
此乃要件 請即處理

閣下對本文件任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或已轉讓名下所有金榜集團控股有限公司股份，應立即將本文件連同隨附之接納及過戶表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本文件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。



**ACE SOLOMON
INVESTMENTS LIMITED**

(於英屬處女群島註冊
成立之有限公司)

**ALLIED LUCK
TRADING LIMITED**

(於英屬處女群島註冊
成立之有限公司)

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

有關

金榜融資(亞洲)有限公司

代表ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED及

ALLIED LUCK TRADING LIMITED

提出收購金榜集團控股有限公司

全部已發行股份

(不包括已由ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED或

ALLIED LUCK TRADING LIMITED或

與彼等一致行動之人士擁有或同意將予收購者)

之無條件強制性全面收購建議

之綜合收購建議及回應文件

Ace Solomon Investments Limited及
Allied Luck Trading Limited之財務顧問



金榜融資(亞洲)有限公司

金榜集團控股有限公司
獨立董事委員會之獨立財務顧問

**CHATERON
CORPORATE FINANCE LIMITED**

華夏融資有限公司

華夏融資有限公司致金榜集團控股有限公司獨立董事委員會之意見函件載於本文件第23至42頁。

接納手續及其他相關資料載於本文件附錄一及隨附之接納及過戶/放棄表格內。收購建議之接納文件最遲須於二零零四年一月十四日星期三下午四時正(或Ace Solomon Investments Limited及Allied Luck Trading Limited可能釐定及公佈之其他時間及/或日期)前交回。

二零零三年十二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	6
董事會函件	7
金榜融資函件	13
獨立董事委員會函件	22
華夏函件	23
附錄一－現金收購建議之條件及其他條款	43
附錄二－物業估值	48
附錄三－本集團之財務資料	57
附錄四－一般資料	106

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙在本文件內具有下列涵義：

「[A] 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
「Ace Solomon」	指	Ace Solomon Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司（由黃先生擁有11%權益、紀先生擁有46%權益及樂女士擁有43%權益），為包銷商及該等收購方之一
「Allied Luck」	指	Allied Luck Trading Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司（由黃先生及黃太太各自擁有一半權益），於最後實際可行日期持有本公司已發行普通股本30%，並為包銷商及該等收購方之一
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「[B] 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	香港銀行開門營業之日（星期六除外）
「Canasia」	指	Canasia Profits Corporation，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由紀先生全資擁有，於最後實際可行日期持有本公司已發行普通股本約8.07%

釋 義

「現金收購建議」	指	金榜融資代表Ace Solomon及Allied Luck提出之無條件強制性現金收購建議，以分別按每股股份0.10港元及每股優先股0.0001港元購入尚未由Ace Solomon、Allied Luck及與彼等一致行動人士所擁有及／或同意購入之所有已發行股份及優先股
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「華夏」	指	華夏融資有限公司，一間根據證券及期貨條例之過渡安排之持牌法團，從事證券及期貨條例所規定之第6類受規管活動（就機構融資提供意見），並就現金收購建議擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「理事」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行理事或任何執行理事之代表
「金榜融資」	指	金榜融資（亞洲）有限公司，根據證券及期貨條例之過渡安排之持牌法團，從事證券及期貨條例所指之第1、4、6及9類受規管活動，並就現金收購建議擔任Ace Solomon及Allied Luck之財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「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，就現金收購建議向收購股東提供意見
「最後實際可行日期」	指	二零零三年十二月二十二日，即本文件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	聯交所證券上市規則
「紀先生」	指	執行董事紀華士先生
「高先生」	指	執行董事高寶明先生
「黃先生」	指	執行董事黃如龍先生
「黃太太」	指	黃先生之妻子黃范碧珍女士
「樂女士」	指	執行董事樂家宜女士
「收購股東」	指	該等收購方及與彼等一致行動之人士以外之股東
「該等收購方」	指	現金收購建議之收購方 Ace Solomon 及 Allied Luck
「公開發售」	指	按合資格股東所持每股現有股份配售四股新股份之公開發售，詳情載於本公司於二零零三年十一月十二日刊發有關（其中包括）公開發售之通函內
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且於本公司股東名冊所列示之地址乃於香港以外地區之股東，惟董事認為，倘並無遵守該等司法權區之註冊及／或其他法律或監管規則，則不可根據公開發售向彼等發售新股份

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「優先股」	指	「A」優先股及「B」優先股
「優先股股東」	指	優先股之持有人
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且於本公司股東名冊所列示之地址乃於香港而合資格參與公開發售之股東（不包括海外股東）
「記錄日期」	指	二零零三年十一月二十八日，為釐定參與公開發售資格之參照日期
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司之股份過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室
「相關期間」	指	二零零三年四月二十二日（即本公司於二零零三年十月二十二日刊發有關（其中包括）現金收購建議之公佈前六個月）至最後實際可行日期期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人

釋 義

「Sparkle Power」	指	Sparkle Power Technology Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司（由樂女士及高先生各自擁有一半權益），於最後實際可行日期持有本公司已發行普通股本約3.97%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」	指	Allied Luck及Ace Solomon，公開發售之包銷商
「包銷協議」	指	本公司、Allied Luck及Ace Solomon於二零零三年十月十七日就公開發售訂立之包銷協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本文件而言，所有以美元為單位之數額按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。

預期時間表

現金收購建議開始日期	二零零三年十二月二十四日星期三
現金收購建議之截止日期	二零零四年一月十四日星期三
接納現金收購建議之 最後時限 (附註1)	二零零四年一月十四日星期三下午四時
公佈現金收購建議結果	二零零四年一月十五日星期四
就現金收購建議之最後接納時限或之前 接獲之現金收購建議有效接納文件 寄出應付股款之最後日期 (附註2)	二零零四年一月二十四日星期六

附註：

1. 除非該等收購方按收購守則延遲現金收購建議，否則現金收購建議將於二零零四年一月十四日星期三下午四時正截止。
2. 就根據現金收購建議交出之股份及／或優先股應付之代價，將按收購守則盡快但無論如何於過戶處接獲收購股東接納現金收購建議之必要文件之日起計10日內支付。
3. 儘管該等收購方無意延遲現金收購建議，惟彼等保留有關權利。
4. 現金收購建議之接納不可註銷且不可撤回，惟根據收購守則第19條作出者除外。

本文件所述之時間均為香港時間。



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)

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

註冊及主要辦事處：

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：

金榜融資(亞洲)有限公司

代表 ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED 及

ALLIED LUCK TRADING LIMITED

提出收購金榜集團控股有限公司全部已發行股份

(不包括已由 ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED 或

ALLIED LUCK TRADING LIMITED 或

與彼等一致行動之人士擁有或同意將予收購者)

之無條件強制性全面收購建議

緒言

如本公司於二零零三年十月二十二日刊發之公佈所披露，本公司建議以公開發售之方式按每股新股份0.10港元之價格，以於記錄日期合資格股東每持一股股份獲發四股新股份之基準，發行不少於1,325,952,000股但不多於1,335,072,024股新股份，從而集資約132,600,000港元(未扣除費用)。公開發售獲收購股東於本公司在二零零三年十一月二十八日舉行之股東特別大會上正式批准。

董事會函件

如本公司於二零零三年十一月二十八日刊發有關公開發售之章程所披露，於記錄日期並無優先股獲兌換為股份，因此於記錄日期已發行股份為331,488,000股，而有關公開發售之接納結果其後於二零零三年十二月十八日公佈。本公司接獲54份有效申請，涉及677,791,857股新股份，相當於公開發售項下可供認購之新股份總數1,325,952,000股之51.12%。54份有效申請中其中三份由Allied Luck、Canasia及Sparkle Power提出，彼等申購之合共310,032,000股發售股份，按彼等向本公司作出之不可撤回承諾暫定配發予彼等。由於公開發售認購不足，包銷商須認購及／或安排認購人認購其餘648,160,143股新股份。Allied Luck履行其於包銷協議項下之責任，認購309,275,100股新股份，相當於本公司經公開發售擴大後已發行普通股約18.66%。Ace Solomon亦履行其於包銷協議項下之責任，認購所有其他未由Allied Luck認購之338,885,043股新股份。Ace Solomon及Allied Luck（包銷商）認購合共648,160,143股新股份後，Ace Solomon、Allied Luck及與彼等一致行動之人士持有之股份數目因而增加至約62.49%，因此，Ace Solomon及Allied Luck以及與彼等一致行動之人士須根據收購守則第26條，對非由Ace Solomon、Allied Luck或與彼等一致行動之人士所持之股份提出無條件全面收購建議。金榜融資現代表Ace Solomon及Allied Luck提出現金收購建議。有關現金收購建議之詳情，載於本文件第13頁至21頁金榜融資函件、本文件附錄一以及隨附之接納及過戶／放棄表格內。

黃先生、高先生、樂女士及紀先生為受薪執行董事，於Allied Luck、Ace Solomon及／或與彼等一致行動之人士中擁有權益。藍寧先生為受薪執行董事，並曾參與公開發售之商討及討論。因此，根據收購守則，黃先生、高先生、樂女士、紀先生及藍寧先生均被視為不具充份獨立性就現金收購建議向收購股東提供意見。本公司已成立獨立董事委員會，由獨立非執行董事及除擔任董事外並無於現金收購建議中佔有權益之馬豪輝先生及張小舒先生組成，就現金收購建議向收購股東提供意見。華夏已獲委任就現金收購建議擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問。務請閣下注意獨立董事委員會函件及華夏發出之意見函件。

現金收購建議

金榜融資代表Ace Solomon及Allied Luck按下列基準提出現金收購建議：

每股股份 現金0.10港元
每股優先股 現金0.0001港元

如本公司於二零零三年十月二十二日刊發之公佈所述，Allied Luck（以其作為股東之身份）、Canasia及Sparkle Power向本公司不可撤回地承諾，彼等各自實益擁有之股份由該公佈日期至記錄日期仍以彼等之名義登記，而彼等亦已承諾認購或安排他人認購彼等各自之全部暫定配額，即合共310,032,000股新股份。

現金收購建議之其他資料

現金收購建議之其他資料，其中包括條款及條件以及接納手續，載於本文件第13至21頁金榜融資函件、本文件附錄一以及隨附之接納及過戶／放棄表格內。

ACE SOLOMON及ALLIED LUCK之資料及本集團之未來

務請閣下留意本文件第13至21頁金榜融資函件內「黃先生、紀先生、樂女士、Ace Solomon及Allied Luck之資料」及「Ace Solomon及Allied Luck對貴集團之意向」兩節。

本集團之資料

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，本集團錄得經審核股東應佔虧損淨額約71,962,000港元，主要因就投資物業及其他投資作減值準備所致。

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

有關本集團之其他資料載於本文件附錄二、三及四。

本集團之業務回顧

儘管香港經濟低迷，位處旺角、市場地位穩固之金都商場繼續錄得令人滿意之成績。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本集團資源為本公司創造最大價值。

收購南京國際商城建設有限公司25%權益

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 (「Sino Dynasty」) 訂立一項有條件買賣協議 (「南京協議」)。南京協議乃由 (i) Sino Dynasty 及銳領置業投資有限公司 (「銳領」) (由黃先生一名家族成員及黃太太分別實益擁有 51% 及 49% 股權之公司) (作為買方) 及 (ii) 王伯陽 (作為保證人) 及其全資擁有之公司 Y&W Holdings Limited (作為賣方) 訂立。根據南京協議，Sino Dynasty 同意向 Y&W Holdings Limited 購入南京國際商城 25% 權益，作價 91,000,000 港元 (「收購建議」)。收購建議之代價中，90,000,000 港元以現金支付，其餘 1,000,000 港元則由本公司以每股 0.20 港元之發行價發行 5,000,000 股新普通股方式作付。90,000,000 港元之款項將以公開發售所得款項 (預期不少於 130,000,000 港元) 撥支。此外，根據南京協議，銳領亦同意購入南京國際商城 25% 權益，作價為現金 91,000,000 港元。收購建議之詳情 (包括但不限於南京協議之條款)，載於本公司於二零零三年十二月三日刊發內之公佈內。

認購 GOBI FUND, INC.

