

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，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。

閣下如已將名下之蜆壳電器工業（集團）有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本集團股份之邀請及建議。



蜆壳電器工業（集團）有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)
(證券代號：00081)

主 要 交 易

建議收購
一家在中國從事物業發展業務
之公司之股份

蜆壳電器工業（集團）有限公司董事會函件載於本文件第5頁至20頁。

二零零五年六月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
協議	6
保證安排	10
購股權	11
對價股份及發行價	11
本集團、Tigerlily及其附屬公司之資料	13
本集團因協議而可能產生之財務影響	17
進行收購事項之理由及益處	19
資金安排	19
概言	19
附加資料	20
附錄一 — 本集團之財務資料	21
附錄二 — Tigerlily及其附屬公司之會計師報告	99
附錄三 — EB Real Estate及其附屬公司之會計師報告	128
附錄四 — 物業評估	168
附錄五 — 一般資料	232

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議條款及條件向賣方收購轉讓股份
「協議」	指	買方與賣方於二零零五年四月二十九日（於二零零五年六月十五日修改）訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子
「本公司」	指	蜆壳電器工業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成交易」	指	根據協議完成買賣轉讓股份
「完成交易日期」	指	最終截止日後下一個營業日（或買方與賣方協定之其他日期）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購事項合共505,183,800港元之總代價
「對價股份」	指	43,500,000股股份，乃參考發行價所計算價值65,250,000港元而將予發行之股份
「控制性股東」	指	執行董事翁何韻清女士、On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.（該兩家公司均為執行董事翁國基先生之配偶及子女之利益以信託方式持有有關股份），於二零零五年五月三日營業時間結束時，彼等合共持有226,377,775股股份（即分別持有本公司53,196,300股、69,385,531股及103,795,944股股份），約佔本公司現時已發行股本447,892,356股股份之51%

釋 義

「契據」	指	賣方與買方於二零零五年四月二十九日訂立之抵押契據
「交易訂金」	指	於二零零五年四月三十日前支付予賣方之款項100,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及Tigerlily及其附屬公司
「盈均」	指	盈均財務顧問有限公司
「託管代理」	指	恆生銀行信託有限公司
「EB Real Estate」	指	中國光大房地產開發有限公司，於中國註冊成立之中外合資經營企業，由Jodrell及中國光大（集團）總公司分別擁有70%及30%
「Jodrell」	指	Jodrell Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由Tigerlily及一名獨立第三方分別擁有80%及20%
「誠意金」	指	買方於簽訂協議前向保管人支付之款項人民幣8,000,000元（約相當於7,540,057港元）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港準則」	指	香港普遍採納之會計準則
「發行價」	指	每股股份1.50港元之價格
「最後實際可行日期」	指	二零零五年六月十七日，即本通函付印前可確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市批准」	指	聯交所批准對價股份上市及買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最終截止日」	指	二零零五年六月二十四日或買方與賣方協定之其他日期
「購股權」	指	認購購股權股份之購股權
「購股權股份」	指	Tigerlily股本中1,250股每股面值1.00美元之普通股
「其他負債」	指	於Tigerlily為數人民幣403,192,500元（約相當於380,011,790港元）之其他貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「中國準則」	指	中國普遍採納之會計準則
「保管人」	指	買方與賣方委派之獨立第三方人士
「買方」	指	SMC Real Estate Fund Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「合資格首次公開售股」	指	於任何股票或證券交易所首次公開發售Tigerlily之股份或其控股公司（其註冊成立之目的乃為持有Tigerlily之股份作首次公開發售）之任何股份
「保留金」	指	參考發行價計算價值50,000,000港元之將予發行股份（或出售該等股份之所得款項）或現金50,000,000港元
「轉讓股份」	指	將由買方根據協議收購之Tigerlily股本中50,000股每股面值1.00美元普通股
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司每股面值0.50港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	Tigerlily 應付賣方為數人民幣134,397,500元（約相當於126,670,597港元）之股東貸款

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tigerlily」	指	Tigerlily Overseas Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其所有已發行股本於收購事項前由賣方擁有
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值報告」	指	由獨立專業估值師行萊坊國際物業顧問就Tigerlily及其附屬公司於二零零五年三月三十一日之資產按公開市場現行用途作為評估基準所發出之估值報告
「賣方」	指	Assetbloom Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司
「港元」	指	香港現時之法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國現時之法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國現時之法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

人民幣兌港元乃按1.0港元兌人民幣1.061元之匯率換算，僅供說明。



蜆壳電器工業（集團）有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)
(證券代號：00081)

董事：

翁國基先生 (集團主席及董事總經理)

李東海博士，意大利大十字爵士，香港金紫荊星章，英國官佐勳銜，
法國榮譽騎士勳銜，比利時里奧普司令勳銜，
榮譽法學博士，香港太平紳士(**)

倪少傑先生，銀紫荊星章，英國OBE，香港太平紳士(**)

王從安先生(**)

林晉光先生(**)

翁何韻清女士

梁振華先生

潘澤生先生

翁國材先生(*)

註冊辦事處：

香港

柴灣工業區

利眾街12號

蜆壳工業大廈

(*) 非執行董事

(**) 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易

建議收購
一家在中國從事物業發展業務
之公司之股份

1. 緒言

董事會於二零零五年五月十日公佈，買方（本公司全資附屬公司）與賣方於二零零五年四月二十九日訂立協議，買方以505,183,800港元之總代價有條件同意（其中包括）(i) 向賣方收購相當於Tigerlily全部已發行股本之轉讓股份及股東貸款；及(ii)承擔其他負債。

董事會函件

Tigerlily實益擁有Jodrell已發行股本80%權益，而Jodrell則擁有於中國成立之中外合資經營企業EB Real Estate的70%權益。EB Real Estate投資於多家在中國從事物業發展之公司，其項目分別位於北京、上海、廣州及合肥。

由於擬收購之資產總值超過資產總值測試比率（定義見上市規則）25%，根據上市規則第14.07條，收購事項構成本公司之主要交易。因此，收購事項須受上市規則之申報、公告及股東批准規定規限。

由於(i)並無任何人士須於本公司股東大會（倘召開）就考慮及酌情批准收購事項放棄投票；及(ii)除身為股東而持有本公司現有已發行股本約51%權益外，於收購事項概無擁有權益之控制性股東已向本公司發出證明書批准收購事項，以代替根據上市規則第14.44條召開股東大會，本公司將毋須根據上市規則第14.44條之規定召開以考慮及酌情批准協議項下擬進行交易之股東大會。

本通函根據上市規則第十四章向閣下提供有關收購事項進一步詳情：

2. 協議

日期： 二零零五年四月二十九日（於二零零五年六月十五日修改）

訂約方： (i) 賣方： Assetbloom Holdings Limited
(ii) 買方： SMC Real Estate Fund Limited，本公司全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方與其最終實益擁有人均為獨立於本集團及本集團關連人士之第三方。

收購事項： 買方有條件同意（其中包括）(i)向賣方收購相當於Tigerlily全部已發行股本之轉讓股份及股東貸款；及(ii)承擔其他負債。

代價： 根據協議，買方將就收購轉讓股份及Tigerlily應付賣方之股東貸款支付125,172,010港元，並就其他負債償還人民幣403,192,500元（相等約380,011,790港元）。

董事會函件

買方將以下列方式支付該代價：

- (a) 以現金支付439,933,800港元；及
- (b) (i) 65,250,000港元乃透過促使本公司於完成交易時按發行價向賣方（或其代名人）發行43,500,000股對價股份支付；或
- (ii) 倘於完成交易前尚未獲得上市批准，則以現金支付65,250,000港元。

代價較Tigerlily及其附屬公司估定資產淨值約人民幣599,000,000元（約相當於565,000,000港元）折讓11%，該估定資產淨值乃根據賣方按中國準則編製之Tigerlily及其附屬公司截至二零零五年三月三十一日止三個月之未經審核綜合管理賬目所示賬面值，並參考由獨立專業估值師行萊坊國際物業顧問編製之估值報告所載資產值所計算。

付款安排：

買方已於簽訂協議前以現金向保管人支付誠意金人民幣8,000,000元（約相當於7,540,057港元），除非買方未能向賣方支付交易訂金或未能按照協議的條款或其他規定解除抵押，否則誠意金將於完成交易時退還買方。除出任誠意金之託管代理外，保管人並無於收購事項上有任何其他職能。

代價將以下列方式支付：

- (a) 交易訂金100,000,000港元已於二零零五年四月三十日前以現金支付予賣方，其中59,922,010港元將於完成交易時用作轉讓股份及股東貸款之部分付款，另40,077,990港元將於完成交易時用作償還部分其他負債；
- (b) (i) 假設能夠於完成交易前取得上市批准，對價股份將於完成交易時按發行價發行予賣方（或其代名人），作為於完成交易時轉讓股份及股東貸款之部分付款。按發行價計算而相當於50,000,000港元之有關數目之對價股份將會於完成交易時寄存於託管代理作為保留金；或

- (ii) 倘於完成交易前尚未取得上市批准，將不會發行任何對價股份，而買方將於完成交易時向賣方支付現金15,250,000港元，作為轉讓股份及股東貸款之部分付款。餘額50,000,000港元將寄存於託管代理作為保留金；
- (c) 339,933,800港元將於完成交易時以現金支付予賣方，用作償還其他負債餘額；及
- (d) 保留金連同任何利息將於二零零六年四月三十日或買方收訖Tigerlily及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核綜合賬目起計第15個營業日（以較早者為準）發還賣方，惟發還之金額須受賣方與買方間之索償或糾紛索償而引起的任何扣減或預扣所規限。

賣方於EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止之可分配利潤的權利：

根據協議，EB Real Estate 截至二零零四年十二月三十一日止之審計財務報告（按中國準則編製）上所顯示的可分配利潤（「二零零四年可分配利潤」）歸賣方所有，EB Real Estate於二零零五年一月一日及以後之審計財務報告上所顯示的可分配利潤則歸買方所有。

如在完成交易後尚有未予分配的二零零四年可分配利潤，該金額（不附有任何利息，且扣除所需費用、支出及稅項）將轉交給賣方。

當EB Real Estate按照中國會計準則編製財務報表時，若干EB Real Estate之附屬公司所得之淨利潤於收購事項完成前不需要在二零零四年十二月三十一日止年度內確認。換言之，確認二零零四年利潤之時差，乃由於EB Real Estate持有若干投資公司所致。較小型之沒有綜合的公司，以作為投資入賬。因此，其各自在二零零四年淨利潤並沒有於EB Real Estate賬中反映。然而買方及賣方根據協議同意該利潤（雖然未有於二零零四年十二月三十一日止年度之審計報告內反映）歸賣方所有（當該利潤於二零零四年十二月三十一日後分配）。據此，當該等利潤可以在EB Real Estate發放時，買方需將該金額（不附有任何利息，且扣除所需費用、支出及稅項）轉交給賣方。

董事會函件

先決條件： 交易須待下列條件達成，方告完成：

- (a) 買方取得中國法律顧問向賣方發出之法律意見，確認Jodrell持有EB Real Estate 70%權益之合法性及有效性；
- (b) 買方取得英屬處女群島法律顧問向賣方發出之法律意見，確認（其中包括）Tigerlily及Jodrell各自已妥為註冊成立及有效存在；
- (c) Tigerlily與Jodrell的其他股東訂立補充股東協議；
- (d) Jodrell採納其經重列及經修訂之組織章程大綱及細則；
- (e) 買方取得Tigerlily及其附屬公司按香港準則並遵照香港會計師公會頒佈之會計準則所編製截至二零零四年十二月三十一日止三個年度經審核綜合財務報表，而該等財務報表與按中國準則所編製之EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表並無重大差異；
- (f) 收購事項按上市規則之規定獲得股東批准；及
- (g) 並無重大違反任何保證條款。

除上文(f)項外，倘任何先決條件未能於最終截止日或之前獲達成或豁免，協議將告終止，而誠意金及交易訂金將不計利息退回買方。倘由於合共持有本公司現有已發行股本51%或以上之股東不投票贊成批准收購事項之決議案而導致未能獲得上文(f)項所述之股東批准，賣方有權終止協議，並沒收誠意金及交易訂金。

完成交易：待上述先決條件獲達成或豁免後，完成交易日期將為上述所有先決條件獲達成或（倘適用）豁免後之下一個營業日或訂約方共同協定之其他日期（現預期為二零零五年六月二十五日或之前）。

倘因賣方違約而未能完成交易，除退回誠意金及交易訂金外，賣方須向買方支付100,000,000港元（加上利息，以年利率6%計算）。然而，倘因買方違約而未能完成交易，賣方有權沒收誠意金及交易訂金。

3. 保證安排

根據協議而由賣方與買方於二零零五年四月二十九日所訂立之契據，賣方已將轉讓股份抵押予買方，以作為賣方在若干情況下於完成交易前向買方退還誠意金及交易訂金之保證，以換取買方同意於完成交易前向賣方及保管人支付107,540,057港元之按金，相當於誠意金及交易訂金之總和。

抵押將於下列最早日期終止：

- (a) 完成交易日期；
- (b) 二零零五年六月二十日（但如已有展開法院或仲裁程序而於二零零五年六月二十日之前尚未取得法院所頒佈之指令或仲裁裁決，則毋須理會此日期）；
- (c) 倘並無根據協議完成交易，而賣方並無被指稱違反協議而引致被展開法院或仲裁程序，則為賣方根據協議向買方退回契據項下抵押款項之日期；
- (d) 倘並無根據協議完成交易，而買方已向賣方發出違約通知，指稱賣方違反協議，則以賣方向買方支付207,540,057港元（包括誠意金及交易訂金之總和加抵押付款100,000,000港元）及協議所規定任何適用利息之日期；或
- (e) 於買方未能完成協議而構成違約（不論該違約是否由於協議項下的條件不獲達成或豁免所致）之時。

4. 購股權

盈均已就收購事項向本公司提供若干顧問服務。作為獲提供顧問服務之代價，買方已於協議同日，在完成交易、遵守上市規則任何適用規定及其他情況下，授予盈均享有認購1,250股（相當於最後實際可行日期Tigerlily全部已發行股本的2.5%）購股權股份之權利。買方已承諾將Tigerlily於二零零五年四月二十九日合共人民幣537,590,000元之貸款按相同價值撥充資本，令Tigerlily全部已發行股本維持於50,000股且無負債。購股權之行使價為12,630,000港元（即代價2.5%之等值港元），並可於完成交易日期後的五年內（惟無論如何須於合資格首次公開售股進行前）行使。倘於行使期間屆滿時購股權仍未行使，購股權將自動失效。

根據購股權之條款，在未獲得盈均事先書面同意前，Tigerlily不得發行任何相當於其經有關發行擴大後全部已發行股本5%之新股份。此外，Tigerlily任何超逾100,000,000港元之借貸亦必須事先獲得盈均書面同意。

盈均為於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為提供顧問服務。除於完成交易後身為購股權持有人外，盈均、其董事及股東與本公司、其附屬公司、本公司關連人士或賣方概無關連。

購股權獲行使時所配發之購股權股份（即於Tigerlily之股份）將不會影響本公司之股權結構。

5. 對價股份及發行價

如於完成交易前取得上市批准，將以每股股份1.50港元發行43,500,000股新股份，作為對價股份。

該等股份約為本公司於最後實際可行日期已發行股本之9.52%及約為本公司經擴大後之已發行股本之8.69%。

該等股份將根據二零零五年五月十一日舉行之本公司股東週年大會中授予董事之一般授權而予以全額繳足所配發及發行。

對價股份（當全額繳足及發行）應於各方面與其他股份具有相同地位。

除發行對價股份及以股代息之股份外，本公司於過往十二個月內並無發行權益資本。

董事會函件

對價股份於聯交所上市及准許買賣之申請已提交予聯交所。

每股對價股份之發行價1.50港元較：

- 最後實際可行日期於聯交所之收市價報價每股1.40港元超出約7.1%；
- 二零零五年四月二十八日（該日期為在發出有關收購事項之通告而須予暫停買賣前的最後一個交易日）於聯交所之收市價報價每股1.56港元折讓約3.8%；
- 二零零五年四月二十八日前連續五個交易日（包括該日）之平均收市價每股1.558港元折讓約3.7%；及
- 已發表截至二零零四年十二月三十一日（審計綜合資產負債表）之經審計資產淨值約每股4.62港元折讓約67.5%。

下表顯示本公司於緊接發行及配發對價股份前及後之股權結構：

股東	緊接發行及配發對價 股份前所持股份數目 及佔股權概約百分比		緊隨發行及配發對價 股份後所持股份數目 及佔股權概約百分比	
	股份	%	股份	%
翁氏家族（附註1）	288,369,735	63.10	288,369,735	57.62
其他董事（附註2）	3,844,982	0.84	3,844,982	0.77
公眾人士	164,769,845	36.06	164,769,845	32.92
賣方	0	0.00	43,500,000	8.69
總計：	<u>456,984,562</u>	<u>100.00</u>	<u>500,484,562</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 翁氏家族成員包括翁何韻清女士、翁國基先生、翁國材先生及已故之翁祐博士。
2. 身為翁氏家族成員之董事以外的董事。

對價股份之發行將不會對本公司之控制權產生變化。

6. 本集團、TIGERLILY及其附屬公司之資料

6.1 本集團

本集團之主要業務為製造及銷售電風扇、吸塵機、電纜、不銹鋼焊管、及其他家庭電器以及EMS（高科技代工生產）業務，也有物業投資、證券買賣、經營出租汽車公司及投資於科技公司。

以下所載乃本集團截至二零零四年十二月三十一日止三個財政年度之已審核財務資料。

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(重列)		
營業額	1,398,211	2,000,425	2,051,306
經營(虧損)溢利	(26,467)	89,564	(91,591)
該年度淨溢利(虧損)	(68,065)	87,819	137,883
總資產	2,491,744	2,583,992	2,656,636
總(負債)	(652,148)	(718,040)	(585,024)
少數股東權益	81,078	99,564	(3,781)
資產淨值	1,920,674	1,965,516	2,067,831
每股資產淨值(港元)(附註)	4.32	4.43	4.62

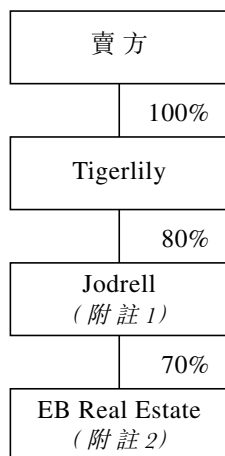
附註：以二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之已發行股份分別為444,414,000股、443,407,000股及447,893,000股為依據。

本集團更多的財務資料載於本通函附錄一內。

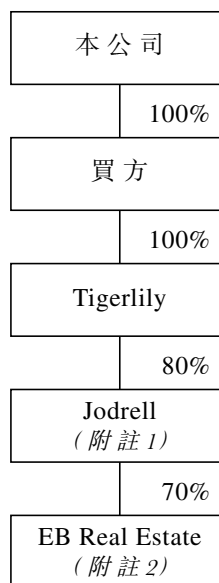
6.2 Tigerlily及其附屬公司

下列為Tigerlily於緊接收購事項前後之簡化股權結構：

緊接收購事項前之 股權結構



緊隨收購事項後之 股權結構



附註：

1. 於收購事項前，Jodrell其餘20%已發行股本由第三方持有，該第三方及其最終股東均獨立於本公司及其控制人（定義見上市規則第14A.10條）。
2. 於收購事項前，EB Real Estate其餘30%已發行股本由第三方持有，該第三方及其最終股東均獨立於本公司及其控制人（定義見上市規則第14A.10條）。

協議完成後，本公司將為Tigerlily 100%之持有人而Tigerlily將成為一間本公司間接持有之全資附屬公司，因此，Tigerlily之財務業績將綜合於本集團內。

據董事所知，賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

據董事所得知及確信，除對價股份外，賣方並無於可換為股份之權利及購股權中擁有任何權益。

董事會函件

Tigerlily為於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於最後實際可行日期，Tigerlily由賣方全資擁有。Tigerlily實益擁有Jodrell已發行股本80%權益，而Jodrell則擁有EB Real Estate的70%權益。

Jodrell為於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於最後實際可行日期，Jodrell由Tigerlily擁有80%及由獨立第三方擁有20%權益。Jodrell為EB Real Estate註冊資本70%之實益擁有人，EB Real Estate為於中國成立之中外合資經營企業。EB Real Estate投資於多家在中國從事物業發展之公司，其項目分別位於北京、上海、廣州及合肥。

EB Real Estate於六個發展中的主要項目所持有之股本權益包括：

- (i) 位於北京金融街區域將提供辦公室樓面面積約101,680平方米之建議文化及商業物業發展項目之95%權益；
- (ii) 位於北京提供住宅及商用樓面面積77,716平方米之住宅房屋發展項目之100%權益；
- (iii) 位於上海浦東張江科技園區擬定辦公室樓面面積約14,500平方米之商用物業發展項目之65%權益；
- (iv) 位於廣州總規劃建築面積約1,210,000平方米分多個階段發展之持續住宅物業發展項目之50%權益；
- (v) 位於廣州琶洲配備辦公室及展館場地樓面面積約179,000平方米之建議展覽中心物業發展項目之45%權益；及
- (vi) 位於合肥而有部分已落成之商用辦公室物業發展項目之70%權益。

按照中國準則，EB Real Estate截至二零零三年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目前及後之經審核虧損淨額分別約人民幣26,343,000元（約相當於24,828,000港元）及約人民幣31,724,000元（約相當於29,900,000港元）。

董事會函件

按照中國準則，EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目前及後之經審核純利分別約人民幣79,391,000元（約相當於74,827,000港元）及約人民幣74,005,000元（約相當於69,750,000港元）。

按照中國準則，EB Real Estate截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核資產淨值分別約人民幣136,079,000元（約相當於128,255,000港元）及約人民幣211,762,000元（約相當於199,587,000港元）。

於二零零五年四月三十日營業時間結束時，Tigerlily及其附屬公司之或然負債約864,132,000港元，因向銀行發出作為授與共同控制公司之銀行信貸之擔保為76,396,000港元、給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款為740,566,000港元及給與銀行擔保獨立第三者取得銀行信貸為47,170,000港元。另外，於二零零五年四月三十日本集團應佔共同控制公司的或然負債162,998,000港元為給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款。

盈利大幅波動之主要原因乃由於二零零三年爆發非典型肺炎新疫症而令若干物業發展項目押後至二零零四年所致。根據EB Real Estate及其附屬公司現時之財務狀況，預期本集團之進一步資本承擔將約為人民幣40,300,000元（約相當於38,000,000港元）。

除於EB Real Estate直接或間接投資外，Tigerlily及Jodrell各自於註冊成立以來並無從事任何業務活動。Tigerlily及Jodrell分別於二零零三年二月二十四日及二零零三年四月四日註冊成立。

按照中國準則，Tigerlily及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目前及後之未經審核純利分別約人民幣45,000,000元（約相當於43,000,000港元）及約人民幣42,000,000元（約相當於40,000,000港元）。按照中國準則，Tigerlily及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核資產淨值約人民幣119,000,000元（約相當於112,000,000港元）。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港準則就Tigerlily及其附屬公司自其註冊成立日期二零零三年二月二十四日起至二零零三年十二月三十一日期間及截至二零零四年十二月三十一日止年度編製之經審核會計師報告，載於本通函附錄二。

EB Real Estate及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止三個年度之經審核會計師報告由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港準則編製，載於本通函附錄三。

7. 本集團因協議而可能產生之財務影響

(a) 對淨有形資產值之影響

於本通函附錄一內所載本集團截止二零零四年十二月三十一日經審核綜合資產負債表，本集團總資產及負債分別為約2,656,600,000港元及約585,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日，本集團經審核淨資產為約2,067,800,000港元，或按最後實際可行日期已發行股份456,984,562股計每股約4.52港元。

根據本通函附錄一內經擴大集團之未經審核備考合併財務資料，經擴大集團之備考未經審核已調整之合併總資產及合併總負債分別為約4,045,100,000元港元及約1,912,000,000元港元。收購事項完成後，經擴大集團之備考未經審核淨資產為約2,133,100,000元港元，或經對價股份擴大後之已發行股份500,484,562股計每股約4.26港元。

雖然於收購完成後，經擴大集團之淨資產錄得約65,300,000元港元之整體增幅，但備考未經審核已調整之每股淨資產值則輕微攤薄約5.8%，或每股0.26港元。考慮到進行收購事項之理由及益處，董事認為對每股淨資產值有輕微攤薄是可接受的。

經擴大集團截至二零零四年十二月三十一日之未經審核備考財務報表已編製，並載於本通函附錄一。該未經審核備考財務報表乃根據本集團已發表之截至二零零四年十二月三十一日止年度年報所載之經審核綜合財務報表，以及本通函附錄二「Tigerlily及其附屬公司之會計師報告」所載Tigerlily及其附屬公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表編製。股東務須注意，編製經擴大集團之未經審核備考財務報表目的為顯示假使交易於二零零四年十二月三十一日進行，收購事項所產生的影響。該報表僅供說明用途，基於其性質使然，並不一定真實反映本通函附錄一所顯示或於任何未來日期的經擴大集團之財務狀況。

(b) 流動性及現金狀況

於本通函附錄一內所載本集團截止二零零四年十二月三十一日經審核綜合資產負債表，本集團有現金及銀行結餘約439,300,000港元。於二零零四年十二月三十一日的負債比率（總銀行貸款佔股東資金）為約12.57%。

根據本通函附錄一內經擴大集團之未經審核備考合併財務資料，經擴大集團擁有約131,500,000港元之現金及銀行結餘，經擴大集團之負債比率約為17.9%。

(c) 債務

就本通函付印前之最後實際可行日期編製本債務聲明而言，本集團於二零零五年四月三十日營業時間結束時之尚欠借貸總額約515,808,000港元，當中約120,966,000港元以本集團若干投資物業作抵押及餘下為394,842,000港元為無抵押。借貸實由銀行貸款約506,268,000港元；少數股東貸款約9,236,000港元；應付聯營公司約227,000港元及應付一間投資公司約77,000港元所組成。

於二零零五年四月三十日營業時間結束時，本集團之或然負債約29,092,000港元，因向一間銀行發出作為授予一間聯營公司之銀行信貸之擔保為22,400,000港元，及向一間關營公司之供應商發出最多6,692,000港元之擔保，以擔保該聯營公司應付該供應商之貿易款項。

就本通函付印前之最後實際可行日期編製本債務聲明而言，Tigerlily及其附屬公司於二零零五年四月三十日營業時間結束時之尚欠無抵押銀行借貸總額約146,226,000港元。

於二零零五年四月三十日營業時間結束時，Tigerlily及其附屬公司之或然負債約864,132,000港元，因向銀行發出作為授與共同控制公司之銀行信貸之擔保為76,396,000港元、給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款為740,566,000港元及給與銀行擔保獨立第三者取得銀行信貸為47,170,000港元。另外，於二零零五年四月三十日本集團應佔共同控制公司的或然負債162,998,000港元為給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款。

8. 進行收購事項之理由及益處

本集團一向從事物業發展，現時於中國廣州市天河區、中國深圳市福田區、香港、美國及加拿大擁有物業投資組合。

源自物業租賃及物業發展之溢利約佔本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及少數股東權益前之溢利63%。於二零零四年十二月三十一日，本集團約有45%總資產乃源自物業範疇。

董事會認為，Tigerlily之物業發展業務將加強本集團於增長迅速及盈利可觀之中國市場的物業組合及收入基礎。Tigerlily可一次過提供逾五項持續發展之高質素房地產項目，於短期、中期及長期而言均可提供低風險回報，與本集團現行物業投資活動相得益彰。

代價乃賣方與買方參考估值報告後按公平基準磋商釐定。

鑑於上述收購事項原因、釐定收購事項代價之基準及代價較Tigerlily及其附屬公司之估定資產淨值（根據賣方按中國準則編製之Tigerlily及其附屬公司於二零零五年三月三十一日之經審核管理賬目所示賬面淨值計算）折讓11%。董事認為本協議之條款及條件乃屬公平合理，並符合股東之整體利益。

萊坊國際物業顧問就Tigerlily及其附屬公司於二零零五年三月三十一日所持有物業權益之價值而編製之估值報告，載於本通函附錄四。

9. 資金安排

收購事項之約350,000,000港元將以銀行貸款支付；約90,000,000港元將以本集團內部資源支付；及倘於完成交易前取得上市批准，約65,000,000港元將以發行對價股份方式支付。於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行現金結餘約為439,300,000港元。銀行貸款將安排及預計於十八個月內還清。

10. 概言

由於本集團收購之資產總值（總額約1,339,200,000港元）超過資產總值測試比率（定義見上市規則）25%，根據上市規則第14章，收購事項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。因此，該等收購事項須受上市規則之申報、公告及股東批准規定規限。

董事會函件

由於(i)並無任何人士須於本公司股東大會(倘召開)就考慮及酌情批准收購事項放棄投票;及(ii)除身為股東而持有本公司現有已發行股本約51%權益外,於收購事項概無擁有權益之控制性股東已向本公司發出證明書批准收購事項,以代替根據上市規則第14.44條召開股東大會,本公司將毋須根據上市規則第14.44條規定召開以考慮及酌情批准協議項下擬進行交易之股東大會。

倘於完成此交易,其專業費用估計約為10,600,000港元。

11. 附加資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
蜆壳電器工業(集團)有限公司
集團主席及董事總經理
翁國基
謹啟

二零零五年六月二十八日

1. 本集團之財務報表

- (a) 以下所載乃摘錄自本集團截至二零零四年十二月三十一日止之年報，概括本集團截至二零零四年十二月三十一日止三年每年之經審核綜合業績。除非有其他指定，在此，貨幣以港元計算。

業績

	截至十二月三十一日止		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(重列)		
營業額	1,398,211	2,000,425	2,051,306
除稅前日常業務溢利(虧損)	(46,375)	79,224	142,421
稅項	(18,236)	(8,759)	(18,777)
除少數股東權益前之溢利(虧損)	(64,611)	70,465	123,644
少數股東權益	(3,454)	17,354	14,239
該年度純利(虧損)	(68,065)	87,819	137,883
	港幣	港幣	港幣
每股溢利(虧損)			
基本	(14仙)	20仙	31仙
攤薄	不適用	20仙	不適用

資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	2,491,744	2,583,992	2,656,636
減：			
總負債	(652,148)	(718,040)	(585,024)
少數股東權益	81,078	99,564	(3,781)
股東資金	1,920,674	1,965,516	2,067,831

- (b) 以下所列乃載於本公司截至二零零四年十二月三十一日止年報內本集團經審核後之財務報表及有關附註之摘要。參考頁數乃對應二零零四年年報所載。

綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	4	2,051,306	2,000,425
其他營運收益		60,854	43,379
製成品及在製品存貨之變動		(8,844)	6,305
買賣證券之變動		178,416	(66,470)
已耗用原材料、加工貨品及消費品		(563,911)	(597,978)
購入商品		(420,446)	(467,453)
購入流通證券		(897,667)	(560,218)
職工成本		(110,441)	(84,113)
折舊及攤銷費用		(42,434)	(45,344)
其他經營開支		(132,811)	(106,169)
商譽之減值損失	18	(14,581)	—
其他非流動資產之減值損失	6	(191,032)	(32,800)
經營(虧損)溢利	7	(91,591)	89,564
財務費用	10	(22,060)	(25,609)
出售停止營運業務之收益	11 (丙)	232,659	—
應佔聯營公司業績		31,339	14,552
視作出售一間聯營公司部份			
權益之虧損		(7,926)	—
出售一間聯營公司權益之虧損		—	(877)
出售一間附屬公司部份			
權益之收益		—	1,594
除稅前日常業務之溢利		142,421	79,224
稅項	13	(18,777)	(8,759)
除少數股東權益前之溢利		123,644	70,465
少數股東權益		14,239	17,354
本年度純利		<u>137,883</u>	<u>87,819</u>

		二 零 零 四 年 仙	二 零 零 三 年 仙
股息	14		
建議派發每股末期股息		<u>7.00</u>	<u>7.00</u>
已派發每股中期股息		<u>3.00</u>	<u>3.00</u>
每股盈利	15		
基本		<u>31.05</u>	<u>19.80</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>19.80</u>

綜合資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	560,341	526,707
物業、廠房及設備	17	207,630	634,971
商譽	18	—	10,984
無形資產	19	160,287	175,813
在聯營公司之權益	21	478,714	505,429
證券投資	22	—	77,885
會藉		2,920	2,920
應收貸款	23	204,185	—
遞延稅項資產	35	2,958	2,929
購置投資物業所支付定金		4,725	—
		<u>1,621,760</u>	<u>1,937,638</u>
流動資產			
存貨	24	91,672	108,919
應收貿易及其他應收款項	26	241,718	278,888
應收貸款	23	37,059	—
應收聯營公司款項		2,086	4,035
應收所投資之公司款項	27	11,012	2,952
證券投資	22	211,987	33,571
已抵押銀行及其他存款	37	—	9,331
銀行結餘及現金		439,342	208,658
		<u>1,034,876</u>	<u>646,354</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	28	235,570	232,411
出售土地所收取定金		33,213	—
應付聯營公司款項		227	227
應付少數股東款項	29	—	56,164
應付所投資之公司款項		77	—
撥備	30	12,870	—
稅務負債		22,727	10,912
銀行借款	31	147,339	107,200
		<u>452,023</u>	<u>406,914</u>

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
流動資產淨額		582,853	239,440
		<u>2,204,613</u>	<u>2,177,078</u>
資本及儲備			
股本	32	223,946	221,703
股本溢價及各項儲備	33	1,843,885	1,743,813
股東資金		<u>2,067,831</u>	<u>1,965,516</u>
少數股東權益		<u>3,781</u>	<u>(99,564)</u>
非流動負債			
銀行借款	31	112,517	—
少數股東貸款	34	9,210	302,802
遞延稅項負債	35	11,274	8,324
		<u>133,001</u>	<u>311,126</u>
		<u>2,204,613</u>	<u>2,177,078</u>

資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	12,700	12,700
物業、廠房及設備	17	9,942	11,006
無形資產	19	—	2,228
在附屬公司之權益	20	365,406	437,812
在一間聯營公司之權益	21	101	101
會藉		2,920	2,920
		<u>391,069</u>	<u>466,767</u>
流動資產			
存貨	24	4,556	4,043
應收貿易及其他應收款項		51,752	28,646
應收附屬公司款項	25	1,470,285	1,461,339
應收投資之公司款項	27	8,065	24
證券投資	22	1,445	—
預付稅款		149	—
銀行結餘及現金		54,611	25,359
		<u>1,590,863</u>	<u>1,519,411</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付款項		32,575	34,245
應付一間附屬公司款項		157,143	5,897
應付聯營公司款項		101	101
銀行借款	31	—	42,040
		<u>189,819</u>	<u>82,283</u>
流動資產淨額		<u>1,401,044</u>	<u>1,437,128</u>
資產淨值		<u><u>1,792,113</u></u>	<u><u>1,903,895</u></u>
資本及儲備			
股本	32	223,946	221,703
股本溢價及各項儲備	33	1,567,957	1,681,733
股東資金		<u>1,791,903</u>	<u>1,903,436</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	35	210	459
		<u><u>1,792,113</u></u>	<u><u>1,903,895</u></u>

綜合股東權益之變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本	股本溢價	投資物業 重估儲備	股本 贖回儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	商譽儲備	股息儲備	保留盈餘	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於01/01/2003	222,207	529,289	45,001	43,253	—	(126)	(24,017)	4,444	1,100,623	1,920,674
重估降值	—	—	(18,075)	—	—	—	—	—	—	(18,075)
所佔聯營公司之重估降值	—	—	(897)	—	—	—	—	—	—	(897)
本集團海外業務換算之匯差	—	—	—	—	—	(1,928)	—	—	—	(1,928)
非持有作買賣證券 之公平價值之降值	—	—	—	—	(32,800)	—	—	—	—	(32,800)
非持有作買賣證券之 減值損失	—	—	—	—	32,800	—	—	—	—	32,800
因物業重估之遞延稅項調整	—	—	(915)	—	—	—	—	—	—	(915)
於綜合收益表內未確認之 淨虧損	—	—	(19,887)	—	—	(1,928)	—	—	—	(21,815)
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	—	87,819	87,819
末期股息就購回股份 所作之超額撥備	—	—	—	—	—	—	—	(9)	9	—
宣佈派發中期股息	—	—	—	—	—	—	—	13,302	(13,302)	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(17,737)	—	(17,737)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	31,038	(31,038)	—
股份購回	(504)	—	—	504	—	—	—	—	(1,008)	(1,008)
一間聯營公司出售物業之 變現款項	—	—	(2,417)	—	—	—	—	—	—	(2,417)
其他股東權益之變動	(504)	—	(2,417)	504	—	—	—	26,594	42,480	66,657
於31/12/2003	221,703	529,289	22,697	43,757	—	(2,054)	(24,017)	31,038	1,143,103	1,965,516
重估升值	—	—	2,140	—	—	—	—	—	—	2,140
所佔聯營公司之重估增值	—	—	1,796	—	—	—	—	—	—	1,796
本集團海外業務換算之匯差	—	—	—	—	—	(1,817)	—	—	—	(1,817)
非持有作買賣證券之 公平價值之降值	—	—	—	—	(112,170)	—	—	—	—	(112,170)
非持有作買賣證券之減值損失	—	—	—	—	112,170	—	—	—	—	112,170
因物業重估之遞延稅項調整	—	—	22	—	—	227	—	—	—	249
於綜合收益表內未確認之 溢利(虧損)	—	—	3,958	—	—	(1,590)	—	—	—	2,368

	投資物業		股本		投資					
	股本	股本溢價	重估儲備	贖回儲備	重估儲備	匯兌儲備	商譽儲備	股息儲備	保留盈餘	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	—	137,883	137,883
根據以股代息計劃										
發行之新股份	2,308	4,200	—	—	—	—	—	(6,508)	—	—
宣佈派發中期股息	—	—	—	—	—	—	—	13,298	(13,298)	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(37,828)	—	(37,828)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	31,352	(31,352)	—
股份購回	(65)	—	—	65	—	—	—	—	(246)	(246)
聯營公司出售物業之										
變現款項	—	—	(4,233)	—	—	—	—	—	—	(4,233)
視作出售一間聯營公司之										
變現款項	—	—	—	—	—	—	3,127	—	—	3,127
出售附屬公司而變現之款項	—	—	—	—	—	1,244	—	—	—	1,244
其他股東權益之變動	2,243	4,200	(4,233)	65	—	1,244	3,127	314	92,987	99,947
於31/12/2004	223,946	533,489	22,422	43,822	—	(2,400)	(20,890)	31,352	1,236,090	2,067,831

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
附註		
營運		
經營(虧損)溢利	(91,591)	89,564
調整：		
非流動資產之減值損失	191,032	32,800
折舊及攤銷費用	42,434	45,344
物業、廠房及設備之撇除	16,089	—
增加撥備	12,870	—
壞賬撥備	2,004	1,672
買賣證券之未變現淨收益	(26,650)	(873)
利息收入	(20,654)	(9,236)
商譽之減值損失	14,581	—
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(7,442)	9,031
匯兌差額	(889)	(360)
撇除會藉轉讓費用	—	1,600
少數股東放棄追溯貸款	—	(1,875)
營運資金變動前之營運現金流量	131,784	167,667
存貨之增加	(17,957)	(3,857)
應收貿易及其他應收款項之減少(增加)	3,113	(129,394)
應收一間聯營公司款項之減少(增加)	1,946	(3,704)
應收所投資公司款項之減少(增加)	(8,060)	(1,264)
證券投資(增加)減少	(151,766)	67,343
應付貿易及其他應付款項之增加	26,473	53,105
應付少數股東款項之減少	(23,879)	(3,663)
應付一間投資之公司款項之增加(減少)	77	(378)
營運(耗用)所得之現金	(38,269)	145,855
支付稅項	(2,728)	(4,131)
退回稅項	3,372	—
由營運(耗用)所得之現金淨額	(37,625)	141,724

