

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他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。

閣下如已售出或轉讓名下所有北方興業控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本通函並非及並不構成提呈(亦不擬邀請提呈)北方興業控股有限公司之證券。

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



# 北方興業控股有限公司\*

## NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

- (1) 非常重大收購事項；
- (2) 建議按每持有一股股份獲發三股股份之基準公開發售新股份；
- (3) 申請清洗豁免；及
- (4) 增加法定股本

本公司財務顧問



卓越企業融資有限公司

(將易名為創越融資有限公司)

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



東英亞洲有限公司

獨立財務顧問東英亞洲有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第31至47頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見載於本通函第30頁。

謹請注意以連權基準買賣股份之最後限期為二零零七年八月二十三日(星期四)。現有股份將以除權基準自二零零七年八月二十四日(星期五)起買賣。

為符合公開發售之資格，合資格股東之姓名必須於記錄日期(目前預期為二零零七年八月三十一日(星期五))名列本公司之股東名冊。為於記錄日期登記成為股東，任何股份過戶文件(連同有關股票)必須於二零零七年八月二十七日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳秘書商務有限公司。

本公司謹訂於二零零七年八月三十一日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊德廳二號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第163至166頁。茲隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填寫該表格，並儘快交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回該表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

謹請注意，倘於結算日期下午四時正前：(1)任何一名包銷商合理認為公開發售之成功將因以下事件而受到重大不利影響：(a)引入任何新法例或規例或更改任何現有法例或規例(或其任何司法詮釋)或發生任何性質事件而包銷商合理認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或就公開發售而言造成重大不利影響；或(b)本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與上述任何事件類似)之事件或變動(不論是否構成與該日期之前及/或之後發生或持續之連串事件或變動之一部分)，或發生任何本地、國家或國際敵對升級或武裝衝突或影響本地證券市場之事件，而包銷商合理認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或公開發售之成功造成重大不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或(2)市況出現任何逆轉(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現任何變動，或證券買賣暫停或受到重大限制)，而包銷商合理認為可能對公開發售之成功造成重大不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或(3)本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商合理認為將對本公司之前景造成不利影響，包括但不限於在上述原則下就本集團任何成員公司之清盤或結束營業或發生類似事件而提出呈請或通過決議案或銷毀本集團任何重大資產；或(4)整體證券買賣出現任何暫停或本公司證券在聯交所連續暫停買賣超過十個營業日(不包括因涉及審批公佈、通函或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函之任何暫停買賣)。包銷商可個別(及並非共同亦並非按共同及個別基準)於最後終止時間前透過向本公司發出書面通知而終止本協議。

倘任何包銷商終止包銷協議，則公開發售將不會進行。包銷協議下所有訂約方之責任將終止及停止，亦概無訂約方可向任何其他訂約方就費用、賠償、補償或其他方面提出任何索償，惟任何先前違反事項除外。

\* 僅供識別

二零零七年八月十四日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
公開發售概要 .....	7
預期時間表 .....	8
董事會函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	30
東英亞洲函件 .....	31
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	48
附錄二 – 目標物業之財務資料 .....	116
附錄三 – 未經審核備考財務資料 .....	125
附錄四 – 經擴大集團之物業估值 .....	136
附錄五 – 一般資料 .....	153
股東特別大會通告 .....	163

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購目標物業
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購公佈」	指	本公司於二零零七年七月二十日刊發之公佈，內容有關(其中包括)收購事項
「申請表格」	指	合資格股東就申請認購發售股份將使用之申請表格
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	持牌銀行一般營業之日(不包括星期六及香港之其他一般公眾假期及於上午九時正至正午十二時懸掛或仍然懸掛及於正午十二時或之前並無除下八號或以上熱帶氣旋警告或於上午九時正至正午十二時懸掛或仍然生效及於正午十二時或之前並無持續發出「黑色」暴雨警告訊號之任何日子)
「嘉漫」	指	嘉漫(香港)有限公司，一間專業物業測量師行
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	北方興業控股有限公司(股份代號：736)，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「終止契據」	指	包銷商、本公司及趙先生於二零零七年七月二十日就第一份包銷協議訂立之終止契據

---

## 釋義

---

「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後之本集團
「除外股東」	指	於記錄日期本公司股東名冊上所示地址位於香港境外之股東，或董事認為根據有關地點之法律下之法律限制或當地之有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等股東提呈公開發售乃屬必要或適宜
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「現有物業」	指	本集團所持於(i)中國上海市徐匯區淮海中路1329及1331號雲海大廈201單元及202單元夾層；及(ii)中國上海市普陀區蘭溪路277及289號地下室及底層全層
「第一份協議」	指	上海錫武與買方於二零零七年七月十日就第一項物業而訂立之買賣協議
「第一項物業」	指	位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業
「第一份包銷協議」	指	包銷商、本公司及趙先生(作為保證人)於二零零七年七月十一日訂立之包銷協議，並經由終止契據終止
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	由鄭國興先生、楊源禧先生及陳美寶女士組成之獨立董事委員會，以就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見

---

## 釋義

---

「獨立股東」	指	啟潤、趙先生及彼等之一致行動人士(包括潘建蒲女士)及彼等各自之聯繫人士及於包銷協議中擁有權益或有參與包銷協議之該等人士以外之股東
「最後接納日期」	指	二零零七年九月十七日，即接納發售股份及繳付股款之最後日期或本公司與包銷商可能書面同意之其他日期
「最後交易日」	指	二零零七年七月十日，即刊發公開發售公佈前股份在聯交所買賣之最後日子
「最後可行日期」	指	二零零七年八月十一日，即本通函付印前可查證本通函所載若干資料之最後可行日期
「最後終止時間」	指	接納發售股份及繳付股款之最後時限後第三個營業日下午四時正或本公司與包銷商可能同意之較後時間或日期
「上市委員會」	指	聯交所上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「趙先生」	指	趙慶吉先生，乃本公司執行董事兼主席
「發售股份」	指	根據公開發售建議向合資格股東發售以供認購之新股份
「公開發售」	指	根據章程文件所載及本公佈概列之條款，建議按每持有一股股份獲發三股發售股份之基準向合資格股東發行發售股份
「公開發售公佈」	指	於二零零七年七月二十四日刊發之公佈，內容有關(其中包括)建議公開發售、申請清洗豁免及增加本公司法定股本
「東英亞洲」	指	東英亞洲有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第6類(企業財務顧問)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌機構，為獨立董事委員會及獨立股東就公開發售及清洗豁免之獨立財務顧問

---

## 釋義

---

「中國」	指	中華人民共和國
「啟潤」	指	啟潤集團有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並由本公司執行董事兼主席趙慶吉先生全資擁有
「發售章程」	指	就公開發售寄發予股東之章程
「章程文件」	指	發售章程及申請表格
「買方」	指	上海祥宸行置業有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊且非除外股東(如有)之人士
「記錄日期」	指	二零零七年八月三十一日(星期五)，即確定公開發售合資格股東配額之日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司
「買賣協議」	指	第一份協議、第二份協議及第三份協議
「第二份協議」	指	上海辰炫與買方於二零零七年七月十日就第二項物業而訂立之買賣協議
「第二項物業」	指	位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業
「結算日期」	指	二零零七年九月二十日(星期四)，即最後接納日期後第三個營業日
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司於二零零七年八月三十一日(星期五)召開之股東特別大會，以考慮及(酌情)批准(其中包括)收購事項、公開發售、清洗豁免及增加本公司之法定股本

---

## 釋義

---

「上海辰炫」	指	上海辰炫貿易有限公司
「上海錫武」	指	上海錫武實業有限公司
「上海續輝」	指	上海續輝物資有限公司
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權」	指	根據於二零零二年十月四日採納之本公司購股權計劃向合資格參與者授出之850,000份購股權，並賦予其持有人權利按計劃釐定之行使價以現金認購新股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	第一項物業、第二項物業及第三項物業
「認購價」	指	根據公開發售每股發售股份之認購價0.17港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併與股份購回守則
「第三份協議」	指	上海續輝與買方於二零零七年七月十日就第三項物業而訂立之買賣協議
「第三項物業」	指	位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業
「包銷商」	指	啟潤及滙盈證券
「包銷協議」	指	包銷商、本公司及趙先生(作為保證人)於二零零七年七月二十四日就包銷公開發售而訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	根據公開發售股東有權認購之發售股份總數，即1,258,178,655.75股發售股份
「估值報告」	指	於本通函附錄四所載由嘉漫就現有物業及目標物業編製之獨立估值報告

---

## 釋義

---

「滙盈證券」	指	滙盈證券有限公司，根據證券及期貨條例可經營第一類（證券買賣）及第四類（證券顧問）受規管活動之持牌法團，即公開發售之包銷商之一
「清洗豁免」	指	豁免啟潤及其一致行動人士根據收購守則第26條豁免註釋一就因達成包銷協議之責任而導致彼等尚未擁有或未同意收購之全部股份提出強制性收購建議之責任
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

就參考而言，本通函載有人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.026港元進行。有關換算不應視為有關貨幣可按該匯率進行實際兌換或是否曾作出兌換之陳述。

---

## 公開發售概要

---

以下資料乃轉載自本通函，故應與本通函全文一併閱讀。

公開發售基準	—	於記錄日期每持有一股股份獲發三股發售股份
已發行現有股份數目	—	419,392,885.25股股份
發售股份數目	—	1,258,178,655.75股發售股份，並已獲全數包銷
認購價	—	每股發售股份0.17港元，須於接納時繳足
尚未行使之購股權	—	850,000份購股權，根據於二零零二年十月四日採納之本公司購股權計劃，可賦予其持有人權利以認購850,000股新股份。該持有人已向本公司承諾不會於記錄日期前行使其購股權
於公開發售完成後之 經擴大已發行股本	—	1,677,571,541股股份

建議暫定配發之發售股份佔：

- (a) 本公司現有已發行股本之300%；及
- (b) 經發行發售股份擴大後之本公司已發行股本之75%。

公開發售籌集之金額： 約207,000,000港元

配額基準： 發售股份將按合資格股東於記錄日期所持每股現有股份獲配發三股發售股份之比例予以配發。除外股東(如有)將不獲提呈發售股份

額外申請權利： 合資格股東將無權申請認購額外發售股份

---

## 預期時間表

---

以下公開發售之預期時間表僅作參考用途，並假設公開發售之所有條件將會達成而編製。預期時間表或會有所變動，如有任何變動，本公司將於適當時候另行發表公佈。

二零零七年

寄發通函連同股東特別大會通告 .....	八月十四日(星期二)
以連權基準買賣股份之最後日期 .....	八月二十三日(星期四)
以除權基準買賣股份之首日 .....	八月二十四日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格參與 公開發售之最後時限 .....	八月二十七日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續， 以確定是否符合資格參與公開發售 (包括首尾兩日) .....	八月二十八日(星期二)至 八月三十一日(星期五)
遞交股東特別大會代表委任表格之 最後時間及日期 .....	八月二十九日(星期三)上午九時三十分
記錄日期 .....	八月三十一日(星期五)
股東特別大會舉行日期 .....	八月三十一日(星期五)上午九時三十分
公佈股東特別大會結果 .....	八月三十一日(星期五)下午十一時正前
寄發章程文件 .....	九月三日(星期一)
重新辦理股份過戶登記手續 .....	九月三日(星期一)
接納發售股份並繳付股款之最後時限(附註2) ....	九月十七日(星期一)下午四時正
公開發售成為無條件之最後時限 .....	九月二十日(星期四)下午四時正
公佈公開發售接納情況之結果 .....	九月二十日(星期四)下午十一時正前
寄發繳足股款發售股份之股票 .....	九月二十四日(星期一)或之前
寄發全部或部分不獲接納申請之退款支票 .....	九月二十四日(星期一)或之前
繳足股款發售股份開始買賣 .....	九月二十七日(星期四)上午九時三十分

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 所有時間均為香港時間。
2. 惡劣天氣對接納公開發售及繳付股款最後限期的影響。

在以下情況下，接納公開發售及繳付股款之最後時限將不會發生：

- 懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
  - 發出「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 在二零零七年九月十七日中午十二時正(香港本地時間)前任何時間懸掛或發出上述警告訊號，但在中午十二時正後取消的情況下，接納公開發售及繳付股款之最後時限將順延至同一個營業日下午五時正；
  - (ii) 在二零零七年九月十七日中午十二時正(香港本地時間)至下午四時正之任何時間懸掛或發出上述警告訊號，則接納公開發售及繳付股款之最後時限將改為下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號)下午四時正。

倘接納公開發售及繳付股款之最後時限並無在二零零七年九月十七日發生，則本通函「預期時間表」一節所述之日期可能受到影響。在該情況下，本公司將另行發表公佈。



**北方興業控股有限公司\***  
**NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

董事會：  
執行董事：  
趙慶吉先生  
區達安先生  
陸曉東先生

註冊辦事處：  
Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：  
鄭國興先生  
楊源禧先生  
陳美寶女士

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
20樓2001室

敬啟者：

(1) 非常重大收購事項；

(2) 建議按每持有一股股份獲發三股股份之基準公開發售新股份；

(3) 申請清洗豁免；及

(4) 增加法定股本

**緒言**

於二零零七年七月二十日，本公司宣佈：

- (i) 本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議，內容有關收購於中國上海之三項商用物業。本公司就收購事項應付之總代價為160,098,000港元。本集團計劃主要透過銀行借貸而撥付收購事項之代價。

---

## 董事會函件

---

於二零零七年七月二十四日，本公司宣佈(其中包括)：

- (ii) 本公司與包銷商於二零零七年七月二十四日訂立包銷協議，據此本公司建議透過公開發售形式，按每股發售股份0.17港元之價格，發行1,258,178,655.75股發售股份，以集資約213,900,000港元(未計開支前)，基準為於記錄日期每持有一股股份獲發三股發售股份；
- (iii) 申請清洗豁免；及
- (iv) 透過發行額外2,000,000,000股未發行股份，將本公司之法定股本由15,000,000港元(分為1,500,000,000股股份)增加至35,000,000港元(分為3,500,000,000股股份)。

收購事項與公開發售、清洗豁免及增加本公司法定股本並非互為條件。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項、公開發售、清洗豁免及增加本公司法定股本之詳情；(ii)因收購事項及公開發售完成而產生之本集團相關備考財務資料；(iii)有關現有物業及目標物業之估值報告；及(iv)獨立董事委員會就公開發售及清洗豁免給予獨立股東之推薦建議，以及東英亞洲就公開發售及清洗豁免給予獨立董事委員會及獨立股東之意見，並向閣下發出股東特別大會通告。

### 收購事項

於二零零七年七月十日訂立之買賣協議

第一份協議：

訂約方

賣方： 上海錫武實業有限公司

買方： 上海祥宸行置業有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海錫武及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。上海錫武之主要業務其中包括製造機器、銷售電器及物業投資發展。

### 將收購之資產

根據第一份協議，本公司同意收購及上海錫武同意出售之物業包括位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層。時美大廈為於一九九七年建成，樓高二十六層之商業大廈。第一項物業之總樓面面積約為2,352.14平方米。

上海錫武與合共三名租戶(彼等為本公司及其關連人士之獨立第三方)就第一項物業之處所及廣告範圍訂立租賃協議。有關處所之租賃年期涵蓋直至二零一六年／二零一七年之期間，而有關廣告範圍之租賃年期則涵蓋直至二零零七年三月至二零零九年三月之期間。於最後可行日期，所有處所及廣告範圍均已出租。根據可出租面值為2,352.14平方米之有關處所之相關租賃協議，處所之年度租金總值約為人民幣4,400,000元(約相等於4,510,000港元)，並可分別於相關租賃之第三或第四週年起每年增加3%。根據相關租賃協議，廣告範圍之年度租金約為人民幣1,800,000元(約相等於1,850,000港元)。如本通函附錄二所載目標物業之財務資料載列，於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，第一項物業分別錄得未經審核租金收入約人民幣1,770,000元(約相等於1,820,000港元)及人民幣3,730,000元(約相等於3,830,000港元)。

根據嘉漫編製之估值，第一項物業於二零零七年六月三十日之估值為86,487,000港元。有關估值報告載於本通函附錄四。

### 代價

買方就收購第一項物業應付予上海錫武之代價為86,487,000港元。代價乃經買方與上海錫武於參考嘉漫於二零零七年五月三十一日就第一項物業進行之指示性估值後按公平原則磋商釐定。董事認為代價乃公平合理。

第一項物業之代價將以下列方式支付：

- (a) 43,243,500港元以現金支付，並將於下文「買賣協議之先決條件」分節載列之第一份協議先決條件(i)至(vi)及(viii)達成後90日內支付；及
- (b) 餘下43,243,500港元以現金支付，並將於第一份協議完成後第十個營業日支付。

### 第二份協議：

#### 訂約方

賣方： 上海辰炫貿易有限公司

買方： 上海祥宸行

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海辰炫及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。上海辰炫之主要業務其中包括提供金屬材料、建築材料、電子及化學產品買賣；及提供物業投資。

#### 將收購之資產

根據第二份協議，本公司同意收購及上海辰炫同意出售之物業包括位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層。如上文所述，時美大廈為於一九九七年建成，樓高二十六層之商業大廈。第二項物業之總樓面面積約為2,762.13平方米。

上海辰炫與合共三名租戶(彼等為本公司及其關連人士之獨立第三方)就第二項物業之處所及廣告範圍訂立租賃協議。有關處所之租賃年期涵蓋直至二零一六年／二零一七年之期間，而有關廣告範圍之租賃年期則涵蓋直至二零零七年三月至二零零九年三月之期間。於最後可行日期，所有處所及廣告範圍均已出租。根據可出租總面積為2,762.13平方米之有關處所之相關租賃協議，處所之年度租金總值約為人民幣2,400,000元(約相等於2,460,000港元)，並可分別於相關租賃之第三或第四週年起每年增加3%。根據相關租賃協議，廣告範圍之年度租金約為人民幣1,200,000元(約相等於1,230,000港元)。如本通函附錄二所載之財務資料載列，於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，第二項物業分別錄得未經審核租金收入約人民幣990,000元(約相等於1,020,000港元)及人民幣2,070,000元(約相等於2,120,000港元)。

根據嘉漫編製之估值，第二項物業於二零零七年六月三十日之估值為42,740,000港元。有關估值報告載於本通函附錄四。

#### 代價

買方就收購第二項物業應付予上海辰炫之代價為42,740,000港元。代價乃經買方與上海辰炫於參考嘉漫於二零零七年五月三十一日就第二項物業進行之指示性估值後按公平原則磋商釐定。董事認為代價乃公平合理。

---

## 董事會函件

---

第二項物業之代價將以下列方式支付：

- (a) 21,370,000港元以現金支付，並將於下文「買賣協議之先決條件」分節載列之第二份協議先決條件(i)至(vi)及(viii)達成後90日內支付；及
- (b) 餘下21,370,000港元以現金支付，並將於第二份協議完成後第十個營業日支付。

### 第三份協議：

#### 訂約方

賣方： 上海續輝物資有限公司

買方： 上海祥宸行

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海續輝及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。上海續輝之主要業務其中包括提供金屬材料、建築材料、電子產品及其他產品買賣；及提供展覽服務及物業管理。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海錫武、上海辰炫及上海續輝為彼此間之獨立人士。

### 將收購之資產

根據第三份協議，本公司同意收購及上海續輝同意出售之物業包括位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層。雲海大廈為於一九九九年建成，樓高二十四層之商業大廈。第三項物業之總樓面面積約為2,062.83平方米。目前，本集團擁有雲海大廈201單元及202單元夾層。

待第三份協議完成後，上海續輝(作為租戶)與上海祥宸行(作為業主)將會就第三項物業之處所訂立租賃協議，租賃年期為兩年。處所之年度租金預期為人民幣7,200,000元(約相等於7,390,000港元)，乃由上海續輝與上海祥宸行於參考目前之市場水平後按公平原則磋商釐定。經計及上述租賃協議可為本集團提供額外收入來源，董事認為訂立上述租賃協議符本集團及股東之利益。

---

## 董事會函件

---

如本通函附錄二所載之財務資料載列，於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，第三項物業分別錄得未經審核租金收入約人民幣零元及人民幣3,000,000元（約相等於3,080,000港元）。

根據嘉漫編製之估值，第三項物業於二零零七年六月三十日之估值為30,943,000港元。有關估值報告載於本通函附錄四。

### 代價

買方就收購第三項物業應付予上海續輝之代價為30,871,000港元。代價乃經買方與上海續輝於參考嘉漫於二零零七年五月三十一日就第三項物業進行之指示性估值後按公平原則磋商釐定。董事認為代價乃公平合理。

第三項物業之代價將以下列方式支付：

- (a) 15,435,500港元以現金支付，並將於下文「買賣協議之先決條件」分節載列之第三份協議先決條件(i)至(vi)達成後90日內支付；及
- (b) 餘下15,435,500港元以現金支付，並將於第三份協議完成後第十個營業日支付。

### 買賣協議之先決條件

各買賣協議須待以下條件達成後，方為完成：

- (i) 目標物業之各賣方已取得根據各買賣協議擬進行之交易涉及之所有必須同意、批准及授權；
- (ii) 並無構成或極可能構成違反規定或目標物業之各賣方所作出之保證之事項、事實或具體情況；
- (iii) 買方取得所有必須之同意及批准，包括股東於股東特別大會上通過必須之普通決議案以批准各收購事項；
- (iv) 買方收到由買方委任之中國律師行就各收購事項所發出之法律意見，其形式及內容為買方所接納；

---

## 董事會函件

---

- (v) 買方收到由本公司委任之獨立物業估值師發出之估值報告，其形式及內容為買方所接納，當中確認第一項物業、第二項物業及第三項物業之估值分別不少於86,487,000港元、42,740,000港元及30,871,000港元；
- (vi) 買方信納其對各目標物業之盡職審查結果；及
- (vii) 目標物業之各賣方提供買方信納之確認書，當中確認目標物業之按揭已獲解除。

第一份協議及第二份協議須進一步待第一項物業及第二項物業各自之賣方提供買方信納之確認書，當中確認相關物業之相關租戶已放棄可收購相關物業之優先購買權之先決條件(viii)達成後，方為完成。

除上述條件(i)、(iii)、(vii)及(viii)不得豁免外，本公司可豁免上述任何條件。買賣協議並非互為條件。

倘上述條件未能於根據各買賣協議收到按金日期起計180日內或各買賣協議訂約方可能同意之其他日期達成或豁免(視乎情況而定)，則相關買賣協議將失效。

### 進行收購事項之原因

隨著於二零零七年三月終止製造及銷售塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務後，本集團目前專注於物業投資業務。目前，本集團之物業組合包括總樓面面積約5,621.69平方米，分別位於上海徐匯區及普陀區(其為上海高速增長之地區或市中心)之若干商用物業。

如本公司於二零零六年九月五日刊發之公佈及本公司於二零零六年十月三十一日刊發之通函所載，本集團已按代價182,500,000港元收購上述現有物業(「先前收購事項」)。先前收購事項於二零零六年十一月完成。根據三項按揭貸款協議，現有物業已被其先前擁有人(上海錫武及上海辰炫)抵押予若干銀行，以取得銀行融資約人民幣164,000,000元(約相等於168,000,000港元)，受益人為兩名獨立借款人。董事會獲告知，授予上述獨立借款人之所有按揭貸款已於二零零七年七月付清。本公司已發行總額為157,700,000港元之承兌票據，以支付先前收購事項代價之相同金額。趙先生確認(i)彼與先前收購事項之賣方及彼等各自之實益擁有人並無關連；及(ii)彼與收購事項之賣方及彼等各自之實益擁有人並無關連。啟潤及趙先生確認彼等於過去二十四個月內並無持有第一項物業、第二項物業及第三項物業之任何權益。

---

## 董事會函件

---

董事認為，收購事項為本集團提供擴大其物業組合之理想商機。本集團計劃主要透過銀行借貸而撥付收購事項之代價。本集團與中國一間銀行一直就建議授出以現有物業及目標物業抵押之按揭貸款進行商討。預期根據買賣協議收購三項商用物業將為本集團於日後提供穩定之租金收入來源。待收購事項完成後，目標物業之財務業績將綜合計入本集團賬目內。鑒於中國之經濟發展情況，董事會預期對房地產的需求，尤其是中國主要城市如上海、北京及深圳之商用物業之需求將會維持強勁。本集團計劃進一步物色將會達致資本增值及為本集團創造穩定收入之物業投資業務。經考慮上述因素後，董事認為收購事項之條款乃公平合理及符合股東之整體利益。

### 收購事項對本集團之財務影響

緊隨收購事項完成後，本公司將於上海之三項商用物業直接擁有權益，而該等物業產生之收益將綜合計入本集團之賬目。

誠如本通函附錄一所載之本集團綜合資產負債表所載列，本集團於二零零七年三月三十一日之經審核股東應佔資產總額約為267,600,000港元。根據本集團於二零零七年三月三十一日之資產總額計算及假設收購事項完成，誠如本通函附錄三所載之本集團未經審核備考綜合資產負債表所示，未經審核備考股東應佔資產總額將約為423,700,000港元。

於二零零七年三月三十一日，本集團並無任何銀行借貸，而本公司計劃主要透過銀行借貸而撥付收購事項之代價。本集團之負債將於收購事項完成後相應增加。

收購事項預期可增強本集團之收入基礎。誠如本通函附錄三所載之本集團未經審核備考綜合收益表所示，於扣除有關中國營業稅及房產稅前，目標物業將產生及於收益表確認每年租金收入約8,800,000港元(假設收購事項完成)，而經擴大集團之營業額將由約5,700,000港元增加至14,500,000港元。

## 建議公開發售

### 發行統計數字：

公開發售基準	—	於記錄日期每持有一股股份獲發三股發售股份
已發行現有股份數目	—	419,392,885.25股股份
發售股份數目	—	1,258,178,655.75股發售股份，並已獲全數包銷
尚未行使之購股權	—	850,000份購股權，根據於二零零二年十月四日採納之本公司購股權計劃，可賦予其持有人權利以認購850,000股新股份。該持有人已向本公司承諾不會於記錄日期前行使其購股權
於公開發售完成後之 經擴大已發行股本	—	1,677,571,541股股份

### 建議暫定配發之發售股份佔：

- (a) 本公司現有已發行股本之300%；及
- (b) 經發行發售股份擴大後之本公司已發行股本之75%。

除尚未行使之購股權外，於最後可行日期，本公司並無賦予任何權利以認購、轉換或互換為股份之其他尚未行使之已發行可換股證券、購股權或認股權證。

### 合資格股東：

本公司將只向合資格股東寄發發售股份之申請表格。為符合資格參與公開發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時，在本公司之股東名冊上登記。股東於記錄日期營業時間結束時在本公司之股東名冊上登記之地址位於香港境內可合資格參與公開發售。股東於記錄日期營業時間結束時在本公司之股東名冊上登記之地址位於香港境外，則僅可在董事會根據上市規則第13.36(2)(a)條，就有關地點之法律下之法律限制或當地之有關監管機構或證券交易所之規定而作出有關查詢後，認為不向該等股東提呈公開發售並非屬必要或適宜，則該等股東方可合資格參與公開發售。有關詳情，亦謹請參閱下文「除外股東(如有)之權利」一段。

---

## 董事會函件

---

本公司將於二零零七年八月二十八日(星期二)至二零零七年八月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

如欲於記錄日期登記成為股東，股東必須於二零零七年八月二十七日(星期一)下午四時三十分前將任何股份過戶文件(連同有關股票)交回過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

申請認購發售股份之邀請不可轉讓，未繳股款配額亦不會在聯交所進行買賣，而合資格股東無權認購彼等各自之保證配額以外之任何發售股份。

### 認購價：

每股發售股份0.17港元(須於申請認購時全數繳足)。認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.71港元折讓約76.1%；
- (ii) 股份根據上述每股收市價計算之理論除權價格每股股份約0.305港元折讓約44.3%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止最後10個交易日之平均收市價每股約0.72港元折讓約76.4%；
- (iv) 股份於緊接最後可行日期之最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股1.07港元折讓約84%；及
- (v) 股份於二零零七年三月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值約0.09港元溢價約88.9%。

發售股份之認購價乃由本公司與包銷商經參考股份目前之市價及本集團之基本因素後，按公平原則磋商釐定。董事認為包銷協議之條款乃公平合理，而認購價較近日市價有所折讓，將鼓勵股東參與公開發售，繼而推動本公司日後之增長。

### 發售股份之地位：

發售股份於配發及發行及繳足股款後，在各方面將與現有股份享有相同地位。發售股份之持有人將有權收取於發行發售股份日期或之後所宣派、作出或支付之所有日後股息及分派。

### 除外股東(如有)之權利：

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司股東名冊上之地址為香港境外之地點，則股東不可參與公開發售，蓋因就公開發售刊發之文件將不會根據香港及百慕達以外之任何司法權區之適用證券法例辦理登記手續。向除外股東發出申請發售股份之邀請可能(倘未無遵守該除外股東居住所在地之特定手續)成為非法或並非切實可行。因此，除外股東將不獲邀請參與公開發售。本公司將向除外股東寄交發售章程，惟僅供彼等參考。本公司將不會向除外股東寄交發售股份之申請表格。

根據本公司之股東名冊，於最後可行日期，兩名股東之登記地址位於中國，一名股東之登記地址位於英屬處女群島及一名股東之登記地址位於台灣。為遵守上市規則第13.36(2)(a)條，董事已就有關地區之法例之法定限制及有關監管法構或證券交易所之規定尋求法律意見。

董事已獲其法律顧問告知，本公司向登記地址位於中國及台灣之該等股東提呈發售股份乃屬合法，即使章程文件並無於該等有關司法權區登記。因此，於中國及台灣之該等海外股東有權參與公開發售，倘彼等於記錄日期仍然為股東，則章程文件將據此寄交彼等。

就登記地址位於英屬處女群島之股東而言，本公司之英屬處女群島法例法律顧問就於英屬處女群島進行查冊，但未能於最後可行日期在英屬處女群島公司註冊處發現該股東之名稱。由於並無該股東身份及該股東註冊成立地點之確實資料，因此，英屬處女群島法例法律顧問未能確定並無有關限制提呈發售股份予該股東之英屬處女群島法例法定限制及有關監管機構或證券交易所規定。按上文所述基準，董事並不認為向該股東提呈發售股份屬於必須及適宜。

### 不得就額外發售股份提出申請：

經過與包銷商按公平原則磋商後，本公司決定合資格股東無權申請認購彼等之保證配額以外之任何發售股份。本公司認為，在並無額外申請事宜之情況下，行政成本將得以降低。

### 申請上市：

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。買賣股東名冊香港分冊內之發售股份將須繳納香港印花稅。

待發售股份獲批准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於發售股份開始買賣日期或香港結算決定之其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何一個交易日之交易交收須於該日後之第二個交易日在中央結算系統進行。所有中央結算系統下之活動受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

