

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之紀翰集團有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

---



**The Quaypoint Corporation Limited**

**紀翰集團有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2330)

### 非常重大收購

紀翰集團有限公司之財務顧問



GUANGDONG SECURITIES LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

寶  
橋

BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

---

本公司董事會發出之函件載於本通函第7頁至第28頁。本公司獨立董事委員會發出之函件載於本通函第29頁。獨立財務顧問發出載有給予獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第30頁至第54頁。

本公司謹訂於二零零九年十月九日上午十一時三十分假座九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第335至336頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示填妥代表委任表格，並盡快將已填妥之代表委任表格交回本公司之總辦事處及主要營業地址，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心一期1501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回(視乎何種情況)。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

本通函將於其刊登日期起計至少一連7日載於聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」之「最新公司公告」網頁內。

\* 僅供識別

二零零九年九月二十三日

---

## 目 錄

---

|                                        | 頁數  |
|----------------------------------------|-----|
| 釋義 .....                               | 1   |
| 董事會函件 .....                            | 7   |
| 獨立董事委員會函件 .....                        | 29  |
| 獨立財務顧問函件 .....                         | 30  |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....                   | 55  |
| 附錄二 — 本集團之其他資料 .....                   | 113 |
| 附錄三A — 目標公司之財務資料 .....                 | 118 |
| 附錄三B — 英屬處女群島公司之財務資料 .....             | 131 |
| 附錄三C — 項目公司之財務資料 .....                 | 152 |
| 附錄四 — 廣海集團有限公司及其附屬公司之財務資料 .....        | 183 |
| 附錄五 — 有關收購廣海集團有限公司之本集團未經審核備考財務資料 ..... | 247 |
| 附錄六 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....           | 256 |
| 附錄七 — 管理層討論及分析 .....                   | 271 |
| 附錄八 — 項目估值報告 .....                     | 304 |
| 附錄九 — 本集團之物業估值報告 .....                 | 310 |
| 附錄十 — 一般資料 .....                       | 326 |
| 股東特別大會通告 .....                         | 335 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                     |   |                                                                                                             |
|---------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」              | 指 | 買方根據買賣協議(由補充協議所補充)列載之條款和條件向賣方收購銷售股份                                                                         |
| 「該公佈」               | 指 | 本公司於二零零九年八月二十日就收購事項而刊發之公佈                                                                                   |
| 「聯繫人士」              | 指 | 具有上市規則所賦予詞之涵義                                                                                               |
| 「董事會」               | 指 | 董事會                                                                                                         |
| 「寶橋融資」或<br>「獨立財務顧問」 | 指 | 寶橋融資有限公司可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問，負責就該等買賣協議及補充協議之條款以及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「營業日」               | 指 | 香港銀行於整段正常辦公時間內營業日(星期六及星期日除外)                                                                                |
| 「英屬處女群島<br>收購協議」    | 指 | 目標公司(作為買方)及原始賣方(作為賣方)就有關收購英屬處女群島公司於二零零九年六月二十六日簽訂之買賣協議                                                       |
| 「英屬處女群島公司」          | 指 | 柏宇投資有限公司，於英屬處女群島成立之有限責任公司，並為目標公司之全資附屬公司，及於英屬處女群島收購事項之前，為原始賣方全資持有                                            |
| 「本公司」               | 指 | 紀翰集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為買賣協議(由補充協議所補充)之買方                                                  |
| 「完成」                | 指 | 完成收購事項                                                                                                      |

---

## 釋 義

---

|           |                                                                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「完成日期」    | 指 買賣協議(由補充協議所補充)所有條件已符合或豁免之後第五個營業日(視乎何種情況)(或買賣協議各方可能同意之其他時間及/或日期)                                                               |
| 「關連人士」    | 指 具上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞亦按此詮釋                                                                                                      |
| 「代價」      | 指 根據買賣協議，買方向賣方支付為港幣590,000,000.00元之代價                                                                                           |
| 「代價股份」    | 指 於完成日期，根據買賣協議的條款，將發行和配發予賣方(或其指定機構)246,800,000股新股，併入賬列為繳足發行價的股份及根據買賣協議條款經發行代價股份擴大後佔本公司已發行股份約28.97%(假設460,000,000股可轉換可購回優先股仍未轉換) |
| 「董事」      | 指 本公司之董事                                                                                                                        |
| 「股東特別大會」  | 指 本公司將於二零零九年十月九日(星期五)召開股東特別大會以考慮及，如適合，通過普通決議案以批准買賣協議、補充協議及據此擬進行之交易，並符予特別授權                                                      |
| 「經擴大集團」   | 指 緊接於交易完成後之本公司及其附屬公司                                                                                                            |
| 「本集團」     | 指 本公司及其附屬公司                                                                                                                     |
| 「港幣」      | 指 港幣，香港法定貨幣                                                                                                                     |
| 「香港」      | 指 中國香港特別行政區                                                                                                                     |
| 「獨立董事委員會」 | 指 本公司之獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，為向獨立股東提供買賣協議(由補充協議所補充)之建議                                                                            |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                         |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立股東」     | 指 | 除根據上市規則所訂明之須於股東特別大會對買賣協議(由補充協議所補充)決議棄權票之股東以外之股東                                         |
| 「獨立第三方」    | 指 | 獨立於本公司之關連人士，且與彼等概無關連之第三方及其最終實益擁有人                                                       |
| 「發行價」      | 指 | 每股代價股份港幣1.00元之發行價                                                                       |
| 「最後交易日」    | 指 | 二零零九年八月十一日，即股份暫停買賣以待發表該公佈前在聯交所之最後交易日                                                    |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零九年九月十八日，即付印本通函前確定其所載若干資料之最後實際可行日期                                                    |
| 「上市委員會」    | 指 | 聯交所屬下上市小組委員會                                                                            |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                               |
| 「最後期限」     | 指 | 二零零九年十一月三十日                                                                             |
| 「陳先生」      | 指 | 陳賢先生，為本公司之主席和執行董事，及西海和中珠公司之副董事長及股東，並為項目公司之現股東                                           |
| 「新創衡」      | 指 | 新創衡國際有限公司於中國澳門特別行政區註冊成立之一間有限公司，並持有項目公司25%之權益                                            |
| 「原始賣方」     | 指 | 於英屬處女群島公司收購事項之前，英屬處女群島公司之唯一原始股東，並屬一間投資銀行設立之投資基金。就董事所知及所得資料和資訊作出一切合理查詢後，其與榮瀚未有任何關係之獨立第三方 |
| 「其他股東」     | 指 | 西海、中珠和新創衡                                                                               |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國                                                                                 |
| 「項目」       | 指 | 包含房產A及房產B之房產項目                                                                          |

---

## 釋 義

---

|           |   |                                                                                                         |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「房產A」     | 指 | 位於中國廣東省珠海市前山三臺石路西、霞光路北側之一塊地段及將於此所建造之樓宇                                                                  |
| 「房產B」     | 指 | 位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南、三臺石路西側一塊地段及將於此所建造之樓宇                                                                  |
| 「項目公司」    | 指 | 珠海中珠房地產開發有限公司，乃中國成立之中外合資有限公司，且由英屬處女群島公司擁有50%及其他股東擁有50%                                                  |
| 「項目管理協議」  | 指 | 於二零零六年八月二十五日由項目公司與項目公司之現股東中珠公司為項目簽訂有關提供項目管理服務之項目管理協議                                                    |
| 「項目管理服務」  | 指 | 根據載於項目管理協議之條款及條件，中珠公司須向項目公司提供項目管理服務及其相關之專業服務                                                            |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                                                              |
| 「買賣協議」    | 指 | 買方與賣方於二零零九年八月十一日就收購項目簽訂之有條件買賣協議                                                                         |
| 「銷售股份」    | 指 | 目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之1,000股股份，已代表於買賣協議日期目標公司之全部已發行股份                                                    |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)                                                                                      |
| 「股份抵押契約」  | 指 | 目標公司於二零零九年八月十一日簽署的股份抵押契約，由目標公司同意將英屬處女群島公司的全部已發行股份抵押予原始賣方，並根據英屬處女群島收購事項協議的保證項下，作為對價餘額港幣53,100,000元付予原始賣方 |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股                                                                                    |

---

## 釋 義

---

|        |                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------|
| 「股東」   | 指 股份持有人                                               |
| 「特別授權」 | 指 股東將於股東特別大會授予董事特別授權，以授權董事於股東特別大會通告所載有關決議案之任何指定時間發行新股 |
| 「聯交所」  | 指 香港聯合交易所有限公司                                         |
| 「主要股東」 | 指 具有上市規則所賦予詞之涵義                                       |
| 「補充協議」 | 指 於二零零九年八月二十日由本公司與賣方簽訂以修訂買賣協議之完成之特定先決條件之補充協議          |
| 「收購守則」 | 指 證券及期貨事務監察委員會之香港公司收購及合併及股份回購守則                       |
| 「目標公司」 | 指 蓮盛控股有限公司，於英屬處女群島成立之有限公司及屬賣方全資附屬擁有                   |
| 「目標集團」 | 指 目標公司及其附屬公司(包括英屬處女群島公司和項目公司)                         |
| 「美元」   | 指 美元，美利堅合眾國之法定貨幣                                      |
| 「評估」   | 指 截至二零零九年六月三十日止，項目之評估價值約港幣1,223,000,000元              |
| 「估值師」  | 指 威格斯資產評估顧問有限公司，獨立估值師                                 |
| 「賣方」   | 指 何敏雄先生，為買賣協議之賣方及獨立第三方                                |
| 「榮瀚」   | 指 Weina (BVI) Limited，為本公司共460,000,000股可轉換可購回優先股之持有者  |
| 「西海」   | 指 珠海經濟特區西海集團有限公司，乃中國註冊成立之有限公司，並持有項目公司5%權益             |

---

## 釋 義

---

「中珠公司」 指 珠海中珠股份有限公司，乃中國註冊成立之有限公司，為項目公司(持有項目公司20%權益)之主要股東，且為項目管理協議中之服務提供者

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣乃以港幣1.00元兌人民幣0.88元之概約匯率換算為港元及美元乃以美元1.00兌港幣7.80元之概約匯率換算為港元(僅供說明之用)並不表示任何港元或人民幣或美元金額按照及可能按照或可能已按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

本通函英文版本內所提及之中國實體之中文名稱與其英文翻譯如有任何歧異，概以中文名稱為準。





The Quaypoint Corporation Limited

紀翰集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2330)

執行董事：

陳賢先生 (主席)

劉世忠先生 (行政總裁)

詹詩瀚先生

熊劍瑞先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

Xia Dan女士

總辦事處及香港主要

營業地點：

獨立非執行董事：

潘禮賢先生

莊耀植先生

蔡繼明先生

香港

九龍尖沙咀30號廣東道

新港中心第一座15樓1501室

敬啟者：

## 非常重大收購

### 緒言

茲提述本公司日期為二零零九年八月二十日有關買賣協議、補充協議及收購事項之公告。

本通函旨在(其中包括)，(i)向閣下提供收購事項之進一步詳細資料，包括買賣協議、補充協議及項目管理協議；(ii)獨立董事委員會向獨立股東就有關買賣協議(由補充協議所補

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

充)發出的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就有關買賣協議(由補充協議所補充)之函件；(iv)項目之評估報告；及(v)股東特別大會通告。

### 買賣協議(由補充協議所補充)

於二零零九年八月十一日(收市後)，本公司與賣方簽訂買賣協議，並同意以有條件的總代價港幣590,000,000元向賣方收購目標公司之全部已發行股份之銷售股份。

於二零零九年八月二十日，本公司進一步與賣方簽訂補充協議以修訂完成之若干先決條件。除該等先決條件修訂外，買賣協議的其他條款維持不變及完全有效。

買賣協議(由補充協議所補充)之主要條款列載如下：

#### 日期：

二零零九年八月十一日(收市後)

#### 訂約方：

##### 買方

本公司

##### 賣方

何敏雄先生，為目標公司的唯一股東及董事。

就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢後，賣方及其關聯人士(i)為買方及其關連人士之獨立第三方；(ii)為非與本公司任何主要股東相關聯的任何一方(據收購守則定義)；及(iii)與榮瀚和其聯繫人士並沒有任何關係。

此外，就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢後，董事確認，(i)於該公告日期，每一位賣方及其關聯人士並未持有本公司之任何股份或可轉換證券；(ii)賣方及其一致行動人士在完成發行代價股份不會持有30%或以上本公司的已發行股份；及(iii)且本公司與賣方及其關聯人士以往並無任何根據上市規則14.22條而引致將合併計算之交易。

### 收購資產：

根據買賣協議，買方同意以有條件的相應代價收購賣方出售之銷售股份。該銷售股份屬目標公司之全部已發行股份。

於二零零九年六月二十六日，目標公司及原始賣方簽訂英屬處女群島收購協議以收購英屬處女群島公司之全部已發行股份（「**英屬處女群島公司收購事項**」）。根據英屬處女群島收購協議英屬處女群島公司的股份轉讓已於二零零九年八月十一日完成。

根據英屬處女群島收購協議，英屬處女群島收購事項完成後九十日內（即不遲於二零零九年十一月九日），目標公司須支付餘下部份代價，總額為港幣53,100,000元予原始賣方。就英屬處女群島公司收購事項，目標公司應在完成前繳付港幣53,100,000元之餘下部份金額。

由於在英屬處女群島公司收購事項上，目標公司尚未繳付特定代價，正如英屬處女群島收購事項協議內同意，於二零零九年八月十一日，目標公司與原始賣方簽訂股份抵押將抵英屬處女群島公司的全部已發行股份作為其餘代價港幣53,100,000元的抵押予原始賣方。直至不遲於英屬處女群島收購事項協議所定的日期目標公司將其餘代價全部繳付予原始賣方後，股份抵押將解除，而此解除將為完成之先決條件之一。

於英屬處女群島公司收購事項完成後，英屬處女群島公司將由目標公司完全持有。本通函之標題為「目標集團的股權結構」一節已將目標集團的股權結構詳細刊載。目標集團的唯一主要資產是由項目公司營運之項目。

賣方就目標集團的原始成本估計（包括英屬處女群島公司的收購成本和其他資本投資）約為港幣310,000,000元（「**原始成本**」）。正如賣方指出，賣方售予的英屬處女群島公司的原始成本是經由原始賣方和賣方的談判，及參考當時市場狀況不穩定因素作為基準。

---

## 董事會函件

---

### 代價：

根據買賣協議，本公司將以如下方式支付港幣590,000,000元的代價：

- (i) 於完成日期，將以發行價每股港幣1.00元之代價股份價格以發行及配發246,800,000股代價股份予賣方或其指定人士；及
- (ii) 剩餘代價港幣343,200,000元（「剩餘金額」），本公司將於完成日期二十四個月後以現金支付。

本公司有意以一次性方式支付剩餘金額，將透過本集團的內部資源或可能的集資活動解決。

### 代價基礎：

代價由買方與賣方按公平原則磋商，並基於正常商業條款及以下方式訂立：

- (i) 於二零零九年六月三十日獨立估價師就項目之評估為約港幣1,223,000,000元，50%為約港幣611,500,000元。根據估價師，估價乃採納市場的方法計算；及
- (ii) 中國珠海市未來的房地產市場前景。

由於(i)沒有就英屬處女群島收購事項的項目進行評估；(ii)英屬處女群島收購事項和收購的條款不同(包括但不限於支付條款)及(iii)經濟環境及珠海市房產市場的前景在英屬處女群島收購事項的磋商進行期間至買賣協議日期已急速變得更加有利樂觀，故代價相比原始成本有所增加。

基於上文所述，特別是董事會認為市場對物業市場的看法之任何急速轉變並非異常，即使代價跟原始成本有所上升，董事認為考慮到評估及經公平磋商後釐定的代價乃屬公平合理。

### 先決條件：

收購事項須待下列條件獲達成及／或由買方豁免後，方可完成買賣協議(由補充協議所補充)：

- (i) 直至收購完成日期，賣方確保買賣協議真實、準確、完整地反映收購事項；
- (ii) 目標集團自買賣協議簽訂日起無重大不利變化，亦不會有任何影響目標集團業務、前景、經營、地位、財務及其他方面之重大不利事件發生；
- (iii) 於完成日期前，目標集團已獲得所有由主管機構或第三方作出的與買賣協議規定之預期交易相關的授權、批准、同意或許可，包括但不限於截止收購日止的放棄優先購買權、優先認股權、認沽或認購權及其他任何買賣協議所涉及的權利(如有)。目標集團每一間公司已根據中國法律或其他適用法律獲得及持有經營其業務所需並如現時正經營等同效力之有效的所有同意、許可、指令、執照、批准、授權、登記註冊、變更登記、通告、棄權、豁免、證書、備案資料及其他任何政府機構批文；
- (iv) 已獲得聯交所之上市委員會批准代價股份上市及進行買賣；
- (v) 訂立買賣協議(由補充協議所補充)經由獨立股東批准，並發行及配發代價股份及交易；
- (vi) 於完成日期，項目公司應擁有良好和具市場價值之房產A和房產B的所有權，除買賣協議中披露外，不受到任何妨礙；
- (vii) 賣方已向本公司提交經由賣方核證副本的所有有關房產A和房產B的文件，該等文件是發給項目公司，包括但不限於，國有土地使用權出讓合同書，房地產權證，建

---

## 董事會函件

---

設用地批准書，商品房預售許可證，建設工程規劃許可證，建築工程施工許可證，建設用地規劃許可證和建設工程規劃驗收合格證；

- (viii) 英屬處女群島公司收購事項應已完成，賣方已向本公司提交經一份由原始賣方簽訂的解除股份抵押契約之核證副本；
- (ix) 本公司已完成並確認所有針對目標集團業務、法律及財務之盡職調查；
- (x) 本公司應已收到由估值師對項目的估值報告(其形式及內容為本公司所滿意)，顯示項目的市場價值不少於港幣1,200,000,000元；及
- (xi) 本公司應已收到其中國法律顧問提交的中國法律意見書(其形式及內容為本公司所滿意)。

本公司有權以書面形式豁免上述條件(條件(iv)、(v)、(viii)和(x)除外)。如未能於最後期限(或以買賣協議各方以書面形式訂立的其他日期)滿足上述先決條件(或在適用情況下，本公司以書面形式豁免)於當日或之前，買賣協議應從最後期限之日起及無效沒有進一步的效力，除有關任何先行違反外，賣方和本公司的所有責任和義務應解除及終止，且該終止應不損害賣方及本公司於該終止前已得到的任何權利或補償。

於最後實際可行日期，概無上述所載之先決條件於最後實際可行日期前達成。

### 完成：

收購事項將於完成日期(或買賣協議各方以書面協議確定的其他日期)下午六時正完成。

本公司目前無意就收購事項對董事局架構作出任何變動，而董事亦確認不會就收購事項委任賣方及／或任何其關聯人士為董事。

### 代價股份：

於完成日期，本公司將以每股港幣1.00元發行價向賣方(或其指定人士)發行及配售246,800,000股代價股份。

---

## 董事會函件

---

股份發行價乃由買賣雙方按公平原則磋商，並參考股份之現行市價及香港金融市場之近期狀況。

發行價代表：

- (i) 聯交所公佈的最後實際可行日期之收市價每股港幣1.07元折讓約6.54%；
- (ii) 聯交所公佈的最後交易日之收市價每股港幣1.160元折讓約13.79%；
- (iii) 聯交所公佈的包括最後交易日在內的過往連續五個交易日之平均收市價格每股港幣1.124元折讓約11.03%；
- (iv) 聯交所公佈的包括最後交易日在內的過往連續十個交易日之平均收市價格每股港幣1.107元折讓約9.67%；及
- (v) 截止至二零零八年十二月三十一日止，本公司未經審計之綜合淨資產值約每股港幣0.036元溢價約2,678% (本公司截止二零零八年十二月三十一日止之未經審計綜合淨資產值約人民幣13,507,000元 (相等於約港幣15,350,000元)，截止買賣協議簽署日止已發行股份為429,180,000股)。

代價股份代表(i)截止至最後實際可行日期本公司現已發行股本之約40.78%；及(ii)本公司經代價股份擴大已發行股本之約28.97%。

代價股份自發行之日起將在各方面與所有已發行股份及配發股份享有同等權利，包括發行日後為記錄日之分配股息、分配、及其他付款。

本公司已向聯交所提交關於代價股份上市及准予買賣的申請。代價股份將根據特別授權進行發行及配發，其未來之出售行為將不受任何限制。

### 項目公司的董事會組成：

項目公司目前由七名董事會董事管理，交易完成後，當中現時五名董事會董事將辭任。根據買賣協議，交易完成後，項目公司將由五名董事組成董事會，英屬處女群島公司有權任

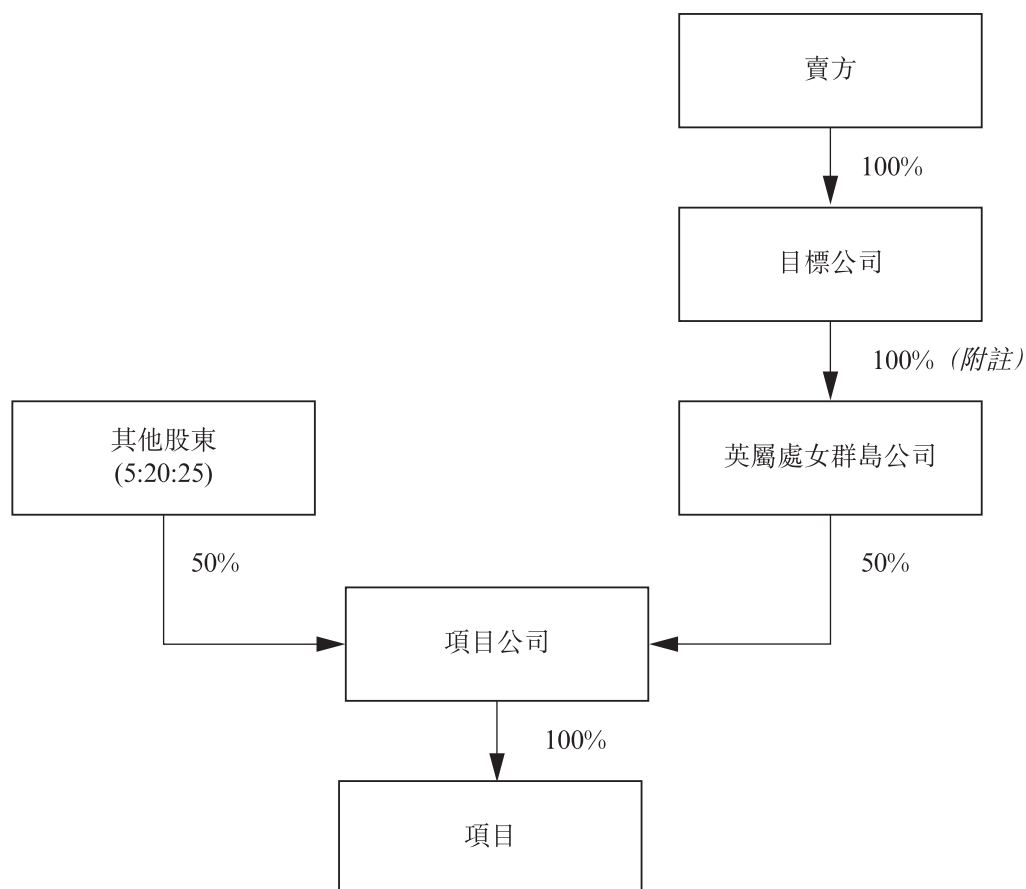
## 董事會函件

命三位成為董事會董事。因此，收購事項完成後，本公司將取得項目公司的董事會主要控制權。

### 目標集團之股權架構

以下為目標集團之股權架構圖(i)於最後實際可行日期(假設賣方已向本公司提交由初期英屬處女群島公司賣方簽立的股份抵押免除書之核證副本)；及(ii)收購事項完成後：

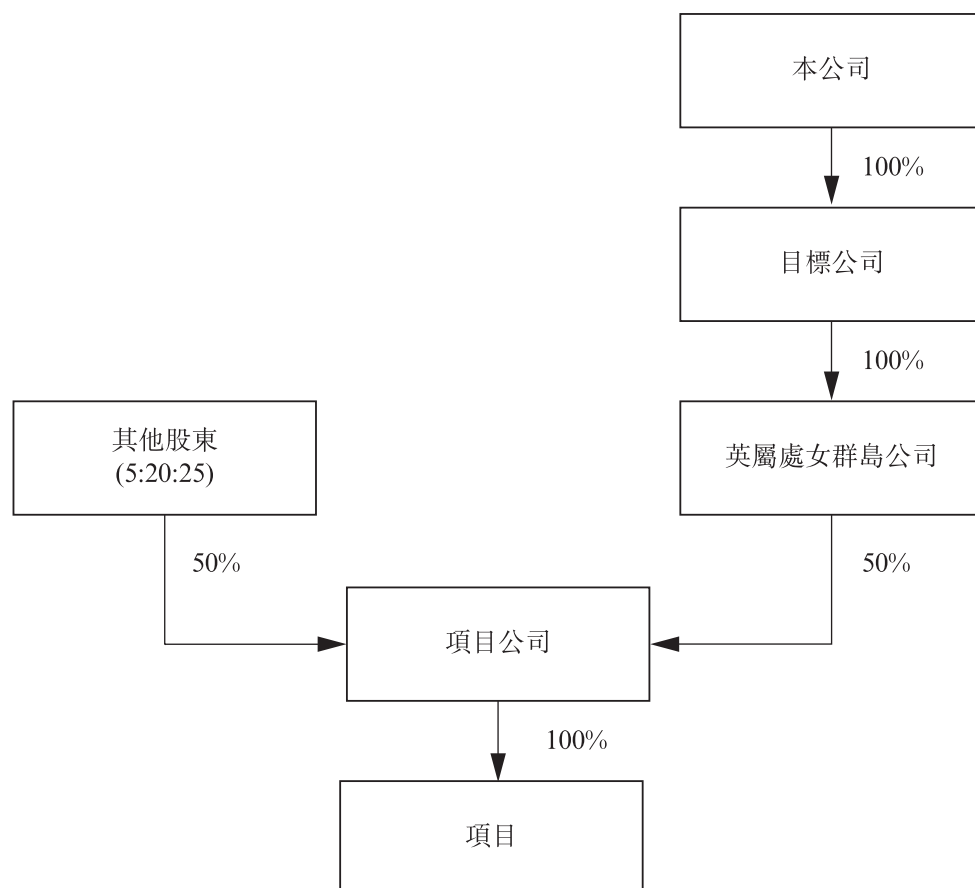
### 截止本公告日之簡明股權架構圖



附註：英屬處女群島公司收購事項已於二零零九年八月十一日完成。然而，英屬處女群島公司收購事項完成日期後90日內，目標公司須支付餘下部份代價予原始賣方。於二零零九年八月十一日，目標公司與原始賣方簽訂股份抵押契約，將抵英屬處女群島公司的全部已發行股份作為支付餘下部份代價的保證。直至餘下部份代價全部繳付後，英屬處女群島公司的原始賣方才將股份抵押契約解除，但不可遲於英屬處女群島收購協議同意的日期和收購事項完成前。



收購事項完成後之簡明股權架構圖



其他股東的資料

西海

西海於一九八九年八月二日在中國註冊成立，為一間有限公司，並持有項目公司5%權益。陳先生(i)為西海之股東(持有16%權益)及西海之副董事；及(ii)不能以大多數表決權控制西海。就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢後，除陳先生外，其他西海的最終實益人為獨立第三方。

中珠公司

中珠公司於一九九七年三月八日於中國註冊成立，為一間有限公司，並持有項目公司20%的權益。陳先生(i)為中珠公司之股東(透過西海持有中珠10%權益)及中珠公司之副董

---

## 董事會函件

---

事；及(ii)不能以大多數表決權控制中珠公司的董事會。就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢後，除陳先生以外，其他中珠公司的最終實益擁有人為獨立第三方。

另外，根據上市規則的規定，西海和中珠公司並未被歸類為陳先生的「聯繫人士」。

### 新創衡

新創衡於二零零六年七月二十五日在中國澳門特別行政區註冊成立，為一間有限公司，並持有項目公司25%的權益。就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢後，新創衡為獨立第三方。

截至本公告日期，其他股東並未持有任何本公司的股權權益。

附註： 以上資料由其他股東提供。

### 目標集團資料

#### 目標公司

目標公司於二零零七年十二月七日在英屬處女群島註冊成立，為一間投資控股有限公司，並由賣方全資擁有。受制於股份抵押契約之解除，目標公司的主要資產是英屬處女群島公司的100%權益，並持有項目公司的50%權益。

#### 英屬處女群島公司

英屬處女群島公司於二零零六年五月十九日於英屬處女群島註冊成立，為一間投資控股有限公司。完成英屬處女群島公司收購事項後，英屬處女群島公司將完全由目標公司持有。於二零零六年五月十九日，英屬處女群島公司的唯一資產是持有項目公司的50%權益。

#### 項目公司

項目公司於二零零五年十一月八日在中國註冊成立之中外合資的有限公司，並由英屬處女群島公司擁有50%。餘下項目公司之權益由西海、中珠和新創衡持有，比例分別為5：20：25。項目公司的主要唯一資產是項目。

#### 目標集團

完成交易後，本公司將成為目標公司的唯一股東，並因此有效持有(i)目標公司之100%權益；(ii)在英屬處女群島公司之100%權益；及(iii)項目公司之50%權益。鑑於本公司將能

---

## 董事會函件

---

控制項目公司的董事會的主要控制權，就會計師向本公司確認，項目公司將成為本公司的一間非直接及非全資附屬公司而目標集團的財務業績將會合併為本集團的財務報表。

### 項目資料

項目公司的唯一主要資產是項目而項目包括兩個房產發展，房產A及房產B。

房產A位於中國廣東省珠海市前山三台石路西，霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，總建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成。房產A已發展為一個複合住宅及商業項目(連562個停車位)，分別提供872個住宅及60個商業單位。截至最後實際可行日期，房產A大約60%之住宅(即大約525個單位)單位已售及交付予買家，就有關銷售所產生之所得款項總額為人民幣400,965,000元(等於約港幣455,640,000元)。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三台石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃總建築面積約171,336.68平方米。而房產B仍未施工並初步定於二零零九年十月開始施工並於二零一一年五月建造完成。董事會預期房產B之發展將需要建築成本約人民幣450,000,000元(約港幣511,360,000元)，房產B將被發展成一個為複合住宅及商業項目(連車位)。另外，房產B之物業單位可期望於二零一零年第二季開始預售。

正如前述，房產A已經建造完成，房產A大約60%之住宅和商業單位已售及交付予買家。項目公司已保留該等收益至完成且項目公司目標意圖將該等收益用於房產B之發展。此外，根據項目公司之經審核財務資料，項目公司截至二零零九年六月三十日六個月之收入為約人民幣364,000,000元，及項目公司由成立日期至二零零九年六月三十日仍未派發任何股息。

買賣協議規定，在完成交易前，賣方亦需使目標集團任何成員將不會於完成前要求宣布、支付或作出任何股息或其他資本分配。鑑於上述情況，本公司應能收到項目產生所得的所有紅利。因此，董事認為參考整個項目之初步評估以決定代價乃公平合理。

## 董事會函件

根據現時的預算項目(其中已考慮到(i)從銷售房產A之房產單位所獲得的收益；(ii)房產B之房產單位之預售預期時間表；及(iii)由中國銀行提供之銀行融資金額人民幣200百萬元，本公司預期項目可自行融資。因此本公司未有需要進一步對房產B的發展的投入資本。

於二零零六年八月二十五日，項目公司與中珠公司就項目管理服務簽訂項目管理協議。項目管理協議詳情於「項目管理協議」一節刊載。

### 目標集團之財務資料

目標公司(公司層面)由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則(摘錄自本通函附錄三A)編製之經審核綜合財務資料摘要如下：

|                 | 由二零零七年<br>十二月七日至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>綜合全面收益表</b>  |                                                     |                                   |
| 營業額             | —                                                   | —                                 |
| 除稅前(虧損)/溢利      | (31)                                                | 14                                |
| 期內綜合全面收益(虧損)/溢利 | (31)                                                | 14                                |

---

## 董事會函件

---

|                | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>綜合財務狀況表</b> |                            |                          |
| 總資產            | —                          | —                        |
| 總負債            | (24)                       | (10)                     |
| 淨負債            | (24)                       | (10)                     |

董事僅請閣下注意本通函附錄三A。誠如附錄三A中刊載之目標公司之會計師報告所刊載，(「目標公司會計師報告」)，本公司之匯報會計師(「匯報會計師」)已發出保留意見(「保留意見」)就(i)目標公司及其附屬公司；及(ii)於二零零九年六月三十日，目標公司之淨流動負債分別約為人民幣10,000元，財務資料已根據持續經營基準編製。由於欠缺重要文件上的證明，匯報會計師未能確認唯一獨董事以持續經營基準編製財務資料時所作之假設是否正確及合適。倘若目標集團及目標公司未能持續經營其業務，將需為可能出現的更多負債作出調整。有關目標公司及共附屬公司之財務資並未有加入任何相關調整。」

由於(i)目標公司；及(ii)目標公司及其附屬公司之未有提供足夠支持文件證據之淨流動負債款項只有約人民幣10,000元，因此董事認為上述事項並不會對經擴大集團於完成後之持續經營有重大不利影響。

## 董事會函件

英屬處女群島公司(公司層面)由二零零六年五月十九日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間、截自二零零八年十二月三十一日兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則(摘錄自本通函附錄三B)編製之經審核財務資料摘要如下：

|              | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零六年<br>十二月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>全面收益表</b> |                                                                 |                                         |                                         |                                       |
| 收入           | —                                                               | —                                       | —                                       | —                                     |
| 除稅前淨溢利／(虧損)  | (3,658)                                                         | (22,899)                                | (18,122)                                | 58,756                                |
| 年度／期內全面收益    |                                                                 |                                         |                                         |                                       |
| 溢利／(虧損)      | (3,658)                                                         | (22,899)                                | (18,122)                                | 52,294                                |
|              | 於二零零六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元                                      | 於二零零七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元              |
| <b>財務狀況表</b> |                                                                 |                                         |                                         |                                       |
| 總資產          | 243,550                                                         | 234,857                                 | 232,454                                 | 299,483                               |
| 總負債          | (175,648)                                                       | (184,229)                               | (199,948)                               | (214,683)                             |
| 淨資產          | 67,902                                                          | 50,628                                  | 32,506                                  | 84,800                                |

## 董事會函件

項目公司(公司層面)至二零零八年十二月三十一日三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則(摘錄自本通函附錄三C)編製之經審核財務資料摘要如下:

|                          | 截至<br>二零零六年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>全面收益表</b>             |                                         |                                         |                                         |                                       |
| 營業額                      | —                                       | —                                       | —                                       | 363,845                               |
| 除稅前(虧損)/<br>溢利           | (1,901)                                 | (21,412)                                | (13,920)                                | 143,182                               |
| 年度/期內全面<br>收益(虧損)/<br>溢利 | (1,901)                                 | (21,412)                                | (13,920)                                | 129,256                               |
|                          | 於二零零六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元              |

### 財務狀況表

|     |           |           |           |           |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 總資產 | 469,826   | 831,331   | 1,048,189 | 767,928   |
| 總負債 | (209,257) | (580,925) | (811,703) | (402,186) |
| 淨資產 | 260,569   | 250,406   | 236,486   | 365,742   |

### 收購事項之原因

本集團主要從事(i)自動化及控制系統的設計,組裝及供應;(ii)自動化產品及電子元件貿易;(iii)物業投資;(iv)證券投資;及(v)流動電話貿易。本公司有意持有該項目作為房產發展及投資。鑑於中國之珠海市的經濟前景及代價為「50%的估價」之約3.52%折讓,董事認為,買賣協議條款(由補充協議補充)屬按一般商業條款,並對獨立股東而言公平合理。而收購項目乃本公司日常及一般業務,並符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 本公司之股權變動

以下為代價股份發行後本公司之股權架構摘要，僅供參考：

| 股東名稱                                    | 於最後實際可行日期          |              | 緊隨發行代價股份後<br>(附註6) |              | 緊隨發行代價股份後<br>及全數行使可轉換<br>可贖回優先股<br>(附註1 & 2及6) |              |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------|
|                                         | 股份數目               | %            | 股份數目               | %            | 股份數目                                           | %            |
| Mega Edge International Limited (附註3和5) | 79,500,000         | 13.14        | 79,500,000         | 9.33         | 79,500,000                                     | 6.06         |
| 翟健民先生 (附註4和5)                           | 96,824,000         | 16.00        | 96,824,000         | 11.36        | 96,824,000                                     | 7.38         |
| 黃少玲女士 (附註5)                             | 135,000,000        | 22.31        | 135,000,000        | 15.85        | 135,000,000                                    | 10.29        |
| 賣方                                      | —                  | —            | 246,800,000        | 28.97        | 246,800,000                                    | 18.81        |
| 榮瀚 (附註1)                                | —                  | —            | —                  | —            | 460,000,000                                    | 35.06        |
| 公眾股東                                    | <u>293,856,000</u> | <u>48.55</u> | <u>293,856,000</u> | <u>34.49</u> | <u>293,856,000</u>                             | <u>22.40</u> |
| 合計                                      | <u>605,180,000</u> | <u>100</u>   | <u>851,980,000</u> | <u>100</u>   | <u>1,311,980,000</u>                           | <u>100</u>   |

附註：

- 本公司已於二零零六年五月二十六日與榮瀚簽訂一份認購及購股權協議，而透過協議及行使認股權，榮瀚被視為擁有350,000,000股可轉換可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000普通股份(根據其原始轉換價)。於二零零九年六月二日，本公司與榮瀚簽訂一份補充協議以將上述之股份轉換期由認購及購股權協議所訂立之轉換期之失效日起進一步延長十二個月。同時，本公司已於二零零六年十一月十七日與榮瀚集團簽訂一份買賣協議，而透過協議，Weina Holdings Limited(為榮瀚集團之代理人)被視為擁有110,000,000股可轉換可贖回優先A股股份權益及有權將該等優先股份轉換為110,000,000股普通股。榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股份權益，因此被視為榮瀚所持本公司股份及相關股份之權益。詹榮光先生於榮瀚集團擁有控制權，故被視為於該等相關股份中擁有之權益。詹榮光先生是本公司執行董事詹詩瀚先生之父親。以上詳情已載列於本公司日期分別為二零零六年六月十日、二零零六年十二月十一日及二零零七年五月十一日之通函及本公司日期為二零零九年六月二日之公告。
- 此方案僅作舉例用途。榮瀚及其一致行動人士如全數行使本公司之460,000,000股可轉換可購回優先股股份(「可轉換股」)，可導致榮瀚其一致行動人士擁有多於本公司已發行股份30%。榮瀚其一致行動人士將有責任根據收購守則向所有持股份者提出出強制性全面收購。就此，Weina Group



---

## 董事會函件

---

Limited持有本公司可轉換股為可轉換股的最終實益擁有人(i)它及其一致行動人士在轉換和行使任何權利附屬於兌換股的任何時候或在需要時，應遵守所有有關收購守則下的規定；及(ii)它其一致行動人士將不會於開始行動直至完成日期為止的任何時間轉換和行使任何權利將換可轉換股轉換成本公司普通股股票。

3. 本公司之非執行董事Xia Dan女士於Mega Edge International Limited擁有100%實益控制權。
4. 於本通告日期，翟健民先生為本公司主要股東(定義見上市規則)，除前述外，就董事所知，所得資料及所信及作出一切合理查詢後，翟健民先生與本公司並無任何關係。如以上「緊隨發行代價股份後及全數行使可贖回優先股」的持股架構的情況下，翟健民先生將歸入為本公司之公眾股東，據此，本公司將可符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。
5. 就董事所知，所得資料及所信及作出一切合理查詢後，於最後實際可行日期，除作為主要股東外，Mega Edge International Limited、翟健民先生和黃少玲並未有任何關係。
6. 假設未有根據日期為二零零三年一月二十日之股權計劃行使購股權。

### 於過去十二個月之股本集資活動

本公司於最後實際可行日期前十二個月內並無進行任何其他集資活動。

### 項目管理協議

於二零零六年八月二十五日，項目公司與中珠公司簽訂項目管理協議並就項目管理服務條款提供項目之相關的專業服務而收取基本服務費為人民幣19,740,000元(相等於約港幣22,431,818元)(「基本服務費」)及履行酬金(「履行酬金」)。

項目管理協議之主要條款列載如下：

日期：

二零零六年八月二十五日

訂約方：

買方

項目公司

服務提供者

中珠公司，為項目公司的主要股東

### 任期：

由項目管理協議日開始至房產A和B是房產交付給所有買家日止，及可由項目公司經書面通知再延長12個月。

### 主要事項：

為項目提供項目管理服務及相關專業服務

### 服務費用：

基本服務費用為人民幣19,740,000元(相等於約港幣 22.43百萬元)將以每月繳付基準分30期以現金支付(每期為人民幣658,000元(相等於約港幣747,727元)予中珠公司。截至最後實際可行日期，項目公司已將基本服務費全額支付。

項目公司應就項目管理協議日期完結或終止時支付履行酬金予中珠公司，在投資項目回報情況下(以分配予項目公司股東總金額計算)需滿足的一定條件。有關投資回報的倍數，並以不同時間作為框架。履行酬金為分配予項目公司股東總金額計算之15%。於本公告日期，中珠公司已書面確認放棄收取全部履行酬金的權利。

即使中珠公司已收全數基本服務費，中珠公司亦確認將繼續提供項目管理服務予項目公司而不收取任何形式之酬金直至項目管理協議期限完結為止。

### 提供項目管理服務之原因

就本通函「收購事項原因」一節所述，本公司打算持有該項目以作物業發展及投資。中珠公司及其附屬公司主要從事物業發展及管理，並擁有物業項目管理的經驗和專業知識。董事認為訂立項目管理協議是符合本集團之業務及商業目標。

### 本集團財務及交易前景

根據本公司截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期報告(「**2008中期報告**」)，對於可帶來更多利潤的資源、流動電話和垂直注入生產線機器等貿易，由於動盪的市場環境，這些業務難以提升本集團之毛利水準。考慮到金融海嘯可能產生的不利影響，本集團謹慎決策將繼續保持電子元件貿易的持續增長。

鑑於近期環球金融海嘯，董事會採取審慎態度擴張收入規模，考慮風險因素，董事會將利用這經濟衰退期，繼續在亞州區特別是中國尋求優質項目。於二零零九年六月，本公司物色及收購廣海集團有限公司之全部股權利益，其間接持有位於中國珠海市之一項房產發展項目(「**先前項目**」)之60%權益。

先前項目已計劃發展成為連車位之綜合式住宅及商業單位項目，項目建築工程計劃於二零一零年下半年完工。於最後實際可行日，先前項目約70%之建築工程已經完成(包括地基部分及住宅部分)，珠海市建設區已批准有關物業(擁有總建築面積30,557.69平方米)預售。先前項目之物業預計於二零零九年十月開始進行預售。收購廣海集團有限公司之代價金額人民幣69,300,000元(相等於約港幣78,750,000元)已由本公司以每股代價股發行價港幣0.45元發行及配發175,000,000股代價股份支付。

考慮擴大收入來源及融資活動(如有需要)後，本公司董事相信本集團有足夠的資源以應付將來之財務責任。

由於中國政府不時推出金融措施刺激經濟，現時經濟已有穩定及復甦跡象，將惠及房地產市場。就此原因，及之前項目的有利發展，董事會認為收購項目可擴大業務以參與物業投資，可擴闊本集團收入基礎及提升其財務表現。

### 收購項目之可能財政影響

收購事項完成後，目標集團的財務業績將會合併加入為本集團的財務報表。

### 淨資產值影響

根據載列於本通函附錄六之經擴大集團之未經審核備考財務資料，於二零零八年六月三十日，本集團之未經審核備考綜合總資產值大約為人民幣279,400,000元(相等於約港幣317,500,000元)及本集團之總負債約為人民幣248,565,000元(約港幣282,460,000元)。茲提述載於本通函附錄六之經擴大集團之未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團之總資產值及總負債將分別為約人民幣2,064,153,000元(相等於約港幣2,345,628,000元)及約人民幣1,696,312,000元(相等於港幣約1,927,627,000元)。

### 收入影響

鑑於項目之前景，董事認為收購項目將為經擴大本集團之未來收入帶來正面影響。

### 負債率及營運資金影響

根據載於本通函附錄六之經擴大集團之未經審核備考財務資料，於二零零八年六月三十日，本集團之負債率(以借貸總額除以資產淨額計算)為4.06倍。於二零零八年六月三十日，經擴大集團之借貸總額將增加約人民幣764,814,000元(相等於約港幣869,107,000元)及經擴大本集團之淨資產值將增加為約人民幣367,841,000元(相等於約港幣418,001,000元)。因此，經擴大集團之負債率將為2.08倍。

由於剩餘金額將於完成後24個月才支付，因此收購事項完成後對經擴大集團之營運資金將不會有即時影響。

### 上市規則之涵義

由於適用百分比率(定義見上市規則)對收購事項超過100%，根據上市規則第十四章規定，收購事項對本公司構成非常重大收購事項，需根據上市規則第十四章規定進行申報，發佈公告及通函及獲得股東批准。

陳先生，為本公司之主席和執行董事，及西海和中珠(項目公司的現存股東，分別佔項目公司的權益約5%和20%)兩間公司之副董事長及股東，陳先生和其聯繫人士於收購事項上被視為有重大利益。因此，收購事項須由獨立股東在股東特別大會上投票表決。陳先生和

其聯繫人士(於最後實際可行日期並未持有本公司的任何股份)如有權在股東特別大會上投票，他們需於股東特別大會上就批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行之各項有關交易的普通決議放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年十月九日上午十一時三十分假座九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第335頁至第336頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示填妥代表委任表格，並盡快將已填妥之代表委任表格交回本公司之總辦事處及主要營業地址，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心一期1501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回(視乎何種情況)。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

### 一般資料

由潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生(均為獨立非執行董事)組成獨立董事委員會已成立以(i)就買賣協議(由補充協議所補充)所列載之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見；(ii)收購項目是否符合本公司及股東的整體利益；及(iii)考慮獨立財務顧問的建議，就有關買賣協議和補充協議應如何投票事宜向獨立股東提供意見。

### 建議

務請閣下垂注載於本通函第29頁獨立董事委員會就有關買賣協議(由補充協議所補充)及其項下擬進行之各項有關交易致獨立股東之函件，內容載有其給予獨立股東之建議。亦務請閣下垂注載於本通函第30頁至第54頁獨立財務顧問就有關買賣協議(由補充協議所補充)及其項下擬進行之各項有關交易及致獨立董事委員會及獨立股東之函件，內容載有其給予獨立股東之意見及建議及提供其建議之主要考慮因素及原因。

董事認為買賣協議、補充協議及其項下擬進行之各項有關交易，包括發行代價股份，對

---

## 董事會函件

---

獨立股東而言屬一般商業條款及公平合理。此外，董事認為收購項目屬符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上獲提呈之有關普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注其他資料載於本通函之附錄中。

承董事會命  
紀翰集團有限公司  
羅劍輝  
公司秘書

列位股東 台照

二零零九年九月二十三日



The Quaypoint Corporation Limited

紀翰集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2330)

敬啟者：

### 非常重大收購

茲提述本公司日期為二零零九年九月二十三日之通函(「該通函」)，本函件為其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任，就買賣協議(由補充協議補充)及其項下擬進行之各項有關交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，而收購事項亦是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見。寶橋融資獲委任為獨立財務顧問，就此而言向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

經考慮該通函第30至54頁所載之獨立財務顧問之意見，吾等認為買賣協議、補充協議及其項下擬進行之各項有關交易之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。故吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈之有關批准買賣協議、補充協議及收購事項之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

潘禮賢先生

莊耀植先生

蔡繼明先生

謹啟

二零零九年九月二十三日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為寶橋融資就買賣協議(由補充協議所補充)及據此擬進行之交易而編製日期為二零零九年九月二十三日之致獨立董事委員會及獨立股東意見函件全文，以供載入本通函：



寶橋融資有限公司

香港中環

皇后大道中181號

新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

### 非常重大收購

#### 緒言

茲提述我們獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零零九年九月二十三日之通函(「通函」)中之「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零九年八月十一日(收市後)， 貴公司與賣方訂立買賣協議(由補充協議所補充日期為二零零九年八月二十日)，據此， 貴公司及賣方分別同意有條件按代價港幣590,000,000元同意收購及出售目標公司之全部已發行股本之銷售股份。應支付之代價相當於發行及配發之代價股份及現金。

收購事項對本公司構成非常重大收購事項，需根據上市規則第14.06(3)章規定進行申報。陳先生為 貴公司之執行董事和主席，及西海和中珠(項目公司的現存股東，分別佔項目公司的權益約5%和20%)兩間公司之副董事長及股東，陳先生和其聯繫人士於收購事項上被視為有重大利益。因此，收購事項須由獨立股東在股東特別大會上投票表決。陳先生和其聯繫人士(於最後實際可行日期並未持有本公司的任何股份)如有權在股東特別大會上投



---

## 獨立財務顧問函件

---

票，他們需於股東特別大會上就批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行之各項有關交易的普通決議放棄投票。

我們(即寶橋融資)已根據上市規則第13.39(6)(b)條獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議及補充協議之條款是否按正常商業條款訂立，據此擬進行之交易是否公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就收購事項如何投票向獨立股東提供意見。

### 我們之意見基準

在達致我們之意見及推薦建議時，我們依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。我們已審閱(其中包括)：(i) 貴公司截至二零零八年六月三十日止年度之年報(「年報」)及截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期報告(「中期報告」)；(ii) 買賣協議；(iii) 補充協議；(iv) 英屬處女群島收購事項協議；(v) 股份抵押；(vi) 目標公司及英屬處女群島公司由成立日期至二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日止六個月之會計師報告及項目公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及二零零九年六月三十日止六個月之會計師報告；(vii) 獨立估值師於二零零九年六月三十日就項目公司持有之房產權益之估值報告；(viii) 有關買賣協議合法性及 貴公司於完成後之項目公司非直接權益之中國法律意見。我們已與估值師就項目估值之方法、基準及假設，與估值師進行討論。我們亦已審閱房地產業之相關統計數字及股份於聯交所之買賣表現。我們認為已根據上市規則第13.80條之規定採取充足及必要步驟，以就我們之推薦建議建立合理基礎及達致知情見解。

我們假設通函所載或提述之資料及陳述，及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供之資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期(包括當日)為止仍屬真實。我們認為我們已獲提供足夠資料，以為我們之意見提供合理基準。我們並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或我們獲提供之 貴公司、 貴公司顧問及／或董事所表達之意見之合理性。經作出一切合理查詢後，董事共同及個別就通函所載資料之準確性負全部責任，並進一步確認，於作出一切合理查詢後，就彼等所知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，以致通函之任何聲明(包括本函件)產生誤導。

我們認為我們已獲提供足夠資料，以為我們之意見提供合理基準。我們並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或我們獲提供之 貴公司、 貴公司顧問及／或董事所表達之意見之合理性。經作出一切合理查

---

## 獨立財務顧問函件

---

詢後，董事共同及個別就通函所載資料之準確性負全部責任，並進一步確認，於作出一切合理查詢後，就彼等所知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，以致通函之任何聲明(包括本函件)產生誤導。

然而，我們並無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、賣方、目標公司、目標集團、英屬處女群島公司、項目公司、其他股東、陳先生以及彼等各自之聯繫人士及／或附屬公司之業務及事務進行獨立調查。我們亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮買賣協議、補充協議及其項下擬進行之交易時作參考，故除收錄於通函內，未經我們事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。我們並無義務於本函件日期之後更新本函件。本函件內概無任何內容可詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

### 考慮之主要因素及理由

於達致我們就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，我們已考慮下列主要因素及原因：

#### (A) 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務為 (i) 自動化及控制系統的設計，組裝及供應；(ii) 自動化產品及電子元件貿易；(iii) 物業投資；(iv) 證券投資；及 (v) 移動電話貿易。

## 獨立財務顧問函件

下列為 貴集團截至二零零八年六月三十日止兩個年度之經審核綜合收益表及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合收益表之概要：

|            | 六月三十日止年度 |           | 二零零七年<br>十二月三十一日 | 二零零八年<br>十二月三十一日 |
|------------|----------|-----------|------------------|------------------|
|            | 二零零七年    | 二零零八年     | 止六個月             | 止六個月             |
|            | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|            | (重新聲明)   |           |                  |                  |
| 收入         | 145,059  | 152,826   | 111,253          | 188,429          |
| 除稅前溢利／(虧損) | 7,866    | (112,355) | (74,596)         | (17,279)         |
| 期內溢利／(虧損)  | 7,864    | (112,622) | (74,596)         | (17,279)         |

誠如年報所述， 貴集團截至二零零八年六月三十日止之收入為約人民幣152,830,000元。收入主要來自銷售自動化產品及電子零件及配件之約人民幣102,290,000元之收入，約佔 貴集團總收入之66.9%。截至二零零八年六月三十日止年度，毛利及 貴公司權益股東應佔虧損分別為約人民幣23,710,000元及約人民幣112,620,000元。誠如年報所述，貿易應收賬款之減值虧損為約人民幣21,590,000元及索償撥備之聲稱擔保為約人民幣60,700,000元相對於銀行債權人(「銀行債權人」)對德維森實業(深圳)有限公司(「德維森實業」)( 貴公司之主要附屬公司)之宣稱該等國內附屬公司替第三方授出的，且已載於於綜合收益表截至二零零八年六月三十日止年度。根據 貴公司之管理層， 貴集團現正就深圳附屬公司之貸款及聲稱擔保之債務重組方案之條款進行磋商。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月， 貴集團之未經審核收入由港幣111,250,000元增加至二零零八年約69.4%至約港幣188,430,000元。主要原因為電子產品銷售額增加所致。然而，貿易業務市場之激烈競爭將嚴重影響 貴公司之毛利。 貴集團約港幣17,280,000元之虧損淨額主要受約港幣11,970,000元之投資物業之公平值計量改變而影響。誠如中期報告所載，董事會考慮到天然礦產品、移動電話和垂直注入生產線機器等貿易之動盪市場環境將令經營業務變得困難。董事會將抓緊金融海嘯可能產生的機會，繼續在亞州區(特別是中國)尋求優質項目發展，包括房產投資。

**(B) 收購事項之背景及原因**

**收購事項之背景**

誠如董事會函件所述，目標公司已於二零零九年六月二十六日收購英屬處女群島公司之全部已發行股份，而股份轉讓亦已於二零零九年八月十一日完成。然而，根據英屬處女群島收購事項協議，英屬處女群島收購事項完成後九十日內，目標公司須支付特定部份代價予原始賣方。有見及此，目標公司於二零零九年八月十一日簽訂股份抵押將抵英屬處女群島公司的全部已發行股份作為其餘代價之抵押予原始賣方。誠如英屬處女群島收購事項協議所述，直至不遲於英屬處女群島收購事項協議及買賣協議所定之日期，目標公司將其餘代價全部繳付予原始賣方後，股份抵押將解除，而此解除將為完成之先決條件之一。

鑑於中國物業市場氣氛好轉，貴集團已著手於中國從事物業投資。於二零零九年五月，貴集團收購了廣海集團有限公司（「廣海集團」）之全部已發行股本。廣海集團之附屬公司持有一塊位於中國廣東省珠海市拱北粵海西路南側之土地。根據貴公司之董事會，此地塊將發展為一個複合住宅及商業項目（連停車位）。此交易已於二零零九年八月完成。鑑於中國珠海市之經濟前景及為了增強於中國物業行業之據點，董事考慮到藉以是此收購所提供之良好機會，從而擴闊貴集團之收入基礎及因此而將擴展之貴公司及股東整體之利益。

**收購事項之原因**

根據貴公司指出，董事會對中國珠海市之經濟前景有信心。作為我們分析之一部分，且為了對董事會之觀點進行評估，我們已研究中華人民共和國國務院新聞辦公室、中華人民共和國國家發展和改革委員會、中華人民共和國國家統計局及珠海市統計局之網站，而我們之調查結果如下：

**房地產行業之趨勢**

根據中華人民共和國國家統計局，中國之總房地產開發投資為人民幣17,720億元，由二零零九年一月至七月，同比增長約11.6%。由二零零九年一月至二零零九年七月，中國之商品房銷售面積41,755萬平方米，同比增長37.1%。其中，商品住宅銷售面積增長38.8%；辦公樓銷售面積增長13.3%；商業營業用房銷售面積增長21.7%。我們亦已研究中華人民共和國國家統計局之網站上所發放之中國七十個大中城市房屋銷售價格指數（包括北京、天津、石家莊及太原等），且注意到，於二零零九年七月，中國七

十個大中城市房屋銷售價格同比上漲1.0%，漲幅比6月份擴大0.8%。新建住宅銷售價格同比上漲0.3%。

除正面中國房地產行業之趨勢外，我們亦已評估中華人民共和國國定發展和改革委員會於二零零九年一月八日公佈之「珠江三角洲地區改革發展規劃綱要」，且注意到即將來臨之支援政策，該政策對中國珠海市全面經濟，包括重大基礎設施項目如港珠澳大橋及橫琴島之發展。預計港珠澳大橋之工程將不遲於二零一零年開始動工。董事考慮該重大基礎設施項目，且將令珠海、香港及澳門之經濟更緊密，而經濟展望亦會考慮到，我們相信基礎設施項目長遠將令珠海之經濟有增長。

我們亦已研究中華人民共和國國家統計局於二零零九年七月之公佈，由於中國於全球經濟衰退中成為首批恢復之主要經濟體之一，中國國內生產總值於二零零九年第二季同比增長7.9%。此外，根據珠海市統計局之數據，二零零九年上半年中國珠海市之生活消費品零售量為人民幣192.51億元，比上年度同一時期增長13.4%。中國珠海市未來之經濟增長將令生活消費品零售持續上升，真正收入水平亦上升。由此可見，我們認為董事會於珠海經濟之正面觀點基礎是公平的。

經計中國之持續經濟增長及中國珠海市之正面經濟預測，我們認為是此收購有利於 貴集團增強於中國珠海市之物業投資據點，因此，我們與董事一致認為簽訂買賣協議是對 貴公司及股東整體之利益。

### (C) 買賣協議及補充協議之主要條款

#### 買賣協議之主要條款

##### i. 收購資產：

是次收購事項包括收購目標公司的全部已發行股本。完成交易後， 貴公司將成為目標公司之唯一股東，並因此有效佔有(i)目標公司及英屬處女群島公司之各100%權益；及(ii)項目公司之50%權益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如「董事會函件」所述，項目公司之主要唯一資產是項目而項目包括兩個房產發展，分別是房產A及房產B。房產A及房產B佔總用地面積為約106,145.62平方米。項目公司已獲授予住宅及商業單位之土地使用權分別直至二零七六年七月五日及二零四六年七月五日。房產A位於中國廣東省珠海市前山三臺石路西，霞光路北側，總建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成。房產A已發展為一個複合住宅及商業項目(872個住宅單位及60個商業單位)(連562個停車位)。根據董事所述，截至最後可行日期，約60%之房產A住宅及商業單位已賣予及交付買主。房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三臺石路西側，規劃總建築面積約171,336.68平方米。截至最後實際可行日期，房產B正在建造中，而房產B將被發展成為一個複合住宅及商業項目(連停車位)。

誠如董事會函件所述，截至最後可行日期，約60%房產A之住宅單位(即約525個單位)，已出售並交付予買家，該銷售總收益約為人民幣400,970,000元(相等於約港幣455,640,000元)。據 貴公司通知，中國銀行已就資助房產B批出銀行設施為人民幣200,000,000元。為達至目標集團之營運資金需求， 貴公司亦將考慮使用已出售房產A之物業單位及進行預售房產B之物業單位所得款項。

由 貴公司通知，房產B之估計總建築費用約為人民幣450,000,000元(相等於約港幣511,360,000元)，初步定於二零零九年十月開始建造。考慮到(i)取得銷售許可證後而未使用之房產A銷售收益；(ii)人民幣200,000,000元之銀行融資金額資助房產B；及(iii)預售房產B之物業單位之未來收入，因此，我們與董事一致同意，發展房產B可自負盈虧。



## 獨立財務顧問函件

### ii. 目標集團之財務狀況

目標集團由二零零七年十二月七日(成立日期)至二零零八年十二月三十一日及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之綜合財務資料(按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」))摘要如下：

|                | 由二零零七年<br>十二月七日<br>(成立日期)至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>期間<br>人民幣千元<br>(已審核) | 六月三十日止六個月<br>二零零八年<br>人民幣千元<br>(未審核) | 二零零九年<br>人民幣千元<br>(已審核) |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>綜合全面收益表</b> |                                                                        |                                      |                         |
| 收入             | —                                                                      | —                                    | —                       |
| 除稅前溢利／(虧損)     | (31)                                                                   | (21)                                 | 14                      |
| 除稅後溢利／(虧損)期內總  |                                                                        |                                      |                         |
| 綜合全面收入         | (31)                                                                   | (21)                                 | 14                      |
| <b>綜合財務狀況</b>  |                                                                        |                                      |                         |
| 總資產            |                                                                        | —                                    | —                       |
| 總負債            |                                                                        | (24)                                 | (10)                    |
| 淨負債            |                                                                        | (24)                                 | (10)                    |

目標公司是一間投資控股有限公司，而目標公司之主要資產是英屬處女群島公司之100%權益及項目公司之50%權益。由於原始賣方已於二零零九年六月二十六日根據英屬處女群島收購事項協議收購英屬處女群島公司之全部已發行股本，英屬處女群島公司由成立日期至二零零九年六月三十日仍未錄得任何收入。根據 貴公司之最新發展計劃，房產A已建造完成，而預售房產單位之收益將用於房產B之發展。

## 獨立財務顧問函件

根據本通函附錄三A之目標公司之會計報告，截至二零零九年六月三十日止，目標集團及目標公司之淨流動負債分別各自約為人民幣10,000元(相等於約港幣11,367元)，因此，目標公司之會計師就截至二零零九年六月三十日止六個月報告且發表保留意見。根據載於目標公司由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務報表之編製基準附註二，淨流動負債之狀況指出存在之重大不明朗因素，該因素可能會使目標集團及目標公司之持續經營能力成為重大疑問。淨流動負債之總額(在沒有足夠證明文件下)對目標公司及目標集團屬微不足道，我們認為其影響對收購後之經擴大集團很低。

### 項目公司之財務資料

摘錄於本通函附錄三C，項目公司截至二零零八年十二月三十一日止三年及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料(按照香港財務報告準則)摘要如下：

|                          | 截至十二月三十一日止年度 |           |           | 截至<br>六月三十日<br>止六個月 |
|--------------------------|--------------|-----------|-----------|---------------------|
|                          | 二零零六年        | 二零零七年     | 二零零八年     | 二零零九年               |
|                          | 人民幣千元        | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元               |
| 收益                       | —            | —         | —         | 363,845             |
| 除稅前(虧損)/盈利               | (1,901)      | (21,412)  | (13,920)  | 143,182             |
| 年度/期內(虧損)/<br>盈利及全面虧損/收益 | (1,901)      | (21,412)  | (13,920)  | 129,256             |
|                          | 於十二月三十一日     |           |           | 於二零零九年              |
|                          | 二零零六年        | 二零零七年     | 二零零八年     | 六月三十日               |
|                          | 人民幣千元        | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元               |
| 總資產                      | 469,826      | 831,331   | 1,048,189 | 767,928             |
| 總負債                      | (209,257)    | (580,925) | (811,703) | (402,186)           |
| 總權益                      | 260,569      | 250,406   | 236,486   | 365,742             |

項目公司之主要唯一資產是項目而項目包括兩個房產發展，分別是房產A及房產B。誠如董事會函件所述，房產A已經建造完成，房產A之大約60%住宅單位已售予及交付買方。於二零零九年六月三十日，項目公司之淨資產為約人民幣365.74百萬元(相等於約港幣415.61百萬元)。由於房產A之物業成功銷售，截至二零零九年六月三十日



止六個月，項目公司錄得收益約人民幣363.85百萬元(相等於約港幣413.47百萬元)及純利約人民幣129.26百萬元(相等於約港幣140.89百萬元)。

### iii. 收購之代價基準

誠如董事會函件所述，港幣590百萬元之代價乃 貴公司與賣方按公平原則磋商及按正常商業條款基於以下訂立(i)獨立估價師就項目之評估為人民幣1,076,200,000元(相等於約港幣1,223百萬元)，其50%約為港幣611.5百萬元；及(ii)中國珠海市房地產市場之未來前景。

我們已審閱估值報告及向估值師查詢達致房產市場價值所使用之方法及和假設以達致房產之市場價值。經與估值師所討論，我們沒有發現任何主要成因將令我們對達致房產價值時所使用之主要基礎及假設之公平性成疑。

我們知悉評估房產採用直接比較方式比較相關市場現有之房產銷售證據，而且多加之工程造價將用於完成發展及考慮優質發展。根據 貴公司提供之最新房產發展方案，估值師評估房產是基於房產將會發展及完成。經與估值師所討論，我們認為估值師採納之方法以得出有關房產之估值實屬合理。

鑑於代價為人民幣1,076,200,000元(相等於約港幣1,223百萬元)估價之50%約為3.52%折讓及 貴公司與賣方按公平原則磋商，董事認為銷售股份之港幣590百萬元代價屬公平合理。基於我們上述分析，我們董事一致認為，於買賣協議之出售股份代價屬公平及合理。

我們知悉，根據賣方與原始賣方按公平原則磋商，且參考其後不穩定之地產市場(不利於物業投資)所訂立之英屬處女群島收購協議，目標集團之原定成本只為港幣310百萬元。誠如董事會函件所述，代價與原定成本之差異由下列因素造成：(i)收購英屬處女群島公司之項目並無進行估值；(ii)收購英屬處女群島公司及收購之條款(包括但不僅

限於付款條款)均不相同；及(iii)經濟環境及中國房地產市場之前景由磋商收購英屬處女群島公司之時至簽訂買賣協議之日已快速地轉向更為樂觀及有利。

根據 貴公司管理層建議，賣方通知磋商收購英屬處女群島公司之時間為從二零零八年左右開始至二零零九年初，落實收購英屬處女群島公司之代價正於全球金融海嘯剛發生之時。全球金融海嘯已影響整個經濟環境以至各行各業，包括房地產市場，中國政府已實施一系列刺激中國房地產市場需求之政策。自此，經濟環境及中國房地產市場之前景由磋商收購英屬處女群島公司之時至簽訂買賣協議之日已轉向更為樂觀及有利。考慮到(i)代價為折讓約3.52%至估值為人民幣1,076,200,000元(相等於約港幣1,223百萬元)之50%；(ii)估值師進行之估值反映項目之市價；及(iii)根據上述「房地產業趨勢」所提及之中國珠海市房地產市場之積極正面氣氛，我們認為參照獨立估值師進行之估值所定之代價為人民幣590百萬元之基礎屬公平，並符合獨立股東之整體利益。

#### iv. 代價之支付方式

代價為港幣590,000,000元，並將由 貴公司符合及支付：(i) 於完成日期，港幣246,800,000元，將以發行價每股港幣1.00元之代價股份價格發行及配發246,800,000代價股份的形式支付予賣方或其指定人士；及(ii) 剩餘代價港幣343,200,000元， 貴公司將於完成日期二十四個月後以現金支付。

每股港幣1.00元發行價之代價股份將發行，這代表：

- 聯交所公佈的最後交易日之收市價每股港幣1.070元折讓約6.54%；
- 聯交所公佈的最後交易日之收市價每股港幣1.160元折讓約13.79%；
- 聯交所公佈的包括最後交易日在內的過往連續五個交易日之平均收市價格每股港幣1.124元折讓約11.03%；

## 獨立財務顧問函件

- 聯交所公佈的包括最後交易日在內的過往連續十個交易日之平均收市價格每股港幣1.107元折讓約9.67%；及
- 截止至二零零八年十二月三十一日止，本公司未經審計之綜合淨資產值約每股港幣0.036元溢價約2,678% (本公司截止二零零八年十二月三十一日止之未經審計綜合淨資產值約人民幣13,507,000元 (相等於約港幣15.35百萬元)，截止買賣協議簽署日止已發行股份為429,180,000股)

於評估發行價是否公平合理時，我們基於以下條件審閱及辨識幾個交易：(a) 主板上市公司；(b) 發行代價股份以支付代價；及(c) 相連交易已於最後交易前三個月公佈(「可資比較」)。以我們最好之知識及我們已知悉，我們已考察20宗涉及發行代價股份之交易。然而，由於 貴公司之業務、營運及前景與可資比較並不相同，故獨立股東應注意，可資比較僅用作提供聯交所上市公司於涉及發行可換股票據／債券之交易中常見市場慣例之一般參考。我們之調查結果概述如下：

| 公佈日期           | 公司名稱(股份代號)           | 同類比較之主要活動                 | 收購之代價<br>(港幣)<br>(約) | 主要活動／資產收購<br>(以適用者為準) | 有關公司<br>發行之代<br>價股份相<br>對現有已<br>發行之本<br>之百分比<br>(%) | 代價股份<br>之發行價<br>(港幣) | 溢價／<br>(折讓)<br>(於)<br>超過最後交<br>易日之股份<br>收市價<br>(%) |
|----------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|
| 二零零九年<br>五月十四日 | 中國水業集團<br>有限公司(1129) | 於中國從事供水及污<br>水處理業務        | 660百萬                | 於中國從事污水處理<br>及供水業務    | 40.45                                               | 0.182                | (17.65)                                            |
| 二零零九年<br>五月十五日 | 星美國際集團<br>有限公司(198)  | 從事與娛樂相關之<br>業務及主題餐廳<br>業務 | 低於評估額<br>84,000,000  | 於中國從事戲院               | 268.57                                              | 0.1                  | (71.83)                                            |

## 獨立財務顧問函件

| 公佈日期            | 公司名稱(股份代號)             | 同類比較之主要活動                                                                                            | 收購之代價<br>(港幣)<br>(約) | 主要活動／資產收購<br>(以適用者為準)                | 有關公司<br>發行之代<br>價股份相<br>對現有已<br>發行之股<br>本之百分比<br>(%) | 代價股份<br>之發行價<br>(港幣) | 溢價／<br>(折讓)／<br>(於)<br>超過最後交<br>易日之股份<br>收市價<br>(%) |
|-----------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| 二零零九年<br>五月二十一日 | 紀翰集團有限公司<br>(2330)     | (i) 自動化和控制系統的<br>設計、供應和<br>整合；(ii) 自動化<br>產品及電子零件<br>貿易；(iii) 物業投<br>資；(iv) 上市證券<br>投資；及(v) 手機<br>貿易 | 79百萬                 | 於中國珠海從事物業<br>發展項目                    | 40.82                                                | 0.45                 | (16.67)                                             |
| 二零零九年<br>五月二十一日 | 中國木業資源集團<br>有限公司(269)  | 從事森林營運及管<br>理、伐木、木材<br>加工及貿易業務<br>及冷藏儲備倉庫<br>服務                                                      | 986百萬                | 於中國從事物業發<br>展、物業管理、<br>資產管理和投資<br>顧問 | 42.18                                                | 0.0435               | (48.21)                                             |
| 二零零九年<br>五月二十五日 | 龍潤茶集團有限公司<br>(2898)    | 藥品貿易、製造與<br>分銷                                                                                       | 160百萬                | 於中國從事茶及其相<br>關產品之藥品貿<br>易與分銷         | 66.33                                                | 0.25                 | (46.80)                                             |
| 二零零九年<br>六月一日   | 康健國際控股<br>有限公司(3886)   | 提供醫療保健及<br>牙科服務；及銷<br>售保健產品及藥<br>品                                                                   | 32百萬                 | 生產放射性同位素用<br>於醫療診斷目的                 | 7.4                                                  | 1.498                | 2.60                                                |
| 二零零九年<br>六月四日   | 東方明珠創業<br>有限公司(632)    | 物流及相關服務；及<br>加工及銷售再造<br>塑料                                                                           | 58百萬                 | 煤的氣化和煤炭開採                            | 24.94                                                | 0.4                  | (11.11)                                             |
| 二零零九年<br>六月十六日  | 深圳科技控股<br>有限公司(106)    | 物業投資及買賣                                                                                              | 278百萬                | 位於香港、北京及中<br>國之商業物業及<br>住宅物業         | 53.43                                                | 0.265                | (10.17)                                             |
| 二零零九年<br>六月二十二日 | 保利協鑫能源控股<br>有限公司(3800) | 於中國發展、營運及<br>管理熱電廠                                                                                   | 19,913百萬<br>(代價A)    | 中國多晶矽和晶圓的<br>供應以太陽能經<br>營的行業         | 885.05<br>(A)                                        | 2.2                  | (12.00)                                             |
|                 |                        |                                                                                                      | 6,437百萬<br>(代價B)     | 中國多晶矽和晶圓的<br>供應以太陽能經<br>營的行業         | 96.66<br>(B)                                         | 2.2                  | (12.00)                                             |

## 獨立財務顧問函件

| 公佈日期          | 公司名稱(股份代號)          | 同類比較之主要活動                         | 收購之代價<br>(港幣)<br>(約)                                                                                            | 主要活動／資產收購<br>(以適用者為準)                                                     | 有關公司<br>發行之代<br>價股份相<br>對現有已<br>發行之股<br>本之百分比<br>(%) | 代價股份<br>之發行價<br>(港幣) | 溢價／<br>(折讓)／<br>(於)<br>超過最後交<br>易日之股份<br>收市價<br>(%) |
|---------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| 二零零九年<br>七月三日 | 中國貴金屬資源控股有限公司(1194) | 小包裝食用油之銷售及食用油及相關產品之買賣             | 320百萬                                                                                                           | 採礦許可證進行開採位於中國內蒙古之煤礦                                                       | 17.15                                                | 0.5635               | (19.50)                                             |
| 二零零九年<br>七月六日 | 黃河實業有限公司(318)       | 消費者融資業務、智能卡金融服務業務、證券投資及物業投資以及酒樓業務 | 120百萬                                                                                                           | 研究和開發，生產，銷售和分銷技術先進的環保排放自由鋰離子電池和新能源材料                                      | 2.16                                                 | 0.2266               | 12.79                                               |
| 二零零九年<br>七月七日 | 英皇娛樂酒店有限公司(296)     | 於澳門提供博彩業務、娛樂和接待服務及酒店業務及於深圳發展商業物業  | 合計(i)於完成收購及調整後，Luck United Holdings Limited的未經審核綜合資產淨值之10%及其附屬公司；及(ii)所欠Worthy Strong Investment Limited之未付貸款面值 | Worthy United Holdings Limited之股權及所欠Worthy Strong Investment Limited未付之貸款 | 27.82                                                | 0.7                  | 2.94                                                |