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
投資業務			
出售附屬公司所得收入	11 (丙)	75,793	—
聯營公司償還貸款		53,027	39,042
出售土地所收取定金		33,213	—
一間前附屬公司還款		33,124	—
出售物業、廠房及設備所得收入		12,010	261
利息收入		8,950	2,832
銀行及其他存款抵押減少(增加)		4,907	(9,331)
長期貸款提供		(160,943)	—
增加無形資產		(63,451)	(97,540)
增加其他非持有作買賣證券之投資		(34,123)	(14,885)
增加物業、廠房及設備		(30,006)	(12,363)
增加投資物業		(29,388)	(5,130)
購置投資物業所支付定金		(4,725)	—
購入會藉		—	(4,520)
收購一間聯營公司		—	(282)
貸款予一間聯營公司		—	(200)
投資業務耗用之現金淨額		(101,612)	(102,116)
融資			
新增銀行貸款		575,793	366,422
前附屬公司少數股東之母公司貸款		492,875	—
償還銀行及其他借款		(423,632)	(372,691)
償還少數股東借款		(224,259)	—
股息支付		(37,828)	(17,737)
利息支付		(11,520)	(8,377)
支付購回股份之款項		(246)	(1,008)
融資所得(耗用)之現金淨額		371,183	(33,391)
現金及現金等值之增加淨額		231,946	6,217
於一月一月之現金及現金等值		208,658	202,831
匯率變動之影響		(1,262)	(390)
於十二月三十一日結存之			
現金及現金等值		<u>439,342</u>	<u>208,658</u>
現金及現金等值之結存分析			
銀行結餘及現金		<u>439,342</u>	<u>208,658</u>

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司是在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團之主要業務為製造及銷售電風扇與其他家庭電器和EMS業務、投資控股、物業投資及證券買賣及投資。

2. 最新會計準則所潛在之影響

香港會計師公會於二零零四年已發出若干全新或經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則將於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並無提前採納該等新香港財務報告準則以編製二零零四年十二月三十一日止年度之賬目。

本集團已開始考慮該等新香港財務報告準則之潛在影響，但仍未能指出該等新香港財務報告準則會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。該等新香港財務報告準則有可能改變本集團對日後所編製及呈列之業績及財務狀況。

3. 主要會計政策

財務報告乃根據實際成本準則編製，並已就投資物業及證券投資之重新估值作出修訂。

財務報告乃根據香港普遍採納之會計準則之規定編製，所採納之主要會計政策如下：

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。

於本年度內購入或出售之附屬公司業績已包括於綜合收益表內，並分別按自購入有效日期起或截至出售有效日期止計算。

商譽

合併產生的商譽，指購買成本超出本集團在附屬公司及聯營公司的可辨認資產和負債在購買日的公允價值中所佔份額的部分。

於二零零一年一月一日之前因收購而產生之商譽會繼續保留於儲備內，當出售有關附屬或聯營公司，或對商譽有減值需要時，計提在收益賬中。

於二零零一年一月一日以後因收購而產生之商譽會被資本化及以直線法按其可用年期攤銷。因收購聯營公司而產生之商譽會包括在聯營公司之賬面值內，而因收購附屬公司所產生的商譽會另外列為一項資產。

於出售附屬公司或聯營公司時，計算出售所得之溢利或虧損，已包括未攤銷之商譽或之前於儲備中註銷之商譽。

附屬公司之投資

在本公司資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本值扣除已確認減值損失入賬。本公司計算附屬公司之業績時，乃按於年度內已收及應收的股息入賬。

聯營公司權益

綜合收益表包括本集團於本年度佔其聯營公司收購後業績。於綜合資產負債表內，聯營公司之權益乃按本集團所佔之資產淨值加至今尚未攤銷之商譽及扣除已確認減值損失列賬。

本公司計算聯營公司之業績時，乃按於年度內已收及應收的股息入賬。在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資則按成本值扣除已確認減值損失入賬。

收益確定

商品之銷售乃以貨物送交客戶及擁有權轉移後確定。

證券之銷售乃於銷售交易完成後及證券之擁有權轉移後確定。

利息收入乃參考該本金之餘額乃適用之利率，根據時間比例入賬。

投資之股息收入在股東確定其有權收取該等利益後確定。

投資物業之租金乃按有關之租約期以直線法之基準入賬。

投資物業

投資物業為已落成並可作投資用途而持有之物業，其租金收入乃經公平磋商後釐定。

投資物業由獨立專業估值師於資產負債表之日按公開市場價值基準重新估值列賬。因重估投資物業所產生之盈餘或虧損將於投資物業重估儲備中入賬或扣除，如該儲備總額並未足以抵銷虧損，虧損餘額將於收益賬中扣除。倘虧損曾於先前之收益賬中扣除，則其後產生之重估盈餘須按先前扣除虧損之金額在收益賬中入賬。

當投資物業出售時，其已入投資物業重估儲備之重估盈餘須計算在收益賬中。

除非投資物業契約所餘之年期少於或等於20年，否則投資物業不會作出任何折舊撥備。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何已介定之減值損失列賬。

當資產出售或棄用時，其盈虧會以出售所得收入與該資產的賬面值之差額釐定，並於收益賬內確認。

除發展中物業外之物業、廠房及設備之折舊乃按各項資產之成本值以其估計可用年期，並計入其估計尚餘價值（倘適用），採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

資產類別	每年折舊率
有長期契約之香港土地及樓宇 於中華人民共和國（「中國」） 其他地區有長期及中期契約 之土地使用權 樓宇	2% 土地使用權之剩餘年限 估計可用年期或土地使用 權剩餘年限（以較短年限為準）
位於美利堅合眾國（「美國」）及 加拿大之有永久業權之土地 樓宇	無 3.33%
收費公路	剩餘經營年期
機器設備、工具及工模	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車	20%至33.33%

證券投資

證券投資按交易日之基準確認及最初以成本計算。

於其後之申報日期，本集團有明確意向及能力持有至期滿日之債務證券（持至期滿日債券）按攤銷成本計算，並減去已確認之可介定之減值，以反映不可收回之款項。收購持至期滿日證券之折讓或溢價之每年攤銷會於有關證券有效期內，與其他可予收取之投資收入合併計算，使各期間之已確認收入為投資之穩定收益。

所有證券，除了持至期滿日證券外，於其後之申報日期按公平價值計算。

倘為持有作買賣用途之證券，則未變現之收益與虧損會列作有關期間之溢利或虧損淨額。就其他持有作買賣以外用途之證券而言，未變現之收益與虧損將於股本中處理，直至該證券被出售或被斷定為已減值為止，屆時已累積之收益或虧損會於該期間出售證券收益或虧損入賬。

減值

於每個資產負債表之日，本集團會對有形和無形資產的賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為一項費用。

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面值增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入。

研究及發展支出

研究活動所產生的支出於支付時即撥入收益賬內處理。發展支出在於有明確目的及該支出將會通過商業活動而收回的項目，可確認為內部產生無形資產。該資產將按有效年份而採用直線法攤銷。

當發展支出無法確認為內部產生無形資產，該支出於支付時即撥入收益賬內處理。

出租汽車（的士）牌照

購買出租汽車（的士）業務永久牌照之成本乃先以成本減去任何已介定減值計算，然後以直線法按50年攤銷。

在中國廣州市內，本集團擁有775個出租汽車（的士）牌照，可享經營出租汽車（的士）之永久使用權，成為最大的士租賃運作公司之一。該等永久出租汽車（的士）牌照為可無限期使用，預期至少使用50年。

商標

商標值先以成本值減去任何已介定減值計算，然後以直線法按20年攤銷。

會藉

會藉以成本扣除減值（如有）後入賬。

租賃合約

將資產擁有權之全部利益及風險實質地轉移至本集團之租賃合約乃被類別為財務租賃合約。財務租賃合約下所持有之資產已於購買日期以其公平價值資本化。出租人之相關責任，在扣除利息支出後，在資產負債表中列作承擔。總租賃承諾與所購資產公平價值之差價的財務費用按有關的租賃合約的年期在收益表攤銷，以就各會計期間按承諾之餘下年期訂立固定之定期收費。

所有其他租約均被列作經營租約及所須支付之租金於有關租期按直線法列入收益表。

存貨

存貨乃以其成本（按加權平均法計算）及可變現淨值之較低價值入賬。

外幣

以外幣計算之交易按交易當日之匯率或合約規定之結算匯率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債按資產負債表日期之匯率重新換算為港元。一切因換算而引起的盈利及虧損均在收益賬中處理。

在綜合結算時，本集團營運的資產及負債按資產負債表日之匯率換算，而收入及支出項目則以本期內之平均匯率換算。如有匯率差額，將分類為權益及轉往本集團的匯兌儲備。當出售業務時，該匯兌差額將確認為收入或費用。

稅項

所得稅是當期的應付所得稅及遞延稅項的總額。

當期所得稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團的當期所得稅負債是以資產負債表日規定的或實質上規定的稅率計算。

遞延稅項是由於財務報表中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生的預期應付或可收回稅款。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延所得稅負債均予確認，而遞延所得稅資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或在某一既不影響納稅利潤、也不影響會計利潤的交易（於企業合併除外）中的其他資產和負債的初始確認下產生的，那麼，該遞延所得稅資產和負債則不予確認。

對附屬公司和聯營企業投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延所得稅負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

在每一資產負債表日對遞延所得稅資產的賬面價值進行核查，並且在未來不再很可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延所得稅資產時，按不能轉回的部份扣減遞延所得稅資產。

遞延所得稅是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的所得稅率計算。遞延所得稅會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延所得稅也會作為權益專案處理。

退休金計劃

根據本集團界定供款計劃及強制性公積金計劃應付之供款於應付時在收益表中扣減之退休金成本。

購股權

授出購股權之財務影響不會記錄在本公司或本集團的資產負債表中，而於該年授出的購股權之價值亦不會確認於收益賬中。直至該購股權被行使，發行之股份將以票面值記錄為本公司之增加股本，行使價高於票面值將記錄為股本溢價。在行使期間前取消之購股權將從購股權記錄冊中刪除。

4. 營業額

營業額乃指於本年售貨予客戶之已收及應收款項、物業租金收入、買賣證券收益與其他主要業務收入，有關詳情如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
持續營運：		
銷售貨品	1,119,601	1,137,878
買賣證券收益	794,072	659,899
物業租金收入	60,653	58,663
出租汽車收入	13,618	9,298
	<u>1,987,944</u>	<u>1,865,738</u>
停止營運：		
銷售貨品	47,999	110,573
收費公路收入	15,363	24,114
	<u>63,362</u>	<u>134,687</u>
	<u><u>2,051,306</u></u>	<u><u>2,000,425</u></u>

5. 業務及區域市場分析

業務分析

就管理目的而言，本集團之現時業務可分為八個經營部份－家庭電器、電纜及不銹鋼焊管、物業租賃、物業發展、證券買賣、出租汽車、電腦硬件及軟件及直接投資。於本年內，本集團出售其鋼鐵加工及公路經營業務，出售之詳情已載於附註第6項。此等部份乃按集團報告中之主要分析資料分類。

按主要業務分析如下：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和EMS業務
電纜及不銹鋼焊管	—	製造及買賣電纜及不銹鋼焊管
物業租賃	—	租賃物業
物業發展	—	物業發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
電腦硬件及軟件	—	發展及買賣電腦硬件及軟件
直接投資	—	高科技直接投資

關於業務上之市場分析資料如下：

二 零 零 四 年
營 業 額 及 業 績

	持 續 營 運						停 止 營 運					
	電 纜 及		物 業 租 賃	物 業 發 展	證 券 買 賣	出 租 汽 車	電 腦 硬 件		其 他	鋼 材 加 工	公 路 經 營	綜 合
	家 庭 電 器	不 銹 鋼 焊 管					及 軟 件	直 接 投 資				
	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元	港 幣 千 元
營業額 (附註)	1,058,762	57,215	60,653	—	794,072	13,618	3,624	—	—	47,999	15,363	2,051,306
業績												
分類業績	44,393	(23,065)	53,239	(34)	75,222	(26,677)	(93,383)	(102,597)	—	(125)	(2,106)	(75,133)
未分配行政支出												(38,737)
其他營運收入												1,625
(不包括利息收入)												20,654
利息收入												
經營虧損												(91,591)
財務費用	(451)	—	(5,394)	—	(2,854)	—	—	—	(623)	(206)	(12,532)	(22,060)
出售停止營運業務												
之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,803	227,856	232,659
應佔聯營公司業績	—	(130)	9,567	17,743	—	—	—	4,159	—	—	—	31,339
視作出售一間聯營公司												
部份權益之虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,926)	—	—	(7,926)
除稅前日常業務之溢利												142,421
稅項												(18,777)
除少數股東權益前之溢利												123,644
少數股東權益												14,239
本年度淨純利												137,883

附註：截至二零零四年十二月三十一日止年度內，並無業務間之銷售。

財務狀況

	持續營運								停止營運			
	電纜及		物業租賃	物業發展	證券買賣	出租汽車	電腦硬件		未分配資 產／負債	鋼材加工	公路經營	綜合
	家庭電器	不銹鋼焊管					及軟件	直接投資				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產												
分類資產	486,244	145,083	580,784	740	263,791	251,834	23,248	2,145	—	—	—	1,753,869
在聯營公司之權益	—	—	440,679	1,686	—	—	—	36,248	101	—	—	478,714
未分配行政資產	—	—	—	—	—	—	—	—	424,053	—	—	424,053
綜合總資產												2,656,636
負債												
分類負債	181,306	50,782	139,480	(566)	137,295	45,190	5,839	1,797	—	—	—	561,123
未分配行政負債	—	—	—	—	—	—	—	—	23,901	—	—	23,901
綜合總負債												585,024

其他資料

	持續營運								停止營運			
	電纜及			物業租賃	物業發展	證券買賣	出租汽車	電腦硬件	未分配資 產／負債	鋼材加工	公路經營	綜合
	家庭電器	不銹鋼焊管										
	港幣千元	港幣千元	港幣千元									
資本增加	8,404	16,581	29,388	—	—	42,787	28,581	—	1,035	—	—	126,776
折舊及攤銷	7,915	8,954	30	97	—	4,317	7,288	49	2,316	940	10,528	42,434
於收益表中已確認之減值損失	11,860	6,558	—	—	—	34,689	49,253	103,253	—	—	—	205,613
物業、廠房及設備之撇除	3,478	12,412	—	—	—	—	—	199	—	—	—	16,089
壞帳撥備	1,479	66	165	—	—	—	—	—	—	294	—	2,004

二零零三年
營業額及業績

	持續營運						停止營運						
	電纜及						電腦硬件						
	家庭電器	不銹鋼焊管	物業租賃	物業發展	證券買賣	出租汽車	及軟件	直接投資	其他	鋼材加工	公路經營	綜合	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
營業額 (附註)	1,090,622	47,256	58,663	—	659,899	9,298	—	—	—	110,573	24,114	2,000,425	
業績													
分類業績	63,481	(9,452)	53,076	37	30,544	5,119	—	(33,542)	—	6,489	(4,530)	111,222	
未分配行政支出												(35,191)	
其他營運收入												4,297	
(不包括利息收入)												9,236	
利息收入													
經營溢利												89,564	
財務費用	(483)	—	(5,557)	—	(940)	—	—	—	(696)	(569)	(17,364)	(25,609)	
應佔聯營公司業績	—	(152)	11,893	(98)	—	—	—	2,909	—	—	—	14,552	
出售一間聯營公司權益													
之虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(877)	—	—	(877)	
出售一間附屬公司部份													
權益之收益	—	—	—	—	—	—	—	1,594	—	—	—	1,594	
除稅前日常業務之溢利												79,224	
稅項												(8,759)	
除少數股東權益前之溢利												70,465	
少數股東權益												17,354	
本年度淨純利												87,819	

附註：截至二零零三年十二月三十一日止年度內，並無業務間之銷售。

財務狀況

	持續營運							停止營運				
	電纜及		物業租賃	物業發展	證券買賣	出租汽車	電腦硬件		未分配資產／負債	鋼材加工	公路經營	綜合
	家庭電器	不銹鋼焊管					及軟件	直接投資				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產												
分類資產	382,598	144,568	552,576	1,410	96,043	192,992	43,626	66,104	—	152,938	378,827	2,011,682
在聯營公司之權益	—	129	478,573	(11,305)	—	—	—	37,931	101	—	—	505,429
未分配行政資產	—	—	—	—	—	—	—	—	66,881	—	—	66,881
綜合總資產												<u>2,583,992</u>
負債												
分類負債	137,616	16,076	87,818	313	1,720	39,626	4,149	1,998	—	63,751	309,178	662,245
未分配行政負債	—	—	—	—	—	—	—	—	55,795	—	—	55,795
綜合總負債												<u>718,040</u>

其他資料

	持續營運							停止營運				
	電纜及		物業租賃	物業發展	證券買賣	出租汽車	電腦硬件		未分配金額	鋼材加工	公路經營	綜合
	家庭電器	不銹鋼焊管					及軟件	直接投資				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本增加	5,244	418	5,130	387	—	76,466	28,761	—	4,049	28	54	120,537
折舊及攤銷	7,247	11,777	56	—	—	3,567	6	53	2,691	4,124	15,823	45,344
於收益表中已確認之												
減值損失	—	—	—	—	—	—	—	32,800	—	—	—	32,800
出售物業、廠房及設備之												
損失(溢利)	520	(79)	16	—	—	—	9	—	—	40	8,525	9,031
壞帳撥備(回撥)	2,437	(284)	—	—	—	—	—	—	—	(481)	—	1,672

區域市場分析

本集團之營運分佈於香港、中國、北美、歐洲及除香港與中國以外之亞洲地區。

以下列表提供本集團按區域市場分類之營業額分析（不參照商品之來源地作分類）：

	以區域性分類營業額	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	707,832	552,396
中國	413,197	407,595
北美	644,207	776,784
歐洲	166,794	99,128
亞洲（不包括香港及中國）	49,584	69,568
其他	69,692	94,954
	<u>2,051,306</u>	<u>2,000,425</u>

以下是有關分類資產之賬面金額，及投資物業、物業、廠房及設備、商譽與無形資產之增加，分析乃按其所在地之區域劃分：

	分類資產之賬面金額		投資物業、物業、 廠房及設備、商譽 與無形資產之增加	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	593,255	253,158	1,115	5,678
中國	1,709,028	1,893,291	117,912	114,289
北美	329,639	357,701	7,541	570
歐洲	14,226	20,408	—	—
亞洲 （不包括 香港及中國）	6,207	53,897	208	—
其他	1,323	2,608	—	—
	<u>2,653,678</u>	<u>2,581,063</u>	<u>126,776</u>	<u>120,537</u>
遞延稅項資產	<u>2,958</u>	<u>2,929</u>		
	<u>2,656,636</u>	<u>2,583,992</u>		

6. 其他非流動資產之減值損失

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
減值損失：		
非持有作買賣證券 (附註甲)	112,170	32,800
無形資產：		
開發成本 (附註乙)	41,037	—
出租汽車 (的士) 牌照 (附註丙)	25,932	—
商標 (附註丁)	2,103	—
物業、廠房及設備 (附註戊)	9,790	—
	<u>191,032</u>	<u>32,800</u>

附註：

- (甲) 對於所投資在發展先進終端處理器及與互聯網有關之硬件及軟件業務，本公司董事考慮到現時之市場狀況，認為約港幣112,170,000元 (二零零三年度：港幣32,800,000元) 之投資成本應全數減值。
- (乙) 由於電腦硬件及軟件業務之現金流入較該業務比相關業務的預期為低，本公司董事認為相關之開發成本約港幣41,037,000元 (二零零三年度：無) 及與該業務相關之商譽港幣4,984,000元 (二零零三年度：無) 應作全數減值。
- (丙) 根據廣州市客運交通管理處於2004年10月10日發出編號為穗客管[2004]174號之通知，中國廣州市暫時停止轉讓出租汽車 (的士) 牌照，直至新法規發放為止。本公司董事認為出租汽車 (的士) 牌照參考折現現金流量法按每年折讓率6%計算其可用價值作為其公平價值，並作出約港幣25,932,000元 (二零零三年度：無) 之減值損失，而與該業務相關之商譽約港幣8,757,000元 (二零零三年度：無) 亦於本年內作全數減值。
- (丁) 根據中國法律之程序，本公司其中一個工業吊扇之商標於中國法律下已被裁定為無效，雖然本公司已向有關方面開展法律程序恢復商標的有效性，管理層認為商標之帳面值約港幣2,103,000元應作全數減值。
- (戊) 物業、廠房及設備之減值損失乃參考一間連年虧損之附屬公司所持有之部份電腦設備可收回之金額及一塊位於中國之土地於本年度內訂約出售時之淨出售價而確認。

7. 經營(虧損)溢利

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除：		
壞帳撥備	2,004	1,672
核數師酬金	1,871	2,007
慈善及其他捐款	679	2,470
折舊及攤銷：		
攤銷商譽	1,387	1,389
攤銷無形資產	9,118	3,066
攤銷收購聯營公司商譽	49	54
自置物業、廠房及設備折舊	33,445	43,616
	<u>43,999</u>	<u>48,125</u>
減：已資本化之發展成本	(1,565)	(2,781)
	<u>42,434</u>	<u>45,344</u>
淨匯兌損失	638	1,551
出售物業、廠房及設備之虧損	—	9,031
物業、廠房及設備撇除	16,089	—
及包括下列收益：		
利息收入來自		
銀行存款	3,075	1,437
聯營公司	6,710	6,358
所投資公司	233	—
其他(包括應收貸款)	10,636	1,441
	<u>20,654</u>	<u>9,236</u>
持有作買賣證券所收取之股息	1,842	3,941
出售物業、廠房及設備之收益	7,442	—
一間附屬公司之少數股東放棄貸款	—	1,875
淨租金收入(扣除開支港幣7,414,000元 (二零零三年度：港幣5,587,000元)後)	53,239	53,076
買賣上市證券之未變現盈利	<u>26,650</u>	<u>873</u>

8. 董事酬金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
董事袍金		
執行董事	400	460
非執行董事	100	80
獨立非執行董事	308	160
	<u>808</u>	<u>700</u>
其他酬金		
執行董事		
薪金、津貼及其他福利	9,005	9,365
退休計劃之供款	391	461
酬金總額	<u>10,204</u>	<u>10,526</u>

董事酬金之範圍如下：

酬金範圍	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
少於港幣1,000,000元	5	5
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	4	2
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	—
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	—	1
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	—	1
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	1	—

截至二零零三年十二月三十一日止年度內，三名董事放棄酬金合共港幣28,300元。

9. 僱員酬金

在本集團本年度五名最高薪酬人士中，三名（二零零三年度：三名）為董事，其薪酬之詳情已包括在上文附註第8項所披露之數額中。餘下兩名（二零零三年度：兩名）最高薪酬人士酬金如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,146	3,126
退休金計劃之供款	146	143
	<u>3,292</u>	<u>3,269</u>

彼等之酬金範圍如下：

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	1

10. 財務費用

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息：		
五年內悉數償還之銀行貸款及透支	7,906	6,791
少數股東之其他借款	10,622	17,881
其他	3,532	937
	<u>22,060</u>	<u>25,609</u>

11. 停止營運

(甲) 鋼材加工

本公司於二零零四年三月十六日簽訂協議出售一附屬公司蜆壳－神商有限公司(其後改名為萬順昌神商有限公司)(「蜆壳－神商」)，該公司經營大部份本集團鋼材加工的業務。蜆壳－神商之控制權已於二零零四年三月二十三日轉交收購者。

鋼材加工業務(業績包括蜆壳－神商及本集團之鋼材加工業務)於二零零四年一月一日至三月二十三日期間之業績，包括於綜合財務報表如下：

	二零零四年 一月一日至 二零零四年 三月二十三日 港幣千元	二零零三年 一月一日至 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
營業額	47,999	110,573
其他營運收益	432	2,845
營運費用	(48,396)	(106,754)
財務費用	(206)	(569)
除稅前(虧損)溢利	(171)	6,095
稅項	—	—
除稅後日常業務之(虧損)溢利	(171)	6,095

(乙) 公路經營

於二零零四年二月二十日，本集團簽訂有條件之合同，據此東威投資有限公司(本公司之全資附屬公司)同意出售於佛山市順德區順粵公路建設有限公司(「順粵」)52%的股權。順粵主要業務為投資、興建及經營位於中國順德區內一條收費公路。該出售有效地產生現金流量以擴展本集團其他業務。該出售已於二零零四年九月三日完成，據此順粵之控制權轉交收購者。

經營收費公路業務於二零零四年一月一日至二零零四年九月三日期間之業績，包括於綜合財務報表如下：

	二零零四年 一月一日至 二零零四年 三月二十三日 港幣千元	二零零三年 一月一日至 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
營業額	15,363	24,114
其他營運收益	93	290
營運費用	(17,553)	(28,898)
財務費用	(12,532)	(17,364)
除稅前虧損	(14,629)	(21,858)
稅項	—	—
除稅後日常業務之虧損	(14,629)	(21,858)

(丙) 出售之淨資產

於附註11(甲)及(乙)所述之出售附屬公司於出售日之淨資產(負債)如下:

	鋼材加工 港幣千元	公路經營 港幣千元	總額 港幣千元
物業、廠房及設備	30,624	364,778	395,402
證券投資	—	424	424
存貨	35,204	—	35,204
應收貿易及其他應收款項	31,706	804	32,510
已抵押銀行及其他存款	4,424	—	4,424
銀行結餘及現金	22,287	9,273	31,560
應付貿易及其他應付款項	(14,940)	(5,756)	(20,696)
應付集團公司	(32,764)	(76,695)	(109,459)
應付少數股東款項	(36,208)	(77,256)	(113,464)
應付少數股東之母公司貸款	—	(492,875)	(492,875)
少數股東權益	(13,632)	126,540	112,908
出售之淨資產(負債)	26,701	(150,763)	(124,062)
出售時之匯兌儲備變現	(554)	(690)	(1,244)
出售收益	4,803	227,856	232,659
總現金代價	<u>30,950</u>	<u>76,403</u>	<u>107,353</u>
於二零零三年十二月三十一日 之淨資產(負債):			
資產總值	151,281	378,926	530,207
負債總值	(111,506)	(633,499)	(745,005)
少數股東	(13,459)	122,195	108,736
淨資產(負債)	<u>26,316</u>	<u>(132,378)</u>	<u>(106,062)</u>
出售產生的淨現金流入:			
現金代價	30,950	76,403	107,353
處理之銀行結餘及現金	(22,287)	(9,273)	(31,560)
	<u>8,663</u>	<u>67,130</u>	<u>75,793</u>
為本集團於本年內帶來之 現金流量:			
經營業務	33,482	(6,454)	27,028
投資業務	4,192	93	4,285
融資業務	(285)	11,882	11,597
	<u>37,389</u>	<u>5,521</u>	<u>42,910</u>

12. 退休金計劃

本集團已為所有香港僱員參加一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立受託人控制。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員均須按規則指定之比率向該計劃供款。本集團在強積金計劃下之唯一責任為按照計劃作出所需供款。該計劃之供款不得收回以供抵銷日後之供款。

在參加強積金計劃前，本集團設有一項界定供款退休計劃（「舊計劃」）予符合資格之香港員工，本集團按規則指定之比率向該計劃供款，向符合資格之員工，作每月補償。舊計劃之資產已轉往強積金計劃及於該計劃中獨立識別，員工在離職時可享有舊計劃規定下利益，而本集團未被沒收之供款可用來減少將來所需應付之供款。

根據中國有關之法例及規則，在中國之附屬公司須按其員工之薪金及工資的若干百分比，向退休金計劃供款，以為其員工之退休金作撥款（「中國計劃」）。而本集團無未被沒收之供款可用來減少將來所需應付之供款。

本集團向強積金計劃及中國計劃的供款於收益表中作費用入賬。

本年度內本集團之退休金計劃供款為港幣約2,321,000元（二零零三年度：港幣2,394,000元），扣除耗用從舊計劃沒收而抵作之供款為港幣約91,000元（二零零三年度：港幣181,000元）。

13. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項包括：		
本年度稅項		
香港	10,874	4,942
中國其他地區	288	310
	<u>11,162</u>	<u>5,252</u>
以前年度溢利產生之不足額（超額）撥備		
香港	270	1,468
中國其他地區	(266)	—
	<u>4</u>	<u>1,468</u>
遞延稅項（附註35）：		
本年度	3,170	(1,165)
於香港利得稅率改變	—	38
	<u>3,170</u>	<u>(1,127)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	14,336	5,593
應佔聯營公司稅項	4,441	3,166
	<u>18,777</u>	<u>8,759</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以17.5% (二零零三年度:17.5%) 計算。於二零零三年六月,用作計算二零零三/二零零四年應課稅年度之香港利得稅率上升,由16%增加至17.5%,其影響已反映計算於二零零三年十二月三十一日現時及遞延稅項之餘額內。

中國其他地區所得稅乃就估計之應課稅溢利按應繳稅率33% (二零零三年度:33%) 計算。

本年度稅項可與收益表內稅前盈利調整如下:—

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前日常業務之溢利	142,421	79,224
以香港所得稅率17.5%計算之稅項 (二零零三年度:17.5%)	24,924	13,864
應佔聯營公司業績的稅項影響	(1,043)	619
未於應課稅利潤扣減之費用的稅項影響	51,517	16,160
應課稅利潤不需計算之收入的稅項影響	(52,941)	(6,500)
未確認稅項虧損之稅項影響	21,035	12,538
耗用早前未確認之稅項虧損	(22,040)	(18,439)
稅率增加而產生之期初遞延稅項增加	—	38
於其他不同稅率地區營運的附屬公司之影響	(1,763)	199
於往年不足額撥備	4	1,468
其他	(916)	(11,188)
本年度稅項	18,777	8,759

14. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
普通股:		
已派發中期股息每股3仙 (二零零三年度:3仙)	13,298	13,302
建議派發末期股息每股7仙 (二零零三年度:7仙)	31,352	31,038
	44,650	44,340

本年度內,二零零四年中期股息授出以股代息選擇。該以股代息選擇已被股東接受如下:—

	港幣千元
股息:	
現金	6,790
以股代息	6,508
	13,298

董事已建議派發末期股息每股7仙 (二零零三年度:7仙),該等股息將以現金支付,惟股東可選擇以新股份代替現金方式收取該末期股息 (或其部份),惟須待本公司股東於本公司行將舉行之股東週年大會上批准方可作實。

15. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>137,883</u>	<u>87,819</u>
	二零零四年 千位	二零零三年 千位
計算每股基本盈利之普通股股份加權平均數	<u>444,132</u>	443,574
對普通股股份之潛在攤薄影響：購股權		<u>67</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數		<u>443,641</u>

附註：本公司於二零零二年十二月三十一日尚未行使之購股權已於二零零三年十二月三十一日止年度內註銷。

由於截至二零零四年十二月三十一日止兩年度內，本公司附屬公司之尚未行使購股權對本集團之每股盈利存在反攤薄效應，就此並無調整該兩年的每股攤薄盈利。

16. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
於二零零四年一月一日	526,707	12,700
兌換調整	2,106	—
添置	29,388	—
重估增加	<u>2,140</u>	<u>—</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>560,341</u>	<u>12,700</u>

本集團於香港及中國之投資物業在二零零四年十二月三十一日之價值由獨立專業估值公司簡福飴測量師行，按公開市場現行用途基準進行估值。位於美國之投資物業在二零零四年十二月三十一日之價值由獨立專業估值公司Cushman & Wakefield of California, Inc. 經參考可供比較之市場情況後，按收入資本化基準進行估值。位於加拿大之投資物業在二零零四年十二月三十一日之價值由獨立專業估值公司JMS Canada Ltd. 按收入方法基準進行估值。該等估值產生重估升值合共港幣2,140,000元（二零零三年度：減值港幣18,075,000元），已於投資物業重估儲備中增加。

本集團全部投資物業均根據經營租賃合約租出。

投資物業包括位於香港、美國、中國及加拿大之土地及樓宇，其面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港有長期契約	74,000	78,700	12,700	12,700
在美國有永久業權	230,880	218,400	—	—
在中國其他地區				
有中期契約	237,300	214,000	—	—
在加拿大有永久業權	18,161	15,607	—	—
	<u>560,341</u>	<u>526,707</u>	<u>12,700</u>	<u>12,700</u>

17. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 港幣千元	中國其他 地區之 收費公路 港幣千元	廠房及 機器設備 港幣千元	工具、 工模 及設備 港幣千元	傢俬、 裝修及 辦公室器材 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團							
成本							
於二零零四年一月一日	239,373	428,487	179,585	57,819	49,981	14,269	969,514
兌換調整	405	1,885	407	75	48	20	2,840
添置	16,400	—	3,149	65	9,722	670	30,006
出售	(12,252)	—	(632)	—	(692)	(2,622)	(16,198)
撇除	(5,096)	—	(91,498)	—	(3,209)	(63)	(99,866)
出售附屬公司	(29,694)	(430,372)	(32,363)	—	(863)	(2,607)	(495,899)
重新分類	—	—	(444)	444	—	—	—
於二零零四年十二月 三十一日	<u>209,136</u>	<u>—</u>	<u>58,204</u>	<u>58,403</u>	<u>54,987</u>	<u>9,667</u>	<u>390,397</u>
折舊及減值							
於二零零四年一月一日	52,458	55,393	136,108	49,538	29,042	12,004	334,543
兌換調整	45	236	297	75	24	16	693
本年度折舊	4,777	10,481	9,009	2,155	6,151	872	33,445
出售時註銷	(8,040)	—	(466)	—	(407)	(2,517)	(11,430)
撇除	(793)	—	(80,894)	—	(2,027)	(63)	(83,777)
確認減值損失	6,558	—	—	3,232	—	—	9,790
出售附屬公司	(8,099)	(66,110)	(23,274)	—	(715)	(2,299)	(100,497)
重新分類	—	—	(566)	566	—	—	—
於二零零四年十二月 三十一日	<u>46,906</u>	<u>—</u>	<u>40,214</u>	<u>55,566</u>	<u>32,068</u>	<u>8,013</u>	<u>182,767</u>
賬面淨值							
於二零零四年十二月 三十一日	<u>162,230</u>	<u>—</u>	<u>17,990</u>	<u>2,837</u>	<u>22,919</u>	<u>1,654</u>	<u>207,630</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>186,915</u>	<u>373,094</u>	<u>43,477</u>	<u>8,281</u>	<u>20,939</u>	<u>2,265</u>	<u>634,971</u>

土地及樓宇

	在香港有 長期契約之 土地及樓宇 港幣千元	在中國 其他地區有 中期契約之 土地及樓宇 港幣千元	在中國 其他地區有 長期契約之 土地及樓宇 港幣千元	在美國有 永久業權之 土地及樓宇 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
成本					
於二零零四年一月一日	9,994	208,726	12,463	8,190	239,373
兌換調整	—	427	(22)	—	405
添置	—	16,400	—	—	16,400
出售	—	(1,418)	(10,834)	—	(12,252)
撇除	—	(5,096)	—	—	(5,096)
出售附屬公司	—	(29,694)	—	—	(29,694)
於二零零四年十二月三十一日	9,994	189,345	1,607	8,190	209,136
折舊及減值					
於二零零四年一月一日	5,121	37,291	8,235	1,811	52,458
兌換調整	—	78	(33)	—	45
本年度折舊	200	4,453	33	91	4,777
出售	—	(49)	(7,991)	—	(8,040)
撇除	—	(793)	—	—	(793)
減值損失確認	—	6,558	—	—	6,558
出售附屬公司	—	(8,099)	—	—	(8,099)
於二零零四年十二月三十一日	5,321	39,439	244	1,902	46,906
賬面淨值					
於二零零四年十二月三十一日	<u>4,673</u>	<u>149,906</u>	<u>1,363</u>	<u>6,288</u>	<u>162,230</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>4,873</u>	<u>171,435</u>	<u>4,228</u>	<u>6,379</u>	<u>186,915</u>

	在香港 有長期 契約之土 地及樓宇 港幣千元	在中國 其他地區有 長期契約之 土地及樓宇 港幣千元	廠房及 機器設備 港幣千元	工具 及模具 港幣千元	傢俬、 裝修及辦 公室器材 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本公司							
成本							
於二零零四年一月一日	1,478	1,607	366	479	16,289	5,474	25,693
添置	—	—	—	—	1,035	—	1,035
出售	—	—	—	—	(15)	(988)	(1,003)
於二零零四年十二月 三十一日	<u>1,478</u>	<u>1,607</u>	<u>366</u>	<u>479</u>	<u>17,309</u>	<u>4,486</u>	<u>25,725</u>
折舊							
於二零零四年一月一日	236	212	311	479	8,332	5,117	14,687
本年度折舊	29	32	11	—	1,660	357	2,089
出售時註銷	—	—	—	—	(5)	(988)	(993)
於二零零四年十二月 三十一日	<u>265</u>	<u>244</u>	<u>322</u>	<u>479</u>	<u>9,987</u>	<u>4,486</u>	<u>15,783</u>
賬面淨值							
於二零零四年十二月 三十一日	<u>1,213</u>	<u>1,363</u>	<u>44</u>	<u>—</u>	<u>7,322</u>	<u>—</u>	<u>9,942</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>1,242</u>	<u>1,395</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>7,957</u>	<u>357</u>	<u>11,006</u>

18. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零四年一月一日	15,147
因再購入附屬公司權益而產生	<u>4,984</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>20,131</u>
攤銷及減值	
於二零零四年一月一日	4,163
本年度攤銷	1,387
減值損失確認	<u>14,581</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>20,131</u>
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>10,984</u>

對商譽採用之攤銷期由5年至20年。

本年度確認之減值損失的詳情已載於附註第6項。

19. 無形資產

	本集團				本公司
	發展成本	的士牌照	品牌	總額	品牌
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本					
於二零零四年一月一日	26,616	154,913	2,499	184,028	2,499
兌換調整	—	281	—	281	—
添置	19,744	42,654	—	62,398	—
	<u>46,360</u>	<u>197,848</u>	<u>2,499</u>	<u>246,707</u>	<u>2,499</u>
於二零零四年十二月三十一日	46,360	197,848	2,499	246,707	2,499
攤銷及減值					
於二零零四年一月一日	—	7,944	271	8,215	271
兌換調整	—	15	—	15	—
本年度攤銷	5,323	3,670	125	9,118	125
減值損失確認	41,037	25,932	2,103	69,072	2,103
	<u>46,360</u>	<u>37,561</u>	<u>2,499</u>	<u>86,420</u>	<u>2,499</u>
於二零零四年十二月三十一日	46,360	37,561	2,499	86,420	2,499
賬面淨值					
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>160,287</u>	<u>—</u>	<u>160,287</u>	<u>—</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>26,616</u>	<u>146,969</u>	<u>2,228</u>	<u>175,813</u>	<u>2,228</u>

的士牌照、品牌及發展成本分別以50年、20年及5年期限按直線攤銷法攤銷。

本年度確認之減值損失的詳情已載於附註第6項。

20. 在附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份之成本值	105,126	157,699
減值損失確認 (附註甲)	<u>(105,011)</u>	<u>(119,226)</u>
	115	38,473
扣除撥備後之附屬公司貸款 (附註乙)	13,000	13,000
應收附屬公司之款項 (附註丙)	<u>352,291</u>	<u>386,339</u>
	<u>365,406</u>	<u>437,812</u>

附註：

- (甲) 金額為港幣約9,180,000元之減值損失已於本年度根據一間持續虧損之附屬公司的估計可變現值而確認；於本年內，減值損失港幣約23,395,000元因出售附屬公司而抵銷。
- (乙) 該款項為無抵押及免息。董事認為，其淨餘之貸款將不會於資產負債表之日後十二個月內償還，故列作非流動資產。
- (丙) 該款項為無抵押及按市場利率計算利息。董事認為，其淨餘之貸款將不會於資產負債表之日後十二個月內償還，故列作非流動資產。