## 於二零零七年七月二十四日訂立之包銷協議

根據包銷協議，啟潤須認購或促使認購未計入滙盈證券須認購任何包銷股份前而未獲接納之最多629,089,327.75股包銷股份；及倘於啟潤認購或促使全數認購後有任何包銷股份仍然未獲接納，則滙盈證券將認購或促使認購未獲接納之餘下包銷股份。

啟潤為趙先生全資擁有之投資控股公司。趙先生於二零零六年十一月獲委任為執行董事，並於二零零七年一月獲委任為本公司主席。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，滙盈證券為本公司及其關連人士之獨立第三方。

於最後可行日期，啟潤及趙先生概無持有任何股份，而滙盈證券並無實益擁有任何股份。

### 佣金及其他款項：

本公司將向包銷商支付包銷佣金，金額為包銷商所包銷發售股份數目認購價總額之2.5%。包銷佣金總額將約為5,300,000港元。

### 終止包銷協議：

倘於最後終止時間前：

- (1) 任何一名包銷商合理認為公開發售之成功將因以下事件而受到重大不利影響：
  - (a) 引入任何新法例或規例或更改任何現有的法例或規例(或其任何司法詮釋)或發生任何性質事件而包銷商合理認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或就公開發售而言造成重大不利影響；或
  - (b) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與上述任何事件類似)之事件或變動(不論是否構成與該日期之前及/或之後發生或持續之連串事件或變動之一部分)，或發生任何本地、國家或國際敵對升級或武裝衝突或影響本地證券市場之事件，而包銷商合理認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或公開發售之成功造成重大不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或

---

## 董事會函件

---

- (2) 市況出現任何逆轉（包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現任何變動，或證券買賣暫停或受到重大限制），而包銷商合理認為可能對公開發售之成功造成重大不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商合理認為將對本公司之前景造成不利影響，包括但不限於在上述原則下就本集團任何成員公司之清盤或結束營業或發生類似事件而提出呈請或通過決議案或銷毀本集團任何重大資產；或
- (4) 整體證券買賣出現任何暫停或本公司證券在聯交所連續暫停買賣超過十個營業日（不包括因涉及審批公佈、通函或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函之任何暫停買賣），

則包銷商可個別（及並非共同亦並非按共同及個別基準）於最後終止時間前透過向本公司發出書面通知而終止本協議。

倘任何包銷商終止包銷協議，則公開發售將不會進行。包銷協議下所有訂約方之責任將終止及停止，亦概無訂約方可向任何其他訂約方就費用、賠償、補償或其他方面提出任何索償，惟任何先前違反事項除外。

### 包銷協議之條件

包銷商根據包銷協議之責任，須待（其中包括）以下條件達成後方可作實：

- (i) 由獨立股東於股東特別大會上通過一普通決議案（該項表決須以投票方式進行）以批准：
  - (a) 透過發行額外2,000,000,000股未發行股份，將本公司之法定股本由15,000,000港元（分為1,500,000,000股股份）增加至35,000,000港元（分為3,500,000,000股股份）；
  - (b) 公開發售；及
  - (c) 清洗豁免；
- (ii) 聯交所上市委員會批准或同意批准（受配發規限）發售股份上市及買賣，且最遲於發售股份買賣之首日並無撤回或撤銷有關批准；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 執行人員授出清洗豁免；
- (iv) 於發售章程寄發日期前，將透過董事決議案批准之兩名董事（或彼等書面正式授權之代理人）妥為簽署之每份章程文件各一份副本（連同所有其他須隨附之文件）送達聯交所取得認可及呈交香港公司註冊處登記，或遵照上市規則及公司條例作出其他行動；
- (v) 向合資格股東寄發章程文件，以及向除外股東（如有）寄交發售章程及以商定格式發出之函件，僅供參考之用；
- (vi) 倘有需要，百慕達金融管理局同意於最後終止時間或包銷商與本公司可能書面同意之該等較後時間前發行發售股份；
- (vii) 於發售章程寄發日期或之前，經全體董事或由一位董事代表全體董事妥為簽署之每份章程文件之各一份副本（連同所有其他須隨附之文件）送達百慕達公司註冊處存檔，及遵照公司法作出其他行動；及
- (viii) 遵守及履行購股權持有人作出之承諾。

上述條件一概不得豁免。倘包銷協議之條件未能於包銷協議指定之日期（或包銷商與本公司根據包銷協議之條款可能同意之該等一個或多個較後日期）達成，則包銷協議將終止，亦概無訂約方可向任何其他訂約方就費用、賠償、補償或其他方面提出任何索償，惟任何先前違反事項除外。公開發售須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款被終止。公開發售及包銷協議毋須待彼此達成後方可作實。

### 買賣股份之風險警告

倘任何一名包銷商終止包銷協議，或倘包銷協議之條件並無達成，則公開發售將不會進行。

任何股東或其他人士於公開發售之所有條件仍有待達成之日期前買賣股份，將因此承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。擬出售或購買股份之任何股東或其他人士如對其狀況有任何疑問，應徵詢彼等本身之專業顧問。

## 董事會函件

### 本公司之股權架構

於公開發售完成前後，本公司之股權概要如下：

股東	於最後可行日期及 於公開發售前		於公開發售後			
	股份數目	%	股份數目 (附註a)	%	股份數目 (附註b)	%
Win Channel Investments Limited (附註c、e)	65,000,000.00	15.50	260,000,000	15.50	65,000,000.00	3.87
Easy Huge Holdings Limited (附註d、e)	48,000,000.00	11.45	192,000,000	11.45	48,000,000.00	2.86
啟潤(附註f)	—	—	—	—	629,089,327.75	37.50
潘建蒲(附註e、f、g)	58,000,000.00	13.83	232,000,000	13.83	58,000,000.00	3.46
啟潤及其一致行動人士	58,000,000.00	13.83	232,000,000	13.83	687,089,327.75	40.96
滙盈證券所促使分包銷商 而促使之認購人(附註e)	—	—	—	—	629,089,328.00	37.50
其他公眾股東	248,392,885.25	59.22	993,571,541	59.22	248,392,885.25	14.81
合計	<u>419,392,885.25</u>	<u>100.00</u>	<u>1,677,571,541</u>	<u>100.00</u>	<u>1,677,571,541.00</u>	<u>100.00</u>
公眾股東合計	<u>248,392,885.25</u>	<u>59.22</u>	<u>993,571,540</u>	<u>59.22</u>	<u>1,048,482,213.25</u> (附註e)	<u>62.50</u>

---

## 董事會函件

---

附註：

- a) 假設全體股東接納彼等於公開發售下之配額。
- b) 假設並無股東接納彼等於公開發售下之配額，而全部包銷股份由包銷商接納。
- c) Win Channel Investments Limited由詹培忠先生全資擁有，及並無表示認購發售股份之計劃。
- d) Easy Huge Holdings Limited由伍健華先生全資擁有，及並無表示認購發售股份之計劃。
- e) Win Channel Investments Limited、潘建蒲女士及Easy Huge Holdings Limited將被視作公眾股東，蓋因彼等各自於本公司之股權均低於10%。滙盈證券所促使分包銷商而促使之認購人為公眾股東，並預期該等認購人不會因公開發售而成為主要股東。
- f) 啟潤為本公司執行董事兼主席趙先生全資擁有。趙先生與潘建蒲女士為一致行動人士。
- g) 數字僅供參考。潘建蒲女士並無計劃接納其於公開發售下之保證配額。

根據包銷協議，滙盈證券將盡一切合理努力(仔細審慎行事及作出合理查詢)以確保由滙盈證券促使之認購人及彼等之最終實益擁有人並非本公司之關連人士，並為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方，亦並非與啟潤或其聯繫人士(定義見收購守則)或本公司之關連人士一致行動。

滙盈證券已分包銷其所有包銷股份予不超過六名分包銷商。該等分包銷商乃與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之獨立第三方及與彼等並無關連，亦並非與啟潤或其聯繫人士(定義見收購守則)一致行動。六名分包銷商將採取一切合理努力(審慎行事及作出合理查詢)，以確保認購人(如有)及彼等之最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士之獨立第三方。另預期於緊隨公開發售完成後，概無該等分包銷商(透過全數接納彼等之分包銷承擔後)將成為本公司之主要股東。

### 清洗豁免

於包銷協議日期，啟潤及其一致行動人士於58,000,000股股份擁有權益(佔本公司已發行股本約13.83%)。倘啟潤須認購其包銷之全部629,089,327.75股發售股份，則啟潤及其一致行動人士將於687,089,327.75股股份擁有權益(佔經公開發售擴大後之本公司已發行股本約40.96%)。根據收購守則第26條，啟潤及其一致行動人士屆時將須就彼等尚未擁有或未同意收購之全部股份提出強制性全面收購建議。啟潤已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表明，待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，將會授出清洗豁免。

---

## 董事會函件

---

取得清洗豁免乃包銷協議條件之一。倘清洗豁免未獲獨立股東批准，則包銷協議將不會成為無條件，而公開發售將不會進行。

啟潤及其一致行動人士於緊接公開發售公佈日期前六個月期間並無買賣股份或其他賦予任何權利以認購、轉換或互換為股份之已發行可換股證券、購股權或認股權證。

本公司已成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就公開發售及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見，東英亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該項委任已經由獨立董事委員會批准。

### 進行公開發售之理由及所得款項用途

如本公司於二零零六年九月五日刊發之公佈及本公司於二零零六年十月三十一日刊發之通函所載，本集團已按代價182,500,000港元收購現有物業及銷售貸款（「先前收購事項」）。先前收購事項於二零零六年十一月完成。根據三項按揭貸款協議，現有物業已被其先前擁有人抵押予若干銀行，以取得銀行融資約人民幣164,000,000元（約相等於168,000,000港元），受益人為兩名獨立借款人。董事會獲告知，授予上述獨立借款人之所有按揭貸款已於二零零七年七月發放，而本公司已發行總額為157,700,000港元之承兌票據，以支付先前收購事項代價之相同金額。承兌票據按年息5厘計息。上述安排之詳情載於二零零六年十月三十一日刊發之本公司通函內。

公開發售之估計所得款項淨額約207,000,000港元，預期其中約157,700,000港元將用作償還承兌票據，另約49,300,000港元將用作本集團之一般營運資金。董事認為，鑒於近日股市上漲及交投活躍之情況下，籌集股本資金以加強本集團之財務狀況及擴大其股本基礎以及透過股本撥付計息借貸乃符合本公司之利益。

## 董事會函件

### 於過往十二個月內進行之集資活動

下表載列本公司於緊接公開發售公佈日期前之過往十二個月內進行之股本集資活動。

交易性質	授權日期	協議日期	公佈日期	所得款項淨額	已公佈建議 所得款項之用途	所得款項之 實際用途
認購69,895,000股 新股份	二零零六年 八月三十日	二零零六年 十二月一日	二零零六年 十二月一日	約26,300,000港元	擬用作本集團之 一般營運資金	按計劃全數動用

除上文所述外，本公司於緊接公開發售公佈日期前之過往十二個月內並無進行任何其他集資活動。

### 增加法定股本

為配合發行發售股份，董事建議透過發行額外2,000,000,000股未發行股份，將本公司之法定股本由15,000,000港元（分為1,500,000,000股股份）增加至35,000,000港元（分為3,500,000,000股股份）。

### 購股權行使價之調整

待公開發售成為無條件後，購股權之行使價可能因公開發售而需要根據有關條款進行調整。本公司將會就任何所需調整另行刊發公佈。

### 本集團之財務及貿易前景

本公司之主要業務為投資控股。本集團於二零零七年三月終止製造及銷售塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務後，目前專注於物業投資業務。

根據本公司之二零零七年年報，本集團於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度分別錄得經審核虧損淨額約29,800,000港元及18,600,000港元。隨著於二零零七年三月出售持續虧損並從事塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務之附屬公司後，本集團將專注於物業投資業務及積極探討其他投資商機。於二零零七年三月三十一日，本集團之經審核流動資產淨值約為2,000,000港元，而資產淨值則約為35,900,000港元。

---

## 董事會函件

---

為配合擴大本集團業務領域及多元化拓展收入來源之計劃，本集團在中國積極物色新增及具備發展潛力之房地產投資商機。於二零零六年收購現有物業為本集團提供一個進軍中國物業市場之理想機遇。預期收購事項為本集團貢獻新增之穩定收入來源。

### 一般資料

根據上市規則第十四章，就本公司而言收購事項構成非常重大出售交易。根據上市規則第14.49條，買賣協議須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准買賣協議及據此擬進行之交易之所需決議案。就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及相信，任何股東或任何董事概無於買賣協議中擁有重大權益。並無股東須於股東特別大會上放棄就批准買賣協議及據此擬進行之交易投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就公開發售及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見，東英亞洲已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

由於並無進行有關發售股份之額外申請事宜，及包銷商之一啟潤由董事趙先生全資擁有，根據上市規則第7.26A(2)條，不設額外申請事宜必須由獨立股東於股東特別大會上作出特定批准。股東特別大會將舉行以考慮及酌情批准公開發售、清洗豁免及增加本公司之法定股本。於最後可行日期，啟潤及其一致行動人士於58,000,000股股份擁有權益(佔本公司已發行股本約13.83%)。啟潤、趙先生及彼等之一致行動人士及彼等各自之聯繫人士及於包銷協議擁有權益或屬於包銷協議訂約方之該等人士將於股東特別大會上須放棄就批准公開發售及清洗豁免進行表決。就表決有關批准公開發售及清洗豁免之決議案須以投票方式進行。

本公司將於二零零七年八月三十一日上午九時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊德廳二號舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第163頁至第166頁。無論閣下能否親自出席大會，請根據隨附之代表委任表格所列印之指示填將表格填妥，並須於大會或其續會(視情況而定)舉行時間前48小時送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 要求以投票方式表決之程序

根據本公司之公司細則，於股東特別大會上宣佈決議案之舉手表決結果時或之前，以下人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三位親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由委任代表出席且當時有權於會上投票之股東；或
- (c) 任何一名或多名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由委任代表出席且佔有於會上全體股東總投票權不少於十分一投票權之股東；或
- (d) 任何一名或多名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由委任代表或代表出席且持有附帶於會上投票權利之本公司股份實繳股款總額佔所有附有該項權利之股份實繳總額不少於十分一之股東。

### 推薦意見

董事相信，收購事項及增加本公司法定股本之條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益，故此推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准上述建議。

執行董事亦相信，公開發售及清洗豁免之條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益，故推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准公開發售及清洗豁免。敬請閣下垂注載於本通函第30頁由獨立董事委員會就公開發售及清洗豁免而發出之函件。獨立董事委員會經考慮東英亞洲就公開發售及清洗豁免所提供之意見(全文載於本通函第31頁至第47頁)後，認為公開發售及清洗豁免之條款對獨立股東而言公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成該等決議案以批准公開發售及清洗豁免。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照  
及(僅供參考)列位購股權持有人 參照

代表  
北方興業控股有限公司  
主席  
趙慶吉  
謹啟

二零零七年八月十四日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就公開發售及清洗豁免之條款所編製而向獨立股東提供之推薦意見函件全文，以供收錄於本通函：



# 北方興業控股有限公司\*

## NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

敬啟者：

### 公開發售及清洗豁免

吾等謹此提述本公司於二零零七年八月十四日刊發之通函(「通函」)，本函件亦為通函一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用詞語與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任，就公開發售及清洗豁免之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。東英亞洲已獲委任為獨立財務顧問，就此事宜向閣下及吾等提供意見。

經考慮東英亞洲致閣下及吾等之意見函件(載於通函第31頁至第47頁)所載列東英亞洲之主要考慮理由及因素及其意見，吾等認為公開發售符合本公司及股東之整體利益，而公開發售之條款對本公司及獨立股東而言亦為公平合理。吾等亦認為授出清洗豁免對本公司及獨立股東而言亦為公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准公開發售及清洗豁免而提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事

鄭國興先生

楊源禧先生

陳美寶女士

謹啟

二零零七年八月十四日

\* 僅供識別

以下為東英亞洲之意見函件全文，載列其就公開發售及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。



香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期27樓

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有一股股份  
獲發三股發售股份之基準  
公開發售新股份  
及  
清洗豁免

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就公開發售及清洗豁免（詳情載於二零零七年八月十四日致股東之通函（「通函」）所載之「董事會函件」，本函件為通函之一部份）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，在本函件內採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零七年七月二十四日，貴公司宣佈（其中包括）貴公司建議透過公開發售形式，按每股發售股份0.17港元之價格，發行1,258,178,655.75股發售股份，集資約213,900,000港元（未計開支前）。根據包銷協議之條款及條件，公開發售獲悉數包銷。由於公開發售將增加貴公司之已發行股本50%以上，根據上市規則，公開發售須獲得股東於股東大會上以決議案形式批准，於大會上，任何董事（不包括獨立非執行董事）及貴公司之主要行政人員及其各自之聯繫人士須放棄投贊成票。

啟潤為公開發售之兩名包銷商之一，並由貴公司執行董事兼主席趙先生全資擁有。於包銷協議日期，啟潤及其一致行動人士於58,000,000股股份（佔貴公司已發行股本約13.83%）擁有權益。倘啟潤須認購其包銷之全部629,089,327.75股發售股

份(即其根據包銷協議之包銷承擔)，則啟潤及其一致行動人士將(i)於687,089,327.75股股份，佔經公開發售擴大後之 貴公司已發行股本約40.96%(倘按照啟潤之一致行動人士潘建蒲女士(「潘女士」)於最後可行日期之意向，並無認購其於公開發售項下之保證配額)擁有權益；及(ii)於861,089,327.75股股份，佔經公開發售擴大後之 貴公司已發行股本約51.33%(倘潘女士悉數認購其於公開發售項下之保證配額)。於任何一種情況下，根據收購守則第26條，啟潤及其一致行動人士屆時將須就彼等尚未擁有或未同意收購之全部股份提出強制性全面收購建議。啟潤已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表明，待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，將會授出清洗豁免。誠如董事會函件所載，公開發售及包銷協議乃彼此互為條件，而取得清洗豁免乃包銷協議之條件之一。

鑑於啟潤於包銷協議之權益，啟潤、趙先生及其一致行動人士及彼等各自之聯繫人士及於包銷協議中擁有權益或屬於包銷協議訂約方之該等人士將須放棄於股東特別大會上就有關批准(其中包括)公開發售及清洗豁免之決議案投票。

由全體獨立非執行董事，分別為鄭國興先生、楊源禧先生及陳美寶女士組成之獨立董事委員會已成立，以就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見及推薦意見。鄭國興先生、楊源禧先生及陳美寶女士已各自確認，彼於公開發售及清洗豁免中並無任何利益衝突，並合資格作為獨立董事委員會成員。

本函件載有吾等就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)公開發售及清洗豁免之條款是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)建議獨立股東如何就上文(i)進行表決。

### 吾等意見之基準

吾等在構思吾等之推薦意見時，曾依賴董事及／或 貴集團管理層所提供之陳述、資料及事實、所表達之意見及所作出之聲明(包括通函所載之該等事實、意見及聲明)。吾等獲董事及／或 貴集團管理層告知，吾等獲提供之資料及獲作出之聲明並無遺漏任何重大事實，且就吾等所知，並無出現任何事實或情況而致使有關資料及聲明不真實、不準確或有所誤導。吾等已假設通函所載及於通函內作出或提述之聲明於作出時在均屬完整、真實及準確，且於通函寄發日期仍然完整、真實及準確。吾等與董事及／或 貴集團管理層已就公開發售及清洗豁免之條款及進行公開發售及清洗豁免之理由討論，並認為吾等已審閱充分資料，促使吾等達致知情見解，並提供合理基準以供吾等藉此提供推薦意見。吾等無理由懷疑董事及／或 貴集團管

理層提供予吾等之資料及事實及向吾等作出之聲明之完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無對獲提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務及事務或 貴集團營運所在市場之前景進行任何形式之獨立調查。

### 經考慮之主要因素及理由

吾等就公開發售及清洗豁免而達致吾等之意見及推薦意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### I. 貴集團之背景資料及前景

貴集團之主要業務為製造及銷售塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品。 貴集團亦從事物業投資之業務活動。 貴集團自截至二零零四年三月三十一日止財政年度以來一直錄得虧損。

貴集團於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度各年之業務活動之收入及業績之經審核分部資料概述如下：

	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收入		
塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品	96.22	53.21
物業投資	2.94	5.66
	<u>99.16</u>	<u>58.87</u>
股東應佔溢利／(虧損)		
塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品	(24.76)	(28.55)
物業投資	(5.04)	9.93
	<u>(29.80)</u>	<u>(18.62)</u>

截至二零零七年三月三十一日止兩個財政年度， 貴集團之收入分別約為99,160,000港元及58,870,000港元。截至二零零七年三月三十一日止兩個財政年度各年之股東應佔虧損分別約為29,800,000港元及18,620,000港元。

作為 貴集團持續改善財務表現之努力， 貴集團已於二零零七年三月透過出售兩項錄得虧損之業務分部（即塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品）進行一連串業務改革，而 貴集團目前則專注於物業投資業務。

鑑於工業物業市場交投疏落，於截至二零零七年三月三十一日止財政年度， 貴集團出售其位於中國番禺之工業物業，現金代價總額為人民幣75,000,000元（約相等於76,950,000港元），並產生盈利約9,100,000港元。於二零零六年九月， 貴集團亦收購現有物業及一項相關銷售貸款，代價總額約為182,500,000港元，其中約157,700,000港元乃於現有物業之有關按揭安排獲解除時，以於二零零七年七月發行之承兌票據支付。於二零零七年七月， 貴集團亦建議自多名獨立第三方收購位於上海之商用物業，代價約為160,000,000港元。

貴集團於二零零七年三月三十一日之流動資產淨值約為2,000,000港元，而去年之流動負債淨額約為60,800,000港元。顯著改善歸因於截至二零零七年三月三十一日止財政年度內， 貴集團致力(i)終止及出售其兩項錄得虧損之業務（即塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務）；及(ii)兩次配售新股份，合共籌集所得款項淨額約39,540,000港元。

## II. 進行公開發售之理由及所得款項用途

於二零零六年九月， 貴集團收購現有物業及一項相關銷售貸款，代價總額約為182,500,000港元，其中約157,700,000港元於現有物業之有關按揭安排獲解除時以於二零零七年七月發行之承兌票據支付。

董事認為，鑑於近期股市上漲及交投活躍，籌集股本資金以增強 貴集團之財務狀況及擴大其資本基礎及以股本撥付計息借貸乃符合 貴公司之利益。

公開發售之估計所得款項淨額將約為207,000,000港元，所得款項淨額現時擬撥作以下用途，其中(i)約157,700,000港元用於償還承兌票據；及(ii)49,300,000港元用作 貴集團之一般營運資金。

### 償還承兌票據

承兌票據之主要條款載列如下：

本金額           ：       約157,700,000港元

到期日           ：       發行日期第五週年當日

利息 : 年息5厘，須連同本金額於到期日支付

提早償還 : 貴公司可選擇於到期日前向現有物業之賣方事先發出十個營業日之通知，全部或部份償還承兌票據。

透過公開發售所得款項淨額撥付資金以提早償還承兌票據乃使用股本而並非債務為現有物業再融資。提早償還將節省每年利息成本約7,880,000港元，亦可透過增強貴公司之資本基礎及削減貴集團之負債數額而降低貴集團之資產負債比率，從而為其他投資機會提高財務實力。此外，提早償還承兌票據將不會引致任何罰款。

#### 一般營運資金

為著擴大貴集團之物業組合及令貴集團能夠獲得穩定之收入來源，於二零零七年七月，貴集團建議向多名獨立第三方收購位於上海之三項商用物業，代價約為160,000,000港元，將主要以銀行借貸提供資金，該等銀行借貸將以現有物業及目標物業作抵押。

現時對貴集團過去數年錄得虧損負主要責任之兩項業務分部(即塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品)已於二零零七年三月出售，因此，貴集團已處於更有利之情形，可透過公開發售籌集其額外營運資金，以捕捉可提高其盈利潛力之未來投資機會。

貴集團現在專注之物業投資，其業務性質需要相對較高之資本需求。公開發售將增強貴集團之資本基礎、降低貴集團之資產負債比率，及滿足其營運資金需求，從而提高貴集團取得銀行借貸以撥付收購事項及其他未來潛在投資時之議價能力。

基於上文所述，吾等認為增強貴集團之財務狀況以使其能夠及時地捕捉合適投資機會很重要及公開發售乃達到此目的之適當融資方法。

### III. 公開發售之主要條款

貴公司建議按每股發售股份0.17港元之價格，發行1,258,178,655.75股發售股份，集資約213,900,000港元(未計開支前)(於扣除開支後約為207,000,000港元)，股款須於申請時繳足。合資格股東將按於記錄日期每持有一股股份獲發三股發售股份。除外股東(如有)將不可參與公開發售。合資格股東無權申請超過彼等保證配額之任何發售股份。

---

## 東英亞洲函件

---

發售股份按繳足股款方式配發及發行時，將於所有方面與現有股份享有同等權益。發售股份之持有人將有權收取於發行發售股份時或之後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

公開發售獲悉數包銷，並須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款終止後，方可作實。

發售股份之認購價乃由 貴公司與包銷商經參考股份目前之市價及 貴集團之基本因素後，按公平原則磋商釐定。

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.71港元折讓約76.1%；
- (ii) 股份根據上述每股收市價計算之理論除權價格每股股份約0.305港元折讓約44.3%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止最後10個交易日之平均收市價每股約0.72港元折讓約76.4%；
- (iv) 股份於緊接最後可行日期之最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股1.07港元折讓約84%；及
- (v) 股份於二零零七年三月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值約0.09港元溢價約88.9%。

---

## 東英亞洲函件

---

### (a) 股份價格及過往收市價回顧

自二零零六年七月十一日(即最後交易日前一年期間開始之日期)起至最後可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)內各個月份，股份於聯交所所報之平均每日收市價、最高收市價及最低收市價載列如下：

	最高 收市價 (港元)	每月最低 收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)
二零零六年七月 (自二零零六年 七月十一日起) <sup>(1)</sup>	0.210	0.190	0.200
二零零六年八月 <sup>(1)</sup>	0.215	0.180	0.204
二零零六年九月 <sup>(1)</sup>	0.275	0.211	0.238
二零零六年十月	0.275	0.255	0.267
二零零六年十一月	0.445	0.260	0.355
二零零六年十二月 <sup>(1)</sup>	0.445	0.375	0.407
二零零七年一月	0.410	0.320	0.377
二零零七年二月 <sup>(1)</sup>	0.395	0.355	0.377
二零零七年三月	0.580	0.370	0.465
二零零七年四月	0.520	0.485	0.505
二零零七年五月	0.640	0.490	0.576
二零零七年六月	0.840	0.600	0.701
二零零七年七月一日 至最後交易日	0.740	0.710	0.727
二零零七年 七月二十五日至 最後可行日期 <sup>(3)</sup>	1.610	0.930	1.221

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

附註：

1. 股份於二零零六年七月十一日至二零零六年七月十七日(包括首尾兩日)、二零零六年八月二十一日至二零零六年九月五日(包括首尾兩日)、二零零六年十二月一日、二零零七年二月八日至二零零七年二月十二日(包括首尾兩日)及二零零七年七月十一日至二零零七年七月二十四日(包括首尾兩日)暫停買賣。
2. 該月份之平均每日成交量之計算不包括股份暫停買賣之任何日子。
3. 有關計算只包括有關交易日為完整交易日之有關收市價。由於懸掛八號熱帶氣旋警告，聯交所之證券及衍生工具市場於下午二時四十五分起已終止買賣，故二零零七年八月十日並非完整交易日，因此並無於計算有關股價統計數字時計算在內。

## 東英亞洲函件

下圖顯示股份於回顧期間內每日收市價與認購價之比較情況：



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

於回顧期間內，股份之最高收市價及最低收市價為於二零零七年七月三十日之1.61港元及於二零零六年八月八日之0.18港元。認購價低於回顧期間內之股份每月最低收市價及股份每月平均每日收市價，較該每股最高價格及最低價格分別折讓約89.44%及5.56%。

## 東英亞洲函件

### (b) 與現時之公開發售例子比較

於評估認購價時，吾等已嘗試將公開發售與近期之公開發售比較。根據來自聯交所之資料，吾等發現聯交所其他上市公司（「可供比較公司」）自二零零六年七月十一日（即最後交易日前一年期間之開始日期）至公開發售公佈日期期間之26項公開發售，以作比較及分析用途。對該等公開發售之調查結果詳情概述於下表：

公司名稱 (股份代號)	公佈日期 (日/月/年)	配發基準	認購價較股份 於與各自公開發售 有關之公佈前 最後交易日之 每股收市價 折讓/(溢價)	認購價較 根據股份於與 各自公開發售 有關之公佈前 最後交易日之 每股收市價計算之 每股理論除權價格 折讓/(溢價)	包銷佣金
東方娛樂控股有限公司(9)	20/7/2007	2股供1股	50.50%	40.48%	2.5%
榮暉國際集團有限公司(990)	20/7/2007	2股供1股	55.20%	45.10%	2%
冠亞商業集團有限公司(104)	17/7/2007	5股供4股	54%	24%	2%
越秀交通有限公司(1052)	29/6/2007	2股供1股	31.05%	23.09%	1.75%
建發國際(控股)有限公司(223)	27/6/2007	2股供1股	89.13%	84.54%	2.50%
中國投資基金有限公司(612)	13/6/2007	2股供1股	88.51%	83.71%	1.00%
航天科技國際集團有限公司(31)	6/6/2007	5股供1股	51.08%	46.42%	2.25%
順昌集團有限公司(650)	5/6/2007	2股供1股	51.22%	41.18%	1.00%

## 東英亞洲函件

公司名稱 (股份代號)	公佈日期 (日/月/年)	配發基準	認購價較股份 於與各自公開發售 有關之公佈前 最後交易日之 每股收市價 折讓/(溢價)	認購價較 根據股份於與 各自公開發售 有關之公佈前 最後交易日之 每股收市價計算之 每股理論除權價格 折讓/(溢價)	包銷佣金
乾坤燭國際控股有限公司(8055)	4/6/2007	5股供2股	54.55%	46.09%	2.50%
嘉進投資國際有限公司(310)	14/5/2007	2股供1股	55.74%	45.56%	1.50%
港華燃氣有限公司(1083)	11/5/2007	10股供1股	5.20%	4.80%	無披露(附註1)
廣益國際集團有限公司(530)	9/5/2007	1股供2股	72.31%	46.53%	2.00%
泓鋒國際控股有限公司(2309)	23/4/2007	2股供1股	28.57%	20.95%	2.00%
航天科技通信有限公司(1185)	2/4/2007	10股供4股	55.13%	46.97%	3.00%
駿雷國際有限公司(70)	9/2/2007	2股供1股	9.09%	6.10%	2.50%
聯僑集團控股有限公司(8047)	16/1/2007	2股供1股	76.00%	67.86%	2.50%
英發國際有限公司(439)	9/1/2007	6股供5股	23.08%	16.67%	2.50%
華夏醫療集團有限公司(8143)	14/12/2006	2股供1股	67.35%	57.89%	2.50%
科浪國際控股有限公司(2336)	7/12/2006	5股供1股 (1股繳足股份 獲發8股 紅利股份)	85.20%	67.30%	2.50%

