
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊交易商、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金榜集團控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性及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。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED
金 榜 集 團 控 股 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

主要及關連交易

**金榜集團控股有限公司獨立董事委員會
之獨立財務顧問**



文略融資有限公司

獨立董事委員會致獨立股東載有其推薦意見之函件載於本通函第32頁。獨立財務顧問文略融資有限公司致獨立董事委員會之函件載於本通函第33頁至第59頁，其中載有其對前述各項之意見。

本公司謹訂於二零零四年六月二日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第145頁至148頁。無論閣下能否出席大會，謹請依照隨附代表委任表格印有之指示盡快填妥表格，並於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前將表格交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零零四年五月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	7
認購協議(經日期為二零零四年三月三十日 之補充協議補充)	8
選擇權協議	12
可兌換票據認購協議	13
重組	17
管理協議－持續關連交易	20
融眾BVI及管理公司之資料	23
融眾集團之資料	23
本集團之業務回顧	24
南京國際商城之資料	25
Gobi Fund, Inc之資料	27
本集團之財政及業務前景	28
訂立協議之理由及利益	28
獨立董事委員會	30
股東特別大會	30
投票表決程序	31
推薦意見	31
其他資料	31
獨立董事委員會函件	32
文略之函件	33
附錄一－南京國際商城會計師報告	60
附錄二－本集團財務資料	95
附錄三－一般資料	138
股東特別大會通告	145

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「[A]類優先股」	指	本公司於二零零一年九月十八日發行及配發之現有優先股股本中每股票面值0.10港元之免息可贖回可換股優先股
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「[B]類優先股」	指	本公司於二零零一年九月十八日發行及配發之現有優先股股本中每股票面值0.10港元之免息可贖回可換股優先股
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業日（星期六除外）
「可兌換票據認購協議」	指	銳領與本公司於二零零四年三月十九日就銳領認購可兌換票據而訂立之認購協議
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成賬目」	指	融眾集團各公司於認購協議完成日期之經審核賬目，乃根據香港公認會計原則而編製
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「已兌換股份」	指	本公司因悉數兌換可兌換票據而將予配發及發行合共最多411,764,705股股份（按兌換價每股股份0.17港元計算）
「可兌換票據」	指	本公司根據可兌換票據認購協議向銳領（或其代名人）發行本金總額達70,000,000港元之可兌換票據
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳召開之股東特別大會，以省覽並酌情批准交易協議、股東協議及管理協議
「五家融眾公司」	指	全部由謝先生控制，根據中國法例成立從事貸款擔保業務，業務分別位於武漢、廣州、重慶、長沙及成都之五家公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州融眾」	指	根據中國法例成立由謝先生控制之公司，將於中國杭州從事貸款擔保業務
「香港公認會計原則」	指	香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則及香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事，即馬豪輝先生及張小舒先生組成之獨立董事委員會，就交易協議、股東協議及管理協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東(黃先生及其聯繫人除外)
「最後實際可行日期」	指	二零零四年五月十三日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	於二零零四年三月三十一日後修訂之聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零零四年七月十八日或認購協議各方可能以書面同意之較後日期
「管理賬目」	指	五家融眾公司於二零零三年十二月三十一日之未經審核管理賬目

釋 義

「管理協議」	指	由(其中包括)管理公司、五家融眾公司各家公司、上海融眾及杭州融眾訂立之獨家管理協議，據此，管理公司將向五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾提供若干管理及支援服務
「管理公司」	指	融眾BVI全資擁有之企業或由融眾BVI擁有最少90%之中外合資合營企業，將根據中國法例成立以訂立管理協議
「文略」	指	文略融資有限公司，根據證券及期貨條例從事第六類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團，並就交易協議、股東協議及管理協議擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
「程女士」	指	程曦女士
「黃先生」	指	黃如龍先生，董事兼本公司副主席
「黃太」	指	黃范碧珍女士，黃先生之配偶
「謝先生」	指	謝小青先生
「南京收購事項」	指	由Sino Dynasty Investments Limited根據買賣協議向Bateson Investment Limited(前稱Y&W Holdings Limited)收購南京國際商城註冊股本之25%權益，有關詳情載於本公司於二零零三年十二月二十四日刊發之通函
「南京國際商城」	指	南京國際商城建設有限公司，一家根據中國法例成立之中外合資合營企業。該公司之註冊股本為10,000,000美元，當中25%由本公司之全資附屬公司Sino Dynasty Investments Limited擁有，25%由銳領置業投資有限公司(由黃先生一名家族成員實益擁有51%及由黃太實益擁有49%之公司)，48%則

釋 義

由Bateson Investment Limited (前稱Y&W Holdings Limited) 擁有，而餘下2%則由珠海經濟特區南華有限公司擁有

「南京國際」	指	南京國際集團股份有限公司，一家根據中國法例註冊成立之股份有限公司。該公司之註冊股本為人民幣371,237,500元，全部股本權益中約67%及33%分別由南京國際商城及多名屬獨立第三方且與本公司、本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連之股東實益擁有
「南京項目」	指	南京國際廣場一期項目及南京國際廣場二期項目
「新南京國際股份」	指	南京國際每股面值人民幣1.00元之新股100,000,000股，由南京國際商城根據買賣協議按認購價每股人民幣1.60元認購
「舊上市規則」	指	於二零零四年三月三十一日修訂前之聯交所證券上市規則
「公開發售」	指	本公司按每持有一股現有股份可獲四股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.10港元向合資格股份持有人公開發售股份，詳情載於本公司於二零零三年十一月十二日刊發之通函
「選擇權」	指	銳領授予Perfect Honour以要求銳領購買Perfect Honour於融眾BVI之全部權益之選擇權，其中涉及融眾BVI之3,725股股份及因分拆、合併及重新分類該等股份所出現之融眾BVI所有其他(如有)已發行股本中之股份，及根據資本化發行而由Perfect Honour所購入之融眾BVI其他或額外股份，以及Perfect Honour提供予融眾BVI之任何股東貸款

釋 義

「選擇權協議」	指	Perfect Honour及銳領於二零零四年三月十九日就授出選擇權而訂立之選擇權協議
「Perfect Honour」	指	Perfect Honour Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「優先股」	指	「A」類優先股及「B」類優先股
「備考溢利」	指	融眾BVI及其附屬公司除稅及少數股東權益後之備考合併溢利，猶如重組已於二零零四年一月一日完成，乃根據香港公認會計原則所編製，且經Perfect Honour認可之核數師公司認可
「重組」	指	融眾BVI將予進行之公司重組，包括但不限於成立管理公司、上海融眾及杭州融眾、訂立股東協議及管理協議
「融眾BVI」	指	融眾集團有限公司，於二零零四年三月三日在英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期，其已發行股本總計為一股股份，由謝先生全資擁有
「融眾集團」	指	五家融眾公司及（於完成重組後）融眾BVI、上海融眾及杭州融眾
「買賣協議」	指	由（其中包括）Sino Dynasty Investments Limited（作為買方）與Bateson Investment Limited（前稱Y&W Holdings Limited）（作為賣方）於二零零三年十二月一日就南京收購事項訂立之有條件買賣協議（經於二零零三年十二月一日、二零零三年十二月三日、二零零四年一月十九日及二零零四年二月二十四日訂立之補充協議補充），而該項交易已於二零零四年二月二十七日完成
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「上海融眾」	指	根據中國法例成立由謝先生控制之公司，將於中國上海從事貸款擔保業務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	Perfect Honour、謝先生、程女士與融眾BVI就控制及管理融眾BVI及其附屬公司訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	Perfect Honour、謝先生、程女士與融眾BVI於二零零四年三月十九日就認購融眾BVI新股份而訂立之認購協議（經補充協議修訂及補充）
「補充協議」	指	Perfect Honour、謝先生、程女士與融眾BVI於二零零四年三月三十日就修訂及補充認購協議之條文而訂立之補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易協議」	指	認購協議、可兌換票據認購協議及選擇權協議
「銳領」	指	銳領投資有限公司，於一九九零年十一月二十三日在香港註冊成立之有限公司，由黃先生一名家族成員擁有51%及由黃太擁有49%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

人民幣乃按人民幣1.06元兌1.00港元之匯率換算為港元。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED
金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

執行董事：

黃如龍先生
高寶明先生
樂家宜女士
藍寧先生
紀華士先生

註冊辦事處：

香港
金鐘道89號
力寶中心第1座
39樓3902A室

獨立非執行董事：

馬豪輝先生
張小舒先生

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

於二零零四年四月一日，董事會宣佈，於二零零四年三月十九日(i)本公司之全資附屬公司Perfect Honour與謝先生、程女士及融眾BVI訂立認購協議，據此，Perfect Honour同意以現金代價人民幣62,000,000元(相等於約58,490,000港元)認購融眾BVI 3,725股新股份，佔經該項認購而擴大之融眾BVI已發行股本之37.25%；(ii) Perfect Honour亦與銳領訂立選擇權協議，據此，銳領同意向Perfect Honour授出選擇權以要求銳領購買Perfect Honour於融眾BVI之所有權益，包括融眾BVI之3,725股股份，及因分拆、合併或重新分類該等股份所出現之融眾BVI所有其他(如有)已發行股本中之股份，及根據資本化發行而由Perfect Honour所購入之融眾BVI其他或額外股份，以及Perfect Honour墊支予融眾BVI之任何股東貸款，總代價為人民幣

董事會函件

62,000,000元(相等於約58,490,000港元)連同股東貸款(如有)之面值；及(iii)本公司與銳領訂立可兌換票據認購協議，據此，銳領同意按面值認購本金額70,000,000港元之可兌換票據。

完成認購協議之其中一項先決條件為融眾BVI將進行重組。作為重組一部分，Perfect Honour、謝先生、程女士及融眾BVI將訂立股東協議，據此(其中包括)Perfect Honour將控制融眾BVI董事會，並將提供高達人民幣138,000,000元(相等於約130,190,000港元)之股東貸款予融眾BVI以作其業務拓展。此外，融眾BVI將成立管理公司，而該管理公司將與現時由謝先生控制之五家融眾公司及將於二零零四年第二季成立及由謝先生控制之上海融眾及杭州融眾訂立管理協議。重組之詳情載於下文。

認購協議(經日期為二零零四年三月三十日之補充協議補充)

日期

二零零四年三月十九日

訂約方

Perfect Honour，本公司之全資附屬公司；
謝先生；
程女士；及
融眾BVI，由謝先生全資擁有之公司。

謝先生、程女士及融眾BVI均為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及／或彼等各自之聯繫人概無關連。

謝先生為五家融眾公司之控股股東。程女士目前為成都業務(五家融眾公司之一)之少數股東，佔成都業務股權10%權益。

認購

Perfect Honour同意以現金代價人民幣62,000,000元(相等於約58,490,000港元)認購融眾BVI 3,725股新股份，並將於完成認購協議時由Perfect Honour支付。

董事會函件

代價乃經各訂約方按公平原則磋商並參考融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利不少於人民幣30,000,000元及聯交所上市金融服務供應商之成交倍數而釐訂。代價為根據融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之平均保證備考溢利之37.25%計算之市盈率約11.0962倍，較聯交所上市之金融服務供應商之市盈率相對為低。代價在計及五家融眾公司於二零零三年十二月三十一日之賬面淨值後，亦為融眾BVI備考賬面淨值37.25%之指示性股價賬面比率約1.360倍。代價將透過發行可兌換票據所得款項支付。

此外，謝先生及程女士將分別以現金代價人民幣32,353,841.25元及人民幣29,646,158.75元認購融眾BVI 3,274及3,000股新股份。

於認購協議完成後，融眾BVI將分別由Perfect Honour、謝先生及程女士擁有37.25%、32.75%及30.00%。

根據認購協議，本集團有權提名最少三名代表加入融眾BVI董事會，而謝先生及程女士有權合共提名兩名代表加入該董事會。因此，本集團將可控制融眾BVI之董事會，並於完成認購協議時，融眾BVI將成為本公司之附屬公司。謝先生現為融眾BVI之董事，而程女士則無表示其個人會否擔任或委任代表擔任融眾BVI之董事。經認購協議之各訂約方按公平原則磋商後，Perfect Honour同意以較謝先生及程女士所支付每股價格為高之每股價格，認購融眾BVI之新股份，作為其控制融眾BVI董事會所付之溢價。儘管融眾BVI於認購協議日期並無持有管理公司任何權益，且收入來源將倚賴管理公司向融眾集團收取之管理費，董事認為，經計及五家融眾公司現有之業務及融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利後，溢價乃符合本公司利益，且對本公司及股東整體而言屬公平合理。

代價之調整

根據認購協議，謝先生及程女士已就融眾BVI截至二零零四年十二月三十一日止年度之備考溢利總額作出保證。根據補充協議，該項溢利保證條文更改為謝先生及程女士保證融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額將不少於人民幣30,000,000元。

董事會函件

倘融眾BVI未能符合上述溢利保證，則謝先生及程女士將須共同及個別向 Perfect Honour 支付按下文所計算之賠償：

(人民幣30,000,000元 - 融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額) x 5.5481 x 37.25%

用於計算賠償之倍數5.5481乃根據 Perfect Honour 所支付之代價人民幣62,000,000元(相等於約58,490,000港元)除以其應佔截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額人民幣30,000,000元之比例而計算。

除上文所述者外，認購協議之條款概無經補充協議所修訂或修改。

由於補充協議延長對於本集團利益之保障至截至二零零五年十二月三十一日止年度，董事認為，補充協議之條款屬公平合理，而訂立補充協議符合本公司及股東之整體利益。

倘融眾BVI未能符合上述溢利保證，本公司將刊發公佈載列有關差額。此外，有關差額之詳情亦將於本公司下期刊發之年報內公佈。獨立非執行董事亦將於本公司下期刊發之年報內發表聲明，列明謝先生及程女士有否根據上述溢利保證履行彼等之責任。

先決條件

完成認購協議須待(其中包括)下列條件獲達成或(視乎情況而定)獲豁免後，始能作實：

- (i) 謝先生及程女士已認購融眾BVI 3,274股及3,000股新股份，而融眾BVI已向謝先生及程女士發行及配發該等新股份；
- (ii) 管理公司及融眾BVI已經與五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾訂立管理協議；

董事會函件

- (iii) Perfect Honour所認可之中國律師提供中國法律意見，確認(其中包括)五家融眾公司、上海融眾、杭州融眾及管理公司乃合法及有效成立，並可合法及有效訂立管理協議以及其他有關協議，以及五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾向管理公司支付管理費乃合法及有效；
- (iv) 已從任何第三方取得所有有關完成認購協議所述交易之所需同意及批准(或豁免)，包括但不限於在股東特別大會上獲獨立股東批准認購協議；
- (v) 認購協議之所有訂約方同意股東協議之條款；
- (vi) 修訂融眾BVI組織章程以反映股東協議主要條款；
- (vii) Perfect Honour已合理信納對五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之業績進行之盡職審查(例如法律、財務及業務之盡職審查)；
- (viii) 完成重組，包括但不限於成立管理公司、上海融眾及杭州融眾、訂立股東協議以及管理協議；
- (ix) Perfect Honour已獲得完成賬目；
- (x) 完成賬目與管理賬目並無重大差異；
- (xi) Perfect Honour在認購協議日期後七日內獲得管理賬目以及五家融眾公司所擁有及租用物業之名單；
- (xii) Perfect Honour、謝先生及程女士已同意披露函件有關謝先生及程女士根據認購協議所作出之陳述及保證之內容，而Perfect Honour已簽訂有關披露函件；及
- (xiii) 本公司已取得獨立股東批准可兌換票據認購協議以及選擇權協議。

董事會函件

僅Perfect Honour可豁免第(iii)、(vi)至(xi)及(xiii)項條件，上述其他條件概不得由任何一方豁免。上述先決條件(Perfect Honour有權豁免若干先決條件)最遲須於截止日期下午五時正前落實。倘上述條件並未於截止日期下午五時正前落實或取得豁免，則認購協議將不再具任何效力，且任何一方概毋須就有關條件負上任何責任(惟無損其中一方對其他各方就任何事先違反認購協議而作出之索償)。於最後實際可行日期，第(xi)項條件已落實。

董事目前不擬豁免上文所載第(iii)、(vi)至(xi)及(xiii)項條件。倘認購協議之訂約方決定不再進行或終止認購協議，本公司將就此進一步刊發公佈。

完成

認購協議將於上述所有條件獲達成(或倘適用，獲Perfect Honour豁免)後五個營業日內或各訂約方以書面可能協定之其他日期落實完成。

選擇權協議

日期

二零零四年三月十九日

訂約方

Perfect Honour，本公司之全資附屬公司；及
銳領。

授出選擇權

Perfect Honour向銳領支付1.00港元之代價，銳領同意向Perfect Honour授出選擇權，以要求銳領按下文所述購買Perfect Honour於融眾BVI之全部權益。Perfect Honour可於選擇權協議項下之先決條件獲履行之日起計三年內行使選擇權。

行使有關選擇權後，Perfect Honour將向銳領出售其擁有融眾BVI之3,725股股份，以及因分拆、合併或重新分類該等股份所出現之融眾BVI所有其他(如有)已發行股本中之股份，及根據資本化發行而由Perfect Honour所購入之融眾BVI其他或額

董事會函件

外股份，以及轉讓及出讓由Perfect Honour向融眾BVI墊支之股東貸款（在行使選擇權之日不附留置權、押記、產權負擔以及任何第三方權益及連同所附之所有權利）。據此，銳領最遲須於選擇權協議各訂約方從任何第三方（包括但不限於監管機構）取得一切所需同意書及批准（或豁免）後七個營業日內，向Perfect Honour以現金支付合共人民幣62,000,000元（相等於約58,490,000港元）（相等於Perfect Honour根據認購協議認購融眾BVI 3,725股股份之成本），以及Perfect Honour墊支予融眾BVI之股東貸款（如有）。

本公司將就於行使選擇權而出售其於融眾BVI之權益時遵守上市規則之規定。

先決條件

完成選擇權協議須待下列條件達成後，始能作實：

- (i) 獨立股東在股東特別大會上批准選擇權協議；
- (ii) 完成認購協議；及
- (iii) 已取得任何第三方（包括但不限於監管機構）就完成選擇權協議所述交易之所有所需同意及批准（或豁免）。

Perfect Honour及銳領概無權豁免上述選擇權協議之任何條件。倘上述條件並未於二零零四年七月十八日或其他各方以書面可能協定之其他日期或之前獲達成，選擇權協議將自動終止，且任何一方概毋須對另一方負任何責任，亦不得對另一方作出索償（惟涉及任何一方在終止前之事先違反除外）。於最後實際可行日期，上述條件概未落實。

可兌換票據認購協議

日期

二零零四年三月十九日

訂約方

本公司；及
銳領。

認購可兌換票據

銳領同意按面值認購(或促使其代名人認購)本金額為70,000,000港元之可兌換票據。

可兌換票據之條款

可兌換票據之主要條款乃由本公司及銳領按公平磋商原則而釐訂，並概述如下：

本金額

70,000,000港元。

利息

零。

到期

除非之前已兌換為已兌換股份及／或已贖回，可兌換票據之未償還本金將於可兌換票據發行後第三年(「到期日」)自動贖回。

贖回

由發行可兌換票據之日起至到期日前第五個營業日之任何時間，本公司可以不時贖回全部或僅贖回部份可兌換票據(須為未償還本金1,000,000港元或其整數倍數)。

兌換價

每股股份0.170港元(可予整調)。

兌換價乃透過公平磋商原則而釐訂，較(i)於二零零四年三月十九日(即緊接訂立可兌換票據認購協議之日前最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股股份0.176港元折讓約3.41%；及(ii)截至二零零四年三月十九日(包括該日)前五個交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價約0.173港元折讓約1.73%。董事認為兌換價對本公司及股東整體而言，屬公平合理。

董事會函件

假設可兌換票據按兌換價每股股份0.17港元悉數兌換計算，本公司將發行411,764,705股已兌換股份，佔(i)本公司現有已發行股本約24.77%；及(ii)經發行已兌換股份擴大後本公司已發行股本約19.85%。

兌換

可兌換票據持有人可於發行可兌換票據之日起至緊接到期日前之營業日，兌換全部或任何部分可兌換票據之本金為已兌換股份。概不就兌換發行零碎股份。

根據兌換而予以發行之已兌換股份在所有方面均與於發出兌換通知日期之所有其他現有已發行股份享有同地位，並有權獲取記錄日期為於發出兌換通知日期或之後之所有股息或其他分派。

本公司將向聯交所申請批准已兌換股份(而非可兌換票據)上市及買賣。

可轉讓性

可兌換票據可(全部或部分)出讓或轉讓予非本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方，惟須獲本公司事先之書面批准。本公司將於任何關連人士(定義見上市規則)成為可兌票據持有人後知會聯交所。

投票權

可兌換票據持有人無權收取本公司任何大會之通告，亦無權出席有關大會或於會上投票。

董事會函件

股權架構

下表載列本公司於兌換可兌換票據後之股權架構變動：

	現有股權架構		假設悉數兌換 可兌換票據	
	股份	%	股份	%
Allied Luck Trading Limited (附註1)	497,232,000	29.91	497,232,000	23.97
Ace Solomon Investments Limited (附註2)	338,888,343	20.39	338,888,343	16.34
Canasia Profits Corporation (附註3)	133,701,300	8.04	133,701,300	6.45
Sparkle Power Technology Limited (附註4)	65,881,800	3.96	65,881,800	3.18
銳領	—	—	411,764,705	19.85
小計	1,035,703,443	62.30	1,447,468,148	69.79
公眾人士	626,736,557	37.70	626,736,557	30.21
總計	1,662,440,000	100.00	2,074,204,705	100.00

附註：

1. 黃先生擁有Allied Luck Trading Limited 50%權益，而餘下50%權益則由黃太擁有。
2. 黃先生、紀華士先生及樂家宜女士（均為執行董事）分別擁有Ace Solomon Investments Limited 11%、46%及43%權益。
3. Canasia Profits Corporation由紀華士先生全資擁有。
4. 樂家宜女士擁有Sparkle Power Technology Limited 50%權益，而執行董事高寶明先生亦擁有50%權益。

倘銳領悉數兌換可兌換票據，使銳領及與其一致行動人士合共增至持有本公司投票權30%或以上，或銳領及與其一致行動人士合共持有本公司30%至50%之投票權，則超過2%自由增購權，銳領及與其一致行動人士須根據收購守則第26條對本公司之證券作出全面收購（由銳領及與其一致行動人士持有者除外）。於此情況下，銳領及與其一致行動人士將提出全面收購或任何其他合適之行動以全面遵守收購守則。

先決條件

完成可兌換票據認購協議須待下列先決條件達成後，始能作實：

- (i) 獨立股東在股東特別大會上批准可兌換票據認購協議以及發行可兌換票據；

- (ii) 聯交所上市委員會批准或同意批准已兌換股份上市及買賣；及
- (iii) 已取得任何第三方(包括但不限於監管機構)就完成可兌換票據認購協議所述交易之所有所需同意及批准(或豁免)。

本公司及銳領概無權豁免上述可兌換票據認購協議之任何條件。

完成選擇權協議之其中一項先決條件為完成認購協議，而完成認購協議之先決條件為待獨立股東於股東特別大會上批准選擇權協議及可兌換票據認購協議，惟本公司可酌情豁免該等先決條件。倘獨立股東並未於股東特別大會上批准選擇權協議及可兌換票據認購協議，而本公司決定進行認購協議，董事可採用其他資金作為根據認購協議所進行認購之資金。

重組

認購協議之其中一項先決條件為融眾BVI將進行重組，詳情現概述如下：

增加融眾BVI法定股本、成立管理公司、上海融眾及杭州融眾

融眾BVI將藉增設99,950,000股每股面值1美元之融眾BVI新股份而將現有法定股本由50,000美元增加至100,000,000美元。此外，融眾BVI將在中國武漢成立一家附屬公司管理公司(作為一家全外資擁有企業或根據中國法例之中外合資合營企業，而融眾BVI將擁有其不少於90%權益)以訂立管理協議。

謝先生將成立上海融眾及杭州融眾，分別在中國上海及杭州從事提供貸款擔保服務。

訂立股東協議

Perfect Honour、謝先生、程女士及融眾BVI各自就融眾BVI及其附屬公司訂立股東協議，主要條款概述如下：

- (i) Perfect Honour將有權委任最少三名董事加入融眾BVI、管理公司以及(當成為管理公司附屬公司後)五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自之董事會，而謝先生及程女士合共將委任最多兩名董事；
- (ii) 謝先生將負責管理公司以及(當成為管理公司附屬公司後)五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之日常業務；
- (iii) 倘其他各方轉讓其於融眾BVI之權益(除行使選擇權協議所述之選擇權外)，各股東將擁有優先購買權；及
- (iv) Perfect Honour將向融眾BVI墊支高達人民幣138,000,000元(相等於約130,190,000港元)之股東貸款，年息率為2.5%，於必要及合適時將用作五家融眾公司、上海融眾、杭州融眾及其他融眾公司(如有)之營運資金及／或收購之用。根據舊上市規則第14.25(2)條，Perfect Honour向融眾BVI提供之股東貸款墊款將構成本公司之一項持續關連交易，惟其只須遵守舊上市規則之披露規定。

訂立管理協議

完成認購協議之其中一項先決條件為管理公司將與五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾訂立管理協議。管理協議將於簽訂有關協議之日起兩年內生效。訂立管

