
此乃要件 請即處理

閣下如對收購建議的任何內容有任何疑問，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。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有海灣控股有限公司的股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件須連同接納表格一併閱讀，表格內容組成本文件所載收購建議條款其中部份。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合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不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附之接納表格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。

該等資料並不構成於美國銷售海灣控股股份之要約。海灣控股股份並未根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)註冊，在並未根據證券法註冊或豁免註冊之情況下，不得於美國出售。

UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)



**海灣控股有限公司
GST HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00416)

有關
由瑞士銀行
代表

UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED

就收購

海灣控股有限公司股本中全部已發行股份

(該等已由UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED
及其一致行動人士持有之股份除外)

及

註銷海灣控股有限公司全部尚未行使購股權
提出的自願附條件現金收購建議的
綜合收購建議及回應文件

United Technologies Far East Limited
的財務顧問



GST International Management Limited
的財務顧問



海灣控股獨立董事委員會之
獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

本封頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)收購建議條款詳情之瑞銀函件載於本綜合文件第7至21頁。

海灣控股董事會函件載於本綜合文件第22至28頁。

海灣控股獨立董事委員會函件載於本綜合文件第29至30頁。聯昌國際就收購建議向海灣控股獨立董事委員會提出意見之函件載於本綜合文件第31至52頁。

接納程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一以及隨附的接納表格。股份收購建議及購股權收購建議的接納文件分別須於2009年8月7日下午四時正或之前(或UTFE徵得執行人員同意後可能決定及公佈的其他日期及/或時間)送達收款代理及海灣控股的公司秘書。

2009年7月17日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
瑞銀函件.....	7
海灣控股董事會函件.....	22
海灣控股獨立董事委員會函件.....	29
聯昌國際函件.....	31
附錄一 — 收購建議的其他條款.....	53
附錄二 — 海灣控股集團的財務資料.....	63
附錄三 — 物業估值.....	119
附錄四 — 法定及一般資料.....	188

預期時間表

下列時間表僅供說明，而有關時間表之變動將由UTFE公佈。本綜合文件所載之所有時間均指香港時間。

本綜合文件的寄發日期及收購建議的開始日期(附註1)	2009年7月17日星期五
於首個截止日期接納收購建議的最後時間(附註2)	2009年8月7日星期五下午四時正
首個截止日期(附註2)	2009年8月7日星期五
於聯交所網站公佈收購建議截至首個截止日期的結果	2009年8月7日星期五下午七時正前
於首個截止日期或之前收到有效接納而寄發 應付款項的付款支票的最後限期 (假設收購建議於首個截止日期成為或宣佈為無條件)(附註3)	2009年8月17日星期一
收購建議維持可供接納的最後日期及時間 (假設收購建議於首個截止日期成為或 宣佈為無條件)(附註4)	2009年8月21日星期五下午四時正
收購建議就接納而言可成為或宣佈 為無條件的最後日期及時間(附註5)	2009年9月15日星期二下午七時正

附註：

- (1) 收購建議乃於2009年7月17日星期五(寄發本綜合文件當日)作出，於該日期及自該日期起可供接納。
- (2) 根據收購守則，收購建議最初必須於本綜合文件寄發日後維持最少21日可供接納。接納收購建議的截止時間為2009年8月7日星期五下午四時正。另請參見下文附註(4)。
- (3) 根據收購建議就海灣控股股份及購股權的應付代價，將以平郵方式盡快分別寄予接納收購建議的海灣控股股東或海灣控股購股權持有人(郵誤風險概由彼等自行承擔)，惟無論如何須於以下較後者起計10日內寄發：(i)收款代理(就股份收購建議而言)或海灣控股的公司秘書(就購股權收購建議而言)接獲所有相關文件以證明接納收購建議完成及有效當日，及(ii)收購建議成為或宣佈為無條件當日。

預期時間表

- (4) 根據收購守則，倘收購建議成為或宣佈成為無條件，則收購建議其後應維持可供接納不少於14日。在此情況下，須於收購建議結束前至少14日向尚未接納收購建議的海灣控股股東及海灣控股購股權持有人發出書面通知。UTFE保留其將收購建議延期至其可能根據收購守則釐定(或獲執行人員根據收購守則批准)的有關日期的權利。UTFE將就收購建議的任何延期發表報章公告，有關公告將列明下一個截止日期，或(倘收購建議當日已成為無條件)將表明收購建議將維持可供接納直至另行通知為止。UTFE已於本綜合文件表明，倘UTFE及其一致行動人士根據收購守則第2.11條的規定，在寄發本綜合文件起計四個月內收購不少於90%的無利害關係股份，則彼擬行使開曼群島公司法第88條項下強制收購的若干權利。收購建議或未能於寄發本綜合文件之日後維持可供接納超過四個月，除非UTFE屆時已獲強制收購的授權。
- (5) 根據收購守則，除非經執行人員同意，收購建議於本綜合文件寄發日期後第60日下午七時正後不得就接納成為或宣佈為無條件。倘收購守則訂明的期間結束之日並非營業日，該期間會延至下一個營業日為止。因此，除非收購建議之前已就接納成為或宣佈成為無條件，否則收購建議將於2009年9月15日星期二下午七時正後失效(惟執行人員同意延期者除外)。

警告：

如果接納程度達至開曼群島公司法之指定水平，並且收購守則第2.11條許可強制收購及UTFE落實私有化海灣控股，則海灣控股之證券將會由截止日期(或UTFE根據收購守則之規定可能決定之較後時間或日期)起暫停買賣，直至海灣控股之證券根據上市規則第6.15條撤銷於聯交所之上市地位為止。

於收購建議截止時，倘不足25%海灣控股股份由公眾持有，或倘聯交所認為存在以下情況：

- 海灣控股股份之買賣存在或可能存在虛假市場，或
- 海灣控股股份沒有足夠公眾持股量以維持有秩序之市場，

則聯交所或會考慮運用其酌情權暫停海灣控股股份之買賣。就此而言，應注意於收購建議完成後，海灣控股股份之公眾持股量或會不足，而海灣控股股份之買賣亦可能因此暫停，直至其公眾持股量達到指定水平為止。

於最後實際可行日期並根據證券及期貨條例第XV部披露之公開資料，海灣控股的公眾持股量約為17.54%，少於海灣控股全部已發行股本的25%(上市規則訂明之最低數目)。

釋 義

除非文義另有所指，否則下列詞彙在本綜合文件內具有以下涵義：

「一致行動」	指	收購守則所賦予之涵義；
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「營業日」	指	聯交所營業進行交易業務之日；
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法律第22章(1961年第三條法例，經合併及修訂)公司法；
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統；
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為海灣控股獨立董事委員會就收購建議之獨立財務顧問；
「花旗環球」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之持牌法團，為GST International之財務顧問；
「截止日期」	指	收購建議首個截止日期(即本綜合文件寄出之日後21日)或可由UTFE公佈並經執行人員批准之任何其後截止日期；
「綜合文件」	指	有關收購建議之綜合文件，當中包括瑞銀代表UTFE發出之收購建議文件以及海灣控股發出之回應文件；
「一致行動人士」	指	根據收購守則所界定，與UTFE一致行動之人士；
「該等條件」	指	本綜合文件瑞銀函件內「收購建議之該等條件」一段所載收購建議之條件；

釋 義

「許可」	指	任何有關當局之同意、批准、授權、資格認可、豁免、准許、批文、特許權、經營權、協議、牌照、免除或命令，有關當局給予之註冊、認證、聲明或許可，或向有關當局提交之存檔、報告或通知；
「無利害關係股份」	指	除了UTFE及其一致行動人士持有之海灣控股股份外之所有海灣控股股份；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何執行董事之代表；
「接納表格」	指	白色接納表格及粉紅色接納表格；
「海灣控股」	指	海灣控股有限公司，一間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(股份代號：00416)；
「海灣控股董事會」	指	海灣控股董事會；
「海灣控股董事」	指	海灣控股現時之董事；
「海灣控股集團」	指	海灣控股及其附屬公司；
「海灣控股獨立董事委員會」	指	海灣控股董事會之獨立委員會，由張祖同先生、陳志安先生及孫倫先生組成；
「GST International」	指	GST International Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由22名股東擁有，當中全體管理層股東擁有GST International已發行股本合共約81.63%；
「海灣控股購股權持有人」	指	購股權現時之登記承讓人／持有人；
「海灣控股股東」	指	海灣控股股份現時之登記持有人；
「海灣控股股份」	指	海灣控股已發行股本中每股面值0.10港元之普通股；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「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；
「不可撤銷承諾」	指	GST International及各管理層股東於2008年12月2日向UTFE作出之不可撤銷承諾；
「聯合公告」	指	UTFE及海灣控股於2008年12月2日就收購建議共同發出之聯合公告；
「專有技術」	指	任何形式(包括書面、電子形式儲存之資料、磁性媒介、膠卷及微形膠卷)之所有專有技術、商業秘密及機密資料，包括但不限於財務及技術資料、繪圖、方程式、測試結果或報告、項目報告及測試程序、有關任何產品、程序、發明、改善或發展之運作資料、說明及培訓手冊、運作情況列表、有關知識產權組合及策略之資料、市場預測、顧客及供應商之列表或明細、銷售目標、銷售數據、價格、折扣、利潤、未來業務策略、投標、股價敏感資料、市場研究報告、有關研究及開發、業務發展及計劃報告之資料以及從中產生之任何資料；
「最後交易日」	指	2008年11月7日，即海灣控股股份暫停買賣以待刊發聯合公告前之最後一個交易日；
「最後實際可行日期」	指	2009年7月14日，即本綜合文件刊發前為確定當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；
「最後完成日期」	指	聯合公告之日期後365日當日，除非UTFE獲得GST International同意延遲該日期；

釋 義

「管理層股東」	指	宋佳城先生、曾軍先生、曹榆先生及彭開臣先生(各自為海灣控股董事)，彼等分別擁有GST International已發行股本約26.93%、23.14%、15.78%及15.78%，並共同擁有GST International已發行股本合共約81.63%；
「收購建議文件」	指	根據收購守則須由UTFE或代表UTFE向所有海灣控股股東及海灣控股購股權持有人發出之文件，其載有(當中包括)收購建議之詳情及收購建議之條款及條件，並為本綜合文件之一部份；
「收購建議期間」	指	由2008年3月18日起至收購建議截止接納日期、收購建議失效日期及發表公告撤銷收購建議之日(以較遲者為準)；
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議；
「購股權收購建議」	指	按購股權收購價註銷購股權之自願有條件現金收購建議；
「購股權收購價」	指	根據購股權收購建議，UTFE就所接納之每份購股權向海灣控股購股權持有人應付之現金款額每份購股權(可按行使價2.80港元認購一股海灣控股股份)0.58港元；
「粉紅色接納表格」	指	購股權收購建議之粉紅色接納及註銷尚未行使購股權表格；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國反壟斷報備」	指	根據中國反壟斷法就收購建議向中國商務部反壟斷局提交之正式通知；
「先決條件」	指	本綜合文件瑞銀函件「收購建議之先決條件」一段所載提出收購建議之先決條件；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「收款代理」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；

釋 義

「有關當局」	指	任何政府、官方、半官方、法定或監管機構、單位、組織、審裁署、法庭或機關；
「回應文件」	指	根據收購守則規定，海灣控股向海灣控股股東及海灣控股購股權持有人發出之文件，其載有(當中包括)海灣控股董事會通函，並為本綜合文件之一部份；
「受限制貨品或服務」	指	於收購建議截止時與海灣控股集團供應之任何貨品或服務同類或相似或存在競爭之貨品或服務；
「受限制人士」	指	GST International、管理層股東、管理層股東之家庭成員以及由管理層股東及／或管理層股東之家庭成員及／或GST International直接或間接控制之任何公司；
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份收購建議」	指	按股份收購價收購海灣控股股本內之所有已發行股份(除UTFE及其一致行動人士擁有之海灣控股股份外)之自願有條件現金收購建議；
「股份收購價」	指	根據股份收購建議，UTFE就所接納之每股海灣控股股份向海灣控股股東應付之現金款額3.38港元；
「購股權計劃」	指	海灣控股根據海灣控股股東於2005年6月7日通過之書面決議案而採納之購股權計劃(經不時修訂)；
「購股權」	指	根據購股權計劃授予之未行使購股權，而「一份購股權」亦須據此詮釋；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之涵義；
「收購守則」	指	證監會公佈之公司收購、合併及股份購回守則；

釋 義

「瑞銀」	指	瑞士銀行(UBS AG)，透過其分支機構瑞銀投資銀行行事；瑞銀投資銀行為根據證券及期貨條例註冊之機構，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動；
「無條件日期」	指	收購建議在所有方面成為或獲宣佈成為無條件之日；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「UTFE」	指	United Technologies Far East Limited，一間在香港註冊成立之有限公司；
「UTFE董事」	指	UTFE現時之董事；
「白色接納表格」	指	股份收購建議之白色接納及海灣控股股份過戶表格；及
「%」	指	百分比。

倘有任何歧異，概以本綜合文件及接納表格的英文版內容為準。

本綜合文件所載之任何匯率提述僅供說明之用。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
52樓

敬啟者：

由瑞士銀行
代表
UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED
就收購
海灣控股有限公司股本中全部已發行股份
(該等已由**UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED**
及其一致行動人士持有之股份除外)
及
註銷海灣控股有限公司全部尚未行使購股權
提出的自願附條件現金收購建議

1. 緒言

於2008年12月2日，UTFE及海灣控股共同宣佈，於2008年11月8日，海灣控股獲其控股股東GST International告知，UTFE正考慮提出建議自願附條件現金收購建議(i)以收購全部海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之海灣控股股份除外)；及(ii)註銷全部尚未行使的購股權。

於2009年6月17日，UTFE及海灣控股共同宣佈，先決條件已獲達成。UTFE將會透過瑞銀作出自願附條件現金收購建議以收購全部海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之海灣控股股份除外)及註銷全部尚未行使購股權。

於最後實際可行日期，GST International於427,479,369股海灣控股股份中擁有權益，相當於海灣控股已發行股本總額約53.43%，亦屬海灣控股之控股股東(定義見上市規則)。根據日期為2008年12月2日之不可撤銷承諾，GST International及各管理層股東已不可撤銷地承諾就GST International持有之海灣控股股份接納或促使他人接納股份收購建議，另各管理層股東已不可撤銷地承諾就彼等持有之所有購股權接納購股權收購建議。

瑞銀函件

本函件載有收購建議之主要條款詳情，連同有關UTFE之資料及UTFE對海灣控股集團之意向。收購建議條款進一步之詳情載於下文「收購建議之進一步條款」一段項下，而接納收購建議之程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。

另謹請閣下垂注載於本綜合文件之海灣控股董事會函件、海灣控股獨立董事委員會函件及聯昌國際函件。

2. 收購建議

2.1 收購建議之代價

瑞銀按下列基準，代表UTFE作出(i)股份收購建議，以收購所有海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之股份除外)；及(ii)購股權收購建議，以註銷全部尚未行使購股權：

股份收購建議：

每股海灣控股股份 **現金3.38港元**

購股權收購建議：

每份附帶行使價每股海灣控股股份**2.80港元**之購股權 **現金0.58港元**

於最後實際可行日期，共有800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使購股權。除800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使購股權外，海灣控股並無其他海灣控股股份、購股權、期權、認股證、衍生工具或其他附帶權利可認購或轉換為海灣控股股份之證券。

2.2 價值比較

股份收購價較：

	股份收購價較 股份價格溢價 %
於最後實際可行日期之收市價	1.2%
收購建議期間開始前之最後營業日及交易日之收市價	50.2%
於最後交易日之收市價	77.9%
緊接最後交易日前對上5個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	94.3%
緊接最後交易日前對上10個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	107.7%
緊接最後交易日前對上30個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	93.5%
緊接最後交易日前對上60個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	66.1%

購股權收購價相當於各購股權之行使價與股份收購價之差額。

有關海灣控股股份市價之進一步資料，請參閱綜合文件附錄四「市價」一段。

2.3 最高與最低價格

於收購建議期間開始前六個月至最後實際可行日期止期間，海灣控股股份於聯交所所報之最高收市價為於2009年7月13日及14日之每股3.34港元，而海灣控股股份於聯交所所報之最低收市價則為於2008年10月23日及24日之每股1.37港元。

2.4 股份收購建議及購股權收購建議之代價

於最後實際可行日期，根據股份收購價每股海灣控股股份3.38港元及567,791,369股已發行海灣控股股份(相當於UTFE及其一致行動人士尚未持有之海灣控股股份)計算，股份收購建議項下之應付最高金額(假設並無購股權獲行使及股份收購建議獲悉數接納)約為1,919,000,000港元。

於最後實際可行日期，根據購股權收購價每份購股權0.58港元(尚未行使之購股權有4,500,000份，涉及4,500,000股海灣控股股份，行使價為每股海灣控股股份2.80港元)計算，股份收購建議項下之應付最高金額(假設於截止日期前並無購股權獲行使及股份收購建議獲悉數接納)約為2,600,000港元。

倘所有購股權(管理層股東持有之購股權除外)於截止日期前均獲海灣控股購股權持有人悉數行使，且股份收購建議獲悉數接納(包括所有因行使購股權而發行及配發之海灣控股股份)，根據股份收購建議，UTFE之應付最高金額將增加至約1,927,000,000港元，而於購股權收購建議項下將應付約1,300,000港元。在此情況下，海灣控股將收到來自行使購股權之總認購價約6,300,000港元。

收購建議項下之應付代價按海灣控股2007年經審核綜合財務報表、UTFE就海灣控股業務之審閱及由UTFE取得控制權所產生之潛在協同效應而釐定。

2.5 購股權計劃

於最後實際可行日期，海灣控股有4,500,000份未行使購股權，賦予海灣控股購股權持有人權利按行使價每股海灣控股股份2.80港元認購合共最多4,500,000股海灣控股股份。倘購股權獲悉數行使，海灣控股將須發行4,500,000股海灣控股股份，相當於海灣控股經擴大已發行股本約0.56%。

2.6 財政資源確定

就收購建議將支付予海灣控股股東及海灣控股購股權持有人之總現金代價最高金額(包括就收購建議可能進行之強制收購及假設所有購股權於截止日期前獲悉數行使(管理層股東持有之購股權除外,並假設彼等將悉數接納購股權收購建議),而不包括UTFE及其一致行動人士尚未持有之海灣控股股份)約為1,928,000,000港元。現時預期,該筆款項將由UTFE自其聯屬公司可給予之資金撥付。

瑞銀就收購建議獲委任為UTFE之財務顧問。瑞銀信納UTFE擁有充裕財政資源應付上述收購建議之悉數接納。

3. 收購建議之先決條件

誠如聯合公告所披露,作出收購建議之條件為須待相關政府或監管機構作出回應之任何適用等待期已屆滿或已終止及/或已根據中國及其他相關司法權區任何法律或法規之規定,就收購建議或完成收購建議取得任何政府或監管機構之任何許可或批准而該許可或批准之條款為UTFE合理滿意(包括但不限於任何有關中國反壟斷報備及國家安全之批准(倘需要)),以上任何一種情況如需要,均是完成收購建議所必需之條件。

於2009年6月17日,UTFE及海灣控股共同宣佈於2009年6月16日,UTFE正式就收購建議取得由中國商務部反壟斷局就中國反壟斷報告於2009年6月15日發出之書面許可,因此,UTFE已達成先決條件。此外,於2009年5月13日,Brazilian Competition Authority已就巴西之競爭報告知會UTFE並發出同意。

4. 收購建議之該等條件

收購建議將須待下列該等條件達成或獲豁免後,方可作實:

- (甲) 於截止日期下午四時正(或UTFE根據收購守則之規定可能決定之較後時間或日期)前就最少90%無利害關係股份接獲(且並無在允許之情況下撤回之情形)股份收購建議之有效接納書;
- (乙) 除因收購建議而令任何海灣控股股份暫時暫停買賣外,海灣控股股份於截止日期(或倘更早(無條件日期))仍然於聯交所上市及買賣,且於截止日期(或倘更早(無條件日期))或之前並無接獲證監會及/或聯交所任何指示,令海灣控股股份會或可能會被撤銷在聯交所上市;

- (丙) (i)已接獲就收購海灣控股股份而必要之所有許可(以UTFE滿意之形式及內容)，並仍具有十足效力且所有有關當局並無作出修訂，而該等許可之所有條件(如有)經已達成；(ii)海灣控股集團各成員公司擁有或已經從有關當局取得進行其業務必需之所有執照及許可證；及(iii)已從第三方取得收購海灣控股股份之所有強制性同意；
- (丁) 概無發生任何事項致使收購建議或收購任何海灣控股股份無效、不可強制執行、非法或禁止實行收購建議；
- (戊) 概無任何司法權區之有關當局採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或是制定或作出或擬定(及沒有持續未完成的)任何法規、法例、限令或頒令致使收購建議或收購海灣控股股份無效、不可強制執行或非法或須對收購建議或根據股份收購建議收購任何海灣控股股份施加任何重大條件或責任；
- (己) 自海灣控股2007經審核綜合財務報表結算日以來，概無任何變動、影響、事實、事件或情況，不論是否於日常業務過程中產生，已經或合理預期將會對海灣控股或海灣控股集團任何成員公司之整體事務、管理、財務狀況、業務、前景、狀況(不論屬財務、經營、法律或其他方面)、盈利、償付能力、目前或日後之綜合財務狀況、股東權益或經營業績有重大不利影響；及
- (庚) GST International及各管理層股東向UTFE作出之任何契諾、陳述及保證並無遭到重大違反。

UTFE保留整體或部分豁免所有或任何上文所載收購建議該等條件之權利。倘UTFE所接獲之海灣控股股份接納書將導致UTFE及其一致行動人士持有海灣控股投票權超逾50%，則條件(甲)可獲豁免。於最後實際可行日期，概無收購建議之該等條件全部或部份獲達成或豁免。

除上文所載之該等條件外，股份收購建議乃以任何人士接納股份收購建議將構成該名人士或該等人士向UTFE保證根據股份收購建議收購之海灣控股股份乃該名人士或該等人士在不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權、不利權益及產權負擔之情況下，並連同於聯合公告之日期所附帶或日後將附帶之一切權利(包括收取於聯合公告之日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息(不論為末期或中期)及其他分派(如有)之權利)出售為基準作出。

除上文所載之該等條件外，購股權收購建議須待及須視乎股份收購建議在所有方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實。海灣控股董事會已批准註銷根據購股權收購建議正式交回作註銷之購股權。

此外，購股權收購建議將以任何人士接納購股權收購建議將構成該名人士或該等人士向UTFE承諾購股權乃不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權、不利權益及產權負擔，並將連同於聯合公告之日期所附帶或日後將附帶之一切權利註銷及放棄為基準作出。

5. 不可撤銷承諾

於2008年12月2日，GST International與各管理層股東向UTFE簽立不可撤銷承諾，據此，GST International及各管理層股東承諾，於寄發收購建議文件後三(3)個工作天內接納或促使接納：(i)就GST International於作出不可撤銷承諾當日持有之427,479,369股海灣控股股份（佔海灣控股於最後實際可行日期日已發行股本（假設並無購股權獲行使）約53.43%）之股份收購建議；及(ii)就管理層股東獲授之2,250,000份整體上賦予管理層股東認購最多合共2,250,000股海灣控股股份之購股權之購股權收購建議。

假設上文所述之收購建議之條件獲達成或轄免：(1)按照收購價每股海灣控股股份3.38港元計算，根據不可撤銷承諾，UTFE將收購GST International所持有之427,479,369股海灣控股股份，總代價約為1,445,000,000港元；及(2)按照購股權收購價每份購股權0.58港元計算，根據不可撤銷承諾，UTFE就管理層股東共同持有之2,250,000份購股權應付彼等之總代價將約為1,300,000港元。

倘股份收購建議於未成為全面無條件時失效或遭撤回，或倘先決條件並未於最後完成日期或之前達致，且最後完成日期並未由UTFE經GST International同意後獲順延，則不可撤銷承諾將會終止。誠如本綜合文件「收購建議之先決條件」一段所披露，於2009年6月16日，UTFE正式就收購建議取得由中國商務部反壟斷局就中國反壟斷報告於2009年6月15日發出之書面許可。即使有就海灣控股股份提出更高代價之收購建議，不可撤銷承諾仍具約束力。

6. 不競爭及不招攬承諾

GST International及各管理層股東(代表其本身及作為海灣控股集團旗下各公司之信託人)已分別向UTFE承諾，於UTFE根據收購守則宣佈股份收購建議截止當日起計24個月期間內，彼等將不會及將會促使受限制人士不會直接或間接：

- (甲) 於中國、香港、英國、阿拉伯聯合酋長國、土耳其、卡塔爾和美利堅合眾國經營與海灣控股集團現時經營之業務構成競爭之任何業務(「**競爭業務**」)，或直接或間接擁有主要從事競爭業務之任何實體百分之五或以上之股份；或
- (乙) 作為一項競爭業務之僱員、主管人員、顧問或具有任何其他身份，或為一項競爭業務提供技術、商業或專業意見；或
- (丙) 於股份收購建議截止前24個月(包括當日)內任何時間，接納受限制貨品或服務之訂單或向任何人士供應該等貨品或服務或促成接納訂單或促成向上述人士供應該等貨品或服務，而上述人士曾獲海灣控股供應或曾與海灣控股磋商以便獲供應海灣控股集團之貨品或服務(「**集團客戶**」)；或
- (丁) 招攬、徵求或接洽任何集團客戶，或嘗試招攬、徵求或接洽任何集團客戶，或促使任何集團客戶被招攬、徵求或接洽以向有關人士發售受限制貨品或服務；或
- (戊) 招攬、徵求或接洽任何人士(據其所知，彼曾於股份收購建議截止前24個月(包括當日)內任何時間向海灣控股集團供應任何貨品或服務)(「**集團供應商**」)，或嘗試招攬、徵求或接洽集團供應商，或促使其被招攬、徵求或接洽，以獲供應與股份收購建議截止時海灣控股集團所獲提供者同類或相近之貨品或服務，而合理估計一旦成功向集團供應商作出該等招攬、徵求或接洽，會大大削弱海灣控股集團之採購能力或令其採購有關貨品或服務之條款變得十分不利；或
- (己) 招攬或利誘任何人士(彼現時或當股份收購建議截止時乃受僱於海灣控股集團或直接或間接獲其委聘)，或嘗試招攬或利誘該人士，或促使其被招攬或利誘離開海灣控股集團，以慫恿該人士離開受僱或獲委聘之職位(不論該人士會否因離職而違反其僱用合同或聘約)；或

(庚) 招攬任何人士(彼於股份收購建議截止前24個月(包括當日)內任何時間乃受僱於海灣控股集團或直接或間接獲其委聘，而彼因受僱或獲委聘而擁有有關海灣控股集團業務或事務之任何商業秘密或大量機密資料，或相信能夠說服任何集團客戶離開海灣控股集團)，或嘗試招攬該人士，或促使其被招攬，以慫恿該人士為從事與海灣控股集團構成競爭之業務之另一名人士，擔當有關同一或實質相近工作範疇之相同或實質相似職位(不論該人士會否因此舉而違反其僱用合同或聘約)。

此外，GST International及各管理層股東(代表其本身及作為海灣控股集團旗下各公司之信託人)已向UTFE承諾，彼等不會及將促使受限制人士不會直接或間接披露或使用彼等管有或彼等任何一位個別管有之任何有關海灣控股集團、或曾與海灣控股集團交易之任何人士之業務或事務之專有技術、機密資料或商業秘密。

就宋佳城先生及曹榆先生以管理層股東身份訂立之限制，不競爭及不招攬承諾之適用期限會有所延長，以宋佳城先生而言，會延至彼出任海灣控股名譽主席之任期結束後滿24個月，而以曹榆先生而言，會延至彼出任海灣控股董事之任期結束後滿24個月。

7. 一般資料

7.1 有關UTFE之資料

UTFE於1997年8月13日根據香港法例在香港註冊成立為一間有限公司。UTFE是一間香港及中國投資項目之控股公司。UTFE為United Technologies Corporation(美利堅合眾國紐約證券交易所之公眾上市公司)之間接全資附屬公司。UTFE為多間在香港和中國經營業務之公司之母公司。

7.2 提出收購建議之原因

UTFE認為有充份有力之商業原因讓UTFE與海灣控股合併。UTFE相信海灣控股之業務在策略上與其現有業務配合得宜，而建議之收購將使UTFE能夠進一步開拓UTFE及其聯屬公司於中國之市場領域。倘收購建議完成，UTFE擬對海灣控股之營運進行收購後檢討，以制訂一套計劃實現與UTFE及其聯屬公司之中國業務之效益和協同作用。目前正待UTFE高級管理層完成收購後業務檢討及開發及批准整合計劃，UTFE無意於收購後對海灣控股之業務實行任何重大變動(包括重新調配海灣控股集團任何固定資產或重大僱員變動)，並擬讓海灣控股繼續經營其業務。其有強大決心，在海灣控股現有品牌及業務模式之基礎上，改進利用其固定資產及向海灣控股僱員提供更佳機會。

7.3 UTFE對海灣控股之意向

強制收購及撤銷上市地位

倘條件(甲)獲達成，UTFE擬行使開曼群島公司法第88條之權利，強制收購未被UTFE根據股份收購建議收購之海灣控股股份。於強制收購完成後，海灣控股將成為UTFE之全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷海灣控股股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則第2.11條，除非執行人員同意，UTFE如擬透過股份收購建議及運用強制收購之權利而收購海灣控股或將其私有化，除須符合開曼群島公司法所施加之規定外，股份收購建議必須獲得接納，以及UTFE及其一致行動人士在收購建議文件發出後四個月內所購買之股份總數必須達到無利害關係股份之90%，UTFE方可行使該等權利。

名譽主席

海灣控股現任主席宋佳城先生已同意出任海灣控股名譽主席一職及現任海灣控股董事曹榆先生將繼續出任海灣控股董事，任期均由截止日期起計為期一年。藉彼等對中國消防探測業務之淵博知識以及彼等之持續經驗及意見，海灣控股及UTFE均可受惠。

經參考現時海灣控股董事會釐定海灣控股董事薪酬組合之條款作基準後，且UTFE、宋佳城先生及曹榆先生各自將於有需要時就薪酬遵守收購守則之相關規定，UTFE預期，於收購建議完成後，分別向宋佳城先生及曹榆先生授予之薪酬組合之條款大致相同，且就宋佳城先生及曹榆先生現時作為海灣控股董事之能力而言，不會分別向彼等授予比現時薪酬組合更高之待遇。

警告：

如果接納程度達至開曼群島公司法之指定水平，並且收購守則第2.11條許可強制收購及UTFE落實私有化海灣控股，則海灣控股之證券將會由截止日期(或UTFE根據收購守則之規定可能決定之較後時間或日期)起暫停買賣，直至海灣控股之證券根據上市規則第6.15條撤銷於聯交所之上市地位為止。

維持上市地位／公眾持股量

倘UTFE未獲賦予強制收購之權利且收購建議亦截止，UTFE將聯同海灣控股盡合理努力維持海灣控股股份於聯交所之上市地位，並將根據上市規則規定確保最少25%之海灣控股股份由公眾持有。

於收購建議截止時，倘不足25%海灣控股股份由公眾持有，或倘聯交所認為存在以下情況：

- 海灣控股股份之買賣存在或可能存在虛假市場，或
- 海灣控股股份沒有足夠公眾持股量以維持有秩序之市場，

則聯交所或會考慮運用其酌情權暫停海灣控股股份之買賣。就此而言，應注意於收購建議完成後，海灣控股股份之公眾持股量或會不足，而海灣控股股份之買賣亦可能因此暫停，直至其公眾持股量達到指定水平為止。

