

財務資料

本集團管理層根據本售股章程附錄一所載會計師報告，及本集團管理賬目及內部記錄之基準就本集團之營運業績及財務狀況作出下列討論及分析。所有分析應與本售股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

重要會計政策

會計預測乃管理層編製之財務報表不可分割之部份，並以管理層當時之判斷為基準。本售股章程附錄一會計師報告附註2「主要會計政策」包括編製該等財務報表使用之主要會計政策概要。重要會計政策對記述本集團之財務狀況及營運業績至關重要，並當管理層就固有不確定及可能在日後改變之事項釐定其影響時，需要彼等作出最困難、主觀或複雜之判斷。由於若干預測對財務報表非常重要及影響預測之未來事件可能與管理層之現有判斷顯著不同，若該等會計預測會特別敏感。董事相信下列重要會計政策涉及編製財務報表所用之最重要判斷及預測。

呆賬撥備

應收賬款被視為呆賬之部份將作出撥備。列於資產負債表之應收賬款已扣除該等撥備。

呆賬撥備主要以該等負債之賬齡為基準作出。截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年三月三十一日止三個月，由於本公司於期內並未開始經營或並無應收賬款被視作呆賬，故並未於財務報表作出呆賬撥備。

本集團就應收賬款之一般撥備政策如下：

賬齡	360日以下	360日至 720日之間	720日以上
撥備百分比：	零	50%	100%

資產之減值撥備

本集團於各結算日根據其有效之內部及外部資料審閱資產之可收回數額。倘有任何跡象顯示資產出現減值，即當資產賬面值超過其可收回數額時，本集團管理層將會行使其判斷力及預計有關資產之可收回數額。當出現資產之減值時，減值虧損將於損益表確認為開支，有關資產價值將相應減至其可收回數額。

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年三月三十一日止三個月，概無就資產之減值於財務報表作出任何撥備。

財務資料

武漢集裝箱之會計處理方式

武漢集裝箱為於中國註冊之股本合營企業，而中基港口就其首次註冊資本注資49%。根據武漢集裝箱董事會於二零零二年十二月一日通過之決議案，武漢集裝箱議決增加其註冊資本。資本增加完成後，於二零零三年一月二十一日，隨着中基港口額外注資而其他合營夥伴並無相應之注資，中基港口之注資百分比上升至56.1%。就本售股章程附錄一會計師報告而言，截至二零零三年一月二十一日，中基港口於武漢集裝箱49%之權益被綜合為附屬公司之權益，而其後截至二零零五年二月二十八日則為56.1%，其額外7.1%之應計累計虧損及儲備於截至二零零三年十二月三十一日止年度之合併業績內處理。採納此項處理方法可反映中基港口於武漢集裝箱所佔權益之本質，詳情如下：

- i. 武漢集裝箱於一九九八年成立前，所有合營夥伴訂立協議，容許中基港口在營業執照發出後，以原有出資額為基準向其中一位其他合營夥伴收購額外權益，將其權益由49%提高至50%以上。顯然，合營夥伴之原意是讓中基港口擁有武漢集裝箱大部份權益。
- ii. 此外，於一九九九年，所有合營夥伴同意成立一管理委員會，由中基港口控制其組成，並由武漢集裝箱之董事會授權其控制合營企業之日常業務活動。

於二零零五年二月二十八日，中基港口藉向另一名合營夥伴以代價約40,300,000港元購入額外28.9%權益，將其於武漢集裝箱之權益由56.1%進一步增加至85%。全數代價於二零零五年二月二十八日以現金支付。收購武漢集裝箱額外28.9%權益已按購入法入賬，而應計已收購可予識別之資產及負債如下：

千港元

應計額外28.9%權益之已收購可予識別之資產及負債淨值：

固定資產淨值	36,517
土地使用權淨值	2,415
在建工程	2,110
預付款項、按金及其他應收款項	713
存貨	115
現金及銀行結餘	783
應付賬款及應計負債	(1,781)
無抵押銀行貸款	(16,205)
	24,667
收購武漢集裝箱額外28.9%權益之代價	
— 已付代價	39,437
— 已資本化之其他收購成本	912
	40,349
港口設施成本之公平價值調整	15,682

