

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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，應立即將本文件連同隨附之接納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人，以便轉交買主或承讓人。本文件應與隨附之接納表格（其條文構成本文件所載該等收購建議條款其中一部分）一併閱覽。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表聲明，並表示概不就因本文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**MASS RISE LIMITED**

**巨昇有限公司**

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

**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)

有關由結好證券代表巨昇就  
(1) 全部已發行股份  
(巨昇及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)；  
及  
(2) 可換股債券 (AK債券除外)  
提出強制性無條件現金收購建議之  
綜合收購建議及回應文件

巨昇之聯席財務顧問



本公司之財務顧問



法國巴黎融資(亞太)有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



**WALLBANCK BROTHERS**

**華伯特證券(香港)有限公司**

---

本封面頁所用詞彙與本文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

結好證券函件載於本文件第9至18頁。董事會函件載於本文件第19至22頁。獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會致獨立股東及債券持有人之意見)載於本文件第23至24頁。華伯特函件(當中載有華伯特就該等收購建議致獨立董事委員會之意見)載於本文件第25至48頁。

該等收購建議之接納手續及其他相關資料載於本文件附錄一及隨附之接納表格。該等收購建議之接納文件最遲須於二零零八年五月六日星期二下午四時正(或要約方在執行人員同意下根據收購守則可能決定並公布之較後日期及/或時間)前送達登記處(就股份收購建議而言)或本公司之公司秘書(就可換股債券收購建議而言)。

將會或有意將本文件及/或接納表格轉交任何香港以外之司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先行參閱本文件第9至18頁「結好證券函件」中「海外股東」分段及本文件附錄一第6段所載有關此方面之詳情。各海外股東如欲接納股份收購建議，則有責任確使其本身全面遵守有關司法權區在此方面之法例，包括取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他方面之同意及遵守其他必要之正式手續或法律規定。海外股東於決定是否接納股份收購建議時務請徵詢專業意見。

二零零八年四月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	8
結好證券函件 .....	9
董事會函件 .....	19
獨立董事委員會函件 .....	23
華伯特函件 .....	25
附錄一 — 該等收購建議之其他條款 .....	49
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	59
附錄三 — 物業估值報告 .....	118
附錄四 — 一般資料 .....	132

---

## 釋 義

---

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「醋酸項目」	指	如本公司於二零零八年一月二十一日發表之公布中所公布，河北忠信及河北英都負責興建醋酸廠以及生產及銷售醋酸之計劃
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「AK債券」	指	本公司根據認購事項向Asian Kingdom Limited（由劉先生全資擁有之公司）發行本金額72,000,000港元之可換股債券
「尊尚」	指	尊尚投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「尊尚集團」	指	尊尚及其附屬公司
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券（AK債券除外）持有人
「營業日」	指	香港之持牌銀行開放進行一般銀行業務之任何日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日子）
「可換股債券收購建議」	指	由結好證券代表要約方根據收購守則，按可換股債券收購價就全部可換股債券（AK債券除外）提出之強制性無條件現金收購建議

---

## 釋 義

---

「可換股債券收購價」	指	每股相關股份（可能須於按初步轉換價每股股份0.162港元轉換可換股債券時配發及發行）現金0.164港元，由要約方向將會根據可換股債券收購建議之條款及條件接納可換股債券收購建議之債券持有人支付
「中央結算系統」	指	由香港結算建立及營運之中央結算及交收系統
「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，於最後實際可行日期，為本公司之控股股東及控股公司
「華置集團」	指	華置及其附屬公司，為免生疑問，就本文件而言不包括本集團
「截止日期」	指	二零零八年五月六日星期二下午四時正，或倘該等收購建議獲修訂或延長，則為要約方在執行人員同意下根據收購守則修訂或延長該等收購建議之截止日期
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」／「貴公司」	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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「可換股債券」	指	本公司所發行於二零一零年到期之零息可換股債券，本金總額為180,000,000港元，乃透過本公司於二零零七年十月二十五日以平邊契據方式簽立之文據設立，所有可換股債券於最後實際可行日期一概未獲行使
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「出售事項」	指	根據出售協議出售尊尚全部已發行股本及尊尚集團結欠本公司之股東貸款，總代價為183,698,986港元，詳情載於本公司於二零零八年三月三十一日發表之公布
「出售協議」	指	本公司（作為賣方）與名昇（作為買方）就出售事項所訂立日期為二零零八年二月一日之協議（經本公司與名昇所訂立日期為二零零八年三月二十八日之補充出售協議修訂及補充）
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何委派人
「名昇」	指	名昇投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司（建滔之間接全資附屬公司），於緊接銷售股份買賣完成前為銷售股份之實益擁有人及本公司之控股股東
「第一份公布」	指	本公司於二零零八年二月一日就（其中包括）可能提出之收購建議發表之公布
「接納表格」	指	隨附之白色接納表格及隨附之黃色接納表格
「結好證券」	指	結好證券有限公司（前稱結好投資有限公司），根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之視作持牌法團，將代表要約方提出該等收購建議
「本集團」／「貴集團」	指	本公司及其附屬公司
「河北忠信」	指	河北忠信化工有限公司，將於中國河北省成立之中外合資合營企業

---

## 釋 義

---

「河北英都」	指	河北英都氣化有限公司，將於中國河北省成立之中外合資合營企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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及債券持有人提供有關該等收購建議之意見所組成之獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事
「獨立股東」	指	巨昇、建滔、名昇、彼等各自之聯繫人及彼等任何一方之一致行動人士以外之股東
「該聯合公布」	指	要約方、華置與本公司於二零零八年三月七日就(其中包括)該等收購建議共同發表之公布
「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，於緊接銷售股份買賣完成前為本公司之控股股東
「建滔集團」	指	建滔及其附屬公司
「最後交易日」	指	二零零八年一月二十八日，即股份於第一份公布日期前之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零八年四月十一日，即本文件付印前確認本文件所載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

---

## 釋 義

---

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「巨昇」或「要約方」	指	巨昇有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之間接全資附屬公司
「總協議」	指	本公司與建滔就與建滔集團可能成立負責醋酸項目之合營企業所訂立日期為二零零八年一月十七日之協議
「甲醇項目」	指	有關於中國內蒙古鄂爾多斯設立廠房以用煤作為原料製造甲醇產品之項目，有關該項目之其他詳情載於認購公布及認購通函
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，Asian Kingdom Limited之唯一最終實益擁有人，亦是華置之董事兼控股股東，故為本公司之控股股東
「收購建議期間」	指	二零零八年二月一日（即第一份公布日期）起至截止日期
「該等收購建議」	指	股份收購建議及可換股債券收購建議
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示於最後實際可行日期之登記地址位於香港以外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言不包括香港、澳門及台灣
「登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，即本公司香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「有關期間」	指	二零零七年八月一日（即第一份公布日期前滿六個月當日）起至最後實際可行日期止之期間

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	巨昇與名昇於二零零八年二月一日就(其中包括)買賣銷售股份訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	巨昇根據買賣協議向名昇收購之740,518,325股股份,而按文義所指,亦可指當中任何一股銷售股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份收購建議」	指	由結好證券代表要約方根據收購守則,按股份收購價就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出之強制性無條件現金收購建議
「股份收購價」	指	每股股份現金0.164港元,由要約方向將會根據股份收購建議之條款及條件接納股份收購建議之股東(要約方及其一致行動人士除外)支付
「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
「認購事項」	指	Asian Kingdom Limited及名昇認購合共1,234,197,208股股份及可換股債券之統稱,有關認購事項之其他詳情載於認購公布及認購通函
「認購公布」	指	本公司、Asian Kingdom Limited、建滔與名昇於二零零七年八月七日就(其中包括)認購事項發表之聯合公布



---

## 釋 義

---

「認購通函」	指	本公司於二零零七年八月二十八日就(其中包括)認購事項刊發之通函
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「終止契據」	指	本公司與建滔就終止總協議所簽立日期為二零零八年二月一日之終止契據,詳情載於本公司於二零零八年三月三十一日發表之公布
「華伯特」或 「獨立財務顧問」	指	華伯特證券(香港)有限公司,根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團,獲委任為獨立董事委員會有關該等收購建議之獨立財務顧問
「白色接納表格」	指	隨附於本文件與股份收購建議有關之白色股份接納及轉讓表格
「黃色接納表格」	指	隨附於本文件與可換股債券收購建議有關之黃色可換股債券接納及轉讓表格
「%」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

二零零八年

該等收購建議之開始日期 .....	四月十五日星期二
接納該等收購建議之最後日期及時間 .....	五月六日星期二 下午四時正
該等收購建議之截止日期 (附註1) .....	五月六日星期二
將該等收購建議結果之公布上載至聯交所網站 (附註1) .....	五月六日星期二 下午七時正前
就該等收購建議接獲之有效接納 應付之款項寄發付款之最後日期 (附註2及3) .....	五月十六日星期五

附註：

1. 該等收購建議為無條件。除非要約方根據收購守則修訂或延長該等收購建議，否則該等收購建議將於二零零八年五月六日星期二下午四時正截止。要約方將於二零零八年五月六日星期二下午七時正前透過聯交所網站發表公布，公布中會列明該等收購建議之結果及該等收購建議是否已獲修訂、延長、已失效或倘延長該等收購建議，公布中亦會列明下一個截止日期或該等收購建議將一直可供接納，直至另行通知為止。倘要約方決定延長該等收購建議，則將於該等收購建議截止前向並未接納該等收購建議之獨立股東及債券持有人發出最少14個曆日之書面通知。
2. 就根據該等收購建議提供之股份及可換股債券 (AK債券除外) 應付現金代價之付款將儘快寄發予接納之獨立股東及債券持有人，惟無論如何將於 (就股份收購建議而言) 登記處或 (就可換股債券收購建議而言) 本公司之公司秘書接獲分別由接納之獨立股東及接納之債券持有人遞交之一切相關文件後10個曆日內寄發，郵誤風險概由彼自行承擔。
3. 該等收購建議之接納乃不可撤銷亦不可撤回，惟於收購守則第19.2條所載之情況下則另當別論。

除另有列明者外，本文件所提述一切有關時間均指香港日期及時間。



敬啟者：

由結好證券代表巨昇就  
(1) 全部已發行股份  
(巨昇及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)；  
及  
(2) 可換股債券 (AK債券除外)  
提出強制性無條件現金收購建議

1. 緒言

於二零零八年二月一日，要約方（作為買方）與名昇（作為賣方）已訂立買賣協議，據此，要約方已購買銷售股份（相當於 貴公司於買賣協議日期之全部已發行股本約36.51%）。

緊隨二零零八年二月五日銷售股份買賣完成後，要約方本身已收購 貴公司逾30%投票權，而要約方及其一致行動人士合共擁有1,512,055,969股股份，相當於 貴公司於二零零八年二月五日之全部已發行股本約74.55%。於最後實際可行日期，除可換股債券外， 貴公司並無其他尚未行使而可轉換或交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無訂約發行任何可轉換或交換為股份之購股權、認股權證或證券。因此，根據收購守則第26.1條，要約方須就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購建議，並根據收購守則第13條就尚未行使之可換股債券 (AK債券除外) 提出同等基礎之收購建議。

本函件載有（其中包括）該等收購建議之條款詳情、有關要約方之資料及其對 貴集團之意向。該等收購建議條款之其他詳情載於本文件附錄一及隨附之接納表格。

務請同時垂注本文件所載之董事會函件、獨立董事委員會致獨立股東及債券持有人之函件以及華伯特致獨立董事委員會之函件。

## 2. 強制性無條件現金收購建議

結好證券謹此按下列基準代表要約方提出股份收購建議及可換股債券收購建議，以分別收購全部已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）及全部可換股債券（AK債券除外）：

股份收購價 ..... 現金0.164港元

可換股債券收購價 ..... 每股相關股份（可能須於按初步  
轉換價每股股份0.162港元轉換  
時配發及發行）現金0.164港元

股份收購價（與可換股債券收購價相同）不少於每股銷售股份之平均購買價約0.1631港元。

該等收購建議於各方面均為無條件，而除非延長該等收購建議，否則該等收購建議將於二零零八年五月六日星期二下午四時正前一直可供接納。該等收購建議之接納乃不可撤銷及一經接納便不可撤回，惟於收購守則第19.2條所載之情況下則另當別論。執行人員可按照執行人員可接納之條款，要求向接納人授出撤回之權利，直至符合收購守則第19條之規定為止。

接納手續及該等收購建議之其他條款載於本文件附錄一。

### 價值比較

股份收購價（與可換股債券收購價相同）為0.164港元，較：

- (a) 股份於二零零八年一月二十八日（即第一份公布刊發前之最後完整交易日）於聯交所主板所報收市價每股為0.59港元折讓約72%；
- (b) 股份於第一份公布刊發前最後十個連續完整交易日於聯交所所報平均收市價每股約為0.719港元折讓約77%；
- (c) 於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值約為0.180港元（根據 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公布）折讓約9%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報平均收市價每股約為0.39港元折讓約58%。

### 最高價及最低價

股份之最高收市價（根據有關期間聯交所所報之股份價格）為於二零零七年八月十三日之每股2.69港元。

股份之最低收市價（根據有關期間聯交所所報之股份價格）為於二零零八年四月十日之每股0.36港元。

### 股份市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月進行買賣之最後一日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零零七年八月三十一日	1.95
二零零七年九月二十八日	1.75
二零零七年十月三十一日	1.57
二零零七年十一月三十日	1.14
二零零七年十二月三十一日	0.97
最後交易日	0.59
二零零八年一月三十一日	附註
二零零八年二月二十九日	附註
二零零八年三月三十一日	附註
最後實際可行日期	0.39

