

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下光訊控股集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或建議。

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



eCyberChina Holdings Limited

光訊控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 254)

非常重大收購、  
建議更改公司名稱  
及  
建議修訂組織章程細則

本公司財務顧問

**TANRICH**

敦沛融資有限公司

本公司謹訂於二零零八年六月十八日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期三十二樓3203室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第155至157頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按印備之指示填妥隨附代表委任表格，並於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上表決。

二零零八年五月二十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 有關經擴大集團物業權益之估值報告 .....	37
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	50
附錄三甲 – 目標公司之財務資料 .....	96
附錄三乙 – 中國附屬公司之財務資料 .....	115
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	137
附錄五 – 一般資料 .....	147
股東特別大會通告 .....	155

## 釋 義

於本通函內，除另有指明外，以下詞語具有下列涵義：

「收購」	指	根據協議擬收購銷售股份
「協議」	指	買方與賣方就（其中包括）收購所訂立日期為二零零八年四月三日之協議（經日期為二零零八年四月十四日之補充協議修訂）
「章程細則」	指	本公司組織章程細則
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於一般營業時間一般公開營業之日，星期六、星期日或公眾假期除外
「本公司」	指	光訊控股集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	收購根據協議之條款及條件完成
「完成日期」	指	收購完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價股份」	指	本公司將向賣方或彼之代名人配發及發行作為銷售股份部分代價之最多250,000,000股新股份
「可換股債券」	指	本公司將向賣方或彼之代名人發行作為銷售股份部分代價之本金額40,000,000港元之可換股債券

## 釋 義

「兌換股份」	指	於兌換可換股債券時將會配發及發行最多達50,000,000股新股份
「終止契據」	指	買方、賣方及目標公司就終止原有協議所訂立日期為二零零八年四月三日之終止契據
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	根據國際財務報告準則或協議訂約各方可能協定之其他適用財務報告準則計算之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利
「EBITDA保證」	指	協議所規定目標集團於保證財政年度之保證EBITDA
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准協議及據此擬進行交易、建議更改名稱及建議修訂章程細則將舉行及召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證財政年度」	指	自完成日期起至緊接完成日期滿一週年前一日止整個財政年度
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份發行價0.8港元
「最後可行日期」	指	二零零八年五月二十日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原有協議」	指	目標公司、買方及賣方就(其中包括)收購所訂立日期為二零零八年一月七日之原有協議
「配售」	指	根據配售協議配售最多80,000,000股新股份
「配售代理」	指	敦沛融資有限公司
「配售協議」	指	配售代理與本公司就配售所訂立日期為二零零八年四月三日之配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.20港元之配售價
「配售股份」	指	配售代理配售之80,000,000股新股份
「承配人」	指	配售之承配人
「中國」	指	中華人民共和國
「中國附屬公司」	指	上海贏城廣告傳媒有限公司,於中國成立之企業,將於中國附屬公司收購協議完成後成為目標公司之全資附屬公司
「中國附屬公司收購」	指	目標公司收購中國附屬公司
「中國附屬公司收購協議」	指	目標公司與中國附屬公司現有股東所訂立日期為二零零八年一月一日之協議,據此,目標公司將向中國附屬公司現有股東收購註冊股本,而中國附屬公司將於中國附屬公司收購協議完成後成為目標公司之全資附屬公司
「建議更改名稱」	指	建議將本公司名稱由「eCyberChina Holdings Limited」更改為「China Outdoor Media Group Limited」,並採納新中文名稱「中國戶外媒體集團有限公司」取代「光訊控股集團有限公司」

## 釋 義

「買方」	指	廣美投資有限公司，為本公司全資附屬公司
「銷售股份」	指	29,868股目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之普通股，即目標公司全部已發行股本
「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0.01港元之普通股
「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
「目標公司」	指	L & L Partners' Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方及彼之配偶全資實益擁有
「目標集團」	指	目標公司及中國附屬公司
「目標股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之普通股
「目標股東」	指	目標股份持有人
「賣方」	指	獨立第三方盧振忠先生
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



eCyberChina Holdings Limited  
光訊控股集團有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號:254)

執行董事：  
呂糧先生  
吳欣先生  
陳承輝先生  
劉智遠先生

註冊辦事處：  
香港灣仔  
港灣道25號  
海港中心  
25樓2508室

獨立非執行董事：  
羅帶恩先生  
鄭雙慶先生  
鄭廣才先生

敬啟者：

非常重大收購、  
建議更改公司名稱  
及  
建議修訂組織章程組則

緒言

茲提述本公司日期為二零零八年四月十五日之公佈，董事會宣佈，於二零零八年四月三日，屬本公司全資附屬公司之買方與賣方訂立協議（於二零零八年四月十四日作出修訂），據此受限於以及按協議條款及條件，買方同意收購，而賣方同意出售及促使彼之配偶出售銷售股份，總代價240,000,000港元。

根據上市規則，收購構成本公司之非常重大收購，須於股東特別大會獲股東批准。

## 董事會函件

於本公司日期為二零零八年一月十七日之公佈中董事會亦宣佈，將於股東特別大會提呈特別決議案，以批准將本公司名稱由「eCyberChina Holdings Limited」更改為「China Outdoor Media Group Limited」，並採納新中文名稱「中國戶外媒體集團有限公司」取代「光訊控股集團有限公司」。

本公司亦建議就香港中央結算(代理人)有限公司委任多名受委代表或公司代表之權利修訂章程細則。

本通函旨在向閣下提供有關收購、建議更改名稱及建議修訂章程細則之進一步資料，以徵求股東批准收購、建議更改名稱及建議修訂章程細則。

### 協議

日期： 二零零八年四月三日(經日期為二零零八年四月十四日之補充協議修訂)

訂約方： (1) 買方： 廣美投資有限公司，本公司全資附屬公司；及

(2) 賣方： 盧振忠，獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、目標公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

賣方為商人，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，賣方及彼之聯繫人士並無持有股份或本公司其他證券。

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股業務及提供廣告服務。目標公司由賣方及彼之配偶全資實益擁有。

買方為本公司之全資附屬公司，乃於香港註冊成立之投資控股公司。

除本公司日期為二零零八年一月十七日之公佈所披露外，本公司過往與賣方及目標公司各自並無交易而須根據上市規則第14.22條合併計算。

## 董事會函件

### 將予收購資產

根據協議，買方同意收購，而賣方同意出售及促使彼之配偶出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。

完成時，目標公司將成為本公司全資附屬公司，目標公司之財務業績亦將綜合計入本集團財務業績。

### 代價

銷售股份之總代價為240,000,000港元，須由買方以下列方式支付：

- (a) 40,000,000港元，須於完成時由買方透過促使本公司按發行價向賣方或彼之代名人配發及發行50,000,000股入賬列作繳足代價股份，以向賣方或彼之代名人支付；及
- (b) 餘額200,000,000港元（「餘額」），須由買方透過促使控股公司(i)根據協議規定，按發行價向賣方或彼之代名人配發及發行200,000,000股入賬列作繳足代價股份（「餘下代價股份」）；及(ii)向賣方或彼之代名人發行本金額40,000,000港元之可換股債券，以向賣方或彼之代名人支付，惟目標集團於保證財政年度之實際EBITDA相等於或多於保證EBITDA。為免生疑，倘目標集團於保證財政年度之實際EBITDA少於保證EBITDA，買方向賣方支付餘額之責任被視為已達成及獲履行，而本公司毋須向賣方或彼之代名人配發及發行餘下代價股份或發行可換股債券。

訂立協議日期起計一個月或訂約各方可能同意之較長期間內，買方須於接獲賣方要求時，酌情就中國附屬公司收購向目標公司墊支最多16,000,000港元（「貸款」）（如進行，金額應約為人民幣10,000,000元）。貸款由買方墊付，純粹作為中國附屬公司收購之用，並將會於完成後變為集團內貸款。倘若未能按協議所訂明於二零零八年七月七日或訂約各方可能協定之該等其他日期或之前完成，買方將有權要求即時償還貸款，而賣方須促使目標公司適當地償還貸款。

## 董事會函件

由於貸款之適用資產百分比率超過本公司總資產8%，根據上市規則第13.13條，根據協議擬墊付貸款須以公佈方式披露，且已於本公司日期為二零零八年四月十五日之公佈披露。貸款將不計利息，而墊付貸款並無抵押品。

收購代價經協議訂約各方考慮（包括但不限於）廣告業務於中國之前景等多種因素後公平磋商釐定。廣告業務於中國之前景可於其未經審核管理賬目所披露資料反映，中國附屬公司於其成立日期二零零七年五月二十五日起至二零零七年十二月三十一日止期間錄得純利超過人民幣16,000,000元。收購代價之市盈率約相當於保證EBITDA六(6)倍。考慮到董事相信收購將為本集團提供穩定收入及廣告業務於中國之前景，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

收購之總代價240,000,000港元，為收購目標公司全部股本權益之總代價，而根據原有協議之總代價190,000,000港元則為收購目標公司51%股本權益之總代價。此外，協議項下收購之代價將以發行代價股份及可換股債券方式支付，本集團毋須根據協議支付現金。就此，董事認為收購條款屬公平合理。

### 先決條件

收購須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 買方於簽訂協議後三十(30)個營業日或訂約各方可能協定之該較長合理期間內，表示滿意就目標集團之資產、負債、營運及事務進行之盡職審查結果；
- (b) 獲得賣方及買方須就協議及據此擬進行交易須取得之一切所需政府及其他同意書及批文，包括但不限於所需中國有關當局發出之批文；
- (c) （如有需要）股東於即將召開及舉行之股東特別大會，通過批准協議及據此擬進行交易之普通決議案；

## 董事會函件

- (d) 獲得買方所委聘中國法律顧問按買方信納之格式及內容就協議及據此擬進行交易發出之中國法律意見，內容包括但不限於中國附屬公司收購之正式完成及目標集團所經營業務合理所需其他事宜；
- (e) 協議項下保證於各重大方面仍為真實及準確；
- (f) 中國附屬公司收購以令買方滿意的方式完成；及
- (g) 完成配售不少於80,000,000股股份。

倘上文所載條件於二零零八年七月七日下午五時正或訂約各方可能協定之較後日期及時間前尚未達成，訂約各方據此之一切權利、義務及責任將予終止及取消，訂約各方不得向對方追討賠償，惟之前違反協議條款所產生者除外。於最後可行日期，除(g)項條件外，所有其他條件仍待達成。

協議並無明確表示上述條件是否可獲豁免。本公司無意豁免上述任何條件。

### 完成

收購將於上述條件達成後第六個營業日或賣方與買方可能協定之其他日期完成。

完成時，目標公司將成為本公司全資附屬公司。

### EBITDA保證

賣方向買方保證及擔保，目標公司自完成日期起至緊接完成日期一週年屆滿前當日止整個財政年度（「保證財政年度」）之經審核綜合EBITDA，將不少於5,000,000美元（「保證EBITDA」）。

倘目標集團於保證財政年度之實際經審核EBITDA（「實際EBITDA」）相等於或多於保證EBITDA，買方須促使本公司，(i) 按發行價向賣方或彼之代名人配發及發行入賬列作繳足餘下代價股份；及(ii) 向賣方或彼之代名人發行可換股債券。

## 董事會函件

倘實際EBITDA少於保證EBITDA，待訂約各方進一步互相協定及買方全權決定，買方可延長保證財政年度不多於六個月，以便目標公司達成EBITDA保證。為免生疑，此項延期有待雙方進一步協議及由買方全權酌情決定且不一定授出該等寬限期。

為免生疑，倘實際EBITDA仍然少於保證EBITDA，買方可全權酌情決定，促使本公司向賣方或彼之代名人發行部分餘下代價股份及／或可換股債券。

賣方可於保證財政年度屆滿前，要求本公司核數師不時證實目標集團自完成日期起至要求日期止期間之EBITDA，成本及費用由賣方承擔。倘核數師證書顯示符合EBITDA保證，買方須促使本公司，(i) 向賣方或彼之代名人配發及發行入賬列作繳足餘下代價股份；及(ii) 向賣方或彼之代名人發行可換股債券。

### 代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份0.8港元發行，並入賬列作繳足。於配發及發行後，代價股份將於各方面與代價股份配發及發行日期當時已發行股份享有同等權益。

發行價較：

- (i) 股份於緊接訂立協議前最後交易日二零零八年四月二日在聯交所所報收市價每股0.239港元有溢價約234.72%；
- (ii) 股份於緊接訂立協議前最後交易日二零零八年四月二日止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.2374港元有溢價約236.98%；及
- (iii) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.5港元有溢價約60%。

發行價乃買方與賣方參考上述收市價等多種因素後經公平磋商釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，發行價屬公平合理。

## 董事會函件

代價股份將於完成日期根據將於股東特別大會徵求之特別授權配發及發行。

於最後可行日期，代價股份總額合共相當於本公司現有已發行股本約23.83%以及經配發及發行代價股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約19.24%。

配售已於協議完成前完成。此外，餘下200,000,000股代價股份及可換股債券將於賣方或彼之代名人履行EBITDA保證後方會發行。

### 可換股債券

本金額： 本公司將按全數面值發行之40,000,000港元。

利率： 可換股債券不計息。

到期日： 除非早前贖回、購回及註銷或兌換，否則任何發行在外可換股債券須於可換股債券發行日期起計五週年當日贖回。

地位： 可換股債券構成本公司之一般無抵押債務，彼此之間及與本公司所有其他現有及日後無抵押非後償債務享有同等地位。

提早贖回： 本公司有權於可換股債券尚未贖回時，隨時贖回可換股債券或可換股債券本金額任何部分（按5,000,000港元之倍數）。

可換股債券並無規定可換股債券持有人行使提早贖回之條文。

兌換： 只要：(i)可換股債券任何兌換並無觸發收購守則規則26.1項下強制收購；(ii)可換股債券任何兌換並無導致本公司控制權（定義見收購守則）有任何轉變；及(iii)可換股債券任何兌換並無導致其持

## 董事會函件

有人變成單一最大股東，則自發行可換股債券日期起至到期日止，賣方將有權隨時及不時兌換可換股債券全部或任何部分本金額為兌換股份，每次兌換款額不少於5,000,000港元之完整倍數。

可換股債券項下兌換限制於整個可換股債券期間維持有效。

於可換股債券按初步兌換價每股兌換股份0.8港元獲全數兌換時，本公司將最多配售及發行50,000,000股兌換股份。

兌換價：

兌換價初步為每股兌換股份0.8港元，可就反攤薄調整事項作出一般調整，初步兌換價較：

- (a) 股份於緊接簽訂協議前最後交易日二零零八年四月二日在聯交所所報收市價每股0.239港元有溢價約234.72%；
- (b) 股份於緊接簽訂協議前最後交易日二零零八年四月二日止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.2374港元有溢價約236.98%；及
- (c) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.5港元有溢價約60%。

表決權：

賣方將無權僅基於作為可換股債券持有人出席本公司任何股東大會或於會上表決。

轉讓：

經本公司事先書面同意，可換股債券可以轉讓，惟不得向本公司任何關連人士轉讓或出讓可換股債券。

## 董事會函件

### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份及兌換股份上市及買賣。

### 有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股及提供廣告服務。

於二零零八年一月一日，目標公司與中國附屬公司現有股東訂立中國附屬公司收購協議，據此，目標公司將收購中國附屬公司全部股本。中國附屬公司收購須按買方可能批准之方式進行及完成。中國附屬公司主要於中國從事廣告及市場推廣顧問服務。預期中國收購協議將於二零零八年七月七日或之前完成。

根據本通函附錄三甲所編製之目標公司會計師報告，截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額、除稅前溢利及除稅後溢利分別為1,454,000港元、385,000港元及385,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額、除稅前溢利及除稅後溢利分別為2,919,000港元、664,000港元及664,000港元。自註冊成立日期二零零四年七月六日至二零零五年十二月三十一日期間之營業額、除稅前溢利及除稅後溢利則分別為1,778,000港元、412,000港元及412,000港元。

目標公司於二零零七年十二月三十一日之總資產及資產淨值分別約為1,476,000港元及1,461,000港元。

根據本通函附錄三乙之中國附屬公司會計師報告，於中國附屬公司成立日期二零零七年五月二十五日至二零零七年十二月三十一日期間之營業額、除稅前溢利及除稅後溢利分別為20,429,000港元、7,907,000港元及7,907,000港元。

中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之總資產及資產淨值分別約為31,067,000港元及10,074,000港元。

### 進行建議收購之原因

本集團主要從事投資控股、物業投資以及向中國廣告代理提供企業管理及顧問服務。本集團將於完後繼續從事現有業務。

經考慮及審閱本集團現有業務及財務狀況後，董事會考慮物色機會擴展本集團收益來源以提升股東價值，並對擴展業務至向中國廣告代理提供管理及顧問服務表示樂觀。

## 董事會函件

誠如本公司日期為二零零八年四月七日之公佈所披露，緊隨本公司日期為二零零八年一月十七日之公佈刊發後，本公司積極尋求集資機會，以達成原有協議所載其中一項條件，即本公司完成集資合共150,000,000港元。然而，基於次級按揭潛在財務危機以及全球金融市場之負面氣氛，本公司認為未必能夠於指定期間成功籌集該等金額。

於考慮到收購目標公司為本集團進軍中國廣告業之良機，經過公平磋商後，買方於二零零八年四月三日訂立終止契據及協議。

董事相信，隨著中國經濟增長，對廣告之需求將不斷上升。經考慮協議所規定EBITDA保證以及中國廣告及市場推廣業務之未來前景，董事相信，收購日後將為本公司帶來穩定額外收入。

茲提述本公司日期為二零零七年十二月十七日之公佈。董事認為，收購將帶來協同效益，並鞏固本集團於中國廣告業之市場地位。

董事認為，收購為本集團打入中國日益增長之廣告及市場推廣業之良機，並可讓本公司多元化發展其現有業務。經考慮上述原因後，董事會認為，收購之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

協議並無載有條款賦予賣方權利提名任何人士加盟董事會。預期本公司董事會成員不會因收購而出現任何變動（包括辭任或委任）。

## 董事會函件

### 股權結構變動

下表載列本公司於(i)最後可行日期及完成前；及(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後之股權結構：

	於最後		緊隨		緊隨配發及		緊隨配發及	
	可行日期	%	配發及發行	%	發行全部	%	發行全部	%
	(股份數目)		代價股份後		代價股份後		代價股份及	
			(股份數目)		(股份數目)		將令賣方持有	
							19.99%	
							股權之有關	
							數目兌換股份	
							以及全部	
							配售股份後	
							(股份數目)	%
劉智遠	270,471,900	25.78	270,471,900	24.60	270,471,900	20.82	270,471,900	20.63
賣方或彼之代名人	—	—	50,000,000	4.55	250,000,000	19.24	262,200,000	19.99
Win Today Limited <sup>*</sup>								
(附註1)	100,000,000	9.53	100,000,000	9.10	100,000,000	7.70	100,000,000	7.62
承配人 <sup>*</sup>	80,000,000	7.62	80,000,000	7.28	80,000,000	6.16	80,000,000	6.10
其他公眾股東 <sup>*</sup>	598,813,100	57.07	598,813,100	54.47	598,813,100	46.08	598,813,100	45.66
總計	<u>1,049,285,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,099,285,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,299,285,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,311,485,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Win Today Limited為於英屬處女群島註冊成立之投資公司。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，董事確認，Win Today Limited及其最終實益擁有人Vicky Yu均為獨立第三方，獨立於賣方及彼之聯繫人士且與彼等概無關連。

2. 劉智遠、Win Today Limited及其實益擁有人與賣方個別均非一致行動人士。

\* 公眾股東（定義見上市規則）

## 董事會函件

於日期為二零零八年四月十五日之公佈日期，除根據本公司所採納購股計劃授予若干合資格僱員及人士之合共53,312,700份購股權外，並無由本公司發行而尚未兌換之可換股證券或尚未行使之購股權。於53,312,700份購股權悉數行使後，將會配發及發行合共53,312,700股股份，相當於本公司現有已發行股本約5.1%。

據董事所深知及全悉，概無承配人將會成為與賣方一致行動人士（定義見收購守則）。

緊隨配售及收購完成後，本公司將繼續維持超過25%公眾持股量。誠如上文之股權列表所示，於緊隨發行及配發所有全部代價股份及兌換股份後，本公司將繼續維持超過25%之公眾持股量。

### 管理層討論及分析

#### 本集團之財務資料

下表載列本集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止三個年度之經審核財務業績，乃按照香港財務報告準則編製，並摘錄自本通函附錄二所載之本集團財務資料：

本集團	截至六月三十日止年度		
	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務之營業額	3,600	43,337	11,224
持續經營業務之毛利	3,509	2,154	1,675
持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	15,500	(30,194)	(10,772)
已終止業務之年內溢利(虧損)	(292)	7,137	—
年內溢利(虧損)	15,208	(23,995)	(11,869)
總資產	188,925	47,491	30,406
總負債	157,646	40,207	34,991
資產(負債)淨值	31,279	7,284	(4,585)

#### (i) 截至二零零七年六月三十日止年度

##### 財務及業務回顧

於截至二零零七年六月三十日止年度，本集團主要從事物業投資業務。

## 董事會函件

本年度總收益約為11,200,000港元，全部源自物業分部。本集團年內虧損淨額約11,900,000港元（二零零六年：24,000,000港元）。總行政及其他經營開支約為11,900,000港元（二零零六年：15,300,000港元）。總財務成本約達5,100,000港元（二零零六年：10,200,000港元）。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團流動資產約為16,800,000港元，流動負債約為21,600,000港元，資產負債比率為100.0%（二零零六年：48.3%），此乃根據總借貸除以總資產金額計算。此狀況因本集團於二零零七年十月初透過根據公開發售發行新股份而成功籌集資金約101,100,000港元而有所改善。

於二零零七年六月三十日，本集團借入短期貸款約為17,100,000港元（二零零六年：1,500,000港元）及長期借貸約為13,400,000港元（二零零六年：21,400,000港元），貸款以當時商業借貸利率計息。

### 集團資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團已抵押一間附屬公司之股份及將予收購之投資物業之權益，以取得一項計息貸款。

### 營運資金

本公司於二零零七年十月成功集資101,100,000港元之資金，該筆資金足以應付本集團之發展項目及營運資金需要。

### 資本承擔

於二零零七年六月三十日，本集團就收購投資物業有已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔約59,300,000港元。

### 重大投資及重大收購

本集團於二零零七年三月簽訂買賣協議，收購內蒙古一座購物商場。該項交易於二零零七年六月三十日完成。來自此購物商場之保證收益及溢利將於二零零七／零八財政年度中反映出來。

## 董事會函件

### 外匯風險

本集團並無就其外匯風險進行任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零七年六月三十日止年度，本集團於中國進行業務，大部分交易以人民幣及港元結算。本集團之資產及負債主要以港元結算。回顧年內，本集團管理層認為外匯風險輕微。

### 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團有以下或然負債：

	千港元
(a) 有關以下情況之可能申索：	
有關前關連公司之擔保	5,000
有關前附屬公司之彌償保證 (附註c)	5,800
	<hr/>
	10,800
	<hr/> <hr/>
(b) 香港稅務局已審查附屬公司壹聯有限公司(「壹聯」)於二零零零／零一至二零零四／零五評稅年度向本公司支付為數30,247,000港元管理費是否可扣稅，並認為已付管理費屬超額。壹聯被要求提供加回超額之管理費，並調整評稅之計算方法。倘被視為超額之管理費總額較壹聯目前之未動用稅務虧損結餘約4,984,000港元為多，則應課稅溢利將會增加，並將以17.5%稅率徵收香港利得稅。由於壹聯之董事正就香港稅務局之意見進行抗辯，目前無法合理估計其結果，故財務報表內並無作出任何撥備。	
(c) 根據本公司、其兩間附屬公司與兩名獨立第三者於二零零三年二月訂立之協議，本集團出售於中華人民共和國(「中國」)從事物業投資之附屬公司華專有限公司(「華專」)，就此，本公司已承諾，(其中包括)其將就上述出售完成日期或之前進行之交易所產生之任何稅務申索而導致華專負債之任何增加向華專作出彌償。於二零零四年十月，華專接獲	

