
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，應立即將本通函連同隨附之代表委任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。

本通函乃就金榜集團控股有限公司將於二零零三年十一月二十八日舉行之股東特別大會而寄發予金榜集團控股有限公司之股東。本通函並不構成及不應視為收購金榜集團控股有限公司股份或其他證券之建議及邀請。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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)

按每持有一股現有股份獲發售四股發售股份之基準
以認購價每股發售股份0.10港元(須於接納時繳足)
向合資格股東公開發售不少於1,325,952,000股發售股份

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

金榜集團控股有限公司之獨立董事委員會就發表推薦意見之函件已刊載於本通函第20頁。華夏融資有限公司就公開發售(定義見本通函內文)向金榜集團控股有限公司之獨立董事委員會提供意見之函件已刊載於本通函第21頁至第54頁。

金榜集團控股有限公司將於二零零三年十一月二十八日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港麗酒店7樓Kennedy Room舉行股東特別大會，召開大會之通告已刊載於本通函第101頁至第105頁。本通函附奉適用於金榜集團控股有限公司股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請填妥隨函附奉之代表委任表格，儘早及無論如何最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前交回金榜集團控股有限公司的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1901-5室)。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍有權親身出席大會並在會上投票。

務請注意，包銷協議載有若干條文，賦予包銷商權利在金榜集團控股有限公司嚴重違反包銷協議所載之任何責任、承諾、陳述及保證之情況下，可於二零零三年十二月十八日下午四時前任何時間向本公司發出書面通知終止包銷協議。如包銷商行使該項權利，包銷商於包銷協議之責任將會終止，而公開發售將不會進行。

公開發售預期於二零零三年十二月十八日或之前(或金榜集團控股有限公司與包銷商及聯交所協定之較後日期)成為無條件。務請注意，股份將於二零零三年十一月二十四日起以除權方式買賣。於本通函第13頁所載之全部條件達成之日前買賣股份之任何人士，須承擔公開發售未能成為無條件及未必一定進行之風險。

二零零三年十一月十二日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
公開發售之詳情	7
可能強制收購股份之現金收購建議	15
維持本公司之上市地位	15
本集團之業務回顧	16
本集團之財政及業務前景	16
上市及買賣	16
發行及購回股份之一般授權	17
股東特別大會	18
推薦意見	18
其他資料	19
獨立董事委員會函件	20
華夏函件	21
附錄一 – 財務資料	55
附錄二 – 說明函件	89
附錄三 – 一般資料	92
股東特別大會通告	101

預期時間表

二零零三年

以附權基準買賣股份之最後日期	十一月二十一日星期五
以除權基準買賣股份之首日	十一月二十四日星期一
遞交轉讓股份連同有關所有權文件、 有關優先股之換股 通知連同行使款項，以便 符合公開發售資格之最後期限	十一月二十五日 星期二下午四時正
交回股東特別大會代表委任表格 之最後期限	十一月二十六日 星期三上午十時正
暫停辦理股份過戶登記手續 (包括首尾兩日)	十一月二十六日星期三至 十一月二十八日星期五
舉行股東特別大會日期	十一月二十八日星期五上午十時正
公開發售之記錄日期	十一月二十八日星期五
寄發章程文件	十一月二十八日星期五
公佈股東特別大會結果	十二月一日星期一
重新辦理股份過戶登記手續	十二月一日星期一
接納發售股份及付款之最後期限	十二月十五日星期一下午四時正
公開發售成為無條件	十二月十八日星期四
公佈公開發售之接納結果	十二月十九日星期五
寄發發售股份之股票	十二月二十二日星期一
繳足股款發售股份開始買賣	十二月二十四日星期三

本通函內所示有關公開發售(或於其他方面與公開發售有關)之事件之日期或最後期限僅屬顯示性質，並可經由本公司及包銷商協定後延期或修訂。以上預期時間表出現之任何其後變動將會以公佈之形式發佈。

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙在本通函內具有下列涵義：

「[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），並為包銷商之一
「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約11.34%，並為包銷商之一
「該公佈」	指	本公司於二零零三年十月二十二日就（其中包括）公開發售發出之公佈
「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	Goldbond Capital (Asia) Limited (前稱亞洲融資有限公司) 代表 Allied Luck 及 Ace Solomon 提出可能進行之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 Allied Luck, Ace Solomon 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持牌之法團，從事證券及期貨條例所規定之第 6 類受規管活動，並就公開發售（及現金收購建議（如落實））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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零三年十一月二十八日上午十時假座香港金鐘道 88 號太古廣場香港港麗酒店 7 樓 Kennedy Room 召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准公開發售等事項，有關通告載於本通函第 101 頁至第 105 頁
「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
「一般授權」	指	建議提呈股東特別大會之一般授權，以授權董事按照本通函所載之股東特別大會通告第 2 項決議案所載之方式配發及發行新股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「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
「獨立董事委員會」	指	由各獨立非執行董事，即馬豪輝先生及張小舒先生組成之獨立董事委員會，就公開發售向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	高持股量股東及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零三年十一月十日，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
「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
「樂女士」	指	執行董事樂家宜女士
「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
「公開發售」	指	按合資格股東所持每股現有股份配售四股發售股份之公開發售建議
「發售股份」	指	根據公開發售發行之新股份
「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，則不可向彼等發售股份

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	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且因股份與優先股所附權利有所不同而並無認購發售股份資格之優先股持有人，
「章程」	指	本公司就公開發售所刊發之章程
「章程文件」	指	章程連同發售股份暫定配額通知書
「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，為將釐定參與公開發售資格之參照日期
「購回授權」	指	建議提呈股東特別大會之一般授權，以授權董事按照本通函所載之股東特別大會通告第3項決議案所載之方式購回股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「股東」	指	已發行股份之持有人
「高持股量股東」	指	Allied Luck、Canasia及Sparkle Power，於最後實際可行日期持有本公司已發行普通股本合共約23.38%
「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有關公開發售訂立之包銷協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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：

按每持有一股現有股份獲發售四股發售股份之基準
以認購價每股發售股份0.10港元(須於接納時繳足)
向合資格股東公開發售不少於**1,325,952,000**股發售股份

緒言

按該公佈所披露，本公司建議以公開發售之方式按每股發售股份0.10港元之價格發行不少於1,325,952,000股但不多於1,335,072,024股發售股份，從而集資約132,600,000港元(未扣開支)，股款須於申請時按下文所述之條款全數支付。本公司將會向合資格股東進行發售股份之暫定配發，基準為於記錄日期合資格股東每持有一股股份獲發售四股發售股份。本公司不會向海外股東及優先股股東進行公開發售。

本通函旨在進一步向閣下提供關於公開發售等事項之資料，並載列華夏就公開發售向獨立董事委員會提供之意見、獨立董事委員會向獨立股東推薦之意見及股東特別大會通告。

公開發售之詳情

公開發售之詳情如下：

發行統計數字

公開發售基準	:	合資格股東於記錄日期每持有一股現有股份可按每股發售股份0.10港元之認購價認購四股發售股份
已發行股份數目	:	331,488,000股股份(於最後實際可行日期)
發售股份最低數目	:	1,325,952,000股發售股份
發售股份最高數目	:	1,335,072,024股發售股份(附註)

附註：已發行股份數目可因附帶於發行在外之「A」優先股及「B」優先股之換股權按記錄日期之適用之換股上限行使後分別發行1,333,336股新股份及946,670股新股份而增至記錄日期或之前之333,768,006股股份。

除優先股外，於最後實際可行日期並無發行在外之可兌換為新股份之證券、購股權或認股權證。

合資格股東

本公司僅會向合資格股東寄發章程文件，另外為僅供參考之用，亦會向海外股東及優先股股東寄發章程。

為符合資格參與公開發售，股東須於記錄日期

- 為本公司之登記股東；及
- 於本公司股東名冊上所列地址位於香港。

於最後實際可行日期，本公司已發行68,400,000股優先股，持有人(乃獨立第三方，與本公司之主要行政人員、董事或主要股東及／或彼等各自之聯繫人士及一致行動人士並無關連)可於記錄日期前將之兌換為合共2,280,006股之股份。假設附帶於優先股之適用換股權全數行使，則於記錄日期之已發行股份合共333,768,006股。

董事會函件

為可於記錄日期登記成為股東，所有股份過戶文件（連同有關股票）須於二零零三年十一月二十五日星期二下午四時前，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1901-5室。

為符合資格參與公開發售，優先股股東須於二零零三年十一月二十五日星期二下午四時前將換股通知連同行使價款送達本公司之註冊辦事處。

申請認購發售股份之邀請及相關暫定配額不可轉讓或放棄，亦不會於聯交所買賣發售股份之未繳股款配額。

本公司僅會向合資格股東寄發有關發售股份之暫定配額通知書。

暫停股份過戶登記

本公司將自由二零零三年十一月二十六日星期三至二零零三年十一月二十八日星期五（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶或發行之登記。

發售股份之認購價

認購價每股發售股份0.10港元，須於根據公開發售接納暫定配發時繳足。
認購價較：

- 聯交所於二零零三年十月十六日（即緊接該公佈刊發前之最後交易日）所報之收市價每股0.305港元折讓約67.21%；
- 聯交所所報股份於截至二零零三年十月十六日（即緊接該公佈刊發前之最後交易日）（包括該日）止最後10個交易日之平均收市價每股0.397港元折讓約74.81%；
- 聯交所於二零零三年十月十六日（即緊接該公佈刊發前之最後交易日）所報之每股收市價計算之理論除權價每股約0.141港元折讓約29.08%；

董事會函件

- 聯交所於最後實際可行日期所報之收市價每股0.390港元折讓約74.36%；
及
- 聯交所於最後實際可行日期所報每股收市價計算之理論除權價每股約0.158港元折讓約36.71%。

認購價乃經本公司及包銷商公平磋商後釐定，並經參照股份市價及其他若干因素，包括股份之流通量、每股股份之面值0.10港元（以此定為新股份之最低認購價），以及包銷協議並無不可抗力條文及本公司無須向包銷商支付包銷佣金之情況。董事認為認購價較股份市價之折讓與其他上市公司近期供股及／或公開發售活動之折讓相近，而此認購價對本公司及股東整體而言公平合理。

發售股份之地位

發售股份（於發行、配發及悉數繳足後）在所有方面將會與當時已發行之股份享有同等權益。繳足發售股份之持有人將有權收取所有有關記錄日期為於發行及配發發售股份日期後所宣派、作出或派付之未來股息及分派。

發售股份預期將會以每手10,000股股份為單位進行買賣。買賣發售股份須繳付適用之印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或香港任何其他適用之費用及支出。

海外股東之權利

倘於記錄日期股東於本公司股東登記名冊之地址位於香港以外地點，則該股東不合資格參與公開發售，原因為章程文件將不會根據香港以外司法權區之適用證券法律及法規註冊。因此，向海外股東發行發售股份與該名海外股東居住地之適用證券法律及法規可能有抵觸。故此，海外股東將不符合資格參與公開發售。本公司將向海外股東寄發章程，僅供彼等參考之用。本公司將不會向海外股東寄發發售股份之暫定配額通知書。海外股東原應根據公開發售有權獲得之發售股份將會由包銷商認購。

董事會函件

發售股份碎股

根據公開發售之基準，將不會配發任何發售股份碎股。

股票

待公開發售之條件獲達成後，所有繳足股款之發售股份股票預期將會於二零零三年十二月二十二日星期一或之前寄發予已接納發售股份並已就此付款之人士，郵誤風險概由收件人承擔。

不會接納額外發售股份申請

經與包銷商進行公平磋商後，本公司決定合資格股東概無權申請任何超出其配額之發售股份。

申請上市

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。

包銷協議

日期：	二零零三年十月十七日
包銷商：	Allied Luck，由黃先生及黃太太分別擁有50%股權；及Ace Solomon，由黃先生、紀先生及樂女士分別擁有11%、46%及43%股權
包銷發售股份總數：	最高達1,015,920,000股發售股份（假設優先股於記錄日期前未被轉換）或最高達1,025,040,024股發售股份（假設優先股於記錄日期前全數轉換至達適用之換股上限）
Allied Luck包銷之發售股份數目：	最高達309,275,100股發售股份（Allied Luck、Canasia及Sparkle Power以合資格股東身份享有之發售股份除外）

董事會函件

Ace Solomon包銷之
發售股份數目：

所有其他未獲Allied Luck包銷之發售股份 (Allied Luck、Canasia及Sparkle Power根據公開發售有權以合資格股東身份認購之發售股份除外)，最高可達706,644,900股發售股份 (假設優先股於記錄日期前未被轉換) 或最高達715,764,924股發售股份 (假設優先股於記錄日期前全數轉換至達適用之換股上限)

包銷佣金：

無

高持股量股東之承諾

於最後實際可行日期，高持股量股東共持有77,508,000股股份，佔本公司現有已發行普通股本約23.38%。高持股量股東已各自向本公司不可撤回地承諾，彼等各自實益擁有之股份將於該公佈當日至記錄日期仍以彼等之名義登記，而彼等亦已各自承諾認購或安排他人認購彼等之所有暫定配額，即合共達310,032,000股發售股份。

發售股份 (高持股量股東已不可撤回地承諾認購之發售股份除外) 將會首先由Allied Luck包銷最多達309,275,100股，而其餘該等發售股份將會由Ace Solomon包銷。因此，所有該等發售股份將會由包銷商按總合基準全數包銷。

