

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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之金匡企業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

- (1) 須予披露交易：收購中國公司；
- (2) 認購股份及可換股債券及清洗豁免；及
- (3) 股東特別大會通告

金匡企業有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27頁。獨立財務顧問所發出載有其致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件，載於本通函第28至52頁。

股東特別大會謹訂於二零零七年九月十二日星期三上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳之「Queensway」及「Victoria」廳舉行，召開大會之通告載於本通函第115至118頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上所印備指示填妥表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司香港股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年八月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 收購協議	7
3. 認購認購股份及可換股債券— 日期為二零零七年八月一日之認購協議及清洗豁免	12
4. 上市規則第14.82條及第14.92條之含義	23
5. 對賬表	24
6. 股東特別大會	25
7. 要求以按股數投票方式表決之程序	26
8. 推薦建議	26
9. 其他資料	26
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	53
附錄二 — 本集團物業權益之物業估值報告	89
附錄三 — 中國公司物業權益之物業估值報告	97
附錄四 — 一般資料	105
股東特別大會通告	115

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：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「收購」	指	根據收購協議收購中國公司全部股本權益之建議
「收購協議」	指	賣方、買方及建滔附屬公司就收購所訂立日期為二零零七年八月一日之協議
「AK」	指	Asian Kingdom Limited，即認購協議項下其中一名認購方，最終由劉先生實益擁有
「AK債券」	指	本公司根據認購協議將向AK發行之可換股債券
「AK認購股份」	指	本公司根據認購協議將向AK配發及發行之認購股份
「該公布」	指	本公司、AK、建滔與建滔附屬公司就收購、認購及清洗豁免所刊發日期為二零零七年八月七日之聯合公布
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「華置」	指	華人置業集團，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司之控股股東
「合併一致行動集團」	指	AK、建滔附屬公司、華置、劉先生、建滔及與彼等任何一方一致行動之人士
「本公司」	指	金匡企業有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「兌換價」	指	0.162港元，即行使可換股債券隨附之兌換權時認購一股兌換股份之應付兌換價，可根據可換股債券之條款及條件調整
「兌換權」	指	債券持有人在可換股債券條款及條件之規限下將可換股債券全部或部分尚未兌換本金額兌換為股份之權利
「兌換股份」	指	於可換股債券隨附之兌換權獲行使後向債券持有人配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	AK債券及建滔債券之統稱
「董事」	指	本公司董事
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行董事或彼之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會為向獨立股東提供有關收購、認購及清洗豁免之意見所組成董事委員會，成員包括獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生
「獨立財務顧問」或 「寶來資本」	指	寶來資本(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購、認購及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	合併一致行動集團之成員公司以及於認購中擁有權益或參與認購之人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「建滔」	指	建滔化工集團，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「建滔債券」	指	本公司根據認購協議將向建滔附屬公司發行之可換股債券
「建滔董事」	指	建滔之董事
「建滔集團」	指	建滔及其附屬公司
「建滔附屬公司」	指	名昇投資有限公司，建滔之間接全資附屬公司，為認購協議項下認購方之一及收購協議訂約方之一
「建滔認購股份」	指	本公司根據認購協議將向建滔附屬公司配發及發行之認購股份
「最後交易日」	指	二零零七年七月三十日，即簽署認購協議前股份之最後交易日期
「最後實際可行日期」	指	二零零七年八月二十四日，即本通函付印前確認載入本通函若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，AK之唯一最終實益擁有人兼董事，亦為華置之董事及控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「中國公司」	指	內蒙古伊澤礦業投資有限公司，於二零零四年十一月十六日在中國成立之公司
「中國公認會計準則」	指	中國一般接納之會計原則
「買方」	指	廣晶投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司，並為收購協議項下之買方
「有關期間」	指	二零零七年二月六日（緊接該公布日期前滿六個月之日）起至最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	為考慮並酌情批准（其中包括）收購、認購及清洗豁免而將於二零零七年九月十二日星期三舉行之本公司股東特別大會
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	AK及建滔附屬公司按認購協議之條款認購認購股份及可換股債券之統稱
「認購協議」	指	本公司（作為發行人）與AK及建滔附屬公司（均為認購方）就認購所訂立日期為二零零七年八月一日之認購協議

釋 義

「認購價」	指	AK及建滔附屬公司根據認購協議應付每股認購股份0.162港元之價格
「認購股份」	指	AK認購股份及建滔認購股份之統稱
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	山東魯能礦業集團有限公司，收購協議項下之賣方
「清洗豁免」	指	將由AK、華置、建滔附屬公司及與彼等任何一方一致行動人士根據收購守則規則26豁免附註1申請，豁免由於根據認購協議認購認購股份及於行使可換股債券隨附之兌換權時配發及發行兌換股份導致須按照收購守則規則26提出強制全面現金收購建議
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣計值的款額均已按人民幣1.00元兌1.03港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明之用。使用上述匯率（如適用）僅供說明之用，並不表示任何款額已經或可能按此匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

執行董事：

梁榮邦先生 (行政總裁)

江志明先生 (副主席)

獨立非執行董事：

梁潤輝先生

林日輝先生

錢其武醫生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處兼香港主要營業

地點：

香港

灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈

26樓

敬啟者：

- (1)須予披露交易：收購中國公司；及
(2)認購股份及可換股債券及
清洗豁免

1. 緒言

董事會於該公布宣布，買方於二零零七年八月一日訂立收購協議，而本公司則訂立認購協議。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購、認購及清洗豁免之進一步資料、獨立董事委員會致獨立股東之意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見，並向閣下發出股東特別大會通告，本公司將於會上提呈普通決議案，徵求獨立股東批准收購、認購及授出清洗豁免。

2. 收購協議

2.1 日期

二零零七年八月一日

2.2 訂約方

(1) 賣方： 於中國成立之內資有限公司，業務範圍包括（其中包括）投資原煤加工及銷售化學產品。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方，而賣方與本集團過往並無進行任何可能須根據上市規則第14.22條合併計算之交易。

(2) 買方： 本公司之間接全資附屬公司。

(3) 建滔附屬公司： 建滔之間接全資附屬公司。

2.3 收購協議之主要事項

重組完成後中國公司之全部股本權益，詳情於下文2.4段載述。根據收購協議之條款，其後出售該等股本權益並無任何限制。

2.4 重組完成前

於收購協議日期，中國公司為於中國成立之內資有限公司。中國公司正處於在中國內蒙古鄂爾多斯設立廠房之發展階段，以煤作為原料，製造甲醇產品（「**甲醇項目**」）。甲醇項目之許可規模為年產1,800,000噸。

賣方已於收購協議承諾，於收購協議日期起計90日內，其將促使中國公司之現有業務、資產及負債分立，令除甲醇項目以外之現有業務、資產及負債將由賣方將成立之新公司擁有，中國公司從而僅擁有與甲醇項目相關的業務、資產及負債。

董事會函件

中國公司於分立程序後將予保留之資產主要包括12個位於鄂爾多斯之樓宇單位，若干用作興建甲醇項目廠房之土地使用權，以及若干有關甲醇項目之建築合約。中國公司於分立程序後保留之負債將主要包括就甲醇項目應付予服務供應商及中國政府機關之若干金額。中國公司已就興建甲醇項目廠房獲得多項政府批准，而有關廠房之興建工程預期將於收購完成後展開。就甲醇項目尚未獲得之批准而言，據董事所深知，彼等相信根據中國現行政府政策取得有關批准將不會遇上任何法律障礙。分立程序獲中國公司法許可，中國公司將據此轉撥與甲醇項目無關之全部資產及負債至一家將由賣方成立之新公司。中國公司之分立程序須待中國相關政府機關批准（預期將自收購協議日期起90天內取得）後，方可作實。

2.5 代價

根據收購協議，收購代價人民幣59,962,900元（相當於61,761,787港元）須由買方按以下方式以現金支付：

- (1) 人民幣10,000,000元（相當於10,300,000港元）（「訂金」）須由收購協議日期起計15日內支付；
- (2) 人民幣49,962,900元（相當於51,461,787港元）（「代價餘額」）將於中國商務廳向中國公司授予新批准證書後兩個星期內支付。買方已承諾於中國公司完成分立程序後三個星期內為中國公司申請及取得新批准證書。

賣方將須從訂金向中國公司支付人民幣2,940,400元（相當於3,028,612港元），以於上文第2.4段所述重組進行前，償還中國公司若干等額負債。

於最後實際可行日期，訂金已支付。

2.6 代價基準

代價乃經賣方、買方及建滔附屬公司考慮包括中國公司於分立程序完成時之未經審核備考資產值以及中國公司之增長前景及盈利潛力等多項因素（詳情於下文第2.10段論述）後，按一般商業條款公平磋商後釐定。

2.7 收購完成

根據收購協議之條款，買方進行收購須待獨立股東批准後，方可作實。

此外，根據認購協議，本公司已向AK及建滔附屬公司承諾，倘若毋須根據收購守則及上市規則或證監會或聯交所規定就有關決議案放棄表決之股東僅批准收購協議，但不批准(i)配發及發行認購股份；(ii)增設及發行可換股債券，並授權董事會於可換股債券所附兌換權獲行使時發行兌換股份；及(iii)清洗豁免，本公司將促使買方（其間接全資附屬公司）不根據收購協議之條款進行收購。在此情況下，建滔附屬公司將承擔買方於收購協議項下責任，根據收購協議之條款進行收購。

緊隨收購完成後，中國公司將成為本公司之間接全資附屬公司。董事預期本集團之綜合資產淨值將減少約5,000,000港元，大致上相當於收購代價及歸因於收購之成本與中國公司未經審核資產淨值之間差額（經計及本通函附錄三所述中國公司物業權益公平值）。

鑑於上述承諾，股東及公眾投資者謹請注意，買方僅會於獨立股東亦批准(i)配發及發行認購股份；(ii)增設及發行可換股債券以及配發及發行兌換股份；及(iii)授出清洗豁免後，方會進行收購。

於向賣方支付代價餘額後，收購將視作完成。

2.8 後備安排

建滔附屬公司已加入成為收購協議其中一方，倘買方基於任何理由決定不或無法履行收購協議項下責任，建滔附屬公司將須代買方履行收購協議之責任。在此情況下，於接獲買方書面通知決定不或無法履行收購協議項下責任後十日內，建滔附屬公司須不計利息以一對一基準，退還買方根據收購協議支付之所有款項。

2.9 有關中國公司之資料

據本公司及建滔於作出一切合理查詢後所深知，以及根據中國公司之現有企業法人營業執照，中國公司之業務範圍為投資採礦、地質勘查、原煤加工及煤發電、銷售採礦業機器及設備、建築材料、化學產品及採礦業技術服務（中國法律及法規規定該等服務須取得批准，於取得批准前不得生產及經營）。

於收購完成後，中國公司將只會進行甲醇項目。待買方完成收購後，董事預期甲醇項目廠房第一期將於二零一零年之前落成，而第二期預期將於二零一二年之前落成。據董事所深知，甲醇現時市價約為每噸人民幣1,800元至人民幣2,550元，視乎甲醇供求等因素而定。預期中國公司將於甲醇項目於二零一零年展開商業運作後確認甲醇之銷售。董事擬利用（包括但不限於）認購所得款項、項目融資、銀行借貸、股東貸款及股本融資撥付甲醇項目。

根據內蒙古自治區土地資源管理局所刊發日期為二零零六年五月三十日之「關於為鄂爾多斯市四個煤炭轉化項目配置資源的意見」，甲醇項目合資格用作煤礦資源分配，內蒙古自治區人民政府將公佈詳細原煤資源分配計劃。

根據鄂爾多斯地方人民政府向買方作出之書面承諾，該地方人民政府向買方保證將於甲醇項目廠房之興建項目展開後60日內，辦理手續授出擁有十億噸煤礦存量之煤礦場之勘探權。倘與中國相關政府機關就授出該煤礦場勘探權之磋商未能成功，中國公司將以其他途徑收購原煤。董事相信，鑑於內蒙擁有豐富原煤供應，本集團將可從內蒙古其他原煤供應商以可接受價格獲得穩定之原煤來源。

於二零零七年七月三十一日，根據中國公認會計原則編製之中國公司於完成分立程序前未經審核總資產及總負債分別約為人民幣160,159,000元（約相當於164,964,000港元）及人民幣60,159,000元（約相當於61,964,000港元）。

假設分立程序已於二零零七年七月三十一日完成，中國公司之未經審核備考總資產及總負債將分別約為人民幣27,828,000元（約相當於28,663,000港元）及約人民幣3,333,400元（約相當於3,433,000港元）。

董事會函件

由於中國公司正處於發展階段，故於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度並無錄得任何收益。根據中國公認會計準則，中國公司（作為項目公司）在發展階段產生之一切開支均可資本化。因此，中國公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表並無錄得溢利或虧損。

2.10 進行收購之原因

本集團收購中國公司之機會最初由建滔向本集團引薦。建滔覓得收購中國公司之機會，並與賣方磋商收購中國公司，條件為中國公司將進行上文第2.4段所述完成前重組。

建滔已邀請劉先生共同投資中國公司，建滔佔60%股本權益，其餘歸劉先生。考慮到中國公司之長遠發展潛力，劉先生要求建滔考慮由本公司透過其間接全資附屬公司收購中國公司之可能性。建滔已考慮並同意劉先生之建議，條件為建滔與劉先生均須透過認購向本公司作出投資。此外，為讓賣方能確定收購並鎖定機會，建議建滔附屬公司加入為收購協議訂約方，並將於買方決定不會或無法履行收購協議項下責任時，代買方履行收購協議之責任。

本集團主要於香港從事物業投資及物業租賃。鑑於本集團近年業務活動不多，現時主要資產為現金及少量物業權益，董事一直積極尋求新投資機會，以增加本公司價值，不論該等機會是否涉及本公司之主要業務範疇。

董事認為收購為本集團提供機會，將業務分散至中國與能源相關及日後具潛力之新領域。

甲醇獲廣泛應用於化學及塑膠業，是多種化學產品之主要原材料。董事相信，由於中國經濟持續增長，其對燃料及能源之本地需求日增，故此甲醇項目具備良好業務潛力。

董事會函件

中國乃全球的煤消耗國，此種不可替代能源於國內出現短缺情況。鑑於中國經濟持續增長，工業化及城市化步伐加快，加上全球經濟發展，對煤及其他天然資源之需求將持續。董事相信，當中國公司獲分配煤藏量時，將為甲醇項目提供煤作為原材料之穩定來源，從而可減低中國公司之原材料成本，且除銷售甲醇外，中國公司亦可自於中國市場銷售煤取得潛在收入來源。

經考慮上述因素，執行董事認為，收購協議條款乃按一般商業條款作出，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立非執行董事亦認為收購協議之條款屬一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。請參閱本通函第27頁所載獨立董事委員會函件。

董事及合併一致行動集團之意向為本集團將於收購及認購完成後繼續在香港進行物業投資及物業租賃之現有業務。

除透過實行收購協議項下擬進行甲醇項目以擴展本集團業務外，合併一致行動集團現時無意對本集團現有業務作出任何改變，包括重新調配本集團固定資產及於收購及認購完成後終止聘用本集團僱員。

2.11 上市規則之影響

根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易。

3. 認購認購股份及可換股債券—日期為二零零七年八月一日之認購協議及清洗豁免

3.1 發行人

本公司

3.2 認購方

- (1) AK，由劉先生最終全資擁有之投資控股公司。劉先生為華置之董事兼控股股東，而華置則為本公司之控股股東。

董事會函件

- (2) 建滔附屬公司，建滔之間接全資附屬公司。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除認購外，建滔附屬公司及建滔均為獨立第三方。

3.3 認購股份及可換股債券

根據認購協議，本公司已有條件地同意：

- (1) 向AK及建滔附屬公司各自配發及發行，而AK及建滔附屬公司則各自已有條件同意，按每股認購股份0.162港元之發行價，分別認購493,678,883股認購股份及740,518,325股認購股份；及
- (2) 向AK及建滔附屬公司各自發行，而AK及建滔附屬公司則各自已有條件同意認購本金額分別為72,000,000港元及108,000,000港元之AK債券及建滔債券。

除非AK及建滔附屬公司根據認購協議認購認購股份及可換股債券同時完成，否則本公司無責任發行任何認購股份及／或可換股債券。

本公司將於股東特別大會上徵求獨立股東授出特別授權，以配發、發行或以其他方式處理認購股份及兌換股份。

認購及兌換可換股債券完成後對本公司股權結構變動之影響，載於下文第3.13段。

認購股份及兌換股份相互之間及與所有其他於其配發及發行日期已發行之股份在各方面（包括有關股息及其他分派之權利）均具同等權益。

3.4 認購價及兌換價

認購價及兌換價每股0.162港元較：

- 聯交所於最後交易日所報收市價每股股份2.07港元折讓約92.17%；
- 聯交所於截至最後交易日止最後五個交易日所報平均收市價每股股份約2.12港元折讓約92.36%；

董事會函件

- 聯交所於截至最後交易日止最後十個交易日所報平均收市價每股股份約2.151港元折讓約92.47%；及
- 聯交所於最後實際可行日期所報收市價每股股份約1.97港元折讓約91.78%。

認購價及兌換價由本公司、AK及建滔附屬公司參考最近期經審核綜合資產淨值每股股份0.162港元後經公平磋商釐定，該資產淨值乃根據本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表計算。

釐定認購價及兌換價時，本公司、AK及建滔附屬公司已考慮（其中包括）下列因素：

- 本公司近年錄得營業額偏低；
- 本公司近年溢利下跌；
- 本公司資產中大部分為現金及例如車位等相對小型物業資產；及
- 與其市值比較，本公司之資產價值相對較小。

鑑於上述各項，執行董事認為，儘管認購價及兌換價較近期股份成交價折讓超過90%，以本公司每股股份之經審核綜合資產淨值作為認購價及兌換價之訂價標準乃屬公平合理。

3.5 認購條件

認購須待下列條件於二零零七年十二月三十一日（或訂約方可能協定之該等其他日期）下午五時正或之前達成或獲豁免（視情況而定），方告完成：

- (1) 毋須根據收購守則及上市規則或證監會或聯交所規定就有關決議案放棄表決之股東於股東特別大會通過普通決議案，批准(i)收購協議及據此擬進行之交易；(ii)配發及發行認購股份；及(iii)增設及發行可換股債券並授權董事會在可換股債券所附兌換權獲行使時配發及發行兌換股份；

董事會函件

- (2) 執行理事授予清洗豁免及符合該項清洗豁免附帶之任何條件；
- (3) 毋須根據收購守則及上市規則或證監會或聯交所規定就有關決議案放棄表決之股東，於股東特別大會通過普通決議案批准清洗豁免；
- (4) 聯交所上市委員會批准(i)認購股份；及(ii)因可換股債券所附兌換權獲行使而可能須配發及發行之兌換股份上市及買賣；
- (5) 如有規定，百慕達金融管理局同意發行(i)認購股份；(ii)可換股債券；及(iii)因可換股債券所附兌換權獲行使而可能須發行之兌換股份；
- (6) 本公司合理信納買方根據收購協議之收購將按收購協議條款進行；及
- (7) 載於認購協議內由本公司作出之各項保證並無於任何重大方面遭違反、於任何重大方面屬誤導或不實，或任何保證遭任何違反但可予修正，而有關違反已修正至AK及建滔附屬公司合理信納之水平。

除第(7)項條件外，訂約方不得豁免上述任何條件。建滔附屬公司（代表其本身及AK）可全權酌情決定，隨時書面豁免上文第(7)項條件。

倘任何上述條件未能於二零零七年十二月三十一日（或訂約方可能同意之該等其他日期）下午五時正前達成或獲豁免（視情況而定），認購將告失效，除先前違約外，各方均不得向任何其他方索償。