## 獨立財務顧問函件

| 公佈日期            | 公司名稱(股份代號)                     | 同類比較之主要活動                                                            | 收購之代價<br>(港幣)<br>(約)                                                                                                                      | 主要活動/資產收購<br>(以適用者為準)                                                              | 有關公司<br>發行之代<br>價股份相<br>對現有已<br>發行股本<br>之百分比<br>(%) | 代價股份<br>之發行價<br>(港幣) | 溢價/<br>(折讓)/<br>(於)<br>超過最後交<br>易日之股份<br>收市價<br>(%) |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| 二零零九年<br>七月七日   | 英皇集團(國際)<br>有限公司(163)          | 物業投資及發展                                                              | 合計(i)於完成收購及<br>調整後, Luck<br>United Holdings<br>Limited的未經審<br>核綜合資產淨值<br>之10%及其附屬<br>公司; 及(ii)所欠<br>Hidy Investment<br>Limited之未付<br>貸款面值 | Luck United<br>Holdings<br>Limited之股權及<br>所欠Hidy<br>Investment<br>Limited未付之<br>貸款 | 10.88                                               | 1.02                 | 4.08                                                |
| 二零零九年<br>七月八日   | 北方礦業股份<br>有限公司<br>(433 & 2927) | 證券買賣; 物業投<br>資; 物業發展;<br>物業管理; 及<br>鐵礦開採                             | 820百萬                                                                                                                                     | 位於中國山西省之<br>鉛礦開採權和勘<br>探權                                                          | 14.10                                               | 0.6                  | (20.00)                                             |
| 二零零九年<br>七月八日   | 綠色環球資源<br>有限公司(61)             | 分佈及提供集成系統<br>服務予銀行及金<br>融業                                           | 1,760百萬                                                                                                                                   | 地質調查, 勘探和開<br>發煤炭和其他礦<br>產和外貿; 及位<br>於中國蒙古之鐵<br>礦開採權許可證                            | 24.85                                               | 0.5                  | (71.10)                                             |
| 二零零九年<br>七月八日   | 首長國際企業<br>有限公司(697)            | 製造及銷售鋼材產<br>品, 運輸業務和<br>礦產勘查                                         | 1,931百萬                                                                                                                                   | 煉焦煤開採, 生產和<br>銷售煉焦煤產品<br>和相關產品。                                                    | 5.82                                                | 1.29                 | 0.00                                                |
| 二零零九年<br>七月二十四日 | 昌興國際控股(香港)<br>有限公司(803)        | (i)熟料及水泥貿易;<br>(ii)投資花崗岩材<br>料生產; 及(iii)於<br>中國經營公共港<br>口及其他有關<br>設施 | 1,622百萬                                                                                                                                   | (i)中國之水泥經營及<br>買賣; 及(ii)中國<br>鐵礦石之主要交<br>易商                                        | 146.12                                              | 0.5                  | (35.06)                                             |

## 獨立財務顧問函件

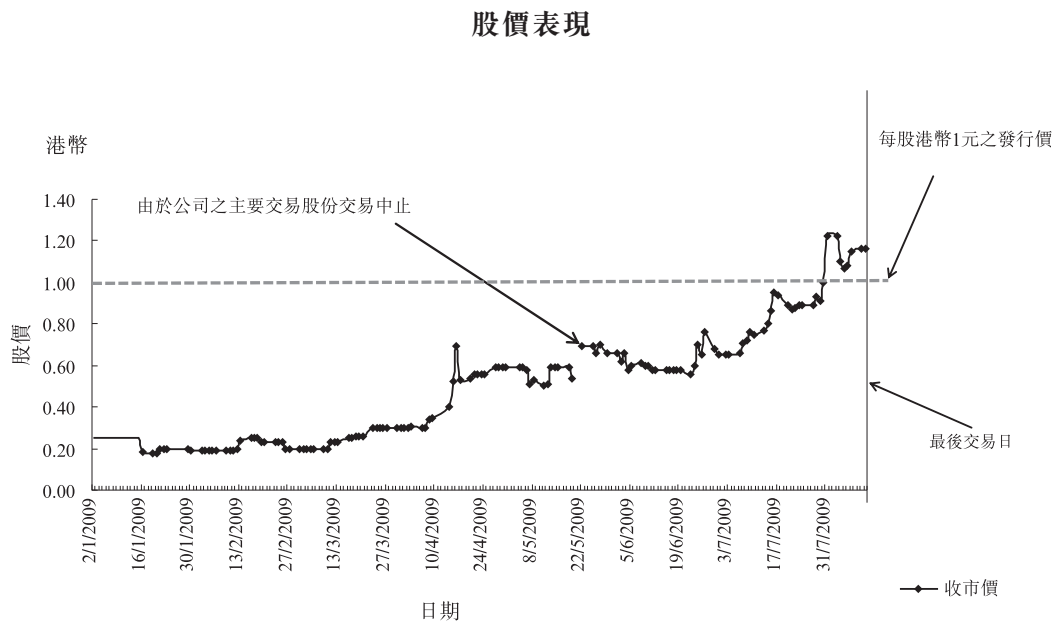
| 公佈日期            | 公司名稱(股份代號)            | 同類比較之主要活動        | 收購之代價<br>(港幣)<br>(約) | 主要活動／資產收購<br>(以適用者為準)                              | 有關公司<br>發行之代<br>價股份相<br>對現有已<br>發行之本<br>之百分比<br>(%) | 代價股份<br>之發行價<br>(港幣) | 溢價／<br>(折讓)／<br>(於)<br>超過最後交<br>易日之股份<br>收市價<br>(%) |
|-----------------|-----------------------|------------------|----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| 二零零九年<br>七月二十八日 | 百營環球資源控股<br>有限公司(761) | 設計，製造和貿易的<br>服裝  | 498百萬                | 於印度尼西亞從事礦<br>產資源交易；煤<br>炭勘探，生產和<br>銷售煤炭，經營<br>煤礦業務 | 22.65                                               | 0.25                 | 14.68                                               |
| 二零零九年<br>八月四日   | 東方明珠創業<br>有限公司(632)   | 物流、加工及銷售再<br>造塑料 | 50百萬                 | 於法國從事廢塑料材<br>料業務                                   | 13.16                                               | 0.50                 | 4.17                                                |
|                 |                       |                  |                      | 最大                                                 | 885.05                                              |                      | 14.68                                               |
|                 |                       |                  |                      | 平均                                                 | 90.53                                               |                      | (17.54)                                             |
|                 |                       |                  |                      | 最低                                                 | 2.16                                                |                      | (71.83)                                             |
|                 | 公司                    |                  |                      |                                                    | <b>40.81</b>                                        | <b>1.00</b>          | <b>(13.79)</b>                                      |

## 獨立財務顧問函件

如上述所示，我們知悉，發行價之溢價／(折讓)超過／(於)同類比較之最後交易日之收市價範圍從折讓約71.83%至溢價約14.68%，平均折讓約17.54%。該折讓約13.79%為發行價至最後交易日之每股收市價屬於範圍內，且低於平均同類比較之溢價／(折舊)。貴公司將發行之代價股份約為貴公司現有已發行股本之40.81%，屬同類比較之範圍內。我們認為貴公司因收購而發行之發行價及代價股份屬公平和合理。

### 過往股價及成交量

下圖顯示自二零零九年一月起至最後交易日(包括該日在內)〔「回顧期」〕，股份於聯交所買賣之收市價：



來源：聯交所網站

我們觀察到股價由二零零九年四月十五日之港幣0.52元異常升至二零零九年四月十六日之港幣0.69元。在此情況發生前，股價由二零零九年一月至二零零九年四月十五日大致保持平穩。根據貴公司二零零九年四月十六日之公告，董事沒有注意到任何關於此股價及成交量變動之原因。於二零零九年四月十六日之股價異常升幅後，二零零九年四月十五日至二零零九年五月十九日，股價變動範圍由港幣0.50元至港幣0.69元。貴公司於二零零九年五月二十一日發出公告後，我們觀察到，截至最後交易日，股價持續上升，且於二零零九年六月二十四日之港幣0.70元收市價、二零零九年七月十



## 獨立財務顧問函件

六日之港幣0.95元收市價及二零零九年七月三十一日及二零零九年八月三日之港幣1.22元收市價有股價異常升幅。關於此收購之公告刊發後，買賣隨之恢復，於最後實際可行日期，股價最終下跌至收市價港幣1.07元。

下表載列於回顧期內，股份之每月總成交量、股份於每個交易日之平均成交量、每月總成交量、股份每月總成交量佔已發行股份之百分比，以及股份平均每日成交量佔已發行股份之百分比：

|                     | 每月總股份<br>成交量<br>(股份數目) | 每個交易日<br>之平均股份<br>成交量<br>(股份數目) | 每月總交易量<br>佔總發行股數<br>之百分比<br>(%)<br>(附註) | 每個<br>交易日平均<br>股份交易量<br>佔總發行股數<br>百分比<br>(%)<br>(附註) |
|---------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>二零零八年</b>        |                        |                                 |                                         |                                                      |
| 八月份                 | 292,000                | 15,368                          | 0.07%                                   | 0.004%                                               |
| 九月份                 | 208,000                | 9,905                           | 0.05%                                   | 0.002%                                               |
| 十月份                 | 1,284,000              | 61,142                          | 0.30%                                   | 0.014%                                               |
| 十一月份                | 1,476,000              | 73,800                          | 0.34%                                   | 0.017%                                               |
| 十二月份                | 380,000                | 18,095                          | 0.09%                                   | 0.004%                                               |
| <b>二零零九年</b>        |                        |                                 |                                         |                                                      |
| 一月份                 | 1,200,000              | 66,666                          | 0.28%                                   | 0.016%                                               |
| 二月份                 | 652,000                | 32,600                          | 0.15%                                   | 0.008%                                               |
| 三月份                 | 602,950                | 27,406                          | 0.14%                                   | 0.006%                                               |
| 四月份                 | 2,728,000              | 136,400                         | 0.64%                                   | 0.032%                                               |
| 五月份                 | 4,836,000              | 284,470                         | 1.13%                                   | 0.066%                                               |
| 六月份                 | 5,716,000              | 259,818                         | 1.33%                                   | 0.061%                                               |
| 七月份                 | 25,436,000             | 1,156,182                       | 5.93%                                   | 0.269%                                               |
| 八月份(直至及包括最<br>後交易日) | 33,616,000             | 4,802,286                       | 7.83%                                   | 1.119%                                               |

來源：聯交所網站

附註：

1. 股份於二零零九年五月二十日至二零零九年五月二十一日(包括首尾兩日在內)暫停買賣。
2. 按照由二零零八年八月至二零零九年四月，總股份數目428,680,000股，及二零零八年五月至最後交易日，總股份數目429,180,000計算。

誠如上表所示，股份之成交量於上述回顧期大部分月份均為稀疏，佔總已發行股份總數少於1%，惟於二零零九年五月及六月則除外，於該等月份出現異常之股份成交量波動。

v. 買賣協議及補充協議之其他條款

代價將以以下方式支付(i)於完成日期發行代價股份；及(ii)於完成日期後24個月內，以現金港幣343.2百萬元支付剩餘之代價。我們知悉，於聯交所上市之公司有以下各種方法支付收購之代價，包括債務融資，股權融資和／或集合上述兩種。縱使債務融資並無對持有 貴公司之股權產生稀釋效應，董事認為 貴集團很難再獲得額外貸款，因為 貴集團目前已有頗高之負債水平、現有財務狀況及缺乏有價值資產用作保證其銀行借貸。此外，董事認為債務融資將對 貴集團之資產負債表和資產負債比率帶來進一步不利影響。

董事認為 貴公司需較長時間才可完成股權融資之籌款活動(包括供股或公開發售)，雖然兩種方法都允許股東各自維持其公司之股權。此外，董事認為缺乏流動股份會妨礙 貴公司包銷供股或公開發售。因此，董事認為發行代價股份屬完成收購之最有效方法。

根據中期報告，於二零零八年十二月三十一日， 貴集團持有現金及銀行結存約為人民幣22.91百萬元(相等於約港幣26.03百萬元)，我們認為發行代價股份以支付首筆代價示會對 貴公司之營運資金帶來壓力，亦對 貴公司重要，且有利益 貴公司及其獨立股東。經與 貴公司之管理層討論，房產B初步定於二零零九年十月開始施工並於二零一一年五月建造完成，由此可為 貴公司帶來現金流量。因此，我們與 貴公司之管理層一致認為以現金支付剩餘代價對 貴公司及股東整體屬公平合理。

項目公司目前由七名董事會董事管理，交易完成後，當中現時五名董事會董事將辭任。根據買賣協議，交易完成後，項目公司更改由五名董事組成董事會，英屬處女群島公司應有權任命三名成為董事會董事。因此，交易完成後，本公司已取得項目公司的董事會主要控制權。

## 獨立財務顧問函件

參考代價(i)上述債務融資及股權融資之利弊；(ii)中國珠海市之經濟前景；(iii)代價股份次發行價為最後交易日之折讓收市價，包括最後交易日在內的過往五至十個交易日之平均收市價格；(iv)發行價為最後交易日之收市價每股折讓約13.79%及低於低於可資比較之平均溢價／(折讓)；(v)支付之代價相當於發行代價股份及現金支付(於完成日期二十四個月後)將不會對 貴公司之營運資金帶來壓力；及(vi)是此收購完成後將增強 貴集團於中國珠海市之物業市場據點，我們認為買賣協議及補充協議之條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，而且，是此收購有利於 貴公司及獨立股東之整體。

### 獨立股東現有股權之攤薄

下載列(僅供說明用途)為 貴公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨於發行代價股份後；及(iii)緊隨於按悉數兌換 貴公司之可轉換可購回優先股股份而發行代價股份後：

|                                       | 於本公告日期             |               | 緊隨發行代價股份後<br>(附註4) |               | 緊隨發行代價股份後及<br>全數行使可贖回優先股<br>(附註1、2及4) |               |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------------------------------|---------------|
|                                       | 股份數目               | %             | 股份數目               | %             | 股份數目                                  | %             |
| Mega Edge<br>International<br>Limited | 79,500,000         | 13.14         | 79,500,000         | 9.33          | 79,500,000                            | 6.06          |
| 翟健民先生                                 | 96,824,000         | 16.00         | 96,824,000         | 11.36         | 96,824,000                            | 7.38          |
| 黃少玲女士                                 | 135,000,000        | 22.31         | 135,000,000        | 15.85         | 135,000,000                           | 10.29         |
| 賣方<br>榮瀚 (附註1)                        | —                  | —             | 246,800,000        | 28.97         | 246,800,000                           | 18.81         |
| 公眾股東                                  | 293,856,000        | 48.55         | 293,856,000        | 34.49         | 293,856,000                           | 22.40         |
| <b>合計</b>                             | <b>605,180,000</b> | <b>100.00</b> | <b>851,980,000</b> | <b>100.00</b> | <b>1,311,980,000</b>                  | <b>100.00</b> |

附註：

- 按照二零零六年五月二十六日所簽訂之認購及選擇認股權協議，榮瀚被視為擁有350,000,000股可轉換可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000普通股股份。而且，Weina Holdings Limited(為榮瀚集團之代理人)被視為擁有110,000,000股可轉換可贖回優先A股股份權益及有權將該等優先A股股份轉換為110,000,000普通股股份。榮瀚集團有限公司持有

## 獨立財務顧問函件

榮瀚之全部已發行股份權益，因此被視為榮瀚所持 貴公司股份及相關股份制之權益。詹榮光先生於榮瀚集團擁有控制權，故被視為於該等相關股份中擁有之權益。

2. 此方案僅作舉例用途。榮瀚如全數行使 貴公司之460,000,000可轉換可購回優先股股份(「兌換股」)和其相關人士視為榮瀚參與及其相關人士將擁有多於 貴公司已發行股份30%。榮瀚和其相關人士將有責任根據收購守則向所有持股份者提出出強制性全面收購。就此，Weina Group Limited 持有 貴公司兌換股為兌換股的最終實益擁有人(i)它及其一致行動人士在轉換和行使任何權利附屬於兌換股的任何時候或在需要時，應遵守所有有關收購守則下的規定；及(ii)它和其一致行動人士將不會轉換和行使任何權利換轉換成 貴公司普通股股票右任何時候期間由開始行動直至完成日期為止。
3. Mega Edge International Limited Xia Dan女士(非執行董事)100%合法及有利益擁有。
4. 假設無根據 貴公司之認股政策行使認股權。

完成買賣協議及緊隨於配發及發行之代價股份及假設無行使認股權後，共246,800,000股代價股份將根據買賣協議發行，代表(i)截止至最後實際可行日期 貴本公司現已發行股本之約40.78%；及(ii) 貴公司經代價股份擴大已發行股本之約28.97%。

根據上表所述，我們知悉，於配發及發行代價股份後，公眾股東之持股量將由 貴公司經擴大已發行股本約48.55%攤薄至約34.49%(假設 貴公司沒有兌換可轉換可購回優先股股份及無行使認股權)。倘發行代價股份，無可避免會攤薄公眾股東之股權。鑑於(i)發行價代表最後交易日之收市價折讓約13.79%及及低於低於可資比較之平均溢價／(折讓)；(iii)是此收購有利於 貴集團增強於中國珠海市之物業投資據點；(iv)發行代價股份將可令 貴公司於沒有重大及現金流失下完成是此收購；及(v)將於完成日期二十四個月後以現金支付，我們認為因可能發行代價股份而做成之公眾股東現有股權之攤薄屬可接受。

(D) 對 貴集團之財務影響

**盈利**

完成交易後，貴公司將成為目標公司的唯一股東，並因此有效佔有(i)目標公司之100%權益；(ii)在英屬處女群島公司之100%權益；及(iii)項目公司之50%權益。鑑於本公司將能控制項目公司的董事會的主要控制權，項目公司將成為貴公司的一間非直接及非全資附屬公司。因此，完成交易後，目標集團之財務業績將會合併為貴公司之財務報表。

貴集團截至二零零八年六月三十日止之貴公司權益持有人應佔經審核綜合虧損約為人民幣112.62百萬元(相等於約港幣127.98百萬元)。根據載列於本通函附錄六之經擴大集團之未經審核備考財務資料，假定於二零零八年六月三十日，收購事項及收購柏宇投資有限公司(「收購柏宇」)(該交易已於二零零九年八月十一日完成)已於二零零七年七月一日完成，截至二零零八年六月三十日，貴公司權益持有人於經擴大集團之應佔未經審核備考綜合虧損將增至人民幣177百萬元(相等於約港幣201.94百萬元)，主要來自總算定利息之財務成本約為人民幣79.95百萬元，其中約人民幣39.98百萬元為貴集團截至二零零八年六月三十日止之一年算定利息支出。

根據發展計劃，房產B定於二零一一年建造完成及董事預期將於二零一二年起對貴集團之收入有正面貢獻。鑑於中國珠海市之經濟前景，我們與董事一致認為，於房產B建造完成及出售後，是此收購將提供機會予增加貴集團之營業額，對貴公司及獨立股東整體有利。

**負債比率**

根據年報，於二零零八年六月三十日，貴集團之總借貸約為人民幣125.11百萬元(相等於約港幣142.0百萬元)，而貴集團之資產負債比率(按貴公司總借貸與資產淨值之百分比所示)則約為4.06倍。根據經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，假設於二零零八年六月三十日收購及收購柏宇已完成，經擴大之集團之總借貸及資產淨值將分別增加至約人民幣764,810,000元(相等於約港幣869.10百萬元)及淨資產價值為約人民幣367,840,000元(相等於約港幣418百萬元)。根據以上所述，貴集團之資產負債比率將由4.06倍跌至2.08倍。

### 營運資金

截止二零零八年六月三十日，貴集團持有現金及銀行結存約為人民幣14.42百萬元。誠如董事會函件所述，港幣590百萬元之代價將以發行代價股份及現金(於完成日期二十四個月後)支付。因此，於進行完成後，是此收購將不會對營運資金造成影響。縱使貴公司認為不需要對房產B之發展再投放資金，且於建造完成後，於二零一二年起，董事認為貴集團之收入帶來正面貢獻，獨立股東應留意房產市場及行業之風險，包括房產市場之供求變動及中華人民共和國政府不時對中國整體經濟所採納之監管措施。

我們已審閱貴公司核數師發出之告慰函，並與貴公司管理層及核數師商討貴集團之現金流量預測。董事指出，中國銀行已就發展房產B向項目公司授予人民幣200百萬元之貸款，而貴公司持有60%權益之預售珠海市房產發展項目(「前述項目」)之預售許可證亦由珠海市建設局已向貴公司發出。因此，董事預期將有足夠營運資金以完成前述項目，如有必要，任何現金流量之盈餘可用於發展房產B。此外，董事指出，貴公司正就結構重組(人民幣60.7百萬元之擔保及約人民幣77.7百萬元之短期銀行貸款)與銀行債權人進行磋商。然而，條款及還款時間表尚未確定。貴公司及銀行債權人均預計於二零零九年十二月終止前敲定結構重組方案(「重組方案」)。於銀行債權人批出重組方案後，貴集團之流動資金狀況可獲改善。

經擴大集團之流動資金狀況取決於磋商重組方案之成功及／或預售前述項目之成功。此外，如果預售房產B及／或重組方案之財務重組失敗，貴公司將建議以幾種籌集資金活動增加額外營運資金。董事指出，董事將監測經擴大集團之流動資金狀況及項目完成後之支出。

然而，如上所述，(i)收購並不造成貴集團即時現金支出；(ii)收購可為貴集團擴大收入基礎；及(iii)重組方案之有關銀行債權人知悉收購及如董事指出，該銀行債權人對項目之未來前景持積極正面態度，因此，收購可能有利於重組方案之磋商成功。



鑑於上述情況，縱使收購可能進一步收緊 貴集團之流動資金狀況，我們認為收購符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

貴公司指出， 貴公司將不時向股東更新經擴大集團之財務狀況，並會繼續監察經擴大集團收購後之流動資金狀況。因此，獨立股東應小心留意重組方案之磋商結果、經擴大集團收購後之財務狀況及營運資金。

### 資產淨值

根據本通函附錄六所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表，假設於二零零八年六月三十日收購及收購柏宇已完成，經擴大集團之資產淨值將約為人民幣367.84百萬元。

儘管(i)核數師就年報內之持續經營能力之不確定性發表保留意見；及(ii)經擴大集團之流動資金狀況取決於磋商重組方案之成功及預售房產B，我們認為 貴公司可能有足夠財政資源以滿足剩餘額為港幣343.2百萬元，因發展房產B可自負盈虧，且發展房產B無須資本貢獻。

獨立股東務請注意上述分析僅供說明用途，而非旨在反映 貴公司於完成後之財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，我們認為買賣協議及補充協議之條款乃根據正常商業條款訂立，而據此擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，貴集團進行收購屬日常及一般業務，而訂立買賣協議及補充協議亦符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，我們推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於即將舉行之股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、補充協議及據此擬進行之交易。

此致

紀翰集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
寶橋融資有限公司  
林慧欣  
董事總經理  
謹啟

二零零九年九月二十三日



## A. 過去三個財政年度及截至二零零八年十二月三十一日六個月止之財務摘要

本集團之業績及資產及負債概要，乃摘錄自本公司之二零零八年十二月三十一日止六個月及自二零零八年六月三十日之過去三年年報，列載如下：

## 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月及截至二零零八年六月三十日止過去三年

|                    | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零零八年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 截至<br>六月三十日<br>止三年<br>二零零七年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零零六年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| 營業額                | 188,429                                           | 152,826                 | 145,059                                       | 115,581                 |
| 銷售成本               | (181,258)                                         | (129,115)               | (132,344)                                     | (107,172)               |
| <b>毛利</b>          | <b>7,171</b>                                      | <b>23,711</b>           | <b>12,715</b>                                 | <b>8,409</b>            |
| 其他收入               | 1,547                                             | 11,444                  | 47,308                                        | 1,989                   |
| 分銷成本               | —                                                 | (4,096)                 | (12,236)                                      | (316)                   |
| 行政費用               | (19,718)                                          | (32,563)                | (29,656)                                      | (247,906)               |
| 索償撥備               | —                                                 | (60,700)                | —                                             | —                       |
| 貿易應收賬款之減值虧損        | —                                                 | (21,588)                | —                                             | —                       |
| 出售附屬及聯營公司之虧損       | —                                                 | (9,349)                 | —                                             | —                       |
| 壞賬                 | —                                                 | (4,871)                 | —                                             | —                       |
| 存貨撥備               | —                                                 | (2,124)                 | —                                             | —                       |
| 財務成本               | (6,279)                                           | (12,219)                | (10,161)                                      | (9,690)                 |
| 應佔聯營公司虧損           | —                                                 | —                       | (104)                                         | —                       |
| <b>除稅前(虧損)溢利</b>   | <b>(17,279)</b>                                   | <b>(112,355)</b>        | <b>7,866</b>                                  | <b>(247,514)</b>        |
| 所得稅                | —                                                 | (267)                   | (2)                                           | (6)                     |
| <b>期間/年度(虧損)溢利</b> | <b>(17,279)</b>                                   | <b>(112,622)</b>        | <b>7,864</b>                                  | <b>(247,520)</b>        |
| <b>應佔：</b>         |                                                   |                         |                                               |                         |
| 本公司權益持有人           | (17,888)                                          | (112,622)               | 7,864                                         | (247,520)               |
| 少數股東權益             | 609                                               | —                       | —                                             | —                       |
|                    | <b>(17,279)</b>                                   | <b>(112,622)</b>        | <b>7,864</b>                                  | <b>(247,520)</b>        |
| <b>每股(虧損)/盈利</b>   |                                                   |                         |                                               |                         |
| 基本                 | <u>(人民幣0.0420元)</u>                               | <u>(人民幣0.2641元)</u>     | <u>人民幣0.0225元</u>                             | <u>(人民幣0.7072元)</u>     |
| 攤薄                 | <u>不適用</u>                                        | <u>不適用</u>              | <u>人民幣0.0225元</u>                             | <u>不適用</u>              |

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日及二零零八年、二零零七年、二零零六年六月三十日

|                  | 於<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 於<br>二零零七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 於<br>二零零六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |                                          |                                       |                                       |                                       |
| 物業、機器及設備         | 18,640                                   | 19,270                                | 16,868                                | 2,796                                 |
| 發展中物業            | —                                        | —                                     | —                                     | 72,285                                |
| 投資物業             | 164,025                                  | 175,768                               | 166,693                               | —                                     |
| 租賃預付款項           | 17,755                                   | 17,986                                | 267                                   | 1,987                                 |
| 於聯營公司之權益         | —                                        | —                                     | 10,726                                | —                                     |
| 備供銷售證券           | —                                        | —                                     | 4,000                                 | —                                     |
|                  | <u>200,420</u>                           | <u>213,024</u>                        | <u>198,554</u>                        | <u>77,068</u>                         |
| <b>流動資產</b>      |                                          |                                       |                                       |                                       |
| 存貨               | —                                        | —                                     | 2,923                                 | 2,459                                 |
| 貿易應收賬款           | 17,778                                   | 24,139                                | 58,168                                | 1,679                                 |
| 應收票據             | —                                        | —                                     | —                                     | —                                     |
| 預付款、按金及其他應收賬款    | 14,615                                   | 15,106                                | 10,996                                | 5,939                                 |
| 持有到期日證券          | —                                        | —                                     | —                                     | —                                     |
| 通過損益以反映公允值財務資產   | 96                                       | 420                                   | 1,210                                 | —                                     |
| 已抵押銀行存款          | 12,406                                   | 12,289                                | 12,099                                | —                                     |
| 現金及銀行結存          | 22,913                                   | 14,422                                | 45,452                                | 96,765                                |
|                  | <u>67,808</u>                            | <u>66,376</u>                         | <u>130,848</u>                        | <u>106,842</u>                        |
| <b>流動負債</b>      |                                          |                                       |                                       |                                       |
| 貿易應付賬款           | 4,333                                    | 5,763                                 | 11,829                                | 2,642                                 |
| 有抵押之應付票據         | 2,720                                    | 12,253                                | 21,622                                | —                                     |
| 索償撥備             | 60,700                                   | 65,941                                | 10,441                                | —                                     |
| 其他應付費用           | 17,950                                   | 5,035                                 | 12,828                                | 34,423                                |
| 應付利息             | 30,863                                   | 25,692                                | 15,561                                | 4,798                                 |
| 預收款項             | 12,793                                   | 8,149                                 | 482                                   | 612                                   |
| 應付董事款項           | —                                        | —                                     | —                                     | 1,025                                 |
| 銀行透支             | —                                        | 155                                   | —                                     | —                                     |
| 銀行貸款             |                                          |                                       |                                       |                                       |
| — 於一年內償還         | 112,895                                  | 112,397                               | 139,520                               | 97,912                                |
| 應付稅款             | 593                                      | 620                                   | —                                     | 8,534                                 |
|                  | <u>242,847</u>                           | <u>236,005</u>                        | <u>212,283</u>                        | <u>149,946</u>                        |
| <b>流動負債淨額</b>    | <u>(175,039)</u>                         | <u>(169,629)</u>                      | <u>(81,435)</u>                       | <u>(43,104)</u>                       |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <u>25,381</u>                            | <u>43,395</u>                         | <u>117,119</u>                        | <u>33,964</u>                         |

|              | 於<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 於<br>二零零七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 於<br>二零零六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>股本及儲備</b> |                                          |                                       |                                       |                                       |
| 普通股股本        | 43,987                                   | 43,987                                | 37,100                                | 37,100                                |
| 可轉換可贖回優先股股本  | 184,653                                  | 184,653                               | 184,653                               | 104,000                               |
| 儲備           | <u>(215,133)</u>                         | <u>(197,805)</u>                      | <u>(104,634)</u>                      | <u>(111,816)</u>                      |
| <b>權益總額</b>  | <u>13,507</u>                            | <u>30,835</u>                         | <u>117,119</u>                        | <u>29,284</u>                         |
| <b>非流動負債</b> |                                          |                                       |                                       |                                       |
| 銀行貸款         |                                          |                                       |                                       |                                       |
| — 一年後到期      | 11,874                                   | 12,560                                | —                                     | —                                     |
| 計息貸款         | <u>—</u>                                 | <u>—</u>                              | <u>—</u>                              | <u>4,680</u>                          |
|              | <u>25,381</u>                            | <u>43,395</u>                         | <u>117,119</u>                        | <u>33,964</u>                         |

附註：本公司核數師曾就有關二零零八年六月三十日止年度之財務報表發出保留意見。

## B. 截至二零零八年六月三十日止年度之全年業績

以下為摘錄自本公司年報截至二零零八年六月三十日止年度之財務報表及包括其附註：

## 綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止年度

|                 | 附註 | 二零零八年<br>人民幣千元     | 二零零七年<br>人民幣千元   |
|-----------------|----|--------------------|------------------|
| 營業額             | 7  | 152,826            | 145,059          |
| 銷售成本            |    | <u>(129,115)</u>   | <u>(132,344)</u> |
| 毛利              |    | 23,711             | 12,715           |
| 其他收入            | 9  | 11,444             | 47,308           |
| 分銷成本            |    | (4,096)            | (12,236)         |
| 行政費用            |    | (32,563)           | (29,656)         |
| 索償撥備            | 28 | (60,700)           | —                |
| 貿易應收賬款之減值虧損     | 22 | (21,588)           | —                |
| 出售附屬及聯營公司之虧損    | 34 | (9,349)            | —                |
| 壞賬              |    | (4,871)            | —                |
| 存貨撥備            |    | (2,124)            | —                |
| 融資成本            | 10 | (12,219)           | (10,161)         |
| 應佔聯營公司虧損        |    | <u>—</u>           | <u>(104)</u>     |
| 除稅前經營(虧損)溢利     | 11 | (112,355)          | 7,866            |
| 所得稅             | 14 | <u>(267)</u>       | <u>(2)</u>       |
| 本公司權益股東應佔(虧損)溢利 |    | <u>(112,622)</u>   | <u>7,864</u>     |
| 每股(虧損)盈利        |    |                    |                  |
| — 基本            | 15 | <u>人民幣(26.41)仙</u> | <u>人民幣2.25仙</u>  |
| — 攤薄            | 15 | <u>不適用</u>         | <u>人民幣2.22仙</u>  |

## 綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

|                  | 附註 | 二零零八年<br>人民幣千元   | 二零零七年<br>人民幣千元  |
|------------------|----|------------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |                 |
| 物業、機器及設備         | 16 | 19,270           | 16,868          |
| 投資物業             | 17 | 175,768          | 166,693         |
| 租賃預付款項           | 18 | 17,986           | 267             |
| 於聯營公司之權益         | 19 | —                | 10,726          |
| 備供銷售證券           | 20 | —                | 4,000           |
|                  |    | <u>213,024</u>   | <u>198,554</u>  |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |                 |
| 存貨               | 21 | —                | 2,923           |
| 貿易應收賬款           | 22 | 24,139           | 58,168          |
| 預付款、按金及其他應收賬款    | 23 | 15,106           | 10,996          |
| 持有至到期日證券         | 24 | —                | —               |
| 通過損益以反映公允值財務資產   | 25 | 420              | 1,210           |
| 已抵押銀行存款          | 26 | 12,289           | 12,099          |
| 現金及銀行結存          | 26 | <u>14,422</u>    | <u>45,452</u>   |
|                  |    | <u>66,376</u>    | <u>130,848</u>  |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |                 |
| 貿易應付賬款           | 27 | 5,763            | 11,829          |
| 有抵押之應付票據         | 27 | 12,253           | 21,622          |
| 索償撥備             | 28 | 65,941           | 10,441          |
| 其他應付費用           |    | 5,035            | 12,828          |
| 應付利息             | 29 | 25,692           | 15,561          |
| 預收款項             |    | 8,149            | 482             |
| 銀行透支             | 29 | 155              | —               |
| 銀行貸款             |    |                  |                 |
| — 於一年內償還         | 29 | 112,397          | 139,520         |
| 應付稅款             |    | <u>620</u>       | <u>—</u>        |
|                  |    | <u>236,005</u>   | <u>212,283</u>  |
| <b>流動負債淨額</b>    |    | <u>(169,629)</u> | <u>(81,435)</u> |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>43,395</u>    | <u>117,119</u>  |

|              | 附註 | 二零零八年<br>人民幣千元   | 二零零七年<br>人民幣千元   |
|--------------|----|------------------|------------------|
| <b>股本及儲備</b> |    |                  |                  |
| 普通股股本        | 30 | 43,987           | 37,100           |
| 可轉換可贖回優先股股本  | 31 | 184,653          | 184,653          |
| 儲備           |    | <u>(197,805)</u> | <u>(104,634)</u> |
| <b>權益總額</b>  |    | <u>30,835</u>    | <u>117,119</u>   |
| <b>非流動負債</b> |    |                  |                  |
| 銀行貸款         |    |                  |                  |
| — 一年後到期      | 29 | <u>12,560</u>    | <u>—</u>         |
|              |    | <u>43,395</u>    | <u>117,119</u>   |

## 綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止年度

|                          | 本公司權益持有人應佔     |               |                |        |                          |                |               |                          |               |             |           |             |
|--------------------------|----------------|---------------|----------------|--------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------|-----------|-------------|
|                          | 普通股股本<br>人民幣千元 | 股本溢價<br>人民幣千元 | 可轉換<br>可贖回     |        | 資本儲備<br>人民幣千元<br>(附註(a)) | 購股權儲備<br>人民幣千元 | 換算儲備<br>人民幣千元 | 一般儲備<br>人民幣千元<br>(附註(b)) | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 | 小數股東      | 總額<br>人民幣千元 |
|                          |                |               | 優先股股本<br>人民幣千元 | 權益     |                          |                |               |                          |               |             |           |             |
| 於二零零六年七月一日之結餘            | 37,100         | 7,160         | 104,000        | 13,841 | —                        | (864)          | 5,309         | (137,262)                | 29,284        | —           | 29,284    |             |
| 因出售海外業務轉至收益表             | —              | —             | —              | —      | —                        | 1,838          | —             | —                        | 1,838         | —           | 1,838     |             |
| 本年度溢利                    | —              | —             | —              | —      | —                        | —              | —             | 7,864                    | 7,864         | —           | 7,864     |             |
| 本年度已確認收入及開支總額            | —              | —             | —              | —      | —                        | 1,838          | —             | 7,864                    | 9,702         | —           | 9,702     |             |
| 發行可轉換可贖回優先股              | —              | —             | 80,653         | —      | —                        | —              | —             | —                        | 80,653        | —           | 80,653    |             |
| 於換算海外業務之財務報表所<br>產生的匯兌差額 | —              | —             | —              | —      | —                        | (2,520)        | —             | —                        | (2,520)       | —           | (2,520)   |             |
| 於二零零七年六月三十日及<br>七月一日之結餘  | 37,100         | 7,160         | 184,653        | 13,841 | —                        | (1,546)        | 5,309         | (129,398)                | 117,119       | —           | 117,119   |             |
| 因出售附屬及聯營公司轉至<br>收益表      | —              | —             | —              | —      | —                        | (67)           | —             | —                        | (67)          | —           | (67)      |             |
| 本年度虧損                    | —              | —             | —              | —      | —                        | —              | —             | (112,622)                | (112,622)     | —           | (112,622) |             |
| 本年度已確認開支總額               | —              | —             | —              | —      | —                        | (67)           | —             | (112,622)                | (112,689)     | —           | (112,689) |             |
| 確認以股權結算之股份形式<br>付款(附註35) | —              | —             | —              | —      | 2,913                    | —              | —             | —                        | 2,913         | —           | 2,913     |             |
| 發行股份                     | 6,127          | 12,254        | —              | —      | —                        | —              | —             | —                        | 18,381        | —           | 18,381    |             |
| 股份發行費用                   | —              | (183)         | —              | —      | —                        | —              | —             | —                        | (183)         | —           | (183)     |             |
| 行使認股權                    | 760            | 9,721         | —              | —      | (1,819)                  | —              | —             | —                        | 8,662         | —           | 8,662     |             |
| 於換算海外業務之財務報表所<br>產生的匯兌差額 | —              | —             | —              | —      | —                        | (3,368)        | —             | —                        | (3,368)       | —           | (3,368)   |             |
| 於二零零八年六月三十日之<br>結餘       | 43,987         | 28,952        | 184,653        | 13,841 | 1,094                    | (4,981)        | 5,309         | (242,020)                | 30,835        | —           | 30,835    |             |

附註：

- (a) 資本儲備包括本集團因重組(本公司因而成為組成本集團之所有集團公司之控股公司)及將一間附屬公司之前股東貸款資本化所產生之影響。
- (b) 按中華人民共和國「中國」法規規定，兩間國內附屬公司須從其除稅後溢利(經抵銷過去年度之虧損)中撥出10%列入一般儲備，直至該儲備達至其註冊資本之50%，而其後之撥款則可隨意作出。一般儲備金可用作抵銷過去年度之虧損，或轉至註冊資本，惟需在作出該等使用後，一般儲備金最少仍維持於註冊資本25%之水平。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止年度

|                                    | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 附註             |                |
| <b>營運活動</b>                        |                |                |
| 除稅前(虧損)溢利                          | (112,355)      | 7,866          |
| 調整項目：                              |                |                |
| 租賃款項之攤銷                            | 109            | 41             |
| 物業、機器及設備之折舊                        | 1,355          | 1,389          |
| 呆壞賬款                               | 4,871          | —              |
| 物業、機器及設備之折舊                        | 130            | —              |
| 股息收入                               | —              | (8)            |
| 銀行利息                               | (671)          | (1,202)        |
| 收購淨資產公允值超出成本之金額                    | —              | (1,338)        |
| 出售附屬及聯營公司之虧損(收益)                   | 34 9,349       | (3,801)        |
| 以股份支付費用                            | 2,913          | —              |
| 應收聯營公司款項之減值虧損                      | —              | 530            |
| 貿易應收賬之減值                           | 21,588         | —              |
| 預付賬，按金及其他應收賬之減值                    | 1,108          | —              |
| 存貨撥備                               | 2,124          | —              |
| 已變現可出售之有牌證券收益淨額<br>(通過損益反映公允值財務資產) | —              | (1,881)        |
| 未變現之有牌證券虧損額<br>(通過損益反映公允值財務資產)     | 765            | 831            |
| 利息開支                               | 12,219         | 10,161         |
| 出售物業、機器及設備之收益                      | (56)           | (59)           |
| 索償撥備                               | 60,700         | —              |
| 投資物業之公允價值增加                        | (10,467)       | (37,964)       |
| 應佔聯營公司虧損                           | —              | 104            |
| 獲豁免償還之貸款                           | —              | (905)          |



|                           | 二零零八年           | 二零零七年           |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| 附註                        | 人民幣千元           | 人民幣千元           |
| 計算營運資金變動前之營業現金流量          | (6,318)         | (26,236)        |
| 存貨減少(增加)                  | 799             | (468)           |
| 貿易應收賬款減少(增加)              | 7,570           | (58,110)        |
| 預付款、按金及其他應收賬款增加           | (13,883)        | (7,145)         |
| 貿易應付賬款(減少)增加              | (6,066)         | 9,258           |
| 有抵押應付票據(減少)增加             | (9,369)         | 21,622          |
| 索償撥備及其他應付賬款(減少)增加         | (2,633)         | 11,752          |
| 應付董事款項減少                  | —               | (1,025)         |
| 預收款項增加                    | 7,667           | 684             |
| 經營活動之現金流出                 | (22,233)        | (49,668)        |
| 已付稅款                      | (2)             | (5,692)         |
| 退還稅款                      | 355             | —               |
| <b>經營活動之現金流出淨額</b>        | <b>(21,880)</b> | <b>(55,360)</b> |
| <b>投資活動</b>               |                 |                 |
| 添置投資物業之付款                 | (23,756)        | (1,510)         |
| 出售備供銷售證券                  | 4,000           | —               |
| 添置物業、機器及設備之付款             | (1,135)         | (2,176)         |
| 銀行利息收入                    | 671             | 1,202           |
| 已抵押存款之增加                  | (190)           | (12,099)        |
| 出售物業、機器及設備所得款項            | 80              | 137             |
| 來自收購一間附屬公司之現金淨額           | 33              | 525             |
| 發展中物業成本之增加                | —               | (23,506)        |
| 借貸予聯營公司                   | —               | (11,256)        |
| 出售附屬公司之現金流出淨額             | 34              | (219)           |
| 已收股息收入                    | —               | 8               |
| 收購聯營公司之代價                 | —               | (94)            |
| 購入有牌證券<br>(通過損益反映公允值財產資產) | —               | (22,660)        |

|                             | 附註 | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零七年<br>人民幣千元  |
|-----------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 出售有牌證券收益<br>(通過損益反映公允值財產資產) |    | —               | 22,526          |
| 購入備供銷售證券                    |    | —               | (4,000)         |
| <b>投資活動之現金流出淨額</b>          |    | <b>(20,330)</b> | <b>(53,122)</b> |
| <b>融資活動</b>                 |    |                 |                 |
| 償還貸款                        |    | (44,843)        | (17,550)        |
| 新增貸款                        |    | 33,751          | 41,684          |
| 普通股發行                       |    | 18,381          | —               |
| 行使認股權証                      |    | 8,662           | —               |
| 已付利息                        |    | (2,088)         | (537)           |
| 股份發行之費用                     |    | (183)           | —               |
| 發行可轉換可贖回優先股股份               |    | —               | 38,406          |
| <b>融資活動之現金流入淨額</b>          |    | <b>13,680</b>   | <b>62,003</b>   |
| <b>現金及現金等值項目減少淨額</b>        |    | <b>(28,530)</b> | <b>(46,479)</b> |
| <b>匯率變動之影響</b>              |    | <b>(2,655)</b>  | <b>(4,834)</b>  |
| <b>於年初之現金及現金等值項目</b>        |    | <b>45,452</b>   | <b>96,765</b>   |
| <b>於年終之現金及現金等值項目</b>        |    | <b>14,267</b>   | <b>45,452</b>   |
| <b>現金及現金等值項目之結餘分析，代表現金及</b> |    |                 |                 |
| 銀行結存                        | 26 | 14,422          | 7,024           |
| 銀行透支                        |    | (155)           | —               |
| 無抵押之定期存款                    | 26 | —               | 38,428          |
|                             |    | <b>14,267</b>   | <b>45,452</b>   |

## 綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

### 1. 一般資料

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司及其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯合所」)上市。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於二零零八年六月三十日的主要營業地點之地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第1座15樓1501室。

本公司為一家投資控股公司，附屬公司業務(連同本公司統稱「本集團」)詳見附註43。

本公司及其在香港成立之附屬公司之功能貨幣為港元。在中華人民共和國「中國」成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣。就綜合財務報表之呈列而言，本集團採納人民幣為其呈列貨幣。

### 2. 編製綜合財務報表基準

於結算日，本集團的流動負債比流動資產多出約人民幣169,629,000元。在未有充足的來自獲利經營之現金來源及可成功地解決該索償之前，本集團能否持續經營須有賴本集團成功地取得足夠短期至長期資金以支持其營運的能力。董事在取得所有有關事實作評估後，認為本集團可透過籌集足夠的額外資金及債務重組而持續經營，詳情列載如下：

- (a) 董事會考慮透過發行債務及／或權益工具籌集額外資金(如須要)，以供本集團資金需求；及
- (b) 於附註28，本集團現正與銀行就約人民幣5,241,000元及人民幣60,700,000元的擔保撥備；及約人民幣80,734,000元的短期銀行貸款進行有關債務重組的洽商。董事認為談判將圓滿結束，並於短期至中期內無須作全數還款。

倘若以上方案仍未取得成功或充夠，或如持續性經營基準仍未恰當，綜合財務報表將作出調整以減低本集團之資產值至可收回價值，以支付將來有可能發生之任何負債發生，同時，將分別把流動資產及負債重新分類至非流動資產及負債，此調整將未反映在綜合財務報表中。

### 3. 應用新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度，香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則及修訂本與詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零七年七月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零八年六月三十日止年度一直有採納所有該等新香港財務報告準則。採納該等新香港財務報告準則對本期或往期會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出往期調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未於二零零七年七月一日開始之會計期間生效之香港會計準則、香港財務報告準則及詮釋(「香港(IFIC)詮釋」)。

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)            | 財務報表之呈列 <sup>1</sup>                             |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第32號(修訂本) | 可沽財務工具及清盤時之責任 <sup>1</sup>                       |
| 香港會計準則第23號(經修訂)           | 借貸成本 <sup>1</sup>                                |
| 香港會計準則第27號(經修訂)           | 綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>                           |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本)          | 以股份為基準付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>                  |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂)          | 業務合併 — 綜合修訂之收購法 <sup>2</sup>                     |
| 香港財務報告準則第8號               | 經營分部 <sup>1</sup>                                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號  | 服務特許權安排 <sup>3</sup>                             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號  | 忠誠客戶計劃 <sup>4</sup>                              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號  | 香港會計準則第19號 — 界定利益資產之限額、最低資金要求及其相互關係 <sup>3</sup> |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號  | 海外業務投資淨額對沖 <sup>1</sup>                          |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號  | 外國業務投資淨額之對沖 <sup>5</sup>                         |

<sup>1</sup> 適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 適用於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間。

除以下香港會計準則、香港財務報告準則及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋外，該等香港會計準則、香港財務報告準則及香港(IFIC)詮釋並不切合本集團情況。

#### 香港會計準則第1號(經修訂)，(「財務報表之呈列」)

香港會計準則第1號(經修訂)要求所有擁有人權益變動均於權益變動表中呈列。所有綜合收入均呈列於一份綜合收入報表或兩份報表(一份獨立損益表及一份綜合收入報表)中。倘存在追溯調整或重新分類調整，則其要求於一套完整的財務報表中呈列於最早比較期初的財務狀況報表。然而，其並不改變其他香港財務報告準則所要求的確認、評估或披露特別交易及其他事項。

#### 香港財務報告準則第3號(經修訂)，業務合併 — 綜合修訂之收購法

採納香港財務報告準則第3號(修訂)可能會影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始或之後所作出之業務合併之會計方法。

#### 香港會計準則第27號(經修訂)，(「綜合及獨立財務報表」)

香港會計準則第27號(經修訂)要求非控股權益(即少數股東權益)呈列於綜合財務狀況表權益之內，獨立於母公司擁有人權益。合計全面收入必須為母公司擁有人及非控股權益應佔，即使此導致非控股權益擁有赤字結餘。不導致母公司所持附屬公司權益失去控制權的變動計入權益之內。當失去一家附屬公司的控制權時，前附屬公司資產及負債及相關權益組成部份被取消確認。任何收益或虧損在損益中確認。保留於前附屬公司的任何投資按其於控制權失去日期之公允值計算。

#### 4. 主要會計政策

本綜合財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露條文。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干投資物業及財務工具如下列會計政策所述按公平值計量。

##### 綜合基準

綜合財務報表綜合計算本公司及其附屬公司之財務報表。當本公司有權支配一間實體的財務及經營決策，藉此從其業務得益，即視為有控制權。

於本年度內購入或售出之附屬公司業績，由收購生效日期起或至出售生效日期止（視適用情況而定）計入綜合收入報表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，致令其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。本集團內部公司間所有交易、結存、收入及支出於綜合賬目時對銷。

集團內公司間之結餘和交易及因此而產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。倘並無出現減值跡象，集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則按照未變現收益之相同方式抵銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團所佔權益分開列賬。少數股東於淨資產之權益包括該等權益於原業務合併日期之數額及少數股東應佔該合併日期以來之股本變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將在本集團的權益中作出分配，惟少數股東具約束力責任及以其他投資補足虧損者除外。

##### 業務合併

收購附屬公司採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債以及本集團為控制被收購方而發行股本工具之公平值總額另加業務合併直接應佔任何成本計量。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日期之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之非流動資產（或出售組別），則須按公平值減出售成本確認及計量。

因收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計量，即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益之差額。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債

及或然負債公平淨值所佔權益超逾業務合併成本，差額即時於收益表確認。少數股東於被收購方之權益初步按少數股東於所確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

### 商譽

因收購一附屬公司而產生之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可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

因收購附屬公司而產生之資本化商譽於綜合資產負債表獨立呈列。

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲配商譽之賺取現金單位每年及凡單位有可能出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲配商譽之現金賺取單位於該財政年度完結前進行減值測試。當賺取現金單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被分配，以削減首先分配到該單位，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

倘於其後出售附屬公司，則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

### 附屬公司之投資

附屬公司指受本公司控制之實體，而本公司有權控制其財務及經營政策，以便從該公司之業務活動獲取利益。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損列賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

### 聯營公司之投資

聯營公司乃一企業，本集團或本公司可對其作出重大的干預，但不能對其管理作出控制或聯合控制。當中包括參與財務及營運政策的決定。

於聯營公司的投資以權益法於綜合財務報表上列賬。該投資最初以成本列賬，其後按收購後本集團應佔聯營公司的資產淨值的變動作出調整，惟已歸類為持有作銷售用途之投資除外。綜合收益表包括本集團於本年度應佔聯營公司於收購日後除稅後的業績，包括有關本年度確認的於聯營公司投資所產生的商譽之任何減值虧損。

當本集團應佔虧損超出其於聯營公司的權益時，本集團於聯營公司的權益將減少至零，除非本集團受法律或約束性義務所限制而須替聯營公司作出付款，否則不會確認額外的虧損。於計算須確認的額外虧

損時，本集團於聯營公司的權益乃按權益法計算的投資額賬面值加上本集團之長線權益，該權益實質構成本集團於聯營公司之投資淨額的一部份。

由本集團與其聯營公司之間的交易而發生的未變現溢利及虧損將於本集團於聯營公司的權益內對銷，以該權益金額為上額。惟當未變現虧損可證明已轉移的資產已減值時，該未變現虧損將即時於綜合收益表內確認。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值扣除累計折舊及減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目之成本包括其購買價值及任何有關將該資產帶至其預計使用之運作狀態及位置之直接相關成本。隨後發生的成本，只有當該等成本可為本集團於將來帶來經濟利益及該項目的成本可被確實地計算時，方計入資產的賬面值或以獨立資產確認。所有其他維修及保養費用按其所發生的年度於收益表內確認。

折舊乃以直線法於各項物業、機器及設備的估計可使用年期(由備供使用日起計算)內，將其成本值扣除估計剩餘價值(如有)作撇銷。折舊的年率如下：

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 租賃樓宇   | 2%                |
| 租賃物業裝修 | 20%或按租約年期(以較短者為準) |
| 設備     | 18%至20%           |
| 傢俱     | 18%               |
| 汽車     | 18%               |

報廢或出售物業、機器及設備所產生之盈虧以出售所得淨額與資產之賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於收益表中確認。

#### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金或資本增值之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有直接支出)計算。於首次確認後，投資物業以公平值模型按公平值計算。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間於損益表中入賬。

#### 減值虧損

本集團於每個結算日檢討內部及外間資訊，以確認其物業、機器及設備、於附屬公司之投資、於聯營公司之投資、發展中物業、租賃預付款項、持有至到期日證券及備供銷售證券的賬面值是否可能已出現減值現象，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能已經減少；若出現任何上述現象，本集團將需評估資產的可收回價值；據此，資產之可收回價值乃其售價淨值及使用價值之較高者。



倘集團估計某項資產或能賺取現金之單位之可收回價值低於其賬面值，則該項資產或能賺取現金之單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損即時確認為開支。

### 經營租賃

#### 本集團為出租人

根據經營租賃應付之租金收入按物業租約期限以直線法在期間內確認。最初因協商及安排該經營租賃之直接成本將附加至租賃資產的賬面值，並確認為整個租賃期內之開支，其基準與租金收入相同。

#### 本集團為承租人

如屬本集團透過經營租賃使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式計入收益表中；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。或然租金於其有關之會計期間內計入收益表中。

根據經營租賃持有之土地之收購成本乃於租約期內以直線法攤銷，惟如該物業歸類為投資物業則除外。

### 財務工具

當一間集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債會在綜合資產負債表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公平值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本（按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產及財務負債除外）將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公平值。按公平值列賬及在損益賬處理之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本，即時在損益賬確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產分為按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產、貸款及應收款項及可供出售投資。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認或終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

#### 持有至到期日證券

持有至到期日證券為非衍生性財務資產，且有固定或可決定之還款及固定到期日。該等資產按實際利率法計算之攤銷成本列賬。於計算攤銷成本時，於購買時所得之折扣或溢價亦將被考慮作計算攤銷成本之用。當投資被終止確認時或已減值，及於其成本攤銷過程中所產生之所有損益均於收益表內確認。



### 可供出售證券

可供出售財務資產為已指定或並無列作按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生項目。

於初次確認後各結算日，可供出售財務資產按公平值計量。公平值變動於權益確認，直至該財務資產售出或釐定出現減值為止，屆時以往於權益確認之累計收益或虧損會自權益剔除，並於損益確認。可供出售財務資產之任何減值虧損於損益確認(已在會計政策之財務資產減值列載)。

就可供出售股本投資而言，倘並無於活躍市場之報價及其公平值無法可靠計算且與該等非上市股本工具掛鈞並須以交付該等無報價股本工具之方式結算之衍生工具，則可供出售股本投資於初次確認後各結算日，按成本值減任何已識別減值虧損計量(已在會計政策之財務資產減值列載)。

### 通過損益以反映公允值財務資產

通過損益以反映公允值財務資產主要細分兩個類別，包括持作出售財務資產及於最初確認時於收益表按公允值列值之財務資產。於最初確認日後，通過損益以反映公允值財務資產乃按公允值計算，公允值之轉變乃於產生期間在收益表中直接確認。

### 借貸及應收款項

借貸及應收款項指有固定或可指定還款及其於活躍市場並無報價，且不作貿易用途的非衍生性財務資產。給初步確認後之各結算日，貸款及應收款(包括貿易應收款、按金及其他應收款已抵押銀行存款及銀行結存)均以實際利率法按攤銷成本計算後扣除任何減值虧損，惟當應收賬款為不計息及並無固定還款期，或當貼現之影響並不重大時，應收賬款則按成本值扣除減值虧損列賬。攤銷成本須考慮於收購時所得的任何折扣或溢價。借貸及應收款項被終止確認或已減值時，及其成本攤銷過程中所產生的所有損益均於收益表內確認。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)按財務資產之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際貼現之利率。

收入乃按實際利率基準確認之債務票據。

### 財務資產減值

除按公允價值計入損益者除外，財務資產均於各結算日進行檢討，以釐定是否出現減值客觀證據。財務資產在初步確認後，當有客觀證據證明當一個或多個事件發生，對該投資的未來現金流量有所影響，財務資產將會減值。

可供出售的資產投資，其投資成本價值低於值得或延長之公允價值，以客觀方法作出減值。

所有其他財務資產，客觀的減值證據包括：

- 發行者出現重大財務困難；或
- 不履行償還利息或本金；或
- 貸款方有可能將會破產或展開債務重組。

若干類別的財務資產如貿易應收賬款，資產評估不會作個別減值將會隨後作集體減值，應收賬款的客觀的減值證據包括本集團過往收款經驗、在過往信貸期中延遲還款期數增加，與及客觀的國家或地方經濟條件改變與未能償還應收賬款相互關連。

財務資產以已攤銷值列賬，減值虧損的數額為資產之賬面值及預期未來現金流量的現值，並按財務資產之原有貼現率貼現。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額乃以資產賬面值與其估計未來現金流量(倘折現影響重大，則按類似資產的現行市場回報率折現)的差額計量。減值虧損將不會撥回。

倘財務資產賬面值乃使用撥備賬扣除，則財務資產賬面值會直接扣除所有財務資產(貿易及其他應收款項除外)之減值虧損。撥備賬之賬面值增減於損益表確認。倘貿易及其他應收款項視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往所撇銷款項於損益表列賬。

倘按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損於往後期間減少，而該減少與確認減值虧損後發生之事件客觀關連，則確認該減少，而先前確認之減值虧損於損益表撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供出售權益投資之減值虧損不會於往後期間在損益表撥回。出現減值虧損後之公平值增加直接於權益確認。可供出售權益投資之公平值增加客觀上與確認減值虧損後發生之事件相關，則會於其後撥回減值虧損。

#### 財務負債和股本工具

集團實體所發行財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類。

股本工具為證明於本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本集團之財務負債主要為其他財務負債。就財務負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預計年期，或較短期間（倘合適）實際貼現之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 其他財務負債

其他財務負債（包括貿易應付賬、有抵押應付票據及銀行透支及銀行借貸）乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發行人（或擔保人）需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。由本集團發行而非指定按公平值列賬並計入損益之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減去（如適用）根據香港會計準則第18號收入而確認之累計攤銷。

#### 可轉換可贖回優先股股份

當優先股為不可贖回，或只有本公司有權贖回，及任何股息乃酌情派付時，優先股股本則歸類為權益。派付給歸類為權益之優先股股份之股息於權益中確認。

當優先股股本為可於指定日期贖回或可按股東選擇贖回，或當股息不是酌情派付時，優先股股本則歸類為負債。負債根據本集團之計息貸款政策確認，因此產生之股息按權責發生制之基準於收益表中確認為融資成本部份。

當可轉換優先股持有人可享有累計之非酌情派付固定股息時，派付股息之義務之公平值於負債內確認。

#### 股本工具

本公司所發行股本工具，按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

#### 取消確認

倘從資產收取現金流之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及本集團已將其財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，該財務資產即取消確認。取消確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於

權益直接確認之累計盈虧總額之差額會於綜合收益表確認。倘本集團保留所轉讓資產之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認金融資產，並會就所收取款項確認有抵押借貸。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，財務負債取消確認。取消確認之財務負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於綜合收益表確認。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃採用加權平均法計算。

### 界定供款退休計劃

對根據香港強制性公積金計劃條例規定之強制性公積金計劃作出之供款，以及根據中華人民共和國（「中國」）之地方政府所營辦之國家資助退休計劃作出之供款，於產生時在收益表內確認為開支，惟有關供款被計入存貨成本內而未被確認為開支的除外。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收入報表所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括收入報表內從未課稅及扣稅之項目。本集團本期稅項之負債按結算日時已確立或大致上已確立之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產與負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間差額確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可運用暫時差額扣稅之應課稅盈利時提撥。若於一項不影響應課稅務盈利及會計盈利交易中，因商譽或因業務合併以外首次確認之其他資產及負債而引致暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及共同控制企業之投資而引致之應課稅暫時差額確認，惟若本集團可令暫時差額對沖及暫時差額有可能未必於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則於權益中處理。

### 撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定之責任，且可能須就履行該等責任而導致經濟效益流出，並能夠就此作出可靠估計，則始為未能確定何時發生或其款額之負債作出撥備。當數額涉及重大之時間價值時，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

倘不一定需要流出經濟效益履行責任或未能可靠估計有關款額，則該等責任將披露作或然負債，除非出現經濟效益流出的可能性極微。可能出現的責任（僅於一項或多項未來事件發生或不發生的情況下確定）亦披露為或然負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

#### 收入確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，有關金額相當於在一般業務過程中出售貨品之應收款項，扣除退貨及折扣及銷售相關稅項。如伴隨交易之經濟利益有可能流入本集團，則確認收益。收益按以下基準確認：

##### 貨品銷售

貨品銷售於貨品送抵客戶單位，即客戶接收貨品及因擁有該等貨品而產生之風險及回報之時確認。

##### 提供工程技術服務

提供工程技術服務的收入按結算日工程技術的已完成階段確認。已完成階段一般是指整個服務項目內已履行的百分比。假若無法斷定已完成階段，則於進行系統合成服務工程期間按直線法確認為收入。

##### 經營租約之租金收入

除非另有具代表性的基準衡量從租賃資產獲取利益的模式，經營租約可收取之租金收入按租約期涉及之會計期間平均攤分及於收益表中確認。

##### 利息收入

利息收入根據應計入財務資產的賬面淨值的利息予以確認，該利息乃應用實際利率法，根據可按金融工具之可用年期準確貼現預計將來可收的現金的利率計算。

##### 股息收入

投資之股息收入包括在損益中反映財務資產之公允價值於股東收取付款之權利確立時確認。

##### 借貸成本

所有借貸成本於產生期間在損益賬確認。

##### 研究與發展開支

研究活動之開支於產生期間確認為開支。

### 以股本結算基準之股份支付之交易

#### 授予董事及僱員之購股權

參考授出日期授出購股權之公平值釐定之所接受服務之公平值，乃以直線法基準於歸屬期間列作開支，股本(購股權之儲備)則作相應增加。

於各結算日，本集團修訂其預期最終歸屬之購股權數目的估計。估計變動產生之影響(如有)將於損益賬確認，而以股份為購股權之儲備亦相應調整。

購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之補償儲備確認之金額將撥入股份溢價。倘購股權被沒收或於到期時仍未行使，先前於以股份為購股權之儲備儲備確認之金額將撥至累計虧損。

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣於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。按公允值列賬且按外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日匯率重新換算。以外幣歷史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時產生的匯兌差額，於產生期間計提損益。重新換算按公允值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於期內計提損益，惟倘與重新換算非貨幣項目產生的差額有關，其損益乃直接於權益確認，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為在本集團表達之貨幣(例如：人民幣)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在收益表中確認。

## 5. 關鍵會計判斷及預計不確定性之主要來源

於應用實體之會計政策的過程中(如附註4所述)，管理層已對可能於綜合財務報表內確認之金額產生重大影響的因素作出預計。有關未來之主要假設及於結算日估計不穩定性之其他主要來源，而導致下一個財政年度之資產與負債賬面值之重大調整存在重大風險者，於下文概述。

### 存貨撥備

本集團於各結算日檢討存貨之帳齡分析，並就已辨識且無法收回或適合使用之過時及滯銷存貨項目作出撥備。管理層主要根據最新發票價及現時市場狀況估計存貨之可變現價值。本集團於各結算日按個別產品基準進行存貨檢討，並就過時項目撥備。

### 貿易及其他應收款項之減值

本集團根據對應收款項可收回性之評估對貿易及其他應收款項作出減值。倘有任何事件或情況改變顯示結欠可能不可收回或應收款項之現值淨額低於應收款項之賬面值，則對貿易及其他應收款項作出減值虧損。識別減值虧損須運用判斷及估計。倘貿易及其他應收款項之預期可收回金額與原先估計有別，其有關差額將影響在估計出現變動年度內之貿易及其他應收款項以及減值之賬面值。

### 所得稅

所得稅乃涉及對若干交易之未來稅項處理之判斷。本集團慎重評估交易所牽涉之稅務，從而作出稅務準備。有關交易之稅務處理將定期予以重新考慮以反映所有稅務法規上之所有變動。若交易之最終稅務結果有別於最初列賬金額時，有關差異將影響於年度內之所得稅及遞延稅撥備。

於二零零八年六月三十日，本集團有未動用稅項虧損約人民幣57,591,000元(二零零七年：人民幣52,878,000元)可用作抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，概無有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產於本集團綜合資產負債表內確認。倘有未來溢利產生可動用稅項虧損，則可能產生重大遞延稅項資產並於錄得該未來溢利所屬年度之綜合收益表內確認。

### 以股份為基準付款

以股份為基礎付款開支受二項式格子模式限制及董事於假設所使用估計之不確定性所影響。該等估計包括有限提早行使行為、購股權有效期內預期公開行使期間之間隔及次數，以及購股權模式之其他相關參數。

### 申索聲稱擔保之撥備

於本年度及之前，本集團涉及數宗有關延誤還款之銀行借貸及數宗聲稱公司提供擔保之訴訟及申索賠償(詳情見附註28及39)。董事根據附註39所載彼等對法律意見之理解，基於最佳估計釐定申索撥備。董



事認為，無須在綜合財務報表內作出撥備。倘申索之最後結果與董事所作估計不同，差額將影響作出此最後定奪所屬年度之申索撥備額。

## 6. 財務風險管理目標及政策

### (a) 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障該實體繼續按持續經營基準經營之能力，以致其能夠持續為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，並就產品及服務作出與其風險水平相稱之定價為股東帶來足夠回報。

本集團透過維持充分之資本架構監察資本。本集團將透過支付股息、新股發行及籌集新借貸平衡其整體資本架構。本集團之資本包括所有股本成份，包括股本及儲備、現金及銀行結餘、可換股票據、金融租賃以及銀行及其他借貸。於本年度及過往年度，本集團之資本管理方法維持不變。

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括備供銷售證券、貿易應收賬款、按金及其他應收款項、持至到期證券、通過損益以反映公平值財務資產、銀行貸款及透支、貿易應收款項有抵押之應付票據、已抵押銀行存款以及銀行結餘。金融工具之詳情於各相關附註披露。有關該等金融工具之風險包括市場風險(利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何消除該等風險之政策載列如下。管理層會管控該等風險承擔，確保適時有效地實施適當措施。

#### 貨幣風險

本集團之貨幣風險承擔來自本集團以外幣美元計值之現金及銀行結餘(詳情見附註22,26及27)。相關集團實體之功能貨幣為人民幣及港元。本集團目前並無針對外幣風險承擔之對沖政策，原因是港元與美元掛鈎，且大多數交易以相關集團實體之功能貨幣進行，故董事認為本集團之貨幣風險承擔極低。然而，董事會密切監察相關外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險承擔。

#### 敏感度分析

如人民幣兌美元、港元及印尼盾(「印尼盾」)增強/減弱5%而所有其他變數不變，本年度溢利應如下表所示減少/增加，主要是因為以美元、港元及印尼盾計值貨幣資產與負債按彼等於結算日之賬面值換算而有外匯虧損/(收益)。

|    | 二零零八年<br>減少(增加)<br>之收益<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>減少(增加)<br>之收益<br>人民幣千元 |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 美元 | 646                             | 443                             |



### 利率風險

本集團之現金流利率風險主要與可變利率銀行存款及可變利率借貸(該等借貸詳情見附註29)有關。本集團之政策為保持借貸在浮動利率，從而盡量減低其公平值利率風險。

### 敏感度分析

於二零零八年六月三十日，估計利率每上升或下降50個基點而所有其他變數不變，會使本集團本年度虧損／溢利及累計虧損增加／減少約人民幣563,000元(二零零七年：人民幣431,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動於結算日發生而釐定，並應用於該日存在之金融工具之利率風險承擔。該50基點上升或下降代表董事對截至下個年度結算日期間利率合理可能變動之評估。分析乃按與截止二零零七年六月三十日年度相同之基準進行。

### 信貸風險

於二零零八年六月三十日，交易對手未能履行責任時本集團有關各類別已確認財務資產風險之最大信貸風險承擔乃綜合資產負債表所列各資產之賬面值。

本集團會持續監察其貿易應收賬款結餘。

於二零零八年六月三十日，貿易應收賬款總額內有20%(二零零七年：11.71%)為本集團最大客戶之欠款，故本集團存在若干集中之信貸風險。

本集團之政策為，集團作出之所有擔保均須本公司董事批准，而所有相關擔保之借款人均須通過信貸核實程序。

就本集團其他財務資產(包括現金及現金等值項目)產生之信貸風險，因交易對手信貸評級良好，本集團因交易對手違約而產生之信貸風險承擔有限，故本集團不預期會因涉及該等實體之未收取墊款／按金而招致重大損失。

### 流動現金風險

為管理流動現金風險，本集團會檢討現金及現金等值項目之水平，確保其足以為本集團之營運提供融資及減低流動現金波動之影響。本集團亦會檢討借貸之運用並確保遵從貸款契約之規定。本集團依靠銀行借貸，作為主要流動資金來源。

本集團一年內到期財務資產少於其一年內到期財務負債，故面對流動資金風險。於二零零八年六月三十日，本集團有淨流動負債約人民幣169,629,000元。本集團流動資金主要依靠其有否能力維持足夠經營業務現金流入以償付其債務責任，能否向其往來銀行取得持續財務支持以及成功與銀行達成擔保撥備及短期銀行貸款之重整。

下表載列本集團非衍生財務負債剩餘合約到期之詳情。此表乃根據本集團可能最早被要求付款之日，財務負債之未貼現現金流量而編製。此表包括利息及本金現金流量。

|                | 第一年內<br>人民幣千元  | 第二年內<br>人民幣千元 | 第三年內<br>人民幣千元 | 第四年內<br>人民幣千元 | 第五年內或<br>之後<br>人民幣千元 | 未貼現之<br>現金流<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元   |
|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------|
| <b>截至二零零八年</b> |                |               |               |               |                      |                      |                |
| 六月三十日止         |                |               |               |               |                      |                      |                |
| <b>財務負債</b>    |                |               |               |               |                      |                      |                |
| 貿易應付賬款         | 5,763          | —             | —             | —             | —                    | 5,763                | 5,763          |
| 有抵押之應付票據       | 12,253         | —             | —             | —             | —                    | 12,253               | 12,253         |
| 索償撥備           | 65,941         | —             | —             | —             | —                    | 65,941               | 65,941         |
| 銀行透支           | 155            | —             | —             | —             | —                    | 155                  | 155            |
| 銀行借貸           | <u>112,397</u> | <u>1,358</u>  | <u>1,442</u>  | <u>1,530</u>  | <u>9,662</u>         | <u>126,389</u>       | <u>124,957</u> |
|                | <u>196,509</u> | <u>1,358</u>  | <u>1,442</u>  | <u>1,530</u>  | <u>9,662</u>         | <u>210,501</u>       | <u>209,069</u> |
| <b>截至二零零七年</b> |                |               |               |               |                      |                      |                |
| 六月三十日止         |                |               |               |               |                      |                      |                |
| <b>財務負債</b>    |                |               |               |               |                      |                      |                |
| 貿易應付賬款         | 11,829         | —             | —             | —             | —                    | 11,829               | 11,829         |
| 有抵押之應付票據       | 21,622         | —             | —             | —             | —                    | 21,622               | 21,622         |
| 索償撥備           | 10,441         | —             | —             | —             | —                    | 10,441               | 10,441         |
| 銀行借貸           | <u>139,520</u> | <u>—</u>      | <u>—</u>      | <u>—</u>      | <u>—</u>             | <u>139,520</u>       | <u>139,520</u> |
|                | <u>183,412</u> | <u>—</u>      | <u>—</u>      | <u>—</u>      | <u>—</u>             | <u>183,412</u>       | <u>183,412</u> |

#### 財務工具之種類

於結算日，每個以下種類之財務資產和財務負債的賬面金額詳見如下：

|                     | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| <b>財務資產</b>         |                |                |
| 可供出售之證券             | —              | 4,000          |
| 金融資產公平價值按損益列賬之收益或虧損 | 420            | 1,210          |
| 借款及應收帳(包括現金及現金等價物)  | <u>57,715</u>  | <u>121,556</u> |
|                     | <u>58,135</u>  | <u>126,766</u> |
| <b>財務負債</b>         |                |                |
| 財務負債乃按攤銷成本          | <u>209,069</u> | <u>183,412</u> |

## 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值釐定如下：

- 務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公允價值乃按照普遍接納之定價模式，基於貼現現金流分析或採用可觀察現市交易之價格而釐定；及
- 非期權衍生工具之公允價值乃以掛牌價計算，或如無掛牌價，則公平值以貼現現金流分析及工具壽命期內之適用曲線估算。期權基準之衍生工具，其公允價值以期權定價模式(如二項模式)估算。

董事認為，綜合資產負債表中按經攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值，因到期日屬短期而與其公允價值相若。

## 7. 營業額

營業額指出售予外界客戶貨品及服務之已收及應收淨金額減本年度貿易退貨及折扣。

本集團的營業額分析如下：

|                      | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 營業額                  |                |                |
| — 銷售自動化產品及電子零件及配件之收入 | 102,289        | 94,404         |
| — 工程技術服務費收入          | —              | 32,647         |
| — 銷售天然資源之收入          | 39,588         | 16,722         |
| — 投資物業之租金收入          | <u>10,949</u>  | <u>1,286</u>   |
|                      | <u>152,826</u> | <u>145,059</u> |

