

---

此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已售出或轉讓名下所有大中華實業控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



主要交易

本公司之財務顧問



---

二零零六年四月七日

\* 僅供識別

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 基創集團之會計師報告 .....	16
附錄二 – 本集團財務資料 .....	36
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	81
附錄四 – 物業估值 .....	86
附錄五 – 一般資料 .....	95

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據正式協議收購銷售股份及銷售貸款之事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司)，於百慕達註冊成立之公司，其股份現於聯交所上市及買賣
「完成」	指	須於正式協議附帶之所有條件達成及／或獲豁免當日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)後起計之三十日內完成
「按金」	指	買方於諒解備忘錄簽訂後向賣方與擔保人支付之按金人民幣12,000,000元(按96.58港元兌人民幣100元之匯率計算，折合11,589,600港元)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「正式協議」	指	買方、賣方與擔保人於二零零六年二月二十七日就收購事項訂立之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	王羽暉先生
「獨立第三方」	指	並非為本公司關連人士(定義見上市規則)且與本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「合營公司」	指	太倉中化國際興業石化開發建設有限公司，於中國註冊成立之中外合營公司
「基創」	指	Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)，於英屬維京群島註冊成立之公司，並由賣方及擔保人分別擁有其中60%及40%權益

## 釋 義

「基創集團」	指	基創及其附屬公司
「該地塊」	指	位於中國江蘇省太倉市太倉港港口開發區浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北之一幅地塊
「最後可行日期」	指	二零零六年四月四日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大股東」	指	Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司主席兼持有本公司現有已發行股本約42.03%之控股股東馬曉玲小姐實益擁有
「諒解備忘錄」	指	買方、賣方與擔保人於二零零五年八月三十日就收購事項訂立具法律約束力之諒解備忘錄
「中國」	指	中華人民共和國
「中方」	指	江蘇省太倉港港口開發建設投資公司，中國國有企業，為擁有合營公司14.29%股權之少數股東及獨立第三方
「買方」	指	Profit Capital Limited (盈都有限公司)，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有
「銷售貸款」	指	基創於緊接完成前結欠賣方之部份未償還貸款額人民幣61,200,000元(約58,846,000港元)，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51%(按比例基準)
「銷售股份」	指	基創51股每股面值1.00美元之股份，佔基創已發行股本51%
「賣方」	指	林杰先生
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

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

就本通函而言，除另有註明外，所有人民幣金額均按人民幣1.04元兌1.00港元之匯率換算為港元。



大中華實業控股有限公司\*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

執行董事：

馬曉玲小姐 (主席)

陳思翰先生

獨立非執行董事：

程萬琦先生

林瑞民先生

舒華東先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環

擺花街1號

一號廣場

1301室

敬啟者：

## 主要交易

### 緒言

於二零零六年三月一日，本公司宣布，買方與賣方及擔保人於二零零六年二月二十七日訂立正式協議，據此，買方同意向賣方收購銷售股份(佔基創已發行股本51%)及銷售貸款，所涉及之現金總代價為人民幣61,200,001元(約58,846,000港元)。

\* 僅供識別

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，並必須經股東批准後方可作實。根據上市規則第14.44條，獲取股東批准之方式可為一名持有本公司逾50%投票權之股東以書面批准有關交易。鑒於(i)倘本公司須召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)大股東與其一致行動人士包括中國未名投資(香港)有限公司(合共持有本公司現有已發行股本約53.22%)已就根據正式協議之條款及條件所進行之收購事項及據此所涉及之交易授出書面批准，故在本公司全面遵照上市規則第14.86條之前提下，本公司不會召開股東特別大會以批准收購事項。

本通函旨在向閣下提供關於正式協議之其他詳情及基創集團之會計師報告。

### 於二零零六年二月二十七日訂立之正式協議

#### 訂約方

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

賣方： 林杰先生，為基創之董事及其中一名持有基創60%權益之股東

擔保人： 王羽暉先生，為基創之董事及其中一名持有基創40%權益之股東

賣方及擔保人均為商家及獨立第三方。

#### 所收購資產

銷售股份： 基創51股每股面值1.00美元之股份，佔基創已發行股本51%

銷售貸款： 人民幣61,200,000元(約58,846,000港元)，為基創於緊接完成前結欠賣方之部份未償還貸款額，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51%(按比例基準)

銷售貸款之主要條款與基創結欠賣方之股東貸款相同，為無抵押、免息及須按要求償還

## 董事會函件

按照基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目計算，基創結欠賣方之股東貸款為人民幣42,000,000元（約40,385,000港元）。根據正式協議，賣方須促使基創於緊隨正式協議簽訂後清償應付中方款項人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）。因此，於緊接完成前及於緊隨完成後，結欠賣方之股東貸款將分別為人民幣72,000,000元（約69,231,000港元）及人民幣10,800,000元（約10,385,000港元）

### 代價

收購銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣61,200,001元（約58,846,000港元），乃基於合營公司之註冊資本所釐定，且較基創集團於二零零五年十二月三十一日之經審核淨虧絀約人民幣3,224,000元（約3,100,000港元）與於完成時之股東貸款總額人民幣120,000,000元（約115,385,000港元）之總和為人民幣116,776,000元（約112,285,000港元）溢價約2.76%。由於基創集團之經審核淨資產當與其註冊資本比較時出現減值，乃主要因為合營公司於日常業務過程中產生行政開支所致，故董事會（包括全體獨立非執行董事）認為正式協議之條款誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

根據正式協議，銷售股份之代價為人民幣1.00元（約0.96港元），而銷售貸款之代價為人民幣61,200,000元（約58,846,000港元），此為基創於完成後結欠賣方之部份未償還貸款額，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51%（按比例基準）。銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣61,200,001元（約58,846,000港元），將以如下方式支付：

- (a) 其中人民幣12,000,000元（按96.58港元兌人民幣100元之匯率計算，折合11,589,600港元）為首期款項，已與按金相抵。

由於賣方及擔保人已於二零零五年八月三十日按照彼等於基創之持股權比例獲支付按金，擔保人確認，其已於正式協議簽訂日期前向賣方退還人民幣4,800,000元（4,635,840港元）之金額（即按金之40%），作為部份代價；

- (b) 其中人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）為第二期款項，須於正式協議簽訂時由買方代表賣方支付予基創。

根據正式協議，賣方須促使基創於緊隨正式協議簽訂後清償應付中方款項人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）；及

- (c) 餘額人民幣19,200,001元(約18,462,000港元)為末期款項，須於正式協議簽訂日期起計六個月後或完成當日(以較後日期為準)支付予賣方。

首期款項為數人民幣12,000,000元(按96.58港元兌人民幣100元之匯率計算，折合11,589,600港元)之資金乃以本公司之內部資源撥付，餘下之代價則以及將以本公司於二零零五年九月配售股份之所得款項及本集團之銀行融資撥付。

## 條件

完成須待(其中包括)下列條件達成後方告作實：

- (a) 賣方於正式協議所作出之一切聲明、保證及承諾於正式協議簽訂日期均屬真實準確，並於完成後仍屬真實準確；
- (b) 買方已獲取為其接納之中國法律意見，並信納基創集團之業務、資產、負債及賣方訂立正式協議之責任；
- (c) 買方滿意對基創集團進行盡職審查之結果；
- (d) 賣方已向買方提供買方所要求之一切第三方同意書，包括有關中國及香港政府部門及規管當局就合營公司之成立及股權所發出之同意書，例如由蘇州市太倉工商行政管理局發出之營業執照及由蘇州產權交易所發出之相關轉讓文件；
- (e) 買方已取得所有與收購事項及據此所涉及之交易有關之必要同意書及批文，包括有關政府部門、聯交所及規管當局及／或其他第三方所發出之同意書或批文；及
- (f) 根據上市規則，正式協議及據此所涉及之交易已於本公司股東特別大會上經股東批准，或如在上市規則允許之情況下，正式協議及據此所涉及之交易已獲大多數股東授出書面批准以取代本公司股東特別大會。

買方可按其唯一絕對酌情權豁免上述條件。於最後可行日期，所有上述條件(第(d)及(f)項條件除外)均未達成。目前，買方無意豁免任何上述條件。倘正式協議所附帶之任何條件未能於正式協議簽訂日期起計六個月當日(即二零零六年八月二十七日)或買方所釐定之其他日期或之前達成或獲買方豁免，則正式協議將告終止，惟先前已違反正式協議者則作別論，而賣方須於買方發出書面通知當日起計兩個營業日內不計利息退還總額為人民幣42,000,000元(約40,385,000港元)之兩期款項。

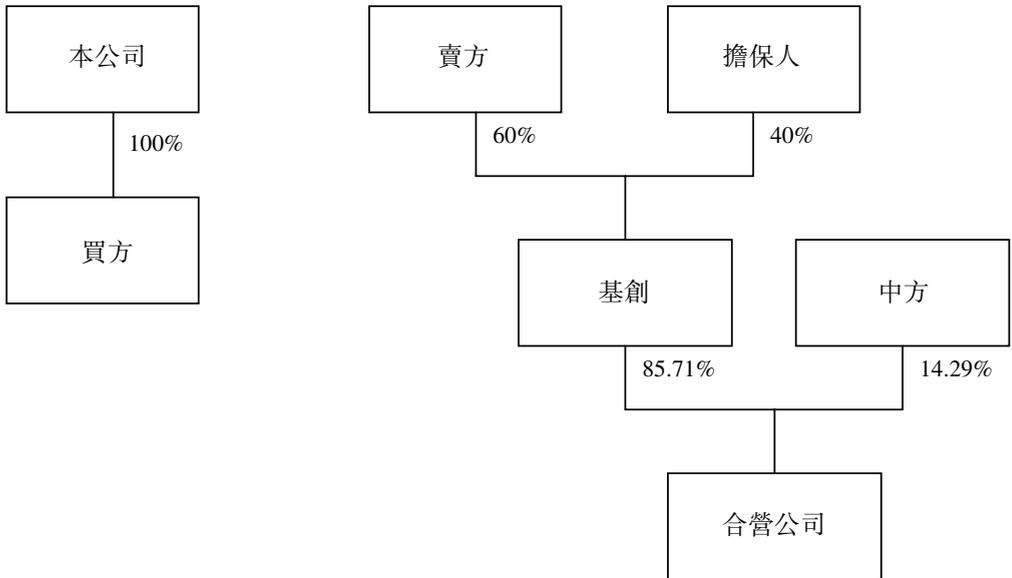
### 完成

完成須為正式協議附帶之所有條件達成及／或獲豁免當日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)後起計之三十日內。