## 東英亞洲函件

公司名稱 (股份代號)	公佈日期 (日/月/年)	配發基準	認購價較股份 於與各自公開發售 有關之公佈前 最後交易日之 每股收市價 折讓/(溢價)	認購價較 根據股份於與 各自公開發售 有關之公佈前 最後交易日之 每股收市價計算之 每股理論除權價格 折讓/(溢價)	包銷佣金
大慶石油化工集團有限公司(362)	23/11/2006	2股供1股	27.71%	11.24%	2.50%
上海棟華石油化工股份 有限公司(8251)	25/10/2006	10股供3.65股	26.67%	21.04% (附註2)	2.00%
四海國際集團有限公司(120)	4/10/2006	2股供1股	41.86%	19.35%	2.50%
德信科技集團有限公司(1228)	12/9/2006	5股供2股	66.67%	58.68%	2.00%
建聯集團有限公司(385)	21/8/2006	2股供3股	(4.20)%	(1.60)%	2.00%
新創綜合企業有限公司(1141)	17/8/2006	1股供3股	42.60%	15.50%	2.50%
大中華科技(集團)有限公司(8032)	13/7/2006	2股供3股	66.67%	66.67%	2.50%
平均數值			51.00% (附註3)	40.31% (附註3)	2.18%
中位數值			54.00% (附註3)	45.10% (附註3)	2.50%
最低數值			5.20% (附註3)	4.80% (附註3)	1.00%
最高數值			89.13% (附註3)	84.54% (附註3)	3.00%
最多數值					2.50%
貴公司	24/7/2007	1股供3股	76.10%	44.30%	2.50%

附註：

1. 包銷佣金價格並無於與公開發售有關之公佈或章程內披露。
2. 乃根據下列公式計算：

$$\frac{(\text{所持有股份數目} \times \text{於公佈前最後交易日之收市價} + \text{每持有一股股份獲發之發售股份數目} \times \text{認購價})}{(\text{所持有股份數目} + \text{每持有一股股份獲發之發售股份數目})}$$

3. 撇除建聯集團有限公司之例子，其被視為過度偏離及可能扭曲平均數值。

謹請注意，總數26間可供比較公司中有25間均將公開發售之認購價較股份於各自公開發售公佈前之最後交易日之收市價及根據於各自公開發售公佈前之最後交易日之股份收市價計算之理論除權價格有折讓方式定價。倘若剔除唯一將公開發售以溢價定價之例子，則可供比較公司每股認購價較於各自公開發售公佈前之最後交易日收市股價有折讓約5.2%至89.13%，平均折讓約51.00%。另一方面，可供比較公司每股認購價較於各自公開發售公佈前之最後交易日收市價計算之理論除權價格有折讓約4.80%至約84.54%，平均折讓約40.31%。至於 貴公司方面，認購價較於最後交易日每股收市價折讓約76.1%，介乎可供比較公司之有關範圍，並大於彼等之平均折讓約51.00%。相若地，認購價較於最後交易日之理論除權價格折讓約44.30%，介乎可供比較公司之有關範圍，並接近平均折讓約40.31%。

經考慮可供比較公司之認購價，吾等認為以認購價較於最後交易日之收市價及理論除權價格之有關折讓乃符合市場水平。鑑於上述理由及經考慮(i)公開發售之認購價乃經 貴公司及包銷商按公平原則磋商始行訂定；及(ii)所有合資格股東有同等機會參與公開發售及以相同折讓接納所有配額以維持彼等各自於 貴公司之股權，吾等同意董事之觀點，即認購價較近日市價有所折讓，將鼓勵股東參與公開發售，繼而推動 貴公司日後之增長，而認購價對獨立股東而言乃公平合理。

#### IV. 公開發售以外之方案

董事曾告知，彼等曾考慮公開發售以外 貴集團其他集資方式，包括(但不限於)債務融資及配售新股份。公開發售大部份款項擬用作償還計息承兌票據約157,700,000港元。鑑於(i) 貴集團於二零零七年三月三十一日之經審核流動資產淨值約2,000,000港元；及(ii)現金及現金等值項目於二零零七年三月三十一日約5,800,000港元；及(iii)現有物業(構成 貴集團非流動資產之重大部份，於二零零七年三月三十一日約為

259,670,000港元)經已用作抵押，作為部份撥資收購事項之新造按揭貸款之抵押品，倘若 貴公司以銀行借貸或其他債務融資償還承兌票據，則 貴集團可能需要更長時間與銀行進行磋商，而有關係款可能不及承兌票據優惠。此外，以銀行借貸或其他債務融資進行撥資並非減低 貴集團負債比率之有效方法。鑑於 貴集團現時財務狀況，董事認為透過股本撥付償還承兌票據而非透過債務為審慎之舉。

貴公司亦曾考慮透過配售股份作為公開發售以外之其他集資方式之可能。然而，與公開發售不同，公開發售可讓全體合資格股東有同等機會參與擴大 貴公司之股本基礎，並同時容許全體合資格股東維持彼等於 貴公司之權益比例，而股份配售則涉及發行新股份並會導致現有股東之權益被攤薄。因此，董事認為股份配售並非公開售發售以外之理想方案。

經考慮 貴集團現時之狀況及全體合資格股東可獲同等機會參與公開發售，及以相同折讓接納所有配額以維持彼等各自於 貴公司之股權，吾等認為公開發售乃在目前情況下為 貴集團籌集資金之公平方法。

### V. 對獨立股東股權權益之潛在攤薄影響

全體合資格股東均有權認購發售股份。根據公開發售全面接納彼等配額之合資格股東，彼等在 貴公司之股權將於公開發售完成後維持不變。至於未有全面行使彼等之權利以認購發售股份之合資格股東，則視乎彼等接納配額之多寡，彼等之股權權益將被攤薄至最多約75%。

### VI. 公開發售之財務影響

#### (a) 有形資產淨值

誠如通函附錄三「就公開發售之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」所載， 貴集團之股東應佔經審核綜合有形資產淨值於二零零七年三月三十一日約為35,940,000港元。根據已發行之419,392,885股股份計算， 貴集團於二零零七年三月三十一日之每股股份經審核綜合有形資產淨值約為0.09港元。緊隨公開發售完成後， 貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值可能增加至約242,980,000港元，而 貴集團之每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值可能增加至約0.14港元(以緊隨公開發售完成後之已發行1,677,571,541股股份計算)。

(b) 流動資金

誠如 貴公司截至二零零七年三月三十一日止財政年度之年報所載， 貴集團之現金及現金等值項目於二零零七年三月三十一日約為5,800,000港元。緊隨公開發售完成後， 貴公司可籌集之所得款項淨額約為207,000,000港元，其中約49,300,000港元預期作為 貴集團之一般營運資金。根據上述基礎， 貴集團之現金狀況及流動資產淨值狀況預期將增加49,300,000港元，而流動比率(界定為流動資產除以流動負債)預期由1.34提升至緊隨公開發售完成後之9.68，而公開發售之所得款項淨額可全部償還承兌票據(貴集團之非流動負債)。

(c) 盈利

於公開發售所得款項淨額全部償還承兌票據約157,700,000港元後， 貴集團每年可節省約7,880,000港元之利息開支。

(d) 負債比率

根據通函附錄三之債務聲明， 貴集團並無向外借貸。然而， 貴公司已於二零零七年七月發行約157,700,000港元之承兌票據，以償還現有物業之部份代價及 貴集團已獲得有抵押銀行借貸人民幣100,000,000元(相等於約102,600,000港元)。緊隨公開發售完成後，公開發售所得款項淨額總數當中約157,700,000港元計劃用作全數償還承兌票據。假設(i) 貴集團於二零零七年七月及直至公開發售完成為止期間未有產生任何其他債務，；及(ii) 貴集團將於緊隨公開發售完成後全數償還承兌票據，而 貴集團之負債比率(即計息債務總額除以股本總額)將從7.24減少至0.42。

VII. 包銷安排

公開發售由啟潤及滙盈證券全數包銷，並受包銷協議之條款及條件規限。根據包銷協議，啟潤須認購或促使認購未計入滙盈證券須認購任何包銷股份前而未獲接納之最多629,089,327.75股包銷股份。倘於啟潤認購或促使全數認購後有任何包銷股份仍然未獲接納，則滙盈證券將認購或促使認購未獲接納之餘下包銷股份。

根據包銷協議， 貴公司將向包銷商支付包銷佣金，金額為包銷商所包銷發售股份數目認購價總額之2.5%。根據吾等對可供比較公司包銷安排進行之審閱，吾等注意到上市公司所支付之包銷佣金水平介乎1%至3%，中位數為2.5%。雖然可供比

較公司之平均包銷佣金水平約為2.18%，但可供比較公司支付2.5%之包銷佣金水平卻最為普遍。因此，吾等認為目前之2.5%包銷佣金乃一般商業條款並符合市場慣例。

#### VIII. 不設額外申請發售股份之安排

為減低行政成本，董事決定不設合資格股東根據公開發售額外申請發售股份之安排。因此，倘若合資格股東未有透過認購彼等之公開發售股份配額參與公開發售，包銷商會以認購價認購包銷股份之差額，而有關認購價較股份近期之市價有大幅折讓。因此，該等未有全部接納發售股份之合資格股東，彼等於 貴公司之權益將會被大幅攤薄。

由於從公開發售所籌集之所得款項淨額約為207,000,000港元，而就額外申請安排產生之行政成本相對金額被視為極低。因此，吾等認為不設額外申請發售股份之安排，對欲透過額外申請安排而增持於 貴公司股權之合資格股東而言，吸引力可能稍遜。

鑑於公開發售之條款乃旨在鼓勵合資格股東接納彼等各自之發售股份保證配額，故預期大部份合資格股東會全數申請及繳付彼等各自之發售股份保證配額以維持彼等於 貴公司之現有持股量乃屬合理，因此，可作額外申請安排之發售股份數目預期極為少數。因此，不設額外申請安排不會對合資格股東造成重大不利影響。

倘若合資格股東認購發售股份之水平遜於預期，啟潤作為其中一名包銷商會根據包銷協議之條款首先認購任何認購差額。如啟潤須根據包銷協議履行其包銷承諾以全面認購所有629,089,327.75股發售股份，啟潤及其一致行動人士將於緊隨公開發售完成時成為控股股東（見上市規則之定義）。於最後可行日期，概無董事（包括趙先生）持有任何股份。吾等認為，倘若 貴公司執行董事兼主席趙先生身為主要高級管理人員，可透過啟潤（以包銷商身份）於 貴公司持有實質權益，對 貴公司實屬有利。因此舉表示趙先生對 貴公司之承諾及其對 貴集團前景之信心。

## IX. 清洗豁免

於包銷協議日期，啟潤及其一致行動人士於58,000,000股股份擁有權益(佔 貴公司已發行股本約13.83%)。倘啟潤須根據包銷協議履行其包銷承諾以全面認購所有629,089,327.75股發售股份，則啟潤及其一致行動人士將擁有之權益如下：(i)687,089,327.75股股份，佔 貴公司經公開發售擴大後之已發行股本約40.96%(如按照潘女士於最後可行日期之意向，並無接納彼於公開發售之保證配額)；(ii)861,089,327.75股股份，佔 貴公司經公開發售擴大後之已發行股本約51.33%(如按照潘女士接納彼於公開發售之保證配額)。於任何一種情況下，根據收購守則第26條，啟潤及其一致行動人士屆時將須就彼等尚未擁有或未同意收購之全部股份提出強制性全面收購建議。啟潤已根據收購守則第26條免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表明，待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，將會授出清洗豁免。誠如董事會函件所述，公開發售及包銷協議乃彼此互為條件，而取得清洗豁免乃包銷協議條件之一。

根據吾等對公開發售條款之分析，吾等認為公開發售符合 貴公司及股東之整體利益。倘清洗豁免不獲獨立股東於股東特別大會上批准，則公開發售將不會進行，而 貴公司將失去完成公開發售預期帶來之所有利益。因此，吾等認為，就落實公開發售而言，獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由(尤其是下列各項)後，

- (i) 公開發售之所得款項淨額能夠增強 貴集團之資本基礎、增強 貴集團之營運資金及財務狀況，以及提高 貴集團於獲得銀行借貸以撥資收購事項及其他未來潛在投資商機時之議價能力；
- (ii) 公開發售將為悉數償還承兌票據提供資金，從而節省每年利息成本約7,880,000港元；
- (iii) 鑑於聯交所(包括創業板)其他上市公司近期公佈之該等公開發售之認購價，認購價較股份於最後交易日之收市價及理論除權收市價之各自折讓均與市場水平相若；

---

## 東英亞洲函件

---

- (iv) 所有合資格股東獲得平等參與公開發售之機會，及公開發售乃 貴集團於具體情況下籌集資本之公平方法；
- (v) 截至二零零七年三月三十一日止財政年度之一連串業務改革(於該年度內，貴集團已終止及出售其錄得虧損之業務分部)，令 貴集團處於更有利之陣地，可透過公開發售籌集其額外營運資金，以捕捉可提高其盈利潛力之未來投資機會；
- (vi) 倘 貴公司執行董事及主席趙先生作為主要高級管理層能夠透過啟潤(作為包銷商)於 貴公司擁有實質權益，對 貴公司實屬有利。此乃證明趙先生對 貴公司之承擔及其對 貴集團前景之信心；及
- (vii) 倘清洗豁免不獲獨立股東批准，則公開發售將不會進行，而 貴公司將失去如上文(i)及(ii)所述之完成公開發售預期所帶來之所有利益。

吾等認為，公開發售及清洗豁免之條款對獨立股東而言乃公平合理，而公開發售乃符合 貴集團及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東(及推薦獨立董事委員會建議獨立股東)投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准公開發售及清洗豁免之有關決議案。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
20樓2001室  
北方興業控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
東英亞洲有限公司  
董事 聯席董事  
陳立德 唐啟立  
謹啟

二零零七年八月十四日

## 1. 財務資料概要

本集團之已刊發業績及資產與負債乃摘錄自本公司之相關年報，概要如下：

## 業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	33,477	2,941	70,084
除稅前溢利／(虧損)	14,664	(5,042)	(19,126)
稅項	(4,729)	—	(511)
持續經營業務之年度溢利／(虧損)	9,935	(5,042)	—
已終止經營業務之年度虧損	(28,551)	(24,761)	—
年度虧損淨額	(18,616)	(29,803)	(19,637)
股息	—	—	—
每股虧損	5.10港仙	10.80港仙	0.41港仙
每股股息	—	—	—

## 資產與負債

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總額	267,628	100,297	129,595
負債總額	(231,688)	(85,967)	(89,152)
股東資金	35,940	14,330	127,812

本公司於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度並無任何非經常項目、特殊項目及少數股東權益。於同一期間內亦無發出保留意見。

## 2. 經審核財務報表概要

下文所載為本集團之經審核綜合收益表、綜合資產負債表、綜合權益變動表、綜合現金流量報表及財務報表附註，以及本公司之資產負債表，乃摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報。本附錄所提述之頁碼乃上述本公司年報之頁碼。

## 「綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	7	5,658,580	2,938,429
其他收入	7	27,817,945	2,654
行政開支		(18,808,380)	(7,976,584)
其他營運開支		(4,680)	(6,375)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	9	14,663,465	(5,041,876)
融資成本	10	—	(146)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		14,663,465	(5,042,022)
所得稅	13	(4,728,240)	—
<b>來自持續經營業務之年度溢利／(虧損)</b>		9,935,225	(5,042,022)
<b>終止經營業務</b>			
來自終止經營業務之年度虧損	8	(28,551,269)	(24,761,000)
<b>年度虧損</b>		<u>(18,616,044)</u>	<u>(29,803,022)</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	14	<u>(18,616,044)</u>	<u>(29,803,022)</u>
<b>每股盈利／(虧損)</b>	15		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		<u>(5.10)港仙</u>	<u>(10.80)港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>2.72港仙</u>	<u>(1.83)港仙</u>
— 攤薄		<u>2.72港仙</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	886,616	31,172,423
投資物業	17	258,784,000	41,021,222
根據經營租賃持作自用之租賃土地權益	18	—	4,351,938
於聯營公司之權益	20	—	—
遞延稅項資產	31	—	5,724
		<u>259,670,616</u>	<u>76,551,307</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	21	—	12,073,678
應收賬款及應收票據	22	—	8,139,100
其他應收款項、按金及預付款項		2,155,325	2,722,882
已抵押存款	23	—	500,000
現金及現金等值項目	23	5,801,798	310,189
		<u>7,957,123</u>	<u>23,745,849</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	24	—	12,622,220
其他應付款項及應計款項		5,462,168	11,695,737
應付董事之款項	25	35,102	3,135,539
應付有關連人士之款項	26	—	13,941,893
融資租約承擔	28	—	742,961
銀行透支及附息借款	29	—	40,603,814
應繳稅項	30	419,619	1,766,284
		<u>5,916,889</u>	<u>84,508,448</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>2,040,234</u>	<u>(60,762,599)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>261,710,850</u>	<u>15,788,708</u>

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>非流動負債</b>			
銀行透支及付息借款	29	—	1,270,754
融資租約承擔	28	—	188,174
其他應付款項	27	2,751,624	—
長期應付款項	35(c)	162,504,072	—
遞延稅項負債	31	60,515,002	—
		<u>225,770,698</u>	<u>1,458,928</u>
<b>資產淨值</b>		<u>35,940,152</u>	<u>14,329,780</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	83,878,577	58,299,577
儲備	34	(47,938,425)	(43,969,797)
		<u>35,940,152</u>	<u>14,329,780</u>
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<u>35,940,152</u>	<u>14,329,780</u>
<b>權益總額</b>		<u>35,940,152</u>	<u>14,329,780</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	樓宇 重估儲備 港元	特別儲備 港元	匯率 波動儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零五年四月一日	48,699,577	24,062,750	—	(11,152,801)	(112,109)	(29,846,494)	31,650,923
發行新股份	9,600,000	2,880,000	—	—	—	—	12,480,000
股份發行開支	—	(66,462)	—	—	—	—	(66,462)
股份合併開支	—	(132,849)	—	—	—	—	(132,849)
匯兌調整	—	—	—	—	(345,206)	—	(345,206)
重估盈餘	—	—	578,596	—	—	—	578,596
撥入重估儲備之遞延稅項	—	—	(32,200)	—	—	—	(32,200)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(29,803,022)	(29,803,022)
於二零零六年三月三十一日	<u>58,299,577</u>	<u>26,743,439</u>	<u>546,396</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>(457,315)</u>	<u>(59,649,516)</u>	<u>14,329,780</u>
於二零零六年四月一日	58,299,577	26,743,439	546,396	(11,152,801)	(457,315)	(59,649,516)	14,329,780
發行新股份	25,579,000	14,321,000	—	—	—	—	39,900,100
股份發行開支	—	(153,465)	—	—	—	—	(153,465)
匯兌調整	—	—	—	—	(93,436)	—	(93,436)
撥回出售投資物業之遞延稅項	—	—	115,902	—	—	—	115,902
出售持作自用之樓宇	—	—	(662,298)	—	—	662,298	—
出售海外業務	—	—	—	—	457,315	—	457,315
本年度虧損	—	—	—	—	—	(18,616,044)	(18,616,044)
於二零零七年三月三十一日	<u>83,878,577</u>	<u>40,911,074</u>	<u>—</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>(93,436)</u>	<u>(77,603,262)</u>	<u>35,940,152</u>
本公司及附屬公司保留之儲備 於二零零七年三月三十一日	<u>83,878,577</u>	<u>40,911,074</u>	<u>—</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>(93,436)</u>	<u>(77,603,262)</u>	<u>35,940,152</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>58,299,577</u>	<u>26,743,439</u>	<u>546,396</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>(457,315)</u>	<u>(59,649,516)</u>	<u>14,329,780</u>

## 綜合現金流動報表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (經重列)
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利／(虧損)			
來自持續經營業務		14,663,465	(5,042,022)
來自終止經營業務		(28,551,269)	(24,653,252)
調整：			
土地租賃款項之攤銷		74,070	114,359
融資成本		1,927,130	2,387,099
銀行存款利息收入		(173,067)	(16,603)
折舊		1,373,552	3,204,900
出售物業、廠房及設備之收益		(9,089,307)	—
投資物業之公平值調整		(15,145,560)	(205,212)
樓宇之重估盈餘		(100,000)	(828,679)
負商譽	35(a)	(3,405,803)	—
出售附屬公司之收益	35(b)	(2,440,813)	—
撇銷廠房及設備		5,507,581	—
滯銷及陳舊存貨減值虧損		5,191,601	53,265
應收聯營公司款項撥備之撥回		—	(770,825)
匯兌(收益)／虧損淨額		(118,266)	271,998
<b>未計營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(30,286,686)</b>	<b>(25,484,972)</b>
存貨減少		1,837,320	8,342,661
應收賬款及應收票據(增加)／減少		(1,857,767)	2,250,360
其他應收款項、按金及預付款項減少		1,208,499	1,535,722
應付賬款(減少)／增加		(4,435,945)	1,538,820
其他應付款項及應計款項(減少)／增加		(2,854,437)	1,220,381
應付聯營公司之款項減少		—	(884,580)
應付董事之款項減少		(1,422,743)	(1,070,790)
<b>用於經營之現金</b>		<b>(37,811,759)</b>	<b>(12,552,398)</b>
<b>已支付稅項</b>		<b>(294,213)</b>	<b>(21,268)</b>
<b>經營活動使用之現金淨額</b>		<b>(38,105,972)</b>	<b>(12,573,666)</b>

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (經重列)
<b>投資活動</b>			
購買廠房及設備		(672,507)	(3,228,086)
已收利息		173,067	16,603
收購附屬公司之現金流出	35(a)	(17,215,220)	—
出售附屬公司之現金流出	35(b)	(1,302,167)	—
出售投資物業之所得款項淨額		73,529,412	—
已抵押存款增加		(1,000,000)	—
<b>投資活動產生／(使用)之現金淨額</b>		<b>53,512,585</b>	<b>(3,211,483)</b>
<b>融資活動</b>			
發行股份之所得款項		39,900,100	12,480,000
新籌措銀行貸款		—	23,335,602
償還銀行貸款		(32,558,256)	(21,821,872)
訂立融資租約		—	1,615,000
已付融資租約租金之資本部分		(667,789)	(922,957)
已付融資租約租金之利息部分		(52,653)	(71,231)
已付利息		(1,874,477)	(2,315,868)
股份發行開支		(153,465)	(199,311)
有關連人士償還之款項		(13,882,280)	(328,654)
<b>融資活動(使用)／產生之現金淨額</b>		<b>(9,288,820)</b>	<b>11,770,709</b>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>		<b>6,117,793</b>	<b>(4,014,440)</b>
於年初之現金及現金等值項目		(315,995)	3,698,445
於年終之現金及現金等值項目		<u>5,801,798</u>	<u>(315,995)</u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及現金等值項目	23	5,801,798	310,189
已抵押銀行透支	29	—	(626,184)
		<u>5,801,798</u>	<u>(315,995)</u>

## 資產負債表

二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	16	3,109	6,390
於附屬公司之權益	19	183,681,072	62,887,652
		<u>183,684,181</u>	<u>62,894,042</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、按金及預付款項		1,651	—
現金及現金等值項目	23	2,393,424	6,389
		<u>2,395,075</u>	<u>6,389</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		1,525,425	1,372,747
應付董事之款項	25	35,102	3,135,539
應付一名有關連人士之款項	26	—	13,505,000
		<u>1,560,527</u>	<u>18,013,286</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>834,548</u>	<u>(18,006,897)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		184,518,729	44,887,145
<b>長期負債</b>			
長期應付款項	35(c)	162,504,072	—
<b>資產淨值</b>		<u>22,014,657</u>	<u>44,887,145</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	83,878,577	58,299,577
儲備	34	(61,863,920)	(13,412,432)
<b>權益總額</b>		<u>22,014,657</u>	<u>44,887,145</u>

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 1. 公司資料

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。

### 2. 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及解釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。於應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則後之本集團及本公司會計政策概述如下。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新準則、修訂或解釋(見附註44)。以下準則、修訂及解釋與本集團業務並無關連，並於編製此資料時已頒佈及生效：

- 香港會計準則第19號(修訂本) — 精算損益、集團計劃及披露；
- 香港會計準則第21號(修訂本) — 海外業務之淨投資；
- 香港會計準則第39號(修訂本) — 預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法；
- 香港會計準則第39號(修訂本) — 公平值購股權；
- 香港財務報告準則第6號 — 礦產資源之勘探及評估；
- 香港財務報告準則第1及第6號(修訂本) — 首次採納香港財務報告準則及礦產資源之勘探及評估；
- 香港財務報告準則詮釋第4號 — 釐定安排是否包括租賃；
- 香港財務報告準則詮釋第5號 — 解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第6號 — 參與特定市場廢物電業及電子設備所產生之負債；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號 — 根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟體系財務報告之重列方式。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本) — 財務擔保合約於二零零六年一月一日或之後開始之期間生效。

財務擔保合約先前僅披露為或然負債，皆因財務擔保合約並不符合香港會計準則第39號之範圍。於頒佈香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)後，財務擔保合約入賬列作財務負債。當公平值能夠可靠計量，則財務擔保合約初步應以公平值計量，隨後則以下列較高者計量：(i)根據香港會計準則第37號—撥備、或然負債及或然資產所計算金額及(ii)初步確認之金額減(如適用)以直線法於擔保年期內確認之累計攤銷。

採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)對綜合及本公司資產負債表並無影響。

### 3. 主要會計政策

#### a) 財務報表的編製基準

截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司之權益。

除投資物業及持作自用物業以其公平值計量外，編製本財務報表時則採用歷史成本作為計量基準。

按照香港財務報告準則編製之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及所呈報之資產、負債、收入及支出之金額。資產及負債之賬面值如未能明顯地從其他來源取得，其金額將根據歷史經驗及在相關情況下相信為合理之其他因素作出評估。實際結果有可能會與該等估計出現差異。

本集團按持續基準對該等估計及相關假設進行審閱。會計估計之修訂如只影響當期，則有關影響在估計修訂之當期確認，或如該項修訂影響當期及以後期間，則有關影響在當期及以後期間確認。

管理層於應用對財務報表構成重大影響之香港財務報告準則作出之判斷，以及作出極可能於下一年作出重大調整之估計，詳情於附註5論述。

#### b) 業務合併

收購附屬公司時採用收購法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團為控制被收購方而已發行之股本工具之公平值，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。符合香港財務報告準則第3號業務合併確認條件之被收購方之可辨別資產、負債及或然負債，均以收購日之公平值確認。

收購產生之商譽乃確認為資產，並初次以成本計量，即業務合併成本超出本集團於已確認之可辨別資產、負債及或然負債公平值淨額之權益之差額。倘於重估後，本集團於被收購方之可辨別資產、負債及或然負債公平值淨額之權益超過業務合併成本，則有關差額即時於收益表內確認。

少數股東於被收購方之權益初步按少數股東於已確認可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額的百分比計量。

#### c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團有權決定實體的財務及經營政策從而於其業務中獲取利益，即確立控制權。在評估控制權時，現存可予行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司之投資均由受控之日開始直至控制終止之日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來之餘額和集團內部交易及其產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與抵銷未變現溢利之方法相同，但僅限於並無證據顯示已出現減值。

少數股東權益乃指無論是否直接或間接透過附屬公司，並非由本公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而本集團並未與該等權益的持有人達成任何附加條款，致令本集團整體上承擔對該等權益產生並符合財務負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表內的股本權益列示，但與本公司股東應佔權益分開。少數股東權益於本集團的業績乃於綜合收益表呈列為少數股東權益與本公司股東之間對年度內總盈利或虧損的分配。

倘少數股東應佔虧損超出附屬公司股本權益中之少數股東權益，所超出之數額及任何少數股東應佔之進一步虧損，將自本集團之權益中扣除，惟少數股東受約束下有責任及能力以額外投資彌補有關虧損則除外。如附屬公司其後錄得溢利，所有該等溢利將分配予本集團之權益，直至先前本集團所分擔之少數股東應佔虧損撥回為止。

本公司資產負債表所示於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損（見附註3(i)）後列賬。

#### d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司對該實體有重大影響力，但未能控制或聯合控制其管理，包括未能參與其財務及經營政策。

於聯營公司之投資是按權益法記入綜合財務報表，並初次以成本入賬，其後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後之變動作出調整，除非該投資被分類為持作出售。

綜合收益表包括於年內本集團所佔聯營公司於收購後及除稅後之業績，包括於年內已確認於有關聯營公司投資之任何商譽減值虧損。

如本集團應佔之聯營公司虧損超出本集團於聯營公司之權益，則本集團之權益將會撇減至零，並且不再確認進一步虧損；但如本集團須就該聯營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何款項則除外。就此而言，本集團所佔聯營公司之權益乃根據權益法計算之投資賬面值，連同本集團於該聯營公司淨投資實際部分之長期權益。

本集團與其聯營公司間交易產生之未變現溢利及虧損將按本集團所佔聯營公司權益為限予以抵銷，惟如未變現虧損可證明所轉讓資產出現減值，則於該情況下，則即時於收益表中確認。

於本公司之資產負債表，本公司於聯營公司之投資乃按成本扣除減值虧損（見附註3(i)）後列賬，惟該投資被分類為持作出售則除外。

#### e) 商譽

商譽是指業務合併成本或於聯營公司之投資超過本集團於被收購方之可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額中所佔份額之部分。

商譽是按成本扣除累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽之賬面值乃計入所佔聯營公司權益之賬面值。

本集團在被收購方之可辨別資產、負債及或然負債之公平值淨額中所佔權益，超過業務合併成本或於聯營公司投資之任何部分，會即時在收益表中確認。

如於年內出售現金產生單位或聯營公司之任何應佔購入商譽，均包括在出售事項之損益內。

**f) 物業、廠房及設備**

持作自用物業於結算日按其重估值(即於收購日期之公平值扣除任何其後之累計折舊)列賬。

重估工作將會在合理情況下定期進行，以確保該等資產之賬面值與於結算日採用公平值計算之價值不會出現重大差異。

其他廠房及設備項目於資產負債表按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬(見附註3(i))。

重估持作自用物業產生之變動一般於儲備中處理。僅有之例外情況如下：

- 如重估產生虧絀，則將會於收益表扣除，惟以有關款額超過於緊接重估前就同一資產於儲備持有之款額為限；及
- 如重估產生盈餘，則將會計入收益表，惟以同一資產先前於收益表扣除之重估虧絀為限。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損以出售所得款項淨額與項目之賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日於收益表確認。任何相關重估盈餘乃由重估儲備轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備項目是以直線法按其預計可使用年期撇銷其成本或估值(扣除其估計剩餘價值(如有))按以下方法計算折舊：

