

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本發售章程之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。

閣下如已出售或轉讓名下所有建聯集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將發售章程文件轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

發售章程文件已依據香港法例第32章公司條例第342C條送呈香港公司註冊處登記。發售章程已經或將依據百慕達一九八一年公司法之規定在合理切實可行情況下盡快於百慕達公司註冊處存檔。香港公司註冊處及百慕達公司註冊處對任何此等文件之內容概不負責。

待發售股份獲准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，由發售股份開始進行買賣之日期或香港結算可能決定之其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於隨後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統之活動均根據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。閣下應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以了解該等結算安排詳情以及有關安排可能影響閣下權利及權益之情況。

聯交所及香港結算對本發售章程之內容概不負責，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發售章程全部或任何部分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。

---



建聯集團有限公司  
**Chinney Alliance Group Limited**

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：385）

按每兩股現有股份獲發一股發售股份  
之基準  
公開發售新股份

財務顧問

VEDA | CAPITAL  
智略資本

包銷商

**Enhancement Investments Limited**

---

接納發售股份及支付股款之最後時間為二零零八年九月三十日（星期二）下午四時正。申請程序載於本發售章程第21頁至第22頁。

現有股份已於二零零八年九月五日（星期五）起按除權基準買賣。股份買賣將於公開發售之條件尚未達成之情況下進行。按除權基準買賣股份之人士將因此承擔公開發售未必成為無條件及可能不會進行之風險。考慮買賣股份之股東如有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

包銷協議載有條文，賦予包銷商權利在發生若干事件時（包括本發售章程第8頁「終止包銷協議」一節所載之不可抗力事件），可以於二零零八年十月三日（星期五）下午四時正（或本公司與包銷商可能書面協定之有關其他時間或日期）前書面通知本公司，終止包銷協議。

倘包銷商終止包銷協議，或倘包銷協議之條件並無按其條款獲達成，則公開發售將不會進行。因此，股東於買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，應徵詢其專業顧問。

二零零八年九月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	6
終止包銷協議 .....	8
董事會函件 .....	10
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	23
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	97
附錄三 — 一般資料 .....	100

---

## 釋 義

---

於本發售章程內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零零八年八月二十一日就公開發售刊發之公佈
「申請表格」	指	合資格股東用以申請發售股份之申請表格
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常營業之日子(惟不包括星期六或於上午九時正至中午十二時正任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號且於中午十二時正或之前該訊號仍未降下，或於上午九時正至中午十二時正任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號且於中午十二時正或之前該訊號仍未解除之任何日子)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運營之中央結算及交收系統
「建業金融」	指	建業金融投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司並由王博士實益全資擁有，彼於最後實際可行日期實益擁有13,062,000股股份(佔本公司已發行股本約3.30%)
「建業實業」	指	建業實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)
「本公司」	指	建聯集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司之董事
「王博士」	指	王世榮博士，本公司主席兼執行董事
「EIL」或「包銷商」	指	Enhancement Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其日常業務並不包括證券包銷業務，並由王博士實益全資擁有，且於最後實際可行日期實益擁有102,742,486股股份（佔本公司已發行股本之25.90%）之主要股東
「額外申請表格」	指	合資格股東用以申請額外發售股份及之額外申請表格
「額外發售股份」	指	(i)可能另外向除外股東發售之發售股份及任何向合資格股東發售但不獲申請認購之發售股份之配額；及(ii)不予發行予合資格股東但將予合併計算及供合資格股東以額外申請表格認購之發售股份之零碎股權
「除外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，且於該名冊上所示地址位於香港及百慕達境外之地區之股東，及董事會根據上市規則第13.36(2)(a)條認為不可向其提呈公開發售之股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零八年八月二十日，即股份於包銷協議日期之最後交易日

---

## 釋 義

---

「最後接納時限」	指	二零零八年九月三十日(星期二)(或本公司及包銷商可能書面同意之任何其他日期)下午四時正,即本發售章程所描述之發售股份獲接納之最後時限
「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月十日,即本發售章程付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「朱先生」	指	執行董事朱國傑先生
「Multi-Investment」	指	Multi-Investment Group Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,乃建業實業之間接全資附屬公司,亦為本公司主要股東,並於最後實際可行日期實益擁有115,395,797股股份,佔本公司已發行股本之29.10%
「發售股份」	指	根據公開發售將予發行之不少於198,299,748股但不多於200,099,748股新股份
「公開發售」	指	根據發售章程文件按認購價及按合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩股現有股份獲配售一股發售股份之基準提呈發售發售股份
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之購股權
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊,且於該日期該名冊上所示地址位於香港及百慕達以外地區之股東

---

## 釋 義

---

「寄發日期」	指	二零零八年九月十六日(星期二)，或本公司及包銷商可能書面協定之任何其他日期，即寄發發售章程文件之日期
「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本發售章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「發售章程」	指	當中載有公開發售詳情，寄發予合資格股東及除外股東(僅供參考)之本發售章程
「發售章程文件」	指	發售章程、申請表格及額外申請表格之統稱
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零八年九月十二日(星期五)，或本公司及包銷商可能書面協定之任何其他日期，即釐定股東之公開發售配額之記錄日期
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於一九九三年九月二十四日採納及經股東於二零零一年六月二十八日修訂，賦予持有人以現金認購股份之權利之購股權計劃(該計劃已於二零零三年九月二十三日屆滿)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.25港元之認購價
「交易日」	指	聯交所對外開放予交易之日子

---

## 釋 義

---

「承諾書」	指	由Multi-Investment及EIL分別於二零零八年八月二十日作出，有關彼等各自於公開發售項下之按比例配額之不可撤回承諾函件
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零零八年八月二十日訂立有關公開發售之包銷安排之協議
「包銷股份」	指	根據包銷協議包銷商同意認購或促使認購人認購，未獲合資格股東（不包括EIL及Multi-Investment根據承諾書作出之承擔）認購之所有發售股份，即不少於89,230,607股但不多於91,030,607股發售股份
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

公開發售之預期時間表如下：

二零零八年

以連權基準買賣現有股份之最後日期 .....	九月四日(星期四)
以除權基準買賣現有股份之開始日期 .....	九月五日(星期五)
	九月八日(星期一)
遞交股份過戶文件以符合公開發售資格之最後期限 .....	下午四時正
	九月九日(星期二)至
暫停辦理本公司股份過戶登記 .....	九月十二日(星期五)
記錄日期 .....	九月十二日(星期五)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續 .....	九月十六日(星期二)
寄發發售章程文件 .....	九月十六日(星期二)
接納發售股份、支付股款及 申請額外發售股份之最後時限 .....	九月三十日(星期二)下午四時正
終止包銷協議之最後時限 .....	十月三日(星期五)下午四時正
公佈公開發售結果日期 .....	十月八日(星期三)或之前
就全部或部分不成功之額外發售股份 申請寄發退款支票 .....	十月九日(星期四)或之前
預計寄發發售股股票日期 .....	十月九日(星期四)或之前
發售股份於聯交所開始買賣日期 .....	十月十三日(星期一)

本發售章程中之所有時間及日期均指香港時間及日期。上述日期或最後時限僅屬指示性質，經本公司及包銷商協定後可予更改。以上預期時間表如有更改，本公司將適時公佈或知會股東。

---

## 預期時間表

---

### 惡劣天氣對接納發售股份及支付股款之最後限期之影響

倘出現下列情況，接納發售股份及支付股款之最後限期將不會於最後接納時限生效：

- 懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
  - 發出「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 於二零零八年九月三十日(星期二)中午十二時正前任何當地時間於香港懸掛或發出上述警告訊號，但在中午十二時正後取消，在此情況下，最後接納時限將順延至同一個營業日下午五時正；
- (ii) 於在二零零八年九月三十日(星期二)中午十二時正至下午四時正之任何當地時間於香港懸掛或發出上述警告訊號，則最後接納時限將改為下一個營業日下午四時正(在該營業日上午九時正至下午四時正之間任何時間並無懸掛或發出任何該等警告訊號)。

倘最後接納時限並無於二零零八年九月三十日(星期二)生效，則本發售章程「預期時間表」一節所述日期可能會受影響。在此情況下本公司將就此發出公佈。

---

## 終止包銷協議

---

包銷協議載有條文，賦予包銷商權利於發生若干事件時可以書面通知終止其於該協議下之責任。倘於最後接納時限（根據預期時間表即二零零八年十月三日（星期五）後第二個營業日下午四時正或之前任何時間，包銷商保留終止包銷協議所載安排之權利：

- (i) 倘發生以下任何事項，包銷商絕對酌情認為會對本集團之整體業務、財務或交易狀況或本集團之前景或公開發售之成功造成嚴重及不利影響，或使本集團或包銷商不宜或不應進行公開發售：
  - (a) 頒行任何新法律或規例或現行法律或規例出現任何重大變動，或其司法詮釋或應用出現重大變動或發生任何其他性質相類之事件；或
  - (b) 任何政治、軍事、金融、監管、經濟、貨幣或其他性質（不論是否與上述者屬同類性質或屬於任何本地、國家或國際、爆發敵對狀態或武裝衝突或事態升級）之事件、發展或變動（不論是本地、國家或國際或構成於本包銷協議之前及／或之後之一系列事件或變動，包括與現行狀況有關之事件或變動或其發展），導致或可能合理預期會導致政治、經濟或股票市場狀況出現重大不利變動；或
  - (c) 由於發生特殊金融狀況導致於聯交所買賣之一般證券或本公司之證券施加任何禁售、暫停或重大限制；或
  - (d) 香港及中國之市況、稅務或外匯管制或多於一種以上之情況之任何重大不利變動（包括但不限於買賣本公司證券之暫停或重大限制）；或
- (ii) 包銷商收到通知或知悉包銷協議所載之聲明或保證於作出時為不真實或不準確或可能為不真實或不準確，而包銷商按其絕對酌情權決定任何該等不真實之聲明或保證代表或很可能代表本集團整體業務、財務或交易狀況出現重大不利轉變或很可能嚴重損害公開發售；或

---

## 終止包銷協議

---

- (iii) 本公司或本集團任何成員公司發生任何轉變，並對本集團整體業務、財務或交易狀況或前景產生嚴重及不利影響；或
- (iv) 發生任何事件或一連串非包銷商所能控制之事件(包括但不限於政府行動、罷工、罷市、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、恐怖活動或天災)，而包銷商絕對酌情認為，已經或可能導致包銷協議之任何部分不可按其條款履行，或妨礙根據公開發售或根據其下之包銷處理申請及／或付款，或已經或很可能會嚴重損害公開發售。

待包銷商發出終止通知後，包銷商在包銷協議項下所有責任將停止及終止，各方將不可就包銷協議產生或關於包銷協議之任何事情或事宜對另一方作出申索(關於包銷協議之任何先前違反除外)。



建聯集團有限公司  
**Chinney Alliance Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：385)

執行董事：

王世榮博士 (主席)

余錫祺先生

朱國傑先生

陳遠強先生

林偉康先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

馮文起先生

總辦事處及主要營業地點：

香港中環

干諾道中111號

永安中心23樓

獨立非執行董事：

吳中忻先生

陳壽炯先生

范仁達先生

敬啟者：

按每兩股現有股份獲發一股發售股份  
之基準  
公開發售新股份

緒言

誠如該公佈所述佈，於二零零八年八月二十日，本公司就公開發售與包銷商訂立包銷協議。董事會擬透過公開發售，按於記錄日期每兩股現有已發行股份可獲配售一股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.25港元(股款須於接納時繳足)，發行不少於198,299,748股發售股份但不多於200,099,748股發售股份，集資不少於約49,600,000港元但不多於約50,000,000港元(未計開支)。

本發售章程旨在向閣下提供關於公開發售之進一步資料，包括申請及付款之程序，以及有關本集團之若干財務資料及其他資料。

## 公開發售

### 發行統計數字

公開發售基準	:	於記錄日期每兩股現有已發行股份可獲配售一股發售股份
於最後實際可行日期 已發行之現有股份數目	:	396,599,497股股份
於最後實際可行日期之 法定股份數目	:	2,500,000,000股股份
發售股份數目	:	不少於198,299,748股發售股份但不多於200,099,748股發售股份
包銷商	:	EIL
發售股份之認購價	:	每股發售股份0.25港元

根據公開發售，假設於記錄日期或之前並無尚未行使之購股權獲行使，198,299,748股發售股份將予配發，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約50.00%及佔本公司發行198,299,748股發售股份後經擴大之已發行股本約33.33%。然而，於最後實際可行日期，本公司有3,600,000份購股權可予行使但尚未行使。假設該3,600,000份購股權於記錄日期或之前全部獲行使，並符合公開發售資格，則200,099,748股發售股份將根據公開發售予以配發，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約50.45%，及佔本公司因應3,600,000份購股權獲行使而發行3,600,000股股份及發行200,099,748股發售股份後經擴大之已發行股本約33.33%。除已披露之3,600,000份購股權外，於最後實際可行日期，並無其他未行使之認股權證、可換股票據或其他可認購股份之權利。

### 合資格股東

本公司將僅向合資格股東寄發發售章程文件。為符合資格參與公開發售，股東須於記錄日期營業時間結束時登記成為本公司之股東，且並非除外股東。為使本身於記錄日期營業時間結束時登記成為本公司股東，所有股份過戶文件(連同有關股票)必須根據預期時間表於二零零八年九月八日(星期一)下午四時正(香港時間)前送達本公司於香港之股份過戶登記分處登記。

本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 除外股東之權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司股東名冊之地址為百慕達及香港以外地區，則該股東未必符合資格參與公開發售。董事會已根據上市規則第13.36(2)(a)條諮詢海外法律顧問之意見，經考慮關於向海外股東發行發售股份之有關海外地區之適用證券法律或有關監管機構或證券交易所之規定，以考慮擴展公開發售至海外股東是否可行。倘於諮詢後，董事會認為基於該等地區之任何法律或監管限制或其他特殊手續之原因，致使向該等海外股東提呈發售發售股份將是或可能屬不合法或不可行，則不會向該等海外股東(即除外股東)提呈發售發售股份。

發售章程文件預期不會根據香港及百慕達以外之任何地區之適用證券法例登記。除外股東將不會獲賦予權利參與發售股份。

根據本公司於最後實際可行日期之股東名冊所示，有9名股東之登記地址乃在香港及百慕達以外，其為中國、澳門、新加坡、荷蘭、澳洲及加拿大。董事已遵照上市規則第13.36(2)(a)條查詢有關地區法律下之法定限制及有關監管機構或證券交易所之規定。

根據相關法律顧問提供之法律意見，董事認為，由於向登記地址在中國、澳門、新加坡、荷蘭及澳洲之海外股東提呈發售股份並無限制，公開發售可以向該等地區之股東提呈發售。因此，公開發售將予提呈，而發售章程文件亦將發予該等地區之股東。

至於登記地址在加拿大之海外股東，董事認為，倘若並無在上述司法權區辦理相關登記或其他特定手續，向該名海外股東提呈發售股份或會或可能屬於違法或並不可行。因此公開發售將不會提呈予登記地址在加拿大之海外股東。於最後實際可行日期，該登記地址在加拿大之海外股東持有600股股份，佔本公司現有已發行股本之比例不足0.01%。

本公司將向除外股東寄發發售章程以供其參考。然而，本公司將不會向除外股東寄發申請表格及額外申請表格。

### 暫停辦理股份過戶登記

根據預期時間表，本公司於二零零八年九月九日(星期二)起至二零零八年九月十二日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以便確定於記錄日期股東之配額。於該期間並無辦理任何股份過戶登記。

### 發售股份之認購價

每股發售股份之認購價0.25港元須於申請時繳足。認購價較：

- (i) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.26港元折讓約3.85%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.261港元折讓約4.21%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.26港元折讓約3.85%；
- (iv) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.26港元計算之理論除權價約0.2567港元折讓約2.61%；
- (v) 於二零零七年十二月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.755港元(以本集團於二零零七年十二月三十一日未經審核綜合資產淨值除以已發行之股份數目)折讓約66.89%；及
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.22港元溢價約13.64%。

認購價乃根據股份於現行市況下之市價及股份相對較低之流通量，並經本公司與包銷商公平磋商後釐定。董事認為，基於合資格股東獲機會以相對較低之價格認購發售股份及維持彼等各自於本公司之持股比例，公開發售之條款(包括認購價)為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。董事亦認為，折讓將鼓勵合資格股東接納彼等之配額，以參與及分享本集團之潛在增長。

### 發售股份配發基準

合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩股現有已發行股份獲發一股發售股份。

### 發售股份之地位

當配發、發行及全數繳足後，發售股份將在各方面與現有已發行股份享有同等地位，而發售股份之持有人將有權收取所有於發行日期後宣派、作出及支付之未來股息及分派。

### 零碎發售股份

合資格股東之發售股份零碎配額將不會向該等股東發行，但將予以匯集以供合資格股東通過額外申請表格認購。本公司將不會配發任何零碎發售股份。

### 申請額外發售股份

合資格股東有權申請認購除外股東之任何配額、合資格股東未承購之任何發售股份及上述經匯集之零碎配額。合資格股東如欲申請，可於最後接納時限前填妥額外發售股份之額外申請表格並連同申請認購額外發售股份之獨立股款交回。

董事將按公平公正基準酌情分配額外發售股份及擬根據各合資格股東所申請之額外發售股份數目按比例配發額外發售股份。概不會優先處理將零碎股份補足至完整買賣單位。已獲提呈發售發售股份之零碎股份之合資格股東應注意，本公司無法保證將會根據額外發售股份之申請情況補足該等發售股份之零碎股份以使其成為完整買賣單位。

股份由代名人(或中央結算系統)持有之股東應注意，董事會將根據本公司股東名冊視該代名人(包括中央結算系統)為單一股東。股份由代名人(或中央結算系統)持有之股東務須考慮在記錄日期營業時間結束前安排相關股份以實益擁有人之名義登記。股東如對彼等對是否應以本身名義登記彼等之股權及應否申請額外發售股份有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 湊足零碎股份服務安排

為促使因公開發售而產生之零碎發售股份進行買賣，本公司已委任大華繼顯(香港)有限公司由二零零八年十月十三日(星期一)至二零零八年十一月十二日(星期三)(包括該日)向欲出售或補足手上零碎股份之股東提供湊足零碎股份服務。欲使用此項服務之股東應於上述期間聯絡大華繼顯(香港)有限公司之杜少冰小姐，地址為香港皇后大道中29號怡安華人行1202室(電話號碼：2826 4862)。股東務請注意，買賣發售股份之零碎股份並不保證獲得配對。

倘股東對於上述配對安排有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

### 發售股份之股票及退款支票

待達成下文「公開發售之條件」一段所載之公開發售之條件後，所有已繳足之發售股份之股票預期將於二零零八年十月九日(星期四)以平郵方式寄予該等已申請發售股份並為其支付股款之合資格股東，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。未能成功申請全部或部分額外發售股份(如有)之退款支票預期將於二零零八年十月九日(星期四)以平郵寄予該等申請人，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請發售股份及繳足股款之每位合資格股東將會就應得之繳足股款發售股份收到一張股票。