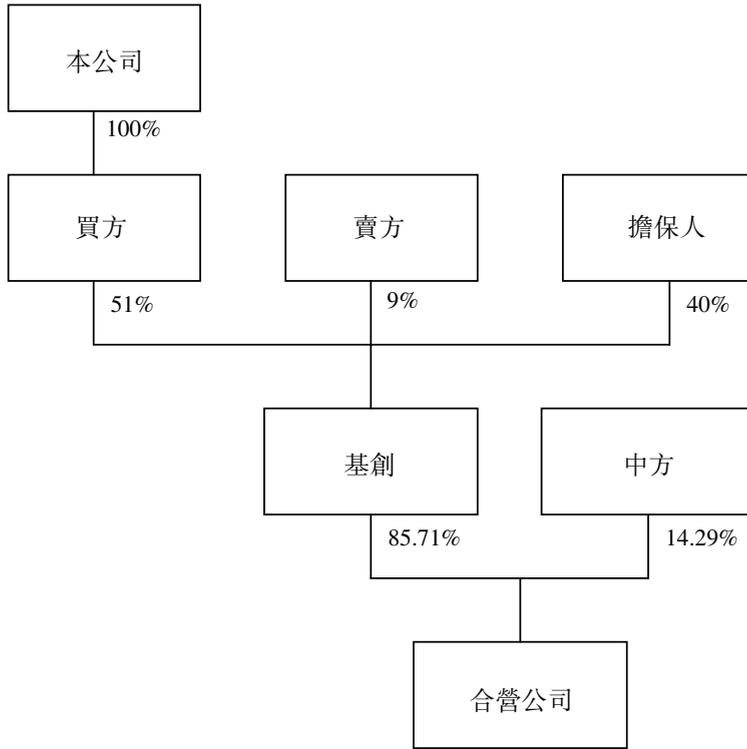
### 股權結構

下圖列示本集團及基創集團現行之公司及股權結構：

#### 於收購事項前



於完成後



### 有關基創及合營公司之資料

基創為一家於二零零五年七月八日在英屬維京群島註冊成立之公司。於最後可行日期，基創之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份，其中100股基創股份已獲發行及配發並已繳足股款及入賬列作繳足股款。於最後可行日期，基創由賣方及擔保人分別合法實益擁有其中60%及40%權益。完成後，基創將由買方、賣方及擔保人分別擁有其中51%、9%及40%權益。賣方及擔保人將留任為基創之董事，而基創將成為本公司之附屬公司。

基創之唯一資產為其於合營公司所佔約85.71%股權，而合營公司餘下之14.29%股權則由中方擁有。據董事所深知，中方及其實益擁有人皆為獨立第三方。

## 董事會函件

合營公司於二零零四年八月十二日註冊成立為一家中資有限責任公司，並於二零零五年八月二十二日起成為一家中外合資經營企業。合營公司之經營期自二零零四年八月十二日開始為期五十年。合營公司之註冊資本及投資總額分別為人民幣140,000,000元（約134,615,000港元）及人民幣240,000,000元（約230,769,000港元）。預期註冊資本與投資總額之間的差額為人民幣100,000,000元（約96,154,000港元），將以合營公司之銀行融資撥付。根據日期為二零零五年十一月二十日之合營公司營業執照，合營公司之經營範圍包括港口基礎設施建設、石化產業項目開發，以及運輸業務相關物流倉儲設施之建設及經營（以上涉及許可經營的憑許可證經營）。董事有意讓合營公司從事工業用物業發展，並以倉庫基礎設施為重點。合營公司之董事會現由三名董事組成。預期買方將委任兩名新董事，以取代合營公司兩名現任董事。

合營公司現時持有該地塊。該地塊位於中國江蘇省太倉市（太倉港）浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北，呈長方形，地盤面積約為94,793.5平方米，其土地使用權自二零零一年一月一日起至二零五零年十二月三十一日止為期五十年，可作工業及倉庫綜合用途。該地塊之土地及物業權益由獨立估值師利駿行測量師有限公司於二零零六年一月十日估值為27,350,000港元。該地塊之估值報告詳情載於本通函附錄四。

該地塊計劃發展為工業／倉庫用地，總建築面積為60,000平方米，連四個各佔約11,250平方米之倉庫。該地塊之收購成本約為人民幣28,438,000元（約27,344,000港元），而有關物業之估計建築成本及專業費用將約為人民幣65,050,000元（約62,548,000港元），將以合營公司之註冊資本撥付。預期有關物業之建造工程將於二零零七年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關物業所得之收益包括租金收入及物流服務等其他收入。

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

基創集團之會計師報告載於本通函附錄一。

按照基創集團於該期間之經審核財務報表計算，基創集團錄得銀行利息收入人民幣293,533元（約282,000港元）。基創集團於期內錄得在計及少數股東權益後之除稅前及除稅後虧損約人民幣3,224,000元（約3,100,000港元），主要由於合營公司開始經營業務產生行政開支所致。基創集團之財政年度結算日為十二月三十一日。於二零零五年十二月三十一日，基創集團之淨虧絀約為人民幣3,224,000元（約3,100,000港元）。在無計及於二零零五年十二月三十一日之股東貸款人民幣90,000,000元（約86,538,000港元）之情況下，基創集團於二零零五年十二月三十一日之淨資產約值人民幣86,776,000元（約83,438,000港元）。

## 董事會函件

基創集團於二零零五年十二月三十一日之總負債主要包括股東借出之貸款人民幣90,000,000元(約86,538,000港元)，當中人民幣48,000,000元(約46,154,000港元)為結欠擔保人之款項及人民幣42,000,000元(約40,385,000港元)為結欠賣方之款項；以及應付少數股東(即中方)款項人民幣30,000,000元(約28,846,000港元)。兩筆款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

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

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

根據正式協議，賣方須促使基創於緊隨正式協議簽訂後清償為數人民幣30,000,000元(約28,846,000港元)之應付中方款項。因此，於緊接完成前，結欠賣方及擔保人之股東貸款將分別為人民幣72,000,000元(約69,231,000港元)及人民幣48,000,000元(約46,154,000港元)，而於緊隨完成後，結欠買方、賣方及擔保人之股東貸款將分別為人民幣61,200,000元(約58,846,000港元)(按比例基準，相當於股東貸款總額之51%)、人民幣10,800,000元(約10,385,000港元)及人民幣48,000,000元(約46,154,000港元)。結欠基創股東之股東貸款之任何還款將按彼等於基創之持股權比例償還。

基創集團於二零零五年十二月三十一日之總資產主要包括非流動資產人民幣46,851,000元(約45,049,000港元)、應收合營公司一名前股東款項人民幣29,900,000元(約28,750,000港元)、應收一名少數股東(即中方)款項人民幣29,900,000元(約28,750,000港元)、預付款及其他應收款項約人民幣839,000元(約807,000港元)，以及銀行結餘及現金約人民幣29,074,000元(約27,956,000港元)。非流動資產包括預付款項約人民幣7,460,000元(約7,173,000港元)，此為應就一項港口基礎設施準工程而向多家發展商支付之預付款項。為確保該項港口基礎設施準工程可合法地轉讓予合營公司，基創集團與中方於二零零六年一月八日訂立了一項合約(「該合約」)。根據該合約，中方同意協助基創集團促請中國政府就港口基礎設施準項目授出土地使用權。倘未能於二零零六年十月一日前獲中國政府批授有關港口基礎設施準項目之土地使用權，則中方將負責支付基創集團就港口基礎設施準項目所涉及之成本，並會將預付款項約人民幣7,460,000元(約7,173,000港元)全數退還予基創集團。應收合營公司前股東款項及應收

中方款項均為於二零零五年一月借予合營公司其時之股東之貸款，且為無抵押、免息及須按要求償還。預期合營公司前股東及中方均會於完成前償還該等應收款項。倘合營公司前股東或中方未能於完成前償還該等應收款項，則買方不會滿意對基創集團進行盡職審查之結果（見正式協議所載之第(c)項條件所述），而正式協議亦不會獲得完成。

據董事所深知，基創前股東及其實益擁有人皆為獨立第三方。

### 進行收購事項之理由

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。

董事認為，收購事項與本集團之公司策略（包括中國及香港之物業投資及發展）相符一致，亦讓本公司可藉此機會擴大其業務範圍，並拓展至工業物業發展，著眼於倉庫基建設施。

### 本集團之財務及經營前景

誠如二零零四年度年報所述，本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為15,207,000港元（二零零三年十二月三十一日：25,287,000港元）。溢利淨額為12,262,000港元（二零零三年十二月三十一日：虧損淨額107,791,000港元）；而每股盈利為0.06港元（二零零三年十二月三十一日：每股虧損0.73港元）。本集團在本年度透過全資附屬公司收購Lucky Green Limited（「Lucky Green」）51%權益。Lucky Green的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，該公司主要生產及銷售肥田料。於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為6,420,000港元（二零零三年十二月三十一日：無），佔本集團總收益約42.2%。證券投資佔本集團總收益約3.6%。一號廣場物業之租金收入為8,235,000港元，佔本集團總收益約54.2%，逾95%總樓面面積已經出租。

誠如二零零五年中期報告所述，截至二零零五年六月三十日止六個月，集團營業額為31,134,000港元（二零零四年六月三十日：6,888,000港元）。期間溢利淨額為38,877,000港元（二零零四年六月三十日：虧損淨額1,447,000港元）；而每股盈利為16.3港仙（二零零四年六月三十日：每股虧損0.7港仙）。於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為2,851,000港元，佔本集團總收益約9.16%。因本公司出售全部手持之香港上市股票投資，證券投資因而佔本集團總收益約74.92%。一號廣場物業之租金收入為4,958,000港元，佔本集團總收益約15.92%，逾90%總樓面面積已經出租。

