
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國置業投資控股有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

中國置業投資控股有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：736）

非常重大收購事項 及 關連交易

建議增加法定股本

中國置業投資控股有限公司之財務顧問



粵海證券有限公司
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

寶
BRIDGE PARTNERS
橋

寶橋融資有限公司

本公司董事會函件載於本通函第6頁至第31頁。本公司之獨立董事委員會函件載於本通函第32頁。載有獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第33頁至第61頁。

本公司謹訂於二零零九年七月十六日上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室舉行股東特別大會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第246頁至第248頁。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下盡快填妥隨附之代表委任表格，並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何必須於本公司之股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席本公司之股東特別大會，並於會上投票。

本通函將於登載日期起計最少七日刊登於聯交所網頁<http://www.hkexnews.hk>「最新上市公司公告」一頁及本公司之網頁。

二零零九年六月三十日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	32
獨立財務顧問函件.....	33
附錄一 – 本集團之財務資料.....	62
附錄二 – 本集團之其他資料.....	124
附錄三 – A – 萬豐集團之會計師報告.....	126
附錄三 – B – 上海吉譯集團之會計師報告.....	152
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	180
附錄五 – 管理層討論及分析.....	192
附錄六 – 礦區估值報告.....	209
附錄七 – 礦區估值相關之預測報告.....	220
附錄八 – 經擴大集團之物業估值報告.....	223
附錄九 – 一般資料.....	238
股東特別大會通告.....	246

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議所載之條款及條件，買方向賣方收購銷售股份
「該公佈」	指	本公司就收購事項於二零零九年六月十一日刊發之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「寶橋」或「獨立財務顧問」	指	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日(星期六及星期日除外)
「股本增加」	指	建議透過增設額外26,500,000,000股新股份，將本公司之法定股本由35,000,000港元增加至300,000,000港元
「裕創」	指	裕創集團有限公司*，一家於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「本公司」或「買方」	指	中國置業投資控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，為買賣協議項下收購事項之買方
「完成」	指	收購事項根據買賣協議之條款及條件完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞應據此理解

釋 義

「代價」	指	根據買賣協議買方就收購事項應付予賣方之總代價300,000,000港元
「換股價」	指	每股換股股份0.20港元，可根據買賣協議之條款及條件，以及可換股債券之條款作出調整
「換股股份」	指	所有可換股債券之換股權按初步換股價獲行使後本公司將配發及發行之1,300,000,000股新股份
「可換股債券」	指	根據買賣協議之條款及條件，本公司將發行予賣方之本金額260,000,000港元之可換股可贖回債券
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「可行性報告」	指	本公司委聘之獨立合資格技術顧問WBB Engineering Consultants就採礦公司未來業務編製之可行性報告
「金順」或「賣方」	指	金順國際有限公司*，目標公司之唯一股東，並為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為買賣協議項下收購事項之賣方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	韓先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就收購事項及買賣協議之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	在收購事項擁有重大權益之人士以外之股東(如有)

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方及彼等之最終實益擁有人
「最後交易日」	指	二零零九年六月四日，即股份暫停買賣以待刊發該公佈前在聯交所買賣之最後一日
「最後可行日期」	指	二零零九年六月二十六日，即本通函付印前就確定所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一零年六月三十日或買賣協議之有關訂約方可以書面協定之較後日期
「礦區」	指	位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮之克什克騰旗大地礦業有限責任公司永勝礦區銅、鉬、鉛、鋅、銀礦
「採礦公司」	指	克什克騰旗大地礦業有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由上海吉譯擁有60%權益
「採礦許可證」	指	採礦公司持有之採礦許可證號碼1500000820591，據此，採礦公司將有權於礦區進行銅與鉬之採礦及開採工作
「巴先生」	指	巴日斯先生，上海吉譯之其中一名股東
「韓先生」	指	韓衛先生，目標公司之最終唯一實益擁有人
「張先生」	指	張磊先生，上海吉譯之其中一名股東
「配售事項」	指	根據分別於二零零九年五月二十日及二零零九年五月二十二日訂立之配售及認購協議及補充協議補足配售350,000,000股股份

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「儲量報告」	指	江西有色地質勘查二隊於二零零九年四月編製之內蒙古自治區克什克騰旗永勝礦區銅鉬多金屬礦地質評價報告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零九年六月四日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中一股面值1美元之股份，相當於其於最後可行日期之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年七月十六日召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易，並供股東考慮及酌情批准股本增加
「上海吉譚」	指	上海吉譚實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為上海卓衡擁有85%權益之附屬公司
「上海卓衡」	指	上海卓衡實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為深圳鼎裕之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份抵押」	指	本公司與賣方於二零零九年六月四日就銷售股份訂立之股份抵押，以作為賣方妥善及準時履行及遵守賣方及目標公司於買賣協議所載之一切責任
「深圳鼎裕」	指	鼎裕投資諮詢(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為裕創之全資附屬公司

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會之收購、合併及股份購回守則
「目標公司」	指	萬豐集團有限公司*，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司、裕創、深圳鼎裕、上海卓衡、上海吉譚及採礦公司
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「估值」	指	估值師估計礦區於二零零九年四月三十日為820,000,000港元之公平值
「估值報告」	指	估值師編製有關礦區於二零零九年四月三十日之公平值之估值報告
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，為獨立估值師
「鑫元礦業」	指	克什克騰旗鑫元礦業有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為採礦公司之其中一名股東
「平方公里」	指	平方公里
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.148港元之匯率換算為港元(僅供參考)，惟並不代表任何人民幣或港元金額可以或應可以按上述匯率或任何其他匯率於有關日期兌換。

* 僅供識別



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

執行董事：

俞惠芳女士

區達安先生

獨立非執行董事：

林紋銳先生

黎偉賢先生

曹潔敏女士

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

20樓2001室

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
關連交易**

建議增加法定股本

緒言

茲提述有關買賣協議及收購事項之該公佈。

此外，本公司亦建議增加本公司之現有法定股本。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議、收購事項及股本增加之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易提出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見函件；及(iv)將於股東特別大會上提呈決議案以考慮及酌情批准買賣協議(包括發行可換股債券)、收購事項及股本增加之股東特別大會通告。

買賣協議

下文為買賣協議之主要條款：

日期：

二零零九年六月四日(交易時段結束後)

訂約各方：

買方

本公司

賣方

金順為目標公司之唯一股東，為於二零零九年一月九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後可行日期，賣方由韓先生合法實益擁有100%權益。

董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，於最後可行日期，韓先生為本公司一家間接全資附屬公司之法定代表及董事。本公司一直不時與多方商討，以發掘讓本公司涉足中國採礦業之任何合適收購機遇，而本公司管理層認為，賣方(其股東韓先生為本公司間接全資附屬公司之法定代表兼董事)建議之收購事項乃一個投資機遇。

此外，董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，於最後可行日期，賣方、韓先生及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份或本公司其他可換股證券。

擔保人

韓先生

韓先生(作為主要債務人，而非僅為擔保人)無條件及不可撤回地向買方保證，賣方將根據買賣協議，正式及如期履行及奉行其買賣協議項下之責任並支付賣方應付之所有款項，作為持續抵押。擔保人亦向買方承諾，擔保人將促使賣方奉行其買賣協議項下之責任(不論註明或默示)，包括但不限於賣方給予之保證。

將予收購之資產：

根據買賣協議，買方及賣方分別有條件同意按代價收購及出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之全部股本權益。目標集團之股權架構載於本通函「股權表」一節。目標集團之主要資產為採礦公司持有之採礦許可證。

董事亦確認本集團與賣方及／或其聯繫人士先前並無交易須根據上市規則第14.22條合併處理。

賣方之目標集團原定成本(包括已出資之目標集團資本及購買成本)(賣方於二零零九年三月買入上海吉譯85%股本權益)估計約為人民幣18,370,000元(相等於約21,090,000港元)。誠如賣方所告知，於其收購上海吉譯時，並無編製最新儲量報告及／或可行性報告，以確定礦區之可能儲量及產量。因此，賣方之目標集團原定成本遠低於代價。

由於董事會並無機會接觸上海吉譯之原來賣方，以便本公司於其與賣方就收購事項展開磋商前收購採礦公司，故本公司未能直接從原來賣方收購目標集團。

董事會函件

代價：

根據買賣協議，本公司將以下列方式支付代價300,000,000港元：

- (i) 本公司將於買賣協議簽訂當日起計十個營業日或成功註冊股份抵押當日起計十個營業日(以較後者為準)或買賣協議訂約各方協定之其他日期支付現金40,000,000港元作為可退回按金；及
- (ii) 扣除上述按金後，餘款260,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.20港元向賣方發行本金額為260,000,000港元之可換股債券之方式支付。

代價之現金部分40,000,000港元已於二零零九年六月五日由本公司以本集團內部資源支付予賣方。

代價基準：

代價乃經賣方與買方公平磋商，並參考下列各項後釐定：

- (i) 估值報告草擬本所載之獨立估值師於二零零九年四月三十日對礦區之初步估值約820,000,000港元；
- (ii) 有色金屬業之最新市場數據及未來展望；及
- (iii) 代價之支付方式。

根據估值師提供之估值報告，於二零零九年四月三十日，礦區公平值之估值為820,000,000港元。估值師採用收入法，即參考可行性報告及儲量報告編製估值。可行性報告及儲量報告之其他詳情載於本通函往後章節。

估值報告(包括但不限於估值所用之假設)載於本通函附錄六。董事會已審閱估值所依據之主要基準及假設，並認為，估值乃經審慎周詳查詢後方始作出。

有關可行性報告及儲量報告之所有相關重要資料已於估值報告內披露。

經考慮(i)本集團將可藉收購事項而涉足有色金屬業以期擴展本集團之收益基礎，並增強本集團日後之財務表現及盈利能力；(ii)本通函往後章節所載之有色金屬業之最新市場數據及未來展望；(iii)代價較(a)估值約418,200,000港元(即採礦公司之51%實際權益)折讓約28.26%；

董事會函件

或(b)較313,650,000港元(即本通函往後章節所載之實際分佔溢利比率45:55)折讓約4.35%；及(iv)代價之主要部分將由發行可換股債券支付，董事會認為代價(經公平磋商後釐定)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

採礦公司董事會成員：

採礦公司現由三名董事組成之董事會管理。上海吉譯及鑫元礦業獲賦予權力分別委任採礦公司之兩名及一名董事。於完成後，採礦公司將成為本公司持有51%權益之間接附屬公司，而本公司將擁有採礦公司董事會之多數控制權。

先決條件：

買賣協議須待若干條件獲達成或書面豁免後，方告完成，有關條件包括但不限於：

- (i) 本公司已取得本公司委任之合資格中國法律顧問提供之中國法律意見(形式及內容為本公司所信納)。中國法律意見將確認(其中包括)買賣協議及本公司於完成後之目標集團權益之合法性；
- (ii) 本公司已取得獨立估值師之估值報告(形式及內容為本公司所信納)，顯示礦區之公平值不少於820,000,000港元；
- (iii) 本公司、其代理人或專業顧問信納目標集團之盡職審查結果(有關法律、會計、財務、營運或本公司認為重要之任何其他事宜)；
- (iv) 賣方已根據適用法例及規例向對賣方擁有司法權之有關機關或其他相關第三方(倘相關法律規定)就買賣協議及其項下擬進行之所有交易取得所有批准、確認、豁免或同意；
- (v) 本公司已取得本公司委任之合資格專家之礦區儲量報告(形式及內容為本公司所信納)；
- (vi) 本公司已取得獨立專業顧問之採礦公司業務及營運可行性報告(形式及內容為本公司所信納)；

董事會函件

- (vii) 目標公司對採礦公司擁有控制權，包括但不限於委任採礦公司董事會超逾半數董事之權利及對採礦公司董事會擁有控制權；
- (viii) 百慕達金融管理局批准配發及發行換股股份(如需要)；
- (ix) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議、按照本公司公司細則及上市規則於可換股債券所附之換股權獲行使後配發及發行換股股份及其項下擬進行之所有交易；
- (x) 聯交所上市委員會已批准或同意批准換股股份上市及買賣(不論是否受條件規限)；
- (xi) 自買賣協議簽訂當日起至完成前任何時間，本公司信納買賣協議項下提供之聲明、保證及承諾為真實、準確、於任何重大方面並無誤導或違反，以及並無事宜顯示有關聲明、保證及承諾有任何重大變動；及
- (xii) 自買賣協議簽訂當日起，本公司並無發現或知悉目標集團有任何異常營運、有關業務、狀況(包括資產、財政及法律狀況)、營運、業績表現或資產有任何重大不利變動或任何未披露之重大潛在風險。

買方將有權書面豁免上述條件(條件(viii)、(ix)及(x)除外)。除上文所述者外，倘於截止日期或之前，買賣協議所載先決條件並未達成(或由買方書面豁免(如適用))，買賣協議將予終止。

於最後可行日期，已達成上述條件(ii)、(v)及(vi)。

完成：

完成將於本公司發出完成書面通知之日起計10個營業日內(或本公司與賣方可能書面協定之較後日期及時間)落實。本公司僅於上述買賣協議先決條件達成或獲買方書面豁免(倘可能)之情況下，方會發出有關書面通知。

董事會函件

本公司現時無意於完成後改動董事會之組合，而董事確認本公司無意因收購事項而委任韓先生及／或其聯繫人士為董事。根據買賣協議條款，賣方向本公司承諾其及其聯繫人士將不會於完成起計一年內委任任何人士為本公司董事。

可換股債券：

根據買賣協議，代價中之260,000,000港元金額將於完成後一個月內以本公司按換股價每股換股股份0.20港元向賣方(或其代名人)發行可換股債券支付。

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人

本公司

債券持有人

賣方(或其代名人)

本金額

260,000,000港元

到期日

自可換股債券發行當日起計三周年之營業日。

利息

每年3厘

可轉讓性

可換股債券將可自由轉讓或出讓(金額須為1,000,000港元之完整倍數或相當於可換股債券之全部尚未兌換本金額之有關較少金額)予本公司關連人士以外之承讓人，惟須本公司同意及遵照上市規則。

投票權

可換股債券持有人並無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

換股權

可換股債券持有人有權於自可換股債券發行當日後至到期日止期間任何營業日兌換全部或部分可換股債券尚未兌換本金額(金額須為1,000,000港元或其完整倍數)，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致本公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不得作出有關兌換。

換股價

每股換股股份之初步換股價0.20港元(可根據股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及其他權益或權益衍生工具發行所產生之調整而計提正常撥備)較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.13港元溢價約53.85%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.141港元溢價約41.84%；
- (iii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日之平均收市價每股0.144港元溢價約38.89%；
- (iv) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日之平均收市價每股0.145港元溢價約37.93%；及
- (v) 每股股份之未經審核綜合資產淨值約0.125港元(根據本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約219,845,000港元及於配售事項完成前之已發行股份1,763,698,191股計算)溢價約60.45%。

董事會確認，換股價乃本公司與賣方經公平磋商，並已考慮股市市況及股份現行市價後釐定。

重設換股價

可換股債券之換股價可於其到期日前每個曆年重設(倘必要)十二次(即每月最後一個營業日)(「重設日期」)，惟股份截至重設日期(包括該日)止最後連續三個交易日在聯交所所報之平均收市價(「重設價」)須低於可換股債券之換股價，方可重設。倘發生有關情況，則可換股債券當時之換股價將自緊隨之營業日起調低至重設價，惟於任何情況下重設之換股價不得低於股份面值每股0.01港元。倘初步換股價日後有任何變動(及可換股債券換股價之任何隨後變動)，本公司將遵照上市規則之有關規定刊發公佈。

董事會確認，換股價之價格重設機制乃本公司與賣方經公平磋商後釐定。

經考慮下列事項，董事會願意接納換股價之價格重設機制：

- (a) 董事會已仔細研究及審閱香港若干上市公司宣佈將其現有業務分散至採礦業之業務計劃後之股價表現。就此而言，董事會對經擴大集團於完成後之未來前景深感樂觀。收購事項或會改善經擴大集團之內在價值，可能對股價產生正面影響。於此情況下，價格重設機制並不適用於本公司；及
- (b) 本公司願意支付代價之現金部分為40,000,000港元(相當於代價僅約13.33%)，而代價餘款則以發行三年到期之可換股債券支付。本公司與賣方協定之有關付款條款與賣方融資安排相類似。倘無有關賣方融資安排，本公司並無足夠內部資源為收購事項提供資金，且不能涉足中國採礦業。

為回饋賣方願意接納有關付款條款，賣方要求本公司提供有關股價表現及／或本公司還款能力之若干保證。鑑於董事會及／或本公司並無能力(i)保證完成後之股價表現；及／或(ii)擔保本公司於三年內可取得資金償還可換股債券(儘管董事會將於最後可行日期後竭力物色任何有意投資者、銀行或夥伴，以股權及／或債務融資資助本公司)，董事會最終與賣方達成協議，將上述換股價重設機制納入可換股債券條款，以對賣方作若干程度之保證。

董事會函件

此外，鑑於(i)可換股債券將不會於緊隨完成後為本集團帶來重大資本開支；及(ii)初步換股價較每股股份之未經審核綜合資產淨值約0.125港元(根據本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約219,845,000港元及於配售事項完成前之已發行股份1,763,698,191股計算)溢價約60.45%，董事會認為換股價之價格重設機制屬公平合理。

贖回

可換股債券持有人有權要求本公司於違約事件發生時根據可換股債券條款規定贖回可換股債券。

本公司可於到期日前隨時在可換股債券持有人同意下贖回全部或部分可換股債券。除先前兌換、買入及註銷者外，本公司將於可換股債券到期日以現金支付可換股債券項下尚未兌換之本金額。