## 董事會函件

中國稅務當局就與華專所持物業有關之中國物業稅之付款通知，款項總額約為8,000,000港元，包括由稅務當局徵收之逾期繳稅附加費，其中約5,800,000港元乃就完成日期或之前之交易而徵收。華專之現任管理層已向董事表示，就完成日期或之前之交易徵收之款項應由本公司支付。於二零零五年二月，已向本公司發出傳訊令狀，要求支付約5,800,000港元。然而，該等金額已於出售時以應計入華專賬目之金額全數補償，因此，董事及本公司律師均認為，本集團或本公司並無責任繳付上述稅款。基於未能確定有關事宜之結果。

### 員工政策

回顧年內員工政策並無變動。本集團向僱員提供全面具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並因應員工表現發放酌情花紅。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出所規定供款。本集團已根據強積金計劃條例之規定為其香港僱員推行一項公積金計劃。

### (ii) 截至二零零六年六月三十日止年度

#### 財務及業務回顧

於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團主要從事物業投資、製造及買賣寬頻及有線電視設備及配件業務。位於珠海之附屬公司自二零零一年投資以來累積虧損逾人民幣7,000,000元。管理層預計該業務前景欠佳，於二零零六年一月向一名第三方出售該附屬公司。本年度持續經營業務之總營業額約為43,300,000港元，全部源自物業分部。本集團持續經營業務之之毛利約2,200,000港元（二零零五年：3,500,000港元（重列））。本集團年內虧損淨額約24,000,000港元（二零零五年：溢利淨額15,200,000港元（重列））。總行政及其他經營開支為15,300,000港元（二零零五年：12,600,000港元（重列）），開支上升主要歸因於安排本集團之股份建議在聯交所恢復買賣及就上海物業擁有權取得合法業權所支出額外法律及專業費用。

總財務成本為10,200,000港元（二零零五年：9,000,000港元（重列）），有關增加主要歸因於年內利率上調所致。

## 董事會函件

### 物業重估增加

於本財政年度年結日，本集團於上海聖愛廣場之物業價值為18,500,000港元，增加5,200,000港元。

### 持作出售物業之爭議解決所產生虧損

本集團附屬公司華綽發展有限公司就出售所持物業之爭議已於年內解決，有關虧損為該等物業賬面值所撇銷金額。

### 撥回撥備

於二零零四年就一家前有關連公司之購買作出之擔保撥備5,000,000港元。於過去兩年並無接獲任何申索。

於二零零五年就一家前附屬公司之負債提供之彌償保證撥備5,800,000港元。本公司接獲律師之意見，表示本集團並無責任作出有關彌償。

董事認為，不再需要作出上述兩項撥備，並於本財政年度撥回有關款項。

### 流動資金及財務資源

於二零零六年六月三十日，本集團之資產負債比率增至48.3% (二零零五年：45.2%)，資產負債比率以借貸除總資產金額計算。

於二零零六年六月三十日，本集團借入短期貸款約1,500,000港元 (二零零五年：19,000,000港元) 及長期借貸21,400,000港元 (二零零五年：66,500,000港元)，貸款以當時商業借貸利率計息。

本集團所有銀行結餘及借貸均以港元作為單位。

### 集團資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團並無向任何財務機構抵押任何物業。

## 董事會函件

### 營運資金

出售於香港及上海之物業後，董事認為，本集團具備充足營運資金應付未來兩年之營運資金需要。

### 資本承擔

於二零零六年六月三十日，本集團並無任何已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔。

### 重大投資及重大收購

於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團並無任何重大投資或重大收購。

### 重大出售

於二零零五年十月，本集團就以104,000,000港元出售位於皇后大道東213號胡忠大廈30樓之物業訂立買賣協議，交易已於二零零六年五月完成。此外，本集團已於截至二零零六年六月三十日止年度出售上海聖愛廣場物業其中部分及租出餘下單位，以賺取收益。於二零零六年一月一日，本集團亦出售一家附屬公司，該公司經營本集團寬頻及有線電視設備及配件之製造及買賣業務。

### 外匯風險

本集團並無就其外匯風險進行任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團於香港及中國進行業務，大部分交易以港元及人民幣結算，本集團之資產及負債亦主要以港元結算。回顧年內，本集團管理層認為外匯風險輕微。

### 員工政策

回顧年內員工政策並無變動。本集團向僱員提供全面具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並因應員工表現發放酌情花紅。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出所規定供款。本集團已根據強積金計劃條例之規定為其香港僱員推行一項公積金計劃。

(iii) 截至二零零五年六月三十日止年度

#### 財務及業務回顧

於截至二零零五年六月三十日止年度，本集團主要從事物業投資、買賣及製造寬頻有線電視設備及配件業務。由於本地經濟於年內逐步復甦，優質辦公室之需求持續向上。於截至二零零五年六月三十日止財政年度，本集團之股東應佔純利約為15,200,000港元（重列）（二零零四年：虧損5,200,000港元）。總行政及其他經營開支為12,600,000港元（重列）（二零零四年：11,500,000港元），開支上升主要歸因於與去年相比較，法律及專業費用有所增加所致。總融資成本約為9,000,000港元（重列）（二零零四年：9,300,000港元），金額有所減少主要歸因於貸款安排費用較去年有所減少所致。

於截至二零零五年六月三十日止年度，本公司撥回呆壞賬撥備1,700,000港元（二零零四年：撥備1,100,000港元）。

5,800,000港元（二零零四年：無）指就一間前附屬公司華專有限公司之負債授出之彌償擔保（「彌償」）而產生之虧損。惟董事會及本公司律師均認為，本集團毋須支付有關彌償。為審慎起見，所涉及之金額已全數入賬收益表。本集團之總邊際毛利約為82.7%（二零零四年：70.0%）。總邊際毛利有所上升，主要歸因於租金收入上升以及買賣及製造活動減少所致。

#### 物業投資、買賣及製造業務

物業分部之貢獻佔本集團營業額約72.7%或3,600,000港元（二零零四年：約47.9%或3,100,000港元），而買賣及製造業務之收入約為1,400,000港元（二零零四年：3,400,000港元），下跌約59.7%，此歸因於寬頻有線電視設備及配件在設計與技術方面之競爭激烈所致。

#### 物業重估收益

香港物業市場於回顧年度內有所增長，帶動此部分業務之溢利上升87.5%至30,000,000港元（二零零四年：16,000,000港元）。本集團之投資物業均位於香港，為本集團提供穩定收入，且於二零零五年六月三十日已告全數租出。

## 董事會函件

### 股息

董事會已議決不會就截至二零零五年六月三十日止年度宣派任何股息（二零零四年：無）。

### 未來計劃及展望

鑑於香港現行物業市場情況好轉，本集團分別於二零零五年九月七日及二零零五年十月四日，就出售位於香港皇后大道東213號胡忠大廈30樓第1至10號辦公室（「該物業」）（「出售事項」），訂立臨時協議及正式買賣協議（「協議」），代價為104,000,000港元。上述交易須待本公司股東在二零零五年十一月二十九日舉行之股東特別大會上作出批准後方可作實。董事認為，出售事項乃本公司按合理價格變現該物業之良機。

鑑於本港及中國物業市場迅速復甦，本集團將其業務由物業投資拓展至其他相關業務，包括但不限於物業管理顧問服務。

### 流動資金及財務資源

於二零零五年六月三十日，本集團之資產負債比率為45.2%（二零零四年：52.2%），資產負債比率以本集團之借貸總額除總資產金額計算。

於二零零五年六月三十日，本集團向銀行及財務機構借入之短期貸款及透支借貸合共約為19,000,000港元（二零零四年：48,600,000港元），長期借貸則約為66,500,000港元（二零零四年：31,500,000港元），貸款以當時商業借貸利率計息。

本集團所有銀行結餘及借貸均以港元及人民幣作為單位。

### 物業組合

本集團之物業組合於二零零五年六月三十日由捷利行測量師有限公司（「捷利行測量師」）按公開市值現有用途基準估值為約186,200,000港元。

- 一 在香港擁有之物業：約30,000,000港元之重估盈餘因升值而已計入綜合收益表。

## 董事會函件

- 在中國持作出售之物業：約6,700,000港元之重估盈餘（二零零四年：無）因升值而已計入綜合收益表。

### 集團資產抵押

本集團之物業組合（不包括於中國持作出售之物業）合共108,000,000港元已質押予若干財務機構以取得融資及其將於出售事項完成後解除。

### 營運資金

憑藉內部資源及收益，加上出售事項之預期所得款項淨額，董事相信，本集團具備充裕之營運資金，足以應付目前及未來兩年之營運資金所需。

### 資本承擔

於二零零五年六月三十日，本集團並無任何已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔。

### 重大投資及重大收購

於截至二零零五年六月三十日止年度，本集團並無任何重大投資或重大收購。

### 外匯風險

本集團並無就其外匯風險進行任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零五年六月三十日止年度，本集團於香港及中國進行業務，大部分交易以港元及人民幣結算。本集團之資產及負債主要以港元結算。回顧年內，本集團管理層認為外匯風險輕微。

### 員工政策

於回顧年度內，本集團聘用了約40名員工，並為員工提供全面及具競爭力之薪酬、退休計劃及福利條件。本集團會因應員工表現提供酌情花紅。本集團國內附屬公司之僱員為地方政府推行之國家管理退休福利計劃之成員。該附屬公司須向退休福利計劃繳納佔薪津成本指定百分比之款項，為有關福利籌資。關於該福利計

## 董事會函件

劃，本集團唯一責任就是作出指定供款。本集團亦已根據強制性公積金計劃條款之規定，為其香港員工採納一項強積金計劃。

### 目標公司之財務資料

目標公司為於二零零四年七月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，繳入股本為2美元。下表載列目標公司自註冊成立日期二零零四年七月六日至二零零五年十二月三十一日止期間、截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度按香港財務報告準則基準編製之經審核財務業績概要，乃摘錄自本通函附錄三甲所載目標公司會計師報告：

目標公司	由註冊 成立日期 二零零四年 七月六日至 二零零五年 十二月三十一日止期間	截至十二月三十一日 止年度	
	千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	1,778	2,919	1,454
除稅前溢利	412	664	385
期內／年內溢利	412	664	385
總資產	936	2,353	1,476
總負債	524	1,277	15
資產淨值	412	1,076	1,461

目標公司主要從事提供戶外媒體廣告及廣告相關顧問服務業務。

#### (i) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

##### 財務及業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司錄得營業額約1,500,000港元及純利約400,000港元，較上一個年度分別減少50%及42%。營業額及純利減少主要歸因於若干合約已於年內到期，而新取得之合約則未達到預期水平，因而導致營業額減少。

## 董事會函件

### 資本架構、財務資源及流動資金

於二零零七年十二月三十一日，目標公司並無銀行借貸或長期負債。

### 資產淨值

於二零零七年十二月三十一日，目標公司之總資產主要包括應收有關連人士之款項約1,400,000港元以及現金及現金等值項目約36,000港元。目標公司之總負債約15,000港元，主要為應收貨款及其他應收款項。

### 資本架構

於二零零七年十二月三十一日，目標公司之法定及繳足股本為2美元。

於二零零八年一月一日，目標公司按面值每股1美元向其現有股東發行29,866股普通股，所得款項為29,866美元，以為其業務提供額外營運資金。

### 目標公司之資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，目標公司並無抵押其資產。

### 資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，目標公司並無任何已訂約但未於財務報表撥備之任何資本承擔。

### 重大投資及重大收購

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司並無重大投資或重大收購。

於二零零八年一月一日，目標公司與中國附屬公司及中國附屬公司之現有股東訂立中國附屬公司收購，據此，目標公司將自其現有權益持有人購入中國附屬公司全部繳入股本。

### 資本負債比率

於二零零七年十二月三十一日，目標公司之資本負債比率（以總借貸佔總資產之百分比列示）為零。

## 外匯風險

目標公司並無就其外匯風險採取任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司於中國從事業務，大部分交易以人民幣及美元結算。目標公司的資產及負債主要以港元結算。回顧年內，目標公司之管理層認為外匯風險甚低。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

### (ii) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 財務及業務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司錄得營業額約2,900,000港元，純利約700,000港元，較上一個期間分別增加64%及61%。營業額及純利增加主要歸因於目標公司於年內獲得更多訂單因而獲得營業額。

## 資本架構、財務資源及流動資金

於二零零六年十二月三十一日，目標公司並無銀行借貸或長期負債。

## 資產淨值

於二零零六年十二月三十一日，目標公司之總資產主要包括應收貨款約1,400,000港元；應收有關連人士款項約600,000港元；遞延開支約300,000港元以及現金及現金等值項目約14,000港元。目標公司之總負債主要包括應付貨款及其他應付款項約1,000,000港元及遞延收益約300,000港元。

## 資本架構

於二零零六年十二月三十一日，目標公司之法定及繳足股本為2美元。

#### 目標公司之資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，目標公司並無抵押其資產。

#### 資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，目標公司並無任何已訂約但未於財務報表撥備之任何資本承擔。

#### 重大投資及重大收購

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司並無重大投資或重大收購。

#### 資本負債比率

於二零零六年十二月三十一日，目標公司之資本負債比率（以總借貸佔總資產之百分比列示）為零。

#### 外匯風險

目標公司並無就其外匯風險採取任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司於中國從事業務，大部分交易以人民幣及美元結算。目標公司的資產及負債主要以港元結算。回顧年內，目標公司之管理層認為外匯風險甚低。

#### 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

#### (iii) 截至二零零五年十二月三十一日止期間

##### 財務及業務回顧

自註冊成立日期二零零四年七月六日至二零零五年十二月三十一日止期間，目標公司錄得營業額約1,800,000港元及純利約400,000港元，相當於營業額23%。主要服務成本為分判開支。

##### 資本架構、財務資源及流動資金

於二零零五年十二月三十一日，目標公司並無銀行借貸或長期負債。

## 董事會函件

### 資產淨值

於二零零五年十二月三十一日，目標公司之資產總值主要包括應收貨款約800,000港元；遞延開支約100,000港元以及現金及現金等值項目約11,000港元。目標公司之總負債主要包括應付貨款及其他應付款項約100,000港元；應付有關連人士款項約300,000港元及遞延收益約100,000港元。

### 資本架構

於二零零五年十二月三十一日，目標公司之法定及繳足股本為2美元。

### 目標公司之資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，目標公司並無抵押其資產。

### 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，目標公司並無任何已訂約但未於財務報表撥備之任何資本承擔。

### 重大投資及重大收購

於截至二零零五年十二月三十一日止期間，目標公司並無重大投資或重大收購。

### 資本負債比率

於二零零五年十二月三十一日，目標公司之資本負債比率（以總借貸佔總資產之百分比列示）為零。

### 外匯風險

目標公司並無就其外匯風險採取任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零五年十二月三十一日止期間，目標公司於中國從事業務，大部分交易以人民幣及美元結算。目標公司的資產及負債主要以港元結算。回顧年內，目標公司之管理層認為外匯風險甚低。

### 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

## 董事會函件

### 中國附屬公司之財務資料

中國附屬公司為於二零零七年五月二十五日在中國註冊成立之有限公司，其註冊股本為人民幣9,000,000元。下表載列目標公司自成立日期二零零七年五月二十五日至二零零七年十二月三十一日期間按香港財務報告準則基準編製之經審核財務業績概要，乃摘錄自本通函附錄三乙所載中國附屬公司之會計師報告：

中國附屬公司	由成立日期 二零零七年 五月二十五日至 二零零七年 十二月三十一日止期間 千港元
營業額	20,429
除稅前溢利	7,907
期內溢利	7,907
總資產	31,067
總負債	20,993
資產淨值	10,074

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 財務及業務回顧

中國附屬公司主要於中國從事提供戶外媒體廣告服務業務。自成立日期起至二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司錄得營業額約20,400,000港元及純利約7,900,000港元，相當於收益39%。

### 資本架構、財務資源及流動資金

於二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司並無銀行借貸或長期負債。

### 資產淨值

中國附屬公司之總資產主要包括應付有關連人士款項約13,400,000港元、應收貨款及其他應收款項約4,900,000港元；預付及遞延開支約10,000,000港元以及現金及現金等值項目約2,700,000港元。中國附屬公司之總負債主要包括應付貨款及其他應付款項約3,800,000港元；以及遞延收益約17,200,000港元。

### 資本架構

於二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司之註冊資本為人民幣9,000,000元及其繳足股本則為人民幣1,800,000元。

於二零零八年四月十八日，有關政府機關已批准將中國附屬公司之註冊資本由人民幣9,000,000元削減至人民幣1,800,000元。

### 目標公司之資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，中國公司並無抵押其資產。

### 資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司並無任何已訂約但未於財務報表撥備之任何資本承擔。

### 重大投資及重大收購

於截至二零零七年十二月三十一日止期間，中國附屬公司並無重大投資或重大收購。

### 資本負債比率

於二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司之資本負債比率（以總借貸佔總資產之百分比列示）為零。

### 外匯風險

中國附屬公司並無就其外匯風險採取任何對沖活動或採納任何正式對沖政策。於截至二零零七年十二月三十一日止期間，中國附屬公司於中國從事業務，大部分交易以人民幣結算。目標公司的資產及負債主要以人民幣結算。回顧年內，中國附屬公司之管理層認為外匯風險甚低。

### 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司並無任何重大或然負債。

## 收購之財務影響

本通函附錄四載有經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料。完成時，經擴大集團之綜合總資產應由約125,200,000港元增加約221%至約401,500,000港元。假設目標集團資產淨值之公平值與二零零七年十二月三十一日之賬面值相同，估計商譽為約246,500,000港元。將予入賬之商譽金額將取決於完成時釐定之目標集團資產淨值公平值。商譽乃按收購代價超出已購入目標公司於二零零七年十二月三十一日之可資識別資產及負債之總公平值之全部權益超額加目標公司自收購中國附屬公司當日產生之商譽計算。

已購入目標公司之可資識別資產及負債之公平值於二零零七年十二月三十一日約為1,700,000港元，乃按(a)目標公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值約1,500,000港元加(b)於二零零七年十二月三十一日投資中國附屬公司之成本約10,700,000港元減(c)中國附屬公司就收購所支付現金代價約10,700,000港元加(d)向賣方進一步發行及配發目標公司股份之所得款項約200,000港元計算。

投資成本約10,700,000港元相當於(a)中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值約10,100,000港元加(b)自現有權益持有人收購中國附屬公司全部股本權益產生之商譽約600,000港元。根據本集團之會計政策，商譽須每年進行減值測試。倘年內並無發現重大減值，商譽將於年內按成本列賬。

本集團之綜合總負債應由約47,600,000港元增加約99%至約94,900,000港元。

代價240,000,000港元中之200,000,000港元透過發行代價股份支付，而40,000,000港元則透過發行可換股債券支付。由於完成時將發行代價股份，股本及股份溢價金額將因而增加。

截至二零零七年六月三十日止年度，本集團錄得經審核營業額約11,200,000港元及股東應佔虧損約11,900,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司及中國公司錄得經審核營業額分別約1,500,000港元及20,400,000港元以及除稅後溢利分別約400,000港元及7,900,000港元。鑑於目標集團之過往財務表現，收購預期可提升本集團之收益及盈利基礎。

## 經擴大集團之前景

本集團認為中國將繼續為全球經濟增長最迅速之地區。鑑於國內人均收入增加，加上相信國民購買力上升，將對中國廣告業發展帶來正面作用。誠如上文「進行建議收購之原因」一段所述，經擴大集團於完成後將成為中國其中一個最大戶外網絡。

經擴大集團將繼續其於物業投資之現有業務及物色機會作進一步擴充，以達到全面優質網絡戶外廣告媒體集團及其中一家擁有高質素管理隊伍之最大戶外媒體服務供應商之最終目標，並將成為中國業內三大獲利戶外媒體集團之一。

鑑於以上各項及賣方提供之EBITDA保證，建議收購為本集團締造良機，以多元代發展其現有業務至一項具備重大增長潛力之新業務，並為本集團提供穩定的收入來源，從而為股東帶來更理想回報。

## 建議更改公司名稱

董事會亦建議將本公司名稱由「eCyberChina Holdings Limited」更改為「China Outdoor Media Group Limited」，同時採納新中文名稱「中國戶外媒體集團有限公司」取代「光訊控股集團有限公司」，惟須待下列條件達成後，方可作實。由於本公司業務範圍多元化，董事會認為建議新名稱將能更準確反映本公司企業性質。建議新名稱亦能令本集團之企業形象及身分煥然一新。

建議更改本公司名稱須待下列事項達成，方可作實：

1. 股東於股東特別大會通過特別決議案批准更改本公司名稱；及
2. （如有需要）香港公司註冊處處長批准更改本公司名稱。

本公司之新名稱將自新名稱記入香港公司註冊處處長所存置登記冊之日起生效。

建議更改名稱並非以收購為條件，亦並非收購之結果。

## 更改本公司名稱之影響

更改本公司名稱不會影響本公司證券持有人任何權利。在建議更改本公司名稱生效後，所有以本公司現時名稱發行之現有證券證明書將繼續為該等證券之所有權憑證，而現有股票可繼續有效作買賣、結算、登記及交收用途。更改本公司名稱一經生效，新股票將僅以本公司新名稱發行。

## 上市規則涵義

根據上市規則，收購構成本公司之非常重大收購，須於股東特別大會獲股東批准，方可作實。據董事所深知，賣方並無擁有任何股份權益。因此，於最後可行日期，概無股東於收購擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准收購及據此擬進行交易之有關決議案放棄表決。

## 修訂章程細則

為配合投資者透過中央結算系統持有本公司證券而親身或委任受委代表出席股東大會進行表決之需求增長，本公司建議就香港結算中央（代理人）有限公司（或其任何繼承者）委任多名受委代表之權利修訂章程細則。本公司將提呈特別決議案修訂章程細則，以獲准委任多名受委代表。

建議修訂章程細則之進一步詳情請參閱本通函股東特別大會通告。

## 要求按股數投票表決的程序

根據本公司的章程細則第75條，於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案均須以舉手方式表決，除非於宣佈舉手表決結果之前或之時，或於撤回任何其他按股數投票表決的要求時，以下人士要求以按股數投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名當時有權在大會表決的親身出席股東（或倘股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表；或

## 董事會函件

- (iii) 任何一名或多名佔不少於所有有權於大會表決的股東總表決權十分一的親身出席股東（或倘股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表；或
- (iv) 任何一名或多名持有賦予權利於大會表決的本公司股份且已繳股款合共不少於賦予該權利的所有股份已繳股款總額十分一的親身出席股東（或倘股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。

除非要求以按股數投票方式表決且有關要求並無被撤回，否則，主席宣佈決議案以舉手表決方式通過或一致通過或以大多數票通過或否決，並記錄在載有本公司會議議程的記錄冊，將為事實之最終憑證，而毋須提出該決議案的贊成或反對票數或其比例的證明。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年六月十八日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期三十二樓3203室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第155至157頁。會上將向股東提呈決議案，藉以考慮並酌情批准協議及據此擬進行之交易、建議更改名稱以及建議修訂章程細則。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會及／或於會上表決，務請按印備指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

### 推薦意見

董事會認為，收購條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東表決贊成股東特別大會通告所載批准收購之普通決議案。

董事亦認為，建議更改公司名稱及建議修訂章程細則乃符合本公司及股東整體利益，因此，董事會亦建議股東表決贊成股東特別大會通告所載相關決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
光訊控股集團有限公司  
董事  
劉智遠  
謹啟

二零零八年五月二十三日

以下為獨立物業估值師永利行就該物業於二零零八年三月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

有關：位於中國上海市徐匯區漕溪北路88號聖愛廣場9樓904、905室之估值

指示

我們根據閣下之指示，對光訊控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）持有之上述物業（「該物業」）進行估值。我們確認曾進行實地視察，並作出有關查詢，以取得我們認為必要之其他資料，就該物業於二零零八年三月三十一日（「估值日」）之市值提供我們之意見。

