

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

閣下如已售出或轉讓名下所有大中華實業控股有限公司股份，應立即將本綜合收購文件及隨付之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合收購文件應與接納表格一併閱讀，有關內容構成本綜合收購文件所載收購建議之條款之部分。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合收購文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合收購文件及隨附之接納表格全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**

**建領控股有限公司**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



**大中華實業控股有限公司\***

**GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

有關



博大資本國際有限公司

**Partners Capital International Limited**

代表

**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**

就收購大中華實業控股有限公司全部已發行股份

(KEENLEAD HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有之股份除外)

提出之無條件強制現金收購建議

之綜合收購及回應文件

**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED之財務顧問**



博大資本國際有限公司

**Partners Capital International Limited**

獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問

浩德融資有限公司



金鼎綜合證券(香港)有限公司

董事會函件載於本綜合收購文件第6至第10頁。博大資本國際有限公司之函件載於本綜合收購文件第11至第23頁。獨立董事委員會函件載於本綜合收購文件第24至第25頁，當中載有其就收購建議給予獨立股東之推薦意見，而獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問浩德融資有限公司及金鼎綜合證券(香港)有限公司之聯合函件則載於本綜合收購文件第26至第43頁，當中載有其就收購建議發出之意見。

收購建議之接納及交收手續載於本綜合收購文件附錄一第44及第49頁及隨附之接納表格內。收購建議之接納表格須於二零零五年八月五日下午四時正之前(或收購人根據收購守則可能決定及公布之較後時間及/或日期)送抵登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

二零零五年七月十五日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	5
董事會函件 .....	6
博大資本函件 .....	11
獨立董事委員會函件 .....	24
浩德融資及金鼎證券聯合函件 .....	26
附錄一 – 收購建議之其他條款 .....	44
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	50
附錄三 – 物業估值 .....	82
附錄四 – 一般資料 .....	100
隨附文件：	
– 接納表格	

## 釋 義

於本綜合收購文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第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)受規管業務之持牌法團，獲本公司委任為獨立董事委員會有關收購建議之聯席獨立財務顧問之一
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(星期六及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或發出黑色暴雨警告之日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央證券及交收系統
「中國未名」	指	中國未名投資(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由中心發展有限公司擁有60%及由中立國際有限公司擁有40%。中心發展有限公司由陳達成先生擁有99.99%及由中國未名集團有限公司擁有0.01%。中立國際有限公司由中國未名集團有限公司擁有99.99%及由白金明先生擁有0.01%。中國未名集團有限公司由陳達成先生擁有99%及由白金明先生擁有1%
「截止日期」	指	二零零五年八月五日(星期五)，或倘收購建議獲修訂或延展，則為收購人根據收購守則修訂或延展之收購建議截止日期
「本公司」	指	大中華實業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市

## 釋 義

「完成」	指	完成買賣協議
「綜合收購文件」	指	本份由收購人(就其本身或代表本公司)及本公司根據收購守則聯合發行予所有獨立股東之綜合收購及回應文件，當中載有(其中包括)收購建議之條款及條件、獨立董事委員會就收購建議給予獨立股東之意見、獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問就收購建議發出之意見，並隨附接納表格
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	所有按揭、抵押、質押、衡平權或任何形式之其他不利索償或權利
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行理事或執行理事指派之任何人士
「接納表格」	指	有關收購建議之接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由王憲軍先生、溫子勳先生及劉鳳良先生組成之獨立董事委員會，以就收購建議給予獨立股東意見
「獨立股東」	指	收購人及其一致行動人士以外之股東
「聯合公布」	指	本公司及收購人於二零零五年六月十七日就買賣協議及收購建議發出之聯合公布
「最後可行日期」	指	二零零五年七月十二日，即本綜合收購文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

## 釋 義

「馬小姐」	指	馬曉玲小姐，收購人之實益擁有人及唯一董事
「收購建議」	指	博大資本根據及按照本綜合收購文件及隨附之接納表格所載之條款及條件代表收購人就收購人及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份提出之無條件強制現金收購建議
「收購人」	指	Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由馬小姐合法及實益全資擁有
「收購人董事」	指	收購人之唯一董事馬小姐
「海外股東」	指	按本公司股東名冊所示其地址位於香港以外地區之獨立股東
「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「博大資本」	指	博大資本國際有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類及第6類受規管活動(證券買賣及企業融資顧問)之持牌法團及收購人就收購建議之財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合收購文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶處」	指	本公司於香港之股份過戶及登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下
「有關期間」	指	二零零四年十二月十七日(即緊接二零零五年六月十七日發出聯合公布前六個月當日)至最後可行日期止之期間
「買賣協議」	指	收購人與各賣方就收購人向各賣方收購銷售股份而於二零零五年六月八日訂立之三份買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議出售予收購人合共97,894,000股股份，佔本公司全部已發行股本約41.07%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「金鼎證券」	指	金鼎綜合證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管業務之持牌法團，獲本公司委任為獨立董事委員會有關收購建議之聯席獨立財務顧問之一
「賣方」	指	Suntek Corp.、Billion Charm Holdings Limited及陳長貴先生
「港元」及「港仙」	分別指	港元及港仙，香港法定港幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

以美元計值之金額已按1美元兌7.80港元之匯率換算為港元，以僅供參考之用。

## 預期時間表

二零零五年

收購建議開始 .....	七月十五日(星期五)
接納收購建議之最後時限及日期 .....	八月五日(星期五) 下午四時正
收購建議截止日期 (附註1) .....	八月五日(星期五)
於報章刊登收購建議結果之公布 .....	八月八日(星期一)
就收購建議項下於收購建議截止當日 或之前接獲之有效接納書結欠之款項 寄發匯款之最後日期 (附註2) .....	八月十三日(星期六)

附註：

1. 收購建議乃無條件，除非收購人根據收購守則或在執行理事按照收購守則之規定容許下修訂或延展收購建議，收購建議將於二零零五年八月五日(星期五)下午四時正截止。收購人保留將收購建議延展至根據收購守則可能釐訂之該等日期之權利。
2. 就所有於收購建議項下獲有效接納之已發行股份(銷售股份及任何其他由收購人或其一致行動人士擁有之股份除外)而應付之代價，將盡快且在任何情況下於過戶處接獲接納收購建議之獨立股東遞交所須之文件以完成及有效接納收購建議起計10日內，寄發予該等已接納收購建議之獨立股東。所有寄發予獨立股東之文件及匯款將以平郵方式寄出，郵誤風險概由彼等承擔。該等文件及匯款將寄往獨立股東於本公司股東名冊內所示之地址，或倘為聯名股東，則寄予相關登記冊內排名首位之股東。
3. 除非在收購守則第19.2條所載列之情況下，否則收購建議之接納乃不可撤回及撤銷。在收購守則第19條所述之規定未獲達成前，執行理事可能要求接納人獲授予撤銷之權利，且其條款須為執行理事所接納。

除非文內另有清晰指明，否則本綜合收購文件內所載之所有時間均指香港時間。



# 大中華實業控股有限公司\*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

執行董事：

徐鷹先生 (主席)

劉明輝先生 (董事總經理)

獨立非執行董事：

王憲軍先生

溫子勳先生

劉鳳良先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

擺花街1號

一號廣場

1804室

敬啟者：

博大資本國際有限公司

代表

**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**

就收購大中華實業控股有限公司

全部已發行股份

**(KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**

及其一致行動人士已擁有之股份除外)

提出之無條件強制現金收購建議

## 緒言

董事會及收購人於二零零五年六月十七日聯合宣佈，於二零零五年六月八日，收購人與各賣方各自訂立買賣協議，以總現金代價48,947,000港元收購銷售股份。買賣協議已於二零零五年六月八日(即買賣協議訂立日期)完成。

\* 僅供識別

完成後，收購人及其一致行動人士合共擁有130,108,400股股份，佔本公司現有全部已發行股本約54.58%。根據收購守則第26.1條，收購人須就收購人及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份，提出強制無條件現金收購建議。因此，博大資本現代表收購人就所有並非由收購人及其一致行動人士擁有之已發行股份提出收購建議，每股作價0.50港元。收購建議之條款載於博大資本函件、本綜合收購文件(本函件為其中部分)附錄一及隨附之接納表格內。

根據收購守則第2.1條，獨立董事委員會經已成立。於評定董事是否合資格出任獨立董事委員會成員時，吾等注意到徐鷹先生及劉明輝先生因作為本公司之受薪僱員，因而不具備就收購建議提供任何推薦意見之獨立性。根據前文所述，吾等認為徐鷹先生、劉明輝先生不合資格成為獨立董事委員會之成員，而王憲軍先生、溫子勳先生及劉鳳良先生作為獨立非執行董事，彼等乃獨立於收購建議，並合資格成為獨立董事委員會之委員。因此，獨立董事委員會包括王憲軍先生、溫子勳先生及劉鳳良先生，彼等全部均為獨立非執行董事。

除於本文載列博大資本之函件外，本綜合收購文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團及收購人之資料、收購建議之詳情，以及載列獨立董事委員會函件(當中載有其就收購建議之條款給予獨立股東之意見)及浩德融資及金鼎證券就收購建議發出致獨立董事委員會之聯合函件。

### 收購建議

誠如本綜合收購文件內博大資本函件所載列，博大資本將代表收購人，根據下列基準就收購人及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份提出收購建議：

每股股份 ..... 現金0.50港元

收購價較：

- (a) 股份於二零零五年六月三日(即二零零五年六月六日股份暫停買賣前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.43港元溢價約16.28%；
- (b) 股份截至及包括二零零五年六月三日止十個交易日之平均收市價每股0.374港元溢價約33.69%；
- (c) 股份截至及包括二零零五年六月三日止三十個交易日之平均收市價每股0.389港元溢價約28.53%；及

- (d) 二零零四年十二月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值約0.558港元(根據本公司之經審核綜合有形資產淨值約133,062,000港元及於最後可行日期之已發行股份238,389,133股計算)折讓約10.39%。

於有關期間，股份在聯交所之最高及最低收市價分別為每股0.56港元(於二零零五年三月十六日至二零零五年三月十八日錄得)及每股0.26港元(於二零零四年十二月十七日至二零零四年十二月二十八日錄得)。

### 收購事項之進一步詳情

收購建議之進一步詳情包括(其中包括)收購建議之條款及條件，以及接納手續，以上各項已載於本綜合收購文件第44至第49頁之附錄一及隨附之接納表格內。

### 本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市。本集團之主要業務為物業投資、投資控股及有機肥料之生產及銷售。

下表為本集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料摘要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
營業額	15,207	25,287
除稅前溢利／(虧損)	11,948	(116,375)
年度溢利／(虧損)淨額	12,262	(107,791)
有形資產淨值	133,062	101,648
每股盈利(虧損)	0.06港元	(0.73)港元
每股有形資產淨值	0.56港元	0.61港元

本集團之營業額指來自租金收入、證券交易及銷售肥料之收得款項。二零零四年年度之營業額下降，主因為鑒於股票市場情況不明朗而就證券交易業務採取審慎投資政策所致。該項業務之未來前景很大程度上視乎整體股票市場之情況。隨著香港經濟復甦，租金收入將於未來數年繼續為本集團提供穩定及經常性之收入來源。與本集團之總營業額相較，肥料業務之收益相對較少，原因為該業務乃本集團於二零零四年購入。鑒於原料供應短缺及價格大幅上升，導致經營環境不利，預期肥料業務於來年之貢獻將維持於與二零零四年相約之水平。本集團之其他財務資料載於本綜合收購文件附錄二。

### 收購人有關本集團之意向

收購人看好香港及中國物業市場，並擬於收購建議截止後讓本集團繼續經營其現有業務(以物業投資為主)，並維持本公司在聯交所主板之上市地位。然而，收購人將檢討本集團之業務營運及財政狀況，以便制訂本集團未來發展之業務計劃及策略。視乎有關檢討之結果及是否出現合適之投資機會或商機，收購人可能考慮進一步發展本集團之業務，包括但不限於香港及中國物業投資，亦會視乎市況考慮變現若干物業投資項目，並分散發展本集團之業務，以擴大其收入來源。然而，現階段尚未物色到該等投資機會或商機。收購人無意將博大資本函件內「收購人之資料」一段中所載收購人董事個人資料一項所披露之物業權益注入本集團。日後本集團之任何資產注入或出售均會遵照上市規則之規定實行。除肥料業務外，收購人無意重新調配本集團之僱員或固定資產，惟於本集團日常業務中之調配除外。

### 管理層及僱員

#### 董事及管理層

所有現任之執行及非執行董事均擬於收購守則及上市規則容許之最早日期辭任。收購人擬於收購守則所容許之最早日期委任新董事進入董事會。除上文所披露者外，收購人不擬對本集團之現有管理層作出重大變動。

各候任新董事之履歷詳情已載於博大資本函件中。

#### 推薦意見

務請閣下垂注獨立董事委員會函件及浩德融資及金鼎證券聯合函件，當中載列彼等就收購建議之推薦意見，以及彼等達致推薦意見時所考慮之主要因素。博大資本函件載於本綜合收購文件第11至第23頁；獨立董事會函件載於本綜合收購文件第24至第25頁，而浩德融資及金鼎證券聯合函件則載於本綜合收購文件第26至第43頁。

## 維持本公司之上市地位

聯交所已表明，倘於收購建議截止後公眾持有之股份少於本公司適用之指定公眾持股量（即已發行股份之25%），或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在造市之情況；或
- 公眾持有之股份不足以維持有秩序之市場；

則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

收購人之意向為本公司將維持在聯交所之上市地位。收購人董事及將獲委任進入董事會之候任新董事共同及個別向聯交所承諾，會採取適當措施確保本公司股份維持足夠公眾持股量。

## 其他資料

獨立股東於考慮就收購建議應採取之行動時，應考慮彼等本身之稅務狀況，倘有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

務請閣下注意本綜合收購文件附錄一至四所載之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表董事會

主席

徐鷹

謹啟

二零零五年七月十五日



博大資本國際有限公司  
Partners Capital International Limited

博大資本國際有限公司  
香港  
皇后大道中9號  
13樓1305室

敬啟者：

博大資本國際有限公司  
代表  
**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**  
就收購大中華實業控股有限公司  
全部已發行股份  
(KEENLEAD HOLDINGS LIMITED及  
其一致行動人士已擁有之股份除外)  
提出之無條件強制現金收購建議

緒言

於二零零五年六月十七日，董事會與收購人聯合公布，表示於二零零五年六月八日，收購人與各賣方各自訂立買賣協議，以總現金代價48,947,000港元收購銷售股份。買賣協議已於二零零五年六月八日(即買賣協議訂立日期)完成。

除另有指明者外，本文所用詞語與詞彙與本綜合收購文件所定義者具相同涵義。

緊接完成前，收購人並無擁有股份權益，惟與收購人一致行動人士(即中國未名(馬小姐為董事)及周宗芳女士(馬小姐之母親))合共擁有32,214,400股股份，佔 貴公司現有已發行股本約13.51%。

完成後，收購人及其一致行動人士合共擁有130,108,400股股份，佔 貴公司現有已發行股本約54.58%。根據收購守則第26.1條，收購人須就收購人及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份，提出強制無條件現金收購建議。收購建議在各方面均為無條件。

本函件載列買賣協議之詳情、收購建議之條款，並載有收購人之資料及收購人對 貴集團之未來意向。有關收購建議之其他詳情載於下文「接納及交收」一節、本綜合收購文件附錄一及隨附之接納表格。

獨立股東懇請審慎考慮本綜合收購文件(本函件為其中部份)第6至第10頁、第24至第25頁及第26至第43頁分別所載之董事會函件、獨立董事委員會函件及浩德融資及金鼎證券(獨立董事委員會有關收購建議之聯席獨立財務顧問)之聯合函件之資料。

### 買賣協議

於二零零五年六月八日，收購人與各賣方各自訂立買賣協議，以收購銷售股份。買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零零五年六月八日

- 賣方：
1. Suntek Corp.，為賣方之一，其涉及23,186,000股銷售股份
  2. Billion Charm Holdings Limited，為賣方之一，其涉及33,100,000股銷售股份
  3. 陳長貴先生，為賣方之一，其涉及41,608,000股銷售股份

買方： 收購人，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由馬小姐合法及實益全資擁有。

銷售股份： 合共97,894,000股股份，佔 貴公司於最後可行日期之全部已發行股本約41.07%。銷售股份之收購概不附帶任何產權負擔，並附有自買賣協議日期後附帶或應計之所有權利。

代價總額： 48,947,000港元(折合每股銷售股份0.50港元)，乃收購人與賣方按公平原則磋商及釐定，亦已由收購人於完成時以現金全數支付。

每股銷售股份0.50港元之價格較(a)股份於二零零五年六月三日(即二零零五年六月六日股份暫停買賣前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.43港元溢價約16.28%；及(b)股份於二零零五年六月六日暫停買賣前對上連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.374港元溢價約33.69%。

完成： 買賣協議已於二零零五年六月八日(即買賣協議訂立日期)完成。

## 博大資本函件

貴公司於緊接完成前及緊隨完成後之持股架構如下：

	緊接完成前之 持股結構		緊隨完成後之 持股結構	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Suntek Corp. (附註1)	23,186,000	9.726	—	—
Billion Charm Holdings Limited (附註2)	33,100,000	13.885	—	—
陳長貴先生	41,608,000	17.454	—	—
各賣方	97,894,000	41.065	—	—
收購人	—	—	97,894,000	41.065
中國未名 (附註3)	32,000,000	13.423	32,000,000	13.423
周宗芳女士 (附註4)	214,400	0.090	214,400	0.090
收購人及其一致行動人士	32,214,400	13.513	130,108,400	54.578
海峽財務有限公司 (附註5)	12,200,000	5.118	12,200,000	5.118
公眾人士	96,080,733	40.304	96,080,733	40.304
合計	<u>238,389,133</u>	<u>100.000</u>	<u>238,389,133</u>	<u>100.000</u>

附註：

- Suntek Corp.之全部已發行股本均由Chiu Winerthan先生全資實益擁有，而彼並無擔任 貴集團任何職務。
- Billion Charm Holdings Limited之全部已發行股本均由黃賴培先生全資實益擁有，而彼並無擔任 貴集團任何職務。
- 於最後可行日期，中國未名乃32,000,000股股份之實益擁有人。如 貴公司二零零四年年報所述，Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited (「Shenzhen Venture Capital」) 申報其擁有32,000,000股股份之抵押品權益。中國未名確認該32,000,000股股份已抵押予Shenzhen Venture Capital，以作為墊付予中國未名之貸款之抵押品。 貴公司二零零四年年報進一步載述，Shenzhen Venture Capital由梅健先生及張閩龍先生各擁有50%權益。
- 周宗芳女士乃馬小姐之母親，於最後可行日期為214,400股股份之實益擁有人。
- 海峽財務有限公司為Iwai's Investments Limited之全資附屬公司，後者則為中國燃氣控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司。

## 收購建議

博大資本謹代表收購人，根據下列基準就收購人及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份提出收購建議：

每股股份 ..... 現金0.50港元

於最後可行日期，貴公司有238,389,133股已發行股份，其並無任何尚未行使之認股權證、購股權或可轉換為股份之證券。

海峽財務有限公司(其擁有12,200,000股股份權益，佔貴公司全部已發行股本約5.12%)已向收購人承諾，彼不會接納收購建議及不會於收購建議期間出售其股份。海峽財務有限公司為Iwai's Investments Limited之全資附屬公司，後者則為中國燃氣控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司。海峽財務有限公司與收購人及其實益擁有人並非一致行動。除上文所披露者外，於最後可行日期，概無人士已不可撤回地承諾接納或拒絕收購建議。

並無就收購人或貴公司之股份作出對收購建議屬重大之安排(不論以選擇權、賠償保證或其他方式作出)。

## 收購建議

收購建議在各方面均為無條件，而除非經修訂或延展，否則其將於二零零五年八月五日(星期五)下午四時正為止仍可供接納。收購建議之接納乃屬不可撤回，並在本綜合收購文件附錄一所載撤回權利之規限下，一經接納，即不可撤回。