— 租賃土地上之樓宇	2%或租賃期(以較短者為準)
— 租賃物業裝修	20%
— 廠房及機器	20% - 25%
— 傢俬及裝置	20%
— 汽車	20% - 25%

如物業、廠房及設備項目擁有不同可使用年期，則項目之成本或估值乃按合理基準於各部分之間分配，而各部分則獨立折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃每年進行檢討。

**g) 投資物業**

投資物業為根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值。

投資物業乃按公平值於資產負債表列賬。因公平值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於收益表確認。投資物業之租金收入按附註3(p)(iv)所述方式入賬。

## h) 租賃資產

### i) 租賃予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有之資產如將絕大部分風險及回報均轉移至本集團時，乃分類為融資租賃。絕大部分風險及回報不會轉移至集團之租賃，乃分類為經營租賃。

### ii) 根據融資租賃購入之資產

如本集團根據融資租賃獲得資產使用權，則將相當於租賃資產公平值或(如較低)最低租賃付款額現值之款額列作固定資產，而相應負債(扣除融資費用)則入賬列作融資租賃承擔。如附註3(f)載列，折舊是在有關租賃期或(如本集團極可能取得資產之所有權)資產可使用年限內，以每年等額沖銷其成本或估值計算撥備。減值虧損乃根據附註3(i)載列之會計政策入賬。租賃付款隱含之融資費用乃於租賃期內之收益表扣除，致使於每個會計期間之負債餘額扣除之數額相同。或然租金於其產生之會計期間按開支撇銷。

### iii) 經營租賃費用

如本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃支付之款項會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在收益表扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收取之租賃優惠金額於收益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間在收益表扣除。

根據經營租賃所收購土地之成本是按直線法在租賃期內攤銷，惟分類為投資物業之物業則除外。

## i) 資產減值

### i) 其他應收款項減值

本集團於每個結算日審閱按成本或已攤銷成本列賬之即期應收款項，以確定是否有客觀減值憑證。如存在任何有關憑證，則會釐定任何減值虧損並按以下方式確認：

- 就按已攤銷成本列賬之應收賬款及其他即期應收款項而言，減值虧損是以資產之賬面值與其原先實際利率(即在初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現(如果貼現會造成重大影響)之預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後之期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則應通過綜合收益表撥回減值虧損。撥回減值虧損不得致使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的數額。

ii) 其他資產減值

本集團於每個結算日審閱內部和外來之信息，以確定除商譽外以下之資產有否出現減值跡象或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備(按重估金額列賬之物業除外)；
- 分類為持作經營租賃之租賃土地預付權益；
- 於附屬公司及聯營公司之投資；及
- 商譽。

如存在任何任何有關跡象，則須估計資產之可收回款額。此外，就商譽而言，須每年估計可收回款額，以確定是否出現任何減值跡象。

— 計算可收回款額

資產之可收回款額為其售價淨額與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用能反映現時市場評估金錢時間值及資產之特定風險之稅前貼現率，並貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流入量，則釐訂可獨立賺取現金流入量之最小組別資產(即現金產生單位)之可收回款額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回款額，則減值虧損於收益表內確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至減少現金產生單位(或一組單位)所獲劃分之任何商譽之賬面值，繼而按比例基準減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本或出售價值(倘能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回款額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入收益表內處理。

j) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者較低者列賬。成本按先入先出法計算，包括所有採購成本，及(如適用)使存貨到達目前地點及狀態之轉換成本及其他成本。可變現淨值按於日常業務過程之估計銷售價格扣除完成成本及進行銷售所必須之估計成本。

存貨一經出售，該等存貨之賬面值在相關收入確認期間即被確認為開支。存貨撇減至可變現淨值任何款額及存貨之所有虧損在撇減或虧損發生當期確認為開支。任何存貨撇減之任何撥回款額乃確認為存貨款額減少，並於撥回期間確認為開支。

**k) 應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項初次按公平值確認，其後按已攤銷成本扣除呆壞賬減值虧損後所得數額入賬，惟應收款項為向關連方提供免息貸款，而有關貸款為免息或其貼現並無重大影響則除外。在該情況下，應收款項會按成本扣除呆壞賬減值虧損後列賬（見附註3(i)）。

**l) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之通知存款、短期而流動性極高之投資，而有關投資可容易被換算為已知現金數額及沒有重大價值變動之風險，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及構成本集團現金管理重要部分之銀行透支。

**m) 應付賬款及其他應付款項**

應付賬款及其他應付款項初次按公平值確認，其後按已攤銷成本列賬，惟如貼現並無重大影響，則按成本列賬。

**n) 附息借款**

附息借款初次按公平值扣除應佔交易成本確認。於初次確認後，附息借款按已攤銷成本列賬，而附息借款之初次確認款額與贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按實際利息法在借款期限內於收益表中確認。

**o) 所得稅**

年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在收益表中確認，惟直接在股本權益中確認之相關項目，則在股本權益中確認。當期稅項是按年度應課稅所得，根據於結算日已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債就財務報告而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於有可能獲得可動用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利）均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但有關撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初次確認（如屬業務合併一部分則除外）；以及投資附屬公司有關的暫時差異（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異）。

遞延稅項款額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於結算日已生效或大致上已生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於每個結算日評估遞延稅項資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以利用相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值即予以撇減。倘日後可能獲得足夠的應課稅利潤，有關撇減款額即予以撥回。

本期稅項結餘和遞延稅項結餘以及其變動會分開列示，並且不予抵銷。本期稅項資產和遞延稅項資產只會在本公司或本集團擁有法定行使權力以便將本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債和遞延稅項負債：

- 一 就本期稅項資產和負債而言，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 一 就遞延稅項資產和負債而言，該等資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 一 同一應課稅實體；或
  - 一 不同應課稅實體，而該等實體在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，計劃按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

p) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在收益表內確認：

- i) 當貨物交付至客戶之處所時確認收入，即作為客戶已接受貨物及相關風險及擁有權回報之時間。
- ii) 利息收入按實際利息法於其累計時確認。
- iii) 管理費收入乃於提供服務時確認。
- iv) 根據經營租賃應收之租金收入乃於租賃涵蓋期間內按分期等額於收益表確認。

**q) 外幣換算**

年內進行之外幣交易乃按交易日之外匯匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於收益表確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債按交易日之外匯匯率換算。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃按計算公平值當日之外匯匯率換算。

海外業務業績按與交易日外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目（包括於綜合二零零五年一月一日或以後收購之海外業務所產生之商譽）按結算日之外匯匯率換算為港元。所產生之匯兌差額將直接確認為股本權益之獨立部分。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務所產生之商譽，乃按收購海外業務當日適用之外匯匯率換算。

於出售海外業務時，在股本權益所確認有關海外業務之匯兌差額累計金額，乃於出售時計入損益。

**r) 借款成本**

借款成本乃於產生期間列入該期間之收益表作為開支，惟若有關資產須耗用相當長時間方可撥作其擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產之直接應佔借款成本將以資本化處理。

**s) 終止經營業務**

終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或經營地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或經營地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合分類為持作出售項目之準則（如較早），則分類為終止經營業務。當撤出業務時，有關業務亦會分類為終止經營業務。

倘若業務分類為終止經營，則會於收益表按單一數額呈列，當中包含：

- 終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成終止經營業務之資產或出售組合，計量公平值扣除銷售成本或於出售時確認之除稅後損益。

**t) 有關連人士**

就此等財務報表而言，如出現以下情況，則該人士被視為與本集團有關連：

- (i) 該人士有能力，直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團之財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理層成員，或上述個人之近親，或受上述個人控制、共同控制或重大影響之企業；
- (v) 該人士為(i)項所述人士之近親，或受該等個人控制、共同控制或重大影響之企業；或
- (vi) 該人士為就本集團或作為本集團有關連人士企業之僱員利益而設之退休福利計劃。

個人之近親為可能預期在與有關企業交易時可影響該名個人或受該名個人影響之家庭成員。

**u) 僱員福利****i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

有關僱員提供服務之薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非貨幣福利之成本已列作本年度之預提費用。若遞延或支付有關付款及將會產生重大影響，則該等款項將按其現值列賬。

**ii) 僱傭條例長期服務金**

本集團若干僱員已完成所需為本集團服務年數，以符合資格在離職時領取香港僱傭條例指定之長期服務金。倘僱員離職之具體情況符合僱傭條例之規定，則本集團須支付有關款項。

於結算日，由於多名現職僱員已達到為本集團服務之所需年數，以符合資格在僱傭條例指定之離職情況下領取僱傭條例指定之長期服務金，因此，可能須支付予僱員之未來長期服務金乃披露為或然負債。由於本集團認為有關情況將不會導致本集團於未來有重大資源流出，因此並未就該等可能支付之款項確認撥備。

**iii) 購股權計劃**

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，並相應增加股本權益內之股本儲備。公平值乃於授出日期採用二項模式計量，並計入於授出購股權時之條款及條件。倘僱員於無條件擁有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額乃於歸屬期內分配，並計入購股權將歸屬之可能性。

於歸屬期內，預期歸屬之購股權數目將予評估。對於在過往年度確認之累計公平值進行之任何調整，乃於評估年度內在收益表扣除／計入，惟合資格確認為資產之原先僱員開支除外，於該情況下則對股本儲備進行相應調整。於歸屬日期，確認為開支之款額乃進行調整以反映歸屬之實際購股權數目（對股本儲備進行相應調整），惟不包括沒收購股權乃因未能達致涉及本公司股份市價之歸屬條件。股本權益款額乃於股本儲備確認，直至購股權被行使（當轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（當直接撥回至保留溢利）。

#### v) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分類），或在特定之經濟環境中提供產品或服務（地域分類）之組成部分。每個分類所承受之風險和所獲享之回報，均與其他分類有別。

按照本集團之內部財務報告系統，本集團就此等財務報表選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

分類之收入、支出、業績、資產及負債包括直接來自某一分類應佔，以及可按合理基準分配至該分類之項目。例如，分類資產可能包括存貨、應收賬款以及物業、廠房及設備。分類收入、支出、資產及負債均未計入須在綜合賬目過程中抵銷之集團公司間結存及集團公司間交易，惟同屬一個分類之本集團企業間之集團公司間結存及交易則除外。分類間之定價按與其他外界人士所訂立者相若之條款計算。

分類資本支出是指在期內購入預計可於超過一段期間使用之分類資產（包括有形和無形資產）所產生之成本總額。

未分配項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借款、稅項結餘、公司和融資支出。

#### w) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

##### i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能以其他方式可靠地計量）初次確認為應付賬款及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行該擔保時已收或應收代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無有關已收或應收代價，則於初次確認任何遞延收入時，即時於收益表內確認開支。

初次確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘出現以下情況即確認撥備(1)擔保持有人有可能根據擔保向本集團提出催繳，及(2)向本集團提出的申索款額預期超過現時列於應付賬項及其他應付款項內的擔保金額（即初次確認的金額扣除累計攤銷）。

ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團須就過去事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流以履行責任，並在可以作出可靠估計時，本集團便會就時間上或數額上並不確定的該負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計償還債務的支出現值計提撥備。

倘含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟資源外流的可能性極低則除外。倘本集團可能履行的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟資源外流的可能性極低則除外。

#### 4. 財務風險管理

##### 財務風險因素

本集團業務面對多項財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險、信貸風險及流動資金風險）。

a) 外匯風險

本集團主要於中國內地經營，大部分交易均以人民幣（「人民幣」）計值及結算。然而，外幣（主要為歐羅）須用作結算本集團銷售塑膠分段使用鋸刀予海外客戶及有關開支。人民幣並不能自由兌換至其他外幣，而人民幣兌換為外幣須受到中國內地政府制訂之外匯管制規則及規例所限制。

本集團並無採用任何遠期合約、貨幣借款或其他方式對沖其外幣風險。人民幣兌美元多年來相對穩定，因此，本集團認為並無面對重大外匯風險。

b) 利率風險

本集團之利率風險來自債務借款。浮息借款令本集團面對現金流量利率風險，而定息借款則令本集團面對公平值利率風險。本集團借款之詳情已於財務報表附註29披露。

本集團並無採用任何利率調期以對沖其利率風險。

c) 信貸風險

本集團並無顯著集中之信貸風險。現金及現金等值項目、應收賬款及應收票據及其他應收款項乃本集團就財務資產所面對之最大信貸風險。本集團已制訂政策限制因任何財務機構引致之信貸風險。本集團亦已制訂政策以確保產品乃售予擁有合適信貸紀錄之客戶，而本集團對其客戶進行定期信貸評估。

d) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理乃指維持充裕現金及透過足夠之承諾信貸融資提供資金。本集團之目標為保持可供動用之承諾信貸額度，以維持資金靈活性。

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

本集團對估計及判斷進行持續評估，而有關估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素，包括根據具體情況對未來事件作出相信為合理之預期。

本集團就未來事件作出估計及假設。所產生之會計估計將會(按所界定)甚少與相關實際結果相同。存在重大風險並將會於下一財政年度引致對資產及負債賬面值進行重大調整之估計及假設詳述如下。

### 物業、廠房及設備

本集團每年進行評估，以確定物業、廠房及設備是否出現任何減值跡象。物業、廠房及設備之可收回款額乃根據使用價值計算法釐定。有關計算法需要採用判斷及估計。

## 6. 分類資料

分類資料乃以兩種分類方式呈報：(i)按基本分類列報方式－業務分類；及(ii)按輔助分類列報方式－地域分類。

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供之產品及服務來分開組織及管理。本集團每個業務分類指所提供產品及服務所面對之風險及回報與其他業務分類有所不同之策略性業務單位。

業務分類之概要詳情如下：

- i) 塑膠分段使用鋸刀分類包括製造及銷售塑膠分段使用鋸刀；
- ii) 電子消費產品分類包括製造及銷售電子消費產品；及
- iii) 物業投資包括租金收入、重估盈餘及出售物業之收益。

於釐定本集團之地區分類時，收入及業績乃按客戶所在地分類，而資產則按資產所在地分類。

於財政年度內，本集團出售其塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務。

## a) 業務分類

下表乃按本集團之業務分類呈列收入、溢利及若干資產、負債及支出資料。

## 本集團

	截至二零零七年三月三十一日止年度					
	持續經營業務		終止經營業務			綜合 港元
	物業投資 港元	總計 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子 消費產品 港元	總計 港元	
收入						
銷售予外界客戶	5,658,580	5,658,580	46,028,732	7,182,220	53,210,952	58,869,532
業績 分類業績	15,131,361	15,131,361	(9,578,431)	(19,486,521)	(29,064,952)	(13,933,591)
未分配收入		3,542,373			2,440,813	5,983,186
未分配公司開支		(4,010,269)			—	(4,010,269)
經營溢利／(虧損)		14,663,465			(26,624,139)	(11,960,674)
融資成本		—			(1,927,130)	(1,927,130)
除稅前溢利／(虧損)		14,663,465			(28,551,269)	(13,887,804)
所得稅		(4,728,240)			—	(4,728,240)
股東應佔日常業務 溢利／(虧損)		9,935,225			(28,551,269)	(18,616,044)

	截至二零零六年三月三十一日止年度					
	持續經營業務		終止經營業務			綜合 港元
	物業投資 港元	總計 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子 消費產品 港元	總計 港元	
收入						
銷售予外界客戶	2,938,429	2,938,429	43,687,513	52,534,530	96,222,043	99,160,472
業績 分類業績	2,938,429	2,938,429	(2,375,940)	(20,866,396)	(23,242,336)	(20,303,907)
未分配收入		2,654			976,037	978,691
未分配公司開支		(7,982,959)			—	(7,982,959)
經營虧損		(5,041,876)			(22,266,299)	(27,308,175)
融資成本		(146)			(2,386,953)	(2,387,099)
除稅前虧損		(5,042,022)			(24,653,252)	(29,695,274)
所得稅		—			(107,748)	(107,748)
股東應佔日常業務虧損		(5,042,022)			(24,761,000)	(29,803,022)

截至二零零七年三月三十一日止年度

	持續經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子 消費產品 港元	
分類資產	265,229,553	—	—	265,229,553
未分配公司資產				2,398,186
綜合資產總值				<u>267,627,739</u>
分類負債	67,769,249	—	—	67,769,249
未分配公司負債				163,918,338
綜合負債總值				<u>231,687,587</u>
其他分類資料：				
資本開支	499,735	162,970	9,802	672,507
折舊	208,668	526,111	635,492	1,370,271
未分配折舊				3,281
				<u>1,373,552</u>
撇銷廠房及設備	—	—	5,507,581	5,507,581
滯銷及陳舊存貨減值虧損	—	—	5,191,601	5,191,601
直接於收益表確認之 樓宇重估盈餘	—	100,000	—	100,000
直接於收益表確認之 投資物業公平值調整	15,145,560	—	—	15,145,560

	截至二零零六年三月三十一日止年度			
	持續經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子 消費產品 港元	
分類資產 未分配公司資產	41,021,222	22,114,143	37,144,572	100,279,937 17,219
綜合資產總值				<u>100,297,156</u>
分類負債 未分配公司負債	—	10,298,544	12,639,954	22,938,498 63,028,878
綜合負債總值				<u>85,967,376</u>
其他分類資料：				
資本開支	—	291,695	2,936,391	3,228,086
折舊 未分配折舊	—	604,141	2,572,767	3,176,908 27,992
				<u>3,204,900</u>
滯銷及陳舊存貨減值虧損	—	—	53,265	53,265
直接於收益表確認之 投資物業公平值調整	—	—	205,212	205,212
直接於收益表確認之 樓宇重估盈餘	—	250,083	—	250,083
直接於權益確認之 樓宇重估盈餘	—	578,596	—	578,596

## b) 地區分類

## 本集團

二零零七年三月三十一日

	持續經營業務 港元	終止經營業務 港元	總計 港元
營業額			
香港	182,600	8,473,557	8,656,157
中國內地	5,475,980	5,853,731	11,329,711
歐洲	—	17,677,827	17,677,827
北美洲	—	7,575,531	7,575,531
東亞洲	—	11,184,258	11,184,258
其他*	—	2,446,048	2,446,048
	<u>5,658,580</u>	<u>53,210,952</u>	<u>58,869,532</u>

二零零六年三月三十一日

	持續經營業務 港元	終止經營業務 港元	總計 港元
營業額			
香港	38,106	55,216,656	55,254,762
中國內地	2,900,323	4,890,208	7,790,531
歐洲	—	16,331,492	16,331,492
北美洲	—	7,058,803	7,058,803
東亞洲	—	10,135,722	10,135,722
其他*	—	2,589,162	2,589,162
	<u>2,938,429</u>	<u>96,222,043</u>	<u>99,160,472</u>

\* 包括巴西及加拿大等國家

## 7. 營業額及其他收入

營業額乃指對銷集團內公司間一切重大交易後之已售貨物發票淨值(扣除退貨及貿易折扣)及租金收入總額。

於本年度內，本集團收入及收益來自下列業務：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
營業額		
銷售塑膠分段使用鋸刀	46,028,732	43,687,513
銷售電子消費產品	7,182,220	52,534,530
租金收入總額	5,658,580	2,938,429
	<u>58,869,532</u>	<u>99,160,472</u>
持續經營業務應佔	5,658,580	2,938,429
終止經營業務應佔	53,210,952	96,222,043
	<u>58,869,532</u>	<u>99,160,472</u>

## 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
出售附屬公司之收益	—	—	2,440,813	—	2,440,813	—
出售物業、廠房及設備 之收益	9,089,307	—	—	—	9,089,307	—
樓宇之重估盈餘	—	—	100,000	250,083	100,000	250,083
投資物業之公平值調整	15,145,560	—	—	205,212	15,145,560	205,212
銀行存款之利息收入	146,377	3	26,690	16,600	173,067	16,603
負商譽(附註35(a))	3,405,803	—	—	—	3,405,803	—
雜項收入	30,898	2,651	1,767,528	1,789,075	1,798,426	1,791,726
撥回應收聯營公司撥備	—	—	—	770,825	—	770,825
	<u>27,817,945</u>	<u>2,654</u>	<u>4,335,031</u>	<u>3,031,795</u>	<u>32,152,976</u>	<u>3,034,449</u>

## 8. 來自終止經營業務之年度虧損

於二零零七年二月七日，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意向本公司前董事莊聲元先生出售Asian Field Holdings Corp(「Asian Field集團」)之全部已發行股本及出售貸款之權利及利益，代價為2港元。出售貸款相等於二零零七年三月三十一日已抵銷撥充資本本公司間結餘金額之股東貸款(附註35(b)(ii))。

出售事項已於二零零七年三月三十一日完成。交易詳情已於二零零七年三月六日刊發之本公司通函內披露。

已計入綜合收益表之截至二零零七年三月三十一日止年度終止經營業務之業績如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
營業額		
銷售塑膠分段使用鋸刀	46,028,732	43,687,513
銷售電子消費產品	7,182,220	52,534,530
	<u>53,210,952</u>	<u>96,222,043</u>
銷售成本	(52,863,856)	(103,367,006)
毛利／(毛虧)	347,096	(7,144,963)
其他收入	1,894,218	3,031,795
分銷成本	(4,984,297)	(7,855,894)
行政開支	(20,511,551)	(10,297,237)
其他經營開支	(5,810,418)	—
	<u>(29,064,952)</u>	<u>(22,266,299)</u>
經營虧損	(29,064,952)	(22,266,299)
融資成本	(1,927,130)	(2,386,953)
出售業務之收益	2,440,813	—
	<u>(28,551,269)</u>	<u>(24,653,252)</u>
除稅前虧損	(28,551,269)	(24,653,252)
所得稅	—	(107,748)
	<u>(28,551,269)</u>	<u>(24,761,000)</u>

於出售日期或二零零六年三月三十一日之終止經營業務之資產及負債賬面值如下：

	於出售日期 港元	二零零六年 三月三十一日 港元
資產總值	23,874,169	100,280,724
負債總額	<u>88,881,349</u>	<u>129,206,447</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度之終止經營業務現金流量如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
經營活動使用之現金流量	(34,847,050)	(5,935,439)
投資活動使用之現金流量	(2,448,249)	(3,211,486)
融資活動使用之現金流量	(35,530,455)	12,995,166

## 9. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已經扣除／(計入)：

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
核數師酬金	426,100	317,184	—	—	426,100	317,184
存貨成本	—	—	52,863,856	103,367,006	52,863,856	103,367,006
員工成本(包括董事酬金)						
— 薪金及薪酬	9,851,815	—	7,936,595	21,330,217	17,788,410	21,330,217
— 退休金計劃供款	55,080	—	840,789	329,865	895,869	329,865
	9,906,895	—	8,777,384	21,660,082	18,684,279	21,660,082
折舊						
— 自置資產	211,949	27,992	1,161,603	3,013,775	1,373,552	3,041,767
— 根據融資租約持有之資產	—	—	—	163,133	—	163,133
土地租賃款項之攤銷	—	—	74,070	114,359	74,070	114,359
匯兌(收益)/虧損淨額	101	—	(450,752)	259,797	(450,651)	259,797
汽車經營租約之最低租賃款項	—	—	197,500	474,000	197,500	474,000
撇銷廠房及設備	—	—	5,507,581*	—	5,507,581	—
滯銷及陳舊存貨減值虧損	—	—	5,191,601*	53,265	5,191,601	53,265
投資物業之公平值調整 (附註17)	(15,145,560)	(205,212)	—	—	(15,145,560)	(205,212)

\* 於二零零六年六月，本集團基於表現持續欠佳的原因而終止電子消費產品業務。因此，有關該項業務的廠房及設備的撇銷及存貨減值虧損已於收益表內確認。

## 10. 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
須於五年內全數償還之 銀行貸款、透支及其他 貸款之利息支出	—	146	1,874,477	2,233,636	1,874,477	2,233,782
須於五年後全數償還之 銀行貸款之利息支出	—	—	—	82,086	—	82,086
融資租賃承擔財務開支	—	—	52,653	71,231	52,653	71,231
	—	146	1,927,130	2,386,953	1,927,130	2,387,099

## 11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	二零零七年				
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	離職補償 港元	退休計劃 供款 港元	合計 港元
<b>執行董事</b>					
莊聲元 (於二零零七年 一月七日辭任)	—	11,543,956	—	15,000	11,558,956
趙慶吉 (於二零零六年 十一月三十日獲委任)	—	248,207	—	4,103	252,310
陸曉東 (於二零零六年 五月十二日獲委任)	—	156,452	—	7,823	164,275
區達安 (於二零零六年 五月十二日獲委任)	—	141,452	—	7,073	148,525
黃兆強	—	534,258	—	12,688	546,946
莊進國 (於二零零六年 五月十二日辭任)	—	66,998	—	2,443	69,441
莊進興 (於二零零六年 五月十二日辭任)	—	—	—	—	—
朱僑發 (於二零零六年 四月二十日辭任)	—	—	—	—	—
	—	12,691,323	—	49,130	12,740,453
<b>獨立非執行董事</b>					
陳炳炎 (於二零零六年 五月二十六日辭任)	1,774	—	—	—	1,774
楊景華 (於二零零六年 五月二十六日獲委任)	107,963	—	—	—	107,963
鄭國興	30,000	—	—	—	30,000
楊源禧	60,000	—	—	—	60,000
	199,737	—	—	—	199,737
合計	199,737	12,691,323	—	49,130	12,940,190

	二零零六年				
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	離職補償 港元	退休計劃 供款 港元	合計 港元
<b>執行董事</b>					
莊聲元	—	5,082,948	—	12,000	5,094,948
莊進興	—	333,462	—	12,000	345,462
朱僑發	—	392,399	—	18,120	410,519
黃兆強	—	504,010	—	12,000	516,010
莊進國	—	617,301	—	29,310	646,611
	<u>—</u>	<u>6,930,120</u>	<u>—</u>	<u>83,430</u>	<u>7,013,550</u>
<b>獨立非執行董事</b>					
陳炳炎	60,000	—	—	—	60,000
陳淳 (於二零零五年 八月十八日辭任)	11,507	—	—	—	11,507
鄭國興	30,000	—	—	—	30,000
楊源禧	37,258	—	—	—	37,258
	<u>138,765</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138,765</u>
合計	<u>138,765</u>	<u>6,930,120</u>	<u>—</u>	<u>83,430</u>	<u>7,152,315</u>

## 12. 最高薪人士

在五名最高薪人士中，兩名(二零零六年：兩名)董事之酬金於附註11披露。其餘三名(二零零六年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
薪金、津貼及實物利益	1,664,822	2,240,142
退休計劃供款	29,000	47,880
	<u>1,693,822</u>	<u>2,288,022</u>

最高薪之三名(二零零六年：三名)人士之酬金幅度如下：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
零港元至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

## 13. 綜合收益表之所得稅

香港利得稅乃按17.5%(二零零六年：17.5%)之稅率就年度估計應課稅溢利撥備。海外附屬公司之稅項乃按有關國家適用之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本期稅項		
香港	—	(12,317)
中國內地	—	120,065
	<hr/>	<hr/>
	—	107,748
遞延稅項(附註31)	4,728,240	—
	<hr/>	<hr/>
稅項開支	4,728,240	107,748
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務之稅項開支	4,728,240	—
終止經營業務之稅項開支	—	107,748
	<hr/>	<hr/>
	4,728,240	107,748
	<hr/>	<hr/>

採用適用稅率計算之稅項開支與會計虧損之對賬：

## 本集團

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
除稅前虧損	(13,887,804)	(29,695,274)
	<hr/>	<hr/>
按適用稅率計算於有關國家溢利		
就除稅前虧損之稅項	(1,052,031)	(4,939,527)
毋須課稅收入之稅務影響	(375,221)	(711,847)
不可扣稅開支之稅務影響	981,468	1,013,574
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	5,173,504	4,783,548
其他	520	(38,000)
	<hr/>	<hr/>
實際稅項開支	4,728,240	107,748
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務之稅項開支	4,728,240	—
終止經營業務之稅項開支	—	107,748
	<hr/>	<hr/>
	4,728,240	107,748
	<hr/>	<hr/>

## 14. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約62,619,123港元(二零零六年：13,957,662港元)。

## 15. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
就計算每股基本盈利／(虧損)之 溢利／(虧損)(本公司權益持有人應佔)		
來自持續經營業務	9,935,225	(5,042,022)
來自終止經營業務	(28,551,269)	(24,761,000)
	<u>(18,616,044)</u>	<u>(29,803,022)</u>
普通股之加權平均數		
於四月一日之已發行普通股	291,497,885	4,869,957,705
股份合併之影響	—	(4,626,459,820)
股份配售之影響	73,543,274	32,350,685
	<u>365,041,159</u>	<u>275,848,570</u>
於三月三十一日就計算每股基本盈利 之普通股加權平均數	365,041,159	275,848,570
購股權之視為發行普通股	285,260	不適用
	<u>365,326,419</u>	<u>不適用</u>
於三月三十一日就計算每股攤薄盈利 之普通股加權平均數	<u>365,326,419</u>	<u>不適用</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄盈利乃根據權益持有人應佔溢利9,935,225港元及普通股加權平均數365,326,419股，並就本公司購股權計劃之所有潛在攤薄股份之影響作出調整後計算。

由於潛在普通股具有反攤薄影響，因此並無披露截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之持續經營及終止經營業務每股攤薄虧損及截至二零零六年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

