

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

閣下如已售出或轉讓名下所有大中華實業控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

公司網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

非常重大出售交易
出售物業

本公司之財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

本公司之董事會函件載於本通函第4至第14頁。

本公司謹定於二零零七年二月二十二日（星期四）下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳1至3號房舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第108頁至第109頁。無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請盡早將隨附代表委任表格按所印列之指示填妥並交回本公司之過戶登記處分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東大會及於會上投票。

二零零七年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 物業之財務資料	15
附錄二 – 本公司之會計師報告	17
附錄三 – 本集團之其他財務資料	75
附錄四 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	76
附錄五 – 物業估值	92
附錄六 – 一般資料	103
股東特別大會通告	108

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，其股份目前於聯交所上市及買賣
「完成日期」	指	於收到買方就達成本通函「條件及完成」一節所述條件之書面通知後二十二(22)個營業日內，並無論如何須於二零零七年四月三十日或之前完成
「代價」	指	買方根據臨時協議之條款將向賣方支付之440,000,000港元
「控股股東」	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，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
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議之規定向買方出售物業
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項將予訂立之正式協議
「授予人」	指	Sharp Star Investment Corporation (銳星投資有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零七年一月二十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「購股權」	指	授予人向買方授出購股權以購買相關股份
「購股權通知」	指	買方向授予人發出之書面通知以行使購股權
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「物業」	指	香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台
「臨時協議」	指	本公司、賣方、授予人及買方於二零零六年十二月十五日訂立之有條件買賣協議（經補充協議修訂）
「買方」	指	GC Acquisition III Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「有關股份」	指	賣方之全部已發行股本（連同股東貸款（倘有））
「餘下集團」	指	緊隨臨時協議或正式協議或股份協議（視乎情況而定）項下擬進行之交易完成後之本集團
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年二月二十二日（星期四）下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳1至3號房召開之股東特別大會，以供股東考慮及批准臨時協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之股份

釋 義

「股份協議」	指	本公司、賣方、授予人及買方就有關股份之買賣可能訂立有條件買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司、賣方、授予人及買方於二零零七年一月二十二日訂立之補充協議，訂明(其中包括)延長買方可行使購股權以及編制若干條文以補充臨時協議之條款及條件之期限
「賣方」或「紀昌」	指	紀昌有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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)

公司網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

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：

**非常重大出售交易
出售物業**

緒言

於二零零六年十二月十九日，董事會宣布，於二零零六年十二月十五日，本公司、授予人(即賣方之實益擁有人及本公司之全資附屬公司)及賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購入物業，代價為440,000,000港元。

鑒於需要對物業及有關股份實施進一步盡職審查以確定是否行使購股權，應買方之要求，本公司、授予人及賣方於二零零七年一月二十二日訂立補充協議，訂明(其中包括)延長買方可行使購股權以及編制若干條文以補充臨時協議之條款及條件之期限。

* 僅供識別

董事會函件

由於出售事項根據上市規則之適用百分比率超逾75%，故出售事項根據上市規則第14.08條構成本公司一項非常重大出售交易，並須待股東批准後方可作實。概無股東須於批准臨時協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會上放棄投票。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)第14.68(2)(b)(i)規則(就物業之出售而言)及(ii)第4.06(1)(a)條規則(就賣方之出售而言)及尋求其同意將(i)截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)及截至二零零六年九月三十日止九個月物業之損益表及本公司之會計師報告(視情況而定)；及(ii)於截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及於二零零六年十一月三十日物業之估值納入本通函。

董事確認彼等已對本集團進行足夠盡職審查，以確定自二零零六年九月三十日以來，截至本通函日期，本集團之財務狀況並無重大不利變動，且自二零零六年九月三十日以來，並無重大影響載於本通函內之本公司會計師報告及物業之損益表之資料之準確性之事項。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之詳情及股東特別大會通告。於股東特別大會上將提呈必要決議案以考慮並酌情通過臨時協議及其項下擬進行之交易。

日期為二零零六年十二月十五日之臨時協議(經補充協議修訂)

訂約各方

- 賣方：紀昌有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
- 授予人：Sharp Star Investment Corporation(銳星投資有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
- 本公司：大中華實業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份目前於聯交所上市及買賣
- 買方：GC Acquisitions III Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為物業及投資控股

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將予出售之資產

香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台。

物業將以現況出售，並於二零零六年十一月三十日受現有租約所規限。於簽署臨時協議日期後，賣方不得訂立任何於完成日期後將會影響物業或買方之協議，或就物業或其任何部份增設任何新租約或許可證或產權負擔或變動租約之條款，除非事先取得買方之書面同意，而其可以全權決定發出或收回有關同意。臨時協議之條件為賣方須於完成物業後交吉不受二零零六年十一月三十日之現有租約所規限物業之該等部份。

正式協議、購股權通告及股份協議

正式協議須由買方及賣方於收獲有關買方全部達成臨時協議之先決條件之書面通知後五(5)個營業日內簽署。待簽署正式協議或臨時協議訂約各方未能訂立正式協議，臨時協議之訂約各方同意臨時協議將繼續具約束力及全面法律效力。

賣方將保留所有權及租賃權及清償所有未償還款項直至(但不包括)完成之實際日期，而自(及包括)實際日期起，所有權及租賃權將歸屬買方所有及所有未償還款項將由買方清償。所有現有未償還款項及租金將於完成時由賣方及買方分攤(倘需要)。

鑒於買方及賣方訂立臨時協議，擁有賣方全部已發行股本之實益擁有人授予人遂同意向買方或其指定人授出購股權以購買有關股份，代價之付款方式與出售物業之付款方式一致。購股權須待買方將於收獲賣方確認先決條件已獲達成之書面通知起計兩(2)個營業日內通過向授予人寄發購股權通知後，方可行使。於向授予人發出購股權通知後，訂約各方將於寄發購股權日期起計十(10)日內訂立股份協議，而完成將於寄發購股權日期起計二十(20)日內發生。有見及此，賣方向買方出售物業之責任將終止，而買方截至寄發購股權通知之日期向賣方支付購買價之任何部分將從賣方轉讓予股份協議項下之授予人或其指定人。倘買方並無向授予人寄發購股權通知，則賣方及買方將訂立正式協議。

除臨時協議之條款外，訂約各方亦同意股份協議須含蓋(其中包括)以下條文：

- (a) 買方將擁有購股權以(i)購買賣方之現有股東貸款，以使總代價440,000,000.00港元將包括股份代價及股東貸款代價並可按租金收入、租金存款及未償還款項等予以調整，而賣方之唯一資產為將於完成時而不附帶任何抵押物業；或(ii)於完成時促使向賣方提呈一項新貸款以償還現有股東貸款及銀行貸款；及
- (b) 代價之部分金額5,000,000.00港元將由買方之律師作為保管人代為保管，以待賣方與仲量聯行之間之訴訟得到最終法院判決或裁定，其詳情載於通函附錄六「訴訟」一段。

倘於完成時買方促使一項新貸款提供予賣方，以償還現有股東貸款及銀行貸款，則買方應付之代價將相當於440,000,000.00港元減現有股東貸款及銀行貸款之金額。

代價

代價440,000,000港元乃由買方與賣方經公平磋商後釐定。董事經參考現時物業市況及經考慮代價(i)較利駿行測量師有限公司(由本公司委任之獨立合資格物業測量師)對物業之市價於二零零六年十一月三十日之估值337,100,000港元溢價約30.53%，以及(ii)較下列合共約322,065,000港元之款項溢價約36.62%，包括：(a)賣方於二零零六年六月三十日之資產淨值約59,792,000港元；(b)賣方於二零零六年六月三十日應付本集團公司約96,208,000港元之款項；及(c)於二零零六年六月三十日之銀行貸款約166,065,000港元後，認為代價屬公平合理。

代價440,000,000港元須由買方按以下方式支付：—

- (a) 於簽署臨時協議時，向賣方支付22,000,000港元(相等於代價之5%)作為首筆訂金(「首筆訂金」)；
- (b) 於簽立補充協議後，由買方支付予作為保管人之買方之律師44,000,000港元相當於代價之10%作為進一步訂金(「進一步訂金」)。買方之律師將進一步訂金儲存進帶息賬戶，且僅有待臨時協議完成後買方之律師方可向賣方及／或授予人發放進一步訂金；及
- (c) 於完成日期向賣方支付代價餘額374,000,000港元(相等於代價之85%)。

直至最後可後日期，買方已按照臨時協議之條款支付首筆訂金及進一步訂金。

條件及完成

買賣物業或有關股份(如適用)須遵照上市規則待於股東特別大會上通過決議案批准根據買賣協議之條款及條件進行據此擬進行之交易後，方告完成。

物業之買賣須於完成日期完成，惟須受下文所界定之經延長完成日期所規限。於完成時，物業須於免除產權負擔之狀況下交付予買方。

倘交易因不能達成先決條件而未能於完成日期前完成，買方(或其代名人)將有權(但並無義務)以於原定完成日期或以前向賣方發出書面通知之方式將完成日期延長三(3)月至二零零七年七月三十一日或以前(「經延長完成日期」)。於該情況下，任何於臨時協議、正式協議或股份協議所提述之「完成日期」須被視作指「經延長完成日期」。

倘先決條件未能於二零零七年四月十日或之前或經延長完成日期二零零七年七月三十一日達成，賣方須退還及指示買方之律師向買方退還所有首筆訂金及進一步訂金，連同按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之最優惠貸款利率計算之利息(由接收首筆訂金及進一步訂金(視情況而定)至退款日期止計算)，惟因買方及／或本公司及或／授予人違反任何臨時協議或因彼等之任何過失則除外。於買方收取上述款項後，臨時協議及／或正式協議及／或股份協議須絕對終止及並無進一步效力。為免生疑，買方謹此確認，買方無權就進行本文或其他地方提述之盡職審查產生之成本或費用向賣方索取付還。

根據控股股東及馬曉玲小姐(即本公司主席兼控股股東之實益擁有人)發出之承諾契據，馬曉玲小姐已作出無條件及不可撤回承諾以促使控股股東，且控股股東會以股東身份行使其全部投票權，對股東之決議案投贊成票，以批准臨時協議項下遵照上市規則並根據臨時協議之條款及條件擬進行之交易。

物業及賣方之資料

物業乃本集團於二零零二年購置。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，物業之租金收入分別為約8,235,000港元及9,557,000港元。於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，物業應佔之未經審核純利分別為4,350,000港元及3,302,000港元。於二零零五年十二月三十一日，物業以投資物業計入本公司賬目。物業於二零零五年十二月三十一日之經審核賬面值為318,600,000港元，而於二零零六年十一月三十日之估值則為337,100,000港元(物業之估值報告載於本通函附錄五)。

賣方為於二零零零年八月二十一日於香港註冊成立之公司，並於二零零二年成為授予人之全資附屬公司。賣方之唯一資產為其於物業之權益。賣方為本公司之附屬公司，其賬目綜合於本公司之賬目內。倘若授予人與買方訂立股份協議，則於賣方出售完成後，賣方將終止為本集團之附屬公司。賣方經扣除非經常性項目後及截至二零零五年十二月三十一日止年度之(i)除稅前及(ii)除稅後之經審核溢利淨額分別約為(i)55,382,000港元及(ii)49,342,000港元。賣方經扣除非經常性項目後及截至二零零四年十二月三十一日止年度之(i)除稅前及(ii)除稅後之經審核溢利淨額分別約為(i)15,078,000港元及(ii)15,078,000港元。賣方於二零零五年十二月三十一日之經審核資產淨值約為55,850,000港元，而賣方於二零零六年九月三十日之經審核資產淨值約為63,291,000港元。

進行出售事項之原因

本集團之主要業務為物業投資、投資控股、生產及銷售有機肥料以及專營倉庫基礎設施之工業物業發展。

根據本集團於完成出售物業後之未經審核備考收益表，估計物業之出售將產生約94,874,000港元之收益(有待審核及已扣除相關成本及其他開支)，即投資物業公平值變動111,600,000港元及行政開支16,726,000港元之總數。

根據餘下集團於完成出售紀昌後之未經審核備考收益表，估計出售紀昌將產生約100,914,000港元之收益(有待審核及已扣除相關成本及其他開支)，即投資物業公平值變動111,600,000港元及出售附屬公司虧損10,686,000港元之總數。

經計及出售事項產生之豐碩收益，並考慮到租金收入、高利率及香港房地產之現有市況，董事認為，出售事項實為本公司締造良機，變現其於物業之投資，從而賺取豐碩收益。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議乃按一般商業條款訂立，臨時協議之條款誠屬公平合理，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

根據賣方截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目，物業之收益及應佔除稅前溢利淨額分別約為9,557,000港元及55,382,000港元，分別相當於本集團於同一財政年度內之收益及除稅前溢利淨額約24.71%及112.57%。然而，物業之應佔溢利主要來自物業之重估收益約52,600,000港元。雖然截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團繼續錄得物業重估收益約5,070,000港元，由於利率持續上升，本集團僅錄得除稅後虧損約1,372,000港元。

由於在考慮為本集團之物業重估收益前，物業未能為本集團之溢利帶來貢獻，及基於代價較物業於二零零六年十一月三十日之市值溢價約30.53%，董事認為出售事項將不會對本集團之財務狀況有任何重大不利影響。

所得款項淨額之用途

出售事項之所得款項淨額（在償還相關銀行貸款及扣除相關開支後）估計約為245,000,000港元，擬用作日後投資（詳述如下）及一般營運資金用途。

於二零零六年九月二十日，本公司已完成收購Keycharm Investments Limited（基創投資有限公司）之51%股權。Keycharm Investments Limited（基創投資有限公司）之唯一資產為其於太倉中化國際興業石化開發建設有限公司（Taicang Sinochem International Xingye Petrochemical Development Company Limited）擁有之約85.71%股權。後者之業務範圍包括建造碼頭基礎設施、發展石化工業項目以及經營及發展運輸相關物流設施（有待獲授相關營業執照）。倉庫基礎設施將分兩期興建，第一期工程預期於二零零七年底竣工，隨後則投入商業營運。出售事項完成後，本公司將具備充裕現金資源，董事或會考慮增持本公司於該項目之股權，惟現階段暫無展開磋商。

此外，董事現正評估於中國購置住宅物業項目以作投資用途是否可行。本公司現正著手蒐集有關該項目之相關資料，惟現階段暫無展開磋商。

儘管上述投資商機可能會或可能不會實現，董事認為，由於本集團於出售事項完成後將有充足之手頭現金資源，本集團有能力於任何寶貴之投資商機出現時把握有關商機。

本集團之財務及業務前景

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團營業額為38,679,000港元（二零零四年：15,207,000港元）。本年度本公司股本持有人應佔溢利淨額為43,341,000港元（二零零四年：12,709,000港元），而每股盈利則為17.32港仙（二零零四年：5.74港仙）。於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為5,796,000港元（二零零四年：6,420,000港元），佔本集團總收益約14.98%。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60.31%。一號廣場物業之租金收入為9,557,000港元（二零零四年：8,235,000港元），佔本集團總收益約24.71%，逾90%樓面面積已經出租。隨著物業市道暢旺，重估投資物業帶來溢利52,600,000港元，而物業投資業務仍為本集團最大利潤來源。

截至二零零六年六月三十日止六個月，集團營業額為6,224,000港元(二零零五年六月三十日：31,134,000港元)。期內虧損淨額為1,372,000港元(二零零五年六月三十日：溢利淨額38,877,000港元)；而每股虧損為0.48港仙(二零零五年六月三十日：每股盈利16.3港仙)。一號廣場物業之租金收入為4,937,000港元，佔本集團總收益約79.3%。緊隨令人振奮之二零零五年，物業市道於二零零六年上半年持續暢旺，而租金收入亦大致上顯示此穩步上揚之勢頭。本集團之投資物業一號廣場物業亦受惠於租金增長，而其估值亦帶來溢利5,070,000港元，較其總估值增長接近1.6%，逾80%建築樓面面積已經出租。與此同時，本集團投資物業之若干租賃協議已獲續期，相關租賃收入達致雙位數增長。儘管利率持續高企，集團相信此利好環境將持續至二零零六年下半年。另一方面，於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為1,287,000港元，佔本集團總收益約20.7%。由於競爭激烈，經營業績並未如預期理想，管理層正於中國積極開發其他新市場，以擴闊其客戶層面。

