
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股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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) 有關出售事項之特別交易、主要交易及關連交易；
- (2) 建議修訂可換股債券之條件；
- (3) 建議修訂本公司之公司細則；及
- (4) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



法國巴黎融資(亞太)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「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7至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁。粵海證券函件(當中載有粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第23至36頁。

本公司謹訂於二零零八年七月二十二日星期二上午十時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店8樓海景廳2及3號舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第121至124頁。倘閣下未能親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥，並盡快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於香港之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零八年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	7
2. 背景	8
3. 出售協議	9
4. 建議修訂可換股債券之條件	13
5. 認購事項所得款項用途	16
6. 上市規則第14.82條之含義	17
7. 建議修訂公司細則	17
8. 對賬表	18
9. 股東特別大會	18
10. 要求按股數投票表決之程序	19
11. 推薦意見	20
12. 額外資料	20
獨立董事委員會函件	21
粵海證券函件	23
附錄一 – 本集團之財務資料	37
附錄二 – 估值報告	99
附錄三 – 一般資料	113
股東特別大會通告	121

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：

「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
「該公布」	指	本公司於二零零八年三月三十一日就（其中包括）(i)建議出售事項；及(ii)建議可換股債券修訂發表之公布
「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	可換股債券之債券持有人
「公司細則」	指	本公司之公司細則（經不時修訂）
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司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

釋 義

「華置集團」	指	華置及其附屬公司，就本通函而言不包括本集團
「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
「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
「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
「出售協議」	指	本公司（作為賣方）與名昇（作為買方）於二零零八年二月一日就出售事項訂立之協議（經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），於出售協議日期及緊接銷售股份買賣完成前為本公司之控股股東
「廣晶」	指	廣晶投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「粵海證券」或 「獨立財務顧問」	指	粵海證券有限公司，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）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項及建議可換股債券修訂之獨立財務顧問
「河北忠信」	指	河北忠信化工有限公司，擬根據總協議於中國河北省成立之中外合資合營企業
「河北英都」	指	河北英都氣化有限公司，擬根據總協議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」	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出售事項及建議可換股債券修訂之意見而成立之董事委員會，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
「獨立股東」	指	股東（(i)Asian Kingdom Limited、巨昇、華置集團、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及(ii)於出售事項或建議可換股債券修訂中擁有權益或參與其中之人士除外）
「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，於出售協議日期及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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零八年六月二十七日，即本通函付印前就確定其中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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「巨昇」	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	本公司與建滔於二零零八年一月十七日訂立之協議，內容有關可能與建滔集團成立合營公司以負責醋酸項目
「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，該項目現由中國公司負責，有關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，亦是華置董事兼控股股東，故為本公司之控股股東
「該等收購建議」	指	由結好證券有限公司代表巨昇根據收購守則就(i)巨昇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；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，有關詳情載於在二零零八年四月十五日由巨昇與本公司共同刊發之綜合收購建議及回應文件及隨附之接納表格
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣

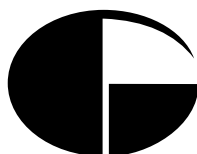
釋 義

「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，為本公司之間接全資附屬公司，有關其他詳情載於認購公布及認購通函
「建議可換股債券修訂」	指	建議修訂可換股債券之條件，有關詳情載於本通函「董事會函件」一節「建議修訂可換股債券之條件」一段
「買賣協議」	指	巨昇（作為買方）與名昇（作為賣方）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，轉讓銷售股份已觸發該等收購建議
「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
「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	本公司謹訂於二零零八年七月二十二日星期二召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項、建議可換股債券修訂及建議修訂公司細則
「股份購回守則」	指	香港公司股份購回守則
「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

釋 義

「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
「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
「認購所得款項」	指	本公司從認購事項收取之所得款項約373,000,000港元(已扣除開支)，認購事項已於二零零七年十月完成
「補充平邊契據」	指	本公司於二零零八年六月二十四日就建議可換股債券修訂簽立之補充平邊契據
「補充出售協議」	指	本公司與名昇分別於二零零八年三月二十八日及二零零八年六月二十四日就修訂及補充出售協議若干條款訂立之補充協議及第二份補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「終止契據」	指	本公司與建滔於二零零八年二月一日就終止總協議簽立之終止契據
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本通函內，以美元所報之金額已按1.00美元兌7.80港元之匯率兌換為港元，而以人民幣所報之金額則按人民幣1.00元兌1.11港元之匯率兌換為港元。該等匯率僅供闡述之用(如適用)，並不表示任何金額已經或可以按此等或任何其他匯率兌換或已獲兌換。



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)

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) 有關出售事項之特別交易、主要交易及關連交易；
- (2) 建議修訂可換股債券之條件；及
- (3) 建議修訂本公司之公司細則

1. 緒言

於二零零八年三月三十一日，本公司於該公布中公布（其中包括），本集團已訂立出售協議及本公司建議修訂可換股債券之條件。

董事會函件

根據上市規則第14.38及14A.49條，本公司須安排於刊登該公布後21天內（即不遲於二零零八年四月二十一日）刊發本通函。

由於需要更多時間落實本通函內之若干資料（包括本集團之債項資料、充足營運資金表及物業權益之估值），故延遲寄發本通函。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.38及14A.49條及將寄發本通函日期之時限延長至不遲於二零零八年六月三十日。

於二零零八年六月二十七日，本公司公布（其中包括）：(i)本公司於二零零八年六月二十四日與名昇訂立第二份補充協議，將出售協議之最後截止日期延長至二零零八年七月二十五日；(ii)本公司已動用認購所得款項163,000,000港元收購多項浮息票據；及(iii)出售事項之所得款項淨額將用於應債券持有人要求贖回可換股債券全部本金額。本公司同時公布，本公司建議修訂公司細則，讓(i)身為股東之結算所可委任多名受委代表出席本公司之股東大會及類別大會，及(ii)於按股數投票表決時，由正式授權代表出席之公司股東可就所持每股繳足股份享有一票。

出售事項構成本公司之關連及主要交易，須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。根據收購守則第25條，出售事項同時構成一項特別交易，因而須經執行人員同意。有關同意（如獲授出）須待獨立股東於股東特別大會上按股數投票表決批准。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）出售事項（構成一項特別交易）、建議可換股債券修訂及建議修訂公司細則之其他資料、獨立董事委員會致獨立股東之意見及粵海證券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。於股東特別大會上將提呈普通決議案徵求獨立股東批准出售事項（構成一項特別交易）及建議可換股債券修訂，會上亦將提呈一項特別決議案徵求股東批准公司細則之建議修訂。

2. 背景

現時，本集團主要於香港從事物業投資及物業租賃。此外，本集團擁有甲醇項目，該項目目前處於初步發展階段，正設計中國內蒙古廠房規劃。於二零零八年一月二十一日，本公司公布本公司訂立總協議。

董事會函件

如認購通函中「獨立財務顧問函件」所披露，董事估計於收購中國公司後首三年內，向甲醇項目作出之投資總額約為4,120,000,000港元。本公司僅收到認購所得款項約373,000,000港元，足以應付甲醇項目首年營運。當時，董事預期未來之資本承擔將以項目融資、銀行借貸、股東貸款、股本融資及／或同時使用上述各個途徑撥資。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）令本集團增加額外資本以供給甲醇項目及醋酸項目之中長期發展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，本公司與建滔集團訂立出售協議及終止契據。於二零零八年三月二十八日，本公司與名昇亦訂立補充出售協議。出售協議之詳情概述如下。

3. 出售協議

3.1 日期

二零零八年二月一日（經補充出售協議修訂）

3.2 訂約方

- (1) 賣方：本公司。
- (2) 買方：名昇。於出售協議日期，名昇擁有全部已發行股份約36.51%權益，為本公司之控股股東。

3.3 要旨

根據出售協議，本公司有條件同意出售而名昇有條件同意購買：

- (1) 尊尚兩股每股面值1美元之普通股，相當於尊尚全部已發行股本；及
- (2) 尊尚集團結欠本公司之股東貸款，於出售協議日期為183,698,970.40港元。

3.4 代價

名昇應付予本公司之總代價為183,698,986港元，須由名昇於出售事項完成時以現金支付予本公司。

代價乃本公司與名昇經公平磋商，並參照尊尚全部已發行股本之面值（即15.60港元）及本公司墊付予尊尚集團之股東貸款於二零零八年一月十五日之賬面值後，按一般商業條款釐定。

本集團收購尊尚集團之原收購成本約為184,000,000港元，其中包括收購中國公司所付代價（約62,400,000港元）、就於內蒙古興建甲醇廠房之發展成本（約11,100,000港元）及取得用水權而支付之按金（約95,700,000港元）、中國公司之營運資金（約8,000,000港元）以及中國公司前期行政及稅務開支（約6,800,000港元）。

3.5 出售事項完成

出售事項須待下列各項達成後方告完成：

- (1) 銷售股份按買賣協議所擬定完成買賣；
- (2) 名昇根據該等收購建議收到所持可換股債券之收購價；
- (3) 出售協議符合收購守則第25條獲執行人員同意；
- (4) 股東於股東大會上（如屬必要，以按股數投票表決之方式）通過必要之決議案，而有關股東須獲執行人員及聯交所准許就批准出售協議之有關決議案投票；及
- (5) （如屬必要）取得規定之政府或監管機構或任何第三方就出售協議所擬定變更尊尚之實益擁有權發出之一切批准、同意、授權及許可。

董事會函件

上述任何條件均不得豁免，而完成出售事項一事毋須待終止契據生效。於最後實際可行日期，第(1)及(2)項條件經已達成。倘上述任何條件於二零零八年七月二十五日下午五時正或之前並未達成，出售協議即告終止及終結，而訂約各方無須負上任何義務及責任，惟先前違反出售協議條款除外。

3.6 尊尚、廣晶及中國公司之資料

尊尚為廣晶全部已發行股本之唯一法律上及實益擁有人。廣晶為中國公司全部實繳註冊資本之唯一法律上及實益擁有人。

根據中國公司現行之企業法人營業執照，中國公司之業務範圍包括生產及銷售甲醇。中國公司目前僅發展甲醇項目。

鑑於(i)甲醇項目僅處於初步發展階段，僅涉及設計甲醇項目廠房規劃；(ii)中國公司並未取得甲醇項目所需之一切有關批准；(iii)中國公司之主要資產包括位於內蒙古之空置地盤，而其上迄今尚未施工；及(iv)中國公司尚未開展業務，並無為產生收入而進行任何銷售、營銷、採購活動，因而並無錄得任何收入、銷售或營業額，故預期最早須至二零一零年方會大量生產，因此，董事認為甲醇項目現時並不構成本集團現有之業務。

於二零零八年四月三十日，尊尚及廣晶之未經審核資產總值及負債總額如下：

	尊尚	廣晶
未經審核資產總值	8,522港元	183,426,944港元
未經審核負債總額	16,792港元	183,682,180港元
負債淨額	8,270港元	255,236港元

如上文所述，尊尚集團於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度並未錄得任何收入。由二零零七年七月五日（即尊尚註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間，尊尚之未經審核虧損淨額為7,586港元。由二零零七年六月十二日（即廣晶註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間，廣晶之未經審核虧損淨額為30,028港元。

3.7 董事之意見

董事認為，出售協議之條款屬一般商業條款，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

3.8 上市規則之含義

出售事項構成本公司一項關連及主要交易，須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准之規定。

3.9 特別交易

由於出售協議於該等收購建議期間開始後訂立，而其有利條件並無惠及全體股東，故根據收購守則第25條，出售事項構成一項特別交易，因而須經執行人員同意。本公司已向執行人員遞交申請以取得有關同意。有關同意（如獲授出）須待獨立股東於股東特別大會上按股數投票表決批准。