### 申請上市

本公司已向上市委員會遞交申請批准發售股份上市及買賣。於聯交所買賣發售股份將須繳付香港印花稅、相關交易費用以及證券及期貨事務監察委員會之交易徵費。

### 公開發售之條件

公開發售須待下列條件達成後，方告完成：

- (1) 已就公開發售及發行發售股份取得所有必須之批文、批准、豁免、同意及全部授權(如有需要)；
- (2) 於寄發日期或之前根據適用之法律及上市規則之規定提交所有與公開發售相關之文件予聯交所及於香港公司註冊處及百慕達公司註冊處存案及/或登記；
- (3) 於寄發日期或之前將發售章程文件寄予合資格股東；

---

## 董事會函件

---

- (4) 上市委員會批准及並無撤回或撤銷批准發售股份上市及買賣(以全部繳足股款之形式)；
- (5) 本公司遵守及履行包銷協議項下所有承諾及責任；
- (6) 包銷商遵守及履行包銷協議項下所有承諾及責任；
- (7) 包銷協議成為無條件及包銷商並無根據協議之條款終止包銷協議；
- (8) 於包銷協議訂立之日向包銷商交付由Multi-Investment及EIL分別正式簽立之承諾書；及
- (9) Multi-Investment及EIL均已根據包銷協議之條款遵守承諾書項下各自之一切承諾及責任。

如公開發售之任何條件於所訂時間及／或日期(倘未訂定時間或日期，則為包銷協議指定之時間，或包銷商與本公司可能協定之其他時間)或之前未能達成，或於該時間或之前已無法達成，或包銷商根據包銷協議之條款以書面通知本公司終止包銷協議，則公開發售將不會進行。

### 包銷安排

合資格股東並無承購之任何發售股份將由包銷商根據包銷協議之條款包銷。

日期： 二零零八年八月二十日

發行人： 本公司

包銷商： EIL

包銷股份數目： 不少於89,230,607股發售股份但不多於91,030,607股發售股份(附註)

佣金： 2%

附註： 包銷商已同意根據包銷協議之條款包銷全部發售股份(惟根據承諾書EIL及Multi-Investment於公開發售項下之配額除外)。

---

## 董事會函件

---

根據包銷協議，EIL (即包銷商) 已同意認購或促使認購全部包銷股份。按認購價計算，包銷股份之總價值不少於約22,310,000港元但不多於約22,760,000港元。

EIL之全部已發行股本由本公司主席王博士實益全資擁有。

### 包銷協議之條件

包銷協議須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 本公司於包銷協議訂立之日向包銷商交付由Multi-Investment及EIL分別正式簽立之承諾書；
- (ii) 於寄發日期或之前，將經全體董事或由一位董事代表全體董事遵照公司法正式簽署之發售章程文件各一份 (連同隨附之其他所有必須文件) 送呈百慕達公司註冊處存檔，並須遵守公司法之其他規定；
- (iii) 於寄發日期或之前，將經任何兩名董事 (或經彼等各自書面正式授權之代理) 分別正式核證之發售章程文件各一份連同隨附之其他所有必須文件提交聯交所審批及於香港公司註冊處登記，並須遵守公司條例及上市規則之其他規定；
- (iv) 於寄發日期或之前，向合資格股東寄發發售章程文件，且在任何情況下均須於向聯交所提交發售章程文件及於香港公司註冊處登記之後進行；
- (v) Multi-Investment及包銷商均已根據包銷協議之條款遵守承諾書項下各自之一切承諾及責任；及
- (vi) 上市委員會批准及並無撤回或撤銷批准發售股份上市及買賣 (以全部繳足股款之形式)。

倘上述條件未能於二零零八年十月六日(星期一)或之前(或本公司與包銷商可能協定之該等較後一個或多個日期)達成，或倘包銷協議被撤銷，則包銷協議各方之義務及責任將立即停止及終止，各方將不可對另一方作出申索(關於包銷協議之任何先前違反除外)。

### 買賣股份之風險提示

股份已由二零零八年九月五日(星期五)起按除權基準買賣。

本公司股東及有意投資者務須注意，公開發售有待達成「公開發售之條件」一段所載之所有條件及包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議之條款(其摘要載於本發售章程「終止包銷協議」一節)終止包銷協議後，方可作實。因此，公開發售可能進行或可能不進行。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。如有任何疑問，投資者應考慮就此徵詢專業意見。

### 股東之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，(i)EIL擁有102,742,486股股份之權益，佔本公司已發行股本約25.90%；及(ii)Multi-Investment擁有115,395,797股股份之權益，佔本公司已發行股本約29.10%。

EIL及Multi-Investment已分別作出不可撤回之承諾就公開發售認購彼等之按比例配額，即合共109,069,141股發售股份。

於最後實際可行日期，除上述承諾外，本公司並無接獲任何其他股東就根據公開發售認購彼等之配額作出任何承諾。

## 董事會函件

### 本公司股權架構變動

下表載列本公司股權架構因公開發售而產生之變動：

股東	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後 (假設所有股東悉數 承購彼等獲配發之 發售股份及概無購股權 於記錄日期前獲行使)		緊隨公開發售完成後 (假設所有股東悉數 承購彼等獲配發之 發售股份及3,600,000份 購股權(附註)於 記錄日期前獲行使)		緊隨公開發售完成後 (假設概無股東承購 任何包銷股份而 所有包銷股份均由 包銷商承購及 概無購股權於 記錄日期前獲行使)		緊隨公開發售完成後 (假設概無股東承購 任何包銷股份而 所有包銷股份均由 包銷商承購及 3,600,000份購股權(附註) 於記錄日期前獲行使)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
EIL	102,742,486	25.90	154,113,729	25.90	154,113,729	25.67	243,344,336	40.90	245,144,336	40.84
Multi-Investment	115,395,797	29.10	173,093,695	29.10	173,093,695	28.84	173,093,695	29.10	173,093,695	28.83
朱先生	96,080	0.02	144,120	0.02	1,344,120	0.22	96,080	0.02	896,080	0.15
建業金融	13,062,000	3.30	19,593,000	3.30	19,593,000	3.26	13,062,000	2.19	13,062,000	2.18
其他董事及關連人士 公眾人士	—	—	—	—	3,000,000	0.50	—	—	2,000,000	0.33
— 除董事以外之 購股權持有人	—	—	—	—	1,200,000	0.20	—	—	800,000	0.13
— 現有公眾股東	165,303,134	41.68	247,954,701	41.68	247,954,701	41.31	165,303,134	27.79	165,303,134	27.54
合計	<u>396,599,497</u>	<u>100.00</u>	<u>594,899,245</u>	<u>100.00</u>	<u>600,299,245</u>	<u>100.00</u>	<u>594,899,245</u>	<u>100.00</u>	<u>600,299,245</u>	<u>100.00</u>

附註：該3,600,000份購股權包括朱先生持有之800,000份購股權、其他董事持有之2,000,000份購股權及本集團其他僱員持有之800,000份購股權。

### 業務回顧及前景

本集團主要從事塑膠原料及化工原料產品貿易，建材、機電及機電產品分銷及安裝，電器及空調業務，提供空調行業之工程承造服務，提供維修服務、樓宇相關工程承造服務、上蓋建築工程及地基打樁以及投資控股等。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約1,547,000,000港元。本公司權益持有人應佔年度溢利約為66,000,000港元。本集團之每股基本盈利為16.76仙。

本集團之塑膠貿易業務表現滿意，並繼續於其產品組合內開發利潤較高而受原油價格波動影響較少之工程塑膠產品。另一方面，本集團於去年收購之地基打樁

及樓宇建築業務，以及樓宇服務業務均在香港及澳門發掘商機，並已爭取到更多利潤較高之項目。有見於業務發展理想，董事對二零零八年業績抱樂觀態度。

### 公開發售之理由及所得款項用途

公開發售所得款項淨額，於扣除有關費用之後，預計將為約47,600,000港元(假設於記錄日期或之前概無購股權獲行使)或約48,000,000港元(假設於記錄日期或之前所有購股權均獲行使)，將用作本集團之一般營運資金。

有關公開發售之估計開支(包括財務、法律及其他專業諮詢費用、印刷及翻譯開支)約2,000,000港元將由本公司承擔。本集團擬通過公開發售增強其財務狀況，從而有助於本公司擴大其資本基礎。董事亦認為通過公開發售籌集資金以滿足本集團之資金需求符合本公司及其股東之利益，公開發售亦使所有合資格股東有機會維持其於本公司之股權比例。

本集團於最後實際可行日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

### 有關購股權計劃之調整

於最後實際可行日期，本公司已發行及可予行使購股權可按行使價每股0.7港元轉換為合共3,600,000股股份。根據購股權計劃之條款，完成公開發售將導致購股權計劃項下已授出但未行使之發行在外購股權將予認購之股份數目增加及每股行使價下降。假設於公開發售完成前概無發行新股份，於緊隨公開發售完成後，經本公司核數師根據第17.03(13)條附註進行之審閱及證明，本公司之已發行購股權將賦予其持有人可按每股行使價0.4667港元認購合共5,400,000股股份。本公司將於二零零八年十月八日或之前在公開發售結果之公佈中宣佈該等調整。

除本文所披露之購股權外，於最後實際可行日期，概無其他未行使可換股票據、購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換股份之證券。

### 申請程序

#### 申請發售股份

本發售章程隨附申請表格，獲寄發申請表格之合資格股東有權於最後接納時限前悉數繳付股款，申請該表格上所列數目之發售股份。合資格股東務請注意，彼等可申請任何數目之發售股份，惟上限為申請表格所載之數目。

合資格股東如欲申請申請表格上所示向彼等提呈發售之全部發售股份，或欲申請少於彼等於公開發售項下之配額，則彼等必須按照申請表格上印列之指示將其填妥及簽署，並連同彼等所申請該等發售股份數目有關之全數股款，於不遲於二零零八年九月三十日(星期二)下午四時正交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。所有股款須以港元支付，並須以香港持牌銀行之銀行戶口開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並註明抬頭人為「Chinney Alliance Group Limited – Open Offer Account」。

務請注意，除非已填妥及簽署之申請表格連同應繳股款於二零零八年九月三十日(星期二)下午四時正前交回卓佳登捷時有限公司，否則有關合資格股東於公開發售項下之配額及其一切有關權利將視作已遭放棄而被註銷。

#### 申請額外發售股份

合資格股東可以額外申請方式申請任何合資格股東有權惟未有效申請之發售股份、任何因彙集零碎配額而產生之發售股份，以及任何並無向除外股東提呈之發售股份。

申請額外發售股份之合資格股東應按本發售章程隨附供申請額外發售股份之額外申請表格所印列之指示將其填妥，連同所申請額外發售股份有關之應付款總額之獨立股款於不遲於二零零八年九月三十日(星期二)下午四時正交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。所有股款須以港元支付，並須以香港持牌銀行之銀行戶口開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並註明抬頭人為「Chinney Alliance Group Limited – Excess Application Account」。本公司股份過戶登記處將就向合資格股東配發之任何額外發售股份知會有關合資格股東。

---

## 董事會函件

---

務請注意，除非已正式填妥及簽署之額外申請表格連同應繳股款於不遲於二零零八年九月三十日(星期二)下午四時正交回股份過戶登記處，否則額外申請表格會遭拒絕受理。

所有支票或銀行本票將緊隨收取後即時過戶，而自有關申請款項產生之所有利息將撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則任何有關之申請表格或額外申請表格會遭拒絕受理，而在此情況下，合資格股東於公開發售項下之有關配額將視作已遭放棄而被註銷。

倘收到就暫定配額以外之發售股份之申請，董事將根據上文「申請額外發售股份」一節所述之原則按公平公正基準酌情分配暫定配額以外之發售股份。

申請表格及額外申請表格僅供名列該表格之人士使用，有關表格不得轉讓。

本公司不會就所收取之任何申請款項發出收據。

任何未獲合資格股東申請之發售股份將由包銷商或包銷商促使之認購人承購。

股份由代名人公司持有之股東務請注意，董事會將根據本公司股東名冊視該代理人為單一股東。

### 其他資料

謹請閣下垂注本發售章程各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及購股權持有人 參照

代表董事會  
建聯集團有限公司  
王世榮  
主席  
謹啟

二零零八年九月十六日

## I. 本集團財務資料概要

以下之本集團截至二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日止三個年度之綜合業績，以及於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表概要，乃摘錄自本公司已刊發之截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年報。

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務			
收入	<u>1,546,750</u>	<u>1,468,521</u>	<u>1,015,001</u>
持續經營業務之年度溢利	64,720	17,031	5,412
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,960)</u>
年度溢利	<u>64,720</u>	<u>17,031</u>	<u>3,452</u>
應佔溢利／(虧損)：			
— 本公司權益持有人	66,452	16,997	3,411
— 少數股東權益	<u>(1,732)</u>	<u>34</u>	<u>41</u>

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總額	1,038,671	846,862	438,573
負債總額	(738,455)	(604,100)	(281,105)
少數股東權益	<u>(789)</u>	<u>(10,804)</u>	<u>—</u>
	<u>299,427</u>	<u>231,958</u>	<u>157,468</u>

## II. 本集團經審核綜合財務報表

下文轉載本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同本公司年報第27頁至第106頁所載有關附註。本節所述頁碼指二零零七年年報之頁碼。

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	1,546,750	1,468,521
銷售／提供服務成本		(1,414,937)	(1,363,055)
毛利		131,813	105,466
其他收入	5	10,428	7,589
銷售及分銷成本		(14,918)	(11,707)
行政費用		(100,365)	(74,567)
其他經營收入淨額		7,117	6,711
土地及樓宇之重估盈餘	14	1,369	4,477
投資物業公平值之變動	15	5,595	3,880
超出業務合併成本之金額	38	39,684	—
出售一間聯營公司之虧損		—	(6,180)
財務支出	6	(13,367)	(12,981)
應佔聯營公司虧損		(477)	(1,619)
除稅前溢利	7	66,879	21,069
稅項	10	(2,159)	(4,038)
本年度溢利		<u>64,720</u>	<u>17,031</u>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人	11	66,452	16,997
少數股東權益		(1,732)	34
		<u>64,720</u>	<u>17,031</u>
股息－擬派末期	12	<u>5,949</u>	<u>3,966</u>
本公司普通股權益持有人 應佔每股盈利	13		
基本		<u>16.76仙</u>	<u>8.18仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	241,090	26,988
投資物業	15	25,425	19,830
應佔一間聯營公司權益	17	1,488	1,429
應佔一間共同控制實體權益	18	—	—
商譽	19	8,018	8,922
遞延稅項資產	34	635	679
其他資產	20	282	282
超過一年之應收保留金	22	3,654	17,548
非流動資產總額		280,592	75,678
<b>流動資產</b>			
存貨	21	60,591	66,813
應收工程合約客戶總額	22	121,714	41,508
應收貿易賬款及票據	23	295,243	388,523
應收保留金	22	79,289	13,818
應收關連公司款項	24	15,570	8,381
應收一間共同控制實體款項	18	249	—
預付款項、按金及其他應收款項	25	55,240	31,223
按公平值列賬及 變動計入損益之股權投資	26	16,834	12,030
可收回稅項		2,609	3,223
已抵押定期存款	27	26,425	26,800
現金及現金等值	27	84,315	178,865
流動資產總額		758,079	771,184
<b>流動負債</b>			
應付工程合約客戶總額	22	105,025	76,067
應付貿易賬款及票據	28	183,930	115,195
信託收據貸款	29	130,950	209,400
應付保留金	22	34,766	24,126
應付關連公司款項	24	11,548	531
來自一間附屬公司少數股東之貸款	39(c)	5,980	—
其他應付款項及應付費用	30	56,011	120,683
應繳稅項		1,555	1,418
融資租賃債務	32	6,082	—
計息銀行借貸	31	108,181	39,208
流動負債總額		644,028	586,628
流動資產淨值		114,051	184,556
資產總值減流動負債		394,643	260,234

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
融資租賃債務	32	11,525	—
計息銀行借貸	31	14,000	8,000
承付票據	33	38,789	—
來自一間附屬公司少數股東之貸款	39(c)	—	6,900
遞延稅項負債	34	30,113	2,572
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		94,427	17,472
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		<u>300,216</u>	<u>242,762</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	35	39,660	39,660
儲備	37(a)	253,818	188,332
擬派末期股息	12	5,949	3,966
		<hr/>	<hr/>
		299,427	231,958
少數股東權益		<hr/>	<hr/>
		789	10,804
		<hr/>	<hr/>
權益總額		<u>300,216</u>	<u>242,762</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	本公司權益持有人應佔									
		已發行	股份	資產			匯兌	擬派		少數	
		股本	溢價賬	繳入盈餘	重估儲備	變動儲備	保留溢利	末期股息	總計	股東權益	權益總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零六年一月一日		39,660	—	97,151	—	(148)	20,805	—	157,468	—	157,468
匯兌調整		—	—	—	—	156	—	—	156	—	156
土地及樓宇之重估盈餘	14	—	—	—	636	—	—	—	636	—	636
土地及樓宇重估盈餘 所產生之遞延稅項	34	—	—	—	(99)	—	—	—	(99)	—	(99)
年內於權益直接確認之 總收入及開支		—	—	—	537	156	—	—	693	—	693
本年度溢利		—	—	—	—	—	16,997	—	16,997	34	17,031
年內總收入及開支		—	—	—	537	156	16,997	—	17,690	34	17,724
擬派二零零六年末期股息	12	—	—	—	—	—	(3,966)	3,966	—	—	—
削減股本產生之調整	35	(23,795)	—	23,795	—	—	—	—	—	—	—
公開發售產生之調整	35	23,795	35,694	—	—	—	—	—	59,489	—	59,489
有關公開發售之 股份發行費用	35	—	(2,689)	—	—	—	—	—	(2,689)	—	(2,689)
收購附屬公司		—	—	—	—	—	—	—	—	10,770	10,770
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日		39,660	33,005*	120,946*	537*	8*	33,836*	3,966	231,958	10,804	242,762
匯兌調整		—	—	—	—	28	—	—	28	—	28
土地及樓宇之重估儲備 轉撥至保留溢利		—	—	—	(49)	—	49	—	—	—	—
土地及樓宇之重估盈餘	14	—	—	—	5,350	—	—	—	5,350	—	5,350
土地及樓宇重估盈餘 所產生之遞延稅項	34	—	—	—	(395)	—	—	—	(395)	—	(395)

## 本公司權益持有人應佔

附註	已發行 股份		資產 匯兌			擬派		少數		
	股本	溢價賬	繳入盈餘	重估儲備	變動儲備	保留溢利	末期股息	總計	股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年內於權益直接確認之										
總收入及開支	—	—	—	4,906	28	49	—	4,983	—	4,983
本年度溢利	—	—	—	—	—	66,452	—	66,452	(1,732)	64,720
年內總收入及開支	—	—	—	4,906	28	66,501	—	71,435	(1,732)	69,703
向一間附屬公司一名										
少數股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,283)	(8,283)
已宣派二零零六年										
末期股息	—	—	—	—	—	—	(3,966)	(3,966)	—	(3,966)
擬派二零零七年										
末期股息	12	—	—	—	—	(5,949)	5,949	—	—	—
於二零零七年										
十二月三十一日	39,660	33,005*	120,946*	5,443*	36*	94,388*	5,949	299,427	789	300,216