餘下集團之財務回顧

於出售物業後之財務回顧

流動資金及財務資源

於出售物業後，本集團之流動比率約為3.79，而資本負債比率為0.21。資本負債比率乃以借貸總額65,857,000港元及資產淨值310,674,000港元計算。

除收購一間於英屬處女群島註冊成立之公司已發行股本51%(其唯一資產為一間於中國註冊成立之中外合營公司) (「投資」) 外，於出售物業後，概無任何其他重大資本承擔須動用本集團大量現金資源或外來資金。

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

抵押資產

於出售物業後，7,025,000港元之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

或然負債

於出售物業後，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於出售物業後，本集團僱用約46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、酌定花紅計劃及購股權計劃。

於出售紀昌後之財務回顧

流動資金及財務資源

於出售紀昌後，餘下集團之流動比率約為4.02，而資本負債比率為0.21。資本負債比率乃以借貸總額65,857,000港元及資產淨值313,528,000港元計算。

除投資外，於出售紀昌後，概無任何其他重大資本承擔須動用餘下集團大量現金資源或外來資金。

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

抵押資產

於出售紀昌後，7,025,000港元之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予餘下集團。

或然負債

於出售紀昌後，餘下集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於出售紀昌後，餘下集團僱用約46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、酌定花紅計劃及購股權計劃。

出售事項對本集團之財務影響

根據本集團於完成出售物業後之未經審核備考收益表，估計出售事項將產生約94,874,000港元之收益（有待審核及已扣除相關成本及其他開支），即投資物業公平值變動111,600,000港元及行政開支16,726,000港元之總數。於二零零六年九月三十日，本集團之經審核資產總值約為493,578,000港元，而本集團之經審核總負債為282,505,000港元。根據本通函附錄四所載於出售物業後本集團之未經審核備考資產淨值，本集團之未經審核備考經調整綜合資產總值為401,596,000港元，而本集團之未經審核備考經調整綜合總負債為90,922,000港元。

根據餘下集團於完成出售紀昌後之未經審核備考收益表，估計出售紀昌將產生約100,914,000港元之收益(有待審核及已扣除相關成本及其他開支)，即投資物業公平值變動111,600,000港元及出售附屬公司虧損10,686,000港元之總數。於二零零六年九月三十日，本集團之經審核資產總值約為493,578,000港元，而本集團之經審核總負債為282,505,000港元。根據本通函附錄四所載於出售物業後餘下集團之未經審核備考資產負債表，餘下集團之未經審核備考經調整綜合資產總值為398,725,000港元，而餘下集團之未經審核備考經調整綜合總負債為85,197,000港元。

出售物業之收益及出售紀昌之收益間之差額約6,040,000港元主要乃由於計算出售紀昌之收益時需計及遞延稅項調整6,040,000港元。

於出售物業後本集團之備考資產淨值與於出售紀昌後餘下集團之備考資產淨值之差額約2,854,000港元主要乃由於撥回以前年度所申報之商業樓宇撥備導致於出售物業時產生稅務影響。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第108頁至第109頁。股東特別大會將於二零零七年二月二十二日(星期四)下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳1至3號房舉行，屆時將提呈決議案以考慮並酌情批准臨時協議及其項下擬進行之交易。無論閣下能否出席大會，務請將隨附代表委任表格按所印列之指示填妥，並最遲須於股東週年大會指定舉行時間前48小時將其交回至本公司之登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東週年大會及於會上投票。

要求以投票方式表決之程序

根據本公司細則第69條，於任何股東大會中如需投票決定的決議案，須以舉手形式表決，不過(於宣佈舉手表決的結果前或於宣佈結果時)下列人士可要求以投票方式表決：

- (i) 主席；
- (ii) 最少三名親身或由受委代表或代表代其出席大會且有權於會上投票之股東；
- (iii) 任何親身或由受委代表或代表代其出席的任何股東，而彼等代表合共不少於有權出席大會及於會上投票的所有股東總投票權之十分之一；或

- (iv) 任何親身或由受委代表或代表代其出席或持有賦予權利可出席會議並於會上投票之股份之任何股東，而該等股份之已繳總額合共不少於賦予該項權利之所有股份已繳總額之十分之一。

推薦意見

董事會相信臨時協議之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益，因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關臨時協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

敬希 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
謹啟

二零零七年一月三十一日

I. 物業之未經審核損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	1	7,529	8,235	9,557	7,376	7,527
利息開支		(4,024)	(2,529)	(5,663)	(4,068)	(6,477)
其他經營開支	2	(1,944)	(1,356)	(592)	(637)	(1,582)
收入(虧損)淨額		<u>1,561</u>	<u>4,350</u>	<u>3,302</u>	<u>2,671</u>	<u>(532)</u>

附註：

- 於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月，物業之主要部分根據經營租賃協議租出，以賺取租金收入。
- 其他經營開支主要包括樓宇管理費及其他直接支出。

董事根據本集團之相關賬目及記錄所示之資料編製以上載列之被出售資產損益表。

II. 被出售資產之估值

	千港元
於：	
二零零三年十二月三十一日	<u>255,000</u>
二零零四年十二月三十一日	<u>266,000</u>
二零零五年十二月三十一日	<u>318,600</u>
二零零六年十一月三十日	<u>337,100</u>

附註：被出售資產之估值乃由合資格專業估值師利駿行測量師有限公司所進行估值之基準達致。進行估值之利駿行測量師有限公司估值師為註冊專業測量師，並為香港測量師學會出版「上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊」上之估值師，並在評估香港類似物業方面擁有合適資格及近期經驗。該估值符合香港測量師學會估值準則，乃參考市場上類似物業之最近成交個案中之成交價達致。

本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「委聘以進行有關財務資料之協定程序」對上表所列物業之損益表及物業之估值進程序，以確保該等資料得到適當編製並出自本集團之相關賬目及記錄或利駿行測量師有限公司編製之估值報告。本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行報告，彼等得悉有關資料已妥善編製，並出自本集團之相關賬目及記錄或利駿行測量師有限公司編製之估值報告。

本公司截至二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之會計師報告

本公司核數師及申報會計師德勤•關黃陳方會計師行於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年九月三十日止九個月之會計師報告全文如下，編製以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

以下為本行就大中華實業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零六年九月三十日止九個月（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）編製之報告，以供載入 貴公司於二零零七年一月三十一日所刊發有關非常重大出售事項之通函（「通函」）。該事項指 貴集團將根據賣方與買方於二零零六年十二月十五日訂立之協議（「臨時協議」）及於二零零七年一月二十二日訂立之補充協議（「補充協議」），出售香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台（「物業」），並向於英屬處女群島註冊成立之有限公司GC Acquisitions III Limited（「買方」）授出購股權以透過 貴集團之全資附屬公司Sharp Star Investment Corporation（銳星投資有限公司）（「授予人」）購入紀昌有限公司（「紀昌」）之全部已發行股本。

貴公司於一九九二年六月二十三日於百慕達註冊成立。 貴公司為一家投資控股公司。

於本報告日期， 貴公司擁有下列屬私營有限公司之附屬公司：

公司名稱	註冊成立及 營業地點及日期	已發行及 繳足普通 股本/ 註冊資本	貴公司所持 已發行股本/ 註冊資本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Bornwise Technology Limited (附註1)	英屬處女群島 二零零零年 五月十日	1美元 普通股	100%	-	投資控股
冠勤有限公司 (附註1)	香港 二零零一年 五月四日	10,000港元 普通股	-	100%	暫無業務
紀昌有限公司 (附註1)	香港 二零零零年 八月二十一日	10,000港元 普通股	-	100%	物業投資
欣喜企業有限公司 (附註1)	香港 二零零一年 八月二十二日	2港元普通股	100%	-	向集團公司 提供行政服務
Everstate Investment Limited (附註1)	英屬處女群島 二零零四年 四月八日	100美元普通股	100%	-	投資控股
大中華企業服務有限公司 (附註1)	香港 二零零二年 六月二十六日	1,000港元 普通股	100%	-	提供代名人 及公司服務
廣發行有限公司 (附註1)	香港 二零零四年 一月二十一日	2港元普通股	100%	-	投資控股
Lucky Green Limited (附註1)	英屬處女群島 二零零二年 九月九日	100美元 普通股	-	51%	投資控股
恒益投資有限公司 (附註1)	香港 二零零一年 五月四日	10,000港元 普通股	-	100%	暫無業務
Mention International Limited (附註1)	英屬處女群島 二零零一年 七月六日	1美元普通股	-	100%	投資控股
Password Finance Limited (附註1)	英屬處女群島 二零零一年 四月二十四日	1美元普通股	100%	-	投資控股

公司名稱	註冊成立及 營業地點及日期	已發行及 繳足普通 股本/ 註冊資本	貴公司所持 已發行股本/ 註冊資本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Profit Capital Limited (盈都有限公司) (附註1)	英屬處女群島 二零零一年 九月十日	1美元普通股	100%	-	投資控股
Sharp Star Investment Corporation (銳星投資有限公司) (附註1)	英屬處女群島 二零零二年 一月二十二日	1美元普通股	100%	-	投資控股
Southern Pearl Investment Limited (附註1)	英屬處女群島 一九九九年 十一月八日	5美元普通股	-	100%	投資控股
Zing World Enterprises Limited (附註1)	英屬處女群島 二零零二年 十一月七日	100美元普通股	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」) (附註2)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九八年 十二月十日	人民幣 8,000,324元 註冊資本	-	51%	生產與銷售肥料 及化學品
Keycharm Investments Limited 基創投資有限公司 (「基創」) (附註3)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零零五年 七月八日	100美元 普通股	-	51%	投資控股
太倉中化國際興業石化 開發建設有限公司 (「太倉」) (附註3)	中國 二零零四年 八月十二日	人民幣 140,000,000元 註冊資本	-	44%	以港口基礎設施為 重點之工業物業 發展

附註：

1. 於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年，本行一直擔任該等公司之核數師。
2. 珠海瑞農截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據相關會計原則及中國適用財務規定而編製，並經珠海德鴻會計師事務所審核。
3. 該等公司乃於截至二零零六年九月三十日止九個月期間內購入。太倉因 貴集團控制其董事會及營運而按附屬公司入賬。

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年，本行一直擔任 貴公司之核數師。截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年， 貴公司之經審核綜合財務報表乃根據香港公認會計原則而編製。為編製本報告，本行已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數準則審閱 貴集團截至二零零六年九月三十日止九個月之綜合財務報表，該報表乃根據香港公認會計原則而編製。

本報告所載之財務資料乃依據 貴集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）而編製，且作出吾等認為就編製以彼載入通函之報告之適當調整。本行已根據香港會計師公會推薦之核數指引3.340「售股章程及申報會計師」審閱財務資料。

編製相關財務報表屬 貴公司批准刊發報表之董事之責任。 貴公司董事須對通函內容負責，而本報告亦收錄其中。本行之責任則為依據相關財務報表編撰財務資料，對財務資料發表獨立意見，並將意見向 閣下報告。

本行認為，就本報告而言，財務資料連同其附註足以真實及公平地反映 貴集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年九月三十日之財務狀況，及 貴集團有關期間之綜合業績及現金流量狀況。

貴集團截至二零零五年九月三十日止九個月之可資比較綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，連同報表附註，乃摘錄自 貴公司董事僅為本報告而編製之 貴集團同期之財務資料（「二零零五年九月三十日財務資料」）。本行已遵照香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱二零零五年九月三十日財務資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢，及對二零零五年九月三十日財務資料進行分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故所提供之保證程度較審核為低。因此，本行不會對二零零五年九月三十日財務資料發表審核意見。根據本行進行之並非構成審核之審閱工作，本行概無知悉須對二零零五年九月三十日財務資料作出任何重大修訂。

I. 財務資料

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
營業額	8	25,287	15,207	38,679	33,953	9,606
租賃支出		(1,944)	(1,356)	(592)	(637)	(1,582)
銷售成本		(31,427)	(7,195)	(23,117)	(22,207)	(1,592)
(虧損) 毛利		(8,084)	6,656	14,970	11,109	6,432
其他收入		89	71	176	213	796
投資物業公平值變動之 (虧損) 收益		(45,000)	11,000	52,600	37,380	9,800
持有其他投資之 未變現(虧損) 收益		(5,620)	4,709	-	-	-
銷售及分銷成本		-	(49)	(1,406)	(407)	(464)
行政支出		(7,530)	(5,822)	(11,193)	(8,148)	(8,272)
收購附屬公司商譽攤銷		-	(820)	-	-	-
樓宇減值虧損		-	(813)	-	-	-
商譽減值虧損		-	-	-	-	(7,783)
貴集團過往年度財務 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	9	(46,620)	-	-	-	-
融資成本	10	(8,712)	(2,984)	(5,950)	(4,276)	(6,705)
除稅前(虧損) 溢利	11	(116,375)	11,948	49,197	35,871	(6,196)
所得稅(收入) 支出	14	(8,584)	(113)	6,040	3,325	1,541
本年度/期間(虧損) 溢利		<u>(107,791)</u>	<u>12,061</u>	<u>43,157</u>	<u>32,546</u>	<u>(7,737)</u>
應佔：						
貴公司股本持有人		(107,791)	12,709	43,341	32,730	(7,737)
少數股東權益		-	(648)	(184)	(184)	-
		<u>(107,791)</u>	<u>12,061</u>	<u>43,157</u>	<u>32,546</u>	<u>(7,737)</u>
每股(虧損) 盈利	15					
- 基本		<u>(73 港仙)</u>	<u>5.74 港仙</u>	<u>17.32 港仙</u>	<u>13.65 港仙</u>	<u>(2.71 港仙)</u>
- 攤薄		<u>(73 港仙)</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

		於十二月三十一日			於九月三十日
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	34	4,796	5,447	8,432
預付土地租賃款項	17	-	3,438	3,232	30,036
投資物業	18	255,000	266,000	318,600	328,400
證券投資	19	-	3,000	-	-
可供出售投資	20	-	-	3,000	3,000
收購附屬公司已付按金	21	-	-	11,590	-
預付款項	22	-	-	-	17,700
商譽	23	-	-	-	-
		<u>255,034</u>	<u>277,234</u>	<u>341,869</u>	<u>387,568</u>
流動資產					
存貨	24	-	227	533	295
證券投資	19	14,695	19,214	-	-
持作買賣投資	25	-	-	48	-
應收賬款	26	320	1,342	953	888
預付土地租賃款項	17	-	72	72	693
預付款項及按金	27	1,014	1,389	1,142	2,832
應收附屬公司一名 少數股東款項	39	-	-	-	58,826
銀行結餘及現金		875	4,080	24,192	42,476
		<u>16,904</u>	<u>26,324</u>	<u>26,940</u>	<u>106,010</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	28	8,445	9,986	8,012	8,265
收購附屬公司應付代價	29	-	4,000	-	-
應付董事款項	39	1,868	3,268	-	600
應付附屬公司少數 股東款項	39	-	3,583	6,258	64,288
租賃按金		2,837	3,241	3,107	3,854
稅項		14,687	14,687	14,687	14,687
借貸	30	11,953	130,443	6,362	28,083
		<u>39,790</u>	<u>169,208</u>	<u>38,426</u>	<u>119,777</u>
流動負債淨值		<u>(22,886)</u>	<u>(142,884)</u>	<u>(11,486)</u>	<u>(13,767)</u>
總資產減流動負債		<u>232,148</u>	<u>134,350</u>	<u>330,383</u>	<u>373,801</u>
非流動負債					
借貸	30	130,500	-	123,350	154,465
遞延稅項	33	-	657	6,709	8,263
		<u>130,500</u>	<u>657</u>	<u>130,059</u>	<u>162,728</u>
總資產及負債		<u><u>101,648</u></u>	<u><u>133,693</u></u>	<u><u>200,324</u></u>	<u><u>211,073</u></u>
資本及儲備					
股本	31	828	1,192	1,430	1,430
儲備		100,820	132,317	198,894	191,307
貴公司股本持有人 應佔股本		<u>101,648</u>	<u>133,509</u>	<u>200,324</u>	<u>192,737</u>
少數股東權益		-	184	-	18,336
權益總額		<u><u>101,648</u></u>	<u><u>133,693</u></u>	<u><u>200,324</u></u>	<u><u>211,073</u></u>