有關本公司主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之資料已詳載於附註第43項內。

21. 在聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市聯營公司股份				
之成本值	—	—	195	195
應佔資產淨額	181,405	161,754	—	—
收購聯營公司商譽				
(附註甲)	850	899	—	—
授予聯營公司貸款				
(附註乙)	296,459	342,776	—	—
	<u>478,714</u>	<u>505,429</u>	<u>195</u>	<u>195</u>
減值損失確認	—	—	(94)	(94)
	<u>478,714</u>	<u>505,429</u>	<u>101</u>	<u>101</u>

附註：

- (甲) 收購聯營公司之商譽的變動如下：

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零四年一月一日及於二零零四年十二月三十一日	<u>1,000</u>
攤銷	
於二零零四年一月一日	101
本年度攤銷	<u>49</u>
二零零四年十二月三十一日	<u>150</u>
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	<u>850</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>899</u>
商譽以直線法分20年攤銷。	

(乙) 除一筆貸款港幣223,800,000元(二零零三年度:港幣276,826,000元)為免息貸款外,授予聯營公司之貸款為無抵押貸款及按年利率10%(二零零三年度:10%)計算利息。董事認為授予聯營公司之貸款將不會於資產負債表之日後十二個月內償還,故列為非流動資產。

以下資料詳錄自本集團重要聯營公司之財務報告:

	香港建設蜆壳發展有限公司		華皇發展有限公司	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(審核)
年度業績				
營業額	<u>52,313</u>	<u>41,588</u>	<u>164,594</u>	<u>78,738</u>
折舊	<u>314</u>	<u>252</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)盈利	<u>(4,398)</u>	<u>(26,412)</u>	<u>70,601</u>	<u>49,737</u>
本集團應佔除稅前 (虧損)盈利	<u>(879)</u>	<u>(5,282)</u>	<u>28,240</u>	<u>19,894</u>
財務狀況				
非流動資產總額	1,039,106	1,048,723	750,000	824,000
流動資產總額	88,574	75,850	32,772	23,620
流動負債總額	(418,007)	(517,009)	(15,910)	(15,854)
非流動負債總額	<u>(305,086)</u>	<u>(201,595)</u>	<u>(603,979)</u>	<u>(733,904)</u>
資產淨值	<u>404,587</u>	<u>405,969</u>	<u>162,883</u>	<u>97,862</u>
本集團應佔資產淨值	<u>80,917</u>	<u>81,194</u>	<u>65,153</u>	<u>39,145</u>

本集團各主要聯營公司於二零零四年十二月三十一日之資料已詳載於附註第44項內。

22. 證券投資

	本集團				總額		本公司	
	持有作買賣		非持有作買賣				持有作買賣	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股本證券								
非上市	4	3	289,840	255,555	289,844	255,558	—	—
香港上市	193,109	4,950	—	—	193,109	4,950	1,445	—
香港以外地區 上市	12,229	12,627	—	—	12,229	12,627	—	—
	<u>205,342</u>	<u>17,580</u>	<u>289,840</u>	<u>255,555</u>	<u>495,182</u>	<u>273,135</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>
商品指數證	6,645	—	—	—	6,645	—	—	—
股券掛鈎債券	—	15,991	—	—	—	15,991	—	—
累計公平價值調整	—	—	(289,840)	(177,670)	(289,840)	(177,670)	—	—
	<u>211,987</u>	<u>33,571</u>	<u>—</u>	<u>77,885</u>	<u>211,987</u>	<u>111,456</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>
上市證券市值	<u>205,338</u>	<u>17,577</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>205,338</u>	<u>17,577</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>
面值分析：								
流動	211,987	33,571	—	—	211,987	33,571	1,445	—
非流動	—	—	—	77,885	—	77,885	—	—
	<u>211,987</u>	<u>33,571</u>	<u>—</u>	<u>77,885</u>	<u>211,987</u>	<u>111,456</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>

23. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
貸款應收：		
前附屬公司（附註甲）	77,869	—
一間聯營公司之股東（附註乙）	162,432	—
其他（附註丙）	943	—
	<u>241,244</u>	<u>—</u>
減：一年內應收之流動資產	(37,059)	—
於一年後應收金額	<u>204,185</u>	<u>—</u>

附註：

- (甲) 該金額為應收本集團於本年度已出售之順粵公司之應收貸款，出售詳情已詳載於附註第11(乙)項內。應收順粵之貸款由順粵現在的母公司擔保；利息以每年5.49%的固定利率計算，並分三期償還而最後一期須於二零零七年十二月三十一日或之前償還。
- (乙) 該金額為應收華皇發展有限公司(「華皇」)(本集團主要聯營公司)之主要股東的貸款，以每年15%利率計算利息，須於二零零六年八月二十四日或之前償還；該貸款以華皇60%權益作抵押；此外，借款人將其於華皇持有的債權中的港幣210,000,000元債權在違反事件一旦發生後轉移給放款人持有。有關該交易之詳情已列載於二零零四年十月四日發給本公司股東之通函內。
- (丙) 該金額為應收本集團一間於中國之銷售代理商的應收貸款，該款項已由銷售代理商之股東提供私人擔保作抵押；並以每年6%的利率計算利息，且須於要求時即時償還。

24. 存貨

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
原材料	60,807	70,439	—	—
在製品	3,822	2,902	—	—
製成品	27,043	35,578	4,556	4,043
	<u>91,672</u>	<u>108,919</u>	<u>4,556</u>	<u>4,043</u>

附註：

存貨按				
成本值	44,699	68,361	4,369	4,043
可變現淨值	46,973	40,558	187	—
	<u>91,672</u>	<u>108,919</u>	<u>4,556</u>	<u>4,043</u>

25. 應收附屬公司款項

本公司

該等款項並無抵押，按市場利率計算利息，並須於要求時償還。

26. 應收貿易及其他應收款項

應收貿易及其他應收款項包括應收貿易賬項約港幣113,114,000元(二零零三年度:港幣140,543,000元)。本集團設有明確之記賬制度。銷售產品方面,本集團平均給予貿易客戶60天記賬期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。於資產負債表之日,應收貿易賬項之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期	75,622	86,416
31-60天	22,973	26,802
61-90天	11,068	21,063
91-180天	2,268	4,596
181-360天	713	636
360天以上	470	1,030
	<u>113,114</u>	<u>140,543</u>

27. 應收所投資之公司款項

本集團及本公司

該款項並無抵押,按市場利率計算利息,並須於要求時償還。

28. 應付貿易及其他應付款項

應付貿易及其他應付款項包括應付貿易賬項約港幣94,683,000元(二零零三年度:港幣84,978,000元)。於資產負債表之日,應付貿易賬項之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期	72,174	52,330
31-60天	13,283	19,711
61-90天	4,745	5,542
91-180天	1,415	3,265
181-360天	977	2,953
360天以上	2,089	1,177
	<u>94,683</u>	<u>84,978</u>

29. 應付少數股東款項

本集團

二零零三年度之款項中包括約港幣19,890,000元之貸款,該款項並無抵押,按市場利率計算利息;餘額之貸款港幣約36,274,000元中,除金額約港幣8,566,000元之貸款以年利率5.76%計算利息外,其餘並無抵押、免息及於須要時償還。

30. 撥備

本集團

根據美國消費者產品安全委員會（「消委會」）於2004年11月10日之信件，本集團並無就部份型號的枱扇產品當發現可能產生相當危害或對嚴重傷亡構成不合理的危險時及時通知消委會，此舉構成對相關法例的違反，最高民事賠償達美金1,650,000元（約相當於港幣12,870,000元）。就消委會可能之索賠本集團已採納法律意見。根據該法律意見及本集團現有資訊，本公司董事就本集團在此事件上之風險所作之最佳評估，決定於本年度內撥備港幣12,870,000元。

本集團經美國之客商於美國進行的自願回收有問題枱扇計劃已於2004年10月8日完成，港幣1,373,000元之回收費用已全數於收益帳內確認。

31. 銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款	<u>259,856</u>	<u>107,200</u>	<u>—</u>	<u>42,040</u>
有抵押	122,619	65,160	—	—
無抵押	<u>137,237</u>	<u>42,040</u>	<u>—</u>	<u>42,040</u>
	<u>259,856</u>	<u>107,200</u>	<u>—</u>	<u>42,040</u>
上述借款之償還期 如下：				
一年內	147,339	107,200	—	42,040
多於一年但少於 二年	4,025	—	—	—
多於二年但少於 五年	13,157	—	—	—
多於五年	<u>95,335</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	259,856	107,200	—	42,040
減：一年內償還之 流動負債	<u>(147,339)</u>	<u>(107,200)</u>	<u>—</u>	<u>(42,040)</u>
一年後償還之金額	<u>112,517</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

32. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
(甲) 法定股本：				
每股港幣0.5元之 普通股 於期初及期末之 餘額	900,000	450,000	900,000	450,000
(乙) 已發行股本及 繳足股本：				
每股港幣0.5元之 普通股 於期初之餘額	443,407	221,703	444,414	222,207
因回購而註銷之 股份	(130)	(65)	(1,007)	(504)
根據以股代息計劃 發行之新股份	4,616	2,308	—	—
於期末之餘額	447,893	223,946	443,407	221,703

本年內發行之股本與原有的股份於各方面擁有同等地位。

於本年度內，本公司透過聯交所購回本公司之股份，詳情如下：

購回月份	每股面值 港幣0.5元 之普通股數目 千位	每股價格		所付 代價總額 港幣千元
		最高 港元	最低 港元	
二零零四年五月	130	1.94	1.70	246

以上股份因回購已作註銷。

本年度內本公司的附屬公司並無購買、售出或贖回本公司任何上市之證券。

(丙) 購股權計劃

本公司

根據於一九九四年四月十八日所採納並於二零零四年四月十八日失效之購股權計劃，董事會可按該計劃條款授予購股權予本公司及其附屬公司之任何董事或全職僱員以認購本公司股份。該等購股權之認購價不得低於緊接購股權授出之日前五個交易日聯交所每日報價所列本公司股份平均收市價之80%或本公司股份之票面值（以較高者為準）。購股權之行使期由董事會決定，但有關期限不得超過獲授人接受日期後之六個月起計之三年內或二零零四年四月十七日，以較早者為準。在接受授予時，獲授人須支付港幣1元作為不可退回之代價。

該購股權計劃涉及可予發行的股份數目最多不得超過本公司任何時候已發行股本之10%（並不包括按該計劃而發行之股份）。

同一僱員在該計劃下，不得獲發超過購股權總額25%的購股權。

於二零零三年一月一日至二零零四年四月十七日止期間內於購股權計劃下並無授出購股權。

於二零零三年十二月三十一日，認購本公司股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 港元	購股權數目		
				於 1.1.2003 千位	年內註銷 千位	於 31.12.2003 千位
董事						
翁國基先生	28.01.2000	28.07.2000－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.01.2001－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.07.2001－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.01.2002－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.07.2002－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.01.2003－27.07.2003	1.38	1,340	(1,340)	—
翁祐博士 (於2004年 5月2日辭世)	28.01.2000	28.01.2001－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.07.2001－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.01.2002－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.07.2002－27.07.2003	1.38	1,072	(1,072)	—
	28.01.2000	28.01.2003－27.07.2003	1.38	1,340	(1,340)	—
李東海博士	28.01.2000	28.07.2000－27.07.2003	1.38	96	(96)	—
	28.01.2000	28.01.2001－27.07.2003	1.38	96	(96)	—
	28.01.2000	28.07.2001－27.07.2003	1.38	96	(96)	—
	28.01.2000	28.01.2002－27.07.2003	1.38	96	(96)	—
	28.01.2000	28.07.2002－27.07.2003	1.38	96	(96)	—
	28.01.2000	28.01.2003－27.07.2003	1.38	120	(120)	—
倪少傑先生	28.01.2000	28.07.2000－27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.01.2001－27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.07.2001－27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.01.2002－27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.07.2002－27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.01.2003－27.07.2003	1.38	100	(100)	—
翁何韻清女士	28.01.2000	28.01.2001－27.07.2003	1.38	800	(800)	—
	28.01.2000	28.07.2001－27.07.2003	1.38	800	(800)	—
	28.01.2000	28.01.2002－27.07.2003	1.38	800	(800)	—
	28.01.2000	28.07.2002－27.07.2003	1.38	800	(800)	—
	28.01.2000	28.01.2003－27.07.2003	1.38	1,000	(1,000)	—

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 港元	購股權數目		
				於 1.1.2003 千位	年內註銷 千位	於 31.12.2003 千位
梁振華先生	28.01.2000	28.07.2000 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.01.2001 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.07.2001 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.01.2002 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.07.2002 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.01.2003 – 27.07.2003	1.38	150	(150)	—
潘澤生先生	28.01.2000	28.07.2000 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.01.2001 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.07.2001 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.01.2002 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.07.2002 – 27.07.2003	1.38	120	(120)	—
	28.01.2000	28.01.2003 – 27.07.2003	1.38	150	(150)	—
楊偉雄先生 (於2003年 9月30日辭任)	28.01.2000	28.07.2000 – 27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.01.2001 – 27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.07.2001 – 27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.01.2002 – 27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.07.2002 – 27.07.2003	1.38	80	(80)	—
	28.01.2000	28.01.2003 – 27.07.2003	1.38	100	(100)	—
				19,628	(19,628)	—
僱員	28.01.2000	28.07.2000 – 27.07.2003	1.38	684	(684)	—
	26.05.2000	26.11.2000 – 25.11.2003	1.38	48	(48)	—
	28.01.2000	28.01.2001 – 27.07.2003	1.38	952	(952)	—
	26.05.2000	26.05.2001 – 25.11.2003	1.38	48	(48)	—
	28.01.2000	28.07.2001 – 27.07.2003	1.38	952	(952)	—
	26.05.2000	26.11.2001 – 25.11.2003	1.38	48	(48)	—
	28.01.2000	28.01.2002 – 27.07.2003	1.38	952	(952)	—
	26.05.2000	26.05.2002 – 25.11.2003	1.38	48	(48)	—
	28.01.2000	28.07.2002 – 27.07.2003	1.38	952	(952)	—
	26.05.2000	26.11.2002 – 25.11.2003	1.38	48	(48)	—
	28.01.2000	28.01.2003 – 27.07.2003	1.38	1,190	(1,190)	—
	26.05.2000	26.05.2003 – 25.11.2003	1.38	60	(60)	—
				5,982	(5,982)	—
				25,610	(25,610)	—

於截至二零零四年十二月三十一日止兩年度內，本公司沒有採用新購股權計劃。

附屬公司

根據於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會，經本公司股東通過後，Appeon Corporation（「Appeon」）及Galactic Computing Corporation（「Galactic」）（本公司之附屬公司）之購股權計劃正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

根據Appeon購股權計劃（「Appeon計劃」）及任何Appeon之附屬公司的購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Appeon股份總數，不得超過不時已發行之Appeon股份總數之30%（須本公司股東批准）。於發出本財務報告之日，可根據Appeon計劃授出之購股權最多為770,485股（須本公司股東批准），佔同日Appeon已發行股份（並不包括按Appeon計劃已發行之股份）的21.06%。

於二零零四年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：—

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2004	年內註銷	其他變動 (附註)	於 31.12.2004
本公司董事							
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003－10.11.2012	2.50	6,750	—	—	6,750
	09.06.2003	01.10.2003－10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2004－10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2004－10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2005－10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2005－10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2006－10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
翁祐博士 (於2004年 5月2日辭世)	09.06.2003	09.06.2003－10.11.2012	2.50	6,750	—	(6,750)*	—
	09.06.2003	01.10.2003－10.11.2012	2.50	3,375	—	(3,375)*	—
	09.06.2003	01.04.2004－10.11.2012	2.50	3,375	—	(3,375)*	—
	09.06.2003	01.10.2004－10.11.2012	2.50	3,375	(3,375)	—	—
	09.06.2003	01.04.2005－10.11.2012	2.50	3,375	(3,375)	—	—
	09.06.2003	01.10.2005－10.11.2012	2.50	3,375	(3,375)	—	—
	09.06.2003	01.04.2006－10.11.2012	2.50	3,375	(3,375)	—	—
				54,000	(13,500)	(13,500)	27,000

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2004
				於 1.1.2004	年內註銷	其他變動 (附註)	
Appeon之董事	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	562 [#]	23,062
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	563 [#]	23,063
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	562 [#]	23,062
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	563 [#]	23,063
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	562 [#]	23,062
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	563 [#]	23,063
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	562 [#]	23,062
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	563 [#]	23,063
	02.06.2003	02.06.2003 – 10.11.2012	2.50	2,250	—	—	2,250
	02.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	1,125	—	—	1,125
	02.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	1,125	—	—	1,125
	02.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	1,125	—	—	1,125
	02.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	1,125	—	—	1,125
	02.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	1,125	—	—	1,125
	02.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	1,125	—	—	1,125
				189,000	—	4,500	193,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	13,249	—	(562) [#]	12,687
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	7,626	—	(563) [#]	7,063
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	7,624	—	(562) [#]	7,062
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	7,626	—	(563) [#]	7,063
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	7,624	—	(562) [#]	7,062
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	6,376	—	(563) [#]	5,813
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	6,374	—	(562) [#]	5,812
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	4,501	—	(563) [#]	3,938
	02.06.2003	02.06.2003 – 10.11.2012	2.50	750	—	—	750
	02.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
				64,000	—	(4,500)	59,500

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 31.12.2004
				於 1.1.2004	年內註銷	其他變動 (附註)	
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	—	1,625
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.10	5,106	—	—	5,106
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	0.10	2,554	—	—	2,554
				<u>33,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,425</u>
其他	09.06.2003	03.05.2004 – 02.05.2005	2.50	—	—	6,750*	6,750
	09.06.2003	03.05.2004 – 02.05.2005	2.50	—	—	3,375*	3,375
	09.06.2003	03.05.2004 – 02.05.2005	2.50	—	—	3,375*	3,375
				<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,500</u>	<u>13,500</u>
				<u>340,425</u>	<u>(13,500)</u>	<u>—</u>	<u>326,925</u>

附註：

* 自翁祐博士辭世後，該批購股權暫由翁祐博士的遺產執行人管理。

此變動為將屬於Appeon公司之僱員購股權重新分類為Appeon公司之董事購股權。

本年度內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零三年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：—

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目		
				於 1.1.2003	年內獲授	於 31.12.2003
本公司董事 翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	—	6,750	6,750
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
翁祐博士 (於2004年 5月2日辭世)	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	—	6,750	6,750
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	—	3,375	3,375
				—	54,000	54,000
Appeon之董事	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	22,500	—	22,500
	02.06.2003	02.06.2003 – 10.11.2012	2.50	—	2,250	2,250
	02.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	—	1,125	1,125
	02.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	—	1,125	1,125
	02.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	—	1,125	1,125
	02.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	—	1,125	1,125
	02.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	—	1,125	1,125
	02.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	—	1,125	1,125
				180,000	9,000	189,000

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目		
				於 1.1.2003	年內獲授	於 31.12.2003
僱員	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	13,249	—	13,249
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	7,626	—	7,626
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	7,624	—	7,624
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	7,626	—	7,626
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	7,624	—	7,624
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	6,376	—	6,376
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	6,374	—	6,374
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	4,501	—	4,501
	02.06.2003	02.06.2003 – 10.11.2012	2.50	—	750	750
	02.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	—	375	375
	02.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	—	375	375
	02.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	—	375	375
	02.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	—	375	375
	02.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	—	375	375
	02.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	—	375	375
				<u>61,000</u>	<u>3,000</u>	<u>64,000</u>
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	1,625	—	1,625
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.10	—	5,106	5,106
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	0.10	—	2,553	2,553
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	0.10	—	2,553	2,553
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	0.10	—	2,553	2,553
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	0.10	—	2,553	2,553
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	0.10	—	2,553	2,553
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	0.10	—	2,554	2,554
				<u>13,000</u>	<u>20,425</u>	<u>33,425</u>
				<u>254,000</u>	<u>86,425</u>	<u>340,425</u>

根據Galactic購股權計劃（「Galactic計劃」）及任何Galactic之附屬公司購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Galactic股份總數，不得超過不時已發行之Galactic股份總數之30%（須本公司股東批准）。於發出本財務報告之日，可根據Galactic計劃，再授出之購股權最多為1,609,911股（須本公司股東批准），佔同日Galactic已發行股份（並不包括按Galactic計劃已發行之股份）的15.48%。

於二零零四年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：—

				購股權數目				
獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於 1.1.2004	年內獲授	年內註銷	其他變動 (附註)	於 31.12.2004
本公司董事								
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	—	25,000
翁祐博士 (於2004年 5月2日辭世)	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	(25,000)*	—
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	25,000	—	—	(25,000)*	—
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	25,000	—	(25,000)	—	—
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	25,000	—	(25,000)	—	—
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	25,000	—	(25,000)	—	—
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	25,000	—	(25,000)	—	—
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	25,000	—	(25,000)	—	—
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	25,000	—	(25,000)	—	—
				400,000	—	(150,000)	(50,000)	200,000
Galactic之董事	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	16,250	—	—	12,500 [#]	28,750
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	41,250	—	—	6,250 [#]	47,500
					460,000	—	—	150,000

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目				於 31.12.2004
				於 1.1.2004	年內獲授	年內註銷	其他變動 (附註)	
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	12,500	—	—	(6,250) [#]	6,250
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.03.2005–10.11.2012	0.45	—	25,000	—	—	25,000
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.03.2006–10.11.2012	0.45	—	25,000	—	—	25,000
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.03.2007–10.11.2012	0.45	—	25,000	—	—	25,000
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.01.2008–10.11.2012	0.45	—	18,750	—	—	18,750
	01.06.2004	01.03.2008–10.11.2012	0.45	—	25,000	—	—	25,000
				100,000	250,000	—	(50,000)	300,000
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	37,500	—	—	(6,250) [#]	31,250
	28.01.2003	01.08.2003–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.02.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.08.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.02.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.08.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.02.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.08.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	28.01.2003	01.02.2007–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目				於 31.12.2004
				於 1.1.2004	年內獲授	年內註銷	其他變動 (附註)	
	09.06.2003	09.06.2003–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.08.2003–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.12.2003–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.02.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.06.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.08.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.12.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.02.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.06.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.08.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.12.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.02.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.06.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.08.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	09.06.2003	01.12.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	(6,250) [#]	—
	09.06.2003	01.02.2007–10.11.2012	0.45	6,250	—	(6,250)	—	—
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012	0.45	—	50,000	(50,000)	—	—
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012	0.45	—	25,000	(25,000)	—	—
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012	0.45	—	25,000	(25,000)	—	—
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012	0.45	—	25,000	(25,000)	—	—
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012	0.45	—	25,000	(25,000)	—	—
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012	0.45	—	25,000	(25,000)	—	—
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012	0.45	—	25,000	(25,000)	—	—
	23.09.2004	23.09.2004–10.11.2012	0.45	—	100,000	—	—	100,000
				<u>450,000</u>	<u>300,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>(100,000)</u>	<u>350,000</u>
其他	09.06.2003	03.05.2004–02.05.2005	0.45	—	—	—	25,000 [*]	25,000
	09.06.2003	03.05.2004–02.05.2005	0.45	—	—	—	25,000 [*]	25,000
				<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
				<u>1,410,000</u>	<u>550,000</u>	<u>(450,000)</u>	<u>—</u>	<u>1,510,000</u>

附註：

* 自翁祐博士辭世後，該批購股權暫由翁祐博士的遺產執行人管理。

此變動為將屬於Galactic公司之僱員及顧問購股權重新分類為Galactic公司之董事購股權。

本年度內，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零三年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：—

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目		
				於 1.1.2003	年內獲授	於 31.12.2003
本公司董事 翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
翁祐博士 (於2004年 5月2日辭世)	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	—	25,000	25,000
				—	400,000	400,000
Galactic之董事	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	25.11.2002	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	16,250	—	16,250
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	—	41,250	41,250
				130,000	330,000	460,000

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目		
				於 1.1.2003	年內獲授	於 31.12.2003
僱員	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
	25.11.2002	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	12,500	—	12,500
				<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>
Galactic之顧問	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	25.11.2002	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	37,500	—	37,500
	28.01.2003	01.08.2003 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.02.2004 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.08.2004 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.02.2005 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.08.2005 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.02.2006 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.08.2006 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	28.01.2003	01.02.2007 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.08.2003 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.02.2004 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.08.2004 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.02.2005 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.08.2005 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.02.2006 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.08.2006 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.02.2007 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	—	6,250	6,250
				<u>300,000</u>	<u>150,000</u>	<u>450,000</u>
				<u>530,000</u>	<u>880,000</u>	<u>1,410,000</u>

本公司認為，購股權的通用定價模式通常是用於衡量可轉讓之購股權的價值（附屬公司之購股權是不可轉讓的），列出於本期間授出之購股權的價值乃不適當的。此外，有些通用定價模式內的參數只能於歷年之統計數據中取得。由於上述原因，本公司認為任何附屬公司之購股權的價值計算都是無意義及會誤導股東的。

於本年內，根據Appeon計劃收到獲授人接納獲授購股權的代價共港幣零元（二零零三年度：港幣4元），而根據Galactic計劃的則共港幣3元（二零零三年度：港幣7元）。

33. 股本溢價及各項儲備

集團股本溢價及儲備變動已詳細列於第19頁綜合股東權益之變動表。

本集團之保留盈餘包括本集團聯營公司約港幣126,157,000元（二零零三年度：港幣100,215,000元）之保留盈餘。

本公司儲備之詳細變動如下：

	投資物業 股本溢價 港幣千元	股本 重估儲備 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
本公司						
於二零零三年						
一月一日	529,289	9,234	43,253	4,444	1,114,043	1,700,263
重估減值	—	(1,500)	—	—	—	(1,500)
本年度純利	—	—	—	—	1,211	1,211
股息就購回股份 所作之超額撥備	—	—	—	(9)	9	—
宣佈派發中期股息	—	—	—	13,302	(13,302)	—
已付股息	—	—	—	(17,737)	—	(17,737)
擬派末期股息	—	—	—	31,038	(31,038)	—
股份回購	—	—	504	—	(1,008)	(504)
於二零零三年 十二月三十一日	529,289	7,734	43,757	31,038	1,069,915	1,681,733
本年度虧損	—	—	—	—	(73,459)	(73,459)
以股代息產生之股份	4,200	—	—	(6,508)	—	(2,308)
宣佈派發中期股息	—	—	—	13,298	(13,298)	—
已付股息	—	—	—	(37,828)	—	(37,828)
擬派末期股息	—	—	—	31,352	(31,352)	—
股份購回	—	—	65	—	(246)	(181)
於二零零四年 十二月三十一日	533,489	7,734	43,822	31,352	951,560	1,567,957

本公司可分配予股東之儲備如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股息儲備	31,352	31,038
保留盈餘	951,560	1,069,915
	<u>982,912</u>	<u>1,100,953</u>

34. 少數股東貸款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
付息 (附註甲)	—	293,609
不付息 (附註乙)	9,210	9,193
	<u>9,210</u>	<u>302,802</u>

附註：

(甲) 於二零零三年十二月三十一日，該等款項並無抵押，按年息率5.76%計算利息，並須於結清該附屬公司所有經營開支，貸款利息及稅項後償還。擁有該貸款之附屬公司已於本年度出售。

(乙) 此款項為無抵押及須於二零二八年三月八日償還。

35. 遞延稅項

於本年度及以前年度確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

本集團

	加速稅項 折舊 港幣千元	無形資產 攤銷 港幣千元	應收貿易 款項準備 港幣千元	存貨 準備 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	其他 港幣千元	計稅虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年一月一日	3,018	2,982	(507)	—	173	7	(66)	5,607
因稅率改變之影響於 收益表中扣除 (記入)	85	—	(47)	—	—	—	—	38
於年內收益表中扣除 (記入)	(919)	1,629	43	(29)	—	(4)	(1,885)	(1,165)
於權益中扣除	—	—	—	—	915	—	—	915
於二零零三年十二月三十一日	2,184	4,611	(511)	(29)	1,088	3	(1,951)	5,395
於年內收益表中扣除	657	2,060	15	8	—	99	331	3,170
於權益中扣除	—	—	—	—	(249)	—	—	(249)
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,841</u>	<u>6,671</u>	<u>(496)</u>	<u>(21)</u>	<u>839</u>	<u>102</u>	<u>(1,620)</u>	<u>8,316</u>

分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
遞延稅項負債	11,274	8,324
遞延稅項資產	(2,958)	(2,929)
	<u>8,316</u>	<u>5,395</u>

於資產負債表日無遞延稅項被確認本集團未使用而可沖減未來盈利之計稅虧損（未確認為遞延稅項資產）分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
2004	不適用	25,565
2005	17,086	73,874
2006	67,902	120,750
2007	22,184	12,701
2008	25,359	46,129
2009	52,422	2,802
2010	8,093	8,093
2011	15,256	15,256
2012	37,870	37,870
2013	5,519	5,519
2014	9,690	—
2018	22,376	22,376
2019	63,782	63,782
2020	20,101	20,101
2021	7,481	7,481
2022	4,230	4,230
2024	9,970	—
無限期轉入	<u>104,011</u>	<u>126,635</u>
	<u>493,332</u>	<u>593,164</u>

因未能預計將來之利潤，所以並無就該等計稅虧損確認為遞延稅項資產。於香港之附屬公司的計稅虧損可無限期結轉；而在中國及美國之附屬公司的計稅虧損由該財務年度相對產生之虧損可分別結轉五年或二十年。

本公司

	加速稅項 折舊 港幣千元	無形資產 攤銷 港幣千元	應收貿易 款項準備 港幣千元	存貨 準備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年一月一日	910	—	(508)	—	402
稅率改變之影響					
於收益表中(記入)	85	—	(47)	—	38
於年內收益表中 扣除(記入)	52	(47)	43	(29)	19
於二零零三年十二月 三十一日	1,047	(47)	(512)	(29)	459
於年內收益表中 扣除(記入)	(251)	(22)	16	8	(249)
於二零零四年十二月 三十一日	<u>796</u>	<u>(69)</u>	<u>(496)</u>	<u>(21)</u>	<u>210</u>

就資產負債表之表達方式，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項負債與資產相互抵銷。

36. 主要非現金交易

- (甲) 於年內，一客戶之應收帳款約港幣585,000元(二零零三年度：港幣4,046,000元)已被用於作為購買該客戶發出非上市債券之代價金。
- (乙) 其他營運收益內包括由聯營公司、應收貸款及其他應收款項所得之利息收入分別有約港幣6,710,000元(二零零三年度：港幣6,358,000元)、港幣4,152,000元(二零零三年度：港幣零元)及港幣842,000元(二零零三年度：港幣零元)尚未收回。
- (丙) 出售物業、廠房及設備之所得有約港幣200,000元於二零零四年十二月三十一日時尚未收回。
- (丁) 於二零零三年十二月三十一日，無形資產內包括購入的士牌照約港幣2,723,000元尚未支付成本。此款項已於二零零四年十二月三十一日止年度內經匯兌調整後支付港幣2,618,000元。
- (戊) 除上述外，於二零零三年十二月三十一日止尚有以下未結清之餘款：
- (i) 出售一間附屬公司部份權益之價金港幣以214,000元；及
- (ii) 向少數股東支付約港幣17,364,000元的利息費用。

37. 資產抵押

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已抵押銀行及其他存款包括：		
銀行存款作為擔保一間附屬公司之銀行信貸	—	8,428
其他存款作為擔保一間附屬公司之股票投資	—	903
	<u>—</u>	<u>9,331</u>

此外，本集團持有之投資物業之帳面值為約港幣249,042,000元（二零零三年度：港幣234,007,000元），已抵押予銀行以取得信貸。於資產負債表之日，已動用之銀行借款及其他借款合共為約港幣122,619,000元（二零零三年度：港幣65,160,000元）。

38. 或然負債

於資產負債表之日，本集團有以下未於財務報告中撥備之或然負債：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
授予一間聯營公司的船務及其他擔保	<u>29,092</u>	<u>22,400</u>

本公司連同其若干附屬公司向往來銀行發出相互擔保，作為授予本公司及其附屬公司之信用透支之部份擔保。

此外，本公司向一間聯營公司之供應商發出港幣6,692,000元（二零零三年度：無）之擔保，以擔保該聯營公司應付該供應商之貿易款項的擔保。

39. 結算日後事宜

（甲）根據於二零零五年一月七日簽訂之收購協議，本公司間接全資附屬公司Allright Investments Limited同意向Poly Tianyu (Guangzhou) Limited收購越天發展有限公司（「越天」）20%股東權益，現金代價為港幣3,814,400元，本集團亦同意投入港幣60,000,000元於越天作為股東貸款。此交易詳情已於二零零五年一月二十五日本公司發給股東通函內列出。

（乙）於二零零五年一月二十七日，本公司一間全資附屬公司盈邦創業有限公司（「盈邦」）訂立兩份協議，向Appeon（盈邦其下非全資附屬公司）之董事及股東高揚先生及施政先生（施先生已於2005年1月27日辭任Appeon之董事）購入Appeon股份。協議完成後，盈邦於Appeon之股權百分比將由77.28%增至91.97%。此交易之詳情已於二零零五年一月三十一日本公司之公告內列出。

40. 資本承擔

於資產負債表之日，本集團及本公司之承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已簽合約但未在財務 報告中撥備：				
於中國成立一合資公司				
作為發展生產設施	3,899	3,943	—	—
購置物業、廠房及設備	2,772	555	336	—
	<u>6,671</u>	<u>4,498</u>	<u>336</u>	<u>—</u>

41. 租賃合約之承擔

本集團／本公司作為租客

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本年度根據租賃合約 而需付之租賃物業 最低金額	<u>3,556</u>	<u>703</u>	<u>1,316</u>	<u>1,264</u>

於資產負債表之日，本集團及本公司根據不能取消之租賃合約須將會支付之租金承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年以內	4,214	3,188	1,200	1,200
二至五年內	4,152	5,915	3,300	4,500
	<u>8,366</u>	<u>9,103</u>	<u>4,500</u>	<u>5,700</u>

租賃合約之支出為本集團租賃辦公室物業應付租金，其年期定為由一年至五年。

本集團／本公司為出租人

於本年度內之物業租金收入為港幣約60,653,000元（二零零三年度：港幣58,663,000元）。本集團於投資物業預期持續獲得租金平均回報率為10%。所有投資物業所持有之租約年期由一至九年。

於資產負債表之日，本集團及本公司與租客已簽定之租賃合約租客將需付之租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年以內	57,940	54,641	4,768	2,973
二至五年內	180,213	167,898	2,272	975
五年以上	63,089	97,420	—	—
	<u>301,242</u>	<u>319,959</u>	<u>7,040</u>	<u>3,948</u>

42. 關連人士交易

本年度內，本集團曾與關連人士訂立下列交易：

		少數股東		聯營公司		關連公司	
	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
購貨	(甲)	21,612	54,466	—	—	—	—
已付利息	(乙)	10,622	17,881	—	—	—	—
已收佣金	(丙)	415	923	—	—	—	—
已收利息	(乙)	—	—	6,710	6,358	—	—
已付佣金	(丁)	—	—	338	142	30	64

附註：

(甲) 該等交易乃按成本加上百分比之利潤進行。

(乙) 該等交易乃按有關各方協定之息率進行。

(丙) 該等交易乃於買賣商品時按協定之比率計算。

(丁) 該等交易乃按證券成交價值以固定比率計算及按租金收入以協定比率計算。證券成交之佣金乃付予本集團一名獨立非執行董事實益擁有之一間公司。

43. 主要附屬公司資料

附屬公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持 股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 已發行／註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
Appeon Corporation	英屬處女群島	普通股	3,658,032股 每股0.01美元	—	77.28%	投資控股
東威投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
富資投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	證券買賣
華京海外有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
盈滿投資有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Galactic Computing Corporation	英屬處女群島	普通股	10,399,702股 每股0.01美元	—	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜有限公司	中國 (附註甲)	投入資本	20,960,000美元	—	98%	生產及經營 電纜及電線
廣州蜆富出租汽車有限公司	中國 (附註甲)	投入資本	港幣 15,000,000元	—	95%	經營出租 汽車業務
建德有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	投資控股
建頓有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
坤達環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
快速管理有限公司	英屬處女群島	普通股	50,000股每股 1美元	100%	—	投資控股
蜆壳電器工業(中國)有限公司	英屬處女群島	普通股	100股每股 10美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	馬來西亞	普通股	2股每股 馬來西亞幣1元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇

附屬公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持 股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 已發行／註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
佛山市順德區華豐不銹鋼 焊管廠有限公司	中國 (附註甲)	投入資本	6,792,000美元	—	90.1%	生產及經營 不銹鋼焊管
佛山市順德區蜆華多媒體 制品有限公司	中國 (附註乙)	投入資本	10,003,300美元	—	100%	生產及經營 電器產品
蜆壳電纜有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
SMC Development Corp.	美國	普通股	1,000股每股 10美元	—	100%	物業發展
SMC Home Products Corp.	加拿大	普通股	2,100,100股 每股1加元	100%	—	物業投資
SMC投資有限公司	香港	普通股	2股每股 港幣1元	100%	—	物業投資
SMC Marketing Corp.	美國	普通股	10,000股每股 10美元	100%	—	銷售本集團 之產品
蜆壳電子有限公司	香港	普通股	10,000股每股 港幣1元	100%	—	提供管理服務
蜆壳多媒體科技 有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電器產品
蜆壳多媒體(香港) 有限公司	香港	普通股	2股每股 港幣1元	—	100%	設計、管理及 經營電器產品
蜆壳地產投資 有限公司	香港	普通股	2股每股 港幣1元	100%	—	投資控股
蜆壳鋼管有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
崇力有限公司	香港	普通股	2股每股 港幣1元	100%	—	經營電風扇
盈邦創業有限公司	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Vineyard Management Company	美國	普通股	1,000股每股 10美元	—	100%	物業投資

附屬公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持 股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 已發行／註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
業盈置業(深圳) 有限公司	中國 (附註乙)	投入資本	港幣 10,000,000元	—	100%	物業投資
正陽軟件(深圳) 有限公司	中國 (附註乙)	投入資本	港幣 9,000,000元	—	77.28%	研究及發展 電腦軟件
蜆壳星盈科技(深圳) 有限公司	中國 (附註乙)	投入資本	港幣 3,000,000元	—	100%	研究及發展 電腦軟件及 硬件

附註：

(甲) 於中國成立之中外合資經營或權益企業。

(乙) 於中國成立之外商獨資公司。

董事會認為上表列載之本集團附屬公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響，惟列出其他附屬公司之詳情則會過於冗長。本公司下次呈交週年申報表時將附本集團所有附屬公司之名冊。

上述附屬公司於本年度結束時，均無任何尚未償還之借貸資本。

44. 主要聯營公司資料

聯營公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持 股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 發行股本之比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited	英屬處女群島	普通股	65,269,561股 每股港幣1元	—	24.65%	經營電腦設備及 提供電腦 軟件支援服務
華皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1,000股 每股1美元	—	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展 有限公司	香港	普通股	10,000,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州) 有限公司	中國	投入資本	59,000,000美元	—	20%	物業發展

2. 營運資金

董事認為，經計及現有現金及銀行結存以及未動用之備用信貸融資後，本集團具備充裕營運資金應付現行所需。

3. 債務聲明

3.1 本集團

就本通函付印前之最後實際可行日期編製本債務聲明而言，本集團於二零零五年四月三十日營業時間結束時之尚欠借貸總額約515,808,000港元，當中約120,966,000港元以本集團若干投資物業作抵押及餘下為394,842,000港元為無抵押。借貸實由銀行貸款約506,268,000港元；少數股東貸款約9,236,000港元；應付聯營公司約227,000港元及應付一間投資公司約77,000港元所組成。

於二零零五年四月三十日營業時間結束時，本集團之或然負債約29,092,000港元，因向一間銀行發出作為授予一間聯營公司之銀行信貸之擔保為22,400,000港元，及向一間關營公司之供應商發出最多6,692,000港元之擔保，以擔保該聯營公司應付該供應商之貿易款項的擔保。