董事會函件

理協議之目的為使融眾BVI可參與中國貸款擔保業務，並分享五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經濟利益，將不超過本函件「管理協議－持續關連交易」一節「管理協議之主要條款」一段列明之管理協議建議上限。根據管理協議：

- (i) 管理公司將就向五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾提供之貸款擔保服務提供業務管理及其他支援服務，包括但不限於人力資源、行政及財務服務；
- (ii) 五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾將向管理公司支付管理費，數額相等於其各自營業額之固定百分比，另加倘五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾錄得盈利而支付之紅利，而有關所付之款項，將由五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之股東擔保；
- (iii) 五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之股東將向管理公司抵押彼等各自於該等公司之股權，以作為上文第(ii)段所述擔保管理費及花紅款項之保證；
- (iv) 五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之股東將各自向融眾BVI授出認購選擇權，行使有關選擇權將使該等股東向融眾BVI出售彼等各自於有關公司按各有關公司之註冊股本計算之股權，數額最高達根據中國法例及法規所容許有關公司之外資額。

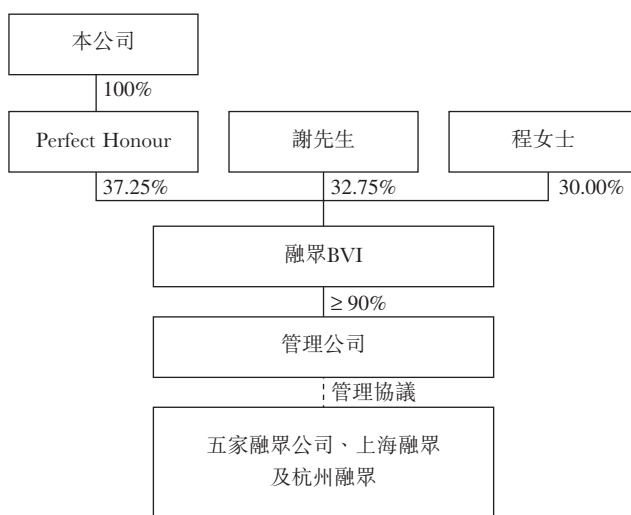
就董事所知及所信，除將授予融眾BVI之認購選擇權外，五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之股東概無就彼等各自於上述公司之股本權益向任何第三方授出任何優先購買權。

由於五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾均為謝先生之聯繫人，而謝先生於完成認購協議後，將成為融眾BVI之主要股東，因此管理公司與五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾訂立管理協議，根據上市規則將構成本公司之非豁免持續關連交易，而管理協議則須於股東特別大會上獲股東批准。據董事所知及所信，現有股東概無於管理協議中擁有實益權益，因此，概無股東須就批准管理協議之普通決議案放棄投票權。

董事會函件

此外，本公司將於融眾BVI(於完成認購協議後，將成為本公司之附屬公司)行使根據管理協議將予授出之認購選擇權以進行收購時，遵守上市規則之規定。倘融眾BVI決定行使五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自股東將予授出之認購選擇權，就有關收購而應付之總金額將為五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾按比例計算之註冊資本。五家融眾公司之總註冊資本為人民幣62,000,000元，而上海融眾及杭州融眾之註冊資本則尚有待釐定。

緊隨重組及認購協議完成後之融眾BVI之公司架構如下：



附註： 根據認購協議，於五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之股東根據管理協議(於完成認購協議及成立管理公司時訂立)將予授出之認購選擇權獲行使前，融眾BVI將不會於五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾持有任何權益。現時，董事並無意行使該等選擇權。

管理協議－持續關連交易

管理協議之主要條款

完成認購協議之其中一項先決條件為管理公司將與五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾訂立管理協議。

董事會函件

五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾須付予管理公司之管理費為：

- (a) 彼等各自營業額之固定百分比；及
- (b) 按任何五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾賺取之溢利作基準計算之紅利。

董事預期，管理協議所述交易之總年度價值將超過根據上市規則第14.07條之收益測試2.5%或10,000,000港元，故此，管理協議將須遵照上市規則第14A.35條之披露及獨立股東批准規定。

本公司建議將管理協議所述交易截至二零零六年三月三十一日止兩個年度之總年度價值上限分別設定為5,000,000港元及30,000,000港元（「上限」），惟本公司須於上限期屆滿後遵守上市規則。上限乃參照管理公司之預測表現而釐定，並假設重組已完成。董事已審閱有關預測表現，並認為該預測表現乃經審慎周詳所編製。

截至二零零五年三月三十一日止年度之管理協議上限為5,000,000港元，乃根據(a)五家融眾公司於期間全面營運；(b)上海融眾及杭州融眾於二零零四年第二季加入融眾集團；(c)五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經營規模及範疇增加；及(d)內部預測五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾就管理公司於期間提供之服務將向管理公司支付之管理費釐定。

管理協議截至二零零六年三月三十一日止年度之上限30,000,000港元乃根據(a)融眾集團全面營運；(b)融眾集團之經營規模及範疇之增加；及(c)內部預測融眾集團就管理公司於期間提供之服務將向管理公司支付之管理費釐定。

倘截至二零零六年三月三十一日止期間，管理協議所述交易之總年度價值超過上限，或管理協議條款涉及重大變動，本公司將採取適當措施以確保遵守上市規則。

管理協議所述之交易須根據上市規則第14A.37及14A.41條及14A.45及14A.46條分別經由股東於股東特別大會上批准及遵守年度審閱規定及申報規定。

訂立管理協議之理由及利益

五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾須就彼等之業務要求若干業務管理及其他支援服務。由於管理公司擁有提供該等服務之專才及資源，由一家公司提供該等服務相比五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自設立一家管理公司較具成本效益。

於最後實際可行日期，管理公司於五家融眾公司概無任何股權，故五家融眾公司之損益表或資產負債表概不會綜合於管理公司之賬目內。簽訂管理協議將可讓管理公司享有(i)管理五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經濟效益(將不超過本函件「管理協議－持續關連交易」一節「管理協議之主要條款」一段列明之管理協議建議上限)；及(ii)倘融眾BVI行使根據管理協議將予授出之認購選擇權，則收購五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾股本權益之權利。現時，董事無意行使該等選擇權。

管理協議之條款乃經由協議各方公平磋商後釐定，按照不遜於提供予其他獨立第三方之條款提供予管理公司。基於上文所述，董事認為，管理協議之條款對獨立股東而言乃公平合理，且管理協議乃按照一般商業條款並符合本公司之利益。

管理協議之條件

管理協議將須於股東特別大會上取得股東批准，以批准管理協議(包括上限)及其中所述交易。

倘管理協議未能於股東特別大會上或各方同意之其他日期獲股東批准，管理協議將予失效，而管理協議各方之一切義務及責任將予失效及終止，惟之前累計之任何違反除外。

融眾BVI及管理公司之資料

融眾BVI為投資控股公司，於二零零四年三月三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。融眾BVI自其註冊成立以來並無持有任何資產或從事任何業務活動，故於最後實際可行日期並無載列其資產淨值及損益表。此外，除於訂立管理協議時將授予融眾BVI之認購選擇權外，融眾BVI現時與融眾集團並無任何關連。現時，董事並無意行使該等選擇權。於最後實際可行日期，融眾BVI之全部已發行股本為一股股份，由謝先生全資擁有。謝先生現為融眾BVI之董事，而程女士則無表示其個人會否擔任或委任代表擔任融眾BVI之董事。於最後實際可行日期，融眾BVI並無於五家融眾公司擁有任何權益。

管理公司將根據中國法例成立以便簽訂管理協議，形式為融眾BVI全資擁有之全外資企業或由融眾BVI擁有最少90%之中外合資企業。於最後實際可行日期，管理公司未曾成立，惟其將於股東在股東特別大會上通過所提呈決議案後成立。現時，認購協議之訂約方並未確實決定融眾BVI於管理公司之最終股權，故未能清楚確定管理公司估計餘下股權之持有人。於本通函日期，管理公司尚未註冊成立。

融眾集團之資料

融眾集團於二零零一年成立，主要於中國與銀行合作提供貸款擔保服務。融眾集團現時包括五家融眾公司，全部由謝先生控制，其業務分別位於武漢、廣州、重慶、長沙及成都。除武漢業務外，謝先生於融眾集團各公司擁有多數權益。此外，融眾集團之股東已表示有意向融眾BVI授出認購選擇權，據此，融眾BVI將有權收購於融眾集團之所有有關股權。於二零零三年十二月三十一日，融眾集團聘用約550名員工。根據本公司中國法律顧問表示，從事貸款擔保業務概無須根據中國法律及法規獲取許可證及／或批准。

融眾集團主要就六種產品：(1)消費品；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及嫁娶活動；(5)全新及二手汽車；及(6)全新及二手物業，向個別人士提供貸款擔保服務。消費品之最高擔保期為兩年，而汽車擔保期一般最高為兩年，物業擔保期則為五至十年。當個別人士決定購置任何產品而須作貸款擔保，則貸款人(包括銀行

董事會函件

及持牌財務機構)及／或產品之賣方將一般會要求借款人提供足夠之抵押品及／或合適之擔保作為償還貸款。融眾集團將向該等借款人及／或賣方提供擔保，並向個別人士收取擔保費用，擔保費用一般為參照貸款金額釐訂之固定年利率。費用須視乎產品種類而定。倘貸款獲銀行及／或產品之賣方成功批核，則融眾集團亦可能向銀行及／或賣方收取回佣。融眾集團就汽車及物業所提供之擔保乃由有關資產之押記作抵押，而大部分消費品之擔保則為無抵押。根據融眾集團之管理層所指，由於批核過程嚴謹，因此過往兩個財政年度之欠債率一般維持於融眾集團提供之擔保總額1%以下之水平。此外，由於消費品之貸款額有限，因此個別人士拖欠貸款之比率亦相對為低。

融眾集團已與中國多家國家級銀行組成策略聯盟。

融眾集團目前旨在繼續拓展中國市場。據管理層所述，融眾集團計劃於二零零四年第二季成立兩家額外營運公司上海融眾及杭州融眾，並於二零零四年年底以前進一步拓展其於華北地區如濟南及北京之市場覆蓋。

下表載列五家融眾公司按中國會計準則編製之綜合未經審核管理賬目(不包括於二零零四年二月成立之成都業務)，以供參照：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	2,838	(2,471)
除稅後溢利／(虧損)	1,536	(2,471)
資產淨值	50,342	18,806

本集團之業務回顧

本集團主要在香港和中國經營物業投資及其他投資業務。於截至二零零三年三月三十一日止年度內，本集團之營業額主要來自其位於香港九龍彌敦道745-747號物業金都商場之租金收入。金都商場之全部總樓面面積均近全數租出。

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額約71,962,000港元，主要因重估投資物業虧絀及就其他投資作減值準備所致。

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產淨值約為135,491,000港元，而現金及銀行結存約為13,102,000港元。

南京國際商城之資料

於二零零三年十二月三日，本公司宣佈以代價91,000,000港元收購南京國際商城25%股本權益，其中90,000,000港元已以現金支付，而其中1,000,000港元已透過發行5,000,000股新股份支付。該項收購已於二零零四年二月二十七日完成。

南京國際商城為於一九九二年十二月四日在中國註冊成立之中外合資企業，其註冊資本為10,000,000美元。於最後實際可行日期，南京國際商城之25%由本公司之全資附屬公司Sino Dynasty Investments Limited擁有，25%由銳領置業投資有限公司(由黃先生一名家族成員實益擁有51%及由黃太實益擁有49%之公司)擁有，48%則由Bateson Investment Limited(前稱Y&W Holdings Limited)擁有，而餘下2%則由珠海經濟特區南華有限公司擁有。

南京國際商城之主要資產為於南京國際之約67%股本權益，南京國際為於中國註冊成立之股份有限公司，主要於中國南京從事物業發展。南京國際之繳足註冊資本為人民幣371,237,500元(相等於約350,224,000港元)，分為371,237,500股每股面值人民幣1.00元之股份。南京國際一直於中國南京發展物業項目，如南京國際廣場，該項目位於中國南京鼓樓區中央門街道童家巷(北)、中央路(西)，地盤面積約35,422平方米。南京項目之土地使用權由一九九三年十月十九日起至二零四三年十月十八日止為期50年。南京國際已正式支付南京項目之地價。

南京項目預計分為兩期發展。南京項目第一期現正興建中，預期於二零零六年完成，將包括一個購物商場、酒店、服務式公寓、住宅單位及辦公室大樓，總樓面面積約228,000平方米。南京項目第二期仍在規劃階段，預計興建一幢71層高商業大廈，總樓面面積約183,000平方米，將包括興建一幢酒店、服務式公寓及辦公室大樓。

董事會函件

據南京國際之管理層表示，南京項目第一期之總投資成本估計約人民幣1,473,500,000元(相等於約1,390,094,000港元)，於買賣協議日期，已支付其中約人民幣357,910,000元(相等於約337,651,000港元)，而約人民幣1,115,590,000元(相等於約1,052,443,000港元)餘款預期將由南京國際商城認購新南京國際股份所產生之所得款項、預售南京項目第一期單位之銷售款項以及南京國際安排之外部融資撥款支付。南京項目第二期現處於規劃階段，南京國際之管理層估計，南京項目第二期之總投資額將約為人民幣1,500,000,000元(相等於約1,415,094,000港元)，預期主要以銷售第一期單位將產生之銷售款項支付，及倘有需要，亦會以南京國際安排之外部融資撥款支付。

南京國際之管理層表示，南京國際已注資配發100,000,000股新南京國際股份所得之約人民幣160,000,000元(相等於約150,943,000港元)。此外，南京國際之管理層預料南京項目第一期將於二零零四年下半年開始預售，預售單位所得之銷售款項將會用作支付南京項目第一期工程其餘部份之開發費用。南京國際之管理層亦表示，南京國際將會向外尋求融資，以應付任何資金不足之情況，目前正與中國及香港多家銀行洽商有期貸款／銀行信貸，以應付南京國際於二零零四年及二零零五年為支付物業發展費用之資金需求。基於尋求外部融資作為物業發展項目之部份資金來源乃一般做法，董事相信南京國際於短期內可取得有期貸款／銀行信貸。倘預售單位所得款項以及向外融資不足用於南京項目，則南京國際將會考慮其他融資途徑，包括但不限於增發股本。因此，董事認為南京國際將可取得足夠資金完成南京項目。

南京國際以南京項目第一期地盤面積其中約2,850.4平方米之土地使用權作抵押，向另一貸款銀行借取另一項為數人民幣12,000,000元之貸款，該貸款於二零零三年十月十四日已到期，南京國際與該貸款銀行達成協議，將貸款清償日期延至二零零四年八月十三日。南京國際之管理層擬於到期日或之前清償該貸款。

GOBI FUND, INC之資料

於二零零三年十二月十五日，董事會宣佈，本公司之全資附屬公司Dragon Express Investments Limited於二零零三年十二月十一日與Gobi Fund, Inc. (「Gobi Fund」)及Gobi Partners, Inc. (「Gobi Partners」)訂立認購協議，據此，Dragon Express Investments Limited同意認購Gobi Fund之12個單位，總代價為6,000,000美元(相等於約46,800,000港元)。

Gobi Fund乃為創業基金，專注於中國數碼媒體行業(如電訊、互聯網及廣播)的早期投資。Gobi Fund主要在中國作出私人協議下之股本及股本相關投資，以於數碼媒體環節，如建立內容、交付、存取以及應用方面開發及／或應用新技術。Gobi Fund之目標資本額為75,000,000美元(相等於約585,000,000港元)，分為150個單位。

首輪30,000,000美元(相等於約234,000,000港元)之認購額已獲悉數認購，而首次分期付款(佔總認購金額之25%，即7,500,000美元(相等於約58,500,000港元))已於二零零四年一月五日或前後悉數支付。第二輪45,000,000美元(相等於約351,000,000港元)餘額之認購預期於二零零四年六月三十日或之前完成。倘發生認購不足之情況，Gobi Fund仍會如常運作，其投資組合則會因應屆時可供動用之資金而作出調整。

於最後實際可行日期，Gobi Fund之第二輪認購尚未完成。

Gobi Fund之策略認購人包括NTT DoCoMo, Inc.、IBM World Trade Corporation、Dragon Express Investments Limited及Gobi Partners。

Gobi Fund乃由Gobi Partners主辦及管理，Gobi Partners之行政人員先前為受僱於一間以美國為基地之創業資金公司(其於二零零二年六月管理下之資金超逾200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元))，專注於中國之數碼媒體商機。Gobi Partners之管理層隊伍由來自多方面的專業人士組成，於亞洲及美國之投資銀行、創業資金、基金管理及數碼媒體業方面擁有豐富經驗。目前Gobi Fund是受Gobi Partners管理之唯一基金。

Gobi Fund亦由中國清華大學之創業基金部Tsinghua Venture Capital Co., Ltd.共同協辦。透過此項策略聯盟，Gobi Fund將可利用清華大學之廣大網絡、交易流程及資源。Tsinghua Venture Capital Co., Ltd.將不會對Gobi Fund作出任何資本投資。Gobi Partners與Tsinghua Venture Capital Co., Ltd.及彼等各自之股東與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及／或彼等各自之聯繫人概無關連。

本集團之財政及業務前景

位處香港九龍旺角、市場地位穩固之金都商場繼續錄得令人滿意之收益。展望將來，金都商場之租用率仍會維持於高水平。與此同時，董事會將會繼續尋找具盈利潛力之投資機會，從而廣闊收入來源及發展現有業務。董事會將會特別把重點放在中港兩地(i)收入穩定、可提供淨現金流量或從事入行障礙較大行業之公司，或(ii)從事增長迅速行業之公司。董事會之最終目標是以集團資源為本公司創造最大價值。

訂立協議之理由及利益

本集團主要於香港及中國從事物業投資及其他投資。如截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告所述，隨著香港經濟及投資環境復甦，加上中國經濟持續蓬勃，董事會認為現時為本集團尋求將業務多元化之良機。

董事認為，訂立認購協議為本集團作為打進中國貸款擔保行業之策略。董事相信，中國之貸款擔保行業前景樂觀且具增長潛力。董事認為，擔保服務業有助銀行及財務機構分散風險及促進批授貸款，連同銀行及證券業，對中國之財務體系相當重要。然而，相對於銀行及證券業，中國之擔保服務業仍未開發。由於中國之財務市場將繼續發展，董事認為，擔保服務業最終將發展為不可或缺之行業，因此，董事對於融眾集團之發展前景相當樂觀。尤其為融眾集團致力提供消費品貸款擔保服務。由於中國之生活水平不斷提升，人均收入水平亦繼續增加，因此預期中國之消費水平將有大幅增長，故訂立認購協議為本集團締造良機，以把握市場之增長潛力。因此董事認為，訂立協議對本集團有利，且符合股東之整體利益。

認購協議項下之認購所得款項擬用作拓展融眾BVI之業務，包括但不限於行使根據管理協議將予授出之選擇權，收購五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之權益。

董事會函件

董事認為，經考慮融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利、於融眾BVI之董事會控制權及銳領根據選擇權協議向Perfect Honour授出之認購選擇權後，本集團所支付認購協議項下之認購代價之預測市盈率为融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之平均保證備考溢利約11.0962倍，乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

此外，於完成認購協議後，融眾BVI將成立管理公司以便分別與五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾簽訂管理協議。訂立管理協議將可讓管理公司享有(i)管理五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經濟利益(將不超過本函件「管理協議－持續關連交易」一節「管理協議之主要條款」一段列明之管理協議建議上限)；及(ii)倘融眾BVI行使根據管理協議授出之認購選擇權，則收購五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾股本權益之權利。故此，董事認為訂立管理協議就本公司及股東整體而言乃公平合理。

訂立選擇權協議乃保障本集團免受投資於融眾BVI可能出現不可預見之下跌或風險所影響。董事認為，選擇權協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

根據可兌換票據認購協議而發行可兌換票據之所得款項，乃為本集團根據認購協議進行認購而提供資金。董事認為，可兌換票據之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

可兌換票據認購協議毋須待認購協議及／或選擇權協議之條件達成，仍可作實。倘認購協議不獲獨立股東批准，而可兌換票據認購協議則獲獨立股東批准，董事計劃將發行可兌換票據之所得款項淨額作本集團日後投資之用。董事確認，除本通函所披露者外，本公司目前並無進行任何收購磋商。

獨立董事委員會

獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，就交易協議、股東協議及管理協議之條款及條件(包括上限)向獨立股東提供意見。

文略已獲委任為獨立財務顧問，就上述各項向獨立董事委員會提供意見，其函件載於本通函「文略之函件」一節。

股東特別大會

銳領由董事黃先生之一名家族成員及黃先生之配偶黃太分別實益擁有51%及49%，故根據上市規則，銳領為黃先生之聯繫人。因此，根據舊上市規則，訂立可兌換票據認購協議及選擇權協議將構成本公司之關連交易。本公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求批准可兌換票據認購協議及選擇權協議。由於認購協議項下之代價總值超過本集團之綜合有形資產淨值之50%，因此根據舊上市規則，訂立認購協議構成本公司一項主要交易，而認購協議須待可兌換票據認購協議及選擇權協議落實始能作實，故認購協議亦須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

黃先生及其聯繫人不得就交易協議而提呈之決議案投票。

本公司謹訂於二零零四年六月二日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第145頁至第148頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，謹請依照隨附代表委任表格印有之指示盡快填妥表格，並於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前將表格交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

投票表決程序

於最後實際可行日期，黃先生及其聯繫人（為本公司之關連人士）擁有本公司已發行股本約29.91%。鑑於黃先生及其聯繫人於交易協議所載交易之權益，黃先生及其聯繫人於股東特別大會上將不得就交易協議而提呈之決議案投票。於股東特別大會上有關交易協議作出之表決將以投票方式進行，而有關結果將於股東特別大會後公佈。

根據本公司之章程細則，下列人士可要求投票表決：

- (a) 主席；
- (b) 不少於三名親身出席之股東或代表；
- (c) 代表有權在會上投票之全部股東之中不少於十分之一投票權之一名或多名親身出席之股東或代表；或
- (d) 持有獲授予權利可於會上投票之股份之一名或多名親身出席之股東或代表，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額之十分之一。

主席將要求於股東特別大會上以投票方式表決，並將由香港中央證券登記有限公司監票。

推薦意見

務請閣下垂注載於第32頁之獨立董事委員會函件，其中載有其就交易協議、股東協議及管理協議之條款及條件（包括上限）向獨立股東提供意見，以及載於本通函第33頁至第59頁文略之意見函件，當中載有其向獨立董事委員會提供之意見。獨立股東在決定如何於股東特別大會投票前，務請細閱上述函件。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東及優先股持有人 台照

承董事會命
金榜集團控股有限公司
公司秘書
李生
謹啟

二零零四年五月十四日



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED
金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

註冊及主要辦事處：
香港
金鐘道89號
力寶中心第1座
39樓3902A室

敬啟者：

主要及關連交易

根據交易協議、股東協議及管理協議(包括上限)所述之交易，吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就交易協議、股東協議及管理協議所述之交易向獨立股東提供意見。根據交易協議、股東協議及管理協議所述之交易之詳情載於日期為二零零四年五月十四日致股東之通函(「通函」)內董事會函件中，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件內所用詞彙與通函中所定義者具有相同涵義。

敬請閣下垂注刊載於通函第7頁至第31頁之董事會函件，以及刊載第33頁至第59頁文略之意見函件。經考慮並與文略商討其意見函件及其考慮之各主要因素及理由，以及其對交易協議、股東協議及管理協議(包括上限)所述之交易之推薦意見後，吾等認同文略之意見，並建議獨立股東批准交易協議、股東協議及管理協議(包括上限)所述之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
馬豪輝 張小舒
謹啟

二零零四年五月十四日

以下為文略就交易協議、股東協議及管理協議所編製以供本通函轉載之函件全文：



文略融資有限公司

香港

德輔道中173號

南豐大廈505室

敬啟者：

主要及關連交易

吾等根據吾等獲委任就交易協議、股東協議及管理協議向獨立董事委員會提供意見。交易協議、股東協議及管理協議之詳情載於 貴公司二零零四年五月十四日刊發之通函（「通函」）內所載之董事會函件（「董事會函件」），本函件亦為通函一部份。除非文義另有所指，本函件所採用詞語與通函所採用者具相同涵義。

銳領由董事黃先生之一名家族成員及黃先生之配偶黃太分別實益擁有51%及49%，故根據上市規則銳領為黃先生之聯繫人。因此，根據舊上市規則訂立可兌換票據認購協議及選擇權協議構成 貴公司之關連交易。 貴公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求批准可兌換票據認購協議及選擇權協議。由於認購協議項下之代價總值超過 貴集團之綜合有形資產淨值之50%，因此根據舊上市規則，訂立認購協議構成 貴公司一項主要交易。認購協議須待獨立股東於股東特別大會上批准可兌換票據認購協議及選擇權協議後始能作實，故認購協議亦須獲獨立股東於股東特別大會上批准，而黃先生及其聯繫人將須就批准上述事項而放棄投票。

於達致吾等之意見時，吾等倚賴通函內所載之聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層提供之資料及陳述。吾等已假設通函內所載或提述以及董事或 貴公司管理層提供（並對其負完全責任）之所有資料、陳述及意見於作出之時為真實無誤，且於通函寄發之日仍將繼續為真實無誤。