綜合權益變動表

	貴公司股本持有人應佔					少數股東 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	虧損 千港元	總計 千港元		
於二零零三年一月一日	689,956	323,342	-	(809,958)	203,340	-	203,340
本年度虧損及本年度 已確認之收支總額	-	-	-	(107,791)	(107,791)	-	(107,791)
將股本面值每股0.10港元 削減至每股0.0001港元	(689,266)	-	-	689,266	-	-	-
發行普通股	138	5,961	-	-	6,099	-	6,099
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年一月一日	828	329,303	-	(228,483)	101,648	-	101,648
本年度溢利(虧損)及本年度 已確認之收支總額	-	-	-	12,709	12,709	(648)	12,061
因收購附屬公司而發行普通股	364	18,788	-	-	19,152	-	19,152
因收購附屬公司而產生	-	-	-	-	-	832	832
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	1,192	348,091	-	(215,774)	133,509	184	133,693
因換算香港以外地區之 業務而產生之匯兌差額	-	-	153	-	153	-	153
本期間溢利	-	-	-	43,341	43,341	(184)	43,157
本期間已確認之收支總額	-	-	153	43,341	43,494	(184)	43,310
發行普通股	238	23,083	-	-	23,321	-	23,321

貴公司股本持有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	虧損 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	1,430	371,174	153	(172,433)	200,324	-	200,324
因換算香港以外地區之業務 而產生之匯兌差額	-	-	150	-	150	-	150
本期間虧損	-	-	-	(7,737)	(7,737)	-	(7,737)
本期間已確認之收支總額	-	-	150	(7,737)	(7,587)	-	(7,587)
因收購附屬公司而產生	-	-	-	-	-	18,336	18,336
於二零零六年九月三十日	<u>1,430</u>	<u>371,174</u>	<u>303</u>	<u>(180,170)</u>	<u>192,737</u>	<u>18,336</u>	<u>211,073</u>
於二零零五年一月一日	1,192	348,091	-	(215,774)	133,509	184	133,693
本期間溢利(虧損)及本期間 已確認之收支總額(未經審核)	-	-	-	32,730	32,730	(184)	32,546
發行普通股	238	23,083	-	-	23,321	-	23,321
於二零零五年九月三十日 (未經審核)	<u>1,430</u>	<u>371,174</u>	<u>-</u>	<u>(183,044)</u>	<u>189,560</u>	<u>-</u>	<u>189,560</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
經營業務						
除稅前(虧損)溢利		(116,375)	11,948	49,197	35,871	(6,196)
就以下項目作出調整：						
折舊及攤銷		42	1,193	534	436	470
樓宇減值虧損		-	813	-	-	-
商譽減值虧損		-	-	-	-	7,783
出售物業、廠房及設備 之虧損		42	-	11	11	-
投資物業公平值之變動		45,000	(11,000)	(52,600)	(37,380)	(9,800)
持有證券投資之未變現 虧損(收益)		5,620	(4,709)	-	-	-
融資成本		8,712	2,984	5,950	4,276	6,705
貴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						
經營現金流量		(15,441)	1,229	3,092	3,214	(1,038)
存貨(增加)減少		-	(169)	(306)	(498)	238
持作買賣投資/證券投資減少		27,230	190	19,166	19,166	48
應收賬款減少(增加)		479	(858)	389	(565)	65
預付款項及按金減少(增加)		89	(97)	247	195	(1,590)
應付賬款及其他應付款項 (減少)增加		(940)	1,322	(1,986)	(1,563)	63
租賃按金增加(減少)		182	404	(134)	25	747
經營所得(所用)現金		11,599	2,021	20,468	19,974	(1,467)
已付利息		(8,790)	(2,765)	(5,950)	(4,276)	(6,705)
已付融資租賃之融資費用		(6)	-	-	-	-
已付香港利得稅		(59)	-	-	-	-
經營業務所得(所用)現金淨額		2,744	(744)	14,518	15,698	(8,172)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	附註	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
投資活動						
出售物業、廠房及設備 所得款項		350	-	-	-	-
購入投資證券		-	(3,000)	-	-	-
來自收購附屬公司之現金 (流出) 流入淨額	34	-	(666)	(4,000)	(4,000)	(25,468)
收購附屬公司已付按金	21	-	-	(11,590)	(11,590)	-
購置物業、廠房及設備		-	(624)	(831)	(631)	(1,768)
		<u>350</u>	<u>(4,290)</u>	<u>(16,421)</u>	<u>(16,221)</u>	<u>(27,236)</u>
投資活動所得(所用) 現金淨額						
		<u>350</u>	<u>(4,290)</u>	<u>(16,421)</u>	<u>(16,221)</u>	<u>(27,236)</u>
融資活動						
新增銀行貸款		8,000	-	131,963	131,943	74,569
發行股份所得款項		6,099	19,152	23,321	23,321	-
股東墊款(償還股東款項)		1,868	1,400	(3,268)	(3,268)	600
償還其他短期借貸		(9,896)	(2,403)	-	-	-
償還銀行貸款		(9,100)	(10,550)	(132,676)	(131,343)	(21,733)
償還股東貸款		(314)	-	-	-	-
償付融資租約承擔		(143)	-	-	-	-
附屬公司一名少數股東墊款		-	640	2,675	2,578	256
		<u>(3,486)</u>	<u>8,239</u>	<u>22,015</u>	<u>23,231</u>	<u>53,692</u>
融資活動(所用)所得現金淨額						
		<u>(3,486)</u>	<u>8,239</u>	<u>22,015</u>	<u>23,231</u>	<u>53,692</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額						
		<u>(392)</u>	<u>3,205</u>	<u>20,112</u>	<u>22,708</u>	<u>18,284</u>
年/期初現金及現金等價物						
		<u>1,267</u>	<u>875</u>	<u>4,080</u>	<u>4,080</u>	<u>24,192</u>
年/期終現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)						
		<u>875</u>	<u>4,080</u>	<u>24,192</u>	<u>26,788</u>	<u>42,476</u>

財務資料附註

1. 一般事項

貴公司於一九九二年六月二十三日根據百慕達一九八一年公司法(修訂版)在百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。貴公司之註冊辦事處地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，貴公司之主要營業地點地址為香港中環擺花街1號及威靈頓街78號1301室。

財務報表以港元呈列，與貴公司之功能貨幣相同。

貴集團之主要業務為物業投資、證券買賣、生產與銷售肥料及化學品，以及以港口基礎設施為重點之工業物業發展。

2. 財務資料之編製基準

編製 貴集團截至二零零六年九月三十日止九個月之綜合財務報表時，鑑於 貴集團於二零零六年九月三十日之流動負債淨額達13,767,000港元，貴公司董事已審慎考慮 貴集團未來之資金流動性。董事信納在 貴集團內部產生資金及可取得銀行貸款之情況下，貴集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。因此，截至二零零六年九月三十日止九個月之財務資料乃以持續經營基準編製。

3. 會計政策變動／採用新訂及經修訂香港財務報告準則

從二零零五年一月一日起，貴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之會計期間生效之若干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(下文統稱「二零零五年新香港財務報告準則」)。採納二零零五年新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈報方式出現變動，其中已更改少數股東權益之呈列方式。有關變動已追溯應用。採納二零零五年新香港財務報告準則導致 貴集團涉及以下範疇之會計政策出現變動，影響有關期間之業績及截至二零零五年九月三十日止九個月之業績(未經審核)之編製及呈報方式：

業主自用土地租賃權益

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。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4)。

金融工具

於二零零五年，貴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號對貴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

貴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，貴集團根據會計實務準則第24號「證券投資」（「會計實務準則第24號」）之標準處理方式分類及計量其股本證券之投資。根據會計實務準則第24號之標準處理方式，股本證券之投資分類為「投資證券」或「其他投資」（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」則按公平值計量，未兌現盈虧計入收益表內。從二零零五年一月一日起，貴集團根據香港會計準則第39號分類及計量其股本證券之投資。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」或「貸款及應收款項」。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」按公平值列賬，公平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」採用實際利率法按攤銷成本計量。

此項改變已予追溯應用，對貴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4）。

投資物業

於二零零五年，貴集團已應用香港會計準則第40號「投資物業」。貴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確認為損益。於過往年度，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）。倘減值之前已於收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收益表。由二零零五年一月一日起，貴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。此項改變對貴集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響，蓋因貴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

於二零零五年，貴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（「香港會計準則詮釋第21號」），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貴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4）。

業務合併

於二零零五年，貴集團已採用香港財務報告準則第3號業務合併。於過往期間，收購產生之商譽於其估計可使用年期予以資本化及攤銷。貴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之商譽而言，貴集團自二零零五年一月一日起已不再攤銷有關商譽，而商譽將最少按年及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之商譽於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。此項變動對貴集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響。

從二零零六年一月一日起，貴集團已首次採用由香港會計師公會頒佈，並於二零零五年十二月一日及二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之若干新訂準則、修訂本及詮釋（「二零零六年新香港財務報告準則」）。採納二零零六年新香港財務報告準則對有關期間之業績及截至二零零五年九月三十日止九個月之業績（未經審核）之編製及呈報方式並無產生任何重大影響，故毋須對過往期間作出調整。

4. 會計政策變動之影響概要

下表載列附註3所述會計政策變動對有關期間之業績及截至二零零五年九月三十日止九個月之業績（未經審核）之影響：

(i) 對業績之影響

	截至十二月三十一日 止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
有關投資物業之 遞延稅項(減少) 增加	-	(447)	6,040	3,325	1,541
	<u> </u>				

(ii) 對收益表項目之影響

	截至十二月三十一日 止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
所得稅開支減少(增加)	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>(6,040)</u>	<u>3,325</u>	<u>1,541</u>

採納二零零五年新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原列) 千港元	香港會計 準則第1號 千港元 (附註3)	香港會計 準則第17號 千港元 (附註3)	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元 (附註3)	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元 (附註3)	香港會計 準則第39號 千港元 (附註3)	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元 (附註3)
資產負債表							
物業、廠房及設備	8,306	-	(3,510)	-	4,796	-	4,796
預付土地租賃款項	-	-	3,510	-	3,510	-	3,510
證券投資	22,214	-	-	-	22,214	(22,214)	-
可供出售投資	-	-	-	-	-	3,000	3,000
透過損益按公平值計算 之財務資產	-	-	-	-	-	19,214	19,214
遞延稅項	(1,104)	-	-	447	(657)	-	(657)
少數股東權益	(184)	184	-	-	-	-	-
其他資產及負債	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>
對資產及負債之總影響							
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>
對股本之總影響：							
貴公司股本持有人							
應佔股本	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>

採納二零零五年新香港財務報告準則對貴集團於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日之股本並無任何財務影響。

貴集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂本及詮釋。 貴公司董事預期，此等新準則、修訂本及詮釋不會對 貴集團之綜合財務資料產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟之財務報告下之重列方法 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 對二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 對二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 對二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

5. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外，乃於下文所載之會計政策中闡釋。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則編製。此外，財務資料亦載入聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

綜合賬目之基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控股之實體(其附屬公司)之財務報表。倘 貴公司有權監管一間實體之財務及經營政策以自其業務中取得利益，則視為取得控制權。

於本會計年度／期間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。

如有必要，對附屬公司之財務資料作出調整，以使各附屬公司之會計政策與 貴集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司之資產淨值中之少數股東權益乃與 貴集團之股本分開呈列。資產淨值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股本中之權益之少數股東適用虧損乃根據 貴集團之權益分配，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。

業務合併

收購附屬公司以購併法入賬。收購成本乃按 貴集團為換取被收購方控制權而給予之資產、所產生或承擔之負債及發行之股本工具於交換當日之公平值總額，另加業務合併之任何直接成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之可識別資產、負債及或然負債按收購日期之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營」分類為持有作出售項目之非流動資產（或出售組），則應以公平價值減去銷售成本來確認及計量。

收購產生之商譽初步按成本確認為資產。商譽指業務合併成本超出 貴集團所佔已確認可識別資產、負債與或然負債之公平淨值之差額。在重新評估後， 貴集團所佔被收購方可識別資產、負債與或然負債之公平淨值超出業務合併成本之差額須即時確認為損益。

少數股東所佔之被收購方權益初步按所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值之比例計算。

商譽

於二零零五年一月一日前之收購所產生商譽

協議日期為二零零五年一月一日前之收購附屬公司所產生商譽乃指收購成本超出 貴集團於收購日期應佔相關附屬公司可識別資產及負債公平值之權益之差額。

於二零零五年一月一日前，商譽乃撥充資本，並於其可使用經濟年期內以直線法攤銷。二零零四年收購附屬公司所產生之商譽已全面攤銷。

於二零零五年一月一日或之後之收購所產生商譽

協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購附屬公司所產生商譽乃指收購成本超出 貴集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司所產生撥充資本之商譽乃於綜合資產負債表內按無形資產個別呈列。

就減值檢測而言，收購所產生商譽乃分配至預期可自收購之協同效益獲益之各有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位每年及當有跡象顯示可能出現減值時進行減值檢測。就於某個財政年度之收購所產生商譽而言，經分配商譽之現金產生單位於該財政年度完結前進行減值檢測。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則先將減值虧損分配，以調減分配至該單位之商譽賬面值，其後按單位內各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合收益表確認。商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

其後出售附屬公司時，撥充資本之應佔商譽金額計入出售損益內。

收益確認

租金收入於有關租約期內按直線法確認。

貨物之銷售須於貨物送抵且物權轉移時確認。

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。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建廠房除外)乃按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

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

樓宇	5%
廠房及機器	10% – 20%
傢俬、裝置及設備	10% – 33%
汽車	20%

在建廠房乃按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。在建廠房於落成及準備可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。該等資產於其可投資擬定用途時開始計算折舊，基準與其他物業資產相同。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於不再確認該項目之年度計入收益表。

業主自用之租賃土地

租賃土地之部分乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計量。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後產生之任何損益（按該資產之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算）於該項目不再確認之年度／期間計入收益表。

有形資產減值（商譽除外）

貴集團於各結算日均審閱無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則 貴集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平價值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率（足以反映有關資產獨有之貨幣時間價值及風險之現行市場評估）貼現至現值。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計將少於賬面值，則資產（現金產生單位）之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於收益表確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘若減值虧損其後撥回，則資產（現金產生單位）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（現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損撥回會即時於收益表確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損撥回會被視為重估增幅。

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。

租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於收益表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

作為承租人

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內確認為損益，惟組成貴集團海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務資料中確認為股本。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟將收益及虧損直接確認為股本之非貨幣項目經重新換算後所產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認為股本。

就呈列綜合財務報表而言，貴集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為貴集團之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認為權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內確認為損益。

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／期間之應課稅溢利計算。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。貴集團之現行稅項負債乃按已於結算日訂定或大致訂定之稅率計算。

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。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就透過損益按公平值計算之財務資產及負債而言，直接產生之交易成本即時確認為損益。

財務資產

貴集團之財務資產主要分為持作買賣投資、貸款及應收款項或可供出售投資。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文。

一 持作買賣投資

於首次確認後之各結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

— 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括可供出售投資及指定或未有劃分為須於首次確認時透過損益按公平值計算之財務資產之非衍生工具。於首次確認後各結算日，可供出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並確認為損益；倘公平值未能可靠地計量，則該等股本投資按成本值扣除減值計量。可供出售財務資產之任何減值虧損乃確認為損益。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間透過損益而撥回。

— 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、按金、應收附屬公司一名少數股東款項，以及銀行結餘及現金)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會確認為損益，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

財務負債及股本

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

— 財務負債

其他財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付董事款項、應付附屬公司少數股東款項、租賃按金及銀行借貸，其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