## 董事會函件

隨著物業市道暢旺，重估投資物業帶來溢利37,380,000港元，而物業投資業務仍為本集團最大利潤來源。

二零零五年七月十五日，由馬曉玲小姐全資實益擁有於英屬處女群島註冊成立之有限公司Keenlead Holdings Limited(建領控股有限公司)（「建領」）所提出有關強制性無條件現金收購建議（「收購建議」）之綜合收購文件已由建領與本公司共同向本公司全體股東（不包括建領之一致行動人士）刊發。收購建議已於二零零五年八月五日完結，而建領及其一致行動人士於本公司股份之權益於緊隨收購建議完結後已增至63.85%，並由建領掌管管理控制權。

掌管管理權後，本公司便貫徹其投身物業投資業務之策略，積極發掘新商機。

於二零零五年八月三十日，本集團與獨立第三方就收購事項訂立諒解備忘錄。於二零零五年九月五日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，為本集團集資以投資於該項目（如該項目落實），同時亦可擴闊本公司之股東基礎及資本基礎。

董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資，亦將繼續努力實現目標，並樂觀其成。

### 截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零四年四月，本公司以每股股份0.2898港元之價格配售39,700,000股股份，所得款項淨額約為11,000,000港元並已撥作本集團一般營運資金。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動比率約為0.16（二零零三年十二月三十一日：0.42），而負債資本比率為1.01（二零零三年十二月三十一日：1.40）。負債資本比率乃以一年內到期的借貸總額134,026,000港元（二零零三年十二月三十一日：142,453,000港元）及於二零零四年十二月三十一日止之淨資產133,062,000港元（二零零三年十二月三十一日：101,648,000港元）計算。

於二零零四年十二月三十一日並無重大投資承擔須動用本集團現有大量現金資源或須就此舉債。

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

### 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之投資物業及本集團之全資附屬公司紀昌有限公司已發行股份全數抵押而投資物業在經營租約之租金收入亦已轉讓予銀行以獲銀行批授予本集團127,750,000港元之銀行貸款（於二零零三年十二月三十一日：138,300,000港元）。

19,166,000港元（於二零零三年十二月三十一日：14,695,000港元）之其他投資已就本集團獲授孖展貸款而予抵押。

6,795,000港元（於二零零三年十二月三十一日：無）之物業、廠房及設備已抵押予銀行以獲銀行貸款。

### 或然負債

本集團於二零零四年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零零四年十二月三十一日，本集團約僱用24名員工，而薪酬根據員工之資歷及經驗釐定。除基本薪金外，其他職員福利包括強制性公積金、酌情花紅計劃及購股權計劃。

### 截至二零零五年六月三十日止六個月之財務回顧

#### 流動資金及財務資源

截至二零零五年六月三十日止，本集團之流動比率約為0.10，而二零零四年十二月三十一日則為0.16。資本負債比率為0.77，二零零四年十二月三十一日為1.01。資本負債比率乃以一年內之應付借貸總額131,991,000港元及截至二零零五年六月三十日之淨資產172,386,000港元計算。繼結算日後，銀行貸款經重組而重續五年。

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

### 抵押資產

於二零零五年六月三十日，本集團之所有投資物業及本集團一家全資附屬公司之已發行股份已全數予以抵押，而投資物業在經營租約項下之租金收入亦已轉讓予銀行以獲銀行貸款。

7,044,000港元之物業、廠房及設備及預付土地租賃款項已抵押予銀行以獲銀行貸款。

或然負債

本集團於二零零五年六月三十日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零五年六月三十日，本集團僱用約26名員工，並根據員工之資歷、經驗及現時行業情況釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

收購事項對本集團之財務影響

完成後，基創將成為本公司間接擁有51%權益之附屬公司，其賬目將併入本公司之賬目內。

按照經擴大集團於二零零五年六月三十日之未經審核備考資產與負債報表(載於本通函附錄三)計算，本集團於二零零五年六月三十日之未經審核總資產約值330,748,000港元，而經擴大集團之未經審核備考總資產則約值406,293,000港元。本集團於二零零五年六月三十日之未經審核總負債約為158,362,000港元，而經擴大集團之未經審核備考總負債則約為215,195,000港元。預期收購事項不會對本集團之盈利產生任何不利影響。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

二零零六年四月七日

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

下文載列本行就下文甲至丙節所述 Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司) (「基創」) 及其附屬公司 (此後統稱「基創集團」) 由二零零五年七月八日 (註冊成立日期) 至二零零五年十二月三十一日止期間 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 所編製之報告，以備收錄在 Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司) 於二零零六年四月七日就收購基創之 51% 股本而刊發之通函 (「通函」) 內。

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

由於太倉中化於二零零五年八月十九日開始轉制為中外合營公司前乃一家中資公司，且並無法定條文規定太倉中化須編製經審核財務報表，故太倉中化並無編製經審核財務報表。然而，就基創綜合財務報表之審核而言，本行並無就二零零四年八月十二日 (註冊成立日期) 至二零零五年十二月三十一日期間之管理賬目進行本身之獨立審核程序。

由於並無法定條文規定基創須編製經審核財務報表，故基創自註冊成立日期以來概無編製經審核財務報表。然而，就本報告而言，本行並無審閱該公司於有關期間之所有相關交易。

就本報告而言，基創集團之董事已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則編製基創於有關期間之綜合財務報表。本行曾根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對綜合財務報表作出獨立審核。

本報告所載基創集團於有關期間之財務資料以人民幣列示，乃摘錄自本行就編製本報告以備收錄於在通函內之基創經審核綜合財務報表（「相關財務報表」）。本行已根據香港會計師公會所建議之審核指引第3.340條「招股章程及申報會計師」查核基創集團之相關財務報表。

基創之董事負責編製基創集團之相關財務報表，並審批相關財務報表之刊發。貴公司董事須對載有本報告之通函之內容負責。本行之職責為根據根據基創集團之相關財務報表編撰本報告所載之財務資料，以就基創集團之財務資料發表意見，並向閣下呈報本行之意見。

本行認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映基創集團及基創於二零零五年十二月三十一日之事務狀況及基創於有關期間之虧損及現金流量。

## 甲、財務資料

## 綜合收益表

		自二零零五年 七月八日 (註冊成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣
	附註	
銀行利息收入		293,533
商譽減值虧損	13	(1,218,016)
行政開支		(2,631,762)
		<hr/>
本期間虧損	5	<u>(3,556,245)</u>
應佔權益：		
基創股權持有人		(3,223,763)
少數股東		(332,482)
		<hr/>
		<u>(3,556,245)</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣
非流動資產		
廠房及設備	7	1,585,243
預付租賃款項	8	27,806,093
項目發展成本	9	10,000,000
預付款	10	7,459,698
		<u>46,851,034</u>
流動資產		
其他應收款項		206,710
預付租賃款項	8	631,957
應收附屬公司一名前股東款項	11	29,900,000
應收一名少數股東款項	11	29,900,000
銀行結餘及現金		29,073,838
		<u>89,712,505</u>
流動負債		
其他應付款項		217,414
應付一名少數股東款項	16	30,000,000
應付一名股東款項	16	105,292
股東借出之貸款	16	90,000,000
		<u>120,322,706</u>
淨流動負債		<u>(30,610,201)</u>
淨資產		<u><u>16,240,833</u></u>
資本及儲備		
股本	18	81
虧絀		(3,223,763)
基創股權持有人應佔股權		<u>(3,223,682)</u>
少數股東權益		<u>19,464,515</u>
總權益		<u><u>16,240,833</u></u>

## 基創之資產負債表

	附註	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣
非流動資產		
於附屬公司之投資	14	<u>120,000,000</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	12	84,818
銀行結餘及現金		<u>9,705</u>
		<u>94,523</u>
流動負債		
應付附屬公司一名少數股東款項	16	30,000,000
應付一名股東款項	16	105,292
股東借出之貸款	16	<u>90,000,000</u>
		<u>120,105,292</u>
非流動負債		<u>(120,010,769)</u>
		<u>(10,769)</u>
資本及儲備		
股本	18	81
虧絀	19	<u>(10,850)</u>
		<u>(10,769)</u>

## 綜合權益變動表

	基創股權持有人應佔			少數股東	合計 人民幣
	股本 人民幣	虧絀 人民幣	合計 人民幣	權益 人民幣	
於註冊成立日期發行股份	81	–	81	–	81
收購一家附屬公司 (附註20)	–	–	–	19,715,796	19,715,796
向太倉中化額外注資之影響	–	–	–	81,201	81,201
本期間虧損	–	(3,223,763)	(3,223,763)	(332,482)	(3,556,245)
	<u>81</u>	<u>(3,223,763)</u>	<u>(3,223,682)</u>	<u>19,464,515</u>	<u>16,240,833</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>81</u>	<u>(3,223,763)</u>	<u>(3,223,682)</u>	<u>19,464,515</u>	<u>16,240,833</u>

## 綜合現金流量表

自二零零五年  
七月八日  
(註冊成立日期)至  
二零零五年  
十二月三十一日  
止期間  
人民幣

附註

經營業務		
本期間虧損		(3,556,245)
就以下各項作出調整：		
折舊		93,219
商譽減值虧損		1,218,016
銀行利息收入		(293,533)
營運資金變動前經營業務之現金流量		(2,538,543)
其他應收款項增加		(28,447)
其他應付款項減少		(1,465)
應付一名股東款項增加		105,292
經營業務所用之現金淨額		(2,463,163)
投資活動		
收購預付租賃		(28,438,050)
收購一家附屬公司	20	(19,991,642)
就項目發展成本付款		(10,000,000)
購置廠房及設備		(298,405)
向發展商支付之款項		(28,516)
已收利息		293,533
投資活動所用之現金淨額		(58,463,080)
融資活動		
發行股份所得款項		81
附屬公司股東借出之墊款		90,000,000
融資活動所得之現金		90,000,081
於期終之現金及現金等價物 即銀行結餘及現金		29,073,838

## 財務資料附註

### 1. 採用香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（經修訂）	精算收益及虧損、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號（經修訂）	外國業務之淨投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值之選擇 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產之開採及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋4	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋5	退役、恢復及環境修復基金所產生之權益權利 <sup>2</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋6	參與特定市場－廢料電力及電力設備所產生之負債 <sup>3</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋7	就嚴重通脹經濟中之財務報告應用香港會計準則 第29號之重列法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之全年期間生效。