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（「Dragon Express」）與Gobi Fund, Inc.（「Gobi Fund」）及Gobi Partners, Inc.（「Gobi Partners」）訂立一項認購協議（「認購協議」）；據此，Dragon Express同意以總代價6,000,000美元（相當於約46,800,000港元）認購Gobi Fund之12個單位。於認購協議日期，Gobi Fund之策略認購人包括NTT DoCoMo, Inc.、IBM World Trade Corporation、Dragon Express及Gobi Partners。Gobi Fund, Inc.乃一項由Gobi Partners主辦及管理之創業資本基金，專注於中國數碼媒體業務（如電訊、互聯網及廣播）之初期投資。據董事之所深知，Gobi Fund、Gobi Partners及彼等各自之股東於最後實際可行日期並無擁有本公司任何權益，且並非與該等收購方或彼等各自之聯繫人士一致行動之人士。認購Gobi Fund之詳情（包括但不限於認購協議之條款）載於本公司日期為二零零三年十二月十五日之公佈內。

維持本公司之上市地位

Ace Solomon及Allied Luck有意維持股份於聯交所之上市地位。因此，本公司、各董事、Ace Solomon、Allied Luck，以及Ace Solomon及Allied Luck各自之董事已向聯交所承諾，按與聯交所議定之條款，於現金收購建議截止後盡快採取適當步驟，確保公眾持有不少於25%之股份數量。

聯交所已表明，倘於現金收購建議截止後公眾持有之股份數量少於25%，或倘聯交所相信股份存在或可能存在虛假市場或聯交所相信公眾所持股份數量不足以維持有秩序之市場，則聯交所會酌情考慮暫停股份買賣。

倘本公司仍為上市公司，本公司進行之資產注入或出售須遵守上市規則之條文。根據上市規則，倘提出有關建議不論收購或出售事項之規模，特別是當有關收購或出售事項偏離本集團之主要業務時，聯交所有酌情權要求本公司向其股東刊發一份通函。聯交所亦有權根據上市規則將一連串本公司進行之收購或出售事項合併，而該等收購或出售事項可能導致本公司被視作新上市申請人看待，並須遵守上市規則對新上市申請人之規定。

董事會函件

推薦意見

務請閣下留意獨立董事委員會及華夏發出之函件。獨立董事委員會載於第22頁，當中載有其就現金收購建議向收購股東提供之意見。華夏之意見函件載於第23至42頁，當中載有其就現金收購建議向獨立董事委員會提供之意見以及其達致意見所考慮之主要因素。

務請閣下細閱載於第13至21頁之金榜融資函件、載於本文件附錄一之現金收購建議條件及其他條款以及隨附之接納表格。

其他資料

務請收購股東細閱本文件及隨附之接納及過戶／放棄表格有關現金收購建議之詳情。敬請 閣下垂注本文件各附錄所載之資料。

此 致

列位收購股東 台照

代表
金榜集團控股有限公司
公司秘書
林國華
謹啟

二零零三年十二月二十四日



金榜融資(亞洲)有限公司
GOLDBOND CAPITAL (ASIA) LIMITED

金榜融資(亞洲)有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心第1座
39樓

敬啟者：

金榜融資(亞洲)有限公司
代表ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED及
ALLIED LUCK TRADING LIMITED
提出收購金榜集團控股有限公司全部已發行股份
(不包括已由ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED或
ALLIED LUCK TRADING LIMITED或
與彼等一致行動之人士擁有或同意將予收購者)
之無條件強制性全面收購建議

緒言

如 貴公司於二零零三年十月二十二日刊發之公佈所披露， 貴公司建議以公開發售之方式按每股新股份0.10港元之價格(於申請時悉數繳足)，以於記錄日期合資格股東每持一股股份獲發售四股新股份之基準，發行不少於1,325,952,000股但不多於1,335,072,024股新股份，從而集資約132,600,000港元(未扣除費用)。其後，有關公開發售之普通決議案獲收購股東於 貴公司在二零零三年十一月二十八日舉行之股東特別大會上正式通過。

如 貴公司於二零零三年十一月二十八日刊發有關公開發售之章程所披露，於記錄日期並無優先股獲兌換為股份，因此於記錄日期已發行股份為331,488,000股，而有關公開發售之接納結果其後於二零零三年十二月十八日公佈。 貴公司接獲54份有效申請，涉及677,791,857股新股份，相當於公開發售項下可供認購之新股份總數1,325,952,000股之51.12%。54份有效申請中其中三份由Allied Luck、

金榜融資函件

Canasia及Sparkle Power提出，彼等申購之310,032,000股發售股份，按彼等向貴公司作出之不可撤回承諾暫定配發予彼等。由於公開發售認購不足，包銷商須認購及／或安排認購人認購其餘648,160,143股新股份。Allied Luck履行其於包銷協議項下之責任，認購309,275,100股新股份，相當於 貴公司經公開發售擴大後已發行普通股約18.66%。Ace Solomon亦履行其於包銷協議項下之責任，認購所有其他未由Allied Luck認購之338,885,043股新股份。包銷商認購合共648,160,143股新股份後，Ace Solomon、Allied Luck及與彼等一致行動之人士持有之股份數目因而增加至30%或以上，因此，Ace Solomon及Allied Luck以及與彼等一致行動之人士須根據收購守則第26條，對非由Ace Solomon、Allied Luck或與彼等一致行動之人士所持之股份提出全面收購建議。於最後實際可行日期，Ace Solomon、Allied Luck及與彼等一致行動之人士共擁有 貴公司已發行普通股股本約62.49%之權益，因此，Ace Solomon及Allied Luck以及與彼等一致行動之人士須對所有已發行股份（不包括已由Ace Solomon、Allied Luck或與彼等一致行動之人士擁有或同意將予收購之普通股）提出無條件強制性全面收購建議。金榜融資現代表Ace Solomon及Allied Luck提出現金收購建議。

本函件載納現金收購建議之條款詳情，以及Ace Solomon及Allied Luck之資料及彼等對 貴集團之意向。務請 閣下留意本文件所載有關現金收購建議之董事會函件、獨立董事委員會函件以及華夏之意見函件。

現金收購建議

根據公開發售，包銷商認購648,160,143股新股份後，Ace Solomon、Allied Luck及與彼等一致行動之人士持有之股份數目因而增加至30%或以上，因此，Ace Solomon及Allied Luck以及與彼等一致行動之人士須根據收購守則第26條，對非由Ace Solomon、Allied Luck或與彼等一致行動之人士所持之股份提出全面收購建議。

金榜融資代表Ace Solomon及Allied Luck提出現金收購建議，根據條款及本文件及隨附之接納及過戶／放棄表格所載之條件，按下列基準收購所有現有股份及優先股：

每股股份 現金0.10港元

每股優先股 現金0.0001港元

金榜融資函件

每股股份0.10港元之收購價較：

- (a) 聯交所所報股份於二零零三年十月十六日(即緊接 貴公司日期為二零零三年十月二十二日之公佈前之最後交易日)之收市價(未經調整)每股0.305港元折讓約67.21%；
- (b) 聯交所所報股份於二零零三年十月十六日(即緊接 貴公司日期為二零零三年十月二十二日之公佈前之最後交易日)前(包括該日)最後五個交易日之平均收市價(未經調整)每股0.375港元折讓約73.33%；及
- (c) 聯交所錄得股份於最後實際可行日期之收市價每股0.180港元折讓約44.44%。

於最後實際可行日期，已發行股份為1,657,440,000股，當中696,815,100股股份由Allied Luck、Canasia及Sparkle Power持有。Canasia及Sparkle Power之董事已向Ace Solomon及Allied Luck承諾，彼等不會就彼等之股權接納現金收購建議。

總代價

於最後實際可行日期，已發行股份為1,657,440,000股。按每股股份0.10港元之收購價計算，根據現金收購建議， 貴公司之全部已發行普通股本之價值約為165,744,000港元。金榜融資信納Ace Solomon及Allied Luck具備足夠財政資源，以應付按現金收購建議之收購價每股股份0.10港元及每股優先股0.0001港元提出之現金收購建議。

支付代價之方式

印花稅乃按有關接納之應付金額每1,000港元或其不足之數繳付1港元計算，並將從應付予接納現金收購建議之收購股東之金額中扣除。Ace Solomon及Allied Luck將隨後向印花稅署繳付該等印花稅。

根據收購守則，應付接納現金收購建議之收購股東之金額，將會盡快而無論如何於過戶處或 貴公司之公司秘書(視情況而定)從有關收購股東收到令有關接納完整及有效之所需全部相關文件之日後10日內由Ace Solomon及Allied Luck寄出。

強制收購

該等收購方及與彼等一致行動之人士無意行使其根據香港法例第32章公司條例條文可運用之任何權利，以強制收購於現金收購建議截止後根據現金收購建議未獲購入之任何股份，惟保留有關權利。

此外，該等收購方及與彼等一致行動之人士無意將於現金收購建議購入之股份轉讓予其他人士／方。

接納現金收購建議之影響

接納現金收購建議即表示收購股東將出售其股份（不附帶一切留置權、索償及產權負擔）及其所附帶之一切權利，包括收取於二零零四年一月十四日星期三（即現金收購建議之截止日期）或之後建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派之權利。

股份之買賣及持有

於最後實際可行日期，Ace Solomon及Allied Luck分別持有338,885,043股及497,232,000股股份，相當於 貴公司全部已發行普通股本分別約20.45%及30.00%。Canasia及Sparkle Power被視為與Ace Solomon及Allied Luck一致行動之人士，而彼等分別持有133,701,300股及65,881,800股股份，相當於 貴公司全部已發行普通股本約8.07%及3.97%。除上述者外，Ace Solomon、Allied Luck及與彼等一致行動之人士並無擁有 貴公司任何股權或任何尚未行使之認股權證、購股權或可兌換為股份之證券。

黃先生、紀先生、樂女士、Ace Solomon及Allied Luck以及與彼等一致行動之人士除於公開發售認購新股份及／或包銷新股份（按適用）外，概無於有關期間買賣股份。

黃先生、紀先生、樂女士、ACE SOLOMON及ALLIED LUCK之資料

Ace Solomon乃於英屬處女群島註冊成立之私人投資控股有限公司，由黃先生擁有11%權益、紀先生擁有46%權益及樂女士擁有43%權益。自二零零三年五月十六日註冊成立起，Ace Solomon除訂立包銷協議外概無進行任何其他業務。黃先生、紀先生及樂女士均為Ace Solomon之董事。

Allied Luck乃於英屬處女群島註冊成立之私人投資控股有限公司，由黃先生及黃先生之配偶黃太太各自擁有一半權益。Allied Luck之唯一經營業務乃於最後實際可行日期於 貴公司已發行普通股本中30%之投資控股。黃先生及黃太太為Allied Luck之董事。

黃先生，53歲，於二零零三年一月出任 貴公司執行董事。黃先生自二零零三年七月起出任 貴公司副主席，主要負責 貴集團之公司策略計劃。黃先生為一名商人，從事消費產品物流業務超過30年。

紀先生，55歲，於二零零三年一月出任 貴公司執行董事，負責 貴集團之管理及法律事宜。彼現為香港執業律師及卓黃紀律師事務所之高級合夥人，彼於法律界具有超過20年經驗，廣泛處理中港兩地之商業及公司法律事務。

樂女士，39歲，於二零零三年一月出任 貴公司執行董事。樂女士自二零零三年七月起出任 貴公司之行政總裁，負責 貴集團之業務發展、投資、行政及財務。彼現為一家從事(其中包括)投資上市及非上市公司之投資公司之行政總裁，彼於財務及投資銀行界具有逾10年經驗，並為加拿大執業特許會計師。

Ace Solomon及Allied Luck預期現金收購建議獲悉數接納不會對彼等各自之資產、負債、利潤及業務造成任何影響，而上述各項可能是現金收購建議能否獲正式批准之重大因素。

ACE SOLOMON及ALLIED LUCK對 貴集團之意向

該等收購方對 貴集團前景充滿信心，並認為因公開發售而提出之現金收購建議乃使彼等可以吸引之價格增加於 貴公司之股權之良機。

Ace Solomon及Allied Luck均無意就 貴集團之主要業務作出任何重大變動或修訂上文所述之 貴公司既定策略。Ace Solomon及Allied Luck各自亦無意把彼等各自之資產注入 貴公司及／或重新調配 貴公司之任何固定資產。