接納手續及有關收購建議之其他條款載於本綜合收購文件附錄一及隨附之接納表格。

## 價值比較

收購價每股0.50港元相等於收購人就每股銷售股份支付之代價，較：

- (a) 股份於二零零五年六月三日(即二零零五年六月六日股份暫停買賣前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.43港元溢價約16.28%；
- (b) 股份截至及包括二零零五年六月三日止十個交易日之平均收市價每股0.374港元溢價約33.69%；
- (c) 股份截至及包括二零零五年六月三日止三十個交易日之平均收市價每股0.389港元溢價約28.53%；及

- (d) 二零零四年十二月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值約0.558港元(根據 貴公司之經審核綜合有形資產淨值約133,062,000港元及於最後可行日期之已發行股份238,389,133股計算)折讓約10.39%。

有關股份市價之詳情，請參閱本綜合收購文件附錄四「市價」一段。

### 收購人於有關期間買賣及持有股份及其他證券之情況

緊隨完成後及於最後可行日期，收購人持有97,894,000股股份，佔本公司已發行股本約41.07%，而收購人之一致行動人士(即中國未名及周宗芳女士)持有32,214,400股股份，佔本公司已發行股本約13.51%。

除上文披露者外，收購人董事、收購人及與收購人一致行動人士概無於有關期間買賣或擁有任何股份或 貴公司可轉換為股份之任何其他證券(包括購股權或認購權)。

### 最高及最低股份價格

於有關期間，股份在聯交所之最高及最低收市價分別為每股0.56港元(於二零零五年三月十六日至二零零五年三月十八日錄得)及每股0.26港元(於二零零四年十二月十七日至二零零四年十二月二十八日錄得)。

### 總代價及財務資源

於最後可行日期之已發行股份有238,389,133股。按每股0.50港元之收購價計算， 貴公司全部已發行股本之估值約119,200,000港元。

根據收購建議涉及108,280,733股股份計算，收購建議之價值約54,100,000港元。

收購人於買賣協議項下支付之代價主要以陳歐陽雲霞女士(「歐陽女士」)所墊付之貸款撥付。收購人已向顧資銀行取得為數5,000,000美元(相當於約39,000,000港元)之信貸融資，並已向新富證券有限公司取得為數16,000,000港元之短期信貸融資，以便為收購建議提供資金。收購人根據買賣協議收購之97,894,000股股份及獨立股東根據收購建議交出之全部股份，將會於提取信貸融資時抵押予新富證券有限公司。顧資銀行所授出之銀行信貸乃以馬小姐持有之存款賬戶作抵押，而根據信貸之條件，該戶口之結存不得少於5,000,000美元。該5,000,000美元之存款則以另一筆由歐陽女士所墊付之貸款撥付。歐陽女士墊付予馬小姐之全部貸款乃無抵押，並按香港上海滙豐銀行有限公司所報之一個月定期存款息率加議定利率計息，並須

於到期日(即授出貸款後第五個週年)償還。由於歐陽女士與馬小姐已相識五年多，且對 貴公司參與之香港物業市場有充分了解，加上貸款為附有利息，故歐陽女士認為，對馬小姐提供財政資助乃恰當及可予接受。馬小姐及歐陽女士並無就 貴公司訂立任何協議、安排或諒解。歐陽女士之資料已於「收購人之資料」一節中簡述。

償還顧資銀行或新富證券有限公司所提供之任何信貸融資金額不須取決於 貴集團之業務。博大資本信納收購人具備充足財政資源應付收購建議獲全數接納下之資金需要。

### 接納收購建議之效果

倘獨立股東接納收購建議，即代表彼等將出售其股份予收購人，該等股份概不附帶任何產權負擔並附有於聯合公布日期起附帶之一切權利，包括收取於聯合公布或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派。

### 印花稅

就接納收購建議所產生之賣方從價印花稅為每1,000港元(或不足1,000港元)繳納1.00港元，乃以(i)獨立股東就有關接納應付之代價；及(ii)股份市值兩者中之較高者為準，並自應付予接納收購建議之獨立股東之代價中扣除，並將由收購人代表該等接納收購建議之獨立股東支付。收購人將就接納收購建議及轉讓股份支付印花稅作出安排。

### 付款

接納收購建議之現金款項(扣除賣方分佔之印花稅後)將於收購人接獲所有權之相關文件從而令每項有關接納完成及有效當日起計10日之內支付。

### 維持 貴公司之上市地位

聯交所已表明，倘於收購建議截止後公眾持有之股份少於 貴公司適用之指定公眾持股量(即已發行股份之25%)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在造市之情況；或
- 公眾持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

收購人之意向為 貴公司將維持在聯交所之上市地位。收購人董事及將獲委任進入董事會之候任新董事共同及個別向聯交所承諾，會採取適當措施確保 貴公司股份維持足夠公眾持股量。

收購人無意將 貴公司私有化。收購人擬維持股份在聯交所之上市地位，並無意促使本身取得任何強制收購之權力。

### 貴公司之資料

貴公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市。 貴集團之主要業務為物業投資、投資控股及有機肥料之生產及銷售。

下表為 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料摘要：

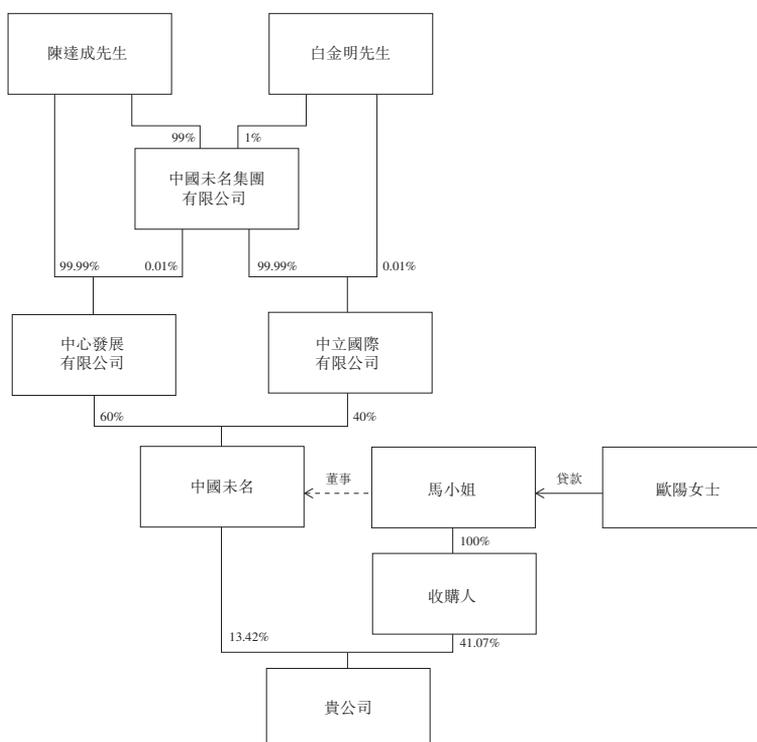
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
營業額	15,207	25,287
除稅前溢利／(虧損)	11,948	(116,375)
年度溢利／(虧損)淨額	12,262	(107,791)
有形資產淨值	133,062	101,648
每股盈利(虧損)	0.06港元	(0.73)港元
每股有形資產淨值	0.56港元	0.61港元

### 收購人之資料

收購人為一家於二零零五年三月十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由馬小姐合法及實益全資擁有。除訂立買賣協議外，收購人自註冊成立以來並無進行任何業務，亦無擁有任何資產。馬小姐乃收購人之唯一董事。

除擁有收購人之權益外，馬小姐亦為中國未名之董事，而中國未名則擁有32,000,000股股份，佔最後可行日期 貴公司全部已發行股本約13.42%。中國未名為於香港註冊成立之有限公司。

中國未名及收購人之股權架構如下：



陳達成先生主要從事香港及中國物業投資、證券投資及貿易業務，而白金明先生主要從事香港物業投資。無論收購人收購銷售股份之資金或收購建議之財務資源，均並非亦不會由中國未名、陳達成先生及／或白金明先生撥資。陳達成先生與白金明先生均並無擔任 貴集團任何職務。

馬小姐之母親周宗芳女士亦擁有214,400股股份，佔最後可行日期 貴公司全部已發行股本約0.09%。除中國未名及周宗芳女士於 貴公司之持股權外，收購人董事、收購人、其實益擁有人或彼等之任何一致行動人士於訂立買賣協議前概無擁有任何股份。歐陽女士被視為與馬小姐一致行動之人士。

歐陽女士，於台灣出生，並於一九八零年起成為馬來西亞公民，為馬小姐根據買賣協議收購待售股份及提出收購建議提供財政資助。根據歐陽女士之陳述，彼一直於多個國家（當中包括馬來西亞、香港、中國及台灣）從事多種業務，當中較重要者為作為位於馬來西亞吉隆坡名為「美加生活區」之兩項商住發展項目之實益擁有人，總投資額約為24,000,000美元。歐陽女士亦知會收購人，於台灣，彼為通達國際股份有限公司之主要股東，該公司從事手提電腦及流動電腦伺服器生產業務；而於香港及中國，彼為兩間獲馬來西亞旅遊局(Tourist Board of Malaysia)指定進行廣告及推廣宣傳之代理公司（即迅星國際有限公司及廣州達麗文化傳播有限公司）之總裁。據歐陽女士所述，彼亦為富士物業管理有限公司之主席，該公司為一間於香港之物業管理公司，獲馬來西亞政府指定為位於香港灣仔之馬來西亞大廈提供物業管理，並擁有馬來西亞及香港兩地物業市場之知識。歐陽女士將不會獲委任為 貴集團之董事。

除就買賣協議外，緊接完成前，收購人或其實益擁有人概無與賣方及彼等各自之一致行動人士擁有任何財務或其他業務聯繫。緊隨完成後，收購人之唯一業務活動為投資控股，並擁有97,894,000股股份，佔 貴公司已發行股本約41.07%。

### 收購人有關 貴集團未來之意向

按照 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報所示， 貴集團錄得營業額約15,207,000港元及年度溢利淨額約12,262,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度， 貴集團投資物業之租金收入及生產及銷售肥料之收益分別為約8,235,000港元及約6,420,000港元。 貴集團持作投資之物業包括位於香港中環威靈頓街78號擺花街1號一號廣場之多間零售店及辦公室單位，而於二零零四年，投資物業超過95%之總建築面積經已租出。預期租金收入可於未來數年為 貴集團帶來穩定之收入來源。

收購人看好香港及中國物業市場，並擬於收購建議截止後讓 貴集團繼續經營其現有物業投資業務，並維持 貴公司在聯交所主板之上市地位。然而，收購人將檢討 貴集團之業務營運及財政狀況，以便制訂 貴集團未來發展之業務計劃及策略。視乎有關檢討之結果及是否出現合適之投資機會或商機，收購人可能考慮進一步發展 貴集團之業務，包括但不限於香港及中國物業投資，亦會視乎市況考慮變現若干物業投資項目，並分散發展 貴集團之業務，以擴大其收入來源。然而，現階段尚未物色到該等投資機會或商機。收購人無意將上文「收購人之資料」一段內馬小姐個人資料一項所披露之物業權益注入 貴集團。日後 貴集團之任何資產注入或出售均會遵照上市規則之規定實行。

收購人亦從 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報得悉， 貴集團於二零零四年以經修訂代價5,000,000港元收購之肥料業務已於截至二零零四年十二月三十一日止年度出現經營虧損2,200,000港元。鑑於肥料公司之財務表現並不理想，加上肥料業務並非 貴集團之核心業務，收購人將審閱肥料公司之業務運作，並考慮 貴集團應否繼續經營肥料業務。除了肥料業務外，收購人無意重新調配 貴集團之僱員或固定資產，惟於 貴集團日常業務中之調配則除外。

除了根據上市規則規定進行所需配售安排以確保 貴公司之最低公眾持股量外，收購人無意將其根據收購建議收購之股份轉讓予任何其他人士。

## 董事及管理層

現擬所有現任執行及非執行董事將於收購守則及上市規則所允許之最早時間辭任。收購人擬於收購守則所允許之最早時間委任新任董事加盟董事會。待作出該等委任後，有關方面將於適當時候另行再作公布。收購人委任任何新任董事時，將會全面遵守收購守則及上市規則之規定。除上文所披露者外，按收購人之計劃，貴集團之現有管理層將不會出現重大變動。

以下為候任新董事之履歷詳情：

### 執行董事

**馬曉玲小姐**，29歲，彼為香港居民，於一九九八年畢業於中國蘭州商學院，主修國際貿易，獲經濟學學士學位。馬小姐於中國及香港物業發展及投資擁有逾六年經驗，包括位於香港施勳道3號施勳別墅之豪宅物業，以及位於香港中環雲咸街8號之整幢寫字樓物業之投資。馬小姐為持有該等香港物業之投資公司(即永瀚有限公司及豪雅有限公司)之董事，惟並無擁有該等控股公司之股權。該等控股公司由中國未名全資擁有。自二零零二年起，馬小姐亦持有深圳市亨瑞投資發展有限公司之30%股權，該公司為一家於中國註冊成立之公司，主要從事發展及營運一個位於中國深圳市羅湖區名為大世界商城之大型購物商場，其包括七層樓面及兩層地下停車場，總建築面積約67,000平方米。馬小姐自二零零二年起出任副董事長，並一直負責大世界商城之策略規劃與發展、建設、管理及營運。深圳市亨瑞投資發展有限公司之餘下70%股權由並非與收購人及其實益擁有人一致行動之獨立第三方持有。馬小姐將會負責貴集團之業務發展及整體策略規劃。

**陳思翰先生**，32歲，畢業於香港城市大學，獲會計學文學士學位。陳先生為香港會計師公會之執業會計師，並為英國公認會計師公會之資深會員。陳先生將負責監督貴集團之營運，專責貴集團之會計事務及財務控制。陳先生從一九九五年至二零零四年於德勤•關黃陳方會計師行工作超過八年，並曾為香港一家健康食品及飲品集團公司之財務總監。

### 獨立非執行董事

程萬琦先生，61歲，私立香港德明學院畢業，持有商業學士學位，並持有中國北京國際商務學院榮譽博士學位。程先生為澳門一家建築及投資公司的主要股東。彼於二零零二年獲上海體育學院委任為榮譽教授；二零零四年獲鄭州大學委任為客席教授。程先生亦為廣西國際信托投資公司之副主席，並為北京大學數字中國研究院第一理事會副理事長。程先生一向熱心參與社會活動，並一直擔任世界華人協會有限公司董事，及亞洲職業籃球管理發展有限公司董事。程先生曾獲多個城市頒發榮譽及嘉許證，其中包括美國亞特蘭大、紐約及洛杉磯及韓國首爾。

林瑞民先生，62歲，台灣政治作戰學校政治系畢業。林先生目前是台灣一家資產管理公司首席顧問，該公司主要提供企業融資服務、個人財務方案及為年輕企業家提供管理規劃。彼為世界華人協會有限公司台灣分公司之創辦人。

舒華東先生，32歲，澳洲Deakin University畢業，持有商務學士學位，主修會計。舒先生為香港會計師公會之會員，並為澳洲會計師公會之會員。彼於審計、企業融資及企業顧問服務方面積逾10年經驗。舒先生現為天虹紡織集團有限公司之財務總監及公司秘書，其股份於聯交所主板上市。

收購人預期 貴集團僱員之持續聘用或 貴集團僱員之僱傭條款或條件將不會因收購建議而出現任何變動。

### 稅務

獨立股東就其接納收購建議之稅務影響如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。謹此鄭重聲明， 貴公司、收購人、博大資本或其各自之任何董事或任何參與收購建議之人士，概不會就任何人士因接納收購建議而產生之任何稅務影響或義務承擔責任。

## 接納及付款

### (a) 收購建議之接納手續

#### 收購建議

為接納收購建議，閣下務應依照隨附接納表格上印備之指示，填妥該表格並在表格上簽署，而有關係款構成收購建議之條款之一部分。

閣下務應按實際可行情況，盡快將已填妥之接納表格連同不少於閣下計劃接納收購建議所涉及之股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證），一併郵寄或親身送交過戶處（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），並在信封上註明「**Greater China Offer**」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正，或收購人在執行理事同意下並根據收購守則所訂定及公布之較後時間及／或日期送抵過戶處。所有接獲之接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）概不會獲發出收據。

務請閣下垂注本綜合收購文件附錄一及隨附接納表格內所載有關接納手續之其他詳情。

### (b) 收購建議之付款

倘接納表格及股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）齊全，且由過戶處於最後接納限期前妥為接獲，則就根據收購建議所交出股份所欠各獨立股東之款額（扣除印花稅）之支票，將盡快且於任何情況下於過戶處收訖全部有關文件以使該項接納及使該項接納及完整有效後10日內寄發予彼等各人。

## 海外股東

由於向並非居於香港之人士提出收購建議可能受到彼等所居住之有關司法權區之法例所影響，海外股東如為香港以外司法權區之公民或居民或國民，則務應自行知悉一切適用法律或規管規定並加以遵守，並在必要情況下徵求法律意見。

任何海外股東如欲接納收購建議，則有責任就此全面遵守任何有關司法權區之法例，包括取得可能所需之任何政府或其他同意，或符合其他必要手續及支付在該等司法權區須付之任何轉讓或其他稅項。

## 一般事項

為確保全體股東獲得平等待遇，該等以代名人名義代表多於一位實益擁有人持有股份之登記股東，應於實際可行情況下將各實益擁有人之持股分開處理。為使以代名人名義登記其投資之股份實益擁有人接納收購建議，彼等必須就其對收購建議之意向對其代名人作出指示。

所有郵寄予獨立股東之文件及匯款將以平郵方式寄發予彼等，郵誤風險概由彼等負責。該等文件及匯款將寄至獨立股東於 貴公司股東名冊上所示之地址，或倘為聯名股東，則寄至有關股東名冊上名列首位之股東之地址。 貴公司、收購人、博大資本或任何彼等各自之董事或任何參與收購建議之其他人士將不會對傳送中之任何遺失或延誤或任何可能就此產生之其他承擔負責。

## 其他資料

閣下請留意(i)本綜合收購文件第6至第10頁所載之董事會函件；(ii)本綜合收購文件第24至第25頁所載之獨立董事委員會致獨立股東之函件；及(iii)本綜合收購文件第26至第43頁所載浩德融資及金鼎證券致獨立董事委員會之聯合函件。

另亦務請 閣下垂注各附錄所載之其他資料，而各附錄為本綜合收購文件之組成部份。

此致

列位獨立股東 台照

代表

博大資本國際有限公司

董事總經理

董事

馮智明

余冠英

謹啟

二零零五年七月十五日



**大中華實業控股有限公司**\*

**GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

博大資本國際有限公司

代表

**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**

就收購大中華實業控股有限公司

全部已發行股份

(**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**

及其一致行動人士已擁有之股份除外)

提出之無條件強制現金收購建議

## 緒言

吾等茲提述本公司與收購人於二零零五年七月十五日聯合刊發之綜合收購文件，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合收購文件所界定者具相同涵義。

作為獨立於收購建議各訂約方之董事，吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮收購建議之條款，並就吾等認為收購建議之條款對獨立股東是否公平合理向閣下提出意見。浩德融資及金鼎證券已獲委聘為聯席獨立財務顧問，以就收購建議之條款向獨立董事委員會提出意見。浩德融資及金鼎證券之意見詳情及其就達成其推薦意見所考慮之主要因素載於綜合收購文件第26至第43頁。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)博大融資函件，及(iii)綜合收購文件各附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

推薦意見

經考慮收購建議之條款及浩德融資及金鼎證券之意見後，吾等認為收購建議之條款對獨立股東而言誠屬公平合理，並建議獨立股東接納收購建議。

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  
溫子勳  
謹啟

王憲軍

劉鳳良

二零零五年七月十五日

以下為浩德融資與金鼎證券就收購建議向獨立董事委員會發出之意見書全文，以供載入綜合收購文件內。

浩德融資有限公司  
香港中環都爹利街8號  
香港鑽石會大廈8樓



金鼎綜合證券(香港)有限公司  
香港金鐘道89號  
力寶中心第2座10樓1010室

敬啟者：

博大資本國際有限公司  
代表  
**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**  
就收購大中華實業控股有限公司全部已發行股份  
(**KEENLEAD HOLDINGS LIMITED**及其一致行動人士已擁有之股份除外)  
提出之無條件強制現金收購建議