## 16. 物業、廠房及設備

## 本集團

	按重估值 列賬之持作 自用樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	廠房及機器 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	合計 港元
<b>成本值或估值</b>						
於二零零五年四月一日	24,084,000	8,744,150	32,606,742	10,702,535	1,375,597	77,513,024
添置	—	—	3,141,715	86,371	—	3,228,086
重估盈餘	184,000	—	—	—	—	184,000
匯兌調整	—	13,742	1,090,638	—	19,299	1,123,679
	<u>24,268,000</u>	<u>8,757,892</u>	<u>36,839,095</u>	<u>10,788,906</u>	<u>1,394,896</u>	<u>82,048,789</u>
於二零零六年三月三十一日	24,268,000	8,757,892	36,839,095	10,788,906	1,394,896	82,048,789
按成本值或重估值分析						
按成本值	—	8,757,892	36,839,095	10,788,906	1,394,896	57,780,789
按估值	24,268,000	—	—	—	—	24,268,000
	<u>24,268,000</u>	<u>8,757,892</u>	<u>36,839,095</u>	<u>10,788,906</u>	<u>1,394,896</u>	<u>82,048,789</u>
於二零零六年四月一日	24,268,000	8,757,892	36,839,095	10,788,906	1,394,896	82,048,789
收購附屬公司	—	35,720	—	208,761	352,360	596,841
重估盈餘	100,000	—	—	—	—	100,000
出售附屬公司	(1,720,000)	—	(10,841,943)	(619,066)	—	(13,181,009)
添置	—	—	172,772	17,798	481,937	672,507
轉撥至投資物業	(1,048,000)	—	—	—	—	(1,048,000)
出售	(21,600,000)	—	—	—	—	(21,600,000)
撇銷	—	(8,272,342)	(26,938,471)	(10,034,278)	(1,335,596)	(46,580,687)
匯兌調整	—	9,615	768,547	—	13,503	791,665
	<u>—</u>	<u>530,885</u>	<u>—</u>	<u>362,121</u>	<u>907,100</u>	<u>1,800,106</u>
於二零零七年三月三十一日	—	530,885	—	362,121	907,100	1,800,106
按成本值或重估值分析						
按成本值	—	530,885	—	362,121	907,100	1,800,106
按估值	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>530,885</u>	<u>—</u>	<u>362,121</u>	<u>907,100</u>	<u>1,800,106</u>

	按重估值 列賬之持作 自用樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	廠房及機器 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	合計 港元
<b>累計折舊</b>						
於二零零五年四月一日	—	5,639,782	29,682,661	10,533,209	1,375,597	47,231,249
本年度折舊	644,679	867,090	1,536,107	157,024	—	3,204,900
重估時撥回	(644,679)	—	—	—	—	(644,679)
匯兌調整	—	13,742	1,051,855	—	19,299	1,084,896
於二零零六年三月三十一日	—	6,520,614	32,270,623	10,690,233	1,394,896	50,876,366
於二零零六年四月一日	—	6,520,614	32,270,623	10,690,233	1,394,896	50,876,366
本年度折舊	—	211,695	861,811	109,556	190,490	1,373,552
撤銷	—	(6,246,479)	(23,413,596)	(10,077,436)	(1,335,595)	(41,073,106)
出售附屬公司	—	—	(10,462,557)	(567,602)	—	(11,030,159)
匯兌調整	—	9,615	743,719	—	13,503	766,837
於二零零七年三月三十一日	—	495,445	—	154,751	263,294	913,490
<b>賬面淨值</b>						
於二零零七年三月三十一日	—	35,440	—	207,370	643,806	886,616
於二零零六年三月三十一日	24,268,000	2,237,278	4,568,472	98,673	—	31,172,423

a) 於二零零七年三月三十一日之本集團根據融資租約持有之廠房及機器之賬面淨值為零港元(二零零六年：1,459,408港元)。

b) 本集團物業之賬面值分析如下：

	附註	香港		中國內地		總計	
		二零零七年 港元	二零零六年 港元 (經重列)	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (經重列)	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (經重列)
長期租約	(i)	—	2,668,000	—	—	—	2,668,000
中期租約	(ii)	—	—	—	21,600,000	—	21,600,000
		—	2,668,000	—	21,600,000	—	24,268,000
相當於： 按公平值列賬 之樓宇		—	2,668,000	—	21,600,000	—	24,268,000

附註：

- i) 該等持作自用樓宇乃根據其現有用途並參照可相比擬之市場交易而按市值進行估值。
- ii) 該等持作自用樓宇乃經特別設計。由於其性質獨特，故僅可供特定用途或用戶使用，除作為現行業務之其中部份出售外，該等土地及樓宇極少於公開市場出售，故按其折舊重置成本估值。

於二零零七財政年度內，賬面值1,048,000港元之持作自用樓宇已轉撥至投資物業，因此部分樓宇已根據經營租賃出租予第三方以賺取租金收入。

於二零零六年三月三十一日，本集團賬面淨值為24,268,000港元之若干持作自用樓宇已作抵押，以取得本集團之一般銀行信貸。

本公司	
	傢俬及裝置 港元
<b>成本值</b>	
於二零零五年四月一日	139,962
添置	—
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	139,962
添置	—
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	139,962
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於二零零五年四月一日	105,580
本年度折舊	27,992
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	133,572
本年度折舊	3,281
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	136,853
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零七年三月三十一日	3,109
	<hr/> <hr/>
於二零零六年三月三十一日	6,390
	<hr/> <hr/>

## 17. 投資物業

## 本集團

	港元
<b>估值：</b>	
於二零零五年三月三十一日	40,816,010
重估盈餘	205,212
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	41,021,222
轉撥自物業、廠房及設備以及根據經營租賃 持作自用之租賃土地權益	2,022,440
收購附屬公司時收購	244,456,000
出售	(41,021,222)
出售附屬公司	(2,840,000)
重估盈餘	15,145,560
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	258,784,000
	<hr/> <hr/>

本集團之中國內地投資物業乃按中期租約持有。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師嘉漫(香港)有限公司於二零零七年三月三十一日根據其現有用途並參照可相比擬之市場交易而按市場基準進行重估。嘉漫(香港)有限公司最近曾有評估所估值地區及種類之物業之經驗。投資物業乃根據經營租約租予第三方，有關之進一步概要詳情載於財務報表附註36(a)。

於二零零七年三月三十一日，本集團價值258,784,000港元之投資物業已經質押，作為取得授予上海錫武實業有限公司、上海辰炫貿易有限公司及上海續輝物資有限公司之一般銀行融資之抵押品，有關公司均為本集團之獨立第三方(附註37)。

於二零零六年三月三十一日，本集團價值為41,021,222港元之投資物業已作抵押，以取得本集團之一般銀行信貸(附註29)。

### 18. 根據經營租賃持作自用之租賃土地權益

#### 本集團

	香港 港元	中國內地 港元	合計 港元
<b>成本</b>			
於二零零五年四月一日	3,008,554	2,619,290	5,627,844
匯兌調整	—	(56,957)	(56,957)
於二零零六年三月三十一日	3,008,554	2,562,333	5,570,887
於二零零六年四月一日	3,008,554	2,562,333	5,570,887
出售	—	(2,562,333)	(2,562,333)
出售附屬公司	(1,826,784)	—	(1,826,784)
轉撥至投資物業	(1,181,770)	—	(1,181,770)
於二零零七年三月三十一日	—	—	—
<b>攤銷</b>			
於二零零五年四月一日	440,840	663,750	1,104,590
本年度攤銷	61,399	52,960	114,359
於二零零六年三月三十一日	502,239	716,710	1,218,949
於二零零六年四月一日	502,239	716,710	1,218,949
本年度攤銷	47,330	26,740	74,070
出售	—	(743,450)	(743,450)
出售附屬公司	(342,239)	—	(342,239)
轉撥至投資物業	(207,330)	—	(207,330)
於二零零七年三月三十一日	—	—	—
<b>賬面淨值</b>			
於二零零七年三月三十一日	—	—	—
於二零零六年三月三十一日	2,506,315	1,845,623	4,351,938

根據經營租約持作自用之香港及中國內地租賃土地權益按直線法於50年租約期內攤銷。

於二零零七財政年度，賬面值為974,440港元之根據經營租賃持作自用之租賃土地權益已轉撥至投資物業。

於二零零六年三月三十一日，根據經營租約持作自用之賬面淨值4,351,938港元之租賃土地權益已抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行信貸。

## 19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
非上市股份，按成本	145,741,008	35,741,016
應收附屬公司之款項	75,233,472	64,215,944
應付附屬公司之款項	—	(1,328,292)
	<u>220,974,480</u>	<u>98,628,668</u>
減：減值虧損	(37,293,408)	(35,741,016)
	<u>183,681,072</u>	<u>62,887,652</u>

該等款項為免息、無抵押及無固定還款期。

由於於附屬公司之權益之賬面值超過評估使用價值所得之可收回金額，因此已確認於附屬公司之權益之減值虧損。

下表載有對本集團之業績、資產及負債構成主要影響之附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

根據附註3(c)界定為受控制附屬公司之所有該等附屬公司已綜合計入本集團財務報表。

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通註冊 股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
祥生集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
樂樂集團有限公司(「樂樂」)	香港	50,000,000港元	—	100	投資控股
上海祥宸行置業有限公司 (「上海祥宸行」)*	中國內地	5,901,540美元 **	—	100	物業投資
高傑工業有限公司	香港	1,000港元普通股 1,000,000港元 無投票權遞延股份 ***	—	100	銷售電子消費 產品
北方實業(番禺) 有限公司*	中國內地	95,000,000港元 註冊股本	—	100	製造及銷售電子 消費產品及 持有投資物業
同興制品(番禺) 有限公司*	中國內地	1,800,000美元 註冊股本	—	100	製造及銷售塑膠 分段使用剃刀
同興製品有限公司	香港	100港元普通股	—	100	銷售塑膠分段 使用剃刀

- \* 根據中國內地法例登記為外商獨資企業。
- \*\* 上海祥宸行之註冊資本為17,000,000美元，並已繳付5,901,540美元。根據有關規則及法規，其餘尚未繳付之註冊資本須於二零零八年六月二日起計30天內繳付。根據《中華人民共和國外資企業法實施細則》，上海祥宸行之直接母公司樂榮須於二零零八年六月二日起計30天內結清所有尚未支付之資本金額（即11,098,460美元）。否則，上海祥宸行之公司註冊證書將會即時失效。
- \*\*\* 並非由本集團持有之無投票權遞延股份實際上並無附有可收取股息或獲得各公司之任何股東大會通告或出席有關股東大會或於會上投票或於清盤時獲得任何分派之權利。本集團獲遞延股份持有人授予購股權，可按面值收購該等股份。

## 20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
應佔資產淨值	—	—
應收聯營公司之款項	—	16,025,387
	—	16,025,387
減：減值虧損	—	(16,025,387)
	—	—
	—	—

應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

由於於聯營公司之權益之賬面值超過評估使用價值所得之可收回金額，因此已確認於聯營公司之權益之減值虧損。

下表載有全部為非上市企業實體及本公司間接持有並對本集團業績或資產構成主要影響之聯營公司詳情。

名稱	業務架構	註冊成立 及營運地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
北方工程有限公司*	企業	香港	40	提供工程服務

\* 並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核

上述於聯營公司之投資均由本集團間接持有。由於聯營公司之財務業績對本集團並無重大影響，因此，本集團認為毋須作出披露。

## 21. 存貨

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
原料	—	7,522,083
在製品	—	3,272,799
製成品	—	1,278,796
	<u>—</u>	<u>12,073,678</u>

按公平值減出售成本列賬之存貨(載列於上文)之賬面值約為零港元(二零零六年：4,718,038港元)。

## 22. 應收賬款及應收票據

本集團一般給予其客戶60天之平均信貸期。本集團或會給予已建立長遠業務關係之客戶較長之信貸期。本集團尋求對其尚未收回應收款項維持嚴格控制，並已設立信貸控制部門以盡量減低信貸風險。過期未收回結餘由高層管理人員定期檢討。

於結算日，按到期付款日計算之應收賬款及應收票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
60天內	—	5,363,171
61天至90天	—	1,067,678
超過91天	—	1,708,251
	<u>—</u>	<u>8,139,100</u>

## 23. 已抵押存款及現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
已抵押存款	—	500,000	—	—
現金及現金等值項目	<u>5,801,798</u>	<u>310,189</u>	<u>2,393,424</u>	<u>6,389</u>
現金及銀行結餘總額	<u>5,801,798</u>	<u>810,189</u>	<u>2,393,424</u>	<u>6,389</u>

## 24. 應付賬款

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
60天內	—	5,759,074
61天至90天	—	1,141,988
超過91天	—	5,721,158
	<u>—</u>	<u>12,622,220</u>

## 25. 應付董事之款項

該等結餘為無抵押、免息及按通知償還。

## 26. 應付有關連人士之款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
鄭文珊女士(「鄭女士」)	—	13,941,893	—	13,505,000

鄭女士為莊聲元先生之配偶。莊聲元先生為本公司之前董事。

於二零零四年四月一日，本公司之全資附屬公司同興製品有限公司(「同興」)與鄭女士訂立信貸協議。據此，鄭女士同意於二零零四年四月一日至二零零五年七月三十一日止期間授予本集團8,000,000港元之備用信貸(「該信貸」)。授予該信貸之目的為使本集團備有足夠資金應付其營運所需。該信貸為無抵押及免息。於二零零五年七月二十一日，本公司與鄭女士簽署新信貸協議以將該信貸之還款期延至二零零六年七月三十一日。

於二零零四年七月二十三日，本公司與鄭女士訂立貸款協議。據此，鄭女士同意授予本公司5,660,000港元之貸款，以償還本集團於二零零四年八月到期之短期銀行貸款。該筆貸款為無抵押、免息，及須於二零零五年八月二十三日或本集團能取得新的一年或更長期之銀行貸款融資以償還上述短期銀行貸款兩者中之較早者償還。於二零零五年七月二十一日，本公司與鄭女士訂立信貸協議，將5,660,000港元之貸款轉為於二零零六年七月二十日到期之一年期備用信貸。

截至二零零六年三月三十一日為止，在鄭女士所授予之信貸中，本公司已動用之金額為13,505,000港元。有關款項已因同興與本公司於二零零六年六月二日訂立之債務轉讓書而再轉讓予同興。

此外，於二零零六財政年度，鄭女士亦墊支436,893港元予本集團。二零零七年度並無墊支任何款項。該項墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

根據債務轉讓書，應付鄭女士之所有債務已再轉讓予同興，代價與債務款額相同。

## 27. 其他應付款項

有關款項指徐東先生所提供之現金墊款，並為無抵押、免息及無須於一年內償還。

## 28. 融資租約承擔

於出售Asian Field集團(附註35(b))後，於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司並無任何應付融資租約承擔。

於二零零六年三月三十一日，本集團及本公司之應付融資租約承擔如下：

	本集團及本公司					
	二零零七年			二零零六年		
	最低租賃 款項現值 港元	涉及 未來期間 利息開支 港元	最低租賃 款項總額 港元	最低租賃 款項現值 港元	涉及 未來期間 利息開支 港元	最低租賃 款項總額 港元
一年內	—	—	—	742,961	41,983	784,944
一年後但兩年內	—	—	—	188,174	2,532	190,706
	—	—	—	931,135	44,515	975,650

## 29. 銀行透支及附息借款

於出售Asian Field集團(附註35(b))後，於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司並無任何尚未償還之銀行透支及附息借款。

於二零零六年三月三十一日，應償還之附息借款如下：

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內或按通知	—	40,603,814
一年後但兩年內	—	234,850
兩年後但五年內	—	807,296
五年後	—	228,608
	—	1,270,754
合計	—	41,874,568

於出售Asian Field集團(附註35(b))後，於二零零七年三月三十一日，本集團並無任何有抵押銀行透支及附息借款。

於二零零六年三月三十一日，有抵押之銀行透支及附息借款如下：

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
有抵押銀行透支	—	626,184
有抵押銀行貸款	—	41,248,384
	—	41,874,568

附註：

- a) 於二零零六年三月三十一日，銀行貸款及透支乃以下列項目作抵押：
- i) 投資物業41,021,222港元；
  - ii) 於結算日之賬面總值為28,619,938港元之租賃土地及樓宇；
  - iii) 應收賬款1,056,820港元；及
  - iv) 已定押存款500,000港元。

### 30. 於綜合資產負債表之稅項

於綜合資產負債表之本年度稅項乃指：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
香港利得稅	—	861,462
中國國內企業所得稅	419,619	904,822
	<u>419,619</u>	<u>1,766,284</u>

### 31. 遞延稅項資產／(負債)

- a) 於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及於本年度內之變動如下：

自下列各項產生之遞延稅項：	加速稅項 折舊 港元	其他 港元	重估物業 港元	總計 港元
於二零零五年四月一日	(47,859)	169,485	(83,702)	37,924
計入股本權益之遞延稅項	—	—	(32,200)	(32,200)
於收益表扣除之 遞延稅項(附註13)	—	—	—	—
於二零零六年三月三十一日	<u>(47,859)</u>	<u>169,485</u>	<u>(115,902)</u>	<u>5,724</u>
於二零零六年四月一日	(47,859)	169,485	(115,902)	5,724
出售持作自用之樓宇	—	—	115,902	115,902
出售附屬公司(附註35(b))	47,859	(169,485)	—	(121,626)
收購附屬公司(附註35(a))	—	—	(55,786,762)*	(55,786,762)
於收益表扣除之遞延稅項 (附註13)	—	—	(4,728,240)**	(4,728,240)
於二零零七年三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(60,515,002)</u>	<u>(60,515,002)</u>

\* 遞延稅項負債乃因附屬公司於收購(附註35(a))前所持有之投資物業出現公平值調整而產生。有關金額已於先前在附屬公司之賬冊內於收益表扣除。

\*\* 有關金額指附屬公司於收購後所持有之投資物業出現公平值調整而產生之遞延稅項負債。

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
於資產負債表確認之遞延稅項資產淨額	—	5,724
於資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	(60,515,002)	—
	<u>(60,515,002)</u>	<u>5,724</u>

b) 未確認遞延稅項資產

本集團於香港產生之稅項虧損為58,874,755港元(二零零六年：112,728,215港元)，可無限期用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並未就該等虧損確認，因該等虧損乃由已虧損一段時間之附屬公司產生。

於二零零七年三月三十一日，並無就本集團之若干附屬公司或聯營公司之未匯出盈利應付之稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零六年：無)，因倘該等款項匯出，則本集團並無追加稅款。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何利得稅後果。

### 32. 股本

	二零零七年		二零零六年	
	股份數目	款額 港元	股份數目	款額 港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定				
年初	1,500,000,000	300,000,000	30,000,000,000	300,000,000
因股份合併而削減 (附註a)	—	—	(28,500,000,000)	—
年終	<u>1,500,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足股款				
年初	291,497,885	58,299,577	4,869,957,705	48,699,577
因股份合併而削減 (附註a)	—	—	(4,626,459,820)	—
發行新股份(附註b)	—	—	48,000,000	9,600,000
發行新股份(附註c)	58,000,000	11,600,000	—	—
發行新股份(附註d)	69,895,000	13,979,000	—	—
年終	<u>419,392,885</u>	<u>83,878,577</u>	<u>291,497,885</u>	<u>58,299,577</u>

附註：

- a) 根據於二零零五年五月四日之股東特別大會通過之普通決議案，已發行及未發行股本中每二十股每股面值0.01港元之普通股已合併為一股每股面值0.20港元之普通股。

此外，根據本公司之購股權計劃授出之每份尚未行使購股權可予發行之股份數目已被削減95%，而根據購股權計劃之行使價每股0.01港元已增加至每股0.20港元(附註33)。股份合併已於二零零五年五月五日生效。

- b) 於二零零五年七月十四日，本公司與一名獨立認購人訂立有條件協議，按每股0.26港元之價格認購每股面值0.2港元之48,000,000股新股份，總代價為12,480,000港元。
- c) 於二零零六年五月十八日，本公司與一名獨立認購人訂立有條件協議，按每股0.23港元之價格認購58,000,000股股份。認購事項之所得款項淨額約為13,340,000港元，乃用作一般營運資金。
- d) 於二零零六年十二月一日，本公司與合共十名獨立認購人訂立有條件協議，按每股0.38港元之價格認購69,895,000股股份。認購事項之所得款項淨額約為26,300,000港元，乃用作一般營運資金。

### 33. 購股權計劃

為了向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報，本公司營辦一項購股權計劃（「該計劃」）。該計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、為本集團提供貨品或服務之供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體，以及本公司附屬公司之任何少數股東。該計劃於二零零二年十月四日生效，除非被取消或修訂，否則將於該日起計10年內有效。

根據該計劃，現時允許可授出之尚未行使購股權獲行使時可認購之股份數目，最多不得超過本公司於任何時間之已發行股份之10%。該計劃之每名合資格參與者於任何十二個月期間內行使購股權時可獲發行之最高股份數目，僅限於本公司於任何時間之已發行股份之1%。倘授出超過該限額之購股權，則須於股東大會上取得股東批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須取得獨立非執行董事之事先批准。此外，倘於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授出之購股權獲行使時可認購之股份數目超過本公司於任何時間之已發行股份之0.1%，或總值（根據本公司股份於授出日期之價格計算）超過5,000,000港元，則須於股東大會上取得股東事先批准。

授出購股權之建議可於建議指定之日期前接納，接納時承授人須繳付合共1港元之象徵式代價。

購股權之行使價由董事釐定，但不得少於：(i)本公司股份於購股權授出日期在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值三者中之最高者。

購股權並無賦予持有人取得股息或於股東大會上投票之權利。

將20股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.20港元股份（「新股」）之建議已得到本公司股東於二零零五年五月四日批准。於合併前，本公司根據本公司購股權計劃授出而尚未行使之購股權可按每股0.01港元之價格認購合計19,300,000股股份。緊隨合併後，根據所授出每份尚未行使之購股權可予發行之股份數目已被削減95%，每股行使價由0.01港元已增加至每股0.20港元。因此，於合併生效後，本公司之尚未行使購股權可按每股新股0.20港元之行使價認購合計965,000股新股。

下表披露該計劃詳情及於有關期間內之變動。

**截至二零零七年三月三十一日止年度**

參與者姓名 或類別	購股權數目				於二零零七年 三月三十一日	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零六年 四月一日	年內行使	年內失效	年內註銷				
<b>董事</b>								
黃兆強先生	850,000	-	-	-	850,000	30-10-2002	30-10-2002 至29-10-2012	0.2
	<u>850,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>850,000</u>			
<b>僱員</b>								
其他僱員	92,500	-	(92,500)	-	-	31-10-2002	31-10-2002 至30-10-2012	0.2
	<u>92,500</u>	<u>-</u>	<u>(92,500)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			
購股權總數	<u>942,500</u>	<u>-</u>	<u>(92,500)</u>	<u>-</u>	<u>850,000</u>			

**截至二零零六年三月三十一日止年度**

參與者姓名 或類別	購股權數目				於二零零六年 三月三十一日	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零五年 四月一日	股份合併	年內行使	年內失效				
<b>董事</b>								
黃兆強先生	17,000,000	(16,150,000)	-	-	-	850,000	30-10-2002	30-10-2002 至29-10-2012
	<u>17,000,000</u>	<u>(16,150,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>850,000</u>		
<b>僱員</b>								
其他僱員	2,300,000	(2,185,000)	-	(22,500)	-	92,500	31-10-2002	31-10-2002 至30-10-2012
	<u>2,300,000</u>	<u>(2,185,000)</u>	<u>-</u>	<u>(22,500)</u>	<u>-</u>	<u>92,500</u>		
購股權總數	<u>19,300,000</u>	<u>(18,335,000)</u>	<u>-</u>	<u>(22,500)</u>	<u>-</u>	<u>942,500</u>		

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零七年		二零零六年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於期初尚未行使	0.2	942,500	0.01	19,300,000
股份合併		—	0.01	(18,335,000)
於期間內失效		(92,500)	0.2	(22,500)
		<u>850,000</u>		<u>942,500</u>
於期終尚未行使	0.2	<u>850,000</u>	0.2	<u>942,500</u>
於期終可予行使	0.2	<u>850,000</u>	0.2	<u>942,500</u>

\* 購股權之歸屬期為授出日期至行使期開始為止。

\*\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動，則購股權之行使價須予以調整。

於二零零七年三月三十一日，本公司於該計劃項下尚有850,000(二零零六年：942,500)份購股權未獲行使，該等購股權獲行使時須予發行之股份約佔本公司於該日之已發行股份0.2%(二零零六年：0.3%)。根據本公司之現有資本架構，全面行使餘下之購股權將導致額外發行850,000股(二零零六年：942,500股)本公司之普通股，並額外產生股本170,000港元(二零零六年：188,500港元)。

## 34. 儲備

## a) 本集團

	股份溢價 港元	重估儲備 港元	樓宇 特別儲備 港元	匯率 波動儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零五年四月一日	24,062,750	—	(11,152,801)	(112,109)	(29,846,494)	(17,048,654)
發行新股份	2,880,000	—	—	—	—	2,880,000
股份發行開支	(66,462)	—	—	—	—	(66,462)
股份合併開支	(132,849)	—	—	—	—	(132,849)
匯兌調整	—	—	—	(345,206)	—	(345,206)
重估盈餘	—	578,596	—	—	—	578,596
撥入重估儲備之遞延稅項	—	(32,200)	—	—	—	(32,200)
本年度虧損	—	—	—	—	(29,803,022)	(29,803,022)
於二零零六年三月三十一日	<u>26,743,439</u>	<u>546,396</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>(457,315)</u>	<u>(59,649,516)</u>	<u>(43,969,797)</u>
於二零零六年四月一日	26,743,439	546,396	(11,152,801)	(457,315)	(59,649,516)	(43,969,797)
發行新股份	14,321,100	—	—	—	—	14,321,100
股份發行開支	(153,465)	—	—	—	—	(153,465)
匯兌調整	—	—	—	(93,436)	—	(93,436)
撥回出售投資物業之 遞延稅項	—	115,902	—	—	—	115,902
出售持作自用之樓宇	—	(662,298)	—	—	662,298	—
出售海外業務	—	—	—	457,315	—	457,315
本年度虧損	—	—	—	—	(18,616,044)	(18,616,044)
於二零零七年三月三十一日	<u>40,911,074</u>	<u>—</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>(93,436)</u>	<u>(77,603,262)</u>	<u>(47,938,425)</u>

## b) 本公司

	股份溢價賬 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零零五年四月一日	24,062,750	(26,198,209)	(2,135,459)
發行新股份	2,880,000	—	2,880,000
股份發行開支	(66,462)	—	(66,462)
股份合併開支	(132,849)	—	(132,849)
本年度虧損	—	(13,957,662)	(13,957,662)
於二零零六年三月三十一日	<u>26,743,439</u>	<u>(40,155,871)</u>	<u>(13,412,432)</u>
於二零零六年四月一日	26,743,439	(40,155,871)	(13,412,432)
發行新股份	14,321,100	—	14,321,100
股份發行開支	(153,465)	—	(153,465)
本年度虧損	—	(62,619,123)	(62,619,123)
於二零零七年三月三十一日	<u>40,911,074</u>	<u>(102,774,994)</u>	<u>(61,863,920)</u>

## c) 儲備之性質及目的

股份溢價賬之運用乃受百慕達一九八一年公司法第40條(經修訂)所規管。

本集團之特別儲備乃指根據本集團重組所收購附屬公司之股份面值與股份溢價賬之差額，超過就此發行以互換之本公司股份面值。

匯兌波動儲備包括因換算海外業務財務報表產生之所有外匯差額及因對沖該等海外業務淨投資產生之任何外匯差額之實際部份。該儲備乃根據附註3(q)載列之會計政策處理。

## d) 儲備可供分派之能力

於二零零七年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)所計算，本公司並無任何儲備可供分派(二零零六年：無)。

## 35. 綜合現金流動報表附註

## (a) 有關收購附屬公司之現金流出淨額

於二零零六年十一月二十八日之資產及負債以及於收購事項產生之負商譽如下：

	賬面值 港元	公平值 港元
所收購之可辨認資產／(負債)：		
投資物業	244,456,000	244,456,000
廠房及設備	596,841	596,841
其他應收款項、按金及預付款項	948,011	948,011
現金及銀行結餘	2,784,780	2,784,780
其他應付款項及應計款項	(79,173,448)	(79,173,448)
應繳稅項	(419,619)	(419,619)
遞延稅項負債(附註31(a))	(55,786,762)	(55,786,762)
資產淨值	<u>113,405,803</u>	113,405,803
負商譽		<u>(3,405,803)</u>
總代價		<u>110,000,000</u>
支付方式：		
現金代價(ii)		24,811,764
承兌票據(iii)		<u>157,692,308</u>
出售貸款(iv)		182,504,072
		<u>(72,504,072)</u>
		<u>110,000,000</u>
有關收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額之分析：		
所收購現金及銀行結餘		2,784,780
現金代價		<u>(20,000,000)</u>
有關收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額		<u>(17,215,220)</u>

於截至二零零六年三月三十一日止年度並無進行收購。

- (i) 於二零零六年十一月二十八日，本集團從獨立第三方徐東先生收購祥生集團有限公司之100%股本權益，有關代價為110,000,000港元。
- (ii) 於二零零七財政年度，本公司支付20,000,000港元作為收購之現金代價。於二零零七年二月九日，本公司與徐東先生訂立協議，以重新安排如何支付現金代價之餘額4,811,764港元。根據有關協議，徐東先生向本公司授予權利，可於協議日期起計五年內任何時間償還有關金額。徐東先生同意，本公司將不會於結算日後一年內償還有關金額，其已經分類為長期應付款項。
- (iii) 根據徐東先生與本公司於二零零六年八月二十一日簽署之買賣協議，代價餘額157,692,308港元會透過發行82,692,308港元之第一份承兌票據及75,000,000港元之第二份承兌票據而結清。有關承兌票據按每年5%之利率計算利息，並會於發行日期之五週年當日期到。

於結算日，由於就發行承兌票據之協議內之條件仍有待履行，因此，有關承兌票據尚未發行。有關款項已分類為長期應付款項。

- (iv) 出售貸款指於收購完成日期就祥生集團有限公司及上海祥宸行對徐東先生而言所結欠及產生之所有責任、負債及債務。於買賣協議日期，祥生集團有限公司應付徐東先生一筆貸款為數50,000,000港元，而上海祥宸行則應付徐東先生一筆貸款為數人民幣23,404,234.88元（相等於大約22,504,072港元）。就董事所知，有關貸款為徐東先生借予各有關公司作為營運資金之款項。
- (v) 祥生集團有限公司於收購日期至結算日期間為本集團之溢利貢獻約9,600,000港元。

倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，則本集團之年度收益將為67,000,000港元，而年度虧損將為12,000,000港元。備考資料僅供參考，並非必然表示倘收購事項已於二零零六年四月一日完成而將會實際達致之本集團收益及業績，亦不建議作為未來業績之預測。

## (b) 有關出售附屬公司之現金流入淨額

二零零七年  
港元

所出售負債淨值：	
物業、廠房及設備	2,150,850
投資物業	2,840,000
持作自用之租賃土地	1,484,545
遞延稅項資產	121,626
存貨	5,044,757
其他應收款項、按金及預付款項	307,069
應收賬款及應收票據	9,123,153
已抵押存款	1,500,000
現金及銀行結餘	1,302,169
應付賬款	(8,186,275)
其他應付款項及應計款項	(5,654,437)
應付控股公司之款項	(62,751,499)
應付董事之款項	(1,677,694)
應繳稅項	(598,357)
應付有關連人士之款項	(59,613)
附息借款	(8,690,128)
融資租約承擔	(263,346)
遞延股份	(1,000,000)
負債淨額	(65,007,180)
在權益中確認之匯兌差額	457,315
資本化款額(ii)	62,109,052
出售附屬公司之收益	2,440,813
總代價(iii)	2
支付方式：	
現金代價	2
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額之分析：	
所收取現金代價	2
所出售現金及銀行結餘	(1,302,169)
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	(1,302,167)