— 股本工具

貴公司所發行之股本工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及貴集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將被不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價和直接在權益中確認之累積收益或虧損之總和間之差額乃確認為損益。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期後即不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃確認為損益。

6. 估計不確定性之主要來源

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。

預付土地租賃款項及非即期預付款項之減值虧損

釐定預付土地租賃款項及非即期預付款項有否減值虧損，須估計資產所屬現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，有關實體須估計現金產生單位預期可產生之日後現金流量及採用適當貼現率以計算現有價值。

7. 財務風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括借貸、應收賬款、按金、應付賬款及其他應付款項、應付董事款項、應收／付少數股東款項，以及租賃按金。該等金融工具詳情已於相關附註中披露。下文載列與該等金融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，以確保適時及有效地採取適當之措施。

市場風險

(i) 現金流量利率風險

貴集團承受之現金流量利率風險主要與浮息銀行借貸有關(有關該等借貸之詳情見附註30)。貴集團之策略為維持其借貸於浮動利率以最小化利率風險之公平值。

(ii) 價格風險

貴集團持作買賣投資乃於各個結算日按公平值計量。因此，貴集團有股本證券價格風險。管理層維持帶有不同風險之投資組合以處理此項風險。

信貸風險

倘對手於二零零六年九月三十日未能履行其有關各類已確認財務資產之義務，則 貴集團須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之該等資產之賬面值。為了將信貸風險降至最低， 貴集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外， 貴集團於各結算日檢討各項應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團之信貸風險已大幅降低。

由於部分風險已轉嫁予若干對手及客戶，故 貴集團之信貸風險不致非常集中。

流動性風險

貴集團基於市場狀況及其業務需要而管理其資產、負債及承擔之流動性風險。管理層(包括執行董事)按持續基準監管 貴集團之流動資金狀況，確保 貴集團有充裕流動資金以應付所有到期債項及最有效地使用其財務資源。

貴公司董事信納在 貴集團內部產生資金及可取得銀行貸款之情況下， 貴集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。

8. 收入及分類資料

營業額指於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月銷售肥料及化學品之營業額、買賣證券所得款項及租金收入。 貴集團於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
出售貨品	-	6,420	5,796	3,251	2,079
買賣證券所得款項	17,758	552	23,326	23,326	-
租金收入	7,529	8,235	9,557	7,376	7,527
	<u>25,287</u>	<u>15,207</u>	<u>38,679</u>	<u>33,953</u>	<u>9,606</u>

業務分類

就管理而言， 貴集團目前之架構劃分為肥料及化學品、投資控股、物業投資及以港口基礎設施為重點之工業物業發展分部。該等分部乃 貴集團呈報主要分類資料之基準。

收益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	17,758	7,529	25,287
業績			
分部業績	(66,422)	(39,949)	(106,371)
未分配企業收益			89
貴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)
融資成本			(8,712)
除稅前虧損			(116,375)
所得稅收入			(8,584)
本年度虧損			(107,791)

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	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	14,705	256,155	270,860
未分配企業資產			1,078
綜合資產總額			271,938
負債			
分部負債	330	7,884	8,214
未分配企業負債			162,076
綜合負債總額			170,290

其他資料

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	投資控股 千港元	物業投資 千港元
投資物業公平值變動之虧損	-	45,000
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	-
	<u>51,240</u>	<u>-</u>

收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>6,420</u>	<u>552</u>	<u>8,235</u>	<u>15,207</u>
業績				
分部業績	<u>(2,272)</u>	<u>4,399</u>	<u>17,607</u>	19,734
未分配企業開支				(4,863)
未分配財務成本				(2,923)
除稅前溢利				11,948
所得稅收入				(113)
本年度溢利				<u>12,061</u>

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	肥料及化學品 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				<u>303,558</u>
負債				
分部負債	1,153	-	8,190	9,343
未分配企業負債				160,522
綜合負債總額				<u>169,865</u>

其他資料

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元
資本添置			
收購附屬公司	8,834	-	-
其他添置	624	-	-
攤銷及折舊	1,193	-	-
投資物業公平值變動之收益	-	-	11,000
樓宇減值虧損	813	-	-
持有其他投資之未變現收益	-	4,709	-
	<u>-</u>	<u>4,709</u>	<u>-</u>

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>5,796</u>	<u>23,326</u>	<u>9,557</u>	<u>38,679</u>
業績				
分部業績	<u>(495)</u>	<u>2,661</u>	<u>61,381</u>	63,547
未分配企業收益				32
未分配企業開支				(8,491)
未分配融資成本				(5,891)
除稅前溢利				49,197
所得稅支出				6,040
本年度溢利				<u>43,157</u>

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	5,168	14,601	339,590	359,359
未分配企業資產				9,450
綜合資產總額				<u>368,809</u>
負債				
分部負債	1,742	-	7,658	9,400
未分配企業負債				159,085
綜合負債總額				<u>168,485</u>

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元
資本添置	410	-	-	421
攤銷及折舊	491	-	-	43
投資物業公平值變動之收益	-	-	52,600	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

收益表

截至二零零六年九月三十日止九個月

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	工業 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>2,079</u>	<u>-</u>	<u>7,527</u>	<u>-</u>	<u>9,606</u>
業績					
分部業績	<u>(1,160)</u>	<u>398</u>	<u>23,495</u>	<u>(7,783)</u>	14,950
未分配企業開支					(14,669)
未分配融資成本					(6,477)
除稅前虧損					(6,196)
所得稅支出					1,541
期間虧損					<u>(7,737)</u>

資產負債表

於二零零六年九月三十日

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	工業 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
資產					
分部資產	12,313	4,019	343,945	128,517	488,794
未分配企業資產					4,784
綜合資產總額					<u>493,578</u>
負債					
分部負債	10,088	110	9,470	57,964	77,632
未分配企業負債					204,873
綜合負債總額					<u>282,505</u>

其他資料

截至二零零六年九月三十日止九個月

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	工業 物業發展 千港元	其他 千港元
資本添置					
收購附屬公司	-	-	-	46,649	-
其他添置	1,741	-	-	-	27
攤銷及折舊	401	-	-	-	69
投資物業公平值變動之收益	-	-	9,800	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

收益表

截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>3,251</u>	<u>23,326</u>	<u>7,376</u>	<u>33,953</u>
業績				
分部業績	<u>(450)</u>	<u>2,662</u>	<u>44,222</u>	<u>46,434</u>
未分配企業收益				18
未分配企業開支				(6,434)
未分配融資成本				(4,147)
除稅前溢利				35,871
所得稅支出				3,325
期間溢利				<u>32,546</u>

其他資料

截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元
資本添置	220	-	-	411
攤銷及折舊	416	-	-	20
投資物業公平值變動之收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,380</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 貴集團之銷售額：

	按地區市場劃分之銷售收入				
	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
香港	25,287	8,787	32,883	30,702	7,527
中國其他地區	-	6,420	5,796	3,251	2,079
	<u>25,287</u>	<u>15,207</u>	<u>38,679</u>	<u>33,953</u>	<u>9,606</u>

以下為按資產所在地區分析之全部資產賬面值、添置物業、廠房及設備、預付土地租賃款項與商譽分析：

	分部資產之賬面金額				添置物業、廠房及設備、 預付土地租賃款項及商譽			
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		截至	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	271,938	293,515	363,641	352,748	-	-	421	27
中國其他地區	-	10,043	5,168	140,830	-	8,834	410	1,741
	<u>271,938</u>	<u>303,558</u>	<u>368,809</u>	<u>493,578</u>	<u>-</u>	<u>8,834</u>	<u>831</u>	<u>1,768</u>

9. 轉讓其他投資以償還借貸之變現虧損

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，貴集團向若干貸款人轉讓63,000,000股中國燃氣控股有限公司(「中國燃氣」)股份，以償還18,900,000港元之借貸(附註35)。於二零零三年一月一日，該等股份之面值為65,520,000港元。於貴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，貴集團因轉讓該等股份導致46,620,000港元之變現虧損，包括因貴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27,480,000港元之虧損。

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
有關以下各項須於五年內 全數償還之借貸之利息：					
— 銀行借貸	4,024	2,575	5,721	4,111	5,066
— 其他墊款	4,682	190	229	165	227
— 收購附屬公司之應付代價	—	219	—	—	—
— 融資租賃	6	—	—	—	—
無須於五年內全數償還之 銀行借貸之利息	—	—	—	—	1,412
	<u>8,712</u>	<u>2,984</u>	<u>5,950</u>	<u>4,276</u>	<u>6,705</u>

11. 除稅前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前(虧損)溢利已 扣除(計入)：					
土地租賃款項之攤銷	—	60	72	37	55
商譽攤銷	—	820	—	—	—
物業、廠房及設備之折舊	42	313	462	399	415
攤銷及折舊	42	1,193	534	436	470
核數師酬金					
— 本年度	300	400	550	454	1,013
— 過往年度撥備不足	—	55	—	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	42	—	11	11	—
租金收入減開支	(5,585)	(6,879)	(8,965)	(6,739)	(5,945)
出售投資之變現虧損(收益)	13,669	40	(4,159)	—	—
僱員成本(包括董事酬金)	3,182	3,407	5,669	4,214	3,999
外匯收益淨額	—	—	—	—	(422)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(422)</u>

12. 董事酬金

分別於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年以及於截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月已付或應付予各五名、七名、十一名、十一名(未經審核)及五名董事之酬金載列如下：

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	徐鷹 千港元	劉明輝 千港元	張爽 千港元	李偉斌 千港元	王憲軍 千港元	總計 千港元
袍金	-	-	120	170	170	460
其他酬金						
薪金及其他福利	960	960	-	-	-	1,920
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-
酬金總額	<u>960</u>	<u>960</u>	<u>120</u>	<u>170</u>	<u>170</u>	<u>2,380</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	徐鷹 千港元	劉明輝 千港元	張爽 千港元	李偉斌 千港元	王憲軍 千港元	劉鳳良 千港元	溫子勳 千港元	總計 千港元
袍金	-	-	120	90	120	30	30	390
其他酬金								
薪金及其他福利	960	960	-	-	-	-	-	1,920
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	<u>960</u>	<u>960</u>	<u>120</u>	<u>90</u>	<u>120</u>	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>2,310</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	徐鷹 千港元	劉明輝 千港元	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	張爽 千港元	王憲軍 千港元	溫子勳 千港元	劉鳳良 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	總計 千港元
袍金	-	-	-	-	10	72	72	73	100	100	100	527
其他酬金												
薪金及 其他福利	1,074	1,074	662	273	-	-	-	-	-	-	-	3,083
退休福利 計劃供款	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	6
酬金總額	<u>1,074</u>	<u>1,074</u>	<u>662</u>	<u>279</u>	<u>10</u>	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>73</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>3,616</u>

截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)

	徐鷹 千港元	劉明輝 千港元	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	張爽 千港元	王憲軍 千港元	溫子勳 千港元	劉鳳良 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	總計 千港元
袍金	-	-	-	-	10	72	72	73	40	40	40	347
其他酬金												
薪金及 其他福利	1,074	1,074	246	123	-	-	-	-	-	-	-	2,517
退休福利 計劃供款	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
酬金總額	<u>1,074</u>	<u>1,074</u>	<u>246</u>	<u>126</u>	<u>10</u>	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>73</u>	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>2,867</u>

截至二零零六年九月三十日止九個月

	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	總計 千港元
袍金	-	-	180	180	180	540
其他酬金						
薪金及其他福利	1,466	560	-	-	-	2,026
退休福利計劃供款	-	9	-	-	-	9
酬金總額	<u>1,466</u>	<u>569</u>	<u>180</u>	<u>180</u>	<u>180</u>	<u>2,575</u>

於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)，概無董事放棄任何酬金。

13. 僱員薪酬

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度以及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月，貴集團五名最高薪僱員當中分別有三名、兩名、三名、三名及五名為貴公司董事，其酬金載於上文附註12。餘下人士之總酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日止九個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	390	586	885	624	-
退休福利計劃供款	18	28	9	12	-
	<u>408</u>	<u>614</u>	<u>894</u>	<u>636</u>	<u>-</u>

14. 所得稅(收入)支出

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
現行稅項：					
香港利得稅					
過往年度撥備不足	59	-	-	-	-
遞延稅項(附註33)：					
本年度／期間	(9,453)	(113)	6,040	3,325	1,541
稅率變動應佔	810	-	-	-	-
	<u>(8,643)</u>	<u>(113)</u>	<u>6,040</u>	<u>3,325</u>	<u>1,541</u>
	<u>(8,584)</u>	<u>(113)</u>	<u>6,040</u>	<u>3,325</u>	<u>1,541</u>

有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)稅項(收入)支出可於綜合收益表內除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(116,375)</u>	<u>11,948</u>	<u>49,197</u>	<u>35,871</u>	<u>(6,196)</u>
按香港利得稅率17.5%計算之					
稅項(收入)支出	(20,366)	2,091	8,609	6,277	(1,084)
不可抵扣支出之稅務影響	9,101	943	1,268	165	1,571
毋須課稅收入之稅務影響	(757)	(1,561)	(1,340)	(490)	(104)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,884	298	1,144	1,021	1,158
使用以往未確認稅項虧損之稅務影響	-	(469)	-	-	-
使用以往遞延稅項資產之稅務影響	(315)	(1,350)	(3,648)	(3,648)	-
給予一家中國附屬公司稅項寬免之影響	-	(94)	-	-	-
期初遞延稅項負債因稅率增加而增加	810	-	-	-	-
過往年度撥備不足	59	-	-	-	-
其他	-	29	7	-	-
本年度／期間所得稅(收入)支出	<u>(8,584)</u>	<u>(113)</u>	<u>6,040</u>	<u>3,325</u>	<u>1,541</u>

由於於香港經營之附屬公司於年度／期間產生稅項虧損，故此並無於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)之財務資料中作出香港利得稅撥備，及上年度之應課稅溢利已全數由承前稅務虧損所抵銷。

根據中國現行法律法規，中國多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。由於該等附屬公司於有關期間或截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)既無享有稅務優惠，亦無賺取利潤，因此並無於財務資料中作出中國所得稅撥備。

15. 每股(虧損)盈利

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月，每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
貴公司股本持有人應佔 (虧損)盈利	<u>(107,791)</u>	<u>12,709</u>	<u>43,341</u>	<u>32,730</u>	<u>(7,737)</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股	股份數目 千股	股份數目 千股 (未經審核)	股份數目 千股
年度／期間已發行股份之 加權平均數目	<u>146,686</u>	<u>221,341</u>	<u>250,300</u>	<u>239,784</u>	<u>285,989</u>

如附註31所述，二零零三年期間已發行股份之加權平均股份數目已為 貴公司之綜合賬目而作出調整。

計算截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並未假定行使由尚未行使之認股權證，因為倘若行使該等認股權證將導致每股虧損減少。 貴公司於該年度並無其他潛在普通股。

由於 貴公司並無潛在之已發行普通股，因此並無呈列截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零五年(未經審核)及二零零六年九月三十日止九個月各自之每股攤薄盈利。

下表概述因於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)應用二零零五年新香港財務報告準則對每股基本盈利之影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日止九個月	
	二零零三年 港仙	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零五年 港仙 (未經審核)	二零零六年 港仙
會計政策變動產生之調整 (附註3)	不適用	0.20	(2.42)	1.39	0.54

16. 物業、廠房及設備

	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	在建廠房 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零零三年一月一日	-	-	269	344	-	613
出售	-	-	(219)	(344)	-	(563)
於二零零三年 十二月三十一日	-	-	50	-	-	50
收購附屬公司	4,213	898	39	114	-	5,264
添置	558	26	40	-	-	624
於二零零四年 十二月三十一日(重列)	4,771	924	129	114	-	5,938
匯兌差額	343	53	9	13	-	418
添置	-	210	456	-	165	831
出售	-	-	(28)	-	-	(28)
於二零零五年 十二月三十一日	5,114	1,187	566	127	165	7,159
匯兌差額	101	23	2	3	3	132
收購附屬公司	-	-	187	1,346	-	1,533
添置	-	4	86	-	1,678	1,768
於二零零六年 九月三十日	5,215	1,214	841	1,476	1,846	10,592
折舊及減值						
於二零零三年一月一日	-	-	93	52	-	145
本年度撥備	-	-	11	31	-	42
出售時撇銷	-	-	(88)	(83)	-	(171)
於二零零三年 十二月三十一日	-	-	16	-	-	16
本年度撥備	216	60	20	17	-	313
於收益表確認之減值虧損	813	-	-	-	-	813