3.6 認購完成

認購將於所有上述條件達成或獲豁免（視情況而定）後第三個營業日完成。

3.7 董事會席位

待認購完成後：

- (a) 本公司將委任兩名由建滔附屬公司提名之人士出任董事會新增席位執行董事；及
- (b) 本公司將委任由建滔附屬公司提名且具備適合專業知識及經驗之有關人士，作為中國公司之行政總裁、財務總監及總經理，自收購完成起生效。

訂約方並無計劃任何現有董事將於認購完成後辭任，亦無意委任將可能獲委任之任何新執行董事為本公司主席。

3.8 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款乃經本公司、AK及建滔附屬公司公平磋商後釐定，概列如下：

- (1) 本金額： AK及建滔附屬公司分別為72,000,000港元及108,000,000港元
- (2) 利息： 零息債券
- (3) 到期日： 可換股債券發行日第三週年（如並非營業日，則為其後首個營業日）
- (4) 兌換期： 債券持有人可於可換股債券發行日期起任何時間，按兌換價兌換全部或部分可換股債券為新股份，兌換價可按下文「兌換價」分段所詳述情況作出調整。任何兌換之總金額不得少於500,000港元之完整倍數，且不會就兌換發行股份之零碎部分。

不論可換股債券所附任何條件，各債券持有人須於本公司書面確認根據行使可換股債券所附兌換權向債券

董事會函件

持有人配發及發行兌換股份不會導致本公司違反上市規則第8.08條訂明之最低公眾持股量規定時，方行使可換股債券所附兌換權。

- (5) 兌換價： 每股兌換股份0.162港元（可按股份拆細或合併、紅股發行、資本削減、供股或對本公司已發行股本具有攤薄作用之其他事項作出調整）。
- (6) 兌換股份： 兌換股份發行時將不會附帶任何種類之任何產權負擔或第三方權利，並在各方面與現有已發行股份享有同等權益，且連同收取於債券持有人以相關兌換股份持有人身分名列本公司股東名冊當日或以後所宣布、作出或派付之股息及其他分派之一切權利。
- (7) 贖回： 本公司無權於到期日前贖回可換股債券。
- 債券持有人可於緊隨可換股債券發行日期第二週年後之日起至到期日止期間內，隨時向本公司發出七個營業日事前通知，要求本公司贖回尚未兌換之可換股債券本金額，惟債券持有人僅可於事先諮詢本公司，以及合理信納於應有關債券持有人要求進行贖回後，本公司將有能力支付其他到期之債務後，方可提出有關贖回要求。
- (8) 本公司最終贖回及強制贖回： 除非兌換權已於兌換期內根據可換股債券之條款獲悉數行使，否則本公司有責任贖回任何於到期日尚未兌換之可換股債券。

董事會函件

倘發生失責事件，除非債券持有人書面豁免有關失責事件，否則債券持有人可向本公司發出書面通知，要求其贖回全部（而非部分）尚未兌換之可換股債券本金額。

- (9) 於股東大會之
表決權： 債券持有人無權僅以其身為債券持有人之理由出席本公司任何股東大會或於會上表決。
- (10) 可轉讓性： 可換股債券可全部或部分出讓或轉讓予任何第三方，惟向本公司任何關連人士轉讓可換股債券須受聯交所不時實施之規定（如有）規限。

本公司向聯交所承諾，其將向聯交所披露任何關連人士或彼等之聯繫人士（定義見上市規則）進行之可換股債券交易。

3.9 進行認購之原因

誠如上文第2.10段所述，鑑於中國公司具增長潛力，本集團將投入龐大資源發展已批准將由中國公司進行之甲醇項目。建滔集團主要從事覆銅面板、印刷線路板及化工產品（包括甲醇）之生產及銷售，而建滔集團亦是擁有豐富經驗之甲醇業市場參與者。

董事認為，認購不僅為本公司籌集額外資金進行日後業務發展以及提高其資金基礎之良機，亦為本集團引入富經驗之甲醇業市場參與者，為本集團提供技術及業務支援，特別是設計、開發、推行及經營甲醇項目。董事亦認為，由於AK由劉先生最終全資擁有，而劉先生於企業融資、製造及物業投資與發展方面積逾31年經驗，加上彼本身為華置控股股東，故本集團將從AK因收購成為本公司主要股東而受惠。就此，董事相信，在管理知識及財務實力方面，認購將大大擴闊本公司股東基礎。

董事會函件

董事亦認為，由於可換股債券為免息，不會對本集團之營運資金狀況構成任何即時負面影響，故此發行可換股債券為本公司籌集額外資金之適當方法。

執行董事認為，認購協議之條款（包括認購價及兌換價）屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立非執行董事亦認為認購協議之條款（包括認購價及兌換價）對獨立股東而言屬公平合理。請參閱本通函第27頁所載獨立董事委員會函件。

3.10 所得款項用途

本公司將自認購獲得約373,000,000港元（已扣除開支），董事擬將該筆款項用作興建甲醇項目之廠房。

3.11 申請上市

本公司不會申請批准可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。本公司將向聯交所上市委員會申請批准因行使可換股債券所附兌換權而可能須發行之認購股份及兌換股份上市及買賣。

3.12 關連交易及清洗豁免

根據上市規則第14A章，本公司訂立認購協議構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由於劉先生為華置之董事及控股股東，而華置為本公司控股股東，現時透過其附屬公司擁有本公司已發行股本約34.99%，根據收購守則，AK（由劉先生最終全資擁有）及華置為與本公司一致行動人士。

鑑於認購項下擬進行之安排及訂立認購協議，根據收購守則，建滔（透過其於建滔附屬公司之權益）及劉先生（透過其於AK之權益）為與本公司一致行動人士。

董事會函件

按照上述基準，根據收購守則，華置、劉先生、AK、建滔及建滔附屬公司均為與本公司一致行動人士。

配發認購股份完成後，AK、建滔附屬公司及與彼等一致行動人士將合共持有本公司經擴大已發行股本約74.55%。

AK、華置、建滔附屬公司及與彼等一致行動人士已根據收購守則規則26豁免附註1向執行理事申請清洗豁免。執行理事已表示，待獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式批准後，彼將豁免由於認購認購股份及於行使可換股債券所附兌換權時配發及發行兌換股份，導致合併一致行動集團及與其一致行動人士須提出全面收購建議之責任。

清洗豁免將會涵蓋下列情況：

- (1) AK及建滔附屬公司之持股量由於配發及發行認購股份而增加；
- (2) (a)建滔附屬公司及(b) AK及華置各自之持股量由於配發及發行兌換股份而增加，繼而超出2%之自由增購率；及
- (3) 建滔附屬公司由於其全數行使建滔債券所附兌換權，因而成為合併一致行動集團之主導人。

除訂立認購協議外，AK、建滔附屬公司及與其任何一方一致行動之人士概無於認購協議日期前六個月之日起至最後實際可行日期止期間購入任何股份。

董事會函件

3.13 本公司股權結構變動

下表載列於最後實際可行日期本公司股權結構，以及因配發及發行認購股份以及可換股債券按兌換價獲兌換而對現時股權結構之變動：

股東名稱	於最後實際 可行日期之 股權		緊隨配發及 發行認購股份後 但於按兌換價兌換 可換股債券前		緊隨配發及 發行認購股份後 並假設AK以 公眾人士持有股份25% 為限行使其兌換權		緊隨配發及 發行認購股份後 並假設建滔附屬 公司以公眾人士 持有股份25%為限 行使其兌換權	
	股數	%	股數	%	股數	%	股數	%
合併一致行動集團								
華置附屬公司	277,858,761	34.99	277,858,761	13.70	277,858,761	13.46	277,858,761	13.46
AK [#]	—	—	493,678,883	24.34	530,220,031	25.68	493,678,883	23.91
建滔附屬公司 [*]	—	—	740,518,325	36.51	740,518,325	35.86	777,059,473	37.63
公眾人士	516,199,039	65.01	516,199,039	25.45	516,199,039	25.00	516,199,039	25.00
總計	794,057,800	100.00	2,028,255,008	100.00	2,064,796,156	100.00	2,064,796,156	100.00

附註：

[#] AK為華置董事及控股股東劉先生最終全資擁有之公司，而華置為本公司之控股股東。

^{*} 建滔附屬公司為建滔之間接全資附屬公司。

股東及公眾投資者謹請注意，上述股權表僅屬理論性質，而可換股債券其中一項條款規定，任何兌換須以不少於500,000港元完整倍數之金額進行，且不會於兌換時發行零碎股份。

就收購守則而言，因認購及建滔債券獲悉數兌換，建滔附屬公司將成為合併一致行動集團之主導人。

董事會函件

於認購認購股份後但可換股債券按兌換價進行任何兌換前，建滔將擁有約36.51%股份權益，而本公司將成為建滔之聯營公司。建滔將按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第28號，採用權益會計法。

股東及公眾投資者務請垂注，緊隨認購完成後，合併一致行動集團於本公司之股權將超過本公司表決權之50%，彼等或會增加持股量，惟此舉不會產生收購守則規則26項下於有關增幅進入清洗豁免之範圍時就本公司證券作出全面收購建議之進一步責任。

3.14 本公司股權之攤薄影響

誠如上文第3.13段所述，於最後實際可行日期，公眾股東所持本公司權益約為65.01%。待獨立股東批准（其中包括）認購後，配發及發行認購股份將如上文第3.13段載列之股權表所示攤薄公眾股東之持股量。本公司預期行使可換股債券所附兌換權日後或會導致公眾股東之股權出現進一步攤薄影響。

待獨立股東批准（其中包括）認購後，只要可換股債券仍有任何未償還金額，本公司將按下列方式，以公布披露所有有關兌換可換股債券之詳情：

- (1) 本公司將每月在聯交所網站刊登公布（「每月公布」）。有關公布將於每個曆月結束後第五個營業日或之前作出，當中將以列表形式載列以下詳情：
 - (a) 於有關月份內有否兌換可換股債券，如有，則列出兌換詳情，包括兌換日期、所發行兌換股份數目及每次兌換之兌換價。然而，倘於有關月份內並無進行兌換，將就此作出聲明；
 - (b) 可換股債券獲兌換（如有）後之尚未償還本金額；

董事會函件

- (c) 根據本公司進行之其他交易(如有)而於有關月份內發行之股份總數,包括根據本公司任何購股權計劃項下授出之購股權獲行使而發行之股份;及
 - (d) 於有關月份首日及最後一日本公司已發行股本總額;
- (2) 除每月公布外,倘因兌換可換股債券而發行之兌換股份累計總額,達到上次作出每月公布或本公司其後就認購協議作出之公布(視情況而定)所披露本公司當時已發行股本5%(其後則為該5%之倍數),則本公司將於聯交所網站刊登公布,當中包括自上次作出之每月公布或其後就認購協議作出公布(視情況而定)之日至根據兌換而發行之兌換股份總額達到本公司當時已發行股本5%(如上次作出之每月公布或本公司其後就認購協議作出之公布(視情況而定)所披露者)之日期間上文第(1)項所列詳情。其後之每月公布僅會於聯交所網站刊登。

4. 上市規則第14.82條及第14.92條之含義

4.1 上市規則第14.82條

茲提述本公司日期分別為二零零七年六月二十六日之公布(「六月公布」)及二零零七年七月三十一日之公布(「七月公布」)。誠如七月公布所述,於主要交易(定義見六月公布)完成後但於全能出售(定義見六月公布)完成前,本公司將符合上市規則第14.82條規定,該規則規定本公司資產不得全部或大部分由現金或短期證券組成。

緊隨收購及認購完成後,本集團之現金對資產總值及資產淨值之百分比分別將約為82%及128%。預期部分認購所得款項淨額將於收購完成後短期內用作興建甲醇項目廠房,在無不可預見之情況下,本集團將能夠符合上市規則第14.82條項下規定。

董事會函件

4.2 上市規則第14.92條

根據上市規則第14.92條，上市發行人不得在控制權轉變（定義見收購守則）後之24個月內出售其現有業務，除非向此等取得有關控制權之人士或一組人士或其聯繫人士收購之資產以及上市發行人在有關控制權轉變後收購之任何其他資產，能夠符合上市規則第8.05條有關營業紀錄之規定。

就此方面，本公司將會遵守上市規則第14.92條，於認購完成後24個月內不會出售其現有業務（即於香港進行物業投資及物業租賃，包括於六月公布所宣布由本集團購入之31個車位連同5個相連空間）。

5. 對賬表

根據上市規則第5.07條所規定，就本集團物業將本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合財務報表與於二零零七年八月十五日估值之對賬披露如下：

	投資物業 千港元	列為持作 出售之資產 千港元	總計 千港元
誠如本通函附錄二有關本集團物業權益 之物業估值報告所載，本集團自置 物業（包括本集團已訂約出售者） 於二零零七年八月十五日之估值	29,050	11,100	40,150
誠如本集團於二零零六年 十二月三十一日之經審核 綜合資產負債表所載，本集團投資 物業及列為持作出售之資產 於二零零六年十二月三十一日之 賬面淨值	35,600	9,338	44,938
減： 於二零零七年一月一日至 二零零七年八月十五日止期間內 售出之本集團投資物業及列為 持作出售資產之賬面淨值	(25,260)	(9,338)	(34,598)

董事會函件

	投資物業 千港元	列為持作 出售之資產 千港元	總計 千港元
加： 於二零零七年一月一日至 二零零七年八月十五日止期間 本集團所收購投資物業之價值	29,050	—	29,050
加／ 自本集團投資物業轉撥至 (減)： 列為持作出售之資產	<u>(10,340)</u>	<u>10,340</u>	<u>—</u>
於二零零七年八月十五日之賬面淨值	<u>29,050</u>	<u>10,340</u>	<u>39,390</u>
於二零零七年八月十五日之重估盈餘	<u>—</u>	<u>760</u>	<u>760</u>

6. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年九月十二日星期三上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳之「Queensway」及「Victoria」廳舉行股東特別大會，以考慮（其中包括）收購、認購及授出清洗豁免。提呈表決之各項決議案將由獨立股東以按股數投票方式進行，召開股東特別大會之通告載於本通函第115至118頁。

誠如上文所述，僅獨立股東（即合併一致行動集團之成員公司及於認購中擁有權益或參與認購之人士以外之股東）可於股東特別大會表決。據董事所知，於最後實際可行日期，持有本公司已發行股本約34.99%權益之華置及其聯繫人士乃合併一致行動集團當中唯一持有股份之人士，因此須於股東特別大會就所提呈以獲通過之決議案放棄表決，並無其他股東須於股東特別大會放棄表決。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上所印備指示填妥表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司香港股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

7. 要求以按股數投票方式表決之程序

根據本公司之公司細則，下列人士可於股東特別大會要求以按股數投票方式進行表決：

- (a) 股東特別大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於股東特別大會表決之股東（不論其親身出席或委任代表出席）；或
- (c) 持有有權於股東特別大會上表決之所有股東之投票權總額不少於十分之一之任何一名或多名股東（不論其親身出席或委任代表出席）；或
- (d) 持有附有權利可於股東特別大會表決之本公司股份之任何一名或多名股東（不論其親身出席或委任代表出席），而該等股份之已繳股款總額不少於附有上述權利之所有股份已繳股款總額十分之一；或
- (e) 倘上市規則規定，個別或共同就相當於股東特別大會總表決權5%或以上之股份持有代表權之任何一名或多名董事。

8. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第27頁所載獨立董事委員會之意見，以及本通函第28頁至第52頁之獨立財務顧問函件所載有其就收購、認購及授出清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及彼等達致該等意見時考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為收購、認購及授出清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理。因此，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購、認購及授出清洗豁免之各項普通決議案。

8. 其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
林光蔚
謹啟

二零零七年八月二十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製之函件全文，以供載入本通函：



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

敬啟者：

- (1)須予披露交易：收購中國公司；及
- (2)認購股份及可換股債券及
清洗豁免

吾等茲提述本公司向其股東所刊發日期為二零零七年八月二十八日之通函（「通函」），本函件乃通函其中部分。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。

吾等獲董事會委任以考慮收購、認購及授出清洗豁免之條款。寶來資本已獲委任為獨立財務顧問以就上述事項向吾等提供意見。

吾等務請閣下留意通函所載董事會函件及獨立財務顧問函件。經考慮獨立財務顧問意見函件所載其主要考慮因素及理由以及意見後，吾等認為，收購及認購之條款（包括認購價及兌換價）就獨立股東而言實屬公平合理。故此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購、認購及授出清洗豁免條款之各項普通決議案。

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

梁潤輝 林日輝 錢其武

謹啟

二零零七年八月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為寶來資本就收購協議、認購協議及授出清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函：



寶來資本(亞洲)有限公司
Polaris Capital (Asia) Limited

敬啟者：

收購中國公司、 認購股份及可換股債券 及 清洗豁免

緒言

茲提述吾等就收購、認購及授出清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向其股東所刊發日期為二零零七年八月二十八日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零七年八月一日，買方訂立收購協議，據此，買方同意自屬獨立第三方之賣方收購中國公司全部股本權益。由於上市規則項下有關收購之其中一項百分比率超逾5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購構成 貴公司之須予披露交易。此外，收購須取得獨立股東批准，並須就認購及清洗豁免取得獨立股東批准。

獨立財務顧問函件

同日，貴公司與AK及建滔附屬公司訂立認購協議，據此，貴公司有條件同意(i)分別向AK及建滔附屬公司各自配發及發行，及AK及建滔附屬公司各自有條件同意認購493,678,883股認購股份及740,518,325股認購股份，發行價為每股認購股份0.162港元；及(ii)向AK及建滔附屬公司各自發行，及AK及建滔附屬公司各自同意認購本金額分別為72,000,000港元及108,000,000港元之AK債券及建滔債券。由於AK由貴公司之控股股東華置之董事兼控股股東劉先生最終全資擁有，根據上市規則，AK屬貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，貴公司訂立認購協議構成貴公司之關連交易，須遵守有關申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於認購項下擬定安排及於訂立認購協議時，根據收購守則，建滔（透過其於建滔附屬公司之權益）及劉先生（透過彼於AK之權益）就貴公司而言成為一致行動人士。按上述基準，根據收購守則，華置、劉先生、AK、建滔、建滔附屬公司就貴公司而言屬一致行動人士。

認購協議完成時，合併一致行動集團於貴公司之實益權益將由約34.99%增至約74.55%。因此，AK、華置、建滔附屬公司及與其一致行動人士已向執行理事申請清洗豁免，倘獲授出，則須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決批准。

按照收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已組成，以就收購協議、認購協議及授出清洗豁免各自對獨立股東而言是否公平合理以及符合貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。寶來資本獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寶來資本與貴公司、AK或建滔或其任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連，並就上市規則第13.84條而言屬獨立人士，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除就此項委任應向吾等支付之一般專業費用外，並無任何安排以使吾等可自貴公司或貴公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之聯繫人士獲取任何費用或利益。

獨立財務顧問函件

意見基準

於編製意見時，吾等曾依賴通函所載或提述之聲明、資料及陳述以及 貴公司及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或提述所有聲明、資料及陳述以及 貴公司及董事所提供由董事全權負責之所有資料及陳述，於作出時直至本函件日期仍屬真實準確。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，通函亦無遺漏任何其他事實或陳述，以致當中任何內容（包括本函件）有所誤導。吾等並無理由懷疑 貴公司及董事向吾等提供之資料之真實性、準確性或完整性。吾等認為已審閱足夠資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團、中國公司、AK、華置、建滔、建滔附屬公司及其各自之聯繫人士之業務及狀況進行任何形式之深入調查，亦無獨立核實獲提供之資料。