除上述或本文所披露以及集團公司間之內部負債外，於二零零五年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未清還或同意簽發之資本性貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌貸款或承兌信貸下之責任、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務而言，外幣款項已按二零零五年四月三十日營業時間結束時之現行概約匯率換算為港幣。

3.2 Tigerlily及其附屬公司

就本通函付印前之最後實際可行日期編製本債務聲明而言，Tigerlily及其附屬公司於二零零五年四月三十日營業時間結束時之尚欠無抵押銀行借貸總額約146,226,000港元。

於二零零五年四月三十日營業時間結束時，Tigerlily及其附屬公司之或然負債約864,132,000港元，因向銀行發出作為授與共同控制公司之銀行信貸之擔保為76,396,000港元。給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款為740,566,000港元及給與銀行擔

保獨立第三者取得銀行信貸為47,170,000港元。另外，於二零零五年四月三十日本集團應佔共同控制公司的或然負債162,998,000港元為給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款。

除上述或本文所披露以及集團公司間之內部負債外，於二零零五年四月三十日營業時間結束時，Tigerlily及其附屬公司並無任何未清還或同意簽發之資本性貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌貸款或承兌信貸下之責任、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務而言，外幣款項已按二零零五年四月三十日營業時間結束時之現行概約匯率換算為港幣。

4. 管理層討論及分析及展望

4.1 財務回顧

營業額及營運業績

本集團於二零零四年十二月三十一日止年度錄得約2,051,306,000港元之營業額，與去年比較上升了50,881,000港元或2.54%。營業額之上升主要是由於股票買賣與二零零三年之659,899,000港元比較上升至794,072,000港元，及部份地抵銷了由於出售本集團分別於蜆壳一神商有限公司的70%及佛山市順德區順粵公路建設有限公司的52%股東權益而產生之營業額損失。

為跟上急速轉變的高科技市場，本集團於本年度已就高科技業務之直接投資項目作出約112,170,000港元之減值損失撥備及全數攤銷46,360,000港元之發展成本。與二零零三年之業績比較，撥備前之營運溢利縮減至114,022,000港元，即減少8,342,000港元或6.8%。計算撥備後，本集團帶來營運虧損約91,591,000港元，而二零零三年之營運業績則為溢利89,564,000港元。

財務及流動資源

本集團繼續堅持中央控制營運資金之政策，使財務及流動資源維持於一個健康水平，及令二零零四年度整年的資產流動狀況保持穩定。此外，訂單已按時接收，因此不會有營業額反覆的重大改變。

於二零零四年八月二十五日，蜆壳電子有限公司（本公司之全資附屬公司）與一獨立第三者簽訂貸款協議，以內部資源向其提供160,000,000港元之貸款。該貸款以每年15%利率計息，並很可能於滿一年時獲償還。

本集團於二零零四年二月與佛山市順德區恆順交通投資管理公司達成協議，出售其於該項目的52%股東權益及贖回本集團提供之股東貸款，以退出其於良杏公路之投資。據此，本集團已收取約人民幣272,600,000元（約257,000,000港元）即約相當於股東貸款（連同利息）之77%及約美金9,800,000元（約76,400,000港元）之出售股東權益之價金。根據協議之條款，貸款餘額人民幣81,000,000元（約76,370,000港元）及有關利息將於二零零七年十二月三十一日止三年內分三期償還。

於審閱之年度內，本集團獲取銀行貸款約195,237,000港元作為購買證券之融資，本集團已於二零零四年十一月十八日償還部份貸款58,000,000港元。而原有以固定利率計息及以本集團位於美國之部份資產作抵押之美國貸款已於二零零四年十月二十日當獲取以浮動利率計息及以同一資產作抵押的美金15,000,000元新美國貸款時全數清還。

除該美國貸款外，所有本集團之銀行借貸均是短期及以浮動利率計息。

除上述外，本集團可用的銀行融資與二零零三年十二月三十一日比較沒有明顯的改變。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣及美元，由於本集團主要以美元經銷及以美元或港幣付款，只要港幣與美元掛鈎，本集團認為在此情況下並沒有重大的外匯風險。

負債比率

本集團已採用維持審慎的負債比率政策。截至二零零四年十二月三十一日，本集團錄得之負債比率，根據銀行借貸及股東權益計算為12.57%（二零零三年十二月三十一日：5.45%），而本集團之總銀行借貸及股東權益分別為259,856,000港元及2,067,831,000港元（二零零三年十二月三十一日：分別為107,200,000港元及1,965,516,000港元）。於二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團獲取銀行貸款以作為購買證券之融資，而於二零零四年十二月三十一日之尚欠金額約為137,237,000港元。因此，銀行借貸及本集團之負債比率有明顯增加。

資本性支出

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團之資本性支出總額為126,776,000港元。

重要收購及出售

於二零零四年三月，本集團與一獨立第三者簽訂協議，將其於鋼材加工及鋼材貿易業務70%之股東權益出售。此外，本集團亦與佛山市順德區恆順交通投資管理公司於二零零四年二月及六月簽訂協議，出售其於佛山市順德區順粵公路建設有限公司52%的股東權益。另外，本集團亦於二零零四年四月簽訂協議，出售其全資擁有附屬公司於國內擁有的若干電纜廠物業予一獨立第三者。

於二零零五年一月，本集團與一獨立第三者簽訂收購協議，以現金代價3,814,400港元購入越天發展有限公司（「越天」）20%的股東權益。於簽訂收購協議之同時，本集團與越天訂立貸款協議，據此，本集團同意向越天提供為數60,000,000港元之貸款。此交易之詳情已載列於二零零五年一月二十五日發給股東之通函內。此外，本集團與兩名Appeon Corporation（「Appeon」）之董事簽訂協議購入其於Appeon之股份共14.69%，此交易詳情已於二零零五年一月三十一日之新聞公告內列出。

除上述外，於年內及至本報告之日並沒有重大的收購及出售。

資本承擔及或然負債

與二零零三年十二月三十一日比較，本集團之資本承擔及或然負債沒有明顯的改變。

資產抵押

與二零零三年十二月三十一日比較，本集團就銀行借貸所抵押之資產沒有明顯的改變。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團僱用約1,670名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

本集團於國內之合作經營公司提供約4,000個職位。

4.2 業務摘要

家電：吊扇，檯扇及吸塵機

本集團二零零四年全年吊扇業績只錄得輕微增長。由於年初中國出口退稅減少，原材物料漲價，令生產成本上升，出口經營對比往年顯得特別困難。預料此情況將會持續至二零零五年。本集團已致力推廣較高檔產品以彌補邊際利潤之下降。

檯扇之業績保持平穩，競爭持續劇烈，物料價格高企，益增經營難度。幸與客戶關係良好，爭取到將價格略為調高，但仍只能保持輕微利潤。預期來年情況將更具挑戰性。

吸塵機業務因原材物料暴漲及同業的激烈競爭而難以提升售價，令銷售及利潤均受到影響。雖然吸塵機產品已就二零零五年度的業務取得兩款新的專有品牌電子代工合約，惟不斷漲價的物料成本將會令邊際利潤持續收窄。

光學及影像

鐳射打印機之掃描器的設計生產代工業務持續增長，預料二零零五年度將完成新增數款先進且低成本設計而令產量有雙位數字的提升。定影器之生產受到量產的技術問題而影響進度，預期二零零五年度的生產將會較為順暢並正計劃增加三條生產線。

電線電纜

本集團佔98%股權之廣東萬家樂電纜有限公司之銷售較去年有小量增長。本集團出售該公司原佔用之廠房廠地之交易已於二零零五年初完成，新建廠房亦已投入營運；相應的攤銷費用減少將有助未來的盈虧表現。預計主要原材料價格仍處於高位，但在與不銹鋼焊管廠資源整合後將帶來正面影響，公司業務可持續發展。

不銹鋼焊管產品

本集團佔90.1%股權之佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司仍錄得虧損。在與電線電纜公司整合資源後，營運成本將會下降，並按市場之需求，已計劃增添部份生產設備以緩和細型鋼管的產量限制以利擴充市場及增加營運效益。

鋼材加工業務及鋼材貿易

本集團佔70%股權與日本神鋼商事株式會社合資位於廣州黃埔工業區之鋼材加工廠已於本年度內將全部持有股權出售，此出售策略符合本集團重整非核心業務並集中資源以加強集團在策略性業務的市場地位。

出租汽車(的士)

本集團持有95%股權的廣州蜆富出租汽車有限公司的業務穩步成長，每月均錄得穩定的現金回流。該公司現擁有775個永久性車牌並已加強經營管理，以進一步增加營運效益。

地產投資及發展

樓高達八十層、全棟高達三百九十五米而位列全世界第七高的中信廣場持續吸引來自跨國及世界五百強企業的高質素租戶，續簽租約的租金有穩定的增長。二零零四年度本集團在中信廣場的租金收入約有20%的增長。

位處深圳的高科技無塵廠房的長期租約繼續帶來穩定的租金收益。

美國加州Livermore的商業房產仍因鄰近物業的供應過剩而受到影響，現正努力開發新租戶並提供更為優惠的租務條件。

此外，本集團亦已完成對位於廣州中信廣場比鄰的一項五星級酒店、商場及辦公樓房產發展項目的20%投資權益的交易。該綜合建築已在興建當中並預期可於二零零七年首季竣工。有關的總樓面面積之最後設計將可達十三萬平方米，其中包括約有六萬平方米的五星級酒店、三萬四千平方米的商業辦公樓、八千平方米的商場，以及六層用於停車和裝置支援設備的地下建築。此項目預計可為本集團帶來合理回報。

良杏公路

本集團持有52%權益的良杏公路投資項目已於二零零四年九月完成股權轉讓予佛山市順德區恆順交通投資管理公司，連同收回在該項目的相關貸款本金及利息，本集團已合共收回人民幣353,420,000元，其中股權價款在完稅後已結匯為美元收取。根據協議，餘下的貸款金額人民幣81,000,000元及其相應利息將於二零零七年十二月三十一日前分三期每年償還。有關該等協議的詳情已刊載於二零零四年三月十一日的通函及二零零四年六月二十八日的公佈。

科技投資項目

互聯網企業級自動轉譯軟件

Appeon Corporation在二零零四年推出的新版本軟件普遍反應良好，現已聘請在歐美、亞太及中國軟件行業極富經驗的行業專材出任行政總裁，展望銷售應可有突破進展。在二零零五年初，本集團簽定協議收購該公司若干創始人股份，完成後持股權將增至約91.97%。

超級刀片計算機（以前稱「互聯網伺服器」）

本集團投資的蜆壳星盈科技有限公司在國際電腦界享譽權威的陳世卿博士全職加盟後，已在中國大陸取得一定的聲勢。在二零零四年下半年，該公司在北京中國人民大會堂舉辦了產品推介及研討會；一台每秒運算可達壹萬億次的256芯片樣機被評入中國十大超級電腦後，獲內地各政府部門及其他超級電腦用戶的好評。該公司於二零零五年之策略將主力以超級電腦開發國內業務及爭取銷售成長。

系統集成及企業軟件

本集團投資的MDCL－Frontline (China) Limited在二零零三年下半年開發之低端硬件貿易業務於二零零四年開始上軌道，以及成功開發大客戶，該公司的二零零四年之業績為集團帶來輕微貢獻。該公司已計劃於二零零五年組織發展軟件代工業務，預期二零零五年度的業績將有雙位數字的增長。本集團在該公司的股權已於二零零五年初增至約26.66%。

寬頻通訊I.C.

在二零零四年六月，Broadband Physics公司利用其Sub-band Division Multiplexing(SDM)科技成功取得美國專利及商標局授予第七個專利權。於本年度內，由於在工程技術方面遇到不少困難，使該公司進行Field Programmable Gate Array (FPGA)實況測試之進度受到影響，此困難現已逐步解決，預期與其他企業伙伴的共同合作測試將可按計劃進行。本集團仍將繼續審慎地向該公司提供分期的抵押貸款。

電子集成整流晶片

本集團投資美國的APD Semiconductor公司於二零零四年在台灣開設分公司已開始運作，該公司的市場拓展及工程團隊亦同時擴展以推動其SBR™集成整流器產品的業務發展及市場推廣，銷售現正逐步開發。憑藉該公司的專利科技，其SBR™產品所具備的低發熱特性在應用於電源裝置及其他電子產品方面更獨具優勢。

財務投資

本年度，全球主要股市的升幅約僅超百分之十，截至二零零四年十二月三十一日，財務投資錄得盈利約75,222,000港元，財務投資組合之市值為205,338,000港元。二零零五年將繼續以審慎的理財哲學進行相關投資。

4.3 展望

出售佛山市順德區順粵公路建設有限公司及蜆壳一神商有限公司權益，以及獲償還其各自之股東貸款後，本集團之現金流量已得到大大改善。

本集團將繼續加強高科技投資並尋求在相對風險下可獲得合理回報的投資（包括但不限於光學影像EMS業務、物業租賃業務及於中國之物業發展等業務）。

5. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

本節所載資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供參考，並不構成本附錄第1節所載本集團經審核財務報表及本通函附錄二所載Tigerlily及其附屬公司之會計師報告之一部分。

經擴大集團將會於收購完成後組成（詳情載於本通函「董事會函件」），成員包括本集團及Tigerlily。

下文呈列之經擴大集團未經審核備考合併財務資料不可視作假設Tigerlily由本公司持有而原應達致之實際財務資料之描述，亦不可視作對任何未來期間財務資料之預測，並僅作參考之用。編製未經審核備考合併財務資料僅作闡釋之用，而由於其性質使然，未必能真實反映經擴大集團於任何日期之財務狀況。

未經審核備考合併財務資料應與本集團之過往財務資料及本通函其餘部分刊載之其他財務資料一併閱讀。

(a) 經擴大集團之未經審核合併資產負債表

以下所載為經擴大集團於二零零四年十二月三十一日之未經審核備考合併資產負債表。未經審核備考合併財務資料乃根據本通函本附錄第一節所載本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，以及本通函附錄二所載Tigerlily之會計師報告，並經作出以下所載若干備考調整後而編製。

未經審核備考合併財務資料之各重大方面資料乃按與本附錄第一節所載本集團現行採納之會計政策貫徹一致之基準編製。未經審核備考合併資產負債表乃按假定收購Tigerlily之建議已於二零零四年十二月三十一日完成而編製。

香港會計師公會已頒佈多項新增及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等準則普遍於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提前採納該等新香港財務報告準則。

本集團已開始考慮該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能釐定該等新香港財務報告準則會否對所編製及呈列之營運業績及財務狀況構成重大影響。該等香港財務報告準則或會導致日後編製及呈列業績及財務狀況之方式有變。

本集團初步確定本集團之會計政策有如下之潛在影響及相關的潛在財務影響：

財務資產及負債

新香港會計準則第39號將金融工具界定為任何令某一實體產生財務資產及令另一實體產生財務責任或股本工具之合約。香港會計準則第39號之範圍因而擴闊至應收賬款及應付款項、貸款及投資等項目。

財務資產目前於訂立時將適當地歸類為貸款及應收款項，持至到期之投資，持作買賣，按公平價值透過盈虧劃分及可供出售、並計及攤銷成本後之盈或虧，或按公平價值列賬。有關之公平價值將按其所屬類別而會於收益表或股本中處理，當出售財務資產或確定該財務資產須減值時，財務負債則按公平價值透過盈、虧或按成本之公平價值列賬。

由於採納香港會計準則第39號而對財務資產及負債於過往之賬面值所產生之任何潛在調整，均應於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度期初時之保留溢利結餘中調整，而毋須作出追溯。

商譽

誠如本通函附錄一內之本公司經審核財務報表所載，集團重組所產生之商譽乃按其估計可使用年期以直線法攤銷。根據香港財務報告準則第3號，商譽須最少每年檢討一次以確認須否減值，並於資產負債表日期扣除淨減值虧損後列賬。

根據香港財務報告準則第3號，此項新會計政策將於日後應用。

無形資產

誠如本通函附錄一內之本公司經審核財務報表所載，的士牌照及專利權等無形資產乃按其估計可使用年期以直線法攤銷。根據香港會計準則第38號，無形資產不予攤銷，並最少每年測檢減值，並於資產負債表日期扣除淨減值虧損後列賬。

根據香港會計準則第38號，此項新會計政策將於日後應用。

以下呈列之未經審核備考財務資料並無計及本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度時採納新香港財務報告準則所產生之任何調整。

未經審核備考合併資產負債表

二零零四年十二月三十一日

	本集團	Tigerlily	合併	備考 調整	經擴大 集團 備考
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業	560,341	2,126	562,467		562,467
物業、廠房及設備	207,630	6,963	214,593		214,593
無形資產	160,287	54,367	214,654		214,654
附屬公司權益	—	—	—	(a) 439,934	—
				(b) 65,250	
				(d) 10,555	
				(e) (515,739)	
聯營公司權益	478,714	—	478,714		478,714
共同控制公司之權益	—	102,893	102,893	(e) 53,106	155,999
會籍	2,920	—	2,920		2,920
應收貸款	204,185	—	204,185		204,185
遞延稅項資產	2,958	—	2,958		2,958
購買投資物業所支付定金	4,725	—	4,725		4,725
	<u>1,621,760</u>	<u>166,349</u>	<u>1,788,109</u>		<u>1,841,215</u>
流動資產					
存貨	91,672	1,021	92,693		92,693
物業存貨	—	865,400	865,400	(e) 446,656	1,312,056
應收貿易及其他應收款項	241,718	66,746	308,464		308,464
應收貸款	37,059	—	37,059		37,059
應收關聯公司款項	—	310	310		310
應收聯營公司款項	2,086	—	2,086		2,086
應收共同控制公司款項	—	72,181	72,181		72,181
應收所投資之公司款項	11,012	—	11,012		11,012
證券投資	211,987	24,611	236,598		236,598
銀行結餘及現金	439,342	142,612	581,954	(a) (439,934)	131,465
				(d) (10,555)	
	<u>1,034,876</u>	<u>1,172,881</u>	<u>2,207,757</u>		<u>2,203,924</u>

	本集團	Tigerlily	合併	備考	經擴大集團備考
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動負債					
應付賬項及其他應付款項	235,570	502,519	738,089		738,089
出售土地所收取定金	33,213	—	33,213		33,213
已收銷售按金	—	520,080	520,080		520,080
應付股東賬款	—	84,819	84,819		84,819
應付少數股東款項	—	15,981	15,981		15,981
應付關聯公司款項	—	6,760	6,760		6,760
應付聯營公司款項	227	—	227		227
應付共同控制公司	—	14,892	14,892		14,892
應付所投資之公司款項	77	—	77		77
撥備	12,870	—	12,870		12,870
稅務負債	22,727	1,924	24,651		24,651
銀行借款	147,339	121,132	268,471		268,471
	<u>452,023</u>	<u>1,268,107</u>	<u>1,720,130</u>		<u>1,720,130</u>
流動資產淨額(負債)	<u>582,853</u>	<u>(95,226)</u>	<u>487,627</u>		<u>483,794</u>
	<u>2,204,613</u>	<u>71,123</u>	<u>2,275,736</u>		<u>2,325,009</u>
資本及儲備					
股本	223,946	390	224,336	(b) (e)	21,750 (390)
股本溢價及各項儲備	1,843,885	15,587	1,859,472	(b) (e)	43,500 (15,587)
	<u>2,067,831</u>	<u>15,977</u>	<u>2,083,808</u>		<u>2,133,081</u>
股東資金	<u>2,067,831</u>	<u>15,977</u>	<u>2,083,808</u>		<u>2,133,081</u>
少數股東權益	<u>3,781</u>	<u>55,146</u>	<u>58,927</u>		<u>58,927</u>
非流動負債					
銀行借款	112,517	—	112,517		112,517
少數股東貸款	9,210	—	9,210		9,210
遞延稅項負債	11,274	—	11,274		11,274
	<u>133,001</u>	<u>—</u>	<u>133,001</u>		<u>133,001</u>
	<u>2,204,613</u>	<u>71,123</u>	<u>2,275,736</u>		<u>2,325,009</u>

附註：

- (a) 根據協議，本集團將以現金方式支付約439,934,000港元，作為部分代價款。
- (b) 根據協議於完成交易時本公司將向賣方發行43,500,000股新股份作為支付部分代價約65,250,000港元。於完成交易日，本公司假設當日之每股收市價為1.5港元。因此，21,750,000港元及43,500,000港元已分別計入經擴大集團之股本及股份溢價。
- (c) 考慮到直接因收購事項向本公司提供若干之顧問服務，買方授予盈均以12,630,000港元之行使價認購1,250股購股權股份（相當於本通函日期Tigerlily全部已發行股本的2.5%之購股權。購股權於授出日期之公平價值應作為收購之成本入賬，但由於釐定此購股權之公平價值基準非常繁複及涉及大量假設，董事認為將購股權之公平價值列入編製備考之財務資料並不適當。
- (d) 倘若完成此項交易時，此項交易所需之其他專業費用估計為10,600,000港元，將資本化為收購之成本。
- (e) 收購Tigerlily之成本499,762,000港元（即(a)至(d)項所載本集團之已付代價及已資本化之相關成本515,739,000港元）超過Tigerlily於二零零四年十二月三十一日綜合資產淨值15,977,000港元，以致對共同控制公司權益及物業存貨分別作調整，該調整乃根據已載於本通函之附錄二，於二零零四年十二月三十一日共同控制公司權益及物業存貨按為編製上述備考財務資料作出以下假設而分配。
 - (1) 本收購事項並無產生商譽；
 - (2) Tigerlily及其附屬公司之資產及負債於調整後作為於完成交易後之公平價值；
 - (3) Tigerlily及其附屬公司及共同控制公司所持有之物業存貨重估增值並無產生遞延稅項資產或負債；及
 - (4) 少數股東對於Tigerlily及其附屬公司及共同控制公司所持有之物業存貨重估增值及其相應之遞延稅項影響無需入賬。

當完成交易後，要釐定Tigerlily及其附屬公司之公平價值時，上述所有假設再將重新考慮。

(b) 就經擴大集團之未經審核備考財務報表之報告

下文為德勤•關黃陳方會計師行就本通函之本附錄第5(a)節的經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表發表報告。



德勤•關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

吾等就載於日期為二零零五年六月二十八日有關收購Tigerlily Overseas Limited (「擬進行交易」) 之通函附錄一第5(a)節內，蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)並連同Tigerlily Overseas Limited為「經擴大集團」之未經審核備考合併財務資料發表報告。備考合併財務料只編製作說明用途，藉以就該擬進行交易如何對所呈報之財務資料構成影響提供資料。

責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29條之要求編製未經審核之備考財務資料。

根據上市規則第4章第29(7)條之要求，吾等之責任為對未經審核之備考財務資料作出意見，並向閣下報告。關於吾等之前就用於編製未經審核之備考財務資料之任何財務數據曾出現之任何報告。除對該等報告接受人在該報告發出日之責任外，吾等並不承擔任何其他責任。

意見之基礎

在適用情況下，吾等均參考英國審計事務委員會頒佈的《投資通函申報準則》及《審計實務公報第1988/8號「根據《上市規則》申報備考財務數據」》的要求進行工作。吾等之工作並不涉及對任何相關財務資料作獨立審查，工作主要包括比較未經調整的財務資料及其原始文件，考慮各項調整的相關憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考合併財務資料。

由於上述工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《核數準則》所作的審核或審閱，據此吾等並無對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面的確定。

備考合併財務資料乃按通函附錄一第5(a)節所載基準編製，僅作說明用途。基於其性質，未必能顯示經擴大集團於二零零四年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

意見

我們認為：

- a. 未經審核備考合併財務資料已根據本通函附錄一5(a)節所載的未經審核備考合併財務資料附註所列的基準編製；
- b. 該基準與本通函附錄一所載的集團會計政策一致；及
- c. 有關調整未經審核備考合併財務資料根據上市規則第4章第29(1)段披露而言為合適。

此致

蜆壳電器工業(集團)有限公司

列位董事 台照

代表
德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零五年六月二十八日

6. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日二零零四年十二月三十一日以來有任何重大逆轉。

7. 股本

於最後實際可行日期本公司之股本如下：

	股數 千位	票面值 港幣千元
(a) 法定股本：		
每股0.5港元之普通股	<u>900,000</u>	<u>450,000</u>
(b) 已發行股本及繳足股本：		
每股0.5港元之普通股	<u>456,985</u>	<u>228,493</u>

- (a) 下文為由德勤•關黃陳方會計師行根據香港準則編撰，Tigerlily及其附屬公司於其成立日二零零三年二月二十四日至二零零三年十二月三十一日及截至二零零四年十二月三十一日止年度之審核財務報表全文。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等對Tigerlily Overseas Limited (「Tigerlily」) 及其附屬公司 (以下統稱「集團」) 由二零零三年二月二十四日 (「成立日」) 至二零零三年十二月三十一日及截至二零零四年十二月三十一日止年度 (「有關期間」) 各年之財務資料之報告，以供載入蜆壳電器工業 (集團) 有限公司 (「蜆壳電器工業」) 日期為二零零五年六月二十八日有關收購中國光大房地產開發有限公司 (「EB Real Estate」) 權益主要交易之通函 (「通函」)。

Tigerlily於二零零三年二月二十四日在英屬處女群島成立，現由Assetbloom Holdings Limited (「Assetbloom」) 擁有全數權益。Tigerlily現擁有Jodrell Investments Limited (「Jodrell」) 80%權益，而Jodrell則擁有EB Real Estate 70%權益。

於二零零五年四月二十九日，蜆壳電器工業於香港成立之全資附屬公司SMC Real Estate Fund Ltd. (「SMC Real Estate」) 與Assetbloom就SMC Real Estate收購擁有100%權益之Tigerlily Overseas Limited全部股本權益訂立買賣協議。

收購完成時，SMC Real Estate將應佔EB Real Estate 56%股本權益，連同以下於其附屬公司及共同控制公司之股權。

於本報告日期，Tigerlily之附屬公司及共同控制公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立日	已發行及繳足 股本／註冊股本	Tigerlily所持	
			已發行／註冊 股本之面值比例	主要業務
Jodrell Investments Limited (i)	二零零四年 四月四日	10美元	80%	投資控股
中國光大房地產開發 有限公司(iii)	二零零四年 九月三日	人民幣133,000,000元	70%	物業發展
北京光大房地產開發 有限公司(ii)	二零零一年 十二月二十一日	人民幣28,000,000元	100%	物業發展
北京中京藝苑房地產 開發有限公司(ii)	二零零零年 六月三十日	人民幣30,000,000元	95%	物業發展
北京光大恒信建築 工程諮詢公司(ii)	一九八八年 三月七日	人民幣6,590,000元	100%	暫停運作
上海光大置業發展 有限公司(ii)	一九九四年 十二月二十六日	人民幣15,000,000元	100%	投資控股
合肥光大置業 有限公司(ii)	二零零二年 九月二十日	人民幣20,000,000元	100%	投資控股
北京快樂城堡購物 中心有限公司(ii)	一九九八年 十月九日	人民幣10,000,000元	100%	物業投資

附屬公司名稱	成立日	已發行及繳足 股本／註冊股本	Tigerlily所持 已發行／註冊 股本之面值比例	主要業務
北京東恒建築裝飾 工程有限公司(iii)	一九九二年 十一月十二日	1,500,000美元	75%	裝修工程
安徽博鴻房地產開發 有限公司(ii)	二零零三年 七月十一日	人民幣20,000,000元	70%	物業發展
光大物業管理 有限公司(ii)	一九九八年 十月八日	人民幣3,500,000元	100%	物業管理

共同控制公司之名稱

廣州市環博展覽 有限公司(ii)	二零零二年 八月十六日	人民幣50,000,000元	45%	物業發展
桂林光大立元生態 家園開發建設 有限公司(ii)	二零零二年 十月二十九日	人民幣10,000,000元	49.7%	暫停運作
上海金鶴數碼科技 發展有限公司(iii)	二零零三年 五月二十一日	1,200,000美元	65%	物業發展
廣州市光大花園房地產 開發有限公司(ii)	一九九八年 五月二十一日	人民幣100,000,000元	50%	物業發展
廣州市光大花園物業 管理有限公司(ii)	二零零零年 二月十五日	人民幣500,000元	74.5%	物業管理
廣西光大旅遊投資 有限公司(ii)	二零零二年 九月二十八日	人民幣30,000,000元	71%	投資控股
北京宏基房地產開發 有限責任公司(ii)	一九九六年 八月十九日	人民幣10,000,000元	55%	物業發展

(i) 成立於英屬處女群島

(ii) 於中華人民共和國(「中國」)成立之有限責任公司

(iii) 於中國成立之中外合資權益企業

(iv) 除Jodrell Investments Limited外，所有附屬公司及共同控制公司是間接持有的。

當未有法定要求預備經審核之財務報表時，Tigerlily及Jodrell自成立後未有預備經審核之財務報表。吾等已，無論，查閱所有有關Tigerlily及Jodrell自成立後之交易。

EB Real Estate及其附屬公司與共同控制公司各自之法定財務報表均按照適用於中國成立企業之有關會計原則及財務規定編製。Tigerlily附屬公司及共同控制公司於截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之法定財務報表乃由以下中國註冊執業會計師審核：

公司名稱	財務期間	審計師
中國光大房地產開發有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
北京光大房地產開發有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
北京中京藝苑房地產開發有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	天津五洲聯合會計師事務所 北京興華會計師事務所
北京光大恒信建築工程諮詢公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	無進行法定審核 北京興華會計師事務所
上海光大置業發展有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
合肥光大置業有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
北京快樂城堡購物中心有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	無進行法定審核 北京興華會計師事務所
北京東恒建築裝飾工程有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
安徽博鴻房地產開發有限公司	由二零零三年七月十一日至 二零零三年十二月三十一日期間 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
光大物業管理有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
廣州市環博展覽有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度 截至二零零四年十二月三十一日年度	廣州安立信會計師事務所 廣州市中審會計師事務所

公司名稱	財務期間	審計師
桂林光大立元生態家園 開發建設有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度	廣西時代會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日年度	廣西信達會計師事務所
上海金鶴數碼科技發展 有限公司	由二零零三年五月二十一日至 二零零三年十二月三十一日期間	中瑞華恒信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日年度	北京興華會計師事務所
廣州市光大花園房地產 開發有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度	廣州安立信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日年度	廣州安立信會計師事務所
廣州市光大花園物業 管理有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度	廣州安立信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日年度	廣州安立信會計師事務所
廣西光大旅遊投資 有限公司	截至二零零三年十二月三十一日年度	廣州安立信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日年度	廣西信達會計師事務所
北京宏基房地產開發 有限責任公司	截至二零零三年十二月三十一日年度	無進行法定審核
	截至二零零四年十二月三十一日年度	北京興華會計師事務所

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數準則獨立審核由Tigerlily管理層根據香港公認會計原則所編製集團於有關期間之綜合管理賬目。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引「售股章程及申報會計師」審閱集團之綜合管理賬目。

本報告所載有關期間之綜合財務資料（「財務資料」）乃根據集團之綜合管理賬目（「相關財務資料」）編製，以供吾等編製載入通函之報告。

編製相關財務資料乃光大管理層之責任。蜆壳電器工業之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務資料編撰載於本報告之財務資料，以就財務資料達致意見及向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實公平地反映集團及公司於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之財政狀況以及集團由二零零三年二月二十四日至二零零三年十二月三十一日及截至二零零四年十二月三十一日止年度各年之業績及現金流量。

甲. 財務資料

綜合收益表

		二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	3	—	69,214
銷售成本		—	(62,222)
毛利		—	6,992
其他營運收益	4	—	10,824
銷售費用		—	(3,182)
行政費用		—	(12,862)
其他經營費用		—	(62)
買賣證券之未變現虧損		—	(501)
經營溢利	5	—	1,209
應佔共同控制公司業績		—	39,770
除稅前溢利		—	40,979
稅項	8	—	(13,388)
除少數股東權益前之溢利		—	27,591
少數股東權益		—	(12,004)
本期間／年度純利		—	15,587

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	—	6,963
投資物業	11	—	2,126
無形資產	12	—	54,367
在共同控制公司權益	14	—	102,893
		—	166,349
流動資產			
證券投資	15	—	24,611
物業存貨	16	—	832,381
其他存貨		—	1,021
應收款項、按金及預付款	17	—	66,746
應收關聯公司款項	18	—	310
應收共同控制公司款項	18	—	72,181
銀行結餘及現金		8	142,612
		8	1,139,862
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	20	—	469,500
已收銷售按金		—	520,080
應付股東款項	18	—	84,819
應付關聯公司款項	18	—	6,760
應付少數股東款項	18	—	15,981
應付共同控制公司款項	18	—	14,892
應付所得稅		—	1,924
無抵押銀行借款			
— 一年內到期		—	121,132
		—	1,235,088
流動資產(負債)淨額			
		8	(95,226)
		8	71,123

	附註	於十二月三十一日	
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資本及儲備			
股本	21	8	390
累計溢利		—	15,587
		<u>8</u>	<u>15,977</u>
少數股東權益		—	55,146
		<u>—</u>	<u>55,146</u>
		<u>8</u>	<u>71,123</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
投資附屬公司	13	—	1
		<u>—</u>	<u>1</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	19	—	85,208
現金		8	—
		<u>8</u>	<u>85,208</u>
流動負債			
應付股東款項	18	—	(84,819)
		<u>—</u>	<u>(84,819)</u>
流動資產淨額		<u>8</u>	<u>389</u>
		<u>8</u>	<u>390</u>
資本			
股本	21	8	390
		<u>8</u>	<u>390</u>

綜合股東權益之變動表

	股本 港幣千元	累計 盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
本集團			
於成立日發行之股本			
二零零三年十二月三十一日			
之餘額	8	—	8
發行股本	382	—	382
本年度純利	—	15,587	15,587
於二零零四年十二月三十一日	<u>390</u>	<u>15,587</u>	<u>15,977</u>

綜合現金流量表

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 附註	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營運		
經營溢利	—	1,209
調整：		
利息收入	—	(2,508)
折舊及攤銷	—	1,733
買賣證券之未變現虧損	—	501
營運資金變動前之營運現金流量	—	935
物業存貨之增加	—	(39,157)
其他存貨之減少	—	147
應收款項、按金及預付款之減少	—	4,324
證券投資之增加	—	(3,180)
應付貿易及其他應付款之減少	—	(29,720)
已收銷售按金之增加	—	42,052
營運耗用之現金	—	(24,599)
支付中國所得稅	—	(1,000)
由營運耗用之現金淨額	—	(25,599)
投資業務		
利息收入	—	2,508
物業、廠房及設備之購入	—	(136)
出售物業、廠房及設備所得收入	—	5
應收關聯公司款項之增加	—	(283)
應收共同控制公司款項之增加	—	(944)
收購附屬公司所得淨現金	24	101,805
投資業務所得之現金淨額	—	102,955

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資		
利息支付	—	(3,975)
應付股東款項之增加	—	84,819
應付關聯公司款項之減少	—	(2,509)
應付少數股東款項之增加	—	7,490
應付共同控制公司款項之減少	—	(6,808)
新增銀行貸款	—	47,170
償還銀行借款	—	(37,736)
償還其他借款	—	(23,585)
發行股本	8	382
融資所得之現金淨額	8	65,248
現金及現金等值之增加淨額	8	142,604
於期／年初之現金及現金等值	—	8
於期／年末結存之現金及現金等值	8	142,612
現金及現金等值之結存分析		
銀行結餘、存款及現金	8	142,612

財務資料附註

1. 財務資料呈列基準

因蜆壳電器工業(集團)有限公司同意將提供足夠資金予本集團,以合乎預計所履行之財務責任;此財務資料以持續營運之基準編製。

2. 主要會計政策

財務資料乃根據實際成本準則編製,並已就證券投資及物業投資之重新估值作出修訂,並根據香港普遍採納之會計準則之規定編製:

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。

於相關期間內購入或出售之附屬公司及共同控制公司之業績已包括於綜合收益表內,並分別按自購入有效日期起或截至出售有效日期止計算。

收益確定

持有以供出售之物業之收入按達成銷售及購買協議後確定,收益確定前之物業出售按金收入已包括於資產負債表之已收銷售按金中。

證券之銷售乃於銷售交易完成後及證券之擁有權轉移後確定。

利息收入乃參考該本金之餘額乃適用之利率,根據時間比例入賬。

投資之收入及股息收入在股東確定其有權收取該等利益後確定。

租賃合約之應收租金乃按有關之租約期以直線法之基準記入收益賬。

物業管理、會所服務及裝修服務之收入乃按服務提供後確定。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去減值損失列賬。

除發展中物業外之物業、廠房及設備之折舊乃按各項資產之成本值以其估計可用年期,並計入其估計尚餘價值(倘適用),採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定:

於中國之土地及樓宇	
— 土地使用權	土地使用權之剩餘年限
— 樓宇	估計可用年期或土地使用權剩餘年限 (以較短年限為準)
傢俬、辦公室器材及其他資產	10%至33.33%
汽車	20%至33.33%

當資產出售或棄用時，其盈虧會以出售所得收入與該資產的賬面值之差額釐定，並於收益賬內確認。

投資物業

投資物業為已落成並可作投資用途而持有之物業，其租金收入乃經公平磋商後釐定。

投資物業由獨立專業估值師於資產負債表之日按公開市場價值基準重新估值列賬。因重估投資物業所產生之盈餘或虧損將於投資物業重估儲備中入賬或扣除，如該儲備總額並未足以抵銷虧損，虧損餘額將於收益賬中扣除。倘虧損曾於先前之收益賬中扣除，則其後產生之重估盈餘須按先前扣除虧損之金額在收益賬中入賬。

當投資物業出售時，其已入投資物業重估儲備之重估盈餘須計算在收益賬中。

除非投資物業契約所餘之年期少於或等於20年，否則投資物業不會作出任何折舊撥備。

附屬公司之投資

在本公司資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本值扣除已確認減值損失入賬。本公司計算附屬公司之業績時，乃按於年度內已收及應收的股息入賬。

在共同控制公司之權益

合營專案若涉及設立一家各合營者均有權益的實體，該合營專案則是一共同控制實體。

於綜合資產負債表內，本集團在共同控制公司之權益乃按本集團所佔之資產淨值列賬。綜合收益表包括本集團佔其共同控制公司收購後業績。

在本公司於共同控制公司之投資乃按成本值扣除已確認減值損失入賬，而本公司計算共同控制公司之業績時，則按已收及應收的股息入賬。

減值

於每個資產負債表之日，本集團會對有形和無形資產的賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為一項費用。

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面值增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入。

證券投資

證券投資按交易日之基準確認及最初以成本計算。

所有證券，除了持至期滿日證券外，於其後之申報日期按公平價值計算。

倘為持有作買賣用途之證券，則未變現之收益與虧損會列作有關期間之溢利或虧損淨額。就其他持有作買賣以外用途之證券而言，未變現之收益與虧損將於股本中處理，直至該證券被出售或被斷定為已減值為止，屆時已累積之收益或虧損會於該期間出售證券收益或虧損入賬。

物業存貨

物業存貨包括在建工程及持有作銷售之物業。

在建工程之賬面值為地價及遞延支出（包括建築成本、資本化利息及輔助借款費用）。

持有作銷售之物業及在建工程均以其成本及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括地價及遞延支出；而可變現淨值則參考管理層根據市況得出之評估而確定。

地價包括土地出讓金及拆毀與搬遷之費用。

借款費用

可直接歸屬於購買、建造或生產符合條件資產（指必須經過相當長時間才能達到其預定可使用或銷售狀態的資產）的借款費用，記入這些資產的成本，直到這些資產在實質上已達到預定的可使用或可銷售狀態為止。在發生符合條件資產的支出之前，將專項借款作暫時性投資而獲得的投資收益應扣減可資本化的借款費用。

所有其他借款費用在發生當期確認為費用。

其他存貨

其他存貨（包括原材料及消費品）乃以其成本及可變現淨值之較低價值入賬，成本按加權平均法計算。

稅項

所得稅是當期的應付所得稅及遞延稅項的總額。

當期所得稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於財務報表中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生的預期應付或可收回稅款。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延所得稅負債均予確認，而遞延所得稅資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽（或負商譽）或在某一既不影響納稅利潤、也不影響會計利潤的交易（於企業合併除外）中的其他資產和負債的初始確認下產生的，那麼，該遞延所得稅資產和負債則不予確認。