\* 該等儲備賬構成綜合資產負債表內之綜合儲備253,818,000港元(二零零六年：188,332,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利：		66,879	21,069
經下列各項作出調整：			
財務支出	6	13,367	12,981
應佔聯營公司虧損		477	1,619
出售一間聯營公司之虧損		—	6,180
土地及樓宇之重估盈餘	14	(1,369)	(4,477)
投資物業公平值之變動	15	(5,595)	(3,880)
超出業務合併成本之金額	38	(39,684)	—
折舊	7	5,855	1,908
應收貿易賬款之減值	7	253	428
應收貿易賬款減值撥回	7	(542)	(1,533)
存貨撥回至可實現淨值	7	(2,761)	(579)
按公平值列賬及變動計入損益之			
股權投資之公平值收益淨額	7	(6,038)	(2,136)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	177	163
出售可供出售投資之收益	7	—	(499)
出售按公平值列賬及			
變動計入損益之股權投資之收益	7	(715)	—
可供出售投資之減值	7	—	340
商譽撥回	7	904	—
利息收入	5	(5,436)	(3,403)
來自一項上市投資之股息收入	5	(171)	—
		25,601	28,181
應收保留金之減少／(增加)		3,587	(6,470)
存貨減少		8,983	24,837
應收工程合約客戶總額減少／(增加)		(32,072)	6,209
應收貿易賬款及票據減少／(增加)		155,183	(138,051)
與關連公司結餘之變動淨額		(10,494)	3,319
與一間共同控制實體結餘之變動淨額		(327)	—
預付款項、按金及			
其他應收款項之減少／(增加)		(7,797)	184
應付工程合約客戶總額增加／(減少)		(30,318)	30,918
應付貿易賬款及票據增加		13,700	12,249
應付保留金增加／(減少)		(4,209)	1,979
其他應付款項及應付費用增加／(減少)		(76,612)	69,317

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務產生之現金		45,225	32,672
已收利息		5,436	3,403
已付利息		(13,193)	(12,981)
融資租賃租金款項之利息部份		(174)	—
已付股息		(3,966)	—
獲退回香港利得稅，淨額		1,226	405
已付海外稅項		(229)	(250)
經營業務之現金流入淨額		34,325	23,249
<b>投資活動之現金流量</b>			
來自一項上市投資之股息		171	—
購買物業、廠房及設備項目	14	(6,903)	(473)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1	139
出售按公平值列賬及變動計入損益之 股權投資之所得款項		1,949	809
出售可供出售投資之所得款項		—	499
出售一間聯營公司之所得款項		—	9,566
收購附屬公司	38	(83,522)	(22,442)
投資活動之現金流出淨額		(88,304)	(11,902)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行新股所得款項	35	—	59,489
發行股份費用	37(b)	—	(2,689)
信託收據貸款增加／(減少)		(82,268)	49,679
新增銀行貸款		—	15,000
償還銀行貸款		(6,500)	(6,750)
已抵押定期存款減少		6,162	—
向一間附屬公司一名少數股東償還貸款		(920)	—
向一間附屬公司一名少數股東支付股息		(8,283)	—
融資租賃租金付款之資本部份	32	(972)	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額		(92,781)	114,729
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>		(146,760)	126,076
年初之現金及現金等值		170,457	44,690
外幣匯率變動之影響，淨額		(563)	(309)
<b>年終之現金及現金等值</b>		<b>23,134</b>	<b>170,457</b>

		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	千港元
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	27	72,050	84,886
於取得時原有存款期			
少於三個月之無抵押定期存款	27	12,265	93,979
於取得時原有存款期			
少於三個月並作為銀行透支			
信貸抵押之定期存款	27	—	26,800
銀行透支	31	(61,181)	(35,208)
		<u>23,134</u>	<u>170,457</u>

## 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	184	11
於附屬公司權益	16	173,658	132,473
其他資產	20	282	282
非流動資產總額		<u>174,124</u>	<u>132,766</u>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	16	22,604	14,496
預付款項、按金及其他應收款項	25	295	1,248
按公平值列賬及變動計入損益之股權投資	26	13,871	10,455
現金及現金等值	27	10,032	59,228
流動資產總額		<u>46,802</u>	<u>85,427</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用	30	3,284	3,745
計息銀行貸款	31	4,000	4,000
流動負債總額		<u>7,284</u>	<u>7,745</u>
流動資產淨值		<u>39,518</u>	<u>77,682</u>
資產總值減流動負債		213,642	210,448
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	31	4,000	8,000
資產淨值		<u>209,642</u>	<u>202,448</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	35	39,660	39,660
儲備	37(b)	164,033	158,822
擬派末期股息	12, 37(b)	5,949	3,966
權益總額		<u>209,642</u>	<u>202,448</u>

## 財務報告附註

二零零七年十二月三十一日

### 1. 公司資料

建聯集團有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港中環干諾道中111號永安中心23樓。

本年度內，本集團經營之主要業務如下：

- 塑膠原料及化工原料產品貿易
- 建材、電機及機電產品分銷及安裝
- 為公營及私營部門提供樓宇相關之承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務
- 為公營及私營部門進行上蓋建築工程及地基營造與打樁工程
- 投資控股

於本年度，本集團收購凱騰有限公司及其附屬公司（「凱騰集團」）全部股本權益，而凱騰集團主要在香港及澳門從事公營及私營之上蓋建築工程及地基營造與打樁工程。

### 2.1 編制基準

本財務報告乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編制。除投資物業、土地及樓宇及股權投資按公平值入賬外，本財務報告乃根據歷史成本慣例編制。除另有所指外，本財務報告以港元呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

#### 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之業績自收購日期（指本集團取得控制權之日）起綜合至本集團不再擁有該控制權日期止。本集團內各公司之間所有重要交易與結餘均已在綜合時予以對銷。

年內對附屬公司之收購已採用會計購買法入賬。此方法涉及將企業合併之成本分配至所購入可識別資產及於收購日期所承擔之負債及或然負債之公平值上。收購成本乃按照於交易日期所支付的資產、所發行之權益工具及所產生或所承擔負債之公平值，另加因收購而產生之直接成本計量。

少數股東權益指非本集團控制之外界股東於本公司附屬公司業績及淨資產中享有之權益。

## 2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團已就本年度之財務報告首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。除若干個別事項會引致新訂及修改會計政策及附加披露資料外，採納該等新訂及經修訂之準則及詮釋對本財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂	資本披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

該準則規定作出披露以使財務報告使用者能評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生之風險性質及程度。該等新披露貫徹載列於本財務報告內。雖然對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予載入／經修訂（如適用）。

### (b) 香港會計準則第1號修訂 財務報告之呈列－資本披露

該修訂規定本集團作出披露以令財務報告使用者可評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露資料載於本財務報告附註44。

### (c) 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

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號應用於本集團就無法明確識別部份或所有已收到貨物或服務而以授出權益工具或產生負債（以本集團權益工具的價值為基準）作為代價之安排，而所收取之貨物或服務之價值低於所授出權益工具或產生負債之公平值。由於本公司僅根據本集團購股權計劃向集團僱員就所提供的已識別服務發行權益工具，故該詮釋對本財務報告並無影響。

### (d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號 重新評估嵌入式衍生工具

該詮釋規定評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開以及衍生工具之入賬日應為本集團首次成為合約訂約方之日期，並僅於合約出現會令現金流量出現重大修訂之變動時始作出重估。由於本集團現行之衍生工具入賬之政策符合詮釋之規定，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無重大影響。

### (e) 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

本集團於二零零七年一月一日採納該詮釋，據此，於過往中期報告期間就商譽或歸類為可供出售權益工具或按成本列賬的金融資產而已確認的減值虧損不可於日後撥回。由於本集團過往並無就該等資產作出之減值虧損撥回，因此該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為付款基礎－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號修訂	綜合及分開呈列財務報告 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及 庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額福利資產之 限制、最低資本規定及其相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已作修訂，在有直接或間接要求提供服務之情況下，準則嚴禁將該類行為定義為「歸屬條件」。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件應在釐定所授予股本工具之公平價值時予以考慮。當非歸屬條件在公司或對方的控制下未能得到滿足，相應獎勵計劃不能行使，則該等情形入賬應作為註銷。本集團並未參與任何附帶非歸屬條件的以股份為基礎之付款計劃，因此，預期不會對以股份為基礎之付款之入賬方式造成重大影響。

香港財務報告準則第3號已作修訂，引入與業務合併相關會計處理之更改，該等變化將對已確認商譽之數額、收購發生期間所申報業績及未來報告之業績產生影響。經修訂之香港會計準則第27號規定將附屬公司擁有權之權益變動列作股權交易。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，該已修訂之準則改變了附屬公司產生之虧損以及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。該已修訂準則中所引入之更改須應用於日後之賬目，並將影響將來之收購及與少數股東之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，具體說明實體應如何報告有關其營運分類資料，並以公司主要營運決策人可用作分配資源予有關分類及評估其表現之組成實體資料為依據。有關準則亦規定，須披露分類內所提供產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。

經修訂之香港會計準則第1號將股東權益及非股東權益之變動分開。權益變動表僅載有與股東進行交易之詳情，並於同一行呈列所有非股東之權益變動。此外，該已修訂之準則亦引入全面收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目(無論以單一報表或以兩個相連報表呈列)。本集團仍在評估是否採用一份或兩份報表。

修訂後之香港會計準則第23號規定將購置、建造或生產符合條件之資產直接相關之借貸成本予以資本化。由於本集團有關借貸成本之現有政策符合該修訂準則之規定，因此該修訂準則不會對本集團有任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號規定，僱員獲授本集團權益工具之安排須當作權益交易計劃入賬，即使該等工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦規定涉及本集團內部兩個或以上實體以股份為付款基礎交易之會計方法。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務專營權安排之經營者須按照合約安排之條款將換取建築服務而已收取或應收取之代價確認為金融資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦提出，在政府或公營實體授予用以提供及／或供應公共服務之基建項目之合約時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務專營權安排所產生之責任及權利入賬。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予作為銷售交易其中一部份之忠誠獎勵優惠，須當作該銷售交易之獨立部份列賬。銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵優惠與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵優惠之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利，如何評估有關定額福利計劃(特別是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵優惠及定額福利計劃，故香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號並不適用於本集團，故未對本集團有任何財務影響。

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。至今，本集團認為採用香港財務報告準則第8號可能須要增加或修訂披露資料，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

### 3.1 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司乃指本公司可直接或間接控制其財務及經營政策，從其業務獲取利益之企業實體。

附屬公司之業績按已收及應收股息之金額計入本公司之收益表內。本公司佔附屬公司之權益乃按原值減任何減值虧損列賬。

#### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司以獨立實體之身份經營業務，而本集團及其他訂約方於當中均擁有權益。

投資者訂立之合營協議訂明合營各方之出資額、合營公司實體之年期及於解散時變現資產之基準。合營公司之經營損益及盈餘資產之任何分配，均由投資者按其各自之出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 一家共同控制實體，倘本集團於合營公司並無絕對控制權，但直接或間接擁有共同控制權；或
- (b) 一家聯營公司，倘本集團於合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本不少於20%之權益，並可對其行使重大影響力。

#### 共同控制實體

共同控制實體乃受制於共同控制之合營公司，致令各參股方不能對共同控制實體之經濟活動擁有絕對控制權。

本集團應佔共同控制實體之權益以權益會計法扣除任何減值虧後在本集團之綜合資產負債表列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備，分別列入綜合收益表及綜合儲備內。

### 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，本集團長期持有權益不少於股本投票權20%之企業實體，同時本集團可對所投資之公司行使重大影響力之公司。

本集團於聯營公司之權益按本集團應佔之資產淨值以權益會計法計算，再減任何減值虧損後，列入綜合資產負債表內。本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司之間進行交易所產生之未實現損益，以本集團於聯營公司之權益為限而作對銷，惟未實現虧損顯示所轉讓資產出現減值則除外。

### 商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超出本集團於收購日應佔被收購可資識別之資產及承擔之負債及或有負債之淨公平價值權益之差額。

收購產生之商譽最初於綜合資產負債表內按成本確認為資產，其後按成本減任何累計減值虧損計算。倘為聯營公司，商譽將計入有關賬面值內，而非於綜合資產負債表內列為個別可資識別資產。

本集團每年對商譽之賬面價值進行減值測試，惟倘若發生的事件或情況的改變顯示賬面值可能減損，則會進行更頻密測試。本集團每年十二月三十一日對商譽作減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於取得日分攤到本集團之預計能從業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤到那些單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位或單位組合之可收回金額而釐定。如現金產生單位或單位組合之可收回金額低於其賬面值，則會確認該減值虧損。就商譽確認之減值虧損不可在往後期間撥回。

當商譽構成一個現金產生單位或單位組合之一部份而這單位之某部份業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在這種情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部份之相對價值為基礎作計量。

### 超出業務合併成本之金額

本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出附屬公司之收購成本之任何金額(之前稱為負商譽)，經重新評估後即時在收益表中確認。

### 除商譽以外之非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或就一項資產進行每年減值測試(存貨、建造合約資產、遞延稅項資產、金融資產、商譽及投資物業除外)，則須估計該項資產之可收回金額。一項資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值或公平值減出售費用兩者之較高者計算，並以個別資產釐定，除非該項資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，可收回金額則按該項資產所屬之現金產生單位之金額確認。

僅在資產賬面值高於其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，須

採用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估之稅前折現率將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間自收益表扣除，除非資產乃按重估金額列賬則作別論，在該情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告日，須評估是否有跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。若出現上述跡象，則估計可收回金額。就一項除商譽及若干金融資產以外之資產而言，倘用以釐定資產可收回金額之估計值有變時，早前確認之資產減值虧損方會撥回，但因該等資產之減值虧損撥回而增加之資產賬面值，不可高於倘以往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減損於產生期間計入收益表，除非資產按重估價值列賬則作別論，在該情況下，減損撥回乃根據重估資產之有關會計政策計算。

### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名仲介人間接：(i)控制本集團，或受到本集團控制或共同控制；(ii)擁有本公司之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關方為聯營方；
- (c) 有關方為共同控制實體；
- (d) 有關方為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關方為(a)或(c)項所述人士之直系親屬；
- (f) 有關方乃(c)或(d)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (g) 有關方為本集團或其關聯方之僱員終止受僱後之福利計劃之受益人。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價及任何使物業、廠房及設備達致可使用狀態及運抵使用地點作擬定用途之直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後產生之開支，例如維修及保養費用，一般於產生期間自收益表扣除。倘若可清楚顯示該項開支會導致日後使用物業、廠房及設備預期所得之經濟利益增加，並能可靠地計量項目之成本，則該開支將撥充資本，作為該物業、廠房及設備之額外成本。

進行估計之頻密程度足以令重估資產之公平值不會與其賬面值有重大偏差。物業、廠房及設備價值之變動在資產重估儲備內處理。就個別資產基準而言，倘該儲備之總額不足以填補虧絀，額外之虧絀則從收益表內扣除。任何期後之重估盈餘均計入收益表內，惟以過往扣除之虧絀為限。在出售一項重估資產時，就以往之估值而在資產重估儲備賬內變現之有關部份會列作儲備變動及轉撥至保留溢利。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法攤銷其成本值或估值計算至其剩餘價值，就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%–3%
租賃物業裝修	按租約年期或20%–33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
廠房及機器	10%–20%
傢俬、裝置及設備	10%–33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
汽車	15%–25%

當一項物業、廠房及設備之各部份有不同之可使用年期，這項目各部份之成本或價值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個結算日進行檢討和修正(如適合)。

一項物業和設備當出售或經其使用或出售而估計不再有經濟效益時，將予撤銷確認。於年內撤銷確認之資產因其出售或報廢並在損益賬被確認之任何收益或虧損乃有關資產之賬面值與淨售賣收入之差額。

### 投資物業

投資物業是以獲得租賃收入及／或資本增值為目的或在日常業務中銷售，而非以生產、提供產品、服務、管理而持有之土地及樓宇權益(包括根據該物業之經營租賃，應屬於投資物業之租賃權益)。投資物業初始時按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，以反映於結算日之市況。

投資物業公平值之變動所產生之損益會於產生之年度計入收益表。

投資物業在其報廢或出售時產生之任何損益於該年度之收益表確認。

倘若本集團擁有之自置物業轉變為投資物業，本集團須根據「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策對該物業入賬直至改變用途之日為止。而該物業於改變用途當日之賬面值與公平值之差額，須按上文「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策作為價值重估入賬。

### 租賃

凡資產擁有權(法定業權除外)之絕大部份回報與風險撥歸本集團之租賃，均列為融資租賃。於融資租賃訂立時，資產成本按最低應付租金之現值資本化，並連同債項(不包括利息部份)一併列賬，藉以反映購買及融資情況。以資本化之融資租賃持有之資產納入物業、廠房及設備內，並按其租期及估計可使用年期兩者中之較短者折舊。租賃之財務成本於綜合收益表扣除，以便在租賃年期內反映平均的支出比率。

透過具融資性質的租購合約取得之資產列作融資租賃，惟有關資產乃按估計可使用年期予以折舊。

凡將資產擁有權之絕大部份回報及風險保留予出租人之租約，均列作經營租約。倘本集團為出租人，則由本集團根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約項下應收租金，則按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約項下應付租金按租期以直線法自收益表扣除。

經營租賃項下之預付土地租賃款項最初按成本列賬，其後按租期以直線法確認。當租賃付款不能可靠地在土地與樓宇部份之間分配時，全部租賃付款列作為物業、廠房及設備之融資租賃，計入土地及樓宇之成本。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號所界定之金融資產可分為按公平值列賬及變動計入損益之金融資產、貸款及應收款項(如適用)。金融資產於首次確認時以公平值計量，如非為按公平值列賬及變動計入損益之投資，則須另加直接應佔之交易成本計量。

本集團於首次成為合約之訂約方時，會評估該合約是否附帶內在衍生工具，而倘若分析顯示內在衍生工具之經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並非緊密關連，則會評估是否需要將內在衍生工具與該主合約分開處理。倘合約條款變動而導致合約項下原本應有的現金流量出現重大變化，方會重新評估。

本集團於首次確認金融資產後釐定其分類，並在許可及適當之情況下，於結算日重新評估有關分類。

所有常規買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買該資產之日)確認。常規買賣乃指按市場規定或慣例普遍確立之期間內交收資產之金融資產買賣。

### 按公平值列賬及變動計入損益之金融資產

按公平值列賬及變動計入損益之金融資產包括持作交易之金融資產及於首次確認時劃分為按公平值列賬及變動計入損益之金融資產。如購入金融資產之目的是為了在短期內出售，則該金融資產列為持作交易類別。持作交易投資之收益或虧損於收益表內確認。在收益表內確認之公平值損益並不包括有關該等金融資產之任何股息，該等股息按下文「收入確認」所述之政策確認。

倘達成以下條件，則可於首次確認時將金融資產指定為按公平值在損益賬處理：(i)該分類消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其盈虧所導致的不一致入賬方法；(ii)該資產為根據明文規定之風險管理策略按公平值基準管理及評估表現之一組金融資產其中一部份；或(iii)金融資產包括需獨立列賬之嵌入式衍生工具。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款額且非於活躍市場報價之非衍生金融資產。此類資產採用實際利息法按攤銷成本列賬，並扣除任何減值撥備。計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，並包括作為實際利率之不可或缺的費用及交易成本。如貸款及應收款項停止確認或出現減值，以及正在進行攤銷，則在收益表內確認收益及虧損。