於截至二零零六年三月三十一日止年度並無進行出售。

- (i) 於二零零七年三月三十一日，本集團出售於Asian Field Holdings Corp. (「Asian Field」) 及其附屬公司之100%股本權益及其應佔之負債淨額約65,007,000港元予本公司之前董事莊聲元先生，有關代價為1港元。
- (ii) 於二零零七年二月七日，本公司與Asian Field訂立協議，據此，款額相等於Asian Field之二零零七年一月賬目所錄得淨負債之Asian Field結欠本公司之公司間結餘62,109,052港元將予以資本化，以抵銷於二零零七年一月賬目所錄得相同款額之淨負債，因此，一股Asian Field股份將配發及發行予本公司，代價則相等於資本化款額。
- (iii) 總代價2港元包括Asian Field之100%股本權益之代價1港元及出售貸款之代價1港元。出售貸款指於二零零七年三月三十一日之股東貸款(於抵銷上文(ii)所述之資本化款額後)。

## (c) 非現金交易

於二零零六年十一月二十八日，本集團從獨立第三方徐東先生收購祥生集團有限公司之100%股本權益，有關代價為110,000,000港元。於二零零七財政年度，本公司支付20,000,000港元，其為現金代價24,811,764港元之一部分。與徐東先生協商後，現金代價餘額4,811,764港元將毋須於一年內償還。金額157,692,308港元將透過發行承兌票據支付，然而，由於就發行承兌票據而於二零零六年八月二十一日簽署之買賣協議所述條件仍有待達成，因此有關承兌票據尚未發行。因此，尚未支付結餘總額162,504,072港元已分類為長期應付款項。

董事認為，長期應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 36. 經營租約承擔

## a) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租約安排租賃投資物業，所議定之租賃期介乎一年至十年。該等租約一般要求租戶支付保證金。於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷之經營租約，本集團到期須收取之未來最低租賃應收付款如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內	12,894,434	3,130,610
第二年至第五年(包括首尾兩年)	41,475,115	4,184,454
五年後	6,018,072	2,643,385
	<u>60,387,621</u>	<u>9,958,449</u>

## b) 本集團作為承租人：

於結算日，根據不可撤銷之經營租約，本集團到期須支付之未來最低租賃付款總額如下：

	本集團及本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內	1,271,951	197,500
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,737,873	—
五年後	1,090,698	—
	<u>5,100,522</u>	<u>197,500</u>

## 37. 財務擔保合約

## a) 本集團

於二零零七年三月三十一日，本集團之附屬公司已將若干物業權益質押予銀行，作為取得授予上海錫武實業有限公司、上海辰炫貿易有限公司及上海續輝物業有限公司為數約162,000,000港元(二零零六年：零港元)之信貸融資之擔保，有關信貸融資乃作為營運資金用途。董事認為，由於有關擔保之公平值不大，因此並無確認。

## b) 本公司

於二零零六年三月三十一日，本公司就授予若干附屬公司之銀行融資而向銀行作出之擔保為57,469,794港元。董事認為，由於有關擔保之公平值不大，因此並無確認。

於二零零七年三月三十一日，有關擔保已於出售有關附屬公司時解除。

## 38. 或然負債

於出售Asian Field集團後，於二零零七年三月三十一日，本集團並無任何可能根據香港僱傭條例未來須向僱員支付之長期服務金。

於二零零六年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例未來須向僱員支付之長期服務金之或然負債之可能最高金額約為338,000港元，詳情見財務報表附註3(u)「僱員福利」一節。於二零零六年三月三十一日，一些現有僱員已達到所需為本集團服務的年資，符合資格在特定之離職情況領取僱傭條例項下之長期服務金。由於認為有關情況將不會導致本集團未來有重大資源流出，因此並未就該等可能性款項確認撥備。

## 39. 重大有關連人士交易

除於此等財務報表其他部份披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列有關連人士交易。

- a) 於本年度內，本集團曾與莊聲元先生之配偶鄭文珊女士擁有實益權益之同略有限公司（「同略」）進行下列交易：
- i) 本年度內，本集團就租賃一輛汽車向同略支付約197,500港元（二零零六年：474,000港元）之租金。該等租金乃按照一項汽車租賃協議支付。
  - ii) 於二零零七年三月三十一日，同略已抵押其若干物業權益予一家銀行以取得批授予本集團之12,899,980港元（二零零六年：12,899,980港元）信貸融資。
- b) 本年度內，本集團與其聯營公司進行以下重大交易：

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
向一家聯營公司購買原料	—	194,955

與一家聯營公司進行之購買乃按該聯營公司與本集團雙方同意之價格而進行。

- (c) 於截至二零零六年三月三十一日止年度內，莊聲元先生之配偶鄭女士授予本集團13,660,000港元之信貸融資，有關詳情載於財務報表附註26。此外，莊女士墊支本集團436,893港元。該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團已償還3,650,000港元予莊進國先生。
- (e) 主要管理人員為本公司董事。已付彼等之酬金詳情載列於財務報表附註11。

#### 40. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

#### 41. 非調整結算日後事項

本公司於二零零七年四月十二日公佈，建議根據公司細則進行涉及削減股本及削減股份溢價之股本重組。根據削減股本，本公司之已發行股本將藉每股股份之面值削減0.19港元予以削減，方法為註銷每股股份相等金額之繳足股本，以致每股已發行股份之面值將從0.20港元削減至0.01港元。根據削減股份溢價，本公司股份溢價進賬之全部金額將予以註銷。上述削減股本及削減股份溢價所產生之進賬額將轉撥至本公司之繳入盈餘賬，而董事根據公司細則及所有適用法例可使用該等進賬額，包括應用該等進賬額撇銷本公司之累計虧損。

股本重組須待本公司股東批准後，方可作實。在財務報表內尚未作出任何調整。有關股本重組之詳情已載於二零零七年四月十二日發表之公佈內。

#### 42. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員(包括執行董事)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產由信託人控制之基金持有，與集團其他資產分開管理。

於綜合收益表扣除之強積金計劃退休福利成本乃指集團按強積金計劃規則註明之比率應付強積金計劃之供款。

本集團於中國僱用之僱員須參與由中國政府營辦之中央退休金計劃。集團須根據員工薪金之某一百分比向退休金計劃供款。集團就退休金計劃之唯一承擔為根據計劃作出規定之供款。

年內，集團動用以削減供款之未歸屬福利款額為892,192港元(二零零六年：341,722港元)。於二零零七年三月三十一日，可供日後削減僱主供款之未歸屬福利款額為零港元(二零零六年：1,788,431港元)。

#### 43. 比較數字

由於在本年度內終止電子消費產品及塑膠分段使用鐔刀業務，而有關業務構成香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」，因此，若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

44. 於截至二零零七年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋。本集團預計應用該等準則或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	內置衍生工具之重新評估 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及 庫存股份交易 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務優惠安排 <sup>6</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 3. 管理層評論及分析

下文所載為管理層評論及分析，乃摘錄自本公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個財政年度之年報（按適用情況修訂）：

#### (i) 截至二零零七年三月三十一日止年度

##### 業績回顧

本集團錄得營業額58,900,000港元（二零零六年：99,200,000港元），較去年同期減少40.6%。每股虧損為5.10港仙（二零零六年：10.80港仙）。年內，本集團已終止其電子消費產品及塑膠分段使用鋸刀業務，並將專注於物業投資業務。

##### 業務回顧及展望

###### 持續經營業務

###### 物業投資業務

本集團之物業投資業務錄得營業額5,700,000港元（二零零六年：2,900,000港元），較去年增加92.6%。該項業務分類之業績增加至15,100,000港元（二零零六年：2,900,000港元），業績增加之主要原因為年內透過收購祥生集團有限公司而收購上海之多項物業、出售收益及上海投資物業之公平值調整。上海之多項物業之總樓面面積約5,621.69平方米，位於上海之高速發展地區或市中心。詳情請參閱於二零零六年十月三十一日刊發之通函。本集團亦出售其於中國番禺之所有物業權益，產生本集團應佔收益9,100,000港元。本集團將專注於物業投資業務及積極探討其他投資商機。

###### 終止經營業務

###### 電子消費產品業務

本集團電子產品業務之營業額為7,200,000港元（二零零六年：52,500,000港元），並錄得負貢獻19,500,000港元（二零零六年：20,900,000港元）。考慮到電子消費產品業務之表現持續不振，本集團已於二零零六年六月終止有關業務。

###### 塑膠分段使用鋸刀業務

本集團之塑膠分段使用鋸刀業務之營業額為46,000,000港元（二零零六年：43,700,000港元）。受到原料價格及生產成本整體上升之不利影響，該項業務環

節虧損之業績擴大至9,600,000港元(二零零六年：2,400,000港元)。考慮到於過往年度持續錄得虧損，本集團已決定退出塑膠分段使用鋸刀業務及出售有關業務。詳情請參閱於二零零七年三月六日刊發之通函。

### 地區分類分析

本集團持續經營業務之所有客戶基礎均位於中國。就地區而言，本集團終止經營業務之客戶基礎頗為多元化。由於銷售額乃根據直接客戶之所在地分類，因此，銷售額較為集中於香港市場。事實上，大部份銷售予本集團香港客戶之貨品乃轉口至其他國家。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團之流動及非流動負債分別為5,900,000港元(二零零六年：84,500,000港元)及225,800,000港元(二零零六年：1,500,000港元)。前一年度之淨流動負債水平60,800,000港元轉變為淨流動資產水平2,000,000港元，主要由於出售擁有淨流動負債之終止經營業務及於年內認購新股份。有關詳情，請參閱財務報表附註32。

本集團於二零零七年三月三十一日並無任何銀行借貸，因此，資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比)為零(二零零六年：299%)。根據於二零零六年十月三十一日所刊發通函披露之買賣協議，本金額為157,700,000港元之承兌票據尚未發行及預期將於二零零七年七月及二零零九年六月發行。

本集團大部份持續經營業務交易、資產及負債均以港元及人民幣計值。於二零零七年三月三十一日，本集團之外匯波動風險屬微不足道。

### 投資狀況及計劃

本集團於二零零六年十一月收購祥生集團有限公司之全部已發行股本，該公司之主要資產為上海之多項物業。該項收購詳情請參閱於二零零六年十月三十一日刊發之通函。

本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。由於本集團之資產及負債均以相應貨幣計值，因此本集團所面對之匯率波動風險極低。

## 股本

年內，本公司股本之變動如下：

### 認購新股份

- (i) 於二零零六年五月十八日，本公司與一名認購人（其為與本公司或其關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」））並無關連之獨立第三方）訂立有條件認購協議，按每股新股份0.23港元之價格認購58,000,000股新股份。新股份乃根據本公司股東於二零零五年九月二十九日舉行之本公司股東週年大會上通過決議案授予本公司董事之一般授權而發行。

認購協議之所有條件已達成，58,000,000股新股份已於二零零六年六月二十日發行。

- (ii) 於二零零六年十二月一日，本公司與十名認購人（其為與本公司或其關連人士（定義見上市規則）並無關連之獨立第三方）訂立有條件認購協議，按每股新股份0.38港元之價格認購約69,900,000股新股份。新股份乃根據本公司股東於二零零六年八月三十日舉行之本公司股東週年大會上通過決議案授予本公司董事之一般授權而發行。

認購協議之所有條件已達成，約69,900,000股新股份已於二零零六年十二月二十九日發行。

### 結算日後事項

#### 股本重組

於二零零七年四月十二日，本公司建議進行涉及削減股本及削減股份溢價之股本重組（「股本重組」）。削減股本涉及將每股已發行之現有股份之面值0.20港元削減0.19港元至0.01港元。根據削減股份溢價，本公司股份溢價進賬之全部金額將予以註銷。股本重組所產生之金額將計入本公司之繳入盈餘賬，而其中一部分將用於悉數撇銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損。股本重組須待股東於二零零七年五月二十一日舉行之股東特別大會上批准後方可作實。

## 抵押本集團之資產

於二零零七年三月三十一日，本集團之投資物業(即年內收購之上海物業)已抵押予銀行，以取得向若干獨立第三方保證之信貸融資約162,000,000港元，作為營運資金用途。由於該等保證之公平值屬微不足道，因此並無予以確認。

## 或然負債

### 本集團

於二零零七年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。於二零零六年三月三十一日，本集團之或然負債為日後可能須向僱員支付之長期服務金338,000港元。

### 本公司

於二零零七年三月三十一日，本公司並無任何或然負債。於二零零六年三月三十一日，本公司已就若干附屬公司獲授之銀行信貸融資向銀行作出擔保，擔保額為57,469,794港元。

## 收購及出售附屬公司

### 收購附屬公司

年內，本集團向獨立第三方收購祥生集團有限公司及出售貸款之全部權益，代價約182,500,000港元。詳情請參閱於二零零六年十月三十一日刊發之通函。

### 出售附屬公司

年內，本集團出售其於本公司全資附屬公司Asian Field Holdings Corp.之全部權益予關連人士莊聲元先生，代價約1港元。詳情請參閱於二零零七年三月六日刊發之通函。

除以上所述外，年內並無收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 僱員

於二零零七年三月三十一日，本集團在香港和中國分別約有10名及21名僱員。薪酬乃參考法定最定工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

(ii) 截至二零零六年三月三十一日止年度

### 業績回顧

本集團錄得營業額99,100,000港元(二零零五年：70,100,000港元)，較去年同期增加41.2%。毛利率減至毛虧率4%(二零零五年：毛利率8%)，原因為原料價格及生產成本上升。本集團之虧損淨額為29,800,000港元(二零零五年：19,600,000港元)，每股虧損為10.8港仙(二零零五年：0.41港仙)。

### 業務回顧及展望

#### 電子消費產品業務

本集團電子產品業務之營業額為52,500,000港元(二零零五年：23,600,000港元)，較去年增加122%。受到原料價格及生產成本整體上升之不利影響，電子產品業務之負貢獻擴大至15,800,000港元(二零零五年：9,100,000港元)。

於結算日後，考慮到電子消費產品業務之表現持續不振，本集團已決定終止有關業務。

#### 塑膠分段使用剃刀業務

本集團剃刀業務之營業額為43,700,000港元(二零零五年：43,100,000港元)，較去年增加1.4%。受到原料價格及生產成本整體上升之不利影響，該項業務環節之業績錄得負貢獻4,800,000港元(二零零五年：3,100,000港元)。

本集團繼續開發新型號及加入現有產品組合內，務求提升該業務環節之業績。倘能覓得合適買家，本集團不排除可能出售其主要業務之任何機會。

### 地區分類分析

就地區而言，本集團之客戶基礎頗為多元化。由於銷售額乃根據直接客戶之所在地分類，因此，銷售額較為集中於香港市場。事實上，大部份銷售予本集團香港客戶之貨品乃轉口至其他國家。

### 流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團之流動及非流動負債分別為84,500,000港元(二零零五年：66,400,000港元(經重列))及1,500,000港元(二零零五年：17,500,000港元(經重列))。流動負債淨額進一步增加至60,800,000港元(二零零五年：26,600,000港元(經重列))，主要是由於年內虧損擴大及一年期之付息借款增加。

於本年度內，本集團錄得經營現金流出12,600,000港元(二零零五年：流出10,800,000港元)，而資本負債比率(即借貸總額除以股東資金之百分比)增加至299%(二零零五年：127%(經重列))。

本集團之財務狀況將於進行下列事項後增強：(i)本集團與獨立第三方訂立配售協議，並將於結算日後籌集所得款項淨額13,240,000港元；及(ii)如於二零零六年七月十七日刊發之公佈所述，待股東批准後，本集團建議出售一項投資物業及位於番禺之若干土地及樓宇，代價為人民幣75,000,000元。

從管理層之角度來看，本集團具有充足之可供動用財務資源。倘需要額外財務資源作營運用途，本集團或會考慮出售其資產。

### 投資狀況及計劃

本集團之所有投資物業均位於中國廣東省番禺區之北方工業城。該等投資物業已出租作廠房、倉庫及辦公室用途，並不斷為本集團提供穩定之收入來源。

於二零零六年七月八日，本集團與一名獨立第三方訂立書面協議，出售其於中國番禺之所有物業權益，代價為人民幣75,000,000元，本集團應佔收益約為人民幣4,000,000元。建議出售事項須待股東於股東特別大會批准後方可作實。

本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。由於其資產及負債均以相應貨幣計值，本集團所面對之匯率波動風險極低。

### 股本及購股權

年內，本公司股本及購股權之變動如下：

#### 合併股份及調整購股權

於二零零五年五月四日，本公司股東已批准建議合併20股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份為一股每股面值0.20港元之股份(「新股」)(「合併」)。合併及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)交易之每手買賣單位由50,000股股份改為5,000股新股已於二零零五年五月五日生效。緊隨合併後，本公司有243,497,885.25股已發行新股及1,256,502,114.75股未發行新股。

於合併前，本公司已根據本公司之購股權計劃授出而尚未行使之購股權可按每股股份0.01港元之價格認購合共19,300,000股股份。緊隨合併後，就尚未行使之每份購股權可予發行之股份數目減少95%，而每股行使價則由0.01港元

增至0.20港元。因此，於合併生效後，本公司之尚未行使購股權可按行使價每股新股0.20港元認購合共965,000股新股。

### 認購新股份

於二零零五年七月十四日，本公司與一名認購人(為與本公司或其關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方)訂立有條件認購協議，以根據本公司股東於本公司在二零零四年八月二十七日舉行之股東週年大會上通過之決議案而授予本公司董事之一般授權，按每股新股0.26港元之價格認購48,000,000股新股。

認購協議之所有條件已獲履行，而48,000,000股新股已於二零零五年七月二十九日發行。

### 結算日後事項

#### 認購新股份

於二零零六年五月十八日，本公司與一名獨立認購人訂立有條件協議，按每股0.23港元之價格認購58,000,000股每股面值0.2港元之新股份，總代價為13,340,000港元。認購事項之所得款項淨額約13,240,000港元將用作一般營運資金。香港聯合交易所有限公司上市委員會已批准認購事項之新股份上市及買賣。認購事項詳情已於二零零六年五月十九日刊發之本公司公佈內披露。

認購協議之所有條件已達成，58,000,000股新股已於二零零六年六月二十日發行。

#### 出售物業

於二零零六年七月八日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售其於中國番禺之所有物業權益，代價為人民幣75,000,000元，產生本集團應佔收益約人民幣4,000,000元。建議出售事項須待股東於股東特別大會批准後方可作實。交易詳情已於二零零六年七月十七日刊發之本公司公佈內披露。

#### 終止電子消費產品業務

於二零零六年六月，由於電子消費產品業務表現持續欠佳，因此本集團已決定終止該項業務及現正評估其財務影響。

## 抵押本集團之資產

本集團位於中國番禺之所有投資物業已全數租出。於二零零六年三月三十一日，本集團所有投資物業(二零零五年：100%)已抵押予銀行，以取得批授予本集團之信貸融資。

於二零零六年三月三十一日，約94%(二零零五年：58%(經重列))之本集團土地及樓宇已抵押予銀行，以取得批授予本集團之信貸融資。

## 或然負債

### 本集團

於二零零六年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例未來須向僱員支付之長期服務金之或然負債之可能最高金額約為338,000港元(二零零五年：275,000港元)。

### 本公司

於二零零六年三月三十一日，本公司已就若干附屬公司獲授之銀行信貸融資向銀行作出擔保，擔保額為57,469,794港元(二零零五年：55,201,866港元)。

## 僱員

於二零零六年三月三十一日，本集團約有650名僱員。大部份僱員於本集團位於中國廣東省番禺區之生產基地北方工業城工作。僱員之薪酬乃參考市場慣例並視乎表現而訂定。

本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團，協助本集團達致業務目標。

### (iii) 截至二零零五年三月三十一日止年度

#### 業務回顧及展望

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額70,100,000港元(二零零四年：81,000,000港元)，較去年減少13%。毛利率減至8%(二零零四年：13%)，部份原因為原料價格急劇上升。本集團之虧損淨額為19,600,000港元(二零零四年：15,500,000港元)，每股虧損為0.41港仙(二零零四年：0.34港仙)。

### 電子消費產品業務

本集團電子消費產品業務之表現受到截至二零零五年三月三十一日止年度石油及金屬價格突然急升之嚴重打擊。本年度內，原設計製造業務銷售之增長強勁，緩和了原設備製造業務銷售之流失，惟只能抵銷部份減幅，因電子消費產品業務仍然非常倚賴原設備製造業務。電子消費產品業務之業績為負貢獻9,100,000港元(二零零四年：11,400,000港元)。

電子消費產品業務已見反彈。截至二零零五年六月三十日止三個月，電子消費產品業務之營業額按年同期增長近300%，從已接獲的訂單可預見，很有可能於未來三個月錄得高增長。新開發之原設備製造產品之銷售表現理想，而原設計製造銷售數字亦不斷提升。預期電子消費產品業務將有顯著改善，惟原料價格波動仍為主要風險因素。

### 塑膠分段使用剃刀業務

與電子消費產品業務相似，塑膠分段使用剃刀業務亦受到截至二零零五年三月三十一日止年度原料價格突然急升之不利影響，全年營業額減少9%至43,100,000港元(二零零四年：47,600,000港元)，主要是由於材料及製造成本增加造成價格必需上調，導致銷售額減少所致。塑膠分段使用剃刀業務之業績由去年之正貢獻2,900,000港元轉為負貢獻3,100,000港元。

為改善塑膠分段使用剃刀業務之表現，該業務分類已計劃透過為現有產品組合引入新型號刺激營業額及毛利率，並已成功取得多個工具及文具主要分銷商新客戶。預期來年塑膠分段使用剃刀業務將在營業額方面取得溫和增長，業績有望改善。

### 地區分類分析

就地區而言，本集團之客戶基礎頗為多元化。由於銷售額乃根據直接客戶之所在地分類，因此，銷售額較為集中於香港市場。事實上，大部份銷售予本集團香港客戶之貨品乃轉口至其他國家。

### 流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，本集團之流動及非流動負債分別為66,400,000港元(二零零四年：64,500,000港元)及22,800,000港元(二零零四年：10,700,000港元)。流動負債淨額減少至26,600,000港元(二零零四年：29,100,000港元)，主要是由於年內將為數約16,000,000港元之短期銀行借款重組為長期銀行借款。本集團於年度內錄得經營現金流出10,800,000港元(二零零四年：11,600,000港元)，而資本負債比率(即借貸總額除以股東資金之百分比)則升至101%(二零零四年：81%)。

從管理層之角度來看，本集團具有充足之可供動用財務資源。倘需要額外財務資源作營運用途，本集團或會考慮出售其資產。

### 投資狀況及計劃

本公司之全資附屬公司喜利萊有限公司於二零零四年十月二十六日與一名與本公司或其關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方訂立正式協議，以代價7,150,000港元出售本集團位於香港沙田富騰工業中心之所有投資物業(「出售事項」)。有關交易已於二零零四年十二月十五日正式完成。截至二零零五年三月三十一日止年度，出售事項對本集團之貢獻為盈利淨額約1,000,000港元。

於出售事項後，本集團所持有之所有投資物業均位於中國廣東省番禺區之北方工業城。該等投資物業已出租作廠房、倉庫及辦公室用途，並不斷為本集團提供穩定之收入來源。

本集團已計劃動用約2,000,000港元將廠房及機器升級，以應付來年增加中之訂單。倘需要新生產設備以有效地完成新原設備製造訂單，或當出現適合之投資機會，本集團或會批准特別預算。本集團可能考慮於有需要時出售若干投資物業。

本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。由於其資產及負債均以相應貨幣計值，本集團所面對之匯率波動風險極低。

### 股本及購股權

截至二零零五年三月三十一日止年度，本公司因若干本公司董事及本集團僱員行使購股權而發行66,150,000股普通股。於二零零五年三月三十一日，本公司之股本僅包括4,869,957,705股每股面值0.01港元之普通股(「股份」)。

### 合併股份及調整購股權

於二零零五年三月二十三日，本公司宣佈建議合併20股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份為一股每股面值0.20港元之股份(「新股」)(「合併」)，並於合併實行後，將於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)交易之每手買賣單位由50,000股股份改為5,000股新股。

合併獲本公司股東批准，並於二零零五年五月五日(「生效日期」)生效。因此，本公司於緊隨合併後有243,497,885.25股已發行新股及1,256,502,114.75股未發行新股。

於生效日期，本公司已根據其購股權計劃授出而尚未行使之購股權可按每股份0.01港元之價格認購合共19,300,000股股份。緊隨合併後，就根據本公司之購股權計劃授出而尚未行使之每份購股權可予發行之股份數目減少了95%，而每股行使價則由0.01港元增至0.20港元。因此，於合併生效後，本公司之尚未行使購股權可按行使價每股新股0.20港元認購合共965,000股新股。

### 終止公開發售

本公司於二零零五年一月二十八日宣佈建議透過公開發售（「公開發售」）集資不少於94,000,000港元，而本公司擬將該等所得款項用於可能進行之投資項目。誠如本公司於二零零五年四月十八日發表之公佈所述，公開發售之包銷商企圖終止有關包銷協議及未有接收包銷股份，公開發售因此被終止。本公司正就針對有關包銷商而採取之必需行動尋求法律意見。

### 認購新股份

本公司與一名認購人（為與本公司或其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方）於二零零五年七月十四日訂立有條件認購協議，以根據本公司股東於本公司在二零零四年八月二十七日舉行之股東週年大會上通過之決議案而授予本公司董事之一般授權，按每股新股0.26港元之價格認購48,000,000股新股（「認購事項」）（相當於本公司於二零零五年七月十四日之已發行股本19.71%及其經認購事項擴大後之股本約16.47%）。

認購事項須待聯交所上市委員會批准48,000,000股新股上市及買賣後方可作實。本公司已於二零零五年七月十九日向聯交所申請批准48,000,000股新股上市及買賣。

### 抵押本集團之資產

本集團之物業均位於香港及中國。於二零零五年三月三十一日，本集團所有香港物業（二零零四年：100%）及約61%（二零零四年：88%）之本集團中國物業已抵押予銀行，以取得批授予本集團之信貸融資。

### 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例未來須向僱員支付之長期服務金之或然負債之可能最高金額約為275,000港元（二零零四年：279,000港元），詳情見財務報表附註3(o)「僱員福利」一節。

於二零零五年三月三十一日，本公司已就其全資附屬公司獲授之信貸融資向若干銀行作出公司擔保，擔保額為55,200,000港元(二零零四年：88,100,000港元)。

### 收購及出售附屬公司及聯營公司

本年度概無收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

### 僱員

本集團約有1,430名僱員，其中大部份於本集團位於中國廣東省番禺區之生產基地北方工業城工作。僱員之薪酬乃參考市場慣例並視乎表現而訂定。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團，協助本集團達致業務目標。

## 4. 債務

於二零零七年六月三十日，經擴大集團價值約424,500,000港元之投資物業(包括約264,300,000港元之現有物業及約160,200,000港元之目標物業)已經質押，作為取得授予若干第三方之銀行融資之抵押品。除上文所述者外，經擴大集團並無任何借貸或債貸性質之債務，包括按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸，或任何擔保，或其他尚未償還之重大或然負債。

就本債務聲明而言，外幣款額已按於二零零七年六月三十日之概約匯率換算為港元。

董事並不知悉經擴大集團之債務狀況及或然負債自二零零七年六月三十日以來出現任何重大不利變動，惟經擴大集團於二零零七年七月已取得有抵押銀行借貸人民幣100,000,000元(約相等於102,600,000港元)，及約157,700,000港元之承兌票據已於二零零七年七月在現有物業之按揭於二零零七年七月解除後發出。

## 5. 營運資金聲明

董事於計入經擴大集團之內部資源、現有可供動用銀行信貸及就收購事項將可取得之按揭貸款後，及並無發生不可預料之情況下，董事認為，經擴大集團將擁有足夠之營運資金以應付其目前需要及由本通函日期起計未來12個月之需要。

## 6. 重大變動

### (a) 發出承兌票據

如本公司於二零零六年十月三十一日刊發之通函所載，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議以收購現有物業。在上述收購事項於二零零六年十一月完成後，由本公司持有之現有物業已由物業之先前擁有人抵押予若干銀行，以取得銀行融資。於二零零七年七月，董事會獲告知，所有按揭貸款已發放，而本公司已發行總額為157,700,000港元之承兌票據，以支付收購事項之代價。承兌票據按年息5%計算利息，並將於發行日期五週年當日到期。

### (b) 取得銀行貸款人民幣100,000,000元

於二零零七年七月九日，本集團取得本金額人民幣100,000,000元之銀行貸款，年息率為7.92%。銀行貸款年期為10年，並將於二零一七年七月十一日到期。貸款以現有物業作為抵押。

除上文所披露者外，董事會概不知悉本集團之財務或營業狀況或前景自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止）起及截至最後可行日期止出現任何重大變動。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣  
希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

下列為吾等就位於中華人民共和國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業（「第一項物業」）、位於中華人民共和國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業（「第二項物業」）及位於中華人民共和國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業（「第三項物業」）（以下統稱「目標物業」）於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年五月三十一日止期間（「有關期間」）之現有損益表（「財務資料」）作出之報告，以供載入北方興業控股有限公司（「貴公司」）就 貴公司收購目標物業而於二零零七年八月十四日發出之通函（「通函」）。

吾等獲委聘審閱有關期間根據與 貴公司會計政策一致之基準編製之財務資料，以確保財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.69(4)(b)(i)條規定妥善編製及來自相關賬冊及記錄。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則（「香港審核準則」）或香港審閱工作準則（「香港審閱工作準則」）進行之審核或審閱，因此，吾等不會就財務資料發表任何有關審核（根據香港審核準則）或審閱（根據香港審閱工作準則）保證。

吾等計劃及進行吾等之工作以取得吾等認為必需之資料及解釋，務求獲提供充足證明以合理保證財務資料乃按與 貴公司會計政策一致之基準妥善編製。

吾等認為，根據下文有關財務資料呈列基準之第A節附註1所載呈列基準，有關期間之財務資料乃妥善編製及來自相關賬冊及記錄。

此致

北方興業控股有限公司  
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

鄭鶯華  
執業證書編號P03207

二零零七年八月十四日

## A. 該等物業之財務資料

## 損益表 — 第一項物業

		截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零六年 二零零七年 人民幣千元 人民幣千元	
	附註				
收益					
租金收入總額		1,765	3,726	1,247	2,121
直接成本	3	(213)	(449)	(150)	(256)
毛利		1,552	3,277	1,097	1,865
其他收入	4	25,957	5,590	1,720	2,150
行政開支	5	(38)	(77)	(32)	(30)
除稅前經營溢利		27,471	8,790	2,785	3,985
所得稅開支	6	(88)	(186)	(62)	(106)
期間／年度溢利		<u>27,383</u>	<u>8,604</u>	<u>2,723</u>	<u>3,879</u>