主要考慮因素及理由

就收購及認購條款編製意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

I. 收購之背景及理由

(i) 貴集團過往財務表現及前景

貴集團主要於香港從事物業投資及物業租賃業務。 貴集團近年業務活動不多，現時絕大部分資產為現金及少量物業權益。

以下為 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之財務業績概要：

	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零六年 (經審核) 千港元	二零零五年 (經審核) 千港元	二零零四年 (經審核) 千港元
營業額	1,706	3,512	4,698	9,362
除稅前溢利	1,687	5,511	9,216	10,204
股東應佔溢利	1,687	4,819	7,092	10,510

獨立財務顧問函件

截至二零零六年十二月三十一日止三個年度，貴集團營業額及溢利持續下滑。貴集團於二零零六年之營業額較二零零四年約9,400,000港元減少約62.8%至二零零六年約3,500,000港元，二零零六年之股東應佔溢利則由二零零四年約10,500,000港元下跌約54.3%至二零零六年4,800,000港元。有關顯著減幅整體由於貴集團於過往三年進行之業務活動減少。

按貴集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績公布所述，貴集團於二零零七年六月三十日之資產淨值約為122,400,000港元，較貴集團於二零零六年十二月三十一日之資產淨值約128,700,000港元減少約6,300,000港元或4.9%。有關減少主要由於二零零七年內就截至二零零六年十二月三十一日止年度派付末期股息7,900,000港元。

貴集團於二零零六年十二月三十一日現金相對資產總值及資產淨值之百分比分別約為65.8%及68.5%，而貴集團於二零零七年六月三十日現金相對資產總值及資產淨值之百分比則分別約為71.1%及78.3%。

貴集團曾就出售物業訂立多項買賣協議，包括葵涌倉庫之若干層數，並已完成出售部分有關物業。完成出售有關物業後，貴集團資產主要包括數個停車位。

考慮到貴集團近年業務活動不多，且其絕大部分資產為現金及少數物業權益，董事一直積極尋求新投資機會，以增加貴公司價值，不論該等機會是否涉及貴公司之主要業務範疇。

(ii) 收購中國公司之機會

誠如董事會函件所述，貴集團收購中國公司之機會最初由建滔向貴集團引薦。建滔透過其附屬公司之主要業務為製造及銷售覆銅面板、印刷線路板及化學品（包括甲醇），建滔集團為甲醇業內資深經營者。建滔覓得收購中國公司之機會，並與賣方進行磋商，賣方將按中國公司將進行董事會函件第2.4段所述完成前重組之條件收購中國公司。

獨立財務顧問函件

董事會函件進一步載述，劉先生獲建滔邀請按建滔將擁有60%股本權益及劉先生將擁有餘下股本權益之基準，共同投資於中國公司。鑑於中國公司之長遠發展潛力，劉先生要求建滔考慮 貴公司透過其間接全資附屬公司收購中國公司之可能性。建滔曾考慮劉先生之建議，並認同有關建議，條件為建滔及劉先生均須透過認購投資於 貴公司。此外，為讓賣方能確定收購並鎖定機會，故建議建滔附屬公司加入為收購協議訂約方，並於買方決定或未能履行其於收購協議下之責任時承擔買方於收購協議下之責任。

董事認為，收購為 貴集團提供機會，將業務分散至中國與能源相關及日後具潛力之新領域。

甲醇獲廣泛應用於化學及塑膠業，是多種化學產品之主要原材料。董事相信，由於中國經濟持續增長，其對燃料及能源之本地需求日增，故此甲醇項目具備良好業務潛力。

(iii) 有關中國公司及甲醇項目之資料

於收購協議日期，中國公司為於中國成立之內資有限公司。中國公司正處於在中國內蒙古自治區鄂爾多斯設立廠房之發展階段，以進行甲醇項目。甲醇項目之許可規模為每年1,800,000噸。

賣方已於收購協議承諾，於收購協議日期起計90日內，其將促使中國公司之現有業務、資產及負債分立，令除甲醇項目以外之現有業務、資產及負債將由賣方將成立之新公司擁有，中國公司從而僅擁有與甲醇項目相關的業務、資產及負債。中國公司進行分立須獲中國有關政府機關批准，預期有關批准將於收購協議日期起計90日內取得。

中國公司於分立程序後將予保留之資產將主要包括12個位於鄂爾多斯之樓宇單位，若干用作興建甲醇項目廠房之土地使用權，以及若干有關甲醇項目之建築合約。中國公司於分立程序後保留之負債將主要包括就甲醇項目應付服務供應商及中國政府機關之若干金額。於二零零七年七月三十一日，

獨立財務顧問函件

於分立程序完成前並按照中國公認會計原則編製之中國公司未經審核資產總值及總負債分別約為人民幣160,159,000元（約164,964,000港元）及約人民幣60,159,000元（約61,964,000港元）。假設分立程序已於二零零七年七月三十一日完成，中國公司未經審核備考資產總值及總負債將分別約人民幣27,828,000元（約28,663,000港元）及約人民幣3,333,400元（約3,433,000港元）。

投資於甲醇項目及興建廠房須獲中國有關政府批准。於收購協議日期，中國公司已獲取部分批准。據董事所深知，就甲醇項目所需餘下批准而言，董事相信，根據現行中國政府政策，獲取有關批准將不會遇上任何法律障礙。

按董事表示，甲醇項目首階段總投資額估計約為人民幣4,000,000,000元（約4,120,000,000港元）。甲醇項目首階段及第二階段之甲醇年產量分別定為一百萬噸及800,000噸。甲醇項目現正處於設計及規劃階段，預期甲醇項目之建造工程將於收購協議完成後動工。

按董事表示，現時之意向為，預期首階段建造工程將於二零一零年前完成，另預期第二階段建造工程將於二零一二年前完成。據董事所深知，視乎產品級數及供求等因素而定，甲醇現行市價介乎每噸約人民幣1,800元及人民幣2,550元。預期中國公司將可於甲醇項目在二零一零年投入商業運作後確認甲醇銷售。董事擬以（包括但不限於）認購所得款項、項目融資、銀行借貸、股東貸款及股本融資撥付甲醇項目所需資金。

根據內蒙古自治區土地資源管理局所發出日期為二零零六年五月三十日之「關於為鄂爾多斯市四個煤炭轉化項目配置資源的意見」，甲醇項目合資格獲分配煤礦資源，而內蒙古自治區人民政府將發出詳盡煤炭資源分配計劃。根據鄂爾多斯地方人民政府向買方發出之承諾書，該地方人民政府向買方承

獨立財務顧問函件

諾，於甲醇項目廠房建造工程動工後60日內，鄂爾多斯地方人民政府將就蘊含十億噸礦石資源煤礦之開採權辦理批授程序。貴集團現時之意向為，其將於獲取該開採權起計三年內投資合共人民幣2,099,000,000元（約2,162,000,000港元），以建立預期年產量達9,000,000噸之煤礦。

倘就批授該煤礦儲備之開採權與中國有關政府機關之磋商未能成功，中國公司將於鄰近地區之其他煤礦採購煤炭。按董事表示，內蒙古擁有中國最豐富煤藏量之一，地方政府現時政策為鼓勵於內蒙古發展煤能源相關項目，從而刺激當地經濟增長。鑑於內蒙古有豐富煤供應，董事相信，貴集團將能按可予接受之價格自內蒙古其他煤炭供應商取得穩定煤炭來源。

中國市場為全球煤消費者之一，此不可取締之能源於當地出現短缺。鑑於中國經濟持續增長，工業化及市區化步伐加快，加上全球經濟發展，煤及其他天然資源之需求將會持續。董事相信，當中國公司獲分配煤藏量時，將為甲醇項目提供煤作為原材料之穩定來源，從而可減低中國公司之原材料成本，且除銷售甲醇外，中國公司亦可自於中國市場銷售煤取得潛在收入來源，貴集團之發展潛力將因此進一步提高。

鑑於貴集團近年業務活動不多，吾等認為，貴集團物色其他商機，以多元化擴充業務及增加收入來源，商業上為明智之舉。董事表示，貴公司有意繼續經營現有業務，即於香港之物業投資及物業租賃業務。

基於上述背景，吾等認同董事之見解，認為收購為貴集團提供多元化擴充業務至中國新能源相關業務之良機，且鑑於中國燃料及能源之本地需求日增，加上中國經濟增長持續，甲醇項目具優厚商業潛力，故吾等認為，收購符合貴公司及股東整體利益。

II. 收購條款

(i) 代價

根據收購協議，收購代價（「代價」）為人民幣59,962,900元（相當於61,761,787港元），將由買方按以下方式以現金支付：

- (a) 人民幣10,000,000元（相當於10,300,000港元）（「訂金」）將於收購協議日期起計15日內支付；
- (b) 人民幣49,962,900元（相當於51,461,787港元）將於中國商務廳向中國公司授予新批准證書後兩個星期內支付。買方已承諾於中國公司完成分立程序後三個星期內為中國公司申請及取得新批准證書。

賣方將須自訂金向中國公司支付人民幣2,940,400元（相當於3,028,612港元），以於董事會函件第2.4段所述之重組進行前償還中國公司若干等額負債。於最後可行日期，訂金已經支付。

誠如董事會函件所述，代價乃經賣方、買方及建滔附屬公司考慮包括中國公司於分立程序完成時之備考資產值以及中國公司之增長前景及盈利潛力等多項因素後，按一般商業條款公平磋商後釐定。

誠如董事會函件所述，假設分立程序已於二零零七年七月三十一日完成，中國公司之未經審核備考總資產及總負債將分別約為人民幣27,828,000元（約相當於28,663,000港元）及約人民幣3,333,400元（約相當於3,433,000港元）。緊隨分立程序後，中國公司將予保留之資產主要包括12個位於鄂爾多斯之單位，若干用作興建甲醇項目廠房之土地之使用權，以及若干有關甲醇項目之建築合約。

董事會已委聘獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就中國公司於簽訂收購協議後並假設分立程序已完成之物業權益編製估值報告。普敦國際評估有限公司所編製日期為二零零七年八月二十八日之物業估值報告顯示，有

獨立財務顧問函件

關物業權益在現況下於二零零七年八月一日之市值約為人民幣62,500,000元。鑑於中國公司於緊隨分立後之主要資產將包括若干土地使用權及物業，為評估代價是否公平合理，吾等已將代價與有關市值相比較。

按中國公司將持有之資產主要包括普敦國際評估有限公司所評估市值人民幣62,500,000元之一幅土地及若干物業為基準，吾等認為，代價就獨立股東而言屬公平合理。

III. 進行認購之背景及原因

誠如上文所論述，鑑於中國公司具增長潛力，貴集團將投入龐大資源發展已批准將由中國公司進行之甲醇項目。誠如董事會函件所述，董事認為，認購為貴公司籌集額外資金進行日後業務發展以及提高其資金基礎之良機。董事亦認為，由於可換股債券為免息，不會對貴集團之營運資金狀況構成任何即時負面影響，故此發行可換股債券為貴公司籌集額外資金之適當方法。

由於建滔集團為甲醇業內資深經營者，董事認為，其可為貴集團提供技術及業界支援，尤其於甲醇項目之設計、開發、推行及營運方面。董事亦認為，由於AK為劉先生最終全資擁有的公司，而劉先生於企業融資、製造及物業投資與發展方面擁有逾31年經驗，並為華置之控股股東，故貴集團可因AK在認購後成為貴公司主要股東而受惠。因此，董事相信，認購將就管理專才及財政實力而言大幅擴大貴公司股東基礎。

除認購外，董事表示彼等亦曾探討供股及公開發售等其他可行之股本融資方法。然而，董事相信，認購為最直接之股本融資方法，引入建滔集團作為貴公司控股股東。

經考慮甲醇項目之發展潛力、其龐大資金需要及建滔與AK之強大股東支持，董事相信，認購符合股東及貴公司整體利益。吾等認同董事見解，認為認購符合貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

IV. 認購條款

誠如董事會函件所述，認購價及兌換價0.162港元乃經 貴公司、AK及建滔附屬公司參考按 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核財務報表計算之 貴公司最近期經審核綜合資產淨值每股股份0.162港元後公平磋商釐定。

就吾等之評估而言，吾等注意到，認購價及兌換價0.162港元較：

- (a) 聯交所於最後交易日所報收市價每股股份2.07港元折讓約92.17%；
- (b) 聯交所於截至最後交易日止最後五個交易日所報平均收市價每股股份約2.12港元折讓約92.36%；
- (c) 聯交所於截至最後交易日止最後十個交易日所報平均收市價每股股份約2.151港元折讓約92.47%；
- (d) 聯交所於最後實際可行日期所報收市價每股股份約1.97港元折讓約91.78%；及
- (e) 按 貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核財務報表計算 貴公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股股份約0.154港元溢價約5.19%。

吾等亦注意到，釐定認購價及兌換價時， 貴公司、AK及建滔附屬公司已考慮(其中包括)下列因素：

- 貴公司近年錄得營業額偏低及溢利下跌；
- 本公司資產中大部分為現金及例如車位等相對小型物業資產；及
- 與其較大之市值比較， 貴公司之資產價值相對較小。

(i) 認購價

比率分析

為評估認購價是否公平合理，吾等對若干於聯交所主板上市以及主要業務為於香港進行物業投資及物業租賃之公司進行比率分析。就此，吾等曾參考以下比率：

(a) 價格盈利比率

按 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合純利約4,800,000港元及於最後實際可行日期已發行794,057,800股股份計算，每股盈利約為0.006港元。按有關每股盈利計算，認購價之價格盈利比率約為27倍。

假設於發行認購股份及可換股債券獲全面兌換後發行兌換股份後已發行股份為3,139,366,118股，以及 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合純利約為4,800,000港元，每股盈利將攤薄至約0.00153港元。按此基準，認購價之價格盈利比率約為105.9倍。

(b) 價格與資產淨值比率

一般而言，價格與資產淨值比率為公眾投資人士於評估主要經營物業投資業務公司表現時最常用之基準。誠如上文所述，認購價乃參考 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度最近期經審核綜合資產淨值每股股份0.162港元後釐定。據此，認購價之價格與資產淨值比率倍數為1。

吾等已選出13家主要業務與 貴集團業務相似且按其於最後實際可行日期之市值計算市值與 貴集團相似（介乎1,000,000,000港元至3,000,000,000港元）之公司，以作比較。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴公司及13家選定可資比較公司按其各自於最後實際可行日期之相關市價及其已公布全年財務資料計算之價格盈利比率及價格與資產淨值比率。

公司名稱	市值 (百萬港元)	價格 盈利比率 (倍)	價格與資產 淨值比率 (倍)
至祥置業有限公司	1,050.2	11.1	1.4
大生地產發展有限公司	1,075.9	3.5	0.5
太興置業有限公司	1,108.1	12.4	0.8
卓能集團有限公司	1,365.9	4.0	0.3
漢國置業有限公司	1,412.0	12.3	0.6
渝太地產集團有限公司	1,607.1	5.6	0.6
激成投資(香港)有限公司	1,871.1	9.2	1.1
泛海國際集團有限公司	2,083.7	5.9	0.4
冠中地產有限公司	2,325.5	11.0	2.3
富聯國際集團有限公司	2,423.1	3.3	0.9
天德地產有限公司	2,611.0	9.3	1.0
添利工業國際(集團)有限公司	2,638.7	191.3	3.2
香港小輪(集團)有限公司	2,850.2	23.4	0.8
	平均	23.2	1.1
	最高	191.3	3.2
	最低	3.3	0.3
貴公司	1,564.3	328.3	12.1
認購價所隱含比率		105.9	1.0

資料來源： 彭博

附註：有關比率乃按各公司於最後實際可行日期根據彭博釐定之市值及各公司之年報計算。

誠如上表所載，認購價之價格盈利比率105.9倍大幅高於選定作比較之可資比較公司之平均價格盈利比率。吾等注意到， 貴集團近年業務活動不多，盈利不斷向下。然而，吾等注意到，認購價之價格盈利比率仍低於 貴公司按股份於最後實際可行日期之收市價計算之價格盈利比率328.3倍（「買賣價格盈利比率」）。基於買賣價格盈利比率大幅高於選定可資比較公司之價格盈利比率正常範圍，吾等認為，買賣價格盈利比率較市值不合理地高。

獨立財務顧問函件

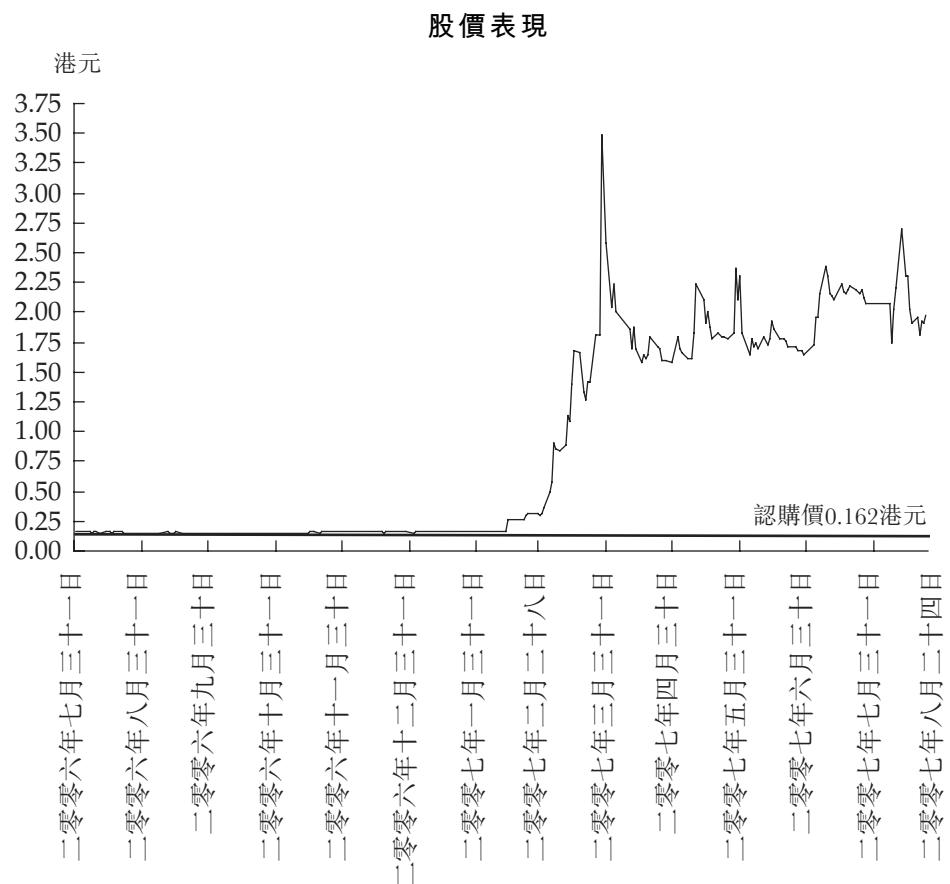
吾等自上表注意到，可資比較公司之價格與資產淨值比率介於0.3及3.2倍之間，平均為約1.1倍。認購價之價格與資產淨值比率為1.0倍，屬上述範圍內及與平均值相符。儘管價格與資產淨值比率與平均值一致，惟其低於 貴公司按股份於最後實際可行日期之收市價計算之價格與資產淨值比率12.1倍（「買賣價格與資產淨值比率」）。如上表所示，買賣價格與資產淨值比率大幅高於選定可資比較公司之正常價格與資產淨值比率範圍，故被視為較市值不合理地高。基於以上分析，吾等認為認購價屬合理。