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立董事委員會就收購建議之聯席獨立財務顧問，收購建議詳情載述於二零零五年七月十五日刊發致全體獨立股東有關博大資本代表收購人提出收購貴公司股本中每股面值0.005港元之全部已發行股份(收購人及其一致行動人士已擁有之股份除外)之無條件強制現金收購建議之綜合收購及回應文件(「該文件」)。本函件為該文件之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與該文件所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已經成立，以就收購建議向獨立股東提供意見。吾等獲得委聘，以就收購建議之條款對獨立股東是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，並就收購建議發表意見，以供獨立董事委員會在給予獨立股東推薦意見時加以考慮。

在評估董事出任獨立董事委員會成員之資格時，吾等已考慮和計及各董事發出有關彼等於本公司權益(如有)之確認函。吾等得悉，由於徐鷹先生及劉明輝先生乃 貴公司之受薪僱員，故彼等不被視為具有獨立性以就收購建議作出推薦意見。根據上述者，吾等認為徐鷹先生及劉明輝先生不具資格出任獨立董事委員會之成員。同時，王憲軍先生、溫子勳先生及劉鳳良先生(彼等皆為獨立非執行董事，就收購建議而言亦具備獨立性)則具資格作為獨立董事委員會之成員。因此，獨立董事委員會由王憲軍先生、溫子勳先生及劉鳳良先生組成。

### 吾等所提意見之基礎

於構思吾等之意見時，吾等倚賴該文件所載或所提述之資料、事實及陳述之準確性，以及 貴公司及董事所提供之資料、事實及聲明和所表達之意見之準確性。吾等假設於該文件所作出或提述之所有資料、事實、意見及聲明於作出時均為真確，並且於該文件刊發日期依然真確。全體董事願就該文件所載資料(惟有關收購人及其一致行動人士之資料、收購建議之條款及條件以及收購人及其一致行動人士對 貴集團之意向除外)之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，該文件內之意見(收購人及其一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且該文件概無遺漏任何其他事實(與收購人及其一致行動人士相關者除外)，致使該文件所載之任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑該等資料有不準確之處，或該文件所提供資料或所表達之意見有任何重大事實被遺漏或隱瞞。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等對該文件所載資料準確性之倚賴提供理據，亦為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等倚賴該等資料及意見，然而，吾等並未對 貴集團之業務、財政狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

收購人之唯一董事願就該文件所載資料(有關 貴集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，該文件內之意見( 貴集團所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且該文件概無遺漏任何其他事實，致使該文件所載之任何聲明產生誤導。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納收購建議對彼等之稅務影響，原因為此乃視乎股東之個別情況而定。尤其於香港以外地區定居或就買賣證券須繳納海外或香港稅項之獨立股東，應考慮本身就收購建議方面之稅務狀況，倘彼等有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

## 背景資料

於二零零五年六月十七日，董事會與收購人聯合公布，於二零零五年六月八日，各賣方與收購人已各自訂立買賣協議，據此，收購人同意按每股銷售股份0.50港元之價格收購97,894,000股銷售股份，總代價為48,947,000港元。收購人為一間於二零零五年三月十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由馬小姐合法及實益全資擁有。除訂立買賣協議外，收購人自註冊成立以來並無進行任何業務，亦無擁有任何資產。馬小姐乃收購人之唯一董事。

除擁有收購人之權益外，馬小姐亦為中國未名之董事，而中國未名則擁有32,000,000股股份，佔最後可行日期 貴公司全部已發行股本約13.42%。中國未名為於香港註冊成立之有限公司，由中心發展有限公司擁有60%及由中立國際有限公司擁有40%。中心發展有限公司由陳達成先生擁有99.99%及由中國未名集團有限公司擁有0.01%。中立國際有限公司由中國未名集團有限公司擁有99.99%及由白金明先生擁有0.01%。中國未名集團有限公司由陳達成先生擁有99%及由白金明先生擁有1%。陳達成先生主要從事香港及中國物業投資、證券投資及貿易業務，而白金明先生主要從事香港物業投資。無論收購人收購銷售股份之資金或收購建議之財務資源，均並非亦不會由中國未名、陳達成先生及／或白金明先生撥資。陳達成先生與白金明先生均並無擔任 貴集團任何職務。

馬小姐之母親周宗芳女士亦擁有214,400股股份，佔最後可行日期 貴公司全部已發行股本約0.09%。除中國未名及周宗芳女士於 貴公司之持股權外，收購人董事、收購人、其實益擁有人或彼等之任何一致行動人士於訂立買賣協議前概無擁有任何股份。歐陽女士被視為與馬小姐一致行動之人士。

歐陽女士，於台灣出生，並於一九八零年起成為馬來西亞公民，為馬小姐根據買賣協議收購待售股份及提出收購建議提供財政資助。根據歐陽女士之陳述，彼一直於多個國家(當中包括馬來西亞、香港、中國及台灣)從事多種業務，當中較重要者為作為位於馬來西亞吉隆坡名為「美加生活區」之兩項商住發展項目之實益擁有人，總投資額約為24,000,000美元。歐陽女士亦知會收購人，於台灣，彼為通達國際股份有限公司之主要股東，該公司從事手提電腦及流動電腦伺服器生產業務；而於香港及中國，彼為兩間獲馬來西亞旅遊局(Tourist Board of Malaysia)指定進行廣告及推廣宣傳之代理公司(即迅星國際有限公司及廣州達麗文化傳播有限公司)之總裁。據歐陽女士所述，彼亦為富士物業管理有限公司之主席，該公司為一間

於香港之物業管理公司，獲馬來西亞政府指定為位於香港灣仔之馬來西亞大廈提供物業管理，並擁有馬來西亞及香港兩地物業市場之知識。歐陽女士將不會獲委任為 貴集團之董事。

買賣協議已於二零零五年六月八日(即買賣協議訂立日期)完成。完成後，收購人及其一致行動人士於最後可行日期合共擁有130,108,400股股份，佔 貴公司全部已發行股本約54.58%。因此，根據收購守則第26.1條，收購人及其一致行動人士須就彼等尚未擁有或同意收購之全部已發行股份，提出強制無條件現金收購建議。

## 主要考慮因素及理由

在吾等達致意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

### 1. 收購價

博大資本代表收購人根據下列基準就全部已發行股份(收購人及其一致行動人士已擁有之股份除外)提出收購建議：

每股股份(相等於收購人就每股銷售股份支付之代價)..... 現金**0.50**港元

於最後可行日期，並無任何尚未行使之購股權、認股權證或可轉換或兌換股份之證券。

誠如該文件內之「博大資本函件」所述，收購建議乃無條件，在收購人遵守收購守則第19條之前提下，獨立股東於收購建議項下之接納將不可撤回及不能撤銷。

此外，海峽財務有限公司(其擁有12,200,000股股份權益，佔 貴公司全部已發行股本約5.12%)已向收購人承諾，彼不會接納收購建議及不會於收購建議期間出售其股份。海峽財務有限公司為Iwai's Investments Limited之全資附屬公司，後者則為中國燃氣控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司。據董事所知，海峽財務有限公司與收購人及其實益擁有人並非一致行動。

於最後可行日期之已發行股份有238,389,133股，而收購建議牽涉之股份則有108,280,733股。按每股0.50港元之現金收購價計算，收購建議涉及之所有已發行股份(即除了收購人及其一致行動人士已擁有之股份外所有已發行股份)之價值約54,100,000港元。

收購價每股0.50港元（「收購價」）相等於收購人就每股銷售股份支付之代價，並較：

- 股份於二零零五年六月三日（即二零零五年六月六日股份暫停在聯交所買賣前之最後交易日）（「最後交易日」）在聯交所所報收市價每股0.43港元溢價約16.28%；
- 股份截至及包括最後交易日止對上十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.374港元溢價約33.69%；
- 股份截至及包括最後交易日止對上三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.389港元溢價約28.53%；
- 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.495港元溢價約1.01%；及
- 貴公司於二零零四年十二月三十一日之經審核每股綜合有形資產淨值約0.558港元（根據 貴公司之經審核綜合有形資產淨值約133,062,000港元及於最後可行日期之已發行股份238,389,133股計算）折讓約10.39%。

2. 貴集團之業務及財務表現

貴集團之主要業務為物業投資、投資控股及有機肥料之生產及銷售。貴集團於二零零四年年初通過收購Lucky Green Limited之51%權益將業務擴展至中國之有機肥料業務。有關該收購之詳情，載於貴公司在二零零四年三月一日及二零零五年三月二十三日刊發之公布，以及貴公司於二零零四年三月二十二日刊發之通函內。

貴集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之綜合營業額及除稅後溢利／(虧損)淨額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
<b>營業額</b>	<b>15,207</b>	<b>25,287</b>
生產及銷售肥料	6,420	—
投資控股	552	17,758
物業投資	8,235	7,529
<b>業績</b>	<b>19,795</b>	<b>(106,371)</b>
生產及銷售肥料	(2,211)	—
投資控股	4,399	(66,422)
物業投資	17,607	(39,949)
除稅前溢利／(虧損)	11,948	(116,375)
年度溢利／(虧損)淨額	12,262	(107,791)
有形資產淨值	133,062	101,648
每股盈利(虧損)	0.06港元	(0.73)港元
每股有形資產淨值	0.56港元	0.61港元

按貴公司截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零零三年年報」)所述，貴集團該年度錄得經審核營業額約25,290,000港元，以及經審核除稅前綜合虧損及年度虧損淨額分別約116,380,000港元及107,790,000港元。該期間來自證券投資之營業額約17,760,000港元，佔貴集團總營業額約70%。來自一號廣場物業投資之租金收入約7,530,000港元，佔貴集團總營業額約30%。據董事表示及按二零零三年年報所示，錄得年度虧損主要由於(i)有關出售證券以償還借貸之虧損約46,620,000港元；及(ii)有關投資物業重估之虧損約45,000,000港元。貴集團於二零零三年十二月三十一日有經審核有形資產淨值約101,650,000港元。

按 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報（「二零零四年年報」）所述及據董事表示， 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核營業額約15,210,000港元，較上一年度減少約39.86%。除稅前溢利及二零零四年度溢利淨額分別約11,950,000港元及12,260,000港元；而上一個年度則有除稅前虧損及虧損淨額分別約116,380,000港元及107,790,000港元。吾等認同董事之觀點，認為 貴集團得以轉虧為盈，主要有賴香港經濟和物業市場復甦。 貴集團於二零零四年十二月三十一日有經審核有形資產淨值約133,060,000港元。

貴集團於二零零四年二月收購Lucky Green Limited之51%股權。Lucky Green Limited之唯一資產為珠海經濟特區瑞農植保技術有限公司全部權益，該公司主要從事生產及銷售有機肥料。收購Lucky Green Limited於二零零四年三月完成。截至二零零四年十二月三十一日止年度，來自生產及銷售肥料之營業額約有6,420,000港元，佔 貴集團總營業額約42.2%。證券投資業務由截至二零零三年十二月三十一日止年度約17,760,000港元減少至截至二零零四年十二月三十一日止年度約550,000港元。證券投資大幅下降乃由於 貴公司於二零零三年於證券投資中虧損約66,420,000港元後，於二零零四年對證券投資採取較審慎之策略，以及期內市況不明朗所致。董事相信此業務分部之未來業績和前景須視乎整體證券市場狀況。吾等認為，董事決定於二零零四年對證券投資採取較審慎之策略實屬合理。

二零零四年，一號廣場物業投資之租金收入約8,240,000港元，佔 貴集團總營業額約54.2%。董事相信，香港經濟及物業市道自二零零三年年底復甦使 貴集團受惠，其來自投資物業租金收入之營業額由二零零三年約7,530,000港元增至二零零四年約8,240,000港元。在審閱二零零三年年報、二零零四年年報及 貴集團截至二零零五年五月三十一日止五個月之管理賬目，並在與董事作出討論後，吾等注意到，自二零零四年年初起， 貴集團投資物業之租金有上升趨勢。根據香港差餉物業估價處刊發之「香港物業報告—每月補編」，自二零零四年以來，香港主要地區私人辦公室之平均租金一直錄得正面增長，增長趨勢於二零零五年第一季度仍然持續。於二零零五年度第一季， 貴集團投資物業所屬類別之平均租金亦較二零零四年度第一季上升約17%。此外，香港於二零零四年之本地生產總值亦較二零零三年上升約8.1%。根據上文所述，吾等注意到，經濟增長對物業市場有正面影響，故吾等認同董事之觀點，認為按 貴集團過往兩年之財務表現，及假設市場狀況並無不可預見之重大逆轉，相信香港經濟持續復甦可令 貴集團短期內受惠。隨著物業市場復甦， 貴集團投資物業之租金可望向上調整，出租率亦可得到改善，從而為 貴集團提供經常性收入。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，生產及銷售有機肥料投資之營業額約6,420,000港元，佔 貴集團二零零四年度總營業額約42.2%，錄得經營虧損約2,200,000港元。在審閱二零零三年年報、二零零四年年報及 貴集團截至二零零五年五月三十一日止五個月之管理賬目，並在與董事作出討論後，吾等注意到，肥料業務於二零零五年首五個月之貢獻與去年同期相約。根據2005中國市場年鑒，於中國從事微生物有機肥料業務之公司數目由二零零二年之54間，增加至二零零三年之79間，增幅約為46%。二零零二年度及二零零三年度之總收益分別約為人民幣1,184,000,000元及人民幣1,902,000,000元，增幅約為61%，而溢利總額則分別約為人民幣8,000,000元及人民幣115,000,000元。據董事表示，由於進軍該行業之公司不斷增多，業內競爭漸趨激烈。儘管業內之總溢利錄得大幅增長，但市場主要由大企業壟斷，10大企業分佔之溢利約為人民幣64,000,000元，佔溢利總額約56%。從上述資料得知，於二零零三年，餘下之69間公司(不包括10大企業)各自分佔之溢利平均為約人民幣700,000元。根據上文所述，吾等認同董事之觀點，認為鑒於 貴集團肥料業務之經營環境仍然艱鉅，假設並無不可預見之重大不利變動(如原料價格上升及原料短缺)，預期來自銷售有機肥料之貢獻將維持在與二零零四年相約之水平。

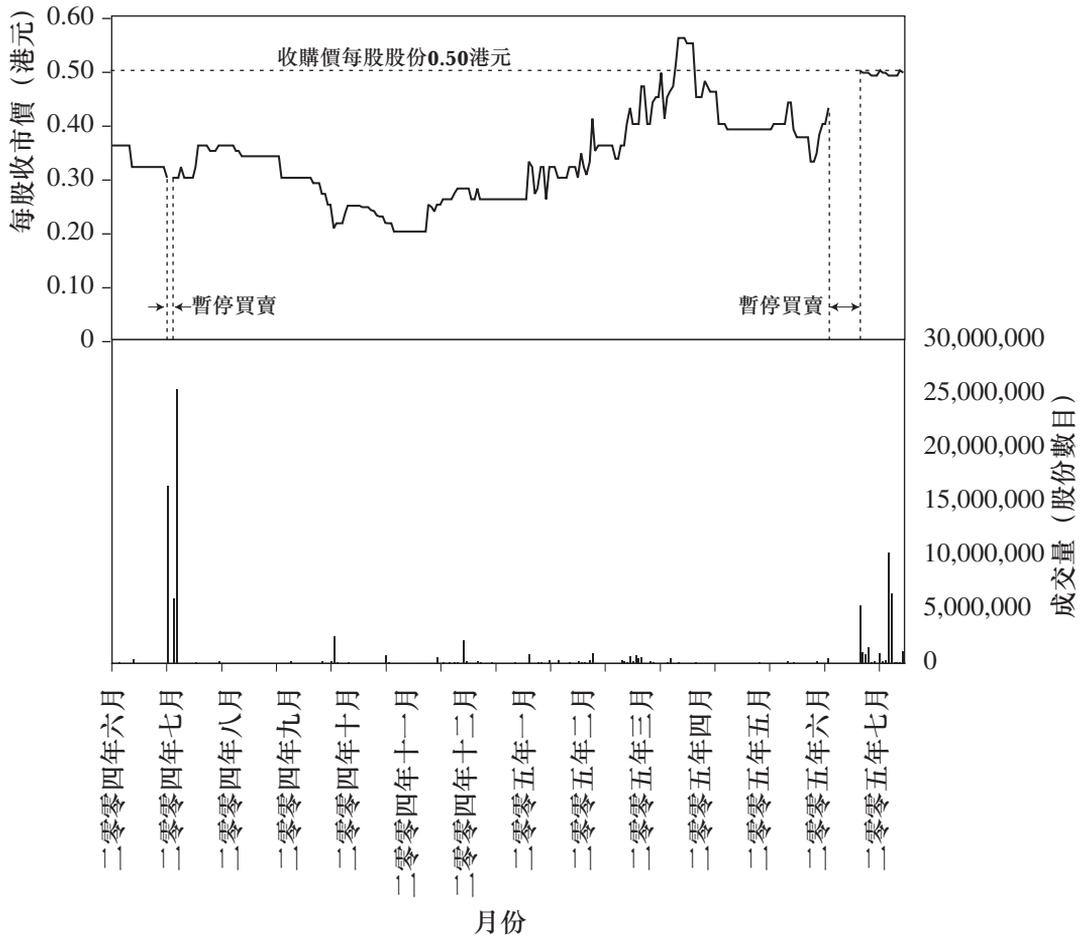
收購人亦於二零零四年年報中注意到肥料業務(乃 貴集團於二零零四年以代價5,000,000港元收購)截至二零零四年十二月三十一日止年度已錄得約2,200,000港元之經營虧損。鑒於肥料公司之財務表現欠佳，而肥料業務亦非 貴集團之核心業務，收購人將審閱肥料公司之業務營運並評估 貴集團應否繼續經營肥料業務。

吾等對香港物業市場及中國肥料業之分析乃根據吾等獲提供之已刊發資料作出，旨在向獨立股東提供相關市場概況之其他資料。

3. 股份過往之價格表現及流通量

股份價格表現

下圖顯示股份自二零零四年六月一日至最後可行日期(包括首尾兩天)期間(「回顧期間」)在聯交所買賣之每日歷史收市價及成交量：



股份於回顧期間各個月份之最高、最低、月底及平均每日收市價如下：

月份／期間	最高 收市價 港元	最低 收市價 港元	月底／期末 之收市價 港元	每日平均 收市價 港元
<b>二零零四年</b>				
六月 (附註a)	0.360	0.300	0.300	0.333
七月	0.360	0.300	0.360	0.335
八月	0.360	0.300	0.300	0.333
九月	0.300	0.206	0.248	0.264
十月	0.248	0.200	0.200	0.223
十一月	0.280	0.200	0.260	0.246
十二月	0.330	0.260	0.270	0.267
<b>二零零五年</b>				
一月	0.410	0.260	0.350	0.317
二月	0.470	0.335	0.470	0.384
三月	0.560	0.400	0.480	0.481
四月	0.470	0.390	0.390	0.406
五月	0.440	0.330	0.380	0.385
六月 (附註b)	0.500	0.400	0.495	0.473
七月 (七月一日至 最後可行日期)	0.500	0.490	0.495	0.493

附註：a. 股份於二零零四年六月三十日暫停買賣。

b. 股份於二零零五年六月六日至二零零五年六月十七日暫停買賣，以待發出聯合公布。

由二零零四年六月至最後交易日，股份之收市價徘徊於0.20港元至0.56港元之間。除二零零五年三月外，全部時間股份之收市價均低於收購價。收購價0.50港元較最後交易日前之最低收市價0.20港元溢價約150%及較最高收市價0.56港元折讓約10.71%。由二零零四年六月一日至最後交易日期間股份之平均收市價約0.331港元，而收購價較該平均價溢價約51.05%。於二零零五年六月二十日發表聯合公布及恢復買賣股份以後直至最後可行日期(包括該日)止，股份之收市價介乎0.49港元至0.50港元之範圍，即接近或等同於收購價每股0.50港元。據董事表示，除聯合公布所披露者外，彼等不知悉有任何理由導致股份成交價上升。吾等贊同董事之觀點，相信並無顯然之理由導致成交價上升。

