

此乃要件 請即處理

閣下如對本文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已全部售出或轉讓名下中國光大科技股份有限公司股份，應立即將本文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，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文件的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。



**CHINA EVERBRIGHT TECHNOLOGY LIMITED**

**中國光大科技有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

有關



華富嘉洛證券有限公司  
Quam Securities Company Limited

代表信景國際有限公司  
提出強制性有條件現金收購建議以收購

中國光大科技有限公司\*  
全部已發行股份  
(信景國際有限公司及與其一致行動人士  
已經擁有或同意將會收購的該等股份除外)  
向獨立股東提供推薦建議

獨立董事委員會的獨立財務顧問



吳玉欽證券(香港)有限公司

獨立董事委員會函件載於本文件第9頁，當中載有該委員會就收購建議向獨立股東提供的推薦建議。

獨立財務顧問吳玉欽證券(香港)有限公司函件載於本文件第10頁至第22頁，當中載有該顧問就收購建議向獨立董事委員會提供的意見。

# 目 錄

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	9
吳玉欽函件 .....	10
附錄一 本集團財務資料 .....	23
附錄二 本集團物業權益估值 .....	59
附錄三 一般資料 .....	110

## 預期時間表

二零零四年

接納收購建議的最後時間及日期 .....	五月十四日(星期五)下午四時正
收購建議的截止日期(附註1) .....	五月十四日(星期五)
在聯交所網站登載收購建議結果,宣佈收購建議 是否經修改或延期、已屆滿或成為或宣佈為 無條件的大利市公佈(附註2) .....	五月十四日(星期五)下午七時正
於香港報章就截止日期的收購建議結果 刊登公佈(附註2) .....	五月十七日(星期一)
就截止日期下午四時正或以前接獲的有效接納書 寄發根據收購建議應付金額支票的最後日期 (倘收購建議成為無條件或於截止日期 宣佈為無條件)(附註3) .....	五月二十四日(星期一)
收購建議的最後截止日期(假設收購建議於 二零零四年五月十四日(星期五) 宣佈成為無條件)(附註3) .....	五月二十八日(星期五)

附註:

1. 除非收購建議曾成為或宣佈為無條件、經修改或延期,否則接納收購建議的最後時間為二零零四年五月十四日(星期五)下午四時正。根據收購守則,倘若收購建議成為或宣佈為無條件,則收購建議將於其後不少於十四日內仍然可供接納。當收購建議成為無條件,收購人將會發表公佈。
2. 收購人保留權利將收購建議延長至其可能決定且符合收購守則的該等日期。在收購建議於二零零四年五月十四日(星期五)(即截止日期)截止後,本公司將於二零零四年五月十四日(星期五)下午七時正透過聯交所發表有關收購建議結果的大利市公佈,並將於二零零四年五月十七日(星期一)於香港報章再次刊登。
3. 收購人若決定將收購建議延期,則將會發表報章公佈,載列下個截止日期。倘若收購建議成為或宣佈為無條件,則收購建議將於其後不少於十四日內仍然可供接納。未接納收購建議的獨立股東將會在收購建議截止前最少十四日內獲發書面通知書。
4. 根據收購建議就應付股份代價而交付的支票,將會盡快並無論任何將於由股份過戶處接獲完成接納收購建議及使其有效的必要文件日期;及收購建議成為或宣佈為無條件日期兩者中較後者起計十日內寄予股東。

除另有表明外,本文件所載全部時間均指香港時間。

## 釋 義

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「光大集團」	指	中國光大集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「冠城」	指	冠城(集團)有限公司，根據售股協議為收購人的擔保人
「截止日期」	指	二零零四年五月十四日，即寄發本文件日期後第十四日(或在執行董事同意下收購人可能同意的較後日期)
「本公司」	指	中國光大科技有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司不時的董事
「光大投資」	指	光大投資管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為光大集團的全資附屬公司
「執行董事」	指	證監會企業融資部執行董事或由執行董事委派的任何代表
「首份聯合公佈」	指	本公司與收購人就(當中包括)售股協議及收購建議而於二零零四年三月十九日發出的聯合公佈
「吳玉欽」	指	吳玉欽証券(香港)有限公司，根據証券及期貨條例被視為持牌法團，可進行第一類(証券交易)、第四類(就証券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動，乃獨立董事委員會在收購建議方面的獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司組成以就收購建議向獨立股東提供意見的獨立董事委員會，成員包括麥高祺先生和楊正清先生

## 釋 義

「獨立股東」	指	收購人及與其一致行動人士以外的股東
「Kenco」	指	Kenco Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為光大集團的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零四年四月二十八日，即本文件刊發前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓先生」	指	收購人的單一最大股東韓國龍先生
「收購建議」	指	華富嘉洛證券有限公司代表收購人，就全部已發行股份（惟收購人及與其一致行動人士已經擁有或同意將會收購的該等股份除外）以每股0.35港元發出的強制性有條件現金收購建議
「收購建議文件」	指	收購人於二零零四年四月八日向股東發出的文件，當中載有收購建議詳情及相關接納及過戶表格等
「收購人」	指	信景國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由韓先生、韓先生之妻林淑英女士及薛天順先生分別實益擁有50%、20%及30%
「中國」	指	中華人民共和國
「股份過戶處」	指	本公司於香港之股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下
「有關期間」	指	由首份聯合公佈日期前六個月當日開始至最後實際可行日期為止期間
「待售股份」	指	本公司合共625,393,515股股份，約佔本公司現有已發行股本40.48%

## 釋 義

「第二份聯合公佈」	指	本公司與收購人就(當中包括)完成售股協議而於二零零四年三月二十五日發出的聯合公佈
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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0.10港元的普通股
「售股協議」	指	收購人與賣方及其他各方就收購人向賣方收購待售股份而於二零零四年三月十八日訂立的買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方」	指	Kenco及光大投資
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



**CHINA EVERBRIGHT TECHNOLOGY LIMITED**

**中國光大科技有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

執行董事:

王明權先生  
王少蘭先生  
臧秋濤先生  
韓國龍先生  
石濤先生  
林代文先生

註冊辦事處:

P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
Grand Cayman  
Cayman Islands

獨立非執行董事:

麥高祺先生  
楊正清先生  
馮子華先生  
鄺俊偉博士

總辦事處及主要營業地點:

香港  
夏慤道十六號  
遠東金融中心三十九樓

敬啟者:

**強制性有條件現金收購建議**

**緒言**

本公司於第二份聯合公佈中宣佈售股協議於二零零四年三月二十五日完成。

二零零四年四月八日，華富嘉洛證券有限公司代表收購人作出強制性有條件現金收購建議，藉以收購全部已發行股份（惟收購人及與其一致行動人士已經擁有或同意將會收購的該等股份除外）。收購建議價格為每股0.35港元，相等於售股協議項下的每股待售股份的價格。

本公司已成立獨立董事委員會就收購建議條款對獨立股東利益而言是否公平合理向獨立股東提出意見，成員包括獨立非執行董事麥高祺先生和楊正清先生。由於王明權先生、臧秋濤先生及王少蘭先生為Kenco及光大集團的董事，而韓先生、石濤先生、林代文先生、馮子華先生及鄺俊偉博士由收購人提名為董事會成員，因此並不視為獨立董事，不可就收購建議給予獨立股東任何意見或推薦建議。

\* 僅供識別

## 董事會函件

吳玉欽獲委任為獨立財務顧問，就收購建議向獨立董事委員會提供意見。

本文件旨在向閣下提供（當中包括）有關本集團的資料、獨立董事委員會就收購建議的推薦建議以及吳玉欽就收購建議向獨立董事委員會提供的意見。

### 強制性有條件現金收購建議

華富嘉洛證券有限公司代表收購人，提出強制性有條件現金收購建議，藉以收購並非由收購人及與其一致行動人士已擁有或同意將會收購的全部已發行股份，收購股份的基準如下：

每股股份 ..... 現金0.35港元

收購價與售股協議所定每股待售股份的價格相同。

於最後實際可行日期，本公司並無任何可換股證券、購股權、衍生工具或尚未行使的認股權證，亦無訂立任何有關發行本公司之可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具的協議。

向登記地址位於香港以外司法權區的人士提呈收購建議，可能會受到有關司法權區法例影響。股東如為香港以外司法權區的公民、居民或國民，務請瞭解及遵守任何適用法律規定。任何該等人士如欲接納收購建議，均有責任全面遵守有關司法權區內與收購建議相關的法例，包括取得任何政府或其他可能必要的同意書，或遵守該司法權區的其他必要正式手續及支付任何轉讓款項或其他到期應付稅項。

根據收購建議，與接納收購建議有關的賣方從價印花稅，按股東接納收購建議而應付代價的價值，以每1,000港元（或不足1,000港元者）支付1.00港元的比率計算，該筆款項將自應付接納收購建議的代價中扣除。

有關收購建議的條款及條件（包括接納及過戶的程序）載於收購建議文件及接納及過戶表格。

### 收購人的資料

收購人是一家於二零零二年四月十九日註冊成立的投資控股公司，除了訂立售股協議外，自註冊成立以來概無經營任何業務。收購人由韓先生擁有50%、林淑英女士擁有20%以及薛天順先生擁有30%。於最後實際可行日期，收購人及與其一致行動人士擁有625,393,515股股份權益，約佔本公司已發行股本40.48%。

## 董事會函件

韓先生是冠城大通股份有限公司（「冠城大通」）的董事長，冠城大通的股份乃於中國上海證券交易所上市。冠城大通及其附屬公司在中國主要從事製造及銷售漆包線、高低壓架空線和無氧銅杆以及物業發展等業務。韓先生於中國商界累積豐富經驗。韓先生是中華全國歸國華僑聯合會委員、吉林省歸國華僑聯合會常委、中國人民政治協商會議北京委員會委員、中國人民政治協商會議北京海澱區委員會常委以及中國人民政治協商會議福建省福州市委員會委員。

林淑英女士乃韓先生之妻，自一九九四年二月起一直擔任香港一家私人公司的董事。該公司主要從事中國的物業投資。

薛天順先生為華裔印尼籍商人，擁有多年鋼材業及中國物業投資方面的經驗。

### 本公司資料

本公司主要從事製造及分銷手錶及鐘錶、分銷木材、物業投資和發展等業務。

本集團截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩年度各年經審核財務業績的概要如下：

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	116,396	287,878
除稅前溢利／（虧損）	7,326	(31,225)
股東應佔溢利／（虧損）	5,393	(31,994)

本集團於二零零二年及二零零三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值分別約達519,250,000港元及487,400,000港元。

謹請閣下垂注本文件附錄一，當中載有本集團的詳細財務資料。

### 收購人對本集團的意向

#### 業務

收購人知會本公司，其有意讓本集團繼續經營現有核心業務，即製造及分銷手錶及鐘錶、分銷木材、物業投資和發展等業務。此外，收購人將於適當時候對本集團的財務狀況及營運進行審查，冀能強化本集團營運及日後發展，最終使股東受益。收購人尚會在日後發掘對本集團有利的全新商機或投資。收購人目前並未確定任何特定業務或投資。本公司將在需要時，就此另行作出其他公佈。

收購人知會本公司，不擬引入重大業務變動，包括重新調配本集團任何固定資產。

#### 董事及管理層

董事會目前由十名董事組成，包括六名執行董事及四名獨立非執行董事。自二零零四年四月八日起，韓先生、石濤先生及林代文先生獲委任為執行董事，馮子華先生及鄺俊偉博士則獲委任為獨立非執行董事，彼等均由收購人提名。除王少蘭先生外，其他現有董事均已提出請辭，將自截止日期或收購建議成為或宣佈為無條件日期（以較遲者為準）生效。

收購人知會本公司，不擬於收購建議截止後為本集團引入重大管理層及員工變動。

### 維持本公司的上市地位

收購人知會本公司，其有意在收購建議截止後，維持股份在聯交所上市。收購人及由收購人提名且獲委任加入董事會的新董事將會向聯交所承諾，在收購建議截止後，將會盡快採取適當行動，以確保公眾持有不少於25%股份。

聯交所表明，倘若收購建議截止後，公眾人士所持已發行股份低於適用於本公司的最低規定百分比（即25%），或倘若聯交所相信：

- 出現造市或股份買賣可能存在造市情況；或
- 公眾人士所持股份數量不足以維持有秩序的市場，

則聯交所將會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

## 董事會函件

聯交所將會密切監察本公司日後一切收購或出售資產事宜。聯交所已表明，可酌情要求本公司向股東發出公佈及寄發通函，而不論任何建議交易的規模大小，尤其當該建議交易偏離本公司的主要業務者為甚。此外，根據上市規則，聯交所亦有權彙集處理本公司的一連串交易，而根據上市規則所載，任何該等交易可能導致本公司被視作為新上市申請人論。

### 稅項

股東對接納收購建議的稅項含意如有任何疑問，敬請諮詢本身的專業顧問。本公司、華富嘉洛證券融資有限公司、華富嘉洛證券有限公司、收購人以及任何彼等各自的董事、或參與收購建議的任何人士，概不承擔任何人士因接納收購建議而就任何稅務影響或負債而產生的責任。

### 一般資料

閣下務請垂注獨立董事委員會函件及由獨立財務顧問吳玉欽致予獨立董事委員會的函件，當中載列彼等各自就收購建議提供的推薦建議，以及彼等在達致其推薦建議過程中所考慮的主要因素。

獨立股東務請細閱本文件連同收購建議文件及接納及過戶表格。

此致

列位股東 台照

代表  
中國光大科技有限公司  
董事  
王少蘭  
謹啟

二零零四年四月三十日



**CHINA EVERBRIGHT TECHNOLOGY LIMITED**

**中國光大科技有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

敬啟者:

**強制性有條件現金收購建議**

吾等茲提述本公司於二零零四年四月三十日刊發的文件(本函件乃當中一部分) (「本文件」)。除文義另有所指外,本文件所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會,以考慮收購建議的條款,並就收購建議的條款對獨立股東而言是否公平合理而向閣下提供吾等的意見。吳玉欽獲委任為獨立財務顧問,就收購建議的條款向獨立董事委員會提供意見。吳玉欽的建議詳情及其在達致推薦建議過程中所考慮的主要因素載於吳玉欽函件內,詳見本文件第10頁至第22頁。

吾等亦敬請閣下垂注(i)本文件所載董事會函件及本文件附錄所載額外資料;以及(ii)收購建議文件所載華富嘉洛證券融資有限公司函件及該文件附錄所載額外資料。

經考慮收購建議文件及本文件所載資料、本文件所載董事會函件及吳玉欽函件後,吾等認為就獨立股東而言,收購建議的條款實屬公平合理,並據此建議獨立股東接納收購建議。

此致

列位獨立股東 台照

**麥高祺**

獨立非執行董事

**楊正清**

獨立非執行董事

謹啟

二零零四年四月三十日

\* 僅供識別

## 吳玉欽函件

以下為吳玉欽函件的全文，其中載列就收購建議給予獨立董事委員會的意見。



吳玉欽証券(香港)有限公司

香港中環

遮打道十六至二十號

歷山大廈一八〇八室

敬啟者：

**提出強制性有條件現金收購建議  
以收購中國光大科技有限公司  
全部已發行股份  
(收購人及與其一致行動人士  
已經擁有或同意將會收購的該等股份除外)**

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購建議向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載列於收購人在二零零四年四月八日刊發的收購建議文件，並在 貴公司於二零零四年四月三十日發出致股東的文件（「本文件」）內所載董事會函件中提述，而本函件亦為本文件的一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與收購建議文件及本文件所界定者具有相同涵義。

貴公司已經組成獨立董事委員會，以考慮收購建議的條款並向獨立股東提供有關意見，委員會成員包括麥高祺先生及楊正清先生，兩人均為獨立非執行董事，與收購建議並無任何利益衝突。由於其他董事王明權先生、臧秋濤先生及王少蘭先生為Kenco及光大集團的董事，而韓先生、石濤先生、林代文先生、馮子華先生及鄺俊偉博士則獲收購人提名加入董事會，故該等董事乃被視為非獨立人士，不可就收購建議向獨立股東提供任何意見或推薦意見。

### 吾等提供意見的基礎

在達致吾等的意見時，吾等僅依賴本文件所載或所述的陳述、資料和事實，以及董事及收購人的董事就 貴集團和收購建議分別作出的聲明，當中包括本文件所載該等事

實、意見及聲明。吾等乃假設本文件所載或所述的資料及聲明於作出時均屬真確無訛，且直至本文件日期仍屬真確無訛。吾等並無理由懷疑董事及收購人的董事向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事確認，本文件所提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實，且吾等並無理由懷疑本文件遺漏或隱瞞任何相關重大事實。

董事在本文件附錄三所載的責任聲明中，已聲明會個別及共同就本文件所載資料（有關收購人的資料除外）的準確性負上責任。此外，吾等亦假設估值師在其估值報告中作出的意見，乃經審慎周詳考慮後始行編製。吾等認為，吾等已審閱充分資料，讓吾等達致知情意見，並合理地依賴本文件所載資料的準確性，作為吾等達致推薦意見的合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、收購人或任何彼等各自的聯繫人的業務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入的調查。鑑於獨立股東接納或不接納收購建議對彼等造成的稅務影響，完全視乎獨立股東本身的個別情況而定，故吾等並無考慮有關稅務影響。獨立股東如非香港居民，或進行證券買賣時須繳納海外稅項或香港稅項，尤須考慮收購建議對彼等本身造成的稅務影響，如有任何疑問，獨立股東應諮詢本身的專業顧問。

## 所考慮的主要因素及理由

吾等達致有關意見時，曾考慮下列各項主要因素及理由：

### 1. 收購建議的背景及條款

貴集團主要從事製造及分銷手錶及鐘錶、分銷木材、物業投資和發展等業務。

二零零四年三月十八日，賣方與收購人訂立售股協議。據此，收購人同意收購而賣方則同意出售待售股份，代價約為218,890,000港元，即相當於每股待售股份0.35港元。待售股份佔 貴公司現有已發行股本約40.48%。售股協議已於二零零四年三月二十五日完成。因此，截至最後實際可行日期為止，收購人及與其一致行動人士合共擁有625,393,515股股份，佔 貴公司現有已發行股本約40.48%。華富嘉洛證券有限公司現正代表收購人，根據收購守則第26.1條的規定提出收購建議，有關收購股份的基準如下：

每股股份 ..... 現金0.35港元

收購建議須待收購人於收購建議截止日期前，接獲有效接納該等收購建議，連同收購人及與其一致行動人士於提出收購建議之前或期間收購或同意將會收購

## 吳玉欽函件

股份的收購建議後，方告作實。此舉將會導致收購人及與其一致行動人士持有 貴公司超過50%的投票權。

倘若收購人在上述時間及日期前並無接獲有效接納收購建議，以致連同收購人及與其一致行動人士已經收購或同意將會收購的股份，無法持有 貴公司超過50%投票權，則收購建議將不可成為無條件，並即告無效。

按截至最後實際可行日期為止 貴公司已發行股份總數計算，收購建議下 貴公司約值540,690,000港元。該項估值乃經收購人與賣方按公平原則磋商，並參考 貴公司訂立售股協議當時的財務狀況後釐定。

有關收購建議的條款及條件，包括接納收購建議的手續，已載於收購建議文件內。

### 2. 發售價

#### (i) 股份的股價表現

下表載列首份聯合公佈發出當日之前，過去十二個月（「十二個月期間」）內以及由該日起直至最後實際可行日期（包括該日）止（「發出公佈後期間」）（連同十二個月期間，以下統稱為「買賣期」），股份每月最高收市價、最低收市價和平均收市價，以及每月最後一個交易日股份在聯交所所報的收市價：

	月份／期間 最高收市價 (港元)	月份／期間 最低收市價 (港元)	月份／期間 完結時收市價 (港元)	月份／期間 每日平均收市價 (港元)
<b>二零零三年</b>				
三月	0.285	0.265	0.270	0.277
四月	0.265	0.230	0.245	0.248
五月	0.280	0.235	0.275	0.255
六月	0.305	0.260	0.270	0.281
七月	0.335	0.270	0.290	0.294
八月	0.330	0.290	0.315	0.306
九月	0.335	0.290	0.300	0.310
十月	0.345	0.310	0.335	0.325
十一月	0.370	0.305	0.315	0.327
十二月	0.360	0.320	0.330	0.335
<b>二零零四年</b>				
一月	0.550	0.335	0.530	0.454
二月	0.530	0.475	0.495	0.503
三月一日至三月 十六日(附註)	0.485	0.375	0.395	0.426
三月二十二日至 三月三十一日	0.395	0.350	0.350	0.380
四月一日至最後 實際可行日期	0.380	0.330	0.345	0.354