附註：

本集團淨租金收入之分析如下：

|            | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 投資物業之租金收入  | 10,949         | 1,286          |
| 減：支出       | <u>(1,821)</u> | <u>(137)</u>   |
| 投資物業之淨租金收入 | <u>9,128</u>   | <u>1,149</u>   |

## 8. 分項呈報

本集團業務歸類為三部份：科技及技術、貿易及物業投資。科技及技術分項包括提供技術及顧問服務，亦包括工程項目所需提供的自動化產品。貿易分項包括天然礦產品的貿易、自動化產品、電子零件及配件和手提電話。物業投資分項包括來自深圳之研發大樓（「研發大樓」）及香港之物業的租金收入。

## 主要呈報格式 — 業務分項

|                     | 截至二零零八年六月三十日止年度 |             |               |              | 綜合<br>人民幣千元 |
|---------------------|-----------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
|                     | 科技及技術<br>人民幣千元  | 貿易<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 未分配<br>人民幣千元 |             |
| 營業額                 | —               | 141,877     | 10,949        | —            | 152,826     |
| 分項業績                | (14,847)        | (81,275)    | 19,006        | (23,020)     | (100,136)   |
| 融資成本                |                 |             |               |              | (12,219)    |
| 除稅前虧損               |                 |             |               |              | (112,355)   |
| 所得稅                 |                 |             |               |              | (267)       |
| 本年度之虧損              |                 |             |               |              | (112,622)   |
| 其他資料：               |                 |             |               |              |             |
| 投資物業的公平價值增加         | —               | —           | 10,467        | —            | 10,467      |
| 出售物業、機器及設備之收益       | —               | 56          | —             | —            | 56          |
| 出售附屬及聯營公司之虧損        | —               | —           | —             | 9,349        | 9,349       |
| 壞賬                  | 4,847           | 24          | —             | —            | 4,871       |
| 貿易應收賬款之減值虧損         | 10,000          | 11,588      | —             | —            | 21,588      |
| 預付款項，按金及其他應收賬款之減值虧損 | —               | 1,103       | —             | 5            | 1,108       |
| 存貨撥備                | —               | 2,124       | —             | —            | 2,124       |
| 物業、機器及設備之折舊         | —               | 1,110       | 131           | 114          | 1,355       |
| 租賃預付款項之攤銷           | —               | —           | 109           | —            | 109         |
| 索償撥備                | —               | 60,700      | —             | —            | 60,700      |
| 以股份為基準支付費用          | —               | —           | —             | 2,913        | 2,913       |
| 資本性開支               | —               | 739         | 24,152        | —            | 24,891      |

|                   | 截至二零零七年六月三十日止年度 |                 |               |                | 綜合<br>人民幣千元    |
|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
|                   | 科技及技術           | 貿易              | 物業投資          | 未分配            |                |
|                   | 人民幣千元           | 人民幣千元           | 人民幣千元         | 人民幣千元          |                |
| 營業額               | <u>32,647</u>   | <u>111,126</u>  | <u>1,286</u>  | <u>—</u>       | <u>145,059</u> |
| 分項業績              | <u>699</u>      | <u>(17,274)</u> | <u>39,035</u> | <u>(4,329)</u> | <u>18,131</u>  |
| 融資成本              |                 |                 |               |                | (10,161)       |
| 應佔聯營公司之虧損         |                 |                 |               |                | <u>(104)</u>   |
| 除稅前溢利             |                 |                 |               |                | 7,866          |
| 所得稅               |                 |                 |               |                | <u>(2)</u>     |
| 本年度之溢利            |                 |                 |               |                | <u>7,864</u>   |
| 其他資料：             |                 |                 |               |                |                |
| 投資物業的公平價值增加       | —               | —               | 37,964        | —              | 37,964         |
| 出售物業、機器及設備之收益(虧損) | 18              | 54              | —             | (13)           | 59             |
| 出售附屬公司之收益         | —               | —               | —             | 3,801          | 3,801          |
| 物業、機器及設備之折舊       | 510             | 769             | —             | 110            | 1,389          |
| 租賃預付款項之攤銷         | —               | —               | 41            | —              | 41             |
| 資本性開支             | <u>15,027</u>   | <u>184</u>      | <u>11,605</u> | <u>376</u>     | <u>27,192</u>  |

## 截至六月三十日止

|          | 資產總值           |                | 負債總額           |                |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 二零零八年          | 二零零七年          | 二零零八年          | 二零零七年          |
|          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 科技及技術    | 8,000          | 44,195         | —              | 40,356         |
| 貿易       | 68,400         | 64,508         | 122,061        | 30,798         |
| 物業投資     | <u>197,321</u> | <u>166,988</u> | <u>517</u>     | <u>519</u>     |
|          | 273,721        | 275,691        | 122,578        | 71,673         |
| 於聯營公司之權益 | —              | 10,726         | —              | —              |
| 未分項      | <u>5,679</u>   | <u>42,985</u>  | <u>125,987</u> | <u>140,610</u> |
| 總額       | <u>279,400</u> | <u>329,402</u> | <u>248,565</u> | <u>212,283</u> |

## 次要呈報格式 — 地區分項

由於本集團絕大部份之業務及資產均位於中國(包括香港)，故並無呈列本集團之地區分類資料。

## 9. 其他收入

|                                | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入                         | 671            | 1,202          |
| 有牌價證券(通過損益以反映公允值財務資產)之股息收入     | —              | 8              |
| 收購可識別資產之公允淨值超出成本之數額(附註33)      | —              | 1,338          |
| 出售物業、機器及設備之收益                  | 56             | 59             |
| 投資物業之公允值之增加                    | 10,467         | 37,964         |
| 出售有牌價證券(通過損益以反映公允值財務資產)之已變現淨收益 | —              | 1,881          |
| 出售附屬公司之淨收益(附註34)               | —              | 3,801          |
| 獲豁免償還之貸款                       | —              | 905            |
| 其他                             | 250            | 150            |
|                                | <u>11,444</u>  | <u>47,308</u>  |

## 10. 融資成本

|                | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 利息開支：          |                |                |
| 銀行透支           | 9              | —              |
| 須於五年內全數清還之銀行借款 | 12,023         | 10,161         |
| 超過五年全數清還之銀行借款  | 187            | —              |
|                | <u>12,219</u>  | <u>10,161</u>  |

## 11. 除稅前(虧損)溢利

|                             | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 經營(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項：        |                |                |
| 員工成本(包括董事酬金)：               |                |                |
| 薪金、工資及其他福利                  | 13,864         | 10,706         |
| 界定供款計劃之供款                   | 261            | 409            |
| 以股份支付之支出(附註35)              | 2,913          | —              |
|                             | 17,038         | 11,115         |
| 包括在研究及開發費用之金額               | —              | (820)          |
|                             | 17,038         | 10,295         |
| 核數師酬金                       | 702            | 660            |
| 租賃預付款項之攤銷                   | 109            | 41             |
| 存貨成本                        | 129,115        | 132,344        |
| 物業、機器及設備之折舊                 | 1,355          | 1,389          |
| 應收聯營公司款項之減值虧損               | —              | 530            |
| 物業、機器及設備之減值虧損               | 130            | —              |
| 租賃物業之經營租約                   | 1,053          | 1,915          |
| 預付款項、訂金及其他應收款項之減值虧損         | 1,108          | —              |
| 淨外幣兌換之虧損                    | 369            | 153            |
| 研究及開發費用                     | —              | 1,792          |
| 有牌價證券(通過損益以反映公允值財務資產)之未變現虧損 | 765            | 831            |

## 12. 董事酬金

根據香港公司條例第161條及上市規則所披露的董事酬金如下：

截至二零零八年六月三十日止年度

|                   | 董事袍金<br>人民幣千元 | 薪金、津貼<br>及實物利益<br>人民幣千元 | 以股份<br>支付費用<br>人民幣千元 | 界定供款<br>計劃之供款<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元  |
|-------------------|---------------|-------------------------|----------------------|------------------------|--------------|
| <b>執行董事</b>       |               |                         |                      |                        |              |
| 陳笑珠女士 (附註(a))     | —             | 952                     | 368                  | 5                      | 1,325        |
| 薛輝(森駿)先生 (附註(a))  | —             | 549                     | 361                  | —                      | 585          |
| 史珺博士 (附註(b))      | —             | 46                      | 36                   | —                      | 82           |
| 詹詩瀚先生 (附註(c))     | —             | 126                     | 368                  | 5                      | 499          |
| 劉世忠先生 (附註(d))     | —             | 319                     | 36                   | 5                      | 360          |
| 陳賢先生 (附註(e))      | —             | 320                     | —                    | —                      | 320          |
| Xia Dan女士 (附註(f)) | —             | 191                     | —                    | —                      | 191          |
| <b>非執行董事</b>      |               |                         |                      |                        |              |
| 麥明瀚先生             | 316           | 87                      | 945                  | —                      | 1,348        |
| Xia Dan女士 (附註(f)) | —             | —                       | —                    | —                      | —            |
| <b>獨立非執行董事</b>    |               |                         |                      |                        |              |
| 劉世忠先生 (附註(a))     | 60            | —                       | —                    | —                      | 60           |
| 吳國柱先生             | 158           | —                       | 36                   | —                      | 194          |
| 潘禮賢               | 158           | —                       | 36                   | —                      | 194          |
| 莊耀植先生 (附註(g))     | 56            | —                       | —                    | —                      | 56           |
|                   | <u>748</u>    | <u>2,590</u>            | <u>1,861</u>         | <u>15</u>              | <u>5,214</u> |

附註：

(a) 於二零零七年十一月三十日退任

(b) 於二零零七年九月一日辭任

(c) 於二零零七年十二月一日委任

(d) 獨立非執行董事退任及於二零零七年十一月三十日獲調任為執行董事

(e) 於二零零七年十月十二日委任

(f) 於二零零七年八月二十一日委任為非執行董事及於二零零七年十月十二日調任為執行董事

(g) 於二零零八年三月一日委任



截至二零零七年六月三十日止年度

|                | 董事袍金<br>人民幣千元 | 薪金、津貼<br>及實物利益<br>人民幣千元 | 以股份為基<br>準支付費用<br>人民幣千元 | 界定供款<br>計劃之供款<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元  |
|----------------|---------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|
| <b>執行董事</b>    |               |                         |                         |                        |              |
| 陳笑珠女士          | 12            | 626                     | —                       | 12                     | 650          |
| 薛輝(森駿)先生       | 12            | 621                     | —                       | 12                     | 645          |
| 史珺博士(附註(a))    | 297           | 236                     | —                       | 11                     | 544          |
| 劉平先生(附註(b))    | 9             | 150                     | —                       | 6                      | 165          |
| <b>非執行董事</b>   |               |                         |                         |                        |              |
| 麥明瀚先生          | 238           | 93                      | —                       | —                      | 331          |
| 林功實先(附註(c))    | —             | —                       | —                       | —                      | —            |
| <b>獨立非執行董事</b> |               |                         |                         |                        |              |
| 王鑑球先生(附註(d))   | 48            | —                       | —                       | —                      | 48           |
| 黃循強先生(附註(d))   | 48            | —                       | —                       | —                      | 48           |
| 許洪先生(附註(d))    | 48            | —                       | —                       | —                      | 48           |
| 劉世忠先生(附註(e))   | 94            | —                       | —                       | —                      | 94           |
| 吳國柱先生(附註(e))   | 94            | —                       | —                       | —                      | 94           |
| 潘禮賢先生(附註(f))   | 70            | —                       | —                       | —                      | 70           |
|                | <u>970</u>    | <u>1,726</u>            | <u>—</u>                | <u>41</u>              | <u>2,737</u> |

附註：

- (a) 於二零零七年九月一日辭任
- (b) 於二零零七年四月一日辭任
- (c) 於二零零六年七月七日辭任
- (d) 於二零零六年十一月二十四日退任
- (e) 於二零零六年九月十五日委任
- (f) 於二零零六年十一月二十九日委任

於二零零八年六月三十日期間，並無董事放棄酬金或鼓勵性支出，亦無董事獲支付酬金作為吸引加入或加入本集團之獎金或作為離職補償(二零零七年：無)。並無董事就放棄或同意放棄任何薪酬安排分別於二零零七年及二零零八年六月三十日。

## 13. 最高薪酬個別人士

五名最高薪酬個別人士內，三名(二零零七年：三名)為董事，彼等之薪酬已列載於附註12。其餘兩名(二零零七年：2名)個別人士之薪酬總額如下：

|         | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 薪金及其他酬金 | 1,269          | 1,562          |
| 退休計劃供款  | <u>7</u>       | <u>11</u>      |
|         | <u>1,276</u>   | <u>1,573</u>   |

五名最高薪酬個別人士中之薪酬均界乎以下範圍內：

|                         | 員工數目     |          |
|-------------------------|----------|----------|
|                         | 二零零八年    | 二零零七年    |
| 0至港元1,000,000           | 2        | 1        |
| 港元1,000,001至港元1,500,000 | <u>—</u> | <u>1</u> |

於二零零七年和二零零八年兩年期間，五位最高薪僱員中(包括董事和僱員)獲支付酬金作為吸引加入或加入本集團時之獎金或作為離職補償。

## 14. 所得稅

## (a) 於綜合收益表內之稅項開支

|           | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 本期稅項      |                |                |
| — 香港利得稅   | —              | 2              |
| — 中國企業所得稅 | <u>267</u>     | <u>—</u>       |
|           | <u>267</u>     | <u>2</u>       |

## (i) 海外利得稅

本公司於開曼群島成立，及獲豁免繳付開曼群島稅項至二零二零年。本公司於英屬維爾京群島成立的附屬公司，按英屬維爾京群島的國際商務法成立，並獲豁免繳付英屬維爾京群島所得稅。

## (ii) 香港利得稅

由於本公司及其於香港經營之附屬公司截至二零零八年六月三十日止年度並沒有取得任何應課稅利潤，故並無作香港利得稅之撥備。香港利得稅按截至二零零八年六月三十日止年度內之估計應課稅利潤以稅率16.5%(二零零七：17.5%)作撥備。

## (iii) 中國企業所得稅

德維森實業(深圳)有限公司及德維森科技(深圳)有限公司乃本公司之全資擁有附屬公司，其屬高新技術企業，並於中國經濟特區成立及經營，故須按15%的稅率繳納中國企業所得稅。然而，該等公司於抵銷過去年度虧損後首個獲利年度起計兩年獲豁免繳交中國企業所得稅，並於其後六年獲減免一半企業所得稅。

二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，新稅法已自二零零八年一月一日起生效。《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國發[2007]第39號於二零零七年十二月頒佈，具體說明新稅法若干實施詳情及不追溯安排。實施新稅法後，自二零零八年一月一日起，本公司之中國附屬公司須按統一稅率25%課稅。

遞延稅項結餘已按適用稅率計算以反映稅率之轉變。

## (b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計(虧損)溢利之對賬表

|                              | 二零零八年<br>人民幣千元   | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| 除稅前(虧損)溢利                    | <u>(112,355)</u> | <u>7,866</u>   |
| 按照在相關國家之適用所得稅稅率就除稅前溢利(虧損)計算之 |                  |                |
| 名義稅項                         | (23,809)         | 721            |
| 不可扣減支出之稅項影響                  | 25,100           | 5,581          |
| 非課稅收入之稅項影響                   | (2,410)          | (5,652)        |
| 未使用而且未確認之可抵扣虧損之稅項影響          | 2,062            | 5,109          |
| 使用前期未確認之可抵扣稅務虧損              | <u>(676)</u>     | <u>(5,757)</u> |
| 稅項開支                         | <u>267</u>       | <u>2</u>       |

## 15. 每股(虧損)盈利

截至二零零八年六月三十日止之每股基本(虧損)溢利之計算乃按該期內本公司權益持有人應佔綜合虧損約人民幣112,622,000元(二零零七年：本公司權益持有人綜合溢利約人民幣7,864,000元)及本年內已發行股份加權平均數426,494,590股(二零零七年：350,000,000股)計算。

截至二零零八年六月三十日止年度內因尚未行使之購股權及可轉換可贖回優先股對每股基本虧損具反攤薄影響，所以並沒有列出每股攤薄虧損。

本年度的每股攤薄盈利乃按本公司權益股東應佔溢利人民幣7,864,000元及普通股股份加權平均數354,235,347股計算。該加權平均數乃按計算每股基本盈利之普通股加權平均數350,000,000股，加上可轉換可贖回優先股的影響而被視為須作調整的4,235,347股。因本公司之股份由二零零六年三月十六日起暫停買賣及由二零零七年六月二十五日起恢復買賣，計算可轉換可贖回優先股之影響時只考慮本公司之股份於截至二零零七年六月三十日止年度恢復買賣的期間。

## 16. 物業、機器及設備

|                           | 於香港之中<br>期租賃物業<br>人民幣千元 | 於中國之<br>中期租賃<br>物業<br>人民幣千元 | 租賃<br>樓宇裝修<br>人民幣千元 | 設備<br>人民幣千元  | 傢俱<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元  | 總額<br>人民幣千元   |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>成本</b>                 |                         |                             |                     |              |             |              |               |
| 於二零零六年七月一日                | —                       | —                           | 228                 | 4,501        | 565         | 1,473        | 6,767         |
| 添置                        | —                       | —                           | 1,363               | 22           | 310         | 481          | 2,176         |
| 轉自發展中物業                   | —                       | 13,411                      | —                   | —            | —           | —            | 13,411        |
| 出售                        | —                       | —                           | —                   | (922)        | —           | (408)        | (1,330)       |
| 匯兌差額                      | —                       | —                           | (17)                | (19)         | (19)        | (18)         | (73)          |
| 於二零零七年六月三十日和<br>二零零七年七月一日 | —                       | 13,411                      | 1,574               | 3,582        | 856         | 1,528        | 20,951        |
| 添置                        | —                       | 379                         | 398                 | 46           | —           | 312          | 1,135         |
| 轉自投資物業* (附註17)            | 2,866                   | —                           | —                   | —            | —           | —            | 2,866         |
| 出售                        | —                       | —                           | (193)               | —            | (44)        | (38)         | (275)         |
| 匯兌差額                      | (65)                    | —                           | (7)                 | (20)         | (19)        | (33)         | (144)         |
| 於二零零八年六月三十日               | <u>2,801</u>            | <u>13,790</u>               | <u>1,772</u>        | <u>3,608</u> | <u>793</u>  | <u>1,769</u> | <u>24,533</u> |
| <b>累計折舊及減值虧損</b>          |                         |                             |                     |              |             |              |               |
| 於二零零六年七月一日                | —                       | —                           | 13                  | 2,576        | 217         | 1,165        | 3,971         |
| 本年度撥備                     | —                       | 447                         | 97                  | 547          | 120         | 178          | 1,389         |
| 出售                        | —                       | —                           | —                   | (922)        | —           | (330)        | (1,252)       |
| 匯兌差額                      | —                       | —                           | (2)                 | (4)          | (1)         | (18)         | (25)          |
| 於二零零七年六月三十日和<br>二零零七年七月一日 | —                       | 447                         | 108                 | 2,197        | 336         | 995          | 4,083         |
| 本年度撥備                     | 15                      | 306                         | 84                  | 551          | 209         | 190          | 1,355         |
| 出售                        | —                       | —                           | (88)                | —            | (19)        | (14)         | (121)         |
| 匯兌差額                      | (1)                     | —                           | (2)                 | (10)         | (27)        | (14)         | (54)          |
| 於二零零八年六月三十日               | <u>14</u>               | <u>753</u>                  | <u>102</u>          | <u>2,738</u> | <u>499</u>  | <u>1,157</u> | <u>5,263</u>  |
| <b>賬面淨值</b>               |                         |                             |                     |              |             |              |               |
| 於二零零八年六月三十日               | <u>2,787</u>            | <u>13,037</u>               | <u>1,670</u>        | <u>870</u>   | <u>294</u>  | <u>612</u>   | <u>19,270</u> |
| 於二零零七年六月三十日               | <u>—</u>                | <u>12,964</u>               | <u>1,466</u>        | <u>1,385</u> | <u>520</u>  | <u>533</u>   | <u>16,868</u> |

\* 於二零零八年六月三十日，本集團改變其投資物業用作本集團辦公室。從改變用途日起，已將其投資物業部份轉為租賃預付款項和物業、機器及設備。

截至此綜合財務報表核准日，本集團仍未取得國內若干物業之房產證，根據訟訴結果，此投資物業將因本集團之附屬公司透過相關的擔保及銀行透支借貸而作抵押。訟訴結果及本集團與債權人銀行的擔保撥備和短期銀行借貸之重組和談和詳情刊載於附註28。

據此，若干大樓之房產證仍在辦理中，本集團的國內法律顧問提供的法律意見於二零零八年十月二十一日確認，雖然其附屬公司仍未取得若干大樓之房產證，但其附屬公司仍賦予相關房產的擁有權。

## 17. 投資物業

|                    | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| <b>估值</b>          |                |                |
| 於年初之賬面值            | 166,693        | —              |
| 添置                 | 23,756         | 1,510          |
| 收購一附屬公司(附註33)      | —              | 43,207         |
| 轉自發展中物業            | —              | 82,380         |
| 轉至物業、機器及設備*(附註16)  | (2,866)        | —              |
| 轉自(至)租賃預付款項*(附註18) | (18,207)       | 1,673          |
| 公允價值增加             | 10,467         | 37,964         |
| 匯兌差額               | (4,075)        | (41)           |
|                    | <u>175,768</u> | <u>166,693</u> |
| 於年終                | <u>175,768</u> | <u>166,693</u> |

\* 於二零零八年六月三十日，本集團改變其投資物業用作本集團辦公室。從改變用途日起，已將其投資物業部份轉為租賃預付款項和物業、機器及設備。

本集團於投資物業的賬面值之權益分析如下：

|        | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 於香港：   |                |                |
| 中期租賃物業 | 44,468         | 44,493         |
| 於中國：   |                |                |
| 中期租賃物業 | <u>131,300</u> | <u>122,200</u> |
|        | <u>175,768</u> | <u>166,693</u> |

本集團所有投資物業乃持有作賺取租金收入或資本增值用途，並以公允價值模式計算。本集團於香港的投資物業已由普敦國際評估有限公司(獨立認可專業估值師)按市場價值評估其於二零零八年六月三十日的公允價值。本集團於中國的投資物業已由戴德梁行有限公司(獨立認可專業估值師)按市場價值評估其於二零零八年六月三十日的公允價值。

截至此綜合財務報表核准日，本集團仍未取得國內若干物業之房產證，根據訟訴結果，此投資物業將因本集團之附屬公司透過相關的擔保及銀行透支借貸而作抵押。訴訟結果及本集團與債權人銀行的擔保撥備和短期銀行借貸之重組和談和詳情刊載於附註28。

據此，若干大樓之房產證仍在辦理中，本集團的國內法律顧問於二零零八年十月二十一日提供的法律意見確認，雖然其附屬公司仍未取得若干大樓之房產證，但其附屬公司仍賦予相關房產的擁有權。

## 18. 租賃預付款項

|                       | 於香港之<br>中期租賃<br>土地使用權<br>人民幣千元 | 於中國之<br>中期租賃<br>土地使用權<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| <b>成本</b>             |                                |                                |             |
| 於二零零六年七月一日            | —                              | 2,028                          | 2,028       |
| 轉至投資物業 (附註17)         | —                              | (1,743)                        | (1,743)     |
| 於二零零七年六月三十日和二零零七年七月一日 | —                              | 285                            | 285         |
| 轉自發展中物業 (附註17)        | 18,207                         | —                              | 18,207      |
| 於二零零八年六月三十日           | 18,207                         | 285                            | 18,492      |
| <b>累計攤銷</b>           |                                |                                |             |
| 於二零零六年七月一日            | —                              | 41                             | 41          |
| 本年度攤銷                 | —                              | 41                             | 41          |
| 轉至投資物業 (附註17)         | —                              | (70)                           | (70)        |
| 於二零零七年六月三十日和二零零七年七月一日 | —                              | 12                             | 12          |
| 本年度攤銷                 | 103                            | 6                              | 109         |
| 匯兌差額                  | (6)                            | —                              | (6)         |
| 於二零零八年六月三十日           | 97                             | 18                             | 115         |
| <b>賬面淨值</b>           |                                |                                |             |
| 二零零八年六月三十日            | 18,110                         | 267                            | 18,377      |
| 二零零七年六月三十日            | —                              | 273                            | 273         |

租賃預付款乃因興建用作投資物業和物業、機器及設備用途而購置的土地使用權。於本年度內，該物業的興建工程經已完成，租賃預付款中屬於投資物業的有關部份已轉至投資物業內及包含在投資物業的賬面值內。

於二零零八年六月三十日，本集團改變其投資物業用作本集團辦公室。從改變用途日起，已將其投資物業部份轉為租賃預付款項和物業、機器及設備。

於二零零七年六月三十日期間，發展中的物業已完成，而相關部份已轉入投資物業，當中包括其賬面值。

本集團之租賃預付款項已按香港和中國之中期租賃的分析報告列載。

|       | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 流動資產  | 391            | 6              |
| 非流動資產 | 17,986         | 267            |
|       | 18,377         | 273            |

## 19. 於聯營公司之權益

|          | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 應佔資產淨值   | —              | —              |
| 應收聯營公司款項 | —              | 10,726         |
|          | <u>—</u>       | <u>10,726</u>  |

應收聯營公司款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

於二零零八年六月三十日，本公司透過出售附屬公司而至出售聯營公司之所有權益，詳見附註34。

於二零零七年六月三十日及截至出售日，本公司間接持有聯營公司全為非上市企業，聯營公司之詳細資料如下：

| 名稱                               | 已發行股本                  | 註冊成立/<br>營業地點 | 本公司應佔股本<br>權益百分比 | 主要業務     |
|----------------------------------|------------------------|---------------|------------------|----------|
| Orient Metro Limited<br>(東盟有限公司) | 50,000股普通股<br>每股1美元    | 英屬維爾京群島       | 25%              | 投資控股     |
| PT Orient Metro Utama            | 2,521,800股普通股<br>每股1美元 | 印度尼西亞         | 25%              | 提供採礦技術服務 |
| Now Gain Limited                 | 1股普通股1美元               | 英屬維爾京群島       | 25%              | 提供出口服務   |

截至出售聯營公司於二零零八年六月三十日之財務資料概要：

|                       | 資產<br>人民幣千元   | 負債<br>人民幣千元     | 權益虧損<br>人民幣千元   | 收入<br>人民幣千元 | 虧損<br>人民幣千元     |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 截至二零零八年六月三十日<br>百份之一百 | <u>36,213</u> | <u>(49,927)</u> | <u>(13,714)</u> | <u>—</u>    | <u>(12,138)</u> |
| 本集團應佔                 | <u>9,053</u>  | <u>(12,482)</u> | <u>—</u>        | <u>—</u>    | <u>—</u>        |

於二零零七年六月三十日聯營公司之財務資料概要：

|                      | 資產<br>人民幣千元   | 負債<br>人民幣千元     | 權益虧損<br>人民幣千元  | 收入<br>人民幣千元 | 虧損<br>人民幣千元    |
|----------------------|---------------|-----------------|----------------|-------------|----------------|
| 於二零零七年六月三十日<br>百份之一百 | <u>44,877</u> | <u>(46,998)</u> | <u>(2,121)</u> | <u>—</u>    | <u>(2,537)</u> |
| 本集團應佔部份              | <u>11,219</u> | <u>(11,749)</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>    | <u>(104)</u>   |

本集團已終止確認若干聯營公司之應佔虧損。在本年及累計年度，從相關的若干聯營公司之管理賬目計提未確認的若干聯營公司應佔之金額如下：

|                                                   | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 本年度未確認的聯營公司虧損                                     | <u>3,035</u>   | <u>530</u>     |
| 截至於二零零八年六月三十日／二零零七年六月三十日之<br>累計至出售日期的未確認吊銷聯營公司之虧損 | <u>3,565</u>   | <u>530</u>     |

## 20. 備供銷售證券

|            | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零七年<br>人民幣千元  |
|------------|-----------------|-----------------|
| 非上市權益證券，成本 |                 |                 |
| 於年初        | 55,338          | 51,338          |
| 添置         | —               | 4,000           |
| 撤銷         | <u>(4,000)</u>  | <u>—</u>        |
| 於年終        | <u>51,338</u>   | <u>55,338</u>   |
| 減值虧損       |                 |                 |
| 於年初和於年終    | <u>(51,338)</u> | <u>(51,338)</u> |
| 於年終之賬面值    | <u>—</u>        | <u>4,000</u>    |

可供出售的證券之計算方法是以購入成本減去撥備，因為可估算的合理公平價值的差異很大故董事們之意見認為其公平價值難以可靠計量。

可供出售的證券數值約為人民幣51,338,000元(二零零七年：人民幣51,338,000元)是佔於中國註冊非上市公司，利維華瑞(銅陵)電子材料有限公司的註冊資本之18.52%，因流動困難已於二零零五年十二月停頓了業務運作。有關的減值撥備已全數反映於以往年度。

可供出售的證券中的人民幣4,000,000元(二零零七年：人民幣4,000,000元)是佔於中國註冊非上市公司上海普羅新能源有限公司。於二零零八年一月二十八日所佔該公司的股權作價人民幣4,000,000元全數出售，是項交易沒有任何盈利或虧損。

## 21. 存貨

|    | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----|----------------|----------------|
| 商品 | <u>—</u>       | <u>2,923</u>   |



## 22. 貿易應收賬款

貿易應收賬款包括：

|         | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|---------|-----------------|----------------|
| 貿易應收賬款  | 45,727          | 58,168         |
| 扣減：呆賬撥備 | <u>(21,588)</u> | <u>—</u>       |
|         | <u>24,139</u>   | <u>58,168</u>  |

本集團一般要求客戶在開出發票一個月至兩個月內付款，惟若干具規模之客戶之還款期可延至兩至三個月。但就工程及技術服務而言，客戶須根據有關合同要求以分期付款形式支付，惟最後一期還款須於有關工程成功發電起九個月內支付。

於結算日將檢查可收回之貿易應收賬款，董事將基於結欠之賬齡和可於結算日可收回之因素作出評估。

貿易應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

|            | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬款     |                |                |
| 0-60天      | 7,939          | 36,922         |
| 61-90天     | —              | 10,178         |
| 91-365天    | 7,200          | 10,026         |
| 超過365天(附註) | <u>9,000</u>   | <u>1,042</u>   |
|            | <u>24,139</u>  | <u>58,168</u>  |

附註：

截至二零零八年六月三十日，賬齡超過三百六十五天的結欠包括一筆人民幣18,000,000元之欠債人逾期末清還欠款。二零零八年六月二十日，本集團一中國附屬公司與欠債人簽訂一項還款協議。根據該還款協議，未清還欠款將於二零零八年十月二十日或以前全數清還。截至此綜合財務報表獲通過當日，已收到合共人民幣8,000,000元款項。由於還款協議內的相關條款已告屆滿，人民幣10,000,000元之未清還結欠已於截至二零零八年六月三十日止年度內獲全數撥備。

於二零零八年六月三十日，賬齡超過三百六十五天的結欠亦包括一筆人民幣1,000,000元之欠債人逾期末清還欠款。該款項已於截至二零零八年六月三十日止年度終結後全數清還。

貿易應收賬款之賬齡分析基於年結時之結欠而未有作減值處理：

|         | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬款  |                |                |
| 過期和減值虧損 | 7,939          | 6,195          |
| 少過60天   | —              | 37,426         |
| 61-90天  | —              | 3,553          |
| 91-365天 | 7,200          | 9,952          |
| 超過365天  | <u>9,000</u>   | <u>1,042</u>   |
|         | <u>24,139</u>  | <u>58,168</u>  |

已逾期但無減值之貿易應收賬款則與還款紀錄良好之客戶有關。根據過往經驗，董事認為該等結餘之信貸質素並無重大改變，且仍被視為可全數收回，故毋須作出任何減值。

貿易應收賬項之減值虧損乃採用撥備賬款法入賬，除本集團須支付之回收金額極微小者外，在此情況下減值虧損將於貿易應收賬項中直接撤銷。呆壞賬之減值變動如下：

|              | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 於年初結餘        | —              | —              |
| 本年度確認損益之減值虧損 | <u>21,588</u>  | <u>—</u>       |
| 於年終結餘        | <u>21,588</u>  | <u>—</u>       |

於各個結算日，本集團之貿易應收賬款已被個別釐定為減值。個別減值之應收款項根據客戶過往信用記錄(例如曾否出現財政困難或拖欠還款)及當時市場狀況確認。本集團並無就此等結餘取得任何抵押。

貿易應收賬款並不包括逾期和減值之相關客戶，亦沒有近期違約之紀錄。

綜合資產負債表內貿易應收賬款主要包括並非以本集團相關業務之功能貨幣為單位之以下款項：

|    | 二零零八年<br>千元  | 二零零七年<br>千元  |
|----|--------------|--------------|
| 美元 | <u>2,215</u> | <u>3,767</u> |

## 23. 預付款、按金及其他應收賬款

|               | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 預付款、按金及其他應收賬款 | 16,214         | 10,996         |
| 減：壞賬撥備        | <u>(1,108)</u> | <u>—</u>       |
|               | <u>15,106</u>  | <u>10,996</u>  |
| 包括：           |                |                |
| 採購按金          | 7,657          | 4,313          |
| 預付賬款          | 4              | 185            |
| 公共事務及租賃按金     | 189            | 655            |
| 預付租賃款         | 391            | 6              |
| 其他應收賬(附註)     | <u>6,865</u>   | <u>5,837</u>   |
|               | <u>15,106</u>  | <u>10,996</u>  |

附註：

其他應收賬款已包括出售附屬公司已收回賬款約為人民幣5,463,000元，詳情刊載於附註34。

預付款、按金及其他應收賬款之透過撥備賬記錄。除非本集團確認收回機會渺茫，被視為無法收回的金額會直接在預付款、按金及其他應收賬款中撇銷。呆壞賬之變動如下：

|              | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 於年初結餘        | —              | —              |
| 本年度確認損益之減值虧損 | <u>1,108</u>   | <u>—</u>       |
| 於年終結餘        | <u>1,108</u>   | <u>—</u>       |

## 24. 持有至到期日證券

截至二零零八年六月三十日，本集團之持有到期日證券如下：

|             | 二零零八年<br>人民幣千元   | 二零零七年<br>人民幣千元   |
|-------------|------------------|------------------|
| 信託基金投資      |                  |                  |
| 成本          | 150,704          | 150,704          |
| 減：已確認累計減值虧損 | <u>(150,704)</u> | <u>(150,704)</u> |
| 於年終         | <u>—</u>         | <u>—</u>         |

信託基金投資乃兩間國內附屬公司於中國一間名為金信信託及投資有限公司(「信託公司」)之獨立信託投資公司所投放之基金。根據有關合約，該基金為固定期限基金，並於二零零六年五月屆滿。本集團可於該基金取得的回報最高為每年4%。

於二零零六年初，本公司獲通知該信託公司已被有關機關勒令停止業務，其資產亦已由中國建設銀行接管。該兩間國內附屬公司已向中國建設銀行登記該基金之贖回權。雖然本集團不斷試圖取得歸還時間表的確認書，惟現時仍未能得到中國建設銀行或當地政府提供任何資料。由於該投資的可收回性存在不明朗因素，於二零零六年六月三十日，董事基於審慎起見就該信託基金投資確認為數人民幣150,704,000元減值虧損。

## 25. 通過損益以反映公平值財務資產

於二零零八年六月三十日，本集團持有的通過損益以反映公平值財務資產如下：

|                  | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 按公允值計算之香港有牌價權益證券 | 420            | 1,210          |

上市投資之公平值乃按聯交所最近所報市場競價予以釐定。接受投資公司股份之交易已於二零零八年五月二十一日暫停，以待發表有關於二零零八年九月二十二日配售新股及恢復交易之公佈。

## 26. 有抵押存款和現金及銀行結存

|                   | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| <b>已抵押之銀行存款</b>   |                |                |
| 銀行存款，已抵押 (附註(a))  | 1,017          | —              |
| 定期存款，已抵押 (附註(a))  | 11,272         | 12,099         |
|                   | <u>12,289</u>  | <u>12,099</u>  |
| <b>現金及銀行結餘</b>    |                |                |
| 無抵押之定期存款 (附註(b))  | —              | 38,428         |
| 銀行存款及手頭現金 (附註(c)) | 14,422         | 7,024          |
|                   | <u>14,422</u>  | <u>45,452</u>  |

附註：

- (a) 該款項指到期日為三個月或以下之短期存款，並就授予本集團之銀行融資而抵押予銀行。已抵押存款按照利息率按年利率介乎0.31%至4.1%計息(二零零七年：年利率0.01%至4.1%)。
- (b) 該款項於二零零七年六月三十日是指到期日為三個月或以下並按照固定利率為年利率4.1%計息而存放於銀行之定期存款。

- (c) 銀行及手頭現金包括由本集團持有之銀行結餘及現金，以及按現行市場利率計息之到期日為三個月或以下之短期銀行存款。於結算日，銀行結餘之實際利率約為年利率0.01%至0.72%（二零零七年：年利率0.01%至0.72%）。

綜合資產負債表內有抵押銀行存款現金及銀行結餘主要包括並非以本集團相關業務之功能貨幣為單位之以下款項：

|     | 二零零八年<br>千元      | 二零零七年<br>千元 |
|-----|------------------|-------------|
| 美元  | 美元1,566          | 美元934       |
| 美元  | 美元12             | 美元3         |
| 印尼盾 | <u>印尼盾20,320</u> | <u>—</u>    |

## 27. 貿易應付賬款及應付票據

於結算日，貿易應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

|          | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 貿易應付賬款   |                |                |
| 0-60天    | —              | 5,983          |
| 61-90天   | 312            | 3,883          |
| 91-365天  | —              | 1,012          |
| 超過365天   | <u>5,451</u>   | <u>951</u>     |
|          | <u>5,763</u>   | <u>11,829</u>  |
| 無抵押之應付票據 |                |                |
| 0-60天    | <u>12,253</u>  | <u>21,622</u>  |

應付票據以本集團之投資物業作為抵押。

綜合資產負債表內有抵押應付票據主要包括並非以本集團相關業務之功能貨幣為單位之以下款項：

|    | 二零零八年<br>千元    | 二零零七年<br>千元    |
|----|----------------|----------------|
| 美元 | <u>美元1,795</u> | <u>美元2,887</u> |

## 28. 索償撥備

|          | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 年初結餘     | 10,441         | 15,000         |
| 本年度增加之撥備 | 60,700         | —              |
| 本年度之結算   | <u>(5,200)</u> | <u>(4,559)</u> |
| 年終結餘     | <u>65,941</u>  | <u>10,441</u>  |

於二零零八年六月三十日，撥備及應付費包括一筆國內附屬公司授出的約人民幣5,241,000元的擔保(二零零七年：約人民幣10,441,000元)。根據與銀行債權人(簡稱「銀行」)簽署的初步和解協議，本集團同意支付債務，並以於中華人民共和國境內之租賃建築及投資物業作為抵押物。本集團已於本期間支付未經審核約人民幣5,200,000元。

此外，於期間內之撥備、應付費用及其他應付賬款中，本集團已就國內附屬公司被聲稱作出擔保而被一間國內銀行之分支機構就有關擔保提出索償，預留了約人民幣60.7百萬元(二零零七年：無)的撥備，該等索償為宣稱該等國內附屬公司替第三方授出的。有關法院已就聲稱作出擔保之訴訟作出裁決，勝方為銀行，本集團已就該裁決作出上訴。為了便於與銀行就約人民幣80.7百萬元(附註29)的銀行貸款進行有關債務重組的洽商，本集團已就為數約人民幣60.7百萬元之聲稱擔保與銀行達成初步和解協議。於二零零七年十月二十三日，國內附屬公司與銀行簽訂了一份不具約束力之諒解備忘錄(簡稱「備忘錄」)，據此，雙方一致認為，除其他事項外，國內附屬公司將撤回上訴，為數約人民幣60.7百萬元之本金將重組為不少過一年期但不超過三年之定期貸款，並以中國境內之租賃建築及投資物業作為抵押(根據上述規定，待擔保之金額約人民幣5,241,000元及約人民幣60.7百萬元，銀行貸款金額約人民幣80.7百萬元)(附註29)，可免除一定數額之應計利息。故國內附屬公司已向有關法院申請撤回上訴，並於截至二零零八年六月三十日止年度作出為數約人民幣60.7百萬元之撥備。由於正式抵押尚未完成，仍未於銀行達成正式的和解及重組協議。

儘管就兩筆為數約人民幣5,241,000元和約人民幣60.7百萬元的聲稱擔保之正式執行裁決及最終和解協議尚未確定，銀行亦未作出即時還款的要求。本集團正就和解條款繼續與銀行洽商，亦認為並無即時流動資金困難。

## 29. 銀行透支及銀行貸款

|            | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 有抵押之銀行貸款   | 44,223         | 51,286         |
| 無抵押之逾期銀行貸款 | <u>80,734</u>  | <u>88,234</u>  |
|            | <u>124,957</u> | <u>139,520</u> |

無抵押之銀行貸款由中國銀行深圳分行(中銀深圳)授予本公司之一間國內附屬公司，自二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日已到期。中銀深圳已將年利率調升至9.558%以作罰款。於二零零六年十二月，深圳仲裁委員會裁定中銀深圳勝訴，惟隨後中銀深圳同意不會於六個月內行使其可要求本集團即時償還款項之權利，以待中銀深圳將該未償付的貸款重組為一項以發展中物業作抵押的貸款截止二零零八年六月三十日之數值分別為約為人民幣13,037,000元及人民幣131,300,000元(2007年：人民幣12,964,000元及人民幣122,200,000元)，該物業已於年內轉為物業、機器及設備及投資物業。於二零零八年六月三十日，物業的興建工程經已完成，惟截至本綜合財務報表發出日期止，有關的債務重組及抵押的程序仍未正式完成。已計入流動負債的應付利息截止二零零八年六月三十日為人民幣25,692,000元(2007年：人民幣15,561,000元)。

有抵押之銀行貸款為其他銀行授予本公司的其他附屬公司的短期貸款，該等貸款按市場息率計息，並於一年內到期。於二零零八年六月三十日，有抵押之銀行貸款之實際年利率介乎2.75%至5.91%（二零零七年：介乎5.26%至6.18%）。

以上銀行借貸還款如下：

|               | 二零零八年<br>人民幣千元       | 二零零七年<br>人民幣千元   |
|---------------|----------------------|------------------|
| 於一年之內還款       | 112,397              | 139,520          |
| 超過一年少過二年      | 1,316                | —                |
| 超過二年少過五年      | 4,170                | —                |
| 超過五年          | <u>7,074</u>         | <u>—</u>         |
|               | 124,957              | 139,520          |
| 一年之內結欠歸立於短期負債 | <u>(112,397)</u>     | <u>(139,520)</u> |
| 一年之後結欠        | <u><u>12,560</u></u> | <u><u>—</u></u>  |

於二零零八年六月三十日，所有銀行借貸以固定利率（浮動利率）借貸，每年利息範圍為由5.25%至7%（二零零七年：無）。

綜合資產負債表內銀行借貸主要包括並非以本集團相關業務之功能貨幣為單位之以下款項：

|    | 二零零八年<br>千元          | 二零零七年<br>千元          |
|----|----------------------|----------------------|
| 港元 | <u><u>36,812</u></u> | <u><u>40,926</u></u> |

### 30. 普通股股本

|                                                         | 股數<br>千股                | 港幣千元                  | 相等於<br>人民幣千元          |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 法定股本：                                                   |                         |                       |                       |
| 於二零零六年七月一日，二零零七年六月三十日和<br>二零零七年七月一日普通股每股0.1港元           | 1,000,000               | 100,000               | 106,000               |
| 增加法定股本 (附註(a))                                          | <u>2,000,000</u>        | <u>200,000</u>        | <u>175,070</u>        |
| 於二零零八年六月三十日                                             | <u><u>3,000,000</u></u> | <u><u>300,000</u></u> | <u><u>281,070</u></u> |
| 發行及已繳足股本：                                               |                         |                       |                       |
| 於二零零六年七月一日，二零零七年六月三十日和二零零七<br>年七月一日普通股每股0.1港元普通股每股0.1港元 | 350,000                 | 35,000                | 37,100                |
| 配受股份 (附註(b))                                            | 70,000                  | 7,000                 | 6,127                 |
| 行使購股權 (附註(c))                                           | <u>8,680</u>            | <u>868</u>            | <u>760</u>            |
| 於二零零八年六月三十日                                             | <u><u>428,680</u></u>   | <u><u>42,868</u></u>  | <u><u>43,987</u></u>  |

附註：

- (a) 根據於二零零七年十一月三十日之股東年度會議通過的一項普通決議，由於額外增加2,000,000,000普通股份，本公司之法定股本由100,000,000港元增加至300,000,000港元(相當於人民幣281,070,000元)，每股0.1港元，與公司原有股份享有同等權益。
- (b) 於二零零七年七月九日，本公司以私人配售方式發行70,000,000普通股，每股0.3港元，與公司原有股份享有同等權益。
- (c) 於二零零八年六月三十日期間，已行使8,680,000之購股權，詳細已列載於附註35，與公司原有股份享有同等權益。

### 31. 發行及已繳足可轉換可贖回優先股股份

發行及已繳足可轉換可贖回優先股：

|                    | 二零零八年          |                | 二零零七年          |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    | 股數<br>千股       | 人民幣千元          | 股數<br>千股       | 人民幣千元          |
| 於年初                | 460,000        | 184,653        | 250,000        | 104,000        |
| 股份發行               | —              | —              | 210,000        | 80,653         |
| 於年終                | <u>460,000</u> | <u>184,653</u> | <u>460,000</u> | <u>184,653</u> |
| 其中包括：              |                |                |                |                |
| 可轉換可贖回優先股 (附註(a))  | 350,000        | 142,406        | 350,000        | 142,406        |
| 可轉換可贖回優先A股 (附註(b)) | <u>110,000</u> | <u>42,247</u>  | <u>110,000</u> | <u>42,247</u>  |
|                    | <u>460,000</u> | <u>184,653</u> | <u>460,000</u> | <u>184,653</u> |

- (a) 於二零零六年六月二十九日，本公司以收取現金方式按認購價每股0.40港元發行250,000,000股每股面值0.10港元之可轉換可贖回優先股股份。於二零零七年四月，本公司根據有關協議行使權利，要求認購人以每股0.40港元額外認購100,000,000股可轉換可贖回優先股。於二零零七年六月二十二日，本公司以收取現金方式按每股0.40港元的認購價發行該100,000,000股每股面值0.10港元之可轉換可贖回優先股。
- (b) 於二零零六年十二月二十九日，本公司就收購一附屬公司(附註33)而按認購價每股0.40港元發行110,000,000股每股面值0.10港元之可轉換可贖回優先A股股份。

上述所有可轉換可贖回優先股均可按每股0.40港元(可予調整)轉換為普通股。有關上述優先股的主要條款列載如下：

- (i) 就於二零零六年六月二十九日及二零零七年六月二十二日發行之可轉換可贖回優先股股份而言，優先股股東有權由發行日(受本公司股份恢復買賣限制)至二零零九年六月十五日及二零一零年六月七日之可轉換可贖回優先股股份之十個營業日期間(「轉換期」)任何時間轉換優先股股份為已繳足普通



股股份。本公司有權於轉換期屆滿後至優先股股份最初發行日期屆滿三週年期間，要求贖回所有或部份優先股股份或要求認購人轉換所有或部份優先股股份為已繳足普通股股份。

- (ii) 就於二零零六年十二月二十九日發行之可轉換可贖回優先A股股份而言，優先股股東有權於發行日(受本公司股份恢復買賣限制)至二零零八年十二月十九日可轉換可贖回優先股股份之前之十個營業日期間(「轉換期」)任何時間轉換優先股股份為已繳足普通股股份。本公司有權於轉換期內要求贖回所有或全部優先A股，亦有權於轉換期屆滿後至優先股股份最初發行日期屆滿兩週年期間，要求認購人轉換所有或部份優先A股股份為已繳足普通股股份。
- (iii) 可轉換可贖回優先股股份及可轉換可贖回優先A股股份為不可轉讓的，並不附有投票權。每股股份有權收取固定累計優先股息，該股息之派付優先於任何其他類別股份的持有人，並以年息率3.5%按已繳金額或予以信貸作已繳金額計算。

### 32. 遞延稅

遞延稅項乃就暫時性差異以負債法按有關國家所賺取的利潤所適用之稅率計算全數款額。

遞延所得稅資產乃就結轉之稅項虧損及其他可作抵銷暫時性差異確認，惟以有可能透過日後之應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團之未確認稅項虧損約為人民幣57,591,000元(二零零七年：人民幣52,878,000元)，並可結轉與日後之應課稅溢利作抵銷。於未確認之稅項虧損中，約人民幣23,906,000元(二零零七年：人民幣16,914,000元)可由錄得虧損該年度起滾存五年作抵銷，其餘的未確認稅項虧損並無到期日。

本年度內，遞延稅項資產(負債)淨值的變動如下：

|                           | 貿易應收            |              |            |              |              | 合計       |
|---------------------------|-----------------|--------------|------------|--------------|--------------|----------|
|                           | 物業估值            | 賬款撥備         | 存貨撥備       | 壞賬           | 稅項虧損         |          |
|                           | 人民幣千元           | 人民幣千元        | 人民幣千元      | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元    |
| 於二零零六年七月一日                | —               | —            | —          | —            | —            | —        |
| 收購附屬公司                    | (1,207)         | —            | —          | —            | 1,207        | —        |
| (計入)扣除於綜合損益表中             | <u>(5,611)</u>  | <u>—</u>     | <u>—</u>   | <u>—</u>     | <u>5,611</u> | <u>—</u> |
| 於二零零七年六月三十日及<br>二零零七年七月一日 | (6,818)         | —            | —          | —            | 6,818        | —        |
| (計入)扣除於綜合損益表中             | (2,323)         | 4,661        | 598        | 1,211        | (4,147)      | —        |
| 稅率轉變之影響                   | (3,482)         | —            | —          | —            | 3,482        | —        |
| 外匯差異                      | 39              | (50)         | —          | —            | 11           | —        |
| 於二零零八年六月三十日               | <u>(12,584)</u> | <u>4,611</u> | <u>598</u> | <u>1,211</u> | <u>6,164</u> | <u>—</u> |

## 33. 購入一間附屬公司

於二零零六年十二月二十九日，本公司以代價44,000,000港元(相等於約人民幣42,247,000元)收購榮瀚興業有限公司的100%權益以及其為數42,823,000港元(相等於約人民幣41,117,000元)的股東貸款。該代價以每股0.40港元發行110,000,000股面值為0.10港元本公司的可轉換可贖回優先A股予出售方作支付。從該收購所得的資產及負債之公允值總額如下：

從該收購所得的資產及負債之公允值總額如下：

|                                    | 人民幣千元          |
|------------------------------------|----------------|
| 投資物業                               | 43,207         |
| 貿易應收賬款，預付賬款、按金及其他應收賬款              | 9,886          |
| 現金及現金等值項目                          | 525            |
| 貿易及其他應付賬款                          | (431)          |
| 股東貸款                               | (41,117)       |
| 短期銀行貸款                             | <u>(9,602)</u> |
| 所收購資產淨值                            | 2,468          |
| 扣除股東貸款後收購代價總額                      | <u>1,130</u>   |
| 收購可識別資產淨值之公允值超出收購代價之數額於收益表內確認(附註9) | <u>1,338</u>   |
| 來自收購附屬公司之現金及現金等值項目                 | <u>525</u>     |
| 來自收購附屬公司之現金流入                      | <u>525</u>     |

所收購附屬公司的總收益及溢利如下：

|     | 截至<br>二零零七年度<br>六月三十日止年<br>人民幣千元 | 收購日後<br>人民幣千元 |
|-----|----------------------------------|---------------|
| 總收益 | <u>1,473</u>                     | <u>796</u>    |
| 溢利  | <u>3,239</u>                     | <u>1,731</u>  |

## 34. 出售附屬及聯營公司

截至二零零八年六月三十日止

於二零零八年六月三十日期間，本集團已出售其全資附屬公司，Magic Gain Investments Limited，及間接持有的聯營公司，Orient Metro Limited、PT Orient Metro Utama及Now Gain Limited（「Magic Gain集團」）予獨立第三者。Magic Gain集團之負債淨額出售如下：

|                    | 人民幣千元               |
|--------------------|---------------------|
| 於聯營公司之權益           | —                   |
| 其他應收賬款             | 9,779               |
| 其他應付賬款             | <u>(10,360)</u>     |
|                    | (581)               |
| 解除外匯儲備             | (67)                |
| Magic Gain集團欠款(附註) | 15,460              |
| 出售之收益              | <u>(9,349)</u>      |
| 總代價                | <u><u>5,463</u></u> |
| 收取代價方式：            |                     |
| 其他應收賬(附註40)        | <u><u>5,463</u></u> |
| 因出售產生之現金流出淨額(附註)   | <u><u>無</u></u>     |

附註：

就二零零八年六月三十日之買賣協議，本集團同意出售Magic Gain Investments Limited的所有權益，連同Magic Gain集團售所結欠之款額約人民幣15,460,000元，而出售作價為6,240,000港元（相等約人民幣5,463,000元），此款項於二零零八年六月三十日仍未結清，已包括在預付款、按金和其他應收款中，但於二零零八年六月三十日之後結清。

出售附屬和聯營公司仍然未對現在或之前年度之現金流或構成重大結果。

截至二零零七年六月三十日止

截至二零零七年六月三十日期間，本集團已出售兩間全資擁有附屬公司，分別為希達(中國)有限公司及Techwayson Enterprises Limited。已出售資產淨值如下：

|                       | 人民幣千元               |
|-----------------------|---------------------|
| 貿易應收賬款，預付賬款、按金及其他應收賬款 | 4,232               |
| 現金及現金等值項目             | 229                 |
| 貿易應付賬款及其他應付費用         | <u>(10,090)</u>     |
|                       | (5,629)             |
| 轉換儲備撇銷                | <u>1,838</u>        |
|                       | (3,791)             |
| 出售之收益(附註9)            | <u>3,801</u>        |
| 總代價                   | <u><u>10</u></u>    |
| 收取代價方式：               |                     |
| 現金                    | <u><u>10</u></u>    |
| 因出售產生之現金流出淨額：         |                     |
| 現金代價                  | 10                  |
| 已出售之現金及現金等值項目         | <u>(229)</u>        |
|                       | <u><u>(219)</u></u> |

於本年度及以前年度，已出售的附屬公司並無為本集團帶來重大的業績及現金流量。

## 35. 僱員購股權

根據本公司的僱員購股權計劃，本公司可授出購股權予本集團僱員(包括本公司之執行董事)以認購本公司股份，惟最多可認購本公司於購股權計劃採納日期及於更新之批准日期的已發行股本10%(不包括就此目的行使購股權而發行的股份)。認購價將由本公司董事會釐定，其將不會低於下列價值之較高者：(i)本公司股份的面值，(ii)緊於購股權授出日期前五個交易日於香港聯合交易所有限公司主板所報股份的平均收市價，及(iii)購股權授出日的收市價。自該僱員購股權計劃採用後及截至結算日，並無授出購股權。於結算日後，本公司已發行12,728,000股購股權(二零零七年：無)予本集團之員工。

| 認購者類別 | 購股權計劃授出日期   | 購股權數目                            |                 |                 |       |                            | 購股權<br>行使價<br>港元 |
|-------|-------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|-------|----------------------------|------------------|
|       |             | 二零零六年<br>七月一日至<br>二零零七年<br>六月三十日 |                 | 二零零八年<br>六月三十日  |       | 行使時間                       |                  |
|       |             | 千股                               | 本年內<br>授出<br>千股 | 本年內<br>行使<br>千股 | 千股    |                            |                  |
| 董事    | 二零零七年七月六日   | —                                | 5,240           | (3,740)         | 1,500 | 於二零零七年七月六日至<br>二零零八年七月五日   | 1.14             |
|       | 二零零八年一月三十一日 | —                                | 1,500           | —               | 1,500 | 二零零八年一月三十一日至<br>二零一一年一月三十日 | 0.74             |
| 僱員    | 二零零七年七月六日   | —                                | 5,988           | (4,940)         | 1,048 | 二零零七年七月六日至<br>二零零八年七月五日    | 1.14             |
|       |             | —                                | 12,728          | (8,680)         | 4,048 |                            |                  |

附註： 以上之購股權證可以在授出之日期起行使。

購股權證之持有人不享有紅利或於股東大會投票之權利。

於本年度授出的購股權證是以Binomial Lattice模式計算購股權證之公平值。模式的參數如下：

|         | 二零零八年<br>一月三十一日 | 二零零七年七月六日 |          |
|---------|-----------------|-----------|----------|
|         | 董事              | 董事        | 僱員       |
| 加權平均股價  | 港元0.74          | 港元1.14    | 港元1.14   |
| 加權行平均使價 | 港元0.74          | 港元1.14    | 港元1.14   |
| 預期波幅    | 87.21%          | 62%       | 62%      |
| 預期有效期   | 3               | 1         | 1        |
| 無風險比率   | 1.774%          | 4.13%     | 4.13%    |
| 預期股息率   | 0%              | 0%        | 0%       |
| 計算方法    | Binomial        | Binomial  | Binomial |

預期波幅是採納過去一年公司股價之歷史波幅及其它近似同業之公司。在模式中預期有效期的調整是基於董事之最好估量，不能轉讓，行使的規限及行為上的因素。

於二零零八年六月三十日，共有4,048,000購股權證仍未行使(二零零七年：無)，約佔已發行的普通股份之1%。

本年內於二零零七年七月六日及二零零八年一月三十一日授出的購股權證的公平值分別為人民幣2,369,000元及人民幣544,000元，而其總支出人民幣2,913,000元已於本年度確認。

### 36. 僱員退休福利

本集團安排香港僱員參與由香港強制性公積金計劃條例規定的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃屬於界定供款計劃，由獨立授託人管理。根據強積金計劃，本集團(「僱主」)及僱員每月均按有關僱員之5%之收入(定義見強制性公積金法例)作出供款。僱主及僱員之供款以每月1,000港元為限。

根據中國的條例及法規規定，本公司兩間國內附屬公司須向為僱員而設置之國家資助退休計劃作出供款。供款額為僱員基本薪金的若干百分比。這個國家資助之退休計劃負責退休僱員之所有退休金支出。在這個國家資助之退休計劃之下，本集團除每年供款外不須對其他實際退休金支出或退休後福利作出任何承擔。

截至二零零八年六月三十日，本集團作出之僱主供款累計額為人民幣261,000元(二零零七年：人民幣409,000元)。

### 37. 經營租約承擔

#### 本集團作為承租人

於年結日，本集團須根據於下列年度屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租約付款如下：

|        | 樓宇             |                | 設備             |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
| 一年內    | —              | 1,120          | 15             | 17             |
| 兩年至五年內 | —              | —              | 29             | 49             |
|        | —              | 1,120          | 44             | 66             |

本集團以經營租約出租其寫字樓物業及設備，租約期多以兩年至五年(二零零七年：兩年至五年)。沒有租約有或然租金。

## 本集團作為出租人

於結算日，本集團可收回之不可取消之經營租賃的最低付款總額如下：

|        | 樓宇             |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
| 一年內    | 7,475          | 8,389          |
| 兩年至五年內 | <u>3,339</u>   | <u>6,442</u>   |
|        | <u>10,814</u>  | <u>14,831</u>  |

本集團以經營租約出租其所有投資物業，其租賃期由兩年至五年(二零零七年：兩年至五年)。沒有租約有或然租金。物業預計持續地產生租金收益5%(二零零七年：0.7%)。

## 38. 已抵押資產

本集團將其資產賬面值已抵押予銀行，以獲得銀行借貸及有抵押之應付票據(附註27和29)：

|                | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 物業、機器及設備 — 物業： |                |                |
| 於香港之中期租賃       | 2,787          | —              |
| 投資物業：          |                |                |
| 於香港之中期租賃       | 44,468         | 44,493         |
| 租賃預付款項：        |                |                |
| 於香港之中期租賃       | 18,110         | —              |
| 現金及銀行結餘：       |                |                |
| 銀行存款           | 1,017          | —              |
| 定期存款           | <u>11,272</u>  | <u>12,099</u>  |
|                | <u>77,654</u>  | <u>56,592</u>  |

## 39. 或然負債

二零零八年四月二十五日，本公司一中國附屬公司在國內收到傳訊令狀，就據稱由該中國附屬公司發出之擔保被迫討總額約人民幣22百萬元。中國附屬公司已委任了律師抗辯。第一次開庭已於二零零八年十月二十日舉行。截至批准本綜合財務報表日期，法律程序仍然進行中，所以仍未有任何判決。鑒於此案尚在審理初期，董事基於法律意見認為，上述法律行動不會對本集團於二零零八年六月三十日之財務狀況造成重大不利影響。因此，無須在綜合財務報表內作出撥備。

## 40. 主要非現金交易

於截止二零零八年六月三十日期間，本集團出售其全資附屬公司權益，Magic Gain Investments Limited，作價約人民幣5,463,000元。而截止二零零八年六月三十日之交易金額，出售金額仍未反映於截止二零零八年六月三十日之綜合現金流量表中，因交易金額仍未在二零零八年六月三十日收取，所以此交易金額約人

民幣5,463,000元將反映在二零零八年六月三十日之其他應收賬款中，出售Magic Gain Investments Limited刊載於附註34。

截至於二零零七年六月三十日止年度，本集團作價人民幣42,247,000元收購一間附屬公司Weina Land Limited的100%權益及其股東貸款。該代價以每股0.40港元發行110,000,000股面值為0.10港元本公司的可轉換可贖回優先A股予之方式支付。此等收購之詳細條款載於附註33。

#### 41. 關聯交易

董事認為他們是集團唯一主要管理人員，支付兩年董事酬金之金額截至二零零八年六月三十日止已披露於附註12。

#### 42. 結算日後事項

截止於二零零八年六月三十日止年度，研發中心總承辦商已向本公司之附屬公司提出申索額約為人民幣9,500,000元之索償，中國相關法院對總承辦商作出勝訴之判決，本集團已就該判決提出上訴。

於二零零八年二月二十八日，中國附屬公司已與總承辦商達成撤訴之共識，總承辦商須於二零零八年三月三十日前完成建築施工，若延遲完工將支付每日2,000元人民幣之罰款，同時本集團須於二零零八年六月三十日前繳付約人民幣6,880,000元之總體工程造價及利息，延遲付款將須支付人民幣1,000,000元之罰款。截至二零零八年六月三十日，本集團已向總承辦商支付人民幣6,330,000元之工程造價款，而總承辦商並未如期完成建築工程。因此，本集團並未於二零零八年六月三十日前支付剩餘人民幣550,000元之工程造價款，並已將此款項計入應付費用。

於結算日後，總承辦商於二零零八年九月初向中國相關法院提起訴訟，要求中國附屬公司償還剩餘550,000元人民幣之工程款及罰金。二零零八年九月十日，中國附屬公司就總承辦商違約之事實向中國相關法院提起反訴訟。中國附屬公司已委託法律顧問處理該等索償，於綜合財務報表核准日期前，此案件正處於訴訟初期並等候中國相關法院之判決。因此，截至二零零八年六月三十日止，綜合財務報表中並無任何罰款撥備進行入賬。



## 43. 附屬公司

於二零零八年六月三十日附屬公司明細表：

| 公司名稱                                                          | 註冊成立/<br>營業地點 | 已發行及已繳足股本       | 本公司應佔股本權益 |      | 主要業務              |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------|-------------------|
|                                                               |               |                 | 直接        | 間接   |                   |
| Usualink Development Limited                                  | 英屬維爾京群島       | 1,250股每股1美元     | 100%      | —    | 投資控股              |
| 德維森實業(深圳)有限公司<br>(Techwayson Industrial Limited)*#            | 中國            | 60,000,000港元    | —         | 100% | 從事設計，供應和整合自動化控制系統 |
| 德維森管理有限公司                                                     | 香港            | 10,000股每股1港元    | 100%      | —    | 提供管理服務            |
| Techwire Enterprises Limited                                  | 英屬維爾京群島       | 100股每股1美元       | 100%      | —    | 投資控股              |
| 德維森貿易有限公司                                                     | 香港            | 10,000股每股1港元    | 100%      | —    | 自動化及電子零件和配件之貿易    |
| Realtop Limited                                               | 英屬維爾京群島       | 100股每股1美元       | 100%      | —    | 投資控股              |
| 德維森科技(深圳)有限公司<br>(Techwayson Technology (Shenzhen) Limited)*# | 中國            | 人民幣100,000,000元 | —         | 100% | 從事設計，供應和整合自動化控制系統 |
| 俊盈亞洲有限公司                                                      | 香港            | 1股1港元           | 100%      | —    | 從事天然資源和礦產產品       |
| Famous State Investments Limited                              | 香港            | 1股1港元           | 100%      | —    | 有牌價證券投資           |
| 榮瀚興業有限公司                                                      | 香港            | 2股每股1港元         | 100%      | —    | 物業投資              |
| 長榮電子有限公司                                                      | 香港            | 100股每股1港元       | 51%       | —    | 手機套件銷售            |

\* 德維森實業(深圳)有限公司及德維深科技(深圳)有限公司是成立於中國特別經濟區的外商獨資企業。其經營期分別為十五年至二零一二年九月及二十年至二零二三年六月。

# 英文名稱僅供識別。

## 44. 本公司之資產負債表概要

|               | 二零零八年<br>人民幣千元   | 二零零七年<br>人民幣千元  |
|---------------|------------------|-----------------|
| 非流動資產         |                  |                 |
| 投資於附屬公司       | <u>1,130</u>     | <u>68,769</u>   |
| 流動資產          |                  |                 |
| 附屬公司欠款        | 5,024            | 132,848         |
| 預付款、按金及其他應收賬款 | 5,463            | 2               |
| 現金及銀行結餘       | <u>42</u>        | <u>38,515</u>   |
|               | <u>10,529</u>    | <u>171,365</u>  |
| 流動負債          |                  |                 |
| 應付費用          | 273              | 636             |
| 欠附屬公司         | <u>7,267</u>     | <u>17,400</u>   |
|               | <u>7,540</u>     | <u>18,036</u>   |
| 流動資產淨額        | <u>2,989</u>     | <u>153,329</u>  |
| 淨資產值          | <u>4,119</u>     | <u>222,098</u>  |
| 股本及儲備         |                  |                 |
| 普通股股本         | 43,987           | 37,100          |
| 股本溢價          | 28,952           | 7,160           |
| 可轉換可贖回優先股股本   | 184,653          | 184,653         |
| 購股權儲備         | 1,094            | —               |
| 實繳盈餘          | 67,614           | 67,614          |
| 轉換儲備          | (17,927)         | (6,011)         |
| 累計虧損          | <u>(304,254)</u> | <u>(68,418)</u> |
| 權益總額          | <u>4,119</u>     | <u>222,098</u>  |

## 45. 比較數字

若干比較數字已予重新分類以符合本年度之呈列方式。

**A. 債務聲明****負債**

於二零零九年七月三十一日(即於本通函付印前就確定本負債聲明之聲明之最後可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之總銀行融資約為人民幣246,738,000元,當中包括有銀行貸款及循環貸款,而當中之約人民幣44,788,000元已於當天被經擴大集團運用。

於二零零九年七月三十一日,經擴大集團之有抵押銀行貸款約為人民幣16,503,000元、有抵押循環貸款約為人民幣28,285,000元及無抵押銀行貸款約為人民幣74,234,000元(「無抵押貸款」)。此外,經擴大集團之應付少數股東款項及應付股東款項分別約為人民幣117,312,000元及人民幣395,883,000元。該應付少數股東款項及應付股東款項乃免息、無抵押及按要求償還。

**抵押及保證**

於二零零九年七月三十一日營業結束時,經擴大集團之有抵押銀行貸款及循環貸款為(a)公司提供擔保;及(b)經擴大集團之物業、廠房及設備項目(總賬面值約為人民幣2,742,000元)作抵押;投資物業(總賬面值約為人民幣41,857,000元);租賃預付款項(總賬面值約為人民幣17,790,000元);定期存款約為人民幣12,320,000元及發展中物業約為人民幣282,168,000元。

**承擔**

於二零零九年七月三十一日之營業結束時,經擴大集團已訂約但未撥備之發展中物業承擔約為人民幣46,265,000元及收購一間附屬公司金額人民幣274,784,000元。

於二零零九年七月三十一日,經擴大集團(作為承租人)之不可撤銷經營租約之寫字樓設備項目之未來最低租約付款約為人民幣30,000元。

## 或然負債

於二零零九年七月三十一日，經擴大集團之或然負債如下：

- (1) 二零零八年四月二十五日，經擴大集團之中國附屬公司（「中國附屬公司」）在國內收到傳訊令狀，就據稱由該中國附屬公司發出之擔保被追討總額約人民幣22,000,000元。中國附屬公司已於二零零八年十月抗辯。截至本聲明日期，法律程序仍然進行中，所以仍未有任何判決。董事基於法律意見認為，上述法律行動不會對經擴大集團造成重大不利影響。因此，無須作出撥備。
- (2) 於二零零九年七月三十一日，經擴大集團已就國內附屬公司被聲稱作出擔保而被一間國內銀行之分支機構（「銀行」）就有關擔保提出索償，預留了約人民幣60,700,000元的撥備，該等索償為宣稱該等國內附屬公司替第三方授出的。有關法院已就聲稱作出擔保之訴訟作出裁決，勝方為銀行，經擴大集團已就該裁決作出上訴。為了便於與銀行的無抵押貸款進行有關債務重組之洽商，經擴大集團已就為數約人民幣60,700,000元之聲稱擔保與銀行達成初步和解協議。於二零零七年十月二十三日，國內附屬公司與銀行簽訂了一份不具約束力之諒解備忘錄，據此，雙方一致認為，除其他事項外，國內附屬公司將撤回上訴，為數約人民幣60,700,000元之本金將重組為不少過一年期但不超過三年之定期貸款，並以中國境內之租賃建築及投資物業作為抵押，可免除無抵押貸及一定數額之應計利息。故國內附屬公司已向有關法院申請撤回上訴，並於截至二零零八年六月三十日止年度作出為數約人民幣60,700,000元之撥備。由於正式抵押尚未完成，仍未於銀行達成正式的和解及重組協議。儘管聲稱擔保之正式執行裁決及最終和解協議尚未確定，銀行亦未作出即時還款的要求。經擴大集團正就和解條款繼續與銀行洽商。

- (3) 於二零零七年十二月，經擴大集團之總承辦商已向中國附屬公司提出申索額約為人民幣9,500,000元之索償，中國相關法院對總承辦商作出勝訴之判決，經擴大集團已就該判決提出上訴。於二零零八年五月，中國附屬公司已與總承辦商以合理價錢達成撤訴之共識。然而，總承辦商向中國相關法院提起訴訟，要求中國附屬公司償還剩餘人民幣550,000元之工程款及罰金。二零零八年九月十日，中國附屬公司就總承辦商向中國相關法院提起反訴訟關於剩餘人民幣550,000元之工程款及罰金。截至本聲明日期，法律程序仍然進行中，所以仍未有任何判決。董事基於法律意見認為，上述法律行動不會對經擴大集團造成重大不利影響。因此，無須作出撥備。
- (4) 於二零零八年十一月，經擴大集團之中國附屬公司已向承辦商提出由中國附屬公司建造之幾項建築工程之違反合約之申索服務費之索償。於二零零九年四月二十一日，中國相關法院對中國附屬公司商作出勝訴之判決，總承辦已於二零零九年五月十四日就該判決提出上訴。截至本聲明日期，法律程序仍然進行中，所以仍未有任何判決。董事基於法律意見認為，上述法律行動不會對經擴大集團造成重大不利影響。因此，無須作出撥備。
- (5) 經擴大集團已就物業單位之幾位買家安排銀行融資和提供擔保以確保該買家會償還。於二零零九年七月三十一日，未付之保證金約為人民幣326,440,000元。

就本負債聲明而言，外匯金額已按二零零九年五月三十一日之當前匯率兌換為人民幣。

除上文所述者或另有披露外，及除集團內部負債和應付賬款外，於二零零九年七月三十一日，經擴大集團沒有發行或準備發行之任何未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌債務或承兌信貸、債權證、抵押、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## **B. 重大不利改變**

董事並不知悉有任何自二零零八年六月三十日(此日期為本集團上一份已審核及公佈之財務報表日)起至最後實際可行日期本集團於財務及貿易地位之重大不利改變。

### C. 營運資金聲明

董事認為，考慮到其內部資源及經擴大集團現時可用的信貸服務，於收購事項完結後，就現時之要求，經擴大集團由本通函日期之未來十二個月將不會有足夠營運資金。

鑑於來未發展，項目公司就房產B之發展已獲得由中國銀行向公司授予之貸款額度人民幣200百萬元。另外，本公司將同樣考慮(i)申請房產A之物業銷售所得款項；及(ii)為房產B之物業單位進行預售以滿足目標集團未來營運資金要求。上述計量局限於滿足目標集團未來營運資金要求，董事認為，目標集團有能力滿足其未來營運資金要求。

於二零零九年九月八日，珠海市建設局已就預售前述項目發出預售許可證。因此，董事預期將有足夠營運資金完成前述項目，而且，如有必要，任何盈餘之現金流可用作發展房產B。

就目前本集團情況而言，於2008中期報告所陳述本公司當時正與銀行債權人就有關約人民幣60,700,000元的擔保撥備；及約人民幣77,734,000元的短期銀行貸款進行有關債務重組的洽商（「債務重組」）。於最後實際可行日期，董事確認有關洽商過程仍在進行中。

