國參與更多之行業，廣州之外商獨資企業數目由二零零零年之2,620家增長

至二零零五年之4,964家，年複合增長率約為13.6%。加上上文所述廣州強勁之經濟增長，董事預計將會有更多境內及境外投資者被吸引至廣州，以尋求投資機遇，由此將引致對廣州辦公室及商場之需求。

董事認為，由於地處黃金地段，廣州物業之重新發展計劃為國內優質之物業發展項目，一般預期中國物業市場於未來幾年將持續增長。董事相信，中長期而言，廣州物業發展項目無論在資本增值或在商業單位租金及物業銷售之未來經常性收入方面將為 貴集團提供可觀回報。董事認為，於收購事項後， 貴集團於中國之物業發展及投資之地位得以加強，為 貴集團業務之進一步擴展提供支持。展望未來，董事對中國物業市場之發展潛力及前景非常樂觀，並相信收購事項將使 貴集團在中國之物業投資組合更趨多元化。根據上述載列之統計數據，吾等同意董事對經擴大集團業務前景之看法。

鑑於(i)收購事項符合 貴公司鞏固其於中國物業發展及投資之地位之業務發展策略；(ii) 貴集團管理層可發揮其於中國物業發展及投資方面之豐富經驗以及其於該領域之商業關係；及(iii)廣州經濟強勁及中國自二零零零年加入世界貿易組織，將促使廣州商業物業市場持續增長，故此吾等認為收購事項乃 貴集團之合理業務契機，藉此可使其在中國之物業投資組合更趨多元化，對 貴集團及股東整體有利。

2 該協議之主要條款

2.1 收購事項之代價及調整機制

貴公司應付賣方之總代價人民幣1,814,800,000元(約相當於1,880,000,000港元)乃由 貴公司與賣方經參考目標公司之未經審核綜合資產淨值計及威格斯就廣州物業所進行之估值後按公平原則磋商釐定。根據該協議條款，倘目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值(就威格斯對廣州物業於二零零七年八月三十一日所進行之估值作出調整)並非確實等同人民幣1,814,800,000元，則代價將按實際金額作出調整。倘出現差額，則第一部分、第二部分、第三部分及第四部分各自之現金代價部分將予減少，減少之百分

比相等於相關部分所涉及之銷售股份除以銷售股份總數之百分比。誠如目標公司於二零零七年六月三十日之會計師報告(載列於通函附錄二)所載,目標集團之經審核綜合資產淨值約為1,775,900,000港元(乃根據廣州物業於二零零七年六月三十日之公平值人民幣2,480,000,000元編製)。如本通函附錄四所載,廣州物業於二零零七年八月三十一日之估值為人民幣2,600,000,000元(按威格斯估計)。根據目標集團截至二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值及對廣州物業於二零零七年八月三十一日之估值所作之調整,將不會對代價作出調整。

倘代價高於目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值,有機制可將代價調整,及可就威格斯於二零零七年八月三十一日對廣州物業之估值作出調整。吾等認為,代價及代價之調整機制乃屬公平合理,且符合貴公司及獨立股東之整體利益。

2.2 支付代價之方法

誠如函件所述,收購事項預期將分四部分完成。第一部分之代價為人民幣453,700,000元(約相當於470,000,000港元),將於第一部分完成時以下列方式支付:

- (i) 按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方(或彼等之指定代名人)發行243,800,000股代價股份;
- (ii) 促使向賣方(或彼等之指定代名人)發行本金額為84,000,000港元之一份或多份可換股債券;
- (iii) 貴公司以議定形式向賣方發行合共100,000,000港元(或人民幣之相等金額)之一份或多份承兌票據;及
- (iv) 餘額(約相當於255,050,000港元)將以現金支付。

大福函件

第二部分之代價為人民幣471,848,000元(或約相當於488,800,000港元)，將於第二部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共244,440,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額以現金及／或按議定方式之承兌票據支付。

第三部分之代價為人民幣435,552,000元(或約相當於451,200,000港元)，將於第三部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共225,680,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額以現金及／或按議定方式之承兌票據支付。

第四部分之代價為人民幣453,700,000元(或約相當於470,000,000港元)，將於第四部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共235,200,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額以現金及／或按議定方式之承兌票據支付。

2.2.1 代價股份

誠如函件所述，貴公司將按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方(或彼等之指定代名人)發行243,800,000股代價股份，以支付第一部分之代價60,950,000港元。

代價股份之發行價乃由貴公司與賣方經參考股份之當時市價後按公平原則磋商後釐定。代價股份將佔於最後可行日期發行股份約26.5%，及佔經發行代價股份擴大後之已發行股份20.9%。代價股份之買賣概無限制。

大福函件

代價股份之發行價0.25港元較：

	股價 (港元)	代價股份發 行價較股價之 溢價／(折讓) (%)
於最後可行日期	0.39	(35.9)
於股份暫停買賣以待發表 公佈前之最後完整交易日 （「最後交易日」）	0.28	(10.7)
截至最後交易日（包括該日） 止之五日平均價	0.28	(10.7)
截至最後交易日（包括該日） 止之三十日平均價	0.30	(16.6)
於二零零七年六月三十日之 每股未經審核綜合資產淨值 約0.59港元（「最近期每股 資產淨值」）（附註）		(57.6)

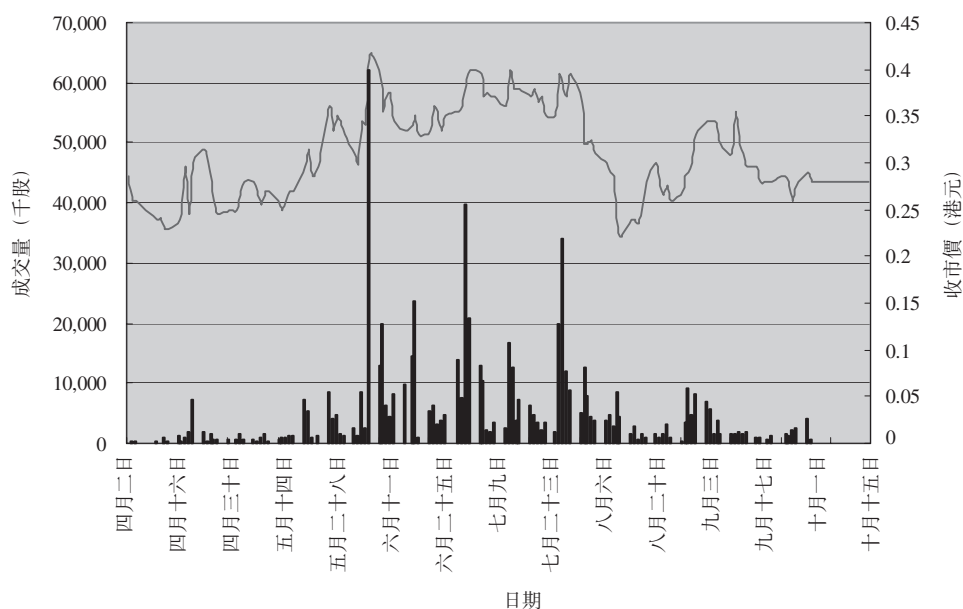
附註：根據公佈日期已發行股份數目775,241,300股計算。

大福函件

雖然代價股份之發行價較最近期每股資產淨值約0.59港元折讓約57.6%，吾等認為相關股價表現，於一般而言為考慮新股份(包括代價股份)發行價之重要因素。因此，在評估發行價之公平合理性時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

股價表現

下圖顯示自二零零七年四月二日起至最後交易日止期間(「回顧期間」)股份於聯交所之收市價及成交量：



大福函件

於回顧期間，股份成交價介乎0.22港元至約0.42港元之間。於回顧期間之每月成交股份之平均每日數目及股份每月成交量各自之百分比與(i)於最後交易日由公眾人士持有之已發行股份總數；及(ii)於最後交易日已發行股份總數之比較表載列如下：

月份	平均每日 成交量 (「平均量」) 股份	平均量佔	
		於最後交易日 由公眾人士 持有之已發行 股份總數 之百分比 (附註1) (%)	平均量 佔於最後 交易日之已發 行股份總數 之百分比 (附註2) (%)
二零零七年四月	1,089,027	0.18	0.14
二零零七年五月	2,150,877	0.36	0.28
二零零七年六月	10,098,981	1.70	1.30
二零零七年七月	9,391,847	1.58	1.21
二零零七年八月	5,602,216	0.94	0.72
二零零七年九月	3,037,419	0.51	0.39
二零零七年十月	2,015,000	0.34	0.26

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據於最後交易日之公眾人士所持595,041,300股股份計算。
2. 根據於最後交易日已發行股份775,241,300股股份計算。

吾等自上表注意到股份於回顧期間內之成交相對淡靜，成交量佔於最後交易日由公眾人士持有之已發行股份總數之百分比介乎約0.18%至約1.70%，及佔於最後交易日之已發行股份總數之百分比介乎約0.14%至約1.30%。由於股份之成交過往一直不活躍，吾等認為股份之歷史價格未必是確定代價股份發行價是否公平合理之適合基準。

與其他代價股份發行之比較

為評估代價股份之發行價是否公平合理，吾等已確認並審閱於二零零七年九月一日至協議日期期間內涉及於聯交所主板上市公司發行代價股份之收購交易。就吾等所深知及吾等所知悉，吾等發現十四家公司符合此等準則（「代價股份之可資比較個案」）。下表概述有關資料：

公司名稱	公佈日期	相關代價 (百萬港元)	代價股份 發行價較 股份於最後 交易日之 收市價之 溢價／(折讓) (%)	代價股份	代價股份
				發行價較 於截至最後 交易日(包括 該日)止最後 五個交易日之 平均收市價之 溢價／(折讓) (%)	發行價較 於截至最後 交易日(包括 該日)止最後 十個交易日之 平均收市價之 溢價／(折讓) (%)
僑雄國際控股 有限公司	二零零七年九月四日	420.0	(44.9)	(48.1)	(50.7)
首長科技集團 有限公司	二零零七年九月五日	102.0	(23.6)	(11.2)	0
多金控股有限公司	二零零七年九月十日	304.8	0	9.4	(6.8)
至祥置業有限公司	二零零七年九月十一日	469.7	(10.1)	(12.8)	(9.5)
中聯石油化工國際 有限公司	二零零七年九月十二日	200.0	6.7	5.4	4.6
鎮科集團控股 有限公司	二零零七年九月十四日	132.4	0	(5.9)	1.3
勵晶太平洋集團 有限公司	二零零七年九月十四日	1,238.0	(11.6)	(4.0)	1.9
銀創控股有限公司	二零零七年九月十八日	23.1	20.5	19.6	17.8
上海聯合水泥股份 有限公司	二零零七年九月十八日	530.0	(76.7)	(75.0)	(73.4)
潤迅通信國際有限公司	二零零七年九月十九日	249.2	(54.5)	(49.0)	(43.5)
正輝中國集團有限公司	二零零七年十月二日	57.1	(45.1)	(34.4)	(24.0)
中國仁濟醫療集團 有限公司	二零零七年十月二日	37.5	53.4	50.4	45.4
冠中地產有限公司	二零零七年十月八日	78.8	(26.0)	(20.1)	(20.9)
中意控股有限公司	二零零七年十月九日	18.0	(4.5)	(4.3)	(11.8)
最高			53.4	50.4	45.4
最低			(76.7)	(75.0)	(73.4)
平均			(15.5)	(12.9)	(12.1)
貴公司	二零零七年十月二十六日	61.0	(10.7)	(10.7)	(10.7)

資料來源：聯交所網站

參照上表，代價股份之發行價較股份於最後交易日所報收市價及截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日之平均收市價及較股份於最後交易日（包括該日）前十個交易日股份之平均收市價均折讓約10.7%，較代價股份可資比較個案之平均折讓率分別約15.5%、約12.9%及約12.1%為少。因此，吾等認為代價股份之發行價屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

2.2.2 可換股債券

誠如函件所載， 貴公司將於各部分完成日期向賣方發行總本金額為84,000,000港元、244,440,000港元、225,680,000港元及235,200,000港元（總額為789,320,000港元）之可換股債券，以支付第一部分、第二部分、第三部分及第四部分之代價。

倘按初步換股價每股0.28港元全數兌換總本金額789,320,000港元之可換股債券，共須發行2,819,000,000股轉換股份，於最後可行日期約佔 貴公司現有已發行股本約306.3%及佔 貴公司經發行轉換股份擴大後之已發行股本約75.4%。根據可換股債券之條款，債券持有人於行使可換股債券所附帶換股權時須受限制，據此，債券持有人連同與其一致行動人士（定義見收購守則）於緊隨被限制債券被轉換後不能實益持有 貴公司當時經擴大已發行股本30%（或收購守則不時指定為提出強制性收購建議觸發水平之百分比）或以上。

初步換股價每股0.28港元較：

	股價 (港元)	初步換股價 較股份價格 之溢價／ (折讓) (%)
最後可行日期	0.39	(28.2)
最後交易日	0.28	0
截至及包括最後交易日止之 五日平均價	0.28	0
截至及包括最後交易日止之 三十日平均價	0.30	(6.7)
最近期每股資產淨值		(52.5)

股價表現

誠如「2.2.1代價股份」一節「股價表現」一段所詳述，由於股份之交投過往並不活躍，股份之歷史價格未必是衡量可換股債券初步換股價是否公平合理之理想標準。

與其他可換股債券發行個案之比較

為評估及比較可換股債券之條款，吾等已找到並審閱聯交所主板上市公司於二零零七年九月一日至該協議日期發行可換股債券之交易。就吾等所深知及吾等所知悉，吾等發現十一家公司符合此等準則（「可換股債券之可資比較個案」）。下表概述有關資料：

公司名稱	公佈日期	本金額 (百萬港元)	到期日	票息率 (%)	初步轉換價較		
					溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)
僑雄國際控股有限公司	二零零七年 九月四日	260.0	2	0	(44.9)	(48.1)	(50.7)
德祥企業集團有限公司	二零零七年 九月五日	200.0	2	5.0	8.7	9.0	9.6
多金控股有限公司	二零零七年 九月十日	522.0	10	5.0	20.8	32.1	28.9
至祥置業有限公司	二零零七年 九月十一日	18,500.0	3	0.5	(10.1)	(12.8)	(9.5)
鎮科集團控股有限公司	二零零七年 九月十四日	42.6	5	1.7	0	(5.9)	1.3
銀創控股有限公司	二零零七年 九月十八日	50.0	2	0	56.6	55.5	53.1
潤迅通信國際有限公司	二零零七 九月十九日	1,898.7	5	1.5	(54.5)	(49.0)	(43.5)
正輝中國集團有限公司	二零零七年 十月二日	2,701.7	10	0	(45.1)	(34.4)	(24.0)

大福函件

公司名稱	公佈日期	本金額 (百萬港元)	到期日	票息率 (%)	初步轉換價較		
					溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)
中國金展控股 有限公司	二零零七年 十月五日	1,231.6	5	2.8	(31.1)	(31.8)	(21.7)
Nam Tai Electronic & Electrical Products Ltd.	二零零七年 十月八日	2,429.2	5	2.5	4.7	3.6	3.5
金源米業國際 有限公司	二零零七年 十月八日	85.5	3	4.0	(1.1)	16.6	15.5
最高			10	5.0	56.6	55.5	53.1
最低			2	0	(54.5)	(49.0)	(50.7)
平均			4.7	2.1	(8.7)	(5.9)	(3.4)
貴公司	二零零七年 十月二十六日	789.3	2	0	0	0	0

資料來源：聯交所網站

參照上表，初步換股價較股份於最後交易日之收市價、截至最後交易日(包括該日)之最後五個交易日股份之平均收市價及截至包括最後交易日之十個交易日股份之平均收市價為零溢價／折讓，屬可換股債券可資比較個案範圍之內，並較可換股債券可資比較個案之各項平均數(皆有折讓)較有利。此外，可換股債券可資比較個案附帶之票息年率為0%至5%，平均為2.1%。因此，可換股債券之零票息率為可換股債券可資比較個案市場範圍及當前 貴集團所獲貸款(詳情載於下文「承兌票據」一段)之實際貸款利率之最小值，故可降低 貴集團貸款之財務成本。因此，吾等認為初步換股價及可換股債券之票息率符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

攤薄獨立股東持股量

於完成後發行代價股份時，將發行合共243,800,000股新股份，佔於最後可行日發行股份約26.5%，及佔經發行該等新代價股份擴大後之已發行股份約20.9%。獨立股東之持股量將由約89.2%被攤薄至約70.6%。於可換股債券按初步換股價每股0.28港元全數轉換後，將發行合共2,819,000,000股轉換股份，佔於最後可行日發行股份約306.3%，及佔經發行該等代價股份及轉換股份擴大後之已發行股份約70.8%。獨立股東之股權此時將進一步由約70.6%攤薄至約20.6%。

謹請股東注意，如可換股債券獲轉換，無可避免會對股權構成攤薄影響。然而，如發行更多代價股份，將面臨類似程度之攤薄影響。考慮到 貴集團截至二零零七年六月三十日之現金及現金等值項目結餘約為191,100,000港元，連同於二零零七年六月三十日後配售所得之款項淨額約71,800,000港元將不足以支付總代價人民幣1,814,800,000元，吾等認為發行並無附息之可換股債券乃支付部份代價之最佳方法之一，且符合 貴公司及股東之利益。此外，鑑於(i)代價股份之發行價較股份於最後交易日之收市價有折讓，及可換股債券之初步換股價較股份於最後交易日之收市價為零折讓／溢價屬代價股份可資比較個案及可換股債券可資比較個案之市價範圍；(ii)發行代價股份及可換股債券可使 貴集團於完成後維持營運資金狀況；(iii)發行代價股份及零票息可換股債券將有助減輕 貴集團之財務負擔，吾等認為獨立股東持股量之可能被攤薄對獨立股東而言屬可予接受。

2.2.3 承兌票據

貴公司將於第一部分完成時向賣方或其代名人發行100,000,000港元之承兌票據(及(倘適用)於第二部分完成時發行約244,360,000港元、於第三部分完成時發行225,520,000港元及於第四部分完成時發行234,800,000港元之承兌票據)作為代價之一部分。

據董事告知，貴集團概無任何無抵押借貸，貴集團有抵押借貸之現時實際貸款利率約為8.25%。由於承兌票據之4%票息率低於貴集團現時之借貸成本，故吾等認為以承兌票據形式支付部分代價對貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

2.3 完成

誠如函件中所載，待該協議之先決條件達成或獲豁免後，收購事項四個部分預計將於下文所載日期完成：

部分	已收購目標 公司權益	緊隨每個 部分完成後貴 集團所持有目 標公司之權益		每個部分之預期完成日期
		25%	25%	
第一部分	25%	25%	二零零七年十二月三十一日	
第二部分	26%	51%	二零零八年五月三十一日	
第三部分	24%	75%	二零零八年十月三十一日	
第四部分	25%	100%	二零零九年三月三十一日	

第二部分、第三部分及第四部分中任何部分之買賣，須待第一部分之買賣完成(預期將不遲於二零零七年十二月三十一日)後方可完成。倘第一部分之買賣於二零零七年十二月三十一日前未能完成，則該協議將告失效，買方將不承擔任何責任。倘第一部分之買賣於二零零七年十二月三十一日前完成，但整個該協議(指第二部分、第三部分或第四部分之任何部分)未於二零零九年三月三十一日前完成，則該協議亦將告失效(任何已完成之部分除外)，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。買方須於上述完成日期或之前完成相關部分。倘買方未能於上述完成日期或之前完成相關部分之任何一部分，買方須向賣方支付遞延利息。遞延利息乃就上述每個部分之相關完成日期至買方支付相關代價之日(不包括該日)或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率4%計算。基於上文所述，倘第

二部分及第三部分之任何部分未於其相關完成日期完成，則遞延利息之支付同樣適用於該等部分。誠如 貴公司所確認，向買方支付遞延利息所承擔之最高金額約為23,800,000港元，佔總代價約1.3%。吾等認為此金額屬可以接受，因 貴公司可藉此換回較長之全額支付代價期。

3. 收購事項對 貴集團之財務影響

下文闡述，假設於最後可行日期 貴公司之已發行股本總額並無任何變動，收購事項對 貴集團有形資產淨值、盈利及現金狀況之影響。

3.1 有形資產淨值

於二零零七年六月三十日， 貴集團之 貴公司權益持有人應佔未經審核綜合有形資產淨值約為454,300,000港元，按二零零七年六月三十日已發行股份數目613,241,300股計算，相當於 貴公司權益持有人應佔每股綜合有形資產淨值為約0.74港元。根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零零七年六月三十日已發生， 貴集團之 貴公司權益持有人應佔未經審核有形資產淨值將上升約255,500,000港元，主要由於 貴公司以每股發行價0.25港元向賣方發行243,800,000股代價股份支付約61,000,000港元代價，確認約158,300,000港元為已發行可換股債券之權益部分以支付789,320,000港元代價以及以每股配售股份0.25港元之配售價配售145,000,000股股份以部分撥付第一部分代價之現金部分約36,100,000港元。按於二零零七年十一月二十一日配售事項完成後之已發行145,000,000股股份計算及假設243,800,000港元代價股份獲發行且可換股債券未獲轉換，已發行股份總數將為1,164,041,300股，及 貴公司權益持有人應佔每股綜合有形資產淨值將下降至0.61港元。鑑於發行代價股份及可換股債券不會對 貴公司之現金流量產生即時壓力，其條款亦在上述市場可資比較個案範圍內，且收購事項將使 貴集團擴大其物業投資組合，從而有助 貴集團在潛在資本收益及未來經常收入方面提供可觀回報，吾等認為， 貴公司權益持有人應佔每股綜合有形資產淨值輕微下降對 貴公司及獨立股東而言屬可以接受。

3.2 盈利

貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之已審核綜合除稅後虧損淨額為約145,800,000港元。根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假如收購事項於二零零六年一月一日已發生，貴集團之業績將改善至錄得純利約209,900,000港元，純利主要來自廣州物業重估盈餘，惟被確認可換股債券名義利息支出及收購事項所產生承兌票據之4%息票支出所抵銷。股東務須注意，今後數年，貴集團將持續承受可換股債券之名義利息支出及承兌票據之4%息票支出，直至全部轉換或贖回可換股債券及全數償還承兌票據為止。根據貴公司之最新發展計劃，廣州物業之第一期開發預期於二零零八年動工並於二零一零年完工，故預期將自二零一一年起對貴集團之收益帶來正面貢獻；而第二期開發將於完成第一期開發完工後開始，並預期於二零一二年完工。吾等認同董事之觀點，即收購事項將提供機會建立一個經常收入基礎，收入將來自重建項目完成後出租商業單位及物業銷售，此乃符合貴公司及獨立股東之整體利益。

3.3 現金流量

第一部分代價之現金部分225,050,000港元將以貴集團內部資源及配售所得款項撥付。第二部分、第三部分及第四部分代價之現金部分預期將由貴公司其他股本及／或債務集資籌得之款項撥付。

誠如最近刊發之中期報告所披露，於二零零七年六月三十日，貴公司之未經審核現金及現金等值項目結餘為約191,100,000港元。根據於二零零七年六月三十日有未經審核現金及現金等值項目結餘約191,100,000港元計算及考慮到於二零零七年七月配售所得款項淨額總計為約35,700,000港元及於二零零七年十一月配售所得款項約36,100,000港元，支付第一部分代價之現金部分約225,000,000港元不會對貴公司之營運資金產生任何重大影響。此外，誠如董事會所確認，倘董事會預料貴集團之營運資金無法償付可換股債券及承兌票據之債務，貴公司不會繼續完成第二部分、第三部分或第四部分之任何部分。基於上文所述，吾等認同董事之意見，即經考慮現有可用銀行融資、現有內部財務資源、本公司就完成第二部分、第三部分及／或第四部份所發行未來股本及／或募集債項所得款項淨額，在無不可預見情況下，經擴大集團有足夠營運資金應付現時所需。

3.4 資產負債比率

根據 貴公司最近刊發之中期報告，於二零零七年六月三十日， 貴集團之未經審核資產負債比率為約22.4% (即 貴集團之總負債 (不包括遞延收入) 約137,900,000港元除以 貴集團之總資產約616,500,000港元)。根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假如收購事項於二零零七年六月三十日已發生，且第二部分、第三部分及第四部分之代價已透過向賣方發行可換股債券及承兌票據支付， 貴集團之資產負債比率將因收購事項升至77.1% (即經擴大集團之總負債 (不包括遞延收入) 約2,473,800,000港元除以 貴集團之總資產約3,207,900,000港元)。 貴集團之資產負債比率將於可換股債券獲轉換 (轉換將降低 貴集團之負債) 期間不時逐步下降，以及鑑於收購事項在出租商業單位及物業銷售獲取潛在資本收益及未來經常性收入方面對 貴集團長遠發展有利，以及董事認為 貴集團完成收購事項後獲得強化之資產基礎可提供更穩固之資產基礎支持 貴集團擴充業務，吾等認為，收購事項使資產負債比率上升對獨立股東及 貴公司而言屬適當合理。

推薦意見

經考慮上述有關收購事項之主要因素及理由後，吾等認為，該協議之條款對獨立股東而言屬公平合理及收購事項乃按一般商業條款進行，目標集團所從事業務乃 貴集團一般及日常業務過程中之業務及訂立該協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該收購及其下擬進行之交易。

此致

香港
中環
干諾道中168-200號
信德中心
西座2911室

中華國際控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大福融資有限公司
董事總經理 執行董事
陳志安 陳佩明
謹啟

二零零七年十一月二十六日

1. 截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之財務業績及財務狀況概要

以下為本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年度及分別截至二零零六年及二零零七年六月三十日止各自六個月之財務業績概要，乃摘錄自本公司有關期間之年度報告及中報。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個財政年度，並無發出保留意見。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核) (附註1)
業績					
持續經營業務					
營業額	6,577	6,223	12,562	10,400	25,145
銷售成本	(2,157)	(2,828)	(5,656)	(5,656)	(19,545)
毛利	4,420	3,395	6,906	4,744	5,600
其他收入	2,095	1,048	1,944	1,602	1,157
投資物業公平值變動	—	—	—	97,932	—
出售附屬公司 權益所得收益	—	—	—	22,568	85,763
銷售及分銷費用	—	—	—	—	(12)
行政開支	(7,398)	(7,109)	(16,561)	(17,672)	(9,657)
其他經營開支淨額	(1,875)	—	(10,511)	(6,000)	(33,437)
財務費用	(1,211)	(1,218)	(2,367)	(3,167)	(4,540)
稅前(虧損)/溢利	(3,969)	(3,884)	(20,589)	100,007	44,874
稅項	(933)	(1,383)	(223)	(34,090)	(2,320)
持續經營業務之 期間/年度(虧損)/ 溢利	(4,902)	(5,267)	(20,812)	65,917	42,554
終止經營業務					
終止經營業務之 期間/年度虧損	—	(11,385)	(124,949)	(79,677)	—
期間/年度(虧損)/ 溢利	(4,902)	(16,652)	(145,761)	(13,760)	42,554

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核) (附註1)
歸屬於：					
本公司權益持有人	(4,902)	(16,652)	(145,761)	(13,771)	46,131
少數股東權益	—	—	—	11	(3,577)
	<u>(4,902)</u>	<u>(16,652)</u>	<u>(145,761)</u>	<u>(13,760)</u>	<u>42,554</u>
本公司普通股權益					
持有人應佔每股(虧損)					
／溢利					
基本					
— 期間／年度虧損	<u>(0.80)港仙</u>	<u>(3.21)港仙</u>	<u>(26.02)港仙</u>	<u>(3.10)港仙</u>	<u>13.98港仙</u>
— 持續經營業務之 期間／年度(虧損) ／溢利	<u>(0.80)港仙</u>	<u>(1.02)港仙</u>	<u>(3.71)港仙</u>	<u>14.81港仙</u>	<u>不適用</u>
攤薄					
— 期間／年度溢利	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>13.82港仙</u>
— 持續經營業務之 期間／年度(虧損) ／溢利	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>14.39港仙</u>	<u>不適用</u>