7.4 關於收購建議之一般事項

收購建議之提呈範圍

UTFE有意向全體海灣控股股東及海灣控股購股權持有人提呈收購建議，包括居於香港境外之人士。向居於香港境外之人士提呈收購建議或許會受有關海外司法權區之法律影響。居於香港境外之人士應自行瞭解並遵守其所在司法權區之任何適用規定(包括取得任何可能規定之政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續、監管或法律規定，及支付於有關司法權區應付之任何轉讓或註銷或其他稅項)或取得有關司法權區就收購建議之涵義之合適法律意見。

並非香港居民之海灣控股股東及海灣控股購股權持有人敬請留意本綜合文件附錄一內「一般事項」一段中的第(i)及(j)分段。

若任何相關法律禁止海外海灣控股股東或海灣控股購股權持有人收取本綜合文件，或只有在遵守UTFE董事認為屬過度繁複或嚴苛之條件或規定後才能收取綜合文件，或該等人士收取綜合文件不符合UTFE或UTFE股東之整體最佳利益，除非經執行人員同意，本綜合文件將不會寄發予有關海外海灣控股股東或海灣控股購股權持有人。

於最後實際可行日期，只有一名海外股東GST International，其登記於海灣控股股東名冊上之登記地址位於英屬處女群島。

完成收購建議

倘該等條件並未於截止日期或之前達成(或在允許之情況下豁免)，則除非獲UTFE延長，否則收購建議將告失效。

就此而言，UTFE將於截止日期下午七時正或之前，根據收購守則和上市規則之規定，就收購建議之修訂、延期、期滿或是否成為無條件而刊發公告。UTFE可宣布接納收購建議已成為無條件之最後限期，乃寄本發綜合文件後第60日(或執行人員可能同意之較後日期)當日下午七時正。

倘該等條件已獲達成(或在允許之情況下豁免)，將依據收購守則和上市規則規定切實可行情況下隨即盡快刊發公告，以通知海灣控股股東及海灣控股購股權持有人。

8. 收購建議之進一步條款

8.1 股份收購建議

為接納股份收購建議，閣下必須依照隨附之白色接納表格上印備之指示填妥及簽署該表格，而該等指示構成股份收購建議條款之一部分。

經填妥及簽署之白色接納表格，連同閣下擬接納股份收購建議所涉及之海灣控股股份數目之相關海灣控股股份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)，須於接獲本綜合文件後在可行情況下盡快以郵遞或面呈方式送交收款代理香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，信封面請註明「海灣控股股份收購建議」，惟無論如何最遲須於截止日期下午四時正或UTFE在徵得執行人員同意後可能決定及公佈之較後時間及／或日期送達。

8.2 購股權收購建議

為接納購股權收購建議，閣下必須依照隨附之粉紅色接納表格上印備之指示填妥及簽署該表格，而該等指示構成購股權收購建議條款之一部份。

經填妥及簽署之粉紅色接納表格，連同列明閣下擬接納購股權收購建議所涉及購股權數目之相關購股權證書，須於接獲本綜合文件後在可行情況下盡快以郵遞或面呈方式送交海灣控股之公司秘書，地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座16樓1612室，信封上須註明「海灣控股購股權收購建議」，惟無論如何最遲須於截止日期下午四時正或由UTFE在徵得執行人員同意後可能決定及公佈之較後時間及／或日期送達。

9. 收購建議之結算

9.1 股份收購建議

倘若有效之白色接納表格及相關海灣控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或需並令人信納之任何彌償保證)屬完整並在所有方面均符合規定，且不遲於最後接納時間(或UTFE在徵得執行人員同意後可能公佈之較後時間及／或日期)由收款代理接獲，則就海灣控股股東根據股份收購建議交回之海灣控股股份應付予各海灣控股股東之金額(已減去賣方從價印花稅)之支票，將以平郵方式盡快寄發予海灣控股股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)，惟無論如何將於收購建議在所有方面均成為或宣佈為無條件當日及收款代理接獲接納股份收購建議之海灣控股股東正式填妥之白色接納表格及所有相關文件當日(以較後者為準)起10日內寄發。

9.2 購股權收購建議

倘若有效之粉紅色接納表格及相關購股權證書屬完整並在所有方面均符合規定，且不遲於最後接納時間(或UTFE在徵得執行人員同意後可能公佈之較後時間／日期)由海灣控股之公司秘書接獲，則就海灣控股購股權持有人根據購股權收購建議交回之購股權應付予各海灣控股購股權持有人之金額之支票，將以平郵方式盡快寄發予海灣控股購股權持有人(郵誤風險概由彼等自行承擔)，惟無論如何將須於收購建議在所有方面均成為或宣佈成為無條件當日及海灣控股之公司秘書接獲接納購股權收購建議之海灣控股購股權持有人正式填妥之粉紅色接納表格及所有相關文件當日(以較後者為準)起10日內寄發。

結付海灣控股股東或海灣控股購股權持有人於收購建議項下應得之代價，將會依據收購建議之條款執行(支付賣方從價印花稅除外)，而不會顧及UTFE於有關海灣控股股東或海灣控股購股權持有人(視情況而定)可能應有或聲稱應有之留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

9.3 香港印花稅

每名海灣控股股東均須繳付因接納股份收購建議而產生之賣方從價印花稅，稅率為UTFE就該位人士名下海灣控股股份應付之代價每1,000港元或不足1,000港元繳付1.00港元；有關稅款將會自應付該位接納之海灣控股股東之現金中扣除。UTFE將自行繳付買方從價印花稅。就購股權收購建議毋須支付印花稅。

謹請閣下垂注載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格之收購建議之進一步條款。

10. 稅項

海灣控股股東及海灣控股購股權持有人對接納收購建議之稅務影響如有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。海灣控股、UTFE、瑞銀或其各自之董事或任何參與收購建議之人士對任何人士因接納收購建議所引致之任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

本綜合文件並無載入有關海外稅項之任何資料。可能須繳納海外稅項之海灣控股股東及海灣控股購股權持有人務請就彼等分別持有及出售海灣控股股份及海灣控股購股權所在地之相關司法權區之影響諮詢其稅務顧問。

11. 一般事項

為確保公平對待所有海灣控股股東，代表超過一名實益擁有人以代名人身份持有海灣控股股份之海灣控股股東須(就切實可行而言)獨立處理每名實益擁有人之股權。海灣控股股份之實益擁有人(其投資以代名人名義登記)如欲接納股份收購建議，須向其代名人提供彼等有關海灣控股股份之意向之指示。

所有文件及匯款支票將以平郵方式寄發予海灣控股股東及海灣控股購股權持有人，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款支票將按海灣控股股東及海灣控股購股權持有人於海灣控股股東名冊或海灣控股購股權持有人登記名冊(視情況而定)所示之地址寄予彼等，而倘屬海灣控股之聯名股東，則寄予於本公司股東名冊上列於首位之海灣控股股東。UTFE、其一致行動人士、海灣控股、瑞銀、收款代理或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何其他人士概不對因此造成之任何損失或郵誤或任何其他責任負責。

12. 其他資料

另謹請閣下垂注隨附之接納表格及各附錄所載之其他資料，接納表格及各附錄所載之其他資料均構成本綜合文件之一部份。

此致

列位海灣控股股東

及海灣控股購股權持有人 台照

代表
瑞士銀行
董事總經理
Matthew Hanning

代表
瑞士銀行
董事
Patrick Lau

謹啟

2009年7月17日



海灣控股有限公司
GST HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00416)

執行董事：
宋佳城先生(主席)
曹榆先生
彭開臣先生

非執行董事：
曾軍先生
李均雄先生

獨立非執行董事：
張祖同先生
陳志安先生
孫倫先生

註冊辦事處：
Century Yard
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681GT
George Town
Grand Cayman
British West Indies

總辦事處及於香港之主要
營業地點：
香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
16樓1612室

敬啟者：

由瑞士銀行
代表
UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED
就收購
海灣控股有限公司股本中全部已發行股份
(該等已由**UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED**
及其一致行動人士持有之股份除外)
及
註銷海灣控股有限公司全部尚未行使購股權
提出的自願附條件現金收購建議

1. 緒言

於2008年12月2日，UTFE及海灣控股共同宣佈，於2008年11月8日，海灣控股獲其控股股東GST International告知，UTFE正考慮提出建議自願附條件現金收購建議(i)以收購全部海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之海灣控股股份除外)；及(ii)註銷全部尚未行使的購股權。

海灣控股董事會函件

於2009年6月17日，UTFE及海灣控股共同宣佈，先決條件已獲達成。UTFE將會透過瑞銀作出自願附條件現金收購建議以收購全部海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之海灣控股股份除外)及註銷全部尚未行使購股權。

張祖同先生、陳志安先生及孫倫先生(皆為海灣控股獨立非執行董事)已就收購建議獲委任為海灣控股獨立董事委員會成員。鑒於海灣控股非執行董事李均雄先生為胡關李羅律師行合夥人之一，而胡關李羅律師行就收購建議擔任海灣控股之香港法律顧問；另外曾軍先生為海灣控股非執行董事及管理層股東之一，故根據收購守則規定，彼等之身份有欠獨立，不宜就收購建議之條款發表意見。

聯昌國際已獲獨立董事委員會批准，就收購建議出任海灣控股獨立董事委員會之獨立財務顧問。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關海灣控股集團、UTFE及收購建議之資料，以及載列海灣控股獨立董事委員會函件(當中載有其就收購建議向海灣控股股東及海灣控股購股權持有人作出之推薦意見)及聯昌國際函件(當中載有其就收購建議向海灣控股獨立董事委員會提供之意見)。

2. 收購建議

2.1 收購建議之代價

瑞銀按下列基準，代表UTFE作出(i)股份收購建議，以收購所有海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之股份除外)；及(ii)購股權收購建議，以註銷全部尚未行使購股權：

股份收購建議：

每股海灣控股股份 **現金3.38港元**

購股權收購建議：

每份附帶每股行使價2.80港元之海灣控股股份之購股權 **現金0.58港元**

於最後實際可行日期，共有800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使的購股權。除800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使的購股權外，海灣控股並無其他附帶權利可認購或轉換為海灣控股股份之海灣控股股份、購股權、期權、認股證、衍生工具或其他證券。

收購建議之進一步詳情(包括接納及結算程序)載於本綜合文件第7至21頁瑞銀函件、本綜合文件附錄一及隨函附奉之接納表格。

2.2 價值比較

股份收購價較：

	股份收購價較 股份價格溢價 %
於最後實際可行日期之收市價	1.2%
收購建議期間開始前之最後營業日及交易日之收市價	50.2%
於最後交易日之收市價	77.9%
緊接最後交易日前對上5個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	94.3%
緊接最後交易日前對上10個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	107.7%
緊接最後交易日前對上30個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	93.5%
緊接最後交易日前對上60個交易日 (包括最後交易日)在聯交所所報平均收市價	66.1%

購股權收購價相當於各購股權之行使價與股份收購價之差額。

有關海灣控股股份市價之進一步資料，請參閱本綜合文件附錄四「市價」一段。

2.3 最高與最低價格

於收購建議期間開始前六個月至最後實際可行日期止期間，海灣控股股份於聯交所所報之最高收市價為於2009年7月13日及14日之每股3.34港元，而海灣控股股份於聯交所所報之最低收市價則為於2008年10月23日及24日每股1.37港元。

2.4 海灣控股股份及購股權之代價

於最後實際可行日期，根據股份收購價每股海灣控股股份3.38港元及567,791,369股已發行海灣控股股份(相當於UTFE及其一致行動人士尚未持有之海灣控股股份)計算，股份收購建議項下之應付最高金額(假設並無購股權獲行使及股份收購建議獲悉數接納)約為1,919,000,000港元。

於最後實際可行日期，根據購股權收購價每份購股權0.58港元(尚未行使之購股權有4,500,000份，涉及4,500,000股海灣控股股份，行使價為每股海灣控股股份2.80港元)計算，股份收購建議項下之應付最高金額(假設於截止日期前並無購股權獲行使及股份收購建議獲悉數接納)約為2,600,000港元。

2.5 購股權計劃

於最後實際可行日期，海灣控股有4,500,000份未行使購股權，賦予海灣控股購股權持有人權利按行使價每股海灣控股股份2.80港元認購合共最多4,500,000股海灣控股股份。倘購股權獲悉數行使，海灣控股將須發行4,500,000股海灣控股股份，相當於海灣控股經擴大已發行股本約0.56%。

2.6 收購建議之條件

除本綜合文件之瑞銀函件內「收購建議之該等條件」一節所載之該等條件外，股份收購建議乃以任何人士接納股份收購建議將構成該名人士或該等人士向UTFE保證，根據股份收購建議收購之海灣控股股份乃該名人士或該等人士在不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權、不利權益及產權負擔之情況下，並連同於聯合公告之日期所附帶或日後將附帶之一切權利(包括收取於聯合公告之日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息(不論為末期或中期)及其他分派(如有)之權利)出售為基準作出。

除上文所載之該等條件外，購股權收購建議須待及須視乎股份收購建議在所有方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實。海灣控股董事會已批准註銷根據購股權收購建議正式交回作註銷之購股權。

此外，購股權收購建議乃以任何人士接納購股權收購建議將構成該名人士或該等人士向UTFE保證，該等購股權概不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權、不利權益及產權負擔，並將連同於聯合公告之日期所附帶或日後將附帶之一切權利一併撤銷及捨棄為基準作出。

3. 不可撤銷承諾

於2008年12月2日，GST International與各管理層股東向UTFE簽立不可撤銷承諾，據此，GST International及各管理層股東承諾，於寄發收購建議文件後三(3)個工作日內接納或促使接納：(i)就GST International於作出不可撤銷承諾當日持有之427,479,369股海灣控股股份(佔海灣控股於最後實際可行日期已發行股本(假設並無購股權獲行使)約53.43%)之股份收購建議；及(ii)就管理層股東獲授之2,250,000份整體上賦予管理層股東認購最多合共2,250,000股海灣控股股份之購股權收購建議。

假設收購建議之條件獲達成或轄免：(1)按照收購價每股海灣控股股份3.38港元計算，根據不可撤銷承諾，UTFE將收購GST International所持有之427,479,369股海灣控股股份，總代價約為1,445,000,000港元；及(2)按照購股權收購價每份購股權0.58港元計算，根據不可撤銷承諾，UTFE就管理層股東共同持有之2,250,000份購股權應付彼等之總代價將約為1,300,000港元。

倘股份收購建議於未成為全面無條件時失效或遭撤回或倘先決條件並未於最後完成日期或之前達致，且最後完成日期並未由UTFE經GST International同意後獲順延，則不可撤銷承諾將會終止。誠如本綜合文件瑞銀函件內「收購建議之先決條件」一段所披露，於2009年6月16日，UTFE就收購建議正式取得由中國商務部反壟斷局就中國反壟斷報告於2009年6月15日發出之書面許可。即使有就海灣控股股份提出更高代價之收購建議，不可撤銷承諾仍具約束力。

4. 一般資料

4.1 有關海灣控股集團及GST International之資料

海灣控股於2004年4月27日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。海灣控股於2005年6月30日在聯交所主板上市，以00416之股份代號交易。海灣控股集團主要從事住宅、商業及工業用途之智能防火探測與控制系統及自動智能保安系統之開發、製造、銷售及安裝。海灣控股集團之業務大部分於中國營運。

海灣控股於2008年12月31日之經審核綜合資產淨值約為人民幣1,119,576,000元。海灣控股於截至2008年12月31日及2007年12月31日止年度錄得經審核除稅及非經常項目前綜合純利分別約人民幣193,845,000元及人民幣185,824,000元。海灣控股於截至2008年12月31日及2007年12月31日止年度錄得經審核海灣控股股東應佔除稅及非經常項目後綜合純利分別約人民幣177,676,000元及人民幣181,016,000元。

GST International是海灣控股之控股股東，為一間於英屬處女群島註冊成立之投資公司，由22名股東擁有，其中管理層股東(即宋佳城先生、曾軍先生、曹榆先生及彭開臣先生)集體擁有GST International已發行股本合共約81.63%。管理層股東亦為海灣控股董事。

海灣控股董事會函件

海灣控股董事會於2009年3月26日接獲曾軍先生及彭開臣先生(均為海灣控股之董事，亦為GST International之股東)報備之備忘錄，當中載有就海灣控股集團及GST International若干事務對宋佳城先生(亦為GST International之股東，並為海灣控股董事會之主席)所作之指稱。此後，已成立獨立董事委員會(僅由海灣控股獨立非執行董事組成)，以調查與海灣控股集團相關之指稱，該指稱主要與海灣控股集團一名分承辦商之擁有權及委任程序，以及其他資源及與供應商之關係有關。獨立董事委員會(已就此徵詢獨立法律顧問意見)已審閱有關指稱，並於2009年7月完成為期三個多月之進一步調查。

於最後實際可行日期，獨立董事委員會認為，該指稱並無確實根據，而獨立董事委員會亦未獲提供任何重大不當行為之實質證據。

海灣控股董事會亦察覺上述備忘錄反映GST International若干股東對GST International董事會之組成存在意見分歧。

UTFE已得悉上述指稱。惟UTFE已告知海灣控股，因UTFE未有機會審閱有關備忘錄或獨立董事委員會之發現或自行對指稱展開查訊，故不適宜就指稱是否屬實設定本身意見。

另謹請閣下垂注分別載於本綜合文件附錄二、三及四之海灣控股集團之財務資料、物業估值及一般資料。

4.2 UTFE對海灣控股之意向

謹請閣下垂注瑞銀函件內「UTFE對海灣控股之意向」一節。

海灣控股股東務須留意UTFE已聲明，倘股份收購建議於截止日期下午四時正(或UTFE根據收購守則之規定可能決定之較後時間或日期)就股份收購建議收到對至少90%無利害關係股份之有效接納(並在允許的情況下沒有撤回)，其有意行使開曼群島公司法第88條之下的權利，強制收購UTFE根據股份收購建議尚未取得之該等海灣控股股份。

海灣控股現任主席宋佳城先生已同意出任海灣控股名譽主席一職及現任海灣控股董事曹榆先生將繼續出任海灣控股董事，任期均由截止日期起計為期一年。藉彼等對中國消防探測業務之淵博知識以及彼等之持續經驗及意見，海灣控股及UTFE均可受惠。

警告：

如果接納程度達至開曼群島公司法之指定水平，並且收購守則第2.11條許可強制收購及UTFE落實私有化海灣控股，則海灣控股之證券將會由截止日期(或UTFE根據收購

海灣控股董事會函件

守則之規定可能決定之較後時間或日期)起暫停買賣，直至海灣控股之證券根據上市規則第6.15條撤銷於聯交所之上市地位為止。

維持上市地位／公眾持股量

倘UTFE未獲賦予強制收購之權利且收購建議亦截止，UTFE將聯同海灣控股盡合理努力維持海灣控股股份於聯交所之上市地位，並將根據上市規則規定確保最少25%之海灣控股股份由公眾持有。

於收購建議截止時，倘不足25%海灣控股股份由公眾持有，或倘聯交所認為存在以下情況：

- 海灣控股股份之買賣存在或可能存在虛假市場，或
- 海灣控股股份沒有足夠公眾持股量以維持有秩序之市場，

則聯交所或會考慮運用其酌情權暫停海灣控股股份之買賣。就此而言，應注意於收購建議完成後，海灣控股股份之公眾持股量或會不足，而海灣控股股份之買賣亦可能因此暫停，直至其公眾持股量達到指定水平為止。

截至最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部披露之公開資料，海灣控股之公眾持股量約為17.54%，乃低於海灣控股全部已發行股本之25%，亦即上市規則規定之最低指定百分比。

4.3 海灣控股執行董事之聲明

經考慮海灣控股獨立董事委員會及聯昌國際就收購建議之看法及意見，海灣控股執行董事相信收購建議之條款屬公平合理，且符合海灣控股股東及海灣控股購股權持有人的整體利益。

4.4 並無股息或其他分派

海灣控股無意於收購建議期間就海灣控股股份宣派或支付任何股息或其他分派。

5. 其他資料

謹請閣下垂注海灣控股獨立董事委員會函件及聯昌國際函件，當中載有彼等有關收購建議之推薦意見及意見以及彼等於達成有關推薦意見前所考慮之主要因素。另謹請閣下參閱本綜合文件及有關收購建議之接納及結算程序之隨附接納表格。

此致

列位海灣控股股東及海灣控股購股權持有人 台照

承董事會命
海灣控股有限公司
主席
宋佳城

2009年7月17日



海灣控股有限公司
GST HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00416)

敬啟者：

由瑞士銀行
代表
UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED
就收購
海灣控股有限公司股本中全部已發行股份
(該等已由**UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED**
及其一致行動人士持有之股份除外)
及
註銷海灣控股有限公司全部尚未行使購股權
提出的自願附條件現金收購建議

緒言

吾等謹此提述瑞銀(代表UTFE)與海灣控股於2009年7月17日聯合刊發之綜合文件，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為海灣控股獨立董事委員會成員，以考慮收購建議之條款並就收購建議之條款對海灣控股股東及海灣控股購股權持有人而言是否公平合理向閣下提供吾等之意見。

聯昌國際已獲委任為海灣控股獨立董事委員會之獨立財務顧問，以就股份收購建議及購股權收購建議之條款向吾等提供意見。其意見及達成其推薦意見時所考慮之主要因素之詳情載列於綜合文件所載聯昌國際函件。聯昌國際認為，股份收購建議及購股權收購建議之條款就海灣控股股東及海灣控股購股權持有人而言屬公平合理，並建議吾等分別向海灣控股股東及海灣控股購股權持有人提供接納股份收購建議及購股權收購建議之推薦意見。

海灣控股獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注(i)海灣控股董事會函件；(ii)聯昌國際函件；及(iii)載於本綜合文件各附錄之其他資料。

推薦意見

經考慮股份收購建議及購股權收購建議之條款及聯昌國際就收購建議之意見，吾等認為股份收購建議及購股權收購建議之條款分別就海灣控股股東及海灣控股購股權持有人而言屬公平合理。

因此，吾等推薦海灣控股股東考慮接納股份收購建議。就購股權收購建議而言，吾等推薦海灣控股購股權持有人考慮接納購股權收購建議。

儘管吾等已提供推薦意見，惟海灣控股股東及海灣控股購股權持有人應審慎考慮收購建議之條款。

此致

海灣控股股東及海灣控股購股權持有人 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

張祖同先生

陳志安先生

孫倫先生

謹啟

2009年7月17日



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

由瑞士銀行
代表
UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED
就收購
海灣控股有限公司股本中全部已發行股份
(該等已由**UNITED TECHNOLOGIES FAR EAST LIMITED**
及其一致行動人士持有之股份除外)
及
註銷海灣控股有限公司全部尚未行使購股權
提出的自願附條件現金收購建議

緒言

吾等提述吾等經海灣控股獨立董事委員會批准獲委任為海灣控股獨立董事委員會有關收購建議之獨立財務顧問，收購建議之詳情載於2009年7月17日刊發之綜合文件，本函件亦為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與綜合文件所界定者具有相同涵義。

海灣控股董事會現由三名海灣控股執行董事、兩名海灣控股非執行董事及三名海灣控股獨立非執行董事組成。根據收購守則第2.8條，海灣控股獨立董事委員會成員應包括所有於收購建議並無直接或間接權益之海灣控股非執行董事(作為海灣控股股東除外)。鑒於海灣控股非執行董事李均雄先生為胡關李羅律師行之合夥人，而胡關李羅律師行就收購建議擔任海灣控股之香港法律顧問，另海灣控股非執行董事曾軍先生亦為管理層股東之一，故根據收購守則規定，彼等之身份有欠獨立，不宜就收購建議之條款發表意見，已被免去出任海灣控股獨立董事委員會之成員。因此，由三名海灣控股獨立非執行董事張祖同先生、陳志安先生及孫倫先生組成之海灣控股獨立董事委員會已成立，以就收購建議向海灣控股股東及海灣控股購股權持有人提供意見。

作為海灣控股獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之職責為就收購建議之條款是否屬公平合理，向海灣控股獨立董事委員會提供獨立意見及推薦意見。

意見基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等曾倚賴海灣控股董事及／或海灣控股集團管理層提供予吾等之資料及事實，以及彼等發表之聲明，並已假設向吾等作出或綜合文件所載之一切有關資料及事實及任何聲明於作出時屬真實、準確及完整，而於綜合文件日期及至收購建議截止期間內仍屬真實、準確及完整。吾等已獲海灣控股董事及／或海灣控股集團管理層告知，一切有關資料已向吾等提供，且向吾等提供之資料及發表之聲明並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料及事實及作出之聲明之完整性、真實性或準確性，而吾等亦不知悉有任何事實或情況會致使向吾等提供之有關資料及作出之聲明失實、不準確或有所誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對有關資料進行獨立核實，亦未就海灣控股集團之業務及事務進行任何形式之深入調查。

吾等並無考慮海灣控股股東及海灣控股購股權持有人接納或不接納收購建議對彼等造成之稅務影響，因為這要視乎彼等本身之個別情況而定。居於香港以外地區或買賣證券須繳付海外稅項或香港稅項之海灣控股股東及海灣控股購股權持有人，尤其應考慮本身有關收購建議之稅務狀況，如有疑問應諮詢彼等本身之專業顧問。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對收購建議條款之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

一、 收購建議之背景及主要條款

背景

誠如綜合文件內瑞銀發出之函件(「瑞銀函件」)所載，於2008年11月8日，海灣控股獲其控股股東GST International告知，UTFE考慮提出自願附條件現金收購建議(i)以收購全部海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之股份除外)；及(ii)註銷全部尚未行使的購股權。

誠如聯合公告所載，提出收購建議須待先決條件達成後方會作實。於2009年6月17日，UTFE與海灣控股聯合宣佈，先決條件已獲達成，而UTFE將透過瑞銀提出自願附條件現金收購建議，以收購全部海灣控股股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之海灣控股股份除外)；及註銷全部尚未行使的購股權。

於最後實際可行日期，GST International於427,479,369股海灣控股股份中擁有權益，相當於海灣控股已發行股本總額約53.43%，亦屬海灣控股之控股股東(定義見上市規則)；而UTFE及其一致行動人士於232,208,631股海灣控股股份中擁有權益，相當於海灣控股已發行股本總額約29.03%。

收購建議之主要條款

收購建議按照下述基準作出：

股份收購建議：

每股海灣控股股份

現金**3.38**港元

購股權收購建議：

每份行使價為每股海灣控股股份**2.80**港元之購股權

現金**0.58**港元

於最後實際可行日期，有800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使購股權。除800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使購股權外，海灣控股並無其他海灣控股股份、購股權、附帶權利可認購或轉換為海灣控股股份之期權、認股證、衍生工具或其他證券。

收購建議須待(其中包括)於截止日期下午四時正(或UTFE根據收購守則之規定可能決定之較後時間或日期)前就最少90%無利害關係股份接獲(且並無在允許之情況下撤回)股份收購建議之有效接納書(「90%界限條件」)，方可作實。然而，倘UTFE所接獲之海灣控股股份接納書將導致UTFE及其一致行動人士持有海灣控股投票權超逾50%，90%界限條件可以由UTFE豁免。於最後實際可行日期，概無收購建議之該等條件全部或部份獲達成或豁免。

不可撤銷承諾

誠如瑞銀函件所載，於2008年12月2日，GST International與各管理層股東向UTFE簽立不可撤銷承諾，據此，GST International及各管理層股東承諾，於寄發綜合文件後三(3)個營業日內接納或促使接納：(i)就GST International於作出不可撤銷承諾當日持有之427,479,369股海灣控股股份(佔海灣控股於最後實際可行日期已發行股本(假設並無購股權獲行使)約53.43%)之股份收購建議；及(ii)就管理層股東獲授之2,250,000份之購股權(整體上賦予管理層股東認購最多合共2,250,000股海灣控股股份)之購股權收購建議。

倘股份收購建議於未成為全面無條件時失效或遭撤回，或倘先決條件並未於最後完成日期或之前達成，且最後完成日期並未由UTFE經GST International同意後獲順延，則不可撤銷承諾將會終止。如上所述，先決條件已告達成。即使有就海灣控股股份提出更高之收購建議，不可撤銷承諾仍具約束力。

不競爭及不招攬承諾

誠如瑞銀函件所披露，GST International及各管理層股東(代表其本身及作為海灣控股集團旗下各公司之信託人)已分別向UTFE承諾，於UTFE根據收購守則宣佈股份收購建議截止當日起計24個月期間內，彼等將不會及將會促使受限制人士不會(其中包括)直接或間接經營任何競爭業務；或於股份收購建議截止前24個月(包括當日)內任何時間與得到海灣控股集團提供受限制貨品或服務之任何集團客戶，或向海灣控股集團提供任何貨品或服務之任何集團供應商進行交易；或招攬或利誘任何人士(彼現時或當股份收購建議截止時乃受僱於海灣控股集團或直接或間接獲其委聘)離開海灣控股集團，以慫恿該人士離開受僱或獲委聘之職位。

就宋佳城先生及曹榆先生以管理層股東身份訂立之限制，不競爭及不招攬承諾之適用期限會有所延長，以宋佳城先生而言，會延至彼出任海灣控股名譽主席之任期結束後滿24個月，而以曹榆先生而言，會延至彼出任海灣控股董事之任期結束後滿24個月。

有關不競爭及不招攬承諾之詳情，請參閱瑞銀函件內「6.不競爭及不招攬承諾」一節。

UTFE之背景及其未來意向

誠如瑞銀函件所述，UTFE於1997年8月13日根據香港法例在香港註冊成立為一間有限公司。UTFE是一間香港及中國投資項目之控股公司。UTFE為United Technologies Corporation (美利堅合眾國紐約證券交易所(「紐約證交所」)之公眾上市公司)之間接全資附屬公司。UTFE為多間在香港和中國經營業務之公司之母公司。

UTFE 的母公司United Technologies Corporation是一家在紐約證交所上市之大型企業，為標準普爾500指數成份股，於最後實際可行日期的市值約為48,590,000,000美元(相當於約376,573,000,000港元)。United Technologies Corporation亦從事防火及安防服務業務，包括消防及特殊危害偵測及控制系統以及消防設備、電子安防、監視和快速反饋系統及服務，和安防人力資源服務。

截至2008年12月31日止財政年度，United Technologies Corporation之經審核綜合稅前及稅後純利分別約6,936,000,000美元(相當於約53,754,000,000港元)及4,689,000,000美元(相當於約36,340,000,000港元)。截至2008年12月31日，United Technologies Corporation之資產淨值約為16,926,000,000美元(相當於約131,176,500,000港元)。

吾等於瑞銀函件裡得悉，倘90%界限條件得以達成，UTFE擬行使開曼群島公司法第88條之權利，強制收購未被UTFE根據股份收購建議收購之海灣控股股份。於強制收購完成後，海灣控股將成為UTFE之全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷海灣控股股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則第2.11條，除非執行人員同意，UTFE如打算透過股份收購建議及運用強制收購之權利收購海灣控股或將其私有化，除須符合開曼群島公司法所施加之規定外，股份收購建議必須獲得接納，以及UTFE及其一致行動人士在綜合文件發出後四個月內所購買之股份總數必須達到無利害關係股份之90%，UTFE方可行使該等權利。

據瑞銀函件內所述，UTFE認為有充份有力之商業原因讓UTFE與海灣控股合併。UTFE相信海灣控股之業務在策略上與其現有業務配合得宜，而建議之收購將使UTFE能夠進一步開拓UTFE及其聯屬公司於中國之市場領域。吾等亦於瑞銀函件裡知悉，倘收購建議完成，UTFE擬對海灣控股之營運進行收購後檢討，以制訂一套計劃實現與UTFE及其聯屬公司之中國業務之效益和協同作用。UTFE有強大決心，在海灣控股現有品牌及業務模式之基礎上繼續建設，改進利用其固定資產及向海灣控股僱員提供更佳機會。