## 吳玉欽函件

附註：即首份聯合公佈發出當日前，股份的最後交易日（「最後交易日」）。

資料來源： 彭博(Bloomberg)

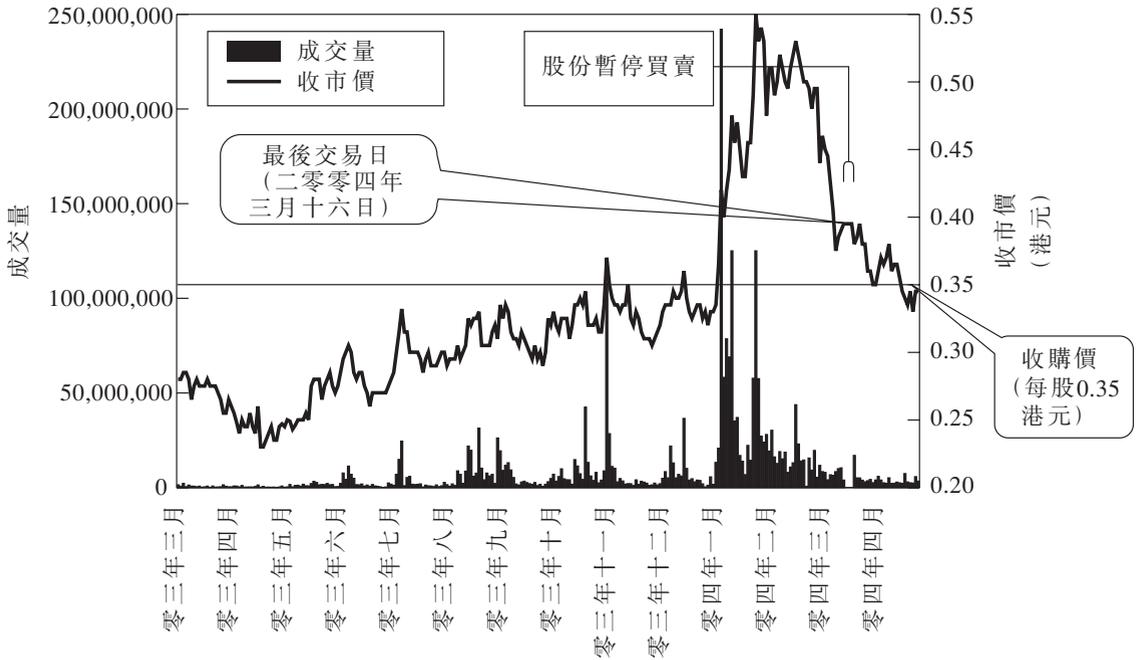
於買賣期內，股份於二零零四年一月二十七日錄得最高收市價0.55港元，另於二零零三年四月二十四日及四月二十五日錄得最低收市價0.23港元。收購價每股0.35港元（「收購價」），較買賣期內的最高收市價折讓約36.36%，另較最低收市價溢價約52.17%。

此外，買賣期內，收購價與股份收市價在不同日期的參考資料現載列如下：

日期／期間	期內收市價／ 平均收市價	收購價與收市價／ 平均收市價的 溢價／（折讓）
— 於二零零四年三月十六日 （即首份聯合公佈發出當日前 的最後交易日）	0.395港元	(11.39)%
— 10日平均價*	0.420港元	(16.67)%
— 30日平均價*	0.460港元	(23.91)%
— 120日平均價*	0.395港元	(11.39)%
— 最後實際可行日期前的10日平均價	0.349港元	0.29%
— 於最後實際可行日期	0.345港元	1.45%
* 截至二零零四年三月十六日（即最後交易日）止期間。		

## 吳玉欽函件

下圖載列於買賣期內股份在聯交所的每日成交量，以及股份收市價與收購價的比較：



資料來源：彭博(Bloomberg)

誠如上圖所示，於十二個月期間，股份多數以低於收購價買賣，成交價乃介乎0.23港元至0.345港元之間。自二零零四年一月初開始，股份的成交價逐漸高於收購價，並升至0.55港元。據吾等所知，貴公司在二零零四年一月曾發出多份關於股價及股份交投量不尋常波動的澄清公佈，表示貴公司並不知悉導致該等股份價格上升的原因。此外，在貴集團的財務狀況及業務基礎並無任何明顯改善的情況下，吾等無法得出導致股份價格有所上升的成因。在此情況下，尤其是經考慮貴集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的業績後，吾等相信，自二零零四年一月起，股份價格攀升至高於收購價，並非得到貴公司基本因素支持，且可能是市場對收購建議憧憬而出現炒作所致。一如下文所討論，二零零四年一月及二零零四年二月與整個買賣期比較，前者的股份交投量偏高。

在發出公佈後期間，股份價格開始回落，成交價在窄幅徘徊，介乎0.330港元至0.395港元之間，於最後實際可行日期的收市價為0.345港元，低於收購價。

## 吳玉欽函件

雖然收購價較最後交易日錄得的股份收市價折讓約11.39%，但在發表首份聯合公佈後，股東及有意投資者可能留意到收購價及股份當時成交價的差額，以致股份價格在發出公佈後期間下挫，目前收購價較股份於最後實際可行日期的收市價溢價約1.45%。據吾等所得知，於十二個月期間，股份多以低於收購價買賣，惟吾等無法得出導致股份價格上升的成因。自二零零四年一月起，股份價格漸升至高於收購價，然而，當 貴公司發出首份聯合公佈及 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的業績後，股份價格隨即受挫，吾等認為，從上述因素可見，股份穩企現時價格水平，主要是得到 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止經審核有形資產淨值每股約0.31港元的支持。

### (ii) 股份流通量

下表載列買賣期內股份每月平均每日成交量、佔每月已發行股份總數以百分比計算的相應價值以及公眾所持股份數目：

月份	平均每日成交量 (股份數目)	平均每日成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (附註1) (%)	平均每日成交量 佔公眾所持 股份的百分比 (附註2) (%)
<b>二零零三年</b>			
三月	663,500	0.04	0.07
四月	699,000	0.05	0.08
五月	1,098,400	0.07	0.12
六月	2,652,300	0.17	0.29
七月	3,805,765	0.25	0.41
八月	7,277,887	0.47	0.79
九月	5,969,905	0.39	0.65
十月	7,893,550	0.51	0.86
十一月	9,760,054	0.63	1.06
十二月	7,079,030	0.46	0.77
<b>二零零四年</b>			
一月	55,028,915	3.56	5.99
二月	17,056,151	1.10	1.86
三月一日至 三月十六日	7,877,167	0.51	0.86
三月二十二日至 三月三十一日	4,002,182	0.26	0.44
四月一日至最後 實際可行日期	3,478,000	0.23	0.38

資料來源： 彭博(Bloomberg)

## 吳玉欽函件

附註：

1. 按最後實際可行日期的已發行股份為1,544,830,669股計算。
2. 按最後實際可行日期公眾人士所持股份合共為919,437,154股計算，即已發行股份減收購人及與其一致行動人士所持股份。

於整個期間，股份成交量薄弱，除了二零零四年一月及二月買賣的股份數目分別佔公眾所持股份約6%及1.9%外，所述期間買賣的股份數目均不足或約為公眾所持股份的1.0%。據吾等所獲告知，董事同樣無法知悉導致此段期間內的股份成交量激增的成因。在發出公佈後期間內，股份成交量開始下跌至不足1%，與過往十二個月期間內錄得的成交量大致相若。由此可見，首份聯合公佈發出前後，股份買賣傾向缺乏流通量，因此，倘若股份價格並無出現下調壓力，獨立股東未必能夠按本身意欲出售所持股份。因此，吾等認為收購建議是該等股東尋求出售股份的另一途徑。

### (iii) 市盈率及股息率

市盈率分析是評定股份價值其中一個普遍常用方法，然而，據吾等所知，貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度錄得虧損，貴集團並無編製任何盈利預測，且貴集團在過往截至二零零三年十二月三十一日止亦連續兩年錄得經營虧損，因此，吾等認為市盈率分析並不適宜作為評定股份價值的有關分析方法。

與此同時，吾等亦已審閱貴公司過往派付的股息，據吾等所知，貴集團在過往截至二零零三年十二月三十一日止五個年度，概無向股東派付或宣派任何股息。因此，吾等並無任何股份過往股息率，以作為評定收購價是否公平合理的基準。

### (iv) 有形資產淨值（「有形資產淨值」）

收購價較貴集團截至二零零三年十二月三十一日止的經審核綜合有形資產淨值每股約0.31港元，溢價約12.9%。誠如貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度年報所述，貴集團截至二零零三年十二月三十一日的資產總值約為1,163,700,000港元，主要包括固定資產（約353,500,000港元，主要與木材業務有關）、物業權益（約332,100,000港元）以及現金及現金等價物（約320,300,000港元）。

## 吳玉欽函件

作為比較及分析，鑑於 貴集團的主要收入源自手錶及鐘錶業務，然而， 貴集團的營運資產基礎則以木材業務為主，吾等已審閱股份於最後交易日的收市價，與於聯交所上市的七間鐘錶業可資比較公司（「鐘錶業可資比較公司」），以及兩間木材業可資比較公司（「木材業可資比較公司」）的每股有形資產淨值比較所得參考價值（「股價對有形資產淨值」），而收購價與該等每股有形資產淨值的比較參考如下：

鐘錶業可資比較公司	股價對有形資產淨值 (倍) (附註1)
宜進利(集團)有限公司	1.5
聯洲國際集團	1.7
聯洲珠寶有限公司	1.3
東方錶行集團有限公司	0.8
冠亞商業集團有限公司	1.2
周生生集團國際有限公司	0.7
景福集團有限公司	0.5
平均：	1.1
<b>木材業可資比較公司</b>	
太平洋實業有限公司	0.8
福邦控股有限公司	0.8
<b>貴公司</b>	
— 最後交易日 (附註2)	1.1
— 按收購價計算 (附註3)	1.1

附註：

1. 按可資比較公司各自當其時的最近期公佈財務業績計算。
2. 按 貴公司於二零零三年九月三十日當其時的最近期公佈未經審核有形資產淨值。
3. 茲提述 貴集團於二零零三年十二月三十一日的經審核綜合有形資產淨值。

如上文所示，收購價的隱含股價對有形資產淨值約1.1倍，介乎鐘錶業可資比較公司的股價對有形資產淨值範圍且與鐘錶業可資比較公司的平均股價對有形資產淨值相若，並較木材業可資比較公司的股價對有形資產淨值為

## 吳玉欽函件

高。此外，由於 貴集團的主要資產為物業權益以及現金及現金等價物，吾等認為收購價（相等於1.1倍股價對有形資產淨值）可公平反映該等資產的價值，作為進一步參考，吾等已參閱於最後實際可行日期前12個月，在香港作出而導致有關聯交所主板上市公司股權出現變動的一般現金收購（「收購先例」）（不包括債務重組個案），以確定有關收購人所支付者，與有關被收購公司收購價所隱含的經審核／備考未經審核經調整有形資產淨值比較下的溢價或折讓價，結果如下：

收購文件日期	被收購公司名稱	收購價與經審核／	收購價與經審核／
		備考未經審核 經調整有形資產 淨值比較的 溢價／（折讓） （百萬港元）（附註）	備考未經審核 經調整有形資產 淨值比較的 溢價／（折讓） （%）（附註）
<b>二零零三年</b>			
六月六日	東方網庫控股有限公司	(187.2)	(70.0)
六月十六日	湯臣集團有限公司	(3,102.0)	(76.3)
七月八日	利豐雅高印刷集團有限公司	(36.1)	(5.9)
七月十六日	大同集團有限公司	(22.4)	(13.0)
八月二十六日	中策集團有限公司	(1,610.0)	(93.3)
九月二日	數字地球控股有限公司	(68.1)	(69.3)
九月五日	世紀建業（集團）有限公司	(43.4)	(61.8)
十一月二十一日	新時代集團控股有限公司	(45.7)	(26.0)
十二月十二日	千禧智慧控股有限公司	(20.0)	(27.7)
十二月二十四日	金榜控股有限公司	(116.0)	(41.2)
<b>二零零四年</b>			
四月六日	金英控股（香港）有限公司	72.7	37.2
四月三十日	貴公司	61.8	12.9

附註：摘錄自有關被收購公司的收購建議文件。

由上表可見，大部份收購先例的收購價與各被收購公司的有形資產淨值比較均有所折讓。儘管吾等留意到在該等收購先例內，收購人對被收購公司所持有的有關資產估值各異，然而吾等認為收購先例與每股有形資產淨值比較所代表的溢價，在絕對金額及百分比而言，均與收購先例可資比較。

經考慮上述各項因素後，鑑於 貴公司近年財務表現（詳情請見下文）、 貴集團的有形資產淨值由二零零二年十二月三十一日的519,300,000港元下降至二零零三年十二月三十一日的482,000,000港元，加上吾等未獲提供收購人今後的業務計劃詳情，故此，就有形資產淨值的角度分析，吾等認為收購價對獨立股東而言實屬公平合理。

## 吳玉欽函件

### 3. 貴集團的財務表現

下表列示 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止三個財政年度各年（「過往財政期間」）的經審核綜合業績。

	貴集團截至十二月三十一日止		
	財政年度的經審核業績		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
營業額	99,389	116,396	287,878
經營溢利／（虧損）	<u>3,795</u>	<u>(3,674)</u>	<u>(38,756)</u>
－財務費用	(2,597)	—	(8,851)
－分佔聯營公司溢利／（虧損）	412	—	—
－出售一間聯營公司收益	—	4,000	—
－撥回另一應收款項撥備	—	—	16,382
－撥回長期應收賬款撥備	<u>4,000</u>	<u>7,000</u>	<u>—</u>
一般業務除稅及少數股東 權益前溢利／（虧損）	<u><u>5,610</u></u>	<u><u>7,326</u></u>	<u><u>(31,225)</u></u>
股東應佔一般業務除稅及 少數股東權益後溢利／ （虧損）淨額	<u><u>4,017</u></u>	<u><u>5,393</u></u>	<u><u>(31,994)</u></u>

截至二零零二年十二月三十一日止財政年度

貴集團錄得營業總額約116,400,000港元，較過往財政年度上升約17.1%。根據 貴集團截至二零零二年十二月三十一日止財政年度的年報，營業總額上升主要由於 貴集團製造及分銷手錶和鐘錶業務增長。

截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，股東應佔除稅後溢利淨額約達5,400,000港元，較過往財政年度上升約34.3%，主要由於出售一間聯營

公司取得收益4,000,000港元及撥回長期應收賬款撥備達7,000,000港元，兩者均為非經常項目。倘若扣除此等非經常項目，則 貴集團截至二零零二年十二月三十一日止財政年度錄得經營虧損約3,700,000港元。

截至二零零三年十二月三十一日止財政年度

貴集團營業額上升至約287,900,000港元，較過往財政年度上升約147.3%。根據 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度的年度業績公佈，儘管二零零三年內爆發的非典型肺炎造成衝擊，導致手錶及鐘錶業務的營業額下降，然而，由於 貴集團綜合於二零零三年三月收購的光大木材工業（深圳）有限公司（「光大木材」）的業績，故整體營業額上升。

儘管營業額上升， 貴集團卻產生虧損淨額約32,000,000港元。誠如 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度的年度業績公佈所述，虧損主要由於：(i)手錶及鐘錶業務價格競爭激烈，以及非典型肺炎爆發，對盈利率造成不利影響；(ii)材料成本上漲，中國加入世界貿易組織後，各地進口木材大量湧入，衝擊內地市場，引致激烈的價格競爭，加上非典型肺炎爆發，皆使木材業務的銷量及盈利率下跌；及(iii)光大木材賬款約37,800,000港元的呆壞賬撥備及為證券投資計提撥備約20,000,000港元。

債務及現金流量狀況

二零零三年十二月三十一日， 貴集團的資產與負債比率（按總負債相對股東權益計算）約為136.9%，二零零二年十二月三十一日則為8.9%。董事確認 貴集團的債務狀況惡化，主要由於綜合光大木材的財務業績，及增加銀行借貸以為中國北京的物業發展項目融資。於二零零三年十二月三十一日， 貴集團的現金及現金等價物約為320,300,000港元，二零零二年十二月三十一日則為357,500,000港元。現金狀況相若主要由於銀行貸款增加所致。

結論

吾等在審閱 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止三個財政年度的財務表現，及審察中國手錶和鐘錶行業競爭激烈的業務環境、國內囤積大量進口木材導致木材業出現激烈的價格競爭等不明朗業務前景，加上位於中

國北京的物業發展項目的融資需求增加，而北京物業發展項目的預售結果及財務表現尚未落實確實計劃，吾等認為在 貴集團的物業發展項目沒有任何重大貢獻的情況下， 貴集團能否在不久的將來大幅度改善其財務表現，仍屬未知之數。因此，吾等認為收購建議為獨立股東提供機會以將彼等於股份的投資變現。

#### 4. 收購人的意向

收購人對 貴公司的意向已在收購建議文件所載的華富嘉洛證券融資有限公司函件內披露。吾等注意到，收購人有意讓 貴集團繼續進行現有核心業務。再者，收購人無意將任何資產或業務注資入 貴集團。收購人將會在適當時候審閱 貴集團的財務狀況及業務，旨在強化 貴集團的業務並促進其日後發展。收購人亦將會發掘有利 貴集團的新商機或投資，惟仍未物色到任何特定業務或投資。獨立股東務請垂注，發掘投資機會未必能轉化為任何實質的業務計劃及利好業績。就此而言，特別是在欠缺有關收購人所訂定詳細的 貴集團業務計劃資料的情況下，吾等未能就收購人的該等意向可能對 貴集團造成的影響（如有）加以評論。

二零零四年四月八日，在五名現有董事之外，收購人提名及委任三名執行董事及兩名獨立非執行董事加入董事會，因此，董事會目前有十名董事。除王少蘭先生及收購人委任的該等董事外，現有五名董事內的四位將會在收購建議截止日期或收購建議成為無條件日期（以較遲者為準）辭職。有關已獲收購人委任的新董事的詳情載於收購建議文件第9頁至第10頁。除此之外，收購人無意在收購建議截止日期後大幅變動 貴集團現有管理層及僱員。吾等留意到收購人所提名的新管理層具有鋼材、相關製造業務以及物業發展業務方面的經驗，儘管如此，由於欠缺詳細業務計劃，謹請獨立股東自行判斷 貴集團董事會成員變動的影響的商業價值。

#### 推薦意見

儘管收購價較最後交易日聯交所所報股份收市價折讓約11.39%，吾等經考慮上文論述的主要因素，尤其是：

- (i) 收購價超逾十二個月期間大部分時間的股份價格，並於最後實際可行日期溢價約1.45%；

## 吳玉欽函件

- (ii) 收購價相當於二零零三年十二月三十一日經審核綜合每股有形資產淨值溢價約12.9%；
- (iii) 上文第3段所述有關 貴集團的財務資料顯示 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度均錄得經營虧損；
- (iv) 貴集團在過往五個財政年度內並無向其股東派付或宣派任何股息；
- (v) 欠缺收購人在收購建議截止後可能進行的任何實質業務計劃；及
- (vi) 股份在交易期間的交投量淡薄，預期獨立股東難以於收購建議截止後在市場出售其股份，亦預期對股份價格造成重大負面影響，

認為就獨立股東而言收購建議的條款為公平合理，並建議獨立董事委員會建議獨立股東接納收購建議。

獨立股東務請垂注，倘若在收購建議期間，股份的市價超逾收購價，而出售所得款項扣除交易費用後超逾應收收購建議的款項，則獨立股東應考慮在市場出售其股份，而非接納收購建議。獨立股東亦務請垂注，交易期間的股份交投量一直淡薄，因此，收購建議為獨立股東提供出售其所持 貴公司股權的機會。再且，儘管收購人尚未有任何實質計劃在收購建議截止後發展多元化業務，然而，股東若相信由收購人提名及委任的董事的經驗可能有利 貴集團及股東整體利益，則可考慮保留其所持部分或全部 貴公司權益。