本函件乃估值報告之部分內容，旨在闡釋估值之基準及方法，澄清本估值之假設、估值考慮及限制條件。

## 估值基準

我們對物業之估值乃指其市值，所謂市值，就我們所下定義而言，意指「在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日進行物業交易之估計價值」。

## 估值方法

我們採用了直接比較法進行估值，即比較同類物業之實際成交價，包括分析大小、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

對於該物業於估值日受租約限制之部分，我們亦已採納投資法進行估值，計入現有租約產生之物業租金收入淨額，並就租約之潛在復歸收入作出充分減免，然後按適用資本化比率撥充為價值。

## 估值考慮

我們對該物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）所載之所有規定。

## 估值假設

基於該物業乃根據長期土地使用權合同持有，我們已假設 貴集團於土地使用權未屆滿前整段期間內有權自由而不受干擾地使用該物業。

我們的估值並無考慮該物業所涉及之任何未支付或額外之補地價、押記、按揭或款項，或在出售成交時可能產生之費用或稅項。除另有說明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

有關該物業之其他特別假設（如有）已載於隨附估值證書之註腳。

## 業權調查

我們已獲提供有關位於中國之該物業之業權文件摘要。對位於中國之該物業，在可能情況下，我們已審閱文件正本以核實位於中國之該物業業權現狀及可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

我們很大程度上亦倚賴 貴集團所提供之資料及 貴公司中國法律顧問－中國法律律師事務所就該物業之業權所提供之法律意見。

貴公司提供之所有法律文件均僅供參考。本估值報告概不就該物業之合法業權承擔責任。

## 限制條件

我們的報告並無考慮受估值之該物業所涉及之任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

我們在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納尤其有關（但不限於）年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、土地面積、建築面積及所有涉及識別業主擁有有效權益之該物業之其他有關事項向我們提供之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實該物業之土地面積之準確性，惟我們假設文件所示土地面積均屬正確。所有文件均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

我們曾視察該物業之外貌，在可能情況下，亦曾視察該物業之內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對其任何設施進行測試。

我們並無進行任何實地調查，以確定土地狀況或其上任何物業發展項目之服務設施是否合適。我們的估值乃建基於上述各方面情況均令人滿意，且不會於建築期內出現任何非經常性開支或延誤。

除本報告另有說明外，估值師在總結公平市值時並無考慮存在於該物業之物質。所列估值乃假設該物業表層或深層均無存在任何可引致價值損失之物質。我們不就任何該等情況承擔責任，而客戶亦獲悉估值師並不具備探測該等物質、量化對價值之影響或計算補救措施所需成本之資格。

我們並無理由懷疑 貴公司提供予我們之資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本估值報告之負責對象僅限於接收本報告之客戶，用途亦以估值目的為限。我們概不向任何其他人士負責，亦不就本報告用於任何其他用途而承擔任何責任。在未取得書面同意之情況下，不得在 閣下編製及/或向第三者派發之任何文件內引述我們的名稱或報告（全部或部分）。

## 匯率

所有載於本報告內之貨幣金額均以人民幣為單位。人民幣兌港元（「港元」）之匯率乃參考估值日之現行匯率人民幣1元兌1.11港元計算。

茲隨函附奉估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心  
25樓2508室  
光訊控股集團有限公司  
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FHKIS AAPI RPS(GP)

聯席董事

吳國輝

MBA BSc(Est Man) BSc MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零零八年五月二十三日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，在香港、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區之物業估值方面擁有超過十七年經驗。劉女士是澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

吳國輝先生為註冊專業測量師，在香港、澳門特別行政區及中國大陸之物業估值方面擁有超過五年經驗。吳先生為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員。

## 估值證書

## 貴集團在中國持作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國 上海市 徐匯區 漕溪北路88號 聖愛廣場 9樓904、905室	<p>該物業包括約於二零零三年落成之27層高辦公室大樓內9樓之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之總建築面積約293.84平方米。</p> <p>該物業之土地使用權獲授出作綜合用途，為期50年，於二零四六年八月七日屆滿。</p>	該物業於估值日受一份租約限制，租期2年，由二零零六年四月一日起計至二零零八年三月三十一日屆滿，月租人民幣33,963元，不包括管理費、水電費、燃氣費、通訊費用、公共設施及其他收費。	6,800,000元

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出兩份日期為二零零五年十二月十二日之上海房地產所有權證，該物業總建築面積約293.84平方米之土地使用權及房屋所有權已授予華綽發展有限公司作辦公室用途，有關詳情如下：

上海房地產所有權證編號	單位	總建築面積 (平方米)
滬房地徐字(2005)第035235號	904	239.88
滬房地徐字(2005)第035236號	905	53.96
	<b>總計</b>	<b>293.84</b>

- 根據華綽發展有限公司（「出租人」）與獨立第三方上海美利折豐國際貿易有限公司（「承租人」）所訂立日期為二零零六年三月八日之租賃協議，總建築面積為293.84平方米之該物業按月租人民幣33,963元（不包括管理費、水電費、燃氣費、通訊費用、公共設施及其他收費）出租予承租人，為期兩年，由二零零六年四月一日起至二零零八年三月三十一日止。
- 據 貴公司告知，華綽發展有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
- 該物業之主要證書概述如下：

上海房地產所有權證 有

5. 我們已獲 貴公司之中國法律顧問中國法律律師事務所提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 華綽發展有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權於土地使用權之剩餘年期內自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業而毋須向政府支付任何額外補地價或其他繁重費用；
  - (ii) 上文附註2所述之租賃協議均具法律約束力、有效及受中國法律保障；
  - (iii) 該物業不附帶任何按揭。

以下為獨立物業估值師永利行就該物業於二零零八年三月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

**有關：位於中國內蒙古呼和浩特市新城區東庫西街139號之商業綜合大樓之估值**

**指示**

我們根據閣下之指示，對已訂立合約由光訊控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）向內蒙古眾維房地產開發有限責任公司收購之上述物業（「該物業」）進行估值。我們確認曾進行實地視察、並作出有關查詢，以取得我們認為必要之其他資料，就該物業於二零零八年三月三十一日（「估值日」）之市值提供我們之意見。

本函件乃估值報告之部分內容，旨在闡釋估值之基準及方法，澄清本估值之假設、估值考慮及限制條件。

## 估值基準

我們對物業之估值乃指其市值，所謂市值，就我們所下定義而言，意指「在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日進行物業交易之估計價值」。

## 估值方法

我們採用了直接比較法進行估值，即比較同類物業之實際成交價，包括分析大小、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

## 估值考慮

我們對該項物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

## 估值假設

基於該物業乃根據長期土地使用權合同持有，我們已假設業主於土地使用權未屆滿前整段期間內有權自由而不受干擾地使用該物業。

我們的估值並無考慮該物業所涉及之任何未支付或額外之補地價、押記、按揭或款項，或在出售成交時可能產生之費用或稅項。除另有說明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

有關該物業之其他特別假設(如有)已載於隨附估值證書之註腳。

## 業權調查

我們已獲提供有關位於中國之該物業之業權文件摘要。對位於中國之該物業，在可能情況下，我們已審閱文件正本以核實位於中國之該物業業權現狀及可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

我們很大程度上亦倚賴 貴集團所提供之資料及其中國法律顧問－廣東恒益律師事務所就該物業之業權所提供之法律意見。

貴公司提供之所有法律文件均僅供參考。本估值報告概不就該物業之合法業權承擔責任。

## 限制條件

我們的報告並無考慮受估值之該物業所涉及之任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

我們在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納尤其有關（但不限於）年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、土地面積、建築面積及所有涉及識別業主擁有有效權益之該物業之其他有關事項向我們提供之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實該物業之土地面積之準確性，惟我們假設文件所示之土地面積均屬正確。所有文件均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

我們曾視察該物業之外貌，在可能情況下，亦曾視察該物業之內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對其任何設施進行測試。

我們並無進行任何實地調查，以確定土地狀況或其上任何物業發展項目之服務設施是否合適。我們的估值乃建基於上述各方面情況均令人滿意，且不會於建築期內出現任何非經常性開支或延誤。

除本報告另有說明外，估值師在總結公平市值時並無考慮存在於該物業之物質。所列估值乃假設該物業表層或深層均無存在任何可引致價值損失之物質。我們不就任何該等情況承擔責任，而客戶亦獲悉估值師並不具備探測該等物質、量化對價值之影響或計算補救措施所需成本之資格。

我們並無理由懷疑 貴公司提供予我們之資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本估值報告之負責對象僅限於接收本報告之客戶，用途亦以估值目的為限。我們概不向任何其他人士負責，亦不就本報告用於任何其他用途而承擔任何責任。在未取得書面同意之情況下，不得在 閣下編製及/或向第三者派發之任何文件內引述我們的名稱或報告(全部或部分)。

## 匯率

所有載於本報告內之貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。人民幣兌港元(「港元」)之匯率乃參考估值日之現行匯率人民幣1元兌1.11港元計算。

茲隨函附奉估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心  
25樓2508室  
光訊控股集團有限公司  
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FHKIS AAPI RPS(GP)

聯席董事

吳國輝

MBA BSc(Est Man) BSc MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零零八年五月二十三日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，在香港、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區之物業估值方面擁有超過十七年經驗。劉女士是澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

吳國輝先生為註冊專業測量師，在香港、澳門特別行政區及中國大陸之物業估值方面擁有超過五年經驗。吳先生為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國 內蒙古 呼和浩特市 新城區 東庫西街139號 之商業綜合大樓	該物業包括一幢約於二零零五年落成之5層高零售／商業大樓。  該物業之總建築面積約為19,831.54平方米。  該物業之土地使用權按於二零四四年一月十七日屆滿之年期授出作商業用途。	於估值日，該物業處於空置狀況，以便進行新第4層之建築工程及為該物業其餘部份進行翻修工程。	71,000,000元

## 附註：

1. 根據由呼和浩特市人民政府所發出日期為二零零四年二月十一日之國有土地使用權證－呼國用(2004)字第0044號，該物業土地面積為8,721.40平方米之土地使用權已按於二零四四年一月十七日屆滿之年期授予內蒙古眾維房地產開發有限責任公司作商業用途。
2. 根據呼和浩特市房地產管理局發出之房屋所有權證－呼房權證新城區字第2005018199號，該物業總建築面積為19,831.54平方米之房屋所有權已合法歸屬於內蒙古眾維房地產開發有限責任公司作商業用途。
3. 根據內蒙古眾維房地產開發有限責任公司與 貴公司全資附屬公司壹聯有限公司所訂立日期為二零零七年三月五日之買賣協議，壹聯有限公司同意以總代價人民幣58,000,000元購入土地面積約8,721.40平方米及總建築面積約19,831.54平方米之物業。據 貴公司告知，該代價其中人民幣30,000,000元經已支付。

4. 根據內蒙古眾維房地產開發有限責任公司與獨立第三方北京居然之家投資控股集團有限公司所訂立日期為二零零七年十一月三日之租賃協議，有關方面同意將該物業租予北京居然之家投資控股集團有限公司作商業用途，租期暫定由二零零八年七月一日起計至二零二七年十二月三十一日屆滿。租賃詳情如下：

租期	租金詳情
租約生效日期起計10個月免租期（訂明由二零零八年七月一日至二零零九年四月三十日）	免租
二零零九年五月一日至二零一四年四月三十日	月租（約） 第1層－人民幣192,162元 第2層－人民幣153,730元 第3層－人民幣134,514元 第4層－人民幣91,250元 地庫－人民幣85,167元
二零一四年五月一日至二零一九年四月三十日	按緊接對上租期之租金調升5%
二零一九年五月一日至二零二七年十二月三十一日	按緊接對上租期之租金調升10%

5. 根據內蒙古眾維房地產開發有限責任公司發出日期為二零零七年三月五日之無條件不可撤銷擔保函，內蒙古眾維房地產開發有限責任公司保證壹聯有限公司可就該物業收取之全年租金收入及純利將分別不少於人民幣9,000,000元及人民幣4,000,000元，直至二零一零年二月二十七日止。
6. 根據日期為二零零八年三月十八日之呼和浩特市發展和改革委員會文件（呼發改組貿字（2008）170號），該物業總建築面積約5,000平方米之擴建工程已獲准登記，建築期由二零零八年至二零零九年。
7. 有關樓宇包括總建築面積7,000平方米之地庫（並不計入上文附註2所述房屋所有權證列明之面積）。
8. 據 貴公司告知，於估值日，總建築面積約878.65平方米之原有第4層經已拆卸，現正興建劃定總建築面積約4,944.61平方米之新第4層。建築工程預定於二零零八年完成。根據 貴公司提供之補充文件，新第4層擴建工程及翻修該物業其餘部分所需總成本估計約為人民幣20,000,000元，截至估值日已產生引致之成本約人民幣2,300,000元。
9. 該物業之主要證書概述如下：

(i) 國有土地使用權證	有
(ii) 房屋所有權證	有

10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 內蒙古眾維房地產開發有限責任公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權於該物業之土地使用權剩餘年期內自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業而毋須向政府支付任何額外補地價或其他繁重費用；
  - (ii) 內蒙古眾維房地產開發有限責任公司已將該物業以人民幣58,000,000元之代價售予 貴集團；
  - (iii) 在就新第4層擴建工程申領所需許可證及批准上並無遭遇任何法律障礙；
  - (iv) 上述附註4所述之租賃協議具有法律約束力及效力，且受中國法律保障。

## 1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零零七年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務業績及財務狀況概要，乃摘錄自本公司於各年度之年報。於截至二零零五年六月三十日止財政年度，本公司核數師已就財務報表發出保留意見。於截至二零零六年及二零零七年六月三十日止財政年度，本公司核數師就本公司財務報表發出無保留意見。本集團於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合收益表概要及本集團於二零零七年十二月三十一日之未經審核簡明綜合資產負債表，乃摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止六個月之中期報告，並載列如下。

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日 止六個月		截至六月三十日 止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(重列)
<b>持續經營業務</b>					
營業額	9,601	5,744	11,224	43,337	3,600
直接成本	(7,572)	(5,680)	(9,549)	(41,183)	(91)
毛利	2,029	64	1,675	2,154	3,509
其他收入	2,029	1,337	4,143	3,567	83
撥回有關持作出售物業之撇減	—	264	414	5,206	6,729
重估投資物業增加	12,267	—	—	—	30,000
其他投資虧損	—	(1,312)	—	—	—
撇銷持作出售物業之虧損	—	—	—	(23,905)	—
出售投資物業之虧損	—	—	—	(4,000)	—
出售物業、廠房及設備之收益	54	—	—	—	—
行政及一般開支	(44,561)	(3,528)	(11,947)	(13,978)	(10,287)
營運(虧損)收益	(28,182)	(3,175)	(5,715)	(30,956)	30,034
財務成本	(1,632)	(2,527)	(5,057)	(10,092)	(8,734)
出售附屬公司之收益	—	—	—	54	—
出售一間聯營公司之收益(虧損)	—	—	—	—	—
撥回撥備					
—有關前關連公司之擔保	—	—	—	5,000	—
—有關前附屬公司之彌償保證	—	—	—	5,800	—
有關前附屬公司之彌償保證虧損	—	—	—	—	(5,800)

	截至十二月三十一日		截至六月三十日		
	止六個月		止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(重列)
除稅前(虧損)溢利	(29,814)	(5,702)	(10,772)	(30,194)	15,500
所得稅	(5,436)	—	(1,097)	(938)	—
本年度持續經營業務 (虧損)溢利	(35,250)	(5,702)	(11,869)	(31,132)	15,500
已終止業務					
本年度已終止業務 溢利(虧損)	—	—	—	7,137	(292)
本年度(虧損)溢利	<u>(35,250)</u>	<u>(5,702)</u>	<u>(11,869)</u>	<u>(23,995)</u>	<u>15,208</u>
本公司權益持有人應佔 (虧損)溢利	<u>(35,250)</u>	<u>(5,702)</u>	<u>(11,869)</u>	<u>(23,995)</u>	<u>15,208</u>
	港元	港元	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)盈利:					
持續及已終止業務					
— 基本	<u>(0.08)</u>	<u>(0.20)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(0.8)</u>	<u>0.05</u>
持續經營業務					
— 基本	<u>(0.08)</u>	<u>(0.20)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(1.1)</u>	<u>0.05</u>

## 綜合資產負債表

	於 二零零七年 十二月三十一日 千港元		於六月三十日 二零零六年 二零零五年 千港元 千港元 (重列)	
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	579	222	318	456
預付租約款項	—	—	—	160
投資物業	74,136	—	—	108,000
購買投資物業之已付訂金	—	13,371	—	—
	<u>74,715</u>	<u>13,593</u>	<u>318</u>	<u>108,616</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	—	—	—	342
持作出售物業	5,278	9,586	18,450	78,229
金融資產	—	—	10,978	—
應收貨款及其他應收款項	11,546	3,032	482	1,283
現金及銀行存款	33,635	4,195	17,263	455
	<u>50,459</u>	<u>16,813</u>	<u>47,173</u>	<u>80,309</u>
<b>流動負債</b>				
金融負債	—	—	871	—
出售持作出售物業之已收訂金	—	—	—	25,757
應付貨款及其他應付款項	38,369	4,563	4,605	34,970
融資租約之債務	—	—	7	21
借貸	3,842	17,057	1,523	18,973
應付稅款	2,369	—	—	—
	<u>(44,580)</u>	<u>(21,620)</u>	<u>(7,006)</u>	<u>(79,721)</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>5,879</u>	<u>(4,807)</u>	<u>40,167</u>	<u>588</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>80,594</u>	<u>8,786</u>	<u>40,485</u>	<u>109,204</u>
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	—	—	11,781	11,467
融資租約之債務	—	—	—	7
借貸	—	13,371	21,420	66,451
遞延稅務負債	3,067	—	—	—
	<u>(3,067)</u>	<u>(13,371)</u>	<u>(33,201)</u>	<u>(77,925)</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>	<u>77,527</u>	<u>(4,585)</u>	<u>7,284</u>	<u>31,279</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	9,329	573,500	573,500	573,500
儲備	68,198	(578,085)	(566,216)	(542,221)
<b>權益／(虧絀)</b>	<u>77,527</u>	<u>(4,585)</u>	<u>7,284</u>	<u>31,279</u>

## 2. 本集團之經審核財務報表

以下為本集團之經審核財務報表及隨附附註，乃摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止年度之年報。

## 綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	5	11,224	43,337
直接成本		(9,549)	(41,183)
毛利		1,675	2,154
其他收入	5	4,143	3,567
撥回有關持作出售物業之撇減		414	5,206
撇銷持作出售物業之虧損		—	(23,905)
出售投資物業之虧損		—	(4,000)
行政及一般開支		(11,947)	(13,978)
營運虧損		(5,715)	(30,956)
財務成本	6	(5,057)	(10,092)
出售附屬公司之收益	11(b)	—	54
出售一間聯營公司之收益(虧損)	12	—	—
撥回撥備			
— 有關前關連公司之擔保		—	5,000
— 有關前附屬公司之彌償保證		—	5,800
除稅前虧損	7	(10,772)	(30,194)
所得稅	8	(1,097)	(938)
本年度持續經營業務虧損		(11,869)	(31,132)
<b>已終止業務</b>			
本年度已終止業務溢利	10	—	7,137
<b>本年度虧損</b>		<b>(11,869)</b>	<b>(23,995)</b>
本公司權益持有人應佔虧損		(11,869)	(23,995)
		港仙	港仙
每股虧損:			
持續及已終止業務			
— 基本	13	(0.4)	(0.8)
持續經營業務			
— 基本	13	(0.4)	(1.1)

## 綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業·廠房及設備	16	222	318
投資物業	17	—	—
購買投資物業之已付訂金	18	13,371	—
		13,593	318
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	21	9,586	18,450
金融資產	22	—	10,978
應收貨款及其他應收款項	23	3,032	482
現金及銀行存款	24	4,195	17,263
		16,813	47,173
<b>流動負債</b>			
金融負債	22	—	871
應付貨款及其他應付款項	25	4,563	4,605
融資租約之債務	26	—	7
借貸	27	17,057	1,523
		(21,620)	(7,006)
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>(4,807)</b>	<b>40,167</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,786</b>	<b>40,485</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	25	—	11,781
借貸	27	13,371	21,420
		(13,371)	(33,201)
<b>資產／(負債)淨額</b>		<b>(4,585)</b>	<b>7,284</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	573,500	573,500
儲備	30	(578,085)	(566,216)
<b>權益／(虧絀)</b>		<b>(4,585)</b>	<b>7,284</b>

## 資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	21	26
於附屬公司之投資	19	—	—
應收附屬公司之款項	20	52,707	55,969
		52,728	55,995
<b>流動資產</b>			
應收貨款及其他應收款項	23	304	321
現金及銀行存款	24	121	40
		425	361
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項	25	2,978	3,284
借貸	27	1,523	1,523
		(4,501)	(4,807)
<b>流動負債淨值</b>		<u>(4,076)</u>	<u>(4,446)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>48,652</u>	<u>51,549</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	573,500	573,500
儲備	30	(524,848)	(521,951)
<b>權益</b>		<u>48,652</u>	<u>51,549</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零五年七月一日	573,500	103,257	(645,478)	31,279
本年度虧損	—	—	(23,995)	(23,995)
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	573,500	103,257	(669,473)	7,284
本年度虧損	—	—	(11,869)	(11,869)
於二零零七年六月三十日	<u>573,500</u>	<u>103,257</u>	<u>(681,342)</u>	<u>(4,585)</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務現金流量</b>			
本年度虧損		(11,869)	(23,995)
就下列項目所作調整：			
已撥回應計款項		(1,558)	(3,280)
股息收入		(1)	—
出售物業、廠房及設備之收益		—	(687)
撥回應收貨款減值虧損		—	(1,425)
撥回持作出售物業撇減		—	(5,206)
出售投資物業之虧損		—	4,000
折舊		97	93
財務成本	6	5,057	10,206
所得稅	8	1,097	938
出售已終止業務之收益	10	—	(4,936)
出售其他附屬公司之收益	11(b)	—	(54)
撥回就向一間前關連公司提供擔保 產生之虧損所作出撥備		—	(5,000)
撥回就向一間前附屬公司提供彌償 保證產生之虧損所作出撥備		—	(5,800)
營運資金變動前之經營現金流量		(7,177)	(35,146)
存貨減少		—	183
持作出售物業減少		8,864	64,985
應收貨款及其他應收款項增加		(2,550)	(1,188)
出售持作出售物業之已收訂金減少		—	(25,757)
應付貨款及其他應付款項增加／(減少)		1,516	(14,965)
經營產生／(耗用)現金		653	(11,888)
銀行及其他借貸之已付利息及收費		(5,056)	(10,204)
已付稅項		(1,097)	(938)
經營業務耗用之現金淨額		(5,500)	(23,030)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
	附註	
<b>投資活動之現金流量</b>		
出售物業、廠房及設備所得款項	—	1,157
出售投資物業所得款項	—	104,000
購買投資物業之按金款項	(13,371)	—
購買物業、廠房及設備之款項	(1)	(326)
已收股息	1	—
出售已終止業務	11(a)	(232)
出售其他附屬公司	11(b)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
投資活動產生／(耗用)現金淨額	<u>(13,371)</u>	<u>104,599</u>
<b>融資活動之現金流量</b>		
借貸所得款項	13,371	1,047
償還借貸	(17,667)	(55,678)
融資租約債務款項	(8)	(23)
	<u>          </u>	<u>          </u>
融資活動耗用之現金淨額	<u>(4,304)</u>	<u>(54,654)</u>
<b>現金及現金等值項目之</b>		
增加／(減少)淨額	(23,175)	26,915
年初之現金及現金等值項目	<u>27,370</u>	<u>455</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
年末之現金及現金等值項目	<u><u>4,195</u></u>	<u><u>27,370</u></u>
<b>現金及現金等值項目之分析</b>		
現金及銀行存款	4,195	17,263
金融資產	—	10,978
金融負債	—	(871)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u><u>4,195</u></u>	<u><u>27,370</u></u>