附註：股份於二零零八年一月二十九日上午九時三十八分起至二零零八年三月三十一日（包括首尾兩天）暫停在聯交所主板買賣。

### 總代價

假設 貴公司之已發行股本於提出該等收購建議前並無變動，以股份收購價計算， 貴公司全部已發行股本約值332,630,000港元，而股份收購建議涉及之所有股份（即要約方及其一致行動人士以外之股東持有之股份）則約值84,660,000港元。

---

## 結好證券函件

---

除AK債券外，餘下可換股債券之本金額為108,000,000港元，而根據初步轉換價每股股份0.162港元計算，倘該等可換股債券所附之轉換權獲悉數行使，貴公司將向債券持有人配發及發行合共666,666,666股股份。根據可換股債券收購價計算，可換股債券收購建議涉及之餘下可換股債券約值109,330,000港元。

結好融資有限公司及智略資本有限公司已獲要約方委聘為其有關該等收購建議之聯席財務顧問，而結好證券將代表要約方提出該等收購建議。要約方將以華置集團之內部資源作為該等收購建議之資金。結好融資有限公司及智略資本有限公司信納要約方具備充裕財務資源以應付該等收購建議獲全面接納。

### 接納該等收購建議之影響

接納股份收購建議，即股東（要約方及其一致行動人士除外）將會向要約方或其代名人出售其股份，而該等股份不帶有任何留置權、申索及產權負擔，但連同所附帶之一切權利，包括收取提出股份收購建議當日（即寄發本文件當日）或之後宣派、作出或派付之一切股息及分派之權利。

接納可換股債券收購建議，即債券持有人將會向要約方或其代名人出售其可換股債券（AK債券除外），而該等可換股債券不帶有任何留置權、申索及產權負擔，但連同提出可換股債券收購建議當日（即寄發本文件當日）或之後所附帶之一切權利。

### 印花稅

接納股份收購建議產生之賣方從價印花稅（即就有關接納應付金額之0.1%）將自應付予接納股份收購建議之股東之款項扣除。要約方將自行承擔買方之從價印花稅（即就有關接納應付金額之0.1%），並將負責向香港印花稅署支付就根據接納股份收購建議買賣有關股份應付之印花稅。

就可換股債券接納可換股債券收購建議毋須支付任何印花稅。

### 付款

有關接納該等收購建議之現金款項將儘早以平郵方式支付予接納之獨立股東及債券持有人，惟無論如何將於登記處（就股份收購建議而言）或 貴公司之公司秘書（就可換股債券收購建議而言）接獲有關所有權文件以安排完成各項接納及使之生效當日起計10天內支付，郵誤風險概由彼自行承擔。

### 海外股東

向海外股東提出股份收購建議或會受有關司法權區之法例所禁止或影響。海外股東須自行了解並遵守任何適用法律規定。各海外股東如欲接納股份收購建議，則有責任確使其本身全面遵守有關司法權區之法例，包括取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他方面之同意及遵守其他必要之正式手續或法律規定。任何有關人士接納股份收購建議將構成有關人士之保證，表示有關人士根據一切適用法例獲准收到及接納股份收購建議及其任何修訂，而該接納將根據一切適用法例屬有效及具約束力。

將會或有意將本文件及／或接納表格轉交任何香港以外之司法權區之股東（包括但不限於託管人、代名人及受託人）於採取任何行動前，應先行參閱本文件附錄一第6段所載有關此方面之詳情。

### 有關該等收購建議之其他安排

除買賣協議外，概無任何關於股份或要約方之股份且對該等收購建議而言可能屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）。除買賣協議外，要約方概無訂立任何關於可能會或可能不會行使或試圖行使該等收購建議某項先決條件或條件之情況之協議或安排。

於最後實際可行日期，要約方或其一致行動人士概無接獲任何不可撤回之接納或不接納該等收購建議之承諾。

### 強制取得股份

要約方無意於該等收購建議截止後利用任何強制取得股份之權力。

### 要約方之資料

要約方為一間於二零零七年八月二十日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為華置之全資附屬公司。該公司由註冊成立起至訂立買賣協議期間並無進行任何業務。要約方之董事為劉先生及劉鳴煒先生。

華置為一間於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。華置集團主要從事香港、中國及澳門物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品業務。於最後實際可行日期，華置董事會包括執行董事劉先生及劉鳴煒先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士。

### 股權及買賣

#### 股份

下表載列要約方、要約方之董事及要約方之一致行動人士各自（視乎情況而定）於最後實際可行日期在 貴公司之股權：

股東名稱	股份數目	%
要約方 (附註1)	740,518,325	36.51
高勝有限公司 (附註1)	113,818,911	5.61
Million Point Limited (附註1)	50,000,000	2.47
樂邦投資有限公司 (附註1)	76,877,685	3.79
Great Empire International Ltd. (附註1)	37,162,165	1.83
Asian Kingdom Limited (附註2)	493,678,883	24.34
總計	<u>1,512,055,969</u>	<u>74.55</u>

附註：

1. 該等公司為華置之附屬公司並為要約方之同系附屬公司，根據收購守則為要約方之一致行動人士。根據證券及期貨條例第XV部之定義，要約方董事劉先生及劉鳴煒先生於最後實際可行日期擁有華置已發行股份之53.55%。
2. Asian Kingdom Limited是一間由劉先生（要約方之其中一名董事）為最終全資擁有之公司。



### 可換股債券

於最後實際可行日期，(i)名昇（要約方之一致行動人士）擁有本金額108,000,000港元之可換股債券；及(ii) Asian Kingdom Limited（要約方之一致行動人士）擁有AK債券。可換股債券之到期日為二零一零年十月二十五日，即可換股債券發行日三週年。可換股債券（由名昇所擁有者）及AK債券可按初步轉換價每股股份0.162港元分別轉換為666,666,666股股份及444,444,444股股份。

除上文「股份」及「可換股債券」兩分段所披露者外，要約方、要約方之董事及要約方之一致行動人士於最後實際可行日期並無擁有 貴公司之股權。

### 股份買賣

於二零零八年一月二十九日，華置之直接全資附屬公司Paul Y. Holdings Company Limited以每股股份0.59港元之價格轉讓合共113,818,911股股份（相當於 貴公司投票權約5.61%）予華置之間接全資附屬公司高勝有限公司（「內部轉讓」）。作為要約方之同系附屬公司，Paul Y. Holdings Company Limited及高勝有限公司於收購守則下為要約方之一致行動人士。

進行內部轉讓之價格（即每股股份0.59港元）高於股份收購價。

華置、Paul Y. Holdings Company Limited及要約方已向執行人員申請同意，而執行人員已根據收購守則第26.3(b)條同意，儘管進行內部轉讓之價格高於股份收購價及可換股債券收購價，該價格不應應用於該等收購建議。

於有關期間內，除認購事項、訂立買賣協議、收購銷售股份及內部轉讓外，要約方、其董事及要約方之一致行動人士概無買賣任何股份或任何可轉換為股份之購股權、認股權證、衍生工具或證券。

### 要約方對 貴集團之意向

現時 貴集團主要於香港從事物業投資及租賃。此外， 貴集團現正發展甲醇項目。於該等收購建議截止後，要約方之意向為 貴集團將繼續經營其現有業務（將根據出售協議出售予建滔集團之甲醇項目及將根據終止契據終止之醋酸項目除外），並將維持 貴公司於聯交所主板之上市地位。要約方認為，銷售股份收購事項及該等收購建議為增加華置集團於 貴公司（華置集團現已為控股股東）股權之機會，以鞏固其對 貴公司之控制權及投資。

然而，要約方將會檢討 貴集團之業務活動及資產，以便制訂 貴集團之業務計劃及未來業務發展策略。要約方無意終止聘用 貴集團僱員，亦無意出售或重新調配 貴集團之資產，或對 貴集團業務作出重大變動，惟於 貴集團日常業務過程中，出售甲醇項目或終止醋酸項目則作別論。凡出售 貴集團之現有業務（倘有所計劃）將會全面遵守上市規則。要約方無意向 貴公司注入任何資產或業務。

要約方無意提名新董事加入董事會。倘董事會之組成有任何進一步之建議變動及委任任何新董事，將會另行作出適當公布。

### 維持 貴公司之上市地位

聯交所已表明，倘於該等收購建議截止時公眾人士持有少於適用於 貴公司之最低指定公眾持股百分比（即已發行股份之25%），或聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則會考慮行使酌情權暫停股份之買賣。

要約方有意維持股份於聯交所之上市地位。要約方及 貴公司各自己向聯交所承諾，於該等收購建議截止後，彼等會採取適當步驟確保股份維持足夠之公眾持股量。

### 稅務

獨立股東及債券持有人如對彼等接納該等收購建議之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約方、結好證券、貴公司或任何彼等各自之董事或參與該等收購建議之任何人士，對任何人士因彼等接納該等收購建議而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

本文件不包括任何有關海外稅務之資料。可能須繳納海外稅項之股東謹請就有關擁有及出售股份之有關司法權區之事宜諮詢彼等之稅務顧問。

### 該等收購建議之其他條款

該等收購建議之其他條款及條件（包括接納及交收之手續及接納期限）亦載於本文件附錄一及接納表格。

### 其他資料

將根據該等收購建議收購之證券將不會轉讓、押記或質押予任何其他人士。

於最後實際可行日期，貴公司之股權並非由與貴公司有關連之基金經理全權管理。

於最後實際可行日期，貴公司概無給予任何利益予任何董事作為離職補償或與該等收購建議有關之補償（法定賠償除外）。

於最後實際可行日期，要約方或其任何一致行動人士概無與任何人士訂立屬收購守則第22條註釋8所述類別之任何安排。

除出售協議外，於最後實際可行日期，要約方或其任何一致行動人士及任何與該等收購建議有關或取決於該等收購建議之任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。

### 3. 一般資料

為確保平等對待所有獨立股東，作為一名以上實益擁有人之代名人而持有股份之獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持權益。以代名人名義登記投資之股份實益擁有人如欲接納股份收購建議，務須向其代名人作出指示，表明彼等對股份收購建議之意向。

務請海外股東垂注本文件附錄一第6段。

所有文件及股款將以平郵方式送交股東及債券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將寄往股東及債券持有人在 貴公司股東名冊或債券持有人登記冊（視乎情況而定）上所示之地址，或倘為聯名股東，則寄發予在 貴公司股東名冊上排名首位之股東（如適用）。要約方、 貴公司、結好證券或任何彼等各自之董事或參與該等收購建議之任何其他人士對郵遞遺失或延誤造成之任何責任或可能因此引致之任何其他責任概不負責。

### 4. 附加資料

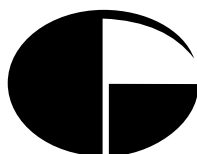
務請同時垂注隨附之接納表格及各附錄所載構成本文件一部分之附加資料。

此 致

列位獨立股東及債券持有人 台照

代表  
結好證券有限公司  
董事  
鄭偉浩  
謹啟

二零零八年四月十五日



**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)

執行董事：

梁榮邦先生 (行政總裁)

江志明先生 (副主席)

陳永錕先生

鄭永耀先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

梁潤輝先生

林日輝先生

錢其武醫生

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：

由結好證券代表巨昇就

(1) 全部已發行股份

(巨昇及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

及

(2) 可換股債券 (AK債券除外)

提出強制性無條件現金收購建議

緒言

於二零零八年三月七日，該聯合公布中公布要約方已於二零零八年二月五日完成向名昇收購740,518,325股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約36.51%。因此，根據收購守則第26.1條，要約方須就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購建議，並就尚未行使之可換股債券 (AK債券除外) 提出同等基礎之收購建議。

---

## 董事會函件

---

由三名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之獨立董事委員會已獲委任，負責就該等收購建議之條款是否公平合理及就接納情況向獨立股東及債券持有人提供推薦建議。獨立董事委員會已批准委任華伯特作為其有關該等收購建議之顧問。

本文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本集團及該等收購建議之資料、獨立董事委員會致獨立股東及債券持有人有關該等收購建議之推薦建議以及華伯特致獨立董事委員會有關該等收購建議之意見。

### 強制性無條件現金收購建議

結好證券現正於本文件及接納表格所載條款之規限下，按下列基準代表要約方提出股份收購建議及可換股債券收購建議，以分別收購全部已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）及全部可換股債券（AK債券除外）：

股份收購價 .....	現金0.164港元
可換股債券收購價 .....	每股相關股份（可能須於按初步 轉換價每股股份0.162港元轉換 時配發及發行）現金0.164港元

該等收購建議之詳情載於本文件第9至18頁之結好證券函件、本文件附錄一及隨附之接納表格。

---

## 董事會函件

---

### 本公司之資料

下表為本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公布所載本集團經審核綜合財務資料摘要：

	截至十二月三十一日止 年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2,812	3,512
除稅前溢利	13,859	5,511
股東應佔溢利	15,193	4,819

	於十二月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產淨值	365,659	128,676

按照2,028,255,008股已發行股份及股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股為0.39港元計算，本公司之市值約為791,020,000港元。

本集團之其他財務資料載於本文件附錄二。

### 要約方對本集團之意向

務請垂注本文件第9至18頁所載結好證券函件「要約方對 貴集團之意向」一節中有關要約方對本集團之意向。

---

## 董事會函件

---

### 本公司之上市地位

聯交所已表明，倘於該等收購建議截止時公眾人士持有少於適用於本公司之最低指定公眾持股百分比（即已發行股份之25%），或聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則會考慮行使酌情權暫停股份之買賣。