吾等認為吾等獲取充份資料，足以形成吾等作出意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，吾等亦無知悉有任何事實或情況導致吾等所獲取之資料、陳述及意見失實、不準確或具誤導性。經作出所有合理查詢後，董事已進一步確認，據彼等所知及所信，彼等相信通函中並無遺漏任何事實或陳述，致使通函（包括本函件）具誤導性。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供之資料進行獨立核證，亦無就 貴公司之業務及事務進行獨立調查。

主要考慮因素

在就交易協議、股東協議及管理協議向獨立董事委員會提出建議之前，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(A) 認購協議

1. 訂立認購協議之背景資料及理由

貴集團主要在香港和中國經營物業投資及其他投資業務。於截至二零零三年三月三十一日止年度內， 貴集團之營業額主要來自其位於香港九龍彌敦道745-747號物業金都商場之租金收入。金都商場之全部總樓面面積均近全數租出。

截至二零零三年三月三十一日止年度， 貴集團錄得股東應佔虧損淨額約71,962,000港元，主要因重估投資物業虧絀及就其他投資作減值準備所致。於二零零三年三月三十一日， 貴集團之經審核及重列綜合有形資產淨值約為133,020,000港元，而現金及銀行結存約為13,100,000港元。

誠如截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告所述，隨著香港經濟及投資環境復甦，加上中國經濟持續蓬勃，董事會認為現時為 貴集團尋求將業務多元化之良機。董事會將會特別把重點放在中港兩地(i)收入穩定、可提供淨現金流量或從事入行障礙較大行業之公司，或(ii)從事增長迅速行業之公司。董事會之最終目標是以 貴集團資源為 貴公司創造最大價值。

於二零零四年三月十九日(i) 貴公司之全資附屬公司Perfect Honour與謝先生、程女士及融眾BVI訂立認購協議(經日期為二零零四年三月三十日之補充協議所補充)。根據認購協議，Perfect Honour、謝先生及程女士同意分別以現金代價人民幣62,000,000元、人民幣32,353,841.25元及人民幣29,646,158.75元(相等於約58,490,000港元、30,520,000港元及27,970,000港元)認購融眾BVI 3,725股新股份、3,274股新股份及3,000股新股份。於認購協議完成後，融眾BVI將分別由Perfect Honour、謝先生及程女士擁有37.25%、32.75%及30.00%。

完成認購協議之其中一項先決條件為融眾BVI將進行重組，據此，融眾BVI將訂立股東協議，並將成立管理公司，以便與現時由謝先生控制之五家融眾公司及將於二零零四年第二季成立並由謝先生控制之上海融眾及杭州融眾訂立管理協議。有關重組詳情載於董事會函件。

融眾BVI為投資控股公司，於二零零四年三月三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。融眾BVI自其註冊成立以來並無任何資產或業務活動。此外，除訂立管理協議後將授予融眾BVI之認購選擇權外，融眾BVI現時並無擁有任何或與融眾集團有關之股權。於最後實際可行日期，融眾BVI由謝先生全資擁有。謝先生及程女士已保證融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額將不會少於人民幣30,000,000元。

融眾集團於二零零一年成立，主要於中國與銀行合作提供貸款擔保服務。融眾集團現時包括五家融眾公司，全部由謝先生控制，其業務分別位於武漢、廣州、重慶、長沙及成都。於二零零三年十二月三十一日，融眾集團聘用約550名員工。

管理公司將予成立，並將不會於五家融眾公司擁有任何股權，故五家融眾公司之損益表或資產負債表概不會綜合於管理公司之賬目內。簽訂管理協議將可讓管理公司享有(i)管理五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經濟效益；及(ii)倘融眾BVI行使根據管理協議將予授出之認購選擇權，則收購五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾股本權益之權利。董事現無意行使認購選擇權。

融眾集團主要就六種產品：(1)消費品；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及嫁娶活動；(5)全新及二手汽車；及(6)全新及二手物業，於五個城市向個別人士提供貸款擔保服務。據 貴公司管理層所告知，貸款擔保服務總額中約68%乃有關消費品，當中約73.53%為流動電話及個人電腦。換言之，流動電話及個人電腦佔貸款擔保服務收入總額約50%。消費品及汽車之最高擔保期為兩年，物業擔保期則為五至十年。

當個別人士決定購置任何產品而須作貸款擔保，則貸款人(包括銀行及持牌財務機構)及／或產品之賣方將一般會要求借款人提供足夠之抵押品及／或合適之擔保作為償還貸款。融眾集團將向該等借款人及／或賣方提供擔保，並向個別人士收取擔保費用，擔保費用一般為參照貸款金額釐訂之每年固定利率。擔保費須視乎產品種類而定。倘貸款獲銀行及／或產品之賣方成功批核，則融眾集團亦可能向銀行及／或賣方收取回佣。融眾集團就汽車及物業所提供之擔保乃由有關資產之押記作抵押，而大部分消費品之擔保則為無抵押。根據融眾集團之管理層所指，由於批核過程嚴謹，因此過往兩個財政年度之欠債率一般維持於融眾集團提供之擔保總額1%以下之水平。此外，由於消費品之貸款額有限，因此個別人士拖欠貸款之比率亦相對為低。

融眾集團已與中國多家國家級銀行組成策略聯盟。融眾集團目前旨在繼續拓展中國市場。據管理層所述，融眾集團計劃於二零零四年第二季成立兩家額外營運公司上海融眾及杭州融眾，並於二零零四年年底以前進一步拓展其於華北地區如濟南及北京之市場覆蓋。

下表載列五家融眾公司按中國會計準則編製之綜合未經審核管理賬目（不包括於二零零四年二月成立之成都業務），僅供參照：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）	2,838	(2,471)
除稅後溢利／（虧損）	1,536	(2,471)
資產淨值	50,342	18,806

董事認為，訂立認購協議為 貴集團作為打進中國貸款擔保行業之策略。董事相信，中國之貸款擔保行業前景樂觀且具增長潛力。由於謝先生及程女士保證融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額將不少於人民幣30,000,000元，董事現無意行使五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾股東將予授出之認購選擇權。董事認為，擔保服務業有助銀行及財務機構分散風險及促進批授貸款，連同銀行及證券業，對中國之財務體系相當重要。然而，相對於銀行及證券業，中國之擔保服務業仍未開發。由於中國之財務市場將繼續發展，董事認為，擔保服務業最終將發展為不可或缺之行業，因此，董事對於融眾集團之發展前景相當樂觀。尤其為融眾集團致力提供消費品貸款擔保服務。由於中國之生活水平不斷提升，人均收入水平亦繼續增加，因此預期中國之消費水平將有大幅增長，故訂立認購協議為 貴集團締造良機，以把握市場之增長潛力。因此董事認為，訂立協議對 貴集團有利，且符合股東之整體利益。

認購協議項下之認購所得款項擬用作拓展融眾BVI之業務，包括但不限於行使根據管理協議將予出之選擇權，收購五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之權益。此外，Perfect Honour將提供高達人民幣138,000,000元（相等於約130,190,000港元）之股東貸款予融眾BVI，如必要及合適時，將用作五家融眾、上海融眾、杭州融眾及其他融眾公司（如有）之營運資金及／或收購之用。

中國市場之貸款擔保服務屬新興及未成熟，故未能取得可資比較貸款擔保服務供應商之表現。此外，由於融眾集團主要在中國就消費品（如流動電話及個人電腦）向個別人士提供貸款擔保服務，故吾等選擇審閱該等消費品在中國之經濟狀況及市場潛力，詳情如下。

融眾BVI從事之中國消費業增長，一般以中國經濟之增長趨勢及有關人口之多少及購買力所反映。根據中國國家統計局刊發之二零零三年國民經濟和社會發展統計公報，中國人口在過往十年不斷增長。中國人口於二零零三年達12.9億，而都市化比率則由一九九二年約27.5%急升至二零零三年約40.53%。隨著都市化比率於過往十年之增長，預期中國消費業日後之發展將具有龐大增長空間。過往十年，中國乃全球其中一個增長最迅速之經濟體系。國內生產總值由一九九二年約人民幣27,000億元增加至二零零三年約人民幣117,000億元，複合年增長率約14.3%。

除上述中國一般經濟增長外，據國際電信聯盟刊發之二零零三年世界電信發展報告預測，中國流動電話用戶由二零零一年至二零零四年間將增加約100%。流動電話數目則增至二零零二年每100人擁有16.09部流動電話，即一九九七年至二零零二年之複合年增長率約為73.3%。國際電信聯盟於二零零三年十二月發表之World Telecommunication Indicators亦顯示，美國、日本及若干歐洲國家之流動電話滲透率為每100人擁有48.8部至93.9部流動電話，反映隨著中國經濟增長，中國流動電話市場之增長潛力十分優厚。

中國個人電腦市場在近年亦錄得持續增長。根據中國統計年鑑2003所載，一九九七年至二零零二年之複合年增長率約為51.3%，由每100個家庭擁有2.60部個人電腦增至每100個家庭擁有20.63部個人電腦。根據國際電信聯盟刊發之二零零三年世界電信發展報告，在已開發國家之個人電腦滲透率為每100個家庭擁有36.2部個人電腦。此等數字並無反映因每三至四年以新個人電腦置換舊個人電腦所引發之貸款擔保業務市場潛力。

經考慮中國整體經濟增長之樂觀前景，尤其於中國國家統計局在中國統計年鑑2003所載之中國流動電話及個人電腦市場迅速增長，以及上述國際電信聯盟預測流動電話及個人電腦業之利好增長前景，吾等認為訂立認購協議乃符合 貴公司拓展 貴集團業務至高增長市場之策略，並可擴大其收入基礎及增加其現金流量。據此，吾等認為簽訂認購協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。

II. 認購協議之條款

1. 代價

Perfect Honour就3,725股融眾BVI新股份所支付之代價人民幣62,000,000元(相等於約58,490,000港元)乃經認購協議之各訂約方按公平原則磋商，並參照融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利不少於人民幣30,000,000元，以及聯交所上市金融服務供應商之成交倍數而釐訂，而該代價乃以發行可兌換票據所得款項支付。該代價按融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之平均保證備考溢利37.25%計算約為11.0962倍，較聯交所上市金融服務供應商之市盈率為低。代價之指示性股價賬面比率按融眾BVI之備考賬面淨值37.25%計算約為1.360倍，經計及五家融眾公司於二零零三年十二月三十一日之賬面淨值。除謝先生已同意於訂立管理協議時促使融眾集團向融眾BVI授出認購選擇權外，融眾BVI現時並無擁有任何與融眾BVI有關之股權。

根據認購協議，貴集團有權提名最少三名代表加入融眾BVI董事會，而謝先生及程女士有權合共提名兩名代表加入該董事會。因此，貴集團將可控制融眾BVI之董事會，而於完成認購協議時，融眾BVI將成為貴公司之附屬公司。經認購協議之各訂約方按公平原則磋商後，各訂約方議定Perfect Honour將以較謝先生及程女士所支付每股價格相對為高之價格，認購融眾BVI之新股份，作為其就控制融眾BVI董事會所付之68.5%溢價。董事認為，經計及融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利後，溢價對貴公司及股東整體而言屬公平合理。

2. 代價之調整

根據認購協議（經補充協議所修訂及補充），謝先生及程女士已保證融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額將不少於人民幣30,000,000元。於各訂約方按公平原則磋商後，程女士願意保證融眾BVI之備考溢利以促使認購協議之完成。

倘融眾BVI未能符合上述溢利保證，則謝先生及程女士須共同及個別向Perfect Honour支付按下文所計算之賠償：

$(\text{人民幣}30,000,000\text{元} - \text{融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額}) \times 5.5481 \times 37.25\%$

用於計算賠償之倍數5.5481乃根據Perfect Honour將支付之代價人民幣62,000,000元（相等於約58,490,000港元）除以其應佔截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額人民幣30,000,000元之比例而計算。

謝先生及程女士作出之上述保證反映彼等對融眾BVI日後表現之信心。貴公司將獲得保障，免受融眾BVI於首兩個營運年度之盈利波動

所影響，故有關保證乃符合 貴公司及股東之整體利益。根據認購協議之市盈率計算適用於保證之倍數5.5481倍，就 貴公司之利益而言屬可接受。

吾等已審閱 貴公司管理層所提供融眾集團截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度之業務預測。吾等就預測發表之意見載於下文「管理協議」一節「上限」分節內。

基於上文所述，吾等認為認購協議之條款（經補充協議所修訂及補充）乃公平合理，而訂立上述協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 認購協議之財務影響

於完成認購協議後， 貴集團將控制融眾BVI之董事會。據此，融眾BVI將成為 貴公司間接擁有37.25%之附屬公司，而其業績將綜合計算於 貴集團之財務報表內。認購協議之財務影響概述如下：

1. 有形資產淨值

於完成認購協議後但收購五家融眾公司前，融眾BVI為一家新註冊成立公司，其備考資產淨值相等於根據認購協議所籌集資金總額人民幣124,000,000元。 貴集團於融眾BVI之37.25%股權相等於其在融眾BVI資產淨值所佔權益約人民幣46,190,000元（相等於約43,580,000港元）。故此，Perfect Honour根據認購協議就認購所付之代價人民幣62,000,000元（相等於約58,490,000港元）較融眾BVI之資產淨值溢價約人民幣15,810,000元（相等於約14,920,000元）。該溢價因Perfect Honour以較謝先生及程女士將支付之每股價格相對較高之每股價格認購融眾BVI新股份而產生，將於融眾BVI之財務報表與 貴集團綜合時按相同金額扣減 貴集團之有形資產淨值。此項於綜合 貴集團賬目時扣減有形資產淨值時之款額約14,920,000港元，佔 貴集團於二零零三年三月三十一日之經審核及重列綜合有形資產淨值約133,020,000港元約11.22%。

經計及 (i)上述溢價乃就 貴集團對融眾BVI董事會之控制所支付；及 (ii)融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利將可保障 貴集團，免受融眾BVI於首兩個營運年度之盈利波動所影響，於 貴集團綜合賬目時就有形資產淨值作出之上述扣減對 貴公司及股東整體而言乃公平合理。

2. 盈利

截至二零零三年三月三十一日止年度， 貴集團錄得股東應佔虧損淨額約71,962,000港元，主要因重估投資物業虧絀及就其他投資作減值準備所致。

於完成認購協議後， 貴集團將根據管理協議分佔由管理公司產生之融眾BVI實際盈利37.25%。根據補充協議，謝先生及程女士已保證融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之備考溢利總額將不少於人民幣30,000,000元。然而，管理公司於截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止財政年度向五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾徵收之管理費年度上限分別為5,000,000港元及30,000,000港元。上限設定 貴集團截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度之最高盈利金額。

吾等認為，分佔融眾BVI保證盈利37.25%將可擴大 貴集團之盈利基礎及提升截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之盈利能力，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 營運資金及資本負債

由於融眾BVI之財務報表將於認購協議完成後與 貴集團之財務報表綜合，故 貴集團之營運資金及現金流量狀況將不會有任何變動。

鑑於根據認購協議認購3,725股融眾BVI新股份將以發行可兌換票據支付，其中涉及 貴集團負債狀況之變動，故 貴集團之資本負債比率將如下文「可兌換票據認購協議之財務影響」分節所述之方式變動。

IV. 意見

儘管訂立認購協議將向Perfect Honour配發融眾BVI股本之37.25%，貴集團將有權提名最少三名代表加入融眾BVI董事會，以控制融眾BVI董事會。由於融眾BVI兩個年度之備考溢利總額將獲保證，故董事現無意行使五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾股東將予授出之認購選擇權。

於完成認購協議後，融眾BVI將成為貴公司擁有37.25%之間接附屬公司。分佔融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利為貴公司提供兩年最低回報。分佔之保證備考溢利相等於每年約9.01%之回報或市盈率約11.0962倍，較聯交所上市金融服務供應商之市盈率為低。吾等認為，謝先生及程女士之保證備考溢利準備乃符合貴公司之利益，比較欠缺融眾BVI之資產及業務為有利。

除根據融眾BVI截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利所得回報外，融眾集團於二零零六年及其後產生之持續溢利亦為股東所關注。故此，貴公司及股東在決定是否訂立認購協議時，應考慮融眾集團之業務性質及增長潛力。因此，吾等已詳細分析融眾集團業務之市場潛力。

Perfect Honour將以較謝先生及程女士將支付之每股價格相對較高之每股價格溢價68.5%認購融眾BVI新股份。吾等認為，鑑於已確認商譽及現有業務，以及有關融眾集團營運之資源，溢價乃屬合理。據此，設立融眾BVI業務所需時間已大幅減少。此外，在謝先生管理下，透過組成對融眾BVI業務成功十分重要之策略聯盟，融眾集團與中國多家國內銀行均維持良好關係。融眾BVI在組成該等聯盟方面可節省大量時間及成本。其次，融眾集團現有之550名員工對有關業務擁有豐富經驗，可維持營運效率及業務暢順運作，並且致力於融眾BVI之日後擴充。以上元素將以保證備考溢利、融眾BVI董事會之控制及五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自之股東將予授出之認購選擇權而變現。

向Perfect Honour授出選擇權以要求銳領根據選擇權協議購買Perfect Honour於融眾BVI之所有權益，將進一步保障 貴公司之權益，倘現有投資並未如 貴公司預期般理想， 貴公司可於三年內行使選擇權以取回其所有款項。有關選擇權之詳情載於董事會函件「選擇權協議」一節。

吾等已審閱認購協議、補充協議、業務預測及假設。基於上述事實及分析，吾等認為認購協議乃公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

(B) 重組

完成認購協議之先決條件之一為融眾BVI將進行重組。據此，融眾BVI將於中國武漢成立一家附屬公司管理公司(作為一家全外資擁有企業或根據中國法例之中外合資合營企業，而融眾BVI將擁有其不少於90%權益)以訂立管理協議。謝先生將成立上海融眾及杭州融眾，分別於中國上海及杭州提供貸款擔保服務。

重組之詳情概述如下：

1. 股東協議

Perfect Honour、謝先生、程女士及融眾BVI各自就融眾BVI及其附屬公司訂立股東協議，有關協議之主要條款載於董事會函件「重組」一節「訂立股東協議」分節。

根據股東協議之條款，Perfect Honour將控制融眾BVI董事會，並將按年息率2.5%提供高達人民幣138,000,000元(相等於約130,190,000港元)之股東貸款予融眾BVI以作其業務拓展。謝先生及程女士將毋須向融眾BVI提供股東貸款。董事預期股東貸款將會分期(而非一次性)墊付。股東貸款將用作(1)一般營運資金以促進融眾集團之營運；(2)融眾BVI及管理公司之日後業務擴充；及／或(3)收購五家融眾公司、上海融眾、杭州融眾及其他融眾公司(如有)。五家融眾公司之總註冊股本為人民幣62,000,000元，而上海融眾、杭州融眾及其他融眾公司之註冊股本則尚未釐定。吾等認為股東協議之條款乃公平合理，

而營運資金及／或收購之足夠資金將以股東貸款方式提供。股東貸款之應用將由 貴集團全權控制。當中涉及商業風險，包括有關市場環境不可預見變動、中國政府採納新政策或推行商業運作之不明朗因素。然而，根據下文「選擇權協議」一節所述銳領授出之選擇權， 貴公司乃獲得保障免受商業風險所影響。

股東貸款可由內部資源或外部集資或結合兩者之方式撥付，視乎可動用資金及不同資金來源之成本架構而定。股東貸款之年期及其他條款將於融眾集團制定業務拓展之時間表後釐定。吾等鑑於Perfect Honour於融眾BVI董事會之控制權，故認為僅由Perfect Honour提供股東貸款乃屬公平合理。融眾BVI於完成認購協議後將成為 貴集團擁有37.25%之間接附屬公司。根據融眾BVI之股東貸款及投資決定而墊付之現金均由 貴公司全權控制。然而， 貴公司將需要遵守上市規則之規定，包括但不限於就五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自之股東將予授出之認購選擇權獲行使後，就融眾BVI於日後作出之收購取得股東批准。Perfect Honour可於安排有關貸款前評估未來投資之利益及股東貸款之成本。有關未來投資及股東貸款之決定均由Perfect Honour全權控制。故此， 貴集團之權益在此情況下可受到保障。

根據 貴公司管理層所建議，有關上述股東貸款之資金成本將低於已收取之年利率2.5%。鑑於融眾BVI將由 貴集團控制，故股東貸款之應用將由 貴集團全權控制。此外，融眾BVI因股東貸款資助所拓展之業務產生之財務利益將最終轉讓予 貴集團。基於上文所述，吾等認為按年利率2.5%提供股東貸款就 貴公司而言屬公平合理。

II. 管理協議

1. 訂立管理協議之背景、理由及利益

管理公司將與五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾訂立管理協議。融眾BVI訂立管理協議之理由為進軍中國貸款擔保業務及分佔五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經濟利益。

五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾對有關其業務之若干業務管理及其他支援服務均有所需求。由於管理公司擁有提供有關服務之專業知識，故以一家公司提供有關服務，將較五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自設立一家管理公司更具成本效益。

管理協議將自簽訂管理協議日期起兩年內生效。管理協議之主要條款載於董事會函件「重組」一節「訂立管理協議」分節以及「管理協議－持續關連交易」一節「管理協議之主要條款」分節。

管理協議之個別條款乃經有關訂約方公平磋商後釐定，且向管理公司提供之條款將不遜於向獨立第三方所提供者。基於上文所述，吾等認為管理協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，而管理協議乃按一般商業條款進行，以及符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 認購選擇權

根據管理協議，五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自之股東將向融眾BVI授出認購選擇權，為期十年，據此，融眾BVI可要求該等股東向融眾BVI出售彼等各自於有關公司之股本權益，按彼等各自所佔之註冊股本金額，上限為根據中國法例及法規就有關公司批准之外商投資

額。董事知悉五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之股東均為中國本土居民及 貴集團之獨立第三方。除融眾BVI外，五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾概無其他股東將擁有優先購股權。

倘融眾BVI決定行使五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾各自之股東授出之認購選擇權，就有關收購應付之總金額將為於五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾按比例計算之註冊股本。五家融眾公司之總註冊股本為人民幣62,000,000元，而上海融眾及杭州融眾之註冊股本則尚未釐定。

3. 上 限

誠如董事會函件所述，管理公司於截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止財政年度向五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾徵收之管理費（「管理費」）年度上限各不得超過5,000,000港元及30,000,000港元。

截至二零零五年三月三十一日止年度之上限乃基於(a)五家融眾公司於有關期間全面營運；(b)上海融眾及杭州融眾於二零零四年第二季加入融眾集團；(c)五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之經營規模及範疇增加；及(d)內部預測五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾於有關期間就管理公司提供之服務將向管理公司支付之管理費釐定。

截至二零零六年三月三十一日止年度之上限乃基於(a)融眾集團之全面營運；(b)融眾集團業務規模及範圍之增加；及(c)內部預測融眾集團於有關期間就管理公司提供之服務將向管理公司支付之管理費釐定。

截至二零零五年三月三十一日止年度至截至二零零六年三月三十一日止年度之上限由5,000,000港元大幅增至30,000,000港元。管理公司並無向五家融眾公司徵收任何管理費。貴公司已向吾等提供五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之預測收入及純利，而上限則與預測溢利一致。吾等認為，建議參照五家融眾公司、上海融眾及杭州融眾之預測收入及純利設定上限乃公平合理。於二零零四年四月一日，五家融眾公司中僅有一家全面投入業務運作並產生純利。其他公司則為新成立公司或將予成立，未能於截至二零零五年三月三十一日止年度產生足夠業務營業額及純利。

在建議上限時，董事會已考慮由上海、杭州及中國其他大城市帶動之長江三角洲迅速增長經濟。作為中國主要金融經濟中心，上海對中國國內生產總值帶來重大貢獻。上海乃中國增長最迅速之城市，並為舉辦二零一零年世界博覽會之指定城市，其將進一步提升大都會城市之形象。鑑於上海具備超然之市場地位，董事預期其國內生產總值於日後將繼續增長，並將為短期內成立之上海融眾及杭州融眾提供有利之營商環境。

截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度之上限分別為5,000,000港元及30,000,000港元。

吾等已審閱融眾集團截至二零零三年十二月三十一日之管理賬目，以及貴公司提供融眾集團截至二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止財政年度之業務預測。吾等亦已取得貴公司管理層對往績表現及預測數字連同所作假設之詮釋。預測銷售額乃根據五家融眾公司之表現（尤其是以完善成立之武漢業務作為業務模式）、有關毛利率及各項開支之假設、兩年內簽訂之現有合約及中國城鎮之市場潛力，包括上海及杭州之個別市場環境而釐定。吾等認為，預測乃經審慎周詳考慮後作出。

上限亦使 貴公司與融眾集團股東之權益達致平衡。 貴集團並無向獨立第三方徵收可資比較之管理費。董事確認，管理費將不會少於 貴集團向獨立第三方徵收之管理費(如有)。基於上文所述，吾等認為上限乃合理並符合 貴集團及股東整體之利益。

基於上述條件，尤其 貴公司核數師對管理協議所述有關交易之審閱及確認，吾等認為 貴公司已採取適當措施監管其訂立管理協議，以及保障股東於其中之利益。

III. 意見

基於上文所述，吾等認為股東協議及管理協議所載之條款及條件乃公平合理，而訂立股東協議及管理協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。