然而，務請注意， 貴公司業務範疇、經營規模、資產基礎及前景與上表所列者不一定完全相同。因此，應審慎使用上述資料。

就評估認購價是否公平合理而言，吾等曾進一步考慮下列方法：

股價表現分析

下表顯示股份自二零零六年七月三十一日（即截至最後交易日止十二個月期間之首個交易日）（「回顧期間」）至最後實際可行日期在聯交所買賣之收市價：



獨立財務顧問函件

於回顧期間，股份最高收市價為於二零零七年三月二十九日錄得之每股3.49港元，股份之最低收市價為於二零零六年十一月六日錄得之每股0.141港元。認購價0.162港元較每股股份最高收市價折讓約95.36%，並較每股股份最低收市價溢價約14.89%。就參考而言，認購價亦較股份於最後實際可行日期之收市價每股1.97港元折讓約91.78%。

誠如上表所示，股份於回顧期間開始至二零零七年二月中期間按介乎0.141港元及0.17港元間之價格買賣。自此，股份收市價於二零零七年三月二十六日大幅上升至約每股股份1.81港元水平，並於二零零七年三月二十九日升至3.49港元最高位。於審閱 貴公司所刊發公布及吾等與董事之討論後，吾等相信，股份市價於二零零七年二月中後突然飆升並無確切理由。股份收市價其後於約1.6港元及約2.5港元之間波動，於餘下回顧期間至最後實際可行日期維持於1.6港元以上水平。

緊接最後交易日前30日期間（「最後30個交易日」）內，股份交投較為活躍，股份收市價於二零零七年六月底約1.65港元水平，升至於二零零七年七月初維持至最後交易日約2.0港元水平。股份於二零零七年七月三十一日暫停買賣，以待該公布刊發，其後股份買賣於二零零七年八月八日恢復。由於 貴集團資產及業務於最後30個交易日並無重大變動，故吾等認為股價於二零零七年六月底上升及股份收市價於最後30個交易日維持於約2.0港元之相對穩定水平與 貴公司本身基礎並無關係，有關價格變動可能由於市場推測所致。

於緊隨該公布後首個交易日二零零七年八月八日，收市價下滑至1.74港元，後迅速於二零零七年八月十三日回升2.69港元高位。於二零零七年八月八日至最後實際可行日期期間，股份收市價於1.74港元至2.69港元間徘徊，期內平均收市價約為每股2.06港元。認購價較該平均數折讓約92.14%。

獨立財務顧問函件

誠如上文所示，認購價低於股份於二零零七年二月十四日至最後實際可行日期期間之收市價。然而，務請垂注，股份於回顧期間開始至二零零七年二月十三日一直以稍高或低於認購價之價格買賣。相對回顧期間開始直至二零零七年二月十三日止期間相對穩定之價格變動而言，二零零七年二月十四日至最後實際可行日期之股份收市價波幅頗大。

吾等注意到，於該公布刊發日期直至最後實際可行日期止期間，股份持續以較認購價有重大溢價之收市價買賣。由於中國公司建立業務需時，吾等於現階段無法評論現行市價水平能否於未來持續。就此，獨立股東務請密切監察股份市價，並建議彼等於對 貴集團未來前景缺乏信心或存疑時，考慮套現彼等之股份投資。

(ii) 可換股債券條款

(1) 到期日

可換股債券之到期日將為可換股債券發行日期起計第三週年之日。誠如董事會函件所述，董事擬將認購所得款項淨額用作興建甲醇項目廠房，甲醇項目廠房一期之建設工程預期將於二零一零年前完成。根據認購協議條款，債券持有人可於可換股債券發行日期起計第二週年之日後行使其贖回權。經考慮上述因素後，吾等認為可換股債券之到期日為發行日期起計第三週年，可為 貴公司提供財務上之靈活彈性，以撥付甲醇項目所需，故吾等認為可換股債券之到期日對獨立股東而言屬公平合理。

(2) 票面息率

由於可換股債券為零息債券，而短期銀行借貸之利率介乎十二個月香港銀行同業拆息4.43厘至最後實際可行日期恒生銀行網頁所報最優惠利率7.75厘之間，故吾等認為可換股債券之票面息率符合 貴公司利益。

獨立財務顧問函件

(3) 兌換價

兌換價較股份於最後交易日聯交所所報收市價每股股份2.07港元折讓約92.17%，相等於 貴公司於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值0.162港元，並較 貴公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股股份約0.154港元有溢價約5.19%。

兌換價與認購價相同。鑑於倘在甲醇項目於二零一零年投入商業運作前 貴集團不注入其他新業務， 貴集團財務表現不一定能大幅改善，故吾等認為，兌換價對獨立股東而言屬公平合理。

基於(i)發行可換股債券為認購協議其中一部分；(ii)董事相信，發行認購股份及可換股債券為 貴集團現時可行最為適合之融資途徑；及(iii)上述認購價（與兌換價相同）之分析，吾等認為，儘管兌換價較股份收市價折讓，惟兌換價對獨立股東而言仍屬公平合理。

經考慮上述因素及分析，特別是：

- (i) 認購價及兌換價乃經考慮下列因素後公平磋商釐定：(a) 貴公司近年營業額水平較低，溢利亦持續下跌；(b) 貴公司資產絕大部分以現金及例如車位等相對小型之物業資產形式持有；及(c) 貴公司之資產價值相比其相對較大之市值為少；
- (ii) 認購價及兌換價乃經參考 貴公司於二零零六年十二月三十一日之每股股份經審核綜合資產淨值後釐定；
- (iii) 認購價及兌換價各自較 貴公司股份於二零零七年六月三十日之未經審核綜合每股資產淨值有溢價：

獨立財務顧問函件

- (iv) 認購價之價格與資產淨值比率屬可資比較公司之價格與資產淨值比率範圍內，與平均價值一致；
- (v) 基於吾等於上文「股價表現分析」一段所提出解釋過往股價趨勢及股份表現之理由，故認購價與兌換價較股份最近價格折讓乃屬合理；及
- (vi) 可換股債券條款（包括到期時間、票面息率及兌換價）對獨立股東而言屬公平合理，

因此，吾等認為，認購協議條款對獨立股東而言屬公平合理。

V. 收購及認購對 貴集團之財務影響

盈利

由於中國公司尚處於發展階段，故其於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度並無錄得任何收入。根據中國公認會計原則，中國公司（作為項目公司）於發展階段產生之所有開支均可資本化。因此，中國公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表並無錄得任何損益。中國公司可於甲醇項目預期將於二零一零年投入商業運作後確認甲醇銷售。因此，甲醇項目投入商業運作前， 貴集團之盈利狀況不會受到任何影響。

發行認購股份或可換股債券（假設並無獲兌換）後，不計及有關發行產生之開支，由於可換股債券之票面息率為零及假設有關於發行不會產生任何開支， 貴集團盈利狀況不會受到任何影響。

現金流量

按董事表示，代價須由買方以現金支付，有關代價將以 貴集團內部資源撥付。董事確認， 貴集團擁有充足內部資源撥付收購所需。根據 貴公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產負債表， 貴集團之現金及現金等值項目為95,800,000港元。 貴集團亦將自認購獲取約373,000,000港元所得款項淨額。因此，收購將不會對 貴集團之現金流量構成任何即時重大不

獨立財務顧問函件

利影響。董事向吾等表示，於收購協議完成後三年內，向甲醇項目一期作出之投資總額預期將約為人民幣4,000,000,000元（約4,120,000,000港元）。預期第一期之建設工程將於二零一零年前完成，而第二期之建設工程將於二零一二年前完成。董事估計，甲醇項目興建工程動工後首年之初步資金需要將約為人民幣291,000,000元（約300,000,000港元），有關金額將以認購所得款項淨額撥付。

就任何有關甲醇項目之未來資金承擔而言，董事正積極考慮多種融資方法，包括項目融資、銀行借貸、股東貸款、股本融資及／或上述全部方法。於二零一零年甲醇項目商業運作前，收購及甲醇項目將對 貴集團之現金流量構成重大不利影響。

甲醇項目第一期及第二期全面投入商業運作後，預期將產生收入，因而對 貴集團之現金流量帶來正面影響。甲醇項目第一期及第二期之年產量分別定為一百萬噸及800,000噸甲醇。按甲醇現時市價介乎每噸人民幣1,800元至人民幣2,550元之最低價計算，預期甲醇項目第一期及第二期全面投入商業運作後之每年收入將分別約人民幣1,800,000,000元及約人民幣1,440,000,000元。

倘 貴公司根據可換股債券條款全面贖回可換股債券， 貴集團之現金狀況將減少180,000,000港元。然而，根據可換股債券條款，債券持有人僅可要求 貴公司贖回其所持可換股債券之尚未償還本金額，惟債券持有人必須事先諮詢 貴公司，並合理信納按該債券持有人之要求進行贖回後， 貴公司將能償還其他到期債務。債券持有人於可換股債券發行日期起計第二週年後方可行使有關贖回權利。

獨立財務顧問函件

獨立股東務請垂注，假設出現180,000,000港元之本金額於可換股債券有效期內未被動用，則 貴集團可將有關金額存放於銀行，自有關銀行賺取利息收入。

資產淨值

根據 貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績， 貴公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為122,400,000港元。假設收購及發行認購股份已於二零零七年六月三十日完成， 貴公司之綜合資產淨值將約為348,400,000港元。

按每股股份基準計算，根據 貴公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約122,400,000港元及於最後實際可行日期已發行股份794,057,800股計算， 貴公司於二零零七年六月三十日之未經審核綜合每股股份資產淨值約為0.154港元。假設收購及發行認購股份已於二零零七年六月三十日完成，按經發行認購股份擴大之已發行股份2,028,255,008股計算， 貴公司之綜合每股股份資產淨值將約為0.172港元。

此外，倘收購及發行認購股份已於二零零七年六月三十日完成， 貴公司之綜合有形資產淨值將約為343,400,000港元。按每股股份基準計算，假設收購及發行認購股份已於二零零七年六月三十日完成，按經發行認購股份擴大之已發行股份2,028,255,008股計算， 貴公司之綜合每股股份有形資產淨值將約為0.169港元。

獨立股東務請垂注，收購及認購完成後 貴公司之綜合資產淨值與收購及認購完成後 貴公司之綜合有形資產淨值之重大差額為收購所產生商譽。商譽大致上相當於收購代價及歸因於收購之成本與中國公司未經審核資產淨值之間差額（經計及本通函附錄三所述中國公司物業權益公平值）。

可換股債券發行後，可換股債券之股本部分將根據香港會計準則第32號（「香港會計準則第32號」）之規定計入 貴公司綜合資產負債表之權益部分。因此，將對 貴集團資產淨值有正面影響。於可換股債券獲全面兌換時，

獨立財務顧問函件

假設(i)有關兌換於緊隨認購股份發行後進行；及(ii)發行兌換股份將不會產生任何開支，貴公司預期 貴公司之綜合資產淨值將增加149,400,000港元。

資產負債比率

貴集團於二零零七年六月三十日並無任何借貸或任何作對沖用途之財務工具。由於發行認購股份將令 貴集團之股本基礎擴大199,900,000港元，故發行可換股債券及兌換該等可換股債券將對 貴集團之資產負債比率帶來若干影響，有關分析如下。

可換股債券發行後（惟並無兌換），貴公司預期 貴集團之負債將按可換股債券之負債部分增加，而 貴集團之權益亦將按可換股債券之權益部分相應增加。經諮詢董事後，吾等獲悉，由於於初步確認時釐定可換股債券負債部分之公平值需要利用類似工具之現行市場利率，有關工具之類似信貸額於可換股債券發行時方能確定，故現時準確地量化可換股債券之負債及權益部分並不切實可行。

緊隨可換股債券獲全面兌換為兌換股份後，貴集團之資產淨值將由於發行兌換股份而有所增加，而 貴集團之負債將由於註銷可換股債券之負債部分而有所減少。然而，倘吾等假設可換股債券於緊隨認購股份發行後獲全面兌換，且有關發行兌換股份並無產生開支，則 貴集團之負債將不會受到任何影響，而 貴集團之資產淨值將增加149,400,000港元。因此，可換股債券獲全面兌換將改善 貴集團之資產負債狀況。

基於上述各項，就現金流量及資產淨值而言，收購連同認購對 貴集團財政狀況帶來即時正面影響。就此，吾等認為，收購連同認購符合 貴公司及股東整體利益。

VI. 對 貴公司股權之攤薄影響

由於進行認購，合共1,234,197,208股認購股份將按認購價發行，假設可轉換債券所附兌換權獲全面行使，合共為1,111,111,110股兌換股份將按兌換價發行。

1,234,197,208股認購股份相當於：

- (i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約155.43%；
- (ii) 貴公司經發行認購股份擴大之已發行股本約60.85%；及
- (iii) 貴公司經發行認購股份及兌換股份擴大之已發行股本約39.31%。

1,111,111,110股兌換股份相當於：

- (i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約139.93%；及
- (ii) 貴公司經發行認購股份及兌換股份擴大之已發行股本約35.39%。

誠如董事會函件內「本公司股權結構變動」一節所載列表所披露，於該最後實際可行日期，公眾股東持有 貴公司權益約65.01%。在認購獲獨立股東批准之規限下，發行認購股份將導致現行公眾股東之持股量由目前約65.01%攤薄至25.45%（假設兌換權並無獲行使）。

貴公司預期，現行公眾股東之持股量日後可能因可轉換債券所附兌換權獲行使而進一步攤薄。倘可轉換債券所附兌換權獲全面行使，現行公眾股東之持股量將進一步攤薄至16.44%。

吾等獲董事知會，彼等曾考慮多項可為 貴公司籌措資金之融資方法。董事認為，債務融資對 貴公司資產負債比率構成負面影響，有關利息開支亦無可避免地影響 貴公司盈利能力。鑑於上述各項，加上發行認購股份及兌換股份將擴大及

獨立財務顧問函件

鞏固 貴公司資本基礎，故董事認為認購（即同時發行認購股份及兌換股份）為 貴公司最適合之可行融資方法。

吾等認為，上述對現行公眾股東之持股量之攤薄幅度為重大。然而，鑑於 貴集團需要資金作目前及日後業務發展以及認購為現行 貴集團最可行之融資方法，並考慮到以上因素，尤其是：

- (i) 按備考基準計算，發行認購股份及兌換股份將擴大 貴公司資本基礎以及加強 貴集團資本負債狀況；
- (ii) 進行收購及認購之原因；
- (iii) 甲醇項目於收購協議完成後首年之資金需求；
- (iv) 擁有建滔集團及AK成為控股股東集團之效益；
- (v) 董事認為，由於買方完成收購須取決於（其中包括）取得獨立股東批准認購及清洗豁免，故倘不進行認購， 貴公司將不能參與甲醇項目。

吾等認為，發行認購股份及兌換股份乃為 貴公司籌措資金之可接受融資方法，並認為可能對現行公眾股東之持股量之攤薄為合理。

VII. 清洗豁免

背景

鑑於認購項下擬進行之安排及於訂立認購協議時，根據收購守則，建滔（透過其於建滔附屬公司之權益）及劉先生（透過其於AK之權益）就 貴公司而言成為一致行動人士。由於AK由華置董事兼控股股東劉先生最終全資擁有，而華置則為 貴公司控股股東，故AK與劉先生及華置一致行動。按此基準，根據收購守則，華置、劉先生、AK、建滔及建滔附屬公司就 貴公司而言屬一致行動人士。

獨立財務顧問函件

認購協議完成後，AK及建滔附屬公司及與其一致行動人士於 貴公司之實益權益將由約34.99%增至約74.55%，因此，除非獲執行理事授出清洗豁免，否則AK及建滔附屬公司須根據收購守則規則26.1，就所有並非由AK及建滔附屬公司及與其任何一方一致行動之人士擁有或同意收購之已發行股份提出無條件強制性全面收購建議。

AK、華置、建滔附屬公司及與其一致行動人士已向執行理事申請授出清洗豁免，倘獲授出，則須獲獨立股東於股東特別大會按股數投票表決批准，會上AK、建滔附屬公司及與其一致行動人士須就有關決議案放棄投票。清洗豁免將會涵蓋下列情況：

- (1) AK及建滔附屬公司之持股量由於配發及發行認購股份而增加；
- (2) (a)建滔附屬公司及(b) AK及華置各自之持股量由於配發及發行兌換股份而增加，繼而超出2%之自由增購率；及
- (3) 建滔附屬公司由於其全數行使附帶於建滔債券所附兌換權，因而成為合併一致行動集團之主導人。

除訂立認購協議外，AK、建滔附屬公司及與其任何一方一致行動之人士概無於認購協議日期前六個月之日起至最後實際可行日期止期間購入任何股份。

清洗豁免為認購協議條件之一

清洗豁免獲執行理事授出並獲獨立股東批准為認購協議完成之先決條件之一。倘清洗豁免不獲執行理事授出或未獲獨立股東批准，則認購協議將告失效，而認購將不會繼續進行。

吾等亦自董事會函件注意到，根據認購協議， 貴公司向AK及建滔附屬公司承諾，倘獨立股東僅批准收購協議而不批准認購及清洗豁免，則 貴公司將促使買方不繼續進行收購。

獨立財務顧問函件

劉先生及華置及與其一致行動人士維持為最大組別股東

於最後實際可行日期，劉先生透過其於華置之權益，實益擁有277,858,761股股份權益，相當於 貴公司現有已發行股本約34.99%。

由於根據收購守則，華置、劉先生、AK、建滔及建滔附屬公司就 貴公司而言屬一致行動人士，認購協議完成時，劉先生及與其一致行動人士於 貴公司之實益權益將由約34.99%增至約 74.55%。按此基準，獨立股東應注意，劉先生及華置及與其一致行動人士於認購完成後將維持為最大組別股東。

認購協議完成及建滔附屬公司全面行使建滔債券所附兌換權時，建滔附屬公司將成為合併一致行動集團之主導人

緊隨發行認購股份後，及由於建滔附屬公司全面行使建滔債券所附兌換權，建滔附屬公司將成為合併一致行動集團之主導人。誠如董事會函件所述，董事認為建滔能向 貴集團提供技術及業界支援，尤其是於甲醇項目之設計、發展、推行及營運方面。故此，吾等認為，鑑於建滔於甲醇項目之關鍵角色，其成為合併一致行動集團之主導人屬合理。

授出及批准清洗豁免可讓 貴集團及所有股東（包括獨立股東）把握機會享有收購及認購完成後之好處，其中包括(i) 貴集團有機會收購中國公司從而參與甲醇項目；(ii) 甲醇項目之潛力及前景；(iii) 認購將增加 貴集團資產淨值及提升股本基礎。經考慮認購協議條款之公平合理程度，以及上述收購及認購之好處，吾等認為，授出清洗豁免對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

VIII. 風險因素

獨立股東應審慎考慮甲醇項目及之風險及不確定因素，包括而不限於 貴公司尚未就甲醇項目取得若干中國政府批准；甲醇項目廠房之建設不一定如董事原

獨立財務顧問函件

先預算之時間表落成； 貴公司不一定能取得足夠財務資源撥付甲醇項目所需；以及中國甲醇工業之規管環境及市場氣氛均可能出現變化。

獨立股東務請注意，可換股債券將須根據香港會計準則第32號之規定於 貴公司每個財政年度年結日重估，故可能對 貴公司於有關重估後之收益表及資產負債表有重大財務影響。

務請留意，吾等獲委任就收購協議條款、認購協議條款及授出清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。然而，吾等並無受委就上述風險及不確定因素發表意見。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，收購協議及認購協議之條款及授出清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成就批准收購協議、認購協議及授出清洗豁免提呈股東特別大會之各項決議案。吾等亦建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成所有有關決議案。

此致

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈
26樓
金匡企業有限公司

獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
寶來資本(亞洲)有限公司
董事
孫枝麗
謹啟

二零零七年八月二十八日

1. 本集團之財務資料概要

下列財務資料乃董事根據本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表編製。本公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之核數師德勤·關黃陳方會計師行及本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之核數師國衛會計師事務所均對本公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表提出無保留意見。