	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	在建廠房 千港元	總額 千港元
於二零零四年						
十二月三十一日(重列)	1,029	60	36	17	-	1,142
匯兌差額	70	36	7	12	-	125
本年度撥備	256	120	63	23	-	462
出售時撇銷	-	-	(17)	-	-	(17)
於二零零五年						
十二月三十一日	1,355	216	89	52	-	1,712
匯兌差額	27	4	1	1	-	33
本期間撥備	166	141	91	17	-	415
於二零零六年九月三十日	1,548	361	181	70	-	2,160
賬面淨值						
於二零零六年九月三十日	<u>3,667</u>	<u>853</u>	<u>660</u>	<u>1,406</u>	<u>1,846</u>	<u>8,432</u>
於二零零五年						
十二月三十一日	<u>3,759</u>	<u>971</u>	<u>477</u>	<u>75</u>	<u>165</u>	<u>5,447</u>
於二零零四年						
十二月三十一日	<u>3,742</u>	<u>864</u>	<u>93</u>	<u>97</u>	<u>-</u>	<u>4,796</u>
於二零零三年						
十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>

樓宇均位於中國一幅土地，並按中期土地使用權持有。

17. 預付土地租賃款項

貴集團之預付土地租賃款項指就中國之中期土地使用權所支付之款項，並就土地之使用而按直線法在收益表中扣除。

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零六年 九月三十日 千港元
分析如下：				
流動資產	-	72	72	693
非流動資產	-	3,438	3,232	30,036
	<u>-</u>	<u>3,510</u>	<u>3,304</u>	<u>30,729</u>

18. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零三年一月一日	300,000
公平值減少	<u>(45,000)</u>
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	255,000
公平值增加	<u>11,000</u>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	266,000
公平值增加	<u>52,600</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	318,600
公平值增加	<u>9,800</u>
於二零零六年九月三十日	<u><u>328,400</u></u>

貴集團之投資物業於各自之結算日之公平值乃由合資格專業估值師利駿行測量師有限公司於該等結算日所進行估值之基準達致。進行估值之利駿行測量師有限公司估值師為註冊專業測量師，並為香港測量師學會所出版「上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值的物業估值師名冊」上之估值師，並在評估香港類似物業方面擁有合適資格及近期經驗。該估值符合香港測量師學會估值準則，乃參考市場上類似物業之最近成交個案中之成交價達致。

貴集團之投資物業位於香港，並根據長期租約持有。該等投資物業乃根據經營租約租出，以賺取租金或用作資本增值。

19. 證券投資

貴集團於二零零三年、二零零四年十二月三十一日之證券投資載列如下。

	二零零三年 千港元	二零零四年 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)
	<u>-</u>	<u>3,000</u>
於香港上市之股本投資，按市值	14,695	19,166
在香港以外之單位信託，按報價	-	48
	<u>14,695</u>	<u>19,214</u>
	<u><u>14,695</u></u>	<u><u>22,214</u></u>

為呈報而作之賬面值分析如下：

非流動	-	3,000
流動	14,695	19,214
	<u>14,695</u>	<u>22,214</u>

於二零零五年一月一日採用香港會計準則第39號後，證券投資已重新分類為可供出售投資(附註20)及持作買賣投資(附註25)(如適用)。

20. 可供出售投資

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，貴集團於下列公司持有非上市股本權益：

公司名稱	註冊成立/ 營業國家	所持股本 類別	貴公司直接 持有之註冊 資本比例	業務性質
湖南中榮房地產 開發有限公司	中國	註冊資本	18%	物業發展

上述投資乃於各結算日按成本值扣除減值計量，原因是合理公平值估計之幅度很大，故貴公司董事認為無法可靠地計量其公平值。貴公司董事已對該等非上市股本證券進行減值檢討，並認為無需計算減值虧損。

21. 收購附屬公司已付按金

該金額指收購Keycharm (基創) 之51%權益所支付之款項 (附註35(b))。

22. 預付款項

包括在預付款項內之約7,406,000港元為就一項潛在港口基建項目支付予各發展商之預付款項。於二零零六年一月，基創 (於二零零六年九月被 貴集團收購) 與一間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」) 訂立協議，據此，港口開發同意協助基創促使政府授予一項港口基建項目之土地使用權。倘土地使用權未能於二零零六年十月 (「促使日期」) 前獲授出，港口開發將須負責基創所承受之損失。董事現正與港口開發商討延遲促使日期，並認為倘促使日期不獲延遲，該款項仍可收回。

23. 商譽

	千港元
於二零零四年一月一日	-
於收購附屬公司時產生 (附註34(a))	820
年內攤銷	(820)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	-
於收購附屬公司時產生 (附註34(b))	7,783
減值虧損	(7,783)
	<hr/>
於二零零六年九月三十日	<u>-</u>

於截至二零零六年九月三十日止九個月內， 貴集團就於收購附屬公司時產生之商譽 (附註34(b)) 確認減值虧損7,783,000港元。

於二零零六年二月訂立有條件協議以收購附屬公司後， 貴公司管理層預期相關項目將有相當盈利能力，並同意以代價約60,000,000港元收購附屬公司。7,783,000港元由該收購項目產生之商譽乃歸因於潛在港口基建項目。於二零零六年九月三十日， 貴公司管理層重新評估有關項目 (一項 貴集團已獲授土地使用權之工業倉庫項目除外) 之狀況，且並不確定該等潛在港口基建項目將來會否產生流入現金。因此7,783,000港元之減值虧損已於收益表中確認。

24. 存貨

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
原材料，按成本值	-	63	174	227
製成品，按成本值	-	164	359	68
	<u>-</u>	<u>227</u>	<u>533</u>	<u>295</u>

25. 持作買賣投資

持作買賣投資指香港境外之非上市單位信託。持作買賣投資之公平值乃按財務機構提供之報價釐定。

26. 應收賬款

租戶須於發出發票時支付租金。貴集團給予其他貿易客戶之賒賬期為30天。

於各結算日 貴集團應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
0-60天	204	936	298	840
61-90天	26	262	647	48
90天以上	90	144	8	-
	<u>320</u>	<u>1,342</u>	<u>953</u>	<u>888</u>

貴集團於各結算日之應收賬款之公平值與相應之賬面值相若。

27. 預付款項及按金

貴集團於各結算日之按金之公平值與相應之賬面值相若。

28. 應付賬款及其他應付款項

於各結算日應付賬款及其他應付款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
0-60天	1,413	-	59	1,126
61-90天	575	-	-	-
90天以上	6,299	-	-	-
	<u>8,287</u>	<u>-</u>	<u>59</u>	<u>1,126</u>
其他應付款項	158	9,986	7,953	7,139
	<u>8,445</u>	<u>9,986</u>	<u>8,012</u>	<u>8,265</u>

貴集團於各結算日之應付賬款及其他應付款項之公平值與相應之賬面值相若。

29. 收購附屬公司應付代價

該金額指於二零零四年收購Lucky Green Limited 51%權益之未付代價，須按年利率1厘計息，並已於二零零五年償還。

30. 借款

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款 (附註a)	138,300	128,693	129,712	182,548
孖展貸款 (附註a)	2,653	1,750	-	-
其他無抵押貸款 (附註b)	1,500	-	-	-
	<u>142,453</u>	<u>130,443</u>	<u>129,712</u>	<u>182,548</u>

借款之到期日如下：

須於下列期間償還				
- 應要求或一年內	11,953	130,443	6,362	28,083
- 一至兩年	130,500	-	123,350	8,712
- 二至五年	-	-	-	125,113
- 五年以上	-	-	-	20,640
	<u>142,453</u>	<u>130,443</u>	<u>129,712</u>	<u>182,548</u>
減：一年內到期並列作 流動負債之款項	(11,953)	(130,443)	(6,362)	(28,083)
	<u>130,500</u>	<u>-</u>	<u>123,350</u>	<u>154,465</u>

附註：

- a. 於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度各年及截至二零零六年九月三十日止九個月，貴集團按浮息借貸之銀行貸款之實際年利率分別介乎3.55厘至3.8厘、3.1厘至4.1厘、4厘至4.9厘及4.74厘至6.3厘之間。
- b. 直至二零零三年七月三十日，貸款人收取年息18厘之利息，此後，貸款為免息並已於二零零四年悉數償還。

銀行貸款以下列各項作抵押：

- (a) 於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及於二零零六年九月三十日之賬面總值分別為7,252,000港元、7,063,000港元及7,025,000港元之樓宇及廠房以及預付土地租賃款項，
- (b) 於有關期間及截至二零零六年九月三十日止九個月 貴集團之投資物業及 貴公司於附屬公司紀昌有限公司之股份投資，及
- (c) 轉讓有關期間經營租約項下投資物業之租金。

孖展貸款以下列項目作抵押：

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之賬面值分別為14,695,000港元及19,166,000港元之其他投資分別就授予 貴集團之孖展貸款作為質押。

31. 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
面值每股0.10港元之股本削減為面值每股0.0001港元	-	(1,998,000)
每股面值0.0001港元之每50股股份合併為每股 面值0.005港元之一股股份	(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、二零零四年及二零零五年 十二月三十一日及於二零零六年九月三十日 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
面值每股0.10港元之股本削減為面值每股0.0001港元	-	(109,890)
每股面值0.0001港元之每50股股份合併為每股 面值0.005港元之一股股份	(1,078,000)	-
	<u>22,000</u>	<u>110</u>
於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月 三十一日及於二零零六年九月三十日 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：		
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
面值每股0.10港元之股本削減為面值每股0.0001港元	-	(689,266)
每股面值0.0001港元之每50股股份合併為每股 面值0.005港元之一股股份	(6,761,566)	-
發行股份	27,598	138
	<u>165,589</u>	<u>828</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>238,389</u>	<u>1,192</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	238,389	1,192
發行股份	47,600	238
	<u>285,989</u>	<u>1,430</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日	<u>285,989</u>	<u>1,430</u>

新普通股在各方面與 貴公司之已發行股份享有同等地位。

根據於二零零三年三月十九日在 貴公司之股東特別大會上通過之特別決議案，

- (i) 法定股本之面值由0.10港元削減為0.0001港元，以致法定股本由2,110,000,000港元削減為2,110,000港元（「削減股本」）。
- (ii) 每50股普通股合併為每股面值0.005港元之一股普通股（「股份合併」）。
- (iii) 於削減股本及股份合併後，藉增設額外421,578,000,000股每股面值0.005港元之新普通股， 貴公司之法定股本恢復為2,110,000,000港元。

優先股與普通股享有同等獲派股息之權利，並於清盤獲發還股本時較普通股享有優先地位。 貴公司不能贖回優先股，惟優先股持有人可隨時有權將優先股兌換為新普通股。優先股持有人無權出席任何 貴公司之股東大會或在大會上投票，惟於有決議案獲提呈以修訂優先股持有人的權利或將 貴公司清盤之情況則除外。

已發行股本

於二零零三年十二月三十一日，根據一項認購協議，27,598,000股每股面值0.005港元之普通股按每股0.221港元獲發行以換取現金。

於二零零四年，33,100,000股及39,700,000股每股面值0.005港元之普通股分別按每股0.231港元及0.2898港元獲發行以為 貴集團提供額外營運資金。

於二零零五年，根據認購協議，47,600,000股每股面值0.005港元之普通股按每股0.5港元獲發行以換取現金，以為 貴集團提供額外營運資金。

認股權證

於二零零三年一月一日， 貴公司有未獲行使認股權證500,000,000份，可於二零零三年七月十八日或之前任何時間行使。由於股份合併，認股權證持有人有權按每股5.00港元之認購價將認股權證兌換為10,000,000股新普通股。所有認股權證已於二零零三年失效。

32. 購股權計劃

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

自計劃採納至今，並無據此而授予購股權。

33. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項負債(資產)及於有關期間內之變動：

	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	稅項虧損 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
收益表扣除(記入)					
稅率變動之影響	4	99	810	(103)	810
收益表(記入)扣除	(44)	211	(8,881)	(739)	(9,453)
於二零零三年 十二月三十一日					
— 前期呈列	6	1,362	572	(1,940)	—
— 採納香港會計準 則詮釋第21號	—	(1,362)	—	1,362	—
收購附屬公司	770	—	—	—	770
收益表(記入)扣除	(114)	—	801	(800)	(113)
於二零零四年十二月 三十一日(重列)	662	—	1,373	(1,378)	657
匯兌差額	12	—	—	—	12
收益表扣除(記入)	11	6,132	(1,373)	1,270	6,040
於二零零五年 十二月三十一日	685	6,132	—	(108)	6,709
匯兌差額	13	—	—	—	13
收益表(記入)扣除	(4)	2,146	—	(601)	1,541
於二零零六年九月三十日	694	8,278	—	(709)	8,263

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，貴集團有關投資物業重估之其他可扣稅暫時性差異分別約為28,560,000港元及20,848,000港元。由於將不可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時性差異，故此於各結算日並無就該項可扣稅暫時性差異確認任何遞延稅項資產。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，貴集團可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅項虧損分別約為95,569,000港元、90,653,000港元、89,922,000港元及99,480,000港元。於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，已就該等虧損之分別約11,089,000港元、7,878,000港元、611,000港元及4,074,000港元確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，故並未就於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日餘下之稅項虧損分別84,480,000港元、82,775,000港元、89,311,000港元及95,926,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

34. 收購附屬公司

(a) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度

於二零零四年三月，貴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。有見珠海瑞農於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務表現，收購代價已於二零零五年三月由30,000,000港元修訂為5,000,000港元。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	5,264
預付土地租賃款項	3,570
存貨	58
應收賬款	164
預付款項及按金	278
銀行結餘及現金	334
應付一名股東款項	(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：於二零零五年已付之遞延代價 (附註29)	(4,000)
	<hr/>
於二零零四年已付之現金代價	<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>

於二零零四年收購之附屬公司為本集團帶來6,420,000港元之收入及1,391,000港元之經營虧損。

附註：該數額指二零零四年在調整代價之影響及經全面攤銷後由收購所產生之商譽。

(b) 於截至二零零六年九月三十日止九個月

於二零零六年九月，貴集團收購基創(持有太倉註冊股本之85.71%之權益)51%之權益(統稱「基創集團」)，總代價為人民幣61,200,001元(約60,000,000港元)。人民幣61,200,001元之代價指以人民幣1元收購基創之51%股權及清付墊付基創集團之股東貸款人民幣61,200,000元。該項交易已採用收購法入賬。

	賬面值及 公平值 千港元
所收購資產淨值	
物業、廠房及設備	1,533
預付土地租賃款項	27,416
發展預付款項	17,700
預付款項及按金	100
應收附屬公司之少數股東款項	58,826
銀行結餘及現金	22,942
其他應付款項	(190)
應付股東款項	(57,774)
	<hr/>
	70,553
少數股東權益	(18,336)
收購所產生之商譽	7,783
	<hr/>
代價(以清付股東貸款60,000,000港元償付)	<u>60,000</u>
收購所產生之現金流出淨額	
支付股份之現金代價	-
清付給予基創之股東貸款，金額於二零零六年支付， (而按金11,590,000港元已於二零零五年支付)	(48,410)
所收購銀行結餘及現金	22,942
	<hr/>
	<u>(25,468)</u>

於截至二零零六年九月三十日止九個月，於二零零六年九月所收購之附屬公司並無對貴集團之收益及業績作出任何顯著貢獻。

假設該收購事項已於二零零六年一月一日完成，貴集團於該期間之收益總額原應為9,606,000港元，而於該期間之虧損原應為16,998,000港元。備考資料謹作說明用途，並不一定可指示，倘收購項已於二零零六年一月一日完成，貴集團實際可達致之收益及經營業績，亦無意作為日後業績之估計。