此致

中國光大科技有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表

吳玉欽證券(香港)有限公司  
行政副總裁 高級副總裁  
劉志華 洪琬貽

謹啟

二零零四年四月三十日

## 1. 三年財務業績

以下是摘錄自本集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度有關年報本集團經審核綜合損益表概要。

## 綜合損益表

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	287,878	116,396	99,389
銷售成本	(223,046)	(65,854)	(44,248)
毛利	64,832	50,542	55,141
其他收入及收益	41,057	6,210	8,459
銷售及分銷成本	(35,534)	(23,890)	(19,494)
行政費用	(41,432)	(30,789)	(35,009)
其他經營費用	(65,184)	(4,728)	(4,181)
投資物業重估淨虧絀	(2,495)	(1,019)	(1,121)
經營溢利／(虧損)	(38,756)	(3,674)	3,795
財務費用	(8,851)	—	(2,597)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	412
出售一家聯營公司收益	—	4,000	—
撥回其他應收賬款撥備	16,382	—	—
撥回長期應收賬款撥備	—	7,000	4,000
除稅前溢利／(虧損)	(31,225)	7,326	5,610
稅項	(661)	(1,921)	(1,575)
扣除少數股東權益前 溢利／(虧損)	(31,886)	5,405	4,035
少數股東權益	(108)	(12)	(18)
股東應佔一般業務 純利／(虧損)淨額	<u>(31,994)</u>	<u>5,393</u>	<u>4,017</u>
每股盈利／(虧損)			
基本	<u>(2.06) 港仙</u>	<u>0.35 港仙</u>	<u>0.26港仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 2. 經審核賬目

以下是本集團摘錄自本公司二零零三年年報，截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核財務報表以及相關附註。其中提述的頁碼，指本公司二零零三年年報內本集團經審核財務報表的頁碼。

## 綜合損益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	5	287,878	116,396
銷售成本		<u>(223,046)</u>	<u>(65,854)</u>
毛利		64,832	50,542
其他收入及收益	5	41,057	6,210
銷售及分銷成本		(35,534)	(23,890)
行政費用		(41,432)	(30,789)
其他經營費用		(65,184)	(4,728)
投資物業重估淨虧絀		<u>(2,495)</u>	<u>(1,019)</u>
經營虧損	6	(38,756)	(3,674)
財務費用	7	(8,851)	—
出售一家聯營公司收益		—	4,000
撥回其他應收賬款撥備	35(vi)	16,382	—
撥回長期應收賬款撥備		—	7,000
除稅前溢利／(虧損)		<u>(31,225)</u>	<u>7,326</u>
稅項	10	<u>(661)</u>	<u>(1,921)</u>
扣除少數股東權益前溢利／(虧損)		(31,886)	5,405
少數股東權益		<u>(108)</u>	<u>(12)</u>
股東應佔一般業務純利／(虧損)淨額	11	<u><u>(31,994)</u></u>	<u><u>5,393</u></u>
每股盈利／(虧損)	12		
基本		<u><u>(2.06)港仙</u></u>	<u><u>0.35港仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

## 綜合資產負債表

二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	353,497	96,021
商譽	15	5,400	—
所佔聯營公司權益	17	—	—
投資證券	18	20,240	39,487
發展中物業	14	332,091	—
預付款項、按金及其他應收賬款		2,013	—
遞延稅項資產	27	1,000	—
		<u>714,241</u>	<u>135,508</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	97,782	39,946
應收賬款	20	12,241	6,788
預付款項、按金及其他應收賬款		14,300	26,101
應收一名股東欠款		—	24
已抵押存款	21	4,797	—
現金及現金等價物	21	320,342	357,504
		<u>449,462</u>	<u>430,363</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	22	25,765	16,311
其他應付款及應計費用	23	160,102	22,799
應繳稅項		3,035	2,880
銀行貸款	24	242,361	—
應付一名主要股東欠款	25	3,892	—
應付有關連公司欠款	26	7,142	—
應付一名少數股東股息		67	—
		<u>442,364</u>	<u>41,990</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,098</u>	<u>388,373</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>721,339</u>	<u>523,881</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款	23	20,000	725
其他貸款	24	201,044	—
應付一家聯營公司欠款	17	3,649	3,649
		<u>224,693</u>	<u>4,374</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>9,246</u>	<u>257</u>
		<u>487,400</u>	<u>519,250</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	28	154,483	154,483
儲備	30	332,917	364,767
		<u>487,400</u>	<u>519,250</u>

## 綜合股權變動報表

二零零三年十二月三十一日

	綜合賬目						
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	所產生 之商譽* 千港元	法定 儲備基金* 千港元	外匯 波動儲備* 千港元	累積虧損* (附註) 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日	155,335	679,592	(15,300)	2,760	(220)	(306,115)	516,052
購回股份(附註28)	(852)	(1,710)	—	—	—	—	(2,562)
匯兌調整及未於 損益表確認之 收益及虧損淨額	—	—	—	—	367	—	367
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	1,983	—	(1,983)	—
年內溢利	—	—	—	—	—	5,393	5,393
於二零零二年十二月 三十一日及於 二零零三年一月一日	154,483	677,882	(15,300)	4,743	147	(302,705)	519,250
匯兌調整及未於損益表 確認之收益及 虧損淨額	—	—	—	—	211	—	211
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	1,448	—	(1,448)	—
年內虧損	—	—	—	—	—	(31,994)	(31,994)
向一名少數股東宣派之 股息	—	—	—	—	—	(67)	(67)
於二零零三年十二月 三十一日	<b>154,483</b>	<b>677,882</b>	<b>(15,300)</b>	<b>6,191</b>	<b>358</b>	<b>(336,214)</b>	<b>487,400</b>

\* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表內之綜合儲備332,917,000港元(二零零二年: 364,767,000港元)。

附註: 累積虧損結餘包括聯營公司應佔金額27,337,000港元(二零零二年: 27,337,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>經營業務產生之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		(31,225)	7,326
經調整：			
利息收入	5	(3,298)	(7,036)
利息開支	7	8,851	—
上市投資之股息收入	5	(340)	—
撥回其他應收賬款撥備	35(vi)	(16,382)	—
出售固定資產之虧損／(收益)			
淨額	6	(21,021)	3
重估投資物業之虧蝕淨額		2,495	1,019
出售一家聯營公司收益		—	(4,000)
折舊	6	18,550	4,916
商譽攤銷	6	438	—
固定資產減值	6	2,034	—
投資證券減值	6	20,000	—
陳舊存貨撥備	6	4,143	—
呆壞賬撥備	6	37,765	700
以公平價值列賬之買賣及 其他證券之已變現虧損淨額		—	183
匯兌虧損／(收益)		(438)	269
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>21,572</b>	<b>3,380</b>
存貨增加		(4,306)	(2,955)
應收賬款減少／(增加)		9,905	(97)
預付款項、按金及其他應收賬款減少		28,090	56,551
應付賬款增加／(減少)		(8,734)	4,007
其他應付款及應計費用減少		(6,874)	(156)
應收一名股東欠款減少／(增加)		24	(892)
應付有關連公司欠款增加		2,225	—
<b>經營業務產生之現金</b>		<b>41,902</b>	<b>59,838</b>
已收利息		3,298	7,036
已付利息		(8,851)	—
已付香港利得稅		—	(230)
已付海外稅項		(1,506)	(1,364)
<b>經營業務產生之現金流入淨額</b>		<b>34,843</b>	<b>65,280</b>

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
已收上市投資股息		340	—
收購附屬公司	31(b)	14,844	—
購買固定資產		(7,971)	(3,751)
購買投資證券		(753)	—
出售固定資產所得款項		31,403	—
出售投資證券所得款項		—	537
出售一家聯營公司所得款項		—	4,000
已抵押存款增加		(4,797)	—
		<u>33,066</u>	<u>786</u>
<b>投資活動產生之現金流入淨額</b>			
<b>融資活動產生之現金流量</b>			
購回股份之面值		—	(852)
已付購回股份之溢價		—	(1,710)
償還銀行貸款		(105,071)	—
		<u>(105,071)</u>	<u>(2,562)</u>
<b>融資活動產生之現金流出淨額</b>			
<b>現金及現金等價物之</b>			
增加／(減少)淨額		(37,162)	63,504
年初之現金及現金等價物		357,504	294,000
		<u>320,342</u>	<u>357,504</u>
<b>年終之現金及現金等價物</b>			
	21	<u>320,342</u>	<u>357,504</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結存	21	84,496	34,336
收購時原定三個月內到期之 非抵押定期存款	21	235,846	323,168
		<u>320,342</u>	<u>357,504</u>

## 資產負債表

二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	537	473
所佔附屬公司權益	16	358,038	183,335
所佔聯營公司權益	17	—	—
		<u>358,575</u>	<u>183,808</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收賬款		531	13,252
應收一名股東欠款		—	24
現金及現金等價物	21	243,305	327,087
		<u>243,836</u>	<u>340,363</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	23	91,381	11,674
		<u>152,455</u>	<u>328,689</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>152,455</u>	<u>328,689</u>
<b>總資產減流動負債</b>		511,030	512,497
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	23	20,000	—
		<u>491,030</u>	<u>512,497</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	28	154,483	154,483
儲備	30	336,547	358,014
		<u>491,030</u>	<u>512,497</u>

## 財務報表附註

二零零三年十二月三十一日

### 1. 公司資料

中國光大科技有限公司之主要營業地點位於香港夏慤道16號遠東金融中心39樓。

年內，本集團從事以下主要業務：

- 製造及分銷鐘錶及時計產品
- 物業投資及發展
- 製造及分銷木材產品

### 2. 新訂及經修訂香港會計實務準則之影響

以下為首次適用於本年度財務報表之新訂及經修訂香港會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋：

- 會計實務準則第12號（經修訂）：「所得稅」
- 詮釋20：「所得稅－收回重估不可折舊資產」

此會計實務準則及詮釋訂明新會計計算方法及披露慣例。採納此會計實務準則及詮釋對本集團會計政策及財務報表所披露金額之主要影響概述如下：

會計實務準則第12號訂明因即期應課稅損益所產生之應付或可收回所得稅（即期稅項）以及主要因應課稅及可扣稅暫時差額及結轉未運用稅項虧損產生之日後期間應付或可收回所得稅（遞延稅項）之會計方法。

修訂此會計實務準則對本財務報表之主要影響為，在日後可能有足夠之應課稅溢利可以抵銷稅項虧損時，便會將本期間／過往期間產生之稅項虧損確認為遞延稅項資產。此外，經修訂之會計實務準則亦規定對此作出更詳盡之披露。有關披露資料載於財務報表附註10及27，當中並包括本年度之會計溢利／虧損與稅項支出之對賬表。

此等變動之進一步詳情載於財務報表附註3之遞延稅項會計政策及附註27。

### 3. 主要會計政策概要

#### 編製基準

財務報表乃根據香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，按歷史成本法編製，惟投資物業之定期重新計算除外，有關資料進一步闡述如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表。年內收購或出售之附屬公司業績由實際收購日期起或至實際出售日期止綜合計入賬目。所有集團系內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司業績及資產淨值所佔權益。

## 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以從其業務獲益之公司。

附屬公司之業績乃就已收及應收股息計入本公司之損益表。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

## 合營公司

合營公司指按合約安排成立之公司，本集團及其他訂約方藉此進行經濟業務。合營公司按個別實體模式經營，而本集團及該等其他訂約方於當中擁有權益。

合營方之間所訂立之合營協議訂明合營方之注資額、合營企業年期及解散時變現資產之基準。合營公司業務產生之盈虧以及剩餘資產之任何分派均由合營方按其各自之注資比例或按合營協議條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 由本公司單方面直接或間接控制，則合營公司會被視為附屬公司；
- (b) 並非由本公司單方面控制，惟直接或間接受共同控制，則合營公司會被視作共同控制實體；
- (c) 並非由本公司單方面控制，亦非由本公司共同控制，惟一般直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%權益，且本公司可對其行使重大影響力者，則合營公司會被視作聯營公司；或
- (d) 由本公司直接或間接持有其少於20%註冊資本，且無共同控制權，本公司亦不可對其行使重大影響，則合營公司會被視作長期投資。

## 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，本集團擁有其股本投票權一般不少於20%及可對其行使重大影響。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益，按權益會計法減任何減值虧損計入綜合資產負債表本集團應佔資產淨值內。

聯營公司之業績乃就已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於聯營公司之權益視作長期資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

## 商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽指收購成本超出於收購日期本集團應佔可識別資產及負債公平價值之差額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，並於其10年之估計可用年期按直線法攤銷。就聯營公司而言，任何未攤銷商譽計入有關賬面值，而非於綜合資產負債表個別呈列為已識別資產。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」前，收購產生之商譽乃於收購年度於綜合儲備對銷。採納會計實務準則第30號時，本集團已應用該會計實務準則之過渡規定，容許有關商譽繼續於綜合儲備對銷。採納該會計實務準則後之收購所產生商譽按上述會計實務準則第30號商譽會計政策處理。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧乃參考出售日期之資產淨值計算，包括尚未攤銷之商譽及任何有關儲備（倘適用）應佔部分。早前於收購時於綜合儲備對銷之任何應佔商譽將予撥回，並計入出售之盈虧。

商譽之賬面值會每年審閱，當中包括仍於綜合儲備對銷之商譽，並於需要時就減值作出撇減。除非減值虧損因一項特定外來特殊事件產生，而預期有關事件不會再次發生，及其後發生外來事件抵銷該事件之影響，否則早前確認之商譽減值虧損不予撥回。

#### 有關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或對另一方的財務及營運決策行使重大影響力，則該等人士被視為有關連人士。倘若所涉及各方均受同一方控制或受到同一重大影響，則有關各方亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或公司實體。

#### 資產減值

將於每個結算日評定各項資產有否出現任何減值跡象，以及有無跡象顯示早前就以往年度確認的資產減值虧損不再存在或減少。倘若出現任何該等跡象，將估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產的使用價值或售價淨額較高者計算。

當資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。除非資產按重估價值列賬，否則減值虧損於產生期間計入損益表。減值虧損根據所重估資產之有關會計政策列賬。

除非用以釐定資產的可收回金額的假設出現變動，否則之前確認的減值虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過倘過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定的賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於所產生期間的損益表入賬，除非資產按重估價值列賬，減值虧損撥回根據所重估資產之有關會計政策列賬。

#### 固定資產及折舊

投資物業及在建工程以外之固定資產乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括其購買價格及令該項資產達至其擬定用途運作狀況及位置的任何直接應佔成本。固定資產投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生年度的損益表內。倘能清楚證明該等支出可引致因使用該項固定資產而帶來的預期日後經濟利益有所增加，則將該等支出撥充資本，撥作有關固定資產的額外成本。

折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷各資產成本後減任何估計剩餘價值計算。就此而言，有關主要年率如下：

租賃土地	按租期
樓宇	2%至15%
租賃物業裝修	10%或尚餘租賃年期
廠房及機器	6%至25%
傢具、裝置及辦公室設備	10%至25%
汽車	20%至25%

在損益表內確認的出售或棄用固定資產盈虧乃指銷售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指建造中樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，並不予折舊。成本包括直接建造成本及於建造期內有關借貸資金經撥充資本之借貸成本。在建工程於落成及備用時重新歸類為適當固定資產類別。

### 投資物業

投資物業指建築及發展工程已經完成，並因其具有投資潛力而擬長期持有之土地及樓宇權益，而有關租金收益乃經公平磋商釐定。投資物業不作折舊，而按每個財政年度結算日之專業估值所定公開市值列值，惟倘若租約尚餘年期為20年或以下，則投資物業將按當時賬面價值及其租約尚餘年期計算折舊撥備。

投資物業價值之變動乃視作投資物業重估儲備之變動處理。倘按整體組合基準計算之儲備總額不足以抵銷虧絀，超出之虧絀數額則於損益表內扣除。其後出現之重估盈餘將撥入損益表，惟最多不得超過早前扣除的虧絀數額。

在出售投資物業時，投資物業重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將轉撥至損益表。

### 發展中物業

發展中的物業按成本值列賬，包括所有發展費用、利息支出及其他直接與該等物業有關之成本。

已預售之發展中物業按成本值加應佔溢利減任何可預見虧損以及已收按金和已收分期付款列賬。

如發展中物業已預售，估計溢利總額會於整個建築期間分攤，以反映發展進度。按此基準，就物業已預售部分確認之溢利經參考計至會計日期所產生之建築成本佔估計建成物業總成本之比例而計算，惟以銷售按金及已收分期付款之金額為限，並會對或然負債作出適當撥備。

預期會於年結日起計一年內建成之已預售或擬出售發展中物業會列作流動資產。

### 經營租約

凡資產所有權的絕大部分收益及風險仍歸於出租人的租約，均視作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而應收經營租約租金則按有關租約年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，應付經營租約租金按有關租約年期以直線法自損益表扣除。

## 投資證券

凡是本集團擬基於持續策略或長期持有之上市股本證券投資，均因應個別投資基準按成本扣除任何減值虧損列賬。

倘若證券之公平值下降至低於其賬面值，除非有證據顯示減值只是暫時性，否則有關證券之賬面值會撇減至董事估計之公平值。減值金額於產生期間在損益表扣除。倘若導致減值之情況或事件不再存在，而且出現有力證據顯示該情況或事件在可見將來持續，之前在損益表扣除之減值將撥回損益表，惟數額以之前扣除之數額為限。

## 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，而倘為在製品及製成品，則包括直接原料、直接勞工和適當比例之生產成本。可變現淨值乃按照估計售價減任何估計於完成及出售時產生之成本計算。

## 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金的短期高度流通投資，有關投資所承受價值風險輕微，一般於購入後三個月內到期，另扣除須按要求償還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，當中包括無使用限制的定期存款。

## 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或倘與於同一或不同期間在股東權益中確認之項目有關，則直接在股東權益中確認。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基與其就財務申報而言的賬面值之所有暫時差額，以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 由商譽產生的遞延稅項負債或就一項交易（商業合併除外）初次確認資產或負債，而在交易時並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響者除外；及
- 就有關附屬公司與聯營公司的投資及合營公司的權益所產生應課稅暫時差額確認，惟可控制撥回暫時差額的時間及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項資產及稅項虧損時，會就所有可扣稅暫時差額及未動用的稅項資產與稅項虧損結轉確認遞延稅項資產：

- 由負商譽產生的可扣減暫時差額的遞延稅項資產或就一項交易（業務合併除外）進行時初次確認資產或負債，而在交易時並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響者除外；及

- 有關附屬公司與聯營公司的投資及合營公司的權益中產生的可扣減暫時差額，遞延稅項資產只限於暫時差額有可能於可預見將來撥回及可動用應課稅溢利以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分遞延稅項資產時予以扣減。相反，過往未確認遞延稅項資產於可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產變現或負債清還時）預期適用的稅率計算，根據於結算日已頒佈或實際頒佈的稅率及稅務法例計算。

### 收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地衡量時，按以下基準確認收入：

- (a) 銷售貨品收入於所有權之大部份風險及回報移交予買家，而且本集團對已售出貨品已失去所有權一般相關之管理權或有效控制權之時確認；
- (b) 租金收入按時間比例於租賃期確認；
- (c) 利息收入按未提取本金及適用實際利率依時間比例確認；
- (d) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

### 僱員福利

#### 有薪假期結轉

本集團根據僱傭合約按每個曆年向其僱員給予有薪年假。在若干情況下，由於有薪年假可結轉，各僱員可於下一個年度享用，故有些假期於結算日仍未享用。預期僱員日後於年內可享用的有薪假期及結轉假期於結算日累積計算。

#### 僱傭條例之長期服務金

本集團若干僱員已於本集團完成規定之服務年期，符合資格於終止僱用時獲得香港僱傭條例規定之長期服務金。倘終止僱用符合香港僱傭條例規定之情況，本集團須支付該款項。

#### 公積金計劃及其他退休福利

本集團為其若干僱員設有定額供款僱員退休計劃（「職業退休計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。供款按合資格僱員基本薪金一定百分比作出，於根據職業退休計劃規則支付時，在損益表扣除。倘若僱員在本集團之僱主供款完全歸其所有前退出職業退休計劃，本集團可將有關數額之沒收供款用以減低日後應付供款。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）而之前無參與職業退休計劃之僱員設有定額供款計劃。供款按僱員基本薪金一定百分比作出，於根據強積金計劃規定應予支付時，在損益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬僱員。

本集團在中華人民共和國（「中國」）經營之附屬公司僱員須參加中國當地市政府設立的中央退休金計劃。該附屬公司須按工資之若干百分比，向中央退休金計劃供款。中央退休金計劃之供款，於根據中央退休金計劃規則應予支付時在損益表扣除。

#### 優先認購股份權計劃

本公司設有優先認購股份權計劃，以獎勵及獎賞對本集團業務成就有所貢獻的合資格參與人士。根據優先認購股份權計劃授出優先認購股份權的財務影響，待優先認購股份權獲行使時，始於本公司及本集團的資產負債表記錄，而其成本則不會計入損益表或資產負債表。優先認購股份權獲行使時，本公司因而發行的股份按面值記錄為額外股本，而每股行使價超出股份面值的差額則記入本公司股份溢價賬。倘優先認購股份權於行使日期前註銷或失效，則自尚未行使優先認購股份權登記冊中刪除。