董事在決定武漢集裝箱已收購可予識別之資產之公平價值時已考慮以下因素：

- (a) 中國法例規定股權須以公開招標方式出售。中基港口所提出之發售價反映其對該等資產市價之意見；及
- (b) 最近，一名第三方投資者藉行使若干獲授之購股權間接認購本公司股份，以持有武漢集裝箱10%實際股權。由於購股權之行使價為與獨立第三方公平磋商後達致，因此被認為已公平反映武漢集裝箱資產淨值之相關價值。

由於武漢集裝箱之主要資產為港口設施，因此公平價值調整已全數計入港口設施，而港口設施之成本已據此增加15,700,000港元。

財務資料

營業記錄

下表載列合併損益表所示於各期間之若干收入及開支項目。截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度，由於武漢集裝箱碼頭於該等期間仍未竣工，故並無比較各開支項目所佔營業額之百分比。截至二零零五年三月三十一日止三個月，由於尚在初始階段，營業額相對於開支相當低，故未能就各開支項目與營業額百分比作出具意義之比較。

	附註	截至十二月三十一日 止年度		截至三月三十一日 止三個月	
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (未經審核)
營業額		—	2,726	1,931	29
所提供服務成本		—	(2,554)	(1,006)	(362)
毛利(損)		—	172	925	(333)
其他收入	(2)	211	197	23	34
其他營運開支		—	(2,702)	(829)	(498)
一般及行政開支	(3)	(2,413)	(6,713)	(1,230)	(1,982)
融資成本	(4)	(211)	(2,656)	(820)	(379)
除稅前虧損		(2,413)	(11,702)	(1,931)	(3,158)
稅項	(5)	—	—	—	—
本年度／期間虧損		<u>(2,413)</u>	<u>(11,702)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>(3,158)</u>
以下人士應佔部份：					
股東		(1,721)	(7,300)	(1,284)	(1,933)
少數股東權益	(6)	(692)	(4,402)	(647)	(1,225)
		<u>(2,413)</u>	<u>(11,702)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>(3,158)</u>
股息		—	—	—	—
每股虧損 — 基本	(1)	<u>(0.78)港仙</u>	<u>(3.30)港仙</u>	<u>(0.58)港仙</u>	<u>(0.87)港仙</u>

附註：

- 每股基本虧損乃根據截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年三月三十一日止及二零零四年三月三十一日止三個月之虧損淨額除以221,062,500股股份，並假設該等股份於截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零零五年三月三十一日止及二零零四年三月三十一日止三個月已發行而計算。
- 其他收入包括賺取之利息收入及外匯收益。

財務資料

3. 一般及行政開支包括(i)員工成本，包括參與總辦事處及武漢集裝箱之項目規劃及管理、企業及業務發展、融資、工程及行政活動之僱員薪金及相關成本。(ii)及其他行政及營運開支，包括交通、租賃及電訊開支。
4. 融資成本指包括銀行貸款及股東貸款利息支出之利息開支。
5. 由於武漢集裝箱為參與興建碼頭及船塢且營運期超過十五年之中國中外股本合營企業，經有關稅務局批准，有權享有下列稅務優惠：
 1. 減免企業所得稅15%；
 2. 抵銷過往五年之結轉虧損(如有)後，首個獲利年度起五年豁免中國所得稅；及
 3. 其後五年稅項減半。
6. 少數股東權益即少數股東應佔武漢集裝箱截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年二月二十八日止業績之43.9%權益，及其後業績之15%權益。

管理層之討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止財政年度

營業額。由於武漢集裝箱碼頭於截至二零零三年十二月三十一日止年度尚未竣工，故並無錄得任何營業額。

其他收入。其他收入為該年度之利息收入及外匯收益，約為210,000港元。

一般及行政開支。一般及行政開支約2,400,000港元，主要包括武漢集裝箱之有關成本。該等成本主要包括員工成本約1,100,000港元、法律及專業費用及核數費用約200,000港元及其他雜項開支合共約1,100,000港元。

稅項。由於本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度並未產生任何應課稅收入，故毋須就稅項作出撥備。

少數股東權益。少數股東權益指本集團之合營夥伴於截至二零零三年十二月三十一日止年度分佔武漢集裝箱之虧損。

截至二零零四年十二月三十一日止財政年度

營業額。由於武漢集裝箱碼頭於二零零四年二月八日開始投入商業營運，故本年度首次錄得營業額。本期間之營業額約為2,700,000港元，包括於本年度分別來自武漢集裝箱碼頭處理之21,603TEU 集裝箱貨物及12,884噸普通貨物。