謹請海灣控股股東注意，儘管UTFE的母公司United Technologies Corporation是一家在紐約證交所上市之大型企業，兼為標準普爾500指數成份股，並且也從事防火及安防服務業務，及UTFE擬於收購建議完成後讓海灣控股繼續經營其現有業務，UTFE亦擬於收購建議完成後，對海灣控股之營運進行收購後檢討，以制訂一套計劃實現與UTFE及其聯屬公司之中國業務之效益和協同作用。據此，吾等並無UTFE在收購建議完成後有關海灣控股的未來發展計劃的資料，因此亦未能就收購建議對海灣控股集團未來前景之影響發表意見。

強制收購權

如瑞銀函件所述，倘90%界限條件得以達成，UTFE擬行使開曼群島公司法之權利，強制收購未被UTFE根據股份收購建議收購之海灣控股股份，並會申請撤銷海灣控股股份在聯交所之上市地位；而倘UTFE未可行使強制收購權但收購建議截止，UTFE連同海灣控股將於合理情況下盡力維持海灣控股股份在聯交所之上市地位，並將根據上市規則規定確保最少25%之海灣控股股份由公眾持有。

據此，倘若海灣控股股東考慮保留其部份或全部海灣控股股份，彼等應注意，假如90%界限條件獲達成，UTFE擬應用開曼群島公司法條文，以股份收購價強制收購所有剩餘之海灣控股股份。

收購建議之其他條款及條件(包括接納手續)載於瑞銀函件內。

二、海灣控股集團的財務往績

海灣控股於2004年4月27日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。海灣控股股份自2005年6月30日在聯交所主板上市。

海灣控股集團為全方位消防及安防解決方案供應商，面向各類建築、公用設施、工業、特殊場所客戶，從事消防報警、滅火控制、智能保安、安全防範，以及節能和環境控制產品的研究開發、生產、分銷、安裝及售後服務。中國實施消防報警系統新的強制性認證標準之後，海灣控股集團於國內共有48個產品取得行內新標準的認證，是國內按新標準檢測獲得最多產品認證的企業。海灣控股集團之收入主要來自中國市場。

以下載列海灣控股集團截至2008年12月31日止三個年度各年之已審核財務資料概要，是摘錄自截至2008年12月31日止兩個年度各年之年報（分別為「2007年年報」及「2008年年報」）：

	截至12月31日止年度		
	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
收益(附註)	1,131.5	840.2	645.8
毛利	473.0	368.3	316.7
毛利率	41.8%	43.8%	49.0%
所得稅前利潤	193.8	185.8	173.1
除稅及少數股東 權益後利潤	177.7	181.0	165.0
純利率	15.7%	21.5%	25.6%
	於12月31日		
	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
資產淨值	1,119.6	1,005.0	881.3

附註：以下載列按產品分類之營業額詳細分佈：

聯昌國際函件

	2008年 人民幣 百萬元	按年 變動 %	2007年 人民幣 百萬元	按年 變動 %	2006年 人民幣 百萬元
消防報警系統	810.7	40.2	578.3	21.5	476.1
安裝服務	183.1	34.2	136.4	42.4	95.8
安防產品	68.6	(8.2)	74.7	95.0	38.3
電錶及119消防 報警網絡系統	69.1	36.0	50.8	42.7	35.6
總計	<u>1,131.5</u>	<u>34.7</u>	<u>840.2</u>	<u>30.1</u>	<u>645.8</u>

如2007年年報披露，截至2006年12月31日止年度（「2006年財政年度」），海灣控股集團營業額約為人民幣645,800,000元。2006年財政年度海灣控股權益持有人應佔純利約為人民幣165,000,000元，較前一個財政年度增加約1.6%。

截至2007年12月31日止年度（「2007年財政年度」），海灣控股集團之營業額約為人民幣840,200,000元，較2006年財政年度增加約30.1%。營業額增加主要由於：(i)消防報警系統銷售額由2006年財政年度的約人民幣476,100,000元增至2007年財政年度約人民幣578,300,000元，增幅21.5%；(ii)安防產品銷售額由2006年財政年度的約人民幣38,300,000元增至2007年財政年度約人民幣74,700,000元，增幅95.0%；及(iii)安裝服務金額由2006年財政年度的約人民幣95,800,000元增至2007年財政年度約人民幣136,400,000元，增幅42.4%。然而，由於安防產品及安裝服務的毛利率較低，引致海灣控股集團整體毛利率由2006年財政年度的約49.0%降至2007年財政年度約43.8%。2007年財政年度權益持有人應佔純利約為人民幣181,000,000元，較2006年財政年度增加約9.7%。純利率亦由2006年財政年度的約25.6%降至2007年財政年度的21.5%。

截至2008年12月31日止年度（「2008年財政年度」），海灣控股集團之營業額約為人民幣1,131,500,000元，較2007年財政年度增加約34.7%。增加主要由於：(i)消防報警系統銷售額由2007年財政年度的約人民幣578,300,000元增至約人民幣810,700,000元，增幅40.2%；(ii)安裝服務營業額由2007年財政年度的約人民幣136,400,000元增至約人民幣183,100,000元，增幅34.2%；及(iii)電錶及119消防報警網絡系統銷售額由2007年財政年度的約人民幣50,800,000元增至約人民幣69,100,000元，增幅36.0%。毛利增加約28.4%，由2007年財政年度約人民幣368,300,000元，增至約人民幣473,000,000元。整體毛利率由2007年財政年度43.8%下降至2008年財政年度的41.8%。毛利率下跌是因安裝服務及安防產品的毛利率大幅下滑。董事指出，安裝服務及安防產品毛利率下跌主要由於市場競爭激烈及員工成本增加以及原材料成本急漲導致須接納利潤較低的安裝工程項目。2008年財政年度的海灣控股權益持有人應佔純利約為人民幣177,700,000元，較2007年財政年度微跌約1.8%。純利率由2007年財政年度的約21.5%下跌至2008年財政年度的15.7%。

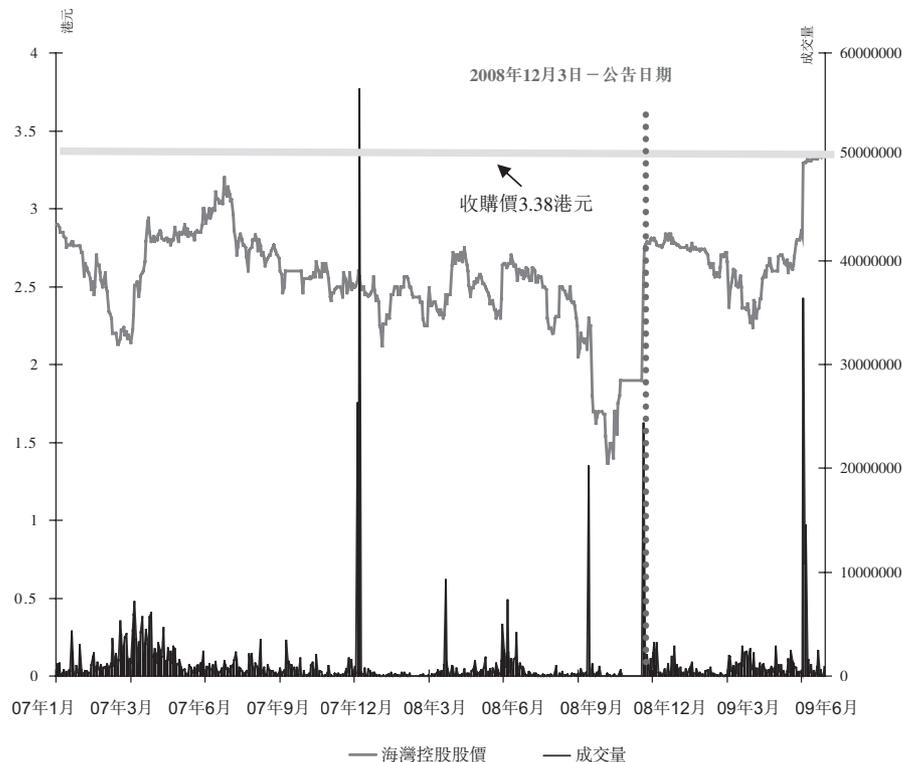
誠如2008年年報披露及據海灣控股董事所指出，就宏觀環境之前景而言，現在為中國消防及安防業進入重組及出現重大發展之時期。然而，全球經濟於2008年第四季度及2009年第一季度大幅放緩。進一步衰退的風險仍未消退，令經濟前景更為不明朗。在現時之金融危機下，中國經濟增長深受其他主要國家出口市場之情況影響，而物業市場不穩很可能拖累中國之消防及安防產品市場。

由於(i)全球及中國經濟因受到以上闡釋之全球金融危機影響而放緩，令海灣控股集團之經營環境變得不利；及(ii)儘管營業額有所增長，海灣控股毛利率及純利率由2006年財政年度分別約49.0%及25.6%持續下跌至2008年財政年度約41.8%及15.7%，吾等同意海灣控股董事之意見，認為海灣控股集團將於近期至中期持續於具挑戰性的業務環境下經營。

三、 股份收購價及購股權收購價

(i) 海灣控股股份過往的市價及流通量

下圖顯示海灣控股股份於2007年1月1日至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間(「回顧期」)於聯交所所報之收市價及成交量：



資料來源：彭博資訊

聯昌國際函件

海灣控股於2005年6月30日以首次公開招股價每股海灣控股股份1.72港元在聯交所主板上市，成為一家公眾公司。如上圖所示，於2007年1月1日至最後交易日期間(「公告前期間」)，在聯交所報出的海灣控股股份最高及最低收市價，分別為2007年7月23日的每股海灣控股股份3.2港元，以及2008年10月23日及2008年10月24日每股海灣控股股份1.37港元。股份收購價高於整段公告前期間的海灣控股股份收市價，並較每股海灣控股股份最高收市價溢價約5.6%，另較公告前期間的每股海灣控股股份最低收市價溢價約146.7%。

務應注意，股份收購價較公告前期間每股海灣控股股份平均收市價2.5港元有約35.2%的可觀溢價，亦高於同期每股海灣控股股份的最高收市價。

海灣控股股份於2008年11月10日暫停買賣，以待刊發日期為2008年12月3日之聯合公告。由2008年12月3日至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間(「公告後期間」)，在聯交所報出的海灣控股股份最高及最低收市價為2009年7月13日及2009年7月14日的3.34港元，以及2009年4月16日的2.24港元。股份收購價高於整段公告後期間的海灣控股股份收市價，並較每股海灣控股股份的最高收市價及最低收市價分別溢價約1.2%及50.9%。

下表載列海灣控股股份於回顧期內之成交量：

	月份／期間 之平均 每日成交量 (附註1)	平均每日 成交量 佔於最後 實際 可行日期 之已發行 海灣控股 股份總數 之百分比 (概約%)	平均每日 成交量佔 於最後 實際可行 日期公眾 股東持有 之海灣控股 股份總數 之百分比 (附註2) (概約%)
2007年			
1月	835,619	0.10	0.60
2月	787,833	0.10	0.56
3月	2,178,590	0.27	1.55
4月	3,689,524	0.46	2.63
5月	1,919,986	0.24	1.37
6月	730,965	0.09	0.52
7月	741,596	0.09	0.53
8月	1,035,343	0.13	0.74
9月	389,579	0.05	0.28
10月	669,575	0.08	0.48
11月	369,545	0.05	0.26
12月	4,800,211	0.60	3.42

聯昌國際函件

月份／期間 之平均 每日成交量 (附註1)	平均每日 成交量佔於 最後實際 可行日期 之已發行 海灣控股 股份總數 之百分比 (概約%)	平均每日 成交量佔 於最後 實際可行 日期公眾 股東持有 之海灣控股 股份總數 之百分比 (附註2) (概約%)	
2008年			
1月	187,622	0.02	0.13
2月	128,128	0.02	0.09
3月	89,692	0.01	0.06
4月	854,095	0.11	0.61
5月	501,150	0.06	0.36
6月	1,424,335	0.18	1.02
7月	723,667	0.09	0.52
8月	199,200	0.02	0.14
9月	1,174,500	0.15	0.84
10月	256,667	0.03	0.18
11月	240,500	0.03	0.17
12月1日及2日	-	-	-
公告前期間內之 簡單平均數	1,094,445	0.14	0.78
2008年12月3日至 12月31日	2,944,947	0.37	2.10
2009年			
1月	656,944	0.08	0.47
2月	437,474	0.05	0.31
3月	528,477	0.07	0.38
4月	1,260,775	0.16	0.90
5月	727,895	0.09	0.52
6月	3,774,785	0.47	2.69
7月(直至及包括最後 實際可行日期)	602,667	0.08	0.43
公告後期間內之 簡單平均數	1,412,807	0.18	1.01

資料來源：彭博資訊

附註：

1. 平均每日成交量根據該月／該期間的總成交量除以該月／該期間的交易日數(不包括海灣控股股份於整個交易日在聯交所暫停買賣的任何交易日)計算。
2. 根據於最後實際可行日期海灣控股公眾股東持有的140,312,000股海灣控股股份(即已發行海灣控股股份總數減去GST International、UTFE及其一致行動人士於最後實際可行日期持有的海灣控股股份數目)計算。

如上表所示，於公告前期間海灣控股股份的簡單平均每日成交量約為1,094,445股海灣控股股份，佔最後實際可行日期已發行海灣控股股份總數約0.14%，或海灣控股公眾股東持有的海灣控股股份總數約0.78%。

海灣控股股份成交量於2008年12月3日，即聯合公告日期，增加至約24,284,000股海灣控股股份。於2008年12月3日後，海灣控股股份成交量減至公告前期間之相若水平，海灣控股股份於公告後期間的平均每日成交量為1,412,807股海灣控股股份，佔最後實際可行日期已發行海灣控股股份總數約0.18%，另佔最後實際可行日期海灣控股公眾股東持有的海灣控股股份總數約1.01%。

基於上述數據，吾等認為回顧期內海灣控股股份之成交量偏低。因此，有意在公開市場大手出售海灣控股股份之海灣控股股東，未必能在不對海灣控股股份價格構成下調壓力之情況下進行出售。因此，吾等認為，收購建議為海灣控股股東提供另一條途徑，以高於回顧期內海灣控股股份最高收市價的股份收購價變現彼等於海灣控股之投資。

(ii) 股份收購價

股份收購價每股海灣控股股份3.38港元相當於：

	股份收購價較 海灣控股股份價格／ 每股海灣控股股份 資產淨值溢價
於最後交易日之收市價	77.9%
緊接最後交易日前對上五個交易日(包括最後交易日) 在聯交所所報平均收市價	94.3%
緊接最後交易日前對上十個交易日(包括最後交易日) 在聯交所所報平均收市價	107.7%
緊接最後交易日前對上三十個交易日(包括最後交易日) 在聯交所所報平均收市價	93.5%
緊接最後交易日前對上六十個交易日(包括最後交易日) 在聯交所所報平均收市價	66.1%
於最後實際可行日期之收市價	1.2%
於2008年12月31日每股海灣控股股份之已審核 資產淨值約1.58港元(根據2008年12月31日海灣控股 權益持有人應佔股本及儲備約人民幣1,118,700,000元 及800,000,000股已發行海灣控股股份計算)	113.9%

(iii) 股份收購價與可資比較公司之比較

於評估股份收購價之公平性時，吾等已搜索主要業務為於中國製造、銷售及安裝消防設備、產品及系統的聯交所、紐約證交所及納斯達克上市公司。據以上準則，吾等已識別三間吾等認為於所有搜索中與海灣控股集團最近似的公司(「可資

聯昌國際函件

比較公司」) (經考慮其目標市場、市值及最新刊發之業績之已審核淨溢利)，並將該等公司各自之價值倍數(包括市價盈利比率(「市盈率」)及市價賬面值比率(「市賬率」))與股份收購價之引伸市盈率(「引伸市盈率」)及引伸市賬率(「引伸市賬率」)作出比較，彼等之詳情載於下表(「甲表」)：

甲表

公司名稱	交易所	公司、其附屬公司及/或聯營公司及/或共同控制企業的主要業務	於最後交易日				於最後實際可行日期		
			最新已審核淨溢利 (百萬港元) (附註1)	市值 (百萬港元) (附註2)	市盈率 (倍) (附註3)	市賬率 (倍) (附註4)	市值 (百萬港元) (附註2)	市盈率 (倍) (附註5)	市賬率 (倍) (附註6)
中國消防企業 (445 HK)	香港	製造及銷售消防設備及緊急照明	90.9	556.7	6.4	0.4	1,084.9	11.9	0.7
中國消防安全集團 (CFSG US)	納斯達克	設計、開發、製造及銷售各類消防產品及系統	191.4	1,683.1	8.8	2.8	2,691.9	14.1	4.5
中國安防技術有限公司 (CSR US)	紐約證交所	製造、分銷、安裝安防產品及系統並提供相關服務	252.6	3,144.3	12.4	2.3	2,574.8	10.2	1.9
		平均值			9.2	1.8		12.1	2.4
股份收購價的引伸價值				1,919.0	13.5	2.2		13.5	2.2

資料來源：彭博資訊及可資比較公司之年報／中期報告

附註1：按可資比較公司最新刊發之已審核財務報表計算，並根據最後交易日在彭博資訊報出的兌換率調整為港元。

附註2：按各原貨幣表示的市值計算，並根據最後交易日及最後實際可行日期在彭博資訊報出的兌換率調整為港元。

附註3：以最後交易日在彭博資訊報出的市值，除以可資比較公司各自之最新刊發年報內之淨溢利計算。

附註4： 以最後交易日在彭博資訊報出的市值，除以可資比較公司各自之最新刊發年報／中期報告內股權持有人應佔之每股有形資產淨值計算。

附註5： 以最後實際可行日期在彭博資訊報出的市值，除以可資比較公司各自之最新刊發年報內之淨溢利計算。

附註6： 以最後實際可行日期在彭博資訊報出的市值，除以可資比較公司各自之最新刊發年報／中期報告內股權持有人應佔之每股有形資產淨值計算。

市盈率及市賬率分析

如甲表所示，於最後交易日，可資比較公司的市盈率介乎約6.4倍至約12.4倍不等，平均值約為9.2倍。而可資比較公司市賬率介乎約0.4倍至約2.8倍不等，平均值約為1.8倍。

基於聯合公告之日期與最後實際可行日期之間相隔頗長時間，吾等亦已檢視可資比較公司於最後實際可行日期之價值。於最後實際可行日期，可資比較公司的市盈率介乎約10.2倍至約14.1倍不等，平均值約為12.1倍，而可資比較公司的市賬率介乎約0.7倍至約4.5倍不等，平均值約為2.4倍。

股份收購價3.38港元之引伸市盈率13.5倍及引伸市賬率2.2倍較可資比較公司於最後交易日之平均市盈率及平均市賬率為高。於最後實際可行日期，引伸市盈率較可資比較公司之平均市盈率高，而引伸市賬率則與可資比較公司之平均市賬率相若。

股息收益分析

可資比較公司及海灣控股概無就其最近財政年度宣派或支付現金股息（中國消防企業宣派截至2005年12月31日止財政年度之現金股息除外），而可資比較公司最近三個財政年度概無就其普通股宣派或支付任何現金股息。

聯昌國際函件

吾等亦已審閱海灣控股自其於2005年6月30日於聯交所主板上市以來之股息相關統計，其概要如下：

截至12月31日 止年度	每股 海灣控股 股份股息 港元	每股 海灣控股 股份 基本盈利 港元	派息率 %	截至當時 止年度每股 海灣控股 股份之每日 平均收市價 港元	根據年度 平均每日 收市價計算 之股息收益 %
2005年	0.070	0.242	28.96	1.35	5.19
2006年	0.073	0.206	35.58	2.73	2.68
2007年	0.086	0.241	35.58	2.67	3.21
2008年	無	0.251	無	2.36	無

吾等從上表得悉，海灣控股截至2007年12月31日止年度之派息率相對變化不大，惟於2008年財政年度並無宣派任何股息。於截至2007年12月31日止三個財政年度，根據海灣控股股份之年度平均每日收市價計算，海灣控股之股息收益分別約為5.19%、2.68%及3.21%。基於上文所述，吾等認為儘管海灣控股之股息收益於過往財政年度較可資比較公司為佳，但海灣控股之股息收益起伏不定，而於2008年財政年度並無宣派任何股息，對於海灣控股於日後會否宣派股息並無保證。

(iv) 股份收購建議與其他現金收購交易的比較

為提供額外參照，吾等亦已於聯交所網站進行調查，審視並加以比較股份收購價與所有在2008年7月1日至最後實際可行日期內由聯交所上市公司（「現金收購可資比較公司」）公佈的現金收購（包括吞併收購及私有化）的收購價。然而，鑑於一位投資者就某公司股份提出之收購價會受多種因素影響，包括但不限於該公司所

聯昌國際函件

屬行業、業務或營運表現、財政狀況及未來前景，與現金收購可資比較公司的比較純粹作參考之用。下表(「乙表」)載列股份收購建議與現金收購可資比較公司的比較：

乙表

現金 收購 可資比較 公司名稱	公告日期	交易 類別 (附註1)	收購價 (港元)	收購價較		收購價較	
				溢價/(折讓)	收市價	溢價/(折讓)	收市價
				最後交易 日	截至及包括 有關最後 交易日止前 五個交易 日	截至及包括 有關最後 交易日止前 十個交易 日	平均收市價
A-S China Plumbing Products Limited (8262)	09年6月22日 及09年7月7日	TO	3.05， 即每股 最低代價	205.0%	237.4%	272.0%	
百靈達國際控股 有限公司 (2326)	09年6月26日	TO	0.00814	(89.8)%	(90.8)%	(91.0)%	
奧亮集團有限公司 (547)	09年6月17日	TO	0.08	95.1%	86.9%	97.0%	
濱海投資有限公司 (8035)	09年6月12日	TO	0.08	(87.5)%	(88.2)%	(89.0)%	
東方報業集團有限 公司 (18)	09年6月1日	TO	0.95	15.9%	17.6%	17.3%	
四通控股有限公司 (409)	09年5月25日	PT	0.48	39.1%	37.9%	43.9%	
Nam Tai Electronic & Electrical Products Limited (2633)	09年5月19日	PT	1.52	2.0%	3.0%	3.4%	

聯昌國際函件

現金 收購 可資比較 公司名稱	公告日期	交易 類別 (附註1)	收購價 (港元)	收購價較 最後交易日 收市價 溢價/(折讓)	收購價較	收購價較
					截至及包括 有關最後 交易日前 五個交易日 平均收市價 溢價/(折讓)	截至及包括 有關最後 交易日前 十個交易日 平均收市價 溢價/(折讓)
自動系統集團有限公司 (771)	09年5月6日	TO	1.29	(39.4)%	(31.7)%	(29.1)%
皇朝傢俬控股有限公司 (1198)	09年5月6日	TO	0.33	(1.5)%	(1.5)%	(4.6)%
香港飲食管理有限公司 (668)	09年5月6日	TO	0.388	(22.4)%	(21.8)%	(21.0)%
建美集團有限公司 (851)	09年4月22日	TO	0.184	(12.4)%	(12.0)%	(6.6)%
禹銘投資有限公司 (666)	09年4月20日	TO	0.1	2.0%	4.2%	7.6%
上海青浦消防器材股份有限公司 (8115)	09年4月17日	TO	0.216	13.7%	9.1%	8.0%
華潤微電子有限公司 (597)	09年3月18日	PT	0.3	80.7%	86.8%	104.1%

聯昌國際函件

現金 收購 可資比較 公司名稱	公告日期	交易 類別 (附註1)	收購價 (港元)	收購價較 溢價/(折讓)	收購價較	收購價較
					截至及包括 有關最後 交易日止前 五個交易日 平均收市價	截至及包括 有關最後 交易日止前 十個交易日 平均收市價
					溢價/(折讓)	溢價/(折讓)
達創科技股份有限 公司 (722)	09年3月12日	PT	2.2 ^(附註2)	43.8%	60.1%	62.7%
Nam Tai Electronic & Electronical Products Limited (2633)	09年2月24日	PT	1.50	163.2%	161.3%	158.6%
鱷魚恤有限公司 (122)	09年2月17日	PT	0.42 ^(附註2)	101.9%	102.5%	104.6%
森泰集團有限公司 (451)	09年2月9日	TO	1.23	12.8%	15.4%	15.4%
中建電訊集團 有限公司 (138)	09年1月6日	TO	0.50	44.9%	46.6%	44.9%
德信集團控股有 限公司 (313)	08年12月4日	TO	0.02	(63.6)%	(62.1)%	(61.0)%
自然美生物科技有 限公司 (157)	08年11月25日	PT	1.20	(15.5)%	1.0%	9.9%
廣益國際集團有 限公司 (530)	08年11月13日	TO	0.025	(21.9)%	(18.8)%	(0.4)%
電訊盈科有限公司 (8)	08年11月4日	PT	4.50 ^(附註2)	63.6%	57.3%	49.8%
意科控股有限公司 (943)	08年9月4日	TO	0.07	(73.6)%	(75.2)%	(76.1)%

聯昌國際函件

現金 收購 可資比較 公司名稱	公告日期	交易 類別 (附註1)	收購價 (港元)	收購價較 溢價/(折讓)	收購價較	收購價較
					截至及包括 有關最後 交易日止前 五個交易日 平均收市價	截至及包括 有關最後 交易日止前 十個交易日 平均收市價
亨達國際控股有限 公司 (111)	08年9月3日	TO	0.934	(23.4)%	(28.0)%	(31.3)%
中國匯源果汁集團 有限公司 (1886)	08年9月3日	TO	12.2	194.7%	202.0%	208.1%
藍帆科技控股有限 公司 (8166)	08年8月19日	TO	0.4995	(44.5)%	(42.2)%	(41.4)%
環球工程有限公司 (8192)	08年7月18日	TO	0.0162	(96.1)%	(95.4)%	(94.4)%
			<i>平均值(PT及TO)</i>	17.4%	20.1%	23.6%
			<i>平均值(PT)</i>	59.9%	63.7%	67.1%
			<i>平均值(TO)</i>	0.4%	2.6%	6.2%
股份收購價	08年12月3日		3.38	77.9%	94.3%	107.7%

附註：

1. PT：私有化；TO：吞併收購
2. 收購價及其與五日及十日各自平均價之比較基準為電訊盈科有限公司、達創科技股份有限公司及鱸魚恤有限公司分別於2008年12月30日、2009年6月2日及2009年4月30日各自宣佈的經修訂註銷價。

如上表所載，股份收購價較最後交易日收市價、截至最後交易日(包括當日)止前五個交易日平均收市價以及截至最後交易日(包括當日)止前十個交易日平均收市價的溢價，均大幅高於現金收購可資比較公司的相對溢價／折讓幅度(就私有化及吞併收購整體或個別而言)。

(v) 購股權收購價

購股權收購價相當於購股權之行使價與股份收購價之差額；由於購股權之行使價每股海灣控股股份2.80港元低於股份收購價，故購股權收購價乃按「透視」法計算。

吾等之觀點

經考慮上述各項後，吾等認為股份收購價及購股權收購價就海灣控股股東及海灣控股購股權持有人而言屬公平合理。

四、 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由及特別考慮到：

- 鑒於全球及中國經濟放緩，海灣控股集團之經營環境轉趨不利；
- 儘管營業額有所增加，海灣控股於對上數個財政年度之溢利率持續下跌；
- 股份收購價較回顧期內海灣控股股份的過往最高收市價溢價；
- 鑑於海灣控股股份於回顧期內之流通量偏低，海灣控股股東於公開市場大量出售海灣控股股份或會對海灣控股股份之價格產生下調壓力，而收購建議則為海灣控股股東提供另一途徑以高於回顧期內海灣控股股份最高收市價的股份收購價變現彼等於海灣控股之投資；
- 於最後交易日及最後實際可行日期之引伸市盈率高於可資比較公司之平均市盈率；
- 股份收購價較2008年12月31日每股海灣控股股份之已審核資產淨值約1.58港元溢價約113.9%；及

聯昌國際函件

- 購股權收購價相當於購股權之行使價與股份收購價之差額，

吾等認為收購建議之條款對海灣控股股東及海灣控股購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議海灣控股獨立董事委員會推薦海灣控股股東及海灣控股購股權持有人分別接納股份收購建議及購股權收購建議。

儘管上文所述者，倘海灣控股股份價格升高於股份收購價，有意接納股份收購建議的海灣控股股東應考慮於公開市場上套現投資。收購建議仍須以90%界限條件為先決條件，倘未能達致90%界限條件或獲UTFE豁免，收購建議將不會成為無條件。基於股份收購價較聯合公告前之海灣控股股份平均收市價有顯著溢價，如收購建議作廢，海灣控股股份價格有可能大跌至最後交易日前之相若低水平。據此，有意套現其投資又不欲冒上述風險之海灣控股股東，亦可考慮在公開市場上出售海灣控股股份，尤其是倘海灣控股股份市價與股份收購價相若。

若海灣控股股東考慮保留其部份或全部海灣控股股份，彼等務請留意，倘若90%界限條件得以達成，UTFE擬應用開曼群島公司法條文，以股份收購價強制收購全部剩餘海灣控股股份。

此致

海灣控股獨立董事委員會 台照

代表
聯昌國際證券(香港)有限公司
董事 董事
企業融資部主管
劉志華 鄭敏華
謹啟

2009年7月17日

1. 收購建議的其他條款

1.1 股份收購建議

如欲接納股份收購建議，閣下應按隨附的**白色**接納表格上印備的指示(有關指示構成股份收購建議的條款的一部分)填妥及簽署有關表格。

- (a) 如閣下海灣控股股份的海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)乃以閣下的名義登記，且閣下欲接納股份收購建議，則閣下必須將已填妥**白色**接納表格連同有關海灣控股股份股票及／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彌償保證或該等彌償保證)以郵遞或親身送遞方式送抵收款代理香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，信封請註明「**海灣控股股份收購建議**」。
- (b) 如閣下欲就閣下的海灣控股股份接納股份收購建議，但有關海灣控股股份的股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)乃以代理人公司或閣下以外的其他名義登記，則閣下必須：
 - (i) 將閣下的海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)送交代理人公司或其他代理人，並作出指示授權該代理人代表閣下接納股份收購建議，及要求該代理人將填妥的**白色**接納表格，連同閣下擬接納股份收購建議之海灣控股股份數目之有關海灣控股股份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納的彌償保證或該等彌償保證)一併送交收款代理；或
 - (ii) 透過收款代理安排海灣控股將海灣控股股份以閣下的名義登記，並將填妥的**白色**接納表格連同有關海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)一併送交收款代理；或
 - (iii) 如閣下已透過中央結算系統將海灣控股股份寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則請指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日(一般為收款代理必須收到接納股份收購建議最後日期的前一個營業日)或之

前接納股份收購建議。閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行處理閣下指示所需的時間，並在閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行要求時提交閣下的指示，以便在香港中央結算(代理人)有限公司所定的最後限期前接納股份收購建議；或

- (iv) 如閣下的海灣控股股份已存入閣下於中央結算系統存置的投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日(一般為收款代理必須收到閣下接納股份收購建議最後日期的前一個營業日)或之前，經中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出授權指示。
- (c) 如閣下欲就閣下的海灣控股股份接納股份收購建議，但暫時未能交出及／或已遺失有關閣下的海灣控股股份的海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)，亦應填妥白色接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或暫時未能交出一張或多張海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)的函件送交收款代理。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則有關海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)應於隨後盡快送交收款代理。倘閣下遺失閣下的海灣控股股份股票，亦應致函收款代理索取彌償保證書，按指示填妥後交回收款代理。
- (d) 如閣下欲就閣下的海灣控股股份接納股份收購建議，但已將海灣控股股份的過戶表格以閣下的名義送往登記，而尚未收到閣下海灣控股股份的股票，亦應填妥白色接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據一併送交收款代理。此舉將被視為不可撤回地授權瑞銀及／或UTFE或彼等各自的代理人代表閣下在有關股票簽發時代為向收款代理領取相關海灣控股股份股票，並將股票送交收款代理，猶如海灣控股股份股票已連同白色接納表格一併送交收款代理。