股份流通量

下表列出回顧期間每月股份總成交量及每日平均成交量；以及與已發行股本及公眾股東所持股份比較，每月成交量之各個百分比率：

月份／期間	總成交量 (股)	平均每日 成交量 (股)	該月 平均每日成 交量相對最 後交易日之 已發行股份 總數百分比 (附註a) (%)	該月平均 每日成交量 相對最後交 易日公眾股 東所持股份 總數百分比 (附註b) (%)
<b>二零零四年</b>				
六月 (附註c)	16,825,480	841,274	0.352	0.777
七月	31,677,960	1,508,474	0.633	1.393
八月	149,000	6,773	0.003	0.006
九月	2,975,194	141,676	0.059	0.131
十月	820,520	43,185	0.018	0.040
十一月	3,156,100	143,459	0.060	0.132
十二月	1,177,260	53,512	0.022	0.049
<b>二零零五年</b>				
一月	2,297,120	109,387	0.046	0.101
二月	3,046,322	179,195	0.075	0.165
三月	1,067,940	50,854	0.021	0.047
四月	109,080	5,454	0.002	0.005
五月	395,700	19,785	0.008	0.018
六月 (附註d)	10,539,380	878,282	0.368	0.811
七月 (七月一日至 最後可行日期)	18,368,640	2,624,091	1.101	2.423

附註：

- 按最後交易日有已發行股份238,389,133股之基準計算。
- 按最後交易日公眾股東持有108,280,733股股份(如聯合公布所述)之基準計算。
- 股份於二零零四年六月三十日暫停買賣。
- 股份於二零零五年六月六日至二零零五年六月十七日暫停買賣，以待發出聯合公布。

如上表所示，股份於最後交易日前成交薄弱，最高之平均每日成交量僅為1,508,474股，相當於最後交易日之已發行股份總數約0.633%及最後交易日公眾股東所持股份總數約1.393%。獨立股東務請留意，於最後交易日前之回顧期間內，股份平均每日成交量恆常處於公眾股東所持股份1.4%以下，而於回顧期間總共266個交易日中，131日並無錄得任何股份成交。

於二零零五年六月二十日恢復股份買賣後，當日股份之單日成交量增至5,367,200股，較二零零五年五月三日至最後交易日止期間之平均每日成交量35,700股增加超過151倍。於有關買賣協議之聯合公布發表後直至最後可行日期止，貴公司於二零零五年七月五日之每日成交量高達10,288,400股，佔公眾股東所持股份約9.5%。據董事表示，除聯合公布所披露者外，彼等不知悉有任何理由導致股份成交量波動。吾等贊同董事之觀點，相信並無顯然之理由導致成交量波動。

#### 4. 市盈率與資產淨值

吾等認為，參考市價／盈利比率（「市盈率」）乃評估公司價值最常用及適用之方法。吾等認為，貴公司之營業額來自物業租金收入及生產和銷售肥料，亦適宜於運用市盈率評估其價值。由於貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合溢利淨額約為12,260,000港元，故按二零零四年十二月三十一日有238,389,133股已發行股份之基準計算，貴公司之經審核每股盈利約為0.05港元。按每股銷售股份收購價0.50港元之基準，貴公司之市盈率約為10倍。在評審該市盈率是否公平合理時，吾等曾嘗試檢視在聯交所主板上市而主要從事物業投資及生產和銷售肥料業務且市值不多於200,000,000港元之公司。計算市盈率時，吾等採用了該等公司於最後交易日（即二零零五年六月三日）前所公布之最新財政年度溢利數字。根據聯交所網站之資料，並無上市公司同時從事物業投資及生產和銷售肥料業務。因此，吾等選定八間主要從事物業投資或生產和銷售肥料業務而市值不多於200,000,000港元之主板上市公司。吾等將該八間公司分成兩組，即(a)物業相關公司（「物業公司」）及(b)肥料相關公司（「肥料公司」）。

下表載列貴集團與物業公司及肥料公司於下列各面之比較：(i)股份之收市價／收購價；(ii)市值；(iii)在最近期刊發之年報內所報之溢利／虧損；(iv)市盈率；(v)每股資產淨值；

## 浩德融資及金鼎證券聯合函件

及(vi)股份收市價與每股資產淨值間之溢價／折讓。列示前述各項之目的在於向股東提供從事物業投資或生產及銷售肥料之公司之其他資料。

公司 (股份代號)	業務種類	年結日	股份於最				每股最新 經審核 資產淨值 (港元)	較股 份於最後 交易日之 收市價／收 購價對每股 最新經 審核資產淨 值溢價 ／(折讓) (%)
			後交易日 之收市價／ 收購價 (港元)	於最後 交易日之 概約市值 (百萬港元)	最新經 審核溢利／ (虧損) (千港元)	於最 後交易日 之市盈率 (倍)		
<b>物業公司</b>								
華廈置業 有限公司 (278)	銷售物業、租務 、建築、物業 管理及投資	三月 三十一日	1.44	174	28,414	6.13	4.19	(65.63)
四海國際 集團有限公司 (120)	投資在環球各地 上市之股票證 券上之證券買 賣，以及投資 在住宅及商業 樓面以期取得 租金收入之地 產投資	三月 三十一日	0.235	125	52,662	1.97	0.19	23.68
大中華集團 有限公司 (141)	一般貿易、物業 投資及提供房 地產代理服務	十二月 三十一日	0.465	122	34,002	3.57	1.87	(75.13)
中國高速(集 團)有限公司 (149)	物業銷售及發展 ，以及物業 租賃	十二月 三十一日	0.63	175	(235,515)	-	0.35	80.00

浩德融資及金鼎證券聯合函件

公司 (股份代號)	業務種類	年結日	股份於最後交易日之收市價／收購價 (港元)	於最後交易日之概約市值 (百萬港元)	最新經審核溢利／(虧損) (千港元)	於最後交易日之市盈率 (倍)	每股最新經審核資產淨值 (港元)	較股份於最後交易日之收市價／收購價對每股最新經審核資產淨值溢價／(折讓) (%)
僑福建設企業機構(207)	裝修合約及建築材料貿易、物業投資、提供管理及顧問服務，以及投資及融資	三月三十一日	0.37	198	(21,015)	-	0.30	23.33
永發置業有限公司(287)	物業及股份投資	三月三十一日	3.1	185	18,351	6.69	4.85	(36.08)
最低						1.97		(75.13)
最高						6.69		80.00
平均數						4.59		-
中位數						4.85		-
貴公司 (附註)			0.5	119	12,262	7.76	0.558	(10.39)
<b>肥料公司</b>								
港佳控股有限公司(605)	化肥及農產品貿易、物業投資及投資控股	十二月三十一日	0.151	153	11,842	11.10	0.19	(20.53)

## 浩德融資及金鼎證券聯合函件

公司 (股份代號)	業務種類	年結日	股份於最				每股最新 經審核 資產淨值 (港元)	較股 份於最後 交易日之 收市價收 購價/每 股最新經 審核資產 淨值溢價 /(折讓) (%)
			後交易日 之收市價/ 收購價 (港元)	於最後 交易日之 概約市值 (百萬港元)	最新經 審核溢利/ (虧損) (千港元)	於最 後交易日 之市盈率 (倍)		
浩倫農業科技 集團有限公司 (1073)	在中國製造及銷 售植物生長調 節劑、農藥及 生物農藥，買 賣農藥、肥料 及其他農資 產品	六月 三十日	0.47	198	14,882	12.21	0.75	(37.33)
最低						11.10		(37.33)
最高						12.21		(20.53)
平均數						11.66		(28.93)
中位數						11.66		(28.93)
貴公司 (附註)			0.5	119	12,262	7.76	0.558	(10.39)

附註：貴公司之市值及市盈率乃根據收購價0.50港元及於最後交易日之238,389,133股已發行股份計算

吾等謹此指出，就市盈率分析而言，貴公司未必能直接與物業公司及肥料公司作出比較，原因為貴公司之業務包括肥料業務及物業投資。此外，貴集團之物業投資業務分部錄得溢利，而肥料業務分部則蒙受虧損。因此，編製上表之目的乃為向股東提供從物業投資或生產及銷售肥料之公司之其他資料。

誠如上表所載，物業公司之最低及最高市盈率分別約為1.97倍及6.69倍，而平均數則為4.59倍。因此，貴公司之7.76倍市盈率較物業公司之市盈率平均數為高，並介乎物業公司之最高及最低市盈率之間。然而，吾等注意到，倘於吾等之分析中排除貴集團蒙受虧損之肥料業務，則貴公司之市盈率將會較低。

就肥料公司而言，最低及最高市盈率分別約為11.10倍及12.21倍，而平均數則為11.66倍。因此，貴公司之7.76倍市盈率較肥料公司之市盈率平均數為低，且亦低於肥料公司最高及最低市盈率之範圍。然而，吾等注意到貴集團肥料業務正蒙受虧損，因此並不適合與肥料公司之市盈率作直接比較。

根據貴公司於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表所示，貴公司之資產淨值約為133,000,000港元，根據於二零零四年十二月三十一日有238,389,133股已發行股份計算，折合約每股0.558港元。與貴公司之每股經審核有形資產淨值約0.558港元比較，收購價每股0.50港元較貴公司之每股經審核資產淨值折讓約10.39%，此乃介乎物業公司之溢價折讓範圍（即溢價約80%至折讓約75.13%），並低於肥料公司之折讓範圍（即折讓約20.53%至約37.33%）。

吾等並不認為物業公司及肥料公司可與貴公司作出直接比較，因前述各公司之業務性質與貴公司不同，且貴公司之肥料業務乃蒙受虧損，而肥料公司則錄得溢利。載列上述資料乃為向股東提供從事物業投資或生產及銷售肥料之公司之其他資料。

## 5. 收購人之意向

根據該文件所載之「董事會函件」及「博大資本函件」所述，於完成及收購建議截止後，收購人：

- (i) 擬讓貴集團繼續經營其現有物業投資業務，並維持貴公司在聯交所之上市地位。肥料業務將會按上文「貴集團之業務及財務表現」一節所討論作出檢討；
- (ii) 將檢討貴集團之現有業務營運及財政狀況，以便制訂貴集團未來發展之業務計劃及策略；
- (iii) 視乎有關檢討之結果及是否出現合適之投資機會或商機，可能考慮進一步發展貴集團之業務，包括但不限於香港及中國物業投資，亦會視乎市況考慮變現若干物業投資項目，並分散發展貴集團之業務，以擴大其收入來源；
- (iv) 無意將該文件內「博大資本函件」內馬小姐個人資料一項所披露之物業權益注入；

- (v) 除了肥料業務外，無意重新調配 貴集團之僱員或固定資產，惟於 貴集團日常業務中之調配則除外；及
- (vi) 將遵照收購守則及上市規則之規定，委任馬小姐及陳思翰先生為執行董事，以及程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生為獨立非執行董事。

根據該文件內「博大資本函件」所述，吾等得悉馬小姐持有經濟學學士學位，並於中國及香港物業發展及投資擁有逾六年經驗，包括於豪宅物業、寫字樓物業及購物商場之投資。除具有物業投資之經驗外，彼自二零零二年起一直出任一家於中國註冊成立之公司—深圳市亨瑞投資發展有限公司之副主席，一直負責大世界商城之策略規劃與發展、建設、管理及營運事宜。大世界商城為一座位於中國深圳市羅湖區之大型購物商場，樓高七層，並設有兩層地下停車場，總建築面積約67,000平方米。有關馬小姐之其他資料載於該文件內「博大資本函件」中。鑒於馬小姐具備物業投資及管理經驗，吾等認同董事之觀點，認為馬女士可憑藉其於香港及中國物業市場所建立之擴闊業務網絡及對物業市場之豐富經驗，從而為 貴集團於該等市場發展業務及制訂整體策各計劃時提供協助及貢獻。

陳思翰先生具備會計事務方面之經驗。陳思翰先生為香港會計師公會之執業會計師，並為英國公認會計師公會之資深會員。陳先生將負責監督 貴集團之營運，專責 貴集團之會計事務及財務控制。陳先生從一九九五年至二零零四年於德勤•關黃陳方會計師行工作超過八年，並曾為香港一家健康食品及飲品集團公司之財務總監。有關陳先生之其他資料載於該文件內「博大資本函件」中。吾等認同董事之觀點，認為陳思翰先生可協助 貴集團監察 貴集團之運作，尤其於會計及財務控制之範疇。

## 推薦意見

經考慮上述之主要因素後，概列如下：

1. 貴公司於截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之財務表現；
2. 股份於回顧期間至最後交易日前之低流通量，以及於最後交易日至最後可行日期股份之成交量相對波動（有關詳情載於本函件「股份過往之價格表現及流通量」一節之圖表內）。由於並未能保證股份之價格於收購建議截止後仍可維持在現有水平，故獨立股東於收購建議截止後在市場上出售彼等之股份可能會遇到困難；

3. 按收購價計算之 貴公司市盈率約為7.76倍，較物業公司之平均數及最高及最低市盈率範圍為高；
4. 收購價0.50港元較 貴公司之每股最新經審核資產淨值折讓約10.39%，其介乎物業公司之溢價折讓範圍（即溢價約80%至折讓約75.13%）之間，並低於肥料公司之折讓範圍（即折讓約20.53%至折讓約37.33%）；及
5. 收購價較股份於最後交易日之收市價溢價約16.28%。

吾等認為收購建議（包括收購價）對獨立股東而言誠屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納收購建議。然而，按吾等之意見，獨立董事委員會應建議獨立股東於收購建議期間內密切留意股份之市價及流通性，而倘於收購建議之期間內在市場上出售彼等之股份之所得款項淨額超逾在收購建議項下之應收款項，則應建議彼等考慮在市場上出售該等股份，而並非接納收購建議。

獨立股東如擬保留其部分或全部股份投資，彼等務應細心考慮收購人對 貴集團之未來意向，有關詳情已載於該文件「博大資本函件」中。

獨立股東務請細閱收購建議之接納手續，詳情載於附錄一及隨附於該文件之接納表格，且務請注意應視乎個人情況及投資目標而決定變現或持有股份投資。

聯交所已表明，倘於收購建議截止後公眾持有之股份少於25%，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在造市之情況；或(ii)公眾持有之股份不足以維持有秩序之市場，則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

此致

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場  
1804室  
大中華實業控股有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表

浩德融資有限公司  
執行董事  
葉天賜  
執行董事  
曾憲沛

金鼎綜合證券(香港)有限公司  
董事  
鄧叔勳

謹啟

二零零五年七月十五日

## 1. 接納手續

- (a) 閣下如欲就名下股份接納收購建議，而閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）乃以閣下名義持有，則閣下須將隨附之接納表格填妥並連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）一併送交過戶處。
- (b) 閣下如欲就名下股份接納收購建議，而閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）乃以代理人公司或非閣下名義持有，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）送交代理人公司或其他代理人，並授權該代理人代表閣下接納收購建議，及要求該代理人將填妥之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）一併送交過戶處；或
- (ii) 透過過戶處，安排公司將股份以閣下名義登記，並將填妥隨附之接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）一併送交過戶處；或
- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下之持牌證券交易商／託管銀行，則必須於香港中央結算（代理人）有限公司指定之期限或之前，即過戶處須接獲收購建議之接納之最後限期前一個營業日二零零五年八月四日，指示閣下之持牌證券交易商／託管銀行，授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納收購建議。為免錯失香港中央結算（代理人）有限公司所定期限，務請與閣下之持牌證券交易商／託管銀行查核處理閣下指示所需時間，並於彼等所要求之期限前提出閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下已將股份寄存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人賬戶內，則最遲必須於過戶處須接獲收購建議之接納之最後期限前一個營業日二零零五年八月四日前，透過中央結算系統結算通或中央結算系統互聯網系統授權指示接納收購建議。

- (c) 閣下如欲就名下股份接納收購建議，但暫時無法交出及／或已遺失 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需滿意彌償保證)，亦應填妥隨附之接納表格，並送交過戶處，而有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需滿意彌償保證)應於其後盡快交回過戶登記處。倘 閣下遺失股票， 閣下亦應致函股份過戶處索取彌償保證書，依據指示填妥後交回股份過戶處。
- (d) 閣下如欲就名下股份接納收購建議，且已將股份之過戶文件以 閣下名義送往登記，惟尚未接獲 閣下之股票，亦應先行填妥隨附之接納表格，連同由 閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶處。此舉將被視為不可撤回地授權收購人及／或博大資本及／或彼等各自之代理，代表 閣下在有關股票發出時代為向公司為其過戶處領取有關股票，並將此等股票送交過戶處，並授權及指示過戶處在收購建議之條款規限下持有該等股票，猶如股票已連同接納表格一併送交過戶處。
- (e) 收購建議之接納須屬下列情況，方被視為有效：
- (i) 填妥隨附之接納表格連同收購人及其代理在各方面滿意之有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需滿意彌償保證)，在不遲於截止日期下午四時正或之前(或由收購人根據收購守則決定及公布之其他較後日期及／或時間)，送交過戶處，載有該等股票及文件之信封正面註明「**Greater China Offer**」，而過戶處亦已記錄收訖有關接納及任何有關所需文件；及
- (ii) 隨附之接納表格正式填妥，並：
- 連同有關 閣下股份之股票及，倘該等股票並非以 閣下名義登記，則必須連同其他足以確立 閣下有權成為有關股份登記持有人之文件(如由登記持有人簽立之空白或轉讓予 閣下並繳交印花稅之相關股份過戶表格)；或
  - 由登記持有人或其遺產代理人提交(惟僅以已登記持有之股數為限，且僅以本(ii)段另一分段不計及之股份之有關接納為限)；或
  - 獲過戶處或聯交所認證。

倘隨附之接納表格由登記持有人以外人士作出，則須提供適當授權證明（如遺囑認證書或授權書之經核證副本）。

- (f) 概不就所接獲隨附之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需滿意彌償保證）發出收據。

## 2. 接納期限及修訂

- (a) 收購人保留權利就所提出之條款及條件或代價價值或性質或其他方面，於寄發綜合收購文件後根據收購守則修訂或延展收購建議。
- (b) 除非收購建議已於事前獲修訂或延展，否則收購建議將於二零零五年八月五日下午四時正截止。所有接納表格必須於二零零五年八月五日下午四時正（或由收購人決定及公布之其他較後日期及／或時間）前由過戶處收訖。
- (c) 倘收購建議獲修訂或延展，則有關修訂或延期之公布將列明下一個截止日期。
- (d) 倘收購建議獲修訂，收購建議於由寄發致股東之修訂通知書日期起計最少十四日內仍可供接納，而除非收購建議已於事前獲延展或修訂，否則收購建議將於隨後之截止日期截止。倘在收購建議過程中，收購人修訂其條款，則經修訂條款適用於所有獨立股東（不論是否已接納收購建議）。先前已接納有關收購建議之獨立股東或其代表在填妥、正式簽立及遞交一份接納表格後，將被視作構成接納經修訂之有關收購建議，惟倘該名股東據執行理事所接納之條款在收購守則第19.2條所列情況下（截至收購守則第19條之規定達致為止）獲授權撤回接納申請則作別論。
- (e) 倘收購建議之截止日期獲延展，除非文義另有所指，否則本綜合收購文件及接納表格所提述之截止日期將被視作指經延展之收購建議截止日期。

## 3. 公布

- (a) 收購人須於截止日期下午六時正或執行理事同意之較後時間及／或日期前，通知執行理事及聯交所其有關收購建議之修訂、延展或期滿之意向。收購人必須於截止日期（即二零零五年八月五日）下午七時正前透過香港交易及結算所有限公司網站刊登公布，表明收購建議已經修訂、延展或期滿。該公布必須於下一個營業日按照下文(b)段所載規定再行刊發。

該公布必須列明：

- (i) 已接獲接納收購建議之所有已發行股份總數(銷售股份及收購人或其一致行動人士已擁有之任何其他股份除外)；
- (ii) 收購人或與其一致行動人士於收購建議期間前所持有、控制或指令之股份總數；及
- (iii) 收購人或與其一致行動人士於收購建議期間收購或同意收購之股份數目。

該項公布須按收購守則第3.5(c)、(d)及(f)條之規定，載入有關投票權、股份權利、衍生工具及安排之詳情。

該項公布亦須註明上述股份數目在本公司有關股本類別及本公司投票權中所佔之百分比。

- (b) 有關收購建議之所有公布(而執行理事及(如適用)聯交所已確認彼等對此並無其他意見)必須在最少一份主要英文報章及一份主要中文報章刊登一份付款之公布，而在各自之情況下，該份報章為每日發行及一般在香港流通。

