

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下中國鵬潤集團有限公司的全部股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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



CHINA EAGLE GROUP COMPANY LIMITED

中國鵬潤集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：493

有關



國美電器有限公司

的非常重大收購

關連交易

股本重組

建議更改公司名稱

及

建議更改每手買賣單位

本公司聯席財務顧問



ABN·AMRO



ROTHSCHILD

獨立董事委員會及

獨立股東的獨立財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第64至65頁，當中載列其就(其中包括)收購及關連交易給予獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問新百利函件載於本通函第66至113頁，當中載有彼等給予獨立董事委員會及獨立股東的建議。

本公司謹訂於二零零四年七月二十八日星期三上午九時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店3樓宴會廳Queensway & Victoria舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-5頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並儘快交回本公司的香港主要營業地點，地址為香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室，惟無論如何須於股東特別大會或其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，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

* 僅供識別

二零零四年七月五日

	頁次
預期時間表	iii
釋義	1
董事會函件	10
緒言	10
收購協議	12
可換股票據的主要條款概要	16
於完成前後的股權架構	19
有關目標集團的資料	21
總覽	21
業務目標	22
競爭優勢	22
目標集團的架構	23
歷史及發展	24
門店網絡	26
擴展策略及未來計劃	27
產品種類	30
銷售及市場推廣	31
採購	33
存貨及現金管理	35
企業資源管理系統	36
管理人員	36
職員	38
人力資源政策	39
保險	40
訴訟及符合環保規定	40
品牌管理	40
競爭	42
目標集團與母集團的關係	42
持續關連交易	51
經擴大集團的管理人員	52
進行收購的原因及利益	55
建議更改公司名稱	56
股本重組及建議更改每手買賣單位	57
配售安排	59

目 錄

	頁次
維持新股份的上市地位	61
有關本集團、黃先生及賣方的資料	61
一般資料	61
股東特別大會	62
建議	63
獨立董事委員會函件	64
新百利函件	66
附錄一 – 行業概覽	I-1
附錄二 – 風險因素	II-1
附錄三 – 目標集團的會計師報告	III-1
附錄四 – 管理層就目標集團的財務狀況及經營業績的討論及分析	IV-1
附錄五 – 本集團財務及其他資料	V-1
附錄六 – 經擴大集團的備考財務資料	VI-1
附錄七 – 目標集團的物業估值	VII-1
附錄八 – 本集團的物業估值	VIII-1
附錄九 – 目標集團的其他資料	IX-1
附錄十 – 一般資料	X-1
股東特別大會通告	N-1

預期時間表

預期時間表及買賣安排

待股本重組成為無條件及生效後(預期為二零零四年七月二十九日星期四)，股東可於二零零四年七月二十九日星期四或之後及直至二零零四年九月七日星期二止期間，將現有股份的股票(淺黃色)交回本公司的股份過戶登記處香港分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，轉換已發行新股份的新股票(藍色)，費用由本公司支付。其後，以現有股份的股票換領新股份的新股票須就每張新股份的新股票支付2.50港元的費用(或聯交所不時允許的較高金額)。然而，現有股份的股票將繼續作為所有權的憑證，並可隨時轉換新股份的股票，但於並行買賣最後一日後將不可有效用作買賣及交收。然而，於本公司更改公司名稱生效即刻起，新股份的股票將繼續有效用作買賣及交收。緊隨本公司更改名稱生效後，將不會有一段期間免費更換股票，但可在繳交每張新股票2.50港元(或聯交所不時准許的較高金額)的費用下，接受以現有股份或新股份的股票更換新股份的新股票。

以下預期時間表僅作指示用，並可予更改：

交回股東特別大會的代表委任表格的最後期限	二零零四年七月二十六日 星期一上午九時正
預期舉行股東特別大會的日期及時間	二零零四年七月二十八日 星期三上午九時正
股本重組的生效日期及時間	二零零四年七月二十九日 星期四上午九時三十分
新股份開始買賣	二零零四年七月二十九日 星期四上午九時三十分
以2,000股股份為每手買賣單位買賣現有股份 (以現有股票形式)的原有櫃檯臨時關閉	於二零零四年七月二十九日 星期四上午九時三十分
以50股新股份為每手買賣單位買賣新股份 (以現有股票形式)的臨時櫃檯開放	二零零四年七月二十九日 星期四上午九時三十分

預期時間表

以股份的現有股票免費換領新股份

的新股票的首天 二零零四年七月二十九日星期四

以1,000股新股份為每手買賣單位買賣新股份

(以新股份的新股票形式) 的原有櫃檯重新開放 二零零四年八月十二日
星期四上午九時三十分

開始並行買賣 二零零四年八月十二日
星期四上午九時三十分

本公司更改名稱生效日期 二零零四年八月二十七日星期五

以50股新股份為每手買賣單位買賣新股份

(以現有股票形式) 的臨時櫃檯關閉 二零零四年九月二日
星期四下午四時正

結束並行買賣 二零零四年九月二日
星期四下午四時正

以股份的現有股票免費換領新股份的

新股票的最後期限 二零零四年九月七日星期二

預期新股份的每手買賣單位將由二零零四年七月二十九日星期四上午九時三十分開始成為每手1,000股新股份。倘以上預期時間表有任何改變，本公司將發出進一步公佈。

釋 義

本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	本公司向賣方收購待售股份
「收購協議」	指	賣方、黃先生與買方就收購訂立日期為二零零四年六月三日的協議
「該公佈」	指	本公司於二零零四年六月四日刊發的公佈
「該協助」	指	同意採用本通函及其所載資料作為發行有關建議配售刊發的發售通函的基準
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞語的涵義
「影音產品櫃台轉租協議」	指	目標集團若干成員公司與母集團若干成員公司訂立及將訂立的協議，有關概要載於本通函「董事會函件」內「目標集團與母集團的關係」一節第(9)段
「銀行擔保契據」	指	母集團若干成員公司與本公司根據收購協議將於完成時訂立的協議，有關概要載於本通函「董事會函件」內「目標集團與母集團的關係」一節第(3)段
「北京鵬潤」	指	北京鵬潤投資有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為母集團的控股公司
「北京國美」	指	北京國美電器有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為母集團的成員公司
「北京國美債務」	指	於收購協議訂立日期，北京國美欠國美電器為數人民幣1,088,500,000元(約1,026,900,000港元)的款項
「北京申仁」	指	北京申仁諮詢有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司

釋 義

「董事會」	指	董事會
「股本削減」	指	削減每股已發行合併股份的面值，詳情載於本通函「董事會函件」內之「股本重組」一節
「股本重組」	指	股份合併、股本削減及股份拆細
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中國商業聯合會」	指	中國商業聯合會，一個由商務部(前稱中華人民共和國國家經濟貿易委員會)直接管理的全國性社團組織
「成都國美」	指	成都國美電器有限公司，於二零零零年八月十七日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「重慶國美」	指	重慶市國美電器有限公司，於二零零零年八月十七日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「本公司」	指	中國鵬潤集團有限公司，於一九九二年一月三十一日根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成買賣待售股份
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞語的涵義
「關連交易」	指	根據北京國美債務、臨時採購服務協議、採購服務協議、管理協議、影音產品櫃台轉租協議及該協助進行的交易

釋 義

「持續關連交易」	指	根據臨時採購協議、採購服務協議、管理協議及影音產品櫃台轉租協議預計進行的交易
「代價股份」	指	根據收購協議，本公司將予配發及發行的約44,100,000股新股份，用作支付待售股份的部份代價
「合併股份」	指	於股份合併生效後，本公司股本中每股面值4.00港元的股份
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞語的涵義
「可換股票據」	指	第一批可換股票據及第二批可換股票據
「彌償保證契據」	指	由黃先生、賣方及本公司於完成時訂立的彌償契據，有關概要已載於本通函「董事會函件」內之「彌償保證」一節
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「企業資源管理系統」	指	企業資源管理系統
「第一批可換股票據」	指	根據收購協議，本公司將於完成時發行約7,031,400,000港元的可換股票據，用作支付待售股份的部份代價
「福州國美」	指	福州國美電器有限公司，於二零零三年七月十一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「GFK」	指	捷孚凱市場諮詢(上海)有限公司，從事工業、零售及服務業市場研究的公司
「國美電器」	指	國美電器有限公司，一間於二零零四年四月二十日根據中國法律成立的中外合資經營實體，並為目標集團的成員公司，由Ocean Town持有65.0%股權

釋 義

「國美集團」	指	目標集團及母集團(香港國美除外)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州國美」	指	廣州市國美電器有限公司，於二零零二年四月九日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「控股公司」	指	具上市規則賦予該詞語的涵義
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港國美」	指	國美電器(香港)有限公司(Gome Home Appliances (H.K.) Limited)，根據香港法例註冊成立的有限責任公司，並由黃先生最終全資擁有
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事史習平先生、陳玉生先生及陳淮先生
「獨立股東」	指	除黃先生及其聯繫人以外(並無涉及收購或任何關連交易或於其中擁有權益)的股東
「發行價」	指	每股新股份5.52港元
「濟南國美」	指	濟南國美電器有限公司，於二零零一年四月三十日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「昆明國美」	指	昆明國美電器有限公司，於二零零三年一月二十九日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「廊坊國美」	指	廊坊國美電器有限公司，於二零零三年六月十日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月三十日，即為確定本通函所載的若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市委員會」	指	具上市規則賦予該詞語的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	天津諮詢及北京國美根據收購協議將於完成時訂立的協議，有關概要載於本通函「董事會函件」內之「目標集團與母集團的關係」一節第(7)段
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「黃先生」	指	黃光裕先生
「黃女士」	指	黃燕虹女士
「新股份」	指	於股本重組生效後，本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「不競爭承諾」	指	黃先生及本公司根據收購協議將於完成時簽訂的承諾，有關概要載於本通函「董事會函件」內之「目標集團與母集團的關係」一節第(1)段
「Ocean Town」	指	Ocean Town Int'l Inc.，根據英屬處女群島法例於二零零一年十二月二十八日註冊成立的有限公司，並由黃先生最終全資擁有
「Ocean Town債務」	指	於該公佈刊發日期，Ocean Town就其向億福購買國美電器65.0%權益而欠億福為數約人民幣135,100,000元（約127,400,000港元）的款項，該債務已於最後實際可行日期付清。

釋 義

「母集團」	指	(1)北京國美；(2)在本通函「董事會函件」內的「目標集團與母集團的關係」一節中「由母集團經營」一列所載的地點以「國美電器」的商標從事或已註冊將從事電器及消費電子產品零售業務的公司；及(3)香港國美，三者並不構成目標集團或本集團的一部分
「配售」	指	黃先生及／或賣方就部份或全部代價股份及／或相關股份可能進行的配售
「配售公佈」	指	本公司就配售將作出的一份或多份公佈
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「該等產品」	指	目標集團銷售的電器及消費電子產品
「買方」	指	Eagle Decade Investments Limited，於二零零三年一月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為本公司之全資附屬公司
「採購服務協議」	指	天津物流與北京國美根據收購協議將於完成時訂立的協議，有關概要載於本通函「董事會函件」內之「目標集團與母集團的關係」一節第(6)段
「青島國美」	指	青島國美電器有限公司，於二零零一年四月二十五日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「優先選擇權契據」	指	黃先生與本公司根據收購協議將於完成時訂立的契據，有關概要載於本通函「董事會函件」內的「目標集團與母集團的關係」一節第(2)段

釋 義

「非典型肺炎」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症
「待售股份」	指	於完成時Ocean Town的全部已發行股份
「第二批可換股票據」	指	根據收購協議，本公司將於完成時發行約1,026,900,000港元的可換股票據，用作支付待售股份的部份代價
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份或新股份的持有人(視乎情況而定)
「股份」	指	於股本重組生效前，本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股份合併」	指	40股股份合併為一股合併股份，有關詳情載於本通函「董事會函件」內之「股本重組」一節
「股份拆細」	指	每股未發行合併股份分拆為40股新股份，有關詳情載於本通函「董事會函件」內之「股本重組」一節
「瀋陽國美」	指	瀋陽國美電器有限公司，於二零零一年四月二十四日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「深圳國美」	指	深圳市國美電器有限公司，於二零零二年四月二十六日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「新百利」	指	新百利有限公司，就收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)條款及持續關連交易的條款作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，並被視為根據證券及期貨條例進行(其中包括)第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)收購、關連交易、股本重組及更改公司名稱
「國家信息中心」	指	國家信息中心，經中華人民共和國國務院授權的機構
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予該詞語的涵義
「目標集團」	指	Ocean Town及其附屬公司
「天津諮詢」	指	天津國美商業管理諮詢有限公司，於二零零三年十一月二十五日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「天津國美」	指	天津國美電器有限公司，於一九九九年五月十日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「天津物流」	指	天津國美物流有限公司，於二零零二年十一月十一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「商標許可協議」	指	北京國美與國美電器根據收購協議將於完成時訂立的協議，有關概要載於本通函「董事會函件」內的「目標集團與母集團的關係」一節第(8)段
「臨時採購服務協議」	指	北京國美與國美電器根據收購協議將於完成時訂立的協議，有關概要載於本通函「董事會函件」內的「目標集團與母集團的關係」一節第(5)段
「相關股份」	指	本公司根據可換股票據換股權的行使而將發行的新股份

釋 義

「賣方」	指	Gome Holdings Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，並由黃先生最終全資擁有
「濰坊國美」	指	濰坊國美電器有限公司，於二零零三年四月二十一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「世貿」	指	世界貿易組織
「武漢國美」	指	武漢國美電器有限公司，於二零零二年五月二十八日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「西安國美」	指	西安市國美電器有限公司，於二零零一年二月七日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「億福」	指	北京鵬潤億福網絡技術有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並由黃先生最終全資擁有
「淄博國美」	指	淄博鵬潤國美電器有限公司，於二零零三年五月二十一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「自貢國美」	指	自貢國美電器有限公司，於二零零三年十月二十八日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為目標集團的成員公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣乃按人民幣1.06元兌1.00港元的匯率換算為港元，惟僅供參考之用，並不表示任何金額已按、可按或可能按此匯率或其他匯率換算。

CHINA EAGLE GROUP COMPANY LIMITED

中國鵬潤集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限責任公司)

股份代號：493

執行董事：

黃光裕(主席)

杜鵬

林鵬

伍健華

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

61樓6101室

獨立非執行董事：

史習平

陳玉生

陳淮

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

敬啟者：

有關
國美電器有限公司
的非常重大收購
關連交易
股本重組
建議更改公司名稱
及
建議更改每手買賣單位

緒言

本公司於該公佈內公佈，於二零零四年六月四日，賣方、買方及黃先生訂立收購協議，據此，本公司有條件地同意以人民幣88億元(約83億港元)向賣方(由黃先生最終全資擁有的公司)購買待售股份，相當於Ocean Town全部已發行股本。該代價其中的243,500,000港元，將以按發行價發行的代價股份(即約44,100,000股新股份)償付，其中約7,031,400,000港元將以發行第一批可換股票據償付，以及其中約1,026,900,000港元將以發行第二批可換股票據償付。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，收購構成本公司一項非常重大的收購及關連交易。根據收購協議及於完成時，本公司將訂立關連交易，根據上市規則，該等關連交易亦須獲得獨立股東批准。

董事會已建議將本公司的名稱更改為「GOME Electrical Appliances Holding Limited」，並採納「國美電器控股有限公司」作為其中文譯名。

董事會亦已建議進行股本重組，將涉及：(1)股份合併；(2)股本削減；及(3)股份拆細及更改新股份的每手買賣單位。

董事會已建議待完成後就配售給予該協助。

荷銀融資亞洲有限公司及洛希爾父子(香港)有限公司已就收購獲委任為本公司的聯席財務顧問。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購及關連交易向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利為獨立財務顧問，就收購和關連交易的條款是否對獨立股東而言屬公平合理，以及收購和關連交易是否符合本公司利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關收購、關連交易、股本重組、建議更改新股份的每手買賣單位及建議更改本公司名稱的詳情；
- (b) 載述新百利就收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；
- (c) 載述獨立董事委員會就收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的條款的建議；及
- (d) 向閣下發出股東特別大會通告，會上將考慮並酌情批准收購、關連交易、股本重組、建議更改新股份的每手買賣單位及建議更改本公司名稱。

請閣下留意本通函第N-1至N-5頁，當中載有將於二零零四年七月二十八日星期三舉行的股東特別大會通告。

待完成後，本公司有意更改經擴大集團往後的財政年度結算日至十二月三十一日以為經擴大集團提供一致的會計期間以將目標集團的業績與本集團的業績一併計算。從而與目標集團的財政年度一致。待該決定獲落實，本公司將向股東另行發表公佈。

收購協議

日期：

二零零四年六月三日

訂約方：

Gome Holdings Limited，作為賣方。

黃光裕先生，作為賣方在收購協議下的責任的擔保人。

Eagle Decade Investments Limited，作為買方。

買賣的主題：

待售股份，即Ocean Town於完成時全部已發行股本。

代價：

待售股份的代價為人民幣88億元（約83億港元）。該代價於完成時將按以下方式償付：

1. 其中243,500,000港元將以按發行價配發及發行約44,100,000股新股份償付，該等新股份將不受任何禁售期規定所限制；
2. 其中約7,031,400,000港元將以發行第一批可換股票據償付；及
3. 其中約1,026,900,000港元將以發行第二批可換股票據償付。

根據股份於二零零四年五月二十一日（即該公佈刊發日期前股份在聯交所暫停買賣前最後的一個交易日）的收市價每股0.148港元計算，收購附帶的市值（即代價股份的市值及可換股票據的面值）約為83億港元。

代價經按公平原則磋商後釐定，並已參考目標集團的領導地位、龐大網絡、已樹立品牌、業務潛力及增長前景等因素。董事認為，就本公司及股東整體而言，收購協議的條款屬公平合理。

本公司將向聯交所申請批准代價股份及相關股份的上市及買賣。

發行價

代價股份的發行價及可換股票據轉換為相關股份的價格相當於：

1. 股份於二零零四年五月二十一日（即該公佈刊發日期前股份暫停買賣前最後一個交易日）在聯交所所報的收市價（已就股份合併的影響作出調整）5.92港元折讓約6.8%；
2. 股份於截至該公佈刊發日期前股份暫停買賣前最後十個完整交易日在聯交所所報的平均收市價（已就股份合併的影響作出調整）約6.43港元折讓約14.2%；
3. 股份於截至該公佈刊發日期前股份暫停買賣前最後三十個完整交易日在聯交所所報的平均收市價（已就股份合併的影響作出調整）約10.95港元折讓約49.6%；
4. 股份於最後實際可行日期在聯交所的收市價（已就股份合併的影響作出調整）約8.04港元折讓約31.3%；
5. 本集團於二零零四年三月三十一日的最新經審核綜合有形資產淨值每股新股份約9.37港元折讓約41.1%；及
6. 本集團於二零零四年三月三十一日的經審核綜合有形資產淨值每股新股份約4.97港元溢價約11.1%，已於二零零四年三月三十一日後就可換股票據轉換為2,700,000,000股股份作出調整。

發行價乃經參考每股綜合有形資產淨值及股份於該公佈刊發日期前暫停買賣前的最後收市價而釐定。

代價股份的總市值約為261,200,000港元（參考股份於二零零四年五月二十一日（即該公佈刊發日期前股份暫停買賣前最後一個交易日）在聯交所所報的收市價每股新股份5.92港元為基準計算）。

解除Ocean Town債務

於該公佈刊發日期，Ocean Town欠億福的款項為Ocean Town債務。根據Ocean Town與億福於二零零四年二月八日訂立的一項協議，Ocean Town已以人民幣241,000,000元(約227,400,000港元)的代價向億福收購其於國美電器的65.0%股權。於最後實際可行日期，Ocean Town已悉數償還Ocean Town債務，即Ocean Town根據上述協議結欠億福的剩餘代價。根據收購協議，黃先生已以現金認購該款額的Ocean Town股份，並已促使以該認購款項全數解除Ocean Town債務。於完成時，本公司將收購Ocean Town的全部已發行股本。

先決條件

完成須待達成(其中包括)下列條件：

1. 收購不會根據上市規則被視為一項反收購；
2. 獨立股東於股東大會上以按股數投票方式表決批准(a)收購；(b)本公司配發及發行代價股份及相關股份以及發行可換股票據；(c)根據收購協議預計進行的所有其他交易；及(d)關連交易；
3. 聯交所上市委員會批准代價股份及相關股份上市及買賣；
4. (如有需要)百慕達金融管理局批准配發及發行代價股份及相關股份；
5. 就執行及履行收購協議及收購協議預計進行的任何交易，向政府或監管機構或第三方取得一切必需或適宜的許可證、同意、批文、授權、准許、寬免、指令或豁免(統稱「該等同意」)；
6. 黃先生透過股份認購向Ocean Town提供資金，並促使Ocean Town動用該筆資金於完成或之前悉數解除Ocean Town債務；
7. 股本重組生效及成為無條件；
8. 完成對目標集團的法律及財務盡職審查，而結果令買方滿意；及
9. 黃先生及賣方已根據收購協議履行彼等的責任。

董事會函件

倘雙方協定，未取得的該等同意對本集團及目標集團整體業務而言並非重大，則賣方及買方可隨時共同豁免上述第5項的先決條件，而該項豁免可受賣方及買方共同釐定的該等條款及條件所規限。上述的所有其他先決條件均不得豁免。

上述第4及第6項先決條件已獲履行。於最後實際可行日期，除第4及6項先決條件外，所有其他先決條件尚未獲履行。

買方及／或其顧問基於上文第8段承諾將對目標集團進行法律及財務盡職審查，在審查過程中亦將核實本通函所載目標集團的財務及營運數據。

保證

根據收購協議，賣方及黃先生已各自向買方保證及承諾，目標集團於完成時的資產淨值將最少為人民幣241,000,000元(約227,400,000港元)。根據收購協議的條款，買方將委任一家國際性會計師行釐定目標集團於完成時的資產淨值。倘釐定的資產淨值低於以上數字，買方將有權於完成後兩年內分別向賣方及黃先生索償不足之數及任何相關費用。董事認為，倘出現不足之數，鑑於本公司將於完成後釐定目標集團的資產淨值，買方於完成後兩年期間擁有足夠的時間向賣方或黃先生提出任何索償。根據收購協議的條款，黃先生及賣方各自承諾，就買方因黃先生及賣方違反任何有關保證所產生的所有費用、開支、損失及法律責任向買方作出彌償保證。倘於完成時目標集團的資產淨值不足，本公司將另行發表公佈。

完成

收購將於所有先決條件達成及／或獲豁免後五個營業日內完成。倘完成的任何先決條件未能於二零零四年十一月三十日(或收購協議訂約方可能以書面同意的較後日期)前達成(或獲有關訂約方豁免)，則收購協議將告失效，而所有訂約方根據收購協議的責任及負債將一律終止，惟先前違約則除外。

彌償保證

就經擴大集團利益而言，黃先生、賣方及北京國美各自於完成時根據彌償保證契據給予彌償保證以達致以下效果。

黃先生及賣方各自與買方訂立契據，其將就及於任何時候保持目標集團有關成員公司歸因於或關於以下情況產生的費用、索償、虧損及負債作出彌償保證：

- (1) 於收購協議日期前因轉讓資產及負債予Ocean Town或目標集團重組可能產生的任何稅務負債；及
- (2) 目標集團於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月的經審核賬目並無提供撥備的稅務負債，包括但不限於任何增值稅、資本增值稅、業務有關的稅項及附帶款項、罰款及欠繳款的任何利息；

惟因為或有關目標集團日常業務過程中產生的款項或目標集團於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月的經審核賬目中已提供撥備的稅項除外。

黃先生及賣方各自亦將根據彌償保證契據，就目標集團於完成日時或之前於中國租賃的任何物業被任何第三方(包括中國政府當局、任何權力機構、中國有關租用場地的法定或實益擁有人)因業主並無擁有有關中國租用場地的房屋擁有權或土地使用權及／或並無取得所需土地使用權證書及／或樓宇擁有權證書，而被禁止使用及佔用或須搬離目標集團於中國租用的任何物業(「中國租用場地」)，而就目標集團成員公司所產生的任何法律責任、費用或開支向本集團給予彌償保證。

可換股票據的主要條款概要

以下為第一批可換股票據及第二批可換股票據的主要條款：

- 金額： 約8,058,300,000港元(即第一批可換股票據及第二批可換股票據的本金總額)。
- 利息： 不附帶利息。
- 到期日： 就第一批可換股票據而言，發行日期起計第三週年。就第二批可換股票據而言，(1)發行日期起計第三週年或(2)北京國美債務的付款日期，以較遲者為準。

董事會函件

倘於發行日期起計第三週年日後償還北京國美債務，則將於北京國美債務還款日強制轉換第二批可換股票據。

換股價： 相等於發行價，即每股新股份5.52港元。

按換股價每股新股份5.52港元計算，待可換股票據悉數換股後，將發行約1,459,800,000股新股份，相當於：

- (a) 本公司於股本重組後的現有已發行股本約1,054.1%；
- (b) 本公司於股本重組後，經悉數行使可換股票據附有的換股權擴大的已發行股本約91.3%；及
- (c) 本公司於股本重組後，經發行代價股份以及悉數行使可換股票據附有的換股權擴大的已發行股本約88.9%。

行使期： 可於到期前隨時行使。第二批可換股票據的兌換權僅於償還北京國美債務後方可行使。

贖回： 不得提早贖回、於到期時強制性轉換及不得以現金贖回，故本公司將不會因還款而有任何資金需求。

轉讓權： 第一批可換股票據可出讓或轉讓予經本公司批准而並非關連人士的任何第三方。

待北京國美債務獲償還後，第二批可換股票據可出讓或轉讓予經本公司批准的並非關連人士的任何第三方。

董事會函件

下表載列(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨股本重組後；(c)完成後；及(d)全數兌換可換股票據後，本公司的股本架構。

	於最後實際 可行日期	將40股股份 合併為1股 合併股份 (附註1)	將每股 已發行的合併 股份面值由 4.00港元削減 至0.10港元 (附註1)	將每股 法定但未 發行的合併 股份拆細為 40股新股份 (附註1及2)	完成後 (附註3)	悉數轉換為 可換股票據後 (附註4)
法定股本(百萬港元)	5,000.0	5,000.0	5,000.0	5,000.0	5,000.0	5,000.0
法定股份數目(百萬股)	50,000.0	1,250.0	1,250.0	50,000.0	50,000.0	50,000.0
已發行及繳足股本 (百萬港元)	553.9	553.9	13.8	13.8	18.3	164.2
已發行及繳足 股份數目(百萬股)	5,539.3	138.5	138.5	138.5	182.6 (附註5)	1,642.4
可換股票據賬面值 (百萬港元)	—	—	—	—	222.9 (附註6)	—
新股份相關數目 (百萬股)	—	—	—	—	1,459.8	—

附註：

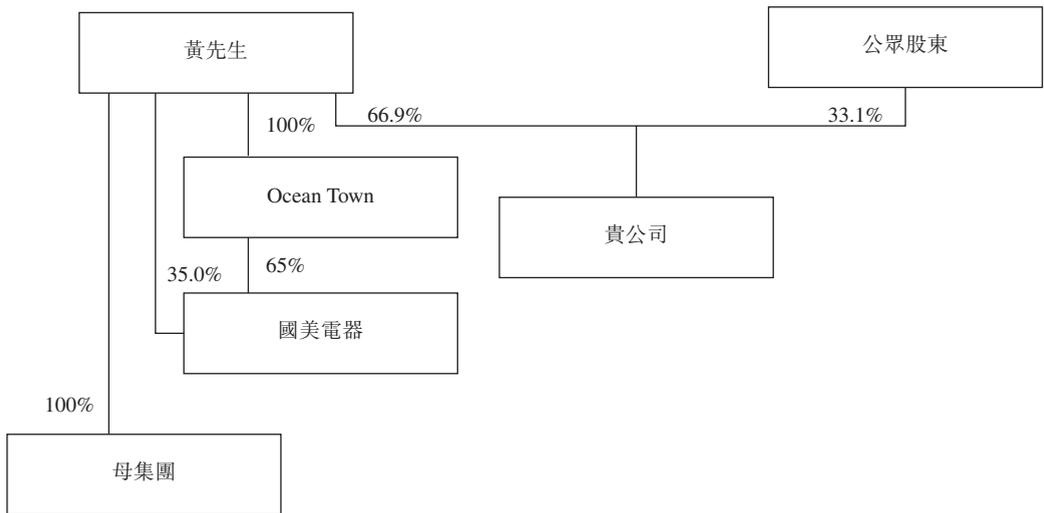
1. 未計及代價股份及相關股份。
2. 緊隨股本重組完成。
3. 假設股本重組已生效、已完成發行代價股份及並無可換股票據獲轉換為相關股份。
4. 假設股本重組已生效。
5. 包括代價股份。
6. 已載於本通函附錄六「經擴大集團的未經審核備考資產負債表」一節。

於完成前後的股權架構

於最後實際可行日期，黃先生擁有3,706,003,500股股份，相當於本公司已發行股本約66.9%。

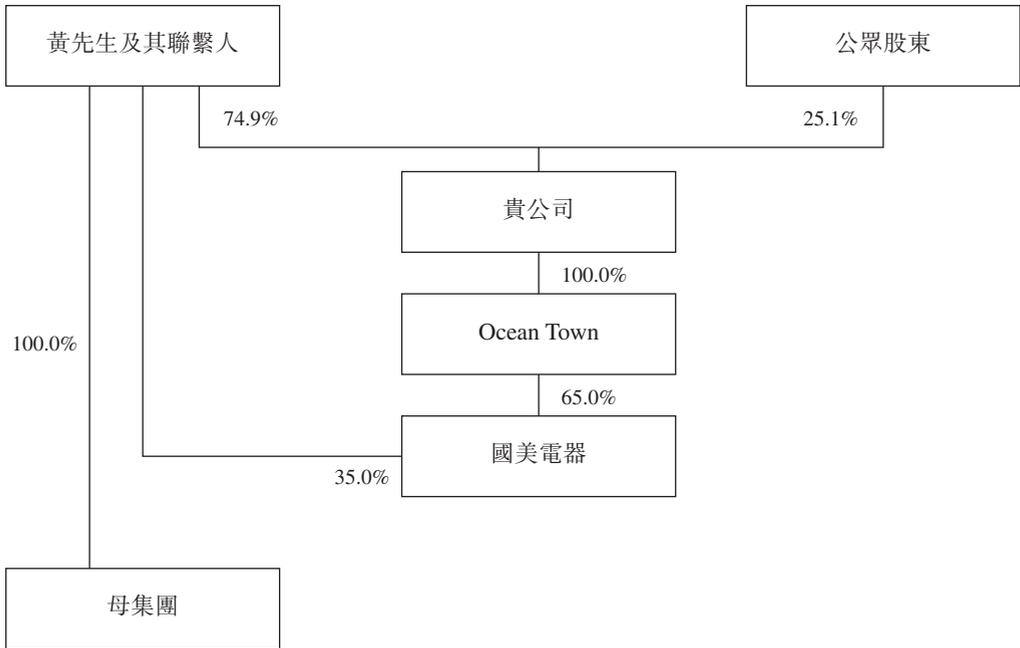
於完成後，黃先生將擁有約136,800,000股新股份，相當於本公司經發行代價股份擴大的已發行股本約74.9%，或倘可換股票據悉數轉換為相關股份，則擁有約1,596,600,000股新股份，相當於本公司經發行代價股份及相關股份擴大的已發行股本約97.2%。

下圖顯示本公司於最後實際可行日期的簡要持股架構。



董事會函件

下圖顯示於緊隨完成後(但於行使可換股票據的換股權及進行任何配售前)本公司的簡要持股架構，並假設於最後實際可行日期後，本公司的已發行股本並無任何其他轉變。



本公司(a)於最後實際可行日期；(b)於緊隨完成後，但於轉換可換股票據前；及(c)於完成後及悉數轉換可換股票據後的持股架構如下：

名稱	於最後實際 可行日期直接 及間接持有 的股份數目		於緊隨完成後 但於轉換可 換股票據前 直接及間接 持有的新 股份數目		於完成後 及悉數轉換 可換股票據 後直接及 間接持有的 新股份數目	
	約佔已發行 股份總數 的百分比		約佔已發行 新股份總數 的百分比		約佔已發行 新股份總數 的百分比	
黃先生及其聯繫人	3,706,003,500	66.9	136,767,841	74.9	1,596,615,086	97.2
公眾股東	1,833,300,000	33.1	45,832,500	25.1	45,832,500	2.8
總計	5,539,303,500	100.0	182,600,341	100.0	1,642,447,586	100.0

倘進行配售，則上述各方於本公司的持股量於緊隨完成後將有重大變動。

於緊接完成及悉數轉換可換股票據後，預期本公司的控制權將並無任何變動。

有關目標集團的資料

總覽

於本通函內，根據目標集團管理層所提供的資料已收錄有關目標集團的資料。誠如上文「先決條件」一節所述，於完成前將對目標集團進行買方信納的法律及財務盡職審查，而本通函所載的有關目標集團的財務及營運數據，於本集團進行職審查過程中得到核實。

根據國家信息中心的資料，按二零零二年及二零零三年的銷售額計算，國美集團(包括目標集團及母集團(香港國美除外))是中國最大的電器及消費電子產品零售連鎖店營辦商。於最後實際可行日期，目標集團於中國擁有96家門店，而母集團於中國和香港擁有39家門店。

目標集團隨著於一九八七年在北京的首間電器門店開業而展開業務。於一九九三年，國美集團開始發展其連鎖店網絡，其後所經營的門店均採納「國美電器」品牌。於一九九九年，國美集團開始擴展至北京以外的地方，成立位於天津的首間門店，其後分別於成都、重慶及西安等中國其他主要城市成立其他門店。

目標集團擁有良好的業務往績。除中國的生活水平於過去數年得到改善及家居消費有所增長(誠如本通函附錄一「行業概覽」所述)外，於過去數年，目標集團所建立的零售網絡及所樹立為人熟悉的品牌，均對目標集團營業額及純利增長作出貢獻。截至二零零三年十二月三十一日止三個年度，目標集團的經審核營業額分別約為人民幣38.726億元、人民幣66.190億元及人民幣93.464億元，與上年度的營業額比較，相當於二零零二年增長約70.9%及二零零三年增長約41.2%。截至二零零三年十二月三十一日止三個年度，目標集團的經審核除稅及少數股東權益後的純利分別約為人民幣16,500,000元、人民幣69,200,000元及人民幣178,500,000元，與目標集團上年度經審核除稅及少數股東權益後的純利比較，相當於二零零二年增長約319.4%及二零零三年增長約157.9%。

董事已決定，本公司的資源於未來將集中投放於中國零售業。由於他們認為目標集團營運的門店擁有良好營業記錄，因此是可就未來發展奠定穩固基礎的收購目標。根據目標集團的成員公司天津諮詢與母集團的成員公司北京國美於完成或前後所訂立的管理協議，於完成後，目標集團亦將管理母集團。有關管理協議的進一步詳情，載於下文「目標集團與母集團的關係」一節。

業務目標

目標集團擬透過運用及提升其優勢，進一步增加其於中國電器及消費電子產品零售市場的市場份額及擴大其領導地位。為達致此目標，目標集團已訂下以下業務目標：

- (i) 於零售業發展全面的地區及人口網絡覆蓋範圍；
- (ii) 運用其規模經濟效益及盈利能力；
- (iii) 樹立其為優質服務零售商，並於其營運的地區維持最廉宜的價格；及
- (iv) 透過具競爭力的價格及不同類型的商品提供新購物經驗。

競爭優勢

目標集團管理層認為，目標集團的成功是由於具備以下的主要競爭優勢，董事亦認同此信念：

- **龐大的規模提升了競爭性定價的架構以及對市況轉變的快速應變能力。**目標集團在中國電器及消費電子產品零售市場已建立領導地位。於最後實際可行日期，目標集團在22個城市經營96家門店，於二零零三年的銷售收入合共約人民幣93.464億元。此龐大銷售網絡帶來巨大的產品周轉量，使目標集團可建立直接的採購關係，並可加強目標集團與產品製造商及供應商議價的能力。因此，目標集團可以具競爭力的價格向客戶提供各式各樣的產品。
- **品牌知名度高。**於二零零二年及二零零三年，以銷售額計，目標集團連同母集團（不包括香港國美）為中國最大的全國性電器及消費電子產品連鎖零售企業。「國美」品牌以具競爭力的價格、服務及優質產品，在中國零售業已確立穩固地位。目標集團注重以高水準的服務向客戶銷售優質產品，並致力建立「國美」品牌與此等目標間的連繫。
- **實際的管理經驗。**目標集團的高級管理層在中國電器及消費電子產品業擁有實際的管理經驗。目標集團的創立人黃先生於電器及消費電子產品零售業方面擁有逾

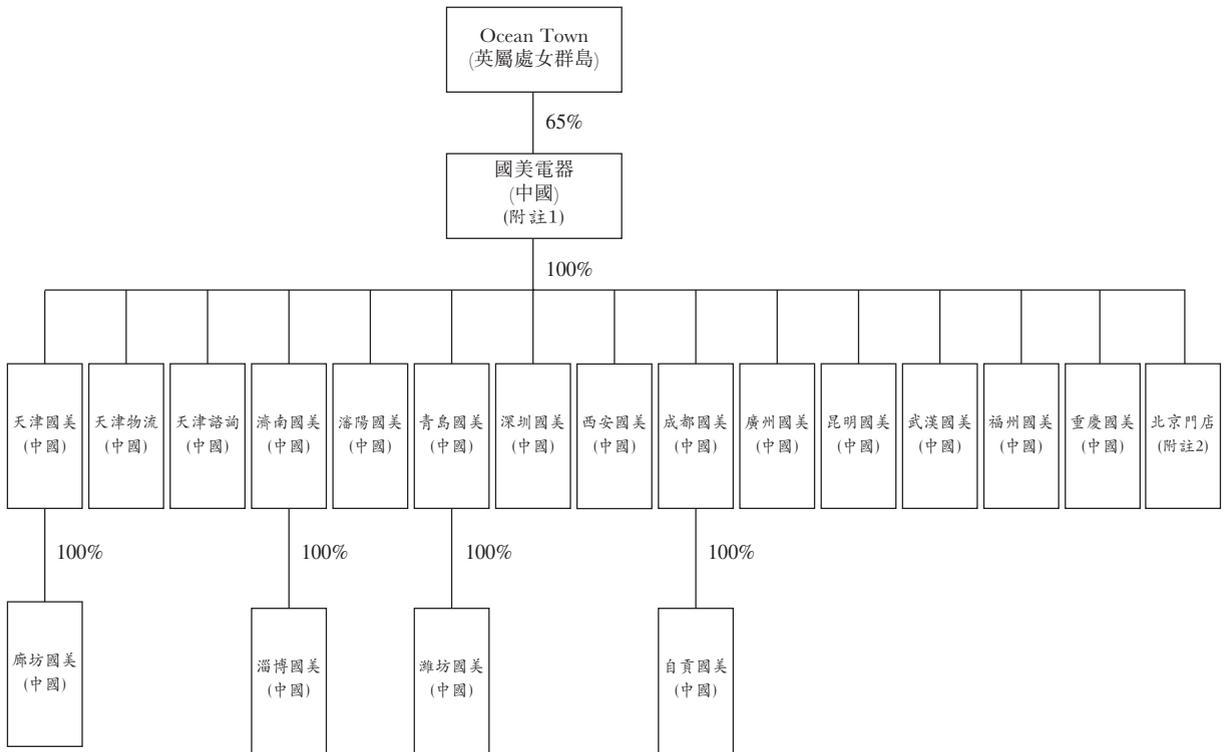
董事會函件

十七年經驗。高級管理層隊伍的成員平均在此行業擁有逾八年的工作經驗。董事擬於完成後留用目標集團高級管理層隊伍的所有成員。

- **近期獲中國政府的認許可促進擴展戰略。**於二零零四年，目標集團連同母集團獲商務部選為中國十五家重點商業企業之一。目標集團管理層及董事相信，此項認許，相對其競爭對手而言，突顯了目標集團的地位，有助擴展其零售網絡，加強其對因中國零售業的發展所帶來的加劇競爭的承受力。

目標集團的架構

下圖顯示目標集團於最後實際可行日期的簡要公司架構。



附註1： 國美電器附屬公司的權益是由國美電器直接持有及／或間接透過其代名人持有。

附註2： 業務營運及非公司實體。

歷史及發展

國美集團的創立，始於本公司主席兼控股股東黃先生於一九八七年在北京開設首家電器門店。於一九九三年，國美集團在其當時營辦的全部門店採用「國美電器」名稱，開始以電器連鎖零售企業的形象經營業務。國美集團於一九九九年開始將業務擴展至北京以外地區，並於天津設立首家門店。其後陸續於中國其他主要城市如成都、重慶及西安等設立更多門店。根據國家信息中心的資料，按二零零二年及二零零三年的銷售額計算，國美集團是中國最大的電器及消費電子產品零售連鎖店營辦商。

國美集團於二零零三年四月至二零零四年四月期間進行重組。根據該項集團重組(i)所有北京國美持有位於北京的資產、負債，惟不包括與有關業務無關或不可轉讓的若干資產、負債，及(ii)餘下18間公司各自的全部權益轉讓予國美電器。其後，自二零零四年四月二十日起，將國美電器的65.0%股權轉讓予Ocean Town，而國美電器則轉型為一家中外合資合營企業。Ocean Town其後成為現時組成目標集團的公司的控股公司。於最後實際可行日期，Ocean Town為國美電器的控股公司，其持有的國美電器65.0%股權為其唯一資產。

根據目標集團的管理層所提供的資料，下表載列截至二零零一年、二零零二年及二零零三年各年年底及二零零三年及二零零四年三月三十一日及於最後實際可行日期，目標集團所經營的門店數目的增長。

	截止十二月三十一日止年度			三月三十一日		最後實際 可行日期
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年	
門店數目	32	47	79	54	86	96
所覆蓋城市數目	7 (附註1)	11 (附註2)	19 (附註3)	11 (附註2)	20 (附註4)	22 (附註5)
所覆蓋省份及直轄市數目	7	9	11	9	11	11
概約可使用面積(平方米)	98,000	148,000	271,000	172,000	303,000	338,000
概約加權可使用面積(平方米)						
(附註6)	75,000	122,000	204,000	不適用	不適用	不適用
門店單位概約加權可使用面積的						
概約年度收入(人民幣)(附註7)	51,600	54,300	45,800	不適用	不適用	不適用

董事會函件

附註1： 目標集團營運業務的城市為成都、西安、瀋陽、青島、重慶、北京及天津。

附註2： 除附註1所述的城市外，目標集團營運業務的城市包括濟南、廣州、深圳及武漢。

附註3： 除附註1及2所述的城市外，目標集團營運業務的城市包括廊坊、自貢、濰坊、淄博、昆明、福州、惠州及東莞。

附註4： 除附註1、2及3所述的城市外，目標集團營運業務的城市包括佛山。

附註5： 除附註1、2、3及4所述的城市外，目標集團營運業務的城市包括中山及福清。

附註6： 根據於相關年度門店營運的實際月份數加權。

附註7： 按年度銷售額除以概約加權可使用面積之比計算。

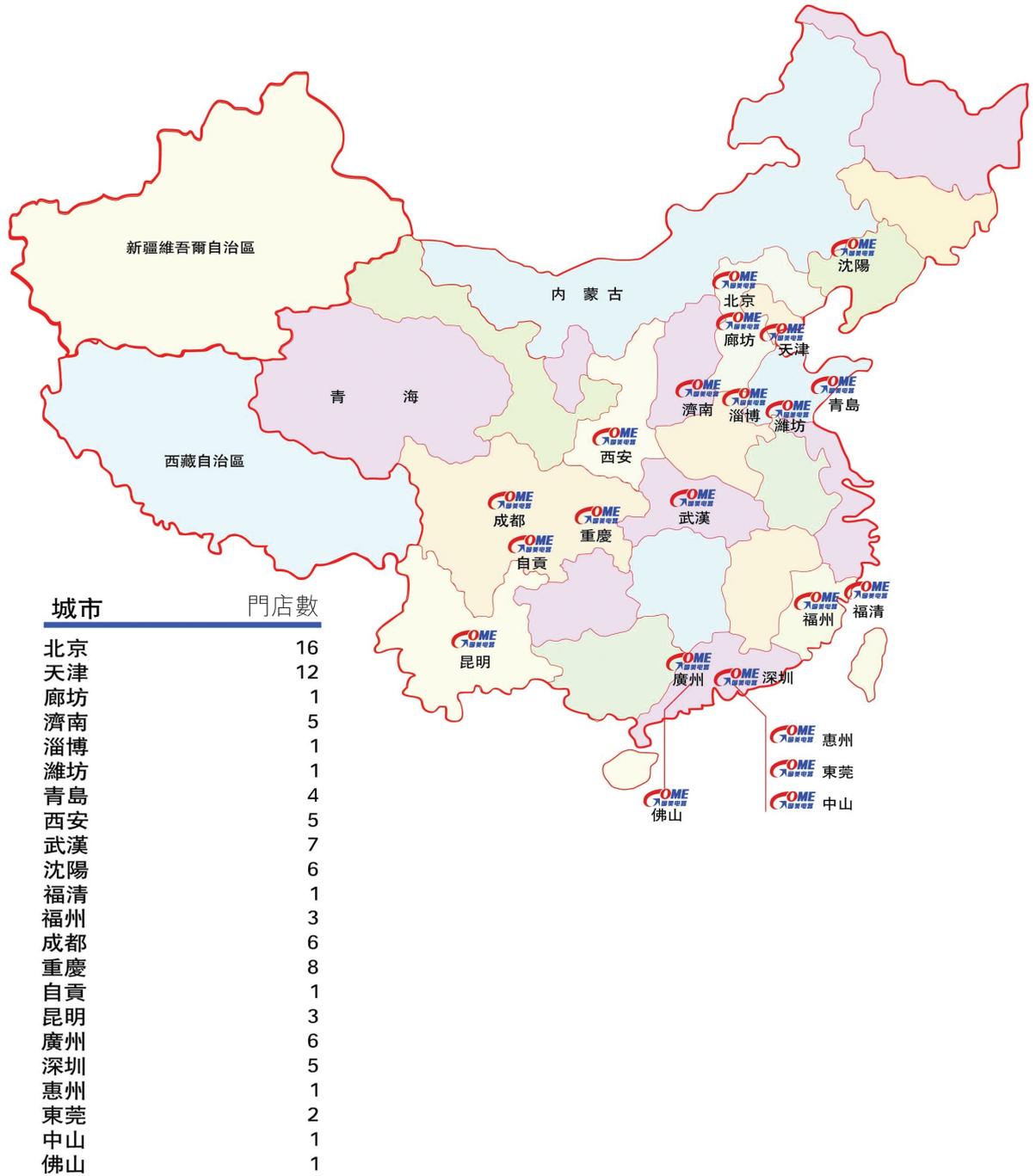
不適用： 不適用

於最後實際可行日期，目標集團按照其計劃，於設立及增加任何門店數目方面從未遭遇過任何重大困難。

於最後實際可行日期，目標集團所經營的門店的可使用總面積約為338,000平方米，而大部份門店的可使用面積介乎3,000至6,000平方米。於最後實際可行日期，所有門店均為目標集團向獨立第三方租用的場所，租用年期一般介乎五年至十年，獨立第三方並非本公司的關連人士。有關租金經參考現行市場租金進行磋商。該等租約於完成後將繼續有效。該等門店均以「國美」的品牌成立，並建立一個標準化外觀形象，包括店舖及商品陳列系統。目標集團的物業權益估值載於本通函附錄八。

門店網絡

於最後實際可行日期，目標集團於中國有96家門店，分佈於22個城市。



擴展策略及未來計劃

目標集團計劃進一步增加其於中國電器及消費電子產品零售市場的市場份額及提升其領導地位。為達致有關擴展目標，目標集團擬採取下列行動：

透過內部增長及收購擴展其零售網絡

目標集團計劃於其已開設門店的城市開設更多門店，並擴展至擁有強勁增長潛力而目標集團尚未開設門店的城市。對樓面面積約為3,500平方米並於已有門店的同一城市開設的傳統門店，目標集團的管理層將致力控制每間該類門店的平均開店成本約為人民幣1,200,000元。一般而言，目標集團管理層估計，該等門店可自簽訂場地租約起計30日內開業。目標集團直至二零零六年底就開設傳統門店的擴展計劃如下：

	最後實際可行 日期後直至		
	二零零四年底	二零零五年	二零零六年
新門店數目	24	35	35

門店的設立須經國美電器門店發展部及高級管理層評估及批准。

當評估目標集團尚未設立任何門店的地區的任何未來門店地點時，國美電器的門店發展部將編製詳盡的可行性報告。除了評估地點(包括行人流量、現有及潛在競爭)外，可行性報告亦將包括經挑選地區的人口規模、國內生產總值、人均收入、消費者支出及其他經濟指標等因素。

當評估目標集團現時經營所在的地區的任何未來門店地點時，地區門店發展部將編製一個主要集中評估經挑選地點的可行性報告。

目標集團的管理層認為，選擇性收購其他零售商不僅可進一步壯大目標集團的規模經濟效益，亦有助目標集團改善其業務表現，董事亦認同該信念。完成後，本公司將於機會

董事會函件

出現時審慎評估收購國美電器的餘下35.0%權益及／或母集團任何成員公司或其業務的選擇。在評估可供收購項目時，目標集團擬採取一個嚴謹的方法以維持競爭優勢及財務穩健。該方法主要包括：

- 審慎評估未來收購目標業務經營的競爭環境、彼等門店的盈利能力及股本投資的潛在回報；
- 避免資產負債比率過高，維持穩健的資產負債，以向目標集團的供貨商及債權人顯示其財政實力；
- 善用目標集團已建立的基建設施，包括資訊管理及分銷系統；及
- 為目標集團的營運維持足夠的現金流量。

目標集團零售網絡的擴展須受黃先生與本公司於完成時將予訂立的不競爭契據規限。有關不競爭契據的詳情載於下文「母集團與目標集團的關係」一節內「1.不競爭承諾」分節。

開設數碼店以增加市場份額

目標集團的管理層相信，移動電話及配件、數碼產品及電腦產品可吸引龐大客戶需求，因此增加目標集團的銷售額及為提高目標集團的經營利潤率提供商機，董事亦認同該信念。目標集團計劃開設專門店，即「數碼店」，於人流暢旺的地區銷售該等產品，董事亦認同該計劃。數碼店的平均樓面面積將約為260平方米。目標集團對數碼店直至二零零六年底所定的擴展計劃如下：

	最後實際可行 日期後直至		
	二零零四年底	二零零五年	二零零六年
新數碼店數目	143	152	183

數碼店的選址方式將與傳統的門店相同。目標集團管理層估計，該等數碼店可於簽訂場地租約後約20日開業，每家數碼店的平均開辦成本將為人民幣300,000元至人民幣400,000元。數碼店將採用與傳統店相同的品牌。於最後實際可行日期，目標集團尚未開設數碼店。

設立大賣場促進銷量

在中國因加入世貿而削減外國貨物的關稅後，目標集團管理層相信，進口貨品的增加將為消費者提供更多選擇，董事亦認同該信念。目標集團擬於擁有較高國內生產總值及人口超過兩百萬的城市開設每家樓面面積逾15,000平方米，稱為「大賣場」的大型門店，並計劃於二零零六年底以前，開設六至九家的大賣場，董事已認同該計劃。於最後實際可行日期，尚未開設任何大賣場。

與傳統門店比較，大賣場將供應新產品類別的產品，以及在各個產品類別供應系列更廣泛的消費電子產品，為客戶提供更多元化的電器及消費電子產品。大賣場的目標為向店舖15至20公里半徑範圍內的客戶提供服務。評估大賣場舖址的方法將與傳統門店所採用的方法相同。目標集團管理層估計，該等大賣場可於簽訂場地租約後約四至六個月內開業，每家大賣場的平均開辦成本將約為人民幣10,000,000元至人民幣15,000,000元，董事亦認同該信念。

與其他零售商合作以增加銷售渠道

目標集團計劃探索與其他零售商合作的機會，在其百貨公司、連鎖超市及大型建材或家居裝飾店內設立傳統門店或數碼店，董事已認同該計劃。

維持強大的供應鏈基建及企業資源管理系統

目標集團管理層認為，隨著目標集團的門店網絡擴展，應設立更多處理送貨的配送中心，以支援其業務及達致有效率的供應鏈管理，董事亦認同該信念。目標集團管理層擬發展一個地區化的物流網絡，使到目標集團有業務的城市均設有最少一家配送中心。目標集團計劃在新發展的地區設立適當數目的配送中心，配合目標集團在該等地區擴展門店。董事已認同上述計劃。

目標集團將繼續開發其企業資源管理系統，旨在進一步提高目標集團的經營效率，包括地區化採購及物流系統、存貨管理系統、銷售及財務管理系統，以及中央控制及呈報系統。

維持目標集團僱員的質素

目標集團管理層認同其投資於人力資源對其在過往期間的表現作出重大貢獻，董事亦有相同意見。因此，目標集團將繼續提升其僱員的質素，從而取得管理效率以及銷售點前及後的優質服務，為目標集團的擴展奠立基礎。

產品種類

目標集團所經營的各家門店均售賣各式各樣的國際及國產品牌(包括海爾、LG、三星、索尼、松下、惠而浦和西門子)的電器及消費電子產品。這些產品可分為以下七類：

產品類別	主要產品
影音	電視機、DVD機、CD機、VCD機、錄影機、擴音器及揚聲器
冰箱及洗衣機	冰箱、洗衣機及乾衣機
空調	空調
通訊	移動電話及配件
電腦	個人電腦、筆記簿型電腦、顯示器、打印機、掃描器、傳真機及配件
小型電器	電飯煲、吸塵器、熨斗、熱水器、微波爐、攪拌機、洗碗碟機及類似產品
數碼產品	數碼攝錄機、數碼相機、MP3機、隨身DVD機及CD機及類似產品

目標集團的管理層就在一家門店內用於陳列上述七大種類產品的樓面面積有嚴格的標準。該等標準乃參考如產品的尺寸、預期顧客流量、客戶的購物習慣、不同種類產品的增長潛力及供貨商須支付額外費用而提出的特定要求等因素而設定。目標集團不斷致力於在每家門店獲得最高的樓面面積收入產出比率。

銷售及市場推廣

銷售

由於目標集團主要從事零售業務，於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度任何一年，並無任何客戶佔其營業額逾1%。

目標集團的大部份銷售均在購物時以現金、信用咭或扣賬咭支付，少部份則於交貨時付現。倘於交貨時付款，則由送貨職員收款。目標集團的所有銷售均以人民幣為單位。於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度內，目標集團的應收貿易賬款微不足道，並且並無因任何壞賬而招致重大損失。

下表為根據目標集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的財務報表，按產品類別對目標集團銷售收入的明細。

產品種類	佔目標集團截至十二月三十一日止 各年度收入總額的概約百分比		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
影音	45.6	34.7	31.1
冰箱及洗衣機	12.3	15.8	16.3
空調	18.4	17.0	15.1
通訊	4.6	14.1	17.0
電腦	0.1	4.1	4.5
小型電器	13.6	10.5	11.3
數碼	5.3	3.9	4.6

附註：由於湊整數目關係，上述百分比數字相加或並非100%。

除主要來自於中國銷售電器及消費電子產品的銷售收入外，目標集團亦從下列活動賺取收入：

- 促銷收入，供貨商參與目標集團的促銷活動而付予目標集團的費用；
- 管理費收入，由供貨商支付的就目標集團為促銷其產品而提供的管理服務費用（包括管理及培訓供貨商的銷售代表）；
- 產品上架費，供貨商於目標集團的門店擺設及陳列其產品而支付的費用；

董事會函件

- 進場費，供貨商為了在目標集團的門店銷售其產品而支付的費用；
- 空調安裝管理費，由空調安裝承辦商就向目標集團引薦的客戶提供安裝服務而向目標集團支付的費用；及
- 於母集團有營運的中國城市，就零售電器及消費電子產品向母集團提供管理及採購服務而獲得的費用。

下表載列截至二零零三年十二月三十一日止三個年度，目標集團營業額的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銷售電器及消費電子產品	3,872.6	6,619.0	9,346.4
其他營業收入	25.3	88.3	278.4

定價

目標集團以具競爭力的價格向客戶提供各式各樣的優質產品。目標集團的高銷售額可增強其議價能力，使其與製造商磋商時取得較佳的銷售條款，讓其客戶可分享該等優惠。目標集團所遵循的其中一項定價策略，為於業務經營地區提供最低價，從而控制市場佔有額。

市場推廣

目標集團管理層認為，有效的市場推廣為目標集團業務成功的關鍵，董事亦認同該信念。目標集團會每個星期於報章上刊發二次價格情報，為其客戶提供所揀選的產品的最新價格信息。目標集團通過以較低成本及高收視率的媒體取得高曝光率，透過不同的媒體廣告接觸到最高數目的人次。目標集團亦對於中國全國刊登的廣告維持劃一的形象。

目標集團已推出多種形式的促銷活動，尤其是於假期期間。這些促銷包括展銷、降價、每日特價、贈品、抽獎及推出新產品。目標集團的大部份促銷計劃由總部層面規劃。截至二零零三年十二月三十一日止三個年度，目標集團的廣告及促銷開支分別約為人民幣45,600,000元、人民幣100,100,000元及人民幣122,700,000元。

門店設計及外貌

目標集團的管理層認為，透過為門店創造一個強力而標準化的外觀形象，從而建立突出的企業形象，是門店營運成功的關鍵因素，此為董事的共同信念。目標集團旨在透過確保統一其門店的外觀，如一致的店舖裝潢、店舖指南、商品陳列系統、促銷資訊呈列、價錢牌、功能咭、服務櫃檯、收銀處及員工制服，以加強門店的形象。

採購

目標集團的主要採購策略，是運用其龐大的採購量，與主要電器及消費電子產品製造商建立直接關係。透過向該等製造商直接採購，目標集團達致節省成本。截至二零零三年十二月三十一日止年度，目標集團所有採購產品中，約80%為直接向製造商購入的產品，而餘下產品則為向經銷商購入。根據採購的金額，大部份採購合同在總部層面磋商及達成，部分採購合同在地區層面達成。於分部方面，大部份採購由地區營運公司根據總部與供貨商協定的主要條款向供應商採購。目標集團已與其大部份供貨商訂立標準合約，有效鞏固了其商業議價能力。

根據目標集團與其供貨商訂立的供應協議，部分供貨商已授出獨家經銷權予目標集團，於議定期間內於目標集團門店銷售該等供貨商的新產品。

自二零零三年十一月起，天津物流已開始為目標集團作出部分統一採購。目標集團有意最終由天津物流為其進行大部分採購。

在大部份情況下，供貨商給予目標集團的付款期(配合本集團可運用的應付票據)由約七日至七個月不等。目標集團因應銷售不同產品類別而享有不同的付款週期，有關目標集團應付賬款及應付票據的分析已載於本通函附錄四。目標集團的所有採購均以人民幣付款。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，目標集團向合計逾500家製造商及經銷商購貨。截至二零零三年十二月三十一日止的三個年度，目標集團的五大供貨商合計，分別佔其採購總額約25.7%、33.9%及30.3%。於最後實際可行日期，董事或任何擁有本公司已發行股本5%或以上的股東或他們各自的聯繫人，概無於目標集團於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度內任何一年的五大供貨商中持有任何權益。在該三年期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無與其任何主要供貨商發生任何重大糾紛，亦無因任何商品供應短缺而對其業務造成任何重大干擾。

標準合同

自二零零三年初開始，目標集團已採用一系列的標準化採購合同書。無論是總部層面或地區層面進行的採購，均使用該等標準合同。目標集團亦採納了一套統一程序檢閱及批核該等合同書。

採購框架合同書是標準化採購合同書的一種，目標集團與供貨商就統一採購貨品每年訂立採購框架合同書。根據由目標集團及供貨商訂立的大部分該等協議，有關供貨商已保證(a)目標集團可於若干協定的地點提供最低零售價；及／或(b)目標集團所出售產品的最低毛利率，及因零售價調整而產生的任何損失均由該等供貨商補償。

物流

於最後實際可行日期，目標集團於全中國設有16家配送中心，為目標集團所經營的門店提供服務。所有貨品均由供貨商送交配送中心所租用的倉庫，惟部分小型電器則直接送交及儲存於門店。目標集團的倉庫設有全面的保安設施。

目標集團的各家配送中心均具備企業資源管理系統終端機，以協助產品採購、貨品交付、存貨管理及定價準繩。目標集團的管理層認為，有效的存貨物流管理系統乃迎合客戶需求及改善目標集團整體業務表現的主要因素。

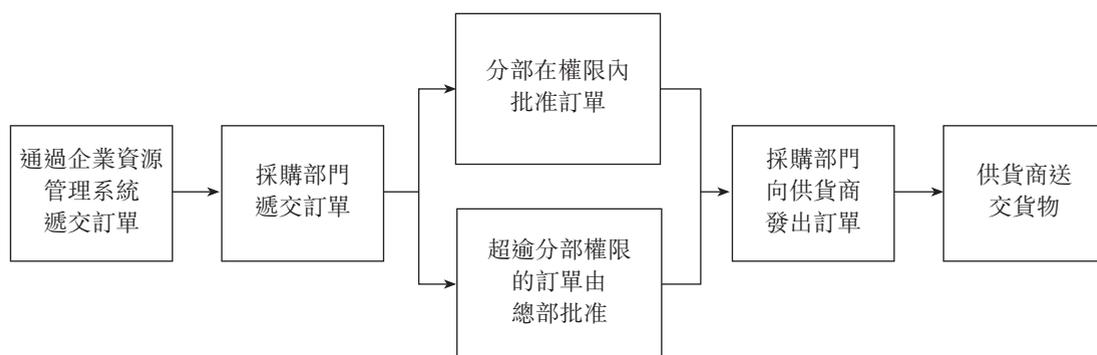
除本身的送貨員工外，目標集團亦聘用獨立承辦商進行產品交付，並為該等承辦商制定目標集團要求的優質服務標準。目標集團聘用負責送貨的所有獨立承辦商，均須存入一筆保證金，以保障與付運有關的風險(其中包括被盜竊的風險)。透過此項安排，目標集團可維持提供有效服務，且毋須就維持其本身的付運隊伍及運送設備而承擔費用。配送中心的員工負責協調有關付運服務。

目標集團總部的售後服務中心旗下的物流部負責組織、控制及協調目標集團內的整個物流系統。此部門是售後服務中心旗下的三個主要部門之一，負責監督目標集團旗下的16個配送中心。

存貨及現金管理

存貨監控

目標集團的政策是按估計存貨周轉期的內部指引，維持最理想的存貨量在16日的水平（在目標集團門店陳列的樣品除外）。下表說明存貨的流動情況：



整個落單至送交貨物過程通常需時約一至兩天。每件產品均由目標集團編上獨有的貨品編號供企業資源管理系統識別，該系統綜合存貨管理、銷售及採購以及送貨系統。企業資源管理系統即時記錄每件售出的產品及其送貨詳情。然後產生銷售報告，有關的資料例如銷售額、銷售成本、存貨動向及毛利率等則每日過賬至財務及會計系統，供目標集團的管理層審閱。企業資源管理系統（已在所有門店及配送中心實施）使目標集團管理層可作中央監控，並達到單個產品的存貨量在最理想的水平的宗旨。

分部銷售部門負責監察其所屬地區各項貨品的存貨量。倘需補充任何貨品的存貨，有關的分部銷售部門會通過企業資源管理系統，向同區的採購部門發出補貨要求，倘訂單金額超出權限，則向總部發出要求。就統一採購的產品，採購部門將向天津物流發出購貨訂單，而就地區性採購的產品，則向供貨商發出訂單。總部層面的採銷部門主要負責定期監察各種貨品的總存貨量。對存貨量會定期進行查核。

現金管理

由於零售業的現金交易性質，目標集團每日處理大量現金。目標集團在所有門店採取嚴格的現金處理內部措施。所有售貨的付款集中由收款台收款，並每日將收到現金存入銀行。銷售代表不得收款。企業資源管理系統每日編製銷售記錄，該等資料即日過賬至財務及會計系統。目標集團會計職員會對每家門店的盈餘現金進行抽樣查核。

企業資源管理系統

目標集團的管理層認為，有效的企業資源管理系統是業務成功及維持有效率營運的關鍵，董事亦認同該等信念。目標集團在過去兩年已投資約人民幣15,000,000元提升企業資源管理系統。目標集團目前採用的企業資源管理系統全面綜合採購、存貨控制、物流及配送、銷售及財務管理功能。該系統促使門店、地區經營公司、配送中心、採購部及目標集團總部之間的流暢與即時信息交流以提高管理效率。

目標集團擬進一步提升企業資源管理系統，以便不同部門不同格式的資料能夠更好地進行交換，以及實行中央化的管理報告系統以進一步提升效率，董事亦認同該計劃。

管理人員

目標集團的高級管理層成員為：

姓名	職位	年齡	加入國美集團的年份	從事零售業的年數
黃光裕先生	總裁	35	一九八七年	17
張志銘先生	執行副總裁	34	一九九三年	11
黃燕虹女士	內部監察總監	28	一九九五年	9
華天先生	採銷中心總經理	31	一九九五年	9
周亞飛先生	財務中心總監	36	二零零零年	4
魏秋立女士	行政及人力資源總監	37	二零零零年	4

黃光裕先生－總裁，35歲。黃先生於一九八七年創立國美集團，並將國美集團發展為根據營業額計算中國最大的電器及消費電子產品連鎖零售營辦商。黃先生於電器及消費電子產品零售方面累積十七年經驗。於一九九三年，黃先生已成立「國美」品牌，並訂立連鎖商店業務策略。於一九九八年，黃先生完成成為國美集團門店的標準及指引的「國美營運管理手冊」(GOME operation management manual)。自二零零零年起，黃先生致力於增強國美集團的組織架構及營運系統，包括(a)改良業務計劃、委任及預算系統，(b)重組營運流程，(c)建立企業資源管理系統，(d)招聘及培訓高級管理人才，及(e)確立發展國美集團的企業文化。上述種種均成為國美集團迅速及持續發展的基礎。

黃先生為主席及執行董事，亦為Capital Machinery Agency & Supplies Limited、China Eagle Management Limited、Artway Development Limited及Eagle Decade Investments Limited的董事，該等公司均為本公司的全資附屬公司。除本集團及國美集團外，黃先生亦於中國擁有房地產業務。黃先生為杜鵑女士的丈夫、黃燕虹女士兄長及張志銘先生的妻子的兄長。黃先生的地址為香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室。