Ace Solomon及Allied Luck計劃於現金收購建議完成後 貴集團之日常運作仍由 貴集團在任管理人員及僱員執行，故預期不會委任董事或對 貴集團之管理人員或僱員作出重大變動。Ace Solomon及Allied Luck認為由於任何人事變動均會阻礙目前業務運作，因此繼續聘用現有管理人員及僱員對 貴集團有利。

CANASIA及SPARKLE POWER之資料

Canasia為於英屬處女群島註冊成立之私人投資控股有限公司，由紀先生全資擁有。Canasia之唯一業務乃於本文件日期於 貴公司已發行普通股本中約8.07%之投資控股。紀先生為 Canasia之唯一董事。

Sparkle Power為於英屬處女群島註冊成立之私人投資控股有限公司，由樂女士及高先生各自擁有一半權益。Sparkle Power之唯一業務乃於本文件日期於 貴公司已發行普通股本中約3.97%之投資控股。樂女士及高先生為 Sparkle Power之董事。

Canasia及Sparkle Power被視為與Ace Solomon及Allied Luck一致行動之人士。

維持 貴公司之上市地位

Ace Solomon及Allied Luck有意維持股份於聯交所之上市地位。因此， 貴公司、各董事、Ace Solomon、Allied Luck以及Ace Solomon及Allied Luck各自之董事已向聯交所承諾，按與聯交所議定之條款，於現金收購建議截止後盡快採取適當步驟，確保公眾持有不少於25%之股份數量。

聯交所已表明，倘於現金收購建議截止後公眾持有之股份數量少於25%，或倘聯交所相信股份存在或可能存在虛假市場或聯交所相信公眾所持股份數量不足以維持有秩序之市場，則聯交所會酌情考慮暫停股份買賣。

倘 貴公司仍為上市公司， 貴公司進行之資產注入或出售須遵守上市規則之條文。根據上市規則，倘提出有關建議不論收購或出售事項之規模，特別是當有關收購或出售事項偏離 貴集團之主要業務時，聯交所有酌情權要求 貴公司向其股東刊發一份通函。聯交所亦有權根據上市規則將一連串 貴公司進行之收購或出售事項合併，而該等收購或出售事項可能導致 貴公司被視作新上市申請人看待，並須遵守上市規則對新上市申請人之規定。

現金收購建議之接納及付款

接納手續

閣下如接納現金收購建議，須根據隨附之白色接納及過戶表格上印列之指示填妥該表格，該等指示構成現金收購建議之條款及條件一部份。

填妥之接納及過戶表格，連同不少於 閣下擬接納現金收購建議所涉及之股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證），須盡快而無論如何於二零零四年一月十四日星期三下午四時或Ace Solomon及Allied Luck可能決定及公佈之較後日期前，以郵遞或專人遞交方式送達過戶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，信封面請註明「Goldbond Group Holdings Limited – Cash Offer」。接獲之任何接納及過戶表格、股票、過戶收據或其他所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證）概不獲發收據。

敬請 閣下留意本文件附錄一以及隨附之接納表格所載之現金收購建議之條件及其他條款。登記地址位於香港以外地區之收購股東亦請留意本文件附錄一「一般事項」一節。

付款

倘有關之接納及過戶表格以及股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證）齊全無誤，且為過戶處於二零零四年一月十四日星期三下午四時或之前接獲，則應付接納收購股東有關其根據接納及過戶表格交出之股份之款項，減去其應付之賣方從價印花稅後之支票，將盡快而無論如何於過戶處收到令有關接納完整及有效所需之全部相關文件之日期起計10日內以平郵方式寄發予收購股東，郵誤風險概由彼等承擔。

代理人登記

為確保所有收購股東獲公平對待，以代理人身份代一名以上實益擁有人持有股份之登記收購股東，須盡可能分開處理各實益擁有人所持之股份。以代理人名義登記其投資之股份實益擁有人如接納現金收購建議，必須向彼等之代理人就彼等對現金收購建議之意向提供指示。

所有文件及款項將以平郵方式寄予收購股東，郵誤風險概由彼等承擔。該等文件及款項將根據股東名冊所示之地址寄予彼等（就聯名股東而言，則寄予於上述股東名冊上排名首位之股東，除非於收購股東填妥及交回之有關接納表格中另有註明）。 貴公司、Ace Solomon及Allied Luck、與Ace Solomon及Allied Luck一致行動之人士、金榜融資及過戶處或任何彼等各自之董事對有關文件及款項傳遞上之任何損失或延誤或因而產生之任何其他責任概不負責。

稅項

收購股東如對接納現金收購建議所涉及之稅務事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。特此強調， 貴公司、Ace Solomon、Allied Luck、與Ace Solomon及Allied Luck一致行動之人士、金榜融資或任何彼等各自之董事對任何人士因接納現金收購建議而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

金榜融資函件

一般事項

在決定是否接納現金收購建議前，敬請收購股東細閱本文件所載之華夏發出有關現金收購建議之意見函件。

閣下亦請留意現金收購建議之條件及其他條款以及本文件各附錄所載之其他資料。

此 致

列位收購股東 台照

代表
金榜融資(亞洲)有限公司
董事總經理
黃偉誠

二零零三年十二月二十四日



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)

敬啟者：

金榜融資(亞洲)有限公司
代表 **ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED** 及
ALLIED LUCK TRADING LIMITED
提出收購金榜集團控股有限公司全部已發行股份
(不包括已由 **ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED** 或
ALLIED LUCK TRADING LIMITED 或
與彼等一致行動之人士擁有或同意將予收購者)
之無條件強制性全面收購建議

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就現金收購建議向收購股東提供意見。現金收購建議之詳情載於日期為二零零三年十二月二十四日致股東之文件(「文件」)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文件中所定義者具有相同涵義。

敬請閣下參閱刊載於文件第7頁至第12頁之董事會函件，以及刊載第23頁至第42頁之華夏函件。經考慮及與華夏商討其意見函件以及其考慮之各主要因素及理由以及其對現金收購建議之推薦建議後，吾等認同華夏之意見，並推薦建議收購股東接納現金收購建議。

不論吾等之建議如何，務請股東細閱現金收購建議之條款及條件。

此 致

列位收購股東 台照

獨立董事委員會
馬豪輝 張小舒
謹啟

二零零三年十二月二十四日

華夏函件

以下為華夏致獨立董事委員會以供載入本文件之意見函件全文。

CHATERON
CORPORATE FINANCE LIMITED

香港中環皇后大道中9號
20樓20B室
電話：(852) 2868 2828 傳真：(852) 2868 0390

華
夏
融
資
有
限
公
司

金榜融資(亞洲)有限公司(「金榜融資」)
代表 ALLIED LUCK TRADING LIMITED 及
ACE SOLOMON INVESTMENTS LIMITED (統稱「該等收購方」)
提出強制性無條件現金收購建議(「現金收購建議」)
以每股股份0.10港元及每股優先股0.0001港元
收購所有未由該等收購方及彼等各自之一致行動人士擁有及／或同意購入
之已發行股份及優先股

緒言

吾等謹提述該等收購方及金榜集團控股有限公司(「貴公司」)於二零零三年十二月二十四日就現金收購建議刊發之綜合收購文件(「收購文件」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件之用語與收購文件所定義者具相同涵義。

載於收購文件第13頁至第21頁之金榜融資函件載有(其中包括)現金收購建議之條款詳情。如收購文件第7頁至第12頁之董事會函件所述，貴公司將成立獨立董事委員會，就現金收購建議向未行使優先股持有人及該等收購方及彼等之一致行動人士以外之股東(「收購股東」)提供意見。

按以上所述， 貴公司已成立獨立董事委員會（由獨立非執行董事馬豪輝先生及張小舒先生組成），就現金收購建議向收購股東提供意見。於評估 貴公司所委任之馬豪輝先生及張小舒先生是否適合擔任獨立董事委員會成員時，吾等留意到：—

- (i) 執行董事黃先生亦為 Allied Luck及 Ace Solomon之股東。由於 Allied Luck及 Ace Solomon聯同為現金收購建議之收購方，吾等認為黃先生在現金收購建議上存有利益衝突，因此並不適合擔任獨立董事委員會成員；
- (ii) 執行董事高先生為 Sparkle Power（於最後實際可行日期為 貴公司之股東）。Sparkle Power另一名股東樂女士（亦為執行董事）亦為其中一名收購方 Ace Solomon之股東。因此，吾等認為 Sparkle Power亦為該等收購方之一致行動人士，故高先生於現金收購建議上存有利益衝突。因此吾等認為高先生不適合擔任獨立董事委員會成員；
- (iii) 執行董事樂女士為 Ace Solomon及 Sparkle Power之股東。由於 Ace Solomon為其中一名收購方而 Sparkle Power為該等收購方之一致行動人士，吾等認為樂女士於現金收購建議上存有利益衝突，故不適合獲委任為獨立董事委員會成員；
- (iv) 執行董事藍寧先生為 貴集團之受薪僱員，於董事會擔任多項行政職務，並曾參與公開發售之磋商及商討，因此，藍寧先生於公開發售（其完成導致該等收購方須作出現金收購建議）有利益關係。故此，吾等認為藍寧先生於現金收購建議中存有利益衝突，因此不適合擔任獨立董事委員會成員；
- (v) 執行董事紀先生全資擁有 Canasia（於最後實際可行日期為 貴公司之股東）。紀先生亦為 Ace Solomon之股東。由於 Ace Solomon為其中一名收購方，吾等認為紀先生於現金收購建議中存有利益衝突，因此不適合獲委任為獨立董事委員會成員；

(vi) 獨立非執行董事馬豪輝先生聲明，(i)彼於現金收購建議中並無佔有權益，故於最後實際可行日期在現金收購建議中並無任何利益衝突；(ii)彼與任何該等收購方、貴公司或其控股股東及／或主要股東或彼等之任何一致行動人士或被視為與彼等一致行動之人士，並無財務或任何其他關連；及(iii)彼概無於該等收購方、貴公司或其控股股東及／或主要股東或彼等之任何一致行動人士或被視為與彼等一致行動之人士中擁有任何直接或間接股本或股本相關之權益。因此，吾等認為馬豪輝先生適合擔任獨立董事委員會成員；及

(vii) 獨立非執行董事張小舒先生聲明，(i)彼於現金收購建議中並無佔有權益，故於最後實際可行日期在現金收購建議中並無任何利益衝突；(ii)彼與任何該等收購方、貴公司或其控股股東及／或主要股東或彼等之任何一致行動人士或被視為與彼等一致行動之人士，並無財務或任何其他關連；及(iii)彼概無於該等收購方、貴公司或其控股股東及／或主要股東或彼等之任何一致行動人士或被視為與彼等一致行動之人士中擁有任何直接或間接股本或股本相關之權益。因此，吾等認為張小舒先生適合擔任獨立董事委員會成員，

故此，馬豪輝先生及張小舒先生獲 貴公司委任為獨立董事委員會成員，以就現金收購建議向收購股東提供意見。

吾等(即華夏)獲 貴公司委任就現金收購建議向獨立董事委員會提供意見。本函件載有吾等就現金收購建議之條款是否公平合理並符合收購股東之利益，以及應否建議收購股東接納現金收購建議向獨立董事委員會提供意見。

於達致吾等就現金收購建議向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議前，吾等依賴收購文件所載並由董事向吾等提供及彼等認為完備及相關之資料及陳述之準確性。吾等假定收購文件所載之各項聲明、資料及陳述(董事獨自承擔責任)於作出時均屬真實及正確，且於收購文件之寄發日期仍屬如此。吾等亦假定董事於收購文件中所有有關信念、意見及意向之聲明乃經審慎周詳考慮後

合理地作出，並為彼等真誠抱持之意見。吾等並無理由懷疑吾等獲董事提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，吾等亦獲董事告知，收購文件所提供及所述之資料及陳述並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲得充份之資料，使吾等能達致知情之意見，並證明吾等可依賴收購文件所載資料及陳述之準確性，且為吾等之意見及推薦建議提供合理之基礎。於達致吾等就現金收購建議向獨立董事委員會提供意見時，吾等並無理由懷疑 貴集團或其任何附屬公司隱瞞任何重大資料。然而，吾等並無對董事向吾等所提供之資料進行獨立驗證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之事務進行獨立深入之調查。