3.10 對本集團之財務影響

出售事項完成後，本公司將不再擁有尊尚集團任何成員公司之任何權益，而各有關公司將不再為本公司之附屬公司。

如不計及因出售事項而產生之開支，及根據本集團截至二零零八年四月三十日止四個月之未經審核綜合賬目計算，預期本集團會因出售事項而錄得收益約2,800,000港元，有關收益主要包括中國公司於出售協議日期起至二零零八年四月三十日止期間產生之額外開支及本集團因出售事項而產生之匯兌收益。估計本集團將因出售事項收取所得款項淨額約182,000,000港元，有關款項擬用於應債券持有人要求贖回可換股債券全部金額180,000,000港元。

董事會函件

根據本集團截至二零零八年四月三十日止四個月之未經審核綜合賬目，預期本公司之未經審核綜合資產淨值將因出售事項完成而減少約11,000,000港元。

由於尊尚集團尚未錄得任何收益，故董事預期出售事項不會對本集團之盈利造成任何影響。

3.11 本集團之財務及經營前景

本集團將繼續集中於香港之物業投資及租賃業務。本集團亦已調撥資源發展其投資及財務業務分部。出售事項完成後，本集團將於財務方面更見靈活，以應付其他投資機遇，而本集團將繼續物色具吸引力之投資及／或業務，務求提高股東之回報。

4. 建議修訂可換股債券之條件

4.1 背景

於二零零七年九月十二日舉行之本公司股東特別大會上，認購事項（構成本公司之關連交易）獲本公司之獨立股東批准。本公司於認購事項完成時發行可換股債券予名昇（本金額為108,000,000港元）及Asian Kingdom Limited（本金額為72,000,000港元）。

根據該等收購建議，名昇向巨昇提交本金額108,000,000港元之可換股債券以供接納。於最後實際可行日期，可換股債券由巨昇（本金額為108,000,000港元）及Asian Kingdom Limited（本金額為72,000,000港元）擁有。

目前，可換股債券附有一項條件，視乎本公司之現金情況，債券持有人僅可於緊隨可換股債券發行日期滿第二週年後之日起至可換股債券到期日止期間，要求本公司贖回可換股債券之未償還本金額。該項規定於擬定之時乃出於甲醇項目屬資本密集性質。鑑於進行出售事項，本集團並無即時需要動用發行可換股債券所得資本（原先分配供甲醇項目使用）。因此，建議於出售事項完成後修訂該項條件，讓債券持有人可於可換股債券到期日前隨時要求本公司贖回可換股債券之未償還本金額。

4.2 補充平邊契據

根據可換股債券之條件，凡修訂可換股債券之條件須以平邊契據方式方可進行，而簽立平邊契據一事須先經持有不少於75%票數之債券持有人以決議案批准後，本公司方會簽立有關平邊契據。

於二零零八年六月二十四日，持有可換股債券全部未償還本金額之所有債券持有人通過一項決議案，據此，待下列條件達成後：

- (i) 出售事項完成；
- (ii) 根據上市規則，獨立股東於股東特別大會上批准建議可換股債券修訂；及
- (iii) 聯交所批准建議可換股債券修訂，

可換股債券之相關條件將作修訂，致使債券持有人可於可換股債券發行當日起至發行日期起計滿三年當日（倘該日並非營業日，則為其後之首個營業日）止期間，隨時透過事先向本公司發出七個營業日之通知，要求本公司贖回其所持可換股債券之未償還本金額，惟債券持有人須事先諮詢本公司，並合理地信納本公司可於應有關債券持有人要求贖回後在其他債項到期時償還債項，且贖回金額不少於500,000港元之完整倍數（該債券持有人所持之可換股債券未償還本金額於任何時間少於500,000港元除外），方可作出有關贖回要求。

於二零零八年六月二十四日，本公司在債券持有人同意下簽立補充平邊契據，以修訂上述可換股債券之條件。補充平邊契據於上述所有條件達成後方會生效。

董事會函件

4.3 上市規則及股份購回守則之含義

建議可換股債券修訂須根據上市規則獲獨立股東批准及經聯交所批准。

鑑於倘建議可換股債券修訂成為無條件，則可換股債券之條件包含債券持有人贖回可換股債券未償還本金金額之權利，而且所有贖回（如若進行）將根據可換股債券之條件（經建議可換股債券修訂作出修訂）進行，執行人員認為，根據股份購回守則，債券持有人擬贖回可換股債券之未償還本金金額屬於獲豁免股份購回。

4.4 董事之意見

鑑於(i)本集團之資本負債狀況可於贖回可換股債券未償還本金金額後紓緩；及(ii)即使可換股債券於轉換前被贖回，股東於本公司之持股權益亦不會被攤薄，董事認為，建議可換股債券修訂屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

4.5 股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期之股權架構。

股東名稱	於最後實際可行日期之股權	
	股份數目	%
巨昇 (附註1)	740,521,829	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
	<u>1,512,059,473</u>	<u>74.55</u>
公眾人士	<u>516,195,535</u>	<u>25.45</u>
總計	<u><u>2,028,255,008</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

董事會函件

附註：

1. 該等公司為華置之附屬公司並為巨昇之同系附屬公司，根據收購守則為巨昇之一致行動人士。
2. Asian Kingdom Limited是一間由劉先生（華置之董事兼控股股東）最終全資擁有之公司，被視為本公司控股股東。

於最後實際可行日期，巨昇及Asian Kingdom Limited分別擁有本金額為108,000,000港元及72,000,000港元之可換股債券。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，本公司將分別向巨昇及Asian Kingdom Limited配發及發行合共666,666,666股股份及444,444,444股股份。

假設建議可換股債券修訂生效，除非任何債券持有人行使其所持可換股債券之轉換權，否則本公司之股權架構及投票權百分比將不會有任何變動。

5. 認購事項所得款項用途

認購事項於二零零七年十月完成，本公司已收到認購所得款項約373,000,000港元，董事當時有意將之用於興建甲醇項目之生產廠房。

本集團已將認購所得款項約121,000,000港元用於甲醇項目。為善用尚未動用之認購所得款項，本集團已動用約163,000,000港元收購多項浮息票據。餘下尚未動用之認購所得款項約89,000,000港元將用作本集團之一般營運資金及／或用以收購合適之投資及／或業務。

6. 上市規則第14.82條之含義

根據上市規則第14.82條之規定，本公司不得全部或大部分由現金組成。於該公布日期，本公司現金佔資產總值及資產淨值之百分比分別約為58.4%及85.0%。於該公布日期後，本公司已物色到並收購合適投資以鞏固其投資及財務業務分部。本集團已收購多項浮息票據，本金額約為163,000,000港元。該等浮息票據之到期日由收購日期起計超過十二個月。該等浮息票據於本集團之賬冊內列作非流動資產處理。於最後實際可行日期，本集團現金佔資產總值及資產淨值之百分比分別約為27.88%及40.76%。

出售協議完成後但於贖回可換股債券任何本金額前，本集團現金佔資產總值及資產淨值之百分比將分別為61.34%及88.59%。因此，本公司將繼續符合上市規則第14.82條之規定。本公司將於出售事項完成當日另行發表公布，就是否已符合上市規則第14.82條之規定向股東提供最新資料。

7. 建議修訂公司細則

愈來愈多透過中央結算系統持有上市公司證券之投資者要求親身出席股東大會或委任受委代表代其投票。為配合此方面之需求，上市發行人須於其組織章程細則或公司細則中載入條文，容許香港中央結算（代理人）有限公司（或其任何繼承人）委任多名受委代表／公司代表出席上市發行人之股東大會。

於二零零八年六月二十七日，本公司公布，本公司建議修訂公司細則，讓(i)身為股東之結算所可委任多名受委代表出席本公司之股東大會及類別大會，及(ii)於按股數投票表決時，由正式授權代表出席之公司股東可就所持每股繳足股份享有一票。公司細則之建議修訂全文載於本通函第121至124頁所載股東特別大會通告第3項決議案。

董事會函件

8. 對賬表

根據上市規則第5.07條之規定，本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合財務報表中之本集團物業與於二零零八年四月三十日之估價之對賬披露如下：

千港元

本通函附錄二有關本集團物業權益之物業估值報告 所載本集團所擁有物業於二零零八年四月三十日之估價	102,430
本集團於二零零七年十二月三十一日之 經審核綜合資產負債表所載本集團所擁有物業 於二零零七年十二月三十一日之賬面淨值	94,581
減：折舊及攤銷	(440)
加：匯兌調整	2,675
投資物業公平值變動	2,500
於二零零八年四月三十日之賬面淨值	99,316
重估盈餘	3,114

9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年七月二十二日星期二上午十時正召開股東特別大會，以考慮並酌情批准出售協議、建議可換股債券修訂及公司細則之建議修訂。於股東特別大會上將提呈有關批准出售事項及建議可換股債券修訂之決議案進行按股數投票表決，而除非於股東特別大會上要求按股數投票表決，否則有關建議修訂公司細則之決議案將於股東特別大會上提呈以舉手方式表決。股東特別大會通告載於本通函第121至124頁。

董事會函件

於作出一切合理查詢後，就董事所知，建滔集團（包括名昇）於最後實際可行日期並無持有任何股份。因此，除巨昇、其聯繫人及其一致行動人士（包括華置集團及 Asian Kingdom Limited）因持有本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約 74.55% 而須於股東特別大會上放棄就批准出售事項及建議可換股債券修訂之決議案投票外，並無其他股東因於出售協議及建議可換股債券修訂擁有重大權益或參與其中而須於股東特別大會上放棄就批准出售事項及建議可換股債券修訂之決議案投票。概無股東須放棄就批准建議修訂公司細則之決議案投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥，並盡快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於香港之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

10. 要求按股數投票表決之程序

根據公司細則，下列人士可於股東特別大會上要求按股數投票表決：

- (a) 股東特別大會之主席；或
- (b) 最少三位當時有權於股東特別大會上投票之股東（不論其親身出席或委任代表出席大會）；或
- (c) 持有有權於股東特別大會上投票之所有股東之總投票權不少於十分之一之一位或多位股東（不論其親身出席或委任代表出席大會）；或
- (d) 持有附有權利可於股東特別大會上投票之股份，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之已繳股款總額十分之一之一位或多位股東（不論其親身出席或委任代表出席大會）；或
- (e) （倘上市規則規定）任何個別或共同持有佔於股東特別大會總投票權 5% 或以上之股份所涉及代理權之一位或多位董事。

11. 推薦意見

務請垂注本通函第21至22頁所載獨立董事委員會函件中獨立董事委員會之意見，以及本通函第23至36頁所載粵海證券就出售協議（構成一項特別交易）及建議可換股債券修訂致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及粵海證券於達致意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮粵海證券之意見後，認為出售協議及建議可換股債券修訂就獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議（構成一項特別交易）及建議可換股債券修訂之決議案。

董事會認為，出售事項、建議可換股債券修訂及公司細則之建議修訂符合股東及本公司之整體利益，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有決議案。

12. 額外資料

務請垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

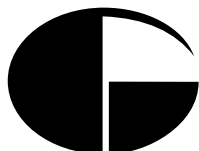
列位股東及債券持有人 台照

代表董事會
公司秘書
林光蔚
謹啟

二零零八年六月三十日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會發出之函件全文，乃為載入本通函而編製：



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：

- (1) 有關出售事項之特別交易、主要交易及關連交易；及
- (2) 建議修訂可換股債券之條件

吾等茲提述本公司向股東及債券持有人刊發日期為二零零八年六月三十日之通函（「該通函」），本函件乃該通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任負責考慮出售協議（構成一項特別交易）及建議可換股債券修訂之條款。粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注該通函所載之董事會函件及粵海證券函件。經考慮粵海證券之意見函件所載粵海證券所考慮之主要因素及理由以及意見，吾等認為(i)出售協議之條款乃屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理；(ii)即使出售事項（構成一項特別交易）並非於本公司之日常及一般業務過程中進行，惟仍符合本公司及股東之整體利益；(iii)建議可換股債券修訂之條款乃屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理；及(iv)儘管建議可換股債券修訂並非於本公司之日常及一般業務過程中進行，惟仍然符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議（構成一項特別交易）及建議可換股債券修訂之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