- (e) 倘若收款代理於截止日期下午四時正或UTFE在執行人員同意下可能釐定及宣佈的較後時間及／或日期接獲填妥的**白色**接納表格，股份收購建議的接納方被視為有效，並須：
- (i) 隨附有關海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)，及倘該等海灣控股股份股票並非在閣下名下，則隨附可確立閣下成為有關海灣控股股份登記持有人的權利的其他文件；或
 - (ii) 由已登記的海灣控股股東或其代理人作出(惟倘有關接納涉及本(e)段的另一分段並無計及的海灣控股股份，且以所登記的持股數額為限)；或
 - (iii) 經收款代理或聯交所核證。
- (f) 倘由已登記的海灣控股股東以外的人士簽立**白色**接納表格，則須同時提交獲收款代理信納的適當授權憑證文件。
- (g) 各接納股份收購建議的海灣控股股東須繳付有關因接納股份收購建議而轉讓登記於收款代理的海灣控股股份所產生的賣方從價印花稅，稅費為(i)UTFE就有關接納而應付的代價；及(ii)海灣控股股份的價值兩者的較高者每1,000港元或不足1,000港元支付1.00港元，而該金額將從應付有關接納的海灣控股股東的現金金額中扣除。UTFE將就股份收購建議下獲接納的海灣控股股份繳付買方從價印花稅。
- (h) 概不會就接獲任何**白色**接納表格、海灣控股股份股票及／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海灣控股股份的彌償保證或該等彌償保證)發出收據。
- (i) 倘股份收購建議遭撤回或失效，UTFE將盡快(並無論如何須於10日內)以普通郵遞方式將連同**白色**接納表格一併遞交的海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)寄回有關海灣控股股東。

1.2 購股權收購建議

- (a) 如欲接納購股權收購建議，閣下應按**粉紅色**接納表格上印備的指示(有關指示構成購股權收購建議的條款的一部分)填妥有關表格。
- (b) 閣下務應盡快以郵遞或親身送遞方式將填妥的**粉紅色**接納表格連同有關授予閣下擬接納的購股權收購建議所涉及的購股權的購股權證明書(當中列明購股權數目)，一併送交海灣控股的公司秘書(地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座16樓1612室)，信封面請註明「**海灣控股購股權收購建議**」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正(或UTFE在執行人員同意下可能釐定及公佈的較後時間及／或日期)按上述地址送抵海灣控股的公司秘書。
- (c) 概無印花稅將自支付予接納購股權收購建議的海灣控股購股權持有人的款項中扣除。
- (d) 概不會就接獲任何**粉紅色**接納表格及／或購股權證明書發出任何收據。
- (e) 倘購股權收購建議遭撤回或失效，UTFE將盡快(並無論如何須於10日內)以普通郵遞方式寄回連同**粉紅色**接納表格一併遞交的購股權證明書予有關的海灣控股購股權持有人。

2. 收購建議的結付

2.1 股份收購建議

倘有效的**白色**接納表格及有關海灣控股股份股票及／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的彌償保證或該等彌償保證)在所有方面乃屬完整及符合規定，且不遲於最後接納限期(或UTFE在執行人員同意下可能公佈的有關較後時間及／或日期)由收款代理接獲，則就各海灣控股股東根據股份收購建議交回的股份應付予各海灣控股股東的金額(經減去賣方從價印花稅)的支票，將盡快及無論如何於收購建議在所有方面成為或宣佈成為無條件的日期及收款代理從接納股份收購建議的海灣控股股東接獲填妥的**白色**接納表格及所有有關文件的日期(以兩者中較遲者為準)起10日內以普通郵遞方式寄予海灣控股股東，郵誤風險概由彼等承擔。

2.2 購股權收購建議

倘有效的粉紅色接納表格及有關購股權證明書在所有方面乃屬完整及符合規定，且不遲於最後接納限期(或UTFE在執行人員同意下可能公佈的有關較後時間及／或日期)由海灣控股的公司秘書接獲，則就各海灣控股購股權持有人根據購股權收購建議交回的購股權應付予各海灣控股購股權持有人的金額的支票，將盡快及無論如何於收購建議在所有方面成為或宣佈成為無條件的日期及海灣控股的公司秘書從接納購股權收購建議的海灣控股購股權持有人接獲填妥的粉紅色接納表格及所有有關文件的日期(以兩者中較遲者為準)起10日內以普通郵遞方式寄予海灣控股購股權持有人，郵誤風險概由彼等承擔。

結付海灣控股股東或海灣控股購股權持有人於收購建議項下應得的代價，將會依據收購建議的條款執行(支付賣方從價印花稅除外)，而不會顧及UTFE於有關海灣控股股東或海灣控股購股權持有人(視情況而定)可能應有或聲稱應有的留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

3. 接納期間及修訂

- (a) 在收購守則的規限下，UTFE有權在寄發本綜合文件後延長收購建議的期限或修訂收購建議的條款，並可在執行人員之同意下就任何收購建議的任何修訂或其任何其後修訂引入為使經修訂收購建議實行屬必要的附帶新條件。
- (b) 除非收購建議先前在執行人員同意下經延期，否則所有接納須按照相關接納表格上印列的指示於截止日期下午四時正之前接獲，而收購建議將於截止日期結束。
- (c) 倘UTFE於收購建議期間修訂其條款，所有海灣控股股東及海灣控股購股權持有人無論是否已接納收購建議，均可享有修訂後的條款。經修訂的收購建議必須於寄出經修訂收購建議文件的日期後最少14日期間內可供接納，並且不可早於截止日期之前截止。
- (d) 如收購建議獲延期，有關延期的公告將載列下一個截止日期，或倘收購建議就接納而言成為或宣佈成為無條件，則會載列收購建議將繼續可供接納直至另行通知為止的聲明。在第二種情況下，須向並無接納收購建議的海灣控股股東及海灣控股購股權持有人在收購建議截止前發出最少14日的書面通知，並將刊發一份公告。

- (e) 除非經執行人員同意，否則在UTFE選擇行使強制收購權時，收購建議不得於本綜合文件寄發日期四個月後繼續可供接納，惟UTFE當時已有權行使強制收購的權利則除外。
- (f) 倘收購建議的截止日期獲延長，本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須被視為所延長的收購建議截止日期，但文義另有所指之處除外。
- (g) 由海灣控股股東或由其代表或海灣控股購股權持有人或由其代表按原本及／或任何早前修訂形式接納之股份收購建議或購股權收購建議，須被視為接納有關經修訂的收購建議。
- (h) 任何有關經修訂收購建議的接納及／或據此作出的任何選擇均不得撤回，除非及直至接納海灣控股股東／海灣控股購股權持有人有權根據下文「撤回的權利」一段撤回其接納，且彼正式撤回有關接納。

4. 強制收購和撤回海灣控股的上市地位

如達成條件(甲) (如本綜合文件「瑞銀函件」內「收購建議之該等條件」一段所述)，UTFE有意行使開曼群島公司法第88條之下的權利，強制收購UTFE根據股份收購建議尚未收購的該等海灣控股股份。完成強制收購後，海灣控股將成為UTFE的全資附屬公司，屆時將會根據上市規則第6.15條的規定，申請撤回海灣控股股份在聯交所的上市地位。

根據收購守則第15.6條的規定，由於UTFE或會考慮行使開曼群島公司法有關條文項下的權利，強制收購UTFE根據股份收購建議尚未收購的海灣控股股份，有關股份收購建議可供接納的期間為收購建議文件寄發起計不可超過四個月，但如果UTFE已經根據開曼群島公司法有權行使強制收購所賦予的權力則除外，而在該情況下，UTFE必須行使該權力，不得延誤。

根據收購守則規則第2.11條的規定，除非執行人員同意，UTFE如擬透過作出股份收購建議及運用強制收購的權利而收購海灣控股或將其私有化，除須符合開曼群島公司法所施加的規定外，因股份收購建議獲得接納而得到的股份連同UTFE及其一致行動的人士在收購建議文件發出後的四個月內所購買的股份的總數，必須達到無利害關係股份總額的90%，UTFE才可以行使該項權利。

警告：

如果接納程度達至開曼群島公司法之指定水平，並且收購守則第2.11條許可強制收購及UTFE落實私有化海灣控股，則海灣控股之證券將會由截止日期(或UTFE根據收購守則之規定可能決定之較後時間或日期)起暫停買賣，直至海灣控股之證券根據上市規則第6.15條撤銷於聯交所之上市地位為止。

維持上市地位／公眾持股量

於收購建議截止時，倘不足25%海灣控股股份由公眾持有，或倘聯交所認為存在以下情況：

- 海灣控股股份之買賣存在或可能存在虛假市場，或
- 海灣控股股份沒有足夠公眾持股量以維持有秩序之市場，

則聯交所或會考慮運用其酌情權暫停海灣控股股份之買賣。就此而言，應注意於收購建議完成後，海灣控股股份之公眾持股量或會不足，而海灣控股股份之買賣亦可能因此暫停，直至其公眾持股量達到指定水平為止。

於最後實際可行日期及根據證券及期貨條例第XV部披露之公開資料，海灣控股的公眾持股量約為17.54%，其低於海灣控股全部已發行股本的25%（上市規則的最低公眾持股量規定）。

5. 公告

- (a) UTFE須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下所允許的有關較後時間及／或日期)前通知執行人員及聯交所有關就收購建議所作出修訂、延長期限、到期結束或成為無條件之決定。UTFE須於截止日期下午七時正前在聯交所網站發出公告，以說明收購建議是否已修訂、延長期限或已到期或已成為或宣佈為無條件。
- (b) 計算接納項下的海灣控股股份及購股權總數時，只有完整、符合規定及達成本附錄所載的接納條件，且不遲於截止日期下午四時正(即接納收購建議的最後時間及日期)由收款代理或海灣控股的公司秘書接獲的有效接納，方會計算在內。

6. 撤回的權利

- (a) 除下文(b)項所列的情況或遵照收購守則第17條(該條規定倘收購建議於截止日期時並無就接納而言成為無條件，則接納人有權於該日期起計21日後撤回其接納)外，海灣控股股東及海灣控股購股權持有人(視情況而定)就收購建議提交的接納，將不可撤銷，亦不可撤回。
- (b) 倘UTFE未能遵守本附錄「公告」一段所載的規定，執行人員可要求向已提交接納收購建議的海灣控股股東及海灣控股購股權持有人(視情況而定)，按令執行人員滿意的條款授予撤回接納的權利，直至符合該段所載的規定為止。
- (c) 倘收購建議依照收購守則規定在執行人員同意下被撤回，UTFE須盡快及無論如何於撤回後10日內以普通郵遞方式將連同**白色**接納表格交回的股票寄還有關海灣控股股東，及將連同**粉紅色**接納表格交回的購股權證明書寄還有關海灣控股購股權持有人。

7. 一般事項

- (a) 所有須由海灣控股股東及海灣控股購股權持有人送交或向彼等發出或由彼等發出的通訊、通告、接納表格、海灣控股股份股票或購股權證明書、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及就支付收購建議下的應付代價的匯款，概將由彼等(或彼等指定的代理人)送交或向彼等發出或由彼等發出，郵誤風險由彼等承擔，而UTFE、其一致行動人士、瑞銀、海灣控股、收款代理或任何彼等各自的董事或參與收購建議的其他人士或彼等各自的代理人概不會承擔任何郵遞損失的責任或由此引致的其他責任。
- (b) 接納表格所載的規定構成收購建議的條款的一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈收購建議的人士，將不會導致收購建議在任何方面失效。
- (d) 收購建議及所有接納將受香港法例規限，並按其詮釋。

- (e) 正式簽署接納表格，將構成授權UTFE、瑞銀或其可能指定的有關人士代表接納收購建議的人士填妥、修訂及簽署任何文件及採取任何其他必須或適當的行動，使已接納收購建議的人士的海灣控股股份及購股權(視情況而定)歸UTFE或其所指定的有關人士所有。
- (f) 任何接納收購建議之人士，將被視為構成向UTFE及瑞銀保證其於根據股份收購建議購入的海灣控股股份及／或根據購股權收購建議購入的購股權於出售時在任何情況下將不附帶任何第三方權利、留置權、抵押、衡平權、不利利益及產權負擔，並附帶所有於聯合公告之日期或其後隨附的附帶權利，就海灣控股股份而言，包括但不限於收取於聯合公告之日期或之後所宣派、作出或派付的一切股息(不論末期或中期)及其他分派(如有)之權利。海灣控股購股權持有人將向海灣控股交回彼等就購股權的所有現有權利(如有)，其後有關購股權將被註銷、放棄及撤銷。
- (g) 由任何代名人作出之股份收購建議接納將被視作構成該代名人向UTFE及瑞銀保證，白色接納表格所示海灣控股股份數目為該名代名人代表接納股份收購建議的實益擁有人持有的海灣控股股份總數。
- (h) 本綜合文件及接納表格所指收購建議一詞，包括其任何修訂及／或延展部分。
- (i) 向登記地址為香港以外司法權區的人士提呈收購建議或會受到有關司法權區的法例影響。海灣控股股東或海灣控股購股權持有人若為香港以外司法權區的公民或居民或國民，應自行了解或取得有關司法權區就股份收購建議及／或購股權收購建議之涵義之適用規管或法律意見及遵守任何適用的法例規定。欲接納收購建議的有關人士有責任確定彼等全面遵守任何有關司法權區在此方面的法例，包括取得任何必要之政府、外匯管制或其他方面之同意或辦理其他必要的正式手續、監管及法例規定，以及支付該等司法權區的任何過戶或註銷費用或其他應繳稅項。任何該等海外海灣控股股東或海灣控股購股權持有人須全面負責支付就該司法權區應付的轉讓或註銷或其他稅項及稅款。UTFE、瑞銀及涉及收購建議的任何其他人士就有關人士可能需要繳納之稅款有權獲得該人士全數彌償，及獲得保障不會因此蒙受損失。

- (j) 任何一名或多名人士接納收購建議將被視為構成該名人士向UTFE及瑞銀保證，並表示該名人士根據一切適用法例獲准接獲及接納收購建議及其任何修訂，而該接納根據一切適用法例屬有效及具約束力。
- (k) 除收購守則批准外，所有海灣控股股東於白色接納表格及海灣控股購股權持有人於粉紅色接納表格作出之接納、指示、授權及承諾均不可撤銷及為無條件。
- (l) 透過股份收購建議出售予UTFE之股份將以UTFE或其代名人之名義登記。
- (m) 在作出決定時，海灣控股股東及海灣控股購股權持有人應倚賴其本身對UTFE、海灣控股及收購建議之條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之評估。本綜合文件之內容(包括所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為任何法律或商業意見。海灣控股股東及海灣控股購股權持有人應向本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (n) 根據收購守則之條款，即使收購建議之接納尚未填妥或並無隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之一份或多份信納彌償保證)，UTFE仍可酌情視有關接納為有效，惟在該等情況，應付之代價將不會寄發，直至收款代理已收到有關海灣控股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之一份或多份信納彌償保證)為止。然而，除非已完全遵守收購守則第30.2條的規定，否則於計算是否已達成接納條件時有關接納不會計算在內。
- (o) 本綜合文件及接納表格的中英文本的詮釋如有任何歧義，概以英文本為準。

1. 三年財務資料概要

下文載列海灣控股集團截至2008年12月31日止三個年度各年之經審核綜合損益表概要。羅兵咸永道會計師事務所就海灣控股集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年之經審核財務報表發出之核數師報告並無載有任何保留意見。海灣控股集團於該三年度各年之經審核綜合損益表概要並無非經常性項目及特殊項目。

財務概要

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收益	1,131,475	840,151	645,771
除所得稅前利潤	193,845	185,824	173,128
所得稅費用	(16,133)	(4,769)	(8,001)
本年度利潤	177,712	181,055	165,127
少數股東權益	36	39	134
股息	-	64,320	58,640
每股股息	-	人民幣8.04仙	人民幣7.33仙
每股基本盈利	人民幣22.2仙	人民幣22.6仙	人民幣20.6仙

2. 海灣控股集團截至2008年12月31日止年度之經審核賬目

下文為海灣控股集團截至2008年12月31日止年度之經審核財務報表連同財務報表有關附註全文，摘錄自海灣控股集團截至2008年12月31日止年度之年報。

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收益	5	1,131,475	840,151
銷貨成本		(658,487)	(471,824)
毛利		472,988	368,327
其他收入	7	36,382	45,089
分銷費用		(153,804)	(98,688)
行政及一般費用		(164,576)	(127,032)
經營利潤	8	190,990	187,696
應佔業績			
共同控制實體	18	2,926	392
聯營公司	19	(71)	(2,264)
除所得稅前利潤		193,845	185,824
所得稅費用	9	(16,133)	(4,769)
本年度利潤		<u>177,712</u>	<u>181,055</u>
應佔權益：			
本公司權益持有人		177,676	181,016
少數股東權益		36	39
		<u>177,712</u>	<u>181,055</u>
按本公司權益持有人應佔溢利計算 之每股盈利	11		
— 基本(人民幣仙)		<u>22.2</u>	<u>22.6</u>
— 攤薄(人民幣仙)		<u>22.2</u>	<u>22.6</u>
股息	12	<u>—</u>	<u>64,320</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	338,184	310,568
土地經營租約預付租金	16	9,406	9,631
無形資產	17	19,130	16,024
投資一家共同控制實體	18	847	188
聯營公司投資	19	–	71
遞延所得稅資產	22	6,034	3,257
		<u>373,601</u>	<u>339,739</u>
流動資產			
存貨	23	241,471	153,711
應收賬款	24	342,647	253,385
其他應收款項、按金及預付賬款	25	55,675	73,061
應收一家共同控制實體款項	18	12,663	24,373
應收一家關連公司款項	26	3,534	3,534
有限制銀行存款	28	16,474	11,511
現金及銀行存款	27	413,701	352,605
		<u>1,086,165</u>	<u>872,180</u>
總資產		<u><u>1,459,766</u></u>	<u><u>1,211,919</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔之股本及儲備			
股本	29	84,800	84,800
儲備	30	1,033,868	919,278
		<u>1,118,668</u>	<u>1,004,078</u>
少數股東權益		<u>908</u>	<u>872</u>
權益總額		<u><u>1,119,576</u></u>	<u><u>1,004,950</u></u>

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款	31	145,514	95,330
其他應付款項及應計費用		29,397	17,062
應付一家關連公司款項	26	40	-
客戶墊款	32	139,718	70,272
應付稅項		25,521	24,305
		<u>340,190</u>	<u>206,969</u>
總負債		<u><u>340,190</u></u>	<u><u>206,969</u></u>
權益及負債總額		<u><u>1,459,766</u></u>	<u><u>1,211,919</u></u>
流動資產淨值		<u><u>745,975</u></u>	<u><u>665,211</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>1,119,576</u></u>	<u><u>1,004,950</u></u>

公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	5,897	141
附屬公司投資及貸款	20	367,172	446,361
		<u>373,069</u>	<u>446,502</u>
流動資產			
其他應收款項、按金及預付賬款	25	234	223
應收一家共同控制實體款項	18	—	5,306
現金及銀行存款	27	205	214
		<u>439</u>	<u>5,743</u>
總資產		<u><u>373,508</u></u>	<u><u>452,245</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔之股本及儲備			
股本	29	84,800	84,800
儲備	30	284,788	363,503
權益總額		<u><u>369,588</u></u>	<u><u>448,303</u></u>
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		<u>3,920</u>	<u>3,942</u>
總負債		<u><u>3,920</u></u>	<u><u>3,942</u></u>
權益及負債總額		<u><u>373,508</u></u>	<u><u>452,245</u></u>
淨流動(負債)／資產		<u><u>(3,481)</u></u>	<u><u>1,801</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>369,588</u></u>	<u><u>448,303</u></u>

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔			權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	
於2007年1月1日	84,800	795,678	833	881,311
僱員購股權計劃				
— 提供服務值	—	1,224	—	1,224
本年度利潤	—	181,016	39	181,055
本年度確認之收入總額	—	182,240	39	182,279
已付股息	—	(58,640)	—	(58,640)
於2007年12月31日	<u>84,800</u>	<u>919,278</u>	<u>872</u>	<u>1,004,950</u>
	本公司權益持有人應佔			權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	
於2008年1月1日	84,800	919,278	872	1,004,950
僱員購股權計劃				
— 提供服務值	—	1,234	—	1,234
本年度利潤	—	177,676	36	177,712
本年度確認之收入總額	—	178,910	36	178,946
已付股息	—	(64,320)	—	(64,320)
於2008年12月31日	<u>84,800</u>	<u>1,033,868</u>	<u>908</u>	<u>1,119,576</u>

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	33	185,905	30,173
已付中國所得稅		(13,888)	(7,364)
營運活動產生的現金淨額		<u>172,017</u>	<u>22,809</u>
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(47,348)	(150,752)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,774	2,294
無形資產增加		(5,998)	(3,875)
存入原到期為三個月以上之定期存款		(87,126)	–
已收利息		3,971	6,956
出售可供出售金融資產		–	90,000
購買可供出售金融資產		–	(60,000)
投資活動所用的現金淨額		<u>(133,727)</u>	<u>(115,377)</u>
融資活動的現金流量			
已付股息		(64,320)	(58,640)
收回有限制銀行存款		–	11,480
融資活動所用的現金淨額		<u>(64,320)</u>	<u>(47,160)</u>
現金及現金等價物減少淨額		(26,030)	(139,728)
年初現金及現金等價物		<u>352,605</u>	<u>492,333</u>
年終現金及現金等價物		<u><u>326,575</u></u>	<u><u>352,605</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

海灣控股有限公司(「本公司」)於2004年4月27日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事住宅，商業及工業用途的智能防火探測與控制系統及自動智能安全系統的開發，製造，銷售和安裝。本公司之附屬公司的主要業務載於本財務報表附註36。

本公司註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座16樓1612室。而本公司於北京市主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)北京市朝陽區利澤中一路1號博雅國際中心2號樓21層，郵編100102。

本公司主要上市地位於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板。

除非另有說明，本綜合財務報表之呈列以人民幣(「人民幣」)為單位。本綜合財務報表已於2009年4月24日經董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

用以編製本綜合財務報表之主要會計政策載列如下。除非另有說明，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就可供出售金融資產之重估而作出修訂。

根據國際財務報告準則編製財務報表須作出若干關鍵會計估計。而管理層於應用本集團之會計政策之過程中亦須作出判斷。涉及高程度判斷或複雜性的範圍，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的範疇，已於財務報表附註4披露。

(a) 於2008年已生效之修訂及詮釋

- 國際會計準則(「國際會計準則」) 39「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產如符合注明的條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。國際財務報告準則7「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類金融資產的披露規定。此項修訂自2008年7月1日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響，因為本集團並無重新分類任何金融資產。

(b) 於2008年生效惟與本集團無關之詮釋

下列已刊發準則之詮釋必須於2008年1月1日或其後開始之會計期間採納，惟與本集團之營運無關：

- 國際財務報告詮釋委員會(「國際財務報告詮釋委員會」)－詮釋11「國際財務報告準則2－集團及庫存股份交易」
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋12「服務特許權安排」
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋14「國際會計準則19－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納之準則、修訂及對現有準則之詮釋

以下為已發佈之準則、修訂及對現有準則之詮釋，而本集團須在2009年1月1日或其後開始之會計期間採納，但本集團並無提早採納：

- 國際財務準則8「營運分部」(由2009年1月1日起生效)。國際財務報告準則8取代了國際會計準則14「分部報告」，並將分部報告與美國準則SFAS131「有關企業分部和相關資料之披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用之相同基準呈報。本集團將會由2009年1月1日起應用國際財務報告準則8。
- 國際會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」(由2009年1月1日起生效)。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合損益表和全面收入報表)中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外，還須呈列前期期初的經重列資產負債表。本集團將會由2009年1月1日起應用國際會計準則1(經修訂)。
- 國際會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(由2009年7月1日起生效)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在損益中確認盈虧。本集團將會由2010年1月1日起應用國際會計準則27(經修訂)。

- 國際財務報告準則1(修訂本)「首次採納國際財務報告準則」及國際會計準則27「綜合及獨立財務報表」(由2009年7月1日起生效)。此項經修訂準則容許首次採納者根據舊有會計政策的賬面值或使用公平值作為附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資初步成本，計量在獨立財務報表中。此修訂本亦刪去了國際會計準則27成本方法的定義，並取而代之規定在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入。本公司將由2010年1月1日起在獨立財務報表中應用國際會計準則27(修訂本)。
- 國際財務報告準則2(修訂本)「以股份為基礎的付款」(由2009年1月1日起生效)。此項修訂準則處理有關歸屬條件和註銷，澄清了歸屬條件僅指服務條件和表現條件。以股份為基礎的付款的其他特徵不是歸屬條件。因此，此等特徵將需要包括在與僱員和其他提供類似服務人士的交易於授出日期的公平值內，亦即此等特徵將不影響授出日期後預期將歸屬的獎勵數目或估值。所有註銷，不論由實體或其他方作出，必須按相同的會計處理法入賬。本集團將由2009年1月1日起應用國際財務報告準則2(修訂本)。
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋16「對沖海外業務淨投資」(由2008年10月1日起生效)。國際財務報告詮釋委員會－詮釋16澄清了有關淨投資對沖的會計處理方法。這包括說明淨投資對沖涉及功能貨幣而非列賬貨幣的差額，而對沖工具可在本集團任何地方持有。國際會計準則21「匯率變動的影響」適用於對沖項目。本集團將會由2009年1月1日起應用國際財務報告詮釋委員會－詮釋16。
- 國際會計準則委員會在2008年5月公佈的年度改進項目
 - 國際會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」(2009年1月1日起生效)。此修訂本澄清了若干而非所有根據國際會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。本集團將由2009年1月1日起應用國際會計準則1(修訂本)。
 - 國際會計準則19(修訂本)「僱員福利」(2009年1月1日起生效)。
 - 此修訂本澄清了導致福利承諾受未來薪酬增加所影響的計劃修訂是一項縮減，而假若修訂導致界定福利責任的現值減少，則過往服務應佔的福利變動的修訂會產生負數的過往服務成本。
 - 計劃資產回報的定義已修訂，說明計劃行政成本在計算計劃資產回報時扣除，只限於該等成本已自界定福利責任的計量中扣除。

- 短期和長期僱員福利的分別將會根據該等福利是否在僱員提供服務的12個月內或後結算為準。
- 國際會計準則37「撥備、或然負債和或然資產」規定或然負債必須披露而非確認。國際會計準則19已修訂以貫徹一致。

本集團將由2009年1月1日起應用國際會計準則19(修訂本)。

- 國際會計準則28(修訂本)「聯營公司的投資」(及對國際會計準則32「金融工具：呈報」及國際財務報告準則7「金融工具：披露」的其後修訂)(由2009年1月1日起生效)。就減值測試而言，聯營公司投資被視為單一資產，而任何減值虧損不分配至投資內所包含的特定資產，例如商譽。減值撥回記錄為投資結餘的調整，數額最多為聯營公司可收回金額的增加。本集團將會由2009年1月1日起，對聯營公司投資有關的減值測試以及任何相關的減值虧損，應用國際會計準則28(修訂本)。
- 國際會計準則36(修訂本)「資產減值」(由2009年1月1日起生效)。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會由2009年1月1日起應用國際會計準則36(修訂本)，並對減值測試提供所需的披露(如適用)。
- 國際會計準則38(修訂本)「無形資產」(由2009年1月1日起生效)。預付款只能夠在取得貨品的收取權或服務之前已作出付款時確認。本集團將會由2009年1月1日起應用國際會計準則38(修訂本)。
- 關於國際財務報告準則7「金融工具：披露」、國際會計準則8「會計政策、會計估計的變動和錯誤更正」、國際會計準則10「結算日後事項」、國際會計準則18「收益」及國際會計準則34「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。此等修訂本不大可能會對本集團的財務報表有影響，故此未有作詳細分析。

上述該等準則、修訂及對現行準則之詮釋預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。

(d) 仍未生效且與本集團營運無關之現有準則之詮釋及修訂

以下為已公佈之對現有準則之詮釋及修訂，而本集團必須在2009年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間採納，但與本集團業務無關：

- 國際會計準則23(經修訂)「借貸成本」(由2009年1月1日起生效)
- 國際會計準則32(修訂本)「金融工具：呈報」及國際會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」－「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」(由2009年1月1日起生效)
- 國際財務報告準則3(經修訂)「業務合併」(由2009年7月1日起生效)
- 國際財務報告準則5(修訂本)「持有出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對國際財務準則1「首次採納」的其後修訂)(由2009年7月1日起生效)
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由2008年7月1日起生效)
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋15「房地產建築協議」(由2009年1月1日起生效)
- 國際會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」－「合資格對沖項目」(由2009年7月1日起生效)
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋17「向擁有人分派非現金資產」(由2009年7月1日起生效)
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋18「自客戶之資產轉讓」(適用於2009年7月1日或之後的轉讓)
- 國際會計準則委員會在2008年5月公佈的年度改進項目
 - 國際會計準則16(修訂本)「物業、廠房及設備」(及對國際會計準則7「現金流量表」的其後修訂)(由2009年1月1日起生效)
 - 國際會計準則20(修訂本)「政府補貼之會計處理及政府援助之披露」(由2009年1月1日起生效)
 - 國際會計準則27(修訂本)「綜合及獨立財務報表」(由2009年1月1日起生效)
 - 國際會計準則29(修訂本)「嚴重通脹經濟中之財務報告」(由2009年1月1日起生效)
 - 國際會計準則31(修訂本)「合營企業權益」(及對國際會計準則32及國際財務報告準則7的其後修訂)(由2009年1月1日起生效)

- 國際會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對國際會計準則16的其後修訂)(由2009年1月1日起生效)
- 國際會計準則41(修訂本)「農業」(由2009年1月1日起生效)
- 國際會計準則20「政府補貼之會計處理及政府援助之披露」、國際會計準則29「惡性通脹經濟中之財務報告」、國際會計準則40「投資物業」及國際會計準則41「農業」之輕微修訂未有在上文提及。

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至12月31日止之財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策之所有實體，一般附帶超過半數投票權之股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在損益表確認(附註2.6)。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.9)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東權益有關之交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行的交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於綜合損益表記賬。向少數股東進行購置而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

(c) 共同控制實體

共同控制實體為本集團與其他人士負責承擔之經濟實體，其營運由雙方共同控制而任何參與方不可單方面控制其經濟活動。對共同控制實體之投資會以權益會計法入賬。按此方法本集團於綜合損益表確認共同實體在收購後之損益而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。累計收購後變動應以該投資之賬面值調整。

本集團向共同控制實體出售本集團資產，本集團確認另一方應佔之部份損益。本集團與其共同控制實體間交易之未實現收益按本集團於共同控制實體權益之數額對銷。倘本集團自共同控制實體購買資產，本集團不會確認其分佔共同控制實體損益直至該資產重售予獨立第三方。然而，若有關虧損證明流動資產的可變現淨值減少或出現減值虧損，交易虧損即時確認。

(d) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權之實體，通常附帶20%-50%投票權之股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備之變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產和服務，而產品或服務之風險和回報與其他業務分部不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務之風險和回報與在其他經濟環境中營運分部的不同。根據本集團之內部財務報告制度，本集團決定業務分部為主要呈報格式。

2.4 外幣兌換

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在地之主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司之功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生之匯率盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以年終匯率換算產生之匯率盈虧在損益表確認。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)之業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報之資產負債表內之資產和負債按該資產負債表日之收市匯率換算；
- 每份綜合損益表內之收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率之累計影響之合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之匯率差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯率差額列入股東權益。當售出或清理部份海外業務時，該等匯率差額在綜合損益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產和負債，並按收市匯率換算。