基創之董事預期，採用此等準則或詮釋不會對財務資料產生任何重大影響。

### 2. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則並按持續基準編製，理由為基創之股東同意提供足夠資金以使基創集團能應付於可預見將來到期之財務責任。編製本財務資料時所採納詳述於下文(a)至(m)項之主要會計政策與大中華實業控股有限公司所採納者貫徹一致。

除若干財務工具按公平值計量外，財務資料乃按歷史成本基準編製。所採納之會計政策闡述於下文。

#### (a) 綜合基準

財務資料包括基創所控制之基創集團之財務資料。倘基創有權監管一家實體之財務及營運政策，以從其業務中獲得利益，則基創取得控制權。

於期內收購之一家附屬公司之業績按其收購生效日期起計入綜合收益表內。

如有必要，對太倉中化之財務資料作出調整，以使太倉中化之會計政策與基創所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合時對銷。

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

### **(b) 業務合併**

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

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

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

### **(c) 商譽**

收購一家附屬公司產生之商譽乃指收購之成本超出基創集團於收購日期在已確認之可辨識資產、負債及或然負債之淨公平值中之權益之部分。商譽初步確認為一項資產，其後按成本減任何累計減值虧損計量。

就減值測試而言，商譽分派到預期從合併之協同效應中獲利之基創集團各個賺取現金單位。獲分派商譽之賺取現金單位按年測試減值，或當有跡象顯示單位可能出現減值時則更頻繁測試減值。倘賺取現金單位之可收回金額少於單位之賬面值，則首先將減值虧損分派，以扣減分派到該單位之任何商譽之賬面值，其後按單位各資產之賬面值按比例分派到該單位之其他資產。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

出售一家附屬公司時，商譽之應佔金額乃於釐定出售收益或虧損時計算在內。

**(d) 於附屬公司之投資**

於附屬公司之投資按成本減任何已辨識之減值虧計入基創之資產負債表內。

**(e) 收入確認**

利息收入按時間基準並參考未償還本金及按適用之實際利率(乃準確貼現透過財務資產之預期使用年期所產生之估計未來現金收入至該資產賬面淨值之比率)累計。

**(f) 外幣**

各集團實體之個別財務報表乃以實體營運所在主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就財務資料而言,各實體之業績及財務狀況乃以基創之功能貨幣及財務資料之呈報貨幣人民幣列值。

於編製個別實體之財務資料時,實體功能貨幣除外之貨幣(外幣)交易乃以交易日期之現行匯率記錄。於各結算日,以外幣列值之貨幣項目乃以結算日現行匯率重新換算。根據外幣之歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額乃計入本期間之損益表內。

就呈列財務資料而言,基創集團外幣業務之資產及負債乃採用結算日之現行匯率換算為人民幣。收入及開支項目乃按本期間之平均匯率換算,除非匯率於該期間內大幅波動(該情況乃使用交易日期之匯率換算)。所產生之匯兌差額(如有)乃歸類為權益,並撥入基創集團之匯兌儲備。有關兌換差額乃於海外業務被出售之期間內在損益表中確認。

收購海外業務所產生之商譽及公平值調整乃作為海外業務之資產及負債處理,並按期終之匯率換算。

**(g) 退休福利成本**

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

**(h) 稅項**

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項按有關期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所報純利不同,此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目,亦不包括損益表內永不課稅或扣減之項目。基創集團現時稅項負債乃按結算日規定或實際規定之適用稅率計算。

遞延稅項指就財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額而預期須支付或可收回之稅項，並以資產負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產之確認則限於有可能有應課稅溢利，可用以抵銷可扣減暫時差異。若暫時差異因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差異而確認，惟若基創集團可控制暫時差異之逆轉，且暫時差異大概不會於可預見將來逆轉除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會扣自或計入損益表，惟若其有關直接扣自或計入股本之項目，則遞延稅項亦會於股本中處理。

在法定權利許可即期稅項資產可與即期稅項負債抵銷，以及遞延所得稅涉及同一稅務機關之情況下，遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷，而基創集團擬按淨值基準繳付其即期稅項資產及即期稅項負債。

**(i) 廠房及設備**

廠房及設備乃按成本減去累計折舊及累計減值虧損入賬。

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

因資產出售或報廢而產生之收益或虧損乃按銷售所得款項及資產之賬面值之差額而釐定，並於收益表中確認。

**(j) 未來業主自用之租賃土地**

當租賃土地正在發展以作生產、租賃或管理用途時，租賃土地部分乃歸類為預付租賃款項及於租期內以直線法攤銷。於建築期間，就租賃土地撥備之攤銷費用乃計入在建中樓宇成本之部分。

**(k) 項目發展成本**

項目發展成本按成本減去累計減值虧損入賬。

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

**(l) 商譽以外之有形資產減值**

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

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

倘資產(或賺取現金單位)之可收金額估計少於其賬面值，則資產(賺取現金單位)之賬面值則削減至其可收回金額。除非有關資產乃按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損乃作為重估減值處理，否則減值虧損即時於損益表內確認。

倘減值虧損其後回撥，資產(賺取現金單位)之賬面值將調高至經修訂之估計可收回價值，但增加之賬面值不超過資產(賺取現金單位)假設於以往年度並已確認減值虧損之賬面值。除非有關資產乃按重估金額入賬，於此情況下，減值虧損作重估增值處理，否則減值虧損回撥會即時於損益表內確認。

**(m) 財務工具**

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

**貸款及應收款項**

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

### 財務負債及股本

基創集團及基創發行之財務負債及股本工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本投資工具之定義分類。股本工具乃證明基創集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

#### 其他財務負債

其他財務負債包括其他應付款項、應付少數股東款項及股東借出之貸款，乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### 股本工具

基創司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

### 3. 關鍵會計調整及估計不明朗因素之主要來源

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

#### 折舊

基創集團於二零零五年十二月三十一日廠房及設備之賬面淨值為人民幣1,585,000元。基創集團以直線法對其機器及設備於其估計可使用年期五年內進行減值處理，經計及其估計剩餘價值，採用直線法以年率20%，由設備投入生產之日開始計算。估計可使用年期及基創集團將設備投入生產之日期乃反映董事於該期間內之估計，即基創集團計劃將來從此等資產之使用中可獲取之經濟利益。

#### 商譽減值虧損、項目發展成本及非流動預付款

釐定商譽、項目發展成本及非流動預付款是否減值須對獲分派資產之賺取現金單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求有關實體估計預期產生自賺取現金單位之日後現金流量及合適之折現率以計算現值。

#### 貸款及應收款項之呆壞賬撥備

基創集團之呆壞賬撥備政策乃以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收貸款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括交易對方各自之現時信譽及過往收款歷史記錄。減值虧損乃按預期收取之估計未來現金流量計量。倘基創集團之交易對方財務狀況日趨惡化，削弱其付款能力，則須作出額外撥備。

#### 4. 財務風險管理目標及政策

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

##### 信貸風險

倘交易對方於二零零五年十二月三十一日未能履行彼等之承擔，則基創集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面金額反映。為了將信貸風險降至最低，基創集團之管理層已審閱每項個別債項於各結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，基創之董事認為基創集團之信貸風險已大幅降低。

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

##### 流動資金風險

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

#### 5. 本期間虧損

	人民幣
核數師酬金	24,000
折舊	93,219
董事酬金	-
員工成本	<u>1,287,879</u>

## 6. 稅項

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

本期間之稅項支出可與綜合收益表內之本期間虧損對賬如下：

	人民幣
本期間虧損	<u>(3,556,245)</u>
按當地稅率33%計算之稅項	(1,173,561)
不可抵扣支出之稅務影響	401,945
毋須課稅收入之稅務影響	(96,866)
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>868,482</u>
本期間稅項支出	<u>-</u>

於二零零五年十二月三十一日，基創集團之未動用稅項虧損約為人民幣2,632,000元。由於日後未必有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，故此並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。未動用之稅項虧損將於二零一零年屆滿。

## 7. 廠房及設備

### 基創集團

	傢俬及裝置 人民幣	汽車 人民幣	總計 人民幣
<b>成本</b>			
收購一家附屬公司	165,167	1,214,890	1,380,057
添置	<u>47,650</u>	<u>250,755</u>	<u>298,405</u>
於二零零五年十二月三十一日	212,817	1,465,645	1,678,462
<b>折舊</b>			
本期間撥備及			
於二零零五年十二月三十一日	<u>10,707</u>	<u>82,512</u>	<u>93,219</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零零五年十二月三十一日	<u>202,110</u>	<u>1,383,133</u>	<u>1,585,243</u>

**8. 預付租賃款項**

基創集團之預付租賃款項乃指在香港以外以中期土地使用權持有之土地。

	人民幣
就呈報用途分析如下：	
非流動資產	27,806,093
流動資產	631,957
	28,438,050

**9. 項目發展成本****基創集團**

該金額指港口基建設施項目所涉及之成本。

**10. 預付款****基創集團**

該金額指就一項港口基建設施準項目向多家發展商支付之預付款。於二零零六年一月八日，基創集團與一家附屬公司之少數股東江蘇省太倉港港口開發建設投資公司（「港口開發」）訂立一項合同，據此，港口開發同意協助基創集團促使政府授出有關一項港口基建設施項目之土地使用權。倘土地使用並無授出，則港口開發將負責支付基創集團所涉及之成本。

**11. 應收附屬公司一名前股東款項／應收一名少數股東款項****基創集團**

該金額為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為賬面值與其公平值相若。

**12. 應收附屬公司款項****基創**

該金額為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為賬面值與其公平值相若。

**13. 商譽減值虧損****基創集團**

於截至二零零五年十二月三十一日止期間，基創集團就收購一家附屬公司（附註20）所產生之商譽人民幣1,136,815元及額外注資之影響人民幣81,201元確認減值虧損人民幣1,218,016元。

於二零零五年八月十九日收購該附屬公司後，基創管理層預期該附屬公司所發展之港口基建設施準項目具有盈利能力，並因而產生商譽。於結算日，基創集團管理層已重新評估有關項目之進展，並認為此項港口基建設施準項目日後會否產生現金流入仍屬未知之數。為數人民幣1,218,016元之減值虧損已於收益表中確認。