#### 4. 撤回權利

獨立股東一經接納收購建議，概不得撤回或撤銷，惟在收購守則第19.2條載列之情況下除外，該條文規定倘收購人未能遵守收購守則第19條就有關收購建議作出公布之任何規定，執行理事可按照其接受之條款，要求授予已交回收購建議接納書之股東撤回之權利，直至已符合有關規定為止。倘若獨立股東獲得任何該等撤回之權利(如本段所述)，收購人將另行作出公布。

## 5. 一般事項

- (a) 所有由獨立股東或彼等指定代理透過普通郵遞送交或接收之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或任何就此所需滿意彌償保證)及股款之郵誤風險概由彼等或彼等任何指定代理承擔，而本公司、收購人、博大資本、過戶處或彼等各自之任何董事或代理概不就郵誤之任何損失或因此而引起之任何其他責任承擔責任。
- (b) 隨附接納表格所載規定為收購建議條款之一部分。
- (c) 倘無意遺漏寄發本綜合文件及/或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈收購建議之人士，均不會導致收購建議在任何方面失效。
- (d) 收購建議(及所有接納將會)受香港法例管制，並按其詮釋。
- (e) 凡正式簽署隨附接納表格，即代表授權收購人或收購人指示之任何人士，代表接納收購建議人士，填妥及簽署接納表格及任何文件及(就收購建議)採取任何其他必需或適當之行動，以便將已接納收購建議人士之股份轉歸收購人及/或收購人可能指示之任何人士所有。
- (f) 任何人士接納收購建議將被視為向收購人保證，根據收購建議所收購由彼或彼等售出之股份，概不附帶任何第三方權利、留置權、索償、期權、抵押、衡平權、對立權益及產權負擔，並享有股份附帶之一切權利，包括但不限於(就股份而言)有權收取在聯合公布刊發日期或之後宣派、派付或作出之所有股息或其他分派(如有)。
- (g) 就接納收購建議所產生之賣方從價印花稅為每1,000港元(或不足1,000港元)繳納1.00港元，乃以(i)獨立股東就有關接納應付之代價；及(ii)股份市值兩者中之較高者為準，並自應付予接納收購建議之獨立股東之代價中扣除，並將由收購人代表該等接納收購建議之獨立股東支付。收購人將就接納收購建議及轉讓股份支付印花稅作出安排。
- (h) 本綜合收購文件與接納表格所述收購建議一詞應包括任何由收購人修訂及/或延展之收購建議。

- (i) 向登記地址為香港以外司法權區之人士提出收購建議可能會受有關司法權區之法例影響。海外股東倘為香港以外司法權區之公民、居民或國民，應自行瞭解及遵守任何適用法例及監管規定，並在有需要時徵詢法律意見。任何有關海外股東如欲接納收購建議，須負責確定完全遵守有關司法權區在此方面之法例，包括取得任何可能需要之政府或其他同意或辦理其他必需手續，以及支付該司法權區徵收之任何轉讓或其他稅款。
- (j) 任何人士接納收購建議將構成一項擔保，保證有關人士已獲准根據所有適用法例接收及接納收購建議，以及任何經修訂建議，而根據所有適用法例之規定接納收購建議乃屬有效並具有約束力。
- (k) 獨立股東於收購建議下有權取得之代價，將按收購建議之條款全數支付，而不論收購人是否按其他方式或聲稱享有可向獨立股東提出的留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。
- (l) 接納收購建議之現金款項將於收購人接獲所有權之相關文件從而令每項有關接納完成及有效當日起計10日之內支付。
- (m) 就綜合收購文件及接納表格之詮釋而言，應以其英文版本為準。

## 1. 財務概要

以下為本集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度之財務業績概要，乃摘錄自本集團各份年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	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	<u>15,207</u>	<u>25,287</u>	<u>43,126</u>
除稅前溢利(虧損)	11,948	(116,375)	(74,653)
所得稅	<u>(334)</u>	<u>8,584</u>	<u>(8,696)</u>
未計少數股東權益前溢利(虧損)	11,614	(107,791)	(83,349)
少數股東權益	<u>648</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度溢利(虧損)淨額	<u>12,262</u>	<u>(107,791)</u>	<u>(83,349)</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
每股盈利(虧損)(港元)			
基本(附註1)	<u>0.06</u>	<u>(0.73)</u>	<u>(0.76)</u>
攤薄(附註1)	<u>不適用</u>	<u>(0.73)</u>	<u>(0.76)</u>
每股股息			
中期	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
末期	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 附註：

- 每股盈利(虧損)乃根據該年度之經審核綜合溢利／(虧損)及二零零四年、二零零三年及二零零二年各年之已發行股份加權平均數分別221,341,000股、146,686,000股及110,254,000股股份計算。於二零零四年，由於並無存在具攤薄潛力普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。鑒於二零零三年尚未行使之認股權證及二零零二年尚未行使之購股權於行使時會減少每股虧損，因此於計算二零零三年及二零零二年之每股攤薄虧損時並無假設該等認股權證及購股權會獲行使。
- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何非經常／特殊項目及股息，而除了於二零零三年放棄其他投資以清償借款而出現已變現虧損46,620,000港元、就應收呆賬貸款作出撥備30,000,000港元及於二零零二年就出售一間受投資公司之應收款項作出撥備25,000,000港元則作別論。

## 2. 截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行截至二零零四年十二月三十一日止年度之報告全文轉載如下，乃摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

# Deloitte.

## 德勤

致GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華實業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

吾等已審核第17至第58頁所載按照香港公認會計準則編製之財務報表。

### 董事及核數師各自之責任

貴公司董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等真實與公平之財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本核數師審核工作之結果，對該等財務報表提出獨立意見，並按照百慕達公司法第90條之規定，僅向作為法人團體之股東報告而並無其他用途。本行概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表內所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等賬項時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃及進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充份之憑證，就該等賬項是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

### 意見

本行認為本財務報表真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日之財政狀況，以及 貴集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零五年四月二十日

下文載列本集團之經審核財務報表及附註，乃摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

### 綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	15,207	25,287
租賃支出		(1,356)	(1,944)
銷售成本		(7,195)	(31,427)
毛利 (虧損)		6,656	(8,084)
其他經營收入		71	89
投資物業重估增加 (減少)		11,000	(45,000)
持有其他投資之未變 現收益 (虧損)		4,709	(5,620)
銷售及分銷成本		(49)	–
行政支出		(5,822)	(7,530)
收購附屬公司商譽攤銷		(820)	–
租賃土地及樓宇減值虧損		(813)	–
本集團過往年度財務 重組應計費用撥回		–	5,102
轉讓其他投資以償還 借貸之變現虧損	5	–	(46,620)
經營溢利 (虧損)	6	14,932	(107,663)
融資成本	7	(2,984)	(8,712)
除稅前溢利 (虧損)		11,948	(116,375)
所得稅	10	(334)	8,584
未計少數股東權益溢利 (虧損)		11,614	(107,791)
少數股東權益		648	–
本年度溢利 (虧損) 淨額		<u>12,262</u>	<u>(107,791)</u>
		港元	港元
每股盈利 (虧損)	11		
– 基本		<u>0.06</u>	<u>(0.73)</u>
– 攤薄		<u>不適用</u>	<u>(0.73)</u>

## 綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	8,306	34
投資物業	13	266,000	255,000
商譽	14	–	–
證券投資	16	3,000	–
		<u>277,306</u>	<u>255,034</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	17	227	–
證券投資	16	19,214	14,695
應收賬款及其他應收款項	18	1,342	320
預付款項及按金		1,389	1,014
銀行結餘及現金		4,080	875
		<u>26,252</u>	<u>16,904</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	19	9,986	8,445
收購附屬公司應付代價	20	4,000	–
應付董事款項		3,268	1,868
應付少數股東款項	31	3,583	–
租賃按金		3,241	2,837
稅項		14,687	14,687
銀行及其他借貸	21	130,443	11,953
		<u>169,208</u>	<u>39,790</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(142,956)</u>	<u>(22,886)</u>
		<u>134,350</u>	<u>232,148</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	1,192	828
儲備	24	131,870	100,820
		<u>133,062</u>	<u>101,648</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>184</u>	<u>–</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	21	–	130,500
遞延稅項負債	25	1,104	–
		<u>1,104</u>	<u>130,500</u>
		<u>134,350</u>	<u>232,148</u>

## 公司資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	15	<u>153,406</u>	<u>119,580</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項及按金		155	153
銀行結餘及現金		<u>47</u>	<u>44</u>
		<u>202</u>	<u>197</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		2,511	2,252
應付附屬公司款項		36,293	35,725
應付董事款項		3,268	1,868
其他借貸	21	<u>-</u>	<u>1,500</u>
		<u>42,072</u>	<u>41,345</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(41,870)</u>	<u>(41,148)</u>
		<u><u>111,536</u></u>	<u><u>78,432</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	1,192	828
儲備	24	<u>110,344</u>	<u>77,604</u>
		<u><u>111,536</u></u>	<u><u>78,432</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初之權益總額	101,648	203,340
本年度溢利(虧損)淨額	12,262	(107,791)
發行股份	19,152	6,099
年終之權益總額	<u>133,062</u>	<u>101,648</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>經營業務</b>		
經營溢利(虧損)	14,932	(107,663)
就以下項目作出調整：		
攤銷及折舊	1,193	42
租賃土地及樓宇 減值虧損	813	-
持有其他投資之 未變現(收益)虧損	(4,709)	5,620
投資物業重估(增加)減少	(11,000)	45,000
出售物業、廠房及設備之 虧損	-	42
本集團過往年度財務重組 應計費用撥回	-	(5,102)
轉讓其他投資以償還借貸之 變現虧損	-	46,620
未計營運資金變動前之 經營現金流出	1,229	(15,441)
存貨增加	(169)	-
其他投資減少	190	27,230
應收賬款及其他應收款項 (增加)減少	(858)	479
預付款項及按金(增加) 減少	(97)	89
應付賬款及其他應付款項 增加(減少)	1,322	(940)
應付董事款項增加	1,400	1,868
租賃按金增加	404	182
經營所得現金	3,421	13,467
已付利息	(2,765)	(8,790)
已付融資租約之融資費用	-	(6)
已付香港利得稅	-	(59)
<b>經營業務所得現金     淨額</b>	<b>656</b>	<b>4,612</b>

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>投資活動</b>			
購置投資證券		(3,000)	—
來自收購附屬公司之現金			
流出淨額	26	(666)	—
購置物業、廠房及設備		(624)	—
出售物業、廠房及設備款			
所得款項		—	350
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動(所用)所得現金</b>			
淨額		(4,290)	350
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>融資活動</b>			
發行股份		19,152	6,099
一位少數股東墊款		640	—
償還銀行貸款		(10,550)	(9,100)
償還其他短期借貸		(2,403)	(9,896)
新增短期借貸		—	8,000
償還董事貸款		—	(314)
償付融資租約承擔		—	(143)
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		6,839	(5,354)
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>現金及現金等價物增加(減少)</b>		3,205	(392)
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>年初現金及現金等價物</b>		875	1,267
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)</b>		<u>4,080</u>	<u>875</u>

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司根據百慕達一九八一年公司法(修訂版)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本集團主要從事物業投資、證券交易、肥料生產與銷售及投資控股業務。

### 2. 近日發佈之會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會發佈了一系列全新或經修訂的香港財務報告準則及香港會計準則(統稱「新準則」)，這些新準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計年度。本集團沒有提早在截至二零零四年十二月三十一日止年度會計表中引用此等新準則。

本集團已開始衡量此等新準則對本集團之影響，但現時未能確定此等新準則會否對如何編製本集團的營運結果、財務狀況之編製及呈報方式帶來重大影響。此等新準則或會改變本集團將來編製及呈列業績及財務狀況的方式。

### 3. 主要會計政策

本財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已重估投資物業及若干證券投資作出修訂。本財務報表乃根據香港公認會計原則編製。所採納之主要會計政策如下：

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司至結算日止之財務報表。

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

#### 商譽

綜合時產生之商譽，指本集團之收購成本高於本集團在收購日於一家附屬公司可辨認資產及負債之公平值之差額。商譽會撥充資本及按其可使用年期以直線法攤銷。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資須按成本扣除任何已辨識之減值虧損計入本公司之資產負債表。

### 證券投資

證券投資以交易日基準確認且最初按成本計算。

投資證券乃為按已確認長期策略之目的而持有之證券，且須於隨後報告日按成本扣除任何非暫時減值損失計算。

其他投資按公平價值計算，未變現收益及虧損須列入該年度之損益淨值中。

### 收益確認

貨物之銷售須於貨物送抵且物權轉移時確認。

倘資產擁有權隨附之絕大部份風險及回報仍歸出租人所用，有關物業於經營租約之租金收入以直線基準按各租期確認。

買賣證券之銷售收益須於買賣合約成為無條件時以買賣日期基準確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

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

租賃土地	按有關租賃年期
樓宇	5%
廠房及機器	10% – 20%
傢俬、裝置及設備	10% – 33%
汽車	20%

資產出售或報廢所產生之盈利或虧損乃按資產之銷售收益及賬面值之差額釐定，並於收益表內確認。

### 減值

本集團於各結算日均審閱資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若有關資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時確認為收入。

## 投資物業

投資物業指為其投資潛力而持有之落成物業，相關租金收入乃按公平原則磋商。

投資物業根據結算日之獨立專業估值按公開市值列賬。重估投資物業產生之任何重估增值或減值計入或自投資物業重估儲備中扣除，除非該儲備之結餘不足以彌補重估減值，其時重估減值超逾投資物業重估儲備結餘之數在收益表扣除。倘若已在收益表內扣除減值但其後出現重估增值，則增值將轉入收益表，惟以先前扣除之減值為限。

出售投資物業時，有關物業在投資物業重估儲備內應佔之結餘乃轉入收益表。

除非未屆滿租約年期為20年或以下，否則投資物業一概不予提撥折舊。

## 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者較低者列賬。成本值乃按先進先出法計算。

## 經營租賃

經營租賃之應付租金以直線法按有關租約年期在收益表支銷。

## 外幣

以外幣進行之交易須按交易當日之匯率初步記錄。以外幣計價之貨幣資產或負債須於結算日按通行匯率再度進行折算。因匯兌而產生之盈虧計入本年度溢利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收入及支出項目按年內之平均匯率換算。所引致之匯兌差額(如有)列作股本，並撥入本集團匯兌儲備處理，並於出售有關業務之年度內確認為收入或支出。

## 稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表內呈報之純利兩者差異乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之損益表項目所致。

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

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

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

#### 退休福利成本

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中央公積金計劃所作供款於到期應付時支銷。

## 4. 營業額及分類資料

營業額指買賣證券所得款項、租金收入及出售貨品所得款項總和。

## 業務分部

就管理而言，本集團目前之架構劃分為生產與銷售肥料、投資控股及物業投資分部。該等分部乃本集團呈報主要分類資料之基準。

該等業務之分類資料呈列如下。

## 損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	生產及 銷售肥料 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
分部營業額	6,420	552	8,235	15,207
業績 分部	(2,211)	4,399	17,607	19,795
未分配企業開支				(4,863)
經營溢利				14,932
財務成本				(2,984)
除稅前溢利				11,948
所得稅				(334)
未計少數股東權益溢利				11,614
少數股東權益				648
本年度溢利淨額				12,262

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	生產及 銷售肥料 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
分部營業額	—	17,758	7,529	25,287
業績				
分部	—	(66,422)	(39,949)	(106,371)
其他經營收入				89
本集團過往年度財務 重組應計費用撥回				5,102
未分配企業開支				(6,483)
經營虧損				(107,663)
財務成本				(8,712)
除稅前虧損				(116,375)
所得稅				8,584
本年度虧損				(107,791)

## 資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	生產及 銷售肥料 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	9,995	22,214	267,323	299,532
未分配企業資產				4,026
綜合資產總額				303,558
負債				
分部負債	1,153	—	8,190	9,343
未分配企業負債				160,969
綜合負債總額				170,312

於二零零三年十二月三十一日

	生產及 銷售肥料 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	-	14,705	256,155	270,860
未分配企業資產				1,078
綜合資產總額				<u>271,938</u>
<b>負債</b>				
分部負債	-	330	7,884	8,214
未分配企業負債				162,076
綜合負債總額				<u>170,290</u>

**其他資料**

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	生產與 銷售肥料 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元
物業、廠房及設備添置			
收購附屬公司	8,834	-	-
其他添置	624	-	-
收購附屬公司產生之商譽	820	-	-
攤銷及折舊	1,193	-	-
租賃土地及樓宇減值虧損	813	-	-
	<u>12,284</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	生產與 銷售肥料 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元
轉讓其他投資以償還			
借貸之變現虧損	-	46,620	-
持有其他投資之未變現虧損	-	5,620	-
投資物業重估減少	-	-	45,000
	<u>-</u>	<u>52,240</u>	<u>45,000</u>

## 地區分部

下表提供按地區市場(不論貨品／服務來源地)分析本集團之銷售額：

	按地區市場劃分之 銷售收入	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	8,787	25,287
中華人民共和國(「中國」)	6,420	—
	<u>15,207</u>	<u>25,287</u>

以下為按資產所在地區分析之分部資產賬面值、添置物業、廠房及設備與商譽分析：

	分部資產之 賬面金額		添置物業、廠房 及設備及商譽	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	289,489	270,860	8	—
中國	10,043	—	10,270	—
	<u>299,532</u>	<u>270,860</u>	<u>10,278</u>	<u>—</u>

## 5. 轉讓其他投資以償還借貸之變現虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向若干借貸人轉讓中國燃氣 控股有限公司(「中國燃氣」) 之股份以償還借貸導致之變現虧損	<u>—</u>	<u>46,620</u>

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團向若干貸款人轉讓63,000,000股中國燃氣股份，以償18,900,000港元之借貸。於二零零三年一月一日，該等股份之面值為65,520,000港元。於本集團同意轉讓股份之日期，該等股份之市值為46,380,000港元。因此，本集團因轉讓該等股份導致46,620,000港元之變現虧損，包括因本集團同意轉讓股份之日期與收到代價日期之間之市值下跌而導致之27,480,000港元之虧損。

## 6. 經營溢利(虧損)

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)：		
商譽攤銷	820	-
折舊及攤銷		
自置資產	373	11
根據融資租約持有之資產	-	31
折舊及攤銷總額	1,193	42
核數師酬金		
- 本年度	400	300
- 過往年度撥備不足	55	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	42
租金收入減開支	(6,879)	(5,585)
出售其他投資之變現虧	40	13,669
損員工成本(包括董事酬金)	3,407	3,182

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有關以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	2,575	4,024
須於五年內悉數償還之其他貸款	190	4,682
收購附屬公司之應付代價(附註20)	219	-
融資租約	-	6

## 8. 董事酬金

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事袍金	390	460
其他酬金 - 執行董事薪金及 其他福利	1,920	1,920

上文披露之董事袍金包括應付獨立非執行董事之款項270,000港元(二零零三年：340,000港元)。

各董事之酬金均低於1,000,000港元(二零零三年：1,000,000港元)。

## 9. 僱員薪酬

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零零三年：三名)為本公司董事，其酬金載於上文附註8。餘下三名(二零零三年：兩名)之酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	586	390
退休福利計劃供款	28	18
	<u>614</u>	<u>408</u>

上述僱員之酬金在以下範圍：

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
Nil to HK\$1,000,000	<u>3</u>	<u>2</u>

## 10. 所得稅

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度之所得稅支出(收入)包括：		
香港利得稅	-	59
遞延稅項(附註25)	334	(8,643)
	<u>334</u>	<u>(8,584)</u>