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 六月三十日 止六個月	二零零六年	二零零五年	二零零四年 重列
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	1,706	3,512	4,698	9,362
除稅前溢利	1,687	5,511	9,216	10,204
所得稅開支	—	(692)	(2,124)	306
本年度／期間股東應佔溢利	1,687	4,819	7,092	10,510
股息	—	7,941	7,941	—
每股股息 (港元)	—	0.01	0.01	—
每股盈利—基本及攤薄 (港仙)	0.21	0.61	0.89	1.50
	於二零零七年 六月三十日	於十二月三十一日		二零零四年 重列
	千港元	二零零六年	二零零五年	千港元
資產與負債				
總資產	134,767	133,813	136,107	126,205
總負債	(12,344)	(5,137)	(4,309)	(27,291)
	122,423	128,676	131,798	98,914
本公司股本持有人 資產淨值	122,423	128,676	131,798	98,914
少數股東權益	—	—	—	—
	122,423	128,676	131,798	98,914
本公司股本持有人 每股資產淨值 (港元)	0.15	0.16	0.17	0.14
已發行股份數目	794,057,800	794,057,800	794,057,800	691,257,800

2. 經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度年報之本集團經審核綜合財務報表：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	6	3,512	4,698
直接成本		<u>(1,689)</u>	<u>(2,037)</u>
毛利		1,823	2,661
其他經營收入	8	2,409	1,042
行政開支		(3,293)	(2,913)
財務費用	9	—	(159)
出售投資物業之(虧損)/收益		(746)	3,538
重估投資物業產生之盈餘		<u>5,318</u>	<u>5,047</u>
除稅前溢利	10	5,511	9,216
所得稅開支	12	<u>(692)</u>	<u>(2,124)</u>
本年度溢利		<u><u>4,819</u></u>	<u><u>7,092</u></u>
股息	13	<u><u>7,941</u></u>	<u><u>7,941</u></u>
每股盈利	14		
基本及攤薄(港仙)		<u><u>0.61</u></u>	<u><u>0.89</u></u>

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	35,600	107,720
無形資產	17	—	—
聯營公司權益	18	—	—
共同控制機構權益	19	—	—
可供待售之金融資產	20	220	220
		<u>35,820</u>	<u>107,940</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	21	593	608
應收短期貸款	22	—	—
現金及現金等同項目		88,062	27,559
		<u>88,655</u>	<u>28,167</u>
列為持作出售之資產	15	9,338	—
		<u>97,993</u>	<u>28,167</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	3,229	3,132
應付同系附屬公司款項	24	185	146
		<u>3,414</u>	<u>3,278</u>
流動資產淨值		<u>94,579</u>	<u>24,889</u>
總資產減流動負債		<u>130,399</u>	<u>132,829</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	27	1,723	1,031
		<u>1,723</u>	<u>1,031</u>
總資產及負債		<u><u>128,676</u></u>	<u><u>131,798</u></u>
股本及儲備			
股本	25	7,940	7,940
股份溢價及儲備		120,736	123,858
股本權益總額		<u><u>128,676</u></u>	<u><u>131,798</u></u>

綜合股本權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	6,912	—	234	91,768	98,914
本年度溢利	—	—	—	7,092	7,092
發行新普通股 (附註25)	1,028	25,186	—	—	26,214
發行新股份之交易成本	—	(422)	—	—	(422)
於二零零五年 十二月三十一日 及二零零六年一月一日	7,940	24,764	234	98,860	131,798
已付股息	—	—	—	(7,941)	(7,941)
本年度溢利	—	—	—	4,819	4,819
於二零零六年 十二月三十一日	<u>7,940</u>	<u>24,764</u>	<u>234</u>	<u>95,738</u>	<u>128,676</u>

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	5,511	9,216
按下列各項調整：		
利息收入	(1,846)	(429)
重估投資物業產生之盈餘	(5,318)	(5,047)
出售投資物業虧損／(收益)	746	(3,538)
利息支出	—	159
撥回呆壞賬準備	(327)	(388)
營運資金變動前之經營現金流量	(1,234)	(27)
貿易及其他應收款項減少	342	801
貿易及其他應付款項增加／(減少)	97	(658)
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	39	(206)
經營活動所用現金額	(756)	(90)
已付所得稅	—	—
經營活動所用現金淨額	(756)	(90)
投資活動		
已收利息	1,846	429
出售投資物業所得款項	67,354	8,945
投資活動所得現金淨額	69,200	9,374
融資活動		
已付利息	—	(159)
償還借貸	—	(23,149)
發行新普通股所得款項淨額	—	25,792
已付股息	(7,941)	—
融資活動(所用)／所得現金淨額	(7,941)	2,484
現金及現金等值項目增加淨額	60,503	11,768
年初現金及現金等值項目	27,559	15,791
年終現金及現金等值項目	<u>88,062</u>	<u>27,559</u>

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。其最終控股公司為Chinese Estates Holdings Limited（「華人置業」）。華人置業於百慕達註冊成立，其股份於聯交所上市。

綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構之主要業務分別載於附註32、33及34。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布，並於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之若干新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團在綜合財務報表應用的新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第21號（經修訂）	匯率變動之影響
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號（經修訂）	公平價值之選擇
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

採納上述新香港財務報告準則並無對本集團之會計政策及業績及財政狀況產生重大變動。

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預計，應用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 主要會計政策

編製此等綜合財務報表所採納之主要會計政策列載如下。除另有說明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。香港財務報告準則為一個統稱，包括所有由香港會計師公會頒佈之個別適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）。

編製綜合財務報表時採用之計量基準為歷史成本法，並按重估若干以公平值列賬之投資物業而作出修訂。

編製綜合財務報表要求管理層於應用本公司之會計政策時作出判斷。需要較精密判斷和比較複雜的領域或涉及綜合財務報表關鍵假設和估計的領域於附註5披露。

本集團及本公司在編製綜合財務報表時奉行的重大會計政策概述如下：

(a) 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司

附屬公司指本集團有權監管其財務及經營政策之一切實體（包括為特殊目的經營的實體），通常擁有其過半數投票權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法為本集團所收購之附屬公司列賬。收購成本按交換日期所獲資產之公平值、所發行之股本工具及所產生或所承擔負債，加上直接與收購事項有關的成本。業務合併中所購入之可識別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平價值初步計算，而不考慮任何少數股東權益之數額。收購成本超出集團應佔所購入可識別資產之公平價值之部分乃記錄為商譽。倘收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平價值，則差額將直接於收益表確認。

所有重大之集團內公司之間交易、結餘及未變現盈利於綜合時予以抵銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，未變現虧損亦予以抵銷。本公司已在必要情況下對附屬公司之會計政策予以修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但不擁有控制權之一切實體，並通常擁有附有百分之二十至五十投票權的股權。於聯營公司之權益採用會計權益法列賬，並起初按成本確認。本集團於聯營公司之權益包括於收購時產生的商譽減除任何減值虧損。

聯營公司之業績、資產及負債乃以會計權益法於該等財務報表內列賬。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團應佔該聯營公司之損益及權益於收購後之變動作出調整，以及減去任何已鑒定之減值虧損。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部份），則本集團不再確認應佔之進一步虧損。作出額外應佔虧損撥備及確認負債僅以本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則會以本集團於有關聯營公司之權益為限而撇銷損益。

共同控制機構

共同控制機構指以合資安排另行成立之獨立機構，其每名合資方擁有共同控制權。

共同控制機構之業績及資產與負債利用會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制機構之投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並經本集團應佔共同控制機構損益及權益變動之收購後變動而調整，減任何已識別折損列賬。倘本集團應佔共同控制機構之虧損相等於或高於其於該共同控制機構之權益（包括任何實質上構成本集團於該共同控制機構之淨投資一部份之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔之其他虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制機構付款為限。

倘某集團機構與本集團之共同控制機構進行交易，撇銷未變現之損益則會以本集團於有關共同控制機構之權益為限，惟倘未變現虧損證實已轉讓資產出現減值，則全數確認虧損。

(b) 商譽

商譽指收購之成本超出收購當日本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司及共同控制機構可識別資產淨值之公平值之差額。收購附屬公司之商譽乃個別呈列於資產負債表中。收購聯營公司或共同控制機構之商譽乃納入於聯營公司或共同控制機構之權益，並以作為整體結餘之一部分進行減值測試。分別確認之商譽乃每年評估減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽之折損不會撥回。

收購附屬公司所產生之已撥充資本商譽乃於資產負債表分開呈列。收購聯營公司所產生之已撥充資本商譽包括在投資有關該聯營公司成本中。

就減值測試而言，收購產生之商譽會分配至各預期可受惠於收購之協同效益之有關現金產生單位或多組現金產生單位。商譽所屬之現金產生單位會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。就財政年度內收購所產生之商譽而言，商譽所屬之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則折損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之折損會即時於收益表中確認。商譽之折損不會於其後期間撥回。

於其後出售附屬公司、共同控制機構及聯營公司時，出售之收益或虧損均參考出售日期之資產淨值計算，包括任何仍未攤銷之應佔商譽及有關儲備（如適用）。

(c) 在附屬公司之投資

在附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之折損列入本公司資產負債表。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準列賬。

(d) 收入確認

租金收入（包括根據經營租約租出之物業預先發出發票之租金）以直線法按有關租約年期確認。

利息收入根據尚未償還之本金金額以適用利率按時間比例基準計算。

(e) 投資物業

於初步確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計量。於初步確認後，投資物業利用公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之損益會於產生期間計入收益表。

(f) 專利權

專利權按成本減攤銷及累積折損列賬。計算攤銷時乃按估計可用年期以直線法撇銷專利權之成本。

(g) 資產減值

內外資訊於每個結算日審閱，以決定資產有否減值或是否有跡象顯示之前已確認之減值是否已不存在或減少。倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產之可收回價值。倘資產之賬面值超逾其可收回價值，則確認其減值虧損。除非該資產以重估數額列賬，減值虧損方根據有關會計政策就該重估資產處理，否則任何減值虧損於產生當期之損益賬內扣除。

(i) 計算可收回價值

資產之可收回價值為其售價淨額及使用價值之較高者。淨售價指於公平交易出售資產所得款項之數額。可使用價值則按持續使用資產預期取得之估計未來現金流量之現值，加資產使用期屆滿後出售估計所得現金之現值而計算。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流量，則釐訂可獨立賺取現金流量之最小組別資產（即賺取現金單位）之可收回價值。

(ii) 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回數額之估計出現轉變，則為撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損乃因預期不會再發生屬非經常性質之特定外界事項所導致，而可收回數額之上升明顯因該特定事件之影響逆轉所致，始可撥回商譽減值虧損。減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值（在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者）。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入收益表內處理。

(h) 租約

凡租約條款規定將租賃資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人之租約均列為財務租約。所有其他租約分類為經營租約。

本集團為出租人

經營租約之租金收入會以直線法按有關租約年期在收益表確認。磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

本集團為承租人

根據經營租約應付之租金會以直線法按有關租約年期在收益中扣除。作為訂立經營租約獎勵之已收及應收利益以直線法按有關租約年期確認為租金開支扣減。

(i) 外幣換算

在編製個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日通用之匯率以其功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收益表中確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之收益表中，惟重新換算非貨幣項目產生之差額有關之損益直接於股本權益確認，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

為呈列綜合財務報表的目的，本集團境外業務的資產及負債均以結算日通用匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。除非匯率於期內波動很大。在此情況下，以交易日通用之匯率換算。產生的匯兌差異確認為一個股本權益的獨立部分（換算儲備）。該匯兌差額於該境外業務被出售期間於收益表內確認。

(j) 稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項。

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入及支出項目，亦不包括收益表內永不課稅或扣減之項目。本集團結算日前制定或實際制定之稅率釐定當期稅項負債。

遞延稅項確認於就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異，並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異確認，而遞延稅項資產則限於較可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

除非本集團可控制有關暫時差異之回撥及暫時差異在可見將來不會回撥之情況下，由投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之應課稅暫時差異，其遞延稅項負債均予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債或資產根據於結算日前已採用或實際採用之銷售償還或變現期間之稅率計算。遞延稅項會扣自或計入收益表，惟有關直接扣自或計入股本權益之項目，其遞延稅項亦會於股本權益中處理。

(k) 退休福利計劃供款

自收益表扣除之退休金成本指於本年度向定額供款計劃所作之供款。

(I) 金融工具

當一家集團實體成為金融工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（以公平值計量且公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公平值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除。收購以公平值計量且公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下四個類別其中之一，包括以公平值計量且公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。本集團之主要金融資產為貿易及其他應收款項以及會籍債券，分別屬貸款及應收款項以及可供出售金融資產兩類，而所採納之會計政策載列如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項使用實際利率法按經攤銷成本減任何可識別折損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬確認折損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，折損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之經攤銷成本。

可供待售之金融資產

可供待售之金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為香港會計準則第39號下之任何其他類別。於初步確認後之每個結算日，可供待售金融資產按公平值計量。公平值之變動於股本中確認，直至該金融資產被出售或釐定為已減值，屆時過往於股本中確認之累計收益或虧損會自股本中剔除，並於損益確認。可供待售之金融資產之任何折損於損益確認。可供待售股本投資之折損將不會於往後期間撥回。就可供待售債項投資而言，倘該投資之公平值增加可客觀地與確認折損後之事件有關，則折損將獲撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類。

股本工具為可證明於本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

本集團之金融負債主要包括其他金融負債（包括來自同系附屬公司之有抵押借貸、貿易及其他應付款項以及應付同系附屬公司款項（屬其他金融負債））。該等金融負債其後利用實際利率法按經攤銷成本計算。

(m) 現金及現金等項目

現金及現金等項目包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資。

(n) 撥備

倘本集團因過往事件而導致現時須承擔法律性或推定性責任，而履行該等責任時將可能需要資源外流，並可就有關責任之金額作出可靠之估計，則會確認撥備。倘貨幣時間價值之影響重大，則撥備金額為預計履行責任所需支出於結算日之現值。

(o) 以股份支付之交易

以股權結算並以股份支付之交易

授予本公司僱員之購股權

已接獲服務之公平值參考於授出日期所授出購股權之公平值釐定，以直線法於歸屬日期支銷，並相應增加股本（購股權儲備）。

於行使購股權時，以往於購股權儲備確認之款項將撥入股份溢價。當購股權已沒收或於屆滿日期仍未行使時，以往於股權（購股權儲備）確認之款項將撥入保留溢利。

(p) 關連人士交易

倘任何一方可直接或間接控制另一方式在財務及營運決策上對其發揮重大影響力，則雙方視為有關連。倘任何人士均受同一人士控制或發揮重影響，則雙方亦視為有關連。

當關連人士之間發生資源或責任轉讓時，則該項交易被視為關連人士交易。

(q) 列為持作出售之資產

倘非流動資產之賬面值主要由出售交易而非透過持續使用取得，將被列為持作出售之資產。僅於出售極有可能發生及資產能以現狀即時出售時方符合此條件。

列為持作出售之非流動資產以資產過往之賬面值及公平價值減出售成本之較低金額計算。

4. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括借貸、貿易應收款項及貿易應付款項。該等金融工具之詳情披露於各附註內。該等金融工具附帶之風險及有關如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保能以有效方式及時實施適當之措施。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零六年十二月三十一日有關各類已確認金融資產之債項，本集團承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於每個結算日，本集團檢討每宗個別貿易債項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

應用附註3所述本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷，對財務報表中確認之金額有最重大之影響（於下文處理涉及估計者除外）。

所得稅

於二零零六年十二月三十一日，有關未使用稅項虧損之遞延稅項資產約2,077,000港元（二零零五年：1,140,000港元）已經確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎日後是否具有足夠之未來溢利或應課稅暫時差異。倘若未來之實際溢利低於預期，則可能產生重大之遞延稅項資產撥回，該項撥回將於出現撥回發生之期間內在收益表內確認。

6. 營業額

營業額為已收及應收第三者之款項淨額，茲概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租金收入	3,227	4,189
財務收入	285	509
	<u>3,512</u>	<u>4,698</u>

7. 業務及地區分類

業務分類

因應管理需要，本集團現將營運業務劃分為以下兩個部門－(i)投資與財務及(ii)物業投資。本集團乃按上述部門申報其主要之分類資料。由於能源節省器（製造及買賣能源節省器）及其他投資（買賣證券投資）等業務分類於本年度並無為本集團帶來重大貢獻，故並無呈報該等分類。

主要業務如下：

- 投資與財務 — 投資及財務業務
 物業投資 — 租賃物業及租賃設備以及買賣待轉售物業

上述業務之分類資料呈列如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益表：			
營業額			
外界銷售	285	3,227	3,512
分類業績	612	6,264	6,876
利息收入			1,846
未分攤公司開支			(3,211)
除稅前溢利			5,511
所得稅開支			(692)
本年度溢利			4,819
資產負債表：			
資產			
分類資產	—	44,679	44,679
未分攤公司資產			89,134
綜合總資產			133,813
負債			
分類負債	—	3,810	3,810
未分攤公司負債			1,327
綜合總負債			5,137
其他分類資料			
重估投資物業產生之盈餘	—	5,318	5,318
收益表內減值虧損撥回	327	—	327
其他非現金開支	—	(12)	(12)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益表：			
營業額			
外界銷售	<u>509</u>	<u>4,189</u>	<u>4,698</u>
分類業績	<u>897</u>	<u>10,744</u>	11,641
利息收入			429
未分攤公司開支			(2,695)
財務費用			<u>(159)</u>
除稅前溢利			9,216
所得稅開支			<u>(2,124)</u>
本年度溢利			<u>7,092</u>
資產負債表：			
資產			
分類資產	—	108,866	108,866
未分攤公司資產			<u>27,241</u>
綜合總資產			<u>136,107</u>
負債			
分類負債	—	3,104	3,104
未分攤公司負債			<u>1,205</u>
綜合總負債			<u>4,309</u>
其他分類資料			
重估投資物業產生之盈餘	—	5,047	5,047
收益表內減值虧損撥回	388	—	<u>388</u>

地區分類

本集團之業務主要位於香港。本集團所有可識別資產均位於香港。因此，並無呈列地區分類。

8. 其他經營收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他經營收入包括以下項目：		
利息收入	1,846	429
撥回呆壞賬撥備	<u>327</u>	<u>388</u>

9. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
毋須於五年內全數償還之銀行及其他借貸利息	<u>—</u>	<u>159</u>

10. 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
員工成本		
董事酬金(附註11)	204	153
薪金及其他福利	1,066	976
退休福利計劃供款，不包括董事並已扣除已沒收 供款9,000港元(二零零五年：8,000港元)	<u>52</u>	<u>40</u>
	<u>1,322</u>	<u>1,169</u>
核數師酬金	300	460
並已計入：		
物業租金收入－扣除開支965,000港元 (二零零五年：1,103,000港元)	<u>2,262</u>	<u>3,086</u>

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

本年度應付本公司董事酬金總額為204,000港元(二零零五年:153,000港元)。

截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度各董事之酬金呈列如下:

董事姓名	董事袍金		薪金及其他福利		退休福利計劃供款		合計	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
執行董事								
熊思慧	4	-	-	-	-	-	4	-
譚頌翔	-	-	-	-	-	-	-	-
梁榮邦	10	-	-	-	-	-	10	-
江志明	10	-	-	-	-	-	10	-
	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24</u>	<u>-</u>
獨立非執行董事								
梁潤輝	60	52	-	-	-	-	60	52
林日輝	60	51	-	-	-	-	60	51
錢其武	60	50	-	-	-	-	60	50
	<u>180</u>	<u>153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>180</u>	<u>153</u>
	<u>204</u>	<u>153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204</u>	<u>153</u>

(b) 僱員酬金

本集團五位最高薪酬僱員其中一位(二零零五年:一位)為本公司之獨立非執行董事,其酬金資料載列於上文(a)。餘下四位(二零零五年:四位)人士之酬金資料載列如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	1,125	976
退休福利計劃供款	52	41
	<u>1,177</u>	<u>1,017</u>