張志銘先生－執行副總裁，34歲，於一九九三年加入國美集團。於一九九六年，張先生推動了國美集團由僅銷售進口貨品轉為兼售國內生產貨品的結構性轉型。於一九九八年，張先生藉關閉當時的細小門店及於中國北京開設面積超過2,000平方米的大型門店，對國美集團門店作出變動。於一九九九年，彼將國美集團擴展至中國天津及上海。張先生亦於國美集團以外擔任多項職務，如中國人民政治協商會議北京市委員會委員及中華全國工商業聯合會執委。張先生為黃燕虹女士的丈夫及黃光裕先生的妹夫。張先生的住址為中國北京東城區鼓樓大街305號。

黃燕虹女士－內部監察總監，28歲。黃女士於一九九五年加入國美集團，先後擔任國美集團的會計經理、分部總經理及副財務總監。黃女士為黃光裕先生胞妹，張志銘先生配偶。黃女士的住址為中國北京東城區鼓樓大街305號。

華天先生－採銷總經理，31歲。華先生於一九九五年加入國美集團，先後擔任採銷副總經理及分部總經理。於二零零三年，華先生出任採銷總經理，一直致力加強國美集團的競爭力及提升盈利能力，當中包括迅速擴展有關資訊科技及通訊產品的銷售渠道，及促使國美集團出售的大部分產品可直接向製造商採購。彼於電器零售方面積逾九年經驗。華先生的住址為中國北京朝陽區呼家樓北里2號樓2單元203號。

董事會函件

周亞飛先生－財務總監，36歲。自二零零零年加入國美集團以來，周先生一直擔任國美集團的財務總監。周先生負責規劃及執行內部預算及審計系統，亦參與國美集團的所有主要投資決策。周先生帶領設計及集成企業資源管理系統以提升公司效能。於加盟國美集團之前，周先生曾於中國的一間會計師行及一間會計諮詢公司以及北京市政府工作。周先生於中國會計、財務以及稅務諮詢方面積逾10年經驗。周先生為中國註冊會計師(非執業)及註冊稅務師(非執業)。周先生的住址為中國北京西城區車公莊大街8號。

魏秋立女士－行政及人力資源總監，37歲。魏女士於二零零零年加入國美集團，彼於人力資源及行政管理方面積逾十年經驗。魏女士負責國美集團的人力資源及員工培訓。魏女士的住址為中國北京市西城區圖樣山胡同22號。

職員

除本身的銷售員工外，目標集團的門店亦長期駐有各製造商委派的銷售代表促銷其產品。該等銷售代表的薪酬由有關的製造商負擔，目標集團則會向其提供按表現的銷售獎勵。

下表載列於下列日期目標集團的員工及由製造商委派的銷售代表的數目。

員工	十二月三十一日			三月三十一日		五月三十一日
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
管理	20	48	49	44	52	52
銷售及市場推廣	1,958	3,137	5,529	3,893	5,190	5,433
採購	155	219	322	244	314	298
售後服務及物流	435	589	868	672	835	839
財務、會計、 內部守則、 人力資源及 行政及門店發展	310	507	968	561	1,013	1,082
總計	<u>2,878</u>	<u>4,500</u>	<u>7,736</u>	<u>5,414</u>	<u>7,404</u>	<u>7,704</u>
來自製造商的銷售代表	<u>3,668</u>	<u>6,833</u>	<u>13,432</u>	<u>9,681</u>	<u>15,618</u>	<u>15,614</u>

人力資源政策

目標集團尋求培育和保持僱員的滿足感，並相信其於行業的領先地位、全面的培訓計劃及有競爭力的薪酬計劃，均有助目標集團吸引及挽留人才。

目標集團十分注重員工的持續發展，並鼓勵內部提升以挽留出色的僱員。

目標集團設有中央培訓部門，為員工提供全面的培訓計劃，所有新聘員工在實際工作前均須接受120至240小時的培訓，所有現職員工亦須參加定期的在職培訓。各員工每年須接受的最少培訓乃視乎每名員工的職位而定。所提供的培訓包括目標集團的管理哲學、公司文化、營運系統、客戶服務理念及技巧。

為獎勵員工對業務所作出的貢獻，目標集團設有包括增薪、花紅及其他按表現予以獎勵的報酬系統。目標集團亦定期參考市場水平檢討其僱員薪金及福利，確保吸引力。

目標集團亦認識到對僱員實施花紅及其他獎勵計劃的重要性，董事亦有相同意見。

目標集團管理人員認為，不斷改進其僱員的質素及其持續的工作動力，是維持高水準客戶服務的關鍵，董事亦認同該信念。

目標集團亦已設立一套員工評核系統，而評核結果將用以作出薪金檢討及晉升決定。目標集團鼓勵其管理人員物色及培訓初級員工，支持業務營運的快速內部增長。作為提升員工質素的措施之一，目標集團已實行每年於中國主要大學聘請畢業生。

並無任何工會代表目標集團的僱員，且目標集團從未遇到任何干擾其業務營運的員工糾紛。目標集團管理層認為，目標集團與其僱員享有良好關係。

保險

目標集團已就其所有門店及配送中心的存貨的損失或損壞及第三者損傷投保。目標集團的保障額包括自然災害、意外、盜竊、重置及第三者保險。目標集團並無投保業務中斷保險。於最後實際可行日期，目標集團的保障額約為人民幣1,213,000,000元，及已支付年度保費約人民幣441,500元。

目標集團並無就任何產品責任投保，以保障就目標集團出售的產品可能引致的有關產品責任。目標集團與供貨商訂立的標準化採購合同的條款中規定有關供貨商提供的任何產品的所有產品責任，均由有關供貨商承擔。

訴訟及符合環保規定

目標集團管理層確認，於最後實際可行日期，概無目標集團的成員公司涉及任何重大的訴訟或仲裁，而據董事所知，目標集團的任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

目標集團管理層及本公司中國法律顧問亦確認，概無有關中國零售業特定環保規例適用於目標集團。

品牌管理

目標集團董事及高級管理層認為最重要資產之一為「」品牌。為使目標集團可繼續以「」商標經營，該商標由北京國美擁有並已於中國註冊，北京國美與國美電器將訂立商標許可協議，據此，北京國美將特許國美電器及其附屬公司在中國零售電器及消費電子產品時無償及無期限使用「」商標。

目標集團管理層認為，國美集團的成功因素之一是國美品牌及標誌「」在中國的主要城市如北京、天津、廣州、成都、重慶、瀋陽及深圳等得到公眾認可，董事亦認同該信念。目標集團管理層將採用下列策略進一步提升其品牌的市場知名度，增加目標集團的市場份額。

(i) 客戶主導產品組合及定價策略

目標集團經常進行市場研究，以確保符合客戶的需求及向客戶提供最佳產品種類。市場調查範圍包括消費習慣、市場趨勢、品牌喜好及客戶對售出貨物的意見等。

目標集團的高銷售額可增強其議價能力，使其與製造商及供貨商磋商時取得較佳的銷售條款，從而使其客戶可分享該等優惠。

目標集團每日調查其對手的定價，即時將此資料反映在本身的產品定價中，同時按照與製造商的供貨協議仍然維持協議的固定毛利率。這可讓目標集團管理層較競爭對手更快就市場的轉變作出應對，以及維持目標集團在定價方面作為市場領導者的地位，而同時保證業務取得利潤。

(ii) 優質產品

在供貨商將貨品送交目標集團的配送中心時，質量控制員工會對所有貨品進行抽樣檢查（較細小的貨品如小型電器及手機則由門店的員工進行）。倘發現貨品有任何瑕疵，目標集團有權將其退還供貨商作替換。

於二零零二年五月頒發的強制性產品認證管理規定/中國產品強制認證禁止在中國售賣未取得該規定所述的「3C認證」的家電產品。目標集團的採銷部門已採取嚴格的管理程序，確保在該集團門店售賣的所有產品均符合這些規定。

(iii) 優質客戶服務

目標集團非常重視向客戶提供優質服務，並與供貨商合作推行了多項客戶服務，例如在售貨後7日內就於任何門店購買的任何產品作出全數退款、免費設計諮詢及安裝、大件產品如冰箱可享有在距離零售門店80公里內免費送貨等，並設有企業資源管理系統監控有關服務的進行，務求可維持高質素服務。

目標集團榮獲約70項中國各地頒發的不同獎項及認證，包括榮獲「售後服務信得過單位」及榮獲「誠信單位」，可作為其客戶服務優良質素的證明。

於最後實際可行日期，目標集團通過其門店網絡於中國設有13個售後服務中心。目標集團聘用一隊客戶服務代表，提供免費電話售後服務，回答其客戶的任何查詢。該隊伍亦向就目標集團所提供的服務向客戶了解意見，以及處理投訴及有關送貨的查詢。

競爭

目標集團須面對的競爭程度因地區而異，取決於多項因素，例如涉及的競爭對手的數目及實力等。目標集團過去曾遭遇過在新地區開設首家門店後，面對當地的競爭對手(如電器零售商或百貨公司等其他零售渠道)激烈的削價競爭。目標集團的管理層及董事認為，由於目標集團能夠提供具競爭力的價格、優質產品及服務以及擁有知名的品牌，該等地區競爭對手應不會對目標集團的發展構成重大威脅。

雖然外商在擁有及投資中國零售業的某些環節方面，目前仍受到中國法律及法規的限制，但在中國加入世貿後，已逐步放寬限制，並預期將於二零零四年十二月全面解除限制。目標集團的管理層及董事預期，隨著中國零售業逐步開放，競爭將會更趨激烈。

目標集團與母集團的關係

目標集團及母集團均由黃先生擁有及控制。於最後實際可行日期，母集團以「國美電器」商標在中國及香港經營39個門店。北京國美是在中國註冊「國美電器」商標的擁有人，而黃先生實益擁有的Infinity Income Investments Limited則是在香港註冊「國美電器」商標的擁有人。母集團亦授予獨立第三方特許權，在中國以「國美電器」商標經營出售電器及消費電子產品的零售門店。於最後實際可行日期，共有23個該等加盟店，其中14個該等特許經營安排將於二零零四年底屆滿，而最遲的一個將於二零零八年屆滿。該等加盟店中有四

董事會函件

個位於目標集團有經營業務的城市。目標集團管理層及董事相信，儘管位於相同的城市內，該四個加盟店因離目標集團的門店較遠，故不會對目標集團構成重大競爭。母集團的未經審核營業額及門店數目載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			最後實際 可行日期
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	
營業額(未經審核)	人民幣1,158,000,000元 (約1,092,400,000港元)	人民幣1,726,000,000元 (約1,628,300,000港元)	人民幣2,641,500,000元 (約2,492,000,000港元)	不適用
門店數目(附註)	11	14	24 (附註)	39 (附註)
覆蓋的城市數目(附註)	4	4	10 (附註)	15 (附註)
覆蓋的省份、直轄市 及特別行政區數目	3	3	7	12

附註：包括香港國美經營的門店。

根據國家信息中心的資料，按二零零二年及二零零三年的銷售額計，國美集團為該兩年中國最大的電器及消費電子產品零售連鎖店營辦商。

董事會函件

於最後實際可行日期，目標集團及母集團經營的門店按地點的明細載列如下：

由目標集團經營		由母集團經營(附註)	
地點	門店數目	地點	門店數目
北京	16	鞍山	1
成都	6	包頭	2
重慶	8	長春	1
東莞	2	長沙	2
佛山	1	大連	2
福清	1	杭州	3
福州	3	哈爾濱	2
廣州	6	香港	4
惠州	1	洛陽	1
濟南	5	寧波	1
昆明	3	上海	12
廊坊	1	石家莊	2
青島	4	無錫	1
瀋陽	6	咸陽	1
深圳	5	鄭州	4
天津	12		
濰坊	1		
武漢	7		
西安	5		
中山	1		
淄博	1		
自貢	1		
總計：	96	總計：	39

附註： 母集團正在中國南寧、南京、烏魯木齊、貴陽、南昌、廈門及太原進行設立門店的工作。

由於以下各項原因，董事物色了目標集團作為本公司的收購對象：(a)目標集團擁有更悠久的營業記錄，奠下穩定的基礎供未來發展；及(b)兩者比較，母集團業務的發展程度不及目標集團，因而會面對較高的業務風險。

概無由母集團經營的門店位於目標集團經營門店的的城市。母集團現有的業務並不對目標集團的業務構成直接競爭或有任何重要性，惟於下文「6.採購服務協議」一節概述的統一採購安排及下文「7.管理協議」一節概述的目標集團向母集團提供的管理服務及下文「8.商標許

可協議」一節概述北京國美給予目標集團的商標許可(對母集團及目標集團相互有利)除外。除根據此等安排外，母集團及目標集團的營運乃完全獨立運作。

於完成後，如下文「2.優先選擇權契據」一節所載，本公司有優先選擇權收購(1)本公司並未直接或間接擁有的國美電器35.0%權益及／或(2)母集團的任何成員公司或其業務。倘有機會及如已取得所需的政府及／或監管批文，本公司或會考慮收購國美電器餘下的35.0%權益。倘有機會，本公司亦可能考慮收購母集團的一家或多家成員公司。

為規管目標集團與母集團的關係，目標集團的成員公司與母集團已訂立及將於完成時訂立以下安排。

1. 不競爭承諾

黃先生及本公司將訂立不競爭承諾，該承諾將於只要黃先生仍為本公司的控股股東(定義見上市規則)時一直有效。

黃先生將向本公司承諾，在目標集團的任何成員公司於收購協議日期已設立零售門店，以「國美電器」商標經營出售電器及消費電子產品的任何中國城市、直轄市、鎮或其他地點，彼不會亦將促使母集團不會直接或間接從事電器及／或消費電子產品的零售業務(不論以「國美電器」商標或其他形式經營)。

本公司將向黃先生承諾，在母集團於收購協議日期已設立或正在設立零售門店，以「國美電器」商標經營出售電器及消費電子產品的任何中國城市、直轄市、鎮或其他地點(即上文載列母集團經營的門店的地點明細表所述的地點)，不會直接或間接從事電器或消費電子產品的零售業務(不論以「國美電器」商標或其他形式經營)，於優先選擇權契據另有規定者除外。

黃先生還將向本公司承諾不會再授出以「國美電器」商標經營零售門店的新特許權，以及現有的特許經營權將於到期後不再獲更新或續期。

2. 優先選擇權契據

為本公司的利益著想，黃先生同意，本公司將有權優先選擇考慮收購任何從事與目標集團類似或存在競爭業務公司的投資機會，或於母集團成員公司及目標集團成員公司於收購協議日期並無成立或亦未正在籌備成立任何門店的中國城市、直轄市、鎮或其他地點，成立零售電器或消費電子產品的業務（不論以「國美電器」商標或其他形式經營）。黃先生及其聯繫人將於作出該投資決定的董事會會議上放棄投票。該投資決定將由董事會（包括獨立非執行董事）決定。只有於本公司決定不進行是項收購或投資於該地點時，黃先生或其聯繫人方可收購或投資。

黃先生將承諾，倘黃先生有意出售或促使出售(1)並非由本公司直接或間接已擁有的國美電器35.0%權益及／或(2)母集團任何成員公司或其業務，則黃先生將知會本公司，而本公司將擁有優先機會購買該等權益。黃先生及其聯繫人將於作出該投資決定的董事會會議上放棄投票。該投資決定將由董事會（包括獨立非執行董事）決定。只有於本公司決定不收購該等權益時，黃先生方可出售或促使出售該等權益予第三者。

就上述各項交易，董事將確保遵守上市規則規定。

3. 銀行擔保契據

於二零零四年五月三十一日，母集團的若干成員公司已向目標集團的成員公司就總額約人民幣2,626,180,000元（約2,477,530,000港元）的可動用銀行最高授信額及短期銀行貸款總額人民幣10,000,000元（約9,430,000港元）提供若干擔保。作為臨時安排，本公司及母集團的若干成員公司將訂立銀行擔保契據，而母集團的有關成員公司將承諾無償繼續擔任擔保人並沒有任何抵押。本公司有意於完成後盡快以目標集團成員公司所提供的擔保取代該無抵押擔保。

構成本公司一項關連交易的銀行擔保契據可根據上市規則第14A.65(4)條的規定獲豁免，因此當完成時訂立銀行擔保契據後，毋須根據上市規則遵守披露或股東批准的規定。

有關由母集團若干成員公司及／或黃先生和／或北京鵬潤給予擔保的目標集團成員公司的最高授信額及短期銀行貸款詳情，將載於本通函附錄九。

4. 北京國美債務

於二零零四年三月三十一日，人民幣約1,088,500,000元（約1,026,900,000港元）的北京國美債務由北京國美欠負國美電器。北京國美債務為免息及無固定還款期，北京國美已要求延長還款時間，由完成時押後至二零零五年三月三十一日。延遲還款的代價乃由黃先生同意向Ocean Town（於完成時將持有國美電器65.0%權益）支付延期費用，比率為實際延長期間以北京國美債務的65.0%按6.8%年利率計算。北京國美債務的抵押將按以下方式提供：(1)第二批可換股票據將予質押；(2)以黃女士及億福的名義持有的國美電器35.0%權益產生的股息將首先用於償還北京國美債務；及(3)配售所得款項（如有）將首先用於償還北京國美債務。

本公司現無意向黃先生或其任何聯繫人提供財務資助。倘本公司於未來向任何本公司的關連人士提供財務資助，則將會遵守上市規則所載列的規定。

5. 臨時採購服務協議

北京國美已與多名供貨商訂立採購合約，從該等供貨商採購該等產品供應母集團其他成員公司及目標集團的成員公司。該轉售安排將於二零零四年九月三十日終止。本公司無意於二零零四年九月三十日屆滿後讓北京國美繼續為任何目標集團成員公司進行該等採購。

作為臨時採購安排，北京國美及國美電器將於完成時訂立臨時採購服務協議，據此，北京國美將同意於完成後繼續根據該等採購合約向供貨商採購該等產品。由北京國美採購的全部該等產品將按成本價供應予目標集團的成員公司。採購總額（包括增值稅）將不會超過人民幣20億元（約19億港元）。

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零四年五月三十一日止五個月，北京國美就主要位於北京的門店的未經審核購貨額（包括增值稅）分別約為人民幣2,428,800,000元（約2,290,900,000港元）、人民幣2,796,400,000元（約2,638,100,000港元）、人民幣2,426,700,000元（約2,289,300,000港元）及人民幣1,264,800,000元（約1,193,200,000港元）。

董事建議，於截至二零零四年十二月三十一日止年度的臨時採購服務協議期間，根據臨時採購服務協議，目標集團向母集團採購產品的上限金額（包括增值稅）將不會

超過人民幣20億元(約19億港元)。上限基準乃經參考：(i)北京國美為目標集團購貨的歷史購貨額；及(ii)目標集團為應付因預期業務增長的預期產品需求增長而預期採購更多產品而釐定。

6. 採購服務協議

目標集團的成員公司天津物流及母集團的成員公司北京國美將訂立採購服務協議，據此，天津物流將向母集團(不包括香港國美)提供採購服務。

天津物流將為目標集團及母集團(不包括香港國美)與不同供貨商按統一集中基準磋商。目標集團將受惠於大量採購，有助天津物流向供貨商爭取較目標集團及母集團個別採購更有利的條件。

天津物流將按母集團(香港國美除外)從事銷售電器及消費電子產品的銷售收入(不包括增值稅)的0.9%每三個曆月向北京國美收取費用。

根據採購服務協議，天津物流將予收取的代價乃根據天津物流與北京國美按公平原則磋商後並經參考母集團的毛利率後釐定。

採購服務協議的年期將於完成後36個月內繼續，除非及直至天津物流給予北京國美不少於30日的事先通知予以終止。北京國美無權終止採購服務協議。

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零四年五月三十一日止五個月，母集團(香港國美除外)銷售電器及消費電子產品所產生的未經審核銷售收入分別約為人民幣1,158,000,000元(約1,092,400,000港元)、人民幣1,726,000,000元(約1,628,300,000港元)、人民幣2,587,000,000元(約2,440,600,000港元)及人民幣1,718,000,000元(約1,620,800,000港元)。

董事建議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，根據採購服務協議，目標集團向母集團將予收取的費用上限金額將分別不會超過人民幣55,000,000元(約51,900,000港元)、人民幣85,000,000元(約80,200,000港元)及人民幣125,000,000元(約117,900,000港元)。上限基準乃經參考：(i)母集團銷售電器及消費電子產品所產生

的歷史銷售收入；(ii)母集團於未來三年將開設的門店預期增加數目；(iii)母集團現有門店所產生銷售收入的預期有所改善；及(iv)因母集團業務預期增長而預計電器及消費電子產品的需求增長而釐定。

根據上市規則，採購服務協議將構成本公司的非豁免持續關連交易，但須於完成後方可作實。本公司將就採購服務協議遵守上市規則有關關連交易的規定。

7. 管理協議

目標集團及母集團現時由受僱於目標集團的相同高級管理層(包括黃先生及執行董事杜鵑女士)管理。倘相同團隊繼續管理母集團，就於中國及香港系統化建立品牌、增加市場資料及善用資源方面，均對目標集團有利。為免出現利益衝突，黃先生及其聯繫人將按照上市規則及本公司細則，於本公司董事會作出其擁有重大利益的任何決定時放棄投票。

目標集團的成員公司天津諮詢及母集團的成員公司北京國美將訂立管理協議，據此，天津諮詢將提供及將促使目標集團的其他成員公司向母集團提供管理服務。倘母集團從銷售電器及消費電子產品所產生的銷售收入(不包括增值稅)相等於或少於人民幣50億元(約47億港元)，天津諮詢將收取總額0.75%的年度費用，而倘有關銷售收入超過人民幣50億元，則按0.6%的比率收費。

根據管理協議，天津諮詢將予收取的代價乃根據天津諮詢與北京國美按公平磋商原則釐定。代價乃經參考：(a)母集團應佔總部的預計開支(即根據過往年度所產生的開支計算應佔總部的開支)；及(b)根據預期業務增長計算母集團所產生的預計收益後釐定。

管理協議的年期將於完成後繼續，為期36個月，除非及直至天津諮詢給予北京國美不少於30日的事先通知終止。北京國美無權終止管理協議。

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零四年五月三十一日止五個月，母集團的未經審核銷售收入分別約為人民幣1,158,000,000元(約1,092,400,000港元)、人民幣1,726,000,000元(約1,628,300,000港元)、人民幣2,642,000,000元(約2,492,000,000港元)及人民幣1,885,000,000元(約1,778,100,000港元)。

董事建議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，根據管理協議，目標集團向母集團將予收取的費用上限金額分別將不會超過人民幣43,000,000元（約40,600,000港元）、人民幣65,000,000元（約61,300,000港元）及人民幣101,000,000元（約95,300,000港元）。上限金額基準乃經參考：(i)母集團銷售電器及消費電子產品所產生的歷史銷售收入；(ii)母集團於未來三年將開設的門店預期增加數目；(iii)母集團現有門店所產生銷售收入的預期有所改善；及(iv)因母集團業務預期增長而預計電器及消費電子產品的需求增長而釐定。

8. 商標許可協議

目標集團及母集團的門店均以「國美電器」商標經營，該商標由北京國美擁有及於中國註冊。

北京國美及國美電器將訂立商標許可協議，據此，北京國美將給予國美電器及其附屬公司許可，於國內就零售電器及消費電子產品使用「國美電器」商標，年期不限及毋須支付代價，給予目標集團的該等條款較正常商業條款更為優厚。

9. 影音產品櫃台轉租協議

母集團若干成員公司已於目標集團經營的多個門店商舖設立櫃台，從事零售數碼影碟、光碟及錄音帶等產品，有關詳情載於本通函附錄七。

每間母集團的該等成員公司與各目標集團的相關成員公司訂立影音產品櫃台轉租協議，據此，目標集團的該等成員公司將轉租其門店的部分予母集團的相關成員公司。

目標集團若干成員公司與母集團若干成員公司已訂立的影音產品櫃台轉租協議已由二零零四年四月十五日起生效，並將於：(i)二零零六年十二月三十一日；或(ii)有關商店租約屆滿時（以較早發生者為準）終止。就各份轉租協議而言，目標集團的相關成員公司將收取每日每平方米人民幣12.0元（約11.3港元）的固定租金，以及按從銷售影音產品賺取的總銷售收入（不含增值稅）以5.0%的比率收取費用，該費用將每月支付。目標集團預期，其將會與母集團根據相似條款訂立其他影音產品櫃台轉租協議。

根據影音產品櫃台轉租協議，目標集團將予收取的代價乃根據目標集團與母集團按公平原則磋商後釐定。代價乃經參考：(a)目標集團的租金成本；(b)各門店內の影音櫃台位置；(c)與母集團分佔的場地的租金相關的其他附帶費用，例如管理費、保安、電力及供水開支；及(d)母集團銷售影音產品所產生的預期收益後釐定。

董事建議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，根據影音櫃台轉租協議，目標集團向母集團將予收取的費用上限金額將分別不會超過人民幣50,000,000元(約47,200,000港元)、人民幣115,000,000元(約108,500,000港元)及人民幣140,000,000元(約132,100,000港元)。上限金額基準乃經參考：(i)目標集團向母集團轉租的預期平均面積；(ii)母集團就銷售影音產品所產生的預期銷售收入；及(iii)因母集團業務預期增長而預計母集團影音產品的需求增長而釐定。

銀行擔保契據及商標許可協議將分別為根據上市規則第14A.65(4)及第14A.31(2)條構成獲豁免的關連交易，因此，於完成訂立時將毋須根據上市規則遵守披露或股東批准的規定。

臨時採購服務協議、採購服務協議、管理協議及影音產品櫃台轉租協議，以及北京國美債務將於完成時構成本公司的關連交易，須予以披露及由獨立股東以按股數投票方式表決批准，始可作實。

持續關連交易

由於黃先生為母集團的最終擁有人，根據上市規則，北京國美將成為本公司的關連人士。

根據上市規則，完成後，經擴大集團及母集團之間的交易因此構成本公司的持續關連交易。

董事認為，於完成時，各項持續關連交易將於經擴大集團的正常及日常業務過程中進行。彼等亦認為，持續關連交易的條款已由經擴大集團及母集團進行磋商，並將以公平原則基準按一般商業條款進行。

董事認為，就獨立股東而言，持續關連交易及條款(包括有關上限金額)屬公平合理，並符合經擴大集團及獨立股東的整體利益。

董事會函件

各項持續關連交易須遵守申報、公佈及於股東特別大會上取得獨立股東批准的規定，而黃先生及其聯繫人將放棄投票。持續關連交易是以公平原則為基準進行磋商的，並且董事相信建議的各項持續關連交易的上限金額是公平和合理的，並且持續關連交易是符合本公司和股東的整體利益的。

因此，本公司將尋求獨立股東批准持續關連交易及持續關連交易各自的上限金額，條件如下：

- (a) (i) 根據臨時採購協議，截至二零零四年十二月三十一日止年度，目標集團向母集團採購產品的上限金額將不會超過人民幣20億元（約19億港元）；
 - (ii) 根據採購服務協議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團向母集團將予收取的費用上限金額將分別不會超過人民幣55,000,000元（約51,900,000港元）、人民幣85,000,000元（約80,200,000港元）及人民幣125,000,000元（約117,900,000港元）；
 - (iii) 根據管理協議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團向母集團將予收取的費用上限金額將分別不會超過人民幣43,000,000元（約40,600,000港元）、人民幣65,000,000元（約61,300,000港元）及人民幣101,000,000元（約95,300,000港元）；及
 - (iv) 根據影音產品櫃台轉租協議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團向母集團將予收取的費用上限金額將分別不會超過人民幣50,000,000元（約47,200,000港元）、人民幣115,000,000元（約108,500,000港元）及人民幣140,000,000元（約132,100,000港元）。
- (b) 本公司將遵守上市規則第14A.37至第14A.41條和第14A.46條有關持續關連交易的規定。

經擴大集團的管理人員

預期於收購後董事應收的應付酬金或實物利益將不會有任何變動，董事會目前由以下成員組成：

執行董事

黃光裕先生－35歲，自二零零二年四月起一直為本公司的主席兼執行董事。黃先生亦為Capital Machinery Agency & Supplies Limited、China Eagle Management Limited、Artway Development Limited及Eagle Decade Investments Limited的董事，該等公司均為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

黃先生於電器及消費電子產品零售方面累積十七年經驗。黃先生於一九八七年創立國美集團，並一直將國美集團發展為中國最大電器及消費電子產品連鎖零售營辦商。於一九九三年，黃先生已成立「國美」品牌，並訂立連鎖商店業務策略。於一九九八年，黃先生完成成為國美集團門店的標準及指引的「國美營運管理手冊」(GOME operation management manual)。於二零零零年起，黃先生致力於增強國美集團的組織架構及營運系統，包括(a)改良目標訂立、委任及預算系統，(b)重組營運流程，(c)建立企業資源管理系統，(d)招聘及培訓高級管理人才，及(e)確立發展國美集團的企業文化。上述種種均成為國美集團迅速及持續發展的基礎。除本集團及國美集團外，黃先生亦於中國擁有房地產業務。黃先生為杜鵑女士的丈夫、黃燕虹女士兄長及張志銘先生的妻子的兄長。黃先生的地址為香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室。

杜鵑女士，三十一歲，自二零零二年八月起為本公司執行董事。杜女士為本公司各附屬公司的董事(不包括Capital Automation (BVI) Limited、Citimate (Hong Kong) Limited、Capital Computerised Machinery Manufacturing (Shaoxing) Company Limited及Smartech Cyberworks Limited)。杜女士在銀行金融界擁有豐富工作經驗。於一九九八年至二零零二年期間，杜女士曾在兩間多元化的集團公司負責財務及行政管理工作。杜女士為香港董事學會(Hong Kong Institute of Directors Limited)的資深會員。杜女士為黃先生配偶。杜鵑女士的地址為香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室。

林鵬先生，三十五歲，自二零零零年九月起為本公司執行董事。林先生亦為本公司各附屬公司的董事(不包括Artway Development Limited、Eagle Decade Investments Limited、Bestly Legend Limited、Eagle Legend Securities Limited及Eagle Legend Futures Limited)。在二零零零年十二月七日至二零零二年四月十七日期間為本集團的主席。林先生在中港貿易及中國物業投資上擁有豐富經驗。林先生的住址為香港上環皇后街1號帝后華庭1座46樓G室。

伍健華先生，四十四歲，自二零零零年九月起為本公司執行董事。伍先生亦為本公司各附屬公司的董事(不包括Artway Development Limited、Eagle Decade Investments Limited、Bestly Legend Limited、Eagle Legend Securities Limited及Eagle Legend Futures Limited)。伍先生在香港的證券投資上有超過二十年的經驗。伍先生的住址為香港北角英皇道58號康福園29樓A室。

獨立非執行董事

史習平先生，五十九歲，於二零零二年十月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。史先生擁有超過三十年證券及投資經驗。史先生曾於一九九六年至二零零零年期間出任聯交所理事，並曾於一九九七年至二零零三年出任聯交所上市委員會委員。現時，史先

生為香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組委員會委員。史習平先生於一九七三年取得資格並成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員，及為特許公認會計師公會、香港會計師公會的資深會員，並擁有執業會計師資格。史習平先生同時亦為香港董事學會的資深會員。史先生的住址為香港山頂己仙峽道26號10樓A室。

陳玉生先生，五十九歲，於二零零四年五月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。由一九九九年九月起至二零零二年七月止，陳先生乃世紀建業(集團)有限公司的主席；並於一九九三年至一九九五年間出任香港建屋貸款有限公司董事。該兩家公司均在聯交所的主板上市。彼曾為一家本港銀行的高級總經理及深圳市一家中外合資銀行的執行董事。彼於銀行及金融業擁有逾三十年經驗。陳先生現為四洲集團有限公司(一家於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。陳先生的住址為香港銅鑼灣嘉寧徑豪園C座5樓14室。

陳淮先生，五十二歲，於二零零四年五月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。從二零零一年八月開始，陳先生出任河南蓮花味精股份有限公司的獨立董事。於二零零二年十一月至二零零三年十二月期間，彼出任內蒙古寧城老窖生物科技股份有限公司的獨立董事。該兩家公司均在中國上市。彼於一九八七年至一九九二年期間任職中國人民大學工業經濟系副教授。彼分別於一九九二年至一九九三年期間及一九八七年至一九八九年期間到美國斯坦福大學及日本東海大學作訪問學者。彼於一九九二年至二零零四年四月期間出任中國國務院發展研究中心市場研究所副所長。陳先生現時為中國國家建設部政策研究中心主任。陳先生持有中國人民大學工經系博士學位，其研究領域包括工業化理論、產業結構理論、區域經濟理論及人口就業理論。陳先生的著作曾獲得優秀獎項。陳先生的住址為中國北京西城區西什庫大街37號3號樓6單元301號。

建議於完成後委任的董事

於完成後，以下目標集團的高級管理層成員將獲委任為董事：

張志銘先生－執行副總裁，34歲，於一九九三年加入國美集團。於一九九六年，張先生推動了國美集團由僅銷售進口貨品轉為兼售國內生產貨品的結構性轉型。於一九九八年，張先生藉關閉當時的細小門店及於中國北京開設面積超過2,000平方米的大型門店，對國美集團門店作出變動。於一九九九年，彼將國美集團擴展至中國天津及上海。張先生亦

於國美集團以外擔任多項職務，如中國人民政治協商會議北京市委員會委員及中華全國工商業聯合會執委。預計張先生將收取的年度酬金為600,000港元。張先生為黃燕虹女士的丈夫及黃光裕先生的妹夫。張先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的本公司股份任何權益。張先生的住址為中國北京東城區鼓樓大街305號。

本公司將在委任任何董事時根據上市規則另行作出公佈。

進行收購的原因及利益

董事認為，收購為本集團進軍中國零售電器及消費電子產品業務的良機（僅於最近由黃先生提供），董事預期，該市場擁有龐大增長潛力。董事認同目標集團管理層有關中國零售業及目標集團未來計劃及前景的意見及評估。完成後，誠如上文「競爭優勢」一節所載，董事預計，目標集團作為於該地區擁有強大實力的領導者之一，在本集團現有業務以外提供另一個收入來源，而對本集團盈利提供即時及龐大的貢獻。雖然於完成後本集團將擁有不同的業務線，董事已決定於未來本公司將資源集中投放於中國零售業。董事認為目標集團經營的門店擁有已建立的營業記錄，因此可就未來發展提供穩定基礎。

外資企業於中國從事零售業務的公司的持股量須取得商務部的批准，方可作實。於二零零四年六月一日前，外資企業於中國從事零售業務的公司的可批准持股量最高為65.0%。因此，Ocean Town僅收購國美電器65.0%權益。

董事提述本公司於二零零四年二月二十四日刊發的公佈及本公司於二零零四年三月十五日刊發的通函，內容有關位於中國北京市朝陽區西壩河北里7號院的物業發展。根據目標集團的過往表現、中國零售業和物業發展的市場趨勢，董事相信，與此物業項目比較，透過收購令業務多元化至於中國零售電器及消費電子產品，可為本公司提供更具前途的增長潛力，因此，訂立收購協議以實踐此機會乃符合本公司及股東的整體利益。為全面發揮收購所帶來的增長潛力，向本公司及股東提供最佳回報，董事因而決定本公司將於完成後，集中其管理及財務資源以發展目標集團的業務。黃先生僅於最近（即二零零四年五月）才向本公司提呈收購機會。於二零零四年二月六日訂立買賣協議（定義見本公司於二零零四年三月十五日刊發的通函）之時，本公司並無考慮收購或展開收購協議條款的商談。

董事決定，除對合約上已作出承諾的或為保值而必須的物業投資(即該項物業的購買價餘額(不包括補地價、初期發展成本及建築成本)人民幣167,000,000元(約157,500,000港元))外，將不會對該項物業投資作出進一步承諾。於最後實際可行日期，董事並未就該物業發展作出決定。本公司將在適當時候就所作出的任何決定另行發出公佈通知股東。就本集團其他現有業務(即物業發展及投資、證券及期貨經紀及投資)而言，本集團仍保留此等業務，而其將不會成為經擴大集團業務的一個重大部份。

於最後實際可行日期，本集團證券經紀業務的性質為代理業務，並無坐盤買賣業務或持倉。本集團一直從事由專業經理監控及管理的貨幣、證券及期貨坐盤買賣業務，董事決定於收購完成後將終止有關業務。

目標集團亦將於完成後管理母集團。有關詳情載於上文「目標集團與母集團的關係」一節。

建議更改公司名稱

董事會建議將本公司的名稱更改為「GOME Electrical Appliances Holding Limited」。本公司建議更改公司名稱，從而反映經擴大集團於未來將資源集中投放於目標集團的情況。

本公司更改名稱須待下列各項達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上以通過特別決議案方式批准；
- (b) 百慕達公司註冊處處長批准更改名稱；及
- (c) 收購協議根據其條款成為無條件。

更改名稱的生效日期將為百慕達公司註冊處處長將新名稱登記於登記冊內以取代現有名稱的日期。於更改名稱生效時，附有本公司現有名稱的所有現有股份或新股份的股票將繼續成為所有權證明。新股份的股票將繼續有效用作買賣及交收用途，股東的權利將不會因建議更改名稱而受到影響。倘更改名稱生效，此後發行的任何股票將以新公司名稱發行，而本公司的證券將以新名稱在聯交所買賣。倘建議更改本公司名稱生效，則將會另行發表公佈。

董事會亦已建議採納「國美電器控股有限公司」作為本公司英文名稱的新中文譯名，以供於生效日期在香港公司註冊處登記，而該中文名稱將僅供識別用途。

股本重組及建議更改每手買賣單位

股本重組

董事會建議的股本重組將包括：

- (1) 合併40股股份為1股合併股份；
- (2) 削減每股已發行合併股份的面值，由4.00港元削減至0.10港元；及
- (3) 拆細每股法定但未發行合併股份為40股新股份。

更改每手買賣單位

董事會同時建議，待股本重組成為無條件及生效後，改變每手買賣單位，由2,000股股份改變為1,000股新股份。根據於二零零四年五月二十一日（該公佈刊發日期前暫停股份買賣前的最後一個交易日）每股股份的收市價為0.148港元，新每手買賣單位1,000股新股份的市值為5,920港元。

股本重組的影響

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為5,000,000,000港元，分為50,000,000,000股股份，其中5,539,303,500股股份已發行及繳足。緊隨股本重組生效後，本公司法定股本將為5,000,000,000港元，分為50,000,000,000股新股份，而本公司已發行股本將為約13,848,259港元，分為約138,482,587股新股份。由於每股已發行合併股份的面值由4.00港元減少至0.10港元，因此而產生的進賬將轉撥至本公司的繳入盈餘賬，並將根據百慕達法律及本公司的公司細則運用。

股本重組的條件

股本重組須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 於股東特別大會上，股東通過批准股本重組的特別決議案；及
- (2) 股本重組生效後，聯交所上市委員會批准已發行新股份上市及買賣。

股本重組將於股東通過特別決議案後的下一個營業日(定義見上市規則)生效。

進行股本重組及更改每手買賣單位的原因

董事會認為，由於每股股份及每手買賣單位的市價上升對機構投資者更為吸引，因此，股本重組及新每手買賣單位將符合股東利益。

上市及買賣

待股本重組生效後，預期買賣新股份的建議安排如下：

- (a) 由二零零四年七月二十九日星期四上午九時三十分起，以2,000股股份為每手買賣單位買賣現有股份的原有櫃檯將臨時關閉，而以50股新股份為每手買賣單位買賣新股份的臨時櫃檯將設立，此櫃檯僅可買賣股份的現有股票；
- (b) 由二零零四年八月十二日星期四上午九時三十分起，以1,000股新股份為每手買賣單位買賣新股份的原有櫃檯將重新開放；
- (c) 由二零零四年八月十二日星期四上午九時三十分起至二零零四年九月二日星期四下午四時正(包括首尾兩天)期間內，上述櫃檯將進行新股份並行買賣；及
- (d) 以50股新股份為每手買賣單位買賣的臨時櫃檯將於二零零四年九月二日星期四下午四時營業時間結束後關閉。其後僅會以1,000股新股份(以新股票形式)為每手買賣單位，股份的現有股票將不再接納作交付、轉讓及結算用途。然而，該等現有股票將仍為有效的所有權文件。

待股本重組生效(預期為二零零四年七月二十九日星期四)後，股東可於二零零四年七月二十九日星期四或之後直至二零零四年九月七日星期二止期間，將現有股份的股票(淺黃色)交回本公司的股份過戶登記處香港分處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)換領已發行新股份的新股票(藍色)，費用由本公司支付。其後，現有股份的股票僅於就新股份發行的每張新股份股票支付2.50港元(或聯交所不時允許的較高金額)的情況下接納換領。然而，現有股份股票將繼續作為法定所有權的最佳憑證，並可隨時用作換領新股份股票。

目前本公司股份的每手買賣單位為2,000股股份。於股本重組生效後，新股份的每手買賣單位將為1,000股新股份。

為顧及因股本重組及每手買賣單位由2,000股股份更改為1,000股新股份而產生零碎新股份所引致的困難，本公司已安排鵬潤證券有限公司，由二零零四年七月二十九日(星期四)上午九時三十分至二零零四年九月二日(星期四)下午四時正止(包括首尾兩天)期間，按盡力基準在市場以每一新股份的相關市場價格提供買賣新股份的碎股對盤服務。零碎新股份的持有人如擬利用此項安排出售其零碎新股份，或將其零碎新股份補足至一手1,000股股份的完整買賣單位，可盡快於二零零四年七月二十九日(星期四)上午九時三十分至二零零四年九月二日(星期四)下午四時正止(包括首尾兩天)期間與鵬潤證券有限公司的柯港澤先生聯絡，地址為香港皇后大道中99號中環中心32樓3212-13室，電話號碼(852)2152 3388，傳真號碼(852)2854 1109。零碎新股份的持有人務請注意，零碎股份的買賣不能保證獲得成功對盤，倘彼等對上述安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

以上安排旨在於股份每手買賣單位的更改的生效日期後，為零碎新股份的持有人提供一項機制，令彼可湊整或出售其持有的零碎股份。然而，零碎新股份的持有人亦可按其意願於市場購入額外的新股份或出售彼等所持有的零碎股份。

待新股份獲批准於聯交所上市及買賣後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由新股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所各參與者彼此間於任何交易日進行的交易須於該交易日期後第二個交易日在中央結算系統交收。中央結算系統的一切活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

配售安排

黃先生及賣方已知會本公司，彼等可能於完成後與一名或多名配售代理(「配售代理」)訂立一項或多項配售及包銷協議，以國際配售部份或全部代價股份及／或相關股份。根據配售的配售時間及規模以及每股股份的配售價尚未釐定。考慮到賣方同意接納代價股份及可換股票據作為收購代價，本公司於訂立收購協議時已同意(及作為收購的一部分)，倘黃先生進行配售，則會提供合理的協助，而該合理協助為提供目標集團的公平信息及同意採用本通函及其所載資料作為與建議的配售有關而刊發的發售通函的準備基礎。

董事會函件

有關發售的通函將載有跟經擴大集團有關的事實資料。本通函(不包括「新百利函件」)將構成賣方就於完成後在國際市場上配售而刊發的發售通函的基礎。

董事會經考慮收購的所有條款，包括就可能進行的配售向賣方提供合理協助後，認為收購(包括該協助)乃符合本公司的最佳利益，詳情載於本通函「董事會函件」內的「進行收購的原因及利益」一節。董事認為，為了本公司的利益，黃先生已同意接納代價股份及可換股票據作為出售待售股份的代價，而非採用現金代價。董事亦認為，給予該協助將有助進行配售。

董事認為，雖然於完成時向賣方發行代價股份及可換股票據本身不會提高本公司的公開市值以吸引更廣的投資者群體的興趣，對本公司重要的是，賣方可配售部份或全部代價股份及／或相關股份予專業、機構及其他第三方投資者，對本公司擴大其股東基礎有利。董事進一步相信，成功配售將可增加股份的流通量及為本公司於未來透過本地及國際資本市場進行集資提供更佳機會。

本公司已同意作出該協助，基準為黃先生及賣方各自將會及維持就本公司由於或關於作出該協助而產生或承擔的任何費用、索償、損失及負債提供彌償保證。本公司已就目標集團進行盡職審查，並已對通函進行查核，以確保本公司根據該協助所提供的資料的準確性。就此而言，董事亦須對本通函的內容負責。因此，董事認為本通函載列任何不準確資料而可能產生的任何潛在負債及遺漏任何資料致使本通函所載任何陳述含誤導成份的風險屬可控制水平。黃先生及／或賣方將承擔配售(包括編製發售通函)所產生的所有費用及開支。

此外，誠如下文「目標集團與母集團的關係」一節所述，黃先生已向北京國美承諾，配售的所得款項將首先用作償還北京國美債務。

根據上述情況，董事認為本公司提供有助進行配售的該協助，乃符合本公司及股東的整體利益。

本公司提供有助進行配售的該協助(作為收購的一部分)，須遵守披露及以按股數投票方式表決取得獨立股東批准的規定。

維持新股份的上市地位

本公司有意於完成後保持股份於聯交所的上市地位。本公司將運用合理方法確保本公司的公眾人士持股量，將不會少於上市規則規定緊隨完成後已發行股本的25%（或根據上市規則容許的該等較低百分比）。

黃先生擬於收購及配售完成後維持新股份於聯交所的上市地位。黃先生已向本公司及聯交所各自承諾，待完成收購後，黃先生將不會行使其實益擁有的可換股票據隨附的轉換權，致使因轉換可換股票據而令本公司的公眾持股量低於25%，並將竭盡所能於其實益擁有的可換股票據強制及／或自願轉換時，採取合適步驟，包括但不限於配售可換股票據及／或其實益擁有的代價股份及／或相關股份，以確保符合上市規則第8.08條的規定。

於本通函刊發日期後，黃先生或會訂立協議配售部分或全部代價股份及／或相關股份。倘出現該情況，本公司將於適當時候發出配售公佈。

倘公眾人士持有的新股份少於25%（或根據上市規則容許的該等較低百分比），將構成違反上市規則，以及倘聯交所相信：

- 新股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有的新股份不足維持有秩序的市場，

聯交所將考慮行使其酌情權暫停新股份的買賣，直至獲得足夠的公眾人士持股量。

有關本集團、黃先生及賣方的資料

本集團主要從事進行物業發展及投資、證券經紀及投資和一般貿易。

黃先生自二零零二年三月起成為及一直身為本公司的控股股東。於最後實際可行日期，黃先生擁有3,706,003,500股股份的權益，相當於本公司已發行股本約66.9%。黃先生現為並自彼等存在以來一直均為賣方、母集團及目標集團的最終擁有人。

一般資料

黃先生為本公司董事及控股股東，因此，為本公司關連人士。

收購構成本公司的非常重大收購及關連交易，須於股東特別大會上獲得獨立股東按股數投票方式表決批准。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購及關連交易向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問及就收購及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

荷銀融資亞洲有限公司及洛希爾父子(香港)有限公司已獲委任為聯席財務顧問，就收購向本公司提供意見。

股東及有意投資者須注意，收購受若干先決條件規限，不一定會完成。股東及有意投資者在買賣本公司證券時務須審慎。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零四年七月二十八日(星期三)上午九時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店3樓宴會廳Queensway & Victoria舉行股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情通過(其中包括)有關下列事項的決議案：(i)收購，(ii)關連交易，(iii)股本重組，及(iv)建議更改公司名稱。大會通告載於本通函第N-1至N-5頁。

隨附供股東使用的股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照其印備的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司於香港的主要營業地點，地址為香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室，惟無論如何須於有關大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

根據本公司細則的細則70，主席或下列人士可要求按股數投票方式表決：

- (a) 至少三位有權在會上投票的股東(倘股東為有限公司，即其正式授權代表)無論是否親身或委託代表出席；或
- (b) 代表有權在會上投票的全部股東中合計不少於十分之一投票權的一名或多名股東(倘股東為有限公司，即其正式授權代表)，彼等可以親身或委託代表出席；或

- (c) 持有授予大會投票權的股份的一名或多名股東，而該等股份合計的已繳足股本須不少於全部授予大會投票權的股份的已繳足股本總額的十分之一；該等股東可以親身(倘股東為有限公司，即其正式授權代表)或委託代表出席。

於最後實際可行日期，黃先生實益擁有3,706,003,500股股份，相等於本公司已發行股本約66.9%，並為本公司的控股股東。黃先生並無就其於本公司的實益權益而訂立投票信託、其他協議、安排或備忘錄或任何具約束力文件。由於收購構成本公司的非常重大收購及關連交易，股東於股東特別大會上須按股數投票方式表決，而黃先生及其聯繫人不得投票。

建議

務請閣下垂注載於本通函第64至65頁的獨立董事委員會意見書，以及載於本通函第66至113頁的新百利函件，當中載列其就收購的條款(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易給予獨立董事委員會及獨立股東的意見。

務請閣下同時參閱本通函各附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國鵬潤集團有限公司
執行董事
伍健華

二零零四年七月五日

CHINA EAGLE GROUP COMPANY LIMITED

中國鵬潤集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：493

敬啟者：

**建議收購 OCEAN TOWN INT'L INC. 全部已發行股本
非常重大收購及關連交易
及持續關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零零四年七月五日刊發的通函(「通函」)(本函件為其一部分)。除文義另有所指外，通函已界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的條款並就該等條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬希垂注載於通函第10至63頁的「董事會函件」，當中載有(特別是)收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的資料，以及載於通函第66至113頁的新百利函件，當中載有其對收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的條款的意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮新百利的意見後，吾等認為收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易的條款對獨立股東而言誠屬公平合理，而其訂立亦符合本公司及其獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈有關收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)及持續關連交易條款的第3至第7項普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

史習平 陳玉生 陳淮

謹啟

二零零四年七月五日

以下為獨立財務顧問新百利於二零零四年七月五日向獨立董事委員會發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



新百利有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
22樓2201室

敬啟者：

建議收購 OCEAN TOWN INT'L INC. 全部已發行股本 非常重大收購及關連交易 及持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘作為獨立財務顧問，就收購(包括延遲償還北京國美債務及協助)的條款及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於中國鵬潤集團有限公司於二零零四年七月五日寄發予股東的通函(「通函」)，本函件為其一部份。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零四年六月三日，賣方及買方(貴公司的全資附屬公司)訂立收購協議，據此，買方有條件同意向賣方購買待售股份，相當於Ocean Town全部已發行股本，作價人民幣8,800,000,000元(約8,300,000,000港元)。根據上市規則，收購構成本公司一項非常重大收購。賣方由黃先生最終全資擁有，彼為 貴公司董事、主席兼控股股東，直接及間接持有其已發行股本約66.9%，因此為 貴公司的關連人士。根據上市規則，收購亦構成 貴公司一項關連交易。收購須待獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准後，方可作實。

為規管目標集團及母集團的關係，目標集團的成員公司已訂立或將於完成時訂立若干安排，根據上市規則，已或將構成 貴公司的一項關連交易或持續關連交易，須遵守披露規定及待獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准後，方可作實。該等安排包括(i)延遲償還北京國美債務及提供該協助，作為一項關連交易；及(ii)臨時採購服務協議、採購服務協議、管理協議及影音產品櫃台轉租協議作為持續關連交易。

由獨立非執行董事史習平先生、陳玉生先生及陳淮先生組成的獨立董事委員會，就收購(包括延遲償還北京國美債務及該協助)的條款及持續關連交易向獨立股東作出推薦建議。吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致吾等的意見及建議時，吾等曾依賴董事所提供的資料與事實及其表達的意見。吾等假設該等資料均為真實、準確及完備。吾等已獲提供(其中包括)目標集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月的會計師報告、 貴集團截至二零零四年三月三十一日止三個年度的經審核財務報表、經擴大集團的備考財務資料、 貴集團及目標集團各自於二零零四年七月一日起至二零零五年六月三十日止期間的現金流量預測、母集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的未經審核管理賬目、收購協議、將於完成時訂立有關北京國美債務協議、臨時採購服務協議、採購服務協議、管理協議、商標許可協議、影音產品櫃台轉租協議、不競爭承諾、優先選擇權契據及銀行保證契據的草稿副本，有關主要條款已載於通函「董事會函件」。吾等已與 貴公司管理層討論編製上述財務資料的基準及達致上述協議的條款。

吾等認為，吾等已取得足夠資料達致本函件所載的意見及建議。吾等無理由懷疑吾等所得資料的真實性及準確性，或認為當中有任何重大事實被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無就 貴集團、目標集團或母集團的業務及狀況作任何獨立調查。吾等亦已假設，通函所載或所提述的所有事實及聲明，在作出時乃屬真實，及至股東特別大會日期仍屬真實。

主要考慮因素及原因

吾等就收購的條款及持續關連交易達致意見時，曾考慮下列主要因素及原因：

1. 收購的背景

貴公司於一九九二年四月以前稱Capital Automation Holdings Limited在聯交所上市。上市時，貴公司及其當時的附屬公司主要從事製造及銷售電腦輔助設計系統及機器。然而，自一九九五年起多年錄得虧損後，貴集團已於二零零零年終止其製造電腦輔助設計系統及機器的業務，惟繼續經營銷售電腦輔助設計系統及機器的業務，直至貴集團於二零零三年終止經營其所有銷售電腦輔助設計系統及機器相關業務而終止。自二零零一年起，貴集團已轉移發展其他新業務，包括於二零零一年在中國的物業投資、於二零零二年於中國一間物業發展公司的一般買賣及投資、於二零零三年的證券經紀及證券、期貨及外匯買賣。

貴集團業務方針的轉變乃配合貴公司控制權的變動。於二零零二年三月，黃先生透過其全資實益擁有的公司Shinning Crown Holdings Inc.（「Shinning Crown」），以認購貴公司新股份的方式收購貴公司大多數控股權。上述認購致使黃先生（連同Shinning Crown）於上述認購完成後持有當時貴公司已發行股本約85.6%。根據香港公司收購及合併守則，Shinning Crown須就所有股份提出強制性收購建議。強制性收購建議完成後，Shinning Crown減持其於貴公司的持股量至約74%，以恢復上市規則規定最低公眾持股量25%的水平。黃先生於二零零二年四月獲委任為貴公司的主席兼執行董事，而現時的管理層則接管貴集團。為反映管理層及控股股東變動，貴公司已於二零零二年六月採納其現有名稱中國鵬潤集團有限公司。

於二零零二年控股權轉變後，貴公司已完成多項涉及發行新股份或可換股票據以換取現金或作為收購資產代價的公司交易。貴公司過往發行的所有可換股票據已於最後實際可行日期前根據彼等的條款轉換為股份。於最後實際可行日期，黃先生及Shinning Crown合共持有3,706,003,500股股份，相等於貴公司現有已發行股本約66.9%。

於二零零四年六月四日，董事會宣佈一項重組貴公司的股本架構及一項貴集團重大業務發展事項。股本重組涉及將每40股每股面值0.10港元的現有股份合併為一股每股面值4.0港元的合併股份、將每股已發行合併股份的面值由4.0港元削減至0.10港元，以及將一股未發行合併股份拆細為40股每股面值0.10港元的新股份。股本重組的影響為（其中包括）緊隨股本重組生效後1股已發行新股份應佔的價值將相等於緊於股本重組生效前40股股份的總值。股東請參閱通函的「董事會函件」，當中載有股本重組條款及條件的詳情。

貴集團的重大業務發展事項為貴集團建議收購國美電器（現時由黃先生最終全資擁有）65%實際權益。國美電器連同其全資附屬公司組成目標集團，於中國零售多系列電器及

消費電子產品。目標集團以「國美電器」的商標經營龐大零售連鎖網絡，於最後實際可行日期，擁有合共96間門店遍及中國22個主要城市。收購的總代價為人民幣88億元（約83億港元），部份代價將以發行代價股份的方式支付，而部份則以發行可換股票據支付。根據上市規則，收購構成 貴公司一項非常重大收購及一項關連交易。吾等將於本函件以下章節詳細評估收購的條款、利益及相關風險。

2. 收購

收購涉及賣方出售及買方購買Ocean Town（持有國美電器65%權益）全部已發行股本，總代價為人民幣88億元（約83億港元）（「代價」）。賣方由黃先生最終擁有，黃先生為收購協議項下賣方責任的擔保人。買方為 貴公司的全資附屬公司。

(a) Ocean Town、國美電器及目標集團的業務

Ocean Town

Ocean Town為一間於二零零一年十二月在英屬處女群島註冊成立的投資公司。除根據於二零零四年二月八日的協議，Ocean Town以人民幣241,000,000元（約227,400,000港元）的代價向億福收購國美電器65%權益以及上述收購所連帶的交易外，Ocean Town自註冊成立以來並無經營任何業務。億福由黃先生最終全資擁有。於收購協議日期，Ocean Town已支付99,900,000港元，仍結欠億福人民幣135,100,000元，即Ocean Town債務。Ocean Town債務已於最後實際可行日期前悉數償還。於訂立收購協議日期，Ocean Town的僅有主要資產為國美電器的65%權益。

國美電器

國美電器於二零零四年四月在中國成立為一家中外合資公司。國美電器及其附屬公司共同經營由國美集團管理的大部份門店，零售電器及消費電子產品。國美集團（包括目標集團及母集團但不包括香港國美）的業務由黃先生於一九八七年在中國北京創辦。於一九九三年，國美集團開始發展其連鎖店網絡，而其當時經營的所有門店均採用「國美電器」品牌。於一九九九年前，國美集團於北京擁有七間零售連鎖門店。於一九九九年七月，國美集團開展北京以外首個市場—天津市。國美集團自此於中國建立廣闊的門店網絡，並以「國美電器」品牌經營。根據國家信息中心顯示，按二零零二年及二零零三年營業額計算，國美集團為中國電器及消費電子產品最大零售連鎖營辦商。於二零零三年，其營業額（包括經銷店的銷售及增值稅）約為人民幣178億元，遠超同年排名第二及第三大中國電器及消費電子產品連鎖零售商分別約人民幣88億元及人民幣85億元。

新百利函件

根據國美集團(由黃先生最終全資擁有)於二零零四年四月完成的集團重組(「國美集團私人重組」)，國美集團當時的業務及營運已重組，致使：

- (i) 北京國美於北京市擁有的所有資產、負債和電器及消費電子產品零售業務，惟不包括本通函附錄三所載會計師報告第一節所述的若干資產及負債；及
- (ii) 18間特定附屬公司的全部股本權益，

連同位於中國22個城市的零售連鎖網絡，均轉讓予國美電器。

由於國美集團進行上述重組，國美電器及目標集團的成員公司現時於下列城市的零售連鎖網絡經營「國美電器」：

地點	門店數目
北京	16
成都	6
重慶	8
東莞	2
佛山	1
福清	1
福州	3
廣州	6
惠州	1
濟南	5
昆明	3
廊坊	1
青島	4
瀋陽	6
深圳	5
天津	12
濰坊	1
武漢	7
西安	5
中山	1
淄博	1
自貢	1
總計：	96

新百利函件

隨著國美集團私人重組完成後，Ocean Town收購國美電器65%股本權益，而餘下的其他門店並非目標集團的一部份，並於國美集團私人重組完成後繼續由母集團經營。母集團現時於下列城市經營「國美電器」零售連鎖網絡：

地點	門店數目
鞍山	1
包頭	2
長春	1
長沙	2
大連	2
杭州	3
哈爾濱	2
香港	4
洛陽	1
寧波	1
上海	12
石家莊	2
無錫	1
咸陽	1
鄭州	4
總計：	39

附註：於最後實際可行日期，母集團正在中國南寧、南京、烏魯木齊、貴陽、南昌、廈門及太原設立門店。

母集團並不構成收購的一部份。

(b) 財務資料

下表載列目標集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月的經審核合併營運表概要、目標集團分別於二零零四年三月三十一日、二零零三年、二零零二年及二零零一年十二月三十一日的合併資產負債表概要，乃摘錄自通函附錄三會計師報告。經審核合併營運表及合併資產負債表乃假設現時組成目標集團的公司的集團架構自報表概要所述的年／期初至二零零四年四月二十日（即Ocean Town收購國美電器65%股本權益當日）一直存在而編製。股東務請注意，會計師報告第一節「編製基準」，載有編製目標集團於上述年度／期間的經審核財務資料所採用的基準，而第二節載有目標集團就達致會計師報告所述的財務資料及合併報表的財務資料所載的附註所採納的主要會計政策。

新百利函件

(i) 經審核合併營運表

	附註	截至十二月三十一日止年度				截至	截至	增長率	
		二零零一年 (經審核) 人民幣千元	二零零二年 (經審核) 人民幣千元	增長率 (%)	二零零三年 (經審核) 人民幣千元	增長率 (%)	二零零三年 三月三十一日 止三個月 (經審核) 人民幣千元		二零零四年 三月三十一日 止三個月 (經審核) 人民幣千元
銷售收入	(1)	3,872,571	6,619,006	70.9%	9,346,396	41.2%	2,078,258	2,918,126	40.4%
銷售成本		(3,644,424)	(6,198,203)		(8,671,727)		(1,932,688)	(2,667,068)	
毛利		228,147	420,803	84.4%	674,669	60.3%	145,570	251,058	72.5%
其他營運收入	(2)	25,273	88,286		278,422		25,858	99,890	
分銷、行政及 其他營運開支		(219,667)	(381,541)		(614,420)		(120,950)	(200,327)	
營運利潤		33,753	127,548	277.9%	338,671	165.5%	50,478	150,621	198.4%
財務收入(扣除利息開支)	(3)	2,003	4,571		12,975		2,877	5,328	
未計所得稅及 少數股東權益 前的營運利潤		35,756	132,119	269.5%	351,646	166.2%	53,355	155,949	192.3%
所得稅		(10,317)	(25,673)		(77,073)		(14,406)	(25,892)	
來自日常業務的淨利潤		25,439	106,446	318.4%	274,573	157.9%	38,949	130,057	233.9%
少數股東權益	(4)	(8,904)	(37,256)		(96,101)		(13,632)	(45,520)	
淨利潤		16,535	69,190	318.4%	178,472	157.9%	25,317	84,537	233.9%
毛利率		5.9%	6.4%		7.2%		7.0%	8.6%	
營運利潤率		0.9%	1.9%		3.6%		2.4%	5.2%	
邊際純利		0.4%	1.0%		1.9%		1.2%	2.9%	
年度/期間結算日的門店數目		32	47		79		54	86	

附註：

- 包括銷售電器及消費電子產品。
- 大部份由多項來自供貨商的收入組成，包括促銷收入、管理費收入、進場費及上架費及就二零零四年三月三十一日止三個月而言，亦包括收自母集團的管理及採購服務費用。有關其他營運收入的詳盡分析已載於會計師報告第三節附註(a)。
- 目標集團於回顧年度/期間所產生的利息開支為：截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度為零、截至二零零三年十二月三十一日止年度為人民幣325,000元及截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個月分別為零及人民幣134,000元。
- 指黃先生最終擁有國美電器的35%股本權益。

於回顧期間，目標集團錄得重大收益增長，而利潤增幅更高。誠如通函附錄四特別詳述，目標集團的毛利率由二零零一年的5.9%增加至二零零二年的6.4%、二零零三年的7.2%及截至二零零四年三月三十一日止三個月的8.6%，是由於目標集團採購量增加，與供貨商的議價能力有所改善，致使(其中包括)可向供貨商取得更高的採購額回贈率。由於毛利率改善，目標集團的毛利增長較收入高。

來自日常業務的利潤較毛利取得更高的增長百分比，這主要是由於其他營運收入的貢獻所致。誠如「董事會函件」所討論，主要由於回顧年度／期間擴充全國銷售網絡，致使目標集團的銷售額增加，因而採購量增加，接納目標集團就採購所採納的統一商業條款的供貨商數目增加。該等商業條款包括供貨商就促銷收入及管理費用收入、進場費及產品上架費收入的承擔。吾等獲董事告知，儘管供貨商的該等付款率可能有所不同，並就個別供應合約為基準磋商，預期來自供貨商的該等收入將繼續於目標集團的正常及日常業務過程中為目標集團帶來貢獻。截至二零零四年三月三十一日止三個月，目標集團錄得新收入來源，即向母集團所收取的管理及採購服務費用約人民幣16,500,000元(見下文「持續關連交易」一段的討論)。主要由於目標集團在回顧年度／期間的該等其他營運收入及營運毛利率均取得改善：由二零零一年的0.9%增加至二零零二年1.9%及二零零三年的3.6%以及增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月的5.2%。

於回顧年度／期間，目標集團的除稅後但未計少數股東權益前利潤及純利增長，基本上與來自日常業務的利潤表現一致。

新百利函件

(ii) 經審核合併資產負債表

	於十二月三十一日			於
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	三月三十一日
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元
非流動資產				
固定資產	23,108	41,092	97,055	106,591
遞延稅項資產	7,309	9,347	2,379	1,232
	<u>30,417</u>	<u>50,439</u>	<u>99,434</u>	<u>107,823</u>
流動資產				
存貨	333,429	550,084	974,880	831,303
票據及其他應收款項 及預付款項	46,393	96,402	111,157	88,625
應收有關連人士款項(附註)	482,384	796,402	2,099,057	1,088,542
現金及現金等價物及已抵押存款	197,103	634,198	1,418,260	1,075,718
	<u>1,059,309</u>	<u>2,077,086</u>	<u>4,603,354</u>	<u>3,084,188</u>
流動負債				
計息銀行貸款	—	—	(10,000)	(10,000)
應付賬項及應付票據	(772,937)	(1,603,547)	(3,412,607)	(2,470,057)
應付稅項	(2,807)	(6,550)	(19,029)	(25,892)
客戶訂金、其他應付款項 及應計款項	(74,379)	(171,326)	(309,782)	(314,193)
遞延所得稅負債	(1,066)	(1,119)	(2,119)	(1,108)
	<u>(851,189)</u>	<u>(1,782,542)</u>	<u>(3,753,537)</u>	<u>(2,821,250)</u>
淨流動資產	<u>208,120</u>	<u>294,544</u>	<u>849,817</u>	<u>262,938</u>
總資產減流動負債	<u>238,537</u>	<u>344,983</u>	<u>949,251</u>	<u>370,761</u>
少數股東權益	<u>(83,488)</u>	<u>(120,744)</u>	<u>(332,238)</u>	<u>(129,761)</u>
淨資產	<u><u>155,049</u></u>	<u><u>224,239</u></u>	<u><u>617,013</u></u>	<u><u>241,000</u></u>

附註：於二零零四年三月三十一日的結餘指北京國美債務金額。根據收購協議，北京國美將於二零零五年三月三十一日或之前償還該金額(見下文「北京國美債務」一段)。

新百利函件

於通函附錄三所載目標集團的會計師報告第5節所討論，所有人權益於二零零一年由人民幣155,000,000元增至二零零二年的人人民幣224,000,000元，及於二零零三年進一步增至人民幣617,000,000元，原因如下：(a)於二零零一年至二零零三年取得的純利，及(b)所有人於有關年度就成立現時組成目標集團的公司提供的出資。於二零零四年三月三十一日，所有人權益約減少淨額人民幣376,000,000元至約人民幣241,000,000元，原因是(i)截至二零零四年三月三十一日止三個月所賺取的純利及(ii)作為北京國美在國美集團私人重組的一部份，已保留若干資產及負債，而轉讓已於目標集團的賬目內列作向所有人作出的分派。