由於應課稅溢利已全數由承前稅務虧損所抵銷，故本年度內並無應付香港利得稅。上年度之稅項支出代表過往年度之撥備不足。

根據中國現行的法規，中國一家附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。

年度稅項支出(收入)可於損益表內除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>11,948</u>	<u>(116,375)</u>
按香港利得稅率17.5%(二零零三年：17.5%)		
計算之稅項支出(收入)	2,091	(20,366)
不可抵扣支出之稅務影響	1,150	9,101
毋須課稅收入之稅務影響	(1,561)	(757)
本年度未確認稅務虧損之稅務影響	91	2,884
使用以往未確認稅項虧損之稅務影響	(1,372)	-
給予一家中國附屬公司稅項寬免之影響	(94)	-
稅率差異之影響	29	-
使用以往未確認之可抵扣暫時 性差異之稅務影響	-	(315)
稅率增加引致之期初遞延 稅項負債增加	-	810
上年度撥備不足	-	59
本年度稅務支出(收入)	<u>334</u>	<u>(8,584)</u>

#### 11. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度本集團之溢利淨額12,262,000港元(二零零三年：虧損淨額107,791,000港元)及本年度內已發行普通股之加權平均數221,341,000(二零零三年：146,686,000)計算。

於本期間並無攤薄潛力之普通股，故本期間並無呈列每股攤薄盈利。

鑒於本公司尚未行使之認股權證獲行使會減少每股虧損，因此並無呈列本年度之每股攤薄虧損。

## 12. 物業、廠房及設備

## 本集團

	租賃土地及 樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>					
於二零零四年一月一日	-	-	50	-	50
收購附屬公司	7,783	898	39	114	8,834
添置	558	26	40	-	624
於二零零四年十二月 三十一日	8,341	924	129	114	9,508
<b>折舊及攤銷與減值</b>					
於二零零四年一月一日	-	-	16	-	16
本年度撥備	276	60	20	17	373
減值虧損於損益表 確認	813	-	-	-	813
於二零零四年十二月 三十一日	1,089	60	36	17	1,202
<b>賬面淨值</b>					
於二零零四年十二月 三十一日	7,252	864	93	97	8,306
於二零零三年十二月 三十一日	-	-	34	-	34

本公司之租賃土地及樓宇均位於中國，並按中期租約持有。

年內，董事檢討本集團之製造資產，並基於本年度經營業績認為土地及樓宇出現減值。因此，於損益表內確認減值虧損813,000港元。

## 13. 投資物業

本集團  
千港元

## 估值

於二零零四年一月一日	255,000
重估增加	11,000
於二零零四年十二月三十一日	266,000

位於香港之投資物業根據長期租約持有。投資物業於二零零四年十二月三十一日由LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited以公開市場現有用途基準對其公開市值進行重新估值。11,000,000港元之重估增加已記入綜合收益表中。

於二零零四年十二月三十一日，絕大部份投資物業已悉數根據營運租賃租出。

#### 14. 商譽

	本集團 千港元
於二零零四年一月一日	-
收購附屬公司產生之商譽	820
本年度攤銷	(820)
	<u>          </u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>          </u>

在結算日後，收購附屬公司之代價已由30,000,000港元修訂為5,000,000港元(附註33)。因此，收購附屬公司之商譽減至820,000港元。

#### 15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	2	2
附屬公司欠款	289,501	278,697
	<u>          </u>	<u>          </u>
	289,503	278,699
減：撥備	(136,097)	(159,119)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>153,406</u>	<u>119,580</u>

於二零零四年十二月三十一日，在香港營運之附屬公司(除另外說明者外)詳情載列如下：

名稱	註冊 成立地點	已發行及繳足 普通股股本 或註冊資本	本公司所持有已發行 股本面值比例		主要業務
			直接	間接	
紀昌有限公司	香港	普通股 10,000港元	-	100%	物業投資
欣喜企業有限公司	香港	普通股 2港元	100%	-	向集團公司提供 行政服務
Everstate Investment Limited	英屬 處女群島	普通股 100美元	100%	-	投資控股
大中華企業服務 有限公司	香港	普通股 1,000港元	100%	-	提供代名人及 企業服務
Greatfield Corporation Limited	香港	普通股 2港元	100%	-	投資控股
Lucky Green Limited	英屬 處女群島	普通股 100美元	-	51%	投資控股
Profit Capital Limited	英屬 處女群島	普通股 1美元	100%	-	投資控股
Sharp Star Investment Corporation	英屬 處女群島	普通股 1美元	100%	-	投資控股
珠海經濟特區瑞農 植保技術 有限公司 (「珠海瑞農」)*	中國	註冊資本 人民幣 4,812,895元	-	51%	生產與銷售肥料
Zing World Enterprises Limited	英屬 處女群島	普通股 100美元	-	100%	投資控股

\* 在中國經營的全外資企業

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

於結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 16. 證券投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資證券：		
非上市股本投資，按成本值	3,000	—
其他投資：		
非上市股本投資，按成本值	37,010	37,010
減：未變現持有虧損	(37,010)	(37,010)
	—	—
於香港上市之股本投資， 按市值(附註)	19,166	14,695
在香港以外之單位信託， 按報價	48	—
	19,214	14,695
	<u>22,214</u>	<u>14,695</u>
為呈報而作之賬面值分析如下：		
非流動	3,000	—
流動	19,214	14,695
	<u>22,214</u>	<u>14,695</u>

附註：該數額指中國燃氣0.94%(二零零三年：1.33%)之權益。中國燃氣在百慕達註冊成立，主要業務為投資於天然氣／能源項目、物業投資及證券投資。

## 17. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原材料，按成本值	63	—
製成品，按成本值	164	—
	<u>227</u>	<u>—</u>

**18. 應收賬款及其他應收款項**

租戶須於發出發票時支付租金。本集團給予其他貿易客戶之賒賬期為30天至90天。

於結算日本集團應收賬款及其他應收款項賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0 – 60天	936	204
61 – 90天	262	26
90天以上	144	90
	<u>1,342</u>	<u>320</u>

**19. 應付賬款及其他應付款項**

於結算日本集團應付賬款及其他應付款項賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0 – 60天	1,480	1,463
61 – 90天	102	575
90天以上	8,404	6,407
	<u>9,986</u>	<u>8,445</u>

**20. 收購附屬公司應付代價**

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收購附屬公司應付代價	29,000	–
代價減少 (附註33)	(25,000)	–
	<u>4,000</u>	<u>–</u>

該數額指收購Lucky Green Limited及其附屬公司51%權益之未付代價 (附註26)，須按年利率1%計息，並應於二零零五年三月或之前繳付。於結算日後，該應付代價減至4,000,000港元 (見附註33)。

## 21. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款 (附註a)	128,693	138,300	–	–
孖展貸款 (附註a)	1,750	2,653	–	–
其他貸款 (附註b)	–	1,500	–	1,500
	<u>130,443</u>	<u>142,453</u>	<u>–</u>	<u>1,500</u>
有抵押	130,443	140,953	–	–
無抵押	–	1,500	–	1,500
	<u>130,443</u>	<u>142,453</u>	<u>–</u>	<u>1,500</u>
借貸之到期日 如下：				
須於下列期間償還				
– 應要求或一年內	130,443	11,953	–	1,500
– 一至兩年	–	130,500	–	–
	<u>130,443</u>	<u>142,453</u>	<u>–</u>	<u>1,500</u>
減：一年內到期並 列作流動負債 之款項	(130,443)	(11,953)	–	(1,500)
	<u>–</u>	<u>130,500</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附註：

(a) 貸款之利率為市場利率。

(b) 截至二零零三年七月三十日為止，貸款人按18%之年利率收取利息，其後貸款免收利息，並已於截至二零零四年十二月三十一日止年度全數償還。

## 22. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
法定：		
於二零零三年一月一日每股面值0.10港元之普通股	20,000,000	2,000,000
股本之面值由每股0.10港元削減至每股0.0001港元	-	(1,998,000)
每50股每股面值0.0001港元之股份合併		
為一股每股面值0.005港元之股份	(19,600,000)	-
每股面值0.005港元之法定股本增加	421,578,000	2,107,890
	<u>421,978,000</u>	<u>2,109,890</u>
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日		
每股面值0.005港元之普通股	<u>421,978,000</u>	<u>2,109,890</u>
於二零零三年一月一日每股面值0.10港元之優先股	1,100,000	110,000
股本面值由每股0.10港元削減至每股0.0001港元	-	(109,890)
每50股每股面值0.0001港元之股份合併為一股		
每股面值0.005港元之股份	(1,078,000)	-
	<u>22,000</u>	<u>110</u>
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日		
每股面值0.005港元之優先股	<u>22,000</u>	<u>110</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零三年一月一日每股面值0.10港元之普通股	6,899,557	689,956
股本之面值由每股0.10港元削減至每股0.0001港元	-	(689,266)
每50股每股面值0.0001港元之股份合併為一股每股		
面值0.005港元之股份	(6,761,566)	-
發行股份	27,598	138
	<u>27,598</u>	<u>138</u>
於二零零三年十二月三十一日每股面值		
0.005港元之普通股	165,589	828
發行股份	72,800	364
	<u>72,800</u>	<u>364</u>
於二零零四年十二月三十一日每股面值		
0.005港元之普通股	<u>238,389</u>	<u>1,192</u>

年內，根據認購協議，本集團分別以每股現金0.231港元及0.2898港元發行33,100,000及39,700,000股每股面值為0.005港元的普通股，為本集團提供額外營運資金。

### 23. 購股權計劃

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

根據計劃授出之購股權涉及之股份總數不得超出於股東批准計劃當日，本公司已發行股份之10%（「計劃授權上限」）；或倘若該10%上限獲更新，則以股東批准更新計劃授權上限之日為準。根據計劃已授出但尚未行使之所有尚未行使購股權獲行使而可發行之股份總數不得超逾本公司不時已發行股份總數之30%。於任何一年向任何人士發行之購股權所涉及之股份數目不得超逾本公司當時已發行股份之1%，惟獲得本公司股東事先批准者除外。向關連人士授予購股權一律須取得獨立非執行董事批准。於授出日期前十二個月內授予任何主要股東或獨立非執行董事或彼等之聯繫人士之購股權如超逾本公司股本之0.1%或價值超出5,000,000港元，則必須取得本公司股東事先批准。

所授購股權須於授出日期起計28日內接納，並須就每份購股權支付1港元。購股權可於計劃有效期內隨時按照計劃之條款行使，行使期由董事會知會，不得超逾授出日期起計10年。行使價由本公司董事決定，不得低於本公司股份於授出日期之收市價或股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價兩者之較高者。

截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，並無根據計劃授予購股權。

### 24. 儲備

#### 本集團

	股份溢價 千港元	虧絀 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	323,342	(809,958)	(486,616)
發行股份	5,961	-	5,961
削減股本所產生	-	689,266	689,266
本年度虧損淨額	-	(107,791)	(107,791)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	329,303	(228,483)	100,820
發行股份	18,788	-	18,788
本年度溢利淨額	-	12,262	12,262
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	<u>348,091</u>	<u>(216,221)</u>	<u>131,870</u>

## 本公司

	股份溢利 千港元	實繳資本 千港元	虧絀 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	323,342	64,379	(937,374)	(549,653)
發行股份	5,961	-	-	5,961
削減股本所產生	-	-	689,266	689,266
本年度虧損淨額	-	-	(67,970)	(67,970)
於二零零三年十二月三十一日	329,303	64,379	(316,078)	77,604
發行股份	18,788	-	-	18,788
本年度溢利淨額	-	-	13,952	13,952
於二零零四年十二月三十一日	<u>348,091</u>	<u>64,379</u>	<u>(302,126)</u>	<u>110,344</u>

本公司之實繳資本盈餘指附屬公司在被本公司收購當日之綜合股東資金與一九九二年本公司股份上市之前，本公司為本集團重組時所開展收購活動而發行股份之面額總值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(修訂版)，本公司之實繳資本盈餘可供分派。惟在下列情況下，本公司不能從實繳資本盈餘中宣派或派發股息，或進行分派：

- (a) 本公司無法或在作出分派後無法償還到期負債；或
- (b) 本公司資產之變現價值因此而低於其負債、已發行股本與股份溢價賬之總和。

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，本公司並無可分派予股東之儲備。

## 25. 遞延稅項

以下為本集團確認之遞延稅項負債(資產)及於本期及前期報告期間內之變動：

## 本集團

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	持有其他 投資之未 變現收益 千港元	稅務虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	46	1,052	8,643	(1,098)	8,643
損益表扣除(記入)					
稅率變動之影響	4	99	810	(103)	810
損益表(記入)扣除	(44)	211	(8,881)	(739)	(9,453)
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	6	1,362	572	(1,940)	-
收購附屬公司	770	-	-	-	770
損益表扣除(記入)	(114)	940	801	(1,293)	334
於二零零四年十二月三十一日	<u>662</u>	<u>2,302</u>	<u>1,373</u>	<u>(3,233)</u>	<u>1,104</u>

於結算日，本集團可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅務虧損為90,653,000港元(二零零三年：95,569,000港元)，其中一大部份為未經稅務局同意。已就該等虧損之18,477,000港元(二零零三年：11,089,000港元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，故並未就餘下之虧損72,176,000港元(二零零三年：84,480,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

## 本公司

於結算日，本公司可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅務虧損為8,048,000港元(二零零三年：8,048,000港元)。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無確認遞延稅項資產。

## 26. 收購附屬公司

於二零零四年三月，本集團收購持有珠海瑞農全部註冊資本的Lucky Green Limited 51%權益，代價為現金30,000,000港元。結算日後，收購代價已由30,000,000港元修訂為5,000,000港元（見附註33）。珠海瑞農在中國成立，主要業務為生產及銷售肥料。此項交易已按收購法入賬。

	千港元
所收購資產淨值	
物業、廠房及設備	8,834
存貨	58
應收賬款	164
預付款項及按金	278
銀行結餘及現金	334
應付少數股東款項	(2,943)
銀行貸款	(943)
遞延稅項負債	(770)
少數股東權益	(832)
	<hr/>
	4,180
收購所產生之商譽 (附註)	820
	<hr/>
代價	5,000
減：遞延代價 (附註20)	(4,000)
	<hr/>
現金代價	<u>1,000</u>
收購所產生之現金流出淨額	
已付現金代價	(1,000)
所收購銀行結餘及現金	334
	<hr/>
	<u>(666)</u>

附註：該數額指在調整代價之影響後由收購所產生之商譽（見附註33）。

於年內收購之附屬公司對本集團之營業額貢獻6,420,000港元，並錄得經營虧損1,391,000港元。

## 27. 主要非現金交易

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團轉讓總市值為46,380,000港元之中國燃氣股份，以償還18,900,000港元之貸款（見附註5）。

**28. 或然負債**

## 本公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就向全資附屬公司批出 貸款額向銀行提供之擔保	<u>127,750</u>	<u>138,300</u>

## 本集團

於結算日本集團並無或然負債。

**29. 經營租約承擔**

## 本集團作為承租人

於結算日，投資物業經已根據經營租約出租，租期介乎一至五年，部份租約賦予承租人續租之選擇權。本集團根據不可註銷之經營租約於未來下列到期日須支付之最低租金之承擔如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	8,227	6,474
第二年至第五年	<u>9,075</u>	<u>5,559</u>
總計	<u>17,302</u>	<u>12,033</u>

**30. 資產抵押**

- (a) 於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，本集團就本集團所獲得之銀行貸款將旗下全部投資物業及於紀昌股份之投資抵押以及將投資物業在經營租約項下之租金收入轉讓予銀行。
- (b) 19,166,000港元(二零零三年：14,695,000港元)之其他投資已就本集團獲授之孖展貸款融資而抵押。
- (c) 6,795,000港元(二零零三年：無)之物業、廠房及設備已就本集團所獲之銀行貸款而抵押。

**31. 有關連人士交易及結餘**

年內，本集團透過收購附屬公司獲一位少數股東墊款。

於結算日應付董事及一位少數股東之款項已於資產負債表披露。該款項為免息、無抵押及於要求時償還。

年內，一位少數股東就一家附屬公司所獲銀行借貸943,000港元向銀行提供擔保，並無向本集團收取款項。

### 32. 退休福利計劃

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

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

於本年度向該等退休福利計劃之供款為41,000港元(二零零三年：35,000港元)。

### 33. 結算日後事項

- (a) 於結算日後，本集團與持有Lucky Green Limited 51%權益之賣方達成協議，將總代價由30,000,000港元修訂為5,000,000港元。因此，於結算日收購附屬公司之應付代價將由29,000,000港元減至4,000,000港元，並已於二零零五年三月全數償還；及
- (b) 於結算日後，本集團出售於中國燃氣之所有投資，總代價為23,326,000港元。

## 3. 債項聲明

於二零零五年五月三十一日(就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還銀行及其他借貸約為131,100,000港元，當中包括有抵押銀行貸款約124,500,000港元及應收一名少數股東之無抵押款項約6,600,000港元。銀行貸款以賬面值266,000,000港元之本集團投資物業為抵押，而經營租約項下投資物業之租金收入亦已轉讓予銀行。

除上文所述者及集團內之負債外，本集團於二零零五年五月三十一日營業時間結束時並無任何按揭、質押、債券、已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

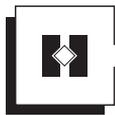
## 4. 重大變動

除本綜合收購文件附錄三所所述，投資物業之重估值由二零零四年十二月三十一日之估值266,000,000港元增加37,380,000港元至303,380,000港元外，董事並不知悉自二零零四年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財政或經營狀況或前景有任何重大變動。

## 5. 物業估值

按照本綜合收購文件附錄三，獨立估值師利駿行測量師有限公司估定本集團自置物業於二零零五年五月三十一日現況下之估值約為315,630,000港元。誠如本集團於二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表所載，該等物業已記錄作賬面值約為7,252,000港元之固定資產及賬面值約為266,000,000港元之投資物業。

以下為獨立估值師利駿行測量師有限公司就本集團物業權益於二零零五年五月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本綜合收購文件。



利駿行測量師有限公司  
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

註冊專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

香港  
中環  
利源東街9號  
利東大廈  
27樓

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，吾等已對大中華實業控股有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(下文與貴公司統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(下文稱為「中國」)及香港持有權益之物業進行估值，以供貴公司之財務報表之用及載入本通函。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為對支持吾等之視察結果及吾等對貴集團物業於二零零五年五月三十一日(下文稱為「估值日」)之價值之意見必要之其他資料。

吾等明白到貴公司管理層將會把吾等之工作結果(即本函件、隨附之估值概要及估值證書)載入財務報表內作為其中一部分，惟吾等並無獲委聘提供特定之出售或購買推薦意見。吾等亦明白，吾等之工作結果不可用作取代貴公司管理層就該等估物業作出商業意見時彼等所須進行之其他盡職審查。吾等之工作乃僅就提供獨立估值而作出，以讓貴公司管理層作出知情決定。

香港測量師學會(下文稱為「香港測量師學會」)所刊發之香港測量師學會估值標準則(下

文稱為「準則」) 第一版，準則為財務報表評估自用物業奠定兩個估值基礎，即市值及折舊重置成本(下文稱為「折舊重置成本」)。

折舊重置成本被視為市值之代用品，並為根據土地現有用途之估計市值計算之程序價值，加改善之現時總重置(重建)成本，減外在耗損及所有相關形式陳舊及優化之備抵。

就我們所下定義而言，市值指「在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買家與自願賣家於估值日按公平原則進行物業交易所得的估值」。

倘以市場比較基準識別自用特殊用途物業之市值屬不切實際，則折舊重置成本會被視為最合適之基準。此基準之相關理論為被估值之物業之市值必須最少相等於被估值之物業之剩餘服務潛力之重置成本，即被估值之物業之折舊重置成本。吾等認為，折舊重置成本一般能為不能以市場基準確定價值之物業提供最可靠之估值指標。

特殊用途物業為若干物業種類，除作為業務一部分(被稱為佔用業務)之方式出售外，彼等很少(或未曾)於公開市場出售，此乃由於彼等因其專有性質及建築物設計所產生之獨特性、彼等之結構、尺寸、位置或其他特色所致。例子包括：在特定地理位置但遠離主要商業中心之標準物業，其為了經營或業務原因而座落該處，惟其尺寸在該地區屬不常見，因此該處並無該等建築物之市場；建築物及地盤機械工程乃與業主之業務有直接關係，除收購業務之公司外，該等建築物及地盤機械工程不大可能對其他人士有價值；及該等建築物、架構、尺寸或規格之物業並無市場(僅供單一自用擁有人持續作現有用途)。經考慮第一類及第二類物業本身及一般特色後，吾等認為物業屬於特殊用途物業。