#### 14. 於附屬公司之投資

人民幣

非上市股份，按成本

120,000,000

於二零零五年十二月三十一日，基創之附屬公司詳情載列如下：

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

太倉中化為一家於中華人民共和國成立之中外合營企業。

該附屬公司於有關期間及於結算日概無任何債券證券。

#### 15. 其他財務資產

##### 基創集團及基創

其他財務資產之賬面值與其公平值相若。

#### 16. 應付附屬公司一名少數股東款項／應付一名股東款項／股東借出之貸款

##### 基創集團及基創

該金額為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為賬面值與其公平值相若。

#### 17. 其他財務負債

##### 基創集團及基創

其他財務負債之賬面值與其公平值相若。

#### 18. 股本

	法定 美元	已發行及 繳足股款 美元
每股面值1美元之股份	<u>50,000</u>	<u>10</u>
在財務報表列示為		<u>人民幣81元</u>

期內，基創按面值發行10股每股面值1美元之股份予其股東。

## 19. 基創之虧絀

人民幣

本期間虧損及期終結餘	10,850
------------	--------

## 20. 收購一家附屬公司

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

於交易中所收購之淨資產及所產生之商譽載列如下：

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

於收購日期起至結算日止之期間內，太倉中化並無帶來任何收益貢獻，惟產生為數人民幣2,327,000元之開支。

倘收購事項已於二零零五年七月八日完成，則本期間虧損將約為人民幣2,700,000元。由於太倉中化尚未開展可產生收益之業務，故此太倉中化並無帶來任何收益貢獻。

於二零零五年九月十五日，基創注資人民幣40,000,000元作為太倉中心之額外註冊資本。此項額外注資所產生之商譽為人民幣81,201元。

## 21. 資本承擔

### 基創集團

於二零零五年十二月三十一日，基創集團有關物業發展成本之已訂約但未撥備資本開支約為人民幣8,490,000元。

### 基創

基創於二零零五年十二月三十一日並無任何資本承擔。

## 22. 退休福利計劃

基創於中國成立之附屬公司之僱員為中國政府經營之國營退休福利計劃成員。該附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。基創集團就退休福利計劃所承擔之唯一責任為作出指定供款。於有關期間內所作出之供款額為人民幣19,000元。

## 23. 有關連人士交易

基創集團及基創仍有若干與有關連人士相關之結餘。有關詳情載於附註11、12及16。於有關期間並無進行任何有關連人士交易。

乙、結算日後事項

於二零零五年十二月三十一日以後，並無發生任何重大事項。

丙、結算日後財務報表

於二零零五年十二月三十一日以後，基創集團、基創或其附屬公司並無刊發任何經審核財務報表。

此致

大中華實業控股有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零零六年四月七日

## 1. 經審核財務報表概要

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各年之經審核綜合業績及資產與負債概要，乃摘錄自本集團各份已刊發之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零三年 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>
<b>資產與負債</b>			
	於十二月三十一日		
	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	277,306	255,034	300,468
流動資產	<u>26,252</u>	<u>16,904</u>	<u>116,407</u>
總資產	<u>303,558</u>	<u>271,938</u>	<u>416,875</u>
流動負債	(169,208)	(39,790)	(66,592)
非流動負債	<u>(1,104)</u>	<u>(130,500)</u>	<u>(146,943)</u>
總負債	<u>(170,312)</u>	<u>(170,290)</u>	<u>(213,535)</u>
少數股東權益	<u>(184)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
股東資金	<u>133,062</u>	<u>101,648</u>	<u>203,340</u>

附註：

1. 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。
2. 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. 核數師報告及經審核財務報表

下文載列本公司之核數師報告全文及經審核財務報表連同有關財務報表附註，乃摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。核數師報告所提及之頁碼乃指本公司二零零四年度年報之頁碼。



致GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華實業控股有限公司各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

等已審核載於第17至58頁按照香港公認會計原則編製之財務報表。

### 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 貴集團於二零零五年十二月三十一日之財政狀況，以及貴集團於截至二零零五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

## 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	153,406	119,580
<b>流動資產</b>			
預付款項及按金		155	153
銀行結餘及現金		47	44
		202	197
<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	-	1,500
		42,072	41,345
<b>流動負債淨額</b>		<b>(41,870)</b>	<b>(41,148)</b>
		<b>111,536</b>	<b>78,432</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	1,192	828
儲備	24	110,344	77,604
		<b>111,536</b>	<b>78,432</b>

## 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	<b>133,062</b>	<b>101,648</b>

## 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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
<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		<u>(4,290)</u>	<u>350</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>		<u>6,839</u>	<u>(5,354)</u>
<b>現金及現金等價物增加(減少)</b>		<u>3,205</u>	<u>(392)</u>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<u>875</u>	<u>1,267</u>
<b>年終現金及現金等價物</b>		<u>4,080</u>	<u>875</u>
(即銀行結餘及現金)		<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份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於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 所得稅				11,948 (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 所得稅				(116,375) 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
<b>資產</b>				
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				<u>303,558</u>
<b>負債</b>				
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				<u>170,312</u>

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>          </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>          </u>	<u>          </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」)其他地區	6,420	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<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	<u>-</u>	<u>31</u>
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)	<u>3,407</u>	<u>3,182</u>

## 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
	<u>2,984</u>	<u>8,712</u>

## 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
	<u>2,310</u>	<u>2,380</u>

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
零至\$1,000,000港元	<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
	<u>8,341</u>	<u>924</u>	<u>129</u>	<u>114</u>	<u>9,508</u>
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
	<u>1,089</u>	<u>60</u>	<u>36</u>	<u>17</u>	<u>1,202</u>
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	<u>7,252</u>	<u>864</u>	<u>93</u>	<u>97</u>	<u>8,306</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>34</u>

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	<u>11,000</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u><u>266,000</u></u>

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	<u>(820)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u><u>-</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	<u>289,501</u>	<u>278,697</u>
	289,503	278,699
減：撥備	<u>(136,097)</u>	<u>(159,119)</u>
	<u><u>153,406</u></u>	<u><u>119,580</u></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	<u>421,578,000</u>	<u>2,107,890</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	<u>(1,078,000)</u>	<u>-</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	<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	<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)
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
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。
- (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. 截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告

下文載列本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同去年同期之比較數字，乃摘錄自本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告：

## 簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
收益	4	31,134	6,888
銷售成本		(22,348)	(3,261)
毛利		8,786	3,627
其他經營收入		53	-
投資物業之公平值收益	10	37,380	-
持有其他投資之未變現虧損淨額		-	(181)
銷售及分銷開支		-	(6)
行政費用		(5,300)	(2,763)
商譽攤銷		-	(645)
經營溢利	5	40,919	32
財務成本	6	(2,226)	(1,382)
除稅前溢利(虧損)		38,693	(1,350)
所得稅開支	7	-	-
期間溢利(虧損)		<u>38,693</u>	<u>(1,350)</u>
攤佔：			
母公司之股本持有人		38,877	(1,447)
少數股東權益		(184)	97
		<u>38,693</u>	<u>(1,350)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)－基本	8	<u>16.3</u>	<u>(0.7)</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經審核及重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,731	4,796
預付土地租賃款項		3,473	3,510
投資物業	10	303,380	266,000
投資證券		—	3,000
可供出售投資		3,000	—
		<u>314,584</u>	<u>277,306</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		316	227
證券投資		—	19,214
透過損益按公平價值計算之財務資產		48	—
應收賬款及其他應收款項	11	3,447	1,342
預付款項及按金		1,132	1,389
銀行結餘及現金		11,221	4,080
		<u>16,164</u>	<u>26,252</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	12	7,741	9,986
收購附屬公司應付代價	13	—	4,000
應付董事款項		—	3,268
應付少數股東款項		6,548	3,583
租賃按金		3,286	3,241
稅項		14,687	14,687
銀行及其他借款		125,443	130,443
		<u>157,705</u>	<u>169,208</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(141,541)</u>	<u>(142,956)</u>
總資產減流動負債		173,043	134,350
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	14	657	657
		<u>172,386</u>	<u>133,693</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	1,192	1,192
儲備		171,194	132,317
母公司之股本持有人應佔股本		172,386	133,509
少數股東權益		—	184
<b>總股本</b>		<u>172,386</u>	<u>133,693</u>

## 簡明綜合股權變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

母公司之股本持有人應佔股本

	股本	股份溢價	虧損	合計	少數 股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年一月一日	828	329,303	(228,483)	101,648	-	101,648
發行普通股	364	18,788	-	19,152	-	19,152
收購附屬公司	-	-	-	-	832	832
期間(虧損)溢利	-	-	(1,447)	(1,447)	97	(1,350)
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日	1,192	348,091	(229,930)	119,353	929	120,282
期間溢利(虧損)(重列)	-	-	14,156	14,156	(745)	13,411
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日(重列)	1,192	348,091	(215,774)	133,509	184	133,693
期間溢利(虧損)	-	-	38,877	38,877	(184)	38,693
於二零零五年六月三十日	<u>1,192</u>	<u>348,091</u>	<u>(176,897)</u>	<u>172,386</u>	<u>-</u>	<u>172,386</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	13,361	982
投資活動所用現金淨額	(4,185)	(3,816)
融資活動(所用)所得現金淨額		
發行股份所得款項	-	19,152
其他融資現金流量	(2,035)	(4,201)
	(2,035)	14,951
現金及現金等值物增加淨額	7,141	12,117
期初現金及現金等值物	4,080	875
期末現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	<u>11,221</u>	<u>12,992</u>

## 簡明財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

### 1. 財務報表之編製基準

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

編製簡明財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司（「本集團」）於二零零五年六月三十日之流動負債淨額達141,541,000港元，董事已審慎考慮本集團未來之資金流動性。董事信納在結算日後已取得長期融資貸款之情況下，本集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。因此，財務報表乃以持續經營基準編製。