根據上述經審核資產負債表為基準，吾等就下列財務比率的分析載列如下：

		於十二月三十一日			於三月三十一日	
	附註	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
存貨周轉期(日)		24.9	26.0	32.1	不適用	不適用
流動資金比率(倍)	(1)	1.24	1.17	1.23	1.16	1.09
速動比率(倍)	(2)	0.85	0.86	0.97	0.91	0.82
淨債務／股本比率(倍)	(3)	1.34	1.82	2.04	2.06	3.76

附註：

- (1) 計算方法為流動資產除以流動負債。
- (2) 計算方法為(流動資產－存貨)／流動負債。
- (3) 淨債務相等於計息銀行貸款及應付票據總額減現金及現金等價物及抵押存款。

整體上，目標集團於回顧年度／期間擁有介乎25日至32日的快速存貨周轉期。由於目標集團為一名零售商，主要於出售商品時向其客戶收取現金，於回顧年度／期間，目標集團的應收款項結餘維持於較低水平。從而可見目標集團的營運大部份以對外銷售及以目標集團若干定期存款作為擔保的票據融資作為融資。目標集團擁有頗為大量應付票據，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日及二零零四年三月三十一日各期餘額分別為人民幣404,200,000億元、人民幣10.434億元、人民幣26.645億元及人民幣19.741億元。大部份應付票據於三個月內到期。進一步的賬齡分析已載於會計師報告第4節附註。除用作融資於武漢開設的新門店而動用的人民幣10,000,000元銀行貸款外，目標集團並無任何銀行債務。

目標集團的流動資產包括應收關連人士的款項，於二零零一年十二月三十一日約為人民幣482,000,000元、於二零零二年十二月三十一日約為人民幣796,000,000元、於二零零三年十二月三十一日約為人民幣2,099,000,000元及於二零零四年三月三十一日約為人民幣1,089,000,000元(即北京國美債務)。誠如目標集團管理層所知會，結餘指墊付予黃先生所持有及／或控制的關連人士的款項，該筆款項用作為其業務融資。

根據收購協議的條款，北京國美已要求將償還款項期限由完成日期延長至二零零五年三月三十一日，條件為須提供若干抵押品及支付費用。有關詳情將於下文「北京國美債務」一段討論。

整體而言，目標集團於回顧年度／期間均維持一個較穩定的現金流動比率及資產負債比率。目標集團的速動比率低於1倍，表示流動負債大於其「速動」流動資產，當中不包括存貨。就目標集團而言，吾等認為，由於目標集團擁有快速存貨周轉期，其流動量與其他流動資產幾乎接近，故較適合採用現金流動比率。目標集團保持其現金流動比率於接近1倍水平，顯示流動資產足以抵銷流動負債。由於截至二零零四年三月三十一日止三個月期間的收益增長致使應付票據增長及淨資產減少約人民幣376,000,000元，故資產負債比率由二零零一年十二月三十一日約1.34倍上升至二零零四年三月三十一日約3.76倍，最近錄得資產負債比率3.76倍就慣常標準而言屬高水平。然而，淨債務包括未償還應付票據約人民幣900,000,000元，倘根據截至二零零三年十二月三十一日止年度所錄得的總銷售額約人民幣93億元計算乃可予接受。大部分應付票據的付款期限介乎三至六個月，一般以現金銷售存貨的所得款項支付，而周轉期平均僅約為32日。根據此基準，吾等認為資產負債比率3.76倍乃屬掌握範圍之內。

此外，目標集團應收黃先生的款項約為10億港元。誠如通函中「董事會函件」所述，黃先生及賣方可能於完成後與一名或多名國際配售全部或部份代價股份及／或相關股份的配售代訂立一項或多項配售及包銷協議。配售的所得款項將首先撥作償還北京國美債務。在任何情況下，北京國美債務將於其到期日二零零五年三月三十一日時償還。倘悉償還國美債務及假設有關現金並無撥作資本用途，經擴大集團將並無承擔任何債務。

於回顧年度／期間結算時，目標集團的淨流動資產狀況無可避免受到應收關連人士款項結餘所削弱。倘目標集團於收回整筆北京國美債務方面遇到困難，目標集團的淨負債約人民幣825,600,000元。此舉致使目標集團的財務狀況不穩健。然而，吾等獲董事告知，於回顧年度／期間，目標集團從未不能償還任何到期債務，而目標集團亦能於提出要求時正式收回應收關連人士的款項。由於目標集團亦為黃先生私人業務的一部份，而黃先生亦從事其他業務，吾等認為一名企業家將其私人業務所產生的資金分配至其所擁有的不同業務並非屬於不尋常。如通函的「董事會函件」內所載，貴公司現無意向黃先生及其任何聯繫人進一步提供墊款。倘於完成後向黃先生及其聯繫人作出任何墊款，則貴公司將全面遵守適用的上市規則規定。

(c) 競爭優勢

作為中國電器及消費電子產品零售業的領導者，董事認為，目標集團擁有多項重要的競爭優勢，並將繼續為業務成功發展作出貢獻，詳情載於通函的「董事會函件」內。吾等強調下列吾等認為對電器及消費電子產品連鎖零售營辦商尤其重要的優勢：

- **龐大的規模使定價架構的競爭力以及對市況轉變的快速應變能力提高。**目標集團在中國電器及消費電子產品零售市場已建立領導地位。此可帶來巨大的產品周轉量，使目標集團可與製造商建立直接的採購關係，並可加強與產品製造商及供應商的議價能力。

吾等認為，國美電器強大的議價能力，有助國美電器在國內競爭者中處於競爭優勢，尤其是預期中國加入世貿後逐步開放市場所面對的外商競爭中更享優勢。

- **品牌知名度高。**於二零零一年、二零零二年及二零零三年各年，根據營業額計算，國美集團為中國最大的全國性電器及消費電子產品連鎖零售企業。董事相信，「國美」品牌現時於中國零售業界在提供競爭性價格、產品質素及售後服務質素方面均備受推崇。

吾等認同董事的意見，認為國美集團的品牌知名度高。就營業額計算，此舉使國美集團於中國全國電器業及消費電子產品零售業排名第一。於二零零三年，國美集團錄得營業額約人民幣178億元，此數字高於同年排名市場第二及第三大的零售商分別所錄得的營業額人民幣88億元及人民幣85億元。誠如通函附錄一所述，該等數字已包括增值稅及特許店的銷售額。

(d) 代價

收購Ocean Town(持有國美電器65%權益)全部已發行股本的代價為人民幣88億元(約83億港元)，代價將於完成時支付，其中243,500,000港元以按發行價配發及發行代價股份償付、7,031,400,000港元以發行第一批可換股票據償付及餘下1,026,900,000港元以發行第二批可換股票據償付。可換股票據並不附帶利息及可於到期日(即發行可換股票據日期起計滿

三周年之日)或之前按發行價強制轉換為新股份。發行價已議定為每股新股份5.52港元，相等於股本重組生效前每股股份0.138港元的發行價。收購協議須待(其中包括)股本重組生效及成為無條件後，方可作實。

第一批可換股票據及第二批可換股票據的所有條款大致上相同，惟第二批可換股票據將抵押作為黃先生償還北京國美債務責任的擔保(詳見下文)，且不會轉換為新股份，直至北京國美債務悉數償還為止。

根據代價的基準，收購中估計整個目標集團價值約人民幣135億元(約128億港元)。董事表示，代價乃參考目標集團的領導地位、龐大網絡、知名品牌、業務潛力及發展前景後釐定。

3. 貴集團的業務及財務資料

(a) 業務

貴集團的現有主要業務包括物業發展及投資、證券經紀及投資以及一般買賣。誠如上文第1段所述，該等業務已經營兩年，惟對 貴集團而言仍屬新業務。就吾等所知悉， 貴集團於二零零零年終止原本製造電腦輔助設計系統及機器業務， 貴集團並未建立重大新業務，詳情討論如下。

(b) 經審核損益賬

貴集團於過去四年的業績分析如下：

	附註	截至三月三十一日止年度			
		二零零一年 千港元 (經審核)	二零零二年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
收入					
銷售電腦輔助設計系統及機器	1	13,067	2,238	450	6
租金		—	1,835	1,043	145
一般買賣	2	—	—	2,631	—
佣金收入	3	—	—	—	7,200
買賣證券、外匯及期貨的利潤	3	—	—	—	37,464
		<u>13,067</u>	<u>4,073</u>	<u>4,124</u>	<u>44,815</u>
其他營運收入	4	<u>678</u>	<u>4,024</u>	<u>7,366</u>	<u>907</u>
來自日常業務的除稅但未計少數					
股東權益前的利潤／(虧損)		<u>(14,205)</u>	<u>(7,159)</u>	<u>(12,360)</u>	<u>19,999</u>
股東應佔利潤／(虧損)		<u>(14,205)</u>	<u>(7,159)</u>	<u>(12,360)</u>	<u>19,881</u>

附註：

1. 此項業務已於截至二零零四年三月三十一日止年度終止。
2. 包括買賣家用及電器產品。
3. 佣金收入為於二零零三年收購的證券經紀業務所產生的收入。買賣證券、外匯及期貨業務為於二零零三年開展的新業務。
4. 於二零零二年的其他營運收入指出售其他證券投資的收益。於二零零三年的其他營運收入主要為一名前董事的豁免貸款。
5. 貴集團直至及包括截至二零零三年十二月三十一日止會計年度的財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的適用香港財務報告準則及香港普遍採納的會計原則編製。截至二零零四年三月三十一日止年度，貴集團已採納由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製其財務報表，該年度(即截至二零零三年三月三十一日止年度)的比較數字已作出相應調整，而於過往年度的數字維持不變。

新百利函件

貴集團自一九九五年起多年錄得虧損後於截至二零零四年三月三十一日止年度轉虧為盈，收益於過去數年亦由數百萬港元增加至接近45,000,000港元，然而，股東務請注意，二零零四年業績改善的主要來源為證券、外匯及期貨的買賣，而其他新業務的貢獻仍相對較弱。鑑於 貴集團於過去並無有關證券、外匯及期貨買賣業務的往績，吾等不能就此項業務於未來能否維持滿意業績而提出意見。自二零零三年第四季起至二零零四年三月三十一日，股份市場指數由二零零三年首季香港經濟受到非典型肺炎不利影響後從谷底顯著回升。

於截至二零零四年三月三十一日止六個月，所有證券市場指數錄得升幅，載列如下：

	於二零零三年 十月二日 的指數	於二零零四年 三月三十一日 的指數	升幅 (%)	最高	最低
恒生指數	11,546	12,681	9.8%	13,928	11,546
恒生中國企業指數	3,268	4,778	46.2%	5,391	3,268
恒生香港中資企業(紅籌) 成份股指數	1,234	1,419	15.0%	1,660	1,234
香港物業指數	15,361	16,060	4.6%	18,353	13,448
恒生香港中型股指數	1,972	2,136	8.3%	2,332	1,891

自二零零三年十月二日起至二零零四年三月三十一日止期間，吾等亦注意到本地市場出現較大波幅。上述指數的最高／最低點數差距，與各指數於回顧期間的期初及期末錄得的點數差距比較相對較大，顯示市場變動及波動，惟此等變動及波動可為短期證券買賣營造有利的市場環境。

然而，股東務請注意，證券、外匯及期貨的買賣的未來表現較 貴集團其他現有業務受更大程度的不明朗因素影響。該等不明朗因素包括但不限於市場波動，以及市場經濟、財務及政治情況變動。

(c) 經審核資產負債表

貴集團於二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日的經審核綜合資產負債表概述如下：

	附註	於三月三十一日	
		二零零三年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,195	4,748
無形資產		(950)	(13,461)
發展中物業		—	750,441
投資物業		330	4,438
於聯營公司的投資		203,246	—
其他投資		—	124
		<u>212,821</u>	<u>746,290</u>
流動資產			
其他投資		—	804
存貨		2,675	—
經紀及財務機構按金		—	64,323
應收關連人士款項	1	25,341	12,866
應收賬款及其他應收款項	2	2,661	62,829
現金及現金等價物		19,902	83,976
		<u>50,579</u>	<u>224,798</u>
流動負債			
可換股票據		(75,000)	(24,000)
應付賬款及其他應付款項	3	(2,440)	(44,001)
應付關連人士款項	4	—	(87,044)
本期稅項		—	(5,500)
		<u>(77,440)</u>	<u>(160,545)</u>
淨流動資產／(負債)		<u>(26,861)</u>	<u>64,253</u>
總資產減流動負債		185,960	810,543
非流動負債			
長期應付款項	5	—	(157,547)
少數股東權益		—	(1,547)
淨資產		<u>185,960</u>	<u>651,449</u>

附註：

1. 有關金額指韓月軍先生（「韓先生」）的應付款項餘額。
2. 二零零四年結餘指來自證券買賣新業務所產生的應收賬款及應收 貴集團客戶及香港期貨結算有限公司的股本期權。
3. 二零零四年應付款項結餘主要指買賣期貨及期權而已收客戶的期權按金。買賣期貨及期權乃 貴集團於03/04年開展的新業務。
4. 有關款項主要為結欠韓先生及其聯繫人的人民幣69,500,000元。人民幣69,500,000元指超出韓先生應佔中國物業附屬公司（定義見下文）的股權的金款，乃當 貴公司收購一項位於北京朝陽區的物業發展項目（「該物業」）的應佔權益時產生。
5. 有關款項指就收購該物業應付予Beijing Bus Company Limited的代價餘額人民幣167,000,000元（或157,500,000港元）。根據轉讓合約及補充合約，人民幣80,000,000元將於二零零五年九月三十日或之前支付，而餘額人民幣87,000,000元將於二零零六年九月三十日或之前支付。

貴集團的單一最大資產為於北京一項物業發展項目的權益，於二零零四年三月三十一日，物業發展項目的賬面成本約為750,000,000港元。該物業位於北京朝陽區，透過 貴公司於中國的間接全資附屬公司（「中國物業附屬公司」）持有。 貴集團於二零零二年首先收購該中國物業附屬公司的39.2%間接權益，其後於二零零四年三月收購餘下的60.8%權益。收購中國物業附屬公司的成本相等於750,000,000港元。中國物業附屬公司與Beijing Bus Company Limited（獨立第三方）訂立一份合約，以收購及發展該物業（但不包括土地使用權），代價為人民幣250,000,000元（約235,800,000港元），當中人民幣83,000,000元（約78,300,000港元）已支付，而餘額人民幣167,000,000元尚未支付。中國物業附屬公司亦須向中國物業附屬公司由 貴集團全資擁有前的少數股東韓先生償還人民幣69,500,000元。人民幣69,500,000元指超出韓先生於中國物業附屬公司當時應佔股權的金額。中國物業附屬公司尚未收購該物業的土地使用權。現時估計就該物業應付相關中國機關的合適土地使用權出讓金約為人民幣470,000,000元（約443,400,000港元）。該物業現時為空置（除座落於該土地上的公共汽車廠房外，惟已停止使用），並無產生任何收益。

董事認為，與上述物業項目比較，多元化發展至中國零售電器及電子消費產品將可為 貴公司及股東帶來更可觀的增長潛力。因此，董事決定，除於上述合約就物業項目的保值而作出的承諾人民幣167,000,000元外，將不會對上述物業項目作出進一步承諾。於最後實際可行日期，並無就該物業的發展落實任何決定。

於二零零四年三月三十一日， 貴集團的證券投資約為804,000港元，並已於最後實際可行日期前出售。誠如通函「董事會函件」所述，董事已決定於完成收購後不會從事貨幣、證券及期貨坐盤買賣業務。

4. 進行收購的理據

誠如通函「董事會函件」所述，董事認為，收購可為 貴集團帶來極具吸引力的商機，以多元化發展至董事預期擁有龐大發展潛力的中國零售電器及消費電子產品業務，董事同意目標集團管理層對有關中國的零售業以及目標集團的未來計劃及前景的意見及評估。完成後，於此地區擁有重大實力的領導者之一的目標集團，預期透過在 貴集團現有業務以外提供一個重大收入來源，而對 貴集團盈利提供即時及龐大的貢獻。雖然完成後 貴集團將擁有不同的業務線，董事已決定於未來 貴公司將資源集中投放於中國零售業。董事認為目標集團經營門市擁有已建立的營業記錄，因此可為未來發展提供穩定基礎。

貴集團於終止其銷售電腦輔助設計系統及機器的前核心業務後，吾等認為， 貴集團仍未建立可集中及作進一步發展的核心業務。誠如上文第3(c)段所討論，儘管 貴集團擁有合約權可於適當時候發展該物業，惟並無落實任何發展計劃。在此情況下，吾等認為，收購完成將為當時並無明確業務的 貴集團帶來更明確的業務方向，而此新業務已擁有往績及管理證明。吾等相信，由於目標集團的業務由 貴公司主席黃先生創辦，而其自國美集團成立起已帶領著集團的發展，故收購完成後目標集團管理層的持續性將不會出現不明朗因素。

吾等與董事一致認為，收購目標集團將可即時增加 貴集團的收入，並為未來發展奠定穩固基礎，而將重新集中於零售業從商業角度出發亦具備充分理據支持。

5. 收購的條款

(a) 評估代價

(i) 參考歷史市盈率及增長潛力

待售股份的代價人民幣88億元(約83億港元)即會計師報告所載Ocean Town二零零三年綜合淨利潤的歷史市盈率約49.5倍，吾等認為，屬高市盈率。然而，於評估一項仍處於高增長期的業務時，亦應考慮增長潛力。

誠如上文第2(b)段所述，目標集團於過去三年錄得重大利潤增長。銷售額由二零零一年約人民幣38.73億元(約36.54億港元)增加至二零零三年約人民幣93.46億元(約88.17億港元)，增幅達1.4倍，而淨利潤於同期則增長接近10倍，由約人民幣16,500,000

新百利函件

元(約15,600,000港元)增至約人民幣178,500,000元(約168,400,000港元)。於本年度首季亦持續錄得顯著增長。於二零零四年首季，目標集團錄得銷售額約人民幣29.18億元(約27.52億港元)及淨利潤約人民幣84,500,000元(約79,700,000港元)，分別較二零零三年同期增長40.4%及233.9%。目標集團於二零零一年至二零零三年收益的複合年增長率約為55.3%，而同期淨利潤增長的複合年增長率為228.5%。

誠如本通函「董事會函件」所述，目標集團已制定一項業務擴展計劃，其中包括設立更多門店。下表所列为目標集團計劃於二零零四年七月至二零零六年期間開設的門店數目。為便於比較，吾等亦載列目標集團於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度內及截至二零零四年三月三十一日止三個月內開設的門店數目，以及截至二零零三年十二月三十一日止三個年度內門店的每單位加權可使用面積的平均銷售收入：

	截至年度止十二個月			截至 二零零四年 三月三十一日 止三個月	截至年度止十二個月		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年		二零零四年	二零零五年	二零零六年
於年/期末的門店數目	32	47 (+15)	79 (+32)	86 (+7)	120 (+41)	155 (+35)	190 (+35)
銷售收入(人民幣百萬元)	3,872.6	6,619	9,346.4	2,918.1			
純利(人民幣百萬元)	16.5	69.2	178.5	84.5			
邊際純利	0.43%	1.05%	1.91%	2.90%			
門店的概約加權可使用面積 (千平方米)(附註1)	75	122	204				
門店的每單位加權可使用 面積的概約銷售收入 (人民幣千元)(附註2)	51.6	54.3	45.8				

附註：

- (1) 按該等門店於有關年度內實際營業的月數加權計算。
- (2) 按門店的年度收益除以概約加權可使用面積計算。

吾等認為，繼續擴展門店網絡可使目標集團維持高增長，原因如下：

(A) 可從增加市場份額方面獲得增長

誠如通函附錄一所述，國美集團於二零零三年在整個電器及消費電子產品零售業市場的佔有率僅為約4%。吾等認為，目標集團在業內有龐大的增長空間，原因如下：

- (aa) 目標集團在業內具有領先地位及競爭優勢，可使其最少在中期而言擁有優越的條件，與國內對手及大型國際零售連鎖營辦商競爭，該等大型國際零售連鎖營辦商是於中國加入世貿後，政府採取開放政策而於近期獲准進入市場。國美集團擁有的競爭優勢使其過去在中國電器及消費電子產品的零售市場穩佔領先地位。於二零零三年，其銷售額約為人民幣180億元，大幅超越市場第二大對手於同年的營業額人民幣88億元。誠如通函附錄一所述，該等營業額數字包括增值稅及特許店的銷售額；
- (bb) 目標集團可受惠於連鎖店的消費模式日益普及。誠如通函附錄一所述，零售連鎖店在中國已越來越普及，其銷售總額由一九九五年佔中國總零售額約0.5%增加至二零零三年約15.0%。國美集團目前已為其零售連鎖店業務建立起一套經證實為有效的商業模式，這優勢使其在與國內的小型零售店競爭時處於有利地位；及
- (cc) 目標集團門店網絡所覆蓋的城市／地區的數目將有所增加。

(B) 增長可來自市場規模的擴大

在國內生產總值的預期增長及隨之而來的生活水準與消費力提高下，吾等認為，中國電器及消費電子產品零售市場將繼續增長。

誠如本通函附錄一所述，由一九九二年至二零零二年，實質國內生產總值的複合平均年增長率約為9.3%。根據全國人民大會批准的第十個五年計劃，國務院預計國內生產總值由二零零一年至二零零五年期間的平均年增長率約為7.0%。中國電器及消費電子產品零售額由一九九六年約人民幣2,020億元增加至二零零二年約人民幣3,940億元。誠如通函附錄一所討論，中國信息中心預期電器及消費電子產品的增長趨勢將會持續，及預期電器及消費電子產品零售額的年增長率於二零

零四年將為10.6%及於二零零五年為11.4%。根據此基準及由於二零零二年的零售總額為人民幣3,940億元，吾等預期，電器及消費電子產品的零售額於二零零四年及二零零五年每年的增長均將在人民幣400億元以上。

吾等就評估目標集團的潛在增長方面，由於對超過一年的業務預測將受制於很高的變動性，故吾等著重於目標集團於二零零四年可能發展的業務。由於任何估計價值均受制於變動性，故吾等嘗試建立一個價值範圍，而非單一估值。於評估目標集團時，吾等根據吾等對目標集團於二零零四年的發展潛力進行的評估為基準，建立評估基本範例，並就若干因素進行敏感度分析，以達至目標集團的價值範圍。獨立股東務請注意，貴公司及目標集團並無就目標集團的未來盈利作出預測以供載入通函。下列有關目標集團於二零零四年的潛在增長評估乃吾等的獨立分析，並不代表貴公司或董事或目標集團管理層的意見。

吾等就目標集團作出的基本範例估值乃根據目標集團的歷史財務數據及未來擴展計劃(按門店數目計算)為基準釐定，詳情載於通函「董事會函件」或附錄三內。以下乃吾等就所採用以達致基本範例估值的基準的詳細討論：

(AA)吾等已審閱門店的每單位加權可使用面積的歷史平均銷售收入。根據國美集團管理層過去的經驗，倘國美集團於已擁有多間門店的現有城市／地區擴展零售連鎖網絡時，則該城市／地區的銷售收入模式影響，為門店的每單位可使用面積的銷售收入將會下跌，惟國美集團於該特定地區的銷售總額將會上升。吾等相信，此模式可能由於開設新門店將擴大銷售網絡及吸引新客戶，而部份現有客戶可能被於同區新開設的門店所吸引。於二零零三年所錄得的每單位加權可使用面積的平均銷售收入較二零零二年所錄得約人民幣54,300元下跌約15.7%，至二零零三年約達人民幣45,800元。吾等獲董事告知，有關跌幅亦可歸因於爆發非典型肺炎致使零售額下跌。由於吾等未能列出非典型肺炎對目標集團於二零零三年財務表現的影響，吾等按審慎基準排除於二零零三年爆發非典型肺炎的特殊因素。為提供更多邊際利潤，已假設於二零零四年門店的每單位加權可使用面積的平均銷售收入較二零零三年所錄得者跌幅較大；

(BB) 目標集團計劃於二零零四年開設41間門店，當中7間及10間已分別於二零零四年第一季及第二季開業。根據保守基準，吾等已作出10%差異範圍，而建立的假設基本範例為於二零零四年最終僅開設37間(計劃為41間)門店。大部份現有門店的每間門店可使用面積界乎3,000至6,000平方米。吾等已於基本範例估值中假設於二零零四年將予開設20間門店的平均面積約為3,500平方米；及

(CC) 誠如通函附錄四所述，目標集團的淨邊際利潤於整個回顧期間(包括截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月)錄得改善，主要由於隨著目標集團的銷售額上升，故目標集團與供貨商的議價能力有所提升。吾等認為，由於目標集團已建立的業務規模，讓其可於供貨合約取得具競爭力的價格，並預期此項競爭優勢於二零零四年將可延續。根據此基準，吾等已於基本範例估值中假設於二零零四年可維持現有2.9%的邊際純利。

就目標集團於二零零四年的業務表現建立吾等的基本範例後，吾等就上文(AA)至(CC)分段所討論的因素進行敏感性分析，並上浮預設10%的差誤。

根據吾等的基本範例及前述的敏感性分析為基準，吾等認為，根據吾等採用上述方法評估後，代價所代表的市盈率乃界乎合理範圍，進一步討論載於下文「(ii)市場可資比較公司的比較」一段。

(ii) 市場可資比較公司的比較

在評估收購的代價時，吾等已採用市盈率進行可資比較公司的分析。中國或香港並無上市公司與國美電器的業務性質及營運規模可作直接比較。然而，海外則有若干可資比較上市公司。就此而言，吾等已根據下列準則挑選可資比較公司(「市場可資比較公司」)：

- 就中國及香港上市的可資比較公司而言，包括所有於中國從事零售及／或百貨公司業務，而最近期的經審核銷售額不少於人民幣1,000,000,000元(或港元等值)的公司；及
- 就海外上市可資比較公司而言，吾等的可資比較公司包括所有於英國／美國上市並於歐洲／美國從事零售消費電子產品及電器，而最近期的經審核銷售額不少於120,000,000美元(約人民幣954,000,000元或900,000,000港元)的公司。

新百利函件

可資比較公司分析載列如下：

(A) 中國及香港的上市公司

	銷售額		最近期淨利潤		於最後實際可行 日期的市值		市盈率 (倍)	業務
	人民幣百萬元	百萬港元	人民幣百萬元	百萬港元	人民幣百萬元	百萬港元		
	武漢中百集團股份有限公司	3,177.5	2,997.6	22.4	21.1	1,037.2		
北京物美商業集團 股份有限公司	1,574.9	1,485.8	71.6	67.5	不適用	4,259.8	41.7	於北京、天津及 河北經營及 管理超級市場 及便利店
聯華超市股份有限公司	9,282.2	8,756.8	163.6	154.3	不適用	4,611.9	25.2	於中國經營 大型超市、超級 市場及便利店
華聯超市股份有限公司	3,988.9	2,763.1	62.0	58.5	1,515.0	1,429.2	24.8	主要經營遍 及中國的超級 市場連鎖

(B) 於美國及英國的上市公司

	銷售額		最近期淨利潤		於最後實際可行 日期的市值		市盈率 (倍)	業務
	百萬美元	百萬港元	百萬美元	百萬港元	百萬美元	百萬港元		
	Best Buy Co., Inc.	24,547.0	191,466.6	705.0	5,499.0	16,507.6		
	百萬英鎊	百萬港元	百萬英鎊	百萬港元	百萬英鎊	百萬港元		
Kesa Electricals plc	3,771	54,302	113.3	1,631.5	1,531.7	21,597.0	13.5	於歐洲零售 消費電子
Dixons Group plc	6,458.0	91,057.8	280.4	3,953.6	3,197.2	45,080.5	11.5	於英國從事消費 電子、通訊 設備、電腦產品 及家用電器的 零售業務

資料來源：彭博資訊

上表顯示市場可資比較公司的市盈率介乎12至42倍，而英國／美國可資比較公司的市盈率則為範圍中的較低水平。吾等認為，由於英國及美國的市場發展較為成熟，因此零售連鎖業務的市盈率不及仍處於高增長率的中國零售市場的市盈率高。如果並無計入英國／美國的可資比較公司，而吾等認為與在經濟迅速增長經營的目標集團的比較性並不高，可資比較公司的市盈率介乎25至42倍之間，而平均數則約為34倍。

代價所代表的二零零三年的歷史市盈率為49.5倍，超出上述市場範圍。然而，倘吾等考慮到國美電器可能達致的預計增長後，吾等採用上述方法評估代價所代表的市盈率乃界乎香港／中國可資比較公司所顯示的範圍。

(iii) 與資產淨值的比較

根據收購協議，賣方及黃先生已向買方保證及承諾，目標集團於完成時的資產淨值（經一家國際會計師行所確認），將不會少於目標集團於二零零四年三月三十一日的資產淨值，約為人民幣241,000,000元（約227,400,000港元）。假如出現不足之數，買方將有權於完成後兩年內向賣方及黃先生各自申索有關差額及相關費用。

代價代表較目標集團的有擔保資產淨值溢價約人民幣85.59億元。然而，吾等認為，零售業務的潛力，應以其盈利能力，而並非資產基礎評估。此外，母集團的賬面資產，並無包括「國美」商標，以及目標集團已建立的精密零售網絡。依吾等的意見，這些無形資產將會繼續對目標集團（及完成後的經擴大集團）的收入及利潤作出正面貢獻。按此基準，較賬面資產淨值高出的重大溢價屬可以理解的。

(iv) 付款方法

貴集團不會以現金支付收購的代價，部份代價將以發行代價股份及大部份以發行可換股票據的方式支付。發行可換股票據的條款已詳載於通函「董事會函件」。可換股票據為不計息，並將於到期時強制性轉換為股份。按此基準，可換股票據將列作經擴大集團股本的一部份。因此收購實際上乃一項「純股份」交易。如以完全公平商業原則進行的交易，大部份賣方均不會接納此非現金付款方式。以代價股份及可換股票據方式支付收購，有助 貴集團收購一項實力非常雄厚而擁有高增長潛力的業務，倘須以現金支付代價，則 貴集團可能未能承擔。

(v) 商標許可

誠如上文所述，目標集團的成功有賴「國美」品牌的知名度。根據收購條款，北京國美將給予目標集團許可，於國內就零售電器及消費電子產品使用「國美電器」商標，年期不限及毋須支付費用。吾等認為，代價已包含「國美」品牌的特許使用權費，此一品牌被認為是目標集團過去幾年取得驕人成績的關鍵。

(vi) 於新開發零售市場的競爭優勢

中國加入世貿有助外資零售商在逐步開放市場的情況下進入中國市場。外資企業將於二零零四年底前允許於中國從事零售業務。有關地域、門店數目及成立的股本／形式的限制將最終撤銷。貴集團可選擇建立本身的零售網絡作為收購以外的其他選擇，但此舉將需要更長時間。倘貴集團以新加入者身份進入市場，其將面對來自己建立業務的國內市場營辦商及海外大型國際連鎖零售營辦商的激烈競爭。收購可給予貴集團機會收購於中國零售市場享有競爭優勢的已建立連鎖零售業務，而外資公司則未能於短時間內達至此目的。

因此，吾等認為代價屬公平合理。務請注意，貴集團將取得一項實力非常雄厚而擁有高增長潛力的業務的控制權，並以非現金方式支付代價。

(b) 北京國美債務

北京國美要求將償還北京國美債務的期限由完成日期延長至二零零五年三月三十一日，該筆款項為免息及須按要求時償還。作為該延長期限的代價，黃先生同意向貴公司於完成時的全資附屬公司Ocean Town支付一筆延期費用，相等於在實際延長期間的北京國美債務的65%按年利率6.8%計算。北京國美債務的抵押品將以下列方式提供：(1)抵押第二批可換股票據；(2)以黃女士及億福名義持有的國美電器35%權益所產生的股息將首先撥付償還北京國美債務；及(3)配售的所得款項(如有)將首先撥付償還北京國美債務。

董事已確認，目標集團從未有不能收回應收關連人士的款項。根據此基準及由於貴集團已就北京國美債務獲得上述抵押，因此吾等同意董事認為收購費用而授出延期從商業角度出發具備充分理據支持。根據香港現時的商業借貸利率計算及與中國現行商業借貸利率比較，議定的年利率6.8%的延期費用較現時香港最優惠利率5%高出約1.8%，及較現時中國12個月最優惠借貸利率5.31%高出約1.49%。根據此基準，吾等認為延期費用乃屬公平條款。

吾等已尋求目標集團管理層確認，現時就償還北京國美債務所得現金並無即時用途。吾等已審閱董事所編製經目標集團擴大的 貴集團於二零零四年七月一日至二零零五年六月三十日期間的現金流量預測，並已與董事、 貴公司的財務顧問及目標集團的申報會計師安永會計師事務所討論該等預測。上述現金流量預測乃根據北京國美債務將於二零零五年三月三十一日到期時償還的審慎基準編製。根據上述現金流量預測為基準及即使在不大大可能發生未能收回整筆北京國美債務的情況下，董事經考慮經擴大集團的現有內部財務資源及可動有授信額後，對經擴大集團(包括目標集團)將擁有足夠營運資金以敷目前所需感到滿意。然而，獨立股東務請注意，現金流量預測建基於若干假設，包括目標集團能繼續取得現時為目標集團的業務採購提供融資的票據融資額相若的水平。

經考慮目標集團的現金流量需求、所提供的抵押品性質及與市場利率比較後的延期費用後，吾等認為，根據建議條款要求延遲償還北京國美債務，對獨立股東而言屬公平合理。

(c) 解除Ocean Town債務

根據收購協議，黃先生已以現金約227,400,000港元認購Ocean Town的股份，有關代價已撥付悉數償還Ocean Town債務。由於Ocean Town全部股權的代價以Ocean Town的股份及國美電器並無債務為基準議定，吾等認為，Ocean Town債務的處理方法對買方而言屬公平。

(d) 就配售所提供協助

誠如通函「董事會函件」所述，作為賣方同意接納以代價股份及可換股票據方式支付代價的代價， 貴公司於訂立收購協議時已同意(及作為收購的一部份)，如黃先生進行配售， 貴公司將會提供合理協助；該合理協助指同意使用通函及通函所載的資料(不包括本函件)，作為已刊發有關建議配售的發售通函的基準。 貴公司已同意提供協助，根據黃先生及賣方將同意就由於或關於提供該協助所產生或承擔的所有費用、索償、虧損及負債提供及維持提供彌償保證為基準。作出該協助的原因已詳載於「董事會函件」。尤其是，董事考慮到倘某些代價股份及／或相關股份可配售予專業、機構及其他第三方投資者， 貴公司的股東基礎將得以擴闊，從而改善股份的流通量，並為 貴公司提供於日後透過本地與國際資本市場集資的良機。

經與董事討論作出該協助的基準及衡量收購對 貴公司於該協助的責任的利弊後，吾等與董事會一致認為，作出該協助以促使進行收購乃符合 貴公司利益。吾等在達致意見時，已考慮下列因素：

- 1) 吾等獲告知，董事會認為於市場集資作為收購融資的可行性。然而，經考慮達至可融資收購的配售規範所需的時間後，董事會認為，倘收購協議於資本市場集資完成時有條件達成，則收購的完成風險將會提升。吾等認為，向賣方發行代價股份及可換股票據作為收購的代價，有助 貴公司將配售的市場風險轉移予賣方，因而有助 貴公司根據收購協議預計進行的時間表完成收購。在此情況下，吾等認為向賣方或黃先生提供合理協助以促使配售對 貴公司而言屬公平；
- 2) 就同意採用通函及其所載資料(不包括本函件)方面作為已刊發關於建議配售的發售通函的基準而言， 貴公司已經就經擴大集團進行盡職審查，並查核載於通函的內容，以確保於重大方面並無載有失實或誤導的資料。就此而言，吾等認為 貴公司提供的該協助(誠如通函「董事會函件」所載)所產生的潛在風險對 貴公司而言屬可予接受的水平；及
- 3) 黃先生及賣方各自己同意就 貴公司由於或關於提供該協助所產生或承擔的費用、索償、虧損及負債提供及維持提供彌償保證。吾等認為此項反彌償保證乃符合 貴公司利益。

(e) 目標集團與母集團的關係

不競爭承諾

現時，目標集團與母集團均於中國從事電器及消費電子產品零售。董事物色目標集團作為 貴公司收購對象，原因如下：(a)目標集團擁有較為成熟的營業記錄，因此為未來發展提供穩定基礎；及(b)與目標集團比較，母集團的業務尚未發展完善，故隱含較高的業務風險。

吾等並無對母集團的業務及狀況進行獨立調查。然而，吾等已獲提供母集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年十二月三十一日止三個月的未經審核損益賬，並就此曾與國美集團的管理層進行討論。除上海外，母集團經營門

店的城市普遍上不及目標集團所經營的城市富庶。母集團已設立門店的大部份城市屬新開發市場。母集團尚未於這些新開發的市場建立營運規模足以形成具競爭力的地位。母集團於上海面對當地競爭對手的激烈競爭，影響到母集團的財務業績，並使其表現較欠穩定。按此基準，吾等贊同董事的意見，現時可能並非 貴公司連同目標集團一併收購母集團的適當時機。然而，並無一併收購母集團，則當黃先生及其聯繫人作出將會影響母集團及目標集團發展的決定時，則可能會產生利益衝突。以下幾段將詳述有關事宜。

母集團現時經營39間門店。母集團並無於目標集團經營門店的城市開設門店。母集團現有業務並無對目標集團構成直接競爭。

黃先生將向 貴公司承諾，在黃先生仍作為 貴公司控股股東期間(具有上市規則所賦予的涵義)，彼將不會及將促使母集團不會直接或間接於目標集團任何成員公司在收購協議日期已設立門店，以「國美電器」商標經營出售電器及消費電子產品的任何中國城市、直轄市、鎮或其他地點，從事電器或消費電子產品(不論以「國美電器」商標或其他形式經營)。

另一方面， 貴公司將向黃先生承諾，根據優先選擇權契據(詳情見下文)，將不會直接或間接於母集團在收購協議日期已設立或正在設立門店，以「國美電器」商標經營出售電器及消費電子產品的任何中國城市、直轄市、鎮或其他地點，從事電器或消費電子產品(不論以「國美電器」商標或其他形式經營)。

除其本身經營的門店外，母集團亦向獨立第三方授出特許權，於中國經營門店，以「國美電器」商標銷售電器及消費電子產品。於最後實際可行日期，設有23間特許門店，當中14間的特許安排將於二零零四年底前屆滿，而最後一間將於二零零八年屆滿。黃先生將向 貴公司承諾，在黃先生仍作為 貴公司控股股東期間(具有上市規則所賦予的涵義)，彼將促使不會授出該等新特許權，而現有特許權於屆滿時將不會重續或延長。四間現有特許門店位於目標集團經營業務的城市。目標集團管理層及董事相信，儘管該四間特許門店與目標集團的門店位於同一城市，惟該四間特許門店並非位於目標集團門店的實際業務範圍內，故不會對目標集團構成重大競爭。

優先選擇權契據

目標集團或母集團於多個城市尚未開展業務。就 貴公司的利益而言，黃先生同意 貴公司將擁有優先選擇權(i)以考慮收購任何從事與目標集團業務相似或構成競爭的公司的投資機會，或(ii)於母集團成員公司及目標集團成員公司在收購協議日期並無設立或並無正在設立門店，經營出售電器或消費電子產品的任何中國城市、直轄市、鎮或其他地點，從事零售電器或消費電子產品(不論以「國美電器」商標或其他形式經營)業務。黃先生及其聯繫人將於作出有關投資決定的董事會會議上放棄投票。有關投資決定將由董事會(包括獨立非執行董事)予以釐定。

於二零零四年六月一日前，外商不得於在中國從事零售業務的公司持有65%以上權益，因此，收購僅涉及國美電器65%的實際權益。 貴公司亦獲得優先權，倘黃先生擬出售該等權益，則可優先收購(i) 貴公司尚未直接或間接持有的35%國美電器權益，及／或(ii)母集團的任何成員公司或其業務。黃先生及其聯繫人將於作出有關投資決定的董事會會議上放棄投票。有關投資決定將由董事會(包括獨立非執行董事)釐定。

除大部份將於二零零四年到期的特許安排外，目標集團與母集團的市場有明確劃分。不競爭承諾將進一步防止未來與母集團的任何直接競爭，母集團將來僅會於獨立董事決定不作投資的城市開設門店。優先選擇權契據給予目標集團於母集團未有開設門店及並無計劃籌備開展業務的地區進一步擴充業務的絕對自由。經比較後，母集團的未來發展將受到更大限制。儘管目標集團不能於母集團已開設門店或計劃籌備開展業務的城市擴充業務，然而，倘黃先生擬出售母集團於該等地區的權益，目標集團將有優先權購買該等權益。

由於根據上述原因董事決定不會收購母集團，而目標集團與母集團將由同一個管理層管理，故不競爭承諾及優先選擇權契據可給予目標集團於處理利益衝突的事宜方面(就此而言無可避免)提供理想的保障。

擁有目標集團餘下35%權益的優先選擇權，可給予 貴集團一項優先權，較其他第三方優先增持一項已建立的業務的其餘權益，以及於中國零售市場進一步開放時進一步從上述業務的收益貢獻中受惠的優先權利。

(f) 其他重要條款

(i) 租用場地的彌償保證

所有國美電器的門店均於租用物業經營。該等租約一般為期5至10年。誠如通函附錄七所載的目標集團物業估值報告所強調，若干物業的業主並無擁有有關租用場地的房屋所有權或土地使用權。然而，吾等已尋求管理層確認，國美電器於過往並未曾被禁止使用或須遷出租用場地。黃先生及賣方各自將就目標集團因被任何第三方(包括任何中國政府機構、任何其他權力機構、有關中國租用場地的法定或實益擁有人)禁止使用及佔用或須遷出任何目標集團於完成時或之前所租用的場地致使目標集團的成員公司所產生的任何負債、費用或開支以經擴大集團的利益向 貴集團提供彌償保證，理據為業主並無擁有有關中國租用場地的房屋所有權或土地使用權及／或未取得所需土地使用權證書及房屋所有權證書。

根據上述基準，吾等認為經擴大集團的潛在風險已減低至可予接納水平。

(ii) 銀行保證契據

於二零零四年五月三十一日，母集團的若干成員公司已就目標集團的成員公司總額約人民幣2,626,000,000元(約2,478,000,000港元)的銀行融資及短期銀行貸款提供若干擔保。作為臨時安排，貴公司與母集團的若干成員公司將訂立銀行擔保契據，母集團的有關成員公司將承諾無償繼續擔任擔保人。貴公司有意於完成後盡快以目標集團成員公司所提供的擔保取代該等擔保。吾等獲告知，董事相信，鑑於目標集團及彼等的銀行所建立的關係，目標集團於取得有關擔保取代方面不會遇到任何重大困難。

6. 股價表現及發行價與換股價的比較

(a) 股價分析

以下圖表顯示股份於二零零四年五月二十一日(「最後交易日」)(即股份暫停買賣以待刊發公佈前最後一個交易日)前28個月(「比較期間」)直至及包括最後實際可行日期在聯交所的收市價：

貴公司的股價表現



以下圖表顯示股份於比較期間直至最後實際可行日期以恒生指數及恒生中型股指數計算的市場表現：

相對股價表現



附註：基數為於二零零二年一月二日的每股收市價、恒生指數及恒生中型股指數。

於比較期間股份的收市價介乎0.12港元至0.67港元。於二零零二年二月十八日，貴公司宣佈，黃先生透過其實益擁有的Shinning Crown以認購貴公司新股份的方式收購貴公司的大多數控制權。股價由二零零二年二月十九日至二零零二年四月十二日(即緊接股份暫停買賣以待刊發有關收購該物業39.2%權益的重大交易的公佈前最後一個交易日)上升31.7%。有關升幅反映市場對貴公司控股權變動及貴集團可能向新控股股東進行資產收購的揣測。股份於其後半年維持於較高水平，直至二零零二年十月為止。

自二零零二年十月至二零零三年六月止期間，股份收市價由二零零二年十月二日的0.54港元下跌至二零零三年六月三十日的0.132港元，其後，收市價處於相對較低的水平範圍，介乎約0.12港元至0.26港元。於過去八個月的下跌趨勢反映市場不看好貴集團財務業績。股價一直偏弱並持續以低價格買賣，直至二零零四年二月五日為止。隨著貴公司於二零零四年二月十八日就進一步收購該物業的60.8%權益而刊發公佈後，股價於二零零四年二月

大部份時間至三月均上升，並達至全年高位的0.44港元。自二零零四年四月中起，香港證券市場因市場對中國政府收緊中央政策、預期加息及全球油價持續高企的反應影響出現下調。在此不利的市場氣氛下，貴公司的市價大幅下跌，於二零零四年五月十七日及十八日錄得0.145港元的低位，相當於自二零零四年四月十五日以來累計跌幅為65.1%。

吾等認為，該等市價主要受到市場對貴集團收購物業項目的揣測所影響，而吾等認為，並無貴集團的基本因素支持。儘管貴集團於截至二零零四年三月三十一日止年度主要因證券買賣的新業務而轉虧為盈，貴集團於過去連續數個財務年度持續錄得虧損。事實上，吾等認為，股價於二零零二年四月及二零零四年二月大幅上升乃由於市場對該物業收購的揣測，再加上股份於此比較期間交投薄弱所刺激推高，有關詳情如下文「(c)成交量分析」一節所討論。

股份於刊發公佈並恢復買賣後由0.148港元上升至0.315港元，主要可能由於市場對收購的正面回應。於最後實際可行日期，股份收市價為0.201港元。

(b) 代價股份的發行價與可換股票據的換股價比較

代價股份的發行價及可換股票據轉換為相關股份的價格5.52港元，相當於：

- (i) 股份最後交易日的收市價(已就股份合併作出調整) 5.92港元折讓約6.8%；
- (ii) 股份於直至及包括最後交易日前連續10個交易日的平均收市價(已就股份合併作出調整) 6.43港元折讓約14.2%；
- (iii) 股份於直至及包括最後交易日前連續30個交易日的平均收市價(已就股份合併作出調整) 10.95港元折讓約49.6%；
- (iv) 股份於直至及包括最後交易日前連續180個交易日的平均收市價(已就股份合併作出調整) 9.36港元折讓約41.0%；
- (v) 股份於最後實際可行日期的收市價(已就股份合併作出調整) 8.04港元折讓約31.3%；

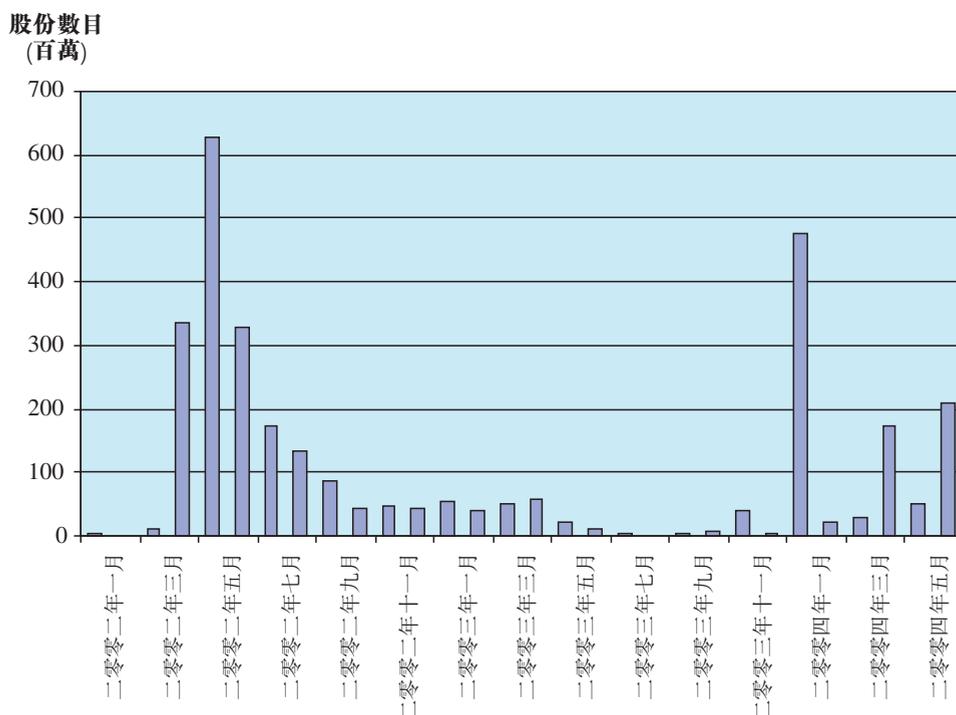
(vi) 貴集團於二零零四年三月三十一日的經審核綜合有形資產淨值每股新股份約4.97港元溢價約11.1%，已就於二零零四年三月三十一日後可換股票據轉換為2,700,000,000股股份及股份合併作出調整（「經調整綜合有形資產淨值」）。

誠如通函「董事會函件」所述，發行價乃經參考每股綜合有形資產淨值及股份於最後交易日前的最後收市價而釐定。由於誠如上文「(a)股價分析」所述，股價於公佈前不久的一段期間反覆波動，加上整體而言股份具投機性質，吾等認為並不適宜太著重於發行價與股份市價的比較，尤其是刊發有關收購該物業的公佈後期間內。吾等認為參考貴集團的有形資產淨值評估發行價將更為恰當。發行價較經調整綜合有形資產淨值溢價約11.1%，吾等認為，由於貴公司的主要資產主要為物業，而物業公司股份一般以較資產淨值折讓的價格買賣，因此對貴公司有利。

(c) 成交量分析

以下圖表顯示股份自二零零二年一月起至二零零四年六月期間在聯交所的成交量：

股份每月成交量



新百利函件

下表載列自二零零二年一月起至二零零四年六月止期間股份每月在聯交所交投的總數目及每月成交佔 貴公司已發行股本的百分比：

	每月成交量 股份數目	每月成交量 佔已發行股份 %(附註)
二零零二年		
一月	3,322,000	1.8
二月	1,288,000	0.7
三月	11,170,000	0.7
四月	335,410,000	20.7
五月	629,431,108	38.9
六月	329,276,000	20.3
七月	174,618,000	10.8
八月	132,068,893	8.2
九月	86,220,000	5.3
十月	42,154,000	2.6
十一月	45,320,000	2.8
十二月	43,326,000	2.7
二零零三年		
一月	55,016,000	3.4
二月	41,210,000	2.5
三月	50,142,000	3.1
四月	57,624,000	3.6
五月	22,416,000	1.4
六月	10,600,000	0.7
七月	2,926,000	0.1
八月	1,488,000	0.06
九月	3,260,000	0.1
十月	7,982,000	0.3
十一月	38,782,000	1.6
十二月	3,420,000	0.1
二零零四年		
一月	475,152,000	16.7
二月	22,114,000	0.8
三月	28,628,290	1.0
四月	172,488,000	6.1
五月	49,774,000	1.8
六月	210,254,000	3.8

附註：根據各月份結束時的已發行股份數目計算，即二零零二年一月至二月為179,703,500股；二零零二年三月至二零零三年六月為1,618,303,500股；二零零三年七月至十二月為2,366,303,500股；二零零四年一月至二月為2,839,303,500股；二零零四年三月為5,339,303,500股；二零零四年四月至六月為5,539,303,500股。

根據上表顯示，除於二零零二年四月至六月期間及二零零四年一月外，股份自二零零二年一月一日起直至及包括二零零四年六月三十日止期間在聯交所的成交量一般偏低。市場的每月成交量佔 貴公司已發行股份於各相應月份結束時介乎0.06%至16.7%，惟於二零零二年四月(20.7%)、五月(38.9%)及六月(20.3%)及二零零四年一月(16.7%)除外。股份成交量佔 貴公司已發行股本的百分比自二零零二年四月起至二零零二年六月止期間大幅上升，介乎20.3%至38.9%。吾等相信，自二零零二年四月起至二零零二年六月止期間的每月成交量增加，乃由於市場對 貴公司於二零零二年四月十二日就上文所述收購該物業39.2%權益而刊發公佈後的反應所致。於二零零四年一月八日， 貴公司宣佈進行先舊後新配售473,000,000股股份，集資約55,300,000港元。吾等相信，於二零零四年一月的每月成交量增加乃由於配售的市場反應。除上述期間外，於二零零二年一月至二零零四年六月期間，股份的成交量維持相對低的水平。

吾等認為，除發生企業行動的期間外，股份的成交量並不活躍。吾等相信，收購完成後情況將會改善，為股份帶來更高及均勻的流通量。

7. 收購對經擴大集團財務狀況的影響

(a) 利潤

貴集團自一九九五年起多年虧損後轉虧為盈，於截至二零零四年三月三十一日止年度，經審核收益及利潤分別約為44,800,000港元及約22,600,000港元。然而，誠如上文分析，截至二零零四年三月三十一日止年度錄得正數業績的主要原因為證券、外匯及期貨買賣業務，惟其未來表現受制於較製造或買賣業務更為不明朗的因素。

收購將可大大增加 貴集團的收益及利潤基礎。根據通函附錄六所載的經擴大集團備考營運報表顯示，根據 貴集團截至二零零四年三月三十一日止年度的經審核財務業績及目標集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的經審核財務業績為基準編製的經擴大集團備考收入及淨利潤分別約為89億港元及188,300,000港元。89億港元相當於 貴集團截至二零零四年三月三十一日止年度所錄得的歷史收益約45,000,000港元約199倍。經擴大集團的備考淨利潤約188,300,000港元亦較 貴集團的歷史利潤數字約20,000,000港元大幅上升9倍。

根據每股股份為基準，截至二零零四年三月三十一日止年度的每股經審核盈利為0.80港仙，或倘40股股份合併1股合併股份生效，則為每股新股份0.32港元(以截至二零零四年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數2,580,194,000股為基準計算及考慮到價值

324,000,000港元，並已於二零零四年四月轉換為合共2,700,000,000股股份的可換股票據的攤薄影響計算)。誠如通函附錄六的經擴大集團備考營運報表所述，完成時及假設悉數轉換可換股票據，每股新股份的備考盈利將大大攤薄至0.12港元，較每股新股份的歷史盈利0.32港元減少約62.5%。儘管如此，上述備考每股新股份盈利的計算並無計及目標集團可能發展潛力。董事認為，收購已建立可靠業務的目標集團的控股權益乃符合 貴集團的利益，並預期中期而言可維持高增長。根據此基準，吾等與董事一致認為，倘 貴集團可分散投資至可產生穩定收入來源、具有穩定發展潛力及較證券或期貨買賣業務承擔更低業務風險的可靠業務，對獨立股東有利。

(b) 淨資產

貴集團於二零零四年三月三十一日的經審核資產負債表已載於通函附錄五。當中載列淨資產約651,000,000港元(或每股股份約0.12港元及等同每股新股份4.8港元)、淨流動資產約64,300,000港元及長期應付款項約157,500,000港元。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表已載於通函附錄六。本資產負債表可概述如下：

	百萬港元
固定資產	105
物業	755
負商譽	(13)
其他非流動資產	1
流動資產	3,134
	3,982
減：流動負債	(2,822)
減：長期應付款項	(157)
少數股東權益	(124)
	879

於二零零三年十二月三十一日，目標集團的淨資產約為350,000,000港元(或65%權益約為227,000,000港元)，黃先生已承諾目標集團於完成時的淨資產不會少於該數字。收購可令經擴大集團的備考淨資產由651,000,000港元大幅增加至879,000,000港元。然而，收購為以發行代價股份及強制可換股票據融資的「股份」買賣，根據全面攤薄基準計算，完成及全面轉換可換股票據後每股新股份的備考淨資產為0.56港元，等同每股新股份的歷史淨資產為4.8港元。然而，由於 貴集團正收購一項零售業務，而此業務乃以其盈利能力而非其資產為基準評估潛力，加上收購可大幅提升經擴大集團的收益基礎，故吾等認為有關淨資產攤薄可予接受。

股東務請注意，通函附錄六所載有關經擴大集團的備考財務資料以及上文7(a)段及7(b)段的分析，並未計及採購服務協議及管理協議的影響，詳情載於下文「持續關連交易」一節。

(c) 現金流量

目標集團過往的現金流量一直為自給自足。目標集團擁有短存貨周轉期。截至二零零三年十二月三十一日止財務年度的存貨周轉期約為32日。平均而言，目標集團約99%的銷售額乃以現金或信用卡支付。此可為 貴集團提供融資支付應付票據，而大部份付款期限界乎三至六個月。誠如通函附錄三所載目標集團的合併現金流量報表所述，目標集團於支付一般營運及資本開支後可錄得正數現金流量。截至二零零二年三月三十一日止年度，目標集團的現金及現金等價物淨增加約為人民幣205,000,000元(或約193,000,000港元)，而截至二零零三年三月三十一日止年度約為人民幣100,000,000元(或約94,000,000港元)。倘目標集團並無墊款予任何關連人士，目標集團將可錄得更高的現金淨增加。於二零零四年三月三十一日，北京國美債務約為人民幣1,089,000,000元(或約1,027,000,000港元)。根據收購協議，北京國美債務將於二零零五年三月三十一日前償還，或倘黃先生成功配售代價股份及相關股份，則可於較早日期償還。

憑藉從營運所得的大量現金流量，目標集團可透過內部產生的資金為其未來擴充計劃融資。吾等已審閱由董事編製經目標集團擴大的 貴集團自二零零四年七月一日起至二零零五年六月三十日止期間(「回顧期間」)的現金流量預測，並已與董事、 貴公司的財務顧問及目標集團的申報會計師安永會計師事務所討論有關預測。上述現金流量預測乃根據多項假設編製而成，包括(i)票據融資的現有水平足以為目標集團的未來業務提供資金；(ii)北京國美債務將可於二零零五年三月三十一日到期時償還；(iii)銀行貸款人民幣10,000,000元可於二零零四年十月十三日到期時償還；及(iv)毋須尋求新第三方資金及目標集團將全數以內部產生的資金營運。

根據上述現金量預測，董事已確認，彼等對經擴大集團（包括目標集團）將擁有充裕營運資金以敷目前所需感到滿意。經審閱有關基準及假設，及與上述各方討論現金流量預測後，吾等與董事一致認為，現金流量預測顯示經擴大集團（包括目標集團）將擁有足夠營運資金作為其正常業務的融資。

獨立股東務請注意，目標集團的淨流動資產約為人民幣263,000,000元，包括將於二零零五年三月三十一日之前或倘黃先生成功進行配售代價股份及／或相關股份，則於較早日子償還的北京國美債務。倘進行配售，則黃先生可能於二零零五年三月三十一日之前償還北京國美債務。倘在不大可能發生的情況下，目標集團於收回整筆北京國美債務方面遇到困難，董事經考慮編製回顧期間的現金流量預測所採用的基準及假設後，估計經擴大集團將擁有足夠現金流量以敷其正常業務。

(d) 資產負債比率

誠如上文第7(b)節所述，由於進行收購，經擴大集團的淨資產將增加至879,000,000港元。目前，貴集團並無任何債務。由於目標集團擁有頗為大量短期應付票據，經擴大集團的總債務將因進行收購而大幅增加。於二零零四年三月三十一日，應付票據金額約為人民幣1,974,100,000元。此外，於二零零四年三月三十一日，目標集團擁有短期銀行貸款為人民幣10,000,000元。根據經擴大集團的備考淨資產約879,000,000港元計算，經擴大集團的淨債務（定義為計息銀行貸款及應付票據總和減現金及現金等價物）對股本比率為0.88。

吾等認為，由於零售連鎖業務擁有高存貨周轉量及大部份銷售以現金交易，故此資產負債水平乃可予接受。

(e) 經營租賃及資本承擔

目標集團於租用物業經營。於二零零四年三月三十一日，其未償還經營租賃承擔約為人民幣10億元，根據目標集團的經營規模而言乃可予接受。

目標集團並無重大資本承擔。因此，收購不會對經擴大集團的資本承擔水平造成重大影響。

8. 對現有股東股權的攤薄及潛在攤薄

於最後實際可行日期，黃先生擁有3,706,003,500股股份，相等於 貴公司已發行股本約66.9%。

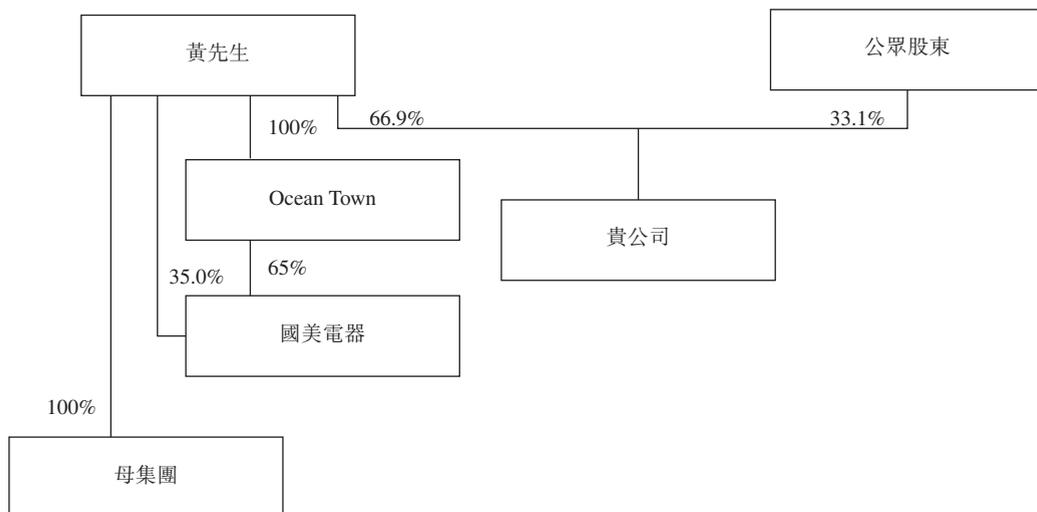
黃先生將擁有約136,800,000股新股份，相等於 貴公司經完成後發行代價股份(將於股本重組生效後進行)擴大後已發行股本約74.9%。倘可換股票據悉數轉換為相關股份，黃先生將持有約1,596,600,000股新股份，相當於 貴公司經發行代價股份及相關股份擴大後已發行股本約97.2%權益。

下表載列 貴公司於不同有關時間的已發行股本：

	百萬股新股份
於最後實際可行日期為5,539,303,500股股份	5,539.3股股份 (相等於138,500,000股新股份)
緊隨完成後及轉換可換股票據前	182.6
進一步假設第一批可換股票據按相等於發行價 每股新股份5.52港元悉數轉換	1,456.4
進一步假設第二批可換股票據按相等於發行價 每股新股份5.52港元悉數轉換	1,642.4

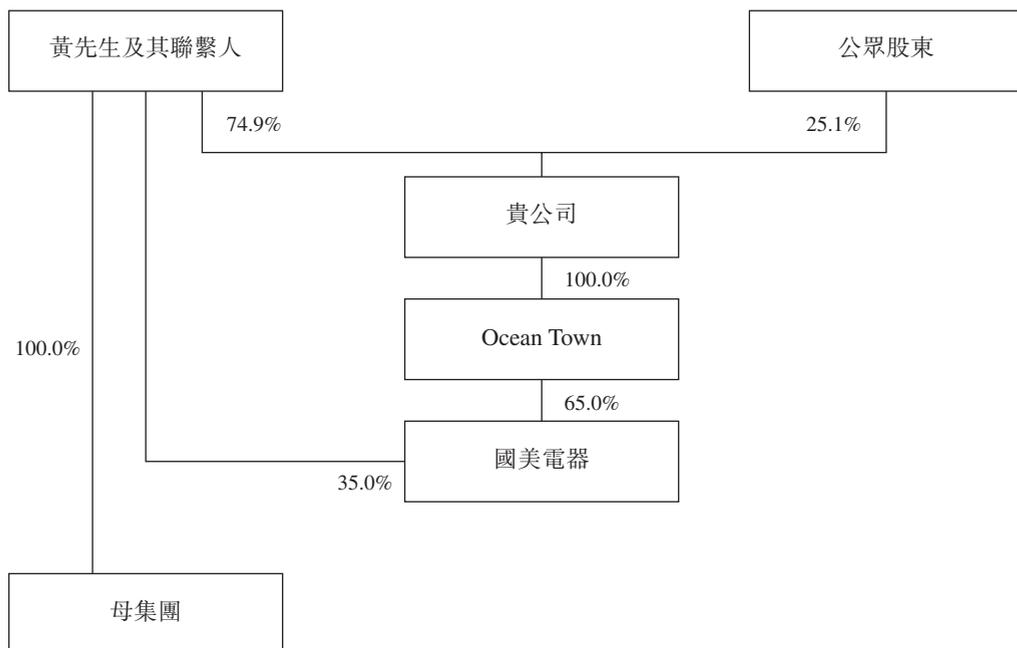
(a) 現時

下圖顯示 貴公司於最後實際可行日期的簡要持股架構：



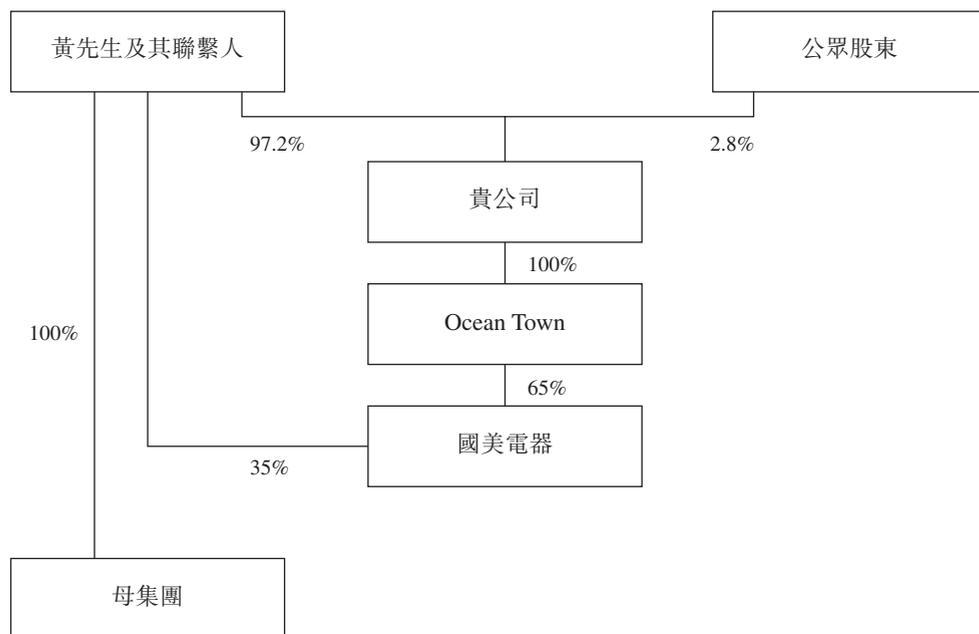
(b) 完成後

下圖顯示於緊隨完成後但於行使可換股票據的換股權前 貴公司的簡要持股架構，並假設於最後實際可行日期後， 貴公司的已發行股本並無任何其他轉變：



(c) 換股後

下圖顯示於緊隨完成後 貴公司的簡要持股架構及猶如可換股票據按發行價每股股份 5.52港元悉數轉換，並假設於最後實際可行日期後， 貴公司的已發行股本並無任何其他轉變：