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為一項獨立資產(按適用)。已更換零件之賬面值已被剔除入賬。所其他維修及保養在產生之財政期間內於損益表支銷。

其他資產之折舊採用以下之估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 樓宇	20-35年
— 廠房及機器	10年
— 汽車	6年
— 傢具、裝置及設備	2-8年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即撇減至估計可收回金額(附註2.9)。出售盈虧按所得款與賬面值之差額，並在損益表確認。

2.6 無形資產

(a) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司可識別淨資產公平值的數額。收購附屬公司之商譽包括在無形資產內。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。出售某個實體之盈虧包括與被出售實體有關之商譽之賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從業務分部所識別的商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。

(b) 研發成本

研究開支在發生時作為費用支銷。當符合下列條件時，開發項目(涉及新產品或改良產品的設計和測試)產生的成本確認為無形資產：

- 完成該無形資產是技術性可行的，以致其可供使用或出售；
- 管理層有意完成該無形資產並使用或出售；
- 有能力使用或出售該無形資產；
- 能夠證明無形資產如何將產生可能的未來經濟利益；
- 有足夠的技術性、財務和其他資源以完成開發並使用或出售該無形資產；及
- 無形資產在開發期內應佔的支出能夠可靠地計量。

不符合上述條件的其他開發成本在發生時作為費用支銷。已入賬為費用之開發成本不會在往後期間確認為資產。已資本化的開發成本記錄為無形資產，並由資產可供使用時開始，在其可使用期間內(不超過5年)以直線法攤銷。

開發資產每年按國際會計準則36測試減值(附註2.9)。

2.7 在建工程

在建工程指興建中的資本性資產並按成本減累計虧損列示。成本包括所有開支及其他直接成本、預付款及應佔興建工程按金。在建工程不計提撥備。

2.8 土地經營租約預付租金

土地使用權按成本減累計攤銷及減值虧損後列賬。成本指就多個廠房及樓宇所在的中國土地使用權而支付之代價。土地經營租約預付租金按其土地使用權期間以直線法攤銷。

2.9 附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非金融資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但須每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款、以及可供出售。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

(a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款包括在資產負債表中的「貿易及其他應收賬款」及「現金及現金等價物」內(附註2.12及2.13)。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2.10.2 確認及計量

定期購入及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬之所有金融資產，其投資初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。

貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。以外幣為單位並分類為可供出售之貨幣性證券之公平值變動，按照證券之攤銷成本變動與該證券賬面值之其他變動所產生之匯率差額進行分析。貨幣性證券之匯率差額在損益表確認；非貨幣性證券之匯率差額在權益中確認。分類為可供出售之貨幣性及非貨幣性證券之公平值變動在權益中確認。

當分類為可供出售之證券售出或減值時，在權益中確認之累計公平值調整列入綜合損益表內。

可供出售證券利用實際利息法計算之利息在損益表內確認為部份其他收入。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產已經減值。對於分類為可供出售之股權證券，證券公平值大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。若干可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公平值之差額，減該金融資產之前在綜合損益表確認之任何減值虧損計算－自權益中剔除並在綜合損益表記賬。在損益表確認之股權工具減值虧損不會透過綜合損益表撥回。貿易應收款之減值測試在附註2.12中說明。

2.11 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資、其他直接成本及相關生產經常開支(依據正常營運能力)，惟不包括借貸成本。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價，減適用之變動銷售費用。

2.12 貿易及其他應收款

貿易及其他應收賬款初步按公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示本集團未能根據貿易及其他應收賬款之原訂條款收回所有到期款項，即就貿易及其他應收賬款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行債務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產之賬面值通過備抵賬調減，虧損金額在綜合損益表中確認。當貿易應收賬款不可收回時，該金額在備抵賬中撤銷。其後收回早前撤銷的金額則撥回計入損益表。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金，銀行通知存款及原到期日為三個月或以下之其他存款。

2.14 股本

普通股被列為權益。發行新股份或期權所得款項，於扣除直接歸屬之增量成本及稅款後，在權益扣減列示。

2.15 貿易應付款

貿易應付款初步按公平值確認，其後以實際利息法計量攤銷成本。

2.16 當期及遞延所得稅

本期間之稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項於綜合損益表確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、共同控制實體及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產及負債之稅基與資產和負債在綜合財務報表之賬面值間之差額產生之暫時性差異全數撥備。然而，如遞延所得稅乃源自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債之初步確認，而在交易時並不影響會計損益或應課稅盈虧，則不會入賬處理。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司、共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來很有可能不會撥回則除外。

2.17 僱員福利

(a) 界定供款計劃

- (1) 本集團參加中國多個界定供款計劃。該等計劃由中國相關市政府營辦。本集團對上述計劃之供款乃按僱員基本薪金之某個百分比計算。本集團對界定供款退休計劃之供款於發生時列作開支。公司一旦已作出供款，則毋須承擔其他付款責任。
- (2) 本集團為根據《僱傭條例》聘用的僱員根據《香港強制性公積金計劃條例》營辦強制性公積金計劃（「MPF計劃」）。MPF計劃為由獨立信託人管理的界定供款退休計劃。根據該計劃，僱主及其僱員各自須按該僱員相關收入向該計劃供款5%。本集團對界定供款退休計劃之供款於發生時列作開支。公司一旦已作出供款，則毋須承擔其他付款責任。

(b) 以股份為基礎之補償

本集團設有以權益償付，以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲取授予認股權而提供之服務之公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權之公平值釐定，不包括任何非市場既定條件（例如盈利能力和銷售增長目標）之影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使之認股權數目之假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目之估計。本集團在損益表確認對原估算修訂（如有）之影響，並對權益作出相應調整。

在認股權行使時，收取之所得款扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。

2.18 撥備

當發生以下情況須計提撥備：本集團因已發生之事件而產生現有之法律或推定責任；很有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多個類似責任，其需要在償付中流出資源之可能性，根據責任之類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

2.19 收益確認

收益指本集團在正常業務過程中銷售貨品及提供服務的已收或應收代價的公平價值，收益在經扣除增值稅、回扣及折扣以及抵銷本集團內部銷售後列賬。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (a) 銷售貨品之收益於擁有權之風險及回報轉移時確認入賬，一般即於貨品或貨品之所有關鍵部件送達客戶以及所有權轉移時。
- (b) 安裝服務之收益乃於提供服務之會計期間內，按照對指定交易完成程度的評估確認入賬，完成指定交易程度之評估基準為截至結算日所產生之實際成本佔每份合約之總估計成本之百分比。
- (c) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。

2.20 政府補助金

政府補助金是由當地市政府提供之協助，旨在鼓勵企業在當地市內之業務發展。該等補助金屬於酌情性質。政府補助金在合理確定將會收取及本集團將會符合一切所附條件時，按其公平價值確認入賬。

2.21 租賃

凡擁有權之大部份風險及回報仍歸出租人所有之租約，均分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除出租人給予之任何優惠)按租期以直線法自損益表扣除。

2.22 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息獲本公司股東或董事批准(視情況而定)之期間內於本集團之財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

管理層會分析及採取措施並與本集團之營運單位緊密合作以控制本集團承受之財務風險。本集團一般採取保守之風險管理策略。因本集團將財務風險維持於極低水平，本集團不曾使用任何衍生工具或其他財務工具作對沖用途。本集團不會持有或發行財務衍生工具作貿易用途。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團大部份業務均以人民幣交易，雖然2006年發行股份集資籌得之款項，其中若干部份以港元和美元為單位存放於香港主要銀行及若干出口銷售以美元為單位，人民幣被界定為本公司之功能貨幣。在香港，公司不被允許開立人民幣戶口因而將外幣兌換為人民幣被禁止。另一方面，在中國兌換人民幣為外幣受中國政府之外匯管理機關頒佈之法律及法規限制。由於大部份營運業務均在中國，本集團之收入與開支主要以人民幣為單位而90%以上之金融資產與負債亦以人民幣計算。因此，人民幣匯率波動之效應對本集團之營運業績影響極微，本集團不曾就減低外匯風險訂定任何對沖交易。

於2008年12月31日，倘人民幣兌港幣貶值／升值1%，其他因素維持不變，本集團之除稅後利潤應會增加／減少約人民幣9,000元（2007年：約人民幣735,000元）。

於2008年12月31日，倘人民幣兌美元轉弱貶值／升值1%，其他因素維持不變，本集團之除稅後利潤應會增加／減少約人民幣84,000元（2007年：約人民幣60,000元）。

倘外匯風險對本集團造成重大財務影響時，本集團會制訂管理外匯風險之庫務政策。本集團將繼續監控其外匯狀況。截至2008年12月31日止年度，本集團並無使用任何財務工具或訂立任何合約對沖可能承受之外匯風險。

(ii) 價格風險

本集團不會承受權益證券價格風險因本集團並無持有任何權益證券之投資。管理層亦認為本集團承受商品價格風險之機會低，因價格波動之原材料相對於總生產成本之比例極低，且由於技術改良此等原材料之其他代替品很多。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

誠如附註27所披露，本集團之計息資產主要以現金及銀行存款列賬。截至2008年12月31日止年度利息收入約為人民幣4,077,000元(2007年：人民幣6,749,000元)。除此之外，本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率之波動所影響。本集團於2008年12月31日及2007年12月31日並無銀行借貸。故此，本集團不會因長期借貸而承受利率波動風險，更沒有使用任何利率互換合約對沖可能承受之利率波動風險。

(b) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及現金等價物，銀行存款及給予客戶之信貸，包括未償付之應收款和已承諾之交易。

(i) 貿易應收賬款

列賬於綜合資產負債表之貿易應收賬款賬面值為本集團就金融資產承受之最大信貸風險。本集團主要業務為從事智能防火探測與控制系統及自動智能安全系統之開發，製造，銷售和安裝。大部份客戶為規模較小並分佈於中國不同省份之專業消防設備安裝商、系統集成商及分包商。因此，本集團之客戶群非常多元化。故此，本集團之貿易應收賬款涉及大批分散客戶，且本集團並無面對重大信貸集中風險。本集團約有194個代表辦事處分佈於中國不同省份。此等辦事處負責產品銷售及回收貿易應收賬款。本集團對每一代表辦事處均有政策指引確保產品銷售予有適當信貸往績之客戶，而此等辦事處也會對其客戶進行信貸評估。

信貸評估包括對客戶之信貸質素作出風險控制評估，考慮其財務狀況，過往經驗及其他因素例如審閱公司客戶之合法公司註冊文件及外圍金融環境對客戶之影響，以評估其信貸狀況。客戶之信貸質素乃根據已收現金墊款、已簽償還協議及與各客戶之長期合作關係進行評估及分類。已收現金墊款、已簽償還協議及有長期合作關係之客戶將獲較高評級。個別風險限額按客戶信貸評估以及管理層分類而訂定。信貸限額之運用定期被監控。

管理層亦持續地監控各代表辦事處應收賬款結餘之收回率以確保各代表辦事處尚未收回之應收賬款結餘不會超過管理層設定之限額。本集團亦有政策計算營業代表之佣金，主要根據收回來自客戶之欠款金額。假若客戶之應收賬款不能收回而成為壞賬，該營業代表將不會獲發佣金。倘客戶超過信貸限額，本集團將會停止向該客戶送貨直至欠款被清還為止。由於採取以上各項措施，管理層認為本集團之信貸風險大為降低。

本集團收回貿易應收賬款之過往經驗記錄良好而管理層意見認為已經在綜合財務報表內對不可收回之貿易應收賬作出適當之撥備。

(ii) 現金及銀行存款

本集團以儲蓄存款及短期定存方式存放其99%現金及銀行存款在中國建設銀行股份有限公司、中國招商銀行、中國銀行及香港上海滙豐銀行有限公司等有信譽的銀行(附註27)。該等銀行在中國及香港獲獨立評級評為「A」級或有強大及穩定歷史背景。故此，本集團在這方面承受之信貸風險並不重大。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充足現金和有價證券，透過已承諾信貸融資之足夠額度備用資金，和有能結算市場持倉。根據對收購固定資產之年度預測，本集團確保維持充足現金以供應其一般營業之流動資金之需要，包括流動資金及資本開支的需要。本集團將對其流動資金及資本開支之需要進行定期預測並檢討一般營業之日常現金狀況及歷史現金需求。

於2008年及2007年，本集團沒有任何銀行借貸。於2008年12月31日，本集團之貿易應付款大部份於一年內到期。於2008年12月31日，本集團沒有任何資本承諾(2007年：人民幣2,368,000元)而只有於一年內到期之樓宇經營租約承擔，為數人民幣1,836,000元(2007年：人民幣1,547,000元)(附註34)。於2008年12月31日，因本集團有充足現金及銀行存款人民幣413,701,000元(2007年：人民幣352,605,000元)(附註27)，管理層認為本集團有充足資源應付其流動資金之需求而本集團流動資金風險為低。

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列之即期及非即期貸款)減去現金及定期存款。總資本為「權益」(如綜合資產負債表所列)加債務淨額。

於2008年，本集團沒有任何即期或非即期銀行借貸。故此，本集團之負債比率為零(2007年：零)而管理層認為本集團並無資本風險。

3.3 公平值估計

本集團金融資產之賬面值，包括現金及銀行存款、貿易及其他應收賬款、應收一家共同控制實體款項及金融負債(包括貿易及其他應付賬款)，因為其到期日短故與其公平值相約。

到期日少於一年的主要資產及負債之賬面值減任何估計貸方調整，如有，均假設與其公平值相約。作為披露目的，金融負債之公平值的估計按未來合約之現金流量以本集團類似之金融工具之現行市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預測。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產和負債之賬面值作出重大調整之估計和假設討論如下：

(a) 非流動資產減值

於各結算日，本集團參考來自內部和外部的資料是否有顯示非流動資產，包括物業、廠房及設備、發展成本和商譽出現減值。倘任何此等顯示存在，應估算該資產之可收回金額並確認減值虧損以降低該資產之賬面值至其可收回金額。估計可收回金額按該資產所屬之現金產生單位最低層次未來現金流量貼現釐定。可收回金額為該資產之使用價值與公平值減出售成本之較高者。減值虧損於損益表確認。因此，倘該非流動資產之可收回金額出現重大變動，將影響其將來之價值。

(b) 所得稅

本集團主要在中國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，交易和計算所涉及之最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款之估計，就預期稅務審計項目確認負債。此外，就本集團某些位於當地之附屬公司而言，鑑於新企業所得稅法，稅務豁免及適用之中國所得稅率仍有待各地方稅務局重新評估。如此等事件之最終稅務後果與最初記錄之金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間之所得稅和遞延稅撥備。

(c) 呆壞賬撥備

本集團對估計客戶未能清償欠款所招致之損失設定呆壞賬撥備。本集團按貿易應收賬之結餘賬齡分析，客戶之信貸質素及過往之撇賬經驗作出估算。倘客戶之財政狀況轉壞，實質撇賬可能較預期者高，本集團須修改計提撥備之基礎而其未來業績將會受到影響。

(d) 安裝合約完成百分比

管理層估算安裝合約之完成百分比。此等估算根據於結算日所產生之實際成本對各合約估計總成本之百分比。管理層於各結算日評估各合約之完工進度。此等估算之可靠性受適時更新總估計成本及將所產生之實際成本準確列賬所限。倘總估計成本及所產生之實際成本更新並不適時或列賬有誤，此將影響該等不可靠估計產生期間之收入。

5. 收益

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
產品銷售		
消防報警系統	810,680	578,319
消防報警網絡系統	25,897	19,286
可視對講系統及樓宇自控系統	68,558	74,718
電子式電能錶	43,217	31,402
服務提供		
安裝服務	183,123	136,426
	<u>1,131,475</u>	<u>840,151</u>
收益及營業額	<u>1,131,475</u>	<u>840,151</u>

6. 分部資料

分部資料乃按本集團之業務分部呈列。由於本集團大部份業務均位於中國，故此並無呈列地區分部。

業務分部

截至2008年 12月31日止年度	產品銷售				服務提供			集團 人民幣千元
	消防 報警系統 人民幣千元	消防報警 網絡系統 人民幣千元	可視對講		安裝服務 人民幣千元	企業 人民幣千元		
			系統及樓宇 自控系統 人民幣千元	電子式 電能錶 人民幣千元				
分部總收益	866,698	27,929	68,558	43,217	183,123	-	1,189,525	
分部間收益	(56,018)	(2,032)	-	-	-	-	(58,050)	
收益	810,680	25,897	68,558	43,217	183,123	-	1,131,475	
分部業績	212,451	2,499	2,566	(4,146)	(14,784)	(11,673)	186,913	
利息收入							4,077	
經營利潤							190,990	
應佔業績								
— 共同控制實體	2,926	-	-	-	-	-	2,926	
— 聯營公司	-	(71)	-	-	-	-	(71)	
除稅前利潤							193,845	
所得稅費用							(16,133)	
本年度利潤							177,712	
分部資產	959,410	128,213	57,521	72,427	218,574	23,621	1,459,766	
分部負債	212,253	12,221	23,279	21,792	66,685	3,960	340,190	
資本開支	19,017	2,258	6,816	171	18,463	5,929	52,654	
折舊	17,308	638	1,127	383	2,012	869	22,337	
土地經營租約								
— 預付租金攤銷	225	-	-	-	-	-	225	
開發成本攤銷	2,892	-	-	-	-	-	2,892	
應收賬款減值撥備	8,654	356	-	2,552	1,527	-	13,089	

截至2007年 12月31日止年度	產品銷售			服務提供			
	消防 報警系統 人民幣千元	消防報警 網絡系統 人民幣千元	可視對講	電子式 電能錶 人民幣千元	安裝服務 人民幣千元	企業 人民幣千元	集團 人民幣千元
			系統及樓宇 自控系統 人民幣千元				
分部總收益	612,261	65,888	74,718	31,402	136,426	-	920,695
分部間收益	(33,942)	(46,602)	-	-	-	-	(80,544)
收益	578,319	19,286	74,718	31,402	136,426	-	840,151
分部業績	160,751	14,145	15,888	658	6,655	(17,150)	180,947
利息收入							6,749
經營利潤							187,696
應佔業績							
— 共同控制實體	392	-	-	-	-	-	392
— 聯營公司	-	(2,264)	-	-	-	-	(2,264)
除稅前利潤							185,824
所得稅費用							(4,769)
本年度利潤							181,055
分部資產	711,265	114,324	70,279	61,309	150,122	104,620	1,211,919
分部負債	135,068	5,948	13,349	7,641	41,019	3,944	206,969
資本開支	112,977	361	11,167	2,130	5,152	17,074	148,861
折舊	14,689	215	1,451	364	1,753	373	18,845
土地經營租約							
— 預付租金攤銷	225	-	-	-	-	-	225
開發成本攤銷	2,391	-	-	-	-	-	2,391
應收賬款減值撥備	5,940	334	-	862	1,928	-	9,064

分部間轉撥或交易根據有關各方同意之條款及條件入賬。

資本開支包括添置物業、廠房及設備。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
涉及收益之政府補助金	225	7,957
增值稅退稅	31,602	30,144
利息收入	4,077	6,749
其他	478	239
	<u>36,382</u>	<u>45,089</u>

8. 經營利潤

經營利潤已扣除／(計入)下列項目：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
扣除：		
製成品及在製品的存貨變動	—	654
使用的原材料及消耗品	598,882	388,972
員工福利開支(附註13)	142,632	98,527
研究成本	13,551	10,789
租金開支	3,614	4,083
運輸開支	13,805	8,935
開發成本攤銷	2,892	2,391
折舊	22,337	18,845
應收賬款減值撥備	13,089	9,064
滯銷存貨撥備	2,884	884
土地經營租約預付租金攤銷	225	225
聯營公司投資減值	71	2,203
淨匯率虧損	2,289	5,395
核數師酬金	2,678	2,423
	<u>2,678</u>	<u>2,423</u>
計入：		
出售物業、廠房及設備收益淨額	(73)	(351)
製成品及在製品的存貨變動	(60,569)	—
	<u>(60,569)</u>	<u>—</u>

上述項目乃計入銷貨成本、分銷費用和行政及一般費用。

9. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期所得稅	18,910	7,272
遞延所得稅 (附註22)		
— 暫時性差異產生及撥回	(2,777)	(851)
— 在新企業所得稅法之下稅率更改之效應	—	(1,652)
	(2,777)	(2,503)
	<u>16,133</u>	<u>4,769</u>

由於本集團並無源自香港之應課稅利潤，故並無為香港利得稅計提撥備。中國所得稅撥備乃根據中國有關法律及法規按法定所得稅率計算。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法於2008年1月1日生效並引進廣泛變更，包括（但不限於）統一內資企業和外資企業之所得稅稅率，導致外資企業所得稅稅率由15%或24%增加至25%。此外，新企業所得稅法亦為該等於新稅法頒佈前成立的企業提供自其生效日期起為期五年之過渡期，賦予該等企業根據當時有效之稅法及規例享有優惠所得稅率。另根據於2008年1月1日生效的新企業所得稅法，企業申請並獲授予高／新科技企業（「高／新科技企業」）地位，將獲享法定優惠稅率15%。

本集團附屬公司海灣安全技術有限公司（「海灣安全」）、北京海灣智能儀錶有限公司（「海灣儀錶」）、海灣消防網絡有限公司（「海灣網絡」）及秦皇島海灣塑膠金屬製品有限公司（「海灣塑膠」）因在指定之開發區註冊成立為外商投資企業（「外資企業」），獲准在首兩個獲利年度內免稅而其後三年中國所得稅之適用國家稅率亦可減半（「該豁免及優惠」）。由於海灣安全及海灣網絡自2004年起已取得並應用該豁免及優惠，海灣安全及海灣網絡獲准在2004年及2005年免稅，且於2006年、2007年及2008年獲減半稅率。由於海灣儀錶自2005年起取得並應用該豁免及優惠，故海灣儀錶獲准在2005年及2006年免稅，且於2007年及2008年適用減半稅率，以及將於2009年適用減半稅率。由於海灣塑膠自2006年起取得並應用該豁免及優惠，故海灣塑膠獲准在2006年及2007年免稅，且於2008年適用減半稅率，以及將於2009年及2010年適用減半稅率。

本集團附屬公司北京海灣威爾電子工程有限公司（「北京海灣工程」）為指定於中關村科技園區註冊成立之高／新科技企業。根據中國相關稅務法律及法規，自2004年3月北京海灣工程註冊成立開始生效起，已獲豁免首三個獲利年度內免稅而其後三年中國所得稅之適用國家稅率亦可減半之優惠。由於北京海灣工程自2004年起已應用上述豁免及優惠，故北京海灣工程獲准在2004年、2005年及2006年免稅，且於2007年及2008年適用減半稅率，以及將於2009年適用減半稅率。

因要提升生產力，海灣安全興建第三期廠房（「海灣安全第三期」）。該廠房自2006年8月起竣工投產。根據中國相關法律及法規，海灣安全第三期附加投資獲豁免首兩個獲利年度內免稅而其後三年中國所得稅之適用國家稅率亦可減半。由於海灣安全第三期自其首個營運年度（即2006年）起已錄得溢利，故海灣安全第三期獲准在2006年及2007年免稅，且於2008年適用減半稅率，以及將於2009年及2010年適用減半稅率。

於2007年12月26日，國務院頒佈《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》。根據該通知，本集團附屬公司海灣安全、海灣網絡及海灣塑膠作為於2007年3月16日前在秦皇島經濟技術開發區（Qinhuangdao Economic and Technology Development Zone）成立的生產型外商投資企業，於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。其他優惠如所得稅稅率減半須基於上述過渡所得稅率計算。因此，海灣安全、海灣網絡及海灣塑膠於2008年的所得稅撥備乃以9%（2007年：海灣安全、海灣網絡：7.5%；海灣塑膠：0%）進行。

於2008年，北京海灣工程申請並於其後獲批准為高／新科技企業，因此，北京海灣工程可根據新企業所得稅法按15%優惠所得稅率納稅，而不再適用於上述2008年至2012年之過渡所得稅率。因此，2008年的所得稅撥備以7.5%（2007年：7.5%）進行。

海灣儀錶的適用中國所得稅率為25%（2007年：24%），因此，2008年的所得稅撥備以12.5%（2007年：12%）進行。本集團其他附屬公司2008年的適用中國企業所得稅率為25%（2007年：33%）。

根據新企業所得稅法及國家稅務總局（「國家稅務總局」）於2007年12月6日發佈之詳細執行法規（「詳細執行法規」），將會對外資企業於2008年1月1日或其後宣派及匯出應付其國外投資者之股息徵收10%代扣代繳稅。財政部（「財政部」）及國家稅務總局於2008年2月22日共同發佈財稅2008報告第1號（「報告第1號」）。根據報告第1號第四條，外資企業於2008年宣派自2007年12月31日累積未分配利潤之股息，此國外投資者所賺取之股息將獲豁免徵收代扣代繳企業所得稅。外資企業自2008年1月1日後賺取之利潤宣派股息，將會向外國投資者徵收代扣代繳所得稅。本集團決定在可見將來不會就外資企業2008年1月1日後賺取之利潤宣派股息。

本集團之實際稅率與法定稅率之差異主要由於下列因素導致：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前利潤	193,845	185,824
按法定稅率25%（2007年：33%）		
計算之中國所得稅	48,461	61,322
不可扣稅開支	10,829	7,758
新企業所得稅法下稅率變更之影響	-	(1,652)
所得稅評稅稅率不同及免稅之影響	(32,459)	(45,821)
並無確認遞延所得稅資產之稅務虧損	1,044	-
額外免稅額	(3,841)	(5,138)
毋須課稅之收入	(7,901)	(11,700)
所得稅開支	16,133	4,769

10. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔虧損人民幣15,629,000元(2007年：人民幣13,340,000元)於本公司財務報表處理。

11. 每股盈利

每股基本盈利以本公司權益持有人應佔溢利除以本年發行之普通股加權平均數。

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	177,676	181,016
已發行之普通股加權平均數(千股)	800,000	800,000
每股基本盈利(每股人民幣仙)	22.2	22.6
每股攤薄盈利(每股人民幣仙)	22.2	22.6

截至2008年及2007年12月31日止年度，購股權並沒有攤薄效應，此乃由於在該段期間普通股平均市價不超過購股權之行使價。

12. 股息

董事會並不建議就截至2008年12月31日止年度派發末期股息。

截至2007年12月31日止年度末期股息為每股人民幣8.04仙(約8.56港仙)，總股息金額為人民幣64,320,000元(約68,480,000港元)，其於2008年5月21日召開之本公司股東週年大會獲批准並已於2008年5月28日支付。

13. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
工資及薪金－不包括董事酬金	104,181	75,484
退休福利供款－僱員(附註14)	11,843	4,869
員工福利及津貼	21,004	12,461
董事酬金	4,370	4,489
購股權公平值攤銷	1,234	1,224
	142,632	98,527

於2008年12月31日，僱員人數(不包括董事)為3,531人(2007年：3,460人)。

(a) 董事酬金

已付及應付本公司董事酬金之合計金額如下：

	2008年					2007年				
	薪金花紅 津貼及 實物利益	退休 福利供款	小計	授予董事 之購股權 公平值攤銷	總額	薪金花紅 津貼及 實物利益	退休 福利供款	小計	授予董事 之購股權 公平值攤銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
宋佳城	1,435	14	1,449	207	1,656	1,320	12	1,332	205	1,537
曹瑜	1,265	14	1,279	166	1,445	1,100	12	1,112	165	1,277
彭開臣	600	11	611	123	734	1,050	5	1,055	122	1,177
徐紹文(附註)	-	-	-	-	-	224	8	232	-	232
曾軍	130	-	130	123	253	120	-	120	122	242
李均雄	258	-	258	123	381	180	-	180	122	302
張祖同	258	-	258	123	381	180	-	180	122	302
陳志安	255	-	255	123	378	150	-	150	122	272
孫倫	130	-	130	123	253	128	-	128	122	250
	4,331	39	4,370	1,111	5,481	4,452	37	4,489	1,102	5,591

附註：於2007年5月18日辭任

概無董事豁免由本集團已付／應付任何酬金。

(b) 五位最高薪酬人士

集團五位最高薪酬人士中包括三位董事(2007年：三位董事)，彼等之薪酬已於上文披露。餘下兩位(2007年：兩位)人士之薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金、花紅、津貼及實物利益	1,581	1,578
退休福利供款	24	49
	<u>1,605</u>	<u>1,627</u>

上述人士之薪酬介乎下列範圍：

薪酬組別	人數	
	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,000港元至1,500,000港元	-	1

- (c) 於2007年及2008年間，並無對本公司董事或五位最高薪酬人士支付酬金作為加入或於加入本集團時之酬勞或作為退職之補償。

14. 退休福利

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員	11,843	4,869
董事	39	37
本年度之界定供款計劃費用	11,882	4,906

本集團僱員須參與中國當地市政府或香港之第三方營辦之界定供款退休計劃。集團之供款按僱員基本薪金某個百分比或相關規定指定之固定金額計算。在目前的計劃下，沒有被取消之供款本集團可以用作減低目前或未來之供款。

15. 物業、廠房及設備

	本集團						合計 人民幣千元
	物業			設備、			
	樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私及裝置 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
成本							
於2007年1月1日	113,339	-	69,131	22,578	28,701	4,630	238,379
添置	107,226	-	11,289	4,461	5,470	20,415	148,861
轉賬	3,660	-	596	-	166	(4,422)	-
出售	(781)	-	(2,592)	(1,646)	(1,293)	-	(6,312)
於2007年12月31日	223,444	-	78,424	25,393	33,044	20,623	380,928
添置	8,340	1,534	10,810	5,176	6,280	20,514	52,654
轉賬	17,366	-	-	-	-	(17,366)	-
出售	(211)	-	(3,818)	(2,102)	(2,232)	(273)	(8,636)
於2008年12月31日	248,939	1,534	85,416	28,467	37,092	23,498	424,946
累計折舊							
於2007年1月1日	11,769	-	16,488	12,203	15,424	-	55,884
本年度折舊費用	6,301	-	6,641	2,809	3,094	-	18,845
撤銷－出售	(128)	-	(1,708)	(1,463)	(1,070)	-	(4,369)
於2007年12月31日	17,942	-	21,421	13,549	17,448	-	70,360
本年度折舊費用	7,792	271	7,170	2,854	4,250	-	22,337
撤銷－出售	(49)	-	(2,172)	(1,810)	(1,904)	-	(5,935)
於2008年12月31日	25,685	271	26,419	14,593	19,794	-	86,762
賬面淨值							
於2007年12月31日	205,502	-	57,003	11,844	15,596	20,623	310,568
於2008年12月31日	223,254	1,263	58,997	13,874	17,298	23,498	338,184

	樓宇 人民幣千元	本公司 設備、 傢私及裝置 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本			
於2007年1月1日	–	654	654
添置	–	40	40
於2007年12月31日	–	694	694
添置	5,759	171	5,930
於2008年12月31日	5,759	865	6,624
累計折舊			
於2007年1月1日	–	357	357
本年度折舊費用	–	196	196
於2007年12月31日	–	553	553
本年度折舊費用	82	92	174
於2008年12月31日	82	645	727
賬面淨值			
於2007年12月31日	–	141	141
於2008年12月31日	5,677	220	5,897

於2008年12月31日，本集團若干房產及物業賬面值約人民幣134,599,000元(2007年：人民幣81,696,000元)尚未取得業權證書。本集團現正進行獲取證書之程序。

16. 土地經營租約預付租金

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
成本		
年初及年末	11,345	11,345
	-----	-----
累計攤銷		
年初	1,714	1,489
本年度費用	225	225
	-----	-----
年末	1,939	1,714
	-----	-----
賬面淨值		
年初	9,631	9,856
	=====	=====
年末	9,406	9,631
	=====	=====