上述銀行債權人知悉該收購事項，本公司及銀行債權人敲定於二零零九年十二月底前完成結構重組。如銀行債權人批准結構重組，集團之流動資金狀況將可獲改善。如結構重組成功，且其還款期攤分至多於一年，集團之營運資金將獲改善。此外，如有必要，預售前述項目之收入亦可用作償還經擴大集團之部分債務負債。然而，如果重組和／或預售房產B失敗，本公司將建議通過以下幾種籌集資金活動增加額外營運資金，包括但不限於，籌集更多銀行融資，債務工具，配股和供股（如有必要及適用）。

如本通函中「董事會函件」一節所述，房產B之建設工程定於二零一一年五月完成。另外，就目前房產B之發展計劃，其物業單位之預售可能於二零一零年第二季開始，經擴大集團可能申請因此產生所得款項以支付部份債項。

董事知悉經擴大集團之流動資金狀況將很大程度依靠債務重組成洽商及房產B之發展。有需要本公司將發布有關公告以通知股東最新情況。



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16樓

二零零九年九月二十三日

董事

紀翰集團有限公司

敬啟者：

以下所載為蓮盛控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)由二零零七年十二月七日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十一日止六個月(「有關期內」)之財務資料報告(「財務資料」)以供載入於紀翰集團有限公司(「紀翰集團」)之日期為二零零九年九月二十三日有關於目標公司全部已發行資本之計畫收購之通函(「本通函」)，其有關詳情已載於本通函。

目標公司於二零零七年十二月七日於英屬處女群島註冊成立以註冊資本50,000美元共50,000股每股1美元成立為有限責任公司。

目標公司是一間投資股票公司，其附屬公司於二零零八年的資料列載如下：

| 附屬公司名稱       | 註冊成立 |    | 股本       | 直接持有權益部分 | 主要活動 |
|--------------|------|----|----------|----------|------|
|              | 地點   | 日期 |          |          |      |
| 榮泰有限公司(「榮泰」) | 香港   |    | 港幣1,000元 | 100%     | 業務不多 |

目標集團已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。該公司由二零零七十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日止之法定財務報表已由博維會計師事務所，香港註冊執會計師審核。由於榮泰註冊成立後一直屬業務不多，其法定財務報表未有編製。

就本報告而言，該公司之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」)，編製該公司有關期內之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則獨立審核相關財務報表。



列載於本報告之財務資料乃根據相關財務報表編製。在我們編製報告以載入本通函時，概無任何對相關財務報表作出調整。

我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

該目標公司唯一董事有責任編製有關財務報表及財務資料。紀翰集團董事有責任確保本通函內容已包括本報告。吾等之責任為根據相關財務報表匯編財務資料及根據吾等對財務報表之審閱提供獨立意見及向將吾等之意見向貴司匯報。

我們已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」計劃之審閱範圍有以下限制：

### **保留意見基準**

誠如以下附註2解釋，於二零零九年六月三十日，目標集團及目標公司有淨流動負債分別約人民幣10,000元，財務資料已根據持續經營基準編製。由於欠缺重要文件上的證明，我們未能確認唯一董事以持續經營基準編製財務資料時所作之假設是否正確及合適。

倘若目標集團及目標公司未能持續經營其業務，將需為可能出現的更多負債作出調整。財務資並未有加入任何相關調整。

### **由有關持續經營之重大不確定因素引起之保留意見**

我們認為，除上述於保留意見基準一段中有關可能需要作出之調整外，財務資料及其附註，就本報告而言，對目標集團及目標公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之財務狀況，以及該公司於有關期間之業績提供真實及公平之觀點。

為編製本報告，目標公司唯一董事已就截至二零零八年六月三十日止編製財務報表，目標集團就同一時期（「二零零八年六月三十日財務資料」）之綜合全面收益表及綜合權益變

動表及其附註乃摘錄自該財務報表。我們之責任根據我們對財務報表之審閱提供獨立意見及向將我們之意見向貴司匯報。

為編製此報告，我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則（「香港審閱應聘準則」）第2400號「應聘對財務報表進行審閱」之規定進行審閱二零零八年六月三十日財務資料。審閱二零零八年六月三十日財務資料包括主要向目標公司之管理層詢問及實施分析及評估會計政策與披露是否一致。審閱不包括內部監控及核實資產，負債及交易。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此我們對二零零八年六月三十日財務資料不會發表任何審核意見。

除上述於保留意見基準一段有關持續經營之影響外，根據我們之審閱及就此報告而言，我們對二零零八年六月三十日財務資料是否需要作出重大修訂未能達致審閱結論。

## I. 財務資料

### 綜合全面收益表

|               |    | 由二零零七年<br>十二月七日<br>(註冊成立日期)至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>附註 |                                       |                                       |
|---------------|----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|               |    | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核)               | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
| 營業額           | 7  | —                                                             | —                                     | —                                     |
| 出售附屬公司之收益     | 15 | —                                                             | —                                     | 19                                    |
| 行政開支          |    | <u>(31)</u>                                                   | <u>(21)</u>                           | <u>(5)</u>                            |
| 除稅前(虧損)溢利     | 8  | (31)                                                          | (21)                                  | 14                                    |
| 利得稅開支         | 9  | <u>—</u>                                                      | <u>—</u>                              | <u>—</u>                              |
| 期內(虧損)溢利及全面收益 |    | <u><u>(31)</u></u>                                            | <u><u>(21)</u></u>                    | <u><u>14</u></u>                      |

## 綜合財務狀況表

|              | 附註 | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|--------------|----|----------------------------|--------------------------|
| <b>流動負債</b>  |    |                            |                          |
| 其他應付款項       |    | (4)                        | (4)                      |
| 欠一位董事之款項     | 12 | (13)                       | —                        |
| 欠一位股東之款項     | 13 | (7)                        | (6)                      |
|              |    | <u>(24)</u>                | <u>(10)</u>              |
| <b>股本及儲備</b> |    |                            |                          |
| 股本           | 14 | 7                          | 7                        |
| 累計虧損         |    | (31)                       | (17)                     |
|              |    | <u>(24)</u>                | <u>(10)</u>              |

## 財務狀況表

|              | 附註 | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|--------------|----|----------------------------|--------------------------|
| <b>非流動資產</b> |    |                            |                          |
| 附屬公司投資       | 11 | <u>1</u>                   | <u>—</u>                 |
| <b>流動負債</b>  |    |                            |                          |
| 其他應付款項       |    | (4)                        | (4)                      |
| 欠一位股東之款項     | 13 | (7)                        | (6)                      |
| 淨流動負債        |    | <u>(11)</u>                | <u>(10)</u>              |
|              |    | <u>(10)</u>                | <u>(10)</u>              |
| <b>股本及儲備</b> |    |                            |                          |
| 股本           | 14 | 7                          | 7                        |
| 累計虧損         |    | (17)                       | (17)                     |
|              |    | <u>(10)</u>                | <u>(10)</u>              |

## 綜合權益變動表

|                           | 股本<br>人民幣千元     | 累計虧損<br>人民幣千元      | 總額<br>人民幣千元        |
|---------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 於註冊成立日期                   | —               | —                  | —                  |
| 於二零零七年十二月二十七日股份發行予<br>認購人 | 7               | —                  | 7                  |
| 期內總全面虧損                   | <u>—</u>        | <u>(31)</u>        | <u>(31)</u>        |
| 於二零零八年十二月三十一日             | 7               | (31)               | (24)               |
| 期內總全面收益                   | <u>—</u>        | <u>14</u>          | <u>14</u>          |
| 於二零零九年六月三十日               | <u><u>7</u></u> | <u><u>(17)</u></u> | <u><u>(10)</u></u> |

截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)：

|             | 股本<br>人民幣千元     | 累計虧損<br>人民幣千元      | 總額<br>人民幣千元        |
|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 於成立日期發行股份   | 7               | —                  | 7                  |
| 期內總全面虧損     | <u>—</u>        | <u>(21)</u>        | <u>(21)</u>        |
| 於二零零八年六月三十日 | <u><u>7</u></u> | <u><u>(21)</u></u> | <u><u>(14)</u></u> |

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於二零零七年十二月七日根據英屬處女群島商業法例註冊成立為有限責任公司。其註冊及主要營業地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司考慮到目標集團之主要活動為於中國持有投資，目標公司認為人民幣為最適合表達貨幣，跟目標集團之功能貨幣有所不同，因此財務資料以人民幣列示（「人民幣」）。

目標公司之主要活動為投資控股，其附屬公司之主要活動已列載於附註11。

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止，目標集團並沒有現金交易。因此，未有為此編製綜合現金流表。

### 2. 編製基準

於二零零九年六月三十日，目標集團及目標公司分別有淨負債約人民幣10,000元。這表示有重大不確定因素出現，該因素可能導致對目標集團及目標公司的持續經營能力產生重大疑慮及因此目標集團及目標公司可能無法就一般營運事宜履行其責任。然而，鑑於目標公司董事預期目標集團及目標公司將由其營運產生現金流，唯一董事認為目標集團將會有足夠營運資本以滿足由二零零九年六月三十日起計未來十二個月之財務責任。

因此，唯一董事認為以持續經營基礎編製財政資料屬合適的。如目標集團及目標公司未能持續經營其業務，將需為可能出現的更多負債作出調整。這些調整影響未有在財務資料中反映。

### 3. 應用新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在有關期內為制定及披露財務資料，該公司已採用香港會計師公會已頒佈最新或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」），香港財務報告準則及修訂與詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），並於二零零九年一月一日後開始之會計期間生效且一致應用於有關期內。

該公司的報告沒有提早應用以下已頒佈但尚未於生效之香港會計準則。

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂)             | 香港財務報告準則之改進二零零八五月 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則(修訂)             | 香港財務報告準則之改進二零零九四月 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第27號(經修訂)          | 綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>         |
| 香港會計準則第39號(經修訂)          | 合資格對沖項目 <sup>3</sup>           |
| 香港財務報告準則1(修訂)            | 首次採納之額外豁免 <sup>4</sup>         |
| 香港財務報告準則2(修訂)            | 企業以現金支付股權交易 <sup>4</sup>       |
| 香港財務報告準則3(經修訂)           | 業務合併 <sup>3</sup>              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>       |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 | 獲客戶轉讓資產 <sup>5</sup>           |

<sup>1</sup> 香港財務報告準則第5號之修訂條文於二零零九年七月一日或以後開始。

<sup>2</sup> 適用於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 獲客戶轉讓資產適用於二零零九年七月一日或以後。

目標公司的唯一董事預期採用準則，修訂及詮釋不會對目標集團之業績及財務狀況造成重大的影響。

#### 4. 主要會計政策

如下文載列之會計政策所解釋，財務資料已根據歷史成本基準編製。除另外表明外，有關期內之會計政策全已一致應用及跟紀翰集團採納之會計政策屬重大一致。

此財務資料乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括按聯交所證券上市公司規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

##### 綜合基準

財務資料已包括目標公司及目標公司之所有控制實體(其附屬公司)之財務報表。當目標公司有管理能力一個實體之財務及營運政策及可從該實體之活動中得益，則目標公司已擁有該實體之控制權。

於有關期內收購或出售附屬公司之結果已包含於由收購生效日期開始或直至出售日期(如適用)之綜合全面收益表內。

如有需要時，附屬公司之財務報表會作出調整，使彼等之會計政策與目標集團所採用者貫徹一致。

所有集團內交易、結餘、收益及開支已併合消除。

##### 附屬公司投資

於目標公司之財務狀況表，附屬公司投資以成本減去任何減值虧損入賬。附屬公司之業務將會由目標公司以已支付或應支付股息計賬。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收入報表所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括收入報表內從未課稅及扣稅之項目。該公司本期稅項之負債按報告日時已確立或大致上已確立之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產與負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間差額確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可運用暫時差額扣稅之應課稅盈利時提撥。若於一項不影響應課稅務盈利及會計盈利交易中，因商譽或因業務合併以外首次確認之其他資產及負債而引致暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則於權益中處理。

## 財務工具

當一間集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債會在綜合資產負債表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公平值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本（按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產及財務負債除外）將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公平值。按公平值列賬及在損益賬處理之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本，即時在損益賬確認。

## 財務負債和股本

公司實體所發行財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類。

股本工具為證明於本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。該公司之財務負債主要為其他財務負債。

## 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預計年期，或較短期間（倘合適）實際貼現之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

## 其他財務負債

其他財務負債（包括其他應付款項及欠一位董事／股東之款項）屬隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

### 股本工具

該公司發行之股本工具以已收收益減去淨發行成本紀錄。

### 終止確認

財務負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益確認。

## 5. 資本風險管理

目標集團管理其資本以確保有能力持續經營及透過最佳化債務及股權平衡以向其註冊權有人提供最大回報。

目標集團之資本結構包括屬目標公司註冊擁有人之股權，即股本。

管理層考慮資金成本及每一個類別資本之風險以審視資本結構。有鑑於此，目標集團會以支付股息及新資本以平衡資本結構。有關期內，目標集團之資本管理方式維持不變。

## 6. 財務工具

目標集團之主要財務工具包括其他應付款項及欠股東及董事之款項。財務工具詳細資料已於相關附註披露。財務工具有關之風險及減低風險之政策已列載如下。管理層管理及監察風險以確保相關計量已定時有效實行。

### 流動資金風險

目標集團就財務負債(包括其他應付款項，欠股東及董事款項)之合約到期，需於要求時還款及無利息。基於目標集團需還款之最早日期，這些財務負債之賬面值與財務負債未折扣現金流一樣。

### 財務負債公平值

於申報期間結束時財務負債之公平值與賬面值相若，此乃由於該等負債為即時或於短期內到期。

## 7. 營業額

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，目標集團非未有產生任何營業額。因此，沒有分部資料提供。



## 8. 除稅前(虧損)盈利

|                 | 由二零零七年<br>十二月七日<br>(註冊成立日期)<br>到二零零八年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| (虧損) 盈利已扣除以下各項： |                                                                  |                                                 |                                       |
| 審核師酬金           | 3                                                                | —                                               | —                                     |
| 董事薪酬 (附註10)     | —                                                                | —                                               | —                                     |

## 9. 所得稅開支

由於目標集團於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月於香港沒有產生任何評稅利潤，因此未有為香港利得稅作出撥備。

有關期內之所得稅開支可獲於除稅前盈利調解如下：

|               | 由二零零七年<br>十二月七日<br>(註冊成立日期)<br>到二零零八年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|---------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 除稅前(虧損)盈利     | (31)                                                             | (21)                                            | 14                                    |
| 本地稅率          | 17.5%                                                            | 17.5%                                           | 16.5%                                 |
| 本地收益稅         | (5)                                                              | (4)                                             | 2                                     |
| 免稅收入之稅務影響     | —                                                                | —                                               | (3)                                   |
| 不獲稅項減免支出之稅務影響 | 5                                                                | 4                                               | 1                                     |
| 期內稅款          | —                                                                | —                                               | —                                     |

於報告期完結時，沒有重大遞延稅。

## 10. 董事及員工薪酬

## (a) 董事薪酬

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有已向或應向目標公司唯一董事支付之酬金及退休福利計劃供款。於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

## (b) 員工薪酬

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，目標集團未有聘請員工。

(c) 於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，目標集團未有向唯一董事或員工支付任何作為加入集團之誘因或離職補償金之酬金。

## 11. 附屬公司投資

|          | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|----------|----------------------------|--------------------------|
| 未上市投資，成本 | <u>1</u>                   | <u>—</u>                 |

於二零零八年十二月三十一日之附屬公司之詳細資料列載如下：

| 附屬公司名稱       | 註冊成立地點<br>及日期 | 股本       | 直接持有權益部分 | 主要活動 |
|--------------|---------------|----------|----------|------|
| 榮泰有限公司(「榮泰」) | 香港            | 港幣1,000元 | 100%     | 業務不多 |

於有關期內完結時或任何於有關期內之時間，概無附屬公司擁有任何未支付債券。

## 12. 欠一位董事之款項

## 目標集團

欠董事之款項屬無擔保，零息及需於要求時償還。

## 13. 欠一位股東之款項

## 目標集團及目標公司

欠股東之款項屬無擔保，零息及需於要求時償還。

## 14. 股本

|                                                                      | 股份數目          | 金額<br>美元         |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 每股1美元之普通股                                                            |               |                  |
| 註冊資本：                                                                |               |                  |
| 於二零零七年十二月七日(註冊成立日期)、<br>二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之<br>每股1美元之50,000股普通股 | <u>50,000</u> | <u>50,000</u>    |
| 已發行及已繳                                                               |               |                  |
| 於註冊成立日期                                                              | —             | —                |
| 於二零零七年十二月二十七日、二零零八年十二月三十一日及二零<br>零九年六月三十日之每股1美元之1,000股普通股            | <u>1,000</u>  | <u>1,000</u>     |
| 於財務資料中顯示                                                             |               | <u>人民幣7,000元</u> |

目標公司於二零零七年十二月七日以註冊股本50,000美元註冊成立。於二零零七年十二月二十七日，每股1美元之1,000股普通股發行予認購人作為提供目標公司之開首股本。

## 15. 出售附屬公司

於二零零九年六月三十日，目標集團以代價港幣1,000元(約人民幣991元)出售榮泰之100%股本權益予獨立第三方。於出售日期，榮泰之淨負債如下：

|           | 二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|
| 已出售之淨負債：  |                         |
| 欠一位董事之款項  | 18                      |
| 出售獲利      | <u>19</u>               |
| 總代價       | <u><u>1</u></u>         |
| 已以下列方式支付： |                         |
| 欠一位股東之款項  | <u><u>1</u></u>         |

於二零零九年六月三十日止六個月期間，出售附屬公司並無對目標集團之營業額、業績或現金流有重大影響。

## 16. 關聯交易

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，除於財務資料中任何地方所披露外，目標集團並沒有與其他重大關聯交易。

## 主要管理人員的補償

唯一董事認為他屬目標集團唯一主要管理人員，於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，並沒有酬金被支付予他。

## 17. 資本承擔

|                      | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| 就收購附屬公司之已訂約但未撥備之資本承擔 | —                          | 274,784                  |

## II. 結算日後事項

於二零零九年六月二十六日，目標公司與賣家（「賣家」）簽訂一份買賣協議，以代價人民幣274,784,000元（相等於港幣310,000,000元）收購柏宇投資有限公司（「柏宇」）之全部已發行股本（「該收購」）。該收購已於二零零九年八月十一日完成。同日，目標與賣家簽訂一份股份抵押協議，以未付之代價為人民幣47,068,000元（相等於港幣53,100,000元）（「代價餘額」）抵押柏宇之全部已發行股本予賣家。根據股份抵押協議，代價餘額將於完成收購日起90天內支付，支付後，賣家將豁免該股份抵押。

有關詳情已列載於紀翰集團之日期為二零零九年八月二十日之公告。

## III. 結算日後的財務報表

目標公司及目標集團於二零零九年六月三十日之後並沒有編製經審核之財務報告。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16樓

二零零九年九月二十三日

董事

紀翰集團有限公司

敬啟者：

以下所載為柏宇投資有限公司(「柏宇」)及其附屬公司(「目標集團」)由二零零六年五月十九日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日及截至二零零七及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月(「有關期內」)之財務資料報告(「財務資料」)以包含於紀翰集團有限公司(「紀翰集團」)之日期為二零零九年九月二十三日有關於收購蓮盛控股有限公司(「蓮盛」)全部已發行資本之通函，其有關詳情已載於本通函。

柏宇於二零零六年五月十九日於英屬處女群島以註冊資本50,000美元共50,000股每股1美元成立為有限責任公司。

柏宇屬一間投資控股公司及於本報告日，柏宇持有一間聯營公司，珠海中珠房地產開發有限公司(「珠海中珠」)，一間於二零零五年十一月八日於中華人民共和國(「中國」)成立之私人有限公司之50%股權，珠海中珠之主要業務為於中國發展房地產。

柏宇已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。柏宇由二零零六年五月十九日(註冊成立日)至二零零六年十二月三十一日、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度博維會計師事務所，香港註冊執會計師審核。

就本報告而言，柏宇之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」)，編製柏宇有關期內之財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則獨立審核相關財務報表。

列載於本報告之財務資料乃根據相關財務報表編製。在我們編製報告以載入本通函時，概無任何對相關財務報表作出調整。

我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

該目標公司唯一董事有責任編製有關財務報表及財務資料。紀翰集團董事有責任確保本通函內容已包括本報告。吾等之責任為根據相關財務報表匯編財務資料及根據吾等對財務報表之審閱提供獨立意見及向將吾等之意見向貴司匯報。

我們認為，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日之財務資料及其附註，就編製本報告而言，對柏宇於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之財務狀況，以及柏宇於有關期間之業績及現金流量提供真實及公平之觀點。

有關比較之截至二零零八年六月三十日止六個月柏宇之全面收益表、權益變動表及現金流動表與附註（「二零零八年六月三十日財務資料」）是柏宇未經審核的財務資料為此目的而編製報告，本核數師責任是基於審閱，提供獨立結論，及吾等之結論向貴司匯報。

為編製此報告，我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則（「香港審閱應聘準則」）第2400號「應聘對財務報表進行審閱」之規定進行審閱二零零八年六月三十日財務資料。審閱二零零八年六月三十日財務資料包括主要向目標公司之管理層詢問及實施分析及評估會計政策與披露是否一致。審閱不包括內部監控及核實資產，負債及交易。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此我們對二零零八年六月三十日財務資料不會發表任何審核意見。

根據我們的審閱，就本報告而言，概無事項須我們垂注而導致我們相信二零零八六月三十日之財務資料於所有重大方面並非根據就財務資料所採納的相同基礎而編製。

## I. 財務資料

## 全面收益表

|                      | 附註 | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零六年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 |                                        |                                                 |                                   |               |
|----------------------|----|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                      |    | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元                           | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |               |
| 營業額                  | 7  | —                                                                | —                                      | —                                               | —                                 | —             |
| 銀行收息收入               |    | 386                                                              | 136                                    | 1                                               | 1                                 | —             |
| 行政開支                 |    | (20)                                                             | (110)                                  | (70)                                            | (43)                              | (32)          |
| 向聯營公司貸款之<br>算定利息收入   |    | 691                                                              | 4,256                                  | 4,610                                           | 2,248                             | 2,414         |
| 分佔聯營公司業績             |    | (679)                                                            | (10,706)                               | (6,960)                                         | (3,364)                           | 64,628        |
| 財務成本                 | 8  | (4,036)                                                          | (16,475)                               | (15,703)                                        | (7,648)                           | (8,254)       |
| 除稅前(虧損)盈利            | 9  | (3,658)                                                          | (22,899)                               | (18,122)                                        | (8,806)                           | 58,756        |
| 所得稅開支                | 10 | —                                                                | —                                      | —                                               | —                                 | (6,462)       |
| 年度/期內(虧損)盈利及<br>全面收益 |    | <u>(3,658)</u>                                                   | <u>(22,899)</u>                        | <u>(18,122)</u>                                 | <u>(8,806)</u>                    | <u>52,294</u> |

## 財務狀況表

|                | 附註 | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零零九年         |
|----------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                |    | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 六月三十日<br>人民幣千元 |
| <b>非流動資產</b>   |    |                |                |                |                |
| 投資於聯營公司        | 13 | 181,466        | 176,385        | 169,425        | 234,053        |
| 聯營公司貸款         | 14 | <u>53,201</u>  | <u>57,457</u>  | <u>62,067</u>  | <u>64,481</u>  |
|                |    | <u>234,667</u> | <u>233,842</u> | <u>231,492</u> | <u>298,534</u> |
| <b>流動資產</b>    |    |                |                |                |                |
| 聯營公司之墊項        | 15 | 903            | 903            | 903            | 903            |
| 銀行結餘及現金        |    | <u>7,980</u>   | <u>112</u>     | <u>59</u>      | <u>46</u>      |
|                |    | <u>8,883</u>   | <u>1,015</u>   | <u>962</u>     | <u>949</u>     |
| <b>流動負債</b>    |    |                |                |                |                |
| 其他應付款項         |    | —              | 3              | 19             | 38             |
| 控股公司貸款 — 一年內到期 | 16 | <u>5,855</u>   | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>—</u>       |
|                |    | <u>5,855</u>   | <u>3</u>       | <u>19</u>      | <u>38</u>      |
| <b>流動資產淨額</b>  |    | <u>3,028</u>   | <u>1,012</u>   | <u>943</u>     | <u>911</u>     |
|                |    | <u>237,695</u> | <u>234,854</u> | <u>232,435</u> | <u>299,445</u> |
| <b>股本及儲備</b>   |    |                |                |                |                |
| 股本             | 17 | —              | —              | —              | —              |
| 儲備             |    | <u>67,902</u>  | <u>50,628</u>  | <u>32,506</u>  | <u>84,800</u>  |
| <b>總權益</b>     |    | <u>67,902</u>  | <u>50,628</u>  | <u>32,506</u>  | <u>84,800</u>  |
| <b>非流動負債</b>   |    |                |                |                |                |
| 控股公司貸款 — 一年後到期 | 16 | 169,793        | 184,226        | 199,929        | 208,183        |
| 遞延稅項負債         | 18 | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>6,462</u>   |
|                |    | <u>169,793</u> | <u>184,226</u> | <u>199,929</u> | <u>214,645</u> |
|                |    | <u>237,695</u> | <u>234,854</u> | <u>232,435</u> | <u>299,445</u> |



## 權益變動表

|                  | 股本<br>人民幣千元 | 股東貢獻儲備<br>人民幣千元<br>(附註) | 累計(虧損)      | 總權益      |
|------------------|-------------|-------------------------|-------------|----------|
|                  |             |                         | 盈利<br>人民幣千元 | 人民幣千元    |
| 於註冊成本日發行股份(附註17) | —           | —                       | —           | —        |
| 視為股東貢獻           | —           | 65,315                  | —           | 65,315   |
| 分佔聯營公司股東貢獻儲備     | —           | 6,245                   | —           | 6,245    |
| 期內全面虧損           | —           | —                       | (3,658)     | (3,658)  |
| 於二零零六年十二月三十一日    | —           | 71,560                  | (3,658)     | 67,902   |
| 分佔聯營公司股東貢獻儲備     | —           | 5,625                   | —           | 5,625    |
| 全年全面虧損           | —           | —                       | (22,899)    | (22,899) |
| 於二零零七年十二月三十一日    | —           | 77,185                  | (26,557)    | 50,628   |
| 全年全面虧損           | —           | —                       | (18,122)    | (18,122) |
| 於二零零八年十二月三十一日    | —           | 77,185                  | (44,679)    | 32,506   |
| 期內全面收益           | —           | —                       | 52,294      | 52,294   |
| 於二零零九年六月三十日      | —           | 77,185                  | 7,615       | 84,800   |

截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)：

|             | 股本<br>人民幣千元 | 股東貢獻儲備<br>人民幣千元<br>(附註) | 累計虧損     | 總權益     |
|-------------|-------------|-------------------------|----------|---------|
|             |             |                         | 人民幣千元    | 人民幣千元   |
| 於二零零八年一月一日  | —           | 77,185                  | (26,557) | 50,628  |
| 期內全面虧損      | —           | —                       | (8,806)  | (8,806) |
| 於二零零八年六月三十日 | —           | 77,185                  | (35,363) | 41,822  |

附註： 股東貢獻乃指股東作出之免息貸款之算定利息支出。

## 現金流量表

|                                | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)       |                                    |                                    |                                             |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                | 至二零零六年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
| <b>營運活動</b>                    |                                   |                                    |                                    |                                             |                                   |
| 除稅前(虧損)盈利                      | (3,658)                           | (22,899)                           | (18,122)                           | (8,806)                                     | 58,756                            |
| 調整：                            |                                   |                                    |                                    |                                             |                                   |
| 利息收入                           | (386)                             | (136)                              | (1)                                | (1)                                         | —                                 |
| 向聯營公司貸款之算定利息收入                 | (691)                             | (4,256)                            | (4,610)                            | (2,248)                                     | (2,414)                           |
| 財務成本                           | 4,036                             | 16,475                             | 15,703                             | 7,648                                       | 8,254                             |
| 分佔聯營公司業績                       | 679                               | 10,706                             | 6,960                              | 3,364                                       | (64,628)                          |
| 計算營運資金變動前之經營現金流量               | (20)                              | (110)                              | (70)                               | (43)                                        | (32)                              |
| 其他應付款項增加                       | —                                 | 3                                  | 16                                 | —                                           | 19                                |
| <b>經營活動之現金所用淨額</b>             | <b>(20)</b>                       | <b>(107)</b>                       | <b>(54)</b>                        | <b>(43)</b>                                 | <b>(13)</b>                       |
| <b>投資活動</b>                    |                                   |                                    |                                    |                                             |                                   |
| 收購聯營公司                         | (163,410)                         | —                                  | —                                  | —                                           | —                                 |
| 向聯營公司墊款                        | (903)                             | —                                  | —                                  | —                                           | —                                 |
| 向聯營公司貸款                        | (65,000)                          | —                                  | —                                  | —                                           | —                                 |
| 已收銀行利息                         | 386                               | 136                                | 1                                  | 1                                           | —                                 |
| <b>投資活動之現金(所用)產生淨額</b>         | <b>(228,927)</b>                  | <b>136</b>                         | <b>1</b>                           | <b>1</b>                                    | <b>—</b>                          |
| <b>投資活動之現金(產生)所用淨額</b>         |                                   |                                    |                                    |                                             |                                   |
| 向控股公司借款(還款)                    | 236,927                           | (7,897)                            | —                                  | —                                           | —                                 |
| <b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>       | <b>7,980</b>                      | <b>(7,868)</b>                     | <b>(53)</b>                        | <b>(42)</b>                                 | <b>(13)</b>                       |
| 於期/年初之現金及現金等值項目                | —                                 | 7,980                              | 112                                | 112                                         | 59                                |
| 於期/年終之現金及現金等值項目，<br>以銀行結餘及現金呈列 | 7,980                             | 112                                | 59                                 | 70                                          | 46                                |

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

柏宇於二零零六年五月十九日根據英屬處女群島商業法例註冊成立為有限責任公司。其註冊及主要營業地址為Wickhams Cay 1, P.O. Box 662, Road Town, Tortola, BVI。其投股公司為RREEF Global Opportunities Fund II, LLC，於美國達拉華洲註冊成立。

柏宇考慮到目標集團之主要資產為持有珠海中珠之50%股權。珠海中珠於中國成立及經營業務，因此柏宇唯一董事認為人民幣為最適合之列示貨幣，跟目標集團之功能貨幣美元（「美元」）有所不同。

柏宇是一間投資控股公司。

### 2. 應用新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在有關期內為制定及披露財務資料，柏宇已採用香港會計師公會已頒佈最新或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」），香港財務報告準則及修訂與詮釋（「詮釋」）（「新香港財務報告準則」），並於二零零九年一月一日後開始之會計期間生效且一致應用於有關期內。

柏宇的報告沒有提早應用以下已頒佈但尚未於生效之香港會計準則。

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂）    | 香港財務報告準則之改進二零零八年五月 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則（修訂）    | 香港財務報告準則之改進二零零九年四月 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>          |
| 香港會計準則第39號（經修訂） | 合資格對沖項目 <sup>3</sup>            |
| 香港財務報告準則1（修訂）   | 首次採納之額外豁免 <sup>4</sup>          |
| 香港財務報告準則2（修訂）   | 企業以現金支付股權交易 <sup>4</sup>        |
| 香港財務報告準則3（經修訂）  | 業務合併 <sup>3</sup>               |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） |                                 |
| — 詮釋第17號        | 向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>        |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） |                                 |
| — 詮釋第18號        | 獲客戶轉讓資產 <sup>5</sup>            |

<sup>1</sup> 香港財務報告準則第5號之修訂條文於二零零九年七月一日或以後開始。

<sup>2</sup> 適用於零九年七月一日及二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 獲客戶轉讓資產適用於二零零九年七月一日或以後開始。

柏宇的唯一董事預期採用準則，修訂及詮釋不會對目標集團之業績及財務狀況造成重大的影響。

### 3. 主要會計政策

如下文載列之會計政策所解釋，除某些特定的財務工具以公平值計算外，財務資料已根據歷史成本基準編製。除另外表明外，有關期內之會計政策全已一致應用及跟紀翰集團採納之會計政策屬重大一致。

此財務資料乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括按聯交所證券上市公司規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

#### 投資於聯營公司

聯營公司屬一實體，其投資者有重大影響及並不是附屬公司或合營利益。重大影響是可參與被投資者之財務及營運決策之權力，但並不操控或聯合操控這些決策。

聯營公司之業務及資產及負債已以會計權益法計入於財務報表。於會計權益法下，投資於聯營公司是於財務狀況表作出調整成本收購後的變化載列，以聯營公司的分佔的淨資產值，減任何已確認之減值虧損計算。當柏宇分佔的聯營公司損失等於或超過其權益，(其中包括任何長遠利益，形式屬柏宇的聯營公司淨投資的一部分)，柏宇將中止確認其進一步損失之分佔。額外的分佔虧損的規定和確認的賠償責任只限於柏宇已產生的法律或推定責任，或代表聯營公司支付款項。

任何額外超出的收購成本超過於收購日柏宇分佔的可識別資產、負債及或然負債之公平淨值，將被確為商譽。商譽是作為一部分投資包含在投資和評估減值之賬面值。

任何額外超出柏宇可識別資產、負債及或然負債之淨公平值，重估後，立即確認損益。

就柏宇與聯營公司之交易，所產生之利潤和虧損均就柏宇於聯營公司所擁有之利益程度作出消除。

#### 財務工具

當一間集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債會在資產負債表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公平值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本(按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產及財務負債除外)將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公平值。按公平值入賬及在損益賬處理之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本，即時在損益賬確認。

#### 財務資產

柏宇之財務資產主要分為貸款及應收款項。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認或終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款(包括所有費用及按財務負債之預計年期,或較短期間(倘合適)實際貼現之利率)。

### 借貸及應收款項

借貸及應收款項指有固定或可指定還款及其於活躍市場並無報價,且不作貿易用途的非衍生性財務資產。給初步確認後之各結算日,貸款及應收款(包括聯營公司之墊款,向聯營公司貸款及銀行結存及現金)均以實際利率法按攤銷成本計算後扣除任何減值虧損(參照會計政策關於如下之財務資產減值)。

### 財務資產之減值虧損

財務資產均於各結算日進行減值檢討,以釐定是否出現減值客觀證據。財務資產在初步確認後,當有客觀證據證明當一個或多個事件發生,對該投資的未來現金流量有所影響,財務資產將會減值。

所有其他財務資產,客觀的減值證據包括:

- 發行人出現重大財務困難;或
- 不履行償還利息或本金;或
- 貸款方有可能將會破產或展開債務重組。

就特定財務資產而言,例如聯營公司之墊款及向聯營公司貸款,不被個別減值之被評估的資產,在其後減值集體的基礎上被評估。應收款項之組合之減值的客觀證據可能包括栢宇過去的收款經驗及國家或地方的經濟條件所導致無法收款之明顯變化。

金融資產按攤銷成本,確認減值損失的利潤或虧損時,有客觀證據表明,資產減值,是衡量的區別資產的賬面價值與現值的估計未來現金流量折現在原來的實際利率,該減值將在損益賬確認。

聯營公司之墊款及向聯營公司貸款賬面值減值虧損以撥備賬扣除。撥備賬之賬面值增減將於損益表確認。倘向關聯公司之借貸視為不可收回,則於撥備賬撤銷。其後收回過往所撤銷款計算入損益表。

對於按攤銷成本計算之金融資產而言,如日後減值虧損金額減少,而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關,以往確認的減值虧損則透過損益撥回,惟須資產賬面值於減值撥回日期不超過倘並無確認減值而原有之攤銷成本。

### 財務負債和股本

栢宇所發行財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類。

股本工具為證明於本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。栢宇之財務負債主要為其他財務負債。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預計年期，或較短期間(倘合適)實際貼現之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

### 其他財務負債

其他財務負債(包括其他應付款項及控股公司貸款)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

### 股本工具

栢宇發行之股本工具以已收收益減去淨發行成本紀錄。

### 終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及栢宇已將所持金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益確認。若本集團保留其已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則本集團持續確認該金融資產及為已收取金額確認為有抵押之借貸。

財務負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額將於損益確認。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括收入報表內從未課稅及扣稅之項目。栢宇本期稅項之負債按報告日時已確立或大致上已確立之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產與負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間差額確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可運用暫時差額扣稅之應課稅盈利時提撥。若於一項不影響應課稅務盈利及會計盈利交易中，因商譽或因業務合併以外首次確認之其他資產及負債而引致暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額確認，惟若本集團可令暫時差額對沖及暫時差額有可能未必於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則於權益中處理。

#### 有形資產之減值虧損

栢宇於每個報告期終結審閱其資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。當資產之可收回金額估計低於賬面值，其賬面值則被減至可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回金額，惟不可高於該資產於過往年度未確認減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

#### 4. 資本風險管理

栢宇管理其資本，以確保栢宇將能夠繼續作為一個持續經營的同時最高的回報股東，並保持最佳的資本結構以降低資金成本。

栢宇的資本結構包括債項，其包括於附註16披露的控股公司貸款，銀行結餘及現金可歸屬的栢宇股權持有人的權益，包括實收資本、儲備及累計盈利。

栢宇董事定期審查其資本結構。栢宇認為，資本成本和風險與資本，將其總體平衡的資本結構，通過新股發行公司，以及提高新債。有關期內栢宇的整體策略保持不變。

#### 5. 主要來源的不確定性估計

於附註3內所提及有關應用栢宇之會計政策，栢宇董事需對未能從其他來源獲得之資產及負債賬面值作調整，估計及假設。該估計及有關假設乃基於過往經驗及其他考慮為相關的因素。實際結果與有關估計可能有所出入。

估計及假設乃按持續基準進行審閱。該時期會計估計的修改將被確認如果修改只影響該時期，或如果修訂影響到當前和未來，當前和未來的修改將被確認。

### 主要來源的不確定性估計

以下為於申報期終結時其他主要來源及未來的不確定性估計之主要假設，其可能有重大風險導致下個財政年度內之資產及負債之賬面值作出重大調整。

#### 聯營公司之墊款／聯營公司貸款之估計減值虧損

基於聯營公司之墊款及聯營公司貸款之可收回性之估計，栢宇對有懷疑借貸作出減值虧損。當事件或情況有所改變及意味款項可能不可收回，減值可適用於聯營公司之墊款及聯營公司貸款。當原來估計跟預期有所不同，且差異影響了聯營公司之墊款及聯營公司貸款之賬面值及期內之有懷疑借貸開支估計改變。於有關期內及截至二零零八年六月三十日，未有作出減值。

## 6. 財務工具

### 6a. 財務工具分類

#### 財務資產

|                         | 於十二月三十一日       |                |                | 於六月三十日         |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 借貸及應收賬<br>(包括現金或現金等值項目) | 62,084         | 58,472         | 63,029         | 65,430         |

#### 財務負債

|              | 於十二月三十一日       |                |                | 於六月三十日         |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 以攤銷成本計算之財務負債 | 175,648        | 184,229        | 199,948        | 208,221        |

### 6b. 財務風險管理目標和政策

栢宇的主要金融工具包括聯營公司貸款、聯營公司之墊款及銀行結餘及現金，其他應付款項及控股公司貸款。財務工具的詳情分別在的附註披露。與這些金融工具有關的風險包括信貸風險和流動性風險。該政策對如何減輕這些風險載於下文。

#### (i) 貨幣風險

由於栢宇大部分金融資產負債均以人民幣計算，栢宇兌換風險不算重大，且栢宇沒有投放財務工具作抵押用途。



**(ii) 信貸風險**

於每一個報告期完結時，栢宇因由有關方未有履行對栢宇之責任而導致財務上的虧損之最大承受信貸風險乃由有關於財務狀況表所連載之已確認財務資產之帳面值所引起。為將風險減至最少，栢宇定期審閱每一個個別借貸之應收款，以確保採取足夠及時之更進行動及為不可收回之款項作減值虧損。就此而言，唯一董事認為栢宇之信貸風險已重大減少。

除集中信貸風險於聯營公司貸款外，栢宇並沒有重大集中信貸風險。

由於有關方為國際信貸評級機構所高度信貸評級之銀行及金融機構，因此流動基金之信貸風險屬有限度。

**(iii) 利率風險**

如附註14及16分別所示，栢宇就有關聯營公司之墊款及控股公司，貸款承受公平值利率風險。栢宇現時沒有利率抵押政策。然而，管理層監察利率風險承擔及預見有重大利率風險承擔時，將會考慮其他必要行動。

**(iv) 流動資金風險**

於流動資金風險管理上，栢宇監察及保持一定水平之現金或現金等值已被管理層被視為足夠於財政上支持栢宇營運及減低現金流波動之影響。管理層監察銀行借貸及其他資金來源之使用並認為風險已屬最小。

下表詳細列出栢宇財務負債之剩餘合約上的到期日。就非衍生財務負債，下表已基於栢宇根據需還款之最早日期定的財務負債之未折扣現金流所編製。下表已包括利息及主要現金流。

## 流動資金風險表

|                | 一年內<br>人民幣千元 | 一至兩年<br>人民幣千元  | 二至五年<br>人民幣千元  | 總未折扣           | 賬面值<br>人民幣千元   |
|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                |              |                |                | 現金流<br>人民幣千元   |                |
| 於二零零六年十二月三十一日  |              |                |                |                |                |
| <b>非衍生財務負債</b> |              |                |                |                |                |
| 其他應付款項         | —            | —              | —              | —              | —              |
| 控股公司貸款         | 7,897        | —              | 229,030        | 236,927        | 175,648        |
|                | <u>7,897</u> | <u>—</u>       | <u>229,030</u> | <u>236,927</u> | <u>175,648</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日  |              |                |                |                |                |
| <b>非衍生財務負債</b> |              |                |                |                |                |
| 其他應付款項         | 3            | —              | —              | 3              | 3              |
| 控股公司貸款         | —            | —              | 229,030        | 229,030        | 184,226        |
|                | <u>3</u>     | <u>—</u>       | <u>229,030</u> | <u>229,033</u> | <u>184,229</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日  |              |                |                |                |                |
| <b>非衍生財務負債</b> |              |                |                |                |                |
| 其他應付款項         | 19           | —              | —              | 19             | 19             |
| 控股公司貸款         | —            | 229,030        | —              | 229,030        | 199,929        |
|                | <u>19</u>    | <u>229,030</u> | <u>—</u>       | <u>229,049</u> | <u>199,948</u> |
| 於二零零九年六月三十日    |              |                |                |                |                |
| <b>非衍生財務負債</b> |              |                |                |                |                |
| 其他應付款項         | 38           | —              | —              | 38             | 38             |
| 控股公司貸款         | —            | 229,030        | —              | 229,030        | 208,183        |
|                | <u>38</u>    | <u>229,030</u> | <u>—</u>       | <u>229,068</u> | <u>208,221</u> |

## 6c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按及其他財務資產及財務負債之公平值乃按照普遍接納之定價模式，基於貼現現金流分析或採用可觀察現市交易之價格而釐定。

栢宇唯一董事認為，金融資產和金融負債的帳面價值的以攤銷成本的記錄在財務資訊的公允價值近似於其短期債券。

栢宇唯一董事同樣認為，負債之長遠部分價值大致接近於其用實際利益法所攤銷成本之帳面值。

## 7. 營業額

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，目標集團非未有產生任何營業額。因此，沒有分部資料提供。

## 8. 財務成本

|               | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零六年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|---------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| 控股公司作出貸款之算定開支 | <u>(4,036)</u>                                                   | <u>(16,475)</u>                    | <u>(15,703)</u>                    | <u>(7,648)</u>                              | <u>(8,254)</u>                    |

## 9. 除稅前(虧損)盈利

|                         | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零六年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| (虧損)盈利已扣除以下各項：          |                                                                  |                                    |                                    |                                             |                                   |
| 董事酬金(附註11)              | —                                                                | —                                  | —                                  | —                                           | —                                 |
| 核數師薪酬                   | —                                                                | 4                                  | 3                                  | —                                           | —                                 |
| 分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營之<br>業績) | —                                                                | —                                  | —                                  | —                                           | 6,963                             |

## 10. 所得稅開支

由於栢宇於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月於香港沒有產生任何評稅利潤，因此未有為香港利得稅作出撥備。

有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月之每一個全面收益表之所得稅開支可獲於除稅前(虧損)盈利調解如下：

|                                           | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)       |                                    |                                    |                                             |                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                           | 至二零零六年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
| 除稅前(虧損)盈利                                 | <u>(3,658)</u>                    | <u>(22,899)</u>                    | <u>(18,122)</u>                    | <u>(8,806)</u>                              | <u>58,756</u>                     |
| 本地稅率                                      | 17.5%                             | 17.5%                              | 17.5%                              | 17.5%                                       | 16.5%                             |
| 適用所得稅率之稅項                                 | (640)                             | (4,007)                            | (3,172)                            | (1,541)                                     | 9,695                             |
| 分佔聯營公司業績之稅務影響                             | 118                               | 1,873                              | 1,218                              | 589                                         | (10,664)                          |
| 不獲稅項減免支出之稅務影響                             | 710                               | 2,903                              | 2,760                              | 1,346                                       | 1,367                             |
| 免稅收入之稅務影響                                 | (188)                             | (769)                              | (806)                              | (394)                                       | (398)                             |
| 由二零零八年一月一日起由中國聯營<br>公司之不可分派盈利引起之<br>遞延稅負債 | —                                 | —                                  | —                                  | —                                           | (6,462)                           |
| 期內/年度所得稅開支                                | <u>—</u>                          | <u>—</u>                           | <u>—</u>                           | <u>—</u>                                    | <u>(6,462)</u>                    |

遞延稅詳情列載於附註18。

## 11. 董事及員工薪酬

## (a) 董事薪酬

有關期內及截至二零零八年六月三十日止之已支付及應支付之董事酬金詳情如下：

|                                                     | 費用<br>人民幣千元 | 薪酬及<br>其他福利<br>人民幣千元 | 退休福利<br>計畫供款<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 由二零零六年五月十九日(註冊成立日期)<br>至二零零六年十二月三十一日之期間             |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                                               |             |                      |                       |             |
| Tortola Corporation Company Limited <sup>1</sup>    | —           | —                    | —                     | —           |
| 截至二零零七年十二月三十一日止年度                                   |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                                               |             |                      |                       |             |
| Tortola Corporation Company Limited <sup>1</sup>    | —           | —                    | —                     | —           |
| 截至二零零八年十二月三十一日止年度                                   |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                                               |             |                      |                       |             |
| Tortola Corporation Company Limited <sup>1</sup>    | —           | —                    | —                     | —           |
| 截至二零零八年六月三十日止六個月<br>(未經審核)                          |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                                               |             |                      |                       |             |
| Tortola Corporation Company Limited <sup>1</sup>    | —           | —                    | —                     | —           |
| 截至二零零九年六月三十日止六個月                                    |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                                               |             |                      |                       |             |
| Tortola Corporation Company<br>Limited <sup>1</sup> | —           | —                    | —                     | —           |
| 何敏雄 <sup>2</sup>                                    | —           | —                    | —                     | —           |
| 總額                                                  | —           | —                    | —                     | —           |

附註：

<sup>1</sup> 於二零零六年七月五日委任及於二零零九年八月十一日辭任。

<sup>2</sup> 於二零零九年八月十一日委任。

## (b) 員工薪酬

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，栢宇未有聘請員工。

(c) 於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，栢宇未有向唯一董事或員工支付任何作為加入集團之誘因或離職補償金之酬金。

## 12. 股息

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，未有任何已支付或計畫支付之股息。

## 13. 投資於聯營公司

|                | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零零九年         |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零零六年          | 二零零七年          | 二零零八年          | 六月三十日          |
|                | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 未上市投資，成本       | 175,900        | 175,900        | 175,900        | 175,900        |
| 分佔收購後(虧損)盈利及儲備 | 5,566          | 485            | (6,475)        | 58,153         |
|                | <u>181,466</u> | <u>176,385</u> | <u>169,425</u> | <u>234,053</u> |

有關柘宇以權益法計算於聯營公司之利益財務資料概述如下：

|                          | 於十二月三十一日                                                         |                                    |                                    | 於二零零九年                                      |                                   |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
|                          | 二零零六年                                                            | 二零零七年                              | 二零零八年                              | 六月三十日                                       |                                   |
|                          | 人民幣千元                                                            | 人民幣千元                              | 人民幣千元                              | 人民幣千元                                       |                                   |
| 總資產                      | 469,826                                                          | 831,331                            | 1,048,189                          | 767,928                                     |                                   |
| 總負債                      | (209,257)                                                        | (580,925)                          | (811,703)                          | (402,186)                                   |                                   |
| 淨資產                      | 260,569                                                          | 250,406                            | 236,486                            | 365,742                                     |                                   |
| 公司分佔聯營公司之淨資產             | 130,284                                                          | 125,203                            | 118,243                            | 182,871                                     |                                   |
| 收購聯營公司之商譽                | 38,692                                                           | 38,692                             | 38,692                             | 38,692                                      |                                   |
| 視為資本貢獻                   | 12,490                                                           | 12,490                             | 12,490                             | 12,490                                      |                                   |
|                          | <u>181,466</u>                                                   | <u>176,385</u>                     | <u>169,425</u>                     | <u>234,053</u>                              |                                   |
| 聯營公司名稱                   | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零六年<br>十二月三十一日<br>之期間<br>人民幣千元 | 截至二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零零九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
| 收益                       | —                                                                | —                                  | —                                  | —                                           | 363,845                           |
| 期內/年度(虧損)盈利              | (1,358)                                                          | (21,412)                           | (13,920)                           | (6,728)                                     | 129,256                           |
| 期內/年度公司分佔聯營公司之<br>盈利(虧損) | (679)                                                            | (10,706)                           | (6,960)                            | (3,364)                                     | 64,628                            |

於每一個申報期終結時，聯營公司之詳細資料列載如下：

| 聯營公司名稱 | 成立地點及日期          | 註冊資本                | 持有權益部分 | 主要活動    |
|--------|------------------|---------------------|--------|---------|
| 珠海中珠   | 中國<br>二零零五年十一月八日 | 人民幣<br>250,000,000元 | 50%    | 中國房地產發展 |

投資於聯營公司之成本已包括於二零零六年八月十二日收購聯營公司引起之人民幣38,692,000元之商譽。商譽之變動列載如下。

人民幣千元

#### 成本

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| 於註冊成立日期                               | —                    |
| 收購聯營公司引起                              | <u>38,692</u>        |
| 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日 | <u><u>38,692</u></u> |

集團每年或更頻密(如有顯示商譽可能減值)就減值測試商譽。

現金產生單位之可收回款項(「現金產生單位之可收回款項」)乃基於珠海中珠已收之股息收入決定，其所有可分派盈利將會完全向股東以股息形式繳付。該計算基於珠海中珠管理層已批准之財務預算之現金流項目，並覆蓋五個年期(「財務預測」)，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，折扣率分別為11.7%、13.2%、12.4%及12.9%。

聯營公司之董事認為，基於財務預測，於財務狀況表，於有關期內之現金產生單位之可收回款項高於其賬面值，不需要為商譽作出減值虧損。

#### 14. 聯營公司貸款

款項為無擔保、零息及將於二零零九年到期還款。有關期內算定利率為8%。聯營公司貸款以美元計算。

#### 15. 聯營公司之墊款

聯營公司之墊款為無擔保、零息及需於要求時還款。

#### 16. 控股公司貸款

款項為無擔保、零息及需於二零一零年八月三十一日到期還款。主要金額人民幣7,897,000元已於二零零七年七月償還。有關期內算定利率為8.5%。控股公司貸款以美元計算。

## 17. 股本

|                                                                                               | 股份數目          | 金額<br>美元      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 註冊資本：                                                                                         |               |               |
| 於二零零六年五月十九日(註冊成立日期)、二零零六年十二月三十一日、<br>二零零七年十二月三十一日二零零八年十二月三十一日及二零零九年<br>六月三十日之每股1美元之50,000股普通股 | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> |
| 已發行及已繳：                                                                                       |               |               |
| 於二零零六年七月五日、二零零六年十二月三十一日、<br>二零零七年十二月三十一日二零零八年十二月三十一日及<br>二零零九年六月三十日之每股1美元之1股普通股               | <u>1</u>      | <u>1</u>      |
| 於財務資料中顯示                                                                                      |               | <u>人民幣8元</u>  |

栢宇於二零零六年五月十九日以註冊股本50,000美元註冊成立。於二零零六年七月五日，以每股1美元之1股普通股發行予認購人作為提供目標公司之開首股本。

## 18. 遞延稅款負債

以下為於有關期內已確認之主要遞延稅及其變動：

|                                                               | 股息預扣<br>稅項<br>人民幣千元 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| 於二零零六年五月十九日(註冊成立日期)、<br>二零零六年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日<br>期內計入全面收益表 | —<br><u>6,462</u>   |
| 於二零零九年六月三十日                                                   | <u>6,462</u>        |

於二零零七年三月十六日，中國以國家主席六十三號令公佈企業所得稅法(以下簡稱「新稅法」)。於二零零八年一月一日起，中國成立之公司就其二零零八年度及其後之盈利所付予國外股東之股息將實施10%之預扣所得稅。如投資者為於英屬處女群島成立之公司並持有最少該等中國公司25%之股權，10%之優先稅率將適用。有關暫時性該等盈利之貢獻差異，遞延稅項約為人民幣64,628,000元。

## 19. 關聯交易

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，除於財務資料中任何地方所披露之聯營公司及控股公司結餘外，目標集團並沒有與其他重大關聯交易。

## 主要管理人員的補償

唯一董事認為彼屬栢宇唯一主要管理人員，於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，並沒有酬金被支付予彼人。



**II. 結算日後事項**

於申報期終結後並沒有重大結算日後事項。

**III. 結算日後的財務報表**

栢宇於二零零九年六月三十日之後並沒有編製經審核之財務報告。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16樓

二零零九年九月二十三日

董事

紀翰集團有限公司

敬啟者：

以下所載為珠海中珠房地產開發有限公司(「該公司」)截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月(「有關期內」)之財務資料報告(「財務資料」)以包含於紀翰集團有限公司(「紀翰集團」)之日期為二零零九年九月二十三日有關於收購蓮盛控股有限公司(「蓮盛」)全部已發行資本之計畫收購之通函(「本通函」)，其有關詳情已載於本通函。

該公司於二零零五年十一月八日於中華人民共和國(「中國」)以註冊資本港幣80,000,000元成立為有限責任公司。該公司主要業務為於中國發展物業。

該公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。該公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度法定財務報表已根據中國成立企業適用之相關會計準則及法規編製，並已由德勤華永會計師事務所有限公司，中國註冊執會計師審核。

就本報告而言，該公司之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」)，編製該公司有關期內之財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則獨立審核相關財務報表。

列載於本報告之財務資料乃根據相關財務報表編製。在我們編製報告以載入本通函時，概無任何對相關財務報表作出調整。

我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

該公司董事有責任編製有關財務報表及財務資料。紀翰集團董事有責任確保本通函內容已包括本報告。吾等之責任為根據相關財務報表匯編財務資料及根據吾等對財務報表之審閱提供獨立意見及向將吾等之意見向貴司匯報。

我們認為，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年三個年度及截至二零零九年六月三十日之財務資料及其附註，就編製本報告而言，對該公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之財務狀況，以及該公司於有關期間之業績及現金流量提供真實及公平之觀點。

有關比較之截至二零零八年六月三十日止六個月該公司全面收益表、權益變動表及現金流動表與附註(二零零八年六月三十日財務資料)是由該公司董事未經審核的財務資料為此目的而編製報告，本核數師責任是基於審閱，提供獨立結論，及吾等之結論向貴司匯報。

為編製此報告，我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則(「香港審閱應聘準則」)第2400號「應聘對財務報表進行審閱」之規定進行審閱二零零八年六月三十日財務資料。審閱二零零八年六月三十日財務資料包括主要向該公司管理層詢問及實施分析及評估會計政策與披露是否一致。審閱不包括內部監控及核實資產，負債及交易。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此我們對二零零八年六月三十日財務資料不會發表任何審核意見。

基於我們之審閱，就本報告而言，我們認為並無任何原因令我們相信二零零八年六月三十日財務資料於所有重要範疇上，未有根據有關財務資料已採納之同樣基礎被編製。

## I. 財務資料

## 全面收益表

| 附註                   | 截至十二月三十一日止年度   |                |                 | 截至六月三十日止六個月     |                          |                |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|----------------|
|                      | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零九年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |                |
| 收益                   | 7              | —              | —               | —               | 363,845                  |                |
| 銷售成本                 |                | —              | —               | —               | (219,395)                |                |
| 毛利                   |                | —              | —               | —               | 144,450                  |                |
| 其他營運收入               | 8              | 45             | 825             | 3,826           | 2,004                    |                |
| 行政開支                 |                | (680)          | (3,109)         | (2,667)         | (1,342)                  |                |
| 銷售開支                 |                | (575)          | (9,953)         | (5,201)         | (2,537)                  |                |
| 其他營運開支               |                | —              | (45)            | (191)           | (154)                    |                |
| 財務擔保合同公平值            | 23             | —              | (1,186)         | (469)           | (204)                    |                |
| 投資物業公平值變動            | 15             | —              | —               | —               | 7,776                    |                |
| 財務成本                 | 9              | (691)          | (7,944)         | (9,218)         | (4,495)                  |                |
| 除稅前(虧損)盈利            | 10             | (1,901)        | (21,412)        | (13,920)        | (6,728)                  |                |
| 所得稅開支                | 11             | —              | —               | —               | —                        |                |
| 年度/期內(虧損)盈利及<br>全面收益 |                | <u>(1,901)</u> | <u>(21,412)</u> | <u>(13,920)</u> | <u>(6,728)</u>           | <u>129,256</u> |

## 財務狀況表

|                   | 附註 | 於十二月三十一日         |                  |                 | 於二零零九年         |
|-------------------|----|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|                   |    | 二零零六年<br>人民幣千元   | 二零零七年<br>人民幣千元   | 二零零八年<br>人民幣千元  | 六月三十日<br>人民幣千元 |
| <b>非流動資產</b>      |    |                  |                  |                 |                |
| 機器及設備             | 14 | 76               | 459              | 371             | 324            |
| 物業投資              | 15 | 22,301           | 38,071           | 53,224          | 61,000         |
| 發展中物業             | 16 | 446,442          | 588,419          | 282,168         | 282,168        |
|                   |    | <u>468,819</u>   | <u>626,949</u>   | <u>335,763</u>  | <u>343,492</u> |
| <b>流動資產</b>       |    |                  |                  |                 |                |
| 發展中物業             | 16 | —                | —                | 460,260         | —              |
| 可銷售物業             | 17 | —                | —                | —               | 241,413        |
| 其他應收款項            |    | 156              | 13,585           | 25,875          | 5,385          |
| 股東欠款              | 18 | —                | 7,813            | 16,280          | 14,306         |
| 可收回稅項             |    | —                | 5,092            | 10,901          | 1,939          |
| 限制銀行存款            | 19 | —                | 3,000            | 3,000           | —              |
| 銀行結存及現金           | 20 | 851              | 174,892          | 196,110         | 161,393        |
|                   |    | <u>1,007</u>     | <u>204,382</u>   | <u>712,426</u>  | <u>424,436</u> |
| <b>流動負債</b>       |    |                  |                  |                 |                |
| 應付及其他應付款項         | 21 | 71,186           | 83,079           | 94,638          | 86,081         |
| 客戶墊款              | 22 | —                | 227,053          | 441,166         | 153,823        |
| 欠股東之款項            | 18 | 84,870           | 14,792           | 906             | 906            |
| 財務擔保負債            | 23 | —                | 1,105            | 879             | 879            |
| 股東貸款 — 一年內到期      | 24 | —                | —                | 124,114         | 128,942        |
| 銀行借款 — 一年內到期      | 25 | —                | —                | 150,000         | 30,000         |
|                   |    | <u>156,056</u>   | <u>326,029</u>   | <u>811,703</u>  | <u>400,631</u> |
| <b>流動資產(負債)淨額</b> |    | <u>(155,049)</u> | <u>(121,647)</u> | <u>(99,277)</u> | <u>23,805</u>  |
|                   |    | <u>313,770</u>   | <u>505,302</u>   | <u>236,486</u>  | <u>367,297</u> |
| <b>股本及儲備</b>      |    |                  |                  |                 |                |
| 已繳股本              | 26 | 250,000          | 250,000          | 250,000         | 250,000        |
| 儲備                |    | 10,569           | 406              | (13,514)        | 115,742        |
| <b>總權益</b>        |    | <u>260,569</u>   | <u>250,406</u>   | <u>236,486</u>  | <u>365,742</u> |
| <b>非流動負債</b>      |    |                  |                  |                 |                |
| 股東貸款 — 一年後到期      | 24 | 53,201           | 114,896          | —               | —              |
| 銀行借款 — 一年後到期      | 25 | —                | 140,000          | —               | —              |
| 遞延稅項負債            | 27 | —                | —                | —               | 1,555          |
|                   |    | <u>53,201</u>    | <u>254,896</u>   | <u>—</u>        | <u>1,555</u>   |
|                   |    | <u>313,770</u>   | <u>505,302</u>   | <u>236,486</u>  | <u>367,297</u> |

## 權益變動表

|               | 實繳股本<br>人民幣千元  | 股東貢獻儲備<br>人民幣千元<br>(附註) | 累計(虧損)        | 總權益<br>人民幣千元   |
|---------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
|               |                |                         | 盈利<br>人民幣千元   |                |
| 於二零零六年一月一日    | 83,180         | —                       | (20)          | 83,160         |
| 注資            | 166,820        | —                       | —             | 166,820        |
| 視為股東儲備        | —              | 12,490                  | —             | 12,490         |
| 全年全面虧損        | —              | —                       | (1,901)       | (1,901)        |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 250,000        | 12,490                  | (1,921)       | 260,569        |
| 視為股東儲備        | —              | 11,249                  | —             | 11,249         |
| 全年全面虧損        | —              | —                       | (21,412)      | (21,412)       |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 250,000        | 23,739                  | (23,333)      | 250,406        |
| 全年全面虧損        | —              | —                       | (13,920)      | (13,920)       |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 250,000        | 23,739                  | (37,253)      | 236,486        |
| 期內全面收入        | —              | —                       | 129,256       | 129,256        |
| 於二零零九年六月三十日   | <u>250,000</u> | <u>23,739</u>           | <u>92,003</u> | <u>365,742</u> |

截至二零零八年六月三十日六個月止(未經審核)：

|             | 實繳股本<br>人民幣千元  | 股東貢獻儲備<br>人民幣千元<br>(附註) | 累計(虧損)          | 總權益<br>人民幣千元   |
|-------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------------|
|             |                |                         | 盈利<br>人民幣千元     |                |
| 於二零零八年一月一日  | 250,000        | 23,739                  | (23,333)        | 250,406        |
| 全年全面虧損      | —              | —                       | (6,728)         | (6,728)        |
| 於二零零八年六月三十日 | <u>250,000</u> | <u>23,739</u>           | <u>(30,061)</u> | <u>243,678</u> |

附註： 股東貢獻乃指股東作出之免息貸款之算定利息支出。

## 現金流量表

|                        | 截至十二月三十一日年度止   |                 |                 | 截至六月三十日六個月止     |                |
|------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                        | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零九年<br>人民幣千元 |
|                        |                |                 |                 |                 | (未經審核)         |
| <b>營運活動</b>            |                |                 |                 |                 |                |
| 除稅前盈利(虧損)              | (1,901)        | (21,412)        | (13,920)        | (6,728)         | 143,182        |
| 調整：                    |                |                 |                 |                 |                |
| 壞賬勾銷                   | —              | 1,636           | 39              | —               | —              |
| 投資物業公平值變動              | —              | —               | —               | —               | (7,776)        |
| 機器及設備折舊                | 11             | 42              | 95              | 47              | 47             |
| 財務成本                   | 691            | 7,944           | 9,218           | 4,495           | 6,139          |
| 財務擔保分攤                 | —              | (81)            | (695)           | (290)           | (548)          |
| 財務擔保合同公平值              | —              | 1,186           | 469             | 204             | 548            |
| 利息收入                   | (45)           | (388)           | (2,986)         | (1,659)         | (580)          |
| 計算營運資金變動前之             |                |                 |                 |                 |                |
| 經營現金流量                 | (1,244)        | (11,073)        | (7,780)         | (3,931)         | 141,012        |
| 發展中物業增加                | (78,945)       | (136,966)       | (142,929)       | (69,581)        | —              |
| 可銷售物業減少                | —              | —               | —               | —               | 220,228        |
| 其他應收賬款減少/(增加)          | (156)          | (7,867)         | (10,796)        | (7,468)         | 25,694         |
| 股東欠款減少/(增加)            | —              | (7,813)         | 1,233           | (2,715)         | 1,974          |
| 欠股東之款項增加/(減少)          | 1,974          | (1,974)         | —               | —               | —              |
| 應付及其他應付款項增加/(減少)       | 71,186         | (397)           | 10,026          | 12,829          | (13,761)       |
| 客戶墊款增加/(減少)            | —              | 227,053         | 214,113         | 148,829         | (287,343)      |
| 經營(所用)產生之現金            | (7,185)        | 60,963          | 63,867          | 77,963          | 87,804         |
| 所得稅                    | —              | —               | (5,809)         | (2,044)         | (3,409)        |
| <b>經營活動之現金(所用)所得淨額</b> | <b>(7,185)</b> | <b>60,963</b>   | <b>58,058</b>   | <b>75,919</b>   | <b>84,395</b>  |
| <b>投資活動</b>            |                |                 |                 |                 |                |
| 限制銀行存款減少/(增加)          | —              | (3,000)         | —               | —               | 3,000          |
| 購買投資物業                 | (8,365)        | (15,770)        | (15,153)        | (7,096)         | —              |
| 已收利息                   | 45             | 388             | 2,986           | 1,659           | 580            |
| 購買機器及設備                | (87)           | (425)           | (7)             | (5)             | —              |
| 向一名股東作出之墊款             | —              | —               | (9,700)         | (9,700)         | —              |
| <b>經營活動之現金(所用)所得淨額</b> | <b>(8,407)</b> | <b>(18,807)</b> | <b>(21,874)</b> | <b>(15,142)</b> | <b>3,580</b>   |

|                         | 截至十二月三十一日年度止   |                |                | 截至六月三十日六個月止    |                          |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|                         | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>融資活動</b>             |                |                |                |                |                          |
| 向銀行借貸還款                 | —              | —              | (20,000)       | (20,000)       | (120,000)                |
| 已付利息                    | —              | (5,011)        | (11,080)       | (5,398)        | (2,692)                  |
| 欠股東款項之還款                | (217,495)      | (68,104)       | (13,886)       | (13,886)       | —                        |
| 股東墊款                    | 65,000         | 65,000         | —              | —              | —                        |
| 註資                      | 166,820        | —              | —              | —              | —                        |
| 新銀行借款                   | —              | 140,000        | 30,000         | 30,000         | —                        |
| <b>融資活動之現金所得(所用)淨額</b>  | 14,325         | 131,885        | (14,966)       | (9,284)        | (122,692)                |
| <b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b> |                |                |                |                |                          |
| 淨額                      | (1,267)        | 174,041        | 21,218         | 51,493         | (34,717)                 |
| 於年初之現金及現金等值項目           | 2,118          | 851            | 174,892        | 174,892        | 196,110                  |
| <b>於年終之現金及現金等值項目</b>    |                |                |                |                |                          |
| 代表現金及銀行結存               | 851            | 174,892        | 196,110        | 226,385        | 161,393                  |



## 財務報表附註

### 1. 一般資料

該公司於二零零五年十一月八日於中國成立，其主要營業地址為中國珠海市拱北迎賓南路1081號中珠大廈1701室。

本財務資料以人民幣列示，等於該公司的功能貨幣。

該公司主要業務為於中國發展物業。

### 2. 應用新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

在有關期內為制定及披露財務資料，該公司已採用香港會計師公會已頒佈最新或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)，香港財務報告準則及修訂與詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零九年一月一日後開始之會計期間生效且一致應用於有關期內。

該公司的報告沒有提早應用以下已頒佈但尚未於生效之香港會計準則。

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂)             | 香港財務報告準則之改進二零零八年五月 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則(修訂)             | 香港財務報告準則之改進二零零九年四月 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第27號(經修訂)          | 綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>          |
| 香港會計準則第39號(經修訂)          | 合資格對沖項目 <sup>3</sup>            |
| 香港財務報告準則1(修訂)            | 首次採納之額外豁免 <sup>4</sup>          |
| 香港財務報告準則2(修訂)            | 企業以現金支付股權交易 <sup>4</sup>        |
| 香港財務報告準則3(經修訂)           | 業務合併 <sup>3</sup>               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>        |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 | 獲客戶轉讓資產 <sup>5</sup>            |

<sup>1</sup> 香港財務報告準則第5號之修訂條文於二零零九年七月一日或以後開始。

<sup>2</sup> 適用於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 獲客戶轉讓資產適用於二零零九年七月一日或以後開始。

該公司的董事預期採用準則，修訂及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大的影響。

### 3. 主要會計政策

如下文載列之會計政策所解釋，除某些特定的財務工具及投資物業以公平值計算外，財務資料已根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平值計量。除另外表明外，有關期內之會計政策全已一致應用及跟紀翰集團採納之會計政策屬重大一致。

此財務資料乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括按聯交所證券上市公司規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

#### 收入確認

收入是按應收或已收之代價之公平值及代表同等應收款項，於一般業務過程中之已扣除商業稅、折扣及土地增值稅。

當物業之風險及報償已轉移給買家，其時有關物業之建設已完成及物業已交付予買家，及相關應收款項之可收性已合理地得到確定，物業銷售之收入可獲確認。於收入確認日期前已收到之已出售物業之保證金及分期付款項已包括在現流通負債之財務狀況聲明。

金融資產的利息收入是應付的累積時間作參考依據的應收本金和適用的實際利率，這是完全的折扣率將估計未來現金收益的預期壽命的金融資產至資產淨值帳面價值。

#### 機器及設備

機器及設備按成本值扣除其後的累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃以直線法於機器及設備的估計可使用年期內，將其成本值扣除估計剩餘價值(如有)作撇銷。

機器和設備的項目會被未能識別當出售後或當沒有未來的經濟利益預計出現在將繼續使用的資產。資產上未能識別所產生任何收益或損失(收益和淨面值的項目計算之間的差異處置)已被列入在期內/本年度合併報表的收入若該項目已是未能識別。

#### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金或資本增值之物業，而不是用於生產或提供商品或服務，或作為行政用途；或於日常業務中出售。投資物業包括正在建造或供將來作為投資物業使用而開發之物業。

投資物業以公允價值載列於財務報表，除非它們仍於建設過程中或仍於報告期末發展中，於其時之公允價值並不可靠。任何由公允價值改變或從報廢或出售投資物業所產生之收益或虧損將記錄於盈利或虧損。

當出售投資物業或永久停止使用投資物業及於出售時沒有預期未來經濟利益時，投資物業將註銷確認。任何於終止確認資產而得之收益或虧損(以淨出售收益與賬面資產值之差計算)，將包括在該年之全面收益表。

### 發展中的物業

發展中物業發展方面的活動是按較低的成本和可變現淨值紀錄。物業費用包括總的開發成本，土地購置費用，專業費用，資本化利息及其他於開發期間直接為該物業而發生的費用。可變現淨值是根據管理層參考現時市場情況得出。完成後，發展中物業分類為可銷售物業。

發展中的物業預期可於結算日十二個月內完成，被列為流動資產。

發展中的物業預期於結算日十二個月後完成則被列為非流動資產。

### 可銷售物業

可銷售物業以成本或可變現淨值(以較低者為準)呈列。

### 財務工具

當一間集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債會在資產負債表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公平值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本(按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產及財務負債除外)將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公平值。按公平值列賬及在損益賬處理之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本，即時在損益賬確認。

### 財務資產

該公司之財務資產主電分為貸款及應收款項。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認或終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)按財務資產之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際貼現之利率。

利息收入按實際利率基礎確認。

### 借貸及應收款項

借貸及應收款項指有固定或可指定還款及其於活躍市場並無報價，且不作貿易用途的非衍生性財務資產。給初步確認後之各結算日，貸款及應收款(包括其他應收款項、股東欠款、限制銀行存款及銀行結存及現金)均以實際利率法按攤銷成本計算後扣除任何減值虧損(參照會計政策關於如下之財務資產減值)。

**財務資產之減值虧損**

財務資產均於各結算日進行減值檢討，以釐定是否出現減值客觀證據。財務資產在初步確認後，當有客觀證據證明當一個或多個事件發生，對該投資的未來現金流量有所影響，財務資產將會減值。

所有其他財務資產，客觀的減值證據包括：

- 發行者出現重大財務困難；或
- 不履行償還利息或本金；或
- 貸款方有可能將會破產或展開債務重組。

就以攤銷成本列賬的金融資產而言，倘有客觀跡象顯示資產減值，則會在損益賬按資產面值以原來實際利率折現估計未來現金流量所得現值之間的差額確認減值虧損。

倘財務資產賬面值乃使用撥備賬扣除，則財務資產賬面值會直接扣除所有財務資產(其他應收款項除外)之減值虧損。撥備賬之賬面值增減於損益表確認。倘其他應收款項視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往所撇銷款項於損益表列賬。

倘按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損於往後期間減少，而該減少與確認減值虧損後發生之事件客觀關連，則確認該減少，而先前確認之減值虧損於損益表撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

**財務負債和股本**

公司實體所發行財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類。

股本工具為證明於本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。該公司之財務負債主要為其他財務負債。

**實際利率法**

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預計年期，或較短期間(倘合適)實際貼現之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 其他財務負債

其他財務負債(包括應付及其他應付款項、欠股東之款項、股東貸款及銀行借款)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### 股本工具

該公司發行之股本工具以已收收益減去淨發行成本紀錄。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團已發行及並非按公平值計入損益之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷，兩者中以較高者計量財務擔保合約。

#### 終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及該公司已將所持金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益確認。若本集團保留其已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則本集團持續確認該金融資產及為已收取金額確認為有抵押之借貸。