#### 借貸成本

凡必須經過頗長時間以作擬定用途或銷售之資產之直接收購、建造或生產借貸成本，均撥充資本為該等資產之部分成本。當該等資產大致上可作擬定用途或銷售時，則停止將該等借貸成本撥作資本。如特定借貸在用於有關資產前作暫時投資，則投資所得收入將在借貸成本中扣減。

#### 外幣

外幣交易按交易日之適用匯率入賬。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按結算日之適用匯率換算。匯兌差額計入損益表。

在綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報表以投資淨額方法折算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益表乃按年內加權平均匯率折算為港元。該等公司之資產負債表按結算日之匯率折算為港元。由此產生之匯兌差額計入匯兌波動儲備。

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之匯率折算為港元。海外附屬公司於年內不時產生之經常性現金流量按年內加權平均匯率折算為港元。

## 4. 分類資料

本集團之分類資料乃按兩個分類形式呈報：(i)主要分類匯報基準按業務分類；及(ii)次要分類匯報基準按地區分類。

本集團經營之業務按經營業務之性質及業務提供之產品及服務個別分類及管理。本集團各業務分類均為策略性業務單位，所提供之產品及服務之風險及回報與其他業務分類不同。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 製造及分銷鐘錶及時計產品；
- (b) 物業投資及發展；
- (c) 製造及分銷木材產品；及
- (d) 公司及其他分類包括公司收支項目及其他業務。

於釐定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所在地計入有關分類，資產則按資產所在地計入有關分類。

## (a) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收入、溢利／（虧損）及若干資產、債務及開支資料。

## 本集團：

	鐘錶及時計產品		物業投資及發展		木材產品		公司及其他		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類收入和收益										
向外界客戶銷售	85,133	103,890	4,133	5,580	195,314	—	3,298	6,926	287,878	116,396
其他收入及收益	833	5,667	15	505	31,551	—	8,658	38	41,057	6,210
總計	<u>85,966</u>	<u>109,557</u>	<u>4,148</u>	<u>6,085</u>	<u>226,865</u>	<u>—</u>	<u>11,956</u>	<u>6,964</u>	<u>328,935</u>	<u>122,606</u>
分類業績	<u>(3,625)</u>	<u>5,854</u>	<u>(5,610)</u>	<u>(158)</u>	<u>(7,117)</u>	<u>—</u>	<u>(22,404)</u>	<u>(9,370)</u>	<u>(38,756)</u>	<u>(3,634)</u>
財務費用									(8,851)	—
出售一家聯營公司收益									—	4,000
撥回其他應收賬款撥備									16,382	—
撥回長期應收賬款撥備									—	7,000
除稅前溢利／（虧損）									<u>(31,225)</u>	<u>7,326</u>
稅項									<u>(661)</u>	<u>(1,921)</u>
扣除少數股東權益前 溢利／（虧損）									<u>(31,886)</u>	<u>5,405</u>
少數股東權益									<u>(108)</u>	<u>(12)</u>
股東應佔一般業務 純利／（虧損）淨額									<u><u>(31,994)</u></u>	<u><u>5,393</u></u>

	鐘錶及時計產品		物業投資及發展		木材產品		公司及其他		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類資產	<u>72,934</u>	<u>102,039</u>	<u>426,504</u>	<u>81,889</u>	<u>316,613</u>	<u>-</u>	<u>347,652</u>	<u>381,943</u>	<u>1,163,703</u>	<u>565,871</u>
分類負債	<u>29,113</u>	<u>24,784</u>	<u>237,075</u>	<u>6,255</u>	<u>42,372</u>	<u>-</u>	<u>358,497</u>	<u>15,325</u>	<u>667,057</u>	<u>46,364</u>
其他分類資料：										
折舊	3,056	2,602	1,503	1,590	13,743	-	248	724	18,550	4,916
固定資產減值	2,034	-	-	-	-	-	-	-	2,034	-
陳舊存貨撥備	4,143	-	-	-	-	-	-	-	4,143	-
呆壞賬撥備	-	-	580	700	37,185	-	-	-	37,765	700
商譽攤銷	-	-	-	-	438	-	-	-	438	-
投資證券減值	-	-	-	-	-	-	20,000	-	20,000	-
資本開支	<u>7,334</u>	<u>3,751</u>	<u>16,382</u>	<u>-</u>	<u>316</u>	<u>-</u>	<u>321</u>	<u>-</u>	<u>24,353</u>	<u>3,751</u>

## (b) 地區分類

下表呈列本集團按地區分類之收入及若干資產與開支資料。

	香港		中國		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類資產：						
向外界客戶銷售	<u>44,587</u>	<u>9,256</u>	<u>243,291</u>	<u>107,140</u>	<u>287,878</u>	<u>116,396</u>
其他分類資料：						
分類資產	338,038	450,568	825,665	115,303	1,163,703	565,871
資本開支	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>24,329</u>	<u>3,751</u>	<u>24,353</u>	<u>3,751</u>

## 5. 營業額及其他收入及收益

營業額乃指扣除退款及貿易折扣之售出貨品發票淨值，以及已收及應收利息收入及租金收入。

營業額及其他收入及收益之分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>營業額</b>		
貨品銷售	279,253	103,780
利息收入	3,298	7,036
租金收入總額	5,327	5,580
	<u>287,878</u>	<u>116,396</u>
<b>其他收入</b>		
上市投資股息收入	340	—
退回中國增值稅	9,816	5,667
已收索償(附註)	8,233	—
收取自中國政府之獎勵花紅	942	—
其他	705	543
	<u>20,036</u>	<u>6,210</u>
<b>收益</b>		
出售固定資產收益	21,021	—
	<u>41,057</u>	<u>6,210</u>

附註：於一九九七年六月二十五日，本公司與獨立第三方資源集團有限公司（「資源集團」）訂立買賣協議（「德麗協議」），據此，本集團同意收購於香港註冊成立之德麗國際有限公司（「德麗」）全部已發行股本，代價為140,000,000港元，按每股1.30港元發行107,692,308股本公司普通股以支付代價。

德麗從事電腦鍵盤製造業務。根據德麗協議，資源集團就德麗截至一九九九年十二月三十一日止三個年度向本公司作出盈利保證。由於德麗截至一九九九年十二月三十一日止年度之除稅後純利低於保證金額，本公司向資源集團追討合共約50,000,000港元（「索償」），並於二零零一年向資源集團展開索償之法律程序。由於不肯定索償結果，索償金額並無於過往年度之財務報表反映為應收賬款。

於二零零三年八月八日，本公司與資源集團就索償和解簽訂和解協議，資源集團向本公司支付合共8,200,000港元作為索償之全數清付。

## 6. 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／（計入）下列各項：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
售出存貨成本**		223,046	65,854
折舊	13	18,550	4,916
商譽攤銷*	15	438	—
土地及樓宇經營租約項下最低租約款項		2,673	430
核數師酬金		950	1,128
員工成本（不包括董事酬金（附註8））			
工資及薪酬		41,874	19,461
公積金供款		2,056	1,236
減：沒收供款		(31)	—
公積金供款淨額		2,025	1,236
		43,899	20,697
租金收入總額		5,327	5,580
減：支出		(1,173)	(835)
租金收入淨額		4,154	4,745
呆壞賬撥備*		37,765	700
出售固定資產虧損／（收益）淨額		(21,021)	3
固定資產減值*		2,034	—
投資證券減值*		20,000	—
陳舊存貨撥備		4,143	—
		<u>8,851</u>	<u>—</u>

\* 年內商譽攤銷、呆壞賬準備與固定資產及投資證券減值均計入綜合損益表「其他經營費用」內。

\*\* 售出存貨成本包括與員工成本、折舊、陳舊存貨撥備與土地及樓宇經營租約項下最低租約款項有關之34,052,000港元（二零零二年：1,091,000港元），上文已就該等開支類別獨立披露有關總額。

## 7. 財務費用

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
五年內悉數償付之銀行貸款利息	<u>8,851</u>	<u>—</u>

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	100	100
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,603	3,887
退休金計劃供款	—	64
	<u>3,603</u>	<u>3,951</u>
	<u>3,703</u>	<u>4,051</u>

董事袍金中包括應付獨立非執行董事之100,000港元（二零零二年：100,000港元）。年內並無向獨立非執行董事應付其他酬金（二零零二年：零）。

酬金介乎下列範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	<u>5</u>	<u>6</u>

年內並無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排。

## 9. 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士中，其中兩名（二零零二年：兩名）為董事，彼等之酬金已於上文附註8披露。其餘三名（二零零二年：三名）最高薪酬非董事人士之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,735	2,712
公積金計劃供款	34	—
	<u>2,769</u>	<u>2,712</u>

酬金介乎下列範圍之最高薪酬非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	3	3

## 10. 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無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於年內就香港利得稅作出撥備。由於本集團自過往多個年度結轉稅項虧損，以抵銷截至二零零二年十二月三十一日止年度所產生應課稅溢利，故並無於該年度就香港利得稅作出撥備。根據中國有關稅務規則及規定，本公司多家於中國成立之附屬公司可享有豁免繳納所得稅及稅項扣減等優惠。在中國成立之附屬公司須按7.5%至33%稅率繳納所得稅。

於其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家之現行稅率根據當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港	—	—
—其他地區	1,661	1,921
遞延稅項(附註27)	(1,000)	—
	<u>661</u>	<u>1,921</u>
年內稅項開支總額	<u>661</u>	<u>1,921</u>

按本公司及其附屬公司及聯營公司所在國家之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)適用之稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(31,225)	7,326
有關國家溢利按適用稅率計算之稅項	(4,206)	1,252
毋須課稅之收入	(3,567)	(1,759)
不可扣稅之開支	10,310	1,096
稅項優惠期內的稅項得益	163	(79)
過往期間所用稅項虧損	(3,021)	—
未確認稅項虧損	982	1,411
	<u>661</u>	<u>1,921</u>
以本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>661</u>	<u>1,921</u>

## 11. 股東應佔一般業務純利／(虧損)淨額

截至二零零三年十二月三十一日止年度，股東應佔一般業務虧損淨額21,467,000港元(二零零二年：1,131,000港元)已於本公司財務報表內處理。

## 12. 每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃根據年內股東應佔虧損淨額31,994,000港元(二零零二年：股東應佔純利5,393,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,554,831,000股(二零零二年：1,552,193,392股)計算。

由於過往年度並無出現攤薄事件，故並無披露截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利／(虧損)數額。

## 13. 固定資產

## 本集團

	投資物業 千港元	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	傢具、 裝置及 辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>成本值或估值：</b>								
年初	53,860	83,913	1,091	4,828	10,779	5,156	—	159,627
添置	16,382	1,193	3,147	1,042	1,575	1,014	—	24,353
收購附屬公司 (附註31(b))	—	147,952	—	82,461	18,751	9,679	10,194	269,037
出售	—	—	—	—	(1,554)	(307)	(9,818)	(11,679)
重估虧蝕	(2,495)	—	—	—	—	—	—	(2,495)
匯兌調整	—	(1,327)	—	(744)	(229)	(166)	(88)	(2,554)
	<u>67,747</u>	<u>231,731</u>	<u>4,238</u>	<u>87,587</u>	<u>29,322</u>	<u>15,376</u>	<u>288</u>	<u>436,289</u>
於二零零三年 十二月三十一日								
<b>成本值或估值分析：</b>								
成本值	—	231,731	4,238	87,587	29,322	15,376	288	368,542
二零零三年估值	67,747	—	—	—	—	—	—	67,747
	<u>67,747</u>	<u>231,731</u>	<u>4,238</u>	<u>87,587</u>	<u>29,322</u>	<u>15,376</u>	<u>288</u>	<u>436,289</u>
<b>累積折舊及減值：</b>								
年初	—	51,065	1,013	1,964	6,778	2,786	—	63,606
年內折舊	—	7,048	505	6,454	2,470	2,073	—	18,550
年內減值	—	—	—	2,034	—	—	—	2,034
出售	—	—	—	—	(1,297)	—	—	(1,297)
匯兌調整	—	(29)	—	(16)	(36)	(20)	—	(101)
	<u>—</u>	<u>58,084</u>	<u>1,518</u>	<u>10,436</u>	<u>7,915</u>	<u>4,839</u>	<u>—</u>	<u>82,792</u>
於二零零三年 十二月三十一日								
<b>賬面淨值：</b>								
於二零零三年 十二月三十一日	<u>67,747</u>	<u>173,647</u>	<u>2,720</u>	<u>77,151</u>	<u>21,407</u>	<u>10,537</u>	<u>288</u>	<u>353,497</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>53,860</u>	<u>32,848</u>	<u>78</u>	<u>2,864</u>	<u>4,001</u>	<u>2,370</u>	<u>—</u>	<u>96,021</u>

本公司	傢具、裝置及 辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值：				
年初	2,495	626	610	3,731
添置	24	—	297	321
出售	(13)	—	—	(13)
	<u>2,506</u>	<u>626</u>	<u>907</u>	<u>4,039</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>2,506</u>	<u>626</u>	<u>907</u>	<u>4,039</u>
累積折舊：				
年初	2,341	553	364	3,258
年內撥備	58	30	160	248
出售	(4)	—	—	(4)
	<u>2,395</u>	<u>583</u>	<u>524</u>	<u>3,502</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>2,395</u>	<u>583</u>	<u>524</u>	<u>3,502</u>
賬面淨值：				
於二零零三年 十二月三十一日	<u>111</u>	<u>43</u>	<u>383</u>	<u>537</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>154</u>	<u>73</u>	<u>246</u>	<u>473</u>

上文包括之本集團土地及樓宇乃按下列年期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總值 千港元
成本值：			
短期租約	—	3,967	3,967
中期租約	—	152,495	152,495
長期租約	74,852	417	75,269
	<u>74,852</u>	<u>156,879</u>	<u>231,731</u>

於二零零三年十二月三十一日，本集團於中國持有賬面值133,446,000港元（二零零二年：零）之租賃土地及樓宇已作抵押，為本集團取得若干銀行融資（附註24）。

本集團之投資物業乃按下列年期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總值 千港元
估值：			
中期租約	—	20,500	20,500
長期租約	32,380	14,867	47,247
	<u>32,380</u>	<u>35,367</u>	<u>67,747</u>

本集團之投資物業於二零零三年十二月三十一日已由獨立專業認可估值師衡量行（「衡量行」）按公開市值及現行用途基準重估為67,747,000港元。因上述重估產生之2,495,000

港元重估虧絀已於損益表扣除。年內添置之投資物業詳情載於財務報表附註31(a)。本集團若干投資物業已按經營租約租賃予多名第三方，進一步概況載於財務報表附註33。於二零零三年十二月三十一日，本集團於中國廣東省東莞市擁有一投資物業（「東莞物業」），賬面值為20,500,000港元（二零零二年：19,500,000港元）。本集團仍未取得東莞物業之相關業權證明。本集團之法律顧問已確認，本集團是東莞物業之合法及衡平法上的擁有人。

本集團投資物業之進一步詳情載於年報第99頁。

於二零零三年十二月三十一日，本集團仍未取得其位於中國廣東省深圳及北京市之若干租賃土地及樓宇之業權證明，該等土地及樓宇之賬面淨值約為20,212,000港元（二零零二年：977,000港元）。本集團之法律顧問及本公司董事已確認，本集團已取得合法使用該等土地及樓宇之權利，並可透過向有關政府部門提出申請而取得相關業權證明。

#### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收購附屬公司（附註31(b)）及截至年終	332,091	—

本集團發展中物業位於中國北京，並按長期租約持有。結算日後，本集團發展中物業已抵押予一家銀行，以取得約377,000,000港元銀行貸款融資。

有關本集團發展中物業詳情載於年報第100頁。

#### 15. 商譽

因收購附屬公司產生之商譽金額已撥充資本，於綜合資產負債表列作資產如下：

	本集團 千港元
成本值：	
收購附屬公司（附註31(b)）及於二零零三年十二月三十一日	5,838
累積攤銷：	
年內攤銷及於二零零三年十二月三十一日	438
賬面淨值：	
於二零零三年十二月三十一日	5,400

誠如財務報表附註3所詳述，本集團於二零零一年採納會計實務準則第30號時，已應用會計實務準則第30號過渡條文，允許於採納會計實務準則前進行收購之商譽仍於綜合儲備對銷。

於二零零三年十二月三十一日仍於綜合儲備之商譽金額（於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司所產生）為15,300,000港元（二零零二年：15,300,000港元）。

## 16. 所佔附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，成本值	128,174	21,374
應收附屬公司欠款	541,664	438,761
	<u>669,838</u>	<u>460,135</u>
減值撥備	(311,800)	(276,800)
	<u>358,038</u>	<u>183,335</u>

除一間附屬公司一筆按年利率5.4厘計息之3,766,000港元欠款外，計入本公司於附屬公司之權益之附屬公司結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通/註冊 股本面值	本公司應佔 股本百分比		主要業務
			直接	間接	
晴嘉有限公司	香港/中國	2港元	100	—	物業投資
智力物業有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
中國光大商業網絡 服務有限公司	香港/中國	2港元	100	—	物業投資
Everbright-Creation International Limited	香港	50,000美元	100	—	投資控股
光大依波鐘錶(深圳) 有限公司	中國#	30,000,000港元	—	100	製造及銷售鐘錶 及時計產品
翔利高精密製造(深圳) 有限公司	中國#	3,000,000港元	—	100	銷售鐘錶及 時計產品
光大木材工業(深圳) 有限公司*	中國#	45,525,860美元	—	100	製造及銷售 木材產品
北京京冠房地產開發 有限公司(「京冠」)*	中國@	人民幣 20,000,000元	—	100	物業發展

# 於中國註冊為全外資企業。

@ 於中國註冊為外商投資有限公司。

\* 年內收購之附屬公司。

上表載列董事認為主要影響本集團本年度之業績或構成本集團資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將會令有關資料過於冗長。

年內，本集團向本公司主要股東一間附屬公司收購光大木材工業（深圳）有限公司。該收購之進一步詳情載於財務報表附註31(b)(i)及35。

本集團持有於中國成立之順德市光大順通電腦有限公司51%股本權益。本集團原擬透過該公司聯同第三方參與製造及銷售電腦機箱產品。由於該附屬公司之管理層及其少數股東未有披露若干重大交易，本集團對該附屬公司所提供之財務資料之可靠性存有疑問。本公司董事會認為該附屬公司之管理實際上已陷入僵局，所以本集團於該附屬公司之投資值及能否收回該附屬公司之欠款（合共60,500,000港元）均成疑問。因此，本集團所佔該未綜合計入賬目之附屬公司權益已由截至一九九八年十二月三十一日止年度起作出全面撥備。本集團不會對該附屬公司作出任何進一步投資。

## 17. 所佔聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，成本值	—	—	39,301	39,301
應佔資產淨值	—	—	—	—
	—	—	39,301	39,301
應付聯營公司欠款	(3,649)	(3,649)	(3,649)	(3,649)
減值撥備	—	—	(35,652)	(35,652)
	<u>(3,649)</u>	<u>(3,649)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應付聯營公司欠款為免息、無抵押，並毋須於明年償還。該欠款已包括在其他長期應付賬款。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團之聯營公司於本集團業績或資產並無重大影響力。

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立／ 註冊及 營業地點	本集團 應佔所有權 權益百分比	主要業務
中國光大通信天地網絡 系統有限公司	公司	英屬處女群島	35	投資控股
光大通信天地網絡系統 (上海)有限公司	公司	中國	35	零售

董事認為上表所列之本集團聯營公司對本集團於年內之業績影響重大，或為本集團之資產淨值之主要部分。董事認為，刊載其他聯營公司之詳情將會過於冗長。

## 18. 投資證券

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市股票投資，成本值	54,440	53,687
減值撥備	(34,200)	(14,200)
	<u>20,240</u>	<u>39,487</u>
市值	<u>39,045</u>	<u>14,487</u>

於此等財務報表批准日期，本集團長期上市股票投資市值約為20,400,000港元。

本集團長期上市股票投資之市值長時間低於其賬面值。減值虧損乃由本公司董事經參考上市股票投資之平均現行所報市價而釐定。

## 19. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
原材料	31,730	10,085
在製品	10,582	3,807
製成品	55,470	26,054
	<u>97,782</u>	<u>39,946</u>

於結算日，本集團並無以可變現淨值列賬之存貨（二零零二年：零）。

## 20. 應收賬款

除新客戶一般需要預先付款外，本集團與其客戶訂立之買賣條款主要按所訂信貸期繳款，而信貸期一般為期一個月，主要客戶可獲長至最多三個月之信貸期。每名客戶設有信貸上限。逾期三個月以上之應收賬款結餘須於獲授出任何進一步信貸前清還所有未償還餘額。

應收賬款於結算日按照發票日期及扣減撥備後之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
1至3個月	11,606	6,007
4至6個月	475	71
7至12個月	51	479
1年以上	109	231
	<u>12,241</u>	<u>6,788</u>