所提供服務成本。本年度之所提供服務成本約為2,500,000港元，主要包括員工成本及相關成本約1,700,000港元、燃料及能源開支約400,000港元、以及保險、電訊等雜項開支合共約500,000港元。

財務資料

毛利。本年度之毛利約為200,000港元，毛利率(毛利除以營業額)約為營業額之6.3%。由於武漢集裝箱僅於二零零四年二月開始商業營運及該年度之營業額按比例不相稱地較低。

其他營運開支。本年度其他營運開支為折舊開支約2,700,000港元，由於武漢集裝箱碼頭於二零零三年仍在興建中，故此該開支於二零零三年為零港元。

一般及行政開支。本年度一般及行政開支約為6,700,000港元，即營業額之246%或2.46倍，較截至二零零三年十二月三十一日止年度上升約4,300,000港元。上升乃基於以下因素之淨影響：(i)由於撤銷有關本集團上一次於二零零四年之上市計劃因擬上市時出現不利市場狀況而中止之若干成本，導致法律及專業開支上升約1,200,000港元，(ii)有關武漢集裝箱碼頭清關手續之執照及登記費上升約300,000港元，(iii)由於武漢集裝箱碼頭自二零零四年二月開始營運，差旅及交際開支及汽車行駛開支上升約400,000港元，(iv)折舊開支上升約800,000港元，(v)武漢集裝箱碼頭於二零零四年二月隆重開幕費用約400,000港元，(vi)汽車租賃開支增加100,000港元及(vii)其他雜項性質開支總額增加約1,100,000港元。

融資成本。融資成本主要包括交通銀行貸款利息開支出約2,700,000港元，即營業額約97%，較截至二零零三年十二月三十一日止年度增加約2,500,000港元。利息支出增加是由於年內增加向交通銀行提取貸款，原因為需動用結轉自二零零三年之交通銀行貸款及向交通銀行進一步提取之貸款，就償還有關興建工程之應付賬款提供額外融資。而在武漢集裝箱於年內投入商業營運後，融資成本列入開支。

稅項。由於本集團未產生任何應課稅溢利，故並無就稅項作出撥備。

少數股東權益。少數股東權益增加指本集團之合營夥伴所佔武漢集裝箱截至二零零四年十二月三十一日止年度之虧損增加。

於二零零五年一月一日至二零零五年三月三十一日之財政期間

營業額。本期間之營業額約為1,900,000港元，分別來自於本期間內武漢集裝箱碼頭處理之12,901TEU 集裝箱貨物及5,567噸普通貨物。由於武漢集裝箱碼頭於二零零四年二月八日才開始商業營運，營業額較二零零四年同期增加約1,900,000港元或約6,559%。

所提供服務成本。本期間之所提供服務成本約為1,000,000港元，主要包括員工成本及相關成本約500,000港元、燃料及能源開支300,000港元、以及保險、電訊等雜項開支合共約200,000港元。由於武漢集裝箱碼頭於二零零四年二月八日才開始商業營運，所提供服務成本較二零零四年同期增加約600,000港元或約178%。

財務資料

毛利。本期間之毛利約為900,000港元，即毛利率(毛利除以營業額)約為營業額之48%，而毛利較二零零四年同期之毛損約300,000港元有所改善。所達致之毛利率較低，乃由於季節因素導致本年度頭首數個月之吞吐量一般較低，就此原因，計入所提供服務成本之開支並不受收益直接影響。溢利比率較二零零四年同期改善乃由於處理集裝箱之業務增加。

其他收入。其他收入較截至二零零四年三月三十一日止期間下跌約100,000港元，主要反映整體利息收入下跌。利息收入下跌是由於結轉自二零零四年之資金大部份用於償還結轉自二零零四年有關興建工程的應付賬款而作出之融資。

一般及行政開支。本期間之一般及行政開支為1,200,000港元，即營業額約64%，較截至二零零四年三月三十一日止期間下跌約800,000港元。下跌是基於以下因素的淨影響：(i)由於武漢集裝箱碼頭於二零零四年二月隆重開幕之費用減少約400,000港元、(ii)捐款減少約300,000港元及(iii)雜項開支減少約100,000港元。

融資成本。融資成本包括交通銀行之銀行貸款利息開支約800,000港元，即營業額約42%，較截至二零零四年三月三十一日止期間增加約400,000港元。利息開支增加是由於本期間增加向交通銀行提取貸款，因為需要動用結轉自二零零四年之交通銀行貸款及向交通銀行進一步提取之貸款，為償還與興建工程有關之應付賬項提供額外融資。