要約方有意維持股份於聯交所之上市地位。要約方及本公司各自己向聯交所承諾，於該等收購建議截止後，彼等會採取適當步驟確保股份維持足夠之公眾持股量。

### 附加資料

務請垂注本文件第9至18頁所載之結好證券函件、本文件附錄一及隨附之接納表格，當中載有該等收購建議之詳情。

謹此建議閣下細閱本文件及隨附之接納表格，以瞭解該等收購建議之詳情。務請同時垂注本文件各附錄所載之附加資料。

### 推薦建議

務請垂注本文件第23至24頁所載之獨立董事委員會推薦建議函件。務請同時垂注本文件第25至48頁所載之華伯特意見函件，當中載有（其中包括）華伯特致獨立董事委員會有關該等收購建議之意見及其於達致有關推薦建議時考慮之主要因素。

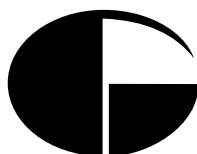
此 致

列位獨立股東及債券持有人 台照

代表董事會  
公司秘書  
林光蔚  
謹啟

二零零八年四月十五日





**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)

敬啟者：

由結好證券代表巨昇就

(1) 全部已發行股份

(巨昇及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

及

(2) 可換股債券 (AK債券除外)

提出強制性無條件現金收購建議

吾等茲提述本公司與要約方共同刊發日期為二零零八年四月十五日之本文件 (「該文件」)，本函件乃該文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有該文件所界定之相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，負責考慮該等收購建議之條款，並就該等收購建議之條款對獨立股東及債券持有人而言是否公平合理向閣下提供吾等之意見。華伯特已獲委任就此向吾等提供意見。華伯特之意見詳情及其於達致推薦建議時考慮之主要因素載於該文件第25至48頁之華伯特函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等同時謹請閣下垂注董事會函件、結好證券函件及該文件各附錄所載之附加資料。

經考慮該等收購建議之條款及華伯特之意見，吾等認為該等收購建議之條款就獨立股東及債券持有人而言屬公平合理，故建議獨立股東及債券持有人接納該等收購建議。

然而，吾等推薦獨立股東密切注視股份於收購建議期間在聯交所之市價及流通量，原因是股份由二零零七年二月（即該聯合公布日期前一年）至最後實際可行日期期間一直按介乎每股股份0.255港元至每股股份3.490港元之收市價進行買賣，遠高於股份收購價。倘於公開市場出售股份之所得款項淨額高於根據股份收購建議收取之金額時，獨立股東應考慮在可行情況下於公開市場出售其股份，而非接納股份收購建議。

此 致

列位獨立股東及債券持有人 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

二零零八年四月十五日

---

## 華伯特函件

---

以下為獨立財務顧問華伯特致獨立董事委員會有關該等收購建議之意見函件全文，以供載入本文件。



**WALLBANCK BROTHERS**

華伯特證券(香港)有限公司

香港

中環金鐘道89號

力寶中心第1座1005B室

敬啟者：

由結好證券代表巨昇就

- (i) 全部已發行股份(巨昇及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)及
  - (ii) 可換股債券(AK債券除外)
- 提出強制性無條件現金收購建議

### 緒言

吾等謹此獲委任為獨立財務顧問，以就該等收購建議向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零零八年四月十五日致股東及債券持有人之綜合收購建議及回應文件(「綜合收購建議文件」)之「結好證券函件」及「董事會函件」(「董事會函件」)內，而本函件亦為綜合收購建議文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合收購建議文件所界定之相同涵義。

---

## 華伯特函件

---

獨立董事委員會已經成立，負責就該等收購建議向獨立股東及債券持有人提供意見。吾等已獲委任，負責就該等收購建議之條款對獨立股東及債券持有人是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，並就該等收購建議發表吾等之意見，以供獨立董事委員會在向獨立股東及債券持有人作出推薦建議時予以考慮。

梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生已向 貴公司確認，彼等並無擁有 貴公司之權益，且獨立於該等收購建議，亦獨立於要約方及其一致行動人士、劉鑾雄先生、劉鳴煒先生及彼等任何一方之一致行動人士，亦非與要約方及其一致行動人士、劉鑾雄先生、劉鳴煒先生及彼等任何一方之一致行動人士一致行動。因此，獨立董事委員會由梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生組成。

### 吾等之意見基準

於制定吾等之意見及推薦建議時，吾等已倚賴董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料、意見及陳述之準確性，並已假設綜合收購建議文件所載或所述之所有資料、意見及陳述於作出時均為真實及準確，並將於最後實際可行日期仍為準確。吾等亦已假設董事於綜合收購建議文件作出之所有信念聲明、意見及意向乃經適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將致使吾等所獲提供之資料及向吾等所作出之陳述及意見為不實、不確或含誤導成分。吾等認為吾等已獲取充足資料以達致知情意見，足以證明綜合收購建議文件所載資料準確，並為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。董事經作出一切合理查詢後，進一步確認據彼等所深知，彼等認為概無遺漏任何其他事實或陳述將致使綜合收購建議文件內（包括本函件）任何聲明含誤導成分。然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司業務及事務進行任何獨立調查。

---

## 華伯特函件

---

於制定吾等之意見時，吾等已倚賴 貴公司所提供之財務資料，特別是 貴公司之財務報表及其他財務數據之準確性及可靠性。吾等並無審核、編撰或審閱上述財務報表及財務數據。吾等將不會就該等資料發表任何意見或任何形式之保證。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。董事亦已向吾等指出，達致知情意見之資料當中並無遺漏重大事實，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。吾等並無對 貴公司之任何過往或以後之投資決定、機遇或已進行或將進行項目進行任何可行性研究。吾等之意見乃假定 貴公司所提供之任何分析、估算、預測、估計、狀況及假設均為有效及可持續而作出。吾等之意見不應被詮釋為對 貴公司之任何過往、現在及未來之投資決定、機遇或已進行或擬進行項目之有效性、可持續性及可行性之任何指標。

於制定吾等之意見時，吾等並無考慮該等收購建議對獨立股東及債券持有人所產生之稅務影響，此乃由於有關影響須因應個別股東及債券持有人之情況而定。吾等謹此強調概不會就任何人士就該等收購建議所作之決定而引致之任何稅務影響或負債承擔責任。此外，身為海外居民或就買賣證券須繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東及債券持有人應自行查詢彼等之稅務狀況，倘有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

吾等之意見乃根據於最後實際可行日期現存之金融、經濟、市場、規管及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期所得之事實、資料、陳述及意見作出。

吾等之意見乃僅就該等收購建議而制定，在任何情況下不應被用作任何其他用途或與任何其他意見進行比較。

吾等對董事會函件、結好證券函件之內容概不負責，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上述文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

### 該等收購建議之背景資料及條款

根據綜合收購建議文件，於二零零八年二月一日，要約方（作為買方）與名昇（作為賣方）訂立買賣協議，據此，要約方已購買銷售股份（相當於 貴公司於買賣協議日期全部已發行股本約36.51%）。

銷售股份之代價為現金120,777,422.96港元（「代價」），乃參照銷售股份對名昇之原投資成本另加溢價釐定。有關溢價乃以該原投資成本由發行銷售股份當日起至二零零八年一月三十一日按年利率2.5厘計算。每股銷售股份之平均購買價約為0.1631港元。

根據綜合收購建議文件，緊隨於二零零八年二月五日完成買賣銷售股份後，要約方本身已收購 貴公司逾30%投票權，而要約方及其一致行動人士合共擁有1,512,055,969股股份，相當於 貴公司於二零零八年二月五日之全部已發行股本約74.55%。因此，根據收購守則第26.1條，要約方須就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購建議。根據收購守則第13條，要約方亦須就所有尚未行使而可轉換或交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券（如有）提出同等基礎之收購建議，以作為該等收購建議之一部分。就此，吾等從 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公布（「業績公布」）中得知， 貴集團已於二零零二年二月十五日採納一項購股權計劃（「該計劃」）。然而，董事告知 貴公司將不會於收購建議期間內根據該計劃授出任何購股權。此外，除可換股債券外，於最後實際可行日期， 貴公司並無其他尚未行使而可轉換或交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無訂約發行任何可轉換或交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券。因此，要約方亦將就尚未行使之可換股債券（AK債券除外）提出同等基礎之收購建議，以作為該等收購建議之一部分。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為2,028,255,008股，其中1,512,055,969股（包括740,518,325股銷售股份）由華置集團及／或其一致行動人士持有。因此，於最後實際可行日期， 貴公司已發行股本中其餘516,199,039股股份與該等收購建議有關。

---

## 華伯特函件

---

結好證券將根據收購守則，按下列基準代表要約方提出該等收購建議（包括股份收購建議及可換股債券收購建議）：

### 股份收購建議

股份收購價 ..... 現金0.164港元

### 可換股債券收購建議

可換股債券收購價..... 每股相關股份（可能須於按初步轉換價每股股份0.162港元轉換可換股債券時配發及發行）現金0.164港元

接納股份收購建議，即股東（要約方及其一致行動人士除外）將會向要約方或其代名人出售其股份，而該等股份不帶有任何留置權、申索及產權負擔，但連同所附帶之一切權利，包括收取提出股份收購建議當日（即寄發綜合收購建議文件當日）或之後宣派、作出或派付之一切股息及分派之權利。

接納可換股債券收購建議，即債券持有人將會向要約方或其代名人出售其可換股債券，而該等可換股債券不帶有任何留置權、申索及產權負擔，但連同提出可換股債券收購建議當日（即寄發綜合收購建議文件當日）或之後所附帶之一切權利。

根據股份收購價每股股份0.164港元及於最後實際可行日期之全數2,028,255,008股已發行股份計算，貴公司全部已發行股本之價值約為332,630,000港元。根據股份收購建議所涉及之516,199,039股股份計算，股份收購建議涉及之所有股份之價值約為84,660,000港元。

除AK債券外，餘下可換股債券之本金額為108,000,000港元，而根據初步轉換價每股股份0.162港元計算，倘該等可換股債券所附之轉換權獲悉數行使，貴公司將向債券持有人配發及發行合共666,666,666股股份。根據可換股債券收購價計算，可換股債券收購建議涉及之餘下可換股債券約值109,330,000港元。

該等收購建議之其他條款及條件（包括接納及結算手續以及接納期限）載於綜合收購建議文件附錄一及接納表格。

---

## 華伯特函件

---

要約方已表明有意於該等收購建議完成後維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約方及 貴公司已向聯交所承諾會採取適當步驟，確保於該等收購建議截止後股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於該等收購建議截止時公眾人士持有少於適用於 貴公司之最低指定公眾持股百分比（即已發行股份之25%），或聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，則會考慮行使酌情權暫停股份之買賣。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關該等收購建議之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### (1) 有關 貴集團之資料

##### 貴集團之業務概覽

根據綜合收購建議文件， 貴集團主要於香港從事物業投資及租賃。

以下為 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合收益表概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額	2,812	3,512	4,698
— 租金收入	2,782	3,227	4,189
— 財務收入	30	285	509
毛利	2,498	1,823	2,661
毛利率(%)	88.83	51.91	56.64
除稅前溢利	13,859	5,511	9,216
除稅後溢利	15,193	4,819	7,092

資料來源： 業績公布及截至二零零六年十二月三十一日止年度的年報



---

## 華伯特函件

---

根據上表顯示，貴集團之總營業額有下滑趨勢。此外，貴集團之盈利能力相對往年較難預測。貴集團之大部分收入源自租金收入（即出租商用物業）。

根據貴公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零零六年年報」），貴公司之年度營業額為3,500,000港元，較二零零五年度減少約1,200,000港元或25.2%。營業額減少乃由於租金收入及其他投資分別減少約1,000,000港元及約200,000港元所致。

二零零六年之除稅後溢利為4,800,000港元，減少約2,200,000港元或32.1%，純粹由於本年內出售投資物業之虧損為700,000港元，但二零零五年出售投資物業之收益則為3,500,000港元。二零零六年其他經營收入為約2,400,000港元（二零零五年：約1,000,000港元），其主要為銀行利息收入1,800,000港元，較二零零五年上升3.3倍。銀行利息收入增加乃由於二零零六年內出售投資物業帶來銀行結餘增加所致。

根據業績公布，貴公司二零零七年之營業額為2,800,000港元，較二零零六年減少約700,000港元或19.9%。營業額減少乃由於租金收入及其他投資分別減少約400,000港元及約300,000港元所致。

二零零七年股東應佔溢利為約15,200,000港元，上升約10,400,000港元或215.3%。有關增幅僅因出售無形資產之收益約11,900,000港元（二零零六年：無）；銀行利息收入增加202.0%或約3,700,000港元；出售投資物業之收益約600,000港元（二零零六年：虧損約700,000港元）；以及直接成本下降約1,400,000港元。

## 華伯特函件

董事表示彼等並不認為上述因素會令 貴集團二零零七年之溢利增加成為經常性溢利。此外，董事亦認為由於 貴集團之主要業務為於香港進行物業投資及租賃，故 貴集團之業務表現很大程度上取決於香港物業市場之波動情況，因此 貴集團之業務前景短期內仍未明朗。