(C) 選擇權協議

I. 訂立選擇權協議之背景資料及理由

Perfect Honour於二零零四年三月十九日與銳領訂立選擇權協議，據此，銳領同意由Perfect Honour全權酌情決定向Perfect Honour授出選擇權，以要求銳領購買Perfect Honour於融眾BVI之全部權益，包括其於融眾BVI之3,725股股份以及Perfect Honour墊支予融眾BVI之任何股東貸款，合共人民幣62,000,000元(相等於約58,900,000港元)(相等於Perfect Honour認購融眾BVI 3,725股股份之成本)，以及Perfect Honour墊支予融眾BVI之股東貸款之面值。

由於 貴公司過往從未曾涉足融眾BVI所從事之業務，投資融眾BVI之潛在風險可相等較高。因此，吾等認為訂立選擇權協議將保障 貴集團免受投資於融眾BVI可能出現不可預見之下跌或風險所影響，倘現有投資並未如 貴公司預期般理想，如中國經濟狀況出現逆轉，中國擔保行業被施加不可預見之限制及／或融眾集團之營運欠缺效率， 貴公司可於三年內行使選擇權，

向銳領取回其投資於融眾BVI之所有資金。此外，選擇權賦予 貴公司權力而並無責任，且不會妨礙 貴公司依願進行有關業務。在此情況下， 貴公司毋須行使任何選擇權，仍可受惠於融眾BVI業務所帶來之財務利益。

II. 選擇權協議之條款

Perfect Honour向銳領支付1.00港元之代價，而銳領有條件同意向Perfect Honour授出選擇權，以要求銳領按上文所述購買Perfect Honour於融眾BVI之全部權益。選擇權可由Perfect Honour全權酌情決定於選擇權協議之先決條件獲履行之日起計三年內行使選擇權。 貴公司將就於行使選擇權而出售其於融眾BVI之權益時遵守上市規則之規定。根據先決條件，獨立股東可於股東特別大會上投票贊成或反對批准選擇權協議。由於Perfect Honour及銳領概無權豁免上述選擇權協議之任何條件，因而保障 貴公司及獨立股東之權益。

董事認為，選擇權協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

鑑於 貴公司僅須就選擇權之授出支付1.00港元之象徵代價，吾等認為有關代價符合 貴公司利益。此外，吾等認為由Perfect Honour全權酌情決定之三年選擇權行使期給予 貴公司充足時間熟悉融眾BVI之業務及審閱其日後前景，並令 貴公司在決定繼續或撤離有關業務時更具彈性。有鑑於此，吾等相信本段所述選擇權協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 選擇權協議之財務影響

待根據選擇權協議行使選擇權後， 貴集團將不再於融眾BVI持有任何

股權，而融眾BVI將不再為 貴公司之附屬公司， 貴集團將因此不會將融眾BVI之任何業績計入其財務報表內。選擇權協議之財務影響概述如下：

1. 有形資產淨值

完成上文「認購協議之財務影響」一節所述之認購協議後，資產淨值之前所作扣減約14,920,000港元將予對銷。因此， 貴集團之綜合有形資產淨值於行使選擇權後將增加約14,920,000港元。

2. 盈利

於行使選擇權前，融眾BVI之盈虧將綜合計入 貴集團之財務報表內。於行使選擇權後， 貴集團將不再將融眾BVI之任何其他盈虧計入其綜合財務報表內。

3. 營運資金及資本負債

融眾BVI所產生之現金流量將於下個財政期間綜合計入 貴集團之財務報表內。除任何現金流量於行使選擇權後以相反方式入賬外， 貴集團之營運資金及現金流量狀況於行使選擇權後將無任何變動。

融眾BVI之盈虧及借貸淨額將於下個財政期間綜合計入 貴集團之財務報表內。除任何盈虧及借貸淨額於行使選擇權後以相反方式入賬外， 貴集團之資本負債比率於行使選擇權後將維持與未履行認購協議前相同。於行使選擇權後， 貴集團之現有資本及負債狀況將不會產生任何變動。

IV. 意見

鑑於選擇權之靈活性及選擇權所提供之保障，將可避免 貴公司投資於融眾BVI須承擔不利風險，因此吾等認為選擇權協議符合 貴公司及股東之整體利益。在三年期內，行使選擇權或放棄行使權將須取得股東批准。

(D) 可兌換票據認購協議

I. 訂立可兌換票據認購協議之背景資料及理由

貴公司於二零零四年三月十九日與銳領訂立可兌換票據認購協議，據此，銳領同意認購(或促使其代名人認購)可兌換票據，代價為70,000,000港元。根據可兌換票據認購協議發行可兌換票據之所得款項，乃為根據認購協議認購融眾BVI 3,725股新股份提供資金。董事認為，可兌換票據之條款對貴公司及股東整體而言乃公平合理。

可兌換票據認購協毋須待認購協議及／或選擇權協議之條件達成，仍可作實。倘認購協議不獲獨立股東批准，惟可兌換票據認購協議獲獨立股東批准，董事計劃將發行可兌換票據之所得款項淨額用作貴集團日後投資之用。董事確認，除通函所披露者外，貴公司於最後實際可行日期並無與任何人士進行任何收購磋商。

II. 可兌換票據認購協議之條款

可兌換票據之主要條款乃由貴公司及銳領按公平磋商原則而釐訂，並載於董事會函件「可兌換票據認購協議」一節中「可兌換票據之條款」分節。

1. 利率

由於可兌換票據並不付息，與其他外借債務融資相比，貴公司省卻支付利息之款項。有鑑於此，吾等認為可兌換票據符合貴公司及股東之整體利益。

2. 兌換價

每股股份之兌換價為0.170港元(可予調整)乃透過公平磋商原則而釐訂，較(i)於二零零四年三月十九日(即緊接訂立可兌換票據認購協議之日前最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股股份0.176港元折讓

文 略 之 函 件

約3.41%；及(ii)截至二零零四年三月十九日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價約0.173港元折讓約1.73%。董事認為兌換價對 貴公司及股東整體而言，屬公平合理。

於評估可兌換票據兌換價是否公平合理時，主要著重價格過往表現及股份流動性。吾等已審閱股份自二零零三年四月起之平均每日收市價及平均每日交投量變動如下：

	平均每日 交投量 (股)	已發行 股份總數	估已發行			
			股份總數 百分比	平均每日 收市價 (港元)	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)
二零零三年						
四月	1,559,350	3,314,880,000	0.047%	0.121	0.132	0.114
五月	966,550	3,314,880,000	0.029%	0.119	0.128	0.112
六月	1,183,167 x 18/ (附註1)	3,314,880,000/ 331,488,000	0.032%	0.122	0.126	0.120
七月	35,955	331,488,000	0.011%	0.119	0.122	0.116
八月	58,869	331,488,000	0.018%	0.117	0.119	0.114
九月	383,058	331,488,000	0.116%	0.129	0.148	0.118
十月	1,423,949	331,488,000	0.430%	0.163	0.184	0.131
十一月	2,102,324	331,488,000	0.634%	0.167	0.230	0.134
十二月	1,715,089 x 14/ (附註2)	331,488,000/ 1,657,440,000	0.667%	0.193	0.255	0.150
二零零四年						
一月	10,503,568	1,657,440,000	0.634%	0.183	0.245	0.165
二月	7,077,389	1,657,440,000	0.427%	0.168	0.195	0.145
三月(附註3)	2,648,551	1,662,440,000	0.159%	0.177	0.185	0.170
四月	1,097,622	1,662,440,000	0.066%	0.162	0.180	0.145
五月(截至及 包括最後 實際可行日期)	680,556	1,662,440,000	0.041%	0.147	0.154	0.134

附註1：於二零零三年六月二十七日進行股份合併。於二零零三年六月，於十八個交易日中共有3,314,880,000股已發行股份及於兩個交易日中共有331,488,000股已發行合併股份。

附註2：於二零零三年十二月二十三日發行供股股份。於二零零三年十二月，於十四個交易日中共有331,488,000股已發行股份及於四個交易日中共有1,657,440,000股已發行股份或供股股份。

附註3：於二零零四年二月二十七日發行新股份。

於二零零三年四月一日至二零零四年三月十九日（即緊接訂立可兌換票據認購協議之日前最後一個交易日）止期間（「有關期間」），除暫停交易之日子外，聯交所記錄共有234個交易日。於有關期間之每日交投量介乎零股至36,341,250股股份，相等於已發行股份總數之0%至約2.19%，而於有關期間每日計算之每月平均交投量則佔已發行股份總數約0.011%至0.667%不等。有鑑於此，吾等認為股份過往之交易流動性不足。

假設可兌換票據獲悉數兌換，411,764,705股已兌換股份（有關詳情載於下文「股權攤薄」分節），即於有關期間之每日最高交投量36,341,250股股份之11.33倍。

文 略 之 函 件

下表概述 貴公司之每股股份價格及可兌換票據兌換價之溢價／(折讓)：

日期／期間	股份於有關 期間之收市價／ 平均收市價 (港元)	每股股份 兌換價0.17港元 對股份價格之 溢價／(折讓)
於最後實際可行日期	0.15	13.33%
二零零四年三月十九日	0.176	(3.41)%
截至二零零四年三月十九日 (包括該日)止最後五個交易日	0.173	(1.73)%
截至二零零四年三月十九日 (包括該日)止最後十個交易日	0.176	(3.41)%
截至二零零四年三月十九日 (包括該日)止一個月期間	0.178	(4.49)%
截至二零零四年三月十九日 (包括該日)止三個月期間	0.178	(4.49)%
截至二零零四年三月十九日 (包括該日)止六個月期間	0.173	(1.73)%
由二零零三年四月一日至 二零零四年三月十九日 (包括該日)	0.146	16.44%

兌換價較截至二零零四年三月十九日(包括該日)止六個月期間之股份平均收市價輕微折讓，介乎約1.73%至4.49%，而有關期間之股份平均收市價則溢價約16.44%。

由於股份過往交易流動性不足，吾等認為可兌換票據於截至二零零四年三月十九日(包括該日)止之最後五日、最後十日、最後一個月、最後三個月及最後六個月期間較股份市價輕微折讓，以補償可兌換票據無利息派付，乃屬合理。

文 略 之 函 件

可兌換票據於二零零三年四月一日至二零零四年三月十九日(包括該日)止期間較股份市價溢價16.44%。吾等認為，該16.44%之溢價乃主要由於數據於二零零三年四月一日至二零零三年九月十九日止期間相對較低及停滯，因此吾等認為兌換價屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之利益。

3. 股權攤薄

假設可兌換票據按兌換價每股股份0.17港元悉數兌換計算， 貴公司將發行411,764,705股已兌換股份，佔(i) 貴公司現有已發行股本約24.77%；及(ii)經發行已兌換股份擴大後 貴公司已發行股本約19.85%。

下表載列於兌換可兌換票據後 貴公司之股權架構變動：

	現有股權架構		假設悉數兌換 可兌換票據	
	股份	%	股份	%
Allied Luck Trading Limited (附註1)	497,232,000	29.91	497,232,000	23.97
Ace Solomon Investments Limited (附註2)	338,888,343	20.39	338,888,343	16.34
Canasia Profits Corporation (附註3)	133,701,300	8.04	133,701,300	6.45
Sparkle Power Technology Limited (附註4)	65,881,800	3.96	65,881,800	3.18
銳領	—	—	411,764,705	19.85
小計	1,035,703,443	62.30	1,447,468,148	69.79
公眾人士	626,736,557	37.70	626,736,557	30.21
總計	<u>1,662,440,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,074,204,705</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 黃先生擁有Allied Luck Trading Limited 50%權益，而餘下50%權益則由黃太太擁有。
2. 黃先生、紀華士先生及樂家宜女士(均為執行董事)分別擁有Ace Solomon Investments Limited 11%、46%及43%權益。

3. Canasia Profits Corporation由董事紀華士先生全資擁有。
4. 樂家宜女士及高寶明先生(均為董事)各擁有Sparkle Power Technology Limited 50%權益。

如上文所述，可兌換票據獲悉數兌換後，獨立股東於 貴公司之股權將由約37.7%減少至約30.21%，攤薄影響約7.49%。吾等認為，有關攤薄影響對獨立股東而言為可接受。

獨立股東應注意，倘銳領悉數兌換可兌換票據，使銳領及與其一致行動人士合共增至持有 貴公司投票權30%或以上，或銳領及與其一致行動人士合共持有 貴公司30%至50%之投票權，則超過2%自由增購權，銳領及與其一致行動人士須根據收購守則第26條對 貴公司之證券作出全面收購(由銳領及與其一致行動人士持有者除外)。於此情況下，銳領及與其一致行動人士將提出全面收購或任何其他合適之行動以全面遵守收購守則。

III. 可兌換票據認購協議之財務影響

1. 有形資產淨值

貴集團根據可兌換票據計算之資產淨值之改善，乃視乎於到期日前兌換為已兌換股份之可兌換票據數目而定，惟最高以70,000,000港元為限。倘銳領並無根據可兌換票據行使兌換權， 貴集團之有形資產淨值將不會受到任何影響。

2. 盈利

由於可兌換票據不付息，根據可兌換票據計算與利息開支相關之盈利並不會受到任何影響。

3. 營運資金及資本負債

將有70,000,000港元現金流入，當中約58,490,000港元將根據認購協議用作認購融眾BVI 3,725股新股份。現金流入淨額約11,510,000港元則指等同金額之營運資金增加。

倘認購協議不獲獨立股東批准，惟可兌換票據認購協議獲獨立股東批准，董事擬動用發行可兌換票據之所得款項淨額，以應付 貴集團未來投資之需要。在決定未來投資前(如有)，現金金額將增加70,000,000港元。

除非可兌換票據已兌換為股份，否則根據 貴集團於二零零三年三月三十一日之經審核及重列之綜合有形資產淨值以負債總額除以有形資產淨值表示，發行可兌換票據將導致 貴集團就負債總額計算之資本負債狀況(以負債總額除以有形資產淨值表示)由171%增加至224%。

IV. 意見

其於上文所述，吾等認為可兌換票據認購協議符合 貴公司及股東之整體利益。

建議

如上文所述，儘管訂立認購協議將配發融眾BVI股本37.25%予Perfect Honour， 貴集團仍可控制融眾BVI之董事會。因此，於完成認購協議後，融眾BVI將成為 貴公司擁有37.25%之間接附屬公司。分佔截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之保證備考溢利相等於每年約9.01%之回報或市盈率約11.0962倍，比較欠缺融眾BVI之資產及業務為有利。選擇權協議進一步保障 貴公司之權益，原因為銳領已同意向Perfect Honour授出選擇權，可由Perfect Honour全權酌情決定行使以要求銳領購買Perfect Honour於融眾BVI之所有權益。例如，倘現有投資並未如 貴公司預期般理想，如中國經濟狀況出現逆轉，中國擔保行業被施加不可預見之限制及／或融眾集團之營運欠缺效率， 貴公司可於三年內行使選擇權，向銳領取回其投資於融眾BVI之所有資金。在三年期內，行使選擇權或放棄行使權將須取得股東批准。吾等認為，此舉給予 貴公司充足時間熟悉融眾BVI之業務並審閱其日後前景，讓 貴公司在決定繼續或撤離有關業務時更具彈性。

文略之函件

經考慮上述各主要因素，吾等認為交易協議、股東協議及管理協議各自之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之個別普通決議案，以批准交易協議、股東協議及管理協議。

此致

金榜集團控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
文略融資有限公司
董事 董事
梁濟安 張煥瑤
謹啟

二零零四年五月十四日

以下為南京國際商城建設有限公司之獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編製之報告的全文：



香港
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

根據日期為二零零三年十二月一日的有條件買賣協議(「買賣協議」，詳見日期為二零零三年十二月二十四日的金榜集團控股有限公司(「金榜」)通函(「通函」)題為買賣協議一節)，金榜一間全資附屬公司Sino Dynasty Investments Limited同意以91,000,000港元的代價，購買南京國際商城建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的25%權益(「南京收購事項」)。

下文載列吾等有關 貴集團財務資料的報告，包括供載入通函的 貴集團截至二零零二年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零三年十月三十一日止十個月(「有關期間」)的備考綜合收益表及綜合權益變動表以及 貴集團二零零零年、二零零一年及二零零二年十二月三十一日及二零零三年十月三十一日的備考綜合資產負債表概要(「財務資料」)。

貴公司是一間根據中華人民共和國(「中國」)法律及適用於中外合資經營企業的相關法規於一九九二年十二月四日在中國成立的中外合資經營企業，經營期限為

二十年。 貴公司的主要業務為在中國從事物業發展。 貴公司是下列公司的控股公司：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	所有權		註冊資本	主要業務
		權益比例	直接 間接		
南京國際集團 股份有限公司	中國／一九九三年 六月八日	51%	—	人民幣 271,237,500元	物業發展
南京國際集團 廣告展覽中心	中國／一九九三年 八月十四日	—	51%	人民幣 2,000,000元	暫無業務

就本報告而言，吾等已審查組成 貴集團的各間公司於有關期間的經審核財務報表或(在適當情況下)未經審核管理賬目，並根據香港會計師公會頒佈的「售股章程及申報會計師」核數指引，進行吾等認為必要的其他程序。

貴集團截至二零零二年十二月三十一日止三年度各年的法定財務報表乃根據中國有關會計原則及規定(「中國會計準則」)編製。截至二零零零年十二月三十一日止年度， 貴集團的財務報表由中國註冊的執業會計師事務所Jiangsu Dingxin Certified Public Accountants審核。截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度， 貴集團的財務報表由中國註冊的執業會計師事務所Jiangsu Zhongxing Certified Public Accountants審核。就本報告而言，作為對 貴集團財務資料的意見的依據，吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數準則，對 貴集團有關期間的備考綜合財務報表進行適當的核數程序，並在認為適當的情況下，作出認為必要的調整以重列財務報表，以便符合香港公認的會計準則。

中國核數師有關南京國際截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度經審核財務報表的審核意見，包含一項保留意見，表示位於中國南京的發展中物業重估盈餘並無作出遞延稅項撥備，以及財務報表中並無就交予銀行以清償貸款的土地作出調整。為履行吾等的責任，吾等已進行額外的核數程序，以確定在按照下文第1節的呈報基準於本報告中呈報的 貴集團有關期間備考綜合財務報表中，是否已納入就上述項目所需作出的任何重大調整。

吾等並無審核 貴集團於二零零三年十月三十一日後任何期間的任何財務報表。

編製真實及公允的財務資料是組成 貴集團各間公司的董事的責任。本報告中載列的財務資料，乃根據 貴集團的經審核財務報表或(如適當)未經審核管理賬目，按照下文第1節載列的基準，並經作出適當的調整後，由 貴公司董事編製。在編製真實及公允的財務資料、財務報表及管理賬目時，選取適當的會計政策並貫徹運用，謹慎及合理地進行判斷及估計，以及對於任何違背適當會計準則的重要事項作出披露均至關重要。

吾等的責任是對財務資料作出獨立意見。

在建立吾等的意見時，吾等已考慮財務資料第1(b)節中的披露是否充份，當中假設 貴集團的南京收購事項將會完成及 貴集團將會具備充足的資金供 貴集團在到期時全數償還其債務。 貴公司及 貴集團在未來未能獲取充足融資及賺取盈利，可能會導致 貴公司及 貴集團不能繼續營運。吾等認為基本的不明朗因素已在財務資料中作出充份考慮及披露，吾等在此方面並無保留意見。

吾等認為，就本報告的目的而言，下文載列的財務資料連同其附註，真實及公允地反映了 貴集團於有關期間的綜合業績以及 貴公司及 貴集團於二零零零年、二零零一年及二零零二年十二月三十一日及二零零三年十月三十一日的狀況。

1 呈報基準

(a) 以下為南京國際股權於有關期間的變動：

- (i) 二零零零年六月三日，南京國際成為本公司聯營公司，而本公司向現時小股東出售15.5%股東權益以後持有其44.5%股東權益；及
- (ii) 二零零三年十月十日，本公司再以37,065,000人民幣價格收購南京國際6.5%股東權益，此舉使本公司在南京國際中的擁有的股東權益增至全部股東權益的51%，南京國際成為本公司的附屬公司。

編製相關期間組成本集團的公司擬製綜合損益表時假定目前的集團結構在整個相關期間已存在。在相關日期編製本集團截至二零零零年十二月三十一日、二零零一年十二月三十一日、二零零二年十二月三十一日以及二零零三年十月三十一日止各年份擬製綜合資產負債表時亦假定目前的集團結構在該等日期已存在。所有集團內部各部門之間進行的重大交易及結餘已在綜合各部門會計項目時予以消除。

- (b) 儘管銀行貸款尚未清償，財務資料則按正常的持續經營基準加以編製（見以下附註4(f)(i)）。採用此一基準時假定，金榜的股東將批准「南京收購事項」，將向本集團提供充分的財政支持，以使其在可預見的將來貸款到期時可履行還款義務。
- (c) 鑒於本集團因為技術原因未履行其某些貸款契諾，貸款的本金應立即償還。由於完成「建議的收購」將影響償還貸款一事，並未區分長期或短期債務。
- (d) 編製本項財務報告採用的衡量基準是實際成本。

2 重大會計政策

本集團編製本報告所含財務資料所採用的主要會計政策載列如下。

該等會計政策為香港一般所接受的會計原則（「香港一般接受的會計原則」）之下可接受的會計政策（「香港一般接受的會計原則」）。該等財務資料亦符合適用於會計報告的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市管理規則有關披露文件的要求。

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團在其中直接或間接持有超逾一半已發行股本、或控制超逾一半投票權、或控制超逾一半董事會成員的公司。假若本集團在其中擁有權力、直接或間接決定財務及經營政策以便於從其經營活動中獲取收益，該等附屬公司便被認為已被控制。

本項財務資料包含在已被控制的附屬公司進行的投資，除非收購及持有該附屬公司的唯一目的是在不遠的將來將其出售或長期嚴格限制其經營，而該等限制又極大地損害其向本集團轉移資金的能力，在此情況下，按照公平價值予以計算的擬製綜合資產負債表將予以說明，而該等擬製綜合資產負債表則根據擬製綜合損益表認可的公平價值變化進行調整。

(b) 投資

- (i) 根據一項明確、長期堅持的目標所進行的投資被列為投資。擬製綜合資產負債表按成本計算投資，扣除任何減值撥備。公平價值跌至低於帳面金額時提列撥備，除非有證據顯示，公平價值下跌屬臨時變動，並被擬製綜合損益表認可為一項開支，而該等撥備則按每次投資的個別情況予以釐定。
- (ii) 當導致減記或註銷的情況及事件不復存在以及有足夠證據顯示在可預見將來會出現新情況及事件時，根據投資帳面價值提列的撥備被撥回。

- (iii) 預估新的出售投資項目所得款項與投資帳面價值之間之差額決定出售投資項目的利潤或虧損，該等利潤或虧損出現時被記入擬製綜合損益表。

(c) 固定資產

- (i) 擬製綜合資產負債表按成本計算及載列固定資產，扣除累積折舊（見附註2(d)）及減值虧損（見附註2(e)）。
- (ii) 當超逾現有資產業績原有評估標準的未來經濟收益有可能流向本集團時，有關已認可的一項固定資產之隨後開支會增加資產帳面價值。所有其他後續開支被認可為該等期間出現的一項支出。
- (iii) 預估出售所得款項淨額與資產帳面價值間之差額決定一項固定資產退出服務或被出售所產生的收益或虧損，並在退出服務或被出售日期被記入擬製綜合損益表。

(d) 折舊

- (i) 開發中的物業

開發中的物業不提供折舊。

- (ii) 固定資產

計算固定資產預估剩餘價值以後，計算其如下折舊以便按照直線法註銷其預估使用壽命之成本：

傢具、固定裝置及設備	每年10%－23%
機動車輛每年	16%

(e) 資產的減值

在編製每份資產負債表日期，審核內外部提供的資料，以查找是否有以下資產被減值、或以前認可的減值虧損已不復存在、或虧損程度已減輕之跡象：

- 固定資產；
- 開發中物業；及
- 附屬公司中之投資(以上附註2(a)中計為公平價值的投資除外)

假若有任何該等跡象，預估資產的可收回金額。無論何時一項資產的帳面金額超逾其可收回金額，便認可一項減值虧損。

(i) 可收回金額的計算

一項資產的可收回金額為其淨出售價及使用中價值二者之間的較大值。評估其使用中價值時，使用反映當前貨幣時間值之市場評估及該資產的特定風險的稅前折扣率，將未來預估現金流量折算為當前價值。在一項資產無法在較大程度上獨立於其他資產產生現金流量之處，根據獨立產生現金流量的資產之最小組別(例如，產生現金的單位)釐定可收回金額。

(ii) 註銷減值虧損

假若用於釐定可收回金額的預估值發生變化，一項減值虧損便被註銷。註銷減值虧損限於假若前幾年並無認可減值虧損便會予以釐定之資產帳面價值。註銷減值虧損記入註銷認可年份擬製綜合損益表貸項。

(f) 開發中物業

開發中物業按照減去減值虧損以後成本及可變現淨值二者中之較低值列帳(見以上附註2(e))。物業開發成本包括資本化借貸成本、開發累積成本、材料及消耗品、工資及其他直接開支，但減去董事認為必須提列的任何撥備。