附註：

- 由於本集團於二零零六年十二月出售電訊及其他相關服務業務，故以上呈列截至二零零四年十二月三十一日止年度收益表(摘錄自二零零四年年報)並無作出相應修訂。

	於六月三十日 二零零七年 千港元 (未經審核)	於十二月三十一日 二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核) (重列)
綜合資產負債表				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13,036	13,962	118,176	130,186
投資物業	298,619	291,800	285,000	183,600
無形資產	6,169	7,861	16,490	23,303
商譽	—	—	79,788	84,882
於共同控制個體之權益	—	—	—	—
貿易應收款項	—	—	—	10,055
預付租金	—	—	17,179	17,808
按金及其他應收款項	40,000	57,953	40,000	64,003
已抵押存款	3,522	404	354	776
非流動資產總額	361,346	371,980	556,987	514,613
流動資產				
貿易應收款項	32,660	25,954	45,954	35,689
預付款項、按金及 其他應收款項	31,351	13,259	18,541	101,886
現金及現金等值項目	191,134	178,602	133,151	106,254
流動資產總額	255,145	217,815	197,646	243,829
流動負債				
貿易應付款項	(11,526)	(12,649)	(31,333)	(31,486)
應付稅項	(13,311)	(12,039)	(16,895)	(14,884)
其他應付款項及應計負債	(33,767)	(17,187)	(22,773)	(17,065)
計息銀行及其他貸款	(25,532)	(5,602)	(31,762)	(50,322)
遞延收入	(18,057)	(18,057)	(18,057)	(40,625)
可換股債券	—	—	(29,782)	—
流動負債總額	(102,193)	(65,534)	(150,602)	(154,382)
流動資產淨額	152,952	152,281	47,044	89,447
總資產減流動負債	514,298	524,261	604,031	604,060
非流動負債				
計息銀行及其他貸款	(1,824)	(19,941)	(22,893)	(27,601)
可換股債券	—	—	—	(29,426)
遞延稅項負債	(51,969)	(51,430)	(55,093)	(22,502)
非流動負債總額	(53,793)	(71,371)	(77,986)	(79,529)
淨資產	460,505	452,890	526,045	524,531
資本及儲備				
本公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	122,648	122,648	98,048	78,388
儲備	337,857	330,242	427,997	430,060
少數股東權益	—	—	—	16,083
總權益	460,505	452,890	526,045	524,531

2. 經審核財務報表概要

以下為本集團最近公佈之截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表及截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及其附註，連同截至二零零六年六月三十日止六個月及截至二零零五年十二月三十一日止年度之比較數字，乃摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度報告。

未經審核中期業績

截至二零零七年六月三十日止六個月

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
營業額	2	6,577	6,223
銷售成本		(2,157)	(2,828)
毛利		4,420	3,395
其他收入		2,095	1,048
行政開支		(7,398)	(7,109)
其他經營開支淨額		(1,875)	—
財務費用	3	(1,211)	(1,218)
稅前虧損	4	(3,969)	(3,884)
稅項	5	(933)	(1,383)
持續經營業務之期間虧損		(4,902)	(5,267)
終止經營業務			
終止經營業務之期間虧損	2	—	(11,385)
期間虧損		(4,902)	(16,652)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(4,902)	(16,652)
少數股東權益		—	—
		(4,902)	(16,652)
本公司普通股權益			
持有人應佔每股虧損	7		
基本			
— 期間虧損		(0.80) 港仙	(3.21) 港仙
— 持續經營業務之期間虧損		(0.80) 港仙	(1.02) 港仙
攤薄			
— 期間虧損		不適用	不適用
— 持續經營業務之期間虧損		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

		二零零七年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,036	13,962
投資物業		298,619	291,800
無形資產		6,169	7,861
按金及其他應收款項		40,000	57,953
已抵押存款		3,522	404
非流動資產總額		361,346	371,980
流動資產			
貿易應收款項	8	32,660	25,954
預付款項、按金及其他應收款項		31,351	13,259
現金及現金等值項目		191,134	178,602
流動資產總額		255,145	217,815
流動負債			
貿易應付款項	9	(11,526)	(12,649)
應付稅項		(13,311)	(12,039)
其他應付款項及應計負債		(33,767)	(17,187)
計息銀行貸款及其他借款		(25,532)	(5,602)
遞延收入		(18,057)	(18,057)
流動負債總額		(102,193)	(65,534)
流動資產淨額		152,952	152,281
總資產減流動負債		514,298	524,261
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		(1,824)	(19,941)
遞延稅項負債		(51,969)	(51,430)
非流動負債總額		(53,793)	(71,371)
淨資產		460,505	452,890
資本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		122,648	122,648
儲備		337,857	330,242
總權益		460,505	452,890

簡明綜合股權變動報表

	已發行 股本 千港元 (未經審核)	股份溢 價賬 千港元 (未經審核)	繳入盈餘 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	可換股債券 之權益部分 千港元 (未經審核)	其他儲備 千港元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利/ (累計虧損) 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
於二零零七年一月一日	122,648	350,953	80,258	118	—	—	13,756	(114,843)	452,890
換算海外實體 財務報表產生之 匯兌調整	—	—	—	—	—	—	11,525	—	11,525
以權益結算之 購股權計劃	—	—	—	992	—	—	—	—	992
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(4,902)	(4,902)
於二零零七年 六月三十日 (未經審核)	<u>122,648</u>	<u>350,953</u>	<u>80,258</u>	<u>1,110</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,281</u>	<u>(119,745)</u>	<u>460,505</u>
	已發行 股本 千港元 (未經審核)	股份溢 價賬 千港元 (未經審核)	繳入盈餘 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	可換股債券 之權益部分 千港元 (未經審核)	其他儲備 千港元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利/ (累計虧損) 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
於二零零六年一月一日	98,048	307,164	80,258	—	707	2,280	6,670	30,918	526,045
換算海外實體 財務報表產生之 匯兌調整	—	—	—	—	—	—	3,503	—	3,503
發行新股	3,400	1,700	—	—	—	—	—	—	5,100
債券轉換	4,000	26,540	—	—	(707)	—	—	—	29,833
因行使購股權 而發行之股份	2,000	1,800	—	—	—	—	—	—	3,800
以權益結算之 購股權計劃	—	—	—	1,855	—	—	—	—	1,855
根據僱員購股權 計劃發行股份	5,800	2,118	—	(1,758)	—	—	—	—	6,160
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(16,652)	(16,652)
於二零零六年 六月三十日 (未經審核)	<u>113,248</u>	<u>339,322</u>	<u>80,258</u>	<u>97</u>	<u>—</u>	<u>2,280</u>	<u>10,173</u>	<u>14,266</u>	<u>559,644</u>

簡明綜合現金流量報表

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流入淨額	12,476	8,887
投資業務之現金流出淨額	(3,480)	(366)
融資活動之現金流入淨額	3,536	12,771
現金及現金等值項目增加	12,532	21,292
期初之現金及現金等值項目	178,602	133,151
期終之現金及現金等值項目	<u>191,134</u>	<u>154,443</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	<u>191,134</u>	<u>154,443</u>

1. 主要會計政策

本簡明綜合中期財務報表是按照香港會計準則（「HKAS」）第34號「中期財務報告」編製的。除了以下會影響本集團且在二零零七年一月一日或以後開始的會計期間強制採用的新的和修訂的香港財務報告準則（「HKFRS」，也包括HKAS和解釋公告），本中期財務報表中採用的會計政策和編製基礎都與截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表一致：

HKAS 1 (修訂本)	資本披露
HKFRS 7	金融工具：披露
HK(IFRIC)-Int 7	應用HKAS 29惡性通貨膨脹經濟之財務報告下之重列方法
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍
HK(IFRIC)-Int 9	重新評估嵌入式衍生工具
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值

採納上述HKFRS對本集團簡明綜合中期財務報表的會計政策並無產生重大影響。

2. 分類資料

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入及業績之資料。

截至六月三十日止六個月（未經審核）

	持續經營業務						終止經營業務				綜合	
	物業投資		租賃設備		公司及其他		總計		電訊及其他有關服務			
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
分類收入：												
銷售予外界客戶	4,603	4,355	1,974	1,868	-	-	6,577	6,223	-	176	6,577	6,399
其他收入及收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
共計	4,603	4,355	1,974	1,868	-	-	6,577	6,223	-	176	6,577	6,399
分類業績	1,842	4,199	(1,343)	(2,280)	(5,352)	(5,633)	(4,853)	(3,714)	-	(10,016)	(4,853)	(13,730)
其他收入							2,095	1,048	-	-	2,095	1,048
財務費用							(1,211)	(1,218)	-	(1,369)	(1,211)	(2,587)
稅前虧損							(3,969)	(3,884)	-	(11,385)	(3,969)	(15,269)
稅項							(933)	(1,383)	-	-	(933)	(1,383)
期間虧損							(4,902)	(5,267)	-	(11,385)	(4,902)	(16,652)

由於本集團之收入逾90%均來自中華人民共和國內陸（「中國大陸」）之客戶，因此並無呈列地區分類資料。

3. 財務費用

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
銀行貸款利息	1,129	2,411
融資租賃利息	82	—
可換股債券利息	—	176
	<u>1,211</u>	<u>2,587</u>
應佔持續經營業務	1,211	1,218
應佔終止經營業務	—	1,369
	<u>1,211</u>	<u>2,587</u>

4. 稅前虧損

本集團之稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
折舊	1,628	7,315
無形資產攤銷	2,157	2,828
利息收入	(2,050)	(1,013)
租金收入淨額	(4,603)	(4,355)
其他應收款項回撥	—	(575)
	<u>—</u>	<u>(575)</u>

此附註之披露項目均已包括終止經營業務之相關扣除／計入之金額。

5. 稅項

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
期內撥備：		
香港	—	—
其他地區	933	1,383
遞延稅項	—	—
	<u>933</u>	<u>1,383</u>
應佔持續經營業務	933	1,383
應佔終止經營業務	—	—
	<u>933</u>	<u>1,383</u>

由於本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月（「期間」）並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備（二零零六年：無）。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率33%（二零零六年：33%）繳稅。

6. 中期股息

董事不建議派付期間之中期股息（二零零六年：無）。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股虧損

期間每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損4,902,000港元（二零零六年：16,652,000港元）及期間已發行普通股之加權平均數613,241,300股（二零零六年：518,103,178股）計算。

期內來自持續經營業務之每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損4,902,000港元（二零零六年：5,267,000港元）及期間已發行普通股之加權平均數613,241,300股（二零零六年：518,103,178股）計算。

由於截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月尚未行使之購股權對此等期間每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列此等期間每股攤薄虧損金額。

由於截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月尚未行使之購股權對此等期間每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列此等期間持續經營業務之每股攤薄虧損金額。

8. 貿易應收款項

本集團貿易應收款項於結算日(撥備淨額)之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日		二零零六年 十二月三十一日	
	千港元 (未經審核)	百分比	千港元 (經審核)	百分比
6個月內	6,554	20	10,027	39
超過6個月但 不超過1年內	9,619	29	—	—
超過1年但 不超過2年內	—	—	4,195	16
超過2年	16,487	51	11,732	45
	<u>32,660</u>	<u>100</u>	<u>25,954</u>	<u>100</u>
列為流動 資產之部分	<u>(32,660)</u>		<u>(25,954)</u>	
非流動資產	<u>—</u>		<u>—</u>	

本集團一般授予買家3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日營業額確認日計算。

所出售物業之法定所有權由本集團保有，直至合約金額及物業相關開支全數支付為止。

9. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日		二零零六年 十二月三十一日	
	千港元 (未經審核)	百分比	千港元 (經審核)	百分比
6個月內	31	1	37	1
超過6個月但 不超過1年內	—	—	3,581	28
超過1年但 不超過2年內	2,146	19	—	—
超過2年但 不超過3年內	—	—	84	1
超過3年	9,349	80	8,947	70
	<u>11,526</u>	<u>100</u>	<u>12,649</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據收取貨物或服務提供日起計算。

10. 或然負債

於結算日，本集團並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行向本集團物業若干買家批出 之按揭貸款所作之擔保	<u>3,939</u>	<u>4,039</u>

11. 資產抵押

本集團之銀行貸款乃以本集團若干投資物業及本公司簽訂之公司擔保作為支持。

12. 承擔

經營租約承擔

(i) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及POS設備，經磋商之租約年期分別為兩年及五年。

於二零零七年六月三十日，本集團根據不可撤銷之經營租約與其租客訂立之未來最低租約應收款項及到期日如下：

	本集團	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於一年內	5,782	10,312
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,329</u>	<u>3,210</u>
	<u>7,111</u>	<u>13,522</u>

(ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用辦公室物業，所議定之租期介乎一至兩年。

於二零零七年六月三十日，本集團根據不可撤銷之經營租約未來最低應付租金款項及到期日如下：

	本集團	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於一年內	1,104	272
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,012	—
	<u>2,116</u>	<u>272</u>

13. 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事(「前董事」)向若干被告(其中包括本公司、本公司一家全資附屬公司及本公司一名董事及若干會計人員)發出傳訊令狀，內容有關本集團於二零零零年十二月向該前董事收購一間該前董事控制的私營公司附屬公司造成之若干損失提出索償。於索償書中，該前董事聲稱其控制的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。

本公司已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯，其後並無任何進一步發展，經諮詢本集團的法律顧問，董事認為，現階段毋須就司法程序作出撥備。

- (b) 本集團之一家全資附屬公司(「附屬公司」)於二零零六年收到中國內地法院發出之兩份通告。前物業代理(「前代理」)聲稱附屬公司於二零零五年不當地提早終止雙方之業務關係，而前代理亦向附屬公司提出索償，索償總額達人民幣29,000,000元(相當於28,800,000港元)。

本集團就前代理提出之上述索償提出反索償。經諮詢本集團法律顧問之意見後，董事之結論為索償成功機會不高，因此現階段毋須就訴訟撥備。

14. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年七月四日，本公司與兩名獨立認購人訂立認購協議，彼等已有條件同意以每股0.30港元之認購價認購由本公司發行及配發合共120,000,000股股份。於二零零七年七月十七日，本公司已經按每股0.30港元之價格發行及配發120,000,000股股份，籌集所得款項淨額約35,700,000港元將用作本集團的業務發展及一般營運資金。
- (b) 於二零零七年八月三十一日，合共42,000,000份行使價每股0.20港元之購股權已獲行使。

15. 比較數字

於二零零六年十二月出售本集團之電訊及其他相關服務業務後，本集團之主要業務現主要包括物業投資及租賃設備，因此財務報表之呈列方面已作出相應修訂。

經審核年度業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收入	5	12,562	10,400
銷售成本		<u>(5,656)</u>	<u>(5,656)</u>
毛利		6,906	4,744
其他收入		1,944	1,602
投資物業公平值變動	14	—	97,932
出售附屬公司權益所得收益	26	—	22,568
行政開支		(16,561)	(17,672)
其他經營開支淨額		(10,511)	(6,000)
財務費用	6	<u>(2,367)</u>	<u>(3,167)</u>
稅前溢利／(虧損)	7	(20,589)	100,007
稅項	9	<u>(223)</u>	<u>(34,090)</u>
持續經營業務之年度溢利／(虧損)		(20,812)	65,917
終止經營業務			
終止經營業務之年度虧損	10	<u>(124,949)</u>	<u>(79,677)</u>
年度虧損		<u><u>(145,761)</u></u>	<u><u>(13,760)</u></u>
歸屬於：			
本公司權益持有人	11, 31	(145,761)	(13,771)
少數股東權益	31	<u>—</u>	<u>11</u>
		<u><u>(145,761)</u></u>	<u><u>(13,760)</u></u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
本公司普通股權益持有人 應佔每股盈利(虧損)	12		
基本			
— 年度虧損		<u>(26.02)港仙</u>	<u>(3.10)港仙</u>
— 持續經營業務之年度溢利／(虧損)		<u>(3.71)港仙</u>	<u>14.81港仙</u>
攤薄			
— 年度虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 持續經營業務之年度溢利／(虧損)		<u>不適用</u>	<u>14.39港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	13,962	118,176
投資物業	14	291,800	285,000
無形資產	15	7,861	16,490
商譽	16	—	79,788
於共同控制個體之權益	18	—	—
預付租金	20	—	17,179
按金及其他應收款項	21	57,953	40,000
已抵押存款	22	404	354
非流動資產總額		371,980	556,987
流動資產			
貿易應收款項	19	25,954	45,954
預付款項、按金及其他應收款項	21	13,259	18,541
現金及現金等值項目	22	178,602	133,151
流動資產總額		217,815	197,646
流動負債			
貿易應付款項	23	(12,649)	(31,333)
應付稅項		(12,039)	(16,895)
其他應付款項及應計負債	24	(17,187)	(22,773)
計息銀行及其他貸款	25	(5,602)	(31,762)
遞延收入	26	(18,057)	(18,057)
可換股債券	25,27	—	(29,782)
流動負債總額		(65,534)	(150,602)
流動資產淨額		152,281	47,044
總資產減流動負債		524,261	604,031
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	25	(19,941)	(22,893)
遞延稅項負債	28	(51,430)	(55,093)
非流動負債總額		(71,371)	(77,986)
淨資產		452,890	526,045
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	29	122,648	98,048
儲備	31	330,242	427,997
總權益		452,890	526,045

綜合權益變動簡表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之權益總額		526,045	524,531
發行股份，包括股份溢價	29(d)	5,100	22,860
購股權計劃儲備	30	2,767	—
發行購股權		—	2,280
行使購股權，包括股份溢價	29(b),29(e)	27,820	—
行使可換股債券	27	29,833	—
收購附屬公司額外權益	31	—	(16,094)
出售附屬公司之外匯波動儲備撥回	31	(3,835)	—
換算海外實體財務報表產生之匯兌差額	31	10,921	6,228
		<hr/>	<hr/>
於權益直接確認之本年度收支總額		10,921	6,228
		<hr/>	<hr/>
本年度虧損，歸屬於	31		
本公司權益持有人		(145,761)	(13,771)
少數股東權益		—	11
		<hr/>	<hr/>
		(145,761)	(13,760)
		<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之權益總額		<u>452,890</u>	<u>526,045</u>

綜合現金流量報表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)			
持續經營業務所得款項		(20,589)	100,007
終止經營業務所得款項		(124,949)	(79,677)
調整項目：			
利息支出	6	5,145	6,168
利息收入	7	(1,909)	(1,613)
出售附屬公司權益所得虧損	10	106,187	—
出售附屬公司權益所得收益	7	—	(22,568)
折舊	7	14,156	14,453
投資物業之公平值變動	7	—	(97,932)
攤銷無形資產	7	5,656	7,356
攤銷預付租金	7	1,025	1,000
無形資產減值	7	3,587	—
商譽減值	7	—	49,000
就一個網絡遊戲平台及 網絡咖啡室項目已付按金之撥備	7	—	19,144
股本結算購股權計劃支出	7,31	2,767	—
		(8,924)	(4,662)
貿易應收款項減少／(增加)		9,977	(210)
預付款項、按金及其他			
應收款項減少／(增加)		(18,778)	51,833
貿易應付款項減少		(18,684)	(153)
其他應付款項及應計負債增加		5,965	5,708
換算海外實體財務報表之匯兌差額		(2,791)	163
經營業務所賺取／(所用)之現金		(33,235)	52,679
已收利息		1,909	1,613
已付利息		(5,004)	(5,661)
融資租賃付款之利息部分	6	(90)	(151)
已付海外稅項		—	(24)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		(36,420)	48,456

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備		(471)	(358)
收購附屬公司額外權益		—	(24,000)
出售附屬公司	32	49,895	—
原定到期日超過三個月之定期存款增加		(176,400)	—
押予銀行之存款減少／(增加)		(50)	422
		<u>(127,026)</u>	<u>(23,936)</u>
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項		32,920	22,860
發行購股權所得款項		—	2,280
償還銀行貸款		(4,668)	(23,160)
融資租賃付款之資本部分		(335)	(108)
		<u>27,917</u>	<u>1,872</u>
融資活動之現金流入淨額		27,917	1,872
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		(135,529)	26,392
年初之現金及現金等值項目		133,151	106,254
外幣匯率變動之影響，淨額		4,580	505
		<u>2,202</u>	<u>133,151</u>
年終之現金及現金等值項目		<u>2,202</u>	<u>133,151</u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	22	<u>2,202</u>	<u>133,151</u>

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	49	90
於附屬公司之權益	17	290,218	290,218
按金	21	17,953	—
非流動資產總額		<u>308,220</u>	<u>290,308</u>
流動資產			
附屬公司欠款	17	121,492	194,798
預付款項、按金及其他應收款項	21	429	902
現金及銀行結餘		1,608	7,041
流動資產總額		<u>123,529</u>	<u>202,741</u>
流動負債			
應付稅項		(3,610)	(3,610)
其他應付款項及應計負債	24	(4,285)	(5,002)
可換股債券	25,27	—	(29,782)
流動負債總額		<u>(7,895)</u>	<u>(38,394)</u>
流動資產淨額		<u>115,634</u>	<u>164,347</u>
資產淨額		<u><u>423,854</u></u>	<u><u>454,655</u></u>
權益			
已發行股本	29	122,648	98,048
儲備	31	301,206	356,607
總權益		<u><u>423,854</u></u>	<u><u>454,655</u></u>

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

1. 公司資料

中華國際控股有限公司（「本公司」）於一九九七年五月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之總辦事處為香港皇后大道中99號中環中心63樓6307室。

本集團本年度主要從事如下業務：

- 物業投資
- 租賃設備
- 提供電訊及其他相關服務

由於出售本集團之全資附屬公司Telesuccess International Limited及其全資附屬公司，本集團終止提供電訊及其他相關服務。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）（亦包括香港會計準則（「HKAS」）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。編製乃按原訂成本慣例進行，惟投資物業乃按公平值計算，有關詳情於下文解釋。本財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至千位（千港元）。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司業績由收購日期（即本集團獲得控制權之日）起予以綜合，直至該控制權終止之日期止。本集團內公司間之一切重大交易及結餘均於綜合賬目時互相對銷。

年內附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及以企業合併之成本分配至已知收購資產之公平值以及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本以特定資產公平值、已發行權益工具及於交換日期所產生或承擔之負債加上收購直接應佔成本之總額計算。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

下列為對本集團於本年度財務報表首次採納之新訂及經修訂HKFRSs：

HKAS 21 (修訂本)	海外業務的投資淨額
HKAS 39及HKFRS 4 (修訂本)	財務擔保合約
HKAS 39 (修訂本)	公平值期權
HKAS 39 (修訂本)	現金流量對沖會計法
HK(IFRIC)-Int 4	決定一項是否包含租賃的安排

會計政策之主要變動載列如下：

(a) HKAS 21匯率變動之影響

於採納HKAS 21(修訂本)有關於海外業務的投資淨額後，所有由貨幣項目產生的匯兌差額而又構成本集團在海外業務的投資淨額，於綜合財務報表確認為權益的獨立部分，而不論該貨幣項目為何種貨幣。此變動並未對截至二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日的財務報表構成重大影響。

(b) HKAS 39財務工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

該修訂乃修訂HKAS 39的範圍，要求不被視為保險合約的已發行財務擔保合約，初步按公平值確認，再按照根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額及初步確認金額(以較高者為準)減去(如適用)根據HKAS 18「收入」確認的累計攤銷而重新計量。採納該修訂對本財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值期權之修訂

該修訂改變了按公平值於收益表處理之金融工具之定義，並限制了使用期權指定任何金融資產或任何金融負債須按公平值於收益表計量。本集團以往並無使用此期權，因此該修訂對財務報表並無影響。

(iii) 預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法之修訂

該修訂乃修訂HKAS 39，如一項可能性很高之預期集團內部交易為以訂立該交易之實體之功能貨幣以外之貨幣結算，而且該等外匯風險將影響綜合收益表，則容許該項交易之外匯風險符合資格作為現金流量對沖之對沖項目。由於本集團現時並無該等交易，此項修訂對本財務報表並無影響。

(c) HK(IFRIC)-Int 4決定一項是否包含租賃的安排

本集團已於二零零六年一月一日採納該詮釋，該詮釋就決定安排是否包含必須應用租賃會計的租賃而給予指引。該詮釋對本財務報表並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRSs：

HKAS 1(修訂本)	資本披露
HKFRS 7	金融工具：披露
HKFRS 8	營運分類
HK(IFRIC)-Int 7	應用HKAS 29惡性通貨膨脹經濟之 財務報告下之重列方法
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍
HK(IFRIC)-Int 9	重新評估嵌入式衍生工具
HK(IFRIC)-Int 20	中期報告及減值
HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2－集團及庫存股份交易
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排

HKAS 1(修訂本)適用於二零零七年一月一日或該日後開始之年度。本經修訂準則將影響下列各項之披露：有關本集團管理資本之目標、政策及程序等質化資料；有關本公司視為資本之量化數據；對任何資本要求之遵行情況；以及任何不合規情況之後果。

HKFRS 7適用於二零零七年一月一日或該日後開始之年度。該準則規定須披露資料以便財務報表使用者能評估本集團金融工具的重要性及該等金融工具所產生的風險性質和範圍。

HKFRS 8適用於二零零九年一月一日或該日後開始之年度。該準則規定須披露有關本集團業務分部、該等分部提供的產品及服務、本集團經營業務的地區及本集團主要客戶的收入資料。此準則將取代HKAS 14分部報告的準則。

HK(IFRIC)-Int 7、HK(IFRIC)-Int 8、HK(IFRIC)-Int 9、HK(IFRIC)-Int 10、HK(IFRIC)-Int 11及HK(IFRIC)-Int 12分別適用於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或該日後開始之年度。

本集團現正評估初次應用此等新訂及經修訂HKFRSs所造成的影響。迄今結論為，儘管採納HKAS 1(修訂本)及HKFRS 7可能引致披露資料增加或更改，惟此等新訂及經修訂HKFRS應不會對本集團經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之個體。

附屬公司業績按已收及應收股息數額計入本公司之收益表，而本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立，由本集團及其他訂約方根據有關合約安排負責經濟活動之個體。合營公司乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營個體。

合營方所訂立之合營協議規定合營各方之出資額、合營個體之年期以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營公司營運所產生之損益及任何盈餘資產由合營方按各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營公司擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本集團對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般地直接或間接持有不少於合營公司註冊資本之20%及可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 按照HKAS 39規定入賬之股本投資，如本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，以及對合營公司並無共同控制權，亦不能對其行使重大影響力。

共同控制個體

共同控制個體指受共同控制，以致並無任何參與方單方面擁有該共同控制個體之經濟活動之控制權之合營公司。

本集團應佔共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合收益表及綜合儲備。倘溢利分享比例與本集團之股本權益比例不同，則根據協定之溢利分享比例釐定應佔共同控制個體之收購後業績。本集團於共同控制個體之權益乃根據權益會計法，按本集團應佔淨資產減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