對附屬公司和共同控制公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延所得稅負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

在每一資產負債表日對遞延所得稅資產的賬面價值進行核查，並且在未來不再很可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延所得稅資產時，按不能轉回的部份扣減遞延所得稅資產。

遞延所得稅是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的所得稅率計算。遞延所得稅會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延所得稅也會作為權益專案處理。

租賃合約

經營租約之應付租金於有關租期按直線法列入收益表。

外幣

以外幣計算之交易按交易當日之匯率或合約規定之結算匯率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債按資產負債表日期之匯率重新換算為港元。一切因換算而引起的盈利及虧損均在收益賬中處理。

在綜合結算時，本集團營運的資產及負債按資產負債表日之匯率換算，而收入及支出項目則以本期內之平均匯率換算。如有匯率差額，將分類為權益及轉往本集團的匯兌儲備。當出售業務時，該匯兌差額將確認為收入或費用。

退休金計劃

根據政府管理之退休金計劃應付之供款於應付時扣除為費用。

3. 營業額

營業額乃指於有關期間內，物業銷售、租金收入、物業管理收入、會所服務及裝修服務之總收益（扣除增值稅及營業稅後）如下：

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額包括：		
出售完工物業	—	57,968
租金收入	—	4,316
物業管理及會所服務收入	—	3,474
裝修服務	—	3,456
	<u>—</u>	<u>69,214</u>

4. 其他營運收入

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
其他營運收入包括：		
利息收入	—	2,508
退還營業稅	—	7,643
	<u>—</u>	<u>7,643</u>

5. 經營溢利

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
經營溢利已扣除：		
薪金及津貼	—	5,743
退休福利費用	—	243
職工成本總額	—	5,986
辦公室之租賃租金	—	1,146
核數師酬金	—	980
折舊及攤銷：		
攤銷無形資產（行政費用內）	—	1,257
物業、廠房及設備	—	486
減：於發展中物業已資本化之金額	—	(10)
	—	1,733
淨租金收入扣扣除開支174,000港元） （二零零三年二月二十四日至 二零零三年十二月三十一日：無）	—	4,142

6. 財務費用

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
五年內悉數償還之銀行貸款及透支	—	3,975
減：於發展中物業中已資本化之金額	—	(3,975)
	—	—

7. 董事及僱員酬金

董事

於有關期間，並無已付或應付Tigerlily任何董事之酬金。

僱員

本集團向五名最高薪酬人士支付之酬金詳情如下：

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪金及其他福利	—	40
有關表現之薪金	—	4
退休福利成本	—	2
	<u>—</u>	<u>46</u>

於有關期間，五名最高薪酬人士每位之薪酬均於1,000,000港元如下。

於有關期間內，本集團並無向五位最高薪酬個別人士（包括董事及顧問）支付任何薪金，作為彼等加盟本集團之誘金或入職金，或作為離職補償金。

8. 稅項

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
稅項包括：		
於中國繳繳納之企業所得稅	—	2,043
應佔共同控制公司之稅項	—	11,345
	<u>—</u>	<u>13,388</u>

有關期間就中國企業所得稅之撥備，乃按照本集團根據附屬公司適用之國內相關所得稅法計算的估計課稅利潤而成。

本期／年稅項可與綜合收益表內除稅前溢利調整如下：

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前溢利	—	40,979
以當地所得稅稅率33%計算之稅項	—	13,523
未於應課稅利潤扣減之費用的稅項影響	—	471
應課稅利潤不需計算之收入的稅項影響	—	(170)
未確認稅項虧損之稅項影響	—	1,784
耗用早前未確認之稅項虧損的稅項影響	—	(502)
應佔共同控制公司的稅項影響	—	(1,779)
其他	—	61
本年度稅項	—	13,388

有關期限內之遞延稅項的詳情已載於附註22。

9. 每股溢利

就這報告而言，本集團之每股溢利未有在此陳述是由於該資料不被認為有意義。

10. 物業、廠房及設備

	租用土地及 樓宇 港幣千元	辦公室器材、 傢俬及其他 資產 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團				
成本				
於二零零三年二月二十四日 及二零零四年一月一日	—	—	—	—
添置	—	73	63	136
收購附屬公司	3,926	1,860	1,532	7,318
出售	—	(1)	(4)	(5)
於二零零四年十二月三十一日	3,926	1,932	1,591	7,449
折舊及攤銷				
於二零零三年二月二十四日 及二零零四年一月一日	—	—	—	—
本年度折舊	74	243	169	486
於二零零四年十二月三十一日	74	243	169	486
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	3,852	1,689	1,422	6,963

11. 投資物業

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
估值		
於期／年初	—	—
收購附屬公司	—	2,126
	<u>—</u>	<u>2,126</u>
於期／年末	<u>—</u>	<u>2,126</u>

本集團之投資物業在二零零四年十二月三十一日之價值由萊坊國際物業顧問(執業測量師行)，按公開市場現行用途基準進行估值，於資產負債表日之賬面值接近其市場價值。

所有投資物業均位於中國，以中期契約方式持有。

12. 無形資產

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
成本		
於期／年初	—	—
收購附屬公司	—	55,624
	<u>—</u>	<u>55,624</u>
於期／年末	<u>—</u>	<u>55,624</u>
攤銷		
於期／年初	—	—
本年度攤銷	—	1,257
	<u>—</u>	<u>1,257</u>
於期／年末	<u>—</u>	<u>1,257</u>
賬面淨值		
於期／年末	<u>—</u>	<u>54,367</u>

金額為本集團購入之商場租用權以20年之租用期限按直線攤銷法攤銷。

13. 投資附屬公司

	本公司 於十二月三十一日	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份之成本值	<u>—</u>	<u>1</u>

14. 在共同控制公司之權益

	本集團 於十二月三十一日	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>—</u>	<u>102,893</u>

本集團之共同控制公司於有關期間內，根據香港普遍採納之會計準則的財務資料總計之摘要如下：

	二零零三年 二月二十四日 至二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
本期間／年度業績		
營業額	<u>—</u>	<u>598,594</u>
除稅前盈利	<u>—</u>	<u>81,426</u>
應佔之除稅前盈利	<u>—</u>	<u>39,770</u>
財務狀況		

	於十二月三十一日	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產	—	469,919
流動資產	—	1,527,665
流動負債	—	(1,292,167)
非流動負債	—	(510,655)
少數股東權益	—	(2,425)
淨資產	<u>—</u>	<u>192,337</u>
應佔資產淨值	<u>—</u>	<u>102,893</u>

15. 證券投資

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
於中國上市股本證券市值	—	24,611

16. 物業存貨

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
發展中物業	—	852,046
持有之出售物業	—	13,354
	—	865,400

於二零零四年十二月三十一日，所有物業存貨按成本計入。

於二零零四年，本集團發展中物業，將3,975,000港元之利息資本化，借款特定為物業發展而借用。

17. 應收款項、按金及預付款

本集團一般給予貿易客戶不超過60天記賬期。

於資產負債表日，應收款項之賬齡分析如下。

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
即期	—	6,214
31-60天	—	—
61-90天	—	1,076
91-180天	—	256
181-360天	—	69
360天以上	—	1,409
	—	9,024
預付款，按金及其他應收款項	—	57,722
	—	66,746

18. 應收(付)股東、關連公司、少數股東及共同控制公司之款項。

該款項並無抵押、免息及須於要求時償還。關連公司為由EB Real Estate之少數股東及少數股東之附屬公司共同控制之企業。

19. 應收附屬公司

該款項並無抵押、免息及須於要求時償還。

20. 應付貿易及其他應付款項

於資產負債表日，應付貿易款項之賬齡分析如下。

	於十二月三十一日	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團		
即期	—	304,484
31-60天	—	—
61-90天	—	90
91-180天	—	—
181-360天	—	300
360天以上	—	11,252
	—	316,126
預提其他應付款項	—	186,393
	—	502,519

21. 股本

	股本數目	股本 港幣千元
每股美金1元之普通股		
法定股本：		
於二零零三年二月二十四日(成立日)、		
二零零三年十二月三十一日及		
二零零四年十二月三十一日	50,000	390
已發行股本：		
已發行股本及已分配股本於成立日及		
二零零三年十二月三十一日之餘額	1	8
本年度已發行股本及已分配股本	49,999	382
於二零零四年十二月三十一日	50,000	390

22. 遞延稅項

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為零港元及35,226,000港元。由於未來溢利來源不可預測，故並無確認遞延稅項資產。

23. 租賃合約之承擔**本集團作為租客**

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不能取消之租賃合約尚未支付之租金承擔如下：

	港幣千元
一年以內	3,781
二至五年內	10,976
五年以上	17,885
	<u>32,642</u>

租賃合約之支出為本集團租賃辦公室物業應付租金，其年期定為由二至二十年

本集團為出租人

於二零零四年之物業租金收入為4,316,000港元。投資物業所持有之租約年期由一至五年。

於二零零四年十二月三十一日，本集團與租客已簽定之租賃合約將需付之租金如下：

	港幣千元
一年以內	9,358
二至五年內	9,881
	<u>19,239</u>

24. 購買附屬公司

於二零零四年，Jodrell Investments Limited (Tigerlily 擁有80%) 以87,994,000港元之代價購入中國光大房地產開發有限公司70%之股東權益。該收購已以收購會計法入賬。

港幣千元

收購之淨資產	
物業、廠房及設備	7,318
投資物業	2,126
無形資產	55,624
於共同控制公司權益	74,468
物業存貨	822,258
其他存貨	1,168
應收賬項，按金及預付款	71,070
應收一間關聯公司款項	27
應收共同控制公司款項	71,237
證券投資	21,932
銀行結餘，存款及現金	189,799
應付貿易及其他應付款項	(532,239)
已收銷售按金	(478,028)
應付關聯公司款項	(9,269)
應付少數股東款項	(8,491)
應付共同控制公司款項	(21,700)
應付所得稅	(881)
無抵押銀行借款－一年內到期	(111,698)
其他借款	(23,585)
少數股東權益	(43,142)
總代價	<u>87,994</u>
取代：	
現金代價	<u>87,994</u>
收購產生之淨現金流入：	
現金代價	(87,994)
銀行結餘及現金	<u>189,799</u>
有關收購附屬公司之淨現金及現金等值之淨收入	<u>101,805</u>

於年內收購附屬公司為本集團帶來69,214,000港元之營業額及1,209,000港元之經營溢利。

25. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
給與銀行擔保作為物業購買者		
取得銀行抵押貸款	—	736,000
給與銀行擔保第三者取得		
銀行信貸	—	189,000
	<u>—</u>	<u>925,000</u>

另外，本集團應佔共同控制公司之或然負債，關於給與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款，於二零零三年及二零零四年十二月三十一日分別金額為零港元及164,539,000港元。

26. 資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團		
資本性支出用作物業發展工程		
的合約承擔	—	643,235
	<u>—</u>	<u>643,235</u>

27. 退休福利計劃

本集團的雇員是政府管理的國家退休福利計劃的成員。本集團須向此退休福利計劃交納按薪金成本特定比例計算以提供福利資金，而本集團在此退休福利計劃中的唯一義務是交納供款。

本集團在計劃中，按計劃規則內特定比率計算應付之供款，已包括在職工成本內，並於附註4中披露。

28. 分類資料

本集團主要業務為物業發展，整體上所有業務均於中國進行；於二零零四年十二月三十一日，所有本集團資產均位於中國。

29. 最新會計準則所潛在之影響

香港會計師公會於二零零四年已發出全新或修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（其後統稱為「新香港財務報告準則」）該等準則於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團在有關期間內之財務資料並無提前採納該等新香港財務報告準則。

本集團評估該等新香港財務報告準則之影響及認為採用該等新香港財務報告準則不會對本集團於二零零四年十二月三十一日之財務狀況及於該日止年度之營運業績有重大影響。

乙．最終控股公司

Tigerlily董事認為Assetbloom為最終控股公司。

丙 董事薪酬

於有關期間內，Tigerlily集團並無支付或應付予Tigerlily董事酬金。

丁．其後之財務報表

Tigerlily及其附屬公司未有預備在二零零四年十二月三十一日後經審核之財務報表。

此致

蜆壳電器工業(集團)有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

二零零五年六月二十八日

- (b) 下文為Tigerlily及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止期間之表現的討論及分析。

收益及經營業績

Tigerlily及其附屬公司（「Tigerlily集團」）於截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額及純利分別約為69,214,000港元及15,587,000港元。該等款項相當於Tigerlily集團於Jodrell收購EB Real Estate之日二零零四年八月起至二零零四年十二月止期間應佔營業額及業績。

財務及流動資金資源

當Jodrell收購EB Real Estate及其附屬公司時，Tigerlily集團之銀行借貸於二零零四年減少至約121,132,000港元。

匯兌風險

由於Tigerlily集團採納人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支結算貨幣，故存在自然對沖，因而Tigerlily集團並無任何匯兌風險。

資產負債比率

Tigerlily集團於二零零四年十二月三十一日之資產負債比率（即銀行借貸總額佔股東資金百分比）約為758%。該等銀行借貸實際上為其附屬公司之銀行借貸。

資本開支

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，Tigerlily集團產生資本開支總額約136,000港元。

重大收購及出售

於二零零四年，Tigerlily擁有80%權益之Jodrell Investments Limited以代價約88,000,000港元收購EB Real Estate 70%股本權益。

資本承擔及或然負債

於二零零四年十二月三十一日，Tigerlily集團授與銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款及授與銀行擔保第三者取得銀行信貸分別為數約736,000,000港元及189,000,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，Tigerlily 集團就資本性支出用作物業發展工程的合約承擔約為643,235,000港元。

資產抵押

Tigerlily集團於二零零三年及二零零四年十二月三十一日並無抵押任何資產。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，Tigerlily集團約有585名僱員。該等僱員之薪金水平按職責、表現及市況釐定。

於收購EB Real Estate之權益前，Tigerlily集團暫無業務，亦無僱員。

- (a) 下文為由德勤•關黃陳方會計師行根據香港準則編撰，EB Real Estate及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止三年度之會計師報告全文。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等對中國光大房地產開發有限公司（「EB Real Estate」）及其附屬公司（以下統稱「集團」）截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料之報告，以供載入蜆壳電器工業（集團）有限公司（「蜆壳電器」）關於收購EB Real Estate權益之主要交易之二零零五年六月二十八日通函（「通函」）。

EB Real Estate於二零零四年九月三日在中華人民共和國（「中國」）成立，為一間中外合資權益企業，現由Jodrell Investments Limited（「Jodrell」）及中國光大（集團）總公司分別擁有70%及30%權益。在此之前，EB Real Estate投資及物業發展之業務均由中國光大房地產開發公司（「前身公司」）（一間在中國成立之國有企業）進行。

於二零零五年四月二十九日，蜆壳電器於香港成立之全資附屬公司SMC Real Estate Fund Ltd.（「SMC Real Estate」）與Assetbloom Holdings Limited（「Assetbloom」）就SMC Real Estate收購Tigerlily Overseas Limited（該公司擁有Jodrell 80%權益）之全部股本權益訂立買賣協議。

當收購完成，SMC Real Estate將購入應佔EB Real Estate 56%之股本權益，及以下其附屬公司及共同控制公司之股權。

截至本報告日期，EB Real Estate之附屬公司及共同控制公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立日	發行及全數 已付註冊資本	EB Real Estate 所持已註冊 股本之 面值比例		主要業務
			直接	間接	
北京光大房地產開發有限公司(i)	二零零一年十二月二十一日	人民幣28,000,000元	100%	—	物業發展
北京中京藝苑房地產開發有限公司(i)	二零零零年六月三十日	人民幣30,000,000元	65%	30%	物業發展
北京光大恒信建築工程諮詢公司(i)	一九八八年三月七日	人民幣6,590,000元	100%	—	暫停運作
上海光大置業發展有限公司(i)	一九九四年十二月二十六日	人民幣15,000,000元	50%	50%	投資控股
合肥光大置業有限公司(i)	二零零二年九月二十日	人民幣20,000,000元	80%	20%	投資控股
北京快樂城堡購物中心有限公司(i)	一九九八年十月九日	人民幣10,000,000元	80%	20%	物業投資
北京東恒建築裝飾工程有限公司(ii)	一九九二年十一月十二日	1,500,000美元	—	75%	裝修工程
安徽博鴻房地產開發有限公司(i)	二零零三年七月十一日	人民幣20,000,000元	—	70%	物業發展
光大物業管理有限公司(i)	一九九八年十月八日	人民幣3,500,000元	70%	30%	物業管理

共同控制公司名稱	成立日	發行及全數 已付註冊資本	EB Real Estate 所持已註冊 股本之 面值比例		主要業務
			直接	間接	
廣州市環博展覽 有限公司(i)	二零零二年 八月十六日	人民幣50,000,000元	45%	—	物業發展
桂林光大立元生態家園 開發建設有限公司(i)	二零零二年 十月二十九日	人民幣10,000,000元	—	49.7%	暫停運作
上海金鶴數碼科技發展 有限公司(ii)	二零零三年 五月二十一日	1,200,000美元	—	65%	物業發展
廣州市光大花園房地產 開發有限公司(i)	一九九八年 五月二十一日	人民幣100,000,000元	50%	—	物業發展
廣州市光大花園物業管理 有限公司(i)	二零零零年 二月十五日	人民幣500,000元	—	74.5%	物業管理
廣西光大旅遊投資 有限公司(i)	二零零二年 九月二十八日	人民幣30,000,000元	50%	21%	投資控股
北京宏基房地產開發 有限責任公司(i)	一九九六年八月十九日	人民幣10,000,000元	55%	—	物業發展

(i) 於中國成立之有限責任公司。

(ii) 於中國成立之中外合資權益企業。

EB Real Estate及其附屬公司與共同控制公司各自之法定財務報表均按照適用於中國成立企業之有關會計原則及財務規定編製。EB Real Estate之附屬公司及共同控制公司截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃由以下中國註冊執業會計師審核：

公司名稱	財務期間	審計師
中國光大房地產開發有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	中瑞華恒信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京興華會計師事務所
北京光大房地產開發有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	中瑞華恒信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京興華會計師事務所
北京中京藝苑房地產開發有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度	北京華益會計師事務所有限公司
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	天津五洲聯合會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京興華會計師事務所
北京光大恒信建築工程諮詢公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	無進行法定審核
	截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京興華會計師事務所
上海光大置業發展有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	中瑞華恒信會計師事務所
	截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京興華會計師事務所
合肥光大置業有限公司	由二零零二年九月二十日	無進行法定審核
	至二零零二年十二月三十一日止期間	
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	中瑞華恒信會計師事務所
北京快樂城堡購物中心有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司
	截至二零零三年十二月三十一日止年度	無進行法定審核
	截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京興華會計師事務所

公司名稱	財務期間	審計師
北京東恒建築裝飾工程有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司 中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
安徽博鴻房地產開發有限公司	由二零零三年七月十一日至 二零零三年十二月三十一日期間 截至二零零四年十二月三十一日止年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
光大物業管理有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京新生代會計師事務所有限公司 中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
廣州市環博展覽有限公司	由二零零二年八月十六日至 二零零二年十二月三十一日期間 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	無進行法定審核 廣州安立信會計師事務所 廣州市中審會計師事務所
桂林光大立元生態家園開發建設有限公司	由二零零二年十月二十九日至 二零零二年十二月三十一日期間 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	無進行法定審核 廣西時代會計師事務所 廣西信達會計師事務所
上海金鶴數碼科技發展有限公司	由二零零三年五月二十一日至 二零零三年十二月三十一日期間 截至二零零四年十二月三十一日止年度	中瑞華恒信會計師事務所 北京興華會計師事務所
廣州市光大花園房地產開發有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	廣州市大公會計師事務所 廣州安立信會計師事務所 廣州安立信會計師事務所
廣州市光大花園物業管理有限公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	廣州市大公會計師事務所 廣州安立信會計師事務所 廣州安立信會計師事務所
廣西光大旅遊投資有限公司	由二零零二年九月二十八日至 二零零二年十二月三十一日期間 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	無進行法定審核 廣州安立信會計師事務所 廣西信達會計師事務所
北京宏基房地產開發有限責任公司	截至二零零二年十二月三十一日止年度 截至二零零三年十二月三十一日止年度 截至二零零四年十二月三十一日止年度	北京愛思濟會計師事務所 無進行法定審核 北京興華會計師事務所

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數準則獨立審核由EB Real Estate管理層根據香港公認之會計原則所編製集團於有關期間之綜合管理賬目。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引「售股章程及申報會計師」審閱集團之綜合管理賬目。

本報告所載有關期間之綜合財務資料（「財務資料」）乃根據集團之綜合管理賬目（「相關財務資料」）編製，以供載入吾等於通函之報告。

編製相關財務資料乃EB Real Estate管理層之責任。蜆壳電器之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務資料而編撰載於本報告之財務資料，以就財務資料達致意見並向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實並公平地反映集團及公司於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之財政狀況以及集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之業績及現金流量。

甲．財務報告

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
營業額	3	492,828	29,613	629,506
銷售成本		<u>(443,514)</u>	<u>(15,945)</u>	<u>(531,835)</u>
毛利		49,314	13,668	97,671
其他營運收益	4	5,910	14,327	16,481
銷售費用		(29,335)	(19,668)	(22,992)
行政費用		(26,167)	(24,924)	(30,802)
其他營運費用		(13,013)	(152)	(527)
買賣證券之未變現 (虧損) 溢利		<u>(8,670)</u>	<u>(1,824)</u>	<u>3,212</u>
經營(虧損) 溢利	5	(21,961)	(18,573)	63,043
財務費用	6	—	(2,334)	(2,352)
視作出售附屬公司 之收益	28	—	48,666	—
應佔共同控制公司業績		<u>(1,237)</u>	<u>(13,942)</u>	<u>41,701</u>
除稅前溢利(虧損)		(23,198)	13,817	102,392
稅項	8	<u>(6,119)</u>	<u>(6,009)</u>	<u>(18,268)</u>
除少數股東權益前之 (虧損) 溢利		(29,317)	7,808	84,124
少數股東權益		<u>(187)</u>	<u>232</u>	<u>639</u>
本年度(虧損) 純利		<u>(29,504)</u>	<u>8,040</u>	<u>84,763</u>
股息	9	<u>10,000</u>	<u>58,030</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

		於十二月三十一日		
		二零零二年	二零零三年	二零零四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註				
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	13,013	7,993	7,381
投資物業	12	65,335	2,254	2,254
持有作發展之物業	13	3,800	—	—
無形資產	14	64,944	61,626	57,629
在共同控制公司權益	16	30,031	68,966	100,945
		<u>177,123</u>	<u>140,839</u>	<u>168,209</u>
流動資產				
證券投資	17	20,814	18,871	26,088
物業存貨	18	874,135	656,803	917,323
其他存貨		2,479	874	1,083
應收款項、按金及預付款	19	118,129	49,659	70,751
應收關聯公司款項	20	24,042	685	329
應收少數股東款項	20	2,240	—	—
應收共同控制公司款項	20	—	73,500	76,511
抵押存款	29	7,370	—	—
銀行結餘、存款及現金		63,929	101,076	146,303
		<u>1,113,138</u>	<u>901,468</u>	<u>1,238,388</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	22	464,575	330,370	532,670
已收銷售按金		71,008	301,933	551,284
應付關聯公司款項	20	7,951	9,675	7,165
應付少數股東款項	20	—	9,000	9,000
應付共同控制公司款項	20	32,793	22,166	15,786
應付所得稅		6,294	4,309	2,041
銀行借款—一年內到期	23	404,000	232,000	128,400
		<u>986,621</u>	<u>909,453</u>	<u>1,246,346</u>
流動資產(負債)淨額		<u>126,517</u>	<u>(7,985)</u>	<u>(7,958)</u>
		<u>303,640</u>	<u>132,854</u>	<u>160,251</u>

		於十二月三十一日		
		二零零二年	二零零三年	二零零四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註				
資本及儲備				
已繳足股本	24	133,000	133,000	133,000
儲備	25	(18,544)	(68,786)	18,326
		<u>114,456</u>	<u>64,214</u>	<u>151,326</u>
少數股東權益				
		<u>2,872</u>	<u>8,640</u>	<u>8,925</u>
非流動負債				
銀行借款－一年後到期	23	174,000	60,000	—
遞延稅項	26	12,312	—	—
		<u>186,312</u>	<u>60,000</u>	<u>—</u>
		<u>303,640</u>	<u>132,854</u>	<u>160,251</u>

資產負債表

		於十二月三十一日		
		二零零二年	二零零三年	二零零四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註				
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	1,764	1,498	1,010
投資附屬公司	15	102,190	53,690	74,940
在共同控制公司權益	16	32,500	104,500	105,000
		<u>136,454</u>	<u>159,688</u>	<u>180,950</u>
流動資產				
證券投資	17	20,814	18,871	26,068
物業存貨	18	65,658	272,120	422,964
其他存貨		36	95	98
應收款項、按金及預付款	19	14,623	4,747	34,530
應收關聯公司款項	20	300	461	300
應收共同控制公司款項	20	—	6,500	73,511
應收附屬公司款項	21	253,288	99,267	303,236
銀行結餘、存款及現金		22,218	45,387	52,325
		<u>376,937</u>	<u>447,448</u>	<u>913,032</u>
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	22	64,390	233,308	131,003
已收銷售按金		9,314	2,049	551,284
應付關聯公司款項	20	—	2,660	—
應付共同控制公司款項	20	22,791	16,697	9,941
應付附屬公司款項	21	13,055	34,115	164,043
應付所得稅		3,419	1,749	936
銀行借款—一年內到期	23	115,000	132,000	128,400
		<u>227,969</u>	<u>422,578</u>	<u>985,607</u>
流動資產(負債)淨額		<u>148,968</u>	<u>24,870</u>	<u>(72,575)</u>
		<u>285,422</u>	<u>184,558</u>	<u>108,375</u>

		於十二月三十一日		
	附註	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
資本及儲備				
已繳足股本	24	133,000	133,000	133,000
儲備	25	52,422	(8,442)	(24,625)
		<u>185,422</u>	<u>124,558</u>	<u>108,375</u>
非流動負債				
銀行借款－一年後到期	23	<u>100,000</u>	<u>60,000</u>	<u>—</u>
		<u>285,422</u>	<u>184,558</u>	<u>108,375</u>

綜合股東權益之變動表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
於年初之餘額		150,419	114,456	64,214
本年度(虧損)純利		(29,504)	8,040	84,763
投資物業重估升值				
(扣除遞延稅項後)		3,541	—	—
因被視為出售附屬公司而				
放棄之投資物業重估		—	(6,690)	—
應佔共同控制公司之				
投資物業重估		—	6,438	2,349
股息		<u>(10,000)</u>	<u>(58,030)</u>	<u>—</u>
於年末之餘額		<u>114,456</u>	<u>64,214</u>	<u>151,326</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
營運			
經營(虧損)溢利	(21,961)	(18,573)	63,043
調整：			
利息收入	(720)	(1,079)	(3,586)
折舊及攤銷	5,389	6,418	5,385
壞賬撥備(回撥)	805	(70)	(29)
出售物業、廠房及設備之收益	(376)	(23)	(83)
應付貿易款項回撥	(467)	(9,458)	(546)
股息收入	(1,395)	—	—
買賣證券之未變現之虧損(收益)	8,670	1,824	(3,212)
營運資金變動前之營運現金流量	(10,055)	(20,961)	60,972
物業存貨之減少(增加)	234,261	(476,545)	128,084
其他存貨之(增加)減少	(354)	1,197	(209)
應收款項、按金及預付款之減少(增加)	70,573	(2,758)	(8,503)
證券投資之(增加)減少	(29,183)	119	(3,985)
應付貿易及其他應付款項 之(減少)增加	(279,303)	210,485	(138,029)
已收銷售按金(減少)增加	(81,403)	292,619	249,351
營運(耗用)所得之現金	(95,464)	4,156	287,681
支付中國所得稅	(15,570)	(4,462)	(7,965)
由營運(耗用)所得之現金淨額	(111,034)	(306)	279,716

截至十二月三十一日止年度			
	二零零二年	二零零三年	二零零四年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資業務			
利息收入	720	1,079	3,586
購入物業、廠房及設備	(6,056)	(2,219)	(511)
持有作發展之物業增加	(3,800)	—	—
出售物業、廠房及設備			
所得收入	1,574	266	391
增加無形資產	—	(600)	—
收購一間附屬公司所得			
(耗用) 淨現金	27	2,565	—
(21,946)			
處理視作出售附屬公司			
之現金	28	—	(19,603)
—			
少數股東之資本貢獻	—	6,000	—
從共同控制公司所收股息	—	11,332	—
從證券投資所收股息	1,395	—	—
應收關聯公司款項之減少	109,615	23,252	356
應收少數股東款項之增加	(1,696)	—	—
應收共同控制公司款項			
之減少(增加)	—	45,001	(3,011)
銀行存款抵押增加	(6,468)	—	—
共同控制公司之資本貢獻	(15,000)	(29,956)	(500)
投資業務所得(耗用)之			
現金淨額	82,849	34,552	(21,635)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
融資			
利息支付	(29,226)	(20,443)	(15,364)
應付關聯公司款項之 (減少) 增加	(104,215)	1,859	(2,510)
應付少數股東款項之 (減少) 增加	(4,304)	9,000	—
應付共同控制公司款項之 (減少) 增加	1,676	(6,485)	(6,380)
新增銀行貸款	499,000	280,000	80,000
償還銀行借款	(386,000)	(203,000)	(243,600)
償還其他借款	—	—	(25,000)
股息支付	(10,000)	(58,030)	—
融資(耗用)所得之現金淨額	(33,069)	2,901	(212,854)
現金及現金等值之(減少)			
增加淨額	(61,254)	37,147	45,227
於年初之現金及現金等值	125,183	63,929	101,076
於年末結存之現金及 現金等值	63,929	101,076	146,303
上列項目代表：			
銀行結餘、存款及現金	63,929	101,076	146,303

財務報告附註

1. 財務資料呈列基準

EB Real Estate於二零零四年九月三日在中國成立之中外合資企業，接管前身公司過往所進行的物業發展及投資業務（「有關業務」）。EB Real Estate被視為前身公司之持續經營實體。

據此，財務資料按有關業務於釐定有關期間由EB Real Estate進行之基礎編製。

因蜆壳電器工業（集團）有限公司同意將提供足銷資金予集團，以合乎預計所履行之財務責任，此財務資料以持續營運之基準編製。

2. 主要會計政策

財務資料乃根據實際成本準則編製，並已就證券投資及物業投資之重新估值作出修訂，並根據香港普遍採納之會計準則之規定編製：

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。

於有關期間內購入或出售之附屬公司及共同控制公司之業績已包括於綜合收益表內，並分別按自購入有效日期起或截至出售有效日期止計算（如適用）。

商譽／負商譽

商譽（負商譽）指收購成本與於收購生效日期本集團應佔已收購附屬公司或共同控制實體資產淨值之公平值之差額。商譽乃確認為資產及按其估計可用年期以直線法攤銷。負商譽乃呈列為資產扣減。倘有關負商譽乃與於收購日期預計之虧損或開支有關，則於該等虧損或開支產生之期間撥入收益。其餘負商譽乃按可識別之已收購可折舊資產之剩餘平均可用年期以直線法確認為收益。倘有關負商譽超過已收購可識別非貨幣資產之公平值總額，則即時於收益表確認。

於出售附屬公司或共同控制公司之權益時，計算出售所得之溢利或虧損，已包括未攤銷之商譽或未變現之負商譽。

收益確定

持有以供出售之物業之收入按達成銷售及購買協議後確定，收益確定前之物業出售按金收入已包括於資產負債表之已收銷售按金中。

證券之銷售乃於銷售交易完成後及證券之擁有權轉移後確定。

利息收入乃參考該本金之餘額乃適用之利率，根據時間比例入賬。

投資之收入及股息收入在股東確定其有權收取該等利益後確定。

租賃合約之應收租金乃按有關之租約期以直線法之基準記入收益賬。

物業管理、會所服務及裝修服務之收入乃按服務提供後確定。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去減值損失列賬。

除發展中物業外之物業、廠房及設備之折舊乃按各項資產之成本值以其估計可用年期，並計入其估計尚餘價值（倘適用），採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

於中國之土地及樓宇	
－ 土地使用權	土地使用權之剩餘年限
－ 樓宇	估計可用年期或土地使用權剩餘年限 (以較短年限為準)
傢俬、辦公室器材及其他資產	10%至33.33%
汽車	20%至33.33%

當資產出售或棄用時，其盈或虧會以出售所得收入與該資產的賬面值之差額釐定，並於收益賬內確認。

投資物業

投資物業為已落成並可作投資用途而持有之物業，其租金收入乃經公平磋商後釐定。

投資物業由獨立專業估值師於資產負債表之日按公開市場價值基準重新估值列賬。因重估投資物業所產生之盈餘或虧損將於投資物業重估儲備中入賬或扣除，如該儲備總額並未足以抵銷虧損，虧損餘額將於收益賬中扣除。倘虧損曾於先前之收益賬中扣除，則其後產生之重估盈餘須按先前扣除虧損之金額在收益賬中入賬。

當投資物業出售時，其已入投資物業重估儲備之重估盈餘須計算在收益賬中。

除非投資物業契約所餘之年期少於或等於20年，否則投資物業不會作出任何折舊撥備。

持有作發展之物業

持有作發展之物業乃按成本值扣除已確認減值損失入賬，而成本包括購買土地使用權之代價、遞延支出及其他有關費用。

附屬公司之投資

在本公司資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本值扣除已確認減值損失入賬。本公司計算附屬公司之業績時，乃按於年度內已收及應收的股息入賬。

在共同控制公司之權益

合營專案若涉及設立一家各合營者均有權益的實體，該合營專案則是一共同控制公司。

於綜合資產負債表內，本集團在共同控制公司之權益乃按本集團所佔之資產淨值列賬。綜合收益表包括本集團佔其共同控制公司收購後業績。

在本公司於共同控制公司之投資乃按成本值扣除已確認減值損失入賬，而本公司計算共同控制公司之業績時，則按已收及應收的股息入賬。

減值

於每個資產負債表之日，本集團會對有形和無形資產的賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為一項費用。

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面值增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入。

證券投資

證券投資按交易日之基準確認及最初以成本計算。

所有證券，除了持至期滿日證券外，於其後之申報日期按公平價值計算。

倘為持有作買賣用途之證券，則未變現之收益與虧損會列作有關期間之溢利或虧損淨額。就其他持有作買賣以外用途之證券而言，未變現之收益與虧損將於股本中處理，直至該證券被出售或被斷定為已減值為止，屆時已累積之收益或虧損會於該期間出售證券收益或虧損入賬。

物業存貨

物業存貨包括在建工程及持有作銷售之物業。

在建工程之賬面值為地價及遞延支出（包括建築成本、資本化利息及輔助借款費用）。

持有作銷售之物業及在建工程均以其成本及可變現淨值之較低價值入賬入賬。成本包括地價及遞延支出；而可變現淨值則參考管理層根據市況得出之評估而確定。

地價包括土地出讓金及拆毀與搬遷之費用。

借款費用

可直接歸屬於購買、建造或生產符合條件資產（指必須經過相當長時間才能達到其預定可使用或銷售狀態的資產）的借款費用，記入這些資產的成本，直到這些資產在實質上已達到預定的可使用或可銷售狀態為止。

所有其他借款費用在發生當期確認為費用。

其他存貨

其他存貨（包括原材料及消費品）乃以其成本及可變現淨值之較低價值入賬，成本按加權平均法計算。

稅項

所得稅是當期的應付所得稅及遞延稅項的總額。

當期所得稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於財務報表中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生的預期應付或可收回稅款。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延所得稅負債均予確認，而遞延所得稅資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽（或負商譽）或在某一既不影響納稅利潤、也不影響會計利潤的交易（於企業合併除外）中的其他資產和負債的初始確認下產生的，那麼，該遞延所得稅資產和負債則不予確認。

對附屬公司和共同控制公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延所得稅負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

在每一資產負債表日對遞延所得稅資產的賬面價值進行核查，並且在未來不再很可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延所得稅資產時，按不能轉回的部份扣減遞延所得稅資產。

遞延所得稅是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的所得稅率計算。遞延所得稅會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延所得稅也會作為權益專案處理。

租賃合約

經營租約之應付租金於有關租期按直線法列入收益表。

外幣

以外幣計算之交易按交易當日之匯率或合約規定之結算匯率換算為港元。以外幣為單位之貨幣資產及負債按資產負債表日期之匯率重新換算為港元。一切因換算而引起的盈利及虧損均在收益賬中處理。

在綜合結算時，本集團營運的資產及負債按資產負債表日之匯率換算，而收入及支出項目則以本期內之平均匯率換算。如有匯率差額，將分類為權益及轉往本集團的匯兌儲備。當出售業務時，該匯兌差額將確認為收入或費用。

退休金計劃

根據政府管理之退休金計劃應付之供款於應付時扣除為費用。

3. 營業額

營業額乃指於有關期間內，物業銷售、租金收入、物業管理收入、會所服務及裝修服務之總收益（扣除增值稅及營業稅後）如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
營業額包括如下：			
銷售完工物業	459,515	8,409	601,894
租金收入	11,873	10,068	11,576
物業管理及會所服務收入	13,127	6,316	7,948
裝修服務	7,423	4,820	8,088
其他	890	—	—
	<u>492,828</u>	<u>29,613</u>	<u>629,506</u>

4. 其他營運收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
其他營運收益包括如下：			
股息收入	1,395	—	—
利息收入	720	1,079	3,586
應付貿易款項回撥	467	9,458	546
出售物業、廠房及設備所得收入	376	23	83
退還營業稅	—	3,577	11,826
	<u>—</u>	<u>3,577</u>	<u>11,826</u>

5. 經營(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
經營(虧損)溢利已扣除(記入)：			
薪金及津貼	9,644	9,406	11,792
退休福利費用	865	449	811
總職工成本	10,509	9,855	12,603
辦公室之租賃租金	2,500	2,837	3,119
壞賬撥備(回撥)	805	(70)	(29)
審計費	844	872	1,389
折舊及攤銷：			
商譽(包括在行政費用內)	—	1,000	—
無形資產(包括在行政費用內)	3,877	3,918	3,997
物業、廠房及設備	2,308	1,649	1,403
減：於發展中物業已資本化之金額	(796)	(149)	(15)
	5,389	6,418	5,385
淨租金收入扣除開支			
人民幣586,000元			
(二零零三年：人民幣499,000元；			
二零零二年：人民幣553,000元)	11,320	9,569	10,990

6. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
五年內悉數償還之銀行貸款利息	16,567	20,443	15,364
減：於發展中物業已資本化之金額	(16,567)	(18,109)	(13,012)
	—	2,334	2,352

7. 董事及僱員酬金

董事

EB Real Estate之董事於有關期間並無支付或應付酬金。

僱員

在本集團五名最高薪酬人士酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
薪金及其他福利	70	126	128
鼓勵表現之付款	15	—	13
退休福利費用	5	6	7
	<u>90</u>	<u>132</u>	<u>148</u>

於有關期間，五名最高薪酬人士每名之酬金均少於1,000,000港元（相等於人民幣1,060,000元）。

於有關期間內，EB Real Estate並無向五位最高薪酬個別人士（包括董事及僱員）支付任何薪金，作為彼等加盟EB Real Estate之誘金或入職金，或作為離職補償金。於有關期間內並無董事放棄任何酬金。

8. 稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
稅項包括：			
於中國繳納之企業所得稅	6,119	5,267	5,573
於往年不足額撥備	—	—	124
	<u>6,119</u>	<u>5,267</u>	<u>5,697</u>
應佔共同控制公司之稅項	—	742	12,571
	<u>6,119</u>	<u>6,009</u>	<u>18,268</u>