財務負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益確認。

#### 借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部份成本。當資產大致上可準備投入作擬訂用途或出售時，該等借貸成本即停止撥充資本。

所有其他借貸成本一律於其產生期間確認為開支。

#### 退休福利成本

當僱員提供服務可使他們有權得到供款，國家管理退休福利計劃之款項將獲計算為為開支。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括收入報表內從未課稅及扣稅之項目。該公司本期稅項之負債按報告日時已確立或大致上已確立之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產與負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間差額確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可運用暫時差額扣稅之應課稅盈利時提撥。若於一項不影響應課稅務盈利及會計盈利交易中，因商譽或因業務合併以外首次確認之其他資產及負債而引致暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則於權益中處理。

#### 有形資產之減值虧損

公司於每個報告期內審閱其資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。當資產之可收回金額估計低於賬面值，其賬面值則被減至可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回金額，惟不可高於該資產於過往年度未確認減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

#### 4. 主要來源的不確定性估計

於附註3內所提及有關應用該公司之會計政策，該公司董事需對未能從其他來源獲得之資產及負債賬面值作調整，估計及假設。

該估計及有關假設乃基於過往經驗及其他考慮為相關的因素。實際結果與有關估計可能有所出入。估計及假設乃按持續基準進行審閱。

以下為於報告期內完結時有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致需對下財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

##### 機器及設備之折舊

機器及設備乃估計可使用年期及經計入其剩餘價值以直線法折舊。可使用年期及經計入剩餘價值涉及管理層之估計。該公司每年評估機器及設備之剩餘價值及可使用年期，若預期跟原本估計有所不同，該差異將影響該年之折舊及估計將會改變。

##### 機器及設備估計減值

該公司管理層每年度決定是否有跡象顯示機器及設備出現減值。根據該公司之會計政策，其賬面值

高於可收回金額之差額會被確認為機器及設備之減值虧損。機器及設備之可收回金額已根據使用中價值計算釐定。這些計算需要使用估計如未來收益及折扣利率。於有關期內，未有減值提供。

#### 中國土地增值稅

該公司需繳納中國土地增值稅。土地增值稅條文乃基於管理層根據有關中國稅務法例及法規之要求的理解而作出的最佳估計。實際土地增值稅之款項乃受有關稅務機關基於物業發展項目完成後之決定限制。該公司未就其物業發展項目完成其土地增值稅之計有及向稅務機關繳納稅款。最後結果可以與開首紀錄有所不同。

#### 發展中物價之估計可變現淨值

該公司發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。根據該公司過往經驗及該等物業之性質，該公司基於市場環境對發展中物價之售價、完成發展中物業之成本及銷售物價所產生之成本作出估計。

如完成之成本有所上升或銷售淨值有所下降，可變現淨值將會下降及有影響發展中物業及物業持作銷售之供應。該供應要求利用估計及決定。當預計跟原本估計有所不同，該估計轉變之期內，賬面值及物業供應亦將會相應被調整。

#### 投資物價之公平值之估計

投資物業乃按獨立專業估值師對其所作出的估值之公平值入賬。估值師已根據涉及特定市場情況估計之估值方式以決定公平值。依估值報告，該公司董事已行使他們的判決及確信估值中所使用之假設屬現時市場情況之反映。這些假設之轉變將導致該公司投資物業之公平值改變及於收益表所報告之獲益或虧損金額之相應調整。

#### 擔保撥備

本公司根據香港會計準則37號「撥備、或有負債及或有資產」釐定擔保撥備。撥備根據管理層對於是否可能需要資源流出償還拖欠的擔保及該撥備是否能可靠地計算作出的最佳評估及判斷。

### 5. 資本風險管理

該公司管理其資本，以確保該公司將能夠繼續作為一個持續經營的同時最高的回報股東和利益予其他相關者，並保持最佳的資本結構以降低資金成本。該公司在有關時期的總體戰略不變。

該公司的資本結構包括債項(包括於附註25披露之銀行借貸)，銀行結餘及現金和現金等價物和可歸屬的該公司業主的權益，包括實收資本、儲備及累計盈利。



該公司董事積極並定期審查和管理其資本結構，以確保最佳的資本結構和股東回報，同時考慮到公司未來的資本需求和資本效率，當前和預計的盈利能力，預計經營性現金流入，預計資本性支出和預計的戰略性投資機會。

## 6. 財務工具

### 6a. 財務工具分類

#### 財務資產

|                   | 於十二月三十一日 |         |         | 於二零零九年  |
|-------------------|----------|---------|---------|---------|
|                   | 二零零六年    | 二零零七年   | 二零零八年   | 六月三十日   |
|                   | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 借貸及應收賬(包括現金或現金等值) | 1,007    | 186,331 | 216,091 | 179,332 |

#### 財務負債

|              | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零零九年         |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 二零零六年          | 二零零七年          | 二零零八年          | 六月三十日          |
|              | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 財務擔保負債       | —              | 1,105          | 879            | 879            |
| 以攤銷成本計算之財務負債 | 209,257        | 345,569        | 368,124        | 230,502        |
|              | <u>209,257</u> | <u>346,674</u> | <u>369,003</u> | <u>231,381</u> |

### 6b. 財務風險管理目標和政策

該公司的主要金融工具包括其他應收款項、股東欠款、限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付及欠股東之款項、股東貸款及銀行借款及其他應付款項。金融工具的詳情分別在的附註揭露。與這些金融工具有關的風險包括信貸風險和流動性風險。該政策對如何減輕這些風險載於下文。管理層管理和監測這些風險，以確保適當的措施及時和有效地實施。

#### (i) 利率風險

該公司須承受有關變動利率銀行借款(借款詳情載於附註25)之利率風險。為將公平值利率風險減至最小，以浮動利率借貸乃該公司政策。

該公司就該公司之人民幣借貸所引致之現金流利率風險主要集中為中國人民銀行所公佈的基本利率之浮動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於結算日之利率風險為基準而釐定。就非銀行借貸而



言，編製該項分析時假設於結算日之未償還負債額於全年內仍未償還。分析使用50基點之增加或減少，並為管理層對有關利率變動可能性之合理估計。

倘利率上升／下降50基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八十二月三十一日止年度之虧損將分別增加／減少人民幣零元、人民幣700,000元及人民幣750,000元；而該公司截至二零零九年六月三十日止六個月之盈利將增加／減少人民幣150,000元。這屬該公司變動利率銀行借貸之利率主要承受。

**(ii) 信貸風險**

於每一個報告期完結時，該公司因由有關方未有履行對該公司之責任而導致財務上的虧損之最大承受信貸風險乃由有關於財務狀況表所列載之已確認財務資產之帳面值所引起。

由於該公司之限制銀行存款及銀行結餘乃以中國高信貸評分存入銀行，因此流動基金之信貸風險屬有限度。

除集中信貸風險於以高信貸評分於存於幾家銀行之流動基金外，該公司並沒有重大集中信貸風險於其他應收款項誠如風險承擔已分佈於不同有關方及客戶。

**(iii) 流動資金風險**

於流動資金風險管理上，該公司監察及保持一定水平之現金或現金等值已被管理層被視為足夠於財政上支持該公司營運及減低現金流波動之影響。管理層監察銀行借貸及其他資金來源之使用並認為風險已屬最小。

下表詳細列出該公司財務負債之剩餘合約上的到期日。就非衍生財務負債，下表已基於該公司根據需還款之最早日期定的財務負債之未折扣現金流所編製。下表已包括利息及主要現金流。

流動資金及利息風險表

|                | 於十二月<br>三十一日之<br>帳面值<br>人民幣千元 | 一年內<br>人民幣千元   | 一至兩年<br>人民幣千元  | 二至五年<br>人民幣千元 | 總未折扣<br>現金流<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------------|
| 於二零零六年十二月三十一日  |                               |                |                |               |                      |
| <b>非衍生財務負債</b> |                               |                |                |               |                      |
| 應付及其他應付款項      | 71,186                        | 71,186         | —              | —             | 71,186               |
| 欠股東之款項         | 84,870                        | 84,870         | —              | —             | 84,870               |
| 股東貸款           | 53,201                        | —              | —              | 65,000        | 65,000               |
| 銀行借款           | —                             | —              | —              | —             | —                    |
|                | <u>209,257</u>                | <u>156,056</u> | <u>—</u>       | <u>65,000</u> | <u>221,056</u>       |
| 於二零零七年十二月三十一日  |                               |                |                |               |                      |
| <b>非衍生財務負債</b> |                               |                |                |               |                      |
| 應付及其他應付款項      | 75,881                        | 75,881         | —              | —             | 75,881               |
| 欠股東之款項         | 14,792                        | 14,792         | —              | —             | 14,792               |
| 股東貸款           | 114,896                       | —              | 130,000        | —             | 130,000              |
| 銀行借款           | 140,000                       | 11,132         | 144,030        | —             | 155,162              |
|                | <u>345,569</u>                | <u>101,805</u> | <u>274,030</u> | <u>—</u>      | <u>375,835</u>       |
| 於二零零八年十二月三十一日  |                               |                |                |               |                      |
| <b>非衍生財務負債</b> |                               |                |                |               |                      |
| 應付及其他應付款項      | 93,104                        | 93,104         | —              | —             | 93,104               |
| 欠股東之款項         | 906                           | 906            | —              | —             | 906                  |
| 股東貸款           | 124,114                       | 130,000        | —              | —             | 130,000              |
| 銀行借款           | 150,000                       | 154,030        | —              | —             | 154,030              |
|                | <u>368,124</u>                | <u>378,040</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>      | <u>378,040</u>       |
| 於二零零九年六月三十日    |                               |                |                |               |                      |
| <b>非衍生財務負債</b> |                               |                |                |               |                      |
| 應付及其他應付款項      | 70,654                        | 70,654         | —              | —             | 70,654               |
| 欠股東之款項         | 906                           | 906            | —              | —             | 906                  |
| 股東貸款           | 128,942                       | 130,000        | —              | —             | 130,000              |
| 銀行借款           | 30,000                        | 30,068         | —              | —             | 30,068               |
|                | <u>230,502</u>                | <u>231,628</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>      | <u>231,628</u>       |

6c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按以下釐定：

- 財務資產和財務負債的公平值的標準條款和條件及於活躍流動市場的買賣的確定是分別地參考引述市場的成交價和賣出價；及

- 及其他財務資產及財務負債之公平值乃按照普遍接納之定價模式，基於貼現現金流分析或採用可觀察現市交易之價格而釐定。

該公司董事認為，金融資產和金融負債的帳面價值的以攤銷成本的記錄在財務資訊的公允價值近似於其短期債券。

該公司董事同樣認為，負債之長遠部分價值大致接近於其帳面值作為折扣之影響屬不重大的。

## 7. 收益及分部資料

就有關時期和截至二零零八年六月三十日止六個月，營業額指由物業銷售、商業稅淨額、折扣及土地增值稅之收益。

就管理目的而言，該公司只於單一地區營運及只有業務為房地產發展之單一營運部門。該公司的所有資產和負債都位於中國，因此就有關時期和截至二零零八年六月三十日止六個月，概無任何地域分部資料披露。

## 8. 其他營運收入

|        | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至六月三十日止六個月              |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|        | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 銀行利息收入 | 45             | 388            | 2,986          | 1,659                    | 580            |
| 財務負債攤分 | —              | 81             | 695            | 290                      | 548            |
| 其他     | —              | 356            | 145            | 55                       | 87             |
|        | <u>45</u>      | <u>825</u>     | <u>3,826</u>   | <u>2,004</u>             | <u>1,215</u>   |

## 9. 財務成本

|                     | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至六月三十日止六個月              |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                     | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 於五年內全數還款之銀行<br>借貸利息 | —              | 5,011          | 11,080         | 5,398                    | 2,692          |
| 股東零息借款之估算利息開支       | 691            | 7,944          | 9,218          | 4,495                    | 4,828          |
|                     | 691            | 12,955         | 20,298         | 9,893                    | 7,520          |
| 減：已於發展中物業中<br>資本化金額 | —              | (5,011)        | (11,080)       | (5,398)                  | (1,381)        |
|                     | 691            | 7,944          | 9,218          | 4,495                    | 6,139          |

以上所有資本化利息均由為獲得具資格資產所作之借款而產生。

## 10. 除稅前(虧損)盈利

|                 | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至六月三十日止六個月              |                |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                 | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| (虧損)盈利已扣除以下各項：  |                |                |                |                          |                |
| 董事酬金(附註12)      | —              | —              | —              | —                        | —              |
| 薪金及其他福利         | 16             | 526            | 864            | 414                      | 657            |
| 退休福利計劃之供款(除董事外) | 2              | 9              | 22             | 9                        | 14             |
| 總員工成本           | 18             | 535            | 886            | 423                      | 671            |
| 核數師薪酬           | 142            | 170            | 220            | —                        | —              |
| 確認為開支之存貨成本      | —              | —              | —              | —                        | 214,429        |
| 年度/期內壞賬撇銷       | —              | 1,636          | 39             | —                        | —              |
| 機器及設備折舊         | 11             | 42             | 95             | 47                       | 47             |

## 11. 所得稅開支

|                        | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至六月三十日止六個月    |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 現行稅收：                  |                |                |                |                |                |
| — 中國企業所得稅<br>(「企業所得稅」) | —              | —              | —              | —              | 12,371         |
| 遞延稅項 (附註27)            | —              | —              | —              | —              | 1,555          |
|                        | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>13,926</u>  |

由於該公司於有關時期及截至二零零八年六月三十日止六個月於香港沒有產生任何評稅利潤，因此未有為香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅至報表的全面收入乃基於該公司位於中國的應評稅利潤的適用累進稅率計算。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度、二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之累進稅率分別為15%，15%，18%，18%和20%。

根據中國相關所得稅法例及條例，該公司有權就其第一年營運所得豁免中國企業所得稅項，其後兩年，中國企業所得稅項可獲每年寬免50%稅款。

於二零零七年三月六日，中國以國家主席六十三號令公佈企業所得稅法(以下簡稱「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國家委員會發行實行法規，根據新的企業所得稅法和有關規定，所得稅稅率適用成立於珠海經濟特區的該公司，中國將逐步增加到25%，由二零零八年至二零一二年五年期間。

根據新稅法，截至二零零八年十二月三十一日止第一年所得稅已獲豁免。

有關期內及截至二零零八年十二月三十日止之所得稅開支可獲於除稅前盈利調解如下：

|               | 截至十二月三十一日止年度   |                 |                 | 截至六月三十日止六個月    |                 |
|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|               | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元  |
| 除稅前(虧損)盈利     | <u>(1,901)</u> | <u>(21,412)</u> | <u>(13,920)</u> | <u>(6,728)</u> | <u>143,182</u>  |
| 本地稅率          | 15%            | 15%             | 18%             | 18%            | 20%             |
| 按適用之所得稅率計算之稅項 | (285)          | (3,212)         | (2,506)         | (1,211)        | 28,636          |
| 不獲稅項減免支出之稅務影響 | 157            | 1,504           | 1,850           | 883            | 1,103           |
| 免稅收入之稅務影響     | —              | (12)            | (125)           | (52)           | (110)           |
| 並未確認稅務虧損之稅務影響 | 128            | 1,720           | 781             | 380            | —               |
| 動用先前未確認稅務虧損   | —              | —               | —               | —              | (3,332)         |
| 按優惠稅率計算之所得稅項  | <u>—</u>       | <u>—</u>        | <u>—</u>        | <u>—</u>       | <u>(12,371)</u> |
| 年度/期內所得稅開支    | <u>—</u>       | <u>—</u>        | <u>—</u>        | <u>—</u>       | <u>13,926</u>   |

## 12. 董事及員工酬金

## (a) 董事酬金

有關期內及截至二零零八年六月三十日止之已支付及應支付之董事酬金詳情如下：

|                                    | 費用<br>人民幣千元 | 薪酬及<br>其他福利<br>人民幣千元 | 退休福利<br>計畫供款<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>截至二零零六年十二月三十一日止年度</b>           |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                              |             |                      |                       |             |
| 盧根光 <sup>1</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 黃漢權 <sup>1</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 梁碩鴻 <sup>3</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 李麗雪 <sup>1</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 許德來 <sup>2</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳賢 <sup>4</sup>                    | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳旭 <sup>2</sup>                    | —           | —                    | —                     | —           |
| 劉恩全 <sup>2</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 彭偉杰 <sup>2</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| Michael Eugene Buquoi <sup>2</sup> | —           | —                    | —                     | —           |
| Brian David Chinappi <sup>2</sup>  | —           | —                    | —                     | —           |
| 總額                                 | —           | —                    | —                     | —           |
| <b>截至二零零七年十二月三十一日止年度</b>           |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                              |             |                      |                       |             |
| 許德來                                | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳旭                                 | —           | —                    | —                     | —           |
| 劉恩全                                | —           | —                    | —                     | —           |
| 彭偉杰                                | —           | —                    | —                     | —           |
| 梁碩鴻                                | —           | —                    | —                     | —           |
| Michael Eugene Buquoi              | —           | —                    | —                     | —           |
| Brian David Chinappi               | —           | —                    | —                     | —           |
| 總額                                 | —           | —                    | —                     | —           |
| <b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>           |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                              |             |                      |                       |             |
| 許德來                                | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳賢 <sup>4</sup>                    | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳旭 <sup>6</sup>                    | —           | —                    | —                     | —           |
| 劉恩全 <sup>6</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 彭偉杰                                | —           | —                    | —                     | —           |
| 劉東漢 <sup>5</sup>                   | —           | —                    | —                     | —           |
| 梁碩鴻                                | —           | —                    | —                     | —           |
| Michael Eugene Buquoi              | —           | —                    | —                     | —           |
| Brian David Chinappi               | —           | —                    | —                     | —           |
| 總額                                 | —           | —                    | —                     | —           |

|                            | 費用<br>人民幣千元 | 薪酬及<br>其他福利<br>人民幣千元 | 退休福利<br>計畫供款<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|----------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 截至二零零八年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |             |                      |                       |             |
| 執行董事：                      |             |                      |                       |             |
| 許德來                        | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳賢 <sup>4</sup>            | —           | —                    | —                     | —           |
| 陳旭 <sup>6</sup>            | —           | —                    | —                     | —           |
| 劉恩全 <sup>6</sup>           | —           | —                    | —                     | —           |
| 彭偉杰                        | —           | —                    | —                     | —           |
| 劉東漢 <sup>5</sup>           | —           | —                    | —                     | —           |
| 梁碩鴻                        | —           | —                    | —                     | —           |
| Michael Eugene Buquoi      | —           | —                    | —                     | —           |
| Brian David Chinappi       | —           | —                    | —                     | —           |
|                            | <u>—</u>    | <u>—</u>             | <u>—</u>              | <u>—</u>    |
| 總額                         | <u>—</u>    | <u>—</u>             | <u>—</u>              | <u>—</u>    |

|                       |          |          |          |          |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| 截至二零零九年六月三十日止六個月      |          |          |          |          |
| 執行董事：                 |          |          |          |          |
| 許德來                   | —        | —        | —        | —        |
| 陳賢                    | —        | —        | —        | —        |
| 陳旭                    | —        | —        | —        | —        |
| 劉恩全                   | —        | —        | —        | —        |
| 彭偉杰                   | —        | —        | —        | —        |
| 劉東漢                   | —        | —        | —        | —        |
| 梁碩鴻                   | —        | —        | —        | —        |
| Michael Eugene Buquoi | —        | —        | —        | —        |
| Brian David Chinappi  | —        | —        | —        | —        |
|                       | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 總額                    | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

## 附註：

- 於二零零六年八月十二日辭任
- 於二零零六年八月十二日辭任
- 於二零零六年八月十二日辭任及於二零零六年十月十八日重新委任
- 於二零零六年八月十二日委任，於二零零六年十月十八日辭任及於二零零八年六月十二日重新委任
- 於二零零六年六月十二日委任
- 於二零零六年六月十二日辭任



## (b) 員工薪酬

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月五位最高薪金之個別人士全屬該公司之員工並且不包括董事。

以下為有關期內最高五位員工之薪金：

|        | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至六月三十日止六個月    |                          |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|        | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 薪金及福利  | 16             | 526            | 864            | 414            | 657                      |
| 退休福利計畫 | <u>2</u>       | <u>9</u>       | <u>22</u>      | <u>9</u>       | <u>14</u>                |
|        | <u>18</u>      | <u>535</u>     | <u>886</u>     | <u>423</u>     | <u>671</u>               |

他們的酬金如下：

|                 | 截至十二月三十一日止年度  |          |          | 截至六月三十日止六個月     |          |
|-----------------|---------------|----------|----------|-----------------|----------|
|                 | 二零零六年<br>(附註) | 二零零七年    | 二零零八年    | 二零零八年<br>(未經審核) | 二零零九年    |
| 零至人民幣1,000,000元 | <u>2</u>      | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u>        | <u>5</u> |

附註：截至二零零六年十二月三十一日止年度只有兩位員工。

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，該公司並無支付任何薪酬於董事或五位最高薪酬人士作為加入集團之誘因或離職補償金之酬金。於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有董事放棄或同意放棄任何薪酬。

## 13. 股息

有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，未有任何已支付股息。

## 14. 機器及設備

|               | 傢俬、<br>裝置及設備<br>人民幣千元 | 車輛<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|---------------|-----------------------|-------------|-------------|
| <b>成本</b>     |                       |             |             |
| 於二零零六年一月一日    | —                     | —           | —           |
| 添置            | 87                    | —           | 87          |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 87                    | —           | 87          |
| 添置            | 175                   | 250         | 425         |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 262                   | 250         | 512         |
| 添置            | 7                     | —           | 7           |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 269                   | 250         | 519         |
| 添置            | —                     | —           | —           |
| 於二零零九年六月三十日   | <u>269</u>            | <u>250</u>  | <u>519</u>  |
| <b>折舊</b>     |                       |             |             |
| 於二零零六年一月一日    | —                     | —           | —           |
| 本年計提          | 11                    | —           | 11          |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 11                    | —           | 11          |
| 本年計提          | 27                    | 15          | 42          |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 38                    | 15          | 53          |
| 本年計提          | 50                    | 45          | 95          |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 88                    | 60          | 148         |
| 本期間計提         | 25                    | 22          | 47          |
| 於二零零九年六月三十日   | <u>113</u>            | <u>82</u>   | <u>195</u>  |
| <b>賬面值</b>    |                       |             |             |
| 於二零零六年十二月三十一日 | <u>76</u>             | <u>—</u>    | <u>76</u>   |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <u>224</u>            | <u>235</u>  | <u>459</u>  |
| 於二零零八年十二月三十一日 | <u>181</u>            | <u>190</u>  | <u>371</u>  |
| 於二零零九年六月三十日   | <u>156</u>            | <u>168</u>  | <u>324</u>  |

上述物業及設備之項目以直線法折舊。物業及設備之估計使用年限如下：

|             |    |
|-------------|----|
| 傢俬，裝置及辦公室設備 | 5年 |
| 汽車          | 5年 |

## 15. 投資物業

|                | 於十二月三十一日      |               |               | 於二零零九年        |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 二零零六年         | 二零零七年         | 二零零八年         | 六月三十日         |
|                | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 公平值            |               |               |               |               |
| 年度／期始          | 13,936        | 22,301        | 38,071        | 53,224        |
| 添置             | 8,365         | 15,770        | 15,153        | —             |
| 於全面收益表確認之公平值增加 | —             | —             | —             | 7,776         |
|                | <u>22,301</u> | <u>38,071</u> | <u>53,224</u> | <u>61,000</u> |

於以上呈列之投資物業賬面值包括位於中國之中期租賃土地及建築。

於每一個報告期終結時之公平值已由威格斯資產評估顧問有限公司，獨立估值師以估值基準作出估值。該估值是以公開市場為基礎。

## 16. 發展中物業

|            | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零零九年         |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 二零零六年          | 二零零七年          | 二零零八年          | 六月三十日          |
|            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 於年度／期初     | 367,497        | 446,442        | 588,419        | 742,428        |
| 添置         | 78,945         | 141,977        | 154,009        | 1,381          |
| 轉移到可銷售物業   | —              | —              | —              | (461,641)      |
| 於年度／期終     | <u>446,442</u> | <u>588,419</u> | <u>742,428</u> | <u>282,168</u> |
| 以匯報日的分析如下： |                |                |                |                |
| 流動資產       | —              | —              | 460,260        | —              |
| 非流動資產      | <u>446,442</u> | <u>588,419</u> | <u>282,168</u> | <u>282,168</u> |
|            | <u>446,442</u> | <u>588,419</u> | <u>742,428</u> | <u>282,168</u> |

位於中國之租賃土地之發展中物業賬面值如下：

|      | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零零九年         |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 二零零六年          | 二零零七年          | 二零零七年          | 六月三十日          |
|      | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 中期租賃 | 85,465         | 111,160        | 139,159        | 56,428         |
| 長期租賃 | <u>360,977</u> | <u>477,259</u> | <u>603,269</u> | <u>225,740</u> |
|      | <u>446,442</u> | <u>588,419</u> | <u>742,428</u> | <u>282,168</u> |

## 17. 可銷售物業

該公司之可銷售物業位於中國。所有可銷售物業均以成本入賬。

**18. 股東欠款(欠股東之款項)**

股東欠款(欠股東之款項)屬於無擔保，零息及須於要求時還款。

計入應收(付)股東款項的下列結餘屬貿易性質：

|        | 於十二月三十一日     |              |              | 於二零零九年       |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        | 二零零六年        | 二零零七年        | 二零零八年        | 六月三十日        |
|        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 應收股東款項 | <u>—</u>     | <u>7,813</u> | <u>6,580</u> | <u>4,606</u> |
| 應付股東款項 | <u>1,974</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>—</u>     |

**19. 限制銀行存款**

限制銀行存款為就銀行授予該公司之授信額度作出的擔保存款。

**20. 銀行結餘及現金**

該公司的銀行結餘及現金以人民幣列賬。人民幣並非自由兌換成其他貨幣，但根據中國外幣兌換規則及結算行政、外幣銷售及繳付規則，該公司可透過銀行批准進行外幣兌換業務將人民幣兌換成其他貨幣。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及二零零九年六月三十日止六個月，銀行結餘之市場利率為每年0.72%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，銀行結餘之市場利率為每年範圍由0.72%至1.53%。

**21. 應付及其他應付款項**

|        | 於十二月三十一日      |               |               | 於二零零九年        |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 二零零六年         | 二零零七年         | 二零零八年         | 六月三十日         |
|        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 應付款項   | —             | —             | —             | 1,435         |
| 其他應付款項 | <u>71,186</u> | <u>83,079</u> | <u>94,638</u> | <u>84,646</u> |
|        | <u>71,186</u> | <u>83,079</u> | <u>94,638</u> | <u>86,081</u> |

於有關期內完結日之年期分析列載如下：

|       | 於十二月三十一日 |          |          | 於二零零九年       |
|-------|----------|----------|----------|--------------|
|       | 二零零六年    | 二零零七年    | 二零零八年    | 六月三十日        |
|       | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元        |
| 0-90日 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,435</u> |

**22. 客戶墊款**

客戶墊款屬有關期內買家就該公司之物業預售所繳付之銷售收益。

## 23. 財務擔保負債

|                | 於十二月三十一日 |              |            | 於二零零九年     |
|----------------|----------|--------------|------------|------------|
|                | 二零零六年    | 二零零七年        | 二零零八年      | 六月三十日      |
|                | 人民幣千元    | 人民幣千元        | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| 於年度／期始         | —        | —            | 1,105      | 879        |
| 年度／期內財務擔保公平值轉變 | —        | 1,186        | 469        | 548        |
| 財務負債攤分         | —        | (81)         | (695)      | (548)      |
|                |          |              |            |            |
| 於年度／期終結        |          | <u>1,105</u> | <u>879</u> | <u>879</u> |

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日兩年間及二零零九年六月三十日止六個月，本公司已就物業單位之幾位買家安排銀行融資和提供擔保以確保該買家會償還。上述餘額為授予財務擔保所產生之公允價值。

## 24. 股東貸款

股東貸款屬於無擔保，零息及須於二零零九年八月到期還款。有關期內之算定利率為8%。

## 25. 銀行借款

|                 | 於十二月三十一日 |                |                | 於二零零九年        |
|-----------------|----------|----------------|----------------|---------------|
|                 | 二零零六年    | 二零零七年          | 二零零八年          | 六月三十日         |
|                 | 人民幣千元    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元         |
| 已抵押             | —        | 120,000        | 120,000        | 30,000        |
| 無抵押             | —        | <u>20,000</u>  | <u>30,000</u>  | —             |
|                 |          |                |                |               |
| 一年之後結欠          | —        | <u>140,000</u> | <u>150,000</u> | <u>30,000</u> |
|                 |          |                |                |               |
|                 | 於十二月三十一日 |                |                | 於六月三十日        |
|                 | 二零零六年    | 二零零七年          | 二零零八年          | 二零零九年         |
|                 | 人民幣千元    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元         |
| 銀行借款            |          |                |                |               |
| 一年內             | —        | —              | 150,000        | 30,000        |
| 超過一年但少於兩年       | —        | <u>140,000</u> | —              | —             |
|                 |          |                |                |               |
|                 | —        | <u>140,000</u> | <u>150,000</u> | <u>30,000</u> |
| 減：一年之內結欠歸立於流動負債 | —        | —              | <u>150,000</u> | —             |
|                 |          |                |                |               |
| 一年之後結欠          | —        | <u>140,000</u> | —              | —             |

附註：

- (a) 於二零零七年十二月三十一日、於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日之銀利借貸額分別為人民幣120,000,000元，人民幣120,000,000元及人民幣30,000,000元已包括在內，有關借

貸提取後第一年之浮動利率為每年6.3%，其後利率則基於中國人民銀行公佈之基準利率計算。誠如附註30所披露，該款項已由特定發展中物業、投資物業及可銷售物業作擔保。

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之銀利借貸額分別為人民幣20,000,000元及人民幣30,000,000元已包括在內，有關借貸提取後第一年之浮動利率為每年7.0965%，其後利率則基於中國人民銀行公佈之基準利率減5%計算。該等款項屬無擔保款項。

(b) 所有銀行借貸以人民幣入賬。

## 26. 實收資本

|                                                           | 款項<br>人民幣千元    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| 於二零零六年一月一日                                                | 83,180         |
| 注資                                                        | <u>166,820</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日、於二零零七年十二月三十一日、<br>於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日 | <u>250,000</u> |

於二零零六年十一月二十三日，該公司已獲得有關政府機關之批准以增加該公司之註冊及實收資本由港幣80,000,000元增加至人民幣250,000,000元。

## 27. 遞延稅項負債

以下為有關期內之主要已確認之遞延稅項負債及變動：

|                                                       | 投資物業重<br>新估值<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| 於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日、<br>二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日 | —                     |
| 期內於全面收益表入帳                                            | <u>1,555</u>          |
| 於二零零九年六月三十日                                           | <u>1,555</u>          |

於每一個報告期內，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及二零零九年六月三十日止，該公司共有未使用稅務虧損金額分別為人民幣856,000元、人民幣12,323,000元、人民幣16,661,000元及零元。

## 28. 承擔

於每一個報告期內完結時，該公司有以下就物業發展支出的承擔：

|                     | 於十二月三十一日       |                |                | 於六月三十日         |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 已簽約，但沒有撥備：<br>發展中物業 | <u>70,521</u>  | <u>112,167</u> | <u>45,247</u>  | <u>46,265</u>  |

## 29. 退休福利計劃

根據中國有關勞工規則及法規，該公司參與由廣東省政府當局組織之特定供款退休福利計劃（「該計劃」），其要求該公司對該計劃合資格員工之薪金18%作出供款。本地政府當局有責任為退休員工繳付全部退休金。

除上述年度供款外，該公司並沒有其他與該計劃有關之繳付退休福利金之重大責任。

## 30. 資產之抵押

於報告期內完結日，該公司已將特定發展中物業、可銷售物業及投資物業抵押以擔保授予該公司之銀行借貸及銀行設施。已抵押資產帳面值如下：

|       | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零零九年         |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|       | 二零零六年          | 二零零七年          | 二零零八年          | 六月三十日          |
|       | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 發展中物業 | 190,609        | 325,400        | 742,428        | 282,168        |
| 可銷售物業 | —              | —              | —              | 241,413        |
| 投資物業  | <u>22,301</u>  | <u>38,071</u>  | <u>53,224</u>  | <u>61,000</u>  |
|       | <u>212,910</u> | <u>363,471</u> | <u>795,652</u> | <u>584,581</u> |

## 31. 關聯交易

(a) 除於財務資料中任何地方所披露外，屬該公司一般業務所產生之重大關聯交易如下：

|             | 截至十二月三十一日止年度 |              |              | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|             | 二零零六年        | 二零零七年        | 二零零八年        | 二零零八年        | 二零零九年        |
|             | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 已繳付予一位股東之項目 |              |              |              |              |              |
| 管理費用 (附註)   | <u>1,974</u> | <u>7,896</u> | <u>7,896</u> | <u>3,948</u> | <u>1,974</u> |
| 已繳付予一位股東之附屬 |              |              |              |              |              |
| 公司之項目管理費用   | <u>—</u>     | <u>248</u>   | <u>715</u>   | <u>386</u>   | <u>1,213</u> |

附註：於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，項目管理費用已於發展中物業中資本化。

## (b) 主要管理人員的補償

於有關期內及截至二零零八年六月三十日止六個月，並沒有酬金被支付予其他的主要管理人員。

### 32. 或然負債

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日兩年間及二零零九年六月三十日止，本公司已就物業單位之幾位買家安排銀行融資和提供擔保以確保該買家會償還。截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，未付之擔保總額分別為人民幣60,930,000元、人民幣215,944,000元及人民幣283,090,000元。

## II. 結算日後的財務報表

該公司於二零零九年六月三十日之後並沒有經審核之財務報告。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港



以下內容摘錄自本公司二零零九年六月三十日之通函內之附錄三(「六月通函」)。以下所用詞彙應具有六月通函所定義之相同涵義。此外，以下內容提及之所有頁／節／附錄中均指六月通函之有關內容。

#### A. 廣海集團之財資料



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16樓

二零零九年六月三十日

董事

紀翰集團有限公司

敬啟者：

以下所載為吾就廣海集團有限公司(「廣海」)及其附屬公司(下統稱為「廣海集團」)由二零零七年九月二十八日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日及截至二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月(「有關期內」)(「財務報表」)包括紀翰集團有限公司(「公司」)的通告日期二零零九年六月三十日有關於收購所有廣海權益的建議(「收購建議」)。

廣海乃於二零零七年九月二十八日於香港註冊之有限公司，其法定股本金額10,000港元共10,000股每股面為值一港元的股份。註冊辦事處及主要營業地址為香港灣仔杜老誌道6號群策大廈10樓1-3室。

廣海為一間投資控股公司。Proventus & Co，為香港註冊執業會計師，審計由二零零七年九月二十八日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日及截至二零零八年十二月三十一日的財務報表。以下是其主要業務及附屬公司的資料。

在這份報告的日期裡，廣海有以下的利益在附屬公司。

| 附屬公司名稱             | 成立的地方與日期                    | 註冊資本          | 權益比例分佈 |     | 主要業務                 |
|--------------------|-----------------------------|---------------|--------|-----|----------------------|
|                    |                             |               | 直接     | 間接  |                      |
| 珠海廣海信息科技<br>有限公司   | 中華人民共和國<br>二零零七年<br>十一月二十三日 | 港元2,000,000   | 100%   | —   | 提供電訊服務，軟件發展及<br>投資顧問 |
| 珠海經濟特區合強<br>實業有限公司 | 中華人民共和國<br>一九九二年<br>十月五日    | 人民幣3,000,000元 | —      | 60% | 物業租售，管理              |

珠海廣海是一間中外合營企業及珠海合強是一間中國本地成立的公司。廣海集團採用十二月三十一日為財政年度結算。

珠海廣海及珠海合強於二零零七年及二零零八年十二月結算的法定財務報表是根據中國企業現實行的會計守則與財務準則而制定及被珠海國睿會計師事務所，中國註冊執會計師。

為編製本報告，廣海董事根據由香港會計師會已頒佈的香港財務報告準則及基於下列節二部份附註1(「相關財務報表」)編製有關期間的廣海綜合財務報表。

為編製本報告，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核相關財務報表。然而，惟因保留意見之基準段落內所述之事項，吾等不能取得足夠及適當之審計憑證作為提供審核意見之基礎。

吾等已按照香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股書及申報會計師」檢查相關財務報表。

在此報告中的財務資料是由相關財務報表為基礎編製。吾等認為公告載入的報告毋須對相關財務報表作出調整。

廣海董事負責編製相關財務報表及財務資料。貴司的董事對此公告內容及報告負上全部責任。本核數師的責任是根據相關財務報表整理出本報告所載之財務資料，並根據本核數師的審查工作，對財務資料發表獨立意見及向閣下匯報有關意見。

然而，本核數師審查工作的範圍是根據香港合會計師已頒佈的審查指引3.340「售股章程及申報會計師」所做。

### 保留意見基準

於二零零七年十一月三十日，廣海集團收購珠海合強60%的權益。收購細則列在附註25。

珠海合強於二零零七年五月二十四日已進行重組。珠海合強所有重組前的賬簿記錄由前管理層珠海合強（「前管理層」）保管。前管理層於二零零七年五月二十四日珠海合強重組後離職。在有關期內，珠海合強現有的管理層為本司提供於二零零七年五月二十四日或之前的賬簿記錄（包括任何銀行記錄）（「記錄不整全」）就我們目的屬不整全。

總括，本核數師工作範圍包括以下述限制：

- a) 基於上述的解釋，由於現有的管理層不能提供完全的珠海合強交易記錄及完全的披露或然負債，資本承擔及於二零零七年十一月三十日已抵押的資產，在收購珠海合強的當日，本核數師基於財務資料，不能夠由珠海合強的賬簿記錄去找出(i)它公平淨資產及負債及或然負債約人民幣33,802,000元(ii)少數股東權益約人民幣13,521,000元(iii)由此收購所產生的商譽約人民幣16,931,000元(iv)包括在正確無誤的財務資料中，由此收購所產生的淨現金流人民幣1,183,000元。
- b) 於二零零七年十一月三十日至二零零七年十二月三十一日，二零零八年十二月三十一日年結及截至二零零九年三月三十一日三個月，珠海合強的賬簿記錄不齊全。於二零零七年十一月三十日珠海合強的資產及負債及少數股東權益已經包括在廣海集團於二零零七年，二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日三個月的財務報表中。資產已包括在二零零七年，二零零八年十二月

三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日的財務報表分別為人民幣28,833,000元，人民幣21,029,000元及人民幣21,029,000元；負債已包括在二零零七年，二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日的財務報表分別為人民幣20,873,000元；少數股東權益在二零零七年，二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日的財務報表為人民幣13,521,000元。

本核數師認為以上沒有其他足夠的證據去滿足審核程序。

廣海集團分別於二零零七年，二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日財務資中的資產，負債，現金流對於上述的事件，不用作任何調整。

#### **與持續經營基準有關之基本不確定因素**

正如附註1的第二部份，廣海集團及廣海淨於二零零九年三月三十一日負債分別約人民幣102,646,000元及人民幣1,794,000元，財務資料是基於持續性經營而編製。由於缺乏足夠的文件證據，本核數師不確定董事編製財務資料基於持續性經營這個假設是否適合與適當。

廣海集團及廣海是否能持續性經營，作調整以分別重新將非流動資產及負債分類為流動資產及負債，減低資產值至其可收回數額及就可能產生之任何其他負債作出撥備該等調整之影響並無在本財務報表內反映。

#### **保留意見：對財務報表所作意見之免責聲明**

鑑於免責意見所述之重大事件，對於財務報表是否真實兼公平地顯示廣海集團及廣海二零零七年，二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日的綜合業績與綜合現金流未能表達意見。

#### **審閱結論**

有關比較之截至二零零八年三月三十一日三個月廣海集團之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表與附註(二零零八年三月三十一日財務資料)是廣海董事由廣海

集團未經審核的財務資料為此目地而編製報告，本核數師責任是基於審閱，提供獨立意見，向 貴司提供結論。

為編製此報告，我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則（「香港審閱應聘準則」）第2400號「應聘對財務報表進行審閱」之規定進行審閱二零零八年三月三十一日財務資料。審閱二零零八年三月三十一日財務資料包括主要向廣海集團管理層詢問及實施分析及評估會計政策與披露是否一致。審閱不包括內部監控及核實資產，負債及交易。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此我們對二零零八年三月三十一日財務資料不會發表任何審核意見。

基於上述我們所列有限證據會造成重大的影響，我們對二零零八年三月三十一日財務資料是否需要作出重大修訂未能達致審閱結論

## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

|             |    | 二零零七年               |                       | 截至                  | 截至                  |
|-------------|----|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|             |    | 九月二十八日              |                       | 二零零八年               | 二零零九年               |
|             |    | (公司成立日期)            |                       | 二零零八年               | 二零零九年               |
|             |    | 至二零零七年              | 於二零零八年                | 三月三十一日              | 三月三十一日              |
|             |    | 十二月三十一日             | 十二月三十一日               | 止三個月                | 止三個月                |
|             | 附註 | 人民幣千元               | 人民幣千元                 | 人民幣千元               | 人民幣千元               |
|             |    |                     |                       | (未經審核)              |                     |
| 營業毛利        | 7  | —                   | —                     | —                   | —                   |
| 其他收入        | 8  | 45                  | 107                   | 103                 | —                   |
| 行政費用        |    | (349)               | (546)                 | (170)               | (142)               |
| 融資成本        | 9  | <u>(275)</u>        | <u>(2,677)</u>        | <u>(691)</u>        | <u>(656)</u>        |
| 除稅前虧損       | 10 | (579)               | (3,116)               | (758)               | (798)               |
| 所得稅         | 12 | <u>—</u>            | <u>(3,208)</u>        | <u>—</u>            | <u>—</u>            |
| 期內／年度全面虧損   |    | <u><u>(579)</u></u> | <u><u>(6,324)</u></u> | <u><u>(758)</u></u> | <u><u>(798)</u></u> |
| 以下應佔全面收益和虧損 |    |                     |                       |                     |                     |
| 廣海持有人       |    | (453)               | (4,846)               | (694)               | (742)               |
| 少數股東權益      |    | <u>(126)</u>        | <u>(1,478)</u>        | <u>(64)</u>         | <u>(56)</u>         |
|             |    | <u><u>(579)</u></u> | <u><u>(6,324)</u></u> | <u><u>(758)</u></u> | <u><u>(798)</u></u> |

## 綜合財務狀況表

|                 | 附註 | 於十二月三十一日         |                  | 於                        |
|-----------------|----|------------------|------------------|--------------------------|
|                 |    | 二零零七年<br>人民幣千元   | 二零零八年<br>人民幣千元   | 三月三十一日<br>二零零九年<br>人民幣千元 |
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |                          |
| 機器及設備           | 14 | 29               | 54               | 51                       |
| 在建工程            | 15 | 112,641          | 113,694          | 113,734                  |
| 商譽              | 17 | 16,931           | 16,931           | 16,931                   |
|                 |    | <u>129,601</u>   | <u>130,679</u>   | <u>130,716</u>           |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |                          |
| 其他應收款           |    | 7,884            | 80               | 80                       |
| 現金及銀行結存         | 18 | 2,244            | 137              | 104                      |
|                 |    | <u>10,128</u>    | <u>217</u>       | <u>184</u>               |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                  |                          |
| 其他應付款           |    | 218              | 315              | 459                      |
| 索償撥備            | 19 | 20,873           | —                | —                        |
| 應付稅項            |    | 19,279           | 22,487           | 22,487                   |
| 欠股東之款           | 20 | 1,885            | 1,790            | 1,795                    |
| 欠少數股東之款         | 21 | 69,411           | 77,436           | 78,089                   |
|                 |    | <u>111,666</u>   | <u>102,028</u>   | <u>102,830</u>           |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <u>(101,538)</u> | <u>(101,811)</u> | <u>(102,646)</u>         |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>28,063</u>    | <u>28,868</u>    | <u>28,070</u>            |
| <b>非流動負債</b>    |    |                  |                  |                          |
| 遞延稅項負債          | 22 | (15,120)         | (15,120)         | (15,120)                 |
|                 |    | <u>12,943</u>    | <u>13,748</u>    | <u>12,950</u>            |
| <b>股本及儲備</b>    |    |                  |                  |                          |
| 股本              | 23 | 1                | 1                | 1                        |
| 儲備              | 24 | (453)            | (5,299)          | (6,041)                  |
| 廣海應佔權益          |    | (452)            | (5,298)          | (6,040)                  |
| 少數股東應佔權益        |    | 13,395           | 19,046           | 18,990                   |
|                 |    | <u>12,943</u>    | <u>13,748</u>    | <u>12,950</u>            |

## 財務狀況表

|              |    | 於十二月三十一日       |                | 於              |
|--------------|----|----------------|----------------|----------------|
|              | 附註 | 二零零七年          | 二零零八年          | 三月三十一日         |
|              |    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 二零零九年          |
|              |    |                |                | 人民幣千元          |
| <b>非流動資產</b> |    |                |                |                |
| 附屬公司之投資      | 16 | <u>1,895</u>   | <u>1,895</u>   | <u>1,895</u>   |
| <b>流動資產</b>  |    |                |                |                |
| 現金及銀行結存      | 18 | <u>1</u>       | <u>1</u>       | <u>1</u>       |
| <b>流動負債</b>  |    |                |                |                |
| 欠股東之款        | 20 | <u>(1,885)</u> | <u>(1,790)</u> | <u>(1,795)</u> |
| <b>淨流動負債</b> |    | <u>(1,884)</u> | <u>(1,789)</u> | <u>(1,794)</u> |
|              |    | <u>11</u>      | <u>106</u>     | <u>101</u>     |
| <b>股本及儲備</b> |    |                |                |                |
| 股本           | 23 | <u>1</u>       | <u>1</u>       | <u>1</u>       |
| 保留溢利         |    | <u>10</u>      | <u>105</u>     | <u>100</u>     |
|              |    | <u>11</u>      | <u>106</u>     | <u>101</u>     |



## 綜合權益變動表

|                              | 應佔廣海集團持有人     |                |                | 少數            |               |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                              | 實繳股本<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元  | 總額<br>人民幣千元    | 股東權益<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元   |
| 成立日期之發行股票                    | —             | —              | —              | —             | —             |
| 其內全面收益和虧損                    | —             | (453)          | (453)          | (126)         | (579)         |
| 配售新股                         | 1             | —              | 1              | —             | 1             |
| 收購一間附屬公司 (附註25)              | —             | —              | —              | 13,521        | 13,521        |
| 二零零七年十二月三十一日和<br>二零零八年一月一日   | 1             | (453)          | (452)          | 13,395        | 12,943        |
| 全年全面收益和虧損                    | —             | (4,846)        | (4,846)        | (1,478)       | (6,324)       |
| 股東貢獻 (附註24)                  | —             | —              | —              | 7,129         | 7,129         |
| 二零零八年十二月三十一日<br>及二零零九年一月一日   | 1             | (5,299)        | (5,298)        | 19,046        | 13,748        |
| 其內全面收益和虧損                    | —             | (742)          | (742)          | (56)          | (798)         |
| 二零零九年三月三十一日                  | <u>1</u>      | <u>(6,041)</u> | <u>(6,040)</u> | <u>18,990</u> | <u>12,950</u> |
| 截至二零零八年三月三十一日<br>止三個月 (未經審核) |               |                |                |               |               |
| 於二零零八年一月一日                   | 1             | (453)          | (452)          | 13,395        | 12,943        |
| 其內全面收益和虧損                    | —             | (694)          | (694)          | (64)          | (758)         |
| 於二零零八年三月三十一日                 | <u>1</u>      | <u>(1,147)</u> | <u>(1,146)</u> | <u>13,331</u> | <u>12,185</u> |

## 綜合現金流量表

|                           | 二零零七年              |                   | 截至                      | 截至                      |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | 九月二十八日<br>(公司成立日期) | 於二零零八年<br>十二月三十一日 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>止三個月 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月 |
|                           | 至二零零七年<br>十二月三十一日  | 於二零零八年<br>十二月三十一日 | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   |
|                           | 人民幣千元              | 人民幣千元             | (未經審核)                  |                         |
| <b>營運活動</b>               |                    |                   |                         |                         |
| 除稅前溢利(虧損)                 | (579)              | (3,116)           | (758)                   | (798)                   |
| 調整：                       |                    |                   |                         |                         |
| 銀行利息收入                    | (16)               | (3)               | (1)                     | —                       |
| 機器及設備折舊                   | —                  | 13                | 3                       | 3                       |
| 計算營運資金變動前之經營現金流量          | (595)              | (3,106)           | (756)                   | (795)                   |
| 在建工程增加                    | (22,884)           | (1,053)           | (445)                   | (40)                    |
| 其他應收賬款減少/(增加)             | 280                | 7,804             | (1,893)                 | —                       |
| 其他應付款項增加                  | 218                | 97                | 52                      | 144                     |
| <b>經營活動之現金(流入)流出</b>      | <b>(22,981)</b>    | <b>3,742</b>      | <b>(3,042)</b>          | <b>(691)</b>            |
| <b>投資活動</b>               |                    |                   |                         |                         |
| 添置機器及設備                   | (29)               | (38)              | (37)                    | —                       |
| 已收利息                      | 16                 | 3                 | 1                       | —                       |
| 現金收購附屬公司(附註25)            | 1,183              | —                 | —                       | —                       |
| <b>投資活動之現金流出(流入)淨額</b>    | <b>1,170</b>       | <b>(35)</b>       | <b>(36)</b>             | <b>—</b>                |
| <b>融資活動</b>               |                    |                   |                         |                         |
| 欠股東之款增加/(減少)              | 1,885              | (95)              | (99)                    | 5                       |
| 配受新股                      | 1                  | —                 | —                       | —                       |
| 欠少數股東之款增加                 | 22,169             | (5,719)           | 1,091                   | 653                     |
| <b>融資活動之現金流出(流入)金額</b>    | <b>24,055</b>      | <b>(5,814)</b>    | <b>992</b>              | <b>658</b>              |
| <b>現金及現金等值項目增加/(減少)淨額</b> | <b>2,244</b>       | <b>(2,107)</b>    | <b>(2,086)</b>          | <b>(33)</b>             |
| 於年初之現金及現金等值項目             | —                  | 2,244             | 2,244                   | 137                     |
| <b>於年終之現金及現金等值項目</b>      | <b>2,244</b>       | <b>137</b>        | <b>158</b>              | <b>104</b>              |
| 代表現金及銀行結存                 | 2,244              | 137               | 158                     | 104                     |

## II. 財務報表附註

### 1. 公司資料及編製基準

#### 公司資料

廣海乃於二零零七年九月二十八日於香港註冊之有限公司，其法定股本金額10,000港元共10,000股每股為面值一港元的股份。註冊辦事處及主要營業地址為香港灣仔杜老誌道6號群策大廈10樓1-3室。

廣海為一間投資控股公司，附屬公司及主要業務見附註16。

本財務報表呈現之貨幣為人民幣，等於廣海的功能貨幣。

#### 編製基準

截至二零零九年三月三十一日，廣海集團及廣海的流動負債淨值分別約人民幣102,646,000元及人民幣1,794,000元。這些情況存在重大不明朗因素可能會對廣海集團及廣海的繼續持續經營能力造成重大疑問，因此，於履行其正常業務過程中，可能無法實現其資產和負債。然而，董事認為廣海集團由二零零九年三月三十一日起未來12個月內有足夠的流動資金支付債務：

- (i) 珠海市正懋源投資顧問有限公司（「正懋源」）及廣海少數股東會繼續在財務上支持廣海集團及廣海，以致有足夠的能力支付所有債務。
- (ii) 董事預測廣海集團及廣海將會有由業務中產生正現金流。

根據地董事意見財務資料是基於持續性經營基準制定。廣海集團及廣海如不能持續性經營，則會作調整以減低資產值至其可收回數額，並就可能產生之任何其他負債作出撥備及分別重新將非流動資產及負債分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無在本財務報表內反映。

## 2. 應用新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

在有關其內為制定及披露財務資料，廣海集團已採用香港會計師公會已頒佈最新或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)，香港財務報告準則及修訂與詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零九年一月一日後開始之會計期間生效。

廣海集團的報告沒有提早應用以下已頒佈但尚未於生效之香港會計準則

|                                                |                              |
|------------------------------------------------|------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂)                                   | 香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>     |
| 香港財務報告準則(修訂)                                   | 香港財務報告準則之改進2009 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第27號(經修訂)                                | 綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>       |
| 香港會計準則第39號(經修訂)                                | 合資格對沖項目 <sup>3</sup>         |
| 香港財務報告準則1(修訂)                                  | 首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>    |
| 香港財務報告準則3(修訂)                                  | 業務合併 <sup>3</sup>            |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第9號及香港會計準則第<br>39號(經修訂) | 金融衍生產品 <sup>4</sup>          |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第17號                    | 向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第18號                    | 獲客戶轉讓資產 <sup>5</sup>         |

<sup>1</sup> 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間，惟香港財務報告準則第5號之修訂條文於二零零九年七月一日或以後開始。

<sup>2</sup> 適用於二零零九年一月一日，二零零九年七月一日，二零一零年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零零九年六月三十日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 獲客戶轉讓資產適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間。

廣海的董事預期採用準則，修訂及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大的影響。

## 3. 主要會計政策

如下文載列之會計政策所解釋，本財務報表已根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平值計量。會計政策全年一致。

此財務報表乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製及會計政策全年一致。此外，財務報表已按聯交所證券上市公司規則及香港公司條例規定的適用披露。

### 綜合基準

此財務報表包括廣海的財務報表及廣海控制的實體(其附屬公司)。當廣海有權決定一間實體的財務及經營政策，藉以從其活動獲益時，則被視為擁有該實體的控制權。

年內收購或出售的附屬公司的業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期(如適用)止計入綜合損益表中。

如有需要，將會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與廣海集團其他成員公司所用者貫徹一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及費用均在綜合賬目中對銷。

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與廣海集團集團應佔之權益分開呈。資產淨值內之少數股東權益包括於原業務合併日期之有關權益數額及自合併日期起計之少數股東應佔之權益變動。少數股東應佔虧損超出附屬公司股權中少數股東權益之數額，將以廣海集團之權益作出分配，惟少數股東須具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除。

#### 附屬公司之投資

於廣海資產負債表中，於附屬公司之投資乃按本減去減值虧損後列賬。附屬公司的業績按已收及應收股息列入廣海賬面。

#### 業務合併

收購附屬公司採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債以及廣海集團為控制被收購方而發行股本工具之公平值總額另加業務合併直接應佔任何成本計量。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日期之公平值確認。

因收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計量，即業務合併成本超出廣海集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益之差額。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超逾業務合併成本，差額即時於收益表確認。

被收購方之少數股東權益首先按少數股東所佔已確認之資產、負債及或有負債之公允價值淨額計算。

#### 商譽

因收購一附屬公司而產生之商譽乃指收購成本超逾廣海集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

因收購業務而產生之資本化商譽於綜合資產負債表獨立呈列。

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲配商譽之賺取現金單位每年及凡單位有可能出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲配商譽之現金賺取單位於該財政年度完結前進行減值測試。當賺取現金單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被分配，以削減首先分配到該單位，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

倘於其後出售附屬公司，則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

#### 機器及設備

機器及設備按成本值扣除其後的累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃以直線法於機器及設備的估計可使用年期內，將其成本值扣除估計剩餘價值(如有)作撇銷。

機器和設備的項目會被未能識別當出售後或當沒有未來的經濟利益預計出現在將繼續使用的資產。資產上未能識別所產生任何收益或損失(收益和淨面值的項目計算之間的差異處置)已被列入在期內/本年度合併報表的綜合收入若該項目已是未能識別。

#### 發展中的物業

發展中物業發展方面的活動是按較低的成本和可變現淨值紀錄。物業費用的組成，根據發展的具體指明的費用，包括總的開發成本，土地購置費用，材料和用品，工資及其他直接費用，適當比例的間接費用和借貸成本列為資本性支出。完成後，移交給物業完成物業的銷售。可變現淨值的估計售價減估計費用的完成和將要產生的費用在其銷售的方面。

發展中物業被列為非流動資產，除非這些目標定能實現在一個正常營業週期。

#### 資產減值虧損(商譽除外)

廣海集團於每個結算日檢討其資產的賬面值是否顯示所有資產已出現減值現象。倘集團估計某項資產或能賺取現金之單位之可收回價值低於其賬面值，則該項資產或能賺取現金之單位之賬面值須減低至其可收回價值，減值虧損即時確認為開支。

凡減值損失隨後逆轉，帳面價值的資產增加的修訂估計其可收回金額，但這樣增加的帳面價值不超過它的將已被確定並沒有被確認的前幾年減值損失的資產帳面價值。減值虧損的扭轉即時確認為收入。

### 財務工具

當一間集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債會在綜合資產負債表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公平值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本（按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產及財務負債除外）將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公平值。按公平值列賬及在損益賬處理之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本，即時在損益賬確認。

### 財務資產

廣海集團之財務資產主電分為貸款及應收款項。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認或終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價）按財務資產之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際貼現之利率。

收入乃按實際利率基準確認之債務票據。

### 借貸及應收款項

借貸及應收款項指有固定或可指定還款及其於活躍市場並無報價，且不作貿易用途的非衍生性財務資產。給初步確認後之各結算日，貸款及應收款（包括其他應收款及銀行結存及現金）均以實際利率法按攤銷成本計算後扣除任何減值虧損（參照會計政策關於如下之財務資產減值）。

### 財務資產減值

財務資產均於各結算日進行減值檢討，以釐定是否出現減值客觀證據。財務資產在初步確認後，當有客觀證據證明當一個或多個事件發生，對該投資的未來現金流量有所影響，財務資產將會減值。

所有其他財務資產，客觀的減值證據包括：

- 發行者出現重大財務困難；或
- 不履行償還利息或本金；或
- 貸款方有可能將會破產或展開債務重組。

若干類別的財務資產如其他應收賬款，資產評估不會作個別減值將會隨後作集體減值，應收賬款的客觀的減值證據包括廣海集團過往收款經驗、在過往信貸期中延遲還款期數增加，與及客觀的國家或地方經濟條件改變與未能償還其他應收賬款相互關連。

財務資產以已攤銷值列賬，減值虧損的數額為資產之賬面值及預期未來現金流量的現值，並按財務資產之原有貼現率貼現。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額乃以資產賬面值與其估計未來現金流量(倘折現影響重大，則按類似資產的現行市場回報率折現)的差額計量。減值虧損將不會撥回。

倘財務資產賬面值乃使用撥備賬扣除，則財務資產賬面值會直接扣除所有財務資產(貿易及其他應收款項除外)之減值虧損。撥備賬之賬面值增減於損益表確認。倘貿易及其他應收款項視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往所撇銷款項於損益表列賬。

倘按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損於往後期間減少，而該減少與確認減值虧損後發生之事件客觀關連，則確認該減少，而先前確認之減值虧損於損益表撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

#### 財務負債和股本

集團實體所發行財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類。

股本工具為證明於本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。廣海集團之財務負債主要為其他財務負債。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預計年期，或較短期間(倘合適)實際貼現之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 其他財務負債

其他財務負債(包括貿易應付賬、有抵押應付票據及銀行透支及銀行借貸)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。



#### 股本工具

廣海所發行股本工具，按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

#### 未能識別

倘從資產收取現金流之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及廣海集團已將其財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，該財務資產即取消確認。取消確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於權益直接確認之累計盈虧總額之差額會於綜合收益表確認。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，財務負債取消確認。取消確認之財務負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於綜合收益表確認。

#### 收入確認

金融資產的利息收入是應付的累積時間作參考依據的應收本金和適用的實際利率，這是完全的折扣率將估計未來現金收益的預期壽命的金融資產至資產淨值帳面價值。

#### 退休福利計畫

支付給國家管理的退休福利計畫的收費是為一項開支當職工提供服務使他們有權獲得的該貢獻。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收入報表所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括收入報表內從未課稅及扣稅之項目。廣海集團本期稅項之負債按報告日時已確立或大致上已確立之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產與負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間差額確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可運用暫時差額扣稅之應課稅盈利時提撥。若於一項不影響應課稅務盈利及會計盈利交易中，因商譽或因業務合併以外首次確認之其他資產及負債而引致暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及共同控制企業之投資而引致之應課稅暫時差額確認，惟若本集團可令暫時差額對沖及暫時差額有可能未必於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則於權益中處理。

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣於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。按公允值列賬且按外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日匯率重新換算。以外幣歷史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時產生的匯兌差額，於產生期間計提損益。重新換算按公允值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於期內計提損益，惟倘與重新換算非貨幣項目產生的差額有關，其損益乃直接於權益確認，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

#### 撥備及或然負債

當廣海集團因過往事件而須負上法律或推定之責任，且可能須就履行該等責任而導致經濟效益流出，並能夠就此作出可靠估計，則始為未能確定何時發生或其款額之負債作出撥備。當數額涉及重大之時間價值時，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

倘不一定需要流出經濟效益履行責任或未能可靠估計有關款額，則該等責任將披露作或然負債，除非出現經濟效益流出的可能性極微。可能出現的責任(僅於一項或多項未來事件發生或不發生的情況下確定)亦披露為或然負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

#### 與少數股東之交易

廣海集團採用之會計政策，將與少數股東之交易作為與廣海集團權益擁有人之交易處理。

#### 4. 主要來源的不確定性估計

在應用廣海集團的會計政策中所描述註3，要求廣海集團的董事作出估計和假設關於來自其他來源不容易看出的帳面資產和負債。估計相關的假設是基於歷史經驗和其他因素的影響，被認為是有關的。實際結果可能不同於這些估計。

估計和審查所依據的假設是在持續的基礎上。修訂會計估計確認在此期間，其中的估計是，如果修訂的修訂只影響此期間，或在此期間的修訂和今後一個時期，如果修訂影響到當前和今後一個時期。

以下是未來的關鍵假設，和其他重要來源的不確定性估計年底的報告期間的結尾，有重大危險造成了重大調整，以帳面價值的資產和負債在下一財政年度。

##### 持續經營的考慮

評估持續經營的假設涉及廣海集團董事作出的判決，在某一特定的時間，對未來結果的事件或條件，具有內在的不確定性。廣海集團董事認為，廣海集團有能力繼續作為一個經營和重大活動或條件，這可能會導致經營風險，即單獨或集體可投重大疑問的經營假設列於註1。

##### 中華人民共和國企業所得稅

確定所得稅撥備涉及判斷未來稅收待遇的某些交易。廣海集團仔細評估稅收問題的交易和稅收撥備設立根據。這類交易的稅務處理是定期重新考慮所有的改變稅收立法。凡最終稅項結果與這些交易不同最初記錄的數額，這種差異將影響所得稅在本年度／期內就要被決定。

##### 估計物業發展的可變現淨值

註3的解釋中，廣海集團的物業發展，是按較低的成本和可變現淨值入賬。根據廣海集團最近的經驗和主題物業的性質，廣海集團估計的銷售價格，完成物業發展的費用，和普遍性質的市場條件在銷售的基礎上將要產生的費用。

如果有完成增加的費用或淨銷售額的價值的減少，可變現淨值將減少，這可能導致發展的物業右構成減值損失的。這種損害的評估需要使用的判斷和估計。凡期望不同於原來的估計，帳面值和物業發展減值虧損的期間，這種估計的改變將作相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場波動和所具有的獨特性質的個人財產，實際成果方面的成本和收益可能會高於或低於估計於每個報告期的結尾。在未來幾年任何增加或減少的減值損失將影響到結果。

### 索償撥備

註3的解釋，索償撥備的確認是廣海集團由於過去的事件已承擔的現時義務，很可能廣海集團將被要求解決這一義務。索償撥備的計量在董事的最佳估計義務所需的支出截至本報告期間結束時，並以現值折算當其影響是重大的。

在確定是否索償撥備的要求，總的廣海集團董事會考慮支付義務的概率。具體撥備只是提出可能支付的數額。在這方面，廣海集團董事認為所有的索償撥備提供了恰當的做法。

### 商譽之預計減值

廣海集團決定商譽是否能以每年為基礎去減值時，需要估計商譽所分配之賺取現金單位之使用價值。計算使用價值時，廣海集團須估計預期自賺取現金單位產生之未來現金流量及適合之貼現率，以計算現值。凡實際未來現金流量低於預期，可能出現重大減值虧損。可收回金額計算之詳情列於附註17。

## 5. 資本風險管理

廣海集團管理其資本，以確保廣海集團將能夠繼續作為一個持續經營的同時最高的回報股東和利益予其他相關者，並保持最佳的資本結構以降低資金成本。廣海集團在有關時期的總體戰略不變。

廣海集團的資本結構包括現金和現金等價物和可歸屬的廣海集團業主的權益，包括實收資本和儲備。

廣海集團董事積極並定期審查和管理其資本結構，以確保最佳的資本結構和股東回報，同時考慮到廣海集團未來的資本需求和資本效率，當前和預計的盈利能力，預計經營性現金流入，預計資本性支出和預計的戰略性投資機會。

## 6. 金融工具

## (a) 金融工具分類

|             | 截至            |               | 截至            |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
|             | 十二月三十一日止      |               | 三月三十一日止       |
|             | 二零零七年         | 二零零八年         | 二零零九年         |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| <b>廣海集團</b> |               |               |               |
| <b>財務資產</b> |               |               |               |
| 貸款及應收款項     |               |               |               |
| (包括現金及銀行結存) | <u>10,128</u> | <u>217</u>    | <u>184</u>    |
| <b>財務負債</b> |               |               |               |
| 攤銷成本        | <u>71,514</u> | <u>79,541</u> | <u>80,343</u> |
|             |               |               |               |
|             | 截至            |               | 截至            |
|             | 十二月三十一日止      |               | 三月三十一日止       |
|             | 二零零七年         | 二零零八年         | 二零零九年         |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| <b>廣海</b>   |               |               |               |
| <b>財務資產</b> |               |               |               |
| 貸款及應收款項     | <u>1</u>      | <u>1</u>      | <u>1</u>      |
| <b>財務負債</b> |               |               |               |
| 攤銷成本        | <u>1,885</u>  | <u>1,790</u>  | <u>1,795</u>  |

## (b) 財務風險管理目標和政策

廣海集團及廣海的主要金融工具包括其他應收款，銀行結餘及現金，其他應付款項及少數股東的應繳款項。金融工具的詳情分別在的附註揭露。與這些金融工具有關的風險包括信貸風險和流動性風險。該政策對如何減輕這些風險載於下文。管理層管理和監測這些風險，以確保適當的措施及時和有效地實施。

*貨幣風險*

廣海集團和廣海觸到匯率風險是由於應付股東的港元(「港元」)以外國貨幣計價。廣海集團的功能貨幣是人民幣。廣海集團目前沒有任何港幣對沖政策，但管理監測港幣外匯風險如有需要並會考慮對港幣作對沖。

董事認為在人民幣／港元對換時應不出現任何重大變動。由外幣轉化為港元時，對換率於靈敏度分析上沒有需要表達出來。

### 信用風險

在每個報告時期結束的時候，廣海集團及廣海的最高暴露於信用風險，因未能履行對應的義務會造成廣海集團的財政損失，是從報表的財務狀況分別確認的金融資產帳面價值所產生。為了減少信貸風險，廣海集團的管理層已確定的信貸限額，信貸審批和其他監督程式，以確保採取的後續行動，收回過期未償還債務。還有，廣海集團檢討在每個報告時期結束的時候每個個別的債務可收回金額，以確保為無法收回的數額有足夠的減值損失。在這方面，廣海集團及廣海董事認為其信用風險將大大減少。

在流動資金上的信用風險是有限的因為對應方是高信用評級的銀行。除了流動資金集中的信貸風險存放在信用等級高的數家銀行，廣海集團及廣海沒有任何其他重大集中的信貸風險。

### 變現風險

廣海集團董事已經建立了一個適當的流動性風險管理框架去管理廣海集團的短期，中期和長期資金和流動資金的管理要求。廣海集團保持足夠的銀行存款餘額管理流動性風險，並獲得廣海集團少數股東，正懋源持續的財政支持。廣海集團持續監測預算測和實際現金流動和金融負債的的成熟配置。

廣海集團的其他金融負債，包括其他應款項，欠股款項及欠少數股東款項的到期日都是在各自分別的報告時期結束日的一年內。

雖然廣海集團及廣海擁有相當數量的金融負債，必須從報告期結束時未來12個月內解決，廣海集團董事認為，廣海集團及廣海可以管理相關的流動性風險的因素的基礎列在註1。

### (c) 公允價值

財務資產及財務負債之公平值乃按以下釐定：

金融資產和金融負債的公允價值的標準條款和條件及於活躍流動市場的買賣的確定是分別地參考引述市場的成交價和賣出價。

廣海集團董事認為，金融資產和金融負債的帳面價值的以攤銷成本的記錄在財務資訊的公允價值近似於其短期債券。

## 7. 收益及分部資料

廣海集團並沒有產生任何營業額在有關時期和三個月截至二零零八年三月三十一日。

沒有分部資料顯示廣海集團運行在單一的行業和發展房地產和物業管理和運作於一個地理部分。所有的廣海集團的資產和負債分別位於中華人民共和國，因此沒有地域部分資訊已被披露在有關時期和三個月截至二零零八年三月三十一日。

## 8. 其他營運收入

|        | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日<br>(成立日期)至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 銀行利息收入 | 16                                                                    | 3                                      | 1                                                | —                                      |
| 匯對收益   | 29                                                                    | 104                                    | 102                                              | —                                      |
|        | <u>45</u>                                                             | <u>107</u>                             | <u>103</u>                                       | <u>—</u>                               |

## 9. 財務費用

|                     | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日<br>(成立日期)至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 欠少數股東五年內全數支付<br>的利息 | 275                                                                   | 2,677                                  | 691                                              | 656                                    |
|                     | <u>275</u>                                                            | <u>2,677</u>                           | <u>691</u>                                       | <u>656</u>                             |

## 10. 稅前虧損

已扣除稅前虧損：

|               | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日<br>(成立日期)至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日三<br>止三個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 董事酬金 (附註11)   | —                                                                     | —                                      | —                                                 | —                                     |
| 其他員工開支        | 146                                                                   | 353                                    | 111                                               | 110                                   |
| 退休福利計劃供款 (附註) | 34                                                                    | 83                                     | 26                                                | 26                                    |
| 員工開支總額        | 180                                                                   | 436                                    | 137                                               | 136                                   |
| 核數師費用         | 15                                                                    | 22                                     | 20                                                | —                                     |
| 機器及設備折舊       | —                                                                     | 13                                     | 3                                                 | 3                                     |

附註：廣海集團的僱員為中華人民共和國境內一個國家管理的退休福利計畫的成員。廣海集團需要為基金的好處退休福利計畫具體比例的薪金費用作出供款。關於退休福利計畫廣海集團唯一的義務是使指定的捐款在該計畫下。沒有可被沒收的會費於有關期間和截至二零零八年三月三十一日前三個月來減少未來幾年的應付供款。

## 11. 董事酬金及最高支付的五位員工

## 董事酬金

在有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月，廣海集團並無支付董事酬金。



## 最高支付的五位員工

五位最高個人薪酬於有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月只包括一名董事。詳細情況，其薪酬已包括在上述披露。在有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月，廣海集團只僱用四名僱員，他們的薪酬是個別低於人民幣880,000元(約1,000,000港元)於有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月如下：

|          | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日<br>(成立日期)至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 薪金及津貼    | 146                                                                   | 353                                    | 111                                              | 110                                    |
| 退休福利計劃供款 | 34                                                                    | 83                                     | 26                                               | 26                                     |
|          | <u>180</u>                                                            | <u>436</u>                             | <u>137</u>                                       | <u>136</u>                             |

在有關時期和截至二零零八年三月三十一日的三個月，廣海集團沒有任何報酬支付給董事或五名最高薪人士作為加入誘因或加入廣海集團或辦公室的賠償損失。截止二零零八年三個月及有關期內，沒有任何安排下關於董事放棄或同意放棄任何報酬。

## 12. 稅項

|                           | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日<br>(成立日期)至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 現行稅收：                     |                                                                       |                                        |                                                  |                                        |
| 中華人民共和國企業<br>所得稅(「企業所得稅」) | —                                                                     | 3,208                                  | —                                                | —                                      |

沒有為香港利得稅作出撥備由於廣海集團於有關時期和截至二零零八年三月三十一日的三個月在香港沒有產生任何評稅利潤。

中國企業所得稅的計算至合併報表的全面收入是基於廣海集團位於中國的應評稅利潤的適用累進稅率為15%，18%，18%和20%分別為由二零零七年九月二十八日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日，截至二零零八年十二月三十一日的年度，二零零八年和二零零九年截至三月三十一日的三個月。

中華人民共和國的企业所得税法(以下簡稱「新企業所得税法」)是生效於二零零八年一月一日。根據新的企業所得税法和有關規定，所得税税率適用成立於珠海經濟特區的廣海集團，中國將逐步增加到25%，由二零零八年至二零一二年五年期間。

此外，由二零零八年一月一日起，於中國成立的附屬公司向境外股東派發與於二零零八年及以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得税。由於中國成立的附屬公司於相關期間出現虧損，故無須作出遞延稅項撥備。

稅收相關的時間及可以調和為綜合收入內除稅前虧損的說明如下：

|                       | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日<br>(成立日期)至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日<br>止前三個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 稅前虧損                  | (579)                                                                 | (3,116)                              | (758)                                             | (798)                                  |
| 國內的所得税税率              | 15%                                                                   | 18%                                  | 18%                                               | 20%                                    |
| 國內的所得税税率的稅額           | (87)                                                                  | (561)                                | (137)                                             | (159)                                  |
| 不承認收入的稅務影響            | (7)                                                                   | (18)                                 | (17)                                              | —                                      |
| 未確認支出之稅務影響            | 94                                                                    | 578                                  | 154                                               | 159                                    |
| 附屬公司於不同司法地區經營之稅率之稅務影響 | —                                                                     | 1                                    | —                                                 | —                                      |
| 其他(附註)                | —                                                                     | 3,208                                | —                                                 | —                                      |
| 有關時期的稅款               | —                                                                     | 3,208                                | —                                                 | —                                      |