由賣方於二零零五年二月四日收購第一項物業日期起計期間之第一項物業未經審核財務資料。

## 損益表 – 第二項物業

		截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零六年 二零零七年 人民幣千元 人民幣千元	
	附註				
收益					
租金收入總額		985	2,071	695	1,211
直接成本	3	<u>(122)</u>	<u>(255)</u>	<u>(87)</u>	<u>(149)</u>
毛利		863	1,816	608	1,062
其他收入	4	5,093	2,730	840	1,050
行政開支	5	<u>(65)</u>	<u>(77)</u>	<u>(32)</u>	<u>(24)</u>
除稅前經營溢利		5,891	4,469	1,416	2,088
所得稅開支	6	<u>(49)</u>	<u>(104)</u>	<u>(35)</u>	<u>(61)</u>
期間／年度溢利		<u>5,842</u>	<u>4,365</u>	<u>1,381</u>	<u>2,027</u>

由賣方於二零零五年二月四日收購第二項物業日期起計期間之第二項物業未經審核財務資料。

## 損益表 — 第三項物業

		截至 十二月 三十一日 止期間 二零零四年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零六年 二零零七年 人民幣千元	
	附註					
收益						
租金收入總額		—	—	3,000	1,250	1,500
直接成本	3	—	—	(362)	(151)	(181)
毛利		—	—	2,638	1,099	1,319
其他收入	4	—	3,410	2,015	620	732
行政開支	5	(6,622)	(584)	(598)	(243)	(168)
除稅前經營(虧損)/溢利		(6,622)	2,826	4,055	1,476	1,883
所得稅開支	6	—	—	(150)	(63)	(75)
期間/年度(虧損)/溢利		<u>(6,622)</u>	<u>2,826</u>	<u>3,905</u>	<u>1,413</u>	<u>1,808</u>

由賣方於二零零四年四月二十八日收購第三項物業日期起計期間之該物業未經審核財務資料。第三項物業之14樓全層於二零零四年四月二十八日直至二零零五年十二月三十一日並無收取任何租金收入。第三項物業之15樓全層持作自用。

## 財務資料附註

### 1. 財務資料呈列基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之適用香港財務報告準則編製。

所採用之計量基準為歷史成本基準，惟投資物業及持作自用物業按其公平值列賬。

### 2. 主要會計政策

#### a. 收益確認

根據經營租賃應收之租金收入於租期涵蓋之期間內於損益按等額分期確認。

#### b. 稅項

所得稅開支指當期應付中國內地稅項之總和。

當期應付中國內地稅項採用年內應課稅溢利之適用稅率計算。應課稅溢利或與損益表中所呈報之溢利不同，原因為應課稅溢利並不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅之項目。

#### c. 物業、廠房及設備

持作自用物業於結算日按其重估值（即於收購日期之公平值扣除任何其後之累計折舊）列賬。

重估工作將會在合理情況下定期進行，以確保該等資產之賬面值與於結算日採用公平值計算之價值不會出現重大差異。

其他廠房及設備項目於資產負債表按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。

重估持作自用物業產生之變動一般於儲備中處理。僅有之例外情況如下：

- 如重估產生虧絀，則將會於損益扣除，惟以有關款額超過於緊接重估前就同一資產於儲備持有之款額為限；及
- 如重估產生盈餘，則將會計入損益，惟以同一資產先前於損益扣除之重估虧絀為限。

#### d. 投資物業

投資物業為根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值。

投資物業乃按公平值於資產負債表列賬。因公平值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於損益確認。投資物業之租金收入按附註2(a)所述方式入賬。

## 3. 直接成本

## 第一項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一 日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 止 二零零七年 人民幣千元
中國內地住房物業稅	212	447	149	255
其他稅項	1	2	1	1
	<u>213</u>	<u>449</u>	<u>150</u>	<u>256</u>

## 第二項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一 日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 止 二零零七年 人民幣千元
中國內地住房物業稅	118	249	83	145
其他稅項	4	6	4	4
	<u>122</u>	<u>255</u>	<u>87</u>	<u>149</u>

## 第三項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零四年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一 日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 止 二零零七年 人民幣千元
中國內地住房物業稅	—	—	360	150	180
其他稅項	—	—	2	1	1
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>362</u>	<u>151</u>	<u>181</u>

## 4. 其他收入

## 第一項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一 日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 止 二零零七年 人民幣千元
投資物業公平值調整	25,957	5,590	1,720	2,150
	<u>25,957</u>	<u>5,590</u>	<u>1,720</u>	<u>2,150</u>

## 第二項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一 日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 止 二零零七年 人民幣千元
投資物業公平值調整	5,093	2,730	840	1,050
	<u>5,093</u>	<u>2,730</u>	<u>840</u>	<u>1,050</u>

## 第三項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零四年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 二零零七年 人民幣千元
重估物業產生之盈餘	—	1,710	1,011	311	346
投資物業公平值調整	—	1,700	1,004	309	386
	<u>—</u>	<u>3,410</u>	<u>2,015</u>	<u>620</u>	<u>732</u>

## 5. 行政開支

## 第一項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 二零零七年 人民幣千元
保險	12	14	6	30
維修、保養及翻新開支	26	63	26	—
	<u>38</u>	<u>77</u>	<u>32</u>	<u>30</u>

## 第二項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 二零零七年 人民幣千元
保險	39	14	6	24
維修、保養及翻新開支	26	63	26	—
	<u>65</u>	<u>77</u>	<u>32</u>	<u>24</u>

## 第三項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零六年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日 二零零六年 人民幣千元	截至 五個月 二零零七年 人民幣千元
樓宇管理費	390	520	520	216	109
物業重估虧絀	6,214	—	—	—	—
保險	—	28	—	—	16
維修、保養及翻新開支	—	—	1	1	37
雜項開支	—	—	42	17	—
水電開支	18	36	35	9	6
	<u>6,622</u>	<u>584</u>	<u>598</u>	<u>243</u>	<u>168</u>

## 6. 所得稅開支

中國內地營業稅按期間租金收入之5%計算撥備。

## 第一項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零七年 人民幣千元
中國內地營業稅	<u>88</u>	<u>186</u>	<u>62</u>	<u>106</u>

## 第二項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零七年 人民幣千元
中國內地營業稅	<u>49</u>	<u>104</u>	<u>35</u>	<u>61</u>

## 第三項物業

	截至 十二月 三十一日 止期間 二零零四年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零五年 人民幣千元	截至 十二月 三十一日 止年度 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零六年 人民幣千元	截至 五月三十一日止五個月 二零零七年 人民幣千元
中國內地營業稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150</u>	<u>63</u>	<u>75</u>

## A. 經擴大集團未經審核備考財務資料

隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料乃編製以說明按總代價相等於160,098,000港元收購該等物業(「收購事項」)之影響。收購事項涉及之物業為位於中華人民共和國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業(「第一項物業」、位於中華人民共和國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業(「第二項物業」)及位於中華人民共和國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業(「第三項物業」)。代價將以現金支付。

### 1. 未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃編製以說明公開發售及收購事項之影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明公開發售及收購事項猶如於二零零七年三月三十一日進行之影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零七年三月三十一日之經審核綜合資產負債表編製，並就收購事項作出(i)直接源自有關交易；及(ii)有事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合資產負債表乃根據多項假設而編製。因此，隨附之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表並非聲稱用作說明倘收購事項已於二零零七年三月三十一日完成而達致之經擴大集團實際財務狀況。經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表並非聲稱用作預測經擴大集團之未來狀況。

董事編製未經審核備考綜合資產負債表僅為說明用途，且基於其性質使然，其或未能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

	於二零零七年 三月三十一日之 本集團經審核 綜合資產負債表		有關收購事項之備考調整		經擴大集團 之未經審核 備考 淨資產報表	
	千港元 (附註1) A	千港元 (附註2) B	千港元 (附註3) C	千港元 (附註4) D	千港元 (附註5) E	千港元 F=A+B+C+D+E
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	887	—	—	—	—	887
投資物業	258,784	86,487	42,740	30,871	—	418,882
	<u>259,671</u>	<u>86,487</u>	<u>42,740</u>	<u>30,871</u>	<u>—</u>	<u>419,769</u>
<b>流動資產</b>						
其他應收款項、按金及預付款項	2,155	1,090	705	—	—	3,950
現金及現金等值項目(附註6)	5,802	(86,487)	(42,740)	(30,871)	(1,100)	(155,396)
	<u>7,957</u>	<u>(85,397)</u>	<u>(42,035)</u>	<u>(30,871)</u>	<u>(1,100)</u>	<u>(151,446)</u>
<b>流動負債</b>						
其他應付款項及應計款項	(5,462)	(1,090)	(705)	—	—	(7,257)
應付董事之款項	(35)	—	—	—	—	(35)
應繳稅項	(420)	—	—	—	—	(420)
	<u>(5,917)</u>	<u>(1,090)</u>	<u>(705)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,712)</u>
<b>流動資產/(負債)淨額</b>	<u>2,040</u>	<u>(86,487)</u>	<u>(42,740)</u>	<u>(30,871)</u>	<u>(1,100)</u>	<u>(159,158)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>261,711</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,100)</u>	<u>260,611</u>
<b>非流動負債</b>						
其他應付款項	(2,752)	—	—	—	—	(2,752)
長期應付款項	(162,504)	—	—	—	—	(162,504)
遞延稅項負債	(60,515)	—	—	—	—	(60,515)
	<u>(225,771)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(225,771)</u>
<b>資產淨值/(負債)</b>	<u>35,940</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,100)</u>	<u>34,840</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	83,878	—	—	—	—	83,878
儲備	(47,938)	—	—	—	(1,100)	(49,038)
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>	<u>35,940</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,100)</u>	<u>34,840</u>
<b>權益總額</b>	<u>35,940</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,100)</u>	<u>34,840</u>

附註：

1. 欄A摘錄自本通函附錄一所載於二零零七年三月三十一日之本集團經審核綜合資產負債表。
2. 此調整涉及根據上海祥宸行置業有限公司(「上海祥宸行」)(本公司之全資附屬公司)與賣方按總代價86,487,000港元收購第一項物業所訂立之協議(「第一份協議」)，據此(i)43,243,500港元以現金支付，並將於該協議之先決條件達成後90日內支付；(ii)餘下43,243,500港元以現金支付，並將於該協議完成後第十個營業日支付。第一項物業之租約按金人民幣1,090,000元(約相等於1,090,000港元)將於完成時轉撥至上海祥宸行。
3. 此調整涉及根據上海祥宸行與賣方按總代價42,740,000港元收購第二項物業所訂立之協議(「第二份協議」)，據此(i)21,370,000港元以現金支付，並將於該協議之先決條件達成後90日內支付；(ii)餘下21,370,000港元以現金支付，並將於該協議完成後第十個營業日支付。第二項物業之租約按金人民幣705,000元(約相等於705,000港元)將於完成時轉撥至上海祥宸行。
4. 此調整涉及根據上海祥宸行與賣方按總代價30,871,000港元收購第三項物業所訂立之協議(「第三份協議」)，據此(i)15,435,500港元以現金支付，並將於該協議之先決條件達成後90日內支付；(ii)餘下15,435,500港元以現金支付，並將於該協議完成後第十個營業日支付。
5. 此調整反映源自收購事項之估計開支(包括法律及專業用、印刷收費及召開股東特別大會之成本)1,100,000港元，有關開支不會對本集團造成持續影響，並將以現金支付。
6. 現金及現金等值項目之負結餘將以銀行透支信貸或本集團物業之按揭貸款撥付作為抵押。

## 2. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃編製以說明收購事項之影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明假設收購事項於二零零六年四月一日已完成之影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表編製，並就收購事項作出(i)直接源自有關交易；及(ii)有事實支持之調整。

未經審核備考綜合收益表乃根據多項假設而編製。因此，隨附之經擴大集團未經審核備考綜合收益表並非聲稱用作說明倘收購事項已於二零零六年四月一日完成而達致之經擴大集團業績。經擴大集團之未經審核備考綜合收益表並非聲稱用作預測經擴大集團之未來業績。

董事編製未經審核備考綜合收益表僅為說明用途，且基於其性質使然，其或未能真實反映倘收購事項於截至二零零七年三月三十一日止年度開始時或任何未來期間實際發生而達致之經擴大集團之業績。

	截至 二零零六年 於二零零七年 三月三十一日之 本集團經審核 綜合收益表 千港元 (附註1) A	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度之 第一項物業 千港元 (附註2) B	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度之 第二項物業 千港元 (附註3) C	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度之 第三項物業 千港元 (附註4) D	有關 收購事項 之備考調整 千港元 (附註5) E	經擴大集團 之未經審核 備考收益表 千港元 F=A+B+C+D+E
<b>持續經營業務</b>						
營業額	5,658	3,726	2,071	3,000	—	14,455
直接成本	—	(449)	(255)	(362)	—	(1,066)
毛利	5,658	3,277	1,816	2,638	—	13,389
其他收入	27,818	5,590	2,730	2,015	—	38,153
行政開支	(18,808)	(77)	(77)	(598)	(1,100)	(20,660)
其他營運開支	(5)	—	—	—	—	(5)
經營溢利	14,663	8,790	4,469	4,055	(1,100)	30,877
融資成本	—	—	—	—	—	—
除稅前溢利	14,663	8,790	4,469	4,055	(1,100)	30,877
所得稅	(4,728)	(186)	(104)	(150)	—	(5,168)
來自持續經營業務之年度 溢利／(虧損)	9,935	8,604	4,365	3,905	(1,100)	25,709
<b>終止經營業務</b>						
來自終止經營業務之年度虧損	(28,551)	—	—	—	—	(28,551)
<b>年度(虧損)／溢利</b>	<b>(18,616)</b>	<b>8,604</b>	<b>4,365</b>	<b>3,905</b>	<b>(1,100)</b>	<b>(2,842)</b>
下列人士應佔：						
本公司權益持有人	(18,616)	8,604	4,365	3,905	(1,100)	(2,842)
少數股東權益	—	—	—	—	—	—
	<u>(18,616)</u>	<u>8,604</u>	<u>4,365</u>	<u>3,905</u>	<u>(1,100)</u>	<u>(2,842)</u>

附註：

1. 欄A摘錄自本通函附錄一所載於截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團經審核綜合收益表。
2. 欄B摘錄自本通函附錄二所載第一項物業之物業財務資料。
3. 欄C摘錄自本通函附錄二所載第二項物業之物業財務資料。
4. 欄D摘錄自本通函附錄二所載第三項物業之物業財務資料。
5. 此調整反映源自收購事項之估計開支(包括法律及專業用、印刷收費及召開股東特別大會之成本)1,100,000港元，有關開支不會對本集團造成持續影響。

**B. 就收購事項之經擴大集團未經審核備考財務資料報表之報告****CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣  
希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

吾等謹就北方興業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零零七年八月十四日刊發之通函（「通函」）附錄三A節所載有關於完成日期由本集團（「經擴大集團」）收購物業（「收購事項」）之未經審核備考財務資料作出報告。經擴大集團之未經審核備考財務資料連同目標物業之財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明收購事項對 貴集團之相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三之A節。

**貴公司董事與申報會計師各自之責任**

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負上編製之全責。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述之基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；及
- 經擴大集團於截至二零零七年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

### 意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b. 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

北方興業控股有限公司  
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

鄭鶯華  
執業證書編號 P03207

二零零七年八月十四日

## C. 就公開發售之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

緊隨公開發售後之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明公開發售對本集團有形資產淨值之影響，猶如公開發售已於二零零七年三月三十一日完成。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃編製僅為說明用途，且基於其性質使然，其或未能真實反映本集團及經擴大集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據於二零零七年三月三十一日之本集團經審核綜合有形資產淨值(乃摘錄自於二零零七年三月三十一日之本集團經審核綜合資產負債表)編製，並按以下所述作出調整。

	於二零零七年 三月三十一日 本公司權益持有人 應佔本集團經審核 綜合有形資產淨值 千港元 (附註1)	公開發售之估計 所得款項淨額 千港元 (附註2)	於公開 發售後之本公司 權益持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 千港元
有形資產淨值	35,940	207,038	242,978
於公開發售前之 每股股份本集團 經審核綜合 有形資產淨值(附註3)			0.09港元
緊隨公開發售後之 每股股份本集團 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值(附註4)			0.14港元

附註：

1. 於二零零七年三月三十一日之本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自於二零零七年三月三十一日之本集團經審核綜合財務報表。
2. 公開發售之估計所得款項淨額乃根據每股發售股份0.17港元之價格及預期將配發及發行之1,258,178,656股發售股份(乃根據於最後可行日期之已發行股份419,392,885股計算)計算，並扣除直接源自公開發售之估值開支約6,852,260港元。現金流入淨額約為207,038,111港元。
3. 於公開發售完成前之每股本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據於最後可行日期之已發行股份419,392,885股計算。
4. 緊隨公開發售後之每股股份本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據於公開發售後之已發行股份1,677,571,541股計算。(即於最後可行日期之已發行股份419,392,885股及1,258,178,656股發售股份合計)

## D. 就公開發售之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之報告

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣  
希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

吾等謹就北方興業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零零七年八月十四日刊發之通函（「通函」）附錄三C節所載有關按每持有一股股份獲發三股發售股份之基準進行之建議公開發售（「公開發售」）之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出報告。本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明公開發售對貴集團之相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三之C節。

**貴公司董事與申報會計師各自之責任**

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考由香港會計師公會頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負上編製之全責。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述之基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b. 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

北方興業控股有限公司  
董事會 台照

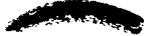
陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

鄭鶯華  
執業證書編號P03207

二零零七年八月十四日

以下為本公司所收到之獨立註冊專業測量師行嘉漫(香港)有限公司就彼等對經擴大集團物業於二零零七年六月三十日之估值而編撰之函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本通函內。

嘉漫(香港)有限公司  
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED  
註冊專業測量師  
房地產、礦藏、機器設備及業務評估

CASTORES  
  
MAGI

香港  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
23樓B室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對北方興業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)所持有及將收購之物業進行估值。吾等確認吾等證實曾進行視察、作出有關查詢，並查閱及蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對有關物業於二零零七年六月三十日(「估值日」)之價值之意見。

吾等乃按市場價值對物業權益進行估值。就吾等所下之定義而言，市場價值乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日買賣物業之估計金額」。市場價值可理解為在不考慮銷售或購買成本及未抵銷任何相關稅項情況下一項資產之估計價值。

吾等對物業權益之估值乃假設業主在公開市場現況下出售物業，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，以提高物業之價值。

物業權益已按市場基準，並參考可資比較市場交易及(於適用情況)採用投資法，將來自現有租約之應收租金收入及復歸租金收入潛力撥充資本而作出估值。該方法以廣泛接納之市場價格為價值之最佳指標，及預先假定該市場上之近期交易可資推斷同類物業之價值，惟須當中計入多項變數。

在對該等物業權益進行估值時，吾等根據香港測量師學會頒佈之物業估值準則(二零零五年第一版)採納估值基準並作出估值假設。

在對中國之物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12條所載之一切規定。

有關物業權益於中國所需之主要批文、同意書或許可證之現況載列如下：

文件／批文	第一組	第一組	第二組	第二組	第二組
	第一項	第二項	第一項	第二項	第三項
	物業	物業	物業	物業	物業
房地產權證	有	有	有	有	有
上海市房地產登記證明	有	有	有	有	有

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地量度，以查證有關物業面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及樓面正式圖則所列示之地盤面積均為正確。基於吾等對於類似物業之估值經驗，吾等認為作出上述假設乃合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積亦僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察隨附之估值證書中所包含之物業，而吾等亦已獲提供就吾等進行估值而言所需之有關資料。然而，吾等並無進行地盤測量、調查或核査，惟在吾等視察過程中，並未發現任何嚴重損毀。儘管如此，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對樓宇任何設施進行任何測試。

吾等之報告並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或拖欠之債項，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔（如按揭及債券抵押）、限制及支銷。

在吾等之估值過程中，吾等概無核實或計入任何中國稅務負債。吾等已獲 貴公司告知， 貴公司並無計劃於短期內出售於中國之物業權益。然而，倘落實出售物業權益，則產生之潛在稅務負債（經 貴公司告知）將包括銷售稅（銷售代價之5%）、所得稅（溢利之25%）及資本增值稅（按資本增值額釐定之稅項）。然而，除非及直至完成出售物業權益，否則中國稅務負債之款額將不會量化或變現。

吾等曾獲呈示有關該等物業之各種文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以證實可能未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何修訂。由於中華人民共和國（「中國」）土地登記系統所受限制，吾等無法查閱文件正本以證實於中國之該等物業之現有業權或該等物業可能附帶之任何重大產權負擔。

估值範圍乃參照 貴公司所提供之物業清單後釐定。本估值證書已涵蓋清單內之該等物業。

吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司所提供資料之真實及準確程度。吾等亦曾尋求並已獲得 貴公司確認，在彼等提供之資料中並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情之見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明者外，本估值證書中所有金額概以港元為單位。對該等物業進行估值時所採用之匯率為估值日之現行匯率，即1港元兌人民幣0.98元，而該匯率於估值日與本函件日期之間並無重大波動。

由於公認估值程序及慣例並非全部可輕易量化或準確確定，故有關價值之結論乃在頗大程度上依賴假設及考慮因素。儘管吾等達致估值時已運用專業判斷，惟敬請 閣下仔細考慮本報告所披露該等假設之性質，並審慎闡釋本報告。

吾等謹此證明吾等於 貴公司或所呈報之價值中並無擁有現在或潛在之利益。

吾等之估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
20樓2001室  
北方興業控股有限公司  
列位董事 台照

代表

**嘉漫(香港)有限公司**

**區志聰**

中國房地產估價師學會會員

中國註冊房地產估價師

香港商業評估議會之註冊商業估值師

*B.Sc., MRICS, MHKIS, RPS, MCI Arb, AHKI Arb*

董事

二零零七年八月十四日

註：區志聰為註冊專業測量師，在香港及超過100個中國城鎮(包括上海)之私營及國有企業之物業估值方面擁有逾15年經驗。彼亦於亞太地區之物業估值方面擁有逾10年經驗。彼名列香港測量師學會所頒佈之從事估值以供上市說明書及有關收購及合併之通函及估值轉載或引述之物業估值師名單內。

## 估值概要

## 第一組 — 貴集團於中國持有以供投資之物業權益

物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之資本值 (港元)
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329及1331號 雲海大廈 201單元及202單元夾層及廣告位	118,254,000
2. 中國 上海 普陀區 蘭溪路277及289號 朝歌大廈地下室及底層及廣告位	146,119,000
	<hr/>
合計：	<u>264,373,000</u>

## 第二組 — 貴集團將於中國收購之物業權益

物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之資本值 (港元)
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329號及1331號 雲海大廈 第14及第15層全層	30,943,000
2. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第一及第二層全層	86,487,000
3. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第三及第四層全層	42,740,000
	<hr/>
合計：	<u>160,170,000</u>
總計：	<u>424,543,000</u>

## 估值證書

## 第一組 — 貴集團於中國持有以供投資之物業權益

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零七年						
			六月三十日 現況下之 資本值 (港元)						
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329及 1331號 雲海大廈 201單元及 202單元 夾層及廣告位	該物業包括一幢25層商業大廈之兩個商業單元夾層及廣告位，該大廈於一九九九年落成。  該物業的商業單元之總建築面積為1,889.36平方米，其細分如下：	該物業目前由兩名第三方租用 (詳情見附註3及4)。	118,254,000						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單元</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>201</td> <td>1,515.97平方米</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>373.39平方米</td> </tr> </tbody> </table>	單元	建築面積	201	1,515.97平方米	202	373.39平方米		
單元	建築面積								
201	1,515.97平方米								
202	373.39平方米								
	該物業之土地使用權期限自二零零四年十一月五日起至二零四四年十月二十一日止。								

## 附註：

- 該物業之201單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零四年十一月五日之上海市房地產權証—滬房地徐字(2004)第038951號所規限。
- 該物業之202單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零四年十一月八日之上海市房地產權証—滬房地徐字(2004)第038949號所規限。
- 根據上海祥宸行置業有限公司及上海泰和廣告有限公司於二零零五年七月二十二日訂立之租賃合同及一份補充協議，以及由上海祥宸行置業有限公司於二零零六年八月發出一份函件，前者同意出租雲海大廈201單元及202單元夾層及第一層之一部分予後者，期限自二零零五年七月二十二日起至二零一零年十二月三十一日止。首二十四個月上海祥宸行置業有限公司應佔之租金收入為人民幣252,907.55元。首二十四個月結束後，該物業租金將每兩年上調5.5%。

該物業的商業單元及雲海大廈第一層之一部分之租金收入分配比例分別為65%及35%。

4. 根據上海祥宸行置業有限公司及上海仕昱實業有限公司(前稱「上海邁漢貿易有限公司」)於二零零五年十一月十五日訂立之樓體廣告位租賃合同及於二零零六年一月二十五日訂立之補充協議，前者同意出租該物業廣告位之一部分予後者，期限自二零零五年十一月二十日起至二零零八年十一月十九日止，為期三年。自二零零五年十一月二十日起至二零零六年十一月十九日止第一年之每月租金為人民幣162,000元，自二零零六年十一月二十日起至二零零七年十一月十九日止第二年之每月租金為人民幣178,200元，自二零零七年十一月二十日起至二零零八年十一月十九日止第三年之每月租金為人民幣196,020元。廣告位位於該物業外牆之一部分。
5. 該物業之201單元及202單元受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零六年六月二十三日之他項權利(抵押)－徐200604010699所規限。
6. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
  - (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
  - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法持有人並已完全付清收購款項，可向第三方自由轉讓、租賃及按揭該物業而毋須向政府取得許可、批准及同意；
  - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以餽贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；及
  - (d) 該物業受下列房地產抵押合同規限：
    - (i) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同－DB21207153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
    - (ii) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月十一日在上海市徐匯區房地產登記處登記，登記證明號－徐200704012699及毋須受最高信貸限額規限。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之 資本值 (港元)
2. 中國 上海 普陀區 蘭溪路277及 289號 朝歌大廈地下室 及底層及廣告位	該物業包括一幢5層商業大廈 (包括一層地下室)之地下室及 底層，該大廈於一九九七年落 成。	該物業目前由兩 名第三方租用 (詳情見附註3及 6)。	146,119,000
	該物業總建築面積為3,732.33 平方米。		
	該物業之土地使用權期限由二 零零五年六月三十日起至二零 四五年六月二十九日止。		

## 附註：

1. 該物業之地下室受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零五年七月八日之上海市房地產權証 — 滬房地普字(2005)第032997號所規限。
2. 該物業之底層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零五年七月八日之上海市房地產權証 — 滬房地普字(2005)第0330059號所規限。
3. 根據上海祥宸行置業有限公司(「甲方」)、上海悅軒企業發展有限公司(「乙方」)、上海茂宸實業有限公司(「丙方」)及上海帝賦苑餐飲娛樂管理有限公司(「丁方」)於二零零五年八月十九日訂立之租賃合同，前三方同意出租位於上海市普陀區蘭溪路277及289號朝歌大廈之全部六層予後者，期限自二零零五年七月二十九日起至二零一五年三月三十一日止。自二零零五年七月二十九日起至二零零六年三月三十一日止期間每月租金為人民幣541,667元，自二零零六年四月一日起至二零零七年三月三十一日止之第二年年租金為人民幣6,500,000元，而此後直至租約期滿日期之租金每年增加人民幣200,000元。
4. 根據甲方、乙方及丙方於二零零五年十二月二十五日訂立之租金協議，自二零零六年一月開始，甲方、乙方及丙方應佔每月租金收入分別為人民幣270,000元、人民幣150,000元及人民幣121,667元。
5. 根據甲方、乙方及丙方於二零零六年八月十七日訂立之租金協議，自二零零七年一月一日起至二零一五年三月三十一日止，甲方、乙方及丙方應佔每月租金收入百分比分別為55.4%、27.7%及16.9%。

6. 根據上海祥宸行置業有限公司及上海金啟淵貿易有限公司於二零零五年十二月十二日訂立之樓體廣告位租賃合同及於二零零六年一月二十日訂立之補充協議，前者同意出租該物業屋頂之一部分及廣告位之一部分予後者，期限自二零零五年十二月十五日起至二零零一年十二月十四日止，為期五年。自二零零五年十二月十五日起至二零零六年十二月十四日止第一年之每月租金為人民幣188,000元，自二零零六年十二月十五日起至二零零七年十二月十四日止第二年之每月租金為人民幣206,800元，自二零零七年十一月二十日起至二零零八年十一月十九日止第三年之每月租金為人民幣227,480元，自二零零八年十二月十五日起至二零零九年十二月十四日止第四年之每月租金為人民幣250,228元及自二零零九年十二月十五日起至二零一零年十二月十四日止第五年之每月租金為人民幣275,250.8元。該廣告位位於地下室、地面外牆之一部分及第一、二、三、四及五層合法授權部分外牆及其延伸部份。
7. 該物業受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零五年七月二十七日之他項權利（抵押）－徐200507031948所規限。
8. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，（其中包括）：
  - (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業；
  - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法持有人並已完全付清收購款項。可向第三方自由轉讓、租賃及按揭該物業而毋須向政府取得許可、批准及同意；
  - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以餽贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；及
  - (d) 該物業受下列房地產抵押合同規限：
    - (i) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同－DB21207153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
    - (ii) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月二十五日在上海市普陀區房地產登記處登記，登記證明號－徐200707020673及毋須受最高信貸限額規限。

## 第二組 — 貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	租用／用詳情	於二零零七年						
			六月三十日 現況下之 資本值 (港元)						
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329號及 1331號 雲海大廈 第14及第15層全層	<p>該物業包括一幢24層商業大廈之第14及15層之兩個辦公室樓層之全層，該大廈於一九九九年落成。</p> <p>該物業總建築面積為2,062.83平方米，其細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第14層</td> <td>1,031.42平方米</td> </tr> <tr> <td>第15層</td> <td>1,031.41平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權期限自二零零四年五月二十六日起至二零零五年五月二十五日止。</p>	樓層	建築面積	第14層	1,031.42平方米	第15層	1,031.41平方米	<p>該物業之第14層已由一名第三方租用，租期為一年，由二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止，月租為人民幣300,000元(不包括水、電、燃氣、電話、有線電視、衛生及管理費用)。(見附註6)。該物業之第15層目前由業主佔用作辦公室用途。</p>	30,943,000
樓層	建築面積								
第14層	1,031.42平方米								
第15層	1,031.41平方米								