### 公平價值

於有組織之金融市場內交投活躍之投資，其公平值乃參照結算日收市時之市場買盤報價釐定。至於並無活躍市場之投資，其公平值乃採用估值技術釐定。估值技術包括採用最近之公平市場交易、參考實質大致相同之另一金融工具當時之市場價值、折現現金流量分析及期權定價模式。

### 金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

### 按攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額須按資產之賬面值與以該金融資產之初始實際利率（即初次確認時所採用之實際利率）折現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）現值之間之差額計量。該資產之賬面值乃直接或通過使用備抵賬扣減。減值虧損之數額在收益表中確認。當無指望可於日後收回，則會撇銷該等貸款及應收款項以及任何相關的備抵金額。

如在日後某個期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生之事件有關，則會透過調整備抵賬，而撥回先前已確認之減值虧損。於日後作出之任何減值虧損撥回須於收益表內確認，惟資產之賬面值不得超過其於撥回日之經攤銷之成本。

當有客觀證據（例如債務人可能破產或面臨重大財務困難以及科技、市場經濟或法律環境出現重大轉變而對債務人有不利影響）顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期之應收貿易賬款及其他應收款項時，須對此作出減值撥備。應收賬款之賬面值可通過撥備賬目減少。已作減值債務於被評定為不可收回時須終止確認。

### 撤銷確認金融資產

在下列情況下，金融資產（或，如適用，一項金融資產之某一部份或一組類似金融資產之某一部份）將予撤銷確認：

- 自資產取得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產取得現金流量之權利，但須根據「轉付」安排有責任在無重大延誤之情況下將有關現金全額付予第三方；或
- 本集團已轉讓自該資產取得現金流量之權利，且(a)已實質轉讓該資產相關之幾乎全部風險及回報；或(b)並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

如本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利，但並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產將按本集團繼續參與有關資產之程度確認。以擔保方式繼續參與已轉讓資產之參與程度，按該資產之原賬面值或本集團可能被要求償還之代價之最高金額（以較低者為準）計量。

以沽出及／或購入期權（包括現金結算期權或類似期權）之方式繼續參與之已轉讓資產，本集團繼續參與之程度將為本集團可購回轉讓資產之款額，惟就以公平值計量之資產之沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似期權）而言，本集團繼續參與之程度將以轉讓資產之公平值或期權行使價兩者中之較低者為限。

### 以攤銷成本計量之金融負債（包括計息貸款及其他借款）

金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、計息銀行貸款及借款，最初按公平價值減直接歸屬之交易費用計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外，而在此情況下則按成本列賬。有關利息開支在收益表中「財務支出」項目內確認。

於撤銷確認負債時或在攤銷過程中產生之收益及虧損須在收益表中確認。

### 撤銷確認金融負債

當負債項目下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款之負債所取代，或現有負債之條款實質上幾乎已完全修訂，此類交換或修訂將被視為撤銷確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

### 存貨

存貨乃按成本與可實現淨值之較低者列賬。成本按先入先出法或加權平均法計算，如屬半製成品及製成品，成本包括原材料、直接工資及適當比例之間接成本。可實現淨值則以估計售價減完成及出售時須承擔之任何估計成本計算。

### 承建合約

合約收入包括議定之合約金額及來自更改訂單、索償及獎金之適當金額。已產生之合約成本包括直接物料、分判承包成本、直接工資及建築工程之可變及固定間接成本之應佔部份。

來自固定價格承建合約之收入按完工百分比法確認，而視乎承建工程之性質，將參照迄今產生之成本佔有關合約之估計總成本之比率計算，或參照迄今已證實完成之工程佔有關合約之估計總金額之比率計算。當合約之成果無法可靠估計時，確認之收益僅以已證實完工並有可能收回金額者為限。

來自成本及承建合約之收入乃按完工百分比法確認，並參照年內之可收回成本及所賺取之有關費用，所賺取費用按迄今產生之成本佔有關合約之估計總成本之比率計算。

當管理層預期將出現可預見虧損時立即作出撥備。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利扣減已確認虧損超出進度付款，則超出之金額視為應收合約客戶款項。

倘進度付款超出迄今產生之合約成本加已確認之溢利扣減已確認虧損，則超出之金額視為應付合約客戶款項。

### 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，與可隨時轉換為已確知的現金金額而價值變動風險不大且期限較短（一般自購入起計三個月內到期）之短期高流動性投資，但須扣減按要求隨時還款並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值指手頭及銀行現金，包括使用時不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

### 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅乃於收益表中確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

本期或過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額計算。

遞延稅項乃以負債法計算，就於結算日之資產及負債之稅項基礎及其用作財務申報用途之賬面值兩者間之所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認入賬，惟下列者除外：

- 源於商譽或初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產及負債產生之遞延稅項負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 源於附屬公司及聯營公司之投資產生之遞延稅項負債，其暫時差額之撥回可予控制，並可確定暫時差額於可見之未來不會撥回者。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異，未使用稅項抵免及未使用稅項虧損予以確認，惟僅限於可確定有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差異，未使用稅項抵免及未使用稅項虧損時才予確認，惟下列者除外：

- 有關可扣減暫時差異之遞延稅項資產源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產及負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司及聯營公司之投資之可扣減暫時差異，惟僅限於在可確定於可見之未來可撥回暫時差異及可能有應課稅溢利以對銷暫時差額時才予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用之部份則予以相應扣減。反之，之前未予確認之遞延稅項資產限於可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用之部份則於各結日重估及確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅務法例）計算。

當存在可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

#### 收入確認

收入乃於本集團極可能獲得經濟利益而該等收入能夠可靠計算時按下列基準列賬：

- (a) 貨物之銷售：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；惟本集團之管理層不得干預擁有權，對售出貨物亦無有效之控制權；
- (b) 承建合約：按完成百分比基準計算，詳述於上文「承建合約」之會計政策內；
- (c) 所提供之服務：於交易完成時；
- (d) 租金收入：按租賃期以時間比例基準計算；
- (e) 利息收入：按應計基準以實際利率法將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金折現至金融資產賬面淨值之利率確認。

#### 以股份為付款基礎之交易

本集團設有一項購股權計劃，旨在鼓勵及嘉獎為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。本集團之僱員（包括董事）提供服務作為獲取股權工具之代價，並收取以基於股份支付之交易作為報酬（「股權結算交易」）。

僱員股權結算交易之成本以股權工具授予日期之公平價值計算，而公平價值採用某一種估值模式釐定。在評估股權結算交易時，（如適用）除與本公司股價相聯繫之條件外（「市場條件」），並不考慮任何表現情況。

股權結算交易之成本，在表現及／或服務條件得到履行期間內分期確認，並相應記錄股權之增加，直至相關僱員完全可享有該權利之日（「歸屬日」）。在歸屬日之前每個結算日對於股權結算交易所確認之累計費用，乃反映歸屬期屆滿之程度及本集團對於最後歸屬之股權工具數量之最佳估計。期內收支表扣除或計入之金額乃代表該期期初及期末所確認累計費用之變動。

除歸屬條件按市場情況之權利外，對於最後未予歸屬之權利，則不確認費用。而對於歸屬條件按市場情況之權利，在其他表現條件都符合情況下，不管市場條件是否達到要求，都視作已歸屬。

股權結算交易條款經修訂時，需視同條款未修改之情況確認一項費用。另外，對任何增加基於股權之支付之公平價值，或在變更之日有利於僱員之修改，都應確認一項費用。

當股權結算交易取消，當視為在取消日已賦權並立即確認任何未確認之成本。然而，若被取消之條款由新之結算條款替代，則視為對舊條款之修改並遵照上段規定處理。

未行使購股權之攤薄影響乃作為計算每股盈利時之額外股份攤薄予以反映。

本集團已就股本結算獎勵採用香港財務報告準則第2號之過渡階段規定，惟僅應用於二零零二年十一月七日授出而於二零零五年一月一日仍未歸屬之股權結算獎勵，以及於二零零五年一月一日或之後授出之股權結算獎勵。

## 其他僱員福利

### 退休福利計劃

本集團推行兩項定額供款退休福利計劃，包括根據強制性公積金計劃條例推行之強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），以及根據職業退休計劃條例推行之退休福利計劃（「職業退休計劃」）。該兩項計劃是為合資格參與強積金計劃或職業退休計劃之所有僱員而設。

根據強積金計劃，本集團須按僱員基本薪酬一定百分比作出供款，並於按照強積金計劃之規定應予支付時從收益表扣除。根據強積金計劃，本集團之僱主強制性供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有，倘若僱員於供款全數歸其所有前離職，僱主自願供款之有關款額予以退還本集團。

職業退休計劃由獨立受託人管理人。本集團按僱員基本薪金5%至15%向計劃供款，而僱員毋須作任何供款。僱員可享有本集團之全部供款，另加退休時或服務滿10年離職時或服務滿三至九年按30%至90%之比例收取之有關滾存盈利。被沒收之供款及有關盈利用作減少本集團應付之供款。

於強積金計劃生效前，本集團若干成員公司遵照職業退休計劃條例，為符合參加資格之僱員推行一項定額供款公積金計劃（「公積金計劃」）。公積金計劃與強積金計劃之運作模式相

若，惟倘僱員於可全數享有本集團作出之僱主供款前退出公積金計劃，本集團可藉沒收供款之有關款項扣減日後應予支付之供款。推行強積金計劃後，公積金計劃已凍結，而於該日後，本集團或合資格僱員再無作出進一步供款。該等合資格僱員有權於離開本集團時，根據公積金計劃之規則，獲取該等公積金。

上述兩類計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金保管。

## 股息

董事建議之末期股息在資產負債表的權益項目內分類為保留溢利之獨立分配部份，直至股東在股東大會上批准派息為止。當該等股息獲股東批准及宣派時，即確認為負債。

## 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團各實體決定其本身之功能貨幣，而各實體之財務報告所載之項目均以該功能貨幣計算。以外幣計算之交易初步以交易當日之功能貨幣匯率記錄。所有差額均計入收益表。以歷史成本計算之外幣非貨幣項目會按初始交易當日之匯率換算。以公平值計算之外幣非貨幣項目會按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之其他貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而收益表則按年內之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額會直接計入權益之獨立構成部份。於出售一家海外實體時，與該項海外業務相關而已於權益內確認之遞延累計金額，將於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內經常產生之現金流量，則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

## 3.2 主要會計判斷及估算

編制本集團之財務報告時，管理層須就影響到於報告日期之收入、開支、資產及負債之呈報金額以及或然負債之披露作出判斷、估算及假設。然而，有關該等假設及估算之不確性，可導致須對未來受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 判斷

編制本集團之財務報告須就未來事件及情況進行估計及作出假設。就此而言，董事認為，管理層就重大事項作出判斷時必須考慮下列重要方面：(i)本集團按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之估值；(ii)對有關應收工程合約客戶款項之可預見虧損作出之撥備；及(iii)確認本集團應收貿易賬款及其他應收款項及應收保留款項之虧損。

估計及判斷乃按持續評估及根據過往經驗及其他因素而作出，包括預計合理地被認為會發生之未來事件。須注意的是實際結果可能有別於該等假設。

#### 估算涉及之不確定性

於結算日，有關對未來之主要假設及估算不確定之其他主要因素來源闡述如下。此等假設及不確定之其他主要因素來源可能導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

本集團最少每年一次決定商譽有否減值，此須估計獲分配商譽之現金產生單位之現值。本集團估計現值，須要估計現金產生單位之預期未來現金流量，以及須要選出合適之貼現率，以計算現金流量之現值。於二零零七年十二月三十一日商譽之賬面值為8,018,000港元（二零零六年：8,922,000港元）。詳細資料載於附註19。

本集團每年為物業、廠房及設備作測試，根據附註3.1所述之會計政策評估是否須作出資產減值。現金產生單位之可收回值是基於使用價值之計算模式，計算過程需使用未來收入及貼現率等估算。

#### 4. 分類資料

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

本集團之經營業務乃按其業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分類指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務不同之策略業務單位。業務分類之詳情摘要如下：

- 塑膠原料及化工原料產品分類，包括塑膠原料及化工原料產品進口、推廣及分銷；
- 建材、電機及機電產品分類，包括建材、電機及機電產品進口、推廣、分銷及安裝；
- 樓宇相關之承造服務分類，包括為公營及私營部門提供承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務；
- 地基打樁分類，包括為公營及私營部門提供地基打樁工程承造服務及地基建築工程，該業務乃於年內收購；及
- 樓宇建築工程分類，包括為公營及私營部門進行上蓋建築工程，該業務乃於年內收購。

於釐定本集團按地區劃分之分類時，業務所得收入乃按市場地區劃分，資產則按資產所在地區劃分。

各分類間之銷售及轉讓乃參照向第三方所作銷售之售價按當時市價進行。

## (a) 業務分類

下表載列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團按業務分類分析之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	塑膠原料 及化工 原料產品		建材、 電機及 機電產品		樓宇相關之 建造服務		地基打樁 工程		樓宇建築 工程		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	735,022	785,879	51,928	54,047	653,105	628,595	81,745	—	24,950	—	1,546,750	1,468,521
其他收入	2,718	2,414	869	395	34	13	—	—	—	—	3,621	2,822
總額	<u>737,740</u>	<u>788,293</u>	<u>52,797</u>	<u>54,442</u>	<u>653,139</u>	<u>628,608</u>	<u>81,745</u>	<u>—</u>	<u>24,950</u>	<u>—</u>	<u>1,550,371</u>	<u>1,471,343</u>
分類業績：												
經營溢利／(虧損)	20,682	28,055	529	(1,033)	7,067	11,014	5,144	—	(269)	—	33,153	38,036
土地及樓宇 之重估盈餘	1,369	4,477	—	—	—	—	—	—	—	—	1,369	4,477
投資物業 公平值之變動	4,235	2,420	1,360	1,460	—	—	—	—	—	—	5,595	3,880
	<u>26,286</u>	<u>34,952</u>	<u>1,889</u>	<u>427</u>	<u>7,067</u>	<u>11,014</u>	<u>5,144</u>	<u>—</u>	<u>(269)</u>	<u>—</u>	<u>40,117</u>	<u>46,393</u>
利息收入及 未分配收益											2,944	2,065
未分配開支											(8,775)	(8,405)
按公平值列賬及變動 計入損益之股權投資 之公平值收益淨額											6,038	2,136
出售按公平值列賬及 變動計入損益之 股權投資之收益											715	—
超出業務合併成本 之金額											39,684	—
可供出售投資 之減值											—	(340)
出售一間聯營 公司之虧損											—	(6,180)
財務支出											(13,367)	(12,981)
應佔聯營公司虧損											(477)	(1,619)
除稅前溢利											66,879	21,069
稅項											(2,159)	(4,038)
本年度溢利											<u>64,720</u>	<u>17,031</u>
以下各項應佔：												
本公司權益持有人											66,452	16,997
少數股東權益											(1,732)	34
											<u>64,720</u>	<u>17,031</u>

	塑膠原料 及化工 原料產品		建材、 電機及 機電產品		樓宇相關之 承造服務		地基打樁 工程		樓宇建築 工程		對銷		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債：														
分類資產	287,685	348,119	37,553	16,352	230,908	392,675	363,051	—	115,493	—	(74,837)	(6,597)	959,853	750,549
應佔一間聯營公司 權益													1,488	1,429
集團及其他 未分配資產													16,149	59,676
列入分類資產之 銀行透支	—	—	14,497	27,418	15,358	7,790	13,094	—	18,232	—	—	—	61,181	35,208
資產總額													<u>1,038,671</u>	<u>846,862</u>
分類負債	52,723	55,523	108,734	84,810	178,969	269,523	138,052	—	106,787	—	(74,837)	(6,597)	510,428	403,259
集團及其他 未分配負債													166,846	165,633
列入分類資產之 銀行透支	—	—	14,497	27,418	15,358	7,790	13,094	—	18,232	—	—	—	61,181	35,208
負債總額													<u>738,455</u>	<u>604,100</u>
其他分類資料：														
資本開支	5,488	—	136	351	2,049	2,782	151,584	—	54,263	—	—	—	213,520	3,133
折舊	778	551	205	673	1,080	684	3,407	—	385	—	—	—	5,855	1,908
其他非現金開支：														
土地及樓宇之 重估盈餘	(1,369)	(4,477)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,369)	(4,477)
投資物業公平值 之變動	(4,235)	(2,420)	(1,360)	(1,460)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,595)	(3,880)

## (b) 地區分類

下表載列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收入及若干資產及開支之資料。

## 本集團

	香港		澳門及 中國內地		總額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	1,247,683	1,292,119	299,067	176,402	1,546,750	1,468,521
其他收入	2,753	2,427	868	395	3,621	2,822
總額	<u>1,250,436</u>	<u>1,294,546</u>	<u>299,935</u>	<u>176,797</u>	<u>1,550,371</u>	<u>1,471,343</u>
其他分類資料：						
分類資產	858,950	698,302	118,540	113,352	977,490	811,654
列入分類資產之 銀行透支	59,963	35,208	1,218	—	61,181	35,208
資產總額					<u>1,038,671</u>	<u>846,862</u>
資本開支	<u>212,234</u>	<u>2,771</u>	<u>1,286</u>	<u>362</u>	<u>213,520</u>	<u>3,133</u>

## 5. 收入及其他收入

本集團之收入亦為本集團營業額，乃指提供服務及售出貨品減退貨及貿易折扣後之發票淨值及年內承建合約之合約收入之適當部份。

本集團之收入及其他收入分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收入</b>		
產品銷售	810,129	878,402
承建合約	736,621	590,119
	<u>1,546,750</u>	<u>1,468,521</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	5,436	3,403
佣金收入	2,152	1,651
來自一項上市股權投資之股息收入	171	—
租金收入總額	1,154	455
其他	1,515	2,080
	<u>10,428</u>	<u>7,589</u>

## 6. 財務支出

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息	12,765	12,981
承付票據之利息	428	—
融資租賃債務之利息	174	—
	<u>13,367</u>	<u>12,981</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
核數師酬金：			
本年度撥備		2,250	1,787
往年撥備不足		140	148
		<u>2,390</u>	<u>1,935</u>
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		72,269	50,834
退休金供款		4,066	2,803
減：已沒收之供款		(324)	(217)
		<u>3,742</u>	<u>2,586</u>
		76,011	53,420
減：撥充工程合約成本之金額		<u>(14,412)</u>	<u>—</u>
		<u>61,599</u>	<u>53,420</u>
已售存貨之成本		739,982	800,337
已提供服務之成本		674,955	562,718
折舊	14	6,014	1,908
減：撥充工程合約成本之金額		<u>(159)</u>	<u>—</u>
		<u>5,855</u>	<u>1,908</u>
土地及樓宇之營運租約最低租金		5,638	3,817
應收貿易賬款之減值 <sup>#</sup>		253	428
應收貿易賬款減值撥回 <sup>#</sup>		(542)	(1,533)
包括在已售存貨之成本之存貨撥回至可實現淨值		(2,761)	(579)
按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之			
公平值收益淨額 <sup>#</sup>		(6,038)	(2,136)
出售物業、廠房及設備項目之虧損 <sup>#</sup>		177	163
出售可供出售投資之收益 <sup>#</sup>		—	(499)
出售按公平值列賬及變動計入損益之			
股權投資之收益 <sup>#</sup>		(715)	—
可供出售投資之減值 <sup>#</sup>		—	340
商譽撥回 <sup>#</sup>	19	904	—
外幣換算差額淨值 <sup>#</sup>		<u>(1,608)</u>	<u>(3,104)</u>