可變現淨值代表管理層根據通行的市場條件預估的銷售價，並減去銷售物業過程中支付的成本。

(g) 用於開發的開支

有關政府部門頒發竣工證書以前，建築及其他成本，包括有關開發物業營銷及銷售的借貸成本及支出，列為開發中物業的一部分。

(h) 收入的認可

只要本集團將獲得經濟收益，且在適用時可可靠計算收入及成本，擬製綜合損益表將按如下各項認可有關收入：

(i) 營運租賃的租金收入

擬製綜合損益表按租賃期限會計期間相等分期付款額認可營運租賃項下應收租金收入，若有更能代表租賃資產產生收益類型的替代基準，則不適用本條規定。

(ii) 利息收入

銀行存款的利息收入按照存款時間、未取回本金金額及可適用利率自然增長。

(i) 入息稅

(i) 相關期間入息稅包括即期稅項及遞延稅項。擬製綜合損益表認可入息稅，直接認可為資本項目的入息稅除外，因為在此情況下，該等入息稅被認可為資本。

(ii) 即期稅項為本年度應課稅收入預期應繳稅款，採用編製資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率並對前幾年應課稅項作出調整。

(iii) 報告的資產及債務帳面價值與相關稅基之間的可扣除及應課稅臨時差額產生遞延稅項資產及債務。未使用的稅收虧損及未使用的稅收抵免亦會產生遞延稅項資產。

除某些限制以外，只要可利用資產在將來產生納稅溢利，即認可所有遞延稅項債務及所有遞延稅項資產。產生臨時差額時有少數例外。納稅時無法課稅的商譽、被列為遞延收入的負面商譽及未影響會計及應課稅溢利的最初認可資產或債務會產生臨時差額。在附屬公司投資出現應課稅差額而本集團又控制註銷差額的時間，或在可預見的將來或出現可扣除差額時無法註銷差額，亦會產生臨時差額，除非將來有可能將其註銷。

採用編製資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率將資產及債務的帳面金額變現或結算的預期方式乃為決定所提供遞延稅項金額的依據。遞延稅項資產及債務中並無價值折扣。

在編製每個資產負債表日期，審核遞延稅項資產的帳面金額並將遞延稅項資產的帳面金額減至不再有充分的應課稅溢利可供使用相關的稅項利益。而任何該等減值行動又被復歸至此一程度，以致於有可能提供充分的應課稅溢利。

(iv) 假若且僅假若本集團擁有法律強制權，可用即期稅項資產抵銷即期稅項債務並滿足如下附加條件，則使即期及遞延稅項資產及債務互相抵銷：

- 若屬即期稅項資產及債務，本集團有意在淨值基礎上予以結算，或使資產變現及債務結算同時進行；或
- 若屬遞延稅項資產及債務，若涉及相同稅務當局就如下任一項所徵收之入息稅：
 - 相同應課稅實體，或
 - 不同應課稅實體，且在每一個未來期間大額遞延稅項債務或資產有望結算或收回，本集團有意在淨值基礎上將即期稅項資產變現並結算即期稅項債務，或同時變現及結算。

(j) 租賃資產

出租人未將所有權的所有風險及收益一併轉讓的資產之租賃列為營運租賃。

若本集團使用營運租賃項下資產，租賃項下的支付款項將記入擬製綜合損益表，並採用租賃期限內會計期間等額分期支付方式，除非有更能代表租賃資產收益方式的替代方式。

(k) 借貸成本

借貸成本列為發生年份擬製綜合損益表的一項支出，但一項資產的建築施工直接產生的資本化借貸成本則除外，因為不得不需要較長時間為按計劃使用該項資產或出售該項資產作出準備。

借貸成本構成一項合格資產之部分成本，其資本化始於產生資產項下之開支、產生借貸成本以及準備按計劃使用該項資產或出售該項資產的活動正在進行之際。準備按計劃使用該項資產或出售該項資產的所有重大活動中斷或結束之際，借貸成本的資本化亦告暫停或結束。

(l) 退休金成本

本集團向政府退休金計劃提供的供款記入擬製綜合損益表。

(m) 撥備及或然債項

本集團因過往事件而承擔法律或法律構定的債務之時，認可不確定時間或金額之債務撥備。有可能要求經濟利益流出，以清結債務，並可作出可靠預估。假若款項有重大時間值，按現值提列用於清結債務之撥備。

若並無可能要求經濟利益流出，或其金額無法可靠預估，債務則被披露為或然債項，除非經濟利益流出的可能性極小。僅由未來發生或未發生一件

或幾件事實確證其存在的或有債務亦披露為或然債項，除非經濟利益流出的可能性極小。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存入銀行及手頭的現金、存入銀行及其他金融機構的活期存款以及三個月內到期即可套現為已知數額現金以及承受極低價值變動風險的短期及高流通性投資。

(o) 關連人士

就本報告而言，假若本集團有能力直接或間接控制一位人士，或在做出財務及經營決定時有能力對該人士施加巨大影響，或者屬相反情況，或本集團與該人士受到同一機構的控制或受到同一機構的重大影響，該人士則列為本集團關連人士。關連人士可為個人或其他實體。

(p) 分類報告

由於本集團僅在中國從事物業開發，未提供按業務或地理劃分的本集團分類資料分析報告。本集團所有可辨識資產及債務均位於中國。

3 擬製綜合損益表

以下為相關期間本集團擬製綜合損益表概要，該損益表已根據以上第一節載列的基準做適當調整：

		截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入	(a)	4,077	3,054	631	461
行政管理支出		<u>(3,133)</u>	<u>(3,712)</u>	<u>(4,774)</u>	<u>(4,127)</u>
營運利潤／(虧損)		944	(658)	(4,143)	(3,666)
融資成本	(b)	<u>(4,809)</u>	<u>(2,563)</u>	<u>(2,561)</u>	<u>(1,929)</u>
除稅前日常業務虧損	(b)	(3,865)	(3,221)	(6,704)	(5,595)
稅項	(c)	<u>—</u>	<u>104</u>	<u>1,261</u>	<u>1,247</u>
除稅前日常業務虧損		(3,865)	(3,117)	(5,443)	(4,348)
少數股東權益		<u>(228)</u>	<u>347</u>	<u>1,154</u>	<u>1,248</u>
股東應佔虧損	(f)	(4,093)	(2,770)	(4,289)	(3,100)
累積承前虧損		<u>(30,313)</u>	<u>(34,406)</u>	<u>(37,176)</u>	<u>(41,465)</u>
累積結轉虧損		<u><u>(34,406)</u></u>	<u><u>(37,176)</u></u>	<u><u>(41,465)</u></u>	<u><u>(44,565)</u></u>

擬製股本變動表

以上擬製綜合損益表中之淨值虧損是相關期間股本唯一變動。

(a) 其他收入

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
租金收入	4,023	3,051	451	267
雜項收入	54	3	180	194
	<u>4,077</u>	<u>3,054</u>	<u>631</u>	<u>461</u>

(b) 除稅前日常業務虧損

記入債項／(貸項)以後得出如下除稅前日常業務虧損：

(i) 融資成本

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
銀行利息	6,522	5,061	6,198	6,479
其他借貸利息	2,420	2,420	2,420	2,023
其他借貸成本	—	—	3,932	4,163
減去：資本化 為在建物業 的借貸成本*	<u>(4,133)</u>	<u>(4,918)</u>	<u>(9,989)</u>	<u>(10,736)</u>
	<u>4,809</u>	<u>2,563</u>	<u>2,561</u>	<u>1,929</u>

* 借貸成本已按照4.9%至18%年利率資本化。

(ii) 員工成本

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
退休金供款	107	202	180	228
薪水、工資及 其他利益	681	1,071	1,048	1,276
	<u>788</u>	<u>1,273</u>	<u>1,228</u>	<u>1,504</u>
員工人數	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>

(iii) 其他各項

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
核數師酬金	11	8	11	13
物業營運租賃費用	420	420	420	350
扣除人民幣179,000元 (二零零二年： 人民幣147,000元； 二零零一年： 人民幣540,000元； 二零零零年： 人民幣754,000元) 直接支出的 物業租金應收款 折舊	(3,269) 158	(2,511) 58	(304) 68	(88) 67

(c) 稅項

擬製綜合損益表稅項為：

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
中國所得稅	—	—	—	—
遞延稅項(附註4(i))	—	104	1,261	1,247
	<u>—</u>	<u>104</u>	<u>1,261</u>	<u>1,247</u>

相關期間本集團未獲應繳香港利得稅收入，因此，並未為香港利得稅提列撥備。

在中國的公司則根據其利潤繳納中國所得稅。

本公司作為一間在中國成立的外商投資企業須按照「外商投資企業與外國企業所得稅法」繳納相關期間預估可獲利潤33%的所得稅。本公司的附屬公司為在中國成立的內地企業，其可適用的所得稅率為33%。相關期間本集團維持稅項的虧損狀態，因此，未提列中國所得稅撥備。

(d) 董事酬金

董事酬金的詳細資料如下：

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
薪水、津貼及 其他利益	<u>44</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>100</u>
董事人數	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

董事酬金為以下等級：

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人數	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人數	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人數	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人數
無－人民幣500,000元	3	3	3	3

除上述披露資料，相關期間本集團並無支付任何董事酬金，亦並無任何董事酬金應付款。相關期間並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(e) 獲得最高薪酬的個人

本集團五位獲得最高薪酬的個人包括上述附註3(d)披露其酬金的一位本集團董事(二零零二年：無、二零零一年：無、二零零零年：一人)。本集團向其餘獲得最高薪酬個人所支付薪酬詳細資料如下：

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人民幣千元	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人民幣千元
薪水、津貼及 其他利益	169	323	325	413
退休金供款	21	22	26	22
	<u>190</u>	<u>345</u>	<u>351</u>	<u>435</u>

四位獲得最高薪酬個人(二零零二年：五人、二零零一年：五人、二零零零年：四人)之酬金如下：

	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年份 人數	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止年份 人數	截至 二零零二年 十二月 三十一日 止年份 人數	截至 二零零三年 十月 三十一日 止期間 人數
無一人民幣500,000元	4	5	5	4

相關期間本集團並未向董事或任何以上獲得最高薪酬個人支付薪酬，以鼓勵其加入本集團，或加入本集團時予以獎勵，或作為其辭任的補償。

(f) 股東應佔虧損

股東應佔標準合併虧損包括一項人民幣1,801,000元的虧損(二零零二年：人民幣3,087,000元、二零零一年：人民幣2,408,000元、二零零零年：人民幣4,330,000元)，而本公司財務報告已對此作出說明。

(g) 股息

在相關期間，本公司及其附屬公司並無支付或宣布支付任何股息。

(h) 退休金

本集團參加由中國政府有關當局主持的退休金計劃，而按照該項計劃，本集團須每年按照其僱員基本工資21%的比例支付供款。

按照該項計劃，現時以及即將退休僱員的退休金應由中國政府有關當局支付。除每年支付供款外，本集團並無其他義務。本集團並無執行任何其他計劃，以向本集團僱員提供退休金。

4 備考資產負債表

以下為於有關期間本集團之備考綜合資產負債表及本公司之備考資產負債表(作出該等適當調整之後及基於上述第一節之基準)之概要：

本集團

	附註	二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	(a)	353	320	320	334
持作發展之物業	(c)	316,310	316,310	316,310	316,345
投資－非上市		525	525	525	—
		<u>317,188</u>	<u>317,155</u>	<u>317,155</u>	<u>316,679</u>
流動資產					
發展中物業	(c)	500,186	510,987	546,682	583,700
應收少數股東之款項	(d)	4,576	4,576	6,182	6,785
其他應收款項及預付款項	(e)	1,693	2,288	2,039	1,497
現金及現金等值物		490	1,155	792	1,848
		<u>506,945</u>	<u>519,006</u>	<u>555,695</u>	<u>593,830</u>
流動負債					
銀行貸款	(f)	84,800	83,800	119,400	179,000
其他貸款	(g)	84,072	95,057	109,188	113,995
債權人及應計費用	(h)	101,943	107,208	100,870	79,718
		<u>270,815</u>	<u>286,065</u>	<u>329,458</u>	<u>372,713</u>
流動資產淨額		<u>236,130</u>	<u>232,941</u>	<u>226,237</u>	<u>221,117</u>
總資產減流動負債		<u>553,318</u>	<u>550,096</u>	<u>543,392</u>	<u>537,796</u>
非流動負債					
遞延稅項	(i)	147,775	147,671	146,410	145,163
少數股東權益		<u>243,186</u>	<u>242,838</u>	<u>241,684</u>	<u>240,435</u>
資產淨值		<u>162,357</u>	<u>159,587</u>	<u>155,298</u>	<u>152,198</u>
資本及儲備					
繳足資本		57,550	57,550	57,550	57,550
儲備	(j)	104,807	102,037	97,748	94,648
		<u>162,357</u>	<u>159,587</u>	<u>155,298</u>	<u>152,198</u>

本公司

		二 零 零 零 年 十 二 月 三 十 一 日	二 零 零 一 年 十 二 月 三 十 一 日	二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日	二 零 零 三 年 十 月 三 十 一 日
	附註	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
非流動資產					
固定資產	(a)	76	76	76	76
於附屬公司權益	(b)	164,624	169,124	170,774	150,721
投資—非上市		525	525	525	—
		<u>165,225</u>	<u>169,725</u>	<u>171,375</u>	<u>150,797</u>
流動資產					
其他應收款項及預付款項	(e)	1,319	1,159	266	—
現金及現金等價物		410	94	56	31
		<u>1,729</u>	<u>1,253</u>	<u>322</u>	<u>31</u>
流動負債					
銀行貸款	(f)	15,000	15,000	15,000	15,000
其他貸款	(g)	43,407	47,774	44,263	37,065
應付款項及累計支出	(h)	63,602	65,667	72,984	61,114
		<u>122,009</u>	<u>128,441</u>	<u>132,247</u>	<u>113,179</u>
流動負債淨額		<u>(120,280)</u>	<u>(127,188)</u>	<u>(131,925)</u>	<u>(113,148)</u>
資產淨值		<u>44,945</u>	<u>42,537</u>	<u>39,450</u>	<u>37,649</u>
資本及儲備					
股本		57,550	57,550	57,550	57,550
儲備	(j)	(12,605)	(15,013)	(18,100)	(19,901)
		<u>44,945</u>	<u>42,537</u>	<u>39,450</u>	<u>37,649</u>

(a) 固定資產

本集團

	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零零年一月一日	1,296	756	2,052
添置	55	—	55
出售	(116)	—	(116)
	<u>1,235</u>	<u>756</u>	<u>1,991</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>1,235</u>	<u>756</u>	<u>1,991</u>
累積折舊			
於二零零零年一月一日	913	680	1,593
該年度折舊	158	—	158
出售後撥回	(113)	—	(113)
	<u>958</u>	<u>680</u>	<u>1,638</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>958</u>	<u>680</u>	<u>1,638</u>
賬面淨值			
於二零零零年十二月三十一日	<u>277</u>	<u>76</u>	<u>353</u>
成本			
於二零零一年一月一日	1,235	756	1,991
添置	25	—	25
出售	(54)	—	(54)
	<u>1,206</u>	<u>756</u>	<u>1,962</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>1,206</u>	<u>756</u>	<u>1,962</u>
累積折舊			
於二零零一年一月一日	958	680	1,638
該年度折舊	58	—	58
出售後撥回	(54)	—	(54)
	<u>962</u>	<u>680</u>	<u>1,642</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>962</u>	<u>680</u>	<u>1,642</u>
賬面淨值			
於二零零一年十二月三十一日	<u>244</u>	<u>76</u>	<u>320</u>

本集團

	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零二年一月一日	1,206	756	1,962
添置	73	—	73
出售	(612)	—	(612)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>667</u>	<u>756</u>	<u>1,423</u>
累積折舊			
於二零零二年一月一日	962	680	1,642
該年度折舊	68	—	68
出售後撥回	(607)	—	(607)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>423</u>	<u>680</u>	<u>1,103</u>
賬面淨值			
於二零零二年十二月三十一日	<u>244</u>	<u>76</u>	<u>320</u>
成本			
於二零零三年一月一日	667	756	1,423
添置	81	—	81
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年十月三十一日	<u>748</u>	<u>756</u>	<u>1,504</u>
累積折舊			
於二零零三年一月一日	423	680	1,103
該年度折舊	67	—	67
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年十月三十一日	<u>490</u>	<u>680</u>	<u>1,170</u>
賬面淨值			
於二零零三年十月三十一日	<u>258</u>	<u>76</u>	<u>334</u>

本公司

汽車
人民幣千元

成本

於二零零零年一月一日、二零零零年十二月三十一日、 二零零一年十二月三十一日及 二零零二年十二月三十一日以及 二零零三年十月三十一日	756
--	-----

累積折舊

於二零零零年一月一日、二零零零年十二月三十一日、 二零零一年十二月三十一日及 二零零二年十二月三十一日以及 二零零三年十月三十一日	680
--	-----

賬面淨值

於二零零零年十二月三十一日、二零零一年 十二月三十一日、二零零二年十二月三十一日、 二零零三年十月三十一日	76
---	----

(b) 於附屬公司權益

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
非上市股份，按成本	135,740	135,740	135,740	135,740
附屬公司應付款項	28,884	33,384	35,034	14,981
	<u>164,624</u>	<u>169,124</u>	<u>170,774</u>	<u>150,721</u>

本公司在其主要附屬公司中的權益之詳細資料如下：

公司名稱	註冊成立／成立之 地點及日期	佔所 有權之比例	註冊資本	主要業務
南京國際	中國／一九九三年六月八日	51%	人民幣 271,237,500元	物業開發

(c) 持有待開發物業及發展中物業

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
收購土地使用權成本	490,024	490,024	490,024	490,024
開發及附帶成本	261,509	267,392	293,098	319,415
借貸成本資本化	64,963	69,881	79,870	90,606
	<u>816,496</u>	<u>827,297</u>	<u>862,992</u>	<u>900,045</u>
各部分：				
持有待開發物業	316,310	316,310	316,310	316,345
在發展中物業	500,186	510,987	546,682	583,700
	<u>816,496</u>	<u>827,297</u>	<u>862,992</u>	<u>900,045</u>

土地使用權於一九九三年購自南京土地資源管理局。根據中國股份公司適用之有關規則及規定，土地使用權由一間於中國註冊之獨立執業會計師行 Shenzhen Shekou Schinda Certified Public Accountants 於一九九三年按公開市值進行估值。

(d) 少數股東應付款項

少數股東應付款項乃無抵押、不計利息及無固定還款期限。

(e) 其他應收款項及預付款項

本集團

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他應收款項	251	815	1,092	596
預付款項	1,442	1,473	947	901
	<u>1,693</u>	<u>2,288</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>

本公司

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他應收款項	221	221	216	—
預付款項	1,098	938	50	—
	<u>1,319</u>	<u>1,159</u>	<u>266</u>	<u>—</u>

(f) 銀行貸款

銀行貸款之利息及還款情況如下：

本集團

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一年期以內或按通知還款	84,800	83,800	75,900	61,000
兩年以上但五年以內	—	—	43,500	118,000
	<u>84,800</u>	<u>83,800</u>	<u>119,400</u>	<u>179,000</u>

本公司

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一年期以內或按通知還款	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

所獲銀行貸款如下：

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
有抵押	56,800	55,800	56,000	56,000
無抵押	28,000	28,000	63,400	123,000
	<u>84,800</u>	<u>83,800</u>	<u>119,400</u>	<u>179,000</u>

本公司

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
有抵押	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

- (i) 人民幣29,000,000元銀行貸款最初於二零零三年十月三十一日以帳面值為人民幣10,438,000元的持有待開發物業之8,029平方米土地使用權作抵押(二零零二年：人民幣10,438,000元、二零零一年：人民幣10,438,000元及二零零零年：人民幣10,438,000元)。土地使用權曾交予銀行，以清償總額為人民幣48,600,000元之過期未付本金及應計利息。後本集團與銀行簽訂一項協議，同意於二零零三年十月三十日或以前清償未償還貸款餘額並收回土地使用權，因此，在備考綜合資產負債表中銀行貸款列為一項流動負債。但是，到期日貸款未清償，銀行則表示，到期日延至二零零三年十二月三十一日。
- (ii) 人民幣12,000,000元的銀行貸款以帳面值為人民幣3,705,000元的持有待開發物業之2,850平方米土地使用權作抵押(二零零二年：人民幣3,705,000元、二零零一年：人民幣3,705,000元及二零零零年：人民幣1,269,000元)。二零零三年十月與銀行達成一項結構重組協議，銀行將貸款清償日期延至二零零四年八月十三日；因此，儘管截至二零零三年十月三十一日，有關銀行貸款已於二零零三年十月十四日到期，惟於相關結算日仍在備考綜合負債表上列作流動負債。

(iii) 人民幣15,000,000元的銀行貸款由本公司之附屬公司南京國際之6,000,000股股份作抵押，該等股份佔南京國際2.2%註冊資本。

(g) 其他貸款

其他貸款為無抵押墊款，無固定還款期，而該等墊款由以下關連人士提供：

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
股東	6,297	7,163	7,153	—
少數股東	74,872	76,532	88,271	87,570
董事	45	5,604	2,906	2,860
關連人士	2,858	5,758	10,858	23,565
	<u>84,072</u>	<u>95,057</u>	<u>109,188</u>	<u>113,995</u>

本公司

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
股東	6,297	7,163	7,153	—
董事	45	3,546	45	—
關連人士	37,065	37,065	37,065	37,065
	<u>43,407</u>	<u>47,774</u>	<u>44,263</u>	<u>37,065</u>

其他貸款為不計利息，但少數股東提供的墊款及應付其他關連人士之款項除外。此等款項之利息介乎5.9%至20%不等。

(h) 應付款項及應計支出

本集團

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
貿易及其他應付款項	44,360	45,177	51,720	31,559
應計支出	57,583	62,031	49,150	48,159
	<u>101,943</u>	<u>107,208</u>	<u>100,870</u>	<u>79,718</u>

本公司

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
貿易及其他應付款項	44,994	44,995	50,247	36,654
應計支出	18,608	20,672	22,737	24,460
	<u>63,602</u>	<u>65,667</u>	<u>72,984</u>	<u>61,114</u>

包括在貿易及其他應付款項以內的貿易應付款項之賬齡分析如下：

本集團及本公司

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一月以內或按通知還款	<u>42,208</u>	<u>42,016</u>	<u>42,016</u>	<u>22,016</u>

本集團於一九九三年二月與一間承包商簽訂合約，以在南京國際商城所在地皮上進行拆除、清場及清掃工程，合約總金額為人民幣200,000,000元。

在結算約80%合約總金額以後，雙方因一方指稱另一方未履行某些合約條款及條件為發生糾紛，其中包括應由承包商於一九九三年完成之拆除、清場及清掃工程。糾紛未獲解決並訴諸法庭。隨後，地皮被法院取消贖回權。二零零三年四月，本集團收到法院判決而最終解決此案。法院的判決要求本集團於二零零三年九月清償人民幣42,000,000元所剩餘額，而承包商須完成相關工程並將土地歸還給本集團。但是，到期日最後一筆人民幣22,000,000元餘額未清償。董事已同意於二零零三年十二月三十一日或以前清償未支付餘額，而法院指示，餘額充分清償以後將土地歸還本集團。

(i) 遞延稅項

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
承前餘額	147,775	147,775	147,671	146,410
自備考綜合損益表 轉撥(附註3(c))	—	(104)	(1,261)	(1,247)
結轉餘額	<u>147,775</u>	<u>147,671</u>	<u>146,410</u>	<u>145,163</u>

備考綜合資產負債表確認的遞延稅項資產及負債分項如下：

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
土地重估盈餘	147,775	147,775	147,775	147,775
累積稅項虧損	—	(104)	(1,365)	(2,612)
	<u>147,775</u>	<u>147,671</u>	<u>146,410</u>	<u>145,163</u>

已就位於中國南京之土地重估盈餘釐定遞延稅項，此等稅項歸入持有待開發物業及發展中物業項下以預期出現負債為限。

(j) 儲備

本集團

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
累積虧損：				
承前餘額	(30,313)	(34,406)	(37,176)	(41,465)
年度／期間虧損	(4,093)	(2,770)	(4,289)	(3,100)
結轉餘額	(34,406)	(37,176)	(41,465)	(44,565)
資本儲備：				
承前餘額及結轉餘額	139,213	139,213	139,213	139,213
總計	104,807	102,037	97,748	94,648

本公司

	於二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
累積虧損：				
承前餘額	(10,725)	(15,055)	(17,463)	(20,550)
年度／期間虧損	(4,330)	(2,408)	(3,087)	(1,801)
結轉餘額	(15,055)	(17,463)	(20,550)	(22,351)
資本儲備				
承前餘額及結轉餘額	2,450	2,450	2,450	2,450
總計	(12,605)	(15,013)	(18,100)	(19,901)

(k) 承擔

(i) 資本承擔

財務資料中未提供本集團發展中物業工程成本之資本承擔如下：

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
合約金額	<u>4,605</u>	<u>44,209</u>	<u>41,096</u>	<u>737,406</u>

南京國際商城一期開發工程及材料成本之承擔佔二零零三年十月三十一日餘額之大部分。

(ii) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應付款總額如下：

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
一年以內	420	420	420	210
一年以上但五年以內	<u>1,050</u>	<u>630</u>	<u>210</u>	<u>—</u>
	<u>1,470</u>	<u>1,050</u>	<u>630</u>	<u>210</u>

本集團按經營租賃租用一項物業作辦公室用途。租賃期限通常初步為期三年，以後可經洽商就所有租賃條款後選擇是否續租。租賃中不包括任何或然租金。

(I) 重大關連人士交易

(i) 相關期間，除以下各項關連人士交易外，本集團或本公司未進行任何重大關連人士交易：

- 應付關連人士之以下附註4(1)(ii)披露的關連人士墊款及應計利息人民幣501,000元(二零零二年：人民幣594,000元、二零零一年：人民幣594,000元及二零零零年：人民幣594,000元)及
- 以人民幣525,000元之價格將非上市長期投資出售給本公司董事控制的一間公司上海寧高國際投資公司。