換股股份之地位

換股股份於配發及發行有關股份當日，與已發行股份於各方面享有同等地位。

申請上市

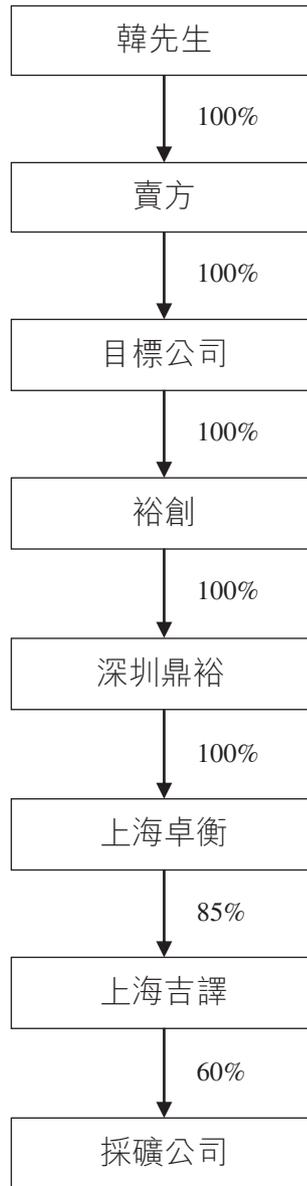
本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。換股股份須根據特別授權配發及發行。

假設按初步換股價悉數兌換可換股債券，則將予發行1,300,000,000股換股股份，相當於(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本約61.50%；及(ii)於悉數兌換可換股債券後，本公司經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約38.08%。

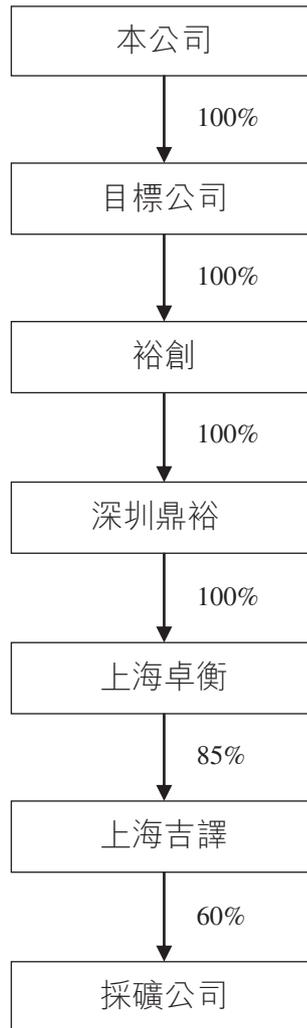
股權表

下表載列(i)目標集團於最後可行日期之股權架構；及(ii)經擴大集團於緊隨完成後之股權架構：

於最後可行日期之簡明股權架構



緊隨完成後之簡明股權架構



董事會函件

本公司股權架構變動

下文為本公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；(iii)緊隨於按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；及(iv)緊隨於兌換可換股債券而配發及發行換股股份後之股權架構摘要，僅供說明用途，惟須受買賣協議項下換股限制及可換股債券條款規限：

股東	於最後可行日期		於按初步換股價悉數 兌換可換股債券 而配發及發行 最多換股股份後		於按最低換股價0.01港元 悉數兌換可換股債券 而配發及發行 最多換股股份後 (附註1)		於兌換可換股債券 而配發及發行換股 股份後，而賣方持有 本公司股本之已發行 股份不多於29.90% (附註2)	
			股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
	董事俞惠芳女士 賣方(或其代名人)	512,630,358	24.25	512,630,358	15.02	512,630,358	1.82	512,630,358
公眾股東	-	-	1,300,000,000	38.08	26,000,000,000	92.48	901,563,137	29.90
公眾股東	1,601,067,833	75.75	1,601,067,833	46.90	1,601,067,833	5.70	1,601,067,833	53.10
總計	<u>2,113,698,191</u>	<u>100</u>	<u>3,413,698,191</u>	<u>100</u>	<u>28,113,698,191</u>	<u>100</u>	<u>3,015,261,328</u>	<u>100</u>

附註：

1. 假設換股價根據可換股債券條款重設為0.01港元，則於悉數兌換可換股債券而將予發行之換股股份之最高數目為26,000,000,000股，相當於(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本約1,230.07%；及(ii)本公司經按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份擴大之已發行股本約92.48%。

董事會函件

2. 根據買賣協議項下之換股限制及可換股債券之條款，可換股債券持有人將有權將可換股債券兌換為換股股份，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致本公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。
3. 於最後可行日期，本公司持有根據本公司購股權計劃授出之70,540,000份尚未行使購股權，並附有權利認購70,540,000股股份。除上述購股權外，本公司於最後可行日期並無任何尚未行使之認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權。

鑑於上述買賣協議之條款及條件及可換股債券之條款，收購事項將不會導致本公司之控制權變動。

本公司於所有時間將根據上市規則第8.08條遵照公眾持股量規定(即不少於本公司全部已發行股本25%)，並將採取合適步驟／措施以確保股份具有足夠公眾持股量(倘必要)。

股東之攤薄影響

本公司須遵照上市規則第13.25A及13.25B條，於必要時於翌日披露報表及月報表就其已發行股本之變動(包括兌換任何可換股債券)作出披露。

目標集團之資料

目標公司

目標公司為於二零零六年六月二十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方全資擁有。目標公司自其註冊成立起一直並無錄得任何營業額。

裕創

裕創為於二零零六年六月九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，並由目標公司全資擁有。裕創自其註冊成立起一直並無錄得任何營業額。於最後可行日期，裕創持有深圳鼎裕100%股本權益。

深圳鼎裕

深圳鼎裕為於二零零六年八月三十日在中國註冊成立之有限責任公司，並由裕創全資擁有。深圳鼎裕自其註冊成立日期起一直並無進行任何重大業務。於最後可行日期，深圳鼎裕持有上海卓衡100%股本權益。

上海卓衡

上海卓衡為於二零零七年三月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，並由深圳鼎裕全資擁有。上海卓衡自其註冊成立日期起一直並無進行任何重大業務。於最後可行日期，上海卓衡持有上海吉譯85%股本權益。

上海吉譯

上海吉譯為於二零零六年七月十二日在中國註冊成立之有限責任公司。上海吉譯自其註冊成立日期起一直並無進行任何重大業務。於最後可行日期，上海吉譯分別由上海卓衡、張先生及巴先生擁有85%、10%及5%權益，並持有採礦公司60%股本權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，張先生及巴先生均為獨立第三方。

採礦公司

採礦公司為於二零零六年八月二十三日在中國註冊成立之有限責任公司。於最後可行日期，採礦公司分別由上海吉譯及鑫元礦業擁有60%及40%權益。採礦公司持有採礦許可證。誠如上文所述，除採礦許可證外，採礦公司於最後可行日期並無任何其他重大資產。董事確認，採礦公司於完成後將主要從事礦區開採而非礦區勘探。

董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，鑫元礦業為獨立第三方。

本公司已委任中國法律顧問，以對(當中包括)目標集團於礦區之法定所有權及權益進行法定盡職審查，審查採礦公司會否為未來業務及礦區之生產在取得一切相關採礦權證時遇上任何法律障礙，以及日後是否有可能出現其他法律問題。

董事會函件

根據採礦公司相關法律文件之審查結果，以及採礦許可證已授予採礦公司，本公司之中國法律顧問表示，採礦公司在採礦許可證續期方面並無面對任何可遇見之障礙。本公司之中國法律顧問亦表示，採礦許可證很可能於二零一一年十一月到期後獲得續期三年。

此外，根據中國法律顧問，(i)採礦公司在取得進行採礦業務之相關許可證方面並無面對任何可遇見之障礙；及(ii)採礦公司可於中國進行鉬開採業務，惟採礦公司必須將鉬開採業務外包予鑫元礦業或其他於中國註冊成立之第三方。倘鉬開採工序外包予鑫元礦業或其他第三方，則根據上市規則，採礦公司與鑫元礦業或其他第三方間之交易可能構成本公司之持續關連交易，而本公司須遵守上市規則項下之有關規定(如必要)。

目標公司已確認，採礦公司自其註冊成立日期起尚未開展任何業務。儘管如此，已編製有關採礦公司未來業務之可行性報告。經參考可行性報告後，建議設立若干將於二零一零年投產之採礦及冶煉廠，預期礦區產量於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為250、495及785千噸礦石。

誠如可行性報告進一步指出，礦區於二零一零年之初步資金成本估計約為人民幣78,500,000元。其後，由二零一一年至二零一四年止，礦區預期所需資金總額約為人民幣41,800,000元。

溢利分配

根據上海吉譯與鑫元礦業於二零零六年七月二十八日訂立之合作協議，上海吉譯與鑫元礦業於投資期內就採礦公司之溢利將按50：50基準作出分配，一旦採礦公司之投資總額達致收支平衡，上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例將會調整至45：55之比例。據賣方所述，鑫元礦業為採礦公司在取得採礦許可證方面擔當重要角色，而採礦公司之溢利分配比例亦因此並非基於股東各自於採礦公司擁有之股本權益。據董事所知，鑫元礦業將於完成後繼續監察採礦公司，同時向其業務營運提供意見。董事預期，鑫元礦業於未來所作之貢獻亦將於日後持續為採礦公司及本公司帶來利益。

鑑於上文所述，連同代價已計及本公司根據上述溢利分配比例而分佔採礦公司有關溢利與本公司根據可行性報告出資予採礦公司之必須資本之間可能之差額，董事認為上述有關上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例實可接受。

資本承擔

根據上海吉譚與鑫元礦業於二零零七年六月二十六日在開發階段時訂立之補充合作協議（「補充協議」），倘採礦公司之投資金額並不超過人民幣30,000,000元，則有關金額將會由上海吉譚及鑫元礦業按照各自於採礦公司之股本權益注資。然而，本公司注意到，補充協議相對地未能清晰交代其所述有關投資金額超過人民幣30,000,000元時之注資比例之條文（惟於該情況下上海吉譚於採礦公司之最高注資額將為60%）。因此，董事會將於完成後與鑫元礦業再度磋商，以設定在有關情況下之出資義務或責任，並將根據上市規則為股東提供最新情況。

於最後可行日期，採礦公司之投資總額少於人民幣30,000,000元。

倘本公司需要不按其於採礦公司之股權比例向採礦公司作出墊款，則屆時可能會具有持續關連交易之涵義。然而，於最後可行日期當日決定本公司或鑫元礦業成為向採礦公司提供貸款之貸方仍屬未知之數。

本公司將以本集團內部資源或其他集資活動為其注資採礦公司提供資金。於最後可行日期，本公司尚未就有關集資活動訂立任何協議。倘本公司進行任何集資活動，且具有根據上市規則之涵義，則本公司將根據上市規則另行發表公佈及採取適當行動。

其他事項

由於採礦公司為在中國註冊成立之有限責任公司，儘管上述合作協議及補充協議未有清楚規定，惟中國法律顧問建議，採礦公司出現任何損失及索賠應全數由採礦公司本身承擔，而上海吉譚及鑫元礦業則毋須承擔有關損失及索賠。

再者，倘採礦公司被終止營運，則採礦公司之剩餘資產將於採礦公司清盤後按上海吉譚及鑫元礦業各自於採礦公司之實際資本投資分派予彼等。

董事會函件

目標集團

於完成後，本集團將成為持有目標公司100%股權之股東，並因此實際擁有(i)裕創100%股本權益；(ii)深圳鼎裕100%股本權益；(iii)上海卓衡100%股本權益；(iv)上海吉譚85%股本權益；及(v)採礦公司51%股本權益。此外，誠如上文「採礦公司董事會成員」一節所述，本公司將能夠控制採礦公司董事會。因此，採礦公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團之財務報表綜合入賬。

目標集團之財務資料

下文概述目標公司(當中裕創、上海鼎裕及上海卓衡之賬目已綜合入賬)根據香港財務報告準則編製，於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料(摘錄自本通函附錄三)：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元
綜合收益表			
營業額	-	-	-
除稅前虧損淨額	(93,763)	(98,265)	(10,382)
除稅後虧損淨額	(93,763)	(98,265)	(10,382)
	於 二零零六年 十二月三十一日 港元	於 二零零七年 十二月三十一日 港元	於 二零零八年 十二月三十一日 港元
綜合資產負債表			
總資產	896,128	1,477,859	1,825,426
總負債	(1,009,931)	(1,634,418)	(1,917,149)
負債淨額	(113,803)	(156,559)	(91,723)

董事會函件

下文概述上海吉譯(當中採礦公司之賬目已綜合入賬)根據香港財務報告準則編製，於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料(摘錄自本通函附錄三)：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元
綜合收益表			
收益	-	-	-
除稅前虧損淨額	(1,955,164)	(3,040,587)	(1,550,996)
除稅後虧損淨額	(1,955,164)	(3,040,587)	(1,550,996)
	於二零零六年 十二月三十一日 港元	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 十二月三十一日 港元
綜合資產負債表			
總資產	27,144,836	24,752,621	45,523,458
總負債	(5,820,000)	(5,149,309)	(25,758,231)
資產淨值	21,324,836	19,603,312	19,765,227

礦區

礦區位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，總採礦面積為1.7259平方公里。據賣方所述，根據礦區之開發計劃及可行性報告，採礦公司將不會於完成前在礦區開展任何開採工作。

採礦許可證之詳情概述如下：

許可證號碼	許可證持有人	採礦面積 (平方公里)	到期日
1500000820591	採礦公司	1.7259	二零一一年 十一月二十六日

如先前所述，本公司之中國法律顧問表示，採礦許可證很可能於到期後續期三年。

董事會函件

根據江西有色地質勘查二隊於二零零九年四月刊發之儲量報告，礦區之主要儲量為各式各樣之金屬(主要包括銅及鉬)，礦區之探明儲量(經參考儲量報告，根據中國固體礦產儲量分類系統，礦產儲量分類為第332類，大概相等於JORC準則之控制資源)如下：

金屬種類	數量 (噸)
銅儲量	18,860
鉬儲量	5,356.91

估值師確認，彼等信納江西有色地質勘查二隊之資格，估值乃根據儲量報告而作出。

進行收購事項之理由

本集團主要從事物業投資業務，當中包括投資物業租賃及提供物業管理服務。

行業回顧

銅

銅以數量計算乃世界第三大工業金屬，緊次於鋼及鋁。銅之主要工業用途乃為電器及建造業生產電纜、電線及電器產品。

根據上海金屬交易所(<http://www.shfe.com.cn>)，銅之最高本地售價一度於二零零八年攀升至每噸約人民幣66,466元，惟於二零零八年十二月下跌至每噸約人民幣27,027元。此外，誠如中國有色金屬工業協會(<http://www.chinania.org.cn>)所公佈之統計資料所指，銅產量已於二零零八年達至約3,710,000噸，較去年度增長約10%。

鉬

鉬乃採銅常見之副產品，並具有抵禦極高溫度及高度抗腐蝕之能力。鉬廣泛應用作不銹鋼之合金劑。含有鉬之產品均以工業用途為主，當中包括發電、油氣、化工、運輸、礦業、電機工程、建造及建設，以及裝配。

根據中國有色金屬工業協會(<http://www.chinania.org.cn>)，鉬之國內售價於二零零八年平均每噸約為人民幣3,564元，較上一年度減少約13.77%。此外，經參考國際鉬協會(International Molybdenum Association) (www.imoa.info)發表之鉬市場快訊(Molybdenum Market Update) (二零零七年九月號)，鉬之需求已大幅上升，於二零零二年至二零零六年間之年複合增長率約為8%。股東務須注意，礦區之鉬儲量經加工後會成為鉬鐵，而鉬鐵之售價高於鉬礦。有關鉬市場之進一步資料，請參閱本通函附錄六所載之估值報告。

鑑於中國可能出現持續經濟增長，預期有色金屬(尤其是銅及鉬)之需求將長遠維持於高位。董事因此認為，有色金屬業實屬本集團之另類投資機遇，可藉此分散本集團之現有業務組合，以及拓闊本集團之收益來源，故參與有色金屬業對本集團實屬有利。本公司亦有意繼續從事現有物業投資業務。然而，近期上海物業市場氣氛好轉，可能為本公司提供以董事會可接納之價格出售本集團目前所持投資物業之契機。倘有關出售事項落實，本公司可能將有關所得款項用作(i)本集團營運資金以減少本集團債務及／或撥付收購事項；或(ii)於機會出現時收購其他合適投資物業。

管理團隊

採礦公司由一支經驗豐富之管理團隊監督其業務。管理團隊由具備合適資格及礦業相關經驗之人員組成。經擴大集團將會保留採礦公司之現有管理團隊，並將委任合適人選，以確保採礦公司業務得以持續有效進行。

採礦公司管理團隊之現有及建議人員之簡歷如下：

柯雲峰先生

柯雲峰先生，69歲，畢業於長春地質學院。彼為高級工程師，於地質研究及礦物評估方面累積逾35年經驗。彼過往為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與各項由中國湖北省省政府進行之地質研究。柯先生目前為鄂州市鴻福礦業實業有限公司之總工程師。

喻忠保先生

喻忠保先生，59歲，畢業於長春地質學院，持有地質開採學位。彼為高級工程師，於地質研究及礦物評估方面累積逾35年經驗。彼過往為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由多個省政府進行之地質研究，彼曾為黃石市國土資源局工作。目前，喻先生為多項礦物及技術發展項目之顧問。

盧德揆先生

盧德揆先生，71歲，畢業於中國地質大學。彼為中國江西省地質部之高級教授及主管，於地質研究及礦物評估方面累積逾40年經驗。彼過往亦為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由多個省政府進行之地質研究。

結論

董事認為，經擴大集團可能因為收購事項(詳情載列於下文「風險因素」一節)而承受若干無可避免之風險。於平衡有關收購事項之風險與採礦公司之前景後，董事會認為，買賣協議之條款(包括代價及可換股債券之條款)實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之可能財務影響