### 2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本慣例法編製，並已就投資物業及以透過損益按公平價值計算之財務資產之重估作出修訂。除下述者外，本簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本期間，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈，並於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表的呈報方式出現變動，其中已更改少數股東權益的呈報方式。此等呈報的變動已追溯採用。採納新香港財務報告準則導致本集團涉及以下範疇的會計政策出現變動，影響本會計期間或過往會計期間業績的編製及呈報方式：

#### 呈列財務報表

採納香港會計準則第1號影響少數股東權益之呈列，現時列作股本。此項變動已追溯應用（財務影響見附註3）。

#### 業務合併

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，而採納香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

#### 商譽

於過往期間，收購產生的商譽於其估計可使用年期予以資本化及攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之相關過渡條文。就過往於資產負債表資本化的商譽而言，本集團自二零零五年一月一日起已不再攤銷有關商譽，而商譽將最少按年/於進行收購之財務期間進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。根據香港財務報告準則第3號之過渡安排，本集團撤銷有關累計攤銷數額之商譽之賬面值820,000港元。此項變動對二零零五年一月一日本集團之虧損並無影響。

### 業主自用土地租賃權益

於過往期間，業主自用租賃土地及樓宇乃以成本值模式計算並列入物業、廠房及設備內。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地與樓宇部分乃分開計算，除非租賃款項無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在該情況下，整份租賃一般會被作為融資租賃處理。倘租賃款項能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下之土地租賃預付款項，該租賃款項乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已追溯應用（財務影響見附註3）。

### 金融工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。應用香港會計準則第32號對本集團財務報表內金融工具之呈列方式並無重大影響。香港會計準則第39號一般而言並不容許財務資產及負債作追溯性之確認、取消確認或計量。實施香港會計準則第39號所構成之主要影響概述如下：

#### 財務資產及財務負債分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，藉此就香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債分類及計量。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）之處理指標分類及計量其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券之投資分類為「投資證券」、「其他投資」或「持至到期日投資」（如適用）。「投資證券」按成本減以減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平價值計量，未兌現盈虧計入收益表內。持至到期日投資按攤銷成本減以減值虧損（如有）列賬。從二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其債務及股本證券。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「透過損益按公平值計算之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」，或「持至到期日財務資產」。分類取決於購入資產之目的。「透過損益按公平值計算之財務資產」及「可供出售財務資產」按公平價值列賬，公平價值之改變分別在收益表及股本中確認。未有於活躍市場上之市價及公平價值未能可靠計量之可供銷售財務資產按成本減以減值列賬。「貸款及應收款項」及「持至到期日財務資產」採用實際利率法按攤銷成本計量。

此項改變已予追溯應用，對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響（財務影響見附註3）。

### 投資物業

於本期內，本集團已應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損直接於其產生期間之損益賬內確認。於過往期間，根據原先準則，投資物業乃按公開市值計量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部份將於收益表扣除）。倘減值之前已於損益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部份將計入損益表。由二零零五年一月一日起，本集團已採納香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇採納香港會計準則第40號。此項改變對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響，蓋因本集團於二零零五年一月一日並無投資物業重估儲備。

### 與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅項影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅項影響現時乃按反映本集團預期於各個結算日收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該等會計政策之變動已追溯應用（財務影響見附註3）。

## 3. 會計政策變動之影響概要

採納新訂香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年			香港會計準則第32號			於二零零五年一月一日 (重列) 千港元
	十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	香港會計準則第1號 千港元 (附註2)	香港會計準則第17號 千港元 (附註2)	香港會計準則第21號 千港元 (附註2)	十二月三十一日 (重列) 千港元 (附註2)	及香港會計準則第39號 千港元	
<b>資產負債表</b>							
物業、廠房及設備	8,306	-	(3,510)	-	4,796	-	4,796
土地租賃款項	-	-	3,510	-	3,510	-	3,510
投資證券	22,214	-	-	-	22,214	(22,214)	-
可供出售投資	-	-	-	-	-	3,000	3,000
透過損益按公平價 值計算之財務資產	-	-	-	-	-	19,214	19,214
遞延稅項負債	(1,104)	-	-	447	(657)	-	(657)
少數股東權益	(184)	184	-	-	-	-	-
其他資產與負債	103,830	-	-	-	103,830	-	103,830
	<u>133,062</u>	<u>184</u>	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>133,693</u>	<u>-</u>	<u>133,693</u>
股本	1,192	-	-	-	1,192	-	1,192
股份溢價	348,091	-	-	-	348,091	-	348,091
虧損	(216,221)	-	-	447	(215,774)	-	(215,774)
	<u>133,062</u>	<u>184</u>	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>133,693</u>	<u>-</u>	<u>133,693</u>
<b>對股本之總影響</b>							
母公司之股本持有人	133,062	-	-	447	133,509	-	133,509
少數股東權益	-	184	-	-	184	-	184
	<u>133,062</u>	<u>184</u>	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>133,693</u>	<u>-</u>	<u>133,693</u>

香港會計師公會頒佈下列準則及詮釋(「詮釋」)而尚未生效。本集團已考慮下列準則及詮釋，惟並不預期彼會對本集團之經營業績及財務狀況之編製有重大影響。

香港會計準則第19號經修訂

香港會計準則第39號經修訂

香港財務報告準則第6號

香港財務報告準則—詮釋第4號

香港財務報告準則—詮釋第5號

精算收益及虧損、集團計劃及披露

財務資產及財務負債之過渡及初步確認

預測集團內交易之現金流量對沖會計處理方法

公平價值選項

開拓及評估礦物資源

釐定安排是否包括租賃

於解除運作與再造及環保修復基金產生之權益之權利

## 4. 收入及分類資料

本集團按業務分部之收入及除稅前溢利(虧損)貢獻分析如下：

## 業務分部

截至二零零五年六月三十日止六個月

	肥料生產 及銷售 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
收入	<u>2,851</u>	<u>4,958</u>	<u>23,325</u>	<u>31,134</u>
分類業績	(645)	42,038	3,165	44,558
未分配其他經營收入				13
未分配企業間接成本				(3,652)
經營溢利				40,919
財務成本				(2,226)
除稅前溢利				<u>38,693</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	肥料生產 及銷售 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
收入	<u>2,292</u>	<u>4,044</u>	<u>552</u>	<u>6,888</u>
分類業績	215	3,162	(303)	3,074
商譽攤銷	(645)	-	-	(645)
未分配企業間接成本				(2,397)
經營溢利				32
財務成本				(1,382)
除稅前虧損				<u>(1,350)</u>

## 5. 經營溢利

經營溢利已扣除物業、廠房及設備之折舊250,000港元(截至二零零四年六月三十日止六個月：107,000港元)。

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
銀行借貸	2,147	1,199
須於五年內全數償還之其他貸款	5	110
其他	74	73
	<u>2,226</u>	<u>1,382</u>

## 7. 所得稅開支

由於本集團旗下公司並無應課稅溢利或彼等之應課稅溢利已全數由兩個期間之承前稅務虧損所抵銷，故並無應付香港利得稅作出撥備。

根據中國有關法規，一家位於中國之附屬公司於首兩個經營獲利年度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。

## 8. 每股盈利(虧損)－基本

母公司普通股股本持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利(虧損)所用之盈利(虧損)	<u>38,877</u>	<u>(1,447)</u>
	千股	千股
股份數目		
股份數目(加權平均數)	<u>238,389</u>	<u>203,451</u>

本公司於兩個期間均無潛在普通股。

## 9. 股息

期內概無派付股息。董事不建議派付中期股息。

## 10. 投資物業

本集團之投資物業已由董事於二零零五年六月三十日按公平值估值。由此得出之投資物業公平值增加37,380,000港元已直接記入收益表中。

**11. 應收賬款及其他應收款項**

應收租戶之租金須於發出發票後由租戶支付。本集團給予其他貿易客戶之賒賬期平均為30天。

以下乃於結算日本集團之應收賬款及其他應收款項之賬齡分析：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0 – 60 天	2,518	936
61 – 90 天	576	262
90 天以上	353	144
	<u>3,447</u>	<u>1,342</u>

**12. 應付賬項及其他應付款項**

以下乃於結算日本集團之應付賬款及其他應付款項之賬齡分析：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0 – 60 天	550	1,480
61 – 90 天	238	102
90 天以上	6,953	8,404
	<u>7,741</u>	<u>9,986</u>

**13. 收購附屬公司應付代價**

於二零零四年十二月三十一日，就收購Lucky Green Limited 及其附屬公司51% 權益尚有未付代價，該未付代價以年息1%計息，並已於本期間內結清。

**14. 遞延稅項負債**

	物業、廠房 及設備 千港元	持有其他 投資之未 變現收益 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	662	1,373	(1,378)	657
收益表(記入)扣除	<u>(1)</u>	<u>(1,373)</u>	<u>1,374</u>	<u>-</u>
於二零零五年六月三十日	<u>661</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>657</u>

## 15. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
每股面值0.005港元之普通股		
已發行及繳足股本：		
於二零零五年六月三十日及二零零四年十二月三十一日	<u>238,389</u>	<u>1,192</u>

## 16. 資產抵押

- (a) 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本公司某附屬公司之已發行股份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) 價值7,044,000港元(二零零四年十二月三十一日：6,795,000港元)之物業、廠房及設備及土地租賃預付款項已就本集團獲授之銀行貸款而抵押。

## 17. 有關連人士交易及結餘

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。

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

## 18. 結算日後事項

- (a) 二零零五年七月，本集團取得兩份新五年年期貸款，約達131,000,000港元。新貸款部分用以支付約125,000,000港元之銀行貸款。
- (b) 二零零五年八月三十日，本集團與獨立第三方就本集團擬收購某英屬處女群島註冊成立之公司部分或全部已發行股本之意向訂立一項具法律約束力之諒解備忘錄。詳情載於本公司於二零零五年八月三十一日之公佈。
- (c) 二零零五年九月五日，本集團與一名配售代理訂立配售協議按每股配售股份0.50港元之配售價配售最多47,600,000股配售股份予不少於六名並非本集團關連人士之獨立個人或機構投資者。配售已於二零零五年九月二十二日完成。詳情載於本公司於二零零五年九月五日及二零零五年九月二十二日之公佈。