每位人士之酬金為1,000,000港元以下之酬金級別。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內,本集團概無支付任何酬金予該五位最高薪酬僱員(包括董事)作為其加入或加入本集團時之報酬。截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度內,並無董事放棄任何酬金。

12. 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司之當期稅項	—	—
遞延稅項 (附註27)	692	2,124
	<u>692</u>	<u>2,124</u>

由於須繳付香港利得稅之集團公司於年內產生稅務虧損或有承前稅務虧損以抵銷年內之應課稅溢利，故該等集團公司並無為香港利得稅作出撥備。

其他司法權區之稅項乃按有關司法權區當時之稅率計算。

年度之稅項支出與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 千港元	%	二零零五年 千港元	%
除稅前溢利	<u>5,511</u>		<u>9,216</u>	
按香港利得稅稅率17.5%計算 之稅項	965	17.5	1,612	17.5
毋須課稅收入之稅務影響	(1,264)	(22.9)	(2,523)	(27.4)
稅務上不可扣減支出之稅務影響	977	17.7	714	7.7
不予確認稅項虧損／遞延稅項 資產之稅務影響	1,850	33.6	2,321	25.2
動用先前未確認之稅務虧損	<u>(1,836)</u>	<u>(33.3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度稅項支出	<u>692</u>	<u>12.6</u>	<u>2,124</u>	<u>23.0</u>

遞延稅項之詳情載於附註27。

13. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派末期股息每股0.01港元 (二零零五年: 0.01港元)	<u>7,941</u>	<u>7,941</u>

董事議決建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息7,941,000港元，即每股0.01港元 (二零零五年: 0.01港元)。於結算日後建議之末期股息於結算日並未確認為負債。

截至二零零五年十二月三十一日止年度擬派末期股息每股0.01港元已在股東大會獲股東批准，並已於年內派付。

14. 每股盈利

每股基本盈利按本年度溢利4,819,000港元(二零零五年:7,092,000港元)及本年度已發行普通股加權平均股數794,057,800股(二零零五年:781,383,827股)計算。

儘管截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄事項,惟仍然呈列每股攤薄盈利。

15. 列為持作出售之資產

於二零零六年十二月二十七日及二零零六年十二月八日,本公司之間接全資附屬公司偉祺發展有限公司及博永企業有限公司與兩名獨立第三方(「買方」)訂立兩份買賣協議,分別以代價538,000港元及8,800,000港元出售香港夏慤道12號美國銀行中心4樓4106號停車位(「停車位」)及位於香港新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈3樓之物業(「物業」),出售停車位已由買方於二零零七年一月十九日以現金支付及完成,出售物業則將由買方於二零零七年五月三十一日或之前以現金支付及完成。根據香港財務報告準則第5號,上述投資物業已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之資產負債表內列為持作出售之資產。

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零五年一月一日	108,080
出售	(5,407)
已於收益表確認之公平值增加	5,047
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	107,720
出售	(68,100)
已於收益表確認之公平值增加	5,318
重新分類列為持作出售之資產	(9,338)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>35,600</u>

本集團在香港包括土地及樓宇之投資物業如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期租約	—	620
中期租約	35,600	107,100
	<hr/>	<hr/>
	<u>35,600</u>	<u>107,720</u>

本集團投資物業於二零零六年十二月三十一日之公平值按一家與本集團概無關連之獨立合資格專業測計師行普敦國際評估有限公司於該日進行之估值為基準而計算。普敦國際評估有限公司對於相關地點之同類型物業估值具有適合資格及近期之估值經驗。該項估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(第一版),並按公開市值基準進行重估。

本集團所有根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途之投資物業，乃以公平價值模式計算，並分類及列作投資物業。

17. 無形資產

	專利權 千港元
成本	
於二零零五年一月一日，二零零五年十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	29,670
攤銷及減值	
於二零零五年一月一日，二零零五年十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	29,670
於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	—

18. 聯營公司權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
攤佔聯營公司資產淨額	—	—

本集團聯營公司於二零零六年十二月三十一日之詳情載於附註33。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	1,395	—
本年度虧損	(12,678)	(12,432)
本集團應佔虧損	—	—
總資產	15,633	11,023
總負債	(75,196)	(65,875)
淨負債	(59,563)	(54,852)
本集團應佔淨資產	—	—

19. 共同控制機構權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
攤佔共同控制機構資產淨額	—	—

本集團於二零零六年十二月三十一日之共同控制機構之詳情載於附註34。

本集團共同控制機構之財務資料概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度虧損	<u>(20)</u>	<u>(24)</u>
本集團應佔虧損	<u>—</u>	<u>—</u>
總資產	4,314	4,314
總負債	<u>(160,497)</u>	<u>(160,485)</u>
淨負債	<u>(156,183)</u>	<u>(156,171)</u>
本集團應佔淨資產	<u>—</u>	<u>—</u>

20. 可供待售之金融資產

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
會藉債券	<u>220</u>	<u>220</u>

21. 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項已計入271,000 港元(二零零五年:182,000 港元)之應收貿易款項,主要為預先簽發之賬單而預期於收到賬單後會支付之應收租金。以下為於結算日之賬齡分析:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
30日內	215	172
31-60日	38	3
超過60日	18	7
	<u>271</u>	<u>182</u>

董事認為本集團之貿易及其他應收款項於二零零六年十二月三十一日之公平值與其賬面值相約。

22. 應收短期貸款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收貸款	3,203	3,530
減:呆壞賬準備	<u>(3,203)</u>	<u>(3,530)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團因應個別之貸款協議而採用既定之信貸政策。本集團於結算日之應收貸款賬齡為已到期。

23. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項已計入10,000 港元(二零零五年:146,000 港元)之應付貿易款項。以下為於結算日之賬齡分析:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
30日內	4	28
31-60日	—	10
超過60日	6	108
	<u>10</u>	<u>146</u>

董事認為本集團之貿易及其他應付款項於二零零六年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

24. 應付同系附屬公司款項

有關金額為無抵押、免息及按通知償還，董事認為本集團之應付同系附屬公司款項於二零零六年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

25. 股本

	普通股數目	款項 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本:		
於二零零六年及二零零五年十二月三十一日	<u>80,000,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足股本:		
於二零零五年一月一日	691,257,800	6,912
發行新普通股(附註)	<u>102,800,000</u>	<u>1,028</u>
於二零零六年及二零零五年十二月三十一日	<u>794,057,800</u>	<u>7,940</u>

附註: 根據日期為二零零五年二月一日之股份配售協議, 本公司於二零零五年二月按每股0.255 港元之價格發行102,800,000 股普通股。所得款項主要用於償還同系附屬公司之有抵押借貸。年內發行之所有新股在各方面均與當時之現有股份享有同等權益。

26. 認購股權計劃

本公司於二零零二年二月十五日採納一項認購股權計劃(「二零零二年計劃」), 主要目的是獎勵董事及合資格僱員, 詳情載列如下:

根據將於二零一二年二月十四日屆滿之二零零二年計劃, 本公司可按10 港元之代價向本公司或其附屬公司之董事及全職僱員授出可認購本公司股份之認購股權。二零零二年計劃之股份認購價由本公司董事決定, 惟最低為股份於授出日期在聯交所每

日報價表所示之收市價或股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之收市價平均值(以較高者為準)。已授出之認購股權於本公司董事會知會之期間內可隨時行使,惟該期間最多以認購股權授出日期起計十年為限。所授出之認購股權於提呈日期起計21天內可供接納。

因行使按二零零二年計劃及其他計劃將予獲授之所有認購股權而可予發行之股數上限,不得超過於二零零二年計劃成為無條件當日已發行股份之10% (「授權限額」)。於計算授權限額時,已作廢之認購股權不會計入。為免混淆,已註銷但未有作廢之認購股權涉及之股份,將計入作為授權限額之一部份。

授權限額經股東在股東大會上批准後可隨時更新,惟因行使按二零零二年計劃及其他認購股權計劃授出之所有認購股權可予發行之股份總數,不得超過取得上述股東批准當日之已發行股份之10%。為免混淆,過往按二零零二年計劃及其他認購股權計劃授出之認購股權(包括未行使、已註銷、按二零零二年計劃及本公司其他購股權計劃作廢之認購股權或已行使之認購股權),於計算更新之10%時不會計入。

本公司可在股東於股東大會批准之情況下,授出超過10%限額之認購股權,惟超過10%限額之認購股權只可授予本公司於尋求股東批准前列明之僱員。

除非按本文所述獲得股東批准,否則,因行使於任何十二個月期間內向各僱員授出之認購股權(包括已行使及未行使認購股權)而已獲及將獲發行之股份總數,不得超過本公司已發行股份之1%。如向任何僱員進一步授出認購股權會導致因其行使於截至進一步授出認購股權之日期(該日期包括在內)止之任何十二個月期間內經已及將會獲授之所有認購股權(包括已行使、已註銷及未行使之認購股權)而已獲及將獲發行之股份,合共超過已發行股份之1%,則進一步授出認購股權之事宜須在股東大會上獲股東另行批准,而有關僱員及其聯繫人士均不得投票。

然而,因行使本公司所有認購股權計劃授出之全部認購股權而可予發行之股份之整體限制,不得超過不時之已發行股份之30%。

於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日,概無二零零二年計劃之認購股權尚未行使。該兩個年度內,概無認購股權授出、行使、註銷或失效。

27. 遞延稅項負債／(資產)

以下為本報告期間及上一個報告期間本集團提撥／(確認)之主要遞延稅項負債／(資產)及有關變動:

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	(2,321)	3,175	(1,947)	(1,093)
扣自本年度收益表	858	305	807	1,970
出售投資物業時變現	264	(110)	—	154
於二零零五年十二月三十一日	(1,199)	3,370	(1,140)	1,031
扣自本年度收益表	945	130	(937)	138
出售投資物業時變現	1,514	(960)	—	554
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,260</u>	<u>2,540</u>	<u>(2,077)</u>	<u>1,723</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團可用作對銷未來溢利但尚未動用之稅項虧損為709,818,000港元(二零零五年:709,059,000港元)。本公司已將11,869,000港元(二零零五年:6,516,000港元)之稅項虧損確認為遞延稅項資產。由於未能預測日後溢利來源，故本公司並無將餘下之697,949,000港元(二零零五年:702,543,000港元)之稅項虧損確認為遞延稅項資產。所有未動用之稅項虧損可無限期結轉。

28. 經營租約安排

本集團(以承租人身份)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按經營租約支付之最低租金	<u>56</u>	<u>42</u>

於結算日，本集團按不可撤銷經營租約之日後最低租金承擔之到期日如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	<u>59</u>	<u>7</u>

經營租約款項指本集團就辦公室物業應付之租金。租期及租金之有效期固定為兩年。

本集團(以出租人身份)

本年內賺取之物業租金收入為3,227,000港元(二零零五年:4,189,000港元)，其租金收益率約為7.18%(二零零五年:3.89%)。若干物業在未來兩年擁有已訂約之租戶。

於結算日，本集團與租戶已訂有租約之日後最低租金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	2,334	1,627
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	632	455
	<u>2,966</u>	<u>2,082</u>

29. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員設立定額供款計劃。該等計劃之資產由受託人控制之基金持有，並獨立於本集團之資產。退休福利費用自綜合收益表扣除，有關款額相當於本集團年內向該等計劃應付之供款。

沒收供款9,000港元(二零零五年：8,000港元)後於綜合收益表扣除之費用總額為52,000港元(二零零五年：40,000港元)乃本集團於年內向該等計劃作出之供款。

30. 有關連人士交易及結餘

(a) 交易

於截至二零零六年十二月三十一日止年度：

- (i) 本集團向本公司之同系附屬公司Oriental Ford Finance Limited支付利息零港元(二零零五年：159,000港元)。該項利息按年內尚未償還餘款以通行市場利率計算。
- (ii) 本集團向本公司之同系附屬公司華人置業有限公司就租賃辦公室予本集團支付租金56,000港元(二零零五年：42,000港元)。已付之款額乃按雙方協定之年期計算。
- (iii) 本集團向華人置業之聯營公司廣生堂有限公司收取租金收入118,000港元(二零零五年：118,000港元)。該項租金乃按每月約10,000港元之固定款額收取，條款乃經雙方同意協定。

(b) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員之薪酬，包括已付本公司董事及高級行政人員之款項呈列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他短期福利	463	406
退休計劃供款	22	19
	<u>485</u>	<u>425</u>

董事酬金之其他詳情載於綜合財務報表附註11。

(c) 結餘

於結算日之關連人士交易結餘詳情載於綜合資產負債表。

31. 本公司資產負債表

本公司於結算日之資產負債表如下：

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益		59,057	89,309
會藉債券		100	100
		<u>59,157</u>	<u>89,409</u>
流動資產			
預付款項及其他應收款項		309	280
銀行結存及現金		86,995	26,575
		<u>87,304</u>	<u>26,855</u>
流動負債			
應計款項及其他應收款項		467	487
應付同系附屬公司款項		122	109
		<u>589</u>	<u>596</u>
流動資產淨額		<u>86,715</u>	<u>26,259</u>
總資產減流動負債		<u>145,872</u>	<u>115,668</u>
非流動負債			
應付附屬公司款項		36,150	65
資產與負債總額		<u>109,722</u>	<u>115,603</u>
股本及儲備			
股本		7,940	7,940
股份溢價及儲備	(a)	101,782	107,663
		<u>109,722</u>	<u>115,603</u>

附註：

(a) 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本公司			
於二零零五年一月一日	—	81,919	81,919
配售股份	24,764	—	24,764
本年度溢利	—	980	980
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	24,764	82,899	107,663
股息	—	(7,941)	(7,941)
本年度溢利	—	2,060	2,060
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>24,764</u>	<u>77,018</u>	<u>101,782</u>

32. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足 普通股本之面值	本公司所持已發行 股本面值比率		主要業務
			直接	間接	
博永企業有限公司	香港	20港元	—	100%	物業投資
金朗有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
東帝有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Legend Power Ltd. (附註)	英屬維爾京群島	2,000美元	—	100%	投資控股
偉祺發展有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資

附註：根據於二零零三年七月進行之債務重組，Koga Limited（本集團之前債權人）獲授認購期權，於Koga Limited根據債務重組完成向本集團完成轉讓Legend Power Ltd.股權（二零零四年一月）起計五年內，可於行使認購期權時以150,000港元或Legend Power Ltd.之綜合有形資產淨值50%（以較高者為準）之代價，購入Legend Power Ltd.之50%權益。

所有上述附屬公司均在香港營運。

上表所列為董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將令篇幅冗長。

目前概無附屬公司於年終時或年內任何時間擁有任何未償還債務證券。

33. 聯營公司

本公司間接持有之本集團主要聯營公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務組建形式	註冊成立地點	所持已發行 股本面值比率	主要業務
Legend GP (Canada) Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	50%	投資控股
Legend Power System Inc.	註冊成立	加拿大	50%	買賣能源節省器

34. 共同控制機構

本公司間接持有之本集團主要共同控制機構於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

共同控制機構名稱	業務組建形式	註冊成立地點	所持已發行 股本面值比率	主要業務
金萊斯投資有限公司	註冊成立	香港	40%	物業投資
Top Grade Assets Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	50%	物業投資
Upgrade Properties Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	50%	物業投資

35. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年十二月二十七日及二零零六年十二月八日，本公司之間接全資附屬公司偉祺發展有限公司及博永企業有限公司（「博永」）與兩名獨立第三方（「買方」）訂立兩份買賣協議，分別以代價538,000港元及8,800,000港元出售香港夏慤道12號美國銀行中心4樓4106號停車位（「停車位」）及位於香港新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈3樓之物業（「物業」），出售停車位已由買方於二零零七年一月十九日以現金支付及完成，出售物業則將由買方於二零零七年五月三十一日或之前以現金支付及完成。出售物業之詳情披露於本公司於二零零六年十二月十二日之公布內。
- (b) 於二零零七年一月四日及二零零七年一月十六日，博永與另外兩名獨立第三方訂立兩項初步買賣協議，分別以代價約5,180,000港元及20,660,000港元出售位於香港新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈11樓及7至10樓，買方須以現金分別於二零零七年七月二十五日或之前及於二零零七年八月六日支付代價及完成出售。兩項出售之詳情披露於本公司於二零零七年一月八日及二零零七年二月十三日之公佈內。

36. 比較數字

若干比較金額已重新分類以符合本年度之呈列方式。

37. 授權刊發財務報表

董事會已於二零零七年三月八日批准及授權刊發財務報表。

3. 未經審核中期業績

以下為摘錄自本公司日期為二零零七年八月二日之截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績公布之本集團未經審核綜合財務報表：

綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,706	1,803
直接成本		(114)	(1,053)
毛利		1,592	750
其他經營收入	4	1,918	942
行政開支		(1,744)	(1,960)
出售列為持作出售之資產之虧損		(79)	—
重估投資物業產生之盈餘		—	2,560
除稅前溢利	5	1,687	2,292
所得稅開支	6	—	(451)
本期間溢利		<u>1,687</u>	<u>1,841</u>
中期股息	7	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (港元)	8	<u>0.0021</u>	<u>0.0023</u>

綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
非流動資產		
投資物業	—	35,600
無形資產	—	—
聯營公司權益	—	—
共同控制機構權益	—	—
可供待售之金融資產	100	220
	<u>100</u>	<u>35,820</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	3,238	593
應收短期貸款	—	—
現金及現金等同項目	95,829	88,062
	<u>99,067</u>	<u>88,655</u>
列為持作出售之資產	35,600	9,338
	<u>134,667</u>	<u>97,993</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	10,576	3,229
應付同系附屬公司款項	45	185
	<u>10,621</u>	<u>3,414</u>
流動資產淨值	<u>124,046</u>	<u>94,579</u>
總資產減流動負債	<u>124,146</u>	<u>130,399</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	1,723	1,723
	<u>1,723</u>	<u>1,723</u>
總資產及負債	<u><u>122,423</u></u>	<u><u>128,676</u></u>
股本及儲備		
股本	7,940	7,940
股份溢價及儲備	114,483	120,736
股本權益總額	<u><u>122,423</u></u>	<u><u>128,676</u></u>

財務報表附註

1. 編製基準

本集團之綜合中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第三十四號「中期財務報告」及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋）第十號並香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定編製。綜合中期財務報表為未經審核，惟已經由本公司審核委員會審閱。

編製綜合中期財務報表所採納之編製基準及主要會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒布下列現行或於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂或經修訂香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。就編製及呈報綜合中期財務報表而言，本集團已採納所有此等新香港財務報告準則。首次採納此等新香港財務報告準則對本集團編製及呈報即期或以往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出以往年度調整。

香港會計準則第1號（修訂本）	股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹 經濟體中之財務報告」應用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。本公司董事預計，應用該等新訂或經修訂準則或詮釋將不會對本集團之綜合中期財務報表構成重大影響。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及 庫務股票交易 ²
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 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 營業額

營業額為已收及應收第三者之款項淨額，茲概述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入	1,676	1,594
財務收入	30	209
	<u>1,706</u>	<u>1,803</u>

業務分類

因應管理需要，本集團現將營運業務劃分為以下兩個部門－(i)投資與財務及(ii)物業投資。本集團乃按上述部門申報其主要之分類資料。由於能源節省器（製造及買賣能源節省器）及其他投資（買賣證券投資）等業務分類於本期間並無為本集團帶來重大貢獻，故並無呈報該等分類。