\* 於二零零七年十二月三十一日，本集團並無重大之沒收退休金供款以抵銷未來供款(二零零六年：無)。

<sup>#</sup> 該等開支／(收入)乃計入綜合收益表之「其他經營收入淨額」項目。

## 8. 董事酬金

本年度之董事酬金遵照上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
袍金	150	138
其他酬金：		
底薪、津貼及其他實物利益	4,416	3,714
績效掛鈎花紅	730	800
退休金計劃供款	341	272
	<u>5,487</u>	<u>4,786</u>
	<u>5,637</u>	<u>4,924</u>

## (a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
馬可飛	50	50
吳中忻	50	50
陳壽炯 (於二零零七年一月四日獲委任)	50	—
莫天全 (於二零零六年十月四日辭任)	—	38
	<u>150</u>	<u>138</u>

年內概無其他應付獨立非執行董事之酬金 (二零零六年：無)。

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	底薪、 津貼及 實物利益 千港元	績效 掛鈎花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
<b>二零零七年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	—	—	—	—
余錫祺	—	1,646	375	149	2,170
朱國傑	—	1,860	250	108	2,218
陳遠強	—	—	—	—	—
林偉康	—	910	105	84	1,099
	—	4,416	730	341	5,487
非執行董事：					
馮文起	—	—	—	—	—
	—	4,416	730	341	5,487
<b>二零零六年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	—	—	—	—
余錫祺	—	1,646	—	149	1,795
朱國傑	—	1,918	700	108	2,726
陸治中 (於二零零六年 四月十一日辭任)	—	150	100	15	265
	—	3,714	800	272	4,786
非執行董事：					
馮文起	—	—	—	—	—
	—	3,714	800	272	4,786

本年度並無作出任何安排致使董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

年內，概無就董事向本集團提供服務而授予彼等購股權。購股權計劃及於結算日根據計劃董事尚未行使其之餘董事購股權之詳情載於財務報告附註36。

## 9. 五名最高薪酬之僱員

本集團五名最高薪酬之僱員包括三位(二零零六年：兩位)董事，彼等之酬金已於上文附註8披露。其餘兩位(二零零六年：三位)最高薪之非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
底薪、房屋津貼及其他實物利益	1,592	2,633
已付及應付花紅	1,000	1,697
退休金計劃供款	58	116
	<u>2,650</u>	<u>4,446</u>

上述最高薪非董事僱員酬金之金額範圍及人數如下：

	僱員人數	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
	<u>2</u>	<u>3</u>

年內，概無就最高薪非董事僱員向本集團提供服務而授予彼等購股權。購股權計劃及於結算日根據計劃尚未行使其之餘僱員購股權之詳情載於財務報告附註36。

## 10. 稅項

香港利得稅乃按本年度源自香港之估計應課稅溢利以17.5%(二零零六年：17.5%)之稅率撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團經營業務所在國家現行法例、詮釋及慣例，按各自之現行稅率計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
即期－香港：		
本年度撥備	761	1,972
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(95)	3
即期－其他地區	229	250
遞延稅項(附註34)	1,264	1,813
	<u>2,159</u>	<u>4,038</u>
本年度稅項支出總額	<u>2,159</u>	<u>4,038</u>

本年度除稅前溢利按法定稅率計算之稅項費用與本年度之稅項費用對賬如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	<u>66,879</u>	<u>21,069</u>
按香港利得稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算之稅項	11,704	3,687
於其他司法權區經營之公司適用之不同稅率之影響	1	(219)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(95)	3
毋須繳稅之收入	(8,118)	(2,243)
不能扣稅之費用	902	715
運用過往期間之稅項虧損	(5,218)	(305)
未確認之稅項虧損	2,683	1,916
應佔聯營公司虧損	83	283
其他	<u>217</u>	<u>201</u>
本年度稅項支出	<u>2,159</u>	<u>4,038</u>

應佔聯營公司之稅項零港元(二零零六年：4,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司虧損」項目。

#### 11. 本公司權益持有人應佔溢利

截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利當中，包括已在本公司財務報告處理之溢利11,160,000港元(二零零六年：8,315,000港元)(附註37(b))。

#### 12. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期股息－每股普通股1.5港仙 (二零零六年：1港仙)	<u>5,949</u>	<u>3,966</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准。

## 13. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司普通股權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數計算。

由於截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度未獲行使之本公司購股權行使價高於本公司普通股的平均市價，對每股基本盈利有反攤薄影響，故並無披露該兩年度之經攤薄每股盈利。

每股基本盈利乃根據以下各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利</b>		
本公司普通股權益持有人應佔之溢利	<u>66,452</u>	<u>16,997</u>
	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股之加權平均數	<u>396,599,497</u>	<u>207,761,070</u>

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 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>二零零七年</b>						
十二月三十一日						
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日：						
原值或估值	24,587	2,876	—	5,421	891	33,775
累計折舊	—	(1,470)	—	(4,602)	(715)	(6,787)
賬面淨值	<u>24,587</u>	<u>1,406</u>	<u>—</u>	<u>819</u>	<u>176</u>	<u>26,988</u>
於二零零七年 一月一日，扣除 累計折舊及減值						
	24,587	1,406	—	819	176	26,988
添置	4,725	487	380	602	709	6,903
出售	—	(37)	(1)	(105)	(35)	(178)
收購附屬公司(附註38)	54,040	242	150,401	1,602	332	206,617
計入資產重估儲備之 重估盈餘	5,350	—	—	—	—	5,350
計入綜合收益表之 重估盈餘	1,369	—	—	—	—	1,369
年內計提之折舊	(987)	(922)	(3,461)	(451)	(193)	(6,014)
匯兌調整	54	—	—	1	—	55
於二零零七年 十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	<u>89,138</u>	<u>1,176</u>	<u>147,319</u>	<u>2,468</u>	<u>989</u>	<u>241,090</u>
於二零零七年 十二月三十一日						
原值或估值	89,152	3,038	150,780	6,138	1,365	250,473
累計折舊及減值	(14)	(1,862)	(3,461)	(3,670)	(376)	(9,383)
賬面淨值	<u>89,138</u>	<u>1,176</u>	<u>147,319</u>	<u>2,468</u>	<u>989</u>	<u>241,090</u>
原值或估值分析：						
按原值	1,040	3,038	150,780	6,138	1,365	162,361
按於二零零七年 十二月三十一日估值	88,112	—	—	—	—	88,112
	<u>89,152</u>	<u>3,038</u>	<u>150,780</u>	<u>6,138</u>	<u>1,365</u>	<u>250,473</u>

## 本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>二零零六年十二月三十一日</b>					
於二零零六年一月一日：					
原值或估值	23,031	2,938	7,868	688	34,525
累計折舊	(166)	(2,699)	(7,403)	(405)	(10,673)
賬面淨值	<u>22,865</u>	<u>239</u>	<u>465</u>	<u>283</u>	<u>23,852</u>
於二零零六年一月一日，					
扣除累計折舊及減值	22,865	239	465	283	23,852
添置	—	34	370	69	473
出售	—	—	(302)	—	(302)
收購附屬公司	27	1,880	753	—	2,660
計入資產重估儲備之					
重估盈餘	636	—	—	—	636
計入綜合收益表之重估盈餘	4,477	—	—	—	4,477
年內計提之折舊	(517)	(747)	(468)	(176)	(1,908)
轉至投資物業 (附註15)	(2,901)	—	—	—	(2,901)
匯兌調整	—	—	1	—	1
於二零零六年 十二月三十一日，					
扣除累計折舊及減值	<u>24,587</u>	<u>1,406</u>	<u>819</u>	<u>176</u>	<u>26,988</u>
於二零零六年 十二月三十一日					
原值或估值	24,587	2,876	5,421	891	33,775
累計折舊及減值	—	(1,470)	(4,602)	(715)	(6,787)
賬面淨值	<u>24,587</u>	<u>1,406</u>	<u>819</u>	<u>176</u>	<u>26,988</u>
原值或估值分析：					
按原值	—	2,876	5,421	891	9,188
按於二零零六年 十二月三十一日估值	<u>24,587</u>	—	—	—	<u>24,587</u>
	<u>24,587</u>	<u>2,876</u>	<u>5,421</u>	<u>891</u>	<u>33,775</u>

除一項於二零零七年十二月三十一日之賬面淨值為1,026,000港元之香港物業(「該項物業」)外，本集團之土地及樓宇已於二零零七年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司分別按當時用途以公開市值重估為88,112,000港元。由上述估值產生之重估盈餘1,369,000港元及5,350,000港元已分別計入綜合收益表及資產重估儲備。

土地及樓宇之詳情如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期租賃：		
香港	88,340	23,830
中國內地	812	757
	<u>89,152</u>	<u>24,587</u>

倘該等土地及樓宇按歷史成本減累計折舊列賬，則賬面值應約為76,787,000港元(二零零六年：23,679,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日之物業、廠房及設備已包括之本集團以融資租賃持有之廠房及機器賬面淨值為27,397,000港元(二零零六年：無)。

賬面淨值81,750,000港元(二零零六年：23,350,000港元)之土地及樓宇已作抵押，作為本集團所獲授銀行信貸之抵押品(附註31)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面淨值約77,855,000港元(二零零六年：無)之若干廠房及機器已作抵押，作為本集團所獲授一般銀行信貸之抵押品(附註31)。

#### 本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
二零零七年十二月三十一日			
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日：			
原值	—	287	287
累計折舊	—	(276)	(276)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
於二零零七年一月一日，扣除累計折舊	—	11	11
添置	232	29	261
出售	—	(1)	(1)
年內計提之折舊	(77)	(10)	(87)
於二零零七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>155</u>	<u>29</u>	<u>184</u>
於二零零七年十二月三十一日：			
原值	232	314	546
累計折舊	(77)	(285)	(362)
賬面淨值	<u>155</u>	<u>29</u>	<u>184</u>

## 本公司

傢俬、裝置  
及設備  
千港元

二零零六年十二月三十一日

於二零零六年一月一日：

原值	287
累計折舊	(271)

賬面淨值	16
------	----

於二零零六年一月一日，扣除累計折舊  
年內計提之折舊

16
(5)

於二零零六年十二月三十一日，扣除累計折舊

11
----

於二零零六年十二月三十一日：

原值	287
累計折舊	(276)

賬面淨值	11
------	----

## 15. 投資物業

## 本集團

二零零七年	二零零六年
千港元	千港元

於一月一日之賬面值	19,830	13,049
轉自物業、廠房及設備 (附註14)	—	2,901
來自公平值調整之溢利淨額	5,595	3,880

於十二月三十一日之賬面值	25,425	19,830
--------------	--------	--------

本集團之投資物業已於二零零七年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按其當時用途以公開市值重估為25,425,000港元。若干投資物業根據經營租賃租予第三方，有關之進一步概要資料載於財務報告附註40。

## 16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，原值	185,600	185,600
應收附屬公司款項	843,724	802,544
應付附屬公司款項	(9,527)	(9,532)
	<u>1,019,797</u>	<u>978,612</u>
減值	(846,139)	(846,139)
	<u>173,658</u>	<u>132,473</u>

包括在上述於附屬公司權益內之提供予附屬公司之墊款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。本公司董事認為，該等墊款屬於以準權益貸款形式向附屬公司提供。本公司流動資產所包括之應收附屬公司款項22,604,000港元（二零零六年：14,496,000港元）乃無抵押、免息，並須於要求時或一年內償還。

應收／應付附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

就於附屬公司權益所作撥備之變動如下：

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	846,139	861,237
撥回之減值虧損	—	(15,098)
	<u>846,139</u>	<u>846,139</u>

因為若干附屬公司已錄得虧損一段長時間，已就賬面總值846,139,000港元（未扣除減值虧損）之非上市投資及應收附屬公司之若干金額確認減值。

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
藝峰幕牆鋁窗有限公司 （「藝峰」）**	香港	10,000港元	—	100%	承建樓宇 鋁金屬工程
Best Treasure Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
Chinney Alliance Corporate Treasury Limited	香港	2港元	—	100%	提供司庫功能

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建聯工程設備有限公司	香港	10,000港元	—	100%	分銷及安裝機電、 電機及建材產品
Chinney Alliance Trading (BVI) Limited	英屬維爾京群島	360,001港元	100%	—	投資控股
建業營造地基有限公司**	香港	2港元	—	100%	樓宇建築
Chinney Construction (BVI) Limited**	英屬維爾京群島	10,000美元	—	100%	投資控股
建業建築有限公司**	香港	18,000,000港元	—	100%	樓宇建築
建聯機電保養有限公司	香港	100港元	—	100%	維修空調、發電機、 水泵及防火與 滅火系統
建業天輝建築(澳門) 有限公司**	澳門	1,500,000澳門元	—	100%	樓宇建築及 地基打樁
建業天威建築(澳門) 有限公司**	澳門	1,500,000澳門元	—	100%	樓宇建築及 地基打樁
大馬雅各臣控股有限公司	英屬維爾京群島	2,000,000美元	—	100%	投資控股
大馬國際有限公司	香港	普通股 1,000港元； 無投票權 遞延股 5,156,700港元	—	100%	工業材料貿易代理
鑽達土力工程有限公司**	香港	10,000港元	—	100%	鑽探、地盤勘察及 有關地基結構工程

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
鑽達地質工程有限公司**	香港	12,500,000港元	—	100%	鑽探、地盤勘察及 有關地基結構工程
鑽達地質工程(澳門) 有限公司**	澳門	1,000,000澳門元	—	100%	鑽探、地盤勘察及 有關地基結構工程
恩華企業有限公司	香港	2港元	—	100%	物業持有
雅各臣貿易有限公司*	香港	1,000,000港元	—	100%	機電及電機產品貿易
雅各臣(香港)有限公司	香港	普通股 1,000港元； 無投票權 遞延股 35,486,600港元	—	100%	投資控股及工業 產品代理貿易
Kin Wing Chinney (BVI) Limited**	英屬維爾京群島	208美元	—	100%	投資控股
建榮工程有限公司**	香港	20,000,000港元	—	100%	地基打樁
建榮地基有限公司**	香港	10,000港元	—	100%	地基打樁
建榮機械及運輸 有限公司**	香港	100港元	—	100%	設備及機器出租
建榮融資有限公司**	香港	10,000港元	—	100%	融資
建榮工程(澳門) 有限公司**	澳門	1,000,000澳門元	—	100%	地基打樁
理麒發展有限公司	香港	2港元	—	100%	物業持有

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
順昌樓宇設施(澳門) 有限公司	澳門	100,000澳門元	—	100%	安裝及維修機電、 電機、暖氣及 空調系統
順昌電器工程有限公司	香港	[A] 普通股 100,000港元； 無投票權遞延股 4,000,000港元	—	100%	設計、安裝、維修 及保養機電及 電機系統
Shun Cheong Investments Limited	英屬維爾京群島	100美元	—	100%	投資控股
順昌管理有限公司	香港	2港元	—	100%	提供管理服務
順昌貿易發展有限公司	香港	663,000港元	—	100%	發電機貿易
順榮建築工程有限公司	香港	1,000港元	—	50.1%	提供樓宇及機電 維修服務
天欣集團有限公司	香港	2港元	—	100%	物業持有
凱騰有限公司(「凱騰」)**	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
威高冷氣工程有限公司	香港	4,100,000港元	—	100%	設計、安裝及維修 暖氣、通風及 空調系統
威高建業有限公司*	香港	3,000,000港元	—	100%	銷售及安裝空調系統

\* 上述附屬公司並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

\*\* 於年內收購。有關該等收購之進一步詳情載於財務報告附註38。

上表載列之本公司附屬公司乃董事會認為對本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情，會令篇幅過於冗長。

## 17. 應佔聯營公司權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	8,688	8,629
減值 <sup>#</sup>	(7,200)	(7,200)
	<u>1,488</u>	<u>1,429</u>

<sup>#</sup> 由於本集團應佔聯營公司權益之預期可收回數額低於本集團所佔該公司之資產淨值，因此確認減值虧損。於本年度及以往年度之減值金額並無變動。

於結算日，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊及經營地點	所持有 註冊股本詳情	本集團	主要業務
			應佔股本 權益百分比	
江西省凱通 新材料科技 有限公司 (「江西凱通」)	中華人民共和國	12,450,000人民幣	24.9%	製造不銹鋼及 塑膠複合管

該聯營公司為一間中外合資企業，經營期限由二零零零年十月十一日起計為期十五年。該聯營公司之賬目並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

所持該聯營公司之投票權及分佔溢利安排與上文所示之股本權益比例相同。上述聯營公司財務報告之結算日與本集團相同。下表列示之財務資料概要摘錄自江西凱通之財務報告：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	30,392	30,139
負債	(327)	(309)
收益	330	440
年度虧損	<u>(1,914)</u>	<u>(2,307)</u>

## 18. 應佔一間共同控制實體權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	—	—

計入流動資產之應收共同控制實體款項249,000港元(二零零六年：無)為無抵押、免息及須於要求時償還。該結餘之賬面值與其公平值相若。

共同控制實體之詳情如下：

名稱	註冊及 經營地點	所佔百分比			主要業務
		所有權益	投票權	溢利分配	
建威德寶機械工程 有限公司	澳門	50	50	50	提供電機及 機電工程服務

上述共同控制實體之投資由本公司間接持有。該共同控制實體之賬目並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

下表列出本集團之共同控制實體之財務資料概要，乃摘錄自其財務報告：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔共同控制實體之資產及負債：		
流動資產	1,926	—
非流動資產	54	—
流動負債	(2,259)	—
負債淨額	(279)	—
共同控制實體之業績：		
總收入	8,060	—
總支出	(7,467)	—
除稅後溢利	593	—

由於董事認為本集團不會繼續對該共同控制實體提供進一步財政資助或注資，因此應佔共同控制實體之虧損以本集團投資於該共同控制實體之投資成本為限。

## 19. 商譽

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之賬面值	8,922	—
收購附屬公司	—	8,922
自收益表扣除之金額# (附註7)	(904)	—
	<u>8,018</u>	<u>8,922</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>8,018</u>	<u>8,922</u>