## 財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司股份自二零零三年六月三十日以來暫停在聯交所買賣，並於二零零七年十月五日恢復買賣。於公司股份在聯交所停止買賣期間，公司受限於最終獲聯交所解除之取消上市程序。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道25號港灣中心25樓2508室。

年內，本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事投資於中華人民共和國之物業以作出租及買賣。

### 2. 實施新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與其業務有關於二零零六年七月一日或之後開始年度報告期間生效之所有新訂及經修訂準則，修訂及詮釋。採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策並無重大影響，對本年度或過往年度賬目報告亦無重大影響。

本集團並無提前應用以下已頒佈但未生效之新訂及／或經修訂準則、修訂或詮釋。董事預期應用此等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>(2)</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>(3)</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫務股份交易 <sup>(4)</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務專利安排 <sup>(5)</sup>

(1) 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

(3) 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

(4) 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

(5) 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 3. 主要會計政策

#### (a) 承諾聲明

財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該統稱詞彙包香港會計師公會所頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及於香港通用之會計原則及香港公司條例之要求。此外，財務報表已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露。

**(b) 財務報表編製基準**

儘管於二零零七年六月三十日，本集團根據附註29公開發售本公司之股份以持續集資，藉此鞏固財政狀況而導致出現赤字，財務報表仍按持續基準以歷史成本法編製，惟按公平值計量之金融工具除外。

**(c) 綜合賬目基準**

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零七年六月三十日止年度之財務報表。

本年度收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購有效日期起或截至出售有效日期止適當地計入綜合收益表。

如有需要，附屬公司之財務報表將予調整，令其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於編製綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括於原業務合併日期該權益數額，以及自合併日後少數股東應佔之權益變動。倘少數股東應佔之虧損高於少數股東應佔附屬公司之股本之權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損應由本集團承擔。

**(d) 業務合併**

收購附屬公司乃以購買法計算。收購成本按交換日期本集團指定資產、所產生或所承擔之負債及作為交換被收購人控制權而發行之股本工具公平值，加上業務合併之任何直接應佔成本之總和計量。被收購人之可識別資產、負債及或然負債乃以彼等於收購日期之公平值確認，而分類為持作出售之非流動資產（或出售集團）則以公平值減出售成本確認及計量。

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

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

(e) 於附屬公司之投資

根據香港公司條例，附屬公司乃本公司直接或間接持有其過半數已發行股本或控制過半數投票權或控制董事會組成之公司。倘本公司有權直接或間接監管其財政及經營政策以從該等公司之活動中獲取利益，該等附屬公司則被視為受到控制。

於本公司之資產負債表，於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬，惟分類為持作出售之投資除外，於此情況下，按香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務入賬。

(f) 於聯營公司之投資

聯營公司乃指本集團可對其發揮重大影響之實體，該種實體既非附屬公司又不是於合營企業之權益。重大影響乃指參與所投資公司之財務及經營政策決策但非控制或共同控制所投資公司之活動之權力。

本集團股份之業績及聯營公司之資產淨值乃以權益法計入財務報表，惟分類為持作出售之投資則根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務入賬。根據權益法，於聯營公司之權益乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團分佔該聯營公司之淨資產之收購後變動作出調整及減去任何個別投資之減值。超出本集團於該聯營公司之權益（包括實際上構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益）之聯營公司虧損不被確認。

收購成本超出本集團分佔收購當日在聯營公司之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並按投資其中部分就減值進行評估。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司交易，盈虧於本集團於有關聯營公司之權益中撤銷。

(g) 於合營企業之權益

合營企業乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制之商業活動，而有關該業務之策略性財務及經營政策決策需要共同控制之各方一致同意。

當集團實體根據合營企業安排直接進行業務，則本集團應佔共同控制資產及與其他合營方共同產生之任何負債於有關實體之財務報表確認，並按照項目性質分類。就於共同控制資產直接產生之負債及開支乃按應計基準入賬。從銷售或使用本集團在共同控制資產的產出所佔部份而產生的收入以及本集團應佔合營企業開支，將於與交易有關的經濟利益能將流入或流出本集團而金額能夠可靠地計量時確認。

涉及另外建立各合營方均擁有權益之單獨實體之合營企業安排乃列為共同控制企業。本集團採用權益法申報其於共同控制企業之權益，惟當投資被分類為可供出售，則將會根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務入賬。本集團應佔共同控制實體之資產、負債、收入及開支，將會逐項與綜合財務報表之同等項目合併計算。

收購本集團於共同控制實體之權益產生的任何商譽，將會根據本集團有關合併業務時所產生商譽之會計政策入賬。

倘本集團與其共同控制實體交易，未變現盈虧於本集團在該合營企業之權益中撤銷。

#### (h) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額。有關商譽乃初步按成本值確認為資產，其後則按成本減任何累計減值虧損列賬。收購附屬公司或共同控制實體之商譽會分開列出。

為測試減值，商譽分配予預期本集團各個受惠於收購所產生協同效益的相關現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位會每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地評估減值。倘現金產生單位的可收回金額少於單位的賬面值，則首先分配減值虧損以扣減分派至該單位的任何商譽之賬面值，其後根據該單位各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。於溢利或虧損中之商譽減值會即時被確認，亦不會於其後的期間撥回。

倘接連出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體，應佔商譽之賬面值於釐定出售收益或虧損時計入。

#### (i) 收益確認

收益於本集團可能獲經濟利益時確認及按已收或應收代價之公平值計量，代表於日常業務過程中提供商品及服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項，並按下以基準確認：

- (i) 經營租賃之租金收入按有關租期以直線法確認。
- (ii) 出售物業之收入於業權轉移後確認。
- (iii) 出售金融工具之收入於完成轉移風險及回報擁有權予承讓人後確認。
- (iv) 出售貨品於貨品付運及其擁有權轉移後確認。

(v) 利息收入根據尚餘本金額以適用之利率按時間比例計算，該利率乃剛好某項金融資產可以折現於預計年期之估計未來現金收益為該資產賬面淨值之利率。

(vi) 股息收入於股東收取股息之權利確立後確認。

(j) 租約

倘租約條款將租約擁有權絕大部分風險及收益轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

按融資租約持有之資產按租約開始時之公平值或最低租賃付款現值之較低者確認為本集團資產。出租人之相應負債於資產負債表列作融資租約承擔。租賃付款按比例於財務費用及租約承擔減少之間作出分配，從而就計算該等負債應付餘額得出固定比率。財務費用直接於損益扣除，惟倘若直接與合資格資產有關，則將會根據本集團有關借貸成本之一般政策撥充資本。

經營租約之應付租金於有關租賃期間按直線法於損益扣除。作為訂立經營租約優惠之已收及應收利益亦按租期以直線法確認為租金支出減少。

(k) 外幣

各集團實體的個別財務報表均以該實體營運所在主要經濟環境的貨幣（其功能貨幣）列值。綜合財務報表以港元列值，港元為本公司之功能貨幣。

編製個別實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃以交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣結算且按公平值列賬之非貨幣項目以公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益。重新換算非貨幣項目產生之差額直接於股本確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算日之現行匯率換算為港元，而海外業務綜合入賬產生之商譽乃按結算日之現行匯率換算，而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額（如有）確認為股本中之換算儲備。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益確認。

(l) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間方能達致計劃用途或推出銷售的合資格資產直接有關之借貸成本，均撥充該等資產之部分成本。當該等資產可作擬定用途或銷售時，有關借貸成本則不再撥充資本。特定借貸用以支付符合規定資產之經費前作出之短暫投資所賺取投資收益，從合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在其產生之期間內在損益確認。

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃之供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務之年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大之影響，則該等數額會以現值列賬。

(ii) 股份付款

授予僱員之購股權公平值確認為僱員成本，而股權內之股本儲備則相應增加。公平值於授出當日計算，並計及購股權授出之條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平總值於歸屬期攤分，並假設購股權將會歸屬。

於歸屬期內，需審閱預期歸屬之購股權數目。任何對過往年度已確認累計公平值所作之任何調整於回顧年度之收益表內計入，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對資本儲備作出相應調整。於歸屬日期，已確認為開支之金額會作調整，以反映所歸屬之實際購股權數目（同時亦相應調整資本儲備），惟僅於未能達到有關本公司股份市價之歸屬條件時方會沒收其購股權。股本金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（即轉撥至股份溢價賬時）或購股權到期（即直接撥至保留溢利時）為止。

(iii) 離職福利

倘本集團明確就終止僱用作出承擔或因在一項實際上不可能退出之詳細正式計劃下僱員自願離職而提供利益（及僅在上述情況下），則離職福利可確認入賬。

## (n) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項之總和。

當期應付稅項根據有關年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所列純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已生效或實質生效之稅率計算。

遞延稅項是根據財務報表所列資產和負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的差額確認，以資產負債表負債法入賬。應課稅暫時差額一般會確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有可能取得應課稅溢利且可動用可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額是基於商譽或所涉資產和負債在首次確認時不會對應課稅溢利或會計溢利有影響的交易（業務合併除外）所產生，則不會確認有關資產和負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營企業權益所產生之應課稅暫時差額予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時差額則除外，而暫時差額將不得於可見將來撥回。

於各個結算日均會審閱遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項按債項償還或資產變現期間內適用的預計稅率，根據於結算日已生效或實質生效之稅率計算。遞延稅項於收益表計作開支或收入，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益的項目有關時，則遞延稅項亦會於權益中處理。

## (o) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何累計減值虧損入賬。

折舊乃以直線法，按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值撇銷其成本計入。年率如下：

位於租賃土地之樓宇	每年5%或按未屆滿之租約年期（以較長者為準）
租賃樓宇裝修	每年10%或按未屆滿之租約年期（以較長者為準）
傢俬、裝置及辦公室設備	每年9%至20%
汽車	每年9%至20%
電腦設備	每年9%至20%

根據融資租約持有之資產乃按本集團擁有資產之相同基準，根據其估計可使用年期折舊。

於出售資產或預期持續使用資產不會產生日後經濟利益時終止確認物業、廠房及設備項目。終止確認資產產生之任何損益（按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算）於終止確認資產之期間在損益確認。

(p) 投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本增值之物業，於結算日按公平值列賬。投資物業公平值變動或報廢或出售產生之損益於產生期間計入損益。

(q) 有形及無形資產（商譽除外）減值

於各結算日，本集團審閱其有形及無形資產賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減成本估銷售及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用可反映金錢時間價值及資產指定風險之現行市場評估稅前貼現率貼現至現值。

倘資產（現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，資產（現金產生單位）之賬面值則調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，否則於此情況下，減值虧損將被視作重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產（現金產生單位）賬面值會調高至經修訂估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超逾倘資產（現金產生單位）於過往年度並無確認減值虧損時之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，否則於此情況下，減值虧損之撥回將視作重估增加。

(r) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有發展開支以及該等物業達至現有位置及狀況應佔之其他直接成本。可變現淨值為根據當時市場狀況，以估計銷售所得款項減預期出售物業產生之任何其他成本計算。

(s) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括直接材料及（如適用）直接勞工成本及將存貨達至現有位置及狀況產生之費用。成本乃按先入先出方法計算。可變現淨值指估計銷售價格減所有完成估計成本及因市場推廣、銷售及分銷產生之成本。

(t) 金融工具

於本集團成為工具合約條文之訂約方，即金融資產及金融負債。

(i) 貸款及應收貸款

貸款及應收貸款採用實際利率法按攤銷成本減任何已確認之減值虧損計量，以反映於各結算日之不可收回金額。

(ii) 投資

倘投資買賣根據合約條款須於市場指定的限期內交收，則投資於交易日確認及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本初步計量。

本集團表示有意及能夠持至到期的債務證券（持至到期債務證券）以實際利率法按攤銷成本減任何已確認之減值虧損計量，以反映各結算日之可收回金額。

持至到期債務證券以外的投資分類為持作買賣或可供銷售投資，並於各結算日以公平值計量。倘就買賣目的持有證券，則因公平值變動產生之盈虧計入期內溢利或虧損。就可供銷售投資而言，因公平值變動產生之盈虧直接於股本確認，直至已出售證券或釐定證券出現減值為止，而早前於股本確認之累計盈虧則計入期內溢利或虧損。

(iii) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及其他高流通性短期投資，該等投資可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險極低。

(iv) 借貸

借貸以公平值初步計量，其後則採用實際利率法按攤銷成本計算。根據本集團之借貸成本會計政策，所得款項（扣除交易成本）與結算或贖回借貸之任何差額於借貸期內確認。

(v) 可轉換貸款票據

可轉換貸款票據包括負債及股本部分，被視為複合工具。於發行日期，負債部分之公平值採用相同不可兌換債務之現行市場利率估計。發行可換股貸款票據之所得款項與負債部分之公平值差額，指持有人可將貸款票據兌換為本集團股本之內含購股權，並於股本列賬。

發行成本乃按發行日分兩之款項之比例分配予可轉換貸款票據之負債與股本部分，並從中扣除。

負債部分之利息開支乃按相同不可轉換債務佔工具負債部分應用之現行市場利率計算。有關金額與已付利息之差額於可轉換貸款票據賬面值計入。

(vi) 應付貨款及其他應付貨款

應付貨款及其他應付貨款初步按公平值確認，並採用實際利率法按攤銷成本於其後計量。

(vii) 股本工具

由本公司發行之股本工具按已收取款項減直接發行成本入賬。

(viii) 衍生金融工具

衍生金融工具按公平值計量，衍生金融工具公平值變動於產生時在損益確認。

(u) 撥備及或然負債

倘本集團因過去事件須承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能需要流出經濟利益且能作出可靠估計，則就未確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢的時間價值重大，撥備會以履行責任預期所需支出之現值列賬。

倘可能毋須流出經濟利益，或數額未能可靠估計，除非流出經濟利益之可能性極低，否則須披露該責任為或然負債。潛在責任之存在僅以發生或不發生一項或多項未來事件確定，除非經濟流出可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

(v) 有關連人士

下列人士將視為本集團之有關連人士，倘：

- (i) 該名人士直接或間接透過一或多個中介人(1)控制或受控於本集團，或與本集團受到共同控制；(2)於本集團擁有權益，使其對本集團行使重要影響力；或(3)共同控制本集團；
- (ii) 該名人士為聯繫人士；
- (iii) 該名人士為共同控制實體；
- (iv) 該名人士為本集團或其母公司主要管理人員；
- (v) 該名人士為(i)或(iv)所述任何個體之親屬；或

(vi) 該名人士為(iv)或(v)項中所指人士直接或間接控制、共同控制或對其有重大影響力或於其中擁有重大表決權的實體。

(w) 分類報告

分類是本集團內一個從事提供產品或服務(業務分類),或在某一個經濟環境內(地域分類)提供產品或服務,而可予區別之分類,每一個分類所承受之風險及回報與其他分類皆有所不同。

根據本集團之內部財務匯報系統,本集團就財務報表選擇業務分類資料為主要報告形式,地域分類為次要報告形式。

分類之收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分類,以及可以合理地分配至該分類之項目。舉例而言,分類之收入可能包括存貨、應收貨款以及物業、廠房及設備。分類之收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算之過程中抵銷之集團公司間結餘和集團公司間交易;但同屬一個分類之集團公司之間之集團公司間結存及交易則除外。分類之間之定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分類資本開支是指在年內購入預計可於超過一段期間使用之分類資產(包括有形及無形)所產生之成本總額。

未分配之項目主要包括財務及企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘及企業和融資支出。

#### 4. 關鍵會計判斷及估計

(a) 判斷

管理層在採納本集團之會計政策過程中作出了以下之判斷,除下文所處理涉及對財務報表所確認金額影響最大之估計者外。

(i) 資產減值

於釐定資產有否出現減值或過往導致減值之情況不再存在時,本集團須就資產減值範圍作出判斷,特別是評估(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件已不存在;(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持,而日後現金流量按持續使用資產評估或終止確認估計;及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。倘管理層所選用以決定減值水平之假設(包括現金流量預測所用折算率或增長率假設)有變,或對減值檢測所用現值淨額構成重大影響。

(ii) 所得稅

遞延稅項乃使用負債法，就於結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間之所有暫時性差額作出撥備。

由未用結轉稅項虧損產生之遞延稅項資產，僅會在根據所有可得之憑證預期可能取得足夠應課稅溢利作扣減之情況下，方予確認。遞延稅項資產之確認主要涉及有關法定實體或稅務申報相聯體之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否有有力之憑證證明部份或全部遞延稅項資產最終有可能會變現，例如存在應課稅臨時差額、稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產的賬面值及相關財務模式和預算於每個結算日進行審閱，遞延稅項資產的結餘將予減低或計入收益表，惟其金額會在無足夠證據顯示在可動用結轉稅項虧損的使用期內有足夠應課稅盈利的幅度為限。

(b) 估計不明朗因素

下文討論於結算日關於未來及其他估計的主要來源之不確定的主要假設，而具有對下一財政年度本集團之資產及負債賬面值造成重要調整的重大風險。

(i) 資產減值測試

本集團最少每年或當有跡象顯示資產減值時決定商譽是否減值。此舉需對資產之使用價值作出估計。對使用價值作出估計時，本集團需從資產之預期未來現金流量作出估計，亦需選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。

(ii) 所得稅

本集團於各結算日審閱遞延稅項資產之賬面值並予以相應扣減，直至不再有足夠之應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產動用為止。此舉需對未來應課稅溢利作出估計。對未來應課稅溢利作出估計時，本集團需估計本集團預期之未來盈利，亦需選擇適用之折現率以計算該等盈利之現值。

(iii) 物業、廠房及設備之折舊

物業、廠房及設備均按其估計可使用年期並經計及其估計剩餘價值，採用直線法進行折舊。釐定可使用年期及剩餘價值涉及管理層之估計。本集團每年將物業、廠房及設備之剩餘價值及可使用年期進行估計，倘預期與原先估計有分別，則該差異可能對本年度之折舊造成影響，而估計亦將會於未來期間改變。

## 5. 收益

(a) 本集團本年度營業額分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務：		
出售物業	10,099	39,370
物業租金收入	1,125	3,967
	<u>11,224</u>	<u>43,337</u>
已終止經營業務：		
出售寬頻及有線電視設備及配件	—	2,136
	<u>11,224</u>	<u>45,473</u>

(b) 本集團本年度其他收入分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應計費用撥回	1,558	3,280
銀行利息收入	63	47
股息收入	1	—
出售物業、廠房及設備收益	90	—
買賣金融工具之投資收益淨額	62	107
買賣外幣之投資收益淨額	1	—
其他利息收入	1,438	22
雜項收入	930	111
	<u>4,143</u>	<u>3,567</u>

## 6. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		合計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他貸款及墊款利息	5,048	8,499	—	—	5,048	8,499
銀行貸款及墊款之 利息及費用	8	1,591	—	114	8	1,705
融資租約利息	1	2	—	—	1	2
	<u>5,057</u>	<u>10,092</u>	<u>—</u>	<u>114</u>	<u>5,057</u>	<u>10,206</u>

## 7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
確認為開支之存貨：		
已售存貨之賬面值	—	1,107
滯銷存貨撇減	—	49
	<u>—</u>	<u>1,156</u>
確認為開支／(收入)的持作出售之物業：		
已售物業之賬面值	9,549	41,080
撤銷物業之賬面值	—	23,905
撤減物業之撥回	(414)	(5,206)
	<u>9,135</u>	<u>69,779</u>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	1,240	1,252
退休計劃供款	30	51
	<u>1,270</u>	<u>1,303</u>
核數師酬金	440	397
折舊	97	93
買賣金融工具之投資虧損淨額	1,281	—
買賣外幣之投資虧損淨額	—	65
土地及樓宇之經營租賃開支	395	631
	<u>3,453</u>	<u>4,186</u>

## 8. 所得稅

	持續經營業務		已終止經營業務		合計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項：						
香港	—	—	—	—	—	—
其他司法權區	1,097	938	—	—	1,097	938
	<u>1,097</u>	<u>938</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,097</u>	<u>938</u>
遞延稅項(附註28)	—	—	—	—	—	—
本年度所得稅開支	<u>1,097</u>	<u>938</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,097</u>	<u>938</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零六年:17.5%)計算。其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

本年度之總支出與會計溢利／(虧損)對賬如下：

	二零零七年		二零零六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利(虧損)：				
持續經營業務	(10,722)		(30,194)	
已終止經營業務	—		7,137	
	<u>(10,772)</u>		<u>(23,057)</u>	
按本地利得稅稅率17.5%				
(二零零六年：17.5%) 計算之稅項	(1,885)	(17.5)	(4,034)	(17.5)
釐定應課稅溢利時毋須課稅之				
收入之稅務影響	(354)	(3.3)	(1,022)	(4.4)
釐定應課稅溢利時不可扣稅				
開支之稅務影響	1,319	12.3	2,525	11.1
使用先前未確認稅務虧損之				
稅務影響	—	—	(2,302)	(10.0)
未確認其他臨時差額之				
稅務影響	(1)	(0.1)	(8)	(0.1)
未確認額外稅務虧損之				
稅務影響	1,017	9.5	795	3.4
不可寬免虧損之稅務影響	22	0.2	4,046	17.5
於其他司法權區營運之附屬公司				
不同稅率之影響	979	9.1	938	4.1
	<u>1,097</u>	<u>10.2</u>	<u>938</u>	<u>4.1</u>
年內稅項開支及有效稅率				

## 9. 董事及僱員酬金

## (i) 董事酬金

已付或應付予8名(二零零六年:8名)董事各自之董事酬金如下:

## 二零零七年

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	股份付款 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
<b>執行董事:</b>					
何志榮	—	180	—	8	188
呂糧	—	—	—	—	—
吳欣	52	—	—	—	52
陶偉明	30	—	—	—	30
李頌熹	200	—	—	—	200
<b>獨立非執行董事:</b>					
鄭雙慶	—	—	—	—	—
鄭廣才	36	—	—	—	36
羅帶恩	36	—	—	—	36
	<u>354</u>	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>542</u>

## 二零零六年

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	股份付款 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
<b>執行董事:</b>					
何志榮	—	96	—	4	100
呂糧	—	—	—	—	—
吳欣	38	—	—	—	38
陶偉明	17	—	—	—	17
李頌熹	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事:</b>					
鄭雙慶	—	—	—	—	—
鄭廣才	36	—	—	—	36
羅帶恩	39	—	—	—	39
	<u>130</u>	<u>96</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>230</u>

## (ii) 僱員酬金

在本集團5名最高薪酬僱員包括2名(二零零六年:1名)董事,其酬金詳情載於上文。其餘最高薪酬僱員之酬金詳情如下:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	435	598
股份付款	—	—
退休計劃供款	16	23
	<u>451</u>	<u>621</u>

最高薪非董事之酬金範圍如下:

	個別人士數目	
	二零零七年	二零零六年
0港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>4</u>

## 10. 已終止經營業務

於往年,本集團出售Grandright Technology Limited,該公司經營本集團寬頻及有線電視設備及配件之製造及買賣業務。進行該項出售旨在減低本集團因有關業務之虧絀及前景不明朗所導致持續負債。

過往年度來自該已終止業務之溢利分析如下:

	二零零六年 千港元
收益	4,787
直接成本	(1,156)
分銷成本	(317)
行政開支	(999)
融資成本	(114)
	<u>2,201</u>
經營製造及買賣寬頻及有線電視設備及配件業務之溢利	2,201
出售製造及買賣寬頻及有線電視設備及配件業務之收益 (附註11(a))	<u>4,936</u>
	<u>7,137</u>

出售製造及買賣寬頻及有線電視設備及配件業務之收益並無產生稅務支出或抵免。

## 11. 出售附屬公司

- (a) 誠如附註10所述，本集團於往年出售其附屬公司Grandright Technology Limited之同時終止經營製造及買賣寬頻及有線電視設備及配件業務。

出售Grandright Technology Limited結果分析如下：

	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備	108
預付租約款項	—
存貨	159
應收貨款及其他應收款項	3,367
現金及銀行存款	233
應付貨款及其他應付款項	(1,266)
銀行及其他貸款	(7,536)
	<hr/>
已出售之綜合負債淨額	(4,935)
出售收益	4,936
	<hr/>
總代價，以現金支付	<u>1</u>
出售之現金流入／（流出）淨額：	
已收現金代價	1
已出售現金及現金等值項目	(233)
	<hr/>
	<u>(232)</u>