稅項。由於本集團未產生任何應課稅溢利，故本期間及二零零四年同期並無就稅項作出撥備。

少數股東權益。少數股東權益較二零零四年同期減少指本集團之合營夥伴所佔武漢集裝箱截至二零零五年三月三十一日止三個月之虧損增加。

財務資料

財務狀況

財務狀況

	於十二月三十一日		於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元
固定資產	1,557	126,976	141,723
土地使用權	8,576	8,386	8,341
在建工程	115,819	7,293	7,641
應收賬款	—	1,528	1,717
預付款項、訂金及其他應收款項	1,469	1,764	1,966
存貨	—	410	405
現金及銀行結餘	18,034	5,084	1,735
總資產	145,455	151,441	163,528
應付賬款及應計負債	15,794	8,468	7,077
股東貸款	—	—	39,985
應付關連公司之款項	488	2,137	2,228
長期銀行貸款	32,710	56,075	56,075
總負債	48,992	66,680	105,365
股東資本及少數股東權益	96,463	84,761	58,163
總負債及資本	145,455	151,441	163,528

總資產。於二零零五年三月三十一日，總資產約為163,500,000港元，較於二零零四年十二月三十一日之約151,400,000港元上升約8.0%或約12,100,000港元。上升主要由於在建工程增加約300,000港元、預付款項、訂金及其他應收款項增加約200,000港元、固定資產增加約14,800,000港元及應收賬款增加約200,000港元，惟因現金及銀行結餘減少約3,400,000港元而抵銷。於二零零四年十二月三十一日，總資產約為151,400,000港元，較二零零三年十二月三十一日之約145,500,000港元增加約4.1%。升幅主要由於在建工程及固定資產增加淨額約16,900,000港元、應收賬款增加淨額約1,500,000元、存貨增加淨額約400,000港元及現金及銀行結餘減少約12,900,000港元。

固定資產。於二零零五年三月三十一日，固定資產約為141,700,000港元，較於二零零四年十二月三十一日之約127,000,000港元增加約14,700,000港元。增加主要由於武漢集裝箱碼頭設施於該期間之公平值向上調整。

在建工程。於二零零五年三月三十一日，在建工程約為7,600,000港元，較二零零四年十二月三十一日之約7,300,000港元增加約4.8%。增加乃由於償還有關興建武漢集裝箱碼頭餘下之成本。於二零零四年十二月三十一日，在建工程為約7,300,000港元，較於二零零三年十二月三十

財務資料

一日之約115,800,000港元減少約108,500,000港元。減少反映有關興建武漢集裝箱碼頭之成本約108,500,000港元，已隨著碼頭竣工及投入商業運作而轉撥之淨影響。

現金及銀行結餘。於二零零五年三月三十一日，現金及銀行結餘約為1,700,000港元，較於二零零四年十二月三十一日之約5,100,000港元減少約3,400,000港元。減少主要由於動用資金作為償還結轉自二零零四年有關武漢集裝箱碼頭興建工程之未償還應付款項而融資，以及用作營運資金。於二零零四年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為5,100,000港元，較二零零三年十二月三十一日之約18,000,000港元減少約71.8%。減少乃由於為二零零四年持續建築工程及營運提供資金。於二零零三年十二月三十一日之結餘反映年內取得之銀行貸款之未動用部份。

總負債。於二零零五年三月三十一日，總負債約為105,400,000港元，較於二零零四年十二月三十一日之約66,700,000港元增加約38,700,000港元。增加主要由於應付賬款及應計負債減少1,400,000港元，惟因股東貸款增加約40,000,000港元而抵銷。於二零零四年十二月三十一日，總負債約為66,700,000港元，較二零零三年十二月三十一日之約49,000,000港元增加約36.1%。增加主要由於銀行貸款增加約23,400,000港元，由應付賬款及應計負債減少約7,300,000港元所抵銷。

應付賬款及應計負債。應付賬款及應計負債主要為有關興建武漢集裝箱碼頭第一期第一階段之應付款項及應計負債。於二零零五年三月三十一日，結餘約為7,100,000港元，較於二零零四年十二月三十一日之約8,500,000港元減少約1,400,000港元。減少是由於本期間償還承前結轉結餘所致。於二零零四年十二月三十一日，應付賬款及應計負債結餘約為8,500,000港元，較二零零三年十二月三十一日之約15,800,000港元下跌約46.4%。下跌反映截至二零零四年十二月三十一日止年度內償還重大應付賬款。