附註：正懋源，為廣海集團之少數股東，已放棄對珠海合強於二零零八年十二月三十一日尚欠約人民幣17,823,000元提出追討。根據中國有關稅收法規和法律，股東的貢獻被視為應納稅所得額和受企業所得税的在適用稅率於二零零八年十二月三十一日。

### 13. 股息

於有關時期和截至二零零八年三月三十一日的三個月內，沒有支付或提議支付股息。

## 14. 機器及設備

## 廣海集團

辦公室設備  
人民幣千元

## 成本

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 於二零零七年九月二十八日(成立日期)                  | —         |
| 添置                                  | <u>29</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日             | 29        |
| 添置                                  | <u>38</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日及二零零九年三月三十一日 | <u>67</u> |

## 累計折舊

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 於二零零七年九月二十八日(成立日期)及二零零八年一月一日 | —         |
| 本年度撥備                        | <u>13</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日      | 13        |
| 本年度撥備                        | <u>3</u>  |
| 於二零零九年三月三十一日                 | <u>16</u> |

## 賬面值

|               |           |
|---------------|-----------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | <u>29</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | <u>54</u> |
| 於二零零九年三月三十一日  | <u>51</u> |

於有關時期，辦公室設備之折舊率由15%至20%。

## 15. 發展中物業

## 廣海集團

預計將恢復的發展中物業金額之分析如下：

|               | 截至<br>十二月三十一日止 |                | 截至<br>十二月三十一日止 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 於期／年初之賬面值     | —              | 112,641        | 113,694        |
| 添置            | 22,884         | 1,053          | 40             |
| 收購附屬公司 (附註25) | 89,757         | —              | —              |
| 於期／年末之賬面值     | <u>112,641</u> | <u>113,694</u> | <u>113,734</u> |
| 其中包括：         |                |                |                |
| 土地使用權         | 91,481         | 91,481         | 91,481         |
| 建築成本及資本性開支    | <u>21,160</u>  | <u>22,213</u>  | <u>22,253</u>  |
|               | <u>112,641</u> | <u>113,694</u> | <u>113,734</u> |

土地使用權代表預付經營租賃付款，分析如下：

|        | 截止<br>截止十二月三十一日 |                | 截止<br>三月三十一日   |
|--------|-----------------|----------------|----------------|
|        | 二零零七年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 中國：    |                 |                |                |
| 中期租賃物業 | <u>91,481</u>   | <u>91,481</u>  | <u>91,481</u>  |

根據廣海集團的會計政策，由於有關物業發展項目的建築期預期將於正常經營週期後完結，因此發展中物業分類為非流動資產。

## 16. 投資附屬公司

|          | 截止<br>截止十二月三十一日 |                | 截止<br>三月三十一日   |
|----------|-----------------|----------------|----------------|
|          | 二零零七年<br>人民幣千元  | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 非上市投資的成本 | <u>1,895</u>    | <u>1,895</u>   | <u>1,895</u>   |

附屬公司之詳細列載如下：

| 附屬公司名稱             | 成立的地方與日期               | 註冊資本          | 權益         |                      |
|--------------------|------------------------|---------------|------------|----------------------|
|                    |                        |               | 比例分佈       | 主要業務                 |
| 珠海廣海信息科技<br>有限公司   | 中國<br>二零零七年<br>十一月二十三日 | 港元2,000,000   | 100%<br>直接 | 提供電訊服務，軟件發展及<br>投資顧問 |
| 珠海經濟特區合強<br>實業有限公司 | 中國<br>一九九二年<br>十月五日    | 人民幣3,000,000元 | 60%<br>間接  | 物業租售，管理              |

附屬公司於有關時期期間及截至有關時期年度仍未發行債務證券。

## 17. 商譽

### 廣海集團

|               | 截止                        |                           | 截止                       |
|---------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
|               | 十二月三十一日<br>二零零七年<br>人民幣千元 | 十二月三十一日<br>二零零八年<br>人民幣千元 | 三月三十一日<br>二零零九年<br>人民幣千元 |
| 成本及賬面值        |                           |                           |                          |
| 於期／年初         | —                         | 16,931                    | 16,931                   |
| 收購附屬公司 (附註25) | 16,931                    | —                         | —                        |
| 於期／年末         | 16,931                    | 16,931                    | 16,931                   |

商譽產生由於收購珠海合強和將最少每年進行減值測試。

為檢測商譽減值的目地，管理層考慮以現金產生單位(「現金產生單位」)為首要分類資料。在每段報告期末，商譽賬面值約人民幣16,931,000元被分配到發展房地產和物業管理類別中。

在有關期內，為評估可收回金額，廣海集團參考維格斯評值顧問有限公司的檢測估值，合資格估價師沒與廣海集團有關係，進行商譽減值測試。此估值檢測是基於珠海合強已批准財務預算的現用項目現金流去檢查及廣海及運用貼現現金流量方法。管理層由最新的二年財務預算案及貼現率14.93%、13.03%及13.03%截止每個報告期終末去編現金流預算案。廣海董事的意見，根據估值，其收回金額超過其綜合報表的財務狀況的賬面值及不需減值。

## 18. 銀行結存及現金

## 廣海集團及廣海

所有銀行結餘存放於具信譽銀行。

銀行現金及短期銀行存款為原定到期期限為三個月或少於按市場每年息率由0.36%至0.81%計息的截至報告時期止。

## 19. 索償撥備

## 廣海集團

|  | 截止      |       | 截止     |
|--|---------|-------|--------|
|  | 十二月三十一日 | 二零零八年 | 三月三十一日 |
|  | 二零零七年   | 二零零八年 | 二零零九年  |
|  | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元  |

關於索償撥備：

|    |        |   |   |
|----|--------|---|---|
| 貸款 | 20,873 | — | — |
|----|--------|---|---|

於二零零七年十二月三十一日，在有關於期內廣海集團確認或索償撥備約人民幣20,873,000元，為附屬公司的前身，為珠海合強實業向獨立第三者(供應商)提供貸款擔保。

珠海合強實業已被傳召上中國法庭及被要求償還過期欠款及相關之過期利息分別約人民幣15,047,000元與人民幣5,826,000元。於二零零七年五月二十四日，珠海合強實業已轉為有限公司及轉名為珠海合強(重組)。重組及珠海合強被廣海集團收購後，廣海集團將會支付此索償。

於二零零七年十二月三十一日，假設正懋源已為珠海廣海結欠作出全部撥備。

於二零零八年十一月五日，珠海廣海，珠海合強和正懋源參與簽訂了一個債務重組協定(「協定」)。依據此協議，珠海廣海和正懋源同意放棄部分索償撥備關於貸款分別約人民幣10,694,000元和人民幣7,129,000元按照他們各自在珠海合強的持股。餘額約人民幣3,050,000元已包括尚欠少數股東內。

## 20. 欠股東之款

## 廣海集團及廣海

無抵押，不計利息和需要償還之金額。尚欠股東之金額主要為港元。

## 21. 欠少數股東款項

## 廣海集團

|            | 截止            |               | 截止            |
|------------|---------------|---------------|---------------|
|            | 十二月三十一日       |               | 三月三十一日        |
|            | 二零零七年         | 二零零八年         | 二零零九年         |
|            | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 免除利息 (附註1) | 32,199        | 29,530        | 30,183        |
| 利息承擔 (附註2) | <u>37,212</u> | <u>47,906</u> | <u>47,906</u> |
|            | <u>69,411</u> | <u>77,436</u> | <u>78,089</u> |

附註1：金額是不需付利息，沒有擔保和償還需求。

附註2：上述利息部分是沒有擔保，償還需求和利息是按中國人民銀行現行市場利率於有關時期。

## 22. 遞延稅項

## 廣海集團

遞延稅項的要素已在綜合報表中財務狀況及在相關期內變動中被確認。

|               | 收購發展中物業之公允調整  |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 截止            |               | 截止            |
|               | 截止十二月三十一日     |               | 三月三十一日        |
|               | 二零零七年         | 二零零八年         | 二零零九年         |
|               | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 於期／年初         | —             | 15,120        | 15,120        |
| 收購附屬公司 (附註25) | <u>15,120</u> | <u>—</u>      | <u>—</u>      |
| 於期／年末         | <u>15,120</u> | <u>15,120</u> | <u>15,120</u> |

## 23. 股本

|                                                                              | 股數            | 金額<br>港幣千元 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| 註冊                                                                           |               |            |
| 於二零零七年九月二十八日(成立日期)、<br>二零零七年十二月三十一日、<br>二零零八年十二月三十一日及<br>二零零九年三月三十一日普通股每股1港元 | <u>10,000</u> | <u>10</u>  |
| 發行及已繳付：                                                                      |               |            |
| 普通股每股1港元                                                                     |               |            |
| 於二零零七年九月二十八日(成立日期)                                                           | 1             | —          |
| 配售新股                                                                         | <u>999</u>    | <u>1</u>   |
| 於二零零七年十二月三十一日、<br>二零零八年十二月三十一日及<br>二零零九年三月三十一日                               | <u>1,000</u>  | <u>1</u>   |
|                                                                              |               | 人民幣千元      |
| 財務資料顯示                                                                       |               | <u>1</u>   |

廣海於二零零七年九月二十八日在香港成立有限公司和法定股本10,000港元之每股1港元的10,000普通股。配售和發行每股1港元的1普通股均以現金作為初期的流動資本。

於二零零七年十月十八日，廣海發行股本由1港元增至1,000港元並配售每股1港元的999普通股均以現金作為增加廣海的流動資本。而所有股份與廣海原有股份享有同等權益。

## 24. 儲備

## 廣海集團

## 資本繳入儲備

根據附註19中該協議所陳述，珠海廣海和正懋源已同意免除金額分別約人民幣10,694,000元和人民幣7,129,000元。該豁免已被視為股東的資本貢獻並記錄為不可分發的資本貢獻儲備。

珠海廣海豁免對珠海廣海的投資成本約人民幣10,694,000元。

## 25. 收購附屬公司

於二零零七年十一月三十日，珠海廣海，廣海的全資附屬公司，作價約人民幣37,212,000元收購珠海合強的60% 股權。該收購採用收購法，由收購所產生之商譽數額約為人民幣16,931,000元。



此交易的淨資產及產生的商譽如下：

|          | 合併前被<br>收購的面值<br>人民幣千元 | 公允調整<br>人民幣千元 | 公允價值<br>人民幣千元 |
|----------|------------------------|---------------|---------------|
| 發展中物業    | 21,029                 | 68,728        | 89,757        |
| 其他應收款    | 8,164                  | —             | 8,164         |
| 銀行結存及現金  | 1,183                  | —             | 1,183         |
| 索償撥備     | (20,873)               | —             | (20,873)      |
| 應付少數股東款項 | (10,030)               | —             | (10,030)      |
| 應付稅金     | (19,279)               | —             | (19,279)      |
| 遞延稅金     | —                      | (15,120)      | (15,120)      |
|          | <u>(19,806)</u>        | <u>53,608</u> | 33,802        |
| 少數股東利益   |                        |               | (13,521)      |
| 商譽       |                        |               | <u>16,931</u> |
| 總代價      |                        |               | <u>37,212</u> |
| 總代價支付方式： |                        |               |               |
| 應付少數股東款項 |                        |               | <u>37,212</u> |
| 此收購的淨現金： |                        |               |               |
| 現金及相等於現金 |                        |               | <u>1,183</u>  |

於二零零七年十二月三十一日收購珠海合強後引致廣海集團虧損為人民幣314,000元。

如此收購能在二零零七年一月一日完成，廣海集團至二零零七年十二月三十一日的銷售額維持不變及虧損為人民幣19,593,000元。此資料只是示範的用途並不是廣海的銷售及營運的結果。本集團真誠的希望於二零零七年一月一日達成收購完成。

## 26. 承擔及或然負債

### 承擔

廣海集團及廣海

截至每期報告止已簽訂的資本開支如下：

|       | 截至<br>截至十二月三十一日止<br>二零零七年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>人民幣千元 | 截至<br>三月三十一日止<br>二零零九年<br>人民幣千元 |
|-------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 發展中物業 | <u>309</u>                         | <u>159</u>           | <u>119</u>                      |

**或然負債**

於二零零七年十一月三十日，廣海集團收購珠海合強的60%股權。索償撥備為人民幣20,873,000元，欠少數股東為人民幣10,030,000元及在珠海合強於二零零七年十一月三十日的財務狀況中披露有應付稅金人民幣19,279,000元，如在珠海合強於二零零七年十一月三十日的財務狀況中及收購完成當日，沒有反映的其他負債、稅金撥備、或然負債和承擔。正懋源同意賠償給廣海集團各因此而引起的各方面損失及費用。

**27. 關聯交易**

有關的股東和少數股東結餘已在附註20及附註21披露。

於有關時期，廣海集團之關聯交易如下：

- a) 如附註19所載，正懋源已承擔截至二零零八年十二月三十一日止年度約人民幣20,873,000元之索償撥備。

珠海廣海及正懋源於截至二零零八年十二月三十一日止年度同意按照其各自於珠海合強的持股權比例免除約人民幣17,823,000元的款項。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的索償撥備餘額約人民幣3,050,000元，已納入欠少數股東之款項內，其為非現金交易。

- b) 廣海集團的少數股東，正懋源承擔收購珠海合強的交易成本。

**重要管理層人員的賠償**

正如附註11，沒有其他重要管理層人員支付酬金。

**28. 結算日後事項**

於二零零九年五月十九日，曉光投資有限公司(「曉光」)，公司的全資附屬公司，已與黃少玲女士(「賣方」)參與簽訂買賣協議(「買賣協議」)，根據該協議曉光同意有條件收購賣方出售廣海的全部已發行股本，作價人民幣69,300,000元。

有關詳情載於本公司於二零零九年五月二十一日刊發之公佈。

III. 結算日後的財務報表

廣海於二零零九年三月三十一日之後並沒有經審核之財務報告。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港

## B. 珠海合強之財務資料



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16樓

二零零九年六月三十日

董事

紀翰集團有限公司

敬啟者：

以下所載為吾就珠海經濟特區合強實業有限公司(「珠海合強」)，二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日年度和截至二零零九年三月三十一日止三個月(「有關期內」)(「財務報表」)包括紀翰集團有限公司(「公司」)的通告日期二零零九年六月三十日有關於收購所有廣海權益的建議(「收購建議」)。

珠海合強主要的業務為在中華人民共和國廣東省珠海城市的物業發展及物業管理。

珠海經濟特區合強實業(集團)公司(「珠海合強實業」)，前身公司，在中國人民共和國一九九二年十月五日成立的企業，註冊資本為人民幣21,600,000元。按照有關中華人民共和國政府當局核准，珠海合強實業(1)改變其法律形式為有限責任公司(2)更名為珠海合強(以下簡稱「重組」)，二零零七年五月二十四日重組已經完成。註冊辦事處及主要營業地點是在中華人民共和國廣東省珠海市，拱北，南粵海西路，珠海合強。

二零零七年十一月三十日，廣海集團之附屬公司，珠海廣海信息科技有限公司(「珠海廣海」)收購珠海合強的60%股權。

二零零七年、二零零八年十二月三十一日和二零零九年三月三十一日，珠海合強董事考慮廣海及珠海廣海分別為珠海合強的最終控股公司和直接控股公司。

珠海合強採用十二月三十一日為財政年結。

在完成重組之前，珠海合強實業沒有法定的要求，因此，珠海合強實業並沒有編製二零零六年十二月三十一日年結法定的財務報表，珠海合強實業於二零零七及二零零八年十二月三十一日年之兩年度法定財務報表的編製是根據中國企業現實行的會計守則與財務準則而制定及被珠海國睿會計師事務所審核，中國註冊執會計師。

為編製此報告，珠海合強董事編製有關期間的珠海合強財務報表是基於香港會計師會已頒佈的香港財務報告準則及基於以下附註1第2部分（「相關財務報表」）所編製的審核財務報表與非審核的管理賬目。

為編製此報告，我們按照香港會計師公會已頒佈香港審核準則審核相關財務報表。惟因保留意見之基準段落內所述之事項，我們不能取得足夠及適當之審計憑證作為提供審核意見之基礎。

我們已按照香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股書及申報會計師」檢查相關財務報表。

在此報告中的財務資料是由相關財務報表為基礎編製，我們認為通函載入的報告毋須對相關財務報表作出調整。珠海廣海董事負責編製相關財務報表及財務資料。

貴司的董事對此公告內容及報告負上全部責任。我們的責任是根據本核數師的審查工作，及依從相關財務報表中的財務資料發表獨立意見。

但是，我們審查工作的範圍是根據香港合會計師已頒佈的核數指引第3.340「招股書及申報會計師」所做。

### 保留意見基準

珠海合強所有重組前的賬簿記錄由前管理層珠海合強（「前管理層」）保管。前管理層於二零零七年五月二十四日珠海合強重組後離職。在有關期內，珠海合強現有的管理層為本公司提供於二零零七年五月二十四日或之前的賬簿記錄（「記錄不整全」）。

總括，本核數師工作範圍包括以下述限制：

- a) 惟因情況如所上述解譯，我們未能對珠海合強的賬簿記錄進行必要的審核程式，以確定二零零六年十二月三十一日其資產約（包括現金及銀行存款）人民幣27,376,000元及負債約人民幣159,429,000元及虧損及現金流及於二零零六年十二月三十一日年結財務資表附註的相關披露是否已按公平基準列載。

於二零零七年，二零零八年十二月三十一日年結及截止於二零零九年三月三十一日三個月珠海合強的不完整賬簿記錄仍然未能解決。珠海合強的資產及負債由二零零六年十二月三十一日年度轉入已包括在珠海合強於二零零七年，二零零八年十二月三十一日年結及截止於二零零九年三月三十一日三個月的財務資料裏面。財務資料包括二零零七年，二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日年結資產分別約為人民幣28,833,000元、人民幣21,029,000元、人民幣21,029,000元及負債於二零零七年十二月三十一日約為人民幣20,873,000元。

- b) 珠海合強的現管理層不能確定於二零零六年一月一日至二零零七年五月二十四日這時期的財務資料是否已全面記錄交易及或然負債，資本承擔和已抵押資產已全面披露。此外，現管理層不能確定於二零零六年一月一日至二零零七年五月二十四日這時期的關連交易，員工福利及酬金是否已全面紀錄。
- c) 現管理層未能獲得足夠的證據去證明沒有繳足股本在財務情況表截至二零零六年十二月三十一日是否已按公平基準列載。

我們沒有採用其他任何的程式去解決如上段的問題。

在二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日及有關期間的的珠海合強財務資料已對上述對資產、負債、虧損及現金流有重要和重大影響的已作出調整及有關披露。

#### **持續經營基準有關的基本的不確定性**

正如附註1的第二部份，珠海合強於二零零九年三月三十一日淨流動負債及淨負債分別約人民幣51,188,000元及人民幣6,131,000元，財務資料是基於持續性經營而編製。由於缺乏足夠的文件證據，本核數師不確定董事編製財務資料基於持續性經營這個假設是否適合與適當。

珠海合強是否能持續性經營，作調整以分別重新將非流動資產及負債分類為流動資產及負債，減低資產值至其可收回數額及就可能產生之任何其他負債作出撥備該等調整之影響並無在本財務報表內反映。

#### **保留意見：對財務報表所作意見之免責聲明**

鑑於免責意見所述之重大事件，對於財務報表是否真實兼公平地顯示珠海合強於二零零六年、二零零七年，二零零八年十二月三十一日年度及截至二零零九年三月三十一日的綜合業績與綜合現金流未能定意見。

#### **審閱結論**

有關比較之截至二零零八年三月三十一日三個月珠海合強集團之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表與附註（「二零零八年三月三十一日財務資料」）是珠海合強董事由珠海合強未經審核的財務資料為此目地而編製報告，本核數師責任是基於的審閱，提供獨立意見，向 貴司提供結論。

為編製此報告，我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則（「香港審閱應聘準則」）第2400號「應聘對財務報表進行審閱」之規定進行審閱二零零八年三月三十一日財務資料。審閱工作二零零八年三月三十一日財務資料包括主要向珠海合強管理層詢問及實施分

析及評估會計政策與披露是否一致。審閱不包括內部監控及核實資產，負債及交易。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此我們對二零零八年三月三十一日財務資料不會發表任何審核意見。

基於上述我們所列有限證據會造成重大的影響，我們對二零零八年三月三十一日財務資料是否需要作出重大修訂未能達致審閱結論。

## I. 財務資料

### 全面收支表

|                   | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 |          |         | 截至    |       |
|-------------------|----|--------------|----------|---------|-------|-------|
|                   |    | 二零零六年        | 二零零七年    | 二零零八年   | 二零零八年 | 二零零九年 |
|                   |    | 人民幣千元        | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入                | 7  | —            | —        | —       | —     | —     |
| 其他營運收入            | 8  | —            | 14       | —       | —     | —     |
| 行政費用              |    | —            | (328)    | (486)   | (161) | (140) |
| 稅前虧損              | 9  | —            | (314)    | (486)   | (161) | (140) |
| 稅項                | 11 | —            | (19,279) | (3,208) | —     | —     |
| 本年度／期間虧損<br>和收入總計 |    | —            | (19,593) | (3,694) | (161) | (140) |



## 現金情況表

| 附註            | 截至十二月三十一日止     |                  |                 | 截至                        |                 |
|---------------|----------------|------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|               | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元   | 二零零八年<br>人民幣千元  | 三月三十一日止<br>二零零九年<br>人民幣千元 |                 |
| <b>固定資產</b>   |                |                  |                 |                           |                 |
| 機械設備          | 13             | —                | 29              | 54                        | 51              |
| 發展中物業         | 14             | <u>21,029</u>    | <u>43,913</u>   | <u>44,966</u>             | <u>45,006</u>   |
|               |                | <u>21,029</u>    | <u>43,942</u>   | <u>45,020</u>             | <u>45,057</u>   |
| <b>流動資產</b>   |                |                  |                 |                           |                 |
| 其他應收款項        |                | 5,164            | 7,884           | 80                        | 80              |
| 銀行結存及現金       | 15             | <u>1,183</u>     | <u>348</u>      | <u>105</u>                | <u>72</u>       |
|               |                | <u>6,347</u>     | <u>8,232</u>    | <u>185</u>                | <u>152</u>      |
| <b>流動負債</b>   |                |                  |                 |                           |                 |
| 其他應付款項        |                | —                | 218             | 315                       | 459             |
| 索償撥備          | 16             | 159,429          | 20,873          | —                         | —               |
| 應付稅款          |                | —                | 19,279          | 22,487                    | 22,487          |
| 應付少數股東款項      | 17             | <u>—</u>         | <u>31,924</u>   | <u>28,394</u>             | <u>28,394</u>   |
|               |                | <u>159,429</u>   | <u>72,294</u>   | <u>51,196</u>             | <u>51,340</u>   |
| <b>流動負債淨值</b> |                | <u>(153,082)</u> | <u>(64,062)</u> | <u>(51,011)</u>           | <u>(51,188)</u> |
|               |                | <u>(132,053)</u> | <u>(20,120)</u> | <u>(5,991)</u>            | <u>(6,131)</u>  |
| <b>股本及儲備</b>  |                |                  |                 |                           |                 |
| 實收股本          | 18             | —                | 3,000           | 3,000                     | 3,000           |
| 儲備            |                | <u>(132,053)</u> | <u>(23,120)</u> | <u>(8,991)</u>            | <u>(9,131)</u>  |
|               |                | <u>(132,053)</u> | <u>(20,120)</u> | <u>(5,991)</u>            | <u>(6,131)</u>  |

## 權益變動報告表

|                               | 資本            |                | 累計虧損<br>人民幣千元    | 總額<br>人民幣千元     |
|-------------------------------|---------------|----------------|------------------|-----------------|
|                               | 實收股本<br>人民幣千元 | 繳入儲備<br>人民幣千元  |                  |                 |
| 於二零零六年一月一日                    | —             | —              | (132,053)        | (132,053)       |
| 年度之虧損及全部收入                    | —             | —              | —                | —               |
| 於二零零六年十二月三十一日<br>及二零零七年一月一日   | —             | —              | (132,053)        | (132,053)       |
| 資本注入 (附註18)                   | 3,000         | —              | —                | 3,000           |
| 年度之虧損及全部收入                    | —             | —              | (19,593)         | (19,593)        |
| 股東權益 (附註i)                    | —             | 128,526        | —                | 128,526         |
| 於二零零七年十二月三十一日<br>及二零零八年一月一日   | 3,000         | 128,526        | (151,646)        | (20,120)        |
| 年度之虧損及全部收入                    | —             | —              | (3,694)          | (3,694)         |
| 股東權益 (附註ii)                   | —             | 17,823         | —                | 17,823          |
| 於二零零八年十二月三十一日<br>及二零零九年一月一日   | 3,000         | 146,349        | (155,340)        | (5,991)         |
| 年度之虧損及全部收入                    | —             | —              | (140)            | (140)           |
| 於二零零九年三月一日                    | <u>3,000</u>  | <u>146,349</u> | <u>(155,480)</u> | <u>(6,131)</u>  |
| 截止二零零八年三月三十一日<br>前之三個月 (未經審核) |               |                |                  |                 |
| 於二零零八年一月一日                    | 3,000         | 128,526        | (151,646)        | (20,120)        |
| 年度之虧損及全部收入                    | —             | —              | (161)            | (161)           |
| 於二零零八年三月三十一日                  | <u>3,000</u>  | <u>128,526</u> | <u>(151,807)</u> | <u>(20,281)</u> |

## 附註

- i: 珠海合強已作出索賠償撥備約人民幣159,429,000元和人民幣20,873,000元分別於二零零六年和二零零七年十二月三十一日的索賠(a)為其聯營和相關公司所簽發擔保給銀行債權人(「銀行」)；(b)為解決長期拖欠貸款的前身公司，珠海合強實業；和(c)未交付的發展物業的建設費用。截止二零零七年和二零零八年十二月三十一日的兩年期間，珠海市正懋源投資顧問有限公司(「正懋源」)，珠海合強的少數股東，代表珠海合強承擔和解決這些撥備。

於二零零七年九月十一日，珠海合強和正懋源已經開始特定債務重組協議(「第一的協議」)。依照第一協議，正懋源已經同意免除約人民幣128,526,000元的金額。

- ii: 於二零零八年十一月五日，珠海合強和正懋源已經開始另一債務重組協議(「第二的協議」)。依照第二協議，正懋源已經同意免除進一步約人民幣17,823,000元的金額。

- iii: 債務免除視為來自股東的資本性貢獻並且記錄為非可分配的資本性儲備。

## 現金流量表

|                        | 截至十二月三十一日年度 |                 |                | 截至           |             |
|------------------------|-------------|-----------------|----------------|--------------|-------------|
|                        | 二零零六年       | 二零零七年           | 二零零八年          | 二零零八年        | 二零零九年       |
|                        | 人民幣千元       | 人民幣千元           | 人民幣千元          | 人民幣千元        | 人民幣千元       |
|                        |             |                 |                | (未經審核)       |             |
| <b>營運活動</b>            |             |                 |                |              |             |
| 除稅前虧損                  | —           | (314)           | (486)          | (161)        | (140)       |
| 調整：                    |             |                 |                |              |             |
| 銀行利息收入                 | —           | (14)            | —              | —            | —           |
| 機器及設備折舊                | —           | —               | 13             | 3            | 3           |
| 計算營運資金變動前之營業現金流量       | —           | (328)           | (473)          | (158)        | (137)       |
| 發展中物業增加                | —           | (22,884)        | (1,053)        | (445)        | (40)        |
| 其他應收帳款減少／(增加)          | —           | (2,720)         | 7,804          | (123)        | —           |
| 其他應付賬增加                | —           | 218             | 97             | 53           | 144         |
| <b>經營業務產生(使用)之現金淨額</b> | <b>—</b>    | <b>(25,714)</b> | <b>6,375</b>   | <b>(673)</b> | <b>(33)</b> |
| <b>投資業務</b>            |             |                 |                |              |             |
| 購入機器及設備                | —           | (29)            | (38)           | (37)         | —           |
| 利息收入                   | —           | 14              | —              | —            | —           |
| <b>投資業務使用之現金淨額</b>     | <b>—</b>    | <b>(15)</b>     | <b>(38)</b>    | <b>(37)</b>  | <b>—</b>    |
| <b>融資業務</b>            |             |                 |                |              |             |
| 增加／(減少)應付少數股東款項        | —           | 21,894          | (6,580)        | 395          | —           |
| 資本注入                   | —           | 3,000           | —              | —            | —           |
| <b>融資業務產生(使用)之現金淨額</b> | <b>—</b>    | <b>24,894</b>   | <b>(6,580)</b> | <b>395</b>   | <b>—</b>    |
| <b>現金及等值現金減少淨額</b>     | <b>—</b>    | <b>(835)</b>    | <b>(243)</b>   | <b>(315)</b> | <b>(33)</b> |
| 年初／期間之現金及等值現金          | 1,183       | 1,183           | 348            | 348          | 105         |
| 年末／期間之現金及等值現金          |             |                 |                |              |             |
| 代表現金及銀行結餘              | 1,183       | 348             | 105            | 33           | 72          |

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料及編製基準

#### 公司資料

珠海合強的主要業務為在中華人民共和國廣東省珠海城市的物業發展及物業管理。

珠海合強實業，前稱公司，在中華人民共和國一九九二年十月五日成立的企業，註冊資本為人民幣21,600,000元。按照有關中華人民共和國政府當局核准，珠海合強實業(1)改變其法律形式為有限責任公司、及(2)更名為珠海合強(以下簡稱「重組」)，二零零七年五月二十四日重組已經完成。註冊辦事處及主要營業地點是在中華人民共和國廣東省珠海市，拱北，南粵海西路，珠海合強。

二零零七年，二零零八年十二月三十一日和二零零九年三月三十一日，珠海合強董事考慮廣海及珠海合強分別為珠海合強的最終控股公司和即時控股公司。

財務資料是以人民幣(「人民幣」)作披露，和珠海合強的功能貨幣一樣。

#### 編製基準

截至年三月三十一日，珠海合強的淨流動負債及淨負債分別約人民幣51,188,000元和人民幣6,131,000元。這些情況表明珠海合強存在重大不確定性及疑問的能力，作為一個持續經營的，它可能無法實現其資產和負債上履行其正常的業務過程。然而，董事的意見是珠海合強將有足夠的周轉資金，從二零零九年三月三十一日在到期的未來12個月內，得以滿足其財政義務的履行，因為：

- (i) 正懋源，珠海合強的少數股東，將繼續提供財政支持，以滿足珠海合強的珠海合強的責任和承諾並當到期；和
- (ii) 珠海合強的董事預計，珠海合強的業務將產生正面的現金流量。

因此，董事的意見是編製財務資訊是以適當的按持續經營基準。應珠海合強無法繼續作為持續經營，對資產的價值調整就必須作出，其可收回金額，以提供進一步可能產生的負債和調整非流動資產為流動資產。這些調整的影響並沒有反映在財務資訊。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為有關時期的編寫和提交的財務資料，珠海合強一貫採用的所有新的或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)，香港財務報告準則，修訂及詮釋(「詮釋」)(以下統稱為「新香港財務報告準則」)頒佈的香港會計師公會，這是二零零九年一月一日的會計期間開始生效。

珠海合強早期沒有應用下列新的和修訂的標準，修訂或詮釋已頒佈但尚未生效日期的情況報告。

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂)           | 香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>     |
| 香港財務報告準則(修訂)           | 香港財務報告準則之改進2009 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第27號(經修訂)        | 綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>       |
| 香港會計準則第39號(修訂)         | 合資格對沖項目 <sup>3</sup>         |
| 香港財務報告準則第1號(經修訂)       | 首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>    |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂)       | 業務合併 <sup>3</sup>            |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)        | 內含衍生工具 <sup>4</sup>          |
| — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂) |                              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)        | 向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>     |
| — 詮釋第17號               |                              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)        | 從客戶轉移資產 <sup>5</sup>         |
| — 詮釋第18號               |                              |

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效則除外。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日，二零零九年七月一日及或二零一零年一月一日之後開始之年度期間生效，適當的使用。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

珠海合強的董事預計，通過這樣的標準，修訂和詮釋不會對珠海合強的財務狀況構成重大影響和結果。

## 3. 主要會計政策

除了某些金融工具外財務資訊的編製是以歷史成本為基礎，這是衡量公平價值，所解釋的會計政策如下。

公司採用財務資訊的編製是按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計政策和一貫適用於整個有關時期和有實質上符合的會計政策。此外，包括聯交所證券香港有限公司及香港公司條例要求的上市規則及適用的財務資訊披露要求。

### 機器及設備

機器及設備是按成本減徐累計折舊及累計減值損失。

折舊的計算是依機器及設備在其估計有用的生命和在考慮到其估計剩餘價值，使用直線法。

機器和設備的項目會被未能識別當出售後或當沒有未來的經濟利益預計出現在將繼續使用的資產。資產上未能識別所產生任何收益或損失(收益和淨面值的項目計算之間的差異處置)已被列入在本年度／期內合併報表的綜合收入若該項目已是未能識別。

#### 發展中物業

發展中物業發展方面的活動是按較低的成本和可變現淨值紀錄。物業費用的組成，根據發展的具體指明的費用，包括總的開發成本，土地購置費用，材料和用品，工資及其他直接費用，適當比例的間接費用和借貸成本列為資本性支出。完成後，移交給物業完成物業的銷售。可變現淨值的估計售價減估計費用的完成和將要產生的費用在其銷售的方面。

發展中物業被列為非流動資產，除非這些目標定能實現在一個正常營業週期。

#### 資產減值損失

所述報告最後的期間，珠海合強評算資產的帳面值，以確定是否有任何跡象表明，這些資產已遭受了減值損失。如果可收回資產的估計低於其帳面價值，帳面價值的資產就減少至可收回價值。減值虧損即時確認為開支。

凡減值損失隨後逆轉，帳面價值的資產增加的修訂估計其可收回金額，但這樣增加的帳面價值不超過它的將已被確定並沒有被確認的前幾年減值損失的資產帳面價值。減值虧損的扭轉即時確認為收入。

#### 金融工具

財務報表對金融資產和金融負債的確認是當實體成為合同條款的文書。金融資產和金融負債最初按公允價值衡量。交易費是直接收購或取得的金融資產和金融負債(除金融資產和金融負債按公允價值計入損益)添加或從中扣除公允價值的金融資產或金融負債，酌情就初步確認。交易費用直接歸因於收購金融資產或金融負債以公允價值計量的利潤或損失立即確認利潤或損失。

#### 金融資產

珠海合強的金融資產主要是貸款和應收款項。所有經常地購買或出售的金融資產確認和未能識別是以交易日的基礎上。經常購買或銷售的方式是購買或銷售的金融資產需要按其公約的市場或交付的資產的設立的法規時間範圍內。

#### 實際利率法

實際利率法是金融資產攤銷成本的一種計算方法和超過有關時期的利益分配。實際利率是完全折扣率估計未來現金收益(包括所有費用就實際利率支付或收到的不可分割的組成部分, 交易成本及其他溢價或折價)通過預期壽命的金融資產, 或在適當情況下, 更短的時期。

利息收入是確認在債務工具的一種有效的利益基礎上的。

#### 貸款及應收款項

貸款和應收款是在活躍市場中有不引用的固定或可確定支付的非衍生金融資產。在每個報告期結尾以後首次確認, 貸款和應收款項(包括其他應收款和銀行結餘及現金)是按攤銷成本採用實際利率法, 減去任何確定減值損失(見會計政策方面的減值損失對金融資產下文)。

#### 金融資產減值損失

金融資產評估的減值指標是直至每一個報告期的結尾。金融資產受損情況有客觀證據顯示, 初步確認的金融資產後由一礦及更多發生的事件, 估計未來現金流量的金融資產已經受到影響。

所有金融資產, 減值的客觀證據可以包括:

- 重大財政困難的簽發人或對手; 或
- 違約或拖欠的利息或本金支付; 或
- 這成為可能的借款人將進入破產或金融重組。

對某些類別的金融資產, 如其他應收款, 資產評估不損害在集體的基礎上個別隨後評估減值。減值客觀證據的組合可包括珠海合強過去的應收款經驗, 代收和看得見的變化, 國家或地方的經濟條件, 相關與預設的其他應收款。

對金融資產進行攤銷成本的減值損失的利潤或虧損之確認, 有客觀證據表明該資產減值, 是資產帳面值和現值的估計未來現金流量折現在原來的實際利率之間的差異衡量。

對金融資產進行成本的金額減值損失, 以資產帳面值和未來現金流量折現在當前的市場回報率為類似的金融資產估計的現值來衡量之間的差異。這樣的減值損失將不會得到扭轉在以後各期。



金融資產帳面價值的減少的減值損失直接影響所有金融資產，除其他應收款外，其中的帳面價值減少通過使用津貼帳戶。津貼帳戶帳面價值的變化中確認損益。當其他應收款被認為是無法收回的，這就會註銷津貼帳戶。以前註銷的款額隨後追回會記為利潤或虧損。

攤銷成本計量的金融資產，如果在隨後的期間，減值損失金額減少，所發生減值的損失確認之後相關減值的客觀事件，先前的減值確認之虧損通過利潤或虧損的扭轉可達帳面價值的資產減值準備的日期當中的是扭轉是不能超過其本來尚未確認的攤銷成本。

#### 金融負債和股東權益

珠海合強發出的金融負債和權益工具的分類根據實質簽訂的合同安排和財務責任的定義和公平的文書。

一個公平的文書是任何合同證明珠海合強在扣除其所有負債後剩餘的資產權益。珠海合強的金融負債通常分類為其他金融負債。

#### 實際利率法

實際利率法是金融資產攤銷成本的一種計算方法和超過有關時期的利益分配。實際利率是透過預期壽命的財政責任估計未來現金付款的折扣率，或在適當情況下，更短的時期。

利息支出是確認在實際利率的基礎上。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括其他應付賬款和應付小股東權益的金額)，其後按攤銷成本計量，採用實際利率法。

#### 權益工具

珠海合強發出的權益工具記錄獲得的收益，已扣除直接發行成本。

#### 未能識別

金融資產會被未能識別，當獲得現金流量的權利從資產到期或金融資產的轉移和珠海合強轉移金融資產所有權的實質上所有的風險和回報的時候。在金融資產的未能識別，金融資產帳面值的之間的差額，和已收及應收的累計收益或虧損的已確認直接於權益中確認的利潤或損失。

財務負債會被未能識別，當有關合同所規定的義務被解除，取消或過期。財務負債的帳面價值之未能識別與支付代價及應付的差額會確認為利潤或損失。

### 收入確認

金融資產的利息收入是應付的累積時間作參考依據的應收本金和適用的實際利率，這是完全的折扣率將估計未來現金收益的預期壽命的金融資產至資產淨值帳面價值。

### 退休福利計劃

支付給國家管理的退休福利計畫的收費是為一項開支當職工提供服務使他們有權獲得的該貢獻。

### 稅項

所得稅費用是指目前應付稅務及遞延稅項。

目前應繳的稅是根據應稅利潤的年度／期間。應稅利潤不同於報告中全面收入的利潤，因為它不包括在其他年份／期間的項目收入或支出的應納稅或可扣減，並進一步排除從來沒有納稅或扣減的項目。珠海合強的目前應繳稅的計算是用報告期結束時已頒佈或實質頒佈的稅率。

遞延稅項是確認在財務資訊的帳面資產和負債和相應的稅基用於計算應稅利潤，以及按使用的資產負債表負債法之間的差別。遞延稅項負債是普遍認同的所有應稅暫時性差異，遞延所得稅資產的認可程度很可能應課稅盈利將可對其中扣除暫時性差異可以利用。這樣的資產和負債不被承認如果暫時性差異而產生的商譽或初步確認(在企業合併)的其他資產和負債的交易，既沒有影響應稅利潤或會計利潤。

遞延稅款的計算是以稅率的預計適用於該年／期間的賠償責任已清除時或變現的資產使用的稅率(和稅法)已經頒佈或實質上頒佈於報告期間結尾時。遞延稅項會被計算或記入損益，除非它涉及到的收費專案或直接記入資產，在這種情況下，遞延所得稅也是公平處理。

### 撥備及或有負債

規定負債不確定性的時間或金額的負債撥備被確認當珠海合強由於過去的事件具有法定或推定義務，它很可能導致經濟利益流出企業的，將需要解決的義務和能夠可靠地計量。凡資金的時間價值是重要的，就會作出撥備是將預計解決義務的支出按現值計算。

如果它不是可能導致經濟利益流出企業的需要，或金額不能可靠地估計，該義務披露為或有負債，除非經濟利益流出的概率是遙遠的。可能承擔的義務，其存在只能證實由發生或沒發生的一項或多項未來事件也披露為或有負債的可能性，除非經濟利益流出的概率是遙遠的。

#### 少數股東權益的交易

珠海合強適用的政策處理少數股東權益作為珠海合強所有者權益的交易。

#### 4. 主要來源的不確定性估計

在應用珠海合強的會計政策中所描述註3，要求珠海合強的董事作出估計和假設關於來自其他來源不容易看出的帳面資產和負債。估計相關的假設是基於歷史經驗和其他因素的影響，被認為是有關的。實際結果可能不同於這些估計。

估計和審查所依據的假設是在持續的基礎上。修訂會計估計確認在此期間，其中的估計是，如果修訂的修訂只影響此期間，或在此期間的修訂和今後一個時期，如果修訂影響到當前和今後一個時期。

以下是未來的關鍵假設，和其他重要來源的不確定性估計年底的報告期間的結尾，有重大危險造成了重大調整，以帳面價值的資產和負債在下一財政年度。

#### 持續經營的考慮

評估持續經營的假設涉及珠海合強董事作出的判決，在某一特定的時間，對未來結果的事件或條件，具有內在的不確定性。珠海合強董事認為，珠海合強有能力繼續作為一個經營和重大活動或條件，這可能會導致經營風險，即單獨或集體可投重大疑問的經營假設列於註1。

#### 中華人民共和國企業所得稅

確定所得稅撥備涉及判斷未來稅收待遇的某些交易。珠海合強仔細評估稅收問題的交易和稅收撥備設立根據。這類交易的稅務處理是定期重新考慮所有的改變稅收立法。凡最終稅項結果與這些交易不同最初記錄的數額，這種差異將影響所得稅在年度／時期就要被決定。

#### 估計物業發展的可變現淨值

註3的解釋中，珠海合強的物業發展，是按較低的成本和可變現淨值入賬。根據珠海合強最近的經驗和主題物業的性質，珠海合強估計的銷售價格，完成物業發展的費用，和普遍性質的市場條件在銷售的基礎上將要產生的費用。

如果有完成增加的費用或淨銷售額的價值的減少，可變現淨值將減少，這可能導致發展的物業右構成減值損失的。這種損害的評估需要使用的判斷和估計。凡期望不同於原來的估計，帳面價值和物業發展減值虧損的期間，這種估計的改變將作相應調整。

此外，鑒於中華人民共和國房地產市場波動和所具有的獨特性質的個人財產，實際成果方面的成本和收益可能會高於或低於估計於每個報告期的結尾。在未來幾年任何增加或減少的減值損失將影響到結果。

#### 索償撥備

註3的解釋，索償撥備的確認是珠海合強由於過去的事件已承擔的現時義務，很可能珠海合強將被要求解決這一義務。索償撥備的計量在董事的最佳估計義務所需的支出截至本報告期間結束時，並以現值折算當其影響是重大的。

在確定是否索償撥備的要求，總的珠海合強董事會考慮支付義務的概率。具體撥備只是提出可能支付的數額。在這方面，珠海合強董事認為所有的索償撥備提供了恰當的做法。

### 5. 資本風險管理

珠海合強管理其資本，以確保珠海合強將能夠繼續作為一個持續經營的同時最高的回報股東和利益予其他相關者，並保持最佳的資本結構以降低資金成本。珠海合強在有關時期的總體戰略不變。

珠海合強的資本結構包括現金和現金等價物和可歸屬的珠海合強業主的權益，包括實收資本和儲備。

珠海合強董事積極並定期審查和管理其資本結構，以確保最佳的資本結構和股東回報，同時考慮到珠海合強未來的資本需求和資本效率，當前和預計的盈利能力，預計經營性現金流入，預計資本性支出和預計的戰略性投資機會。

### 6. 金融工具

#### (a) 金融工具的類別

|                        | 截至十二月三十一日止     |                | 截至三月三十一日止      |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| <b>財務資產</b>            |                |                |                |                |
| 貸款及應收款項<br>(包括現金及銀行結存) | <u>6,347</u>   | <u>8,232</u>   | <u>185</u>     | <u>152</u>     |
| <b>財務負債</b>            |                |                |                |                |
| 按攤銷成本                  | <u>—</u>       | <u>32,142</u>  | <u>28,709</u>  | <u>28,853</u>  |

#### (b) 財務風險管理目標和政策

珠海合強的主要金融工具包括其他應收款，銀行結餘及現金，其他應付款項及少數股東的應繳款項。金融工具的詳情分別在的附註揭露。

與這些金融工具有關的風險包括信貸風險和流動性風險。該政策對如何減輕這些風險載於下文。管理層管理和監測這些風險，以確保適當的措施及時和有效地實施。

#### 信用風險

在每個報告時期結束的時候，珠海合強的最高暴露於信用風險，因未能履行對應的義務會造成珠海合強的財政損失，是從報表的財務狀況分別確認的金融資產帳面價值所產生。為了減少信貸風險，珠海合強的管理層已確定的信貸限額，信貸審批和其他監督程式，以確保採取的後續行動，收回過期未償還債務。還有，珠海合強檢討在每個報告時期結束的時候每個個別的債務可收回金額，以確保為無法收回的數額有足夠的減值損失。在這方面，珠海合強董事認為其信用風險將大大減少。

在流動資金上的信用風險是有限的因為對應方是高信用評級的銀行。除了流動資金集中的信貸風險存放在信用等級高的數家銀行，珠海合強沒有任何其他重大集中的信貸風險。

#### 變現風險

珠海合強董事已經建立了一個適當的流動性風險管理框架去管理珠海合強的短期，中期和長期資金和流動資金的管理要求。珠海合強保持足夠的銀行存款餘額管理流動性風險，並獲得珠海合強少數股東，正懋源持續的財政支持。珠海合強持續監測預算測和實際現金流動和金融負債的成熟配置。

珠海合強的其他金融負債的到期日都是在各自分別的報告時期結束日的一年內。

雖然珠海合強擁有相當數量的金融負債，必須從報告期結束時未來12個月內解決，珠海合強董事認為，珠海合強可以管理相關的流動性風險的因素的基礎列在註1。

#### (c) 公允價值

金融資產和金融負債的公允價值的標準條款和條件及於活躍流動市場的買賣的確定是分別地參考引述市場的成交價和賣出價。

珠海合強董事認為，金融資產和金融負債的帳面價值的以攤銷成本的記錄在財務資訊的公允價值近似於其短期債券。

## 7. 收益及分部資料

珠海合強並沒有產生任何營業額在有關時期和三個月截至二零零八年三月三十一日。

沒有分部資料顯示珠海合強運行在單一的行業和發展房地產和物業管理和運作於一個地理部分。所有的珠海合強的資產和負債分別位於中華人民共和國，因此沒有地域部分資訊已被披露在有關時期和三個月截至二零零八年三月三十一日。

## 8. 其他營運收入

|        | 截至十二月三十一日止 |           |          | 截至          |          |
|--------|------------|-----------|----------|-------------|----------|
|        | 二零零六年      | 二零零七年     | 二零零八年    | 十二月三十一日止三個月 | 二零零九年    |
|        | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 二零零八年       | 二零零九年    |
|        |            |           |          | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
|        |            |           |          | (未經審核)      |          |
| 銀行利息收入 | <u>—</u>   | <u>14</u> | <u>—</u> | <u>—</u>    | <u>—</u> |

## 9. 稅前虧損

已扣除稅前虧損：

|               | 截至十二月三十一日止 |           |           | 截至          |           |
|---------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|               | 二零零六年      | 二零零七年     | 二零零八年     | 十二月三十一日止三個月 | 二零零九年     |
|               | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 二零零八年       | 二零零九年     |
|               |            |           |           | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
|               |            |           |           | (未經審核)      |           |
| 董事酬金 (附註10)   | —          | 73        | 126       | 31          | 31        |
| 其他員工開支        | —          | 86        | 248       | 85          | 84        |
| 退休福利計劃供款 (附註) | <u>—</u>   | <u>21</u> | <u>62</u> | <u>21</u>   | <u>21</u> |
| 員工開支總額        | —          | 180       | 436       | 137         | 136       |
| 核數師費用         | —          | 15        | 20        | 20          | —         |
| 機器及設備折舊       | <u>—</u>   | <u>—</u>  | <u>13</u> | <u>3</u>    | <u>3</u>  |

附註： 珠海合強的僱員為中華人民共和國境內一個國家管理的退休福利計畫的成員。珠海合強需要為基金的好處退休福利計畫具體比例的薪金費用作出供款。關於退休福利計畫珠海合強唯一的義務是使指定的捐款在該計畫下。沒有可被沒收的會費於有關期間和截至二零零八年三月三十一日止三個月來減少未來幾年的應付供款。

## 10. 董事酬金及最高支付的五位員工

## 董事酬金

董事酬金的細節於有關時期和二零零八年三月三十一日止的三個月載列如下：

截至二零零六年十二月三十一日

| 董事姓名 | 薪酬福利<br>人民幣千元 | 退休<br>福利計劃<br>人民幣千元 | 繳款<br>人民幣千元 |
|------|---------------|---------------------|-------------|
| 胡旭   | —             | —                   | —           |

截至二零零七年十二月三十一日

| 董事姓名 | 附註 | 薪酬福利<br>人民幣千元 | 退休<br>福利計劃<br>人民幣千元 | 總共<br>人民幣千元 |
|------|----|---------------|---------------------|-------------|
| 胡旭   | 1  | —             | —                   | —           |
| 郭成佳  | 2  | 60            | 13                  | 73          |
|      |    | <u>60</u>     | <u>13</u>           | <u>73</u>   |

附註：

- 於二零零七年七月二日辭職
- 於二零零七年七月二日委任

截至二零零八年十二月三十一日

| 董事姓名 | 薪酬福利<br>人民幣千元 | 退休<br>福利計劃<br>人民幣千元 | 總共<br>人民幣千元 |
|------|---------------|---------------------|-------------|
| 郭成佳  | 105           | 21                  | 126         |
|      | <u>105</u>    | <u>21</u>           | <u>126</u>  |

截至二零零八年三月三十一日的三個月(未經審核)

| 董事姓名 | 薪酬福利<br>人民幣千元 | 退休<br>福利計劃<br>人民幣千元 | 繳款<br>人民幣千元 |
|------|---------------|---------------------|-------------|
| 郭成佳  | <u>26</u>     | <u>5</u>            | <u>31</u>   |

截至二零零九年三月三十一日的三個月

| 董事姓名 | 薪酬福利<br>人民幣千元 | 退休<br>福利計劃<br>人民幣千元 | 繳款<br>人民幣千元 |
|------|---------------|---------------------|-------------|
| 郭成佳  | <u>26</u>     | <u>5</u>            | <u>31</u>   |

#### 最高支付的五位員工

五位最高個人薪酬於有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月只包括一名董事。詳細情況，其薪酬已包括在上述披露。

在有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月，珠海合強只僱用四名僱員(包括董事)。其餘三位的個人薪酬，他們的薪酬是個別低於人民幣880,000元(約港幣1,000,000元)於有關時期和截至二零零八年三月三十一日止的三個月如下：

|          | 截至十二月三十一日止     |                |                | 截至<br>十二月三十一日止前三個月 |                |
|----------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
|          | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元     | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 薪金及津貼    | —              | 86             | 248            | 85                 | 84             |
| 退休福利計劃供款 | —              | <u>21</u>      | <u>62</u>      | <u>21</u>          | <u>21</u>      |
|          | —              | <u>107</u>     | <u>310</u>     | <u>106</u>         | <u>105</u>     |

在有關時期和截至二零零八年三月三十一日的三個月，珠海合強沒有任何報酬支付給董事或五名最高薪人士作為加入誘因或加入珠海合強或辦公室的賠償損失。截止二零零八年三月三十一日止三個月及有關期內，沒有任何安排下關於董事放棄或同意放棄任何報酬。



## 11. 稅項

|              | 截至十二月三十一日止 |        |       | 截至           |       |
|--------------|------------|--------|-------|--------------|-------|
|              |            |        |       | 十二月三十一日止前三個月 |       |
|              | 二零零六年      | 二零零七年  | 二零零八年 | 二零零八年        | 二零零九年 |
|              | 人民幣千元      | 人民幣千元  | 人民幣千元 | 人民幣千元        | 人民幣千元 |
|              |            |        |       | (未經審核)       |       |
| 現行稅收：        |            |        |       |              |       |
| 中華人民共和國企業所得稅 |            |        |       |              |       |
| (「企業所得稅法」)   | —          | 19,279 | 3,208 | —            | —     |

沒有為香港利得稅作出撥備正如珠海合強在香港沒有產生任何評稅利潤於有關時期和截至二零零八年三月三十一日的三個月。

中華人民共和國企業所得稅的計算至全面收入是基於珠海合強位於中華人民共和國的應評稅利潤的適用累進稅率為15%，15%，18%，18%和20%分別截至二零零六年，二零零七年，二零零八年十二月三十一日的每年，二零零八年和二零零九年三月三十一日止的三個月。

中華人民共和國的企業所得稅法(以下簡稱「新企業所得稅法」)是生效於二零零八年一月一日。根據新的企業所得稅法和有關規定，所得稅稅率適用成立於珠海經濟特區的珠海合強，中共將逐步增加到25%，五年期間由二零零八年至二零一二年。

稅收相關的時間及截至二零零八年三月三十一日的三個月可以調和為綜合收入內除稅前虧損的說明如下：

|             | 截至十二月三十一日止 |        |       | 截至           |       |
|-------------|------------|--------|-------|--------------|-------|
|             |            |        |       | 十二月三十一日止前三個月 |       |
|             | 二零零六年      | 二零零七年  | 二零零八年 | 二零零八年        | 二零零九年 |
|             | 人民幣千元      | 人民幣千元  | 人民幣千元 | 人民幣千元        | 人民幣千元 |
|             |            |        |       | (未經審核)       |       |
| 稅前虧損        | —          | (314)  | (486) | (161)        | (140) |
| 國內的所得稅稅率    | 15%        | 15%    | 18%   | 18%          | 20%   |
| 國內的所得稅稅率的稅額 | —          | (47)   | (87)  | (29)         | (28)  |
| 非應稅收入的稅務影響  | —          | (2)    | —     | —            | —     |
| 未能扣減的稅務支出   | —          | 49     | 87    | 29           | 28    |
| 其他(附註)      | —          | 19,279 | 3,208 | —            | —     |
| 有關時期的稅款     | —          | 19,279 | 3,208 | —            | —     |

附註：正懋源，為珠海合強之股東，豁免珠海合強為截止二零零七年和二零零八年十二月三十一日佔兩個年度欠款根據中國有關稅收法規和法律，股東的貢獻被視為應納稅所得額和受企業所得稅法的在適用稅率於二零零七年和二零零八年十二月三十一日止這二年度。

## 12. 股息

於有關時期和截至二零零八年三月三十一日的三個月內，沒有支付或提議支付股息。

## 13. 機器及設備

辦公室設備  
人民幣千元

## 成本

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| 於二零零六年一月一日，二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日   | —                |
| 添置                                  | <u>29</u>        |
| 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日             | 29               |
| 添置                                  | <u>38</u>        |
| 於二零零八年十二月三十一日，二零零九年一月一日及二零零九年三月三十一日 | <u><u>67</u></u> |

## 累計折舊

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 於二零零六年，二零零七年及二零零八年一月一日  | —         |
| 本年度撥備                   | <u>13</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日，二零零九年一月一日 | 13        |
| 本年度撥備                   | <u>3</u>  |
| 於二零零九年三月三十一日            | <u>16</u> |

## 賬面值

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | <u><u>—</u></u>  |
| 於二零零七年十二月三十一日 | <u><u>29</u></u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | <u><u>54</u></u> |
| 於二零零九年三月三十一日  | <u><u>51</u></u> |

辦公設備的折舊率從15%至20%於相關時期。

## 14. 發展中物業

預計將恢復的發展中物業金額之分析如下：

|            | 截止十二月三十一日     |               |               | 截止             |
|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|            | 二零零六年         | 二零零七年         | 二零零八年         | 三月三十一日         |
|            | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 於年／期初之賬面值  | 21,029        | 21,029        | 43,913        | 44,966         |
| 添置         | —             | 22,884        | 1,053         | 40             |
| 於年／期末之賬面值  | <u>21,029</u> | <u>43,913</u> | <u>44,966</u> | <u>45,006</u>  |
| 其中包括：      |               |               |               |                |
| 土地使用權      | —             | 22,753        | 22,753        | 22,753         |
| 建築成本及資本性開支 | <u>21,029</u> | <u>21,160</u> | <u>22,213</u> | <u>22,253</u>  |
|            | <u>21,029</u> | <u>43,913</u> | <u>44,966</u> | <u>45,006</u>  |

土地使用權代表預付經營租賃付款，分析如下：

|        | 截止十二月三十一日 |               |               | 截止             |
|--------|-----------|---------------|---------------|----------------|
|        | 二零零六年     | 二零零七年         | 二零零八年         | 三月三十一日         |
|        | 人民幣千元     | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 於中國：   |           |               |               |                |
| 中期租賃物業 | <u>—</u>  | <u>22,753</u> | <u>22,753</u> | <u>22,753</u>  |

根據珠海合強的會計政策，物業發展會被列為非流動資產當要完成有關物業發展項目的施工期預計超出正常操作周期。

## 15. 銀行結存及現金

所有銀行存款餘額是存放在高信譽的國有銀行。

銀行結存和短期銀行存款以三個月或更少的原始到期帶利息按現行市場利率從每年0.36%到0.81%各自在報告期的結束。

## 16. 索償撥備

|                | 截止十二月三十一日      |               |          | 截止             |
|----------------|----------------|---------------|----------|----------------|
|                | 二零零六年          | 二零零七年         | 二零零八年    | 三月三十一日         |
|                | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元    | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 關於索償撥備：        |                |               |          |                |
| 予銀行之擔保 (附註i)   | 135,731        | —             | —        | —              |
| 貸款 (附註ii)      | 20,873         | 20,873        | —        | —              |
| 未支付建築費 (附註iii) | 2,825          | —             | —        | —              |
|                | <u>159,429</u> | <u>20,873</u> | <u>—</u> | <u>—</u>       |

## 附註：

- (i) 珠海合強實業公司，前身公司，已授某些擔保予銀行關於銀行設施給予其前聯營公司及有關的公司保持的已使用銀行設施。這些前聯營公司及相關企業在償還中的到期日拖欠並已在二零零二年撤銷。珠海合強實業在中華人民共和國送達珠的傳票令狀和被要求償還的欠款額約為人民幣61,889,000元和逾期利息約人民幣73,842,000元。這些索償將會解決自珠海合強以後的重組。

因此，珠海合強提供了的擔保為約人民幣135,731,000元截至二零零六年十二月三十一日。

截止二零零七年十二月三十一日這一年，正懋源承擔了珠海合強全部未支付的撥備。

根據二零零七年九月十日珠海合強和正懋源之間第一項協議訂立，正懋源已同意放棄部分提供這種擔保證約人民幣127,351,000元。剩下的餘額約為人民幣8,380,000元已包括在應付少數股東權益。

- (ii) 截止二零零六年和二零零七年十二月三十一日，珠海合強已確認的索賠撥備約人民幣20,873,000元關於由一個獨立的第三方(該「債權人」)的長期末支付的貸款(以下簡稱「貸款」)授予珠海合強實業於有關的時期之前。

珠海合強實業在中華人民共和國境內已送達傳訊令狀，並被要求償還的應收款項及逾期利益此中約分別為人民幣15,047,000元和人民幣5,826,000元。這些索償將會解決自珠海合強以後的重組。

截止二零零七年十二月三十一日這一年，正懋源承擔了珠海合強全部未支付的撥備。

根據珠海廣海，珠海合強和正懋源於二零零八年十一月五日簽訂的第二項協議，珠海廣海和正懋源已同意放棄部分的索償撥備關於貸款約分別人民幣10,694,000元和人民幣7,129,000元。剩下的餘額約為人民幣3,050,000元已包括在應付少數股東權益。

- (iii) 截至二零零六年十二月三十一日，珠海合強已確認的索賠撥備約人民幣2,825,000元關於發展中物業的主要承包商。由於不能令人滿意的品質，珠海合強實業並沒有完全支付該承包商應收款項的全數。珠海合強實業在中華人民共和國境內已送達傳訊令狀，並被要求償還的應收款項及逾期利息此中約分別為人民幣1,650,000元和人民幣1,175,000元。這些索償將會解決自珠海合強以後的重組。

截止二零零七年十二月三十一日這一年，正懋源承擔了珠海合強全部未支付的撥備。

根據二零零七年九月十日珠海合強和正懋源之間第一項協議訂立，正懋源已同意放棄部分的索償撥備關於這未付建築費約人民幣1,175,000元。剩下的餘額約為人民幣1,650,000元已包括在應付少數股東權益。

### 17. 尚欠少數股東款項

無抵押，不計利息和需要償還之金額。

### 18. 實收股本

|      | 截止十二月三十一日      |                |                | 截止                       |
|------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|      | 二零零六年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 三月三十一日<br>二零零九年<br>人民幣千元 |
| 註冊股本 | <u>21,600</u>  | <u>3,000</u>   | <u>3,000</u>   | <u>3,000</u>             |
| 實收資本 | <u>—</u>       | <u>3,000</u>   | <u>3,000</u>   | <u>3,000</u>             |

二零零七年五月二十四日重組完成後，珠海合強的註冊資本由人民幣21,600,000元減少至人民幣3,000,000元。

二零零七年五月二十四日，股東投入人民幣3,000,000元現金到珠海合強。珠海合強的實收資本因此從零增加至人民幣3,000,000元。中國註冊會計師及經有關中國授權政府機構已對資本進行驗證和核准。

## 19. 承諾

合同結束時的資本性支出於每個報告期的終末如下：

|       | 截止十二月三十一日 |       |       | 截止             |
|-------|-----------|-------|-------|----------------|
|       | 二零零六年     | 二零零七年 | 二零零八年 | 三月三十一日         |
|       | 人民幣千元     | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 |
| 發展中物業 | —         | 309   | 159   | 119            |

## 20. 關聯交易

少數股東權益的交易及結餘分別載於附註17。

於該有關時期，廣海集團進行了下面的關聯交易：

如載於附註16，正懋源同意承擔索償撥備的債權分別為約人民幣138,556,000元和人民幣20,873,000元截止二零零七年和二零零八年十二月三十一日這兩年。

正懋源同意放棄索償撥備約人民幣128,526,000元截止二零零七年十二月三十一日年結。珠海廣海和正懋源同意放棄進一步金額約人民幣17,823,000元按照他們各自在珠海合強截止二零零八年十二月三十一日的持股。

截止二零零七年和二零零八年十二月三十一日年度，索償撥備的餘額分別約為人民幣10,030,000元和人民幣3,050,000元並已包括入少數股東權益內，此項並非構成對珠海合強之現金交易。

## 主要管理人員的補償

如附註10所披露，沒有酬報支付到其他的關鍵管理人員。

## 21. 結算日後事項

於二零零九年五月十九日，曉光投資有限公司（「曉光」），本公司之全資附屬公司與黃少玲女士（「賣方」）參與簽訂了銷售和購買協議（「買賣協議」），根據該買賣協議，曉光有條件同意收購及賣方有條件同意出售廣海的全部已發行股本，考慮作價人民幣69,300,000元（「建議收購」）。建議收購一旦完成，公司將成為珠海合強的最終控股公司。

有關詳情載於該公司於二零零九年五月二十一日刊發之公佈。

III 結算日後財務報表

珠海合強於二零零九年三月三十一日之後並沒有編製經審核的財務報表。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港

## C. 物業權益

威格斯資產評估顧問有限公司，一個獨立的估值師，評估目標集團於二零零九年三月三十一日持有的物業權益，並認為該物業權益的市值是為人民幣115,500,000元於二零零九年三月三十一日。

以下所列的是目標集團的物業的估值數字和合併財務報表的數字的對賬：

|                                       | 人民幣千元                 |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 目標集團的財務資料中物業的帳面淨值包括在附錄四A部中            | 113,734               |
| 二零零八年十二月三十一日到二零零九年三月三十一日的變動<br>(未經審核) |                       |
| 期間提供的折舊                               | —                     |
| 期間提供的攤銷                               | —                     |
| 於二零零九年三月三十一日的帳面淨值                     | 113,734               |
| 估值盈餘                                  | <u>1,766</u>          |
| 於二零零九年三月三十一日的物業估值                     | <u><u>115,500</u></u> |



## A. 未經審核備考綜合資產負債表

以下為摘錄自六月份通函附錄四之本集團(及廣海集團有限公司)未經審核備考資產負債表。

下列所用之詞彙與六月份通函所界定者具相同涵義。另外，所有以下提及到之頁／部份／附錄均屬六月份通函之內容所指。

|                | 於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之未經審核<br>的綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元 | 於<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>之經審核的<br>廣海集團之<br>財務狀況<br>人民幣千元 | 暫編調整<br>人民幣千元<br>附註二 | 暫編調整<br>人民幣千元<br>附註四 | 暫編調整<br>人民幣千元<br>附註四 | 於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日之<br>經擴大集團<br>之未經審核<br>的暫編綜合<br>資產負債表<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |                                                             |                                                             |                      |                      |                      |                                                                         |
| 機器及設備          | 18,640                                                      | 51                                                          |                      |                      |                      | 18,691                                                                  |
| 投資物業           | 164,025                                                     | —                                                           |                      |                      |                      | 164,025                                                                 |
| 發展中物業          | —                                                           | 113,734                                                     |                      |                      |                      | 113,734                                                                 |
| 租賃預付款項         | 17,755                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 17,755                                                                  |
| 投資附屬公司<br>商譽   | —                                                           | —                                                           | 69,300               |                      | (69,300)             | —                                                                       |
|                | —                                                           | 16,931                                                      |                      |                      | 10,471               | 27,402                                                                  |
|                | <u>200,420</u>                                              | <u>130,716</u>                                              |                      |                      |                      | <u>341,607</u>                                                          |
| <b>流動資產</b>    |                                                             |                                                             |                      |                      |                      |                                                                         |
| 貿易應收賬款         | 17,778                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 17,778                                                                  |
| 預付款、按金及其他應收賬款  | 14,615                                                      | 80                                                          |                      |                      |                      | 14,695                                                                  |
| 通過損益以反映公允值財務資產 | 96                                                          | —                                                           |                      |                      |                      | 96                                                                      |
| 已抵押銀行存款        | 12,406                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 12,406                                                                  |
| 現金及銀行結存        | 22,913                                                      | 104                                                         |                      |                      |                      | 23,017                                                                  |
|                | <u>67,808</u>                                               | <u>184</u>                                                  |                      |                      |                      | <u>67,992</u>                                                           |

|                 | 於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之未經審核<br>的綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元 | 於<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>之經審核的<br>廣海集團之<br>財務狀況<br>人民幣千元 | 暫編調整<br>人民幣千元<br>附註二 | 暫編調整<br>人民幣千元<br>附註四 | 暫編調整<br>人民幣千元<br>附註四 | 於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日之<br>經擴大集團<br>之未經審核<br>的暫編綜合<br>資產負債表<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |                                                             |                                                             |                      |                      |                      |                                                                         |
| 貿易應付賬款          | 4,333                                                       | —                                                           |                      |                      |                      | 4,333                                                                   |
| 其他應付賬款          | —                                                           | 459                                                         |                      |                      |                      | 459                                                                     |
| 有抵押之應付票據        | 2,720                                                       | —                                                           |                      |                      |                      | 2,720                                                                   |
| 索償撥備            | 60,700                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 60,700                                                                  |
| 其他應付費用          | 17,950                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 17,950                                                                  |
| 應付利息            | 30,863                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 30,863                                                                  |
| 預收款項            | 12,793                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 12,793                                                                  |
| 尚欠股東款項          | —                                                           | 1,795                                                       |                      |                      |                      | 1,795                                                                   |
| 尚欠少數股東款項        | —                                                           | 78,089                                                      |                      | (52,597)             |                      | 25,492                                                                  |
| 銀行貸款 — 於一年內償還   | 112,895                                                     | —                                                           |                      |                      |                      | 112,895                                                                 |
| 應付稅款            | 593                                                         | 22,487                                                      |                      | (22,487)             |                      | 593                                                                     |
|                 | <u>242,847</u>                                              | <u>102,830</u>                                              |                      |                      |                      | <u>270,593</u>                                                          |
| <b>流動負債淨額</b>   | <u>(175,039)</u>                                            | <u>(102,646)</u>                                            |                      |                      |                      | <u>(202,601)</u>                                                        |
| <b>總資產減流動負債</b> | <u>25,381</u>                                               | <u>28,070</u>                                               |                      |                      |                      | <u>139,006</u>                                                          |
| <b>非流動負債</b>    |                                                             |                                                             |                      |                      |                      |                                                                         |
| 銀行貸款 — 一年後到期    | 11,874                                                      | —                                                           |                      |                      |                      | 11,874                                                                  |
| 遞延稅項負債          | —                                                           | 15,120                                                      |                      |                      |                      | 15,120                                                                  |
|                 | <u>11,874</u>                                               | <u>15,120</u>                                               |                      |                      |                      | <u>26,994</u>                                                           |
| <b>淨資產</b>      | <u>13,507</u>                                               | <u>12,950</u>                                               |                      |                      |                      | <u>112,012</u>                                                          |
| <b>股本及儲備</b>    |                                                             |                                                             |                      |                      |                      |                                                                         |
| 股本              | 43,987                                                      | 1                                                           | 15,400               |                      | (1)                  | 59,387                                                                  |
| 股本溢價            | 28,952                                                      | —                                                           | 53,900               |                      |                      | 82,852                                                                  |
| 可轉換可贖回優先股股本     | 184,653                                                     | —                                                           |                      |                      |                      | 184,653                                                                 |
| 儲備              | <u>(244,085)</u>                                            | <u>(6,041)</u>                                              |                      | 64,869               | (58,828)             | <u>(244,085)</u>                                                        |
|                 | 13,507                                                      | (6,040)                                                     |                      |                      |                      | 82,807                                                                  |
| 少數股東權益          | —                                                           | 18,990                                                      |                      | 10,215               |                      | 29,205                                                                  |
|                 | <u>13,507</u>                                               | <u>12,950</u>                                               |                      |                      |                      | <u>112,012</u>                                                          |

附註：

- (1) 於二零零九年五月十九日，曉光與黃少玲女士（「賣方」）進行銷售和購買協議（「買賣協議」）收購廣海的全部股權（「建議收購」）。

- (2) 調整是建議收購的代價。

建議收購的總代價為人民幣69,300,000元（相等於約78,750,000港元），發放普通股175,000,000股以每股0.1港元和分配到賣方，以每股0.45港元記為全數支付的價格。每股代價股份的公允價值是假定每股0.45港元的價格按二零零九年五月十九日有關的收購買賣協議的條件為基礎。建議收購完成，截至該日所發行的代價股份的公允價值將被用來確定建議收購成本。

當建議收購完成，公司的股本及股份溢價將增加分別約人民幣15,400,000元及人民幣53,900,000元。

- (3) 根據香港財務報告準則第3號「企業合併」，集團將應用購買方法解釋收購廣海為集團的子公司，如果集團有權力，直接或間接，統領廣海的財務和營運政策，從當中的活動以獲取利益自建議收購完成後。截至本報告日期為止，公司董事認為建議收購完成後集團將擁有廣海集團的控制權。

在實施收購方法，廣海集團的可識別資產，負債及或有負債將在完成建議收購的日期按其公允價值記錄於集團財務狀況的合併報表。建議收購所產生之商譽將是定為企業合併的成本超出了集團在於完成建議收購之日海廣集團的可辨認資產，負債及或有負債的公允價值淨額的利益。商譽最初是確認為資產的成本，並在隨後減去任何累計減值虧損作成本衡量。

由於廣海集團的識別資產，負債及或有負債的公允價值與實際完成建議收購之時的代價股份的公允價值可能會有所不同並將必須進行評估。因此在實際完成日的實際商譽可能不同於那呈現如下。

- (4) 此調整為建議收購所產生的商譽。

為編製經擴大集團的未經審核備考財務資料，截至二零零九年三月三十一日止，廣海集團的淨資產帳面值是假設按其會計報告中之公允價值計算並刊載於本通函附錄三A中。

由收購廣海集團產生的商譽計算如下列：

|                                | 人民幣千元                |
|--------------------------------|----------------------|
| 廣海集團的淨資產的公允價值截至二零零九年三月三十一日     | 12,950               |
| 加：少數股東股益和應付稅款的豁免 (附註a)         | 75,084               |
| 減：少數股東股益 (附註a)之豁免調整後           | (29,205)             |
| 減：商譽                           | <u>(16,931)</u>      |
| 調整後的建議收購廣海集團前識別資產，負債及或有負債的公允價值 | 41,898               |
| 商譽 (附註b)                       | <u>27,402</u>        |
| 收購代價                           | <u><u>69,300</u></u> |

(a) 根據買賣協議，賣方同意在完成建議收購之前承擔集團於廣海集團的少數股東和應付稅項金額分別約人民幣52,597,000元和人民幣22,487,000元。

因此，股東的貢獻儲備及少數股東權益將增加分別約人民幣64,869,000元和人民幣10,215,000元。

(b) 假定建議收購於二零零八年十二月三十一日完成，商譽約人民幣27,402,000元是由通過收購廣海集團產生的商譽約人民幣16,931,000元和收購廣海集團產生的商譽約人民幣10,471,000元。

- (5) 沒有就建議收購的交易成本進行了調整，董事認為該等直接費用沒有重大影響。
- (6) 集團和廣海集團沒有關於其他任何交易作出調整於二零零八年十二月三十一日之後。
- (7) 折算基礎