有關土地在中國以中期租約持有。

17. 無形資產

	2008年			2007年		
	商譽 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
年初	6,541	12,953	19,494	6,541	9,078	15,619
添置	-	5,998	5,998	-	3,875	3,875
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
年末	6,541	18,951	25,492	6,541	12,953	19,494
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
累計攤銷						
年初	-	3,470	3,470	-	1,079	1,079
本年度費用	-	2,892	2,892	-	2,391	2,391
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
年末	-	6,362	6,362	-	3,470	3,470
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
賬面淨值						
年初	6,541	9,483	16,024	6,541	7,999	14,540
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
年末	6,541	12,589	19,130	6,541	9,483	16,024
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

無形資產攤銷已包括於行政及一般開支。

商譽已分配於本集團根據業務分部識別之現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算。此等計算按經管理層批准之涵蓋一年期間之財政預算之現金流量預測計量。管理層用以計算使用價值之主要假設包括出售產品之來年毛利率47.5%、來年業務增長率2.8%及年度貼現率5.31%(中國現行人民幣借貸年利率)。此增長率乃根據管理層在消防產品行業的過往經驗及知識、手頭訂單及本集團之營銷策略而釐定，並已根據國內生產總值增長預測及相關行業(例如房地產業)之增長而調整。於財務預算期間之現金流量預測亦根據財務預算期間之消防產品之預期銷售釐定。預期現金流入／流出(包括消防產品之銷售)乃根據過往表現及管理層對市場發展之預計釐定。

商譽分配按業務分部之概要呈列如下。

	於2008年及2007年12月31日		
	消防報警系統 人民幣千元	消防報警網絡系統 人民幣千元	合計 人民幣千元
商譽	5,972	569	6,541

18. 投資一家共同控制實體及欠款

本集團：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
投資一家共同控制實體：		
分佔資產淨額	847	188
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	188	(204)
分佔利潤	2,926	392
抵銷向一家共同控制實體銷售之未實現利潤	(2,267)	-
年末	847	188
應收一家共同控制實體		
0至90天	7,437	3,694
91至180天	4,414	13,908
181至365天	-	5,666
逾365天	812	1,105
	12,663	24,373

於2008年12月31日，應收一家共同控制實體款項約人民幣812,000元(2007年：人民幣6,771,000元)已到期惟未減值。

應收一家共同控制實體款項為無抵押，免息，大部份按貿易條款償還及以美元為單位。

本公司：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收一家共同控制實體款項		
181至365天	—	5,306
	<u>—</u>	<u>5,306</u>
	<u>—</u>	<u>5,306</u>

共同控制實體詳情載述於附註36。

19. 聯營公司投資

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	71	2,335
分佔虧損	—	(61)
聯營公司投資減值	(71)	(2,203)
	<u>—</u>	<u>71</u>
年末	<u>—</u>	<u>71</u>
估：		
分佔淨資產，非上市	<u>—</u>	<u>71</u>

聯營公司詳情載述於附註36。

20. 附屬公司投資及貸款

	本公司 於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
附屬公司投資		
— 非上市股份，成本值	159,678	159,678
附屬公司貸款(附註)	207,494	286,683
	<u>367,172</u>	<u>446,361</u>

附註：

該結餘為無抵押、免息及權益性質，並且在近期沒有還款計劃。附屬公司詳情載述於附註36。

21. 按種類識別之金融工具

金融工具之會計政策已經在下列分項採用：

		本集團	
		於12月31日	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
按綜合資產負債表之資產			
貸款及其他應收款項			
應收賬款	24	342,647	253,385
其他應收賬款	25	23,168	33,500
應收一家共同控制實體	18	12,663	24,373
應收一家關連公司	26	3,534	3,534
有限制銀行存款	28	16,474	11,511
現金及銀行存款	27	413,701	352,605
		<u>812,187</u>	<u>678,908</u>
合計		<u>812,187</u>	<u>678,908</u>
		本公司	
		於12月31日	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
按公司資產負債表之資產			
貸款及其他應收款項			
向一家附屬公司貸款	20	207,494	286,683
應收一家共同控制實體	18	-	5,306
其他應收賬款	25	234	223
現金及銀行存款	27	205	214
		<u>207,933</u>	<u>292,426</u>
合計		<u>207,933</u>	<u>292,426</u>

22. 遞延所得稅

當有合法權利以目前稅務資產抵銷稅務負債及遞延所得稅與同一稅務管理機關相關時，遞延所得稅資產及負債可以互相抵銷。抵銷金額如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
－遞延稅項資產於超過12個月後收回	5,583	4,012
－遞延稅項資產於12個月內收回	2,339	1,379
	<u>7,922</u>	<u>5,391</u>
遞延稅項負債：		
－遞延稅項負債於超過12個月後結算	1,510	1,897
－遞延稅項負債於12個月內結算	378	237
	<u>1,888</u>	<u>2,134</u>
淨遞延稅項資產	<u><u>6,034</u></u>	<u><u>3,257</u></u>

遞延所得稅之總變動如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	3,257	754
計入損益表	<u>2,777</u>	<u>2,503</u>
年末	<u><u>6,034</u></u>	<u><u>3,257</u></u>

本年度遞延稅項負債變動如下：

	開發成本 人民幣千元
於2007年1月1日	720
自損益表扣除	<u>1,414</u>
於2007年12月31日	2,134
計入損益表	<u>(246)</u>
於2008年12月31日	<u><u>1,888</u></u>

本年度遞延稅項資產變動如下：

	應收賬款 減值撥備 人民幣千元	滯銷 存貨撥備 人民幣千元	物業、 廠房及設備 人民幣千元	應計費用及 未實現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日	1,174	112	36	152	-	1,474
(自損益表扣除)/計入損益表	3,574	246	(36)	133	-	3,917
於2007年12月31日	4,748	358	-	285	-	5,391
計入損益表	769	470	66	51	1,175	2,531
於2008年12月31日	<u>5,517</u>	<u>828</u>	<u>66</u>	<u>336</u>	<u>1,175</u>	<u>7,922</u>

遞延所得稅資產乃就結轉稅務虧損而確認，惟以可能透過未來應課稅利潤變現有關稅項利益為限。本集團並無就不可結轉以抵銷未來應課稅收益之虧損人民幣4,177,000元(2007年：無)確認遞延所得稅資產人民幣1,044,000元(2007年：無)。

23. 存貨

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
原材料	65,289	50,572
在製品	20,268	16,659
製成品	97,329	43,491
	182,886	110,722
已付運予客戶之部件而有關合約於年終時尚未完成	58,585	42,989
成本值，扣除滯銷存貨撥備	<u>241,471</u>	<u>153,711</u>

24. 應收賬款

本集團對公司客戶作出銷售所訂立之信貸期介乎30日至180日不等。本集團亦參考客戶於相關項目安裝本集團產品之進度，向若干客戶提供信貸期。於各結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0至90天	199,147	148,367
91至180天	44,088	45,014
181至365天	54,256	31,422
逾365天	84,276	54,613
	<u>381,767</u>	<u>279,416</u>
減：應收賬減值撥備	(39,120)	(26,031)
	<u><u>342,647</u></u>	<u><u>253,385</u></u>

本集團之貿易應收款項之賬面值與其於2008年12月31日之公平值相若，因為此乃短到期之應收賬款。根據過往經驗，管理層估計本集團之貿易應收款項之賬面值應可全數收回。

於2008年12月31日，約人民幣35,264,000元(2007年：約人民幣42,674,000元)之貿易應收款項已過期但沒有減值。此等貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
過期但沒有減值：		
0至90天	13,956	17,132
91至180天	14,593	19,508
181至365天	6,715	6,034
	<u>35,264</u>	<u>42,674</u>

於2008年12月31日，約人民幣58,226,000元(2007年：約人民幣37,159,000元)之貿易應收款項已經減值。貿易應收款項減值撥備金額約為人民幣39,120,000元(2007年：約人民幣26,031,000元)。此等貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
過期及已經減值：		
181至365天	10,694	6,358
逾365天	47,532	30,801
	<u>58,226</u>	<u>37,159</u>

於2008年及2007年12月31日，本集團貿易應收款之賬面值全部以人民幣計價。

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	26,031	16,967
應收款項減值撥備	<u>13,089</u>	<u>9,064</u>
於12月31日	<u>39,120</u>	<u>26,031</u>

於報告日，本集團承受之最大信貸風險為貿易應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

未過期及沒有減值之貿易應收款項之信貸質素可參考下列之應收賬款性質評估：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
無外部信貸評級之交易對手		
組別1 — 根據合約擁有尚未到期債務之現有客戶	250,057	172,880
組別2 — 已簽訂償還協議之現有客戶	26,150	20,368
組別3 — 安裝工程之質保金	<u>12,070</u>	<u>6,335</u>
	<u>288,277</u>	<u>199,583</u>

25. 其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項	23,168	33,500
預付賬款	19,811	21,792
待攤費用	4,663	5,060
其他流動資產	8,033	12,709
	<u>55,675</u>	<u>73,061</u>

	本公司	
	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項	42	42
待攤費用	192	181
	<u>234</u>	<u>223</u>

26. 關聯公司墊款／欠款

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
關聯公司欠款：		
北京海灣京城房地產開發有限公司 (「北京海灣房地產」)	<u>3,534</u>	<u>3,534</u>
關聯公司墊款：		
海灣科技集團有限公司(「海灣集團」)	<u>40</u>	<u>—</u>

北京海灣房地產為海灣集團之附屬公司。海灣集團目前由GST International Management Limited之相同實益股東所擁有。GST International Management Limited為本公司控股股東。

關連公司欠款為於2007年完工的安裝項目保留金額。根據過往經驗，以及與北京海灣房地產之關係，管理層估計可全數收回該金額。

關連公司墊款／(欠款)為無抵押及免息。

27. 現金及銀行存款

	本集團	
	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	326,575	352,605
原到期日為三個月以上之定期存款	87,126	—
	<u>413,701</u>	<u>352,605</u>

本集團原到期日為三個月以上之定期存款之實際年利率為3.11% (2007年：無)。原到期日為三個月以上之定期存款之加權平均尚餘到期日為95天(2007年：無)。

	本公司	
	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	205	214
	<u>205</u>	<u>214</u>

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2008年	2007年	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物				
人民幣為單位	285,238	258,596	—	—
美元為單位	39,437	24,914	170	177
港元為單位	816	69,082	23	24
其他	1,084	13	12	13
	<u>326,575</u>	<u>352,605</u>	<u>205</u>	<u>214</u>
原到期日為三個月以上之定期存款				
人民幣為單位	82,000	—	—	—
美元為單位	5,126	—	—	—
	<u>87,126</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及銀行存款總額	<u>413,701</u>	<u>352,605</u>	<u>205</u>	<u>214</u>

28. 有限制銀行存款

	本集團	
	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
有限制銀行存款	16,474	11,511

本集團之有限制銀行存款之實際年利率為0.36% (2007年：年利率0.72%)

有限制銀行存款為就投標工程項目而存放於銀行作為託管金之金額。

29. 股本

	法定	
	普通股每股面值0.1港元	
	股份數量	人民幣千元
於2007年1月1日及 於2007年12月31日	2,000,000,000	212,000
於2008年1月1日及 於2008年12月31日	2,000,000,000	212,000
	已發行	
	普通股每股面值0.1港元	
	股份數量	人民幣千元
於2007年1月1日及 於2007年12月31日	800,000,000	84,800
於2008年1月1日及 於2008年12月31日	800,000,000	84,800

購股權

於2007年5月23日，本公司根據於2005年6月7日有條件採納並於2005年6月30日成為無條件之購股權計劃（「購股權計劃」）向本公司董事及員工授予購股權。該等購股權之行使價為2.80港元，相等於本公司股份於緊接授出購股權日期前一天之市場價，並按其行使期間（歸屬期間）分成三批。購股權計劃之目的為對本集團之成功營運有貢獻之參與者提供激勵及回報。購股權計劃之合格參與者包括僱員、董事、主要股東或任何其他其各自本公司聯繫人士及／或任何附屬公司或聯營公司。

以下列表披露截至2008年12月31日止年度本公司購股權計劃之變動：

	授出日期	行使期間	每股行使價 港元	購股權數量			於2008年 12月31日 結餘
				於2008年 1月1日結餘	年內授出/ 行使之數量	於辭任時 失效之數量	
第一類：							
董事	2007年 5月23日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	1,350,000	-	-	1,350,000
董事	2007年 5月23日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	1,350,000	-	-	1,350,000
董事	2007年 5月23日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	1,350,000	-	-	1,350,000
				<u>4,050,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,050,000</u>
第二類：							
僱員	2007年 5月23日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	-	-	150,000
僱員	2007年 5月23日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	-	-	150,000
僱員	2007年 5月23日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	-	-	150,000
				<u>450,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>450,000</u>
				<u>4,500,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,500,000</u>

本公司股份於2007年5月22日之收市價，即緊接授予購股權之日期（2007年5月23日），為每股2.80港元。

已授出4,950,000股購股權之公平值約為3,560,733港元（約人民幣3,482,397元），由獨立第三方以Black-Scholes期權定價模型釐定。於2007年8月31日當一位僱員辭任，450,000股購股權失效。因此，其餘已授出4,500,000股購股權之公平值為約3,237,033港元（約人民幣3,165,818元）。截至2008年12月31日止年度，就已授出購股權公平值而言，1,261,000港元（約人民幣1,234,000元）已確認為行政及一般開支（2007年：1,252,000港元／人民幣1,224,000元）。至本報告日期，本集團並無授出其他購股權。

以下重大假設被採納在使用Black-Scholes期權定價模型時推算公平值：

購股權之預期年限	2-4年
基於股價歷史波幅而預測之波幅	34%
預期年度股息率	2.61%
無風險利率	4.002%-4.099%

由於期權價值之主觀性和不確定性，其價值受到若干假設及定價模型的限制所影響。

30. 儲備

	本集團						合計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	一般儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯率調整 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2007年1月1日	308,671	102,902	91,810	-	15	292,280	795,678
已付股息	(58,640)	-	-	-	-	-	(58,640)
本年度利潤	-	-	-	-	-	181,016	181,016
僱員購股權計劃							
— 服務提供值	-	-	-	1,224	-	-	1,224
轉賬	-	-	19,718	-	-	(19,718)	-
於2007年12月31日	250,031	102,902	111,528	1,224	15	453,578	919,278
已付股息	(64,320)	-	-	-	-	-	(64,320)
本年度利潤	-	-	-	-	-	177,676	177,676
僱員購股權計劃							
— 服務提供值	-	-	-	1,234	-	-	1,234
轉賬	-	-	19,364	-	-	(19,364)	-
於2008年12月31日	185,711	102,902	130,892	2,458	15	611,890	1,033,868

	本公司			合計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於2007年1月1日	468,243	–	(33,984)	434,259
已付股息	(58,640)	–	–	(58,640)
僱員購股權計劃 —服務提供值	–	1,224	–	1,224
本年度虧損	–	–	(13,340)	(13,340)
於2007年12月31日	409,603	1,224	(47,324)	363,503
已付股息	(64,320)	–	–	(64,320)
僱員購股權計劃 —服務提供值	–	1,234	–	1,234
本年度虧損	–	–	(15,629)	(15,629)
於2008年12月31日	<u>345,283</u>	<u>2,458</u>	<u>(62,953)</u>	<u>284,788</u>

- (a) 本集團之合併儲備指收購附屬公司已繳足股本價值與本公司根據2004年12月完成之重組作為交換條件而發行之股份兩者間之差額。
- (b) 一般儲備包括根據本集團附屬公司各自之組織章程分別按該等附屬公司之淨利潤10%計提之法定公益金。
- (c) 根據開曼群島公司法第31條(2003年修訂本)及本公司章程細則，本公司的股份溢價可分派予股東，惟本公司須具備償還能力及符合本公司章程細則的規定。

31. 應付賬款

於2008年12月31日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0至90天	116,373	80,139
91至180天	10,367	9,810
181至365天	11,341	2,937
逾365天	7,433	2,444
	<u>145,514</u>	<u>95,330</u>

32. 客戶墊款

客戶墊款指於年終時收取客戶就未完成合約的款項。

33. 營運產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營利潤	190,990	187,696
折舊	22,337	18,845
土地經營租約預付租金攤銷	225	225
開發成本攤銷	2,892	2,391
應收賬款減值撥備	13,089	9,064
滯銷存貨撥備	2,884	884
出售物業、廠房及設備收益淨額	(73)	(351)
利息收入	(4,077)	(6,749)
僱員購股權計劃內服務提供值之攤銷	1,234	1,224
	<u>229,501</u>	<u>213,229</u>
有限制銀行存款增加	(4,963)	(5,439)
存貨增加	(90,644)	(36,117)
應收賬款增加	(102,351)	(118,036)
其他應收賬款、按金及預付款減少／(增加)	17,493	(39,783)
應收一家共同控制實體減少／(增加)	8,671	(9,529)
應收一家關連公司增加	–	(3,534)
應付一家關連公司增加	40	–
應付賬款增加／(減少)	50,184	(12,459)
其他應付賬款及應計費用增加	12,335	715
一家關連公司墊款減少	–	(1,998)
客戶墊款增加	69,446	37,725
其他應付稅項(減少)／增加	(3,807)	5,399
	<u>185,905</u>	<u>30,173</u>

於現金流量表，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
賬面淨值(附註15)	2,701	1,943
出售物業、廠房及設備的收益淨額	<u>73</u>	<u>351</u>
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>2,774</u>	<u>2,294</u>

34. 承諾

(a) 資本承諾

於結算日已訂約但尚未撥備之資本承諾如下：

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	—	2,368

(b) 樓宇經營租約承擔

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
首年	1,836	1,547
第二至第五年	2,004	2,453
第五年後	438	479
	<u>4,278</u>	<u>4,479</u>

35. 關聯方交易

本集團於有關期間與關聯公司之重大交易如下，董事認為該等交易乃於正常業務過程中進行：

	附註	截至12月31日止年度	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
向共同控制實體之銷售	(i)	42,689	37,441
付予關聯公司之維修成本	(ii)	—	132
向關聯公司提供服務	(iii)	—	6,298
付予關聯公司之租金	(iv)	40	240
主要管理人員之補償及酬金	(v)	4,420	4,489
購置辦公樓	(vi)	—	81,696
向關聯公司支付物業管理費	(vii)	1,238	619
向關聯公司支付停車場特許權費	(viii)	501	236

附註：

- (i) 向一家共同控制實體Global System Technology PLC(「GST PLC」)銷售製成品乃於正常業務過程中按所涉各方共同協定之價格及條款進行。
- (ii) 向海灣集團附屬公司秦皇島開發區軍輝汽車美容裝飾有限公司支付維修成本乃按所涉各方共同協定之價格及條款進行。

- (iii) 向海灣集團附屬公司北京海灣京城房地產開發有限公司(「北京海灣房地產」)提供之安裝服務乃按所涉各方共同協定之價格及條款進行。
- (iv) 向海灣集團支付之租金是以市場租值計算。
- (v) 主要管理人員為本公司董事，彼等之補償及酬金載列於財務報表附註13。
- (vi) 購置中關村辦公樓之代價乃按海灣安全和北京海灣房地產於2006年11月13日簽訂之框架協議釐定，本公司獨立股東在2006年12月29日舉行之特別股東大會上以投票方式通過批准。該代價於2007年3月13日支付予北京海灣房地產。
- (vii) 向北京海灣房地產之附屬公司北京新中關摩爾資產管理有限公司(「新中關摩爾」)支付之物業管理費，該公司為本集團於北京中關村之辦公室樓宇提供物業管理服務。物業管理費按雙方協定之條款而釐定。
- (viii) 向新中關摩爾支付之停車場特許權費，該公司向本集團於北京中關村之辦公室樓宇提供使用若干停車場設施之權利。停車場特許權費按雙方協定之條款而釐定。

應收關連公司及應付關連公司之款項已於附註18及26內披露。

36. 附屬公司、聯營公司及共同控制實體詳情

於2008年12月31日，本公司於下列附屬公司、聯營公司及共同控制實體擁有直接或間接權益。該等公司全為有限公司或擁有與有限公司大致相同之特點：

公司	註冊成立/成立 地點及日期	已發行/註冊 及繳足股本	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
附屬公司				
直接持有權益：				
GST Group International Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 2004年3月17日	0.01美元	100%	在英屬處女群島投資控股
間接持有權益：				
海灣安全技術有限公司	中國 2004年4月25日	36,280,000美元	100%	在中國生產及銷售智能消防 探測及控制系統
海灣消防網絡有限公司	中國 2004年4月16日	7,000,000美元	100%	在中國開發及銷售消防報警 網路產品

公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 及繳足股本	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
北京海灣智能儀錶 有限公司	中國 2004年5月10日	6,500,000美元	100%	在中國開發及銷售智能電錶產品
海灣電氣工程有限公司	中國 1996年9月24日	人民幣 50,000,000元	100%	在中國提供系統整合及安裝服務
北京海灣威爾電子工程 有限公司	中國 2004年3月24日	人民幣 100,000,000元	100%	在中國提供系統整合及安裝服務
秦皇島海灣勞務派遣有限公司	中國 2005年3月9日	人民幣 500,000元	100%	提供人力資源服務
秦皇島海灣塑膠金屬製品 有限公司	中國 2006年6月5日	2,000,000美元	100%	在中國製造及銷售塑膠及 金屬製品，五金配件及模具
秦皇島海灣軟件技術有限公司	中國 2006年6月5日	2,000,000美元	100%	開發及銷售軟件產品、計算機 集成電路系統及相關計算機技術
秦皇島城安消防網絡 有限公司	中國 2001年8月9日	人民幣 2,000,000元	51%	在中國銷售消防報警網絡產品及 提供相關安裝、維護及技術服務
海灣安防控股有限公司	英屬處女群島 2007年6月27日	1美元	100%	在英屬處女群島投資控股
深圳海灣安防技術有限公司	中國 2007年10月17日	人民幣 10,000,000元	100%	設計開發及銷售安防設備、 電子設備、監視設備，模具及 計算機軟件產品
Gulf Link-Zone Fire Technology (Beijing) Company Limited	中國 2008年9月26日	人民幣 1,000,000元	100%	在中國原設備製造及原設計 製造防火設備
聯營公司 間接持有權益： 南寧海灣消防網絡技術 有限公司	中國 2001年9月19日	人民幣 1,000,000元	25%	在中國銷售消防報警網絡產品及 提供相關安裝、維護及技術服務

公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 及繳足股本	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
河南鴻達海灣城安消防 網絡有限公司	中國 2005年11月21日	人民幣 10,000,000元	25%	在中國銷售消防報警網絡產品及 提供相關安裝、維護及技術服務
共同控制實體 間接持有權益：				
Global System Technology PLC	英國 2000年11月23日	50,000英鎊	51%	在杜拜銷售消防警報系統、 電錶及其他電子設備

37. 結算日後事項

根據日期為2008年12月3日之聯合公告，本公司主要股東United Technologies Corporations (「UTC」)之全資附屬公司United Technologies Far East Limited (「UTFE」)提出可能的自願附條件現金收購建議，以收購本公司股本中全部已發行股本包括本公司控股股東GST International Management Limited (「GST International」)持有之本公司股本中全部已發行股份(該等已由UTFE及其一致行動人士持有之股份除外)及註銷本公司全部尚未行使之購股權(「收購建議」)。收購建議(如果及當作)將按照每股本公司股份現金3.38港元及每份本公司購股權現金0.58港元之基準作出。作出收購建議之條件為須待相關政府或監管機構作出回應之任何適用等待期已屆滿或已終止及／或已根據中國及其他相關司法權區任何法律或法規之規定，就收購建議或完成收購建議取得任何政府或監管機構之任何許可或批准而該許可或批准之條款為UTFE合理滿意，(包括但不限於任何有關中國反壟斷報備及國家安全之批准(倘需要))，以上任何一種情況如需要，均是完成收購建議所必需之條件。

38. 最終控股公司

於2008年12月31日，本公司董事認為GST International Management Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司)為其最終控股公司。

3. 負債聲明

於2009年4月30日(就本綜合文件付印前本負債聲明而言之最後實際可行日期)，海灣控股集團並無任何未償還之銀行貸款。

除集團內公司間負債外，於2009年4月30日，海灣控股集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債(日常貿易票據及應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

海灣控股並不知悉自2009年4月30日至最後實際可行日期海灣控股集團之負債及或然負債狀況出現任何重大變動。

4. 重大變動

海灣控股董事並不知悉海灣控股集團自2008年12月31日(即海灣控股集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起之財務或經營狀況或前景出現任何重大變動。

5. 物業估值對賬

物業權益	人民幣千元
於2008年12月31日海灣控股集團物業權益之賬面淨值 (經審核)(附註1)	250,502
於2009年1月1日至2009年4月30日期間添置 (未經審核)(附註2)	670
於2009年1月1日至2009年4月30日期間之折舊及攤銷 (未經審核)(附註2)	(3,100)
於2009年1月1日至2009年4月30日期間之出售 (未經審核)(附註2)	(459)
於2009年4月30日海灣控股集團物業權益之賬面淨值 (未經審核)(附註2)	247,613
於2009年4月30日之估值盈餘(未經審核)	21,429
本綜合文件附錄三所載物業權益於2009年 4月30日之市值(附註3)	269,042

附註

- 海灣控股集團於2008年12月31日之物業權益之賬面淨值(載於本綜合文件附錄三之估值報告所函蓋)包括海灣控股集團之樓宇、土地經營租約預付租金及若干在建工程之賬面淨值分別為人民幣223,254,000元、人民幣9,406,000元及人民幣17,842,000元。於2008年12月31日，海灣控股集團已取得所有所需證書之物業權益之賬面淨值為人民幣132,677,000元，而於2008年12月31日，海灣控股集團尚未取得所有所需業權證書之物業權益之賬面淨值為人民幣117,825,000元。海灣控股集團之物業權益按歷史成本減累計折舊／攤銷及減值虧損於海灣控股集團之綜合財務報表列賬。
- 摘自海灣控股截至2009年4月30日止期間之未經審核管理層賬目
- 物業權益於2009年4月30日的市值包括兩部份：概括資本值人民幣156,057,000元及概括參考值人民幣112,985,000元。
 - 概括資本值是已取得業權證書之物業之概括市值，其於第132頁內列明。
 - 概括參考值是海灣控股正著手取得全部須要之業權證明而於2009年4月30日尚未取得全部所須業權證明之物業之概括市值，即編號4至8、16至19、22、25、29至31、34、36、43之物業，編號32之物業內一棟樓房以及編號38之物業之兩個地下車庫車位。各物業之參考值分別列明於本綜合文件附錄三第三類內第136頁附註3、第137頁附註3、第138頁附註3、第139頁附註3、第140頁附註3、第148頁附註3、第149頁附註4、第150頁附註4、第151頁附註3、第154頁附註3、第157頁附註3、第161頁附註3、第162頁附註3、第163頁附註3、第167頁附註3、第169頁附註3、第176頁附註3、第165頁附註7及第171頁附註4。該等載於本綜合文件附錄三第三類並無商業價值之物業乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損於海灣控股集團之綜合財務報表列賬。

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司所編撰有關於2009年4月30日海灣控股集團物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本綜合文件。誠如本綜合文件附錄四「備查文件」一段所述，估值報告全文將供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對海灣控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港及阿拉伯聯合酋長國持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2009年4月30日（「估值日」）之資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。吾等界定市值為「物業經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

吾等對第一類、第三類（第32項物業除外）及第四類物業的物業權益進行估值時，採用直接比較法，假設該等物業權益按現狀即時騰空出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易進行估值。

基於第三類物業中第32項物業的樓宇及構築物性質和個別所在位置，該樓宇及構築物不大可能有相關可比較的市場銷售。因此吾等以折舊重置成本法為基準對該物業權益進行估值。

折舊重置成本界定為「物業的目前重置(或重建)成本減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化費用」。其乃根據土地現有用途的估計市值加上現時裝修的重置(或重建)成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備充分的盈利潛力而定。

吾等並無賦予給就截至估值日並無轉讓予 貴集團之第五類物業權益任何商業價值，因此，該等物業之業權並不屬於 貴集團。

吾等並無賦予給 貴集團所租用的第二及第六類物業權益任何商業價值，由於租約屬短期性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等的估值乃假設賣家於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布之《證券上市規則》第5章及第12號應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載的所有規定。

由於 貴集團已遵照香港聯合交易所有限公司頒布之《證券上市規則》第16項應用指引第3(b)段及《公司條例》(豁免公司及招股說明書遵從條文)公告第6條，故本綜合文件估值報告中的估值證書並無需詳列個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的信息，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情及所有其他一切相關事項的意見。

吾等已獲提供有關於中國的物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證，並已作出有關查詢，且於香港及阿拉伯聯合酋長國的土地註冊處分別查閱有關香港及阿拉伯聯合酋長國物業的資料。在可能情況下，吾等亦已查閱文件的正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問北京市通商律師事務所就中國物業權益業權有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實有關物業面積的真確性，但吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無視察土地狀況及公共設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供信息是否真實準確。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供信息概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠信息以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大信息被隱瞞。

除另有說明外，本報告呈列的所有金額均以人民幣列值。吾等於估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.8806元及1阿拉伯聯合酋長國迪拉姆兌人民幣1.8576元，與於估值日當日的匯率相若。

金融市場持續動蕩，繼續導致全球資本市場及房地產市場波動及不確定性。房地產市場流動性水平及交易量大幅下降，導致市場定價和驅動力的清晰程度下降。鑒於上述因素及房地產需求普遍下降，鄰近地區物業價格不斷調整。許多交易屬於賣方被迫出售，或買方出價降低。在此環境下，價格及價值會大幅波動的時期，市場需受多種因素的影響才能達成交易。受物業性質與規模的影響，協商一項交易所需要的時間大大超過了正常預期。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

海灣控股有限公司
香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
16樓1612室
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2009年7月17日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗，並擁有29年香港、英國及亞太區的物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年4月30日		
		於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
1.	香港 干諾道中168-200號 信德中心西座 16樓1612室	14,530,000	100%	14,530,000
附註： 根據 貴集團提供之資料，出售第一類物業之權益產生之潛在稅項負債為最多按代價之3.75%繳納之印花稅。由於 貴集團無意將現時佔用作辦公用途之該物業出售， 貴公司董事（「董事」）認為有關負債應不會實現。				
小計：		14,530,000		14,530,000

第二類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
2.	香港渣華道70號仁和大廈9樓A室		無商業價值
3.	香港渣華道70號仁和大廈23樓B室		無商業價值
小計：			零

第三類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年4月30日		
		於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
4.	中國 北京市 朝陽區 鼎成路9號 世紀寶鼎公寓 A座8樓801室	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	於2009年4月30日
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
5.	中國 北京市 海澱區 民族大學西路66號 鑫德嘉園 1棟3樓3-3B303室	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中國 北京市 海澱區 中關村大街19號 新中關大廈 B座17至19樓	無商業價值	100%	無商業價值
7.	中國 北京市 朝陽區 望京北路39號 澳洲康都 4座1樓4-2-0102室	無商業價值	100%	無商業價值
8.	中國 上海市 長寧區 長寧支路 1號237弄 長芝大廈 4樓401室	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路189號 城建大廈 10樓10B室	3,366,000	100%	3,366,000

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
10.	中國 廣東省 廣州市 天河區 元崗大道327號 南興花園 12樓1204室	644,000	100%	644,000
11.	中國 廣東省 廣州市 天河區 水蔭二橫路27號 新達成廣場 20樓20A10室	721,000	100%	721,000
12.	中國 廣東省 廣州市 天河區 粵墾路624號 金燕花苑 16樓1604室	719,000	100%	719,000
13.	中國 甘肅省 蘭州市 城關區 臨夏路北園59號 一幢9層高住宅樓宇 9樓902室	248,000	100%	248,000
14.	中國 甘肅省 蘭州市 城關區 慶陽路258號 國貿大廈 15樓B室	329,000	100%	329,000