梁潤輝

林日輝

錢其武

謹啟

二零零八年六月三十日

粵海證券函件

下文為獨立財務顧問粵海證券就出售事項及建議可換股債券修訂致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場低座
25樓2505-06室

敬啟者：

(I) 有關出售事項之特別交易、主要交易及關連交易；
及
(II) 建議修訂可換股債券之條件

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，負責就出售事項及建議可換股債券修訂（統稱「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於二零零八年六月三十日致股東之通函（「該通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件乃該通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

董事會於二零零八年三月三十一日公布，於二零零八年二月一日， 貴公司（作為賣方）與名昇（作為買方）訂立出售協議（經日期為二零零八年三月二十八日及二零零八年六月二十四日之補充出售協議修訂），據此， 貴公司有條件同意出售而名昇有條件同意購買尊尚全部已發行股本及尊尚集團結欠 貴公司之全部股東貸款，總代價為183,698,986港元（「代價」）。代價將由名昇於出售事項完成時以現金支付予 貴公司。

於出售協議日期，名昇擁有 貴公司全部已發行股本約36.51%權益，為 貴公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會上按股數投票表決批准。按上市規則第14章所載之適用百分比率計算，出售事項同時構成 貴公司一主要交易。此外，根據收購守則第25條，出售事項構成一項特別交易安排（「特別交易」），因而須經執行人員同意。有關同意（如獲授出）須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上按股數投票表決批准。

鑑於進行出售事項， 貴集團並無即時需要動用發行可換股債券所得資本（原先分配供甲醇項目使用）。因此，董事會建議於出售事項完成後修訂可換股債券之條件，讓債券持有人可於建議可換股債券修訂生效之時起至可換股債券到期日止隨時要求 貴公司贖回可換股債券之未償還本金額。

根據可換股債券之條件，建議可換股債券修訂須以平邊契據方式方可進行，而簽立平邊契據一事須先經持有不少於75%票數之債券持有人以決議案批准後， 貴公司方會簽立有關平邊契據。此外，建議可換股債券修訂須根據上市規則獲獨立股東批准及經聯交所批准，並須待出售事項完成後方可作實。就此，如董事會函件所述，於二零零八年六月二十四日，持有可換股債券全部未償還本金額之所有債券持有人通過一項相關決議案，當中須待董事會函件「補充平邊契據」一節所述多項條件達成。在債券持有人同意下， 貴公司亦於二零零八年六月二十四日簽立補充平邊契據，以修訂可換股債券之條件，詳情亦請見董事會函件上述一節。

由全體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告成立，負責就(i)出售協議（構成一項特別交易）、補充出售協議及建議可換股債券修訂之條款是否屬一般商業條款，就獨立股東而言是否公平合理；(ii)出售事項及建議可換股債券修訂是否符合 貴公司及股東之整體利益；(iii)出售事項及建

議可換股債券修訂是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行；及(iv)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准出售協議、補充出售協議、建議可換股債券修訂及據此擬進行之各項交易之有關決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等粵海證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，倚賴該通函所載或所述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供並獨力承擔全部責任之所有資料及聲明於作出時屬真實及準確，而於本函件日期仍屬真實及準確。吾等同時假設董事於該通函中作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經審慎周詳考慮後，方始合理地作出。吾等並無理由懷疑該通函有隱瞞任何重大事實或資料及當中所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見之合理性。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條採取足夠及必要之步驟，以提供合理基礎及達致知情觀點作為吾等之意見。

該通函包括根據上市規則及收購守則而提供詳細情況以作有關 貴公司之資料用途。董事就該通函所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，並確認就彼等所深知，該通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，而該通函並無遺漏任何其他事實，致令其之任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以達致知情觀點及提供合理基礎作為吾等之意見。然而，吾等並無對 貴公司、尊尚、廣晶及中國公司或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮出售事項及建議可換股債券修訂對 貴集團或股東之稅務影響。本函件之內容一概不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

I. 出售事項

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

(1) 出售事項之背景及理由

貴集團之業務概覽

貴集團之主要業務為物業投資與投資及財務業務。以下表列顯示 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財務業績，乃分別摘錄自 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報（「二零零七年年報」）及 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（「二零零六年年報」）：

	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
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
本年度溢利	15,193	4,819	7,092

吾等注意到， 貴集團之總營業額自截至二零零五年十二月三十一日止年度以來持續下跌。此外， 貴集團之盈利能力相對不穩。截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年，租金收入來自出租 貴集團擁有之商業及工業物業，一直是 貴集團之最大收入來源。誠如二零零六年年報及二零零七年年報分別所述，於二零零六年， 貴集團之盈利能力因出售投資物業招致虧損而大幅倒退，而於二零零七年， 貴集團之盈利能力主要因出售 貴集團無形資產及其他投資物業之收益等因素而反彈，董事認為有關收益全部屬一次性及非經常性收益。此外，經吾等進一步查

詢，吾等獲 貴公司告知，鑑於 貴集團主要專注於香港之物業投資及投資與財務，其業務表現受未來物業市場狀況及市場利率趨勢影響。此外，儘管 貴公司已收購約值163,000,000港元之多項浮息票據，而且該等票據將於日後為 貴集團帶來相對穩定之收入，然而，董事確認該等浮息票據產生之利息收入並不足以支持甲醇項目之發展。基於上述原因，董事預期 貴集團之業務前景於可見未來仍然未見穩定，且 貴集團未必能夠以日後可能獲得之收入支持甲醇項目之發展。

貴集團之資產及負債狀況

下表概列 貴集團分別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資產及負債狀況，乃摘錄自二零零七年年報：

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
總資產	532,342	133,813
— 定期存款、銀行結存及現金	354,015	88,062
總負債	166,683	5,137
— 可換股債券	143,678	無
資產淨值（「資產淨值」）	365,659	128,676
資本負債水平		
（= 總債項／總股本權益）	0.39倍	—

上表顯示 貴集團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之淨資產狀況日益強健。誠如二零零七年年報所述， 貴集團將其於同一年度產生之溢利大部分保留為「定期存款、銀行結存及現金」。董事進一步確認， 貴集團除可換股債券外並無任何債項負債。於二零零七年十二月三十一日， 貴集團之資本負債水平約為0.39倍，全由發行可換股債券而引致。

尊尚、廣晶及中國公司之資料

尊尚為廣晶全部已發行股本之唯一法律上及實益擁有人。廣晶為中國公司全部實繳註冊資本之唯一法律上及實益擁有人。除間接／直接擁有中國公司外，董事同時確認，尊尚及廣晶由各自之註冊成立日期以來並無任何重大業務營運。

粵海證券函件

如董事會函件所載，中國公司之業務範圍包括生產及銷售甲醇。目前，中國公司為甲醇項目之唯一開發商，除甲醇項目外，並無其他未來業務發展計劃。

以下為尊尚及廣晶於二零零八年四月三十日之未經審核總資產及總負債，以及該兩家公司於各自之註冊成立日期（尊尚為二零零七年七月五日，廣晶為二零零七年六月十二日）至二零零七年十二月三十一日期間所產生之未經審核虧損淨額，乃摘錄自董事會函件：

於二零零八年四月三十日	尊尚 港元	廣晶 港元
總資產	8,522	183,426,944
總負債	16,792	183,682,180
負債淨額	(8,270)	(255,236)
由註冊成立日期至二零零七年 十二月三十一日期間		
	港元	港元
虧損淨額	(7,586)	(30,028)

甲醇項目

就發展甲醇項目而言，吾等進一步向董事作出查詢，而吾等從董事方面注意到，甲醇項目處於初步發展階段，僅制定了生產廠房之施工計劃。為進行甲醇項目，中國公司須取得相關中國政府機關發出之多份批文。中國公司尚未完成相關申請程序。董事預期，申請程序可能需時甚久，而甲醇項目須待中國公司能夠取得一切相關政府批准後方可經營。於最後實際可行日期，中國公司之主要資產包括位於內蒙古之空置地盤，而其上迄今尚未施工。

從董事會函件中注意到，中國公司尚未開展業務，並無為產生收入而進行任何銷售、營銷、採購活動，因而並無錄得任何收入、銷售或營業額。鑑於如上文所述甲醇項目迄今尚未施工，而甲醇項目須待中國公司取得一切相關中國政府批准後方可經營，故董事預期最早直至二零一零年前中國公司將不會有任何重大生產。此外，根據 貴公司之初步預測，於收購中國公司後首三年內，中國公司之估計總資金需求約為4,120,000,000港元，以供甲醇項目第一期施工之用。

經考慮上述各項後，吾等贊同董事之意見，認為甲醇項目並不構成 貴集團現有業務，故出售事項並非於 貴公司之日常及一般業務過程中進行。

出售事項之理由

根據董事會函件及如上文所述，董事估計於收購中國公司後首三年內，向甲醇項目作出之投資總額約為4,120,000,000港元。 貴公司收到認購事項之所得款項淨額約373,000,000港元，而 貴集團已將約121,000,000港元用於甲醇項目。吾等已就此向董事作出查詢，董事亦已告知 貴集團於二零零八年四月三十日有約313,000,000港元之定期存款、銀行結存及現金。因此， 貴集團須於未來三年額外集資作發展甲醇項目之用，而董事之原意為透過項目融資、銀行借貸、股東貸款、股本融資及／或綜合上述各種方式籌集上述額外資金。然而，資本市場近期之表現及氣氛轉變（尤其是於二零零七年十一月後之轉變），令 貴集團增加額外資金面對更加困難之環境。經考慮 貴集團之未來業務計劃後，董事決定撤出甲醇項目，並就出售事項與名昇訂立出售協議。

就上述而言，吾等進一步向董事查詢 貴集團可進行集資之機會，而 貴公司告知吾等，(i)儘管 貴集團之資產淨值於二零零六年至二零零七年有所增長，然而 貴集團可為銀行借貸抵押之資產有限，故銀行可能給予偏高之利率，甚至拒絕向 貴集團提供任何貸款；(ii)鑑於近期股價下跌，而股份過往之成交量普遍偏低，故股本融資活動可能屬不切實際；及(iii)如配售新股份等大多數股本融資方式均會對現有股東於 貴公司之持股權益造成攤薄影響。

鑑於(i)如過往之財務業績顯示， 貴集團日後之業務前景將可能不甚穩定，董事未能確定 貴集團能否以日後可能獲得之收入支持甲醇項目之發展；(ii)甲醇項目僅處於初步發展階段，而中國公司不大可能於短時間內取得進行甲醇項目所需之一切有關中國政府機關批准；(iii)中國公司尚未開展業務，因而並無錄得任何收入、銷售或營業額，故預期最早直至二零一零年前將不會有任何重大生產；(iv)中國公司進行甲醇項目之資金需求龐大；及(v) 貴集團於嘗試籌集額外資金時可能面對之困難及可進行之集資活動對 貴集團及股東造成負面影響，吾等認為基於出售事項可減輕 貴集團日後流動資金負擔，而不會對 貴集團不久將來之盈利狀況造成任何重大負面影響，故符合 貴公司及股東之整體利益。

(2) 出售協議之主要條款

根據出售協議（經補充出售協議所修訂）， 貴公司有條件同意出售而名昇有條件同意購買(i) 尊尚兩股每股面值1.0美元之普通股，相當於尊尚全部已發行股本；及(ii)尊尚集團結欠 貴公司之股東貸款，於出售協議日期為183,698,970.40港元（「股東貸款」），代價為183,698,986港元。代價將由名昇於出售事項完成時以現金支付予 貴公司。