股東貸款。於二零零五年三月三十一日，股東貸款約為40,000,000港元，以提供資金作收購武漢集裝箱額外28.9%權益。

銀行貸款。於二零零五年三月三十一日及二零零四年十二月三十一日，銀行貸款約為56,100,000港元。於二零零四年十二月三十一日，銀行貸款約為56,100,000港元，而二零零三年十二月三十一日則約為32,700,000港元。增加乃由於二零零四年從交通銀行額外提取貸款。

應付關連公司款項。於二零零五年三月三十一日及二零零四年十二月三十一日，應付關連公司款項分別約為2,200,000港元及約2,100,000港元，二零零三年十二月三十一日則約為500,000港元。增加乃由於 CIGCPF 在期內代本集團支付開支。

財務資料

流動資金、財務資源及資本架構

現金流量

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零五年 三月三十一日 止三個月
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
營運活動所用之現金淨額	(2,598)	(16,196)	(2,612)
投資活動所用之現金淨額	(45,866)	(20,119)	(40,722)
融資活動所得之現金淨額	65,633	23,365	39,985
匯率變動之影響	(180)	—	—
本年／期末之現金及現金等價物	18,034	5,084	1,735

營運活動

截至二零零三年十二月三十一日止年度營運活動所用之現金淨額為興建武漢集裝箱碼頭年內產生之營運前開支。

截至二零零四年十二月三十一日止年度營運活動所用之現金淨額反映武漢集裝箱碼頭營運初期業務進展緩慢，年內之營業額不符合比例地低於營運開支。

截至二零零五年三月三十一日止三個月營運活動所用之現金淨額反映該三個月之營運期間較截至二零零四年十二月三十一日止年度該三個月之營運期短，且幅度龐大。

投資活動

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度投資活動動用之現金淨額主要包括與發展武漢集裝箱碼頭資本開支有關之「在建項目之開支」。截至二零零四年十二月三十一日止年度「在建項目之開支」所動用現金約為17,900,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度之約45,400,000港元減少約27,500,000港元，原因是在二零零三年期間碼頭建造工程進入高峰期，導致二零零四年活動減少。

截至二零零五年三月三十一日止三個月投資活動所用之現金淨額主要用於有關本集團收購武漢集裝箱額外28.9%權益之「收購附屬公司額外權益」約40,300,000港元。

融資活動

截至二零零三年十二月三十一日止年度融資活動所得之現金淨額反映合營夥伴注入約9,300,000港元之資本、同系附屬公司給予約23,600,000港元之墊款及提取約32,700,000港元之新銀行貸款。

截至二零零三年十二月三十一日止財政年度注資9,300,000港元，乃武漢集裝箱董事會於二零零二年十二月一日批准將武漢集裝箱股本由人民幣70,000,000元增至人民幣1,100,000,000元（於二零零三年一月二十一日生效）後，由本集團於武漢集裝箱之中國合營夥伴向武漢集裝箱作出之注資。

財務資料

來自同系附屬公司之墊款約23,600,000港元乃籌集作為上述本集團於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度增加武漢集裝箱股本之資金。

截至二零零三年十二月三十一日止財政年度提取之新銀行貸款乃來自交通銀行之貸款，為武漢集裝箱於截至二零零三年十二月三十一日止年度籌集作為發展武漢集裝箱碼頭成本之資金。

截至二零零四年十二月三十一日止年度融資活動所得現金淨額約為23,400,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日止年度之約65,600,000港元減少約42,200,000港元。減幅主要來自一家同系附屬公司之預期非經常性墊款及於二零零三年合營夥伴所作之資本注資，以及於年內自交通銀行提取約23,400,000港元貸款，而於二零零三年度武漢集裝箱碼頭建築工程進入高峰期，約為32,700,000港元。

截至二零零五年三月三十一日止三個月融資活動所得現金淨額約為40,000,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度增加約16,600,000港元。增加反映於二零零五年提取股東貸款約40,000,000港元收購武漢集裝箱額外28.9%權益，以及由於已於二零零四年全數提取交通銀行之銀行貸款，因此並無進一步提取該筆貸款。