待完成後，目標集團之財務業績將於本集團財務報表入賬。

資產／負債之影響

誠如本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告(「二零零八年中中期報告」)，本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別約為348,120,226港元及128,275,018港元。經參考本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料後，經擴大集團之總資產及總負債於完成後將分別增加至約1,166,197,110港元及415,950,398港元。

對盈利之影響

就礦區之潛在未來前景而言，董事認為收購事項很可能對本集團之未來盈利具正面影響。

對資本負債及營運資金之影響

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零零八年九月三十日之資本負債水平(即總借貸除本集團之資產淨值)約為48%。於完成後，經擴大集團之總借貸將增加至約365,564,300港元，而本集團之資產淨值將增加至約750,246,712港元。因此，經擴大集團之資本負債水平於完成後將為49%。

由於本公司已於二零零九年六月五日以現金支付一部分代價(即40,000,000港元)作為可退回按金，故對本集團之營運資金構成即時負面影響。

風險因素

可能與收購事項有關之風險因素載列如下：

銅及鉬之價格及需求波動

中國之銅鉬價格非常視乎國際市場價格走勢。董事認為，多種因素可能影響國際市場之銅鉬價格及需求，該等因素包括但不限於國際經濟狀況之穩定性及環球政局及社會狀況之波動，並超出經擴大集團之控制範圍之外。此外，商品價格有可能跌至較低水平，而銅鉬之未來價格走勢(不論升跌)於現時仍屬未知之數。

開採銅鉬之不明朗因素

礦區之銅鉬儲量或有異於江西有色地質勘查二隊之估計，且概不保證採礦公司進行之開採工作可導致發現經濟上可行之儲量。

有色金屬工業之中國政府規例

有色金屬工業須受多項政府政策及規例所規限，當中包括但不限於開採、開發、生產、稅項、勞工準則、職業健康及安全、廢料處理、環境監察、保護及控制、營運管理及其他問題。該等政策之任何變動可令採礦公司之營運成本上升，並因而對經擴大集團之經營業績構成不利影響。

採礦許可證之有效性

儘管採礦公司已取得採礦許可證，於許可期內在礦區進行開採活動，惟採礦許可證須視乎日後能否獲得續期，而採礦公司或無法為其開採權續期或延期。倘採礦公司未能於採礦許可證到期後續期，則經擴大集團之業務及財務業績可能會受到不利影響。

估值

估值涉及多項假設，因此估值或會未能實際反映礦區之真實價值。

本集團之新業務

收購事項構成本集團於一個新業務範疇之投資。儘管經擴大集團將成立一支富經驗之管理團隊監督採礦公司之業務，惟經擴大集團或仍未能控制此項新業務之相關營運風險。

重大及持續資本投資

採礦業務需要重大及持續之資本投資。天然資源生產項目可能未能按計劃或如期完成、超出原定預算，或未能達至擬定經濟效果或可見商業目標。因此，採礦公司之營運及發展所用實際資本投資可能因為本公司未能控制之因素而大大超出本集團之預算。

收購事項將提升經擴大集團之風險水平。獨立股東應注意上述風險因素就收購事項而言並非詳盡無遺。

建議增加法定股本

於最後可行日期，本公司之法定股本為35,000,000港元，分為3,500,000,000股股份。為方便本公司可能根據可換股債券發行換股股份，並可更靈活融資及應付本公司日後之拓展及增長，股東特別大會上將提呈決議案，以批准透過額外增設26,500,000,000股股份，將本公司法定股本由35,000,000港元增加至300,000,000港元。除根據可換股債券可能發行之換股股份外，董事現時無意配發及發行新股份。股本增加需待股東於股東特別大會上以普通決議案批准，方可作實。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一個相關百分比(定義見上市規則)超過100%，故收購事項根據上市規則構成本公司一項非常重大收購事項。鑑於韓先生身兼本公司一家間接全資附屬公司之法定代表及董事，並於目標集團出任董事，收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准。誠如該公佈所述，(i)韓先生；(ii)解弘淼先生(解錫雙先生之姪兒，並直至二零零九年五月為上海吉譯之法定代表)；及(iii)採礦公司董事徐東先生被認為於收購事項擁有重大權益。然而，由於解弘淼先生於最後可行日期已不再為股東，因此只有韓先生(倘適用)及徐東先生(於最後可行日期擁有61,240,000股股份權益)及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成收購事項。

一般事項

由林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以(i)就買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理及收購事項是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)考慮到獨立財務顧問之建議後就投票贊成或反對收購事項向獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

由於收購事項須待本通函內詳列之多項先決條件達成後方告完成，收購事項或未能完成。股東及準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年七月十六日上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室召開股東特別大會，股東特別大會或其任何續會之通告載於本通函第246頁至第248頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下盡快填妥隨附之代表委任表格，並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

董事會函件

推薦意見

敬希閣下垂注本通函第32頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦意見。亦敬希閣下垂注本通函第33頁至第61頁所載獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見，以及其於達致推薦意見所考慮之主要因素及理由。

董事會認為買賣協議之條款及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券)以及股本增加乃根據正常商業條款進行，且對獨立股東而言屬公平合理。此外，董事會認為收購事項及股本增加符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東及股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
俞惠芳

二零零九年六月三十日



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
關連交易**

我們謹提述本公司於二零零九年六月三十日刊發之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

我們已獲委任就買賣協議之條款及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券之條款)向獨立股東提供意見。寶橋已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問載於通函第33頁至第61頁之意見後，我們認為買賣協議之條款及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券)對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及收購事項之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林紋銳先生

黎偉賢先生

曹潔敏女士

謹啟

二零零九年六月三十日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為寶橋融資就買賣協議及據此擬進行之交易而編製日期為二零零九年六月三十日之致獨立董事委員會及獨立股東意見函件全文，以供載入本通函：

寶
橋
BRIDGE PARTNERS
寶橋融資有限公司

寶橋融資有限公司
香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

非常重大收購事項 及 關連交易

緒言

茲提述我們獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零零九年六月三十日之通函（「通函」）中之「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零九年六月四日， 貴公司（作為買方）與賣方訂立買賣協議，據此， 貴公司及賣方分別有條件按代價300,000,000港元同意收購及出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之全部股本權益。目標集團之主要資產為採礦公司持有之採礦許可證。

獨立財務顧問函件

據董事所知，韓先生為 貴公司一家間接全資附屬公司之法定代表及董事，並於目標集團擔任董事職務，收購事項構成 貴公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准。誠如該公佈所述，韓先生、解弘淼先生(解錫雙先生之姪兒，並直至二零零九年五月為上海吉譯之法定代表)及徐東先生(採礦公司董事)被認為於收購事項擁有重大權益。由於解弘淼先生於最後可行日期已不再為股東，因此只有韓先生(倘適用)及徐東先生(於最後可行日期擁有61,240,000股股份權益)及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成收購事項。

我們(即寶橋融資)已根據上市規則第13.39(6)(b)條獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議之條款是否按正常商業條款訂立，據此擬進行之交易是否公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就收購事項如何投票向獨立股東提供意見。

我們之意見基準

在達致我們之意見及推薦建議時，我們依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。我們已審閱(其中包括)：(i) 貴公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報(「年報」)及截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)；(ii)買賣協議；(iii)上海吉譯與鑫元礦業於二零零六年七月二十八日訂立之合作協議(「合作協議」)，以及於二零零七年六月二十六日訂立之補充合作協議(「補充合作協議」)；(iv)目標集團截至二零零九年三月三十一日止三個月之管理賬目；(v)萬豐集團及上海吉譯集團之會計師報告；(vi)獨立估值師中和邦盟評估有限公司於二零零九年四月三十日之估值報告；(vii) WBB Engineering Consultants (「WBB」)編製之可行性報告；(viii)江西有色地質勘查二隊(「江西有色地質」)編製之儲量報告；及(ix)買賣協議合法性及 貴公司於完成後之目標集團權益之中國法律意見。我們已與估值師就礦區估值之方法、基準及假設，與估值師進行討論。除上述者外，我們已審閱銅鉛業之相關統計數字及股份於聯交所之買賣表現。我們認為已根據上市規則第13.80條之規定採取充足及必要步驟，以就我們之推薦建議建立合理基礎及達致知情見解。

獨立財務顧問函件

我們假設通函所載或提述之資料及陳述，及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供之資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期(包括當日)為止仍屬真實。

我們認為我們已獲提供足夠資料，以為我們之意見提供合理基準。我們並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或我們獲提供之 貴公司、 貴公司顧問及／或董事所表達之意見之合理性。經作出一切合理查詢後，董事共同及個別就通函所載資料之準確性負全部責任，並進一步確認，於作出一切合理查詢後，就彼等所知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，以致通函之任何聲明(包括本函件)產生誤導。

然而，我們並無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、賣方、韓先生以及彼等各自之聯繫人士及／或附屬公司之業務及事務進行獨立調查。我們亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。寶橋並非地質學方面之專家，亦並非採礦業之專家，故不會就礦區之礦產儲量之準確性提供意見。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮買賣協議及其項下擬進行之交易時作參考，故除收錄於通函內，未經我們事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。我們並無義務於本函件日期之後更新本函件。本函件內概無任何內容可詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

考慮之主要因素及理由

於達致我們就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，我們已考慮下列主要因素及原因：

貴集團之業務及財務資料

貴集團之主要業務為物業投資業務，包括投資物業租賃及提供物業管理服務。

獨立財務顧問函件

下列為 貴集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度之經審核綜合收益表及 貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合收益表之概要：

	截至三月三十一日止年度			截至二零零八年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	港元	港元	港元	止六個月 港元
營業額	2,938,429	5,658,580	18,743,981	13,112,000
除稅前(虧損)／溢利	(5,042,022)	14,663,465	(36,200,225)	(163,675,000)
來自持續經營業務之年度 (虧損)／溢利	(5,042,022)	9,935,225	(28,776,194)	(120,537,000)

截至二零零八年三月三十一日止年度， 貴集團之營業額約18,700,000港元，較上一年度增加約231%。營業額大幅增加，主要因於二零零七年購入上海兩項商用物業令租金收入增加所致。誠如年報所述，截至二零零八年三月三十一日， 貴集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，年內之平均佔用率達100%。然而， 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得逾28,800,000港元之虧損淨額。根據年報，經營虧損主要由於二零零八年向 貴集團若干執行董事及僱員授出之購股權之公平值約61,100,000港元確認為開支所致。

基於全球(包括中國)經濟低迷，以及中國之商用物業供過於求， 貴集團於截至二零零八年九月三十日止六個月未能取得滿意之經營業績。截至二零零八年九月三十日止六個月，投資物業產生之租金收入約為11,230,000港元，約佔 貴集團總營業額85.7%。根據中期報告， 貴集團之未經審核營業額較二零零七年同期增加約114.1%，而未經審核虧損淨額約120,500,000港元。該項虧損淨額之主要原因，乃由於中國政府在物業市場實施緊縮措施，導致投資物業之公平值出現未變現虧損，以及全球信貸危機對中國所產生之影響。根據 貴公司管理層之資料，上海辦公室樓面之租賃需求已不斷減少，而辦公室物業供過於求，正是 貴集團在上海面對之主要問題。

貴公司已著手物色新業務範疇，藉此分散 貴集團之現有業務組合，拓闊其收入來源。董事認為，參與有色金屬業，作為另類投資，對 貴集團實屬有利。

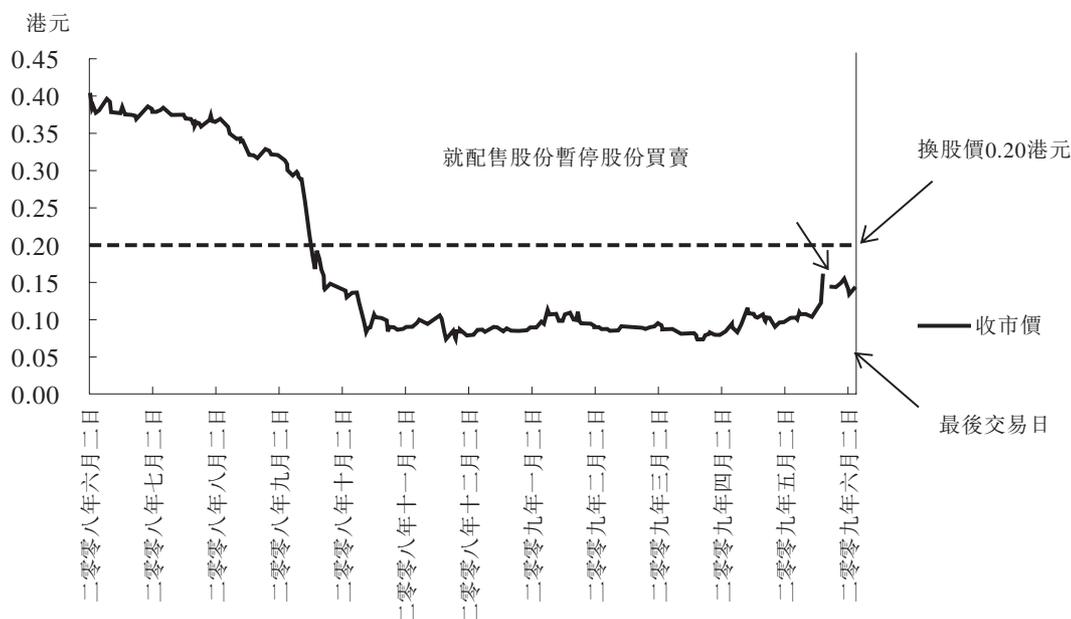
獨立財務顧問函件

董事預期，近期上海物業市場氣氛好轉或未能長期持續。儘管 貴集團繼續其現有物業投資業務，董事認為物業市場復甦或會非常依賴全球及國內之經濟於未來數年復甦之情況。因此，董事認為近期市場復甦，或會為 貴集團提供按董事會能接受之價格把部分投資物業變現之機會。 貴公司確認，倘實行有關出售事項， 貴公司或會把所得款項用作：(i) 貴集團之營運資金，以減少其負債及／或為收購事項融資；或(ii)於機遇出現時收購其他合適之投資物業。

股份過往表現之分析

(A) 過往之股價及成交量

下圖顯示自二零零八年六月起至最後交易日(包括該日在內) (「回顧期」)，股份於聯交所買賣之收市價：



資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，股份於二零零八年九月中前之平均每日收市價介乎每股0.29港元至0.405港元。自此，股份之價格一直下調。於回顧期，股份之最高及最低收市價分別為二零零八年六月二日之每股0.405港元及二零零八年十一月二十日及二十一日之每股0.075港元。

獨立財務顧問函件

(B) 股份之過往成交量

下表載列於回顧期內，股份之每月總成交量、股份於每個交易日之平均成交量、於股份平均成交量佔公眾人士所持已發行股份之百分比，以及股份平均每日成交量佔已發行股份之百分比：

	股份之每月 總成交量	股份於每個交易日 之平均成交量	股份平均成交量佔 公眾人士所持已發 行股份總額之 百分比	已發行股份平均 每日成交量之 百分比
二零零八年				
六月	104,490,000	5,224,500	0.43%	0.30%
七月	66,275,000	3,012,500	0.25%	0.17%
八月	30,510,262	1,605,803	0.13%	0.09%
九月	28,056,000	1,336,000	0.11%	0.08%
十月	24,812,000	1,181,524	0.10%	0.07%
十一月	11,125,000	556,250	0.05%	0.03%
十二月	57,567,000	2,741,286	0.22%	0.16%
二零零九年				
一月	17,415,500	967,528	0.08%	0.05%
二月	5,365,000	268,250	0.02%	0.02%
三月	6,530,000	296,818	0.02%	0.02%
四月	78,385,000	3,919,250	0.25%	0.22%
五月	1,032,633,414	60,743,142	3.79%	2.87%
六月(直至最後交易日 (包括該日在內))	132,225,000	33,056,250	2.06%	1.56%

附註：

1. 股份於二零零九年五月二十日至二零零九年五月二十一日(包括首尾兩日在內)暫停買賣。
2. 按照 貴公司所提供之每月已發行股份數目計算。

誠如上表所示，股份之成交量於上述回顧期大部分月份均為稀疏，佔公眾人士持有之已發行股份總數少於1%，惟於五月及六月則除外，於該等月份出現異常之股份成交量波動。

建議收購事項之背景及原因

(A) 有關目標集團之資料

目標公司為於二零零六年六月二十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方全資擁有。緊隨完成後，貴集團將全資擁有目標公司，並實際擁有(i)裕創、深圳鼎裕及上海卓衡各100%股本權益；(ii)上海吉譯85%股本權益及(iii)採礦公司51%股本權益。裕創、深圳鼎裕、上海卓衡、上海吉譯及採礦公司之詳情，載於通函「董事會函件」內。

採礦公司於中國註冊成立，上海吉譯及鑫元礦業分別擁有其60%及40%權益。採礦公司自其註冊成立日期起並無開展任何業務營運，而將主要從事開採礦區。除持有採礦許可證外，董事向我們確認，採礦公司於最後可行日期並無重大資產。採礦許可證於礦區之經營期間為二零零八年十一月二十六日至二零一一年十一月二十六日。貴公司之中國法律顧問表示，採礦許可證很可能於到期後續期三年。根據中國法律顧問意見，可於採礦許可證到期前30日內申請續期，以續期3年為限。中國法律顧問亦告知，採礦公司在採礦許可證續期方面並無任何可遇見之障礙。

根據採礦許可證，每年准許生產90,000噸礦石。誠如中國法律顧問告知，採礦公司應申請新採礦許可證，以於收購事項後增加其產能。由於採礦公司之產量可能已達至採礦許可證所規定之數量，貴公司認為申請之過程應不會遇上重大障礙。然而，礦區之開採工作須自中國有關當局取得安全生產許可證及爆炸品許可證。中國法律顧問並不預計在取得上述許可及批文方面遇上任何障礙。