- (b) 於往年，本集團出售其他數間並無經營業務之附屬公司。出售該等附屬公司結果分析如下：

	二零零六年 千港元
應付貨款及其他應付款項	(54)
出售其他附屬公司之收益	54
	<hr/>
總代價	<u>—</u>
出售之現金流入／（流出）淨額	<u>—</u>

## 12. 出售聯營公司

於往年，本集團出售其於一間暫無業務之聯營公司中國房地產網有限公司之權益，該公司由二零零三年十一月一日起從英屬處女群島註冊處剔除註冊。出售該聯營公司之結果分析如下：

	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	—
出售收益(虧損)	—
	<hr/>
總代價	—
	<hr/> <hr/>
出售之現金流入／(流出)淨額	—
	<hr/> <hr/>

## 13. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損約11,869,000港元(二零零六年：23,995,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數2,867,500,000股(二零零六年：2,867,500,000股)計算。

由於行使本公司購股權而產生之潛在股份會導致本集團本年度之每股虧損下降故視為具反攤薄性質，因此並無披露於截至二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日止年度之每股攤薄虧損。

## 14. 股息

本年度概無已派付或擬派之股息(二零零六年：無)。

## 15. 業務及地區分類

## (a) 業務分類

以下持續經營業務為本集團匯報其主要分類資料之基準。業務分類之間並無銷售或其他交易。

二零零七年

收益表

	物業投資 千港元	持續經營 業務合計 千港元
收益	11,224	11,224
持續經營業務分類業績	2,031	2,031
未分配公司收入		3,187
未分配公司開支		(10,933)
財務成本		(5,057)
除稅前虧損		(10,772)
所得稅		(1,097)
年內虧損		(11,869)

其他資料

	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
資本開支	—	1	1
折舊	—	97	97

資產負債表

	物業投資 千港元	合計 千港元
資產：		
分類資產	27,106	27,106
未分配公司資產		3,300
總資產		30,406
負債：		
分類負債	13,581	13,581
未分配公司負債		21,410
總負債		34,991

## 二零零六年

## 收益表

	物業投資 千港元		持續經營 業務合計 千港元
收益	43,337		43,337
持續經營業務分類業績	(24,361)		(24,361)
未分配公司收入			14,421
未分配公司開支			(10,162)
財務成本			(10,092)
除稅前虧損			(30,194)
所得稅			(938)
年內虧損			(31,132)
其他資料			
	物業投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
資本開支	—	326	326
折舊	—	93	93
資產負債表			
	物業投資 千港元		持續經營 業務合計 千港元
資產：			
分類資產	18,612		18,612
未分配公司資產			28,879
總資產			47,491
負債：			
分類負債	320		320
未分配公司負債			39,887
總負債			40,207

## (b) 地區分類

本集團之業務位於香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區。本集團之物業投資業務於香港及中國進行，而製造及買賣寬頻及有線電視設備及配件則於中國進行。

下表呈列本集團按地區市場分類（不論貨品/服務之來源地）之營業額分析：

	按地區市場劃分之營業額					
	持續經營業務		已終止經營業務		合計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	—	3,402	—	—	—	3,402
中國（香港除外）	11,224	39,935	—	2,136	11,224	42,071
	<u>11,224</u>	<u>43,337</u>	<u>—</u>	<u>2,136</u>	<u>11,224</u>	<u>45,473</u>

下表為按資產所在地區進行之分類資產賬面值、添置物業、廠房及設備以及無形資產分析：

	分類資產賬面值		添置物業、廠房及 設備以及無形資產	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
	香港	7,037	28,879	1
中國（香港除外）	23,369	18,612	—	—
	<u>30,406</u>	<u>47,491</u>	<u>1</u>	<u>326</u>

## 16. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇 千港元	租賃樓宇 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零五年七月一日	937	538	860	1,035	233	3,603
添置	—	—	—	290	36	326
出售附屬公司	(937)	(538)	(708)	(213)	(226)	(2,622)
於二零零六年 六月三十日及 二零零六年七月一日	—	—	152	1,112	43	1,307
添置	—	—	1	—	—	1
出售	—	—	—	(822)	—	(822)
於二零零七年六月三十日	—	—	153	290	43	486
累計折舊及減值虧損：						
於二零零五年七月一日	731	475	723	1,030	188	3,147
本年度支出	—	—	16	73	4	93
出售附屬公司時對銷	(731)	(475)	(652)	(209)	(184)	(2,251)
於二零零六年 六月三十日及 二零零六年七月一日	—	—	87	894	8	989
本年度支出	—	—	16	73	8	97
出售時對銷	—	—	—	(822)	—	(822)
於二零零七年六月三十日	—	—	103	145	16	264
賬面值：						
於二零零七年六月三十日	—	—	50	145	27	222
於二零零六年六月三十日	—	—	65	218	35	318

本集團於二零零六年六月三十日之傢俬、裝置及設備之賬面值包括根據融資租約持有之資產約44,000港元。

## 本公司

	電腦設備 千港元
成本值：	
於二零零五年七月一日	—
添置	27
	<hr/>
於二零零六年六月三十日及於二零零六年七月一日	27
添置	1
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	28
	<hr/>
累計折舊及減值虧損：	
於二零零五年七月一日	—
本年度支出	1
	<hr/>
於二零零六年六月三十日及二零零六年七月一日	1
本年度支出	6
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	7
	<hr/>
賬面值：	
於二零零七年六月三十日	21
	<hr/> <hr/>
於二零零六年六月三十日	26
	<hr/> <hr/>

## 17. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業公平值	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
年初	—	108,000
出售	—	(108,000)
	<hr/>	<hr/>
年終	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團的投資物業包括於香港按中期租約持有之租賃土地及樓宇。

本集團曾抵押其投資物業，以作為由一間銀行及其他人士授予本集團之若干貸款之抵押。該等貸款於上一年度出售投資物業時已全數償還。

本集團於上一年度自其投資物業（均按經營租約租出）賺取之物業租金收入以及投資物業之直接經營開支分別約為3,402,000港元及103,000港元。

## 18. 購買投資物業之已付訂金

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購於中華人民共和國之投資物業之已付訂金	13,371	—

年內本集團訂立一份買賣合約收購位於中華人民共和國內蒙古的一個投資物業，總代價為人民幣58,000,000元。該項收購獲股東於二零零七年六月二十九日舉行的股東特別大會上批准，本集團於二零零七年七月一日擁有該投資物業。有關應付代價款項已於附註33(a)作為資本承擔作出披露。

## 19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
已確認減值虧損	(1)	(1)
	—	—

於二零零七年六月三十日對本集團業績或資產淨值有重大影響之主要附屬公司詳情載列於附註38。

## 20. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收附屬公司款項	183,627	190,014
已確認減值虧損	(130,920)	(134,045)
	52,707	55,969

有關款項為無抵押及免息。本公司同意不會於結算日後一年內要求還款，因此該款項分類為非流動資產。

## 21. 持作出售物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於中華人民共和國持作出售之物業，按可變現淨值	9,586	18,450

該物業乃本集團一間附屬公司華綽發展有限公司（「華綽」）自前為本集團共同控制實體之中房集團華東置業股份有限公司（「中房華東」）購入。於上一年度，華綽在獨立第三方（「買方」）的協助下取得了若干物業的法定業權，買方乃根據二零零五年八月十六日訂立之補充協議向華綽購入若干物業。於上一年度，本集團因出售該等物業予買方以及因撤銷未能成功取得法定業權之若干物業而分別錄得約4,861,000港元之虧損和約23,905,000港元之虧損。

## 22. 金融資產及負債

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金融資產，按公平值：		
於證券商存款－一般	—	6,955
－期權	—	4,023
	<u>—</u>	<u>10,978</u>

於二零零六年六月三十日之2,516,000港元期權存款已封鎖作為保證金。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金融負債，按公平值：		
期權	—	871
	<u>—</u>	<u>871</u>

## 23. 應收貨款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貨款	87	—	—	—
其他應收款項、按金及 預付款項	2,945	482	304	321
	<u>3,032</u>	<u>482</u>	<u>304</u>	<u>321</u>

應收貨款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0—3個月	87	—	—	—
超過3個月	—	—	—	—
	<u>87</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 24. 現金及銀行存款

現金及銀行存款包括本集團持有之現金及原到期日期不超過三個月之短期銀行存款。

## 25. 應付貨款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他應付款項、按金及應計款項	<u>4,563</u>	<u>16,386</u>	<u>2,978</u>	<u>3,284</u>
到期應付款項：				
一年內	4,563	4,605	2,978	3,284
一年後	—	11,781	—	—
	<u>4,563</u>	<u>16,386</u>	<u>2,978</u>	<u>3,284</u>

## 26. 融資租約之債務

於結算日，本集團根據融資租約之日後最低租金總額如下：

	現值 千港元	二零零七年 財務支出 千港元	合計 千港元
辦公室設備：			
一年內	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	現值 千港元	二零零六年 財務支出 千港元	合計 千港元
辦公室設備：			
一年內	7	1	8
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 27. 借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押貸款	13,371	—	—	—
無抵押貸款	17,057	22,943	1,523	1,523
	<u>30,428</u>	<u>22,943</u>	<u>1,523</u>	<u>1,523</u>
到期繳付款項：				
一年內	17,057	1,523	1,523	1,523
一年後至五年內	13/N61	21,420	—	—
	<u>30,428</u>	<u>22,943</u>	<u>1,523</u>	<u>1,523</u>

此等貸款乃按現行市場利率計息，為來自獨立第三方之借貸。於二零零七年六月三十日為數約13,371,000港元之貸款，乃以附屬公司北京光訊投資管理顧問有限公司（「北京光訊」）之股份以及由北京光訊收購一個投資物業之權益作擔保。

## 28. 遞延稅項

## 本集團

本集團於本年度及過往年度之已確認主要遞延稅項資產／(負債)及其變動概述如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零五年七月一日	(3,580)	3,580	—
於年內計入／(扣除)收益表	<u>3,580</u>	<u>(3,580)</u>	<u>—</u>
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	—	—	—
於年內計入／(扣除)收益表	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於並無出現重大的加速稅項折舊暫時差額，以及無法預測日後溢利來源以動用稅項虧損，故本集團並未確認遞延稅項資產／(負債)，並分析如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零七年六月三十日	<u>(31)</u>	<u>12,271</u>	<u>12,240</u>
於二零零六年六月三十日	<u>(30)</u>	<u>11,529</u>	<u>11,499</u>

## 本公司

由於並無出現重大的加速稅項折舊暫時差額，以及無法預測日後溢利來源以動用稅項虧損，故本公司並未確認遞延稅項資產及負債。

本公司並未確認之遞延稅項資產／(負債)分析如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零七年六月三十日	<u>(2)</u>	<u>2,803</u>	<u>2,801</u>
於二零零六年六月三十日	<u>(2)</u>	<u>2,078</u>	<u>2,076</u>

## 29. 股本

	股份數目		款項	
	二零零七年 千股	二零零六年 千股	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：				
每股面值0.2港元之普通股 — 於年初及年終	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.2港元之普通股 — 於年初及年終	<u>2,867,500</u>	<u>2,867,500</u>	<u>573,500</u>	<u>573,500</u>

本年度本公司進行資本重組計劃，目的是(i)將本公司股本中每100股已發行及未發行之每股面值0.2港元股份合併為1股每股面值20港元之合併股份；(ii)註銷已繳足股本每股已發行合併股份最多19.99港元，以及削減所有合併股份之面值至每股0.01港元；及(iii)削減股份面值後，增設19,960,000,000股每股面值0.01港元之新股份，以提高法定股本，股本由400,000,000港元增至200,000,000,000港元。本公司股東於二零零七年六月二十五日舉行的股東特別大會上通過特別決議案批准資本重組，其後資本重組於二零零七年七月三十一日獲得法院的批准。

於二零零七年十月五日，本公司根據一項公開發售按每股價格0.12港元發行860,250,000股每股面值0.01港元之新股份，合共籌得資金約100,000,000,000港元，從而增強本公司之財政狀況，有助日後之潛在投資。

## 30. 儲備

## 本集團

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零五年七月一日	103,257	(645,478)	(542,221)
本年度虧損	—	(23,995)	(23,995)
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	103,257	(669,473)	(566,216)
本年度虧損	—	(11,869)	(11,869)
於二零零七年六月三十日	<u>103,257</u>	<u>(681,342)</u>	<u>(578,085)</u>

## 本公司

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零五年七月一日	103,257	(664,684)	(561,427)
本年度溢利	—	39,476	39,476
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	103,257	(625,208)	(521,951)
本年度虧損	—	(2,897)	(2,897)
於二零零七年六月三十日	<u>103,257</u>	<u>(628,105)</u>	<u>(524,848)</u>

## 31. 購股權計劃

## 於一九九九年採納之購股權計劃

根據本公司於一九九九年七月十九日採納之購股權計劃（「一九九九年計劃」），本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級職員或僱員（「參與者」）授出購股權，以認購本公司股份，惟認購價格不得低於股份之面值或本公司股份於緊接授出購股權之前五個交易日在聯交所之平均收市價之80%。根據一九九九年計劃可授出購股權所涉及之最多股份數目不得超過本公司不時已發行股本之10%。

有關參與者根據一九九九年計劃持有本公司購股權及其於年內之變動詳情如下：

參與者	行使價 港元	行使期間	授出日期	購股權數目			
				於二零零五年 七月一日 尚未行使	於二零零六年 六月三十日及 二零零六年 七月一日 尚未行使	年內已註銷	於二零零七年 六月三十日 尚未行使
僱員	0.200	二零零一年七月三日至 二零零一年七月二日	二零零一年 七月三日	100,000	100,000	(100,000)	-
董事	0.202	二零零二年五月二十四日至 二零一二年五月二十三日	二零零二年 五月二十四日	25,835,000	25,835,000	(25,835,000)	-
				<u>25,935,000</u>	<u>25,935,000</u>	<u>(25,935,000)</u>	<u>-</u>

## 於二零零二年採納之購股權計劃

根據本公司於二零零二年七月二十五日舉行之股東特別大會上通過之一項普通決議案，本公司於一九九九年七月十九日採納之購股權計劃被終止，並由新購股權計劃（「二零零二年計劃」）取代。按照二零零二年計劃，本公司董事會可向本集團之任何僱員、董事、股東、供應商、顧客及已對或可能對本集團之發展及增長作出貢獻之任何其他人士或公司授出購股權，以認購本公司股份，惟認購價格至少應為以下之最高者：(i)於授出購股權當日本公司股份之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權之前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。根據二零零二年計劃可授出購股權所涉及之最多股份數目不得超過二零零二年計劃獲採納當日已發行股份之10%或股東批准更新有關限額之股東大會之日之已發行股份之10%。除經股東於股東大會批准外，於任何十二個月內，因應行使購股權而發行及可予發行予二零零二年計劃下個別合資格人士之股份總數，不得超過授出當日已發行股份之1%。

自二零零二年計劃獲採納以來並無授出任何購股權。

## 32. 或然負債

於結算日，本集團及本公司有以下或然負債：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 有關以下情況之可能申索：				
有關前關連公司之擔保	5,000	5,000	5,000	5,000
有關前附屬公司之彌償保證 (附註36(b))	5,800	5,800	5,800	5,800
	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
(b) 香港稅務局已審查附屬公司壹聯有限公司(「壹聯」)於二零零零/零一至二零零四/零五評稅年度向本公司支付為數30,247,000港元管理費是否可扣稅，並認為已付管理費屬超額。壹聯被要求提供加回超額之管理費，並調整評稅之計算方法。倘被視為超額之管理費總額較壹聯目前之未動用稅務虧損結餘約4,984,000港元為多，則應課稅溢利將會增加，並將以17.5%稅率徵收香港利得稅。由於壹聯之董事正就香港稅務局之意見進行抗辯，目前無法合理估計其結果，故財務報表內並無作出任何撥備。				

## 33. 承擔

## (a) 資本承擔

於結算日，在財務報表內並未提撥準備之未到期資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購投資物業	<u>59,334</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(b) 經營租約承擔				

於結算日，根據不可撤銷經營租約於未來須支付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業：				
一年內	552	884	300	392
一年後至五年內	—	540	—	300
	<u>552</u>	<u>1,424</u>	<u>300</u>	<u>692</u>

#### 34. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員推行強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，歸入獨立信託人控制之基金內。

根據強積金計劃規則，僱主及僱員須各自向計劃作出1,000港元或有關薪金成本5%（以較低者為準）之供款。本集團對強積金計劃之唯一責任為作出指定供款。

本集團於中華人民共和國之附屬公司僱員為地方政府推行之國家管理退休福利計劃之成員。該附屬公司須向退休福利計劃繳納佔薪金成本指定百分比之款項，為有關福利籌資。本集團對該退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

本年度於盈虧扣除之本集團按計劃規則所指定比例應付退休福利計劃供款總額為30,000港元（二零零六年：51,000港元）。

#### 35. 有關連人士交易

本公司與其附屬公司（本公司之有關連人士）間之交易於綜合時註銷，並無於本附註披露。

於該兩個年度，本集團並無與其他有關連人士進行重大交易。

#### 36. 訴訟

本集團之重大申索如下：

- (a) 於二零零四年九月，一名個別第三者向本公司發出傳訊令狀，要求即時償還借貸約1,600,000港元連同有關利息。由於本公司從未向該個別第三者借貸，故董事認為本公司無責任支付要求償還之款項。於二零零五年一月，本集團之借貸方（「第二位原告人」）向本公司發出一項經修訂之傳訊令，並澄清個別第三者乃作為第二位原告人之代表。董事已指示本公司律師處理有關事宜。由第二位原告人墊付之貸款已悉數計入此等財務報表。於二零零七年六月三十日，仍未清付有關款項。

- (b) 根據本公司、其兩間附屬公司與兩名獨立第三者於二零零三年二月訂立之協議，本集團出售於中華人民共和國（「中國」）從物業投資之附屬公司華專有限公司（「華專」），就此，本公司已承諾，（其中包括）其將就上述出售完成日期或之前進行之交易所產生之任何稅務申索而導致華專負債之任何增加向華專作出彌償。於二零零四年十月，華專接獲中國稅務當局就與華專所持物業有關之中國物業稅之付款通知，款項總額約為8,000,000港元，包括由稅務當局徵收之逾期繳稅附加費，其中約5,800,000港元乃就完成日期或之前之交易而徵收。華專之現任管理層已向董事表示，就完成日期或之前之交易徵收之款項應由本公司支付。於二零零五年二月，已向本公司發出傳訊令狀，要求支付約5,800,000港元。然而，該等金額已於出售時以應計入華專賬目之金額全數補償，因此，董事及本公司律師均認為，本集團或本公司並無責任繳付上述稅款。基於未能確定有關事宜之結果，故所涉及款項已於附註32列示為或然負債。

### 37. 財務風險管理目標及政策

本集團面對來自其營運及投資活動之一系列財務風險。

管理層定期管理本集團之財務風險。由於本集團之財務架構及現時營運性質並不複雜，管理層並無進行主要對沖活動。

本集團所面對最主要財務風險如下：

#### (a) 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團採納港元為其功能及呈報貨幣。本集團於中華人民共和國（「中國」）有附屬公司經營，因而面對因匯率變動帶來之外匯風險。鑑於中國政府採取穩健貨幣政策，董事認為本集團因匯率波動而面對之貨幣風險不大。

本集團現時並無就以外幣計值之商業交易訂有外匯對沖政策。然而，董事會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

##### (ii) 公平值利率風險

本集團僅將存於銀行之盈餘資金列作三個月內到期。董事認為，本集團面臨公平值利益的風險並不重大。

## (iii) 價格風險

本集團於金融工具之投資而承受價格風險。董事密切留意價格波動，若在可見未來回報出現重大減少時將會出售有關金融工具。

## (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要存在於應收貨款及其他應收款項。管理層定期檢討各個別債務之可收回數額，以確保就不可收回之數額作出足夠減值虧損撥備。於此方面，管理層認為本集團之信貸風險大幅減少。

於結算日，本集團並無重大集中信貸風險。

## (c) 流動資產風險

董事謹慎地管理本集團之資金，維持現金及現金等價項目處於令人滿意的水平，以滿足持續營運之需。

## (d) 現金流利率風險

本集團之現金流利率風險主要是其計息借貸。董事監控現金流利率風險，並於本集團有盈餘資金時會償付相關之借貸。

## 38. 主要附屬公司詳情

於二零零七年六月三十日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

	註冊成立/ 營運地點	已發行及 已繳足股本	股份類別	持有股份 應佔百分比		主要業務
				直接	間接	
壹聯有限公司	香港	2港元	普通股	100%	—	物業投資
港匯(亞洲)有限公司	香港	2港元	普通股	100%	—	投資控股
華緯發展有限公司	香港/中華 人民共和國	2港元	普通股	—	100%	物業投資
華緻有限公司	香港/中華 人民共和國	2港元	普通股	—	100%	物業投資
廣美投資有限公司	香港	2港元	普通股	100%	—	暫無業務
廣偉發展有限公司	香港	2港元	普通股	100%	—	暫無業務
北京光訊投資管理顧問 有限公司	中華人民共和國	—	記名股	—	100%	物業投資

## 3. 債務

## 借貸

於二零零八年三月三十一日（即本通函付印前就確定本債務聲明之最後可行日期）營業結束時，本集團及經擴大集團之債務如下：

	本集團	目標公司	中國 附屬公司	經擴大集團 總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期				
無抵押貸款	1,523	—	—	1,523

於二零零八年三月三十一日，本集團之未償還無抵押借貸約為1,523,000港元。無抵押借貸由獨立第三方借取，按現行市場利率計息。

## 或然負債

除本通函附錄五「訴訟」一節所披露者外，經擴大集團於二零零八年三月三十一日營業結束時有以下重大或然負債。

- (a) 由租賃公司向前關連公司授出約5,000,000港元之租賃融資以本公司提供之公司擔保作抵押。
- (b) 香港稅務局已審閱本集團附屬公司壹聯有限公司（「壹聯」）於二零零零／零一至二零零四／零五評稅年度向本公司支付合共30,247,000港元管理費是否可扣稅，並認為已付管理費屬超額。在香港稅務局協議規限下，壹聯建議加回超額管理費之基準及調整計稅方法，並已根據有關基準就約1,882,000港元之應付利得稅作出撥備。由於現階段未能合理估計結果，故本公司並無作出進一步撥備。

## 債務之其後變動

董事確認，自二零零八年三月三十一日以來，本公司之債務或或然負債並無任何重大變動。

除上文披露者以及於二零零八年三月三十一日營業結束時之集團內負債及一般應付貨款及應付款項外，經擴大集團並無任何未償還按揭、抵押、質押、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債券或類似負債、租購承擔之融資租約、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 營運資金

經計及內部產生的資金及現有備用信貸融資，董事認為，在並無不可預見之情況下，經擴大集團將於協議完成後具備足夠營運資金應付現時所需（即自本通函日期起計最少12個月）。

下文為本公司獨立申報會計師龐志鈞會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文, 僅為載入本通函而編製。

龐志鈞會計師行  
**Martin C.K. Pong & Company**

香港  
中環  
德輔道中99-105號  
大新人壽大廈14樓B室

敬啟者：

以下為吾等就L & L Partners' Limited(「目標公司」)於註冊成立日期二零零四年七月六日至二零零五年十二月三十一日期間以及截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告, 以供載入光訊控股集團有限公司(「貴公司」)日期為二零零八年五月二十三日有關目標公司100%股本權益之非常重大收購之通函(「通函」)。

目標公司為於二零零四年七月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於二零零八年一月一日, 目標公司與上海贏城廣告傳媒有限公司(「中國附屬公司」)及中國附屬公司現有權益持有人訂立協議, 據此, 目標公司將向其現有權益持有人收購中國附屬公司全部繳入股本(「中國附屬公司收購協議」)。於中國附屬公司收購協議完成後, 中國附屬公司將成為目標公司控制之外商獨資企業(統稱「目標集團」)。目標公司主要於中國從事戶外媒體廣告及廣告相關顧問服務業務。