倘包銷商在要求下全數承擔彼等於包銷協議項下之責任，則包銷商即Allied Luck及Ace Solomon及彼等一致行動之人士 (包括Canasia及Sparkle Power) 於本公司經公開發售擴大後已發行普通股本中合共持有之股權將由約23.38%增至約84.68% (假設記錄日期前並無優先股獲兌換) 或約84.64% (假設記錄日期前優先股全數兌換至適用之換股上限)。

董事會函件

持股架構

於公開發售完成後，本公司之持股架構將為如下：

	現時架構		於緊隨公開發售完成後 (假設包銷商須全面履行彼等之責任及並無優先股於記錄日期前被轉換)		於緊隨公開發售完成後(假設包銷商須全面履行彼等之責任及優先股已於記錄日期前全數轉換至達適用之上限)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Allied Luck (附註)	37,591,380	11.34	187,956,900	11.34	187,956,900	11.26
Allied Luck (作為包銷商)	—	—	309,275,100	18.66	309,275,100	18.53
Canasia	26,740,260	8.07	133,701,300	8.07	133,701,300	8.01
Sparkle Power	13,176,360	3.97	65,881,800	3.97	65,881,800	3.95
Ace Solomon	—	—	706,644,900	42.64	715,764,924	42.89
小計	77,508,000	23.38	1,403,460,000	84.68	1,412,580,024	84.64
優先股股東	—	—	—	—	2,280,006	0.14
公眾股東	253,980,000	76.62	253,980,000	15.32	253,980,000	15.22
合計	331,488,000	100.00	1,657,440,000	100.00	1,668,840,030	100.00

附註：與其本身根據公開發售之配額有關

包銷費用

本公司僅須向包銷商支付包銷商就包銷協議所實付之費用及其他合理及適當地引致的其他開支。本公司將不會向包銷商支付包銷佣金。

終止包銷協議

倘若(a)包銷協議之任何條件(包括但不限於下文「公開發售之條件」一節所述之公開發售條件)未能於二零零三年十二月十八日或之前達成，或不能於該等時間或日期或本公司及包銷商可能以書面同意之該等較後日期或之前達成；或(b)包銷協議任何條款遭違反，則包銷商有權以書面通知終止包銷協議，此後包銷商及本公司根據包銷協議之責任將會終止及失效，而各訂約方概無權就因包銷協議所產生或與之有關之任何事宜或事件向任何其他訂約方提出索償(任何先前違反包銷協議項下之任何責任除外)。

雖然Allied Luck及Ace Solomon並無包銷證券之經驗，但經考慮股份之流通量、公開發售之規模，以及包銷協議並無不可抗力條文及本公司無須支付包銷佣金予包銷商之情況後，董事認為與包銷商訂立包銷協議整體上有利於本公司及股東。

公開發售之條件

公開發售須待(其中包括)下列條件達成後方告作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會批准公開發售；
- (ii) 聯交所上市委員會批准或同意批准發售股份上市及買賣；
- (iii) 包銷商於包銷協議項下之責任已根據包銷協議之條款成為無條件；
- (iv) 所有有關文件已於香港公司註冊處存檔及登記；及
- (v) 就公開發售遵照一切法律及監管規定(如有)(包括但不限於本公司之股東批准)。

本公司及包銷商均不可豁免上文第(i)、(ii)、(iv)及(v)段之條件。僅包銷商有權豁免上文第(iii)段之條件。

公開發售之理由及所得款項用途

本集團主要於香港及中國從事物業投資及其他投資。本集團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淨值分別約為127,075,000港元及135,491,000港元。本集團於截至二零零三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合淨虧損分別約為78,965,000港元及71,962,000港元。

本集團之目標為分散其收入來源及進一步發展其現有業務。在此重要時刻，本集團正在探索各種不同業務機會。董事認為，公開發售將有助本集團籌集資金以改善其財政狀況，以及為未來可能出現之任何投資機會提供資金。本公司一直在洽談於中國投資物業之可能性，董事認為此舉可增加本集團之盈利，為本公司帶來可觀之投資回報。目前尚未訂立正式協議，亦未有確實之時間表。有關可能進行投資之正式協議未必一定會訂立。再者，由於公開發售令合資格股東可維持彼等於本公司之持股比例，以及參與本公司之日後增長及發展，董事認為透過公開發售籌集資金整體而言乃符合本公司及其股東之利益。

公開發售所得款項扣除開支後之淨額預計不少於約131,700,000港元。公開發售之開支估計約為900,000港元。雖然目前並無撥作具體用途，但擬將其中約100,000,000港元用作本集團日後投資之所需資金(包括中國物業投資)，其餘約31,700,000港元擬用作本集團一般營運資金。所得款項淨額將不會用作償還本公司任何現有貸款。

本公司於二零零二年十一月宣佈以公開發售之方式集資，所得款項淨額約為17,400,000港元，其後用於減輕本公司部份債務。此安排符合本公司就公開發售而於二零零二年十二月十三日刊發之章程內所述有關所得款項淨額之計劃用途。於二零零三年三月三十一日，本集團債項總額約206,500,000港元。

可能強制收購股份之現金收購建議

倘Allied Luck及／或Ace Solomon根據包銷協議認購發售股份，而Allied Luck、Ace Solomon及彼等一致行動之人士所購入之股份使彼等於本公司合共持有之投票權增至30%或以上，則Allied Luck、Ace Solomon及彼等一致行動之人士將須按照收購守則第26條提出收購股份及優先股（已由Allied Luck、Ace Solomon及彼等一致行動之人士持有者除外）之全面收購建議。在此情況下，Goldbond Capital (Asia) Limited（前稱亞洲融資有限公司）（代表Allied Luck及Ace Solomon）將會提出收購所有現有股份及優先股（已由Allied Luck、Ace Solomon及／或彼等一致行動人士擁有及／或同意收購者除外）之建議：

維持本公司之上市地位

Allied Luck及Ace Solomon有意維持股份於聯交所之上市地位。因此，Ace Solomon已向聯交所承諾，於公開發售及現金收購建議截止後按與聯交所議定之條款儘快採取適當之行動，確保公眾持有聯交所可規定之股份數量。聯交所已表明，倘於公開發售及現金收購建議截止後公眾持有股份之數量少於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。

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，營業額主要來自其位於九龍彌敦道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。

本集團之財政及業務前景

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集團資源為本公司創造最大價值。

上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請，批准根據公開發售可發行之發售股份上市及買賣。預期發售股份將於二零零三年十二月二十四日星期三開始買賣。本集團概無任何部份證券在聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或計劃尋求批准本公司證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

待發售股份獲准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份在聯交所開始買賣當日或香港結算選定的其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須在交易日後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的所有活動均須遵從不時生效的中央結算系統一般程序規則及中央結算系統運作程序規則。

本公司將作出一切所需安排使發售股份納入中央結算系統。

買賣發售股份須繳納香港印花稅。

發行及購回股份之一般授權

於本公司在二零零三年八月二十九日舉行之股東週年大會上，本公司董事獲授予一般授權，以行使本公司之權力以配發、發行及處置股份，惟其數量不得超過本公司當時已發行普通股股本之20%；及購回不超過本公司當時已發行普通股股本10%之股份。於二零零三年八月二十九日已發行股份為331,488,000股。鑑於預期本公司在公開發售後已發行股本將會增加，董事擬延續發行及購回股份之一般授權。

倘獨立股東於股東特別大會上批准公開發售，於股東特別大會上將向股東提呈一項決議案，以批准授予董事一般授權，以配發、發行及處理不多於經按公開發售發行新股份擴大後本公司已發行普通股股本20%之股份。一般授權在(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)任何適用法律或本公司之組織章程所規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；或(iii)經股東通過普通決議案撤銷三者中較早發生者前一直有效。

倘獨立股東於股東特別大會上批准公開發售，本公司亦會於股東特別大會上向股東提呈一項決議案，以批准授予董事購回授權，以授權本公司於聯交所購回最高相當於本公司經按公開發售發行新股份擴大後已發行普通股股本總額10%之股份。該購回授權在(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)任何適用法律或本公司之組織章程所規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；或(iii)經本公司股東通過普通決議案撤銷或修訂三者中較早發生者前一直有效。

說明函件根據上市規則規管公司於聯交所購回本身證券之相關規定載於本通函附錄二。

股東特別大會

召開於二零零三年十一月二十八日上午十時正舉行股東特別大會的通告已刊載於本通函第101頁至第105頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以批准(i)公開發售；及(ii)一般授權及購回授權。

本通函已附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請填妥隨函附奉的代表委任表格，儘早及無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的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1901-5室)。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍有權出席大會並在會上投票。

於最後實際可行日期，高持股量股東(即Allied Luck、Canasia及Sparkle Power)合共持有77,508,000股股份，佔本公司已發行普通股股本約23.38%。高持股量股東及彼等之聯繫人士會於股東特別大會上就批准公開發售的決議案放棄投票。

推薦意見

獨立董事委員會致獨立股東有關公開發售之推薦意見之函件全文載納於本通函。獨立董事委員會經考慮其獨立財務顧問華夏對公開發售之意見(載納於本通函)後，認為公開發售符合本公司及股東之整體利益，而公開發售之條款整體對股東而言屬公平合理。

董事會函件

其他資料

待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准公開發售後,預期章程文件將於二零零三年十一月二十八日星期五寄發予合資格股東。

本通函各附錄載有其他資料,敬希垂注。

此 致

列位股東及優先股股東 台照

承董事會命
金榜集團控股有限公司
公司秘書
林國華
謹啟

二零零三年十一月十二日



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：

公開發售

茲提述本公司於二零零三年十一月十二日刊發的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件內所用詞彙與通函中所使用者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會，就公開發售的條款對全體股東而言是否公平合理向閣下提供意見。華夏已獲委任就公開發售向獨立董事委員會提供意見。

敬請閣下參閱刊載於通函第6頁至第19頁之董事會函件，以及刊載於通函第21至第54由華夏向獨立董事委員會提供意見的函件。

經考慮公開發售的條款及條件、華夏所提供的意見及董事會函件內所述的其他主要考慮因素後，吾等認為公開發售的條款及條件就全體股東而言為公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成刊載於通函第101頁至第105頁召開股東特別大會的通告中所載批准公開發售的決議案。

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

二零零三年十一月十二日

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

敬啟者：

公開發售建議

緒言

吾等謹提述金榜集團控股有限公司（「貴公司」）於二零零三年十月二十二日刊發之公佈（「該公佈」），內容包括公開發售（定義見該公佈）。有關公開發售之條款及條件等詳情載於 貴公司二零零三年十一月十二日之致股東通函（「該通函」），本函為其中一部份。除文義另有所指外，本函之用語與該通函所定義者具相同涵義。

正如載於該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，(i)高持股量股東（即Allied Luck、Canasia及Sparkle Power）乃於最後實際可行日期合共實益擁有 貴公司約23.38%已發行普通股股本；及(ii)Allied Luck及Ace Solomon乃公開發售之包銷商。Allied Luck乃董事黃先生及其妻子（根據上市規則乃黃先生之聯繫人士）所控制，Canasia乃董事紀先生所全資擁有，Sparkle Power乃兩位董事樂女士及高先生所均等擁有，Ace Solomon乃黃先生、紀先生及樂女士所擁有。因此，由於(i)黃先生持有Allied Luck及Ace Solomon之股權；(ii)紀先生持有Canasia及Ace Solomon之股權；及(iii)樂女士持有Sparkle Power及Ace Solomon之股權，高持股量股東被視為擁有公開發售項下包銷安排之權益。因此，公開發售須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

華夏函件

貴公司已成立獨立董事委員會（由兩位獨立非執行董事馬豪輝先生及張小舒先生組成），就公開發售之條款及條件向獨立股東提供意見。吾等（即華夏）獲 貴公司委任就公開發售之條款及條件向獨立董事委員會提供意見。本函載有吾等就以下各項向獨立董事委員會提供之意見：(i) 公開發售之條款及條件是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(ii) 獨立董事委員會是否應建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關公開發售之決議案。

於達致吾等就公開發售之條款及條件向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議前，吾等依賴該通函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。吾等假定該通函所載之各項聲明、資料及陳述（董事獨自承擔責任）於作出時均屬真實及正確，且於該通函之寄發日期仍屬如此。吾等亦假定董事於該通函中所有有關信念、意見及意向之聲明乃經審慎周詳考慮後合理地作出，並基於誠信所持之意見。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，該通函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，並證明吾等可依賴該通函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。吾等並無理由懷疑 貴公司或董事隱瞞任何重大資料。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 貴公司及其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，吾等並無考慮因獨立股東批准公開發售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獨立股東批准公開發售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公開發售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

於達致吾等就公開發售之條款及條件向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議前，吾等已考慮以下之主要因素及原因：

1. 貴集團之業務回顧及展望

業務回顧

貴集團主要在中港兩地從事物業投資及其他投資項目。以下概述 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：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元
營業額－租金收入	23,175	23,051	23,203
經營(虧損)	(55,170)	(43,385)	(930,420)
年比			
增加／(減少)(%)	27.2%	(95.3%)	不適用
除稅後(虧損)	(71,962)	(78,965)	(1,124,387)
股東應佔(虧損)	(71,962)	(78,965)	(1,124,387)
已申報每股(虧損)(港元)	(0.02)	(0.04)	(2.78)

截至二零零三年三月三十一日止三個財政年度， 貴集團之營業額來自其香港投資物業之租金收入， 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止三個財政年度內已出租之投資物業為位於九龍旺角金都商場內多間零售店舖，並於截至二零零三年三月三十一日止三個財政年度提供租金收入。於截至二零零三年三月三十一日止三個財政年度 貴集團擁有一項位於九龍上海街之住宅物業，於截至二零零三年三月三十一日止三個財政年度該物業乃空置且無提供任何租金收入，截至最後實際可行日期該物業仍然空置。吾等獲董事告知，貴公司正物色買家購買位於九龍上海街之住宅物業，董事認為該物業對貴集團再無投資價值。