(B) 有關礦區之資料

礦區位於中國內蒙古赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，總採礦面積為1.7259平方公里。最接近之城市為距離礦區265公里之赤峰市。現時，礦區處於開發之初步階段。根據採礦公司之資料，為提供材料之靈活性及改善礦區之生產力，已計劃設立多項設施，如設置主礦井、搬運、回採及通風系統。採礦公司預期將執行重大資本開發計劃，礦石產量將可於二零一零年達至每年250千噸、於二零一一年達至每年495千噸，及於二零一二年達致每年785千噸。銅及鉬鐵之生產或可於二零一零年底達至其產能之639噸及279噸，並將於二零一二年底進一步增加至2,007噸及877噸。此外，採礦公司計劃進行重大資本開發計劃，以擴充地下開採。擴充之資本開支總額於二零一零年及二零一一年估計分別將約為人民幣78,500,000元及人民幣21,000,000元，開支將主要用作購置機器、設備及樓宇，以及興建基礎設施。

(C) 礦區之儲量

礦區之主要儲量為各式各樣之金屬(主要包括銅及鉬)，根據中國固體礦產儲量分類系統，礦產儲量分類為第332類，與澳洲礦石聯合儲量委員會設定準則之控制資源(為國際認可之申報礦物儲量準則)相若。誠如「董事會函件」所述，已識別之銅及鉬儲量分別為18,860噸及5,356.91噸。

董事認為，收購事項將為 貴集團提供參與有色金屬業之機遇，旨在擴大 貴集團之收入基礎，而收購事項屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。然而，我們懇請獨立股東注意，礦區之實際銅鉬儲量可能與江西有色地質所估計之數量有異。倘未能達至生產目標或重續採礦許可證，可能對收購事項之投資回報造成不利影響。獨立股東亦應注意市場及行業風險，包括銅鉬之價格及需求之波動、中國政府不時訂明之行業規例及整體經濟展望。有關收購事項相關風險因素之詳情，於「董事會函件」中「風險因素」一節披露。

獨立財務顧問函件

(D) 目標集團過往之財務表現

摘錄自本通函附錄三－A萬豐集團會計師報告之目標公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料(已綜合了裕創、深圳鼎裕及上海卓衡之賬目)(「萬豐集團」)概述如下：

萬豐集團之綜合收益表	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	-	-	-
毛利	-	-	-
萬豐權益持有人應佔虧損淨額	(93,763)	(98,265)	(10,382)

萬豐集團綜合資產負債表	於十二月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
資產總值	896,128	1,477,859	1,825,426
負債總額	(1,009,931)	(1,634,418)	(1,917,149)
資本虧絀	(113,803)	(156,559)	(91,723)

誠如上表所示，由於萬豐集團各附屬公司自其各自之註冊成立日期起並無進行任何業務，因此萬豐集團於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年並無錄得任何營業額。根據萬豐集團之財務報表，萬豐集團僅於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得財務資產利息收入及雜項收入17,339港元。萬豐之權益持有人應佔虧損淨額，由截至二零零六年十二月三十一日止年度之93,763港元，縮窄至截至二零零八年十二月三十一日止年度之10,382港元。於二零零八年十二月三十一日，萬豐集團之資產總值及負債總額分別為1,825,426港元及1,917,149港元。

獨立財務顧問函件

摘錄自本通函附錄三一 B 上海吉譯集團會計師報告之上海吉譯截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料(已綜合了採礦公司之賬目)(「上海吉譯集團」)概述如下：

上海吉譯集團之綜合收益表	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	-	-	-
毛利	-	-	-
上海吉譯權益持有人應佔			
虧損淨額(扣除少數股東權益)	(1,173,098)	(1,824,352)	(930,598)

上海吉譯集團之綜合資產負債表	於十二月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
資產總值	27,144,836	24,752,621	45,523,458
負債總額	(5,820,000)	(5,149,309)	(25,758,231)
上海吉譯權益持有人應佔權益總額	18,226,902	17,721,613	18,503,926

根據截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表，收入之29,124港元主要由上海吉譯集團之財務資產取得之利息收入。上海吉譯權益持有人應佔虧損淨額由截至二零零七年十二月三十一日之1,824,352港元，減少至截至二零零八年十二月三十一日止年度之930,568港元。於二零零八年十二月三十一日，上海吉譯權益持有人應佔之經審核綜合權益約18,503,926港元，而現金及現金等值項目約67,288港元。由於上海吉譯集團並無借貸，因此於二零零八年十二月三十一日之資本負債比率為零。

根據通函附錄三一 A之資料，萬豐集團之申報會計師已對萬豐集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之賬目作出修訂意見。萬豐集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之流動負債淨額分別為125,136港元、166,103港元及91,723港元，而截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度萬豐權益持有人應佔之虧損分別為93,763港元、98,265港元及10,382港元。根據萬豐集團申報會計師所述，上述萬豐集團權益持有人應佔截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之流動負債淨額及虧損顯示，萬豐集團存在重大不明朗因素，可能對其繼續以持續經營基準營運之能力構成重大疑問。誠如萬

獨立財務顧問函件

豐集團財務報表「持續經營基準」附註(2)(b)所述，鑑於萬豐集團於二零零八年十二月三十一日之綜合負債主要包括應付董事款項1,021,149港元(二零零六年：1,009,931港元；二零零七年：1,016,052港元)，萬豐集團持續經營之能力視乎董事之支援。萬豐之股東已承諾在有需要時向萬豐集團提供持續財務支援，使其能按持續基準經營，並於到期時履行全部責任。

上海吉譯集團之申報會計師亦已對上海吉譯集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之賬目作出修訂意見。上海吉譯集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度產生上海吉譯權益持有人應佔虧損分別1,173,098港元、1,824,352港元及930,598港元。誠如上海吉譯集團財務報表「持續經營基準」附註(2)(b)所述，上海吉譯集團持續經營之能力視乎上海吉譯集團股東(彼等已承諾向上海吉譯集團提供持續財務支援)必需之支援，以使其能按持續基準經營，並於到期時履行全部責任。

儘管萬豐集團及上海吉譯集團之申報會計師已對萬豐集團及上海吉譯集團之會計師報告作出修訂意見，董事相信，目標集團於可見將來會持續經營業務。董事會確認將與鑫元礦業重新磋商制定提供資金之責任或負債，並將於收購事項完成後為採礦公司提供資金，作為其一般營運資金(如必需)。我們亦已與董事就萬豐集團及上海吉譯集團之財務狀況進行討論，董事告知，貴公司或採取謹慎措施，對目標集團之業務營運及管理進行審慎控制，包括但不限於制定財務政策、應收賬款及應付賬款之內部財務監管及庫務管理。貴公司亦考慮委任高級管理層及富有經驗之管理團隊，以監督目標集團之營運。儘管董事相信收購事項可擴闊貴集團之收入來源，獨立股東務請注意，實行監控機制及財務改革後，未必能對目標集團之財務表現帶來即時正面作用。就此而言，獨立股東務請注意，倘目標集團於未來之財務表現持續不濟，彼等於貴公司之現有投資之價值可能受損。因此，獨立股東未來應小心監察目標集團之財務表現。

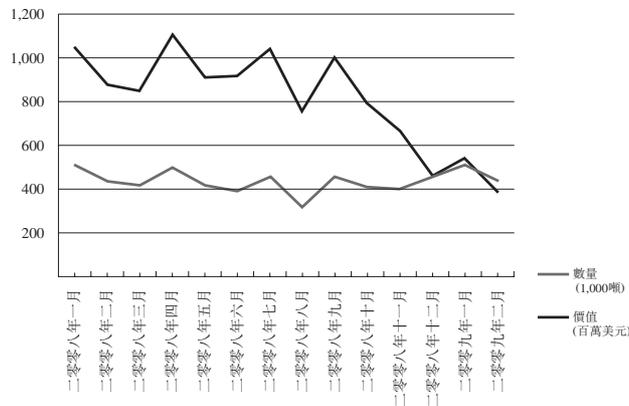
(E) 銅鉬業之趨勢

中國政府已於二零零八年十一月公佈為數人民幣40,000億元之國內刺激經濟計劃，將使(其中包括)基礎建設及製造業受惠，並因此增加銅鉬之需求。

(a) 銅

根據彭博資訊之資料，中國之精鍊廠於二零零九年一月及二月生產606,000公噸銅，較去年同期增加18%。此外，誠如下圖所示，中國作為全球最大之銅消費國，於二零零九年二月進口440,000噸銅礦石，價值約385,900,000美元。在中國國內刺激經濟計劃正面之動力帶動下，我們認為隨著中國之輸電建設持續增加，銅業之前景亦已更趨光明。

中國之銅礦石進口



資料來源：中國海關總署

(b) 鉬

鉬於鋼材中之堅硬及防蝕特性使其於鑽油及油管，以至化工廠、發電廠及海水淡化廠之高端使用各方面成為不可或缺之部分。於計及上述鋼及鉬於中國基建及製造業之增長需求後，我們認為鉬之需求將長遠維持於高位。

鑑於以上所述，收購事項對 貴集團打入有色金屬業實屬有利，而我們亦同意董事之意見，認為收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(F) 建議收購事項之理由

鑒於(i)上述有關銅鉛產業之良好趨勢；(ii)分散至有色金屬業之商機；及(iii)採礦公司之前景及礦區之潛在儲量，我們同意董事之意見，認為收購事項有利於 貴集團分散投資業務，以及拓闊收入來源。

買賣協議之主要條款

(A) 代價基準及估值方法

誠如「董事會函件」所述，代價乃經賣方與買方公平磋商，並參考下列各項後釐定：(i)估值報告草擬本所載之獨立估值師於二零零九年四月三十日對礦區之初步估值約820,000,000港元；(ii)有色金屬業之最新市場數據及未來展望；及(iii)代價之支付方式。

於評估代價是否公平合理時，我們已審閱估值師編製估值所使用之方法及所依據之基準和假設。

(a) 估值方法

估值報告由估值師編製，有關獨立估值師已確認，彼等現時或預期並無於 貴公司、賣方、礦區或報告所述之估值中擁有任何權益。誠如估值報告所述，於進行礦區估值時，估值師曾考慮三種公認估值方法，即(i)市場法；(ii)成本法；及(iii)收益法。估值師已採納收益法，彼等認為收益法乃最為適合評估礦區盈利能力之方法，並已根據現金流量折現法，計算礦區未來預期現金流量之現值淨額。預期現金流量乃根據除稅後純利釐定。我們認為估值師採納收益法以得出有關礦區之估值實屬合理。

(b) 估值所考慮之因素

我們注意到於達致估值時，估值師已考慮(包括但不限於)以下因素：(i)礦區之業務性質；(ii)與礦區有關之財務及經營資料；(iii)礦區受影響之市場之特定經濟環境及競爭情況；(iv)從事相類業務之公司之市場投資回報；(v)與礦區有關之財務及業務風險，包括收入之持續性及預測未來業績；(vi)儲量報告顯示礦區資源之數量；及(vii)可行性報告顯示預期生產時間表、生產過程、收入及經營礦區所涉及之相關成本。

獨立財務顧問函件

此外，資本之加權平均成本已採納為估值之折現率，而估值師認為資本資產定價模式為參考可資比較公司後估計礦區資本成本之合適模式。於選擇可資比較公司時，僅選取已符合下列條件之上市公司：i) 鉬礦石開採及精煉產生之銷售額高於75%；ii) 公司股份之交投活躍；及iii) 於新興市場國家經營業務。我們知悉，估值師已對估值報告中有關現金流量折現預測之計算準確性進行審閱並對此感到滿意。

我們已審閱估值所依據之主要基準及假設。經與估值師所討論，進行估值時亦已計入礦區之未來投資成本。我們同意董事之意見，認為估值乃經審慎周詳查詢後方始作出。根據我們獲得之資料，我們認為估值之假設、基準及方法屬公平合理。然而，獨立股東務請注意，收入及溢利之預測未必完全準確，並視乎估值所作出之假設而定。誠如估值報告所述，礦區受不明朗因素所影響，不能保證礦區之業務及／或生產計劃將可兌現。因此，估值乃作為礦區之業務會否帶來經濟利益（根據可行性報告及儲量報告所載已知事實及假設）之參考。

根據估值報告，於二零零九年四月三十日，礦區公平值為820,000,000港元。鑑於(i) 代價較估值418,200,000港元（即採礦公司之51%實際權益）折讓約28.26%，以及已計及礦區之未來投資成本；(ii) 誠如 貴公司所確認，於最後可行日期，採礦公司之投資總額少於人民幣30,000,000元；及(iii) 上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例屬可接受（詳情載於下文「溢利分配及資本承擔」一節），我們認為就獨立股東而言，代價乃公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(B) 代價之支付方式

收購事項之代價為300,000,000港元，並將由 貴公司支付：

- (i) 貴公司將於買賣協議簽訂當日起計十個營業日或成功註冊股份抵押當日起計十個營業日（以較後者為準）或買賣協議訂約各方協定之其他日期支付現金40,000,000港元作為可退回按金；及

獨立財務顧問函件

- (ii) 餘款260,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.20港元向賣方發行可換股債券之方式支付。

代價之現金部分僅佔代價約13.33%，而代價餘款則以發行三年到期之可換股債券支付。誠如 貴公司所確認， 貴公司已利用其內部資源支付代價之現金部分。

(C) 可換股債券

為評估可換股債券條款是否合理，我們已盡力審閱及辨識由二零零九年三月十六日至最後可行日期由聯交所主板上市公司公佈之41項可換股債券／票據（「可資比較可換股債券」）。由於 貴公司之業務、營運及前景與可資比較可換股債券並不相同，故獨立股東應注意，可資比較可換股債券僅用作提供聯交所上市公司於涉及發行可換股票據／債券之交易中常見市場慣例之一般參考。我們之調查結果概述如下：

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價 (港元)	到期日 (年)	利率 (%)	換股價較於有
						關最後交易 日收市價之 溢價／(折讓) (%)
二零零九年 三月十六日	中國富強集團有限公司	290	0.16	3.0	0.0	(36.00)
二零零九年 三月二十日	新城市(中國)建設有限公司	456	0.03	3.0	浮息	(88.68)
二零零九年 四月一日	泰潤國際投資有限公司	204	1.60	3.0	12.0	(13.51)
二零零九年 四月七日	福方集團有限公司	885	0.19	3.0	0.0	0.00
二零零九年 四月二十二日	建美集團有限公司	851	0.184	3.0	2.0	(12.38)
二零零九年 四月二十四日	創科實業有限公司	669	5.20	5.0	8.5	7.90
二零零九年 四月二十六日	北京控股有限公司	392	43.50	5.0 (附註1)	2.25	22.54

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價 (港元)	到期日 (年)	利率 (%)	換股價較於有 關最後交易 日收市價之 溢價/(折讓) (%)
二零零九年 四月二十八日	勤+緣媒體服務有限公司	2366	1.71	5.0	5.0	23.02
二零零九年 四月二十八日	中盈控股有限公司	766	0.075	5.0	0.0	7.14
二零零九年 四月三十日	創新能源控股有限公司	702	0.46	4.0	2.0	64.29
二零零九年 四月三十日	國盛投資基金有限公司	1227	0.05	3.0	2.0	(13.79)
二零零九年 五月五日	中國星集團有限公司	326	0.50	5.0	6.0	(13.79)
二零零九年 五月六日	中國雲錫礦業集團有限公司	263	0.14	5.0	1.0	(16.67)
二零零九年 五月六日	中國富強集團有限公司	290	0.16	3.0	0.0	(44.83)
二零零九年 五月十日	滙寶集團控股有限公司	835	0.20	5.0	0.0	(9.10)
二零零九年 五月十一日	結好控股有限公司	64	0.25	2.0	0.0	(19.35)
二零零九年 五月十三日	首長科技集團有限公司	521	0.60	5.0	0.0	20.00
二零零九年 五月十四日	中國水業集團有限公司	1129	0.182	3.0 (附註2)	0.0	(17.65)
二零零九年 五月二十一日	中國木業資源集團有限公司	269	0.056	3.0	2.15	(33.33)
二零零九年 五月二十二日	高寶綠色科技集團有限公司	274	0.36	3.0	8.0	(20.88)
二零零九年 五月二十五日	龍發製藥集團有限公司	2898	0.30	3.0	3.0	(36.20)
二零零九年 五月二十五日	達芙妮國際控股有限公司	210	3.50	5.0	3.125	7.70

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價 (港元)	到期日 (年)	利率 (%)	換股價較於有 關最後交易 日收市價之 溢價/(折讓) (%)
二零零九年 五月二十七日	意馬國際控股有限公司	585	0.30	2.0	0.0	(11.76)
二零零九年 五月二十七日	中國富強集團有限公司	290	0.16	3.5 (附註3)	0.0	(64.84)
二零零九年 五月二十七日	SOHO中國有限公司	410	5.88	5.0 (附註4)	3.75	20.00
二零零九年 六月三日	必美宜集團有限公司	379	0.20	3.0	3.0	(50.00)
二零零九年 六月四日	東方明珠創業有限公司	632	0.40	2.0	浮息	(11.00)
二零零九年 六月四日	中國金滙礦業有限公司	462	2.50	7.0	0.0	148.00
二零零九年 六月四日	中國金滙礦業有限公司	462	2.00	10.0	0.0	98.00
二零零九年 六月四日	滙彩控股有限公司	1180	0.05	5.5 (附註5)	12.0	(1.96)
二零零九年 六月五日	朗迪國際控股有限公司	1142	0.0936	2.0	5.0	(20.00)
二零零九年 六月九日	國中控股有限公司	202	0.10	2.0	5.0	72.40
二零零九年 六月十一日	威利國際控股有限公司	273	1.39	3.0	2.0	0.00
二零零九年 六月十五日	中國金融租賃集團有限公司	2312	0.0275	3.0	2.0	(86.45)
二零零九年 六月十五日	百仕達控股有限公司	1168	1.10	3.0	0.0	2.80
二零零九年 六月十五日	嘉禾娛樂事業(集團)有限公司	1132	3.38	6.5 (附註6)	0.0	12.67
二零零九年 六月十八日	新確科技有限公司	1063	0.10	3.0	0.5	(34.20)