#### 4. 債項聲明

於二零零六年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之未償還借貸約為251,031,000港元,當中包括有抵押銀行貸款約129,262,000港元及附屬公司少數股東借出之無抵押貸款約121,769,000港元。有抵押銀行貸款乃以經擴大集團賬面值為7,063,000港元之物業及廠房和賬面值為318,600,000港元之投資物業作抵押,而經營租約所涉及之投資物業之租金收入亦已轉讓予銀行。

除上述者及本文所披露者,以及集團內之負債外,經擴大集團於二零零六年一月三十一日營業時間結束時並無任何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、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 5. 重大變動

除Keenlead Holdings Limited(建領控股有限公司)(「建領」)提出強制無條件現金收購建議(詳情載於本公司與建領於二零零五年七月十五日刊發之綜合收購文件內)及投資物業之重估值由二零零四年十二月三十一日所評估之266,000,000港元增加37,380,000港元至二零零五年中期報告所載述之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綜合財務報表之編製日期)以來,本集團之財政或經營狀況或前景有任何重大變動。

#### 6. 營運資金

經計及經擴大集團之內部資金及備用銀行融資後,董事認為經擴大集團將有充裕營運資金以應付目前所需。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表

附載之經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表乃為說明收購事項或會對本集團之財務狀況造成之影響而編製，並已假設有關交易已於二零零五年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表乃根據本集團於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告)及就收購事項作出若干備考調整後基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自附錄三所載之會計師報告)而編製。

未經審核備考資產與負債報表乃為提供有關經擴大集團於收購事項完成後之財務資料而編製。由於編製僅為說明之用，因此或未能確實反映於收購事項實際完成後經擴大集團之資產與負債。

就呈報經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表而言，基創集團於二零零五年十二月三十一日之經審核資產負債表乃按1港元兌人民幣1.0403元之匯率換算。

	本集團 千港元	基創集團 千港元	總計 千港元	調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	4,731	1,524	6,255			6,255
商譽	-	-	-	3,099	1	3,099
預付租賃款項	3,473	26,729	30,202			30,202
投資物業	303,380	-	303,380			303,380
可出售投資	3,000	-	3,000			3,000
項目發展成本	-	9,613	9,613			9,613
預付款	-	7,171	7,171			7,171
	<u>314,584</u>	<u>45,037</u>	<u>359,621</u>	<u>3,099</u>		<u>362,720</u>
流動資產						
存貨	316	-	316			316
在損益表按公平值列賬之 財務資產	48	-	48			48
應收附屬公司						
一名前股東款項	-	28,742	28,742	(28,742)	2	-
應收一名少數股東款項	-	28,742	28,742	(28,742)	2	-
應收賬款及其他應收款項	3,447	199	3,646			3,646
預付款及按金	1,132	-	1,132			1,132
預付租賃款項	-	607	607			607
銀行結餘及現金	11,221	27,948	39,169	(1,345)	2, 3, 5	37,824
	<u>16,164</u>	<u>86,238</u>	<u>102,402</u>	<u>(58,829)</u>		<u>43,573</u>
流動負債						
應付賬款及其他應付款項	7,741	209	7,950			7,950
應付少數股東款項	6,548	28,838	35,386	27,786	3, 4	63,172
應付一名股東款項	-	101	101	(101)	4	-
股東借出之貸款	-	86,514	86,514	(86,514)	4, 5	-
租賃按金	3,286	-	3,286			3,286
稅項	14,687	-	14,687			14,687
銀行及其他借貸	125,443	-	125,443			125,443
	<u>157,705</u>	<u>115,662</u>	<u>273,367</u>	<u>(58,829)</u>		<u>214,538</u>
淨流動負債	<u>(141,541)</u>	<u>(29,424)</u>	<u>(170,965)</u>	<u>-</u>		<u>(170,965)</u>
非流動負債遞延稅項負債	<u>657</u>	<u>-</u>	<u>657</u>	<u>-</u>		<u>657</u>
總資產淨值	<u><u>172,386</u></u>	<u><u>15,613</u></u>	<u><u>187,999</u></u>	<u><u>3,099</u></u>		<u><u>191,098</u></u>

附註：

1. 就以總代價人民幣61,200,001元(58,846,000港元)收購基創集團之51%權益為數人民幣1元及基創結欠基創股東(於收購事項完成前)之部分股東貸款人民幣61,200,000元所產生之商譽入賬。基創集團之公平值乃按其於二零零五年十二月三十一日之淨虧絀3,099,000港元釐定，並已假設基創集團之賬面值與其公平值相若。
2. 就應收太倉中化(基創之附屬公司)一名前股東款項及應收太倉中化(基創之附屬公司)一名少數股東款項之還款入賬。倘有關款項並無獲償付，則收購事項不會獲得完成。
3. 就本集團應付太倉中化(基創之附屬公司)一名少數股東款項之還款為數人民幣30,000,000元(28,800,000港元)入賬。該金額已於本集團與基創之少數股東(於收購事項前為基創股東)於二零零六年二月二十七日簽訂正式協議後由本集團代表基創之少數股東支付。
4. 於收購事項完成後將股東借出之貸款、應付一名股東款項及應付少數股東款項重新分類。
5. 就支付根據正式協議收購基創集團51%權益及基創結欠其股東(於收購事項完成前)之未償還金額人民幣61,200,000元所涉及之總代價人民幣61,200,001元(58,800,000港元)入賬。

## 2. 大中華實業控股有限公司之未經審核備考財務資料之會計師報告

**致GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED****大中華實業控股有限公司各董事**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等謹呈報大中華實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)以及Keycharm Investments Limited(基創投資有限公司)及其附屬公司(連同 貴集團, 以下統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考資產與負債報表(「該報表」)。該報表由董事編製, 僅作說明用途, 以就收購基創投資有限公司及其附屬公司51%權益之事項(「收購事項」)如何影響所呈報 貴集團之資產與負債提供資料, 以供載入日期為二零零六年四月七日之通函(「通函」)附錄三內。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第81頁。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指示第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製該報表僅為 貴公司董事之責任。

吾等之責任為遵照上市規則第4章第29(7)段就該報表構思意見並向 閣下報告。吾等對先前就編製該報表時所採用任何財務資料而發出之報告, 除對於報告發出當日獲發報告之人士外, 吾等概不負責。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之《香港投資通函申報應聘服務準則》第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。

吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原文件作比較，考慮支持調整之憑證，以及與 貴公司董事討論該報表。吾等之委聘並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等計劃及進行吾等之工作，務求獲取吾等認為必要之資料及解釋，以獲得足夠憑證從而合理地保證本聲明已由 貴公司董事按照上述基準妥為編製，而有關基準乃與 貴集團之會計政策一致，及根據上市規則第4章第29(1)段所披露就本聲明而作出之調整乃屬恰當。

該報表乃基於 貴公司董事之判斷及估計而編製，僅作說明用途，並因其假定性質使然，故不能作出任何保證及指示以表明任何事件將於日後發生，亦未必能反映經擴大集團於二零零五年六月三十日或任何日後之財政狀況。

### 意見

吾等認為：

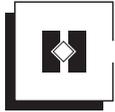
- (a) 該報表乃由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 上述基準與 貴集團之會計政策符合一致；及
- (c) 就該報表而言，根據上市規則第4.29(1)段所披露之有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零六年四月七日



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

讀者應注意：本報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）出版之香港測量師學會物業估值準則（「香港測量師學會準則」）二零零五年第一版所列明之指引編撰，並授權估值師作出例如經讀者之法定代表作進一步調查後可能被證實為不準確之假設。任何例外情況已在下文明確闡述。所列出之各個標題僅供方便參考之用，且對於限定或延長標題下各段文字並無任何影響。

香港  
中環  
利源東街9號  
利東大廈  
27樓

敬啟者：

茲遵照Greater China Holdings Limited（大中華實業控股有限公司）（下文稱為「貴公司」）之管理層之指示，吾等已對 貴公司及其附屬公司有意於中華人民共和國（下文稱為「中國」）購入之一項物業（下文稱為「該物業」）進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以支持吾等對該物業於二零零六年一月十日（下文稱為「估值日」）之估值的意見，以載入本通函內供 貴公司股東參考。

本報告概要（包括本函件及隨附之估值證書）乃屬於本函件日期就該物業所發出之詳盡估值報告其中一部分。吾等明白到，使用本報告（不論呈報形式）將構成 貴公司對該物業之業務盡職審查其中一部分，而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合理投資者就該物業作出商業意見時彼等所須進行之其他盡職審查。

## 估值基準及假設

吾等乃按市值基準對該物業進行估值，而按香港測量師學會準則所下之定義，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獲得的估值」。

吾等進行估值時，已假設：

1. 該物業之合法擁有人以現況在市場上出售該物業，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該物業價值之其他同類安排而獲得利益；
2. 該物業之合法擁有人可於整段獲授而未屆滿之期限內自由及不受干擾地使用或轉讓物業權益，且已全數支付任何應繳地價；及
3. 該物業可於估值日在不涉及一切產權負擔之情況下，在市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家作其現有或其他用途而毋須向政府支付任何地價。

倘情況有別，則會對所呈報之價值產生負面影響。

根據給予吾等之資料，該物業現時屬於五通一平的情況，即該物業將被劃一化，而該物業之鄰近地區可連接供電、供水、電訊、排污及道路之設施。由於大部分設施並非外露或埋在地底，故吾等無法核實有關資料，惟在吾等之估值中，吾等已根據此等資料評估該物業。

於評估該物業時，吾等採用市值法之可比較銷售法（又稱銷售比較法），假設物業於估值日以交吉狀況出售而計算。可比較銷售法考慮同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類物業所須支付之價值。

## 可能影響所呈報估值之事項

吾等之估值並無考慮該物業所涉及之任何抵押、按揭、未補地價或欠款。除另有指明外，吾等假設該物業並不涉及可能影響其價值之一切產權負擔、限制及重大支出。

截至本文件所提述之最後可行日期，吾等未能認定對該物業不利之消息，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該物業之影響（如有）及對此發表意見。然而，倘此等消息於估值日後之確存在，則吾等保留對本報告所列估值作出調整之權利。

### 所有權之設立

由於吾等受委任，並按市值基準性質進行估值，貴公司之管理層須向吾等提供證明現時該物業之人士合法擁有人可於整段獲授而未屆滿之土地使用權期限內自由及不受干擾地轉讓、按揭及出租物業權益（在此情況下即擁有絕對產權），且已全數支付任何應繳地價之必要文件。進行估值時，吾等獲提供該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。