就編製吾等之報告以供載入通函, 目標公司之經審核財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之中小型企業財務報告準則編製(「中小企財務報告準則財務報表」), 並經香港註冊執業會計師何德生會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之應用指引第900項(修訂)「審核根據中小型企業財務報告準則編製之財務報表」審核。其註冊成立之國家並無法定審核規定。

財務資料載有目標公司於有關期間之收益表、權益變動表及現金流量表、目標公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之資產負債表以及本報告所載有關附註，乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，根據中小企財務報告準則財務報表而編製，並於當中作出就符合香港財務報告準則視為合適之調整，現根據下文第II部分「財務資料附註」附註2所載基準呈報。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對財務資料進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為對中小企財務報告準則財務報表屬必要之其他程序。

中小企財務報告準則財務報表由目標公司之董事負責編製及批准刊發。貴公司及目標公司之董事須對本通函之內容負責，包括就本報告編製真實公平的財務資料。於編製財務資料時，董事必須貫徹採用合適會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。吾等則負責就財務資料出具獨立意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等認為吾等之工作為吾等之意見提供了合理基礎。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實公平反映目標公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之財務狀況以及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 收益表

		自註冊成立日期 二零零四年 七月六日 至二零零五年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至十二月三十一日 止年度 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
	附註			
收益	7	1,778	2,919	1,454
服務成本		<u>(1,357)</u>	<u>(2,246)</u>	<u>(1,056)</u>
毛利		421	673	398
其他收入	8	1	1	2
行政開支		<u>(10)</u>	<u>(10)</u>	<u>(15)</u>
除稅前溢利	9	412	664	385
所得稅開支	11	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期／年內溢利		<u>412</u>	<u>664</u>	<u>385</u>
股息	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 資產負債表

		於十二月三十一日		
		二零零五年	二零零六年	二零零七年
		千港元	千港元	千港元
	附註			
<b>流動資產</b>				
應收貨款	13	802	1,439	—
應收有關連人士款項	14	—	644	1,440
遞延開支		123	256	—
現金及現金等值項目	15	11	14	36
		<u>936</u>	<u>2,353</u>	<u>1,476</u>
<b>流動負債</b>				
應付貨款及其他				
應付款項	16	134	977	15
應付有關連人士款項	14	256	—	—
遞延收益		134	300	—
		<u>524</u>	<u>1,277</u>	<u>15</u>
<b>資產淨值</b>		<u>412</u>	<u>1,076</u>	<u>1,461</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	17	—	—	—
儲備		412	1,076	1,461
		<u>412</u>	<u>1,076</u>	<u>1,461</u>

## 權益變動表

	附註	已發行股本 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
發行股份	17	—	—	—
期內溢利		—	412	412
於二零零五年 十二月三十一日		—	412	412
年內溢利		—	664	664
於二零零六年 十二月三十一日		—	1,076	1,076
年內溢利		—	385	385
於二零零七年 十二月三十一日		—	1,461	1,461

## 現金流量表

	自註冊成立日期 二零零四年 七月六日 至二零零五年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至十二月三十一日 止年度 二零零六年 千港元		二零零七年 千港元
附註				
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前溢利	412	664	385	
已就下列項目作出調整：				
利息收入	(1)	(1)	(2)	
營運資金變動前之 經營溢利	411	663	383	
(增加) 減少：				
— 應收貨款	(802)	(637)	1,439	
— 應收有關連人士款項	—	(644)	(796)	
— 遞延開支	(123)	(133)	256	
以下項目增加(減少)：				
— 應付貨款及其他 應付款項	134	843	(962)	
— 應付有關連人士款項	256	(256)	—	
— 遞延收益	134	166	(300)	
經營業務所得現金	10	2	20	
已收利息	1	1	2	
經營業務之現金淨額	11	3	22	
融資活動之現金流量				
發行股份所得款項	17	—	—	
融資活動之現金淨額	—	—	—	
現金及現金等值項目 增加淨額	11	3	22	
期／年初之現金及 現金等值項目	—	11	14	
期／年終之現金及 現金等值項目	15	14	36	

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為於二零零四年七月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為 Akara Building, 24 De Castro Street, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, the BVI。

於有關期間，目標公司主要從事提供戶外媒體廣告及廣告相關顧問服務業務。

### 2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

財務資料以港元（「港元」）呈列，除另有註明外，所有數值均四捨五入至千位數（「千港元」）。

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

目標公司並未在財務資料應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

		於下列日期或 之後開始年度 期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	「財務報表呈報」	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）	「借貸成本」	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號（經修訂）	「綜合及獨立財務報表」	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號之修訂	「股份付款」	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號（經修訂）		「業務合併」
二零零九年七月一日		
香港財務報告準則第8號	「營運分部」	二零零九年一月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第11號	「香港財務報告準則 第2號－集團及 庫務股份交易」	二零零七年三月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第12號	「服務專利安排」	二零零八年一月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第13號	「顧客長期支持計劃」	二零零八年七月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第14號	「香港會計準則第19號 －界定福利資產限額、 最低資金規定及 其相互關係」	二零零八年一月一日

目標公司預期，採納該等準則或詮釋，將不會對目標公司之業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策概要

#### 分類報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分部有別。地區分部乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報與在其他經濟環境經營之分部有別。

## 金融工具

倘目標公司成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本，於初次確認時計入金融資產或金融負債（視適用情況而定）之公平值或自金融資產或金融負債（視適用情況而定）之公平值扣除。就按公平值計入損益之金融資產及金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於收益表確認。

### (i) 金融資產

按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，目標公司之金融資產分類為貸款及應收款項。管理層於初次確認金融資產時確定金融資產之分類。所有金融資產常規買賣，在交易日確認及解除確認。金融資產常規買賣是指須按照市場規定或慣例在一定時間交付資產的買賣。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或待定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收貨款、應收有關連人士款項與現金及現金等值項目）按攤銷成本以實際利率法減任何已識別減值虧損入賬。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間差額計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值，不得超過如無確認減值應有之攤銷成本。

所有金融資產均於賬面值直接扣除減值虧損，惟應收貨款賬面值透過使用撥備賬扣減除外。撥備賬之賬面值變動於收益表確認。當認為未能收回應收貨款時，則於撥備賬撇減。其後收回先前撇減之金額則計入收益表。

### (ii) 金融負債及股本

目標公司發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排內容，以及金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具指顯示任何經扣除目標公司所有負債後資產剩餘權益之合約。就金融負債及股本工具採用之會計政策於下文載列。

### 金融負債

目標公司之金融負債（包括應付貨款及其他應付款項以及應付有關連人士款項）其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

### 股本工具

目標公司發行之股本工具於收取所得款項時扣除直接發行成本入賬。

#### (iii) 解除確認

倘從資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓及目標公司已將其於金融資產擁有權絕大部分風險及回報轉移，則解除確認金融資產。於解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已直接於權益確認之累計盈虧之總和間差額，於收益表確認。

金融負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時解除確認。解除確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間差額，於收益表確認。

### 遞延開支

遞延開支指產生相關戶外媒體廣告服務收入之成本，按協議年期於收益表確認為服務成本。

### 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指手頭現金及無使用限制之銀行存款。

### 遞延收益

超逾本期間內應佔收益的發票記賬金額列作遞延收益。

### 撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現法定或推定責任，而該等責任可能導致日後資源流出以履行責任，並能夠可靠估計責任金額時，確認撥備。

倘折現影響屬重大，就撥備確認之金額為預期履行責任所需未來開支於結算日之現值。因時間過去引致之折現現值增加，計入收益表內財務成本。

### 收益確認

當目標公司將取得經濟利益且收益能夠可靠計量時，按以下基準確認收益：

- (a) 提供戶外媒體廣告及廣告相關顧問服務之收益，按協議年期在收益表確認；及
- (b) 利息收入以應計方式採用實際利率法折算於金融工具估計年期之估計未來現金收入至金融資產賬面淨值之比率確認。

### 外幣換算

- (a) 功能及呈列貨幣

目標公司財務報表內的項目，均以目標公司經營業務的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。財務資料以港元列賬，其亦為目標公司之功能貨幣。

- (b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及換算以外幣列賬貨幣資產與負債產生的匯兌損益，按年終匯率換算，於收益表內確認。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟若與於相同或不同期間直接於權益確認之項目有關，則於權益確認。

目前及過往期間的即期稅項資產及負債，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法就結算日資產及負債之稅基與就財務申報呈示之賬面值間所有臨時差異作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，除非遞延稅項負債乃因初次確認並非業務合併之交易中資產或負債產生，且於交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減之暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認，條件為當時應有應課稅溢利可與可予扣減之暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉抵銷，除非有關可予扣減暫時差額之遞延稅項資產乃於初次確認並非業務合併之交易中資產或負債產生，且於交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日檢討，並於並無足夠應課稅溢利可應用全部或部分遞延稅項資產時作出相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估，若有足夠應課稅溢利可以動用全部或部分遞延稅項資產，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據結算日已制訂或實質制訂之稅率（及稅務法例），按資產變現或負債清償期間之預期適用稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債只可在有合法可執行權利對銷現行稅項資產及負債，以及遞延稅項乃關於同一應課稅實體及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

#### 有關連人士

在以下情況，一方被視為目標公司之有關連人士：

- (a) 該方直接或間接透過一名或多名中介者(i)控制目標公司，或受目標公司所控制，或與目標公司受共同控制；(ii)持有目標公司之權益以至足以對目標公司產生重大的影響力；或(iii)擁有目標公司之共同控制權；
- (b) 該方為目標公司之主要管理人員；
- (c) 該方為(a)或(b)項所指任何人士的近親；
- (d) 該方為(b)或(c)項所指任何人士直接或間接控制、共同控制或對其有重大影響力或於其中擁有重大表決權的實體；或
- (e) 該方為就目標公司或屬目標公司有有關連人士之任何實體之員工福利而設的退休福利計劃。

#### 5. 重要會計判斷及估計

目標公司財務報表的編製須管理層作出對於報告日期的收益、開支、資產及負債的呈報金額以及或然負債的披露有所影響的判斷、估計及假設。然而，這些假設及估計的不明朗因素可能會導致出現需要於日後對受影響資產或負債的賬面金額作出重大調整。於結算日對未來及其他關鍵估計不明朗因素來源的主要假設有重大風險會引致下一個財政年度資產及負債賬面值產生重大調整，現闡述如下。

##### 應收貨款撥備

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之應收貨款分別為802,000港元、1,439,000港元及零港元，均以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。目標公司根據應收貨款可收回程度的評核，就應收貨款減值作出撥備。一旦發生事件或情況改變顯示餘額可能無法收回，則就應收貨款作出撥備。識別應收貨款減值需要作出判斷及估計。倘預期之金額與原定估計有差異，則該差異將分別影響估計改變期間應收款項賬面值及減值虧損撥備。

## 6. 分類資料

分類資料按目標公司之主要分類呈報基準按業務分部呈列。由於目標公司經營之業務純粹與提供廣告服務有關，故此並無呈列業務分類之進一步資料。於釐定目標公司地區分類時，收益入乃按客戶所在地點歸類，而資產則按有關資產所在位置歸類。

## 地區分類

下表顯示於有關期間按目標公司地區分類之外界客戶分類收益：

	自註冊成立日期	截至十二月三十一日	
	二零零四年 七月六日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
中華人民共和國 (包括香港及中國內地(「中國」))	1,650	2,611	1,339
美利堅合眾國	—	291	40
其他	128	17	75
	<u>1,778</u>	<u>2,919</u>	<u>1,454</u>

目標公司超過90%資產位於中國，故並無呈列地區分類進一步資料。

## 7. 收益

收益(亦為目標公司之營業額)乃指有關期間所提供廣告服務之價值。

## 8. 其他收入

	自註冊成立日期	截至十二月三十一日	
	二零零四年 七月六日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
銀行利息收入	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

## 9. 除稅前溢利

目標公司之除稅前溢利已扣除下列各項：

	自註冊成立日期 二零零四年 七月六日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 千港元		截至十二月三十一日 止年度 二零零六年 千港元		二零零七年 千港元
核數師酬金	2		2		5

## 10. 董事酬金

於有關期間，概無董事就彼等向目標公司提供服務收取任何袍金或薪酬。

於有關期間，目標公司並無向董事支付任何酬金以鼓勵加入目標公司，亦無董事同意於有關期間免收任何酬金。

## 11. 所得稅開支

目標公司於英屬處女群島註冊成立，毋須繳付英屬處女群島所得稅。

由於目標公司在有關期間並無產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

採用香港法定稅率就除稅前溢利適用之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	自註冊成立日期 二零零四年 七月六日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 千港元		截至十二月三十一日 止年度 二零零六年 千港元		二零零七年 千港元
除稅前溢利	412		664		385
按法定稅率17.5% 計算之稅項	72		116		67
毋須繳稅之收入	(311)		(511)		(254)
不可扣稅之開支	239		395		187
按實際稅率計算之稅項開支	—		—		—

於有關期間及結算日，概無並未撥備之遞延稅項。

## 12. 股息

於有關期間，目標公司並無派付或宣派任何股息。

## 13. 應收貨款

目標公司與其客戶之貿易條款一般為預先付款，戶外媒體廣告服務合約詳列付款條款。目標公司致力嚴格監控尚未償還應收款項。高級管理層定期檢討逾期應收款項結餘。

目標公司之應收貨款按到期付款日計算之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	401	863	—
四至六個月	31	—	—
七至九個月	370	102	—
九個月以上	—	474	—
	<u>802</u>	<u>1,439</u>	<u>—</u>

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，所有應收貨款已到期惟並無出現減值。該等應收貨款涉及多個近期並無拖欠記錄的獨立客戶。

## 14. 應收(付)有關連人士款項

應收(付)目標公司董事之有關連人士之款項披露如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
劉玉珍	—	400	1,146
盧振忠	(256)	244	294
	<u>(256)</u>	<u>644</u>	<u>1,440</u>

該等款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 15. 現金及現金等值項目

於現金流量表列賬之現金及現金等值項目包括下列資產負債表數額：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
銀行結存	<u>11</u>	<u>14</u>	<u>36</u>

銀行結存按銀行存款每日息率之浮動利率賺取利息。

## 16. 應付貨款及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應付貨款	130	970	—
應計款項	4	7	15
	<u>134</u>	<u>977</u>	<u>15</u>

於結算日，目標公司之應付貨款按到期付款日計算的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	130	570	—
四至六個月	—	400	—
	<u>130</u>	<u>970</u>	<u>—</u>

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，應付貨款中包括應付一家公司（目標公司一名董事亦為該有關連公司之主要管理人員）款項分別約零港元、900,000港元及零港元。該等款項為無抵押及免息。

## 17. 股本

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
已發行及繳足：			
2股每股面值1美元之普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

目標公司註冊成立之法定股本為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立日期，已向認購方發行2股每股面值1美元之普通股作為初期股本。

## 18. 承擔

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，目標公司並無重大承擔。

## 19. 或然負債

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

## 20. 有關連人士交易

除財務資料其他部分披露者外，於有關期間，目標公司與有關連人士之交易及結餘如下。

## (a) 與有關連人士進行之交易

	自註冊成立日期 二零零四年 七月六日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
有關連公司：			
北京天空海闊 廣告有限公司 收取之分包費 (i)	—	767	933

附註：

(i) 目標公司之董事盧振忠先生亦為該有關連公司之主要管理人員。

## (b) 期／年終與有關連人士之結餘

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應付有關連公司款項：			
北京天空海闊廣告 有限公司	—	900	—

## (c) 主要管理人員酬金

於各有關期間，並無向目標公司指派為主要管理人員之董事支付薪酬。

## 21. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

目標公司經營活動面對各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司整體風險管理計劃關注金融市場不可預測的特性，尋求降低對目標公司財務表現的潛在負面影響。

目標公司並無書面訂定風險管理政策及指引。然而，目標公司董事定期分析及制定措施，以管理所面對外匯風險及信貸風險。一般而言，目標公司就其風險管理採納審慎策略。由於其面對的外匯風險及信貸風險維持於極低水平，目標公司並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。目標公司並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。目標公司面對最重大的財務風險於下文闡述。

#### (i) 外匯風險

目標公司主要採用功能貨幣經營業務。因此，管理層認為外匯風險極低，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

#### (ii) 信貸風險

目標公司僅與獲信譽可靠之認可第三方進行交易。客戶須預先付款。此外，目標公司持續監察應收款項結餘情況，而目標公司之壞賬風險並不重大。

有關目標公司其他金融資產（其中包括現金及現金等值項目以及應收有關連人士款項）的信貸風險，源自對方違約，最高風險相等於該等資產的賬面值。管理層滿意該等金融資產的信貸質素。

由於目標公司僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要提供任何抵押物。

目標公司之信貸風險集中於若干個別客戶。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，最大應收款項結餘佔目標公司應收貨款總額分別約96%、85%及0%。本集團透過與信貸記錄良好之客戶交易減低其風險。

除上述者外，目標公司並無其他重大信貸風險集中情況。

就應收貨款承受之信貸風險進一步定量資料，於財務資料附註13披露。

## (iii) 流動資金風險

目標公司透過不斷監察預測及實際經營業務現金流量維持充足儲備，以及配對金融資產與負債組合到期日，管理流動資金風險。

於結算日，目標公司之金融負債之到期資料按已訂約未貼現付款分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
應付貨款及其他應付款項 少於一年	134	977	15

## (b) 資本風險管理

目標公司資本管理之主要目的為保障目標公司持續營運之能力，並維持健全的資本比率，以支持其業務經營及為股東帶來最豐碩回報。

目標公司將根據經濟狀況的變化管理及調整資本結構。目標公司可調整向股東派發的股息、向股東提供資本回報或增加資本，以維持或調整資本結構。目標公司毋須面對外界資本要求。於有關期間內，並無相關資本管理目標公司、政策或程序變動。

目標公司以負債對經調整資本比率（即負債淨額除經調整資本）為基準監察資本。負債淨額以資產負債表所示總負債減遞延收益以及現金及現金等值項目計算。資本包括所有權益部分，惟已於權益累計有關現金流量對沖之數額除外，並包括若干形式的附屬債項。管理層認為負債對經調整資本比率不多於1.00為穩健及合理。於結算日，負債對經調整資本比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
負債總額	524	1,277	15
減：遞延收入	(134)	(300)	—
現金及現金等值項目	(11)	(14)	(36)
負債淨額	<u>379</u>	<u>963</u>	<u>(21)</u>
權益總額	412	1,076	1,461
調整	—	—	—
經調整資本	<u>412</u>	<u>1,076</u>	<u>1,461</u>
負債對經調整資本比率	0.92	0.89	—

## (c) 公平值估計

應收貨款、應收／付有關連人士款項以及應付貨款及其他應付款項之賬面值假設為與其公平值相若。

### III. 結算日後事項

於二零零八年一月一日，目標公司與中國附屬公司及中國附屬公司現有股東訂立中國附屬公司收購協議，據此，目標公司將向其現有股東收購中國附屬公司之全部繳入股本。

於二零零八年一月一日，目標公司按面值向其現有股東發行29,866股每股面值1美元之普通股，所得款項29,866美元將用作為其業務提供額外營運資金。

除上述者外，自二零零七年十二月三十一日至本報告日期止，概無發生任何其他重大事項。

### IV. 結算日後財務報表

目標公司並無就二零零七年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

光訊控股集團有限公司  
董事會 台照

龐志鈞會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年五月二十三日

下文為本公司獨立申報會計師龐志鈞會計師所(香港執業會計師)發出之報告全文, 僅為載入本通函而編製。

龐志鈞會計師行  
**Martin C.K. Pong & Company**

香港  
中環  
德輔道中99-105號  
大新人壽大廈14樓B室

敬啟者：

以下為吾等就上海贏城廣告傳媒有限公司(「中國附屬公司」)於成立日期二零零七年五月二十五日至二零零七年十二月三十一日期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告,以供載入光訊控股集團有限公司(「貴公司」)日期為二零零八年五月二十三日有關L & L Partners' Limited(「目標公司」)100%股本權益之非常重大收購之通函(「通函」)。

中國附屬公司為於二零零七年五月二十五日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。於二零零七年十二月三十一日,中國附屬公司有已註冊股本及已繳足股本分別人民幣9,000,000元及人民幣1,800,000元,乃由多名獨立第三方擁有。於二零零八年一月一日,目標公司與中國附屬公司及中國附屬公司現有權益持有人訂立協議,據此,目標公司將向其現有權益持有人收購中國附屬公司全部繳入股本(「中國附屬公司收購協議」)。於中國附屬公司收購完成後,中國附屬公司將成為目標公司控制之外商獨資企業(統稱「目標集團」)。中國附屬公司主要於中國從事戶外媒體廣告服務業務。

中國附屬公司之法定財務報表乃根據中國會計準則(「中國公認會計準則財務報表」)編製。自成立日期二零零七年五月二十五日至二零零七年十二月三十一日止期間之中國公認會計準則財務報表已由於中國註冊之上海公正會計師事務所有限公司審核。

就編製吾等之報告以載入通函而言，中國附屬公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製有關期間之中國附屬公司財務報表（「香港財務報告準則財務報表」）。

財務資料載有中國附屬公司於有關期間之收益表、權益變動表及現金流量表、中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之資產負債表以及本報告所載之有關附註，乃根據香港財務報告準則並按照香港財務報告準則財務報表而編製。編製本報告以供載入通函時毋須作出調整。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對財務資料進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為對香港財務報告準則財務報表屬必要之其他程序。

香港財務報告準則財務報表由中國附屬公司之董事負責編製。貴公司及中國附屬公司之董事須對本通函之內容負責，包括就本報告編製真實公平的財務資料。於編製財務資料時董事必須貫徹採用合適會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。吾等則負責就財務資料出具獨立意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等認為吾等之工作為吾等之意見提供了合理基礎。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實公平反映中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及中國附屬公司於有關期間之業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 收益表

		由成立日期 二零零七年 五月二十五日至 二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元
	附註	
收益	7	20,429
服務成本		<u>(11,512)</u>
毛利		8,917
其他收入	8	267
行政開支		<u>(1,277)</u>
除稅前溢利	9	7,907
所得稅開支	11	<u>—</u>
期內溢利		<u><u>7,907</u></u>
股息	12	<u><u>—</u></u>

## 資產負債表

於二零零七年  
十二月三十一日  
千港元

	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	13	<u>36</u>
<b>流動資產</b>		
應收貨款及其他應收款項	14	4,887
應收關連公司款項	15	13,409
遞延開支		10,022
現金及現金等值項目	16	<u>2,713</u>
		<u>31,031</u>
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項	17	3,789
遞延收益		<u>17,204</u>
		<u>20,993</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>10,038</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>10,074</u></u>
<b>股本及儲備</b>		
繳足股本	18	1,869
儲備		<u>8,205</u>
		<u><u>10,074</u></u>

## 權益變動表

	附註	法定			保留溢利 千港元	合計 千港元
		繳足股本 千港元	盈餘儲備 千港元	外匯儲備 千港元		
資本注入	18	1,869	—	—	—	1,869
換算功能貨幣作呈報貨幣之 匯兌差額		—	—	298	—	298
期內於權益直接確認之 總收入及開支		—	—	298	—	298
期內溢利		—	—	—	7,907	7,907
期內已確認總收入及 開支		—	—	298	7,907	8,205
分配至法定盈餘儲備	19	—	790	—	(790)	—
於二零零七年十二月 三十一日		1,869	790	298	7,117	10,074