截至二零零二年三月三十一日止財政年度之經營虧損約為43,400,000港元，較截至二零零一年三月三十一日止財政年度約930,400,000港元之虧損下降約95.3%。吾等查詢並獲董事告知，貴集團之經營虧損由二零零一年降至二零零二年乃由於(i)因貴集團前管理層為進行債務重組而一次性出售若干項投資及物業權益產生之虧損而作出合共約591,000,000港元之重大撥備；及(ii)於截至二零零一年三月三十一日止財政年度貴集團前管理層因出售一項物業權益引致虧損約339,000,000港元。以上交易屬一次過性質，而於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任何一個財政年度均再無出現此種情況。

貴集團截至二零零三年三月三十一日止財政年度之經營虧損約為55,200,000港元，較截至二零零二年三月三十一日止財政年度約43,400,000港元之虧損上升約27.2%。吾等查詢並獲董事告知，貴集團於二零零三年之經營虧損較二零零二年上升約27%乃由於：

- (i) 貴集團投資於一間在中國從事石油氣供應及貿易之公司（「受投資公司」）之30%股本投資涉及減值虧損約60,000,000港元。於此，吾等進一步獲董事告知，約60,000,000港元之減值虧損全為貴集團於二零零二年八月收購受投資公司30%股本權益而以發行240,000,000股貴公司新股之方式支付之代價。貴公司就其於受投資公司之投資涉及減值虧損，乃由於在二零零三年三月三十一日，受投資公司原定於中國山東省開設業務之計劃就當時之市況作出檢討之故；及
- (ii) 貴集團於香港之投資物業按二零零三年三月三十一日之獨立專業估值出現重估虧絀約15,000,000港元。

吾等認為，上述 貴集團截至二零零三年三月三十一日止財政年度於受投資公司出現之減值虧損以及投資物業重估虧絀乃公平合理，尤其在二零零三年，中國爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）對於香港和中國整體之經商、經濟及投資環境帶來不利之影響，直至二零零三年六月底疫情被控制為止。

前景

吾等注意到，正如 貴公司截至二零零三年三月三十一日止財政年度之年報及賬目所述，董事將會繼續尋求具有盈利潛力之投資機會，目的在於使 貴集團之收入來源多元化，並發展 貴集團之現有業務。董事將會特別著眼於中港兩地(i)具收入穩定、有現金流入或所在行業壁壘相對較高之公司；或(ii)所在行業增長迅速之公司。

吾等贊同以上董事之看法，原因在於截至二零零三年三月三十一日止財政年度， 貴集團之收入主要來自香港投資物業之租金收入。由此而來之租金收入於截至二零零三年三月三十一日止過去三個財政年度每年約為23,000,000港元，但每年之增長近乎零。截至最後實際可行日期，中港兩地非典型肺炎疫情受到控制，吾等亦認為中港兩地之經濟及投資市場氣氛正蓄勢回升。因此，吾等認為，現時應是 貴集團尋求業務多元化之時機，藉此找尋合適之投資機會， 貴集團亦可趁上述中港兩地之經濟及投資市場氣氛於非典型肺炎過後復甦，抓住機會以具吸引力之價格進行收購活動。吾等亦贊同董事所採取之目標，即找尋良機從而投資收入穩定、產生現金流入或所在行業對競爭者而言壁壘相對較高或所在行業增長迅速之公司，此乃由於此等投資準則可為 貴集團之收入及盈利提供最高之保障及增長潛力，因而符合 貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益。

2. 公開發售之原因

正如以上「貴集團之業務回顧及展望」一段所述，吾等注意到 貴集團之收入主要來自香港投資物業之租金收入。由此而來之租金收入於截至二零零三年三月三十一日止過去三個財政年度每年約為23,000,000港元，但每年之增長近乎零。再者，於截至二零零三年三月三十一日止財政年度， 貴集團所得之租金收入約為23,200,000港元，佔 貴集團截至該日止財政年度之約25,700,000港元總收入約90%。因此，吾等認為 貴集團之收入來源極之依賴其現時香港投資物業之租金收入。

另一方面，根據獨立專業估值， 貴集團於香港之投資物業於二零零三年三月三十一日約值335,800,000港元。 貴集團總市值約335,800,000之投資物業，佔 貴集團於二零零三年三月三十一日約360,600,000港元之經審核資產總值約93%。因此，吾等亦認為， 貴集團之資產主要由香港投資物業所組成。

根據上述數字， 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止財政年度從其投資物業權益所賺取之收益率約為6.9%。然而，吾等獲董事告知， 貴集團香港投資物業權益之中，(i) 九龍旺角金都商場零售店舖約65%及34%之現有租約自最後實際可行日期起計於一年及兩年內到期；及(ii) 位於九龍上海街之住宅物業於最後實際可行日期為空置物業。因此，吾等認為，雖然金都商場現有租約所帶來之租金收益或許可在未來一至兩年內維持，但若 貴集團之收入來源繼續極為依賴投資物業之租金收益，則實質上會限制股東之財務回報。另一方面， 貴集團能否成功為九龍上海街之住宅物業覓得租客，並在現有租約屆滿後覓得新租戶租用九龍旺角金都商場之零售店舖，取決於經濟狀況以及香港物業投資市場氣氛。因此，吾等認為 貴集團之業務風險主要有關香港之經濟及投資物業界情況，若 貴集團尋求開拓其他具有盈利能力之業務，將會符合 貴公司及股東之利益，否則若香港經濟及／或香港之投資物業市場氣氛出現不利之變動，勢將對 貴集團之財務業績以及 貴集團之增長及發展潛力造成直接不利之影響。

因此，根據以上所述，吾等認為 貴集團需要拓寬其收入來源（截至最後實際可行日期，極為依賴投資物業之收益），並需要尋找不同商機，進一步發展 貴集團之現有業務，吾等認為此舉符合 貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益。

3. 公開發售所得款項之用途

正如該通函第6頁至第19頁董事會函件所述，公開發售所得款項在扣除開支後之淨額估計不少於約131,700,000港元，其中約100,000,000港元將會用作 貴集團日後任何具潛力投資（包括中國物業投資）之資金，餘下約31,700,000港元將會用作 貴集團之一般營運資金。董事亦確認，雖然 貴公司正洽商可能在中國進行之物業投資，但 貴公司尚未訂立任何正式協議， 貴公司亦尚未訂有具體之時間表，因此 貴公司未必一定可訂立有關可能在中國進行物業投資之正式協議。再者，公開發售所得款項淨額不會用於償還 貴公司任何現有貸款。

3.1 有關調撥約100,000,000港元用作日後具潛力投資（包括中國物業投資）之資金

吾等注意到， 貴集團擬指定將約100,000,000港元用於日後具潛力之投資項目，包括中國物業投資。於此，吾等獲董事告知，雖然 貴公司正洽商可能在中國進行之物業投資，但 貴公司尚未訂立任何正式協議，因此 貴公司未必一定可訂立有關投資之正式協議。有鑒於此，對於董事已物色可能進行之投資但截至最後實際可行日期仍在洽商中之中國物業投資項目，吾等無法進行投資機會評估，再者，董事因須保密而未能向吾等提供有關可能投資目標之資料，以供吾等評估。然而，按該通函第6頁至第19頁董事會函件所述，吾等注意到董事相信，若 貴集團落實此等中國物業投資，可加強 貴集團之盈利，並可為 貴公司之投資帶來可觀之回報。就此，

華夏函件

吾等通過評估聯交所中主要從事中國物業投資之上市公司過去公佈之財務回報，對中國物業投資行業進行整體之估量如下：

	投資物業		過去來自		最後實際		可行日期		最後實際	
	賬面淨值	賬面淨值	作為加權	投資物業	權益之	最後實際	可行日期	之股價	相關之	上次公佈
成份佔公司	已公佈	已公佈	投資物業	權益之	最後實際	最後實際	上次公佈	每股	每股資產	每股
物業組合	之投資	之投資	權益之	最後實際	最後實際	每股	每股	每股資產	每股	每股
總賬面淨值	物業之	物業之	租金收益率	可行日期	可行日期	資產	淨值之	淨值之	盈利/	市盈率
之百分比	租金收益(A)	賬面淨值(B)	(A)/(B)	之市值	之股價	淨值	(折讓)	(虧損)		
	% (百萬港元)	(百萬港元)	(%)	(百萬港元)	(港元)	(港元)	(%)	(港元)	(倍)	
	(附註1)	(附註2)	(附註1)			(附註1)	(附註3)			
新世界中國地產有限公司	44%	141.7	1,629	8.7%	2,371	1.6	12.06	(86.7)	0.023	69.6
天安中國投資有限公司	56%	12.8	319	4.0%	1,364	0.174	0.5	(65.2)	0.004	43.5
恒基中國集團有限公司	99.5%	80.8	3,108	2.6%	1,863	3.75	15.15	(75.2)	(0.4)	不適用
北京北辰實業股份有限公司	77%	46.9	572	8.2%	2,689	1.44	2.38	(39.5)	0.1	14.4
深圳控股有限公司	75%	216.7	2,084	10.4%	2,678	1.1	1.34	(17.9)	0.0952	11.6
平均	70.3%			6.8%				(56.9)		34.8

附註：

1. 按此等公司上次公佈之最新未經審核中期賬目所披露。
2. 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。
3. 按此等公司上次公佈之最近六個月中期之未經審核每股盈利／(虧損)計算之整個財政年度之年率化數字。

從以上之統計數字可見聯交所中主要從事中國物業投資之上市公司過去於其投資物業組合所得之租金收益率約為每年6.8%。吾等注意到，上表上市公司之投資物業組合均位於中國之大城市，如北京、上海、天津、廣州和深圳，此等城市之經濟及商業活動頻繁。因此，吾等認為，上述過去平均每年約6.8%之投資物業租金收益率可作為中國大城市之物業投資市場之回報指標。

然而，吾等注意到，在中港兩地政府於二零零三年八月實施更緊密經貿關係安排(CEPA)下，海外(包括香港)之若干商業範疇可在中國享有更寬鬆之執照許可安排及經營規定。按此，吾等認為實施CEPA之其中一項影響，乃促進海外地區(包括香港)之商人到中國開設公司，中國之大城市(如北京、上海、天津、廣州和深圳)因國際知名度而更可吸引外商開設公司。吾等認為，如此可繼而鞏固及提高市場重點放於中國大城市(如北京、上海、天津、廣州和深圳)之中國物業投資公司之財務回報。因此，長遠而言，吾等對中國物業投資市場之前景感到樂觀，尤以中國之大城市為甚。

吾等經查詢後獲董事告知，若 貴集團落實在中國進行物業投資，貴集團將會對準中國主要省份並特別着重當中之大城市之物業投資機會。於此，吾等獲董事告知，相比其他海外物業市場，董事比較熟悉中國和香港物業市場之情況，有鑒於此，貴集團之重點將以中國和香港市場為主。因此，雖然吾等注意到，中國大城市之物業投資市場之回報指標(每年約6.8%)，與 貴集團香港投資物業於截至二零零三年三月三十一日止財政年度之約6.9%租金收益率大致上甚為相若，但吾等經評估後對中國物業投資市場之長遠前景感到樂觀，尤其是中國之大城市，物業投資機會更可觀，因此，吾等認為，通過參與投資中國物業市場， 貴集團有機會獲得可觀之財務回報。此外，吾等認為，若 貴集團未能在未來一至兩年現有租約屆滿後覓得新租戶租用九龍旺角金都商場之零售店舖及／或出售九龍上海街之住宅物業(於最後實際可行日期為空置物業)，則 貴集團從潛在之中國物業投資(如落實)所得之租金收益可彌補 貴集團香港投資物業租金收入之不足。

3.2 有關調撥公開發售所得款項淨額之餘下約31,700,000港元用作 貴集團之一般營運資金

吾等從 貴公司截至二零零三年三月三十一日止財政年度之年報及賬目中注意到 貴集團如下之財政狀況： -

- (i) 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度之經審核股東應佔虧損淨額分別約8,400,000港元、52,300,000港元、1,124,400,000港元、79,000,000港元及72,000,000港元；
- (ii) 貴集團截至二零零三年三月三十一日止財政年度之經審核股東應佔虧損淨額約72,000,000港元，其中包括銀行貸款及其他借款之利息約12,800,000港元，佔 貴集團截至該日止財政年度虧損淨額之比重約18%；
- (iii) 貴集團於二零零三年三月三十一日有合計約13,100,000港元之可動用現金，佔 貴公司於二零零三年三月三十一日約135,500,000港元之經審核綜合淨資產約9.7%；
- (iv) 貴集團於二零零三年三月三十一日之經審核流動負債淨額約為21,700,000港元；及
- (v) 正如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述， 貴集團於二零零三年三月三十一日之債務總額（分別為計息銀行貸款、結欠關連公司之貸款以及其他借款）約為206,500,000港元，經再融資後變為二零零三年十月三十一日之約207,600,000港元（見下文3.3分段），按 貴公司於二零零三年三月三十一日約135,500,000港元之經審核綜合資產淨值計算，負債比率約為1.5倍。