有關期間就中國企業所得稅之撥備，乃按照本集團根據本公司及附屬公司適用之國內相關所得稅法計算的估計課稅利潤而成。

本年稅項可與綜合收益表內除稅前（虧損）溢利調整如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
除稅前溢利（虧損）	<u>(23,198)</u>	<u>20,373</u>	<u>102,392</u>
以當地所得稅率33%計算之稅項 未於應課稅利潤扣減之費用的 稅項影響	(7,655) 12,420	4,560 8,095	33,789 305
應課稅利潤不需計算之收入的 稅項影響	(154)	(16,308)	(20,622)
於往年不足額撥備	—	—	124
未確認稅項虧損之稅項影響	1,945	5,002	6,683
耗用早前未確認之稅項虧損的 稅項影響	(845)	(522)	(741)
所佔共同控制公司之稅項影響	408	5,343	(1,190)
其他	<u>—</u>	<u>(161)</u>	<u>(80)</u>
本年度稅項	<u>6,119</u>	<u>6,009</u>	<u>18,268</u>

有關期間內之遞延稅項的詳情已載於附註26。

9. 股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
已派發股息	<u>10,000</u>	<u>58,030</u>	<u>—</u>

10. 每股（虧損）盈利

本集團之每股（虧損）盈利沒有在此報告內陳述，是由於該資料不被認為有意義。

11. 物業、廠房及設備

	有契約之 土地及樓宇 人民幣千元	辦公室器材、 傢俬及 其他資產 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
本集團				
成本				
於二零零二年一月一日	1,198	7,614	7,145	15,957
添置	4,646	1,135	275	6,056
收購附屬公司	—	401	179	580
出售	—	(2,545)	—	(2,545)
於二零零二年十二月三十一日	5,844	6,605	7,599	20,048
折舊及攤銷				
於二零零二年一月一日	349	3,024	2,701	6,074
本年度折舊	174	1,158	976	2,308
出售時註銷	—	(1,347)	—	(1,347)
於二零零二年十二月三十一日	523	2,835	3,677	7,035
賬面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	<u>5,321</u>	<u>3,770</u>	<u>3,922</u>	<u>13,013</u>
成本				
於二零零三年一月一日	5,844	6,605	7,599	20,048
添置	1,670	549	—	2,219
出售	—	(127)	(259)	(386)
轉入投資物業	(2,319)	—	—	(2,319)
被視為出售附屬公司時註銷	—	(1,952)	(2,255)	(4,207)
於二零零三年十二月三十一日	5,195	5,075	5,085	15,355
折舊及攤銷				
於二零零三年一月一日	523	2,835	3,677	7,035
本年度折舊	188	956	505	1,649
出售時註銷	—	(117)	(26)	(143)
轉往投資物業	(65)	—	—	(65)
被視為出售附屬公司時註銷	—	(565)	(549)	(1,114)
於二零零三年十二月三十一日	646	3,109	3,607	7,362
賬面淨值				
於二零零三年十二月三十一日	<u>4,549</u>	<u>1,966</u>	<u>1,478</u>	<u>7,993</u>

	有契約之 土地及樓宇 人民幣千元	辦公室器材、 傢俬及 其他資產 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
本集團				
成本				
於二零零四年一月一日	5,195	5,075	5,085	15,355
添置	—	444	67	511
收購一間附屬公司	—	117	471	588
出售	(410)	(2)	(2,005)	(2,417)
於二零零四年十二月三十一日	4,785	5,634	3,618	14,037
折舊及攤銷				
於二零零四年一月一日	646	3,109	3,607	7,362
本年度折舊	229	736	438	1,403
出售時註銷	(174)	—	(1,935)	(2,109)
於二零零四年十二月三十一日	701	3,845	2,110	6,656
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	4,084	1,789	1,508	7,381
本公司				
成本				
於二零零二年一月一日	1,166	630	2,175	3,971
添置	—	43	172	215
於二零零二年十二月三十一日	1,166	673	2,347	4,186
折舊及攤銷				
於二零零二年一月一日	343	373	1,252	1,968
本年度折舊	39	89	326	454
於二零零二年十二月三十一日	382	462	1,578	2,422
賬面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	784	211	769	1,764

	有契約之 土地及樓宇 人民幣千元	辦公室器材、 傢俬及 其他資產 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
本公司				
成本				
於二零零三年一月一日	1,166	673	2,347	4,186
添置	—	141	—	141
出售	—	—	(196)	(196)
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,166</u>	<u>814</u>	<u>2,151</u>	<u>4,131</u>
折舊及攤銷				
於二零零三年一月一日	382	462	1,578	2,422
本年度折舊	39	80	287	406
出售時註銷	—	—	(195)	(195)
於二零零三年十二月三十一日	<u>421</u>	<u>542</u>	<u>1,670</u>	<u>2,633</u>
賬面淨值				
於二零零三年十二月三十一日	<u>745</u>	<u>272</u>	<u>481</u>	<u>1,498</u>
成本				
於二零零四年一月一日	1,166	814	2,151	4,131
添置	—	32	—	32
出售	(410)	—	(1,159)	(1,569)
於二零零四年十二月三十一日	<u>756</u>	<u>846</u>	<u>992</u>	<u>2,594</u>
折舊及攤銷				
於二零零四年一月一日	421	542	1,670	2,633
本年度折舊	32	93	159	284
出售時註銷	(174)	—	(1,159)	(1,333)
於二零零四年十二月三十一日	<u>279</u>	<u>635</u>	<u>670</u>	<u>1,584</u>
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	<u>477</u>	<u>211</u>	<u>322</u>	<u>1,010</u>

所有本集團之土地及樓宇均位於中國，並以中期契約持有。

12. 投資物業

	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
估值			
於一月一日	37,735	65,335	2,254
由發展中物業轉入	22,995	—	—
由物業、廠房及設備轉入	—	2,254	—
出售附屬公司時註銷	—	(65,335)	—
重估後增值	4,605	—	—
	<u>65,335</u>	<u>2,254</u>	<u>2,254</u>
於十二月三十一日	<u>65,335</u>	<u>2,254</u>	<u>2,254</u>

本集團之投資物業在二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之價值由萊坊國際物業顧問(執業測量師行)，按公開市場價值基準進行估值。該估值於二零零二年產生之重估增值人民幣4,605,000元已於投資物業重估儲備中增加；而估值產生之遞延稅項影響人民幣1,064,000元已於遞延稅項中增加。

本集團之投資物業在二零零三年及二零零四年十二月三十一日之賬面值接近其公開市場價值。

所有投資物業均位於中國，以中期契約方式持有。

13. 持有作發展之物業

人民幣千元

本集團	
位於中國之物業的成本值	
於二零零二年一月一日	—
添置	<u>3,800</u>
於二零零二年十二月三十一日	3,800
出售附屬公司時註銷	<u>(3,800)</u>
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>

於二零零二年十二月三十一日持有作發展之物業為一塊位於中國作為中期發展之土地。

14. 無形資產

	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
成本			
於一月一日	68,821	68,821	69,421
添置	—	600	—
	<u>68,821</u>	<u>69,421</u>	<u>69,421</u>
於十二月三十一日	<u>68,821</u>	<u>69,421</u>	<u>69,421</u>
攤銷			
於一月一日	—	3,877	7,795
本年度攤銷	3,877	3,918	3,997
	<u>3,877</u>	<u>7,795</u>	<u>11,792</u>
於十二月三十一日	<u>3,877</u>	<u>7,795</u>	<u>11,792</u>
賬面值			
於十二月三十一日	<u>64,944</u>	<u>61,626</u>	<u>57,629</u>

此現金額為本集團購入之商場租用權以20年之租用期限按直線攤銷法攤銷。

15. 投資附屬公司

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非上市投資之成本值	<u>102,190</u>	<u>53,690</u>	<u>74,940</u>

16. 共同控制公司之權益

	本集團 於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
應佔資產淨值	<u>30,031</u>	<u>68,966</u>	<u>100,945</u>

	本公司 於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非上市投資之成本值	<u>32,500</u>	<u>104,500</u>	<u>105,000</u>

於有關期間內本集團之共同控制公司根據香港普遍採納之會計準則下的財務資料之摘要如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本年度業績			
營業額	<u>—</u>	<u>373,642</u>	<u>769,422</u>
除稅前（虧損）溢利	<u>(2,457)</u>	<u>(28,112)</u>	<u>85,381</u>
應佔之除稅前（虧損）溢利	<u>(1,237)</u>	<u>(13,942)</u>	<u>41,701</u>

財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非流動資產	3,653	392,823	498,114
流動資產	51,867	1,453,614	1,619,325
流動負債	(3,602)	(1,286,639)	(1,369,697)
非流動負債	—	(416,357)	(541,295)
少數股東權益	<u>(2,977)</u>	<u>(2,795)</u>	<u>(2,571)</u>
淨資產	<u>48,941</u>	<u>140,646</u>	<u>203,876</u>
應佔淨資產值	<u>30,031</u>	<u>68,966</u>	<u>100,945</u>

17. 證券投資

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
於中國上市股本證券之市值	<u>20,814</u>	<u>18,871</u>	<u>26,088</u>
本公司			
於中國上市股本證券之市值	<u>20,814</u>	<u>18,871</u>	<u>26,068</u>

18. 物業存貨

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
發展中物業	521,870	639,676	903,168
持有作出售之物業	<u>352,265</u>	<u>17,127</u>	<u>14,155</u>
	<u>874,135</u>	<u>656,803</u>	<u>882,323</u>

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本公司			
發展中物業	40,756	254,993	414,178
持有作出售之物業	24,902	17,127	8,786
	<u>65,658</u>	<u>272,120</u>	<u>422,964</u>

於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，所有物業存貨按成本入賬。

本集團於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日就發展中物業而資本化之金額分別為人民幣16,567,000元、人民幣18,109,000元及人民幣13,012,000元；借款特定為物業發展而借用。

19. 應收款項、按金及預付款

本集團一般給予貿易客戶不超過60天記賬期。

於資產負債表日，應收貿易款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
即期	36,851	—	6,587
31 — 60天	9,407	—	—
61 — 90天	7,325	88	1,141
91 — 180天	359	83	272
181 — 360天	16,230	—	73
360天以上	17	15,176	1,492
	<u>70,189</u>	<u>15,347</u>	<u>9,565</u>
預付款、按金及其他應收款項	47,940	34,312	61,186
	<u>118,129</u>	<u>49,659</u>	<u>70,751</u>

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本公司			
即期	—	—	—
31 — 60天	—	—	—
61 — 90天	5,559	—	—
91 — 180天	—	—	272
181 — 360天	—	—	—
360天以上	—	—	770
	<u>5,559</u>	<u>—</u>	<u>1,042</u>
預付款、按金及其他應收款項	9,064	4,747	33,488
	<u>14,623</u>	<u>4,747</u>	<u>34,530</u>

20. 應收(付)關聯公司、少數股東及共同控制公司款項

該款項並無抵押、免息及須於要求時償還。關連公司為EB Real Estate之少數股東所控制之公司及少數股東之附屬公司。

21. 應收(付)附屬公司款項

該款項並無抵押、免息及須於要求時償還。

22. 應付貿易及其他應付款項

於資產負債表日，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
即期	116,550	4,147	322,753
31 – 60天	—	—	—
61 – 90天	163	14	95
91 – 180天	500	—	319
181 – 360天	23,586	14,550	—
360天以上	38,730	9,930	11,927
	<u>179,529</u>	<u>28,641</u>	<u>335,094</u>
預提及其他應付款項	<u>285,046</u>	<u>301,729</u>	<u>197,576</u>
	<u>464,575</u>	<u>330,370</u>	<u>532,670</u>

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本公司			
即期	—	—	—
31 – 60天	—	—	—
61 – 90天	—	—	—
91 – 180天	—	—	—
181 – 360天	—	—	319
360天以上	7,729	14,550	2,089
	<u>7,729</u>	<u>14,550</u>	<u>2,408</u>
預提及其他應付款項	<u>56,661</u>	<u>218,758</u>	<u>128,595</u>
	<u>64,390</u>	<u>233,308</u>	<u>131,003</u>

23. 銀行借款

應償還之銀行借款如下：

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
償還銀行借款			
一年內	404,000	232,000	128,400
多於一年但少於二年	155,000	60,000	—
多於二年但少於五年	19,000	—	—
	<u>578,000</u>	<u>292,000</u>	<u>128,400</u>
減：一年內償還之流動負債	<u>(404,000)</u>	<u>(232,000)</u>	<u>(128,400)</u>
一年後償還	<u>174,000</u>	<u>60,000</u>	<u>—</u>
分析如下：			
有抵押	363,000	—	—
無抵押	215,000	292,000	128,400
	<u>578,000</u>	<u>292,000</u>	<u>128,400</u>
本公司			
償還無抵押銀行借款			
一年內	115,000	132,000	128,400
多於一年但少於二年	100,000	60,000	—
	<u>215,000</u>	<u>192,000</u>	<u>128,400</u>
減：一年內償還之流動負債	<u>(115,000)</u>	<u>(132,000)</u>	<u>(128,400)</u>
一年後償還	<u>100,000</u>	<u>60,000</u>	<u>—</u>

24. 已繳足資本

本公司於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之已繳足資本人民幣133,000,000元為本公司於當日之註冊資本。

25. 儲備

	累計 盈餘 人民幣千元	投資物業 重估儲備 人民幣千元	資本 儲備 人民幣千元	其他 儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
本集團					
於二零零二年一月一日	(15,397)	9,705	1,499	21,612	17,419
本年度淨虧損	(29,504)	—	—	—	(29,504)
重估投資物業之升值	—	4,605	—	—	4,605
因重估投資物業而產生之 遞延稅項負債	—	(1,064)	—	—	(1,064)
股息	(10,000)	—	—	—	(10,000)
於二零零二年十二月三十一日	(54,901)	13,246	1,499	21,612	(18,544)
本年度淨溢利	8,040	—	—	—	8,040
分配	(780)	—	—	780	—
因被視為出售附屬公司權益而解除 應佔共同控制公司之儲備	—	(6,690)	—	—	(6,690)
股息	(58,030)	—	—	—	(58,030)
於二零零三年十二月三十一日	(105,671)	12,994	1,499	22,392	(68,786)
本年度淨溢利	84,763	—	—	—	84,763
分配	(8,068)	—	—	8,068	—
應佔共同控制公司之儲備	—	2,349	—	—	2,349
於二零零四年十二月三十一日	(28,976)	15,343	1,499	30,460	18,326
本公司					
於二零零二年一月一日	46,876	—	—	19,904	66,780
本年度淨虧損	(4,358)	—	—	—	(4,358)
股息	(10,000)	—	—	—	(10,000)
於二零零二年十二月三十一日	32,518	—	—	19,904	52,422
本年度淨溢利	(2,834)	—	—	—	(2,834)
股息	(58,030)	—	—	—	(58,030)
於二零零三年十二月三十一日	(28,346)	—	—	19,904	(8,442)
本年度淨虧損	(17,232)	—	—	—	(17,232)
一間附屬公司之資本化發行	—	1,049	—	—	1,049
於二零零四年十二月三十一日	(45,578)	1,049	—	19,904	(24,625)

本集團累計溢利包括溢利人民幣8,145,000元(二零零三年虧損人民幣20,985,000元,二零零二年溢利人民幣5,031,000元),分配予共同控制公司。

資本儲備及其他儲備屬不可分配,董事會乃根據中國有關法律及規則決定轉撥該等儲備;該等儲備可用於彌補將來之虧損或增加股本。

26. 遞延稅項

投資物業
之重估
人民幣千元

本集團

於二零零二年一月一日	11,248
本年記入權益	1,064
於二零零二年十二月三十一日	12,312
出售部份附屬公司權益時解除	(12,312)
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日	—

於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未耗用稅項虧損分別為人民幣18,399,000元、人民幣11,533,000元及人民幣37,340,000元。由於未來之應課稅溢利來源不可預測，故並無確認遞延稅項資產。於每年年末，沒有其他重大未撥備之暫時差額。

27. 收購附屬公司

- (a) 於二零零二年，集團與北京東恒建築裝飾工程有限公司（「東恒」）之少數股東已分別向東恒進一步注資人民幣7,936,000元及人民幣575,000元，集團於東恒之權益因而由30%增至75%。集團已取得東恒之控制權及投資於東恒，本公司因而由共同控制公司重新分類為附屬公司。東恒於注資當日之資產淨值如下：

人民幣千元

購入之淨資產	
物業、廠房及設備	580
其他存貨	860
應收賬項、按金及預付款	1,508
銀行結餘、存款及現金	2,565
應付貿易及其他應付款項	(1,909)
應付所得稅	(14)
少數股東權益	(2,685)
	905

取代：

由共同控制公司權益轉入	905
收購產生的現金流入：	
銀行結餘、存款及現金所得	2,565

- (b) 於二零零四年，本集團以人民幣28,500,000元之代價購入北京中京藝苑房地產開發有限公司（「中京藝苑」）95%之註冊資本。該收購已以收購會計法入賬。中京藝苑於收購日之淨資產如下：

人民幣千元

購入之淨資產	
物業、廠房及設備	588
物業存貨	375,577
應收賬項、按金及預付款	12,560
買賣證券	20
銀行結餘、存款及現金	6,554
應付貿易及其他應付款項	(340,875)
其他借款	(25,000)
少數股東權益	(924)
總代價	28,500
取代：	
現金代價	28,500
收購產生的淨現金流出：	
現金代價	(28,500)
處理銀行結餘及現金所得	6,554
關於購買一附屬公司之現金及現金等值之淨流出	(21,946)

於二零零四年收購之附屬公司對本集團之營業額並無貢獻，及由經營帶來本集團人民幣942,000元予的虧損。

28. 被視作出售附屬公司

於二零零三年，集團以代價人民幣1,000,000元向一名少數股東進一步收購廣州光大花園房地產開發有限公司（「光大花園」）之2%註冊資本，而是項收購所產生之商譽人民幣1,000,000元已計入收益表。據此，集團於光大花園之權益因而由97%增至99%。

與此同時，光大花園以人民幣70,000,000元之代價向一名新股東額外發行為數人民幣50,000,000元之註冊資本，因而將集團於光大花園之權益由99%攤薄至49.5%。集團已失去對光大花園及其附屬公司廣州光大物業管理有限公司（「光大物業管理」）之控制權。因此，光大花園及光大物業管理同時由附屬公司重新分類為共同控制實體。視作出售附屬公司之收益人民幣55,222,000元已計入綜合收益表。附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

人民幣千元

出售之負債淨額

物業、廠房及設備	3,093
投資物業	65,335
持有作發展之物業	3,800
物業存貨	712,135
其他存貨	408
應收賬項、按金及預付款	71,298
應收關聯公司款項	105
應收少數股東款項	2,240
應收集團公司款項	5,858
抵押存款	7,370
銀行結餘、存款及現金	19,603
應付貿易及其他應付款項	(335,232)
已收銷售按金	(61,694)
應付集團公司款項	(118,501)
應付共同控制公司	(10,000)
應付關聯公司款項	(135)
銀行借款	(363,000)
應付所得稅	(2,790)
遞延稅項	(12,312)
	(12,419)
減：轉入共同控制公司權益之款項	(29,557)
減：放棄之投資物業重估儲備	(6,690)
視作出售附屬公司之收益	<u>48,666</u>
被視為出售所產生的現金流出：	
處理銀行結餘、存款及現金	<u>(19,603)</u>

29. 資產抵押

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
收到之銀行存款來自預銷物業， 於物業發展期間限制提取	7,370	—	—
發展中物業作為給予本集團 銀行借貸之抵押	469,451	—	—
	<u>476,821</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

30. 租賃合約之承擔

本集團及本公司作為租客

於資產負債表之日，本集團根據不能取消之租賃合約尚未支付之租金承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
一年以內	3,150	3,179	4,008
二至五年內	12,371	11,692	11,635
五年以上	23,958	21,458	18,958
	<u>39,479</u>	<u>36,329</u>	<u>34,601</u>

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本公司			
一年之內	650	679	700
二至五年內	2,371	1,692	992
	<u>3,021</u>	<u>2,371</u>	<u>1,692</u>

租賃合約之支出為本集團及本公司租賃辦公室物業應付租金，其年期定為由二至二十年。

本集團作為出租人

於相關期間之物業租金收入為人民幣11,873,000元（二零零三年：人民幣10,068,000元，二零零二年：人民幣11,576,000元）投資物業所持有之租約年期由一至五年。

於資產負債表之日，本集團與租客已簽定之租賃合約租客將需付之租金如下：

	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
一年以內	11,474	10,110	9,919
二至五年內	24,851	20,048	10,474
	<u>36,325</u>	<u>30,158</u>	<u>20,393</u>

31. 或然負債

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
給與銀行擔保作為物業購買者 取得銀行抵押貸款	700,980	600,000	780,000
給與銀行擔保第三者取得 銀行信貸	110,000	50,000	200,000
	<u>810,980</u>	<u>650,000</u>	<u>980,000</u>
本公司			
給與銀行擔保作為物業購買者 取得銀行抵押貸款	200,000	200,000	380,000
給與銀行擔保作為第三者取得 銀行信貸	110,000	50,000	200,000
給與銀行擔保作為附屬公司及 共同控制公司取得銀行信貸	264,000	223,000	132,000
	<u>574,000</u>	<u>473,000</u>	<u>712,000</u>

另外，本集團應佔共同控制公司之或然負債，關於給予銀行擔保作為物業購買者取得銀行抵押貸款，於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日分別為人民幣零元、人民幣220,073,000元及人民幣174,411,000元。

32. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團			
資本性支出用作物業發展工程 的合約承擔	<u>664,761</u>	<u>578,150</u>	<u>681,830</u>

33. 退休福利計劃

本集團的僱員是政府管理的國家退休福利計劃的成員。本集團須向此退休福利計劃交納按薪金成本特定比例計算以提供福利資金，而本集團在此退休福利計劃中的唯一義務是交納供款。

本集團在計劃中，按計劃規則內特定比率計算應付之供款，已包括在職工成本內，並於附註5中披露。

34. 關連人士交易

於資產負債表日，EB Real Estate向銀行發出擔保，作為授予附屬公司及共同控制公司之信用透支額人民幣132,000,000元（二零零三年：人民幣223,000,000元；二零零二年：人民幣264,000,000元）之擔保。

35. 分類資料

本集團主要業務為物業發展，整體上所有業務均於中國進行；於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，所有本集團資產均位於中國。

36. 因最新會計準則引致潛在影響

香港會計師公會於二零零四年已發出全新或修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（其後統稱為「新香港財務報告準則」）該等準則於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團在有關期間內之財務資料並無提前採納該等新香港財務報告準則。

本集團評估該等新香港財務報告準則之影響及認為採用該等新香港財務報告準則不會對本集團於二零零四年十二月三十一日之財務狀況及於該日止年度之營運業績有重大影響。

乙. 最終控股公司

EB Real Estate董事認為Assetbloom為最終控股公司。

丙. 董事薪酬

於有關期間內，EB Real Estate集團並無支付或應付予EB Real Estate董事酬金。

丁. 其後之財務報表

EB Real Estate及其附屬公司未有預備在二零零四年十二月三十一日後經審核之財務報表。

此致

蜆壳電器工業（集團）有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

二零零五年六月二十八日

- (b) 下文為EB Real Estate及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止三年度之表現的討論及分析。

收益及經營業績

EB Real Estate及其附屬公司（統稱「EB Real Estate集團」）於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之營業額分別約為人民幣492,828,000元、人民幣29,613,000元及人民幣629,506,000元。二零零三年十二月三十一日止年度之營業額較二零零二年度減少94%，主要由於爆發非典型肺炎新疫症而令若干物業發展項目由二零零三年押後至二零零四年所致，因此二零零四年之營業額比二零零三年之營業額增長20倍。

財務及流動資金資源

EB Real Estate集團成功將銀行借貸降低至可接受程度，由二零零二年之總銀行借貸約人民幣578,000,000元大幅縮減至二零零三年之人民幣292,000,000元及二零零四年之人民幣128,400,000元。

匯兌風險

由於EB Real Estate集團採納人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支之結算貨幣，因而EB Real Estate集團並無任何匯兌風險。

資產負債比率

EB Real Estate集團於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之資產負債比率（即銀行借貸總額佔股東資金百分比）分別約為505%、455%及85%。為減低財務負擔及維持健康的財務狀況，EB Real Estate集團以其內部資金償還銀行借貸。

資本開支

於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，EB Real Estate集團產生資本性開支總額分別約為人民幣9,900,000元、人民幣2,800,000元及人民幣500,000元。

重大收購及出售

於二零零三年，EB Real Estate以代價人民幣1,000,000元向一名少數股東進一步收購廣州光大花園房地產開發有限公司（「光大花園」）之2%註冊資本，EB Real Estate集團於光大花園之權益因而由97%增至99%。與此同時，光大花園以人民幣70,000,000元之

代價向一名新股東額外發行為數人民幣50,000,000元之註冊資本，因而將EB Real Estate集團於光大花園之權益由99%攤薄至49.5%。集團已失去對光大花園及其附屬公司廣州光大物業管理有限公司（「光大物業管理」）之控制權。因此，光大花園及光大物業管理同時由附屬公司重新分類為共同控制公司。

於二零零四年，EB Real Estate以人民幣28,500,000元之代價購入北京中京藝苑房地產開發有限公司95%之註冊資本。

資本承擔及或然負債

於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，EB Real Estate集團就授予物業購買者之按揭貸款分別約為人民幣700,980,000元、人民幣600,000,000元及人民幣780,000,000元；另外，而EB Real Estate集團授予第三方之信貸融資向銀行作出分別約為人民幣110,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣200,000,000元之擔保。

於二零零二、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，EB Real Estate集團就資本性支出用作物業發展工程的合約承擔分別為人民幣664,761,000元、人民幣578,150,000元及人民幣681,830,000元。

資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，EB Real Estate集團收到之銀行存款約人民幣7,370,000元來自預售物業，於物業發展期間限制提取；另外，發展中物業約人民幣469,451,000元已作為給予EB Real Estate集團銀行借貸之抵押。

僱員

於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，EB Real Estate集團分別有約437、450及585名僱員。該等僱員之薪金水平按職責、表現及市況釐定。

下列為萊坊國際物業顧問就為載於本通函內而編製關於EB Real Estate及其附屬公司及共同控制公司於二零零五年三月三十一日之物業估值之函件全文。



萊坊國際物業顧問

香港灣仔港灣道一號
會展廣場辦公大樓二十九字樓

敬啟者：

遵照閣下之指示，對蜆壳電器工業（集團）有限公司（「本公司」）將購入之中國光大房地產開發有限公司（「EB Real Estate」）及其附屬公司及共同控制公司所持有位於中國之物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之該等進一步資料，以提供吾等對個別物業權益於二零零五年三月三十一日之公開市值之意見。

吾等按公開市值對每個物業權益進行估值，所謂「公開市值」，吾等擬定義指「某項物業之權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市場狀況）在市場適當推銷該項權益、協商價格及條款以及完成銷售；

- (c) 在任何較早假設交換合約之日之市場狀況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具特殊權益之準買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及非強制之情況下進行交易。」

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場將物業出售，並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以提高物業之價值。吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能引起之任何開支或稅項。此外，吾等之估值並無計及任何有關或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權，且假設並無任何形式之被迫出售情況。

就組別I內發展中之物業而言，吾等已按物業將按照 貴公司向吾等提供之最近期發展建議發展及落成為基準對物業作出估值。吾等假設此等建議已於無任何影響物業權益價值之重大條件下獲得批准。吾等於達致價值意見時，已參考同區之相若交易，並已計及就反映落成發展之質素所須耗用之建造成本。該「落成時之資本價值」指吾等評估物業之公開市場價值是假設該物業於評估日期時已完成發展。

吾等對組別II至V內持有作為將來發展、出售、投資及作為自用之物業，以在公開市場可作比較之交易作「直接比較方式」估值。該公開市場可作比較之銷售交易經過收集、分析及調整而評定出物業權益之價值。

吾等已獲提供有關物業權益所有權之文件摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以確定有否任何未有載於吾等所獲提供之副本之修訂。吾等進行估值時，於頗大程度上依賴貴公司及其有關中國法律之法律顧問方達合人就物業之物業權益所有權提供之資料。吾等接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃詳情、發展計劃、土地及樓面面積等事宜之意見。隨附估值證書所載尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等而對估值屬重大之資料之真確性及準確性。吾等亦已獲 貴公司知會，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已視察所有物業之外部，並於可能情況下視察物業之內部。此外，吾等並無進行結構測量。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，惟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損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。吾等未能進行詳細實地量度，以核實物業之土地及樓面面積，並已假設吾等獲提供之文件所示面積為正確。

就發展中或持有作日後發展之物業權益而言，吾等並無進行實地測量或測試，以確定土地狀況及物業設施等，而吾等假設該等方面均令人滿意，及於建造期間不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之估值並無考慮物業欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業均無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於編製估值報告時，已考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引所載規定及香港測量師學會刊發之物業資產估值香港指引說明。

除另有註明外，所有款額均以人民幣列值。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港柴灣
利眾街12號
蜆壳工業大廈，1樓
蜆壳電器工業（集團）有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊國際物業顧問
張淑慧
MRICS MHKIS
註冊測量師
助理董事
謹啟

二零零五年六月二十八日

附註：張淑慧女士擁有超過十年於香港及中國之物業估價經驗。

估值簡要

組別I－發展中物業

物業	於2005年3月31日 現況下之資本價值	EB Real Estate應佔 權益	於2005年3月31日 EB Real Estate應佔 物業價值權益
1. 一塊位於中國上海 浦東區張江高科技園 北蔡鎮1街坊25/2丘 之用地	人民幣21,300,000元	65%	人民幣13,845,000元
2. 中國廣州市海珠區 琶州島PZB11號地塊	人民幣1,380,000,000元	45%	人民幣621,000,000元
3. 一個住宅發展項目名為 北京水墨風景 位於中國北京市海淀區 萬柳地區	人民幣616,000,000元	100%	人民幣616,000,000元
4. 三塊毗連發展地段 位於中國北京市西城區 平安里西大街48號	人民幣800,000,000元	95%	人民幣760,000,000元
5. 部份綜合發展項目 位於中國安徽省合肥 新站綜合開發實驗區 新火車站	人民幣102,200,000元	70%	人民幣71,540,000元
6. 中國廣州市海珠區 工業大道廣州光大花園 E及F1區	人民幣543,000,000元	50%	人民幣271,500,000元
小計：			人民幣2,353,885,000元

組別II－持有作未來發展之物業

物業	於2005年3月31日 現況下之資本價值	EB Real Estate應佔 權益	於2005年3月31日 EB Real Estate應佔 物業價值權益
7. 中國廣州市海珠區 工業大道廣州光大花園 剩餘發展地段	人民幣381,000,000元	50%	人民幣190,500,000元
小計：			人民幣190,500,000元

組別III－持有之待售物業

8. 中國廣州市海珠區 工業大道廣州光大花園 A至D區 未出售之住宅單位	人民幣127,600,000元	50%	人民幣63,800,000元
9. 位於中國北京市朝陽區 北京光大名築園 未出售之空置車位及會所	人民幣28,475,000元	100%	人民幣28,475,000元
10. 位於中國北京市海淀區 北京光大花園 未出售之空置車位及會所	無商業價值	100%	無商業價值
小計：			人民幣92,275,000元

組別IV－以投資性質持有之物業

物業	於2005年3月31日 現況下之資本價值	EB Real Estate應佔 權益	於2005年3月31日 EB Real Estate應佔 物業價值權益
11. 中國北京市西城區 西直門外大街 鄰近北京動物園 一購物中心	無商業價值	100%	無商業價值
12. 中國廣州市海珠區 工業大道廣州光大花園 位於B1至B4區、D區內 之商舖、C8號舖位及 中學宿舍 以及A至D區內的車位	人民幣174,500,000元	50%	人民幣87,250,000元
13. 中國上海市徐匯區 漕寶路70號 上海光大國際會展中心 第C座801至802室	人民幣3,640,000元	100%	人民幣3,640,000元
小計：			人民幣90,890,000元

組別V－自用物業

物業	於2005年3月31日 現況下之資本價值	EB Real Estate應佔 權益	於2005年3月31日 EB Real Estate應佔 物業價值權益
14. 中國上海市徐匯區 漕寶路70號 上海光大國際會展中心 第C座701至702室	人民幣3,640,000元	100%	人民幣3,640,000元
15. 中國上海市閔行區 程家橋路虹橋光大花園 269弄第6座602室及 第11座1003室及1103室	人民幣4,650,000元	100%	人民幣4,650,000元
小計：			人民幣8,290,000元
總計：			人民幣2,735,840,000元

估值證書

組別I－發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
1. 一塊位於中國上海市浦東區張江高科技園北蔡鎮1街坊25/2丘之用地	該物業包括一塊註冊用地面積約為7,543平方米的不規則形狀用地。 該物業發展已計劃發展為辦公樓合共提供樓面面積14,500平方米（不包括車位）。 前期工程工作正在進行及該擬發展項目按計劃於2006年7月竣工。 該物業獲授之土地使用權期限，自2004年3月1日至2054年2月28日，為期50年。	該物業為一塊空置用地。	人民幣 21,300,000元 (EB Real Estate 應佔權益65%： 人民幣13,845,000元)

附註：

- (1) 根據上海八六三信息安全產業基地有限公司（「甲方」）與上海金鶴數碼科技有限公司（「乙方」）於2003年7月18日簽定之土地使用權轉讓合同（「合同」），該物業土地使用權由甲方轉讓給乙方作高科技辦公物業，使用年限由土地使用權證發出日起為期50年，轉讓價金為人民幣9,040,000元。
- (2) 我們根據 貴公司通知，上述轉讓之價金已繳清。
- (3) 根據上海《房地產權證》滬房地浦字(2004)第024179號，該物業擁有土地使用面積約7,543平方米，獲上海市浦東新區房地產授與乙方作科研用途，使用期限自2004年3月1日至2054年2月28日。
- (4) 根據上海市工商行政管理局於2004年5月20日簽發之《營業執照》第317142號，乙方以註冊資本1,200,000美元成立，年限20年由2003年5月21日開始至2023年5月20日，業務範圍為開發、銷售數碼軟件及硬件產品及其後之技術支援以及開發與經營物業上之樓宇。
- (5) 貴公司確認EB Real Estate於乙方之應佔權益為65%。
- (6) 根據日期為2003年11月28日之《建設用地規劃許可證》滬張地(03)第068號，乙方獲批准將一幅用地面積共7,543平方米土地發展為數碼科技管理中心。

- (7) 吾等由 貴公司通知，估計至完成時該發展項目之總工程成本於2005年3月31日約人民幣51,000,000元。吾等亦提出於2005年3月31日其落成時之資本價值為約人民幣99,000,000元。
- (8) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 根據上海《房地產權證》，乙方合法擁有該土地使用權。乙方有權以該土地使用權再作發展及興建，也有權按照有關法例及規則轉讓、出租、抵押或處理該等土地使用權，但土地使用權之用途須再確認；及
 - (ii) 於2005年3月21日，該物業未被作任何抵押。
- (9) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估值：
- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無須向政府額外支付地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 擬發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
 - (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。
- (10) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

國有土地使用權轉讓合同	有
重新安置及公用設施合同	不適用
房地產權證	有
紅線圖	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有
建設工程施工許可證	無
預售許可證	無

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
2. 中國廣州市海珠區琶州島PZB11號地塊	該物業包括一塊不規則形狀、註冊土地面積約102,789平方米之用地(包括10,290平方米不可發展之綠化範圍)。 該物業擬發展為兩翼，分為東翼及西翼。西翼將包括兩幢十五層高之辦公樓，興建於四層高商業／展覽館之平臺上，將提供約108,724平方米樓面面積。 東翼將包括四層高商業／展覽館，興建覆蓋於地庫停車場及機器廠房之上，將提供約70,328平方米樓面面積(不包括地庫及停車場範圍)。另外，擬發展項目內亦包括提供約790個車位。 整個發展項目預定於2006年初完成。 物業土地之使用權期限由2004年8月23日至2044年8月23日，為期40年。	物業上之擬發展項目的地基已動工。	人民幣 1,380,000,000元 (EB Real Estate 應佔45%： 人民幣 621,000,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與廣州市環博展覽有限公司(「乙方」)於2003年3月26日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)第76號(「合同」)，甲方自《國有土地使用證》簽發日起授予乙方約102,789平方米用地之土地使用權，作金融、保險、商業及辦公樓用途(混合用途或其他用途)為期50年；土地出讓金為人民幣323,290,000元。
- (2) 貴公司向吾等提出上述之出讓金尚未繳清。乙方將負責支付尚欠之土地出讓金約人民幣161,645,000元及進一步出讓金約人民幣80,000,000元以增加樓面面積。
- (3) 根據《國有土地使用證》穗府國用(2004)字第195號，廣州市國土資源和房屋管理局授出用地面積約39,640平方米用地之物業土地使用權，使用權期限由2004年8月23日至2044年8月23日為期40年，作商業／服務用途。

- (4) 根據廣州市工商行政管理局於2002年8月16日簽發之《營業執照》第4401011109465號，乙方以註冊資本人民幣50,000,000元成立，其業務範圍是展覽設計、策劃、諮詢服務及房地產開發。
- (5) 貴公司確認，EB Real Estate於乙方之應佔權益為45%。
- (6) 根據日期為2003年10月23日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(2003)第412號，乙方獲准發展一幅用地面積102,789平方米。
- (7) 根據《建設工程規劃許可證》穗規建証(2005)第441號，獲准於物業上興建總樓面面積約254,843平方米。
- (8) 貴公司向吾等表示，於2005年3月31日，完成該擬發展項目之預算尚欠之興建成本約人民幣1,067,000,000元。吾等亦提出於2005年3月31日其落成時之資本價值為約人民幣3,450,000,000元。
- (9) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 乙方尚未繳清土地出讓金，可能需承擔遲延該付款的罰款；
 - (ii) 該物業上之擬定發展總樓面面積超出合同及《建設用地規劃許可證》之批准，乙方惟取得規劃部門之正式批准及支付額外土地出讓金，若沒有規劃部門進一步之正式批准，前述之差異需更改；
 - (iii) 該物業上之建設工程於尚在申請《建設工程施工許可證》時已開始，乙方可能需承擔未獲授權建設工程動工的風險；及
 - (iv) 乙方可能需承擔於未取得預售許可證而預售樓宇之罰款。
- (10) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設製備吾等的估價：
- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關部門批准。
 - (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。
- (11) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 重新安置及公用設施合同 | 不適用 |
| 國有土地使用證 | 有（部份） |
| 紅線圖 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 無 |
| 預售許可證 | 無 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
3. 一個住宅發展項目名為北京水墨風景位於中國北京市海淀區萬柳地區	該物業包括一個住宅發展項目，包含六幢住宅樓及一幢商業樓正處於最後建築階段。	現時擬發展項目處於完成階段及將於2005年年中完成。	人民幣 616,000,000元
	按完成後，該發展項目將提供樓面面積如下：		
	住宅： 76,470平方米 商業： 1,246平方米		
	合共： <u>77,716平方米</u>		
	此外，位於擬發展項目的三層地庫將提供564個車位。擬發展項目內同樣提供會所設施。		
	上蓋建築已完成而綠化工程現正進行。		
	該物業獲授之土地使用權，自2003年7月6日起，作住宅用途的為期70年，作配套用途為期40年及車位用途的為期50年。		

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與中國光大房地產開發公司（「乙方」）於2003年7月6日簽訂之《北京市國有土地使用權出讓合同》京房地出[合]字(2003)第605號，甲方自合約日期；即2003年7月6日起授予乙方約32,257.56平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作配套用途為期40年及車位用途的為期50年；土地出讓金為人民幣28,146,160元。
- (2) 貴公司向吾等提出，上述之土地出讓金已全數繳清。
- (3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2004年2月18日頒發《國有土地使用證》京海國用(2003)出字第2534號，授予乙方約32,550.08平方米用地之土地使用權，作住宅用途，期限至2073年7月5日，作配套用途，期限至2043年7月5日及地庫車位用途，期限至2053年7月5日。
- (4) 根據於2004年9月3日由國家工商行政管理總局簽發《營業執照》第001074號，乙方以註冊資本人民幣133,000,000元成立，其經營範圍為房地產的投資、開發、買賣、出租及維修，物業管理與房地產諮詢。營運期於營業執照上規定由2000年12月18日至2054年9月2日。