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價 (港元)	到期日 (年)	換股價較於有 關最後交易 日收市價之	
					利率 (%)	溢價/(折讓) (%)
二零零九年 六月十九日	威利國際控股有限公司	273	1.00	3.5 (附註3)	0.0	(15.25)
二零零九年 六月二十二日	國美電器控股有限公司	493	1.18	7.0	5.0	(1.10)
二零零九年 六月二十三日	勤達集團國際有限公司	1172	0.25	5.0	1.0	16.80
二零零九年 六月二十五日	榮德豐控股有限公司	109	0.30	3.0	2.0	(25.00)
最高				10.0	12.0	148.00
平均				4.0	2.5	(4.26)
最低				2.0	0.0	(88.68)
貴公司			0.2	3.0	3.0	41.84 (附註7)

附註：

- (1) 可換股票據將於二零一四年六月二日到期。
- (2) 可換股債券將於二零一二年八月三日到期。
- (3) 可換股債券將於二零一二年十二月三十一日到期。
- (4) 債券將於二零一四年七月二日到期。
- (5) 可換股債權證將於二零一四年十二月三十一日到期。
- (6) 可換股票據將於二零一五年十二月三十一日到期。
- (7) 換股價0.20港元較最後交易日每股股份收市價0.141港元出現約41.84%溢價。

獨立財務顧問函件

(a) 換股價

誠如「董事會函件」所載，0.20港元之換股價乃經賣方與買方公平磋商，並參考股票市場狀況及股份現行市價後釐定。初步換股價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.141港元溢價約41.84%；
- (b) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日之平均收市價每股0.144港元溢價約38.89%；
- (c) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日之平均收市價每股0.145港元溢價約37.93%；
- (d) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.130港元溢價約53.85%；
及
- (e) 每股股份之未經審核綜合資產淨值約0.125港元(根據 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約219,845,000港元及於配售事項完成前之已發行股份1,763,698,191股計算)溢價約60.45%。

如上文所述，我們知悉，於最後交易日之換股價較可資比較可換股債券之收市價溢價／(折讓)(折讓約88.68%至溢價約148.0%)，平均折讓約為4.26%。換股價較股份於最後交易日之每股收市價溢價約41.84%為屬於範圍以內。獨立股東應注意，目標公司之業務、營運及前景與可資比較可換股債券並不相同。因此，可資比較可換股債券僅用作提供聯交所上市公司常見市場慣例之一般參考。根據上文與可資比較可換股債券作出之比較，我們認為初步換股價對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 利率

如上表所載，可資比較可換股債券之年利率介乎零至12.0%。可換股債券年利率為3%，屬可資比較可換股債券之範圍內，並稍高於可資比較可換股債券之平均年利率約2.5%。我們認為利率屬公平合理。

(c) 到期日

如上表所載，可資比較可換股債券之到期日由兩年至十年不等，平均約為4年。可換股債券之到期期限為三年，屬可資比較可換股債券之範圍內，並較可資比較可換股債券約4年之平均到期期限為短。

(d) 價格重設機制

可換股債券之換股價可於其到期日前每個曆年重設(倘必要)十二次(即每月最後一個營業日)，惟股份截至重設日期(包括該日)止最後連續三個交易日在聯交所所報之平均收市價須低於可換股債券當時之換股價，方可重設。倘發生有關情況，則可換股債券當時之換股價將自緊隨之營業日起調低至重設價，惟於任何情況下重設之換股價不得低於股份面值每股0.01港元。

為評估可換股債券之價格重設或調整次數之合理性，我們已按竭誠基準審閱並物色到11間自二零零八年一月一日起直至最後可行日期止期間公佈發行或經已發行可換股債券／票據而連帶相關換股價重設／調整機制之聯交所上市公司(「可資比較價格重設」)。鑑於 貴公司之業務、營運及前景，以及發行可換股債券／票據之詳情與可資比較價格

獨立財務顧問函件

重設公司並不相同，故獨立股東務請注意，可資比較價格重設僅用作有關聯交所上市公司進行涉及發行可換股票據／債券連帶相關兌換價重設／調整機制之交易時之常見市場慣例之一般參考。我們之評估結果概述如下：

公佈日期	公司名稱	股份代號	初步		利率	換股價較各自	換股價重設／
			換股價	到期日		最後交易日	
			(港元)	(年)	(%)	收市價	
						(%)	
二零零八年 一月十日	麗盛集團控股有限公司	1004	0.28	3.0	1.0	(9.68)	1
二零零八年 二月十八日	挑戰者集團控股有限公司	8203	1.3	5.0	1.0	85.71	自發行日開始直至到期日止任何時間 (最多約為920次)
二零零八年 三月四日	中國衛生控股有限公司	673	1.16	3.0	2.0	110.90	自發行日後六個月開始直至到期日止任何時間
二零零八年 六月十日	Gay Giano International Group Limited	686	1.27305	3.0	2.0	(23.31)	5
二零零八年 八月一日	上置集團有限公司	1207	1.0	5.0	4.5	13.60	6
二零零八年 八月七日	滙漢控股有限公司	214	1.3	2.0	4.0	4.00	1
二零零八年 九月十七日	優能數碼科技(控股)有限公司	8116	0.08	5.0	0.0	33.33	1
二零零八年 十一月二十八日	佳邦環球控股有限公司	471	0.1	2.0	0.0	194.10	8
二零零九年 四月二十八日	勤+緣媒體服務有限公司	2366	1.71	5.0	5.0	23.02	2
二零零九年 六月五日	朗迪國際控股有限公司	1142	0.0936	2.0	5.0	(20.00)	5
二零零九年 六月二十二日	國美電器控股有限公司	493	1.18	7.0	5.0	(1.10)	1
最多				7.0	5.0	194.10	
平均				3.8	2.7	37.30	
最小				2.0	0.0	(23.31)	
貴公司			0.2	3.0	3.0	41.84	於到期日前各曆年之各月份最後一個營業日時 (最多為36次) (附註)

附註：

於各曆年之各月份最後一個營業日時之最多重設次數為36次(期限最長為三年)。

獨立財務顧問函件

誠如「董事會函件」所述，換股價之價格重設機制乃經 貴公司與賣方公平磋商後釐定。鑑於 貴公司並無充足內部資源就收購事項提供資金，故價格重設機制可向賣方保證 貴公司之還款能力。制定可變換股價而非固定換股價之理由為確保換股價乃根據股份當時之市價釐定，並以初步換股價為上限，以減低可換股債券之風險，如低票息率、強制兌換特色、無抵押及還款條款。

根據「董事會函件」，可換股債券之期限為三年。因此，於可換股債券到期日前最多可進行36次價格重設，符合可資比較價格重設之比較範圍(由最少進行一次至由發行日起直至到期日止六個月內之任何時間進行之最多次數)。鑑於並無向賣方質押任何抵押品，而 貴集團並無大量營運資金，因此，我們認為價格重設機制可向賣方保證 貴公司之還款能力至某程度。

經與董事磋商，董事亦認為經考慮可能影響股份價格波動性之可能因素，包括(i)近期股票市場動盪；及(ii)礦區之未來投資成本(可透過銀行借款、公開發售、供股或配售等各種融資方法作出安排)後，經常價格重設機制屬公平合理。假設 貴集團之業務及財務表現可由市價反映之舉屬合理。價格重設機制容許實際換股價按市價計值。因此，我們認為可換股債券下之負債很可能兌換為權益股本，因此 貴集團之資本基礎可擴大，而 貴集團之資本負債比率亦可降低。如無價格重設機制，而換股價高於現行市價，賣方或無動力兌換可換股債券，屆時 貴公司在到期日會面對沉重還款壓力。

經計及(i) 貴公司支付代價之現金部分 40,000,000港元(僅相當於代價約13.33%)，而代價餘款則以發行三年到期之可換股債券支付；(ii) 貴公司並無足夠內部資源為收購事項提供資金；(iii)初步換股價較最後交易日之收市價每股0.141港元溢價41.84%；(iv)價格重設機制符合可資比較價格重設之比較範圍；(v)價格重設機制作為 貴公司向賣方提供保證之還款能力之一種方式；及(vi)在價格重設機制下，可換股債券項下之負債很可能兌換為權益股本，因此 貴集團之資本基礎可擴大，而 貴集團之資本負債比率亦可降低，故我們認為經常價格重設機制屬公平合理。

(e) 可換股債券之其他條款

誠如「董事會函件」所披露，可換股債券持有人有權於自可換股債券發行當日後至到期日止期間任何營業日兌換全部或部分可換股債券尚未兌換本金額（金額須為1,000,000港元或其完整倍數），惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致 貴公司不能遵守公眾持股量規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。換股股份將於各方面與換股股份於發行日期之已發行現有股份享有同等地位。

據董事確認，鑑於近期金融動盪及全球信貸緊縮令 貴公司所得資金緊絀及集資成本增加， 貴公司向銀行或其他財務機構以有利條款獲取借貸／債務可能會遇上困難。至於其他形式之股本融資，例如配售、供股或公開發售，可能涉及配售佣金或包銷佣金相關之高昂成本。故此，董事相信，發行可換股債券在融資靈活性及循環利息支出相對較低方面提供最佳平衡。因此，我們與董事一致認為，發行可換股債券為 貴公司現時所得節省成本及時間之可行集資選擇方案，且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

(D) 買賣協議之其他主要條款

根據買賣協議，韓先生（作為主要債務人，而非僅為擔保人）無條件及不可撤回地向買方保證，賣方將正式及如期履行及奉行其於買賣協議項下之責任並支付賣方應付之所有款項，作為持續抵押。擔保人亦向買方承諾，擔保人將促使賣方奉行其買賣協議項下之責任（不論註明或默示），包括但不限於賣方給予之保證。

我們知悉，倘於截止日期或之前，「董事會函件」所載任何先決條件未獲達成或買方以書面形式豁免（視情況而定），則買賣協議將告失效。於此情況下，賣方將於收到買方通知起計十個營業日內向買方償還按金。我們亦已審閱買賣協議之其他條款，並認為條款並無任何重大不合規情況。

獨立財務顧問函件

經計及(i)換股價較可資比較可換股債券於最後交易日每股股份0.141港元之收市價溢價約41.84%；及(ii)發行可換股債券乃最佳集資方法之一(與其他融資方法相比)，且於行使可換股債券之換股權前並無即時股權攤薄影響，我們認為買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款釐定，且就獨立股東而言屬公平合理。

溢利分配及資本承擔

根據合作協議，上海吉譯與鑫元礦業就採礦公司之溢利將按50：50基準作出分配，直至採礦公司之投資總額達致收支平衡為止。達至收支平衡後，上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例將會調整至45：55之比例。據賣方所述，鑫元礦業為採礦公司在取得採礦許可證方面擔當重要角色，而採礦公司之溢利分配比例亦因此並非基於股東各自於採礦公司擁有之股本權益。

鑑於代價已計及 貴公司根據上述溢利分配比例而分佔採礦公司有關溢利與 貴公司根據可行性報告出資予採礦公司之必須資本之間之差額，我們同意董事之觀點，認為上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例實可接受。

根據在開發階段時訂立之補充合作協議，倘採礦公司之投資金額並不超過人民幣30,000,000元(約34,440,000港元)，則有關金額將會由上海吉譯及鑫元礦業按照各自於採礦公司之股本權益注資。然而，補充合作協議未能清晰交代其所述有關投資金額超過人民幣30,000,000元時之注資比例之條文。董事會將與鑫元礦業再度磋商，以制定完成後之出資義務或責任。

獨立財務顧問函件

獨立股東現有股權之潛在攤薄

下表載列(僅供說明用途)為 貴公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；(iii)緊隨於按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；及(iv)緊隨於兌換可換股債券而配發及發行換股股份後之股權架構摘要，惟須受買賣協議項下之換股限制及可換股債券之條款規限：

股東	於最後可行日期		緊隨按初步換股價悉數兌換可換股債券而配發及發行最多換股股份後		緊隨按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後 (附註)		緊隨兌換可換股債券而配發及發行換股股份後，而賣方持有 貴公司已發行股本不多於29.90%	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
董事俞惠芳女士	512,630,358	24.25	512,630,358	15.02	512,630,358	1.82	512,630,358	17.00
賣方(或其代名人)	-	-	1,300,000,000	38.08	26,000,000,000	92.48	901,563,137	29.90
公眾股東	1,601,067,833	75.75	1,601,067,833	46.90	1,601,067,833	5.70	1,601,067,833	53.10
總計	2,113,698,191	100.00	3,413,698,191	100.00	28,113,698,191	100.00	3,015,261,328	100.00

附註：

假設換股價按照可換股債券之條款重設至0.01港元，悉數兌換可換股債券後將予發行之換股股份數目最高將為26,000,000,000股股份，相當於(i)於最後可行日期本公司現有已發行股本約1,230.07%及(ii)按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券後配發及發行之換股股份所擴大之本公司已發行股本約92.48%。

獨立財務顧問函件

誠如「董事會函件」所述，根據買賣協議之條款及條件及可換股債券之條款，收購事項將不會導致 貴公司之控制權變動。我們亦審閱可換股債券之其他條款及與 貴公司現有股權相關之潛在攤薄買賣協議，且並不知悉任何條款具有重大不合規情況。

於完成後及緊隨悉數兌換可換股債券(假設賣方或其代名人按換股價0.20港元行使可換股債券及賣方持有不多於 貴公司已發行股本29.90%)而配發及發行可換股債券下之換股股份後， 貴公司將發行合共901,563,137股新股份，佔 貴公司於最後可行日期現有已發行股本約42.65%及 貴公司(經可換股債券獲悉數兌換而擴大)之已發行股本約29.90%(受買賣協議之兌換限制及可換股債券之條款所限)。

根據上表所述，我們知悉，於配發及發行可換股債券項下之換股股份後，公眾股東之持股量將由 貴公司經擴大已發行股本約75.75%攤薄至約53.10%。倘兌換可換股債券，無可避免會攤薄公眾股東之股權。經考慮 貴集團於二零零八年九月三十日擁有現金及現金等值項目結餘約13,700,000港元以及配售及認購350,000,000股新股份(「先舊後新認購」)之所得款項淨額約45,200,000港元並不足以支付代價300,000,000港元，我們認為發行可換股債券支付部份代價符合 貴公司及股東之利益。鑑於(i)發行可換股債券乃集資方法之一(與銀行借款、公開發售、供股或配售等其他融資方法相比)；(ii)發行可換股債券不會導致即時股權攤薄影響；(iii)0.20港元之換股價較於最後交易日之收市價溢價約41.84%(屬可資比較可換股債券之範圍內)；及(iv)參與有色金屬業對 貴集團實屬有利，我們認為建議發行可換股債券所引致之現有公眾股東潛在攤薄屬可接受。

風險因素

獨立股東務請注意，收購事項涉及風險及不確定因素。獨立股東務請垂注「董事會函件」內「風險因素」一段，以及本函件所載「礦區之儲量」分節所述之事宜。

此外，我們認為現時有若干不確定因素及與收購事項相關之業務風險，包括(但不限於)(i)銅及鉬鐵之營銷能力，以及礦區開展業務之時間；及(ii)礦區開展業務時未必對 貴公司之

獨立財務顧問函件

財務及業務狀況具有正面影響。因此，獨立股東務請注意市場及行業風險，以及倘礦區未能開發，對 貴集團造成財務損失，則彼等於 貴公司現有投資之價值可能受損。

收購事項之財務影響

(A) 盈利

於完成後，目標公司將成為 貴集團之間接全資附屬公司。因此，目標集團之全部業績及資產負債將於 貴公司財務報表綜合入賬。誠如本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，假設於二零零七年四月一日進行完成，經擴大集團之未經審核備考盈利將約為89,500,000港元，主要來自確認負商譽約130,600,000港元。

儘管目標集團於礦區開展採礦業務前並無任何收入貢獻，董事認為，考慮到 貴集團打入有色金屬業之機遇及有色金屬業之前景，收購事項或會具有正面影響。

(B) 資產負債

根據中期報告，於二零零八年九月三十日， 貴集團之總借貸約為105,600,000港元，而 貴集團之資產負債比率(按 貴公司總借貸與總權益之百分比所示)則約為0.48倍。根據經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，假設於二零零八年九月三十日進行完成，資產總值及負債總額將分別增加至約1,166,200,000港元及約415,950,000港元。根據以上所述， 貴集團之資產負債比率將由0.48倍增至0.49倍。資產負債比率之增加乃由於發行本金額260,000,000港元之可換股債券以支付部分代價所致。

(C) 營運資金

誠如本通函「董事會函件」所述，收購事項之40,000,000港元之部分代價已透過 貴集團之內部資源支付。我們從本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料得悉，收購事項將導致約29,100,000港元之現金及現金等值項目差額(猶如收購事項已於二零零八年九月三十日完成)，佔代價首期付款之大部分。我們知悉有關差額會以先舊後新認購(已於二零零九年五月二十九日完成)之所得款項約45,200,000港元補足。