因此，按以上就 貴集團財政狀況之論述，吾等認為， 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度之財務業績持續欠佳， 貴集團在財政資源有限、流動資金緊絀以及負債率過高之狀況下經營。因此，吾等認為，若 貴公司可從公開發售所得款項中取得約31,700,000港元之額外營運資金，則 貴集團便可(i)減輕其現時之財政負擔；及(ii)獲得額外資金把握投資機會，提高 貴集團之盈利及現金流量，此舉依吾等之見符合 貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益。

3.3 公開發售所得款項淨額不會用於償還 貴公司任何現有貸款

正如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述， 貴集團於二零零三年三月三十一日之債務總額約為206,500,000港元。上述債項之主要部份，即以 貴集團投資物業作抵押之銀行貸款，或約192,000,000港元於二零零三年六月經 貴集團所獲之一項為數200,000,000港元之新銀行信貸額再融資。於二零零三年十月三十一日（即就本函而言可確定 貴集團債務總額之最後可行日期）， 貴集團之債務合共約207,600,000港元。 貴公司不會以公開發售所得款項償還其任何現有貸款。

吾等獲董事告知，以上 貴集團於二零零三年十月三十一日尚未償還之約207,600,000港元債務總額計有：

	到期還款日	年利率 (%)	金額 (百萬港元)	佔總額 百分比 (%)
欠一關連公司款項 (無抵押)	二零零四年 二月二十七日	3.0%	11.7	5.6%
銀行貸款 (十年期有 抵押貸款) 須於以下時間 內償還：				
一年	二零零四年 十月十四日	每年介乎1% 至1.28%	12.5	6.0%
兩年	二零零五年 十月十四日	(附註4)	13.2	6.4%
五年	二零零八年 十月十四日		40.7	19.6%
五至十年	二零一三年 十月十四日		129.5	62.4%
合計			195.9	94.4%
於二零零三年 十月三十一日 貴集團債務總額			207.6	100%

附註4：貴公司有抵押銀行貸款之利率每三個月釐定一次。第一及第二個月分期還款之利率將會按照一個月香港銀行同業拆息加每年0.8%釐定。第三個月分期還款之利率將會按照三個月香港銀行同業拆息加每年0.8%釐定。按最後實際可行日期一個月香港銀行同業拆息約為0.18%及三個月香港銀行同業拆息約為0.48%計算，第一及第二個月分期還款之指示性利率約為1%，而第三個月分期還款之指示性利率約為1.28%。

吾等獲董事告知，於二零零三年十月三十一日應付一間關連公司之約11,700,000港元為 貴集團結欠該公司之一項無抵押貸款，該公司之董事同為 貴公司之董事。吾等注意到，雖然該無抵押貸款須於二零零四年二月二十七日（即最後實際可行日期起計四個月內）或之前償還，但據吾等獲董事告知，基於債權公司之董事同為 貴公司之董事，因此，若有必要， 貴集團可洽商將還款日延期。吾等認為，董事如此預期並非不合理，因此，吾等贊同董事於此方面之看法，認為 貴集團並無迫切性向該關連公司償還無抵押貸款。

再者，從 貴集團以上無抵押貸款之到期還款日可看到，於最後實際可行日期， 貴集團並無迫切性償還其尚欠之銀行貸款，原因在於約195,900,000港元之有抵押銀行貸款總額中約有6.0%（為數約12,500,000港元）及6.4%（為數約13,200,000港元）須由 貴集團分別於最後實際可行日期起計一年及兩年內償還。吾等從董事得悉， 貴集團尚欠之銀行貸款之抵押包括 貴集團於二零零三年三月三十一日市值約335,800,000港元之投資物業及該等投資物業之租金收益之轉讓安排（截至二零零三年三月三十一日為數約23,200,000港元）。因此，按以上所述， 貴集團用作其銀行貸款之抵押品於二零零三年三月三十一日總值約359,000,000港元，為 貴集團於二零零三年十月三十一日尚欠約195,900,000港元之銀行貸款提供充份之保障。

吾等從上表注意到， 貴集團結欠該關連公司之無抵押貸款按年息3%計算利息費用，而按最後實際可行日期一個月香港銀行同業拆息及三個月香港銀行同業拆息計算， 貴集團之有抵押銀行貸款之指示性利息成本介乎1%至1.28%。正如上文第3.1分段所述（當中吾等估計中國大城市投資物業市場回報指標約為每年6.8%或相若水平），吾等認為， 貴集團指定將公開發售所得款項用於中國大城市之物業投資，乃符合 貴公司及股東之整

體利益，因此舉為 貴集團帶來之財務回報每年可達約6.8%或相若水平，若將之用作償還 貴集團之債務，則每年僅可為 貴集團節省利息1%至3%。

因此，整體而言，吾等認為，不安排公開發售所得款項用於償還 貴公司任何現有貸款，乃公平合理之舉。

4. 公開發售之條款

正如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，公開發售之條款項下，將暫定按記錄日期合資格股東每持有一股現有股份以每股發售股份0.10港元之認購價配發四股發售股份。經發行、配發及繳足之發售股份將在各方面與當時已發行之股份享有同等地位，而繳足股份之持有人將可收取有關記錄日期為發行及配發發售股份當日後所可能宣派、作出或派付之各項股息。申購發售股份之邀請以及臨時配額不可轉讓，亦不能棄權，此外，將不會在聯交所買賣任何未繳股款之發售股份配額。 貴公司僅會向合資格股東寄發發售股份之臨時配額通知書，此外合資格股東亦無權申購超出其配額以外之發售股份。

再者，正如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，根據公開發售之條款，公開發售項下將發行不少於1,325,952,000股發售股份（按最後實際可行日期已發行331,488,000股股份計算，並假設於記錄日期或之前並無任何附於優先股之換股權獲行使）但不多於1,335,072,024股發售股份（按當時已發行333,768,006股股份，並假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權全部獲行使）。按認購價每股發售股份0.10港元（「認購價」）計算，公開發售所得款項總額（未扣除開支）將會介乎約132,600,000港元至133,500,000港元。高持股量股東（即Allied Luck、Canasia和Sparkle Power，於最後實際可行日期合共實益擁有77,508,000股股份之權益佔貴公司於當日之已發行普通股股本約23.38%）已不可撤回地承諾本身或安排他人全數認購彼等為數310,032,000股發售股份之暫定配額。因此，其餘介乎1,015,920,000股發售股份（假設於記錄日期或之前並無任何附於優先股之換股權獲行使）至1,025,040,024股發售股份（假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權全部獲行使）按包銷協議由包銷商承銷，詳情見下文「包銷安排」一段。

認購價每股發售股份0.10港元相等於每股股份之面值0.10港元，即根據公司條例（貴公司作為在香港註冊成立為有限公司受其約束）發行新股份之價格下限。認購價每股發售股份0.10港元較：

- (i) 聯交所於二零零三年十月十六日（「最後交易日」即緊接該公佈刊發前之最後交易日）所報之收市價每股0.305港元折讓約67.2%；
- (ii) 聯交所所報股份於截至及包括最後交易日止十個交易日之平均收市價每股0.397港元折讓約74.8%；
- (iii) 聯交所於最後實際可行日期所報之收市價每股0.39港元折讓約74.4%；
- (iv) 按以上第(i)項所述最後交易日之收市價每股0.305港元計算之理論除權價每股0.141港元折讓約29.1%；
- (v) 按以上第(ii)項所述截至及包括最後交易日止十個交易日之平均收市價每股0.397港元計算之理論除權價每股約0.1594港元折讓約37.3%；
- (vi) 按以上第(iii)項所述最後實際可行日期之收市價每股0.39港元計算之理論除權價每股0.158港元折讓約36.7%。

華夏函件

關於上文所述者，吾等已參考在聯交所上市之公司（「發行人」）於最後交易日前十二個月直至及包括最後實際可行日期止期間所公佈之供股及公開發售之價格統計數字，茲載列如下：

公佈日期	公司	類別	供股/ 公開發售		股份 條款	股份 收市價 港元	理論除 權價/ 除權價 港元	較股份 收市價 (折讓)/ 溢價 %	較理論除 權價/ 除權價 (折讓)/ 溢價 %	包銷商	包銷 佣金 %
			發行 規模 百萬港元	每股價格 港元							
二零零二年 十月四日	太元集團有限公司	供股	6.6	0.025	每2股現有股份供1股 供股股份	0.050	0.042	(50.0%)	(40.5%)	商業 包銷商	2%
二零零二年 十月七日	e-Kong Group Limited	供股	28.25	0.120	每持1股股份供1股 供股股份	0.2	0.160	(40.0%)	(25.0%)	控股股東	2%
二零零二年 十月九日	長發建業有限公司	公開發售	18.4	0.01	每持20股現有股份配發 1股發售股份	0.025	0.024	(60.0%)	(58.3%)	商業 包銷商	2%
二零零二年 十月十二日	亞洲網上交易科技 有限公司	供股	102	0.100	每持2股供3股供股股份， 加每接納3股供股股份 獲發2股紅股	0.095	0.07	5.3%	42.9%	商業 包銷商	2%
二零零二年 十月十六日	麗星郵輪有限公司	供股	1,172	1.950	每持50股供7股 供股股份	2.700	2.610	(27.8%)	(25.3%)	商業 包銷商	2%
二零零二年 十月十七日	新世紀集團 香港有限公司	供股	83.1	0.300	每持2股現有股份供1股 供股股份	0.520	0.447	(42.3%)	(32.9%)	商業 包銷商及 控股股東	2%
二零零二年 十一月十一日	亨亞有限公司	供股	29.0	0.020	每持2股現有股份供3股 供股股份	0.054	0.034	(63.0%)	(41.2%)	商業 包銷商	2%
二零零三年 三月十九日	威華達控股有限公司	供股	109.0	0.020	每持2股現有股份供3股 供股股份	0.05	0.032	(60.0%)	(37.5%)	控股股東	2%
二零零二年 十一月二十五日	大凌集團有限公司	供股	40.8	0.100	每持1股現有股份供2股 供股股份	0.480	0.227	(79.2%)	(55.9%)	商業 包銷商	2.5%
二零零三年 二月十二日	漢國置業有限公司	供股	200.0	1.000	每持2股現有股份供3股 供股股份	1.48	1.192	(32.4%)	(16.1%)	主要股東	2%
二零零三年 二月十四日	永利控股有限公司	供股	21.0	1,300	每持2股重組股份供1股 供股股份	2.88	2.42	(47.9%)	(38.0%)	控股股東	2%
二零零三年 三月三日	人人控股有限公司	供股	11.2至12.1 之間	0.018	每持1股現有股份供1股 供股股份	0.032	0.025	(43.8%)	(28.0%)	商業 包銷商	2%
二零零三年 三月十一日	麗豐控股有限公司	供股	76.8	0.100	每持5股現有股份供1股 供股股份	0.13	0.125	(23.1%)	(20.0%)	商業 包銷商	2.5%

華夏函件

公佈日期	公司	類別	發行 規模 百萬港元	供股/ 公開發售 每股價格 港元	條款	股份 收市價 港元	理論除 權價/ 除權價 港元	較理論除 收市價 (折讓)/ 溢價 %	較理論除 權價/ 除權價 (折讓)/ 溢價 %	包銷商	包銷 佣金 %
二零零三年 三月十九日	太平洋興業集團 有限公司	供股	43.3至47.7 之間	0.300	每持2股現有股份供1股 供股股份	0.37	0.347	(18.9%)	(13.5%)	商業 包銷商	3%
二零零三年 三月二十四日	堡獅龍國際集團 有限公司	供股	56.6	0.220	每持2股現有股份供1股 供股股份	0.232	0.228	(5.2%)	(3.5%)	主要股東	—
二零零三年 五月五日	慶屋國際有限公司	供股	13.9	0.010	每持1股現有股份供2股 供股股份	0.035	0.0183	(71.4%)	(45.4%)	控股股東 及商業 包銷商	2%
二零零三年 五月六日	金源投資國際 有限公司	公開發售	32.4	0.100	每持1股合併股份配發3股 發售股份	0.27	0.1425	(63.0%)	(29.8%)	控股股東 及商業 包銷商	1%
二零零三年 五月九日	實達科技控股有限公司	供股	198.0	0.1125	每持1股現有股份供3股 供股股份，加每認購3股 供股股份獲發1股紅股	0.32	0.132	(64.8%)	(14.8%)	主要股東 及商業 包銷商	2%
二零零三年 五月十三日	力普有限公司	供股	7.4	0.010	每持1股現有股份供1股 供股股份	0.07	0.04	(85.7%)	(75.0%)	主要股東	—
二零零三年 五月二十七日	生命科技集團有限公司	供股	81.3	0.100	每持2股現有股份供1股 供股股份	0.135	0.1233	(25.9%)	(18.9%)	商業 包銷商	2%
二零零三年 五月二十九日	東聯控股有限公司	供股	46至 53之間	0.300	每持1股現有股份供 1股供股股份	0.64	0.47	(53.1%)	(36.2%)	商業 包銷商	2%
二零零三年 六月三日	媒體世紀集團	公開發售	120.0	0.100	每持1股現有股份配發 2股發售股份	0.075	0.0917	33.3%	9.1%	控股股東	—
二零零三年 七月七日	圓通科技控股有限公司	公開發售	67.0	0.106	每持2股現有股份配發 1股發售股份	0.28	0.222	(62.1%)	(52.3%)	商業 包銷商	2%
二零零三年 七月十五日	新創綜合企業有限公司	公開發售	51.7	0.060	每持1股現有股份配發 4股發售股份	0.158	0.0796	(62.0%)	(24.6%)	商業 包銷商	2.5%
二零零三年 七月二十四日	和記行(集團)有限公司	供股	37.2	0.025	每5股現有股份供2股 供股股份，及每接納1股 繳足供股股份獲發3股紅股	0.067	0.0296	(62.7%)	(15.5%)	主要股東及 商業 包銷商	2.5%