商譽

因收購附屬公司及共同控制個體而產生之商譽乃指收購成本超過本集團於收購當日應佔所收購之可識別資產及負債及所承擔之或然負債之公平值之差額。

因收購所產生之商譽初步於綜合資產負債表確認為資產，並初步按成本計算，其後按成本減任何累計減值虧損計算。

商譽之賬面值每年均作減值檢討，或於出現任何事件或情況改變顯示賬面值可能減值時，則作更頻密之檢討。

就檢測減值而言，因業務合併而收購之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。就此獲分配商譽之各單位或單位組別：

- 指於本集團內就內部管理目的商譽監察之最低水平；及
- 不會大於本集團遵照HKAS 14「分類報告」釐定之主要或次要呈報方式劃分之業務分類。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額而釐定。倘現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽為現金產生單位（或現金產生單位組別）之一部分，該單位內部分業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分之相對價值基準計算。

就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士透過一名或多名中介人，直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有讓其對本集團產生重大影響力之權益；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該人士為聯繫人士；

- (c) 該人士為共同控制個體；
- (d) 該人士為本集團之主要管理人員；
- (e) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士之直系親屬；
- (f) 該人士為直接或間接受(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或重大影響之個體或由該人士擁有重大投票權之個體；或
- (g) 該人士為本集團或任何為本集團關連人士之個體為其僱員而設立之退休後福利計劃。

非財務資產(除商譽外)之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於產生之期間計入收益表，惟倘該資產以重估值計算，則減值虧損將根據有關重估資產之會計政策入賬。

資產須於每個報告日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回在發生之期間計入收益表與減值資產功能貫徹之開支類別，惟倘若該資產以重估數額列賬，則減值虧損之撥回將根據重估資產之會計政策入賬。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備而產生之經濟效益且項目之成本能被可靠計算，則該等支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本或重置成本。

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年內將各項物業、廠房及設備之成本撇銷至其殘值，所採用之主要年率如下：

電訊網絡及設備	5%至20%
土地及樓宇	按租約有效期
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分之成本將按合理基礎分配，而每部分將分開折舊。

殘餘價值、可使用年期及折舊方法於每個結算日審閱，並進行適當之調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指持有用於賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途，或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本（包括交易成本）計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映結算日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

租賃

資產所有權之大部分回報及風險（法定所有權除外）轉移予本集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債（不包括利息部分）一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

資產所有權大部分回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

經營租賃預付土地租金最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠地分配，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

投資及其他金融資產

金融資產初步確認時，應按公平值計量，倘投資並非按公平值於收益表處理，則另加直接應佔交易成本。本集團於成為合約方時會考慮合約是否包含嵌入式衍生工具。嵌入式衍生工具與合約人分開，並不按公平值於損益表計量，分析顯示嵌入衍生工具的經濟特質及風險與合約並不緊密連繫。

初步確認金融資產後，本集團會在結算日釐定其分類及(在容許及適當情況下)重新評估該分類。

所有以一般方式購買或出售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產日)確認。以一般方式購買或出售乃指須按市場釐定之規則或協定之期間內交割購買或出售之金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定收益(並非在活躍市場有報價)之非衍生金融資產。該類資產其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。攤銷成本按計及任何收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利息及交易成本一部分之費用。貸款及應收款項取消確認或出現減值或經攤銷過程時，所產生之盈虧均於收益表確認。

公平值

在有組織金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日收盤時市場之買入報價釐定。對於無活躍市場之投資，其公平值通過採用估值技術釐定。估值技術包括使用最新市場交易方法、參照幾乎相同之另一種投資之當前市值以及貼現現金流量分析及其他定價模式。

金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

按已攤銷成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與預計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按金融資產原實際利率(即最初確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產賬面值通過直接沖減或者使用備抵賬目來抵減資產賬面值。減值虧損之數額在收益表確認。

本集團首先評估是否有客觀證據顯示單獨具重要性之金融資產，及單獨或整體地存在於一組不獨立具重要性之金融資產存在減值。倘已釐定並無客觀證據顯示任何一項金融資產(無論是否具重要性)存在減值，則此項資產會被併入具有相同信貸風險特徵之一組金融資產中，對該組金融資產整體進行減值評估。單獨評估減值之資產倘已確認或繼續確認減值虧損，則不再與其他金融資產合併進行整體減值評估。

倘在隨後期間，減值虧損數額減少，且減少客觀上與減值損失確認後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損自收益表中撥回。減值虧損之任何隨後撥回於收益表中確認，惟有關撥回不得使該項資產之賬面值超過其於撥回日期之已攤銷成本。

倘有客觀證據(如債務人可能破產或出現重大財政困難)顯示本集團不能按發票之原來條款收回全部結欠金額,則就貿易應收款項計提減值撥備。應收款項賬面值使用備抵賬目來抵減。已減值債項於被評估為無法收回時取消確認。倘債項被評估為無法收回,減值後之債項則取消確認。

金融資產取消確認

金融資產(金融資產之部分或一組類似金融資產之部分,倘適用)在下列情況下會被取消確認:

- 從資產取得現金流量之權利屆滿;
- 本集團保留從資產取得現金流量之權利,但假設有責任根據「轉讓」安排在無重大延遲之情況下將有關款項全數支付予第三者;或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利,並(a)已完全轉讓資產之所有風險及回報,或(b)雖無完全轉讓或保留資產之所有風險及回報,但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利,但並無完全轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。持續參與指本集團就已轉讓資產作出之一項保證,已轉讓資產以該項資產之原賬面值及本集團或須償還代價之最高數額(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)持續參與已轉讓資產,本集團之持續參與程度視乎本集團可能購回已轉讓資產金額而定,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除外,在該情況下本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。

按攤銷成本的財務負債(包括計息貸款及借貸)

財務負債(包括貿易及其他應付賬款、計息貸款或其他借貸)按公平值減直接佔交易成本初次入賬,其後以實際利率法按攤銷成本計算,除貼現率之影響不重大外。此情況下,均以成本價入賬。

當負債經攤銷過程被取消確認時,盈虧將於收益表中確認。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分,扣除交易成本後在資產負債表中確認為負債。發行可換股債券時,採用等同於非可換股債券之市值,釐定負債部分之公平值,按攤銷成本基準,將該數額列為長期負債,直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權,扣除交易成本後計入股東權益。於隨後年度,換股期權賬面值不會重新計量。

交易成本根據所得款項於工具首次獲確認時在負債與權益部分之間分配,分別列為可換股債券負債部分之交易成本及權益部分之交易成本。

財務擔保合約

屬於HKAS 39範圍的財務擔保合約按財務負債列賬。財務擔保合約初步按公平值加上直接應佔該財務擔保合約或該交易的成本，惟當該合約通過損益按公平值確認則除外。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合約：(i)按HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)按HKAS 18「收入」確認之累計攤銷。

金融負債取消確認

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

無形資產

無形資產指購入及開發用於許可經營之軟件及經營租賃設備業務之權利。軟件及經營權利以成本減任何累計攤銷及任何減值虧損列賬。經營權利於五年合約安排之經營期內以直線法攤銷。軟件按其四年之估計可使用年期以直線法攤銷。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短(一般於取得後三個月內到期)之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及存放於銀行之現金，包括用途不受限制之定期存款。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟倘與相同或不同期間直接於權益確認之項目相關之稅項則亦於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於結算日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因商譽或於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額，則亦不在此列。

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉均確認為遞延稅項資產，以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易（並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響）中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各結算日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部分遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部分遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個結算日期重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日期已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅務法例），按預期於變現有關於資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

若有合法行使權利以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷及遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會相互抵銷。

收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (i) 出售持作出售之已落成物業之收益乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 倘出售貨品後本集團不再涉及有關擁有權之管理，亦不可有效控制售出之貨品，則出售貨品之收入於貨品擁有權之重大風險及回報均已轉移至買家時確認；
- (iii) 電訊及其他相關服務收益乃在基於使用本集團之光纖網絡及相關設施之服務獲提供時確認；
- (iv) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (v) 利息收入採用實際權益法，透過應用將金融工具預計可用年期內之估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值之比率，按累計基準確認。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與之僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）按以股份為基礎之付款交易之形式獲得薪酬，而僱員提供服務作為股本工具之代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易之成本乃參考有關股本工具獲授出當日之公平值計算。該公平值乃以二項式期權評估模式或適當的定價模式釐定。在評估股本結算交易之價值時，並無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格掛鉤之條件（「市場條件」）（如適用）除外。

股本結算交易之成本連同股本之相應增額於表現及／或服務條件達成之期間內確認入賬，直至有關僱員可獲全數金額之日（「歸屬日期」）為止。於各結算日直至歸屬日期為止就股本結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益表扣除或記入之金額指於該期間開始及完結時已確認之累計開支。

最終並無歸屬之獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場條件達成後方可歸屬之有關獎勵則除外，倘所有其他表現條件已達成，則該等金額將當作已歸屬處理，不論該項市場條件是否達成。

若一項股本結算獎勵之條款被修訂，則以最小金額確認開支（如同條款未被修訂）。另外，亦就任何增加以股份為基礎之付款安排之總公平值，或於修訂日計算時有益於僱員之修訂，確認開支。

若一項股本結算獎勵已註銷，則當作其於註銷日期已歸屬，並即時確認就該項獎勵並未確認之任何費用。然而，若以一項新獎勵取代已註銷之獎勵，並於其授出日指定為替代獎勵，則已註銷及新授出之獎勵將如上段所述視作原有獎勵之修訂。

未獲行使之購股權之攤薄效應乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

外幣

該等財務報表以港元呈報，即本公司的功能及呈報貨幣。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於結算日適用之功能貨幣匯率再換算。所有匯兌差額於收益表處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及共同控制個體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，有關實體之資產與負債，按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額於權益列為獨立部分。出售海外實體時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

資產減值

於資產減值範疇(包括商譽)，管理層須作出判斷，特別是評估：(1)可能影響資產價值之事情是否已發生；(2)資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及(3)現金流量是否以合適比率折現。

貿易及其他應收賬款之減值撥備

本集團基於貿易及其他收賬款之可收回性所作評估來對貿易及其他應收款進行減值撥備。倘有事件或情況改變顯示有關餘額不可能收回，會就貿易及其他應收賬款作出撥備。辨別貿易及其他應收款之減值撥備需要使用判斷。若預期有別於原來估計，該等差異將會影響於有關估計改變之年度內貿易及其他收賬款之賬面值及減值撥備。

4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立組成架構及管理。本集團各項業務分類之策略性業務單位，所提供產品及服務涉及之風險及回報不同於其他業務分類。業務分類之詳情概述如下：

持續經營業務

- (a) 物業投資分類，包括基於其租金收入潛力而投資位於中國內地之購物中心；
- (b) 公司及其他分類，包括公司收入及開支項目；
- (c) 設備租賃分類，包括租賃設備；及

終止經營業務

- (d) 提供電訊及其他相關服務。

在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。因本集團90%以上之收入源自中國內地之客戶及本集團90%以上之資產位於中國內地，故並無呈報地區分類資料。

	持續經營業務						終止經營業務				綜合	
	物業投資		公司及其他		租賃設備		總計		電訊及其他有關服務			
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	8,790	6,722	—	—	3,772	3,678	12,562	10,400	177	6,813	12,739	17,213
其他收入及收益	—	97,932	—	22,568	—	—	—	120,500	—	—	—	120,500
合計	<u>8,790</u>	<u>104,654</u>	<u>—</u>	<u>22,568</u>	<u>3,772</u>	<u>3,678</u>	<u>12,562</u>	<u>130,900</u>	<u>177</u>	<u>6,813</u>	<u>12,739</u>	<u>137,713</u>
分類業績	<u>908</u>	<u>103,683</u>	<u>(13,114)</u>	<u>2,081</u>	<u>(7,960)</u>	<u>(4,192)</u>	<u>(20,166)</u>	<u>101,572</u>	<u>(15,984)</u>	<u>(76,687)</u>	<u>(36,150)</u>	<u>24,885</u>
其他收入							1,944	1,602	—	11	1,944	1,613
財務費用							(2,367)	(3,167)	(2,778)	(3,001)	(5,145)	(6,168)
稅前溢利/(虧損)							(20,589)	100,007	(18,762)	(79,677)	(39,351)	20,330
稅項							(223)	(34,090)	—	—	(223)	(34,090)
出售附屬公司權益虧損							—	—	(106,187)	—	(106,187)	—
年度溢利/(虧損)							<u>(20,812)</u>	<u>65,917</u>	<u>(124,949)</u>	<u>(79,677)</u>	<u>(145,761)</u>	<u>(13,760)</u>
分類資產	331,545	317,888	64,710	48,073	16,667	26,980	412,922	392,941	—	238,966	412,922	631,907
未分配資產							176,873	122,726	—	—	176,873	122,726
							<u>589,795</u>	<u>515,667</u>	<u>—</u>	<u>238,966</u>	<u>589,795</u>	<u>754,633</u>
分類負債	26,121	40,418	47,191	107,496	124	110	73,436	148,024	—	8,576	73,436	156,600
未分配負債							63,469	71,988	—	—	63,469	71,988
							<u>136,905</u>	<u>220,012</u>	<u>—</u>	<u>8,576</u>	<u>136,905</u>	<u>228,588</u>
其他分類資料：												
資本開支	321	—	3,095	50	—	—	3,416	50	—	308	3,416	358
折舊及攤銷	227	218	350	60	7,861	7,805	8,438	8,083	12,399	14,726	20,837	22,809
已於收益表內												
確認之商譽減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,000	—	49,000
撥回其他應收												
款項撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(678)	(7,171)	(678)	(7,171)
撥回貿易應收款項												
減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(229)	—	(229)
就網上遊戲平台及												
網絡咖啡室項目												
支付之按金撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,144	—	19,144
其他按金撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,000	—	6,000
無形資產減值	—	—	—	—	3,587	—	3,587	—	—	—	<u>3,587</u>	<u>—</u>

5. 收益

收益亦為本集團之營業額，指電訊及其他相關服務收入及租金收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

收益分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自投資物業之租金收入	8,790	6,722
為經營租賃目的而持有之設備之租金收入	3,772	3,678
記入綜合收益表內之應佔持續經營業務	12,562	10,400
應佔終止經營業務 (附註10)	177	6,813
	<u>12,739</u>	<u>17,213</u>

6. 財務費用

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
銀行貸款	4,879	4,836
融資租賃	90	151
可換股債券	176	1,181
	<u>5,145</u>	<u>6,168</u>
應佔持續經營業務	2,367	3,167
應佔終止經營業務 (附註10)	2,778	3,001
	<u>5,145</u>	<u>6,168</u>

7. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
提供服務成本*	17,758	21,292
折舊	14,156	14,453
無形資產攤銷	5,656	7,356
攤銷預付租金	1,025	1,000
商譽減值***	—	49,000
無形資產減值**	3,587	—
土地及樓宇經營租約最低應付租金	1,019	1,726
僱員福利費用(包括董事酬金－附註8)：		
退休金計劃供款#	183	250
工資及薪金##	3,387	5,529
	<u>3,570</u>	<u>5,779</u>
投資物業公平值變動	—	(97,932)
核數師酬金	1,180	1,100
撥回貿易應收款項減值撥備***	—	(229)
就網上遊戲平台及網絡咖啡室項目支付之按金撥備***	—	19,144
其他按金撥備**	—	6,000
撥回其他應收賬撥備***	(678)	(7,171)
租金收入總額及淨額	(8,790)	(6,722)
匯兌差異淨額	(1,850)	(1,330)
出售附屬公司權益收益	—	(22,568)
銀行利息收入	(1,909)	(1,613)
以權益結算之購股權計劃支出	<u>2,767</u>	<u>—</u>

此附註之披露項目均已包括終止經營業務之相關扣除／計入之金額。

* 提供服務之成本包括有關直接員工成本、無形資產攤銷、攤銷預付租金、土地及樓宇經營租約租金之金額合共17,609,000港元(二零零五年：20,390,000港元)，上述開支同時已列入在上述所披露之各項開支總額及折舊中。

** 列入綜合收益表中之「其他經營開支淨額」。

*** 列入下文附註10「終止經營業務」中之「其他經營開支淨額」。

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無沒收供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零零五年：零)。

工資及薪金包括有關購股權計劃支出為數118,000港元(二零零五年：零)，並已列入上文之「以權益結算之購股權計劃支出」中。

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

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

二零零六年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何湛雄	240	—	24	264
楊嘉健	240	—	—	240
何鑑雄	240	—	24	264
	<u>720</u>	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>768</u>
非執行董事				
楊慕嫦	93	—	—	93
林戈	160	—	—	160
楊國瑞	210	—	—	210
	<u>463</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>463</u>
獨立非執行董事				
黃定幹	93	—	—	93
譚剛	180	—	—	180
黃妙婷	180	—	—	180
黃鉅輝	13	—	—	13
	<u>466</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>466</u>
	<u>1,649</u>	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>1,697</u>

二零零五年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何湛雄	240	—	12	252
楊嘉健	150	—	—	150
何鑑雄	240	—	12	252
何伯雄	80	—	4	84
	<u>710</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>738</u>
非執行董事				
楊慕嫦	88	—	—	88
林戈	40	—	—	40
	<u>128</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>128</u>
獨立非執行董事				
楊國瑞	210	—	—	210
黃定幹	88	—	—	88
譚剛	7	—	—	7
黃妙婷	7	—	—	7
吳建新	100	—	—	100
張杰	—	—	—	—
	<u>412</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>412</u>
	<u>1,250</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>1,278</u>

本公司之執行董事為本集團之主要管理層人員。

五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三名(二零零五年：無)董事，其酬金詳情載於上文。年內兩名(二零零五年：五名)非董事之最高薪僱員如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	764	2,063
退休金計劃供款	48	48
購股權福利	118	—
	<u>930</u>	<u>2,111</u>

酬金介乎以下範圍之非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
零港元 – 1,000,000港元	<u>2</u>	<u>5</u>

年內董事並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

年內，非董事最高薪僱員獲授予800,000份購股權，詳情載於財務報表附註30之披露事項中。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定，已於歸屬期內在收益表確認，而於本年度財務報表計入之有關金額已計入上述非董事級最高薪僱員之薪酬披露中。

年內本集團並無向各董事或非董事之最高薪僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

9. 稅項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團：		
即期 – 其他地區	223	1,773
遞延稅項 (附註28)	—	32,317
	<u>223</u>	<u>34,090</u>
年內稅項支出總額	<u>223</u>	<u>34,090</u>

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例、按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率33% (二零零五年：33%) 繳稅。

按本公司及其附屬公司註冊所在地區之法定稅率計算適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及法定稅率與實際稅率之對賬載列如下：

本集團 – 二零零六年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損 (包括終止經營 業務之虧損)	<u>(122,707)</u>		<u>(22,831)</u>		<u>(145,538)</u>	
按法定稅率計算之稅項 毋須納稅之收入	(21,474)	(17.5)	(7,534)	(33.0)	(29,008)	(19.9)
不可扣稅之開支	18,359	15.0	14,651	64.2	33,010	22.7
未確認之稅務虧損	3,115	2.5	1,821	8.0	4,936	3.4
按本集團實際稅率計算 之稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>223</u>	<u>1.0</u>	<u>223</u>	<u>0.2</u>
按以下方式呈列：						
持續經營業務 應佔稅項支出					223	
終止經營業務 應佔稅項支出 (附註10)					<u>—</u>	
					<u>223</u>	

本集團 – 二零零五年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損) (包括終止經營 業務虧損)	<u>(53,963)</u>		<u>74,293</u>		<u>20,330</u>	
按法定稅率計算之稅項 毋須納稅之收入	(9,444)	(17.5)	24,517	33.0	15,073	74.1
不可扣稅之開支	(3,949)	(7.3)	—	—	(3,949)	(19.4)
未確認之稅務虧損	9,636	17.9	8,207	11.0	17,843	87.8
未確認之稅務虧損	3,757	6.9	1,366	1.8	5,123	25.2
按本集團實際稅率計算 之稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34,090</u>	<u>45.8</u>	<u>34,090</u>	<u>167.7</u>
按以下方式呈列：						
持續經營業務 應佔稅項支出					34,090	
終止經營業務 應佔稅項支出 (附註10)					<u>—</u>	
					<u>34,090</u>	

10. 終止經營業務

年內，於二零零六年十一月六日，根據本集團與一獨立第三方訂立的買賣協議，本集團同意出售其於一家主要從事提供電訊及其他相關服務的附屬公司Telesuccess International Limited及其全資附屬公司（「出售集團」）的全部股權，及應付予本集團之公司間結存，代價為50,000,000港元。出售出售集團的虧損達106,187,000港元。該項交易於二零零六年十二月二十九日完成。電訊及其他相關服務本年度的業績載列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	177	6,813
銷售成本	(12,102)	(15,636)
毛損	(11,925)	(8,823)
其他收入	—	11
行政開支	(4,737)	(7,120)
其他經營開支淨額	678	(60,744)
財務費用	(2,778)	(3,001)
終止經營業務之稅前虧損	(18,762)	(79,677)
稅項	—	—
終止經營業務之稅後虧損	(18,762)	(79,677)
出售出售集團之虧損	(106,187)	—
	<u>(124,949)</u>	<u>(79,677)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(124,949)	(79,688)
少數股東權益	—	11
	<u>(124,949)</u>	<u>(79,677)</u>
終止經營業務之現金流量淨額載列如下：		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營活動	(141)	14,074
投資活動	—	(308)
融資活動	—	(19,629)
現金流出淨額	<u>(141)</u>	<u>(5,863)</u>
	二零零六年	二零零五年
每股虧損：		
基本（來自終止經營業務）	22.31港仙	17.91港仙
攤薄（來自終止經營業務）	不適用	不適用

由於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及購股權對該等年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露該等年度的終止經營業務的每股虧損款額。

終止經營業務之每股基本虧損按以下準則計算：

	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔終止經營業務的虧損	124,949,000港元	79,688,000港元
計算每股基本虧損時所使用之年內已發行 普通股加權平均數	<u>560,120,752</u>	<u>444,847,328</u>

11. 本公司權益持有人應佔虧損

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔於本公司財務報表內處理之綜合虧損包括一項虧損為96,321,000港元（二零零五年：27,252,000港元）（附註31）。

12. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損145,761,000港元（二零零五年：13,771,000港元）及年內已發行普通股加權平均數560,120,752股（二零零五年：444,847,328股）計算。

由於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度未行使之可換股債券及購股權對每股基本虧損具有反攤薄作用，故此並未披露該兩個年度每股攤薄虧損之金額。

年內持續經營業務之每股基本虧損（二零零五年：盈利），乃按照年內本公司普通股權益持有人應佔虧損20,812,000港元（二零零五年：溢利65,917,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數560,120,752股（二零零五年：444,847,328股）計算。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之持續經營業務之每股攤薄盈利乃按照持續經營業務之年度溢利65,917,000港元計算，已經調整以反映可換股債券之利息983,000港元，而計算時使用之普通股加權平均數為該年度已發行之普通股444,847,328股（與計算每股基本盈利時所使用者相同），普通股加權平均數20,000,000股乃假設可換股債券視作兌換為普通股而已按零代價發行。

由於於截至二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及購股權對每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露該年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	電訊網絡 及設備 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：							
於二零零六年一月一日	122,875	7,789	939	11,407	1,217	520	144,747
增添	—	—	—	13	—	3,403	3,416
出售附屬公司 (附註32)	(127,272)	—	(793)	—	(587)	(416)	(129,068)
匯兌調整	4,397	283	74	400	49	40	5,243
於二零零六年 十二月三十一日	—	8,072	220	11,820	679	3,547	24,338
累計折舊：							
於二零零六年一月一日	18,088	1,169	666	5,203	1,152	293	26,571
年內撥備	10,917	219	196	2,277	41	506	14,156
出售附屬公司 (附註32)	(30,635)	—	(793)	—	(587)	(391)	(32,406)
匯兌調整	1,630	48	68	223	51	35	2,055
於二零零六年 十二月三十一日	—	1,436	137	7,703	657	443	10,376
賬面淨值：							
於二零零六年 十二月三十一日	—	6,636	83	4,117	22	3,104	13,962
於二零零五年 十二月三十一日	104,787	6,620	273	6,204	65	227	118,176

本集團

	電訊網絡 及設備 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：							
於二零零五年一月一日	120,877	7,626	910	11,113	1,180	285	141,991
增添	85	—	—	51	5	217	358
匯兌調整	1,913	163	29	243	32	18	2,398
於二零零五年 十二月三十一日	<u>122,875</u>	<u>7,789</u>	<u>939</u>	<u>11,407</u>	<u>1,217</u>	<u>520</u>	<u>144,747</u>
累計折舊：							
於二零零五年一月一日	6,578	933	284	2,950	854	206	11,805
年內撥備	11,380	214	348	2,170	271	70	14,453
匯兌調整	130	22	34	83	27	17	313
於二零零五年 十二月三十一日	<u>18,088</u>	<u>1,169</u>	<u>666</u>	<u>5,203</u>	<u>1,152</u>	<u>293</u>	<u>26,571</u>
賬面淨值：							
於二零零五年 十二月三十一日	<u>104,787</u>	<u>6,620</u>	<u>273</u>	<u>6,204</u>	<u>65</u>	<u>227</u>	<u>118,176</u>
於二零零四年 十二月三十一日	<u>114,299</u>	<u>6,693</u>	<u>626</u>	<u>8,163</u>	<u>326</u>	<u>79</u>	<u>130,186</u>

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	合計 千港元
成本值：			
於二零零六年一月一日	37	1,033	1,070
增添	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	37	1,033	1,070
累計折舊：			
於二零零六年一月一日	36	944	980
年內撥備	—	41	41
於二零零六年十二月三十一日	36	985	1,021
賬面淨值：			
於二零零六年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>48</u>	<u>49</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>89</u>	<u>90</u>
成本值：			
於二零零五年一月一日	37	982	1,019
增添	—	51	51
於二零零五年十二月三十一日	37	1,033	1,070
累計折舊：			
於二零零五年一月一日	35	885	920
年內撥備	1	59	60
於二零零五年十二月三十一日	36	944	980
賬面淨值：			
於二零零五年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>89</u>	<u>90</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>97</u>	<u>99</u>

本集團設備總金額中包括之2,482台銷售點設備(「銷售點設備」)乃持作租賃用途，成本為11,052,000港元(二零零五年：10,664,000港元)，累計折舊為7,025,000港元(二零零五年：4,646,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，根據融資租賃持有並計入汽車及電訊網絡及設備合計款項之本集團物業、廠房及設備賬面淨額分別為2,785,000港元(二零零五年：零)及零(二零零五年：792,000港元)。

上文所列本集團土地及樓宇乃於中國大陸按中期租約持有。

14. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	285,000	183,600
投資物業公平值變動	—	97,932
匯兌調整	6,800	3,468
	<u>291,800</u>	<u>285,000</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>291,800</u>	<u>285,000</u>

本集團投資物業乃於中國大陸按中期土地使用權持有。

本集團投資物業已由獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年十二月三十一日根據現有使用狀況按公開市值重估為291,800,000港元。投資物業已根據經營租約租予第三方，詳情於財務報表附註36(b)(i)中概述。上述估值產生之重估盈餘97,932,000元已計入截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益表。

於結算日，本集團之投資物業已經抵押，作為本集團所獲銀行信貸（載於財務報表附註25）之擔保。

15. 無形資產

本集團

	軟件 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本：			
年初	2,913	37,740	40,653
出售附屬公司 (附註32)	(3,019)	—	(3,019)
匯兌調整	106	1,618	1,724
	<u>—</u>	<u>39,358</u>	<u>39,358</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>39,358</u>	<u>39,358</u>
累計攤銷及減值：			
年初	2,913	21,250	24,163
年內撥備	—	5,656	5,656
出售附屬公司 (附註32)	(3,019)	—	(3,019)
減值*	—	3,587	3,587
匯兌調整	106	1,004	1,110
	<u>—</u>	<u>31,497</u>	<u>31,497</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>31,497</u>	<u>31,497</u>
賬面淨值：			
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>7,861</u>	<u>7,861</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>16,490</u>	<u>16,490</u>