# 該金額指本公司於以往年度所收購附屬公司之收購前稅項虧損而於本年度動用之總額。由於該等收購前稅項虧損於收購日期並無確認為遞延稅項資產，因此該金額成為對相關商譽所作之調整。

透過業務合併取得之商譽已分配至樓宇相關承造服務之須予申報分類。

## 商譽之減值測試

為進行減值測試，透過業務合併取得之商譽已分配予涉及樓宇相關承造服務之單一現金產生單位。

該現金產生單位之可收回金額是根據高級管理層批准之財政預算，基於現金流預測法所計算之使用價值而釐定。現金流預測所應用之折現率為6% (二零零六年：6%)。

計算二零零七年十二月三十一日之使用價值主要假設如下：

預算總邊際利潤—用作釐定預算總邊際利潤所獲分配價值之基準是根據手頭已簽約但未完成之建造合約之估計總邊際利潤。

折現率—所使用之折現率為除稅前並反映有關單位之特定風險之折現率。

## 20. 其他資產

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
會所會籍，原值	1,220	1,220
減值撥備	(938)	(938)
	<u>282</u>	<u>282</u>

## 21. 存貨

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原料	56,072	59,614
製成品	4,519	7,199
	<u>60,591</u>	<u>66,813</u>

## 22. 承建合約

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收工程合約客戶總額	121,714	41,508
應付工程合約客戶總額	<u>(105,025)</u>	<u>(76,067)</u>
	<u>16,689</u>	<u>(34,559)</u>
迄今產生之合約成本加已確認溢利並減 已確認虧損及可預見虧損	10,032,822	3,201,024
減：按進度開出之賬單	<u>(10,016,133)</u>	<u>(3,235,583)</u>
	<u>16,689</u>	<u>(34,559)</u>

於二零零七年十二月三十一日，計入一年以上應收保留金內之客戶就合約工程所持保留金，以及計入本集團流動資產之應收保留金，分別約為3,654,000港元（二零零六年：17,548,000港元）及79,289,000港元（二零零六年：13,818,000港元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團流動負債所包括計入應付保留金之本集團就合約工程持有之保留金約為34,766,000港元（二零零六年：24,126,000港元）。

## 23. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬款	313,330	405,405
減值	<u>(19,947)</u>	<u>(17,302)</u>
	293,383	388,103
應收票據	<u>1,860</u>	<u>420</u>
	<u>295,243</u>	<u>388,523</u>

本集團給予客戶之記賬期由貨到付款至六十天不等。與本集團關係良好之客戶，或可享有較長之掛賬期。鑑於上述及本集團應收貿易賬款涉及大量不同客戶之事實，並不存在信貸集中之風險。應收貿易賬款乃不計息。

於結算日之應收貿易賬款及票據於扣除撥備後按付款到期日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至30天	205,155	253,139
31天至60天	43,179	67,628
61天至90天	23,098	15,751
90天以上	23,811	52,005
	<u>295,243</u>	<u>388,523</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	17,302	6,087
收購附屬公司	3,631	13,184
已確認減值虧損 (附註7)	253	428
不可收回而撤銷之金額	(697)	(864)
減值虧損撥回 (附註7)	(542)	(1,533)
	<u>19,947</u>	<u>17,302</u>

上述應收貿易賬款減值撥備指個別出現減值之應收貿易賬款之撥備及關於違約或拖欠款項之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

個別或整體並無被認為出現減值之應收貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
並無逾期或減值	104,007	74,287
逾期短於30天	101,148	178,852
逾期31天至90天	66,277	83,379
逾期90天以上	23,811	52,005
	<u>295,243</u>	<u>388,523</u>

未到期或未減值之應收款項為一批並無違約紀錄之不同類型客戶之欠款。

已逾期但並無減值之應收款項均為多名與本集團有良好關係之獨立客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

於二零零六年十二月三十一日之應收貿易賬款結餘包括應收建業建築有限公司（「建業建築」）之金額約27,686,000港元，該金額乃因提供多種樓宇及維修服務而產生。建業建築於二零零七年十月二十六日成為本公司之全資附屬公司。

## 24. 應收／應付關連公司款項

根據香港公司條例第161B條披露之應收關連公司款項如下：

	附註	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
建業建築	(i)	—	171
漢國置業(深圳)有限公司	(ii)	1	28
天鷹有限公司(「天鷹」)	(iii)	5,499	2,057
恒億工程有限公司(「恒億」)	(iii)	7,669	6,125
深圳漢國華業發展有限公司	(ii)	117	—
Chinney Contractors Company Limited (「Chinney Contractors」)	(iv)	2,284	—
		<u>15,570</u>	<u>8,381</u>

附註：

- (i) 建業建築為本公司之主要股東建業實業當時之附屬公司，而本公司董事王世榮博士及陳遠強先生為建業實業之董事，並實益擁有建業實業之權益。本公司另一董事余錫祺先生亦為建業建築之董事。建業建築於二零零七年十月二十六日成為本公司之附屬公司。
- (ii) 漢國置業(深圳)有限公司及深圳漢國華業發展有限公司為漢國置業有限公司(「漢國」)之全資附屬公司，而漢國為建業實業(本公司董事王世榮博士出任董事並實益擁有權益)之附屬公司。本公司另一董事馮文起先生亦為建業實業及漢國之董事。年內應收漢國置業(深圳)有限公司及深圳漢國華業發展有限公司之最高款額分別為92,000港元及118,000港元。
- (iii) 余錫祺先生及陳遠強先生為本公司、天鷹及恒億之共同董事。
- (iv) 建業實業及本公司董事陳遠強先生分別實益擁有Chinney Contractors之86.05%及13.95%權益。年內應收Chinney Contractors之最高款項為2,284,000港元。

關連公司結餘乃無抵押、免息及按要求時償還。

關連公司結餘之賬面值與其公平價值相若。

## 25. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
預付款項	1,214	1,114	222	217
按金及其他應收款項	<u>54,026</u>	<u>30,109</u>	<u>73</u>	<u>1,031</u>
	<u>55,240</u>	<u>31,223</u>	<u>295</u>	<u>1,248</u>

上述資產概無逾期或減值。除該等結餘外，包括在上述結餘內之金融資產乃關於近期並無違約紀錄之應收款項。

## 26. 按公平值列賬及變動計入損益之股權投資

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港上市股權投資， 按市值計算	<u>16,834</u>	<u>12,030</u>	<u>13,871</u>	<u>10,455</u>

上述於二零零七年十二月三十一日之股權投資乃列作持作買賣。

本集團上述之投資於本財務報告批准日期之市值約為13,710,000港元。

## 27. 現金及現金等值及已抵押定期存款

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結餘		72,050	84,886	4,811	906
定期存款		12,265	93,979	5,221	58,322
已抵押定期存款		<u>26,425</u>	<u>26,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		110,740	205,665	10,032	59,228
減：已抵押定期存款：					
就保證函及 履約保證 作抵押		(26,425)	—	—	—
就銀行透支 信貸作抵押	31(c)	<u>—</u>	<u>(26,800)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等值		<u>84,315</u>	<u>178,865</u>	<u>10,032</u>	<u>59,228</u>

於結算日，本集團之人民幣現金及銀行結餘為9,422,000港元（二零零六年：751,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯的管理規定，本集團獲許透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金乃按每日銀行存款之浮動利率賺取利息。短期定期存款視乎本集團即時現金需要而作一天至三個月不等之定存，並按各有關短期定期存款利率賺息。銀行結餘及已抵押存款存放於短期並無違約紀錄之具信譽銀行。現金及現金等值及定期存款之賬面值與其公平價值相若。

## 28. 應付貿易賬款及票據

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付貿易賬款	163,563	72,722
應付票據	20,367	42,473
	<u>183,930</u>	<u>115,195</u>

以發票日期為基準，於結算日之應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至30天	104,764	62,510
31至60天	33,336	5,642
61至90天	16,253	861
90天以上	9,210	3,709
	<u>163,563</u>	<u>72,722</u>

應付貿易賬款乃不計息及通常於60至120日內結付。

## 29. 信託收據貸款

於二零零七年十二月三十一日，本集團之信託收據貸款由本公司及若干附屬公司提供之公司擔保作抵押。信託收據貸款須由借出日期起六個月內償還，並按浮動利率計息。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

## 30. 其他應付款項及應付費用

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他應付款項	18,423	11,307	250	437
應付費用	37,588	109,376	3,034	3,308
	<u>56,011</u>	<u>120,683</u>	<u>3,284</u>	<u>3,745</u>

其他應付款項為不計息，平均賬期為三個月。

## 31. 計息銀行及其他借貸

本集團	二零零七年		千港元	二零零六年		千港元
	訂約利率 %	還款期限		訂約利率 %	還款期限	
<b>即期</b>						
融資租賃應付款項 (附註32)	5.25	二零零八年	6,082	—	—	—
信託收據貸款(附註29)	4.33-10.75	二零零八年	130,950	4.88-11.75	二零零七年	209,400
銀行透支—無抵押	6.00-9.75	按要求	44,167	8.00-10.75	按要求	28,450
銀行透支—有抵押	7.38	按要求	17,014	3.95-4.20	按要求	6,758
銀行貸款—有抵押	5.13-5.69	二零零八年	23,000	—	—	—
長期銀行貸款之即期部份 —有抵押	5.20-5.57	二零零八年	24,000	5.65	二零零七年	4,000
			108,181			39,208
即期總額			<u>245,213</u>			<u>248,608</u>
<b>非即期</b>						
融資租賃應付款項 (附註32)	5.25	二零零九年	11,525	—	—	—
銀行貸款—有抵押	5.20-5.57	二零零九年	14,000	5.65	二零零九年	8,000
承付票據	5.00	二零一零年	38,789	—	—	—
非流動總額			<u>64,314</u>			<u>8,000</u>
總額			<u>309,527</u>			<u>256,608</u>
<b>本公司</b>						
	二零零七年		千港元	二零零六年		千港元
	訂約利率 %	還款期限		訂約利率 %	還款期限	
<b>即期</b>						
長期銀行貸款之即期部份 —有抵押	5.20	二零零八年	4,000	5.65	二零零七年	4,000
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有抵押	5.20	二零零九年	4,000	5.65	二零零九年	8,000
總額			<u>8,000</u>			<u>12,000</u>

上述銀行及其他借貸之還款期限如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分析如下：				
須於下列期限償還之 銀行貸款、透支及 信託收據貸款：				
一年內或按要求時償還	239,131	248,608	4,000	4,000
第二年	14,000	8,000	4,000	4,000
第三至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	—	4,000
	<u>253,131</u>	<u>256,608</u>	<u>8,000</u>	<u>12,000</u>
須於下列期限償還之 其他借貸：				
一年內	6,082	—	—	—
第二年	4,198	—	—	—
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	46,116	—	—	—
	<u>56,396</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>309,527</u>	<u>256,608</u>	<u>8,000</u>	<u>12,000</u>

附註：

- (a) 上述所有銀行借貸均以港元為單位，按浮動利率計息。
- (b) 有抵押銀行貸款須按季償還，最後一期於二零零九年十二月到期償還。
- (c) 本集團之銀行借貸由以下項目作抵押：
- 本公司及若干附屬公司提供之公司擔保；
  - 賬面總值81,750,000港元(二零零六年：23,350,000港元)之若干土地及樓宇(附註14)；
  - 本集團價值77,855,000港元(二零零六年：無)之廠房及機器(附註14)；及
  - 於二零零六年十二月三十一日，賬面總值26,800,000港元之若干定期存款(附註27)。
- (d) 銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

## 32. 融資租賃債務

本集團為其建築業務而租賃若干廠房及機器。該等租賃歸類為融資租賃，餘下租期由兩至三年不等。

於二零零七年十二月三十一日，融資租賃項下之未來最低租賃付款總額及其現值如下：

## 本集團

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付金額：				
一年內	6,748	—	6,082	—
第二年	4,616	—	4,198	—
第三至第五年 (包括首尾兩年)	7,642	—	7,327	—
	<u>19,006</u>	<u>—</u>	<u>17,607</u>	<u>—</u>
最低融資租賃款項總額	19,006	—	17,607	—
未來融資支出	<u>(1,399)</u>	<u>—</u>		
融資租賃款項總淨額	17,607	—		
分類為流動負債之部份 (附註31)	<u>(6,082)</u>	<u>—</u>		
非流動部份 (附註31)	<u>11,525</u>	<u>—</u>		

該等租賃由賬面總值27,397,000港元之若干廠房及機器及若干附屬公司提供之公司擔保作為抵押。

## 33. 承付票據

本金額40,000,000港元之承付票據由本公司之全資附屬公司發行並由本公司擔保，作為收購凱騰有限公司全部已發行股本之部份代價(附註38)。承付票據按年利率5%計息，於發行日期二零零七年十月二十六日後滿三年之日到期。

承付票據按攤銷成本列賬，而其賬面值與其公平值相若。

承付票據之公平值乃按現時利率將預期未來現金流量貼現而估計。

## 34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

## 遞延稅項負債

## 本集團

	折舊免稅額		物業重估		其他		總額	
	多於相關折舊							
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	-	-	2,546	764	26	-	2,572	764
年內於收益表扣除/(計入)								
之遞延稅項支出(附註10)	(1,200)	-	2,446	1,683	(26)	-	1,220	1,683
於資產重估儲備扣除之								
遞延稅項	-	-	395	99	-	-	395	99
收購附屬公司(附註38)	25,891	-	35	-	-	26	25,926	26
遞延稅項負債總額								
於十二月三十一日	<u>24,691</u>	<u>-</u>	<u>5,422</u>	<u>2,546</u>	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>30,113</u>	<u>2,572</u>

## 遞延稅項資產

## 本集團

	折舊免稅額		物業重估		總額	
	少於相關折舊					
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	679	723	-	86	679	809
年內於收益表扣除之						
遞延稅項(附註10)	(44)	(44)	-	(86)	(44)	(130)
遞延稅項資產總額						
於十二月三十一日	<u>635</u>	<u>679</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>635</u>	<u>679</u>

本集團於香港產生之稅務虧損約為270,000,000港元(二零零六年：263,000,000港元)，可用作無限期對銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。由於相關附屬公司已有相當時間蒙受虧損，而將來亦不大可能有應課稅溢利可利用稅項虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

## 35. 股本

## 股份

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
每股面值0.10港元(二零零六年：0.10港元)之普通股 2,500,000,000股(二零零六年：2,500,000,000股)	250,000	250,000
已發行及已繳足：		
每股面值0.10港元(二零零六年：0.10港元)之普通股 396,599,497股(二零零六年：396,599,497股)	39,660	39,660
	股份數目	千港元
於二零零六年一月一日	158,639,799	39,660
削減股本之影響(附註(i))	—	(23,795)
根據公開發售發行新股份(附註(ii))	237,959,698	23,795
於二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日 及二零零七年十二月三十一日	396,599,497	39,660

## 附註：

於上年度，本公司建議：

- (i) 削減股本，涉及註銷每股股份之已繳股本0.15港元，將本公司之股份面值由每股0.25港元減至0.10港元(「削減股本」)；及
- (ii) 按每持有兩股股份獲發行三股發售股份之基準，按每股發售股份0.25港元之認購價公開發售新股份(「公開發售」)。

削減股本已於二零零六年十月四日成為無條件。因此，股本賬項之進賬23,795,969.85港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬，而本公司之法定股本250,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面值0.25港元之股份)已註銷並回復至250,000,000港元(分為2,500,000,000股每股面值0.10港元之股份)。

公開發售已於二零零六年十月二十三日成為無條件，而本公司已於二零零六年十月二十五日收取59,500,000港元之認購股款，並於二零零六年十月二十六日發行及配發合共237,959,698股每股面值0.10港元之新股份。

## 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃授出購股權之詳情載於財務報告附註36。

## 36. 購股權計劃

於一九九三年九月二十四日，本公司股東批准一項行政人員購股權計劃（「該計劃」），該計劃於二零零一年六月二十八日經本公司股東修訂。根據該計劃，本公司董事可酌情向本公司或其任何附屬公司之僱員（包括董事）授予可按該計劃之條款細則認購本公司股份之購股權。該計劃之條款細則概要及尚未行使購股權之詳情如下。

### 該計劃概要

#### (a) 該計劃之目的

該計劃之目的在於吸納及挽留優秀僱員，以及鼓勵僱員作出優良表現。

#### (b) 該計劃之參與者

董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司之任何僱員（包括董事）授予可認購本公司股份之購股權。

#### (c) 根據該計劃可發行股份之最高數目

根據該計劃連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權涉及本公司股份之最高數目，不得超逾本公司其時已發行股本之10%（就此而言不包括根據該計劃已發行之任何股份）。該計劃有效期已於二零零三年九月二十三日屆滿，因此，截至本年報刊發日期當日，再沒有就該計劃而可發行之股份。

#### (d) 每名參與者可得最高配額

根據該計劃，若任何一名僱員悉數行使其獲授予購股權，會導致其根據所有獲授購股權已發行及可發行的本公司股份總數，超過當時已發行及根據該計劃可予發行的本公司股份總數25%，則不得向該僱員授予購股權。

#### (e) 接納購股權之期限及應繳款項

根據該計劃，提呈購股權以認購股份必須於提呈日期起計十四天內按董事會規定之方式書面接納，參與者並須向本公司支付合共1港元作為獲授購股權之名義代價，而該等代價不予退回。

#### (f) 行使購股權以認購股份之期限

凡於二零零一年六月二十八日或之前授出之購股權，購股權之行使期為授出日期起計十年。可行使之購股權數目須受制於由有關購股權授出之日期起計一年內，可認購之股份以有關購股權之20%為最高限額，其後每年漸次遞增20%，直至於有關購股權授出日期起計第五年內可行使購股權之100%。

凡於二零零一年六月二十八日以後授出之購股權，則可根據董事會每次授出時指定之期限內隨時行使全部或部份購股權。該等期限自授出日期起計兩年至五年不等。

#### (g) 釐定行使價之基準

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於以下兩項之較高者：(i)本公司股份面值；(ii)緊接提呈授出購股權日期前五個營業日本公司股份於聯交所平均收市價80%之數額。

#### (h) 該計劃有效期屆滿

該計劃之有效行使期於二零零三年九月二十三日屆滿。

## 尚未行使購股權之資料

年內，並無未行使之購股權已於其有效期自授出日期起滿十年屆滿後按照該計劃之條款獲行使或失效。

於二零零七年十二月三十一日，根據該計劃向董事及僱員授出之未行使購股權詳情如下：

	於二零零七年 一月一日及 二零零七年 十二月三十一日 尚未行使購股權 所涉及股數	每股行使價 港元	授出日期	可行使之首日	可行使之 最後期限
<b>授予董事之購股權</b>					
余錫祺	1,200,000	0.70	1999年7月16日	1999年7月16日	2009年7月15日
朱國傑	800,000	0.70	1999年7月13日	1999年7月13日	2009年7月12日
馮文起	800,000	0.70	1999年7月13日	1999年7月13日	2009年7月12日
小計	<u>2,800,000</u>				
<b>授予僱員之購股權</b>					
總數	400,000	0.70	1999年7月16日	1999年7月16日	2009年7月15日
	400,000	0.70	1999年7月19日	1999年7月19日	2009年7月18日
	400,000	0.70	1999年7月12日	1999年7月12日	2009年7月11日
小計	<u>1,200,000</u>				
總額	<u><u>4,000,000</u></u>				

於結算日，本公司於該計劃項下有4,000,000份未行使購股權。在本公司現時股本架構下，悉數行使未行使購股權將導致額外發行4,000,000股本公司普通股並產生額外股本約400,000港元及股份溢價約2,400,000港元（未計發行開支前）。