華夏函件

公佈日期	公司	類別	供股/ 發行 公開發售		股份 條款	收市價 港元	理論除 權價/ 除權價 港元	較股份 收市價 (折讓)/ 溢價 %	較理論除 權價/ 除權價 (折讓)/ 溢價 %	包銷商	包銷 佣金 %
			規模 百萬港元	每股價格 港元							
二零零三年 八月一日	i100 Limited	供股	14.1	1.000	每持2股合併股份配發 1股供股股份	0.88	0.92	13.6%	8.7%	商業 包銷商	1%
二零零三年 八月一日	松日通訊控股有限公司	供股	339.4	1.000	每持1股合併股份供 2股供股股份	1.5	1.167	(33.3%)	(14.3%)	商業 包銷商	2.5%
二零零三年 八月十一日	新濠國際發展有限公司	供股	105.0	1.450	每2股已發行股份供 1股供股股份	1.79	1.68	(19.0%)	(13.7%)	商業 包銷商	2.5%
二零零三年 八月十八日	MRC Holdings Limited	供股	20.2	0.050	每持1股現有股份供1股 供股股份	0.052	0.051	(3.8%)	(2.0%)	主要股東	1.25%
二零零三年 九月一日	中國南峰集團有限公司	公開發售	23.1	0.045	每持有1股綜合股份配發 5股發售股份	0.36	0.0975	(87.5%)	(53.8%)	主要股東	2.5%
二零零三年 九月一日	恒光行實業有限公司	公開發售	37.7	0.013	每持有1股股份配發 13股發售股份	0.2	0.026	(93.5%)	(50%)	控股股東	—
二零零三年 九月二十九日	時富金融服務集團 有限公司	供股	62.9	0.25	每持有1股股份供2股 供股股份	1.07	0.52	(76.6%)	(51.9%)	控股股東	—
二零零三年 十月十七日	麗星郵輪有限公司	供股	779至783之間	2.25	每持有100股股份供 7股供股股份	2.50	2.484	(10.0%)	(9.4%)	商業包銷商	2%
二零零三年 十月二十三日	精藝集團國際有限公司	公開發售	86至88之間	0.04	每持有1股股份配發 5股發售股份	0.064	0.044	(37.5%)	(9.1%)	商業包銷商	6%
二零零三年 十月二十九日	廣益國際集團有限公司	供股	40	0.01	每持1股股份供1股 供股股份	0.014	0.012	(28.6%)	(16.7%)	商業包銷商	2%
二零零三年 十月三十一日	威華達控股有限公司	供股	196.1至198.5之間	0.4	每持有5股現有股份 供9股供股股份	0.73	0.52	(45.2%)	(23.1%)	控股股東	2%
平均(不包括供股/公開發售價格較相關市價及股份之理論除權價/除權價溢價者)								(47.9)	(30.1)		
平均包銷佣金率											2.2%

吾等注意到，供股價／公開發售價較發行人於公佈相關供股／公開發售前之股份相關市價之折讓介乎3.8%至93.5%不等，平均折讓則約為47.9%。就此，認購價每股發售股份0.10港元較最後交易日之股份價格及截至及包括最後交易日止十個交易日之平均收市價及最後實際可行日期股份之股份價格折讓67.2%、74.8%及74.4%，幅度相對上述平均折讓47.9%為大。此外，吾等留意到，供股價／公開發售價較理論除權價（按發行人於公佈有關供股／公開發售前之股份相關市價計算）之折讓介乎2.0%至75.0%，平均折讓則約為30.1%。就此方面，儘管吾等留意到認購價每股發售股份0.10港元較理論除權價每股0.141港元（按於最後交易日股份收市價計算）折讓約29.1%，幅度對比上文市場數據所示之相應平均折讓約30.1%為小，惟認購價每股發售股份0.10港元較理論除權價每股0.1594港元（按截至及包括最後交易日止十個交易日期間股份之平均收市價計算）及每股0.158港元（按於最後實際可行日期股份收市價計算）折讓約37.3%及36.7%，幅度相比上文市場數據所示之相應平均折讓約30.1%則較為大。因此，吾等認為認購價每股發售股份0.10港元，乃按公平合理原則釐定。

此外，認購價每股發售股份0.10港元亦較：

- (i) 貴公司於二零零三年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值每股股份約0.41港元（按 貴公司於二零零三年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值約135,500,000港元及於最後實際可行日期已發行股份合共約331,500,000股計算）折讓約75.6%；
- (ii) 貴公司於公開發售後之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值每股股份約0.161港元（假設於記錄日期或之前附於優先股之兌換權並無行使，按 貴公司於公開發售後之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約267,200,000港元（同為下文第8.1分段所述數字）及已發行股份合共約1,657,400,000股計算）折讓約37.9%；及

(iii) 貴公司於公開發售後備考經調整未經審核綜合有形資產淨值每股股份約0.162港元(假設於記錄日期或之前附於優先股之兌換權悉數行使，按 貴公司於公開發售後之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約270,400,000港元(同為下文第8.1分段所述數字)及已發行股份合共約1,668,800,000股計算)折讓約38.3%。

就上文所述，吾等曾參考於聯交所上市而主要於中國從事物業投資之公司(「比較公司」)，如於上文「公開發售所得款項用途」一段所述，吾等發現於最後實際可行日期之股價比較公司最近期申報之每股資產淨值之平均折讓約為56.9%。就此，吾等注意到，認購價每股發售股份0.10港元較 貴公司於二零零三年三月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值之折讓約75.6%大於上述比較公司所示之56.9%平均折讓。然而，認購價每股發售股份0.10港元較 貴公司於公開發售後每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值介乎37.9%至38.3%間之折讓少於上述比較公司所示之56.9%平均折讓，吾等認為，此乃單純由於 貴公司之已發行普通股股本因公開發售而顯著增加三倍致使本公司之備考有形資產淨值於公開發售後受到攤薄所致。然而，基於認購價每股發售股份0.10港元本身已較 貴公司於公開發售後之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值(將會因公開發售致使 貴公司之已發行普通股股本增加三倍而顯著受到攤薄)折讓37.9%至38.3%不等，吾等認為，認購價每股發售股份0.10港元乃具有吸引力及按吾等認為對合資格股東公平合理之基準釐定。

此外，如上文「公開發售之原因」及「公開發售所得款項用途」兩段所論述，吾等留意到(i) 貴集團能取得現金款項為業務作多元化發展，改變其現時倚重香港物業投資物務之策略；及(ii)在吾等評估 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度之財務業績表現一直欠佳，財務資源不足、流動資金緊絀及負債過高下， 貴集團能獲得額外一般營運資金，符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，儘管認購價每股發售股份0.10港元較上述股份之相關價格及理論除權價折讓，吾等認為公開發售具有其本身益處，並符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 公開發售之攤薄影響

倘所有合資格股東均參與公開發售，並認購彼等之發售股份暫定配額，則各合資格股東於 貴公司之實益股權將可維持不變。如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，海外股東不合資格參與公開發售，而海外股東原應於公開發售所獲之發售股份將由包銷商認購。吾等曾就此方面向董事查詢並獲知會，根據最後實際可行日期 貴公司之股東名冊所示僅有一名持有400股股份之海外股東，其持有之股份所佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行普通股股本之百分比微不足道。因此，假設(i)於記錄日期按 貴公司股東名冊之記錄該海外股東持有之股份數目不變因而其股權仍為微不足道（ 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本共有已發行股份約331,500,000股），且(ii)所有合資格股東參與公開發售並認購彼等之發售股份暫定配額，則所有股東於 貴公司之現有實益權益將不會遭受任何攤薄。

任何並無認購公開發售項下配額之合資格股東，其於 貴公司已發行普通股股本之實益權益將被攤薄(i)80%（假設於記錄日期或之前附於優先股之兌換權並無行使）；或(ii)約80.14%（假設於記錄日期或之前附於優先股之兌換權悉數行使，而有關持有人將參與公開發售並認購彼等之發售股份暫定配額）。再者，根據公開發售之機制，發售股份之配額將不可轉讓亦不能放棄，且不會於聯交所買賣未繳股款之發售股份配額。換言之，吾等認為如合資格股東無意參與公開發售，彼等之暫定配額將由包銷商或包銷商按包銷安排所物色之投資者認購，該等合資格股東於 貴公司之實益權益因而無可避免被攤薄。

6. 股價及成交量表現

6.1 股價表現

由二零零二年十月一日（即最後交易日前一年）至最後實際可行日期（包

華夏函件

括該日) (「該期間」) 股份於聯交所買賣之每日平均收市、每股最高及最低成交價載列如下：

月份	最高 港元 (附註)	最低 港元 (附註)	每日平均 收市價 港元 (附註)
二零零二年			
十月	0.36	0.28	0.28
十一月	0.32	0.10	0.14
十二月	0.14	0.10	0.12
二零零三年			
一月	0.38	0.11	0.29
二月	0.33	0.18	0.24
三月	0.28	0.21	0.22
四月	0.26	0.17	0.19
五月	0.24	0.16	0.22
六月	0.25	0.18	0.20
七月	0.21	0.18	0.181
八月	0.196	0.17	0.18
九月	0.34	0.18	0.32
十月一日至十月六日 (即最後交易日)	0.465	0.305	0.305
十月二十三日至最後實際 可行日期(包括該日)	0.52	0.255	0.46

附註：按 貴公司於二零零三年六月二十六日生效有關(其中包括)將10股當時已發行股份合併為1股股份之股本重組之影響作出調整。

認購價每股發售股份0.10港元相等於該期間之最低記錄成交價0.10港元，亦較該期間之最高記錄成交價0.52港元折讓約80.8%。如上文所示，認購價每股發售股份0.10港元較該期間絕大部份股份成交價出現折讓。

基於認購價每股發售股份0.10港元較該期間股份之絕大部份成交價出現折讓，以及基於吾等於上文對公開發售益處之評估，認為如進行公開發售(i) 貴集團能取得現金款項為業務作多元化發展，改變其現時倚重香港物業投資物務之策略；及(ii)依吾等之評估， 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度之財務業績表現一直欠佳，財務資源不足、流動資金緊絀及負債過高下， 貴集團能獲得額外一般營運資金，吾等認為公開發售提供機會以每股發售股份0.10港元吸引之認購價，讓股東參與公開發售。

6.2 股份成交量表現

股份於該期間在聯交所之每日平均成交量載列如下：

月份	股份每日 平均成交量 (附註)	佔 貴公司 於最後實際可行 日期已發行普通股 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 (%)
二零零二年			
十月	1,590	0.00	0.00
十一月	104,705	0.03	0.04
十二月	164,090	0.05	0.06
二零零三年			
一月	311,030	0.09	0.12
二月	333,858	0.10	0.12
三月	168,395	0.05	0.06
四月	155,935	0.05	0.06
五月	96,655	0.03	0.04
六月	106,485	0.03	0.04
七月	35,955	0.01	0.01
八月	58,869	0.02	0.02
九月	383,058	0.12	0.14
十月一日至十月十六日 (即最後交易日)	739,098	0.22	0.28
十月二十三日至最後實際 可行日期(包括該日)	2,311,398	0.68	0.85

附註：按 貴公司於二零零三年六月二十六日生效有關(其中包括)將10股當時已發行股份合併為1股股份之股本重組之影響作出調整。

根據上表數據，吾等注意到，該期間股份在交易市場之流通量極低，平均每日成交最多相當於 (i) 貴公司於最後實際可行日期已發行普通股股本之0.22%或 貴公司於最後實際可行日期公眾持股量之0.28% (指二零零二年十月一日直至及包括最後交易日止期間 (即該公佈刊發前) 之成交)；及 (ii) 貴公司於最後實際可行日期已發行普通股股本之0.68%或 貴公司於最後實際可行日期公眾持股量之0.85% (指二零零二年十月二十三日直至及包括最後實際可行日期止期間 (即該公佈刊發後) 之成交)。吾等認為，於該公佈刊發前後，市場之股份平均每日成交量增加，原因之一在於 貴公司公佈有關 (其中包括) 公開發售引起之市場反應。因此，吾等認為認購價每股發售股份0.10港元乃按公平合理基準釐定，理由為尤其在上文所述股份於該期間在市場之交投量極低之情況下，該價格反映合資格股東可於市場上購買相當於按公開發售之條款原應可認購之發售股份數量之股份所預期付出之價格。

7. 包銷安排

如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，包銷商為(i)Allied Luck，為於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行普通股股本約11.34%權益之股東；及(ii)Ace Solomon，為黃先生、紀先生及樂女士分別實益擁有11%、46%及43%權益之公司，惟於最後實際可行日期並非股東。根據包銷協議，包銷商同意包銷最少1,015,920,000股發售股份 (假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使) 及最多1,025,040,024股發售股份 (假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。於包銷商所包銷之發售股份總數中，Allied Luck同意包銷最多309,275,100股發售股份，而Ace Solomon因此將包銷其餘706,644,900股發售股份 (假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使) 至715,764,924股發售股份 (假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。

根據認購價每股發售股份0.10港元計算，Allied Luck之包銷金額約為30,900,000港元，而Ace Solomon之包銷金額則介乎約70,700,000港元 (假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使) 至約71,600,000港元 (假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。因此，各包銷商之包銷金額合共介乎約101,600,000

港元(假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使)至約102,500,000港元(假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。