### 貴集團之資產及負債狀況

以下為 貴集團於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表摘要：

	於二零零七年 十二月 三十一日 千港元	於二零零六年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年至 二零零七年的 變動百分比 %
資產總值	532,342	133,813	297.83
— 定期存款、銀行 結存及現金	354,015	88,062	302.01
負債總額	166,683	5,137	3,144.75
— 可換股債券	143,678	—	—
資產淨值（「資產淨值」）	365,659	128,676	184.17
資本負債水平 （債務總額／權益總額）	0.39倍	—	—

資料來源：業績公布

如上表所示， 貴集團之資產淨值狀況由二零零六年十二月三十一日至二零零七年十二月三十一日一直有所改善。根據業績公布， 貴集團將同一年度之大部分溢利保留作「定期存款、銀行結存及現金」。於二零零七年十二月三十一日，定期存款、銀行結存及現金約為354,015,000港元，為二零零六年之約4.02倍。定期存款、銀行結存及現金出現上述增加乃因認購事項而致，如認購公布所披露， 貴公司從認購事項收取所得款項淨額約373,000,000港元。儘管現金狀況有所改善，董事確認 貴集團目前並無計劃進行任何投資及／或收購交易。於二零零七年十二月三十一日， 貴集團因發行可換股債券而令資本負債比率約為0.39倍。

**貴集團之未來展望**

如業績公布所述，貴集團將繼續持有位於東亞銀行港灣中心及皇后大道中九號作出租用途之三十一個停車位。同時，董事現對貴集團之業務活動（特別是發展甲醇生產業務）及資產進行檢討，以為貴集團之未來業務發展制定業務計劃及策略。如貴公司二零零八年三月三十一日之公布所披露，近期資本市場之表現及氣氛之變化（尤其是於二零零七年十一月後之變化）令貴集團在籌集額外資本以供給甲醇項目及醋酸項目之中長期發展方面面對更加困難之環境。因此，董事會經考慮中長期業務計劃後，決定終止參與甲醇項目及醋酸項目，而於二零零八年二月一日，貴集團與建滔集團訂立出售協議及終止契據。貴公司將繼續積極並堅持不懈地尋求新的潛在投資機會以增加股東之價值。

**(2) 行業回顧**

下表載列香港特別行政區政府之差餉物業估價署 (<http://www.rvd.gov.hk>) 發表一九九七年至二零零七年香港私人住宅物業及私人寫字樓物業之租金及價值指數。

**一九九七年至二零零七年香港物業租金指數  
(一九九九年=100)**

	私人住宅	按年百分比 變動	私人 寫字樓	按年百分比 變動
一九九七年	134.5		156.8	
一九九八年	112.6	(16.28)	135.9	(13.33)
一九九九年	100.0	(11.19)	100.0	(26.42)
二零零零年	98.1	(1.90)	98.5	(1.50)
二零零一年	95.4	(2.75)	101.0	2.54
二零零二年	83.4	(12.58)	85.4	(15.45)
二零零三年	73.6	(11.75)	74.6	(12.65)
二零零四年	77.7	5.57	78.1	4.69
二零零五年	86.5	11.33	96.4	23.43
二零零六年	91.6	5.90	117.4	21.78
二零零七年	101.8	11.14	131.8	12.27
<b>最高</b>	134.5		156.8	
<b>最低</b>	73.6		74.6	
<b>中位數</b>	95.9		106.9	
<b>標準差</b>	17.1		25.8	

## 華伯特函件

### 一九九七年至二零零七年香港物業價格指數 (一九九九年=100)

	按年百分比		私人 按年百分比	
	私人住宅	變動	寫字樓	變動
一九九七年	163.1		213.1	
一九九八年	117.1	(28.20)	134.5	(36.88)
一九九九年	100.0	(14.60)	100.0	(25.65)
二零零零年	89.6	(10.40)	89.9	(10.10)
二零零一年	78.7	(12.17)	78.7	(12.46)
二零零二年	69.9	(11.18)	68.4	(13.09)
二零零三年	61.6	(11.87)	62.5	(8.63)
二零零四年	78.0	26.62	99.3	58.88
二零零五年	92.0	17.95	133.0	33.94
二零零六年	92.7	0.76	139.3	4.74
二零零七年	103.5	11.54	164.9	17.95
<b>最高</b>	163.1		213.1	
<b>最低</b>	61.6		62.5	
<b>中位數</b>	95.1		116.7	
<b>標準差</b>	27.5		45.5	

根據上表所示，吾等注意到一九九七年至二零零七年間，私人住宅物業之租金指數介乎73.6至134.5，中位數及標準差分別為95.9及17.1；而私人寫字樓物業之租金指數則介乎74.6至156.8，中位數及標準差分別為106.9及25.8。就同一回顧期間之價格指數而言，私人住宅物業之價格指數介乎61.6至163.1，中位數及標準差分別為95.1及27.5；而私人寫字樓物業之價格指數則介乎62.5至213.1，中位數及標準差分別為116.6及45.5。按照上文所述，私人住宅物業及私人寫字樓物業之各項租金及價格指數範圍有明顯差距，而標準差亦顯然偏高。

---

## 華伯特函件

---

經考慮(i) 貴集團之總營業額近期出現下滑趨勢；(ii) 貴集團以往不可預測之盈利能力水平；及(iii)根據所呈列之統計數字顯示，香港物業市場之歷史波幅，香港物業市場狀況短期內仍會持續波動，吾等同意董事有關 貴集團之業務展望短期內仍未明朗之意見。

### (3) 要約方之資料

根據綜合收購建議文件，要約方為於二零零七年八月二十日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之全資附屬公司。要約方由註冊成立起至訂立買賣協議期間並無進行任何業務。要約方之董事為劉先生及劉鳴煒先生。

吾等亦注意到華置為於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。華置集團主要從事(i)香港、中國及澳門物業投資及發展；(ii)經紀服務、證券投資、放債；及(iii)化妝品業務。

### (4) 要約方對 貴集團之意向

根據綜合收購建議文件，現時 貴集團主要於香港從事物業投資及物業租賃。此外， 貴集團現正發展甲醇項目。於該等收購建議截止後，要約方之意向為 貴集團將繼續進行其現有業務（將根據出售協議出售予建滔集團之甲醇項目及將根據終止契據終止之醋酸項目除外），並將維持 貴公司於聯交所主板之上市地位。要約方認為，銷售股份收購事項及該等收購建議為增加華置集團於 貴公司（華置集團現已為控股股東）股權之機會，以鞏固其對 貴公司之控制權及投資。

---

## 華伯特函件

---

然而，要約方將會檢討 貴集團之業務活動及資產，以便制訂 貴集團未來業務發展之業務計劃及策略。要約方無意終止聘用僱員，亦無意出售或重新調配 貴集團之資產，惟於 貴集團日常業務過程中出售甲醇項目或終止醋酸項目則作別論。凡出售 貴集團之其他現有業務（倘有所計劃）將會全面遵守上市規則。要約方無意向 貴公司注入任何資產或業務。

要約方無意提名其他董事加入董事會。倘董事會之組成有任何進一步之建議變動及委任任何新董事，將會另行作出適當公布。

經考慮(i)本函件「 貴集團之業務回顧」分段所詳述 貴集團之業務前景短期內仍未明朗；(ii)儘管 貴集團之現金狀況已大幅改善，惟目前仍未制定任何具體業務發展計劃；及(iii)要約方有意繼續進行 貴集團之現有業務，惟不會向 貴公司注入任何重大資產或業務，吾等認為該等收購建議為獨立股東將其於股份之投資變現之可行方法。

倘獨立股東對 貴集團於該等收購建議完成後之前景有信心，則可考慮不接納該等收購建議。然而，彼等應審慎考慮不接納該等收購建議之相關風險及不明朗因素。

(5) 過往股價表現及股份成交量

過往股價表現

股份由二零零七年二月（即該聯合公布日期前一年）至最後實際可行日期止各月（「回顧期間」）之最高、最低及每月平均每日收市價載列如下：

月份	最高 收市價 港元	最低 收市價 港元	平均每日 收市價 港元
<b>二零零七年</b>			
二月 (附註1)	0.315	0.255	0.288
三月 (附註2)	3.490	0.305	1.268
四月	2.230	1.580	1.748
五月	2.370	1.610	1.881
六月	1.930	1.640	1.745
七月 (附註3)	2.380	1.720	2.131
八月 (附註3)	2.690	1.740	2.033
九月	1.950	1.700	1.842
十月	1.700	0.970	1.341
十一月	1.740	1.100	1.375
十二月	1.120	0.870	1.002
<b>二零零八年</b>			
一月 (直至及包括刊發 第一份公布前的最後 交易日) (附註4及5)	0.950	0.570	0.799
二月 (附註5)	不適用	不適用	不適用
<b>公布發表後期間</b>			
三月 (附註5)	不適用	不適用	不適用
四月 (直至及包括最後 實際可行日期)	0.395	0.360	0.380

資料來源： 聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

---

## 華伯特函件

---

附註：

1. 股份於二零零七年一月十七日至二零零七年二月十三日（包括首尾兩天）暫停買賣。
2. 股份於二零零七年三月二十三日、二零零七年三月二十七日及二零零七年三月二十八日暫停買賣。
3. 股份於二零零七年七月三十一日至二零零七年八月七日（包括首尾兩天）暫停買賣。
4. 股份於二零零八年一月十八日及二零零八年一月二十一日暫停買賣。
5. 股份於二零零八年一月二十九日至二零零八年三月三十一日暫停買賣。

根據上表所示，吾等注意到股份之平均每日收市價由二零零七年二月起一直上升，至二零零七年七月達到其最高位。其後，股份之平均每日收市價由每股股份2.131港元持續下跌至每股股份0.380港元。於回顧期間，股份之收市價介乎每股股份0.255港元至每股股份3.490港元，較股份收購價為高。當中，股份收購價較：

- (a) 股份於二零零八年一月二十八日（即第一份公布刊發前之最後完整交易日）於聯交所主板所報收市價每股為0.59港元折讓約72.20%；
- (b) 股份於第一份公布刊發前最後十個連續完整交易日於聯交所所報平均收市價每股約為0.719港元折讓約77.19%；
- (c) 於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值約為0.180港元（根據 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公布）折讓約8.89%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報平均收市價每股約為0.39港元折讓約57.95%。



## 華伯特函件

經 貴公司確認，股份收購價（與可換股債券收購價相同）不少於每股銷售股份之平均購買價約0.1631港元。

### 股份成交量

下表載列於回顧期間(i)股份每月平均每日成交量（「平均成交量」）；(ii)平均成交量佔公眾股東於最後實際可行日期所持已發行股份總數之百分比；及(iii)平均成交量佔於最後實際可行日期股份總數之百分比：

月份	每月 交易日數	平均每日 成交量 股份數目	平均成交量	平均
			佔公眾股東 於最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 (附註1) %	成交量佔於 最後實際可行 日期已發行 股份總數 (附註2) %
<b>二零零七年</b>				
二月 (附註3)	9	24,531,124	4.75	1.21
三月 (附註4)	19	106,124,988	20.56	5.23
四月	18	44,689,355	8.66	2.20
五月	21	41,698,785	8.08	2.06
六月	20	39,666,871	7.68	1.96
七月 (附註5)	20	19,128,223	3.71	0.94
八月 (附註5)	18	17,781,630	3.44	0.88
九月	19	4,006,895	0.78	0.20
十月	21	8,312,775	1.61	0.41
十一月	22	6,473,388	1.25	0.32
十二月	19	3,433,786	0.67	0.17
<b>二零零八年</b>				
一月 (直至及包括 最後交易日) (附註6及7)	17	2,967,770	0.57	0.15
二月 (附註7)	0	0	0	0
<b>公布發表後期間</b>				
二零零八年三月 (附註7)	0	0	0	0
二零零八年四月 (直至及 包括最後實際可行日期)	8	52,382,043	10.15	2.58

資料來源： 聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

---

## 華伯特函件

---

附註：

1. 根據於最後實際可行日期的516,199,039股由公眾持有的股份計算。
2. 根據於最後實際可行日期的2,028,255,008股已發行股份計算。
3. 股份於二零零七年一月十七日至二零零七年二月十三日(包括首尾兩天)暫停買賣。
4. 股份於二零零七年三月二十三日、二零零七年三月二十七日及二零零七年三月二十八日暫停買賣。
5. 股份於二零零七年七月三十一日至二零零七年八月七日(包括首尾兩天)暫停買賣。
6. 股份於二零零八年一月十八日及二零零八年一月二十一日暫停買賣。
7. 股份於二零零八年一月二十九日至二零零八年三月三十一日暫停買賣。

上表顯示股份於有關期間於聯交所之平均每日成交量普遍偏弱。除二零零七年三月至二零零七年六月間及於二零零八年四月份，股份之平均每日成交量較公眾股東於最後實際可行日期所持已發行股份總數及於最後實際可行日期已發行股份總數分別低5%及1.3%。就二零零七年三月至二零零七年六月股份流通量異常偏高而言，吾等已向董事查詢，而董事已確認有關情況乃歸因於市場對(i) 貴集團出售其擁有之若干投資物業；(ii) 貴公司主席辭任；(iii)股份配售；(iv)出售 貴公司於若干聯營公司之間接權益及若干相關知識產權；及(v)收購Grow Wealth Company Ltd.、名佳發展有限公司及Remson Investment Limited(見 貴公司分別於二零零七年三月二十三日、二零零七年五月三十一日、二零零七年六月四日、二零零七年六月二十二日及二零零七年六月二十六日作出之公布)等事件之樂觀氣氛，故此自二零零七年六月後股份未能維持高流通量。