- (5) 根據日期為2003年9月29日之《建設用地規劃許可證》編號為(2003)規地字0373號，乙方獲准在一塊用地總面積32,549.323平方米土地上發展為住宅用途。
- (6) 根據所有日期為2003年11月3日之《建設工程規劃許可證》編號為(2003)規(海)建字0021至0023號，乙方獲准發展總樓面面積84,341.57平方米。
- (7) 根據日期為2003年12月9日之《建設工程施工許可證》編號為00建字(2003) 3792，乙方獲准可開展建築工程為總樓面面積約84,341.57平方米。
- (8) 根據日期為2003年11月13日之《建設工程施工許可證》編號為00建字(2003) 3473，乙方獲准可開展建築工程為總樓面面積約20,820平方米。
- (9) 貴公司向吾等表示，除了約樓面面積約216.81平方米住宅用途及434個空置車位仍未售出外，餘下部份擬建發展(包括531個住宅單位、130個空置車位及全部商業範圍)已預售，總作價為約人民幣587,123,000元。
- (10) 貴公司向吾等表示，於2005年3月31日，完成擬發展項目之預算尚欠興建成本為約人民幣12,000,000元。吾等亦提示於2005年3月31日其落成時之資本價值為約人民幣638,000,000元。
- (11) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) EB Real Estate已依法根據《國有土地使用證》購入物業之土地使用權，並享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；惟須取得有關政府部門的同意；
 - (ii) EB Real Estate已依法取得在建工程的擁有權，並可預售該等房產；及
 - (iii) 就已預售的單元而言，EB Real Estate需於買方付清買賣的樓價款後，將房產所有權轉讓予該買方及交付其使用。
- (12) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 擬發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
 - (iv) 該物業(無論是按整幢或分層)可自由售予當地及海外買家。
- (13) 根據 貴公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 紅線圖 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
4. 三塊毗連發展地段位於中國北京市西城區平安里西大街48號	該物業包括三塊毗連發展用地，總註冊地塊面積約為15,091平方米。 該物業擬建三座連三層地庫之18-20層辦公樓，完成後該擬發展項目可提供樓面面積約101,680平方米（不包括車位面積）及於地庫約852個車位。 上蓋物業現正在興建並按發展計劃於2006年初完成。 該物業獲授之土地使用權自2004年2月6日起為期50年，可作辦公樓及車位用途。	物業上之擬發展項目的地基已動工。	人民幣 800,000,000元 EB Real Estate 應佔權益95%： 人民幣 760,000,000元

附註：

- (1) 根據北京國土資源及房屋管理局（「甲方」）與北京中京藝苑房地產開發有限責任公司（「乙方」）簽訂之《國有土地使用權出讓合同》（「出讓合同」），分別於2004年3月7日簽訂京地出[合]字(2004)第216號及於2004年2月6日簽訂京地出[合]字(2004)第127號及128號。甲方授予乙方土地使用權作辦公樓及車位用途，分別根據出讓合同京地出[合]字(2004)第216號自2004年3月7日起的為期50年，及根據出讓合同京地出[合]字(2004)第127號及128號自2004年2月6日起的為期50年。乙方應付土地出讓金為人民幣168,022,840元。
- (2) 根據 貴公司向吾等通知，所述土地出讓金未全數繳清。乙方尚有支付之土地出讓價約人民幣159,622,000元。
- (3) 根據北京市工商行政管理局於2004年12月1日簽發之《營業執照》第1100001142699(1-1)號，乙方以註冊資本人民幣30,000,000元成立，業務範圍為從事物業發展及顧問。
- (4) 貴公司確認EB Real Estate於乙方之應佔權益為95%。
- (5) 根據日期為2002年6月3日之《建設用地規劃許可證》編號(2002)規地字第0208號，乙方及中國京劇劇院獲批准發展一幅用地面積共21,950平方米土地（包括物業毗鄰之新京劇劇院）。
- (6) 根據日期為2004年10月9日之《建設工程規劃許可證》編號(2004)規地字第0416號，乙方獲批准發展一幅總樓面面積161,343平方米之土地（包括物業毗鄰之新京劇劇院）。

- (7) 根據日期為2005年2月21日之《建設工程施工許可證》00(建)造(2005)第0326號, 乙方獲批准進行施工樓面面積約161,343平方米(包括物業毗鄰之新京劇劇院)。
- (8) 貴公司向吾等表示, 於2005年3月31日, 完成該擬發展項目之預算尚欠之興建成本約人民幣602,000,000元。吾等亦提出於2005年3月31日其落成時之資本價值為約人民幣1,970,000,000元。
- (9) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見, 其中包括:
- 乙方在按出讓合同規定繳納土地出讓金後, 在獲取合法有效的國有土地使用證方面不存在實質性的法律障礙。
- (10) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估值:
- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權, 無須向政府額外支付地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則, 並已獲得有關機關批准。
 - (iv) 該物業(無論是按整幢或分層)可自由售予當地及海外買家。
- (11) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見, 所有權與主要批准及執照的授予狀況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
土地使用權證	無
紅線圖	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	無

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
5. 部份綜合發展項目位於中國安徽省合肥新站綜合開發實驗區新火車站	該物業包括部份綜合發展項目，佔地總面積為約25,926.73平方米。該地塊分為四個地區，每個地區有不同發展階段，其摘要如下：	位於A區大樓為自用、租出或空置，其餘地區現時為空置。每一區翻新工程或發展將會進行。	人民幣 102,200,000元 (EB Real Estate 應佔70%權益： 人民幣71,540,000元)
	A區為一幢五層高大樓其原設計空置車位位於地庫，商業單位位於第一層及第二層，小型旅館於第三層至第五層。大樓總樓面面積約11,126平方米於1998年完成。部份商業單位約574.66平方米經已出售一段時間。		
	B區再細分為兩個區名為B1及B2。一幢十六層高大樓建於B1區，原設計空置車位及機械室位於地庫，商業單位位於第一層至第五層，辦公室位於第六層至第十六層，提供總樓面面積約23,183平方米。上層結構及主要裝修已於1998年完成。		
	B2區有一幢五層高大樓（不包括地庫車位），將計劃修改為擁有總樓面面積約7,944平方米的住宅大廈。部分第一層擁有總面積約319.9平方米經已於早前出售。該大廈已於1998年完成，但多個區域缺乏內部裝修及保養。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
	C區，原設計為五層高商業大樓上層建築，擁有總樓面面積約19,550平方米，已完成但缺乏內及外裝修。		
	D區，現時下層建築至地庫2層工程已完成，現時為空置地塊。將計劃發展成為擁有總樓面面積約24,000平方米商業大廈（不包括地庫車位區域）。		
	A區及B區翻新工程將安排於2005年年底完成，而C區及D區翻新工程將於2006年年底完成。		
	該物業獲授予50年土地使用權，將於2045年7月到期。		

附註：

- (1) 根據所有於2004年10月8日之《國有土地使用證》合國用(2004)第0618號、合國用(2004)第0619號及合國用(2004)第0620號，由合肥市國土資源局授予安徽博鴻房地產開發有限公司（「甲方」）約25,926.73平方米用地之土地使用權，作商業及辦公室用途，期限至2045年7月。
- (2) 根據於2003年7月28日由安徽省工商行政管理局簽發《營業執照》第3400002300155號，甲方以註冊資本人民幣20,000,000元成立，其經營範圍為房地產開發、銷售、物業出租、物業管理、房地產信息諮詢及建材銷售。營運期於營業執照上規定由2003年7月11日起計。
- (3) 根據 貴公司確認，EB Real Estate 擁有甲方70%權益。
- (4) 根據日期為2004年6月30日之《建設用地規劃許可證》合字試規（地）2004-014號，甲方獲准發展用地面積38.89 畝（約25,900平方米）。
- (5) 根據日期為2004年6月30日之《建設工程規劃許可證》合字試建（民）許2004-211號，甲方獲准發展A區約總樓面面積8,240平方米。
- (6) 根據日期為2004年6月30日之《建設工程規劃許可證》合字試建（民）許2004-212號，甲方獲准發展B區約總樓面面積31,487平方米。

- (7) 根據日期為2004年6月30日之《建設工程規劃許可證》合字試建(民)許2004-213號, 甲方獲准發展C區約總樓面面積19,000平方米。
- (8) 貴公司向吾等表示, 於2005年3月31日, 完成擬發展項目之預算尚欠之興建成本約人民幣204,900,000元。吾等亦提出於2005年3月31日其落成時之資本價值為約人民幣389,000,000元。
- (9) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見, 其中包括:
- (i) 根據甲方提供的資料, 有可能甲方受讓的在建工程轉讓的手續尚未辦理完畢, 甲方尚未擁有在建工程之適當合法業權;
 - (ii) 根據《國有土地使用證》合國用(2004)第0618號、合國用(2004)第0619號及合國用(2004)第0620號, 甲方已依法購入土地使用權及按照有關法例及規則享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利; 及
 - (iii) 於法律意見發出日, 因沒有完全的房屋產權證明、在建工程建設所需證照和竣工驗收證明等文件備查, 若甲方擅自施工或佔用房屋, 甲方有可能導致法律責任。
- (10) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價:
- (i) 甲方擁有物業之適當合法業權及擁有權, 無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則, 並已獲得有關部門批准。
 - (iv) 該物業(無論是按整幢或分層)可自由售予當地及海外買家。
- (11) 根據 貴公司向吾等所提供之資料及前述法律意見, 所有權與主要批准及執照的授予狀況如下:

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	有
紅線圖	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部份)
營業執照	有
建設工程施工許可證	無
預售許可證	有(部份)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
6. 中國廣州市海珠區工業大道廣州光大花園E區及F1區	該物業位於主要包括兩小地塊，廣州光大花園名為E及F1區，正處於發展中。 E區擬發展為11幢高層住宅樓，包括配套商業設施及公用設施。按完成後，E區將提供作住宅用途的樓面面積約184,980平方米，作商業用途的樓面面積約1,760平方米及作公用地樓面面積約7,178平方米。此區正進行下層工程及將於2006年年底完成。 F1區擬發展為10幢高及中層住宅樓包括配套商業設施及公用設施。按完成後，F1區將提供作住宅用途的樓面面積約50,172平方米，作商業用途的樓面面積約1,328平方米及作公用地樓面面積約3,684平方米。此區上層工程已完成及將於2005年完成。 該物業獲授之土地使用權，分別自1999年9月15日、2000年9月25日、2002年2月26日、2004年5月1日及2004年5月9日起，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年及其他用途的為期50年。	F1區上蓋工程已經完成，E區地下工程正在進行。	人民幣 543,000,000元 (EB Real Estate 應佔50%權益： 人民幣 271,500,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市國土局（「甲方」）與廣州市光大花園房地產開發有限公司（「乙方」）於1999年9月15日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(1999)523號（「出讓合同一」），甲方自建設用地批准許可證簽發日起授予乙方約43,541平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年及作其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣20,253,572元。出讓合同一所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	71,868 平方米
(ii)	幼兒院	:	2,000 平方米
(iii)	天井	:	4,250 平方米
(iv)	文化中心	:	5,000 平方米

其後，廣州市國土局於1999年10月15日根據出讓合同一所載的條件授出用地面積約43,541平方米用地之土地使用權之《土地使用權證》穗府國用(1999)字第特204號。

- (2) 根據甲方與乙方於2000年7月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2000)296號（「出讓合同二」），甲方自2000年7月30日起授予乙方約58,044平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金為人民幣42,770,174元。出讓合同二所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	180,000 平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,040 平方米
(iii)	小學	:	3,500 平方米

- (3) 根據2003年7月16日的補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金更改為人民幣47,075,174元，並刪除須興建總樓面面積3,500平方米之小學的條款。

- (4) 根據2004年4月22日的另一份補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金再更改為人民幣53,441,930元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	193,536 平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,722 平方米
(iii)	會所	:	1,195 平方米
(iv)	管理辦公樓	:	250 平方米
(v)	垃圾收集站	:	2,674 平方米
(vi)	公共衛生間	:	50 平方米
(vii)	地庫	:	22,203 平方米

其後，廣州市國土局日期為於2000年9月25日根據出讓合同二所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約56,373平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2000)字第特151號。

- (5) 根據甲方與乙方於2002年1月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002)18號(「出讓合同三」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約64,059平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金無償支付。出讓合同三所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	98,000 平方米
(ii)	小學／中學	:	32,828 平方米 (包括6,841 平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500 平方米
(iv)	社區中心	:	50 平方米
(v)	文化活動中心	:	50 平方米
(vi)	公共衛生間	:	50 平方米
(vii)	地庫	:	8,500 平方米

- (6) 根據2004年3月29日的補充協議，出讓合同三所載之土地出讓金更改為減少人民幣2,059,117元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	99,415 平方米
(ii)	小學／中學	:	41,947.68 平方米 (包括7,016.34 平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500 平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同三所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約61,167.08平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特019號。

- (7) 根據甲方與乙方於2002年1月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002)19號(「出讓合同四」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約34,987平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣197,311元。出讓合同四所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	73,844 平方米
(ii)	商業	:	1,500 平方米
(iii)	社區中心	:	50 平方米
(iv)	文化活動中心	:	50 平方米
(v)	衛生控制中心	:	50 平方米
(vi)	地庫	:	3,000 平方米
(vii)	食店	:	300 平方米
(viii)	配套商業	:	1,250 平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同四所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約26,476.65平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特018號。

- (8) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)275號(「出讓合同五」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約25,273平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣3,514,464元。出讓合同五所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	31,866 平方米
(ii)	社區中心	:	100 平方米
(iii)	文化活動中心	:	100 平方米
(iv)	衛生控制中心	:	100 平方米
(v)	地庫	:	2,500 平方米
(vi)	幼兒院	:	4,415 平方米

其後，廣州市政府根據日期為2004年5月9日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第83號，由2004年5月1日起授出用地面積約24,718平方米用地之土地使用權。

- (9) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)276號(「出讓合同六」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約26,391平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣26,513,409元。出讓合同六所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	78,603 平方米
(ii)	商業	:	5,000 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	11,100 平方米
(vii)	其他指定商業店鋪	:	1,700 平方米
(viii)	垃圾收集站	:	100 平方米
(ix)	公安局	:	800 平方米

- (10) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)277號(「出讓合同七」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約28,411平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣18,938,054元。出讓合同七所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	62,350 平方米
(ii)	體育中心	:	2,000 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	3,000 平方米
(vii)	青年活動中心	:	900 平方米
(viii)	垃圾收集站	:	200 平方米
(ix)	公共洗手間	:	50 平方米
(x)	青年中心	:	1,500 平方米

其後，根據日期為2004年5月1日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第82號，廣州市政府由2004年5月1日起授出用地面積約21,112平方米之土地使用權。

- (11) 根據甲方與乙方於2004年8月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)393號(「出讓合同八」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約52,051平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣9,166,906元。出讓合同八所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	97,383 平方米
(ii)	商業	:	1,500 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	10,000 平方米
(vii)	老人中心	:	1,000 平方米
(viii)	公共洗手間	:	50 平方米

- (12) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)54號(「出讓合同九」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約24,539平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣22,222,018元。出讓合同九所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	77,936 平方米
(ii)	戲院	:	2,000 平方米
(iii)	文化活動中心	:	5,141 平方米
(iv)	地庫	:	3,000 平方米
(v)	氣壓室	:	108 平方米

- (13) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)55號(「出讓合同十」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約36,812平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣32,983,471元。出讓合同十所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	111,506 平方米
(ii)	商業	:	3,504 平方米
(iii)	衛生控制中心	:	2,000 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	社區文化活動中心	:	100 平方米
(vi)	社區中心	:	100 平方米
(vii)	地庫	:	13,680 平方米
(viii)	氣壓室	:	108 平方米

- (14) 根據甲方與乙方於2004年4月8日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)67號(「出讓合同十一」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約40,591平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣5,117,876元。出讓合同十一所載之可發展面積如下：
- | | | | |
|--------|--------|---|------------|
| (i) | 住宅 | : | 30,863 平方米 |
| (ii) | 維修工場 | : | 1,000 平方米 |
| (iii) | 衛生控制中心 | : | 100 平方米 |
| (iv) | 文化活動中心 | : | 100 平方米 |
| (v) | 工業產品市場 | : | 1,000 平方米 |
| (vi) | 社區中心 | : | 100 平方米 |
| (vii) | 地庫 | : | 3,000 平方米 |
| (viii) | 消防局 | : | 2,223 平方米 |
| (ix) | 醫院 | : | 14,270 平方米 |
| (x) | 小學 | : | 5,599 平方米 |
| (xi) | 診所 | : | 1,014 平方米 |
- (15) 貴公司向吾等提出，除出讓合同九及十(已繳土地出讓金合共只有人民幣30,363,019元)外，上述之出讓合同內之土地出讓金已全數繳清。
- (16) 根據廣州市工商行政管理局於2003年3月21日簽發之《營業執照》第4401011102446號，乙方以註冊資本人民幣100,000,000元成立，其業務範圍是將434,699 平方米(廣重廠原址範圍)用地發展成為住宅物業。
- (17) 貴公司確認，EB Real Estate於乙方之應佔權益為50%。
- (18) 根據日期為1998年3月25日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第47號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共104,618平方米土地(包括1,221平方米之道路面積)發展為住宅用途。
- (19) 根據日期為1998年8月24日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第301號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共330,081平方米土地(包括29,560平方米之道路面積及4,644平方米之綠化面積)發展為住宅用途。
- (20) 根據日期為1999年3月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A010號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約17,600平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (21) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A095號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約9,300平方米之七層高大樓。
- (22) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A088號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約11,090 平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (23) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第165號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約26,192.988 平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (24) 根據日期為2004年3月4日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第441號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約16,928.1平方米之十一層高大樓。

- (25) 根據日期為1999年9月2日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A111號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,320平方米之七層高大樓。
- (26) 根據日期為2000年8月18日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第014號，乙方獲准興建三幢總樓面面積約51,323平方米之十二層高大樓。
- (27) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A148號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,910平方米之四層高大樓（不包括兩層地庫）及一幢樓面面積約2,000平方米之三層高大樓。
- (28) 根據日期為2001年1月9日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第A162號，乙方獲准興建四幢總樓面面積約33,916平方米之十一層高大樓及一幢樓面面積約2,772平方米之兩層高大樓（不包括地庫）。
- (29) 根據日期為2000年11月30日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第315號，乙方獲准發展總樓面面積約124,840平方米。
- (30) 根據日期為2002年3月7日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第210號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約39,669平方米之五層高大樓（不包括地庫）。
- (31) 根據日期為2003年6月3日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第140號，乙方獲准興建一幢樓面面積約10,032平方米之六層高大樓。
- (32) 根據日期為2003年4月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第639號，乙方獲准發展總樓面面積約197,157平方米。
- (33) 根據日期為2004年5月20日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2004)第591號，乙方獲准發展總樓面面積約61,591平方米。
- (34) 乙方獲授建設工程施工許可證摘要如下：

證號	證書日期	座號	樓面面積 (平方米)	樓及座數目
99190	1999年3月20日	A-1	17,600	一幢十二層高住宅
99402	1999年9月10日	A-2,A-3	20,390	一幢十二層及一幢七層高住宅
99541	1999年12月10日	B-1至B-5、A6、 文化中心 及幼兒院	61,730	十幢十二層、一幢十層、 一幢七層、一幢四層及 一幢三層高的住宅、文化 中心及幼兒院用途的樓宇

證號	證書日期	座號	樓面面積 (平方米)	樓及座數目
440101200012250201	2000年12月25日	C5至C7	134,840	三幢三十三層高住宅
440101200101110201	2001年1月11日	C1至C4	39,766	四幢十二層高住宅
440101200203220101	2002年3月22日	A4,A5	26,192.988	兩幢十二層高之樓宇 (不包括地庫)
440101200206280201	2002年6月28日	學校	39,669	一幢樓高五層之建築物 (不包括地庫)
440101200308280301	2003年8月28日	D1,D2	100,431	兩幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200308280401	2003年8月28日	D3至D5	107,148	三幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200406020101	2004年6月2日	A7,A8	16,921.1	兩幢十一層高住宅
440101200407230101	2004年7月23日	F1用地	61,591	九幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)

(35) 根據17份《預售許可證》編號為19990198、2000032、20000150、20010075、20000028、20000031、20010197、20020107、20020202、20020072、20030177、20040088、20040015-4、20030200、20040019、20040006-2及20040255-2，乙方獲廣州市國土資源管理局許可預售5,105個住宅及商業單位及170個車位，總樓面面積約492,494平方米。

(36) 貴公司向吾等表示，於2005年3月31日，完成擬發展E及F1區項目之預算尚欠興建成本約人民幣623,000,000元。吾等亦提出於2005年3月31日其落成時之資本價值為約人民幣1,538,000,000元。

(37) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：

- (i) 乙方尚未繳清該土地之土地出讓金，因此，存在出讓金遲延支付的可能；
- (ii) 由於廣重廠未按照約定拆毀及遷出面積達150,000平方米之用地，乙方可能違反出讓合同所載工程開始之期限要求；
- (iii) 乙方已依法對土地使用權和房產享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；但已經設置抵押的國有土地使用權和房產，惟須得到抵押權人的同意；
- (iv) 因沒有全部在建工程的許可性文件，若乙方未經許可擅自施工及使用房產，乙方可能需要承擔的責任；及
- (v) 七份已簽訂之抵押合同將乙方持有之廣州光大花園多個部份作抵押。

(38) 等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：

- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
- (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
- (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
- (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。

(39) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有（部份）
土地使用權證	有（部份）
紅線圖	有（部份）
建設用地規劃許可證	有（部份）
建設工程規劃許可證	有（部份）
營業執照	有
建設工程施工許可證	有（部份）
預售許可證	有（部份）

組別II－持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
7. 中國廣州市海珠區工業大道廣州光大花園剩餘發展地段	該物業包括一塊位於廣州光大花園現由廣重廠佔用之用地。 餘下階段之發展已規劃為附有商業及社區設施之住宅大樓，完成後將可提供約254,643平方米作住宅用途、14,601平方米作商業用途及33,204平方米作社區用途的總樓面面積。此階段預定於二零零八年末完成。 該物業獲授之土地使用權，分別自1999年9月15日、2000年9月25日、2002年2月26日、2004年5月1日及2004年5月9日起，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年及其他用途的為期50年。	該物業現由廣重廠佔用，發展將於該廠搬出後進行。	人民幣 381,000,000元 (EB Real Estate 應佔50%： 人民幣 190,500,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市國土局（「甲方」）與廣州市光大花園房地產開發有限公司（「乙方」）於1999年9月15日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(1999)523號（「出讓合同一」），甲方自建設用地批准許可證簽發日起授予乙方約43,541平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年及作其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣20,253,572元。出讓合同一所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	：	71,868 平方米
(ii)	幼兒院	：	2,000平方米
(iii)	天井	：	4,250平方米
(iv)	文化中心	：	5,000 平方米

其後，廣州市國土局於1999年10月15日根據出讓合同一所載的條件授出用地面積約43,541平方米用地之土地使用權之《土地使用權證》穗府國用(1999)字第特204號。

- (2) 根據甲方與乙方於2000年7月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2000)296號(「出讓合同二」)，甲方自2000年7月30日起授予乙方約58,044平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金為人民幣42,770,174元。出讓合同二所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	180,000 平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,040 平方米
(iii)	小學	:	3,500 平方米

- (3) 根據2003年7月16日的補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金更改為人民幣47,075,174元，並刪除須興建總樓面面積3,500 平方米之小學的條款。

- (4) 根據2004年4月22日的另一份補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金再更改為人民幣53,441,930元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	193,536 平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,722 平方米
(iii)	會所	:	1,195 平方米
(iv)	管理辦公樓	:	250 平方米
(v)	垃圾收集站	:	2,674 平方米
(vi)	公共衛生間	:	50 平方米
(vii)	地庫	:	22,203 平方米

其後，廣州市國土局日期為於2000年9月25日根據出讓合同二所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約56,373平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2000)字第特151號。

- (5) 根據甲方與乙方於2002年1月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002)18號(「出讓合同三」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約64,059平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金無償支付。出讓合同三所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	98,000 平方米
(ii)	小學／中學	:	32,828 平方米 (包括6,841 平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500 平方米
(iv)	社區中心	:	50 平方米
(v)	文化活動中心	:	50 平方米
(vi)	公共衛生間	:	50 平方米
(vii)	地庫	:	8,500 平方米

- (6) 根據2004年3月29日的補充協議，出讓合同三所載之土地出讓金更改為減少人民幣2,059,117元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	99,415 平方米
(ii)	小學／中學	:	41,947.68 平方米 (包括7,016.34 平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500 平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同三所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約61,167.08平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特019號。

- (7) 根據甲方與乙方於2002年1月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002)19號(「出讓合同四」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約34,987平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣197,311元。出讓合同四所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	73,844 平方米
(ii)	商業	:	1,500 平方米
(iii)	社區中心	:	50 平方米
(iv)	文化活動中心	:	50 平方米
(v)	衛生控制中心	:	50 平方米
(vi)	地庫	:	3,000 平方米
(vii)	食店	:	300 平方米
(viii)	配套商業	:	1,250 平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同四所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約26,476.65平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特018號。

- (8) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)275號(「出讓合同五」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約25,273平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣3,514,464元。出讓合同五所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	31,866 平方米
(ii)	社區中心	:	100 平方米
(iii)	文化活動中心	:	100 平方米
(iv)	衛生控制中心	:	100 平方米
(v)	地庫	:	2,500 平方米
(vi)	幼兒園	:	4,415 平方米

其後，廣州市政府根據日期為2004年5月9日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第83號，由2004年5月1日起授出用地面積約24,718平方米用地之土地使用權。

- (9) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)276號(「出讓合同六」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約26,391平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣26,513,409元。出讓合同六所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	78,603 平方米
(ii)	商業	:	5,000 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	11,100 平方米
(vii)	其他指定商業店鋪	:	1,700 平方米
(viii)	垃圾收集站	:	100 平方米
(ix)	公安局	:	800 平方米

- (10) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)277號(「出讓合同七」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約28,411平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣18,938,054元。出讓合同七所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	62,350 平方米
(ii)	體育中心	:	2,000 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	3,000 平方米
(vii)	青年活動中心	:	900 平方米
(viii)	垃圾收集站	:	200 平方米
(ix)	公共洗手間	:	50 平方米
(x)	青年中心	:	1,500 平方米

其後，根據日期為2004年5月1日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第82號，廣州市政府由2004年5月1日起授出用地面積約21,112平方米之土地使用權。

- (11) 根據甲方與乙方於2004年8月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)393號(「出讓合同八」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約52,051平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣29,166,906元。出讓合同八所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	97,383 平方米
(ii)	商業	:	1,500 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	10,000 平方米
(vii)	老人中心	:	1,000 平方米
(viii)	公共洗手間	:	50 平方米

- (12) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)54號(「出讓合同九」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約24,539平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣22,222,018元。出讓合同九所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	77,936 平方米
(ii)	戲院	:	2,000 平方米
(iii)	文化活動中心	:	5,141 平方米
(iv)	地庫	:	3,000 平方米
(v)	氣壓室	:	108 平方米

- (13) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)55號(「出讓合同十」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約36,812平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣32,983,471元。出讓合同十所載之可發展樓面面積如下：

(i) 住宅	:	111,506 平方米
(ii) 商業	:	3,504 平方米
(iii) 衛生控制中心	:	2,000 平方米
(iv) 文化活動中心	:	100 平方米
(v) 社區文化活動中心	:	100 平方米
(vi) 社區中心	:	100 平方米
(vii) 地庫	:	13,680 平方米
(viii) 氣壓室	:	108 平方米

- (14) 根據甲方與乙方於2004年4月8日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)67號(「出讓合同十一」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約40,591平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣5,117,876元。出讓合同十一所載之可發展樓面面積如下：

(i) 住宅	:	30,863 平方米
(ii) 維修工場	:	1,000 平方米
(iii) 衛生控制中心	:	100 平方米
(iv) 文化活動中心	:	100 平方米
(v) 工業產品市場	:	1,000 平方米
(vi) 社區中心	:	100 平方米
(vi) 地庫	:	3,000 平方米
(vii) 消防局	:	2,223 平方米
(viii) 醫院	:	14,270 平方米
(ix) 小學	:	5,599 平方米
(x) 診所	:	1,014 平方米

- (15) 貴公司向吾等提出，除出讓合同九及十(已繳土地出讓金合共只有人民幣30,363,019元)外，上述之出讓合同內之土地出讓金已全數繳清。

- (16) 根據廣州市工商行政管理局於2003年3月21日簽發之《營業執照》第4401011102446號，乙方以註冊資本人民幣100,000,000元成立，其業務範圍是將434,699平方米(廣重廠原址範圍)用地發展成為住宅物業。

- (17) 貴公司確認，EB Real Estate於乙方之應佔權益為50%。

- (18) 根據日期為1998年3月25日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第47號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共104,618平方米土地(包括1,221平方米之道路面積)發展為住宅用途。

- (19) 根據日期為1998年8月24日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第301號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共330,081平方米土地(包括29,560平方米之道路面積及4,644平方米之綠化面積)發展為住宅用途。

- (20) 根據日期為1999年3月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A010號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約17,600平方米之十二層高大樓（不包括地庫）。
- (21) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A095號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約9,300平方米之七層高大樓。
- (22) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A088號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約11,090平方米之十二層高大樓（不包括地庫）。
- (23) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第165號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約26,192.988平方米之十二層高大樓（不包括地庫）。
- (24) 根據日期為2004年3月4日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第441號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約16,928.1平方米之十一層高大樓。
- (25) 根據日期為1999年9月2日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A111號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,320平方米之七層高大樓。
- (26) 根據日期為2000年8月18日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第014號，乙方獲准興建三幢總樓面面積約51,323平方米之十二層高大樓。
- (27) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A148號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,910平方米之四層高大樓（不包括兩層地庫）及一幢樓面面積約2,000平方米之三層高大樓。
- (28) 根據日期為2001年1月9日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第A162號，乙方獲准興建四幢總樓面面積約33,916平方米之十一層高大樓及一幢樓面面積約2,772平方米之兩層高大樓（不包括地庫）。
- (29) 根據日期為2000年11月30日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第315號，乙方獲准發展總樓面面積約124,840平方米。
- (30) 根據日期為2002年3月7日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第210號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約39,669平方米之五層高大樓（不包括地庫）。
- (31) 根據日期為2003年6月3日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第140號，乙方獲准興建一幢樓面面積約10,032平方米之六層高大樓。
- (32) 根據日期為2003年4月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第639號，乙方獲准發展總樓面面積約197,157平方米。
- (33) 根據日期為2004年5月20日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2004)第591號，乙方獲准發展總樓面面積約61,591平方米。

(34) 乙方獲授建設工程施工許可證摘要如下：

證號	證書日期	座號	樓面面積 (平方米)	樓及座數目
99190	1999年3月10日	A-1	17,600	一幢十二層高住宅
99402	1999年9月10日	A-2,A-3	20,390	一幢十二層及一幢七層高住宅
99541	1999年12月10日	B-1至B-5、A6、 文化中心 及幼兒院	61,730	十幢十二層、一幢十層、 一幢七層、一幢四層及 一幢三層高的住宅、 文化中心及幼兒院用 途的樓宇
440101200012250201	2000年12月25日	C5至C7	134,840	三幢三十三層高住宅
4401012001011110201	2001年1月11日	C1至C4	39,766	四幢十二層高住宅
440101200203220101	2002年3月22日	A4,A5	26,192.988	兩幢十二層高之樓宇 (不包括地庫)
440101200206280201	2002年6月28日	學校	39,669	一幢樓高五層之建築物 (不包括地庫)
440101200308280301	2003年8月28日	D1,D2	100,431	兩幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200308280401	2003年8月28日	D3至D5	107,148	三幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200406020101	2004年6月2日	A7,A8	16,921.1	兩幢十一層高住宅
440101200407230101	2004年07月23日	F1用地	61,591	九幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)

(35) 根據17份《預售許可證》編號為 19990198、2000032、20000150、20010075、20000028、20000031、20010197、20020107、20020202、20020072、20030177、20040088、20040015-4、20030200、20040019、20040006-2及20040255-2，乙方獲廣州市國土資源管理局許可預售5,105個住宅及商業單位及170個停車位，總樓面面積約492,494平方米。

(36) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：

(i) 乙方尚未繳清該土地之土地出讓金，因此，存在出讓金遲延支付的可能；

- (ii) 由於廣重廠未按照約定拆毀及遷出面積達150,000平方米之用地，乙方可能違反出讓合同所載工程開始之期限要求；
 - (iii) 乙方已依法對土地使用和房產享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；但已經設置抵押的國有土地使用權和房產，惟須得到抵押權人的同意；
 - (iv) 因沒有全部在建工程的許可性文件，若乙方未經許可擅自施工及使用房產，乙方可能需要承擔的責任；及
 - (v) 七份已簽訂之抵押合同將乙方持有之廣州光大花園多個部份作抵押。
- (37) 等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
 - (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。
- (38) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有（部份） |
| 土地使用權證 | 有（部份） |
| 紅線圖 | 有（部份） |
| 建設用地規劃許可證 | 有（部份） |
| 建設工程規劃許可證 | 有（部份） |
| 營業執照 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有（部份） |
| 預售許可證 | 有（部份） |

組別III－持有之待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
8. 中國廣州市海珠區工業大道廣州光大花園A至D區未出售之住宅單位	該物業為位於一個大型私人住宅區名為廣州光大花園A至D區內一些住宅單位。該物業發展於2001年至2004年完成及新區域仍在計劃發展中。整體A至D區包括超過39座由5至32層高之住宅樓。地庫層提供車位。該發展其中數個住宅大樓在地上一層或地上一層至二層提供商業單位。發展將同樣提供社區設施，例如會所、學校及幼兒園。 物業佔樓面面積約24,198平方米。 該物業獲授之土地使用權，分別自1999年9月15日、2000年9月25日、2002年2月26日、2004年5月1日及2004年5月9日起，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年及其他用途的為期50年。	大部份物業空置。	人民幣 127,600,000元 (EB Real Estate 應佔50%權益： 人民幣 63,800,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市國土局（「甲方」）與廣州市光大花園房地產開發有限公司（「乙方」）於1999年9月15日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(1999)523號（「出讓合同一」），甲方自建設用地批准許可證簽發日起授予乙方約43,541平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年及作其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣20,253,572元。出讓合同一所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	71,868 平方米
(ii)	幼兒院	:	2,000平方米
(iii)	天井	:	4,250平方米
(iv)	文化中心	:	5,000 平方米

其後，廣州市國土局於1999年10月15日根據出讓合同一所載的條件授出用地面積約43,541平方米用地之土地使用權之《土地使用權證》穗府國用(1999)字第特204號。

- (2) 根據甲方與乙方於2000年7月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2000)296號（「出讓合同二」），甲方自2000年7月30日起授予乙方約58,044平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金為人民幣42,770,174元。出讓合同二所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	180,000 平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,040 平方米
(iii)	小學	:	3,500 平方米

- (3) 根據2003年7月16日的補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金更改為人民幣47,075,174元，並刪除須興建總樓面面積3,500平方米之小學的條款。

- (4) 根據2004年4月22日的另一份補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金再更改為人民幣53,441,930元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	193,536 平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,722 平方米
(iii)	會所	:	1,195 平方米
(iv)	管理辦公樓	:	250 平方米
(v)	垃圾收集站	:	2,674 平方米
(vi)	公共衛生間	:	50 平方米
(vii)	地庫	:	22,203 平方米

其後，廣州市國土局日期為於2000年9月25日根據出讓合同二所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約56,373平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2000)字第特151號。

- (5) 根據甲方與乙方於2002年1月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002)18號(「出讓合同三」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約64,059平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金無償支付。出讓合同三所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	98,000 平方米
(ii)	小學／中學	:	32,828 平方米 (包括6,841 平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500 平方米
(iv)	社區中心	:	50 平方米
(v)	文化活動中心	:	50 平方米
(vi)	公共衛生間	:	50 平方米
(vii)	地庫	:	8,500 平方米

- (6) 根據2004年3月29日的補充協議，出讓合同三所載之土地出讓金更改為減少人民幣2,059,117元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	99,415 平方米
(ii)	小學／中學	:	41,947.68 平方米 (包括7,016.34 平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500 平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同三所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約61,167.08平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特019號。

- (7) 根據甲方與乙方於2002年1月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002)19號(「出讓合同四」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約34,987平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣197,311元。出讓合同四所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	73,844 平方米
(ii)	商業	:	1,500 平方米
(iii)	社區中心	:	50 平方米
(iv)	文化活動中心	:	50 平方米
(v)	衛生控制中心	:	50 平方米
(vi)	地庫	:	3,000 平方米
(vii)	食店	:	300 平方米
(viii)	附屬商業	:	1,250 平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同四所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約26,476.65平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特018號。

- (8) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)275號(「出讓合同五」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約25,273平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣3,514,464元。出讓合同五所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	31,866 平方米
(ii)	社區中心	:	100 平方米
(iii)	文化活動中心	:	100 平方米
(iv)	衛生控制中心	:	100 平方米
(v)	地庫	:	2,500 平方米
(vi)	幼兒院	:	4,415 平方米

其後，廣州市政府根據日期為2004年5月9日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第83號，由2004年5月1日起授出用地面積約24,718平方米用地之土地使用權。

- (9) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)276號(「出讓合同六」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約26,391平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣26,513,409元。出讓合同六所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	78,603 平方米
(ii)	商業	:	5,000 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	11,100 平方米
(vii)	其他指定商業店鋪	:	1,700 平方米
(viii)	垃圾收集站	:	100 平方米
(ix)	公安局	:	800 平方米

- (10) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)277號(「出讓合同七」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約28,411平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣18,938,054元。出讓合同七所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	62,350 平方米
(ii)	體育中心	:	2,000 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	3,000 平方米
(vii)	青年活動中心	:	900 平方米
(viii)	垃圾收集站	:	200 平方米
(ix)	公共洗手間	:	50 平方米
(x)	青年中心	:	1,500 平方米

其後，根據日期為2004年5月1日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第82號，廣州市政府由2004年5月1日起授出用地面積約21,112平方米之土地使用權。

- (11) 根據甲方與乙方於2004年8月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003)393號(「出讓合同八」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約52,051平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣29,166,906元。出讓合同八所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	97,383 平方米
(ii)	商業	:	1,500 平方米
(iii)	社區中心	:	100 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	衛生控制中心	:	100 平方米
(vi)	地庫	:	10,000 平方米
(vii)	老人中心	:	1,000 平方米
(viii)	公共洗手間	:	50 平方米

- (12) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)54號(「出讓合同九」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約24,539平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣22,222,018元。出讓合同九所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	77,936 平方米
(ii)	戲院	:	2,000 平方米
(iii)	文化活動中心	:	5,141 平方米
(iv)	地庫	:	3,000 平方米
(v)	氣壓室	:	108 平方米

- (13) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)55號(「出讓合同十」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約36,812平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣32,983,471元。出讓合同十所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	111,506 平方米
(ii)	商業	:	3,504 平方米
(iii)	衛生控制中心	:	2,000 平方米
(iv)	文化活動中心	:	100 平方米
(v)	社區文化活動中心	:	100 平方米
(vi)	社區中心	:	100 平方米
(vii)	地庫	:	13,680 平方米
(viii)	氣壓室	:	108 平方米