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	於2009年4月30日
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
15.	中國 四川省 成都市 武侯區 武侯祠大街266號 華達商城 8樓803及805室	1,747,000	100%	1,747,000
16.	中國 遼寧省 大連市 沙河口區 中山路403號 大起小區 1單元11樓 2號辦公室單元	無商業價值	100%	無商業價值
17.	中國 遼寧省 錦州市 凌河區 白日南里 7號樓2樓25室	無商業價值	100%	無商業價值
18.	中國 浙江省 杭州市 下城區 慶春路64號 東清大廈 東清苑 D棟5樓505室	無商業價值	100%	無商業價值
19.	中國 安徽省 合肥市 蘇州路60號 楓林大廈一期 太陽城 6樓603室	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
20.	中國 山東省 濟南市 市中區 英雄山路93號 泉景四季花園梅花閣 2單元8樓8A室	690,000	100%	690,000
21.	中國 雲南省 昆明市 人民中路 明昌花園大廈 1棟16樓D室	404,000	100%	404,000
22.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 大石橋小區 丹鳳新寓10棟 東單元7樓705室	無商業價值	100%	無商業價值
23.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 中山北路217號 龍吟廣場 13樓1302室	2,458,000	100%	2,458,000
24.	中國 山東省 青島市 市南區 東海西路37號 金都花園 B棟10樓E室	880,000	100%	880,000

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
25.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街28號 天成酒店 5樓505室	無商業價值	100%	無商業價值
26.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈河區 北站路55號 財富中心 20樓一單位	1,662,000	100%	1,662,000
27.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈河區 先農壇路30-2號 明城花園 18樓一單位	1,767,000	100%	1,767,000
28.	中國 新疆維吾爾族自治區 烏魯木齊市 天山區 中山路105號 建銀大廈 17樓1701室	814,000	100%	814,000
29.	中國 重慶市 九龍坡區 渝州路33號 西亞廣場 15樓B-15-4及B-15-5室	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	於2009年4月30日
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
30.	中國 湖南省 長沙市 天心區 芙蓉中路776號 湘凱大廈 14樓1405及1406室	無商業價值	100%	無商業價值
31.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 玉泉區 公園西路100號 沁園公寓 6樓4中西號	無商業價值	100%	無商業價值
32.	中國 河北省 秦皇島市 秦皇島經濟技術開發區 長江東路80號的3幅土地、 10棟樓宇及構築物	106,823,000	100%	106,823,000
33.	中國 河北省 秦皇島市 秦皇島經濟技術開發區 和平里小區 14-4-10、14-5-9、14-5-10、 15-4-10、15-5-9、15-5-10、 16-3-11及16-3-12室	1,634,000	100%	1,634,000
34.	中國 江蘇省 無錫市 永定巷15號 華宇大廈 8樓804室	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2009年4月30日	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
35.	中國 陝西省 西安市 雁塔區 含光路南段1號 怡和國際大廈 A座16樓1604室	1,090,000	100%	1,090,000
36.	中國 河南省 鄭州市 金水區 花園路85號 鄭州新聞大廈 21樓A室	無商業價值	100%	無商業價值
37.	中國 深圳 福田區 深南大道37號 大慶大廈13樓 13N、13O、13P及13Q室	2,494,000	100%	2,494,000
38.	中國 河北省 石家莊市 廣安街91號 世紀方舟大廈 18樓1807、1808 及1809室及兩個地下車位	1,682,000	100%	1,682,000
39.	中國 河南省 洛陽市 洛南新區 泰康路南 在水一方5樓一單位	705,000	100%	705,000

編號	物業	於2009年4月30日		
		於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 之資本值 人民幣元
40.	中國 河北省 秦皇島市 河北街146號 金原國際商務大廈 10樓C03至C05及A01至A07室	4,237,000	100%	4,237,000
41.	中國 河北省 秦皇島市 北戴河海岸 紅嶼別墅A706號	2,165,000	100%	2,165,000
42.	中國 山東省 淄博市 張店區 魯能齊林家園 43棟4號3樓東戶	440,000	100%	440,000
43.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 文藝路2號甲6-1 藝園小區 1棟3樓301室	無商業價值	100%	無商業價值

附註1：根據 貴集團提供之資料，出售第三類物業中第4至39號及42至43號之權益產生之潛在稅項負債為按代價之5%繳納之中國營業稅、按增值金額之30%至60%繳納之中國土地增值稅及按出售時淨溢利之15%繳納之中國企業所得稅。由於 貴集團無意將現時佔用作辦公、工業或員工宿舍用途之該等物業出售，董事認為任何有關負債應不會實現。

附註2：根據 貴集團提供之資料，出售第三類物業中第40至41號之權益產生之潛在稅項負債為按代價之5%繳納之中國營業稅、按增值金額之30%至60%繳納之中國土地增值稅及按出售時代價之1.25%繳納之中國企業所得稅。由於 貴集團無意將現時佔用作辦公用途之該等物業出售，董事認為任何有關負債應不會實現。

小計：137,719,000 137,719,000

第四類 — 貴集團於阿拉伯聯合酋長國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益
			於2009年4月30日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元
44.	Unit 3606 on Level 36 Lake Terrace Jumeirah Lake Towers Dubai The United Arab Emirates	2,043,000	100% 2,043,000
45.	Unit 201 on Level 2 Marina Diamond 6 Dubai Marina Dubai The United Arab Emirates	1,765,000	100% 1,765,000
附註： 根據 貴集團提供之資料，出售第四類物業之權益產生之潛在稅項負債為就於出售時相當於代價2%之不動產交易之費用。由於 貴集團無意將現時佔用作員工宿舍用途之該等物業出售，董事認為任何有關負債應不會實現。			
小計：		3,808,000	3,808,000

第五類 — 貴集團於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	於2009年4月30日	
		現況下之資本值 人民幣元	
46.	中國 北京市海澱區羊坊店 瑞海大廈7樓及8樓748、749及802室		無商業價值
47.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區新華東街 長安金座2單元19樓1905及1906室		無商業價值
48.	中國 河北省秦皇島市 燕山大街必玉廣場15樓1502室		無商業價值

編號	物業	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
49.	中國 內蒙古自治區呼和浩特市 位於呼倫貝爾南路西面 東達城市廣場 辦公室大樓19樓1906室 及住宅大樓2座15樓1504室	無商業價值
50.	中國 內蒙古自治區呼和浩特市 位於中山東街波士名人 B座21樓及22樓2101室及2215室	無商業價值
51.	中國 河北省石家莊市開發區 珠峰大街218號天山水榭花都67座 1單元4樓405室	無商業價值
52.	中國 遼寧省鞍山市 位於鐵東湖南面 趙城大廈16至17樓	無商業價值
小計：		<u>零</u>

第六類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
53.	貴集團於中國租用之71項物業	無商業價值
小計：		<u>零</u>
		於2009年4月30日
		於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
		貴集團應佔 之資本值 人民幣元
總計：		<u>156,057,000</u> <u>156,057,000</u>

附註：於估值日後，貴集團與一名獨立第三方訂立租約租用位於中國之一項物業作辦公用途。吾等並無賦予該物業任何商業價值。請參閱第187頁。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
1.	香港干諾道中 168-200號 信德中心西座 16樓1612室	<p>該物業包括位於一幢座落在商場上的39層高辦公室樓宇16樓的一個辦公室單位，約於1985年落成。</p> <p>該物業的建築面積約2,013平方尺(187.01平方米)。</p> <p>該物業乃根據批地條件編號UB11612持有，年期由1980年12月31日起為期75年，並可續期75年。</p>	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	<p>14,530,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：人民幣14,530,000元</p>

附註：

1. GST Group International Limited (「GST Group International」) 為 貴公司全資子公司。
2. 該物業的登記擁有人為GST Group International，參閱註冊摘要編號07080100870227，日期為2007年7月16日。
3. 該物業受公契及管理協議所規限，參閱註冊摘要編號UB3018018，日期為1986年3月4日。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
2.	香港 渣華道70號 仁和大廈 9樓A室	該物業包括位於一幢25層高住宅樓宇9樓的一個單位，約於2000年落成。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值
		該物業的實用面積約420平方尺(39.02平方米)。		
		根據海灣控股有限公司(作為租戶)及Chase Harvest Development Limited(作為業主)訂立之租賃協議，該物業以每月租金10,000港元(包括差餉及管理費)出租予貴公司，租期由2008年4月18日起，為期一年，並於2009年4月17日屆滿。據貴集團告知，貴集團將於估值日後繼續使用該等物業。		

附註：

1. 該物業的登記擁有人為獨立第三方Chase Harvest Development Limited，參閱註冊摘要編號UB3798425，日期為1988年7月15日。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
3.	香港 渣華道70號 仁和大廈 23樓B室	<p data-bbox="491 453 911 570">該物業包括位於一幢25層高住宅樓宇23樓的一個單位，約於2000年落成。</p> <p data-bbox="491 623 911 697">該物業的實用面積約420平方尺(39.02平方米)。</p> <p data-bbox="491 751 911 1123">根據海灣控股有限公司(作為租戶)及Chase Harvest Development Limited(作為業主)訂立之租賃協議，該物業以每月租金10,000港元(包括差餉及管理費)出租予貴公司，租期由2008年11月17日起，為期一年，將於2009年11月16日屆滿。</p>	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為獨立第三方Chase Harvest Development Limited，參閱註冊摘要編號UB3798425，日期為1988年7月15日。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
4.	中國 北京市 朝陽區 鼎成路9號 世紀寶鼎公寓 A座8樓801室	該物業包括位於一幢24層高住宅樓宇8樓的一個住宅單位，約於2001年落成。 該單位的建築面積約230.5平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 北京海灣威爾電子工程有限公司(「北京海灣工程」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證京房權證朝其06字第001648號，北京海灣工程擁有該單位(建築面積約230.5平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣2,628,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 北京海灣工程合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，北京海灣工程可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，北京海灣工程可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由北京海灣工程將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；北京海灣工程亦可出租該物業，但北京海灣工程須將租金中所含土地收益上繳國家；北京海灣工程亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
5.	中國 北京市 海澱區 民族大學 西路66號 鑫德嘉園 1棟3樓 3-3B303室	該物業包括位於一幢20層高住宅樓宇3樓的一個住宅單位，約於2000年落成。 該單位的建築面積約126.58平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 北京海灣威爾電子工程有限公司(「北京海灣工程」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證京房權證海其移字第0063389號，北京海灣工程擁有該單位(建築面積約126.58平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣2,025,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 北京海灣工程合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，北京海灣工程可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，北京海灣工程可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由北京海灣工程將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；北京海灣工程亦可出租該物業，但北京海灣工程須將租金中所含土地收益上繳國家；北京海灣工程亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
6.	中國 北京市 海澱區 中關村大街 19號 新中關大廈 B座17至19樓	<p>該物業包括位於一幢19層高辦公室樓宇17至19樓全層，約於2006年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約4,691.89平方米。</p> <p>該物業獲出讓之土地使用權年期為50年，於2053年7月27日屆滿，可作商業及辦公用途。</p>	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據24份日期為2007年3月6日由海灣安全技術與北京海灣京城房地產開發有限公司簽訂之商品房買賣合同，建築面積合共約4,691.89平方米之新中關村大廈B座17至19樓已訂約出售予海灣安全技術，總代價為人民幣81,695,565元。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得正式業權證書，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值為人民幣87,738,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註2所述之商品房買賣合同為合法、有效并對簽訂雙方具約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國 北京市 朝陽區 望京北路39號 澳洲康都 4座1樓 4-2-0102室	該物業包括位於一幢28層高住宅樓宇1樓一個商業單位，約於2006年落成。 該物業的建築面積約120.13平方米。	該物業現時為空置。	無商業價值

附註：

1. 北京海灣威爾電子工程有限公司(「北京海灣工程」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證X京房權證朝其字第562704號，北京海灣工程擁有該單位(建築面積約120.13平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣1,754,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 北京海灣工程合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，北京海灣工程可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，北京海灣工程可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由北京海灣工程將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；北京海灣工程亦可出租該物業，但北京海灣工程須將租金中所含土地收益上繳國家；北京海灣工程亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
8.	中國 上海市 長寧區 長寧支路 1號237弄 長芝大廈 4樓401室	該物業包括位於一幢26層高商業樓宇4樓的一個辦公室單位，約於1998年落成。 該物業的建築面積約134.27平方米。 該物業獲劃撥之土地使用權作綜合用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房地產權證滬房地長字(2000)第018151號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約134.27平方米)，而該物業之土地使用權已劃撥作綜合用途。
3. 對該物業估值時，由於該物業於劃撥土地落成，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為假設該物業可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣2,121,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 由於該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣安全技術可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地權益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地權益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房地產權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
9.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路189號 城建大廈 10樓10B室	該物業包括位於一幢28層高辦公室樓宇10樓的一個辦公室單位，約於1998年落成。 該單位的建築面積約230.54平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為50年，於2047年1月26日屆滿，作辦公用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	3,366,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 3,366,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房地產權證粵房地證字第C4027111號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約230.54平方米)，而該物業獲出讓之土地使用權年期為50年，於2047年1月26日屆滿，作辦公用途。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房地產權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
10.	中國 廣東省 廣州市 天河區 元崗大道327號 南興花園 12樓1204室	該物業包括位於一幢12層高住宅樓宇12樓的一個住宅單位，約於2002年落成。 該物業的建築面積約97.5361平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2069年4月6日屆滿，作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	644,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 644,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房地產權證粵房地證字第C3098082號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約97.5361平方米)，而該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2069年4月6日屆滿，作住宅用途。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房地產權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
11.	中國 廣東省 廣州市 天河區 水蔭二橫路 27號 新達成廣場 20樓20A10室	該物業包括位於一幢30層高住宅樓宇20樓的一個住宅單位，約於2003年落成。 該物業的建築面積約79.245平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2069年3月16日屆滿，作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	721,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 721,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房地產權證粵房地證字第C3096354號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約79.245平方米)，而該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2069年3月16日屆滿，作住宅用途。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房地產權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
12.	中國 廣東省 廣州市 天河區 粵墾路624號 金燕花苑 16樓1604室	該物業包括位於一幢26層高住宅樓宇16樓的一個住宅單位，約於1999年落成。 該物業的建築面積約95.81平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2063年2月25日屆滿，作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	719,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 719,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房地產權證粵房地證字第C3288836號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約95.81平方米)，而該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2063年2月25日屆滿，作住宅用途。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房地產權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
13.	中國 甘肅省 蘭州市 城關區 臨夏路北園 59號 一幢9層高 住宅樓宇 9樓902室	該物業包括位於一幢9層高住宅樓宇9樓的一個住宅單位，約於1998年落成。 該物業的建築面積約130.27平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	248,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 248,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證房權證蘭房(城外)產字第85077號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約130.27平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
14.	中國 甘肅省 蘭州市 城關區 慶陽路258號 國貿大廈 15樓B室	該物業包括位於一幢20層高商業樓宇15樓的一個辦公室單位，約於1996年落成。 該物業的建築面積約117.61平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為40年，於2033年12月28日屆滿。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	329,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 329,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證房權證蘭房(城外)產字第86274號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約117.61平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
15.	中國 四川省 成都市 武侯區 武侯祠大街 266號 華達商城 8樓803及 805室	該物業包括一幢18層高商業樓宇8樓的兩個辦公室單位，約於1994年落成。 該物業的總建築面積約323.68平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為40年，於2044年10月30日屆滿，作綜合用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	1,747,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 1,747,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份日期為2004年7月29日由海灣安全技術與成都華達商城有限公司簽訂之商品房買賣合同，一個建築面積約159.52平方米之單位已訂約出售予海灣安全技術，售價為人民幣669,984元。
3. 根據兩份國有土地使用證 — 武國用(2005)第08361號及05670號，該物業的兩幅分攤後的總地盤面積約53.75平方米土地被出讓予安全技術，年期為40年，於2044年10月30日屆滿，作綜合用途。
4. 根據兩份房屋所有權證 — 蓉房權證成房監證字第1110509號及成房權證監證字第1192829號，海灣安全技術擁有該兩個單位(總建築面積約323.68平方米)。
5. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權及土地使用權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
16.	中國 遼寧省 大連市 沙河口區 中山路403號 大起小區 1單元11樓 2號辦公室單元	該物業包括位於一幢19層高辦公室樓宇12樓之一個辦公室單位，約於1999年落成。 該物業的建築面積約187.17平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證大房權證沙單字第2005600130號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約187.17平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業於劃撥土地落成，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值為人民幣1,516,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業的房屋所有權；
 - b) 由於該物業的土地使用權乃通過劃撥方式取得，故海灣安全技術可於獲得相關部門批准後自由轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
17.	中國 遼寧省 錦州市 凌河區 白日南里 7號樓2樓25室	該物業包括位於一幢6層高住宅樓宇2樓的一個住宅單位，約於2000年落成。 該物業的建築面積約117.8平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值
		該物業獲劃撥之土地使用權年期為10年，至2014年10月29日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份國有土地使用證錦凌國用(2004)字第015472號，該物業的分攤後的地盤面積約62平方米之土地使用權已劃撥予海灣安全技術，年期為10年，至2014年10月29日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證房產證錦房權01字第000229904號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約117.8平方米)。
4. 對該物業估值時，由於該物業於劃撥土地落成，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業可自由轉讓，該物業於估值日之資本值為人民幣365,000元。
5. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業的房屋所有權；
 - b) 由於該物業的土地使用權乃通過劃撥方式取得，故海灣安全技術可於獲得相關部門批准後自由轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地權益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地權益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
18.	中國 浙江省 杭州市 下城區 慶春路64號 東清大廈 東清苑 D棟5樓505室	該物業包括位於一幢18層高商業樓宇5樓的一個辦公室單位，約於1997年落成。 該物業的建築面積約160.05平方米。 該物業的土地使用權獲撥作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份國有土地使用證杭下國用(2007)第011699號，海灣安全技術已獲出讓該物業(獲分攤後的面積約19.6平方米)之土地使用權作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證杭房權證下移字第05433762號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約160.05平方米)。
4. 對該物業估值時，由於該物業於劃撥土地落成，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業可自由轉讓，該物業於估值日之資本值為人民幣1,873,000元。
5. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業的房屋所有權；
 - b) 由於該物業的土地使用權乃通過劃撥方式取得，故海灣安全技術可於獲得相關部門批准後自由轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
19.	中國 安徽省 合肥市 蘇州路60號 楓林大廈一期 太陽城 6樓603室	該物業包括位於一幢7層高辦公室樓宇6樓的一個辦公室單位，約於2000年落成。 該物業的建築面積約135.77平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證房權證合產字第085219號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約135.77平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣706,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，海灣安全技術可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣安全技術可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
20.	中國 山東省 濟南市 市中區 英雄山路93號 泉景四季花園 梅花閣 2單元8樓8A室	該物業包括位於一幢12層高住宅樓宇8樓的一個住宅單位，約於2001年落成。 該物業的建築面積約113.14平方米。 該物業之土地使用權年期至2065年11月30日屆滿，出讓作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	690,000 貴集團應佔100%權益：人民幣690,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證濟房權證中字106723號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約113.14平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業的房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
21.	中國 雲南省 昆明市 人民中路 明昌花園大廈 1棟16樓D室	該物業包括位於一幢28層高辦公室樓宇16樓的一個辦公室單位，約於1997年落成。 該物業的建築面積約72.21平方米。	貴集團目前佔用該物業作為倉庫。	404,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 404,000元
		該物業獲出讓之土地使用權年期為60年，於2064年9月22日屆滿，可作住宅用途。		

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份國有土地使用證昆盤國用(04)第0123839號，該物業的分攤後的地盤面積約7.28平方米之土地使用權已出讓予海灣安全技術，年期為60年，於2064年9月22日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證昆明市房權證字第200507014號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約72.21平方米)。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
22.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 大石橋小區 丹鳳新寓10棟 東單元 7樓705室	該物業包括位於一幢7層高住宅樓宇7樓的一個住宅單位，約於2000年落成。 該物業的建築面積約76.45平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證寧房權證玄變字第253891號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約76.45平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣780,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，海灣安全技術可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣安全技術可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
23.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 中山北路217號 龍吟廣場 13樓1302室	該物業包括位於一幢33層高辦公室樓宇13樓的一個辦公室單位，約於2006年落成。 該物業的建築面積約248.32平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為40年，於2048年11月17日屆滿，作辦公用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	2,458,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 2,458,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份國有土地使用證寧鼓國用(2007)第14895號，該物業的分攤後的地盤面積約11.8平方米之土地使用權已出讓予海灣安全技術，年期為40年，於2048年11月17日屆滿，作辦公用途。
3. 根據一份房屋所有權證寧房權證鼓轉字第325768號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約248.32平方米)。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證及國有土地使用權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
24.	中國 山東省 青島市 市南區 東海西路37號 金都花園 B棟10樓E室	該物業包括位於一幢33層高辦公室兼住宅樓宇10樓的一個辦公室單位，約於2001年落成。 該物業的建築面積約135.35平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期於2062年6月15日屆滿，作辦公及住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	880,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 880,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房地產權證青房地權市字第217862號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約135.35平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房地產權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
25.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街28號 天成酒店 5樓505室	該物業包括位於一幢13層高樓宇5樓的一個辦公室單位，約於1998年落成。 該物業的建築面積約51.84平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 吾等並無獲提供任何該物業的正式業權證書。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得正式業權證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日之資本值為人民幣259,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 由於海灣安全技術並無該物業之正式業權證，故不確定海灣安全技術可否合法轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
26.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈河區 北站路55號 財富中心 20樓一單位	該物業包括位於一幢27層高辦公室兼住宅樓宇20樓的一個辦公室單位，約於2005年落成。 該物業的建築面積約169.63平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	1,662,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 1,662,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證沈房權證沈河字第54991號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約169.63平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
27.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈河區 先農壇路 30-2號 明城花園 18樓一單位	該物業包括位於一幢19層高辦公室樓宇18樓的一個辦公室單位，約於2004年落成。 該物業的建築面積約304.74平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	1,767,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,767,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證沈房權證沈河字第54994號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約304.74平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
28.	中國 新疆維吾爾族 自治區 烏魯木齊市 天山區 中山路105號 建銀大廈 17樓1701室	該物業包括位於一幢22層高辦公室樓宇17樓的一個辦公室單位，約於2000年落成。 該物業的建築面積約159.52平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期至2044年9月7日屆滿。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	814,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 814,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證烏房權證烏市天山區字第00138977號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約159.52平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
29.	中國 重慶市 九龍坡區 渝州路33號 西亞廣場 15樓B-15-4及 B-15-5室	該物業包括位於一幢18層高住宅樓宇15樓的兩個住宅單位，約於1998年落成。 該物業的建築面積約185.74平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證房權證100字第267106號，海灣安全技術擁有該兩個單位(總建築面積約185.74平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣688,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，海灣安全技術可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣安全技術可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
30.	中國 湖南省 長沙市 天心區 芙蓉中路776號 湘凱大廈 14樓1405及 1406室	該物業包括位於一幢21層高住宅樓宇14樓的兩個住宅單位，約於1999年落成。 該物業的總建築面積約333.04平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴公司全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證長房權證天心字第00411782和00411783號，海灣安全技術擁有該兩個單位(總建築面積約330.04平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣1,266,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，海灣安全技術可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣安全技術可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
31.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 玉泉區 公園西路100號 沁園公寓 6樓4中西號	該物業包括位於一幢6層高住宅樓宇6樓的一個住宅單位，約於2001年落成。 該物業的建築面積約108.12平方米。 該物業的土地使用權劃撥作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證呼房權證玉泉區字第2004021931號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約108.12平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業於劃撥土地落成，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值為人民幣400,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業的房屋所有權；
 - b) 由於該物業的土地使用權乃通過劃撥方式取得，故海灣安全技術可於獲得部門批准後自由轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
32.	中國 河北省 秦皇島市 秦皇島經濟 技術開發區 長江東路80號 的3幅土地、 10棟樓宇及構 築物	該物業包括3幅總地盤面積約 59,986.206平方米的土地及10幢樓 宇以及若干附屬構築物，分別於 1997至2006年期間不同階段落成。 該等樓宇的總建築面積約64,355.30 平方米。 該等樓宇及構築物主要包括工業大 樓、一幢綜合樓宇、圍牆、道路及 大門。 該物業獲出讓之土地使用權年期 為50年，分別於2047年1月27日及 2055年5月9日屆滿，作工業用途。	貴集團目前佔 用該物業作生 產及輔助辦公 用途。	106,823,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 106,823,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據3份國有土地使用證秦籍國用(2004)字第秦開040號、秦籍國用(2004)字第秦開041號及秦籍國用(2006)字第秦開022號，該3幅總地盤面積約59,986.206平方米土地之土地使用權已授予海灣安全技術，為期50年，分別於2047年1月27日及2055年5月9日屆滿，作工業用途。

3. 根據一份房屋所有權證秦皇島市房權證秦開房字第20005346號，海灣安全技術擁有該9幢樓宇(建築面積合共約61,441.30平方米)。
4. 根據一份授予海灣安全技術之工程規劃許可證開工程2006-045，一幢規劃建築面積約2,914平方米之樓宇已獲批准展開工程。
5. 根據一份授予海灣安全技術之工程施工許可證130302S005-01-01，相關地方當局已批准可施工進行附註4所述之樓宇工程。
6. 根據一份授予海灣安全技術之工程接納證開竣工2007-022，相關地方當局已批准取得附註4所述之樓宇之房屋所有權證。
7. 對此物業估值時，由於附註4所述之樓宇尚未取得房屋所有權證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本值為人民幣6,026,000元。
8. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術已獲得該物業之土地使用權，並有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - b) 海灣安全技術已獲得附註3所述之該等樓宇之房屋所有權，並有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等樓宇；
 - c) 房屋所有權證及國有土地使用權證內未註明抵押登記的情況；
 - d) 海灣安全技術就取得附註4所述樓宇之房屋所有權證並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
33.	中國 河北省 秦皇島市 秦皇島經濟技術開發區 和平里小區 14-4-10、 14-5-9、 14-5-10、 15-4-10、 15-5-9、 15-5-10、 16-3-11及 16-3-12室	該物業包括位於3幢6層高住宅樓宇5樓及6樓的8個住宅單位，約於1995年落成。 該等單位的總建築面積約480.84平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，作住宅用途。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	1,634,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 1,634,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據5份國有土地使用證秦籍國用(2004)字第秦開住01781至01785號，該物業的5幅分攤後的總地盤面積約80.14平方米之土地使用權已授予海灣安全技術，為期70年，作住宅用途。
3. 根據5份房屋所有權證秦皇島市房權證秦開字第20004686號、20004687號、20004688號、20004691號及20004692號，海灣安全技術擁有該8個單位(總建築面積約480.84平方米)。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權及土地使用權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
34.	中國 江蘇省 無錫市 永定巷15號 華宇大廈 8樓804室	該物業包括位於一幢26層高住宅樓宇8樓的一個住宅單位，約於1998年落成。 該物業的建築面積約90.23平方米。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證錫房權證崇安字第10016074號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約90.23平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業於劃撥土地落成，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值為人民幣577,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業的房屋所有權；
 - b) 由於該物業的土地使用權乃通過劃撥方式取得，故海灣安全技術可於獲得相關部門批准後自由轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可租出該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
35.	中國 陝西省 西安市 雁塔區 含光路南段1號 怡和國際大廈 A座16樓 1604室	該物業包括位於一幢30層高樓宇16樓的一個辦公室單位，約於2003年落成。 該物業的建築面積約227.05平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	1,090,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,090,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證西安市房權證雁塔區字第1100104017-23-1-21601-1號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約227.05平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
36.	中國 河南省 鄭州市 金水區 花園路85號 鄭州新聞大廈 21樓A室	該物業包括位於一幢25層高樓宇21樓的一個辦公室單位，約於2003年落成。 該物業的建築面積約267.55平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證鄭房權證字第0701006398號，海灣安全技術擁有該單位(建築面積約267.55平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣1,150,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，海灣安全技術可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣安全技術可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣安全技術將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣安全技術亦可出租該物業，但海灣安全技術須將租金中所含土地使用收益上繳國家；海灣安全技術亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
37.	中國 深圳 福田區 深南大道37號 大慶大廈13樓 13N、13O、 13P及13Q室	該物業包括位於一幢33層高樓宇13樓的4個辦公室單位，約於2003年落成。 該物業的總建築面積約168.52平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為50年，於2047年9月29日屆滿，作商業及辦公用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	2,494,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 2,494,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據3份房地產權證深房地字第3000462762號、第3000462733號和深房地字第3000462734號，海灣安全技術擁有該物業(總建築面積約168.52平方米)，並已獲出讓該物業的土地使用權，為期50年，於2047年9月29日屆滿，作商業及辦公用途。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
38.	中國 河北省 石家莊市 廣安街91號 世紀方舟大廈 18樓1807、 1808及1809室 及兩個地下 車位	該物業包括位於一幢23層高樓宇18樓的3個辦公室單位及2個地下車位，約於2006年落成。 該等單位的總建築面積約323.52平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	1,682,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,682,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證石房權證長字第170000045號，海灣安全技術擁有該3個單位(總建築面積約323.52平方米)。
3. 根據海灣安全技術與石家莊市方舟房地產開發有限公司訂立日期為2006年6月30日之2份世紀方舟地下車位使用權出售協議，該2個地下車位之使用權之到期日為2074年8月20日，並已訂約售予海灣安全技術，代價總額為人民幣200,000元。
4. 對該物業估值時，由於該2個地下車位並未取得正式業權證書，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該2個地下車位已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該2個地下車位於估值日之資本值為人民幣300,000元。
5. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該3個辦公室單位之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該3個辦公室單位；
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況；及
 - c) 由於海灣安全技術並無該2個地下車位之正式業權證書，故不確定海灣安全技術可否合法轉讓、出租或抵押該2個地下車位。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
39.	中國 河南省 洛陽市 洛南新區 泰康路南 在水一方 5樓一單位	該物業包括位於一幢8層高辦公室樓宇5樓的辦公室單位，約於2007年落成。 該物業的建築面積約235.01平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	705,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 705,000元

附註：

1. 海灣安全技術有限公司(「海灣安全技術」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證洛房權證市字第00010891號，海灣安全技術擁有該單位(總建築面積約235.01平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣安全技術合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
40.	中國 河北省 秦皇島市 河北街146號 金原國際 商務大廈 10樓C03至C05 及A01至A07室	該物業包括位於一幢30層高辦公室樓宇10樓的10個辦公室單位，約於2003年落成。 該物業的建築面積約814.64平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為50年，於2050年11月8日屆滿，可作綜合用途。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	4,237,000 貴集團應佔100%權益：人民幣 4,237,000元

附註：

1. 海灣電氣工程有限公司(「海灣電氣工程」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據兩份國有土地使用證秦籍國用(2008)第572號及秦籍國用(2008)第573號，海灣電氣工程已獲出讓該物業(總分攤後的面積約58.42平方米)的土地使用權，為期50年，於2050年11月8日屆滿，作綜合用途。
3. 根據兩份房屋所有權證秦皇島市房權證秦私房字第30102909號及30102911號，海灣電氣工程擁有該10個單位(總建築面積約814.64平方米)。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣電氣工程合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
41.	中國 河北省 秦皇島市 北戴河海岸 紅嶼別墅 A706號	該物業包括一幢別墅，約於2008年落成。 該物業的建築面積約200.46平方米。 該物業獲出讓之土地使用權年期為70年，於2074年6月8日屆滿，作住宅用途。	該物業現時為空置。	2,165,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 2,165,000元