於達致吾等之意見及推薦建議前，吾等並無考慮因收購股東接納現金收購建議與否對股東所產生之稅務影響，此乃由於股東之個人情況各異。必須強調，吾等不會對任何人士因收購股東接納現金收購建議而產生之稅務影響或稅負承擔責任，尤其當股東對其本身與現金收購建議有關之稅務狀況有任何疑問時，應徵詢專業顧問之意見。

主要考慮因素及原因

於達致吾等就現金收購建議之條款向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議前，吾等已考慮下列主要因素及原因：

1. 現金收購建議之原因

誠如載於收購文件第13頁至第21頁之金榜融資函件所述，於公開發售完成後，該等收購方及彼等之一致行動人士（即 Canasia 及 Sparkle Power）於最後實際可行日期合共實益擁有 1,035,700,143 股股份，佔 貴公司已發行股本約 62.49%。於公開發售前，該等收購方及與彼等一致行動之人士實益擁有合共 77,508,000 股股份，相當於 貴公司當時已發行股本約 23.38%。

基於公開發售完成後，該等收購方及彼等之一致行動人士之實益權益合共增加至佔 貴公司投票權 30% 以上，因此，該等收購方及彼等之一致行動人士須提出現金收購建議，以 (i) 根據收購守則第 26.1 條，收購於最後實際可行日期

未由該等收購方及彼等之一致行動人士擁有及／或同意予以購入之所有已發行股份（「收購股份」）；及(ii)根據收購守則第13條，收購於最後實際可行日期未由該等收購方及彼等之一致行動人士擁有及／或同意予以購入之所有已發行優先股（「收購優先股」）。

2. 貴集團之業務回顧及展望

2.1 業務回顧

於最後實際可行日期，貴集團主要在香港從事物業投資及其他投資項目。以下概述(i) 貴集團截至二零零三年三月三十一日止過去三個財政年度之經審核財務業績；及(ii) 貴集團截至二零零三年九月三十日止六個月期間之未經審核財務業績（與 貴集團截至二零零二年九月三十日止六個月同期之未經審核財務業績比較）：

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額－租金收入	12,944	11,553	23,175	23,051	23,203
經營溢利／(虧損)	18,241	15,438	(55,170)	(43,385)	(930,420)
年比／期比					
增加／(減少) (%)	18.2%	不適用	27.2%	(95.3%)	不適用
除稅後溢利／(虧損)	15,106	7,608	(71,962)	(78,965)	(1,124,387)
股東應佔(虧損)	15,106	7,608	(71,962)	(78,965)	(1,124,387)
已報告每股溢利／(虧損) (港元)	0.05	0.02	(0.02)	(0.04)	(2.78)
每股股息(港元)	無	無	無	無	無

貴集團之物業組合包括(i)位於九龍旺角商業帶之金都商場內已按商業條款出租之零售商舖；及(ii)位於九龍上海街之住宅單位，其於二零零三年三月三十一日之市場估值約為335,800,000港元，相當於 貴集團於二零零三年三月三十一日之經審核資產總值約360,600,000港元之約93%。 貴集團之其他投資包括持有聯交所上市公司光訊控股集團有限公司賬面值約為2,840,000港元之股份，相當於 貴集團於二零零三年三月三十一日之經審核資產總值約360,600,000港元之約0.8%。

吾等注意到於截至二零零三年三月三十一日止過去三個財政年度及截至二零零三年九月三十日止六個月，貴集團之營業額來自其香港投資物業之租金收入。根據貴集團截至二零零三年三月三十一日止財政年度約23,200,000港元租金收入及貴集團之投資物業於二零零三年三月三十一日之市場估值總額約335,800,000港元計算，貴集團之投資物業權益錄得約6.9%之物業回報。按相同基準計算，吾等評估貴集團於截至二零零三年九月三十日止六個月期間錄得約3.7%之物業租金回報。吾等注意到，貴集團於截至二零零三年九月三十日止六個月錄得約15,100,000港元之未經審核股東應佔中期溢利，主要由於貴集團在香港之投資物業於二零零三年九月三十日之獨立市場估值高於二零零三年三月三十一日之相應獨立市場估值而錄得約15,000,000港元之收益所致。若不計算該物業重估盈餘影響，貴集團則會於截至二零零三年九月三十日止六個月僅錄得備考未經審核股東應佔溢利約100,000港元，較貴集團於截至二零零二年九月三十日止六個月同期之未經審核股東應佔溢利約7,600,000港元倒退約99%。

有關貴集團業務營運方面，貴公司於二零零三年十二月三日公佈，其以101,000,000港元之代價，有條件收購南京國際商城建設有限公司（「南京國際商城」）之25%權益（「該收購」）。其後，貴公司於二零零三年十二月十五日公佈，其訂立協議認購Gobi Fund, Inc.之12個單位，代價為6,000,000美元（相當於約46,800,000港元）。

南京國際商城

南京國際商城為一間中外合營企業，擁有中國一間股份有限公司之51%權益（「南京國際」），而南京國際正發展中國南京一項名為南京國際商城之物業項目。南京國際商城發展項目將分為兩期發展，截至最後實際可行日期，項目第一期（第一期）現正興建中，預期於二零零六年竣工；截至最後實際可行日期，項目第二期（第二期）仍在規劃階段。發展完成後，第一期將包括一幢商業中心、服務式公寓及辦公室大樓，總樓面面約213,617平方米。第二期將包括一幢68層高商業大廈，總樓面面約158,025平方米，將

包括一幢酒店及辦公室大樓。 貴公司根據該收購應付之代價101,000,000港元，其中(i)約100,000,000港元將以公開發售所得款項以現金支付；及(ii)餘額約1,000,000港元將由 貴公司以按每股股份0.20港元之價格發行5,000,000股新股份之方式償付。

Gobi Fund, Inc.

Gobi Fund, Inc.乃一項創業資本基金，專注於中國數碼媒體業務（如電訊、互聯網及廣播）之初期投資。Gobi Fund, Inc.將投資於並無對外國投資者施加限制之中國數碼媒體業。Gobi Fund, Inc.將由150個單位組成，目標集資額為75,000,000美元（相當於約585,000,000港元），截至最後實際可行日期當中第一輪30,000,000美元（相當於約234,000,000港元）之認購已獲悉數認購，而第二輪45,000,000美元（相當於約351,000,000港元）之認購預期於二零零三年十二月二十四日至二零零四年五月三十一日之間進行。Gobi Fund, Inc.之投資期將由第二輪認購之首個截止日期起計為期約五年。 貴公司以總代價6,000,000美元（相當於約46,800,000港元）認購Gobi Fund, Inc.之12個單位後，將成為擁有Gobi Fund, Inc.8%權益之股東， 貴公司並有權提名其一名行政人員加入Gobi Fund, Inc.董事會，成為Gobi Fund, Inc.全部五名董事會成員之一。然而，根據 貴公司與Gobi Fund, Inc.訂立之認購協議，Gobi Fund, Inc.將不會就回報向其股東（包括 貴公司）作出保證。

2.2 展望

有關 貴集團之現有物業投資業務

就 貴集團於最後實際可行日期之現有業務方面， 貴集團主要收入源自其投資物業權益之租金收入，據董事向吾等透露，(i)由最後實際可行日期起計，位於九龍旺角金都商場之約65%及34%零售商舖租約將分別於一及兩年內到期；及(ii)位於九龍上海街之住宅單位於最後實際可行日期為空置。因此，由於相關租期將由最後實際可行日期起計一至兩年內屆滿，以及香港新落成及／或翻新購物商場日益增加，加上香港於一九九七年後經濟及樓市氣氛疲弱致使租金競爭激烈，吾

等認為位於九龍旺角金都商場之投資物業能否為 貴集團賺得持續穩定之收入存有不確定因素。此外，儘管吾等獲董事告知 貴公司正為九龍上海街之住宅單位尋找潛在買家，基於該物業之樓齡已達43年，而香港住宅物業市場上新落成而地點、質素及設備較佳之單位供應充足，吾等認為 貴集團未必能夠成功出售該物業。

因此，根據上文所述，吾等認為 貴集團目前之收入來源倚重於其投資物業權益，而經吾等之評估，該等投資物業權益之長遠前景並不吸引。

有關 貴集團投資於南京國際商城發展項目(將予完成)

吾等注意到，如 貴公司於二零零三年十二月三日之公佈所述，該收購須待(其中包括)股東批准後方可作實，而該收購截至最後實際可行日期仍未完成。然而，即使假設該收購完成繼而 貴集團將對南京國際商城發展項目投資，吾等獲董事知會，(i)南京國際商城發展項目第一期之投資總額估計約人民幣1,473,500,000元(相等於約1,390,100,000港元)，惟截至最後實際可行日期(包括該日)，僅支付約人民幣357,900,000元(相等於約337,700,000港元)；及(ii)南京國際商城發展項目第二期之投資總額估計約人民幣1,500,000,000元(相等於約1,415,000,000港元)。就此而言，吾等獲董事知會，(i)南京國際商城發展項目第一期之投資餘額約人民幣1,115,600,000元(相等於約1,052,400,000港元)預期以南京國際商城以現金認購南京國際新股份之款項、預售第一期發展單位產生之銷售款項以及將由南京國際安排之外部融資撥付；及(ii)南京國際商城發展項目第二期之投資約人民幣1,500,000,000元(相等於約1,415,000,000港元)預期主要以銷售第一期發展之單位將產生之銷售款項撥付，及倘有需要，亦會以由南京國際安排之外部融資撥付。

誠如 貴公司於二零零三年十二月三日就有關該收購所刊發之公佈所述，吾等注意到 貴公司將於完成該收購後擁有南京國際約16.05%

之實益權益。就此而言，吾等認為 貴公司將(i)應佔於完成南京國際商城發展項目第一期前之投資餘額約人民幣179,000,000元(相等於約169,000,000港元)；及(ii)應佔於完成南京國際商城發展項目第二期前之投資約人民幣241,000,000元(相等於約227,000,000港元)。此乃指假設在最壞之情況下，倘南京國際無法從南京國際商城及其股東取得資金及／或未能自出售南京國際商城項目第一期之單位產生任何銷售款項及／或倘南京國際未能以上文論述之方式取得任何外部融資，則 貴公司將須於完成前對南京國際商城發展項目第一期及第二期出資合共最高約達人民幣420,000,000元(相等於約396,000,000港元)。就此而言，吾等注意到，如收購文件附錄三所述，於公開發售完成後，截至最後實際可行日期，貴公司之備考經調整未經審核有形資產淨值約為280,000,000港元。鑑於如上文所論述， 貴公司就南京國際商城發展項目須出資合共最高約達396,000,000港元，乃超逾截至最後實際可行日期 貴公司之備考資產淨值約280,000,000港元，吾等認為，此乃表示 貴公司可能需要進一步資金，因而可能於有關期間進行集資活動。此外，基於第一期預期於二零零六年前竣工，而截至最後實際可行日期第二期僅在籌劃階段，相對於股東(包括收購股東)透過繼續持有股份及／或參與 貴公司日後因為發展南京國際商城項目而進行集資活動方式而對 貴公司之投資而言，吾等未能就南京國際商城發展項目完後產生之財政回報程度作出評估。鑑於上文所述有關 貴集團資金需求及 貴集團於南京國際商城項目之財政回報之不確定性，吾等因而認為變現所持股份符合股東(包括收購股東)之利益。收購股東如接納現金收購建議，現金收購建議確實為彼等提供機會變現所持之股份。因此，吾等認為接納現金收購建議屬公平合理且符合收購股東之利益。

有關 貴集團投資於Gobi Fund, Inc.