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，以查證該物業之現時所有權或該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，並僅依賴貴公司所提供有關現時該物業之合法擁有人之中國法律意見副本（誠如本報告所披露）。吾等獲悉中國法律意見乃由合資格中國法律顧問瑛明律師事務所於二零零六年四月四日所編製。吾等不會對該等法律意見負上任何責任或法律責任。

該物業於中國所需之主要批文、同意或執照之現況如下：

文件／批文			
	國有土地 使用權		
企業法人 營業執照	轉讓合同或 相等合同	國有土地 使用權證	房產證／ 房屋所有權證
有	有	有	不適用

## 對該物業之視察及調查

吾等曾視察該物業，就此吾等已獲提供吾等進行估值時所須之該等資料。吾等並無視察該物業被遮蓋或不外露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，而本報告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、測試或檢查，惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現被估值之該物業出現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該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物業有任何未經許可之改建、擴建或加建而作出，而有關視察及使用本報告並不構成對該物業之建築物測量。倘 貴公司之管理層現擬購入該物業並欲達成所附帶之條件，則 貴公司之管理層須在決定是否就買賣訂立協議前取得土地測量師之視察詳情及其發出之報告。

吾等並無進行詳細之實地測量，以查證該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。

吾等之委聘及經協定之估值程序並不包括獨立土地測量，以查證該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吾等獲提供之文件所述該物業之法定邊界及確切位置之準確性。吾等不會對此負上任何責任。 貴公司之管理層或該物業之擁有人應就其本身之法定邊界進行盡職審查。

吾等並不知悉該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，倘於其後該物業或任何鄰近土地確定造成污染、污水或染污，或該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估值。

## 資料來源及其驗證

吾等僅依賴 貴公司管理層(或在無進一步驗證下，其委任之人員)提供之資料，並已全面接納給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、所有權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他有關事宜之意見。

除另有指明外，吾等並無按發展之基準進行評估，而對其他可能之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等之報告範圍。

吾等相信，本報告之全部或部分均所按由其他來源所提供之資料乃屬可靠，惟未有就各情況作出查證。吾等之估值或工作程序並不構成審核、審閱或編撰獲提供之資料。因此，吾等並無對用於編製本報告而獲其他來源提供之任何資料、建議、意見、或估計之準確性作出任何保證，亦不會對此負上任何責任。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元為單位。對該物業進行估值時，所採用之匯率為估值日之通行匯率，即1.00港元兌人民幣1.04元，而於該日期與本報告日期之間並無出現任何重大匯率波動。

吾等並無理由懷疑 貴公司之管理層或其委任之人員提供予吾等之資料之真實性及準確性。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。

## 本報告概要之限制條件

吾等於估值證書中就該物業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，並僅供指定之 貴公司使用。吾等或吾等之職員概毋須因本報告作出憑證、出庭或出現於任何政府機關，而估值師在任何情況下不會對任何其他人士負上任何責任。

吾等不會對市況及當地政府政策變動負上任何責任，且不會負責修訂隨附之估值證書，以反映於估值日後所發生或吾等獲悉之事件或情況。

本報告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，吾等同意在向 貴公司股東發出之通函內登載本報告。

吾等就本委聘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之報告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)，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。

## 聲明

本報告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項應用守則所載之規定，亦符合香港測量師學會準則所載之指引。估值由合資格進行估值之估值師以外界估值師身份進行。

吾等於吾等之檔案中保留本報告連同編製本報告所用數據之副本，而根據香港法例，該等資料及文件將須由本報告日期開始保留為期六年，隨後將予銷毀。吾等認為此等紀錄乃屬機密，而在未經 貴公司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，惟基於立法機關或法院命令則作別論。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，而吾等並無於該物業、貴公司或所呈報之估值中擁有任何現時或日後權益。

隨函附奉估值證書。

此致

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

代表  
利駿行測量師有限公司  
董事總經理  
何展才 *RPS(GP)*  
謹啟

參與估值師：  
Terry Fung Chi Hang *B.Sc.*

二零零六年四月七日

附註：

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十七年經驗。彼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。

## 估值證書

貴公司或其附屬公司根據長期所有權證於中國購入之物業，按市值基準進行估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 一月十日 現況下之市值 港元
地段編號為 507-050-004-06及 位於中華人民共和國 江蘇省太倉市 太倉港港口開發區 浮橋鎮 港區緯三路以南、 經二路以西及 北環路以北之 一幅空置地塊	<p>該物業為一幅呈長方形之空置地塊，地盤面積約為94,793.5平方米。 (見下文附註1至3)</p> <p>吾等明白該物業屬於一幅地盤面積約為417,467.9平方米之地塊一部分，且並無任何有關該物業之具體發展計劃。</p> <p>吾等注意到，該物業於估值日並無任何建築工程。</p> <p>根據給予吾等之資料，該物業之土地使用權由二零零一年一月一日起至二零五零年十二月三十一日止，為期五十年，作工業及倉庫綜合用途。</p>	<p>於吾等視察之時，吾等注意到該物業為一幅空置地塊，而在該幅地塊上建有若干臨時構築物。</p>	<p>27,350,000港元 (100%權益)</p>

附註：

1. 土地擁有權由國家持有，而地盤面積約為2,277,518平方米(該物業乃其中一部分)之土地使用權則已透過日期為一九九七年十二月二十三日之國有土地使用權出讓合同太地出合(97)字第56號授予中遠國際城開發有限公司，有關土地使用權之年期由二零零一年一月一日開始，為期五十年。
2. 吾等注意到，根據太倉市國土資源局於二零零一年十月三十一日簽發之批文(2001)440號及太倉市人民政府於二零零一年十一月一日簽發之土地使用權證太國用(2001)第07050004-1號，上文附註1所提述涉及地盤面積495,134平方米之部分土地使用權已由中遠國際城開發有限公司轉讓予江蘇太倉港開發建設股份有限公司，年期直至二零五零年十二月三十一日止屆滿。
3. 根據日期為二零零五年十二月二十三日之國有土地使用權轉讓合同，地盤面積約為94,793.50平方米之該物業之土地使用權再由江蘇太倉港開發建設股份有限公司轉讓予太倉中化國際興業石化開發建設有限公司(下文稱為「合營公司」)，所涉及之代價為人民幣28,438,050元。上文附註1所提述之首位承授人之權利及責任其後因而轉給合營公司。
4. 根據太倉市人民政府於二零零五年十二月二十三日簽發之國有土地使用權證太國用(2005)第507000029號，該物業之合法擁有人為合營公司，土地使用期直至二零五零年十二月三十一日止，作工業及倉庫用途。
5. 根據日期為二零零五年八月十九日之企業法人營業執照，合營公司乃一家於中國成立之中外合資經營企業，經營期由二零零四年八月十二日起至二零五四年八月十一日止，為期五十年。
6. 根據 貴公司中國法律顧問瑛明律師事務所於二零零六年四月四日所編製之法律意見，當中較為重要者如下：
  - (i) 合營公司為一家於二零零五年八月十九日在中國成立之中外合資經營企業，並具備有效之企業法人營業執照，經營期由二零零四年八月十二日起至二零五四年八月十一日止；
  - (ii) 合營公司由江蘇省太倉港港口開發建設投資公司擁有14.29%權益，並由基創投資有限公司擁有85.71%權益。風險及利潤之攤佔基準乃按注資比率及各方所訂立之相關合營協議而定；
  - (iii) 合營公司已透過轉讓方式合法取得土地使用權，為該物業之合法擁有人。在此基準下，根據相關規則及條例，以及國家與土地使用權之首位承授人訂立之國有土地使用權出讓合同所訂明之條款及條款，合營公司有權向市場出讓土地使用權；及
  - (iv) 已轉讓予合營公司之土地使用權的來源有些問題，惟有關問題不會影響於上述證書簽發予合營公司(見上文附註4所述)後合營公司轉讓土地使用權之能力。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事已就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事於本公司之權益

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

#### 股份長倉

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

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

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

### 主要股東於本公司之權益

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

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

#### 附註：

- Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司) 之全部已發行股本乃由馬曉玲小姐全資實益擁有。
- 中國未名投資(香港)有限公司(「中國未名」)由中心發展有限公司擁有60%及由Sino Elite International Limited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%。Sino Elite International Limited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%。
- 於二零零三年四月十四日，Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited(「Shenzhen Venture Capital」)告知其擁有32,000,000股證券權益。Shenzhen Venture Capital分別由梅健先生及張閩龍先生各佔50%權益。

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

#### 於合約或安排中之權益

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

#### 於資產中之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司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賬目之編製日期）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 服務合約

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

#### 於其他競爭性業務之權益

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

### 3. 訴訟

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

### 4. 專家及同意書

以下為在本通函發表意見之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
利駿行測量師有限公司	特許測量師

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及利駿行測量師有限公司均無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可否依法強制執行），亦無於本集團任何成員公司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賬目之編製日期）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

德勤•關黃陳方會計師行及利駿行測量師有限公司已各自發出書面同意書，同意本通函其所載之形式及涵義轉載彼等各自之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

## 5. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內（除於日常業務過程中訂立之合約外）本集團成員公司曾訂立以下重大或可屬重大之合約：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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應付之總代價由30,000,000港元（參見本公司於二零零四年三月一日之公布）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。
- (d) 於二零零五年九月五日，本公司與博大資本國際有限公司訂立配售協議，以配售價每股股份0.50港元配售47,600,000股新股份。配售協議條款概述於本公司在二零零五年九月五日刊發之公布。
- (e) 諒解備忘錄經日期為二零零五年十一月二十九日之補充諒解備忘錄所補充，有關詳情載於本公司在二零零五年十一月二十九日刊發之公布。

## 6. 一般事項

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

## 7. 備查文件

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

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 全文載於本通函附錄三之經擴大集團經審核備考綜合財務資料；
- (d) 全文載於本通函附錄一之基創集團會計師報告；
- (e) 全文載於本通函附錄四之估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (h) 本公司於二零零五年九月二十二日就收購事項刊發之通函。