董事擬將出售事項之所得款項淨額用於應債券持有人要求贖回可換股債券全部金額180,000,000港元。

代價之基準

如董事會函件所述，代價乃 貴公司與名昇經公平磋商，並參照尊尚全部已發行股本之面值（即2.0美元～15.60港元）及股東貸款之賬面值後，按一般商業條款釐定。吾等注意到，代價相等於尊尚全部已發行股本之面值與股東貸款之賬面值之總和。

如不計及因出售事項而產生之開支，並經董事確認，預期 貴集團會因出售事項而錄得收益約2,800,000港元。而有關收益主要包括中國公司於出售協議日期起至二零零八年四月三十日止期間產生之額外開支及 貴集團因出售事項而產生之匯兌收益。

鑑於(i)尊尚於二零零八年四月三十日錄得淨赤字；(ii)尊尚於二零零七年七月五日至二零零七年十二月三十一日期間產生虧損淨額；及(iii)尊尚於二零零七年七月五日至二零零七年十二月三十一日期間並無向其股東宣派任何股息，故交易倍數分析（包括市盈率及市賬率）及股息率分析（即評估收購或出售交易代價之常用方法）並不適用於評估代價是否公平合理。

經考慮(i)代價相等於尊尚全部已發行股本之面值與股東貸款之賬面值之總和；及(ii)預期出售事項將為 貴集團帶來收益約2,800,000港元，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

吾等亦已審閱出售協議及補充出售協議之其他主要條款（包括但不限於「保證」、「撤銷」、「保密性及公佈」），惟並不察悉有任何不常見之條款。根據上文所述，吾等認為出售協議及補充出售協議之條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

(3) 出售事項之財務影響

對資產淨值之影響

根據二零零七年年報所載，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365,660,000港元。經董事確認，貴集團之綜合資產淨值將會因出售事項完成而減少。上述資產淨值減少主要是由於過往數月人民幣匯率急升，導致須變現滙兌儲備所致。

對盈利之影響

鑑於中國公司尚未開展業務，並無為產生收入而進行任何銷售、營銷、採購活動，因而並無錄得任何收入、銷售或營業額，並預期最早直至二零一零年前將不會有任何重大生產，因此，董事預期出售事項不會對貴集團之盈利狀況造成任何即時影響。

對資本負債水平之影響

於二零零七年十二月三十一日，貴集團之資本負債水平（按貴集團之總債項除以總股本權益計算）約為0.39倍。由於尊尚集團之滙兌儲備會於貴集團之賬目內變現，故董事預期貴集團之資本負債水平將於出售事項完成時提高。

對營運資金及流動資金之影響

如上所述，董事擬將出售事項之所得款項淨額用於應債券持有人要求贖回可換股債券全部金額180,000,000港元。因此，如債券持有人並無要求贖回任何可換股債券，出售事項將會增加貴集團之營運資金，增加額為出售事項之所得款項淨額，董事估計約為182,000,000港元。

此外，由於貴集團將無須於出售事項完成時即時向中國公司注入額外資本，故董事預期貴集團之整體流動資金狀況將會改善。

結論

吾等知悉，出售事項將令 貴集團之資產淨值減少及令 貴集團之資本負債水平提高，而對 貴集團之盈利狀況則無即時影響。然而，吾等注意到，由於 貴集團將無須再應付進行甲醇項目之資本需要，故前文所述出售事項可能對 貴集團造成之負面財務影響應可因 貴集團當前營運資金狀況及未來流動資金可能得以改善而抵銷。

務請注意，上述分析僅作說明用途，不擬表示 貴集團於出售事項完成時之財務狀況。

特別交易

由於出售協議於該等收購建議期間開始後訂立，而其有利條件並無惠及全體股東，故根據收購守則第25條，出售事項構成一項特別交易。

經董事確認，截至出售協議日期，僅名昇對出售事項表示興趣。因此， 貴公司與名昇訂立出售協議，擬將所得款項淨額用於應債券持有人要求贖回可換股債券全部金額180,000,000港元。根據上文所述，加上有關事實：(i)上文所總結由於甲醇項目未來需進行長時間發展及資金需求龐大，出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)出售協議及補充出售協議之條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，故吾等認為特別交易同樣就獨立股東而言屬公平合理。

有關出售事項及特別交易之推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)出售協議(構成特別交易)及補充出售協議之條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)即使出售事項並非於 貴公司之日常及一般業務過程中進行，惟仍符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議及補充出售協議以及當中擬進行之交易之相關普通決議案，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關此方面之決議案。

II. 建議可換股債券修訂

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關建議可換股債券修訂之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

於二零零七年十月二十五日， 貴公司以平邊契據方式發行及設立可換股債券(即於二零一零年到期及本金總額為180,000,000港元之零息可換股債券)。於最後實際可行日期，所有可換股債券均未行使。

可換股債券附有一項條件，視乎 貴公司之現金情況，債券持有人僅可於緊隨可換股債券發行日期滿第二週年後之日起至可換股債券到期日止期間，要求 貴公司贖回可換股債券之未償還本金額。董事告知，該項規定於擬定之時乃出於甲醇項目屬資本密集性質。於出售事項完成時， 貴集團並無即時需要動用發行可換股債券所得資本(原先分配供甲醇項目使用)。因此，建議於出售事項完成後修訂該項條件，讓債券持有人可於建議可換股債券修訂生效之時起至可換股債券到期日止隨時要求 貴公司贖回可換股債券之未償還本金額。

根據可換股債券之條件，凡修訂可換股債券之條件須以平邊契據方式方可進行。就此，於二零零八年六月二十四日（持有可換股債券全部未償還本金額之所有債券持有人於當日通過一項決議案（須待多項條件達成）後），貴公司在債券持有人同意下簽立補充平邊契據，以按下文所詳述修訂可換股債券之條件：

「債券持有人可於可換股債券發行當日起至發行日期起計滿三年當日（倘該日並非營業日，則為其後之首個營業日）止期間，隨時透過事先向 貴公司發出七個營業日之通知，要求 貴公司贖回其所持可換股債券之未償還本金額，惟債券持有人須事先諮詢 貴公司，並合理地信納 貴公司可於應有關債券持有人要求贖回後在其他債項到期時償還債項，且贖回金額不少於500,000港元之完整倍數（該債券持有人所持之可換股債券未償還本金額於任何時間少於500,000港元除外），方可作出有關贖回要求。」

鑑於上述進行建議可換股債券修訂之理由，吾等認為建議可換股債券修訂之條款就獨立股東而言屬公平合理。

倘可換股債券之條件獲修訂，讓債券持有人可於建議可換股債券修訂生效之時起至可換股債券到期日止隨時要求 貴公司贖回可換股債券之未償還本金額，而在債券持有人要求下， 貴公司有意以出售事項所得款項淨額贖回可換股債券之全部本金額180,000,000港元。

由於(i) 貴集團於出售事項完成時並無即時需要動用發行可換股債券所得資本（原先分配供甲醇項目使用）；(ii)根據補充平邊契據，債券持有人須事先諮詢 貴公司，並合理地信納 貴公司可於作出擬定贖回後在其他債項到期時償還債項，方可要求 貴公司贖回未行使可換股債券；及(iii) 貴集團具備充裕手頭現金供贖回可換股債券之用，故吾等認為建議可換股債券修訂不大可能對 貴集團之流動資金狀況造成不利影響。此外，鑑於(i) 貴集團之資本負

債狀況或可於贖回可換股債券後改善；及(ii)即使建議可換股債券修訂並非於 貴公司之日常及一般業務過程中進行，惟股東於 貴公司之持股權益不會於可換股債券在獲轉換前贖回而遭攤薄，故吾等認為建議可換股債券修訂可讓可換股債券獲提早贖回，符合 貴公司及股東之整體利益。

有關建議可換股債券修訂之推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)建議可換股債券修訂之條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管建議可換股債券修訂並非於 貴公司之日常及一般業務過程中進行，惟仍符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准建議可換股債券修訂及當中擬進行之交易之相關普通決議案，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關此方面之決議案。

此 致

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
粵海證券有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零零八年六月三十日

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綜合財務報表提出無保留意見。

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

董事確認，本公司截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度之綜合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截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報：

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	2007 千港元	2006 千港元
營業額	6	2,812	3,512
直接成本		(314)	(1,689)
毛利		2,498	1,823
其他經營收入	8	5,584	2,409
行政開支		(4,979)	(3,293)
財務成本	9	(2,169)	–
出售投資物業之收益／(虧損)		580	(746)
出售一項無形資產之收益		11,865	–
商譽減值之虧損		(1,470)	–
投資物業公平值變動		1,950	5,318
除稅前溢利	10	13,859	5,511
所得稅抵免／(開支)	12	1,334	(692)
本年度溢利		15,193	4,819
股息	13	–	7,941
每股盈利	14		
基本(每股港仙)		1.5	0.6
攤薄(每股港仙)		1.4	0.6

綜合資產負債表
二零零七年十二月三十一日

	附註	2007 千港元	2006 千港元
非流動資產			
投資物業	15	31,000	35,600
無形資產	16	–	–
商譽	17	10,459	–
物業、廠房及設備	18	4,250	–
預付租賃款項	19	60,397	–
聯營公司權益	20	–	–
共同控制機構權益	21	–	–
可供待售之金融資產	22	–	220
		<u>106,106</u>	<u>35,820</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	23	438	312
按金及預付款項	24	70,424	281
應收短期貸款	25	–	–
預付租賃款項	19	1,253	–
預付稅款		106	–
定期存款、銀行結存及現金	26	354,015	88,062
		<u>426,236</u>	<u>88,655</u>
列為持作出售之資產	27	–	9,338
		<u>426,236</u>	<u>97,993</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	888	639
應付未付款項及已收按金		1,965	2,590
應繳稅項		463	–
應付同系附屬公司款項	29	–	185
		<u>3,316</u>	<u>3,414</u>
流動資產淨值		<u>422,920</u>	<u>94,579</u>
總資產減流動負債		<u>529,026</u>	<u>130,399</u>
非流動負債			
可換股債券	30	143,678	–
遞延稅項負債	31	19,689	1,723
		<u>163,367</u>	<u>1,723</u>
總資產及負債		<u><u>365,659</u></u>	<u><u>128,676</u></u>
股本及儲備			
股本	32	20,282	7,940
股份溢價及儲備		345,377	120,736
股本權益總額		<u><u>365,659</u></u>	<u><u>128,676</u></u>

綜合股本權益變動報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 債券股本		保留溢利 千港元	總額 千港元
			權益儲備 千港元	匯兌儲備 千港元		
於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 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	7,940	24,764	-	234	95,738	128,676
本年度溢利	-	-	-	-	15,193	15,193
匯兌儲備	-	-	-	2,118	-	2,118
本年度確認收入總額	-	-	-	2,118	15,193	17,311
已發行股份 (附註32)	12,342	185,404	-	-	-	197,746
發行可換股債券	-	-	36,297	-	-	36,297
遞延稅項	-	-	(6,430)	-	-	(6,430)
已付股息	-	-	-	-	(7,941)	(7,941)
於二零零七年 十二月三十一日	20,282	210,168	29,867	2,352	102,990	365,659