如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，Allied Luck為由董事黃先生及其妻子(為黃先生之聯繫人士(定義見上市規則))控制之公司。Allied Luck因於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行普通股股本約11.34%權益亦為主要股東。Ace Solomon由董事黃先生、紀先生及樂女士擁有。由於Allied Luck及Ace Solomon為公開發售之包銷商，因此就公開發售(及包銷商於公開發售截止時全面履行其責任而可能提出之現金收購建議)而言兩者屬一致行動人士。因此，吾等認為公開發售乃由 貴公司之主要股東(即Allied Luck)及其一致行動人士(即Ace Solomon)而非由商業包銷商如證券經紀公司包銷。就此，根據上文「公開發售之條款」一段吾等對發行人於最後交易日前12個月直至及包括最後實際可行日期止期間所公佈之36項供股及公開發售之覆審，吾等發現其中17項供股及公開發售(佔全部覆核例子約47%)由有關公司之主要股東、大股東或控股股東進行包銷。因此，吾等認為由Allied Luck以主要股東身份及其一致行動人士Ace Solomon聯合擔任包銷商對公開發售進行包銷乃屬常見情況。

此外，吾等認為鑑於下列各項顯示 貴公司之財務狀況並不理想：

- (i) 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度一直錄得股東應佔經審核虧損淨額分別約為8,400,000港元、52,300,000港元、1,124,400,000港元、79,000,000港元及72,000,000港元；
- (ii) 貴公司於二零零三年三月三十一日之備用現金結存總額約為13,100,000港元，佔其於二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約135,500,000港元約9.7%；
- (iii) 於二零零三年三月三十一日之經審核流動負債淨額約為21,700,000港元；
及
- (iv) 貴公司於二零零三年十月三十一日之借貸總額(包括計息銀行貸款、欠負關連公司之貸款及其他借款)達約207,600,000港元，按二零零三年三

月三十一日之經審核綜合資產淨值約135,500,000港元計算，負債比率約達1.5倍，

故 貴集團在吸引商業包銷興趣以令公開發售可按上市規則第7.24(1)條之規定以全數包銷方式進行並不容易。因此，吾等認為由Allied Luck及Ace Solomon對公開發售進行包銷之包銷安排屬公平合理，理由為於最後交易日前12個月直至及包括最後實際可行日期止期間發行人所公佈之供股及公開發售數目中，約47%由發行人之控股股東、大股東或主要股東包銷，故由Allied Luck(作為 貴公司之主要股東)及Ace Solomon(作為Allied Luck之一致行動人士)包銷公開發售乃屬常見做法。

吾等亦注意到下列由 貴公司及包銷商訂立之包銷協議之主要條款及條件：

- (a) 包銷商有權在包銷協議之任何條款遭違反之情況下發出書面通知終止包銷協議，在此情況下公開發售將不會進行；
- (b) 包銷協議並無載有不可抗力之條款，即儘管(其中包括)香港及／或海外股市市況出現任何不利情況，包銷商並不能終止其包銷責任；及
- (c) 貴公司毋須就包銷商所包銷之發售股份之貨幣價值而向包銷商支付任何包銷佣金。

吾等認為上文(a)項為適用於在聯交所上市之公司所公佈之大部份供股／公開發售之包銷協議共同條款。就上文(b)項，吾等認為包銷協議並無訂定不可抗力之條款可大大提高公開發售順利進行之機會，因即使(其中包括)香港及／或海外之股市市況不利，公開發售仍會繼續進行。有關上文(c)項，吾等認為 貴公司免付包銷商任何包銷佣金，為 貴公司帶來額外益處，讓 貴公司節省整體公開發售費用。如上文「公開發售之條款」一段所述之發行人所公佈之供股及公開發售列表所示，吾等注意到相關包銷安排之平均包銷佣金率約為2.2%。以該包銷佣金率作為參考並根據上述包銷商之包銷總金額101,600,000港元至102,500,000港元計算， 貴公司估計可節省2,200,000港元至2,300,000港元包銷費用。因此，

吾等認為包銷協議之主要條款及條件(b)及(c)項符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

按上文所述，吾等認為包銷安排之條款對 貴公司及股東(包括獨立股東)整體而言屬公平合理。

8. 公開發售對 貴集團之財務影響

8.1 對 貴集團之有形資產淨值

正如該通函附錄一就 貴集團之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值所作之說明，假設記錄日期當日或之前並無任何附於優先股之換股權獲行使，則於公開發售完成後， 貴公司於二零零三年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值約135,500,000港元將會增加約97.2%至備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約267,200,000港元。另一方面，假設記錄日期當日或之前所有附於優先股之換股權獲行使，則按 貴公司於二零零三年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值約135,500,000港元計算， 貴公司之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約137,800,000港元。 貴公司於公開發售完成前之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約137,800,000港元將會增加約96.2%至公開發售完成後之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約270,400,000港元。

貴公司之已發行普通股股本將會因公開發售而由最後實際可行日期之331,488,000股股份增至(i)公開發售完成後之1,657,440,000股股份(假設記錄日期當日或之前並無任何附於優先股之換股權獲行使)；及(ii)公開發售完成後之1,668,840,030股股份(假設記錄日期當日或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。因此，按每股計算；—

- (i) 公開發售前，按 貴公司於二零零三年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值約為135,500,000港元及於最後實際可行日期已發行合共331,488,000股股份， 貴公司於二零零三年三月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值約為0.41港元；

- (ii) 按 貴公司因此而產生之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約為267,200,000港元及於公開發售完成後已發行合共1,657,440,000股股份，惟當中假設記錄日期當日或之前並無任何附帶於優先股之換股權獲行使， 貴公司於公開發售完成後之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約為0.161港元，惟當中假設記錄日期當日或之前並無任何附帶於優先股之換股權獲行使； 及
- (iii) 按 貴公司因此而產生之備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約為270,400,000港元及於公開發售完成後已發行合共1,668,840,030股股份，當中假設記錄日期當日或之前所有附帶於優先股之換股權獲行使， 貴公司於公開發售完成後之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約為0.162港元，當中假設記錄日期當日或之前所有附帶於優先股之換股權獲行使。

公開發售前，貴公司於二零零三年三月三十一日之每股經審核綜合有形資產淨值約0.41港元將會減至(i)公開發售完成後之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約0.161港元（假設記錄日期當日或之前並無任何附帶於優先股之換股權獲行使），減幅約為60.7%；及(ii)公開發售完成後之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約0.162港元（假設記錄日期當日或之前附帶於優先股之全部換股權獲行使），減幅約為60.5%。

儘管上述 貴公司之資產淨值於公開發售完成後增加約96%及97%，吾等注意到，上述 貴公司之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值於公開發售後下降約61%，乃單純由於公開發售後 貴公司之已發行普通股股本按公開發售之一股配四股之發售條款而顯著增加四倍之影響所致。然而，吾等認為， 貴公司之有形資產淨值於公開發售後顯著增加96%至97%，實質上加強 貴公司之資產淨值基礎，有利於 貴公司之增長及發展，依吾等之意見，如此符合 貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益。

8.2 對 貴集團之財務業績表現

如上文「公開發售所得款項用途」一段所論述，吾等留意到 貴集團將公開發售之所得款項淨額中(i)約100,000,000港元用為未來潛在投資（包括

中國物業投資)之資金，惟 貴公司於最後實際可行日期並無訂立正式協議；及(ii)餘款約31,700,000港元用作 貴集團之一般營運資金。儘管如此，吾等獲董事告知，公開發售之總成本及費用約為900,000港元，將由 貴集團之損益賬吸收，而作為參考，該筆款項僅佔 貴公司於截至二零零三年三月三十一日止財政年度所錄得之經審核綜合股東應佔虧損淨額約72,000,000港元之約1.3%。

因此，假設於公開發售完成時， 貴公司並無完成以公開發售所得款項提供資金之任何收購及／或投資，吾等認為於公開發售完成後，對 貴集團之損益賬(即 貴集團之財務業績表現)不會造成任何即時重大影響。

8.3 對 貴集團之整體債務及負債水平

如上文「公開發售所得款項用途」一段所述，吾等發現 貴公司將不會以公開發售所得款項淨額用作清償其任何現有貸款，故 貴集團於公開發售後之借貸水平將維持不變。因此，吾等認為於公開發售完成後及按 貴公司對所得之款項之應用，對 貴集團之整體債務或負債水平並無任何即時作用。

儘管如此，吾等注意到如上文第8.1分段所述， 貴公司之備考綜合有形資產淨值於完成公開發售後將會由公開發售前於二零零三年三月三十一日約135,500,000港元增至公開發售完成後約267,200,000港元或270,400,000港元(視乎於記錄日期或之前優先股所附換股權是否獲悉數行使而定)，增加約96%至97%之間。因此，根據上述第3.3分段所載 貴公司於二零零三年十月三十一日之未償還貸款總額207,600,000港元計算， 貴集團之負債水平將由公開發售前佔貴公司於二零零三年三月三十一日之資產淨值約1.5倍，減至(i)佔公開發售完成後 貴公司備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約267,200,000港元約77.7%(假設於或之前記錄日期前優先股所附換股權並無獲行使)；及(ii)佔公開發售完成後 貴公司備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約270,400,000港元約76.8%(假設於記錄日期或之前優先股所附

換股權獲悉數行使)。吾等認為因進行公開發售而致使 貴集團負債水平下降乃符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

8.4 整體狀況

因此，根據吾等上文之評估，吾等認為完成公開發售對 貴公司財務狀況所產生之即時影響，僅為(i)提升 貴公司之有形資產淨值介乎約96%與97%；及(ii) 貴集團之整體負債水平將由公開發售前約1.5倍降至公開發售後約76.8%至77.7%之間。吾等認為(i)公開發售後 貴公司有形資產淨值之提升，可大大增強 貴公司之資產淨值基礎，幫助 貴公司之增長及發展；及(ii) 貴集團之整體負債水平下降可幫助 貴集團減輕財務負擔，而吾等認為以上乃符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

9. 公開發售後 貴公司之股權架構

如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，於公開發售完成後，並假設包銷商須全面履行彼等之包銷責任，認購根據包銷協議同意包銷之未獲接納發售股份，則包銷商連同彼等之一致行動人士(即 Canasia及 Sparkle Power)於 貴公司已發行普通股股本之股權總額將由公開發售前之約23.38%，增加至(i)約84.68%(假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使)；及(ii)84.64%(假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。就以上所述，因(i) Canasia為股東由董事紀先生全資擁有，並為其中一名包銷商Ace Solomon之股東；及(ii) Sparkle Power為股東並由董事樂女士及高先生平均擁有，而樂女士為其中一名包銷商Ace Solomon之股東，故Canasia及Sparkle Power為包銷商之一致行動人士。

在上述情況下，獨立股東於 貴公司已發行普通股股本之總權益會由公開發售前之約76.62%，減少至(i)公開發售後之約15.32%或遭攤薄約80%(假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使)；或(ii)公開發售後約15.22%或遭攤薄約80.14%(假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。

吾等務請獨立股東注意，貴公司須遵守上市規則第8.08條之規定；據此貴公司須於任何時間維持不少於貴公司已發行普通股股本25%之最低公眾持股量。吾等認為，倘貴公司未能採取適當行動維持最低公眾持股量，例如Ace Solomon配售減持最少(i) 160,380,000股股份，相當於貴公司於公開發售後經擴大已發行普通股股本約9.68%（假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使）；或(ii) 160,950,002股股份，相當於貴公司於公開發售後經擴大已發行普通股股本約9.64%（假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使），則貴公司股份可能須在聯交所暫停買賣，直至貴公司之公眾持股量回復至符合上市規則第8.08條所規定之最低25%水平為止。

儘管如此，如該通函第6頁至第19頁之董事會函件所述，如Allied Luck、Ace Solomon及彼等之一致行動人士之股權總額超過貴公司於公開發售後經擴大已發行普通股股本之30%，Allied Luck及Ace Solomon將根據收購守則第26條提出現金收購建議。因此，吾等認為現金收購建議基本上提供機會讓股東（Allied Luck、Ace Solomon及彼等之一致行動人士除外）依願變現所持之股份。吾等有關現金收購建議條款之其他意見將載於綜合收購文件內之意見函件中，而該函件將於公開發售先決條件達成之日起計七日內刊發及寄發予股東。

10. 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其下列各項：

- 貴集團之收益來源倚重物業投資收入，而貴集團之資產結構主要包括香港之投資物業。因此，吾等認為貴集團有需要分散其業務風險，理由為香港經濟及／或香港投資物業市場市道有任何逆轉，均無可避免直接對貴集團之財務業績表現以及增長及發展潛力造成不利影響；
- 吾等注意到儘管於截至最後實際可行日期貴公司並無訂立正式協議，惟貴集團擬動用100,000,000港元作為未來潛在投資（如中國物業投資）之資金。根據吾等對在聯交所上市主要在中國從事物業投資之公司投

資參數之評估，吾等估計中國大都市之投資物業現行之回報率市場指標每年約為6.8%。然而，吾等認為落實更緊密經貿關係安排，將可促進外商（包括香港）於中國市場尤其中國大都市開展業務。有鑑於此，吾等認為長遠而言中國投資物業市場，尤其中國大都會城市之投資物業商機之前景明朗。故此，儘管吾等發現上述每年約6.8%之市場指標，與 貴集團在香港之投資物業於截至二零零三年三月三十一日止財政年度所賺得之歷史租金回報率約6.9%相若，吾等認為由於(i)中國投資物業市場前景明朗；及(ii) 貴集團從中國物業投資所得之任何租金收益可彌補 貴集團香港投資物業租金收入之任何不足， 貴集團應可從投資於中國投資物業市場取得可觀之財務回報；