由於第一類及第二類所估值之物業被分類為私人專有物業，因此不能以市場基準確定該等物業之價值指標，故吾等之估值乃按該等物業之折舊重置成本為基準，並受限於經充份顧及所運用之資產總值及業務性質後，業務仍有足夠潛在盈利能力。

使用折舊重置成本基準時，乃應假設土地受惠於計劃批准之現有建築物之重置，而當就土地進行估值時，必須顧及土地乃由現有建築物及地盤工程發展而成，而此亦實現土地之全面潛在價值。當考慮構想之重置地盤時，應正常地將其視為具有與真實地盤相同之實際及地點特色，而非與真實地盤現時用途無關或無價值之特色。於考慮建築物時，該基準進一步規定建築物之總重置成本應計及各個對完成建築(即由一個新建地盤至提供於估值日適合及

能夠被佔用及作現時用途之建築物)屬必要之項目。該等將予估計之成本並非作將來興建建築物之用，而是於估值日已有可供佔用之建築物，而工程已於合適時間展開。

折舊重置成本為於中國一般採納用以磋商合併及收購之方法，吾等認為，倘現有業務於估值日終止(如有)，則市值與該等物業所計得之折舊重置成本應無顯著差距。

對第一類及第二類物業進行估值時，吾等假設 貴集團於整個獲授之未屆滿年期擁有自由而不受干擾之權利以使用物業權益，並擁有自由轉讓、分租或按揭物業之權利。吾等亦假設已悉數支付任何應付之地價。

第一類及第二類物業於中國所需之主要批文、同意或執照之現況如下：

物業	企業法人 營業執照	國有土地	建設用 土地批准書	房產證／ 房屋 所有權證
		使用權出讓／ 轉讓之文件／ 批准合同 或相等合同		
物業一	有	有	不適用	有
物業二	有	有	有	無

吾等對第三類物業之估值乃以市值為基準。吾等作出之估值乃假設擁有人以現況在公開市場出售物業，而並無藉著遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何可助推高物業價值之其他同類安排而獲得利益。

第三類物業乃按公開市場基準估值，並以投資法假設以現有租約出售，或以銷售比較法假設交吉求售。投資法考慮現有租約應收之租金收入淨額及續租時之租金收入潛力。此方法之基本假設為投資者支付之物業價格不高於彼就相若金額、年期及確定程度之收入來源之另一物業支付之價格。銷售比較法會考慮同類或代替物業之銷售、列表或出售，而透過比較程序按相關市場數據得出估值價值。此方法之基本假設為投資者支付之物業價格不高於彼就相若用途之同類物業支付之價格。然而，在吾等之估值中，吾等並無計及物業之重新發展價值或合併價值。

根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值標準第三項標準，不同類別之資產及估值基準應於證書或報告個別呈列。因此，吾等已於呈列吾等就不同估值基準(即市值及折舊重置成本)之意見時遵循此等指引。

吾等僅依賴 貴公司管理層提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期，佔用情況、出租情況、租務、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細之實地測量，以查證該等物業之面積之準確性，但假設交予吾等之文件及官方圖則所顯示之面積均屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘並不包括土地測量，以查證物業之法定邊界及確切位置。吾等須聲明吾等並非從事土地測量之專業，因此吾等查證或肯定 貴集團之僱員就物業之法定邊界及位置作出之聲明之準確性乃屬不適當。吾等不會對此負上任何責任。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下，亦曾視察該等物業之內部，就此吾等已獲提供吾等進行估值時所須之該等資料。吾等並無視察該等物業被遮蓋、不外露或難以進入之該等部分及已假設該等部分處於理想狀況。吾等未能就未視察部分之狀況表達意見或建議，而隨附估值證書不應當作對有關該等部分作出任何暗示聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、調查或檢查，惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現該等被估值之物業出現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等被估值之物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試該等設備(如有)，故吾等未能確定該等所遮蓋、不外露或難以進入之設備。

吾等之估值乃假設並無發現該等物業有任何未經許可之改建、擴建或加建而作出，而隨附估值證書亦並非擬作物業之建築物測量之用。

吾等之估值並無考慮該等物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款。除另有指明外，吾等假設該等物業並不涉及可能影響其價值之產權負擔、限制及重大支出。

根據 貴公司管理層提供之資料， 貴集團擁有之該等物業乃位於香港及中國。位於香港之物業為投資物業，並持有作長線投資用途。倘按估值價出售 貴集團於該等物業之任何權益， 貴集團將不會承受任何稅項負債。就位於中國之物業而言，出售該等物業可能涉及之稅項包括企業所得稅、營業稅、土地增值稅及印花稅。 貴集團並無計劃出售該等物業，原因為該等物業乃持作經營自身業務之用。潛在稅務負債將不會於短期內出現。

吾等獲提供該等物業之所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以查證所有權或核實吾等獲提供之副本可能未有提及之任何修訂。吾等已就第三類物業在香港土地註冊處進行業權搜尋。由於中國土地註冊體系固有之缺失，故吾等未能從相關之土地註冊部門查閱文件正本，以查證該等物業之現時所有權或該等物業可能附帶之任何重大產權負擔。吾等並非律師，故不能肯定所有權及呈報任何該等物業可能經註冊之產權負擔。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引，並僅依賴 貴集團所提供有關 貴集團第一類及第二類物業所有權之中國法律意見副本（誠如隨附估值證書所披露）。吾等獲悉中國法律意見乃由 貴集團之合資格中國法律顧問所編製。吾等不會對該等法律意見負上任何責任及法律責任。

吾等並無安排進行任何調查以確定建造物業時是否有使用或物業是否因而有添入任何有毒或有害物質，因此，吾等未能匯報物業並無此方面之風險。就本估值而言，吾等假設該調查不會在重大程度上披露任何該等物質之存在。

吾等並不知悉該等物業任何可能已進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量的內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。於吾等進行估值工作時，吾等已獲指示，假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。吾等並無對該等物業或任何鄰近土地之過往或現時用途進行任何調查，以確定該等用途或地盤是否會對該等物業造成任何污染或潛在污染，因此已假設污染並不存在。然而，倘於其後該等物業或任何鄰近土地確定造成污染、污水或染污，或該等物業已經或正用作導致污染之用途，則可能會減低現時所呈報之價值。

於吾等獲給予之時限內，吾等未能認定對物業不利之消息，而此等消息可能影響本報告所呈報之估值。因此，吾等不便匯報此等消息對物業之影響（如有）及對此發表意見。然而，倘此等消息於估值日期後的确存在，則吾等保留對本報告所列估值作出調整之權利。

就吾等所深知，隨附估值證書所載之所有資料乃屬真實準確。儘管所有資料均蒐集自可靠來源，惟對用於編製隨附估值證書而獲其他來源提供之任何資料、意見、或估計之準確性均不作出保證亦不會對此負上任何責任。

吾等無法對 貴公司之管理層並無提供予吾等之資料負上任何責任。吾等亦已尋求並獲得 貴公司之管理層確認，其所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等之分析及估值乃以吾等與 貴公司之間全面披露可能影響估值之重大及潛在事實為基礎。

吾等並無理由懷疑 貴公司之管理層提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之觀點，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

估值之範圍乃經參考 貴公司之管理層提供之物業清單釐定。清單上所列之所有物業已載於隨附之估值證書。 貴公司之管理層已向吾等確認，除交予吾等之清單所指明之物業外，並無其他物業。

吾等於隨附估值概要及估值證書中就物業權價值提供之估值意見僅就上述之目的而作出，且僅於估值日有效，並僅供指定客戶使用。吾等不會對市況變動負上任何責任，且不會負責修訂隨附估值概要及估值證書，以反映於估值日後所發生之事件或情況。

隨附估值概要及估值證書之編製乃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用守則，亦符合準則。估值由合資格進行估值之估值師以外界估值師身份進行。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元為單位。對該等物業進行估值時，所採用之匯率為估值日之通行匯率，即1港元兌人民幣1.06元，而於該日期與本函件日期之間並無出現任何重大匯率波動。

吾等或簽署本報告或與本報告有關連之任何個別人士概毋須因本報告進一步作出諮詢、憑證或出庭或出現於其他法律程序，除非早前已作出特定安排則作別論。

吾等就本報告所提供之服務之最高責任(不論行動形式，不論於合約、疏忽或其他方面)限於就吾等服務或工作產品支付予吾等之費用產生負債。在任何情況下，吾等概毋須承擔隨之發生、特別、附帶或懲罰性虧損、損害或支出(包括但不限於損失之溢利、機會成本等)，縱使已知會可能出現此等情況亦為如此。

貴公司須向吾等作出賠償保證，並令吾等及吾等之人員毋須承擔吾等於某時及以任何方式按吾等工作所提供之資料所帶來、支付或產生之任何索償、負債、成本及支出(包括但不限於律師費及吾等人員所用之時間)而，惟倘任何該等損失、支出、損害或負債最終經確定為因吾等人員進行其工作時犯上重大疏忽則作別論。本條款於此項委約因任何理由完結後持續有效。

隨附估值概要及估值證書之全部或任何部分或對本函件之任何引述均不得以未經吾等書面批准之形式及涵義載入任何已刊發文件、通函或聲明以任何其他方式刊發。然而，吾等同意於本通函內登載本函件、隨附之估值概要及估值證書。

吾等於吾等之檔案中保留本函件、估值概要及估值證書連同編製上述各項所用數據之副本。吾等認為此等紀錄乃屬機密，而在未經閣下授權及吾等事先安排之情況下，吾等並不允許任何人士查閱有關紀錄。此外，吾等會將 貴公司加入吾等之客戶名單，作為日後參考之用。

吾等謹此證明是次估值服務費並非按吾等之估值結論而定，而吾等並無於該等物業、貴公司、 貴集團或所呈報之估值中擁有任何現時或日後權益。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場  
1804室  
大中華實業控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

何展才  
董事總經理  
B.Sc. RPS (GP)

吳紅梅  
聯席董事  
B.Sc. M.Sc. RPS(GP)

謹啟

二零零五年七月十五日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起，於香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、芬蘭、加拿大及美利堅合眾國就不同目的從事資產估值(包括房地產物業)及顧問工作。彼於中國大陸之房地產物業估值方面擁有逾16年經驗。
2. 吳紅梅女士為註冊專業測量師，自一九九四年起已於香港從事房地產物業估值工作，並於中國大陸之物業估值方面擁有逾6年經驗。
3. 何展才先生及吳紅梅女士均為香港測量師學會發出的「上市及收購及合併之認可物業估價師名單」的表列估價師。

## 估值概要

第一類－貴集團根據長期所有權證於中國持有及佔用之物業，按折舊重置成本基準進行估值

物業	於二零零五年 五月三十一日	貴集團應佔權益	於二零零五年 五月三十一日
	現況下之估值金額 港元		貴集團應佔 現況下之估值金額 港元
1. 位於中國 廣東省 珠海市 大浪灣工業區 臨港工業區 之綜合廠房大樓	7,320,000	51%	3,733,200
小計：	<u>7,320,000</u> 港元		<u>3,733,200</u> 港元

第二類－貴集團根據長期所有權證在將來於中國持有及將發展之物業，按折舊重置成本基準進行估值

物業	於二零零五年 五月三十一日	貴集團應佔權益	於二零零五年 五月三十一日
	現況下之估值金額 港元		貴集團應佔 現況下之估值金額 港元
2. 位於中國 廣東省 珠海市 大浪灣工業區 臨港工業區 上述第1項物業毗 鄰之一幅空地	4,930,000 (見下文附註)	51%	2,514,300 (見下文附註)
小計：	<u>4,930,000</u> 港元		<u>2,514,300</u> 港元

附註：就財務報表而言，估值金額指由擁有人佔用之物業之價值。

## 第三類 – 貴集團於香港持作投資之物業，按市值進行估值

物業	於二零零五年	貴集團應佔權益	於二零零五年
	五月三十一日 現況下之估值金額 港元		五月三十一日 貴集團應佔 現況下之估值金額 港元
3. 香港 中環 擺花街1號 威靈頓街78號 一號廣場 多個分散商舖及70 個不同辦公室單位 及若干附屬面積	303,380,000	100%	303,380,000
小計：	<u>303,380,000港元</u>		<u>303,380,000港元</u>
總計：	<u><b>315,630,000港元</b></u>		<u><b>309,627,500港元</b></u>

## 估值證書

第一類－貴集團根據長期所有權證於中國持有及佔用之物業，按折舊重置成本基準進行估值

			於二零零五日 五月三十一日 貴集團應佔現況 下之估值金額 港元
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於中國 廣東省 珠海市 臨港工業區 大浪灣工業區 之綜合廠房大樓	該物業包含一幅地盤面積約12,961.6平方米之土地，其上建有六座不同主要大廈及構築物，總建築面積約為3,742.5平方米。該等大廈及構築物包括一座3層高辦公室、一座單層製造工場、一座單層貨倉及其他單層附屬設施，乃於二零零二年落成。	該物業現時由貴集團佔用作製造、貨倉、辦公室及其他支援用途。	3,733,200 (51%權益) (見下文 附註5)
	該物業乃作工業用途，而土地使用權之年期，由二零零二年四月二十五日至二零五二年四月二十四日為止。		

## 附註：

- 土地擁有權由國家持有，土地使用權則已透過日期為二零零二年一月二十八日之珠海市國有土地使用權出讓合同書－珠國土合字臨港(2002)第01號授予珠海經濟特區瑞農植保技術有限公司(以下簡稱「珠海瑞農」)。一幅地盤面積約12,961平方米之土地已授作工業用途，批地費為人民幣259,220元，年期由建築用地規劃許可證簽發日期起計50年。
- 根據日期全均為二零零三年一月二十日之三項不同房地產權證－珠房地證字臨港 045A、046A及047A號，合法擁有地盤面積約12,961.6平方米之土地及總建築面積約3,562.50平方米之三座不同大廈之人士為珠海瑞農，年期由二零零二年四月二十五日至二零五二年四月二十四日止50年，分別用作貨倉、辦公室及工場用途。

3. 主要大廈及構築物之面積分析如下：

	總建築面積 (平方米)
(i) 一座單層貨倉	813.75
(ii) 一座三層高辦公室	1,485.50
(iii) 一座單層製造工場	1,263.25
(iv) 一座單層員工宿舍	150
(v) 一座單層保安室	20
(vi) 一座單層儲物室	10

4. 根據一份於二零零五年六月二日以珠海市中國農業銀行珠海市珠海港支行為受益人訂立之貸款協議，該物業附有人民幣1,000,000元之貸款。根據貸款協議，該物業可於貸款協議有效之期間內轉讓、出租或按揭，惟須得到銀行批准。

5. 珠海瑞農為一家於中國成立之外商獨資企業，其擁有日期為一九九八年十二月十日之有效企業法人營業執照一企獨粵珠總副字第003990號，經營期由一九九八年十二月十日至二零四八年十二月十日止。根據 貴公司管理層提供之資料， 貴公司間接擁有珠海瑞農51%權益。

6. 根據 貴集團中國法律顧問廣東中建合展律師事務所編製之中國法律意見，當中較重要者如下：

- (i) 珠海瑞農已支付所有地價；
- (ii) 該物業已就一項貸款抵押予中國農業銀行；及
- (iii) 珠海瑞農已合法取得土地之使用權及改善權。其有權自由將該與中國農業銀行訂有貸款之物業轉讓、出租或(倘該物業之價值超逾其現有貸款額)按揭。

第二類－貴集團根據長期所有權證在將來於中國持有及將發展之物業，按折舊重置成本基準進行估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月三十一日 貴集團應佔現況 下之估值金額 港元
2. 位於中國 廣東省 珠海市 臨港工業區 大浪灣工業區 與上述第1項物業 毗鄰之一幅空地	該物業包括一幅地盤面積約 23,554.3平方米之空地。  該物業乃作工業用途，土地 使用權為期50年。 (見下文附註1)	該物業現時正進 行地盤平整工 程。	2,514,300 (51%權益) (見下文附註7 及9)

附註：

- 土地擁有權由國家持有，土地使用權則已透過日期為二零零二年十一月十一日之珠海市國有土地使用權出讓合同書－珠國土合字臨港(2002)第24號授予珠海經濟特區瑞農植保技術有限公司(以下簡稱「珠海瑞農」)。一幅地盤面積約23,554.3平方米之土地已授作工業用途，批地費為人民幣471,086元，年期由建築用地規劃許可證簽發日期起計50年。
  - 根據日期為二零零二年十月二十八日之建設用地規劃許可證，珠海瑞農已獲允許發展一幅地盤面積約23,554.3平方米之土地，地積比率最多為1，而地盤覆蓋比率則最多為35%。
  - 根據日期為二零零四年十一月五日之建設用地批准書，珠海瑞農獲允許由二零零四年十一月起至二零零六年十一月止期間發展一幅地盤面積約23,554.3平方米之土地。
  - 根據 貴公司管理層提供之資料，在該幅土地上將會興建兩座2層高工廠大樓及一座單層護衛房。落成後，各座樓房之總建築面積細分如下：
- |               | 總建築面積<br>(平方米) |
|---------------|----------------|
| (i) 一座2層高大樓1  | 6,216.90       |
| (ii) 一座2層高大樓2 | 2,456.00       |
| (iii) 一座單層護衛房 | 43.60          |
- 根據 貴公司管理層提供之資料，待竣工時估計總建造成本約為9,000,000港元，預期建造工程於二零零六年六月完成。
  - 於估值該物業時，吾等已假設 貴集團將根據及完全遵守土地出讓合同書之條款及條件，且 貴集團已取得該物業之長期所有權。
  - 珠海瑞農為一家於中國成立之外商獨資企業，其擁有日期為一九九八年十二月十日之有效企業法人營業執照－企獨粵珠總副字第003990號，經營期由一九九八年十二月十日二零四八年十二月十日。根據 貴公司管理層提供之資料， 貴公司間接擁有珠海瑞農51%權益。

8. 根據 貴集團中國法律顧問廣東中建合展律師事務所編製之中國法律意見，當中較重要者如下：
- (i) 珠海瑞農已支付所有地價；
  - (ii) 由於該物業仍在發展中，故珠海瑞農並未取得有關國有土地使用權證及房產擁有權證；及
  - (iii) 珠海瑞農已合法取得土地使用權。而按照中國法律顧問之意見，儘管珠海瑞農並未取得相關擁有權證，其有權將該物業出售。
9. 就財務報表而言，吾等就該物業估值金額乃指由擁有人佔用之物業之價值。估值金額乃指物業於發展前之價值。按折舊重置成本基準計算，於發展後之預計估值金額將為13,930,000港元（即地價4,930,000港元，加按 貴集團管理層所提供之樓宇預計建築成本9,000,000港元）。

## 第三類－貴集團於香港持作投資之物業，按市值進行估值

於二零零五日  
五月三十一日  
貴集團應佔現況  
下之估值金額  
港元

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五日 五月三十一日 貴集團應佔現況 下之估值金額 港元
3. 香港 中環 擺花街1號 威靈頓街78號 一號廣場 多個分散商舖、 70個不同辦公室 單位及若干附屬 面積 (詳情見下文附 註1)  內地段3024、 3064、3065、 3068、3069號 19,748份之 16,279份及內地 段3085號餘下部 份	該物業包含位於一座24層高 商業大廈地下、一樓、二樓 及三樓五個不同商舖、70個 不同辦公室單位(即四樓、五 樓、六樓、七樓、九樓、十 樓、十一樓、十二樓、十三 樓、十四樓、十五樓、十六 樓、十七樓、十八樓、二十 樓、二十一樓及二十二樓各 層四個辦公室單位及八樓兩 個辦公室單位)、地下儲物室 及一樓及三樓多個平台，該 商業大廈乃於一九九三年落 成。  該物業之總建築面積約為 87,836平方呎(8,160.16平方 米)(不包括儲物室及平台面 積)。  該物業須受六項政府租約規 限，各份租約之年期均為75 年，可於一九三零年五月十 五日起計再續75年。	除九樓之2、3及4 號辦公室單位及十 三樓之1號辦公室 單位(總建築面積 約4,005平方呎)現 正空置，以及地面 儲物室及十八樓之 4號辦公室單位現 由業主自用外，該 物業其餘部份(總 建築面積約82,491 平方呎)已根據多 份租約租出作零售 及辦公室用途，於 估值日期應收之每 月租金收入總額為 868,747港元。(見 下文附註4之概要 租賃附表)	303,380,000 (100%權益)