獨立財務顧問函件

根據二零零九年六月一日至二零一零年五月三十一日期間之現金流量預測，經擴大集團之現金流入將約為74,390,000港元(主要來自現有物業投資之租金收入及其他融資方法)，而現金流出將約為137,790,000港元(主要來自設備及機器安裝，以及支付可換股債券之利息開支)。因此，年內經擴大集團於緊隨本通函刊發日期後之現金流出淨額將約為63,390,000港元。

我們亦已審閱 貴公司核數師發出之告慰函，並與 貴公司管理層及核數師商討現金流量預測。董事認為在無不可預見情況下，經計及經擴大集團之內部資源及現有可用銀行融資後，經擴大集團之營運資金將不足以應付目前及通函刊發日期後12個月之營運所需。我們從 貴公司管理層獲悉， 貴公司將尋找其他融資方法為經擴大集團籌集營運資金。

鑑於礦區需要巨額資本投資，並將對經擴大集團之流動資金狀況造成負面影響，我們認為收購事項或會令 貴集團陷入財政危機。經與 貴公司管理層所磋商， 貴公司將竭盡全力尋找其他股本／債務融資方式為經擴大集團籌集日後資金。董事向我們確認，彼等將會於完成後監察經擴大集團之流動資金狀況，以及目標集團之開支。**獨立股東務請注意**，倘於不久將來未能成功籌集資金，採礦項目之進度或會受到影響。

獨立股東務請留意， 貴公司概不保證其能夠為礦區之資本投資籌得足夠金額，惟收購事項仍可為 貴集團帶來優勢。根據高風險高回報之原則，獨立股東務請注意，彼等雖將對其投資承受高風險但仍有機會可從股份獲取高回報。儘管上文提及之潛在風險，惟鑑於收購事項對 貴集團進軍有色金屬業實屬有利，故我們與董事一致認為，收購事項實屬公平合理。

我們強烈建議獨立股東在股東特別大會上投票前閱覽「董事會函件」，並考慮收購事項之好處及風險因素。我們亦明白，獨立股東可因應個人偏好及情況自由地投票表決。彼等如對本身之情況有疑問，務請諮詢各自之專業顧問。

獨立財務顧問函件

(D) 資產淨值

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表，假設於二零零八年九月三十日進行完成，經擴大集團之資產淨值將約為750,250,000港元。資產淨值增加主要由於採礦許可證之公平值調整813,728,000港元以及萬豐集團與上海吉譯集團之相應少數股東權益398,726,720港元。

務請注意上述分析僅供說明用途，而非旨在反映 貴公司於完成後之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，我們認為買賣協議之條款乃根據正常商業條款訂立，而據此擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，我們推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於即將舉行之股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

此致

中國置業投資控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
林慧欣
董事總經理
謹啟

二零零九年六月三十日

A. 截至二零零八年九月三十日止六個月及過去三個財政年度之財務報表概要

下文載列本集團之財務業績及資產與負債之概要，乃摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告，以及本公司截至二零零八年三月三十一日止三個年度各年之年報：

綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月，以及截至二零零八年三月三十一日止三個年度各年：

	截至二零零八年	截至三月三十一日止年度		
	九月三十日 止六個月 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
持續經營業務				
營業額	13,112,000	18,743,981	5,658,580	2,938,429
直接開支	(1,169,000)	(2,522,807)	(706,935)	-
	11,943,000	16,221,174	4,951,645	2,938,429
投資物業之估值(虧絀)/收益	(163,456,000)	34,357,895	15,145,560	-
其他收入	289,000	1,418,121	177,275	2,654
其他收益淨額	-	-	12,495,110	-
行政開支	(7,554,000)	(20,889,500)	(18,101,445)	(7,976,584)
以權益結算以股份支付之開支	-	(61,139,425)	-	-
其他經營開支	(113,000)	(154,839)	(4,680)	(6,375)
經營(虧損)/溢利	(158,891,000)	(30,186,574)	14,663,465	(5,041,876)
融資成本	(4,784,000)	(6,013,651)	-	(146)
除稅前(虧損)/溢利	(163,675,000)	(36,200,225)	14,663,465	(5,042,022)
所得稅	43,138,000	7,424,031	(4,728,240)	-
來自持續經營業務 之年度(虧損)/溢利	(120,537,000)	(28,776,194)	9,935,225	(5,042,022)
終止經營業務				
來自終止經營業務之年度虧損	-	-	(28,551,269)	(24,761,000)
年度虧損	(120,537,000)	(28,776,194)	(18,616,044)	(29,803,022)
下列人士應佔：				
本公司權益持有人	(120,537,000)	(28,776,194)	(18,616,044)	(29,803,022)

綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日、二零零八年、二零零七年及二零零六年三月三十一日：

	於二零零八年 九月三十日 港元	於二零零八年 三月三十一日 港元	於二零零七年 三月三十一日 港元	於二零零六年 三月三十一日 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,331,000	1,497,580	886,616	31,172,423
投資物業	307,277,000	470,733,000	258,784,000	41,021,222
根據經營租賃持作自用 之租賃土地權益	-	-	-	4,351,938
遞延稅項資產	-	-	-	5,724
	<u>308,608,000</u>	<u>472,230,580</u>	<u>259,670,616</u>	<u>76,551,307</u>
流動資產				
存貨	-	-	-	12,073,678
應收賬款及其他應收款項	25,712,000	19,996,963	2,155,325	10,861,982
應收董事之款項	-	14,777	-	-
買賣證券	79,000	192,480	-	-
抵押存款	-	-	-	500,000
現金及現金等值項目	13,721,000	24,993,481	5,801,798	310,189
	<u>39,512,000</u>	<u>45,197,701</u>	<u>7,957,123</u>	<u>23,745,849</u>
流動負債				
應付賬款	-	-	-	12,622,220
其他應付款項及應計款項	4,352,000	4,793,481	5,462,168	11,695,737
應付董事之款項	-	-	35,102	3,135,539
應付有關連人士之款項	-	-	-	13,941,893
融資租賃承擔	-	-	-	742,961
附息借款	5,676,000	5,024,475	-	40,603,814
應繳稅項	-	-	419,619	1,766,284
	<u>10,028,000</u>	<u>9,817,956</u>	<u>5,916,889</u>	<u>84,508,448</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>29,484,000</u>	<u>35,379,745</u>	<u>2,040,234</u>	<u>(60,762,599)</u>
資產總值減流動負債	<u>338,092,000</u>	<u>507,610,325</u>	<u>261,710,850</u>	<u>15,788,708</u>
非流動負債				
附息借款	99,889,000	104,397,425	-	1,270,754
融資租賃承擔	-	-	-	188,174
其他應付款項	-	-	2,751,624	-
長期應付款項	-	-	162,504,072	-
遞延稅項負債	18,358,000	60,838,764	60,515,002	-
	<u>118,247,000</u>	<u>165,236,189</u>	<u>225,770,698</u>	<u>1,458,928</u>
資產淨值	<u>219,845,000</u>	<u>342,374,136</u>	<u>35,940,152</u>	<u>14,329,780</u>
資本及儲備				
股本	17,637,000	17,636,982	83,878,577	58,299,577
儲備	202,208,000	324,737,154	(47,938,425)	(43,969,797)
本公司權益持有人應佔權益總額	<u>219,845,000</u>	<u>342,374,136</u>	<u>35,940,152</u>	<u>14,329,780</u>

附註：本公司核數師並無就本集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度各年之財務報表發表任何有保留意見。

B. 截至二零零八年三月三十一日止年度之年度業績

下文載列本集團之經審核財務報表連同隨附附註，乃摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報：

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
持續經營業務			
營業額	7	18,743,981	5,658,580
直接開支		(2,522,807)	(706,935)
		16,221,174	4,951,645
投資物業之估值收益	17	34,357,895	15,145,560
其他收入	7	1,418,121	177,275
其他收益淨額	7	—	12,495,110
行政開支		(20,889,500)	(18,101,445)
以權益結算以股份支付之開支	32	(61,139,425)	—
其他經營開支		(154,839)	(4,680)
經營(虧損)/溢利	9	(30,186,574)	14,663,465
融資成本	10	(6,013,651)	—
除稅前(虧損)/溢利		(36,200,225)	14,663,465
所得稅	13	7,424,031	(4,728,240)
來自持續經營業務之年度(虧損)/溢利		(28,776,194)	9,935,225
終止經營業務			
來自終止經營業務之年度虧損	8	—	(28,551,269)
年度虧損		<u>(28,776,194)</u>	<u>(18,616,044)</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	14	<u>(28,776,194)</u>	<u>(18,616,044)</u>
每股(虧損)/盈利(二零零七年：重列)	15		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		<u>(2.26)港仙</u>	<u>(2.90)港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>(2.26)港仙</u>	<u>1.55港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.55港仙</u>

綜合資產負債表
於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,497,580	886,616
投資物業	17	470,733,000	258,784,000
根據經營租賃持作自用之租賃土地權益	18	—	—
		<u>472,230,580</u>	<u>259,670,616</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	20	19,996,963	2,155,325
應收董事之款項	22	14,777	—
買賣證券	21	192,480	—
現金及現金等值項目	23	24,993,481	5,801,798
		<u>45,197,701</u>	<u>7,957,123</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項		4,793,481	5,462,168
應付董事之款項	24	—	35,102
付息借款	26	5,024,475	—
應繳稅項	28	—	419,619
		<u>9,817,956</u>	<u>5,916,889</u>
流動資產淨值		<u>35,379,745</u>	<u>2,040,234</u>
資產總值減流動負債		507,610,325	261,710,850
非流動負債			
付息借款	26	104,397,425	—
其他應付款項	25	—	2,751,624
長期應付款項	27	—	162,504,072
遞延稅項負債	29	60,838,764	60,515,002
		<u>165,236,189</u>	<u>225,770,698</u>
資產淨值		<u>342,374,136</u>	<u>35,940,152</u>
資本及儲備			
股本	31	17,636,982	83,878,577
儲備	33	324,737,154	(47,938,425)
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>342,374,136</u>	<u>35,940,152</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	樓宇 重估儲備 港元	特別儲備 港元	總入盈餘 儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	匯率 波動儲備 港元	(累計虧損)/ 保留溢利 港元	總額 港元
於二零零六年四月一日	58,299,577	26,743,439	546,396	(11,152,801)	-	-	(457,315)	(59,649,516)	14,329,780
發行新股份(附註31(c))	11,600,000	1,740,000	-	-	-	-	-	-	13,340,000
發行新股份(附註31(d))	13,979,000	12,581,100	-	-	-	-	-	-	26,560,100
股份發行開支	-	(153,465)	-	-	-	-	-	-	(153,465)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(93,436)	-	(93,436)
撥回出售物業之遞延稅項	-	-	115,902	-	-	-	-	-	115,902
出售物業(附註17(c))	-	-	(662,298)	-	-	-	-	662,298	-
出售海外業務	-	-	-	-	-	-	457,315	-	457,315
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(18,616,044)	(18,616,044)
於二零零七年三月三十一日	83,878,577	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	35,940,152
於二零零七年四月一日	83,878,577	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	35,940,152
股本重組(附註31(a))	(79,684,648)	(40,911,074)	-	-	20,867,880	-	-	99,727,842	-
公開發售而發行新股份 (附註31(e))	12,581,787	201,308,585	-	-	-	-	-	-	213,890,372
股份發行開支	-	(6,327,049)	-	-	-	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權(附註31(f))	22,516	147,484	-	-	-	-	-	-	170,000
發行新股份(附註31(g))	838,750	35,227,500	-	-	-	-	-	-	36,066,250
以權益結算以股份支付之交易	-	-	-	-	-	61,139,425	-	-	61,139,425
年內沒收購股權	-	-	-	-	-	(9,285,168)	-	9,285,168	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	30,271,180	-	30,271,180
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(28,776,194)	(28,776,194)
於二零零八年三月三十一日	17,636,982	230,356,520	-	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	342,374,136
本公司及附屬公司保留之儲備 於二零零八年三月三十一日	17,636,982	230,356,520	-	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	342,374,136
於二零零七年三月三十一日	83,878,577	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	35,940,152

綜合現金流動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營業務			
除稅前(虧損)／溢利			
來自持續經營業務		(36,200,225)	14,663,465
來自終止經營業務		–	(28,551,269)
調整：			
土地租賃款項之攤銷		–	74,070
融資成本		6,013,651	1,927,130
銀行存款利息收入		(834,509)	(173,067)
折舊		325,834	1,373,552
出售物業、廠房及設備之收益		–	(9,089,307)
投資物業之估值收益		(34,357,895)	(15,145,560)
買賣證券之未變現虧損		154,839	–
以權益結算以股份支付之開支		61,139,425	–
樓宇之重估盈餘		–	(100,000)
負商譽	34(a)	–	(3,405,803)
出售附屬公司之收益	34(b)	–	(2,440,813)
出售物業、廠房及設備之虧損		–	5,507,581
撇銷存貨		–	5,191,601
匯兌(收益)／虧損淨額		996,973	(118,266)
未計營運資金變動前之經營虧損		(2,761,907)	(30,286,686)
存貨減少		–	1,837,320
應收賬款及其他應收款項減少		(2,406,638)	(649,268)
應收董事之款項增加		(14,777)	–
應付賬款減少		–	(4,435,945)
其他應付款項及應計款項減少		(668,687)	(2,854,437)
應付董事之款項減少		(35,102)	(1,422,743)
用於經營之現金		(5,887,111)	(37,811,759)
退回／(已支付)稅項		18,809	(294,213)
經營活動使用之現金淨額		(5,868,302)	(38,105,972)

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資活動			
購買投資物業之已付按金		(15,435,000)	–
購買投資物業		(131,818,943)	–
購買廠房及設備		(823,320)	(672,507)
已收利息		834,509	173,067
收購買賣證券		(347,319)	–
收購附屬公司之現金流出	34(a)	–	(17,215,220)
出售附屬公司之現金流出	34(b)	–	(1,302,167)
出售投資物業之所得款項淨額		–	73,529,412
已抵押存款增加		–	(1,000,000)
投資活動(使用)／產生之現金淨額		(147,590,073)	53,512,585
融資活動			
發行股份之所得款項		213,890,372	39,900,100
新籌措銀行貸款		101,750,102	–
償還銀行貸款		(2,035,002)	(32,558,256)
行使購股權		170,000	–
償還其他應付款項	25	(2,751,624)	–
償還長期應付款項		(126,437,822)	–
已付融資租約租金之資本部分		–	(667,789)
已付融資租約租金之利息部分		–	(52,653)
已付利息		(6,013,651)	(1,874,477)
股份發行開支		(6,327,049)	(153,465)
有關連人士償還之貸款		–	(13,882,280)
融資活動產生／(使用)之現金淨額		172,245,326	(9,288,820)
現金及現金等值項目增加淨額		18,786,951	6,117,793
於年初之現金及現金等值項目		5,801,798	(315,995)
匯率變動之影響，淨額		404,732	–
於年終之現金及現金等值項目	23	24,993,481	5,801,798

資產負債表
於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
廠房及設備	16	1,533	3,109
於附屬公司之權益	19	240,920,126	183,681,072
		<u>240,921,659</u>	<u>183,684,181</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	20	168,000	1,651
應收董事之款項	22	14,777	–
買賣證券	21	192,480	–
現金及現金等值項目	23	14,955,983	2,393,424
		<u>15,331,240</u>	<u>2,395,075</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項		573,589	1,525,425
應付董事之款項	24	–	35,102
		<u>573,589</u>	<u>1,560,527</u>
流動資產淨值		<u>14,757,651</u>	<u>834,548</u>
資產總值減流動負債		255,679,310	184,518,729
非流動負債			
長期應付款項	27	–	162,504,072
資產淨值		<u>255,679,310</u>	<u>22,014,657</u>
資本及儲備			
股本	31	17,636,982	83,878,577
儲備	33	238,042,328	(61,863,920)
股東權益		<u>255,679,310</u>	<u>22,014,657</u>

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司根據百慕達(一九八一年)公司法於百慕達註冊成立為有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。本公司已於二零零七年十一月二十八日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東通過特別決議案，將其名稱由「北方興業控股有限公司」更改為「中國置業投資控股有限公司」，由二零零七年十一月二十八日起生效。

2. 遵例聲明

綜合財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。本集團所採納之主要會計政策載於附註3。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。附註4提供首次應用該等準則所產生而於此等財務報表內所反映之本期及以往會計期間與本集團相關之會計政策變動。

3. 主要會計政策

a) 財務報表的編製基準

截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。除下文附註3(e)及3(c)所載會計政策所述投資物業及買賣證券以其公平值計量外，編製本財務報表時則採用歷史成本作為計量基準。

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

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

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

b) 附屬公司

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

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

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

c) 其他股本證券投資

本集團與本公司的股本證券投資（於附屬公司之投資除外）政策如下：

股本證券投資最初以成本（亦即其交易價格）列賬，除非其公平值能更可靠地估計，即其採用估值方法的可變因素僅包括可觀察市場數據。成本包括應佔交易成本，惟並不包括以下所述情況。該等情況下的投資，其後將根據其分類按下列方式列賬。

持作買賣證券之投資分類為流動資產。任何應佔交易成本均於產生時於損益賬確認。公平值於各結算日重新計量，而任何所得損益均於收益表內確認。由於該等投資所賺取之股息或利息乃根據附註3(m)(iii)及(iv)所載之政策確認，因此損益賬所確認之收益或虧損淨額並無計及該等股息或利息。

該等投資於本集團承諾購買／出售該等投資之日該等投資到期之日確認／解除確認。

d) 物業、廠房及設備

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

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

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

重估持作自用物業產生之變動一般於儲備中處理。僅有之例外情況如下：

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

資產成本包含其購入價和為使資產投入運作狀態作原定用途而產生之任何直接應佔成本。在資產投入運作後產生之開支只會在物業、廠房及設備項目所蘊含之未來經濟利益增加時，才會資本化。所有其他開支均在產生之期間內在損益中列支。