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	2007 千港元	2006 千港元
經營業務		
除稅前溢利	13,859	5,511
按下列各項調整：		
利息收入	(5,532)	(1,846)
出售一項無形資產之溢利	(11,865)	-
投資物業公平值變動	(1,950)	(5,318)
出售投資物業(收益)／虧損	(580)	746
出售一間附屬公司收益	(33)	-
商譽減值之虧損	1,470	-
物業、廠房及設備之折舊	11	-
預付租賃款項之攤銷	4	-
持作出售資產之減值	220	-
利息支出	2,169	-
撥回呆壞賬準備	-	(327)
營運資金變動前之經營現金流量	(2,227)	(1,234)
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(100)	209
按金及預付款項(增加)／減少	(64,903)	133
貿易及其他應付款項減少	(3,487)	(188)
應付未付及已收按金(減少)／增加	(625)	285
應付同系附屬公司款項(減少)／增加	(185)	39
經營活動所用之現金	(71,527)	(756)
已付所得稅	(108)	-
經營活動所用之現金淨額	(71,635)	(756)
投資活動		
已收利息，不包括應收貸款之利息	5,532	1,846
出售一間附屬公司所得款項	8	-
出售一項無形資產所得款項	11,865	-
收購附屬公司	(93,620)	-
購入物業、廠房及設備	(238)	-
出售投資物業所得款項	45,518	67,354
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(30,935)	69,200

	2007 千港元	2006 千港元
融資活動		
發行可換股債券所得款項淨額	177,806	–
發行股份所得款項淨額	197,746	–
已付股息	(7,941)	(7,941)
	<u>367,611</u>	<u>(7,941)</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額	367,611	(7,941)
現金及現金等值項目增加淨額	265,041	60,503
外幣匯兌率變動影響	912	–
年初現金及現金等值項目	88,062	27,559
	<u>88,062</u>	<u>27,559</u>
年終現金及現金等值項目	354,015	88,062
	<u>354,015</u>	<u>88,062</u>
現金及現金等值項目結存分析		
定期存款、銀行結存及現金	354,015	88,062
	<u>354,015</u>	<u>88,062</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七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。

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，其主要附屬公司及共同控制機構之主要業務分別載於附註41及42。

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，並於本集團及本公司之現行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」）。

採納此等之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制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：披露中新增之披露規定及香港會計準則（「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)	財務報表呈列 ¹
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	經營分部 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－集團及庫存股票交易 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
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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、最低撥款規定以及相互 關係 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。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 主要會計政策概要

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由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定、以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條款編制。

編製綜合財務報表時採用之計量基準為歷史成本法，並按若干以公平值列賬之重估投資物業及金融工具而作出修訂。

編製綜合財務報表要求本集團之管理層於應用本公司之會計政策時作出判斷。需要高度精密判斷或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。

(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機構(包括為特殊項目的機構),通常附帶擁有其過半數投票權之股權。於評估本集團是否控制另一機構時,會考慮現時可行使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。收購成本按所獲資產之公平值、所發行之股本工具及在交易時所產生或所承擔之負債,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。附屬公司之會計政策在必要情況下予以改變,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機構，並通常附帶擁有百分之二十至五十投票權之股權。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綜合財務報表內列賬。根據權益法，於聯營公司之權益乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團在於收購後應佔該聯營公司之損益及權益之變動作出調整，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，而此實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部份），則本集團終止確認應佔之進一步虧損。在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。

倘某集團機構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抵銷損益。

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，其合資方擁有對該機構之經濟活動共同控制權。

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，於共同控制機構之權益以成本在綜合資產負債表內列賬，並經本集團在收購後應佔共同控制機構損益及權益變動而調整，以及減去任何已識別減值虧損列賬。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（包括任何長期權益，此實質上構成本集團於該共同控制機構之淨投資一部分），則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。在作出額外應佔之虧損撥備及會確認負債，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，抵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，並按成本減累計減之值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。

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，則減值之虧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。商譽可收回金額為其公平值較高值減銷售成本及所用值。任何商譽之減值之虧損會即時於收益表中確認。商譽之減值之虧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減值之虧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) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(租賃土地及土地使用權除外)按成本減後續折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(租賃土地及土地使用權除外)按估計可使用年期,並計及估計剩餘價值以直線法根據以下年率折舊,以撇銷其成本:

樓宇	按租約剩餘年期
租賃物業裝修	5至10年
家私、裝置及設備	5至10年
汽車	5年

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時所產生之任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)將計入不再確認該項目年度內之綜合收益表。

倘興建中租賃土地及土地使用權及樓宇乃作生產、提供貨品或服務或行政用途,有關租賃土地部分及土地使用權分類為預付租賃款項,並以直線法按租期攤銷。於興建期間,就租賃土地及土地使用權撥備之攤銷開支列作在建樓宇成本部分。在建樓宇按成本減去任何可識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊(即於樓宇達致按本集團管理層擬定方式在所需地點及環境時運作)。

(g) 租賃土地及土地使用權之權益

租賃土地及土地使用權之權益指預付租賃款項,並以直線法按租期攤銷。

(h) 專利權

專利權按成本減攤銷及累積減值之虧損列賬。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。

(i) 有形及無形資產(商譽除外)之減值

於每個結算日,本集團會檢討其資產之賬面值以確定有否跡象顯示其資產已出現減值虧損。另外,無限使用年限之無形資產及尚未可供使用之無形資產每年進行減值測試,而不論何時出現可能減值之跡象。倘資產之可收回數額估計低於其賬面值,則有關資產之賬面值減至其可收回數額,可收回數額為其公平值減銷售成本及其使用值中的較高數。減值虧損隨即確認為支出,除非有關資產乃根據另一標準重估款額而釐定者,則作別論。倘出現此種情況,該筆減值虧損根據此標準會視作一項重估減值。

當某項減值虧損在日後扭轉虧損劣勢,則有關資產之賬面值須增至其經修訂之估計可收回款額,惟該已增加之賬面值不可超逾有關資產在假設以往年度並無確認任何減值虧損之情況下而原定之賬面值。在減值虧損扭轉虧損劣勢時,有關款額須立即確認為一項收入,除非有關資產乃根據另一標準重估款額而釐定者,則作別論。倘出現此種情況,該筆減值虧損根據此標準會視作一項重估減值。

(j) 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中確認。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表中扣除。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。

(k) 外幣換算

在編製個別集團機構之綜合財務報表時，以該機構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（即該機構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，惟倘若匯兌差額乃產生自組成本集團之外國業務投資淨額之貨幣項目，倘出現此種情況，該匯兌差額於綜合財務報表內確認為股本權益。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外，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。

(1) 稅務

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之負債。

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開始確認之其他資產及負債既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易而引致（業務合併除外），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機構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外，其遞延稅項亦會於股本權益中處理。

(m) 借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本。當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。

所有其他借貸成本已於發生時於收益表確認。

(n) 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。

(o) 金融工具

當一家集團機構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存款、按金及預付款、應收短期貸款、定期存款、銀行結存及現金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減值之虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬確認減值之虧損，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，減值之虧損於其後期間撥回，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權益中確認，直至該金融資產被出售或釐定為已減值，屆時過往於股本權益中確認之累計收益或虧損會自股本權益中剔除，並於收益確認。可供待售之金融資產之任何減值之虧損於收益表確認。可供待售股本權益投資之減值之虧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減值之虧損後之事件有關，則減值之虧損將獲撥回。

金融負債及股本權益

集團機構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（包括貿易及其他應付款項、應付未付款項及已收按金（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。

可換股債券

本公司所發行包括負債及可換股期權部份之可換股債券於初步確認時被分別分類為相關之項目。以兌換固定金額現金或以固定數目之本公司本身股本工具之其他財務資產結算之可換股期權為股本工具。

於初步確認時，負債部份之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項與轉往負債部份之公平值之差額，即代表可讓持有人將可換股債券兌換為股本權益之認購期權應列入股本權益內（可換股債券股本權益之儲備）。

於往後期間，可換股債券之負債部份乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。股本權益部份，即可將負債部份兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股債券股本儲備，直至內置期權獲行使為止（在此情況下，可換股債券股本儲備之結餘將轉移至股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益之儲備之結餘將撥至保留溢利內。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

發行可換股債券有關之交易成本，按所得款項之分配比例撥往負債及股本權益部份。股本權益部份有關之交易成本會直接於股本權益內扣除。負債部份有關之交易成本計入負債部份之賬面金額，並利用實際利率法於可換股債券期限內予以攤銷。

倘可換股債券獲兌換，可換股債券股本權益及兌換時之負債部分之賬面值轉換成股本及股份溢價作為發行股票的代價。倘可換股債券獲贖回，資本儲備將撥至保留溢利。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收取代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則財務負債將予取消確認。取消確認之財務負債賬面值與已付代價之差額乃於收益表中確認。

(p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、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。

(q) 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。

(r) 以股份支付之交易

以股本權益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，並相應增加股本權益（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，以往於股本權益（購股權儲備）確認之款項將撥入保留溢利。

(s) 關連人士交易

倘任何一方可直接或間接控制另一方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大影響，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。

(t) 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

4.1 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貸款、貿易應收款項及貿易應付款項、可換股債券、定期存款及銀行結存。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。本集團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於二零零七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。

利率風險管理

本集團之公平值利率風險主要指定息金融負債。本集團之現金流量風險主要指短期銀行存款。本集團持續監察利率風險，且倘需要則調整附息金融資產及負債組合。倘利率一般上調或下調20個基本點，其他可變因素保持不變，截至二零零七年十二月三十一日止年度除稅後利潤則調高／調低約7,080,000港元（二零零六年：1,761,000港元）。

外幣風險管理

本集團主要業務在中華人民共和國（「中國」）（不包括香港及澳門）及香港，主要交易以人民幣與港元為單位。本集團並無利用任何衍生金融工具來對沖年內的外匯風險。

於二零零七年人民幣對港元大約升值了6%。敏感性分析僅包括以人民幣為單位的貨幣餘額（銀行結存，應收款項及應付款項），並且於年底調整了外幣匯兌率6%的變動。倘人民幣對港元升值6%，該變動之影響將為本集團除稅後利潤調高約4,328,000港元（二零零六年：零港元）。

流通性風險管理

本集團透過擁有適當的儲備來管理流通性風險及獲取銀行融資以支援本集團之短期，中期及長期資金及流通性管理需求。本集團監理層持續監管預測及實際現金流及配對金融資產及負債之到期組合管理流通性風險。

本集團之金融負債（包括貿易應付款項，其他應付款項及應付未付款項）於一個月內到期並且兩年之結算日均無附息，除了賬面值為180,000,000港元的三年零息可換股債券，該等零息可換股債券應於由二零零七年十二月三十一日起兩年後到期。

4.2 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

1. 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別經參考市場之買賣盤報價釐定；及

2. 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍採納之定價模式並按使用現時可得市場交易價格或利率的折現現金流量分析釐定。

除按攤銷成本計入以下報表的可換股債券之負債部分，董事認為計入綜合財務報表的金融資產及金融負債之賬面值，與其公平值相若：

	二零零七年		二零零六年	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	千港元	千港元	千港元	千港元
可換股債券*	143,678	140,845	—	—

* 負債部分之公平值指合約所定之未來現金流量按當時市場上向具有大致相同之信貸級別並提供大致相同之現金流量但並無換股期權之財務票據之市場利率進行貼現後之現值。

4.3 資本風險管理

本集團管理資本之宗旨如下：

- 確保本集團有能力繼續持續經營，從而繼續為本公司之股東（「股東」）帶來回報及為其他權益人帶來盈利；
- 支持本集團之穩定及發展；及
- 維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東發出之股息金額，向股東發出之資本回報，發行新股或出售資產減債。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想的資本架構及股東回報；過程中，本集團考慮的因素計有：本集團日後的資本需求與資本效率、當前及預期之盈利能力、預期之營運現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會等。本集團目前並未採納任何正式股息政策。本集團之管理為了資本管理之宗旨把整體權益計為資本。

本年度內，本集團之整體策略保持不變。

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，本集團管理層已作出對財務報表中確認之金額有最重大影響之下列判斷（於下文處理涉及估計者除外）。