	軟件 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本：			
年初	2,856	37,000	39,856
匯兌調整	57	740	797
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,913</u>	<u>37,740</u>	<u>40,653</u>
累計攤銷及減值：			
年初	1,173	15,380	16,553
年內撥備	1,700	5,656	7,356
匯兌調整	40	214	254
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,913</u>	<u>21,250</u>	<u>24,163</u>
賬面淨值：			
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>16,490</u>	<u>16,490</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,683</u>	<u>21,620</u>	<u>23,303</u>

- * 經營權已由獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年十二月三十一日根據折讓現金流量基準估值為7,861,000港元。根據上述估值，無形資產減值虧損3,587,000港元已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

16. 商譽

年內之商譽變動如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本：		
於一月一日	128,788	84,882
增購附屬公司權益	—	43,906
出售附屬公司 (附註32)	(128,788)	—
於十二月三十一日	—	128,788
累計攤銷及減值：		
於一月一日	49,000	—
非收益表確認之年內減值	—	49,000
出售附屬公司 (附註32)	(49,000)	—
於十二月三十一日	—	49,000
賬面淨值：		
於十二月三十一日	—	79,788
於十二月三十一日	79,788	84,882

商譽減值測試

透過業務合併所產生之商譽乃分配至現金產生單位－電訊及其他相關服務分部以進行減值測試。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，根據獨立專業合資格估值師行邦盟匯駿評估有限公司對本集團之電訊及其他相關服務分部進行之估值，管理層確定商譽出現減值。該估值乃採用市值法(與同業內選定之若干上市公司比較)釐定。

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備	(176,940)	(176,940)
	290,218	290,218
附屬公司欠款	346,157	410,639
附屬公司欠款撥備	(224,665)	(215,841)
	121,492	194,798
	411,710	485,016

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。該等應收／應付附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／登記 及營業地點	已發行股本／ 已繳註冊 資本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」)	英屬處女群島／ 香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產 開發有限公司 (「重慶超霸」)	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	2,000,000美元 註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、 持有及管理
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股， 300港元 無投票權遞延股 (附註b)	100	100	投資控股
Proland International Technology Limited	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州寶聯電子科技 有限公司 (「廣州寶聯」)	中國／中國大陸	1,500,000港元 註冊資本 (附註a)	100	100	器材租賃
Telesuccess International Limited (「Telesuccess」) (附註c)	英屬處女群島	1美元普通股	—	100	投資控股
廣州天城網絡通訊 有限公司(「廣州天城」) (附註c)	中國／中國大陸	110,000,000人民幣 註冊資本 (附註a、c)	—	100	提供電訊及 其他相關服務

附註：

- 重慶超霸、廣州寶聯及廣州天城為在中國成立之外商獨資企業。
- 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- 年內本集團已出售Telesuccess及廣州天城之全部股權。

上表載列本公司於二零零六年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重要部分。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

18. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔資產淨值	—	—
應收共同控制個體之款項	11,873	11,873
減：共同控制個體欠款撥備	(11,873)	(11,873)
	<u>—</u>	<u>—</u>

共同控制個體之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

世聯匯通信息科技有限公司（「世聯」）為本集團間接持有之共同控制個體，為中國大陸設立之電話支付系統提供技術諮詢服務。

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及營業地點	百分比所佔			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	投資控股
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	投資控股
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	投資控股
世聯	企業	中國／中國大陸	35.0	33.3	35.0	提供技術諮詢服務

上述所有共同控制個體之投資乃I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

19. 貿易應收款項

貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	10,027	39	5,088	11
超過6個月但不超過1年內	—	—	5,986	13
超過1年但不超過2年內	4,195	16	16,895	37
超過2年	11,732	45	13,938	30
於十二月三十一日仍未到期	—	—	4,047	9
	<u>25,954</u>	<u>100</u>	<u>45,954</u>	<u>100</u>
列為流動資產之部分	<u>(25,954)</u>		<u>(45,954)</u>	
非流動資產	<u>—</u>		<u>—</u>	

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日營業額確認日計算。

計入貿易應收款項總額之20,121,000港元(二零零五年：19,415,000港元)乃過往年度出售物業所得。所出售物業之法定所有權由本集團保有，直至合約金額及物業相關開支全數支付為止。

20. 預付租金

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按成本：		
於一月一日	18,769	18,387
出售附屬公司(附註32)	(19,451)	—
匯兌調整	682	382
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>18,769</u>
累計攤銷：		
於一月一日	1,590	579
年內撥備	1,025	1,000
出售附屬公司(附註32)	(2,695)	—
匯兌調整	80	11
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>1,590</u>
賬面淨值：		
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>17,179</u>
於十二月三十一日	<u>17,179</u>	<u>17,808</u>

預付租金指就租賃租期為20年之傳輸線而預付之金額。預付租金乃按20年之租期以直線法攤銷。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產：				
物業發展項目按金	17,953	—	17,953	—
其他應收款項 [#]	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>57,953</u>	<u>40,000</u>	<u>17,953</u>	<u>—</u>
流動資產：				
預付款項	100	251	100	40
按金及其他應收款項	<u>13,159</u>	<u>18,290</u>	<u>329</u>	<u>862</u>
	<u>13,259</u>	<u>18,541</u>	<u>429</u>	<u>902</u>

[#] 於二零零六年十二月三十一日之其他應收款項40,000,000港元指於截至二零零二年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司(「出售附屬公司」)之剩餘應收款項。於結算日後，如下文附註26所詳述，40,000,000港元之償付日期已由二零零七年一月三十一日改為二零零八年一月三十一日。

22. 現金及現金等值項目及已抵押存款

於二零零六年十二月三十一日，銀行存款約404,000港元(二零零五年：354,000港元)已抵押予銀行，作為本集團物業若干買家所獲按揭貸款之擔保。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目結餘包括原定到期日超過三個月之定期存款176,400,000港元(二零零五年：無)。

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘合共176,978,000港元(二零零五年：125,991,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。現金及現金等值項目以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

23. 貿易應付款項

於結算日，貿易應付款項之賬齡按發票日期分析如下：

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	37	1	—	—
超過6個月但不超過1年內	3,581	28	—	—
超過1年但不超過2年內	—	—	105	1
超過2年但不超過3年內	84	1	—	—
超過3年	8,947	70	31,228	99
	<u>12,649</u>	<u>100</u>	<u>31,333</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據收取貨物或服務提供日起計算。

24. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他應付款項	9,444	12,335	582	583
應計負債	7,743	10,438	3,703	4,419
	<u>17,187</u>	<u>22,773</u>	<u>4,285</u>	<u>5,002</u>

25. 計息銀行及其他貸款

	實際利率 (%)	到期時間	本集團	
			二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
流動				
應付融資租賃款項	6.5	二零零七年	515	515
銀行貸款—無抵押	—	—	—	26,564
銀行貸款—有抵押	8.25	二零零七年	5,087	4,683
			<u>5,602</u>	<u>31,762</u>
可換股債券(附註27)	—	—	—	29,782
非流動				
應付融資租賃款項	6.5	二零一一年	2,095	—
銀行貸款—有抵押	8.25	二零一零年	17,846	22,893
			<u>19,941</u>	<u>22,893</u>
			<u>25,543</u>	<u>84,437</u>

於二零零六年十二月三十一日，已抵押銀行貸款22,933,000港元(二零零五年：27,576,000港元)及應付融資租賃款項2,610,000港元(二零零五年：515,000港元)分別按浮動利率及固定利率計息。所有已抵押銀行貸款及應付融資租賃款項乃以港元列值。於二零零五年十二月三十一日，無抵押銀行貸款26,564,000港元乃按固定利率計息，並以人民幣列值。

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分析計入：		
應付銀行貸款：		
一年內或要求時償還	5,087	31,247
第二年償還	5,523	5,084
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	12,323	17,809
	<u>22,933</u>	<u>54,140</u>
其他應付貸款：		
一年內	515	30,297
第二年償還	550	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	1,545	—
	<u>2,610</u>	<u>30,297</u>
	<u>25,543</u>	<u>84,437</u>

該等銀行貸款以本集團部分投資物業及本公司作出之一項公司擔保作抵押。

應付融資租賃款項

於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，本集團租賃其部分汽車及電訊設備作商業用途。該等租賃乃歸類為融資租賃，剩餘租期為一至五年。

於二零零六年十二月三十一日，融資租賃項目下之未來最低租金總額及其現值如下：

本集團

	最低租金 二零零六年 千港元	最低租金 現值 二零零六年 千港元	最低租金 二零零五年 千港元	最低租金 現值 二零零五年 千港元
應付款項：				
一年內	671	515	547	515
第二年償還	671	550	—	—
第三年第五年 (包括首尾兩年)	1,678	1,545	—	—
最低融資租賃租金總額	3,020	<u>2,610</u>	547	<u>515</u>
未來財務支出	(410)		(32)	
應付融資租賃租金總淨額 列作流動負債之部分	2,610 <u>(515)</u>		515 <u>(515)</u>	
非流動部分	<u>2,095</u>		—	

26. 遞延收入

於截至二零零二年十二月三十一日止年度因出售附屬公司產生之總代價350,000,000港元，乃分五期支付。第一期及第二期合共20,000,000港元已於二零零二年十二月三十一日前以現金支付。第三期合共50,000,000港元已於二零零三年十二月三十一日前以現金支付及第四期合共50,000,000港元已於二零零四年三月三十一日以現金支付。第五期之230,000,000港元將以交付出售附屬公司發展中物業之完成單位(「單位」)方式，於二零零二年十二月三十一日後滿第三十個月後首日或之前支付。出售之總收益157,984,000港元將按支付代價之時間表確認入賬。於二零零四年三月二十六日，本集團與出售附屬公司之買方(「買方」)訂立補充協議，據此，第五期之230,000,000港元須由買方分別以現金140,000,000港元及90,000,000港元分兩期(即經修訂第五期及第六期)支付，而非以單位支付。經修訂第五期已於二零零四年四月二十三日支付，而第六期須於二零零五年一月二十六日或之前支付。

第六期之支付日期經本集團及買方雙方同意，由二零零五年一月二十六日修改為二零零五年七月二十六日。50,000,000港元已於二零零五年七月二十六日支付。於二零零六年一月二十三日，剩餘40,000,000港元之代價重新安排於二零零七年一月三十一日支付。於結算日後，於二零零七年一月二十五日，剩餘代價重新安排於二零零八年一月三十一日支付。年內，並無於綜合收益表確認之出售附屬公司收益。截至二零零五年十二月三十一日止年度，於綜合收益表確認之出售已出售附屬公司收益為22,568,000港元。其餘遞延收入18,057,000港元(二零零五年：18,057,000港元)已計入綜合資產負債表。

27. 可換股債券

可換股債券(「債券」)，按年利率2.75厘計息並於二零零六年八月十八日到期還款。債券附有換股權，可於二零零四年十一月十九日至債券到期日二零零六年八月十八日前十四天之期間內隨時按換股價每股0.15港元轉換為合共200,000,000股本公司每股面值0.02港元之股份。債券之條款及條件之進一步詳情載於本公司日期為二零零四年七月十九日之公佈內。

債券之負債部分之公平值乃於發行時使用並無兌換選擇權之類似債項之現行市場利率釐定，並作為流動負債列賬。由於權益部分乃於股東權益確認，剩餘款額會撥入兌換選擇權。

就發行債券收取之所得款項淨額已分為負債部分和權益部分如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已發行債券之面值	30,000	30,000
權益部分	(707)	(707)
於發行日之負債部分	29,293	29,293
利息支出	1,790	1,614
已付利息	(1,250)	(1,125)
兌換債券 (附註29(c))	(29,833)	—
於十二月三十一日之負債部分 (附註25)	—	29,782

28. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零零六年		
	物業、 廠房及設備 之公平值 千港元	重估 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	4,200	50,893	55,093
出售附屬公司 (附註32)	(4,200)	—	(4,200)
匯兌調整	—	537	537
於二零零六年十二月三十一日之 稅項負債總額	—	51,430	51,430
	二零零五年		
	物業、 廠房及設備 之公平值 千港元	重估 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	4,200	18,302	22,502
於收益表中扣除之 遞延稅項 (附註9)	—	32,317	32,317
匯兌調整	—	274	274
於二零零五年十二月三十一日 之稅項負債總額	4,200	50,893	55,093

本集團在香港產生之稅項虧損156,000港元(二零零五年：346,000港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，及並不認為有可能以可利用稅項虧損予以抵銷應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零六年十二月三十一日，並無須就本集團若干附屬公司或共同控制個體之未匯付盈利繳納稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零五年：無)，原因為若該等款項被匯付後，本集團不會有額外稅項負債。

本公司向股東派發股息不會帶來任何所得稅後果。

29. 股本

股份

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定：		
1,000,000,000股(二零零五年：6,000,000,000股) 每股面值0.2港元(二零零五年：0.02港元)之普通股	<u>200,000</u>	<u>120,000</u>
已發行及繳足：		
613,241,300股(二零零五年：4,902,413,009股) 每股面值0.2港元(二零零五年：0.02港元)之普通股	<u>122,648</u>	<u>98,048</u>

本公司已發行普通股股本年內之變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零零五年一月一日	3,919,413,009	78,388	303,964	382,352
發行股份(附註(a)及(b))	<u>983,000,000</u>	<u>19,660</u>	<u>3,200</u>	<u>22,860</u>
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	4,902,413,009	98,048	307,164	405,212
兌換債券(附註(c))	200,000,000	4,000	26,540	30,540
發行股份(附註(d))	170,000,000	3,400	1,700	5,100
行使二零零五年購股權(附註(b))	147,000,000	11,400	10,260	21,660
行使第一批購股權及 第二批購股權(附註(e))	29,000,000	5,800	3,009	8,809
撥回其他儲備(附註31)	—	—	2,280	2,280
股本重組(附註(f))	<u>(4,835,171,709)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>613,241,300</u>	<u>122,648</u>	<u>350,953</u>	<u>473,601</u>

附註：

- (a) 根據於二零零五年六月三日進行之股份配售事項，合共783,000,000股每股面值0.02港元之股份乃按每股0.02港元之發行價發行予獨立第三方，發行價以現金支付。配售事項為本公司籌得現金所得款項15,660,000港元，作為一般營金資金用途。
- (b) 根據本公司與Hero Grand Investments Limited(「認購人」)(為獨立第三方)於二零零五年八月三十一日訂立之認購協議，認購人已有條件同意按認購價每股0.036港元認購

200,000,000股新股份(「認購股份」)。認購事項已於二零零五年十月二十四日完成，共籌得現金所得款項7,200,000港元。此外，根據同一份認購協議及日期為二零零五年九月二十三日之補充協議，本公司已有條件同意按2,280,000港元之價格向認購人授出購股權(「二零零五年購股權」)。根據二零零五年購股權，認購人將有權於補充協議完成日期至二零零六年十二月三十一日止期間隨時按行使價每股0.038港元(可予調整)認購最多570,000,000股新股份。

於二零零六年四月十八日，認購人發出按行使價每股0.038港元認購100,000,000股本公司股份之通知(「第一次認購事項」)。100,000,000股新股份於二零零六年四月二十五日配發及發行，而本公司所籌得之所得款項總額為3,800,000港元。

根據下文附註(f)所述之重組，二零零五年購股權之行使價由每股0.038港元調整為每股0.38港元，而根據二零零五年購股權將予認購之剩餘股份數目由470,000,000股調整為47,000,000股。

於二零零六年八月十一日及二零零六年八月二十二日，認購人發出按行使價每股0.38港元認購分別25,000,000股及22,000,000股新股份之通知。25,000,000股及22,000,000股新股份分別於二零零六年八月十四日及二零零六年八月二十三日配發及發行，而本公司所籌得之所得款項總額合共為17,860,000港元。

- (c) 於二零零六年二月二十四日，債券持有人Asia Pacific Broadband Entertainment Corporation Limited行使債券之兌換權。200,000,000股每股面值0.02港元之本公司股份按每股0.15港元之兌換價兌換。因此，債券之相關權益部分707,000港元撥回股份溢價賬。
- (d) 於二零零六年三月二十八日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，據此，該名獨立第三方有條件同意認購本公司將按認購價每股0.03港元發行及配發之170,000,000股股份。於二零零六年四月二十五日，本公司按每股0.03港元發行及配發170,000,000股股份，籌得所得款項總額約為5,100,000港元，乃用作本集團之一般營運資金。
- (e) 於二零零六年二月十日，合共260,000,000份購股權(「第一批購股權」)按行使價每股0.02港元授予本集團之若干僱員、顧問及諮詢人。該等購股權已於二零零六年二月十日歸屬，行使期為二零零六年二月十日至二零零九年二月九日。

於二零零六年三月三十日，合共38,000,000份購股權(「第二批購股權」)授予本集團之若干僱員、顧問及諮詢人。該等購股權已於二零零六年三月三十日歸屬，行使價為每股0.032港元，行使期為二零零六年三月三十日至二零零九年三月二十九日。

根據下文附註(f)所述之重組，第一批購股權及第二批購股權之數目及行使價分別調整至26,000,000股及3,800,000股以及每股0.2港元及每股0.32港元。

第一批購股權項下之22,000,000股股份及4,000,000股股份已分別於二零零六年六月五日及二零零六年六月二十日行使，而第二批購股權項下之3,000,000股股份已於二零零六年六月五日行使。

由於上文所述，合共籌得現金所得款項約6,160,000港元(未計開支)，而購股權儲備2,649,000港元(附註31)撥回股份溢價賬。

於結算日，本公司在該計劃項下尚有800,000份購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份約0.13%。

- (f) 於二零零六年四月十日，本公司建議進行股本重組(「重組」)，以將本公司之已發行及未發行股本中每十股每股面值0.02港元之普通股合併為一股每股面值0.20港元之普通股(「合併股份」)。根據重組，透過於本公司之股本中增設400,000,000股每股面值0.2港元之合併股份，本公司之法定股本由120,000,000港元增至200,000,000港元。重組已於二零零六年四月二十七日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

30. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃已終止，並於二零零二年六月十一日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃（「新計劃」）取代。

新計劃主要旨在給予合資格參與者獲得本公司權益之機會，並作為致力提高本公司及其股份之價值之誘因，使本公司及全體股東得益。

新計劃之合資格參與者包括所有董事、僱員、本集團擁有股權之任何公司（「所投資公司」）、本集團或任何所投資公司之諮詢人、顧問、供應商及客戶、向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或公司、本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東及本集團或任何所投資公司所發行證券之持有人。新計劃於二零零二年六月十一日生效，且將自該日起持續有效10年（除非另行取消或修訂）。

現時根據新計劃可授出之未行使購股權之數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據新計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司個別董事、主要行政人員、主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值（根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算）超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事釐定，惟購股權建議日期起計滿十年後或新計劃屆滿後（以較早者為準）均不得行使購股權。

購股權行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司普通股之面值；(ii)授出購股權當日聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；及(iii)截至授出購股權當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價（以最高者為準）。

年內根據新計劃尚未行使之購股權如下：

姓名／參與者類別	購股權數目 ¹				購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權 行使價 ¹ 港元	行使 購股權時之 每股市值 ² 港元
	於二零零六年 一月一日	年內授出	年內行使	於二零零六年 十二月 三十一日				
其他僱員、顧問 及諮詢人	-	26,000,000	(26,000,000)	-	二零零六年 二月十日	二零零六年 二月十日 至 二零零九年 二月九日	0.20	0.24
合共	-	3,800,000	(3,000,000)	800,000	二零零六年 三月三十日	二零零六年 三月三十日 至 二零零九年 三月二十九日	0.32	0.24
	<u>-</u>	<u>29,800,000</u>	<u>(29,000,000)</u>	<u>800,000</u>				

- 上述購股權之數目及行使價已經調整以反映於二零零六年四月二十七日十股合併為一股之股份合併（附註29(f)）。
- 緊接行使購股權日期前最後交易日前本公司普通股之加權平均數收市價。

利用畢蘇期權定價模式計算於二零零六年二月十日及二零零六年三月三十日授出之購股權公平值分別為2,202,000港元及565,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團確認購股權開支總額2,767,000港元。該模式之輸入因素如下：

	授出購股權日期	
	二零零六年 二月十日	二零零六年 三月三十日
於授出日期股價	0.19港元*	0.32港元*
行使價	0.20港元*	0.32港元*
預期波幅	119.19%	120.61%
預期股息率	無	無
預期購股權年期	1年	1年
無風險利率	4.08%	4.12%

* 股份價格及行使價按十股合併為一股之基準合併。

購股權之預期年期乃按照過去三年之歷史數據計算，而未必能顯示可能發生之行使模式。預期波幅反映歷史波幅顯示未來趨勢之假設，而未來趨勢亦不一定為實際結果。

結算日後，於二零零七年三月六日，50,000,000份購股權已就本公司之若干合資格參與者來年為本集團提供服務而授予彼等。該等購股權已於二零零七年三月六日歸屬，行使價為每股0.20港元，行使期由二零零七年三月六日至二零一零年三月五日。本公司股份於授出日期之價格為每股0.14港元。

31. 儲備

本集團

	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部分 千港元	其他儲備 千港元	購股權 計劃 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留 溢利/ 虧損 (累計) 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元
於二零零五年一月一日	303,964	80,258	707	—	—	442	44,689	430,060	16,083
發行新股份(附註29)	3,200	—	—	—	—	—	—	3,200	—
發行二零零五年購股權 (附註29)	—	—	—	2,280	—	—	—	2,280	—
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,094)
換算海外實體財務報表 之匯兌差額	—	—	—	—	—	6,228	—	6,228	—
直接於權益確認之 收支總額	—	—	—	—	—	6,228	—	6,228	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(13,771)	(13,771)	11
於二零零五年 十二月三十一日	<u>307,164</u>	<u>80,258</u>	<u>707</u>	<u>2,280</u>	<u>—</u>	<u>6,670</u>	<u>30,918</u>	<u>427,997</u>	<u>—</u>
於二零零六年一月一日	307,164	80,258	707	2,280	—	6,670	30,918	427,997	—
發行新股份(附註29)	1,700	—	—	—	—	—	—	1,700	—
以權益結算之購股權計劃 (附註30)	—	—	—	—	2,767	—	—	2,767	—
兌換債券(附註27)	26,540	—	(707)	—	—	—	—	25,833	—
於購股權獲行使時 發行之股份(附註29及30)	15,549	—	—	(2,280)	(2,649)	—	—	10,620	—
出售附屬公司時撥回儲備 (附註32)	—	—	—	—	—	(3,835)	—	(3,835)	—
換算海外實體財務報表 之匯兌差額	—	—	—	—	—	10,921	—	10,921	—
直接於權益確認之收支總額	—	—	—	—	—	10,921	—	10,921	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(145,761)	(145,761)	—
於二零零六年 十二月三十一日	<u>350,953</u>	<u>80,258</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>13,756</u>	<u>(114,843)</u>	<u>330,242</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。
- (b) 其他儲備指按財務報表附註29所述於二零零五年向一名股東授出購股權所收取之代價。

本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券	其他儲備 千港元	購股權	累計虧損 千港元	合計 千港元
			之權益部分 千港元		計劃儲備 千港元		
於二零零五年一月一日	303,964	547,326	707	—	—	(473,618)	378,379
發行新股份	3,200	—	—	—	—	—	3,200
發行購股權 (附註29)	—	—	—	2,280	—	—	2,280
本年度虧損	—	—	—	—	—	(27,252)	(27,252)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>307,164</u>	<u>547,326</u>	<u>707</u>	<u>2,280</u>	<u>—</u>	<u>(500,870)</u>	<u>356,607</u>
於二零零六年一月一日	307,164	547,326	707	2,280	—	(500,870)	356,607
發行新股份	1,700	—	—	—	—	—	1,700
以權益結算之購股權安排 (附註30)	—	—	—	—	2,767	—	2,767
兌換債券 (附註27)	26,540	—	(707)	—	—	—	25,833
購股權獲行使而發行 之股份 (附註29及30)	15,549	—	—	(2,280)	(2,649)	—	10,620
本年度虧損	—	—	—	—	—	(96,321)	(96,321)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>350,953</u>	<u>547,326</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>(597,191)</u>	<u>301,206</u>

- (i) 本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。
- (ii) 根據百慕達一九八一年公司法，本公司於二零零六年十二月三十一日之股份溢價賬350,953,000港元(二零零五年：307,164,000港元)可以繳足紅股之方式進行分派。

32. 出售附屬公司

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所出售之淨資產：			
物業、廠房及設備	13	96,662	—
無形資產	15	—	—
商譽	16	79,788	—
現金及銀行結存		105	—
貿易應收款項		10,023	—
預付租金	20	16,756	—
預付款項、按金及其他應收款項		6,107	—
計息銀行及其他貸款		(20,979)*	—
其他應付款項及應計負債		(18,637)*	—
應付稅項		(5,603)	—
遞延稅項負債	28	(4,200)	—
		<u>160,022</u>	<u>—</u>
出售時撥回之匯兌波動儲備		(3,835)	—
出售附屬公司之虧損		<u>(106,187)</u>	<u>—</u>
		<u>50,000</u>	<u>—</u>
支付方式：			
現金代價		<u>50,000</u>	<u>—</u>

* 年內，一項銀行貸款之擔保人償還了該筆銀行貸款7,086,000港元，並已計入其他應付款項及應計負債結餘。

出售集團之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金代價	50,000	—
所出售之現金及銀行結存	<u>(105)</u>	<u>—</u>
出售集團之現金及現金等值項目之流入淨額	<u>49,895</u>	<u>—</u>

33. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

年內，於二零零六年十一月六日，根據本集團與獨立第三者訂立的買賣協議，本集團同意出售其於出售集團的全部股權，及該應付予本集團之公司間結存淨額，代價為50,000,000港元。出售附屬公司的虧損達106,187,000港元。該項交易於二零零六年十二月二十九日完成。詳情請參考財務報表附註32。

(b) 增購附屬公司權益

於二零零四年十二月十四日，本公司全資擁用附屬公司Telesuccess International Limited與當時之股東就以現金代價60,000,000港元收購廣州天城網絡通訊有限公司餘下19.1%權益訂立一項買賣協議。代價已於二零零四年繳付按金36,000,000港元，並於二零零五年已繳付餘下代價24,000,000港元。

(c) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團訂立汽車融資租約安排，於租約開始時之總資本值為2,945,000港元（二零零五年：無）。
- (ii) 於二零零六年二月二十四日，債券持有人Asia Pacific Broadband Entertainment Corporation Limited行使債券之兌換權。詳情請參閱財務報表附註27及29(c)。

34. 或然負債

於結算日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就銀行向本集團物業 若干買家批出之按揭 貸款所作出之擔保	4,039	3,395	—	—
就附屬公司獲授信貸 向銀行作出之擔保	—	—	41,000	41,000
	<u>4,039</u>	<u>3,395</u>	<u>41,000</u>	<u>41,000</u>

35. 資產抵押

以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註25。

36. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已訂約但未撥備： 物業發展項目	—	35,902	—	—
	<u>—</u>	<u>35,902</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 經營租約承擔

(i) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業及POS設備，所議定之租期分別為兩年及五年。

於二零零六年十二月三十一日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本集團未來最低應收租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	10,312	12,838
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,210	13,048
	<u>13,522</u>	<u>25,886</u>

(ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期介乎一至兩年。

於二零零六年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，已到期之本公司及本集團未來最低應付租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	272	879	—	—
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	442	—	—
	<u>272</u>	<u>1,321</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

37. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、融資租賃以及現金及短期存款。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項。

源自本集團金融工具之主要風險計有現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下：

現金流量利率風險

本集團計息銀行及其他貸款之利率已於財務報表附註25披露。本集團認為其所受之現金流量利率風險極低。

外幣風險

本集團承受交易貨幣風險。有關風險之主要部分乃來自其以人民幣計算之經營單位產生及引起之收入及支出。

考慮到人民幣兌港元之匯率波動並不重大，故本集團認為其承受之匯率風險極低。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽佳之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬以信貸方式交易之客戶均須經過信譽審查程序。此外，應收款項餘額會持續受到監控。

流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

38. 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「前董事」）向（其中包括）本公司、本公司一間全資附屬公司及本公司若干董事及會計人員發出傳訊令狀。根據該傳訊令狀，前董事就本集團於二零零零年十二月向前董事控制之一間私人公司收購一間附屬公司提出若干損失索償。於索償書中，前董事聲稱由其控制之私人公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。

本公司已提交送達認收書以提出抗辯。經諮詢本集團法律顧問後，董事認為，在此階段毋須就該訴訟作出撥備。

- (b) 年內，本集團之一家全資附屬公司（「附屬公司」）收到中國內地法院發出之兩份通告。前物業代理（「前代理」）聲稱附屬公司於二零零五年不當地提早終止雙方之業務關係，而前代理亦向附屬公司提出索償，索償總額達人民幣29,000,000元（相當於28,800,000港元）。

本集團就前代理提出之上述索償提出反索償。經諮詢本集團法律顧問之意見後，董事之結論為索償成功機會不高，因此現階段毋須就訴訟撥備。

39. 結算日後事項

除財務報表另有披露者外，於二零零六年十二月三十一日後發生以下重大結算日事項：

- (a) 於二零零七年一月二十五日，本集團與出售集團之買方訂立一份協議，將餘下代價40,000,000港元之還款日改為二零零八年一月三十一日或之前（附註26）。餘下遞延收入18,057,000港元已計入綜合資產負債表之流動負債。
- (b) 於二零零七年三月六日，50,000,000份購股權已授予本公司之合資格參與者（附註30）。

40. 比較數字

於年內出售本集團之電訊及其他相關服務業務後，本集團之主要業務現主要包括物業投資及租賃設備，因此財務報表之呈列方面已作出相應修訂。

41. 審批財務報表

財務報表已於二零零七年四月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

3. 本集團管理層討論與分析

以下為管理層討論與分析(經適當修訂)，乃摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度報告。

(i) 截至二零零七年六月三十日止六個月

業績回顧

董事會宣佈，本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月(「期間」)錄得營業額6,577,000港元(二零零六年六月三十日：6,223,000港元)，與上一年同期比較上升6%。本期間本公司普通股權益持有人應佔虧損為4,902,000港元(二零零六年六月三十日：16,652,000港元)。

業務回顧

本集團於期間之營業額主要包括位於中華人民共和國(「中國」)重慶之商場所帶來之租金收入及在中國廣州租賃銷售設備(「POS設備」)。

房地產投資

期間出租中國重慶港渝廣場之商業單元所得之租金收入較二零零六年同期有所增加。

於期間內，中國重慶港渝廣場之出租率依然理想。預期該項業務將持續為本集團帶來穩定之收入來源。

租賃POS設備

本集團自二零零三年起已在中國廣州從事租賃有線及無線POS設備。期內，市場對POS設備之需求保持穩定。本集團將開拓更多有關租賃POS設備其他增值服務之商機。

延遲支付代價餘額

於二零零二年十一月，本集團公佈，本集團根據合約向獨立第三方出售若干資產，代價為350,000,000港元並以分期付款方式支付。根據日期為二零零五年一月二十六日之第二次補充協議，就該出售而須支付本集團之代價餘

額90,000,000港元之付款時間已順延至不遲於二零零五年七月二十六日。然而，鑒於有關政府當局尚未確定相關物業建議之地塊之總樓面面積，該交易之買方遂要求款項40,000,000港元之支付時間進一步順延至不遲於二零零六年一月三十日，並且不計利息。於二零零六年一月二十三日，本集團與買家訂立一項協議，更改餘下代價40,000,000港元之支付日期（於二零零七年一月三十一日或之前）。

於二零零七年一月二十五日，本集團與買方訂立協議，以進一步將餘下代價40,000,000港元之還款日改為二零零八年一月三十一日或之前。因此，本集團已由該交易之買方獲得350,000,000港元中之合共310,000,000港元。

訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「前董事」）向（其中包括）本公司發出傳訊令狀，內容有關本集團於二零零零年十二月向該前董事收購一間該前董事控制的私營公司附屬公司造成之若干損失提出索償。於索償書中，該前董事聲稱其控制的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。本公司已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。其後並無進一步進展。

鑒於索償總額對本集團整體而言並不重大，且該訴訟在法院判決前仍將持續一段時間，故本集團認為，該訴訟將不會對本集團之財務狀況、現金流量及業務營運產生任何即時重大不利影響。現階段並無就司法程序作出撥備。

- (b) 二零零六年十一月，一名第三方（「原告人」）於重慶針對本集團一家全資附屬公司（「被告人」）發出兩份傳訊令狀。根據該兩份傳訊令狀，原告人就被告人單方面終止一份房地產管理合同申索若干損失。在索償書中，原告人要求支付賠償金及欠付原告人之款項，總額為人民幣29,000,000元（28,800,000港元）。其後於二零零六年十一月，被告人以原告人身份，於重慶針對原告人另外送呈一份傳訊令狀，反申索總額人民幣68,500,000元（68,200,000港元），外加利息。重慶市高級人民法院已發出指令，以綜合該三份傳訊令狀之法律程序。

本集團向被告人之中國內地律師徵詢意見後，認為原告人之法律理據薄弱，故此，在此階段並未就有關法律程序作出撥備。

財務回顧

流動資金及財務資源

於期間內，本集團一般以內部產生之流動現金及銀行信貸作為其運作所需資金。於二零零七年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達191,134,000港元(二零零六年十二月三十一日：178,602,000港元)，及已抵押存款3,522,000港元(二零零六年十二月三十一日：404,000港元)。

於二零零七年六月三十日，本集團有未償還借款約27,356,000港元(二零零六年十二月三十一日：25,543,000港元)，包括計息之銀行貸款為25,000,000港元(二零零六年十二月三十一日：22,933,000港元)及應付融資租賃費達2,356,000港元(二零零六年十二月三十一日：2,610,000港元)。本集團所有計息銀行貸款均須於一年內或按要求償還。於二零零七年六月三十日之銀行貸款按固定息率計息(二零零六年十二月三十一日：無)。

本集團於二零零七年六月三十日之資本負債比率為0.22(二零零六年十二月三十一日：0.2)，乃按本集團債務總額(不包括遞延收入)137,929,000港元(二零零六年十二月三十一日：118,848,000港元)除以資產總值616,491,000港元(二零零六年十二月三十一日：589,795,000港元)計算。

貨幣結構

由於本集團絕大部分交易(包括借款)主要以港元及人民幣進行，而該等貨幣匯率在本期間內相對穩定，故本集團於期間內所面對之外幣匯率波動不大。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團經已使用約25,000,000港元之銀行信貸額(二零零六年十二月三十一日：22,933,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司簽立之公司擔保作為支持。

或然負債

於二零零七年六月三十日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保達3,939,000港元(二零零六年十二月三十一日：4,039,000港元)。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零零七年六月三十日止六個月，並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

截至二零零七年六月三十日止六個月之僱員成本總額約為1,700,000港元。於二零零七年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約16名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定酬金，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及激勵員工爭取表現。就重慶及廣州而言，本集團按現行勞動法為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃及強制性公積金計劃。

未來計劃及前景

本集團主要在中國從事物業投資及租賃銷售點設備。本集團自一九九二年已從事中國物業發展及投資，經驗豐富，董事認為本集團應利用其於此方面之知識及聯繫網絡，為本集團未來業務發展鋪路。因此，預期本集團將在未來一年鞏固其業務並制訂全新之業務方向。就此報告而言，董事樂觀認為，中國經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

(ii) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

業績回顧

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得之營業額為12,739,000港元(二零零五年十二月三十一日：17,213,000港元)，較二零零五年下跌26%。本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損淨額145,761,000港元(二零零五年十二月三十一日：13,771,000港元)。

業務回顧

本集團於年內之營業額主要包括位於重慶之商場所帶來之租金收入、在廣州租賃銷售設備(「POS」)及於中國大陸提供電訊及其他相關服務。

物業投資

本年度租賃重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零五年為高。年內，廣場之出租率維持理想。預期此項業務將繼續為本集團帶來穩定之收入來源。

租賃設備

本集團自二零零三年起於廣州從事租賃有線及無線POS設備之業務，服務年期為五年，可選擇延續至二零一一年七月十七日。年內，POS設備之需求維持穩定。本集團將繼續物色與租賃POS設備有關之其他增值服務商機。

提供電訊及其他相關服務

本集團自二零零四年起一直透過其經營附屬公司從事為網上遊戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合電訊網絡服務之業務。由於廣州市網上業務市場之割喉式減價戰，綜合電訊網絡服務供應商難以賺取穩定毛利，除非不斷有新穎吸引之網上遊戲及／或相關寬頻媒體產品推出市場，帶動市場對該等服務之需求。因此，董事認為清算Telesuccess集團(定義見下文)之投資，藉以提取即時現金及集中資源於未來其他前景較佳之投資機遇中，乃屬恰當做法。

於二零零六年十一月六日，根據本集團與獨立第三方訂立的一份買賣協議，本集團同意出售其於Telesuccess International Limited及其全資附屬公司廣州天城網絡通訊有限公司(統稱「Telesuccess集團」)之全部股權以及應付予本集團之公司間結存，代價為50,000,000港元，並已確認106,187,000港元出售虧損。

該項交易已於二零零六年十二月二十九日完成。出售Telesuccess集團之全部股權後，本集團終止經營及提供電訊及其他相關服務之業務。

財務回顧

流動資金及財務資源

年內，本集團一般以內部產生之流動現金、銀行信貸、配售新股及行使購股權所得款項淨額作為其營運所需資金。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達178,602,000港元(二零零五年：133,151,000港元)，已抵押存款為404,000港元(二零零五年：354,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團有未償還貸款約25,543,000港元(二零零五年：84,437,000港元)，包括計息銀行貸款22,933,000港元(二零零五年：54,140,000港元)、應付可換股債券零港元(二零零五年：29,782,000港元)及應付融資租賃費2,610,000港元(二零零五年：515,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中22%、24%及54%分別須於一年內或按要求、第二年及第三至五年(包括首尾兩年)內償還。截至二零零六年十二月三十一日，概無銀行貸款乃按固定利率計息。於二零零五年十二月三十一日，按固定息率計息之銀行貸款為26,564,000港元。

本集團於二零零六年十二月三十一日之資本負債比率為0.2(二零零五年：0.28)，乃按本集團債務總額(不包括遞延收入)118,848,000港元(二零零五年：210,531,000港元)除以資產總值589,795,000港元(二零零五年：754,633,000港元)計算。

貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元或人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

資產抵押

截至二零零六年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為22,933,000港元(二零零五年：54,140,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業及本公司所作之企業擔保作為支持。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保為4,039,000港元(二零零五年：3,395,000港元)。

延遲支付代價餘額

於二零零二年十一月，本集團公佈，本集團根據合約向獨立第三方出售若干資產，代價為350,000,000港元並以分期付款方式支付。根據日期為二零零五年一月二十六日之第二次補充協議，就該出售而須支付本集團之代價餘額90,000,000港元之付款時間已順延至不遲於二零零五年七月二十六日。然而，鑒於有關政府當局尚未確定相關物業建議之地塊之總樓面面積，該交易之買方遂要求款項40,000,000港元之支付時間進一步順延至不遲於二零零六年一月三十日，並且不計利息。於二零零六年一月二十三日，本集團與買家訂立一項協議，更改餘下代價40,000,000港元之支付日期(於二零零七年一月三十一日或之前)。

於結算日後，於二零零七年一月二十五日，本集團與買家訂立一項協議，進一步更改支付代價餘款40,000,000港元之支付日期至二零零八年一月三十一日或之前。因此，本集團已由該交易之買方獲得350,000,000港元中之合共310,000,000港元。

轉換可換股債券

於二零零六年二月二十四日，可換股債券持有人Asia Pacific Broadband Entertainment Corporation Limited (前稱CNC Broadband Entertainment Corporation Limited) 行使可換股債券所附之轉換權。20,000,000股本公司股本中每股面值0.20港元之股份按轉換價每股1.50港元進行轉換。

上述股數及轉換價已經調整以反映於二零零六年四月二十七日生效之股本重組，詳情載於下文「股本重組」一節。

配售新股份

於二零零六年三月二十八日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，該獨立第三方有條件同意以每股0.30港元之認購價認購本公司將予發行及配發之17,000,000股股份。於二零零六年四月二十五日，本公司以每股0.30港元發行及配發17,000,000股股份，籌得款項總額5,100,000港元，已用作本集團之一般營運資金。

上述股數及認購價已經調整以反映於二零零六年四月二十七日生效之股本重組，詳情載於下文「股本重組」一節。

認購新股份及授出購股權

於二零零五年八月三十一日及二零零五年九月二十三日，本公司與認購人及擔保人(後兩者均為獨立第三方)分別訂立一項認購協議及補充協議，據此，認購人已有條件同意以認購價每股0.36港元認購20,000,000股新股份(「認購股份」)，而本公司已有條件同意以2,280,000港元之價格向認購人授出購股權(「購股權」)。根據購股權之條款，認購人有權由補充協議完成日起截至二零零六年十二月三十一日，以行使價每股0.38港元認購最多數目為57,000,000股之新股份(「購股權股份」)。該等認購股份於二零零五年十月配發及發行予認購人。

認購人於二零零六年四月十八日發出通知，以0.38港元之行使價認購10,000,000股購股權股份。該10,000,000股購股權股份已於二零零六年四月二十五日配發及發行，本公司籌得款項總額3,800,000港元。

認購人於二零零六年八月十一日及二零零六年八月二十二日發出通知，以0.38港元之行使價分別認購25,000,000股及22,000,000股購股權股份。該25,000,000股及22,000,000股購股權股份已分別於二零零六年八月十四日及二零零六年八月二十三日配發及發行，本公司籌得款項總額17,860,000港元。該購股權已獲悉數行使。

上述股數、認購價及行使價已經調整以反映於二零零六年四月二十七日生效之股本重組，詳情載於下文「股本重組」一節。

股本重組

於二零零六年四月十日，本公司建議進行股本重組（「重組」），將本公司已發行及未發行股本中每十股每股面值0.02港元之普通股合併為一股每股面值0.20港元之普通股（「合併股份」）。根據重組，本公司之法定股本藉增設400,000,000股每股面值0.20港元之合併股份由120,000,000港元增至200,000,000港元。重組已獲股東於二零零六年四月二十七日舉行之本公司股東特別大會上批准。

訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「該前董事」）在香港向（其中包括）本公司，以及本公司一名董事及若干會計人員發出傳訊令狀，內容有關該前董事就本集團於二零零零年十二月向該前董事控制的私營公司收購一間附屬公司所造成之若干損失提出索償。於索償書中，該前董事聲稱其控制的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回，並要求支付未償代價金額33,500,000港元。本公司已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後並無任何進一步發展。

鑒於索償總額對本集團整體而言並不重大，且預計該訴訟在法院判決前仍將持續一段時間，故本集團認為，該訴訟將不會對本集團之財務狀況、現金流量及業務營運產生任何即時重大不利影響。本年度並無就司法程序作出撥備。

- (b) 二零零六年十一月，一名第三方（「原告人」）於重慶針對本集團一家全資附屬公司（「被告人」）發出兩份傳訊令狀。根據該兩份傳訊令狀，原告人就被告人單方面終止一份房地產管理合同申索若干損失。在索償書中，原告人要求支付賠償金及欠付原告人之款項，總額為人民幣29,000,000元（28,800,000港元）。其後於二零零六年十一月，被告人以原告人身份，於重慶針對原告人另外送呈一份傳訊令狀，反申索總額人民幣68,500,000元（68,200,000港元），外加利息。重慶市高級人民法院已發出指令，以綜合該三份傳訊令狀之法律程序。

本集團向被告人之中國內地律師徵詢意見後，認為原告人之法律理據薄弱，故此，在此階段並未就有關法律程序作出撥備。

僱員及酬金政策

該年度之僱員成本總額約為3,600,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用19名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在重慶及廣州按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

未來計劃及前景

於二零零六年十二月出售Telesuccess集團後，本集團主要在中國大陸從事物業投資及租賃銷售點設備。鑑於本集團自一九九二年起已從事中國大陸物業發展及投資，經驗豐富，故董事認為本集團應利用此方面之專業知識及聯繫網絡，為本集團之未來業務發展打下基礎。因此，預期本集團將於來年鞏固其業務並制訂全新之業務方向。就此而言，董事樂觀認為，中國大陸經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

(iii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

業績回顧

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得之營業額為17,213,000港元（二零零四年十二月三十一日：25,145,000港元），較二零零四年下跌32%。本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損淨額13,771,000港元（二零零四年十二月三十一日：溢利淨額46,131,000港元（重列））。

業務回顧

本集團於年內之營業額主要包括位於中國重慶之商場所帶來之租金收入、在廣州租賃銷售設備（「POS」）及於中國提供電訊及其他相關服務。

此外，本集團於年內出售若干前附屬公司之51%股權而收取50,000,000港元（構成部分應收取代價），已確認出售收益22,568,000港元。

物業投資

本年度租賃中國重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零四年為高。年內，廣場之出租率維持理想，預期此項業務將繼續為本集團帶來穩定之租金收入。97,932,000港元乃來自二零零五年一月採納新會計準則後重估物業之盈餘。

租賃設備

本集團自二零零三年於廣州從事租賃有線及無線POS設備之業務，服務年期為五年，可選擇延續至二零一一年七月十七日。年內，POS設備之需求維持穩定。本集團將繼續物色與租賃POS設備有關之其他增值服務商機。

提供電訊及其他相關服務

本集團自二零零四年起一直透過其附屬公司從事為網上遊戲發展商及其他寬頻媒體供應商提供綜合電訊網絡服務之業務。由於中國廣州市網上業務市場之割喉式減價戰，綜合電訊網絡服務供應商在賺取穩定毛利方面遇上困難，除非不斷有新穎吸引之網上遊戲及／或相關寬頻媒體產品推出市場，帶動對此類服務之需求。有見及此，已就此項投資項目作出49,000,000港元之減值撥備。本公司管理層將繼續集中發展新業務模式（在可行情況下），並物色策略投資者共同投資新業務發展。

財務回顧

流動資金及財務資源

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團一般以內部產生之流動現金、銀行信貸，以及於年內配售新股份之所得款項淨額作為其業務所需資金。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為133,151,000港元(二零零四年十二月三十一日：106,254,000港元)，而已抵押存款為354,000港元(二零零四年十二月三十一日：776,000港元)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之未償還借款約為84,437,000港元，包括54,140,000港元之計息銀行貸款(二零零四年十二月三十一日：77,300,000港元)、應付可換股債券為29,782,000港元(二零零四年十二月三十一日：29,426,000港元(重列))及應付融資租賃515,000港元(二零零四年十二月三十一日：623,000港元)。計息銀行貸款之58%、9%及33%分別須於一年內或於要求時、於第二年內及於第三年至第五年內(包括首尾兩年)償還。於二零零五年十二月三十一日，26,564,000港元之銀行貸款按固定利率計息(二零零四年十二月三十一日：45,120,000港元)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.28(二零零四年十二月三十一日：0.25)，乃按本集團扣除遞延收入後之負債總額210,531,000港元(二零零四年十二月三十一日：193,286,000港元(重列))除以資產總值754,633,000港元(二零零四年十二月三十一日：758,442,000港元)計算。

貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元或人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

資產抵押

截至二零零五年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為54,140,000港元(二零零四年十二月三十一日：77,300,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業以、本公司所作之企業擔保及若干中國企業所提供之企業擔保作為支持。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保為3,395,000港元(二零零四年十二月三十一日：7,763,000港元)。

收購附屬公司餘下之權益

於二零零四年十二月十四日，本公司全資附屬公司 Telesuccess International Limited 與廣州天城網絡通訊有限公司（「廣州天城」）當時之股東就按現金代價 60,000,000 港元收購廣州天城餘下之 19.1% 權益訂立一項協議。收購已於二零零五年二月完成，收購詳情載於日期為二零零五年一月二十一日予本公司股東之通函內。

配售新股份

於二零零五年五月十八日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意在悉數包銷基準上促使認購人認購 783,000,000 股新股份（「新股份」），每股股份作價 0.02 港元。新股份佔本公司當時之現有已發行股本約 19.98% 及經發行新股份擴大後之已發行股本約 16.65%。新股份根據於二零零五年二月七日舉行之股東特別大會上授予股東之一般授權配發及發行。發行新股份所得款項淨額約 15,210,000 港元已用作本集團一般營運資金。新股份於二零零五年六月獲配發及發行。

終止建議供股

於二零零五年七月，本公司宣佈，建議股東考慮及批准通過供股籌集資金，冀望可籌資約 58,800,000 港元（扣除開支前）。根據建議供股之條款及細則，在悉數包銷基準上，每持有兩股合併股份供一股供股股份（按十股現有股份合併一股為基準），而每股繳足股款供股股份可獲發兩股紅股，發行價為每股供股股份 0.25 港元。供股包銷協議於二零零五年九月終止，因此供股並無進行。

終止觀光船航線經營權及客輪之收購建議

於二零零五年六月，本集團公佈，本公司一家全資附屬公司根據有條件合約向一獨立第三方收購若干投資權益，代價為 150,000,000 港元（可予調整）。該交易之相關資產為廣州及香港之間之觀光船航線經營權及一艘客輪。本集團已於簽立交易協議時向賣方支付按金合共 46,000,000 港元。

交易協議規定該交易之完成須待供股(定義如上)完成後方可作實。鑒於供股並無進行，交易協議已告無效。因此，於二零零五年九月，交易之買方已要求賣方悉數償還按金。本集團已合共獲退還按金中之40,000,000元。儘管本集團多次要求，惟賣方並未向本集團退回按金之餘額6,000,000港元。本集團已就此悉數撥備6,000,000港元。本集團已採取法律行動以跟進有關事宜。

延遲支付代價餘額

於二零零二年十一月，本集團公佈，本公司一家全資附屬公司根據合約向獨立第三方出售若干物業權益，代價為350,000,000港元(可予調整)並以分期付款方式支付。其後，交易之賣買雙方同意代價餘額90,000,000港元之付款時間延遲至不遲於二零零五年七月二十六日。然而，鑒於有關政府當局尚未確定相關物業權益之建議發展計劃之總樓面面積，有關發展計劃被延後。因此，交易之買方要求款項40,000,000港元之支付時間進一步順延至不遲於二零零七年一月三十一日。截至結算日，本集團自二零零二年起已合共向買方收取350,000,000港元中之310,000,000港元。

認購新股份及授出購股權

於二零零五年八月三十一日及二零零五年九月二十三日，本公司與認購人及擔保人(後兩者均為獨立第三方)分別訂立一項認購協議及補充協議，據此，認購人已有條件同意以認購價每股0.036港元認購200,000,000股新股份(「認購股份」)，而本公司已有條件同意以2,280,000港元之價格向認購人授出購股權(「購股權」)。根據購股權之條款，認購人將有權由補充協議完成日起截至二零零六年十二月三十一日，以行使價每股0.038港元(可予調整)認購最多數目為570,000,000股之新股份(「購股權股份」)。

合共200,000,000股認購股份及將發行之最多數目為570,000,000股之新股份(分別佔本公司當時已發行股本約16.37%及經擴大已發行股本14.07%)，已根據於二零零五年六月三日召開之本公司股東周年大會上授予董事之一般授權而發行。假設認購人於行使期內全面行使購股權股份，本集團於認購協議下將獲得之款項總額將達到31,140,000港元，而本公司已收到其中9,480,000港元。認購股份已於二零零五年十月配發並發行予認購人。

結算日後，於二零零六年四月十八日，認購人發出以行使價0.038港元認購100,000,000股購股權股份之通知。於二零零六年四月二十五日，已配發及發行100,000,000股購股權股份，本公司所得之款項合共為3,800,000港元。

訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「前董事」）向（其中包括）本公司，以及本公司一名董事及若干會計人員發出傳訊令狀，內容有關本集團於二零零零年十二月向該前董事收購一間該前董事擁有的私營公司附屬公司造成之若干損失提出索償。於索償書中，該前董事聲稱其擁有的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。

本公司已提交送達認收書以提出抗辯。鑒於索償總額對本集團整體而言並不重大，且該訴訟在法院判決前仍將持續一段時間，故本集團認為，該訴訟將不會對本集團之財務狀況、現金流量及業務營運產生任何即時重大不利影響。現階段並無就司法程序作出撥備。

- (b) 於二零零五年十一月，一名第三方（「原告人」）向本公司發出傳訊令狀。原告人指一張提取本公司名下金額33,000,000港元之支票於兌現時被銀行退回。原告人向本公司提出之索償為金額33,000,000港元連同其利息。於二零零五年十二月，原告人終止法律索償。本公司並無承諾付予任何款額予原告人。

僱員及酬金政策

該年度之僱員成本總額約為5,800,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約28名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在重慶及廣州按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

未來計劃及前景

本集團主要在中國大陸從事物業投資、租賃銷售點設備及提供電訊及其他相關服務之業務。本集團自一九九二年起已從事中國大陸物業發展及投資，經驗豐富，董事認為本集團應利用其於此方面之知識及聯繫網絡，為本集團未來業務發展。因此，預期本集團將於來年鞏固其業務並制訂全新之業務方向。就此而言，董事樂觀認為，中國大陸經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

(iv) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

業績回顧

董事欣然宣佈，本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得之營業額為25,145,000港元(二零零三年十二月三十一日：5,507,000港元)，較二零零三年上升357%。股東應佔日常業務溢利淨額46,264,000港元(二零零三年十二月三十一日：虧損淨額148,262,000港元)。

業務回顧

本集團於年內之營業額主要包括位於中國重慶之商場所帶來之租金收入、在廣州租賃銷售設備(「POS」)及於中國提供電訊及其他相關服務。營業額增加主要由於在年內收購廣州天城網絡通訊有限公司(「天城」)80.9%股權所致，天城為網上遊戲發展商及其他寬頻媒介供應商提供綜合通訊網絡服務。

此外，本集團於年內出售前附屬公司之51%股權而收取190,000,000港元，已確認出售收益85,763,000港元。

物業投資

本年度租賃重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零三年為高。年內，廣場之出租率理想，預期此項業務將繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

提供網上英語學習服務

自二零零一年起，本集團向於中國地區(包括香港及澳門)客戶提供網上英語學習課程。由於服務成本大幅飆升，本集團自二零零四年初前約屆滿後尚未續約。有見及網上英語學習服務越見普及，特別是中國，本集團將繼續評估此項業務之回報。

租賃設備

本集團自二零零三年年底開始於廣州從事租賃有線及無線POS設備之業務，服務年期為五年，可選擇延續至二零一一年七月十七日。出租POS設備可每月收取租金。除租賃POS設備外，本集團亦可經營源自POS設備應用之增值服務。