(ii) 有關關連人士之餘額

(a) 關連人士應付款項：

本集團

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
應收少數股東 款項項下：				
南京南華北方實業 有限責任公司	81	81	1,687	2,291

本公司

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他應收款項及 預付款項項下：				
南京南華北方實業 有限責任公司	81	81	87	—

(b) 應付關連人士款項：

本集團

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他貸款項下：				
應付股東款項－ 珠海經濟特區南華 有限公司	6,297	7,163	7,153	—
應付一位董事款項	45	5,604	2,906	2,860
應付關連人士款項－ 珠海金鑫集團公司	—	900	—	8,300
上海寧高國際投資公司	—	—	—	6,407
應付少數股東款項－ 中國石化集團 揚子石油化工 有限責任公司	19,197	19,791	20,385	20,886
蘇州天翔裝飾裝璜 工程有限公司	37,065	37,065	45,643	42,920
	<u>37,065</u>	<u>37,065</u>	<u>45,643</u>	<u>42,920</u>

本公司

	於 二零零零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零三年 十月 三十一日 人民幣千元
其他貸款中包含款項				
應支付一位股東款項－ 珠海經濟特區南華 有限公司	6,297	7,163	7,153	—
應支付一位董事款項	45	3,545	45	—
應支付一位關連 人士款項： 蘇州天翔裝飾裝璜 工程有限公司	37,065	37,065	37,065	37,065
	<u>37,065</u>	<u>37,065</u>	<u>37,065</u>	<u>37,065</u>

上述財務資料有關附註中已披露關連人士應付款及應支付關連人士款項之有關條款。

本公司董事認為，本公司按正常商業條款及在正常業務過程中進行上述關連人士交易。

(m) 或然負債

二零零三年十月三十一日，本集團未於財務資料中提供的或然負債如下：

- (i) 向一位第三方提供反擔保，以換取該位第三方向本集團提供有關人民幣118,000,000元銀行信貸額之擔保，而本集團已於二零零三年十月三十一日全數動用該項銀行信貸額。有關貸款以下列各項作抵押：
- 南京國際商城一期土地使用權之質押；
 - 南京國際董事王伯陽先生及裴家棟先生的個人擔保；及
 - 中投信用擔保有限公司的公司擔保。
- (ii) 本集團與南京土地資源管理局簽訂收購協議，收購南京國際商城土地使用權以進行發展。根據該等協議，本集團須於一九九八年十二月三十一日或以前完成南京國際商城之工程。二零零三年十月三十一日，工程仍在進行。因此，南京土地資源管理局或因本集團未履行責任而處罰本集團。

此外，根據該等協議，南京國際商城總建築面積不得超逾180,000平方米。按計劃南京國際商城竣工時估計總建築面積約為371,000平方米，因此，南京土地資源管理局或會處罰本集團或向本集團收回該物業。

然而，本公司董事確認彼等已與南京土地資源管理局達成一致意見，協定修改收購協議並豁免上述未能履行責任而可能遭受的所有處罰。管理層堅信，南京土地資源管理局不會實施處罰，或向本集團收回該物業。

(n) 最終控股公司

本公司董事認為，其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的公司 Y&W Holdings Limited。

5 可分配儲備

截至二零零零年十二月三十一日、二零零一年十二月三十一日、二零零二年十二月三十一日以及二零零三年十月三十一日止，本公司並無任何可分配儲備。

6 董事酬金

除以下披露之資料外，於相關期間，本公司或現在組成本集團之任何一間公司並無向本公司董事支付任何酬金或應付本公司董事之酬金。根據目前生效的安排，截至二零零三年十二月三十一日止年度，應付董事酬金之估計累積金額約為人民幣20,000元，不包括本集團酌性決定的應付管理人員花紅。

7 結算日後事件

二零零三年十月三十日後處理了以下事務：

- (i) 二零零三年十一月二十日，本公司與一家銀行訂立協議，協定於二零零四年六月及二零零四年十二月分兩期攤還貸款人民幣15,000,000元。此後，本集團將會獲豁免支付累計銀行利息人民幣20,700,000元。
- (ii) 二零零三年十二月十二日，本集團取得一家銀行的書面同意，可於二零零三年十二月二十五日或之前以人民幣42,780,000元償還本金人民幣29,000,000元及應計利息人民幣19,600,000元的貸款。還款後，本集團入賬列作發展中物業成本之賬額將會減少約人民幣5,820,000元。
- (iii) 二零零三年十二月十五日，本集團與一小股東訂立債務重組協議，以人民幣9,675,000元償還餘下尚欠債款人民幣26,260,000元，其中本金為人民幣9,100,000元，累計利息為人民幣17,160,000元。基於此項債務重組，本集團入賬列作發展中物業成本之賬額將會減少約人民幣16,585,000元。

- (iv) 本集團現正與債權人及銀行商談重組債務償還安排，截至本報告刊發之日，債務償還安排尚無定案。
- (v) 二零零三年十二月二十四日，獨立物業估值師西門(遠東)有限公司以折舊替代成本準則對南京國際商城的第一期工程於二零零三年十一月三十日所評估之價值為人民幣656,976,000元。本集團的財務資料並無納入上述估值所產生的重估盈餘。

8 結算日後財務報表

概無編制本公司或組成本集團之任何一間公司於二零零三年十月三十一日以後任何期間之經審核財務報表。

此 致

南京國際商城建設有限公司
金榜融資(亞洲)有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零零三年十二月二十四日

A. 本集團之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據其於二零零三年三月三十一日經審核綜合有形資產淨值編製，當中計及下述因公開發售、南京收購事項及本集團於結算日二零零三年三月三十一日以後之事項所產生之影響：

	千港元
本集團於二零零三年三月三十一日之 經審核綜合資產淨值	135,491
減：遞延稅項	<u>(2,468)</u>
本集團於二零零三年三月三十一日之經審核及重報 之綜合有形資產淨值	133,023
加：本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之 未經審核綜合溢利(包括重估盈餘)	<u>15,106</u>
本集團於二零零三年九月三十日之 未經審核綜合有形資產淨值	148,129
加：公開發售所得款項淨額(扣除費用)	131,695
加：南京國際商城於二零零三年十月三十一日 之資產淨值之25%	35,896
減：南京收購事項之現金代價	(90,000)
加：可兌換票據認購所得款項淨額	70,000
加：融眾BVI資產淨值之37.25%	43,575
減：認購融眾BVI股份之現金代價	<u>(58,490)</u>
本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	<u><u>280,805</u></u>
每股股份備考未經審核經調整綜合有形資產淨值(按於最後 實際可行日期之1,662,440,000股已發行股份計算)	<u><u>0.17港元</u></u>

B. 債項

於二零零四年三月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團未償還借貸總計約202,000,000港元,其中有抵押銀行借貸約191,000,000港元,應付一間關連公司之無抵押貸款約11,000,000港元。

除上文所述或本通函其他部份所披露者及集團公司間債務之外,本集團於二零零四年三月三十一日營業時間結束時並無任何按揭、抵押、公司債券或其他貸款資本或銀行透支、貸款或其他類似債務或租購承諾或任何擔保或其他重大或然負債。

C. 重大逆轉

除本公司截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告(概要見第125頁至第137頁本附錄「未經審核中期財務資料」一段)所披露者、公開發售及南京收購事項外,據董事所知悉,自二零零三年三月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合財務報表之編製日期)以來,本集團之財務或營業狀況或前景並無任何重大變動。

D. 營運資金

董事認為,經計及稅項認購可兌換票據之認購款項約70,000,000港元後,本集團具備足夠營運資金應付目前所需。

E. 財務資料概要

以下為本集團截至二零零三年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績以及本集團於二零零一年三月三十一日、二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產負債表之概要。有關資料摘要自本集團之經審核綜合財務報表。

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	23,175	23,051	23,203
直接開支	(322)	(1,772)	(3,420)
	<u>22,853</u>	<u>21,279</u>	<u>19,783</u>
其他收入	2,529	6,480	22,136
其他虧損淨額	(2,272)	—	—
行政費用	(5,644)	(9,445)	(17,295)
其他營業費用	(2,668)	(1,106)	—
出售聯營公司權益之收益	5,112	17,877	—
商譽減值撥備	—	(78,400)	—
重組虧損撥備	—	—	(590,700)
其他投資減值撥備	(60,000)	—	—
重估投資物業之虧蝕	(15,080)	(70)	(25,000)
出售重建物業之虧損	—	—	(339,344)
	<u>(55,170)</u>	<u>(43,385)</u>	<u>(930,420)</u>
經營虧損	(55,170)	(43,385)	(930,420)
融資成本	(15,792)	(31,743)	(94,138)
應佔聯營公司虧損	—	(3,837)	(99,811)
	<u>(70,962)</u>	<u>(78,965)</u>	<u>(1,124,369)</u>
除稅前日常業務虧損	(70,962)	(78,965)	(1,124,369)
稅項	(1,000)	—	(18)
	<u>(71,962)</u>	<u>(78,965)</u>	<u>(1,124,387)</u>
股東應佔虧損	(71,962)	(78,965)	(1,124,387)
每股虧損 — 基本	<u>0.02港元</u>	<u>0.04港元</u>	<u>2.78港元</u>

資產及負債

	截至三月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
總資產	360,615	482,865	591,097
總負債	<u>225,124</u>	<u>355,790</u>	<u>698,701</u>
	<u>135,491</u>	<u>127,075</u>	<u>(107,604)</u>

F. 本集團之經審核財務資料

以下為摘自本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報中之本集團截至二零零三年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合損益表、於二零零二年及二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產負債表、截至二零零三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合現金流量報表，連同有關附註之概要。

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	23,175	23,051
直接開支		(322)	(1,772)
		<u>22,853</u>	<u>21,279</u>
其他收入	3	2,529	6,480
其他虧損淨額	3	(2,272)	—
行政費用		(5,644)	(9,445)
其他營業費用		(2,668)	(1,106)
出售聯營公司權益之收益		5,112	17,877
商譽減值撥備		—	(78,400)
其他投資減值撥備		(60,000)	—
重估投資物業之虧絀		(15,080)	(70)
		<u>(55,170)</u>	<u>(43,385)</u>
經營虧損		(55,170)	(43,385)
融資成本	4(a)	(15,792)	(31,743)
應佔聯營公司虧損		—	(3,837)
		<u>(70,962)</u>	<u>(78,965)</u>
除稅前日常業務虧損	4	(70,962)	(78,965)
稅項	5(a)	(1,000)	—
		<u>(71,962)</u>	<u>(78,965)</u>
股東應佔虧損	8	<u>(71,962)</u>	<u>(78,965)</u>
每股虧損－基本	9	<u>0.02港元</u>	<u>0.04港元</u>

第105頁至第124頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
固定資產	10	336,146	350,730
於一間聯營公司之權益	12	—	—
其他投資	13	3,000	—
		<u>339,146</u>	<u>350,730</u>
流動資產			
買賣證券	14	2,840	
應收賬款	15	4,061	3,306
預付款、按金及 其他應收款項		1,466	1,733
現金及現金等價物	16	13,102	127,096
		<u>21,469</u>	<u>132,135</u>
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	17	10,992	8,394
應付關連公司款項	18	13,616	91,446
其他應付款項及 應計提費用		17,654	20,761
稅項	5(b)	950	—
		<u>43,212</u>	<u>120,601</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(21,743)</u>	<u>11,534</u>
總資產減流動負債		<u>317,403</u>	<u>362,264</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	17	(181,912)	(175,189)
可換股債券	19	—	(60,000)
		<u>(181,912)</u>	<u>(235,189)</u>
		<u>135,491</u>	<u>127,075</u>
股本及儲備			
股本	21	999,720	479,320
儲備	22	(864,229)	(352,245)
		<u>135,491</u>	<u>127,075</u>

第105頁至第124頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
固定資產	10	346	—
於附屬公司之權益	11	324,241	342,907
其他投資	13	3,000	—
		<u>327,587</u>	<u>342,907</u>
流動資產			
於附屬公司之權益	11	10,992	8,394
預付款、按金及 其他應收款項		375	938
現金及現金等價物	16	10,603	121,471
		<u>21,970</u>	<u>130,803</u>
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	17	10,992	8,394
應付關連公司款項	18	13,616	91,446
其他應付款項及 應計提費用		7,471	11,318
		<u>32,079</u>	<u>111,158</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(10,109)</u>	<u>19,645</u>
總資產減流動負債		<u>317,478</u>	<u>362,552</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	17	(181,912)	(175,189)
可換股債券	19	—	(60,000)
		<u>(181,912)</u>	<u>(235,189)</u>
		<u>135,566</u>	<u>127,363</u>
股本及儲備			
股本	21	999,720	479,320
儲備	22	(864,154)	(351,957)
		<u>135,566</u>	<u>127,363</u>

第105頁至第124頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
年初的股東權益	127,075	(107,604)
重估其他投資之盈餘	3,000	—
出售一間聯營公司時所解除之滙兌虧損	—	84
出售一間聯營公司時解除商譽	—	(14,124)
未於損益表確認之收益／(虧損)淨額	3,000	(14,040)
本年度虧損淨額	(71,962)	(78,965)
股本及儲備之變動		
— 根據配售發行新普通股	60,000	73,700
— 根據供股發行新普通股	460,400	86,120
— 發行新優先股	—	171,000
— 紅股發行	(441,984)	—
— 股份發行費用	(1,038)	(3,136)
股本交易所增加之股東權益	77,378	327,684
年末時的股東權益	135,491	127,075

第105頁至第124頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
	附註	重列
經營活動		
除稅前正常業務虧損	(70,962)	(78,965)
調整目項：		
— 利息收入	(1,656)	(709)
— 折舊	16	—
— 其他投資減值撥備	60,000	—
— 重估投資物業之虧絀	15,080	70
— 融資成本	15,792	31,743
— 出售聯營公司權益之收益	(5,112)	(17,877)
— 買賣證券之未變現虧損淨值	2,272	—
— 呆賬撥備	2,612	1,106
— 商譽減值撥備	—	78,400
— 應佔聯營公司虧損	—	3,837
— 已撇銷固定資產	—	24
— 出售其他投資之收益	—	(5,295)
營運資金變動前經營業績	18,042	12,334
預付款、按金及其他應收款項減少／(增加)	267	(1,337)
應收賬款增加	(3,367)	(354)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加	(616)	1,501
應付關連公司款項增加	—	483
從經營產生的現金	14,326	12,627
已付香港利得稅	(50)	(18)
來自經營業務的現金淨額	14,276	12,609
投資活動		
購買固定資產	(512)	—
出售其他投資所得的款項	—	5,295
已收利息	1,656	709
收購一間聯營公司	—	(44,700)
投資活動所產生／(耗用)之現金淨額	1,144	(38,696)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零三年	二零零二年 重列
		千港元	千港元
融資活動			
股份發行所得款項總額		18,416	126,120
股份發行費用		(1,038)	(3,136)
新增銀行貸款		24,321	168,583
償還承兌票據		(15,000)	(55,841)
償還關連公司貸款		(89,526)	—
新增關連公司貸款		11,696	85,038
償還可換股債券		(60,000)	—
已付借貸成本		(18,283)	(36,954)
發行可換股債券		—	60,000
銀行費用及再融資費用		—	(3,239)
償還其他借貸		—	(12,195)
償還銀行貸款		—	(177,012)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動所(耗用)／產生的現金淨額		<u>(129,414)</u>	<u>151,364</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(113,994)	125,277
於年初之現金及現金等價物	16	<u>127,096</u>	<u>1,819</u>
於年底之現金及現金等價物		<u><u>13,102</u></u>	<u><u>127,096</u></u>
現金及現金等價物之結餘分析			
現金及銀行結存		2,152	2,117
於購入時之原還款期少於三個月的 無抵押定期存款		<u>10,950</u>	<u>124,979</u>
		<u><u>13,102</u></u>	<u><u>127,096</u></u>

第105頁至第124頁之附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布的所有適用《會計實務準則》及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

(b) 財務報表編製的基準

- (i) 除投資物業按重估值，以及部份證券投資按市值入賬（見下文所載的會計政策）外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。
- (ii) 本集團雖然於二零零三年三月三十一日錄得流動負債淨額，本財務報表乃按照持續經營基準編製，因為主要股東已確認其現時之意向將盡力為本集團籌集財政支持，從而維持其持續經營所需之財政援助。

(c) 附屬公司

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。當本公司有權直接或間接監控附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則該附屬公司被視為受控制。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合財務報表中綜合計算。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示出現減值情況。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本值減任何減值虧損（附註1(i)）後入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力，包括參與財務及經營決策但不是控制或聯同他人控制管理層。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向投資者轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在綜合損益表確認。綜合損益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註1(e)在本年度列支或計入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在綜合損益表內確認。

本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損（附註1(i)）後入賬。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或聯營公司是長期在嚴格限制條件下經營，以致其向投資者轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按公平價值入賬。公平價值的變動於產生時在損益表確認。

(e) 商譽

編制綜合財務報表所產生之正商譽即收購成本高於本集團佔所收購可分辨資產與負債公允價值之差額。就受控制附屬公司而言：

- 對於二零零一年一月一日之前所作出的收購，正商譽與儲備抵銷，並且減去減值虧損（見附註1(i)）；而
- 對於二零零一年一月一日或之後作出的收購，正商譽是按其預計可用年限，以直線法在綜合損益表內攤銷。正商譽是按成本減去任何累計攤銷及任何減值虧損記入綜合資產負債表（見附註1(i)）。

有關收購聯營公司方面，正商譽乃按其預計可用年限，以直線法於綜合損益表攤銷。正商譽成本在扣減任何累計攤銷及任何減值虧損（見附註1(i)）後，計入聯營公司之賬面值。

收購受控制附屬公司及聯營公司時所產生之負商譽，指本集團佔所收購可分辨資產與負債公平價值高於收購成本之差額。負商譽按下列方式入賬：

- 對於二零零一年一月一日前所作出的收購，負商譽計入資本儲備；而
- 對於在二零零一年一月一日或之後作出的收購，假如負商譽關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損和支出，便會在未來虧損和支出確認時，在綜合損益表內確認。任何尚餘的負商譽（但以所收購非貨幣資產公平價值為限）則按應計折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在綜合損益表內確認。然而，如尚餘的負商譽數額高於所收購非貨幣資產公平價值，這部份負商譽便會立即在綜合損益表內確認。

就尚未於綜合損益表中確認入賬之負商譽而言：

- 倘屬受控制附屬公司，有關負商譽於綜合資產負債表中列示為資產扣減，與正商譽屬於同一個資產負債表類別；及
- 倘屬聯營公司，負商譽計入於聯營公司之權益賬面值中。

年內於出售受控制附屬公司或聯營公司時，之前未於綜合損益表中攤銷或之前作為集團儲備變動處理之應計已購入商譽的數額，均在計算出售的溢利或虧損時包括在內。

(f) 於證券之其他投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策如下：

- (i) 買賣證券乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動乃於產生時在損益表中確認。
- (ii) 其他投資乃按公平價值於資產負債表列賬。公平價值之變動將於投資被出售、收賬，或以其他方式出售時確認，或當有客觀憑證顯示投資已出現減值時於重估儲備確認時，有關之累計收益或虧損將自重估儲備轉撥至損益表。
- (iii) 在引致減值之情況及事項不再存在，並有令人信服之憑證顯示新的情況及事項將會在可見將來持續下去時，便會撥回由於減值而導致自重估儲備轉撥至損益表之金額。
- (iv) 出售證券投資的溢利或虧損是按估計出售收入淨額與投資賬面金額之間的差額釐定，並在產生時記入損益表。

(g) 固定資產

- (i) 固定資產乃於結算日按下列基準列賬：
 - 尚餘租賃期超過二十年的投資物業按每年由外聘的合資格估值師所評估的公開市值記入資產負債表內；及
 - 傢俱、固定裝置及其他固定資產乃按成本減累計折舊(見附註1(h))及減值虧損(見附註1(i))後列賬。
- (ii) 重估投資物業所產生之變動一般會撥入儲備處理，僅有之例外情況如下：
 - 如果出現重估虧損，而且有關的虧損額超過就該投資物業組合在截至重估前計入儲備的數額，便會在損益表列支；及
 - 如果以往曾將投資物業組合的重估虧損在損益表列支，則在出現重估盈餘時，便會撥入損益表計算。
- (iii) 在超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，與固定資產有關而且已獲確認的其後支出便會加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。
- (iv) 因棄用或出售固定資產而產生的盈虧，按該項資產的估計出售所得款項淨額與賬面值之間的差額釐定，並於棄用或出售當日在損益表中確認。在出售一項投資物業時，之前計入投資物業重估儲備的盈餘或虧蝕的有關部份亦轉撥入年內的損益表。

(h) 攤銷及折舊

- (i) 尚餘租賃期超過二十年的投資物業或持有永久業權的土地並無計提任何折舊。
- (ii) 折舊是按其估計可用年限以直線法按下列年率撇銷其成本，計算方法如下：

傢俬、裝置及其他固定資產	3至5年
--------------	------

(i) 資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產（以重估值列為賬面值的投資物業除外）；
- 於附屬公司及聯營公司之投資（根據附註1(d)以公平價值列賬者除外）；及
- 正商譽（不論最初撥入儲備或確認為一項資產）。

假如發現有減值跡象，該資產的可收回金額便要估值。就由最初確認起攤銷超過20年之商譽，可收回金額乃於各結算日進行估計。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便要減值虧損確認。

(i) 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

(ii) 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回；但商譽除外。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素轉回有關，才會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

(j) 現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地換算為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後三個月內到期。

(k) 僱員福利

- (i) 集團僱員的薪金、年獎、有薪年假、假期交通津貼及其他非現金性福利等費用，均於有關服務發生年度計入損益。若延遲付款或結算會構成重大的貨幣時間價值，則上述數額須按現值列賬。
- (ii) 根據香港《強制性公積金計劃條例》規定作出的的強制性公積金供款，將於產生時在損益表列支。
- (iii) 當本集團以象徵式代價給予僱員授出購股權時，賬上均不會計入其相應的僱員福利成本或義務。直至該等購股權被行使時，收到的數額會相應增加股東權益部份。
- (iv) 當本集團可證明將按照一個現實中不可撤消的正式及詳細計劃去解僱僱員或為自願解除僱傭合約僱員預提有關解僱福利時，其相關的費用才可確認。

(l) 遞延稅項

遞延稅項是按負債法計算在可預見的將來合理地估計因收入與支出的會計與稅務處理方法之間出現的所有重大時差所產生的稅務影響提撥準備。

未來遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才予會確認。

(m) 準備及或然負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該不確定時間或數額的負債作出準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計列準備。

倘若含有經濟效益的外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或有負債；但假如這類經濟效益外流的可能性極低則除外。

(n) 收入確認

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

(i) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收之租金收入，乃以等額於租賃所涵蓋之會計期間在損益表中確認，惟倘另一基準更能反映租賃資產所賺取之利益則除外。所授出之租賃優惠乃於損益表中確認，作為應收淨租賃款項總額之一部份。

(ii) 股息

- 非上市投資的股息收入乃於股東收取股息付款的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(iii) 利息收入

銀行存款的利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(o) 借貸成本

借貸成本在動用年度之綜合損益表中列作開支，惟與收購、建設或生產須經過一段時間方可投入既定用途或出售之資產直接有關之部份則撥作資本。

(p) 關連人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本集團的關連人士。關連人士可以是個別人士或其他實體。

(q) 分部報告

本集團之溢利或虧損幾乎全部原自其於香港之投資活動。因此，並無提供分部分析。

2 營業額

本集團的主要業務為物業發展及投資。

營業額包括年內投資物業所產生之租金收入總額。

3 其他收入及其他虧損淨額

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
其他收入		
利息收入	1,656	709
其他資產(不包括與投資物業有關之資產)		
之應收租金	252	54
出售其他投資之收益	—	5,295
其他	621	422
	<u>2,529</u>	<u>6,480</u>
其他虧損淨額		
有關買賣證券之未變現虧損淨額	(2,272)	—
	<u>(2,272)</u>	<u>—</u>

4 除稅前正常業務虧損

除稅前正常業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內償還的銀行貸款及借貸利息	9,652	25,150
須於五年後償還的銀行貸款及借貸利息	3,140	3,354
贖回可換股債券所支付的溢價	3,000	—
再融資費用	—	3,239
	<u>15,792</u>	<u>31,743</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註6))：		
— 工資及薪金	1,257	1,379
— 退休成本	16	—
	<u>1,273</u>	<u>1,379</u>
(c) 其他項目：		
呆賬撥備	2,612	1,106
核數師酬金	390	400
折舊	16	—
應收投資物業租金減直接開支322,000港元 (二零零二年：1,772,000港元)	(22,853)	(21,279)

5 稅項

(a) 綜合損益表所列的稅項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年度香港利得稅準備	<u>1,000</u>	<u>—</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應課稅溢利的16%(二零零二年：16%)計提。

加速折舊免稅額所佔之潛在遞延稅項負債並未於財務報表中撥備，原因是相關的時差並沒有相當可能於可見的未來實現。本年度未撥備遞延稅項之潛在負債如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
超出有關折舊之折舊免稅額	<u>2,698</u>	<u>2,268</u>