鑑於股份之流通量普遍偏低(尤其是二零零八年一月至二零零八年三月間)，吾等認為儘管如上文所述股份收購價較股份歷史收市價出現折讓，惟有意將其於 貴公司之投資變現之獨立股東(特別是擁有相當持股之股東)或未能在不對股份市價構成壓力之情況下將投資變現。因此，吾等認為該等收購建議為有意將股份投資變現之獨立股東提供一個變現機會。

---

## 華伯特函件

---

儘管如此，吾等謹此提醒各獨立股東，股份於回顧期間一直按介乎每股股份0.255港元至每股股份3.490港元之收市價進行買賣，遠高於股份收購價。因此，有意出售部分或全部股份之獨立股東務請密切注視股份於收購建議期間之市價及流通量，並在於公開市場出售股份之所得款項淨額高於根據股份收購建議收取之金額時，考慮於公開市場出售其股份，而非接納股份收購建議。

### (6) 貴集團之資產淨值（「資產淨值」）

貴集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為365,659,000港元（或相當於約每股股份0.180港元）。如上文所述，股份收購價較 貴集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值折讓約8.89%。

### (7) 交易倍數分析

為評估該等收購建議是否公平合理，吾等已進行交易倍數分析，包括市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）。吾等已搜尋與 貴公司業務相類（即物業投資）及與 貴公司市值可資比較（市值介乎1,100,000,000港元至1,700,000,000港元）之聯交所上市公司（「市場可資比較公司」）。據吾等所努力、知悉及盡力得出之結果，共有八間公司符合相關條件。下文載列市場可資比較公司按其於最後交易日之股份收市價及最近公布之財務資料所得之市盈率及市賬率：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (百萬港元)	市賬率	市盈率
冠中地產 有限公司(193)	物業租賃、金融投資、 物業銷售、提供物業 代理服務及其他投資	1,275.54	1.45	9.20
卓能(集團) 有限公司(131)	物業發展及投資，以及 提供物業管理及 相關服務	1,535.84	0.50 (附註1)	1.96

## 華伯特函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (百萬港元)	市賬率	市盈率
星獅地產(中國) 有限公司(535)	物業投資、發展及管理、 商業園發展及管理、 基建投資及證券	1,409.73	0.84	9.58
漢國置業有限公司 (160)	物業發展及投資	1,296.77	0.49 (附註1)	11.25
激成投資(香港) 有限公司(184)	物業發展、投資及管理， 以及酒店及會所經營	1,666.98	0.92 (附註1)	8.21
金朝陽集團 有限公司(878)	於香港從事物業發展、 投資、買賣及管理	1,119.14	0.41 (附註1)	2.63
大生地產發展 有限公司(89)	投資控股、物業投資、 物業租賃、物業發展 以及樓宇管理及代理	1,159.31	0.51 (附註1)	3.76
渝太地產集團 有限公司(75)	物業投資、物業買賣及 提供物業管理服務	1,199.34	0.40	3.65
<b>最高</b>			<b>1.45</b>	<b>11.25</b>
<b>最低</b>			<b>0.40</b>	<b>1.96</b>
<b>平均</b>			<b>0.69</b>	<b>6.28</b>
<b>貴公司(286)</b>	<b>投資及融資，以及 物業投資</b>	<b>1,196.67</b>	<b>0.91</b> (附註2)	<b>10.93</b> (附註3)

資料來源： 聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 經挑選公司的市賬率乃根據該等公司最近期刊發之中期報告計算。
2. 貴公司之市賬率乃根據股份收購價計算。
3. 貴公司之市盈率乃根據股份收購價計算。

---

## 華伯特函件

---

如上表所示，吾等注意到市場可資比較公司之平均市賬率約為0.69倍，市賬率範圍則為約0.40倍至1.45倍。由於股份收購價較 貴集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值高出約0.91倍，故其介乎上述範圍，並高於市場可資比較公司之平均市賬率範圍。

此外，吾等注意到市場可資比較公司之平均市盈率約為6.28倍，市盈率範圍則為約1.96倍至11.25倍。由於股份收購價較 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股盈利高出約10.93倍，故其介乎上述範圍，並高於市場可資比較公司之平均市盈率範圍。

### **(8) 股息率**

除交易倍數分析外，在評估實體價值常用之其他參考數據亦包括股息率。由於 貴公司於二零零七年十二月三十一日並無向股東宣派任何股息，並無按 貴公司歷史股息率評估股份收購價之基礎，故股息率並不適用。

## 華伯特函件

### (9) 可資比較收購建議

為進一步評估股份收購價是否公平合理，吾等已就吾等所知識別自二零零七年八月一日至最後實際可行日期由聯交所上市公司近期進行之15宗全面股份收購建議（「可資比較收購建議」）。可資比較收購建議屬公平及具代表性之樣本，惟務請股東注意，貴公司之業務、營運及前景有別於可資比較收購建議，故可資比較收購建議僅供作為聯交所上市公司進行全面收購建議交易之共同市場慣例之一般參考用途。下表為吾等所得結果之摘要：

公司名稱	公布日期	主要業務	收購價 港元	於收購建議 公布發表 前一日之 股份收市價 港元	每股 資產淨值 (附註1) 港元	收購價較 每股資產 淨值溢價 /(折讓) /[資產 淨值溢價/ 折讓率] %
安瑞科能源裝備控股有限公司(3899)	二零零七年 八月三日	於中國設計、製造及銷售 專用燃氣裝備及向燃氣 能源行業提供集成業務 解決方案	5.9200	8.150	1.15	414.78
金六福投資有限公司 (472)	二零零七年 八月七日	生產及分銷酒	0.2700	0.910	0.126	114.29
神州數碼控股 有限公司(861)	二零零七年 八月八日	分銷通用資訊科技及 系統產品以及提供系統 集成服務	3.5000	3.600	2.24	56.25
啟帆集團有限公司 (646)	二零零七年 八月二十三日	銷售及分銷汽車及最主要 運輸行業的設備，包括 鐵路維修及機場地勤設備、 旅遊車與貨車，並提供 旅遊車與貨車之工程服務	0.5000	0.690	0.38	31.58
鷹馳實業有限公司 (147)	二零零七年 八月二十九日	成衣製造及貿易	0.5990	1.150	0.52	15.19
百靈達國際控股 有限公司(2326)	二零零七年 九月十七日	設計、製造及銷售家庭 電器，包括熱水壺、熨斗、 暖爐及咖啡磨豆機	0.7414	7.200	0.21	253.05
宏通集團控股 有限公司(931)	二零零七年 九月十九日	分銷電腦組件及資訊科技 產品，以及提供綜合 電子啟動方案	0.0386	0.037	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)

## 華伯特函件

公司名稱	公布日期	主要業務	收購價 港元	於收購建議	每股 資產淨值 (附註1) 港元	收購價較
				公布發表 前一日之 股份收市價 (「最後日期」) 港元		每股資產 淨值溢價 ／(折讓) 〔資產 淨值溢價／ 折讓率〕 %
南華置地有限公司 (8155)	二零零七年 十月二十六日	出版雜誌	0.3300	0.465	0.155	112.90
新昌營造集團 有限公司(404)	二零零七年 十一月一日	樓宇建造、土木工程、 打樁及地基工程、修葺及 裝修工程、樓宇保養維修、 建造管理、物業投資、 物業租賃、物業發展及 承建商融資	1.7800	2.480	0.918	93.90
菱控有限公司(8009)	二零零七年 十二月十二日	提供資訊科技服務、科技 企業投資、證券及各類 金融及投資產品投資	2.6000	1.900	1.97	31.98
雅域集團有限公司 (1229)	二零零八年 一月二十八日	製造及營銷時鐘及照明 產品、金屬貿易及 提供電鍍服務	1.3000	1.510	0.17	664.71
榮山國際有限公司 (570)	二零零八年 二月十二日	製造及銷售醫藥產品	0.2300	0.350	0.37	(37.84)
美麗寶國際控股 有限公司(1179)	二零零八年 二月二十八日	製造、零售及批發 鞋類產品	6.0000	5.210	5.05	18.81
J.I.C. Technology Co. Limited (987)	二零零八年 三月三日	設計、製造及營銷液晶體 顯示器及液晶體顯示模組	0.6950	0.890	0.23	202.17
金榜集團控股有限公司 (172)	二零零八年 四月一日	提供金融服務以及 物業租賃及發展	0.69	0.520	0.3561	93.77
	平均					147.54
	最低					(37.84)
	最高					664.71
收購建議	二零零八年 三月七日		0.1640	0.590	0.18	(8.89)

資料來源：聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 各公司的每股資產淨值乃根據該等公司於公布相關全面收購建議日期前的最近期刊發財務報表計算。
2. 該公司於公布相關全面收購建議日期前的最近期刊發之財務報表中錄得負債淨額。

---

## 華伯特函件

---

如上表所闡釋，可資比較收購建議之資產淨值溢價／折讓率範圍相距甚遠，由溢價約664.71%至折讓約37.84%。吾等另注意到其中一宗可資比較收購建議於相關全面收購建議之公布日期前於其最近期公佈之資產負債表內錄得負債淨額。股份收購價較 貴集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合每股資產淨值折讓約8.89%，故介乎可資比較收購建議之範圍。

鑑於可資比較收購建議之資產淨值溢價／折讓率相差頗大，吾等認為，上述情況乃市場實情，顯示全面收購建議活動之收購價可因應各種因素（包括但不限於各個別公司之獨特業務、營運、前景、要約方與各個別公司之賣方進行之公平磋商以及當時之市況）而有異。經考慮 貴集團未明朗之未來業務前景及股份流通量薄弱，吾等認為股份收購價較股份歷史收市價出現較大折讓並非不合理。

### 推薦建議

經考慮上文論述之主要因素及理由（現概述如下）：

- (i) 貴集團之總營業額近期出現下滑趨勢，以及 貴集團以往不可預測之盈利能力水平；
- (ii) 本函件「 貴集團之業務回顧」分段所詳述 貴集團之未來業務前景仍未明朗；
- (iii) 貴集團目前尚未制定任何具體業務發展計劃，以及要約方無意向 貴公司注入任何重大資產或業務，亦不會出售 貴公司任何主要資產或業務；



---

## 華伯特函件

---

- (iv) 如本函件「股份成交量」分段所闡釋，股份流通量薄弱；
- (v) 由於股份缺乏流通量，故獨立股東於公開市場出售大量股份可能導致股價下跌；
- (vi) 股份收購價相關之市賬率及市盈率均介乎並高於市場可資比較公司之平均市賬率及市盈率範圍；及
- (vii) 儘管股份收購價較 貴集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合每股資產淨值折讓約8.89%，仍介乎可資比較收購建議之範圍。

經考慮並衡量上述因素及理由以及董事之陳述後，吾等認為就 貴集團之情況而言，該等收購建議（包括股份收購價）對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納該等收購建議。然而，吾等同時建議獨立董事委員會推薦獨立股東密切注視股份於收購建議期間在聯交所之市價及流通量，原因是股份於回顧期間一直按介乎每股股份0.255港元至每股股份3.490港元之收市價進行買賣，遠高於股份收購價。倘於公開市場出售股份之所得款項淨額高於根據股份收購建議收取之金額時，獨立股東應考慮在可行情況下於公開市場出售其股份，而非接納股份收購建議。

倘獨立股東決定保留部分或全部股份投資，務請審慎考慮要約方有關 貴公司之未來意向，以及彼等於該等收購建議截止後出售股份投資時可能面對之困難。獨立股東務請參閱綜合收購建議文件以取得該等收購建議之進一步詳情。

---

## 華伯特函件

---

根據吾等上述有關該等收購建議（包括股份收購價）之分析，並衡量 貴集團之情況後，吾等認為可換股債券收購價對債券持有人而言屬公平合理。此外，由於可換股債券之初步轉換價為每股0.162港元，債券持有人亦可透過接納可換股債券收購建議將可換股債券轉換為股份，從中取得每股0.002港元之收益，因此債券持有人應考慮接納可換股債券收購建議。儘管如此，吾等謹此指出，由於股份市價於收購建議期間可能一直較可換股債券收購價出現大幅溢價，倘債券持有人有意為其可換股債券取得較高實際價值，可考慮於公開市場出售其股份之所得款項淨額（扣除相關交易成本後）高於根據可換股債券收購建議收取之淨額時，行使可換股債券附帶之轉換權，並於公開市場出售其股份。然而，債券持有人應注意，經 貴公司書面確認因應可換股債券所附轉換權獲行使而向債券持有人配發及發行轉換股份不會導致 貴公司違反上市規則第8.08條訂明之最低公眾持股量規定後，可換股債券所附轉換權方可行使。此外，由於債券持有人須於交付轉換通知（即轉換日期前之營業日）前最少三個營業日致函 貴公司，並於轉換日期後七個營業日內收取股票，而市況（特別是股價）可能自其初步決定行使可換股債券附帶之轉換權後出現變化，有關時差或會改變債券持有人有關轉換之收益／虧損。

獨立股東及債券持有人務請注意，變賣或持有其股份投資之決定須視乎個別情況及投資目的而定。

此 致

金匡企業有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表  
華伯特證券（香港）有限公司  
行政總裁  
陳建豐  
謹啟