於悉數發行代價股份及相關股份時，獨立股東的持股量將由約33.1%攤薄至約2.8%，幅度屬重大。黃先生已向 貴公司承諾，其將不會自願於可換股票據屆滿前，轉換可換股票據致使於 貴公司的公眾持股量不足。根據此基準，獨立股東的個別股權將以市場可吸納的新股份數目予以攤薄。

然而，預期配售可能對股份價格造成下調壓力，吾等認為，倘配售可吸納機構及專業投資者，則可由預期改善的流動資金抵銷。然而，吾等不宜估計任何方面的影響程度。

儘管出現上述情況，吾等認為收購的潛在利益足以抵銷上述缺點。收購可大大改善經擴大集團的收益基礎及盈利能力，從而改善或更大的股份流通量。吾等於達致意見時，透過向機構及專業投資者配售亦為壯大股東基礎前景的因素。

9. 公眾持股量

吾等於上文載述，黃先生已向 貴公司承諾，其將不會自願於可換股票據到期前轉換可換股票據致使 貴公司的公眾持股量不足。此外，黃先生將盡力採取合適步驟，包括配售可換股票據及／或相關股份，以避免可換股票據的三年期限屆滿後進行強制轉換時出現公眾持股量不足。儘管如此，倘 貴公司或黃先生及其聯繫人於可換股票據三年期限屆滿時未能提供足夠的股份及／或可換股票據以供悉數轉換， 貴公司將於可換股票據的三年期限屆滿後進行強制轉換時出現公眾持股量不足，除非倘北京國美債務未能如期償還致使第二批可換股票據延長到期日。儘管如此，吾等認為三年期可換股票據可為 貴公司提供合理時限處理潛在公眾持股量事宜，而根據收購為 貴集團帶來的整體利益，風險乃可予接受。

10. 風險因素

收購將不會增加經擴大集團的業務風險組合，惟會出現變動獨立股東務請注意通函附錄二詳述的風險因素。

11. 持續關連交易

為規管目標集團及母集團的關係，目標集團的成員公司與母集團已或將按持續基準訂立下列交易。

(a) 臨時採購服務協議

北京國美已與多名供貨商訂立採購合約，從該等供貨商採購產品供應母集團其他成員公司及目標集團的成員公司。北京國美擬於該項安排於二零零四年九月三十日前屆滿後將終止繼續為目標集團的任何成員公司進行該等採購。

作為臨時採購安排，北京國美及國美電器將訂立臨時採購服務協議，據此，北京國美將同意繼續根據該等採購合約向供貨商採購該等產品。由北京國美採購的全部該等產品將按成本供應予目標集團的成員公司。採購總額(包括增值稅)將不會超過人民幣20億元(約19億港元)。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，根據臨時採購服務協議，目標集團就採購產品的建議上限金額(包括增值稅)將為人民幣20億元(約19億港元)。

誠如「董事會函件」所述，上述上限金額乃經參考(其中包括)北京國美已採購貨物的價值的歷史數字釐定。經考慮北京國美將按成本價向目標集團提供產品後，吾等認為訂立臨時採購服務協議(包括上限，可給予 貴公司於取得產品供應方面獲得更合理的彈性)的條款，對獨立股東及 貴公司整體而言屬公平合理。

(b) 採購服務及管理服務

• 採購服務協議

天津物流及北京國美將訂立採購服務協議，據此，天津物流將向母集團(香港國美除外)提供採購服務。

天津物流將以目標集團及母集團(香港國美除外)的利益與多名供貨商按統一集中基準磋商。目標集團將受惠於大量採購，有助天津物流向供貨商爭取較目標集團及母集團個別採購更有利的條件。

天津物流將按母集團(香港國美除外)從銷售電器及消費電子產品的銷售收入(不包括增值稅)0.9%(不包括增值稅)向北京國美收取須每三個曆月支付的費用。上述代價乃由天津物流及北京國美經公平原則磋商，並參考母集團的邊際毛利後釐定。

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年，母集團(香港國美除外)的未經審核營業額分別為人民幣1,158,000,000元、人民幣1,726,000,000元及人民幣2,587,000,000元。根據上述基準及猶如安排已於二零零一年一月一日生效，截至二零零三年十二月三十一日止三個年度，天津物流收取北京國美的費用將為人民幣10,400,000元、人民幣15,500,000元及人民幣23,300,000元。

於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，根據採購服務協議，目標集團將予收取的服務費各自的建議上限金額分別為人民幣55,000,000元(約51,900,000港元)、人民幣85,000,000元(約80,200,000港元)及人民幣125,000,000元(約117,900,000港元)。

- 管理協議

天津諮詢及北京國美將訂立管理協議，據此，天津諮詢將提供及將促使目標集團的其他成員公司向母集團提供管理服務。倘母集團的銷售收入相等於或少於人民幣50億元（約47億港元），天津諮詢將按母集團從銷售電器及消費電子產品收益所得的銷售收入的0.75%（不包括增值稅）收取年費，而倘銷售收入超過人民幣50億元，則按0.6%的比率收費。上述代價乃天津諮詢及北京國美按公平原則磋商，並參考(a)母集團所承擔總部層面的預期開支；及(b)經考慮業務增長估計後，母集團將予產生的預期收益而釐定。

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年，母集團的未經審核營業額分別為人民幣1,158,000,000元、人民幣1,726,000,000元及人民幣2,642,000,000元。根據上述基準計算及猶如安排已於二零零一年一月一日生效，截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年，天津諮詢應收北京國美的費用分別為人民幣8,700,000元、人民幣12,900,000元及人民幣19,800,000元。誠如國美集團管理層所知會，截至二零零三年十二月三十一日止年度，國美集團總部的開支約為人民幣45,000,000元。二零零三年管理費用佔總部開支約44%。就門店數目及營業額而言，由於母集團的業務規模與目標集團相比較細，吾等認為管理費用屬公平合理。

截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，根據管理協議，目標集團將予收取的管理費各自的建議上限金額分別為人民幣43,000,000元（約40,600,000港元）、人民幣65,000,000元（約61,300,000港元）及人民幣101,000,000元（約95,300,000港元）。

根據採購服務協議及管理協議，經擴大集團將收取母集團（於採購服務費的情況下，則不包括香港國美）銷售電器及消費電子產品所得收益最少1.5%（為0.9%採購服務費及0.6%管理費的和數）。誠如與國美集團管理層所討論，母集團業務的毛利率約為6%至7%。根據上述基準及經考慮目標集團將予收取的採購服務費及管理費預期將擁有合理的預留數目以抵銷目標集團就此將予產生的成本。吾等認為採購服務協議及管理協議的條款對獨立股東而言屬公平合理。

誠如「董事會函件」所述，根據採購服務協議及管理協議的上述費用上限金額，乃經參考(其中包括)母集團預期於未來三年增加開設的門店數目而釐定。儘管上限金額較歷史費用大幅增加，由於母集團的業務預期於未來達至更成熟階段前將於一段較長的時間繼續取得高增長，吾等認為上限金額屬合理。

(c) 影音產品櫃台轉租協議

母集團若干成員公司將於目標集團經營的多個門店商舖設立櫃台，從事零售數碼影碟、光碟及錄音帶等。

每間母集團的該等成員公司與各目標集團的相關成員公司訂立影音產品櫃台轉租協議，據此，目標集團的該等成員公司將轉租其門店品的部分予母集團的相關成員公司。

由目標集團若干成員公司與母集團若干成員公司訂立的影音產品櫃台轉租協議已自二零零四年四月十五日起生效，並將於(i)二零零六年十二月三十一日；或(ii)有關商店租約屆滿時(以較早發生者為準)終止。就各份轉租協議而言，目標集團的相關成員公司將收取每日每平方米人民幣12元(約11.3港元)的固定租金，以及按從銷售影音產品賺取的總銷售收入(不包括增值稅)以5%的比率計算費用，該費用將每月支付。

誠如目標集團管理層所討論，門店中轉租予母集團的部份將為各門店的普遍重點地區。根據目標集團現時的門店租賃協議，平均租金為每日每平方米約人民幣1.5元。由於收取母集團的租金遠高於租金費用，吾等認為影音產品櫃台轉租協議對獨立股東而言屬公平合理。

截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，根據影音產品櫃台轉租協議，目標集團將予收取的各自建議上限金額將為人民幣50,000,000元(約47,200,000港元)、人民幣115,000,000元(約108,500,000港元)及人民幣140,000,000元(約132,100,000港元)。

誠如「董事會函件」所述，上述費用上限金額乃經參考(其中包括)目標集團轉租予母集團的預期平均面積及預期母集團銷售影音產品所產生的收益而釐定。根據目標集團管理層所告知，各門店轉租予母集團的預期平均面積約為100平方米。母集團用作釐定上限金額所採用的預期銷售影音產品收益，乃根據從是項安排於二零零四年五月開業以來該等產品的

平均每日銷售額及預期未來業務增長為基準釐定。吾等認為，上限金額可預留足夠限額，吸納母集團於未來銷售影音產品的業務擴充，故從獨立股東的觀點而言屬公平合理。

貴公司將尋求獨立股東批准持續關連交易及各自的上限金額，條件為：

- (i) 並無超過各自的上限金額；及
- (ii) 貴公司將遵守上市規則第14A.37至第14A.41條及第14A.46條有關持續關連交易的規定。

持續關連交易須(其中包括)由獨立非執行董事及 貴公司核數師每年審閱。有關年度審閱須確保該等持續關連交易乃按一般商業條款或按不遜於給予獨立第三方或獲獨立第三方給予(如適用)的條款訂立，以保障獨立股東的利益。吾等亦認為，訂立上限金額是為使經擴大集團與母集團於經營業務方面具更合理彈性。根據此基準，吾等認為訂立持續關連交易及上限金額對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司的利益。

討論及結論

儘管 貴集團於二零零三年轉虧為盈，吾等認為， 貴集團仍有待建立具重要性的業務。二零零三年度的盈利來自極為波動的證券、外匯及期貨買賣。收購將有助 貴集團收購可提供經常收益及盈利的已建立零售業務，亦有助 貴集團於新開放的中國零售市場中競爭享有優勝地位，倘 貴集團決定建立本身的零售連鎖網絡，則未必能實現此優勢。

經考慮多項因素(包括目標集團經營業務的潛在增長、其於市場的領導地位及收購的非現金形式付款方法)後，吾等認為代價所代表的價值屬公平合理。然而，獨立股東務請注意，目標集團的任何估計價值難以避免受到高度變動性所規限。

收購將以代價股份及可換股票據方式支付。發行價5.52港元較每股股份的經調整綜合有形資產淨值溢價約11.1%。有關價格較股份市價出現重大折讓，吾等認為屬投機性極重，而現時仍正在發展重大業務的 貴集團的基本設施未能支持。在此情況下，吾等認為以發行價評估資產淨值乃更合適的標準。

倘 貴公司僅可以股份進行規模龐大的收購，則獨立股東的持股百分比將無可避免地被大幅攤薄。吾等認為，根據目標集團的未來收入及為經擴大集團所帶來的盈利計算，是項攤薄屬合理。

由於銷售大部份以現金支付，並擁有快速存貨周轉期，經擴大集團預期將擁有足夠的現金流量作為其經營的融資，就零售連鎖業務而言，其資產負債比率屬可予接納。然而，北京國美債務仍未償還，直至二零零五年三月三十一日為止，除非黃先生成功進行配售代價股份或相關股份，則可於較早日子償還。倘在不大可能發生的情況下，北京國美債務未能悉數償還，經擴大集團將承擔淨流動負債，可能影響經擴大集團整體的財務狀況。然而，根據上文「收購」一節「經審核資產負債表」第(2)(b)(ii)分節所討論，有關連各方所欠往來賬目的還款記錄，及於上文「現金流量」第(7)(c)段所討論，董事就回顧期間所編製經目標集團擴大的 貴集團的現金流量預測，吾等認為，目標集團就北京國美債務所承擔的信貸及其他財務風險為受到控制。

由於董事於現階段決定不會收購母集團，目標集團及母集團由同一批人員管理，或會出現潛在利益衝突。然而，黃先生將向 貴公司提供不競爭承諾及優先選擇權契據。吾等認為，從獨立股東的角度出發，屬於處理潛在利益衝突的有效方式。

意見及建議

根據上述基準，吾等認為收購(包括延遲償還北京國美債務及協助)及持續關連交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，而訂立收購及持續關連交易乃符合 貴公司及獨立股東的整體利益。吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成有關執行收購及持續關連交易的第3至第7項普通決議案。

此致

獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

新百利有限公司

董事總經理

梁美嫻

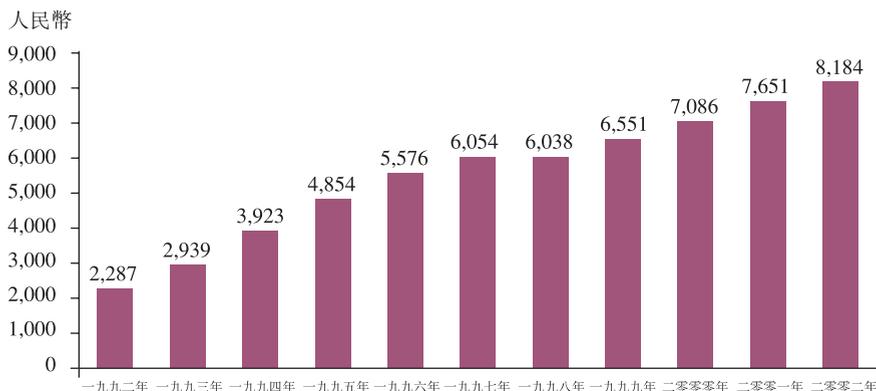
謹啟

二零零四年七月五日

中國經濟

過去二十五年，中國因實施經濟改革計劃及採納門戶開放政策而經歷迅速經濟增長。根據中國統計年鑑，國內生產總值（根據現價）由一九九二年約人民幣26,638億元增至二零零二年約人民幣104,791億元。按就通脹而作出調整的基準計算，實質國內生產總值（根據可資比較價格）的複合年增長率約為9.3%。

由於中國經濟增長，中國人民的生活水平亦顯著改善。下表呈列自一九九二年至二零零二年度中國的人均國內生產總值。



資料來源：《中國統計年鑑2003》

根據全國人民代表大會批准的第十個五年計劃，國務院預期的國內生產總值是在二零零一年至二零零五年期間平均每年增長約7.0%。隨著中國經濟持續擴張，董事相信，人均國內生產總值將繼續上升。

中國的消費市場

中國人民生活水平的改善，加速了近年個人消費的增長。該趨勢從過去十年中國消費開支的增長可見一斑。根據中國統計年鑑，中國零售市場的總規模由一九九二年約人民幣10,990億元增長至二零零二年約人民幣40,910億元，複合年增長率約為14.0%。

根據中國統計年鑑，城市地區的零售額在過去十年不斷增長，並於二零零二年佔中國零售總額63.3%。下表呈列目標集團營運所在的該等中國主要省／市的人均國內生產總值及零售總額。

	人均國內生產總值				零售總額			複合年增長率 ⁽¹⁾
	一九九二年	一九九七年	二零零二年	複合年增長率 ⁽¹⁾	一九九二年	一九九七年	二零零二年	
	人民幣千元				人民幣十億元			
北京	6.4	16.7	28.4	16.1%	43.0	105.2	174.5	15.0%
天津	4.5	13.8	22.4	17.4%	19.2	53.5	94.1	17.2%
廣東	3.4	10.4	15.0	16.0%	106.0	291.9	501.4	16.8%
福建	2.3	9.3	13.5	19.4%	32.0	98.8	166.3	17.9%
遼寧	3.2	8.5	13.0	15.1%	58.9	145.1	225.8	14.4%
山東	2.3	7.6	11.6	17.6%	79.6	191.4	318.2	14.9%
河北	1.8	6.1	9.1	17.6%	49.7	119.5	196.8	14.8%
湖北	1.8	5.9	8.3	16.5%	46.5	134.5	219.8	16.8%
重慶	2.8	4.5	6.3	8.5%	14.4	50.8	76.3	18.1%
四川	1.3	4.0	5.8	16.1%	71.9	121.2	185.0	9.9%
陝西	1.5	3.7	5.5	13.9%	23.7	49.1	72.8	11.9%
雲南	1.3	4.0	5.2	14.9%	23.5	46.7	71.1	11.7%

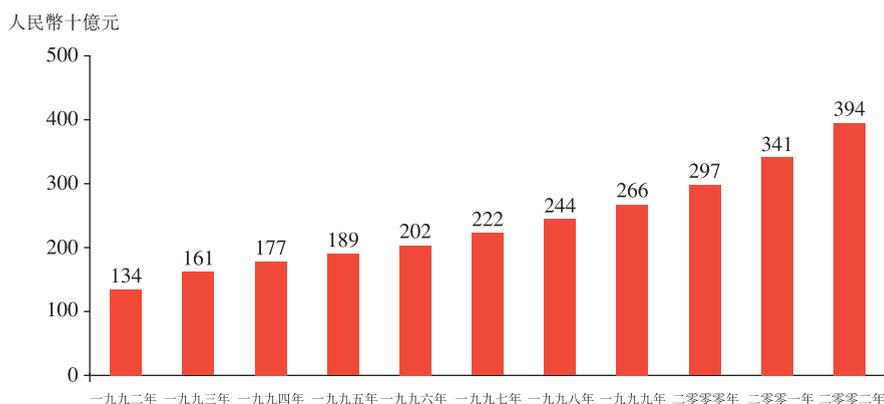
資料來源：《中國統計年鑑1993、1998及2003》

附註：

1. 複合年增長率為一九九二年至二零零二年的複合年增長率。

中國電器及消費電子產品零售業的發展

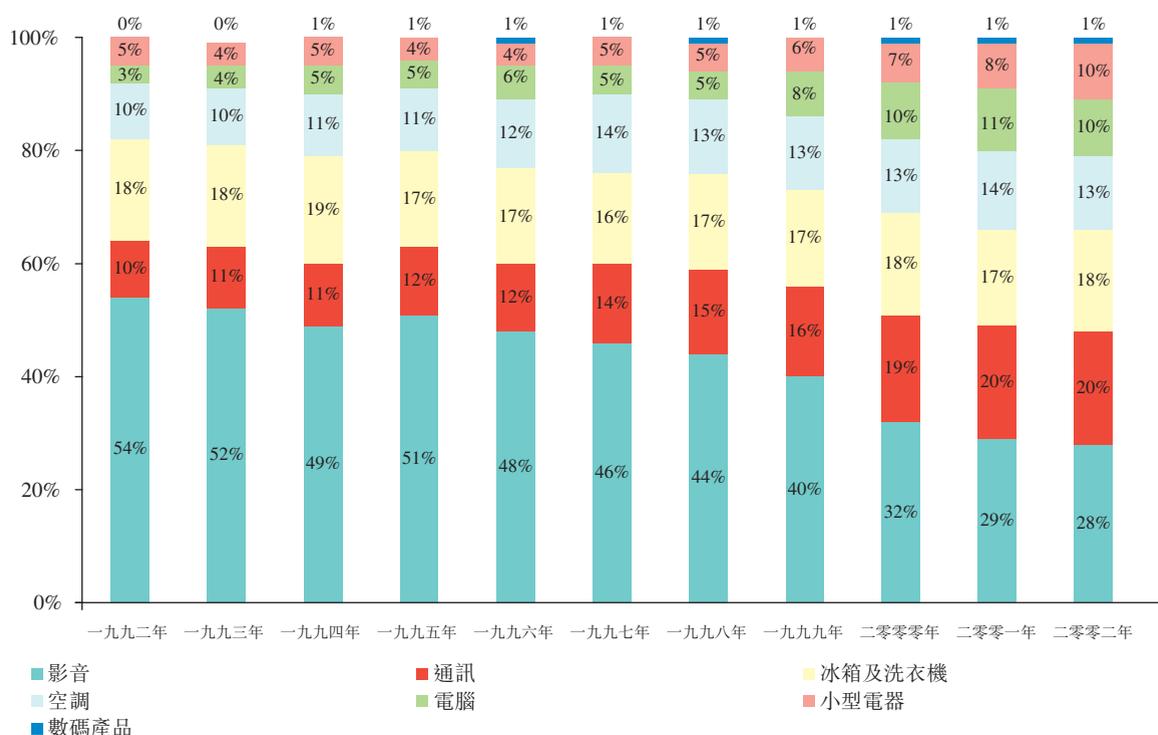
下圖呈列一九九二年至二零零二年間，中國電器及消費電子產品零售額。



資料來源：國家信息中心。

根據國家信息中心，預期電器及消費電子產品的增長趨勢將會持續，預計於二零零四年及二零零五年，消費電子產品零售額的年增長率將分別達10.6%及11.4%。

下圖呈列一九九二年至二零零二年間，中國電器及消費電子產品的銷售分析。



資料來源：國家信息中心。

下表呈列一九九二年及二零零二年間，中國電器及消費電子產品的銷售及增長率。

	一九九二年	一九九七年	二零零二年	複合年 增長率 ⁽¹⁾
	人民幣十億元			
影音	72.6	101.2	110.0	4.2%
通訊	13.4	30.2	78.9	19.4%
冰箱及洗衣機	23.5	35.5	69.0	11.4%
空調	13.4	31.1	52.0	14.5%
電腦	4.0	11.1	41.0	26.2%
小型電器	6.7	11.1	38.9	19.2%
數碼產品	0.4	1.8	4.0	25.9%
總計	<u>134.0</u>	<u>221.9</u>	<u>393.8</u>	11.4%

資料來源：國家信息中心。

附註：

1. 複合年增長率為一九九二年至二零零二年之複合年增長率。
2. 由於上述數字因為取整數的緣故，加起來可能與合計不一致。

小型電器、電腦、空調及數碼產品為一九九二年至二零零二年間銷售增長最快的電器及電子產品。就發展而言，根據國家信息中心資料，數碼產品和電腦預計將成為增長最快的產品類別，於二零零四年至二零零八年間的複合年增長率將分別約為17.5%及17.2%。

隨著中國消費市場不斷發展，零售商設立了不同規模、風格及產品專門化的店舖，以對準不同的目標客戶群。現時透過百貨公司、專門店、大型超市、專賣店、特賣場以及互聯網及郵購均有出售電器及消費電子產品。根據商務部及中國商業聯合會數據，連鎖店零售商的合計銷售額佔中國零售總額的份額已由一九九五年的約0.5%增加至二零零三年的約15.0%。

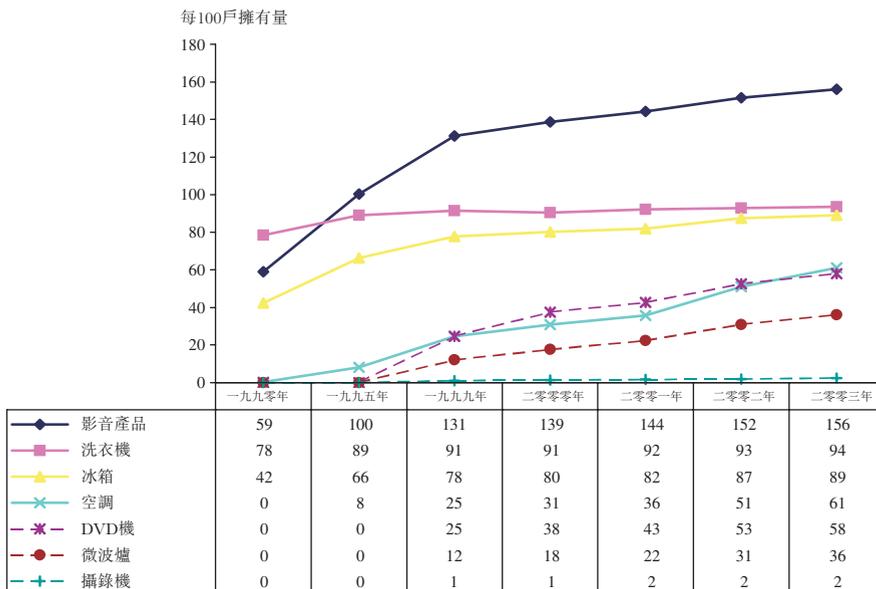
根據國家經貿委貿易市場局的資料顯示，連鎖店產生的銷售總額將於二零零五年達至約人民幣7,000億元，相等於平均年度增長約35.0%，高於上文所述二零零四年及二零零五年零售消費電子產品的預期年度增長率。

中國電器及消費電子產品的滲透

如下圖所顯示，中國的電器及消費電子產品的滲透率遠較日本為低。例如於二零零三年，影音產品於中國的滲透率約為每100戶156台，而日本於二零零二年就達到了約每100戶317台的滲透率。

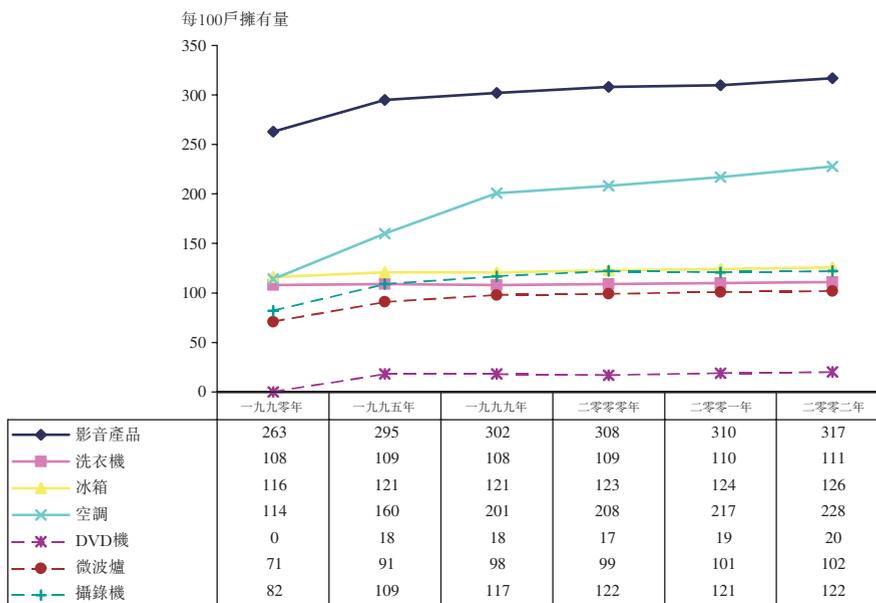
中國現今的的電器及消費電子產品的滲透與一九九零年代的日本處於類似水平。下圖載列中國及日本的電器及消費電子產品的滲透。

於中國的滲透率



資料來源：GFK

於日本的滲透率



資料來源：GFK

產品趨勢

誠如上述，中國於二零零三年的若干傳統電器滲透率為每100戶擁有超逾85部，例如白家電(包括冰箱及洗衣機)及影音產品(包括彩色電視機)，而其他產品(例如DVD機及空調)的滲透率則仍相對較低。

根據國家信息中心的數據，預測傳統電器(通訊產品、電腦及數碼產品除外)的銷售額於二零零零年至二零零三年間的複合年增長率估計約為12.6%，通訊產品、電腦和數碼產品的預測複合年增長率則估計約為17.1%。下表呈列一九九八年至二零零二年間，中國電器及電子消費產品的銷售及增長率分析：

	一九九八年	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零二年	複合年 增長率 ⁽¹⁾
影音	107.7	105.2	93.9	99.3	110.0	0.5%
通訊	36.6	42.6	56.5	68.0	78.9	21.2%
冰箱及洗衣機	40.3	45.2	53.4	58.8	69.0	14.4%
空調	31.8	33.3	39.7	47.6	52.0	13.1%
電腦	12.2	21.3	29.5	36.5	41.0	35.4%
小型電器	13.4	16.0	21.0	27.6	38.9	30.5%
數碼	2.2	2.5	2.9	3.3	4.0	16.1%
	<u>244.3</u>	<u>266</u>	<u>296.9</u>	<u>341.1</u>	<u>393.8</u>	
總計	<u>244.3</u>	<u>266</u>	<u>296.9</u>	<u>341.1</u>	<u>393.8</u>	12.7%

資料來源：國家信息中心。

附註：

1. 複合年增長率為一九九八年至二零零二年的複合年增長率。
2. 由於上述數字因為取整數的緣故，加起來可能與合計不一致。

根據國家信息中心的資料，傳統電器於二零零三年至二零零八年間的複合年增長率估計約為10.1%，通訊、電腦和數碼產品的相應增長則估計約為16.7%。隨著中國零售市場持續發展及開放，董事相信，中國消費者將會享有更多新穎數碼產品，從而導致更快速的增長。

主要電器及消費電子產品零售商

由於上述零售市場的增長及中國零售業的連鎖店經營模式日漸流行，連鎖店的電器及消費電子產品銷售雄霸了中國的零售市場。如下表所示，頂級電子連鎖店於二零零二年及二零零三年的營業額及銷售百分比載列如下。

	二零零二年			二零零三年		
	銷售 ⁽¹⁾ (人民幣十億元)	佔總額 百分比	門店 數目	銷售 ⁽¹⁾ (人民幣十億元)	佔總額 百分比	門店 數目
1. 國美集團	10.9	2.8%	109	17.8	4.1%	139
2. 上海永樂家電	4.9	1.2%	32	8.8	2.0%	55
3. 蘇寧電器	5.9	1.5%	84	8.5	1.9%	148
4. 重慶商社	5.3	1.3%	77	6.6	1.5%	81
5. 三聯商社	4.6	1.2%	132	6.4	1.5%	202
6. 江蘇五星電器	3.2	0.8%	76	5.1	1.2%	96
7. 大中電器	2.3	0.6%	15	4.0	0.9%	33
首七名總計	<u>37.1</u>	<u>9.4%</u>	<u>525</u>	<u>57.1</u>	<u>13.0%</u>	<u>754</u>
市場總額	393.8			439.7		

資料來源：國家信息中心。

附註：

1. 包括特許店的銷售額和增值稅。
2. 上述數字因為取整數的緣故，加起來可能與合計不一致。

監管中國零售業的規條

雖然中國政府自一九九零年代初開始，已致力開放零售業予外資企業，但中國內地零售企業一直受到保護，免受外資企業的直接競爭。

根據《中華人民共和國公司法》，零售企業的最低註冊資本為人民幣300,000元，批發企業為人民幣500,000元，而且企業經營於中國境內並無地區限制。

根據《外商投資商業企業試點辦法》，中外合資企業於申請中國零售營業執照時，註冊資本不得低於人民幣5,000萬元(中國中西部地區則為人民幣3,000萬元)，該等企業只可在限定的中國城市內經營。一家從事零售業務的中外合資企業的外資股權不得超過65.0%。該等合資企業的基本設立要求如下：

- 外方夥伴在申請成立合資企業前三年的每年平均銷售額為20億美元以上；
- 外方夥伴在申請前一年的資產總值為2億美元以上；
- 倘中方夥伴為商業企業，其在申請前三年的每年平均銷售額須達人民幣3億元以上；
- 中方夥伴在申請前三年的平均每年自行經營的進出口額須達5,000萬美元以上，其中出口部分必須為不少於3,000萬美元；
- 中方夥伴在申請前一年的資產總值為人民幣5,000萬元以上；
- 合資企業的註冊資本達人民幣5,000萬元以上；及
- 須經中國地方政府及中央政府批准。

此外，連鎖店必須在有關的工商管理機關辦事處登記。

中國加入世貿使外國零售商更易進軍中國零售市場。中國將於二零零四年底之前允許外商獨資企業於中國從事零售業務。此外，所有有關地理位置、店鋪數目及股權／成立形式等方面的限制亦將取消。預期大型國際連鎖店集團以投資合資企業的形式進軍中國市場將會加劇中國零售市場的競爭，同時為中國零售連鎖店引入經營管理的改革。

與目標集團有關的風險

開拓新市場和實現擴展計劃的能力

目標集團擬繼續將零售業務拓展至遍及中國各地。董事相信目標集團日後的成功與否，在一定程度上將取決於其執行擴展計劃的能力。由於中國政府在世貿的承諾，所有外資企業可於二零零四年十二月十一日後在全國經營，不再受制於大部份現有的限制。作為一家外商投資企業，國美電器亦將需要就在其目前未有設立任何零售門店的中國市鎮或其他地點設立門店而取得批准和許可證。現不能確保可肯定取得該等批准和許可證。若不能及時取得該等批准和許可證，則目標集團的擴充計劃或會受到不利影響。

此外，有些因素可能會影響到新開設的門店達到與現有門店相若的銷售額和盈利水平的能力，或可實現盈利的能力。該等因素包括物色和選擇合適的地點，並為該等地點商討可接受的租約、招聘、培訓和挽留經驗員工、改變其分銷及其他經營和管理制度以適應新零售門店的情況，以及消費者對其產品的持續需求量保持在能支持邊際利潤達到可接受程度的水平。該擴充計劃未必能成功，故目標集團或許會因過度擴充而受到不利影響。

增加現有門店銷售額的能力

目標集團能否不斷增長，某程度上取決於其增加現有門店銷售額的能力。在現有市場增設門店，可能會令於該市場現有門店的銷售淨額下降。另一方面，目標集團增加現有門店銷售額的能力，或會因能否做到以下各項而受到影響：吸引客戶到其門店購物、維持足夠受過良好培訓的僱員、保持門店有恰當的商品存貨，以及揀選迎合市場需求的產品組合以供出售。

信用期

目標集團依賴載於與供貨商訂立的供貨協議的信用期，以及其銀行授信額的信用期。根據該等供貨協議，大部份供貨商給予介乎七日至七個月後償付其貨款的優惠信用期，以換取(包括其他)由目標集團的銀行為發票結算而發出的承付票。開證銀行目前要求以目標集團在該銀行的賬戶的款項作一次抵押，款額約為承付票下款額的30%，其餘款額將於該銀行的承兌滙票屆滿時支付。目標集團十分依賴此由供貨商及開證銀行給予的優惠信用期以維持其營運資金。倘供貨商或開證銀行不能或不願意給予目標集團此等優惠信用期，則目標集團的業務及盈利能力可能受到不利影響。

供貨協議的條款

目標集團其中一項競爭優勢是其能夠提供具競爭力的價格。根據目標集團與其供貨商訂立的大部分供貨協議，該等供貨商承諾就所供應及銷售的特定產品保證目標集團的毛利率，並在目標集團經營所在的特定地區向目標集團提供最低的產品價格。然而，並無保證目標集團在現有供貨協議屆滿後能夠從供貨商取得此等優惠條款。倘目標集團無法維持其在中國電器及消費電子產品零售市場的領先地位及其經營規模，則供貨商可能在現有供貨協議屆滿後不再給目標集團相同條款。在該情況下，目標集團的業務表現及盈利能力或會受到不利影響。

嚴格控制存貨

目標集團於二零零四年三月三十一日的存貨總值約為人民幣800,000,000元，相等於其資產總值約26.0%。目標集團確認，存貨太多將會令其流動現金緊絀，最終阻礙現金供用作其他用途，但存貨不充足亦可能會對銷售產生負面影響。為節省存貨儲存成本以及維持營運資金，但同時確保能及時配送產品予門店及客戶，並向目標集團的顧客提供多樣化的產品，目標集團的政策是保持數量恰到好處的存貨，並定期檢討其控制存貨的方法及程序。然而，倘目標集團未能保持最佳存貨量，則目標集團的業務以及財務狀況將會受到不利影響。

未能提供新穎吸引的產品

目標集團能成功維持增長，有賴其向顧客提供多種選擇新穎吸引產品的能力，其中以最新穎的消費者電子產品尤為重要。但概不保證目標集團能追得上其顧客瞬息萬變的生活潮流步伐，繼續購入及提供新穎吸引的產品。倘若目標集團未能購入及為客戶提供新穎吸引的產品，則目標集團的業務可能受到不利影響。

資訊系統

目標集團目前藉著採用先進的企業資源管理系統，在門店、地區經營公司、配送中心、採購部門和總部之間交換大量資訊，因此該系統對目標集團的業務是十分重要的。若該系統有過長時間出現故障，則會導致目標集團的業務出現嚴重中斷情況，因而對其業務表現和盈利能力構成不利影響。

邊際利潤的下降

目標集團以在其營業地點提供最具競爭力銷售價格作為其經營策略，以爭取市場份額。目標集團取得的高銷量足以彌補以較低價格向顧客提供產品。但在電器及消費電子產品零售業競爭進一步加劇的情況下，不能保證目標集團的邊際利潤不會受到蠶食，令其薄利多銷策略變得不再合適。在該情況下，目標集團的業務及盈利能力均可能受到不利影響。

對主要管理人員的依賴

目標集團在擴大業務增長及維持盈利增長方面的成功，有賴包括其創辦人的主要管理人員的策略及高瞻遠矚，以及管理層隊伍的骨幹成員的努力及其在中國電器及消費電子產品零售市場的豐富經驗。任何該等目標集團主要管理人員意料之外的辭職或離任均可能對目標集團的營運造成重大不利影響。現時無法保證目標集團能夠透過挽留現有的管理隊伍，並且吸引額外合資格的僱員加入，以管理其擴充後的業務。

門店地點及更新租約

目標集團成功的主要因素之一，是能夠將門店設於人流暢旺和方便到達（不論是乘坐公共交通工具或以其他方式到達）的合適及便利地點。於最後實際可行日期，目標集團差不多所有門店，均設於目標集團所租用年期介乎五年至十年不等的由目標集團租用的物業。該等合適及便利地點僅有少量適合於經營零售業務的物業，因而無法確保目標集團能夠物色到合適的零售店舖地點，或按可接受的商業條款租用有關物業。若在合適地點物色零售物業或按可接受的商業條款租用有關物業時遇到重大困難，則目標集團的拓展計劃和業務表現可能受到不利影響。

租用物業

就目標集團在中國租用作門店、辦公室和倉庫的物業而言約有29%是目標集團不能確定業主是否擁有有關物業的所有權，或是否有權或已獲授權向目標集團出租有關物業的。若任何租用物業的業主並無擁有該物業的業權，或無權或未獲授權出租該物業，則有關租約可能無效或無法對第三方強制執行。因此，該物業的登記業主有權接管有關物業，並可要求目標集團遷離有關物業。在該等情況下，目標集團或會蒙受損失，且需要承擔因搬遷產生的額外成本與開支，目標集團的業務可能會因此受到不利影響。

商標被侵犯

根據商標許可協議，北京國美特許目標集團，在有關於中國零售電器及消費電子產品方面，無限期及無償使用「國美電器」的商標。董事會相信使用「國美電器」的商標對建立目標集團獨有的公司及市場形象至為重要。過去曾經發生侵犯商標的事件，無法保證「國美電器」的商標在未來不會受到更多侵犯。倘若目標集團在發生任何侵犯事件時未能加以阻止，則目標集團的聲譽及其業務可能受到不利影響。

產品責任索償

根據中國現行法律，在中國生產或出售有缺陷的產品的廠商和供應商要對該等產品造成的損失以及人身損傷承擔責任。根據在一九八七年生效的《中華人民共和國民法通則》（「中國民法」），任何有缺陷的產品造成任何財產損失或人身損傷，其生產商或供應商可能因有關的損失或損傷而須承擔民事責任。一九九四年頒佈的《中華人民共和國消費者權益保護法》（「消費者保護法」），對消費者在購買或使用貨品或服務方面進一步賦予更大保障。目前，所有商業單位在提供出售貨品及／或服務時必須遵行消費者保護法。

根據目標集團與其供貨商訂立的供貨協議，目標集團出售產品的產品責任一般由供貨商作出彌償保證，然而，不能保證供貨商有足夠財務資源或適當的保險來保障彌償的實現。

由於中國法律並無規定目標集團須購買產品責任保險而目標集團亦無購買任何產品責任保險，假若消費者對於購自目標集團旗下任何零售門店的產品有任何不良反應，他們可能對目標集團提出產品責任索償。根據索償的性質及範圍，目標集團的供貨商不能償付或解除該等索償，則目標集團的聲譽及財務狀況可能會受到不利影響。

與母集團的交易

誠如「目標集團與母集團的關係」一節內「6.採購服務協議」及「7.管理協議」節所述，目標集團已與母集團訂立採購服務協議及管理協議，根據該等協議，目標集團可收取相等於母集團從銷售電器及消費電子產品所得的營業額的一個百分比的費用。倘母集團日後無法維持其銷售額，目標集團的盈利能力可能會受到不利影響。

與行業有關的風險

消費者的喜好及／或購買力的轉變

目標集團的零售客戶的需求，主要取決於他們對電器和消費電子產品門店的選擇，以及他們的購買力。現不能確保目標集團的客戶日後會繼續在目標集團的零售門店購物。若目標集團的客戶日後的購物習慣有所轉變，則目標集團的業務和財務業績可能會受到不利影響。此外，儘管中國於近年來經濟高速發展，但不能確保日後可保持如此的增長速度。倘若中國的經濟發展長期放緩，或出現經濟衰退，則或會減少消費，從而可能對目標集團的整體財務業績構成重大不利影響。

中國加入世貿及國內競爭

除了外資進入中國市場之外，本集團亦面對來自國內業界對手的競爭，與目標集團經營的門店相比，該等對手的業務規模較小。雖然目標集團相信其銷售員工對產品的認識、集團所提供的產品種類、其產品具有競爭力的價格，以及其零售網絡優良地點，均為目標集團在中國取得成功的重要因素，但倘若零售產品供過於求，或倘若競爭對手大幅降低售價，則目標集團的盈利能力可能受到不利影響。

中國的電器及消費電子產品市場的競爭日趨激烈，尤其在中國加入世貿後。根據中國加入世貿的承諾，大部分對外商投資在零售業方面的限制，將於二零零四年十二月十一日後撤除。因此，未來的競爭很可能更為激烈。

中國爆發非典型肺炎

董事明瞭中國於二零零三年初爆發非典型肺炎對中國零售業造成不利影響。不能保證在日後不會出現非典型肺炎或類似的傳染病，或目標集團的營運不會受到重大影響，倘若目標集團任何員工感染非典型肺炎或類似的傳染病，有關的門店可能需暫時停業。倘發生此情況，可能使目標集團部分或整體的業務突然中斷，繼而對目標集團的財務狀況構成不利影響。倘於目標集團經營業務的地區爆發非典型肺炎，對目標集團的盈利能力可能構成不利影響。

與中國有關的風險

中國政府的政治及經濟政策

目標集團的業務均位於中國境內，中國經濟及政治形勢的變動以及中國政府所採納有關經濟、金融、財政及其他政策的變動均會影響目標集團的業務及其表現及盈利能力。

中國經濟過往屬中央計劃經濟，按照中國政府所頒佈和執行的一系列經濟計劃發展。過往二十五年間，中國政府一直對中國的經濟及政治制度進行改革。該等改革推動經濟及社會顯著進步。許多改革措施史無先例且預期會持續進行，而政治、經濟及社會因素亦可能導致中國改革措施進一步調整。然而，這些改革及調整對目標集團的業務未必一定產生正面影響。因此，不能保證當中國政治、經濟及社會狀況變動，或中國政府的政策，例如法例及規例或其詮釋變動、不時實施控制通脹措施、稅率或稅種變動，以及貨幣兌換及對海外匯款實施額外限制等等，不會對目標集團的業績表現及盈利能力產生不利影響。再者，不能保證中國政府會繼續推行經濟開放及其他改革措施。

中國的法律制度

中國的法律制度是基於成文法的民法體系。在此制度下過往的法院決定以及裁決幾乎沒有援引價值。與某些西方國家的法律制度相比，中國的法律制度，仍不成熟，有待進一步完善。自一九七九年以來，中國政府已制訂和實施大量規管經濟、證券業務以及外商投資等的法律及法規。

儘管中國法律制度的發展取得明顯進步，但尚未形成一套完備的法律體系。各法院及裁判庭對中國法律的詮釋可能不一致，並受到政府政策及其他因素所影響。此外，現行法律及法規，當中包括中國規管零售業的這些政策，在執行方面存在不確定性及無法預測。判決及裁決於日後未必可以執行。新法律的頒佈、現行法律的改變以及地方法規與國家法律的不一致等等均可能對目標集團的中國業務及前景產生不利影響。

外匯法規變動及人民幣匯率波動

目標集團所有經營收益均以人民幣列值。為應付外幣需求，包括向股東支付股息，目標集團須將部分以人民幣列值的收入兌換為港元。根據現行中國有關外匯的法律和法規，分派盈利及支付股息所需的外幣必須從指定外匯銀行購買，惟須出示有關政府當局就該等股息簽發的完稅證明及目標集團董事會授權分派盈利及股息的董事會決議案。中國政府已廢除有關經常帳戶人民幣兌換的大部分限制，但仍保留有關資本帳戶外匯交易的限制。雖有如此進展，但人民幣仍不能自由兌換為其他外幣。根據現時外匯管制制度，不能保證目標集團日後可按既定匯率取得足夠外幣以應付其外幣需求及支付所宣派的股息。

其他風險

本通函所載來自各種公開資料來源的統計數字可能不可靠

本通函所載有關中國及零售業的若干統計數據及其他資料乃源自多種非官方刊物，該等資料未經本集團獨立核實，故可能不準確、不完全或過時。此外，不同來源的統計資料可能並非按可對比基準編製。本集團概不對該等資料的正確或準確程度發表任何聲明。因此，該等資料不應不適當地加以依賴。

以下為Ocean Town Int'l Inc.的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為本股東通函而編製以供收錄的報告全文：



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

2004年7月5日

致：Ocean Town Int'l Inc.
中國鵬潤集團有限公司
全體董事

敬啟者，

以下為吾等根據下文第1節所載基準編製的Ocean Town Int'l Inc. (「本公司」) 及其附屬公司(以下統稱「本集團」) 截至2001年12月31日，2002年12月31日及2003年12月31日止3個年度以及截至2004年3月31日三個月期間(「有關期間」) 的財務資料所作的會計師報告，以供載入中國鵬潤集團有限公司(「中國鵬潤」) 於2004年7月5日發出就中國鵬潤的全資附屬公司Eagle Decade Investments Limited(「買方」) 宣告收購本公司全部股本的收購交易而發出的股東通函(「通函」) 內，上述收購是根據Gome Holdings Limited(「賣方」) 及本公司和賣方的最終股權享有者黃光裕先生(「黃先生」)，以及買方於2004年6月3日簽署的收購協議產生的。

本公司為2001年12月28日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。自成立之日起，本公司除依下文界定的重組行使國美電器有限公司(「國美電器」) 控股公司的權能外，並無經營任何業務。國美電器於2003年4月2日在中國註冊成立，黃先生為實益擁有者。

本集團在下列城市中經營電器及消費電子產品的零售業務(「相關業務」)：北京、天津、廊坊、重慶、成都、自貢、西安、昆明、深圳、福州、廣州、武漢、瀋陽、濟南、淄博、青島、濰坊、佛山、東莞、惠州、福清以及中山。在此之前，相關業務由本公司的權

益享有者黃先生擁有的19家在中國註冊的公司（「相關公司」）經營。根據集團重組（「重組」），從2003年4月2日至2004年4月6日下述資產、負債、權益及業務轉入國美電器：

- 1) 除在下文第1節中列明的特定資產及負債外，由相關公司之一北京國美電器有限公司（「北京國美」）擁有的所有相關資產、負債及相關業務；及
- 2) 其餘18家相關公司全部的所有者權益。

上述轉讓作價現金人民幣4.75億元，依據轉讓日轉入國美電器的上述淨資產價值而確定。

除上文所述，根據2004年4月20日完成的重組，國美電器65%的所有者權益作價人民幣2.41億元轉讓給本公司，該等作價依據轉讓日國美電器及其附屬公司的淨資產價值而確定。本公司由此成為如下文第1節所列示的本集團附屬公司的控股公司。收購價格為人民幣2.41億元，以現金支付。由於黃光裕先生在重組完成前後均控制本公司、國美電器及相關公司，該重組是類似於聯合經營會計法的在共同控制下進行的重組。因此，本集團的滙總損益表、滙總現金流量表及滙總資產負債表已經包括相關公司於相關期間與相關業務有關的經營業績以及於2001年12月31日、2002年12月31日、2003年12月31日及2004年3月31日的相關資產及負債。

本報告所載的財務資料（「財務資料」）乃依據下述第1節的基準，並以本集團截至2001年12月31日、2002年12月31日、2003年12月31日止3個年度及截至2004年3月31日三個月期間的經我們審計之滙總財務報表為基礎而編製的。

就此報告而言，我們已按照香港會計師公會頒佈的審計準則和指引審核了已審滙總財務報表，並按照香港會計師公會頒佈的「招股說明書及申報會計師」的核數指引執行了我們認為必要的附加程序。

編製財務資料是本公司董事的責任。適當的會計政策的選擇以及一貫適用是編製真實、公允的財務資料的基礎。我們的責任是根據我們的審計對財務資料形成獨立意見，並報告我們的意見。

我們認為，就本報告書目的而言，本財務資料真實而公允地反映了本集團於2001年12月31日，2002年12月31日，2003年12月31日以及2004年3月31日的滙總財務狀況，以及有關期間的滙總業績和滙總現金流量。

1. 編製基準

由於黃光裕先生在重組完成前後均控制本公司、國美電器及相關公司，該重組是類似於聯合經營會計法的在共同控制下進行的重組。因此，本財務資料包括本集團附屬公司及北京國美與相關業務有關的經營業績、資產、負債以及現金流量，並假設本集團於2004年4月20日的架構在相關期間開始日業已存在，以相關期間開始日或各附屬公司註冊日起孰短期間為準。全部重大集團內部交易及結餘在滙總時已予以抵消。

在編製過程中，所有與相關業務有關的相關資產、負債、收入及費用已反映於本財務資料中。本集團自2004年4月1日起對北京國美的相關業務進行分離，北京國美原有的相關資產、負債及相關業務轉入國美電器，以下除外：

	人民幣千元
固定資產	2,848
抵押存款	189,178
現金及現金等價物	106,336
其它流動資產	28,042
應收關聯公司款	1,196,000
應付賬款及應付票據	(804,399)
其它流動負債	(9,467)
少數股東權益	(247,988)
	460,550
	460,550

上述資產及負債保留於北京國美賬內，並在於2004年3月31日的滙總股東權益變動表中以「分配予所有者」項目列示。

於本財務資料日，本公司所擁有的直接及間接投資之附屬公司均為私人公司(或，如在香港外註冊，其性質類同於香港的私人公司)，資料列示如下：

公司名稱	註冊成立的地點及日期	實繳股本 人民幣	本集團所佔 股權比例	主營業務
國美電器有限公司	2003年4月2日 北京，中國	300,000,000	100	附註(i)
天津國美電器有限公司 (「天津國美」)	1999年5月12日 天津，中國	40,000,000	100	附註(i)
廊坊國美電器有限公司 (「廊坊國美」)	2003年6月10日 廊坊，中國	1,000,000	100	附註(i)
天津國美物流有限公司 (「天津物流」)	2002年11月11日 天津，中國	18,000,000	100	附註(ii)
重慶市國美電器有限公司 (「重慶國美」)	2000年10月6日 重慶，中國	20,000,000	100	附註(i)
成都國美電器有限公司 (「成都國美」)	2000年8月17日 成都，中國	20,000,000	100	附註(i)
自貢國美電器有限公司 (「自貢國美」)	2003年12月28日 自貢，中國	1,000,000	100	附註(i)
西安市國美電器有限公司 (「西安國美」)	2001年2月7日 西安，中國	10,000,000	100	附註(i)

公司名稱	成立的 地點及日期	實繳股本 人民幣	本集團所佔 股權比例	主營業務
昆明國美電器有限公司 (「昆明國美」)	2003年1月29日 昆明，中國	10,000,000	100	附註(i)
深圳市國美電器有限公司 (「深圳國美」)	2002年4月26日 深圳，中國	10,000,000	100	附註(i)
福州國美電器有限公司 (「福州國美」)	2003年7月11日 福州，中國	10,000,000	100	附註(i)
廣州市國美電器有限公司 (「廣州國美」)	2002年4月9日 廣州，中國	10,000,000	100	附註(i)
武漢國美電器有限公司 (「武漢國美」)	2002年5月28日 武漢，中國	10,000,000	100	附註(i)
瀋陽國美電器有限公司 (「瀋陽國美」)	2001年4月24日 瀋陽，中國	10,000,000	100	附註(i)
濟南國美電器有限公司 (「濟南國美」)	2001年4月30日 濟南，中國	10,000,000	100	附註(i)
淄博鵬潤國美電器 有限公司(「淄博國美」)	2003年5月21日 淄博，中國	2,000,000	100	附註(i)
青島國美電器有限公司 (「青島國美」)	2001年4月25日 青島，中國	10,000,000	100	附註(i)

公司名稱	成立的 地點及日期	實繳股本 人民幣	本集團所佔 股權比例	主營業務
濰坊國美電器有限公司 (「濰坊國美」)	2003年4月21日 濰坊，中國	3,000,000	100	附註(i)
天津國美商業管理諮詢 有限公司(「天津諮詢」)	2003年11月25日 天津，中國	3,000,000	100	附註(iii)

附註：

- (i) 電器及消費電子產品的零售
- (ii) 提供物流服務
- (iii) 提供企業管理服務

2. 主要會計政策

下述本集團財務資料所採用的會計政策與國際財務報告準則一致。國際財務報告準則由國際會計準則委員會通過的準則和解釋以及標準解釋委員會頒布的解釋組成。

本報告所載財務資料以歷史成本為基礎編製。

附屬公司

附屬公司是指本公司通過直接或間接控制其財務及經營政策，從其經營中獲取利益的公司。附屬公司自控制權被轉移至本集團時起納入合併範圍，自控制權被轉移出本集團時起停止納入合併範圍。

少數股東權益是指本集團未擁有之附屬公司權益。

外幣交易

本集團下屬各公司的賬目及記錄均以人民幣入賬。外幣交易乃根據交易當日適用的匯率入賬。以外幣計算的貨幣資產及負債乃按結算日當日適用的匯率兌換成人民幣。所有滙兌損益均在滙總損益表中列示。

固定資產

固定資產以原值減去累計折舊及減值準備列示。

折舊以直線法計算，按各項資產的估計可使用年期及殘值撇銷其成本。為計算折舊所定的估計可使用年限如下：

分類	預計使用年限
裝修支出	5年或剩餘不可續期租賃期間取較短者
車輛	5年
設備及辦公用品	5年

當有跡象顯示固定資產的賬面價值有可能減值時，本公司會估計其可收回金額。當資產的賬面價值大於其可收回金額時，確認資產減值。固定資產的可收回金額以淨售價及／或其使用價值中較高者計算。在評估使用價值時，按照反映該項資產現行市場資金時間價值及風險的稅前折現率，將估計的未來現金流量折現。對於不可以獨立產生現金流的資產，可收回金額以資產所屬的生現單位計算。資產減值已在滙總損益表中確定。

在建工程

在建工程指正在建設的店鋪、倉儲設施以及裝修工程，以成本入賬。成本的計價包括工程和建築開支以及其他與工程相關的直接費用並扣除累計減值虧損。在建工程不計提折舊。在建工程完成時，有關資產將按成本扣除累計減值虧損轉入固定資產。

存貨

存貨指購進待銷的貨品，以成本或可變現淨值兩者的較低者列示。成本按先進先出的基準釐定，可變現淨值乃將估計售價減去任何在完成及出售時所產生的估計成本而釐定。

低值易耗品以成本減去跌價準備列示。

應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按照原始發票金額減去壞帳準備列示。當應收款不可能全額收回時，就會做出壞賬估計。壞賬在證實後予以沖銷。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款及短期（從購買日起三個月內到期）存款。

就滙總現金流量表而言，現金及現金等價物同上定義，並減去須按要求償還的銀行透支。

準備

倘本集團因過往事件須承擔現時（法定或推定）的責任，且承擔該責任可能導致日後經濟利益的流出，惟須對該金額能夠可靠的估計，則確認撥備。若貨幣的時間價值影響重大，則按能反映市場現時對貨幣的時間價值的估計及（如適用）債務的特定風險兩者的比率，把預期現金流量以除稅前比率折現為撥備。倘使用折現法，時間推移導致的撥備增加則確認為利息支出。

或有負債及或有資產

或有負債，指過去的交易或事項形成的潛在義務，其存在須通過未來不確定事項的發生或不發生予以證實；或過去的交易或事項形成的現時義務，履行該義務不是很可能導致經濟利益流出企業或該義務的金額不能可靠地計量。

或有負債不應當確認而只是在滙總財務資料附註中披露。當經濟利益很可能流出企業時，應當確認為負債。

或有資產，指過去的交易或事項形成的潛在資產，其存在須通過未來不確定事項的發生或不發生予以證實。

當或有資產很可能導致經濟利益流入企業時，不應當確認為資產，而僅需在滙總財務資料附註中披露，但當該經濟利益基本確定能流入企業時，可以確認為資產。

退休福利計劃

依據中國相關法律法規，本集團需要參加當地省市政府制定的退休金計劃，根據有關要求按員工工資的一定比例向退休金計劃供款。本集團對於退休金計劃的唯一義務是支付現行要求的退休金供款。退休金供款於發生時在滙總損益表中列支。

經營租賃

倘若出租人仍保留出租資產擁有權的絕大部分風險及回報，該資產則會被視為經營租賃。經營租賃項下支付的租金乃根據租約所載的條款按直線基準作為費用在損益表中計入。

收入

當經濟利益將可能流向本集團且收入能可靠地計算時，收入將按下列基準確認：

銷售貨品收入

於擁有權的主要風險及回報已轉移至買方，且收入金額能夠可靠的計量時確認收入。

從供應商收取的收入

從供應商收取的收入，包括促銷收入、管理費收入、進場費及上架費，按照服務條款約定並已提供服務時確認收入。

從一家關聯公司收取的管理費和從空調安裝承辦商收取的空調安裝管理費

於已提供服務時確認收入。

對加盟店的特許權費收入

按該會計期間佔加盟期間的比例來確定收入。

利息收入

根據尚未償還的本金及適用的有效利率確認收入。

所得稅

中國公司所得稅乃按本公司就財務申報而言的收入以適用於中國企業的稅率計提撥備，並就計算所得稅而言的免稅收入及不可抵減的費用作出調整。

遞延稅項乃根據資產及負債的稅基及其就財務申報而言的賬面值於結算日的暫時性差異，按負債法撥備。

遞延稅項負債乃就所有應稅暫時性差異而確認：

- (i) 惟倘遞延所得稅負債因商譽攤銷或於交易中首次確認有關資產或負債而起，而有關交易並非業務合併，及在交易進行時，對會計盈利或應課稅盈利或虧損均無影響，則作別論；及
- (ii) 就與附屬公司，合營公司和共同控制公司投資有關的應課稅暫時差異予以確認，惟倘暫時差異逆轉的時間可以控制，及暫時性差異有可能在可見將來不會逆轉，則作別論。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉而確認，直至應課稅盈利將可供用作對銷可扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉：

- (i) 惟倘與可扣稅暫時性差異有關的遞延所得稅資產因於交易中首次確認有關資產或負債而起，而有關交易並非業務合併，及在交易進行時，對會計盈利或應課稅盈利或虧損均無影響，則作別論；及

- (ii) 就與附屬公司，合營公司和共同控制公司投資有關的可扣稅暫時性差異而言，只會在暫時性差異有可能在可見將來逆轉，並有應課稅盈利可供用作處理暫時性差異方面，遞延稅項資產方會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱及削減，直至不再有足夠的應課稅盈利可供所有或部分遞延稅項資產動用為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於資產實現或負債清償期間的稅率衡量，並已制定或其後於資產負債表日期制定的稅率（及稅法）為基準。

關聯方

倘一方可直接或間接控制另一方或可對另一方的財務及營運決策發揮重大影響，或雙方受到共同控制或重大影響，則雙方均被視為有關聯。關聯方可為個人或公司實體。

股息

董事所建議發放的末期股息，在未獲股東大會批准前，在滙總資產負債表的所有者權益項下單獨列示。該等股息經股東批准並且予以宣派後，確認為負債。

另一方面，由於本公司的公司章程授權董事宣派中期股息，故此中期股息會同一時間予以建議派發及宣派。因此，中期股息在建議及宣派之時，直接確認為負債。

分部資料

業務分部指一個可提供產品服務而其風險與回報有別於其它業務分部的策略性業務單位。

於有關期間，本集團主要致力於經營電器及消費電子產品的連鎖零售，集團所有業務於中國進行，因此未編製分部報表。

3. 滙總損益表

下表列示的為按照上述第1節基準編製的相關期間本集團滙總損益表。

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
		2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
收入	(a)	3,872,571	6,619,006	9,346,396	2,078,258	2,918,126
銷售成本	(b)	(3,644,424)	(6,198,203)	(8,671,727)	(1,932,688)	(2,667,068)
毛利		228,147	420,803	674,669	145,570	251,058
其他業務收入	(a)	25,273	88,286	278,422	25,858	99,890
銷售費用		(168,199)	(303,850)	(486,776)	(97,730)	(146,714)
管理費用		(42,813)	(60,610)	(91,216)	(17,212)	(39,798)
其他營業支出		(8,655)	(17,081)	(36,428)	(6,008)	(13,815)
經營業務盈利	(b)	33,753	127,548	338,671	50,478	150,621
財務收入						
利息費用	(c)	—	—	(325)	—	(134)
利息收入		2,003	4,571	13,300	2,877	5,462
		2,003	4,571	12,975	2,877	5,328
除所得稅及少數股東						
權益前利潤		35,756	132,119	351,646	53,355	155,949
所得稅	(f)	(10,317)	(25,673)	(77,073)	(14,406)	(25,892)
日常業務淨利潤		25,439	106,446	274,573	38,949	130,057
少數股東權益	(g)	(8,904)	(37,256)	(96,101)	(13,632)	(45,520)
淨利潤		16,535	69,190	178,472	25,317	84,537

附註：

(a) 收入及其它業務收入

收入乃指扣減貿易折扣及退貨後所售貨品的發票淨值。

相關期間的總收入列示如下：

收入：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售電器及消費電子產品	<u>3,872,571</u>	<u>6,619,006</u>	<u>9,346,396</u>	<u>2,078,258</u>	<u>2,918,126</u>

其它收入包括：

其他業務收入由以下部分組成：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自供應商的收入：					
— 促銷收入	15,469	33,539	142,057	9,435	46,594
— 管理費收入	—	9,199	40,355	5,486	11,584
— 進場費	—	14,652	24,412	2,218	6,947
— 上架費	—	—	15,237	480	7,243
來自關聯方的管理及					
採購服務費	—	—	—	—	16,500
空調安裝管理費	5,208	12,472	30,672	2,953	4,306
加盟店的特許權費 (a)	2,145	5,012	5,708	1,403	726
其他	2,451	13,412	19,981	3,883	5,990
	<u>25,273</u>	<u>88,286</u>	<u>278,422</u>	<u>25,858</u>	<u>99,890</u>

註釋：

(a) 加盟店的特許權費為從加盟店收取的年費。自2004年4月1日起，加盟特許權協議留在北京國美，未轉入本集團。

(b) 經營業務盈利

經營業務盈利乃經扣除以下各項後計算：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
列作費用的存貨成本	<u>3,644,424</u>	<u>6,198,203</u>	<u>8,671,727</u>	<u>1,932,688</u>	<u>2,667,068</u>
折舊	8,316	8,260	16,813	2,820	7,100
固定資產清理損失	—	7	3	—	74
經營租賃最低租賃支出	47,126	78,347	132,284	25,578	45,694
扣除董事薪酬(附註(d))後 的員工成本：					
工資、薪金及獎金	39,553	72,466	122,805	25,100	45,552
養老保險	4,840	8,247	13,477	2,729	4,754
社會福利供款和其他支出	<u>6,214</u>	<u>11,602</u>	<u>19,958</u>	<u>4,092</u>	<u>7,421</u>
	<u>50,607</u>	<u>92,315</u>	<u>156,240</u>	<u>31,921</u>	<u>57,727</u>

(c) 利息支出

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003-3-31	2004-3-31
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款利息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>325</u>	<u>—</u>	<u>134</u>

(d) 董事、高級管理人員及監事薪酬

董事的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其它酬金：					
工資、津貼、獎金及 其他福利	1,285	1,431	1,312	364	285
退休福利供款	51	52	52	13	13
	<u>1,336</u>	<u>1,483</u>	<u>1,364</u>	<u>377</u>	<u>298</u>

本集團在相關會計期間並無獨立非執行董事。

董事薪酬在下述範圍內的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001 董事人數	2002 董事人數	2003 董事人數	2003 董事人數	2004 董事人數
人民幣零元至1,060,000元 (相當於港幣1,000,000元)	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

相關期間內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

本集團相關期間五名最高薪酬人士包括董事：2001年5名、2002年4名、2003年4名、2003年第一季度4名以及2004年第一季度3名。有關彼等薪酬的資料已於上文披露。本集團於相關期間支付給非董事的最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
工資、津貼、獎金及 其他福利	—	194	235	58	104
退休福利供款	—	10	10	3	5
	<u>—</u>	<u>204</u>	<u>245</u>	<u>61</u>	<u>109</u>

支付予其餘最高薪酬人士的薪酬均於零至人民幣1,060,000元的範圍內(相當於港幣1,000,000元)。

(e) 退休福利

根據中國法規，本集團為其員工參與了各省市政府組織安排的相關退休計劃。中國政府負責該等退休員工的退休金負債。本集團按各地當地政府規定的年平均工資的18%至26%為其員工繳納退休金。

本集團於各相關期間的退休金分別為約人民幣4,891,000元、人民幣8,299,000元、人民幣13,529,000元、人民幣2,742,000元及人民幣4,767,000元。

(f) 所得稅

本集團各公司依據源自其住所及經營所在地的利潤計提及在當地繳納所得稅。本集團沒有源自香港的可計算收入，因此在香港沒有稅負。依據中國有關稅務法律，除適用於相關公司特定的稅收優惠政策外，相關公司按照各自應納稅所得額，按照33%的稅率計提及繳納企業所得稅。

對於當期稅負和遞延所得稅的計算是依據現行稅率計算的。

對於反映在滙總損益表中的稅務準備分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
香港利潤的稅負：	—	—	—	—	—
海外利潤的稅負：	—	—	—	—	—
中國利潤的稅負：					
當期稅負	15,836	27,658	69,105	12,780	25,756
遞延所得稅 (第4節附註(b))	(5,519)	(1,985)	7,968	1,626	136
	<u> </u>				
滙總損益表中報告的 所得稅費用	<u>10,317</u>	<u>25,673</u>	<u>77,073</u>	<u>14,406</u>	<u>25,892</u>