所得稅

於二零零七年十二月三十一日，有關未使用稅項虧損之遞延稅項資產約101,000港元（二零零六年：2,077,000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。

商譽之估計減值

釐定商譽是否出現減值時須根據可收回金額估計商譽所獲分配之賺取現金單位使用價值。本集團計算使用價值時須就預期源自該賺取現金單位之日後現金流量及合適之折現率作出估計，藉以計算現值。扣除截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益內確認之減值虧損1,470,000港元後，於結算日商譽之賬面值為10,459,000港元。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師之估值以公平值列賬。決定公平值時，估值師根據之估值方式涉及若干估計。依靠該估值報告時，本集團管理層行使本身的判斷並信納有關估值方式反映了當時市況。如市況的轉變引致有關假設的更改，投資物業的公平值未來將會改變。

6. 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：

	2007 千港元	2006 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>

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三個部門－(i)投資與財務；(ii)物業投資；及(iii)甲醇。本集團乃按該等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	30	2,782	-	2,812
分類業績	26	6,420	(1,438)	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				(2,169)
除稅前溢利				13,859
所得稅抵免				1,334
年內溢利				15,193
資產負債表				
資產				
分類資產	35	34,615	167,187	201,837
未分配公司資產				330,505
綜合總資產				532,342
負債				
分類負債	(10)	(4,289)	(11,315)	(15,614)
未分配公司負債				(151,069)
綜合總負債				(166,683)
其他分類資料				
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
商譽減值虧損	-	-	1,470	1,470

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
未分配公司開支			(3,211)
除稅前溢利			5,511
所得稅開支			(692)
年內溢利			4,819
資產負債表			
資產			
分類資產	–	44,679	44,679
未分配公司資產			89,134
綜合總資產			133,813
負債			
分類負債	–	3,810	3,810
未分配公司負債			1,327
綜合總負債			5,137
其他分類資料			
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)

地區分類

本集團之業務位於香港及中國。

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	
	2007 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2006 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>

8. 其他經營收入

	2007 千港元	2006 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
出售一間附屬公司之收益 (附註35)	<u>33</u>	<u>-</u>

9. 財務成本

	2007 千港元	2006 千港元
--	-------------	-------------

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

10. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	2007 千港元	2006 千港元
員工成本：		
董事酬金 (附註11)	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
可供出售金融資產之減值虧損	220	-
物業、廠房及設備之折舊	11	-
預付租賃款項之攤銷	4	-
	<u>465</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>

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234,000港元(二零零六年: 204,000港元)。

截至二零零七年及二零零六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	
	2007 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2006 千港元
執行董事								
熊思慧 #	2	4	-	-	-	-	2	4
劉鳴煒 ##	2	-	-	-	-	-	2	-
陳永鋹 ###	-	-	-	-	-	-	-	-
鄭永耀 ###	-	-	-	-	-	-	-	-
譚頌翔 ####	-	-	-	-	-	-	-	-
梁榮邦	10	10	-	-	-	-	10	10
江志明	10	10	-	-	-	-	10	10
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24</u>	<u>24</u>
獨立非執行董事								
梁潤輝	70	60	-	-	-	-	70	60
林日輝	70	60	-	-	-	-	70	60
錢其武	70	60	-	-	-	-	70	60
	<u>210</u>	<u>180</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>210</u>	<u>180</u>
	<u>234</u>	<u>204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>234</u>	<u>204</u>

於二零零六年八月十一日委任, 二零零七年三月一日辭任

於二零零七年三月一日委任, 二零零七年五月三十一日辭任

於二零零七年十月二十五日委任

於二零零六年八月十一日辭任

(b) 僱員酬金

本集團五位最高薪酬僱員其中兩位(二零零六年: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)。餘下三位(二零零六年:四位)人士之酬金資料載列如下:

	2007	2006
	千港元	千港元
薪金及其他福利	748	1,125
退休福利計劃供款	14	52
	<u>762</u>	<u>1,177</u>

每位人士之酬金為1,000,000港元以下之酬金級別。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度,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。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度,並無董事放棄任何酬金。

12. 所得稅(抵免)／開支

	2007	2006
	千港元	千港元
(抵免)／支出包括:		
當期稅項－香港	467	—
遞延稅項(附註31)	(1,801)	692
	<u>(1,334)</u>	<u>692</u>

香港利得稅乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。由於須繳付香港利得稅之集團公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度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。

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。

年度之稅項(抵免)／支出與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2007		2006	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>13,859</u>		<u>5,511</u>	
按香港利得稅稅率17.5%				
計算之稅項	2,425	17.5	965	17.5
毋須課稅收入之稅務影響	(3,143)	(22.7)	(1,264)	(22.9)
稅務上不可扣減支出之				
稅務影響	388	2.8	977	17.7
不予確認稅項虧損／				
遞延稅項資產之稅務影響	531	3.8	1,850	33.6
動用先前未確認之稅務虧損	<u>(1,535)</u>	<u>(11.1)</u>	<u>(1,836)</u>	<u>(33.3)</u>
所得稅(抵免)／支出	<u>(1,334)</u>	<u>(9.7)</u>	<u>692</u>	<u>12.6</u>

遞延稅項之詳情載於附註31。

13. 股息

	2007	2006
	千港元	千港元
擬派末期股息每股零港元 (二零零六年：每股0.01港元)	<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股東批准，並於本年度內派付。

14. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利：

	2007 千港元	2006 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	—
— 與可換股債券利息支出相關之 遞延稅項	(380)	—
	<u>16,982</u>	<u>4,819</u>

股份數目

	2007	2006
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>1,224,566,450</u>	<u>794,057,800</u>

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於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及二零零七年一月一日	35,600
出售	(35,600)
收購附屬公司	29,050
已於收益表確認之公平值增加	1,950
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>31,000</u>

以上呈列投資物業之賬面值包括以下於香港之持有物業：

	2007	2006
	千港元	千港元
長期租約	31,000	–
中期租約	–	35,600
	<hr/>	<hr/>
	<u>31,000</u>	<u>35,600</u>

本集團投資物業於二零零七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。

16. 無形資產

	專利權 千港元
成本	
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	29,670
出售	(29,670)
	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日	<u> </u> -
攤銷及減值	
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	29,670
出售	(29,670)
	<u> </u>
	<u> </u> -
於二零零七年及二零零六年十二月三十一日	<u> </u> <u> </u> -

17. 商譽

	千港元
成本	
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	-
自收購附屬公司之增加	11,929
	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日	<u> </u> 11,929
減值	
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	-
本年度確認之減值虧損	1,470
	<u> </u>
	<u> </u> 1,470
於二零零七年十二月三十一日	<u> </u> <u> </u> 10,459
於二零零六年十二月三十一日	<u> </u> <u> </u> -

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於收購名佳發展有限公司（「名佳」），Remson Investment Limited及其附屬公司（「Remson集團」）及內蒙古伊澤礦業投資有限公司（「內蒙古伊澤」）之全部權益令商譽增加約11,929,000港元。

於本財政年度，本集團評估商譽之可收回金額，釐定與甲醇經營有關之商譽減值1,470,000港元。甲醇經營之可收回金額根據自銷售所得款項之預期可收回金額進行評估。

商譽減值測試

為減值測試，商譽已撥至以下現金產生單位（「現金產生單位」）。於二零零七年十二月三十一日商譽之賬面值（減累積減值虧損）撥至如下：

	千港元
投資物業	2,939
甲醇	7,520
	<hr/>
	10,459
	<hr/> <hr/>

投資物業

可收回金額乃根據使用價值計算，有關計算方式運用根據管理層審批涵蓋二十五年期之財政預算內之現金流預測及貼現率每年16%進行。超過該二十五年期之現金流量乃以每年16%之穩定增長率進行推斷。本集團管理層認為所用貼現率為合理，本年度無減值之虧損。

甲醇

本集團根據預期銷售所得金額評估甲醇經營之可收回金額並釐定與本集團甲醇經營有關之商譽減值1,470,000港元。

18. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本					
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	-	-	-	-	-
增加	-	-	-	341	341
收購一間附屬公司	1,900	3	175	1,768	3,846
匯兌調整	36	-	3	35	74
	<u>1,936</u>	<u>3</u>	<u>178</u>	<u>2,144</u>	<u>4,261</u>
於二零零七年十二月三十一日	1,936	3	178	2,144	4,261
累積折舊及減值					
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	-	-	-	-	-
本年度折舊	5	-	6	-	11
	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>11</u>
於二零零七年十二月三十一日	5	-	6	-	11
賬面值淨額					
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,931</u>	<u>3</u>	<u>172</u>	<u>2,144</u>	<u>4,250</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團之樓宇位於中國且擁有長期租約。

19. 預付租賃款項

本集團所有預付租賃款項於香港境外預付於租賃土地。

按報告分析如下：

	2007	2006
	千港元	千港元
流動資產	1,253	-
非流動資產	60,397	-
	<u>61,650</u>	<u>-</u>

本集團預付租賃款項包括：

	2007	2006
	千港元	千港元
長期租約	1,423	-
中期租約	60,227	-
	<u>61,650</u>	<u>-</u>

20. 聯營公司權益

	2007	2006
	千港元	千港元
攤佔聯營公司資產淨額	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度本集團之聯營公司已出售。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	2007 千港元	2006 千港元
營業額	—	1,395
本年度虧損	—	(12,678)
本集團應佔虧損	—	—
總資產	—	15,633
總負債	—	(75,196)
淨負債	—	(59,563)
本集團應佔淨資產	—	—

21. 共同控制機構權益

	2007 千港元	2006 千港元
攤佔共同控制機構資產淨額	—	—

本集團於二零零七年十二月三十一日之共同控制機構之詳情載於附註42。

本集團共同控制機構之財務資料概述如下：

	2007 千港元	2006 千港元
營業額	—	—
本年度虧損	(13)	(20)
本集團應佔虧損	—	—
總資產	4,242	4,314
總負債	(160,367)	(160,497)
淨負債	(156,125)	(156,183)
本集團應佔淨資產	—	—

22. 可供待售之金融資產

	2007 千港元	2006 千港元
會籍債券	—	220

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事重估該等會籍債券之可收回金額。根據本公司董事建議，該220,000港元已全額減值。

23. 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項中貿易應收款項為零港元(二零零六年: 271,000港元)。以下為於結算日之賬齡分析:

	2007	2006
	千港元	千港元
30天內	–	215
31至60天	–	38
60天以上	–	18
	<u>–</u>	<u>271</u>
	<u>–</u>	<u>271</u>

應收貿易款項之信貸期平均為30天。應收貿易款項之賬面值以港元為單位。已到期但未減值之應收貿易款項之賬齡如下:

	2007	2006
	千港元	千港元
31至60天	–	38
60天以上	–	18
	<u>–</u>	<u>56</u>
	<u>–</u>	<u>56</u>

本公司董事認為於二零零六年十二月三十一日賬面值56,000港元已到期但未就此作出撥備減值,此乃由於其對信貸質素並無重大變動,且有關款項仍認為乃可予收回。本公司董事認為於二零零七年十二月三十一日本集團之貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

24. 按金及預付款項

	2007	2006
	千港元	千港元
按金	69,970	6
預付款項	454	275
	<u>70,424</u>	<u>281</u>

本公司董事認為於二零零七年十二月三十一日本集團之按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

25. 應收短期貸款

	2007	2006
	千港元	千港元
應收貸款	3,203	3,203
減：呆壞賬準備	(3,203)	(3,203)
	<u>—</u>	<u>—</u>

呆賬準備變動

	2007	2006
	千港元	千港元
年初結存	3,203	3,530
本年度內收回金額	—	(327)
	<u>3,203</u>	<u>3,203</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。