提供電訊及其他相關服務

年內，本集團收購天城80.9%之股權，天城為網上遊戲發展商及其他寬頻媒介供應商提供綜合電訊網絡服務。天城成功在急速起飛之中國網上業務市場佔據一席位，本集團對天城所取得之財務業績感到滿意。隨著中國經濟持續不斷增長、互聯網人口增加以及中國對網上遊戲之需求與日俱增，董事認為，天城將繼續為本集團帶來可觀收益，並為業務提供更多資源，從而進一步鞏固其市場地位。

以期為股東帶來最大之回報，本集團再收購天城其餘19.1%之股權(「收購事項」)，收購事項於二零零五年二月完成。本集團藉著全面控制天城而精簡管理層及營運架構，預期天城之業務在未來將更具營運效益。

財務回顧

流動資金及財務資源

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團一般以內部產生之流動現金、銀行信貸，以及於年內配售新股份及發行可換股債券之所得款項淨額作為其業務所需現金。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為106,254,000港元(二零零三年十二月三十一日：41,312,000港元)，而已抵押存款為776,000港元(二零零三年十二月三十一日：553,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之未償還借款約為107,300,000港元，包括77,300,000港元之計息銀行貸款及借款(二零零三年十二月三十一日：41,045,000港元)及30,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：無)之應付可換股債券。本集團之計息銀行貸款及借款之65%、6%、21%及8%分別須於一年內或於要求時、於第二年內、於第三年至第五年內(包括首尾兩年)，以及於五年後償還。於二零零四年十二月三十一日，45,120,000港元之銀行貸款按固定利率計息(二零零三年十二月三十一日：無)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.25(二零零三年十二月三十一日：0.20)，資產負債比率乃按本集團扣除遞延收入後之負債總額190,055,000港元(二零零三年十二月三十一日：117,084,000港元)除以資產總值758,442,000港元(二零零三年十二月三十一日：599,059,000港元)計算。

貨幣結構

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元或人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

資產抵押

截至二零零四年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為77,300,000港元(二零零三年十二月三十一日：41,045,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業以及本公司及若干中國企業所作之企業擔保作為支持。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保為7,763,000港元(二零零三年十二月三十一日：5,529,000港元)。

重大附屬公司收購

於二零零四年三月二十六日，本集團與一獨立第三方就收購Telesuccess International Limited(「Telesuccess」)之100%股權訂立一項有條件協議，作價200,000,000港元。收購之作價其中140,000,000港元以現金支付，而其餘以發行及配發464,396,284股本公司新股份支付。Telesuccess之唯一資產為於天城80.9%之股權。天城為網上遊戲發展商及其他寬頻媒介供應商提供綜合服務。收購Telesuccess之詳情載於本公司日期為二零零四年五月三十一日之通函內。交易已於二零零四年六月完成。

於二零零四年十二月十四日，Telesuccess與天城之現有股東—廣東中訊科技有限公司訂立一項協議，以現金代價60,000,000港元收購天城其餘19.1%之股權。收購事項已於二零零五年二月完成，其詳情載於本公司日期為二零零五年一月二十一日之通函內。

發行可換股債券

本集團就於年內向亞太寬帶娛樂有限公司發行本金金額為30,000,000港元之債券（「債券」）訂立一項有條件認購協議。債券之到期日將為發行債券日滿兩週年之日。所得款項將用作為本集團於中國經營網上遊戲業務所需之資金。交易於二零零四年八月十九日完成。截至二零零四年十二月三十一日，換股權並無獲行使。

配售新股份

於二零零四年十一月，本集團以每股0.09港元配售475,000,000股本公司新股份籌得約42,500,000港元，其中37,500,000港元乃用作發展本集團於中國之網上遊戲業務，而其餘5,000,000港元則用作本集團之一般營運資金。

僱員及酬金政策

該年度之僱員成本總額約為3,800,000港元。於二零零四年十二月三十一日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約53名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在重慶及廣州按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

未來計劃及前景

本集團相信中國之經濟將繼續有令人鼓舞之增長，因而帶來無限之投資商機。本集團將繼續加強其於主要業務之優勢及專業知識，並物色在中國之投資及發展良機。本集團在其未來業務發展方面將更具彈性，以期擴大股東之回報。

4. 債務

於二零零七年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之未償還銀行借貸總額約為33,300,000港元,包括有抵押銀行貸款約25,000,000港元及無抵押銀行貸款8,300,000港元及融資租約未償還承擔約2,200,000港元。

於二零零七年九月三十日,經擴大集團之董事貸款為66,000,000港元及應付予一名董事之款項為64,000,000港元。

於二零零七年九月三十日,經擴大集團的銀行信貸由經擴大集團之若干投資物業之押記、本公司簽訂之公司擔保及若干中國實體提供的公司擔保作支持。

於二零零七年九月三十日,經擴大集團就一間銀行給予經擴大集團若干物業買家的按揭貸款作出約4,100,000港元的擔保。

除上述或本文另行提及者,以及集團內負債及於日常業務中之一般應付貿易款項外,於二零零七年九月三十日營業時間結束時,經擴大集團並無任何未償還之債務、任何貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他或然負債。

自二零零七年九月三十日起,經擴大集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

5. 營運資金

董事經作出審慎周詳之查詢後認為,經計及現有可用銀行信貸額、現有內部財務資源、未來股本之所得款項淨額及/或本公司為完成第一部分、第二部分、第三部分及/或第四部分而進行之債務集資後,如無不可預見之情況,經擴大集團具備充裕營運資金以應付目前(本通函刊發日期起最少十二個月)所需。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事相信,自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)以來,本集團之財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

以下為申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

以下為吾等就正大房地產開發有限公司(「正大」)及其唯一附屬公司(以下統稱「正大集團」)截止二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月(「期間」)之財務資料(「財務資料」)按下文I及II節所載基準編製之報告，以供載入中華國際控股有限公司(「貴公司」)日期為二零零七年十一月二十六日內容有關根據Hero Master Group Limited(「Hero Master」)(貴公司之全資附屬公司)與Paton Bay Limited(「Paton Bay」)及Clear Smart Group Limited(「Clear Smart」)於二零零七年十月九日訂立之買賣協議(「協議」)(經於二零零七年十月二十六日修訂)建議收購正大全部權益(「收購」)之通函(「通函」)。於期間內正大由何鑑雄、何湛雄、何伯雄及Paton Bay共同擁有。於二零零七年十月，何鑑雄、何湛雄及何伯雄將彼等於正大之權益轉讓予Clear Smart，此後正大由Paton Bay及Clear Smart分別擁有25%及75%權益。於本報告日期，正大董事認為Clear Smart為正大之最終控股公司。Paton Bay及Clear Smart各自之全部權益由何鑑雄、何湛雄及何伯雄共同擁有。何鑑雄及何湛雄為貴公司兩名董事。

正大為一間於一九九七年四月二十五日在香港註冊成立之公司。於期間內，正大之主要業務為投資控股。正大集團主要從事持有物業作投資用途。

廣州市正大房地產開發有限公司(「正大廣州」)由Shun Fat Group Limited(「Shun Fat」)(一間於香港註冊成立之公司)及廣州市越秀房地產開發經營公司(「合資夥伴」)於一九九三年十二月三十一日在中國大陸成立為中外合資企業。正大廣州之主要業務為物業開發。根據日期為一九九四年五月三十一日之補充協議(「補充協議」)，

正大同意支付由一九九四年七月起計200個月每月人民幣50,000元之管理費，及待正大廣州進行之物業開發項目完成后支付合資夥伴人民幣38,000,000元，而Shun Fat則享有正大廣州之所有溢利及承擔一切虧損。截至收購日期，由於正大集團於收購前對未來重大投資或資本資產尚無具體計劃，故並未作出人民幣38,000,000元之付款。於一九九七年五月二十九日，Shun Fat與正大訂立股份轉讓協議，向正大無償轉讓其於正大廣州之全部權益（「轉讓」）。

正大截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃由執業會計師W.H. Wong & Co. (CPA)審核，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，惟就並無按香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港公司條例編製截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之綜合財務報表之意見分歧所產生之有保留意見除外。該有保留意見已於本報告刪除，原因為就本報告而言，廣州正大之財務資料已於編製本財務資料時綜合列帳。正大廣州截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據中國大陸適用之有關會計原則及財務法規編製，並由在中國大陸登記之執業會計師Guang Dong Huanaan Certified Public Accountants審核。正大及正大廣州並無刊發截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核財務資產表。

就本報告而言，正大董事已根據香港財務報告準則，亦包括由香港會計師公會頒佈之所有香港會計準則及詮釋以及香港公認會計原則編製正大集團於期間內之綜合管理賬目。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對正大集團於期間內之綜合財務報表進行獨立審核。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之額外程序。

本報告所載之正大集團於期間內之綜合損益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及於二零零四年、二零零五年及二零零六十二月三十一日及二零零七年六月三十日正大集團之綜合資產負債表及正大之資產負債表，乃根據正大集團之綜合財務報表編製，並按下文I及II節所載基準呈列。

正大董事負責編製真實及公允之財務資料及截至二零零六年六月三十日止六個月之財務資料（「二零零六年六月三十日之財務資料」）。在編製財務資料及二零零六年六月三十日之財務資料時，須貫徹選用適用之會計政策。正大董事須對財務

資料及二零零六年六月三十日之財務資料及附註負責。吾等之職責乃根據吾等之審查及審閱就財務報告達致獨立意見及審閱結論，並僅向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料及其附註真實及公平地反映正大集團於二零零四、二零零五及二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日之財務狀況及正大集團於各期間之綜合業績及現金流量。

正大集團二零零六年六月三十日之財務資料中之比較綜合收益表、綜合現金流量表及綜合股權變動表連同附註乃由貴公司董事純為本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零六年六月三十日之財務資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對二零零六年六月三十日之財務資料進行分析程式，並據此評估會計政策及呈報方式除另行披露者外是否貫徹一致。審閱工作並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故提供之保證程度較審核為低。因此，吾等並不就二零零六年六月三十日之財務資料發表審核意見。基於吾等之審閱，就本報告而言，吾等並未察覺應對截至二零零六年六月三十日之財務資料作出任何重大修改。

I. 呈報基準

正大集團於截至二零零七年六月三十日止期間錄得除稅前溢利864,000,000港元，並擁有經營業務現金流入淨額（未計入同期換算一間外國實體之財務報表匯兌差額）2,083,000港元。正大廣州之一名董事向正大集團承諾，其不會於二零零八年十二月三十一日前要求正大集團償付該董事之貸款及於二零零七年六月三十日應付其之款項合共約129,000,000港元，直至正大集團能夠產生充裕溢利及現金流入以滿足日常營運資金需求，方會要求償還。此外，二零零七年六月三十日後，正大廣州與中國大陸若干主要債權人訂立協議，規定於二零零八年十二月三十一日前不會要求正大廣州償還約96,700,000港元之若干未償還應付款項（該等款項計入截至二零零七年六月三十日之其他應付款項及應計費用），直至正大集團能夠產生充裕溢利及現金流入以滿足日常營運資金需求，方會要求償還。

基於上文，正大董事認為正大集團將有足夠財務資源以滿足其營運資金要求。因此，正大董事信納按持續經營基準編製財務資料乃適當之舉。

II. 主要會計政策

正大集團編製本報告所載之財務資料及二零零六年六月三十日之財務資料時所採納之主要會計政策載列如下：

(a) 編製基準

財務資料及二零零六年六月三十日之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製(惟投資物業按公平值計量除外)。該等財務資料及二零零六年六月三十日之財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有註明者外，財務資料乃以港元(「港元」)呈列，所有金額均調整至最接近千元。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。財務資料已提前採納該等新及經修訂香港財務報告準則。

正大集團並無於財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效及與正大集團業務有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第8號 業務分部

香港財務報告準則第8號適用於二零零九年一月一日或該日後開始之會計期間。該準則規定須披露有關正大集團業務分部、該等分部提供之產品及服務、正大集團經營業務之地區及正大集團主要客戶之收入資料。此準則將取代香港核數準則第14號「分部報告」之準則。

正大集團預期採納上述公告不會對正大集團於首次應用期間之財務報表造成任何重大影響。

(b) 綜合賬目之基準

財務資料及二零零六年六月三十日之財務資料分別包括正大及其附屬公司於期間及截至二零零六年六月三十日止六個月之財務報表。附屬公司之業績乃於收購日期(即正大取得控制權之日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該等控制權終止時止。正大集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合時撇銷。

(c) 附屬公司

附屬公司乃指正大直接或間接控制其過半數投票權或已發行股本或控制其董事會之組成，或正大擁有合約權利可對其財務及經營政策施加重大影響之公司。

附屬公司業績按已收及應收股息數額計入正大之收益表，而正大於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

(d) 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為正大集團之關連人士：

- (a) 該人士透過一名或多名中介人，直接或間接(i)控制正大集團、受正大集團控制，或與正大集團受共同控制；(ii)於正大集團擁有讓其對正大集團產生重大影響力之權益；或(ii)共同控制正大集團；
- (b) 該人士為正大集團或其控股公司之主要管理人員；
- (c) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士之直系親屬；
- (d) 該人士為直接或間接受(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或重大影響之個體或由該人士擁有重大投票權之個體；或
- (e) 該人士為正大集團或任何為正大集團關連人士之個體為其僱員而設立之退休後福利計劃。

(e) 非財務資產之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而確定，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。除非該項資產乃按經重估金額列賬，在該情況下，減值虧損乃按經重估資產所涉及有關會計政策處理。該減值虧損之撥回在發生之期間計入收益表與減值資產功能貫徹之開支類別。

資產須於每個報告日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。除非該項資產乃按經重估金額列賬，在該情況下，有關撥回減值虧損乃按經重估資產所涉及有關會計政策處理。該減值虧損之撥回在發生之期間計入收益表與減值資產功能貫徹之開支類別。

(f) 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備而產生之經濟效益且項目之成本能被可靠計算，則該等支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本或重置成本。

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、廠房及設備之成本撇銷至其殘值，所採用之主要年率如下：

辦公設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分之成本將按合理基礎分配，而每部分將分開折舊。

殘餘價值、可使用年期及折舊方法於每個結算日審閱，並進行適當之調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

(g) 持作出售非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要通過出售交易（而非通過持續使用）而收回，則非流動資產列為持作出售，惟條件是該資產必須可於其現況下即時出售，而出售的條款僅為出售該類資產之一般及慣常條款，以及有關出售須極有可能會進行。

列為持作出售之非流動資產（投資物業除外）按其賬面值與其公平值（以較低者為準）減銷售成本計量。

(h) 投資物業

投資物業指持有用於賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途，或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本（包括交易成本）計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映結算日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

因報廢或出售投資物業產生之任何盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定收益（並非在活躍市場有報價）之非衍生金融資產。該類資產其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。攤銷成本按計及任何收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利息及交易成本一部分之費用。貸款及應收款項取消確認或出現減值或經攤銷過程時，所產生之盈虧均於收益表確認。

(j) 金融資產減值

正大集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

倘有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與預計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）按金融資產原實際利率（即最初確認時計算之實際利率）折現之現值間之差額計算。資產賬面值通過直接沖減或者使用備抵賬目來抵減資產賬面值。減值虧損之數額在收益表確認。

正大集團首先評估是否有客觀證據顯示單獨具重要性之金融資產，及單獨或整體地存在於一組不獨立具重要性之金融資產存在減值。倘已釐定並無客觀證據顯示任何一項金融資產（無論是否具重要性）存在減值，則此項資產會被併入具有相同信貸風險特徵之一組金融資產中，對該組金融資產整體進行減值評估。單獨評估減值之資產倘已確認或繼續確認減值虧損，則不再與其他金融資產合併進行整體減值評估。

倘在隨後期間，減值虧損數額減少，且減少客觀上與減值損失確認後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損自收益表中撥回。減值虧損之任何隨後撥回於收益表中確認，惟有關撥回不得使該項資產之賬面值超過其於撥回日期之已攤銷成本。

(k) 取消確認金融資產

金融資產（金融資產之部分或一組類似金融資產之部分，倘適用）在下列情況下會被取消確認：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；
- 正大集團保留從資產取得現金流量之權利，但假設有責任根據「轉讓」安排在無重大延遲之情況下將有關款項全數支付予第三者；或
- 正大集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，並(a)已完全轉讓資產之所有風險及回報，或(b)雖無完全轉讓或保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘正大集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但並無完全轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將按正大集團持續參與該項資產之條件確認入賬。持續參與指正大集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產以該項資產之原賬面值及正大集團或須償還代價之最高數額（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)持續參與已轉讓資產，正大集團之持續參與程度視乎正大集團可能購回已轉讓資產金額而定，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除外，在該情況下正大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。

(l) 按攤銷成本入賬之財務負債(包括計息貸款及借貸)

財務負債(包括貿易及其他應付賬款、計息貸款或其他借貸、一名董事貸款及應付一名董事款項)按公平值減直接佔交易成本初次入賬，其後以實際利率法按攤銷成本計算，除貼現率之影響不重大外。此情況下，均以成本價入賬。

當負債經攤銷過程被取消確認時，盈虧將於收益表中確認。

(m) 取消確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

(n) 租賃

資產所有權之大部分回報及風險(法定所有權除外)轉移予正大集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債(不包括利息部分)一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

資產所有權大部分回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘正大集團為出租人，則正大集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，

經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘正大集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

(o) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟倘與相同或不同期間直接於權益確認之項目相關之稅項則亦於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於結算日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因一項交易（並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響）中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額，則亦不在此列。

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉均確認為遞延稅項資產，以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易（並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響）中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各結算日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部分遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。

相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部分遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個結算日期重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日期已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅務法例），按預期於變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

若有合法行使權利以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷及遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會相互抵銷。

(p) 借貸成本

借貸成本於產生年度於收益表列作開支，因直接撥付建築合資格資產而資本化者除外。該等借貸成本之資本化於資產準備好作擬定用途或銷售時予以終止。

(q) 收入確認

收入乃於正大集團有可能獲得經濟利益及有關收入能夠可靠計算時確認。租金收入乃於租賃期內以時間比例計算。

(r) 外幣

財務資料及二零零六年六月三十日之財務資料以港元呈報，即正大之功能及呈報貨幣。正大集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於結算日適用之功能貨幣匯率再換算。所有匯兌差額於收益表處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，有關實體之資產與負債，按結算日適用之匯率換算為正大之呈報貨幣，其收益表則按本年度／期間之加權平均匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額按匯率波動儲備於權益列為獨立部分。出售該附屬公司時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量表時，該附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。該附屬公司於整年度／期間經常產生之現金流量則按該年度／期間之加權平均匯率換算為港元。

(s) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短（一般於取得後三個月內到期）之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成正大集團整體現金管理一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘指手頭現金及存放於銀行之現金，包括用途不受限制之定期存款。

III. 重大會計判斷及估計

判斷

於應用正大集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租賃承擔－正大集團作為出租人

正大集團已就其投資物業組合訂立若干租賃安排。正大集團決定保留所出租之經營租賃物業之所有權之所有重大風險及回報。

估計不確定性

投資物業之公平值估計

誠如第V節附註(b)所述，投資物業於各結算日由獨立專業估值師按現行情況下之市值進行重估。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，因而可能與實際結果迥異。於作出判斷時，正大集團已考慮活躍市場類似物業之現價資料，並使用主要基於各結算日當時之市況所作之假設。

IV. 業績

下文載列根據上文第I節乃第II節內所載基準編製之正大集團於期間及截至二零零六年六月三十日止六個月期間內業績：

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	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
收入	(a) 1,444	1,453	2,162	1,098	1,074
其他盈利	(a) 201	265	2,443	—	109
投資物業之 公平值變動	112,800	379,980	665,046	173,731	867,028
行政開支	(1,566)	(4,111)	(5,980)	(556)	(952)
融資成本	(b) (5,520)	(5,545)	(5,500)	(2,889)	(2,879)
除稅前溢利	(c) 107,359	372,042	658,171	171,384	864,380
稅項	(e) (35,402)	(123,564)	(216,202)	(56,378)	(111,197)
本年度／期間溢利	71,957	248,478	441,969	115,006	753,183
股息	(f) —	—	—	—	—

附註：

(a) 收益及其他盈利

收益，即正大集團之營業額指年內／期內已收取之租金收入。對正大集團收益及其他盈利分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
收益					
租金收入	1,444	1,453	2,162	1,098	1,074
盈利					
出售投資物業之盈利	—	—	2,040	—	—
出售物業及 設備項目之盈利	—	—	154	—	—
其他	201	265	249	—	109
	201	265	2,443	—	109
	1,645	1,718	4,605	1,098	1,183

(b) 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
利息：					
銀行貸款	817	741	521	463	302
一名董事貸款	4,703	4,804	4,979	2,426	2,577
利息總額：	<u>5,520</u>	<u>5,545</u>	<u>5,500</u>	<u>2,889</u>	<u>2,879</u>

(c) 除稅前溢利

正大集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
折舊	52	52	34	24	11
核數師酬金	16	21	22	14	14
僱員福利費用 (不包括董事酬金)					
工資及薪金	438	378	387	159	170
退休金計劃供款	53	51	50	21	31
僱員福利費用總額	<u>491</u>	<u>429</u>	<u>437</u>	<u>180</u>	<u>201</u>
投資物業之					
公平值變動	(112,800)	(379,980)	(665,046)	(173,731)	(867,028)
匯兌差額，淨額	<u>(77)</u>	<u>1,898</u>	<u>2,895</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 董事酬金及五位最高薪僱員

期內根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
費用	—	—	—	—	—
其他酬金：	—	—	—	—	—
薪金、津貼及 實物利益	—	—	—	—	—
業績花紅	—	—	—	—	—
退休金計劃供款	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(e) 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
當前年度撥備					
— 中國大陸	—	—	351	—	—
遞延稅項 (第V節附註(g))	<u>35,402</u>	<u>123,564</u>	<u>215,851</u>	<u>56,378</u>	<u>111,197</u>
年內／期內稅項 支出總額	<u>35,402</u>	<u>123,564</u>	<u>216,202</u>	<u>56,378</u>	<u>111,197</u>

由於正大集團於期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據正大集團經營所在地中國大陸之現行法例、詮釋及慣例按現行稅率計算。

根據中國所得稅法，公司於期間內須按企業所得稅（「企業所得稅」）稅率33%繳稅。

於二零零七年三月十六日全國人民代表大會批准中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），於二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法作出大幅度變動，包括但不限於將國內投資及國外投資之企業之所得稅率統一為25%。企業所得稅之變動預期將自二零零八年起對本集團之實際稅率產生直接影響。正大廣州之企業所得稅率將自二零零八年一月一日起自33%變為25%。根據香港核數準則第12號「所得稅」，遞延稅項資產及遞延稅項負債將按預期於該資產變現或該負債結算之期間適用之稅率計算，而本集團之遞延稅項亦已相應作出調整。

按中國大陸法定稅率計算之除稅前溢利之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日 止六個月			
	二零零四年		二零零五年		二零零六年		二零零六年		二零零七年	
	(經審核)		(經審核)		(經審核)		(未經審核)		(經審核)	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>107,359</u>		<u>372,042</u>		<u>658,171</u>		<u>171,384</u>		<u>864,380</u>	
按法定稅率計算										
之稅項開支	35,428	33	122,774	33	217,196	33	56,557	33	285,245	33
稅率自33%下降至 25%對期初遞延 所得稅之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,916)	(12)
遞延稅項稅率 自33%變為25%	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,132)	(8)
其他	(26)	-	790	-	(994)	-	(179)	-	-	-
按實際稅率 計算之稅項	<u>35,402</u>	<u>33</u>	<u>123,564</u>	<u>33</u>	<u>216,202</u>	<u>33</u>	<u>56,378</u>	<u>33</u>	<u>111,197</u>	<u>(13)</u>

於期間內及截至二零零六年六月三十日止六個月及於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日、二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日，概無任何未撥備遞延稅項。

(f) 股息

於期間內及截至二零零六年六月三十日止六個月，正大集團概無向其前股東支付或宣派任何股息。

(g) 每股盈利

由於每股盈利資料對本報告而言並無意義，故並未呈列每股盈利。

(h) 分類資料

由於正大集團主要於中國大陸經營投資物業業務，且正大集團逾90%之資產乃位於中國大陸，故並未呈列業務或地域分類資料。

V. 綜合資產負債表及 貴公司資產負債表

以下為於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及於二零零七年六月三十日正大集團之綜合資產負債表及正大之資產負債表，以上文第I及II節所載之基準編製：

綜合資產負債表

	附註	十二月三十一日			二零零七年
		二零零四年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產					
物業及設備	(a)	94	77	38	28
投資物業	(b)	552,140	948,103	1,654,776	2,554,400
非流動資產總額		552,234	948,180	1,654,814	2,554,428
流動資產					
持作出售之物業		—	—	—	34,084
預付款、按金及 其他應收款項		3,242	3,822	3,778	1,481
現金及銀行結餘		202	87	7,968	5,317
流動資產總額		3,444	3,909	11,746	40,882
流動負債					
應付貿易款項	(d)	11,412	11,656	12,080	12,505
其他應付款項及應計負債		109,826	113,933	116,818	115,937
計息銀行貸款	(e)	7,520	7,681	7,960	8,240
應付稅項		3,877	3,960	4,391	4,247
流動負債總額		132,635	137,230	141,249	140,929
流動負債淨額		(129,191)	(133,321)	(129,503)	(100,047)
總資產減流動負債		423,043	814,859	1,525,311	2,454,381
非流動負債					
董事貸款	(f)	60,141	61,427	63,660	65,899
應付董事金額	(f)	41,118	48,560	59,048	63,635
遞延稅項負債	(g)	67,941	194,297	421,865	548,992
非流動負債總額		169,200	304,284	544,573	678,526
資產淨額		253,843	510,575	980,738	1,775,855
權益					
已發行股本	(h)	—	—	—	—
儲備		253,843	510,575	980,738	1,775,855
總權益		253,843	510,575	980,738	1,775,855

貴公司資產負債表

	附註	十二月三十一日			二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
		(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產					
於附屬公司之權益	(c)	742	742	742	742
流動資產					
現金及銀行結餘		5	5	5	5
流動負債					
其他應付款項及 應計負債		26	34	42	42
流動負債淨額		(21)	(29)	(37)	(37)
非流動負債					
應付董事金額	(f)	1,409	1,411	1,414	1,417
負債淨額		(688)	(698)	(709)	(712)
資產虧絀					
已發行股本	(h)	—	—	—	—
累計虧損	(i)	(688)	(698)	(709)	(712)
資產虧絀總額		(688)	(698)	(709)	(712)

附註：

(a) 物業及設備－貴集團

	辦公 設備 千港元 (經審核)	汽車 千港元 (經審核)	合計 千港元 (經審核)
成本值：			
於二零零四年一月一日及 二零零四年十二月三十一日	506	337	843
累計折舊			
於二零零四年一月一日	482	213	695
年內撥備	6	46	52
匯兌調整	1	1	2
於二零零四年十二月三十一日	<u>489</u>	<u>260</u>	<u>749</u>
賬面淨值：			
於二零零四年十二月三十一日	<u>17</u>	<u>77</u>	<u>94</u>
成本值：			
於二零零五年一月一日	506	337	843
增添	33	—	33
匯兌調整	11	7	18
於二零零五年十二月三十一日	<u>550</u>	<u>344</u>	<u>894</u>
累計折舊：			
於二零零五年一月一日	489	260	749
年內撥備	6	46	52
匯兌調整	10	6	16
於二零零五年十二月三十一日	<u>505</u>	<u>312</u>	<u>817</u>
賬面淨值：			
於二零零五年十二月三十一日	<u>45</u>	<u>32</u>	<u>77</u>
成本值：			
於二零零六年一月一日	550	344	894
出售	—	(229)	(229)
匯兌調整	20	7	27
於二零零六年十二月三十一日	<u>570</u>	<u>122</u>	<u>692</u>
累計折舊：			
於二零零六年一月一日	505	312	817
年內撥備	19	15	34
出售	—	(223)	(223)
匯兌調整	19	7	26
於二零零六年十二月三十一日	<u>543</u>	<u>111</u>	<u>654</u>
賬面淨值：			
於二零零六年十二月三十一日	<u>27</u>	<u>11</u>	<u>38</u>