依據中國現行的企業所得稅法規對在深圳經濟特區成立的企業的規定，深圳國美的企業所得稅減按15%的稅率徵收。

依據中國現行的企業所得稅法規，新辦的商貿企業，安置城鎮下崗失業人員達到一定要求，可在三年內減免所得稅。依此，中國有關稅務機關批准對福州國美在2003年、2004年及2005年的期間內免予徵收企業所得稅。

依據中國現行的企業所得稅法規，新辦的勞動就業服務企業，安置城鎮下崗人員達到一定要求的，可在三年內減免所得稅。依此，中國有關稅務機關批准對天津國美在2001年、2002年及2003年的期間內免予徵收企業所得稅；批准對天津物流於2003年9月1日至2006年8月31日的期間內免予徵收企業所得稅；批准對天津諮詢於2003年12月1日至2006年11月30日的期間內免予徵收企業所得稅。

依據中國現行的企業所得稅法規，對新辦的商貿企業，符合某些規定的，可申請減免所得稅一年。依此，中國有關稅務機關批准對濟南國美於2002年免予徵收企業所得稅；批准對深圳國美、廣州國美以及武漢國美在2003年免予徵收企業所得稅。

依據中國現行的企業所得稅法規，對設在西部地區，以國家規定的鼓勵類產業項目為主營業務，符合特定條件的企業可減按15%稅率繳納企業所得稅，實行企業按年自行申請，稅務機關按年審核的管理辦法。依此，中國有關稅務機關批准對重慶國美及西安國美於2002年減按15%稅率繳納企業所得稅；批准對成都國美於2003年減按15%稅率繳納企業所得稅。

依據中國現行的企業所得稅法規，對在雲南省新成立的企業，其註冊資本超過人民幣500萬元並且超過51%的註冊資本金源自雲南省外的，可在三年內免徵所得稅並且在其後的兩年內減半徵收。依此，昆明國美自2003年至2005年底免繳企業所得稅，自2006年起至2007年底減半繳納企業所得稅。

按本集團所屬國家法定所得稅稅率和扣除稅負及少數股東權益前利潤計算的所得稅費用與按有效稅率計算的所得稅費用的調節如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
扣除稅負及少數股東權益前利潤	35,756	132,119	351,646	53,355	155,949
按33%法定稅率計算的所得稅	11,799	43,599	116,043	17,607	51,463
— 稅收優惠的影響	(5,920)	(19,021)	(41,639)	(4,395)	(31,982)
— 不得稅前列支的費用	4,438	1,095	2,669	1,194	6,411
	<u>10,317</u>	<u>25,673</u>	<u>77,073</u>	<u>14,406</u>	<u>25,892</u>

(g) 少數股東權益

餘額為國美電器公司股東權益的實益擁有人黃先生持有的35%權益。

(h) 關聯方交易

除在本財務資料它處披露的交易和餘額外，在相關期間內，本集團與母集團及北京新恒基房地產有限公司（「北京新恒基」）有下列重大交易。母集團包括北京鵬潤投資有限公司、北京國美和在除本集團營業城市外的中國地區使用「國美電器」商標，並從事電器和消費電子產品零售及相關業務的公司。組成母集團的公司皆受黃先生控制。北京新恒基由黃先生的家庭成員擁有。

持續交易

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
A) 對母集團的銷售(附註(a))	44,464	95,601	318,939	1,079	416,008
B) 對母集團的採購(附註(a))	6,788	3,013	12,860	1,574	5,008
C) 對母集團提供管理及 採購服務(附註(b))	—	—	—	—	16,500
D) 對北京新恒基支付房租和 物業管理費 (附註(c))	—	—	—	—	846

附註：

- (a) 於相關期間，本集團和母集團有關電器和消費電子產品的銷售採購交易按照本集團第三方供貨商主導價格進行。
- (b) 本集團就母集團在本集團營業的城市外從事的電器及消費電子產品零售業務提供管理服務。此外，本集團集中為本集團和母集團與各供應商談判採購。本集團與母集團就2004年第一季度應收取的管理服務費及採購服務費的總金額達成共識，分別按母集團2004年第一季度銷售額的0.75%及0.9%收取。
- (c) 於相關期間，本集團曾無償佔用北京新恒基擁有之部分物業。於2003年12月20日，本集團與北京新恒基簽定了為期兩年的物業租賃協議，年租金和物業管理費約為人民幣3,384,000元。本集團董事認為，租金是依據該地區寫字樓通行之市場租賃價格確定的。

依據本公司、國美電器與北京國美以及黃先生簽定的重組補充協議，除在重組後與本集團經營有關的負債外，其他負債均不由本集團承擔。北京國美及黃先生同時還對有關重組過程中轉讓給本集團的資產、負債及附屬公司權益所可能招致的損失或損害作出擔保。

北京國美及黃先生同時承諾對所轉讓的資產在重組前存在的本集團帳上未計提的稅負及潛在稅負作出擔保。

非持續交易：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
母集團及北京新恒基					
提供擔保：					
－應付票據	260,500	1,278,570	3,865,240	1,849,570	3,175,670
－銀行貸款	—	—	10,000	—	10,000
	<u>260,500</u>	<u>1,278,570</u>	<u>3,875,240</u>	<u>1,849,570</u>	<u>3,185,670</u>

母集團的擔保並無對價。本集團有意在買受人完成對本公司全部股權的收購後，儘快變更上述擔保。

在2001年度、2002年度、2003年度、2003年第一季度以及2004年第一季度，本集團向母集團分別發行約人民幣1,300萬元，人民幣5,300萬元，人民幣12,700萬元，人民幣3,600萬元及人民幣8,500萬元的應付票據。應付母集團票據餘額列示在本財務資料第4節附註(i)中。本公司董事已承諾從2004年6月1日起終止此種交易。

4. 滙總資產負債表

下表列示的為按照上述第1節基準編製的相關期間本集團滙總資產負債表。

		於12月31日		於3月31日	
	附註	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	(a)	23,108	41,092	97,055	106,591
遞延所得稅資產	(b)	7,309	9,347	2,379	1,232
		<u>30,417</u>	<u>50,439</u>	<u>99,434</u>	<u>107,823</u>
流動資產					
存貨	(c)	333,429	550,084	974,880	831,303
應收票據	(d)	1,355	9,136	2,983	939
預付賬款及 其他應收款	(e)	45,038	87,266	108,174	87,686
應收關聯公司款	(f)	482,384	796,402	2,099,057	1,088,542
抵押存款	(g)	142,024	374,005	1,057,999	807,210
現金及現金等價物	(g)	55,079	260,193	360,261	268,508
		<u>1,059,309</u>	<u>2,077,086</u>	<u>4,603,354</u>	<u>3,084,188</u>
流動負債					
付息銀行貸款	(h)	—	—	10,000	10,000
應付賬款及應付票據	(i)	772,937	1,603,547	3,412,607	2,470,057
應付稅金		2,807	6,550	19,029	25,892
顧客押金、其他 應付款及預提費用	(j)	74,379	171,326	309,782	314,193
遞延所得稅負債	(b)	1,066	1,119	2,119	1,108
		<u>851,189</u>	<u>1,782,542</u>	<u>3,753,537</u>	<u>2,821,250</u>
淨流動資產		<u>208,120</u>	<u>294,544</u>	<u>849,817</u>	<u>262,938</u>
總資產減流動負債		<u>238,537</u>	<u>344,983</u>	<u>949,251</u>	<u>370,761</u>
少數股東權益		<u>83,488</u>	<u>120,744</u>	<u>332,238</u>	<u>129,761</u>
淨資產		<u>155,049</u>	<u>224,239</u>	<u>617,013</u>	<u>241,000</u>
所有者權益	第5節	<u>155,049</u>	<u>224,239</u>	<u>617,013</u>	<u>241,000</u>

附註：

(a) 固定資產

	裝修支出 人民幣千元	車輛 人民幣千元	設備及 辦公用品 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：					
2001年1月1日	5,495	1,582	2,173	—	9,250
增加	13,104	4,126	5,024	—	22,254
2001年12月31日及 2002年1月1日	18,599	5,708	7,197	—	31,504
增加	8,953	4,453	12,725	120	26,251
在建工程轉入	—	—	58	(58)	—
處置	—	—	(12)	—	(12)
2002年12月31日及 2003年1月1日	27,552	10,161	19,968	62	57,743
增加	40,121	2,404	28,747	1,507	72,779
在建工程轉入	—	—	572	(572)	—
處置	—	—	(4)	—	(4)
2003年12月31日及 2004年1月1日	67,673	12,565	49,283	997	130,518
增加	13,689	917	4,952	—	19,558
在建工程轉入	—	—	91	(91)	—
處置	—	(75)	(46)	—	(121)
重組分配給所有者	—	(3,919)	—	—	(3,919)
2004年3月31日	81,362	9,488	54,280	906	146,036

	裝修支出 人民幣千元	車輛 人民幣千元	設備及 辦公用品 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
累計折舊：					
2001年1月1日	—	69	11	—	80
本年計提	6,248	838	1,230	—	8,316
2001年12月31日及 2002年1月1日	6,248	907	1,241	—	8,396
本年計提	5,117	969	2,174	—	8,260
處置	—	—	(5)	—	(5)
2002年12月31日及 2003年1月1日	11,365	1,876	3,410	—	16,651
本年計提	8,999	1,877	5,937	—	16,813
處置	—	—	(1)	—	(1)
2003年12月31日及 2004年1月1日	20,364	3,753	9,346	—	33,463
本期計提	3,874	411	2,815	—	7,100
處置	—	(33)	(14)	—	(47)
重組分配給所有者	—	(1,071)	—	—	(1,071)
2004年3月31日	24,238	3,060	12,147	—	39,445
帳面淨值：					
2001年12月31日	12,351	4,801	5,956	—	23,108
2002年12月31日	16,187	8,285	16,558	62	41,092
2003年12月31日	47,309	8,812	39,937	997	97,055
2004年3月31日	57,124	6,428	42,133	906	106,591

(b) 遞延稅資產及負債

本集團於每一相關期間末的遞延稅資產及負債及其於相關期間的變動情況列示如下：

	於2001年 1月1日餘額 人民幣千元	在滙總損益表 中確認 人民幣千元	於2001年 12月31日餘額 人民幣千元
遞延稅資產：			
沖銷開辦費	594	(149)	445
未彌補虧損	130	6,734	6,864
	<u>724</u>	<u>6,585</u>	<u>7,309</u>
遞延稅負債：			
預付費用	—	(1,066)	(1,066)
	<u>—</u>	<u>(1,066)</u>	<u>(1,066)</u>
	<u>724</u>	<u>5,519</u>	<u>6,243</u>
	<u><u>724</u></u>	<u><u>5,519</u></u>	<u><u>6,243</u></u>
	於2002年 1月1日餘額 人民幣千元	在滙總損益表 中確認 人民幣千元	於2002年 12月31日餘額 人民幣千元
遞延稅資產：			
沖銷開辦費	445	2,315	2,760
未彌補虧損	6,864	(277)	6,587
	<u>7,309</u>	<u>2,038</u>	<u>9,347</u>
遞延稅負債：			
預付費用	(1,066)	(53)	(1,119)
	<u>(1,066)</u>	<u>(53)</u>	<u>(1,119)</u>
	<u>6,243</u>	<u>1,985</u>	<u>8,228</u>
	<u><u>6,243</u></u>	<u><u>1,985</u></u>	<u><u>8,228</u></u>

	於2003年 1月1日餘額 人民幣千元	在滙總損益表 中確認 人民幣千元	於2003年 12月31日餘額 人民幣千元
遞延稅資產：			
沖銷開辦費	2,760	(764)	1,996
未彌補虧損	6,587	(6,204)	383
	<u>9,347</u>	<u>(6,968)</u>	<u>2,379</u>
遞延稅負債：			
預付費用	(1,119)	(1,000)	(2,119)
	<u>(1,119)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(2,119)</u>
	<u>8,228</u>	<u>(7,968)</u>	<u>260</u>
	於2004年 1月1日餘額 人民幣千元	在滙總損益表 中確認 人民幣千元	於2004年 3月31日餘額 人民幣千元
遞延稅資產：			
沖銷開辦費	1,996	(764)	1,232
未彌補虧損	383	(383)	—
	<u>2,379</u>	<u>(1,147)</u>	<u>1,232</u>
遞延稅負債：			
預付費用	(2,119)	1,011	(1,108)
	<u>(2,119)</u>	<u>1,011</u>	<u>(1,108)</u>
	<u>260</u>	<u>(136)</u>	<u>124</u>

如果部分或全部遞延稅資產不能通過已付可收回的稅金和／或未來應納稅收入實現，應計提遞延稅資產準備。本集團會評估影響遞延稅資產實現性的因素，對準備進行調整。本集團已審閱於2001年12月31日、2002年12月31日、2003年12月31日及2004年3月31日的遞延稅資產。根據遞延稅可抵扣期間預計的未來應納稅收入，董事認為本集團有很大可能實現這些暫時性差異。因此，未在2001年度、2002年度、2003年度及截至2004年3月31日止三個月期間對這些暫時性差異產生的遞延稅資產計提遞延稅資產準備。

(c) 存貨

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
購進待銷貨品	332,110	545,343	963,247	819,882
低值易耗品	1,319	4,741	11,633	11,421
	<u>333,429</u>	<u>550,084</u>	<u>974,880</u>	<u>831,303</u>

(d) 應收票據

應收票據(減壞賬準備)的賬齡分析如下：

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
3個月內	<u>1,355</u>	<u>9,136</u>	<u>2,983</u>	<u>939</u>

(e) 預付賬款及其它應收款

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
待攤費用及押金	11,560	17,120	32,384	33,316
預付賬款	25,708	58,484	47,544	37,309
其他應收款	7,770	11,662	28,246	17,061
	<u>45,038</u>	<u>87,266</u>	<u>108,174</u>	<u>87,686</u>

(f) 應收關聯公司款

應收關聯公司款為無抵押及免息。黃先生及母集團(定義在第3節附註(h))同意為人民幣1,088,542,000元的應收關聯公司款(「北京國美債務」)通過以下方式提供擔保：

- 1) 黃先生於配股所得的收入將首先用於償還北京國美債務；
- 2) 源自黃先生最終擁有的國美電器35%的股權所衍生的股息；及
- 3) 依據本財務資料第9節定義的2004年6月3日的購銷協議(「購銷協議」)，中國鵬潤集團有限公司將簽發的價值人民幣10.89億元的第二批可轉換票據。

(g) 現金及現金等價物及抵押存款

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
現金及銀行結餘	55,079	260,193	360,261	268,508
定期存款	142,024	374,005	1,057,999	807,210
	<u>197,103</u>	<u>634,198</u>	<u>1,418,260</u>	<u>1,075,718</u>
減：銀行票據融資抵押 定期存款(附註(i))	<u>(142,024)</u>	<u>(374,005)</u>	<u>(1,057,999)</u>	<u>(807,210)</u>
現金及現金等價物	<u>55,079</u>	<u>260,193</u>	<u>360,261</u>	<u>268,508</u>

本集團的現金及銀行存款結餘均為人民幣，存放於中國境內銀行，向中國境外匯款受到中國政府外匯管制的限制。

(h) 附息銀行貸款

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
一年內到期的銀行貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

於資產負債表日，本集團的銀行貸款由母集團擔保的金額分別為無，無，人民幣1,000萬元和人民幣1,000萬元。

(i) 應付賬款及應付票據

本集團的應付賬款及應付票據帳齡分析列示如下：

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
三個月之內	652,810	1,337,968	2,332,367	1,548,091
三至六個月	111,130	251,343	1,063,200	910,311
超過六個月	8,997	14,236	17,040	11,655
	<u>772,937</u>	<u>1,603,547</u>	<u>3,412,607</u>	<u>2,470,057</u>

如註釋(g)所示，集團應付票據以集團定期存款作抵押，同時如第3節附註(h)所示，應付票據還由母集團和北京新恒基提供擔保。於2001年12月31日，2002年12月31日，2003年12月31日和2004年3月31日之擔保總金額分別為人民幣228,500,000元，人民幣1,199,570,000元，人民幣2,855,670,000元和人民幣2,083,670,000元。

本集團的應付賬款及應付票據餘額中包括以下應付母集團之票據：

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
應付母集團之票據	7,414	6,136	73,881	67,953
(j) 顧客押金，其它應付款及預提費用				
	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
顧客押金	28,369	86,034	146,650	165,308
其他應付款及預提費用	46,010	85,292	163,132	148,885
	<u>74,379</u>	<u>171,326</u>	<u>309,782</u>	<u>314,193</u>

(k) 或有負債

於各相關期末，本集團無任何重大或有負債。

(l) 承諾

(i) 投資承諾

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
關於收購國美電器65% 的權益的承諾	—	—	—	241,000

作為重組的一部分，本公司與北京鵬潤億福網絡科技有限公司(黃先生享有其全部股東權益)於2004年2月8日簽署的協議，以人民幣241,000,000元從北京鵬潤億福網絡科技有限公司收購了國美電器65%的所有者權益，以現金支付，最遲付款期為2004年7月20日。

在2004年3月31日之後，本公司已經全部支付了上述承諾。

(ii) 經營租賃承諾

本集團根據經營性租賃安排租用若干經營及辦公物業，租約介於1至10年的年期。

本集團根據不可撤銷經營性租賃有以下最低租賃付款額：

	於12月31日		於3月31日	
	2001 人民幣千元	2002 人民幣千元	2003 人民幣千元	2004 人民幣千元
1年內	64,365	98,875	180,901	188,772
第2年至第5年(含頭尾兩年)	264,350	401,627	646,531	672,296
5年以後	164,003	170,812	174,723	154,805
	<u>492,718</u>	<u>671,314</u>	<u>1,002,155</u>	<u>1,015,873</u>

(m) 金融工具的公允價值

本集團的金融工具主要包括：現金及銀行存款結餘、抵押存款、應收關聯公司款、預付帳款及其他應收款、應收票據、應付帳款及應付票據、顧客押金、其他應付款、預提費用及短期附息銀行貸款。

由於到期時間短，本集團金融工具在2001年12月31日、2002年12月31日、2003年12月31日及2004年3月31日都可以大致反映其公允價值。

金融工具的公允價值的估計是在某一時點依據市場信息作出的。這些估計是主觀的，包含了不確定性及大量的判斷因素，因此做不到精確。假設的改變會在很大程度上影響估計。

(n) 風險集中的情況

本公司主要的風險來自信貸風險、利率風險及外匯交易風險，進一步解釋如下：

(a) 信貸風險

本公司的現金及現金等價物主要存於中國的銀行。

本公司的應收及其他應收款代表本公司的金融資產所面對的最大信貸風險，本集團並無其他重大信貸風險。

(b) 利率風險

除附註(h)所述的短期借款外，本集團並沒有其他借款。因此本集團其他資產沒有重大的利率風險。

(c) 外匯交易風險

本集團業務主要以人民幣進行交易，而人民幣不能自由兌換為外幣。在2001年12月31日、2002年12月31日、2003年12月31日及2004年3月31日，本集團的重大資產及負債均為人民幣。

5. 滙總權益變動表

下表列示的為按照上述第1節基準編製的相關期間本集團滙總股東權益變動表：

	股本 人民幣千元 附註(a)	中國儲備金 人民幣千元 附註(b)	未分配利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2001年1月1日	—	2,628	18,886	21,514
所有者投入(附註(c))	—	—	117,000	117,000
淨利潤	—	—	16,535	16,535
轉至中國儲備金	—	2,480	(2,480)	—
於2001年12月31日 及2002年1月1日	—	5,108	149,941	155,049
淨利潤	—	—	69,190	69,190
轉至中國儲備金	—	10,378	(10,378)	—
於2002年12月31日 及2003年1月1日	—	15,486	208,753	224,239
所有者投入(附註(c))	—	—	214,302	214,302
淨利潤	—	—	178,472	178,472
轉至中國儲備金	—	26,770	(26,770)	—
2003年12月31日 及2004年1月1日	—	42,256	574,757	617,013
淨利潤	—	—	84,537	84,537
分配予所有者(附註(d))	—	(26,868)	(433,682)	(460,550)
於2004年3月31日	—	15,388	225,612	241,000

附註：

(a) 股本

	於12月31日		於3月31日	
	2001	2002	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經批准：				
50,000股普通股， 每股一美元	415,000	415,000	415,000	415,000
已發行並付款：				
1股普通股1美元	8.3	8.3	8.3	8.3

在2001年12月，本公司向申購者以面值發行了1美元普通股。

(b) 可分配利潤

依據中國相關法律，本集團附屬公司必須依據中國有關會計制度按照稅後淨利潤的10%提取法定公積金，當累計法定公積金達到註冊資本的50%時，可不再提取。依據中國有關規定的限制，法定公積金可以用來彌補累計虧損。

依據中國相關法律，本集團附屬公司還必須依據中國有關會計制度按照稅後淨利潤的5%—10%提取法定公益金，法定公益金只能用於本公司員工的集體福利。除非公司清算，法定公益金不得分配。

本集團附屬公司已依據中國有關會計制度的要求，分別按照淨利潤的10%及5%提取了人民幣2,480,000元、人民幣10,378,000元和人民幣26,770,000元作為2001年度、2002年度及2003年度的法定公積金和法定公益金。

由於本公司在2004年4月20日才成為國美電器的控股公司，因此在2001年12月31日，2002年12月31日，2003年12月31日以及2004年3月31日，本公司權益所有者並無任何可分配利潤。

(c) 所有者投入

所有者投入為相關期間構成本集團的各公司的所有者對成立公司的資本貢獻。

(d) 分配予所有者

分配予所有者為依據重組及本財務資料第1節中所述編制基準確定的由北京國美在2004年3月31日持有的資產和負債的結餘。

6. 滙總現金流量表

下表列示的為按照上述第1節基準編製的相關期間本集團滙總現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金					
所得稅及少數股東權益前					
經營活動利潤	35,756	132,119	351,646	53,355	155,949
調節項：					
利息收入	(2,003)	(4,571)	(13,300)	(2,877)	(5,462)
財務費用	—	—	325	—	134
折舊	8,316	8,260	16,813	2,820	7,100
固定資產清理損失	—	7	3	—	74
	<u>42,069</u>	<u>135,815</u>	<u>355,487</u>	<u>53,298</u>	<u>157,795</u>
營運資金變動前經營利潤	42,069	135,815	355,487	53,298	157,795
存貨的(增加)/減少	(170,339)	(216,655)	(424,796)	29,723	143,365
應收票據的(增加)/減少	2,445	(7,781)	6,153	6,836	1,644
預付帳款和其他應收款的					
(增加)/減少	124,217	(42,228)	(20,908)	23,708	(6,942)
應收關聯公司款的(增加)/減少	(7,724)	(54,912)	(176,409)	93,082	122,530
應付賬款及應付票據的					
增加/(減少)	266,231	830,610	1,809,060	286,990	(138,151)
顧客押金，其他應付款及					
預提費用的增加/(減少)	(5,061)	96,947	138,456	1,350	14,257
	<u>251,838</u>	<u>741,796</u>	<u>1,687,043</u>	<u>494,987</u>	<u>294,498</u>
經營活動產生的現金	251,838	741,796	1,687,043	494,987	294,498
支付的利息	—	—	(325)	—	(134)
支付的所得稅	(13,029)	(23,915)	(56,626)	(11,702)	(18,893)
	<u>238,809</u>	<u>717,881</u>	<u>1,630,092</u>	<u>483,285</u>	<u>275,471</u>
經營活動產生的現金淨流入	238,809	717,881	1,630,092	483,285	275,471

	截至12月31日止年度			截至3月31日止3個月	
	2001	2002	2003	2003	2004
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動產生的現金					
購買固定資產	(22,254)	(26,251)	(72,779)	(12,176)	(19,558)
抵押存款的(增加)/減少	(75,464)	(231,981)	(683,994)	(107,850)	61,611
收到的利息	2,003	4,571	13,300	2,877	5,462
	<u> </u>				
投資活動產生的現金淨流入/ (流出)	(95,715)	(253,661)	(743,473)	(117,149)	47,515
	<u> </u>				
融資活動前的現金淨流入	143,094	464,220	886,619	366,136	322,986
	<u> </u>				
融資活動產生的現金					
應收關聯公司款的增加	(444,709)	(259,106)	(1,126,245)	(319,386)	(308,403)
銀行借款的增加	—	—	10,000	—	—
所有者投入的現金	180,000	—	329,694	—	—
	<u> </u>				
融資活動產生的現金淨流出	(264,709)	(259,106)	(786,551)	(319,386)	(308,403)
	<u> </u>				
現金及現金等價物的淨增加/ (減少)	(121,615)	205,114	100,068	46,750	14,583
	<u> </u>				
現金及現金等價物的年/ 期初餘額	176,694	55,079	260,193	260,193	360,261
	<u> </u>				
重組分配給所有者的現金	—	—	—	—	(106,336)
	<u> </u>				
現金及現金等價物的年/ 期末餘額	55,079	260,193	360,261	306,943	268,508
	<u> </u>				

7. 董事薪酬

除上述披露之外，本公司或其附屬公司在本報告所指相關期間無支付或應付本公司董事的薪酬。根據現行協議，於2004年12月31日，應付本公司董事的袍金及其他薪酬估計約為人民幣1,192,000元。

8. 最終控股公司

董事認為於英屬處女群島成立的由黃先生全資擁有的Ever Ocean Investments Ltd.為最終控股公司。

9. 期後事項

於2004年6月3日，黃先生、買方與賣方達成關於買賣方有條件購買和出售本公司全部已發行股票的協議。

除在本財務資料第4節附註(l)(i)中披露之外，2004年3月31日後未發生其他重大的期後事項。

10. 期後財務報表

本公司或其附屬公司在2004年3月31日之後未編製任何會計報表。

安永會計師事務所
香港

概覽

國美集團(包括目標集團及母集團)是中國具領先地位的電器及消費電子產品零售商。於最後實際可行日期,目標集團經營96家門店,而母集團經營39家門店。

本公司董事已決定,本公司的資源於未來將集中投放於中國電器及消費電子產品零售業。董事物色到目標集團供本公司收購,原因如下:(i)目標集團擁有較為成熟的營業記錄,因此可就未來發展奠定穩固基礎;及(ii)與目標集團比較,母集團的業務的發展程度及不上目標集團,因此隱含較高業務風險。完成後,目標集團亦將管理母集團。有關的進一步詳情,載於本通函「董事會函件」內「目標集團與母集團的關係」分節。

目標集團的業務由黃先生創辦,並於一九八七年在中國北京開設首間電器門店。於一九九三年,國美集團開始發展其連鎖店網絡,對其當時所經營的門店全部採納「國美電器」品牌。於一九九九年,國美集團開始擴展至北京以外的地方,成立位於天津的首間門店,其後分別於成都、重慶及西安等中國其他主要城市成立其他門店。

目標集團擁有良好的業務往績。除中國的生活水平提高及家庭消費增長的因素外,目標集團所建立的零售網絡及所樹立為人熟悉的品牌,均對目標集團過去數年的營業額及淨利潤增長作出貢獻。截至二零零三年十二月三十一日止三個年度,目標集團的營業額分別約為人民幣38.726億元、人民幣66.190億元及人民幣93.464億元,二零零二年及二零零三年的營業額較彼等各自去年同期增長約70.9%及41.2%。截至二零零三年十二月三十一日止三個年度,目標集團的除稅及少數股東權益後的淨利潤分別約為人民幣16,500,000元、人民幣69,200,000元及人民幣178,500,000元,二零零二年及二零零三年的淨利潤較彼等各自去年同期的除稅及少數股東權益後淨利潤分別增長約319.4%及157.9%。

目標集團於中國多個城市從事零售電器及消費電子產品的業務(「有關業務」)。目標集團現時出售的主要產品可分為七類:(i)影音產品(如電視機、DVD機、CD機及VCD機);(ii)冰箱及洗衣機;(iii)空調;(iv)通訊產品(如移動電話及配件);(v)電腦產品(如個人電腦、筆記簿型電腦、顯示器及打印機);(vi)小型電器(如電飯煲、吸塵器、熨斗、熱水器及微波爐);及(vii)數碼產品(如數碼攝錄機、數碼相機、MP3機、隨身DVD機及CD機)。

有關業務曾由19間於中國註冊成立的公司經營，包括北京國美。根據於二零零三年四月至二零零四年四月期間進行的集團重組，(i)北京國美持有的位於北京的所有有關資產、負債及有關業務，惟不包括與有關業務無關或不可轉讓的若干資產及負債（「資產分離」），及(ii)餘下18間公司各自的全部權益轉讓予國美電器（一間在中國註冊成立的公司）。再者，自二零零四年四月二十日起，將國美電器的65.0%股權轉讓予Ocean Town，而國美電器則轉型為一家中國中外合資合營企業。Ocean Town其後成為現時組成目標集團的公司的控股公司。Ocean Town為國美電器的控股公司，其持有的國美電器65.0%權益為其唯一資產。

影響目標集團的財務狀況及經營業績的因素

目標集團的財務狀況及經營業績受到及將繼續受到多項因素影響，包括下列各項：

- 銷售額，須視乎（其中包括）目標集團銷售網絡的規模；
- 產品組合及種類；
- 目標集團支付予供貨商的产品採購價，部份須視乎目標集團的營運規模及其與產品供貨商及製造商的議價能力；
- 產品價格；
- 與供貨商的業務關係及從供貨商收取的其他收入；
- 目標集團於中國銷售網絡的成效，須視乎所挑選的門店地點及門店數目；
- 門店的租金開支；
- 競爭程度；
- 監管情況變動，包括中國政府不時採納對零售業的有關控制和規管以及政策的變動；
- 影響中國整體經濟及營商環境的中國政府政治及經濟政策；
- 母集團的管理費用及採購服務費收入；及
- 稅項，視乎是否獲授各種稅務優惠或豁免而定。

合併收入表

下表載列目標集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個月的人民幣合併收入表各項及佔銷售額的百分比，乃摘錄自本通函附錄三會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零一年 (經審核)		二零零二年 (經審核)		二零零三年 (經審核)		二零零三年 (經審核)		二零零四年 (經審核)	
	人民幣千元	佔銷售 百分比								
銷售收入	3,872,571	100.0	6,619,006	100.0	9,346,396	100.0	2,078,258	100.0	2,918,126	100.0
銷售成本	(3,644,424)	94.1	(6,198,203)	93.6	(8,671,727)	92.8	(1,932,688)	93.0	(2,667,068)	91.4
毛利	228,147	5.9	420,803	6.4	674,669	7.2	145,570	7.0	251,058	8.6
其他營運收入	25,273	0.7	88,286	1.3	278,422	3.0	25,858	1.2	99,890	3.4
營銷成本	(168,199)	4.3	(303,850)	4.6	(486,776)	5.2	(97,730)	4.7	(146,714)	5.0
行政開支	(42,813)	1.1	(60,610)	0.9	(91,216)	1.0	(17,212)	0.8	(39,798)	1.4
其他營運開支	(8,655)	0.2	(17,081)	0.3	(36,428)	0.4	(6,008)	0.3	(13,815)	0.5
營運利潤	33,753	0.9	127,548	1.9	338,671	3.6	50,478	2.4	150,621	5.2
財務收入										
利息開支	—	0.0	—	0.0	(325)	0.0	—	0.0	(134)	0.0
利息收入	2,003	0.0	4,571	0.1	13,300	0.1	2,877	0.1	5,462	0.2
	2,003		4,571		12,975		2,877		5,328	
未計所得稅及 少數股東權益 前的營運利潤	35,756	0.9	132,119	2.0	351,646	3.8	53,355	2.6	155,949	5.3
所得稅	(10,317)	0.3	(25,673)	0.4	(77,073)	0.8	(14,406)	0.7	(25,892)	0.9
來自日常業務的 淨利潤	25,439	0.7	106,446	1.6	274,573	2.9	38,949	1.9	130,057	4.5
少數股東權益	(8,904)	0.2	(37,256)	0.6	(96,101)	1.0	(13,632)	0.7	(45,520)	1.6
淨利潤	16,535	0.4	69,190	1.0	178,472	1.9	25,317	1.2	84,537	2.9
EBITDA	44,072	1.1	140,379	2.1	368,784	3.9	56,175	2.7	163,183	5.6

附註：EBITDA指除利息開支、所得稅、折舊及攤銷前盈利。EBITDA並非一個香港公認會計原則或美國公認會計原則的概念。於分析目標集團的營運表現、財務狀況或現金流量時，EBITDA不應被詮釋為代表營運利潤、淨收入或營運業務所得現金流量。於本通函內所述的EBITDA，並不一定可與其他公司採用同一名稱計算的數據作比較。

經營業績

收入

目標集團的收入全部為來自零售家電及消費電子產品所產生的收入。收入指根據目標集團的收入確認政策扣除退貨、營業折扣及所提供的服務價值後銷售貨品的發票淨值。

銷售家電及消費電子產品的收入於產品擁有權的重大風險及回報轉移予客戶及收益金額得以可靠地計算時確認。

就本通函而言，目標集團已載入有關每年「可資比較店舖銷售額」的資料，即該等於任何用於比較的兩段期間之內持續從事商業營運的該等門店的銷售資料。此等資料未經審核，所採用的會計基準與目標集團於經審核財務報表所載營業額的基本資料有所差異，因此不應與該等經審核資料比較。儘管如此，目標集團管理層及董事相信，可資比較店舖銷售數字可就目標集團的現有門店的增長趨勢提供相關資料，與包含現有門店增長與因門店數目增加而增長的營業額數據有所不同。

銷售成本

目標集團的銷售成本均來自存貨成本(扣除採購額回贈)。

毛利

目標集團的毛利主要受到家電及消費電子產品零售市場情況、其對產品定價及目標集團銷售成本的影響所影響。目標集團經參考供應商及製造商的售價、同地區競爭對手所收取的價格及供應商及製造商根據合約條款協定保證目標集團出售貨物的最低毛利率(如有)後釐定產品價格。

其他營運收入

目標集團亦就零售業務取得其他收入來源，包括促銷收入(包括供貨商參與目標集團的促銷活動而收取供貨商的收入)、管理費用收入(由供貨商就目標集團為促銷其產品所提供的管理服務而支付的費用組成，包括管理及培訓供貨商銷售代表的費用)、進場費(由供貨商就於目標集團的門店銷售其產品而支付的費用組成)、產品上架費(由供貨商就於目標集

團的門店擺設及陳列其產品而支付的費用組成)、空調安裝管理費(由空調安裝承辦商就向目標集團引薦的客戶提供安裝服務而支付的費用組成),及來自關連人士的採購服務費及管理費(由該名關連人士就母集團在指定的中國城市內經營的電器及消費電子產品零售業務所提供的管理及採購服務而支付的費用組成)。

下表載列目標集團於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止各個年度及截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個月所取得的其他營運收入的明細,乃摘錄自本通函附錄三的會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日	
				止三個月	
	二零零一年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
來自供貨商收入：					
— 促銷收入	15,469	33,539	142,057	9,435	46,594
— 管理費收入	—	9,199	40,355	5,486	11,584
— 進場費	—	14,652	24,412	2,218	6,947
— 產品上架費	—	—	15,237	480	7,243
來自一名關連人士的					
採購服務費及管理費用	—	—	—	—	16,500
空調安裝管理費	5,208	12,472	30,672	2,953	4,306
特許店的特許收入 ^(附註)	2,145	5,012	5,708	1,403	726
其他	2,451	13,412	19,981	3,883	5,990
	<u>25,273</u>	<u>88,286</u>	<u>278,422</u>	<u>25,858</u>	<u>99,890</u>

附註：特許收入為從特許持有人收取的年費。由二零零四年四月一日起，北京國美保留了特許協議及安排，並沒有轉讓予目標集團。

營運開支

目標集團的營運開支總額包括營銷成本、行政開支及其他營運開支。

營銷成本主要包括運輸成本、門店租金、市場推廣及促銷開支、門店員工的工資、薪酬及花紅、退休金及社會保障費用、公用設施及廣告開支。

行政開支主要包括辦公室租金、管理層員工的工資、薪金、花紅、退休金及社會保障成本、其他行政費用及折舊成本。

其他營運開支主要包括應付票據手續費、門店雜項開支及城市維護建設稅(city protection construction tax)、教育徵費及政府徵收的其他稅項開支。

財務收入

財務費用包括銀行貸款的利息開支減去任何利息收入。於二零零四年三月三十一日，目標集團獲武漢市商業銀行發展大道支行所授出本金金額人民幣10,000,000元的計息無抵押銀行貸款，自二零零三年十月十三日起直至二零零四年十月十三日屆滿（「武漢銀行貸款」），主要用作於武漢開設門店的融資，並由北京國美作為擔保。

利息收入包括就抵押存款以及現金及現金等價物存款收到的銀行利息。

稅項

中國所得稅的一般乃根據中國相關所得稅法例及規例所釐定的估計應課稅利潤33%計算。

自二零零四年四月二十日起，國美電器已獲批准成為一間中外合資經營企業。根據中國相關稅務法例及規例，由於國美電器並無從事生產業務，故並無享有給予外商投資生產企業的優惠稅項。

國美電器的18間附屬公司（均為於中國註冊成立的有限責任公司）須繳納介乎0%至33%的中國所得稅率，視乎附屬公司的業務所在地及國家與地方政府的優惠稅務政策而定。

由於目標集團於有關期間並無於香港經營任何業務，故現時並無來自香港的應課稅收入，因此並無就香港利得稅作出撥備。

過往表現的回顧

截至二零零四年三月三十一日止三個月與截至二零零三年三月三十一日止三個月的比較

銷售收入

目標集團的銷售收入由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣20.783億元增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣29.181億元，增長約40.4%。於二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日止期間，目標集團新開設合共32間新門店，其中18間位於目標集團已建立營運的城市，而餘下14間則設於目標集團過往未曾開設門店的九個新城市。於本期間門店數目的大幅增加為目標集團的銷售收入帶來顯著增長。然而，由於農曆新年前夕的部份銷售倒回於二零零三年十二月記錄，因此，二零零四年較短的農曆新年前夕銷售旺季抵銷了目標集團於二零零四年第一季的部份銷售收入增長。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣19.327億元增長至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣26.671億元，增長率約38.0%。銷售成本的增長率得以低於銷售收入的增長率，主要是由於目標集團與大部份供貨商於二零零三年第一季後重新磋商及落實供應合約所致。經修訂的供應合約條款對目標集團更為有利，此有助目標集團將產品價格水平設定於一個比同地區的競爭對手的產品價格低若干百分比或若干金額的價格而仍能同時維持某一最低邊際毛利率。此外，目標集團於二零零四年成功與多名供貨商商討較二零零三年更佳的大量採購額回贈。

毛利

鑑於上述因素，目標集團的毛利由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣145,600,000元增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣251,100,000元，增長約72.5%。截至二零零四年三月三十一日止三個月，目標集團的毛利率由截至二零零三年三月三十一日止三個月約7.0%增加至約8.6%。

其他營運收入

目標集團的其他營運收入由二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣25,900,000元增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣99,900,000元，主要由於接納目標集團所採納的統一商業條款的供貨商數目增加，其中包括該等供貨商就支付促銷收入及管理費用收入的承諾。此外，擴大銷售網絡及自二零零四年一月一日起開始收取來自關聯人士的採購服務費及管理費，亦是導致目標集團的其他營運收入增加的原因。

營銷成本

目標集團的營銷成本由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣97,700,000元增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣146,700,000元，增長約50.1%，主要由於目標集團經營的門店數目增加所致。

行政開支

目標集團的行政開支由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣17,200,000元增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣39,800,000元，主要由於目標集團經營的門店數目增加、因分拆管理部門致使管理人員數目增加及舉辦公司活動，例如於二零零四年第一季由目標集團舉行全球家電高峰會所致。

其他營運開支

目標集團的其他營運開支由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣6,000,000元增至截至二零零四年三月三十一日止三個月的約人民幣13,800,000元，主要由於目標集團透過開設新門店擴充銷售網絡，以及由於根據目標集團向供貨商取得更佳的條款，帶動存貨採購額增加及使用應付票據的百分比上升，致使應付票據增加而導致應付票據手續費有所增加所致。

營運利潤

鑑於上述主要因素，目標集團的營運利潤由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣50,500,000元增加至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣150,600,000元，而營運利潤率則由截至二零零三年三月三十一日止三個月約2.4%上升至截至二零零四年三月三十一日止三個月約5.2%。

財務收入

目標集團於截至二零零四年三月三十一日止三個月就武漢銀行貸款而產生約人民幣100,000元的利息開支。截至二零零三年三月三十一日止三個月，目標集團並無任何銀行貸款。

目標集團的利息收入由截至二零零三年三月三十一日止三個月的約人民幣2,900,000元增至截至二零零四年三月三十一日止三個月的約人民幣5,500,000元，主要由於應付票據增加，故相對而言需增加向銀行提供的抵押存款。由於進行業務擴充而使抵押存款及現金及現金等價物有所增加，利息收入亦相應增加。此外，若干目標集團的存款於二零零三年初起已轉換為較高息的定期存款。

稅項

目標集團的中國所得稅開支由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣14,400,000元增至截至二零零四年三月三十一日止三個月的約人民幣25,900,000元。儘管出現增幅，截至二零零三年三月三十一日止三個月及截至二零零四年三月三十一日止三個月的實際稅率分別約為27.0%及16.6%。由於國美電器的附屬公司之一天津物流於二零零四年首季獲豁免中國所得稅責任，故二零零四年首三個月的所得稅開支有限。儘管開支增加，實際稅率有所減少，主要乃由於天津物流集中採購若干產品及有關安排帶來的大量採購額回贈被視為天津物流的收入並獲豁免繳付所得稅。

淨利潤

目標集團的淨利潤由截至二零零三年三月三十一日止三個月約人民幣25,300,000元增至截至二零零四年三月三十一日止三個月約人民幣84,500,000元。截至二零零四年三月三十一日止三個月的邊際淨利潤約為2.9%，而截至二零零三年三月三十一日止三個月的邊際淨利潤則約為1.2%。

截至二零零三年十二月三十一日止年度與截至二零零二年十二月三十一日止年度的比較

銷售收入

目標集團的銷售收入由二零零二年約人民幣66.190億元增加至二零零三年約人民幣93.464億元，增長約41.2%。該等銷售收入的增長主要來自擴展銷售網絡，增設32間門店，當中包括位於目標集團過往未曾經營門店的8個新城市中的11個門店。門店數目增加所帶來

的收入增長，部份被二零零三年每間門店的加權平均銷售收入減少以及非典型肺炎的爆發對目標集團於二零零三年銷售收入構成的重大不利影響所抵銷。

每間加權平均門店數目的銷售收入由二零零二年約人民幣168,300,000元減少至二零零三年約人民幣149,100,000元。整體而言，新店的收入貢獻僅於開業後數個月便有所增長。

目標集團有31家門店是於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止的兩個年度全年有經營的。可資比較店舖銷售額在二零零二年至二零零三年增加約5.5%。以百分率為基準，增幅遠低於二零零一年至二零零二年可資比較店舖銷售額的增幅，主要原因為於二零零三年爆發非典型肺炎。

銷售成本

目標集團的銷售成本由二零零二年約人民幣61.982億元增加至二零零三年約人民幣86.717億元，增長約39.9%。此項增長比率低於銷售收入增長，誠如上文所述，主要由於在二零零三年，目標集團與大部份供貨商重新磋商及落實供應合約所致。

毛利

目標集團的毛利由二零零二年約人民幣420,800,000元增加至二零零三年約人民幣674,700,000元，增長約60.3%，而目標集團的毛利率則由二零零二年約6.4%增加至二零零三年約7.2%。

其他營運收入

目標集團的其他營運收入由二零零二年約人民幣88,300,000元增加至二零零三年約人民幣278,400,000元。促銷收入由二零零二年約人民幣33,500,000元增加至二零零三年約人民幣142,100,000元，管理費用收入由二零零二年約人民幣9,200,000元增加至二零零三年約人民幣40,400,000元，於二零零三年首次收取的產品上架費約人民幣15,200,000元，進場費用由二零零二年約人民幣14,700,000元增加至二零零三年約人民幣24,400,000元，空調安裝的管理費由二零零二年約人民幣12,500,000元增加至二零零三年約人民幣30,700,000元。有關增幅主要由於在二零零三年訂立的供應合約取得更佳條款，以及加入新收費項目所致。

營銷成本

目標集團的營銷成本由二零零二年約人民幣303,900,000元增加至二零零三年約人民幣486,800,000元，增長約60.2%，主要由於目標集團經營的門店數目增加所致。

行政開支

目標集團的行政開支由二零零二年約人民幣60,600,000元增加至二零零三年約人民幣91,200,000元，增加約50.5%，增幅高於銷售收入增長，主要由於遷移目標集團的總部以及開設新地區經營公司所致。此外，裝置新管理資訊系統及增加管理層員工的薪金、薪酬、花紅、退休金及社會保障費用亦導致行政開支增加。

其他營運開支

目標集團的其他營運開支由二零零二年約人民幣17,100,000元增至二零零三年約人民幣36,400,000元，主要由於目標集團透過開設新門店擴充銷售網絡及如上文所述，由於根據目標集團向供貨商取得更佳的條款，帶動存貨採購額增加及使用應付票據的百分比上升，致使應付票據增加而導致應付票據手續費有所增加。

營運利潤

基於上述主要因素，目標集團的營運利潤由二零零二年約人民幣127,500,000元增加至二零零三年約人民幣338,700,000元。於二零零三年，目標集團的營運利潤率由二零零二年約1.9%增加至約3.6%。

財務收入

於二零零三年，目標集團就銀行貸款而產生約人民幣300,000元的利息開支。目標集團於二零零二年概無任何銀行貸款。

目標集團的利息收入由二零零二年約人民幣4,600,000元增至二零零三年約人民幣13,300,000元，主要由於就應付票據增加而增加向銀行抵押存款增加所致。此外，若干存款於二零零三年初起已轉換為較高息的定期存款。

稅項

目標集團的中國所得稅開支由二零零二年約人民幣25,700,000元增至二零零三年約人民幣77,100,000元。二零零二年及二零零三年的實際所得稅率分別約為19.4%及21.9%。實際所得稅率輕微上升，主要由於不同城市各項稅務優惠存在差異及其業務的除稅前利潤不同。

淨利潤

目標集團的淨利潤由截至二零零二年約人民幣69,200,000元增至二零零三年約人民幣178,500,000元。二零零三年的邊際淨利潤約為1.9%，而二零零二年的邊際淨利潤則約為1.0%。

截至二零零二年十二月三十一日止年度與截至二零零一年十二月三十一日止年度的比較

銷售收入

目標集團的銷售收入由二零零一年約人民幣38.726億元增加至二零零二年約人民幣66.190億元，增長約70.9%，主要由於目標集團於其擁有其他門店的 cities 新開八間門店，及其於過往未曾開設門店的四個城市開設七間新門店而擴充銷售網絡所致。每間加權平均門店數目的銷售收入由二零零一年約人民幣150,400,000元增加至二零零二年約人民幣168,300,000元。此外，於二零零一年下半年推出新手機產品線以及空調、冰箱及洗衣機等現有產品的銷售額增加亦對銷售收入帶來重大正面影響。

目標集團有20間零售門店於截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止的兩個年度全年都有經營。可資比較門店銷售額在二零零一年至二零零二年增加約33.8%。

銷售成本

目標集團的銷售成本由二零零一年約人民幣36.444億元增加至二零零二年約人民幣61.982億元，增長約70.1%，此一增長與目標集團於同期的銷售收入增長一致。銷售成本的增長率稍低於銷售收入增長率，乃由於目標集團與供貨商重新磋商現有安排，致使(其中包括)增加大量採購額回贈所致。

毛利

目標集團的毛利由二零零一年約人民幣228,100,000元增加至二零零二年約人民幣420,800,000元，增長約84.5%。目標集團的邊際毛利率則由二零零一年約5.9%輕微上升至二零零二年約6.4%。

其他營運收入

目標集團的其他營運收入由二零零一年約人民幣25,300,000元增加至二零零二年約人民幣88,300,000元，是由於促銷收入由二零零一年約人民幣15,500,000元增加至二零零二年約人民幣33,500,000元，空調安裝的管理費用由二零零一年約人民幣5,200,000元增加至二零零二年約人民幣12,500,000元，以及於二零零二年所產生的新收入來源，包括管理費收入約人民幣9,200,000元及進場費約人民幣14,700,000元所致。該等項目的增加主要由於銷售網絡擴充以及於目標集團已擁有業務的城市及新城市開設新門店所致。

營銷成本

目標集團的營銷成本由二零零一年約人民幣168,200,000元增加至二零零二年約人民幣303,900,000元，增長約80.7%，主要由於擴充銷售網絡及市場推廣及促銷開支增加所致。

行政開支

目標集團的行政開支由二零零一年約人民幣42,800,000元增加至二零零二年約人民幣60,600,000元，增加約41.6%，增加門店數目為行政開支增長的主要原因，由於大部份於新城市開設的新門店均於二零零二年底開業，令行政開支的增加速度較銷售收入增長慢。

其他營運開支

目標集團的其他營運開支由二零零一年約人民幣8,700,000元增至二零零二年約人民幣17,100,000元，主要由於目標集團透過開設新店擴充銷售網絡及由於根據目標集團向供貨商取得更佳的條款，帶動存貨採購額增加及使用應付票據的百分比上升，致使應付票據增加而導致應付票據手續費有所增加所致。

營運利潤

目標集團的營運利潤由二零零一年約人民幣33,800,000元增加至二零零二年約人民幣127,500,000元。於二零零二年，目標集團的營運利潤率由二零零一年約0.9%增加至約1.9%。

財務收入

目標集團於二零零一年及二零零二年概無任何銀行借款或利息開支。目標集團的利息收入由二零零一年約人民幣2,000,000元增至二零零二年約人民幣4,600,000元，主要由於應付票據增加，故相對亦需增加向銀行提供的抵押存款。抵押存款及因擴充業務產生的現金及現金等值物增加導致利息收入有所增加。

稅項

目標集團的中國所得稅開支由二零零一年約人民幣10,300,000元增至二零零二年約人民幣25,700,000元。二零零一年及二零零二年的實際稅率分別約為28.9%及19.4%。實際稅率減少主要由於國美電器的三間附屬公司於二零零二年的適用所得稅率由約33%減至15%，以及於若干新地區經營業務享有的稅務優惠所致。

淨利潤

目標集團的淨利潤由二零零一年約人民幣16,500,000元增至二零零二年約人民幣69,200,000元。二零零二年的邊際淨利潤約為1.0%，而二零零一年的邊際淨利潤則約為0.4%。

流動資金及資本來源

過往，目標集團主要透過來自營運的現金流量作為營運資金及資本開支所需的資金。於二零零四年三月三十一日，目標集團的營運資金（即流動資產減流動負債）約為人民幣262,900,000元。

下表顯示目標集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個月各月來自經營業務、投資活動及融資活動的經審核合併現金流量，乃摘錄自本通函附錄三所載的會計師報告。

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自經營業務的現金流量淨額	238,809	717,881	1,630,092	483,285	275,471
來自投資活動的					
現金流入／(流出)淨額	(95,715)	(253,661)	(743,473)	(117,149)	47,515
來自融資活動的現金(流出)淨額	(264,709)	(259,106)	(786,551)	(319,386)	(308,403)
現金及現金等價物的					
增加／(減少)淨額	(121,615)	205,114	100,068	46,750	14,583
年／期初的現金及現金等價物	176,694	55,079	260,193	260,193	360,261
年／期末的現金及現金等價物	55,079	260,193	360,261	306,943	268,508

經營業務

截至二零零四年三月三十一日止三個月，目標集團來自經營業務的現金流入淨額約為人民幣275,500,000元，主要來自截至二零零四年三月三十一日止三個月日常業務的淨利潤約人民幣130,100,000元，以及存貨及應收關連人士款項分別減少約人民幣143,400,000元及人民幣122,500,000元。該等現金流入已部份被應付賬款及應付票據下跌約人民幣138,200,000元所抵銷。

於二零零四年三月三十一日，目標集團的存貨結餘約為人民幣831,300,000元，而於二零零三年十二月三十一日則約為人民幣974,900,000元，跌幅約為14.7%，主要與季節性因素有關，分別為公曆新年及農曆新年。基本上，目標集團的銷售額於節日假期前數星期及期間較高，而目標集團的業務慣例為於節日假期前增加存貨以應付節日假期的預期銷售額增長。此外，二零零四年的農曆新年提前來臨(一月二十二日)，對十二月三十一日存貨較假期遲來臨影響更大。目標集團的銷售額於節日假期後一般下跌，而目標集團亦因而減低存貨水平。

應收關連人士款項指北京國美結欠國美電器的北京國美債務。於二零零四年三月三十一日，應收關連人士的款項約為人民幣1,088,500,000元，較二零零三年十二月三十一日約人民幣2,099,100,000元下跌約48.1%，主要由於資產分離所致，據此，僅一部分與零售電器及消費電子產品有關的應收關連人士賬款撥入目標集團，而餘下部分(款額約為人民幣1,196,000,000元)由北京國美保留。根據北京國美與國美電器將於交易完成時訂立的協議，北京國美債務須於二零零五年三月三十一日或之前償還。

於二零零四年三月三十一日，目標集團的應付賬款及票據約為人民幣2,470,100,000元，較二零零三年十二月三十一日約人民幣3,412,600,000元下跌約27.6%，亦主要由於資產分離。價值約人民幣804,400,000元的應付賬款及應付票據分別由北京國美保留。

於二零零三年，目標集團來自經營業務的現金流入淨額約為人民幣1,630,100,000元，主要來自年內日常業務的淨利潤約人民幣274,600,000元，以及(其中包括)由於存貨採購額上升及由於目標集團從供貨商取得較佳購貨條款，因而相應的應付票據使用率上升致使應付賬款及應付票據增加約人民幣1,809,100,000元。該等現金流入部份被因業務擴張所產生的存貨增加約人民幣424,800,000元及應收關連人士款項約人民幣176,400,000元所抵銷。

於二零零二年，目標集團來自經營業務的現金流入淨額約為人民幣717,900,000元，主要來自年內日常業務的淨利潤約人民幣106,400,000元，以及(其中包括)由於存貨採購額上升及相應的應付票據使用率上升致使應付賬款及應付票據增加約人民幣830,600,000元。該等現金流入部份被因業務擴張所產生的存貨增加約人民幣216,700,000元所抵銷。

於二零零一年，目標集團來自經營業務的現金流入淨額約為人民幣238,800,000元，主要來自年內日常業務的淨利潤約人民幣25,400,000元，以及由於(其中包括)預付款項及其他應收款項減少約人民幣124,200,000元及存貨採購額上升及相應的應付票據使用率上升，致使應付賬款及應付票據增加約人民幣266,200,000元，該等現金流入部份被因業務擴張所產生的存貨增加約人民幣170,300,000元所抵銷。

投資活動

目標集團的投資活動主要與購買固定資產的款項(包括租賃物業裝修、汽車、設備及裝置及建築工程)以及抵押存款安排有關。

截至二零零四年三月三十一日止三個月，來自投資活動的現金流入淨額約為人民幣47,500,000元，主要為購買固定資產作業務擴展用途約人民幣19,600,000元，惟抵押存款減少約人民幣61,600,000元全數抵銷並超過了此筆現金流出。由於目標集團於向供貨商購貨時採用應付票據，而該等應付票據乃以目標集團的若干定期存款以銀行為受益人作為抵押，故由二零零三年十二月三十一日至二零零四年三月三十一日期間的存貨水平下跌致使應付票據及抵押存款相應減少。於二零零四年三月三十一日，目標集團的抵押存款結餘約為人民幣807,200,000元，較二零零三年十二月三十一日約人民幣1,058,000,000元下跌約23.7%。該等減少亦由於資產分離。抵押存款約人民幣189,200,000元由北京國美保留。

於二零零三年，來自投資活動的現金流出淨額約為人民幣743,500,000元，主要為購買固定資產約人民幣72,800,000元及由於購貨時應付票據的使用率上升致使抵押存款增加約人民幣684,000,000元所致。

於二零零二年，來自投資活動的現金流出淨額約為人民幣253,700,000元，主要為購買固定資產約人民幣26,300,000元及由於購貨時應付票據的使用率上升致使抵押存款增加約人民幣232,000,000元所致。

於二零零一年，來自投資活動的現金流出淨額約為人民幣95,700,000元，主要為購買固定資產約人民幣22,300,000元及由於購貨時應付票據的使用率上升致使抵押存款增加約人民幣75,500,000元所致。

融資活動

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零四年三月三十一日止三個月，目標集團來自融資活動的現金流量主要反映應收關連人士款項的變動，及所有人的現金出資。於二零零四年三月三十一日，目標集團的唯一未償還銀行貸款為武漢銀行貸款。

截至二零零四年三月三十一日止三個月，來自融資活動的現金流出淨額約為人民幣308,400,000元，當中僅包括應收關連人士款項的增加額。

於二零零三年，來自融資活動的現金流出淨額約為人民幣786,600,000元，主要為應收關連人士款項增加約人民幣1,126,200,000元，惟部份已由所有人的現金出資額約人民幣329,700,000元抵銷。該等出資額為所有人就成立目標集團的附屬公司所提供的有關出資額。

於二零零二年，來自融資活動的現金流出淨額約為人民幣259,100,000元，唯一原因為應收關連人士的款項增加。

於二零零一年，來自融資活動的現金流出淨額約為人民幣264,700,000元，主要為應收關連人士款項增加約人民幣444,700,000元，惟部份已由持有人的現金出資額約人民幣180,000,000元抵銷。該等出資額為所有人就成立目標集團的附屬公司提供的有關出資額。

截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月，目標集團的債務對股本比率相對較低。截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零四年三月三十一日止三個月，計息貸款分別佔目標集團所有人權益約0%、0%、1.6%及4.2%。

所有人出資

截至二零零一年十二月三十一日、二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止年度，目標集團所有人分別出資約人民幣117,000,000元、人民幣零元及人民幣214,300,000元，形式為目標集團附屬公司股東資本出資。有關所有人股權的變動，詳情載於本附錄三會計師報告內「5. 所有人股權變動合併報表」一節。

向所有人分派

於二零零四年三月三十一日，金額約為人民幣460,600,000元。是項分派與於二零零四年三月三十一日資產分離有關，在該資產分離中現金約人民幣106,300,000元及抵押存款約人民幣189,200,000元由所有人保留。

存貨分析

存貨水平

下表載列截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月的存貨水平分析，乃摘錄自本通函附錄三所載的會計師報告。

	於十二月三十一日			於二零零四年
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售貨品	332,110	545,343	963,247	819,882
消耗品	1,319	4,741	11,633	11,421
	<u>333,429</u>	<u>550,084</u>	<u>974,880</u>	<u>831,303</u>

存貨周轉期

下表載列目標集團於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的平均存貨周轉期。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
存貨周轉日 ^(附註1)	25 ^(附註2)	26	32

附註：

1. 平均存貨即年初存貨加上年終存貨除以2。存貨周轉日即平均存貨除以該年度的銷售成本再乘以365。
2. 截至二零零一年十二月三十一日止年度的平均存貨乃根據二零零零年十二月三十一日的未經審核數字計算。

存貨週轉日每年有所增加。此外，全部存貨週轉日數超逾目標集團內部政策採用的最理想16日的水平（請參閱「董事會函件 — 存貨及現金管理 — 存貨監控」）。存貨周轉日每年有所增加主要由於兩項因素：(1)在較多門店開業的期間，存貨增長較營業額及銷售成本增長為快，導致存貨週轉期增長；及(2)樣品存貨(不能中央處理及比其他存貨轉變為營業額和銷售成本的速度慢)亦因新門店開張而迅速增長。

於業績記錄期間，存貨週轉日超逾最理想16天的水平，亦主要由於兩個原因。首先，季節性因素，主要於公曆及農曆新年假期，存貨水平較每個曆年的第一天及最後一天的平均數為高，導致於年結日的存貨週轉期較真實的全年平均數為高。其次，目標集團的存貨週轉日數計入樣品存貨，而目標集團的策略性最理想存貨水平並無計入樣品存貨。

應付賬款及應付票據分析

應付賬款及票據的週轉期

下表載列目標集團於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年的平均應付賬款及票據期限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
應付賬款及票據期限 ^(附註1)	64 ^(附註2)	70	106

附註：

1. 平均應付賬款及票據即年初應付賬款及應付票據加上年終應付賬款及應付票據除以2。應付賬款及票據期限指平均應付賬款及應付票據除以該年度的銷售成本再乘以365。
2. 截至二零零一年十二月三十一日止年度的平均應付賬款及票據乃根據二零零零年十二月三十一日的未經審核數字計算。

應付賬款及票據的平均賬齡

目標集團應付賬款及應付票據按賬齡分析如下(摘錄自本通函附錄三所載的會計師報告)：

	於十二月三十一日			於二零零四年
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	652,810	1,337,968	2,332,367	1,548,091
三個月至六個月	111,130	251,343	1,063,200	910,311
超過六個月	8,997	14,236	17,040	11,655
	<u>772,937</u>	<u>1,603,547</u>	<u>3,412,607</u>	<u>2,470,057</u>

債項

借款及債務證券

於二零零四年三月三十一日，目標集團唯一未償還的非交易債項為武漢銀行貸款，詳情載列於上文。

於二零零四年四月三十日營業時間結束時，目標集團並無任何未償還已發行、或法定或以任何方式產生但未發行的債務證券。

按揭、抵押及保證

於二零零四年四月三十日，目標集團並無任何按揭、抵押或其他保證。

資本承諾

於二零零四年三月三十一日，目標集團並無重大資本承諾。

或然負債

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度末期及截至二零零四年三月三十一日三個月，目標集團並無任何重大或然負債。

董事就營運資金充足性的意見

目標集團過往的營運資金主要來自業務所得現金，而餘下不足額主要透過以應付賬款及應付票據方式延長應付供應商款項的期限。董事認為，經考慮其內部產生的資金及現時可供動用的銀行融資後，目標集團擁有充足的營運資金以敷其目前所需。

免責聲明

除所披露或本通函其他地方所披露外，於二零零四年四月三十日營業時間結束時，目標集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、股份或債券、按揭、貸款或其他類似債項或任何融資租賃承諾、租購承諾、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零零四年四月三十日起，債項或或然負債方面並無任何重大變動。

可供分派儲備

由於Ocean Town於二零零四年四月二十日成為國美電器的控股公司，因此於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日以及於二零零四年三月三十一日，概無可供分派儲備分派予Ocean Town的股本所有人。

並無重大不利變動

董事並不知悉自二零零四年三月三十一日（即目標集團最近期經審核合併財務報表的結算日）起目標集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

1. 下列乃本集團截至二零零四年三月三十一日止三個年度的經審核財務資料概要、本集團截至二零零四年三月三十一日止兩個年度的經審核綜合損益表、本集團及本公司於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日的經審核綜合資產負債表、本集團截至二零零四年三月三十一日止兩個年度的經審核綜合權益變動報表及經審核綜合現金流量表，並隨附摘錄自本公司截至二零零四年三月三十一日止年度年報之附註。於過往年度，本集團的財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈的適用香港財務報告準則（「HKFRS」）及香港普遍採納的會計原則編製。截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團已採納由國際會計準則委員會所頒佈的國際財務報告準則（「IFRS」）編製其財務報表。因此，截至二零零三年三月三十一日止年度的數字已經調整。而於過往年度的數字維持不變。

(a) 三年財務概要

截至二零零四年三月三十一日止三個年度的業績概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	44,815	4,124	4,073
除稅前利潤／（虧損）	25,499	(12,360)	(7,159)
股東應佔利潤／（虧損）	19,881	(12,360)	(7,159)
每股盈利／（虧損）（仙）	0.89	(0.76)	(2.8)
股息	零	零	零

截至二零零四年三月三十一日止三個年度，並無錄得任何特殊或非經常項目。

於二零零四年、二零零三年及二零零二年三月三十一日的綜合資產負債表概要

	於三月三十一日		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產淨值	746,290	212,821	38,571
流動資產	224,798	50,579	161,023
流動負債	160,545	77,440	1,274
流動資產／(負債)淨值	64,253	(26,861)	159,749
總資產減流動負債	810,543	185,960	198,320
非流動負債	157,547	—	—
少數股東權益	1,547	—	—
淨資產	651,449	185,960	198,320

(b) 截至二零零四年三月三十一日止年度本集團經審核財務報表

綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	持續經營業務		停業業務		綜合總額	
		2004 \$'000	2003 \$'000	2004 \$'000	2003 \$'000	2004 \$'000	2003 \$'000
收入	2	44,809	3,674	6	450	44,815	4,124
銷售成本		—	(3,466)	—	(1,679)	—	(5,145)
利潤／(虧損)毛額		44,809	208	6	(1,229)	44,815	(1,021)
其他經營收入	6	907	7,366	—	—	907	7,366
分銷費用		(2,982)	(39)	(22)	(19)	(3,004)	(58)
行政費用		(13,975)	(16,881)	(2,684)	(720)	(16,659)	(17,601)
其他經營費用	7	(179)	(163)	—	(372)	(179)	(535)
經營利潤／(虧損)		28,580	(9,509)	(2,700)	(2,340)	25,880	(11,849)
融資成本淨額	9	(380)	(487)	—	—	(380)	(487)
應佔聯營公司虧損		(1)	(24)	—	—	(1)	(24)
除稅前正常業務							
利潤／(虧損)	10	28,199	(10,020)	(2,700)	(2,340)	25,499	(12,360)
所得稅支出	11	(5,500)	—	—	—	(5,500)	—
除稅後正常業務							
利潤／(虧損)		22,699	(10,020)	(2,700)	(2,340)	19,999	(12,360)
少數股東權益		(118)	—	—	—	(118)	—
股東應佔							
利潤／(虧損)	14	22,581	(10,020)	(2,700)	(2,340)	19,881	(12,360)
每股盈利／(虧損) (仙)							
基本	35	1.01	(0.62)			0.89	(0.76)
攤薄	35	0.90	不適用			0.80	不適用

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	股本 \$'000	股份溢價 \$'000	綜合產生 的儲備 \$'000	強制 換股票據 \$'000	（累計虧損） ／保留利潤 \$'000	總額 \$'000
於2002年4月1日的結餘		161,830	40,734	620	—	(4,864)	198,320
本年度虧損淨額		—	—	—	—	(12,360)	(12,360)
於2003年3月31日的結餘		<u>161,830</u>	<u>40,734</u>	<u>620</u>	<u>—</u>	<u>(17,224)</u>	<u>185,960</u>
於2003年4月1日的結餘		161,830	40,734	620	—	(17,224)	185,960
本年度淨利潤		—	—	—	—	19,881	19,881
與股東進行資本交易所 產生的股東權益變動：							
— 轉換可換股票據時 發行的股份	32、33	42,500	8,500	—	—	—	51,000
— 股份配售	32、33	79,600	15,008	—	—	—	94,608
已發行的強制換股票據	34	—	—	—	300,000	—	300,000
於2004年3月31日的結餘		<u>283,930</u>	<u>64,242</u>	<u>620</u>	<u>300,000</u>	<u>2,657</u>	<u>651,449</u>

綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	2004 \$'000	2003 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	15	4,748	10,195
無形資產	16	(13,461)	(950)
發展中物業	17	750,441	—
投資物業	18	4,438	330
聯營公司投資	19	—	203,246
其他投資	20	124	—
		<u>746,290</u>	<u>212,821</u>
流動資產			
其他投資	20	804	—
存貨	22	—	2,675
存放在經紀及金融機構的按金	23	64,323	—
應收關聯人士款項	24	12,866	25,341
應收賬款及其他應收款	25	62,829	2,661
現金及現金等價物	26	83,976	19,902
		<u>224,798</u>	<u>50,579</u>
流動負債			
可換股票據	27	24,000	75,000
應付賬款及其他應付款	28	44,001	2,440
應付關聯人士款項	29	87,044	—
稅項	30	5,500	—
		<u>160,545</u>	<u>77,440</u>

		2004	2003
	附註	\$'000	\$'000
流動資產／(負債)淨額		<u>64,253</u>	<u>(26,861)</u>
資產減流動負債總值		<u>810,543</u>	<u>185,960</u>
非流動負債			
長期應付款	31	<u>157,547</u>	<u>—</u>
少數股東權益		<u>1,547</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>651,449</u>	<u>185,960</u>
資本及儲備			
股本	32	283,930	161,830
儲備	33	<u>67,519</u>	<u>24,130</u>
		351,449	185,960
強制換股票據	34	<u>300,000</u>	<u>—</u>
		<u>651,449</u>	<u>185,960</u>

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	2004 \$'000	2003 \$'000
非流動資產			
附屬公司投資	21	559,112	243,806
流動資產			
其他投資	20	804	—
存放在經紀及金融機構的按金	23	64,323	—
其他應收賬款、按金及預付款	25	315	1,039
現金及現金等價物	26	45,725	16,762
		<u>111,167</u>	<u>17,801</u>
流動負債			
可換股票據	27	24,000	75,000
其他應付款	28	1,523	716
稅項	30	5,500	—
		<u>31,023</u>	<u>75,716</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>80,144</u>	<u>(57,915)</u>
資產淨值		639,256	185,891
資本及儲備			
股本	32	283,930	161,830
儲備	33	55,326	24,061
		<u>339,256</u>	<u>185,891</u>
強制換股票據	34	300,000	—
		<u>639,256</u>	<u>185,891</u>

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	2004	2003
附註	\$'000	\$'000
經營活動		
除稅前正常業務利潤／(虧損)	25,499	(12,360)
調整項目：		
— 折舊	977	815
— 前任董事放棄貸款	—	(7,271)
— 正商譽／(負商譽)攤銷	92	(50)
— 其他無形資產攤銷	87	—
— 應佔聯營公司虧損	1	24
— 出售固定資產(收益)／虧損	(510)	578
— 利息收入	(401)	(759)
— 融資成本	780	1,251
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營利潤／(虧損)	26,525	(17,772)
存放在經紀及金融機構的按金增加	(64,323)	—
其他投資(增加)／減少	(928)	3,800
存貨減少	2,675	3,267
應收賬款及其他應收款增加	(7,489)	(1,336)
應付賬款及其他應付款(減少)／增加	(74,860)	508
應收關聯人士款項減少／(增加)	12,475	(25,341)
應付關聯人士款項增加	87,044	—
	<hr/>	<hr/>
經營業務所用的現金	(18,881)	(36,874)
已收利息	401	759
已付利息	(1,195)	(595)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所用的現金淨額	(19,675)	(36,710)
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
購入固定資產付款	(2,966)	(393)
出售固定資產所得款項	4,075	27,046
收購附屬公司付款(已扣除收購所得的現金)	(11,968)	(119,998)
	<hr/>	<hr/>
投資活動所用的現金淨額	(10,859)	(93,345)
	<hr/>	<hr/>

	附註	2004 \$'000	2003 \$'000
融資活動			
發行股份			
— 股本		79,600	—
— 股份溢價		15,008	—
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動所得的現金淨額		<u>94,608</u>	<u> </u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		64,074	(130,055)
於4月1日的現金及現金等價物		19,902	149,957
		<u> </u>	<u> </u>
於3月31日的現金及現金等價物	26	<u>83,976</u>	<u>19,902</u>

現金流量表附註

年內的主要非現金交易如下：

(a) 轉換可換股票據

根據二零零二年四月十日的收購協議，總值75,000,000元的第一批和第二批可換股票據(分別於二零零二年四月二十二日及二零零二年七月十日發行)發行予Link Zone International Limited，作為總價款195,000,000元的結餘。

這些票據發行至本金總額累積至75,000,000元為止，於二零零四年到期，持有人可選擇把這些票據轉換為本公司股份。這些票據為記名票據，以500,000元或其整數倍數為單位。於二零零三年七月十七日，總金額為51,000,000元的可換股票據已轉換為每股面值0.10元的普通股425,000,000股。這些票據含全部第一批票據及部分第二批票據，金額分別為37,500,000元及13,500,000元(附註27)。換股價為每股普通股0.12元。

(b) 收購附屬公司

本集團於二零零四年三月三十一日以300,000,000元的價款購入好聯有限公司(「好聯」)全數股本。本集團向Shinning Crown Holdings Inc. (「Shinning Crown」)發行同值的強制換股票據，提供有關資金。Shinning Crown向好聯的前任股東韓月軍先生支付現金300,000,000元，作為有關價款(附註5)。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

1. 主要會計政策

中國鵬潤集團有限公司(「本公司」)是於百慕達註冊成立的有限責任公司，註冊地為香港。本公司的註冊辦事處設於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司截至二零零四年三月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及各附屬公司(統稱「本集團」)及本集團所持有聯營公司權益的資料。董事會已於二零零四年五月二十日核准並許可發出本財務報表。

(a) 合規聲明

綜合財務報表是按照國際會計準則委員會所頒佈的《國際財務報告準則》編製。

雖然本公司的公司細則並無相關規定，但本公司及本集團已編製符合香港《公司條例》披露要求的財務報表。這些財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

在以往年度，財務報表均按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(包括所有適用的《會計實務準則》及解釋)和香港公認會計原則編製。

由於本集團擴充規模和地區市場，董事決定由《香港財務報告準則》轉而採用《國際財務報告準則》。

這是本集團首份按照《國際財務報告準則》編製的綜合財務報表。與採用香港公認會計原則比較，採用《國際財務報告準則》後，本公司的會計政策和本公司資產及負債的計量方法並無重大改變。

(b) 編製基準

本財務報表以港幣列示，各項數據均按四捨五入方式調整至最接近的千位。除衍生金融工具、持作買賣的投資及投資物業等資產及負債是以公允價值列賬外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

下文所載的會計政策已由本集團在本綜合財務報表涵蓋的所有期間，並於按照《國際財務報告準則》編製二零零二年四月一日的資產負債表期初結餘(以便過渡至採用《國際財務報告準則》)時貫徹運用。

(c) 合併基準

(i) 附屬公司

附屬公司是指由本公司控制的企業。如果本公司有權直接或間接支配企業的財務及經營決策，並藉此從其活動中取得利益，便屬於控制該企業。在衡量控制是否存在時，會考慮目前可予行使或可轉換的權利所附帶的投票權。附屬公司的財務報表由控制生效當日至控制停止當日止記入綜合財務報表。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團可以對其財務及經營政策發揮重大影響力，但不是控制的實體。綜合財務報表包括由重大影響生效當日至重大影響停止當日止，按權益法計算本集團佔聯營公司已確認收益及虧損總額的部分。當本集團佔聯營公司的虧損超出賬面金額時，賬面金額將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該聯營公司承擔義務則除外。

(iii) 合併時抵銷的交易

集團內部結餘和交易及集團內部交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時抵銷。與聯營公司進行交易所產生的未變現收益所抵銷之數，以本集團所擁有該企業的權益為限。與聯營公司進行交易所產生的未變現收益與聯營公司投資抵銷。未變現虧損的抵銷方法與未變現收益的抵銷方法相同，但只可抵銷沒有出現減值跡象的部分。

(d) 外幣

外幣交易按交易日的匯率換算。在結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債則按該日的匯率換算為港幣。換算時產生的滙兌差額在損益表內確認。按公允價值列賬，並以外幣為單位的非貨幣資產及負債則按價值釐定當日的匯率換算為港幣。

(e) 物業、機器及設備

(i) 自置資產

物業、機器及設備項目以成本或設定成本減去累計折舊(參閱下文)及減值虧損(參閱會計政策(1))後列賬。自建資產的成本包括物料成本、直接勞工成本及適當比例的生產經常費用。

正在建設或開發以供未來用作投資物業的物業計入物業、機器及設備，並以成本列賬，直至建設或開發工作完成時，便會重新列為投資物業。

如物業、機器及設備項目包含多個可用年限不同的大型組成部分，這些組成部分會分為獨立的物業、機器及設備項目列賬。

(ii) 其後支出

用於替換物業、機器及設備中獨立核算組成部分的開支包括大型檢查和大修費用，均予以資本化。其他其後支出只會在可以增加物業、機器及設備項目的未來經濟效益的情況下，才會資本化。所有其他開支均在產生時於損益表列支。

(iii) 折舊

物業、機器及設備項目和各個獨立核算的大型組成部分的折舊是按其預計可用年限，以直線法在損益表列支。租賃土地於租賃期內計算折舊。建築物是按其預計可用年限(即建成日起計五十年)及尚餘租賃期兩者中的較短期間，以直線法計算折舊。租賃物業改良工程是按租賃期，以直線法計算折舊。

固定資產的預計可用年限如下：

土地及建築物	尚餘租賃期
租賃物業改良工程	尚餘租賃期
其他固定資產	5至15年
電腦設備	4年

(f) 發展中物業

除投資物業以外的土地及建築物按購入價減去累計折舊及減值虧損後列賬。

(g) 無形資產

(i) 正商譽及負商譽

正商譽和負商譽是指收購附屬公司、聯營公司及合營企業所產生的金額。就二零零一年一月一日後進行的收購而言，正商譽和負商譽為收購成本與可分收購淨資產的公允價值之間的差異。

正商譽是以成本減去累計攤銷(參閱下文)及減值虧損(參閱會計政策(1))後列賬。就聯營公司而言，商譽的賬面金額計入聯營公司投資的賬面金額中。

如果負商譽關乎在收購計劃中確定並可以可靠地計算，但只是未確認的預計虧損和支出，便會在虧損和支出確認時在損益表內確認。任何剩餘的負商譽(但以所收購非貨幣資產公允價值為限)則按應計折舊／攤銷的資產的加權平均可用年限在損益表內確認。高於所收購非貨幣資產公允價值的負商譽會即時在損益表內確認。

就聯營公司而言，負商譽的賬面金額計入聯營公司投資的賬面金額中。其他負商譽的賬面金額從無形資產的賬面金額中扣除。

(ii) 交易所交易權

香港期貨交易所有限公司交易權按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱會計政策(1))後，於資產負債表列賬。交易權的攤銷按十年預計可用年限，以直線法在損益表列賬。

(iii) 其後支出

資本化無形資產的其後支出只會在致使相關特定資產的未來經濟效益增加時才會資本化。所有其他支出均在產生時列支。

(iv) 攤銷

攤銷是按無形資產的預計可用年限，以直線法在損益表列支。商譽自最初確認日起攤銷，而其他無形資產自可使用日起攤銷。預計可用年限如下：

商譽	20年
交易權	10年

(h) 投資

(i) 股本證券投資

持作買賣的投資列為流動資產，按公允價值列賬，任何因此產生的收益或虧損在損益表確認。

持作買賣的投資和可供出售的投資的公允價值為這些投資於結算日的買入牌價。

持作買賣的投資於本集團承諾買入／賣出當日確認／不再確認。

(ii) 投資物業

投資物業按公允價值列賬。公允價值按當時在買賣活躍的市場買賣同一地點及狀況的類似物業的價格計算。公允價值變動產生的任何收益或虧損於損益表確認。投資物業的租金收入按會計政策(r)(ii)所載的方式入賬。

當某一物業、機器及設備項目(參閱會計政策(e))在其用途改變後成為投資物業，該項目的賬面金額與公允價值之間的任何差異如屬收益，便會在轉移當日直接在股本權益內確認。出售該項目後，收益會轉至保留盈利。任何虧損即時在損益表內確認。

(i) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按成本減去減值虧損(參閱會計政策(l))後列賬。

(j) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低額列賬。可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去完成生產及銷售的估計成本後所得數額。

其他存貨成本以加權平均成本法計算，其中包括購入存貨及將存貨送達目前地點及變成現狀所產生的支出。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結存和通知存款。就編製現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須即時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

(l) 減值

除投資物業(參閱會計政策(h)(ii))、存貨(參閱會計政策(j))及遞延所得稅資產(參閱會計政策(o))外,本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額,以確定是否出現任何減值跡象。如果出現減值跡象,便會估計資產的可收回數額。對於尚未可供使用的無形資產,本集團會於每個結算日評估可收回數額。當資產或其現金產生單位的賬面金額高於可收回數額時,便會在損益表確認減值虧損。

於二零零二年四月一日(即過渡至採用《國際財務報告準則》當天),雖然沒有出現減值跡象,但本集團也對商譽進行減值測試。

(i) 計算可收回數額

本集團應收款的可收回數額是按預計未來現金流量的現值,以資產內在的原來實際利率貼現計算。短期應收款不予貼現。

其他資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時,預期未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率,貼現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入,則按有關資產所屬的現金產生單位來釐定可收回數額。

(ii) 轉回減值

如果可收回數額的其後增額是客觀地與減值虧損確認後發生的事件相關,就應收款確認的減值虧損便會轉回。

如果商譽的減值虧損是由性質獨特的特殊外界事件所造成,在預期有關事件不會再出現,而可收回數額增加明顯是與該特殊事件轉回有關,便會將減值虧損轉回。

如果用以釐定其他資產可收回數額的估計出現變化,有關的減值虧損便會轉回。

但減值虧損的轉回數額以資產賬面金額不超過沒有確認減值虧損而應已釐定的賬面金額(已扣除折舊或攤銷)為限。

(m) 可換股票據

持有人可選擇轉換為股本而且所發行股份數量不會隨公允價值變動而改變的可換股票據列作複合金融工具(已扣除應佔交易成本)。可換股票據的股權成分按發行所得款項超過未來利息及本金付款的現值,並按適用於同類不可轉換的債務的市場利率貼現計算。在損益表列支的利息支出按實際利率法計算。

如果於二零零二年四月一日(即過渡至採用《國際財務報告準則》當日),複合金融工具的負債成分不再存在,則股權及負債成分應佔的計入權益內金額不予分開。

強制換股票據為不能贖回及強制轉換為股本的可換股票據。強制換股票據在財務報表列為權益。

(n) 帶息借款

帶息借款首先以成本減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬。如果出現成本低於償還金額的差異，則有關差異按實際利率在借款期間內於損益表確認。

(o) 所得稅

按本年度利潤或虧損計算的所得稅包括本期所得稅及遞延所得稅。所得稅在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關的，則確認為股東權益。

本期所得稅是按本年度應稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延所得稅是以資產負債表負債法計提準備，按資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的暫時差異計提。以下的暫時差異沒有計提準備：不可在稅務方面獲得扣減的商譽、不影響會計或應稅收入的資產或負債的初始確認，以及與附屬公司投資相關而不太可能於可預見的將來轉回的差異。遞延所得稅數額是按照把資產和負債的賬面金額的預期變現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算。

遞延所得稅資產只會在未來很可能獲得資產可利用的應稅利潤時才予確認。如相關的稅務利益不再可能實現，則會將遞延所得稅資產減記至相應的數額。

(p) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按成本入賬。

(q) 準備

如果本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而且可能會導致經濟效益外流以履行該義務，便會在資產負債表計提準備。如果影響重大，則會在釐定準備數額時使用除稅前貼現率，將預計未來現金流量貼現，以反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該義務的獨有風險（如適用）。

(r) 收入

(i) 銷售貨品

銷售貨品的收入在所有權的重大風險及回報轉移至買方時，在損益表確認。

(ii) 租金收入

投資物業的租金收入在租賃期內，以直線法在損益表確認。租賃協議所涉及的激勵措施均確認為租賃收入總額的組成部分。

(iii) 來自經紀服務的佣金收入

證券及期貨合同買賣的佣金和經紀費用於簽立有關合同時確認。

(iv) 投資的買賣收益

外匯及期貨合同買賣所產生的已變現收益及虧損於平倉年度內，按出售所得淨額與合同賬面金額之間的差額入賬。未平倉合同按市值估值，未變現收益及虧損撥入綜合損益表處理。

出售上市證券的收入在簽立有關合同時確認。

(s) 費用

(i) 經營租賃付款

經營租賃付款是按租賃年期以直線法在損益表確認。已收取的租賃協議激勵措施均在損益表確認為租賃費用總額的組成部分。

(ii) 融資成本淨額

融資成本淨額包括借貸利息支出、銀行存款利息收入、滙兌盈虧及銀行手續費。

銀行存款的利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

所有由借貸產生的相關利息及其他成本於產生時作為融資成本淨額列支，但與收購或建設需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的利息及借貸成本則會資本化。

(t) 僱員福利

(i) 薪金、獎金、有薪年假、假期旅遊津貼及各項非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如延遲付款或結算會構成重大的貨幣時間價值，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 界定供款退休計劃的供款包括根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定支付的供款，於供款時在綜合損益表列支。

(iii) 合約終止補償只會在本集團根據正式、具體，且不大可能撤回的計劃終止僱員合約或根據該計劃自願遣散僱員而終止合約並作出補償時確認。

(u) 信託賬戶

本集團的附屬公司為持有客戶資金而開設的信託賬戶不會在財務報表確認。

(v) 分部報告

分部是指本集團內可明顯區分的組成部分，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務（業務分部），或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）。分部之間的風險和回報水平也不一樣。

(w) 停業業務

停業業務是本集團內可明顯區分，按照單一計劃放棄或終止，並作為一個獨立的主要業務類別或地區業務的業務組成部分。

(x) 關聯人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接控制另一方人士或可以對另一方人士的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方人士能夠直接或間接控制本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大影響力，或本集團與另一方人士同時受到第三方的控制或重大影響，有關人士即視為本集團的關聯人士。關聯人士可以是個別人士或其他實體。

2. 收入

本集團的主要業務是地產開發及投資、證券經紀和投資及一般貿易。

收入包括證券及商品買賣經紀佣金、租金收入及供應貨品給客戶的銷售價值。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	2004	2003
	\$'000	\$'000
證券、外匯及期貨買賣利潤	37,464	—
證券及商品買賣經紀佣金	7,200	—
租金收入	145	1,043
電腦輔助設計系統及機器銷售	6	450
一般貿易	—	2,631
	<u>44,815</u>	<u>4,124</u>

3. 分部報告

本集團的分部資料是以業務分部及地區分部劃分，其中業務分部是主要的報告形式，按照本集團的管理及內部報告結構編列。

分部之間的轉移事項定價按正常業務條款計算。

分部經營成果、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。未能分配至分部的項目主要包括能賺取收入的資產及收益、帶息貸款、借款及支出，以及企業資產及支出。

分部資本開支是指在年內購入預計可於超過一個會計期間使用的分部資產所產生的成本總額。

另一個業務分部－電腦輔助設計系統自二零零零年開始停產，視作停業業務(請參閱附註4)。

地區分部

本集團的業務主要於香港和中華人民共和國(「中國」)多個其他城市管理。

在呈述地區分部的資料時，分部收入是按客戶所在地計算，分部資產則按資產所在地計算。

業務分部

本集團的主要業務分部如下：

地產開發及投資 ： 地產開發和物業租賃。

證券經紀和投資 ： 證券經紀業務、期貨合同和期權買賣及投資。

一般貿易 ： 家居和電器產品貿易。

	證券經紀 和投資		地產開發 及投資		一般貿易		銷售電腦 輔助設計 系統及機器		綜合數額	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
來自外界客戶的收入：										
銷售	—	—	—	—	—	2,631	6	450	6	3,081
佣金收入	7,200	—	—	—	—	—	—	—	7,200	—
證券、外匯及期貨買賣利潤	37,464	—	—	—	—	—	—	—	37,464	—
租金	—	—	145	1,043	—	—	—	—	145	1,043
來自外界客戶的收入總額	44,664	—	145	1,043	—	2,631	6	450	44,815	4,124
分部經營成果	31,095	—	30	(2,470)	—	179	(2,700)	(2,340)	28,425	(4,631)
未分配費用									(2,545)	(7,218)
經營利潤／(虧損)									25,880	(11,849)
融資成本淨額									(380)	(487)
應佔聯營公司虧損									(1)	(24)
所得稅支出									(5,500)	—
少數股東權益									(118)	—
本年度淨利潤／(虧損)									19,881	(12,360)
分部資產	212,466	—	757,837	12,145	27	50	391	2,683	970,721	14,878
聯營公司投資									—	203,246
未分配資產									367	45,276
資產總值									971,088	263,400
分部負債	72,751	—	245,127	75,503	34	186	100	33	318,012	75,722
未分配負債									80	1,718
負債總額									318,092	77,440
資本開支	2,139	—	827	393	—	—	—	—	2,966	393
折舊費用及攤銷支出	583	—	573	765	—	—	—	—	1,156	765

地區分部

	香港		中國		綜合數額	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
來自外界客戶 的收入	44,815	3,149	—	975	44,815	4,124
分部資產	219,951	54,876	751,137	208,524	971,088	263,400
資本開支	2,966	393	—	—	2,966	393

4. 停業業務

本集團結束其設於中國的電腦輔助設計系統和機器生產廠房，並於二零零零年十一月以3,519,000元的現金價款將之出售。出售廠房的虧損799,000元已於截至二零零一年三月三十一日止年度的綜合損益表內確認。

自該廠房於二零零零年停產後，本集團出售二零零三年六月前餘下的電腦輔助設計系統和機器存貨。於截至二零零四年三月三十一日止年度，電腦輔助設計系統和機器的存貨成本合共5,867,000元已悉數沖銷。

於二零零四年三月三十一日，電腦輔助設計系統業務的負債淨額為8,261,000元，即資產391,000元減負債8,652,000元。年內，電腦輔助設計系統業務的經營活動現金流出為26,000元（二零零三年：11,000元），沒有投資活動及融資活動的現金流量（二零零三年：零）。

5. 收購附屬公司

本集團於二零零三年五月二十日及二十三日分別購入鵬潤期貨有限公司（「鵬潤期貨」）及鵬潤證券有限公司（「鵬潤證券」）的95%權益。所有收購價款均以現金支付。鵬潤證券從事證券買賣及經紀業務，而鵬潤期貨則從事期貨合同買賣業務。收購按綜合收購方式入賬。

本集團於二零零四年三月三十一日購入好聯所有股本，向Shinning Crown發行的可換股票據提供有關資金。好聯的主要業務是投資控股，並持有北京文業安軟件發展有限公司（「北京文業安」）及北京信文安科技有限公司（「北京信文安」）100%權益，後者又持有北京金尊房地產開發有限公司（「北京金尊房地產」）餘下的20%權益及北京金尊科技發展有限公司（「北京金尊科技」）餘下的51%權益。收購按會計收購方式入賬。

收購的影響

以上收購對本集團的資產及負債產生以下的影響。

	收購	
	2004 \$'000	2003 \$'000
聯營公司權益	—	195,999
物業、機器及設備	239	—
交易權	218	—
發展中物業	459,955	—
應收賬款及其他應收款	51,260	2
現金及現金等價物	11,626	2
應付搬遷及補償費	(95,789)	—
應付賬款及其他應付款	(91,365)	(3)
	<hr/>	<hr/>
可分資產與負債淨額	336,144	196,000
收購產生的負商譽	(12,550)	(1,000)
	<hr/>	<hr/>
價款總額	323,594	195,000
現金(收購所得)	(11,626)	(2)
	<hr/>	<hr/>
價款淨額	<u>311,968</u>	<u>194,998</u>
包含：		
現金價款	22,727	120,000
第一批可換股票據	—	37,500
第二批可換股票據	—	37,500
強制換股票據	300,000	—
	<hr/>	<hr/>
	322,727	195,000
已付法律及專業服務費用	867	—
	<hr/>	<hr/>
	<u>323,594</u>	<u>195,000</u>

6. 其他經營收入

	2004 \$'000	2003 \$'000
出售物業、機器及設備收益	510	—
前任董事放棄貸款	—	7,271
其他	397	95
	<u>907</u>	<u>7,366</u>

7. 其他經營費用

	2004 \$'000	2003 \$'000
正商譽(負商譽)攤銷	92	(50)
其他無形資產攤銷	87	—
出售物業、機器及設備虧損	—	578
其他	—	7
	<u>179</u>	<u>535</u>

8. 員工費用

	2004 \$'000	2003 \$'000
工資及薪金	6,169	7,490
退休福利成本	193	130
	<u>6,362</u>	<u>7,620</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度的平均員工數目為17名(二零零三年：10名)。

本集團按照業務所在國家所制定適用於本集團的法規，向界定供款計劃作出供款。

除供款外，本集團沒有其他退休福利支付義務。

9. 融資成本淨額

	2004 \$'000	2003 \$'000
其他利息支出	(4,774)	—
可換股票據利息	(780)	(1,249)
銀行利息支出	—	(2)
	<u>(5,554)</u>	<u>(1,251)</u>
減：資本化為發展中物業的借貸成本*	4,774	—
	<u>(780)</u>	<u>(1,251)</u>
利息支出淨額	(780)	(1,251)
銀行利息收入	110	166
其他利息收入	291	593
滙兌(虧損)/收益淨額	<u>(1)</u>	<u>5</u>
融資成本淨額	<u><u>(380)</u></u>	<u><u>(487)</u></u>

* 借貸成本已按年率0.49%資本化。

10. 除稅前正常業務利潤/(虧損)

除稅前正常業務利潤/(虧損)已扣除/(計入)：

	2004 \$'000	2003 \$'000
土地及建築物的經營租賃費用	2,210	1,961
折舊	977	815
銷貨成本	—	5,795
存貨準備	—	650
應收投資物業租金減直接支出為零(2003年：零)	145	1,043
正商譽/(負商譽)攤銷	92	(50)
核數師酬金	<u>600</u>	<u>200</u>

11. 所得稅支出

- (a) (i) 於二零零三年三月，香港政府宣布將所得稅稅率由16%調高至17.5%。該稅率適用於本集團的香港業務。在編製截至二零零四年三月三十一日止年度財務報表時，本集團已考慮到稅率調高的影響。因此，截至二零零四年三月三十一日止年度的香港所得稅準備是按本年度的估計應評稅利潤以17.5% (二零零三年：16%) 的稅率計算。

綜合損益表中的所得稅支出為按17.5% (二零零三年：16%) 的稅率計提的香港所得稅準備。

- (ii) 由於本集團在中國的附屬公司在年內出現可抵扣虧損，因此沒有計提中國所得稅準備 (二零零三年：零)。
- (iii) 本集團沒有結轉的稅損。然而，由於本集團在可預見的將來不可能有足夠的應稅利潤以享用暫時差異，因此沒有提撥遞延稅項準備。

(b) 實際稅率的對賬：

	2004	2003
	\$'000	\$'000
除稅前利潤／(虧損)	25,499	(12,360)
以稅率17.5% (2003年：16%) 計算除稅前 利潤／(虧損) 的名義稅項	4,462	(1,978)
不可扣減支出的稅項影響	861	3,225
毋須計稅收入的稅項影響	(112)	(1,525)
未使用而且未在損益表確認的可抵扣虧損	289	278
所得稅支出	5,500	—

12. 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報的董事酬金如下：

	2004 \$'000	2003 \$'000
袍金	216	90
薪金及其他酬金	2,118	3,530
退休計劃供款	36	36
	<u>2,370</u>	<u>3,656</u>

董事酬金包括年內支付予獨立非執行董事的袍金216,000元(二零零三年：90,000元)。

酬金在以下範圍內的董事人數如下：

	2004 董事人數	2003 董事人數
0元至1,000,000元	5	5
1,000,001元至1,500,000元	1	—
1,500,001元至2,000,000元	—	—
2,500,001元至3,000,000元	—	1

13. 最高酬金人士

五位酬金最高的人士中，有四位(二零零三年：三位)均為董事，有關的酬金詳情載於附註12。

14. 股東應佔利潤／(虧損)

股東應佔利潤包括一筆已列入本公司財務報表的利潤8,893,000元(二零零三年：虧損11,571,000元)。

15. 物業、機器及設備

本集團

	土地及 建築物 \$'000	租賃物業 改良工程 \$'000	其他 固定資產 \$'000	電腦設備 \$'000	總額 \$'000
成本：					
於2003年4月1日	10,533	2,570	3,303	5,108	21,514
透過收購附屬公司增置	—	384	335	1,270	1,989
年內增置	—	1,934	457	575	2,966
轉至投資物業(附註18)	(5,520)	—	—	—	(5,520)
出售	(3,523)	(507)	(154)	(1,041)	(5,225)
	<u>1,490</u>	<u>4,381</u>	<u>3,941</u>	<u>5,912</u>	<u>15,724</u>
於2004年3月31日	1,490	4,381	3,941	5,912	15,724
累計折舊：					
於2003年4月1日	2,037	1,499	2,871	4,912	11,319
透過收購附屬公司增置	—	308	270	1,172	1,750
本年度折舊	125	473	153	226	977
轉至投資物業(附註18)	(1,412)	—	—	—	(1,412)
出售時撥回	(86)	(399)	(132)	(1,041)	(1,658)
	<u>664</u>	<u>1,881</u>	<u>3,162</u>	<u>5,269</u>	<u>10,976</u>
於2004年3月31日	664	1,881	3,162	5,269	10,976
賬面淨值：					
於2004年3月31日	<u>826</u>	<u>2,500</u>	<u>779</u>	<u>643</u>	<u>4,748</u>
於2003年3月31日	<u>8,496</u>	<u>1,071</u>	<u>432</u>	<u>196</u>	<u>10,195</u>

土地及建築物位於中國，以中期租約持有。

16. 無形資產

本集團

	負商譽 \$'000	正商譽 \$'000	交易所 交易權 \$'000	總額 \$'000
成本：				
於2003年4月1日	(1,000)	—	—	(1,000)
收購附屬公司(附註5)	(14,768)	2,218	218	(12,332)
	<u>(15,768)</u>	<u>2,218</u>	<u>218</u>	<u>(13,332)</u>
於2004年3月31日	(15,768)	2,218	218	(13,332)
攤銷：				
於2003年4月1日	50	—	—	50
本年度攤銷	—	(92)	(87)	(179)
	<u>50</u>	<u>(92)</u>	<u>(87)</u>	<u>(129)</u>
於2004年3月31日	50	(92)	(87)	(129)
賬面淨值：				
於2004年3月31日	<u>(15,718)</u>	<u>2,126</u>	<u>131</u>	<u>(13,461)</u>
於2003年3月31日	<u>(950)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(950)</u>

於二零零三年四月一日的負商譽來自於二零零二年四月十日收購藝偉發展有限公司(「藝偉」)的全部股權。本年內增加的正商譽來自收購鵬潤期貨的95%權益及鵬潤證券的95%權益。本年度的負商譽來自收購好聯的100%股權(附註5)。

交易所交易權是指獲香港期貨交易所有限公司准許進行期貨交易及買賣的權利。

17. 發展中物業

	本集團	
	2004 \$'000	2003 \$'000
物業收購成本	509,434	—
搬遷及補償費	235,849	—
資本化利息	4,774	—
其他支出	384	—
	<u>750,441</u>	<u>—</u>

本公司的附屬公司北京金尊房地產於二零零二年二月一日簽訂一份合同（「轉讓合同」）。北京金尊房地產同意以人民幣250,000,000元的價款（「該價款」）從北京市長途汽車公司（「北京市長途汽車」）收購並開發位於中國北京市朝陽區西壩河北里7號院一幅土地（「該物業」）。北京房地產計劃在該地興建一幢多用途綜合大樓。

北京金尊房地產將分期向北京市長途汽車支付該價款，在二零零二年已按照轉讓合同支付人民幣83,000,000元的款項。根據補充合同，北京市長途汽車同意於二零零五年九月三十日或以前支付人民幣80,000,000元，餘下價款人民幣87,000,000元將於二零零六年九月三十日或以前清償。向中國有關當局申請及支付人民幣470,000,000元的地價款項的程序完成後，北京金尊房地產將取得該物業的土地使用權。

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》的規定，該物業用作住宅用途、商業／娛樂用途及綜合用途的土地使用權年期分別為70年、40年及50年。土地現處於初期的開發階段。

正如附註5所述，本公司於年內收購好聯的100%股權，使本集團於二零零四年三月三十一日，在該物業的股權從39.2%增至100%。因此，本集團從二零零四年三月三十一日始把該物業列入綜合賬目中。就收購好聯而言，該物業的公允市值由本公司董事參考一家專業第三者估值師於二零零四年三月三十一日的估值後而釐定，該項物業於當日的公允市值為人民幣540,000,000元。

年內，本集團把約4,774,000元的發展中物業利息成本資本化（附註9），有關詳情載於本財務報表。

18. 投資物業

	2004	2003
	\$'000	\$'000
於4月1日	330	330
轉自物業、機器及設備（附註15）	4,108	—
	<u>4,438</u>	<u>330</u>
於3月31日	<u>4,438</u>	<u>330</u>

投資物業的賬面金額為物業的公允價值，由本公司董事釐定。公允價值是按與本集團的投資物業地點相同的類似物業近期的市場成交價計算。本集團亦已考慮與地點相同的類似物業按正常商業條款作出的租賃安排相若的現有租賃安排。

投資物業包括分別出租予一名關聯人士及一名第三方的一項工業物業和一個停車場。有關租賃沒有對最初不可解約期間作出規定，也不包含或有租金。

投資物業位於香港，以中期租約持有。

19. 聯營公司投資

本集團在年內收購聯營公司的餘下股權。於二零零三年三月三十一日，本集團有以下的聯營公司投資：

名稱	企業組成模式	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本詳情	本集團的實際權益	所有權益比率		由聯營主要業務
					由本公司持有	公司持有	
北京金尊科技發展有限公司	中外合資經營企業	中國	註冊資本 人民幣 16,000,000元	49%	49%	—	物業管理、 電腦軟件研發 和投資控股
北京金尊房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	註冊資本 人民幣 10,000,000元	39.2%	—	80%	物業開發及銷售

本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度所佔上述聯營公司的收購後已確認虧損總額為1,000元(二零零三年：24,000元)。

	本集團	
	2004 \$'000	2003 \$'000
所佔淨資產	203,245	203,246
減：重新分類為附屬公司	(203,245)	—
於3月31日的結餘	—	203,246

本公司於二零零四年三月三十一日分別購入北京金尊科技和北京金尊房地產餘下的51%和60.8%股權。於二零零四年三月三十一日，北京金尊科技和北京金尊房地產成為本公司的全資附屬公司。

20. 其他投資

	本集團	
	2004 \$'000	2003 \$'000
非本期投資		
可供出售的股本證券		
— 在香港上市，按公允價值	124	—

	本集團及本公司	
	2004	2003
	\$'000	\$'000
本期投資		
持作買賣的股本證券		
— 在香港上市，按公允價值	804	—
	<u>804</u>	<u>—</u>
21. 附屬公司投資		
	本公司	
	2004	2003
	\$'000	\$'000
非上市股份(按成本)	540,624	240,624
應收附屬公司款項	150,474	76,334
應付附屬公司款項	(72,704)	(27,452)
	<u>618,394</u>	<u>289,506</u>
減：減值虧損	(59,282)	(45,700)
	<u>559,112</u>	<u>243,806</u>

應收／(應付)附屬公司款項為免息、無抵押及沒有固定還款期，但應收一家附屬公司的30,142,000元(二零零三年：25,057,000元)款項除外。該筆款項按年利率7.5%(二零零三年：年利率為2%)計息。

本公司於二零零四年三月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本詳情	所持權益 百分比	主要業務
本公司直接持有股份：				
藝偉發展有限公司*	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100	投資控股
Capital Automation (BVI) Limited*	英屬維爾京群島	普通股 50,000美元	100	投資控股
Eagle Decade Investments Limited*	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100	暫無業務
Smartech Cyberworks Limited*	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100	投資控股

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本詳情	所持權益 百分比	主要業務
好聯有限公司*	英屬維爾京群島	每股面值 1美元 股份1股	100	投資控股
間接持有股份：				
紹興京華電腦機械 製造廠有限公司*	中國	註冊資本 6,286,189元	100	暫無業務
京華機械代理有限公司	香港	普通股 10,000元	100	機器推銷
京華物業發展有限公司	香港	普通股 100,000元	100	持有物業
中國鵬潤資本有限公司	香港	普通股 10,000元	100	投資控股
中國鵬潤管理有限公司	香港	普通股 10,000元	100	管理服務
華誠科技有限公司	香港	普通股 10,000元	100	暫無業務
Citimate (Hong Kong) Limited	香港	普通股 100元 無投票權遞延股 1,000,000元	100	投資控股
北京金尊科技發展 有限公司* (中外合資經營企業)	中國	人民幣 16,000,000元	100	物業管理、 電腦軟件研發 及投資控股及 銷售
北京金尊房地產開發有限公司* (有限責任公司)	中國	人民幣 10,000,000元	100	地產開發
北京文業安軟件 發展有限公司* (中外合資經營企業)	中國	人民幣 16,760,000元	100	軟件銷售 及研發

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本詳情	所持權益 百分比	主要業務
北京信文安科技有限公司* (中外合資經營企業)	中國	人民幣 9,900,000元	100	技術開發、 物業顧問及 管理
鵬潤證券有限公司	香港	普通股 20,000,000元	95	證券經紀業務
鵬潤期貨有限公司	香港	普通股 20,000,000元	97.5	於香港期貨 交易所有限 公司進行期貨 合同及期權 買賣
香港打花中心有限公司	香港	普通股 100,000元	100	持有物業
卓新貿易有限公司	香港	普通股 100元	100	暫無業務
盈駿置業有限公司	香港	普通股 10,000元	100	暫無業務
天鴻科技有限公司	香港	普通股 10,000元	100	暫無業務

* 並非由畢馬威會計師事務所審核的公司

22. 存貨

	2004 \$'000	2003 \$'000
電腦輔助設計系統產品	—	1,310
原材料	—	634
在製品	—	731
	—	2,675
在建工程以外的存貨		
按可變現淨值列賬的存貨	—	2,675

23. 存放在經紀及金融機構的按金

於二零零四年三月三十一日，本集團已存放在經紀及金融機構的按金價值為64,323,000元作為簽訂外幣及期貨合同。本集團在年末已簽訂賬面總值分別為21,273,000元及8,650,000元的外幣及期貨合同。於二零零四年三月三十一日，外幣及期貨合同的名義金額分別為685百萬元及126百萬元。於二零零四年三月三十一日，未平倉外幣及期貨合同按市值估價，有關的未變現虧損列入綜合損益表。

二零零四年三月三十一日後，外幣合同的已變現收益為2,059,000元，期貨合同的已變現虧損為4,587,000元（附註39(a)）。

24. 應收關聯人士款項

應收關聯人士款項為無抵押、免息及沒有固定還款期。有關款項也包括應收一名關聯人士的租金90,000元（二零零三年：零），預期於一年內清償。

25. 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	2004	2003	2004	2003
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
應收賬款來自以下項目的				
日常買賣業務：				
證券及股票期權交易：				
－現金交易客戶	13,233	—	—	—
－孖展交易客戶	22,361	—	—	—
－香港期貨交易結算公司	22,618	—	—	—
	<u>58,212</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收賬款、按金及預付款	4,617	2,661	315	1,039
	<u>62,829</u>	<u>2,661</u>	<u>315</u>	<u>1,039</u>

來自證券及股票期權日常買賣業務的應收賬款的付款期為交易日後兩天。所有交易結餘的賬齡均為三十天以下。

26. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2004	2003	2004	2003
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
銀行存款	80,824	3,902	45,725	762
通知存款	3,152	16,000	—	16,000
	<u>83,976</u>	<u>19,902</u>	<u>45,725</u>	<u>16,762</u>

27. 可換股票據

	本集團及本公司	
	2004	2003
	\$'000	\$'000
發行48張(2003年:150張)可換股票據所得款項	24,000	75,000

根據於二零零二年四月十日訂立的收購協議，本公司向Link Zone International Limited發行總金額為75,000,000元的第一批和第二批可換股票據(分別於二零零二年四月二十二日及七月十日發行)，作為收購藝偉的部分價款(總價款為195,000,000元)。

這些票據於二零零四年到期，Link Zone International Limited可選擇把票據轉換為本公司每股面值0.10元的普通股，轉換價為(i)每股普通股0.12元(可予調整)及(ii)緊接行使日前五個交易日每股平均收市價的93%兩者中的較低額；惟每次最低轉換額為500,000元或其整數倍數。

這些票據自發行日起計息，固定年利率為2%，每半年支付已到期利息一次。

於二零零四年四月二十日，總值為24,000,000元的可換股票據已轉換為每股面值0.10元的普通股200,000,000股(附註39(b))。

28. 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	2004	2003	2004	2003
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
應付賬款來自以下項目的				
日常買賣業務：				
證券及股票期權交易：				
— 現金交易客戶	6,855	—	—	—
— 孖展交易客戶	22,515	—	—	—
— 香港證券結算有限公司	11,243	—	—	—
	40,613	—	—	—
其他應付款	3,388	2,440	1,523	716
	44,001	2,440	1,523	716

來自證券及股票期權日常買賣業務的應付現金交易客戶賬款的付款期為交易日後兩天。

來自期貨及期權日常買賣業務的應付客戶賬款分別為用於期貨及期權買賣而向客戶收取的保證金。多於規定所需保證金的未結清金額需於客戶提出要求時償還。

由於董事認為以證券及期權合同買賣業務的性質而論，賬齡分析並無意義，因此沒有披露現金交易客戶賬款的賬齡資料。

29. 應付關聯人士款項

應付關聯人士款項並無抵押、按年息率0.4868%計息及沒有固定還款期。有關金額也包括須向一名關聯人士支付的租金80,000元(二零零三年：零)，預期於一年內清償。

30. 資產負債表所示的所得稅

(a) 資產負債表所示的本期所得稅為：

	本集團		本公司	
	2004	2003	2004	2003
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
本年度香港利得稅準備	5,500	—	5,500	—

(b) 遞延所得稅

未確認的遞延所得稅資產

由於本集團在未來不大可能有足夠的應稅收入，故尚未就為數42,481,000元(二零零三年：42,375,000元)的可抵扣虧損確認有關的遞延所得稅資產。根據現行稅法，這些可抵扣虧損不設應用限期。

31. 長期應付款

有關金額為應付北京市長途汽車的價款結餘人民幣167,000,000元(相等於157,547,000元)。根據轉讓合同和補充合同，於二零零五年九月三十日或之前須支付人民幣80,000,000元，於二零零六年九月三十日或之前須支付餘額人民幣87,000,000元(附註17)。

32. 股本

	本集團及本公司			
	2004		2003	
	股份數目 '000	\$'000	股份數目 '000	\$'000
法定股本：				
每股面值0.10元普通股	50,000,000	5,000,000	20,000,000	2,000,000
			本集團及本公司	
			股份數目	\$'000
		附註	'000	\$'000
已發行及繳足股本：				
於2002年4月1日及2003年3月31日			1,618,304	161,830
於2003年4月1日			1,618,304	161,830
轉換可換股票據時發行的股份		(i)	425,000	42,500
股份配售		(ii)	796,000	79,600
於2004年3月31日			2,839,304	283,930
附註：				

(i) 於二零零三年七月十七日，總金額為51,000,000元的可換股票據已轉換為每股面值0.10元的普通股425,000,000股(附註27)。這些票據含全部第一批票據及部分第二批票據，金額分別為37,500,000元及13,500,000元。換股價為每股普通股0.12元。

(ii) 本公司於二零零三年六月二十六日與配售代理一鴻溢證券有限公司簽訂配售安排，按每股普通股0.12元的價格向十名獨立外方的獲配售人配售每股面值0.10元的普通股323,000,000股。配售所得淨額(已扣除相關費用775,000元)為37,985,000元，已用作一般營運資金。

本公司於二零零四年一月七日與配售代理一本公司附屬公司鵬潤證券簽訂配售安排，按每股普通股0.12元的價格向一名獲配售人—本公司股東Shinning Crown配售每股面值0.10元的普通股473,000,000股。配售所得淨額(已扣除相關費用1,273,000元)為55,487,000元，擬在日後出現投資機會時用於擴充業務。

33. 儲備

資本及儲備變動對賬

本集團

	股份溢價 \$'000 (註(i))	綜合 產生的儲備 \$'000	(累計虧損) ／保留利潤 \$'000	總額 \$'000
於2002年4月1日	40,734	620	(4,864)	36,490
本年度淨虧損	—	—	(12,360)	(12,360)
於2003年3月31日	<u>40,734</u>	<u>620</u>	<u>(17,224)</u>	<u>24,130</u>
於2003年4月1日	40,734	620	(17,224)	24,130
本年度淨利潤	—	—	19,881	19,881
轉換可換股票據時發行的股份	8,500	—	—	8,500
股份配售	<u>15,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,008</u>
於2004年3月31日	<u><u>64,242</u></u>	<u><u>620</u></u>	<u><u>2,657</u></u>	<u><u>67,519</u></u>

本公司

	股份溢價 \$'000 (註(i))	綜合產生 的儲備 \$'000 (註(ii))	累計虧損 \$'000	總額 \$'000
於2002年4月1日	40,734	40,423	(45,525)	35,632
本年度淨虧損	—	—	(11,571)	(11,571)
於2003年3月31日	<u>40,734</u>	<u>40,423</u>	<u>(57,096)</u>	<u>24,061</u>
於2003年4月1日	40,734	40,423	(57,096)	24,061
本年度淨利潤	—	—	8,893	8,893
轉換可換股票據時發行的股份	8,500	—	—	8,500
股份配售	<u>13,872</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,872</u>
於2004年3月31日	<u><u>63,106</u></u>	<u><u>40,423</u></u>	<u><u>(48,203)</u></u>	<u><u>55,326</u></u>

(i) 股份溢價

二零零三年六月的323,000,000股配售(附註32(ii))所得淨額超過已發行股份的面值產生5,680,000元的股份溢價。

二零零四年一月的473,000,000股配售(附註32(ii))所得淨額超過已發行股份的面值產生9,328,000元(本公司：8,192,000元)的股份溢價。

已轉換股份(附註27及32(i))的總值51,000,000元超過已轉換股份的面值42,500,000元的金額已視作股份溢價。

(ii) 繳入盈餘

本公司繳入盈餘是指本公司為交換Capital Automation (BVI) Limited的已發行普通股而發行的股份票面值與於一九九二年三月二十七日收購的相關附屬公司的資產淨值之間的差額。在集團層面而言，繳入盈餘重新分類為相關附屬公司儲備的組成部分。

按照百慕達1981年《公司法案》(經修訂)的規定，本公司的繳入盈餘賬可供分派。然而，在以下情況下，本公司不能宣派或派發股息，或從繳入盈餘提取款項分派：

- (a) 有關付款令本公司在到期時不足以或將不足以支付其負債；或
- (b) 本公司資產的可變現價值因而會少於其負債、已發行股本及股份溢價的總和。

34. 強制換股票據

	本集團及本公司	
	2004	2003
	\$'000	\$'000
強制換股票據	300,000	—

根據二零零四年二月六日有關以300,000,000元的價款收購好聯全數已發行股本的收購協議，本公司已向Shinning Crown發行共300,000,000元的可換股票據。

這些票據以每張面值3,000,000元或其整數倍數為單位，於二零零七年期滿。這些票據自發出日起可隨時轉換，屆期全部剩餘未轉換票據須全數強制轉換。這些票據可轉換為本公司股本中每股面值0.10元的普通股，轉換價為(i)每股0.12元(可予調整)及(ii)緊接行使日前十個交易日每股平均收市價的90%兩者中的較低額。

這些票據自發行日起計息，固定年利率為2%，每半年支付已到期利息一次。

於二零零四年四月六日，總值為300,000,000元的票據已轉換為每股面值0.10元的普通股2,500,000,000股(附註39(b))。

35. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

於二零零四年三月三十一日的每股基本盈利是按照於截至二零零四年三月三十一日止年度的普通股股東應佔淨利潤19,881,000元(二零零三年：虧損12,360,000元)，以及已發行股份的加權平均數2,239,508,979股(二零零三年：1,618,303,500股)計算：

		2004 \$'000	2003 \$'000
普通股股東應佔淨利潤／(虧損)		<u>19,881</u>	<u>(12,360)</u>
		2004 數目 '000	2003 數目 '000
普通股加權平均數			
於4月1日的已發行普通股	32	1,618,304	1,618,304
於2003年7月發行股份的影響	32	530,493	—
於2004年1月發行股份的影響	32	<u>90,712</u>	<u>—</u>
於3月31日的普通股加權平均數		<u>2,239,509</u>	<u>1,618,304</u>
每股基本盈利／(虧損)		<u>0.89</u>	<u>(0.76)</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零四年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利是按照截至二零零四年三月三十一日止年度的普通股股東應佔淨利潤20,556,000元(二零零三年：不適用)及已發行股份的加權平均數2,580,194,000股(二零零三年：不適用)計算：

	2004 \$'000
普通股股東應佔淨利潤(攤薄)	
普通股股東應佔淨利潤	19,881
可換股票據利息的除稅後影響	<u>675</u>
普通股股東應佔淨利潤(攤薄)	<u>20,556</u>

普通股加權平均數(攤薄)

	2004 數目 '000
於3月31日的普通股加權平均數	2,239,509
轉換可換股票據的影響	340,685
	<hr/>
於3月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,580,194
	<hr/> <hr/>

(c) 持續經營業務的每股盈利

於截至二零零四年三月三十一日止年度，計算持續經營業務每股盈利所用的數據與計算每股盈利的數據相同，但用於計算本年度淨利潤的數據則是與持續經營業務相關的淨利潤22,581,000元(二零零三年：虧損10,020,000元)。

36. 金融工具

(a) 實際利率及重新定價分析

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、銀行及非銀行金融機構存款、投資、應收賬款、墊付款、預付款、應收關聯人士款項及其他應收款。本集團的財務負債包括應付賬款、應付關聯人士款項及其他應付款。於二零零四年及二零零三年三月三十一日，本集團沒有設定為對沖工具及符合對沖工具資格的衍生合同持倉。

下表說明了帶息財務負債於結算日及重新定價期間的實際利率。

	實際利率	總額 \$'000	2004				
			6個月 或以下 \$'000	6至12 個月 \$'000	1至2年 \$'000	2至5年 \$'000	5年以上 \$'000
可換股票據*	2%	24,000	24,000	—	—	—	—
強制換股票據*	2%	300,000	—	—	—	300,000	—
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		324,000	24,000	—	—	300,000	—
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	實際利率	2003					
		總額	6個月	6至12	1至2年	2至5年	5年以上
			或以下	個月			
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
可換股票據*	2%	75,000	—	—	75,000	—	—

* 這些負債須按固定利率計息。

本集團於正常業務過程中面對的信貸、利率及外幣風險。

(b) 信貸風險

信貸風險為如交易對手無法按約定條款履行義務而須於報告日確認的會計虧損。於結算日，本集團沒有信貸高度集中的風險。應收賬款及其他應收款和存放在非銀行金融機構的存款（非流動資產）的信貸風險只限於應收款和存款，而呈示的應收款和存款已扣除呆壞賬準備。

本集團只允許進行高流通量證券投資，並只與信貸評級與本集團相當或高於本集團的交易對手進行交易。本集團會跟已與本集團簽署投資協議，而且信貸評級良好的經紀進行涉及衍生金融工具的交易。

(c) 利率風險

本集團於二零零四年三月三十一日沒有借取銀行貸款。應付關聯人士的某些款項須按固定年利率0.4868%計息。已發行的可換股票據須按固定年利率2%計息。

(d) 外幣風險

本集團曾經進行多宗以瑞士法郎計價的外幣交易。所有外幣合同的利潤及虧損均於損益表確認。於二零零四年三月三十一日的未平倉外幣合同詳情載於附註23。

(e) 公允價值

現金、銀行及金融機構存款、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款，以及買賣及非買賣證券的公允價值與其賬面金額並無重大差異。

鑑於關聯人士的性質，本集團認為對應收／應付關聯人士款項的公允價值作出估計並無實際作用。

由於可換股票據已於二零零四年四月全數轉換為普通股，故這些票據的公允價值與其賬面金額並無重大差異；有關詳情載於附註39。

37. 承擔

(a) 資本承擔

於二零零四年三月三十一日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	本集團	
	2004	2003
	\$'000	\$'000
已授權但未訂約：		
— 收購發展中物業	443,396	—

(b) 經營租賃承擔

不可解除經營租賃的應付租金如下：

	本集團	
	2004	2003
	\$'000	\$'000
1年內	1,691	675
1年至5年	2,497	—
	<u>4,188</u>	<u>675</u>

本集團以經營租賃租用多個辦公物業。這些租賃一般初步為期一至三年，可選擇於該日後續租。租金每年增加，以反映市場租金。租賃不包括或有租金。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，已就經營租賃將2,210,000元（二零零三年：2,079,000元）於損益表內列支。

38. 重大關聯人士交易

本年內，本集團與關聯人士進行的重大交易如下。

與董事及股東進行的交易：

- (i) 本公司從韓月軍先生收購好聯的全部已發行股本。

韓月軍先生是本公司股東，同時持有北京信一天房地產經紀有限責任公司（「北京信一天」）的股權。

- (ii) 一家附屬公司曾於上年度向韓月軍先生提供無抵押貸款。有關款項已於本年度內全數清償（二零零三年：24,957,000元）。

- (iii) 本公司向Shinning Crown發行300,000,000元的強制換股票據，作為購入好聯的價款。Shinning Crown是本公司股東(附註34)。
- (iv) 本公司一名董事伍健華先生通過本公司的附屬公司—鵬潤證券及鵬潤期貨買賣證券及期貨合同。年內的證券交易總交易量為7,292,000元，年內簽訂的期貨合同總額為506份。而附屬公司向該董事收取的佣金總額為14,000元。有關款項已於本年年底全數清償。

其他關聯人士交易：

- (i) 本公司的附屬公司—北京文業安以人民幣1,980,000元的價款，自北京信一天購入北京信文安股本中的20%股權。韓月軍先生是本公司股東，也持有北京信一天的股權。
- (ii) 本公司的附屬公司—北京信文安以人民幣3,352,000元的價款，自北京信一天購入北京文業安股本中的20%股權。韓月軍先生是本公司股東，也持有北京信一天的股權。
- (iii) 本公司的附屬公司—北京信文安以人民幣1,600,000元的價款，自本公司股東韓月軍先生購入北京金尊房地產股本中的20%股權。
- (iv) 本公司的附屬公司—北京文業安以人民幣6,400,000元的價款，自北京信一天購入北京金尊科技股本中的51%股權。韓月軍先生是本公司股東，也持有北京信一天的股權。
- (v) 本公司的附屬公司—北京金尊房地產向本公司股東韓月軍先生支付利息人民幣3,987,000元。
- (vi) 本公司於年內就本集團的辦公物業，向本集團的關聯公司—國美電器(香港)有限公司(「國美」)支付經營租賃租金合共917,000元(二零零三年：零)。於二零零四年三月三十一日，應付國美的租金為80,000元(二零零三年：零)。本公司董事黃光裕先生及杜鵑女士也是國美的董事。
- (vii) 本公司的附屬公司—香港打花中心有限公司於年內就本集團的工廠物業，從本集團的關聯公司—國美收取經營租賃租金合共90,000元(二零零三年：零)。於二零零四年三月三十一日，應收國美的租金為90,000元(二零零三年：零)。本公司董事黃光裕先生及杜鵑女士也是國美的董事。
- (viii) 本公司的關聯公司—鵬潤投資有限公司(「鵬潤投資」)於上年度代一家附屬公司收取經營租賃租金。於二零零四年三月三十一日，應付回該附屬公司的金額為零(二零零三年：384,000元)。本公司董事黃光裕先生也是鵬潤投資的總裁。

本公司董事認為以上關聯人士交易均按正常商業條款及在正常業務過程中進行。

39. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年三月三十一日，本集團外幣及期貨合同的本金總額分別為21,274,000元及8,650,000元。二零零四年三月三十一日後，外幣合同的已變現收益為2,059,000元，期貨合同的已變現虧損為4,587,000元。
- (b) 於二零零四年四月六日，總額為300,000,000元的強制換股票據已轉換為每股面值0.10元的普通股2,500,000,000股。轉換價為每股普通股0.12元。已發行股份所得淨額超過其面值產生50,000,000元的股份溢價。

於二零零四年四月二十日，總額為24,000,000元的可換股票據已轉換為每股面值0.10元的普通股200,000,000股。轉換價為每股普通股0.12元。已發行股份所得淨額超過其面值產生4,000,000元的股份溢價。

2. 業務概覽

概覽

本集團主要從事進行物業發展及投資和證券經紀及投資和一般貿易。

黃先生自二零零二年三月起成為並保持作為控股股東。在成為本公司的控股股東後，黃先生於二零零二年四月十八日獲委任為本集團的執行董事及本集團的主席。為反映管理層及主要股東的變動，本公司的名稱予二零零二年六月二十日起更改為中國鵬潤集團有限公司。

誠如上文所述，於本公司管理層及控股權變動後，本集團進行了多項收購及改變業務模式。

於二零零二年四月，本集團收購了位於中國北京朝陽區西壩河北里7號院（「該物業」）的物業發展的39.2%權益。總代價為195,000,000港元，當中120,000,000港元以現金支付，而75,000,000港元以發行可換股票據方式支付。於二零零四年三月三十一日，本集團收購了該物業餘下的60.8%權益，總代價為300,000,000港元，並以發行強制性可換股票據作為融資。於最後實際可行日期，本公司就收購該物業權益而發行的所有可換股票據已獲兌換。

於二零零二年八月三十一日，本集團出售了位於北京朝陽區的若干辦公室物業，作價約25,700,000港元。此外，於二零零三年四月，本集團出售了一幢位於中國上海的單層廠房，代價為人民幣4,500,000元，並於是項出售賺取約500,000港元。

為進一步多元化本集團的業務，於二零零三年五月，本集團分別收購一間證券買賣及經紀公司鵬潤証券有限公司（「鵬潤証券」）及一間期貨合約買賣公司鵬潤期貨有限公司（「鵬

潤期貨]的95.0%股權。前述各項收購的代價總額約為22,700,000港元，並已以現金悉數支付。此外，由於本集團於二零零四年三月以現金支付增加鵬潤期貨的股本10,000,000港元以及本集團於二零零四年六月以現金支付收購鵬潤期貨餘下少數股東權益的總代價約400,000港元，故本集團於鵬潤期貨的股權增加至100%。

本集團為準備更好地迎合國際環境及機構投資者，已採納國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告標準（「IFRS」）編製截至二零零四年三月三十一日止年度的財務報表。於過往年度，本集團的財務報表乃根據香港會計師公會頒發的適用香港財務報告標準（「HKFRS」）及香港普遍採納的會計原則而編製。本集團採納IFRS編製截至二零零四年三月三十一日止年度的財務報表並無對本公司的會計政策或本公司資產及負債的量化構成重大變動。

收購後，董事決定於截至二零零五年三月三十一日止年度及其後，本集團的資源將集中於中國零售業。彼等亦決定除對合約上的承諾或為保值而必須的物業投資（即購買價餘額人民幣167,000,000元（約157,500,000港元））外，將不會對該物業作出進一步承諾。於最後實際可行日期，董事並未就該物業發展作出決定。就本集團上述的其他業務而言，本集團仍保留此等業務，惟將不會成為經擴大集團的一個重大部份。於最後實際可行日期，本集團證券經紀業務的性質為代理業務，並無坐盤買賣業務或持倉。本集團一直從事由專業經理監控及管理的貨幣、證券及期貨投資業務，董事決定於收購完成後將終止有關業務。

經營業績

有關本集團截至二零零四年三月三十一日止三個年度的綜合損益賬概要已載於本通函附錄五「截至二零零四年三月三十一日止三個年度的業績概要」一節。

截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度的財務表現比較

收入

本集團的收入指證券、外匯及期貨買賣利潤、證券及期貨經紀佣金、租金收入及供應予客戶的貨品銷售價值。截至二零零四年三月三十一日止兩個年度，本集團的收入分別約為4,100,000港元及44,800,000港元。營業額上升（部份被一般貿易業務營業額下跌約為

2,600,000港元所抵銷) 主要來自於二零零三年五月起透過鵬潤証券及鵬潤期貨開展的証券及期貨業務為本集團產生的營業額約7,200,000港元，以及証券、外匯及期貨投資所帶來的利潤約37,500,000港元。

股東應佔利潤／(虧損)

誠如上文所述，主要由於來自証券、外匯及期貨買賣及投資，以及証券及商品經紀佣金的收入增加，故截至二零零四年三月三十一日止年度的營運利潤增加至約19,900,000港元，而截至二零零三年三月三十一日止年度則錄得淨虧損約12,400,000港元。

截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度的財務表現比較

收入

截至二零零三年三月三十一日止兩個年度，本集團的收入分別約為4,100,000港元及4,100,000港元。本集團錄得來自一般貿易業務的營業額增長約2,600,000港元，被因於二零零零年終止生產電腦輔助設計系統及機器而致使銷售額下跌約1,800,000港元及租金收入下跌約800,000港元所抵銷。

股東應佔虧損

截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損約7,200,000港元，而截至二零零三年三月三十一日止年度則增加至約12,400,000港元。該等增加主要由於本集團實行若干投資項目致使銷售成本上升約4,100,000港元及行政開支增加約6,900,000港元，被於二零零三年本公司一間全資附屬公司Artway Development Limited前董事所免除的貸款約7,300,000港元所部分抵銷。

本集團於二零零三年及二零零四年三月三十一日的綜合資產負債表概要已載於本通函附錄五「綜合資產負債表」一節。

於二零零三年及二零零四年三月三十一日的主要資產負債表項目的比較

非流動資產

於二零零四年三月三十一日，發展中物業約為750,400,000港元，包括該物業的物業收購成本、重置及補償費用、資本化利息及其他開支，截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團對該物業的實際權益由39.2%上升至100%。於二零零三年三月三十一日，本集團於該物業的權益包括於聯營公司的投資帳面值約為203,200,000港元。

於二零零四年三月三十一日，投資物業約為4,400,000港元，為位於香港荃灣的一項工業物業及一個停車場的公允值，該等物業分別出租予了一名關連人士及一名第三方。於二零零三年三月三十一日，有關金額計入了物業、廠房及設備項下。

於二零零四年三月三十一日，本集團的負無形資產合共約13,500,000港元，誠如上文所述，主要由於收購該物業權益所產生的負商譽約14,800,000港元及收購證券及期貨業務所產生的正商譽約2,200,000港元。

流動資產

於二零零四年三月三十一日，本集團的現金、現金等價物及存放於經紀及金融機構的存款合共約為148,300,000港元，而於二零零三年三月三十一日則合共約為19,900,000港元。有關增幅主要由於在二零零三年七月向獨立第三方配售323,000,000股股份及Shinning Crown Holdings Inc.於二零零四年一月進行先舊後新配售及認購473,000,000股股份所致，合共籌得款項約93,500,000港元。

於二零零四年三月三十一日，本集團存放於經紀及金融機構的存款為64,300,000港元，而於二零零三年三月三十一日則為零港元，乃由於於年內開展證券及期貨業務所致。收購證券及期貨業務後，由於現金及孖展客戶及香港期貨結算有限公司有關的證券買賣及股本期權交易的日常業務過程中所產生的應收賬款由二零零三年三月三十一日的零港元增加至二零零四年三月三十一日約58,200,000港元。

流動負債

於二零零四年三月三十一日，本集團的應付賬款合共約為44,000,000港元，於二零零三年三月三十一日則為零港元，該等增加主要由於現金及孖展客戶及香港期貨結算有限公司有關的證券買賣及股本期權交易的日常業務過程中所產生的結算餘款。該等金額亦包括就期貨及期權買賣而收取的客戶的保證金存款。超出規定所需的保證金存款金額的部分可按客戶要求給予退還。

於二零零三年三月三十一日，可換股票據約為75,000,000港元，而於二零零四年三月三十一日則減少至約24,000,000港元，乃由於就上述收購該物業所發行的合共75,000,000港元可換股票據中，有51,000,000港元的可換股票據於二零零三年七月獲部份兌換。

非流動負債

於二零零四年三月三十一日，長期應付款項約為157,500,000港元，於去年則為零港元，有關款項為於二零零二年二月收購該物業的應付代價人民幣167,000,000元的餘額。

3. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本載列如下：

法定：	港元
50,000,000,000 股	5,000,000,000.00
已發行及繳足：	
5,539,303,500 股	553,930,350.00

所有現有股份於各方面均享有同等權益，包括股息、投票及資本退回的所有權益。

本公司於一九九二年三月二十七日採納的認股權計劃，已於其第十周年前一日的營業時間結束時屆滿。於最後實際可行日期，並無認股權尚未獲行使。

除上段所披露者外，本公司並無任何認股權、認股權證及可換股轉換權。

股份已於聯交所上市。本公司概無其他部份的證券已於或正於其他證券交易所上市或買賣，亦無本公司證券正在或擬尋求於其他證券交易所上市及買賣。

自二零零四年三月三十一日（即本公司最近期財務年度的結算日）起，本公司已發行股份為2,839,303,500股。

4. 股息政策

本公司的股息款項將由董事經考慮其營運資金需要、未來業務計劃的進度及資金需求後全權釐定。董事現時預計，各財務年度的年度股息總額將不低於本公司於有關財政年度可供分配利潤的30%。

5. 物業權益

有關本集團於二零零四年五月三十一日物業權益的估值報告及估值證書載於本通函附錄八。

6. 重大變動

除本集團截至二零零四年三月三十一日止年度經審核賬目所披露的資料外，董事並不知悉，自二零零四年三月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合賬目的結算日）以來，本集團的財務狀況或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 其他事項

除本通函所披露者外：

- (a) 於最後實際可行日期，本集團並無擁有任何重大或然負債；及
- (b) 本集團並無進行任何對本集團財務或貿易狀況可能造成重大不利影響的安排及／或活動。

(A) 經擴大集團的未審核備考財務資料

以下是獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本附錄所載經擴大集團的未經審核備考資產負債表、營運報表和現金流量表所編製的報告全文，僅供收錄於本通函內。



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

我們就中國鵬潤集團有限公司(「貴公司」)刊載於2004年7月5日發出的股東通函附錄六A部分的未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告。備考財務資料由 貴公司編製，其目的只為闡述擬收購的Ocean Town Int'l Inc.(以下個別稱為「Ocean Town」，連同其附屬公司稱為「目標集團」)的全部股東權益如何按聯合經營會計法(pooling-of-interests accounting method)列帳，以及在備考財務資料隨附說明及附註中描述的目標集團重組或對所列示的歷史財務資料可能產生的影響。備考財務資料的編製基準已刊載於隨附說明內。