二零零八年四月十五日

## 1. 接納手續

### A. 股份收購建議

閣下如欲接納股份收購建議，應將隨附之白色接納表格按其上印列之指示（構成股份收購建議條款之一部份）填妥並簽署。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下擬接納股份收購建議，則閣下必須將白色接納表格正式填妥，並於收到本文件後在實際可行情況下，連同不少於閣下擬接納股份收購建議之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）儘早以郵遞、以快郵或類似速遞服務或以專人送交登記處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，信封面請註明「金匡股份收購建議」，惟無論如何須於二零零八年五月六日星期二下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間）前送達。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下擬就閣下之股份接納股份收購建議，則閣下必須：
  - (i) 交出該代名人公司或其他代名人所持有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），並發出指示授權彼代表閣下接納股份收購建議及要求彼將已正式填妥之白色接納表格，連同股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）送交登記處；或

- (ii) 透過登記處安排本公司以閣下之名義登記股份，及將已正式填妥之白色接納表格，連同股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）送交登記處；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司，於香港中央結算（代理人）有限公司指定之最後限期或之前，代表閣下接納股份收購建議。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司指定之最後限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按其要求向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行發出指示；或
- (iv) 倘閣下之股份乃寄存於中央結算系統存置之投資者個人戶口，則閣下應於香港結算（代理人）有限公司指定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），而有意就閣下之股份接納股份收購建議，則仍然應填妥白色接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時交出一份或以上閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）之函件一併送交登記處。倘閣下尋回或已可即時交出有關文件，則應儘早將閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）送交登記處。倘閣下已遺失股票，亦應致函登記處索取彌償保證書，並於按其上指示填妥後交回登記處。

- (d) 倘閣下已遞交有關閣下任何股份之轉讓文件以閣下名義登記，但並未收到有關股票，而有意就閣下之股份接納股份收購建議，則仍然應填妥白色接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據一併交回登記處。此舉將被視為不可撤回地授權要約方或其代理人，代表閣下於相關股票發出後從登記處領取有關股票，並將有關股票送交登記處，猶如有關股票乃與白色接納表格一併送交登記處。
- (e) 股份收購建議之接納須待登記處於二零零八年五月六日星期二下午四時正，或要約方於執行人員同意下遵照收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間前，接獲經填妥之白色接納表格，且有關接納須符合下列條件，方被視為有效：
- (i) 有關接納表格隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）並（倘該等股票並非以閣下之名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件；或
  - (ii) 有關接納表格來自股份之登記股東或其遺產代理人（惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及(e)(i)及(e)(iii)段並未計入之股份）；或
  - (iii) 有關接納表格經登記處或聯交所核證。

倘白色接納表格由登記股東以外之人士簽署，則必須出示足以令登記處信納之適當授權證明文件。

- (f) 就接納股份收購建議產生有關轉讓已在登記處登記之股份之賣方從價印花稅(四捨五入至最接近之1港元),將由各接納之股東按(i)要約方就有關接納之應付代價;及(ii)所接納股份價值(以較高者為準)0.1%之比率支付,並將自根據股份收購建議結欠該人士之現金款項扣除。要約方將代表接納股份收購建議之股東安排支付該賣方從價印花稅,並將就根據股份收購建議接納之股份支付買方從價印花稅。
- (g) 本公司將不會就任何白色接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出收據。

#### B. 可換股債券收購建議

- (a) 閣下如欲接納可換股債券收購建議,應將黃色接納表格按其上印列之指示(構成可換股債券收購建議條款之一部分)填妥。
- (b) 填妥之黃色接納表格應儘早連同可換股債券之相關債券證書(當中列明閣下擬接納可換股債券收購建議之可換股債券金額)以郵遞、以快郵或其他類似速遞服務或以專人送交本公司之總辦事處兼香港主要營業地點予本公司之公司秘書,信封面請註明「金匡可換股債券收購建議」,惟無論如何須於二零零八年五月六日星期二下午四時正(或要約方於執行人員同意下根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及/或時間)前送達。
- (c) 支付予接納可換股債券收購建議之債券持有人之款項無需扣除印花稅。
- (d) 本公司將不會就任何黃色接納表格及/或可換股債券之債券證書發出收據。

## 2. 接納期限及修訂

- (a) 除非該等收購建議先前根據收購守則獲延長，否則所有接納表格須根據相關接納表格上印列之指示於二零零八年五月六日星期二下午四時正前收訖，而該等收購建議將於二零零八年五月六日星期二截止。
- (b) 倘該等收購建議獲延長或修訂，則該延長或修訂公布將列明下一個截止日期或該等收購建議將一直可供接納，直至另行通知為止。在後者之情況下，本公司將於該等收購建議截止前向並未接納該等收購建議之獨立股東及債券持有人發出最少14日之書面通知，並刊登公布。

倘要約方修訂該等收購建議之條款，則全體股東及／或債券持有人（不論彼等是否已接納股份收購建議或可換股債券收購建議（視乎情況而定））將有權享有經修訂之條款。經修訂之該等收購建議必須在經修訂收購建議文件寄發當日後最少14日可予接納。

任何股東或其代表（先前已接納股份收購建議）或任何債券持有人或其代表（先前已接納可換股債券收購建議）（視乎情況而定）之簽署被視為構成接納經修訂之該等收購建議，惟有關持有人根據本附錄「撤回之權利」一段有權撤回其接納及據此正式作出撤回除外。

- (c) 倘該等收購建議之截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本文件及接納表格內對截止日期之任何提述須被視為對就此獲延長之該等收購建議截止日期之提述。

## 3. 公布

- (a) 於截止日期下午六時正（或執行人員可能於特殊情況下允許之較後日期及／或時間）之前，要約方須知會執行人員及聯交所其對該等收購建議之修訂或延長之意向。要約方須於截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公布，列明該等收購建議之結果及該等收購建議是否已獲修訂、延長或倘延長該等收購建議，公布中亦會列明下一個截止日期或該等收購建議將一直可供接納，直至另行通知為止。

該公布須列明下列各項：

- (i) 所接獲分別接納股份收購建議及可換股債券收購建議之股份總數及可換股債券金額；
- (ii) 要約方或其一致行動人士於收購建議期間前所持有、控制或有權處置之股份總數及可換股債券金額；
- (iii) 要約方或其一致行動人士於收購建議期間內所收購或同意收購之股份總數及可換股債券金額；及
- (iv) 所接獲接納可換股債券收購建議之可換股債券所涉及之相關股份（可能須於按初步轉換價每股股份0.162港元轉換時配發及發行）總數。

有關公布須同時列明該等股份及可換股債券所涉及相關股份（可能須於按初步轉換價每股股份0.162港元轉換時配發及發行）之數目佔本公司已發行股本之百分比及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 在計算接納所佔之股份及可換股債券所涉及相關股份（可能須於按初步轉換價每股股份0.162港元轉換時配發及發行）之總數時，只有填妥及完整無缺並且登記處（就股份收購建議而言）或本公司之公司秘書（就可換股債券收購建議而言）在不遲於二零零八年五月六日星期二下午四時正前收訖之有效接納方會計算在內。
- (c) 根據收購守則之規定，有關上市公司之所有公布均須根據上市規則之規定作出。

#### 4. 撤回之權利

- (a) 除下文(b)段所述之情況或遵照收購守則第17條所規定（倘該等收購建議於截止日期前並無就接納成為無條件，接納人須有權自截止日期起計21日內撤回接納）外，獨立股東及債券持有人（視乎情況而定）所提交有關該等收購建議之接納須為不可撤銷亦不得撤回。由於該等收購建議為無條件，故除下文(b)段所述之情況外，獨立股東及債券持有人根據該等收購建議之接納將為不可撤銷亦不得撤回。



- (b) 倘要約方未能遵照本附錄「公布」一段所載之規定，則執行人員可能要求按執行人員可接納之條款向已提交該等收購建議之接納之獨立股東及債券持有人（視乎情況而定）授出撤回之權利，直至符合該段所述之規定為止。

在該情況下，於獨立股東／債券持有人（視乎情況而定）撤回接納後，要約方應儘早以平郵方式將連同白色接納表格一併送達之有關股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）退回相關獨立股東，或將連同黃色接納表格一併送達之有關可換股債券之債券證書退回債券持有人，惟無論如何須於撤回起計10日內退回。

## 5. 該等收購建議之交收

### (a) 股份收購建議

倘有效之白色接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）經已填妥並完整無缺，且於接納之最後時限前送達登記處，則應付各獨立股東之款項（已扣除就根據股份收購建議提交之股份所涉及之賣方從價印花稅）之支票，將於登記處接獲令有關接納完成及有效之一切相關文件當日後儘快以平郵方式寄發予有關獨立股東，惟無論如何於接獲有關文件當日後10日內寄發，郵誤風險概由彼等承擔。

### (b) 可換股債券收購建議

倘有效之黃色接納表格及可換股債券之相關債券證書經已填妥並完整無缺，且於接納之最後時限前送達本公司之公司秘書，則應付債券持有人之款項（就債券持有人根據可換股債券收購建議提交之可換股債券所支付者）之支票，將於本公司之公司秘書接獲令有關接納完成及有效之一切相關文件當日後儘快以平郵方式寄發予有關債券持有人，惟無論如何於接獲有關文件當日後10日內寄發，郵誤風險概由彼等承擔。

獨立股東及／或債券持有人根據該等收購建議應得之代價，將全面根據該等收購建議之條款清償（支付賣方從價印花稅除外），而不受要約方可能擁有或聲稱擁有針對有關獨立股東及／或債券持有人之任何留置權、對銷權、反申索或其他類似權利所影響。

## 6. 海外股東

向海外股東提出股份收購建議或會受有關司法權區之法例所禁止或影響。海外股東須自行了解並遵守任何適用法律規定。各海外股東如欲接納股份收購建議，則有責任確使其本身就此全面遵守有關司法權區之法例，包括取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他方面之同意及遵守必要之正式手續或法律規定。任何有關人士接納股份收購建議將構成有關人士之保證，表示有關人士根據一切適用法例獲准收到及接納股份收購建議及其任何修訂，而該接納將根據一切適用法例屬有效及具約束力。

## 7. 一般事項

- (a) 將由獨立股東及債券持有人呈交或送交，或送予彼等之一切通訊、通知、接納表格、股份或可換股債券證書（如有）、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及用作清償根據該等收購建議應付代價之款項之郵誤風險將由彼等（或彼等指定之代理人）承擔，而本公司、要約方、結好證券及登記處或彼等各自之代理人對郵遞遺失造成之任何責任或可能因此引致之任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載條文構成該等收購建議條款之一部分。
- (c) 本文件及／或接納表格或當中任何文件即使意外地漏派予任何應獲提呈該等收購建議之人士，亦不會導致該等收購建議在任何方面失效。
- (d) 該等收購建議及一切接納事宜乃受香港法例管轄，並按其詮釋。

- (e) 正式簽署接納表格即構成授權要約方及／或結好證券或彼等其中一方可能指示之一名或多名人士，代表接納該等收購建議之人士填妥及簽署任何文件，以及採取任何其他可能屬必要或權宜之行動，使該名或該等已接納該等收購建議之人士所涉及之股份轉歸要約方或其可能指示之該名或該等人士所有。
- (f) 任何一名或多名人士接納股份收購建議，將被視為該名或該等人士向要約方保證：
- i. 根據股份收購建議提交以供接納之股份由該名或該等人士出售時將不附帶任何第三方權利、留置權、申索、押記、衡平權及產權負擔，且將享有於提出該等收購建議當日（即寄發本文件當日）或之後所附帶及應有或其後成為附帶於股份之一切權利，包括但不限於收取於提出該等收購建議當日（即寄發本文件當日）或之後宣派、派付或作出之一切未來股息及／或其他分派（如有）之權利。
  - ii. 倘接納股份收購建議之股東為海外股東，則其已遵守所有有關地區之法例、取得一切必要之政府、外匯管制或其他方面之同意、遵守所有必要之正式手續或法律規定，以及支付任何發行費、過戶費或其他稅項或其 anywhere 地區就該接納而應付之其他必要款項；其並無採取或遺漏採取任何行動，而將會或可能導致要約方、本公司或結好證券或任何其他人士違反任何地區與股份收購建議或其有關接納有關之法例或監管規定，且已根據所有適用法例獲准接收及接納股份收購建議及其任何修訂，而該接納根據一切適用法例乃屬有效及具約束力。

- (g) 債券持有人接納可換股債券收購建議，將被視為構成債券持有人向要約方保證，根據可換股債券收購建議提交以供接納之可換股債券由該名或該等人士出售時將不附帶任何第三方權利、留置權、申索、押記、衡平權及產權負擔，且將享有於提出該等收購建議當日（即寄發本文件當日）或之後所應有或附帶或其後成為附帶之一切權利。
- (h) 任何代名人接納股份收購建議將被視為構成該代名人向要約方保證，白色接納表格內所註明之股份數目為該代名人代表接納股份收購建議之實益擁有人持有之股份總數。
- (i) 於本文件及接納表格內對該等收購建議之提述，將包括任何有關延長或修訂。

### 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二零零五年、二零零六年及二零零七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編製。本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之核數師國衛會計師事務所均對本公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七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。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2,812	3,512	4,698
除稅前溢利	13,859	5,511	9,216
所得稅抵免／(支出)	1,334	(692)	(2,124)
股東應佔溢利	15,193	4,819	7,092
已付末期股息	–	7,941	7,941
每股末期股息	–	0.01港元	0.01港元
每股盈利			
– 基本 (每股港仙)	1.5	0.6	0.9
– 攤薄 (每股港仙)	1.4	0.6	0.9
	於十二月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產與負債</b>			
總資產	532,342	133,813	136,107
總負債	(166,683)	(5,137)	(4,309)
股東應佔權益	365,659	128,676	131,798
股東應佔每股股份權益 (港元)	0.180	0.162	0.166