	辦公 設備 千港元 (經審核)	汽車 千港元 (經審核)	合計 千港元 (經審核)
成本值：			
於二零零七年一月一日	570	122	692
匯兌調整	20	4	24
於二零零七年六月三十日	590	126	716
累計折舊：			
於二零零七年一月一日	543	111	654
年內撥備	6	5	11
匯兌調整	19	4	23
於二零零七年六月三十日	568	120	688
賬面淨值：			
於二零零七年六月三十日	22	6	28

(b) 投資物業－貴集團

	十二月三十一日			二零零七年 六月三十日
	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
年初／期初賬面值	438,157	552,140	948,103	1,654,776
投資物業之公平值變動	112,800	379,980	665,046	867,028
出售	—	—	(10,040)	—
轉入持作出售之物業	—	—	—	(34,084)
匯兌調整	1,183	15,983	51,667	66,680
年末／期末賬面值	552,140	948,103	1,654,776	2,554,400

正大集團之投資物業乃於中國大陸按中期土地使用權持有。

正大集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日之賬面值分別為人民幣550,000,000元、人民幣950,000,000元、人民幣1,630,000,000元及人民幣2,480,000,000元之投資物業，已經威格斯資產評估顧問有限公司（為合資格獨立專業估值師）根據現行情況下按公開市值重估。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日賬面值分別為人民幣34,000,000元、人民幣36,000,000元及人民幣32,000,000元之投資物業，已經曙光測量師有限公司（為合資格獨立專業估值師）根據現行情況下按公開市值重估。

截至二零零七年六月三十日止六個月內，董事決定以銷售方式變現若干賬面值約為34,000,000港元投資物業。彼等已委任一名代理銷售該等物業（該物業已於二零零七年六月三十日重新分類為持作出售）。

(c) 於附屬公司之權益

	貴公司			二零零七年 六月三十日
	十二月三十一日 二零零四年	十二月三十一日 二零零五年	十二月三十一日 二零零六年	
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
非上市股份，成本值	—	—	—	—
附屬公司欠款	742	742	742	742
	<u>742</u>	<u>742</u>	<u>742</u>	<u>742</u>

附屬公司欠款乃無抵押、免息及須於要求時償還。於結算日，該等應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 及營業地點	已註冊／ 已付股本	正大應佔 股權百分比	主要業務
廣州市正大房地產 開發有限公司	中國大陸	人民幣150,000,000元	100	物業投資業務

(d) 貿易應付款項－貴集團

於結算日，根據發票日期貿易應付款項之賬齡分析如下：

	十二月三十一日			二零零七年 六月三十日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
超過一年	<u>11,412</u>	<u>11,656</u>	<u>12,080</u>	<u>12,505</u>

正大集團貿易應付款項之賬齡分析乃根據建築發票日期計算。

貿易應付款項乃免息且通常於60－90天期限內支付。於結算日，貿易應付款項之賬面值與其公平值相若。

(e) 計息銀行貸款－貴集團

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
流動				
銀行貸款－無抵押	7,520	7,681	7,960	8,240

正大集團之銀行貸款以人民幣列值，並按6.02%至6.43%之固定年利率計息。於結算日，正大集團之銀行信貸由中國大陸公司提供之公司擔保支持。

正大集團計息銀行借貸之賬面值於其公平值相若。

(f) 董事結餘－貴集團及貴公司

期間內，除年利率為7.821%之董事貸款外，應付董事結餘為無抵押、無息且毋須於二零零八年十二月三十一日前償還，並直至正大集團能夠產生充分溢利及現金流入以滿足日常營運資金需求為止。

(g) 遞延稅項負債－貴集團

	重估投資物業			
	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
年／期初	32,448	67,941	194,297	421,865
本年度／期間於收益表中				
扣除之遞延稅項 (第IV節附註(e))	35,402	123,564	215,851	111,197
匯兌調整	91	2,792	11,717	15,930
年／期末	67,941	194,297	421,865	548,992

於結算日，並無須就正大集團附屬公司之未匯付盈利繳納稅項之重大未確認遞延稅項負債，原因為若該等款項被匯付後，正大集團不會有額外稅項負債。

(h) 已發行股本

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
法定：				
10,000股每股面值1港元之普通股	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
已發行及繳足：				
4股每股面值1港元之普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(i) 累計虧損

(a) 有關正大集團儲備變動之詳情乃列入下文第VI節綜合權益變動表。

(b) 正大於期間內之儲備變動載列如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
年／期初	678	688	698	709
本年度／期間虧損	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>3</u>
年／期末	<u>688</u>	<u>698</u>	<u>709</u>	<u>712</u>

(j) 經營租約安排－貴集團

正大集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，議定之租期為二至四年。

於各結算日，正大集團於到期日根據不可撤銷之經營租約訂立之未來最低租約應收款項如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
一年內	1,523	2,107	2,209	1,452
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,805</u>	<u>3,212</u>	<u>1,119</u>	<u>798</u>
	<u>3,328</u>	<u>5,319</u>	<u>3,328</u>	<u>2,250</u>

VI. 綜合權益變動表

按上文第I節及第II節所載列之基準編製之正大集團於期間內之綜合權益變動表如下：

	已發行股本 千港元 (經審核)	綜合儲備 (附註) 千港元 (經審核)	匯率 波動儲備 千港元 (經審核)	保留溢利 千港元 (經審核)	合計 千港元 (經審核)
於二零零四年一月一日	—	150,000	3,920	27,456	181,376
本年度溢利	—	—	—	71,957	71,957
匯兌調整	—	—	510	—	510
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	—	150,000	4,430	99,413	253,843
本年度溢利	—	—	—	248,478	248,478
匯兌調整	—	—	8,254	—	8,254
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	—	150,000	12,684	347,891	510,575
本年度溢利	—	—	—	441,969	441,969
匯兌調整	—	—	28,194	—	28,194
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	—	150,000	40,878	789,860	980,738
本年度溢利	—	—	—	753,183	753,183
匯兌調整	—	—	41,934	—	41,934
於二零零七年六月三十日	—	150,000	82,812	1,543,043	1,775,855
於二零零六年一月一日	—	150,000	12,684	347,891	510,575
本期間溢利	—	—	—	115,006	115,006
匯兌調整	—	—	5,788	—	5,788
於二零零六年六月三十日	—	150,000	18,472	462,897	631,369

附註：

貴集團之綜合儲備指及廣州正大於轉讓日(即Shun Fat所持廣州正大之全部股份權益以零代價轉讓予正大之日)之資產淨值。

VII. 綜合現金流量表

按上文第I節及第II節所載之基準編製之正大集團於期間內及截至二零零六年六月三十日止六個月之綜合現金流量表如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
經營業務之現金流量					
除稅前溢利	107,359	372,042	658,171	171,384	864,380
調整項目：					
融資成本 (第IV節，附註(b))	5,520	5,545	5,500	2,889	2,879
折舊 (第IV節，附註(c))	52	52	34	24	11
出售物業及設備項目所得					
收益 (第IV節，附註(a))	—	—	(154)	—	—
出售投資物業所得收益					
(第IV節，附註(a))	—	—	(2,040)	—	—
投資物業之公平值變動	(112,800)	(379,980)	(665,046)	(173,731)	(867,028)
	131	(2,341)	(3,535)	566	242
預付款項、按金及其他					
應收款項減少／(增加)	(350)	(580)	44	118	2,297
貿易應付款項增加／(減少)	(3,720)	244	424	172	425
其他應付款項及					
應計負債增加／(減少)	10,129	4,107	2,885	1,410	(881)
換算一間海外實體					
財務報表之匯兌差額	(571)	(4,860)	(11,329)	(2,402)	(9,241)
經營業務所賺取／					
(所用)之現金	5,619	(3,430)	(11,511)	(136)	(7,158)
已付海外稅項	—	—	(351)	—	—
經營活動之現金流入／					
(流出)淨額	5,619	(3,430)	(11,862)	(136)	(7,158)

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
投資活動之現金流量					
出售物業及設備					
項目所得款項	—	—	160	—	—
出售投資物業所得款項	—	—	12,080	—	—
就投資物業所支付之利息	(5,520)	(741)	(521)	(463)	(302)
購置物業及設備項目	—	(33)	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金流入／					
(流出) 淨額	<u>(5,520)</u>	<u>(774)</u>	<u>11,719</u>	<u>(463)</u>	<u>(302)</u>
融資活動之現金流量					
計息銀行借貸增加					
	20	161	279	77	280
董事結餘增加／(減少)	(601)	3,924	7,742	1,100	4,249
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流入／					
(流出) 淨額	<u>(581)</u>	<u>4,085</u>	<u>8,021</u>	<u>1,177</u>	<u>4,529</u>
現金及現金等值項目					
增加／(減少) 淨額					
	(482)	(119)	7,878	578	(2,931)
年初／期初之現金及					
現金等值項目	682	202	87	87	7,968
外匯匯率變動之影響，淨額	2	4	3	1	280
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末／期末之現金及					
現金等值項目	<u>202</u>	<u>87</u>	<u>7,968</u>	<u>666</u>	<u>5,317</u>
現金及現金等值					
項目結餘分析					
現金及銀行結存	<u>202</u>	<u>87</u>	<u>7,968</u>	<u>666</u>	<u>5,317</u>

VIII. 財務風險管理目標及政策

茲概述正大集團源自其金融資產之風險如下：

外幣風險

正大集團承受交易貨幣風險。有關風險之主要部分乃來自其以人民幣計算之經營單位產生及引起之收入及支出。

考慮到人民幣兌港元之匯率波動並不重大，故正大集團認為其承受之匯率風險亦不重大。

流動資金風險

正大集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。正大董事已檢討正大集團之營運資金及資本開支需要，並已確定正大集團並無重大流動資金風險。

資本管理

正大集團管理其資本，以確保正大集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

正大集團之資本結構包括現金及銀行結餘、付息銀行貸款、應付一名董事款項及應收一名董事貸款以及正大權益持有人應佔權益（分為已發行股本、綜合儲備、匯兌波動儲備及保留溢利）。

IX. 公司資料

董事認為，於本報告日期，正大之最終控股公司為Clear Smart（一家於英屬處女群島註冊成立之公司）。

X. 結算日後事項

除另有披露者外，正大集團有以下重大結算日後事項：

- (a) 於二零零七年十月，正大廣州與中國若干主要債權人訂立協議，規定於二零零八年十二月三十一日前不會要求正大廣州償還截至二零零七年六月三十日約96,700,000港元之若干未償還應付款項（該等款項計入其他應

付款項及應計費用)，直至正大集團能夠產生充裕溢利及現金流入以滿足日常營運資金需求，方會要求償還。

- (b) 於二零零七年十月九日，Hero Master與Paton Bay及Clear Smart訂立買賣協議（於二零零七年十月二十六日修訂）以收購正大集團全部股份權益，總代價為人民幣1,814,800,000元（相當於約1,880,000,000港元）。於本報告日，該收購事項尚未完成。

XI. 結算日後財務報表

正大並無編製二零零七年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中華國際控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零七年十一月二十六日

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料及申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就此發出之認可書全文，乃為載入本通函而編製：

(A) 未經審核備考財務資料

(i) 未經審核備考財務資料之編製基準

下文所載資料僅供說明之用，並不構成載於本通函附錄二由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製之會計師報告之一部分。

經擴大集團之未經審核備考財務資料已根據下列各項編製，以提供額外之財務資料：

- (i) 摘錄自本通函附錄二之正大集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表；
- (ii) 摘錄自本集團截至二零零七年六月三十日止六個月中期報告之本集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產負債表；
- (iii) 摘錄自本集團已刊發之截至二零零六年十二月三十一日止年度年報及本通函附錄二之本集團及正大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收入表及綜合現金流量表；及
- (iv) 計及有關附註所述之未經審核備考調整，以闡述交易之影響，以及交易之融資安排或會影響本集團之過往財務資料(就未經審核備考綜合資產負債表而言，猶如交易已於二零零七年六月三十日進行，及就未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如收購已於二零零六月一日進行)。

下文呈列之經擴大集團未經審核備考財務資料不可視作假設交易已於二零零七年六月三十日進行而原應呈列之綜合資產負債表之描述及假設收購已於二零零六年一月一日完成而原應呈列之綜合收入報表及綜合現金流量報表之描述，亦不可視作對任何日後期間財務資料之預測，並僅作為說明之用。

未經審核備考財務資料應與本通函所載之財務資料以及本通函附錄二所載「正大集團之會計師報告」一併閱讀。

編製下文所載之未經審核備考財務資料僅作說明之用，由於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於收購完成後之財務狀況。

(ii) 於二零零七年六月三十日之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	未經審核 本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 正大集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	小計 於二零零七年 六月三十日 千港元	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 備考 綜合調整 千港元	附註	未經審核 經擴大集團 於二零零七年 六月三十日 千港元
非流動資產										
物業、廠房及設備	13,036	28	13,064							13,064
無形資產	6,169	—	6,169							6,169
於附屬公司之權益	—	—	—			1,880,000	2a	(1,880,000)	4	—
投資物業	298,619	2,554,400	2,853,019					139,200	3,4	2,992,219
按金及其他應收款項	40,000	—	40,000							40,000
已抵押存款	3,522	—	3,522							3,522
非流動資產總額	361,346	2,554,428	2,915,774							3,054,974
流動資產										
持作出售物業	—	34,084	34,084							34,084
貿易應收款項	32,660	—	32,660							32,660
可換股債券之 衍生部分	—	—	—			45,689	2c			45,689
預付款項、按金及 其他應收款項	31,351	1,481	32,832							32,832
現金及現金等值項目	191,134	5,317	196,451	36,250	1	(225,050)	2b			7,651
流動資產總額	255,145	40,882	296,027							152,916
流動負債										
貿易應付款項	(11,526)	(12,505)	(24,031)							(24,031)
應付稅項	(13,311)	(4,247)	(17,558)							(17,558)
其他應付款項及 應計負債	(33,767)	(115,937)	(149,704)							(149,704)
計息銀行及其他借款	(25,532)	(8,240)	(33,772)							(33,772)
遞延收入	(18,057)	—	(18,057)							(18,057)
流動負債總額	(102,193)	(140,929)	(243,122)							(243,122)
流動資產/(負債)淨額	152,952	(100,047)	52,905							(90,206)
總資產減流動負債	514,298	2,454,381	2,968,679							2,964,768
非流動負債										
可換股債券	—	—	—			(676,715)	2c			(676,715)
董事貸款	—	(65,899)	(65,899)							(65,899)
應付董事款項	—	(63,635)	(63,635)							(63,635)
計息銀行及其他借款	(1,824)	—	(1,824)							(1,824)
遞延稅項負債	(51,969)	(548,992)	(600,961)					(35,055)	3,4	(636,016)
承兌票據	—	—	—			(804,680)	2b			(804,680)
非流動負債總額	(53,793)	(678,526)	(732,319)							(2,248,769)
淨資產	460,505	1,775,855	2,236,360							715,999

	未經審核 本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 正大集團 於二零零七年 六月三十日 千港元	小計 於二零零七年 六月三十日 千港元	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 備考 綜合調整 千港元	附註	未經審核 經擴大集團 於二零零七年 六月三十日 千港元
權益										
已發行股本	122,648	—	122,648	29,000	1	48,760	2d			200,408
股份溢價賬	350,953	—	350,953	7,250	1	12,190	2d			370,393
外匯變動儲備	25,281	82,812	108,093					(82,812)	4	25,281
繳入盈餘	80,258	—	80,258							80,258
購股權儲備	1,110	—	1,110							1,110
股本儲備	—	150,000	150,000					(150,000)	4	
可換股債券 之權益部分	—	—	—			158,294	2c			158,294
保留溢利/ (累計虧損)	(119,745)	1,543,043	1,423,298					(1,534,043)	4	(119,745)
	<u>460,505</u>	<u>1,775,855</u>	<u>2,236,360</u>							<u>715,999</u>

附註：

- 該調整指發行145,000,000股配售股份，其產生36,250,000港元之代價，其中股本29,000,000港元及股份溢價7,250,000港元於未經審核備考調整反映（猶如認購及配售已於二零零七年六月三十日完成）。
- 有關所擬認購正大房地產開發有限公司（「正大」）及其全資附屬公司（以下統稱「正大集團」）之所有股權（「認購」），認購將分四部分（或其任何部分）完成，本公司應付之最高總代價人民幣1,814,800,000元（或約相當於1,880,000,000港元）（乃經參考正大集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值及經正大集團於二零零七年六月三十日至二零零七年八月三十一日間投資物業公平值變動調整並經威格斯於二零零七年八月三十一日估值而釐定）（「總代價」）將按以下方式支付：

第一部分之代價為人民幣453,700,000元（相當於470,000,000港元），將於第一部分完成時以下列方式支付：(i)按每股股份0.25港元之發行價發行243,800,000股股份；(ii)發行金額為84,000,000港元之零息可換股及可贖回債券；(iii)現金225,050,000港元；及(iv)向賣方發行100,000,000港元之一份承兌票據。

第二部分、第三部分及第四部分之代價將分別發行本金額合共244,440,000港元、225,680,000港元及235,200,000港元之可換股及可贖回債券支付。各部分之餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

為供備考財務資料說明之用，收購事項乃假定已於二零零七年六月三十日完成及第二、三及四部分全額已透過發行可換股及可贖回債券及承兌票據償付。因此，收購事項將透過以下方式償付：(i)以每股發行價0.25港元發行243,800,000股股份；(ii)發行零息可換股及可贖回債券789,320,000港元；(iii)支付現金225,050,000港元；及(iv)發行承兌票據804,680,000港元予賣方。

- 假定收購事項已於二零零七年六月三十日完成，故本公司應付之代價1,880,000,000港元已作為備考調整列賬。
- 如上文所述，未經審核備考調整反映支付現金代價225,050,000港元及發行承兌票據804,680,000港元。

- (c) 就收購事項而言，零息可換股及可贖回債券789,320,000港元將假設於收購事項完成日期時發行予賣方。

零息可換股及可贖回債券之衍生部份及負債部分於二零零七年六月三十日之公平值（「二零零七年六月三十日之公平值」）分別為45,689,000港元及676,715,000港元，乃由獨立估值師第一太平戴維斯透過分別採用期權定價模式及於發行可換股債券之際對非可換股債券使用相等市場利率估計。殘值158,294,000港元分配為權益部分及根據香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」計入本集團可換股票據之權益部分。

因收購事項完成日期之市場利率可能波動及不同於編製未經審核備考財務資料時所用之市場利率，零息可換股及可贖回債券之衍生部分及負債部分之實際公平值，與於收購事項完成日期根據香港會計準則第32號分配為權益部分之相應殘值可能有別於上文所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表所示之各金額。

可換股債券之衍生部分即可換股債券之嵌入提早贖回選擇權。提早贖回全部或部分可換股債券之選擇權性質上屬債券發行人之一項資產。

- (d) 就收購事項而言，發行價每股0.25港元總金額60,950,000港元之243,800,000股股份將假設於收購事項完成日期發行（「代價股份」）。因發行代價股份，本公司之股本48,760,000港元及估計股份溢價12,190,000港元已於未經審核備考調整反映，猶如收購事項於二零零七年六月三十日完成。

由於本公司股份之市場價於轉換日期可能不同，於收購事項完成日期實際股份溢價金額可能不同於未經審核備考綜合資產負債表所示之估計股份溢價。

3. 備考綜合調整反映於收購事項完成後本集團於正大集團之全部股權之撤銷。就139,200,000港元之重估盈餘（「八月盈餘」）及由此重估盈餘所產生之遞延稅項負債（「八月遞延稅項」）35,055,000港元之備考綜合調整乃根據本通函附錄四載列之威格斯評值顧問有限公司（「威格斯」）於二零零七年八月三十一日進行之估值對正大集團之投資物業作出。

代價根據正大集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值計算，並就威格斯於二零零七年八月三十一日對正大集團投資物業作出調整。因此，139,200,000港元之重估盈餘應被列入備考綜合資產負債表內，用以將投資物業重估為人民幣2,600,000,000元，該數字為於二零零七年八月三十一日投資物業之價值。

就此，重估盈餘為於收購正大集團後投資物業之公平值調整。因此，備考綜合收益表並無列入該項重估盈餘。

4. 根據香港公認會計準則，本集團將應用購買法列賬收購事項。在應用購買法時，正大集團之可識別資產、負債及或然負債將按完成日期彼等之公平值於經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表入賬，正大集團之所有資本及儲備將於收購事項完成時作為經擴大集團之收購前儲備予以撤銷。收購事項產生之任何商譽將按被視作由本集團產生之購買代價較本集團於收購事項完成日期於正大集團之可識別資產及負債之公平淨值之權益之超出部分或虧蝕釐定。就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，因於收購事項完成日期，正大集團之資產、負債及或然負債之公平值或會與編製上述未經審核備考資產負債表時所採用之經調整賬面值存在較大差異，故正大集團之可識別資產、負債及或然負債之賬面淨值（摘錄自本通函附錄二所載經八月盈餘及八月遞延稅項淨影響調整之正大集團會計師報告）與上文所示之代價總額相等，並如上述載列於收購完成日期產生之真實商譽可能有差異。故概無確認任何商譽。

(iii) 假設認購於二零零六年一月一日完成，經擴大集團未經審核備考綜合收益表

於截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	正大集團 千港元 (附註3)	小計 千港元	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 備考 經擴大集團 千港元
持續經營業務								
收入	12,562	2,162	14,724					14,724
銷售成本	(5,656)	—	(5,656)					(5,656)
毛利	6,906	2,162	9,068					9,068
其他收入	1,944	2,443	4,387					4,387
投資物業公平值變動	—	665,046	665,046					665,046
行政開支	(16,561)	(5,980)	(22,541)					(22,541)
其他經營開支淨額	(10,511)	—	(10,511)					(10,511)
財務費用	(2,367)	(5,500)	(7,867)	(32,187)	1	(54,137)	2	(94,191)
稅前溢利／(虧損)	(20,589)	658,171	637,582					551,258
稅項	(223)	(216,202)	(216,425)					(216,425)
持續經營業務之 年度溢利／(虧損)	(20,812)	441,969	421,157					334,833
終止經營業務								
終止經營業務之 年度虧損	(124,949)	—	(124,949)					(124,949)
年度溢利／(虧損)	<u>(145,761)</u>	<u>441,969</u>	<u>296,208</u>					<u>209,884</u>

附註：

1. 該調整指於收購事項完成時已發行之承兌票據之利息支出。承兌票據之年利率為4厘。
2. 該調整指於收購事項時零息可換股及可贖回債券之負債部分之攤銷。
3. 二零零七年六月三十日之公平值乃假定與沅生部份於二零零六年十二月一日及二零零六年十二月三十一日之公平值相等。

(iv) 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

於截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	正大集團 千港元	小計 千港元	未經審核 備考調整 千港元	附註	未經審核 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)						
來自持續經營業務	(20,589)	658,171	637,582			637,582
來自終止經營業務	(124,949)	—	(124,949)			(124,949)
調整項目						
利息支出	5,145	5,500	10,645			10,645
利息收入	(1,909)	—	(1,909)			(1,909)
出售附屬公司權益虧損	106,187	—	106,187			106,187
投資物業公平值變動	—	(665,046)	(665,046)			(665,046)
預付租金攤銷	1,025	—	1,025			1,025
折舊	14,156	34	14,190			14,190
無形資產攤銷	5,656	—	5,656			5,656
無形資產減值	3,587	—	3,587			3,587
出售物業、廠房及設備項目所得收益	—	(154)	(154)			(154)
出售投資物業所得收益	—	(2,692)	(2,692)			(2,692)
以權益結算之購股權計劃支出	2,767	—	2,767			2,767
	(8,924)	(4,187)	(13,111)			(13,111)
貿易應收款項減少	9,977	—	9,977			9,977
預付款項、按金及其他						
應收款項減少／(增加)	(18,778)	44	(18,734)			(18,734)
貿易應付款項增加／(減少)	(18,684)	424	(18,260)			(18,260)
其他應付款項及應計負債增加	5,965	2,885	8,850			8,850
換算海外實體財務報表						
產生之匯兌差異	(2,791)	(11,329)	(14,120)			(14,120)
經營業務所用資金	(33,235)	(12,163)	(45,398)			(45,398)
已收利息	1,909	—	1,909			1,909
已付利息	(5,004)	—	(5,004)			(5,004)
已付海外稅項	—	(351)	(351)			(351)
融資租賃租金付款之利息部分	(90)	—	(90)			(90)
經營活動之現金流出淨額	(36,420)	(12,514)	(48,934)			(48,934)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	正大集團 千港元	小計 千港元	未經審核	
				備考調整 千港元	附註 擴大大集團 千港元
投資活動之現金流量					
購置物業、廠房及設備項目	(471)	—	(471)		(471)
投資物業已付利息	—	(521)	(521)		(521)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	—	160	160		160
出售投資物業所得款項	—	12,732	12,732		12,732
已抵押予銀行的存款減少／(增加)	(50)	—	(50)		(50)
收購附屬公司	—	—	—	(225,050)	(ii)2 (225,050)
出售附屬公司	49,895	—	49,895		49,895
原到期日超過三個月之定期存款增加	(176,400)	—	(176,400)		(176,400)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(127,026)	12,371	(114,655)		(339,705)
融資活動之現金流量					
發行股份所得款項	32,920	—	32,920	36,250	(ii)1 69,170
計息借貸增加	—	279	279		279
一名董事結餘增加	—	7,742	7,742		7,742
償還銀行貸款	(4,668)	—	(4,668)		(4,668)
融資租賃租金付款之資本部分	(335)	—	(335)		(335)
融資活動之現金流入淨額	27,917	8,021	35,938		72,188
現金及現金等值項目增加／(減少)	(135,529)	7,878	(127,651)		(316,451)
於一月一日之現金及現金等值項目	133,151	87	133,238		133,238
匯率變動之影響，淨額	4,580	3	4,583		4,583
於十二月三十一日之現金及 現金等值項目	<u>2,202</u>	<u>7,968</u>	<u>10,170</u>		<u>(178,630)</u>
現金及現金等值項目結餘分析	<u>2,202</u>	<u>7,968</u>	<u>10,170</u>		* (178,630)

附註*：原期限超過三個月之定期存款176,400,000港元並未計入現金及現金等值項目。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

中華國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料

吾等就 貴集團、正大房地產開發有限公司（「正大」）及其全資附屬公司（以下統稱「經擴大集團」）與建議收購正大全部股權（「交易事項」）通函有關的未經審核備考財務報表（「未經審核備考財務報表」）作出報告，該未經審核備考財務報表乃由董事編製以供載入 貴公司刊發日期為二零零七年十一月二十六日的通函附錄三內作為說明，以便就交易事項對 貴集團於二零零七年六月三十日的過往財務資料可能造成的影響提供資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於本通函第163頁。

責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考香港會計師公會（「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內」而編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是遵照上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料提供意見，並向 閣下報告。對於吾等於過去就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的對象所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見的基礎

吾等乃根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則（「香港投資通函報告聘用協定準則」）300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與原文件進行比較，考慮支持作出調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該協定並無涉及獨立審閱任何有關財務資料。