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

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

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

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

e) 投資物業

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

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

f) 經營租賃費用

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

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

g) 資產減值

i) 股本證券投資及其他應收賬款減值

以成本或攤銷成本列賬之股本證券投資(除投資於附屬公司(見附註3(b)))及其他流動及非流動應收賬款在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一件或多件事件發生時,本集團根據客觀證據顯示,作出減值虧損:

- 債務人出現重大財政困難;
- 違反合約,如拖欠或延遲支付利息或本金;
- 債務人可能出現破產或其他財務重組;
- 債務人面對重大技術、市場、經濟或法律上負面影響;及
- 股本投資工具價格出現重大及長期下跌,其公平值在成本以下。

若任何該證據存在,任何減值虧損決定及確認如下:

- 就按成本價列報之非上市股本證券,減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以類似金融資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量(當折現之影響為重大時)之差異計算。股本證券之減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產,減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產之原先實際利率(即該等資產於首次確認時計算之實際利率)折現預期未來現金流量之差異計算(倘折現之影響為重大)。當財務資產以攤銷成本列報並含有類似之風險特色,例如類似之逾期未付情況及並無獨立評估為減值,則按整體評估。金融資產之未來現金流量需根據與被評估資產具有類似風險特徵資產之過往經驗一併減值。

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

除了包括在應收賬款及其他應收款項內之貿易應收賬款之減值虧損(當債務之可回收性存疑)外，減值虧損直接在相關資產金額註銷。在此情況下，呆壞賬減值虧損以撥備賬目調整。當本集團認為該款項之可回收性極低時，該不可收回之款項在貿易應收賬款中直接註銷而在撥備賬目內之金額亦需轉回。如該筆在撥備賬目內之金額在以後能收回時，則應在撥備賬目中轉回沖銷。在撥備賬目中之任何變動及以後收回之註銷金額應直接在損益表中確認。

ii) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資(分類為持作銷售除外)；及

如存在任何有關跡象，則須估計資產之可收回款額。

- 計算可收回款額

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

- 確認減值虧損

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

- 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回款額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入損益內處理。

iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，本集團編製財政年度內首六個月之中期財務報告須遵守香港會計準則第三十四號「中期財務報告」的規定。於中期完結時，本集團採用與財政年度完結時所採用之相同減值測試、確認及撥回標準。

就商譽、以成本列賬之可供出售股本證券及非上市股本證券於中期確認之減值虧損，不可於往後期間撥回。假設於中期相關之財政年度完結時才評估之減值，即使沒有確認虧損或確認較少虧損亦不會撥回減值虧損。

h) 應收賬款及其他應收款項

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

i) 現金及現金等值項目

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

j) 其他應付款項

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

k) 附息借款

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

l) 所得稅

年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在損益中確認，惟直接在股本權益中確認之相關項目，則在股本權益中確認。

當期稅項是按年度應課稅所得，根據於結算日已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

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

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

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

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

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

來自分派股息之額外所得稅在支付有關股息時確認為負債。

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

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

m) 收入確認

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

- i) 根據經營租賃應收之租金收入乃於租賃涵蓋期間內按分期等額於損益確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生之利益之基準，則作別論。由租賃所獲得之優惠於損益表中確認為構成應收淨租金總額之部份。或有租金在所賺取之會計期內確認為收入。
- ii) 物業管理服務收入於提供服務時確認。
- iii) 上市投資之股息在股價轉為除息股價時確認。
- iv) 利息收入按實際利息法於其累計時確認。

n) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之外匯匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，惟因用作對沖海外業務投資淨額之外幣借貸而產生之匯兌損益則直接於股本中確認。

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

海外業務業績按與交易日外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目按結算日之外匯匯率換算為港元。所產生之匯兌差額將直接確認為股本權益之獨立部分。

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

o) 借款成本

所有借貸成本均被確認為及計入融資成本，並於產生期間計入損益表內。

p) 終止經營業務

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

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

倘若業務分類為終止經營，則會於收益表按單一數額呈列，當中包含：

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

q) 有關連人士

就此等財務報表而言，如出現以下情況，則該人士被視為與本集團有關連：

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

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

r) 僱員福利

i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

ii) 股份基礎付款

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

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

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權

授出之購股權之財務影響尚未計入本集團之綜合財務報表，直至該等購股權獲行使，且授出之購股權之價值未於綜合收益表內確認扣除為止。由於行使購股權而發行之股份以股份賬面值記作增發股本，而每股行使價超出股份面值之餘額記作股份溢價。於行使日期之前失效或註銷之購股權從尚未行使購股權名冊中刪除。

iii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式之具體辭退計劃但沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

s) 分類報告

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

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

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

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

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

t) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

i) 所發出的財務擔保

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

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

初次確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘出現以下情況即根據附註3(t)(ii)確認撥備(1)擔保持有人有可能根據擔保向本集團提出催繳，及(2)向本集團提出的申索款額預期超過現時列於應付賬項及其他應付款項內的擔保金額(即初次確認的金額扣除累計攤銷)。

ii) 其他撥備及或然負債

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

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

4. 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。

該等發展並無導致過往呈列年度適用於該等財務報表之會計政策出現任何重大變動。然而，由於採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號之修訂「財務報告之呈列：資本披露」，因此已增加了下列披露事項：

由於採納香港財務報告準則第7號，財務報表包括有關本集團金融工具之重要性及該等工具之性質與風險程度之披露，所披露之資料較過往根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」規定所披露之資料詳盡。該等財務報表已作出該等披露，特別載於附註37。

香港會計準則第1號之修訂包括新增之披露要求，以提供資本情況之資料及本集團和本公司管理資本之目的、政策及方法。該等新披露載於附註33(e)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂並不會對金融工具之分類、確認及金額之計量構成重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋(見附註43)。

5. 重要會計估計及判斷

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

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

應收款項之減值

本集團於每個結算日對應收賬款及其他應收款項是否可以收回作出評估，以計算呆賬減值虧損。有關的估計數字是以應收賬款及其他應收款項結餘之賬齡和以往之撇賬經驗(已扣除收回數額)為準。倘若債務人之財政狀況惡化，則可能需要計提額外減值。

6. 分類資料

分類資料乃按本公司之業務及地區分類呈報。由於業務分類資料對本集團之內部財務申報工作意義較大，因此已選為呈報分類資料之主要形式。

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供之產品及服務來分開組織及管理。

業務分類之概要詳情如下：

- i) 物業投資包括投資物業之租金收入及物業管理服務；
- ii) 塑膠分段使用鋸刀分類包括製造及銷售塑膠分段使用鋸刀；及
- iii) 電子消費產品分類包括製造及銷售電子消費產品。

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

於二零零七年財政年度內，本集團出售其塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務。

a) 業務分類

下表乃按本集團之業務分類呈列收入、溢利及若干資產、負債及支出資料。

本集團

	截至二零零八年三月三十一日止年度				
	持續經營 業務	終止經營業務		總計	綜合
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元		
收入					
銷售予外界客戶	18,743,981	-	-	-	18,743,981
業績					
分類業績	41,058,337	-	-	-	41,058,337
利息收入	834,509			-	834,509
不可分類收入	621			-	621
不可分類公司開支	(72,080,041)			-	(72,080,041)
經營虧損	(30,186,574)			-	(30,186,574)
融資成本	(6,013,651)			-	(6,013,651)
除稅前虧損	(36,200,225)			-	(36,200,225)
所得稅	7,424,031			-	7,424,031
股東應佔日常業務虧損	(28,776,194)			-	(28,776,194)

	截至二零零七年三月三十一日止年度				
	持續經營 業務	終止經營業務		總計	綜合
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元		
收入					
銷售予外界客戶	5,658,580	46,028,732	7,182,220	53,210,952	58,869,532
業績					
分類業績	15,121,549	(9,595,786)	(19,495,856)	(29,091,642)	(13,970,093)
利息收入	146,377			26,690	173,067
不可分類收入	3,405,808			2,440,813	5,846,621
不可分類公司開支	(4,010,269)			–	(4,010,269)
經營溢利／(虧損)	14,663,465			(26,624,139)	(11,960,674)
融資成本	–			(1,927,130)	(1,927,130)
除稅前溢利／(虧損)	14,663,465			(28,551,269)	(13,887,804)
所得稅	(4,728,240)			–	(4,728,240)
股東應佔日常業務 溢利／(虧損)	9,935,225			(28,551,269)	(18,616,044)

	截至二零零八年三月三十一日止年度			
	持續 經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元	
分類資產 不可分類公司資產	502,095,504	-	-	502,095,504 15,332,777
綜合資產總值				<u>517,428,281</u>
分類負債 不可分類公司負債	174,480,557	-	-	174,480,557 573,588
綜合負債總額				<u>175,054,145</u>
其他分類資料：				
資本開支	132,642,263	-	-	132,642,263
折舊	325,834	-	-	<u>325,834</u>
直接於損益確認之 投資物業公平值調整	<u>34,357,895</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,357,895</u>
	截至二零零七年三月三十一日止年度			
	持續 經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元	
分類資產 不可分類公司資產	265,229,553	-	-	265,229,553 2,398,186
綜合資產總值				<u>267,627,739</u>
分類負債 不可分類公司負債	67,769,249	-	-	67,769,249 163,918,338
綜合負債總額				<u>231,687,587</u>
其他分類資料：				
資本開支	499,735	162,970	9,802	672,507
折舊 不可分類折舊	208,668	526,111	635,492	1,370,271 3,281
				<u>1,373,552</u>
出售廠房及設備之虧損	-	-	5,507,581	5,507,581
撇銷存貨	-	-	5,191,601	5,191,601
直接於損益確認樓宇之重估盈餘	-	100,000	-	100,000
直接於損益確認投資物業 之公平值調整	<u>15,145,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,145,560</u>

7. 營業額、其他收入及收益淨額

營業額乃指扣除已售貨物發票淨值(扣除退貨及貿易折扣)及對銷集團內公司間一切交易後之租金收入總額、物業管理服務收入。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額		
租金收入總額	16,992,158	5,658,580
物業管理服務收入	1,751,823	–
銷售塑膠分段使用鋸刀	–	46,028,732
銷售電子消費產品	–	7,182,220
	<u>18,743,981</u>	<u>58,869,532</u>
持續經營業務應佔	18,743,981	5,658,580
終止經營業務應佔	–	53,210,952
	<u>18,743,981</u>	<u>58,869,532</u>

其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行存款之利息收入	834,509	146,377	–	26,690	834,509	173,067
並非按公平值計入損益之 金融資產之利息收入總額	834,509	146,377	–	26,690	834,509	173,067
雜項收入	583,612	30,898	–	1,767,528	583,612	1,798,426
	<u>1,418,121</u>	<u>177,275</u>	<u>–</u>	<u>1,794,218</u>	<u>1,418,121</u>	<u>1,971,493</u>

其他收益淨額

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
樓宇之重估盈餘	–	–	–	100,000	–	100,000
出售附屬公司之收益	–	–	–	2,440,813	–	2,440,813
出售物業、廠房及設備之收益淨額	–	9,089,307	–	–	–	9,089,307
負商譽*(附註34(a))	–	3,405,803	–	–	–	3,405,803
	<u>–</u>	<u>12,495,110</u>	<u>–</u>	<u>2,540,813</u>	<u>–</u>	<u>15,035,923</u>

* 有關款項指於二零零六年十一月二十八日(交易完成日期)所收購附屬公司資產及負債之公平值超過本公司與賣方於二零零六年八月二十一日所同意總代價110,000,000港元之款項。

8. 來自終止經營業務之年度虧損

於二零零七年二月七日，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意向本公司前董事莊聲元先生出售Asian Field Holdings Corp.及其附屬公司(「Asian Field集團」)之全部已發行股本及出售貸款之權利及利益，代價為2港元。出售貸款相等於二零零七年三月三十一日已抵銷撥充資本金額之股東貸款(附註34(b)(ii))。

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

已計入綜合收益表之截至二零零七年三月三十一日止年度終止經營業務之業績如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額		
銷售塑膠分段使用鋸刀	—	46,028,732
銷售電子消費產品	—	7,182,220
	—	53,210,952
銷售成本	—	(52,863,856)
毛利	—	347,096
其他收入	—	1,794,218
其他收益淨額	—	100,000
分銷成本	—	(4,984,297)
行政開支	—	(20,511,551)
其他經營開支	—	(5,810,418)
經營虧損	—	(29,064,952)
融資成本	—	(1,927,130)
出售業務之收益	—	2,440,813
除稅前虧損	—	(28,551,269)
所得稅	—	—
年度虧損	—	(28,551,269)

於出售日期之終止經營業務之資產及負債賬面值如下：

	於出售日期 港元
資產總值	23,874,169
負債總額	(88,881,349)

截至二零零七年三月三十一日止年度之終止經營業務現金流量如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營活動使用之現金流量	-	(34,847,050)
投資活動使用之現金流量	-	(2,448,249)
融資活動使用之現金流量	-	(35,530,455)

9. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
核數師酬金	430,000	426,100	-	-	430,000	426,100
存貨成本	-	-	-	52,863,856	-	52,863,856
員工成本(包括董事酬金)						
– 薪金、薪酬及其他利益	7,685,728	9,851,815	-	7,936,595	7,685,728	17,788,410
– 退休金計劃供款	84,918	55,080	-	840,789	84,918	895,869
– 以權益結算以股份支付 之開支(附註32)	61,139,425	-	-	-	61,139,425	-
	68,910,071	9,906,895	-	8,777,384	68,910,071	18,684,279
折舊	325,834	211,949	-	1,161,603	325,834	1,373,552
土地租賃款項之攤銷	-	-	-	74,070	-	74,070
匯兌虧損/(收益)淨額	558,090	101	-	(450,752)	558,090	(450,651)
汽車經營租約之最低租賃款項	-	-	-	197,500	-	197,500
出售廠房及設備之虧損	-	-	-	5,507,581*	-	5,507,581
撇銷存貨	-	-	-	5,191,601*	-	5,191,601

* 於二零零六年六月，本集團基於表現持續欠佳的原因而終止電子消費產品業務。因此，有關該項業務之出售廠房及設備之虧損以及撇銷存貨項目已於賬益賬內確認。

10. 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
須於五年內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款之利息支出	-	-	-	1,874,477	-	1,874,477
須於五年後全數償還之銀行貸款 之利息支出	6,013,651	-	-	-	6,013,651	-
融資租賃承擔財務開支	-	-	-	52,653	-	52,653
並非按公平值計入損益之金融 負債之利息開支總額	<u>6,013,651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,927,130</u>	<u>6,013,651</u>	<u>1,927,130</u>

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	袍金 港元	薪金 及其他福利 港元	離職補償 港元	二零零八年	小計 港元	股份支付 之付款 (附註) 港元	合計 港元
				退休 計劃供款 港元			
執行董事							
趙慶吉	-	2,076,314	-	12,000	2,088,314	14,713,583	16,801,897
陸曉東 (於二零零八年二月二十八日辭任)	-	662,195	-	12,000	674,195	4,642,584	5,316,779
區達安	-	268,500	-	9,750	278,250	4,642,584	4,920,834
黃兆強 (於二零零七年七月一日辭任)	-	141,652	-	3,000	144,652	-	144,652
	<u>-</u>	<u>3,148,661</u>	<u>-</u>	<u>36,750</u>	<u>3,185,411</u>	<u>23,998,751</u>	<u>27,184,162</u>
獨立非執行董事							
陳美寶 (於二零零七年六月一日獲委任)	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000
王棟 (於二零零七年十一月一日獲委任)	41,667	-	-	-	41,667	-	41,667
楊景華 (於二零零七年六月一日辭任)	24,137	-	-	-	24,137	-	24,137
鄭國興 (於二零零七年十一月一日辭任)	17,500	-	-	-	17,500	-	17,500
楊源禧	60,000	-	-	-	60,000	-	60,000
	<u>243,304</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>243,304</u>	<u>-</u>	<u>243,304</u>
合計	<u>243,304</u>	<u>3,148,661</u>	<u>-</u>	<u>36,750</u>	<u>3,428,715</u>	<u>23,998,751</u>	<u>27,427,466</u>

	袍金	薪金 及其他福利	離職補償	二零零七年 退休 計劃供款	小計	股份支付 之付款 (附註) 港元	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
執行董事							
莊聲元 (於二零零七年一月七日辭任)	-	11,543,956	-	15,000	11,558,956	-	11,558,956
趙慶吉 (於二零零六年 十一月三十日獲委任)	-	248,207	-	4,103	252,310	-	252,310
陸曉東 (於二零零六年五月十二日獲委任)	-	156,452	-	7,823	164,275	-	164,275
區達安 (於二零零六年五月十二日獲委任)	-	141,452	-	7,073	148,525	-	148,525
黃兆強	-	534,258	-	12,688	546,946	-	546,946
莊進國 (於二零零六年五月十二日辭任)	-	66,998	-	2,443	69,441	-	69,441
莊進興 (於二零零六年五月十二日辭任)	-	-	-	-	-	-	-
朱僑發 (於二零零六年四月二十日辭任)	-	-	-	-	-	-	-
	-	12,691,323	-	49,130	12,740,453	-	12,740,453
獨立非執行董事							
陳炳炎 (於二零零六年五月二十六日辭任)	1,774	-	-	-	1,774	-	1,774
楊景華 (於二零零六年 五月二十六日獲委任)	107,963	-	-	-	107,963	-	107,963
鄭國興	30,000	-	-	-	30,000	-	30,000
楊源禧	60,000	-	-	-	60,000	-	60,000
	199,737	-	-	-	199,737	-	199,737
合計	199,737	12,691,323	-	49,130	12,940,190	-	12,940,190

附註：

該等款項指根據本公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註3(r)(ii)所載本集團有關以股份支付之交易之會計政策計算。