於本財務報告批准日期，本公司於該計劃項下有4,000,000份未行使購股權，佔本公司於該日股份數目約1%。

## 37. 儲備

## (a) 本集團

本集團年內及往年度之儲備及變動載於財務報告第30頁之綜合權益變動表。

## (b) 本公司

	股份溢價賬	繳入盈餘*	保留溢利	擬派 末期股息	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	—	97,151	522	—	97,673
因削減股本而產生 (附註35)	—	23,795	—	—	23,795
因公開發售而產生 (附註35)	35,694	—	—	—	35,694
有關公開發售之股份發行費用	(2,689)	—	—	—	(2,689)
本年度溢利	—	—	8,315	—	8,315
擬派末期股息 (附註12)	—	—	(3,966)	3,966	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	33,005	120,946	4,871	3,966	162,788
已宣派二零零六年末期股息	—	—	—	(3,966)	(3,966)
本年度溢利	—	—	11,160	—	11,160
擬派末期股息 (附註12)	—	—	(5,949)	5,949	—
於二零零七年十二月三十一日	<u>33,005</u>	<u>120,946</u>	<u>10,082</u>	<u>5,949</u>	<u>169,982</u>

\* 本公司之繳入盈餘來自上年度涉及將股本儲備及股份溢價賬合併之股本重組，以及上年度涉及註銷部份已繳股本之削減股本。

百慕達公司法並無特定條文規管繳入盈餘之用途，惟如有合理理據相信本公司自繳入盈餘向股東分派後(i)會或可能會無力償還到期應付負債，或(ii)導致本公司可變現值低於其負債及已發行股本及股份溢價之總和，則不得自繳入盈餘向股東作出分派。

## 38. 業務合併

於二零零七年六月一日，本集團按現金代價298,000港元收購藝峰全部已發行股本 (附註39(b)(i))。收購之購買代價已於收購當日以現金方式全數支付。

於二零零七年十月二十六日，本集團訂立有條件買賣協議，以收購凱騰全部已發行股本 (附註39(b)(ii))。收購之收購代價以(i)43,728,000港元之現金；(ii)40,000,000港元之承付票據；(ii)抵銷賣方應付予凱騰若干附屬公司之結餘9,136,000港元之方式支付。

於有關收購日被收購方之可識別資產及負債之公平值以及緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 之公平價值 千港元	賬面值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	206,617	132,482
佔一間共同控制實體權益		—	—
超過一年之應收保留金		5,111	5,111
應收工程合約客戶款項總額		47,975	47,975
應收貿易賬款		61,614	61,614
應收保留金		50,053	50,053
應收關連公司款項		11,752	11,752
應收一間共同控制實體款項		19	19
預付款項、按金及其他應收款項		16,220	16,220
可收回稅項		1,226	1,226
已抵押定期存款		32,587	32,587
現金及現金等值		19,108	19,108
應付工作合約客戶款項總額		(59,276)	(59,276)
應付貿易賬款及票據		(55,035)	(55,035)
信託收據貸款		(3,818)	(3,818)
應付關連公司款項		(16,938)	(16,938)
應付共同控制實體款項		(97)	(97)
應付保留金		(14,849)	(14,849)
其他應付款項及應付費用		(11,940)	(11,883)
應繳稅項		(85)	(85)
銀行透支		(57,466)	(57,466)
銀行貸款		(55,500)	(55,500)
融資租賃債務		(18,579)	(18,579)
遞延稅項負債	34	(25,926)	(16,320)
		132,773	68,301
在綜合收益表中確認之超出業務 合併成本之金額			
		(39,684)	
		93,089	
支付方式：			
現金代價		44,026	
發行承付票據		38,789	
抵銷賣方應付予凱騰集團之結餘		9,136	
收購之相關成本		1,138	
		93,089	

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	二零零七年 千港元
支付之現金代價	(44,026)
收購之相關成本	(1,138)
收購之現金及現金等值	19,108
收購之銀行透支	(57,466)
	<u>(83,522)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u>(83,522)</u>

自收購以來，被收購公司為本集團貢獻106,695,000港元之營業額，並佔截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合溢利3,202,000港元。

董事認為，由於被收購公司被本集團收購前之財政年度結算日為三月三十一日，因此假設業務合併已於年初時生效而披露有關本集團收入及溢利或虧損之資料並不可行。

上述確認之超出業務合併成本之金額39,684,000港元主要來自被收購公司之若干物業、廠房及設備項目之公平值與賬面值之差額。由於賣方已決定終止其建築業務，因此接納上述折讓。

### 39. 關連人士交易

(a) 除財務報告其他地方詳述之交易外，本年度內本集團與關連人士進行之重大交易如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
向一位主要股東支付之管理費用	(i)	2,000	2,000
分佔一間關連公司之租金及辦公室開支	(ii)	927	411
向一間關連公司支付之租金開支	(iii)	750	675
向關連公司支付承判費用	(iv)	73,287	63,359
向一間附屬公司之少數股東支付承判費用	(v)	—	464
向一間關連公司收取之承建合約收入	(vi)	(387)	(968)
向一間聯營公司出售產品	(vii)	(1,061)	—
		<u>(1,061)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 管理費用由建業實業根據提供服務之員工所用之時間收取。本公司董事王世榮博士為建業實業之董事，並實益擁有建業實業之權益。馮文起先生為本公司及建業實業之董事。
- (ii) 建業實業之附屬公司漢國所收取之租金及辦公室開支乃以實報實銷方式計算。王世榮博士為漢國之董事，並實益擁有該公司之權益。馮文起先生為本公司及漢國之董事。

- (iii) 本公司一間附屬公司向建業實業當時之附屬公司建泰貿易有限公司(「建泰貿易」)租用若干物業,並支付雙方協定金額之租金。本公司董事王世榮博士為建業實業之董事,並實益擁有建業實業之權益。余錫祺先生為本公司及建泰貿易之董事。本公司董事陳遠強先生為建泰貿易之董事,並實益擁有建泰貿易之13.95%權益。建泰貿易於二零零七年十月二十六日起成為本公司之全資附屬公司。
- (iv) 天鷹及恒億為本集團完成若干樓宇維修合約之工程項目而獲支付承判費用。余錫祺先生及陳遠強先生為本公司、天鷹及恒億之共同董事。
- (v) 於上年度,本公司之附屬公司順榮建築工程有限公司一名擁有其49.9%股權之少數股東為本集團完成一項樓宇維修合約之工程項目而獲支付承判費用。
- (vi) 承建合約收入指向建業實業當時之附屬公司建業建築收取年內已核實完成工程之價值。本公司董事王世榮博士為建業實業之董事,並實益擁有建業實業之權益。本公司另一董事陳遠強先生亦為建業建築之董事,並實益擁有建業建築之13.95%權益。余錫祺先生為本公司及建業建築之董事。建業建築於二零零七年十月二十六日起成為本公司之全資附屬公司。

於二零零六年十二月三十一日,本集團應收建業建築而未獲支付之貿易款項為27,686,000港元(附註23)。

- (vii) 向建業建築銷售貨品乃按共同協定之價格進行。
- (b) 其他與關連人士進行之關連交易:
- (i) 於二零零七年五月二十二日,Shun Cheong Investments Limited(「SCIL」,本公司之全資附屬公司,作為買方)、本公司(作為買方擔保人)、建業建築(建業實業擁有86.05%權益之附屬公司,作為賣方)及Chinney Contractors(建業實業擁有86.05%權益之附屬公司,作為賣方擔保人)就收購藝峰之全部已發行股本訂立買賣協議,現金代價約298,000港元。根據上市規則第14A.32條,該項交易構成本公司一項須予披露及關連交易,並須遵守公告及申報之規定,惟可豁免須取得本公司獨立股東批准之規定。該項交易已於二零零七年六月一日完成。該項交易之詳情已載於二零零七年六月十五日刊發致本公司股東之通函內。
  - (ii) 於二零零七年九月四日,Chinney Alliance Trading (BVI) Limited(本公司之全資附屬公司,作為買方)、本公司(作為買方擔保人)、Chinney Contractors(作為賣方)及建業實業及陳遠強先生(作為賣方擔保人)就收購凱騰之全部已發行股本訂立買賣協議,代價為92,865,000港元。Chinney Contractors由本公司主要股東建業實業及本公司董事陳遠強先生分別擁有86.05%及13.95%權益。根據上市規則,該項收購構成本公司之一項主要及關連交易。該項收購之詳情已載於二零零七年九月二十五日刊發致本公司股東之通函內。該交易已於二零零七年十月十六日獲本公司獨立股東以按股數投票方式批准,並已於二零零七年十月二十六日完成。
- (c) 與關連人士之結餘:
- (i) 於結算日本集團與關連公司之結餘於財務報告附註24中披露。
  - (ii) 於二零零六年十二月三十一日本集團與一間關連公司之貿易結餘於財務報告附註23中披露。

(iii) 按綜合資產負債表所披露，本集團於結算日有一項結欠一間附屬公司之少數股東之貸款5,980,000港元(二零零六年：6,900,000港元)。該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	12,220	9,930
僱員退休福利	659	429
支付主要管理層人員之補償總額	<u>12,879</u>	<u>10,359</u>

董事酬金詳情載於財務報告附註8。

#### 40. 營運租約安排

(a) 作為出租人

年內，本集團根據營運租約安排租賃若干投資物業(附註15)，租期商定為期三年。租約條款一般要求租戶支付抵押按金。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	947	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,027	—
	<u>1,974</u>	<u>—</u>

(b) 作為承租人

本集團根據營運租約安排租賃若干辦公室物業，租期商定為期一至三年不等(二零零六年：一至三年)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租約於日後合共有最低租賃款項如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	5,469	3,319
第二年至第五年(包括首尾兩年)	6,025	260
	<u>11,494</u>	<u>3,579</u>

本公司於結算日概無營運租約承擔(二零零六年：無)。

## 41. 承擔

除上文附註40(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團及本公司於結算日有下列資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未撥備：				
土地及樓宇	4,275	—	—	—

## 42. 或然負債

於結算日，未有在財務報告反映之或然負債如下：

(i)

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
向授出融資予附屬公司 之銀行作出之擔保	—	—	875,000	624,000
就一間附屬公司發行之 承付票據向Chinney Contractors作出之擔保	—	—	40,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>915,000</u>	<u>624,000</u>

於二零零七年十二月三十一日，附屬公司已提用之融資總額為344,241,000港元（二零零六年：375,099,000港元）。

(ii) 在日常業務過程中，本集團就發出履約保證而向若干銀行作出總額67,976,000港元（二零零六年：12,408,000港元）之公司擔保及彌償保證。

## 43. 按類別分析之金融工具

於結算日每個類別金融工具之賬面值如下：

## 本集團

二零零七年

## 金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
其他資產	—	—	282	282
應收保留金	—	82,943	—	82,943
應收貿易賬款及票據	—	295,243	—	295,243
應收關連公司款項	—	15,570	—	15,570
應收一間共同控制實體款項	—	249	—	249
計入預付款項、按金及 其他應收款項之 金融資產 (附註25)	—	54,026	—	54,026
按公平值列賬及變動 計入損益之股權投資	16,834	—	—	16,834
已抵押定期存款	—	26,425	—	26,425
現金及現金等值	—	84,315	—	84,315
	<u>16,834</u>	<u>558,771</u>	<u>282</u>	<u>575,887</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬款及票據	183,930
信託收據貸款	130,950
應付保留金	34,766
應付關連公司款項	11,548
一間附屬公司一名少數股東提供之貸款	5,980
計入其他應付款項及應付費用之金融負債 (附註30)	18,423
融資租賃債務 (附註32)	17,607
計息銀行貸款 (附註31)	122,181
承付票據	38,789
	<u>564,174</u>

## 本集團

二零零六年

## 金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
其他資產	—	—	282	282
應收保留金	—	31,366	—	31,366
應收貿易賬款及票據	—	388,523	—	388,523
應收關連公司款項	—	8,381	—	8,381
計入預付款項、按金及 其他應收款項之 金融資產 (附註25)	—	30,109	—	30,109
按公平值列賬及變動 計入損益之股權投資	12,030	—	—	12,030
已抵押定期存款	—	26,800	—	26,800
現金及現金等值	—	178,865	—	178,865
	<u>12,030</u>	<u>664,044</u>	<u>282</u>	<u>676,356</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬款及票據	115,195
信託收據貸款	209,400
應付保留金	24,126
應付關連公司款項	531
計入其他應付款項及應付費用之金融負債 (附註30)	11,307
計息銀行貸款 (附註31)	47,208
一間附屬公司一名少數股東提供之貸款	6,900
	<u>414,667</u>

本公司

二零零七年

## 金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
於附屬公司權益 (附註16)	—	183,185	—	183,185
其他資產	—	—	282	282
應付附屬公司款項	—	22,604	—	22,604
計入預付款項、按金及 其他應收款項之 金融資產 (附註25)	—	73	—	73
按公平值列賬及變動 計入損益之股權投資	13,871	—	—	13,871
現金及現金等值	—	10,032	—	10,032
	<u>13,871</u>	<u>215,894</u>	<u>282</u>	<u>230,047</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
於附屬公司投資 (附註16)	9,527
計入其他應付款項及應付費用之金融負債 (附註30)	250
計息銀行貸款 (附註31)	8,000
	<u>17,777</u>

本公司

二零零六年

## 金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
於附屬公司投資 (附註16)	—	142,005	—	142,005
其他資產	—	—	282	282
應收附屬公司款項 計入預付款項、按金及 其他應收款項之 金融資產 (附註25)	—	14,496	—	14,496
按公平值列賬及變動 計入損益之股權投資	10,455	—	—	10,455
現金及現金等值	—	59,228	—	59,228
	<u>10,455</u>	<u>216,760</u>	<u>282</u>	<u>227,497</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
於附屬公司投資 (附註16)	9,532
計入其他應付款項及應付費用之金融負債 (附註30)	437
計息銀行貸款 (附註31)	12,000
	<u>21,969</u>

## 44. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及透支、現金及現金等值及短期存款，主要目的是應付本集團營運所需資金。本集團亦有各種其他金融資產及負債，如應收及應付工程合約客戶總額、應收貿易賬款及保留金；其他應收款項及應付貿易賬款及票據，均直接來自本集團營運。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會定期開會以分析並制定措施以管控各有關風險，有關措施概述如下。

## 利率風險

本集團所面對市場利率變動風險主要關乎本集團以浮動利率計算之債務責任。

計息銀行貸款及透支之利率及償還條款已於財務報告附註31披露。其他金融資產及負債並無重大利率風險。計息銀行貸款及透支、現金及現金等值及短期存款乃按原值列賬且無定期重估價值。浮動利率利息收支於發生時自綜合收益表扣除。

金融工具之名義利率與彼等各自之實際利率相若。

下表列示在所有其他變數保持不變之情況下，利率合理的可能變動對於本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)及本集團與本公司權益之敏感度。

	本集團			本公司	
	基點上升/ (下跌)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益增加/ (減少) 千港元	基點上升/ (下跌)	權益增加/ (減少) 千港元
<b>二零零七年</b>					
港元	50	(1,142)	(1,012)	50	(50)
港元	(50)	1,142	1,012	(50)	50
<b>二零零六年</b>					
港元	50	(1,101)	(959)	50	(50)
港元	(50)	1,101	959	(50)	50

#### 外幣風險

本集團須承擔交易貨幣風險。運營單位以功能貨幣以外之貨幣進行買賣時，即會產生此等風險。本集團以遠期外幣合約抵銷有關買賣交易之貨幣風險。遠期貨幣合約所用貨幣須與對沖項目的貨幣相同。本集團之政策為，確認買賣後才會訂立遠期合約。

下表列示在所有其他變數保持不變之情況下，於結算日美元及人民幣匯率合理的可能變動對於本集團之除稅前溢利(由於貨幣資產負債之公平值變動)及本集團之權益之敏感度。

	外幣匯率	除稅前溢利	權益
	上升/(下跌) %	增加/(減少) 千港元	增加/(減少) 千港元
<b>二零零七年</b>			
如港元兌美元轉弱	1	34	34
如港元兌美元轉強	(1)	(34)	(34)
如港元兌人民幣轉弱	5	610	610
如港元兌人民幣轉強	(5)	(610)	(610)
<b>二零零六年</b>			
如港元兌美元轉弱	1	12	12
如港元兌美元轉強	(1)	(12)	(12)
如港元兌人民幣轉弱	5	104	104
如港元兌人民幣轉強	(5)	(104)	(104)

### 信貸風險

本集團只與認識及有信譽之第三方交易。本集團之政策為，欲以信貸條款交易之客戶須通過信貸核證程序。此外，本集團會持續密切注視應收結餘，盡量減低本集團之壞賬風險。

就源於本集團其他金融資產之信貸風險(主要包括現金及現金等值、已抵押定期存款、應收關連公司款項、應收一間共同控制實體款項及按金及其他應收款項)，本集團所面對信貸風險來自交易對手方欠賬，最高風險相等於該等工具之賬面值。

### 流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。該工具考慮本集團的金融工具及金融資產(例如應收貿易賬款)之到期情況及預期來自營運之現金流量。

本集團之目標為通過運用銀行透支、銀行貸款及信託收據貸款，維持資金持續性與靈活性之間之平衡。本集團之政策是維持本集團處於淨流動資產之狀況。

本集團於結算日根據合約非貼現付款分析之金融負債之到期情況如下：

### 本集團

二零零七年	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但	超過2年但	總額 千港元
			少於2年 千港元	少於5年 千港元	
應付貿易賬款及票據	—	183,930	—	—	183,930
信託收據貸款	—	130,950	—	—	130,950
應付保留金	—	34,766	—	—	34,766
應付關連公司款項 一間附屬公司一名 少數股東提供之 貸款	11,548 5,980	—	—	—	11,548 5,980
其他應付款項	12,074	—	—	—	12,074
融資租賃債務	—	6,082	4,198	7,327	17,607
計息銀行貸款	61,181	47,000	14,000	—	122,181
承付票據	—	—	—	38,789	38,789
	<u>90,783</u>	<u>402,728</u>	<u>18,198</u>	<u>46,116</u>	<u>557,825</u>

## 本集團

二零零六年	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款及票據	—	115,195	—	—	115,195
信託收據貸款	—	209,400	—	—	209,400
應付保留金	—	24,126	—	—	24,126
應付關連公司款項	531	—	—	—	531
其他應付款項	6,226	—	—	—	6,226
計息銀行貸款	35,208	4,000	4,000	4,000	47,208
一間附屬公司一名 少數股東提供 之貸款	—	—	6,900	—	6,900
	<u>41,965</u>	<u>352,721</u>	<u>10,900</u>	<u>4,000</u>	<u>409,586</u>

## 本公司

二零零七年	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
於附屬公司權益	—	—	—	—	9,527	9,527
其他應付款項	139	—	—	—	—	139
計息銀行貸款	—	4,000	4,000	—	—	8,000
	<u>139</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>	<u>—</u>	<u>9,527</u>	<u>17,666</u>

二零零六年	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
於附屬公司權益	—	—	—	—	9,532	9,532
其他應付款項	197	—	—	—	—	197
計息銀行貸款	—	4,000	4,000	4,000	—	12,000
	<u>197</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>	<u>9,532</u>	<u>21,729</u>