26. 定期存款、銀行結存及現金

存款按當時之銀行存款利率計息，並於一個月內到期。本公司董事認為於結算日定期存款、銀行結存及現金之賬面值與其公平值相若。

27. 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。

28. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項中貿易應付款項為零港元（二零零六年：10,000港元）。以下為於結算日之賬齡分析：

	2007 千港元	2006 千港元
30天內	—	4
31至60天	—	—
60天以上	—	6
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	—	10

本公司董事認為，本集團於二零零七年十二月三十一日之貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

29. 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。

30. 可換股債券

於二零零七年十月二十五日本公司以發行價0.162港元發行了180,000,000港元零息可換股債券（「可換股債券」）予Asian Kingdom Limited及名昇投資有限公司（「債券持有人」）。

債券持有人可用每股債券以0.162港元的兌換價兌換一股普通股。於二零零七年十月二十五日與二零一零年十月二十四日期間任何時間可進行兌換。可換股債券可由二零零九年十月二十五日開始贖回。倘債券未被兌換，則該等債券將於二零一零年十月二十五日以180,000,000港元贖回。

可換股債券包括兩部分，負債及權益部分。負債部分（包括長期借貸）乃按等值不可換股債券之市場利率計算。剩餘結存（即權益轉換部分）計入可換股債券股本權益儲備之股東權益內。

	千港元
發行所得款項	177,806
股本權益部分	(36,297)
	<hr/>
發行日負債部分	141,509
本年度實際利息	2,169
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日負債部分	<u>143,678</u>

可換股債券負債部分之實際利率約為8.35%。

31. 遞延稅項負債／(資產)

以下為本集團於當期及過往報告期間撥備／(確認)之主要遞延稅項負債／(資產)及其變動：

	可換股 債券 千港元	投資物業 重估 千港元	加速稅項 折舊 千港元	收購一間 附屬公司 公平值 調整 千港元	稅項 虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	-	(1,199)	3,370	-	(1,140)	1,031
自收益表扣除						
(本年度)	-	945	130	-	(937)	138
出售投資物業時變現	-	1,514	(960)	-	-	554
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	-	1,260	2,540	-	(2,077)	1,723
自股本權益扣除						
(本年度)	6,430	-	-	-	-	6,430
收購附屬公司	-	2,949	-	10,450	(62)	13,337
出售投資物業時變現	-	(1,260)	(2,540)	-	2,077	(1,723)
自收益表扣除						
(本年度)	(380)	341	-	-	(39)	(78)
於二零零七年 十二月三十一日	<u>6,050</u>	<u>3,290</u>	<u>-</u>	<u>10,450</u>	<u>(101)</u>	<u>19,689</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團可用作對銷未來溢利但尚未動用之稅項虧損為714,004,000港元（二零零六年：709,818,000港元）。本公司已將577,000港元（二零零六年：11,869,000港元）之稅項虧損確認為遞延稅項資產，該遞延稅項資產約為101,000港元（二零零六年：2,077,000港元）。由於未能預測日後溢利來源，故本公司並無將餘下之713,427,000港元（二零零六年：697,949,000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。

32. 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：		
於二零零七年及二零零六年 十二月三十一日	80,000,000,000	800,000
已發行及繳足股本：		
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	794,057,800	7,940
發行股份 (附註)	1,234,197,208	12,342
於二零零七年十二月三十一日	2,028,255,008	20,282

附註：

根據日期為二零零七年八月一日之認購股份協議，本公司於二零零七年十月二十五日按每股0.162港元之價格發行1,234,197,208股普通股。所得款項主要用於為於中國之甲醇項目提供資金。本年度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。

33. 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%。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，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。

34. 收購附屬公司

	收購日期	獲得股權		主要業務
		比率	收購成本 千港元	
名佳發展有限公司	二零零七年 七月三十一日	100%	6,963	物業投資
Remson Investment Limited及其 其附屬公司	二零零七年 七月三十一日	100%	(6,921)	物業投資
內蒙古伊澤礦業 投資有限公司	二零零七年 十一月十四日	100%	64,729	生產及銷售 甲醇產品

(a) 收購名佳發展有限公司

名佳發展有限公司(「名佳」)之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	收購前 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	7,800	—	7,800
貿易及其他應收款項	3	—	3
預付稅款	2	—	2
現金及現金等值項目	98	—	98
貿易及其他應付款項	(54)	—	(54)
自仲介控股公司 所得貸款	(914)		(914)
遞延稅項負債	(1,255)	—	(1,255)
所得淨資產	5,680	—	5,680
商譽			1,283
總代價			<u>6,963</u>
以現金支付之代價			7,849
收購自仲介控股公司之 貸款			(914)
收購產生費用			28
			<u>6,963</u>
收購名佳現金流量淨額			
已付現金代價			(7,849)
所得現金及銀行			98
已付收購費用			(28)
			<u>(7,779)</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，名佳為本集團帶來年度溢利約1,072,000港元。

(b) 收購Remson Investment Limited及其附屬公司

Remson Investment Limited及其附屬公司（「Remson集團」）之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	收購前 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	21,250	–	21,250
貿易及其他應收款項	23	–	23
現金及現金等值項目	343	–	343
貿易及其他應付款項	(185)	–	(185)
自仲介控股公司所得貸款	(28,376)	–	(28,376)
遞延稅項負債	(1,632)	–	(1,632)
所得淨負債	(8,577)	–	(8,577)
商譽			1,656
總代價			<u>(6,921)</u>
以現金支付之代價			21,431
收購自仲介控股公司之 貸款			(28,376)
收購產生費用			24
			<u>(6,921)</u>
收購Remson集團現金 流量淨額			
已付現金代價			(21,431)
所得現金及銀行			343
已付收購費用			(24)
			<u>(21,112)</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，Remson集團為本集團帶來年度溢利約406,000港元。

(c) 收購內蒙古伊澤礦業投資有限公司

內蒙古伊澤礦業投資有限公司(「內蒙古伊澤」)之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	收購前 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
物業、廠房及設備	3,322	524	3,846
預付租賃款項	19,326	41,274	60,600
存款及其他預付款	5,240	–	5,240
其他應付款項	(3,497)	–	(3,497)
遞延稅項負債	–	(10,450)	(10,450)
			<hr/>
所得淨資產	24,391	31,348	55,739
商譽			8,990
			<hr/>
總代價			64,729
			<hr/> <hr/>
以現金支付之代價			62,406
收購產生費用			2,323
			<hr/>
			64,729
			<hr/> <hr/>
收購內蒙古伊澤現金流量淨額			
已付現金代價			(62,406)
已付收購費用			(2,323)
			<hr/>
			(64,729)
			<hr/> <hr/>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，扣除為本集團帶來之年度溢利內蒙古伊澤產生虧損約171,000港元。

由於收購成本包括因收購而支付之控制溢價，因此收購產生商譽。此外，所支付之收購代價實際包括有關預期協同效益、收益增長、未來市場發展及配套員工。由於該等實益產生之未來經濟利益不能計算，因此，該等實益並不會與商譽分開確定。

倘若上述收購已於二零零七年一月一日完成，則於二零零七年度重列集團營業額總額將為3,575,000港元，而且於二零零七年度重列溢利將為16,936,000港元。備考資料僅供說明之用，並不一定可作為本集團實際取得收入及業績之指標，猶如收購已於二零零七年一月一日完成，亦不擬作為日後業績的預測基礎。

35. 出售一間附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了一項出售與購買協議，以代價7,800港元向獨立第三方出售其附屬公司。出售一間附屬公司影響概要如下：

	2007 千港元
出售淨資產：	
於聯營公司之投資	—
應付同系一間附屬公司款項	(25)
	<u>(25)</u>
出售收益	33
	<u>8</u>
總代價	<u><u>8</u></u>
支付：	
現金	8
	<u><u>8</u></u>
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	<u><u>8</u></u>

36. 經營租約安排

本集團為承租人

	2007 千港元	2006 千港元
按經營租約支付之最低租金	—	56

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：

	2007 千港元	2006 千港元
一年內	—	59

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。

本集團為出租人

本年度賺取之物業租金收入為2,782,000 港元(二零零六年: 3,227,000 港元)，其租金收益率約為8.98% (二零零六年: 7.18%)。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：

	2007 千港元	2006 千港元
一年內	—	2,334
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	—	632
	—	2,966

37. 資本承擔

授權及已訂立合約：

	2007	2006
	千港元	千港元
甲醇廠房開發成本	<u>44,856</u>	<u>–</u>

38. 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16,000港元（二零零六年：52,000港元）後於綜合收益表扣除之費用總額為12,000港元（二零零六年：9,000港元）乃本集團於年內向該等計劃作出之供款。

39. 有關連人士交易及結餘**(a) 交易**

截至二零零七年十二月三十一日止年度：

- (i) 本集團向本集團之同系附屬公司就租賃辦公室予本集團支付租金60,000港元(二零零六年:42,000港元)。已付之款額乃按雙方協定之合約條款計算。
- (ii) 本集團以總代價29,280,000港元獲得了兩家附屬公司及向其間接全資附屬公司之控制股東應收貸款。於二零零七年七月三十一日收購代價全額以現金結算完畢。
- (iii) 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：

	2007 千港元	2006 千港元
薪金及其他短期福利	351	463
退休計劃供款	2	22
	<u>353</u>	<u>485</u>

董事酬金之其他詳情載於綜合財務報表附註11。

(b) 結餘

於結算日之有關連人士交易結餘詳情載於附註29。

40. 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	2007 千港元	2006 千港元
非流動資產			
附屬公司權益		155,366	59,057
會藉債券		—	100
		<u>155,366</u>	<u>59,157</u>
流動資產			
預付款項及其他應收款項		868	309
銀行結存及現金		329,576	86,995
		<u>330,444</u>	<u>87,304</u>
流動負債			
應付未付款項及其他應收款項		526	467
應付同系一間附屬公司款項		2,118	122
		<u>2,644</u>	<u>589</u>
流動資產淨額		<u>327,800</u>	<u>86,715</u>
總資產減流動負債		<u>483,166</u>	<u>145,872</u>
非流動負債			
應付附屬公司款項		—	36,150
遞延稅項負債		6,050	—
可換股債券		143,678	—
		<u>149,728</u>	<u>36,150</u>
資產與負債總額		<u><u>333,438</u></u>	<u><u>109,722</u></u>
股本及儲備			
股本		20,282	7,940
股份溢價及儲備	(a)	313,156	101,782
		<u>333,438</u>	<u>109,722</u>

附註：

(a) 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	可換股 債券股本 權益儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本公司				
於二零零六年一月一日	24,764	–	82,899	107,663
股息	–	–	(7,941)	(7,941)
本年度溢利	–	–	2,060	2,060
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	24,764	–	77,018	101,782
已發行股行	185,404	–	–	185,404
發行可換股債券	–	36,297	–	36,297
遞延稅項	–	(6,430)	–	(6,430)
股息	–	–	(7,941)	(7,941)
本年度溢利	–	–	4,044	4,044
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年 十二月三十一日	<u>210,168</u>	<u>29,867</u>	<u>73,121</u>	<u>313,156</u>

41. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零零七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	已繳足 股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本面值		主要業務
			應佔比率 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
名佳發展投資 有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
Grow Wealth Company Limited	利比里亞	1美元	-	100%	物業投資
內蒙古伊澤礦業 投資有限公司	中國	人民幣 90,746,633元	-	100%	甲醇產品之 開發、生產 及銷售