## 現金流量表

		由成立日期 二零零七年五月 二十五日至 二零零七年十二月 三十一日止期間 千港元
	附註	
<b>經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利		7,907
已就下列項目作出調整：		
折舊		3
利息收入		(10)
		<hr/>
營運資金變動前之經營溢利		7,900
應收貨款及其他應收款項增加		(4,742)
應收關連公司款項增加		(13,012)
遞延開支增加		(9,725)
應付貨款及其他應付款項增加		3,677
遞延收益增加		16,694
		<hr/>
經營業務所得現金		792
已收利息		10
		<hr/>
<b>經營業務之現金淨額</b>		<b>802</b>
		<hr/>
<b>投資活動之現金流量</b>		
收購物業、廠房及設備		(38)
		<hr/>
<b>投資活動耗用之現金淨額</b>		<b>(38)</b>
		<hr/>
<b>融資活動之現金流量</b>		
資本注入之所得款項	18	1,869
		<hr/>
<b>融資活動之現金淨額</b>		<b>1,869</b>
		<hr/>
現金及現金等值項目 增加淨額		2,633
		<hr/>
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		80
		<hr/>
期終之現金及現金等值項目	16	<u>2,713</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

中國附屬公司於二零零七年五月二十五日根據中華人民共和國（「中國」）公司法在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為中國上海市崇明城橋鎮利民路299號16幢204室，而其主要營業地點為中國上海黃浦區延安東路700號港泰廣場1209室。

於有關期間，中國附屬公司主要從事於中國提供戶外媒體廣告服務業務。

### 2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

財務資料以港元（「港元」）呈列，除另有註明外，所有數值均四捨五入至千位數（「千港元」）。

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

中國附屬公司並未在財務資料應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

		於下列日期或 之後開始年度 期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	「財務報表呈報」	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）	「借貸成本」	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號（經修訂）	「綜合及獨立財務報表」	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號之修訂	「股份付款」	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號 （經修訂）	「業務合併」	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	「營運分部」	二零零九年一月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第11號	「香港財務報告準則 第2號－集團及 庫務股份交易」	二零零七年三月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第12號	「服務專利安排」	二零零八年一月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第13號	「顧客長期支持計劃」	二零零八年七月一日
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第14號	「香港會計準則第19號 －界定福利資產限額、 最低資金規定及 其相互關係」	二零零八年一月一日

中國附屬公司預期，採納該等準則或詮釋，將不會對中國附屬公司之業績及財務狀況造成重大影響。

#### 4. 主要會計政策概要

##### 分類報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分部有別。地區分部乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報與在其他經濟環境經營之分部有別。

##### 非金融資產減值

於各結算日，中國附屬公司審閱其非金融資產賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，資產賬面值會調減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為支出。

資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本之較高者，並按個別資產釐定，惟倘資產並無產生現金流入主要取決於其他資產或一組資產所產生者，於此情況下，則按資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用可反映金錢時間價值及資產特定風險之現行市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值會調高至經修訂估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超逾倘資產於過往年度並無確認減值虧損時之賬面值。撥回之減值虧損即時於收益確認。

##### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價及任何將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途而產生之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備投入運作後產生之支出（如維修及修理）通常於產生期間自收益表扣除。若可清楚顯示該支出可增加日後使用該物業、廠房及設備項目預期獲得之經濟利益並能夠可靠計量項目成本，有關支出將撥充資本，作為資產之額外成本或以作置換。

折舊按各項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法將其成本撇減至其剩餘價值計算。所採用之主要年率如項目下：

辦公室設備	5年
-------	----

於各結算日均會審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法以及於適當時作出調整。

## 金融工具

倘中國附屬公司成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本，於初次確認時計入金融資產或金融負債（視適用情況而定）之公平值或自金融資產或金融負債（視適用情況而定）之公平值扣除。就按公平值計入損益之金融資產及金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於收益表確認。

### (i) 金融資產

按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，中國附屬公司之金融資產分類為貸款及應收款項。管理層於初次確認金融資產時確定金融資產之分類。所有金融資產常規買賣，在交易日確認及解除確認。金融資產常規買賣是指須按照市場規定或慣例在一定時間交付資產的買賣。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或待定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收貨款及其他應收款項、應收關連公司款項與現金及現金等值項目）按攤銷成本以實際利率法減任何已識別減值虧損入賬。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間差額計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值，不得超過如無確認減值應有之攤銷成本。

所有金融資產均於賬面值直接扣除減值虧損，惟應收貨款賬面值透過使用撥備賬扣減除外。撥備賬之賬面值變動於收益表確認。當認為未能收回應收貨款時，則於撥備賬撇減。其後收回先前撇減之金額則計入收益表。

### (ii) 金融負債及股本

中國附屬公司發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排內容，以及金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具指顯示任何經扣除中國附屬公司所有負債後資產剩餘權益之合約。就金融負債及股本工具採用之會計政策於下文載列。

### 金融負債

中國附屬公司之金融負債(包括應付貨款及其他應付款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

### 股本工具

中國附屬公司發行之股本工具於收取所得款項時扣除直接發行成本入賬。

#### (iii) 解除確認

倘從資產收取現金流之權利屆滿,或金融資產已轉讓及中國附屬公司已將其於金融資產擁有權絕大部分風險及回報轉移,則解除確認金融資產。於解除確認金融資產時,資產賬面值與已收及應收代價以及已直接於權益確認之累計盈虧之總和間差額,於收益表確認。

金融負債於有關合約之特定責任獲履行、取消或到期時解除確認。解除確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間差額,於收益表確認。

### 遞延開支

遞延開支指產生相關戶外媒體廣告服務收入之成本,按協議年期於收益表確認為服務成本。

### 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指手頭現金及無使用限制之銀行存款。

### 遞延收益

超逾期間內應佔收益的發票記賬金額列作遞延收益。

### 撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現法定或推定責任,而該等責任可能導致日後資源流出以履行責任,並能夠可靠估計責任金額時,確認撥備。

倘折現影響屬重大,就撥備確認之金額為預期履行責任所需未來開支於結算日之現值。因時間過去引致之折現現值增加,計入收益表內財務成本。

### 收益確認

當中國附屬公司將取得經濟利益且收益能夠可靠計量時,按以下基準確認收益:

- (a) 提供戶外媒體廣告服務之收益,按協議年期在收益表確認;及

- (b) 利息收入以應計方式採用實際利率法折算於金融工具估計年期之估計未來現金收入至金融資產賬面淨值之比率確認。

#### 租約

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租約列為經營租約。倘中國附屬公司為承租人，經營租約項下應付租金則按租期以直線法於收益表內扣除。

#### 退休計劃

中國附屬公司僱員須參與當地市政府運作之中央退休計劃。中國附屬公司須就中央退休計劃將其工資成本之若干百分比作出供款。供款於根據中央退休計劃之規則須支付時自收益表扣除。

#### 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

中國附屬公司財務報表內的項目，均以中國附屬公司經營業務的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。中國附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。財務資料以港元列賬。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及換算以外幣列賬貨幣資產與負債產生的匯兌損益，按期終匯率換算，於收益表內確認。

(c) 換算為呈報貨幣

以功能貨幣為單位之中國附屬公司業績及財務狀況按以下情況換算為呈報貨幣：

- (i) 資產負債表呈報的資產及負債按於結算日收市匯率換算；
- (ii) 收益表之收入及支出按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因而產生之匯兌差額確認為獨立權益部分。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟若與於相同或不同期間直接於權益確認之項目有關，則於權益確認。

目前及過往期間的即期稅項資產及負債，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法就結算日資產及負債之稅基與就財務申報呈示之賬面值所有臨時差異作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，除非遞延稅項負債乃因初次確認並非業務合併之交易中資產或負債產生，且於交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減之暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認，條件為當時應有應課稅溢利可與可予扣減之暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉抵銷，除非有關可予扣減暫時差額之遞延稅項資產乃因初次確認並非業務合併之交易中資產或負債產生，且於交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並於並無足夠應課稅溢利可應用全部或部分遞延稅項資產時作出相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估，若有足夠應課稅溢利可以動用全部或部分遞延稅項資產，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據結算日已制訂或實質制訂之稅率（及稅務法例），按資產變現或負債清償期間之預期適用稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債只可在有合法可執行權利對銷現行稅項資產及負債，以及遞延稅項乃關於同一應課稅實體及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

#### 有關連人士

在以下情況，一方被視為中國附屬公司之有關連人士：

- (a) 該方直接或間接透過一名或多名中介者(i)控制中國附屬公司，或受中國附屬公司所控制，或與中國附屬公司受共同控制；(ii)持有中國附屬公司之權益以至於足以對中國附屬公司產生重大的影響力；或(iii)擁有中國附屬公司之共同控制權；
- (b) 該方為中國附屬公司之主要管理人員；
- (c) 該方為(a)或(b)項所指之任何人士的近親；
- (d) 該方為(b)或(c)項所指任何人士直接或間接控制、共同控制或對其有重大影響力或於其中擁有重大表決權的實體；或
- (e) 該方為就中國附屬公司或屬中國附屬公司有關連人士之任何實體之員工福利而設的退休福利計劃。

## 5. 重要會計判斷及估計

中國附屬公司財務報表的編製須管理層作出對於報告日期的收益、開支、資產及負債的呈報金額以及或然負債的披露有所影響的判斷、估計及假設。然而，這些假設及估計的不明朗因素可能會導致出現需要於日後對受影響資產或負債的賬面金額作出重大調整。於結算日對未來及其他關鍵估計不明朗因素來源的主要假設有重大風險，會引致下一個財政年度資產及負債賬面值產生重大調整，現闡述如下。

### 應收貨款及其他應收款項撥備以及應收關連公司款項

4,887,000港元之應收貨款及其他應收款項以及13,409,000港元之應收關連公司款項以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。中國附屬公司根據應收貨款及其他應收款項以及應收關連公司款項可收回程度的評核，就有關賬項減值作出撥備。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回，則會就應收貨款及其他應收款項以及應收關連公司款項作出撥備。識別應收貨款及其他應收款項以及應收關連公司款項減值需要作出判斷及估計。倘預期之金額與原定估計有差異，則該差異將分別影響估計改變期間應收款項賬面值及減值虧損撥備。

## 6. 分類資料

由於中國附屬公司主要於中國從事提供戶外媒體廣告服務業務，而中國附屬公司於有關期間之全部收益、溢利及資產以及負債均與中國業務有關，故並無呈列其分類資料。

## 7. 收益

收益（亦為中國附屬公司之營業額）乃指有關期間所提供戶外媒體廣告服務之價值。

## 8. 其他收入

	由成立日期 二零零七年 五月二十五日至 二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元
銀行利息收入	10
其他收入	257
	<hr/>
	267
	<hr/> <hr/>

## 9. 除稅前溢利

中國附屬公司之除稅前溢利已扣除下列各項：

	由成立日期 二零零七年 五月二十五日至 二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元
折舊	3
員工成本(包括董事酬金—附註10)：	
薪金及其他福利	498
退休計劃供款	9
	507
就土地及樓宇按經營租約支付最低租賃款項	167
匯兌虧損淨額	4
	<u>          </u>

## 10. 董事及僱員薪酬

## (a) 董事薪酬

於有關期間已付或應付各董事之酬金如下：

	楊振昆 千港元	鈕嘉虹 千港元	楊琳 千港元	總計 千港元
董事袍金	—	—	—	—
其他酬金				
薪金及其他福利	150	—	—	150
酌情花紅	—	—	—	—
退休計劃供款	—	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	150	—	—	150
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於有關期間，中國附屬公司並無向董事支付酬金，作為加入中國附屬公司之獎勵，於有關期間亦無董事同意放棄任何酬金。

## (b) 五名最高薪酬人士

有關期間內五名最高薪酬僱員包括一名董事，酬金詳情載於上文附註10(a)。其餘四名非董事最高薪酬僱員於有關期間內之酬金詳情如下：

	千港元
薪金及其他福利	238
退休計劃供款	—
	<u>          </u>
	238
	<u>          </u>

於有關期間內，各非董事之最高薪酬僱員薪酬介乎零至1,000,000港元。

## 11. 所得稅開支

中國附屬公司可就有關期間之經營溢利享有全數免繳企業所得稅（「企業所得稅」）（「免稅期」）。適用企業所得稅稅率為33%。由於中國附屬公司正處於免稅期，故並無就其現時之所得稅撥備。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法將企業所得稅率統一為25%，於二零零八年一月一日生效。

採用中國法定稅率就除稅前溢利適用之稅項與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	由成立日期 二零零七年 五月二十五日至 二零零七年 十二月三十一日 止期間 千港元
除稅前溢利	7,907
按適用稅率33%計算之稅項	2,609
稅項豁免之稅務影響	(2,609)
按實際稅率計算之稅項開支	—

於有關期間及結算日，概無未撥備之遞延稅項。

## 12. 股息

於有關期間，中國附屬公司並無派付或宣派任何股息。

## 13. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 千港元
成本	
添置	38
匯兌調整	1
於二零零七年十二月三十一日	39
累計折舊	
期內撥備	3
於二零零七年十二月三十一日	3
賬面淨值	
於二零零七年十二月三十一日	36

## 14. 應收貨款及其他應收款項

	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
應收貨款	4,820
其他應收款項	67
	<u>4,887</u>

中國附屬公司與其客戶之貿易條款一般為預先付款，戶外媒體廣告服務合約詳述付款條款。中國附屬公司致力嚴格監控尚未償還應收款項。高級管理層定期檢討逾期應收款項結餘。

中國附屬公司之應收貨款按到期付款日計算之賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
三個月內	2,653
四至六個月	776
超過六個月	1,391
	<u>4,820</u>

於二零零七年十二月三十一日，所有應收貨款已到期，惟並無出現減值。該等應收貨款涉及多個近期並無拖欠記錄的獨立客戶。

於二零零七年十二月三十一日，應收貨款中包括應收一家公司（中國附屬公司一名主要管理人員亦為該關連公司之主要管理人員）款項約2,354,000港元。有關款項為無抵押及免息。

## 15. 應收關連公司款項

應收關連公司款項披露如下：

關連公司名稱	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
上海人杰廣告有限公司	869
上海格力德廣告有限公司	997
北京瀚天潤海廣告有限公司	482
寧波友誼傳媒投資有限公司	2,216
武漢希格爾廣告有限公司	208
無錫市成鷹廣告有限公司	1,711
山東北斗廣告有限公司	1,465
上海飛帆廣告有限公司	1,455
上海坤裕廣告有限公司	134
安徽無限傳播有限公司	695
中國民航蘭州藍天廣告中心	2,010
河南漢風文化發展有限公司	108
貴州高速廣告有限公司	481
廣州市五聖騰輝傳媒廣告有限公司	578
	<u>13,409</u>

關連公司由一眾中國附屬公司權益持有人控制或對其有重大影響力。有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

#### 16. 現金及現金等值項目

於現金流量表列賬之現金及現金等值項目包括下列資產負債表數額：

	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
手頭現金及銀行結存	2,713

於有關期間內，中國附屬公司之現金及現金等值項目以人民幣計值。人民幣轉換為外幣及將人民幣匯出中國均受中國政府訂定的匯控規則及規定所限。銀行現金按銀行存款每日息率之浮動利率賺取利息。

#### 17. 應付貨款及其他應付款項

	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
應付貨款	3,082
應計款項	707
	<u>3,789</u>

於結算日，中國附屬公司之應付貨款按到期付款日計算的賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
三個月內	2,040
四至六個月	268
超過六個月	774
	<u>3,082</u>

於二零零七年十二月三十一日，應付貨款即應付中國附屬公司關連公司之款項，為無抵押及免息。

## 18. 註冊股本及繳足股本

	於二零零七年 十二月三十一日	
	人民幣千元	等值 千港元
註冊股本	<u>9,000</u>	
繳足股本	<u>1,800</u>	<u>1,869</u>

於有關期間內，中國附屬公司之註冊股本及繳足股本變動如下：

- (a) 中國附屬公司於成立時之註冊股本為人民幣9,000,000元。
- (b) 於二零零七年四月二十六日，權益持有人注入繳足股本現金人民幣1,800,000元，作為初步營運資金。

## 19. 法定盈餘儲備

根據中國公司法及適用於中國成立之企業之中國相關財務規例，中國附屬公司須按中國會計原則計算之經審計後溢利10%撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘相等於中國附屬公司註冊股本之50%為止。法定盈餘儲備經權益持有人批准後可用於抵銷累計虧損或撥充繳足股本。

## 20. 經營租約安排

中國附屬公司按經營租約安排租賃其辦公室物業。辦公室物業租約按固定月租議定為期兩年。於二零零七年十二月三十一日，中國附屬公司就辦公室物業按不可撤銷經營租約之未來最低租金總額之到期日如下：

	千港元
一年內	334
兩年至五年內	<u>306</u>
	<u>640</u>

## 21. 關連人士交易

除財務資料其他部分披露者外，中國附屬公司於有關期間與關連人士進行以下交易及於有關期間之結餘：

## (a) 與關連人士進行之交易

	附註	千港元
關連公司：		
來自下列公司之廣告收入		
北京天空海闊廣告有限公司	(i)	2,571
下列公司所收取分判費用		
上海人杰廣告有限公司	(ii)	1,827
上海格力德廣告有限公司	(ii)	1,830
北京瀚天潤海廣告有限公司	(ii)	2,700
寧波友誼傳媒投資有限公司	(ii)	4,564
無錫市成鷹廣告有限公司	(ii)	1,090
山東北斗廣告有限公司	(ii)	1,698
上海飛帆廣告有限公司	(ii)	5,461
上海坤裕廣告有限公司	(ii)	52
安徽無限傳播有限公司	(ii)	317
中國民航蘭州藍天廣告中心	(ii)	1,890
貴州高速廣告有限公司	(ii)	623
廣州市五聖騰輝傳媒廣告有限公司	(ii)	208

(i) 主要管理人員盧振忠先生亦為該關連公司之主要管理人員。

(ii) 關連公司由中國附屬公司一眾權益持有人控制或對其有重大影響力。

## (b) 與關連人士之期終結餘

	千港元
應收關連公司之貨款：	
北京天空海闊廣告有限公司	2,354
應付關連公司之貨款：	
上海人杰廣告有限公司	668
北京瀚天潤海廣告有限公司	1,178
寧波友誼傳媒投資有限公司	916
貴州高速廣告有限公司	321
	3,083

## (c) 主要管理人員酬金

由成立日期  
二零零七年五月二十五日至  
二零零七年十二月三十一日  
止期間  
千港元

短期僱員福利 238

董事酬金之進一步詳情載於財務資料附註10(a)。

## 22. 財務風險管理

## (a) 財務風險因素

中國附屬公司經營活動面對各種財務風險，包括信貸風險及流動資金風險。中國附屬公司的整體風險管理集中於不可預測的金融市場及尋求降低對中國附屬公司財務表現造成之潛在負面影響。

中國附屬公司並無書面訂定風險管理政策及指引。然而，中國附屬公司董事定期分析及制定措施，以管理所面對信貸風險。一般而言，中國附屬公司就其風險管理採納審慎策略。由於其面對的信貸風險維持於極低水平，中國附屬公司並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。中國附屬公司並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。中國附屬公司面對最重大的財務風險於下文闡述。

## (i) 信貸風險

中國附屬公司僅與信譽可靠之第三方進行交易。客戶須預先付款。此外，中國附屬公司持續監察應收款項結餘情況，而中國附屬公司之壞賬風險並不重大。

有關中國附屬公司其他金融資產（其中包括現金及現金等值項目、應收關連公司款項及其他應收款項）的信貸風險源自對方違約，最高風險相等於該等資產的賬面值。管理層滿意該等金融資產的信貸質素。

由於中國附屬公司僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要提供任何抵押物。由於中國附屬公司之應收貨款與大多數不同客戶有關，故並無重大信貸風險集中的情況。

中國附屬公司之應收貨款及其他應收款項承受之信貸風險進一步定量資料，於財務資料附註14披露。

## (ii) 流動資金風險

中國附屬公司透過不斷監察預測及實際經營業務現金流量維持充足儲備，以及配對金融資產與負債組合到期日，管理流動資金風險。

於結算日，中國附屬公司金融負債之到期資料按已訂約未貼現付款分析如下：

	少於一年 千港元
應付貨款及其他應付款項	<u>3,789</u>

## (b) 資本風險管理

中國附屬公司資本管理之主要目的為保障中國附屬公司持續營運之能力，並維持健全的資本比率，以支持其業務經營及為股東帶來最豐碩回報。

中國附屬公司將根據經濟狀況的變化管理及調整資本結構。中國附屬公司可調整向股東派發的股息、向股東提供資本回報或增加註冊資本及繳足股本，以維持或調整資本結構。中國附屬公司毋須面對外界資本要求。

中國附屬公司以負債對經調整資本比率（即負債淨額除經調整資本）為基準監察資本。負債淨額以資產負債表所示總負債減遞延收益以及現金及現金等值項目計算。資本包括所有權益部分，惟已於權益累計有關現金流量對沖之數額除外，並包括若干形式的附屬債項。管理層認為負債對經調整資本比率不多於1.00為穩健及合理。於結算日，負債對經調整資本比率如下：

	千港元
總負債	20,993
減：遞延收益	(17,204)
現金及現金等值項目	<u>(2,713)</u>
負債淨額	<u>1,076</u>
總權益	10,074
調整	<u>—</u>
經調整資本	<u>10,074</u>
負債對經調整資本比率	0.11

## (c) 公平值估計

應收貨款及其他應收款項以及應收關連公司賬項之賬面值假設為與其公平值相若。

### III. 結算日後事項

於二零零八年四月十日，有關政府機關已批准中國附屬公司之註冊股本由人民幣9,000,000元減至人民幣1,800,000元。

除上述者外，自二零零七年十二月三十一日至本報告日期止，概無發生任何其他重大事項。

### IV. 結算日後財務報表

中國附屬公司並無就二零零七年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

光訊控股集團有限公司  
董事會 台照

龐志鈞會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年五月二十三日

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告**

以下為本公司獨立申報會計師龐志鈞會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文, 僅為載入本通函而編製。

**龐志鈞會計師行  
Martin C.K. Pong & Company**

香港  
中環  
德輔道中99-105號  
大新人壽大廈14樓B室

**致光訊控股集團有限公司董事之備考財務資料會計師報告**

吾等就光訊控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」), 連同L & L Partners' Limited(「目標公司」)及上海贏城廣告傳媒有限公司(「中國附屬公司」)(「統稱「目標集團」)(以下統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料編製本報告。有關資料由 貴公司董事編製, 僅供說明用途, 旨在提供有關收購目標公司全部已發行股本非常重大收購可能對所呈報財務資料之影響, 以供載入 貴公司日期為二零零八年五月二十三日之通函(「通函」)附錄二。備考財務資料之編製基準載於通函第139至146頁。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

貴公司董事須全責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

根據上市規則第4.29(7)段規定, 吾等之責任乃就未經審核備考財務資料達致意見, 並向閣下呈報。就吾等過往用以編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料而作出之報告而言, 吾等概不會對報告發出當日報告收件人以外之人士承擔責任。

## 意見基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」履行工作。吾等的工作主要包括以原文比較未經調整財務資料、考慮支持該等調整的證據以及與 貴公司董事討論備考財務資料。該項工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得所有吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就 貴公司董事是否按所述基準及與 貴集團會計政策一致之基準妥善編製備考財務資料，並就有關調整是否切合根據上市規則第4.29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料作出合理確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，基於其假設性質，不能保證或顯示日後將會發生任何事件，亦不能作為以下事項之指標：

- 經擴大集團於二零零七年十二月三十一日或任何未來日子之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零七年六月三十日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29 (1)段披露的未經審核備考財務資料而言，所作出之調整恰當。

此致

龐志鈞會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年五月二十三日

**B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料****1. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表**

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，乃就說明建議收購目標公司全部已發行股本（「收購」）對經擴大集團截至二零零七年六月三十日止年度財務業績之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃按照(1)摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止年度年報之本集團經審核綜合收益表；(2)摘錄自本通函附錄三甲會計師報告之目標公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核收益表；及(3)摘錄自本通函附錄三乙會計師報告之中國附屬公司自成立日期二零零七年五月二十五日至二零零七年十二月三十一日止期間之經審核收益表編製，猶如收購已於二零零六年七月一日完成，並經計及下文所載有關收購之備考調整。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表由本公司董事編製，旨在提供經擴大集團於收購完成後之未經審核備考財務資料。有關資料僅作說明用途，並無意說明經擴大集團於結算日或任何未來日子之真實財務業績。