資本開支及資本承擔

根據本集團現時有關武漢集裝箱碼頭第一期其餘階段之發展計劃，本集團已開始第二階段之初期設計及發展工作，並計劃在第二階段發展完成後於二零零七年開始發展第三階段。第二階段及第三階段之總資本開支分別約為人民幣105,000,000元（約98,000,000港元）及人民幣114,000,000元（約107,000,000港元）。

於二零零五年七月三十一日，本集團就已訂約但未撥備之武漢集裝箱碼頭設施發展而作出之資本承擔約為1,700,000港元。

財務資源

本集團一般以內部產生之資源、其主要位於中國之銀行提供之銀行融資及股東貸款為營運及武漢集裝箱碼頭之發展提供資金。

於二零零五年七月三十一日，本集團之銀行融資總額約為140,800,000港元，並已動用當中約74,800,000港元及股東貸款約40,000,000港元。

董事認為，計入發行新股之估計所得款項淨額後，本集團之現有現金儲備及來自上海浦東發展銀行未提取之貸款結餘人民幣70,000,000元（約65,000,000港元）後，本集團之營運資金充裕，足以應付目前之需求。

資本架構

於二零零五年三月三十一日，本集團之有形資產淨額約為58,200,000港元，包括非流動資產約157,700,000港元(包括樓宇、港口設施、碼頭設備、傢私及設備、汽車、土地使用權及在建工程)、流動負債淨值約43,500,000港元及非流動負債約56,100,000港元(包括銀行貸款及股東貸款)。於二零零五年三月三十一日，本集團之資本負債比率(銀行貸款及股東貸款總額／股東權益)為211.3%。

將來提取上海浦東發展銀行就武漢集裝箱碼頭第一期第二階段之發展，及計劃於二零零七年以預計成本人民幣114,000,000元(約107,000,000港元)發展武漢集裝箱碼頭第一期第三階段，而作出之貸款融資為人民幣70,000,000元(約65,000,000港元)之餘下結餘時，預期本集團之資本負債比率及資金成本將出現轉變，並可能以權益及／或交通銀行或上海浦東發展銀行之額外貸款，或其他銀行或財務機構之新造貸款或銀行融資為此提供資金。

負債

借款及信貸融資

於二零零五年七月三十一日，本集團之未償還借款總額約為114,900,000港元，包括以CIGPLC向交通銀行提供人民幣60,000,000元企業擔保作抵押之交通銀行貸款約人民幣60,000,000元(約56,100,000港元)，以武漢集裝箱若干資產作抵押之上海浦東發展銀行貸款人民幣20,000,000元(約18,700,000港元)及無抵押股東貸款40,100,000港元。

交通銀行貸款之貸款融資總額為人民幣60,000,000元(約56,100,000港元)，年利率5.58%，須於二零零八年六月三十日償還。上海浦東發展銀行貸款之貸款融資總額為人民幣90,000,000元(約84,100,000港元)，年利率5.85%，須於二零零八年十二月二十一日償還人民幣10,000,000元(約9,300,000港元)、於二零零九年十二月二十一日償還人民幣25,000,000元(23,400,000港元)及於二零一零年五月三十日償還人民幣55,000,000元(約51,400,000港元)。股東貸款之利率相等於香港主要銀行提供之美元貸款最優惠年利率加年息3厘，須於二零零六年二月二十四日償還。

抵押及擔保

交通銀行貸款由CIGPLC作出擔保。於最後可行日期，交通銀行已原則上同意於股份在創業板上市後解除擔保。本公司擬於股份在創業板上市後以本公司之擔保取代上述之擔保。

上海浦東發展銀行貸款由武漢集裝箱之若干土地使用權、樓宇、港口設施及設備作抵押。

或然負債

於二零零五年七月三十一日，本集團概無重大或然負債。

免責聲明

除上述或本售股章程另行披露者以外，不計集團內各公司間之負債及一般應付貿易款項，於二零零五年七月三十一日，本集團概無任何已發行及未償還及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、有期貸款按揭、質押、銀行透支、承兌負債或承兌信用證、分期付款承擔、融資租約承擔、擔保或其他重要或然負債。

除本文披露者以外，董事已確定自二零零五年七月三十一日以來本集團之債務及或然負債概無重大變動。

根據創業板上市規則須作出之披露

於最後可行日期，董事確定彼等並不知悉會導致根據創業板上市規則第17.15至17.21條須作出披露之任何情況。

物業權益

香港

本集團之總辦事處位於香港，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心1604室。該單位乃根據一項特許及服務協議由 CIGCPF 向本公司授予特許權而佔用，有關詳情載於本售股章程「業務」一節「關連交易」一段內。