責任

貴公司董事的責任是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29條編製備考財務資料。

我們的責任是根據上市規則的要求對備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。關於我們對用於編製備考財務資料的財務數據曾出具的任何其他報告，除了對該等報告接受人在該報告發出日的責任外，我們並不承擔任何其他責任。

意見的基礎

我們是按照英國審計事務委員會頒佈的《投資通函申報準則》及第1998/8期公告「根據上市規則申報備考財務資料」的適用部分進行工作。我們的工作主要包括備考財務資料中列示的歷史財務資料與管理層提供的原始文件，考慮支持調整的證據，以及與 貴公司董事討論備考財務資料。

我們的工作並不構成香港會計師公會頒佈的核數準則所規定的審核或審閱工作。因此，我們不會對備考財務資料發表任何審核或審閱意見。

備考財務資料是以 貴公司董事的判斷和假設為基準，只供說明用途的文件。由於其性質，備考財務資料並非提供任何保證或提示將來會發生的事項，亦非顯示倘目標集團的收購於2004年3月31日或任何未來日期完成時 貴公司及其附屬公司的財務狀況，也並非顯示倘目標集團的收購經已完成及目標集團的重組於相關期間或任何未來期間前生效， 貴公司及其附屬公司於截至2004年3月31日止年度的經營業績。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準符合 貴公司的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)條披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

此致

中國鵬潤集團有限公司
全體董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2004年7月5日

經擴大集團的未經審核備考財務資料的說明

隨附經擴大集團(見下文定義)的未經審核備考財務資料的編製，是為了闡述本公司擬向黃光裕先生(「黃先生」)收購Ocean Town的全部股東權益(「收購」)的影響。本公司連同其附屬公司統稱為「上市集團」。收購的代價將以下列方式支付：i)港幣243,500,000元以發行價發行代價股份支付；及ii)港幣7,031,400,000元以發行首批可換股票據支付和港幣1,026,900,000元以發行第二批可換股票據支付。關於首批及第二批可換股票據的詳細資料，請參見本通函「可換股票據主要條款摘要」的相關章節。

由於目標集團與本公司於收購前處於共同控制，收購將被視為「處於共同控制下的企業合併」。根據處於共同控制下的企業合併，本公司所收購Ocean Town的股東權益將會按歷史數額列帳，方式與聯合經營法(「聯合經營會計法」)相似。根據聯合經營會計法，本公司於合併前期間的合併財務報表將會重列，以在經擴大集團(上市集團及目標集團在此統稱為「經擴大集團」)的基礎上反映目標集團於該等期間的資產、負債和經營業績。收購的代價將於收購完成日列作權益性交易處理。

隨附經擴大集團於2004年3月31日的未經審核備考資產負債表已反映收購的影響，並假設收購於2004年3月31日完成。隨附經擴大集團截至2004年3月31日止年度的未經審核備考營運報表和現金流量表已反映收購的影響，並假設收購於有關期間前完成。收購後，目標集團和由黃先生控制的若干經濟實體(統稱「母集團」)將就一系列服務範圍簽訂新合約安排(「新安排」)，以規管目標集團及母集團的關係。收購和新安排均對目標集團的營運業績造成影響。

隨附經擴大集團的未經審核備考財務資料是在目標集團歷史合併財務報表和上市集團歷史綜合財務報表的基礎上，作出隨附附註所述的備考調整而編製的。收購及新安排的備考調整陳述包括(i)與交易直接相關；(ii)預期對經擴大集團產生持續影響；及(iii)充分計算依據，並已概述於隨附附註中。

隨附經擴大集團的未經審核備考財務資料是以若干假設、估計、不確定事項及現有資料為依據。因此，隨附經擴大集團的未經審核備考財務資料並非旨在闡述假設收購於所列示日期完成及重組於所列示日期生效的情況下，經擴大集團業務的實際財務狀況或經營業績。此外，隨附經擴大集團的未經審核備考財務資料也並非旨在預測經擴大集團日後的財務狀況或經營業績。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與在附錄三列示目標集團的經審核財務資料、附錄五列示上市集團的經審核財務資料以及本通函中所載的其它財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表

	上市集團 歷史數據 2004年 3月31日 港幣千元	目標集團 歷史數據 2004年 3月31日 港幣千元	備考滙總 港幣千元	備考調整 港幣千元 附註	經擴大集團 備考數據 港幣千元
非流動資產					
固定資產	4,748	100,558	105,306		105,306
無形資產	(13,461)	—	(13,461)		(13,461)
發展中物業	750,441	—	750,441		750,441
投資物業	4,438	—	4,438		4,438
其他投資	124	—	124		124
遞延所得稅資產	—	1,162	1,162		1,162
非流動資產合計	746,290	101,720	848,010		848,010
流動資產					
其他投資	804	—	804		804
存貨	—	784,248	784,248		784,248
存放在經紀及金融 機構的期權按金	64,323	—	64,323		64,323
應收票據	—	886	886		886
應收賬款及 其他應收款	62,829	82,723	145,552		145,552
應收關連公司款	12,866	1,026,926	1,039,792		1,039,792
抵押存款	—	761,519	761,519		761,519
現金及現金等價物	83,976	253,309	337,285		337,285
流動資產合計	224,798	2,909,611	3,134,409		3,134,409

經擴大集團的未經審核備考資產負債表

	上市集團 歷史數據 2004年 3月31日 港幣千元	目標集團 歷史數據 2004年 3月31日 港幣千元	備考滙總 港幣千元	備考調整 港幣千元 附註	經擴大集團 備考數據 港幣千元
流動負債					
可換股票據	24,000	—	24,000		24,000
付息銀行貸款	—	9,434	9,434		9,434
應付賬款、應付票 據及其他應付款	44,001	2,626,650	2,670,651		2,670,651
應付關連公司款	87,044	—	87,044		87,044
應交稅金	5,500	24,426	29,926		29,926
遞延所得稅負債	—	1,045	1,045		1,045
流動負債合計	160,545	2,661,555	2,822,100		2,822,100
淨流動資產	64,253	248,056	312,309		312,309
總資產扣除					
流動負債	810,543	349,776	1,160,319		1,160,319
非流動負債					
長期應付款	157,547	—	157,547		157,547
少數股東權益	1,547	122,421	123,968		123,968
淨資產	651,449	227,355	878,804		878,804
股東權益					
股本	283,930	—	283,930	4,411 1	288,341
儲備	67,519	227,355	294,874	(227,355) 1	67,519
強制性可換股票據	300,000	—	300,000	222,944 1	522,944
	651,449	227,355	878,804		878,804
備考每股新股份					
淨資產				4	<u>港幣0.56元</u>

經擴大集團的未經審核備考營運報表

	上市集團 歷史數據 截至2004年3月 31日止年度 港幣千元	目標集團 歷史數據 截至2003年12月 31日止年度 港幣千元	備考滙總 港幣千元	備考調整 港幣千元 附註	經擴大集團 備考數據 港幣千元
收入	44,815	8,817,355	8,862,170		8,862,170
銷售成本	—	(8,180,875)	(8,180,875)		(8,180,875)
毛利	44,815	636,480	681,295		681,295
其他業務收入	907	262,662	263,569		263,569
營銷費用	(3,004)	(459,223)	(462,227)		(462,227)
行政開支	(16,659)	(86,053)	(102,712)		(102,712)
其他業務支出	(179)	(34,366)	(34,545)		(34,545)
經營業務利潤	25,880	319,500	345,380		345,380
財務收入／(費用)					
利息費用	(380)	(307)	(687)		(687)
利息收入	—	12,547	12,547		12,547
應佔聯營公司虧損	(1)	—	(1)		(1)
	(381)	12,240	11,859		11,859
除所得稅及少數股東					
權益前經營業務利潤	25,499	331,740	357,239		357,239
所得稅	(5,500)	(72,710)	(78,210)		(78,210)
日常業務淨利潤	19,999	259,030	279,029		279,029
少數股東權益	(118)	(90,661)	(90,779)		(90,779)
淨利潤	19,881	168,369	188,250		188,250
備考每股新股份盈利					
基本				2	港幣1.88元
攤薄				3	港幣0.12元
備考新股份加權平均數					數目 千股
基本				2	100,088
攤薄				3	1,568,441

經擴大集團的未經審核備考現金流量表

	上市集團 歷史數據 截至2004年 3月31日止年度 港幣千元	目標集團 歷史數據 截至2003年 12月31日止年度 港幣千元	備考滙總 港幣千元	備考調整 港幣千元	經擴大集團 備考數據 港幣千元
經營活動產生的現金流量					
除所得稅及少數股東權益前經營活動利潤	25,499	331,740	357,239		357,239
調節項目：					
折舊	977	15,861	16,838		16,838
商譽攤銷	92	—	92		92
其他無形資產攤銷	87	—	87		87
應佔聯營公司虧損	1	—	1		1
出售固定資產 (收益)／損失	(510)	3	(507)		(507)
利息收入	(401)	(12,547)	(12,948)		(12,948)
財務費用	780	307	1,087		1,087
營運資金變動前					
經營利潤	26,525	335,364	361,889		361,889
存放在經紀及金融機構 的期貨按金的增加	(64,323)	—	(64,323)		(64,323)
其他投資的增加	(928)	—	(928)		(928)
存貨的減少／(增加)	2,675	(400,750)	(398,075)		(398,075)
應收票據的減少	—	5,805	5,805		5,805
應收賬款及其他應收 帳款的增加	(7,489)	(19,725)	(27,214)		(27,214)
應付帳款、應付票據 及其他應付款的 增加／(減少)	(74,860)	1,837,279	1,762,419		1,762,419

	上市集團 歷史數據 截至2004年 3月31日止年度 港幣千元	目標集團 歷史數據 截至2003年 12月31日止年度 港幣千元	備考滙總 港幣千元	備考調整 港幣千元	經擴大集團 備考數據 港幣千元
經營活動產生的現金					
的現金流量(續)					
應收關連公司款的 減少／(增加)	12,475	(166,425)	(153,950)		(153,950)
應付關連公司款的增加	87,044	—	87,044		87,044
經營活動產生的現金					
流入／(流出)	(18,881)	1,591,548	1,572,667		1,572,667
支付的利息	(1,195)	(307)	(1,502)		(1,502)
支付的稅項	—	(53,421)	(53,421)		(53,421)
經營活動產生的現金					
流入／(流出)淨額	(20,076)	1,537,820	1,517,744		1,517,744
投資活動產生的現金					
流量					
購買固定資產	(2,966)	(68,659)	(71,625)		(71,625)
出售固定資產					
現金流入	4,075	—	4,075		4,075
抵押定期存款的增加	—	(645,277)	(645,277)		(645,277)
收到的利息	401	12,547	12,948		12,948
收購子公司， 扣除現金流入	(11,968)	—	(11,968)		(11,968)
投資活動產生的現金					
流出淨額	(10,458)	(701,389)	(711,847)		(711,847)

經擴大集團的未經審核備考現金流量表

	上市集團 歷史數據 截至2004年 3月31日止年度 港幣千元	目標集團 歷史數據 截至2003年 12月31日止年度 港幣千元	備考滙總 港幣千元	備考調整 港幣千元	經擴大集團 備考數據 港幣千元
融資活動產生的					
現金流量					
應收關連公司					
款的增加	—	(1,062,495)	(1,062,495)		(1,062,495)
新增銀行貸款	—	9,434	9,434		9,434
所有者現金投入	—	311,032	311,032		311,032
發行股份					
— 股本	79,600	—	79,600		79,600
— 股份溢價	15,008	—	15,008		15,008
融資活動產生的現金					
流入／(流出)淨額	94,608	(742,029)	(647,421)		(647,421)
現金及現金等價物					
淨增加	64,074	94,402	158,476		158,476
現金及現金等價物年					
初餘額	19,902	245,465	265,367		265,367
現金及現金等價物年					
末餘額	83,976	339,867	423,843		423,843

擴大集團的未經審核備考財務資料註解

- (1) 在收購中，本公司有條件同意以人民幣88億元（約港幣8,301,800,000元）向賣方（一間由黃先生最終全資擁有的公司）購買待售股份，相等於Ocean Town的全部權益。有關代價將以下列方式支付：i)港幣243,500,000元以發行價發行代價股份支付，即約44,100,000股新股份；及ii)港幣7,031,400,000元以發行首批可換股票據支付和港幣1,026,900,000元以發行第二批可換股票據支付。

誠如上文「經擴大集團的未經審核備考財務資料的說明」中進一步闡明：根據處於共同控制下的企業合併，本公司所收購的Ocean Town的股本權益將會按歷史數額列帳，方式與聯合經營會計法相似。根據聯合經營會計法，本公司於合併前該等期間的合併財務報表將會重列，以在經擴大集團的基礎上反映目標集團於該等期間的資產、負債和經營業績。收購的代價將當作權益性交易處理。

備考資產負債表調整反映了假定收購於2004年3月31日完成，i)本公司將發行價值約港幣4,411,000元的股本（分為44,110,000股代價股份）以及價值約港幣222,944,000元的可換股票據以根據收購協議支付待售股份的代價；及ii)於合併時抵銷目標集團的儲備港幣227,355,000元。

- (2) 於2004年3月31日的每股新股份的備考基本盈利，乃根據截至2004年3月31日止年度期間經擴大集團的備考滙總淨利潤港幣188,250,000元及已發行新股份的備考加權平均數100,088,000股計算。截至2004年3月31日止年度期間的已發行新股份的備考加權平均數100,088,000股乃根據本公司經審核財務報表所述，於2004年3月31日的普通股經審核加權平均數2,239,509,000股計算，並根據i)股份合併的影響；及ii)發行44,110,000股代價股份作出調整。
- (3) 於2004年3月31日的每股新股份的備考攤薄盈利，乃根據截至2004年3月31日止年度期間經擴大集團的備考滙總淨利潤港幣188,250,000元及已發行新股份的備考加權平均數（經攤薄）1,568,441,000股計算。截至2004年3月31日止年度期間的已發行新股份的備考加權平均數（經攤薄）1,568,441,000股乃根據本公司經審核財務報表所述，於2004年3月31日的普通股經審核加權平均數（經攤薄）2,580,194,000股計算，並根據下列各項作出調整：
- i) 股份合併的影響；
 - ii) 發行約44,110,000股代價股份；

- iii) 轉換涉及約1,273,804,000股新股份的首批可換股票據；及
- iv) 轉換涉及約186,032,000股新股份的第二批可換股票據。

就計算於2004年3月31日每股新股份的備考攤薄盈利而言，並無就根據本公司經審核財務報表顯示，截至2004年3月31日止年度所產生的可換股票據權益的稅後影響港幣675,000元對經擴大集團的備考滙總淨利潤作出調整，乃由於有關權益增加對於計算2004年3月31日每股新股份的備考攤薄盈利並無重大影響。

- (4) 於2004年3月31日的每股新股份備考淨資產，乃根據經擴大集團的備考合併資產淨值港幣878,804,000元及備考新股份數目1,574,919,000股計算。備考新股份數目1,574,919,000股，乃根據本公司經審核財務報表所述於2004年3月31日已發行普通股2,839,304,000股計算，並就下列各項作出調整

- i) 股份合併的影響；
- ii) 發行約44,110,000股代價股份；
- iii) 轉換第一批可換股票據約為1,273,804,000股新股份；及
- iv) 轉換第二批可換股票據約為186,032,000股新股份。

(B) 債務

於2004年4月30日辦公時間結束時，經擴大集團擁有應付票據約港幣2,094,000,000元、銀行貸款約港幣9,000,000元、應付關連公司款約港幣87,000,000元、長期應付款約港幣158,000,000元以及應付北京鵬潤億福網絡技術有限公司款約港幣227,000,000元。應付票據由經擴大集團賬面值合共約港幣794,000,000元的若干定期存款及母集團提供約港幣2,596,000,000元的公司擔保作擔保。

除了前述的或以其他方式披露的債務以及除了關聯方債務外，經擴大集團在截至2004年4月30日辦公時間結束時止沒有任何未償還的按揭，抵押，債券，債務資本，銀行透支，債務，承兌負債或其它類似負債，租購承擔或融資租賃應付款，或任何擔保或其他或然負債。

(C) 營運資金

本公司董事認為，收購完成後，經考慮現有內部財務資源及現有可供動用信貸融資，經擴大集團將有充足的營運資金滿足其目前所求。

以下是獨立估值師美國評值有限公司所編製有關其於二零零四年六月十五日評估目標集團的物業權益的函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本通函內。



香港灣仔告士打道108號
大新金融中心15樓1506-10室
Rm 1506-10, 15/F
Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 2511 5200
傳真 Fax: (852) 2511 9826
www.american-appraisal.com.hk

中國辦事處:
香港•北京•上海•廣州•深圳

敬啟者：

茲遵照閣下指示，評估國美電器有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）所擁有的物業權益的價值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便提供吾等對該等物業權益於二零零四年六月十五日（「估值日」）的估值意見。

估值基準

吾等對該物業的估值為其公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業的權益於估值日假定按下列情況無條件出售以換取可合理取得的最高價格的現金代價：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日以前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市道情況）進行促銷、議定價格及條件以及完成出售等工作；
- (iii) 於較早前所假定的合約交換日期內的市道情況、價值水平及其他情況均與估值日的條件相若；

- (iv) 不考慮具有特殊興趣的未來買家的任何追加出價；及
- (v) 交易的有關雙方均在知情、審慎及自願的情況下行事。」

估值方法

物業權益由目標集團租用及佔用，由於各自的租約及／或租務協議指明不能在公開市場上轉讓或不得分租及／或轉讓或缺乏重大的租金收益，故此被視為並無商業價值。

假設

吾等進行估值時，假設業主將該等物業權益在公開市場求售，而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益的價值。此外，在吾等的估值中，並無假設任何形式的強迫出售。

吾等的估值並無考慮任何該等受估值的物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設全部該等物業權益並不附帶足以影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除非已於估值證書中說明、界定及考慮不符者外，否則吾等假設一切適用的分區、土地用途規例及其他限制均已符合。此外，除估值證書另有說明外，吾等亦假設該等土地的使用及改善工程，均於所述物業範圍內進行，並不存在侵佔或侵犯土地情況。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業權益的租約／租務協議的文件摘錄。然而，吾等並無查證文件正本以證實或查證任何可能未有載於交予吾等的文件副本中的任何修訂。吾等在很大程度上依賴目標集團所提供的資料。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考之用，吾等概不會就本函件及估值證書所載有關物業權益的法定所有權的任何法律事宜承擔任何責任。

吾等已依賴物業所有權報告所載競天公誠律師事務所就中國物業權益的法定所有權所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

限制條件

吾等在很大程度上依賴目標集團所提供的資料，並接納目標集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用、地盤與樓面面積等事宜及所有其他有關事宜的意見。估值證書所載的所有尺寸及面積僅為約數，乃根據吾等所獲的文件提供的資料而作出。

吾等並無理由懷疑目標集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲目標集團知會，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事項。吾等亦認為，吾等所獲提供的資料足夠達致明智的意見。

吾等曾視察該等物業權益的外部，及在可能的情況下，亦視察物業權益的內部。然而，吾等並無進行結構測量調查，故此吾等無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。在吾等的視察中，吾等並無發現有任何嚴重損壞。

備註

本估值證書所採用的詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲隨函附上估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中99號
中環中心
61樓6101室
中國鵬潤集團有限公司
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
助理副總裁
陳勁翔
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零四年七月五日

附註：陳勁翔為特許估值測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值概要

目標集團於中國租用及佔用的物業權益

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
1. 中國 北京市 宣武區 前門西大街43號 正陽市場4號 1樓、2樓及3樓	無商業價值
2. 中國 北京市 海淀區 北三環中路40號 賽麗特購物中心 1樓及2樓	無商業價值
3. 中國 北京市 海淀區 復興路40號 中鐵建商場 1樓及2樓	無商業價值
4. 中國 北京市 豐台區 芳莊小區 芳古園一區18號 1樓及地庫一層部份地方	無商業價值
5. 中國 北京市 朝陽區 廣渠門外大街 垂楊柳1號 商業大廈 一樓及地庫一層部份地方	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
6. 中國 北京市 海淀區 西三環北路105號 鼎原大廈 1樓及2樓	無商業價值
7. 中國 北京市 豐台區 東木樨園9號 雙城公寓商業 1樓及2樓	無商業價值
8. 中國 北京市 豐台區 巴莊子139號	無商業價值
9. 中國 北京市 海淀區 北三環西路31號 1樓及2樓	無商業價值
10. 中國 北京市 通州區 新華大街39號 1樓及2樓	無商業價值
11. 中國 北京市 豐台區 西三環南路10號六里橋 藍景麗家家居建材城 1樓A區	無商業價值
12. 中國 北京市 朝陽區 安定路1號 1樓及2樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
13. 中國 北京市 海淀區 中關村南大街56號 方圓大廈 2樓及3樓部份地方	無商業價值
14. 中國 北京市 朝陽區 東三環南路5號	無商業價值
15. 中國 北京市 昌平區 鼓樓南大街 信用社大樓	無商業價值
16. 中國 北京市 朝陽區 西霸河北里 甲7號	無商業價值
17. 中國 北京市 石景山區 石景山路42號 地庫、1樓及2樓	無商業價值
18. 中國 北京市 朝陽區 霄雲路26號 鵬潤大廈 18樓B01-09室	無商業價值
19. 中國 天津市 河東區 六緯路117號 商業大廈1樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

- | 物業 | |
|---|-------|
| 20. 中國
天津市
南開區
鞍山西道445號
興科大廈
1樓、2樓及3樓部份地方 | 無商業價值 |
| 21. 中國
天津市
河北區
中環線
倉聯莊
科技人才培訓樓
1樓、2樓及3樓 | 無商業價值 |
| 22. 中國
天津市
南開區
紅旗路
天拖禮堂 | 無商業價值 |
| 23. 中國
天津市
紅橋區
西青道65號
金興大廈
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 24. 中國
天津市
和平區
福安大街
和平園
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 25. 中國
天津市
河西區
解放南路及大沽南路交匯處
新城大廈
1樓及底層人防工程 | 無商業價值 |

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
26. 中國 天津市 塘沽區 上海道94號 濱海購物廣場 1樓、2樓及3樓	無商業價值
27. 中國 河北省 廊坊市 新華路159號 新世紀步行街 2號大樓、1樓及2樓	無商業價值
28. 中國 天津市 河西區 解放南路473號 2樓	無商業價值
29. 中國 天津市 河北區 金緯路與獅子林大街交匯處 美日陽光1樓、2樓及3樓	無商業價值
30. 中國 天津市 河西區 黑牛城道128號	無商業價值
31. 中國 天津市 津南區 微山路2號	無商業價值
32. 中國 四川省 重慶市 九龍坡區 楊家坪正街7號 九龍電業大廈 1樓、2樓及3樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

- | 物業 | |
|--|-------|
| 33. 中國
重慶市
沙坪壩區
小龍壩正街166號
嘉新大廈
4樓、5樓及6樓 | 無商業價值 |
| 34. 中國
重慶市
渝中區
民生路320號
七星家俱裝飾市場
甲9樓及乙1樓 | 無商業價值 |
| 35. 中國
重慶市
江北區
紅錦大道2號
和府飯店附樓
1樓、2樓及廣告位 | 無商業價值 |
| 36. 中國
重慶市
南岸區
南坪南路19號
江南明珠
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 37. 中國
重慶市
北碚
勝利村18號
新天地購物中心
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 38. 中國
重慶市
涪陵區
廣場路19號
B1A2樓及B2A1樓 | 無商業價值 |

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業

39. 中國
重慶市
渝中區
民族路16號
1樓、2樓及3樓
無商業價值
40. 中國
重慶市
沙坪壩區
覃家崗鎮
新橋村
無商業價值
41. 中國
四川省
成都市
一環路
南四段
興蓉西巷2號
萬豐大廈
1樓、2樓及3樓
無商業價值
42. 中國
四川省
成都市
一環路
北四段191號
金宇大廈
1樓及2樓
無商業價值
43. 中國
四川省
成都市
光榮西路67號
興隆大廈
1樓及2樓部份地方
無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

- | 物業 | |
|--|-------|
| 44. 中國
四川省
成都市
二環路
東三段40號
銀河商業廣場
1樓、2樓及3樓 | 無商業價值 |
| 45. 中國
四川省
成都市
錦繡路二號
附18號
美美百貨
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 46. 中國
四川省
成都市
青羊區
人民南路一段97號
皇城商業廣場
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 47. 中國
四川省
自貢市
自流井區
解放路
203及204號
萬榮商廈南樓
1樓及2樓 | 無商業價值 |
| 48. 中國
四川省
成都市
一環路
北四段191號
金宇大廈13層
2至13號室 | 無商業價值 |

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
49. 中國 四川省 成都市 武侯大道 鐵佛村 八組	無商業價值
50. 中國 陝西省 西安市 雁塔區 東等村 三組	無商業價值
51. 中國 陝西省 西安市 北大街113號 通濟廣場 1樓及2樓	無商業價值
52. 中國 陝西省 西安市 二環南路西段100號 金葉現代之窗 1樓、2樓及3樓	無商業價值
53. 中國 陝西省 西安市 興慶路64號 長興置業廣場 1樓及2樓	無商業價值
54. 中國 陝西省 西安市 西大街259號 西安朱雀貿易大廈 1樓至4樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
55. 中國 陝西省 西安市 蓮花區 豐鎬西路110號 1樓及2樓	無商業價值
56. 中國 遼寧省 沈陽市 惠工街165號 1樓及2樓	無商業價值
57. 中國 遼寧省 沈陽市 皇姑區 長江街59號 1樓及2樓	無商業價值
58. 中國 遼寧省 沈陽市 鐵西區 興華南街51號 1樓及2樓	無商業價值
59. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 萬柳塘路2號 1樓及2樓	無商業價值
60. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 風雨壇街23號 1樓、2樓及3樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
61. 中國 遼寧省 沈陽市 鐵西區 北一西路19巷8號 倉庫	無商業價值
62. 中國 山東省 青島市 市北區 威海路2號 1樓、2樓及地庫一層	無商業價值
63. 中國 山東省 青島市 四方區 杭州路26號 四方商業中心 1樓至5樓	無商業價值
64. 中國 山東省 青島市 向陽路50號 國貿商場 地下1層	無商業價值
65. 中國 山東省 青島市 南京路78號 2棟1樓及2樓	無商業價值
66. 中國 山東省 濰坊市 東風東街390號 南下河商貿城 1樓及地下一層	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業

67. 中國
山東省
濰坊市
倉東路3號
10號倉庫
無商業價值
68. 中國
山東省
青島市
市北區
保張路27號
2號及3號倉庫
無商業價值
69. 中國
山東省
濟南市
歷城區
花園路220號
林華大廈
1樓、2樓及3樓
無商業價值
70. 中國
山東省
濟南市
經十路1號
綜合樓一層、二層西區及
地下一層之商場及寫字樓連轉槽
無商業價值
71. 中國
山東省
濟南市
英雄路10號
1樓、2樓及3樓部份地區及地庫一層全層
無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業

72. 中國
山東省
淄博市
張店區
中心路159號
1樓及2樓西部份及地庫全層
無商業價值
73. 中國
山東省
濟南市
槐蔭區
緯12路180號
無商業價值
74. 中國
山東省
濟南市
天橋區
北園大街483號
銀座北園購物廣場地下一層
無商業價值
75. 中國
山東省
濟南市
小清河以南及歷山北路以西
板橋木材批發市場
兩個倉庫及一個辦公室大樓
無商業價值
76. 中國
山東省
淄博市
張店區
煙廠東路5號
無商業價值
77. 中國
廣東省
廣州市
江南大道中路151-153號
1樓部份地方及2樓全層
無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業

78. 中國
廣東省
廣州市
番禺區
環城中路38、40、42號西翼一樓及
東方大街8號
東方廣場
2樓
無商業價值
79. 中國
廣東省
廣州市
荔灣區
中山八路16號
富力廣場西翼
1樓部份地方及2樓及3樓全層
無商業價值
80. 中國
廣東省
廣州市
中山二路29至31號
鴻瑞大廈
1樓、2樓、3樓及地下一層
無商業價值
81. 中國
廣東省
廣州市
天河東路153號
富海商業中心
1樓及2樓
無商業價值
82. 中國
廣東省
廣州市
天河北路583-1號
1樓及2樓部份地方
無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

- | 物業 | |
|--|-------|
| 83. 中國
廣東省
佛山市
祖廟店路1/26號
麗園商業廣場
1樓及2樓部份地方 | 無商業價值 |
| 84. 中國
廣東省
廣州市
芳村區
龍溪大道
北工業區
廣州郵政
物流芳村基地6-10號 | 無商業價值 |
| 85. 中國
廣東省
深圳市
福田區
深南中路2070號
電子科技大廈
丙棟4樓
甲、乙、丙、丁室 | 無商業價值 |
| 86. 中國
廣東省
深圳市
龍崗區
龍崗鎮
第二工業區7號
地龍盈泰商業中心
1樓及2樓部份地方 | 無商業價值 |
| 87. 中國
廣東省
深圳市
南山區
后海路
南粵明珠
1樓及2樓 | 無商業價值 |

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
88. 中國 廣東省 深圳市 華強北 上步工業區 101棟 1樓、2樓及3樓 519號室及與3樓相連走廊	無商業價值
89. 中國 廣東省 深圳市 寶安25區 前進一路 213號 華豐廣場 1樓部份地方及2樓半層	無商業價值
90. 中國 廣東省 深圳市 南山區 西麗鎮 牛仔場 倉庫及附屬辦公室	無商業價值
91. 中國 廣東省 東莞市 東城大道123號 聚福豪苑 1樓及地下	無商業價值
92. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 太沙路64號 C棟及F棟 3樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
93. 中國 廣東省 中山市 石歧區 大信南路2號 1樓	無商業價值
94. 中國 廣東省 惠州市 河南岸 新岸路 御天名苑 1樓及2樓	無商業價值
95. 中國 廣東省 惠州市 江北 烏石火車北站 附近的倉庫及配套建築物	無商業價值
96. 中國 廣東省 深圳市 福田區 金田路 御庭園裙樓 1樓部份地方及2樓全層	無商業價值
97. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 發展大道319號 1樓及2樓	無商業價值
98. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 發展大道319號倉庫	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
99. 中國 湖北省 武漢市 橋口區 中山大道 264至282號	無商業價值
100. 中國 湖北省 武漢市 武昌區 中山北路147號 2樓	無商業價值
101. 中國 湖北省 武漢市 漢陽區 龍陽大道特3號 1樓	無商業價值
102. 中國 湖北省 武漢市 武昌臨江大道35號 1樓及2樓	無商業價值
103. 中國 湖北省 武漢市 青山區 冶金大道2號 黃鶴大洲商城 1樓	無商業價值
104. 中國 湖北省 武漢市 解放大道與友誼路交匯處 五洲廣場 1樓部份地方、2樓及3樓全層	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	
105. 中國 雲南省 昆明市 人民中路168-178號 新時代廣場 1樓	無商業價值
106. 中國 雲南省 昆明市南通街18號 順城豪庭 1樓、2樓及3樓	無商業價值
107. 中國 雲南省 昆明市 環城南路156號 幸福家園 1樓	無商業價值
108. 中國 雲南省 昆明市 涼亭村1號 (鄰近省烟草儲運公司的大門)	無商業價值
109. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 洪山鎮 原厝24號 多個儲存大樓及附屬辦公室	無商業價值
110. 中國 福建省 福州市 晉安區 華林路366號 1樓、2樓、3樓及4樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	無商業價值
111. 中國 福建省 福州市 東街口 楊橋東路8號 利嘉大廣場 5樓及6樓	無商業價值
112. 中國 福建省 福州市 台江區 中亭街西側 嘉和苑 1樓及2樓	無商業價值
113. 中國 福建省 福清市 一拂路50號 新世紀商廈 2樓及3樓	無商業價值
114. 中國 福建省 福州市 中亭街 嘉惠苑 1樓32及33號單位	無商業價值
115. 中國 重慶市 大渡口區 新山村街 鋼花路 572幢 地庫一樓10號單位	無商業價值
116. 中國 山東省 青島市 北區 台東一路70號一單元	無商業價值

物業	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
117. 中國 北京市 東三環北路15號 1樓、2樓、3樓及地庫一樓	無商業價值
118. 中國 廣東省 深圳市 南山區 前海路與桃源路交匯處 寶潤商業廣場 38號及39號單位	無商業價值
119. 中國 廣東省 深圳市 南山區 南油大道 海典居 海典數碼城 1樓6號及7號單位	無商業價值
120. 中國 天津市 新開路與華昌大街交匯處 華潤超級廣場新開路分店 1樓及2樓部份地方	無商業價值
121. 中國 天津市 和平區 河北路191號 1樓及2樓	無商業價值

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業

122. 中國 無商業價值
遼寧省
沈陽市
沈河區
正陽街88號
1樓及2樓部份地方
123. 中國 無商業價值
遼寧省
沈陽市
大東區
小北關街33號
17棟6門
1樓、2樓及3樓
124. 中國 無商業價值
廣東省
東莞市
長安鎮
長安商貿城
A2棟及A4棟
1樓部份地方2樓全層

估值證書

目標集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
1. 中國 北京市 宣武區 前門西大街43號 正陽市場4號 1樓、2樓及3樓	<p data-bbox="328 473 761 542">該物業包括一幢約於一九八七年落成的商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p data-bbox="328 592 761 662">該物業的總樓面面積約為2,320平方米。</p> <p data-bbox="328 711 761 940">該物業乃根據於二零零零年二月一日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零一年一月一日至二零一零年十二月三十一日止，為期十年，年租為人民幣2,480,000元。</p> <p data-bbox="328 990 761 1141">根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p data-bbox="799 473 999 622">該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p data-bbox="799 671 999 781">該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為49平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣214,620元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
2. 中國 北京市 海淀區 北三環中路40號 賽麗特購物 中心 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總出租樓面面積約為3,168平方米。</p> <p>該物業的1樓的1,500平方米乃根據於一九九八年一月二十二日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由一九九八年一月二十二日至二零零八年一月二十一日止，為期十年，年租人民幣2,400,000元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>該物業的1樓的500平方米乃根據於二零零三年一月二十二日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年一月一日至二零零八年一月二十一日止。該物業應付的年租為人民幣650,000元(包括管理開支)。</p>		
	<p>該物業的2樓乃根據於二零零一年三月十七日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零一年三月一日至二零零七年十二月三十一日止。該物業由二零零一年三月一日至二零零三年十二月三十一日止應付的年租為人民幣1,200,000元，由二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日止應付的年租為人民幣1,212,000元，由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日止的年租則為人民幣1,224,120元。</p>		
	<p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為83平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣363,540元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
3. 中國 北京市 海淀區 復興路40號 中鐵建商場 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的出租樓面面積約為1,633平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零零年二月十八日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零零年二月一日至二零零八年六月十五日止，年租為人民幣1,800,000元。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為44平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣192,720元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示 (其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 目標集團有關更改租戶身份的三個協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
4. 中國 北京市 豐台區 芳莊小區 芳古園一區18號 1樓及地庫一層 部份地方	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,734平方米。</p> <p>該物業的1樓乃根據於一九九八年五月七日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由一九九八年五月十二日至二零零八年五月十一日止，為期十年。該物業由一九九八年八月至二零零一年七月止應付的月租為人民幣50,901.76元，由二零零一年八月至二零零四年七月則為人民幣59,007.13元，而由二零零四年八月起月租則可予調整，包括管理費。</p> <p>該物業的地庫一層乃根據於二零零一年六月二十五日訂立的租賃協議及於二零零三年八月二十五日修訂的租約，由北京國美向業主租用，由二零零一年六月二十六日至二零零四年七月二十五日止，月租為人民幣36,428.33元，包括管理費。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為60平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣262,800元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。

2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，成員公司並根據租賃協議的有關係文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
5 中國 北京市 朝陽區 廣渠門外大街 垂楊柳1號 商業大廈 一樓及地庫一層 部份地方	<p>該物業包括一幢約於一九九八年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為3,384.7平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年七月二十七日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零一年七月二十八日至二零一一年十月八日止。該物業由第一年至第五年應付的年租為人民幣2,779,685.80元，由第六年起應付的年租可予調整。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為69平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣302,220元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關條文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
6. 中國 北京市 海淀區 西三環 北路105號 鼎原大廈 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九八年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為2,098平方米。</p> <p>該物業乃根據於一九九九年七月六日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由一九九九年九月十日至二零零九年九月九日止，為期十年。該物業由第一年至第五年應付的年租為人民幣2,200,000元，由第六年起應付的年租每年可按1%遞增。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為55平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣240,900元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
7. 中國 北京市 豐台區 東木樨園9號 雙城公寓商業 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九九年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>租用樓面面積1,765.75平方米的1樓部份乃根據於一九九九年七月二十九日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由一九九九年八月十六日至二零零七年八月十五日止，為期八年，月租為人民幣132,431.25元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>租用樓面面積約1,613.98平方米的1樓及2樓部份乃根據於一九九九年七月二十九日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零一年七月十八日起至二零零七年八月十五日止，年租為人民幣1,210,346元。</p>		
	<p>租用樓面面積5平方米的2樓一個房間乃根據於二零零二年五月三十日訂立租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零二年六月一日至二零零七年八月十五日止，月租為人民幣200元。</p>		
	<p>租約可於屆滿日期前六個月發出通知予以重續。北京國美有優先權利將租約續期。</p>		
	<p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為60平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣262,800元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關條文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
8. 中國 北京市 豐台區 巴莊子139號	<p data-bbox="328 300 761 369">該物業包括多個約於一九九八年落成的單層倉庫。</p> <p data-bbox="328 405 761 475">該物業的總樓面面積約11,551.5平方米。</p> <p data-bbox="328 510 761 701">該物業的958平方米乃根據於二零零一年五月九日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零一年八月一日起至二零零四年七月三十一日止，年租為人民幣103,464元。</p> <p data-bbox="328 737 761 966">該物業的2,219.5平方米乃根據於二零零一年五月九日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零一年五月一日至二零零四年十二月三十一日止，年租為人民幣239,706元。</p> <p data-bbox="328 1001 761 1230">該物業的8,374平方米乃根據一九九九年八月二十日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零零年一月一日至二零零九年十二月三十一日止，為期十年，年租為人民幣854,148元。</p> <p data-bbox="328 1266 761 1377">租約可於屆滿日期前六個月發出通知予以重續。北京國美有優先權利將租約續期。</p> <p data-bbox="328 1413 761 1560">根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室及職員宿舍的倉庫。	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問表示 (其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
9. 中國 北京市 海淀區 北三環西路31號 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九八九年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約2,600平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年四月七日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年四月十日起至二零零四年五月九日止，為期一年零一個月，年租為人民幣2,800,000元。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p> <p>根據目標集團告知，正在商討重續租賃協議。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室及倉庫的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為65平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零四年五月九日止，應付年租為人民幣284,700元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。根據目標集團所知，正在商討重續轉讓租賃協議。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。倘目標物業的更新租賃協議有效及可以強制執行，而業主繼續同意向目標集團轉讓部份目標物業，則部分目標物業的更新轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
10. 中國 北京市 通州區 新華大街39號 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢於一九九零年代落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約2,996平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年四月十八日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年四月二十六日起至二零零六年四月二十五日止，為期三年，年租為人民幣2,350,000元。於租約期內，北京國美有優先權利購買該物業。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為67平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年四月二十五日止，應付年租為人民幣293,460元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
11. 中國 北京市 豐台區 西三環南路10號 六里橋藍景麗家 家居建材城 1樓A區	<p>該物業包括一幢於一九九零年代落成 的多層商業綜合大樓的一個購物 層的部份地方。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約3,840平 方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零零年九月四 日訂立的租賃協議由北京國美向業 主租用，由二零零二年九月十日起 至二零一零年九月九日止，為期八 年，年租為人民幣3,000,000元。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於 二零零四年一月一日就更改租戶身 份而訂立的三方協議，目標集團已 成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目 標集團佔用作附 設附屬辦公室的 商舖。</p> <p>該物業部份由母 集團成員公司佔 用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為45平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣197,100元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
12. 中國 北京市 朝陽區 安定路1號 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約5,800平方米。</p> <p>該物業乃分別根據於二零零三年五月五日及二零零三年五月十日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年七月一日起至二零零七年十月三十一日止。應付的年租相等於該商舖的利潤的20%。北京國美已同意，第一年的年租固定為人民幣4,000,000元，其後的年租將每年增加不少於人民幣180,000元。北京國美有優先權利將租約續期。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為100平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣438,000元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
13. 中國 北京市 海淀區 中關村南大街 56號 方圓大廈 2樓及3樓部份 地方	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層商業大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約9,866.39平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零三年九月二十八日及二零零三年十月二十八日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年九月二十八日起至二零零八年九月二十七日止，為期五年。首三年的年租為人民幣9,900,000元，最尾兩年的年租為人民幣10,396,000元。租約須於屆滿日期前六個月發出通知，予以重續。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為140平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣613,200元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
14. 中國 北京市 朝陽區 東三環南路5號	<p>該物業包括一幢於一九七零年代落成的四層高商業綜合大樓。</p> <p>該物業的出租樓面面積約6,388.2平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月二十三日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年十一月二十日起至二零零九年十一月十九日止，為期六年。該物業應付的年租為人民幣5,500,000元。租約可於屆滿日期前120日發出通知予以重續。北京國美有優先權利將租約續期。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為60平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣262,800元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
15. 中國 北京市 昌平區 鼓樓南大街 信用社大樓	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成的七層高商業大樓的六個購物層及一個辦公室樓層。</p> <p>該物業的總樓面淨面積約3,951平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月二十一日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年十一月二十一日起至二零零八年十一月二十日止，為期五年，年租為人民幣1,200,000元。租約須於屆滿日期前六個月發出通知予以重續。北京國美有優先權利將租約續期。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為75平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣328,500元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示 (其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。
 - c. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
16. 中國 北京市 朝陽區 西霸河北里 甲7號	<p>該物業包括一幢約於一九八零年代落成的單層車間大樓。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約4,500平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年十一月二十一日訂立的租賃協議由北京國美向業主租用，由二零零三年一月一日起至二零零四年十二月三十一日止，為期兩年，年租為有關商舖的每年利潤的0.1%。應付租金總額將不超過人民幣200,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。</p> <p>根據業主、北京國美及目標集團於二零零四年一月一日就更改租戶身份而訂立的三方協議，目標集團已成為該物業的租戶。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 目標物業有關更改租戶身份的三方協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
17. 中國 北京市 石景山區 石景山路42號 地庫、1樓及2樓	<p data-bbox="328 304 761 373">該物業包括一幢約於二零零一年落成 成的多層商業大樓的三個購物層。</p> <p data-bbox="328 423 761 489">該物業的總租用樓面面積約1,600平 方米。</p> <p data-bbox="328 538 761 729">該物業乃根據於二零零四年四月一日 訂立的租賃協議由目標集團向獨立第 三方租用，由二零零四年四月一日起 至二零零九年四月一日止，為期五 年，年租為人民幣1,400,000元。</p>	<p data-bbox="799 304 999 453">該物業部份由目 標集團佔用作附 設附屬辦公室的 商舖。</p> <p data-bbox="799 502 999 608">該物業部份由母 集團成員公司佔 用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為43平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣188,340元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
18. 中國 北京市 朝陽區 霄雲路26號 鵬潤大廈 18樓B01-09室	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層辦公室大樓的一個辦公室樓層。</p> <p>該物業包括總樓面面積約3,634.91平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十二月二十日訂立的租賃協議由目標集團向目標集團的關聯人士租用，由二零零四年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，為期兩年。該物業應付的月租為43,618.92美元，包括管理費。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

19. 中國 天津市 河東區 六緯路117號 商業大廈1樓	<p>該物業包括一幢約於一九八三年落成的多層商業大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約4,500平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年一月十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年九月一日起至二零零九年八月三十一日止，為期八年，年租為人民幣2,000,000元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
---	---	--	-------

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為83平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣363,540元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。

2. 中國法律顧問表示(其中包括)：

- a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
- b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
20. 中國 天津市 南開區 鞍山西道445號 興科大廈 1樓、2樓及3樓 部份地方	<p>該物業包括一幢約於一九八九年落成的多層商業大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約4,560.26平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十二月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十二月一日起至二零零八年十一月三十日止，為期五年。第一至第三年的年租為人民幣2,681,432.88元、第四至第五年則為人民幣2,842,318.85元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
21. 中國 天津市 河北區 中環線 倉聯莊 科技人才培訓樓 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於一九九九年落成的多層商業大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約4,259.45平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年七月二十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年八月三十一日起至二零零八年八月三十日止，為期五年，年租為人民幣1,249,743.58元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值

附註：

- 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
22. 中國 天津市 南開區 紅旗路 天拖禮堂	<p data-bbox="327 300 761 369">該物業為約於二零零零年落成的集會禮堂。</p> <p data-bbox="327 419 761 489">該物業的總出租樓面面積約1,600平方米。</p>	<p data-bbox="799 300 999 449">該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值
	<p data-bbox="327 538 761 886">該物業乃根據於二零零零年一月十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年二月十六日起至二零零八年二月十五日止，為期八年。該物業由第一至第二年應付的年租為人民幣380,000元，第三年起及其後每年的年租按10%遞增。租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以重續。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
23. 中國 天津市 紅橋區 西青道65號 金興大廈 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九九年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總出租樓面面積約2,182平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年四月十二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年九月一日起至二零零六年八月三十一日止，為期六年，年租為人民幣1,354,405元。每年的行政費用為人民幣26,184元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為35平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年八月三十一日止，應付年租為人民幣153,300元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關係文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
24. 中國 天津市 和平區 福安大街 和平園 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九九年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總出租樓面面積約2,704平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年八月二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年九月四日起至二零零八年九月三日止，為期六年。第一至第三年應付的年租為人民幣1,350,000元，由第四至第六年則為人民幣1,417,500元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為88平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣385,440元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
25. 中國 天津市 河西區 解放南路及大沽 南路交匯處 新城大廈 1樓及底層 人防工程	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,473.8平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零零年九月十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年九月十九日起至二零一零年九月十八日止，為期十年。該物業於第一至第三年應付的年租為人民幣1,200,000元，由第四至第十年的年租則每年按1%遞增，整個租賃期的租金總額為人民幣12,342,804元。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的指讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為53.2平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣233,016元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團轉讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關條文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

			於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
26. 中國 天津市 塘沽區 上海道94號 濱海購物廣場 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成的商業綜合大樓的兩個購物層及一層倉庫。</p> <p>該物業的總樓面面積約4,891.85平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零零年十二月十日、二零零三年四月一日及二零零三年八月五日訂立的租賃協議，由目標集團向獨立第三方租用，年期由二零零零年十二月十日起至二零一一年一月十二日止。二零零三年的年租為人民幣1,854,596元。租金將可分別根據合約予以調整。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作商舖、附設附屬辦公室及倉庫。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為132.6平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣580,788元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關係文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
27. 中國 河北省 廊坊市 新華路159號 新世紀步行街 2號大樓、1樓及 2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,504平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年五月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年五月二十日起至二零零八年十二月三十一日止。二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日的年租為人民幣1,214,453.4元，由二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日則為人民幣1,274,943.4元。自二零零三年五月二十日起至二零零四年一月一日止期間免收租金，惟須支付行政費用每月人民幣1,576.80元。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
28. 中國 天津市 河西區 解放南路473號 2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零三年落成的兩層高商業綜合大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約5,187平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年九月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十月一日起至二零零八年九月三十日止，為期五年。應付的年租為人民幣3,133,543.98元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為104.4平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣457,272元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
29. 中國 天津市 河北區 金緯路與獅子林 大街交匯處 美日陽光1樓、 2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的2個購物層及一個辦公樓層。</p> <p>該物業包括總樓面面積約5,565.69平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零三年九月五日及二零零三年十月二十二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年九月五日起至二零零八年九月四日止，為期五年。應付的年租為人民幣3,037,346.65元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作商舖及辦公室。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為96.8平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣423,984元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
30. 中國 天津市 河西區 黑牛城道128號	該物業包括一幢約分別於二零零二年、一九八二年及一九七三年落成的兩層高商業綜合大樓、兩層高倉庫及兩層高辦公室大樓。	該物業部份由目標集團佔用作商舖、辦公室及倉庫。	無商業價值
	該物業包括總樓面面積約2,752平方米的購物層、529平方米的辦公室及756平方米的倉庫。	該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。	
	該物業乃根據於二零零三年九月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止，為期十年。應付的年租為人民幣1,900,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為52.4平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣229,512元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
31. 中國 天津市 津南區 微山路2號	<p data-bbox="328 300 761 409">該物業包括一幢約於二零零一年落成的多項物業，包括倉庫、辦公室及職員宿舍。</p> <p data-bbox="328 459 761 528">該物業的總樓面面積約28,600平方米。</p> <p data-bbox="328 578 761 846">該物業乃根據於二零零一年八月三日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，為期十年，年租為人民幣1,480,000元。租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以重續。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的倉庫及職員宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
32. 中國 四川省 重慶市 九龍坡區 楊家坪正街7號 九龍電業大廈 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約3,351平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零零年十二月十二日、二零零二年五月十八日及二零零三年七月三十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年二月十二日起至二零零九年二月十二日止，為期八年，年租為人民幣1,788,924元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為65平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣284,700元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
33. 中國 重慶市 沙坪壩區 小龍壩正街 166號 嘉新大廈 4樓、5樓及6樓	<p>該物業包括一幢約於一九九七年落成的商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約5,200平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零零年九月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年九月三十日起至二零零八年九月三十日止，為期八年，年租為人民幣1,780,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為51平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣223,380元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
34. 中國 重慶市 渝中區 民生路320號 七星家具 裝飾市場 甲9樓及乙1樓	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,387.48平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零零年十一月七日、二零零三年三月二十日及二零零三年七月二十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年一月十五日起至二零零八年一月十四日止，為期七年，月租為人民幣237,123.6元。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
35. 中國 重慶市 江北區 紅錦大道2號 和府飯店附樓 1樓、2樓及 廣告位	<p>該物業包括一幢約於一九九三年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層及一個廣告位。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,270平方米。</p> <p>該物業的兩層購物層乃根據分別於二零零零年九月十九日及二零零二年四月一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年六月十五日起至二零零七年六月十四日止，為期五年，月租為人民幣143,880元。</p> <p>該物業的廣告位乃根據於二零零零年十一月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年十一月六日起至二零一零年十一月五日止，為期十年，年租為人民幣58,380元。</p> <p>該物業於兩層購物層的租約可於屆滿日期前六個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為60平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣262,800元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
36. 中國 重慶市 南岸區 南坪南路19號 江南明珠 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約2,764平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零二年八月三十日及二零零三年六月三十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年九月二日起至二零一零年九月一日止，為期八年，年租為人民幣1,260,384元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為55平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣240,900元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	無商業價值
37. 中國 重慶市 北碚市 勝利村18號 新天地購物中心 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零一年落成 的多層商業綜合大樓的兩個購物 層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,240平方 米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月 五日訂立的租賃協議由目標集團向 獨立第三方租用，由二零零三年十 二月一日起至二零零八年十一月三 十日止，為期五年，年租為人民幣 1,362,240元。租約可於屆滿日期前 一個月發出通知予以重續。目標集 團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目 標集團佔用作附 設附屬辦公室的 商舖。</p> <p>該物業部份由母 集團成員公司佔 用作店舖。</p>	

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為40平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣175,200元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
38. 中國 重慶市 涪陵區 廣場路19號 B1A2樓及 B2A1樓	<p>該物業包括一幢約於二零零三年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,670平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月二十八日的訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十一月二十八日起至二零一一年十一月二十七日止，為期八年，年租為人民幣1,761,600元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有事先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為65平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣284,700元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
39. 中國 重慶市 渝中區 民族路16號 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零四年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約4,405.6平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年三月九日的訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年三月九日起至二零零九年三月八日止，為期五年。第一及第二年應付的年租為人民幣3,009,098元。由第三起應付的年租可按當時的市場租金調整。租約可於屆滿日期前六個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為64平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣280,320元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
40. 中國 重慶市 沙坪壩區 覃家崗鎮 新橋村	<p>該物業包括多項物業，包括倉庫、辦公室及宿舍。該物業約於二零零二年落成。</p> <p>該物業的總出租樓面面積約7,293平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年七月三十日及二零零二年十一月二十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年十月二十八日起至二零一零年十月二十七日止，為期八年，年租為人民幣713,952元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的倉庫及職員宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
41. 中國 四川省 成都市 一環路 南四段 興蓉西巷2號 萬豐大廈 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於一九九零年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約2,743.47平方米。</p> <p>該物業的一樓及二樓乃根據分別於二零零零年十月二十六日及二零零四年四月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年十月二十六日起至二零零八年十月二十五日止，為期八年，年租為人民幣1,031,000元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>該物業的三樓由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年六月二十六日起至二零零八年十月二十五日止，為期五年零四個月，年租為人民幣491,980.80元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為62平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣271,560元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
42. 中國 四川省 成都市 一環路 北四段191號 金宇大廈 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九八五年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約4,512平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零零年十一月一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年十一月一日起至二零零七年十月三十一日止，為期七年，首五年的年租為人民幣800,000元，而餘下兩年為人民幣830,000元。租約可於屆滿日期前十二個月發出通知予以重續。目標集團有事先權利將租約另外續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為62平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣271,560元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
43. 中國 四川省 成都市 光榮西路67號 興隆大廈 1樓及2樓部份 地方	<p>該物業包括一幢約於一九九二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約2,810平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零零年十月十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零零年十月十日起至二零零八年十月九日止，為期八年。該物業於第一至第五年應付的年租為人民幣1,180,200元，由第六年起及其後的年租每年按4%遞增。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為54平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣236,520元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關條文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
44. 中國 四川省 成都市 二環路 東三段40號 銀河商業廣場 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約6,437平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零一年二月十六日及二零零四年四月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年四月八日起至二零零九年二月二十日止。該物業應付的年租為人民幣2,680,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為65平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣284,700元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
45. 中國 四川省 成都市 錦繡路二號 附18號 美美百貨 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約4,296.54平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年七月十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年八月五日起至二零零七年八月四日止，為期五年。該物業於第一至第三年應付的月租為人民幣193,344.3元，第四至第五年為人民幣203,011.5元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為83平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣363,540元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
46. 中國 四川省 成都市 青羊區 人民南路一段 97號 皇城商業廣場 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於一九九七年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,836平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年七月八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年八月一日起至二零零七年七月三十一日止，為期五年，月租為人民幣214,816元，包括管理費及附屬設施成本。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

- 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
47. 中國 四川省 自貢市 自流井區 解放路 203及204號 萬榮商廈南樓 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成 的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約4,880平方 米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年九月十 九日訂立的租賃協議由目標集團向 獨立第三方租用，由二零零三年十 月一日至二零零八年九月三十日 止，為期五年。該物業於首三年應 付的年租為人民幣1,120,000元，於 第四年起應付租金每年按3%遞增。 租約可於屆滿日期前一個月發出通 知予以重續。目標集團有優先權利 將租約續期。</p>	該物業由目標集 團佔用作附設附 屬辦公室的商 舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

48. 中國 四川省 成都市 一環路 北四段191號 金宇大廈13層 2至13號室	<p>該物業包括一幢約於一九八五年落 成的多層商業綜合大樓十三樓的十 二個辦公室單位。</p> <p>該物業的租用樓面面積約900平方 米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年六月九 日訂立的租賃協議由目標集團向獨 立第三方租用，由二零零三年七月 十六日起至二零零六年七月十五日 止，為期三年，月租為人民幣 23,400元。租約可於屆滿日期前三 個月發出通知予以重續。目標集團 有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集 團佔用作辦公 室。	無商業價值
---	--	-------------------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值																		
49. 中國 四川省 成都市 武侯大道 鐵佛村 八組	<p>該物業包括約於二零零零年落成多項物業，包括倉庫、辦公室及宿舍。</p> <p>該物業的總樓面面積約9,360平方米。</p> <p>該物業由目標集團向獨立第三方分四部份租用，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>面積 (平方米)</th> <th>年期</th> <th>月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,318</td> <td>二零零零年 十一月十一日至 二零一零年 十月十二日</td> <td>19,908</td> </tr> <tr> <td>4,264</td> <td>二零零一年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日</td> <td>25,584</td> </tr> <tr> <td>188</td> <td>二零零二年 七月二十日至 二零一零年 七月二十日</td> <td>1,128</td> </tr> <tr> <td>1,590</td> <td>二零零三年 七月一日至 二零一零年 六月三十日</td> <td>9,540</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td>56,160</td> </tr> </tbody> </table> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	面積 (平方米)	年期	月租	3,318	二零零零年 十一月十一日至 二零一零年 十月十二日	19,908	4,264	二零零一年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日	25,584	188	二零零二年 七月二十日至 二零一零年 七月二十日	1,128	1,590	二零零三年 七月一日至 二零一零年 六月三十日	9,540	總計		56,160	該物業由目標集團佔用作倉庫及附設附屬辦公室。	無商業價值
面積 (平方米)	年期	月租																			
3,318	二零零零年 十一月十一日至 二零一零年 十月十二日	19,908																			
4,264	二零零一年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日	25,584																			
188	二零零二年 七月二十日至 二零一零年 七月二十日	1,128																			
1,590	二零零三年 七月一日至 二零一零年 六月三十日	9,540																			
總計		56,160																			

附註：

- 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	無商業價值
50. 中國 陝西省 西安市 雁塔區 東等村 三組	<p>該物業包括多項約於二零零三年落成的倉庫發展項目的多幢大樓。</p> <p>該物業的出租樓面面積約18,230平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十月二十日至二零一三年十月二十日止，為期十年，年租為人民幣981,450元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業現時由目標集團佔用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

51. 中國 陝西省 西安市 北大街113號 通濟廣場 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,010平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年三月十三日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年三月十三日至二零零九年三月十二日止，為期八年，年租為人民幣1,800,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約另外續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
--	---	--	-------

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為53.58平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣234,700元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。

2. 中國法律顧問表示(其中包括)：

- a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
- b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
52. 中國 陝西省 西安市 二環南路 西段100號 金葉現代之窗 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零一年落成的多層商業大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約4,792平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零一年八月九日、二零零二年四月一日及二零零三年八月十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年八月十日起至二零一一年八月九日止，為期十年。首五年應付的租金為月租人民幣211,392元，將參考國家消費者物價指數後於第六年調整租金，但調整幅度不超過5%。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為60.12平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣263,300元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
53. 中國 陝西省 西安市 興慶路64號 長興置業廣場 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的多層商業大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的出租樓面面積約4,180平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年八月一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年八月一日起至二零一二年七月三十一日止，為期十年。首五年應付的租金為年租人民幣1,655,280元，將參考國家消費者物價指數後於第六年調整租金，但調整幅度不超過5%。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為87平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣381,100元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
54. 中國 陝西省 西安市 西大街259號 西安朱雀 貿易大廈 1樓至4樓	<p>該物業包括一幢約於一九八四年落成的多層商業大樓的四個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約4,510平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月七日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年一月十五日起至二零一四年一月十五日止，為期十年，年租為人民幣2,000,000元。</p> <p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為144平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣630,700元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
55. 中國 陝西省 西安市 蓮花區 豐鎬西路110號 1樓及2樓	<p>該物業包括一幢於二零零零年代落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的出租樓面面積約2,000平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年四月五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年四月六日起至二零零九年四月六日止，為期五年。該物業應付的年租為人民幣1,210,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為40.39平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣177,000元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
56. 中國 遼寧省 沈陽市 惠工街165號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於一九八五年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約2,300平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年五月十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年六月一日至二零一一年五月三十一日止，為期十年，年租為人民幣1,050,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為45平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣197,100元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
57. 中國 遼寧省 沈陽市 皇姑區 長江街59號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於二零零一年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,281.76平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年九月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年十月十八日至二零一零年十月十七日止，為期九年。該物業於第一至第三年應付的年租為人民幣1,200,000元，第四至第六年為人民幣1,260,000元，第七至第九年為人民幣1,323,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為63平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣270,000元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
58. 中國 遼寧省 沈陽市 鐵西區 興華南街51號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於二零零一年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業包括總樓面面積約3,616平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年九月七日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年九月十日至二零一一年九月九日止，為期十年。該物業於第一至第五年應付的年租為人民幣1,100,000元，第六至第十年為人民幣1,200,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為66平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣289,000元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
59. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 萬柳塘路2號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於一九八一年至一九九二年間落成的四座相連大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,100平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年十一月十六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年十一月二十八日至二零零九年十二月二十七日止。該物業由第一至第三年應付的年租為人民幣800,000元，第四至第六年為人民幣850,000元，第七年之後為人民幣900,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為47平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣206,000元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
60. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 風雨壇街23號 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括約於一九九七年落成的商業大樓的三層。</p> <p>該物業的總樓面面積約4,258平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年十月二十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年十月二十五日至二零零八年十月二十四日止，為期六年，年租為人民幣1,320,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
61. 中國 遼寧省 沈陽市 鐵西區 北一西路 19巷8號 倉庫	<p>該物業包括八個單層倉庫及單層辦公室大樓及露天空間。</p> <p>該物業約於一九七二年落成。</p> <p>該物業包括總樓面面積約5,797平方米的倉庫及6,700平方米的天井。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零一年六月十三日及二零零二年四月十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年六月十三日至二零一一年六月十二日止，為期十年，年租為人民幣940,000元。由二零零二年五月一日起，年租已獲調整至人民幣580,934元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作辦公室、倉庫及車房。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
62. 中國 山東省 青島市 市北區 威海路2號 1樓、2樓及 地庫一層	<p>該物業包括約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>其中一項物業的1樓部份及地庫一層的總租用樓面面積約3,670.9平方米。</p> <p>該物業的1樓部份及2樓整層的總租用樓面面積約2,917.55平方米。</p> <p>該物業的1樓部份及地庫一層乃根據於二零零一年九月十三日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年九月十日至二零一零年九月九日止，為期十年，年租為人民幣1,160,000元。</p> <p>該物業的1樓部份及2樓整層乃根據於二零零三年四月十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年五月十五日至二零一三年五月十四日止，為期十年，年租為人民幣1,299,185.02元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為97平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣419,040元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關係文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
63. 中國 山東省 青島市 四方區 杭州路26號 四方商業中心 1樓至5樓	<p data-bbox="327 306 761 413">該物業包括約於一九九五年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層及三個辦公室樓層。</p> <p data-bbox="327 463 761 532">該物業的租用樓面面積約5,700平方米。</p> <p data-bbox="327 582 761 811">該物業乃根據於二零零一年六月十六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年六月十六日至二零一一年六月十五日止，為期十年，年租為人民幣1,300,000元。</p>	<p data-bbox="799 306 999 453">該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p data-bbox="799 502 999 612">該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為70平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣302,400元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
64. 中國 山東省 青島市 向陽路50號 國貿商場 地下1層	<p>該物業包括約於一九八六年落成的多層商業綜合大樓的一個地庫層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,100平方米。</p> <p>該物業的2,800平方米乃根據於二零零一年九月二十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年十二月一日起至二零零七年十二月三十一日止。該物業由二零零二年一月一日至二零零三年十二月三十一日止的年租為人民幣1,000,000元；由二零零四年一月一日至二零零五年十二月三十一日為人民幣1,050,000元，及由二零零六年一月一日至二零零七年十二月三十一日為人民幣1,102,500元。</p> <p>該物業的300平方米根據於二零零一年九月二十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年十二月一日起至二零零七年十二月三十一日止，年租為人民幣30,000元。</p> <p>根據於二零零一年九月二十日訂立的補充協議，於每年的六月至九月及十二月至三月的八個月期間內，目標集團應付的每年空調費將固定為每月人民幣2,000元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室及貨倉的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為34平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣146,880元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
65. 中國 山東省 青島市 南京路78號 2棟1樓及2樓	<p>該物業包括約於一九九零年落成的多層大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約3,356平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年九月八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年九月一日至二零一二年八月三十一日止，為期九年，年租為人民幣2,253,889.6元，包括設備。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為31平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣133,920元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
66. 中國 山東省 濰坊市 東風東街390號 南下河商貿城 1樓及地下一層	<p>該物業包括約於二零零零年落成的商業綜合大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的1樓的總租用樓面面積約3,764.61平方米。</p> <p>該物業的1樓乃根據於二零零三年四月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年三月三十一日至二零一一年三月三十一日止，為期八年，年租為人民幣700,000元，將由二零零七年三月三十一日起增加至人民幣735,000元。</p> <p>該物業的地庫的總租用樓面面積約1,043.59平方米。</p> <p>該物業的地庫乃根據於二零零三年四月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年三月三十日起至二零一一年三月三十一日，為期八年。第一至第四年應付的年租為人民幣99,036元，由第四年起及其後每年按5%遞增。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作店舖及倉庫。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
67. 中國 山東省 濰坊市 倉東路3號 10號倉庫	<p>該物業包括於一九九零年代落成的商業大樓的地庫層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約1,137平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年六月二十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年六月二十五日至二零零五年六月二十四止，為期兩年。每年租金為人民幣103,751.25元。</p>	該物業由目標集團佔用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

68. 中國 山東省 青島市 市北區 保張路27號 2號及3號倉庫	<p>該物業包括約兩個單層倉庫及一個單層辦公室大樓及露天空間。該物業於一九九零年代落成。</p> <p>該物業包括總樓面面積約6,344.55平方米的倉庫、600平方米的辦公室空間及2,000平方米的露天地方。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零一年七月九日及二零零二年六月十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年七月九日至二零一一年七月八日止，為期十年，年租為人民幣602,100元。</p>	該物業由目標集團佔用作倉庫。	無商業價值
--	---	----------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
69. 中國 山東省 濟南市 歷城區 花園路220號 林華大廈 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層綜合大樓的首三個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約4,866.4平方米。</p> <p>該物業的4,600平方米乃根據於二零零二年八月一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年十月一日至二零零八年九月三十日止，為期六年。該物業首三年的年租為人民幣1,500,000元，第四至第六年為人民幣1,560,000元。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值
	<p>該物業的266.4平方米乃根據於二零零三年三月十七日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年五月一日至二零零八年六月十五日止，年租為人民幣90,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
70. 中國 山東省 濟南市 經十路1號 綜合樓一層、 二層西區及 地下一層之 商場及 寫字樓連轉槽	<p>該物業包括約於一九九七年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層及一個於地庫一層的辦公室連升降機槽。</p> <p>該物業的三個購物層的總樓面面積約4,101.54平方米。</p> <p>該物業地庫一層的辦公室連升降機槽的總樓面面積為65.5平方米。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值
	<p>該物業的三個購物層乃根據於二零零一年九月二十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年九月二十日至二零零九年九月十九日止，為期八年。該物業於第一至第三年應付的年租為人民幣1,333,000元，第四至第六年為人民幣1,376,500元，第七至第八年為人民幣1,420,300元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		
	<p>位於地庫一層的辦公室連升降機槽乃根據於二零零二年二月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零二年二月二十八日起至二零零九年九月十九日止，月租為人民幣500元。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
71. 中國 山東省 濟南市 英雄路10號 1樓、2樓及3樓 部份地區及 地庫一層全層	<p>該物業包括約於二零零零年落成的商業綜合大樓的三個購物層及一個地庫層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,862平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零一年十一月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零一年十一月十四日至二零一一年十一月十三日止，為期十年。該物業於第一至第五年應付的年租為人民幣1,500,000元，第六至第十年為人民幣1,530,000元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