35. 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，貴集團放棄中國燃氣總市值為46,380,000港元之若干股份，以清付18,900,000港元之貸款。

於截至二零零四及二零零五年十二月三十一日止年度各年及於截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月各月並無主要非現金交易。

36. 經營租約承擔

作為出租人

於結算日，投資物業經已根據經營租約出租，租期介乎一至三年，部份租約賦予承租人續租之選擇權。貴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賃款項之承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
一年內	6,474	8,227	7,846	7,094
第二至第五年	5,559	9,075	5,015	2,176
總計	<u>12,033</u>	<u>17,302</u>	<u>12,861</u>	<u>9,270</u>

作為承租人

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
根據經營租約就辦公室 物業及汽車支付之 最低租賃款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>190</u>	<u>223</u>

於結算日，貴集團根據不可註銷經營租約於未來下列到期日須支付之最低租賃款項之承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
一年內	-	-	538	178
第二至第五年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>184</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>722</u>	<u>178</u>

經營租賃款項指貴集團就其若干辦公室物業及汽車支付之租金。租約議定平均為兩年。

37. 資本承擔

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零零六年
				千港元
有關收購物業、廠房及設備之 已訂約但未撥備之承擔	-	-	1,544	8,555

38. 退休福利計劃

貴集團須就其香港僱員參與強積金計劃。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。

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及於截至二零零六年九月三十日止九個月各月(未經審核)，向該等退休福利計劃之供款分別為35,000港元、41,000港元、71,000港元及33,000港元及45,000港元。

39. 有關連人士交易及結餘

於有關期間及截至二零零六年九月三十日止九個月(未經審核)，貴集團與下列有關連人士進行重大交易，連同於各結算日與彼等之結餘。詳情如下：

(a) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度

- 應付董事款項為無抵押、免息及於應要求償還。
- 主要管理層成員之補償金

二零零三年內董事及主要管理層其他成員之酬金在附註12及13中披露。

(b) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度

- 應付董事及附屬公司少數股東款項為免息、無抵押及於應要求償還。
- 一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數人民幣1,000,000元(約943,000港元)之銀行貸款。
- 主要管理層成員之補償金

二零零四年內董事及主要管理層其他成員之酬金在附註12及13中披露。

(c) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度

- 應付一家附屬公司一名少數股東款項為無抵押、以年利率6厘計息及於應要求償還。已支付之利息約為149,000港元。
- 一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數人民幣1,000,000元(約962,000港元)之銀行貸款。
- 主要管理層成員之補償金

二零零五年內董事及主要管理層其他成員之酬金在附註12及13中披露。

(d) 於截至二零零五年九月三十日止九個月(未經審核)

- 已支付一家附屬公司一名少數股東之利息約為85,000港元。
- 一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數人民幣1,000,000元(約943,000港元)之銀行貸款。
- 主要管理層成員之補償金

截至二零零五年九月三十日止九個月內董事及主要管理層其他成員之酬金在附註12及13中披露。

(e) 於截至二零零六年九月三十日止九個月

- 應付附屬公司少數股東款項為免息、無抵押及於應要求償還。
- 應付董事款項為無抵押、免息及於應要求償還。
- 包括在應付附屬公司少數股東款項57,773,660港元為免息、無抵押及於應要求償還。餘額1,936,150港元以年利率6厘計息。已支付之利息約為191,000港元。
- 一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數人民幣1,600,000元(約1,569,000港元)之銀行貸款。
- 貴集團與一家附屬公司一名少數股東就取得一項港口基建項目之土地使用權訂立協議。詳情載於附註22。
- 主要管理層成員之補償金

截至二零零六年九月三十日止九個月內董事及主要管理層其他成員之酬金在附註12及13中披露。

40. 結算日後事項

(a) 於二零零六年及二零零七年，授予人作為臨時協議及補充協議以出售物業之訂約其中一方，向買方授出購股權予其購入紀昌之全部股本，代價為440,000,000港元，包括股份代價及股東貸款並可按租金收入、租金按金及開支等予以調整。詳情載於本通函董事會函件內。

(i) 包括在 貴集團之資產負債表內為紀昌於各結算日應佔之資產及負債如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
投資物業	255,000	266,000	318,600	328,400
流動資產				
應收賬款	297	466	381	720
預付款項及按金	857	857	897	891
應收同系附屬公司款項	-	-	-	49,830
銀行結餘及現金	653	849	19,712	13,933
	1,807	2,172	20,990	65,374
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	5,047	4,949	4,578	4,894
租金按金	2,837	3,241	3,107	3,854
應付最終控股公司款項	-	-	21,825	21,772
應付直接控股公司款項	110,403	110,403	110,403	110,403
應付同系附屬公司款項	8,790	15,321	9,037	1,000
借款	7,800	127,750	5,400	26,514
	134,877	261,664	154,350	168,437
流動負債淨額	(133,070)	(259,492)	(133,360)	(103,063)
總資產減流動負債	121,930	6,508	185,240	225,337
非流動負債				
借款	130,500	-	123,350	154,465
遞延稅項	-	-	6,040	7,581
	130,500	-	129,390	162,046
總資產及負債	(8,570)	6,508	55,850	63,291

根據臨時協議，賣方將於通函所界定之完成日期前使紀昌償還及悉數清繳所有公司間結餘及有關連公司結餘(如有)。

- (ii) 包括在 貴集團之綜合收益表內為於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月內紀昌應佔之業績(未經審核)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
				止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
收益	7,529	8,235	9,557	7,376	7,527
租金支出	(1,944)	(1,356)	(592)	(637)	(1,582)
毛利	5,585	6,879	8,965	6,739	5,945
其他收入	-	67	35	104	174
投資物業之					
公平值變動	(45,000)	11,000	52,600	37,380	9,800
行政開支	(534)	(339)	(555)	(252)	(460)
融資成本	(4,024)	(2,529)	(5,663)	(4,068)	(6,477)
除稅前(虧損)					
溢利	(43,973)	15,078	55,382	39,903	8,982
所得稅支出	-	-	6,040	3,325	1,541
年內/期內					
(虧損)溢利	<u>(43,973)</u>	<u>15,078</u>	<u>49,342</u>	<u>36,578</u>	<u>7,441</u>

(iii) 包括在 貴集團之綜合現金流量表內為於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月內紀昌應佔之現金流量 (未經審核) 如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
經營業務					
除稅前					
(虧損) 溢利	(43,973)	15,078	55,382	39,903	8,982
對以下項目					
作出調整：					
投資物業之					
公平值變動	45,000	(11,000)	(52,600)	(37,380)	(9,800)
融資成本	4,024	2,529	5,663	4,068	6,477
於營運資金					
變動前之經營					
現金流	5,051	6,607	8,445	6,591	5,659
應收賬款(增加)					
減少	(179)	(169)	85	(288)	(339)
預付款項及					
按金減少					
(增加)	552	-	(40)	(59)	6
應付賬款及					
其他應付					
款項增加					
(減少)	298	(98)	(371)	(564)	316
租金按金增加					
(減少)	182	404	(134)	25	747
經營業務					
所用現金	5,904	6,744	7,985	5,705	6,389
已付利息	(4,024)	(2,529)	(5,663)	(4,068)	(6,477)
經營業務所得					
(所用) 現金					
淨額	1,880	4,215	2,322	1,637	(88)
投資業務(所用)					
現金流					
向同系附屬					
公司所作墊款	-	-	-	-	(49,830)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
融資活動					
應付同系附屬					
公司款項增加					
(減少)	7,470	6,531	(6,284)	18,674	(8,037)
最終控股公司					
償還(墊付予					
最終控股公司)					
款項	-	-	21,825	-	(53)
銀行貸款	-	-	131,000	131,000	73,000
償還銀行貸款	(9,100)	(10,550)	(130,000)	(128,650)	(20,771)
償還董事貸款	(213)	-	-	-	-
	<u> </u>				
融資活動(所用)					
現金淨額	(1,843)	(4,019)	16,541	21,024	44,139
	<u> </u>				
現金及現金等值					
項目增加					
(減少)淨額	37	196	18,863	22,661	(5,779)
年/期初現金及					
現金等值項目	616	653	849	849	19,712
	<u> </u>				
年/期終現金及					
現金等值項目					
指銀行結餘					
及現金	653	849	19,712	23,510	13,933
	<u> </u>				

II. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零零六年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

大中華實業控股有限公司

列位股東 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年一月三十一日

1. 債務

於二零零六年十一月三十日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團尚未償還之借貸約為245,434,000港元，包括有抵押銀行貸款約181,147,000港元及來自附屬公司少數股東之無抵押貸款約64,287,000港元。有抵押銀行貸款由本集團賬面值分別為7,010,000港元及337,100,000港元之物業及廠房及投資物業作為抵押，以及投資物業在經營租約項下之租金收入亦已轉讓予銀行。

除上述者或本通函所披露者以及集團內公司間負債外，於二零零六年十一月三十日營業時間結束時，本集團概無任何已發行之借貸資本及尚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、承兌負債或承兌信用、債項、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 重大變動

董事並不知悉，自二零零六年九月三十日(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，本集團之財務或經營狀況或前景有任何重大不利變動。

3. 營運資金

經計及本集團內部資金及備用銀行融資後，董事認為於完成出售事項後，本集團將有充裕營運資金以應付本通函日期後十二個月之目前所需。

經計及餘下集團內部資金及備用銀行融資後，董事認為於完成出售本集團於紀昌之全部股權予買方後，餘下集團將有充裕營運資金以應付本通函日期後十二個月之目前所需。

1. 出售物業後之本集團未經審核備考資產淨值表

(A) 緒言

本集團之未經審核備考資產淨值表乃為闡述出售物業之影響而編製。

本集團之未經審核備考資產淨值表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在闡述假設出售物業一事於二零零六年九月三十日發生時之影響。

本集團之未經審核備考資產淨值表，乃根據摘錄自本通函附錄二「本公司之會計報告」之本集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產負債表而編製，並已就出售物業一事作出(i)直接與是項交易有關及(ii)有實質憑證之備考調整。

本集團之未經審核備考資產淨值表乃以數項假設、判斷及不確定因素為基準，故隨附之本集團之未經審核備考資產淨值表並非旨在表述假設出售物業一事於二零零六年九月三十日發生，本集團所能取得之實際財務狀況。本集團之未經審核備考資產淨值表亦並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

本集團之未經審核備考資產淨值表，須與本通函附錄二「本公司之會計報告」所載之本集團歷史財務資料以及本通函其他部份載錄之其他財務資料一併審覽。

董事編製之報表僅供說明之用，而基於其性質使然，其未必能真確反映本集團於出售物業完成後之財務狀況。

(B) 未經審核備考資產淨值表

	本集團 於二零零六年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	小計 千港元	備考結餘 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	8,432					8,432
預付土地租賃款項	30,036					30,036
投資物業	328,400	(328,400)			(328,400)	-
可供出售投資	3,000					3,000
預付款項	17,700					17,700
	<u>387,568</u>					<u>59,168</u>
流動資產						
存貨	295					295
應收賬款	888					888
預付土地租賃款項	693					693
預付款項及按金	2,832					2,832
應收附屬公司 一名少數股東款項	58,826					58,826
銀行結餘及現金	42,476		(180,979)	417,397	236,418	278,894
	<u>106,010</u>					<u>342,428</u>
流動負債						
應付賬款及其他 應付款項	8,265			(2,023)	(2,023)	6,242
應付董事款項	600					600
應付附屬公司 少數股東款項	64,288					64,288
租賃按金	3,854			(3,854)	(3,854)	-
稅項	14,687	2,854			2,854	17,541
借貸	28,083		(26,514)		(26,514)	1,569
	<u>119,777</u>					<u>90,240</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(13,767)</u>					<u>252,188</u>
總資產減流動負債	<u>373,801</u>					<u>311,356</u>
非流動負債						
借貸	154,465		(154,465)		(154,465)	-
遞延稅項	8,263	(7,581)			(7,581)	682
	<u>162,728</u>					<u>682</u>
資產淨值	<u>211,073</u>					<u>310,674</u>

附註：

1. 是項調整反映出售物業及相應之稅務影響。
2. 是項調整指根據臨時協議償還以物業作抵押之銀行貸款。
3. 是項調整反映經計及下列各項後出售物業之代價淨額：
 - (a) 物業之協定代價440,000,000港元。
 - (b) 出售物業一事將產生之估計費用約16,726,000港元。
 - (c) 誠如與買方協定，本集團將向物業管理公司清付之應計費用2,023,000港元及將向租戶發還之租賃按金3,854,000港元。

2. 出售物業後本集團之未經審核備考收益表

(A) 緒言

本集團之未經審核備考收益表乃為闡述出售物業之影響而編製。

本集團之未經審核備考收益表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在闡述假設出售物業一事於截至二零零六年九月三十日止九個月期初發生時出售事項之影響。

本集團之未經審核備考收益表乃根據摘錄自本通函附錄二「本公司之會計報告」之本集團截至二零零六年九月三十日止九個月之經審核綜合收益表而編製，並已就出售物業一事作出(i)直接與是項交易有關及(iii)有實質憑證之備考調整。

本集團之未經審核備考收益表乃以數項假設、判斷及不確定因素為基準，故隨附之本集團之未經審核備考收益表並非旨在表述假設出售物業一事於截至二零零六年九月三十日止九個月期初發生，本集團所能取得之實際業績，或旨在預測本集團之未來業績。

本集團之未經審核備考收益表，須與本通函附錄二「本公司之會計報告」所載之本集團財務資料以及本通函其他部份載錄之其他財務資料一併審覽。

董事編製之報表僅供說明之用，而基於其性質使然，其未必能真確反映本集團於假設出售物業一事確已於截至二零零六年九月三十日止九個月期初發生時或任何未來期間之業績。

(B) 未經審核備考收益表

	本集團 於截至 二零零六年 九月三十日 止期間 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	小計 千港元	備考結餘 千港元
營業額	9,606		(7,527)		(7,527)	2,079
租賃支出	(1,582)		1,582		1,582	-
銷售成本	(1,592)					(1,592)
毛利	6,432					487
其他收入	796					796
投資物業公平值之變動	9,800	111,600			111,600	121,400
銷售及分銷成本	(464)					(464)
行政支出	(8,272)	(16,726)			(16,726)	(24,998)
商譽減值虧損	(7,783)					(7,783)
融資成本	(6,705)		6,477		6,477	(228)
除稅前(虧損)溢利	(6,196)					89,210
所得稅支出	1,541		(7,581)	2,854	(4,727)	(3,186)
本公司股本持有人 應佔本期間 (虧損)溢利	<u>(7,737)</u>					<u>92,396</u>
每股(虧損)盈利						
基本	<u>(2.71 港仙)</u>			(附註4)	<u>32.31 港仙</u>	
攤薄	<u>不適用</u>			(附註4)	<u>不適用</u>	

附註：

1. 是項調整反映出售事項後物業公平值之變動以及估計相關支出16,726,000港元。
2. 是項調整反映撤銷於截至二零零六年九月三十日止九個月物業應佔之收入及支出，猶如出售物業已於二零零六年一月一日完成。是項調整對本集團具持續影響力。
3. 是項調整反映於出售物業後之稅務影響。
4. 於二零零六年九月三十日之每股備考基本盈利，乃根據本集團之母公司股本持有人應佔備考溢利92,396,000港元及於截至二零零六年九月三十日止九個月之已發行股份加權平均數285,989,000股計算。

3. 就出售物業一事致列位董事之未經審核備考財務資料會計師報告

以下為德勤•關黃陳方會計師行就本附錄所載本集團之未經審核備考財務資料而編製之報告全文，以供載入本通函。



以下為本行就於二零零七年一月三十一日所寄發有關非常重大出售事項之通函（「通函」）附錄四所載大中華實業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）編製之報告。該事項指出售包括香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台在內之投資物業（「物業」）。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編製，以提供出售物業一事可能對所呈列之財務資料產生之影響，以供載入本通函附錄四，惟僅供說明之用。