中國

武漢

武漢集裝箱項目

武漢集裝箱已與有關土地管理局訂立兩份批地合約以收購佔地共約213,360.35平方米土地之土地使用權，來開發武漢集裝箱碼頭第一期。根據該兩份批地合約，武漢集裝箱已取得使用武漢集裝箱碼頭第一期佔地合共約213,360.35平方米批授土地之兩份證書，並已支付地盤之地價總額約為人民幣9,600,000元。

本集團持有之物業權益

武漢集裝箱之員工宿舍

武漢集裝箱在武漢擁有一個連停車位之住宅單位，現時空置。該宿舍位於中國湖北省武漢市漢口江岸區台北一路台北公寓A座1-201室，於一九九八年十二月購入，有關土地使用期由一九九六年三月十五日至二零四五年三月三十一日止。

本集團租賃之物業權益

兩幢位於湖北武漢陽邏 Songlin Bay 第28及49號之樓宇租期為三年，分別將於二零零六年七月三十一日及二零零六年八月十一日屆滿。第49號樓於第一年至第二年及第三年之月租分別為人民幣400元及人民幣600元。本集團須自費裝修該樓宇代替首年應付之租金。第28號樓之首年月租為人民幣300元，第二年及第三年月租為人民幣600元。

本集團租賃之物業權益乃由獨立第三方(與董事、本公司主要股東、管理層股東或行政總裁或彼等各自之聯繫人概無關連)提供。

物業估值

估值師按本集團應佔之武漢集裝箱項目之物業權益於二零零五年七月三十一日之現況評估為人民幣108,375,000元。估值師按武漢集裝箱員工宿舍之物業權益於二零零五年七月三十一日之現況評估為人民幣550,000元。本集團租賃之物業權益由估值師於二零零五年七月三十一日評估為無商業價值。估值師之函件副本及本集團物業權益之估值概要及估值證書載於本售股章程附錄三。

僅為了取得上海浦東發展銀行提供之銀行融資，武漢集裝箱已取得湖北估值師就武漢集裝箱之若干土地及樓宇(即位於中國河北省武漢新洲區陽邏經濟開發區之(i)三幢建築面積分別為194.40平方米、564.26平方米及468.80平方米之樓宇(分別指「甲樓宇」、「乙樓宇」及「丙樓宇」，統稱「該等樓宇」)及地盤面積為1,081.84平方米之土地(「甲土地、該等樓宇建於其上」)(該等樓宇及甲土地統稱「有關房地產」)及(ii)一幅位於中國河北省武漢新洲區陽邏經濟開發區地盤面積為85,585.26平方米之土地(「乙土地」))，於二零零五年五月十六日發出之兩份估值報告(「物業估值報告」)。有關房地產及乙土地包括在本售股章程附錄三物業估值報告戴德梁行所估值之物業內。該等樓宇乃附錄三第一類第1號物業附註(3)之所載五幢樓宇中之三幢樓宇，而甲樓宇及乙樓宇則為附錄三第一類第1號物業附註(1)第一段所載之土地。

根據物業估值報告：

- (i) 於二零零五年四月四日(「估值日」)，甲樓宇、乙樓宇及丙樓宇之用途分別為工場、維修工場及控制大樓，而乙土地之用途則為港口；
- (ii) 該等樓宇於或約於二零零四年落成，而乙土地之土地使用權則於一九九八年十二月十六日授出；
- (iii) 於估值日，有關房地產之抵押評估價值為人民幣1,244,300元(該等樓宇及甲土地分別佔人民幣992,300元及人民幣252,000元)，乃有關房地產於估值日已獲得完整業權及已符合所有限制條件之基礎進行評估而得出之公開市值，亦代表有關房地產之客觀及合理

價格，即根據與估值目的有關之特定條件(即提供決定以有關房地產作抵押之貸款金額之參考及基礎之條件)及正常公開市場情況可確定之最高正常價格；及

- (iv) 於估值日，乙土地之國有土地使用權抵押價格為人民幣20,101,000元，乃根據以下基礎評估得出：(i)乙土地之特定用途為工業用途；(ii)乙土地之性質為出讓土地；(iii)乙土地之土地使用權之未屆滿年期為43.5年；(iv)乙土地之特定開發水平為宗地紅線外之土地「五通」(即通水、通排污、通電、通訊及通路)及宗地紅線內之土地「場地平整」；(v)已符合所有估值假設及限制條件；及(vi)估值根據正常市場情況進行。