72. 中國 山東省 淄博市 張店區 中心路159號 1樓及2樓 西部份及 地庫全層	<p>該物業包括約於二零零一年落成的五層高商業綜合大樓的兩個購物層及一個地庫層。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,454平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年五月一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年六月十日至二零零八年六月九日止，為期五年。該物業於第一至第二年應付的年租為人民幣1,100,000元，第三至第五年為人民幣1,155,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值
---	--	------------------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
73. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 緯12路180號	<p>該物業包括約於二零零零年落成的三層高商業綜合大樓及一座附屬建築物。</p> <p>該物業包括總樓面面積約4,117.19平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年三月二十六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年三月二十一日至二零零九年三月二十日止，為期六年。該物業應付的年租為人民幣1,500,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

74. 中國 山東省 濟南市 天橋區 北園大街483號 銀座北園購物 廣場地下一層	<p>該物業包括約於二零零二年落成的三層高商業綜合大樓的地庫購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約5,450平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零三年六月二十八日及二零零三年十二月二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年七月十六日至二零零八年七月十五日止，為期五年。該物業於第一至第三年應付的年租為人民幣1,855,000元，第四至第五年為人民幣1,955,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值
---	---	------------------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
75. 中國 山東省 濟南市 小清河以南及 歷山北路以西 板橋木材 批發市場 兩個倉庫及 一個辦公室大樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的兩個單層高倉庫及一座辦公大樓。</p> <p>該物業包括租用樓面面積約8,366.74平方米的倉庫及400平方米的辦公室。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年三月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年七月一日起至二零零七年七月一日止，為期五年，該物業的應付年租為人民幣702,388元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作倉庫及辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

76. 中國 山東省 淄博市 張店區 煙廠東路5號	<p>該物業包括約於一九九三年落成的單層工業大樓。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約1,600平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年八月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年八月一日至二零零四年七月三十一日止，為期一年，年租為人民幣96,000元。</p> <p>根據目標集團告知，租約於屆滿後將不會重續。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的倉庫。	無商業價值
---------------------------------------	--	------------------------	-------

附註：

- 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
77. 中國 廣東省 廣州市 江南大道中路 151-153號 1樓部份地方 及2樓全層	<p>該物業包括約於二零零一年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約2,848平方米。</p> <p>該物業由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年一月六日至二零零八年一月五日止，為期五年，由二零零三年一月六日起至二零零三年二月二十日止為免租期。該物業由二零零三年二月二十一日起至二零零六年二月二十日止應付的月租為每平方米人民幣73.7元，每月約人民幣209,897.6元，包括管理費及附屬設施成本。該物業由二零零六年二月二十一日起應付的月租為每平方米人民幣77.4元，每月約人民幣220,435.2元，包管理費及附屬設施成本。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為66.96平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣289,267.2元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 由於目標集團未能提供有關業主同意目標集團指讓部份目標物業的文件，目標轉讓租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標轉讓租賃協議無效，母集團成員公司需將物業的目標部份退還予目標集團。然而，目標轉讓租賃協議無效並不影響目標轉讓租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有關違約責任的效力，而母集團成員公司可依法向目標集團索賠。此外，業主有權根據中國合同法的相關規定解除租賃協議，並根據租賃協議的有關條文要求目標集團承擔違反租賃協議的其他責任。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
78. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 環城中路38、 40、42號西翼一樓 及東方大街8號 東方廣場 2樓	<p>該物業包括約於一九九七年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,225.2平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零二年八月十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年八月二十日至二零零八年八月十九日止，為期五年。該物業於首三年應付的年租為人民幣1,416,504元，包括管理費及附屬設施成本，應付的租金由第四年起每年按5%遞增。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前三十日發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為60.95平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣263,304元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
79. 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 中山八路16號 富力廣場西翼 1樓部份地方及 2樓及3樓全層	<p>該物業包括約於二零零三年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,665.07平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零三年七月二日及二零零三年八月十三日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，分別由二零零三年七月十六日起至二零零八年七月十五日止，為期五年。該物業應付的月租為人民幣135,382.55元，連同管理月費人民幣3,665.07元。</p> <p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖及倉庫。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為63.36平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣273,715.2元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法性有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
80. 中國 廣東省 廣州市 中山二路29至 31號 鴻瑞大廈 1樓、2樓、3樓 及地下一層	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層連一個地下倉庫。</p> <p>該物業的三個購物層的租用樓面面積約3,170平方米。</p> <p>該物業的購物層乃根據於二零零二年八月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年九月十五日至二零一二年九月十四日止，為期十年。首三年應付的月租為人民幣317,599元，包括管理費及附屬設施成本，應付租金每三年按5%遞增。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖及倉庫。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>儲存空間包括127.2平方米，乃根據於二零零二年十月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年十一月八日至二零零五年十一月七日止，為期三年，月租為人民幣4,833.6元。</p>		
	<p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為61.2平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣264,384元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
81. 中國 廣東省 廣州市 天河東路153號 富海商業中心 1樓及2樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3,860平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年二月十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年三月十五日起至二零一一年三月十四日止，為期八年。由二零零三年三月十五日至二零零三年六月十五日免付租金。由二零零三年六月十五日至二零零六年六月十四日，該物業的每月應付租金為人民幣254,760元(包括管理費及附屬設施成本)，而自二零零六年六月十五日至二零零九年六月十四日，每月應付租金為人民幣267,498元，自二零零九年六月十五日至二零一一年三月十四日，每月應付租金則為人民幣280,236元。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為67.8平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣292,896元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
82. 中國 廣東省 廣州市 天河北路 583-1號 1樓及2樓 部份地方	<p>該物業包括約於二零零三年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約3509.4687平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年三月三十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年四月一日起至二零零九年三月三十一日止，為期五年。自二零零四年四月一日至二零零七年三月三十一日，該物業的每月應付租金為人民幣263,210.15元(包括管理費及附屬設施成本)，而自二零零七年四月一日至二零零九年三月三十一日，應付租金則為人民幣275,317.81(包括管理費及附屬設施成本)。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為58平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣250,560元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
83. 中國 廣東省 佛山市 祖廟店路1/26號 麗園商業廣場 1樓及2樓 部份地方	<p>該物業包括約於二零零一年落成的多層商業大樓的1樓其中一部份及2樓全層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約4,008平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年二月十六日起至二零零九年二月十五日止，為期五年。由第一至第三年，該物業的應付年租金為人民幣4,243,325.52元，而自第四年起每年可按5%調升。租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以續期。目標集團有優先權利將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
84. 中國 廣東省 廣州市 芳村區 龍溪大道 北工業區 廣州郵政 物流芳村基地 6-10號	<p>該物業包括約於二零零零年落成的多個單位，包括倉庫及辦公室。</p> <p>該物業的總樓面面積約為9,140平方米，應付租金面積約為9,084平方米。</p> <p>該物業乃根據二零零二年八月二十二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零二年八月二十二日起至二零零七年八月二十一日止，為期五年。於首三個年度，該物業的每月應付租金為每平方米人民幣9.5元，即每月約人民幣86,298元(包括管理費及附屬設施費用)，而自第三年開始，應付租金每兩年調升5%。</p>	<p>該租約由目標集團佔用作為倉庫及附設附屬辦公室。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以續期。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
85. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路 2070號 電子科技大廈 丙棟4樓 甲、乙、丙、 丁室	<p>該物業包括約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,268.2平方米。</p> <p>乙、丙及丁室乃根據於二零零三年九月二十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十一月一日起至二零零八年十月三十一日止，為期五年，月租人民幣608,898.10元。甲室乃根據於二零零三年十月二十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十一月一日至二零零八年十月三十一日，月租為人民幣6,310.50元。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作辦公室。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予續期。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
86. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗鎮 第二工業區7號 地龍盈泰 商業中心 1樓及2樓 部份地方	<p>該物業包括約於二零零三年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為3,153.4平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十一月三十日起至二零零八年十一月三十日止，為期五年。於首三個年度，該物業的應付年租為人民幣1,023,900元(包括管理費及附屬設施成本)，而自第四年起，應付租金每年將調升4%。</p> <p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
87. 中國 廣東省 深圳市 南山區 后海路 南粵明珠 1樓及2樓	<p data-bbox="327 300 761 369">該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p data-bbox="327 419 761 489">該物業的租用樓面面積約為4,271.84平方米。</p> <p data-bbox="327 538 761 966">該物業其中4,222.84平方米乃根據分別於二零零二年八月八日及二零零三年一月八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零二年八月十五日起至二零一二年八月十四日止，為期十年。該物業的其中49平方米乃根據於二零零三年一月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零二年十二月十六日至二零一二年八月十五日止。</p>	<p data-bbox="799 300 999 449">該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值
	<p data-bbox="327 1015 761 1164">於首五個年度，就該物業每月應付的租金為人民幣239,223元（包括管理費及附屬設施成本），而自第六年起，應付租金將每年調升5%。</p>		
	<p data-bbox="327 1214 761 1322">租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
88. 中國 廣東省 深圳市 華強北 上步工業區 101棟 1樓、2樓及3樓 519號室及與 3樓相連走廊	<p>該物業包括約於二零零一年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層、一個辦公室及於三樓的相連走廊。</p> <p>該物業的三層購物層的租用樓面面積約為3,624平方米。辦公室的樓面面積約為52.5平方米。相連走廊的樓面面積約為218平方米。</p> <p>該物業的三層購物層乃根據於二零零二年九月十二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零二年九月十八日起至二零零五年九月十七日止，為期三年，月租人民幣360,000元（包括管理費及附屬設施成本）。</p> <p>該物業的辦公室乃根據於二零零三年十二月二十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零三年十二月一日起至二零零五年九月十七日，月租為人民幣2,200元。</p> <p>該物業3樓的相連走廊乃根據於二零零三年十二月二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零三年十二月十八日起至二零零五年九月十七日，月租為人民幣10,900元。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>目標集團有優先權利可將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
89. 中國 廣東省 深圳市 寶安25區 前進一路 213號 華豐廣場 1樓部份地方及 2樓半層	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約為2,764.6平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零三年七月二十一日及二零零三年十二月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自於二零零三年九月十五日簽訂租用物業移交名單當日起計為期五年，月租每平方米人民幣53.8元。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值												
90. 中國 廣東省 深圳市 南山區 西麗鎮 牛仔場 倉庫及附屬 辦公室	<p>該物業包括多座約於二零零二年落成的樓宇及建築物。</p> <p>該物業的樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td>12,371.33</td> </tr> <tr> <td>平台</td> <td>481.17</td> </tr> <tr> <td>開放式倉庫</td> <td>2,480</td> </tr> <tr> <td>辦公室及宿舍</td> <td>590</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	倉庫	12,371.33	平台	481.17	開放式倉庫	2,480	辦公室及宿舍	590	警衛室	26	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的倉庫。	無商業價值
用途	面積 (平方米)														
倉庫	12,371.33														
平台	481.17														
開放式倉庫	2,480														
辦公室及宿舍	590														
警衛室	26														
	<p>該物業乃根據於二零零三年八月二十七日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自於二零零四年一月十六日簽訂倉庫移交名單當日起計為期十年。就該物業每月應付租金為每平方米人民幣13.5元(不包括開放式倉庫)，月租人民幣181,473.75元。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。</p>														

附註：

- 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
91. 中國 廣東省 東莞市 東城大道 123號 聚福豪苑 1樓及地下	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為6,258平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年九月十二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零三年十二月一日起至二零一一年十一月三十日止，為期八年，年租人民幣2,427,000元(包括管理費及附屬設施成本)，應付年租會於第四年起每年調升5%。</p> <p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
92. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 太沙路64號 C棟及F棟 3樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為3,420平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十二月十六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十二月十八日起至二零零八年十二月十七日止，為期五年，年租人民幣615,600元（包括管理費及附屬設施成本）。自第四年起，該物業年租為人民幣1,846,800元（包括管理費及附屬設施成本）。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
93. 中國 廣東省 中山市 石岐區 大信南路2號 1樓	<p>該物業包括約於二零零三年落成的多層商業大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約為3,000平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年四月十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年四月十五日起至二零零九年四月十五日止，為期五年。就該物業每月應付的租金為人民幣180,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

94. 中國 廣東省 惠州市 河南岸 新岸路 御天名苑 1樓及2樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為3,735.93平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年四月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年四月二十五日起至二零零八年四月二十四日止，為期五年，月租人民幣108,341.97元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值
---	--	------------------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
95. 中國 廣東省 惠州市 江北 烏石火車站 附近的倉庫及 配套建築物	<p>該物業包括多間倉庫、三個辦公室及兩個員工宿舍單位。該物業約於一九九四年落成。</p> <p>該物業包括一個總租用樓面面積約為1,935平方米的倉庫空間。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年五月十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年五月二十日起至二零零六年五月二十日止，為期三年，年租人民幣190,128元。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為倉庫及附屬設施。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

96. 中國 廣東省 深圳市 福田區 金田路 御庭園裙樓 1樓部份地方 及2樓全層	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層綜合大樓的兩個購物業層。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,840平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零二年九月五日及二零零三年一月九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零二年九月十五日起至二零一一年一月十四日止。該物業每月應付的租金為每平方米每月人民幣85元，並可每三個年度將租金調升3%。首次租金調整將於二零零六年進行。現時月租為人民幣241,400元(包括管理費)。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值
--	--	-------------------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
97. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 發展大道319號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於一九八六年落成的商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業包括總樓面面積分別為3,500平方米及830平方米的商舖及辦公室。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零二年十月二十八日起至二零零七年十月二十七日止，為期五年，年租人民幣1,147,296元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為25平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣109,500元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
98. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 發展大道 319號倉庫	<p data-bbox="328 300 761 369">該物業包括約於一九八六年落成的多間倉庫。</p> <p data-bbox="328 419 761 528">該物業包括總樓面面積分別約為5,449平方米及60平方米的倉庫及雜物室。</p> <p data-bbox="328 578 761 886">該物業乃根據於二零零二年十月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零二年十月二十八日起至二零零七年十月二十七日止，為期五年，年租人民幣523,104元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
99. 中國 湖北省 武漢市 橋口區 中山大道 264至282號	<p>該物業包括於一九八零年代落成的一座兩層高商業綜合大樓。</p> <p>該物業的總樓面面積約為4,612平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年四月四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年四月十日起至二零零八年四月九日止，為期五年。該物業年租為人民幣1,320,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
100. 中國 湖北省 武漢市 武昌區 中北路147號 2樓	<p>該物業包括於二零零三年落成的兩層高商業大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為6,513平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年八月二十七日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十一月一日起至二零零八年十月三十日止，為期五年。該物業年租為人民幣2,813,616元。租約可於屆滿日期前四個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為107平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣468,660元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
101. 中國 湖北省 武漢市 漢陽區 龍陽大道特3號 1樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的第一層購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為3,187.5平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零二年十一月十三日及二零零三年三月二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零二年十一月二十二日起至二零零七年十一月二十二日止，為期五年，年租人民幣1,174,272元。租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為71平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣310,980元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示 (其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
102. 中國 湖北省 武漢市 武昌臨江大道 35號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為3,100平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十一月二十二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十一月二十六日起至二零零八年十一月二十五日止，為期五年，年租人民幣820,000元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為55平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣240,900元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
103. 中國 湖北省 武漢市 青山區 冶金大道2號 黃鶴大洲商城 1樓	<p>該物業包括約於二零零零年落成的多層商業大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約為2,749平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十二月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年二月十三日起至二零零九年二月十二日止，為期五年，年租人民幣980,000元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
104. 中國 湖北省 武漢市 解放大道與 友誼路交匯處 五洲廣場 1樓部份地方、 2樓及3樓全層	<p>該物業包括約於二零零四年落成的多層商業大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約為4,950平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年二月十六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年三月一日起至二零零七年二月二十八日止，為期三年。就該物業應付的年租為人民幣3,850,000元。目標集團有優先權利可購置該物業。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
105. 中國 雲南省 昆明市 人民中路 168-178號 新時代廣場 1樓	<p>該物業包括約於二零零零年落成的多層大樓第一層的主要部份。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為3,851.65平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年一月三十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年二月十五日起至二零一三年二月十四日止，為期十年，月租人民幣96,291.25元，自二零零八年二月十五日起至二零一三年二月十四日止，租金將調整至每月人民幣101,105.81元。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為67平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣293,460元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
106. 中國 雲南省 昆明市南 通街18號 順城豪庭 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層綜合大樓的第一層主要部份及第2及第3層全層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為4,468平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年七月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年八月十八日起至二零零八年八月十七日止，為期五年，月租人民幣156,380元，須於每季支付一次。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為73平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣319,740元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
107. 中國 雲南省 昆明市 環城南路156號 幸福家園 1樓	<p>該物業包括約於二零零三年落成的多層綜合大樓的一個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為3,603.64平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年五月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年七月一日起至二零零八年六月三十日止，為期五年，月租為人民幣79,280.08元，須每季支付一次。目標集團有權可於租期內使用五個訪客泊車位。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為108平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣473,040元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
108. 中國 雲南省 昆明市 涼亭村1號 (鄰近省烟草 儲運公司 的大門)	<p>該物業包括多間倉庫及一層高辦公大樓。該物業約於一九九零年代落成。</p> <p>該物業包括總樓面面積約為6,157.58平方米的倉庫空間。</p> <p>該物業乃分別根據於二零零三年四月二日及二零零四年四月十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年四月二日起至二零零四年十月二日止，月租人民幣33,866.69元，每半年支付一次。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。</p>	該物業由目標集團佔用作為倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
109. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 洪山鎮 原厝24號 多個儲存大樓及 附屬辦公室	<p>該物業包括約於一九九零年落成的多間倉庫大樓及附屬辦公室。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作為倉庫及辦公室。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>該物業的總租用樓面面積約為5,644平方米。</p>		
	<p>該物業其中3,470平方米乃根據於二零零三年七月二十四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年八月一日起至二零零四年七月三十一日止，為期一年，年租人民幣328,800元。</p>		
	<p>該物業其中1,200平方米由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零四年一月一日起至二零零四年七月三十一日止，月租人民幣9,600元。</p>		
	<p>該物業其中24平方米乃根據於二零零三年十月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年九月十五日起至二零零四年七月三十一日止，月租人民幣180元。</p>		
	<p>該物業其中950平方米乃根據於二零零四年三月二十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零四年三月三十一日起至二零零四年七月三十一日止，月租人民幣7,600元。</p>		
	<p>根據目標集團告知，租約於屆滿後將不會重續。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
110. 中國 福建省 福州市 晉安區 華林路366號 1樓、2樓、 3樓及4樓	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的四個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為3,900平方米。</p> <p>該物業乃根據分別於二零零三年六月十日及二零零四年二月二十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年六月十五日起至二零零八年八月三十一日止，年租人民幣1,778,400元。</p> <p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

111. 中國 福建省 福州市 東街口 楊橋東路8號 利嘉大廣場 5樓及6樓	<p>該物業包括約於二零零零年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為6,089.58平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十二月六日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十二月十五日起至二零零九年二月十四日止，年租人民幣2,922,998.40元。</p> <p>租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值
--	---	-------------------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
112. 中國 福建省 福州市 台江區 中亭街西側 嘉和苑 1樓及2樓	<p>該物業包括約於二零零一年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為6,787.05平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零三年十月三十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零三年十一月十日起至二零零九年一月九日止，年租人民幣4,182,626.40元。</p> <p>租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
113. 中國 福建省 福清市 一拂路50號 新世紀商廈 2樓及3樓	<p>該物業包括於二零零零年代落成的多層商業大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的總租用樓面面積約為5,564平方米。</p> <p>該物業的第二層乃根據於二零零四年四月二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年五月二十日起至二零零八年三月三十一日止。該物業的第三層乃根據於二零零四年四月二日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，自二零零四年四月五日起至二零零八年三月三十一日止。就該物業每月應付的租金總額為人民幣132,415.35元。租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權利可將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為附設附屬辦公室的商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
114. 中國 福建省 福州市 中亭街 嘉惠苑 1樓32及33號 單位	<p>該物業包括約於二零零三落成的多層商業綜合大樓的兩個商業單位。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為167.7平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年五月三十一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年六月一日起至二零零九年五月三十一日止，為期五年，年租為人民幣540,328元。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款效力，承租方可依法向出租方索賠。

115. 中國 重慶市 大渡口區 新山村街 鋼花路 572幢 地庫一樓10號 單位	<p>該物業包括約於二零零四年落成的多層商業綜合大樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為36平方米。</p> <p>該物業由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零四年六月一日起至二零零七年五月三十一日止，為期三年，年租為人民幣60,000元。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖。	無商業價值
--	--	-----------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
116. 中國 山東省 青島市 北區 台東一路70號 一單元	<p data-bbox="328 300 761 369">該物業包括約於一九九八年落成的多層商業綜合大樓的一個商業單位。</p> <p data-bbox="328 419 761 489">該物業的租用樓面面積約為192平方米。</p> <p data-bbox="328 538 761 727">該物業乃根據於二零零四年六月四日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零四年六月七日起至二零零六年六月二十日止，年租為人民幣580,000元。</p> <p data-bbox="328 777 761 886">租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
117. 中國 北京市 東三環北路15號 1樓、2樓、3樓 及地庫一樓	<p>該物業包括約於二零零三年落成的多層商業綜合大樓的四個購物層的兩個商業單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為4,402.85平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年四月十五日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年四月十五日起至二零零九年七月十四日，為期五年零三個月，年租為人民幣4,900,000元，由租賃協議生效起計九十日為免租期。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為商舖及附屬辦公室。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為40平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣175,200元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的業主因未能提供目標物業的所有權的權屬證明文件，目標租賃協議的合法有效性存在不確定性。倘目標租賃協議無效，租戶需將目標物業退還予業主。然而，目標租賃協議無效並不影響目標租賃協議所載有關解決爭議方法的條款及有違約責任的效力，而租戶可依法向業主索賠。
 - b. 倘目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行，則部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
118. 中國 廣東省 深圳市 南山區 前海路與 桃源路交匯處 寶潤商業廣場 38號及 39號單位	<p>該物業包括約於一九九二年落成的多層商業綜合大樓的兩個商業單位。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為324.93平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年五月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零四年六月一日起至二零零七年六月一日止，年租為人民幣526,380元。</p> <p>租約可於屆滿日期前兩個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款效力，承租方可依法向出租方索賠。

119. 中國 廣東省 深圳市 南山區 南油大道 海典居 海典數碼城 1樓6號及7號 單位	<p>該物業包括約於一九九九年落成的多層商業綜合大樓的兩個商業單位。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為397.2平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年五月十九日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年六月一日起至二零零七年五月三十一日，為期三年，年租為人民幣781,689.6元。</p> <p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖。	無商業價值
---	--	-----------------	-------

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
120. 中國 天津市 新開路與華昌 大街交匯處 華潤超級廣場 新開路分店 1樓及2樓部份 地方	<p>該物業包括約於二零零二年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為2,323平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年五月十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，租期由二零零四年五月十日起至二零零八年九月三十日止，年租為人民幣1,550,000元，包括管理費及露天停車位費用。</p> <p>租約可於屆滿日期前三個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖。	無商業價值

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
121. 中國 天津市 和平區 河北路191號 1樓及2樓	<p>該物業包括約於一九四五年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為223.24平方米。</p>	<p>該物業由目標集團佔用作為商舖。</p>	無商業價值
	<p>該物業乃根據於二零零四年五月二十八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年五月二十八日起至二零零七年五月三十一日止，年租為人民幣420,000元。</p>		
	<p>租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款效力，承租方可依法向出租方索賠。

於二零零四年
六月十五日
現況下的資本值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下的資本值
122. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 正陽街88號 1樓及2樓部份 地方	<p>該物業包括約於二零零一年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為5,464.78平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年四月十日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年四月十日起至二零零九年四月九日止，為期五年，由二零零四年四月十日至二零零四年七月九日為免租期。首三年應付的年租為人民幣5,500,000元，其後兩年租金每年調升1.5%。</p>	<p>該物業部份由目標集團佔用作為商舖及附屬辦公室。</p> <p>該物業部份由母集團成員公司佔用作店舖。</p>	無商業價值
	<p>租約可於屆滿日期前九十日發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。</p>		

附註：

1. 根據目標集團及母集團成員公司於二零零四年四月十五日訂立的轉讓租賃協議，目標集團已轉讓部份租賃物業予母集團成員公司，該物業為目標物業的部份，租賃樓面面積為147平方米，年期由二零零四年四月十五日起至二零零六年十二月三十一日止，應付年租為人民幣644,000元加上每月的場地使用費，金額相等於上一個月銷售額的5%。
2. 中國法律顧問表示(其中包括)：
 - a. 目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。
 - b. 部份目標物業的轉讓租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
123. 中國 遼寧省 沈陽市 大東區 小北關街33號 17棟6門 1樓、2樓及3樓	<p>該物業包括約於一九九八年落成的多層商業綜合大樓的三個購物層。</p> <p>該物業的租用樓面面積約為265.19平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零零四年六月一日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年六月一日起至二零零九年五月三十一日，為期五年，由二零零四年六月一日起至二零零四年六月三十日為免租期，該物業的應付年租為人民幣250,000元。</p>	該物業由目標集團佔用作為商舖及附屬辦公室。	無商業價值
	租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的租賃協議屬有效及可以強制執行。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零四年 六月十五日 現況下的資本值
124. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 長安商貿城 A2棟及A4棟 1樓部份地方 2樓全層	<p data-bbox="327 300 763 369">該物業包括約於一九九九年落成的多層商業綜合大樓的兩個購物層。</p> <p data-bbox="327 419 763 489">該物業的租用樓面面積約為3,853平方米。</p> <p data-bbox="327 538 763 926">該物業乃根據於二零零四年六月八日訂立的租賃協議由目標集團向獨立第三方租用，由二零零四年六月十五日起至二零一零年六月十五日，為期六年，免租期由二零零四年六月十五日起至二零零四年九月十五日止。該物業的首兩年應付租金為人民幣1,701,408元，而第三年為人民幣1,871,628元及第四至第六年為人民幣2,021,628元。</p>	該物業由目標集團佔用作商舖及附屬辦公室。	無商業價值
	租約可於屆滿日期前一個月發出通知予以重續。目標集團有優先權將租約續期。		

附註：

1. 根據中國法律顧問意見，目標物業的出租方，因未能提供其擁有所出租物業的所有權的權屬證明文件，雙方簽訂之租賃合同的合法有效性存在不確定性。如因該等租賃合同無效，則承租人需將該承租房屋返還出租人，而合同無效不影響合同中獨立存在的有關違約責任和解決爭議方法的條款的效力，承租方可依法向出租方索賠。

以下為獨立估值師保柏國際評估有限公司所編製有關其於二零零四年五月三十一日評估本集團的物業權益的函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本通函內。



B. I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港德輔道中71號永安集團大廈2201室

電話：(852) 2127 7762

電郵：info@biappraisals.com.hk

傳真：(852) 2137 9876

網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

有關：由中國鵬潤集團有限公司及／或其附屬公司持有於香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）的物業組合

茲遵照閣下指示，對標題所述物業（下稱「該等物業」）的物業權益進行估值。中國鵬潤集團有限公司（下稱「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有該等物業的權益。吾等證實曾進行實地視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業的物業權益於二零零四年五月三十一日（下稱「估值日」）的公開市值的意見。

本函件構成吾等的估值報告一部分，其旨在確認所估值的該等物業、闡明吾等估值的基準及方法，並提供吾等估值時曾作出的假設及業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對該等物業的各物業權益的估值是吾等對其公開市值的意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，是「根據以下假設在估值日無條件完成出售某項物業權益可取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有合理的期間（經考慮物業性質和市場狀況），就有關權益進行適當的市場推廣，以及議定價格、條款和完成買賣等事宜；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 有關雙方皆在知情、審慎及並非強逼情況下進行交易。」

吾等按每項物業均作個別考慮的基準對該等物業進行估值。吾等並無考慮以任何折扣出售該等物業予單一買方，亦不考慮倘按組合發售該等物業的情況下對物業價值的任何影響。

在評估持有作未來發展的第三類物業權益的價值時，吾等乃按該物業將根據 貴公司提供予吾等的最新發展計劃書發展及完成的基礎而評估。

吾等的估值乃根據香港測量師學會於二零零零年三月刊發的物業資產估值指引（第二版）及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的一般公認估值程序及慣例及香港聯合交易所有限公司所發出的第12項應用指引。

估值方法

在估值 貴集團分別於香港及中國持有作投資用途的第一及第二類物業權益時，吾等乃採用投資法，並考慮現時的租金收入及租約的潛在復歸租金收入。就現時由 貴集團佔用作儲存用途的第一項物業該單位部分而言，吾等乃假設一般租務條款及假設租戶的復歸可能性，在假設及合理租金下以資本化的基準，進行估值。

在估值由 貴集團於中國持有作未來發展的第三類物業的物業權益，吾等已採納直接比較法及假設該物業權益可在其現況下即時交吉出售，並參考相關市場的可比較銷售憑證或出售建議，及考慮吾等獲提供的經批准發展項目及／或發展計劃書而作出估值。此外，吾等亦計及完成建議發展項目須花費的建築成本，以反映該物業的發展潛力和已完成發展的素質。吾等於作出該物業的估值意見時，亦已參考有關市場上可供比較的地盤交易及地價。所謂「完成時的資本值」，吾等所下的定義為假設擬發展項目於估值日經已完成，其於當日的售價總額。

按公開市場法，由 貴集團租用的第四類物業權益並無商業價值，主要由於短期租約性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金利潤。

估值假設

吾等的估值乃假定業主將該等物業的各物業權益於公開市場求售，而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營或任何類似安排，以影響其價值。吾等於估值時並未考慮任何有關或可能影響出售該等物業的物業權益的選擇權或優先購買權，估值亦無假設有任何形式的強逼出售情況。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠債，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並不附帶任何足以影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

於吾等對第三類物業權益的估值時，吾等並無核實或計及任何中國的稅項負擔。誠如 貴公司告知，潛在稅項負擔的種類包括營業稅、附加城鎮建設維護費、教育費附加及土地增值稅。因此，直至完成出售該物業，否則並未能量化及預見中國稅務負擔的金額。

業權調查

吾等已就 貴集團於香港持有作投資的物業於新界荃灣土地註冊處進行查冊。然而，吾等無法細閱文件正本以證實業權或查明是否有任何修訂並沒有反映在交給吾等的複印件上。所有文件及契約只作參考用途。

就 貴集團位於香港的租用的物業而言，吾等依賴盛德律師事務所於二零零四年六月三十日發出的租務報告提供的資料。

就位於中國的物業而言，由於中國土地登記制度的特點影響，吾等無法調查該等物業的物業權益的所有權或任何債務的情況。然而，吾等獲得 貴公司提供位於中國的該等物業的物業權益的業權文件的複印件。吾等並無查閱文件正本以證實業權或查明是否有任何改動的情況而沒有反映在交給吾等的複印件上。

吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所（下稱「中國法律顧問」）就 貴集團於中國的該等物業的物業權益及業權於二零零四年二月四日及二零零四年七月五日發出的法律意見及二零零四年七月五日發出的補充意見的副本。於吾等的估值中，吾等依賴 貴集團及中國法律顧問對有關位於中國的該等物業的物業權益的意見。

限制條件

吾等已視察該等物業的外部，並在可能的情況下，視察該等物業的內部。然而，並無進行任何結構測量或對該等物業提供的設施進行任何測試，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞的情況。惟於視察過程中，吾等並無發現有任何嚴重損壞情況。

吾等並無進行實地量度。載入隨函附奉的估值證書的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供文件內的資料作出，故僅為約數。

此外，吾等並無進行地盤勘查以確定土地狀況是否合適、有否受到污染及是否具備設施作未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均令人滿意，而任何建築期間概不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納就有關該等物業的規劃審批、法定通告、地役權、租約、佔用情況、最新發展計劃、地盤與樓面面積及該等物業證明的所有其他相關事項的意見。吾等並無親覽規劃同意書正本，並假設該等物業已經／將會建成並已／將會按有關同意書所載述被佔有及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實及準確性，吾等亦自 貴公司獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情的觀點，亦無理由懷疑有任何資料被隱瞞。

備註

除另有說明外，吾等編製的估值證書的所有金額均以港元列出。吾等的估值的概約匯率為1.00港元兌人民幣1.06元及1.00美元兌7.80港元，於估值日為當時的概約匯率。

吾等茲證明吾等於 貴集團、該等物業或本報告所呈報的價值中並無擁有或擬擁有任何權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中99號
中環中心
61樓6101室
中國鵬潤集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零零四年七月五日

附註：岑志強先生為特許測量師，於香港及中國物業估值分別擁有22年及10年以上經驗。

估值概要

於二零零四年
五月三十一日
現況下的資本值

物業	
第一類 — 貴集團於香港持有作投資的物業權益	
1. 香港 新界 荃灣 橫龍街13-33號 明華工業大廈 23樓工廠單位A及B室及 地下泊車位第S1、S4及L5號	4,800,000港元
第二類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益	
2. 中國 上海市 徐匯區 漕溪路250號 銀海大樓 A幢A704號單位	650,000港元
第三類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益	
3. 位於中國 北京市 朝陽區 西霸河北路7號院(即北三環東路甲7號) 的一幅土地	510,000,000港元
第四類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益	
4. 香港 皇后大道中99號 中環中心32樓3211號單位辦公室	無商業價值
5. 香港 皇后大道中99號 中環中心32樓3212號至3213號單位辦公室	無商業價值
6. 香港 羅便臣道62B號 愛富華庭33樓A室	無商業價值
	總計：
	515,450,000港元

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有作投資的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零四年 五月三十一日 現況下的資本值
1. 香港 新界 荃灣 橫龍街13-33號 明華工業大廈 23樓 工廠單位A及B室 及地下泊車位 第S1、S4及L5號 荃灣市地段134號 1024份無分割部 分的33份	明華工業大廈為一幢24層高 工業大廈，約於一九七九年 落成。 該物業包括23樓所有兩個單 位及該大廈地下兩個私家車 泊車位及一個貨車泊車位。 該物業總建築面積(不包括泊 車位)約為1,323.76平方米(或 14,249平方呎)。 荃灣市地段134號乃按新批地 契4740號，由政府持有。自 一八九八年七月一日起為期 99年，由該日起減最後三 日，已法定延至二零四七年 六月三十日。	該物業建築面積約 394.74平方米(或 4,249平方呎)的工 廠單位的部分現 由 貴集團佔用作 倉庫用途。 工廠單位的剩餘部 分，連同兩個私家 車泊車位，以每月 租金18,000元(包括 地租、差餉及管理 費)，按月租予國美 電器(香港)有限公 司。 有關貨車泊車位每 月以特許租金3,300 元，按月特許租予 一位第三者。	4,800,000元 (貴集團應佔 100%股本權益： 4,800,000元)

附註：

該物業的登記持有人現為 貴公司的全資附屬公司香港打花中心有限公司。

第二類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零四年 五月三十一日 現況下的資本值
2. 中國 上海市 徐匯區 漕溪路250號 銀海大樓 A幢A704號單位	銀海大樓包括兩幢約於一九九三年落成12層高(另加地庫停車場)的相連辦公大樓。 該物業包括A幢7樓的一個辦公室單位。 該物業的建築面積約為80.30平方米(或864平方呎)。 該物業的土地使用權經已授出，作辦公室用途，土地使用年期由二零零一年十二月三日至二零四三年十月十三日止。	該物業現時為空置。	650,000元 (貴集團應佔 100%股本權益： 650,000元)

附註：

- 1) 根據上海市房屋土地管理局於二零零二年一月八日發出的房地產權證(滬房地市字(2002)第000149號)，京華物業發展有限公司擁有該建築面積為80.30平方米的物業的業權。
- 2) 京華物業發展有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
- 3) 中國法律顧問的法律意見概述如下：
 - a) 京華物業展有限公司為該物業的唯一法定擁有人，並有權向國內及海外實體轉讓、出租、按揭或出售該物業。
 - b) 該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。
 - c) 據京華物業展有限公司確認，購買代價已悉數清償。
- 4) 吾等倚賴所獲提供的資料及上述法律意見及假設物業的設計和建築結構乃合符地方規劃法規，並已獲有關機關批准編製吾等的估值。
- 5) 根據 貴公司提供的資料及上述中國法律顧問的意見，業權情況及授出的主要批文和執照如下：

房地產權證

有

第三類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零四年 五月三十一日 現況下的資本值																					
3. 位於中國北京市朝陽區西壩河北里7號院(即北三環東路甲7號)的一幅土地	<p>該物業由一幅地盤面積約35,300平方米(或379,969平方呎)的土地組成。</p> <p>該物業將發展為一商業及住宅混合發展項目，總建築面積約350,000平方米(或3,767,400平方呎)。擬發展項目的土地用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,000</td> <td>538,200</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>40,000</td> <td>430,560</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>220,000</td> <td>2,368,080</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>40,000</td> <td>430,560</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>350,000</u></td> <td><u>3,767,400</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	50,000	538,200	零售	40,000	430,560	辦公室	220,000	2,368,080	停車場	40,000	430,560	總計：	<u>350,000</u>	<u>3,767,400</u>	該物業為空置。	510,000,000元 (貴集團應佔的 100%股本權益： 510,000,000元)
用途	概約建築面積																							
	(平方米)	(平方呎)																						
住宅	50,000	538,200																						
零售	40,000	430,560																						
辦公室	220,000	2,368,080																						
停車場	40,000	430,560																						
總計：	<u>350,000</u>	<u>3,767,400</u>																						

附註：

- 1) 根據北京市朝陽區房屋土地管理局於一九九七年七月四日發出的國有土地使用證(京朝國用(地)字第000224號)，該地盤(地盤面積約為50,063.956平方米)的土地使用權已透過行政劃撥授予北京市長途汽車公司(下稱「北京汽車」)作廠房。
- 2) 根據北京汽車與北京金尊房地產開發有限公司(下稱「北京金尊房地產」)於二零零二年二月一日訂立的土地使用權轉讓協議(下稱「轉讓協議」)，北京汽車同意出售及北京金尊房地產同意購買有關地盤(地盤面積約為35,300平方米)，搬遷補償費用為人民幣250,000,000元。
- 3) 北京金尊房地產乃 貴公司的全資附屬公司。

- 4) 吾等已獲北京金尊房地產告知，該物業的發展計劃(其等同可行性研究)已於二零零三年一月三十一日呈交北京市發展改革委員會及北京市規劃委員會審批。
- 5) 根據該物業的擬發展項目的進度，所有必要的申請已於估值日前提交，尚待有關機構批准。
- 6) 在估值過程中，吾等已計及並扣除估計發展成本約人民幣3,825,000,000元、北京金尊房地產應付予北京汽車的搬遷補償費人民幣250,000,000元及估計土地出讓金約人民幣470,000,000元。
- 7) 有關上文附註6所述的估計土地出讓金，吾等在估值中已考慮改變土地用途以及 貴集團提供的最新發展計劃書。
- 8) 擬發展項目於完成時的資本值約為人民幣5,085,000,000元。
- 9) 根據 貴公司所提供最新發展建議的資料，擬發展項目的建築工程預期須42個月完成。
- 10) 中國法律顧問的法律意見概列如下：
 - a) 北京汽車為該物業土地使用權的合法擁有人，其土地使用權受法律保護。北京汽車有權發展該業，以及向第三者轉讓該國有土地的使用權及該物業的發展權。但北京汽車及北京金尊房地產將須遵守有關的北京市政府城市規劃及轉讓國有土地的有關規定。
 - b) 據北京金尊房地產確認，現正辦理該土地的規劃及土地使用權的有關手續。
 - c) 北京金尊房地產乃於中國正式註冊成立，並有權開發房地產及與北京汽車簽訂轉讓協議。待取得有關政府部門批准及悉數繳付土地出讓金後，北京金尊房地產應有權於有關地盤進行房地產開發。
 - d) 轉讓協議有法定效力及對訂約雙方具有法定約束力。在履行轉讓協議所列明的責任後，北京金尊房地產將取得有關地盤的開發權，並取得以項目開發商的法律地位向政府主管部門申請立項、規劃、用地等。
 - e) 待完成所需的申請程序並獲有關政府部門發出有關批文後，北京金尊房地產有權發展及出售該物業，並從中獲取相關權益。
 - f) 就申請項目立項、規劃、用地、銷售等而言，並無法律阻礙獲取有關政府部門的批文(包括由土地的獲得由行政劃撥改為以批出方式進行，以及將准許土地用途由工廠用途改為作商業發展用途)。取得有關政府機構發出的批文後，北京金尊房地產將擁有發展該物業的法定權。

- g) 據北京金尊房地產確認，轉讓協議所述的條件及該物業的權屬並無重大改變；而北京汽車及北京金尊房地產均一直履行轉讓協議所述其各自的義務。北京金尊房地產並進一步確認，在履行轉讓協議方面並無糾紛，雙方均認為另一方並無違約行為。
- h) 根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，該物業用作住宅用途、商業／娛樂用途以及綜合用途的許可土地使用權年期分別為70年、40年和50年。
- i) 根據中國現有法律及規例，北京金尊房地產在繳付土地出讓金後，將取得該物業的土地使用權及有權轉讓該物業。
- j) 擬發展項目的規劃建築面積350,000平方米(其中50,000平方米為住宅單位、40,000平方米為零售、220,000平方米為辦公室及40,000平方米為停車場)是按照國家技術監督局和建設部頒佈的多份規管文件制訂。
- 11) 吾等依賴所獲提供的資料及上述法律意見，並根據以下假設編製吾等的估值：
- a) 在悉數繳付所有土地出讓金(估計約為人民幣470,000,000元)以及搬遷補償費後，北京金尊房地產將擁有該物業的適當合法業權，並將有權於其土地使用權餘下年期轉讓該物業而無需向政府支付額外地價或其他繁荷款項。
- b) 用作商業、住宅及綜合用途的該物業土地使用權將予批出，年期自發出國有土地使用權證日期起計分別為40年、70年和50年。
- c) 該物業將按照吾等獲提供的最新發展計劃書發展，即發展為商業及住宅的綜合發展項目，擬建建築面積約350,000平方米(或3,767,400平方呎)，其中50,000平方米(或538,200平方呎)為住宅用途、40,000平方米(或430,560平方呎)為零售用途、220,000平方米(或2,368,080平方呎)為辦公室用途及40,000平方米(或430,560平方呎)為停車場用途。
- d) 該物業的發展計劃書將獲各有關政府部門批准。
- e) 該物業的設計及建築將符合當地規劃條例及將獲有關政府部門批准。
- f) 有關政府部門就發展該物業的所有同意書、批文及許可證將於無任何嚴苛條件或不適當延誤的情況下授出。
- g) 擬發展項目可出售予國內或國外買家(不論以整個項目或按分層業權基準)。
- 12) 根據 貴公司提供的資料及上述中國法律顧問的意見，業權情況及授出的主要批文和執照如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 無 |

第四類 – 由 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概述及租用詳情	於二零零四年 五月三十一日 現況下的資本值
4. 香港 皇后大道中99號 中環中心 32樓 3211號單位辦公室	<p data-bbox="417 383 973 453">該物業包括一幢約於一九九八年落成的高聳的商業辦公大樓32樓的一個辦公單位。</p> <p data-bbox="417 498 890 528">該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="417 578 973 648">該物業的建築面積約為178.37平方米(或1,920平方呎)。</p> <p data-bbox="417 697 973 926">該物業根據一份於二零零四年三月二十五日訂立的租約租予 貴集團，由二零零四年三月八日起至二零零六年十月二十七日屆滿(首尾兩日包括在內)，租期為31個月零20日，月租28,800元，不包括地租、差餉、空調及管理費。</p>	無商業價值

附註：

該物業的註冊持有人為土地發展公司(「註冊持有人」)(貴集團的獨立第三方)，根據註冊持有人(作為賣方)及The Center (32) Limited(「業主」)(作為買方，亦為 貴集團的獨立第三方)於一九九八年十一月二十七日訂立，並於市區土地註冊處註冊(備忘錄編號為7639440)的買賣協議，其中包括，該物業獲同意由註冊持有人出售予業主。

於二零零四年
五月三十一日
現況下的資本值

物業	概述及租用詳情	現況下的資本值
5. 香港 皇后大道中99號 中環中心 32樓 3212至3213號 單位辦公室	<p>該物業包括一幢約於一九九八年落成的高聳的商業辦公大樓32樓的兩個相連辦公單位。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業的總建築面積約為408.49平方米(或4,397平方呎)。</p> <p>該物業根據一份於二零零三年十一月十五日訂立的租約租予 貴集團，由二零零三年十月二十八日起至二零零六年十月二十七日屆滿(首尾兩日包括在內)，租期為三年，月租52,764元，不包括差餉、地租、空調及管理費。</p>	無商業價值

附註：

該物業的註冊持有人為土地發展公司(「註冊持有人」)(貴集團的獨立第三方)，根據註冊持有人(作為賣方)及The Center (32) Limited(「業主」)(作為買方，亦為 貴集團的獨立第三方)於一九九八年十一月二十七日訂立，並於市區土地註冊處註冊(備忘錄編號為7639440)的買賣協議，其中包括，該物業獲同意由註冊持有人出售予業主。

於二零零四年
五月三十一日
現況下的資本值

物業	概述及租用詳情	現況下的資本值
6. 香港 羅便臣道62B號 愛富華庭 33樓A室	<p>該物業為一幢35層高住宅大廈33樓的兩個服務式住宅單位的其中一個單位，約於二零零零年落成。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用作為董事宿舍。</p> <p>該物業的建築面積約為130.06平方米(或1,400平方呎)。</p> <p>該物業現由 貴集團根據一份於二零零四年二月二十日訂立的租約，以每曆月月租30,000元租用(包括地租、差餉及維修費)，租期為一個曆年，由二零零四年三月十一日起至二零零五年三月十日屆滿(首尾兩日包括在內)。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊持有人為Rightmark Investment Limited(「業主」)，為 貴集團的獨立第三方。
2. 該物業須受到以下產權負擔所規限：
 - a) 於二零零一年七月七日於市區土地註冊處註冊(備忘錄編號為8454483)的所有款項按揭／押記，受益人為恒生銀行有限公司(「承按人」)，代價為所有款項；及
 - b) 於二零零一年七月七日於市區土地註冊處註冊(備忘錄編號為8454484)的租金及銷售所得款項轉移，受益人為承按人。
3. 承按人並無就業主以 貴集團為受益人而授出租約一事作出所需的同意。

1. 目標集團的銀行授信額詳情

於二零零四年五月三十一日，由母集團若干成員及／或黃先生及／或北京鵬潤提供擔保，並將受銀行擔保契據規限，伸延至目標集團的銀行最高授信額詳情載列如下：

目標集團成員名稱	銀行名稱	最高授信額 (人民幣千元)
天津國美	中信實業銀行天津分行	120,000.00
天津國美	中國建設銀行天津分行紅橋支行	120,000.00
天津國美	中國光大銀行天津分行河東支行	40,000.00
天津國美	中國農業銀行天津分行金信支行	60,000.00
天津國美	招商銀行天津分行	40,000.00
重慶國美	招商銀行重慶分行營業部	120,000.00
重慶國美	中信實業銀行重慶分行沙坪壩支行	28,570.00
重慶國美	中國民生銀行重慶分行沙坪壩支行	20,000.00
重慶國美	交通銀行重慶分行沙坪壩支行	20,000.00
成都國美	中信實業銀行成都分行	73,330.00
成都國美	招商銀行成都分行雙楠支行	50,000.00
西安國美	招商銀行西安分行城北支行	50,000.00

目標集團成員名稱	銀行名稱	最高授信額 (人民幣千元)
西安國美	中國光大銀行西安分行營業部	33,000.00
西安國美	華夏銀行西安分行	20,000.00
西安國美	上海浦東發展銀行西安分行	42,000.00
西安國美	交通銀行西安分行	50,000.00
瀋陽國美	中信實業銀行瀋陽分行	65,000.00
瀋陽國美	中國光大銀行沈陽科技開發區支行	7,140.00
瀋陽國美	中國光大銀行沈陽科技開發區支行	20,000.00
瀋陽國美	中國建設銀行瀋陽皇姑支行	40,000.00
瀋陽國美	上海浦東發展銀行瀋陽分行	40,000.00
瀋陽國美	交通銀行瀋陽分行	100,000.00
青島國美	中信實業銀行青島李滄支行	25,000.00
青島國美	上海浦東發展銀行青島分行	100,000.00
青島國美	深圳發展銀行青島分行	28,570.00
濟南國美	濟南市商業銀行無影山支行	50,000.00
濟南國美	濟南市商業銀行無影山支行	30,000.00
濟南國美	深圳發展銀行濟南分行	40,000.00
濟南國美	中信實業銀行濟南歷下支行	33,330.00

目標集團成員名稱	銀行名稱	最高授信額 (人民幣千元)
福州國美	福州市商業銀行東大支行	80,000.00
福州國美	中信實業銀行福州分行	6,670.00
福州國美	交通銀行福州分行冶山支行	60,000.00
福州國美	招商銀行福州分行	20,000.00
廣州國美	中國農業銀行廣州市羊城支行	100,000.00
廣州國美	中國農業銀行廣州市羊城支行	50,000.00
廣州國美	廣東發展銀行廣州分行	50,000.00
廣州國美	興業銀行廣州分行	40,000.00
深圳國美	招商銀行深圳雅園支行	60,000.00
深圳國美	廣東發展銀行深圳分行紅嶺支行	50,000.00
深圳國美	中國農業銀行深圳分行上步支行	60,000.00
深圳國美	交通銀行深圳分行南油支行	80,000.00
深圳國美	興業銀行深圳分行	50,000.00
深圳國美	深圳市商業銀行蔡屋圍支行	150,000.00
武漢國美	招商銀行武漢分行花橋支行	30,000.00

目標集團成員名稱	銀行名稱	最高額授信 (人民幣千元)
武漢國美	招商銀行武漢分行花橋支行	20,000.00
武漢國美	武漢市商業銀行發展大道支行	30,000.00
武漢國美	武漢市商業銀行發展大道支行	10,000.00 ^(附註)
武漢國美	中信實業銀行武漢分行	40,000.00
武漢國美	廣東發展銀行武漢分行	20,000.00
昆明國美	華夏銀行昆明分行東風支行	45,000.00
昆明國美	招商銀行昆明分行	20,000.00
昆明國美	招商銀行昆明分行	28,570.00
昆明國美	招商銀行昆明分行	10,000.00
昆明國美	昆明市商業銀行武成路支行	30,000.00
昆明國美	中信實業銀行昆明分行	20,000.00
總計：		2,626,180.00

附註： 銀行短期貸款

2. 租賃協議詳情

於載於本通函附錄七目標集團所持有的物業權益的估值日期後，成都國美於二零零四年六月十八日與業主四川省糖酒公司(作為業主)訂立租賃協議，據此，業主出租位於中國成都市玉沙路142-144號晶爵大廈一樓附翼5號的物業，每月租金為人民幣13,750元。

租賃協議的年期由二零零四年六月二十一日起生效，並將於二零零七年七月五日到期。有關物業的建築樓面面積為150平方米。

3. 其他上市規則規定的資料

董事確認，除本通函所披露者外：

- (a) 目標集團並無為資金來源和運用，以及為加強財務控制而制訂的財政政策及目標；
- (b) 目標集團並無按固定利率借取的借款；
- (c) 目標集團並無使用金融工具作對沖用途；
- (d) 目標集團並無進行任何對沖活動；
- (e) 目標集團並無持有重大投資；
- (f) 目標集團並無在本財政年度內進行任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售；及
- (g) 由於目標集團以人民幣經營業務，故並無承受匯率波動的風險。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的有關本集團及目標集團的資料詳情。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事項以致本通函所載任何聲明有所誤導。

國美電器董事願就本通函所載有關目標集團資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，在本通函所表達有關目標集團的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何有關目標集團的其他事實以致本通函任何聲明產生誤導。

權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及短倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該等被當作或視為擁有的權益及短倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的權益及短倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

(a) 股份權益

董事	權益性質	股份數目		佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
		長倉	短倉	
黃先生	個人	36,003,500	無	0.65%
	公司(附註1)	3,670,000,000	無	66.25%
杜鵑女士	家族(附註2)	3,706,003,500	無	66.90%

附註1：該項權益由Shinning Crown Holdings Inc.持有，該公司為於英屬處女群島註冊成立，並由黃先生全資擁有。

附註2：杜鵑女士為黃先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼於黃先生擁有權益的股份中擁有家族權益。

(b) 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事於被認為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(董事在該等業務中被委任為董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司的利益者除外)中擁有的權益如下：

董事	競爭實體的名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益的性質
黃先生	北京國美	電器及消費電子產品零售	實益擁有人

於最後實際可行日期：

- (i) 除上述披露者外，本公司董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中概無持有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或短倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該等被當作或視為擁有的權益或短倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的權益或短倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或短倉；
- (ii) 除根據收購協議預計進行的交易外，自編製本集團最新公佈的經審核賬目的日期以來，董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 除根據收購協議預計進行的交易外，董事概無於與本集團任何成員公司所訂立，且對本集團的業務而言屬重大並於本通函日期仍然生效的合約或安排中擁有任何重大權益；及
- (iv) 董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵從證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊的記錄，以及據董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露的權益或短倉，或直接或間接持有在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權的任何類別股本(包括該股本的任何購買權)面值的5%或以上，詳情如下：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目		佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
		長倉	短倉	
Shinning Crown Holdings Inc. (附註1)	公司	3,670,000,000	無	66.25
Link Zone International Limited (附註2)	公司	548,308,000	無	9.90

附註1：Shinning Crown Holdings Inc.由黃先生全資擁有。同時，黃先生亦直接持有36,003,500股股份。

附註2：Link Zone International Limited由韓月軍先生全資擁有。

除以上所披露者外，以及據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露的權益或短倉，或直接或間接實益持有在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上享有投票權的任何類別股本或該股本的任何購買權的面值的5%或以上。

重大合約

本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(非為在正常業務過程中訂立的合約)如下：

- (1) 收購協議。
- (2) 韓月軍先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就以代價300,000,000港元買賣Bestly Legend Limited的全部已發行股本，於二零零四年二月六日訂立的有條件協議，以及於二零零四年二月二十四日就該協議訂立的補充協議。
- (3) 本公司(作為發行人)與Shinning Crown Holdings Inc.(作為認購人)就認購本金總額為300,000,000港元的可換股票據，於二零零四年二月六日訂立的有條件協議。
- (4) 本公司(作為發行人)與Shinning Crown Holdings Inc.(作為認購人)於二零零四年一月七日訂立的有條件協議，內容有關按認購價合共56,760,000港元認購473,000,000股新股份。
- (5) 本公司(作為發行人)與Ricofull Securities Limited(作為配售代理)於二零零三年六月二十六日訂立的有條件協議，內容有關按每股股份0.120港元的配售價配售323,000,000股新股份，佣金為775,200港元。
- (6) 由(其中包括)本公司的間接附屬公司China Eagle Capital Co. Limited(作為買方之一)與獨立第三方(作為賣方)於二零零二年九月三日訂立之有條件協議，內容有關以代價14,516,418港元(即當時稱Gold City Securities Limited之有形資產淨值之95%)及溢價2,000,000港元收購鵬潤證券有限公司已發行股本之95%。
- (7) 由(其中包括)China Eagle Capital Co. Limited(作為買方之一)與獨立第三方(作為賣方)於二零零二年九月三日訂立的有條件協議，內容有關以代價8,210,965港元(即鵬潤期貨有限公司(當時稱為Gold City Futures Limited)之有形資產淨值的95%及溢價800,000港元之和)收購鵬潤期貨有限公司已發行股本的95%。

訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、索償或政府訴訟。

專家及同意書

以下為本通函載有其名稱或提供本通函所載的意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例被視作可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受證券及期貨條例規管的活動
安永會計師事務所	執業會計師
美國評值有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問
保柏國際評估有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

新百利、安永會計師事務所及美國評值有限公司及保柏國際評估有限公司已各自就本通函的刊發分別發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義刊載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

新百利、安永會計師事務所及美國評值有限公司及保柏國際評估有限公司均並無於本集團任何成員公司實益擁有任何權益，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可合法強制執行)。

其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室。
- (c) 本公司的公司秘書兼合資格會計師為鄧麗嫦。鄧麗嫦小姐為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港公司秘書公會會員。
- (d) 本公司的股份過戶登記處香港分處為雅柏勤證券登記有限公司(地址：香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)。
- (e) 本通函的中英文版本如出現歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件副本由本通函刊發日期起直至二零零四年七月二十八日(星期三)(包括該日)止期間內任何周日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，可於盛德律師事務所(地址為香港金融街8號國際金融中心2期39樓)查閱：

- (a) 本公司的公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零四年三月三十一日止三個年度的年報；
- (c) 收購協議；
- (d) 臨時採購服務協議、採購服務協議、管理協議及影音產品櫃台轉租協議及北京國美債務的文本；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第64至第65頁；
- (f) 新百利函件，全文載於本通函第66至第113頁；
- (g) 目標集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度及截至二零零四年三月三十一日止三個月期間的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 本集團截至二零零四年三月三十一日止年度的財務資料，全文載於本通函附錄五；
- (i) 美國評值有限公司的物業估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (j) 保柏國際評估有限公司的物業估值報告，全文載於本通函附錄八；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (l) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書。

CHINA EAGLE GROUP COMPANY LIMITED

中國鵬潤集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：493

茲通告中國鵬潤集團有限公司(「本公司」)訂於二零零四年七月二十八日星期三上午九時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店3樓宴會廳Queensway & Victoria舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過作為本公司特別決議案及普通決議案提呈的下列決議案：

特別決議案

1. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准經股份合併及股本削減(兩者的定義見下文)後本公司已發行股份的上市及買賣；及(ii)遵照百慕達一九八一年公司法(以經修訂為準)第46條的規定，於緊隨本決議案正式通過後下一個營業日(定義見聯交所證券上市規則)上午九時三十分(香港時間)起生效：
 - (a) 本公司已發行股本中每股面值0.10港元的股份每40股合併為一股每股面值4.00港元的股份(「合併股份」)及本公司的法定但未發行股本中每股面值0.10港元的股份每40股合併為一股合併股份(「股份合併」)；
 - (b) 緊隨股份合併後，藉將每股已發行合併股份註銷3.90港元的繳足股本，將每股已發行合併股份的面值由4.00港元削減至0.10港元(「股本削減」)；
 - (c) 股本削減所產生的進賬額轉移至本公司的繳入盈餘賬內；
 - (d) 緊隨股本削減後，每股法定但未發行的合併股份拆細為40股每股面值0.10港元股份；及
 - (e) 謹此授權本公司任何董事作出所有其認為適恰當、適宜或必需的事宜以使上述各項生效及實施上述各項。」

* 僅供識別

2. 「動議待召開本大會的通告(本決議案為其一部份)中所載的第3項決議案獲通過，以及獲百慕達公司註冊處處長與下文(a)項有關的批准後，

- (a) 本公司名稱更改為「GOME Electrical Appliances Holding Limited」；及
- (b) 於本條所述更改本公司的英文名稱生效後，採納「國美電器控股有限公司」作為本公司中文譯名，以供本公司在香港公司註冊處進行登記之用。」

普通決議案

3. 「動議：

- (a) 批准Eagle Decade Investments Limited(「Eagle Decade」)、Gome Holdings Limited及黃光裕先生於二零零四年六月三日就Eagle Decade收購Ocean Town Int'l Inc.的全部已發行股本而訂立的收購協議(「收購協議」)(註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及該協議預計進行的交易；
- (b) 批准按照本公司於二零零四年七月五日刊發的通函(「通函」)內「目標集團與母集團的關係」一節所載的條款，延遲償還北京國美電器有限公司結欠國美電器有限公司(該公司將於收購協議(定義見上文(a)段)完成時為本公司的附屬公司)的貸款人民幣1,089,000,000元；
- (c) 批准於黃光裕先生及Gome Holdings Limited各自就本公司由於或關於以本公司接納的方式作出該協助(定義見通函)所產生或承擔的任何費用、索償、虧損及法律責任而向本公司作出反彌償保證，由本公司提供協助編製有關建議於國際市場進行配售的發售通函，並獲本公司同意採用通函及其所載的資料作為發行有關配售的發售通函(定義見通函)的基準(「該協助」)；及
- (d) 授權本公司任何一位董事(如需要加蓋公司印鑑，則由本公司任何兩位董事)於其視為從屬、附帶或與根據收購協議擬進行之事宜有關或關係到收購協議以及完成收購協議、該延遲及該協助之情況下，為著並代表本公司簽立一切其他彼視為必需、適宜或合宜之文件、文據及協議以及辦理一切彼視為必需、適宜或合宜之有關行動或事宜。」

股東特別大會通告

4. 「動議待召開本大會的通告(本決議案為其一部份)中所載的第3項決議案獲通過：
- (a) 批准北京國美電器有限公司將與國美電器有限公司(該公司將於收購協議(定義見召開本大會通告(本決議案為其一部份)所載第3項決議案)完成後成為本公司的附屬公司)訂立的協議(「臨時採購服務協議」)(註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及該協議預計進行的交易；
 - (b) 根據臨時採購協議，截至二零零四年十二月三十一日止的年度，目標集團(定義見本公司二零零四年七月五日的通函(「通函」))向母集團(定義見通函)採購產品的建議上限金額將不會超過人民幣20億元(約19億港元)；及
 - (c) 授權本公司任何一位董事(如需要加蓋公司印鑑，則由本公司任何兩位董事)於其視為從屬、附帶或與根據臨時採購服務協議擬進行之事宜有關或關係到臨時採購服務協議以及實施臨時採購服務協議之情況下，為著並代表本公司簽立一切其他彼視為必需、適宜或合宜之文件、文據及協議以及辦理一切彼視為必需、適宜或合宜之有關行動或事宜。」
5. 「動議待召開本大會的通告(本決議案為其一部份)中所載的第3項決議案獲通過：
- (a) 批准天津國美物流有限公司(該公司將於收購協議(定義見召開本大會通告(本決議案為其一部份)所載第3項決議案)完成後成為本公司的附屬公司)將與北京國美電器有限公司訂立的協議(「採購服務協議」)(註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及該協議預計進行的交易；
 - (b) 根據採購服務協議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團(定義見本公司二零零四年七月五日的通函(「通函」))向母集團(定義見通函)將收取的建議上限金額將分別不會超過人民幣55,000,000元(約51,900,000港元)、人民幣85,000,000元(約80,200,000港元)及人民幣125,000,000元(約117,900,000港元)；及
 - (c) 授權本公司任何一位董事(如需要加蓋公司印鑑，則由本公司任何兩位董事)於其視為從屬、附帶或與根據採購服務協議擬進行之事宜有關或關係到採購服務協議以及實施採購服務協議之情況下，為著並代表本公司簽立一切其他彼視為必需、適宜或合宜之文件、文據及協議以及辦理一切彼視為必需、適宜或合宜之有關行動或事宜。」

股東特別大會通告

6. 「**動議**待召開本大會的通告(本決議案為其一部份)中所載的第3項決議案獲通過：
- (a) 批准天津國美商業管理諮詢有限公司(該公司將於收購協議(定義見召開本大會通告(本決議案為其一部份)所載第3項決議案)完成後成為本公司的附屬公司)將與北京國美電器有限公司訂立的協議(「**管理協議**」)(註有「D」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及該協議預計進行的交易；
 - (b) 根據管理協議，截至二零零六年十二月三十一日止的三個年度各年，目標集團(定義見本公司二零零四年七月五日的通函(「**通函**」))向母集團(定義見通函)將予收取的建議上限金額將分別不會超過人民幣43,000,000元(約40,600,000港元)、人民幣65,000,000元(約61,300,000港元)及人民幣101,000,000元(約95,300,000港元)；及
 - (c) 授權本公司任何一位董事(如需要加蓋公司印鑑，則由本公司任何兩位董事)於其視為從屬、附帶或與根據管理協議擬進行之事宜有關或關係到管理協議以及實施管理協議之情況下，為著並代表本公司簽位一切其他彼視為必需、適宜或合宜之文件、文據及協議以及辦理一切彼視為必需、適宜或合宜之有關行動或事宜。」
7. 「**動議**待召開本大會的通告(本決議案為其一部份)中所載的第3項決議案獲通過：
- (a) 批准目標集團(定義見通函)的若干成員公司(該等公司將於收購協議(定義見召開本大會通告(本決議案為其一部份)所載第3項決議案)完成後成為本公司的附屬公司)與母集團(定義見通函)的若干成員公司已訂立或將訂立的協議(「**影音產品櫃台轉租協議**」)(註有「E」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及該協議預計進行的交易；
 - (b) 根據影音產品櫃台轉租協議，截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團向母集團將予收取的建議上限金額將分別不會超過人民幣50,000,000元(約47,200,000港元)、人民幣115,000,000元(約108,500,000港元)及人民幣140,000,000元(約132,100,000港元)；及

股東特別大會通告

(c) 授權本公司任何一位董事(如需要加蓋公司印鑑,則由本公司任何兩位董事)於其視為從屬、附帶或與根據影音產品櫃台轉租協議擬進行之事宜有關或關係到影音產品櫃台轉租協議以及實施影音產品櫃台轉租協議之情況下,為著並代表本公司簽立一切其他彼視為必需、適宜或合宜之文件、文據及協議以及辦理一切彼視為必需、適宜或合宜之有關行動或事宜。」

承董事會命
中國鵬潤集團有限公司
執行董事
伍健華

香港,二零零四年七月五日

註冊辦事處:

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要營業地點:

香港
皇后大道中99號
中環中心
61樓6101室

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司任何股東,均有權委任一名或多名人士作為其代表代其出席,並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 大會適用的代表委任表格與通函一併寄發予股東。代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署的授權書或授權文件副本,須盡快並最遲須於大會或其任何續會指定召開時間48小時前一併交回本公司的香港主要營業地點,地址為香港皇后大道中99號中環中心61樓6101室,方為有效。
3. 倘為任何股份的聯名持有人,則任何一位持有人均可親身或委派代表於會上就有關股份投票,猶如其為股份的唯一持有人;惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會,則僅會接納出席大會中於股東名冊就有關股份排名首位的人士投票。
4. 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘股東交回代表委任表格後出席大會,則其委任表格視為已予撤銷。
5. 於本通函刊發之日,本公司執行董事為黃光裕先生、杜鵑女士、林鵬先生、伍健華先生,而本公司獨立非執行董事則為史習平先生、陳玉生先生及陳淮先生。