	中國 附屬公司			小計 千港元	備考調整 千港元	附註	未經審核 經擴大集團 千港元
	本集團 截至 二零零七年 六月 三十日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由成立日期 二零零七年 五月二十五日 至二零零七年 十二月 三十一日期間 千港元				
營業額	11,224	1,454	20,429	33,107			33,107
直接成本	(9,549)	(1,056)	(11,512)	(22,117)			(22,117)
毛利	1,675	398	8,917	10,990			10,990
其他收入	4,143	2	267	4,412			4,412
撥回有關持作出售 物業之撇減	414	—	—	414			414
行政及營運開支	(11,947)	(15)	(1,277)	(13,239)			(13,239)
營運溢利(虧損)	(5,715)	385	7,907	2,577			2,577
財務成本	(5,057)	—	—	(5,057)			(5,057)
除稅前溢利(虧損)	(10,772)	385	7,907	(2,480)			(2,480)
所得稅開支	(1,097)	—	—	(1,097)			(1,097)
股東應佔溢利(虧損)	(11,869)	385	7,907	(3,577)			(3,577)

## 2. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，乃就說明收購對經擴大集團於二零零七年十二月三十一日財務狀況之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃按照(1)摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止六個月中期報告之本集團於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表；(2)摘錄自本通函附錄三甲會計師報告所載目標公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產負債表；及(3)摘錄自本通函附錄三乙會計師報告之中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產負債表編製，猶如收購已於二零零七年十二月三十一日完成，並經計及下文所載有關收購之備考調整。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事編製，旨在提供經擴大集團於收購完成後之未經審核備考財務資料。有關資料僅作說明用途，並無說明經擴大集團於結算日或任何未來日子之真實財務狀況。

	中國			小計	備考調整	附註	未經審核 經擴大集團
	本集團於 二零零七年 十二月 三十一日	目標公司於 二零零七年 十二月 三十一日	附屬公司於 二零零七年 十二月 三十一日				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	579	—	36	615			615
投資物業	74,136	—	—	74,136			74,136
商譽	—	—	—	—	246,532	v	246,532
	<u>74,715</u>	<u>—</u>	<u>36</u>	<u>74,751</u>			<u>321,283</u>
<b>流動資產</b>							
持作出售物業	5,278	—	—	5,278			5,278
應收貨款及其他應收款項	11,546	—	4,887	16,433			16,433
應收有關連人士款項	—	1,440	13,409	14,849			14,849
遞延開支	—	—	10,022	10,022			10,022
現金及銀行存款	33,635	36	2,713	36,384	(2,787)	i	33,597
	<u>50,459</u>	<u>1,476</u>	<u>31,031</u>	<u>82,966</u>			<u>80,179</u>

	本集團於 二零零七年 十二月 三十一日 千港元	目標公司於 二零零七年 十二月 三十一日 千港元	中國 附屬公司於 二零零七年 十二月 三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	未經審核 經擴大集團 千港元
<b>流動負債</b>							
應付貨款及其他應付款項	38,369	15	3,789	42,173			42,173
遞延收益	—	—	17,204	17,204			17,204
借貸	3,842	—	—	3,842			3,842
應付稅項	2,369	—	—	2,369			2,369
	<u>44,580</u>	<u>15</u>	<u>20,993</u>	<u>65,588</u>			<u>65,588</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>5,879</u>	<u>1,461</u>	<u>10,038</u>	<u>17,378</u>			<u>14,591</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>80,594</u>	<u>1,461</u>	<u>10,074</u>	<u>92,129</u>			<u>335,874</u>
<b>非流動負債</b>							
可換股債券	—	—	—	—	26,285	iv	26,285
借貸	—	—	—	—			—
遞延稅項負債	3,067	—	—	3,067			3,067
	<u>3,067</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,067</u>			<u>29,352</u>
<b>資產淨值</b>	<u>77,527</u>	<u>1,461</u>	<u>10,074</u>	<u>89,062</u>			<u>306,522</u>
<b>資本及儲備</b>							
股本／繳入股本	9,329	—	1,869	11,198	233	i	12,629
					2,500	ii	
					800	iii	
					(2,102)	v	
儲備	68,198	1,461	8,205	77,864	197,500	ii	293,893
					14,480	iii	
					13,715	iv	
					(9,666)	v	
<b>權益</b>	<u>77,527</u>	<u>1,461</u>	<u>10,074</u>	<u>89,062</u>			<u>306,522</u>

附註：

- i. 調整指源自(a)按面值向其現有股東進一步發行及配發目標公司29,866股每股面值1美元之普通股之所得款項29,866美元(約相當於233,000港元)；(b)有關收購開支約7,600,000港元；(c)按每股配售股份0.2港元發行及配發80,000,000股配售股份之所得款項16,000,000港元；(d)有關發行配售股份開支約720,000港元；(e)就收購中國附屬公司支付之現金代價人民幣10,000,000元(約相當於10,700,000港元)之淨影響。於達致上述數據時，已假設收購於二零零七年十二月三十一日完成。

- ii. 調整指因於完成時發行50,000,000股代價股份及假設達到EBITDA保證時發行餘下200,000,000股代價股份之股本增加2,500,000港元，以及已於股份溢價賬入賬之股份溢價增加合共197,500,000港元。
- iii. 調整指因發行80,000,000股配售股份之股本增加800,000港元，以及已於股份溢價賬入賬之股份溢價增加合共14,480,000港元（已扣除有關發行配售股份開支約720,000港元）。
- iv. 調整指透過發行可換股債券清付部分收購代價（「代價」）。假設於發行可換股債券當日並無兌換任何可換股債券，本公司將以本金40,000,000港元之可換股債券向賣方或彼之代名人支付部分代價。

可換股債券之負債部分公平值於發行當日由獨立專業估值師釐定為26,285,000港元。股本部分因而為13,715,000港元。於達致上述數據時，已假設發行日期為二零零七年十二月三十一日。

- v. 調整指因收購及以代價對銷目標公司與中國附屬公司股本而確認所產生之商譽246,532,000港元。

商譽按收購成本超出於二零零七年十二月三十一日所購入目標公司可資識別資產及負債之全部總公平值之超額加目標公司於當日收購中國附屬公司產生之商譽計算。

收購成本247,600,000港元按以下總數計算：

- (a) 完成時按發行價每股0.8港元發行250,000,000股代價股份，產生之總代價為200,000,000港元。發行價每股0.8港元乃按本公司與賣方經參考股份市價後公平磋商釐定。發行價較緊接訂立協議日期前最後交易日之收市價有溢價234.72%，並較緊接訂立協議前最後一個交易日止最後連續五個交易日之平均收市價有溢價236.98%。
- (b) 於完成時發行可換股債券產生代價總額40,000,000港元。
- (c) 有關收購之開支約7,600,000港元。

已購入目標公司的可資識別資產及負債公平值於二零零七年十二月三十一日為1,694,000港元，乃按(a)目標公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值1,461,000港元加(b)中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之投資成本人民幣10,000,000元（約相當於10,700,000港元）減(c)收購中國附屬公司支付之現金代價人民幣10,000,000元（約相當於10,700,000港元）加(d)向其現有股東進一步發行及配發目標公司股份產生之所得款項29,866美元（約相當於233,000港元）計算。

投資成本10,700,000港元乃(a)中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值10,074,000港元加(b)自其現有權益持有人收購中國附屬公司全部股本權益產生之商譽626,000港元。

應予發行之代價股份市值及據此產生之商譽於收購完成時將會進一步變動。

## 3. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，旨在就闡釋收購對經擴大集團截至二零零七年六月三十日止年度現金狀況之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃按照(1)摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止年度年報之本集團經審核綜合現金流量表；(2)摘錄自本通函附錄三甲會計師報告之目標公司截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核現金流量表；及(3)摘錄自本通函附錄三乙會計師報告之中國附屬公司自成立日期二零零七年五月二十五日至二零零七年十二月三十一日止期間之經審核現金流量表編製，猶如收購已於二零零六年七月一日完成，並經計及下文所載有關收購之備考調整。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表由本公司的董事編製，旨在提供經擴大集團於收購完成後之未經審核備考財務資料。所編製的資料僅作說明用途，並無意說明經擴大集團於結算日或任何未來日子之真實現金狀況。

	中國附屬公司 由成立日期 二零零七年			小計 千港元	備考調整 千港元	附註	未經審核 經擴大集團 千港元
	本集團 截至 二零零七年 六月 三十日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	五月 二十五日至 二零零七年 十二月 三十一日 止期間 千港元				
<b>經營業務現金流量</b>							
本年度／期內溢利(虧損)	(11,869)	385	7,907	(3,577)			(3,577)
就下列項目所作調整：							
已撥回應計款項	(1,558)	-	-	(1,558)			(1,558)
股息收入	(1)	-	-	(1)			(1)
折舊	97	-	3	100			100
財務成本	5,057	-	-	5,057			5,057
利息收入	-	(2)	(10)	(12)			(12)
所得稅開支	1,097	-	-	1,097			1,097

	中國 附屬公司 由成立日期 二零零七年 五月 二十五日至 二零零七年 十二月 三十一日			小計	備考調整	附註	未經審核 經擴大集團
	本集團 截至 二零零七年 六月 三十日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零零七年 十二月 三十一日 止期間 千港元	千港元	千港元		千港元
營運資金變動前之							
經營溢利(虧損)	(7,177)	383	7,900	1,106			1,106
持作出售物業減少	8,864	—	—	8,864			8,864
以下項目(增加)減少:							
應收貨款及其他應收款項	(2,550)	1,439	(4,742)	(5,853)			(5,853)
應收有關連人士款項	—	(796)	(13,012)	(13,808)			(13,808)
遞延開支	—	256	(9,725)	(9,469)			(9,469)
以下項目(增加)減少:							
應付貨款及其他應付款項	1,516	(962)	3,677	4,231			4,231
遞延收益	—	(300)	16,694	16,394			16,394
經營業務產生(耗用)之							
現金淨額	653	20	792	1,465			1,465
已收利息	—	2	10	12			12
銀行及其他貸款之已付							
利息及收費	(5,056)	—	—	(5,056)			(5,056)
已付所得稅	(1,097)	—	—	(1,097)			(1,097)
經營業務產生(耗用)之							
現金淨額	(5,500)	22	802	(4,676)			(4,676)
投資活動之現金流量							
購買投資物業之按金款項	(13,371)	—	—	(13,371)			(13,371)
收購附屬公司之款項減							
已購入現金	—	—	—	—	(18,286)	i	(18,286)
購買物業、廠房及設備之付款	(1)	—	(38)	(39)			(39)
已收股息	1	—	—	1			1
投資活動耗用之現金淨額	(13,371)	—	(38)	(13,409)			(31,695)

	本集團	目標公司	中國 附屬公司 由成立日期 二零零七年 五月 二十五日至 二零零七年 十二月 三十一日	小計	備考調整	附註	未經審核 經擴大集團
	截至 二零零七年 六月 三十日 止年度 千港元	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零零七年 十二月 三十一日 止期間 千港元	千港元	千港元		千港元
<b>融資活動之現金流量</b>							
資本注入／發行股份之							
所得款項	—	—	1,869	1,869	15,513	ii	17,382
借貸所得款項	13,371	—	—	13,371			13,371
償還借貸	(17,667)	—	—	(17,667)			(17,667)
融資租約債務款項	(8)	—	—	(8)			(8)
	<u>(4,304)</u>	<u>—</u>	<u>1,869</u>	<u>(2,435)</u>			<u>13,078</u>
<b>融資活動產生(耗用)之</b>							
現金淨額	<u>(4,304)</u>	<u>—</u>	<u>1,869</u>	<u>(2,435)</u>			<u>13,078</u>
<b>現金及現金等值項目之</b>							
增加(減少)淨額	(23,175)	22	2,633	(20,520)			(23,293)
<b>匯率變動對現金及</b>							
現金等值項目之影響	—	—	80	80			80
<b>年/期初之現金及</b>							
現金等值項目	<u>27,370</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>27,384</u>	(14)	i	<u>27,370</u>
<b>年/期終之現金及</b>							
現金等值項目	<u>4,195</u>	<u>36</u>	<u>2,713</u>	<u>6,944</u>			<u>4,157</u>

## 附註：

- i. 調整指(a)收購目標公司之現金及現金等值項目14,000港元；(b)有關收購開支約7,600,000港元；及(c)就收購中國附屬公司支付之現金代價人民幣10,000,000元(約相當於10,700,000港元)之淨影響。
- ii. 調整指(a)進一步按面值向賣方發行及配發目標公司29,866股每股面值1美元普通股之所得款項29,866美元(約相當於233,000港元)；(b)按每股配售股份0.2港元之價格發行及配發80,000,000股配售股份之所得款項16,000,000港元；及(c)有關發行配售股份開支約720,000港元之所得款項淨額。

## 1. 責任聲明

本文件乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就本文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何內容產生誤導。

## 2. 股本

法定	港元
<u>20,000,000,000股</u> 股份	<u>200,000,000</u>
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足	
1,049,285,000股 於最後可行日期已發行股份	10,492,850
<u>250,000,000股</u> 將於完成後予以配發及發行之代價股份	<u>2,500,000</u>
<u>1,299,285,000股</u> 股份	<u>12,992,850</u>

## 3. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公

司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份：

董事姓名	附註	權益性質	總計	概約百分比 或應佔股權 百分比 (%)
劉智遠先生 (「劉先生」)	1	個人	270,471,900(L)	25.78

(L) 好倉

附註：

1. 公開發售於二零零七年十月五日完成後，劉先生成為主要股東。

(ii) 購股權：

董事姓名	所持 購股權數目	權益性質	相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
呂糧先生	3,200,000 (附註1)	個人	3,200,000	0.30
陳承輝先生	2,200,000 (附註1)	個人	2,200,000	0.21

附註：

1. 此等購股權根據本公司股東於二零零七年十一月二十三日舉行之股東特別大會採納之購股權計劃更新現有計劃授權限額授出。

上述披露之所有權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之

權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司或聯交所之權益及淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下並非董事或本公司主要行政人員之人士於本公司股份或相關股份（包括於有關股本之購股權擁有之任何權益）中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

(i) 本公司主要股東：

股東名稱	附註	權益性質	概約百分比 或應佔股權	
			總計	百分比 (%)
Win Today Limited (「WT」)	1	實益擁有	100,000,000 (L)	9.53
Big Good Management Limited (「BG」)	1	實益擁有	88,800,000 (L)	8.46

(L) 好倉

附註：

1. 公開發售於二零零七年十月五日完成後，WT及BG成為股東。

上述披露之所有權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份（包括於有關股本之購股權擁有之任何權益）中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV

部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

#### 4. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內曾訂立以下並非在日常業務中訂立而屬於或可能屬於重大之合約：

- (i) 內蒙古眾維房地產開發有限責任公司作為賣方與壹聯有限公司作為買方所訂立日期均為二零零七年三月五日之協議、不可撤回擔保及補充協議，有關透過壹聯有限公司將於中國成立之公司向內蒙古眾維房地產開發有限責任公司作為賣方購買內蒙古多項物業，代價人民幣58,000,000元，詳情見本公司日期為二零零七年六月十二日之通函；
- (ii) 本公司與敦沛融資有限公司所訂立日期為二零零七年七月十八日之包銷協議，有關按每持有一股股份獲發30股發售股份之基準公开发售860,250,000股發售股份；
- (iii) 本公司與Executive Talent Limited所訂立日期為二零零七年七月十七日之安排人協議，有關按每持有一股股份獲發30股發售股份之基準公开发售860,250,000股發售股份；
- (iv) 買方、Aviate Investments Limited與蘇楊先生所訂立日期為二零零七年十二月十二日之協議，有關建議收購Fadara Limited股本中100股每股面值1.00美元之股份；
- (v) 原有協議及終止契據；
- (vi) 配售協議；及
- (vii) 協議。

## 5. 董事服務合約

本公司執行董事陳承輝先生與本公司訂有服務合約，自二零零七年八月二十一日起計初步為期兩年，可由任何一方於初步任期屆滿後或其後任何時間發出不少於兩個月之書面通知終止。

本公司執行董事劉智遠先生與本公司訂有服務合約，自二零零七年十一月二十七日起計初步為期一年，並須於本公司下屆股東週年大會輪值退任及膺選連任，可由任何一方於初步任期屆滿後或其後任何時間發出不少於兩個月之書面通知終止。

除上文披露者外，本公司董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止之合約則除外。

## 6. 專家

以下為曾於本通函發表意見或建議的專家資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司（「永利行」）	專業估值師
龐志鈞會計師行（「龐志鈞」）	執業會計師
中國法律律師事務所（「中國法律」）	中國法律顧問－上海物業
廣東恒益律師事務所（「廣東恒益」）	中國法律顧問－內蒙古物業

永利行、龐志鈞、中國法律及廣東恒益已分別就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所顯示形式及涵義轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，永利行、龐志鈞、中國法律及廣東恒益並無持有本集團任何成員公司之任何股份權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可合法執行與否）。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，本集團有以下重大申索：

- (a) 於二零零四年九月，一名個人第三方向本公司發出傳訊令狀，要求即時償還借貸約1,600,000港元連同有關利息。由於本公司從未向該個人第三方借貸，故董事認為本公司無責任支付要求償還之款項。於二零零五年一月，本集團之借貸方（「第二原告人」）向本公司發出一項經修訂之傳訊令狀，澄清該個人第三方乃作為第二原告人之代理。董事已指示本公司律師處理有關事宜。由第二原告人墊付之貸款已於財務報表悉數累計。

法院已於二零零六年三月十五日頒佈指令，無限期押後原告人了結案件之申請，即原告人暫止向本公司之訴訟。該申索於最後可行日期尚未了結。

- (b) 根據本公司、其兩間附屬公司與兩名獨立第三方於二零零三年二月訂立之協議，本集團出售於中國從事物業投資之附屬公司華專有限公司（「華專」）。就此，本公司已承諾為華專（其中包括）因上述出售完成日期或之前進行之任何交易所產生任何稅務申索導致之任何華專負債增加作出彌償保證。於二零零四年十月，華專接獲中國稅務當局就與華專所持物業有關之中國物業稅之付款通知，款項總額約為8,000,000港元，包括由稅務當局徵收之逾期繳稅附加費，其中約5,800,000港元乃就完成日期或之前進行之交易而徵收。華專之現任管理層已向董事表示，就完成日期或之前進行之交易徵收之款項應由本公司支付。於二零零五年二月，本公司接獲傳訊令狀，要求支付款項約5,800,000港元。然而，該等金額已於出售時以應計入華專賬目之金額補足，因此，董事獲取本公司律師意見後認為，本集團或本公司並無責任繳付上述稅款。由於未能確定事件之結果，所涉及之金額於最後可行日期列為或然負債。

自於二零零五年二月向本公司發出傳訊令狀後，截至本通函刊發日期，本公司再無接獲原告人提出申索。

- (c) 於二零零七年九月十四日，本公司就CIL Holdings Limited（「CIL」）結欠合共約9,000,000港元之金額提交經修訂申索聲明。CIL提出抗辯，否認所述索償。經雙方交換確認書後，本公司就CIL向法院申請簡易法律程序審訊。

於二零零八年四月三十日，本公司就合共約6,900,000港元對CIL之訴訟取得判決。於二零零八年五月十四日，CIL向法院提交上訴通知書。本公司正待法院批出上訴聆訊日期。

除已披露者外，於最後可行日期，經擴大集團並無成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉經擴大集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零零七年六月三十日以來出現任何重大不利變動。

## 9. 競爭權益

於最後可行日期，概無任何董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 10. 其他事項

- (a) 本集團任何成員公司並無訂立於本通函日期仍然生效，且董事擁有重大權益及對經擴大集團業務屬重大之任何合約或安排。
- (b) 於最後可行日期，自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零零七年六月三十日以來，永利行、龐志鈞、中國法律及廣東恒益或任何董事並無直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司已經或建議收購、出售或租賃的任何資產權益。
- (c) 本公司註冊辦事處位於香港灣仔港灣道25號海港中心25樓2508室。本公司香港股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (d) 本公司公司秘書兼合資格會計師為吳嘉善小姐，彼於審計方面具備十年經驗，並為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。

## 11. 備查文件

下列文件將於本通函日期起至二零零八年六月十八日（星期三）止營業日一般辦公時間內，於本公司辦事處香港灣仔港灣道25號海港中心25樓2508室以及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本附錄「專家」一段所述專家同意書；
- (d) 經擴大集團之物業權益估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 龐志鈞編製之目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 本通函附錄四所載自龐志鈞接獲有關經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (g) 截至二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日止兩個財政年度各年之本公司年報；
- (h) 本公司日期為二零零七年六月十二日有關非常重大交易之通函；
- (i) 本公司日期為二零零七年九月十三日有關公開發售之售股章程；
- (j) 本公司日期為二零零八年一月四日有關股份交易之通函；及
- (k) 本通函。



eCyberChina Holdings Limited

光訊控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 254)

茲通告光訊控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年六月十八日(星期三)上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期三十二樓3203室舉行股東特別大會(「股東特別大會」),藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列本公司決議案:

### 普通決議案

1. 「動議:

- (a) 謹此追認、確認及批准本公司全資附屬公司廣美投資有限公司(「買方」)與盧振忠先生(「賣方」)就(其中包括)就買方買賣L&L Partners' Limited(「目標公司」)股本中29,868股(相當於目標公司全部已發行股本)每股面值1.00美元之股份(註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會,並由大會主席簽署以資識別)訂立日期為二零零八年四月三日之有條件協議(「協議」,經日期為二零零八年四月十四日之補充協議修訂),並授權本公司董事(「董事」)進行一切彼等視為必須、適宜或權宜之行動及事宜以及簽署所有該等文件,以推行協議及據此擬進行之交易並令其生效;
- (b) 謹此批准根據協議按發行價每股代價股份0.80港元向賣方(或其代名人)配發及發行本公司股本中250,000,000股每股面值0.01港元之入賬列作繳足普通股(「代價股份」),並授權董事根據協議條款配發及發行代價股份以及採取一切彼等視為必須、適宜或權宜之程序以配發及發行代價股份並令其生效;

## 股東特別大會通告

- (c) 謹此批准本公司根據協議及據此擬進行交易之條款及條件發行本金額為40,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」），並授權董事進行一切彼等視為必須、適宜或權宜之程序，以推行發行可換股債券及據此擬進行之交易及／或令其生效，當中包括但不限於可換股債券所附兌換權獲行使時可能予以配發及發行之本公司股本中每股面值0.01港元之普通股（「兌換股份」）；及
- (d) 謹此批准向董事授出無條件特殊授權，以行使本公司權力配發、發行及處理代價股份及兌換股份。」

### 特別決議案

2. 「動議本公司名稱由「eCyberChina Holdings Limited」更改為「China Outdoor Media Group Limited」，並採納新中文名稱「中國戶外媒體集團有限公司」取代「光訊控股集團有限公司」，自新名稱獲香港公司註冊處處長納入登記冊當日起生效，並授權董事進行一切彼等視為必須、適宜或權宜之行動及事宜以及簽署所有該等文件以令上述本公司更改名稱生效。」
3. 「動議謹此修訂本公司之組織章程細則（「章程細則」），謹於現有章程細則第91條下加入以下新章程細則第91A條：

「倘股東及／或認股權證持有人為認可結算所（定義見香港法例第571章證券及期貨條例）或其代理人，則可授權其認為合適的一名或多名人士於任何類別股東及／或認股權證持有人之股東大會或任何大會出任其代表或受委代表，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書或代表委任表格須列明每名獲授權人士所代表的股份及／認股權證數目及類別。獲授權人士將視作獲正式授權，而毋須提供任何所有權文件、經公證人證明之授權書及／或證實有關事宜之

## 股東特別大會通告

其他證據以示獲正式授權，並將有權代表認可結算所行使與該認可結算所或其代理人可行使之相同權力，猶如其為本公司個別股東及／或認股權證持有人。」

承董事會命  
光訊控股集團有限公司  
董事  
劉智遠

香港，二零零八年五月二十三日

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道25號

海港中心

25樓2508室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開大會並於會上表決之股東均可委任一名或多名受委代表代其出席大會並於會上代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上表決，於此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。