## 21. 現金及現金等價物與已抵押銀行存款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金及銀行結存	84,496	34,336	13,108	3,919
定期存款	240,643	323,168	230,197	323,168
	<u>325,139</u>	<u>357,504</u>	<u>243,305</u>	<u>327,087</u>
減：就短期銀行貸款 抵押之存款 (附註24)	(4,797)	—	—	—
現金及現金等價物	<u>320,342</u>	<u>357,504</u>	<u>243,305</u>	<u>327,087</u>

於結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結存合共約為53,522,000港元（二零零二年：19,934,000港元）。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國關於外匯管理及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團僅可在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 22. 應付賬款

應付賬款於結算日按照發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
1至3個月	21,278	11,867
4至6個月	4,197	1,181
7至12個月	—	3,263
超過1年	290	—
	<u>25,765</u>	<u>16,311</u>

## 23. 其他應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應計費用	15,371	3,643	706	829
已收按金	4,114	2,815	—	—
其他應付賬款	160,617	17,066	110,675	10,845
	<u>180,102</u>	<u>23,524</u>	<u>111,381</u>	<u>11,674</u>
列作流動負債之部分	(160,102)	(22,799)	(91,381)	(11,674)
長期部分	<u>20,000</u>	<u>725</u>	<u>20,000</u>	<u>—</u>

## 24. 銀行及其他貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於一年內償還之有抵押銀行貸款	242,361	—
毋須於一年內償還之其他無抵押貸款	201,044	—
	<u>443,405</u>	<u>—</u>
列作流動負債部分	(242,361)	—
	<u>201,044</u>	<u>—</u>
長期部分	201,044	—

本集團之其他貸款乃無抵押、按年利率零至5.4厘計息及毋須在一年內償還。

於二零零三年十二月三十一日，本集團銀行借貸融資以下列各項作抵押：

- (i) 抵押本集團定期存款約4,797,000港元（二零零二年：零）（附註21）；
- (ii) 本集團根據中期租賃持有，於二零零三年十二月三十一日之賬面淨值約133,446,000港元之中國租賃土地及樓宇（附註13）之法定押記；及
- (iii) 本公司主要股東作出之公司擔保最多310,695,000港元。

## 25. 應付一名主要股東欠款

應付一名主要股東欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 26. 應付關連公司欠款

應付關連公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 27. 遞延稅項

年內遞延稅項資產之變動如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已計入截至二零零三年十二月三十一日止年度損益表有關可抵銷日後應課稅溢利之虧損的遞延稅項資產	<u>1,000</u>	<u>—</u>

本集團於香港產生稅項虧損34,411,000港元（二零零二年：21,515,000港元），而有關稅項虧損可在無限期用作抵銷出現虧損之公司之日後應課稅溢利。由於該等附屬公司出現虧損已有一段時間，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零三年十二月三十一日，並無有關本集團若干附屬公司、聯營公司或合營企業之未付匯盈利應付稅項之重大未確認遞延稅項負債（二零零二年：無），此乃由於即使匯出該等款項，本集團亦無任何額外稅項責任。

本公司向其股東派付股息概無產生任何所得稅責任。

年內已採納會計實務準則第12號(經修訂),進一步詳情載於財務報表附註2。本集團於二零零三年十二月三十一日之遞延稅項資產因有關會計政策變動而確認1,000,000港元。因此,截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損淨額已減少1,000,000港元。

## 28. 股本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
股份		
法定:		
2,000,000,000股(二零零二年:2,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及悉數繳足:		
1,544,831,000股(二零零二年:1,544,831,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>154,483</u>	<u>154,483</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度,本公司於聯交所購回其每股面值0.10港元之普通股8,518,000股,有關詳情概述如下:

月份	購回股份 數目	每股價格		價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零二年十月	2,644,000	0.295	0.25	724
二零零二年十一月	<u>5,874,000</u>	<u>0.32</u>	<u>0.30</u>	<u>1,838</u>
	<u>8,518,000</u>			<u>2,562</u>

購回股份已於截至二零零二年十二月三十一日止年度註銷,而本公司已發行股本已按此等股份之面值相應減少。根據開曼群島公司法之條文,購回股份所付溢價1,710,000港元已計入股份溢價賬(附註30)。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度,董事根據股東於過往股東週年大會授出之授權購回本公司股份,旨在藉此提高本集團每股資產淨值及每股盈利,從而令股東整體受惠。

上述本公司之法定及已發行股本變動概述如下:

	法定 股份數目 千股	已發行 股份數目 千股	已發行 股份面值 千港元
於二零零二年一月一日	200,000	1,553,349	155,335
購回股份	—	<u>(8,518)</u>	<u>(852)</u>
於二零零二年十二月三十一日、 二零零三年一月一日及二零零三年 十二月三十一日	<u>200,000</u>	<u>1,544,831</u>	<u>154,483</u>

## 29. 優先認購股份權計劃

本公司於二零零一年五月二十五日採納一項優先認購股份權計劃，據此，本公司董事可酌情邀請本集團僱員（包括本集團任何成員公司之董事）接納優先認購股份權，以認購本公司股份。優先認購股份權計劃於直至二零一一年五月二十四日前十年一直有效，該日後不可再授出優先認購股份權。行使價乃由董事會釐定，相當於本公司股份面值或緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價之90%（以較高者為準）。

根據上市規則第17章之修訂（「新規則」），所有於二零零一年九月後授出之優先認購股份權均須符合新規則之條文。倘本公司擬於將來向其董事或其他合資格參與者授出優先認購股份權，則本公司股東必須於股東大會批准及採納符合新規則之新優先認購股份權計劃。自採納新規則以來，並無批准或採納任何新優先認購股份權計劃。

年內，概無優先認購股份權獲授出或行使，於二零零三年十二月三十一日，概無任何尚未行使優先認購股份權（二零零二年：無）。

## 30. 儲備

### (a) 本集團

本集團於目前及過往年度之儲備數額及有關變動載於財務報表第30頁綜合股權變動報表。

本集團股份溢價賬主要包括按溢價發行之股份。

按照中國規例，若干於中國註冊之本集團附屬公司於作出溢利分派前，須將其部分除稅後溢利轉撥至法定儲備基金。轉撥款額須由該等公司之董事會按各自之合營協議及／或公司章程細則批准。法定儲備基金不可分派，及其用途是有所限制。

誠如財務報表附註3及15所闡釋，於過往年度收購附屬公司所產生商譽若干數額仍於綜合保留溢利對銷。

### (b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零二年一月一日	679,592	(318,737)	360,855
購回股份（附註28）	(1,710)	—	(1,710)
年內虧損	—	(1,131)	(1,131)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日	677,882	(319,868)	358,014
年內虧損	—	(21,467)	(21,467)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	<u>677,882</u>	<u>(341,335)</u>	<u>336,547</u>

## 31. 綜合現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

本集團於本年度自本公司主要股東中國光大集團有限公司（「光大集團」）收取合共16,382,000港元之若干投資物業，作為已於過往年度全數撇銷之光大集團一家附屬公司結欠本集團款項之清償。因此，年內本集團添置投資物業並無產生任何現金流量。

## (b) 收購附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
購入資產淨值：			
固定資產	13	269,037	—
發展中物業	14	332,091	—
現金及銀行結存		24,014	—
應收賬款		53,123	—
存貨		57,673	—
預付款項、按金及其他應收賬款		18,302	—
應付賬款		(18,188)	—
其他應付賬款及應計費用		(63,652)	—
應付一名主要股東欠款		(3,926)	—
應付一家關連公司欠款		(4,917)	—
銀行貸款		(350,421)	—
其他貸款		(201,044)	—
少數股東權益		(8,960)	—
		<u>103,132</u>	<u>—</u>
收購時產生之商譽	15	5,838	—
		<u>108,970</u>	<u>—</u>
以下列方式支付：			
現金		<u>108,970</u>	<u>—</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨值分析如下：			
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價		(108,970)	—
於二零零三年十二月三十一日			
未清償之款項*		99,800	—
購入現金及銀行結存		<u>24,014</u>	<u>—</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流入淨值		<u>14,844</u>	<u>—</u>

\* 於二零零三年十二月三十一日尚未清償之代價計入本集團綜合資產負債表之其他應付賬款之內，即期部分為79,800,000港元，而非即期部分則為20,000,000港元。

- (i) 於二零零三年三月二十三日，本集團向光大集團一家附屬公司及一名獨立第三方收購Wellpeck International Group Limited (「Wellpeck」) 100% 權益。Wellpeck及其附屬公司從事製造及銷售木材產品。有關交易之進一步詳情載於財務報表附註35(v)。

自收購以來，Wellpeck及其附屬公司分別為本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額及除稅後但未計少數股東權益綜合虧損帶來195,314,000港元及15,975,000港元。

- (ii) 於二零零三年十二月十三日，本集團向一名獨立第三方收購另一家附屬公司Starlex Limited (「Starlex」) 全部權益。Starlex及其全資附屬公司京冠之主要業務分別為投資控股及物業發展。截至結算日，收購代價為99,800,000港元，計入其他應付賬款。

Starlex及其附屬公司並無為本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額及除稅後但未計少數股東權益綜合溢利帶來任何重大貢獻。

### 32. 或然負債

於結算日，本公司及本集團並無任何重大或然負債。

### 33. 經營租約安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註13)，該等租約之議定年期介乎一至二十年不等。

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據不可取消經營租約之未來最低應收租金總額將於下列期間到期：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	4,297	5,495
第二至第五年(包括首尾兩年)	14,946	4,350
五年後	57,433	—
	<u>76,676</u>	<u>9,845</u>

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干辦公室及工廠物業，該等租約之議定年期介乎一至十年不等。

於二零零三年十二月三十一日，本集團根據不可取消經營租約之未來最低應付租金總額將於下列期間到期：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	1,492	480
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,925	1,618
五年後	1,545	1,960
	<u>4,962</u>	<u>4,058</u>

此外，本集團自一九九二年起至二零四二年止須就其在中國之一幅租賃土地支付年費約280,000港元，年費每五年增加20%。年內，本集團支付年費約404,000港元（二零零二年：381,000港元）。

於結算日，本公司並無重大經營租約承擔。

### 34. 承擔

除上文附註33(b)所述之經營租約承擔外，於結算日，本集團尚有下列資本承擔：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業之建築工程	43,762	—
應向一家附屬公司注資	56,490	—
購買固定資產	404	—
	<u>100,656</u>	<u>—</u>

於結算日，本公司並無重大承擔。

### 35. 有關連人士交易

除本財務報表其他部分所載列之交易及結餘外，本集團於年內曾與有關連人士進行以下重大交易：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出租投資物業之租金收入	(i)	(1,641)	(2,220)
已付利息開支	(ii)	1,873	—
已付員工宿舍租金	(iii)	117	160
購買原材料	(iv)	<u>1,823</u>	<u>—</u>

附註：—

- (i) 於二零零一年十一月二十三日，本集團與本公司主要股東光大集團簽訂一份租約，據此，本集團同意出租，而光大集團則同意租用本集團位於香港之一項投資物業（實用面積約4,586平方呎），每月租金為185,000港元（包括管理費、保險、政府地租及差餉），租期由二零零一年十一月二十八日起為期兩年（「光大集團租賃協議」）。光大集團租賃協議之詳情載於本公司在二零零一年十一月二十三日刊發之報章公布內。董事認為本集團收取之月租乃經參考當時市場價格釐定。於本年度屆滿後，本集團與光大集團並無續訂任何租賃協議。
- (ii) 於結算日，本集團向本公司之有關連公司中國光大銀行有限公司借入銀行貸款36,275,000港元（「光大銀行貸款」），光大銀行貸款是由於下文(v)項及附註31(b)段所詳述本集團收購木材業務時轉撥予本集團，有關貸款按年息5.31厘計息。
- (iii) 租金支出乃支付予光大集團，以租用員工宿舍。租金支出根據已簽訂協議計算。

- (iv) 本集團向光大集團最終控股公司之全資附屬公司中國光大南方對外貿易有限公司（「南方光大」）採購原料。本公司董事認為採購原料之價格乃參考南方光大之成本釐定。
- (v) 於二零零三年二月二十一日，本公司與光大集團之附屬公司中國光大國際有限公司（「光大國際」）訂立協議（「光大國際協議」）。光大國際於香港註冊成立，於聯交所上市。根據光大國際協議，本公司同意購買，而光大國際同意出售於Tung On Assets Limited（「Tung On」）及Bright Merit Investments Limited（「Bright Merit」）各自之100%股權，現金代價合共7,000,000港元。Tung On及Bright Merit合共持有Wellpeck 72.01%股權。

同日，本公司全資附屬公司Prime Win Profits Limited（「Prime Win」）與獨立第三方Joint Cheer Investments Limited（「Joint Cheer」）訂立協議（「JC協議」）。根據JC協議，Prime Win同意按現金代價2,170,000港元，向Joint Cheer購買Wellpeck餘下之27.99%股權。

應付予光大國際及Joint Cheer之總代價9,170,000港元，乃經參考獨立專業估值公司邦盟滙駿評估有限公司所編製日期為二零零三年三月二十日關於Wellpeck 100%股權之價值之估值報告釐定。

光大國際協議及JC協議於年內完成後，Wellpeck成為本公司之全資附屬公司。Wellpeck及其附屬公司（「Wellpeck集團」）之主要業務為製造及銷售木材產品、開發及維修機器、投資控股，以及買賣及出口木材產品。

- (vi) 於二零零零年，本集團向本公司前附屬公司（「借方」）墊付合共約16,000,000港元之款項（「墊付款項」），該項墊款獲本公司之有關連公司中國光大（集團）總公司（「光大總公司」）提供公司擔保。鑑於未能肯定能夠收回墊款，董事認為於截至二零零零年十二月三十一日止年度作出全數撇銷墊付款項乃為恰當之做法。於二零零三年四月十五日，本集團與光大總公司訂立一項協議，據此，光大總公司同意將其位於中國之若干物業轉讓予本集團，以就墊付款項向本集團作出賠償。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，光大總公司向本集團轉讓若干位於中國深圳及珠海之物業，協定價格約為16,382,000港元，該價格乃經參考衡量行按公開市場及交吉基準編製之估值後釐定。轉讓導致16,382,000港元之撥回金額已計入截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合損益表。
- (vii) 於二零零三年十二月三十一日，本集團為數209,879,000港元之若干銀行借貸（「擔保借貸」）乃由光大集團所提供之公司擔保作抵押，詳情見附註24(iii)。結算日後，擔保借貸已悉數償還。

上述有關連人士交易亦構成上市規則所界定之關連交易。

### 36. 結算日後事項

除於本財務報表其他部分所披露之事宜外，本集團於結算日後另發生以下重大事項：

於二零零四年三月十八日，Kenco Investments Limited及光大投資管理有限公司（統稱「賣方」）與信景國際有限公司（「收購人」），一家於英屬處女群島註冊成立之公司並為本公司之獨立第三方，訂立售股協議（「售股協議」）。賣方共同為本公司之主要股東，並為

光大集團之全資附屬公司。根據售股協議，賣方同意出售而收購人有條件同意收購賣方共同持有之全部625,393,515股本公司已發行及繳足股份，現金代價約為219,000,000港元（「建議收購」）。建議收購於二零零四年三月二十五日完成。有關上述交易之進一步詳情載於本公司及收購人聯合刊發日期為二零零四年三月十九日、二零零四年三月二十五日及二零零四年四月七日之公佈。

### 37. 比較金額

誠如財務報表附註2所進一步闡述，由於本年度採納若干新訂及經修訂會計實務準則，財務報表內若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已經作出修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已經重新分類，以符合本年度之呈列方式。

### 38. 批准財務報表

財務報表已於二零零四年四月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

## 3. 債項聲明

### 借貸

於二零零四年二月二十九日營業時間結束時，亦即本文件付印前，就本債項聲明而言的最後實際可行日期，本集團尚未償還借貸約為732,100,000港元，其中包括有抵押銀行貸款約391,300,000港元以及其他無抵押貸款約340,800,000港元。

### 抵押

於二零零四年二月二十九日，本集團的銀行借貸以下列各項作為抵押／支持：

- (i) 本集團於中國的租賃土地及樓宇的法定抵押；
- (ii) 本集團於中國北京用作物業發展的一幅租賃土地的法定抵押；及
- (iii) 光大集團訂立的公司擔保約310,700,000港元。

### 或然負債

於二零零四年二月二十九日，本集團並無重大或然負債。

### 免責聲明

除上文所述或本文件另有披露及集團內公司間的債務外，本集團旗下公司於二零零四年二月二十九日概無任何尚未償還的已發行及未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、融資租約負債、承兌負債（一般貿易匯

票除外)、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就本債項聲明而言,外幣金額已按二零零四年二月二十九日營業時間結束時的適用匯率兌換為港元。

於二零零四年二月二十九日後,本集團曾償還合共約349,600,000港元貸款,並支取約65,600,000港元的貸款。

除上文所述或本文件另有披露及集團內公司間的債務外,董事確認,自二零零四年二月二十九日以來,本集團的債項及或然負債並無重大變動。

#### 4. 重大變動

除發生下列事件外:

- 償還約209,880,000港元若干銀行貸款;
- 質押本集團在中國北京的發展中物業予銀行,以換取約377,000,000港元的銀行信貸額,於最後實際可行日期,已動用其中約150,000,000港元;
- 通過訂立有關於中國北京物業發展項目的工程合約,增加資本承擔約74,800,000港元;及
- 提高中國北京物業發展項目的融資需求,

據董事所知,自二零零三年十二月三十一日(亦即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)至最後實際可行日期,本集團在財務、貿易狀況或前景方面概無任何已知的重大變動。

以下函件、估值概要及估值證書全文，是由獨立估值師衡量行（特許測量師）就本集團打算出售的物業權益於二零零四年二月二十九日進行估值所編製，以供載入本通函。

## Chung, Chan & Associates

Chartered Surveyors

Valuers of Property, Assets, Plant, Machinery and Equipment  
Professional Real Estate Agents and Advisers



衡  
量  
行

敬啟者：

### 有關中國光大科技有限公司及其附屬公司的物業權益估值

吾等遵照閣下指示，對中國光大科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）所持有將出售的物業權益進行估值。吾等曾視察該等物業、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零四年二月二十九日的價值的意見。

吾等對該等物業權益的估值，乃吾等對公開市值的意見，所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，乃指「物業權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售可取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況而定）可適當地推銷該項權益、協定價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何假定交換合同日期的市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家的任何追加出價；及

(e) 交易雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

吾等的估值乃假設業主在公開市場上將該等物業權益以現況求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值假設並無計及有關或可影響出售該等物業權益的任何選購權或優先購買權，及以任何形式強制出售物業權益的情況。

吾等獲悉，截至二零零四年二月二十九日止，大部分物業由業主佔用，惟部分已出租。因此，進行估值時乃假設該等由業主佔用的物業可按交吉狀況出售或轉讓，同時訂下租約的物業則根據租約而估值。大部分物業已根據市場可資比較的物業以比較法進行估值，適當地將已出租物業以收入資本化法相互參照，並計及任何物業可能得到的收入。

第26項物業包括一幅具有發展潛力的空地，該幅空地已完成地基工作，日後將根據 貴集團的發展計劃予以發展。因此，該物業以公開市值法作出估值，並假設可按交吉狀況出售或轉讓，並在可能的情況下參考市場的可資比較交易。然而，由於 貴集團將根據建議發展計劃發展該幅土地，因此吾等使用剩餘估值法作為參考。剩餘估值法主要參考土地發展潛力，是自估計完成發展價值中扣除發展成本及發展商利潤後的一種土地評估法。基本上，上述發展成本包括建築成本、建築師及專業顧問費用、財務費用以及或然開支。該等估值法依賴估值師的一連串假設，制定計算估物業於二零零四年二月二十九日的預期現銷售價值的算式。

就第6、16及第25項由 貴集團租用的物業而言，由於租賃協議禁止分租該等物業，或儘管租賃協議存在分租條文，然而並無予以分租，因此，吾等認為該等物業權益並無商業價值。惟更重要者，截至估值日期，該等物業並無且將不會產生可觀租金利潤。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，並接納吾等所獲有圖則審批或法定公告、地役權、年期、建築物落成日期、協議、佔用詳情、出租或其他租賃詳情，建築樓面面積、地盤面積、建議總建築樓面面積、以及其他相關事項的意見。

就香港的物業權益而言，吾等並無獲提供此等物業權益的業權文件副本，惟吾等已經向香港土地註冊處進行查冊。

就中國的物業權益而言，吾等已獲提供此等物業權益的協議或合約及其他有關文件的副本。其中部分文件的副本雖有顯示該等物業權益的業權，但吾等並無查核文件正本以核實業權，或查證是否有任何未載於交予吾等文件副本中的租賃修訂。