就 貴公司於二零零三年十二月十五日刊發之公佈，吾等注意到，貴公司須於二零零三年十二月底支付1,500,000美元(相當於約11,700,000港元)(佔總代價6,000,000美元(相當於約46,800,000港元)之25%)以購入

Gobi Fund, Inc.之8%權益(假設Gobi Fund, Inc.達到其目標集資額75,000,000美元(相當於約585,000,000港元))。代價之餘款4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)將由 貴公司於五年內支付予Gobi Fund, Inc.，第一期約350,000美元(相當於約2,730,000港元)預期於二零零四年第二季結束前支付。

儘管如此，由於Gobi Fund, Inc.乃一項創業資本基金，專注於中國數碼媒體業務(如電訊、互聯網及廣播)之初期投資，吾等未能評估於中國數碼媒體業Gobi Fund, Inc.之投資建議可能帶來之財政回報。此外，Gobi Fund, Inc.並無相關之過往投資表現紀錄，Gobi Fund, Inc.亦無就不同之中國數碼媒體行業如電訊、互聯網及廣播間設定資金運用分配。吾等認為，基於投資期為由Gobi Fund, Inc.第二輪認購之首個截止日期起計約五年， 貴集團基本上投資於Gobi Fund, Inc.之目標為中長期回報。就此，吾等注意到，根據 貴公司與Gobi Fund, Inc.簽訂之認購協議，Gobi Fund, Inc.不會向其股東(包括 貴公司)作出回報保證。因此，吾等認為 貴集團於Gobi Fund, Inc.之投資之財政回報存有若干不確定因素，故此，變現所持股份符合股東(包括收購股東)之利益。收購股東如接納現金收購建議，現金收購建議確實為彼等提供機會變現所持之股份。因此，吾等認為接納現金收購建議屬公平合理且符合收購股東之利益。

3. 現金收購建議之條款

現金收購建議之條款詳情載於收購文件第13頁至第21頁之金榜融資函件內。概括而言，金榜融資代表該等收購方按以下基準提出現金收購建議：

每股收購股份 現金0.10港元

每股收購優先股 現金0.0001港元

3.1 有關收購股份

收購價每股收購股份0.10港元，相等於該等收購方藉根據公開發售（其引致該等收購方須根據收購守則之規定作出現金收購建議（如上文「現金收購建議之原因」一段所述））之條款認購未獲接納之股份而收購該等收購方及彼等之一致行動人士為收購 貴公司已發行股本合共約62.49%之集體控制權益所支付之現金價格每股0.10港元。因此，吾等認為，收購股東就彼等所持每股收購股份而將收取之代價金額，乃不少於該等收購方就收購彼等於貴公司之集體控制權益所支付之金額，吾等認為對收購股東公平合理。

3.2 有關收購優先股

每股收購優先股0.0001港元之收購價，已考慮收購優先股之兌換價每股股份1.00港元（吾等留意到附於收購優先股之兌換權可由二零零三年十月十八日至二零零四年九月十七日（包括該日）十二個月期間行使）。按最後實際可行日期股份收市價0.18港元計算，儘管收購優先股於二零零四年九月十七日屆滿而具有時間價值，惟於最後實際可行日期屬於價外。

根據收購守則第13條附註1，每股收購優先股之收購價，應按每股收購股份之收購價釐定，而收購優先股產生之任何「透視價」（於每股收購股份之收購價中扣減每股收購優先股之兌換價得出）應為每股收購優先股之最低收購價。於該情況下，基於每股收購優先股之兌換價1.00港元，高於現金收購建議項下每股收購股份之收購價0.10港元，故吾等認為收購優先股並無「透視價」可作為釐定每股收購優先股最低收購價之適當基準。因此，吾等認為就交回之每股收購優先股提出之0.0001港元現金收購價，基本上為該等收購方應付收購優先股持有人的象徵代價，故屬公平合理。

4. 收購股份之收購價

於以下分段，吾等參考(i)過往股份成交價表現；(ii)股份於市場之過往成交量；(iii)其他於聯交所上市並主要從事香港及中國物業投資之公司之市場數據；及(iv) 貴公司之派息記錄，評估每股收購股份0.10港元之收購價。

4.1 參考過往股份成交價表現

如上文「現金收購建議之原因」一段所述，該等收購方及彼等之一致行動人士須遵照收購守則之規定，於公開發售完成後作出現金收購建議。故此，就評估每股收購股份0.10港元之收購價而言，吾等認為須參考股份於公開發售在二零零三年十二月十八日完成後之價格表現。

每股收購股份0.10港元之收購價較：

- (i) 由二零零三年十二月十九日（即緊隨公開發售完成之日後之營業日）至最後實際可行日期（包括該日）期間所錄得之股份最高價0.188港元折讓約46.8%；
- (ii) 由二零零三年十二月十九日至最後實際可行日期（包括該日）期間所錄得之股份最低價0.18港元折讓約44.4%；
- (iii) 由二零零三年十二月十九日起至最後實際可行日期（包括該日）股份之平均成交價約0.184港元折讓約45.7%；及
- (iv) 於最後實際可行日期股份之收市價0.18港元折讓約44.4%。

基於每股收購股份0.10港元之收購價較上述股份過往之成交價之折讓幅度，吾等認為，每股收購股份0.10港元之收購價不足以吸引收購股東。

4.2 參考股份於市場之過往成交量

吾等已查閱股份在下列期間於市場之歷史每日平均成交量：(a)截至及包括二零零三年十月二十二日公佈公開發售及可能現金收購建議日期止12個月期間；(b)由二零零三年十月二十三日（即緊隨公開發售及可能現金收購建議公佈日期後）至公開發售完成日期（即二零零三年十二月十八日，包括該日）期間；及(c)由二零零三年十二月十九日（即緊隨公開發售完成之日

華夏函件

後) 至最後實際可行日期 (包括該日) 期間。相關數據載列如下：

月份	股份每日 平均成交量	佔 貴公司	佔 貴公司
		於最後實際 可行日期 已發行股本 之百分比 %	於最後實際 可行日期 公眾持股量之 百分比 (附註1) %
(a) 截至及包括二零零三年十月二十二日公佈公開發售及可能現金收購建議日期止12個月期間			
二零零二年			
十月	25,000	0.00%	0.01%
十一月	104,762	0.01%	0.02%
十二月	164,000	0.01%	0.03%
二零零三年			
一月	310,952	0.02%	0.05%
二月	333,684	0.02%	0.05%
三月	168,571	0.01%	0.03%
四月	156,000	0.01%	0.03%
五月	96,500	0.01%	0.02%
六月	106,500	0.01%	0.02%
七月	35,955	0.00%	0.01%
八月	59,048	0.00%	0.01%
九月	382,857	0.02%	0.06%
十月一日至十月二十二日	739,098	0.04%	0.12%
平均	206,379	0.01%	0.03%

華夏函件

月份	股份每日 平均成交量	佔 貴公司 於最後實際 可行日期已 發行股本 之百分比 %	佔 貴公司 於最後實際 可行日期 公眾持股量之 百分比 (附註1) %
(b) 由二零零三年十月二十三日至公開發售完成日期 (即二零零三年十二月十八日，包括該日) 期間			
二零零三年			
十月二十三日至 十月三十一日	2,500,143	0.15%	0.40%
十一月	2,102,324	0.13%	0.34%
十二月一日至 十二月十八日	1,021,036	0.06%	0.16%
平均	1,874,501	0.11%	0.30%
(c) 由二零零三年十二月十九日至最後實際可行日期 (包括該日) 期間			
二零零三年十二月十九日 至最後實際可行日期 (包括該日)	1,717,500	0.10	0.28
(a)、(b)及(c)蓋涵期間之平均數	589,643	0.04%	0.09%

附註1：根據Allied Luck、Ace Solomon、Canasia及Sparkle Power以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士以外之股東所持 貴公司股份合共621,739,857股計算。

根據以上數據，吾等認為股份過往於市場之成交量極低，每日平均成交量僅佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約0.01%至0.11%或 貴公司於最後實際可行日期之公眾持股量約0.03%至0.30%。由二零零二年十月一日至最後實際可行日期 (包括該日) 期間股份於市場之每日平均成交量為589,643股，相當於 貴公司已發行股本約0.04%及 貴公司於最後實際可

行日期公眾持股量之0.09%，就此，現金收購建議確實為收購股東提供機會按每股收購股份0.10港元之收購價變現所持之收購股份。

4.3 參考其他於聯交所上市並主要從事香港及中國物業投資之公司之市場數據

如收購文件附錄三所載之 貴公司備考經調整未經審核綜合有形資產淨值報表所示， 貴公司在公開發售完成後於最後實際可行日期每股股份之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約為0.17港元。每股收購股份0.10港元之收購價較 貴公司在公開發售完成後於最後實際可行日期之每股股份備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約0.17港元折讓約41.2%。

此外，如上文「貴集團之業務回顧及展望」一段所述，吾等留意到 貴集團之主要業務為於香港及中國（如該收購完成及繼續進行）進行物業投資。就此，吾等選列在聯交所上市並主要從事香港及中國物業投資之公司（投

華夏函件

資物業之賬面淨值佔公司之物業組合賬面淨值逾50%（「可資比較公司」），該等比較公司於最後實際可行日期之相關市場數據如下：

投資物業 賬面淨值 百分比作為 佔公司 物業組合	已呈報之		過去來自 投資物業 權益之 租金收益率 (A)/(B) (%)	最後實際 可行日期 之市值 (百萬元)	最後實際 可行日期 之股價 (港元)	最近公佈 之每股 資產淨值 (港元)	最後實際 可行日期之 股價相較於 相關之每股 資產淨值之 (折讓) (%)	每股平均 股息 (港元)	平均股息率 (%)	
	總賬面淨值 之比重 (附註2)	投資物業之 租金收益(A) (百萬元) (附註3)								已呈報之 投資物業之 賬面淨值(B) (百萬元) (附註2)
主要於香港從事物業投資之公司										
大生地產發展有限公司	99%	172	1,835	9.4%	555	1.93	6	(67.8)	0.161	8.34%
太興置業有限公司	82%	28	595	4.7%	477	1.55	2.36	(34.3)	0.026	1.68%
四海國際集團有限公司	100%	21	124	16.9%	101	0.19	0.238	(20.2)	0.1	52.6%
主要於中國從事物業投資之公司										
天安中國投資有限公司	56%	12.8	319	4.0%	1,411	0.18	0.5	(64.0)	0	0
恒基中國集團有限公司	99.5%	80.8	3,108	2.6%	1,937	3.9	15.15	(74.3)	0.10	2.56%
北京北辰實業股份有限公司	77%	46.9	572	8.2%	2,782	1.49	2.38	(37.4)	0.02	1.34%
深圳控股有限公司	75%	216.7	2,084	10.4%	2,689	1.11	1.34	(17.2)	0.06	5.41%
平均	84%			8.0%				(45.0)		10.3%
貴公司	100%	25.8	350.8	7.4%	165.7 (附註4)	0.10 (附註5)	0.17 (附註6)	41.2	不適用	不適用

附註：

- 按此等公司上次公佈及呈報之最新未經審核中期賬目所披露。
- 按此等公司上次公佈之最近六個月中期之未經審核租金收益計算之整個財政年度之年率化數字。
- 根據最後實際可行日期已發行股份合共1,657,400,000股乘以現金收購建議每股收購股份0.10港元之收購價計算。
- 即現金收購建議項下每股收購股份0.10港元之收購價。
- 即 貴公司完成公開發售後於最後實際可行日期之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值。（見收購文件附錄三）。
- 根據可資比較公司過去三個財政年度及最近已呈報之中期六個月期間之派息記錄計算。
- 根據於最後實際可行日期之收市價計算。

吾等認為評估物業投資及發展公司之投資價值時，一般按公司之資產淨值而非盈利能力進行，因此，吾等認為在評估現金收購建議項下每股收購股份0.10港元之收購價時，盈利並非重要因素。故此，吾等認為按 貴公司之資產淨值評估現金收購建議項下每股收購股份0.10港元之收購價屬合適。

如上文所述，每股收購股份0.10港元之收購價較 貴公司在公開發售完成後於最後實際可行日期之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值每股股份約0.17港元折讓約41.2%，相對可資比較公司之相應折讓約45%（按最後實際可行日期之收市價計算）幅度為小。因此，經參考可資比較公司有關定價及資產淨值市場數據，吾等認為每股收購股份0.10港元之收購價屬公平合理。

4.4 貴公司之派息記錄

吾等留意到 貴公司於截至二零零三年三月三十一日止五個財政年度或於截至二零零三年九月三十日止六個月期間並無宣派及公佈任何股息。因此， 貴公司未有任何股息率，與可資比較公司之平均股息率約10.3%（根據該等公司於過去三個財政年度及最近呈報之中期六個月期間之派息記錄計算）。故此，吾等認為收購股東並不會因接納現金收購建議以換取收購價每股收購股份0.10港元之現金代價而損失任何獲派股息之機會。