經擴大集團的未經審核備考財務資料之人民幣到港幣的交易是以收盤價於港幣1元等如人民幣0.88元以編制財務狀況的未經審計備考合併報表。

**B. 未經審核備考綜合收益表**

二零零九年九月二十三日

董事

紀翰集團有限公司

敬啟者：

我們就紀翰集團有限公司(「公司」)及其附屬公司(以下統稱「集團」)的未經審核備考財務資料提呈報告，該備考財務資料載於日期為二零零九年九月二十三日之通函(「通函」)附錄五有關曉光投資有限公司(「曉光」)(公司之全資附屬公司)對廣海集團有限公司(「廣海」)之建議收購(「廣海收購」)。該等備考財務資料由公司董事(「董事」)編製，只用於說明目的，以提供有關廣海收購可能怎樣對所呈報財務資料造成影響的信息。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第253頁。

**董事和報告會計師各自的職責**

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並經參考香港會計師公會(「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」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對我們於發出日期所指明之收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

**意見基礎**

我們乃根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」履行委聘工作。我們的工作包括比較 貴公司未經調整有財務資

料之考慮調整之支持理據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。我們之工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審閱。

我們在計劃及履行工作時，乃以取得我們認為必須之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，合理確定 貴公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，及有關基準與 貴公司之會計政策貫徹一致，而有關調整對根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

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，而基於其假設性質，並不提供任何保證或跡象顯示未來將發生任何事宜，亦不一定能顯示。

### 意見

我們認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；
- c) 根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

此致

紀翰集團有限公司

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

1501室

董事們 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港

謹啟

**未經審核備考財務資料**

本集團之未經審核備考綜合收益表(「未經審核備考財務資料」)已妥為編製以說明有關曉光投資有限公司(「曉光」)(本公司之全資附屬公司)對廣海集團有限公司(「廣海」)之建議收購(「廣海收購」)對本公司之財務資料的影響。

就未經審核備考財務資料而言，「廣海集團」指廣海及其附屬公司。「經擴大集團」指緊接於廣海收購完成後之本集團。

截至二零零八年六月三十日止年度之經擴大集團未經審核備考綜合收益表已妥為編製並基於(i)截至二零零八年六月三十日止年度之已審核綜合收益表，資料摘錄自己發佈之本公司之年度及列載於本通函附錄一；(ii)廣海集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合全面收益表，資料摘錄自廣海集團之會計師報告及列載於本通函附錄四，並已根據下列所載附註之備考調整，猶如廣海已於二零零七年七月一日已收購完成一樣作出調整。

未經審核備考財務資料已妥為編製，並只作說明用途，因為其假設性質，它可能不能就於有關日期至目前或任何將來日子之完成廣海集團收購提供經擴大集團之經營業績之真實狀況，

## 未經審核備考綜合收益表

|                    | 截至二零零八年<br>六月三十日止<br>年度本集團<br>經審核<br>綜合收益表<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度廣海集團<br>經審核<br>綜合全面收益表<br>人民幣千元 | 截至二零零八年<br>六月三十日止<br>年度經擴大集團<br>經未審核<br>備考綜合收益表<br>人民幣千元 |
|--------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 營業額                | 152,826                                             | —                                                        | 152,826                                                  |
| 銷售成本               | <u>(129,115)</u>                                    | <u>—</u>                                                 | <u>(129,115)</u>                                         |
| 毛利                 | 23,711                                              | —                                                        | 23,711                                                   |
| 其他收益               | 11,444                                              | 107                                                      | 11,551                                                   |
| 分銷成本               | (4,096)                                             | —                                                        | (4,096)                                                  |
| 行政開支               | (32,563)                                            | (546)                                                    | (33,109)                                                 |
| 索償撥備               | (60,700)                                            | —                                                        | (60,700)                                                 |
| 貿易應收款項之減值虧損        | (21,588)                                            | —                                                        | (21,588)                                                 |
| 出售附屬公司及聯營公司之<br>虧損 | (9,349)                                             | —                                                        | (9,349)                                                  |
| 壞賬勾銷               | (4,871)                                             | —                                                        | (4,871)                                                  |
| 存貨補貼               | (2,124)                                             | —                                                        | (2,124)                                                  |
| 財務費用               | <u>(12,219)</u>                                     | <u>(2,677)</u>                                           | <u>(14,896)</u>                                          |
| 除稅前虧損              | (112,355)                                           | (3,116)                                                  | (115,471)                                                |
| 所得稅                | <u>(267)</u>                                        | <u>(3,208)</u>                                           | <u>(3,475)</u>                                           |
| 年度虧損               | <u><u>(112,622)</u></u>                             | <u><u>(6,324)</u></u>                                    | <u><u>(118,946)</u></u>                                  |
| 可分配予：              |                                                     |                                                          |                                                          |
| 持有權益股東             | (112,622)                                           | (4,846)                                                  | (117,468)                                                |
| 少數股東               | <u>—</u>                                            | <u>(1,478)</u>                                           | <u>(1,478)</u>                                           |
|                    | <u><u>(112,622)</u></u>                             | <u><u>(6,324)</u></u>                                    | <u><u>(118,946)</u></u>                                  |



附註：

1. 於二零零九年五月十九日，曉光(本公司之全資附屬公司)與黃少玲女士簽訂一份買賣合約以收購廣海全部已發行股份。
2. 猶如廣海收購已於二零零七年七月一日已完成，對未經審核備考綜合收益表概無影響。
3. 本公司董事認為，由於有關廣海收購之交易成本屬不重大，因此未有作出調整以反映有關交易成本。
4. 概無任何調整以反映於二零零八年六月三十日後本集團及廣海集團之任何其他交易及貿易業績。



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16樓

二零零九年九月二十三日

董事  
紀翰集團有限公司

敬啟者：

我們就紀翰集團有限公司(「公司」)及其附屬公司(以下統稱「集團」)及連同蓮盛控股有限公司(「蓮盛」)(與集團一起統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料提呈報告，該等備考財務資料載於日期為二零零九年九月二十三日之通函(「通函」)附錄六有關建議收購蓮盛全部股權的交易(「建議收購」)。該等備考財務資料由公司董事(「董事」)編製，只用於說明目的，以提供有關建議收購可能怎樣對所呈報財務資料造成影響的信息。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第259頁。

#### 董事和報告會計師各自的職責

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並經參考香港會計師公會(「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」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對我們於發出日期所指明之收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

## 意見基礎

我們乃根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」履行委聘工作。我們的工作包括比較公司未經調整有財務資料之考慮調整之支持理據以及與公司董事討論未經審核備考財務資料。我們之工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審閱。

我們在計劃及履行工作時，乃以取得我們認為必須之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，合理確定公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，及有關基準與公司之會計政策貫徹一致，而有關調整對根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或跡象顯示未來將發生任何事宜，亦不一定能顯示

- 經擴大集團於二零零八年六月三十日或任何未來日子之財務狀況；及
- 經擴大集團於二零零八年六月三十日或任何未來日子之業務及現金流。

意見

我們認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由公司董事按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與集團之會計政策一致；及
- c) 根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

此致

紀翰集團有限公司

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

1501室

董事們 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港

謹啟

## 未經審核備考財務資料

於二零零九年八月十一日及二零零九年八月二十一日，紀翰集團有限公司（「公司」）與獨立第三方（「賣方」）簽訂買賣協議及補充協議（「蓮盛銷售及收購協議」），根據蓮盛銷售及收購協議，本公司同意收購及賣方同意出售蓮盛控股有限公司（「蓮盛」）之所有已發行股本，代價為港幣590,000,000元（「建議收購」）。

於二零零九年六月二十六日，蓮盛與獨立第三方簽訂協議收購柏宇投資有限公司（「柏宇」）（「柏宇收購」）。柏宇為一間投資控股公司及其主要資產為珠海中珠股份有限公司（「珠海中珠」）之50%股本權益。柏宇收購已於二零零九年八月十一日完成。

有關本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表已獲編製以顯示建議收購及柏宇收購可能對本集團財務資料之影響。緊接建議收購及柏宇收購完成後本集團被視為「經擴大集團」。

於二零零八年六月三十日經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表之編製已完成並基於(i)於二零零八年六月三十日之已審核綜合資產負債表，資料摘錄自已發佈之本公司之年報及列載於本通函附錄一；(ii)蓮盛於二零零八年十二月三十一日之已審核綜合財務狀況表，資料摘錄自蓮盛之會計師報告及列載於本通函附錄三A；(iii)柏宇於二零零八年十二月三十一日之已審核財務狀況表，資料摘錄自柏宇之會計師報告及列載於本通函附錄三B；(iv)珠海中珠於二零零八年十二月三十一日之已審核財務狀況表，資料摘錄自珠海中珠之會計師報告及列載於本通函附錄三C，及已根據附註所述之核備調整如建議收購及柏宇收購於二零零八年六月三十日收購完成作出調整。

截至二零零八年六月三十日止年度之經擴大集團未經審核備考綜合收益表及未經審核備考現金流量表之編製已完成並基於(i)集團截至二零零八年六月三十日之已審核綜合收益表及已審核綜合現金流量表，資料摘錄自已發佈之本公司之年報及列載於本通函附錄一；(ii)蓮盛由二零零七年十二月七日（註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日止期間之已

審核綜合全面收益表及已審核綜合現金流量表，資料摘錄自蓮盛之會計師報告及列載於本通函附錄三A；(iii)柏宇截至二零零八年十二月三十一日止年度之已審核全面收益表及已審核現金流量表，資料摘錄自柏宇之會計師報告及列載於本通函附錄三B；及(iv)珠海中珠截至二零零八年十二月三十一日止年度之已審核全面收益表及已審核現金流量表，資料摘錄自珠海中珠之會計師報告及列載於本通函附錄三C，及已根據附註所述之核備調整猶如建議收購及柏宇收購於二零零七年七月一日已收購完成作出調整。

未經審核備考財務資料已編製，並只作說明用途，因為其假設性質，它可能不能就於有關日期至目前或任何將來日子之完成建議收購及柏宇收購提供經擴大集團之財務狀況、經營業績或現金流之真實狀況。

## 未經審核備考綜合資產負債表

|                   | 柏宇收購                                                   |                                                             |                                                       |                | 建議收購                                                                       |                |                                                                     |                | 經擴大集團<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之已視作<br>收購前<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表 |                |                                                                     |                | 已視作收購          |                |  |  |
|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--|--|
|                   | 本集團於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之經審核<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元 | 連盛於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之經審核<br>綜合財務<br>狀況表<br>人民幣千元 | 柏宇於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之經審核<br>財務狀況表<br>人民幣千元 | 備考<br>調整<br>附註 | 連盛於<br>柏宇收購後<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元 | 備考<br>調整<br>附註 | 經擴大集團<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元 | 備考<br>調整<br>附註 | 經擴大集團<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元       | 備考<br>調整<br>附註 | 經擴大集團<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元 | 備考<br>調整<br>附註 | 備考<br>調整<br>附註 | 備考<br>調整<br>附註 |  |  |
|                   | a                                                      | b                                                           | c                                                     | d              | e = b + c + d                                                              | f              | g = a + e + f                                                       | h              | i                                                                         | j = g + h + i  |                                                                     |                |                |                |  |  |
| <b>非流動資產</b>      |                                                        |                                                             |                                                       |                |                                                                            |                |                                                                     |                |                                                                           |                |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 物業、廠房及設備          | 19,270                                                 | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 19,270                                                              | 371            | —                                                                         | 19,641         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 發展中物業             | —                                                      | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | —                                                                   | 282,168        | —                                                                         | 282,168        |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 投資物業              | 175,768                                                | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 175,768                                                             | 53,224         | —                                                                         | 228,992        |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 預繳租賃之租金           | 17,986                                                 | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 17,986                                                              | —              | —                                                                         | 17,986         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 在聯營公司之投資          | —                                                      | —                                                           | 169,425                                               | —              | 169,425                                                                    | —              | 169,425                                                             | —              | (169,425)                                                                 | —              | 3a                                                                  |                |                |                |  |  |
| 借予聯營公司之貸款         | —                                                      | —                                                           | 62,067                                                | —              | 62,067                                                                     | —              | 62,067                                                              | —              | (62,067)                                                                  | —              | 9                                                                   |                |                |                |  |  |
| 商譽                | —                                                      | —                                                           | —                                                     | 242,278        | 242,278                                                                    | 443,045        | 2b                                                                  | 685,323        | —                                                                         | 51,182         | 3b                                                                  |                | 736,505        |                |  |  |
|                   | 213,024                                                | —                                                           | 231,492                                               | —              | 473,770                                                                    | —              | 1,129,839                                                           | 335,763        | —                                                                         | 1,285,292      |                                                                     |                |                |                |  |  |
| <b>流動資產</b>       |                                                        |                                                             |                                                       |                |                                                                            |                |                                                                     |                |                                                                           |                |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 發展中物業             | —                                                      | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | —                                                                   | 460,260        | —                                                                         | 460,260        |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 貿易應收賬             | 24,139                                                 | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 24,139                                                              | —              | —                                                                         | 24,139         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 預付、存款及其他應收<br>款項  | 15,106                                                 | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 15,106                                                              | 25,875         | —                                                                         | 40,981         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 盈利或虧損公平值之財務資<br>產 | 420                                                    | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 420                                                                 | —              | —                                                                         | 420            |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 聯營公司之欠款           | —                                                      | —                                                           | 903                                                   | —              | 903                                                                        | —              | 903                                                                 | —              | (903)                                                                     | —              | 9                                                                   |                |                |                |  |  |
| 股東之欠款             | —                                                      | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | —                                                                   | 16,280         | —                                                                         | 16,280         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 可收回之稅款            | —                                                      | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | —                                                                   | 10,901         | —                                                                         | 10,901         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 已押質銀行存款           | 12,289                                                 | —                                                           | —                                                     | —              | —                                                                          | —              | 12,289                                                              | 3,000          | —                                                                         | 15,289         |                                                                     |                |                |                |  |  |
| 現金及銀行結餘           | 14,422                                                 | —                                                           | 59                                                    | —              | 59                                                                         | —              | 14,481                                                              | 196,110        | —                                                                         | 210,591        |                                                                     |                |                |                |  |  |
|                   | 66,376                                                 | —                                                           | 962                                                   | —              | 962                                                                        | —              | 67,338                                                              | 712,426        | —                                                                         | 778,861        |                                                                     |                |                |                |  |  |

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

|                 | 柏宇收購                                                        |                                                                  |                                                            | 建議收購                         |                                                                                             |                              | 經擴大集團<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之已視作<br>收購前<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表 |                                                                  |                              | 已視作收購                                    |           |                  | 經擴大集團<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表 |  |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|-----------|------------------|------------------------------------------------------------|--|--|
|                 | 本集團於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之經審核<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元<br>a | 連盛於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之經審核<br>綜合財務<br>狀況表<br>人民幣千元<br>b | 柏宇於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之經審核<br>財務狀況表<br>人民幣千元<br>c | 備考<br>調整<br>附註<br>人民幣千元<br>d | 連盛於<br>柏宇收購後<br>於<br>二零零八年<br>六月三十日<br>之未經審核<br>備考<br>綜合資產<br>負債表<br>人民幣千元<br>e = b + c + d | 備考<br>調整<br>附註<br>人民幣千元<br>f | 備考<br>調整<br>附註<br>人民幣千元<br>g = a + e + f                                  | 珠海中珠<br>於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>之經審核<br>財務狀況表<br>人民幣千元<br>h | 備考<br>調整<br>附註<br>人民幣千元<br>i | 備考<br>調整<br>附註<br>人民幣千元<br>j = g + h + i |           |                  |                                                            |  |  |
| <b>流動負債</b>     |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             |                              |                                                                           |                                                                  |                              |                                          |           |                  |                                                            |  |  |
| 貿易應付款項          | 5,763                                                       | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 5,763                        | —                                                                         | —                                                                | 5,763                        | —                                        | —         | 5,763            |                                                            |  |  |
| 已擔保票據應付款項       | 12,253                                                      | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 12,253                       | —                                                                         | —                                                                | 12,253                       | —                                        | —         | 12,253           |                                                            |  |  |
| 索賠撥備            | 65,941                                                      | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 65,941                       | —                                                                         | —                                                                | 65,941                       | —                                        | —         | 65,941           |                                                            |  |  |
| 其他積累及應付款項       | 5,035                                                       | 4                                                                | 19                                                         | 47,068                       | 1a                                                                                          | 47,091                       | 94,638                                                                    | 13                                                               | 10                           | 146,777                                  | 10        | 146,777          |                                                            |  |  |
| 未付利息            | 25,692                                                      | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 25,692                       | —                                                                         | —                                                                | 25,692                       | —                                        | —         | 25,692           |                                                            |  |  |
| 預付收款            | 8,149                                                       | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 8,149                        | 441,166                                                                   | —                                                                | —                            | 449,315                                  | —         | 449,315          |                                                            |  |  |
| 銀行透支            | 155                                                         | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 155                          | —                                                                         | —                                                                | 155                          | —                                        | —         | 155              |                                                            |  |  |
| 銀行借貸 — 一年內還款    | 112,397                                                     | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 112,397                      | 150,000                                                                   | —                                                                | —                            | 262,397                                  | —         | 262,397          |                                                            |  |  |
| 欠董事之款項          | —                                                           | 13                                                               | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 13                           | —                                                                         | (13)                                                             | 10                           | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
| 欠股東之款項          | —                                                           | 7                                                                | —                                                          | 227,716                      | 1a                                                                                          | 227,723                      | 906                                                                       | (903)                                                            | 9                            | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
|                 |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             |                              |                                                                           | (3)                                                              | 10                           | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
|                 |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             |                              |                                                                           | (227,723)                                                        | 10                           | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
| 股東借貸 — 一年內還款    | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | 124,114                                                                   | (62,067)                                                         | 9                            | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
|                 |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             |                              |                                                                           | (62,047)                                                         | 10                           | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
| 向股東借貸           | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | —                                                                         | 227,723                                                          | 10                           | 227,723                                  | 10        | 227,723          |                                                            |  |  |
| 欠少數股東之款項        | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | —                                                                         | 62,050                                                           | 10                           | 62,050                                   | 10        | 62,050           |                                                            |  |  |
| 財務擔保負債          | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | 879                                                                       | —                                                                | —                            | 879                                      | —         | 879              |                                                            |  |  |
| 應付稅項            | 620                                                         | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 620                          | —                                                                         | —                                                                | —                            | 620                                      | —         | 620              |                                                            |  |  |
|                 | 236,005                                                     | 24                                                               | 19                                                         | —                            | —                                                                                           | 274,827                      | 510,832                                                                   | 811,703                                                          | —                            | 1,259,565                                | —         | 1,259,565        |                                                            |  |  |
| <b>淨資產(負債)</b>  | <b>(169,629)</b>                                            | <b>(24)</b>                                                      | <b>943</b>                                                 | <b>(273,865)</b>             |                                                                                             | <b>(443,494)</b>             | <b>(99,277)</b>                                                           |                                                                  |                              | <b>(480,704)</b>                         |           | <b>(480,704)</b> |                                                            |  |  |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>43,395</b>                                               | <b>(24)</b>                                                      | <b>232,435</b>                                             | <b>199,905</b>               |                                                                                             | <b>686,345</b>               | <b>236,486</b>                                                            |                                                                  |                              | <b>804,588</b>                           |           | <b>804,588</b>   |                                                            |  |  |
| <b>資本及儲備</b>    |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             |                              |                                                                           |                                                                  |                              |                                          |           |                  |                                                            |  |  |
| 普通股股本           | 43,987                                                      | 7                                                                | —                                                          | —                            | 7                                                                                           | 21,876                       | 65,863                                                                    | 250,000                                                          | (250,000)                    | 3c                                       | 65,863    | 65,863           |                                                            |  |  |
|                 |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             | (7)                          | 2f                                                                        | —                                                                | —                            | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
| 股本溢價            | 28,952                                                      | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 196,887                      | 225,839                                                                   | —                                                                | —                            | 225,839                                  | —         | 225,839          |                                                            |  |  |
| 可贖回可轉換優先股       | 184,653                                                     | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | 184,653                                                                   | —                                                                | —                            | 184,653                                  | —         | 184,653          |                                                            |  |  |
| 儲備              | (226,757)                                                   | (31)                                                             | 32,506                                                     | (32,506)                     | 1c                                                                                          | (31)                         | (226,757)                                                                 | (13,514)                                                         | 13,514                       | 3c                                       | (226,757) | (226,757)        |                                                            |  |  |
| 總權益             | 30,835                                                      | (24)                                                             | 32,506                                                     | (24)                         | (24)                                                                                        | 249,598                      | 236,486                                                                   | —                                                                | —                            | 118,243                                  | 3b        | 118,243          |                                                            |  |  |
| 少數股東權益          | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | —                                                                         | —                                                                | —                            | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
| <b>淨流動負債</b>    |                                                             |                                                                  |                                                            |                              |                                                                                             |                              |                                                                           |                                                                  |                              |                                          |           |                  |                                                            |  |  |
| 控股公司之借貸 — 一年內還款 | —                                                           | —                                                                | 199,929                                                    | —                            | 199,929                                                                                     | —                            | —                                                                         | (199,929)                                                        | 10                           | —                                        | —         | —                |                                                            |  |  |
| 前控股公司之借貸        | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | —                                                                         | 199,929                                                          | 10                           | 199,929                                  | 10        | 199,929          |                                                            |  |  |
| 銀行借貸 — 一年後還款    | 12,560                                                      | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | —                            | 12,560                                                                    | —                                                                | —                            | 12,560                                   | —         | 12,560           |                                                            |  |  |
| 遞延稅付款           | —                                                           | —                                                                | —                                                          | —                            | —                                                                                           | 224,258                      | 224,258                                                                   | —                                                                | —                            | 224,258                                  | —         | 224,258          |                                                            |  |  |
|                 | 12,560                                                      | —                                                                | 199,929                                                    | —                            | 199,929                                                                                     | —                            | 436,747                                                                   | —                                                                | —                            | 436,747                                  | —         | 436,747          |                                                            |  |  |
|                 | 43,395                                                      | (24)                                                             | 232,435                                                    | 199,905                      | 199,905                                                                                     | 686,345                      | 236,486                                                                   | —                                                                | —                            | 804,588                                  | —         | 804,588          |                                                            |  |  |



## 未經審核備考綜合收益表

|                       | 連盛                                                         |                                            |                                            | 柏宇收購               |    | 建議收購                                                      |                    |    | 已視作收購                                                       |                                                 |                    |    |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|----|-----------------------------------------------------------|--------------------|----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|----|------------------------------------------------------|
|                       | 由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表<br>人民幣千元<br>a | 柏宇截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表<br>人民幣千元<br>b | 柏宇截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表<br>人民幣千元<br>c | 備考調整<br>人民幣千元<br>d | 附註 | 連盛於柏宇收購後截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表<br>人民幣千元<br>e=b+c+d | 備考調整<br>人民幣千元<br>f | 附註 | 經擴大集團於已視作收購前截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考綜合收益表<br>人民幣千元<br>g=a+e+f | 珠海中珠截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表<br>人民幣千元<br>h | 備考調整<br>人民幣千元<br>i | 附註 | 經擴大集團截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考綜合收益表<br>人民幣千元<br>j=g+h+i |
| 收益                    | 152,826                                                    | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | 152,826                                                     | —                                               |                    |    | 152,826                                              |
| 銷售成本                  | (129,115)                                                  | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (129,115)                                                   | —                                               |                    |    | (129,115)                                            |
| 毛利                    | 23,711                                                     | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | 23,711                                                      | —                                               |                    |    | 23,711                                               |
| 其他收入                  | 11,444                                                     | —                                          | 1                                          |                    |    | 1                                                         |                    |    | 11,445                                                      | 3,826                                           |                    |    | 15,271                                               |
| 分銷成本                  | (4,096)                                                    | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (4,096)                                                     | (5,201)                                         |                    |    | (9,297)                                              |
| 行政開支                  | (32,563)                                                   | (31)                                       | (70)                                       |                    |    | (101)                                                     |                    |    | (32,664)                                                    | (2,667)                                         |                    |    | (35,331)                                             |
| 其他營運開支                | —                                                          | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | —                                                           | (191)                                           |                    |    | (191)                                                |
| 財務擔保合同公平值             | —                                                          | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | —                                                           | (469)                                           |                    |    | (469)                                                |
| 索賠撥備                  | (60,700)                                                   | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (60,700)                                                    | —                                               |                    |    | (60,700)                                             |
| 貿易應收款之減值虧損            | (21,588)                                                   | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (21,588)                                                    | —                                               |                    |    | (21,588)                                             |
| 向聯營公司作出之貸款之<br>算定利益收入 | —                                                          | —                                          | 4,610                                      |                    |    | 4,610                                                     |                    |    | 4,610                                                       | —                                               | (4,610)            | 5  | —                                                    |
| 出售附屬公司及聯營公司之<br>虧損    | (9,349)                                                    | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (9,349)                                                     | —                                               |                    |    | (9,349)                                              |
| 壞賬勾銷                  | (4,871)                                                    | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (4,871)                                                     | —                                               |                    |    | (4,871)                                              |
| 存貨補貼                  | (2,124)                                                    | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (2,124)                                                     | —                                               |                    |    | (2,124)                                              |
| 財務成本                  | (12,219)                                                   | —                                          | (15,703)                                   |                    |    | (15,703)                                                  | (39,977)           | 2c | (67,899)                                                    | (9,218)                                         | 4,610              | 5  | (72,507)                                             |
| 分佔關聯公司業績              | —                                                          | —                                          | (6,960)                                    |                    |    | (6,960)                                                   |                    |    | (6,960)                                                     | —                                               | 6,960              | 6  | —                                                    |
| 除稅前虧損                 | (112,355)                                                  | (31)                                       | (18,122)                                   |                    |    | (18,153)                                                  |                    |    | (170,485)                                                   | (13,920)                                        |                    |    | (177,445)                                            |
| 所得稅                   | (267)                                                      | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | (267)                                                       | —                                               |                    |    | (267)                                                |
| 年度虧損                  | (112,622)                                                  | (31)                                       | (18,122)                                   |                    |    | (18,153)                                                  |                    |    | (170,752)                                                   | (13,920)                                        |                    |    | (177,712)                                            |
| 可分配予                  |                                                            |                                            |                                            |                    |    |                                                           |                    |    |                                                             |                                                 |                    |    |                                                      |
| 持有權益股東                | (112,622)                                                  | (31)                                       | (18,122)                                   |                    |    | (18,153)                                                  | (39,977)           | 2c | (170,752)                                                   | (13,920)                                        | 6,960              | 6  | (170,752)                                            |
| 少數股東                  | —                                                          | —                                          | —                                          |                    |    | —                                                         |                    |    | —                                                           | —                                               | 6,960              | 6  | (170,752)                                            |
|                       | (112,622)                                                  | (31)                                       | (18,122)                                   |                    |    | (18,153)                                                  |                    |    | (170,752)                                                   | (13,920)                                        | (6,960)            | 6  | (6,960)                                              |

## 未經審核備考現金流量表

|                            | 連盛                                                         |                                        | 柏宇收購                                       |                    | 建議收購     |                                                           | 經擴大集團              |           | 已視作收購                                                         |                                              | 經擴大集團              |           |                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|----------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------------------------|
|                            | 由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>a | 二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>b | 柏宇截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>c | 備考調整<br>人民幣千元<br>d | 附註       | 連盛於柏宇收購後截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元<br>e=b+c+d | 備考調整<br>人民幣千元<br>f | 附註        | 經擴大集團於已視作收購前截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考綜合現金流量表<br>人民幣千元<br>g=a+e+f | 珠海中珠截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>h | 備考調整<br>人民幣千元<br>i | 附註        | 經擴大集團截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考綜合現金流量表<br>人民幣千元<br>j=g+h+i |
| <b>營運活動</b>                |                                                            |                                        |                                            |                    |          |                                                           |                    |           |                                                               |                                              |                    |           |                                                        |
| 稅前虧損                       | (112,355)                                                  | —                                      | (18,122)                                   |                    | (18,122) | (39,977)                                                  | 2c                 | (170,454) | (13,920)                                                      | 6,960                                        | 6                  | (177,414) |                                                        |
| 調整：                        |                                                            |                                        |                                            |                    |          |                                                           |                    |           |                                                               |                                              |                    |           |                                                        |
| 預繳租金款項攤分                   | 109                                                        | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 109       | —                                                             |                                              |                    | 109       |                                                        |
| 物業、機器及設備之折舊                | 1,355                                                      | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 1,355     | 95                                                            |                                              |                    | 1,450     |                                                        |
| 壞賬勾銷                       | 4,871                                                      | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 4,871     | 39                                                            |                                              |                    | 4,910     |                                                        |
| 物業、機器及設備勾銷                 | 130                                                        | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 130       | —                                                             |                                              |                    | 130       |                                                        |
| 銀行利息收入                     | (671)                                                      | —                                      | (1)                                        |                    | (1)      |                                                           |                    | (672)     | (2,986)                                                       |                                              |                    | (3,658)   |                                                        |
| 向聯營公司之借款之<br>算定利息          | —                                                          | —                                      | (4,610)                                    |                    | (4,610)  |                                                           |                    | (4,610)   | —                                                             | 4,610                                        | 5                  | —         |                                                        |
| 出售附屬公司及聯營公司之<br>虧損         | 9,349                                                      | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 9,349     | —                                                             |                                              |                    | 9,349     |                                                        |
| 股份基礎費用開支                   | 2,913                                                      | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 2,913     | —                                                             |                                              |                    | 2,913     |                                                        |
| 貿易應收款項之減值虧損                | 21,588                                                     | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 21,588    | —                                                             |                                              |                    | 21,588    |                                                        |
| 預付款、存款及其他應收<br>款項之減值虧損     | 1,108                                                      | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 1,108     | —                                                             |                                              |                    | 1,108     |                                                        |
| 存貨補貼                       | 2,124                                                      | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 2,124     | —                                                             |                                              |                    | 2,124     |                                                        |
| 上市證券之未實現虧損(盈虧<br>公平值之財務資產) | 765                                                        | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 765       | —                                                             |                                              |                    | 765       |                                                        |
| 財務成本                       | 12,219                                                     | —                                      | 15,703                                     |                    | 15,703   | 39,977                                                    | 2c                 | 67,899    | 9,218                                                         | (4,610)                                      | 5                  | 72,507    |                                                        |
| 出售物業、機器及設備之<br>收益          | (56)                                                       | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | (56)      | —                                                             |                                              |                    | (56)      |                                                        |
| 索賠撥備                       | 60,700                                                     | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | 60,700    | —                                                             |                                              |                    | 60,700    |                                                        |
| 投資物業付公平值增加                 | (10,467)                                                   | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | (10,467)  | —                                                             |                                              |                    | (10,467)  |                                                        |
| 關聯公司業績分佔                   | —                                                          | —                                      | 6,960                                      |                    | 6,960    |                                                           |                    | 6,960     | —                                                             | (6,960)                                      | 6                  | —         |                                                        |
| 財務擔保負債之攤分                  | —                                                          | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | —         | (695)                                                         |                                              |                    | (695)     |                                                        |
| 財務擔保合同公平值                  | —                                                          | —                                      | —                                          |                    | —        |                                                           |                    | —         | 469                                                           |                                              |                    | 469       |                                                        |

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

|                | 連盛                                                     |                                 |                                        | 柏宇收購      |    | 建議收購                                           |      | 已視作收購 |                                                  |                                          |         |    |                                           |
|----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------|----|------------------------------------------------|------|-------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|---------|----|-------------------------------------------|
|                | 由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核合現金流量表<br>人民幣千元 | 二零零八年十二月三十一日之經審核合現金流量表<br>人民幣千元 | 柏宇截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核合現金流量表<br>人民幣千元 | 備考調整      | 附註 | 連盛於柏宇收購後截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元 | 備考調整 | 附註    | 經擴大集團於已視作收購前截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元 | 珠海中珠截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核合現金流量表<br>人民幣千元 | 備考調整    | 附註 | 經擴大集團截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元 |
|                | a                                                      | b                               | c                                      | d         |    | e=b+c+d                                        | f    |       | g=a+e+f                                          | h                                        | i       |    | j=g+h+i                                   |
| 營運資金變動前之       |                                                        |                                 |                                        |           |    |                                                |      |       |                                                  |                                          |         |    |                                           |
| 營運現金流          | (6,318)                                                | —                               | (70)                                   |           |    | (70)                                           |      |       | (6,388)                                          | (7,780)                                  |         |    | (14,168)                                  |
| 存貨減少           | 799                                                    | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | 799                                              | —                                        |         |    | 799                                       |
| 貿易應收賬減少        | 7,570                                                  | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | 7,570                                            | —                                        |         |    | 7,570                                     |
| 預付款、存款及其他應     | (13,883)                                               | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (13,883)                                         | (10,796)                                 |         |    | (24,679)                                  |
| 貿易應付賬減少        | (6,066)                                                | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (6,066)                                          | —                                        |         |    | (6,066)                                   |
| 已擔保票據應付款項減少    | (9,369)                                                | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (9,369)                                          | —                                        |         |    | (9,369)                                   |
| 索賠撥備及其他累計減少    | (2,633)                                                | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (2,633)                                          | 10,026                                   |         |    | 7,393                                     |
| 預付收款增加         | 7,667                                                  | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | 7,667                                            | 214,113                                  |         |    | 221,780                                   |
| 發展中物業增加        | —                                                      | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | —                                                | (142,929)                                |         |    | (142,929)                                 |
| 其他應付款項增加       | —                                                      | —                               | 16                                     |           |    | 16                                             |      |       | 16                                               | —                                        |         |    | 16                                        |
| 欠股東款項減少        | —                                                      | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | —                                                | 1,233                                    |         |    | 1,233                                     |
| 同於營運(使用)之現金    | (22,233)                                               | —                               | (54)                                   |           |    | (54)                                           |      |       | (22,287)                                         | 63,867                                   |         |    | 41,580                                    |
| 已付稅項           | (2)                                                    | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (2)                                              | (5,809)                                  |         |    | (5,811)                                   |
| 已退回稅項          | 355                                                    | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | 355                                              | —                                        |         |    | 355                                       |
| 營運(使用)產生之現金淨值  | (21,880)                                               | —                               | (54)                                   |           |    | (54)                                           |      |       | (21,934)                                         | 58,058                                   |         |    | 36,124                                    |
| <b>投資活動</b>    |                                                        |                                 |                                        |           |    |                                                |      |       |                                                  |                                          |         |    |                                           |
| 收購附屬公司         | —                                                      | —                               | —                                      | 112       | 7  | (227,604)                                      |      |       | (227,604)                                        | —                                        | 174,892 | 8  | (52,712)                                  |
|                |                                                        |                                 |                                        | (227,716) | 1a | —                                              |      |       |                                                  |                                          |         |    |                                           |
| 收購投資物業付款       | (23,756)                                               | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (23,756)                                         | (15,153)                                 |         |    | (38,909)                                  |
| 出售可銷售證券所得資金    | 4,000                                                  | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | 4,000                                            | —                                        |         |    | 4,000                                     |
| 收購物業、機器及設備付款   | (1,135)                                                | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (1,135)                                          | (7)                                      |         |    | (1,142)                                   |
| 已收銀行利息         | 671                                                    | —                               | 1                                      |           |    | 1                                              |      |       | 672                                              | 2,986                                    |         |    | 3,658                                     |
| 銀行押質存款增加       | (190)                                                  | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | (190)                                            | —                                        |         |    | (190)                                     |
| 向股東墊款          | —                                                      | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | —                                                | (9,700)                                  |         |    | (9,700)                                   |
| 出售物業、機器及設備所得資金 | 80                                                     | —                               | —                                      |           |    | —                                              |      |       | 80                                               | —                                        |         |    | 80                                        |
| 投資活動(使用)產生之淨現金 | (20,330)                                               | —                               | 1                                      |           |    | (227,603)                                      |      |       | (247,933)                                        | (21,874)                                 |         |    | (94,915)                                  |

|                      | 連盛                                                         |                                     |                                              | 柏宇收購       |    | 建議收購                                                      |            | 已視作收購 |                                                             | 經擴大集團                                        |            |    |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------|----|-----------------------------------------------------------|------------|-------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|----|------------------------------------------------------|
|                      | 由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>a | 二零零八年十二月三十一日之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>b | 柏宇收購截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>c | 備考調整<br>附註 | 附註 | 連盛於柏宇收購後截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元<br>e=b+c+d | 備考調整<br>附註 | 附註    | 經擴大集團於已視作收購前截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元<br>g=a+e+f | 珠海中珠截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表<br>人民幣千元<br>h | 備考調整<br>附註 | 附註 | 經擴大集團截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考現金流量表<br>人民幣千元<br>j=g+h+i |
| <b>融資活動</b>          |                                                            |                                     |                                              |            |    |                                                           |            |       |                                                             |                                              |            |    |                                                      |
| 銀行借貸還款               | (44,843)                                                   | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | (44,843)                                                    | (20,000)                                     |            |    | (64,843)                                             |
| 銀行新借貸                | 33,751                                                     | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | 33,751                                                      | 30,000                                       |            |    | 63,751                                               |
| 發行普通股所得款項            | 18,381                                                     | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | 18,381                                                      | —                                            |            |    | 18,381                                               |
| 行使購股權所得款項            | 8,662                                                      | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | 8,662                                                       | —                                            |            |    | 8,662                                                |
| 已支付利息                | (2,088)                                                    | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | (2,088)                                                     | (11,080)                                     |            |    | (13,168)                                             |
| 股份發行開支付款             | (183)                                                      | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | (183)                                                       | —                                            |            |    | (183)                                                |
| 股東作出墊款(向股東還款)        | —                                                          | —                                   | —                                            | 227,716    | 1a | 227,716                                                   |            |       | 227,716                                                     | (13,886)                                     |            |    | 213,830                                              |
| 融資活動(使用)產生之淨現金       | 13,680                                                     | —                                   | —                                            |            |    | 227,716                                                   |            |       | 241,396                                                     | (14,966)                                     |            |    | 226,430                                              |
| 現金或現金等值項目淨值(減少)增加    | (28,530)                                                   | —                                   | (53)                                         |            |    | 59                                                        |            |       | (28,471)                                                    | 21,218                                       |            |    | 167,639                                              |
| 外幣匯率轉變影響             | (2,655)                                                    | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | (2,655)                                                     | —                                            |            |    | (2,655)                                              |
| 年初現金或現金等值項目          | 45,452                                                     | —                                   | 112                                          | (112)      | 7  | —                                                         |            |       | 45,452                                                      | 174,892                                      | (174,892)  | 8  | 45,452                                               |
| 年結現金或現金等值項目          | 14,267                                                     | —                                   | 59                                           |            |    | 59                                                        |            |       | 14,326                                                      | 196,110                                      |            |    | 210,436                                              |
| 現金或現金等值項目分析<br>以下列表示 |                                                            |                                     |                                              |            |    |                                                           |            |       |                                                             |                                              |            |    |                                                      |
| 現金及銀行結餘              | 14,422                                                     | —                                   | 59                                           |            |    | 59                                                        |            |       | 14,481                                                      | 196,110                                      |            |    | 210,591                                              |
| 銀行透支                 | (155)                                                      | —                                   | —                                            |            |    | —                                                         |            |       | (155)                                                       | —                                            |            |    | (155)                                                |
|                      | 14,267                                                     | —                                   | 59                                           |            |    | 59                                                        |            |       | 14,326                                                      | 196,110                                      |            |    | 210,436                                              |

附註：

- 1 a. 柏宇收購代價以現金約人民幣274,784,000元支付(等同港幣310,000,000元)。二零零八年十二月三十一日後，金額為人民幣227,716,000元(等同港幣256,900,000元)之總代價已透過股東貸款支付於蓮盛。剩餘金額人民幣47,068,000元(等同港幣53,100,000元)將於柏宇收購完成後九十天內支付。

- b. 因柏宇收購引起之商譽值確認為人民幣242,278,000元。

因柏宇收購引起之商譽詳情如下：

|                                   | 人民幣千元   |
|-----------------------------------|---------|
| 總代價                               | 274,784 |
| 減：摘錄列載於本通函附錄三B之會計師報告之已獲得之淨資產值之公平值 | 32,506  |
| 商譽                                | 242,278 |

為編製經擴大集團未經審核備考財務資料，已假設柏宇於二零零八年十二月三十一日如列載於本通函附錄三B之會計師報告之淨資產賬面值約等同於公平值。

- c. 這代表合併抵銷儲備金額為約人民幣32,506,000元正如柏宇收購已於二零零八年六月三十日完成。
2. 建議收購之總代價約為人民幣522,976,000元(等同港幣590,000,000元)，並以以下方式支付(i)發行及配發每股港幣0.1元之246,800,000股普通股並以每股港幣1元如已繳入賬，(「代價股份」)，及(ii)於完成日後二十四個月內支付現金約人民幣304,212,000元(等同港幣343,200,000元)(「延遲付款」)。基於日期為二零零九年八月十一日之有關建議收購之買賣協議之定價，於二零零八年六月三十日每股代價股份之公平值假設為港幣1元。
- a. 這代表公司本公司發行之股本及股本溢價獲分別確認為約人民幣218,764,000元(等同港幣246,800,000元)，其普通股面值為約人民幣21,876,000元(等同港幣24,680,000元)及其溢價為約人民幣196,887,000元(等同約港幣222,120,000元)。

- b. 建議收購引起之商譽確認為約人民幣443,045,000元，假設柏宇收購已於二零零八年六月三十日完成。

商譽計算如下：

|                           | 附註 | 人民幣千元                 |
|---------------------------|----|-----------------------|
| 於二零零八年六月三十日之代價公平值：        |    |                       |
| 以代價股份支付代價                 |    | 218,763               |
| 延遲付款支付代價                  | 2c | <u>224,258</u>        |
| 總額                        |    | 443,021               |
| 減：如以上備考中披露之已獲得之已識別淨負債之公平值 |    | <u>(24)</u>           |
| 商譽                        |    | <u><u>443,045</u></u> |

- c. 延遲付款之公平值計算為約人民幣224,258,000元，並且以實際利率法每年實際利率為11.6%（由威格斯資產評估顧問有限公司，與本集團並無聯繫之獨立合資格評估師提供）。由於延遲付款將於完成後二十四個月內繳付，因此獲分類為非流動負債。

假設建議收購於二零零七年七月一日完成，總算定利息約為人民幣79,954,000元，其中人民幣39,977,000元屬本集團截至二零零八年六月三十日止年度需支付之一年算定利息。該未經審核備考調整將對經擴大集團有持續收益表影響。

- d. 為編製經擴大集團未經審核備考財務資料，已假設柏宇及蓮盛（「蓮盛集團」）之淨資產賬面值約等同於公平值。
- e. 這代表合併抵銷儲備金額為約人民幣31,000元正如建議收購已於二零零八年六月三十日完成。
- f. 這代表蓮盛股本抵銷金額為人民幣7,000元。
- 3 a. 柏宇持有珠海中珠之50%股權權益，珠海中珠由七位董事組成之董事會管理（「董事會」），現時柏宇已委任四位董事，根據珠海中珠之股東協議（「股東協議」），所有珠海中珠之財務及營運政策均需至少五位董事通過批准。因此柏宇只能對董事會行使一定重大程度的影響，並導致於珠海中珠之投資獲分類為聯營公司。根據買賣協議，董事會現時五位董事將於建議交易完成後退任而柏宇有權委任三位董事，而當股東協議修改後，所有財務及營運政策可由三位董事批准通過。由於本公司有大多數珠海中珠之控制權，因此珠海中珠獲本公司董事考慮為本公司之附屬公司。有鑑於此，柏宇的資產負債表中共人民幣169,425,000元之珠海中珠利益已獲抵銷。

- b. 這代表由少數股東分佔之淨資產分佔為約人民幣118,243,000元及人民幣51,182,000元之由珠海中珠之視作收購(「視作收購」)引起之商譽就如視作收購已於二零零八年六月三十日完成。

商譽計算如下：

|                            | 人民幣千元                 |
|----------------------------|-----------------------|
| 摘錄列載於本通函附錄三C之珠海中珠會計師報告之賬面值 | 236,486               |
| 少數股東權益：50%股權權益             | <u>(118,243)</u>      |
|                            | 118,243               |
| 商譽                         | <u>51,182</u>         |
| 以於聯營公司之利益支付代價              | <u><u>169,425</u></u> |

- c. 這代表珠海中珠之註冊資本及預購儲備金額分別為約人民幣250,000,000元及人民幣13,514,000元綜合後消除正如視作收購已於二零零八年六月三十日完成。

4. 根據香港財務匯報準則第三號「企業合併」，本集團應用收購法將收購柏宇、蓮盛及珠海中珠作為本集團之附屬公司當本集團有直接或間接權力管理柏宇、蓮盛及珠海中珠之財務及營運政策，亦等如於柏宇收購、建議收購及視作收購後之得從活動中得益。於本報告日期，本公司董事認為於柏宇收購、建議收購及視作收購後，本集團將對柏宇、蓮盛及珠海中珠有控制權。

於應用收購法中，柏宇、蓮盛及珠海中珠之可識別資產、負債及或然負債將以柏宇收購、建議收購及視作收購完成日期以該日之公平值紀錄於本集團之綜合財務狀況表。由柏宇收購、建議收購及視作收購引起之商譽將於其完成日期予以確定，超出了企業合併成本超過本集團權益的公平值淨額之柏宇、蓮盛及珠海中珠之可識別資產、負債及或然負債。商譽初步確認為一項資產的成本，並隨後按成本減任何累計減值虧損。於柏宇收購、建議收購及視作收購完成後，柏宇、蓮盛及珠海中珠之可識別資產、負債及或然負債將需重新評估。評估後，商譽可能與以上為編製未經審核備考財務資料之估計有所不同。因此，於完成日期時實際商譽價值可能跟以上列載的資料有所不同。

5. 此代表算定利息收入及由柏宇向珠海中珠作出的零息股東借貸開支獲抵銷如視作收購於二零零七年七月一日完成。

6. 此代表由柏宇分佔聯營公司業績之逆轉及珠海中珠之由少數股東作出的業務分佔確認，金額分別為人民幣約6,960,000元及人民幣6,960,000元，猶如視作收購於二零零七年七月一日完成。
7. 此代表由柏宇收購引起之現金流累計額為人民幣112,000元，其屬柏宇於二零零八年一月一日之現金或現金等值項目。
8. 此代表由視作收購所引起之現金流累計額為人民幣174,892,000元，其屬珠海中珠於二零零八年一月一日之現金或現金等值項目。
9. 此代表集團內部往來賬抵銷。
10. 此代表經擴大集團下之會計項目重新分類。
11. 本公司董事認為，概無作出調整以反映柏宇收購、建議收購及視作收購之交易成本，因為該等成本不屬重大。
12. 二零零八年六月三十日後，概無作出調整以反映本集團及蓮盛集團及珠海中珠之任何其他交易及交易業績。
13. 於本集團之未經審核備考財務資料，有關人民幣及港幣之交易以平均兌換值港幣一元 = 人民幣0.8929元計算就編製未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表則為港幣一元 = 人民幣0.8864元。



## A. 本集團之管理層討論及分析

以下為本集團摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期報告及自截至二零零八年六月三十日止過去三年年報的管理層討論及分析(「財務資料」)，下列所用之詞彙與財務資料所界定者具相同涵義。另外，所有以下提及到之頁／部份／附錄均屬財務資料之內容所指：

### 截至二零零八年十二月三十一日止六個月

#### 業務回顧

本集團的未經審核營業額約人民幣188,429,000元(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：約人民幣111,253,000元)，比去年同期增長69%，營業額增加主要是來自本集團之其中一間附屬公司的電子零件貿易。

本公司權益持有人應佔未經審核虧損約為人民幣17,888,000元(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：約人民幣74,783,000元，其中包括一筆約人民幣60,000,000元被聲稱涉及國內附屬公司授出的擔保)，這主要是由於投資物業重估。

有關本公司約人民幣138,700,000元之債務，我們正在努力與中國銀行深圳分行磋商債務重組之方案。

二零零八年下半年，市場上很多公司都面臨諸多挑戰，受激烈的市場競爭和最近的金融海嘯影響，本集團之科技業務已逐漸放緩。本集團對中國市場之科技業務仍然持樂觀態度，並將於市場升溫時重新調配資源。在此期間，本集團將延續其戰略，以提升技術創新能力，並加速研究及開發。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間，於亞洲的消費性電子及自動化產品市場蓬勃發展，為本集團電子元件及自動化產品貿易業務帶來顯著增長。儘管本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之營業額有所增加，但本集團毛利率依然減少，因為電子元件交易市場競爭激烈和相對較高的銷售成本所致，因此，毛利率與去年同期比較為低。而相對於去年同期，本集團營業額之56.5%均來自移動電話、垂直注入生產線機器、工業設備等較高毛利率的貿易。

對於可帶來更多利潤的資源、移動電話和垂直注入生產線機器等貿易，由於動盪的市場環境，這些業務難以提升本集團之毛利水準。考慮到金融海嘯可能產生的不利影響，本集團謹慎決策將繼續保持電子元件貿易的持續增長。

對於本集團之房地產投資業務，於截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間，本集團之物業組合一直未有改變。

### **分項呈報**

#### **(a) 科技(原列為項目及技術服務分項)**

自動化產品分項曾放緩。因此，在此期間之營業額近乎癱瘓。然而，該分項目前由於得到忠誠員工的支持而正在恢復。管理層相信自動化業務將會復甦，並將於下一個財政年度提供更好的回報。本集團仍然看好於中國之科技業務，當機會來臨時，本集團將會重新調配資源予該業務。在此期間，本集團繼續維持其戰略，即增強科技創新能力，研究和開發之集成。

#### **(b) 貿易**

本集團之貿易業務包括以較高銷售成本，從而導致比去年同期較低之利潤率作電子元件貿易。相對去年，本集團之營業額來自手機貿易、垂直注入生產線機器、天然資源及工業設備等較高毛利率之貿易。於過去一年，全球手機市場有兩位數增長，特別是來自發展中國家及新興市場對低價入門級手機之強烈需求。此外，領先之品牌手機供應商不斷推出已增強新功能之新型號手機，藉以乎合成熟市場不斷增長之需求，且推動更換之需求，這將對本集團帶來更多機會。

#### **(c) 物業投資**

投資物業包括七個位於香港之寫字樓單位(總實用面積約為4,582平方英尺)及位於深圳之研發中心(總樓面面積約為17,500平方米)。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的總資產值約為人民幣268,228,000元(二零零八年六月三十日：約人民幣279,400,000元)，減少約為4%。於二零零八年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣124,769,000元(二零零八年六月三十日：約人民幣124,957,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團的負債率(以借貸總額除以資產淨額計算)為4.92(於二零零八年六月三十日：2.88)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存總額約為人民幣22,913,000元(於二零零八年六月三十日：約人民幣14,422,000元)。本集團的流動負債淨額約為人民幣175,039,000元(於二零零八年六月三十日：約人民幣169,629,000元)而流動比率為0.28(於二零零八年六月三十日：0.28)。

### 資本結構

於二零零八年十二月三十一日，本公司的已發行普通股為42,868,000港元，為428,680,000股每股0.10港元的股份(於二零零八年六月三十日：42,868,000港元，為428,680,000股每股0.10港元的股份)。於二零零八年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股為35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元的股份(於二零零八年六月三十日：35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元的股份)及可轉換可贖回優先A股為11,000,000港元，為110,000,000股每股0.1港元的股份(於二零零八年六月三十日：11,000,000港元，為110,000,000股每股0.10港元的股)。於二零零八年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股及可轉換可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

於二零零八年十二月三十一日，本集團為數約人民幣112,895,000元的銀行借貸乃屬短期貸款，主要以人民幣為單位。於該等借貸中，為數約人民幣77,734,000元的借款以固定息率計息，而為數約人民幣35,161,000元借款乃以浮動市場息率計息。

### 外匯風險

本集團賺取的收入及產生的費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。雖然美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度內相對不太穩定，但因本集團並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策，所以本集團面對之匯率波動風險甚微。

**資產抵押**

於二零零八年十二月三十一日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣70,067,000元的若干香港投資物業、物業、機器及設備，租賃預付款項及貿易按金抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款及一般銀行信貸（於二零零八年六月三十日：約為人民幣77,654,000元）。

**重大投資**

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本集團並無持有任何重大投資。

**附屬公司及聯屬公司之重大的收購及出售事項**

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本集團並無任何重大的附屬公司或聯營公司收購或出售事項。

**未來作重大投資或購入資本資產之計劃詳情**

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無有關重大投資及購入重大資本資產之具體計劃。然而，本集團將繼續尋找新業務發展機遇。

**資本承擔**

於二零零八年十二月三十一日止，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

**儲備**

本集團於本期間之儲備變動詳情載於本公司截止二零零八年十二月三十一日之中期報告第28頁之簡明綜合權益變動表中。

**可供分派儲備**

於至二零零八年十二月三十一日，本公司權益持有人虧損金額約為人民幣17,888,000元，較去年同期減少76%。

**僱員及薪酬政策**

於二零零八年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用合共約30位（於二零零八年六月三十日：40位）全職僱員。回顧期間內之總薪酬成本約為人民幣2,587,000元（截至二零零七年十二月三十一日止六個月：約人民幣10,117,000元）。本集團的薪酬政策

將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員的個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

### 或然負債及訴訟

中國法院於二零零七年十二月已就深圳研發中心總承辦商發出申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告，在與中國律師進行詳細討論後，本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴，於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

於以上期間，本公司還努力就本公司之主要附屬公司德維森實業(深圳)有限公司(「德維森實業」)約人民幣77,734,000元之貸款及約人民幣60,700,000元之聲稱擔保與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森實業收到由中國深圳中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者(「當事人」)聲稱於二零零五年十一月由委託投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22,000,000元的索償(「索償」)。德維森實業已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償的事宜及情況，該中國法律顧問在去年年底的法庭聽證會上提出強烈的抗辯，現正等待法院的判決。

### 展望

公司董事於二零零八年十一月週年股東大會輪選，新任董事會將著重於解決公司訴訟及提高集團之營運能力。

鑑於近期環球金融海瀾，董事會採取審慎態度擴張收入規模，考慮風險因素，董事會將利用這經濟衰退期，繼續在亞州區尋求優質項目、特別是中國。

預計在完成債務重組方案，考慮擴大收入來源及融資活動(如有需要)後，本公司董事相信集團有足夠的資源以應付將來之財務責任。

### 截至二零零八年六月三十日止之財政年度

#### 業務回顧

本年對本集團而言乃關鍵及變遷之一年。年內，本集團審慎評估現有業務，根據市場變化合理佈局本集團之業務，以其為本集團轉換為一個更專注及經濟活躍之投資控股集團建立核心基礎。本年度開始採取之行動包括剝離若干現有業務以及開創中國的商業機會投資。

於二零零七年七月，本公司以私人配售方式按每股0.30港元發行70,000,000股普通股，募集資金作為本集團流動資金使用。

於二零零七年八月，本公司與獨立第三方就有關在中國物業發展之項目簽訂了一份無約束力的意向書。因雙方就有關協議之詳細條文及內容無法達成共識，雙方同意於二零零七年十二月解除及終止該意向書。

於二零零七年十二月，本公司收購了位於香港的一辦公單位作為本集團總部辦公之用。

於二零零七年下半年，本公司成立了一間擁有51%權益的合營公司(「合營公司」)，主營電子產品的供應及貿易，包括流動電話。於本報告期內，此項業務為本集團之運營作出重大貢獻，預計未來該業務將繼續增長。

鑒於管理合營公司所獲得之經驗，通過市場調研，我們抓住中國於二零零八年開放國產手機牌照及亞洲國家對低成本手機需求增長的機會，期待在中國、印度及中東地區開發並銷售擁有自家品牌的流動電話。於二零零八年第二季度開始，我們的全資子公司開展研究並開發流動電話的業務，並於二零零八年七月已在中國成功註冊了自家的流動電話品牌，開始在中國經營自己的流動電話業務。我們希望通過不斷開發的新系列流動電話開拓我們自家品牌在手機市場的份額，並期待完善產品銷售及分銷管道的建設。



有關本公司約人民幣140,000,000元之債務，我們正在努力與中國銀行深圳分行磋商債務重組方案之細節。

### 營運回顧

#### (a) 科技及技術(前分類為工程技術服務)

自動化產品業務經歷了一段萎縮期，受銷售回款的壓力所影響，該業務的銷售於該期間近乎停頓，然而，靠著忠誠的工作團隊，該分部業務已在恢復當中，管理層相信自動化業務將於來年為集團帶來一定的回報。

在2008年中國放開手機牌照以來，集團基於經營手機貿易的經驗，將集團資源重新分配，增加自家品牌手機的業務，並已為自行研發的技術申請了專利。管理層計劃發展該項業務，並期待成為具技術創新能力、集研發、生產、銷售綜合配套的手機企業之一。此外，本集團打算通過獲取更多的技術專利持續提升其整體成本效益和市場競爭力。

#### (b) 貿易

本集團貿易業務包括進口自動化產品的分銷、礦產資源(例如鐵礦砂)、電子產品及手機之貿易。集團基於基建及能源市場的變化及對國際市場的研究，在短期內調整該項業務的重點，將資源集中於可贏利的手機貿易項目。

全球的手機市場在過去一年呈現雙位元數位的健康增長，特別是來自於新興市場和發展中的國家對具備基本功能的低價手機的需求仍然龐大，再加上成熟市場對手機功能不斷推陳出新的需求，為本項業務的開展帶來了商機。

#### (c) 物業投資

本集團的物業投資組合中，有七項位於香港的寫字樓物業單位，可出售面積約4,582平方呎及位於深圳之研發中心，其總樓宇面積約17,500平方米。

### 財務回顧

#### (a) 流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團的資產總值約為人民幣279,400,000元，較二零零七年六月三十日減少約15.18%。於二零零八年六月三十日，本集團的借貸總額約為人民幣124,957,000元(二零零七：人民幣139,520,000元)，當中約人民幣80,734,000元為應付中國銀行深圳分行的借款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利的裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款的要求，並與本集團多次商討就該項債務重組的事宜。現時，本集團一直向該銀行作出定期性的本金還款直至重組方案落實。於二零零八年六月三十日，集團的負債比率(以借貸總額除以資產淨額計算)約為2.88(二零零七年：1.19)。

經考慮到收入基礎的擴展、債務重組方案的落實、本公司的集資能力及本公司就存疑的索償作出抗辯的權利，董事有信心本集團於可見的未來能全面地履行其財務責任。

#### (b) 資本結構、銀行借貸及匯率波動風險

於年內，本公司以私人配售方式按每股0.30港元發行70,000,000股普通股，募集資金作為本集團流動資金使用。

於二零零八年六月三十日，本集團為數約人民幣112,397,000元的銀行借貸乃屬短期貸款，主要以人民幣為單位。於該等借貸中，為數約人民幣80,734,000元的借款以固定息率計息，而為數約人民幣31,663,000元借款乃以浮動市場息率計息。

本集團賺取的收入及產生的費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。雖然美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度內相對不太穩定，但因本集團並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策，所以本集團面對之匯率波動風險甚微。

#### (c) 或然負債

對一名第三者聲稱由國內附屬公司作出擔保而涉及約人民幣22,000,000元的索償。該國內附屬公司已就有關裁決作出上訴及將會為案件進行抗辯。



*(d) 資產抵押*

於二零零八年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣77,654,000元的若干香港投資物業、物業、機器及設備，租賃預付款項及貿易按金抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款及一般銀行信貸。

**重大投資**

截至二零零八年六月三十日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

**附屬公司及聯屬公司之重大的收購及出售事項**

截至二零零八年六月三十日止年度，本集團並無任何重大的附屬公司或聯營公司收購或出售事項。

**未來重大投資或購入資本之計劃詳情**

於二零零八年六月三十日，本公司並無有關重大投資及購入重大資本資產之具體計劃。然而，本集團將繼續尋找新業務發展機遇。

**僱員及薪酬政策**

於二零零八年六月三十日，本集團在香港及中國僱用合共約40位(於二零零七年六月三十日：74位)全職僱員。回顧期間內之總薪酬成本約為人民幣17.0百萬元(截至二零零七年六月三十日止年度：約人民幣11.1百萬元)。本集團的薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員的個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

**訴訟**

中國法院於二零零七年十二月已就深圳研發中心總承辦商發出申索額約人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告，在與中國律師進行詳細討論後，本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴，於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

於以上期間，本公司還努力就本公司之主要附屬公司德維森實業(深圳)有限公司(「德維森實業」)約人民幣83,000,000元之貸款及約人民幣60,700,000元之聲稱擔保與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森實業收到由中國深圳中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者(「當事人」)聲稱於二零零五年十一月由委託投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22百萬元的索償(「索償」)。德維森實業已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償的事宜及情況，該中國法律顧問仍然在審查相關文件和收集有關索償的資料，並且德維森實業會積極抗辯。

### **展望**

公司董事已於二零零七年十一月週年股東大會輪選，新任董事會將著重於解決公司訴訟及提高集團之營運能力。

本公司將集中發展目標業務，並不斷提升本集團之營運績效及盈利能力。董事會確信新管理層的多元化之企業經驗，更有能力在信息萬變之市場中找緊商機，公司將繼續專注於以中國市場為主之亞洲市場拓展業務。

### **截至二零零七年六月三十日止之財政年度**

#### **業務回顧**

本集團之經審核營業額由去年同期約人民幣1.15億元上升約26%至約人民幣1.45億元。營業額上升的主要原因乃由於高爐煤氣餘壓透平發電裝置(「TRT」)工程項目之測試得以完成並獲確認入賬為營業額，以及投資物業所帶來的租金收入。

本年度本集團錄得經審核溢利約人民幣780萬元而去年同期則錄得經審核虧損約人民幣2.475億元，錄得溢利乃由於本集團之各業務情況獲得改善以及位於深圳之研發中心的市值有所上升。

現時，全球經濟受到中國內地經濟起飛所帶動，無疑香港的經濟發展亦受中國經濟前所未有的迅速增長所推動。誠如香港很多企業，本集團十分倚重國內市場亦受惠於中國經濟從未有增長。而中國將作為本集團未來的投資重點。

年內，本集團已成功鞏固其財務狀況的同時，聲稱由本集團提供擔保的主要訴訟亦獲解決。再者，憑著現時董事會、有關員工及專業人士之努力下，本公司股份已於二零零七年六月恢復買賣。管理層正積極鞏固本集團之業務及將繼續專注於科技及技術、貿易及地產物業投資等三方面的業務發展。

### 分部資料

#### (a) 科技及技術(前分類為工程技術服務)

於二零零七年六月，本集團已就三項為能源及環保裝置之TRT合同成功完成有關測試，同時本集團可編程邏輯控制器(PLCs)的應用亦符合該等項目嚴格的要求。TRT乃為一個利用鋼廠高爐爐頂的餘壓餘熱轉為能源的系統，所轉化的能源將可為鋼廠運作所需的電量節約20%。外界相信本集團現時可能為如非唯一一家亦為首家企業可同時進行三項TRT系統裝置。由於成效良好，本集團於來年將致力繼續提供該等服務及提供更精密之控制及監控系統。

#### (b) 貿易

本集團貿易業務包括入口自動化產品的分銷、礦產資源(例如鐵礦砂)、電子產品及其配件及原料(例如積層板)及相關工業物料之貿易。於印尼的礦產品貿易方面，本集團不幸受到一些沖擊。縱然集團已與印尼當地供應商就合同及各項安排達成協議，但因當地政府機關突如其來就鐵礦出口的政策作出改變而令有關貿易被迫暫時擱置。雖然如此，本集團之聯營公司已於近期將有關設備及機械成功安裝於一個由一家印尼上市公司所擁有的礦場內，本集團亦取得該礦場之礦產品的獨家銷售合約，預期鐵礦砂的生產可於2007年底前開始。憑著現時所設置的設施，預算每月可付運約30,000乾公噸鐵礦砂，有關買家亦已確定。

(c) 物業投資

本集團的物業投資組合中，有七項位於香港的寫字樓物業單位，合共面積約4,582平方呎；及位於深圳的七層高研發中心，總樓宇面積約17,500平方米。香港寫字樓的七個商業單位已全部出租。於年內，深圳研發中心的建築及裝修工程已完成，該大樓亦用作本集團於國內的辦事處。研發中心的一樓及二樓的出租事宜仍在商討中，而其餘四層已全部出租。

**主要投資**

(a) 物業投資

繼於二零零六年十二月底完成收購榮瀚興業有限公司後，本集團已擴展其業務至物業投資控股，以鞏固集團的資產及收入基礎。投資物業含七項位於香港的寫字樓單位，可出售總面積為4,582平方呎，及位於深圳之研發中心，其總樓宇面積約17,500平方米。

於二零零七年六月三十日，位於香港總賬面值約為4,634萬港元的全部寫字樓單位及位於深圳的研發中心的若干樓層已出租予獨立第三者。

(b) 聯營公司的投資

於二零零六年七月，本公司一間全資附屬公司與一名獨立第三者成立一所合營企業，名為Orient Metro Limited(東盟有限公司)（「合營企業」），由本集團及該獨立第三者分別擁有25%及75%權益。合營企業連同其附屬公司主營向一間於印尼成立及擁有採礦權的公司、其他印尼探礦公司及／或礦主提供技術支援服務（即包括就有關採礦及礦場營運及管理而提供之設備、機器、技術顧問及支援服務）及出口服務（即包括印尼礦產品，如鐵礦、鐵礦砂、煤及其他天然礦產品之營銷、銷售及出口）。於年內，為首個鐵礦砂場所需設備的安裝已經完成，本集團應可於二零零七年年底前就合營公司的附屬公司所供應的鐵礦砂開始付運。於來年，本集團亦將繼續積極於亞洲（包括中國）搜尋礦產行業的商機。

### 前景

於未來一個財政年度，本集團將著眼於下列三項的基本理念(i)增加地產物業的投資以取得經常性收入及改善資產基礎；(ii)透過以合營或其他方式收購市場化導向的項目以拓展業務；及(iii)穩固及加強與策略性合作夥伴、客戶及供應商的關係。

隨著提供技術方面取得滿意的成果，本集團有信心可以繼續因應客戶的要求提供服務。管理層對於能源節約系統方面建立市場地位抱樂觀態度。此外，在生產自行研發的自動化產品(如：V80s及V60s)的生產方面，本集團將專注於環保及能源工業的應用。

為了加強資產基礎，於未來一年本集團將更著重於尋求地產物業投資方面的合營夥伴及項目。中國的物業市場自一九八零年代後期開放政策實施以後得以迅速增長。隨著中國於二零零一年加入世界貿易組織後，中國推行經濟改革有極大進展而現時正經歷高速的經濟成長。然而，投資房地產須受政府政策所監管。自二零零三年起，中國政府已推行不同措施以防止國內某些房地產市場過熱，根據中國國家統計局數字，住宅樓宇的售價由二零零零年每平方米人民幣1,948元增加至二零零五年的人民幣2,937元，年均複合增長率為8.6%，而於商業物業方面亦由二零零零年每平方米人民幣3,260元增加至二零零五年的人民幣5,022元，年均複合增長率為9%。

在符合所適用的法律及相關規則的前提下，本集團將積極尋求合適的項目，以拓展本集團於地產物業方面的投資業務。除非出現一些不能預見的情況，鑑於現時國內經濟高速增長，都市化進程的加速及按揭貸款的供應，我們相信國內的物業自置及房產投資將繼續受惠於上述因素而持續增長。

於結算日後，在二零零七年八月底，本集團已與一名獨立第三者就有關於中國珠海的地產發展項目投資簽訂一份意向書。協議各方現就詳細條件及條款進行最後商討，當正式協議簽訂時本公司將作出所須之披露。此外，本集團亦正在留意在珠海的其他地產發展項目。珠海作為中國五個經濟特區之一，亦為中國享有最高人均國內生產

總值的地區之一，將可受惠於正在增長的商業活動及香港和澳門等鄰近特別行政區的直接投資。因珠海市政府對珠海市環境及基礎建設之改善而給與大力支持，預期將來珠海市的住宅／商業用物業需求將會繼續增長。

#### **附屬公司的重大收購**

於本公司在二零零六年十二月二十八日舉行的股東特別大會上，一份由本公司及榮瀚集團有限公司簽訂的買賣協議已獲股東批准。根據該協議，本公司同意藉向榮瀚集團有限公司或其代理人以每股0.4港元的價格發行110,000,000股可轉換可贖回優先A股，即總代價為4,400萬港元，收購榮瀚興業有限公司100%股權。該收購於二零零六年十二月二十九日完成，自此，榮瀚興業有限公司成為本公司的全資擁有附屬公司。

#### **聯營公司的重大收購**

於年內，本集團與一名獨立第三者簽訂一份協議，以成立一間名為Orient Metro Limited (東盟有限公司) 的合營企業，本集團的最高投資額為150萬美元(約人民幣1,120萬元)。自二零零六年七月十七日，本集團擁有Orient Metro Limited之25%權益，成為本公司的聯營公司。

#### **流動資金及財務資源**

於二零零七年六月三十日，本集團的資產總值約為人民幣329,402,000元，較二零零六年六月三十日增加約79.1%。於二零零七年六月三十日，本集團的借貸總額約為人民幣139,520,000元(二零零六年：人民幣107,390,000元)，當中約人民幣88,200,000元為應付中國銀行深圳分行的借款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利的裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款的要求，並待該債務可重組為一項以研發中心為抵押品的貸款。現時，本集團一直向該銀行作出定期性的本金還款及將按最終落實的重組方案作出還款。於二零零七年六月三十日，集團的負債比率(以借貸總額除以資產淨額計算)約為1.19(二零零六年：3.16)。

於二零零七年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘總額約為人民幣57,551,000元(二零零六年：人民幣96,765,000元)。本集團的流動負債淨額約為人民幣81,441,000元(二零零六年：人民幣43,104,000元)而流動比率約為0.61(二零零六年：0.71)。現金及銀行結餘顯著減少的主要因為本公司將資金投入到一間國內附屬公司以完成研發中心的建築工程及其日常營運資金、向債權人償還債款及投資於兩間合營企業。



經考慮到收入基礎的擴闊、債務重組方案的落實、本公司的集資能力及本公司就存疑的索償作出抗辯的權利，董事有信心本集團擁有足夠的資源於可見的未來能全面地履行其財務責任。

#### **資本結構、銀行借貸及匯率波動風險**

於二零零六年十二月，本公司以每股0.4港元的價格發行110,000,000股可轉換可贖回優先A股作為收購榮瀚興業有限公司的代價。於二零零七年六月，本公司根據日期為二零零六年五月二十六日之認購及選擇認股權協議下行使選擇認股權；據此，本公司以每股0.4港元再發行100,000,000股可轉換可贖回優先股。於二零零七年六月三十日，本公司的已發行可轉換可贖回優先股的總數為460,000,000股，該等股份均可以每股0.4港元(可予調整)轉換為普通股股份。

於年內，本公司的已發行普通股股份並沒有任何變動。有關股本的詳情列載於財務報表附註32。

於二零零七年六月三十日，本集團為數約人民幣1.395億元的銀行借貸乃屬短期貸款，主要以人民幣為單位。於該等借貸中，為數約人民幣8,820萬元的借款以固定息率計息，而為數4,090萬港元(約人民幣3,930萬元)及人民幣1,200萬元的借款乃以浮動市場息率計息。本集團並無季節性的借款需要。有關銀行借貸的詳情列載於財務報表附註31。

本集團賺取的收入及產生的費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。由於美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度內相對穩定，本集團面對之匯率波動風險甚微，故並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策。

#### **或然負債**

於二零零七年六月三十日，本公司及其一間附屬公司向兩間國內銀行就一間國內附屬公司獲提供之短期貸款作出企業擔保，而於二零零七年六月三十日的未償還貸款結欠約為人民幣1億元及利息。於二零零七年六月三十日，本公司及其一間附屬公司向兩間本地銀行就兩間香港附屬公司獲提供之貸款及一般銀行信貸作出了企業擔保，於二零零七年六月三十日的未償還結欠為6,310萬港元(人民幣6,060萬元)及利息。

此外，聲稱由國內附屬公司就一名第三者公司深圳濟海實業有限公司之銀行貸款而作出擔保的有關未償還結欠約為人民幣6,070萬元及利息。該國內附屬公司已就有關裁決作出上訴及將會為案件進行抗辯。

有關於二零零七年六月三十日的財務擔保及或然負債的詳情列載於財務報表附註42及43。

### **資產抵押**

於二零零七年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為4,630萬港元(相等於人民幣4,449萬元)的若干香港物業抵押給兩所本地銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款及一般銀行信貸。

### **僱員及薪酬政策**

截至於二零零七年六月三十日止年度，本集團錄得員工成本約為人民幣1,110萬元(二零零六年：人民幣700萬元)，較上年度上升59%。本集團的僱員數目由66名(於二零零六年六月三十日)增加至74名(於二零零七年六月三十日)。本集團旨在提高生產力，並根據其僱員之學歷、工作經驗、市場薪酬水平及彼等對集團的貢獻釐定薪酬；集團亦設立獎勵計劃，如酌情花紅及按員工表現而發放的其他優異表現獎金。其他僱員福利包括為所有香港僱員設有強制性公積金及醫療福利及為國內僱員提供類似的福利。

### **訴訟**

於年內，本集團一家國內附屬公司收到由深圳研發中心總承辦商就研發中心的建築工程結算費問題而發出一項傳訊令狀，申索額為約人民幣950萬元，然而，該申索費與合約所定的工程存在差異。聆訊原於二零零七年九月十八日舉行，但現已延期至十月底。按國內律師所給予的意見，因總承辦商所提交的有關工程結算文件存在許多疑點，故該國內附屬公司應可成功地作出抗辯。然而，由於建築費結算的問題令研發中心房產權証的領取有所延誤，故本集團與銀行作出的債務重組事宜亦將會受到耽擱。有關銀行已得悉該訴訟事宜，及仍然與本集團商討債務重組的最終落實方案。