未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第76頁至第80頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

遵照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條，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，完全屬董事之責任。

本行之責任為遵照上市規則第4章第29(7)條之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並將意見向 閣下報告。對於本行過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之報告，本行不會承擔任何超出於刊發該等報告日期本行對於報告收件人所負之責任。

意見基準

本行根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。本行之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、

審閱用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與董事進行討論，工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

本行已計劃及進行有關工作，以取得本行認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4章第29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃按照董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假定性質使然，其不能保證或指示任何事項會於日後發生，亦未必能提供指示下列事項：

- 貴集團於二零零六年九月三十日或往後任何日期之財務狀況；及
- 貴集團於截至二零零六年九月三十日止九個月或往後任何日期之每股盈利及業績。

意見

本行認為：

- a) 未經審核備考財務經由董事按所述基準妥為編製；
- b) 此基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整誠屬適宜。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零零七年一月三十一日

4. 出售紀昌後餘下集團之未經審核備考資產負債表

(A) 緒言

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃為闡述出售紀昌之影響而編製。

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在闡述假設出售紀昌一事於二零零六年九月三十日發生時之影響。

餘下集團之未經審核備考資產負債表，乃根據摘錄自本通函附錄二「本公司之會計報告」之本集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產負債表而編製，並已就出售紀昌一事作出(i)直接與是項交易有關及(ii)有實質憑證之備考調整。

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃以數項假設、判斷及不確定因素為基準，故隨附之餘下集團之未經審核備考資產負債表並非旨在表述假設出售紀昌一事於二零零六年九月三十日發生，餘下集團所能取得之實際財務狀況。餘下集團之未經審核備考資產負債表亦並非旨在預測餘下集團之未來財務狀況。

餘下集團之未經審核備考資產負債表，須與本通函附錄二「本公司之會計報告」所載之本集團歷史財務資料以及本通函其他部份載錄之其他財務資料一併審覽。

董事編製之報表僅供說明之用，而基於其性質使然，其未必能真確反映餘下集團於出售紀昌完成後之財務狀況。

(B) 未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零零六年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	小計 千港元	備考 餘下集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	8,432					8,432
預付土地租賃款項	30,036					30,036
投資物業	328,400	(328,400)			(328,400)	-
可供出售投資	3,000					3,000
預付款項	17,700					17,700
	<u>387,568</u>					<u>59,168</u>
流動資產						
存貨	295					295
應收賬款	888	(720)			(720)	168
預付土地租賃款項	693					693
預付款項及按金	2,832	(891)			(891)	1,941
應收附屬公司一名少數股東款項	58,826					58,826
銀行結餘及現金	42,476	(13,933)	(180,979)	430,070	235,158	277,634
	<u>106,010</u>					<u>339,557</u>
流動負債						
應付賬款及其他應付款項	8,265	(4,894)			(4,894)	3,371
應付董事款項	600					600
應付附屬公司少數股東款項	64,288					64,288
租賃按金	3,854	(3,854)			(3,854)	-
稅項	14,687					14,687
借貸	28,083		(26,514)		(26,514)	1,569
	<u>119,777</u>					<u>84,515</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(13,767)</u>					<u>255,042</u>
總資產減流動負債	<u>373,801</u>					<u>314,210</u>
非流動負債						
借貸	154,465		(154,465)		(154,465)	-
遞延稅項	8,263	(7,581)			(7,581)	682
	<u>162,728</u>					<u>682</u>
總資產及負債	<u>211,073</u>					<u>313,528</u>
資本及儲備						
股本	1,430					1,430
儲備	191,307	102,455			102,455	293,762
本公司股本持有人應佔股本	192,737					295,192
少數股東權益	18,336					18,336
權益總額	<u>211,073</u>					<u>313,528</u>

附註：

1. 是項調整反映撤銷紀昌之資產及負債(不包括銀行借貸及公司間結餘)以及出售紀昌一事之影響102,455,000港元。
2. 是項調整指根據臨時協議償還以物業作抵押之銀行貸款。
3. 是項調整反映經計及下列各項後出售紀昌之代價淨額：
 - (a) 物業之協定代價440,000,000港元。
 - (b) 於完成日期紀昌淨資產(不包括物業)之代價約6,796,000港元。該數額經與買方協商後，根據於二零零六年九月三十日紀昌流動資產及負債(不包括借貸及公司間結餘)之賬面淨值計算。
 - (c) 出售紀昌一事將產生之估計費用約16,726,000港元。

5. 出售紀昌完成後餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表

(A) 緒言

餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表乃為闡述出售紀昌之影響而編製。

餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在闡述假設出售紀昌一事於截至二零零六年九月三十日止九個月期初發生時出售事項之影響。

餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表，乃根據摘錄自本通函附錄二「本公司之會計報告」之本集團截至二零零六年九月三十日止九個月之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表而編製，並已就出售紀昌一事作出(i)直接與是項交易有關；及(ii)有實質憑證之備考調整。

餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表乃以數項假設、判斷及不確定因素為基準，故隨附之餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表並非旨在表述假設出售紀昌一事於截至二零零六年九月三十日止九個月期初發生，餘下集團所能取得之實際業績及現金流量狀況，或旨在預測餘下集團之未來業績及現金流量狀況。

餘下集團之未經審核備考收益表及未經審核備考現金流量表，須與本通函附錄二「本公司之會計報告」所載之本集團財務資料以及本通函其他部份載錄之其他財務資料一併審覽。

董事編製之報表僅供說明之用，而基於其性質使然，其未必能真確反映餘下集團於假設出售紀昌一事確已於截至二零零六年九月三十日止九個月期初發生時或任何未來期間之業績及現金流量狀況。

(B) 未經審核備考收益表

	本集團 於截至 二零零六年 九月三十日 止期間 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考 餘下集團 千港元
營業額	9,606		(7,527)	(7,527)	2,079
租賃支出	(1,582)		1,582	1,582	-
銷售成本	(1,592)				(1,592)
毛利	6,432				487
其他收入	796		(174)	(174)	622
投資物業公平值 之變動	9,800	111,600		111,600	121,400
銷售及分銷成本	(464)				(464)
行政支出	(8,272)		460	460	(7,812)
商譽減值虧損	(7,783)				(7,783)
出售附屬公司之虧損	-	(10,686)		(10,686)	(10,686)
融資成本	(6,705)		6,477	6,477	(228)
除稅前(虧損)溢利	(6,196)				95,536
所得稅支出	1,541		(1,541)	(1,541)	-
本公司股本持有人 應佔本期間(虧損) 溢利	(7,737)				95,536
每股(虧損)盈利					
基本	(2.71 港仙)			(附註3)	33.41 港仙
攤薄	不適用			(附註3)	不適用

(C) 未經審核備考現金流量表

	本集團 於二零零六年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元 (附註4a)	備考調整 千港元 (附註4b)	備考調整 千港元 (附註4c)	小計 千港元	備考 餘下集團 千港元
經營業務						
除稅前(虧損)溢利	(6,196)	101,732			101,732	95,536
就以下項目作出調整：						
折舊及攤銷	470					470
融資成本	6,705	(6,477)			(6,477)	228
投資物業公平值之變動	(9,800)	(111,600)			(111,600)	(121,400)
出售附屬公司之虧損	-	10,686			10,686	10,686
商譽減值虧損	7,783					7,783
未計營運資金變動前之 經營現金流量	(1,038)					(6,697)
存貨減少	238					238
持作買賣投資減少	48					48
應收賬款減少	65	339			339	404
預付款項及按金增加	(1,590)	(6)			(6)	(1,596)
應付賬款及其他應付款項 增加(減少)	63	(316)			(316)	(253)
租賃按金增加	747	(747)			(747)	-
經營所用現金	(1,467)					(7,856)
已付利息	(6,705)	6,477			6,477	(228)
經營業務所用現金淨額	(8,172)					(8,084)
投資活動						
來自收購附屬公司之 現金流出淨額	(25,468)					(25,468)
購置物業、廠房及設備	(1,768)					(1,768)
出售附屬公司所得款項	-			430,070	430,070	430,070
投資活動(所用)所得 現金淨額	(27,236)					402,834
融資活動						
新增銀行貸款	74,569	(73,000)			(73,000)	1,569
董事墊款	600					600
附屬公司一名少數 股東墊款	256					256
償還銀行貸款	(21,733)	20,771	(128,750)		(107,979)	(129,712)
融資活動所得(所用) 現金淨額	53,692					(127,287)
現金及現金等價物增加淨額	18,284					275,547
期初現金及現金等價物	24,192	(19,712)			(19,712)	4,480
期終現金及現金等價物	42,476					280,027

附註：

1. 是項調整反映出售事項後物業公平值之變動以及餘下集團出售附屬公司之虧損。
2. 是項調整反映撤銷於截至二零零六年九月三十日止九個月紀昌應佔之收支，猶如出售事項已於二零零六年一月一日完成。
3. 於二零零六年九月三十日之每股備考基本盈利，乃根據餘下集團之母公司股本持有人應佔備考溢利95,536,000港元及於截至二零零六年九月三十日止九個月之已發行股份加權平均數285,989,000股計算。
4. 下列調整反映自本集團賬目撤銷紀昌於截至二零零六年九月三十日止九個月之現金流量，其數額乃根據摘錄自本集團截至二零零六年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表之綜合清單而編製。
 - (a) 是項調整指於截至二零零六年九月三十日止九個月出售紀昌之現金流量及收益。
 - 除稅前溢利金額101,732,000港元指(i)確認物業於二零零六年一月一日之公平值變動121,400,000港元(即物業於二零零六年一月一日之公平值318,600,000港元及於出售日期之公平值440,000,000港元之差額)；(ii)確認出售紀昌之虧損10,686,000港元及(iii)扣除截至二零零六年九月三十日止九個月紀昌之除稅前溢利8,982,000港元之影響淨額。
 - 物業於出售時之公平值變動111,600,000港元乃根據上文解釋確認於出售日期之公平值變動121,400,000港元及撥回截至二零零六年九月三十日止九個月物業之公平值變動(原因為假設物業於二零零六年一月一日售出)而計算。
 - 出售紀昌之虧損10,686,000港元指(i)有關出售物業之估計開支約16,726,000港元及(ii)遞延稅項6,040,000港元之調整。
 - (b) 是項調整指根據臨時協議償還以物業作抵押之銀行貸款。
 - (c) 是項調整反映經計及下列各項後出售紀昌之代價淨額：
 - (i) 物業之協定代價440,000,000港元。
 - (ii) 於完成日期紀昌淨資產(不包括物業)之代價約15,955,000港元。誠如與買方協定，該數額乃根據於二零零六年一月一日紀昌流動資產及負債(不包括借貸及公司間結餘)之賬面淨值計算。
 - (iii) 出售紀昌一事將產生之估計費用約16,726,000港元。

6. 就出售紀昌一事致列位董事之未經審核備考財務資料會計師報告

以下為德勤•關黃陳方會計師行就本附錄所載餘下集團之未經審核備考財務資料而編製之報告全文，以供載入本通函。



以下為本行就於二零零七年一月三十一日所寄發有關非常重大出售事項之通函（「通函」）附錄四所載大中華實業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）編製之報告。該事項指 貴集團將透過其全資附屬公司 Sharp Star Investment Corporation（銳星投資有限公司）（「授予人」），出售授予人於持有香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台（「物業」）之紀昌有限公司（「紀昌」）之全部權益。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編製，以提供出售紀昌一事可能對所呈列之財務資料產生之影響，以供載入本通函附錄四，惟僅供說明之用。

未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第83頁至第89頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

遵照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條，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，完全屬董事之責任。

本行之責任為遵照上市規則第4章第29(7)條之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並將意見向 閣下報告。對於本行過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之報告，本行不會承擔任何超出於刊發該等報告日期本行對於報告收件人所負之責任。

意見基準

本行根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。本行之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、審閱用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與董事進行討論，工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

本行已計劃及進行有關工作，以取得本行認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團之會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4章第29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃按照董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假定性質使然，其不能保證或指示任何事項會於日後發生，亦未必能提供指示下列事項：

- 貴集團於二零零六年九月三十日或往後任何日期之財務狀況；及
- 貴集團於截至二零零六年九月三十日止九個月或往後任何日期之每股盈利、業績及現金流量。

意見

本行認為：

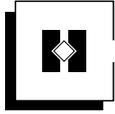
- a) 未經審核備考財務經由董事按所述基準妥為編製；
- b) 此基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整誠屬適宜。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零零七年一月三十一日



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

特許測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

讀者謹請注意，以下報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）（「香港測量師學會準則」）訂定之指引編製，香港測量師學會準則授權估值師作出假設，而該等假設經（譬如經讀者之法律代表）進一步調查後，可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引申有關標題所指段落之文字。

香港
中環
利源東街9號
利東大廈
27樓

敬啟者：

吾等根據下之指示，為大中華實業控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司於下文統稱為「貴集團」）於香港擁有權益之物業進行估值。吾等確認，吾等已經進行實地視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，支持吾等對該物業於二零零六年十一月三十日（下文稱為「估值日期」）作出之估值意見，以供 貴公司內部管理層作參考用途。

吾等明白，使用吾等之工作報告（不論呈報方式）將構成 貴公司對該物業進行業務盡職審查之部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦意見。吾等亦明白，使用吾等之工作報告將不會取代理性投資者在達致有關物業之商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等於是次估值之理據及結論已收錄於估值報告內並於是日遞交 貴公司。

應 貴公司管理層要求，吾等編製本摘要報告（包括本信函及估值證書），並將吾等之理據及結論概要地收錄於估值報告內，以載入是日之本通函，旨在供 貴公司股東參考。本報告未有定義之詞彙將與估值報告內所用詞彙具有相同涵義，而本摘要報告所採用之假設及限制均適用於估值報告。

估值基準

吾等根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(下文稱為「國際估值準則」)(二零零五年第七版)(香港測量師學會準則亦依循國際估值準則)，將估物業分為按市值基準評估之物業及按非市值基準評估之物業兩類。在此委聘中，吾等獲授指示以市值基準對物業提供估值意見。

「市值」指「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易而所換取之估計金額」。

吾等進行物業估值時，乃假設業主按物業現況於公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高物業之價值。

物業乃按公開市值基準並受現有租約出售所規限而採用投資法進行估值，或受交吉情況出售所規限而採用銷售比較法進行估值。投資法乃考慮將現有租約可收取之租金收入淨額及續約租金之潛在收入予以資本化。此方法之相關假設為投資者將就該物業支付之金額不會超過其須支付具有相若金額、年期及確定性之收入來源之另一物業。銷售比較法乃考慮將類似或替代物業之成交、供應或放盤情況及相關市場數據作出比較而確定估值。此方法之相關假設為投資者將就該物業支付之金額不會超過具有相若用途同類物業所須支付之價值。然而，於估值時，吾等並無計及物業之重新發展價值或合併價值(如有)。

可能影響呈報估值之事項

吾等估值時並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭、未清償地價或債項。除另有指明外，吾等假設物業並不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於本通函之最後可行日期，吾等未有發現任何有關物業而可能影響吾等工作報告所呈報估值之負面消息。因此，吾等不宜就該等消息對物業之影響(如有)作出任何報告或提供意見。然而，倘稍後確定於估值日期存在該等消息，吾等保留調整本報告內所呈報估值之權利。

業權之確立

吾等已獲提供租賃協議之副本，但未獲提供該物業相關業權文件之副本。吾等須就該物業向香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等未有查閱文件正本，以核實物業現有業權權屬或核實提交予吾等之副本內未有顯示租賃協議之任何修訂。吾等並非法律專業人士，且不合資格確定物業之業權，亦未能報告是否有任何已登記之產權負擔。吾等概不承擔任何責任或法律責任。

根據香港測量師學會準則估值準則第4號對物業之視察及調查

就吾等已獲得提供因進行估值而要求之資料，吾等已視察該物業之外部，及(如有可能)視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、被遮擋或不能通往之部分，而吾等假設該等部分乃處於合理情況下。吾等無法就物業之未經視察部份發表任何意見或建議，而隨附之估值證書不應視作有關該等部份之任何暗示或陳述。吾等並無進行結構測量、調查、測試或查察，但在視察過程中，吾等並無發現視察之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、昆蟲、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施(如有)，亦無法識別該等被覆蓋、被遮擋或不能通往之設施。