### 股權價格風險

股權價格風險為股權指數及個別證券價值的水平變動而導致股權證券公平值下降之風險。本集團面對來自二零零七年十二月三十一日分類為按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之個別股權投資(附註26)之股權價格風險。本集團之上市投資於香港交易所上市，按結算日所報之市價而作估值。

於年內截至結算日最接近的交易日營業時間結束時於下列交易所之市場股權指數，以及年內最高及最低點數水平如下：

	二零零七年 十二月三十一日	最高／最低 二零零七年	二零零六年 十二月三十一日	最高／最低 二零零六年
香港－恒生指數	27,813	31,958/18,659	19,965	20,049/14,844

下表列示在所有其他變數保持不變及未計對稅務任何影響之情況下，股權投資公平值每變動10%按於結算日賬面值分析之敏感度。

	股權投資 之賬面值 千港元	除稅前溢利 之改變 千港元
<b>二零零七年</b>		
在下列地方上市之投資：		
香港－持作買賣	16,834	1,683
<b>二零零六年</b>		
在下列地方上市之投資：		
香港－持作買賣	12,030	1,203

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的，是保障本集團以持續基準經營之能力，並維持穩健之資本比率，以支持業務營運及為股東爭取最大價值。

本集團因應經濟狀況之轉變及相關資產之風險特性而管理其資本架構並對其作調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退回股本或發行新股份。於截至二零零七年十二月三十一日及截至二零零六年十二月三十一日止年度，並無對目標、政策或程序作任何改變。

本集團利用負債比率監控資本，該比率是將負債淨額除以總資本加負債淨額而得出。負債淨額包括應付貿易賬款及票據、信託收據貸款、應付保留金、應付關連公司款項、一間附屬公司一名少數股東提供之貸款、其他應付款項及應付費用、計息銀行及其他貸款，以及承付票據，再減現金及現金等值。資本包括本公司權益持有人應佔權益。於結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付貿易賬款及票據	183,930	115,195
信託收據貸款	130,950	209,400
應付保留金	34,766	24,126
應付關連公司款項	11,548	531
其他應付款項及應付費用	56,011	120,683
融資租賃債務	17,607	—
計息銀行貸款	122,181	47,208
一間附屬公司一名少數股東提供之貸款	5,980	6,900
承付票據	38,789	—
減：現金及現金等值	(84,315)	(178,865)
負債淨額	517,447	345,178
權益持有人應佔權益	299,427	231,958
資本及負債淨額	<u>816,874</u>	<u>577,136</u>
負債比率	<u>63%</u>	<u>60%</u>

#### 45. 比較數字

於綜合資產負債表及財務報告附註之若干比較數字已予重新歸類及重列，以符合本年度之呈列方式。

#### 46. 批准財務報告

財務報告已於二零零八年四月十八日獲董事會批准及核准刊發。

### III. 債務聲明

截至二零零八年七月三十一日(即發售章程付印前為編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借貸約為408,204,000港元,由本金價值為約40,000,000港元之承兌票據、約2,092,000港元來自附屬公司之少數股東之無抵押貸款、約12,617,000港元之融資租賃負債及約353,495,000港元之銀行借貸組成。銀行借貸即銀行透支、循環貸款、定期貸款及信託收據貸款,由約34,406,000港元之有抵押借貸及約319,089,000港元之無抵押借貸組成。

本集團之有抵押銀行融資以本集團若干土地及樓宇、廠房及機器,以及定期存款作抵押。

此外,於二零零八年七月三十一日,本集團之或然負債如下:

- (i) 就於本集團正常業務過程中發行履約保證金而向若干銀行及一間融資機構提供總額約為122,466,000港元之公司擔保及賠償保證;及
- (ii) 本公司一家間接全資附屬公司涉及於日常業務過程中向其提出之法律訴訟及索償。有關法律訴訟及索償之詳情載於本發售章程附錄三「6.訴訟」一節。

除上文所述及集團內公司間之負債、正常貿易應付款項及應付票據外,於二零零八年七月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何債務證券、未償還貸款資本、其他借貸或其他性質屬借貸之債務(包括銀行透支及承兌負債),或類似負債、債務、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、保證或其他重大或然負債。

就本債務聲明而言,外幣金額已按二零零八年七月三十一日營業時間結束時之概約兌換率換算為港元。

#### IV. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日（即本集團最新經審核財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大逆轉。

#### V. 營運資金

於最後實際可行日期，經計及本集團可供動用之信貸融資、內部資源以及公開發售預計可得款項淨額後，董事認為本集團擁有充足營運資金供其由本發售章程日期起計十二個月之所需。

## I. 本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表

僅供說明用途，根據上市規則第4.29段編製之備考報表載列如下，以便向投資者提供公開發售可能對本集團財務狀況構成影響之進一步資料。準投資者於細閱有關資料時務須注意，儘管上述資料乃經合理審慎編製，惟有關數字本身可予調整，故不一定完全反映本集團於公開發售完成後之實際財務狀況。

以下為本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值編製，並經調整以反映公開發售之影響（假設198,299,748股發售股份將根據公開發售而發行）：

	於二零零七年 十二月三十一日 (公開發售前) 本公司股權 持有人應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值 千港元	公開發售估計 所得款項淨額 千港元 附註	緊隨公開發售後 本公司股權 持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 千港元
有形資產淨值	299,427	47,575	347,002
已發行股份數目	396,599,497	198,299,748	594,899,245
於公開發售前／後 之每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	0.7550港元		0.5833港元

附註：

公開發售之估計所得款項淨額乃根據按每股發售股份作價0.25港元發行198,299,748股發售股份（基準為按發售章程所載於最後實際可行日期每持有兩股現有股份可獲發一股發售股份），及扣除估計開支約2,000,000港元後而得出。

## II. 申報會計師就本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表發出之函件



香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

### 建聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)

本核數師(以下簡稱「我們」)謹就載於 貴公司日期為二零零八年九月十六日之發售章程(「發售章程」)附錄二「本集團之未經審核備考財務資料」一節有關 貴集團之經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考資產淨值」)之未經審核備考財務資料作出報告，該通函乃有關按於二零零八年九月十二日(「記錄日期」)合資格股東每持有兩股現有股份可獲發一股發售股份之基準進行之公開發售(「公開發售」)。未經審核備考有形資產淨值乃未經審核，及由 貴公司董事編製僅供說明之用，旨在向 貴公司股東提供資料，說明於公開發售完成後，公開發售對 貴集團綜合有形資產淨值可能構成之影響。

歷史財務資料乃取自 貴集團之經審核歷史財務資料及(倘適用)發售章程其他部份所載資料。編製基準載於 貴集團之未經審核備考有形資產淨值隨附之緒言及附註。

### 貴公司董事及申報會計師之責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」之規定編製之未經審核備考有形資產淨值負全責。

我們之責任是根據上市規則第4.29(7)段對未經審核備考有形資產淨值出具意見，並向閣下報告我們之意見。對於以前我們就任何用以編製未經審核備考有形資產淨值之財務資料所作出之報告，我們不會承擔任何超出於報告簽發當日我們對所出具報告之收件人之責任。

### 意見之基礎

我們按照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行我們之工作。我們之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件作比較、考慮支援調整之未經審核憑證，及與貴公司董事討論未經審核備考有形資產淨值。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

我們計劃及履行我們之工作，以取得我們認為必要之資料及解釋，從而為我們提供足夠證據，以合理確定未經審核備考有形資產淨值已由貴公司董事按所呈列之基準妥為編撰，而有關基準與貴集團之會計政策一致，且有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考有形資產淨值而言乃屬恰當。

未經審核備考有形資產淨值乃根據貴公司董事所作出之判斷及假設而編製，僅作說明用途，因其假設性質使然，並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能反映貴集團於二零零七年十二月三十一日（倘公開發售實際上已於該日完成）或任何未來日期之財務狀況。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考有形資產淨值已由貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考有形資產淨值而言乃屬恰當。

此致

香港  
中環  
干諾道中111號  
永安中心  
23樓  
建聯集團有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年九月十六日

## 1. 責任聲明

本發售章程旨在遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事對本發售章程所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本發售章程並無遺漏其他事實，致使本發售章程所載之任何內容有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期及於公開發售完成後，本公司之法定及已發行股本如下及將如下：

法定：		港元
<u>2,500,000,000</u>	股股份	<u>250,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足：		
396,599,497	股於最後實際可行日期已發行股份	39,659,950
198,299,748	股根據公開發售將予發行之發售股份(假設於記錄日期或之前並無行使購股權)	19,829,975
<u>594,898,245</u>	股緊隨公開發售完成後已發行股份	<u>59,489,925</u>

所有已發行股份及將予發行之發售股份彼此在各方面享有同等權益，特別是包括股息分派、投票權及資本。

於最後實際可行日期，本公司有3,600,000份尚未被行使及已授出之購股權，賦予其持有人權利可認購3,600,000股股份。除上文披露者外，本公司概無任何其他尚未行使之衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他類似權利或可兌換或可轉換為股份或發售股份之已發行證券。

已發行股份於聯交所主板上市。本公司概無任何部份股本或任何其他證券於任何證券交易所上市或買賣，亦無且現時亦無建議或尋求申請本公司股份或其任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

本公司並無安排致使未來股息獲或同意獲豁免。

除本發售章程所披露者外，本公司或本集團任何成員公司概無股份或借貸資本附有購股權或同意有條件或無條件附有購股權，以及概無已發行或授出或將有條件或無條件發行或授出可影響股份之認股權證或換股權。

### 3. 參與公開發售之人士及公司資料

總辦事處及 主要營業地點	香港中環 干諾道中111號 永安中心 23樓
註冊辦事處	Clarendon House Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
包銷商	Enhancement Investments Limited 香港 干諾道中111號 永安中心23樓 2308室
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 金融街8號 國際金融中心第二期 18樓
財務顧問	智略資本有限公司 香港 德輔道中20號 德成大廈 13樓1302室
法律顧問	香港法律 秦覺忠吳慈飛律師行 香港 皇后大道中29號 怡安華人行10樓 1002-1003室  百慕達法律 Conyers Dill & Pearman 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場1座2901室

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司  
香港  
德輔道中232號

星展銀行(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心11樓

渣打銀行(香港)有限公司  
香港  
德輔道中4-4A  
渣打銀行大廈

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

獲授權代表

余錫祺先生  
盧潤生先生

公司秘書

盧潤生先生  
香港會計師公會會員及  
特許公認會計師公會資深會員

合資格會計師

陳佩珊小姐  
香港會計師公會會員及  
特許公認會計師公會資深會員

## 4. 權益披露

## (a) 董事於股份及購股權之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括彼等根據證券及期貨條例之條文擁有或被視為擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊上之權益，或根據上市規則須知會本公司及聯交所之權益如下：

## (i) 於股份之好倉

董事姓名	所持股份數目、 身份及權益性質				總計	佔股權 總額之概約 百分比%
	個人權益	家族權益	公司權益			
王世榮	—	—	231,200,283		231,200,283	58.30
			(附註)			
朱國傑	48,240	47,840	—		96,080	0.02

附註：

於該等股份中，建業金融、Multi-Investment及EIL分別持有13,062,000股股份、115,395,797股股份及102,742,486股股份。王博士為該三間公司之董事並擁有實益權益。

於二零零八年八月二十三日，根據證券及期貨條例，本公司接獲通知，已就公開發售而將權益披露之表格存檔於聯交所，當中Multi-Investment承諾認購57,697,898股發售股份。該等披露表格已假設Multi-Investment將認購57,697,898股發售股份。

於二零零八年八月二十三日，根據證券及期貨條例，本公司接獲通知，已就公開發售而將權益披露之表格存檔於聯交所，當中王博士控制的EIL(a)承諾認購51,371,243股發售股份；及(b)同意根據包銷協議包銷不少於89,230,607股股份但不多於91,030,607股發售股份。該等披露表格已假設(a)EIL已認購51,371,243股股份；及(b)EIL將於認購後全數認購89,230,607股發售股份（假設於記錄日期或之前並無行使尚未行使之購股權）。

## (ii) 根據本公司授出購股權於相關股份之好倉

姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	佔本公司	
				尚未行使 購股權	已發行股本 百分比
余錫祺	一九九九年 七月十六日	一九九九年七月十六日至 二零零九年七月十五日	0.7	1,200,000	0.30%
朱國傑	一九九九年 七月十三日	一九九九年七月十三日至 二零零九年七月十二日	0.7	800,000	0.20%
馮文起	一九九九年 七月十三日	一九九九年七月十三日至 二零零九年七月十二日	0.7	800,000	0.20%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之條文擁有或被視為擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊上之權益或淡倉，或根據上市規則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東

- (i) 就任何董事或本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，以下股東（董事或本公司行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊上之權益或淡倉：

## 主要股東於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔股權之 概約百分比%
王世榮 (附註1、2及3)	透過所控制之 公司持有之權益	231,200,283	58.30
王查美龍 (附註1)	透過所控制之 公司持有之權益	115,395,797	29.10
Lucky Year Finance Limited (附註1)	透過所控制之 公司持有之權益	115,395,797	29.10
建業發展(集團) 有限公司 (附註1)	透過所控制之 公司持有之權益	115,395,797	29.10
建業實業 (附註1)	透過所控制之 公司持有之權益	115,395,797	29.10
Newsworthy Resources Limited (附註1)	透過所控制之 公司持有之權益	115,395,797	29.10
Multi-Investment (附註1)	實益擁有人	115,395,797	29.10
EIL (附註2)	實益擁有人	102,742,486	25.90

## 附註：

- 根據證券及期貨條例第316條之規定，王博士、王查美龍女士、Lucky Year Finance Limited、建業發展(集團)有限公司、建業實業、Newsworthy Resources Limited及Multi-Investment均被視為擁有同一批115,395,797股股份之權益。
- EIL由王博士實益獨資擁有。
- 13,062,000股股份由建業金融持有，該公司由王博士實益全資擁有。
- 於二零零八年八月二十三日，根據證券及期貨條例，本公司接獲通知，已就公開發售而將權益披露之表格存檔於聯交所，當中Multi-Investment承諾認購57,697,898股發售股份。該等披露表格已假設Multi-Investment將認購57,697,898股發售股份。
- 於二零零八年八月二十三日，根據證券及期貨條例，本公司接獲通知，已就公開發售而將權益披露之表格存檔於聯交所，當中王博士控制之EIL(a)承諾認購51,371,243股發售股份；及(b)同意根據包銷協議包銷不少於89,230,607股股份但不多於91,030,607股發售股份。該等披露表格已假設(a)EIL已認購51,371,243股發售股份；及(b)EIL將於認購後全數認購不少於89,230,607股股份但不多於91,030,607股發售股份(假設於記錄日期或之前並無行使尚未行使之購股權)。

- (ii) 據董事所深知，截至最後實際可行日期，下列人士直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益而有權在任何情況下出席本集團任何其他成員公司(本公司除外)之股東大會，以及該等人士於證券之個人權益如下：

持有10%或以上 權益之人士姓名	本集團 成員公司名稱	持有股權 概約百分比
浩榮工程有限公司	順榮建築工程有限公司	49.90%
林樹琳	順昌深圳建達合營有限公司	30.00%
盧冠雄	Shun Cheong Automation Systems Limited	15.00%

除本發售章程所披露外，董事並不知悉，於最後實際可行日期有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或直接或間接擁有面值10%或以上已發行股本而有權於任何情況下在本集團任何其他成員公司(本公司除外)之股東大會上投票，或持有有關股本之任何購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲任何人士(董事及本公司行政總裁除外)告知彼等於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露於本公司股份或相關股份擁有之權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊上之權益或淡倉。

(c) 董事於合約及資產中的權益

建業實業按有關人士所提供服務而投入之時間收取管理費。王博士及馮文起先生同時為建業實業之董事，而王博士擁有建業實業之實益權益。

據董事所深知及除於本發售章程上文所披露外，截至最後實際可行日期：

- (i) 自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司任何已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司或包銷商所訂立而於最後實際可行日期仍存在及對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。除包銷協議外，包銷商並無訂立任何重大合約而任何董事於其中擁有重大個人權益；及
- (iii) 概無董事因離職或其他有關公開發售及包銷協議而曾獲或將獲任何補償。

## 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士擁有與本集團業務競爭或可能競爭之業務或於當中擁有權益，或與本集團利益產生衝突之業務中擁有權益。

## 6. 訴訟

本公司一家間接全資附屬公司涉及於日常業務過程中向其提出之法律訴訟及索償。於二零零八年七月三十一日，分包商因該筆或然負債就分包工程所索償之未償付價值總額約為13,579,000港元。在考慮所獲取之法律意見後，董事認為毋須作出撥備，因為附屬公司可就索償提出有效抗辯，並已就代分包商支付設備及物料之購買價及墊付予分包商之款項約16,578,000港元向分包商提出反索償。

除已披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團各成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何在一年內本公司不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

## 8. 專家及同意書

### (a) 專家資格

以下為在本發售章程載有所發出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

### (b) 專家同意

安永會計師事務所已就本發售章程之刊發發出其同意書，同意按本發售章程所示之形式及涵義，轉載其日期為二零零八年九月十六日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

### (c) 專家權益

於最後實際可行日期，安永會計師事務所：

- (i) 自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起由本集團任何成員公司收購或出售或租用、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或任何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(無論是否可依法執行)。

## 9. 送呈公司註冊處之文件

發售章程文件及本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書已根據公司條例第342C條之規定於香港公司註冊處註冊。發售章程文件亦已或將於合理切實可行情況下儘快根據公司法第26(1)條呈送於百慕達公司註冊處註冊。

## 10. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之合約（並非於日常業務過程訂立之合約）：

- (i) 一份由Shun Cheong Investments Limited（本公司之全資附屬公司，作為買方）、本公司（作為買方擔保人）、建業建築有限公司（作為賣方）與Chinney Contractors Company Limited（「Chinney Contractors」，作為賣方擔保人）於二零零七年五月二十二日就按現金代價約298,000港元買賣藝峰幕牆鋁窗有限公司之全部已發行股本訂立之協議；
- (ii) 一份由Chinney Alliance Trading (BVI) Limited（本公司之全資附屬公司，作為買方）、本公司（作為買方擔保人）、Chinney Contractors（作為賣方）與建業實業及陳遠強先生（作為賣方擔保人）於二零零七年九月四日就按代價92,865,000港元買賣凱騰有限公司之全部已發行股本訂立之協議；及
- (iii) 包銷協議。

## 11. 其他資料

本發售章程之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

以下文件將截至於二零零八年九月三十日（星期二）止（包括該日）之任何週日（公眾假期除外）一般營業時間內在本公司之主要營業地點備查，地址為香港中環干諾道中111號永安中心23樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之各項重大合約；
- (c) 本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 安永會計師事務所有關本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表之報告，全文載於本發售章程第98至99頁；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之安永會計師事務所之同意書；
- (f) Multi-Investment於二零零八年八月二十日致本公司之函件，內容有關其承諾認購根據公開發售將發行予彼之發售股份配額；
- (g) EIL於二零零八年四月二十日致本公司之函件，內容有關其承諾認購根據公開發售將發行予彼之發售股份配額；及
- (h) 本發售章程。