## 附註：

- 根據上海強生集團有限公司及上海續輝物資有限公司於二零零四年四月二十八日訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣29,911,035元之代價收購該物業。
- 該物業受由上海市房屋土地資源管理局授予上海續輝物資有限公司日期為二零零四年五月二十八日之上海市房地產權証 — 滬房地徐字(2004)第019685號所規限。
- 根據上海農村商業銀行浦東支行及上海續輝物資有限公司於二零零七年二月二十五日簽訂之房地產最高額抵押合同 — 18002064110005，該物業已以按揭方式作為獲取最高可用信貸額人民幣45,000,000元之貸款而抵押予前者，期限自二零零七年一月十六日起至二零零九年一月十五日止。
- 根據上海農村商業銀行浦東支行及上海續輝物資有限公司於二零零七年一月二十二日簽訂之借款合同 — 18002074010005，前者同意向後者提供受房地產最高額抵押合同 — 18002064110005所限之貸款額人民幣20,000,000元，期限自二零零七年一月二十二日起至二零零八年一月十一日止。
- 該物業受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零七年二月十四日之他項權利(抵押) — 徐200604001878所規限。

6. 根據上海續輝物資有限公司及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月一日訂立之租賃合同終止協議書，雙方同意終止租賃協議。該物業之第14層目前為空置。
7. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
  - (a) 上海續輝物資有限公司為該物業之合法房產權利持有人，並擁有管有及處置權利；
  - (b) 上述貸款合同之貸款額並無超過房地產最高額抵押合同所述之最高信貸額；及
  - (c) 第14層之租賃合同並未歸檔，但不會影響租賃合同之合法地位。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零七年						
			六月三十日 現況下之 資本值 (港元)						
2. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第一及第二層全層	<p>該物業包括一幢26層商業大廈之第一及第二層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業總建築面積為2,352.14平方米，其細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一層</td> <td>1,238.57平方米</td> </tr> <tr> <td>第二層</td> <td>1,113.57平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。</p>	樓層	建築面積	第一層	1,238.57平方米	第二層	1,113.57平方米	該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註5-8)。	86,487,000
樓層	建築面積								
第一層	1,238.57平方米								
第二層	1,113.57平方米								

## 附註：

1. 根據上海煜辰投資有限責任公司及上海錫武實業有限公司於二零零五年二月四日訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣33,439,536元之代價收購該物業第一層。
2. 根據上海煜辰投資有限責任公司及上海錫武實業有限公司於二零零五年二月四日訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣17,069,915元之代價收購該物業第二層。
3. 該物業第一層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海錫武實業有限公司日期為二零零五年三月十六日之上海市房地產權証 — 滬房地靜字(2005)第003754號所規限。
4. 該物業第二層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海錫武實業有限公司日期為二零零五年三月十六日之上海市房地產權証 — 滬房地靜字(2005)第003753號所規限。
5. 根據上海錫武實業有限公司及上海明捷廣告有限公司於二零零七年三月二十一日訂立之商業物業廣告位租賃合同，前者同意出租該物業第一及第二層廣告位予後者，期限自二零零七年三月二十三日起至二零零九年三月二十二日止，為期兩年，於二零零七年九月二十二日須繳納首六個月租金人民幣900,000元及於每季結束時繳納季度租金人民幣450,000元。

6. 根據上海錫武實業有限公司及潘志強於二零零六年二月二十七日訂立之上海市房地產租賃合同，後者同意向前者租用可出租總面積為657.82平方米之第一層單元A及第二層單元A，以及租用可出租總面積為546.45平方米之第三層單元A，作為桑拿浴室及娛樂中心，期限自二零零六年三月一日起至二零零八年二月二十九日止，為期十年，自二零零六年三月一日起至二零零八年二月二十九日止期間之月租總額為人民幣108,000元（第一層單元A及第二層單元A之月租為人民幣70,000元，第三層單元A之月租為人民幣38,000元）。自二零零八年三月一日起，該租約之租金將每年上調3%。租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。
7. 根據上海錫武實業有限公司及虞峰於二零零五年四月一日訂立之上海市房地產租賃合同，後者同意向前者租用可出租總面積為1,694.32平方米之第一層單元B及第二層單元B，作為餐廳用途，期限自二零零五年四月五日起至二零一七年四月四日止，為期十二年，自二零零五年四月五日起至二零零八年四月四日止期間之月租總額為人民幣294,205.83元。自二零零八年四月五日起，該租約之租金將每年上調3%。租金並不包括水、電、燃氣及非辦公時間之空調費用、稅項及停車場費用及其他開銷。
8. 根據上海錫武實業有限公司（「甲方」）、上海豪宴樓餐飲管理有限公司（「乙方」）及虞峰（「丙方」）訂立之補充協議，乙方同意承擔丙方根據甲方及丙方於二零零五年四月一日所訂立上述租賃合同（見附註7）之責任及義務。
9. 根據上海浦東發展銀行外高橋保稅區支行及上海錫武實業有限公司於二零零七年三月二十八日簽訂之房地產最高額抵押合同 — 2D9804200728055101，該物業之第一及第二層已以按揭方式作為獲取最高可借信貸額人民幣62,000,000元之貸款而抵押予前者，期限自二零零七年三月二十八日起至二零一零年四月三十日止。
10. 根據上海浦東發展銀行外高橋保稅區支行及上海錫武實業有限公司於二零零七年三月二十八日簽訂之短期貸款合同 — 98042007280551，前者同意向後者提供受房地產最高額抵押合同 — 2D9804200728055101所限之貸款額人民幣62,000,000元，期限自二零零七年四月四日起至二零零八年四月三日止。
11. 該物業之第一及第二層受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零七年四月二日之他項權利（抵押）— 靜200706001548所規限。
12. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，（其中包括）：
  - (a) 上海錫武實業有限公司為該物業之合法房產權利持有人，並擁有管有及處置權利；
  - (b) 上述貸款合同之貸款額並無超過房地產最高額抵押合同所述之最高信貸額；及
  - (c) 上述租賃合同具有合法地位。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零七年						
			六月三十日 現況下之 資本值 (港元)						
3. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第三及第四層全層	<p>該物業包括一幢26層商業大廈之第三及第四層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業總建築面積為2,762.13平方米，其細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三層</td> <td>1,346.60平方米</td> </tr> <tr> <td>第四層</td> <td>1,415.53平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。</p>	樓層	建築面積	第三層	1,346.60平方米	第四層	1,415.53平方米	該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註5-8)。	42,740,000
樓層	建築面積								
第三層	1,346.60平方米								
第四層	1,415.53平方米								

## 附註：

1. 根據上海煜辰投資有限責任公司及上海寶翰司鋼材銷售有限公司於二零零五年二月四日訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣16,462,185元之代價收購該物業第三層。
2. 根據上海煜辰投資有限責任公司及上海寶翰司鋼材銷售有限公司於二零零五年二月四日訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣15,528,364元之代價收購該物業第四層。
3. 該物業第三層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)日期為二零零六年三月七日之上海市房地產權証—滬房地靜字(2006)第002070號所規限。
4. 該物業第四層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)日期為二零零六年三月七日之上海市房地產權証—滬房地靜字(2006)第002069號所規限。

5. 根據上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)及上海明捷廣告有限公司於二零零七年三月二十一日訂立之商業物業廣告位租賃合同，前者同意出租該物業第三及第四層廣告位予後者，期限自二零零七年三月二十三日起至二零零九年三月二十二日止，為期兩年，於二零零七年九月二十二日須繳納首六個月租金人民幣600,000元及於每季結束時繳納季度租金人民幣300,000元。
6. 根據上海錫武實業有限公司及潘志強於二零零六年二月二十七日訂立之上海市房地產租賃合同，後者同意向前者租用可出租總面積為657.82平方米之第一層單元A及第二層單元A，以及租用可出租總面積為546.45平方米之第三層單元A，作為桑拿浴室及娛樂中心，期限自二零零六年三月一日起至二零一六年二月二十九日止，為期十年，自二零零六年三月一日起至二零零八年二月二十九日止期間之月租總額為人民幣108,000元(第一層單元A及第二層單元A之月租為人民幣70,000元，第三層單元A之月租為人民幣38,000元)。自二零零八年三月一日起，該租約之租金將每年上調3%。租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。
7. 根據上海寶翰司鋼材銷售有限公司及虞峰於二零零五年四月一日訂立之上海市房地產租賃合同，後者同意向前者租用可出租總面積為2,215.68平方米之第三層單元B及第四層單元B，作為餐廳用途，期限自二零零五年四月五日起至二零一七年四月四日止，為期十二年，自二零零五年四月五日起至二零零八年四月四日止期間之月租總額為人民幣164,127.47元。自二零零八年四月五日起，該租約之租金將每年上調3%。租金並不包括水、電、燃氣及非辦公時間之空調費用、稅項及停車場費用及其他開銷。
8. 根據上海寶翰司鋼材銷售有限公司(「甲方」)、上海豪宴樓餐飲管理有限公司(「乙方」)及虞峰(「丙方」)訂立之補充協議，乙方同意承擔丙方根據甲方及丙方於二零零五年四月一日所訂立上述租賃合同(見附註7)之責任及義務。
9. 根據上海銀行及上海寶翰司鋼材銷售有限公司於二零零五年十一月八日簽訂之房地產最高額抵押合同 - 1677050008，該物業之第三及第四層已以按揭方式作為獲取最高可用信貸額人民幣50,000,000元之貸款而抵押予前者，期限自二零零五年五月二十日起至二零零八年五月十九日止。
10. 根據上海銀行及上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)於二零零七年四月二十八日簽訂之借款合同 - 216070230，前者同意向後者提供受房地產最高額抵押合同 - 1677050008所限之貸款額人民幣20,000,000元，期限自二零零七年四月二十八日起至二零零八年四月二十八日止。
11. 根據上海銀行及上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)於二零零七年五月九日簽訂之借款合同 - 216070243，前者同意向後者提供受房地產最高額抵押合同 - 1677050008所限之貸款額人民幣18,000,000元，期限自二零零七年五月九日起至二零零八年五月九日止。
12. 根據上海銀行及上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)於二零零七年五月十一日簽訂之借款合同 - 216070244，前者同意向後者提供受房地產最高額抵押合同 - 1677050008所限之貸款額人民幣11,000,000元，期限自二零零七年五月十一日起至二零零八年五月十一日止。
13. 該物業之第三及第四層受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零五年十一月八日之他項權利(抵押) - 靜200506009997所規限。
14. 根據上海市工商行政管理局虹口分局發出日期為二零零五年十二月十四日之企業名稱變更核准通知書 - 滬工商註名實核字第01200611170273號，上海寶翰司鋼材銷售有限公司之公司名稱已獲准變更為上海辰炫貿易有限公司。

15. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- (a) 上海辰炫貿易有限公司(前稱上海寶翰司鋼材銷售有限公司)為該物業之合法房產權利持有人，並擁有管有及處置權利；
  - (b) 上述貸款合同之貸款額並無超過房地產最高額抵押合同所述之最高信貸額；及
  - (c) 上述租賃合同具有合法地位。

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則之規定而提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料(有關啟潤及其聯繫人士者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本通函所表達之意見(有關啟潤及其聯繫人士者除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何聲明(有關啟潤及其聯繫人士者除外)產生誤導。

啟潤之唯一董事願就本通函所載有關啟潤及其聯繫人士之資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼所知，本通函所表達有關啟潤及其聯繫人士之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何有關啟潤及其聯繫人士之聲明產生誤導。

## 股本

本公司於最後可行日期，及緊隨公開發售完成後及增加法定股本生效後之法定及已發行股本(假設於記錄日期或之前並無行使尚未行使之購股權)如下：

於最後可行日期

法定：		港元
<u>1,500,000,000</u>	股股份	<u>15,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>419,392,885.25</u>	股股份	<u>4,193,928.85</u>
-----------------------	-----	---------------------

於公開發售完成後及增加法定股本生效後

法定：		港元
<u>3,500,000,000</u>	股股份	<u>35,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>419,392,885.25</u>	股股份	<u>4,193,928.85</u>
<u>1,258,178,655.75</u>	股發售股份	<u>12,581,786.56</u>
<u>1,677,571,541.00</u>	股股份	<u>16,775,715.41</u>

自二零零七年三月三十一日(即本公司前一個財政年度之年結日)以來並無發行股份。

所有已發行現有股份將在各方面享有同等權益，包括有關股息、投票權及資本退回權利。

除尚未行使之購股權外，本公司並無可影響現有股份之其他已發行購股權、認股權證、衍生工具及換股權。

發售股份在獲發行及繳足後，其將於各方面與當時已發行股份具有同等地位。發售股份之持有人將有權收取於配發發售股份日期後宣派、作出或派付之所有股息及分派。

## 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事或行政總裁及彼等之聯繫人士登記於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司或其任何相聯法團及聯交所之權益及淡倉；或須記錄在按證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	股份數目	權益種類	佔本公司 已發行股份 之概約百分比
趙慶吉(附註)	629,089,327.75股	透過受控法團	37.50%

附註：啟潤(由趙先生全資擁有)已承諾根據包銷協議認購(或促使認購)未獲接納之最多629,089,327.75股包銷股份。因此，根據證券及期貨條例，趙先生被視為於629,089,327.75股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；

或(ii)須記錄在按證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則而知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### (b) 主要股東

於最後可行日期，根據按證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊所載，及就董事或本公司行政總裁所知，於股份或相關股份中擁有，或被視為或當作擁有，須按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之人士（不包括董事或本公司行政總裁）；或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上附有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益之人士如下：

	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Win Channel Investments Limited (附註1)	直接實益擁有	65,000,000	15.50%
詹培忠 (附註1)	透過受控法團	65,000,000	15.50%
潘建蒲	直接實益擁有	58,000,000	13.83%
Easy Huge Holdings Limited (附註2)	直接實益擁有	48,000,000	11.45%
伍健華 (附註2)	透過受控法團	48,000,000	11.45%
啟潤 (附註3)	其他 (附註3)	629,089,327.75	37.50%

附註1：此乃由Win Channel Investments Limited持有之權益，而Win Channel Investments Limited為詹培忠先生全資擁有之公司。

附註2：此乃由Easy Huge Holdings Limited持有之權益，而Easy Huge Holdings Limited為伍健華先生全資擁有之公司。

附註3：啟潤（由趙先生全資擁有）已承諾根據包銷協議認購（或促使認購）未獲接納之最多629,089,327.75股包銷股份。因此，根據證券及期貨條例，啟潤被視為於629,089,327.75股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，及就董事或本公司行政總裁所知，於最後可行日期，並無任何人士（不包括董事或本公司行政總裁）於股份及相關股份中擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而向本公司及聯交所披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上附有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益。

## (c) 購股權

於最後可行日期，根據本公司購股權計劃授出而尚未行使之購股權詳情如下：

參與者姓名或類別	購股權數目	授出日期	行使期間	每股行使價 港元 (附註)
<b>僱員</b>				
其他僱員	850,000	二零零二年十月三十日	二零零二年十月三十日至 二零一二年十月二十九日	0.2
購股權總數	<u>850,000</u>			

附註：購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他相似變動作出調整。

## 重大合約

以下並非於日常業務運作過程中訂立之合約乃本集團成員公司於緊接收購事項公佈刊發日期前兩年內訂立，並屬於或可能屬於重大合約：

- (1) 北方實業(番禺)有限公司(本公司於二零零七年三月出售之全資附屬公司)與廣州市海珠區鳳陽街五鳳經濟聯合社於二零零六年七月八日訂立之協議，內容有關以代價人民幣75,000,000元出售中國廣東省番禺區魚窩頭沙灣大橋南岸東側的北方工業城，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，廣州市海珠區鳳陽街五鳳經濟聯合社及其最終實益所有者乃獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連；
- (2) 本公司與徐東先生於二零零六年八月二十一日訂立之買賣協議(「祥生協議」)，內容有關本公司收購祥生集團有限公司之全部已發行股本以及祥生集團有限公司及上海祥宸行置業有限公司(兩間公司於祥生協議完成前均由徐東先生全資擁有)於該買賣協議完成日期結欠徐東先生及向徐東先生承擔之負債，代價為182,504,072港元。有關本集團任何成員公司收取或支付之代價詳情，請參閱於二零零六年九月五日刊發之本公司公佈及於二零零六年十月三十一日刊發之本公司通函；
- (3) 本公司與前董事莊聲元先生於二零零七年二月七日訂立買賣協議(「出售協議」)，內容有關買賣(i)於該協議日期之Asian Field Holdings Corp.(其於出

售協議日期之董事為莊聲元先生)之已發行股本中每股面值1美元之一股普通股；及(ii)將配發及發行予本公司每股面值1美元之Asian Field Holdings Corp.之一股新股份，代價相等於二零零七年一月三十一日之Asian Field Holdings Corp.及其附屬公司之綜合負債淨值(如有)；及(iii)於該協議完成日期Asian Field Holdings Corp.結欠本公司及所產生之一切責任、負債及債務之權利及利益(於扣除資本化款額(如有)後)，代價為2港元。有關本集團任何成員公司收取或支付之代價詳情，請參閱於二零零七年二月十二日刊發之本公司公佈及於二零零七年三月六日刊發之本公司通函；

- (4) 買賣協議；
- (5) 第一份包銷協議；
- (6) 終止契據；及
- (7) 包銷協議。

#### 持股量及交易

- (a) 除潘建蒲持有之58,000,000股股份外，啟潤、與其一致行動人士或任何彼等各自之董事於最後可行日期概無擁有或控制任何本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，而上述人士於由二零零七年七月二十四日(即公開發售公佈日期)前六個月至最後可行日期內，概無進行任何該等證券價值的交易。
- (b) 於最後可行日期，與啟潤或與其一致行動人士訂有收購守則第22條註釋8所指類別任何安排的人士，概無擁有或控制任何本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且由二零零七年七月二十四日(即公開發售公佈日期)前六個月至最後可行日期為止，亦概無進行任何該等證券價值之交易。
- (c) 概無任何人士與本公司或屬於收購守則界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人士之本公司聯繫人士之任何人士，訂立收購守則第22條註釋8所指類別之任何安排。
- (d) 於最後可行日期，東英亞洲或陳葉馮或屬於收購守則下聯繫人士釋義所指第(2)類人士之本公司任何其他顧問(獲豁免主要交易商除外)、彼等各自最終控股公司或彼等各自之附屬公司或同系附屬公司，概無擁有或控制任何本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (e) 於最後可行日期，本公司附屬公司或本公司或其附屬公司之退休基金概無擁有或控制任何本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (f) 於最後可行日期，與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）概無擁有或控制任何本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (g) 於二零零七年七月二十四日（即公開發售公佈日期）前六個月直至最後可行日期為止期間任何時間，本集團任何成員公司概無達成任何安排，致使董事及其聯繫人士藉收購股份或任何其他法團而獲取利益。
- (h) 於最後可行日期，啟潤或任何與其一致行動人士與其他人士之間，概無就轉讓、抵押或質押根據包銷協議而向啟潤或任何與其一致行動人士認購之公開發售股份達成任何協議、安排或共識（包括任何賠償安排）。
- (i) 於最後可行日期，董事趙先生擁有啟潤（包銷商之一）之全部權益。除所披露者外，本公司及董事概無持有包銷商之任何股份於二零零七年七月二十四日（即公開發售公佈日期）前六個月當日至最後可行日期止期間，並無就啟潤之任何股份進行有價交易。

## 市價

- (a) 下表顯示於(i)緊接二零零七年七月二十四日（即公開發售公佈日期）前六個曆月每月最後一個交易日；(ii)最後交易日；(iii)緊接最後可行日期前之最後完整交易日；及(iv)緊接最後可行日期之最後交易日，股份於聯交所所報之收市價：

日期	收市價 港元
二零零七年一月三十一日	0.36
二零零七年二月二十八日	0.38
二零零七年三月三十日	0.50
二零零七年四月三十日	0.51
二零零七年五月三十一日	0.62
二零零七年六月二十九日	0.72
二零零七年七月十日（即最後交易日）	0.71
二零零七年七月三十一日	1.56
二零零七年八月九日，緊接最後可行日期前之最後完整交易日（附註）	1.07
二零零七年八月十日，緊接最後可行日期前之最後交易日（附註）	0.99

- (b) 由二零零七年一月二十四日(即公開發售公佈日期前六個月)至最後可行日期為止(包括首尾兩日)期間,在聯交所錄得之股份最高及最低收市價,分別為於二零零七年七月三十日之1.61港元及二零零七年一月二十五日之0.32港元。

附註：由於懸掛八號熱帶氣旋警告，市場於二零零七年八月十日(星期五)(緊接最後可行日期(其為星期六)前之最後交易日)下午二時四十五分關閉。

## 訴訟

本公司已於一九九八年就ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)因違反於一九九七年十二月九日與本公司訂立的配售及包銷協議未能履行其於有關協議之包銷責任一事向其提出法律訴訟，並向其索償本公司所蒙受之經濟損失40,000,000港元，連同利息及法律費用。法律程序現正處於有關各方交換查閱文件之預審階段，審訊日期至今尚未確定。法律程序各方最後一次行動為於二零零五年中，在法律程序中代表本公司之律師送達查閱文件通知予代表被告之律師。

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

## 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約：

- (i) 為於二零零七年七月二十四日(即公開發售公佈之日期)前六個月內已訂立或修訂之合約(包括持續性及定期合約)；
- (ii) 為持續性合約，通知期為12個月或以上；或
- (iii) 為定期合約，而不論通知期之長短，年期為12個月以上。

## 董事於資產、合約或安排之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)起至最後可行日期止收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後可行日期，除趙先生擔任第一份包銷協議、終止契據及包銷協議之保證人外，概無董事於本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排(該等合約或安排於本通函日期仍有效且對本集團業務而言乃屬重大)中擁有重大權益。

## 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有權益，惟董事獲委任作為董事代表本公司及／或本集團之權益除外。

## 專家及同意書

- (a) 以下為提供意見及建議以供載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
陳葉馮會計師事務所 有限公司(「陳葉馮」)	執業會計師
嘉漫	註冊專業測量師
東英亞洲	根據證券及期貨條例登記，可根據證券及期貨條例進行第一類(買賣證券)、第六類(提供企業融資意見)及第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團

- (b) 陳葉馮、嘉漫或東英亞洲概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上是否可強制執行)。
- (c) 陳葉馮、嘉漫及東英亞洲均已發出其書面同意書，同意以本通函之形式和涵義收錄其函件或轉述其名稱，且未有撤回其書面同意書。
- (d) 陳葉馮、嘉漫或東英亞洲概無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 一般資料

- (a) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室。本公司註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (b) 於最後可行日期，董事與任何其他人士概無就有關或取決於公開發售及清洗豁免或其他與公開發售及清洗豁免有關之結果而訂立協議或安排。
- (c) 啟潤之地址為Portcullis TrustNet (BVI) Limited, Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。卓越企業融資有限公司(將易名為創越融資有限公司)之地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心36樓3618室。
- (d) 於最後可行日期，啟潤或與其一致行動人士與董事、新任董事、股東或前任股東之間概不存在任何有關或取決於公開發售及清洗豁免而訂立之協議、安排或共識(包括任何賠償安排)。
- (e) 啟潤由趙慶吉先生全資實益擁有，彼亦為包銷商之唯一董事。
- (f) 啟潤之意向為本集團將繼續經營目前之業務。本集團亦計劃將公開發售籌集之所得款項淨額用作償還承兌票據及一般營運資金。啟潤無意對本集團之業務或僱員之聘用作出任何重大改變，亦無意重新調配本集團之固定資產。
- (g) 在決定以擔任公開發售包銷商之方式來支持公開發售時，啟潤相信公開發售可以加強本集團之財務狀況及擴大股本基礎，從而提高股東於本集團投資之長線價值。
- (h) 於最後可行日期，董事或獨立股東概無不可撤回地承諾投票贊成或反對公開發售或清洗豁免。

### 其他事項

- (a) 於最後可行日期，概無任何董事獲給予任何利益，作為離職或於其他方面涉及公開發售及清洗豁免之補償。
- (b) 除包銷協議外，啟潤或本集團任何成員公司概無訂立於最後可行日期仍然有效之合約或安排(任何董事於其中擁有重大權益及對本集團業務整體而言乃屬重大)。
- (c) 本公司之公司秘書及合資格會計師為黃兆強，彼為香港會計師公會之會員。

- (d) 本通函及隨附之代表委任表格備有英文及中文版本。倘發生歧異，概以英文版本為準。

### 備查文件

以下文件可於本公司網站`www.northern.com.hk`及證監會網站`www.sfc.hk`及將由即日起至股東特別大會日期(即二零零七年八月三十一日)(包括該日)止之一般營業時間內在本公司之香港總辦事處(地址為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度各年之年報；
- (c) 目標物業之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 陳葉馮會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料所編製之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本公司自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來經已根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之通函各自之副本；
- (h) 獨立董事委員會之推薦意見函件，其全文載於本通函第30頁；
- (i) 東英亞洲致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第31至第47頁；及
- (j) 嘉漫編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四。



**北方興業控股有限公司\***  
**NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

茲通告北方興業控股有限公司(「本公司」)謹定於二零零七年八月三十一日上午九時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊德廳二號舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由上海祥宸行置業有限公司(作為買方)與上海錫武實業有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之有條件買賣協議(「第一份協議」)(內容有關買賣位於中華人民共和國(「中國」)上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業，總代價為86,487,000港元，註有「A」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一位或多位董事(「董事」)，就其／彼等認為對落實第一份協議及據此擬進行之交易及致使協議及交易生效屬必須或適宜之情況下進行一切該等行為及事宜及簽立一切該等文件。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由上海祥宸行置業有限公司(作為買方)與上海辰炫貿易有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之有條件買賣協議(「第二份協議」)(內容有關買賣位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業，總代價為42,740,000港元，註有「B」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；及

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權任何一位或多位董事，就其／彼等認為對落實第二份協議及據此擬進行之交易及致使協議及交易生效屬必須或適宜之情況下進行一切該等行為及事宜及簽立一切該等文件。」

### 3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由上海祥宸行置業有限公司(作為買方)與上海續輝物資有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之有條件買賣協議(「**第三份協議**」)(內容有關買賣位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業，總代價為30,871,000港元，註有「C」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一位或多位董事，就其／彼等認為對落實第三份協議及據此擬進行之交易及致使協議及交易生效屬必須或適宜之情況下進行一切該等行為及事宜及簽立一切該等文件。」

### 4. 「動議

- (a) 透過增設額外2,000,000,000股股份，將本公司法定股本由15,000,000港元(分為1,500,000,000股每股面值0.01港元之股份(「**股份**」))增加至35,000,000港元(分為3,500,000,000股股份)(「**建議增加法定股本**」)；及
- (b) 授權任何一位或多位董事代表本公司，就其／彼等視為與建議增加法定股本所述事項及就建議增加法定股本之完成屬有關、附帶或相關之情況下簽立一切該等文件、文據及協議以及進行一切該等行為或事宜。」

5. 「**動議**待條件(包括香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市委員會授出或同意授出(須待配發作實)及並無撤回根據公開發售(定義見下文)之條款及條件(載於本公司、啟潤集團有限公司(「**啟潤**」)、滙盈證券有限公司(「**滙盈證券**」，連同啟潤，「**包銷商**」)及趙慶吉先生於二零零七年七月二十四日訂立之包銷協議(「**包銷協議**」，包括(如有)與其有關之所有補充協議，註有「D」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別))將配發及

---

## 股東特別大會通告

---

發行予本公司股東（「股東」）之繳足股款公開發售股份（定義見下文）上市及買賣之批准）達成後，及包銷協議並無於接納公開發售股份（定義見下文）之最後日期後第三個營業日下午四時正前根據其條款終止，

- (i) 批准透過公開發售（「公開發售」）方式向於二零零七年八月三十一日名列本公司股東名冊之股東（不包括於該日期在本公司股東名冊登記之地址為香港境外之股東（「除外股東」），乃經董事會作出有關查詢後認為，基於除外股東所居住之有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定排除彼等參與公開發售乃屬必須或適宜）按當時每持有一股股份獲配發三股公開發售股份之基準及根據本公司寄發予股東日期為二零零七年八月十四日之通函（註有「E」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）所載之條款及條件發行1,258,178,655.75股股份（「公開發售股份」）；
- (ii) 授權董事在不影響可能向現有股東按比例提呈、配發或發行公開發售股份之情況下，根據及就公開發售發行及配發公開發售股份，尤其謹此授權董事在適用於本公司之情況下，考慮任何香港以外之任何地區之任何認可監管機構或任何證券交易所之法例或規定項下之規限或責任後，按彼等視為必須或適宜就零碎配額或除外股東作出豁免或其他安排；
- (iii) 批准、確認及追認包銷協議及據此擬進行之交易（包括但不限於包銷商接納未獲認購公開發售股份（如有）之安排）；
- (iv) 批准、確認及追認並無如聯交所證券上市規則第7.26A條所述根據公開發售由股東申請認購其配額以外公開發售股份之安排；及
- (v) 授權董事於與公開發售有關或彼等認為就落實公開發售、包銷協議及據此擬進行之交易或致使其生效屬必須、適宜或權宜而簽署及簽立該等文件及進行一切該等行動及事宜。」

## 股東特別大會通告

6. 「**動議**待通過上述第5項普通決議案後，批准向香港證券及期貨事務監察委員會根據香港公司收購及合併守則第26條豁免規則附註1向啟潤授出或將授出豁免之申請條款，免除啟潤及其一致行動人士就尚未由彼等擁有或彼等將同意收購之全部股份提出強制性全面收購建議之責任（「**清洗豁免**」），並授權董事於彼等視為屬適宜或權宜之情況下進行一切事宜及行動以及簽署一切文件，以落實涉及或有關清洗豁免之任何事項及／或致使有關事項生效。」

代表董事會  
北方興業控股有限公司  
主席  
趙慶吉

香港，二零零七年八月十四日

註冊辦事處：	總辦事處及香港主要營業地點：
Clarendon House	香港
Church Street	金鐘道89號
Hamilton HM 11	力寶中心2座
Bermuda	20樓2001室

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會並在大會上投票之股東有權委任一名或以上之委任代表出席並在本公司之公司細則條文之規限下代其投票。委任代表毋須為本公司之股東，但必須親自出席，以代表有關股東。
2. 附奉大會適用之代表委任表格。隨本通函附上之代表委任表格須根據表格上列印之指示填妥及簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 倘存在本公司任何股份之聯名持有人，有關持有人當中任何一名可親自或委派代表就有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親自或委派代表出席會議，則僅有有關持有人當中就有關股份而在本公司股東名冊上排名首位之一名，有權就有關股份投票。身故股東（任何股份以其名義登記）之若干遺囑執行人及遺產管理人就此而言須視為有關股份之聯名持有人。