可用作抵銷未來應課稅溢利之潛在遞延稅項資產(指由於稅項虧損之時差稅務影響)並未於財務報表內確認，原因為未能達至可合理地保證其實現的情況。

(b) 資產負債表內所列的稅項：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度香港利得稅準備	1,000	—
已付預繳利得稅	(50)	—
	<u>950</u>	<u>—</u>

6 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條列報的董事酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金：		
— 執行董事	—	—
— 非執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	—	500
	<u>—</u>	<u>500</u>
薪金及其他酬金 — 執行董事	896	879
退休成本	16	—
	<u>912</u>	<u>1,379</u>

酬金在以下金額範圍內的董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	7	4
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
	<u>7</u>	<u>4</u>

年內並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排（二零零二年：無）。

除上述酬金外，47,180,000股就董事向本集團提供服務而授予彼等之購股權已被註銷。年內所授出購股權之價值並無自損益表扣除。

7 薪酬最高的個別人士

在五位最高薪酬的個別人士均為董事，有關的酬金詳情載於附註6。於過往年度，只向四名僱員（均為董事）支付薪酬，薪酬介乎於零港元至1,000,000港元之範圍。

8 股東應佔虧損

本公司財務報表內計入之股東應佔虧損淨額為72,175,000港元(二零零二年：79,339,000港元)。

9 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損71,962,000港元(二零零二年：78,965,000港元)及於年內已發行普通股加權平均數3,143,494,000股(二零零二年：2,159,444,000股)，並經考慮年內公開發售之影響計算。由於年內公開發售導致紅股發行，故此已重列截至二零零二年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數。

行使可贖回可換股優先股及購股權所賦予之認購權，不會對截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之每股虧損產生任何攤薄影響。

10 固定資產

(a) 本集團

	傢具、 固定裝置 及其他 固定資產 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元
成本或估值：			
於二零零二年四月一日	—	350,730	350,730
添置	362	150	512
重估虧絀	—	(15,080)	(15,080)
	<u>362</u>	<u>335,800</u>	<u>336,162</u>
於二零零三年三月三十一日	362	335,800	336,162
代表：			
成本	362	—	362
估值—二零零三年	—	335,800	335,800
	<u>362</u>	<u>335,800</u>	<u>336,162</u>
累計折舊：			
於二零零二年四月一日	—	—	—
本年度折舊	16	—	16
	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
於二零零三年三月三十一日	16	—	16
賬面淨值：			
於二零零三年三月三十一日	<u>346</u>	<u>335,800</u>	<u>336,146</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>—</u>	<u>350,730</u>	<u>350,730</u>

(b) 本公司

傢具、固定裝置及
其他固定資產
千港元

成本：

添置及於二零零三年三月三十一日 362

累計折舊：

本年度折舊及於二零零三年三月三十一日 16

賬面淨值：

於二零零三年三月三十一日 346
=====

於二零零二年三月三十一日 —
=====

(c) 物業賬面淨值分析如下：

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租期持有：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期租賃	335,000	350,000
中期租賃	800	730
	<u>335,800</u>	<u>350,730</u>

(d) 本集團於香港之投資物業已於二零零三年三月三十一日由獨立專業資格測量師行卓德測量師行有限公司（為香港測量師學會資深會員）按公開市值基準進行重估。

(e) 上述總賬面值為335,000,000港元（二零零二年：350,000,000港元）之若干投資物業已予抵押予銀行以獲得銀行貸款（附註17）。

(f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租賃一般初步年期為一年至四年。租款條款一般要求租戶支付按金，以及規定定期根據當時市況調整租金。該等租約概無包括或然租金。

於二零零三年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	18,953	17,678
第二年至第五年（包括首尾兩年）	8,388	9,446
	<u>27,341</u>	<u>27,124</u>

11 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	301,750	249,500
	<u>498,825</u>	<u>446,575</u>
減：減值虧損	(163,592)	(95,274)
	<u>335,233</u>	<u>351,301</u>
分類為流動資產之部份	(10,992)	(8,394)
	<u>324,241</u>	<u>342,907</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及不須於結算日起計十二個月內償還，惟下列欠款則除外：

- (i) 應收一家附屬公司於二零零三年三月三十一日之款項，金額為162,258,000港元(二零零二年：170,228,000港元)，附利息，年率為最優惠計率加1厘(二零零二年：1厘)；及
- (ii) 應收一家附屬公司之款項10,992,000港元(二零零二年：8,394,000港元)，須於一年內償還，因此在本公司資產負債表中列為流動資產。

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有影響的附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有的股份均為普通股。

所有受控制附屬公司(定義見附註1(c))已綜合於本集團的財務報表。

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊成本	已發行股本/註冊 股本面值百分比		主要業務
			本公司	附屬公司	
Genuine Glory Investments Limited	香港	2港元	100	—	物業投資
Master Profit Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	—	投資控股
沛民有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
Max Cyber Development Inc.	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	—	投資控股
妙輝投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
長發實業有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股

12 於一間聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分佔淨資產	—	—	—	—
收購所產生之商譽	—	78,400	—	—
	—	78,400	—	—
減：減值虧損	—	(78,400)	—	—
	—	—	—	—

於二零零二年八月十二日，本公司之全資附屬公司Max Cyber Development Inc.與獨立第三方訂立買賣協議，以總代價56,800,000港元出售Masterful Resources Limited(「Masterful」)之49%股權(「Masterful出售」)。Masterful出售之代價乃透過按每股面值0.20港元發行光訊控股集團有限公司(「光訊」)284,000,000股新普通股支付。於交易日期，上述光訊股份之市值為5,112,000港元，並已確認為出售聯營公司權益之收益。光訊股份已分類為買賣證券(附註14)。Masterful出售已於二零零二年九月五日完成。

13 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股本證券	60,000	—	—	—
減：減值虧損	(60,000)	—	—	—
	—	—	—	—
其他	3,000	—	3,000	—
	3,000	—	3,000	—

本集團之非上市股本證券代表於Power Insight Investments Limited(「Power Insight」)之30%股本權益。該公司於中國從事以大批及罐裝方式供應及買賣石油氣，提供管道輸送燃氣，以及銷售石油氣家庭電器。董事認為，本集團不能對Power Insight之財政及經營政策行使重大影響力，因此該等證券權益並未以權益會計法計算。

其他項目乃指本集團所持有之三項會藉債券，而董事已於年內於計及債券之現行出售價值後對其重新估值。

14 買賣證券

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值(附註12)	2,840	—

15 應收賬款

本集團設立明確信貸政策及通常給予其租客平均為30日之信貸期。於結算日之應收賬款之賬齡分析及呆賬撥備淨額如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	1,675	1,390
— 1至3個月	1,179	1,456
— 超過3個月	1,207	460
	<u>4,061</u>	<u>3,306</u>

16 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金及銀行結餘	2,152	2,117	596	127
定期存款	<u>10,950</u>	<u>124,979</u>	<u>10,007</u>	<u>121,344</u>
現金及現金等價物	<u>13,102</u>	<u>127,096</u>	<u>10,603</u>	<u>121,471</u>

17 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款，有抵押	<u>192,904</u>	<u>168,583</u>
承兌票據，無抵押	<u>—</u>	<u>15,000</u>
銀行貸款及其他借貸總額	192,904	183,583
列作流動負債部份	<u>(10,992)</u>	<u>(8,394)</u>
長期部份	<u>181,912</u>	<u>175,189</u>

銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款須於下列期限償還：		
— 一年內	10,992	8,394
— 第二年	11,383	8,710
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)	30,261	26,132
— 五年後	140,268	125,347
	<u>192,904</u>	<u>168,583</u>

銀行貸款由本集團總賬面值為335,000,000港元(二零零二年：350,000,000港元)之若干投資物業(附註10(e))及其所得租金收入之轉讓書作抵押。

承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
承兌票據須於下列期限償還：		
— 一年內	—	—
— 第二年	—	15,000
	—	15,000
	—	15,000

於二零零二年三月三十一日存在之承兌票據已於二零零二年九月十八日償還。

18 應付關連公司款項

於應付關連公司款項當中，包括一項自一間受共同控制之關連公司獲得之11,696,000港元無抵押貸款。貸款乃按年利率3厘計息，並須於二零零四年二月七日或之前償還。

19 可換股債券

於二零零二年一月四日，本公司按面值向若干獨立投資者以面值發行總本金額為60,000,000港元之可換股債券(「債券」)。債券之原到期日為二零零五年一月四日(「到期日」)。債券按年率5厘附息，須每半年於六月三十日及十二月三十一日到期支付利息。

債券持有人有權選擇在到期日前任何時間以換股價每股0.25港元(可予調整)將全部或部分未償還本金額轉換為本公司普通股。

於發行日期屆滿12個月後任何時間，本公司有權贖回全部(但不是部分)尚未贖回債券，贖回金額為將要贖回之債券本金額之105%連同其應計利息。

於二零零三年三月五日，本公司已按贖回金額63,000,000港元另加應計利息贖回所有債券。

20 股本賠償利益

本公司設有購股權計劃(「舊計劃」)，旨在鼓勵及獎勵合資格參與者。舊計劃之合資格參與者包括本公司之執行董事及本集團其他合資格僱員。舊計劃於一九九九年十二月十三日生效，除非予以取消或修改，否則舊計劃之有效期由該日起計為期十年。

聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章修訂本於二零零一年九月一日通過後，舊計劃之若干條款須加以修改，以符合上市規則第17章之新規定。年內於上市規則第17章之新規定生效後，並無根據舊計劃授出任何購股權。於本公司二零零二年九月十六日召開之股東週年大會上，已通過決議案終止舊計劃，並採納新購股權計劃(「新計劃」)。

本公司設置新計劃之目的在於鼓勵及獎勵合資格參與者。新計劃之合資格參與者包括本公司之董事(獨立非執行董事計算在內)，本集團其他合資格僱員、向本集團供應產品及提供服務之供應商、本集團之客戶以及本公司附屬公司之少數股東。新計劃合資格計劃於二零零二年九月十八日生效，除非予以取消或修改，否則新計劃之有效期由該日起計為期十年。

本公司可根據新計劃授出購股權所涉及之股份數目，與任何其他計劃所涉及之股份相加後，最多不可超過本公司不時已發行股本之10%，惟不包括根據新計劃發行及配發之股份數目。新計劃下每名參與者可獲之數目上限相等於上市規則所允許之上限。

授出購股權之邀約，可於邀約日期起計二十一日內由承授人支付1.00港元之代價予以接納。所授出購股權之行使期可由董事決定，起始日為所授購股權獲接納之日，而購股權之屆滿日可由董事決定，惟不可遲於新計劃生效日起計滿十週年之日。

購股權之認購價由董事決定，惟不可低於以下之較高者：(i)於邀約之日聯交所就一手或以上股份買賣單位之日報表所示之股份收市價；(ii)緊接邀約之日前五個營業日聯交所日報表所示之股份平均收市價；或(iii)每股股份之面值。

本公司根據舊計劃授予承授人之購股權不會受新計劃所影響，茲將年內舊計劃下尚未行使之購股權說明如下：

董事姓名	購股權數目		授出		購股權 行使價	授出購股權 當日 本公司 股價***
	於二零零二年 四月一日 年內授出*	於二零零三年 三月三十一日 年內註銷**	購股權 日期	購股權 行使期		
楊秀中	23,590,000	— (23,590,000)	— 二零零一年 六月二十二日	二零零一年 六月二十二日 至二零零九年 十二月十二日	0.25	0.176
廖信全	23,590,000	— (23,590,000)	— 二零零一年 六月二十二日	二零零一年 六月二十二日 至二零零九年 十二月十二日	0.25	0.176

* 該等購股權乃本公司於二零零一年六月二十二日授出。

** 該等數目之購股權乃於二零零三年一月二十八日註銷。

*** 於授出購股權當日所披露之本公司股價乃緊接授出購股權當日前一個交易日於聯交所之收市價。

所授購股權之財務影響不會於購股權未獲行使前在本公司或本集團之資產負債表中予以記錄，於此之前亦不會於損益表或資產負債表支銷購股權之成本。於購股權獲行使後，本公司會將由此而發行之股份按股份之面值入賬列為額外股本，本公司亦會於股份溢價賬中將每股行使價高於股份面值之差額入賬。

董事認為披露年內所授購股權之理論價值並不適用，因董事認為，由於就加於模型中有關預計日後表現之若干假設之主觀及不確定性，加上模型本身既有之若干局限，因而以理論性模型計算之購股權價值會受到若干基本因素所限制。鑒於此等模型受到上述限制，董事認為有關之披露無甚價值。

21 股本

股份

	每股面值0.25港元 之普通股		每股面值0.25港元 之「A」類優先股		每股面值0.25港元 之「B」類優先股		總額 千港元
	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元	
法定：							
於二零零三年三月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>2,671,000</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>3,920,000</u>	<u>980,000</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>1,151,000</u>

根據於二零零二年六月二十二日之股東特別大會通過一項特別決議案，本公司之法定股本透過額外增設6,080,000,000股每股面值0.25港元之普通股，由4,604,000,000股股份進一步增加至10,684,000,000股股份。

附註	每股面值0.25港元 之普通股		每股面值0.25港元 之「A」類優先股		每股面值0.25港元 之「B」類優先股		總額 千港元
	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元	
已發行及繳足：							
於二零零一年四月一日	594,000	148,500	—	—	—	—	148,500
發行優先股	—	—	400,000	100,000	284,000	71,000	171,000
發行新股份	294,800	73,700	—	—	—	—	73,700
供股	344,480	86,120	—	—	—	—	86,120
於二零零二年三月三十一日	<u>1,233,280</u>	<u>308,320</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>479,320</u>
於二零零二年四月一日	1,233,280	308,320	400,000	100,000	284,000	71,000	479,320
發行新股份 (a)	240,000	60,000	—	—	—	—	60,000
公開發售及已發行紅股 (b)	1,841,600	460,400	—	—	—	—	460,400
於二零零三年三月三十一日	<u>3,314,880</u>	<u>828,720</u>	<u>400,000</u>	<u>100,000</u>	<u>284,000</u>	<u>71,000</u>	<u>999,720</u>

附註：

- (a) 於二零零二年八月二十三日，本集團按每股0.25港元之價格發行240,000,000股新普通股，作為收購Power Insight（該公司從事石油氣供應及貿易，以及銷售石油氣家庭電器業務）30%股本權益之代價。
- (b) 於二零零三年一月七日，本公司以每股0.25港元之發行價，向本公司股東提呈73,664,000股每股面值0.25港元之新股份之供股事項，基準為每持有20股現有股份獲發一股供股股份。同日，本公司亦以每股0.25港元以發行價，向前述之供股股份認購人提呈涉及1,767,936,000股每股面值0.25港元之新股之紅股發行，基準為每認購1股上文所述之供股股份獲發24股紅股，扣除開支前之總代價460,400,000港元已計入本公司之股本內。

可贖回可換股優先股

優先股並無附帶股息分派予優先股持有人。優先股附帶權利可兌換成為繳足普通股，以下文所列，於第一、第二及第三兌換期之初步兌換價分別為0.90港元、1.50港元及2.50港元進行兌換。

	「A」類優先股	「B」類優先股
第一兌換期	不超過33,333,327港元等價面值之優先股於發出日期12個月內成為可兌換	不超過23,666,661港元等價面值之優先股於發出日期12個月內成為可兌換
第二兌換期	不超過另外33,333,333港元之優先股於發出日期後第13個月開始直至第24個月止成為可兌換	不超過另外23,666,664港元之優先股於發出日期後第13個月開始直至第24個月止成為可兌換
第三兌換期	餘下33,333,340港元等價面值之優先股於發出日期後第25個月開始直至第36個月止成為可兌換	餘下23,666,675港元等價面值之優先股於發出日期後第25個月開始直至第36個月止成為可兌換

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股1.00港元之贖回價值贖回優先股。

年內並無優先股兌換或贖回。當優先股按上文所到預定兌換價全數兌換為本公司普通股，將因此發行合共約124,133,324股本公司普通股，佔本公司現有已發行股本3,314,880,000股普通股約3.74%，及本公司經擴大股本3,439,013,324股約3.61%。

22 儲備

本集團

	股份	外匯變動					總計
	溢價	重估儲備	儲備	一般儲備	資本儲備	累積虧損	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年四月一日	544,381	—	(84)	6,000	19,124	(825,525)	(256,104)
股份發行費用	(3,136)	—	—	—	—	—	(3,136)
出售一間聯營公司時解除	—	—	84	—	(14,124)	—	(14,040)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(78,965)	(78,965)
於二零零二年三月三十一日	<u>541,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(904,490)</u>	<u>(352,245)</u>
於二零零二年四月一日	541,245	—	—	6,000	5,000	(904,490)	(352,245)
紅股發行	(441,984)	—	—	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	—	—	(1,038)
重估其他投資盈餘	—	3,000	—	—	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	—	—	(71,962)	(71,962)
於二零零三年三月三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(976,452)</u>	<u>(864,229)</u>

與於二零零一年四月一日前所進行收購有關之負商譽已直接計入資本儲備。餘下負商譽將不撥回至損益表，除非各有關附屬公司已由本集團出售(附註1(e))。

本公司

	股份溢價	重估儲備	一般儲備	累積虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年四月一日	544,381	—	6,000	(819,863)	(269,482)
股份發行費用	(3,136)	—	—	—	(3,136)
本年度虧損	—	—	—	(79,339)	(79,339)
於二零零二年三月三十一日	<u>541,245</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>(899,202)</u>	<u>(351,957)</u>
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	(899,202)	(351,957)
紅股發行	(441,984)	—	—	—	(441,984)
股份發行費用	(1,038)	—	—	—	(1,038)
重估其他投資盈餘	—	3,000	—	—	3,000
本年度虧損	—	—	—	(72,175)	(72,175)
於二零零三年三月三十一日	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>(971,377)</u>	<u>(864,154)</u>

23 資本承擔

於二零零三年三月三十一日未於財務報表撥備之尚未履行股本承諾如下：

	本集團及本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約，但未撥備：		
收購一間附屬公司	400,000	400,000

於二零零零年，本集團與一名獨立第三者訂立有條件買賣協議，以代價400,000,000港元收購一間於英屬處女群島註冊成立之公司Growing China Limited (「Growing China」) 之全部已發行股本及股東貸款。Growing China之主要資產為位於中國四川省成都之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。340,000,000港元之部份代價預期以發行及配發本公司約301,000,000股新普通股支付，而其餘60,000,000港元則以現金支付。該協議仍未轉為無條件，並訂約各方已於二零零零年十二月十九日以補充協議同意延長該協議之最後完成日期至各方書面同意之該等日期，並由本公司於同一日期公佈延期詳情。就本公司董事意見，除非各方均同意完成該協議，概無就該協議於未來十二個月內作出付款。

24 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例所保障之香港僱員設有強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各須按僱員有關收入之5%向計劃供款，上限以每月收入20,000港元計算為準 (「上限」)。超出上限之款額為僱主及僱員向計劃作出之自願供款。強積金計劃之強制性供款歸僱員所有。

25 結算日後事項

(a) 股本重組

於二零零三年四月十一日，本公司股東特別大會通過特別決議案實施股本重組，內容概述如下：

- (i) 削減本公司之已發行普通股股本828,720,000港元 (分為3,314,880,000股每股面值0.25港元之普通股份) 至33,148,800港元 (分為3,314,880,000股每股面值0.01港元之普通股份)，並削減已發行優先股股本171,000,000港元 (分為684,000,000股每股面值0.25港元之優先股) 至6,840,000港元 (分為684,000,000股每股面值0.01港元之優先股) (「股本削減」)。

以本公司股本削減所產生之959,731,200港元進賬抵銷本公司之累計虧損，惟限於香港特別行政區高等法院 (「法院」) 所允許之限額及可能施加之條件；

- (ii) 將法定但未發行之每股面值0.25港元之普通股拆細為25股每股面值0.01港元之普通股 (「股份拆細」)；

- (iii) 藉增加不少於79,557,120,000股每股面值0.01港元之新普通股，將本公司法定普通股股本增加至2,500,000,000港元（「增加股本」）；及
- (iv) 於股本削減後將10股每股面值0.01港元之普通股及10股每股面值0.01港元之優先股分別合併為1股面值0.10港元之新合併股份（「合併股份」）及1股0.10港元之新合併優先股（「合併優先股」）（「股份重組」）。

股本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零三年三月十九日所刊發之通函。

於二零零三年六月二十五日，股本重組經法院頒令（「法院命令」）後作實。於法院命令及本公司之會議紀錄於公司註冊處存檔後，股本重組已於二零零三年六月二十六日生效。

本公司已向法院作出多項承諾，該等承諾之詳情概述於董事會報告書。

(b) 再融資

於二零零三年四月十一日，本公司之一家附屬公司與銀行新訂信貸額200,000,000港元。新訂銀行貸款額於二零零三年六月十二日提取，作為現有銀行借貸之再融資。

26 比較數字

若干比較數字已作出調整，以符合採納經修訂會計實務準則所導致本財政年度之呈列方式變動。按照會計實務準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」，「已確認收益及虧損表」已被「權益變動表」取代。

由於採納會計實務準則第15號（二零零一年修訂本）「現金流量表」之規定，綜合現金流量表之呈列及項目分類已作出變動。因此，來自稅項、投資回報及融資費用之現金流量項目已分別分類為經營、投資及融資活動，而經營活動現金流量項目分類已列於綜合現金流量表內。

比較數字經已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

G. 未經審核中期財務資料

以下資料摘自本公司截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核中期報告。

綜合損益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核 ／經重報)
營業額	3	12,944	11,553
直接開支		(79)	(137)
毛利		12,865	11,416
其他收益		366	1,364
其他虧損淨額	4	(1,988)	—
重估投資物業盈餘		15,000	—
出售聯營公司權益之收益		—	56,859
短期投資之未變現持有虧損		—	(51,688)
行政開支		(8,002)	(2,513)
經營業務溢利	5	18,241	15,438
融資成本		(2,795)	(7,071)
應佔聯營公司虧損		—	(59)
除稅前溢利		15,446	8,308
稅項	6	(340)	(700)
股東應佔溢利淨額		<u>15,106</u>	<u>7,608</u>
每股盈利－基本	7	<u>0.05元</u>	<u>0.02元</u>

第129至137頁之附註構成中期財務報表之部份。

綜合權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核 ／經重報)
於四月一日之總權益		
如前報告	135,491	127,075
因會計政策變動作出之前期調整：		
— 遞延稅項(附註1)	(2,468)	(2,268)
經重報	133,023	124,807
本期溢利淨額	15,106	7,608
發行股份，已扣除股份發行開支	—	59,960
於九月三十日之總權益	<u>148,129</u>	<u>192,375</u>

第129至137頁之附註構成中期財務報表之部份。

綜合資產負債表

	附註	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核/ 經重報)
非流動資產			
固定資產	8	351,136	336,146
其他投資		3,000	3,000
		<u>354,136</u>	<u>339,146</u>
流動資產			
買賣證券	9	—	2,840
應收賬款	10	3,911	4,061
預付款項、按金及其他應收款項		902	1,466
現金及現金等價物		17,968	13,102
		<u>22,781</u>	<u>21,469</u>
流動負債			
計息銀行貸款(有抵押)	11	12,466	10,992
應付關連公司款項	12	12,190	13,616
其他應付款項及應計費用		15,846	17,654
稅項		1,022	950
		<u>41,524</u>	<u>43,212</u>
流動負債淨額		<u>(18,743)</u>	<u>(21,743)</u>
資產總值減流動負債		<u>335,393</u>	<u>317,403</u>
非流動負債			
計息銀行貸款(有抵押)	11	(184,456)	(181,912)
遞延稅項		(2,808)	(2,468)
		<u>(187,264)</u>	<u>(184,380)</u>
		<u>148,129</u>	<u>133,023</u>
股本及儲備			
股本	13	39,989	999,720
儲備	14	108,140	(866,697)
		<u>148,129</u>	<u>133,023</u>

第129至137頁之附註構成中期財務報表之部份。

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動之現金流入淨額	2,691	5,562
投資活動之現金流入淨額	952	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額	1,223	(8,850)
	<u>4,866</u>	<u>(3,288)</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)		
期初之現金及現金等價物	13,102	127,096
	<u>17,968</u>	<u>123,808</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>17,968</u>	<u>123,808</u>

第129至137頁之附註構成中期財務報表之部份。

未經審核中期財務報表附註

1. 編製基準

- (a) 本中期財務報表（「中期報告」）並未經審核，惟已經由畢馬威會計師事務所按香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之核數準則700號「中期財務報告的審閱」進行審閱。

中期報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之規定而編製，當中包括符合會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」。

包括在中期報告有關截至二零零三年三月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，惟有關資料乃取自該等財務報表。截至二零零三年三月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處取閱。核數師已於其在二零零三年七月二十八日發出之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

除採納於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之經修訂會計實務準則第12號「入息稅」外，本集團於截至二零零三年三月三十一日止年度全年財務報表中所採用之會計政策同時適用於此中期報告。

中期報告之附註載有對理解本集團自二零零三年全年財務報表以來之財務狀況及表現變化重要之事宜及交易之解釋。

- (b) 於過往年度，遞延稅項負債乃就預期合理地可能於可見將來實現之會計及稅務處理上之收入及開支之所有重大時差產生之稅務影響，以負債法作出撥備。遞延稅項資產於保證可毫無疑問地實現時方予確認。由二零零三年四月一日起，為符合會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）之規定，本集團就遞延稅項採納此新政策：