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。該認購期權於本年度內並未行使。

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本年度內任何時間擁有任何未償還債務證券。

42. 共同控制機構

本公司間接持有之本集團共同控制機構於二零零七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

43. 結算日後事項

於二零零八年二月一日，本集團訂立(i)出售本集團若干間接全資附屬公司之全部權益之有條件協議，有關交易構成本公司一項主要及關連交易；及(ii)有關終止可能進行之合營公司合作之有條件協議（如本公司於二零零八年一月二十一日之公佈所披露）。此外，本集團獲知會已簽訂買賣本公司之股份及可換股證券之協議，因此，該等證券之買方須根據香港公司收購及合併守則提出強制性無條件現金收購建議（不包括該名買方或與其一致行動人士已擁有或同意收購之本公司之銷售及可換股證券）。由於本公司及交易方需要更多時間就若干修訂已簽署之協議之條款以符合上市規則以及就落實有關更改業務計劃之進一步公佈之內容進行磋商，於本年報日期，有關之事宜仍在進行中。有關之詳情載於日期為二零零八年二月一日及二零零八年三月七日之公佈內。

44. 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。

45. 授權刊發財務報表

董事會已於二零零八年三月七日批准及授權刊發財務報表。

3. 債項聲明

於二零零八年四月三十日營業時間結束時(即本通函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。於二零零八年四月三十日,本集團賬目紀錄可換股債券之負債部分為約147,596,000港元。

於二零零八年四月三十日營業時間結束時,除上述債項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,本集團概無任何已發行及未行使債務證券、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. 營運資金

董事認為,經計及本集團經營業務所產生之現金流及出售事項將收取之所得款項,本集團之營運資金足以應付其目前需要。

5. 重大變動

董事確認,本集團之財務或經營狀況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不利變動。

以下為獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就本集團所持物業權益於二零零八年四月三十日之估值而編製之函件及估值證書全文，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四月三十日（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／獲授之土地使用期整段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，假設有相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在繳付每年名義土地使用權費後轉讓，並假設已付清任何應付地價。吾等倚賴 貴集團及其中國法律顧問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等是否適合日後發展用途。

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約為人民幣1元兌1.11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

二零零八年六月三十日

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 四月三十日 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 四月三十日 之應佔資本值 港元
第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益			
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	23,000,000元	100%	23,000,000元
2. 香港中環皇后大道中9號 6個車位及地庫停車場	10,500,000元	100%	10,500,000元
	小計： 33,500,000元		33,500,000元
第二類－貴集團於中國持作日後發展之物業權益			
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	65,200,000元	100%	65,200,000元
	小計： 65,200,000元		65,200,000元

物業	於二零零八年	貴集團 應佔權益 之百分比	貴集團
	四月三十日 現況下 之資本值 港元		於二零零八年 四月三十日 之應佔資本值 港元
第三類－貴集團於中國持作自用之物業權益			
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	3,730,000元	100%	3,730,000元
	小計：		3,730,000元
	總計：		<u>102,430,000元</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	於二零零八年 四月三十日 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	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。	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。	23,000,000元 (參閱下文附註ii) (貴集團應佔之 100%權益: 23,000,000元)
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	內地段第2817及2818號各自分別以兩份政府租約持有, 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。		

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四月三十日按市值出售，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，鑑於有關由結好證券有限公司代表巨昇就(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而於二零零八年四月十五日刊發之綜合收購建議及回應文件內結好證券函件中題為「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1,700,000港元。

			於二零零八年 四月三十日 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。	10,500,000元 (貴集團應佔之 100%權益： 10,500,000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號分別以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號則以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四月三十日按市值出售，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，鑑於有關由結好證券有限公司代表巨昇就(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而於二零零八年四月十五日刊發之綜合收購建議及回應文件內結好證券函件中題為「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

			於二零零八年 四月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
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。 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。	65,200,000元 (貴集團應佔之 100%權益： 65,200,000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四月三十日按市值出售，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28,340,000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元已於估值日清付。
- 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之一切同意、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
			四月三十日 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。	3,730,000元 (貴集團應佔之 100%權益: 3,730,000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。國有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合共約為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><u>1,614.99</u></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四月三十日按市值出售，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1,024,000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。董事願就本通函所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，而本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函之任何陳述有所誤導。

2. 董事之權益

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二零零七年十二月三十一日以來，董事概無於本集團任何成員公司所收購、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) 自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零零七年十二月三十一日以來，董事概無於本集團任何成員公司所訂立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。

3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中，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上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

本公司之好倉：

股東姓名／名稱	所持 股份數目	因可換股債券獲 行使而將配發 及發行之相關 股份數目	身分	附註	持股量百分比 (%)
劉先生	1,512,059,473	1,111,111,110	信託創立人、信託受益人及 受控制公司之權益	1及3	129.33
Asian Kingdom Limited	493,678,883	444,444,444	實益擁有人	1	46.25
Crown Jade Limited	493,678,883	444,444,444	受控制公司之權益	1	46.25
Global King Ltd.	1,018,380,590	666,666,666	信託人	2	83.07
GZ Trust Corporation	1,018,380,590	666,666,666	信託人、信託受益人及 受控制公司之權益	2	83.07
華置	1,018,380,590	666,666,666	受控制公司之權益	4	83.07
華人置業有限公司	904,340,740	666,666,666	受控制公司之權益	5	77.45
巨昇	740,521,829	666,666,666	實益擁有人	4及5	69.37
高勝有限公司	113,818,911	-	實益擁有人	4及5	5.61

附註：

1. Asian Kingdom Limited之全部已發行股本由Crown Jade Limited擁有，而Crown Jade Limited之全部已發行股本由劉先生全資擁有。劉先生及Crown Jade Limited被視為於Asian Kingdom Limited擁有權益之同一批股份中擁有權益。
2. GZ Trust Corporation（作為一項酌情信託之信託人）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。
3. 由於劉先生擁有華置之已發行股本53.52%權益，故被視為擁有華置所擁有之同等權益。
4. 該等股份包括巨昇實益擁有之1,407,188,495股股份、高勝有限公司實益擁有之113,818,911股股份、樂邦投資有限公司實益擁有之76,877,685股股份、Million Point Limited實益擁有之50,000,000股股份及Great Empire International Ltd.實益擁有之37,162,165股股份。巨昇、高勝有限公司、樂邦投資有限公司、Million Point Limited及Great Empire International Ltd.均為華置之間接全資附屬公司，因此，華置被視為於上述公司各自擁有權益之同一批股份中擁有權益。
5. 該等股份包括巨昇實益擁有之1,407,188,495股股份、高勝有限公司實益擁有之113,818,911股股份及Million Point Limited實益擁有之50,000,000股股份。巨昇及高勝有限公司均為華人置業有限公司之直接全資附屬公司，而Million Point Limited為華人置業有限公司之間接全資附屬公司，因此，華人置業有限公司被視為於上述公司各自擁有權益之同一批股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無其他人士於股份及相關股份中，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上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 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（法定補償除外）予以終止之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之成員公司概無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

6. 重大合約

本集團一間成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下確屬或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務中訂立之合約）：

- (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) 廣晶（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) 構成可換股債券日期為二零零七年十月二十五日之平邊契據；
- (h) 總協議；
- (i) 出售協議；
- (j) 終止契據；及
- (k) 補充平邊契據。

7. 專家資格

- (a) 以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
粵海證券	可進行證券及期貨條例所界定第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）受規管活動之持牌法團
普敦國際評估有限公司	獨立專業物業估值師

- (b) 於最後實際可行日期，粵海證券及普敦國際評估有限公司概無擁有本集團任何成員公司股本之實益權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上可否執行）；
- (c) 於二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表結算日）至最後實際可行日期，粵海證券及普敦國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (d) 於最後實際可行日期，粵海證券及普敦國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然生效且對本集團整體業務而言屬重要之任何合約或安排中，擁有重大權益。

8. 同意書

粵海證券及普敦國際評估有限公司已就本通函之刊發各自發出且並無撤回同意書，同意按本通函所示形式及涵義，轉載彼等各自之意見或函件及／或引述彼等之名稱、意見或函件。

9. 競爭業務

於最後實際可行日期，除本集團業務外，董事或彼等各自之聯繫人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。

10. 備查文件

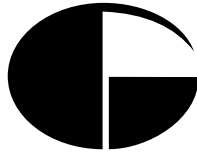
以下文件於二零零八年六月三十日截至二零零八年七月十四日期間一般辦公時間上午九時正至下午十二時三十分及下午一時三十分至下午五時三十分（星期六、星期日及公眾假期除外），在本公司之香港辦事處香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈地下可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 本公司截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (3) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第21至22頁；
- (4) 粵海證券函件，全文載於本通函第23至36頁；
- (5) 普敦國際評估有限公司所編製有關本集團物業權益之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (6) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (7) 本附錄「同意書」一段所述粵海證券及普敦國際評估有限公司之同意書；及
- (8) 認購通函及本通函。

11. 一般事項

- (1) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司之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。
- (2) 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。
- (3) 粵海證券之註冊地址為香港中環皇后大道中181號新紀元廣場低座25樓2505-06室。
- (4) 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。
- (5) 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。

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」)謹訂於二零零八年七月二十二日星期二上午十時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店8樓海景廳2及3號舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情(不論有否修訂)以普通決議案形式通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司與名昇投資有限公司於二零零八年二月一日就(其中包括)買賣尊尚有限公司全部已發行股本及尊尚有限公司及其附屬公司結欠本公司之所有股東貸款訂立之買賣協議(經本公司與名昇投資有限公司於二零零八年三月二十八日訂立之補充協議及於二零零八年六月二十四日訂立之第二份補充協議修訂及補充)(「出售協議」，根據香港公司收購及合併守則第25條構成一項特別交易，註有「A」字樣及經大會主席簡簽以資識別之出售協議副本已提呈大會)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事（「董事」）或獲正式授權之董事委員會作出彼等認為就實行出售協議條款、其項下所有擬進行交易及所有其他附帶或相關事宜或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，包括但不限於簽署、親筆或蓋章簽立、修訂及交付所有協議、文件及文據，且對有關或相關任何事宜同意作出及作出董事認為就出售協議條款及其項下所有擬進行交易而言並不重大且符合本公司利益之修改、修訂及豁免。」

2. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認對根據本公司於二零零八年六月二十四日簽立之補充平邊契據（「補充平邊契據」，註有「B」字樣及經大會主席簡簽以資識別之補充平邊契據副本已提呈大會）擬由本公司發行於二零一零年到期之零息可換股債券之條件作出之修訂；及
- (b) 授權董事或獲正式授權之董事委員會作出彼等認為就實行補充平邊契據條款、其項下所有擬進行交易及所有其他附帶或相關事宜或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，包括但不限於簽署、親筆或蓋章簽立、修訂及交付所有協議、文件及文據，且對有關或相關任何事宜同意作出及作出董事認為就補充平邊契據條款及其項下所有擬進行交易而言並不重大且符合本公司利益之修改、修訂及豁免。」

股東特別大會通告

並以特別決議案形式通過下列決議案：

特別決議案

3. 「動議以下列方式修訂本公司之公司細則（「公司細則」）：

(a) 於公司細則第66條首句「於按股數投票表決時，每名親身出席之股東」與「或由受委代表」等字詞之間，加入「（或如股東為公司，則由其正式授權代表）」等字句；

(b) 藉於公司細則第78條第(1)分段段末加入下列句子，修訂該分段：

「持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表，代表該名股東出席本公司之股東大會或任何類別股東大會及於會上投票。」；
及

(c) 藉刪除公司細則第84A條首句，代之以下列句子，修訂該條公司細則：

「倘有結算所（或其代名人）為股東，則該名股東可在公司法准許之情況下授權一名或多名其認為合適之人士於本公司任何會議或任何類別股東大會上出任其代表或受委代表，而倘獲授權人士多於一名，授權書上須註明有關獲授權人士所代表之股份數目及類別。」

代表董事會
金匡企業有限公司
公司秘書
林光蔚
謹啟

香港，二零零八年六月三十日

股東特別大會通告

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

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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），或經核證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，代表委任表格將被視作已撤銷論。
- (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。

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。