附註：

1. 海灣電氣工程有限公司(「海灣電氣工程」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據兩份國有土地使用證秦籍國用(2002)第010355，海灣電氣工程已獲出讓該物業(總分攤後的面積約86.44平方米)的土地使用權，為期70年，於2074年6月8日屆滿，作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證秦皇島市房權證秦北房字第20005339號，海灣電氣工程擁有該別墅(總建築面積約200.46平方米)。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣電氣工程合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或抵押該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
42.	中國 山東省 淄博市 張店區 魯能齊林家園 43棟4號3樓 東戶	該物業包括位於一幢11層高住宅樓宇3樓的1個住宅單位，約於2005年落成。 該物業的建築面積約162.80平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	440,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 440,000元

附註：

1. 北京海灣威爾電子工程有限公司(「北京海灣工程」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證淄博市房權證張店區字第01-1058159號，北京海灣工程擁有該單位(總建築面積約162.80平方米)。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 北京海灣工程合法擁有該物業之房屋所有權，可轉讓、出租或按揭該物業；及
 - b) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
43.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 文藝路2號甲 6-1 藝園小區 1棟3樓301室	該物業包括位於一幢6層高住宅樓宇3樓的1個住宅單位，約於1993年落成。 該物業的建築面積約166平方米。	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 秦皇島海灣消防網絡有限公司(「海灣網絡」)為 貴集團全資子公司。
2. 根據一份房屋所有權證沈房權證和平字第16363號，海灣網絡擁有該單位(總建築面積約166平方米)。
3. 對該物業估值時，由於該物業並未取得相關土地使用證，故吾等並未賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已獲得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日之資本值應為人民幣813,000元。
4. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 海灣網絡合法擁有該物業之房屋所有權；
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，海灣網絡可轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，海灣網絡可於獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或者由海灣網絡將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；海灣網絡亦可出租該物業，但海灣網絡須將租金中所含土地收益上繳國家；海灣網絡亦可抵押該物業，但依法拍賣該房產後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償；及
 - c) 房屋所有權證內未註明抵押登記的情況。

估值證書

第四類 — 貴集團於阿拉伯聯合酋長國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
44.	Unit 3606 on Level 36 Lake Terrace Jumeirah Lake Towers Dubai The United Arab Emirates	該物業包括位於一幢40層高住宅大樓36樓的1個三房公寓，於2008年落成。 該物業的建築面積約1,496平方呎（138.98平方米）。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	2,043,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 2,043,000元

附註：

1. 根據一份日期為2008年6月5日之物業所有權證書，貴公司為該物業之註冊業主。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
45.	Unit 201 on Level 2 Marina Diamond 6 Dubai Marina Dubai The United Arab Emirates	該物業包括位於一幢20層高住宅大樓2樓的1個兩房公寓，於2008年落成。	貴集團目前佔用該物業作員工宿舍用途。	1,765,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,765,000元

附註：

1. 根據一份日期為2008年3月10日之物業所有權證書，貴公司為該物業之註冊業主。

估值證書

第五類－貴集團於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
46.	中國 北京市 海澱區 羊坊店 瑞海大廈 7樓及8樓 748、749及 802室	該物業包括位於一幢18層高辦公室樓宇7樓的兩個單位及8樓的一個單位，於2008年落成。 該物業的總建築面積約498.86平方米。	該物業目前為空置。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與北京西友瑞海房地產開發有限公司簽訂3份日期分別為2008年3月21日、2009年4月22日及2009年4月28日之商品房買賣合同，以購買3個總建築面積約498.86平方米之單位，總代價為人民幣7,607,640元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註1所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 貴集團於取得該物業之相關房屋所有權證後可轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
47.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 新華東街 長安金座 2單元 19樓1905及 1906室	該物業包括位於一幢37層高住宅樓宇19樓的兩個單位，於2007年落成。 該物業的總建築面積約288.35平方米。	該物業目前為空置。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與內蒙古和海房地產開發有限公司於2007年簽訂2份商品房買賣合同，以購買2個總建築面積約288.35平方米之單位，總代價為人民幣1,418,104元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註1所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 貴集團於取得該物業之相關房屋所有權證後可轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
48.	中國 河北省 秦皇島市 燕山大街 必玉廣場 15樓1502室	該物業包括位於一幢27層高辦公室樓宇15樓的一個單位，目前在興建中。 該物業的建築面積約234.4平方米。	該物業的施工目前正在進行。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與秦皇島市必玉房地產開發有限公司簽訂日期為2008年6月27日之商品房買賣合同，以購買一個建築面積約234.4平方米之單位，售價為人民幣1,057,144元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註1所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 貴集團於取得該物業之相關房屋所有權證後可轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
49.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 位於呼倫貝爾 南路西面 東達城市廣場 辦公室大樓 19樓1906室 及住宅大樓 2座15樓 1504室	該物業包括位於一幢辦公室大樓 19樓的一個單位及一幢28層高 辦公室及住宅樓宇15樓的一個單 位，於2007年落成。 該物業的總建築面積約556.69平 方米。	該物業目前 為空置。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與內蒙古東達蒙古王置業有限公司簽訂2份商品房買賣合同，以購買總建築面積約556.69平方米之兩個單位，總代價為人民幣3,046,698.7元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註1所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 貴集團於取得該物業之相關房屋所有權證後可轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
50.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 位於中山東街 波士名人 B座21樓及22樓 2101室及 2215室	該物業包括位於一幢29層高住宅樓宇21樓及22樓的兩個單位，於2007年落成。 該物業的總建築面積約292.14平方米。	該物業目前為空置。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與內蒙古龍海房地產開發有限公司簽訂2份日期為2007年10月31日之商品房買賣合同，以購買總建築面積約556.69平方米之兩個單位，總代價為人民幣1,940,817元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註2所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 貴集團於取得該物業之相關房屋所有權證後可轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
51.	中國 河北省 石家莊市 開發區 珠峰大街 218號 天山水榭花都 67座 1單元4樓405室	該物業包括位於一幢34層高住宅樓宇4樓的一個單位，於2007年落成。 該物業的建築面積約47.69平方米。	該物業目前為空置。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與河北天山房地產開發有限公司簽訂商品房買賣合同，以購買一個建築面積約47.69平方米之單位，售價為人民幣229,912元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註1所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 貴集團於取得該物業之相關房屋所有權證後可轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元
52.	中國 遼寧省 鞍山市 位於鐵東湖 南面 兆成大廈 16至17樓	該物業包括位於一幢21層高商業樓宇的16至17樓全層，於2003年落成。 該物業的總建築面積約152.23平方米。	該物業目前為空置。	無商業價值

附註：

1. 貴集團與鞍山兆成置業發展有限公司簽訂商品房買賣合同，以購買總建築面積約152.23平方米的該等物業，售價為人民幣464,302元。
2. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a) 附註1所述之商品房買賣合同為合法、有效並對簽訂雙方具約束力；及
 - b) 倘若該物業的土地使用權乃通過出讓方式取得，貴集團可於取得該物業之相關房屋所有權證後轉讓、出租或抵押該物業。若該物業的土地使用權為通過劃撥方式取得，貴集團可於取得該物業之相關房屋所有權證後並獲相關部門批准後轉讓該物業，但受讓方應依法繳納土地使用權出讓金或由貴集團將轉讓該等物業所獲收益中的土地收益上繳國家；貴集團亦可於取得該物業之相關房屋所有權證後出租該物業，但貴集團須將租金中所含土地收益上繳國家；貴集團亦可於取得該物業之相關房屋所有權證後抵押該物業，但依法拍買該房屋後，應當從拍賣所得價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款項後，抵押權人方可優先受償。

估值證書

第六類－貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下之資本值 人民幣元										
53.	貴集團於中國租用之71項物業	<p>該等物業包括71棟於1998年至2009年若干階段落成之物業。</p> <p>該等物業的可出租總面積約14,555.95平方米。</p> <p>各可出租面積之用途如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>11,060.82</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>3,300.00</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>195.13</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>14,555.95</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積(平方米)	辦公室	11,060.82	工業	3,300.00	員工宿舍	195.13	合計：	14,555.95	貴集團目前佔用該物業作辦公、生產及員工宿舍用途。	無商業價值
用途	面積(平方米)													
辦公室	11,060.82													
工業	3,300.00													
員工宿舍	195.13													
合計：	14,555.95													

附註：

- 根據 貴集團與多名獨立第三方訂立之71份租約，該71個物業(可出租總面積約14,555.95平方米)出租予 貴集團作辦公、工業及員工宿舍用途，年期長短不等，最遲於2014年11月18日屆滿，現時每年總租金為人民幣4,548,343.36元。
- 上述71個物業中，其中45個物業(可出租總面積約9,536.42平方米)各自之出租人已取得相關房屋所有權證或房地產權證。餘下26個物業(可出租總面積約5,019.53平方米)各自之出租人尚未取得任何有效之相關所有權文件。
- 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關租約合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 就該45個物業，相關租約對簽約雙方均具約束力及可予執行，並符合中國法律。租約須於當地相關部門辦理登記備案手續，但未辦理登記備案手續，不會影響該等租約的法律效力；及
 - 就餘下26個未取得有效業權文件之物業，未能確定出租人是否有權向 貴集團出租該等物業，如果該等物業因房屋產權事宜發生糾紛， 貴集團有可能存在被要求搬離上述物業的情形。

估值證書

貴集團在估值日後於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
中國 浙江省 寧波市 江東區 清水橋路535號 新城國際大廈 7樓A室	<p>該物業包括位於一幢16層高辦公室樓宇6樓的辦公室單位，約於2006年落成。</p> <p>該物業的可租用面積約142.1平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予貴公司之全資子公司海灣安全技術有限公司，租期為三年，於2012年6月14日屆滿，現時每年租金為人民幣42,000元(不包括水電及管理費)。</p>	貴集團目前佔用該物業作辦公用途。

附註：

1. 根據租約，該物業由一名獨立第三方出租予海灣安全技術有限公司，租期為三年，於2012年6月14日屆滿，現時每年租金為人民幣42,000元(不包括水電及管理費)。
2. 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關租約合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a). 租約對簽約雙方均具約束力及可予執行，並符合中國法律。租約須於當地相關部門辦理登記備案手續，但未辦及登記備案手續，不會影響該等租約的法律效力。

1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照收購守則提供有關收購建議、UTFE及海灣控股之資料。

UTFE董事願就本綜合文件所載資料(有關海灣控股集團、GST International及管理層股東之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所發表之意見(海灣控股集團、GST International及管理層股東之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內之任何聲明產生誤導。

海灣控股董事願就本綜合文件所載資料(有關UTFE及其一致行動人士及瑞銀之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所發表之意見(UTFE及其一致行動人士及瑞銀之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內之任何聲明產生誤導。

2. 海灣控股之股本

(甲) 法定及已發行股本

於最後實際可行日期，海灣控股之法定及已發行股本如下：

法定：

200,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.10港元之海灣控股股份

已發行及繳足：

80,000,000港元，分為800,000,000股每股面值0.10港元之股份

自2008年12月31日(即編製最新近已刊發經審核賬目之日期)以來，海灣控股並無發行新海灣控股股份。所有海灣控股股份現時彼此於各方面享有同等地位，包括就股息、投票權及資本回報的權利。

(乙) 購股權計劃

於最後實際可行日期，海灣控股擁有尚未行使購股權，賦予海灣控股購股權持有人權利按行使價每股海灣控股股份2.80港元認購合共最多4,500,000股海灣控股股份。倘購股權獲悉數行使，海灣控股將須發行4,500,000股海灣控股股份，相當於海灣控股經擴大已發行股本約0.56%。

(丙) 上市

海灣控股股份乃於聯交所主板上市及買賣。海灣控股之已發行股本中沒有任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無建議或尋求批准海灣控股股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，除800,000,000股已發行海灣控股股份以及涉及4,500,000股海灣控股股份之尚未行使購股權外，海灣控股並無其他附帶權利可認購或轉換為海灣控股股份之海灣控股股份、購股權、期權、認股證、衍生工具或其他證券。

3. 市價

(甲) 於收購建議期間開始前六個月起至最後實際可行日期止期間，海灣控股股份在聯交所所報之最高收市價為於2009年7月13日及14日每股海灣控股股份3.34港元，而海灣控股股份在聯交所所報之最低收市價為於2008年10月23日及24日每股海灣控股股份1.37港元。

(乙) 下表載列於收購建議期間開始前六個月起至最後實際可行日期止期間各曆月之最後交易日，海灣控股股份於聯交所所報之收市價：

日期	每股海灣控股股份之收市價 (港元)
2007年9月28日	2.5
2007年10月31日	2.56
2007年11月30日	2.5
2007年12月31日	2.48
2008年1月31日	2.32
2008年2月29日	2.45
2008年3月17日，即收購建議期間開始前之 最後營業日	2.25
2008年3月31日	2.4
2008年4月30日	2.7
2008年5月30日	2.48
2008年6月30日	2.7
2008年7月31日	2.57
2008年8月29日	2.5
2008年9月30日	2.3
2008年10月31日 最後交易日	1.7 1.9
2008年12月31日	2.84
2009年1月30日	2.74
2009年2月27日	2.65
2009年3月31日	2.57
2009年4月30日	2.6
2009年5月29日	2.59
2009年6月30日	3.32
最後實際可行日期	3.34

(丙) 海灣控股股份於最後交易日在聯交所所報之收市價為每股海灣控股股份1.90港元。

(丁) 海灣控股股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價為每股海灣控股股份3.34港元。

4. 證券及期貨條例項下之權益披露

(甲) 董事於海灣控股股份及海灣控股相聯法團之股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，海灣控股董事及海灣控股首席執行官於海灣控股或其相聯法團(定義見證券及期貨條例等XV部)之海灣控股股份、相關股份及債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文已經持有或被視為已經持有之權益或淡倉)須通知海灣控股及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第352條，須要在所述之登記冊登記，或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須通知海灣控股及聯交所；或(iv)根據收購守則之規定須於本綜合文件作披露之權益及淡倉如下：

(a) 海灣控股－海灣控股股份之好倉

下表載列海灣控股董事及海灣控股首席執行官於最後實際可行日期所持海灣控股股份及相關股份之好倉：

海灣控股董事／ 首席執行官姓名	身份	海灣控股 股份	海灣控股股份數目		佔已發行 股本之 概約百分比 (%)
			相關股份 (附註(i))	合計	
宋佳城先生	個人權益	0	750,000	750,000	0.09
曹榆先生	個人權益	0	600,000	600,000	0.08
彭開臣先生	個人權益	0	450,000	450,000	0.06
曾軍先生	個人權益	0	450,000	450,000	0.06
李均雄先生	個人權益	0	450,000	450,000	0.06
陳志安先生	個人權益	0	450,000	450,000	0.06
張祖同先生	個人權益	0	450,000	450,000	0.06
孫倫先生	個人權益	0	450,000	450,000	0.06

附註：

(i) 該等權益指就向海灣控股董事獲授予購股權作為實益擁有人之相關股份權益，有關詳情載於下文(c)段。

(b) 相聯法團－相聯法團股份之好倉

下表載列海灣控股董事及海灣控股首席執行官於最後實際可行日期所持海灣控股相聯法團之股份及相關股份之好倉：

海灣控股董事／ 首席執行官姓名	身份	於GST International每股 面值0.01美元之普通股數目	
		合計	佔已發行 股本之概約百分比 (%)
宋佳城先生	個人權益	269,276	26.93
曹榆先生	個人權益	157,781	15.78
彭開臣先生	個人權益	157,781	15.78
曾軍先生	個人權益	231,366	23.14

(c) 海灣控股董事購入海灣控股股份之權利

海灣控股董事於最後實際可行日期尚未行使購股權之權益概述如下：

海灣控股董事／ 首席執行官姓名	授出日期	歸屬期	行使期	每股	尚未行使 購股權數目	涉及海灣控股 股份數目
				海灣控股股份 行使價 (港元)		
宋佳城先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	250,000	250,000
宋佳城先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	250,000	250,000
宋佳城先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	250,000	250,000
曹榆先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	200,000	200,000
曹榆先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	200,000	200,000
曹榆先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	200,000	200,000
彭開臣先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
彭開臣先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
彭開臣先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000

海灣控股董事/ 首席執行官姓名	授出日期	歸屬期	行使期	每股 海灣控股股份 行使價 (港元)	尚未行使 購股權數目	涉及海灣控股 股份數目
曾軍先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
曾軍先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
曾軍先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
李均雄先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
李均雄先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
李均雄先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
張祖同先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
張祖同先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
張祖同先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
陳志安先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
陳志安先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
陳志安先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
孫倫先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2008年5月22日	2008年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
孫倫先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2009年5月22日	2009年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000
孫倫先生	2007年5月23日	2007年5月23日至 2010年5月22日	2010年5月23日至 2017年5月22日	2.80	150,000	150,000

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無海灣控股董事或海灣控股首席執行官擁有或被視為於海灣控股或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之海灣控股股份、相關股份及債券擁有權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文已經持有或被視為已經持有之權益或淡倉)須通知海灣控股及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第352條，須要在所述之登記冊登記，或(iii)根據標準守則須通知海灣控股及聯交所；或(iv)根據收購守則之規定須於本綜合文件作披露。

(乙) 主要股東於海灣控股股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，下列人士(海灣控股董事或海灣控股首席執行官除外)為海灣控股之主要股東(定義見上市規則)，並於海灣控股股份或海灣控股相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向海灣控股披露之權益或淡倉，或須於海灣控股根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊登記之權益或淡倉，而該等人士於該等證券所持權益數額，連同有關股本之任何購股權詳情如下：

海灣控股股份之好倉

股東名稱	權益性質	身份	海灣控股 股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
GST International	實益權益	實益擁有人	427,479,369 (L)	53.43%
United Technologies Corporation (「UTC」)(附註)	公司權益	控制公司權益	232,208,631 (L)	29.03%
Otis Elevator Company (「Otis」)(附註)	公司權益	控制公司權益	230,224,631 (L)	28.78%
Carrier Corporation (「Carrier」)(附註)	公司權益	控制公司權益	230,224,631 (L)	28.78%
United Technologies Far East Limited (「UTFE」)(附註)	公司權益	控制公司權益	230,224,631 (L)	28.78%

附註：

(L) 表示長倉

於最後實際可行日期，UTC持有Otis及Carrier各自100%股本權益。Otis與Carrier持有合計UTFE100%的股本權益，UTFE擁有230,224,631股海灣控股股份。此外，UTC通過另一全資附屬公司擁有1,984,000股海灣控股股份。

於最後實際可行日期，UTFE及其一致行動人士擁有或控制合共232,208,631股海灣控股股份，相當於海灣控股已發行股本約29.03%。

除上文披露者外，海灣控股董事並不知悉任何人士（海灣控股董事或海灣控股首席執行官除外），於最後實際可行日期，為海灣控股之主要股東（定義見上市規則），並於海灣控股股份或海灣控股相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向海灣控股披露的權益或淡倉，或須於海灣控股根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊登記或須根據收購守則披露之權益或淡倉。

5. 收購守則項下之權益披露

(甲) 收購守則附表一項下之權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) UTFE於海灣控股之股權（定義見收購守則附表一第四段附註1(a)）已載於本綜合文件本附錄「證券及期貨條例項下之權益披露－主要股東於海灣控股股份之權益及淡倉」一節內。
- (ii) 概無UTFE董事擁有任何海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具之權益。
- (iii) 除於本綜合文件本附錄「證券及期貨條例項下之權益披露－主要股東於海灣控股股份之權益及淡倉」一節披露者外，概無與UTFE一致行動之人士擁有或控制任何海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具。
- (iv) GST International及各管理層股東（即已作出不可撤銷承諾之人士）擁有或控制海灣控股之股權（定義見收購守則附表一第四段註釋1(a)）已載於本綜合文件本附錄「證券及期貨條例項下之權益披露－主要股東於海灣控股股份之權益及淡倉」一節內。
- (v) UTFE或任何與UTFE一致行動之人士概無借入或借出任何海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具（已借出或出售之任何借入海灣控股股份除外）。
- (vi) UTFE或與UTFE任何一致行動人士或UTFE任何其他聯繫人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則第22條註釋8所述性質之任何安排。

(乙) 收購守則附表二項下之權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 海灣控股並無持有UTFE之股份、可換股證券、認股證、期權或衍生工具。
- (ii) 除於本綜合文件本附錄「證券及期貨條例項下之權益披露－董事於海灣控股股份及海灣控股相聯法團之股份之權益及淡倉」及「證券及期貨條例項下之權益披露－主要股東於海灣控股股份之權益及淡倉」部分披露者外，海灣控股董事概無擁有任何海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具之權益。海灣控股董事概無擁有任何UTFE之股份、可換股證券、認股證、期權或衍生工具。
- (iii) 海灣控股附屬公司，或海灣控股或其任何附屬公司之退休基金，或收購守則「聯繫人士」釋義第(2)類所訂明之任何海灣控股之顧問(不包括獲豁免自營買賣商)，概無擁有或控制任何海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具。
- (iv) 海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具概無由與海灣控股有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理。
- (v) 宋佳城先生、曾軍先生、曹榆先生及彭開臣先生(各為海灣控股董事)已分別根據不可撤銷承諾承諾以彼等為管理層股東之身份接納股份收購建議，並就彼等各自之購股權，接納購股權收購建議。除上文所述者外，其他海灣控股股東均有意就其各自之實益股權及持有之購股權接納收購建議。
- (vi) 海灣控股或任何海灣控股董事概無借入或借出任何海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具(已借出或出售之任何借入海灣控股股份除外)。
- (vii) 海灣控股或根據收購守則聯繫人士釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類所指任何屬海灣控股聯繫人士的人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則第22條註釋8所述性質之任何安排。

6. 證券交易

(甲) 根據收購守則附表一須予披露的海灣控股股份交易

於最後實際可行日期：

- (i) 除UTFE及與UTFE一致行動之人士(i)於2007年12月28日按每股海灣控股股份3.30港元收購55,578,000股海灣控股股份；及(ii)於2007年12月21日按每股海灣控股股份3.30港元收購26,066,000股海灣控股股份外，於收購建議期間開始前之六個月至最後實際可行日期止期間，UTFE及與UTFE一致行動之人士並無買賣海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。
- (ii) 於收購建議期間開始前之六個月至最後實際可行日期止期間，UTFE董事概無買賣海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。
- (iii) 於收購建議期間開始前之六個月至最後實際可行日期止期間，GST International或任何管理層股東(即作出不可撤銷承諾以承諾接納收購建議的人士)概無買賣海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。

(乙) 根據收購守則附表二須予披露的海灣控股股份交易

- (i) 於收購建議期間開始前之六個月至最後實際可行日期止期間，海灣控股概無買賣UTFE之股份、可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。
- (ii) 於收購建議期間開始前之六個月至最後實際可行日期止期間，海灣控股董事概無買賣任何海灣控股或UTFE之股份、可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。
- (iii) 除花旗環球於2008年12月3日按每股海灣控股股份2.59港元收購30,000股海灣控股股份(該30,000股海灣控股股份已於2008年12月4日按每股海灣控股股份2.68港元出售)外，於收購建議期間至最後實際可行日期，海灣控股附屬公司、海灣控股或任何其附屬公司之任何退休基金及收購守則中聯繫人士一詞的釋義項下第(2)類別所註明的任何海灣控股顧問(不包括豁免自營買賣商)概無買賣海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。
- (iv) 於收購建議期間至最後實際可行日期，任何已與海灣控股或聯繫人士一詞釋義項下第(1)、(2)、(3)或(4)類別的海灣控股聯繫人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別安排的人士概無買賣海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。

- (v) 於收購建議期間至最後實際可行日期，任何與海灣控股有關連並按酌情基準管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣海灣控股股份、海灣控股之可換股證券、認股證、期權或衍生工具，以從中獲益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，海灣控股集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而海灣控股董事亦不知悉海灣控股集團的任何成員公司為任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償的一方。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，於緊接收購建議期間開始前兩年當日起直至最後實際可行日期海灣控股集團已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- 海灣控股之全資附屬公司海灣安全技術有限公司(作為買方)與北京海灣京城房地產開發有限公司(「北京海灣房地產」，作為賣方)於2006年11月13日就以總代價為人民幣81,695,584元買賣中國北京市中關村海灣國際中心B座1701-1703、1705-1711、1801-1803、1805-1811、1901-1903及1905室訂立之框架協議，其條款於海灣控股在2006年11月14日刊發之公告中披露。

9. 服務合約

曾軍先生及李均雄先生已獲委任為海灣控股之非執行董事，由2008年2月1日開始為期三年。於有關年期內，曾軍先生將收取每年人民幣130,000元之董事袍金，及佔用位於中國北京海澱區民族大學西路66號3B03室之物業之權利。而李均雄先生則收取每月20,000港元之董事袍金及每月5,000港元之替任法定代表酬金。

張祖同先生、陳志安先生及孫倫先生已獲委任為海灣控股之獨立非執行董事，由2008年2月1日開始為期三年。於有關年期內，張祖同先生及陳志安先生將收取每月25,000港元之董事袍金，而孫倫先生則收取每年人民幣130,000元之董事袍金。

上述海灣控股董事之現時服務合約已取代彼得各自與海灣控股訂立之海灣控股董事先前服務合約，有關詳情載列如下：

海灣控股 董事姓名	先前服務合約日期	先前服務合約詳情
曾軍先生	2004年9月9日	獲委任為非執行海灣控股董事，指定任期為3年，董事袍金為每月10,000港元，並有權佔用位於中國北京海澱區民族大學西路66號3B03室之物業。
李均雄先生	2004年12月22日	獲委任為非執行海灣控股董事，指定任期為3年，董事袍金為每月10,000港元。
張祖同先生	2005年2月5日	獲委任為獨立非執行海灣控股董事，指定任期為3年，董事袍金為每月15,000港元。
陳志安先生	2005年2月5日	獲委任為獨立非執行海灣控股董事，指定任期為3年，董事袍金為每月12,500港元。
孫倫先生	2005年2月5日	獲委任為獨立非執行海灣控股董事，指定任期為3年，董事袍金為每月10,000港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，海灣控股董事與海灣控股或任何其附屬公司或聯營公司概無訂立任何服務合約（包括持續或固定年期的合約），而該等合約為(a)於收購建議期間開始前六個月內訂立或修訂；(b)需要12個月或以上通知期限的持續合約；或(c)不論通知期，尚有12個月以上有效期的固定年期合約。

10. 與收購建議有關的安排

於最後實際可行日期：

- (甲) 概無與海灣控股股份或UTFE股份有關，且對收購建議而言可能屬重大之安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)；
- (乙) 除向就收購建議擔任海灣控股的香港法律顧問之胡關李羅律師行(海灣控股非執行董事李均雄為合夥人之一)支付有關收購建議之一般專業費用外，概無任何海灣控股董事將獲給予利益(法定補償除外)，作為離職補償或有關收購建議的其他補償；
- (丙) 除不可撤銷承諾及向就收購建議擔任海灣控股的香港法律顧問之胡關李羅律師行(海灣控股非執行董事李均雄為合夥人之一)支付有關收購建議的一般專業費用外，任何海灣控股董事與任何其他人士並無訂立以收購建議結果為附帶條件或取決於收購建議結果或以其他方式與收購建議相關的協議或安排；
- (丁) 除不可撤銷承諾外，UTFE概無訂立任何海灣控股董事於當中擁有重大個人權益的重大合約；
- (戊) 除不可撤銷承諾外，UTFE或其一致行動人士並無收到接納或拒絕收購建議的不可撤銷約定；
- (己) 除本綜合文件所載之瑞銀函件內的「3. 收購建議之先決條件」、「4. 收購建議之該等條件」、「5. 不可撤銷承諾」及「6. 不競爭及不招攬承諾」章節所披露者外，UTFE或其一致行動人士與海灣控股董事、近期海灣控股董事、海灣控股股東或近期海灣控股股東概無訂立與收購建議有關或相關的協議、安排或共識(包括任何補償安排)；
- (庚) 除本綜合文件所載之瑞銀函件內的「3. 收購建議之先決條件」、「4. 收購建議之該等條件」及「5. 不可撤銷承諾」章節所披露者外，概無訂立任何UTFE為訂約方，且在有關情況下可能或未必援引或試圖援引收購建議之某項先決條件或條件之協議或安排；及
- (辛) UTFE及任何其他人士概無訂立協議、安排或共識以轉讓、抵押或質押根據收購建議收購之海灣控股股份或購股權之實益權益。

11. 專家

下列為名列本綜合文件或發表本綜合文件內所載意見、函件或建議之各專家的資格：

瑞銀	透過其分支機構瑞銀投資銀行行事；瑞銀投資銀行為根據證券及期貨條例註冊之機構，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動，就收購建議擔任UTFE的財務顧問
花旗環球	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，就收購建議擔任GST International之財務顧問
聯昌國際	根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就收購建議擔任海灣控股獨立董事委員會的獨立財務顧問
仲量聯行西門有限公司 (「仲量聯行西門」)	物業估值師
通商律師事務所(「通商」)	海灣控股之中國法律顧問

12. 同意書

瑞銀、花旗環球、聯昌國際、仲量聯行西門及通商各自已就本綜合文件的刊發發出同意書，同意以本綜合文件所載的形式及內容，在本綜合文件轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

13. 重大變動

海灣控股董事並不知悉於2008年12月31日(海灣控股集團最近期經審核綜合財務報表編製當日)後，海灣控股之財務或貿易狀況或前景有任何重大變動。

14. 一般事項

(甲) 海灣控股之公司秘書為孔立基。彼為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。

- (乙) UTFE董事為Christopher Witzky先生、Brian Roy先生、Ann Clark Beiber女士及Timothy Kent Airgood先生。
- (丙) 於最後實際可行日期，United Technologies Corporation之董事為Louis R. Chênevert、George David、John V. Faraci、Jean-Pierre Garnier、Jamie S. Gorelick、Carlos M. Gutierrez、Edward A. Kangas、Charles R. Lee、Richard D. McCormick、Harold McGraw III、Richard B. Myers、H. Patrick Swygert、André Villeneuve 及Christine Todd Whitman。
- (丁) 海灣控股之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (戊) 海灣控股之註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies，而其總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西座16樓1612室。
- (己) UTFE 之註冊辦事處位於香港灣仔灣道18號中環廣場50樓5001室。
- (庚) 瑞銀(UTFE的財務顧問及代表UTFE提出收購建議的代理)之註冊地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓。
- (辛) 聯昌國際(海灣控股獨立董事委員會的獨立財務顧問)之地址為香港皇后大道中28號中匯大廈25樓。
- (壬) 本綜合文件及接納表格以英文本為準。

15. 備查文件

下列文件的副本於收購建議仍開放可供接納的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般營業時間內，(i)分別於海灣控股網站<http://www.gst.com.cn>及證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(ii)海灣控股於香港的主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座16樓1612室)可供查閱：

- (甲) 海灣控股之組織章程大綱及組織章程細則；
- (乙) UTFE之組織章程大綱及組織章程細則；
- (丙) 海灣控股集團截至2007年12月31日及2008年12月31日止兩個年度各年之年報；

- (丁) 海灣控股集團截至2008年6月30日止六個月之中期報告；
- (戊) 瑞銀(UTFE的財務顧問及代表UTFE提出收購建議的代理)函件，其全文載於本綜合文件第7至第21頁；
- (己) 海灣控股董事會函件，其全文載於本綜合文件第22至第28頁；
- (庚) 海灣控股獨立董事委員會推薦意見函件，其全文載於本綜合文件第29至第30頁；
- (辛) 聯昌國際(海灣控股獨立董事委員會的獨立財務顧問)意見函件，其全文載於本綜合文件第31至第52頁；
- (壬) 仲量聯行西門就海灣控股集團若干物業權益編製之函件及整份估值報告，全文載於本綜合文件附錄三；
- (癸) 仲量聯行西門編製之估值報告所述來自通商之中國法律意見，其節錄載於本綜合文件附錄三；
- (子) 本附錄「12. 同意書」一段所列各方各自之同意書；
- (丑) 本綜合文件所述GST International及各管理層股東作出之不可撤銷承諾；
- (寅) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (卯) 本附錄「9. 服務合約」一段所述之服務合約。