5. 該等收購方對現金收購建議截止後 貴公司之意向

如載於收購文件第13頁至第21頁之金榜融資函件所述，該等收購方均(i)無計劃將各自之資產注入 貴公司及／或重新調配 貴公司任何固定資產；(ii)預期不會因現金收購建議而對 貴公司一直聘用之僱員作任何重要調動；及(iii)無意委任任何新董事加入董事會，亦不預期有任何現任董事於現金收購建議截止後辭離董事會。

因此，吾等認為現金收購建議乃該等收購方根據收購守則之規定作出之技術性全面收購建議。換言之，收購股東評估其應否接納現金收購建議時，應僅考慮現金收購建議之條款，而不應考慮因現金收購建議而預期（其中包括）向貴公司作出任何資產注資及／或重新調配 貴公司之固定資產所導致之 貴集團財務狀況變動，而對彼等之權益可能產生之任何影響。

推薦意見

經考慮上文主要因素及理由，特別是：

- 貴集團現時之收入來源倚重其投資物業權益，然而，經吾等之評估，該等投資物業權益之長遠前景並不吸引；
- 吾等經評估後認為 貴公司於南京國際商城發展項目（ 貴公司同意透過支付該收購代價方式投資101,000,000港元）第一期及第二期完成前就所需投資之出資總額最高約達人民幣420,000,000元（相當於約396,000,000港元）， 貴公司有可能於有關期間進行集資活動；
- Gobi Fund, Inc.（ 貴公司同意認購8%權益）乃一項創業資本基金，專注於中國數碼媒體業務之初期投資。Gobi Fund, Inc.並無相關之過往投資表現紀錄，Gobi Fund, Inc.亦無就不同之中國數碼媒體行業如電訊、互聯網及廣播間設定資金運用分配，吾等未能評估屬於中至長期之約五年投資期內可為 貴集團帶來之財政回報。此外，根據 貴公司與Gobi Fund, Inc.簽訂之認購協議，Gobi Fund, Inc.不會向其股東（包括 貴公司）作出回報保證。
- 鑑於(i) 貴集團之資本需求及 貴集團就南京國際商城一期及二期發展項目之財務回報並不明確；及(ii)有關 貴集團投資於Gobi Fund, Inc.所得財務回報存在不確定因素，吾等認為，股東（包括收購股東）將其股份投資變現，乃符合彼等之利益。現金收購建議提供退出機制，可

讓收購股東在明確之情況下，透過接納現金收購建議以變現彼等之股份投資。因此，吾等認為收購股東接納現金收購建議乃屬公平合理，並符合彼等之利益。

- 鑑於每股收購優先股之兌換價（即每股股份1.00港元）高於現金收購建議下每股收購股份0.10港元之收購價，吾等認為每股收購優先股並無「透視價」可供用作釐定每股收購優先股之最低收購價之適當基準。因此，吾等認為就每股交回之收購優先股提出之象徵式現金收購價0.0001港元，屬公平合理；
- 自有關公開發售及可能進行現金收購建議之公佈日期（二零零三年十月二十二日）前12個月起至最後實際可行日期（包括該日）止期間，股份之歷史成交量一直偏低，平均每日成交量相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約0.01%至0.11%之間，或相當於 貴公司於最後實際可行日期之公眾持股量約0.03%至0.30%之間。由二零零二年十月一日至最後實際可行日期（包括該日）期間股份於市場之每日平均成交量為589,643股，相當於 貴公司已發行股本約0.04%及 貴公司於最後實際可行日期公眾持股量之0.09%，就此，現金收購建議確實為收購股東提供機會按每股收購股份0.10港元之收購價變現所持之收購股份。
- 每股收購股份0.10港元之收購價較於最後實際可行日期 貴公司之公開發售完成後每股股份備考經調整未經審核有形資產淨值約0.17港元折讓約41.2%，折讓幅度較可資比較公司根據彼等於最後實際可行日期之股份收市價所顯示之相關折讓率約45.0%為低；
- 鑑於 貴公司於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度之任何一年或截至二零零三年九月三十日止六個月內，並無宣派及公佈任何股息，收購股東將不會因接納現金收購建議而損失任何股息權益；及

華夏函件

- 現金收購建議乃該等收購方根據收購守則之規定作出之技術性全面收購建議，而該等收購方不會因現金收購建議而對 貴集團作出任何變動，吾等因而認為收購股東應僅根據現金收購建議之條款，以評估其應否接納現金收購建議，

吾等認為，現金收購建議之條款乃公平合理，吾等因而建議收購股東接納現金收購建議。

另一方面，吾等注意到每股收購股份0.10港元之收購價，較由二零零三年十二月十九日（即緊隨公開發售完成後之營業日至最後實際可行日期（包括該日）止期間股份之歷史成交價折讓約44.4%至46.8%。就此，吾等認為就上文吾等所考慮之主要因素及理由，收購股東應注意(i)股份過往於市場之成交量極低，現金收購建議提供退出機制，可讓收購股東在明確之情況下，以每股收購股份0.10港元之收購價，變現所持之收購股份；及(ii)每股收購股份0.10港元之收購價較 貴公司於公開發售後在最後實際可行日期之每股股份備考經調未經審核綜合有形資產淨值約41.2%之折讓，相對可資比較公司之約45.0%相應平均折讓幅度為小。總括而言，吾等因而認為，就於收購股份所持之權益而言，接納現金收購建議以及收取現金收購價每股收購股份0.10港元收購價，乃符合收購股東之利益。

因此，基於以上所述，吾等建議獨立董事委員會建議收購股東接納現金收購建議。

此 致

香港
金鐘道89號
力寶中心第1座
3902A室
金榜集團控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
華夏融資有限公司
董事
黃永基
謹啟

二零零三年十二月二十四日

其他接納手續

(a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以代理人公司名義或其他名義而非閣下本身之名義登記，而閣下擬接納現金收購建議，則閣下必須：

(i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證）交予該代理人公司或其他代理人，並指示授權其代表閣下接納現金收購建議，且要求其將填妥之接納及過戶表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證）送交過戶處；或

(ii) 安排由本公司經過戶處以閣下名義登記有關股票，並將填妥之接納及過戶表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證）送交過戶處；或

(iii) 倘閣下之股份透過閣下之經紀／託管銀行寄存於中央結算系統，則應指示閣下之經紀／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司於香港中央結算（代理人）有限公司定出之期限（通常為過戶處接收現金收購建議接納文件之最後日期前一個營業日，就此而言為二零零四年一月十三日）或之前代表閣下接納現金收購建議。為趕及於香港中央結算（代理人）有限公司定出之期限前辦理手續，閣下應向閣下之經紀／託管銀行查詢有關執行閣下指示之時間，並向閣下之經紀／託管銀行作出彼等所需之指示；或

倘閣下之股份已經由中央結算系統寄存於閣下之投資者參與者賬戶，則應不遲於過戶處接收股份收購建議接納文件最後日期前一個營業日（就此而言為二零零四年一月十三日）透過「結算通」電話系統授權執行閣下之指示。

(b) 倘閣下擬接納現金收購建議，惟未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或所需之任何有關適當賠償保證），應將有關之接納及過戶表格填妥連同一封函件送交過戶處，該函件內需說明閣下已遺失或未能即時交出閣下之股票及

／或過戶收據及／或其他所有權文件。倘閣下尋回或能即時交出該等文件，應於其後盡快安排將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶處。倘閣下已遺失閣下之股票，閣下亦須按提供之指示填寫致過戶處之賠償保證書，並將賠償保證書送交過戶處。

(c) 倘閣下已提交過戶文件安排股份以閣下名義登記，惟尚未接獲股票，而閣下擬就閣下之股份接納現金收購建議，亦應將有關之接納及過戶表格填妥連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶處。此舉將被視作不可撤回地授權金榜融資、Ace Solomon及／或Allied Luck或彼等各自之代理人代表閣下於有關股票發出時向本公司或過戶處領取該等股票，然後將該等股票送交過戶處，猶如該等股票已連同接納及過戶表格一併送交過戶處。

(d) 除非出現下列情況，否則接納文件不得視為已符合接納條件：

(1) 接納文件，連同有關股票及／或過戶收據及／或Ace Solomon及Allied Luck在各方面均滿意之其他所有權文件（及／或Ace Solomon、Allied Luck及金榜融資所需之任何有關賠償保證），於二零零四年一月十四日下午四時或之前收取。

(2) 接納表格經已填妥並：

(i) 隨附有關股份之股票（如股票並非以閣下之名義登記，則隨附其他文件如由登記持有人以不記名或向閣下簽發有關股份之已加蓋印花過戶文件），以確立閣下成為有關股份登記持有人之權利；或

(ii) 由登記持有人或其個人代表發出（惟最高只限於登記持有之股份及只限於本第(2)段另一分段所述以外有關股份之接納文件）；或

(iii) 由過戶處或本公司之公司秘書（視情況而定）或聯交所核證。

倘接納表格乃由登記持有人以外之人士簽署，必須出示適當之授權書憑證（如授予遺囑認證或授權書之核證文件）。

- (e) 接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或所需之任何有關適當賠償保證)，將不獲發收據。
- (f) 過戶處之地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。

修訂及接納期限

Ace Solomon及Allied Luck無意延長接納現金收購建議之期限，惟保留根據收購守則之有關條文延長期限之權利。除非現金收購建議之接納期限有所延長，截止接收接納文件之時間為二零零四年一月十四日星期三下午四時，而現金收購建議將於二零零四年一月十四日星期三截止。

Ace Solomon及Allied Luck不擬修訂現金收購建議之條款，如在現金收購建議期間，Ace Solomon及Allied Luck修訂條款，所有收購股東(不論是否已接納現金收購建議)均有權獲得該修訂條款。經修訂之收購建議必須由經修訂收購建議文件寄發日期起計提供最少14日時間考慮。

公佈

- (a) Ace Solomon及Allied Luck最遲須於二零零四年一月十四日星期三(即現金收購建議之截止日期)下午六時(或理事同意之較後時間及／或日期)，知會理事及聯交所其就現金收購建議作出修訂、延長期限或到期截止之意向。Ace Solomon及Allied Luck最遲須於截止日期下午七時透過聯交所作出大利市公佈表示現金收購建議作出修訂、延長期限或到期截止。該公佈必須根據下文(c)項規定於下一個營業日再作刊登。該公佈必須列明(i)現金收購建議已收到之接納總數，(ii)Ace Solomon及Allied Luck或與彼等一致行動之人士於收購建議期間前持有、控制或指使之股份總數，及(iii)Ace Solomon及Allied Luck或與彼等一致行動之人士於收購建議期間購入或同意購入之股份數目。該公佈亦須列明該等股份數目佔本公司已發行股本及本公司投票權之百分比。
- (b) 計算接納現金收購建議之股份數目時，公佈內或會包括或剔除不完全符合規定或有待核實之接納。

- (c) 根據收購守則及上市規則之規定，經理事及聯交所確認對其並無其他意見之任何有關現金收購建議之公佈，均須至少在香港每日出版及廣泛流通之一份主要英文報章及一份主要中文報章中付款刊登。

撤回權利

由於現金收購建議屬無條件收購建議，股東根據現金收購建議提出之接納將不可註銷亦不可撤回。

一般事項

- (a) 所指將由收購股東或其指定代理人送交或寄出或向彼等寄出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或所需之任何有關適當賠償保證)及款項所涉及之風險概由彼等各自承擔，本公司、Ace Solomon、Allied Luck、金榜融資、任何彼等各自之代理或過戶處對郵遞上之失誤或因此而引起之任何其他責任概不負責。
- (b) 隨附之接納表格所載條文乃屬現金收購建議之條款一部份。
- (c) 本文件及／或接納表格或其中任何一項即使偶然遺漏發送予任何應獲提呈現金收購建議之人士，均不會在任何方面導致現金收購建議失效。
- (d) 現金收購建議及所有接納文件將受香港法例管轄，並按其詮釋。
- (e) 接納及過戶表格一經正式簽署，即表示授權Ace Solomon、Allied Luck及金榜融資之任何董事或任何彼等指定之人士代表接納現金收購建議之人士完成及簽署任何文件及辦理必要或適當之任何其他事項，以便將接納現金收購建議之有關股份轉歸Ace Solomon、Allied Luck或其指定之人士所有。