- (14) 根據甲方與乙方於2004年4月8日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004)67號(「出讓合同十一」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約40,591平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣5,117,876元。出讓合同十一所載之可發展面面積如下：
- | | | | |
|--------|--------|---|------------|
| (i) | 住宅 | : | 30,863 平方米 |
| (ii) | 維修工場 | : | 1,000 平方米 |
| (iii) | 衛生控制中心 | : | 100 平方米 |
| (iv) | 文化活動中心 | : | 100 平方米 |
| (v) | 工業產品市場 | : | 1,000 平方米 |
| (vi) | 社區中心 | : | 100 平方米 |
| (vi) | 地庫 | : | 3,000 平方米 |
| (vii) | 消防局 | : | 2,223 平方米 |
| (viii) | 醫院 | : | 14,270 平方米 |
| (ix) | 小學 | : | 5,599 平方米 |
| (x) | 診所 | : | 1,014 平方米 |
- (15) 貴公司向吾等提出，除出讓合同九及十(已繳土地出讓金合共只有人民幣30,363,019元)外，上述之出讓合同內之土地出讓金已全數繳清。
- (16) 根據廣州市工商行政管理局於2003年3月21日簽發之《營業執照》第4401011102446號，乙方以註冊資本人民幣100,000,000元成立，其業務範圍是將434,699平方米(廣重廠原址範圍)用地發展成為住宅物業。
- (17) 貴公司確認，EB Real Estate於乙方之應佔權益為50%。
- (18) 根據日期為1998年3月25日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第47號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共104,618平方米土地(包括1,221平方米之道路面積)發展為住宅用途。
- (19) 根據日期為1998年8月24日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第301號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共330,081平方米土地(包括29,560平方米之道路面積及4,644平方米之綠化面積)發展為住宅用途。
- (20) 根據日期為1999年3月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A010號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約17,600平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (21) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A095號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約9,300平方米之七層高大樓。
- (22) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A088號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約11,090平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (23) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第165號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約26,192.988平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。

- (24) 根據日期為2004年3月4日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第441號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約16,928.1平方米之十一層高大樓。
- (25) 根據日期為1999年9月2日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A111號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,320平方米之七層高大樓。
- (26) 根據日期為2000年8月18日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第014號，乙方獲准興建三幢總樓面面積約51,323平方米之十二層高大樓。
- (27) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A148號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,910平方米之四層高大樓（不包括兩層地庫）及一幢樓面面積約2,000平方米之三層高大樓。
- (28) 根據日期為2001年1月9日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第A162號，乙方獲准興建四幢總樓面面積約33,916平方米之十一層高大樓及一幢樓面面積約2,772平方米之兩層高大樓（不包括地庫）。
- (29) 根據日期為2000年11月30日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第315號，乙方獲准發展總樓面面積約124,840平方米。
- (30) 根據日期為2002年3月7日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第210號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約39,669平方米之五層高大樓（不包括地庫）。
- (31) 根據日期為2003年6月3日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第140號，乙方獲准興建一幢樓面面積約10,032平方米之六層高大樓。
- (32) 根據日期為2003年4月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第639號，乙方獲准發展總樓面面積約197,157平方米。
- (33) 根據日期為2004年5月20日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2004)第591號，乙方獲准發展總樓面面積約61,591平方米。

(34) 乙方獲授建設施工規劃許可證摘要如下：

證號	證書日期	座號	樓面面積 (平方米)	樓及座數目
99190	1999年3月20日	A-1	17,600	一幢十二層高住宅
99402	1999年9月10日	A-2,A-3	20,390	一幢十二層及一幢七層高住宅
99541	1999年12月10日	B-1至B-5、A6、 文化中心 及幼兒院	61,730	十幢十二層、一幢十層、 一幢七層、一幢四層及 一幢三層高的住宅、 文化中心及幼兒院用 途的樓宇
440101200012250201	2000年12月25日	C5至C7	134,840	三幢三十三層高住宅
4401012001011110201	2001年01月11日	C1 至C4	39,766	四幢十二層高住宅
440101200203220101	2002年3月22日	A4,A5	26,192.988	兩幢十二層高之樓宇 (不包括地庫)
440101200206280201	2002年6月28日	學校	39,669	一幢樓高五層之建築物 (不包括地庫)
440101200308280301	2003年8月28日	D1,D2	100,431	兩幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200308280401	2003年8月28日	D3至D5	107,148	三幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200406020101	2004年6月2日	A7,A8	16,921.1	兩幢十一層高住宅
440101200407230101	2004年7月23日	F1用地	61,591	九幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)

(35) 根據17份《預售許可證》編號為19990198、2000032、20000150、20010075、20000028、20000031、20010197、20020107、20020202、20020072、20030177、20040088、20040015-4、20030200、20040019、20040006-2及20040255-2，乙方獲廣州市國土資源管理局許可預售5,105個住宅及商業單位及170個停車位，總樓面面積約492,494平方米。

(36) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：

(i) 乙方尚未繳清該土地之土地出讓金，因此，存在出讓金遲延支付的可能。

- (ii) 由於廣重廠未按照約定拆毀及遷出面積達150,000平方米之用地，乙方可能違反出讓合同所載工程開始之期限要求；
 - (iii) 乙方已依法對土地使用權和房產享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；但已經設置抵押的國有土地使用權和房產，惟須得到抵押權人的同意；
 - (iv) 因沒有全部在建工程的許可性文件，若乙方未經許可擅自施工及使用房產，乙方可能需要承擔的責任；及
 - (v) 七份已簽訂之抵押合同將乙方持有之廣州光大花園多個部份作抵押。
- (37) 等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
- (iii) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (iv) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (v) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
 - (vi) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。
- (38) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有（部份） |
| 土地使用權證 | 有（部份） |
| 紅線圖 | 有（部份） |
| 建設用地規劃許可證 | 有（部份） |
| 建設工程規劃許可證 | 有（部份） |
| 營業執照 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有（部份） |
| 預售許可證 | 有（部份） |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
9. 位於中國北京市 朝陽區北京光大 名筑園未出售之 空置車位及會所	該物業包括位於總共有8 幢住宅區內地庫的335個 車位及會所，約於2004年 建成。 會所佔樓面面積約1,600平 方米。	車位及會所於現時 空置。	人民幣28,475,000元

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2003年3月20日頒發之《國有土地使用證》京朝國用(2002出)字第0281號，北京光大房地產開發有限公司(「甲方」)獲授約36,550.86平方米用地之土地使用權，作住宅用途之期限至2072年8月27日，作配套用途之期限至2042年8月27日及地庫車位用途之期限至2052年8月27日。
- (2) 根據2004年11月29日之《房屋所有權證》京房產權證朝其(04)第00915號，甲方獲授該物業第5至12座及地下車庫(不包括6個單元)、樓面面積約108,891.50平方米之擁有權。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已依法根據《國有土地使用證》購入物業之土地使用權，並享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；
 - (ii) 甲方已依法取得房屋的擁有權，並享有轉讓、出租、抵押或處置該房屋所有權的權利；及
 - (iii) 就已售的單元而言，甲方需于買方付清買賣的樓價款後，將該單元之土地使用權轉讓予該買方及交付該單元予其使用。
- (4) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
 - (i) 甲方擁有物業之適當合法業權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關部門批准。
 - (iv) 該物業(無論是按整幢或分層)可自由售予當地及海外買家。

(5) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
紅線圖	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
營業執照	有
建設工程施工許可證	不適用
預售許可證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年
			3月31日現況 下之資本價值
10. 位於中國北京市 海淀區北京光大 花園未出售之空 置車位及會所	該物業位於擁有8個住宅 單位的發展住宅區內地庫 的420個車位及會所，約於 2001年完成。 會所佔樓面面積約3,500平 方米。	車位及會所於現時 空置。	無商業價值

附註：

- (1) 根據北京國土資源及房屋管理局分別於1999年10月18日、2001年2月7日及2000年10月19日頒發之《土地使用權證》第(1999) 1120號、第(1999) 1155號及第(2000)1402號，興建該物業的總面積約37,245.58平方米之土地，EB Real Estate已獲授作住宅用途的期滿日分別為2069年7月5日、2069年8月8日及2007年8月8日，及作車位用途的期滿日為2050年8月8日。
- (2) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律下因未有房地產權證，彼等未能提供關於此物業之任何法律意見。
- (3) 吾等依據前述之法律意見下評定EB Real Estate所持有之物業並無商業價值。
- (4) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

房地產權證	無
國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
紅線圖	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有
建設工程施工許可證	無
預售許可證	無
- (5) 吾等再提出，假若該物業擁有權不是無效，EB Real Estate所持有之資本性價值權益約人民幣35,700,000元。

組別IV－以投資性質持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
11. 中國北京市西城區西直門外大街鄰近北京動物園一購物中心	該物業包括五層高（包括兩層的地庫）購物中心，於1999年完成。 該物業之樓面面積約7,964平方米。	該物業已全部出租，最後之租期於2008年8月到期，每月總租金約人民幣858,000元。	無商業價值

附註：

- (1) 根據於1997年8月1日北京園林房地產經營開發公司（「甲方」）與EB Real Estate（「乙方」）簽訂之合同書「（合同書）」，甲乙雙方共同開發該物業作出租用途。該合同書（其中包括）以下條款：－
 - (i) 甲方負責空出土地及獲得各有關機構於該項目之批准，同時乙方負責興建成本及相關稅款。
 - (ii) 按該項目完成，乙方擁有20年租賃經營權同時甲方由乙方收到租金，其中第一年的租金為人民幣2,500,000元，此後逐年遞增3%。
 - (iii) 於租賃經營權其間，甲方不能轉讓或抵押該物業于第三者。
 - (iv) 於租賃經營權期滿，乙方無償退回該物業給甲方，連同任何設備、設計及相關設施。
- (2) 根據於2002年3月8日，甲乙雙方簽訂之補充合同，租賃經營權期限延長至30年，由1999年9月25日至2029年9月25日，總年租金為人民幣2,500,000元。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方無法提供證明文件證明擁有土地使用權及甲方可授權乙方擁有租賃經營權；及
 - (ii) 無法提供租賃經營權已在房地產主管部門辦理登記手續證明及將不能對抗善意第三者。
- (4) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，甲方及乙方未有提供足夠證明其合法擁有權益，吾等設定EB Real Estate持有之物業並無商業價值。

- (5) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
紅線圖	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	無
建設工程施工許可證	無
預售許可證	無

- (6) 吾等再提出，假若該物業擁有權不是無效，EB Real Estate 所持有之資本性價值權益為約人民幣77,400,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值														
12. 中國廣州市海珠區工業大道廣州光大花園，位於B1至B4區、D區內之商舖，C8號舖位及中學宿舍，以及A至D區內的車位	該物業包括位於一大型私人發展住宅區名為廣州光大花園內的B至D區的1,002個車位、商業單位及中學內一幢6層高宿舍。該物業發展於2001年至2004年完成而新區域仍在計劃發展中。整體A至D區包括超過39座由5至32層高的住宅樓。地庫層提供車位。該發展其中數個住宅大樓在地上一層或地上一層至二層提供商業單位。發展將同樣提供社區設施，例如會所、學校及幼兒園。 物業佔樓面面積（不包括車位）約如下： <table><tr><td colspan="2">B1至B4區</td></tr><tr><td>商業單位</td><td>1,031平方米</td></tr><tr><td>D區商業單位</td><td>2,375平方米</td></tr><tr><td>C8舖位</td><td>1,885平方米</td></tr><tr><td>中學宿舍</td><td>10,032平方米</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>合共</td><td><u>15,323平方米</u></td></tr></table> 該物業獲授之土地使用權，分別自1999年9月15日、2000年9月25日、2002年2月26日、2004年5月1日及2004年5月9日起，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年及其他用途的為期50年。	B1至B4區		商業單位	1,031平方米	D區商業單位	2,375平方米	C8舖位	1,885平方米	中學宿舍	10,032平方米			合共	<u>15,323平方米</u>	大部份物業空置，部份最後至2013年3月不同租期之已租出物業，每月總租金收入為約人民幣83,000元。 空置車位以現時牌照費用每個每月人民幣400元租出。	人民幣 174,500,000元 (EB Real Estate 應佔50%權益： 人民幣 87,250,000元)
B1至B4區																	
商業單位	1,031平方米																
D區商業單位	2,375平方米																
C8舖位	1,885平方米																
中學宿舍	10,032平方米																
合共	<u>15,323平方米</u>																

附註：

- (1) 根據廣州市國土局（「甲方」）與廣州市光大花園房地產開發有限公司（「乙方」）於1999年9月15日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(1999) 523號（「出讓合同一」），甲方自建設用地批准許可證簽發日起授予乙方約43,541平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年及作其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣20,253,572元。出讓合同一所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	71,868平方米
(ii)	幼兒院	:	2,000平方米
(iii)	天井	:	4,250平方米
(iv)	文化中心	:	5,000平方米

其後，廣州市國土局於1999年10月15日根據出讓合同一所載的條件授出用地面積約43,541平方米用地之土地使用權之《土地使用權證》穗府國用(1999)字第特204號。

- (2) 根據甲方與乙方於2000年7月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2000) 296號（「出讓合同二」），甲方自2000年7月30日起授予乙方約58,044平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金為人民幣42,770,174元。出讓合同二所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	180,000平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,040平方米
(iii)	小學	:	3,500平方米

- (3) 根據2003年7月16日的補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金更改為人民幣47,075,174元，並刪除須興建總樓面面積3,500平方米之小學的條款。

- (4) 根據2004年4月22日的另一份補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金再更改為人民幣53,441,930元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	193,536平方米
(ii)	濕貨市場	:	2,722平方米
(iii)	會所	:	1,195平方米
(iv)	管理辦公樓	:	250平方米
(v)	垃圾收集站	:	2,674平方米
(vi)	公共衛生間	:	50平方米
(vii)	地庫	:	22,203平方米

其後，廣州市國土局日期為於2000年9月25日根據出讓合同二所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約56,373平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2000)字第特151號。

- (5) 根據甲方與乙方於2002年1月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002) 18號(「出讓合同三」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約64,059平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作其他用途的則為期50年；土地出讓金無償支付。出讓合同三所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	98,000平方米
(ii)	小學／中學	:	32,828平方米 (包括6,841平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500平方米
(iv)	社區中心	:	50平方米
(v)	文化活動中心	:	50平方米
(vi)	公共衛生間	:	50平方米
(vii)	地庫	:	8,500平方米

- (6) 根據2004年3月29日的補充協議，出讓合同三所載之土地出讓金更改為減少人民幣2,059,117元，而可發展樓面面積變更如下：

(i)	住宅	:	99,415平方米
(ii)	小學／中學	:	41,947.68平方米 (包括7,016.34平方米之地庫)
(iii)	商業	:	500平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同三所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約61,167.08平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特019號。

- (7) 根據甲方與乙方於2002年1月30日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2002) 19號(「出讓合同四」)，甲方自2002年1月30日起授予乙方約34,987平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣197,311元。出讓合同四所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	73,844平方米
(ii)	商業	:	1,500平方米
(iii)	社區中心	:	50平方米
(iv)	文化活動中心	:	50平方米
(v)	衛生控制中心	:	50平方米
(vi)	地庫	:	3,000平方米
(vii)	食店	:	300平方米
(v)	附屬商業	:	1,250平方米

其後，廣州市國土局於2002年2月26日，根據出讓合同四所載的條件，授出土地使用權自2002年1月30日起用地面積約26,476.65平方米用地之《土地使用權證》穗府國用(2002)字第特018號。

- (8) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003) 275號(「出讓合同五」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約25,273平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣3,514,464元。出讓合同五所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	31,866平方米
(ii)	社區中心	:	100平方米
(iii)	文化活動中心	:	100平方米
(iv)	衛生控制中心	:	100平方米
(v)	地庫	:	2,500平方米
(vi)	幼兒院	:	4,415平方米

其後，廣州市政府根據日期為2004年5月9日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第83號，由2004年5月1日起授出用地面積約24,718平方米用地之土地使用權。

- (9) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003) 276號(「出讓合同六」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約26,391平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣26,513,409元。出讓合同六所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	78,603平方米
(ii)	商業	:	5,000平方米
(iii)	社區中心	:	100平方米
(iv)	文化活動中心	:	100平方米
(v)	衛生控制中心	:	100平方米
(vi)	地庫	:	11,100平方米
(vii)	其他指定商業店鋪	:	1,700平方米
(viii)	垃圾收集站	:	100平方米
(ix)	公安局	:	800平方米

- (10) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003) 277號(「出讓合同七」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約28,411平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣18,938,054元。出讓合同七所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	62,350平方米
(ii)	體育中心	:	2,000平方米
(iii)	社區中心	:	100平方米
(iv)	文化活動中心	:	100平方米
(v)	衛生控制中心	:	100平方米
(vi)	地庫	:	3,000平方米
(vii)	青年活動中心	:	900平方米
(viii)	垃圾收集站	:	200平方米
(ix)	公共洗手間	:	50平方米
(x)	青年中心	:	1,500平方米

其後，根據日期為2004年5月1日之《土地使用權證》穗府國用(2004)字第82號，廣州市政府由2004年5月1日起授出用地面積約21,112平方米之土地使用權。

- (11) 根據甲方與乙方於2004年8月31日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2003) 393號(「出讓合同八」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約52,051平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣29,166,906元。出讓合同八所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	97,383平方米
(ii)	商業	:	1,500平方米
(iii)	社區中心	:	100平方米
(iv)	文化活動中心	:	100平方米
(v)	衛生控制中心	:	100平方米
(vi)	地庫	:	10,000平方米
(vii)	老人中心	:	1,000平方米
(viii)	公共洗手間	:	50平方米

- (12) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004) 54號(「出讓合同九」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約24,539平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣22,222,018元。出讓合同九所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	77,936平方米
(ii)	戲院	:	2,000平方米
(iii)	文化活動中心	:	5,141平方米
(iv)	地庫	:	3,000平方米
(v)	氣壓室	:	108平方米

- (13) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004) 55號(「出讓合同十」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約36,812平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣32,983,471元。出讓合同十所載之可發展樓面面積如下：

(i)	住宅	:	111,506平方米
(ii)	商業	:	3,504平方米
(iii)	衛生控制中心	:	2,000平方米
(iv)	文化活動中心	:	100平方米
(v)	社區文化活動中心	:	100平方米
(vi)	社區中心	:	100平方米
(vii)	地庫	:	13,680平方米
(viii)	氣壓室	:	108平方米

- (14) 根據甲方與乙方於2004年4月8日簽訂之《國有土地使用權出讓合同》穗國地出合(2004) 67號(「出讓合同十一」)，甲方自土地使用權證簽發日起授予乙方約40,591平方米用地之土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業、旅遊及娛樂的為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途的為期50年；土地出讓金為人民幣5,117,876元。出讓合同十一所載之可發展面積如下：
- | | | | |
|--------|--------|---|-----------|
| (i) | 住宅 | : | 30,863平方米 |
| (ii) | 維修工場 | : | 1,000平方米 |
| (iii) | 衛生控制中心 | : | 100平方米 |
| (iv) | 文化活動中心 | : | 100平方米 |
| (v) | 工業產品市場 | : | 1,000平方米 |
| (vi) | 社區中心 | : | 100平方米 |
| (vi) | 地庫 | : | 3,000平方米 |
| (vii) | 消防局 | : | 2,223平方米 |
| (viii) | 醫院 | : | 14,270平方米 |
| (ix) | 小學 | : | 5,599平方米 |
| (x) | 診所 | : | 1,014平方米 |
- (15) 貴公司向吾等提出，除出讓合同九及十(已繳土地出讓金合共只有人民幣30,363,019元)外，上述之出讓合同內之土地出讓金已全數繳清。
- (16) 根據廣州市工商行政管理局於2003年3月21日簽發之《營業執照》第4401011102446號，乙方以註冊資本人民幣100,000,000元成立，其業務範圍是將434,699平方米(廣重廠原址範圍)用地發展成為住宅物業。
- (17) 貴公司確認，EB Real Estate於乙方之應佔權益為50%。
- (18) 根據日期為1998年3月25日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第47號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共104,618平方米土地(包括1,221平方米之道路面積)發展為住宅用途。
- (19) 根據日期為1998年8月24日之《建設用地規劃許可證》穗規地政字(1998)第301號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積共330,081平方米土地(包括29,560平方米之道路面積及4,644平方米之綠化面積)發展為住宅用途。
- (20) 根據日期為1999年3月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A010號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約17,600平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (21) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A095號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約9,300平方米之七層高大樓。
- (22) 根據日期為1999年9月14日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A088號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約11,090平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (23) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第165號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約26,192.988平方米之十二層高大樓(不包括地庫)。
- (24) 根據日期為2004年3月4日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第441號，乙方獲准興建兩幢總樓面面積約16,928.1平方米之十一層高大樓。

- (25) 根據日期為1999年9月2日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A111號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,320平方米之七層高大樓。
- (26) 根據日期為2000年8月18日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第014號，乙方獲准興建三幢總樓面面積約51,323平方米之十二層高大樓。
- (27) 根據日期為2001年11月23日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(1999)第A148號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約8,910平方米之四層高大樓（不包括兩層地庫）及一幢總樓面面積約2,000平方米之三層高大樓。
- (28) 根據日期為2001年1月9日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第A162號，乙方獲准興建四幢總樓面面積約33,916平方米之十一層高大樓及一幢總樓面面積約2,772平方米之兩層高大樓（不包括地庫）。
- (29) 根據日期為2000年11月30日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2000)第315號，乙方獲准發展總樓面面積約124,840平方米。
- (30) 根據日期為2002年3月7日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2001)第210號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約39,669平方米之五層高大樓（不包括地庫）。
- (31) 根據日期為2003年6月3日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第140號，乙方獲准興建一幢總樓面面積約10,032平方米之六層高大樓。
- (32) 根據日期為2003年4月25日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2003)第639號，乙方獲准發展總樓面面積約197,157平方米。
- (33) 根據日期為2004年5月20日之《建設工程規劃許可證》穗規海建公字(2004)第591號，乙方獲准發展總樓面面積約61,591平方米。
- (34) 乙方獲授建設工程施工許可證摘要如下：

證號	證書日期	座號	樓面面積 (平方米)	樓及座數目
99190	1999年3月20日	A-1	17,600	一幢十二層高住宅
99402	1999年9月10日	A-2, A-3	20,390	一幢十二層及一幢七層高住宅
99541	1999年12月10日	B-1至B-5、A6、 文化中心 及幼兒院	61,730	十幢十二層、一幢十層、 一幢七層、一幢四層及 一幢三層高的住宅、 文化中心及幼兒院用途 的樓宇
440101200012250201	2000年12月25日	C5至C7	134,840	三幢三十三層高住宅

證號	證書日期	座號	樓面面積 (平方米)	樓及座數目
440101200101110201	2001年01月11日	C1 至C4	39,766	四幢十二層高住宅
440101200203220101	2002年3月22日	A4, A5	26,192.988	兩幢十二層高之樓宇 (不包括地庫)
440101200206280201	2002年6月28日	學校	39,669	一幢樓高五層之建築物 (不包括地庫)
440101200308280301	2003年8月28日	D1, D2	100,431	兩幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200308280401	2003年8月28日	D3至D5	107,148	三幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
440101200406020101	2004年6月2日	A7, A8	16,921.1	兩幢十一層高住宅
440101200407230101	2004年7月23日	F1用地	61,591	九幢十八層高住宅 (不包括兩層地庫)
(35) 根據17份《預售許可證》編號為19990198, 2000032, 20000150, 20010075, 20000028, 20000031, 20010197, 20020107, 20020202, 20020072, 20030177, 20040088, 20040015-4, 20030200, 20040019, 20040006-2及20040255-2, 乙方獲廣州市國土資源管理局許可預售5,105個住宅及商業單位及170個停車位,總樓面面積約492,494平方米。				
(36) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見,其中包括:				
(i) 乙方尚未繳清該土地之土地出讓金,因此,存在出讓金遲延支付的可能;				
(ii) 由於廣重廠未按照約定拆毀及遷出面積達150,000平方米之用地,乙方可能違反出讓合同所載工程開始之期限要求;				
(iii) 乙方已依法對土地使用權和房產享有轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利;但已經設置抵押的國有土地使用權和房產,惟須得到抵押權人的同意;				
(iv) 因沒有全部在建工程的許可性文件,若乙方未經許可擅自施工及使用房產,乙方可能需要承擔的責任;及				
(v) 七份已簽訂之抵押合同將乙方持有之廣州光大花園多個部份作抵押。				

(37) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：

- (i) 乙方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
- (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
- (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
- (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。

(38) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

房地產權證	無
國有土地使用權出讓合同	有（部份）
國有土地使用權證	有（部份）
紅線圖	有（部份）
建設用地規劃許可證	有（部份）
建設工程規劃許可證	有（部份）
營業執照	有
建設工程施工許可證	有（部份）
預售許可證	有（部份）

於2005年
3月31日現況
下之資本價值

物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 中國上海市徐匯區漕寶路70號上海光大國際會展中心第C座801至802室	該物業包括於一九九九年完成高三十層之大型綜合建築的上海光大國際會展中心內的兩個商業單位。整個發展項目包括會議及展覽場地、酒店、辦公室、房屋及服務性房屋。	該物業主要為兩個租戶，以一至兩年期最後至2006年8月到期租出，每月不包括管理費之總租金為人民幣23,800元。	人民幣3,640,000元
	物業佔樓面面積約如下：		
	801單位	130.20平方米	
	802單位	139.52平方米	
	合共	<u>269.72平方米</u>	
	該物業獲授之土地使用權由2002年8月12日至2042年9月3日止。		

附註：

- (1) 根據於2002年9月9日上海市房地產登記處簽發之上海市房地產權證，滬房地市字(2002)第008993及008994，上海光大置業發展有限公司（「甲方」）自2002年8月12日至2042年9月3日獲授予樓面面積約269.72平方米用地之土地使用權，作辦公用途。
- (2) 根據 貴公司確認甲方為EB Real Estate全資附屬公司。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已依法購入房地產及享有按照有關法例及規則轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；及
 - (ii) 於2005年3月21日，此物業未被作抵押。
- (4) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
 - (i) 甲方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業。
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清。
 - (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准。
 - (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。

(5) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	不適用
國有土地使用權證	不適用
紅線圖	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
營業執照	有
建設工程施工許可證	不適用
預售許可證	不適用

組別V－自用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2005年 3月31日現況 下之資本價值
14. 中國上海市徐匯區漕寶路70號上海光大國際會展中心第C座701至702室	該物業包括於一九九九年完成高三十層之大型綜合建築的上海光大國際會展中心內的兩個商業單位。整個發展項目包括會議及展覽場地、酒店、辦公室、房屋及服務性房屋。	該物業為自用辦公室。	人民幣3,640,000元
	物業佔樓面面積約如下：		
	701單位 130.20平方米 702單位 139.52平方米		
	合共 <u>269.72平方米</u>		
	該物業獲授之土地使用權 由2002年8月12日至2042 年9月3日止。		

附註：

- (1) 根據於2002年9月9日上海市房地產登記處簽發之上海市房地產權證，滬房地市字(2002)第008993及008994，上海光大置業發展有限公司（「甲方」）自2002年8月12日至2042年9月3日獲授予樓面面積約269.72平方米用地之土地使用權，作辦公用途。
- (2) 根據 貴公司確認甲方為EB Real Estate全資附屬公司。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已依法購入房地產及享有按照有關法例及規則轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；及
 - (ii) 於2005年3月21日，此物業未被作抵押。
- (4) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
 - (i) 甲方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業；
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清；

(iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准；及

(iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。

(5) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	不適用
國有土地使用權證	不適用
紅線圖	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
營業執照	有
建設工程施工許可證	不適用
預售許可證	不適用

			於2005年 3月31日現況 下之資本價值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
15. 中國上海市閔行區程家橋路虹橋光大花園269弄第6座602室及第11座第1003室及1103室	該物業包括於二零零零年完成樓高十四層之兩個公寓套房單位及樓高七層之一個公寓套房單位。 物業佔樓面面積約如下： <table><tr><td>602單位</td><td>244.21平方米</td></tr><tr><td>1003單位</td><td>148.17平方米</td></tr><tr><td>1103單位</td><td>148.17平方米</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>合共</td><td><u>540.55平方米</u></td></tr></table> 該物業獲授之土地使用權由1997年8月8日至2067年8月7日。	602單位	244.21平方米	1003單位	148.17平方米	1103單位	148.17平方米			合共	<u>540.55平方米</u>	此物業用作為EB Real Estate的員工宿舍。	人民幣4,650,000元
602單位	244.21平方米												
1003單位	148.17平方米												
1103單位	148.17平方米												
合共	<u>540.55平方米</u>												

附註：

- (1) 根據於2003年7月24日上海市閔行區房地產登記處簽發之上海市《房地產權證》，滬房地閔字(2003)第0051008號、滬房地閔字(2003)第0051009號及滬房地閔字(2003)第00510022號，上海光大置業發展有限公司（「甲方」）自1997年8月8日至2067年8月7日獲授予總樓面面積約540.55平方米用地之土地使用權，作為住宅用途。
- (2) 根據 貴公司確認甲方為EB Real Estate全資附屬公司。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已依法購入房地產及享有按照有關法例及規則轉讓、出租、抵押或處置該土地使用權的權利；及
 - (ii) 於2005年3月21日，此物業未被作抵押。
- (4) 吾等依據前述之法律意見並按以下假設制備吾等的估價：
 - (i) 甲方擁有物業之適當合法業權及擁有權，無需向政府支付額外地價款而可將土地使用權的剩餘年限轉讓物業；
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務之成本已全數繳清；
 - (iii) 預定發展項目之設計及興建符合當地規劃規則，並已獲得有關機關批准；及
 - (iv) 該物業（無論是按整幢或分層）可自由售予當地及海外買家。

(5) 根據公司向吾等所提供之資料及前述法律意見，所有權與主要批准及執照的授予狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	不適用
國有土地使用權證	不適用
紅線圖	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
營業執照	有
建設工程施工許可證	不適用
預售許可證	不適用

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而須提供有關該協議及本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函概無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明有所誤導。

2. 披露權益

(a) 於本公司股份之好倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本或債務證券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部而通知本公司及聯交所之權益（包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入登記冊之權益；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而通知本公司及聯交所之權益如下：

董事芳名	身份	權益性質	持有普通股 股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司 已發行 股本百分率
翁國基先生	配偶或18歲 以下子女之權益 (附註1)	其他權益	181,496,084	181,496,084	39.72%
李東海博士	實益擁有人	個人權益	306,382	306,382	0.07%
林晉光先生	信託之受益人 (附註2)	其他權益	1,300,000	1,300,000	0.28%
翁何韻清女士	實益擁有人	個人權益	53,196,300	63,196,300	13.83%
	配偶權益 (附註3)	家族權益	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人權益	1,799,400	1,799,400	0.39%

董事芳名	身份	權益性質	持有普通股 股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司 已發行 股本百分率
潘澤生先生	實益擁有人	個人權益	739,200	739,200	0.16%
翁國材先生	實益擁有人	個人權益	39,147,911	43,677,351	9.56%
	受控制公司的權益 (附註4)	公司權益	3,529,440		
	配偶權益 (附註5)	家族權益	1,000,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生的家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (3) 該等權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (4) 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
- (5) 該等權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(b) 購股權計劃

本公司董事於最後實際可行日期持有之購股權之詳情如下：

- (i) 本公司之購股權計劃於一九九四年四月十八日採納並於二零零四年四月十八日失效。其後一新購股權計劃於二零零五年五月十一日被採納。於最後實際可行日期並無授予購股權。

(ii) 以認購Appeon Corporation股份之購股權

董事芳名	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於最後實際 可行日期 持有之 購股權數目
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	6,750
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	3,375
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	3,375
董事持有購股權之總數				<u>27,000</u>

(iii) 以認購Galactic Computing Corporation股份之購股權

董事芳名	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於最後實際 可行日期 持有之 購股權數目
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000
董事持有購股權之總數				<u>200,000</u>

(c) 其他權益之披露

- (i) 若干董事以受託人身份代本公司持有附屬公司之股份。
- (ii) 本集團擁有100%權益之附屬公司富資投資有限公司不時在東泰證券有限公司(獨立非執行董事李東海博士為該公司之董事兼主要股東)進行買賣證券之交易。該等交易乃按一般商業條款進行,而截至二零零四年十二月三十一日止年度內所付之經紀佣金約為30,000港元。
- (iii) 除本通函所披露者外,於最後實際可行日期,概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本或債務證券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部而通知本公司及聯交所之權益(包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉);或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入登記冊之權益;或(c)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而通知本公司及聯交所之權益,而於最後實際可行日期,概無董事及彼等之配偶或其未滿十八歲之子女擁有任何認購本公司證券之權利。
- (iv) 自二零零四年十二月三十一日本公司編製最近期刊登之經審核賬目日期起,本通函所述之董事或專家概無於經擴大集團任何成員所擁有之任何已被或建議被收購或出售或租賃之資產中擁有權益。
- (v) 除上述外,於最後實際可行日期,概無董事在涉及經擴大集團之整體業務之合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

根據董事或本公司主要行政人員所知或合理地查詢後能查明，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於最後實際可行日期，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而須向本公司披露其在股份及相關股份中擁有之權益或淡倉，或其直接或間接於本集團任何其他成員公司之任何類別股本之面值中擁有10%或以上權益而有權於任何情況下可於其股東大會上投票之人士：

(a) 於本公司股份

主要股東芳名	身份	權益性質	持有普通股 股份數目	好倉總額	持有普通股 股份佔本公司 已發行 股本百分率
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人 (附註1)	其他權益	189,604,334	189,604,334	41.49%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人 (附註1)	實益權益	108,779,287	108,779,287	23.80%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人 (附註1)	實益權益	72,716,797	72,716,797	15.91%
翁少芝女士	實益擁有人	個人權益	28,154,604	28,154,604	6.16%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益 (附註2)	個人權益 家族權益	1,000,000 42,677,351	43,677,351	9.56%

附註：

- 72,716,797股及108,779,287股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持189,604,334股股份之部分，該等股份已在前文第二分段之「披露權益」內之「(a) 於本公司股份之好倉」分段所披露，以信託形式為翁國基先生的家屬成員之利益而持有。
- 趙敏女士之股份與其夫婿翁國材先生於前文第二分段之「披露權益」內之「(a) 於本公司股份之好倉」分段所披露之個人及公司權益屬同一批股份。

(b) 於本公司附屬公司之股份

主要股東芳名	附屬公司名稱	股權百分率
APD Semiconductor, Inc.	Pheonix Atlantic Limited	35.00%
Honwise International Limited	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Wyler Investments Limited	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Poly Bright Holdings Limited	Brentwood Ventures Limited	12.50%

- (c) 除本通函所披露者外，董事概不知悉任何人士於最後實際可行日期直接或間接於本集團任何其他成員公司之任何類別股本之面值中擁有10%或以上權益而有權於任何情況下可於其股東大會上投票。

4. 重大合同

下列為集團成員公司於本通函日期前兩年內簽訂之重大合同（並不包括因正常業務而簽訂之合同）：

- (i) 本協議；
- (ii) 於二零零五年一月二十七日，本公司全資附屬公司盈邦創業有限公司（「盈邦」）與盈邦其下非全資附屬公司Appeon之董事及股東高揚先生及施政先生（施先生已於二零零五年一月二十七日辭任Appeon之董事）分別簽定兩份買賣協議，據此盈邦分別向高先生及施先生購入Appeon股份。協議完成後，盈邦於Appeon之股權百分比將由77.28%增至91.97%。
- (iii) 於二零零五年一月七日，本公司間接全資附屬公司Allright Investments Limited（「Allright Investments」）與 Poly Tianyu (Guangzhou) Limited（「Poly Tianyu」）簽定一份買賣協議，據此Allright Investments向Poly Tianyu收購越天發展有限公司（「越天」）20%股東權益，現金代價為港幣3,814,400元，本集團亦同意投入港幣120,000,000元於越天作為股東貸款。
- (iv) 於二零零四年八月二十五日，本公司全資附屬公司蜆壳電子有限公司（「蜆壳電子」）與 Pacific Top International Corp.（「Pacific Top」）簽定一份貸款協議，據此蜆壳電子向Pacific Top提供港幣160,000,000元之貸款。該貸款以每年15%利率計算。

- (v) 於二零零四年四月十九日建頓有限公司（「建頓」），一間本公司之全資附屬公司，與佛山市順德區雅宇房產開發有限公司（「順德雅宇」）簽訂一份買賣協議，據此，建頓出售位於中國廣東省佛山市順德區大良鎮紅崗居委會紅崗村尾杏良公路羅賓路段一塊土地予順德雅宇，代價約為人民幣58,826,000元；
- (vi) 於二零零四年三月十九日北滘鎮土地儲備發展中心與佛山市順德區蜆華多媒體制品有限公司（「蜆華多媒體」）簽訂一份協議關於蜆華多媒體所擁有之一塊土地退回予北滘鎮土地儲備發展中心，此現金補償款約為人民幣11,534,000元；
- (vii) 於二零零四年三月十六日本公司與China Advanced Materials Processing (B.V.I.) Limited（「CAMP」）簽訂一份股份購買協議，據此本公司出售所擁有蜆壳－神商有限公司（其後改名為萬順昌神商有限公司）之70%股東權益予CAMP，其現金代價約為29,274,000港元；
- (viii) 於二零零四年二月二十日東威投資有限公司（「東威」）與佛山市順德區恆順交通投資管理公司（「恆順」）簽訂一份買賣協議，據此東威出售於佛山市順德區順粵公路建設有限公司（「順粵」）52%股權予恆順，現金代價約為人民幣80,820,000元；及
- (ix) 於二零零四年二月二十日蜆華多媒體與順粵簽訂之償還貸款協議，並於二零零四年六月二十八日簽訂補充協議，據此順粵需要償還予蜆華多媒體貸款約人民幣348,942,000元。

5. 服務合約

本公司董事會包括（在眾董事中）四名獨立非執行董事，分別為李東海博士、倪少傑先生、王從安先生及林晉光先生。李東海博士及倪少傑先生之委任期由二零零四年九月一日至二零零七年八月三十一日，為期三年；而王從安先生及林晉光先生之委任期分別由二零零四年三月三十日至二零零六年三月二十九日及二零零四年九月六日至二零零七年八月三十一日，分別為期兩年及三年。每位獨立非執行董事之袍金為每年100,000港元（須就本公司於將來之股東大會確定而作出適當的調整）。

除上述外，概無董事與本集團任何成員公司現已訂立並非於一年內無償（法定賠償除外）屆滿或不可由本集團終止之服務合約。

6. 業務競爭

概無董事（及／或彼等各自之聯繫人士）於最後實際可行日期與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭之業務中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大性質之訴訟或仲裁，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見、信件或建議之專家資格：

姓名	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊國際物業顧問	物業之獨立評估師
方達律師事務所	中國法律顧問

德勤•關黃陳方會計師行、萊坊國際物業顧問及方達律師事務所各自已作出且並無撤回有關以本通函形式及文義轉載其信件、報告或／及提述其名稱以刊發本通函之同意書。

德勤•關黃陳方會計師行、萊坊國際物業顧問及方達律師事務所各自既非本集團成員之股本實益權益人，亦無任何權利認購或被委任認購本集團成員之股票（不論有否法律強制力）。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈。
- (b) 本公司之秘書為於香港執業之合資格律師李業華先生。
- (c) 本公司根據上市規則第3.24條委任之合資格會計師為本集團財務總監朱家來先生，其為英國特許秘書及行政人員公會與英國特許管理會計師公會會員，亦為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (e) 本通函如與英文本有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件於本通函日期起14天內之一般營業時間內於本公司在香港之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止兩年度之年報；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行刊發之經擴大集團之未經審核備考財務資料及其相關意見書（全文載於本通函附錄一）；
- (d) Tigerlily及其附屬公司之會計師報告（全文載於本通函附錄二）；
- (e) EB Real Estate及其附屬公司之會計師報告（全文載於本通函附錄三）；

- (f) 由萊坊國際物業顧問編製之估值報告（全文載於本通函附錄四）；
- (g) 本附錄所提述由德勤•關黃陳方會計師行、萊坊國際物業顧問及方達律師事務所發出之同意書；
- (h) 於本附錄內「服務合約」所述，董事與本集團簽訂之服務合約；及
- (i) 於本附錄內「重大合同」所述之重大合同。