## 附註：

1. 該物業包含香港中環擺花街1號威靈頓街78號一號廣場地下店舖4及5、一樓、二樓、三樓；四樓、五樓、六樓、七樓、九樓、十樓、十一樓、十二樓、十三樓、十四樓、十五樓、十六樓、十七樓、十八樓、二十樓、二十一樓及二十二樓各層之1、2、3及4號辦公室；八樓之1及4號辦公室；一樓平台；三樓平台1、2及3及地下儲物室。
2. 根據日期均為二零零一年二月二十二日並於二零零一年三月二十九日在土地註冊處所登記之兩項轉讓契(備忘編號8348934及8348935)，該物業之登記擁有人為本公司之間接全資附屬公司紀昌有限公司。
3. 該物業須受日期為二零零二年六月二十七日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(於二零零二年七月十七日在土地註冊處登記，備忘編號8731980)所規限。

4. 於估值日期，該物業須受下列協議所規限：

單位	租戶	租期	月租 港元 (除另有指明者外， 不包括差餉、空調費 及管理費)
地下商鋪 4號及5號	Star Chain Holdings Limited	二零零二年九月一日至 二零零五年八月三十一日， 為期三年，並可重續三年至 二零零八年八月三十一日， 有1年中止條款	35,000 (不包括差餉， 但包括空調及管理費)
1樓	Triple Investments Limited	二零零三年四月十六日至 二零零八年四月十五日， 固定為期五年，可選擇以 市值租金重續五年	100,000 (至二零零六年四月十五日止)  110,000 (由二零零六年四月十六日起)
2樓及3樓	Gonway Limited	二零零四年十月二十日至 二零零七年十月十九日， 為期三年	160,000
位於4樓之 1號辦公室單位	和記電話有限公司	二零零二年六月十日至 二零零五年六月九日，為期三年	14,664
位於4樓之 2號辦公室單位	Billion Fortune International Limited	二零零四年三月八日至 二零零六年三月七日，為期兩年	4,770
位於4樓之 3號辦公室單位	Tierra Enterprises Ltd.	按月重續	7,000
位於4樓之 4號辦公室單位	Smartone Mobile Communications Limited	二零零四年十二月一日至 二零零六年十一月三十日， 為期兩年	14,000 (包括差餉、空調費及 管理費)
位於5樓之 1號辦公室單位	Richmond Travel Limited	二零零三年九月十日至 二零零五年九月九日，為期兩年	9,440
位於5樓之2號 至4號辦公室單位	Starz People (HK) Limited	二零零四年十一月二十一日至 二零零六年十一月二十日，為期兩年	24,080
位於6樓之 1號辦公室單位	The Luxury Gift Company Limited	二零零五年一月二日至 二零零七年一月一日，為期兩年	12,980
位於6樓之 2號辦公室單位	Topchamp Technology Limited	按月重續	5,962
位於6樓之 3號辦公室單位	Mita Travel Agency Limited	二零零四年七月十六日至 二零零五年七月十五日，為期一年	6,165
位於6樓之 4號辦公室單位	Hong Kong CSL Limited	二零零四年九月一日至 二零零六年八月三十一日，為期兩年	12,000
位於7樓之 1號辦公室單位	Molecular Biology Limited	二零零三年八月十八日至 二零零五年八月十七日，為期兩年	9,440
位於7樓之 2號辦公室單位	Electrosonic Limited	二零零五年一月一日至 二零零六年十二月三十一日，為期兩年	5,420

單位	租戶	租期	月租 港元 (除另有指明者外， 不包括差餉、空調費 及管理費)
位於7樓之 3號辦公室單位	Silver Crystal Limited	二零零三年十二月一日至 二零零五年十一月三十日，為期兩年	6,165
位於7樓之 4號辦公室單位	Mason Laroche (HK) Limited	按月重續	11,219.5
位於8樓之 1號辦公室單位	Lipsher, Andrew & Ho Consultancy Limited	二零零四年三月十六日至 二零零六年三月十五日，為期兩年	9,440
位於8樓之 4號辦公室單位	Wany Robotics Asia- Pacific Limited	二零零四年三月一日至 二零零六年二月二十八日，為期兩年	10,629
位於9樓之 1號辦公室單位	Mes Amis Productions Limited	二零零四年十一月一日至 二零零五年十月三十一日， 固定為期一年，可選擇延長一年 至二零零六年十月三十一日	11,800
位於10樓之 1號辦公室單位	Comptel Communications OY	二零零四年八月七日至 二零零六年八月六日，為期兩年	10,620
位於10樓之 2號辦公室單位	Mak Kam Choi	二零零五年五月十日至二零零六年 五月九日，為期一年，可選擇延長一年 至二零零七年五月九日	8,672
位於10樓之 3號辦公室單位	Good Joy Consultants Ltd.	二零零四年五月一日至 二零零六年四月三十日，為期兩年	6,507.5
位於10樓之 4號辦公室單位	Zschimmer & Schwarz Chemicals Hong Kong Limited	按月重續	11,810
位於11樓之 1號辦公室單位	MG Cellars Ltd.	二零零四年五月一日至 二零零六年四月三十日，為期兩年	11,210
位於11樓之2號 及3號辦公室單位	Topwell International Trading Limited	二零零三年七月一日至 二零零四年六月三十日，固定為期一年， 可選擇延長一年至二零零五年六月三十日， 可重續十五個月至二零零六年九月三十日	11,043 (至二零零五年 六月三十日止) 12,270 (由二零零五年 七月一日起)
位於11樓之 4號辦公室單位	Topwell International Trading Limited	二零零四年十月一日至 二零零六年九月三十日，為期兩年	11,810
位於12樓之 1號辦公室單位	Fera Asia Pacific Limited	二零零四年六月二十八日至 二零零六年六月二十七日，為期兩年	10,620
位於12樓之 2號、3號及 4號辦公室單位	Grantfil Company Limited	二零零三年九月一日至 二零零六年八月三十一日，為期三年， 可選擇以市值租金重續兩年	18,200
位於13樓之 2號辦公室單位	Oliver's Travel Limited	二零零五年三月一日至 二零零六年二月二十八日，為期一年， 可選擇延長一年至二零零七年二月二十八日	7,046

單位	租戶	租期	月租 港元 (除另有指明者外， 不包括差餉、空調費 及管理費)
位於13樓之 3號辦公室單位	Star Chain Holdings Limied	二零零二年十月一日至二零零五年 九月三十日，為期三年，可重續三年 至二零零八年九月三十日	9,000 (不包括差餉，但 包括空調及管理費)
位於13樓之 4號辦公室單位	Concord Continental Ltd.	二零零三年十二月一日至 二零零五年十一月三十日，為期兩年	10,600
位於14樓之 1號辦公室單位	IPR Asia Internet Technology Ltd.	二零零四年二月十六日至 二零零六年二月十五日，為期兩年， 可選擇於12個月後終止	10,500
位於14樓之 2號辦公室單位	Tema Investment Limited	二零零四年十月十五日至 二零零六年十月十四日，為期兩年	5,420
位於14樓之 3號辦公室單位	Eldorado Capital Limited	二零零三年十一月一日至 二零零四年十月三十一日 ，固定為期一年，並可選擇延長 一年至二零零五年十月三十一日	5,400
位於14樓之 4號辦公室單位	Hay Design Limited	二零零四年十二月一日至 二零零六年十一月三十日，為期兩年	11,810
位於15樓之1號 及2號辦公室 單位	Richtone Worldwide Limited	二零零五年三月一日至 二零零七年二月二十八日，為期兩年	18,942
位於15樓之3號 辦公室單位	Castle Asset Holdings Limited	二零零五年五月十一日至 二零零七年五月十日，為期兩年	9,316
位於15樓之 4號辦公室單位	Michael Youssoufian Limited	二零零三年六月一日至 二零零六年五月三十一日，為期三年	9,448
位於16樓之 1號辦公室單位	Yuen Cheong Sawmill Limited	二零零四年二月十四日至 二零零六年二月十三日，為期兩年	11,800
位於16樓之 2號辦公室單位	First Sino Development Limited	二零零四年八月九日至 二零零五年八月八日，為期一年， 可延長一年至二零零六年八月八日	5,420
位於16樓之 3號辦公室單位	Orion Ventures Limited	二零零四年十一月一日至 二零零六年十月三十一日，為期兩年	6,850
位於16樓之 4號辦公室單位	Union Eagle Limited	二零零四年十月十五日至 二零零六年十月十四日，為期兩年	11,810
位於17樓之 1號、2號、 3號及4號 辦公室單位	Uniross Batteries (HK) Limited	二零零四年六月十六日至 二零零七年六月十五日，為期三年	32,292
位於18樓之 1號及2號 辦公室單位	Coffee Partners Limited	二零零四年十一月六日至二零零五年 十一月五日，固定為期一年，並可彈性 延長一年至二零零六年十一月五日	17,220
位於18樓之 3號辦公室單位	Infowide Publication Limited	二零零五年六月一日至二零零六年 五月三十一日，固定為期一年， 並可選擇延長一年至二零零七年五月 三十一日	8,905

單位	租戶	租期	月租 港元 (除另有指明者外， 不包括差餉、空調費 及管理費)
位於20樓之 1號、2號、 3號及4號 辦公室單位	Lavender Trading Limited	二零零四年十一月一日至 二零零七年十月三十一日，為期三年， 可選擇於兩年後終止	32,292
位於21樓之 1號辦公室單位	Fulljet Securities Limited	二零零二年七月一日至 二零零五年六月三十日，為期三年， 並已再續期兩年至二零零七年六月三十日	13,140 (至二零零五年 六月三十日止)
			15,340 (由二零零五年 七月一日起)
位於21樓之 2號辦公室 單位	Mason Laroche (HK) Limited	按月重續	6,675
位於21樓之3號 及4號辦公室 單位	Mason Laroche (HK) Limited	按月重續	22,387
位於22樓之1號 及2號辦公室 單位	HR Business Solutions (Asia) Limited	二零零四年六月一日至二零零五年 五月三十一日，固定為期一年， 可彈性延長一年至二零零六年五月 三十一日	14,637
位於22樓之3號 及4號辦公室 單位	Fairview Project Consultants Limited	二零零四年十二月一日至 二零零六年十一月三十日，為期兩年， 可選擇以當時市值租金重續兩年	17,170
位於9樓之2號、 3號及4號辦公 室單位及位於 13樓之1號辦 公室單位	空置		
	總計：		<b>868,747港元</b>

## 1. 責任聲明

本綜合收購文件所載有關本集團之資料由董事提供。董事願就本綜合收購文件所載資料(惟有關收購人、收購建議之條款及條件以及收購人對本集團之意向之資料除外)之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，本綜合收購文件內之意見(惟有關收購人、收購建議之條款及條件以及收購人對本集團之意向之資料除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本綜合收購文件概無遺漏任何其他事實(惟有關收購人、收購建議之條款及條件以及收購人對本集團之意向之資料除外)，致使本綜合收購文件所載之任何聲明(惟有關收購人、收購建議之條款及條件以及收購人對本集團之意向之資料除外)產生誤導。

本綜合收購文件所載有關收購人、收購建議之條款及條件以及收購人對本集團之意向之資料由收購人提供。收購人董事願就本綜合收購文件所載資料(惟有關本集團及賣方之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本綜合收購文件內之意見(惟有關本集團及賣方之資料除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本綜合收購文件概無遺漏任何其他事實(惟有關本集團及賣方之資料除外)，致使本綜合收購文件所載之任何聲明(惟有關本集團及賣方之資料除外)產生誤導。

## 2. 本公司股本

### (a) 法定及已發行股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
421,978,000,000 股股份	2,109,890,000.00
22,000,000 股優先股	110,000.00
<u>422,000,000,000</u>	<u>2,110,000,000.00</u>
已發行及繳足股款：	
<u>238,389,133 股股份</u>	<u>1,191,945.67</u>

於最後可行日期，本公司自二零零四年十二月三十一日(即本公司最近公布之經審核賬目之編製日期)以來並無發行新股份。所有現有已發行股份在各方面均各自享有同等權益，包括(尤其)享有股息、投票權及資本方面之權利。

除上文披露者外，本公司並無已發行之認股權證、購股權或其他附帶權利可轉換、兌換或認購股份之證券。

(b) 上市

股份現於聯交所主板上市及買賣。概無任何部分之本公司已發行股本在其他證券交易所上市或買賣，或正尋求或擬尋求將股份在其他證券交易所上市或買賣。

### 3. 權益披露

(a) 董事權益披露

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載之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之權益或淡倉。

(b) 收購人所持股份

於最後可行日期，收購人連同其一致行動人士擁有130,108,400股股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並無其他證券由收購人、其董事或一致行動人士持有。

(c) 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有或擬訂立合約期超過十二個月之服務合約，亦無董事於有關期間內與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂立或修訂任何服務合約。

(d) 其他權益

於最後可行日期，

(a) 本公司或任何董事並無持有收購人之任何證券權益；

(b) 本公司之附屬公司或聯營公司或本公司或本集團任何成員公司之任何退休基金概無擁有或控制本公司任何證券；

- (c) 名列於本附錄「同意書」一節之任何專業顧問或收購守則下「聯繫人士」定義第(2)類所指的本公司任何顧問概無擁有或控制本公司任何證券；
- (d) 概無本公司之股權由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理；
- (e) 收購人或與收購人一致行動之任何人與任何其他人士之間，並無訂立收購守則第22條註釋8第三段所述類別之安排；
- (f) 概無與收購人或收購人之聯繫人士或一致行動人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排之任何人士及任何其他人士，擁有本公司證券任何權益；及
- (g) 概無與本公司或（基於收購守則內「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類）作為本公司聯繫人士之任何人訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排之任何人士及任何其他人士，擁有本公司證券任何權益。

#### 4. 買賣本公司證券

除根據買賣協議買賣銷售股份外，於有關期間，

- (a) 收購人或其一致行動人士概無買賣本公司任何證券以換取價值；
- (b) 收購人董事概無買賣本公司任何證券以換取價值；
- (c) 海峽財務有限公司概無買賣本公司證券以換取價值；
- (d) 本公司或其任何董事概無買賣收購人或本公司之證券以換取價值；
- (e) 本公司之附屬公司、本公司或其附屬公司任何退休基金，或名列於本附錄「同意書」一節之任何專業顧問或收購守則下「聯繫人士」定義第(2)類所指的本公司任何顧問概無買賣本公司任何證券以換取價值；

- (f) 與本公司或(基於收購守則內「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類)作為本公司聯繫人士之任何人訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排之任何人士概無買賣本公司任何證券以換取價值；
- (g) 與收購人或其一致行動人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排之任何人士概無買賣本公司任何證券以換取價值；及
- (h) 概無按全權基準管理基金或與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣本公司任何證券以換取價值。

## 5. 市價

- (a) 於有關期間，股份在聯交所報出之最高及最低收市價分別為每股0.56港元(於二零零五年三月十六日至二零零五年三月十八日錄得)及每股0.26港元(於二零零四年十二月六日至二零零四年十二月二十八日錄得)。
- (b) 下表列出緊接聯合公布刊發日期前六個曆月各月之股份最後交易日在聯交所所報股份收市價：

	收市價 (港元)
二零零四年十二月三十一日	0.27
二零零五年一月三十一日	0.35
二零零五年二月二十八日	0.47
二零零五年三月三十一日	0.48
二零零五年四月二十九日	0.39
二零零五年五月三十一日	0.38

- (c) 於二零零五年六月三日(即應本公司要求股份於二零零五年六月六日上午九時三十分暫停買賣前股份之最後交易日)，股份之收市價為每股0.43港元。
- (d) 於最後可行日期，本公司股份在聯交所所報收市價為每股0.495港元。

## 6. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

於緊接聯合公布刊發日期前兩年至最後可行日期期間，除日常業務過程中訂立之合約外，本公司或其附屬公司訂立以下之重大或可屬重大合約：

- (a) 於二零零三年九月四日，本公司與Suntek Corp.訂立有關以認購價每股0.221港元認購27,598,000股股份之認購協議。認購協議條款概述於本公司在二零零三年九月八日刊發之公布。
- (b) 於二零零三年十二月八日，本公司與Billion Charm Holdings Limited訂立有關以認購價每股0.231港元認購33,100,000股股份之認購協議。認購協議條款概述於本公司在二零零三年十二月九日刊發之公布。
- (c) 於二零零四年二月二十七日，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意向謝忠先生及許偉秀女士收購Lucky Green Limited之51%股權，代價為30,000,000港元。協議條款概述於本公司在二零零四年三月一日刊發之公布。
- (d) 於二零零四年三月二十六日，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售紀昌有限公司之100%股權及股東貸款予Go Wisdom Limited，總代價為28,012,353.55港元。於二零零四年四月十九日，本公司與Go Wisdom Limited訂立終止協議以終止上述協議。買賣協議及終止協議之條款概述於本公司在二零零四年四月二十二日刊發之公布。
- (e) 於二零零四年四月二十八日，本公司與簡志堅先生訂立有關以認購價每股0.2898港元認購39,700,000股股份之認購協議。認購協議條款概述於本公司在二零零四年四月三十日刊發之公布。
- (f) 於二零零五年三月二十三日，本公司、謝忠先生及許偉秀女士訂立補充協議，以將收購Lucky Green Limited (參本公司於二零零四年三月一日之公布) 應付之總代價由30,000,000港元修訂至5,000,000港元。補充協議條款概述於本公司在二零零五年三月二十三日刊發之公布。

## 8. 同意書

博大資本、浩德融資、金鼎證券、德勤•關黃陳方會計師行及利駿行測量師有限公司已各自發出同意書，同意本綜合收購文件以其所載之形式及涵義轉載彼等各自之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 資格

以下為提供本綜合收購文件所載或引述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
博大資本	可從事證券及期貨條例項下第1類及第6類受規管活動(證券交易及就企業融資提供意見)之持牌法團
浩德融資	可從事證券及期貨條例項下第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)受規管業務之持牌法團
金鼎證券	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管業務之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
利駿行測量師有限公司	物許測量師

## 10. 一般事項

- (a) 於最後可行日期，概不會向任何董事提供利益作為離職或其他補償，或就收購建議向彼等提供利益。
- (b) 於最後可行日期，除本綜合收購文件披露者外，收購人或其一致行動人士與任何董事、前任董事、股東或前股東概無訂立任何跟收購建議有關或受收購建議結果影響或與此有其他關連之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (c) 於最後可行日期，董事概無與任何人士訂立任何取決於收購建議或受收購建議結果影響或與收購建議有其他關連之協議或安排。

- (d) 於最後可行日期，收購人概無訂有任何董事在其中擁有重大個人權益之重大合約。
- (e) 本綜合收購文件及隨附之接納表格之中、英文版本如有歧義，以英文本為準。
- (f) 收購人之註冊辦事處位於PO Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。
- (g) 收購人之唯一董事為馬小姐。
- (h) 博大資本(其代表收購人提出收購建議)之註冊辦事位於香港皇后大道中9號13樓1305室。
- (i) 浩德融資(其為獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問之一)之註冊地址位於香港中環都爹利街8號香港鑽石會大廈8樓。
- (j) 金鼎證券(其為獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問之一)之註冊地址位於香港金鐘道89號力寶中心第2座10樓1010室。

## 11. 備查文件

下列文件於收購建議可供接納期間上午九時正至下午五時正，在李智聰律師事務所之辦事處(地址為香港中環都爹利街6號印刷行14樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 買賣協議；
- (d) 載於本綜合收購文件第11至23頁之博大資本函件；
- (e) 載於本綜合收購文件第24至25頁之獨立董事委員會函件；
- (f) 載於本綜合收購文件第26至43頁之浩德融資與金鼎證券致獨立董事委員會有關收購建議之聯合函件；
- (g) 本附錄「同意書」一段所述之專家同意書；

- (h) 利駿行測量師有限公司提供之估值報告，全文載於本綜合收購文件附錄三內；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (j) 海峽財務有限公司就拒絕接納收購建議發出之不可撤回承諾書。