- (f) 任何人如接納現金收購建議，將視作向 Ace Solomon 及 Allied Luck 保證根據現金收購建議收購之股份概不附帶任何第三者權利、留置權、權利申索、抵押、衡平權及產權負擔，但連同所附之一切權利，包括有權收取於現金收購建議接納日期或之後所宣派、作出或派付之一切未來股息或其他分派。
- (g) 接納現金收購建議所產生之賣方從價印花稅按有關接納現金收購建議應付之代價以稅率 0.1% 計算（向上調整至最接近之 1 港元），由接納現金收購建議之收購股東支付，並將自根據現金收購建議應付予該等收購股東之代價中扣除。
- (h) Ace Solomon 及 Allied Luck 以及與彼等一致行動之人士無意行使根據香港法例第 32 章公司條例之條文所賦予之權利，以於現金收購建議截止後強制購入未能根據現金收購建議購入之任何股份，惟保留此項權利。
- (i) 本文件及接納表格凡提及現金收購建議概包括其任何延期及／或修訂情況。
- (j) 向登記地址為在香港以外司法權區之人士提呈現金收購建議可能會受到有關司法權區法例之影響。收購股東如屬香港以外司法權區之公民、居民或國民應了解及遵守任何適用之法律規定。擬接納現金收購建議之任何人士有責任完全符合有關司法權區與此有關之法例，包括取得所需之任何政府或其他准許或辦理其他必要手續及繳付該司法權區與此有關之任何轉讓或其他稅項。
- (k) 本文件及接納表格中英文本之詮釋以英文本為準。

以下為獨立估值師卓德測計師行有限公司就本集團之物業權益於二零零三年九月三十日之估值所編製以供收錄於本文件之函件、估值概要及估值證書全文。



敬啟者：

閣下指示吾等就金榜集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持有之各項物業權益進行估值，吾等證實已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為所需之其他資料，以便就該等物業權益於二零零三年九月三十日之公開市值向閣下表達意見。

有關估值乃吾等對公開市值之意見。就吾等之定義而言，「公開市值」乃指「在下列情況下，於估值日無條件完成有關物業之出售取得之最高現金價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前有一段合理時間（視乎物業之性質及市況而定）適當推銷有關權益、協商價格與條款及完成出售；
- (c) 於任何較早假設交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；

- (d) 不考慮有特殊興趣準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及非被逼情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業權益，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值。此外，亦不考慮任何有關或影響第一類物業權益出售之選擇權或優先購買權，亦無假設任何強制出售之情況。

吾等在評估第一類物業權益時，乃參照市場銷售實例，並在適用情況下以吾等所獲之附表中所列之收入淨額撥充資金為基準。吾等已就支銷及在適當情況下就可返回之收入潛力作出撥備。

第二類物業權益並無商業價值，主要因為其屬短期性質、不可轉讓及欠缺可觀之租金溢利。

吾等並無獲提供有關物業權益之產權文件，惟曾於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或核實是否存在吾等所獲副本並無載有之任何修訂。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供資料及吾等信納所獲提供關於規劃審批或法定通告、地役權、年期、租賃、佔用情況、樓面面積及其他之一切相關資料。估值證書所載之尺寸、量度及面積數字乃基於吾等所獲文件之資料而作出，故僅為約數。

吾等曾視察所評估物業之外貌，並在可能情況下視察其內部情況。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益所涉之任何抵押、按揭、欠款、或出售時可能承擔之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及重大支出。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

39樓3902A室

金榜集團控股有限公司

列位董事 台照

代表

卓德測計師行有限公司

執行董事

陳超國

FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零三年十二月二十四日

估值概要

物業	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值
第一類 – 貴集團擁有之物業	
1. 九龍旺角彌敦道745-747號金都商場地庫、 地下、1樓、2樓及3樓之多間商舖及外牆	350,000,000港元
2. 九龍上海街116號5樓連天台	650,000港元
3. 新界沙田華翠園2樓西翼34號泊車位	150,000港元
小計	<u>350,800,000港元</u>
第二類 – 貴集團租用之物業	
4. 香港中環金鐘道89號力寶中心第1座39樓3902A室	無商業價值
小計	無商業價值
總計	<u>350,800,000港元</u>

估值證書

第一類 — 貴集團擁有之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零三年 九月三十日 現況下之 公開市值																																
1. 九龍旺角彌敦道 745-747號金都商場 地庫、地下、1樓、 2樓及3樓之多間商 舖及外牆	金都商場為一幢於一九 八零年落成之綜合商業 ／住宅樓宇，包括5層高 之商業平台(包括地庫) 及在上興建之一幢樓高 10層之住宅大廈。	除於地下之兩間商舖 及部份外牆空置外， 該物業之其餘部份按 多份租約租出，大部 份約期為2年，而最後 一份租約將於二零零 六年六月屆滿，每月 租金收入總額約為 2,000,000港元，大部份 不包括差餉及管理費。	350,000,000港元																																
九龍內地段第2087 號A段第23,380/ 27,452份、B段及餘 段以及九龍內地段 第2169號	該物業包括大廈商業平 台之地庫至3樓之160個商 舖，總數面積約為 4,231.98平方米(45,553平 方呎)。該物業亦包括樓 宇之外牆。該物業之詳 情如下：																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>商舖數目</th> <th colspan="2">樓面面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>10,703</td> <td>9</td> <td>994.33</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(該9間商舖已合併為一間大商舖)</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>43</td> <td>921.50</td> <td>9,919</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>38</td> <td>826.55</td> <td>8,897</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>37</td> <td>751.77</td> <td>8,092</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>33</td> <td>737.83</td> <td>7,942</td> </tr> <tr> <td>合共</td> <td>160</td> <td>4,231.98</td> <td>45,553</td> </tr> </tbody> </table>	層數	商舖數目	樓面面積 (平方米) (平方呎)		地庫	10,703	9	994.33	(該9間商舖已合併為一間大商舖)				地下	43	921.50	9,919	1樓	38	826.55	8,897	2樓	37	751.77	8,092	3樓	33	737.83	7,942	合共	160	4,231.98	45,553		
層數	商舖數目	樓面面積 (平方米) (平方呎)																																	
地庫	10,703	9	994.33																																
(該9間商舖已合併為一間大商舖)																																			
地下	43	921.50	9,919																																
1樓	38	826.55	8,897																																
2樓	37	751.77	8,092																																
3樓	33	737.83	7,942																																
合共	160	4,231.98	45,553																																

於二零零三年

九月三十日

現況下之

公開市值

物業	概況及年期	佔用情況
----	-------	------

九龍內地段第2087號乃按政府租契持有，由一九二七年五月二日起計為期75年，可再續租75年，每年地租為82港元。

九龍內地第2169號乃按政府租契持有，由一九二九年一月二十八日起計為期75年，可再續租75年，每年地租為28港元。

附註：

- (1) 該物業高層之外牆屬妙輝投資有限公司擁有，而該物業之其他部份之登記業主為沛民有限公司，上述兩間公司均為 貴集團之全資附屬公司。
- (2) 該物業包括地庫全層（B1至B9號舖）；地下G1A、G1B、G1C、G2、G2A、G3、G3A、G4、G5、G6、G7、G8、G9、G10、G11、G12、G13、G14、G15、G15A、G16、G16A、G17、G17A、G17B、G18、G18A、G19、G19A、G20、G21、G22、G23、G23A、G24、G24A、G25、G25A、G26、G26A、G27、G27A及G28號舖；1樓101、102、103、104、107、109、110、111、112、113、114、114A、115、116、116A、120、121、122、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、136A、136B、137、137A、138、139、140、141號舖；2樓201、202、203、204、205、206、207、210、211、212、213、214、214A、215、216、216A、217、220、221、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、236、236A、236B、237、237A、239、240號舖；以及3樓301、302、303、305、306、307、308、309、311、312、313、314、315、316、317、319、320、322、323、324、325、328、329、330、331、333、334、335、336、336A、337、338及339號舖及大廈外牆。
- (3) 該物業附有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租賃轉讓安排。
- (4) 該物業之外牆被建築事務監督按建築物條例第26條發出建築物法令第D2071/K/01號。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零三年 九月三十日 現況下之 公開市值
2. 九龍上海街116號5樓連天台	「上海街116號」為一幢於一九六零年代落成之6層高公寓大廈。	該物業為空置。	650,000港元
九龍內地段第6775號第1/6份平均及未分割部份	該物業包括一個座落於大廈5樓、實用面積約43.94平方米(473平方呎)之住宅單位連一個面積約30.19平方米(325平方呎)之天台。		
	九龍內地段第6775號乃按重批條件第5546號持有，由一八七六年十二月二十五日起計為期150年，每年地租為58港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司 Genuine Glory Investments Limited。
- (2) 該物業被建築事務監督按建築物條例第26條及第28(3)條發出法令第DBZ/U56/0003/01號(有關大廈之公用地方及外部)及法令第DRZ/U56/0003/01號(有關公用水管)。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零三年
			九月三十日 現況下之 公開市值
3. 新界沙田華翠園2樓西翼34號泊車位	華翠園於一九八七年落成之房屋及公寓住宅發展項目連同配套停車場及會所設施。	該物業為空置。	150,000港元
沙田市地段第279號第1/6,600份平均及未分割部份	該物業包括一個發展項目內之2樓停車場西翼之有蓋泊車位。 沙田市地段第279號乃按新批租約第11926號持有，租期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已按當時地段之應課差餉租值3%按經修訂之每年地租續租至二零四七年六月三十日。		

附註：該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司 Genuine Glory Investments Limited。

第二類 — 貴集團租用之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零三年 九月三十日 現況下之 公開市值
4. 香港中環金鐘道89號力寶中心第1座39樓3902A室	<p data-bbox="523 523 815 761">力寶中心為包括樓高4層之商業平台及在上興建之兩幢辦公室大樓之商業發展項目。辦公室大樓第1座為於一九八七年落成樓高42層之大廈。</p> <p data-bbox="523 821 815 974">該物業包括發展項目第1座39樓一個辦公室單位，實用面積約為153.10平方米(1,648平方呎)。</p> <p data-bbox="523 1034 815 1319">該物業由 貴集團按租賃協議租用，租期由二零零三年七月一日開始，於二零零四年三月十四日屆滿，月租33,280港元，不包括差餉、管理費、冷氣費及其他開支。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

1. 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：

普通股

法定： 港元

25,000,000,000 股股份 2,500,000,000

已發行及繳足：

港元

1,657,440,000 股股份 165,744,000

優先股

法定、已發行及繳足： 港元

68,400,000 股優先股 6,840,000

除根據公開發售發行之新股份(即1,325,952,000股普通股)外，自二零零三年三月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)至最後實際可行日期，概無發行任何股份。所有現有已發行股份均已繳足股款，在各方面享有同等權益，包括收取股息、投票及有關資本之權利。

已發行股份於聯交所上市。本公司之股本或任何其他證券概無任何部份在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或計劃或尋求本公司股份或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

除優先股外，概無任何發行在外可兌換為新股份之證券、購股權或認股權證。

2. 財務資料

A. 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)	—	—
重估投資物業之虧絀	(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	225,124	355,790	698,701
	<u>135,491</u>	<u>127,075</u>	<u>(107,604)</u>

B. 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兩年各年之經審核綜合損益表、於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、截至二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止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

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	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	13	(60,000)	—
重估投資物業之虧絀	10	(15,080)	(70)
		<u>(55,170)</u>	<u>(43,385)</u>
經營虧損			
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		
稅項	5(a)	(1,000)	—
		<u>(71,962)</u>	<u>(78,965)</u>
股東應佔虧損	8, 22		
		<u>0.02港元</u>	<u>0.04港元</u>
每股虧損 — 基本	9		

第67頁至第90頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	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>

		二零零三年	二零零二年
	附註	千港元	千港元
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67頁至第90頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表

二零零三年三月三十一日

	附註	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>

		二零零三年	二零零二年
	附註	千港元	千港元
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67頁至第90頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至二零零三年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
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67頁至第90頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年	二零零二年
	千港元	重報 千港元
附註		
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
— 已撤銷固定資產	—	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)

		二零零三年	二零零二年
	附註	千港元	重報 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67頁至第90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	<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>

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(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)	<u>(22,853)</u>	<u>(21,279)</u>

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	<u>(50)</u>	<u>—</u>
	<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	<u>362</u>	<u>335,800</u>	<u>336,162</u>
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	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
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	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	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	—
	<u>3,000</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>