吾等在計劃和進行工作時，均以取得所有吾等認為必須的資料及解釋為目標，以便獲得充分證據，就 貴公司董事是否按照上述基準及使用與 貴集團一致的會計政策妥善編製未經審核備考財務資料，並就調整是否符合根據上市規則第4.29(1)段的規定而披露的未經審核備考財務資料，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供參考，而基於其假設性質，並不保證或表示任何事項將於未來發生，亦未必反映以下各項：

- 倘交易實際上於本報告所述日期進行，則經擴大集團的財政狀況或業績；或
- 經擴大集團任何未來日期或未來期間的財政狀況或業績。

意見

吾等認為：

- (a) 隨附的未經審核備考財務資料已按所述的基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃適當。

此致

中華國際控股有限公司
香港
中環
干諾道中168-200號
信德中心
西座2911室
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十一月二十六日

下列概述分別為本集團及目標集團之物業估值報告：

(i) 本集團

以下為第一太平戴維斯就其對經擴大集團之物業權益於二零零七年八月三十一日之估值而編製之物業估值報告全文，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場二期 23 樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等謹遵閣下之指示，對中華國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值。我們確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零七年八月三十一日（「估值日」）之估值意見，供載入貴公司刊發之通函內。

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額」。

市值乃賣方在市場中合理取得之最高價格，亦為買方在市場中合理取得之最優惠價格。該估計不包括透過諸如非一般融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售相關之人士給予之特別代價或優惠，或任何特別價值元素

等特別條款或情況，所導致之估值漲價或跌價。物業市值之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵消。

在對中國物業進行估值時，吾等假設按指定年期支付名義土地使用費之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。吾等亦假設該等物業之業主擁有該等物業之可強制執行業權，可於獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

在對 貴集團持作投資目的之物業進行估值時，吾等已將吾等獲提供之時間表所列淨收入撥充資本及就該物業之任何復歸潛在收入作出適當撥備，吾等亦已參考可資比較之市場交易。

吾等獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等之文件副本。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問提供有關物業所有權之資料。吾等亦接納所獲有關圖則審批或法定公告、地役權、年期、佔有詳情、所有權證明及建築面積之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。概無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團給予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等曾視察該物業之外部，在可能情況下，亦曾視察物業之內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。此外，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有註明者外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會制定之《物業估值準則》(第一版)所載之規定。

除另有說明外，所有金額均以港元計算。吾等估值所用的匯率為1港元兌人民幣0.9699元，該匯率乃估值日當日通行匯率之概約匯率，於估值日期至本通函日期之間概無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
干諾道中168-200號
信德中心
西座2911室
中華國際控股有限公司
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 MCI Arb RPS (GP)

謹啟

二零零七年十一月二十六日

附註：陳超國先生，MSc，FRICS，FHKIS，MCI Arb，RPS(GP)於香港擁有約二十三年物業估值經驗及於中國擁有約十八年物業估值經驗。

估值證書

貴集團持作投資目的之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下之市值
中國 重慶市 渝中區 山西路與朝東路 第6弄交界 港渝廣場的零 售、 辦公室及 貨倉部分	<p>港渝廣場為一幢於一九九七年落成的15層高商業大廈及地下室。</p> <p>該物業為港渝廣場一樓、二樓、三樓、四樓、八樓及十一樓的多個零售單位、十四樓全層的多個辦公室單位及地庫的一個貨倉單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為26,460.39平方米(284,820平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權獲授年期為40年，自一九九六年五月一日至二零三六年四月三十日止屆滿，作商業用途。</p>	<p>除十四樓由業主佔用作為辦公室外，該物業餘下部分現時訂有一份租約，租期至二零零七年八月三十一日止，為期兩年，年租人民幣9,500,000元，不包括管理費及其他費用。</p> <p>據貴公司告知，新的租期自二零零七年八月三十一日起為期一年，其他條件不變。</p>	322,000,000港元

附註：

- 根據重慶市渝中區國有土地資源管理局於一九九七年一月十三日發出的國有土地使用權證，港渝廣場的土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司重慶超霸房地產開發有限公司(以下稱為「重慶超霸」)，自一九九六年五月一日至二零三六年四月三十日止屆滿，為期40年，作商業用途。
- 根據重慶市國土資源及房屋管理局於二零零零年八月六日發出的房屋所有權證第049501號，總建築面積約49,383.34平方米的港渝廣場的業權由重慶超霸所有。
- 根據重慶市商業儲運公司(「重慶商業」)與重慶超霸於一九九七年六月二十六日訂立之港渝廣場分銷協議，重慶超霸擁有1、2、3、4、8、9、10及11樓全層以及地庫60%的業權。

根據貴公司提供之資料，該物業建築總面積約為26,460.39平方米。

- 該物業之市值詳情概述如下：

部分	於二零零七年 八月三十一日 現況下之市值
地庫部分一樓、二樓、三樓、四樓、八樓及十一樓 十四樓	315,000,000港元 7,000,000港元
總計：	<u>322,000,000港元</u>

- (5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權而發出的法律意見，當中包括下列資料：
- (i) 重慶超霸已獲得國有土地使用權証及港渝廣場建築總面積為49,377.34平方米之樓宇所有權証；
 - (ii) 根據重慶商業與重慶超霸簽訂之港渝廣場分銷協議，重慶超霸擁有港渝廣場第1、2、3、4、8、9、10及11樓以及地庫60%的業權；
 - (iii) 訂立上述港渝廣場分銷協議的各方並無辦理轉讓業權手續。上述協議所述港渝廣場所有樓層的房屋所有權仍屬重慶超霸所有；及
 - (iv) 重慶超霸有權轉讓、出租、管理或按揭上述物業。

(ii) 目標集團

以下為威格斯就其對目標集團之物業權益於二零零七年八月三十一日估值而編製的物業估值報告全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港

九龍

觀塘道398樓

嘉域大廈10樓



敬啟者：

我們謹遵閣下指示，對中華國際控股有限公司（「貴公司」）將收購及持有的物業權益進行估值。我們證實曾視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集我們認為必要的進一步資料，以提供我們對該物業權益於二零零七年八月三十一日（「估值日」）的估值意見。

我們的估值是我們對有關物業權益市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。我們的估值已根據香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）、公司條例的相關規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）而編製。

於估值過程中，我們已採用比較法對物業之物業權益進行估值，並假設物業之物業權益可以交吉形式出售。比較法是根據實際銷售或提呈可資比較物業所取得

的價格進行比較。我們就面積大小、特點、地點等類似的可資比較物業進行分析，並仔細權衡該物業之物業權益的所有有關優點與缺點，從而達致公平的價值比較。

我們已獲提供有關物業相關業權文件之摘要副本。我們並無查證該物業權益之業權，亦無查閱業權文件原本。然而，我們依賴 貴公司及其中國法律顧問（「中國法律顧問」）就該物業之物業權益的業權所提供之意見。就我們的估值而言，我們已考慮中國法律顧問之法律意見。儘管我們在作出估值時運用我們的專業判斷，惟閣下應審慎考慮我們的估值假設。

除另有說明或載明外，我們的估值假定業主將其物業權益在其現況下於公開市場求售，而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。此外，我們並未考慮任何有關或可影響出售該物業之物業權益的選擇權或優先購買權。

於對該物業之物業權益進行估值時，我們已假設物業權益之業主擁有於獲授年期屆滿前整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業之權利（惟須支付一般土地使用費）。

我們並無進行任何調查，以釐訂地面狀況或於其上興建或將予興建的任何發展物業設施之適用性。我們的估值假設此等方面均為滿意。我們亦假設有關於政府機關已經或將會授予所有必須同意書，批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。該物業權益的其他特定假設（如有）已載於有關物業的估值證書的附註內。

我們已對所附估值證書內所載之物業進行視察。於視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而我們並未進行結構測試或任何設施測試，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

經審閱所有相關文件後，我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納我們所獲提供規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地使用權、地盤面積、發展範疇、佔用情況、開發成本和確定相關物業之意見。

除另有說明外，估值證書所載之尺寸、量度和面積均以 貴公司所提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。我們無理由懷疑我們獲提供資料之真實性及準確性。 貴公司已向我們表示，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

我們並無進行詳細實地測量以核實相關物業地塊及建築面積之準確性，惟假設呈交予我們的文件及正式地盤圖則中載列之面積屬正確。

我們的估值並無計及任何押記、按揭或被估物業權益之欠款，亦無計及於執行銷售時可能引致之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該物業物業權益概無涉及任何重大性質且可影響該物業物業權益價值的繁重負擔、限制及支銷。

我們謹此聲明，我們獨立於 貴公司且並無於 貴公司任何成員公司的任何股份中擁有直接或間接權益。我們並無擁有任何認購或提名他人認購或購買 貴公司任何成員公司的任何股份的權利或購股權（不論可否合法強制執行）。

除另有說明外，本報告中所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉我們的估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座2911室
中華國際控股有限公司
董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
張宏業
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA MCI Arb
謹啟

二零零七年十一月二十六日

附註：張宏業先生乃產業測量組之註冊專業測量師，於包括中國在內的多個地區擁有逾23年物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之文件與估值工作的物業估值師名冊上，並符合資格從事有關上市活動之估值。

估值證書

本集團持作未來發展目的之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下之資本值
一幅位於中華人民共和國廣東省廣州市越秀區解放南路以西，大新路以北，一德路以南及謝恩里以東之地塊	<p>該物業由三幅形狀不規則之相連地塊組成，總地盤面積約22,800.00平方米，包括以出讓土地使用權持有之登記淨地盤面積約16,772.77平方米，及以劃撥土地使用權持有之登記淨地盤面積約430.00平方米。</p> <p>該物業於早期規劃階段擬發展成為一幢22層(包括三層地庫)高綜合大樓，以作購物商場、辦公室及公寓用途，並設有配套設施，如停車場及裝卸貨區，總建築面積約233,818.00平方米，包括購物商場約111,444.00平方米，辦公室約91,486.00平方米及公寓約14,400.00平方米。餘下部分將包括停車場及其他配套設施。</p> <p>該物業登記淨地盤面積約為16,772.77平方米之部分乃以出讓土地使用權持有，作為商業、旅遊及康樂用途之年期為期40年，將於二零三九年屆滿；而作為其他用途之年期為期50年，將於二零四九年屆滿。該物業登記淨地盤面積約為430.00平方米之部分則以劃撥土地使用權持有。</p>	<p>該物業中目前用作露天停車場之一部分將作為發展計劃成為建議發展項目第一期進行開發，預期該發展項目建築工程將於二零零八年開始動工；目前建於該物業北部之一幢兩層高商業樓宇將被拆除並將於二零零九年重新發展成為建議發展項目第二期。該物業中以劃撥土地使用權持有之部分目前被一幢舊樓佔用，該舊樓將被拆除及發展成為道路及綠化帶。</p>	<p>人民幣 2,600,000,000元</p> <p>(更多詳情亦 請參閱下文 附註6及附註7.v.)</p>

附註：

1. i. 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州市正大房地產開發有限公司於一九九八年七月三十一日訂立之廣州市國有土地使用權出讓合同（文件編號：穗國地出合(98)第327號）（「第一份合約」），廣州市正大房地產開發有限公司獲授一幅位於解放南路以東大新路以南地盤面積約9,952.00平方米地塊的土地使用權，可作為商業、旅遊業及康樂用途之年期為期40年；可用作其他用途之土地使用權年期自建設用地許可協議日期起計為期50年。根據第一份合約，該物業須符合以下重要開發條件。

總建築面積：66,833.00平方米
 用途：商業樓宇
 建築規約：倘承讓人於連續兩年內未進行建築投資，出讓人有權收回土地使用權。

- ii. 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州市正大房地產開發有限公司於一九九八年七月三十一日訂立之廣州市國有土地使用權出讓合同（文件編號：穗國地出合(98)第328號）（「第二份合約」），廣州市正大房地產開發有限公司獲授一幅位於越秀區解放南路以東，大新路以南及一德路以北地盤面積約11,909.00平方米地塊的土地使用權，可作為商業、旅遊及康樂用途之年期為期40年；可作為其他用途之土地使用權年期自建設用地許可協議日期起計為期50年。根據第二份合約，該物業須符合以下重要開發條件。

總建築面積：93,123.00平方米
 用途：商業樓宇
 建築規約：倘承讓人於連續兩年內未進行建築投資，出讓人有權收回土地使用權。

2. i. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於一九九九年二月九日發出之中華人民共和國國有土地使用權證（文件編號：穗府國用(1999)字特第035號），一幅位於解放南路以東及大新路以南淨地盤面積約7,369.63平方米之地塊之土地使用權，已撥歸廣州市正大房地產開發有限公司作綜合用途。

- ii. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於一九九九年二月九日發出之中華人民共和國國有土地使用權證（文件編號：穗府國用(1999)字特第036號），一幅位於解放南路及一德路五仙里九曲巷淨地盤面積約9,403.14平方米之地塊之土地使用權，已撥歸廣州市正大房地產開發有限公司作綜合用途。

- iii. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零二年十月二十七日發出之廣州市國有土地劃撥決定書（文件編號：穗國地劃決(2003)第187號），一幅位於越秀區解放南路以東及一德路以北地盤面積及淨地盤面積分別約為945平方米及430平方米之地塊之土地使用權，已劃撥予廣州市正大房地產開發有限公司作道路及綠化帶用途。

3. i. 根據廣州市城市規劃局發出之中華人民共和國建設用地許可證（文件編號：(92)穗城規地第0033號），一幅位於解放南路以東、大新路以南、謝恩里以西及一德路以北地盤面積約21,861.00平方米之地塊已符合城市規劃要求。

- ii. 根據廣州市城市規劃局發出之中華人民共和國建設用地許可證（文件編號：穗規地證(2002)第198號），一幅位於解放南路以東，一德路以北，省展覽中心以西，地盤面積約945平方米之地塊已符合城市規劃要求。

4. 於估值日期擁有之主要證書狀況概列如下：

證書	是否已獲取
i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用權證	有
iii. 國有土地劃撥決定書	有
iv. 建設用地規劃許可證	有
v. 建設工程規劃許可證	無
vi. 建設工程開工許可證	無
vii. 商品房預售許可證	無

5. 我們的估值乃基於所有土地使用權出讓金已悉數繳納及 貴公司將無須承擔任何可能產生之額外土地使用權出讓金(如有)之假設而作出。

6. 於估值過程中，鑑於該物業中以劃撥土地使用權持有之部分被禁止轉讓或出讓，且屬非建設用地性質，故我們並未賦予該部分物業任何商業價值。

7. 中國法律顧問已發表其法律意見，包括：

- i. 該物業已撥歸廣州市正大房地產開發有限公司名下。
- ii. 廣州市正大房地產開發有限公司有權開發該總建築面積不超過233,818.40平方米之物業。
- iii. 廣州市正大房地產開發有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟以劃撥土地持有之土地使用權除外。
- iv. 該物業之土地使用權並無被抵押，亦無其他重大產權負擔。
- v. 倘規劃地面總建築面積超過國有土地使用權出讓合同內訂明的許可建築面積，廣州市正大房地產開發有限公司須於竣工時支付額外土地出讓金。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之內容有所誤導。

股本

本公司之法定及已發行及繳足股本於最後可行日期如下：

港元

法定

<u>1,000,000,000</u>	股股份	<u>200,000,000</u>
----------------------	-----	--------------------

已發行及繳足

<u>920,241,300</u>	股股份	<u>184,048,260</u>
--------------------	-----	--------------------

於增加本公司法定股本生效及發行代價股份及兌換股份後，本公司之法定及已發行及繳足股本如下：

港元

法定

<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>2,000,000,000</u>
-----------------------	-----	----------------------

已發行及繳足

920,241,300	股股份	184,048,260
-------------	-----	-------------

243,800,000	股代價股份	48,760,000
-------------	-------	------------

2,819,000,000	股根據可換股債券 將予配發及發行之股份	563,800,000
---------------	------------------------	-------------

<u>3,983,041,300</u>	股股份	<u>796,608,260</u>
----------------------	-----	--------------------

權益披露

(i) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要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、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須載入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則所載標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

董事姓名	權益性質	股份數目		於透過發行 兌換股份擴大 及按初步兌換價 每股0.28港元兑 換1,000,000港元 (即根據可換股 債券之條款及 條件規定之法定 單位)後佔全部 已發行股本之 概約百分比
		好倉	淡倉	
何湛雄	透過受控法團持有 (附註1)	293,571,428	—	25.14%
何鑑雄	透過受控法團持有 (附註2)	306,071,428	—	26.21%

附註：

- 該14,500,000股股份、247,371,428股股份及31,700,000股股份乃由何湛雄分別透過Morgan Estate Assets Limited、Paton Bay Limited及High Rank Enterprises Ltd.實益持有。
- 該27,000,000股股份、247,371,428股股份及31,700,000股股份乃由何鑑雄分別透過Morcambe Corporation、Paton Bay Limited及High Rank Enterprises Ltd.實益持有。

(b) 相關法團

於最後可行日期，下列董事於本公司若干附屬公司之無投票權遞延股份中擁有權益：

(1) 於超霸控股有限公司之無投票權遞延股份權益

董事姓名	權益性質	股份數目		佔全部 已發行 股本概約 百分比
		好倉	淡倉	
何湛雄	實益權益	91	—	30.13%
何鑑雄	實益權益	91	—	30.13%

(2) 於中華置業地產控股有限公司之無投票權遞延股份權益

董事姓名	權益性質	股份數目		佔全部 已發行 股本概約 百分比
		好倉	淡倉	
何湛雄	實益權益	91	—	30.13%
何鑑雄	實益權益	91	—	30.13%

上述所有無投票權遞延股份並不附收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告或出席股東大會或於會上投票或於公司清盤時獲得任何分派之權利。

除上文所披露者外，據本公司所知，於最後可行日期，概無任何本公司董事或主要行政人員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、相關股份及債券中擁有或被視為擁有任何(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352章規定載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司之董事或主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）之面值10%或以上權益：

於股份之長倉

股東名稱	權益性質	股份數目	於透過發行 兌換股份擴大 及按初步兌換價 每股0.28港元兌 換1,000,000港元 (即根據可換股 債券之條款及 條件規定之法定 單位) 後佔全部 已發行股本之	
			概約百分比	
Hero Grand Investments Limited (附註1)	實益權益	77,000,000	6.59%	
Leung Po Wa (附註1)	透過受控法團持有	77,000,000	6.59%	
East Grand Group Limited (附註2)	實益權益	60,000,000	5.14%	
Zou Shengming (附註2)	透過受控法團持有	60,000,000	5.14%	
Super Grand Holdings Limited (附註3)	實益權益	60,000,000	5.14%	
Henry Mong (附註3, 8)	透過受控法團持有 配偶權益	60,000,000 20,000,000	5.14% 1.71%	

股東名稱	權益性質	股份數目	於透過發行 兌換股份擴大 及按初步兌換價 每股0.28港元兑 換1,000,000港元 (即根據可換股 債券之條款及 條件規定之法定 單位)後佔全部 已發行股本之
			概約百分比
何伯雄 (附註4)	透過受控法團持有	306,071,428	29.21%
梁桂芬 (附註5)	配偶權益	306,071,428	26.21%
葉家禮 (附註6)	配偶權益	306,071,428	26.21%
楊靜儀 (附註7)	配偶權益	293,571,428	25.14%
Xiong Shu Min (附註3, 8)	配偶權益	60,000,000	5.14%
	實益權益	20,000,000	1.71%
Paton Bay Limited	實益權益	247,371,428	21.19%

附註：

1. Hero Grand Investments Limited由Leung Po Wa全資擁有。
2. East Grand Group Limited 由Zou Shengming 全資擁有。
3. Super Grand Holdings Limited 由Henry Mong 全資擁有。
4. 該27,000,000股股份、247,371,428股股份及31,700,000股股份乃由何伯雄先生分別透過On Tai Porfits Limited, Paton Bay Limited及High Rank Enterprises Ltd.實益持有。
5. 梁桂芬女士為何伯雄先生之妻子。
6. 葉家禮女士為何鑑雄先生之妻子。
7. 楊靜儀女士為何湛雄之妻子。
8. Xiong Shu Min 女士為孟亨利先生之妻子。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，概無人士（本公司之董事或主要行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利）之面值10%或以上權益，或擁有可認購該等股本之任何購股權。

專業人士及同意書

下列為提出意見載入本通函之專業人士及彼等之資格：

名稱	資格
大福	一家可從事證券及期貨條例所界定第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
威格斯	獨立專業估值師
第一太平戴維斯	獨立專業估值師

大福、安永會計師事務所、威格斯及第一太平戴維斯均已各自書面同意以本通函現時刊行之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件或意見，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，大福、安永會計師事務所、威格斯及第一太平戴維斯均無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可自行或委託他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行），而自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，在經擴大集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

重大合約

經擴大集團成員公司於最後可行日期前兩年內訂立下列重大或可屬重大之協議（並非於一般業務過程中訂立之協議）：

- (i) 本公司全資擁有之附屬公司China Land Realty Investment (B.V.I) Limited與Guangdong Properties Investment Limited（作為買方）於二零零六年一

- 月二十三日就出售 Ample Dragon Limited 之 51% 股權訂立之補充協議，據此，Guangdong Properties Investment Limited 支付餘下代價 40,000,000 港元之日期被延至不遲於二零零七年一月三十一日；
- (ii) 本公司與 Trendy Way Investments Limited 於二零零六年三月二十八日訂立之有條件認購協議，內容有關以每股 0.03 港元（於 10 股合併為 1 股之股份合併前）之認購價認購本公司股本中 170,000,000 股每股面值 0.02 港元（於 10 股合併為 1 股之股份合併前）之新普通股；
 - (iii) 本公司之全資附屬公司 China Land Realty Investment (B.V.I.) Limited、Gain Idea Investments Limited（作為買方）及 Luo Xing 先生（作為擔保人）於二零零六年十一月六日就買賣 (i) Telesuccess International Limited 之全部權益；及 (ii) 有關 Telesuccess International Limited 及其全資附屬公司廣州天城網絡通訊有限公司欠負本集團之公司間結餘淨額之利益及權益，金額約為 68,600,000 港元而訂立之有條件買賣協議；
 - (iv) 本公司全資擁有之附屬公司 China Land Realty Investment (B.V.I.) Limited 與 Guangdong Properties Investment Limited（作為買方）於二零零七年一月二十五日訂立之補充協議，出售 Ample Dragon Limited 之 51% 股權。根據該協議，Guangdong Properties Investment Limited 支付剩餘 40,000,000 港元之代價被延遲至不晚於二零零八年一月三十一日；
 - (v) 本公司與 East Grand Group Limited 及 Supper Grand Holdings Limited 於二零零七年七月四日訂立之有條件認購協議，以每股 0.30 港元之認購價認購本公司股本中合共 120,000,000 股每股面值 0.20 港元之新普通股；
 - (vi) 本公司與配售代理於二零零七年十月九日就有關儘力配售訂立之配售協議，以每股 0.25 港元之配售價格配售合共 145,000,000 股配售股份；及
 - (vii) 本協議。

訴訟

- (i) 於二零零五年八月，本公司附屬公司前董事 Suen Kwai Kam 女士（「前董事」）向（其中包括）本公司發出傳訊令狀，內容有關前董事就本集團於二零零零年十二月向前董事擁有之私營公司 China Dragon Ventures Inc. 收購一間附屬公司造成之若干損失提出索償。於索償書中，前董事聲稱其擁有之私營公司簽署之代價 33,500,000 港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額 33,500,000 港元。然而，索償書並無提供任何資料證實前董事之索償。

本公司已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。自當時起至今，前董事概無採取任何行動。由於董事認為本公司有充分理由勝訴，故並無於本集團賬目內就該訴訟作出撥備。

- (ii) 二零零六年十一月，一名第三方（「原告人」）於重慶針對本集團一家全資附屬公司（「被告人」）發出兩份傳訊令狀。根據該兩份傳訊令狀，原告人就被告人單方面終止一份房地產管理合同申索若干損失。在索償書中，原告人要求支付賠償金及欠付原告人之款項，總額為人民幣29,000,000元（28,800,000港元）。其後於二零零六年十一月，被告人以原告人身份，於重慶針對原告人另外送呈一份傳訊令狀，反申索總額人民幣68,500,000元（68,200,000港元），外加利息。重慶市高級人民法院已發出指令，以綜合該三份傳訊令狀之法律程序。

本集團向被告人之中國內地律師徵詢意見後，認為原告人之法律理據薄弱，故此，在此階段並未就有關法律程序作出撥備。

除上述者外，於最後可行日期，據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償要求。

服務合約

於最後可行日期，本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無與任何董事訂立任何服務合約，但不包括於一年內到期或可由僱主在一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約。

競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，各董事及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無於與本集團發生或可能發生任何其他利益衝突之業務中擁有權益。

董事之其他權益

於最後可行日期：

- (a) 除收購事項外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及
- (b) 概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立與經擴大集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

其他資料

- (i) 公司秘書及本公司之合資格會計師為李道偉先生，彼為香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iii) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

備查文件

下列文件於截至二零零七年十二月十二日(包括該日)止期間每個週日(公眾假期除外)之一般辦公時間，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司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之年報及本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 本通函附錄二所載之目標集團會計師報告；
- (iv) 本通函附錄三分別全文刊載之經擴大集團未經審核備考財務資料及安永會計師事務所發出之認可書；
- (v) 本通函附錄四所載之本集團及目標集團之物業估值報告；
- (vi) 大福函件，全文載於本通函30頁至50頁；
- (vii) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (ix) 自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起根據上市規則第14章及／或14A章所載要求刊發之本公司每份通函之副本。



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

茲通告中華國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十二月十二日上午十一時正假座中國廣州市天河區林和西路89號景星酒店1樓會議室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及確認Paton Bay Limited、Hero Master Group Limited、本公司、Clear Smart Group Limited、何鑑雄、何湛雄及何伯雄於二零零七年十月九日就買賣正大房地產開發有限公司之股份而訂立之有條件協議(經於二零零七年十月二十六日修訂，「購股協議」)(其副本連同補充協議副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)，及授權本公司董事進行購股協議所指之所有交易(包括但不限於據此擬進行之發行股份及可換股證券)以及作出董事認為適當或必需之所有行動及事宜並簽署所有該等文件以使購股協議生效及實行其項下擬進行之安排。」
2. 「動議藉於本公司股本中額外增加每股面值0.20港元之9,000,000,000股普通股，把本公司之法定股本由200,000,000港元(分為每股面值0.20港元之1,000,000,000股普通股)增至2,000,000,000港元(分為每股面值0.20港元之10,000,000,000股普通股)。」

承董事會命
中華國際控股有限公司
公司秘書
李道偉

香港，二零零七年十一月二十六日

* 僅供識別

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環

干諾道中168-200號

信德中心

西座2911室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

附註：

1. 茲附奉適用於大會之代表委任表格。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席所召開之大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，受委任代表之授權將被視作撤銷論。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派他人作為其受委任代表，以代表其出席及以投票方式表決。在表決中，任何投票均可親自或由正式授權公司代表或受委任代表為作出。受委任代表毋須為本公司股東。股東可委派多於一名受委任代表出席同一大會。
3. 代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之授權人書面簽署，或倘委任人為一公司，則以公司印鑑或正式授權之職員、授權人簽署。
4. 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。倘未能如期交回，代表委任文件將不被視作有效論。
5. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊上就該股份排名首位之該等出席人士，方有權就該股份投票。就此而言，身故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股東名下股份之聯名持有人。
6. 於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：何湛雄(副主席)、何鑑雄(董事總經理)、楊嘉健；非執行董事：林戈(主席)、楊國瑞；獨立非執行董事：譚剛、黃妙婷、黃鉅輝。