董事確認，本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度之財務報表並無錄得少數股東權益或非經常性／特殊項目。

## 2. 經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司日期為二零零八年三月七日之全年業績公布之截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核財務報表：

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	2,812	3,512
直接成本		(314)	(1,689)
毛利		2,498	1,823
其他經營收入	5	5,584	2,409
行政開支		(4,979)	(3,293)
財務成本	6	(2,169)	–
出售投資物業之收益／(虧損)		580	(746)
出售無形資產之收益		11,865	–
商譽之減值虧損		(1,470)	–
投資物業公平值變動		1,950	5,318
除稅前溢利	7	13,859	5,511
所得稅抵免／(支出)	8	1,334	(692)
年度溢利		<u>15,193</u>	<u>4,819</u>
股息	9	<u>–</u>	<u>7,941</u>
每股盈利	10		
基本(每股港仙)		<u>1.5</u>	<u>0.6</u>
攤薄(每股港仙)		<u>1.4</u>	<u>0.6</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		31,000	35,600
無形資產		–	–
商譽		10,459	–
物業、廠房及設備		4,250	–
預付租賃款項		60,397	–
聯營公司權益		–	–
合營公司權益		–	–
可供銷售之金融資產		–	220
		<u>106,106</u>	<u>35,820</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	438	312
存款及預付款		70,424	281
應收短期貸款		–	–
預付租賃款項		1,253	–
預付稅款		106	–
定期存款、銀行結存及現金		354,015	88,062
		<u>426,236</u>	<u>88,655</u>
分類為持作待售資產		–	9,338
		<u>426,236</u>	<u>97,993</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	888	639
應計款項及已收按金		1,965	2,590
應繳稅項		463	–
應付同系附屬公司款項		–	185
		<u>3,316</u>	<u>3,414</u>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動資產淨值	422,920	94,579
資產總值減流動負債	529,026	130,399
非流動負債		
可換股債券	143,678	–
遞延稅項負債	19,689	1,723
	163,367	1,723
資產總值及負債	365,659	128,676
股本及儲備		
股本	20,282	7,940
股份溢價及儲備	345,377	120,736
權益總額	365,659	128,676



## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準（惟投資物業及若干金融工具按公平值計量除外）及按香港會計師公會（「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。此外，綜合財務報表亦載入上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

### 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頒佈對本集團於二零零七年一月一日開始的財政年度生效之若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

採納此等新香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式構成重大影響，除香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第7號財務工具新增之披露規定：披露及香港會計準則修訂第1號財務報表呈列方式：資本披露。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本集團董事（「董事」）預計，應用該等新訂準則、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）	財務報表呈列方式 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號- 集團及庫 務股票交易 <sup>2</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	客戶忠誠計劃 <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 之限制、最低融資要求及其互動關 係 <sup>3</sup>

<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

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七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方之款項淨額，茲概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入	2,782	3,227
財務收入	30	285
	<u>2,812</u>	<u>3,512</u>

### 4. 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三個部門－(i)投資與財務；(ii)物業投資；及(iii)甲醇。本集團乃按上述部門申報其主要之分類資料。

主要業務如下：

投資與財務	—	投資及財務業務
物業投資	—	物業租賃
甲醇	—	甲醇產品及副產品之開發、生產及銷售

截至二零零七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	甲醇 千港元	綜合 千港元
收益表				
營業額				
外界銷售	<u>30</u>	<u>2,782</u>	<u>-</u>	<u>2,812</u>
分類業績	<u>26</u>	<u>6,420</u>	<u>(1,438)</u>	5,008
利息收入				5,532
未分配收入				11,870
未分配公司開支				(6,382)
財務成本				<u>(2,169)</u>
除稅前溢利				13,859
所得稅抵免				<u>1,334</u>
年內溢利				<u>15,193</u>

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	甲醇 千港元	綜合 千港元
<b>資產負債表</b>				
<b>資產</b>				
分類資產	35	34,615	167,187	201,837
未分配公司資產				<u>330,505</u>
				<u>532,342</u>
<b>負債</b>				
分類負債	(10)	(4,289)	(11,315)	(15,614)
未分配公司負債				<u>(151,069)</u>
				<u>(166,683)</u>
<b>其他分類資料</b>				
投資物業公平值變動	–	1,950	–	1,950
折舊及攤銷	–	–	15	15
資本增加	–	–	341	341
商譽減值	–	–	1,470	1,470
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>

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	<u>285</u>	<u>3,227</u>	<u>3,512</u>
分類業績	<u>612</u>	<u>6,264</u>	6,876
利息收入			1,846
未分配公司開支			<u>(3,211)</u>
除稅前溢利			5,511
所得稅開支			<u>(692)</u>
年內溢利			<u>4,819</u>

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產負債表</b>			
<b>資產</b>			
分類資產	–	44,679	44,679
未分配公司資產			89,134
			<u>133,813</u>
<b>負債</b>			
分類負債	–	3,810	3,810
未分配公司負債			1,327
			<u>5,137</u>
<b>其他分類資料</b>			
投資物業公平值變動	–	5,318	5,318
於收益表中撥回之 減值虧損	327	–	327
其他非現金開支	–	(12)	(12)
	<u>–</u>	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>

**地區分類**

本集團之業務位於香港及中華人民共和國（香港及澳門除外）（「中國」）。

按資產所在地作出之分類資產賬面值及物業、廠房及設備增加分析如下：

	香港		中國		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類資產賬面值	<u>393,451</u>	<u>133,813</u>	<u>138,891</u>	<u>-</u>	<u>532,342</u>	<u>133,813</u>
物業、廠房及設備增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>-</u>

#### 5. 其他經營收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
--	--------------	--------------

其他經營收入包括以下各項：

利息收入	5,532	1,846
撥回呆壞賬撥備	-	327
出售附屬公司之收益	<u>33</u>	<u>-</u>

#### 6. 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
--	--------------	--------------

可換股債券實際利息支出	<u>2,169</u>	<u>-</u>
-------------	--------------	----------

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
員工成本：		
董事酬金	234	204
薪金及其他福利	809	1,066
退休福利計劃供款		
不包括董事並已扣除已沒收供款		
12,000港元(二零零六年：9,000港元)	16	52
	<u>1,059</u>	<u>1,322</u>
核數師酬金	420	300
可供出售財務資產之減值虧損	220	—
物業、廠房及設備之折舊	11	—
預付租賃款項之攤銷	4	—
	<u>420</u>	<u>300</u>
並計入：		
投資物業之租金收入總額	2,782	3,227
減：本年度內產生租金收入		
之投資物業直接經營開支	(285)	(965)
本年度內並無產生租金收入		
之投資物業直接經營開支	(29)	—
	<u>2,468</u>	<u>2,262</u>



## 8. 所得稅(抵免)／支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項(抵免)／支出包括：		
年內稅項－香港	467	—
遞延稅項	(1,801)	692
	<u>(1,334)</u>	<u>692</u>

香港利得稅乃根據其年度估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於須繳付香港利得稅之集團公司產生稅務虧損或有承前稅務虧損以抵銷之應課稅溢利，故該等集團公司並無為香港利得稅作出撥備。

中國或其他司法權區之稅項乃按有關司法權區當時之稅率計算。

## 9. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期股息每股零港元 (二零零六年：0.01港元)	—	7,941
	<u>—</u>	<u>7,941</u>

董事未建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零六年：每股0.01港元)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之建議末期股息每股0.01港元於股東大會上獲本公司股東(「股東」)批准，並於年內派付。

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利	15,193	4,819
攤薄潛在普通股之影響：		
— 可換股債券實際利息支出	2,169	—
— 與可換股債券實際利息支出 相關之遞延稅項	(380)	—
	<u>16,982</u>	<u>4,819</u>

股份數目

	二零零七年	二零零六年
已發行普通股份之加權平均股數	1,020,609,068	794,057,800
假設可換股債券獲行使而就此作出調整	<u>203,957,382</u>	<u>—</u>
	<u>1,224,566,450</u>	<u>794,057,800</u>

**11. 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零港元(二零零六年:271,000港元)之應收貿易款項,以下為於結算日之賬齡分析:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
30日內	-	215
31至60日	-	38
超過60日	-	18
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
	-	271

董事認為,於結算日本集團之貿易及其它應收款項之賬面值與其公平值相若。

**12. 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零港元(二零零六年:10,000港元)之應付貿易款項。以下為於結算日之賬齡分析:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
30日內	-	4
31至60日	-	-
超過60日	-	6
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
	-	10

董事認為,於結算日本集團之貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

**13. 比較數字**

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

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	2006 千港元	2005 千港元
營業額	6	3,512	4,698
直接成本		(1,689)	(2,037)
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		5,318	5,047
除稅前溢利	10	5,511	9,216
所得稅開支	12	(692)	(2,124)
本年度溢利		4,819	7,092
股息	13	7,941	7,941
每股盈利	14		
基本及攤薄(港仙)		0.6	0.9

## 綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 千港元	2005 千港元
<b>非流動資產</b>			
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>
<b>流動資產</b>			
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>
<b>流動負債</b>			
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>
<b>流動資產淨值</b>		<u>94,579</u>	<u>24,889</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>130,399</u>	<u>132,829</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	27	1,723	1,031
		<u>1,723</u>	<u>1,031</u>
<b>總資產及負債</b>		<u><u>128,676</u></u>	<u><u>131,798</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	7,940	7,940
股份溢價及儲備		120,736	123,858
<b>股本權益總額</b>		<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

	2006 千港元	2005 千港元
<b>經營業務</b>		
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)
<b>投資活動</b>		
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
<b>融資活動</b>		
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	88,062	27,559

## 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>4</sup>

1. 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
2. 於二零零六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分之任何長期權益），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。

**(l) 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：

	2006 千港元	2005 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
<b>收益表：</b>			
營業額			
外界銷售	285	3,227	3,512
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
分類業績	612	6,264	6,876
	<u>          </u>	<u>          </u>	
利息收入			1,846
未分攤公司開支			(3,211)
			<u>          </u>
除稅前溢利			5,511
所得稅開支			(692)
			<u>          </u>
本年度溢利			<u>4,819</u>
			<u>          </u>
<b>資產負債表：</b>			
<b>資產</b>			
分類資產	–	44,679	44,679
未分攤公司資產			89,134
			<u>          </u>
綜合總資產			<u>133,813</u>
			<u>          </u>
<b>負債</b>			
分類負債	–	3,810	3,810
未分攤公司負債			1,327
			<u>          </u>
綜合總負債			<u>5,137</u>
			<u>          </u>
<b>其他分類資料</b>			
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)
			<u>          </u>



## 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
<b>收益表：</b>			
營業額			
外界銷售	509	4,189	4,698
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
分類業績	897	10,744	11,641
	<u>          </u>	<u>          </u>	
利息收入			429
未分攤公司開支			(2,695)
財務費用			(159)
			<u>          </u>
除稅前溢利			9,216
所得稅開支			(2,124)
			<u>          </u>
本年度溢利			<u>7,092</u>
			<u>          </u>
<b>資產負債表：</b>			
<b>資產</b>			
分類資產	–	108,866	108,866
未分攤公司資產			27,241
			<u>          </u>
綜合總資產			<u>136,107</u>
			<u>          </u>
<b>負債</b>			
分類負債	–	3,104	3,104
未分攤公司負債			1,205
			<u>          </u>
綜合總負債			<u>4,309</u>
			<u>          </u>
<b>其他分類資料</b>			
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	–	388
			<u>          </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**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	千港元	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	327	388
	<u>          </u>	<u>          </u>

**9. 財務費用**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	千港元	千港元
毋須於五年內全數償還之銀行及 其他借貸利息	-	159
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 10. 除稅前溢利

	2006 千港元	2005 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)	52	40
	<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)	2,262	3,086
	<u><u>2,262</u></u>	<u><u>3,086</u></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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>執行董事</b>								
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>
<b>獨立非執行董事</b>								
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:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	千港元	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**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	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(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：

	2006		2005	
	千港元	%	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

	2006	2005
	千港元	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
<b>公平值</b>	
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：

	2006 千港元	2005 千港元
長期租約	–	620
中期租約	35,600	107,100
	<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
<b>成本</b>	
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	<u>29,670</u>
<b>攤銷及減值</b>	
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	<u>29,670</u>
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	<u>–</u>



## 18. 聯營公司權益

	2006 千港元	2005 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：

	2006 千港元	2005 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

	2006 千港元	2005 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：

	2006 千港元	2005 千港元
營業額	—	—
本年度虧損	(20)	(24)
本集團應佔虧損	—	—
總資產	4,314	4,314
總負債	(160,497)	(160,485)
淨負債	(156,183)	(156,171)
本集團應佔淨資產	—	—

## 20. 可供待售之金融資產

	2006 千港元	2005 千港元
會藉債券	220	220

**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:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	千港元	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**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	千港元	千港元
應收貸款	3,203	3,530
減:呆壞賬準備	(3,203)	(3,530)
	<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:

	2006 千港元	2005 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)

	2006 千港元	2005 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：

	2006 千港元	2005 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	
	2006 千港元	2005 千港元
一年內	2,334	1,627
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	<u>632</u>	<u>455</u>
	<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：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	千港元	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	2006 千港元	2005 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
<b>本公司</b>			
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
	<u>24,764</u>	<u>82,899</u>	<u>107,663</u>
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
	<u>24,764</u>	<u>77,018</u>	<u>101,782</u>
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 直接	間接	主要業務
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. 債項聲明