- 一 吾等察覺到 貴集團自截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度期間之財務業績表現一直欠佳，而 貴集團更在財務資源不足、流動資產緊絀及負債過重之狀況下經營。因此，吾等認為倘 貴公司可以公開發售部份所得款項約31,700,000港元作為額外營運資金， 貴集團將可(i)紓緩現時之財政壓力；及(ii)取得額外資金供物色合適投資良機之用，從而改善 貴集團之盈利及現金周轉，吾等認為此舉符合 貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益；

- 一 貴集團並無迫切性償還尚欠之有抵押銀行貸款（於二零零三年十月三十一日（即就本函而言為確定 貴集團債務之最後實際可行日期）為數約195,900,000港元），原因在於該筆須由 貴集團償還之款額中，約6.0%及6.4%須分別於最後實際可行日期起計一年及兩年內償還。此外，吾等贊同董事之看法，認為 貴集團可就其結欠一間由共同董事控制之公司之無抵押貸款（於二零零三年十月三十一日為數約11,700,000港元）洽商延長償還日期二零零四年二月二十七日。吾等亦注意到， 貴集團尚欠之有抵押銀行貸款按最後實際可行日期一個月銀行同業拆息及三個月銀行同業拆息計算之指示性利息成本介乎1%至1.28%，而 貴集團結欠一間由共同董事控制之關連公司之無抵押貸款則按每

年約3%計算利息成本。因此，吾等認為，貴集團指定將公開發售所得款項用於中國大城市之物業投資，乃符合貴公司及股東之整體利益，因此舉為貴集團帶來之財務回報每年可達約6.8%不等，若將之用作償還貴集團之債務，則每年僅可為貴集團節省利息1%至3%。根據以上之分析，吾等認為根據公開發售之安排，貴集團不動用公開發售所得款項淨額作清償貴公司任何現有貸款之用，乃公平合理；

- 認購價每股發售股份0.10港元較(i)最後交易日之股份價格；(ii)截至及包括最後交易日止十個交易日之平均股份收市價；及(iii)最後實際可行日期之股份價格折讓約67.2%、74.8%及74.4%。相比最後交易日前12個月直至及包括最後實際可行日期止期間發行人所公佈之供股及公開發售之市場數據所示之相應平均折讓約47.9%，上述各折讓幅度均較大；

- 認購價每股發售股份0.10港元較按(i)截至及包括最後交易日止十個交易日期間股份之平均收市價；及(ii)於最後實際可行日期股份收市價計算之兩個理論除權價分別折讓約37.3%及36.7%。相比最後交易日前12個月直到及包括最後實際可行日期止期間發行人所公佈之供股及公開發售之市場數據所示之相應平均折讓約30.1%，上述各折讓幅度均較大；

- 認購價每股發售股份0.10港元較貴公司於二零零三年三月三十一日約0.41港元之每股經審核綜合有形資產淨值折讓約75.6%，幅度高於在聯交所上市主要在中國從事物業投資之公司之市場數據所示最後實際可行日期之股價較每股相關資產淨值約56.9%之折讓。此外，基於認購價每股發售股份0.10港元本身已較貴公司於公開發售後之介乎0.161港元與0.162港元之每股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值折讓約37.9%至38.3%不等，吾等認為，認購價每股發售股份0.10港元乃按吾等認為對合資格股東公平合理之基準釐定，具有吸引力；

- 任何並無認購公開發售項下配額之合資格股東，其於 貴公司已發行普通股股本之實益權益將被攤薄80%（假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使）；或約80.14%（假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使）；
- 根據該期間（由二零零二年十月一日（即最後交易前一年之日）至及包括最後實際可行日期）股份之歷史成交價，認購價每股發售股份0.10港元 (i)相等於該期間股份之最低成交價0.10港元；(ii)較該期間股份之最高成交價0.52港元折讓約80.8%；及(iii)較該期間絕大部份股份成交價出現折讓；
- 公開發售乃根據上市規則第7.24(1)條之規定全數包銷。此外，根據吾等之觀察，於最後交易日前12個月直至及包括最後實際可行日期止期間發行人所公佈之供股及公開發售中約47%由有關發行人之主要股東、大股東或控股股東進行包銷，因此，吾等認為，由 貴公司之主要股東Allied Luck及其一致行動人士Ace Solomon對公開發售進行包銷乃屬常見做法。再者，吾等觀察到 貴集團於截至二零零三年三月三十一日止過去五個財政年度之財務業績表現一直欠佳，財務資源不足、流動資金緊絀及負債過高，故 貴集團為公開發售物色商業包銷商並不容易，因此吾等認為Allied Luck及Ace Solomon為公開發售包銷之安排屬公平合理；
- 包銷協議並無訂定不可抗力之條款，即使市況不利，亦可大大提高公開發售順利進行之機會； 貴公司免付包銷商任何包銷佣金，依吾等評估可讓 貴公司節省公開發售費用2,200,000港元至2,300,000港元。因此，吾等認為包銷協議之上述特點符合 貴公司及股東（包括獨立股東）之整體利益；
- 公開發售將可於公開發售後顯著將 貴公司之有形資產淨值提升96%至97%之間，從而壯大 貴公司之資產淨值基礎，幫助 貴公司之增長及發展，即使按每股計算， 貴公司之每股備考經調整未經審核有形資產淨值將於公開發售後單純因 貴公司已發行普通股股本按公開發售之一股配四股之發售條款顯著增加四倍而下降約61%；

華夏函件

- 根據 貴集團於二零零三年十月三十一日及公開發售完成後之總債務約207,600,000港元計算， 貴集團之整體負債水平將由公開發售前約1.5倍(根據 貴集團於二零零三年三月三十一日經審核綜合資產淨值約135,500,000港元計算)降至於公開發售完成後約76.8%至77.7%之間，吾等認為此可幫助減輕 貴集團財務負擔；
- 倘包銷商須全面履行彼等之包銷責任，認購根據包銷協議所同意包銷之未獲接納發售股份，則包銷商連同彼等之一致行動人士於 貴公司已發行普通股股本之股權總額將約為84.68%(假設於記錄日期或之前附於優先股之換股權並無行使)或84.64%(假設於記錄日期或之前附於優先股之全部換股權獲行使)。就此，吾等注意到 貴公司之公眾持股量將下跌至低於上市規則第8.08條之25%最低規定，為使 貴公司之公眾持股量回復至符合最低規定，Ace Solomon將須配售減持160,380,000股股份至160,950,000股股份，分別相當於 貴公司於公開發售後經擴大已發行普通股股本約9.68%及9.64%，否則 貴公司股份可能須在聯交所暫停買賣，直至 貴公司符合25%最低公眾持股量為止，而吾等認為此情況並不符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益；及
- 如Allied Luck、Ace Solomon及彼等之一致行動人士之股權總額超過 貴公司於公開發售後經擴大已發行股本之30%，Allied Luck及Ace Solomon將根據收購守則第26條提出現金收購建議。吾等認為現金收購建議基本上提供機會讓股東(Allied Luck、Ace Solomon及彼等之一致行動人士除外)依願變現所持之股份，

吾等因而認為公開發售之條款及條件屬公平合理，並符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將提呈股東特別大會以考慮及酌情批准公開發售之決議案。

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
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

二零零三年十一月十二日

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本集團經審核綜合業績以及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		
	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		
	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		<u>(322)</u>	<u>(1,772)</u>
		22,853	21,279
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	<u>(15,080)</u>	<u>(70)</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		—	<u>(3,837)</u>
除稅前日常業務虧損	4	(70,962)	(78,965)
稅項	5(a)	<u>(1,000)</u>	—
股東應佔虧損	8, 22	<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64頁至第87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64頁至第87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64頁至第87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64頁至第87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)
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
從經營產生的現金	14,326	12,627
已付香港利得稅	(50)	(18)
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務的現金淨額	14,276	12,609
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
投資活動所產生／(耗用)之現金淨額	1,144	(38,696)
	<hr/>	<hr/>

		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)
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64頁至第87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)	(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	1,000	—

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	2,698	2,268

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)	—
	950	—

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。

附屬公司之詳情如下：

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	—
	<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 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)	<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 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	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
	<u>—</u>	<u>15,000</u>
	<u>—</u>	<u>15,000</u>

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厘付息，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 (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	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 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	<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。

C. 債項

於二零零三年九月三十日(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,本集團之未償還借貸總計約208,600,000港元,其中有抵押銀行借貸約196,900,000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,本集團於二零零三年九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九月三十日以來之負債及或然負債並無任何重大變動。

D. 本集團之未經審核經調整備考綜合有形資產淨值報表

以下為本集團根據其於二零零三年三月三十一日經審核有形資產淨值計算,並就自該日起之交易作出調整之經調整備考綜合有形資產淨值報表概要:

	千港元
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
加: 公開發售所得款項淨額(扣除支出後)(附註)	131,695
公開發售後備考經調整有形資產淨值	<u>267,186</u>

附註: 假設發行在外之優先股不會於緊接記錄日期前換為股份。

E. 營運資金

董事認為,經計及公開發售之估計所得款項淨額後,本集團具備足夠營運資金應付目前所需。

本附錄乃遵照上市規則規定而編製之說明函件，以向本公司股東提供有關本通函第17至第18頁「發行及購回股份之一般授權」一節所詳述新購回授權之資料。就本附錄而言，除文義另有所指外，「股份」一詞具香港股份購回守則所界定之涵義，即指所附帶權利認購或購回之所有類別股份。

股本

於最後實際可行日期，已發行股份為331,488,000股股份。待批准購回授權之普通決議案通過後，以及假設(i)公開發售經股東特別大會批准；(ii)不多於1,335,072,024股發售股份經公開發售正式發行；及(iii)除前述所發行之不多於1,335,072,024股之發售股份外，於最後實際可行日期至股東特別大會舉行日期期間並無進一步發行或購回股份，本公司將可根據購回授權，於(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)按任何適用法律或本公司之組織章程所規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；或(iii)股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂有關授權之日三者中較早發生者期間，購回最多166,656,002股股份。

進行購回之理由

儘管本公司目前無意購回任何股份，董事相信購回授權所給予之靈活性對本公司及其股東有利。在不同情況下，購回股份可能會導致每股股份資產淨值及／或每股盈利增加。此外，董事行使購回授權可能會令成交量增加，因而提升股份於聯交所之流通量。

用以購回之款項

本公司但凡購回股份，將全數以按本公司組織章程大綱及細則與香港適用法例可合法動用作購回股份之流動現金或營運資金撥付。

股份價格

股份於過去十二個月各月在聯交所買賣之最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
二零零二年		
九月	0.23A	0.21A
十月	0.19A	0.18A
十一月	0.20A	0.10A
十二月	0.14A	0.10A
二零零三年		
一月	0.38A	0.11A
二月	0.33A	0.18A
三月	0.28A	0.21A
四月	0.26A	0.17A
五月	0.24A	0.16A
六月	0.23A	0.18A
七月	0.21A	0.18A
八月	0.20	0.18
九月	0.34	0.18
十月	0.52	0.26
十一月*	0.50	0.38

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而調整

*：直至最後實際可行日期

一般事項

董事已向聯交所承諾，彼等將根據香港適用法例及上市規則行使購回授權。

董事預計倘於建議之購回期間全面行使購回授權，可能會對恒光行之營運資金及／或負債狀況造成重大不利影響。然而，如行使購回授權會對董事不時認為適合本公司之營運資金需求或負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

如根據購回授權行使購回股份之權力，導致某一股東於本公司之投票權權益比例增加，則根據香港公司收購及合併守則（「守則」）第32條，該項增加將被視為一項收購。因此，一位股東或多位一致行動股東可取得或鞏固本公司之控制權，視乎股權之增幅，可能須要根據守則第26及32條提出強制性收購建議。因此，根據購回授權行使購回股份之權力時，董事及股東將須按守則行事。

於最後實際可行日期，Allied Luck、Canasia及Sparkle Power實益擁有77,508,000股股份之權益（佔本公司已發行普通股股本約23.38%）。根據該股權水平及假設所有股東均接納彼等各自於公開發售之配額，倘董事根據購回授權全面行使購回股份之權力，則Allied Luck、Canasia及Sparkle Power於本公司合共之股權將增加至佔本公司經公開發售擴大後已發行普通股股本約25.98%。

董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而按守則可能造成之任何後果。倘購回授權全面行使及假設所有股東均接納彼等各自於公開發售之配額，公眾人士所持有之股份數目將不會下跌至低於本公司經公開發售擴大後已發行普通股股本之25%。

據董事在作出一切合理查詢後所知悉，概無董事或彼等之聯繫人有意在董事行使購回授權時出售任何股份予本公司或其附屬公司。

本公司之關連人士（定義見上市規則）並無知會本公司表示有意在購回授權獲股東批准後出售任何股份，且並無人士承諾不會出售任何股份。

於本通函刊發日期前六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回證券。

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公司之資料，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，本通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺留任何其他事實，致使其所載之任何聲明有所誤導。

2. 董事資料

執行董事

黃如龍先生

黃先生，53歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事。黃先生自二零零三年七月起出任本公司副主席，主要負責本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。

高寶明先生

高先生，45歲，於二零零三年二月加入本公司為非執行董事，並於二零零三年七月被重新委任為執行董事。高先生自二零零三年七月起出任本公司之副主席，負責本集團之管理及公司策略計劃。高先生為法國巴黎百富勤融資有限公司之前主席。彼於銀行及企業融資方面擁有逾20年經驗。高先生為菱控電子商業有限公司(一間於聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事，並為Golden Eagle Asset Management Company Limited之非執行董事。