所有有關物業權益的合約及文件僅作參考。所有估值證書內的尺寸、大小及面積（包括建築樓面及土地面積以及建議總建築樓面面積）均為約數，乃根據 貴集團提供予吾等的文件作出。吾等亦假設不論以合約或協議副本形式、證書、許可證或其他文件形式所示的資料皆為正確。吾等並無進行實地量度該物業的建築樓面面積或地盤面積，亦無核實該等面積是否正確。

吾等為中國物業權益估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，認為物業的土地使用權可予轉讓，而除另有指明外，任何應付地價已全數付清或將全數付清。吾等亦了解有關政府機關已就物業授出或將授出所有批文、同意書、許可證、證書及執照，而並無出現或會影響物業權益價值的任何繁重條件或過度延誤。就購買及使用物業權益及 貴集團於物業中的權益的多項協議及文件在有關中國法律下的合法性及有效性而言，吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問給予的意見。吾等進行估值時，依賴 貴集團中國法律顧問的意見，假設物業的所有權（無論已歸屬 貴集團或尚待歸屬 貴集團）具法律效力。

此外，吾等亦依賴 貴集團中國法律顧問給予的意見，除另有說明外， 貴集團有權於獲批年期屆滿前的整段期間內不受干預地自由使用、轉讓、租賃或抵押於中國的物業權益，並假設有關於收購物業的所有成本經已全數付清。

吾等相信 貴集團就估值向吾等提供的所有相關資料均屬真確，並假設所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業外貌，並於可能情況下視察物業內部。然而，身為外界估值師，吾等接獲指示為各物業權益進行估值，惟吾等並無就組成報告內大部分物業的建築物及構築物的情況進行任何結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他隱蔽、未揭露或難以發現的潛在損毀。吾等亦無測試物業的一切有關設備。

吾等並無安排作出任何調查，以決定主要構成該等物業的建築物及構築物在該等物業建築期內曾否使用任何有毒或有害物料，或其後有否加入該等物料，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無該等風險。然而，就本估值報告而言，吾等已假設縱使進行該等調查，亦不會發現存在大量任何該等物料。

就將予發展的土地而言，吾等未有進行任何實地調查，亦未有進行任何測試，以決定該等物業的土地是否適合作發展之用，而吾等編製估值時，亦假設並無存在惡劣的地面狀況，足以影響建築或興建成本，或完成建議計劃所需的時間。吾等的估值亦假設竣工的項目將於適當時獲提供基本服務，包括水電、煤氣、去水、內部道路、電訊服務以及其他設施等。

吾等估值時並無計及任何抵押、按揭或任何有關物業權益所欠負債項或出售成交時可能涉及的任何銷售稅項負債或任何開支。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除第1項物業權益以港元列值外，就中國物業權益價值而言，所有款項均以人民幣為單位。於有關日期，中國物業權益價值換算時採用的匯率約為人民幣1.065元兌1.00港元。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘  
夏慤道16號  
遠東金融中心39樓  
中國光大科技有限公司  
列位董事 台照

衡量行  
鄭志光  
資深特許測量師  
謹啟

二零零四年四月三十日

附註：鄭志光先生為英國認可測量師，亦為皇家特許測量師學會資深會員，自一九八零年起一直在香港、澳門、中國內地、亞太區以及歐洲和北美洲擔任多項專業地產估值及顧問工作。

## 估值概要

		於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值 港元
<b>香港物業</b>		
1.	香港 夏慤道16號 遠東金融中心 39樓。	63,850,000
		<hr/>
<b>總計</b>		<b><u>63,850,000</u></b>
<b>中國物業</b>		
		於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值 人民幣
2.	中華人民共和國 廣東省 東莞市 厚街鎮 第六工業區內的 工業綜合設施。	21,900,000
3.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 羅湖區 沿河南路 錦花大廈 底下層2層。	11,250,000
4.	中華人民共和國 廣東省 珠海市 香洲區 香華路399號 新城市中心廣場 第20-21棟第2層的 辦公室單位。	1,800,000

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值  
人民幣

## 中國物業

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 5. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>珠海市<br>香洲區<br>香華路459、461及463號<br>新城市中心廣場<br>13、14及15號舖。              | 2,890,000   |
| 6. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>蛇口工業區<br>龜山路8號<br>明華國際會議中心<br>14樓C1407-1408號<br>辦公室單位。 | 無商業價值       |
| 7. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>月亮灣大道的<br>工業綜合設施。                                      | 135,500,000 |
| 8. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>寶安區<br>松崗鎮<br>沙浦村<br>的工業樓宇(松崗分廠)。                             | 13,500,000  |
| 9. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南山大道<br>光大村<br>C幢職員宿舍。                                 | 4,100,000   |

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值  
人民幣

## 中國物業

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 10. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南山大道<br>光大村<br>A幢<br>101、201、301、401及<br>501號房。 | 292,000    |
| 11. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南山大道<br>光大村<br>B幢<br>106號房。                     | 75,000     |
| 12. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南山大道<br>光大村<br>D幢<br>401號房。                     | 75,000     |
| 13. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>月亮灣住宅區<br>月華園<br>B1幢<br>宿舍大樓。                   | 11,100,000 |
| 14. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>月亮灣住宅區<br>月華園<br>B2幢<br>宿舍大樓。                   | 8,500,000  |

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值  
人民幣

## 中國物業

- |     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 15. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南油大道<br>新能源大廈<br>B座<br>8層(7樓)的辦公室及工場。                               | 1,410,000 |
| 16. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南油大道<br>新能源大廈<br>A座<br>8層(7樓)的辦公室。                                  | 無商業價值     |
| 17. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南山大道<br>荔芳村<br>A幢<br>228、229、230、231、232、233、<br>234、235、236及237號房。 | 346,000   |
| 18. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南光路<br>南油康樂園<br>3幢<br>103、104、203、204、304、404、<br>504、604及704號房。    | 846,000   |
| 19. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南光路<br>南油康樂園<br>10幢<br>101、201、301、401、501、601<br>及701號房。           | 581,000   |

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值  
人民幣

## 中國物業

- |     |   |         |
|-----|---|---------|
| 20. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>登良路南<br>登良花園<br>16幢<br>201、202、203、204、205、206、<br>207及208號房。 | 716,000 |
| 21. | 中華人民共和國<br>遼寧省<br>瀋陽市<br>瀋河區<br>南關路78號<br>7層B座(瀋陽分公司辦公室)<br>的辦公單位。                            | 520,000 |
| 22. | 中華人民共和國<br>湖北省<br>武漢市<br>江漢區<br>解放大道358號<br>武漢廣場公寓樓<br>A座第19樓01室<br>的辦公單位。                    | 385,000 |
| 23. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南光路<br>南油康樂園<br>第4幢<br>304號房。                                 | 87,000  |

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值  
人民幣

## 中國物業

- |     |  |             |
|-----|--|-------------|
| 24. | 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>南光路<br>南油康樂園<br>第10幢<br>102、103、202、203、302、303、<br>402、403、502、503、602、603、<br>702及703號房。 | 1,110,000   |
| 25. | 中華人民共和國<br>河北省<br>北京市<br>朝陽區<br>晨東路8號<br>匯園公寓M座<br>13樓1308室辦公室單位。  | 無商業價值       |
| 26. | 中華人民共和國<br>河北省<br>北京市<br>朝陽區<br>太陽宮北街<br>太陽宮新區<br>E區東部的土地。   | 352,000,000 |
| 27. | 中華人民共和國<br>河北省<br>北京市<br>宣武區<br>宣武門外大街6號<br>莊勝廣場第1座<br>8樓832室。   | 790,000     |

合計：  
569,773,000

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
1. 香港夏慤道16號 遠東金融中心 39樓。  內地段第8466號 13,200份中的 244份。	<p>該物業包括遠東金融中心39樓全層。遠東金融中心為多層優質商業／辦公室發展物業，由地庫至1樓的低層，作商店及商業用途，而高層則為辦公室。該建築物相信於一九八二年或前後落成。</p> <p>最接近的地鐵站是金鐘，與遠東金融中心毗鄰，僅5分鐘步行距離。</p> <p>該單位屬甲類辦公室物業，大致呈長方形，天然光線充足，適合作辦公室用途，且面向東南西北各方，飽覽優美的海港和山巒景色。</p> <p>吾等獲悉，該物業的東部建築樓面面積約為413.42平方米（4,450平方呎），而西部則為426.05平方米（4,586平方呎），該物業的總樓面面積約為839.46平方米（9,036平方呎）。</p> <p>然而，吾等獲悉，若39樓全層組成一個不分割單位，則總建築樓面面積約為1,003.34平方米（10,800平方呎）。吾等建議，根據 貴公司的指示，吾等的估值以上述較大面積為基準。</p> <p>該物業乃根據賣地條件第11418號而持有，租期自一九八零年七月二十三日起計為期75年，可另行續期75年。該地段的應付地租為每年1,000元。</p>	<p>於估值日期，該物業東部由業主佔用，而西部則有待出租。</p>	63,850,000港元

附註：

1. 該物業權益的註冊業主為智力物業有限公司。
2. 吾等對該物業的估值計入在出售或轉讓時一般包括的全部固定附物和裝置。
3. 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣 21,900,000元																				
2. 中華人民共和國 廣東省 東莞市 厚街鎮 第六工業區內的 工業綜合設施。	<p>該物業包括一幢作特定用途的綜合工業設施，在路面水平的一幅平地上興建，面積約為29,890.30平方米（321,739.19平方呎）。</p> <p>根據一九九六年六月二十九日訂立的協議，該物業的土地使用期由一九九二年四月二十八日起至二零四二年四月二十七日止，為期五十年。</p> <p>吾等得知，組成該工業綜合設施的建築物及構築物的總建築樓面面積約為44,422.00平方米，現解構如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠</td> <td>30,816.00</td> </tr> <tr> <td>宿舍及飯堂</td> <td>12,885.00</td> </tr> <tr> <td>電力房</td> <td>721.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>44,422.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>然而，根據業主與租客訂立的租賃協議，組成該工業綜合設施的建築物及構築物的總建築樓面面積約為44,795.80平方米，現解構如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠</td> <td>30,816.00</td> </tr> <tr> <td>宿舍及飯堂</td> <td>13,258.80</td> </tr> <tr> <td>供電房</td> <td>721.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>44,795.80</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>然而，根據前述租賃協議，該工業綜合設施的建築樓面面積包括額外工廠面積7,400.00平方米，而宿舍及飯堂的建築樓面面積包括該飯堂的額外面積4,693.80平方米。</p> <p>上述兩個總建築樓面面積數字之間的面積差額為373.80平方米。然而，就進行估值而言，吾等以租約所述的44,795.80平方米為基準進行估值。</p>	建築物	建築樓面面積 (平方米)	工廠	30,816.00	宿舍及飯堂	12,885.00	電力房	721.00	合計	<u>44,422.00</u>	建築物	建築樓面面積 (平方米)	工廠	30,816.00	宿舍及飯堂	13,258.80	供電房	721.00	合計	<u>44,795.80</u>	<p>於估值日期，該物業受20年租賃所規限，自二零零三年六月十六日至二零二三年六月十五日屆滿。首五年應收月租為人民幣300,000元。租期內租金每五年上調8%。</p>	<p>人民幣 21,900,000元</p>
建築物	建築樓面面積 (平方米)																						
工廠	30,816.00																						
宿舍及飯堂	12,885.00																						
電力房	721.00																						
合計	<u>44,422.00</u>																						
建築物	建築樓面面積 (平方米)																						
工廠	30,816.00																						
宿舍及飯堂	13,258.80																						
供電房	721.00																						
合計	<u>44,795.80</u>																						

附註：一

1. (i) 根據東莞市厚街鎮對外經濟辦公室（「甲方」）、恒信電子有限公司（「乙方」）與晴嘉投資有限公司（「丙方」）於一九九六年六月二十九日訂立的協議，甲方、乙方與丙方已協定，按甲方與乙方於一九九二年四月二十八日訂立的合同（「合同」）所載，轉讓該物業及土地的使用權。

- (ii) 甲方、乙方與丙方同意上述合同第1項所載的條件，即甲方須向總建築樓面面積達23,416平方米的工廠建築物提供總建築樓面面積達721平方米的供電房、總建築樓面面積達8,565平方米的飯堂及宿舍，以及就該物業提供面積達29,890.30平方米的土地，以供乙方使用。而面積達7,400平方米的額外廠房以及面積達4,693.80平方米的宿舍，以及使用上述土地及建築物的所有權利將轉讓予丙方。乙方及丙方將繼續履行彼等的責任，並須遵守合同規定的條款及條件。

該物業的土地使用權自一九九二年四月二十八日起至二零四二年四月二十七日日止，為期50年。

- (iii) 一旦上述協議生效，而甲方不再涉及乙方與丙方之間的任何事宜，則乙方與丙方將解決有關上述物業使用權的成本事宜。
- (iv) 根據有關擁有使用權證及轉讓該物業連同該物業的額外部份的合同及協議的內容，甲方與丙方須訂立協議，使丙方可於協議生效後取得土地使用權證。

2. (i) 根據晴嘉投資有限公司（「甲方」）與東莞市第壹城家具博覽有限公司（「乙方」）訂立的廠房及宿舍租賃合同。甲方已同意租用廠房建築物、宿舍及配套設施，作工業及商業用途。建築物及構築物的總建築樓面面積詳情如下：一

土地面積		29,890.30平方米
建築物範圍		44,795.80平方米
工廠	30,816.00平方米	
宿舍及飯堂	13,258.80平方米	
供電房	721.00平方米	

- (ii) 甲方與乙方已同意，租賃年期由二零零三年六月十六日起至二零二三年六月十五日止，為期二十年。首五年租金為每月人民幣300,000元，在租賃年期內，每五年加租8%。
- (iii) 於現有租賃協議屆滿後，甲方及乙方已同意按上述租賃協議的相同條款，訂立新租賃協議，列明乙方須繼續租用剩餘使用權期間。新租賃協議將於二零二三年六月十六日開始，乙方須於新租約開始時支付人民幣408,100元的租金，其後每五年加租8%，直至該物業的使用權屆滿為止。

3. 吾等依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一

- (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
- (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。

- (iii) 該等建築物及構築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
  - (vi) 業主晴嘉投資有限公司(甲方)與租客東莞市第壹城家具博覽有限公司(乙方)於二零零三年八月十九日訂立的租賃協議，為有效及具法律約束力的協議。
3. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

該協議 — 已訂立  
(一九九六年六月二十九日訂立)

廠房及宿舍租約 — 已訂立  
(二零零三年八月十九日訂立)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
3. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 羅湖區 沿河南路 錦花大廈 地下低層第2層。	<p>該物業包括在多層綜合發展大樓在地下低層第2層的商用地方，面向深圳羅湖區沿河南路。該建築物相信在一九九二年十月一日落成。</p> <p>沿河南路是羅湖的大街之一，坐落於已發展的羅湖商業區，臨近並位於羅湖火車站的東北方。</p>	<p>於估值日期，該物業受6年租賃所規限，自二零零二年九月一日至二零零八年八月三十一日屆滿。月租為人民幣27,722.00元，不包括管理費及其他支銷。租金由第三年起每年上調10%。</p>	人民幣 11,250,000元
	<p>根據該物業的房地產權證，該物業的建築樓面面積約為1,630.71平方米（17,552.96平方呎）。</p>		
	<p>該物業獲授土地使用權，自一九九零年五月二十日起至二零四零年五月十九日屆滿，為期五十年，作商場及商業用途。</p>		

## 附註：一

1. 根據深圳市國土資源規劃局於二零零三年六月十日發出的房地產權證深房地字第2000142833號（「該證書」），中國光大商業網絡服務有限公司已獲授該物業（面積為1,630.71平方米）的土地使用權，用作商場店舖。
2. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。

3. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證

(深房地字第2000142833號)

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
4. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 香洲區香華路 399號 新城市中心廣場 第20-21棟第2層 的辦公室單位。	該物業包括位於珠海市香洲區香華路的綜合發展大樓第2層的一個辦公室單位。該建築物相信在一九九六年或前後落成。  該物業的建築樓面面積約為809平方米(8,708.10平方呎)。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 1,800,000元
	根據房地產權證，該物業獲授土地使用權，由二零零三年四月十五日起至二零四三年七月十日止，可作辦公室用途。		

附註：—

1. 根據珠海市人民政府發出的房地產權證粵房地證字第C2327448號，該物業的所有權歸屬於中國光大商業網絡服務有限公司。
2. 貴集團告知吾等，中國光大商業網絡服務有限公司為貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴貴集團所提供的所有資料及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據貴集團向吾等提供的資料及貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證  
(粵房地證字第C2327448號)

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
5. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 香洲區 香華路459、461 及463號新城市 中心廣場13、14 及15號舖。	<p>該物業包括位於珠海市香洲區香華路三個毗連的商業或零售單位。該建築物相信在一九九五年或前後落成。</p> <p>各該等單位的建築樓面面積約為113.41平方米(1,220.75平方呎)，總建築樓面面積約共340.23平方米(3,662.24平方呎)。</p> <p>根據房地產權證，該物業獲授土地使用權，由二零零三年四月十五日起至二零四三年七月十日止，可作商業服務用途。</p>	<p>該估值日期，該物業租期為3年，至二零零三年十二月十五日為止。首兩年應收的月租為人民幣6,804.60元，不包括管理費。第三年月租為人民幣7,485.06元，不包括管理費。根據口頭協議，於估值日期，向同一租戶收取的應收租金為每月人民幣10,200元。</p>	<p>人民幣 2,890,000元</p>

## 附註：一

- 根據珠海市人民政府發出的房地產權證粵房地證字第C2327449號、C2327451號及C2327450號，該物業的所有權歸屬於中國光大商業網絡服務有限公司。
- 貴集團告知吾等，中國光大商業網絡服務有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
- 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - 該物業可出售予中國境內外買家。
- 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：一

房地產權證  
(粵房地證字第C2327449、C2327451及C2327450號)

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
6. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 蛇口工業區 龜山路 8號 明華國際會議中 心14樓 C1407-1408號 辦公室單位。	該物業包括位於深圳市南山區龜山路的25層辦公室發展大樓第14樓的兩個辦公室單位。該建築物相信於一九九七年或前後落成。  該物業的建築樓面面積約為142平方米(1,528.49平方呎)。	於估值日期，該物業由貴集團租用作辦公室。應付月租為人民幣8,520元，不包括管理費及其他支銷。租約為期一年，至二零零四年七月九日屆滿。	無商業價值

附註：吾等認為，鑑於貴集團並無該物業的所有權，以及該項租賃不可能產生租值利潤，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
7. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 月亮灣大道的工 業綜合設施。	<p>該物業包括一個工業綜合設施，內有數幢建築物，佔用一幅面積約101,576.70平方米（1,093,371.60平方呎）的土地的部份。該工業綜合設施相信於一九八八年至一九九四年間落成。</p> <p>整幢綜合設施用作製造木材及其他產品，包括總共10幢建築物及構築物，佔地約46,971.30平方米（505,599.10平方呎），即約佔土地的46%，而餘下部分用作貯存木材及其他原材料。</p> <p>上述建築物及構築物是作為綜合設施的不同部分，如變壓室、預備工場、成品貨倉、主要板心工場、膠熔板工場、窗框板工場、原材料中轉工場、材料製造工場、塑膠製造工作間及員工飯堂。上述所有建築物及構築物均為一層或兩層高。</p> <p>吾等獲悉若干建築物及構築物自一九八八年十一月起先後建成。吾等明白最新一幢建於該地盤之上的建築物落成日期為一九九四年九月一日。</p> <p>吾等得知該建築物的總建築樓面面積約為45,451.70平方米（489,242.10平方呎），根據下列時間表建成。以下時間表亦有記錄有關該土地的有蓋建築物及構築物面積，及各建築物及構築物的落成日期。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作包括有關生產的工廠、工作間及貨倉合併辦公室及輔助設施。</p>	<p>人民幣 135,500,000元</p>

於二零零四年  
二月二十九日  
現況下的資本值

物業 概況及年期 佔用詳情

建築物/ 構築物	總建築 樓面面積 (平方米)	有蓋土地 面積 (平方米)	落成日期
變壓室	328.60	468.53	01-09-1990
預備工場	710.60	1,013.30	01-10-1990
成品工場	11,828.90	8,982.57	01-11-1988
主要板心 工場	2,616.20	2,422.74	01-07-1991
膠熔板 工場	16,063.10	22,906.60	01-11-1988
窗框板 工場	7,057.30	4,771.04	01-01-1990
原材料中轉 工場	1,669.70	1,128.77	01-09-1994
材料製造 工場	1,416.00	2,019.27	01-12-1990
塑膠製造 工場	1,347.90	1,023.54	11-03-1991
員工飯堂	2,413.40	2,234.94	01-09-1990
合計	<u>45,451.70</u>	<u>46,971.30</u>	