如本售股章程附錄三所載，由於有關房地產及乙土地全部均包括在本售股章程附錄三第一類第1號物業內，而估值則以綜合方式列出，故此概無刊發有關房地產及乙土地之個別估值。因此，湖北估值師就有關房地產及乙土地進行之估值並無與戴德梁行所進行之估值比較。本公司已向證監會申請豁免遵守根據公司條例附表三第II部34(4)段載入物業估值報告之規定，並已取得證監發出之豁免證書。詳情請參閱「豁免遵守公司條例」一節。

股息政策

完成股份發售後，股東將有權收取本公司宣派之股息。任何股息之支付及金額將由董事酌情釐定，並以本集團之未來營運及收益、資本要求及盈餘、一般財務狀況、合約限制及其他董事認為有關之因素為基準。

股息可以武漢集裝箱扣除累計虧絀及分配至法定盈餘公積金、法定公益金及酌情基金後可供分派溢利支付。根據中國法律，武漢集裝箱之可供分派溢利不得高於扣除根據中國公認會計準則釐定撥予法定盈餘公積金及法定公益金之款項後之純利。各財政年度任何股息之末期分派須獲股東批准。

按照上述因素，董事計劃分派之股息將不少於股份發售後期間本公司可供分派溢利之20%。股份之現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將透過董事視為合法、公平及可行之任何方式支付。

可供分派儲備

除上文所述者以外，本公司於二零零五年三月三十一日並無任何其他儲備可供分派予股東。

無重大不利變動

除上述所披露者外，董事確定自二零零五年三月三十一日（為本集團編製經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團之財務狀況、現況或前景並無重大不利變動。

外匯兌換風險

本集團現時主要及將繼續在中國以人民幣產生收益，而本公司之賬目現時及將繼續以港元呈列，亦將以港元支付股息。本集團現時並無擬於外匯市場使用任何衍生工具對沖人民幣兌港元之波動風險。董事認為，經考慮本集團營運資金狀況及人民幣往來賬戶項目可兌換外幣，本集團有能力於外匯債務到期時償還該等債務。

備考經調整有形資產淨值

以下為本集團之備考經調整有形資產淨值說明報表，以說明假設股份發售已於二零零五年三月三十一日發生之影響，而該報表乃根據會計師報告（全文載於本售股章程附錄一）所示本集團於二零零五年三月三十一日之經審核合併資產淨值編製，並經調整如下：

	本集團於 二零零五年 三月三十一日 之經審核合併 資產淨值 千港元	發行新股估計 所得款項淨額 千港元	備考經調整 有形資產淨值 千港元	每股備考 經調整有形 資產淨值 港元
按指示性發售價				
每股發售股份0.55港元計算	45,455	51,000 (附註1(a))	96,455	0.28 (附註2)
按指示性發售價				
每股發售股份0.65港元計算	45,455	63,000 (附註1(b))	108,455	0.31 (附註2)

附註：

- 發行新股估計所得款項淨額乃按最低發售價每股發售股份0.55港元計算，並已扣除本集團應付之包銷費及其他相關費用。
 - 發行新股估計所得款項淨額乃按最高發售價每股發售股份0.65港元計算，並已扣除本集團應付之包銷費及其他相關費用。
- 每股備考有形資產淨值之計算乃以345,379,747股股份（即緊隨本售股章程附錄六「股本變動」一段所載之重組、股份發售及發行酬金股份後預計將予發行之股份數目）為基準，但計及行使已根據首次公開售股前購股權計劃授予之任何購股權可能配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄六所載，有關配發及發行或購回股份之一般授權，可能配發及發行或購回之任何股份。

3. 據本售股章程附錄三所載本集團物業權益之估值所示，本集團所佔物業權益之重估價值總額約為128,100,000港元。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值約為41,900,000港元。因此，重估盈餘約為86,200,000港元，並未計入上述本集團之經調整有形資產淨值內。該重估盈餘將不會記入本集團之財務報表，原因是本集團之物業權益均以成本／估值（經公平價值調整後）列賬。倘該重估盈餘計入本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表內，將產生每年約2,000,000港元之額外折舊開支。