樂家宜女士

樂女士，39歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事。樂女士自二零零三年七月起出任本公司之行政總裁，負責本集團之業務發展、投資、行政及財務。彼現為一家從事投資(其中包括)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。

藍 寧先生

藍先生，40歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事，負責本集團之業務投資及發展。彼乃中國保利集團公司之資深董事及中國廣州保利投資有限公司之創辦人及主席。藍先生在多類業務中具有廣泛經驗，包括貿易、物業發展及投資、資產管理、證券買賣、公司重組以及本地及海外策略性投資。

紀華士先生

紀先生，55歲，於二零零三年一月出任本公司執行董事，負責本集團之管理及法律事宜。彼現為香港執業律師，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。

獨立非執行董事**馬豪輝先生**

馬先生，52歲，於二零零三年二月加入本公司為獨立非執行董事。彼為胡關李羅律師行之合夥人，亦為香港、英格蘭及威爾斯、澳洲及新加坡之認可律師。馬先生亦為於香港之中國委託公證人。另外，馬先生亦為遠東酒店實業有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之獨立非執行董事。

張小舒先生

張先生，59歲，於二零零三年七月加入本公司為獨立非執行董事。彼為中國保險（控股）有限公司及香港中國保險（集團）有限公司（「中保」）常務董事兼副總經理。張先生擁有逾20年金融服務業經驗。張先生生於上海，並一直在上海工作，直至一九九二年出任香港中旅（集團）有限公司常務董事兼副總經理，及香港中國旅行社有限公司副董事長兼總經理。張先生於一九九七年加入中保並出任常務董事兼副總經理。現時亦兼任中保國際控股有限公司副主席；中保永興國際（集團）有限公司（兩間公司均於香港聯合交易所有限公司上市）董事長，以及出任中國國際再保險有限公司、中保集團證券有限公司、鼎立投資有限公司及中保集團資產管理有限公司之董事。

3. 參與公開發售之各方及公司資料

註冊及主要辦事處	香港 金鐘道89號 力寶中心 第一座 39樓3902A室
授權代表	紀華士先生 林國華先生
公司秘書	林國華先生 <i>AHKSA, AICPA</i>
核數師	畢馬威會計師事務所 執業會計師 香港 中環 遮打道10號 太子大廈 8樓
包銷商	Allied Luck Trading Limited 通過以下地址轉交： 香港 金鐘道89號 力寶中心 第1座 39樓 Ace Solomon Investments Limited 通過以下地址轉交： 香港 金鐘道89號 力寶中心 第1座 39樓
法律顧問	的近律師行 香港 中環 遮打道16-20號 歷山大廈 3至7樓以及18及29樓

股份過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 19樓1901-5室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 港基國際銀行有限公司 香港德輔道中38號

4. 股本

本公司於緊隨公開發售完成後(假設公開發售成為無條件)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、將予發行及繳足：	
	港元
331,488,000 股已發行股份	33,148,000
<u>1,325,952,000 股根據公開發售將予發行股份(附註)</u>	<u>132,595,200</u>
<u>1,657,440,000</u>	<u>165,744,000</u>

附註：於最後實際可行日期，共有已發行之「A」優先股40,000,000股及「B」優先股28,400,000股。於最後實際可行日期，僅1,333,336港元之等額面值「A」優先股及946,670港元之等額面值「B」優先股可按每股股份1.00港元之兌換價兌換。該項兌換權將於二零零四年九月屆滿，於該日期後優先股將不會獲兌換。假設該等「A」優先股及「B」優先股之兌換權於記錄日期或之前全數獲行使，則將會分別額外發行1,333,336股新股及946,670股新股，而本公司於記錄日期或之前之已發行股份將增加至333,768,006股。由於上述之發行，股份總數將達1,335,072,024股(相應面值133,507,202港元之股份將根據公開發售而發行)。

發售股份在配發、發行及繳足股款後，將與記錄日期當時已發行股份在各方面享有同等權益，包括獲派在發售股份配發日期後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派之權利。

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。

除上述於最後實際可行日期之優先股外，概無任何及發行在外之可兌換為新股份證券、購股權或之認股權證。

5. 權益披露

(i) 董事

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	權益性質	股份數目	概約百份比
黃先生	公司	37,591,380	11.34%
高先生 (附註)	公司	13,176,360	3.97%
樂女士 (附註)	公司	13,176,360	3.97%
紀先生	公司	26,740,260	8.07%

附註：該等股份由 Sparkle Power 持有，該公司之股本則由高先生及樂女士分別擁有 50%。

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)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之長倉及短倉。

(ii) 主要股東

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	普通股數目	概約百分比
Allied Luck	37,591,380	11.34%
Canasia	26,740,260	8.07%
Comax Resources Limited	29,586,600	8.93%

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女士及黃先生一近親實益擁有。

除以上所披露者外，董事概無於自本公司最近期經審核賬目編製日期起，在向本公司或其任何附屬公司購入、出售或出租，或擬向本公司或其任何附屬公司購入、出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 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）。

7. 重大合約

下列為本通函刊發前兩年內，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) 於二零零一年十二月十三日，Masterful Technology Limited 及本公司全資附屬公司 Max Cyber Development Inc. 就有關按代價 30,400,000 港元收購 Masterful Resources Limited 股本中 9,500 股股份所訂立的協議；
- (b) 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 股新股的 60,000,000 港元 5 厘二零零五年到期可換股債券；
- (c) 於二零零二年三月二十八日，本公司及 Regent Medal Assets Corp. 所訂立之協議，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；
- (d) 於二零零二年八月五日，（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；
- (e) 於二零零二年八月十二日，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%；

(f) 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；及

(g) 包銷協議

8. 訴訟

除下文所披露者外，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。

9. 專家資格

以下為於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
華夏融資有限公司	一間根據過渡安排之持牌法團，從事證券及期貨條例所指之第6類受規管活動。

華夏融資有限公司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賬目編製日期起，向本集團或其任何成員公司購入、出售或出租，或擬向本集團或其任何成員公司購入、出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 同意書

華夏融資有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件、報告或證書或意見概要（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

11. 重大逆轉

據董事所知悉，自二零零三年三月三十一日（即本集團最近公佈之經審核財務報表之編製日期）以來，本公司之財務或營業狀況並無任何重大逆轉。

12. 一般資料

- a) 本公司之秘書為林國華先生，*AHKSA, AICPA*。
- b) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。
- c) 除以上所披露者外，董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方及與本集團業務有重大關係，且於最後實際可行日期仍然生效之重大合約中擁有重大權益。

13. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零三年十一月二十八日（包括當日）之正常辦公時間內（公眾假期除外），於的近律師行之辦事處（地址為香港中環遮打道16-20號歷山大廈3至7樓以及18及29樓）可供查閱：

- a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- b) 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；
- c) 華夏致獨立董事委員會之意見函件，全文刊載於本通函第21頁至第54頁；
- d) 本附錄第10段所述之華夏同意書；
- e) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文刊載於本通函第20頁；
- f) 包銷協議；及
- g) 本附錄第7段「重大合約」一節所述之合約（包銷協議除外）。



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)

茲通告金榜集團控股有限公司(「本公司」)訂於二零零三年十一月二十八日上午十時正在香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓Kennedy Room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. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准或同意批准(在金榜集團控股有限公司(「本公司」)作出配發情況下)根據公開發售(定義見下文)之條款及條件配發及發行予本公司普通股股東之繳足股款發售股份(定義見下文)買賣及上市且並無撤回該等批准；(ii)法律規定須向香港公司註冊處處長登記之所有公開發售相關文件辦理登記；及(iii)Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited(統稱「包銷商」)在日期為二零零三年十月十七日之包銷協議(「包銷協議」，一份註明「A」字樣之副本已提呈大會，並經由大會主席簽署以資識別)下之責任成為條件，及包銷協議未有於二零零三年十二月十八日下午四時或之前按其條款終止：
 - (a) 批准以公開發售(「公開發售」)方式發行本公司股本中每股面值0.10港元之新普通股不少於1,325,952,000股(「發售股份」)予於二零零三年十一月二十八日名列本公司股東名冊之本公司普通股股東(不包括於當日本公司股東名冊所示登記地址在香港境外之股東，為免生疑，亦不包括持有本公司股本中每股面值0.10港元優先股之股東)，基準為當時每持有1股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股獲發4股發售股份，及在其他情況下根據及按照寄發予本公司股東日期為二零零三年十一月十

股東特別大會通告

二日之通函（「通函」，一份註明「B」字樣之副本已提呈大會，並經由大會主席簽署以資識別）內載列之條款及條件；

- (b) 授權本公司董事（「董事」）根據及就公開發售而配發及發行發售股份，儘管該等股份可能以按持股比例以外之方式發售、配發或發行予本公司現有普通股股東，並特別授權董事在考慮及適用於本公司之任何地區法律或法規下之限制或責任後，或確定適用於本公司之任何地區認可監管機構或證券交易所之限制、責任或規定之範圍後，就碎股及海外股東作出董事視為必要或合宜之豁免或其他安排；
- (c) 批准、確認及追認包銷協議及當中設定之交易；及
- (d) 授權董事簽署及簽立公開發售附帶之文件以及作出一切行為及事宜，或簽署及簽立董事認為就實行公開發售、包銷協議及當中設定之交易或使其生效而言屬必要或合宜之文件以及作出一切行為及事宜，包括達成或符合規限包銷協議之任何條件（可作出董事認為必要或合適及符合本公司整體最佳利益之修改）。」

2. 「動議」：

- (a) 待上文第(1)項普通決議案獲批准後，同時在下文(c)段限制下，一般性及無條件批准金榜集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）於有關期間（定義見下文）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）行使本公司一切權力以配發、發行及以其他方式處置本公司股本中每股面值0.10港元之未發行普通股（「股份」）或可兌換為股份之證券，並作出或授出可能須行使該等權力之建議、協議及購股權；
- (b) 上文(a)段之批准須授權董事在有關期間內作出或授出可能須於有關期間屆滿後行使該等權力之建議、協議及購股權；
- (c) 董事依據上文(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發（不論根據購股權或以其他方式）之普通股股本面值總額（因(i)供股（定義見下文）；或(ii)行使根據本公司購股權計劃授出之任何購股權；或(iii)根據本公司

股東特別大會通告

不時生效之組織章程細則以股代息或規定配發及發行股份以代替股份全部或部份股息之類似安排；或(iv)根據本公司任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款行使認購權或換股權而配發股份除外)，不得超過下列兩者之總和：

(aa) 通過本決議案當日本公司經配發及發行發售股份(定義見下文)而擴大(須待公開發售(定義見下文)完成)之已發行普通股股本面值總額20%；及

(bb) (倘董事獲本公司股東另行通過普通決議案授權)本公司於通過本決議案後購回之本公司經配發及發行發售股份而擴大(須待公開發售完成)之任何普通股股本面值(最多以通過本決議案當日本公司經配發及發行發售股份而擴大之已發行普通股股本面值總額10%為限)，

而根據本決議案(a)段作出之授權亦須受此數額限制；

(d) 撤銷本公司股東在二零零三年八月二十九日舉行之股東週年大會上批准授予董事以行使本公司權力配發、發行及以其他方式處置股份之一般授權，惟以尚未行使者為限(及無損本決議案通過前該一般授權之任何有效行使)；及

(e) 就本決議案而言：

「公開發售」及「發售股份」具有本公司發給其股東日期為二零零三年十一月十二日之通函內所賦予之涵義；

「有關期間」乃指通過本決議案當日起至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

股東特別大會通告

- (ii) 任何適用法律或本公司之組織章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會之期間屆滿時；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所給予董事之授權；

「**供股**」乃指於董事所定期間向於某一指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按當時所持之股份比例提出之股份發售建議，或發售或發行有權認購股份之認股權證、購股權或其他證券之建議（惟董事可就零碎配額，或在考慮適用於本公司之任何地區之法律限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，作出彼等認為必需或適當之豁免或其他安排）。

3. 「動議」：

- (a) 待上文第(1)項普通決議案獲批准後，同時在下文(b)段限制下，一般性及無條件批准金榜集團控股有限公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，根據證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）、香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）之規則與規例及所有其他適用之有關法律，在聯交所或股份上市而就此獲證監會與聯交所認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中每股面值0.10港元之普通股（「**股份**」）；
- (b) 本公司依據(a)段之批准於有關期間購回之股份面值總額，不得超過本決議於通過案當日本公司經配發及發行發售股份（定義見下文）而擴大（須待公開發售（定義見下文）完成）之已發行普通股本面值總額10%，而根據本決議案(a)段作出之授權亦須受此數額限制；及
- (c) 撤銷本公司股東在二零零三年八月二十九日舉行之股東週年大會上批准授予董事以行使本公司權力購回本公司證券之一般授權（無損本決議案通過前對該一般授權之任何有效行使）；

股東特別大會通告

(d) 就本決議案而言：

「公開發售」及「發售股份」具有本公司發給其股東日期為二零零三年十一月十二日之通函內所賦予之涵義；

「有關期間」乃指通過本決議案當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之組織章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會之期間屆滿時；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所給予董事之授權。」

4. 「動議授權金榜集團控股有限公司（「本公司」）董事就上文第2項決議案(c)段(bb)分段所述之本公司股本，行使該決議案(a)段所述之授權。」

承董事會命
金榜集團控股有限公司
公司秘書
林國華

香港，二零零三年十一月十二日

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. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會及投票之股東，均有權委派一位或以上之代表出席，並於以投票方式表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。