主要業務如下：

投資與財務	－	投資及財務業務
物業投資	－	租賃物業及租賃設備及買賣待轉售物業

上述業務之分類資料呈列如下：

	投資與財務		物業投資		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益表：						
營業額						
外界銷售	30	209	1,676	1,594	1,706	1,803
分類業績	89	462	1,141	3,137	1,230	3,599
利息收入					1,831	478
未分攤公司開支					(1,374)	(1,785)
除稅前溢利					1,687	2,292
所得稅開支					—	(451)
本期間溢利					1,687	1,841
其他分類資料						
收益表內減值虧損撥回	31	253			31	253
重估投資物業產生之盈餘			—	2,560	—	2,560

地區分類

本集團之業務主要位於香港。本集團所有可識別資產均位於香港。因此，並無呈列地區分類。

4. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
利息收入，不包括應收貸款	1,858	478
撥回呆壞賬撥備	31	253
出售附屬公司之收益	28	—
出售聯營公司之收益	—	105
其他收入	1	106
	1,918	942

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
員工成本：		
董事酬金	120	100
薪金及其他福利	340	623
退休福利計劃供款，		
不包括董事並已扣除已沒收供款18,000港元		
(二零零六年：8,000港元)	(5)	29
	<u>455</u>	<u>752</u>
並已計入：		
物業租金收入— 扣除開支114,000港元		
(二零零六年：570,000港元)	1,562	1,024
	<u><u>1,562</u></u>	<u><u>1,024</u></u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司之當期稅項	—	—
遞延稅項	—	451
	<u>—</u>	<u>451</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>451</u></u>

由於須繳付香港利得稅之集團公司於期內產生稅務虧損或有承前稅務虧損以抵銷期內之應課稅溢利，故該等集團公司並無為香港利得稅作出撥備。

其他司法權區之稅項乃按有關司法權區當時之稅率計算。

7. 中期股息

董事會議決不建議派付截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

8. 每股盈利

每股基本盈利按本期間溢利1,687,000港元(二零零六年：1,841,000港元)及本期間已發行普通股加權平均股數794,057,800股(二零零六年：794,057,800股)計算。

截至二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日止六個月，由於並無發行具潛在攤薄影響之普通股，故此並無呈列每股攤薄盈利。

9. 比較數字

為符合本期間之呈列方式，若干比較數字經已重列。

4. 債項聲明

於二零零七年六月三十日(即就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業結束時,除同系附屬公司借款約45,000港元及集團內公司間之負債外,本集團概無任何銀行透支或貸款或其他類似債項、按揭、抵押或擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認,除本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績公布以及日期分別為:(i)二零零七年一月八日及二零零七年一月二十七日有關以代價約5,180,000港元購買中僑貨倉大廈11樓;(ii)二零零七年二月十三日及二零零七年三月二十八日有關以代價約20,660,000港元出售中僑貨倉大廈7樓至10樓;(iii)二零零七年三月二十八日及二零零七年四月十九日有關以代價約10,800,000港元出售中僑貨倉大廈4樓至5樓及一個停車位;及(iv)二零零七年六月二十六日及二零零七年七月十六日有關以代價約29,300,000港元購買31個停車位連同五個毗連空間之公布及相關通函所披露者外,本集團之財務或經營狀況或前景自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算日二零零六年十二月三十一日起至最後實際可行日期止期間並無任何重大變動。

以下為獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就本集團物業權益於二零零七年八月十五日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

編號：NAL/PW/NK/TC/R07184

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對金匡企業有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）所持有物業權益（詳情載於隨附之估值概要）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年八月十五日（以下稱為「估值日」）在現況下價值之意見，以便納入公開文件之用。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃吾等對其「市值」之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估物業權益時，乃假設貴集團擁有物業權益之有效、可強制執行及可自由轉讓之業權，並有權於未屆滿之租約期內自由及不受干擾地使用該等物業權益，惟須先付訖每年應繳之政府地租及付清所有規定須補貼之地價／應付購買代價。

吾等按個別基準對各項物業進行估值。吾等並無考慮將該等物業出售予單一買方之任何折扣，亦不考慮倘等物業同時作為一個組合提呈出售對其價值造成之影響。

估值方法

吾等評估受現有租約規限之第一類及第二類物業權益時，乃採用投資法，當中考慮該等物業目前之租金收入及其增值潛力。

估值假設

吾等在估值時乃假設業主在公開市場出售該等物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排而獲益，以影響該等物業權益之價值。在吾等之估值中，並無假設任何形式之強迫出售情況。此外，吾等亦獲 貴集團告知，該等物業並無關於或影響出售該等物業之購買選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無考慮完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支出。

業權查證

吾等已促使於有關土地註冊處查冊該等物業之土地業權。然而，吾等並未查閱文件正本，以證實可能並無於提供予吾等之副本內出現之任何修訂。

限制條件

吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行實地測量，以查證有關該等物業樓面積是否準確，惟已假設吾等獲提供之文件及圖則所示之樓面面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並於識別該等物業時接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租情況、樓面面積及其他所有有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之所有規定。

備註

除另有說明者外，吾等之估值證書內所有幣值金額均以港元列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈26樓
金匡企業有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司

董事
王明坤 *MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)*
謹啟

二零零七年八月二十八日

附註：王明坤先生乃註冊專業測量師，於香港物業估值方面積逾十五年經驗。

估值概要

第一類：貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	於二零零七年 八月十五日 在現況下之 資本值 港元	貴集團 應佔權益	於二零零七年 八月十五日 貴集團 應佔資本值 港元
1. 香港灣仔告士打道56號 東亞銀行港灣中心 多層之25個車位以及 二樓及四樓5個相連單位	21,250,000元	100%	21,250,000元
2. 香港中環皇后大道中9號 6個車位及地庫停車場	7,800,000元	100%	7,800,000元
小計：	<u>29,050,000元</u>		<u>29,050,000元</u>

第二類：貴集團於香港已訂約出售之物業權益

3. 香港新界葵涌 梨木道63-71號 中僑貨倉大廈 四樓全層(包括平台)、 五樓全層 及地下25號停車位	11,100,000元	100%	11,100,000元
小計：	<u>11,100,000元</u>		<u>11,100,000元</u>
總計：	<u><u>40,150,000元</u></u>		<u><u>40,150,000元</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月十五日 在現況下之資本值 港元
1. 香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心多層之25個停車位，以及二樓及四樓5個相連單位	東亞銀行港灣中心（「該大樓」）為樓高三十一層之商業大樓，附設停車設施，於一九九零年落成。	25個停車位中有19個以多份按月計特許租約出租，每月收入總額為73,100元，包括差餉及服務費，而其餘6個停車位現為空置。	21,250,000元 (參閱下文 附註ii) (貴集團應佔之 100%權益： 21,250,000元)
內地段第2818號餘段，內地段第2818號D段餘段，內地段第2817號F段餘段及內地段第2817號M段之19,581,678份平均及不可分割業權份數中之683,040份。	該物業包括分散於該大樓地下至四樓之25個停車位連同二樓及四樓5個相連單位，全部佔用作停車位。 內地段第2817及2818號各自分別由兩份政府租約持有，分別由一九二九年三月二十六日及一九二九年五月二十五日起計同樣為期99年，且各自可再續期99年。	5個相連單位中有4個以四份獨立特許租約租出，每月收入總額15,000元，包括差餉及服務費，而其餘1個相連單位現為空置。	

附註：

- i) 該物業包括：
- (A) 該大樓地下L1、L2及L3號停車位、一樓L4及L5號停車位、二樓1、2、4、5、10、11及12號停車位、三樓1及2號停車位，以及四樓1至11號停車位；及
- (B) 該大樓二樓及四樓5個相連單位。
- ii) 該大樓二樓及四樓5個相連單位並無獲配平均及不可分割之業權份數，故吾等認為該5個相連單位並無商業價值。
- iii) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司Grow Wealth Property Investment Limited（見日期為一九九一年六月二十八日之備忘錄第UB4911385號）。

- iv) 該物業受下列產權負擔所規限：
- (A) 更改大廈名稱備忘錄（見日期為二零零二年三月十五日之備忘錄第UB8646782號）；
 - (B) 以廖創興銀行有限公司（改名為「創興銀行有限公司」）為受益人之按揭，代價為全部款項之一部分（見日期為二零零三年九月十日之備忘錄第UB9016212號）；及
 - (C) 根據等待註冊契約部分解除（見日期為二零零七年七月三十日之備忘錄第07080901630025號）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			八月十五日 在現況下之資本值 港元
2. 香港中環皇后大道中9號6個停車位及地庫停車場	皇后大道中9號(「該大樓」)為樓高三十五層之商業大樓,於一九九二年落成。	3個停車位以三份獨立按月計特許租約出租,每月收入總額為19,200元,不包括差餉及服務費,而其餘停車位現為空置。	7,800,000元 (貴集團應佔之100%權益: 7,800,000元)
海傍地段第101號A段及B段,C段餘段及海傍地段餘段,海傍地段第102號A段餘段,海傍地段第103號C段以及內地段第514號餘段 23,086份平均及不可分割業權份數中之9份。	該物業包括6個停車位及該大樓地庫停車場裝卸區。 海傍地段第101號、102號及103號分別由各自之政府租約持有;由一八五五年十一月十六日起計同樣為期999年;而內地段第514號則由另一份政府租約持有,由一八五七年一月二十一日起計為期999年。		

附註:

- i) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司名佳發展有限公司(見日期為一九九三年六月三十日之備忘錄第UB5740877號)。
- ii) 該物業受下列產權負擔所限:
 - (A) 授出地役權契據(見日期為二零零二年一月二十一日之備忘錄第UB8614256號);
 - (B) 以廖創興銀行有限公司(改名為「創興銀行有限公司」)為受益人之按揭。代價為全部款項之一部分(見日期為二零零三年九月十日之備忘錄第UB9016212號);及
 - (C) 根據等待註冊契約部分解除(見日期為二零零七年七月三十日之備忘錄第07080901630025號)。

第二類 – 貴集團於香港已訂約出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月十五日 在現況下之資本值 港元
3. 香港新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈4樓全層(包括平台)、5樓全層及地下25號停車位 丈量約份第450號地段第974號242份平均及不可分割業權份數中之19份(「地段」)	<p>該物業包括一幢二十四層高工業大廈4樓及5樓全層連同地下一個停車位。該大樓於一九七九年或前後落成。</p> <p>該物業之總樓面面積(不包括停車位)約為2,302.21平方米(24,781平方呎),連同4樓總樓面面積約827.02平方米(8,902平方呎)之平台。</p> <p>此地塊根據新批地證第4287號持有,由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日,並已依法延長至二零四七年六月三十日。地段之政府地租為每年230港元。</p>	4及5樓全層按兩份租約出租,為期兩年,最後一份於二零零八年十一月十四日屆滿,每月收入總額為68,165元,不包括差餉及管理費,而停車位及千樓之平台及四樓之平台現為空置。	11,100,000元 (貴集團應佔之100%權益: 11,100,000元)

附註:

- i) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司博永企業有限公司(見日期為一九九七年九月十五日之備忘錄第TW1174186號)。
- ii) 該物業受一項以百運企業有限公司為受益人之初步買賣協議所限,代價為10,805,000元(見日期為二零零七年三月二十四日之備忘錄第07050400930100號)。

以下為獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就中國公司物業權益於二零零七年八月一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

編號：NAL/PW/TC/R07162

敬啟者：

吾等遵照金匡企業有限公司（以下稱為「貴集團」）之指示，對位於中華人民共和國（以下稱為「中國」）內蒙古自治區鄂爾多斯市之物業權益（詳情載於隨附之估值概要）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年八月一日（以下稱為「估值日」）價值之意見，以便納入公開文件之用。

估值基準

吾等對物業價值之估值乃吾等對其「市值」之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估物業權益時，乃假設業主擁有物業權益之有效、可強制執行及可自由轉讓之業權，並有權於所獲授土地使用權期限內自由及不受干擾地使用該等物業權，惟須先付清土地使用權費及所有規定須補貼之地價／應付購買代價。

吾等按個別基準對各項物業進行估值。吾等並無考慮將該等物業出售予單一買方之任何折扣，亦不考慮倘等物業同時作為一個組合提呈出售對其價值造成之影響。

估值方法

在評估物業權益時，吾等採用直接比較法對該等物業進行估值，即假設該等物業於現況下及按層數擁有權基準計算可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之類似物業成交。

估值假設

吾等在估值時乃假設業主在公開市場出售該等物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排而獲益，以影響該等物業權益之價值。

此外，吾等亦無計及關於或影響出售該等物業之任何購買選擇權或優先購買權。在吾等之估值中，並無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無考慮完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支出。

業權查證

吾等並無調查該等物業之業權或任何負債。然而，吾等假設，該等物業於所獲授特定期限內可予轉讓，惟須每年繳付名義土地使用權費及付清任何應付地價。吾等倚賴貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業於估值日之業權所提供意見。

限制條件

吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行實地測量，以查證有關該等物業之地盤及樓面面積是否準確，惟已假設吾等獲提供之文件及圖則所示之地盤及樓面面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地視察，以確定土地情況是否適合、是否存在污染以及所提供服務是否適合日後發展等用途。

吾等很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並於識別該等物業時接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租情況、地盤及樓面面積以及其他所有有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事項。

吾等之估值已遵照香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12項所載之所有規定而編製。

備註

除另有說明者外，吾等之估值證書內所有幣值金額均以港元列值。吾等之估值所採納匯率為1港元兌人民幣0.97元，為於估值日之概約匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈26樓
金匡企業有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司

董事
王明坤 MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零零七年八月二十八日

附註：王明坤先生乃註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面積逾十五年經驗。

估值概要

第一類－中國公司在中國持作日後發展之物業權益

物業	於二零零七年八月一日 在現況下之資本值
1. 位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗縣 達旗三响梁工業區樹林召鄉關碾房村之 一幅土地	59,200,000港元

第二類－中國公司在中國持作自用之物業權益

2. 位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗縣 達旗樹鎮金鵬路西文苑街南裕隆花園第2座全幢及 第4座5樓451及452號室	3,300,000港元
---	-------------

總計：62,500,000港元

第一類－中國公司在中國持作日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			八月一日 在現況下 之資本值
1. 位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗縣達旗三响梁工業區樹林召鄉關碾房村之一幅土地	該物業包括一幅註冊地盤面積約為666,670平方米(7,176,036平方呎)之土地,擬發展成為稱作「魯能煤電化循環經濟產業園」之工業綜合大樓(「發展項目」)。 該物業獲授之土地使用權自發出國有土地使用權證日期起計為期50年,作工業用途。	該物業現時空置。	59,200,000港元

附註:

- i) 根據達拉特旗縣國土資源局「國土局」與內蒙古伊澤礦業投資有限公司(「該公司」)分別於二零零六年七月十二日及二零零六年八月一日訂立之授出國有土地使用權編號達拉特旗市國讓(合)字(2006)第26號合約及授出國有土地使用權合約之補充協議(「該等合約」),國土資源局同意向該公司授出該物業之土地使用權。該等合約所訂主要條款概述如下:
- | | | | |
|-----|--------|---|----------------------|
| (A) | 地盤面積 | : | 666,670平方米 |
| (B) | 用途 | : | 工業 |
| (C) | 土地使用期限 | : | 50年 |
| (D) | 地積比率 | : | 不低於0.8 |
| (E) | 投資總額 | : | 不少於人民幣9,115,400,000元 |
- ii) 根據日期為二零零七年四月二十三日之營業執照第1527222000976(1-1)號,該公司之註冊資本為人民幣100,000,000元,經營期限自二零零四年十一月十六日起至二零五四年十一月十五日止。主要業務範圍限於煤礦、勘探工作、煤及電力投資、建築材料、廠房及機器、原煤加工行業等,且於無事先獲得政府批准之情況下,不得從事任何商業及生產活動。
- iii) 根據日期為二零零六年十二月二十九日之建設用地批文編號鄂爾多斯市達拉特旗縣(2006)字第12號,地盤面積約為666,670平方米之該物業獲准作工業用途。建議發展項目名為魯能煤電化循環經濟產業園。
- iv) 根據日期為二零零七年二月九日之建設用地規劃許可證第2007003號,地盤面積約為666,670平方米之該物業的發展項目獲准作工業用途。

- v) 貴集團有關中國法之法律顧問所提供意見指出：
- (A) 於清償未付地價人民幣330,355.70元及所產生相關印花稅／稅項以及批授土地程序完成後，該公司有權獲得該物業之土地使用權，自發出國有土地使用權證日期起計為期50年，作工業用途。於上述申請方面，並無任何可預見法律障礙；
 - (B) 根據上文附註v)(A)，於投入投資總額（地價除外）超過25%後，該物業之土地使用權可以轉讓、按揭或出租方式自由轉讓，而除名義性質的費用外，毋須另行補付地價或其他款項；及
 - (C) 該公司已正式註冊成立，具有全面法團權力及法律行為能力從事該公司營業執照所指定業務。
- vi) 吾等進行估值時，已按下列假設編製估值：
- (A) 該公司持有該物業之適當合法業權，有權連同其土地使用權餘下期限轉讓該物業，而毋須向政府另行補付地價及其他繁重費用；
 - (B) 所有地價以及其他遷徙及公用服務費用（如有）已付清；及
 - (C) 自有關政府機構取得發展該物業相關一切同意、批文及許可證，而並無任何可能影響其價值之繁重條件或不當延誤。

第二類－中國公司在中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月一日 在現況下 之資本值
2. 位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗縣達旗樹鎮金鵬路西文苑街南裕隆花園第2座全幢及第4座5樓451及452號室	<p>裕隆花園(「發展項目」)為約於二零零五年落成之大型低層住宅發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目第2座全幢，共有十個住宅單位，加上第4座5樓兩個住宅單位。該物業之總樓面面積約為1,614.99平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權擁有共同期限，直至二零七三年九月一日止，作住宅用途。</p>	該物業現時由業主佔用。	3,300,000港元

附註：

- i) 根據12份國有土地使用權證，內蒙古伊澤礦業投資有限公司(「該公司」)獲授該物業之土地使用權，有關土地使用權擁有共同期限，直至二零七三年九月一日止，作住宅用途。土地使用權證之詳情概述如下：

編號	單位	證書編號	發出日期	土地使用權面積 (平方米)
1	211	【達國用(2005)第5663號】	二零零五年十二月二日	24.87
2	212	【達國用(2005)第5668號】	二零零五年十二月二日	24.87
3	221	【達國用(2005)第5665號】	二零零五年十二月二日	24.87
4	222	【達國用(2005)第5659號】	二零零五年十二月二日	24.87
5	231	【達國用(2005)第5664號】	二零零五年十二月二日	24.87
6	232	【達國用(2005)第5667號】	二零零五年十二月二日	24.87
7	241	【達國用(2005)第5662號】	二零零五年十二月二日	24.87
8	242	【達國用(2005)第5658號】	二零零五年十二月二日	24.87
9	251	【達國用(2005)第5666號】	二零零五年十二月二日	24.87
10	252	【達國用(2005)第5661號】	二零零五年十二月二日	24.87
11	451	【達國用(2005)第6123號】	二零零六年三月二日	25.03
12	452	【達國用(2005)第6122號】	二零零六年三月二日	24.87

- ii) 根據12份房屋所有權證，該公司持有總樓面面積約為1,614.99平方米之該物業的業權，有關業權擁有共同期限，直至二零七三年九月一日止，作住宅用途。房屋所有權證之詳情概述如下：

編號	單位	證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)
1	211	【房權証2005字第17319號】	二零零五年十二月十四日	134.51
2	212	【房權証2005字第17325號】	二零零五年十二月十四日	134.51
3	221	【房權証2005字第17317號】	二零零五年十二月十四日	134.51
4	222	【房權証2005字第17322號】	二零零五年十二月十四日	134.51
5	231	【房權証2005字第17323號】	二零零五年十二月十四日	134.51
6	232	【房權証2005字第17314號】	二零零五年十二月十四日	134.51
7	241	【房權証2005字第17327號】	二零零五年十二月十四日	134.51
8	242	【房權証2005字第17316號】	二零零五年十二月十四日	134.51
9	251	【房權証2005字第17315號】	二零零五年十二月十四日	134.51
10	252	【房權証2005字第17318號】	二零零五年十二月十四日	134.51
11	451	【房權証2005字第17724號】	二零零六年三月二十二日	135.38
12	452	【房權証2005字第17723號】	二零零六年三月二十二日	134.51
合計：				<u>1,614.99</u>