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	二零零二年
	千港元	千港元
於香港上市之股本證券， 按市值(附註12)	<u>2,840</u>	<u>—</u>

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	二零零二年
	千港元	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	10,950	124,979	10,007	121,344
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	192,904	168,583
承兌票據，無抵押	—	15,000
銀行貸款及其他借貸總額	192,904	183,583
列作流動負債部份	(10,992)	(8,394)
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	於二零零二年 四月一日	購股權數目			授出			授出購股權 當日本公司 股價***
		年內 授出*	年內 註銷**	於二零零三年 三月三十一日	購股權 日期	購股權 行使期	購股權 行使價	
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	金額	股份數目	金額	股份數目	金額	
	(千股)	千港元	(千股)	千港元	(千股)	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	1,233,280	308,320	400,000	100,000	284,000	71,000	479,320
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	3,314,880	828,720	400,000	100,000	284,000	71,000	999,720

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 溢價 千港元	重估儲備 千港元	外匯變動 儲備 千港元	一般儲備 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 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 千港元	重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 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	二零零二年
	千港元	千港元
已訂約，但未撥備：		
收購一間附屬公司	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>

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。

3. 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	二零零二年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(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		15,106	7,608
每股盈利－基本	7	0.05元	0.02元

第95至103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	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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95至103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95至103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)
現金及現金等價物之增加／(減少)	4,866	(3,288)
期初之現金及現金等價物	13,102	127,096
期終之現金及現金等價物	<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95至103頁之附註構成中期財務報表之部份。

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	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	二零零二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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
	<u>3,477</u>	<u>205</u>
折舊	50	—
呆賬撥備	89	—
利息收入	(140)	(956)
	<u><u>(140)</u></u>	<u><u>(956)</u></u>

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
	<u>—</u>	<u>600</u>
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	—
	<u>340</u>	<u>—</u>
稅項總額	<u><u>340</u></u>	<u><u>700</u></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	於二零零三年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	<u>196,922</u> (12,466)	<u>192,904</u> (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)	25,000,000	2,500,000		
每股面值0.25港元之普通股			10,000,000	2,500,000
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股(附註)	40,000	4,000		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股			400,000	100,000
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股(附註)	28,400	2,840		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股			284,000	71,000
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)	(2,983,392)	(795,571)	—	—
期／年終	331,488	33,149	3,314,880	828,720
每股面值0.10港元之「A」類 可贖回可換股優先股(附註)	40,000	4,000		
每股面值0.25港元之「A」類 可贖回可換股優先股			400,000	100,000
每股面值0.10港元之「B」類 可贖回可換股優先股(附註)	28,400	2,840		
每股面值0.25港元之「B」類 可贖回可換股優先股			284,000	71,000
		39,989		999,720

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		一般儲備	資本儲備	特別資本		總計
	溢價	重估儲備			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
						(經重報)	(經重報)
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>
於二零零二年九月三十日	<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)							
一如前報告	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	98,223	3,000	6,000	5,000	—	(978,920)	(866,697)
股本重組(附註13)	—	—	—	—	64,788	894,943	959,731
本期溢利	—	—	—	—	—	15,106	15,106
	<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>
於二零零三年九月三十日	<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	於二零零三年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
已訂約，但未撥備		
收購一間附屬公司	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>

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，主要於中國從事房地產發展)之51%股本權益。收購建議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。

4. 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

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作出調整：

	千港元
本集團於二零零三年三月三十一日之 經審核綜合有形資產淨值	135,491
減：遞延稅項	(2,468)
	<hr/>
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)(附註1、2及3)	15,106
	<hr/>
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
	<hr/>
本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	<u>279,824</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1,657,440,000股已發行股份計算)	<u>0.17港元</u>

附註：

1. 經本公司委任，獨立專業估值行卓德測計師行有限公司已就本集團於二零零三年九月三十日之物業權益進行估值，有關概要載於本文件附錄二。
2. 由於將本集團之物業權益（即本文件附錄二卓德測計師行有限公司進行估值之物業權益）作長期持有乃董事之意向，故此，倘按估值出售上述任何物業權益，不會為本集團帶來任何稅負。
3. 本集團之物業權益於二零零三年九月三十日之賬面淨值可因租賃物業之增值而再由二零零三年三月三十一日之價值進一步上升。物業重估所產生之盈餘可按本集團之會計政策計入本集團下次財務報表中。

5. 債項聲明

於二零零三年十一月三十日（即本文件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206,600,000港元，其中有抵押銀行借貸約194,900,000港元，應付一間關連公司之無抵押貸款約11,700,000港元。

除上文所述或本文件其他部份所披露者及集團公司間債務之外，本集團於二零零三年十一月三十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。

除上述者外，董事已確認本集團自二零零三年十一月三十日以來之負債及或然負債並無任何重大變動。

6. 重大變動

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91頁至第103頁本附錄「未經審核中期財務資料」一段）所披露者及公開發售外，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。

1. 責任聲明

本文件乃遵照上市守則之規定，提供有關本集團之資料。本文件中之資料（有關Ace Solomon及Allied Luck之資料以及Ace Solomon及Allied Luck對本集團未來之意向除外）乃由董事提供，各董事願就本文件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，就彼等所深知，本文件所表達之意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，亦無遺漏任何其他事實，致使本文件內任何聲明有誤導成份。

本文件中有關Ace Solomon之資料乃由Ace Solomon之董事所提供，彼等願就本文件所載有關Ace Solomon之資料以及其對本集團未來之意向之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件所表達之意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，亦無遺漏任何其他事實，致使本文件內任何聲明有誤導成份。

本文件中有關Allied Luck之資料乃由Allied Luck之董事所提供，彼等願就本文件所載有關Allied Luck之資料以及其對本集團未來之意向之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件所表達之意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，亦無遺漏任何其他事實，致使本文件內任何聲明有誤導成份。

2. 股份市價

下表顯示股份於(i)相關期間之六個曆月每月之最後交易日；(ii)二零零三年十月十六日（即緊接宣佈現金收購建議之日前之最後交易日）；(iii)最後實

際可行日期，在聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零零三年	
四月三十日	0.118A
五月三十日	0.124A
六月三十日	0.120A
七月三十一日	0.116A
八月二十九日	0.116A
九月三十日	0.144A
十月三十一日	0.172A
十一月二十八日	0.200
十月十六日	0.141A
最後實際可行日期	0.180

A：根據於二零零三年六月二十六日宣佈之本公司股份合併及二零零三年十月二十二日宣佈之公開發售而調整。

股份於相關期間在聯交所錄得之每股最高及最低收市價分別為二零零三年五月九日之0.112港元（經調整）及二零零三年十一月二十五日之0.222港元。

3. 權益披露

於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（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條須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	股份數目
黃先生	497,232,000 (附註1)
高先生	65,881,800 (附註2)
樂女士	404,766,843 (附註3)
紀先生	472,586,343 (附註4)

附註：

1. 該等股份其中497,232,000股由Allied Luck持有，黃先生因其於Allied Luck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，338,885,043股乃Ace Solomon所擁有，樂女士因其於Sparkle Power及Ace Solomon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持有，338,885,043股乃Ace Solomon所擁有，紀先生因其於Canasia及Ace Solomon之股權而被視為佔有該等股份之權益。

於Ace Solomon及Allied Luck之權益

於最後實際可行日期，本集團並無於Ace Solomon、Allied Luck或兩者之聯繫人士之股本中擁有任何實際權益。

於相關期間，本集團並無買賣Ace Solomon、Allied Luck或兩者之聯繫人士之股本。

於最後實際可行日期，黃先生、樂女士及紀先生分別擁有Ace Solomon已發行股本之11%、43%及46%權益，而黃先生及黃太太各佔Allied Luck已發行股本之50%權益。

買賣本公司、Ace Solomon及Allied Luck之證券

於有關期間，並無任何董事買賣本公司、Ace Solomon及Allied Luck之證券。

服務合約

除於十二個月內屆滿或可終止之合約外，並無存在或建議訂立任何服務合約，而於相關期間，本集團旗下任何公司或本公司之任何聯營公司與董事之間並無訂立任何服務合約。

其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，本公司並無任何股權為本公司之附屬公司或本集團任何成員公司之公積金或華夏或其任何聯繫人士(定義見上市規則)所擁有或控制；

- (b) 本公司或屬本公司聯繫人士之任何人士（按收購守則第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人士定義之人士）並無訂有收購守則第22條附註8所指該類之安排或賠償保證；
- (c) 於最後實際可行日期，本公司並無任何股權交由與本公司有關連之基金經理以全權方式管理；
- (d) 概無人士與Ace Solomon及Allied Luck或與任何彼等一致行動之人士訂立收購守則第22條附註8所指之任何安排；
- (e) 除本文件之董事會函件及金榜融資函件所披露Allied Luck、Canasia及Sparkle Power所作之承諾外，並無任何人士／一方不可撤回地承諾接納或拒絕接納現金收購建議；
- (f) 截至最後實際可行日期，並無因離職或現金收購建議而給予任何董事任何作為補償之利益（法定補償除外）；
- (g) 除本文件之董事會函件及金榜融資函件所披露Allied Luck、Canasia及Sparkle Power所作之承諾外，截至最後實際可行日期，Ace Solomon、Allied Luck或任何與兩者一致行動之人士與任何董事或任何受限於現金收購建議結果作為條件或與現金收購建議有關之其他人士之間並無訂有任何協議或安排；及
- (h) Ace Solomon與Allied Luck並無訂立董事於其中擁有重大個人利益之重大合約。

4. 重大合約

下列為本文件刊發前兩年內，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) 於二零零二年一月四日，德勤企業財務顧問有限公司及本公司訂立之配售協議，據此，德勤企業財務顧問有限公司同意按配售協議的條款及條件向獨立投資者配售可兌換為240,000,000股新股份的60,000,000港元5厘二零零五年到期可換股債券；

- (b) 於二零零二年三月二十八日，本公司及Regent Medal Assets Corp.所訂立之有條件包銷協議，內容為關於按認購價每股發售股份0.25港元向若干股東公開發售股份之建議，基準為於釐定發售股份配額之日期每持有七股股份獲發一股發售股份；
- (c) 於二零零二年八月五日由（其中包括）People Partner Limited、Gate Smart International Limited（統稱「賣方」）及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；
- (d) 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%；
- (e) 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；
- (f) 包銷協議；
- (g) Sino Dynasty Investments Limited（本公司之全資附屬公司）、銳領置業投資有限公司、Y&W Holdings Limited及王伯陽先生於二零零三年十二月一日訂立之買賣協議，內容關於Sino Dynasty Investments Limited建議以代價91,000,000港元收購南京國際商城建設有限公司註冊股本25%權益；及
- (h) 本公司、Gobi Fund, Inc.及Gobi Partners, Inc.於二零零三年十二月十一日就本公司以代價6,000,000美元認購Gobi Fund, Inc.12個單位而訂立之認購協議。

5. 訴訟

本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，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。

6. 同意書

金榜融資、華夏及卓德測計師行有限公司已就本文件之刊發發出同意書，分別同意按本文件所載之形式及涵義轉載彼等之報告、估值或函件（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。

7. 一般資料

- (a) Allied Luck之註冊辦事處位於 Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (b) Ace Solomon之註冊辦事處位於 P.O. BOX 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

與Ace Solomon及Allied Luck一致行動之人士主要為Canasia、Sparkle Power、黃先生、黃太太、紀先生、高先生及樂女士，彼等之地址為香港金鐘道89號力寶中心第1座39樓。

- (c) 金榜融資之註冊辦事處位於香港金鐘道89號力寶中心第1座39樓3902B室。
- (d) 根據現金收購建議將予收購之證券不會轉讓他人。

8. 備查文件

下列文件由即日起至現金收購建議最後截止日期之正常辦公時間內，於的近律師行位於香港中環遮打道16-20號歷山大廈5樓之辦事處可供查閱：

- (a) 本公司以及Ace Solomon及Allied Luck之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零三年三月三十一日止兩年之年報及截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 華夏之意見函件；
- (d) 卓德測計師行有限公司就本集團物業權益所編製之函件、估值概要及估值證書，全文載於附錄二；

- (e) Allied Luck、Canasia及Sparkle Power向Ace Solomon及Allied Luck作出有關不接納現金收購建議之承諾；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本附錄「同意書」一段所述之同意書。