截至二零零六年六月三十日止之財政年度

### 業務回顧

本集團經歷了一段困難時期。於二零零六年二月初，本公司接獲國內兩間附屬公司(分別為德維森實業(深圳)有限公司及海維深科技(深圳)有限公司(現更改名為德維森科技(深圳)有限公司))通知彼等收到由銅陵中級人民法院和深圳中級人民法院所發出的傳訊令狀。該兩間國內附屬公司被迫索約人民幣1.55億元的聲稱擔保金額，該等聲稱擔保乃向科維華瑞(銅陵)電子材料有限公司(「科維銅陵」)及一名第三方的債權人出具的。本集團於科維銅陵持有18.52%股權，由於當時及現時之董事會均不知悉傳訊令狀內聲稱該兩間國內附屬公司所涉及之有關交易，故本公司已展開調查事實及處理有關事宜。

受相關事件所影響，於二零零五年十二月至二零零六年八月期間，本集團因若干財務及訴訟事宜引致聲譽受損，自動化業務之銷售表現亦因而受重大打擊。集團於該期間之銷售額近乎停頓。於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團錄得收入總額約為人民幣1.16億元(二零零五年：約人民幣1.89億元)，較去年同期下跌38.6%。截至二零零六年六月三十日止年度，經審核之股東應佔虧損由去年同期的人民幣1,900萬元增加至人民幣2.475億元。

本集團雖然經歷了荊棘滿途的一年，但仍能克服當前的障礙。本集團靠著忠誠的工作團隊及所籌得的額外資金，已收復大部分失地及重新建立其士氣。本集團已重新開始進行自動化工程之投標活動。管理層期望其自動化業務將逐漸回復正常並可於下一個財政年度帶來更佳的回報。

本集團已擴大其貿易業務至天然資源及其他產品以加強本集團的收入基礎。因該等新業務於本財政年度的後期才開始，所以只可於下個財務年度才能為本集團帶來貢獻。

誠如科維銅陵的主要股東所披露，科維銅陵自二零零五年十二月因嚴重財務困難暫停生產。而該公司更接獲由銀行、供應商、信託公司及前股東就其合共人民幣2.217億元的聲稱債務而發出的傳訊令狀。自此，科維銅陵的管理層一直與債權人就各種有

可能性的和解協議進行商討。然而，由於科維銅陵仍有未清還的債務及未獲解決的訴訟，本公司管理層對科維銅陵的前景不抱樂觀。有鑑於此，本公司就於科維銅陵的投資作出了全數的減值準備。有關訴訟最新發展載於本報告之「訴訟」一欄內。

### 流動資金及財政資源

除於上年度所結轉為數人民幣107,390,000元(二零零五年：人民幣109,155,000元)之其他貸款及短期銀行貸款外，本集團乃透過內部資金應付日常業務所需。本集團正與銀行商議債務重組，以將短期銀行貸款轉為長期借貸。債務重組之條款將按該等商議的結果而予以落實。

於截至二零零六年六月三十日止年度內，本公司以每股0.4港元發行250,000,000股可轉換可贖回優先股股份，為本集團帶來約100,000,000港元的淨收益。再者，該等股份持有者已授予本公司一項選擇權，本公司可於有關指定期限內要求該等股份持有者按每股0.4港元進一步認購100,000,000股可轉換可贖回優先股股份。倘該等額外股份獲全面認購，本公司可進一步獲約40,000,000港元的淨收益。

於二零零六年六月三十日，本集團持有為數人民幣150,704,000元(含利息)(二零零五年：人民幣150,704,000元)之信託基金(「信託基金」)投資，該信託基金乃透過本公司之兩家附屬公司存放於在中國成立的金信信託及投資有限公司(「信託公司」)。該信託公司其後被中國有關當局勒令停止業務，其資產現已由中國建設銀行接管。於二零零六年五月，即該信託基金的期滿日，信託公司未能償還本集團存放之信託基金。本公司的兩間附屬公司已向中國建設銀行登記信託基金連同其固定收益回報之贖回權。本集團亦已透過中國律師發出信件，催促要求取回信託基金，但至今仍未收到信託公司的任何回覆。由於該投資的可收回性存在不明朗因素，本集團已就該信託基金作出人民幣150,704,000元之全數撥備。

於二零零六年六月三十日，本集團之借貸總額為人民幣107,390,000元(二零零五年：人民幣109,155,000元)。現金及銀行結餘總額約為人民幣96,765,000元(二零零五年：約人民幣14,487,000元)。負債比率(以借貸總額除以資產總額計算)為58.4%(二零零五年：32.9%)。

於二零零六年六月三十日，本集團的流動負債淨值為人民幣43,104,000元(二零零五年：流動資產淨值為人民幣77,035,000元)及流動比率為0.71(二零零五年：約為1.51)。經考慮本集團現時及預計之銀行信貸額度、所持之現金、集團的新業務以及本公司獲授予之選擇權(可要求有關持股者進一步按每股0.4港元的認購價認購100,000,000可轉換可贖回優先股)，董事認為本集團於可見之將來有足夠的資源履行其財務責任。

本集團所有借貸均需以浮動利率支付利息。於二零零六年六月三十日，本集團之借貸到期分析如下：

|           | 人民幣千元          |
|-----------|----------------|
| 一年內償還     | 102,710        |
| 一年後但兩年內償還 | 2,340          |
| 二年後但五年內償還 | <u>2,340</u>   |
|           | <u>107,390</u> |

### 分部資料

於截至二零零六年六月三十日止年度期間，自動化產品業務經歷了一段萎縮期。與上年度同期比較，該分部的銷售額下跌了38.5%。該跌幅主要由於本集團於二零零五年十二月至二零零六年八月期間，因某些被牽連的財務及訴訟事宜引致聲譽受損，使銷售額於該期間近乎停頓。然而，靠著忠誠的工作團隊及所籌得的額外資金，該分部業務已在恢復當中。管理層相信自動化業務將於來年獲全面復甦及為集團帶來更佳的回報。

由於資源重新分配，於截至二零零六年六月三十日止年度，工程技術服務的分部營業額仍然維持於集團整體而言的低份額。然而，管理層計劃重新發展該項曾被前管理層忽視的分部業務，並預期該分部將於來年帶來獲利的回報。

### 主要投資

#### (a) 權益證券投資

本集團持有科維銅陵18.52%之權益作為長期性投資，該投資於二零零六年六月三十日之資產負債表上歸類為「備供銷售投資」。本公司於科維銅陵的經營並沒有控制權。根據科維銅陵的主要股東之披露，科維銅陵因嚴重流動資金問題，其廠房已於二零零五年十二月停止生產運作。科維銅陵亦收到若干債權人包括供應商、銀行、前股東及信託公司就合共人民幣2.217億元的聲稱債務而發出的傳訊令狀。

鑑於科維銅陵之停產及銅陵法院代表債權人對科維銅陵資產作出的查封，科維銅陵未能落實其賬目或計算其於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值。鑑於以上因素、科維銅陵復產的不明朗因素、其涉及的訴訟事宜及本集團從未取得任何股息收入的事實，本集團就該投資於本年度作出為數人民幣31,314,000元的全面減值虧損準備(經計及為數人民幣602,000元的兌換差異)(二零零五年的賬面值為人民幣31,916,000元)。

*(b) 發展中物業*

位於中國深圳高新科技園的研發大樓已於二零零六年下半年恢復建築工程，管理層預計該工程將於二零零六年底前完竣。於工程完竣時，該物業將為一幢七層高的大樓，總面積為17,586平方米(包括可容納六十部車輛的地下停車場在內)。本集團持有該物業將部份用作租賃及部份供集團自用。按現時國內物業租賃市場的發展，管理層相信於該物業工程完竣時及在遵守高新科技園有關規條的情況下，這可為本集團帶來每年約人民幣8,000,000元的租金收入。

**匯率波動風險**

本集團賺取的收入及支付的費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。由於美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度內相對穩定，本集團面對之匯率波動風險甚微，故並無使用財務工具進行對沖。

**資本結構**

於二零零六年六月三十日，本公司以每股發行價0.40港元發行250,000,000可轉換可贖回優先股股份，該等股份持有者有權收取固定累計優先股息，以年息率3.5%按已繳金額或予以信貸作已繳付金額計算。於指定時期內，本公司有權要求將全部或部份的可轉換可贖回優先股股份，以相等於可轉換可贖回優先股已繳股本或予以信貸作為可轉換可贖回優先股已繳股本之金額贖回。根據此等之條款，該等已發行的可轉換可贖回優先股股份於資產負債表內歸類為股本。

再者，本公司已獲授予一項選擇權，本公司可於有關指定期限內要求可轉換可贖回優先股股份持有者按每股0.4港元之認購價額外認購100,000,000股可轉換可贖回優先股股份。

於截至二零零六年六月三十日止年度內，本公司之普通股股份並無變動。

### 或然負債

於二零零六年六月三十日，本公司就其附屬公司獲銀行提供之銀行融資向銀行提供擔保，其附屬公司已使用的銀行融資總額大概為人民幣9,800萬元(二零零五年：人民幣1.45億元)。

此外，誠如在「業務回顧」部份所提及，於二零零六年六月三十日，本公司之兩間國內附屬公司接獲若干傳訊令狀，聲稱彼等出具了若干擔保而被追索約人民幣1.55億元的金額。然而，當時及現時之董事會均不知悉該兩間附屬公司被聲稱作出擔保之有關交易。於該等聲稱擔保中，為數人民幣9,400萬元乃與科維銅陵的債務有關，而為數人民幣6,070萬元則與一間第三者深圳濟海實業有限公司的債務有關。

按科維銅陵的管理層的通知，於截至二零零六年六月三十日止年度期間，科維銅陵已從收回的應收賬款中清還了約人民幣1,210萬元的債務。關於涉及人民幣2,160萬元的訴訟，雖然科維銅陵已清還部份債務，但仍未能與原訴人達成和解，故本公司作為被聲稱的擔保方已審慎地作出了為數約人民幣1,500萬元的擔保撥備。因此，於考慮上述於年度內之還款及就擔保作出的撥備後，於二零零六年六月三十日，該等聲稱由本集團作出擔保而產生的或然負債約為人民幣1.28億元。

其後及於本報告日，科維銅陵向債權人清還了約人民幣820萬元的債務。再者，科維銅陵已與原訴人就合共人民幣2,610萬元(當中人民幣1,460萬元聲稱由本公司的一間附屬公司提出擔保)的訴訟達成和解。關於涉及合共人民幣5,780萬元的訴訟，科維銅陵已與有關原訴人就達成和解協議進入最後階段。關於涉及人民幣6,070萬元的訴訟，本

公司的法律顧問認為該訴訟為可抗辯的。因此，於考慮上述於結算日後之還款、訴訟達成和解及和解協議進入最後階段等事實，於本報告日，該等聲稱由本集團作出擔保而產生的或然負債減至為人民幣6,070萬元。

本公司得知倘科維銅陵向原訴人清還欠款，則本集團就該等聲稱擔保而引致的或然負債將被剔除。

### 資產抵押

本集團在深圳的發展中物業已被向本集團發出傳訊令狀的若干原訴人查封。由於部份訴訟已達成和解而其餘則在商討中，故本公司相信該等查封可於不久將來獲解除。

### 僱員及薪酬政策

截至二零零六年六月三十日止年度，本集團錄得員工成本約為人民幣700萬元(二零零五年：人民幣850萬元)。本集團於二零零六年六月三十日在香港及中國合共僱用66名(二零零五年：102名)僱員。僱員數目及員工成本皆比去年同期下跌，此乃由於不少僱員於二零零五年底離開本集團，其後再加上如上文所述，自動化業務於二零零六年六月三十日止財政年度之下半年陷於停頓，本集團基本上凍結了員工的招聘。

本集團旨在提高生產力，並根據其僱員之學歷、工作經驗及市場薪酬水平釐定僱員薪酬，亦設立獎勵計劃，如酌情花紅及按員工表現而發放的其他優異表現獎金。其他僱員福利包括為所有香港僱員設有強制性公積金、醫療福利及對國內僱員亦提供相約的福利。

### 訴訟

於年內，本集團接獲下列第三方向本集團兩家附屬公司發出若干傳訊令狀，聲稱彼等為科維銅陵及濟海實業有限公司之借貸出具了若干擔保而被追索合共約人民幣1.55億元的金額。

| 原訴人              | 聲稱索償金額          |
|------------------|-----------------|
| 中國建設銀行 — 銅陵分行    | 人民幣4,150萬元連同利息* |
| 中國工商銀行 — 銅陵分行    | 人民幣1,460萬元連同利息* |
| 銅陵經濟技術開發區(集團)總公司 | 人民幣1,630萬元*     |
| 中國銀行 — 銅陵分行      | 人民幣2,160萬元連同利息* |
| 中國銀行 — 深圳分行      | 人民幣6,070萬元連同利息# |



\* 科維銅陵之債務

# 濟海實業之債務

上述訴訟之詳情已於本公司截至二零零五年十二月三十一日止六個月之中期報告及日期為二零零六年五月二十五日本公司刊發之公告及日期為二零零六年八月十四日之通函內刊載。

按本公司的國內律師報告，科維銅陵已與有關之債權人進行商討於年度內，科維銅陵已向債權人清還了約人民幣12,100,000元的債務。於本報告日，科維銅陵已與一原訴人就合共人民幣26,100,000元(當中人民幣14,600,000元聲稱由本公司的一間附屬公司作出擔保)的訴訟達成和解。科維銅陵亦就有關為數人民幣57,800,000元的訴訟(於二零零六年六月三十日之欠款結餘為人民幣49,600,000元)與該等原訴人就達成和解協議進入最後階段。由於為數人民幣60,700,000元聲稱擔保存在若干疑點，按所得意見該訴訟為可抗辯的。有關為數人民幣21,600,000元的訴訟，雖然科維銅陵已作出部份還款，但仍未能與原訴人達成和解，故本公司作為被聲稱的擔保方已審慎地作出了為數人民幣15,000,000元的擔保撥備，及會尋求法律意見，於適當時候進行償索。本公司進一步獲知，倘科維銅陵向原訴人清還欠款，則本集團就該等聲稱擔保而引致的或然負債將被剔除。

於年內，本集團收到一家建造承辦商發出之傳訊令狀，就本集團位於中國深圳之發展中物業的工程申索建築費用約人民幣16,000,000元連同利息。該訴訟之詳情已於日期為二零零六年五月二十五日本公司刊發之公告及日期為二零零六年八月十四日之通函內刊載。於結算日後，該申索已達成和解而建造承辦商亦於二零零六年八月恢復建造工程及預期可於二零零六年底完竣。

再者，於結算日後，誠如本公司於日期為二零零六年八月三日及二零零六年十月六日之公告所述，本集團接獲由深圳仲裁委員會就本集團欠付中國銀行深圳支行為數人民幣100,000,000元銀行債務事宜發出的仲裁訴訟通知書。雙方已就庭外和解初步達成共識。銀行債權人現正為重組短期銀行貸款為長期借貸的事宜進行內部審批工作，重組的條件為抵押集團之發展中物業予銀行債權人作為長期借貸的抵押品。該發展中

物業已被就聲稱擔保科維銅陵債務的訴訟的若干原訴人查封。本集團正盡力配合銀行債權人所建議的債務重組條款及繼續與銀行債權人商議。

### 企業管治

管理層非常注重及致力維護高水平之企業管治。良好的企業管治為企業成功的主要因素之一。新管理層承諾發展良好企業管治並已投放大量時間檢討本集團之內部監控系統，以確保本集團有效運用資源，加強企業問責及企業價值。展望本集團對下一個財政年度的展望是正面的。就其自動化業務而言，其顧客之信心已有明顯的改善，並給與本集團更多業務商機。中國採納自由市場政策以刺激經濟，這對可編寫邏輯控制器及其他自動化系統和方案的應用創造很多機會。本集團擁有可編寫邏輯控制器系統及方案的自家品牌。對如中國般有其強大生產及工業基地的發展中經濟地區而言，自動化產品及系統的需求是非常熾熱。除了能向客戶提供入口自動化產品外，本集團亦能提供編寫邏輯控制器的自行開發產品及解決方案，藉以加強本集團的競爭優勢。

### 展望

本集團對下一個財政年度的展望是正面的。就其自動化業務而言，其顧客之信心已有明顯的改善，並給與本集團更多業務商機。中國採納自由市場政策以刺激經濟，這對可編寫邏輯控制器及其他自動化系統和方案的應用創造很多機會。本集團擁有可編寫邏輯控制器系統及方案的自家品牌。對如中國般有其強大生產及工業基地的發展中經濟地區而言，自動化產品及系統的需求是非常熾熱。除了能向客戶提供入口自動化產品外，本集團亦能提供編寫邏輯控制器的自行開發產品及解決方案，藉以加強本集團的競爭優勢。

作為其業務發展及業務多元化計劃的一部份，本集團已開拓其天然資源產物的貿易業務。本集團已取得印尼兩個主要供應商的支持，為其提供鐵礦砂及煤的定期裝運。再者，於結算日後，本集團與一名第三者簽訂合營協議，以為一所印尼公司就鐵礦砂等礦產品提供技術支援及出口服務。本集團持有該合營企業之25%權益及總投資額約為美元151萬元，由本集團內部資金支付。管理層認為該投資將更鞏固天然資源產物的供應以作貿易之用。鑑於公司註冊手續的延誤，鐵礦砂的生產預期可於二零零七年初開始付運。

此外，本集團已就位於深圳的研發中心(「中心」)的建築爭議達成和解，有關之建築工程亦已恢復。期望該中心可於二零零六年底完竣。該中心為一座七層高的大樓，位於深圳高新科技園區之中心地點。於工程完竣時，其總面積為17,586平方米(包括可容納六十部車輛的地下停車場在內)。管理層相信研發中心於其建築工程完竣後，將為本



集團帶來穩定的租金收入回報，亦預期自動化業務收入於來年將得到改善，而天然資源產物貿易業務亦可於來年帶來有可觀的回報。

## B. 廣海集團有限公司及其附屬公司的管理層討論及分析

以下為摘錄自六月份通函之有關廣海集團有限公司及其附屬公司的管理層討論及分析：

下列所用之詞彙與六月份通函所界定者具相同涵義。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止過去三年及截至二零零九年三月三十一日止三個月

### 業務回顧

目標公司是一家於二零零七年在香港註冊成立的投資控股有限責任公司並由賣方全資擁有。目標公司並沒有進行任何重大的業務由其註冊成立之日以來。截至最後可行日期，目標公司持有100%權益於中國公司。直到最後可行日期最主要的投資是其在中國公司中的100%控股。

成立於二零零七年十二月，中國公司是一家在中國境內設立於二零零七年十二月的有限責任公司及自其的成立日期並沒有進行任何重大的商業。目前，中國公司的主要投資是其於項目公司所持有60%股權而剩餘股權的權益則由正懋源持有。二零零六年十月，該項目公司設立成為一間私人有限責任公司，主要唯一的資產是土地項目。

於審核進行年度／期間目標集團並沒有產生任何營業額。

## 財務回顧

截至由二零零七年九月二十八日(成立日)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年三月三十一日止三個月，根據香港財務報告準則制定之經審核財務資料的目標公司概要載於如下，並已在本通函之附錄三所載：

|                | 截至由<br>二零零七年<br>九月二十八日至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>綜合收益表</b>   |                                                             |                                        |                                        |
| 收入             | —                                                           | —                                      | —                                      |
| 除稅前虧損          | (579)                                                       | (3,116)                                | (798)                                  |
| 除稅後虧損          | (579)                                                       | (6,324)                                | (798)                                  |
|                | 於二零零七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元                                  | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元             | 於二零零九年<br>三月三十一日<br>人民幣千元              |
| <b>綜合資產負債表</b> |                                                             |                                        |                                        |
| 資產總額           | 139,729                                                     | 130,896                                | 130,900                                |
| 負債總額           | (126,786)                                                   | (117,148)                              | (117,950)                              |
| 資產淨值           | 12,943                                                      | 13,748                                 | 12,950                                 |

截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月，根據香港財務報告準則制定之經審核財務資料的目標公司概要載於如下，並已在本通函之附錄三所載：

|              | 截至<br>二零零六年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零七年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>止三個月<br>人民幣千元 |
|--------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>綜合收益表</b> |                                            |                                            |                                            |                                            |
| 收入           | —                                          | —                                          | —                                          | —                                          |
| 除稅前虧損        | —                                          | (314)                                      | (486)                                      | (140)                                      |
| 除稅後虧損        | —                                          | (19,593)                                   | (3,694)                                    | (140)                                      |
|              | 於<br>二零零六年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元         | 於<br>二零零七年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元         | 於<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元         | 於<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>人民幣千元          |

#### 綜合資產負債表

|      |           |          |          |          |
|------|-----------|----------|----------|----------|
| 資產總額 | 27,376    | 52,174   | 45,205   | 45,209   |
| 負債總額 | (159,429) | (72,294) | (51,196) | (51,340) |
| 負債淨值 | (132,053) | (20,120) | (5,991)  | (6,131)  |

#### 流動資金及財務資源

截至二零零九年三月三十一日和二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，目標集團並沒銀行貸款另(i)其他應付款分別為人民幣459,000元，人民幣315,000元，人民幣218,000元及沒有；(ii)應付股東款項分別為人民幣1,795,000元，人民幣1,790,000元和人民幣1,885,000元，和(iii)應付少數股東權益為人民幣78,089,000元，人民幣77,436,000元、人民幣69,411,000元及沒有。資本負債比率，以百分比表示的借貸總額相對於資產總額，截至二零零九年三月三十一日和二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日分別約為90.11%、89.50%、90.74%及582.37%。截至二零零八年，二零零七年及二零零六年十二月三十一日，目標集團的總現金和銀行結餘分別約為是人民幣104,000元，人民幣137,000元、人民幣2,244,000元及人民幣1,183,000元。

截至二零零九年三月三十一日和二零零八年、二零零七及二零零六年十二月三十一日，目標集團的淨流動負債分別約為人民幣102,646,000元，人民幣101,811,000元，人民幣101,538,000元及人民幣153,082,000元和其流動比率大約分別為0.18%、0.21%、9.07%及3.98%

#### 資本承諾

截至二零零八年，二零零七年及二零零六年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日止目標集團沒有任何資本承諾。

#### 財務政策

過去三個財政年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月，目標集團並無正式的財資政策及沒有為對沖進行任何形式的財務安排。

#### 匯率風險

目標集團並無重大匯率風險。

#### 或然負債

於二零零七年十一月三十日，廣海集團已包括在(本通函附錄三之申報會計報告之目標公司)收購的60%股權。除保留截至二零零七年十一月三十日聲明中披露項目公司的財務狀況裡索賠撥備約人民幣20,873,000元，少數股東權益約人民幣10,030,000元和應繳稅款約人民幣19,279,000元外，賣方，正懋源，已同意，除其他事項外，任何時候都會對廣海集團給予賠償，就廣海集團方面的任何其他負債，應付稅收，或有負債和承諾招致的任何損失或開支，如果有的，卻沒有反映在項目公司截至二零零七年十一月三十日的財務狀況之報表上，此完成收購的日子。

#### 重大投資，重要收購和出售

過去三個財政年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月目標集團沒有任何重大的投資，重要收購和出售。

#### 僱員

截至二零零九年三月三十一日、二零零八年、二零零七年及二零零六年，目標集團擁有5，5，5和4僱員的工作動力。

## C. 目標集團之管理層討論及分析

截至二零零九年六月三十日止六個月及二零零六、二零零七及二零零八年十二月三十一日止三年

*業務回顧*

目標公司是一家投資控股公司，成立於二零零七年之英屬處女群島有限責任公司，且屬賣方全資附屬擁有。目標公司自成立日期至今並無從事任何重大業務。截至最後可行日期，目標公司持有100%英屬處女群島公司之權益。直至最後可行日期，目標集團之主要投資是其100%持有之英屬處女群島公司。

英屬處女群島公司是一家成立於二零零六年五月之英屬處女群島有限責任公司，且自成立日期至今並無從事任何重大業務。目前，英屬處女群島公司之主要投資是其持有項目公司50%權益，其餘股權由其他股東持有。項目公司是一家成立於二零零五年十一月之私人有限責任公司，其唯一主要資產是該項目。於審查期間之年度／時期，目標集團並無產生任何營業額。

*財務回顧*

目標集團由二零零七年十二月七日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則(摘錄自本通函附錄三A)編製之經審核綜合財務資料摘要如下：

|                 | 由二零零七年<br>十二月七日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零八年<br>十二月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>人民幣千元 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>綜合全面收益表</b>  |                                                                 |                                       |
| 營業額             | —                                                               | —                                     |
| 除稅前(虧損)／溢利      | (31)                                                            | 14                                    |
| 期內綜合全面收益(虧損)／溢利 | (31)                                                            | 14                                    |

|               | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>綜合財務狀況</b> |                            |                          |
| 總資產           | —                          | —                        |
| 總負債           | (24)                       | (10)                     |
| 淨負債           | (24)                       | (10)                     |

英屬處女群島公司(公司層面)由二零零六年五月十九日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日、截至二零零八年十二月三十一日兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則(摘錄自本通函附錄三B)編製之經審核財務資料摘要如下：

|                       | 由二零零六年<br>五月十九日<br>(註冊成立日期)<br>至二零零六年<br>十二月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>全面收益表</b>          |                                                                 |                                         |                                         |                                       |
| 收入                    | —                                                               | —                                       | —                                       | —                                     |
| 除稅前(虧損)/溢利            | (3,658)                                                         | (22,899)                                | (18,122)                                | 58,756                                |
| 期內/年度全面總收益<br>(虧損)/溢利 | (3,658)                                                         | (22,899)                                | (18,122)                                | 52,294                                |
|                       | 於二零零六年<br>人民幣千元                                                 | 於十二月三十一日<br>二零零七年<br>人民幣千元              | 二零零八年<br>人民幣千元                          | 二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元               |
| <b>財務狀況表</b>          |                                                                 |                                         |                                         |                                       |
| 總資產                   | 243,550                                                         | 234,857                                 | 232,454                                 | 299,483                               |
| 總負債                   | (175,648)                                                       | (184,229)                               | (199,948)                               | (214,683)                             |
| 淨資產                   | 67,902                                                          | 50,628                                  | 32,506                                  | 84,800                                |

項目公司(公司層面)截至二零零八年十二月三十一日三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則(摘錄自本通函附錄三C)編製之經審核財務資料摘要如下：

|                     | 截至<br>二零零六年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>年止全年<br>人民幣千元 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>人民幣千元 |
|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>全面收益表</b>        |                                         |                                         |                                         |                                       |
| 營業額                 | —                                       | —                                       | —                                       | 363,845                               |
| 除稅前(虧損)/溢利          | (1,901)                                 | (21,412)                                | (13,920)                                | 143,182                               |
| 期內綜合全面收益<br>(虧損)/溢利 | (1,901)                                 | (21,412)                                | (13,920)                                | 129,256                               |
|                     | 於二零零六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元              | 於二零零九年<br>六月三十日<br>人民幣千元              |
| <b>財務狀況表</b>        |                                         |                                         |                                         |                                       |
| 總資產                 | 469,826                                 | 831,331                                 | 1,048,189                               | 767,928                               |
| 總負債                 | (209,257)                               | (580,925)                               | (811,703)                               | (402,186)                             |
| 淨資產                 | 260,569                                 | 250,406                                 | 236,486                                 | 365,742                               |

#### 流動資金及財務資源

截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，目標公司之(i)其他應付款項分別為人民幣4,000元及人民幣4,000元；(ii)應付股東款項分別為人民幣6,000元及人民幣7,000元；及(iii)應付董事款項為無及人民幣13,000元。截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，資本負債比率(以百分比表示之借貸總額相對於資產總額)均為沒有。截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，目標集團均沒有總現金及銀行結餘。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，英屬處女群島公司(i)其他應付款項分別為人民幣38,000元、人民幣19,000元、人民幣3,000元及沒有；(ii)母公司貸款(一年內到期)分別為沒有、沒有、沒有及人民幣5,855,000元；及(iii)母公司貸款(一年後到期)分別為人民幣208,183,000元、人民幣199,929,000元、人民幣184,226,000元及人民幣169,793,000元。截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，資本負債比率(以百分比表示之借貸總額相對於資產總額)分別約為71.68%、86.02%、78.44%及72.12%。截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，英屬處女群島公司之總現金及銀行結餘分別約為人民幣46,000元、人民幣59,000元、人民幣112,000元及人民幣7,980,000元。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，項目公司之銀行貸款分別為人民幣30,000,000元、人民幣150,000,000元、人民幣140,000,000元及沒有(i)交易及其他應付款項分別為人民幣86,081,000元、人民幣94,638,000元、人民幣83,079,000元及人民幣71,186,000元；(ii)欠股東之款項分別為人民幣906,000元、人民幣906,000元、人民幣14,792,000元及人民幣84,870,000元；(iii)股東貸款分別為人民幣128,942,000元、人民幣124,114,000元、人民幣114,896,000元及人民幣53,201,000元；(iv)客戶墊款分別為人民幣153,823,000元、人民幣441,166,000元、人民幣227,053,000元及沒有；(v)財務擔保負債分別為人民幣879,000元、人民幣879,000元、人民幣1,105,000元及沒有；及(vi)遞延稅項負債分別為人民幣1,555,000元、沒有、沒有及沒有。截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，資本負債比率(以百分比表示之借貸總額相對於資產總額)分別約為52.37%、77.44%、69.88%及44.54%。截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，項目公司之總現金及銀行結餘分別約為人民幣161,393,000元、人民幣196,110,000元、人民幣174,892,000元及人民幣851,000元。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，項目公司之淨資產(負債)分別約為人民幣23,805,000元、人民幣(99,277,000)元、人民幣(121,647,000)元及人民幣(155,049,000)元；而流動比率分別約為105.94%、87.77%、62.69%及0.65%。

#### 資本承擔

截至二零零九年六月三十日，目標公司已訂約但未撥備之收購附屬公司為人民幣274,784,000元。截至二零零八年十二月三十一日，目標公司並無任何資本承擔事項。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，英屬處女群島公司並無任何資本承擔事項。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，項目公司就物業發展支出之承擔為分別為人民幣46,265,000元、人民幣45,247,000元、人民幣112,167,000元及人民幣70,521,000元。

#### 財務政策

過去三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，目標集團並無正式之財資政策，且沒有為對沖進行任何形式的財務安排。

#### 匯率風險

目標集團並無重大匯率風險。

#### 或然負債

截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，目標公司並無任何或然負債。



截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，英屬處女群島公司並無任何或然負債。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日兩年間及二零零九年六月三十日止，項目公司已就物業單位之幾位買家安排銀行融資和提供擔保以確保該買家會償還。截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，未付之擔保分別為人民幣60,930,000元、人民幣215,944,000元及人民幣283,090,000元。

#### 重大投資、重要收購和出售

過去三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，除英屬處女群島公司於二零零六年以代價為人民幣80,000,000元收購項目公司之50%股權及項目公司於二零零九年六月以代價為港幣1,000元出售Giant Famous Limited之全部股權外，目標集團並無任何重大投資、重要收購和出售。

#### 僱員

截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，目標公司並無僱用任何僱員。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，英屬處女群島公司並無僱用任何僱員。

截至二零零九年六月三十日及二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，項目公司分別僱用1，12，12及12僱員。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際物業顧問  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓



敬啟者：

遵照紀翰集團有限公司（「貴公司」）指示我們評估項目公司於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益。我們證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該物業權益於二零零九年六月三十日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函內。

我們之估值是我們對物業權益之市值之意見，而市值指「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓房產之估計款額」。

於評估項目公司於中國持有之用作未來發展之物業權益時，我們基於該物業將被發展及完成而評估，且根據貴公司提供之最新發展方案評估。我們假設發展方案已取得有關政府機關之同意，批准及許可證，且已取得或將要取得不附帶繁重產權負擔條件或時間延遲。我們亦假設物業發展之設計及建造是符合當地規劃條例，並已取得有關機關之批准了。我們評估意見時，採用直接比較方式比較相關市場現有之銷售證據，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

我們之估值已假設業主在公開市場上以現有狀況(不附帶遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何類似之安排，這將有利於提高房產權益之價值)出售物業權益。此外，我們之估值亦假設沒有任何強迫銷售之情況。

我們沒有就物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。我們已具備關於物業權益之相關摘錄業權文件。然而，我們沒有就文件正本進行檢驗以確認所有權、繁重負擔或是否有任何後來之修正案可能沒有出現於交給我們之副本。為該物業權益進行估值時，我們依賴由 貴公司中國法律顧問廣東聖天平律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

我們已依據公司提供之相當程度資料及已接受 貴公司給予我們之如下建議，規劃審批或法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業鑑定及其他有關事宜。 貴公司亦已建議我們， 貴公司所提供之資料沒有任何重大事實被隱瞞或遺漏。所有文件僅供參考。

所有尺寸，量度及面積載於估值證書內僅基於 貴公司提供予我們之所載資料文件，且僅為約數。

我們已視察物業之外觀，且於可能情況下，視察物業之內觀。然而，我們沒有進行結構調查，也沒有檢查木製品或其他部分之結構(包括未暴露或無法接近)，因此，我們無法呈報該物業之部分是否確無損毀。我們並無測試任何設施。

我們之估值並無考慮該物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，我們假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

我們之估值乃根據香港測量師學會刊行之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之第五章及應用指引第十二項進行。

除非另有說明，所有貨幣價值是以人民幣列值。截止二零零九年六月三十日，用作估值之物業權益為港幣1元兌人民幣0.88元。由該日至本函件發出之日期，人民幣兌港幣之匯率沒有明顯波動。

我們隨函附奉估值證書。

此致

香港九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心  
第一座1501室  
紀翰集團有限公司

列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc (e-com)

二零零九年九月二十三日

附註： 何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十二年之香港物業評估經驗，且擁有逾十五年之中國物業評估經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國持有作發展的物業權益

| 物業                                                                                  | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 估用情況 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值 |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|----|------------|----|----------|------|----------|-----|------------------|-----|-------------------|----|-----------------|----|------------|----|-----------|-----|------------------|-----|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 中國廣東省珠海市香洲區<br>三臺石路西、霞光路北側<br>中珠上城第一期(「房產A」)<br>及人民西路南、三臺石路西<br>側<br>中珠上城第二期(「房產B」) | <p>該物業包括兩塊土地，總土地面積約為106,145.62平方米。</p> <p>該物業計劃分兩期發展為一個綜合住宅及商業項目。</p> <p>據 貴公司，該物業第一期(「房產A」)之總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>103,097.84</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,670.41</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>7,689.59</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td><u>24,359.09</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>140,816.93</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業第二期(「房產B」)之計劃總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>137,072.90</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>10,307.53</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td><u>23,956.25</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>171,336.68</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司，第一期(「房產A」)已於二零零九年完成，而第二期(「房產B」)計劃於二零一一年完工。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。</p> | 用途   | 概約建築面積<br>(平方米)           | 住宅 | 103,097.84 | 商業 | 5,670.41 | 公共設施 | 7,689.59 | 地下室 | <u>24,359.09</u> | 總計： | <u>140,816.93</u> | 用途 | 概約建築面積<br>(平方米) | 住宅 | 137,072.90 | 商業 | 10,307.53 | 地下室 | <u>23,956.25</u> | 總計： | <u>171,336.68</u> | <p>第一期(「房產A」)已經完成，部分亦已售出，而第二期(「房產B」)是空置的。</p> | <p>人民幣<br/>1,076,200,000元<br/>(約相等於港幣<br/>1,223,000,000元)</p> |
| 用途                                                                                  | 概約建築面積<br>(平方米)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 住宅                                                                                  | 103,097.84                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 商業                                                                                  | 5,670.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 公共設施                                                                                | 7,689.59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 地下室                                                                                 | <u>24,359.09</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 總計：                                                                                 | <u>140,816.93</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 用途                                                                                  | 概約建築面積<br>(平方米)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 住宅                                                                                  | 137,072.90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 商業                                                                                  | 10,307.53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 地下室                                                                                 | <u>23,956.25</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |
| 總計：                                                                                 | <u>171,336.68</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                           |    |            |    |          |      |          |     |                  |     |                   |    |                 |    |            |    |           |     |                  |     |                   |                                               |                                                               |

附註：

1. 根據兩份房地產權証(文件編號：粵房地證字第C4701426及C4701427號)，該物業之土地使用權為總土地面積約為106,145.62平方米被授予珠海中珠房地產開發有限公司作住宅及商業用途分別跟據條款於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。詳情如下：

|     | 房地產權証<br>(文件編號) | 土地面積<br>(平方米)            | 用途    | 屆滿日                                  |
|-----|-----------------|--------------------------|-------|--------------------------------------|
| 房產A | 粵房地證字第C4701426  | 48,382.70                | 住宅及商業 | 住宅：<br>二零七六年七月五日<br>商業：<br>二零四六年七月五日 |
| 房產B | 粵房地證字第C4701427  | 57,762.92                | 住宅及商業 | 住宅：<br>二零七六年七月五日<br>商業：<br>二零四六年七月五日 |
|     | <b>總計</b>       | <b><u>106,145.62</u></b> |       |                                      |

2. 根據兩份珠海市規劃局於二零零六年七月四日發出之建設用地規劃許可證(文件編號：2006用地字078及079號)，兩塊土地(總面積約為106,145.62平方米)符合城市規劃規定。
3. 根據兩份珠海市規劃局於二零零六年五月三十一日發出之建設工程規劃許可證(文件編號：2006規字0941-1及094-2號)，總建築面積143,876.93平方米的物業部份建築工程符合城市規劃規定，並獲得批准。
4. 根據三份珠海市建設局發出之建築工程施工許可證(文件編號：440400200605316101，440400200605316001及440400200809080201)，總建築面積125,405.34平方米的物業部份建築工程符合施工規定，並獲得批准。
5. 根據兩份珠海市建設局發出之商品房預售許可證(文件編號：S200700036及S200700036-2)，該物業第一期(「房產A」)部份(總建築面積107,305.72平方米)允許預售。
6. 根據 貴公司，該物業第一期(「房產A」)的部份(包括總建築面積約為91,278.39平方米)已預售，總代價約為人民幣659,600,000元，此款項是由預售房產A的物業單位所產生(即物業單位已訂約銷售予買家，但部份單位尚未交付予買家)。於我們評估之過程中，我們已考慮該代價。
7. 根據 貴公司，完成該物業第二期(「房產B」)之建築成本估計約為人民幣446,000,000元。

8. 根據 貴公司中國法律顧問的意見，項目公司並沒有受任何特別條件所限為該物業第二期（「房產B」）領取建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證。前述的許可證將會於工程開始及當工程進行時依從有關法律申請及領取。
9. 中國法律意見提出(其中包括)下列：
- (i) 珠海中珠房地產開發有限公司已依法取得房產之土地使用權，且有權使用及轉讓該房產之土地使用權。
  - (ii) 地價已正式支付及付清。
  - (iii) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司(珠海分行)。
10. 根據 貴公司所提供之中國法律意見及資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：
- (i) 房地產權証 有
  - (ii) 建設用地規劃許可證 有
  - (iii) 建設工程規劃許可證 有(房產A)
  - (iv) 建築工程施工許可證 有(房產A)
  - (v) 商品房預售許可證 有(房產A)

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際物業顧問  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓



敬啟者：

遵照紀翰集團有限公司（「貴公司」）指示我們評估 貴集團於中華人民共和國（「中國」）及香港持有之物業權益。我們證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集我們認為必要的進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年六月三十日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函內。

我們之估值是我們對物業權益之市值之意見，而市值指「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓房產之估計款額」。

於評估 貴集團於中國擁有正進行發展之物業權益（第一類）時，我們基於該物業將被發展及完成而評估，且根據 貴公司提供之最新發展方案評估。我們假設發展方案已取得有關政府機關之同意，批准及許可證，且已取得或將要取得不附帶繁重產權負擔條件或時間延遲。我們亦假設物業發展之設計及建造是符合當地規劃條例，並已取得有關機關之批准了。我們評估意見時，採用直接比較方式比較相關市場現有之銷售證據，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。



於評估 貴集團於中國擁有作自用及投資之物業權益(第二類)時,我們混合採用市場法及折舊重置成本法以評估物業之部分土地及建於土地上之建築物和構築物。因此,兩個結果之總和代表物業之整體市值。於評估部分土地時,我們參考了基準地價及當地之銷售證據。由於建築物和構築物之性質不能基於市價評估,因此,以折舊重置成本評估。折舊重置成本法相等於建築物目前之重置(重建)成本成本及改進,再扣減自然退化及相關形式之陳舊和優化。於缺乏可比銷售額之已知市場,折舊重置成本法可大致提供最可靠之物業價值指標。這方法受制於業務之足夠潛在盈利。

於評估 貴集團於香港擁有作自用之物業權益(第三類)時,我們採用直接比較法,假設物業以現狀及交吉情況下出售及參考相關市場現有之可比銷售交易。

於評估 貴集團在香港持有作投資之物業權益(第四類)時,我們按現有租約的淨租金收入撥充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

我們之估值已假設業主在公開市場上以現有狀況(不附帶遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何類似之安排,這將有利於提高房產權益之價值)出售該等物業權益。此外,我們之估值亦假設沒有任何強迫銷售之情況。

我們沒有就該等物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。就香港之物業權益,我們向土地註冊處進行查冊。我們已具備關於該等物業權益之相關摘錄業權文件。然而,我們沒有就文件正本進行檢驗以確認所有權、繁重負擔或是否有任何後來之修正案可能沒有出現於交給我們之副本。為該等物業權益進行估值時,我們依賴由 貴公司中國法律顧問廣東聖天平律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

我們已依據公司提供之相當程度資料及已接受 貴公司給予我們之如下建議,規劃審批或法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業鑑定及其他有關事宜。 貴公司亦已建議我們, 貴公司所提供之資料沒有任何重大事實被隱瞞或遺漏。所有文件僅供參考。

所有尺寸，量度及面積載於估值證書僅基於 貴公司提供予我們之所載資料文件，且僅為約數。

我們已視察該等物業之外觀，且於可能情況下，視察該等物業之內觀。然而，我們沒有進行結構調查，也沒有檢查木製品或其他部分之結構(包括未暴露或無法接近)，因此，我們無法呈報該等物業之部分是否確無損毀。我們並無測試任何設施。

我們之估值並無考慮該等物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，我們假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

我們之估值乃根據香港測量師學會刊行之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之第五章及應用指引第十二項進行。

除非另有說明，所有貨幣價值是以人民幣及港幣列值。截止二零零九年六月三十日，用作估值之物業權益為港幣1元兌人民幣0.88元。由該日至本函件發出日期，人民幣兌港幣之匯率沒有明顯波動。

我們隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理

何繼光

註冊專業測量師

MRICS MHKIS MSc(e-com)

香港九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心  
第一座1501室  
紀翰集團有限公司

列位董事 台照

二零零九年九月二十三日

附註： 何繼光先生特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十二年之香港物業評估經驗，且擁有逾十五年之中國物業評估經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國擁有正進行發展之物業權益

| 物業                         | 於二零零九年<br>六月三十日                            |             | 於二零零九年<br>六月三十日                          |                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                            | 現況下之市值                                     | 貴集團<br>應佔權益 | 貴集團<br>應佔現況下之市值                          | 貴集團<br>應佔現況下之市值                          |
| 1. 中國廣東省珠海市拱北<br>粵海西路南側紫金閣 | 人民幣131,000,000元<br>(相等於<br>港幣148,900,000元) | 60%         | 人民幣78,600,000元<br>(相等於<br>港幣89,320,000元) | 人民幣78,600,000元<br>(相等於<br>港幣89,320,000元) |
| 小計：                        | 人民幣131,000,000元<br>(相等於<br>港幣148,900,000元) |             | 人民幣78,600,000元<br>(相等於<br>港幣89,320,000元) | 人民幣78,600,000元<br>(相等於<br>港幣89,320,000元) |

## 第二類 — 貴集團於中國擁有作自用及投資之物業權益

| 物業                                                     | 於二零零九年<br>六月三十日 |             | 於二零零九年<br>六月三十日 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-----------------|
|                                                        | 現況下之市值          | 貴集團<br>應佔權益 | 貴集團<br>應佔現況下之市值 | 貴集團<br>應佔現況下之市值 |
| 2. 編號T205-0035的土地<br>及建於其上之建築物位於<br>中國深圳市南山區<br>高科技工業園 | 無商業價值           | 100%        | 無               | 無               |
| 小計：                                                    | 無               |             | 無               | 無               |

## 第三類 — 貴集團於香港擁有作自用之物業權益

| 物業                                      | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值 | 貴集團<br>應佔權益 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值 |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------|------------------------------------|
| 3. 香港九龍尖沙咀<br>廣東道三十號新港中心<br>第一座十五樓一五零一室 | 港幣30,000,000元             | 100%        | 港幣30,000,000元                      |
|                                         | 小計：                       |             | 港幣30,000,000元                      |

## 第四類 — 貴集團於香港擁有作投資之物業權益

| 物業                                          | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值 | 貴集團<br>應佔權益 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值 |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------|------------------------------------|
| 4. 香港九龍尖沙咀<br>廣東道二十八號<br>力寶太陽廣場<br>三樓二零二室   | 港幣8,800,000元              | 100%        | 港幣8,800,000元                       |
| 5. 香港九龍尖沙咀<br>廣東道二十八號<br>力寶太陽廣場<br>七樓七零二室   | 港幣9,240,000元              | 100%        | 港幣9,240,000元                       |
| 6. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>五樓五二零室 | 港幣5,400,000元              | 100%        | 港幣5,400,000元                       |

| 物業                                              | 於二零零九年         | 貴集團  | 於二零零九年          |
|-------------------------------------------------|----------------|------|-----------------|
|                                                 | 六月三十日          |      | 六月三十日           |
|                                                 | 現況下之市值         | 應佔權益 | 貴集團<br>應佔現況下之市值 |
| 7. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>七樓七零八至七零九室 | 港幣11,700,000元  | 100% | 港幣11,700,000元   |
| 8. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>七樓七一一室     | 港幣5,600,000元   | 100% | 港幣5,600,000元    |
| 9. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>七樓七一三室     | 港幣5,600,000元   | 100% | 港幣5,600,000元    |
|                                                 |                |      |                 |
|                                                 | 小計：            |      |                 |
|                                                 | 港幣46,340,000元  |      | 港幣46,340,000元   |
|                                                 | 總計：            |      |                 |
|                                                 | 港幣225,240,000元 |      | 港幣165,660,000元  |

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國擁有正進行發展之房產權益

| 物業                             | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 估用情況 | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|-----|----|-----------|--|----|----------|--|------|----------|--|-----|----------|--|------|---------------|--|-----|-------------------------|--|-----------------------|---------------------------------------------|
| 1. 中國廣東省珠海市<br>拱北粵海西路南側<br>紫金閣 | <p>該物業包括一塊土地，土地面積約為11,878.40平方米。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合住宅及商業項目(連停車位)。據 貴公司，該物業之規劃建築面積如下：</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積<br/>(平方米)</th> <th style="text-align: right;">60%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">29,196.43</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">1,430.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>平台花園</td> <td style="text-align: right;">1,822.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td style="text-align: right;">3,553.53</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td style="text-align: right;"><u>374.00</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>36,375.96</u></u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司，該發展計劃於將於二零一零年下半年完成。</p> <p>該物業按土地使用權持有，住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零七七年七月十日及二零四七年七月十日屆滿。</p> | 用途   | 概約建築面積<br>(平方米)                          | 60% | 住宅 | 29,196.43 |  | 商業 | 1,430.00 |  | 平台花園 | 1,822.00 |  | 地下室 | 3,553.53 |  | 公共設施 | <u>374.00</u> |  | 總計： | <u><u>36,375.96</u></u> |  | 地下室及住宅部份完成，其餘部份正在興建中。 | 人民幣131,000,000元<br>(相等於約<br>港幣148,900,000元) |
| 用途                             | 概約建築面積<br>(平方米)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 60%  |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
| 住宅                             | 29,196.43                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
| 商業                             | 1,430.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
| 平台花園                           | 1,822.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
| 地下室                            | 3,553.53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
| 公共設施                           | <u>374.00</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
| 總計：                            | <u><u>36,375.96</u></u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                          |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | 貴集團<br>應佔權益                              |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | 於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值       |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | 人民幣78,600,000元<br>(相等於<br>港幣89,320,000元) |     |    |           |  |    |          |  |      |          |  |     |          |  |      |               |  |     |                         |  |                       |                                             |

## 附註：

- 根據房地產權証(文件編號：粵房地證字第C6561410號)，該物業之土地使用權為土地面積約11,878.40平方米已授予珠海經濟特區合強實業有限公司作住宅及商業用途分別跟據條款於二零七七年七月十日及二零四七年七月十日屆滿。

2. 根據珠海市規劃局於二零零八年十一月十三日發出之建設用地規劃許可證(文件編號：地字第2008-096號)，土地(面積約為11,878.40平方米)符合城市規劃規定。
3. 根據珠海市規劃局於二零零九年二月二十五日發出之建設工程規劃許可證(文件編號：建字第2009-018)，總建築面積35,238.20平方米的部份建築工程符合城市規劃規定，並獲得批准。
4. 根據珠海市建設局於二零零九年五月二十日發出之建築工程施工許可證(文件編號：440400200905190101)，總建築面積35,238.2平方米的物業部份建築工程符合施工規定，並獲得批准。
5. 根據珠海市規劃局發出的商品房預售許可證(文件編號：S200900012)，建築面積30,557.69平方米的物業部份已允許預售。
6. 根據 貴公司，於二零零九年六月三十日，用於發展之總建築成本約為人民幣25,000,000元。完成發展之未支付成本估計約為人民幣27,000,000元。在我們之評估過程中，我們已考慮有關成本。
7. 完成發展時之資本值約為人民幣250,000,000元。
8. 珠海經濟特區合強實業有限公司是一間 貴公司間接擁有60%的附屬公司。
9. 中國法律意見提出(其中包括)下列：
  - (i) 珠海經濟特區合強實業有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已獲得相關權利證書及政府之實體批准。
  - (ii) 地價已正式支付及付清。
  - (iii) 該物業並無受任何抵押及產權負擔所限。
10. 根據 貴公司所提供之中國法律意見及資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：

|                 |   |
|-----------------|---|
| (i) 房地產權証       | 有 |
| (ii) 建設用地規劃許可證  | 有 |
| (iii) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建築工程施工許可證  | 有 |
| (v) 房屋預售許可證     | 有 |

## 第二類 — 貴集團於中國擁有作自用及投資之物業權益

| 物業                                         | 概況及年期                                                                                                                                        | 佔用情況                                            | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                                                                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. 編號T205-0035的土地及建於其上之建築物位於中國深圳市南山區高科技工業園 | <p>該物業包括一塊土地，土地面積約為8,159平方米。</p> <p>一座於二零零七年落成的7層高樓連地下室的樓宇建於其上，總建築面積約為17,677.47平方米。</p> <p>作高科技工業園使用之土地使用權獲授五十年，由二零零二年一月三十一日至二零五二年一月三十日。</p> | <p>該物業部分目前由貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>其餘部分出租給不同租戶。</p> | <p>無商業價值</p> <p>貴集團<br/>應佔權益</p> <p>100%</p> <p>於二零零九年<br/>六月三十日<br/>貴集團<br/>應佔現況下之市值</p> <p>無</p> |

## 附註：

- 根據房地產權証(文件編號：深房地字第400009153號)，房產之土地使用權為總地盤面積約8,159平方米被授予德維森實業(深圳)有限公司作高科技工業園。土地使用權為五十年，由二零零二年一月三十一日至二零五二年一月三十日。
- 鑑於房地產權証的聲明指出，該房產不得轉讓，我們視之為沒有商業價值之物業。然而，作為參考目的，假設該物業可於公開市場轉讓，該物業之市值(於估價日)為人民幣150,000,000元(約相等於港幣170,450,000元)。
- 德維森實業(深圳)有限公司是一間貴公司間接全資附屬公司。
- 中國法律意見提出(其中包括)：
  - 德維森實業(深圳)有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已獲得相關權利證書及政府之實體批准。
  - 地價已完全支付及付清。
  - 該物業受一項由二零零八年十二月十八日起至二零零九年十二月十七日止的查封所限。



## 第三類 — 貴集團於香港擁有作自用的物業權益

| 物業                                              | 概況及年期                                                                                                       | 佔用情況                | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
| 3. 香港九龍尖沙咀<br>廣東道三十號<br>新港中心<br>第一座十五樓<br>一五零一室 | 該物業包括位於商業大廈內十五樓的一個辦公室，商業大廈於一九八三年落成，共十九層樓(連地下室)。                                                             | 該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。 | 港幣30,000,000元                                           |
| 九龍內地段第10656號<br>13,615份不可分割等<br>份中之35份          | 該物業的實用面積約為2,605平方呎(242.01平方米)。<br><br>該物業乃根據銷售條款第11435號持有，由一九八零年九月三十日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段的應繳地租為每年港幣1,000元。 |                     | 貴集團<br>應佔權益<br><br>100%                                 |
|                                                 |                                                                                                             |                     | 於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值<br><br>港幣30,000,000元 |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予恒生銀行有限公司(參閱日期為二零零八年一月十八日的註冊摘要編號08021502700162號)。
3. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

## 第四類 — 貴集團於香港擁有作投資的物業權益

| 物業                                               | 概況及年期                                                                     | 佔用情況                                                                   | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                              |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 4. 香港九龍尖沙咀<br>廣東道二十八號<br>力寶太陽廣場<br>三樓三零二室        | 該物業包括位於商業大廈內三樓的一個辦公室，商業大廈於一九八八年落成，共十九層樓(連地下室)。該物業的實用面積約為851平方呎(79.06平方米)。 | 該物業受二年期(由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日)之租約約束，每月租金為港幣20,800元，不包括地租，差餉，管理費和其他支出。 | 港幣8,800,000元<br><br>貴集團<br>應佔權益<br><br>100%            |
| 九龍內地段第10722號<br>100,000,000份不可分<br>割等份中之119,971份 | 該物業乃根據銷售條款第11856號持有，由一九八五年十月二十四日至二零四七年六月三十日。應繳地租為3%之應課差餉。                 |                                                                        | 於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值<br><br>港幣8,800,000元 |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予香港華人銀行有限公司(現更名為中信嘉華銀行有限公司)以擔保一般銀行信貸(參閱日期為一九九七年九月二十六日的註冊摘要編號UB7303263號)。
3. 該物業一項租金轉讓予中信嘉華銀行有限公司所限(參閱日期為二零零九年七月十四日的註冊摘要編號09072200940037號)。
4. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

| 物業                                               | 概況及年期                                                                                    | 佔用情況                                | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 5. 香港九龍尖沙咀<br>廣東道二十八號<br>力寶太陽廣場<br>七樓七零二室        | 該物業包括位於商業大廈內七樓的一個辦公室，商業大廈於一九八八年落成，共十九層樓(連地下室)。                                           | 該物業受二年期(由二零零八年三月一日至二零一零年二月二十八日)之租約約 | 港幣9,240,000元                                                      |
| 九龍內地段第10722號<br>100,000,000份不可分<br>割等份中之122,535份 | 該物業的實用面積約為851平方呎(79.06平方米)。<br>該物業乃根據銷售條款第11856號持有，由一九八五年十月二十四日至二零四七年六月三十日。應繳地租為3%之應課差餉。 | 東，每月租金為港幣30,082元，不包括地租，差餉，管理費和其他支出。 | 貴集團<br>應佔權益<br><br>100%<br><br>於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值 |
|                                                  |                                                                                          |                                     | 港幣9,240,000元                                                      |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予恒生銀行有限公司(參閱日期為二零零七年三月二十八日的註冊摘要編號07042100770112號)。
3. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

| 物業                                          | 概況及年期                                                                                                                         | 佔用情況                                                                                             | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>五樓五二零室 | 該物業位於商業大廈內五樓的一個<br>辦公室，商業大廈於一九八二年落<br>成，共十七層樓(連兩層地下室)。                                                                        | 該物業受二年期(由<br>二零零八年十一月十<br>七日至二零一零年十<br>一月十六日)之租約<br>約束，每月租金為港<br>幣15,584元，不包括<br>差餉，管理費和空調<br>費。 | 港幣5,400,000元                                                                          |
| 九龍內地段第10601號<br>8,000份不可分割等份<br>中之14份       | 該物業的實用面積約為576平方呎<br>(53.51平方米)。<br><br>該物業乃根據銷售條款第UB11285<br>號持有，由一九七九年一月九日開<br>始持有七十五年，且可延長七十五<br>年。該地段的應繳地租為每年港幣<br>1,000元。 |                                                                                                  | 貴集團<br>應佔權益<br><br>100%<br><br>於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值<br><br>港幣5,400,000元 |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予恒生銀行有限公司(參閱日期為二零零七年三月二十八日的註冊摘要編號07042100770091號)。
3. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

| 物業                                                  | 概況及年期                                                                                                                            | 估用情況                                                                                  | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                               |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 7. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>七樓七零八至<br>七零九室 | 該物業包括位於商業大廈內七樓的<br>兩個辦公室，商業大廈於一九八二<br>年落成，共十七層樓(連兩層地下<br>室)。                                                                     | 該物業受二年期(由<br>二零零九年七月十五<br>日開始)之租約約<br>束，每月租金為港幣<br>33,440元，不包括地<br>租，差餉，管理費和<br>其他支出。 | 港幣11,700,000元<br><br>貴集團<br>應佔權益<br><br>100%            |
| 九龍內地段第10601號<br>8,000份不可分割等份<br>中之28份               | 該物業的實用面積約為1,152平方<br>呎(107.02平方米)。<br><br>該物業乃根據銷售條款第UB11285<br>號持有，由一九七九年一月九日開<br>始持有七十五年，且可延長七十五<br>年。該地段的應繳地租為每年港幣<br>1,000元。 |                                                                                       | 於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值<br><br>港幣11,700,000元 |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予恒生銀行有限公司(參閱日期為二零零七年三月二十八日的註冊摘要編號07042100770108號)。
3. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

| 物業                                          | 概況及年期                                                                                                     | 佔用情況                                                           | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                                          |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 8. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>七樓七一一室 | 該物業包括位於商業大廈內七樓的一個辦公室，商業大廈於一九八二年落成，共十七層樓(連兩層地下室)。                                                          | 該物業受二年期(由二零零九年三月二十五日開始)之租約約束，每月租金為港幣15,048元，不包括地租，差餉，管理費和其他支出。 | 港幣5,600,000元<br><br>貴集團<br>應佔權益                                    |
| 九龍內地段第10601號<br>8,000份不可分割等份<br>中之14份       | 該物業的實用面積約為576平方呎(53.51平方米)。<br><br>該物業乃根據銷售條款第UB11285號持有，由一九七九年一月九日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段的應繳地租為每年港幣1,000元。 |                                                                | 100%<br><br>於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值<br><br>港幣5,600,000元 |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予香港華人銀行有限公司(現更名為中信嘉華銀行有限公司)以擔保一般銀行信貸(參閱日期為一九九七年九月二十六日的註冊摘要編號UB7303261號)。
3. 該物業一項租金轉讓予中信嘉華銀行有限公司所限(參閱日期為二零零九年七月十四日的註冊摘要編號09072200940023號)。
4. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

| 物業                                          | 概況及年期                                                                                                     | 佔用情況                                                                      | 於二零零九年<br>六月三十日<br>現況下之市值                                          |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 9. 香港九龍尖沙咀<br>加連威老道九十八號<br>東海商業中心<br>七樓七一三室 | 該物業包括位於商業大廈內七樓的一個辦公室，商業大廈於一九八二年落成，共十七層樓(連兩層地下室)。                                                          | 該物業受二年期(由二零零八年十二月二十一日至二零一零年十二月二十日)之租約約束，每月租金為港幣15,840元，不包括地租，差餉，管理費和其他支出。 | 港幣5,600,000元<br><br>貴集團<br>應佔權益                                    |
| 九龍內地段第10601號<br>8,000份不可分割等份<br>中之14份       | 該物業的實用面積約為576平方呎(53.51平方米)。<br><br>該物業乃根據銷售條款第UB11285號持有，由一九七九年一月九日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段的應繳地租為每年港幣1,000元。 |                                                                           | 100%<br><br>於二零零九年<br>六月三十日<br>貴集團<br>應佔現況下之市值<br><br>港幣5,600,000元 |

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時的登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予恒生銀行有限公司(參閱日期為二零零七年三月二十八日的註冊摘要編號07042100770091號)。
3. 榮瀚興業有限公司是一間 貴公司直接全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定提供有關本經擴大集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信本通函所載資料在各重要方面確屬準確及完整，不含誤導成份及並無遺漏其他事實，以致其內容任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨完成後，本公司之法定及已發行股本為及預期為如下：

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 法定：                               | 港元                       |
| 3,000,000,000 股                   | 300,000,000              |
| 發行及已繳足：                           | 港元                       |
| 605,180,000 股於最後實際可行日期            | 60,518,000               |
| <u>246,800,000 股代價股份根據收購項目而發行</u> | <u>24,680,000</u>        |
| 總額(僅作說明用途)                        |                          |
| 851,980,000 股                     | <u><u>85,198,000</u></u> |

所有發行中及已發行的股份在各方面將享有同等地位，特別包括股息、投票權及股本回報。於聯交所已及將上市之發行中及已發行的股份和代價股份。



### 3. 權益披露

#### (a) 本公司及其附屬公司之董事於股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員於本公司及其相聯公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)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；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

| 董事姓名                   | 所持有股份數目   |            | 所持購股權數目   |       | 總數         | 持股概約百分比 |
|------------------------|-----------|------------|-----------|-------|------------|---------|
|                        | 個人權益      | 公司權益       | 個人權益      | (附註2) |            |         |
| Xia Dan女士(附註1)         | —         | 79,500,000 | 3,500,000 | —     | 83,000,000 | 13.71%  |
| 劉世忠先生                  | 148,000   | —          | 3,352,000 | —     | 3,500,000  | 0.58%   |
| 麥明瀚先生(於二零零八年十一月二十八日退任) | 1,500,000 | —          | —         | —     | 1,500,000  | 0.25%   |
| 陳賢先生                   | —         | —          | 3,500,000 | —     | 3,500,000  | 0.58%   |
| 詹詩瀚先生                  | —         | —          | 2,000,000 | —     | 2,000,000  | 0.33%   |
| 熊劍瑞先生                  | —         | —          | 3,500,000 | —     | 3,500,000  | 0.58%   |
| 潘禮賢先生                  | —         | —          | 200,000   | —     | 200,000    | 0.03%   |
| 蔡繼明先生                  | —         | —          | 348,000   | —     | 348,000    | 0.06%   |
| 莊耀植先生                  | —         | —          | 348,000   | —     | 348,000    | 0.06%   |

附註：

1. Xia Dan女士(「Xia女士」)被視為擁有Mega Edge International Limited所持有79,500,000股之100%權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited之實益控制權。
2. 購股權於二零零九年八月二十一日以每股1.18港元之行使價授出。購股權可能授出之日起3年內行使。

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無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(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司或聯交所之權益或淡倉(包括董事及主要行政人員根

據證券及期貨條例之有關條文當作或視作持有或擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條於股東名冊登記之權益或淡倉，或(c)根據上市規則之《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或淡倉。

**(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部擁有須予披露之權益或淡倉人士**

根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之主要股東登記冊所顯示，於最後實際可行日期，本公司已獲知會下列佔本公司已發行股本5%或以上主要股東權益。此等權益乃上文所披露之董事及主要行政人員權益以外之權益：

*普通股之權益*

| 主要股東                                    | 身份及權益性質 | 所持相關股份數目    | 佔已發行股份合計之概約百分比 |
|-----------------------------------------|---------|-------------|----------------|
| Mega Edge International Limited<br>(附註) | 實益擁有者   | 79,500,000  | 13.14%         |
| 翟健民先                                    | 實益擁有者   | 96,824,000  | 16.00%         |
| 黃少玲                                     | 實益擁有者   | 135,000,000 | 22.31%         |

附註：本公司之非執行董事Xia女士於Mega Edge International Limited擁有100%實益控制權。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited之實益控制權。

*於相關股份之權益*

| 名稱                         | 身份及權益性質  | 所持相關股份數目    | 佔已發行股份合計之概約百分比 |
|----------------------------|----------|-------------|----------------|
| 榮瀚 (附註1及2)                 | 實益擁有者    | 460,000,000 | 76.01%         |
| 榮瀚集團有限公司 (「榮瀚集團」)<br>(附註3) | 受控制公司之權益 | 460,000,000 | 76.01%         |
| 詹榮光先生 (「詹先生」) (附註3)        | 受控制公司之權益 | 460,000,000 | 76.01%         |
| 賣方                         | 實益擁有者    | 246,800,000 | 40.78%         |

附註：

- 1 本公司已於二零零六年五月二十六日與榮瀚簽訂一份認購及選擇認股權協議，透過協議，榮瀚被視為擁有350,000,000股可轉換可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000普通股股份(基於初步換股價)。
- 2 本公司於二零零六年十一月十七日與Weina Holdings Limited簽訂一份買賣協議，而透過該協議，榮翰(為Weina Holdings Limited之代理人)被視為擁有110,000,000股可轉換可贖回優先A股股份權益及有權將該等股份轉換為110,000,000普通股股份(基於初步換股價)。
- 3 榮瀚集團持有榮瀚之全部已發行股份權益，因此被視為擁有榮瀚所持本公司股份及相關股份制之權益。詹先生於榮瀚集團擁有控制權，故被視為於該等相關股份中擁有權益。詹先生是公司董事詹詩瀚先生之父親。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與經擴大集團任何成員公司訂立或將訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本公司或本集團有關成員公司可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

#### 5. 董事於經擴大集團重要資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，自二零零八年六月三十日(即本集團編製最近期已刊發經審核賬目結算日期)以來，概無董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或向其租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃的資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團業務而言屬重大且於本通函日期仍有效的任何經擴大本集團成員公司訂立之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或其各自之聯繫人概無於與經擴大集團業務競爭或可能構成競爭之任何業務(即假設彼等各自擔任控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益)。

## 7. 專家

於本通函提供意見或建議之專家之資格如下：

| 名稱                 | 資格                                                      |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| 寶橋融資               | 寶橋融資有限公司，為可進行證券及期貨條例項下1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 信永中和(香港)會計師事務所有限公司 | 執業會計師                                                   |
| 威格斯資評估顧問有限公司       | 專業測量師及估值師                                               |
| 廣東中晟律師事務所          | 中國執業律師                                                  |

以上列位專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其函件及報告及提述其名稱，同意書迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，以上列位專家並無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股份，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之股份之任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，自經擴大集團最近期刊發之經審核綜合賬目於二零零八年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核賬目之日期)之結算日以來，以上每位專家在經擴大集團或其附屬公司所購買或出售或租賃或建議中之所購買或出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

## 8. 重大合同

於本通函日期起至最後實際可行日期止前兩年內，經擴大集團概無訂立可能屬重大之合約（並非於日常業務中訂立的合約）。

- (1) 訂於二零零七年十二月二十七日之臨時協議，榮瀚實業有限公司（作為買方），公司的全資附屬公司和勝利國際製造廠有限公司（作為賣方），根據該協議榮瀚實業有限公司同意以代價港幣23,445,000元購買一所辦公用房，詳細情況已列在公司於二零零八年一月三日之宣佈；
- (2) 公司（作為賣方）、Global Tide Limited（作為買方）和Magic Gain Investments Limited簽訂於二零零八年六月三十日之買賣協議，根據該協議，Magic Gain Investments Limited，集團的聯營公司，以作價港幣6,240,000元出售；
- (3) 公司（作為轉讓人）、Global Tide Limited（作為受讓人）和Magic Gain Investments Limited（債務人）簽訂於二零零八年六月三十日之債權轉讓協議，根據該轉讓協議，就Magic Gain Investments Limited所欠下公司的債務金額港幣17,661,238元，公司把該債權轉讓給Global Tide Limited；
- (4) 根據黃少玲女士（作為賣方）與曉光投資有限公司（作為買方）（本公司之全資附屬公司）於二零零九年五月十九日簽訂之買賣協議，曉光投資有限公司承諾以代價為人民幣69,300,000元收購廣海集團有限公司之全部權益；
- (5) 根據黃少玲女士（「黃女士」）（作為受讓方）、珠海正懋源投資顧問有限公司（「正懋源」）（作為轉讓人）與珠海廣海信息科技有限公司（「珠海廣海」）（本公司之全資附屬公司）於二零零九年六月十八日簽訂之債務轉移協議，珠海廣海欠正懋源之金額為人民幣35,411,833.41元及人民幣10,693,909.58元，連同有關利息，已轉移給賣方；
- (6) 根據黃女士（作為受讓人）、正懋源（作為轉讓人）與珠海經濟特區合強實業有限公司（「合強」）（非全資擁有之附屬公司）簽訂於二零零九年六月十八日之債務轉移協議，合強欠正懋源之金額為人民幣3,050,000元，連同有關利息，已轉移給黃女士；及

- (7) 黃少玲女士與Hill Light Investments Limited(「Hill Light」)簽訂於二零零九年八月十三日之稅務保障契約屬黃女士向Hill Light給予稅務保障；
- (8) 正懋源與Hill Light簽訂於二零零九年八月十三日之稅務保障契約屬正懋源向Hill Light給予稅務保障；及
- (9) 買賣協議及補充協議。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期(除下文所披露)，經擴大集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或可能被提起之重大訴訟或仲裁。

於二零零八年六月三十日財政年度止，中國法院於二零零七年十二月已就深圳研發中心總承辦商發出申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告，在與中國律師進行詳細討論後，本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴，於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

於以上期間，本公司還努力就本公司之主要附屬公司德維森實業(深圳)有限公司(「德維森實業」)約人民幣83,000,000元之貸款及約人民幣60,700,000元之聲稱擔保與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森實業收到由中國深圳市中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者(「當事人」)聲稱於二零零五年十一月由委託投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22,000,000元的索償(「索償」)。德維森實業已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償的事宜及情況，該中國法律顧問仍然在審查相關文件和收集有關索償的資料，並且德維森實業會積極抗辯。

於二零零八年十一月，德維森實業(原告)(該「上海索償」)對上海天可華能源科技有限公司(「天可華」)及西安盈豐科技股份有限公司(「盈豐」)(天可華及盈豐兩者均是被告)就，除其他外，在中國境內違反合同就德維森實業所完成的建築工程中支付的服務費提出民事索償。於二零零九年四月二十一日，上海第一中級人民法院對上海索償作出判決(該「判

決」)，根據該判決，德維森實業獲判未付之服務費為人民幣14,860,000元(相等於約港幣16,886,360元)連同以每日利率0.001計算的違約賠償金。天可華對該判決於二零零九年五月十四日向上海高級人民法院提出上訴通知(「上訴」)。以董事所知和資料，該上訴聆訊的日期截至最後實際可行日期未有定案。

## 10. 一般

- (a) 本公司之註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室。
- (c) 本公司之公司秘書為羅劍輝先生，羅先生乃香港會計師公會之會員，並具有逾十年會計經驗。
- (d) 本通函之中英文本倘有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計至股東特別大會日期內的一般辦公時間，在香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室總辦事處及主要營業可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 買賣協議及補充協議；
- (c) 本附錄「專家」一段所述的專家同意書；
- (d) 分別列載於本通函附錄八及九有關項目及本集團之物業之估值報告；
- (e) 載於本通函附錄三之目標公司、英屬處女群島公司及項目公司之會計師報告；
- (f) 載於本通函附錄四之廣海集團有限公司及其附屬公司之會計師報告；
- (g) 載於本通函附錄五之本集團有關收購廣海集團有限公司之未經審核備考財務資料報告；

- (h) 載於本通函附錄六之經擴大集團之未經審核備考財務報告；
- (i) 本附錄所述的全部協議／合約；
- (j) 截至二零零八年十二月三十一日止六個月的本公司中期報告；及二零零六年六月三十日、二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日的本公司各財政年度之年報；及
- (k) 本通函。





The Quaypoint Corporation Limited

紀翰集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2330)

茲通告紀翰集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十月九日上午十一時三十分假座九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行股東特別大會(或其任何續會)(「股東特別大會」)，以處理以下事項：

1. 以考慮(如適用)及酌情通過本公司以下普通決議案(不論有否修改)：

「**動議**批准、追認及確認根據紀翰集團有限公司作為買方(「本公司」)與何敏雄先生作為賣方(「賣方」)之日期為二零零九年八月十一日之有條件協議(由日期為二零零九年八月二十一日之補充協議所補充)(統稱為「**協議**」)所載條款及遵照該協議所載條件。根據協議，買方同意向賣方以代價港幣590,000,000.00元收購蓮盛控股有限公司之所有已發行股本(「**收購事項**」)；」

2. 以考慮(如適用)及酌情通過本公司以下普通決議案(不論有否修改)：

「**動議**待第1條議案通過後，授權本公司董事會(「**董事會**」)向賣方(或其指定人士)配發行及發行最多246,800,000代價股份以支付收購事項之部分代價；及」

3. 以考慮(如適用)及酌情通過本公司以下普通決議案(不論有否修改)：

「**動議**授權本公司董事代表本公司簽署、執行及交付所有有關文件及契據並按彼等認為使協議及246,800,000股代價股份之發行生效或就此而言屬必須或權宜者作出一切行動、事項或事件。」

承董事會命  
紀翰集團有限公司  
羅劍輝  
公司秘書

香港，二零零九年九月二十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

總辦事處及主要營業地址：

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

15樓1501室

附註：

1. 本公司向本公司股東於二零零九年九月二十三日寄發之通函將隨附大會適用之代表委任表格。
2. 任何有權出席大會及投票之股東可委任代表出席大會及投票。代表毋須為股東。
3. 委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由獲授權之高級職員、代表或其他人士簽署。
4. 委任代表之文件連同簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會指定舉行時間48小時前(或如將於大會或續會後進行按股數投票表決，則於指定進行按股數投票表決之時間48小時前)送交本公司之主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室。
5. 填妥及交回代表委任表格後，該股東屆時仍可親身出席大會及於會上表決，或特定事項。在此情況下，該委任表格則屬無效。
6. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份親身或委派代表在大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有排名首位或(視乎情況而定)較先之其中一名上述與會人士方有權就有關聯名持有股份表決。就此而言，排名先後按有關聯名持有人於股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 本公司將於二零零九年十月二日至二零零九年十月九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理過戶登記手續的資格，所有股份過戶文件同有關股票，須於二零零九年九月三十日下午四時前送達本公司之總辦事處及主要營業地址，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心一期1501室。