- iii) 根據日期為二零零七年四月二十三日之營業執照第1527222000976(1-1)號，該公司之註冊資本為人民幣100,000,000元，經營期限自二零零四年十一月十六日起至二零五四年十一月十五日止。主要業務範圍限於煤礦、勘探工作、煤及電力投資、建築材料、廠房及機器、原煤加工行業等，且於無事先獲得政府批准之情況下，不得從事任何商業及生產活動。

- iv) 貴集團有關中國法之法律顧問所提供意見指出：

- (A) 根據房屋所有權證及國有土地使用權證，該公司正式獲得該物業之土地使用權，有關土地使用權擁有共同期限，直至二零七三年九月一日止，作住宅用途；
- (B) 該公司持有該物業之適當合法業權，有權連同其土地使用權餘下期限轉讓該物業，而毋須向政府另行補付地價及其他繁重費用；
- (C) 該物業之土地使用權可以轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
- (D) 該公司已正式註冊成立，具有全面法團權力及法律行為能力從事該公司營業執照所指定業務。

- v) 吾等進行估值時，已按下列假設編製估值：

- (A) 該公司持有該物業之適當合法業權，有權連同其土地使用權餘下期限轉讓該物業，而毋須向政府另行補付地價及其他繁重費用；
- (B) 所有地價以及其他遷徙及公用服務費用（如有）已付清；及
- (C) 發展項目之設計及建築符合當地規劃條例，且已獲相關機構批准。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本文件所載資料(有關AK及建滔集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,且在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知及確信,本通函並無遺漏任何其他事實,致令本通函之任何聲明(有關AK及建滔集團之聲明除外)有所誤導。

董事願就本通函所載資料(有關AK及建滔集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,且在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知,本通函所發表意見乃經審慎周詳考慮後始行作出,且並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

AK董事願就本通函所載資料(有關本集團、建滔集團、賣方及中國公司之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知,本通函所發表意見乃經審慎周詳考慮後始行作出,且並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

建滔附屬公司董事願就本通函所載有關建滔集團(包括建滔附屬公司)之資料之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知,本通函所發表有關建滔集團(包括建滔附屬公司)之意見乃經審慎考慮後始行作出,且並無遺漏其他有關建滔集團(包括建滔附屬公司)之事實而使其所載任何內容產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期,本公司之法定及已發行股本如下:

法定:		港元
<u>80,000,000,000</u>	股股份	<u>800,000,000</u>
已發行:		
<u>794,057,800</u>	股股份	<u>7,940,578</u>

全部已發行股份已繳足,並在各方面互相享有同等權益,包括股息、表決及股本方面之權利。

自本公司最近期經審核財務報表結算日二零零六年十二月三十一日以來直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

除認購外，於最後實際可行日期，本公司並無就本公司股份或借貸資本設立任何購股權或有條件或無條件同意設立任何購股權，亦無發行或授出或有條件或無條件同意發行或授出影響股份的認股權證或兌換權。

3. 市價

下表顯示(i)於該公佈日期前六個月起計期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零零七年一月三十一日	暫停買賣
二零零七年二月二十八日	0.29
二零零七年三月三十日	2.59
二零零七年四月三十日	1.58
二零零七年五月三十一日	2.31
二零零七年六月二十九日	1.65
最後交易日	2.07
最後實際可行日期	1.97

股份於有關期間在聯交所錄得之最高及最低每股收市價分別為於二零零七年三月二十九日之3.49港元及於二零零七年二月十五日之0.255港元。

4. 權益披露

於最後實際可行日期，

- (a) 董事或本公司之最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則之上市發行人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) 自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零零六年十二月三十一日以來，董事概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃之任何資產或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於本集團任何成員公司所訂立於本通函日期仍然生效且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中，擁有重大權益；及
- (d) 董事或彼等各自之聯繫人士概無於與或可能與本集團業務直接或間接競爭之業務中，擁有任何權益。

5. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

本公司之好倉：

股東名稱／姓名	於本公司之 股份數目	身分	附註	持股量百分比 (%)
Million Point Limited	50,000,000	實益擁有人	1	6.30
Cosmos Success Limited	50,000,000	一間受控制公司之權益	1	6.30
華人置業有限公司	50,000,000	一間受控制公司之權益	1	6.30
樂邦投資有限公司	76,877,685	實益擁有人	2	9.68
中華娛樂置業有限公司	76,877,685	一間受控制公司之權益	2	9.68
Paul Y. Holdings Company Limited	150,981,076	實益擁有人及一間受控制公司之權益	3及4	19.01
華置	277,858,761	一間受控制公司之權益	1、2、3及4	34.99

股東名稱／姓名	於本公司之 股份數目	身分	附註	持股量百分比 (%)
AK	938,123,327	實益擁有人	7	118.14
Crown Jade Limited	938,123,327	一間受控制公司之權益	7	118.14
劉先生	1,215,982,088	信託創立人、信託受益人及 一間受控制公司之權益	5及7	153.14
Global King Ltd.	277,858,761	信託人	6	34.99
GZ Trust Corporation	277,858,761	信託人、信託受益人及 一間受控制公司之權益	6	34.99
建滔附屬公司	1,407,184,991	實益擁有人	8	177.21
Jamplan (BVI) Limited	1,407,184,991	一間受控制公司之權益	8	177.21
建滔	1,407,184,991	一間受控制公司之權益	8	177.21

附註：

1. Million Point Limited (「**Million Point**」) 為50,000,000股股份之實益擁有人。由於華置擁有華人置業有限公司全部已發行股本，而華人置業有限公司擁有Cosmos Success Limited全部已發行股本，而Cosmos Success Limited擁有Million Point全部已發行股本，因此華置、華人置業有限公司及Cosmos Success Limited各被視為於Million Point所擁有同一批股份中擁有權益。
2. 樂邦投資有限公司(「**樂邦**」) 為76,877,685股股份之實益擁有人。由於華置擁有中華娛樂置業有限公司(「**中娛置業**」) 全部已發行股本，而中娛置業擁有樂邦全部已發行股本，因此華置及中娛置業各被視為於樂邦所擁有同一批股份中擁有權益。
3. Paul Y. Holdings Company Limited (「**Paul Y.**」) 為113,818,911股股份之實益擁有人。由於華置擁有Paul Y.全部已發行股本，因此華置被視為於Paul Y.所擁有同一批股份中擁有權益。

此外，Great Empire International Ltd. (「**Great Empire**」) 為37,162,165股股份之實益擁有人。由於華置擁有Paul Y.全部已發行股本，而Paul Y.實益擁有Great Empire全部已發行股本，因此華置及Paul Y.各被視為於Great Empire所擁有同一批股份中擁有權益。
4. 董事梁榮邦先生及江志明先生亦為華置及／或Paul Y.之附屬公司之僱員。該等附屬公司本身並非主要股東。
5. 由於劉先生在華置之已發行股本擁有47.29%權益，故根據證券及期貨條例之條文被視為擁有華置所擁有同等權益。
6. GZ Trust Corporation作為一項全權信託之信託人持有一項由Global King Ltd.任信託人之單位信託基金之單位。Global King Ltd.有權於華置之股東大會行使三分之一以上之投票權。因此，Global King Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華置所擁有之同等權益。

7. 於簽署認購協議後，根據證券及期貨條例之條文，AK（作為實益擁有人）被視為於938,123,327股股份中擁有權益，該等股份包括493,678,883股AK認購股份及於AK債券所附兌換權按兌換價獲全數兌換時可能須配發及發行予AK之444,444,444股兌換股份。AK全部已發行股本由Crown Jade Limited持有，而Crown Jade Limited由劉先生擁有。Crown Jade及劉先生各被視為於AK所擁有同一批股份中擁有權益。
8. 於簽署認購協議後，根據證券及期貨條例之條文，建滔附屬公司（作為實益擁有人）被視為於1,407,184,991股股份中擁有權益，該等股份包括740,518,325股建滔認購股份及於建滔債券所附兌換權按兌換價獲全數兌換時可能須配發及發行予建滔附屬公司之666,666,666股兌換股份。建滔附屬公司全部已發行股本由Jamplan (BVI) Limited持有，而Jamplan (BVI) Limited全部已發行股本由建滔擁有。Jamplan (BVI) Limited及建滔各被視為於建滔附屬公司所擁有同一批股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

6. 根據收購守則披露之其他股權及交易資料

- (a) 於最後實際可行日期，AK及建滔附屬公司於本公司之股權載於上文「主要股東之權益」一段。本公司並無AK及建滔附屬公司之任何股權。
- (b) 除上文「主要股東之權益」一段所載者外，於最後實際可行日期，AK及建滔附屬公司之董事概無於本公司任何證券中擁有權益。

於有關期間，除下文所載由Million Point Limited（作為與AK一致行動人士）出售股份外，AK及建滔附屬公司之董事概無買賣本公司證券：

日期	股份數目	價格 (每股港元)
二零零七年六月七日	120,000,000股	1.50港元

- (c) 除上文「主要股東之權益」一段所載者外，於最後實際可行日期，與AK及建滔附屬公司一致行動之人士概無擁有或控制本公司任何證券。
- (d) 於最後實際可行日期，合併一致行動集團任何成員概無與任何人士訂立屬收購守則規則22附註8所述類別之任何安排。

- (e) 於最後實際可行日期，AK、建滔附屬公司或任何與其一致行動人士及任何董事、近期董事、本公司股東或近期股東，概無訂立與認購有關連或須視乎認購而定之協議、安排或共識（包括任何可索償安排）。
- (f) 於最後實際可行日期，董事概無於本公司、AK及建滔附屬公司任何證券中擁有權益。
- (g) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休金計劃或獨立財務顧問概無擁有或控制本公司任何股權。
- (h) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司訂立屬收購守則規則22附註8所述類別之任何安排，亦無與身為收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人士之任何人士訂立任何安排。
- (i) 於最後實際可行日期，本公司概無任何股權由與本公司有關之基金經理按全權基準管理。
- (j) 於最後實際可行日期，不會給予任何董事利益（法定賠償除外）作為與認購有關之離職或其他補償。
- (k) 董事概無與任何其他人士訂立以認購結果為條件或視乎認購結果而定或以其他方式與認購結果有關之協議或安排。
- (l) 董事概無於AK及建滔附屬公司所訂立任何重大合約中擁有任何重大個人權益。

7. 重大合約

本集團於最後實際可行日期前兩年內所訂立確屬或可屬重大之合約（不包括於本集團日常業務中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司博永企業有限公司（「博永」）（作為賣方）與獨立第三方Ching Sum、Chik Kin Yuen、Tam Kam Wu及Tam Woon Chee（作為買方）就以9,000,000港元之代價出售新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈

1樓所訂立日期分別為二零零五年十月二十六日及二零零五年十一月十八日之臨時買賣協議及正式買賣協議；

- (b) 本公司之間接全資附屬公司東帝有限公司及金朗有限公司（作為賣方）與獨立第三方 Million Hill Development Limited（作為買方）就以67,800,000港元之代價出售(i)新界元朗青山公路49至63號金豪大廈地下G舖以及閣樓及1至3樓及(ii)新界元朗青山公路49至63號金豪大廈4樓A室及B室（包括平台單位）以及天台A及B單位所訂立日期分別為二零零六年二月二十七日及二零零六年三月十三日之臨時買賣協議及正式買賣協議；
- (c) 博永（作為賣方）與獨立第三方 Ching Sum、Chik Kin Yuen、Tam Kam Wu 及 Tam Woon Chee（作為買方）就以8,800,000港元之代價出售新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈3樓所訂立日期分別為二零零六年十二月八日及二零零六年十二月二十九日之臨時買賣協議及正式買賣協議；
- (d) 博永（作為賣方）與獨立第三方恆昌旅行用品有限公司（作為買方）就以5,180,000港元之代價出售新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈11樓所訂立日期為二零零七年一月四日之臨時買賣協議；
- (e) 博永（作為賣方）與獨立第三方 Truly Billion (Hong Kong) Limited（作為買方）就以20,660,000港元之代價出售新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈7樓至10樓所訂立日期為於二零零七年一月十六日之臨時買賣協議；
- (f) 博永（作為賣方）與獨立第三方百運企業有限公司（作為買方）就以10,805,000港元之代價出售新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈4樓（包括其天台單位）、5樓及地下25號停車位所訂立日期為二零零七年三月二十四日之臨時買賣協議；
- (g) 收購協議；及
- (h) 認購協議。

8. 董事服務合約

董事概無與本公司訂有任何本公司不可於一年內毋須支付補償（法定補償）予以終止之服務合約。

董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有下列服務合約：

- (a) 於該公佈日期前六個月內訂立或修訂之合約，包括持續及有固定年期之合約；
- (b) 通知期為十二個月或以上之持續合約；或
- (c) 不論通知期，有效期為十二個月以上之固定期限合約。

9. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

10. 專家及同意書

獨立財務顧問為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團。

普敦國際評估有限公司為註冊專業測量師行。

獨立財務顧問及普敦國際評估有限公司已就本通函之刊發各自發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義，引述彼等各自之名稱及轉載彼等各自之函件、報告、估值概要及估值證書（視情況而定），且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問或普敦國際評估有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利（不論法律上可否執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問或普敦國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日二零零六年十二月三十一日以來已收購、出售或租賃之資產或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之資產中，擁有任何直接或間接權益。

11. 一般事項

- (a) AK之註冊及聯絡地址分別為Palm Grove House, P.O. Box 483, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈26樓。劉先生為AK之最終實益擁有人，而AK及其控股公司各自之董事則為劉先生及劉鳴煒先生。

建滔附屬公司之註冊及聯絡地址分別為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港新界沙田火炭坳背灣街2至12號威力工業中心5樓K室。建滔附屬公司之最終控股公司為建滔，而建滔附屬公司董事為張國榮先生、陳永銀先生及鄭永耀先生。

- (b) 卓怡融資有限公司之註冊地址為香港中環夏慤道12號美國銀行大廈6樓606室。
- (c) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司總辦事處地址為香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈26樓。

本公司股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (d) 法國巴黎融資(亞太)有限公司之註冊地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期63樓。
- (e) 獨立財務顧問之註冊地址為香港皇后大道中99號中環中心65號6503-06室。
- (f) 本公司之公司秘書為林光蔚先生，彼為香港會計師公會會員。
- (g) 本公司之合資格會計師為黃月影小姐，彼為香港會計師公會會員。

- (h) 於最後實際可行日期，AK、建滔附屬公司及華置概無與任何其他人士訂有任何協議、安排或共識，以據此，向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據認購將收購之證券。
- (i) 本通函之中英文本詮釋倘有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

以下文件於二零零七年八月二十八日至二零零七年九月十二日期間一般辦公時間上午九時正至下午十二時三十分及下午一時三十分至下午五時三十分（星期六、日及公眾假期除外）在(i)香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈26樓；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站www.g-prop.com.hk可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) AK之組織章程大綱及細則；
- (c) 建滔附屬公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (e) 獨立董事委員會函件；
- (f) 獨立財務顧問函件；
- (g) 本通函附錄二所載由普敦國際評估有限公司編製之本集團物業權益估值報告；
- (h) 本通函附錄三所載由普敦國際評估有限公司編製之中國公司物業權益估值報告；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；及
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約。

股東特別大會通告



G-PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

股東特別大會通告

茲通告金匡企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年九月十二日星期三上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳之「Queensway」及「Victoria」廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列各決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認山東魯能礦業集團有限公司(作為賣方)、本公司之間接全資附屬公司廣晶投資有限公司(作為買方)與名昇投資有限公司就收購內蒙古伊澤礦業投資有限公司全部註冊股本所訂立日期為二零零七年八月一日之協議(「收購協議」，註有「A」字樣及由大會主席簡簽以資識別之收購協議副本已提呈大會)及其項下所有擬進行交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)或正式授權董事委員會作出彼等認為就實行收購協議條款、其項下所有擬進行交易及所有其他附帶與相關事宜以及令上述各項生效而言屬必須、適當、適宜及權宜之一切行動或事宜，包括但不限於親筆或蓋章簽署、簽立、修訂及交付所有協議、文件及文據，且對有關及相關任何事宜同意作出及作出董事認為就收購協議條款及其項下所有擬進行交易而言並不重大並符合本公司利益之更改、修訂及豁免。」

股東特別大會通告

2. 「動議待召開本大會通告所載第3項普通決議案獲通過後：
- (a) 確認、批准及追認本公司（作為發行人）與Asian Kingdom Limited及名昇投資有限公司（均為認購方）就Asian Kingdom Limited及名昇投資有限公司認購合共1,234,197,208股本公司每股面值0.01港元之股份（「認購股份」）及本金總額為180,000,000港元於二零一零年到期之可換股債券（「可換股債券」）所訂立日期為二零零七年八月一日之認購協議（「認購協議」，註有「B」字樣及由大會主席簡簽以資識別之認購協議副本已提呈大會）及其項下所有擬進行交易；
 - (b) 待認購協議完成後，批准根據認購協議條款按每股0.162港元之認購價分別向Asian Kingdom Limited及名昇投資有限公司配發及發行493,678,883股及740,518,325股認購股份；
 - (c) 待認購協議完成後，批准本公司按認購協議條款設立及向Asian Kingdom Limited及名昇投資有限公司發行可換股債券；
 - (d) 批准可換股債券附帶兌換權獲行使時配發及發行股份（定義見認購協議所附可換股債券構成之平邊契據）；及
 - (e) 授權本公司董事（「董事」）或正式授權董事委員會作出彼等認為就實行認購協議條款、其項下所有擬進行交易及所有其他附帶與相關事宜以及令上述各項生效而言屬必須、適當、適宜及權宜之一切行動或事宜，包括但不限於親筆或蓋章簽署、簽立、修訂及交付所有協議、文件及文據，且對有關及相關任何事宜同意作出及作出董事認為就認購協議條款及其項下所有擬進行交易而言並不重大並符合本公司利益之更改、修訂及豁免。」

股東特別大會通告

3. 「動議待執行理事（定義見本公司日期為二零零七年八月二十八日之通函（「通函」））向Asian Kingdom Limited、名昇投資有限公司、華人置業集團及與彼等任何一方一致行動人士（「合併一致行動集團」）授出清洗豁免（定義見通函），並符合執行理事附加之清洗豁免條件後，批准根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」）規則26豁免附註附註1之豁免，豁免合併一致行動集團因認購認購股份（定義見本大會通告所載附註第2項決議案）而須根據收購守則規則26.1向本公司證券持有人提出強制性全面收購之責任，以收購合併一致行動集團已擁有者以外之本公司證券，並批准於可換股債券（定義見本大會通告所載附註第2項決議案）附帶兌換權獲行使時配發及發行本公司股份。」

代表董事會
金匡企業有限公司
公司秘書
林光蔚
謹啟

香港，二零零七年八月二十八日

香港總辦事處兼主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈
26樓

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之任何股東，均可委派另一位人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 按指定格式擬備之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經核正之授權書或授權文件副本，須於大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
- (4) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表出席大會並於會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士；倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅會接納排名較先之聯名持有人親身或委派受委代表作出之投票，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後按於本公司股東名冊上聯名持有人就有關聯名股權之排名次序而定。
- (5) 上述各項決議案將以按股數投票方式表決。

於本通告日期，董事會由執行董事梁榮邦先生及江志明先生，以及獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生組成。