吾等於估值時乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及使用本報告不應視作為對物業之建築測量。吾等假設物業概無腐朽、內在危險或不適用之材料及技術。

吾等並無進行實地測量以核實該物業之面積是否正確，惟吾等假設於有關文件及交付吾等資料之所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及協定估值程序並不包括進行獨立土地測量以核實該物業之法定邊界。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等不宜核實或判定交付吾等之文件所示物業之法定邊界是否準確。吾等對此概不負責。貴公司管理層及物業擁有人應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等未有安排進行任何調查，以確定物業有否使用或加入有危險或災害性物料建成。因此，吾等未能就物業之此等風險作出報告。就是次估值而言，吾等假設該等調查並不能對物料存在之重要程度作出披露。

吾等並不知悉是否曾對物業進行任何環境審查或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於吾等履行職責時，吾等已按指示假設物業未曾用作污染或會導致污染之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地過往或現時之用途進行任何調查，以確定物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或物業曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所呈報之估值或會下降。

資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則第5號對其進行之核實

吾等僅依賴貴公司管理層所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供之意見，包括有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況及建築面積以及所有其他相關事項。

其他人士所提供之資料乃吾等工作報告全部或部份之依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或所獲資料之編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製本報告之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔任何法律責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、提供數據之外界人士及貴公司管理層提供之工作報告，當中彼等所採納以得出彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，吾等不會發表任何審核意見。

就吾等所深知，隨附估值證書所載之所有數據乃屬真實準確。雖然所蒐集之資料均取自可靠來源，惟吾等並不保證編製隨附估值證書所使用之任何數據、意見或其他人士提供之已識別估計之準確性，亦不會就此承擔任何責任。

吾等並不就 貴公司管理層或其委聘之人員未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得 貴公司管理層或其委聘之人員確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據 貴公司已向吾等全面披露可能對估值構成影響之重大及潛在因素而進行。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元為單位。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或其委聘之人員提供予吾等之資料是否真實準確。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

本摘要報告之規限條件

吾等於本摘要報告內對物業之估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所列之 貴公司使用。估值師或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本摘要報告以反映本報告日期後出現或吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等以書面允許前，本摘要報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容收納於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於一份致 貴公司股東之通函內刊載本摘要報告。

吾等就是次委聘提供服務之最大責任（不論是否以合約、疏忽或其他形式採取之行動），僅限於就產生責任之服務或工作產品部分向吾等所支付之費用。惟無論如何吾等將不就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）負責，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

貴公司須就吾等被追討、支付或承擔任何與工作報告有關及根據其有關資料之任何索償、負債、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、賠償或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於吾等因任何原因終止委聘後仍然有效。

聲明

隨附之估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定及香港測量師學會準則所載之指引而編撰。該等估值由符合估值資格之估值師(作為外界估值師)進行。

吾等將保留本摘要報告及估值報告之副本，連同編製該等文件之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關紀錄，執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等會將 貴公司資料列入客戶檔案，以供日後參考。

吾等謹此證明，估值費並不會視估值結論而更改，而吾等目前及日後亦不會於該物業、 貴公司、 貴集團或所申報之估值擁有任何利益。

謹此隨附吾等之估值證書。

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
B.Sc. PG Dip RPS (GP)
謹啟

二零零七年一月三十一日

參與估值師：

吳紅梅 B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

陳惠玲 Dip Sur

附註：

1. 何展才先生自一九八八年以來一直在香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、芬蘭、德國、圭亞那、加拿大及美國從事各類資產評估(包括地產物業)及顧問工作。彼於中國大陸物業估值方面擁有逾18年經驗。
2. 吳紅梅女士為註冊專業測量師，自一九九四年起於香港進行房地產物業估值，另於中國大陸物業估值方面擁有逾8年經驗。
3. 何展才先生及吳紅梅女士均為香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊上之估值師。

估值證書

貴集團於香港持作投資之物業，以市值基準進行估值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 十一月三十日 現況下 貴集團 應佔之估值額 港元
香港 中環 威靈頓街78號 擺花街1號 一號廣場 多個分層零售舖位 及70個不同辦公室 單位及若干輔助空 間 (詳情請參閱下文 附註1)	該物業包括一幢於一九九三年落成 之24層高商業大廈地下、一樓、二 樓及三樓之五個不同零售舖位及70 個不同辦公室單位(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、二十二樓各層 之四個辦公室單位及八樓之兩個辦 公室單位)、地下儲物室及一樓及 三樓多個平台。	根據 貴公司提 供之資料，地下 之儲物室、十三 樓之1號辦公室 及十八樓之4號 辦公室(總建築 面積約為2,656平 方呎)現時由業 主佔用；總建築 面積約59,099平 方呎根據多項租 約租出，每月總 應收租金收入為 920,396港元，而 該物業之餘下部 分(總建築面積 約為26,081平方 呎)於估值日期 為空置，待作零 售及辦公室用 途。(租約清單 概要請參閱下文 附註5)	337,100,000 (100%)
內地段3024、 3064、3065、 3068、3069號及內 地段3085號之餘段 之19,748份之16,279 份(「地段」)	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。 該物業受六項不同政府租約所規 限，各租約年期為75年，並可於一 九三零年五月十五日起續約為期75 年。 政府租用整個地段為每年5,400港 元。		

附註：

1. 該物業包括香港中環威靈頓街78號擺花街1號一號廣場地下4及5號舖位、一樓、二樓及三樓、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、二十二樓各層1、2、3及4號辦公室、八樓1及4號辦公室、一樓平台以及三樓1、2及3號平台；及地下儲物室。
2. 根據兩份日期均為二零零一年二月二十二日之轉讓書（於二零零一年三月二十九日在市區土地註冊處註冊，登記編號為8348934及8348935），該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司China Faith Limited。
3. 該物業之部分已根據日期為二零零五年七月二十日之契約作為中國工商銀行（亞洲）有限公司之法定押記，並於二零零五年八月十九日在土地註冊處註冊，登記編號為05081901010170。

受上述法定押記規限之單位包括地下儲物室、地下4及5號舖位、一樓、二樓及三樓之商業單位、四至七樓及九至十六樓各層1、2、3及4號辦公室、八樓1及4號辦公室、一樓平台以及三樓1、2及3號平台。

4. 該物業之部分已根據日期為二零零五年七月二十日之按揭抵押予大新銀行有限公司，並於二零零五年八月十九日在土地註冊處註冊，登記編號為05081901010191。

受上述按揭規限之單位包括十七樓、十八樓、二十樓、二十一樓及二十二樓各層1、2、3及4號辦公室。

5. 於估值日期，該物業受以下租賃協議所規限：

單位	租戶	租期	每月租金* 港元
地下4及5號零售單位	Star Chain Holdings Limited	由二零零五年九月一日起至 二零零八年八月三十一日止， 為期3年	35,000 (不包括差餉但 包括空調及管理費)
一樓	Triple Investment Limited	由二零零三年三月一日起至 二零零八年二月二十八日止， 為期5年	110,000
二樓及三樓	Gonway Limited	由二零零四年十月二十日起至 二零零七年十月十九日止， 為期3年	160,000
四樓1號辦公室	和記電話有限公司	由二零零五年六月十日起至 二零零七年六月九日止， 為期2年	25,000
四樓2號辦公室	Billion Fortune International Limited	由二零零六年三月八日起至 二零零八年三月七日止， 為期2年	11,880

單位	租戶	租期	每月租金* 港元
四樓3號辦公室	Poly Concept Limited	由二零零六年九月十八日起至 二零零八年九月十七日止， 為期2年	15,080
四樓4號辦公室	數碼通電訊有限公司	由二零零四年十二月一日起至 二零零六年十一月三十日止， 為期2年	14,000 (包括差餉、 空調及管理費)
五樓1號辦公室	Richmond Travel Limited	由二零零五年九月十日起至 二零零七年九月九日止， 為期2年	17,700
六樓1號辦公室	The Luxury Gift Company Limited	由二零零五年一月二日起至 二零零七年一月一日止， 為期2年	12,980
六樓2號辦公室	Mita Travel Agency Limited	由二零零六年七月十六日起至 二零零八年七月十五日止， 為期2年	11,880
六樓3號辦公室	Parallel Media Group Plc	由二零零六年十月一日起至 二零零七年四月三十日止， 為期7個月	15,080
六樓4號辦公室	香港流動通訊有限公司	由二零零六年九月十六日起至 二零零八年九月十五日止， 為期2年	26,820
七樓2號辦公室	Electrosonic Limited	由二零零五年一月一日起至 二零零六年十二月三十一日止， 為期2年	5,420
七樓3號辦公室	Silver Crystal Limited	由二零零五年十二月一日起至 二零零七年十一月三十日止， 為期2年	15,080
七樓4號辦公室	中國移動萬眾電話有限公司	由二零零六年十月一日起至 二零零八年九月三十日止， 為期2年	26,820
八樓1號辦公室	Gara Company Limited	由二零零六年七月一日起至 二零零八年六月三十日止， 為期2年	26,320
九樓1號辦公室	Mes Amis Productions Limited	由二零零六年十一月一日起至 二零零八年十月三十一日止， 為期2年	26,320

單位	租戶	租期	每月租金* 港元
十三樓2號辦公室	Oliver's Travel Limited	由二零零五年三月一日起至 二零零七年二月二十八日止， 為期2年	7,046
十三樓3號辦公室	Star Chain Holdings Limited	由二零零五年十月一日起至 二零零八年九月三十日止， 為期3年	9,000 (不包括差餉 但包括空調 及管理費)
十四樓1號辦公室	Castle Asset Holdings Limited	由二零零五年十一月一日起至 二零零七年十月三十一日止， 為期2年	25,004
十四樓2號辦公室	Tema Investment Limited	由二零零六年十月十五日起至 二零零八年十月十四日止， 為期2年	11,880
十四樓3號辦公室	Clay Finlay (Hong Kong) Limited	由二零零六年一月一日起至 二零零七年十二月三十一日止， 為期2年	15,080
十四樓4號辦公室	Hay Design Limited	由二零零四年十二月一日起至 二零零六年十一月三十日止， 為期2年	11,810
十五樓1及2號辦公室	Richtone Worldwide Limited	由二零零五年三月一日起至 二零零七年二月二十八日止， 為期2年	18,942
十五樓3號辦公室	Bloemers De Neree Advocates Limited	由二零零六年四月八日起至 二零零八年四月七日止， 為期2年	15,080
十五樓4號辦公室	Control Risks Pacific Limited	由二零零六年八月十五日起至 二零零八年八月十四日止， 為期2年	26,820
十六樓1號辦公室	Larredo Interiors Limited	由二零零六年三月十三日起至 二零零八年三月十二日止， 為期2年	25,000
十六樓2號辦公室	First Sino Development Limited	由二零零六年八月九日起至 二零零八年八月八日止， 為期2年	11,880
十六樓4號辦公室	Union Eagle Limited	由二零零六年十月十五日起至 二零零八年十月十四日止， 為期2年	26,820
十七樓1、2、3及 4號辦公室	Uniross Batteries (HK) Limited	由二零零四年六月十六日起至 二零零七年六月十五日止， 為期3年	32,292

單位	租戶	租期	每月租金* 港元
十八樓3號辦公室	Bild Image International Limited	由二零零六年十月一日起至 二零零八年九月三十日止， 為期2年	15,080
二十樓1、2、3及4號 辦公室	Lavender Trading Limited	由二零零四年十一月一日起至 二零零七年十月三十一日止， 為期3年	32,292
二十一樓1號辦公室	Fulljet Securities	由二零零五年七月一日起至 二零零七年六月三十日止， 為期2年	15,340
二十一樓2號辦公室	888 Holdings Limited	由二零零六年二月二十三日起至 二零零八年二月二十二日止， 為期2年，可延期一年	11,600
二十二樓1及2號辦公室	HR Business Solutions (Asia) Limited	由二零零六年六月一日起至 二零零八年五月三十一日止， 為期2年	36,880
二十二樓3及4號辦公室	Fairview Project Consultants Limited	由二零零四年十二月一日起至 二零零六年十一月三十日止， 為期2年	17,170
總計：			920,396港元

* 除另有指明外，每月租金不包括差餉、空調費及管理費

五樓2、3及4號辦公室、七樓1號辦公室、八樓4號辦公室、九樓2、3及4號辦公室、十樓1、2、3及4號辦公室、十一樓及十二樓、十三樓4號辦公室、十六樓3號辦公室、十八樓1及2號辦公室、以及二十一樓3及4號辦公室乃空置，而十三樓1號辦公室及十八樓4號辦公室乃由業主佔用。

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之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(2)	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%。
- 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二零零五年十二月三十一日(即本公司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。

於本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)直接或間接持有附帶投票權可在一切情況下於本公司任何附屬公司股東大會上投票之股本面值5%或以上權益。

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

仲量聯行(「起訴人」)向(其中包括)賣方提出二零零一年高等法院第2767宗訴訟，索償代理費及其他費用合共2,747,200.00港元連同利息及成本。上述起訴人起訴賣方之訴訟案被二零零六年十月十二日之判決駁回。起訴人就上述判決提出上訴(於二零零六年十二月六日備案為二零零六年民事訴訟第414宗)。訴訟現正受理中直至最後可行日期。董事認為有關法院令狀並不會及將不會對本集團之營運及營運資金造成重大不利影響。

除上文披露者外，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二零零五年十二月三十一日（即本公司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) 本公司、謝忠先生及許偉秀女士訂立日期為二零零五年三月二十三日之補充協議，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；
- (b) 本公司與博大證券有限公司訂立日期為二零零五年九月五日之配售協議，以配售價每股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；
- (c) 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日期為二零零五年八月三十日之諒解備忘錄，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；
- (d) 盈都有限公司、林杰先生及王羽暉先生於二零零六年二月二十七日就收購基創投資有限公司51%股權訂立之買賣協議，詳情載於本公司日期為二零零六年三月一日之公布內；及
- (e) 臨時協議。

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 M12, 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) 本公司之股份過戶及登記香港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。

備查文件

下列文件由即日起至二零零七年二月二十二日(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) 本公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 全文載於本通函附錄二之本公司之會計師報告；
- (e) 全文載於本通函附錄四之餘下集團未經審核備考財務資料；
- (f) 全文載於本通函附錄四之德勤•關黃陳方會計師行載列其對餘下集團之未經審核備考財務資料意見之函件；
- (g) 全文載於本通函附錄五之估值報告；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (j) 本公司於二零零六年四月七日刊發之通函。



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)

公司網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

股東特別大會通告

茲通告上述公司（「本公司」）謹訂於二零零七年二月二十二日（星期四）下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳1至3號房舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認本公司、本公司之全資附屬公司 Sharp Star Investment Corporation（銳星投資有限公司）（作為授予人「授予人」）及本公司之間接全資附屬公司紀昌有限公司（作為賣方「賣方」）與協議所指之買方（「買方」）就買賣香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台（「物業」）而訂立日期為二零零六年十二月十五日之臨時買賣協議（「臨時買賣協議」）（經日期為二零零七年一月二十二日之補充協議修訂）（註有「A」字樣之臨時買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別），批准協議項下擬進行之交易（包括但不限於由買方向授予人發出購股權通知（定義見日期為二零零七年一月三十一日之本公司通函）以及買賣賣方之全部已發行股本及賣方之股東貸款（如有）以取替買賣物業），以及授權本公司董事（「董事」）作出、簽署並採取董事全權酌情認為必需、適當、合適或權宜之一切行動、事宜、其他文件及措施，使臨時買賣協議項下擬進行之一切交易及所有其他附帶事項生效。」

承董事會命
陳思翰
公司秘書

香港，二零零七年一月三十一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環
擺花街1號
一號廣場
1301室

附註：

1. 有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，有權委任一名或多名代表代為出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於會議或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之股份過戶及登記香港分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。