該物業已獲授土地使用權，自一九八八年十二月二十二日起至二零一八年十二月三十一日止，為期三十年，可作工業及貨倉用途。

附註：一

- 根據於一九九七年四月三日由深圳市國土資源規劃局發出的房地產權證（深房地字第6008966號）（「該證書」），該物業可使用土地面積為46,971.30平方米，其土地使用權已授予光大木材工業（深圳）有限公司，為期三十年，僅用作工業及貨倉用途。
- 貴集團告知吾等，光大木材工業（深圳）有限公司為貴集團的全資附屬公司。
- 吾等依賴貴集團所提供的資料及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - 該等建築物及構築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。

- (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證

(深房地字第6008966號)

— 已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
8. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗鎮 沙浦村 (松崗分廠) 的工業樓宇。	<p>該物業包括位於深圳市寶安區松崗鎮沙浦村的工業樓宇。該工業用綜合設施相信於二零零一年或前後建成。</p> <p>該物業包括三幢工廠樓宇，建於一幅土地之上。根據國有土地使用證，該土地面積約為52,894平方米（569,351平方呎）。</p> <p>該等建築物的總建築樓面面積約為13,104平方米（141,051.46平方呎）。總建築樓面面積解構如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">建築物</th> <th style="text-align: right;">總建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>展覽產品工廠</td> <td style="text-align: right;">4,536</td> </tr> <tr> <td>木材產品工廠</td> <td style="text-align: right;">4,032</td> </tr> <tr> <td>成品工廠</td> <td style="text-align: right;">4,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>13,104</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授國有土地使用權，自一九九二年十月一日起至二零四二年九月三十日止，為期五十年，可作工業用途。</p>	建築物	總建築 樓面面積 (平方米)	展覽產品工廠	4,536	木材產品工廠	4,032	成品工廠	4,536	合計	<u>13,104</u>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生產設施用途。	人民幣 13,500,000元
建築物	總建築 樓面面積 (平方米)												
展覽產品工廠	4,536												
木材產品工廠	4,032												
成品工廠	4,536												
合計	<u>13,104</u>												

附註：一

- 根據深圳市寶安區國土局（「寶安區國土局」）及光大木材工業（深圳）有限公司（「土地使用著」）於一九九三年九月八日所訂立的土地使用權出讓合同深寶地合字（1993）第010號，寶安區國土局已將面積為52,893平方米的土地售予土地使用著，自一九九二年十月一日起至二零四二年九月三十日止，為期五十年。土地使用著同意就該土地繳付人民幣2,590,699元。
- 根據於一九九三年九月二十一日由深圳市寶安區人民政府發出的國有土地使用證深寶府國用（1993）字第特66號，該物業的業權由光大木材工業（深圳）有限公司擁有，該土地僅可作工業用途。
- 根據建設項目規劃許可證深規土建許字（1997）第102號，該土地之上計劃建立三幢工廠樓宇。每間工廠為一幢單層樓宇，總建築樓面面積分別為4,536平方米、4,032平方米及4,536平方米，合共總建築樓面面積為13,104平方米（141,051.46平方呎）。

4. 貴集團告知吾等，除上述三幢工廠樓宇外，該三幢工廠樓宇附近亦建有另外八幢建築物。此等建築物的詳情如下：—

建築物編號／名稱	地盤面積 (平方米)	總建築 樓面面積 (平方米)
辦公室、宿舍及飯堂	1,042.71	1,114.41
生產工廠	1,705.89	1,770.63
二號宿舍	511.06	601.45
一號設備室	403.13	403.13
二號設備室	210.08	210.08
三號設備室	209.17	209.17
一號工廠	410.36	410.36
二號工廠	1,578.17	1,578.17
合計	<u>6,070.57</u>	<u>6,297.40</u>

5. 吾等認為上述三幢工廠樓宇已獲授適當的許可證，足以證明該等物業已獲授有關政府機關批文，而其餘建築物並無取得該等文件證明已獲准動工興建。因此，除出示有關政府機關的授權證明以顯示相反情況，否則吾等的物業估值僅基於該三幢工廠樓宇的總建築樓面面積而作出。

6. 貴集團告知吾等，光大木材工業（深圳）有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

7. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—

- (i) 貴集團擁有該土地的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，在該土地使用權的剩餘年期轉讓該土地。該等建築物供 貴集團自用。
- (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
- (iii) 吾等就該物業進行估值時，乃按三幢廠房合計總建築樓面面積約為13,104平方米計算。
- (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
- (v) 該土地可出售予中國境內外買家。

8. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

國有土地使用證 (深寶府國用(1993)字第特66號)	—	已取得
建設工程規劃許可證 (深規土建許字(1997)第102號)	—	已取得
建設工程施工許可證 (第970386, 970386-1及970386-2號)	—	已取得
建設工程質量鑑定書 (第20010262, 20010263及20010264號)	—	已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南山大道 光大村 C座職員宿舍。	<p>該物業包括位於深圳市南山區南山大道光大村的一幢多層住宅樓宇。該建築物相信於一九八九年或前後建成。</p> <p>該建築物佔用一個長方形地盤，面積約為1,708.70平方米（18,392.45平方呎）。</p> <p>該建築物的總建築樓面面積約為5,141.33平方米（55,341.28平方呎）。</p> <p>該物業已獲授國有土地使用權，自一九八八年三月二十五日起至二零三八年三月二十四日止，為期五十年，可作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 4,100,000元

## 附註：—

1. 根據於二零零一年八月二十二日由深圳市人民政府發出的房地產權證（深房地字第4000051528號），該物業的業權歸屬光大木材工業（深圳）有限公司。
2. 貴集團告知吾等，光大木材工業（深圳）有限公司為貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴貴集團所提供的所有資料及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據貴集團向吾等提供的資料及貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證  
（深房地字第4000051528號）

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
10. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南山大道 光大村 A幢101、201、 301、401及 501號房。	<p>該物業包括分別位於深圳市南山區南山大道光大村一座多層住宅樓宇一、二、三、四及五樓的五個住宅單位。該建築物相信於一九九零年或前後建成。</p> <p>每個單位的總建築樓面面積約為68.87平方米(741.32平方呎)，即五個單位的總建築樓面面積合共約344.35平方米(3,706.58平方呎)。</p> <p>該物業已獲授國有土地使用證，自一九八八年三月二十五日起至二零五八年三月二十四日止，為期七十年，可作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 292,000元

附註：—

- 根據一九九三年二月十七日的房地產權證(深房地字第0019384、0019383、0019382及0019381號)及於二零零零年十月十六日由深圳市人民政府發出的房地產權證(深房地字第4000037271號)，該物業的業權由光大木材工業(深圳)有限公司擁有。
- 貴集團告知吾等，光大木材工業(深圳)有限公司為貴集團的全資附屬公司。
- 吾等依賴貴集團所提供的所有資料及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
  - 除501號房外，貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。501號房須在支付地價後，方可自由轉讓。
  - 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - 該物業可出售予中國境內外買家。
- 根據貴集團向吾等提供的資料及貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證  
(深房地字第0019384、0019383、0019382、  
0019381及4000037271號)

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
11. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南山大道 光大村 B幢第106室。	該物業包括位於深圳市南山區南山大道光大村一座多層位宅樓宇一樓的一個住宅單位。該樓宇相信於一九九零年或前後建成。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 75,000元
	該物業總建築樓面面積約為71.22平方米(766.60平方呎)。		
	該物業已獲授國有土地使用權，自一九八八年三月二十五日起至二零三八年三月二十四日止，為期五十年，可作住宅用途。		

附註：—

1. 根據深圳市人民政府於一九九三年二月十五日發出的房地產權證(深房地字第0019345號)，該物業的業權歸屬光大木材工業(深圳)有限公司。
2. 貴集團告知吾等，光大木材工業(深圳)有限公司為貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴貴集團所提供的所有資料及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據貴集團向吾等提供的資料及貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證  
(深房地字第0019345號)

— 已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
12. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南山大道 光大村 D幢第401房。	該物業包括位於深圳市南山區南山大道光大村一座多層位宅樓宇四樓的一個住宅單位。該建築物相信於一九九二年或前後建成。  該物業總建築樓面面積約為70.39平方米(763.49平方呎)。  該物業已獲授國有土地使用證，自一九八八年三月二十五日起至二零三八年三月二十四日止，為期五十年，可作住宅用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用職員宿舍用途。	人民幣 75,000元

附註：一

1. 根據深圳市人民政府於一九九三年八月三十日發出的房地產權證(深房地字第0201142號)，該物業的業權由光大木材工業(深圳)有限公司擁有。
2. 貴集團告知吾等，光大木材工業(深圳)有限公司為貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴貴集團所提供的所有資料及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據貴集團向吾等提供的資料及貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：一

房地產權證  
(深房地字第0201142號)

— 已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 荔灣路 月亮灣住宅區 月華園 B1幢宿舍大樓。	<p>該物業包括位於深圳市南山區果園路及荔灣路交界西南面月亮灣住宅區的多層宿舍大樓。該建築物相信於一九九四年或前後落成。</p> <p>根據宿舍出售協議，該物業的土地面積約為2,967.45平方米(31,941.63平方呎)，總建築樓面面積則約為6,330平方米(68,136.12平方呎)。</p> <p>吾等了解該物業獲授為期約30年的土地使用權，可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	人民幣 11,100,000元

附註：一

1. 根據南海石油(深圳)發展服務公司(「甲方」)及光大木材工業(深圳)有限公司(「乙方」)於一九九二年八月八日訂立的宿舍出售協議及於一九九四年一月二十四日訂立的補充協議，上述協議的主要條款如下：一
  - (i) 該物業的土地面積為2,967.45平方米(31,941.63平方呎)及總建築樓面面積為6,330平方米(68,136.12平方呎)，可作住宅用途。
  - (ii) 雙方協定乙方應籌集資金建設該宿舍大樓，而甲方應根據補充協議附載的「出售費計算表」收取「出售費」。
  - (iii) 地價議定為每平方米人民幣630元，按照土地面積2,967.45平方米計算，總代價為人民幣1,869,493.50元。
  - (iv) 根據「出售費計算表」，宿舍大樓的估計總售價為人民幣11,170,818元，故此甲方以每平方米人民幣1,764.74元向乙方出售該物業。
  - (v) 根據上述計算表，乙方已支付工程費人民幣6,199,093.94元，故乙方應向甲方支付宿舍大樓的估計售價與上述工程費人民幣6,199,093.94元之間的差額，亦即月華園B1幢的售價人民幣4,971,724元。
2. 房地產權證的申請正在處理中。
3. 吾等獲 貴集團告知，光大木材工業(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

4. 吾等依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
- (i) 貴集團已取得土地及建築物的使用權，並可向有關部門作出申請而取得有關所有權證明。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
5. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

宿舍出售協議 (一九九二年八月八日)	—	已簽訂
補充宿舍出售協議 (一九九四年一月二十四日，附夾附件)	—	已簽訂
建設許可證 (南油建建字(1992)第3087號)	—	已取得
建設工程施工許可證 (南油建開字(1992)第2132號)	—	已取得
建設工程竣工驗收報告 (南油建竣字(1995)第15號)	—	已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 荔灣路 月亮灣大道 月華園 B2座宿舍大樓。	<p>該物業包括位於深圳市南山區果園路及荔灣路交界西南面月亮灣住宅區的多層宿舍大樓。該物業相信於一九九六年或前後建成。</p> <p>根據宿舍出售協議，該物業的土地面積約為1,632平方米(17,566.85平方呎)，總建築樓面面積則為4,397平方米(47,329.31平方呎)。</p> <p>吾等了解該物業獲授為期30年的國有土地使用權，可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	人民幣 8,500,000元

## 附註：一

1. (i) 根據深圳南油房地產公司（「甲方」）及光大木材工業（深圳）有限公司（「乙方」）於一九九三年九月三日訂立的南油單身職工宿舍工程移交協議，甲方同意向乙方轉讓位於月亮灣的工程亦即月華園B2幢工人宿舍。
- (ii) 工程的估計成本為人民幣3,716,450元，甲方已支付其中約人民幣1,928,350元。乙方須支付上述款項（即人民幣1,928,350元）以及該工程日後全部的相關開支。
- (iii) 甲方應向乙方就出售宿舍大樓的盈利總額收取的款項，將由雙方磋商而定。
2. 根據深圳南油房地產公司（「甲方」）及光大木材工業（深圳）有限公司（「乙方」）於一九九六年十月二十三日訂立的宿舍出售協議，上述協議的主要條款如下：一
  - (i) 該物業的土地面積為1,632平方米(17,566.85平方呎)及總建築樓面面積為4,397平方米(47,329.31平方呎)，可作住宅用途。
  - (ii) 雙方協定出售B2幢宿舍大樓與B1幢宿舍大樓相同，即是甲方應根據上述協議夾附的「出售費計算表」收取「出售費」。
  - (iii) 地價議定為每平方米人民幣630元，按照土地面積1,632平方米計算，總代價為人民幣1,028,160元。
  - (iv) 根據「出售費計算表」，宿舍大樓的估計總售價為人民幣7,289,077元，故此甲方以每平方米人民幣1,657.74元向乙方出售該物業。

- (v) 根據上述計算表，乙方已支付工程費人民幣3,893,381元，故乙方應向甲方支付宿舍大樓的估計售價與上述工程費人民幣3,893,381元之間的差額，亦即是月華園B2幢的售價人民幣3,395,696元。
3. 房地產權證的申請正在處理中。
4. 吾等獲 貴集團告知，光大木材工業（深圳）有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
5. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
- (i) 貴集團已取得土地及建築物的使用權，並可向有關部門作出申請而取得有關所有權證明。
- (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
- (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
- (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
- (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
6. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—
- |                                 |   |     |
|---------------------------------|---|-----|
| 南油單身職工宿舍工程移交協議<br>(一九九三年九月三日訂立) | — | 已簽訂 |
| 宿舍出售協議<br>(一九九六年十月二十三日)         | — | 已簽訂 |
| 建設許可證<br>(南油建建字(1992)第3121號)    | — | 已取得 |
| 建設工程施工許可證<br>(南油建開字(1992)第215號) | — | 已取得 |
| 建設工程竣工驗收報告<br>(南油建竣字(1994)第11號) | — | 已取得 |

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南油大道 新能源大廈 B座8層(7樓)的 辦公室及工場。	<p>該物業包括位於深圳市南山區南油大道的多層商業／辦公大樓第8層的辦公室及工場。該物業相信於一九九一年或前後落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約1,412.94平方米(15,208.89平方呎)。</p> <p>該物業獲授國有土地使用權，由一九八八年十月十三日起至二零三八年十月十二日止，為期50年，可作商業／辦公室用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用辦公室及工場用途。	人民幣 1,410,000元
附註：—			
1. 根據深圳市人民政府於一九九六年三月十一日發出的房地產權證深房地字第0312347號，該物業的所有權歸屬光大依波鐘表(深圳)有限公司。			
2. 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。			
3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—			
(i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。			
(ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。			
(iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。			
(iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。			
(v) 該物業可出售予中國境內外買家。			
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—			
房地產權證 (深房地字第0312347號)			— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
16. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南油大道 新能源大廈 A座8層(7樓)的 辦公室。	該物業包括位於深圳市南山區南油大道的多層商業／辦公大樓第8層的辦公室單位。該物業相信於一九九一年或前後落成。  該物業的總建築樓面面積約為1,412.00平方米(15,198.77平方呎)。	於估值日，該物業由貴集團租用作辦公室用途，租期為十年。首三年的月租為人民幣35,300元，不包括管理費及其他費用，其後三年的租金視乎磋商結果而定，惟無論如何不得超過或低於現時租金15%，其後年度的條件相同。	無商業價值

附註：吾等認為 貴集團並無該物業的所有權，亦不得從該租約收取任何盈利租金。吾等並無賦予該物業任何商業價值。

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
17. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南山大道 荔芳村 A座228、229、 230、231、232、 233、234、235、 236及237號房。	<p>該物業包括位於深圳市南山區南山大道荔芳村的多層住宅大樓第二層的十個住宅單位。該建築物相信於一九九零年或前後落成。</p> <p>每個單位的總建築樓面面積約32.96平方米(354.78平方呎)，十個單位的總建築樓面面積合共約329.60平方米(3,547.80平方呎)。</p> <p>該物業獲授50年的國有土地使用權，由一九八八年十一月二十五日起至二零三八年十一月二十四日止。可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 346,000元
附註：—			
1. 根據深圳市人民政府於一九九三年七月二十日發出的房地產權證深房地字第0200272號，該物業的所有權歸屬光大依波鐘表(深圳)有限公司。			
2. 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。			
3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—			
(i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。			
(ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。			
(iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。			
(iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。			
(v) 該物業可出售予中國境內外買家。			
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—			
房地產權證 (深房地字第0200272號)			— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
18. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南光路 南油康樂園 3幢103、104、 203、204、304、 404、504、604及 704號房。	該物業包括分別位於深圳市南山區南光路南油康樂園的多層住宅大樓第一、二、三、四、五、六及七層九個住宅單位。該建築物相信於一九九三年或前後落成。  九個單位的總建築樓面面積約805.87平方米(8,674.38平方呎)，各單位的總建築樓面面積如下：	於估值日，該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	人民幣 846,000元
	單位編號	總建築 樓面面積 (平方米)	
	103	82.44	
	104	91.57	
	203	82.44	
	204	91.57	
	304	91.57	
	404	91.57	
	504	91.57	
	604	91.57	
	704	91.57	
	合共	<u>805.87</u>	
	該物業獲授17年的國有土地使用權，由一九九二年十一月十六日起至二零零九年十月六日止。該物業可作住宅用途。		

## 附註：一

- 根據深圳市人民政府於二零零二年五月十六日發出的房地產權證深房地證字第4000070867號、4000070868號、4000070869號、4000070865號、4000070870號、4000070871號及4000070872號，以及於二零零二年六月二十六日發出的房地產權證深房地證字第4000104427號及4000104426號，該物業的所有權歸光大依波鐘表(深圳)有限公司所有。
- 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
- (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產權證

— 已取得

(深房地證字第 4000104427號、4000070867號、  
4000104426號、4000070868號、4000070869號、  
4000070865號、4000070870號、4000070871號及  
4000070872號)

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
19. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南光路 南油康樂園 10幢101、201、 301、401、501、 601及701號房。	<p>該物業包括分別位於深圳市南山區南光路南油康樂園的多樓層住宅大樓第一、二、三、四、五、六及七層七個住宅單位。該建築物相信於一九九三年或前後落成。</p> <p>每個單位的總建築樓面面積約75.52平方米(812.90平方呎)，七個單位總建築樓面面積合共約528.64平方米(5,690.28平方呎)。</p> <p>該物業已獲授國有土地使用權，由一九九二年十一月十六日起至二零零九年十月六日止，為期十七日，可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 581,000元

## 附註：一

1. 根據深圳市人民政府於二零零二年五月十六日發出的房地產權證深房地證字第4000070864號、4000070874號、4000070873號、4000070863號、4000070866號、4000070862號及4000070875號，該物業的所有權歸屬光大依波鐘表(深圳)有限公司所有。
2. 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套服務的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：一

房地產權證  
(深房地證字第 4000070864號、4000070874號、  
4000070873號、4000070863號、4000070866號、  
4000070862號及4000070875號)

一 已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
20. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 登良路南 登良花園 16幢201、202、 203、204、205、 206、207及 208號房。	<p>該物業包括分別位於深圳市南山區登良路登良花園的多樓層住宅大樓第二層八個住宅單位。該建築物相信於一九九五年或前後落成。</p> <p>根據一九九五年十二月二十二日的物業購買協議，八個單位的總建築樓面面積合共約409.07平方米（4,403.23平方呎）。</p> <p>該物業獲授50年的國有土地使用權，由一九九四年一月起至二零四四年一月止。可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 716,000元

## 附註：一

1. 根據深圳市半島房地產開發有限公司（「甲方」）及光大依波鐘表（深圳）有限公司（「乙方」）於一九九五年十二月二十二日訂立的登良花園收購協議，乙方同意購買201、202、203、204、205、206、207及208號單位，總建築樓面面積為409.07平方米（4,403.23平方呎），土地使用權由一九九四年一月起至二零四四年一月止，為期50年，可作住宅用途，每平方米人民幣2,568元，總代價為人民幣1,050,491.76元。
2. 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表（深圳）有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - (i) 貴集團已取得土地及建築物的使用權，並可向有關部門作出申請而取得有關所有權證明。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套服務的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。