#### 借貸

於二零零八年二月二十九日營業時間結束時即本文件付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期，本集團有本金金額180,000,000港元之可換股債券尚未行使。為遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第32及39號，約145,621,000港元已分類為負債部分。

於二零零八年二月二十九日營業時間結束時，除上述借貸及於本集團日常業務過程中產生之集團之間之負債與正常貿易應付款項外，本集團概無任何未行使及已發行債務證券、已授權或以其他方式設立但未發行之任何債務證券、有期貸款、其他借貸或屬借貸性質之債務、按揭、抵押及其他重大或然負債。

### 4. 重大變動

董事確認，除(i)訂立總協議、終止契據及出售協議，及(ii)建議修訂可換股債券之條件（詳情載於本公司於二零零八年三月三十一日發表之公布）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二零零七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二零零八年二月二十九日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



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

敬啟者：

吾等遵照金匡企業有限公司（以下稱為「貴公司」）、其附屬公司及聯營公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對位於香港特別行政區（以下稱為「香港」）及中華人民共和國（以下稱為「中國」）之物業權益進行估值。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二零零八年二月二十九日（以下稱為「估值日」）在現況下之價值之意見，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／按獲授之土地使用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／土地使用權費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，亦不考慮倘該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

在對第一類 貴集團於香港持作投資之物業權益進行估值時，吾等乃採用投資估值法，考慮目前收取之租金及租賃期滿後物業之增值潛力。

在對第二類 貴集團於中國持作日後發展之物業權益及第三類 貴集團於中國持作自用之物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法，假設有關物業權益可按分層基準以現況交吉出售，並參考有關市場上可資比較之成交案例。

### 估值假設

吾等在估值時乃假設 貴集團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，以影響該等物業權益之價值，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等獲 貴集團告知，所有物業均無任何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。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

### 查核業權

就該等位於香港之物業而言，經 貴集團同意，吾等已於有關土地註冊處抽樣進行業權查冊；至於該等位於中國之物業，吾等並無進行業權查冊。吾等並無查閱文件正本，以查證其所有權或確定有否任何未載於交予吾等之副本中之租契修訂。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」）於估值日提供之意見。

### 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／樓面面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件及圖則所示之地盤／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，以確定土地狀況是否適合、是否存在污染以及所提供設施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／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）、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章、應用指引第12項及證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份購回守則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貨幣金額均以港元列值。吾等之估值所採納匯率為人民幣1元兌1.09港元，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

二零零八年四月十五日

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十六年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零八年 二月二十九日 現況下 之資本值 港元	貴集團 應佔權益 之百分比	貴集團 於二零零八年 二月二十九日 之應佔資本值 港元
<b>第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益</b>			
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	22,000,000元	100%	22,000,000元
2. 香港中環皇后大道中9號 6個車位及地庫停車場	9,000,000元	100%	9,000,000元
	小計：		31,000,000元
<b>第二類－貴集團於中國持作日後發展之物業權益</b>			
3. 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	64,000,000元	100%	64,000,000元
	小計：		64,000,000元

物業	於二零零八年	貴集團 應佔權益 之百分比	貴集團
	於二零零八年 二月二十九日 現況下 之資本值 港元		於二零零八年 二月二十九日 之應佔資本值 港元
<b>第三類－貴集團於中國持作自用之物業權益</b>			
4. 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	3,670,000元	100%	3,670,000元
	小計：		3,670,000元
	總計：		98,670,000元
			98,670,000元

## 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	於二零零八年 二月二十九日 現況下之資本值
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  內地段第2818號 餘段19,581,678份 不可分割等份之 683,040份。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	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。  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。	25個停車位中有21個以多份按月計特許租約出租, 每月收入總額為79,900元, 包括差餉及服務費, 而其餘4個停車位現為空置。  5個相連單位以五份獨立特許租約租出, 每月收入總額18,800元, 包括差餉及服務費。	22,000,000元  (參閱下文附註ii)  (貴集團應佔之 100%權益: 22,000,000元)

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) 所規限。
- v) 根據 貴集團提供之資料，該物業如於二零零八年二月二十九日按市值出售，須繳納香港利得稅。確切之稅務影響須視乎出售時之正式稅務意見、適用規則及規例而定。然而，鑑於結好證券函件題為「要約方對 貴集團之意向」分段所載要約方之未來計劃，由於要約方無意出售或重新調配 貴集團之資產，故產生稅務負債之可能性極低。為作說明，及根據於最後實際可行日期之適用規則及可得資料，出售該物業產生之潛在稅務責任估計為1,500,000港元。

			於二零零八年 二月二十九日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
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。	6個停車位以六份獨立按月計特許租約出租，每月收入總額為39,600元，不包括差餉及服務費。	9,000,000元  (貴集團應佔之 100%權益： 9,000,000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 份不可分割等份 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。	地庫停車場以兩份獨立按月計特許租約出租，每月收入總額為13,200元，不包括差餉及服務費。	

## 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）所規限。
- iii) 根據 貴集團提供之資料，該物業如於二零零八年二月二十九日按市值出售，須繳納香港利得稅。確切之稅務影響須視乎出售時之正式稅務意見、適用規則及規例而定。然而，鑑於結好證券函件題為「要約方對 貴集團之意向」分段所載要約方之未來計劃，由於要約方無意出售或重新調配 貴集團之資產，故產生稅務負債之可能性極低。為作說明，及根據於最後實際可行日期之適用規則及可得資料，出售該物業產生之潛在稅務責任估計為300,000港元。



## 第二類－貴集團於中國持作日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 二月二十九日 現況下之資本值
3. 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。 經 貴集團告知,於 估值日並未制訂發展 計劃。	64,000,000元  (貴集團應佔之 100%權益 : 64,000,000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(「內蒙古伊澤」)( 貴集團之間接全資附屬公司)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國有土地使用權出讓合同編號達拉特旗市國讓(合)字(2006)第26號及國有土地使用權出讓合同補充協議(「該等合約」),國土局同意向內蒙古伊澤出讓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，內蒙古伊澤之註冊資本為人民幣100,000,000元，經營期由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。主要業務範圍限於採煤、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) 根據 貴集團提供之資料，該物業如於二零零八年二月二十九日按市值出售，須繳納營業稅、中國土地增值稅及中國企業所得稅。確切之稅務影響須視乎出售時之正式稅務意見、適用規則及規例而定。然而，根據出售協議，由於該物業乃透過出售一間直接全資附屬公司出售，故產生稅務負債之可能性極低。為作說明，及根據於最後實際可行日期之適用規則及可得資料，出售該物業產生之潛在稅務責任估計為28,000,000港元。
- vi) 貴集團有關中國法律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，內蒙古伊澤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(vi)(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，而除名義性質之費用外，毋須另行補付地價或其他款項；及
  - c) 內蒙古伊澤已正式註冊成立，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。
- vii) 經 貴集團告知，上述未付地價人民幣330,355.70元已於估值日清償。
- viii) 吾等進行估值時，已按下列假設編製估值：
  - a) 內蒙古伊澤持有該物業之正式合法業權，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設施服務費用(如有)已付清；及
  - c) 已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。

## 第三類－貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 二月二十九日 現況下之資本值
4. 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	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。  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。  該物業獲授之土地使用權 擁有共同期限,直至二零七 三年九月一日為止,作住宅 用途。	該物業現時由業主佔 用。	3,670,000元  (貴集團應佔之 100%權益: 3,670,000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(「內蒙古伊澤」)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為止,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，內蒙古伊澤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為止，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，內蒙古伊澤之註冊資本為人民幣100,000,000元，經營期由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。主要業務範圍限於採煤、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) 根據 貴集團提供之資料，該物業如於二零零八年二月二十九日按市值出售，須繳納營業稅、中國土地增值稅及中國企業所得稅。確切之稅務影響須視乎出售時之正式稅務意見、適用規則及規例而定。然而，根據出售協議，由於該物業乃透過出售一間直接全資附屬公司出售，故產生稅務負債之可能性極低。為作說明，及根據於最後實際可行日期之適用規則及可得資料，出售該物業產生之潛在稅務責任估計為1,000,000港元。

- v) 貴集團有關中國法律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，內蒙古伊澤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為止，作住宅用途；
- b) 內蒙古伊澤持有該物業之正式合法業權，有權轉讓其土地使用權餘下期限，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) 內蒙古伊澤已正式註冊成立，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) 內蒙古伊澤持有該物業之正式合法業權，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設施服務費用（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

本文件所載資料(有關要約方、該等收購建議之條款及條件以及要約方對本集團之未來意向之資料除外)由董事提供。董事願就本文件所載資料(有關要約方、該等收購建議之條款及條件以及要約方對本集團之未來意向之資料除外)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,本文件所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出,且本文件並無遺漏其他事實而使其所載任何陳述產生誤導。

本文件所載資料(有關本集團之資料除外)由要約方之董事提供。要約方之董事願就本文件所載資料(有關本集團之資料除外)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,本文件所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出,且本文件並無遺漏其他事實而使其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期,本公司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>2,028,255,008</u>	股股份	<u>20,282,550</u>

全部現有已發行股份已繳足,並在各方面互相享有同等權益,包括股息、表決及股本方面之一切權利。

除上述者外，自本公司最近期經審核財務報表結算日二零零七年十二月三十一日起至最後實際可行日期止期間，本公司並無發行任何股份，亦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之購股權、認股權證或兌換權。

### 3. 權益披露及買賣

(a) 於最後實際可行日期：

- (i) 本公司並無要約方或華置之任何股權，而本公司於有關期間內並無買賣要約方或華置任何證券；
- (ii) 董事概無於本公司、要約方及華置任何證券中擁有權益，亦無於有關期間內買賣要約方或華置任何證券；
- (iii) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休金或身為收購守則所界定第(2)類聯繫人士之本公司任何顧問概無擁有或控制本公司任何股權；
- (iv) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休金或身為收購守則所界定第(2)類聯繫人士之本公司任何顧問概無於有關期間內買賣本公司任何證券；
- (v) 概無任何人士與本公司或身為收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人士之本公司任何聯繫人士訂立屬收購守則第22條註釋8所述類別之任何安排；
- (vi) 本公司概無任何股權由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理；
- (vii) 概無就該等收購建議向任何董事提供利益（法定賠償除外）作為離職補償或其他補償；
- (viii) 董事概無與任何其他人士訂立以該等收購建議結果為條件或取決於該等收購建議結果而定或其他與該等收購建議結果有關之協議或安排；及
- (ix) 董事概無於要約方所訂立任何重大合約中擁有重大個人權益。

(b) 於有關期間，各董事並無買賣股份或可換股債券。

#### 4. 重大合約

本集團一間成員公司於緊接第一份公布日期前兩年內所訂立確屬或可能屬重大之合約（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8,800,000港元之代價買賣新界葵涌梨木道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；
- (b) 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港元之代價買賣新界葵涌梨木道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；
- (c) 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港元之代價買賣新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈7至10樓所訂立日期為二零零七年一月十六日之臨時買賣協議；
- (d) 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港元之代價買賣新界葵涌梨木道63-71號中僑貨倉大廈4樓（包括平台）、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；
- (e) 本公司之間接全資附屬公司廣晶投資有限公司（作為買方）、山東魯能礦業集團有限公司（作為賣方）與名昇（作為擔保人）就以人民幣59,962,900元之代價收購內蒙古伊澤礦業投資有限公司全部股本權益所訂立日期為二零零七年八月一日之協議；



- (f) 本公司（作為發行人）與Asian Kingdom Limited及名昇（作為認購人）就認購事項所訂立日期為二零零七年八月一日之認購協議；
- (g) 總協議；
- (h) 出售協議；及
- (g) 終止契據。

## 5. 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) 於二零零八年二月一日（即收購建議期間開始日期）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) 不論通知期長短，有效期為十二個月以上之固定年期之合約。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，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。

## 7. 同意書及資格

以下為提供本文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
結好證券	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之視作持牌法團
華伯特	根據證券及期貨條例可進行第4、6及9類（就證券提供意見、就機構融資提供意見及資產管理）受規管活動之持牌法團
普敦國際評估有限公司	獨立專業物業估值師

結好證券、華伯特及普敦國際評估有限公司已就本文件之刊發各自發出同意書，同意按本文件所示形式及涵義，轉載彼等各自之報告或函件（視乎情況而定）及引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 8. 一般事項

(a) 要約方之註冊地址及香港主要營業地點之地址分別為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, 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。

(b) 結好證券之註冊地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓。

結好融資有限公司之註冊地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓。

智略資本有限公司之註冊地址為香港德輔道中20號德成大廈1302室。

(c) 本公司香港主要營業地點之地址為香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈26樓。

- (d) 本公司財務顧問法國巴黎融資(亞太)有限公司之註冊地址為香港中環金鐘街8號國際金融中心二期59至63樓。
- (e) 華伯特之註冊地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座1005B室。
- (f) 本文件及接納表格之中英文本詮釋倘有歧異，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

以下文件於二零零八年四月十五日至二零零八年五月六日(即截止日期)之收購建議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號美國萬通大廈地下；(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) 要約方之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績公布；
- (d) 結好證券函件；
- (e) 獨立董事委員會函件；
- (f) 華伯特函件；
- (g) 由普敦國際評估有限公司編製有關本集團物業權益之函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄三；
- (h) 構成可換股債券之平邊契據；
- (i) 本附錄「同意書及資格」一段所述之同意書；及
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。