遞延稅項資產及負債是由財務報表之資產及負債賬面值及課稅基礎值兩者間的暫時性差額而產生。遞延稅項資產亦會因未使用之稅務虧損及未使用之稅務減免產生。

除若干少數情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以該資產在可見將來可實現的應課稅利潤為限）均予確認。該等少數情況包括就稅務目的不可扣減之商譽及原先確認而不影響會計或稅務溢利之資產或負債間之暫時性差額；及有關投資於附屬公司之暫時性差額（如屬應課稅暫時性差額，以本集團控制還原時間及差額不可能於可見將來撥回為限；或如屬可扣減暫時性差額，則以有關差額可能於將來撥回為限）。

計提撥備之遞延稅項款項乃就預期變現或結算之資產及負債之賬面值，按結算日已頒佈或大致已頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債並無計算貼現。

遞延稅項資產之面值於每個結算日審閱，如不再有足夠應課稅溢利以容許使用有關稅務利益，其面值將會下降。當甚有可能獲得足夠應課稅溢利後，則該等下降將會撥回。

新會計政策已追溯應用，期初之累積虧損及比較資料已就前期之數額作出調整。由於採納此會計政策，截至二零零三年九月三十日止六個月之溢利減少340,000港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：100,000港元），而期終之資產淨值減少約2,808,000港元（二零零三年三月三十一日：2,468,000港元）。

2. 主要業務

本公司為投資控股公司。

本公司附屬公司之主要業務於本期並無變動，仍為在香港及中國從事物業投資及其他投資。

3. 營業額及分類資料

營業額指於本期來自投資物業所產生之租金收入總額及管理費。

由於本集團之經營業績絕大部份來自香港進行之物業投資，因此並無呈列分類資料之分析。

4. 其他虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
有關買賣證券之變現虧損淨額	(1,988)	—

5. 經營業務溢利

經營業務溢利已扣除／（計入）：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)		
工資及薪金	3,390	198
退休成本	87	7
	3,477	205
折舊	50	—
呆賬撥備	89	—
利息收入	(140)	(956)

6. 稅項

由於本集團於期內並無任何應課溢利，故沒有就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項就暫時性差額以負債法按主要稅率17.5%（二零零二年：16%）作出全數撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核/ 經重報)
即期稅項		
本期香港利得稅撥備	—	600
遞延稅項		
暫時性差額的產生與撥回	108	100
稅率增加對遞延稅項之影響	232	—
稅項總額	<u>340</u>	<u>700</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零三年九月三十日止期間之股東應佔溢利淨額15,106,000港元（二零零二年：7,608,000港元（經重報））及期內已發行普通股加權平均數331,488,000股（二零零二年：323,975,000股（經重報））計算。

行使可贖回可換股優先股所賦予之認購權，不會對截至二零零三年及二零零二年九月三十日止期間之每股盈利產生任何攤薄影響。本公司概無其他潛在攤薄證券。

8. 固定資產

- (a) 本集團於香港之投資物業已由獨立專業合資格測量師行卓德測計師行有限公司（為香港測量師學會資深會員）按二零零三年九月三十日之公開市值進行重估。本期固定資產大幅增加乃由於本期進行估值後投資物業上升15,000,000港元。
- (b) 上述總賬面值為350,000,000港元（二零零三年三月三十一日：335,000,000港元）之若干投資物業已抵押予銀行以獲得銀行貸款（附註11）。
- (c) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租賃一般初步年期為一年至四年。租賃條款一般要求租戶支付按金，以及可定期根據當時市況調整租金。該等租約概無包括或然租金。

於二零零三年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應收最低租賃付款總額如下：

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	19,915	18,953
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,320	8,388
	<u>31,235</u>	<u>27,341</u>

9. 買賣證券

買賣證券指於光訊控股集團有限公司之284,000,000股普通股之賬面值，該等證券已於本期內出售。

10. 應收賬款

本集團設立明確信貸政策及通常給予其租客平均為30日之信貸期。扣除呆賬撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
以下賬齡之尚未償付之結餘：		
— 於1個月內	1,772	1,675
— 1至3個月	1,077	1,179
— 超過3個月	1,062	1,207
	<u>3,911</u>	<u>4,061</u>

11. 計息銀行貸款

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款，有抵押 列作流動負債部份	196,922 (12,466)	192,904 (10,992)
長期部份	<u>184,456</u>	<u>181,912</u>
銀行貸款		
銀行貸款須於下列期限償還：		
一年內	12,466	10,992
第二年	13,089	11,383
第三年至第五年(包括首尾兩年)	40,722	30,261
五年後	<u>130,645</u>	<u>140,268</u>
	<u>196,922</u>	<u>192,904</u>

銀行貸款由本集團總賬面值為350,000,000港元之若干投資物業及其所得租金收入之轉讓書作抵押。

12. 應付關連公司款項

於應付關連公司款項當中，包括一項自一間有共同董事之關連公司獲得之11,696,000港元無抵押貸款。貸款乃按固定年利率3厘計息，並須於二零零四年二月二十七日或之前償還。

13. 股本

	於二零零三年 九月三十日		於二零零三年 三月三十一日	
	股份數目 (千股計)	千港元	股份數目 (千股計)	千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股(附註)	<u>25,000,000</u>	<u>2,500,000</u>		
每股面值0.25港元之普通股			<u>10,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
每股面值0.10港元之「A」類可贖回 可換股優先股(附註)	<u>40,000</u>	<u>4,000</u>		
每股面值0.25港元之「A」類可贖回 可換股優先股			<u>400,000</u>	<u>100,000</u>
每股面值0.10港元之「B」類可贖回 可換股優先股(附註)	<u>28,400</u>	<u>2,840</u>		
每股面值0.25港元之「B」類可贖回 可換股優先股			<u>284,000</u>	<u>71,000</u>
已發行及繳足股本：				
普通股				
期／年初	3,314,880	828,720	1,233,280	308,320
發行新股	—	—	240,000	60,000
公開發售及已發行紅股	—	—	1,841,600	460,400
股本重組(附註)	<u>(2,983,392)</u>	<u>(795,571)</u>	—	—
期／年終	<u>331,488</u>	<u>33,149</u>	<u>3,314,880</u>	<u>828,720</u>
每股面值0.10港元之「A」類可贖回 可換股優先股(附註)	<u>40,000</u>	<u>4,000</u>		
每股面值0.25港元之「A」類可贖回 可換股優先股			<u>400,000</u>	<u>100,000</u>
每股面值0.10港元之「B」類可贖回 可換股優先股(附註)	<u>28,400</u>	<u>2,840</u>		
每股面值0.25港元之「B」類可贖回 可換股優先股			<u>284,000</u>	<u>71,000</u>
			<u>39,989</u>	<u>999,720</u>

附註：

於二零零三年四月十一日，於本公司之股東特別大會上通過特別決議案，實行法院於二零零三年六月二十六日批准之股本重組，當中包括將本公司已發行普通股股本由828,720,000港元（分為3,314,880,000股每股面值0.25港元之股份）削減至33,148,800港元（分為3,314,880,000股每股面值0.01港元之股份），將已發行優先股股本由171,000,000港元（分為684,000,000股每股面值0.25港元優先股）削減至6,840,000港元（分為684,000,000股每股面值0.01港元之優先股）（「股本削減」）。

下列各項於股本削減後隨即生效：

- (a) 將每股面值0.25港元之法定但未發行普通股拆細為25股每股面值0.01港元之普通股；
- (b) 藉增設不少於79,557,120,000股每股面值0.01港元之新普通股，將法定普通股股本增加至2,500,000,000港元；及
- (c) 將250,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股及684,000,000股每股面值0.01港元之優先股分別合併為25,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股及68,400,000股每股面值0.10港元之優先股。

14. 儲備

	股份溢價	重估儲備	一般儲備	資本儲備	特別資本 儲備	累積虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
						(重列)	(重列)
於二零零二年四月一日	541,245	—	6,000	5,000	—	(904,490)	(352,245)
期內溢利	—	—	—	—	—	7,608	7,608
發行股份	(40)	—	—	—	—	—	(40)
	<u>541,205</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>(896,882)</u>	<u>(344,677)</u>
於二零零三年三月三十一日 (經審核)							
— 如前報告	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(976,452)	(864,229)
— 前期調整	—	—	—	—	—	—	—
— 遞延稅項	—	—	—	—	—	(2,468)	(2,468)
	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>(978,920)</u>	<u>(866,697)</u>
經重報	—	—	—	—	64,788	894,943	959,731
股本重組(附註13)	—	—	—	—	—	15,106	15,106
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—
	<u>98,223</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,000</u>	<u>64,788</u>	<u>(68,871)</u>	<u>108,140</u>

15. 資本承擔

	於二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約，但未撥備		
收購一間附屬公司	400,000	400,000

於二零零零年，本集團與一名獨立第三者訂立有條件買賣協議，以代價400,000,000港元收購一間於英屬處女群島註冊成立之Growing China Limited（「Growing China」）之全部已發行股本及股東貸款。Growing China之主要資產為位於中國四川省成都市之多幢住宅大廈及一幢商業綜合大樓。340,000,000港元之部份代價預期以發行及配發本公司約301,000,000股新普通股支付，而餘額60,000,000港元則以現金支付。該協議仍未成為無條件，並且訂約各方已於二零零零年十二月十九日同意延長該協議之最後完成日期至各方書面同意之日期。就董事之意見，除非各方均同意完成該收購，否則不會於本報告日期起未來12個月內就該協議作出付款。

16. 關連人士交易

截至二零零三年九月三十日止六個月內，就無抵押貸款應付一家關連公司之利息費用為176,000港元。

17. 結算日後事項

- (a) 於二零零三年十一月二十八日之股東特別大會上通過一項普通決議案，批准向本公司之合資格股東公開發售1,325,952,000股股份，基準為於上述日期每持有一股現有股份將可按認購價每股0.10港元認購4股發售股份。公開發售之所得款項淨額於扣除開支後預計約為131,700,000港元，將作為日後任何可能進行之投資（包括中國房地產投資）提供資金，以及作為本集團之一般營運資金。
- (b) 於二零零三年十二月一日，本公司之全資附屬公司Sino Dynasty Investments Limited訂立一項有條件買賣協議，以購入南京國際商城建設有限公司（「南京國際商城」）之25%股本權益，作價91,000,000港元，其中90,000,000港元將以現金支付，而1,000,000港元則會以本公司發行之5,000,000股普通股支付。南京國際商城為一間於中國註冊成立之中外合營企業。南京國際商城之主要資產為持有南京國際集團股份有限公司（一間於中國註冊成立之股份有限公司，主要於中國南京從事房地產發展）之51%股本權益。南京收購事項須待股東於二零零四年一月舉行之股東特別大會批准後方可作實。
- (c) 於二零零三年十二月十一日，本公司之全資附屬公司Dragon Express Investments Limited訂立一項認購協議，以認購Gobi Fund, Inc.（「Gobi Fund」）之12個單位，作價6,000,000美元（相當於約46,800,000港元）。Gobi Fund為一間由Gobi Partners, Inc.主辦及管理之創業資本基金，主要專注於中國數碼媒體業務（例如電訊、互聯網及廣播）之初期投資。Gobi Fund亦由中國清華大學之創業資本部門Tsinghua Venture Capital Co., Ltd.共同協辦。

18. 比較數字

誠如附註1(b)所述，由於在期內採納會計實務準則第12號(經修訂)，若干比較數字經已作出調整。

19. 中期股息

董事決議不宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

20. 更改公司名稱

根據於二零零三年四月十一日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司名稱由二零零三年五月九日起由「長發建業有限公司」更改為「金榜集團控股有限公司」。

21. 批准中期財務報告

董事會已於二零零三年十二月十七日批准中期財務報告。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規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之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>25,000,000,000 股股份</u>	<u>2,500,000,000</u>
已發行及已繳足：	港元
<u>1,662,440,000 股股份</u>	<u>166,244,000</u>

附註：於最後實際可行日期，本公司已發行40,000,000股「A」類優先股及28,400,000股「B」類優先股，惟僅1,333,336港元等價面值之「A」類優先股及946,670港元等價面值之「B」類優先股於最後實際可行日期可按兌換價每股1.00港元兌換。此兌換權利將於二零零四年九月屆滿，概無任何優先股可於此日期後兌換。

已發行股份已於聯交所上市，本公司並無任何部分股本或其他證券於聯交所以外之任何交易所中上市或買賣，本公司之股份或任何其他證券並無作出或目前打算提呈或尋求於任何其他交易所中上市或買賣。

除上述之優先股外，本公司於最後實際可行日期並無可兌換為新股之尚未行使之證券、購股權或認股權證。

3. 權益披露

(i) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及短倉

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益及短倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於據此置存之記錄冊中；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

董事	權益類別	股份數目	概約百分比
黃先生	公司	497,232,000 (附註1)	29.91%
高寶明先生	公司	65,881,800 (附註2)	3.96%
樂家宜女士	公司	404,770,143 (附註3)	24.35%
紀華士先生	公司	472,589,643 (附註4)	28.43%

附註：

1. 該等股份其中497,232,000股由Allied Luck Trading Limited持有，黃先生因其於Allied Luck Trading Limited之股權而被視為佔有該等股份之權益。
2. 該等股份由Sparkle Power持有，高寶明先生因其於Sparkle Power之股權而被視為佔有該等股份之權益。
3. 該等股份其中65,881,800股由Sparkle Power持有，338,888,343股乃Ace Solomon Investments Limited所擁有，樂家宜女士因其於Sparkle Power及Ace Solomon Investments Limited之股權而被視為佔有該等股份之權益。
4. 該等股份其中133,701,300股由Canasia Profits Corporation持有，338,888,343股乃Ace Solomon Investments Limited所擁有，紀華士先生因其於Canasia Profits Corporation及Ace Solomon Investments Limited之股權而被視為佔有該等股份之權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中概無擁有或被視為擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須根據證券及期貨條例第352條須記錄於據此置存之記錄冊中；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之長倉及短倉。

(ii) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益或短倉之人士

於最後實際可行日期，據董事所知悉，於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之人士如下：

名稱	股份數目	概約百分比
Allied Luck Trading Limited	497,232,000	29.91%
Ace Solomon Investments Limited	338,888,343	20.39%
Canasia Profits Corporation	133,701,300	8.04%

據董事所知悉，除本文披露之權益外，於最後實際可行日期，概無其他人士直接或間接實益擁有附有權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

本公司曾於二零零三年三月一日至二零零三年八月三十一日期間租用一項物業作其辦事處。此後，本公司已遷離該處，並根據於二零零三年七月三十日訂立之租約，租用現處之物業。以上兩項物業乃一間由黃先生之妻子黃太及黃先生一近親實益擁有之公司所擁有。

除上文所披露者外，董事概無自本公司最近期經審核賬目編製日期起，在本公司或其任何附屬公司購入、出售或出租，或本公司或其任何附屬公司擬購入、出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於截至本通函日期仍然生效，且就本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或本集團任何成員公司可於一年內不作賠償（法定賠償例外）而終止之合約則除外）。

5. 重大合約

下列為本通函日期前兩年內，本集團成員公司所訂立之重大或可能屬重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 於二零零二年八月五日由（其中包括）People Partner Limited及Gate Smart International Limited（統稱「賣方」）與Max Cyber Development Inc.所訂立之協議，內容為關於Max Cyber Development Inc.以總代價60,000,000港元，向賣方收購Power Insight Investments Limited之30%權益；
- (b) 於二零零二年八月十二日由Max Cyber Development Inc.、eCyberChina Holdings Limited及Prospect Technology Limited所訂立之協議，據此，（其中包括）Max Cyber Development Inc.同意出售，而eCyberChina Holdings Limited則同意促使及Prospect Technology Limited同意以56,800,000港元之代價，購入Masterful Resources Limited每股面值1.00美元之股份24,500股，相當於Masterful Resources Limited已發行股本之49%；
- (c) 於二零零二年十一月九日本公司及滙富證券有限公司所訂立之包銷協議，內容為關於按每股發售股份0.25港元向合資格股東發行股份（包括紅股）之建議之包銷及若干其他安排；
- (d) 於二零零三年十月十七日，本公司、Allied Luck Trading Limited與Ace Solomon Investments Limited就公開發售所訂立之包銷協議；
- (e) 買賣協議；

- (f) Dragon Express Investments Limited、Gobi Fund, Inc.及Gobi Partners, Inc.於二零零三年十二月十一日就Dragon Express Investments Limited以代價6,000,000美元認購Gobi Fund, Inc.12個單位而訂立之認購協議；
- (g) Sino Dynasty Investments Limited、銳領置業投資有限公司、Bateson Investment Limited (前稱Y&W Holdings Limited) 及王伯陽先生於二零零三年十二月一日就南京收購事項訂立之有條件買賣協議，以及分別於二零零三年十二月一日、二零零三年十二月三日、二零零四年一月十九日及二零零四年二月二十四日就作出補充而訂立之補充協議；
- (h) 認購協議；
- (i) 可兌換票據認購協議；及
- (j) 選擇權協議。

6. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大之訴訟或仲裁，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 資格

以下為於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
文略	根據證券及期貨條例從事第六類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，文略及畢馬威會計師事務所於本集團任何成員公司之股本中均無擁有實益權益，亦無擁有任何權利（不論是否屬可合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，並概無於自本公司最近期公佈之經審核財務報表編製日期起，於本集團任何成員公司購入、出售或出租，或本集團任何成員公司擬購入、出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 同意書

文略及畢馬威會計師事務所已就本通函之刊發發出同意書，分別同意按本通函所載之形式及涵義轉載彼等之函件、報告及／或估值證書及／或其意見概要（視情況而定）及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

9. 一般資料

- a) 本公司之秘書為李生先生LL.B。
- b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第1座39樓3902A室。
- c) 香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。
- d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零四年六月二日（包括當日）止之一般辦公時間內（公眾假期除外），於姚黎李律師行辦事處（地址為香港中環置地廣場告羅士打大廈20樓）可供查閱：

- a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- b) 畢馬威會計師事務所就南京國際商城發出之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- c) 本集團截至二零零一年、二零零二年及二零零三年三月三十一日止三個年度各年之年報以及本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告；

- d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第32頁；
- e) 文略致獨立董事委員會之意見函件，全文載於本通函第33至第59頁；
- f) 本附錄第8段「同意書」一節所述之同意書；
- g) 本附錄第5段「重大合約」一節所述之合約；及
- h) 本公司根據上市規則第14及／或14A章（於本公司最近期刊登之經審核賬目日期（即二零零三年三月三十一日）頒佈者）之規定所發出之各通函副本。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED
金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

茲通告金榜集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年六月二日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列以本公司普通決議案形式提呈之決議案。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Perfect Honour Limited(「**Perfect Honour**」)、謝小青先生、程曦女士與融眾集團有限公司(「**融眾BVI**」)於二零零四年三月十九日訂立並經二零零四年三月三十日之補充協議加以修訂及補充之有條件認購協議(「**認購協議**」)(其註明「A」字樣之副本已呈交大會，並經由大會主席簽署以資識別)，據此，Perfect Honour同意按認購協議所載之條款及條件，以代價人民幣62,000,000元(相等於約58,490,000港元)認購融眾BVI之3,725股新股份，以及謹此批准根據認購協議進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取或親筆簽署或(倘為以公司印鑑簽署文件)與本公司秘書或另一名董事或本公司董事會委任之人士共同簽署彼或彼等認為就執行或落實根據認購協議進行之交易而言必需、恰當或權宜之行動或其他文件。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Perfect Honour Limited (「**Perfect Honour**」) 與銳領投資有限公司 (「**銳領**」) 於二零零四年三月十九日訂立之有條件選擇權協議 (「**選擇權協議**」) (其註明「B」字樣之副本已呈交大會，並經由大會主席簽署以資識別)，據此，銳領同意按選擇權協議所載之條款及條件，授予Perfect Honour以要求銳領購買Perfect Honour於融眾集團有限公司之全部權益之選擇權，以及謹此批准根據選擇權協議進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取或親筆簽署或 (倘為以公司印鑑簽署文件) 與本公司秘書或另一名董事或本公司董事會委任之人士共同簽署彼或彼等認為就執行或落實根據選擇權協議進行之交易而言必需、恰當或權宜之行動或其他文件。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認銳領投資有限公司 (「**銳領**」) 與本公司於二零零四年三月十九日訂立之有條件認購協議 (「**可兌換票據認購協議**」) (其註明「C」字樣之副本已呈交大會，並經由大會主席簽署以資識別)，據此，銳領及本公司分別同意按選擇權協議所載之條款及條件，由銳領按面值認購 (或促使其代名人認購) 而本公司按面值發行本金總額為70,000,000港元之可兌換票據，以及謹此批准根據可兌換票據認購協議進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取或親筆簽署或 (倘為以公司印鑑簽署文件) 與本公司秘書或另一名董事或本公司董事會委任之人士共同簽署彼或彼等認為就執行或落實根據可兌換票據認購協議進行之交易而言必需、恰當或權宜之行動或其他文件。」

股東特別大會通告

4. 「動議：

- (a) 批准Perfect Honour Limited、謝小青先生、程曦女士與融眾集團有限公司（「融眾BVI」）就融眾BVI及其附屬公司控制權及管理層而訂立之股東協議（「股東協議」）；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取或親筆簽署或（倘為以公司印鑑簽署文件）與本公司秘書或另一名董事或本公司董事會委任之人士共同簽署彼或彼等認為就執行或落實根據股東協議進行之交易而言必需、恰當或權宜之行動或簽署股東協議及其他文件。」

5. 「動議：

- (a) 批准融眾集團有限公司（「融眾BVI」）全資擁有之全外資企業或由融眾BVI擁有最少90%之中外合資合營企業（根據中華人民共和國法例成立者）（「管理公司」）與七家根據或將根據中華人民共和國法例成立並由謝小青先生控制之貸款擔保業務之公司（「七家融眾公司」）及其他有關人士分別訂立之管理協議（「管理協議」），條件為截至二零零六年三月三十一日止兩個年度之年度總值分別不得超過5,000,000港元及30,000,000港元，據此，管理公司將向七家融眾公司提供若干管理及支援服務；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取或親筆簽署或（倘為以公司印鑑簽署文件）與本公司秘書或另一名董事或本公司董事會委任之人士共同簽署彼或彼等認為就執行或落實根據管理協議進行之各項交易而言必需、恰當或權宜之行動或簽署管理協議及其他文件。」

承董事會命
金榜集團控股有限公司
公司秘書
李生

香港，二零零四年五月十四日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

39樓3902A室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，謹請依照隨附代表委任表格印有之指示盡快填妥並交回表格。
3. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或任何授權文件(如有)，或經公證人簽署核證之授權書或授權文件，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-05室，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於投票表決時於會上投票。倘若如此，代表委任表格將視作已撤回。
5. 倘屬任何股份之聯名持有人，任何該等人士均可於上述大會上親身或由代表就有關股份投票，猶如其全權擁有有關股份。惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或由代表出席上述大會，則於有關股份登記冊內排名首位之上述人士方有權就該等股份投票。就此而言，去世股東之多名遺產執行人或管理人將視作該去世股東名下股份之聯名持有人。

此 乃 白 頁 特 意 留 空



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

代表委任表格

本人／吾等⁽¹⁾ _____

地址為 _____

為上述公司股本中每股面值0.10港元普通股⁽²⁾ _____ 股之登記

持有人，茲委任⁽³⁾大會主席或 _____

地址為 _____

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席本公司於二零零四年六月二日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）（或其任何續會），藉以考慮及酌情通過載於召開上述大會之通告內之普通決議案，並於該大會（或其任何續會）上，按下述指示，以本人／吾等之名義代表本人／吾等就上述決議案投票，倘無作出指示，則本人／吾等之代表可酌情投票。

	贊成 ⁽⁴⁾	反對 ⁽⁴⁾
股東特別大會通告所載之第1項普通決議案		
股東特別大會通告所載之第2項普通決議案		
股東特別大會通告所載之第3項普通決議案		
股東特別大會通告所載之第4項普通決議案		
股東特別大會通告所載之第5項普通決議案		

日期：二零零四年 _____ 簽署⁽⁵⁾ _____

附註：

- 請以正楷填上全名及地址。
- 請填上以閣下名義登記且與本代表委任表格相關之數目。倘未有填上數目，本代表委任表格將被視為與登記於閣下名下所有本公司股份有關之代表委任表格論。
- 倘欲委任大會主席以外之任何代表，請將「大會主席」字句刪去，並在空欄內填上欲委任之代表之姓名及地址。代表委任表格之每項更改，均須由簽署人簡簽示可。
- 重要指示：**閣下如欲投票贊成一項決議案，請在「贊成」欄內填上「✓」號；如欲投票反對一項決議案，請在「反對」欄內填上「✓」號。如無填寫空欄，則閣下之代表可自行酌情投票。閣下之代表亦有權就大會通告所述以外，而在大會上正式提呈之任何決議案酌情投票。
- 閣下無論如何須盡快於大會指定舉行時間48小時前將本代表委任表格連同授權書（如有）或其他經簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之該等授權文件副本送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-05室，方為有效。
- 代表委任表格必須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署。如股東為一間公司，則代表委任表格必須蓋上公司印鑑或由公司負責人或其正式授權人簽署。
- 倘屬任何股份之聯名持有人，任何該等人士均可於上述大會上親身或由代表就有關股份投票，猶如其全權擁有有關股份。惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或由代表出席上述大會，則於有關股份登記冊內排名首位之上述人士方有權就該等股份投票。
- 代表毋須為本公司股東，惟必須親身代表閣下出席大會。