4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

登良花園購房合同 — 已簽訂  
(一九九五年十二月二十二日)

深圳市規劃國土局許可證 — 已取得  
(深規土字(1993)127文及D94-002)

建設許可證 — 已取得  
(深規建許字(1995)第N012號)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
21. 中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 南關路78號 7樓B座(瀋陽分 公司辦公室)的 辦公單位。	該物業包括位於瀋陽市瀋河區南關路的17層辦公大樓第七層的一個辦公單位。該建築物相信於一九九零年代末落成。	於估值日，該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	人民幣 520,000元
	該物業的總建築樓面面積約124.85平方米(1,343.90平方呎)。		
	吾等已獲 貴集團告知，該物業獲授30年的國有土地使用權，將於二零二八年屆滿。可作辦公室用途。		

附註：一

1. 根據瀋陽市房地產權證登記處發出的房地產權證沈房權證沈河字第047366號，該物業的所有權歸屬光大依波鐘表(深圳)有限公司。
2. 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套服務的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：一

房地產權證  
(沈房權證沈河字第047366號)

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
			人民幣
22. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 江漢區 解放大道358號 武漢廣場公寓樓 A座第19樓01室 的辦公單位。	<p>該物業包括位於武漢市江漢區解放大道的一幢34層住宅／辦公大樓第十九樓的一個辦公室單位。該建築物相信於一九九零年代末至二零零零年代初落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為117.05平方米(1,259.93平方呎)。</p> <p>該物業獲授50年的土使用權，將會於二零四二年八月十四日屆滿。可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	385,000元

## 附註：—

1. 根據武漢市國土資源與規劃局於二零零三年二月十八日發出的國有土地使用權證武房國用(1992)，該物業獲授50年的土地使用權，由一九九二年八月十五日開始至二零四二年八月十四日屆滿。
2. 根據武漢市房地產權證登記處發出的房地產權證武房權證市字第200212479號，光大依波鐘表(深圳)有限公司擁有該物業的業權。
3. 吾等獲 貴集團告知，光大依波鐘表(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
4. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套服務的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
5. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

房地產所有權證 (武房權證市字第200212479號)	—	已取得
國有土地使用權證 (如上文所述)	—	已取得

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
23. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南光路 南油康樂園 4幢304室。	<p>該物業包括位於深圳市南山區南油康樂園一幢多層住宅大樓第三層的一個住宅單位。該建築物相信於一九九三年或前後落成。</p> <p>該單位的總建築樓面面積約為91.57平方米（985.66平方呎）。</p> <p>該物業獲授17年的土地使用權，由一九九二年十一月十六日起至二零零九年十月六日止。可作住宅用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍。	人民幣 87,000元

附註：一

1. 根據深圳市人民政府於二零零三年四月二十九日發出的房地產權證深房地字第4000102326號，該物業的業權歸屬翔利高精密製造（深圳）有限公司。
2. 吾等獲 貴集團告知，翔利高精密製造（深圳）有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：一
  - (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套服務的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。：
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：一

房地產權證  
(深房地證字第 4000102326號)

— 已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
			人民幣 1,110,000元
24. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 南光路 南油康樂園 10幢102、103、 202、203、302、 303、402、403、 502、503、602、 603、702及703 號房。	該物業包括分別位於深圳市南山區南光路南油康樂園的多層住宅大樓第一、二、三、四、五、六及七層每層兩個住宅單位。該建築物相信於一九九三年或前後落成。	於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	人民幣 1,110,000元
	十四個單位的總建築樓面面積合共約1,162.49平方米(12,513.04平方呎)，各單位的總建築樓面面積詳列如下：—		
	<b>單位編號</b>	<b>總建築 樓面面積 (平方米)</b>	
	102	90.55	
	103	75.52	
	202	90.55	
	203	75.52	
	302	90.55	
	303	75.52	
	402	90.55	
	403	75.52	
	502	90.55	
	503	75.52	
	602	90.55	
	603	75.52	
	702	90.55	
	703	75.52	
	合共	<u>1,162.49</u>	
	該物業獲授17年的國有土地使用權，由一九九二年十一月十六日起至二零零九年十一月六日止。可作住宅用途。		

附註：—

- 根據深圳市人民政府於二零零三年四月二十九日發出的房地產權證深房地證字第4000102331號、4000102332號、4000102347號、4000102324號及4000102327號、4000102323號、4000102346號、4000102330號、4000102348號、4000102339號、4000102335號、4000102341號、4000102334號及4000102325號，翔利高精密製造(深圳)有限公司擁有該物業的業權。
- 吾等獲 貴集團告知，翔利高精密製造(深圳)有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

3. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
- (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物及構築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—

## 房地產權證

— 已取得

(深房地證字第 4000102331號、4000102332號、  
4000102347號、4000102324號、4000102327號、  
4000102323號、4000102346號、4000102330號、  
4000102348號、4000102339號、4000102335號、  
4000102341號、4000102334號及4000102325號)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
25. 中華人民共和國 河北省 北京市 朝陽區 晨東路8號 匯園公寓M座 13樓1308室的 辦公室單位。	該物業包括位於北京市朝陽區晨東路的多層綜合用途樓宇13樓的辦公室單位。該建築物相信於一九九四年或前後落成。  該物業的總建築樓面面積約為95平方米（1,022.58平方呎）。	於估值日，該物業由貴集團租用作辦公室用途，月租人民幣10,000元，不包括管理費及其他費用，租期為13個月，將於二零零五年一月二十八日屆滿。	無商業價值

附註：吾等認為 貴集團並無該物業的所有權，亦不得從該租約收取任何盈利租金。吾等並無賦予該物業任何商業價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
26. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 太陽宮北街 太陽宮新區 E區東部的土地。	<p data-bbox="340 331 683 427">該物業包括一幅位於北京市太陽宮北街，北三環及北四環之間的不規則土地。</p> <p data-bbox="340 474 683 570">該物業位於朝陽區內太陽宮新區，距離北京機場約20分鐘車程。</p> <p data-bbox="340 612 683 708">該物業地盤面積約為44,581.47平方米（479,874.94平方呎）。</p> <p data-bbox="340 751 683 1085">該物業已獲授為期70年的土地使用權，土地使用權至二零七三年二月二十七日屆滿，可作住宅用途，另獲授40年的土地使用權，土地使用權至二零四三年二月二十七日屆滿，可作配套設施用途，及50年的土地使用權，土地使用權至二零五三年二月二十七日屆滿，可作地庫停車場位置用途。</p>	於估值日期，該幅土地為空置土地，但正展開地基工程，以供興建建議發展。	人民幣 352,000,000元

附註：一

1. 根據北京新紀房地產開發有限責任公司（「甲方」）及北京京冠房地產開發有限公司（「乙方」）於二零零一年一月四日訂立的工程轉讓協議，甲方同意向乙方轉讓位於太陽宮新區E區東部第10-13號及17-23號街的工程。

土地以上的總建築面積約為85,516平方米，而轉讓代價為每平方米總建築樓面面積人民幣1,850元，總代價達人民幣158,204,600元。

甲方負責為工程重置居民，並提供工程所需的公共設施。

2. 根據北京市政府國土資源和房屋管理局授出的國有土地使用權證京朝國用(2003出)字第0236號，該物業的所有權歸屬北京京冠房地產開發有限公司。
3. 吾等獲 貴集團告知，北京京冠房地產開發有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
4. 根據北京市政府京資投資發展計劃委員會於二零零三年八月十九日批准北京京冠房地產開發有限公司重組為中外合營企業，以及朝陽區太陽宮新區E區東部工程第一期發展的可行性研究的批文（京資投資(2003)第1394號），北京京冠房地產開發有限公司已獲准：
  - i. 建築、銷售、租賃及管理該項工程。

- ii. 總建築樓面面積為85,516平方米，該工程的建築包括商品房以及配套設施。總建築樓面面積的確實數字將根據市規劃委員會的批准而定。
- iii. 關於開發建設太陽宮新區E區東部項目建議書的批覆（京計投資字(2001) 1493號）將於發出本批文京計投字(2003)第1394號的同日予以註銷。
5. i. 根據北京市規劃委員會於於二零零三年六月二十三日發出的建設用地規劃許可證規字第0258號，該物業位於朝陽區太陽宮夏家坊，土地面積為44,581.467平方米（479,874.91平方呎）。
- ii. 根據北京市規劃委員會於二零零四年一月十二日發出的建設用地規劃許可證2004規（朝）建字第0021號，二零零四年一月十二日發出的建設用地規劃許可證2004規（朝）建字第0020號以及二零零三年十二月三日發出的建設用地規劃許可證2003規（朝）建字第0121號，施工單位北京京冠房地產開發有限公司已獲准進行太陽宮新區（太陽星城）E區第1、2及3-5座的工程，總建築樓面面積分別為37,588平方米、31,455平方米及39,051平方米。

吾等現載列各總建築樓面面積如下：—

工程名稱	總建築 樓面面積 (平方米)	層數		註	
		地面 以上	地面 以下		
<b>太陽星城</b>					
<b>第1座</b>		37,588	23	2	建設工程規劃 許可證—已取得
地面以上	23,686				
地面以下	13,902				
<b>第2座</b>		31,455	23	2	建設工程規劃 許可證—已取得
住宅	22,865				
地面以下	8,590				
<b>第3座</b>		17,221	23	2	第3、4及5座 建設工程規劃 許可證—已取得
住宅	14,226		21		
商業配套設施	1,384		2		
地面以下	1,611			2	
<b>第4座</b>		7,295	3	2	第3、4及5座 建設工程 許可證—已取得
地面以上	4,560				
地面以下	2,735				
<b>第5座</b>		14,535	19	2	第3、4及5座 地庫停車場
住宅	11,540		17		
商業配套設施	1,384		2		
地面以下	1,611			2	
第3、4及5座 地庫停車場	5,990				
<b>第6及第7座</b>		51,721			尚未取得 建設工程規劃 許可證
<b>第9座</b>		27,757			尚未取得 建設工程規劃 許可證
<b>總計</b>		<b>193,562</b>			

總建築樓面面積為193,562平方米，已包括1,328平方米會所以及防空區19,274平方米。

6. 根據於二零零三年十二月三十日發出的建築工程施工許可證施第0520030099號(建)及二零零四年三月二十六日發出的許可證第施0520040007(建)，施工單位北京京冠房地產開發有限公司已獲准開展朝陽區太陽宮E區太陽星城第3、4及5座的工程(第1張許可證)及第1及第2座(第2張許可證)的工程。第3、4及5座工程的開展工程日期為二零零三年十二月三十日，而竣工日期為二零零五年一月二十九日。第1及第2座的開展工程日期為二零零四年三月二十日，而竣工日期為二零零五年四月十九日。
7. 吾等依賴 貴集團所提供的所有資料及 貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
- (i) 貴集團擁有該物業的法定業權，並有權在無須向政府補繳地價及其他費用的情況下，將該項物業連同該土地使用權的剩餘年期一併轉讓。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 吾等對該物業進行的估值乃根據上述建設工程規劃許可證及 貴集團提供的資料，按地盤面積以及建議於土地之上興建的建議發展總樓面面積作出。
  - (iv) 吾等對該物業的估值是根據已繳付土地出讓金並已完成地基工作的地盤而作出，據吾等所悉，於估值日期已由 貴集團支付。
  - (v) 該幅土地上擬建任何建築物的設計符合當地規劃規例，而該等建築物的建築及最終落成須經有關政府當局審批。
  - (vi) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (vii) 該物業可出售予中國境內外買家。
8. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用及銷售該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：—
- |   |   |     |
|---|---|-----|
| 工程轉讓協議<br>(二零零一年一月四日訂立)   | — | 已訂立 |
| 國有土地使用權證<br>(京朝國用(2003出)字第0236號)  | — | 已取得 |
| 正式批覆<br>(京計投資字(2003)第1394號)   | — | 已收取 |
| 建設用地規劃許可證<br>(2003規地字第0258號)  | — | 已取得 |
| 建設工程規劃許可證<br>(2004規(朝)建字第0021號、<br>2004規(朝)建字第0020號及<br>2003規(朝)建字第0121號) | — | 已取得 |
| 建設許可證<br>(施0520030099(建)及施0520040007(建))                                  | — | 已取得 |

			於二零零四年 二月二十九日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
27. 中華人民共和國 河北省 北京市 宣武區 宣武門外大街 6號 莊勝廣場第1座 8樓832室。	該物業包括位於北京市宣武區宣武門外大街的一幢多層綜合大樓8樓一個辦公室單位。該物業毗鄰南二環路以南。  該建築物相信於一九九四年或前後落成。  該物業的總建築樓面面積約為83.13平方米(894.81平方呎)。  該物業已獲授國有土地使用權，自一九九四年三月二十二日起至二零四四年三月二十一日止，為期五十年，可作辦公室用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	人民幣 790,000元

## 附註：—

1. 根據梁錫鴻（「甲方」）及光大依波系列品牌有限公司（「乙方」）於二零零一年十二月二十日訂立的轉讓協議，甲方已同意按代價648,414港元，轉讓該物業預售合約內所有實益權利及責任予乙方。甲方已保證，已向發展商全數繳付該物業的總代價208,846美元，且並無欠負發展商任何其他開支或成本。
2. 吾等獲 貴集團告知，光大依波系列品牌有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
3. 吾等依賴貴集團所提供的所有資料 及貴集團中國律師的法律意見，並且按照下列基準編製的估值：—
  - (i) 貴集團已取得土地及建築物的使用權，並可向有關部門作出申請而取得有關所有權證明。
  - (ii) 所有地價及其他有關提供公共及配套設施的費用經已悉數繳付。
  - (iii) 該等建築物的設計和建造符合當地規劃規例，並經有關政府當局審批。
  - (iv) 吾等對該物業的估值乃以100%應佔權益為基準。
  - (v) 該物業可出售予中國境內外買家。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料及 貴集團中國律師的法律意見，該物業權益的業權，以及與發展、使用該物業權益有關的批文、同意書、證書、許可證及執照的情況載列如下：
 

甲方與乙方訂立的轉讓協議 (二零零一年十二月二十日)	—	已訂立
預售商品房轉讓通知 (二零零一年十一月十六日)	—	已取得

## 1. 責任聲明

本文件乃遵照上市規則及收購守則的規定，旨在提供有關本集團的資料。本文件所載有關本集團的資料由董事提供，各董事願就本文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本文件並無遺漏任何其他事實，致使本文件所載陳述有所誤導。

除另有指明者外，本文件所載有關收購建議的條款、收購人、與收購人一致行動的人士以及收購人意向的資料，乃摘錄自或源自本公司與收購人發出的聯合公佈、收購建議文件及／或其他公開資料，而董事僅會共同及個別就確保該等資料已準確地摘錄自該等公開資料或以該等公開資料為依歸，且所摘錄的資料並無誤導而承擔全部責任。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

港元

法定股本：

<u>2,000,000,000</u> 股	每股面值0.10港元的股份	<u>200,000,000</u>
------------------------	---------------	--------------------

已發行股本：

<u>1,544,830,669</u> 股	每股面值0.10港元的股份	<u>154,483,066.9</u>
------------------------	---------------	----------------------

該等已發行股份就股本、股息及投票各方面而言全部均享有同等權益。自二零零三年十二月三十一日以來，直至最後實際可行日期為止，本公司概無發行任何股份。

截至最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的可換股證券、購股權、衍生工具或認股權證，亦無訂立任何協議以發行本公司任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。

### 3. 權益的披露

#### (A) 於本公司的權益

截至最後實際可行日期，下列本公司董事或行政總裁於本公司的股份及相關股份中，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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，任何該等董事或行政總裁被認為或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

	股份數目			持股量概約
	個人權益	家族權益	公司權益	百分比
韓先生（附註）	—	—	625,393,515	40.48

附註：該等股份由收購人持有，而收購人則由韓先生擁有50%。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事概無於本公司的股份及相關股份（包括購股權的權益，如有）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文規定，須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

#### (B) 於收購人的權益

於最後實際可行日期，本公司並無持有收購人股本中任何權益，而下列董事於收購人股本中擁有權益：

董事姓名	權益性質	收購人所持 普通股數目
韓先生	公司權益	25,000

截至最後實際可行日期為止，

- (i) 除上文3(A)段所披露者外，董事或與彼等一致行動的人士，概無擁有本公司證券任何權益；
- (ii) 本公司附屬公司或本集團任何退休基金，概無擁有或控制本公司任何證券；

- (iii) 本公司或其附屬公司並無擁有或控制本公司及收購人任何證券；及
- (iv) 吳玉欽及本公司其他顧問並無擁有或控制本公司任何證券。

#### 4. 買賣本公司的證券

截至最後實際可行日期為止及於有關期間：

- (i) 收購人是一家由韓先生擁有50%權益的公司，收購人乃根據售股協議購入並據此擁有625,393,515股股份的權益，每股股份的代價為0.35港元。

董事於有關期間買賣股份的詳情，現概述如下：

日期	董事 姓名／名稱	每股代價	購入／(售出) 股份數目
二零零三年 十二月十八日	麥高祺	0.3150港元	300,000
二零零三年 十二月二十九日	麥高祺	0.3205港元	(300,000)

除上文所述者外，董事於有關期間概無買賣本公司任何證券的價值。

- (ii) 本公司的附屬公司、與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）或本集團任何退休基金，概無持有或買賣本公司任何證券的價值；
- (iii) 概無任何人士與本公司或屬於收購守則「聯繫人」一詞釋義所界定第(1)、(2)、(3)及第(4)類為本公司聯繫人的任何人士，訂有收購守則第22條附註8所指類別任何安排；
- (iv) 吳玉欽與本公司其他顧問概無買賣本公司任何證券的價值；及
- (v) 本公司有關連的基金經理概無買賣本公司任何證券的價值。

## 5. 重大合約

緊接第一份公佈發表當日起至最後實際可行日期為止前兩年內，本公司或本集團任何成員公司曾訂立的重大或可屬重大合約（並非在日常業務過程中訂立者）如下：

- (i) 本公司與中國光大國際有限公司於二零零三年三月二十一日訂立協議，其內容有關買賣Tung On Assets Limited及Bright Merit Investments Limited各自全部已發行股本，代價為7,000,000港元。
- (ii) Prime Win Profits Limited與Joint Cheer Investments Limited於二零零三年三月二十一日訂立協議，其內容有關買賣Wellpeck International Group Limited 27.99%權益，代價為2,170,000港元。
- (iii) 曹勇先生與本公司於二零零三年三月十四日訂立一份協議，其內容有關買賣Starlex Limited全部已發行股本，代價為99,800,000港元。

## 6. 服務合約

董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司概無尚餘年期超過12個月、現仍生效的服務協議，在二零零四年三月十九日（即首份聯合公佈發表當日）前六個月內，董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司，亦概無訂立或修訂任何服務合約。

## 7. 訴訟

截至最後實際可行日期為止，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司概無任何尚未了結或可能提出或面臨的重大訴訟或索償。

## 8. 其他資料

- (a) 董事將不會就失去職務，或在其他方面與收購建議有關而獲得任何利益作為賠償。
- (b) 截至最後實際可行日期為止，董事與任何其他人士並不存在任何須以收購建議的結果作為條件，或視乎收購建議結果而定，或就其他方面與收購結果有關的協議、安排或諒解。
- (c) 截至最後實際可行日期為止，收購人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。
- (d) 截至最後實際可行日期為止，除了韓先生透過收購人而持有股份外，其他董事均概無實益持有股份。

## 9. 同意書及專業資格

以下為曾於本文件提供意見或建議（視乎情況而定）的專家的專業資格。

專家	專業資格
吳玉欽	根據證券及期貨條例被視為持牌法團，獲准進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）以及第9類（提供資產管理）的受規管活動
金杜律師事務所	中國律師
衡量行	專業物業估值師

吳玉欽、金杜律師事務所及衡量行已各自就本文件的刊行發出同意書，同意按其各自所載形式及涵義轉載其函件或報告並引述其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司的秘書為盧世東先生，AAIA及AHKSA。
- (b) 本公司的主要股份過戶登記處為The RHB Trust Co. Ltd.，其地址為P.O.Box 1787, One Capital Place, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司的股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (c) 本文件的中、英文本於詮釋時如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本在收購建議仍然可供公眾接納期間的一般辦公時間內，可於本公司位於香港的主要營業地點，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心39樓查閱：

- (a) 本公司的公司組織章程大綱及細則；
- (b) 收購人的公司組織章程大綱及細則；

- (c) 本公司截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (d) 吳玉欽的意見函件；
- (e) 獨立董事委員會的函件；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (g) 本附錄「同意書及專業資格」一段所述的同意書；及
- (h) 衡量行發出的物業估值報告及證書，全文載於本文件附錄二。