由於陸曉東先生已於二零零八年二月二十八日辭任本公司董事職務，因此授予彼之17,635,000份購股權已被取消。授予彼之購股權之公平值4,642,584港元已從僱員股份補償儲備轉撥至保留溢利。

12. 最高薪人士

在五名最高薪人士中，三名(二零零七年：兩名)董事之酬金於附註11披露。其餘兩名(二零零七年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金、津貼及實物利益	1,738,855	1,664,822
退休計劃供款	24,000	29,000
	<u>1,762,855</u>	<u>1,693,822</u>
股份支付之付款(附註)	9,285,168	-
	<u>11,048,023</u>	<u>1,693,822</u>

附註：

該等款項指根據本公司購股權計劃授予僱員購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註3(r)(ii)所載本集團有關以股份支付之交易之會計政策計算。

由於僱員(兩名其他人士之其中一名)於年內辭任，因此授予彼之17,635,000份購股權已被取消。授予彼之購股權之公平值4,642,584港元已從僱員股份補償儲備轉撥至保留溢利。

該等實物利益之詳情，包括已授出購股權之主要條款及數目已於董事會報告書「購股權計劃」一段及附註32披露。

最高薪之兩名(二零零七年：三名)人士之酬金(包括股份支付之付款)幅度如下：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
零港元至1,000,000港元	-	2
1,000,001港元至2,000,000港元	-	1
5,000,001港元至6,000,000港元	1	-
6,000,001港元至7,000,000港元	1	-
	<u>2</u>	<u>3</u>

13. 綜合收益表之所得稅

- (a) 由於本集團於年內並無產生任何估計應課稅溢利，因此年內並無就香港利得稅提撥準備（二零零七年：無）。

海外附屬公司之稅項乃按有關司法權區適用之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本期稅項		
香港	-	-
中國內地－過往年度超額撥備	(462,491)	-
	(462,491)	-
遞延稅項(附註29)	(6,961,540)	4,728,240
稅項(抵免)／開支	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>
持續經營業務之稅項(抵免)／開支	(7,424,031)	4,728,240
終止經營業務之稅項(抵免)／開支	-	-
	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>

- (b) 於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過中國企業所得稅法(「新稅法」)。新稅法於二零零八年一月一日生效。所有企業之中國大陸所得稅稅率一律統一為25%。

中國國務院於二零零七年十二月二十六日通過實施細則(「實施細則」)列載現時優惠所得稅稅率將會如何調整至標準稅率25%之詳情。

預期新稅法之頒佈不會對綜合資產負債表中即期應付稅項之應計金額產生任何財務影響。由於稅率改變，因此遞延稅項負債之賬面值有所變動(見附註29)。

另根據新稅法，由二零零八年一月一日起，並非在中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點，或在中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點，惟有關收入實際上並非與中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點有關之非居民企業，將須就多項被動收入(如源於中國大陸之股息)按稅率10%(除非按條約減免)繳付預繳稅。由於本集團若干外資企業直接由香港註冊成立之附屬公司持有，因此適用預繳稅率為5%。本集團已就預繳稅評估新稅法之影響，並認為新稅法不會對本集團於二零零八年三月三十一日之經營業績及財務狀況造成重大影響。

根據財務部及國家稅務局頒發之財稅[2008]第一號通知，外資企業於二零零八年或以後向外國投資者分配之二零零八年前之保留溢利毋須繳付企業所得稅。因此，本集團之外資企業賬簿及賬目中於二零零八年三月三十一日之保留溢利之未來分派均毋須繳付5%或10%之預繳稅。

(c) 按適用稅率計算之稅務支出及會計虧損對賬如下：

本集團

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前虧損	<u>(36,200,225)</u>	<u>(13,887,804)</u>
除稅前虧損之名義稅項，按有關		
司法權區溢利之適用稅率計算	(3,418,114)	(1,052,031)
中國大陸所得稅率變動之稅務影響	(15,551,014)	-
毋須課稅收入之稅務影響	(1,595,809)	(375,221)
不可扣稅開支之稅務影響	11,086,521	981,468
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	2,516,644	5,173,504
過往年度超額撥備	(462,491)	-
其他	232	520
實際稅項(抵免)／開支	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>
持續經營業務之稅項(抵免)／開支	(7,424,031)	4,728,240
終止經營業務之稅項(抵免)／開支	-	-
	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>

14. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約71,274,345港元(二零零七年：62,619,123港元)。

15. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下資料計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
就計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/溢利 (本公司權益持有人應佔)		
來自持續經營業務	(28,776,194)	9,935,225
來自終止經營業務	—	(28,551,269)
	<u>(28,776,194)</u>	<u>(18,616,044)</u>
	二零零八年	二零零七年 (重列)
普通股之數目		
於三月三十一日就計算每股基本(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	1,272,604,619	641,815,366
被視為根據本公司之購股權計劃發行普通股 作為名義代價	不適用	501,544
	<u>不適用</u>	<u>642,316,910</u>
於三月三十一日就計算每股攤薄(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	不適用	642,316,910

於計算截至二零零八年三月三十一日止年度之每股基本虧損時，普通股之加權平均數已計及根據於二零零七年八月完成之公開發售所發行新股份之影響。二零零七年之相應普通股加權平均數已追溯調整以反映上述公開發售。

由於潛在普通股具有反攤薄影響，因此並無披露截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之持續經營及終止經營業務每股攤薄虧損及截至二零零八年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

截至二零零七年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄盈利乃根據年內權益持有人應佔盈利9,935,225港元及年內普通股加權平均數642,316,910股計算，並就本公司購股權計劃之所有潛在攤薄股份之影響作出調整。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	按公平值					合計 港元
	列賬之持作 自用樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	廠房及機器 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	
成本值或估值						
於二零零六年四月一日	24,268,000	8,757,892	36,839,095	10,788,906	1,394,896	82,048,789
收購附屬公司	-	35,720	-	208,761	352,360	596,841
重估盈餘	100,000	-	-	-	-	100,000
出售附屬公司	(1,720,000)	-	(10,841,943)	(619,066)	-	(13,181,009)
添置	-	-	172,772	17,798	481,937	672,507
轉撥至投資物業	(1,048,000)	-	-	-	-	(1,048,000)
出售	(21,600,000)	(8,272,342)	(26,938,471)	(10,034,278)	(1,335,596)	(68,180,687)
匯兌調整	-	9,615	768,547	-	13,503	791,665
於二零零七年三月三十一日	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
按成本值或重估值分析						
按成本值	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
按估值	-	-	-	-	-	-
	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
於二零零七年四月一日	-	530,885	-	362,121	907,100	1,800,106
添置	-	-	-	211,635	611,685	823,320
出售	-	(495,167)	-	-	-	(495,167)
匯兌調整	-	1,611	-	122,731	92,652	216,994
於二零零八年三月三十一日	-	37,329	-	696,487	1,611,437	2,345,253
按成本值或重估值分析						
按成本值	-	37,329	-	696,487	1,611,437	2,345,253
按估值	-	-	-	-	-	-
	-	37,329	-	696,487	1,611,437	2,345,253

	按公平值					合計 港元
	列賬之持作 自用樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	廠房及機器 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	
累計折舊						
於二零零六年四月一日	-	6,520,614	32,270,623	10,690,233	1,394,896	50,876,366
本年度折舊	-	211,695	861,811	109,556	190,490	1,373,552
出售	-	(6,246,479)	(23,456,754)	(10,034,278)	(1,335,595)	(41,073,106)
出售附屬公司	-	-	(10,419,399)	(610,760)	-	(11,030,159)
匯兌調整	-	9,615	743,719	-	13,503	766,837
於二零零七年三月三十一日	-	495,445	-	154,751	263,294	913,490
於二零零七年四月一日	-	495,445	-	154,751	263,294	913,490
本年度折舊	-	840	-	80,923	244,071	325,834
出售	-	(495,167)	-	-	-	(495,167)
匯兌調整	-	1,609	-	98,124	3,783	103,516
於二零零八年三月三十一日	-	2,727	-	333,798	511,148	847,673
賬面淨值						
於二零零八年三月三十一日	-	34,602	-	362,689	1,100,289	1,497,580
於二零零七年三月三十一日	-	35,440	-	207,370	643,806	886,616

本公司

傢俬及裝置
港元

成本值

於二零零六年四月一日	139,962
添置	—
於二零零七年三月三十一日	139,962
於二零零七年四月一日	139,962
添置	—
於二零零八年三月三十一日	139,962

累計折舊

於二零零六年四月一日	133,572
本年度折舊	3,281
於二零零七年三月三十一日	136,853
於二零零七年四月一日	136,853
本年度折舊	1,576
於二零零八年三月三十一日	138,429

賬面淨值

於二零零八年三月三十一日	1,533
於二零零七年三月三十一日	3,109

17. 投資物業

本集團

港元

估值：

於二零零六年四月一日	41,021,222
轉撥自物業、廠房及設備以及根據經營租賃 持作自用之租賃土地權益(附註c)	2,022,440
收購附屬公司時收購	244,456,000
出售	(41,021,222)
出售附屬公司	(2,840,000)
重估盈餘	15,145,560
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日(附註b)	258,784,000
	<hr/>
於二零零七年四月一日	258,784,000
添置	131,818,943
滙兌調整	45,772,162
重估盈餘	34,357,895
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日(附註a)	470,733,000
	<hr/> <hr/>

本集團之中國內地投資物業乃按中期租約持有。

- (a) 本集團之所有投資物業已於二零零八年三月三十一日經由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司按市值基準經考慮將現有租賃之淨應收租金收入及回轉租金收入潛力(如適用)後重新估值。嘉漫(香港)有限公司於相關地區之物業估值方面擁有合適資格及經驗。投資物業乃根據經營租賃租予第三方，詳情載於財務報表附註35(b)。

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面值為305,120,000港元之投資物業已作抵押，以取得本集團之一般信貸(附註26)。

- (b) 於二零零七年三月三十一日，本集團賬面總值258,784,000港元之投資物業已經質押，作為取得授予上海錫武實業有限公司、上海辰炫貿易有限公司及上海續輝物資有限公司之一般銀行融資之抵押品，有關公司均為本集團之獨立第三方(附註36)。

- (c) 有關物業已於本集團在二零零七年三月三十一日出售其附屬公司時出售(見附註34(b))。

18. 根據經營租賃持作自用之租賃土地權益

本集團

	香港 港元	中國內地 港元	合計 港元
成本			
於二零零六年四月一日	3,008,554	2,562,333	5,570,887
出售	—	(2,562,333)	(2,562,333)
出售附屬公司	(1,826,784)	—	(1,826,784)
轉撥至投資物業	(1,181,770)	—	(1,181,770)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日及 二零零八年三月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
攤銷			
於二零零六年四月一日	502,239	716,710	1,218,949
本年度攤銷	47,330	26,740	74,070
出售	—	(743,450)	(743,450)
出售附屬公司	(342,239)	—	(342,239)
轉撥至投資物業	(207,330)	—	(207,330)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日及 二零零八年三月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值			
於二零零八年三月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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

於二零零七年財政年度，賬面值為974,440港元(與其公平值相若)之根據經營租賃持作自用之租賃土地權益已轉撥至投資物業作租賃用途。此租賃土地先前用作倉庫，惟於二零零七年財政年度因終止有關業務而終止使用。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非上市股份，按成本值	145,741,008	145,741,008
附屬公司註銷登記	(8)	-
	<u>145,741,000</u>	<u>145,741,008</u>
減：減值虧損		
於四月一日	35,741,008	35,741,008
附屬公司註銷登記	(8)	-
	<u>35,741,000</u>	<u>35,741,008</u>
於三月三十一日	<u>35,741,000</u>	<u>35,741,008</u>
非上市股份，按成本值(淨額)	<u>110,000,000</u>	<u>110,000,000</u>
應收附屬公司之款項	132,397,910	75,233,472
	<u>132,397,910</u>	<u>75,233,472</u>
減：減值虧損		
於四月一日	1,552,400	77,516
已確認減值虧損	4,640	1,474,884
附屬公司註銷登記	(79,256)	-
	<u>1,477,784</u>	<u>1,552,400</u>
於三月三十一日	<u>1,477,784</u>	<u>1,552,400</u>
應收附屬公司之款項(淨額)	<u>130,920,126</u>	<u>73,681,072</u>
	<u>130,920,126</u>	<u>73,681,072</u>
	<u>240,920,126</u>	<u>183,681,072</u>

應收附屬公司之款項為免息、無抵押及無固定還款期。

於去年，由於附屬公司之財政狀況欠佳及未能悉數償還結欠款項，因此於附屬公司之權益之賬面值減少37,293,408港元，包括投資成本35,741,008港元及應收附屬公司款項1,552,400港元。截至二零零八年三月三十一日止年度期間，有關附屬公司之經營表現並無改善，並進一步減值4,640港元。由於該等附屬公司於年內已註銷登記，因此投資成本8港元及應收附屬公司款項79,256港元已撤銷。減值虧損37,218,784港元包括投資成本35,741,000港元及應收附屬公司款項1,477,784港元已於二零零八年三月三十一日之資產負債表列賬。

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

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

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	擁有權比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	附屬 公司持有	
祥生集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	投資控股
樂榮集團有限公司(「樂榮」)	香港	50,000,000港元	100	-	100	投資控股
上海祥宸行置業有限公司 (「上海祥宸行」)*	中國內地	12,571,890美元**	100	-	100	物業投資

* 根據中國內地法例登記為外商獨資企業。

** 上海祥宸行之註冊資本為17,000,000美元，並已繳付12,571,890美元。根據有關規則及法規，其餘尚未繳付之註冊資本須於二零零八年八月二十九日或之前繳付。根據《中華人民共和國外資企業法實施細則》，上海祥宸行之直接母公司樂榮須於二零零八年八月二十九日或之前結清所有尚未支付之資本金額(即4,428,110美元)。否則，上海祥宸行之公司註冊證書將會即時失效。

20. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收租金	2,177,111	1,524,752	-	-
按金、預付款項及其他應收款項	17,819,852	630,573	168,000	1,651
	<u>19,996,963</u>	<u>2,155,325</u>	<u>168,000</u>	<u>1,651</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

按金、預付款項及其他應收款項為本集團於二零零七年七月十日就購買價值30,900,000港元位於中國大陸之投資物業簽訂買賣協議時支付予獨立第三方上海續輝物資有限公司(「賣方」)之按金15,400,000港元。根據本集團所發出日期為二零零八年七月二日之終止通知，有關交易經已終止，而賣方須於終止通知日期起計三個月內將按金連同應計利息退還予本集團(見附註40)。

並無減值之應收租金

並無個別或共同被視為減值之租戶之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
逾期不足三個月	1,537,115	381,188	-	-
逾期三個月但不超過六個月	579,996	1,143,564	-	-
	<u>2,117,111</u>	<u>1,524,752</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團有良好交易記錄之獨立客戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗，管理層相信並無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

21. 買賣證券

	本集團及本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於香港之上市股本證券，按市值	<u>192,480</u>	<u>-</u>

22. 應收董事之款項

本集團及本公司

根據香港公司條例第161B條須予披露之應收董事款項之詳情如下：

董事姓名	年底結餘 港元	年初結餘 港元	年內最高 未償還款項 港元
趙慶吉	<u>14,777</u>	<u>-</u>	<u>14,777</u>

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

23. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於資產負債表及綜合現金 流動報表之現金及 現金等值項目	<u>24,993,481</u>	<u>5,801,798</u>	<u>14,955,983</u>	<u>2,393,424</u>

於資產負債表之現金及現金等值項目為下列以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之款項：

	本集團		本公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
美元	<u>5,379</u>	<u>3,714</u>	<u>131</u>	<u>129</u>

24. 應付董事之款項

該等結餘為無抵押、免息及按通知償還。

25. 其他應付款項

有關款項指徐東先生所提供之現金墊款，為無抵押、免息及無須於一年內償還。有關款項已於年內償還。

26. 附息借款

於二零零八年三月三十一日，應償還之銀行貸款如下：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內或按通知	5,024,475	—
一年後但兩年內	5,582,849	—
兩年後但五年內	25,122,823	—
五年後	73,691,753	—
	<u>104,397,425</u>	<u>—</u>
合計	<u>109,421,900</u>	<u>—</u>

於二零零八年三月三十一日，銀行貸款乃以本集團賬面總值為305,120,000港元之投資物業作抵押（見附註17）。

27. 長期應付款項

截至二零零七年三月三十一日止年度期間，本集團向獨立第三方徐東先生收購祥生集團有限公司之100%股權及銷售貸款，代價為182,500,000港元，當中24,800,000港元將以現金支付，而157,700,000港元以承兌票據支付。本公司於二零零七年財政年度期間已支付20,000,000港元作為部份現金代價，而餘額4,800,000港元已獲徐東先生同意毋須於一年內償還。用作支付157,700,000港元之承兌票據已於二零零七年七月發行，而當時根據於二零零六年八月二十一日簽訂之買賣協議項下有關發行承兌票據之條款尚未獲達成。本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度期間已清償未支付結餘總額162,500,000港元，包括現金付款餘額4,800,000港元及承兌票據157,700,000港元。

28. 於綜合資產負債表之稅項

於綜合資產負債表之本年度稅項乃指：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
香港利得稅撥備	—	—
中國國內企業所得稅撥備	—	419,619
	<u>—</u>	<u>419,619</u>

29. 遞延稅項資產／(負債)

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

自下列各項產生之遞延稅項：	收購附屬公司			總計 港元
	加速稅項 折舊 港元	所產生之 公平值調整 港元	重估 樓宇物業 港元	
於二零零六年四月一日	(47,859)	169,485	(115,902)	5,724
出售物業	—	—	115,902	115,902
出售附屬公司(附註34(b))	47,859	(169,485)	—	(121,626)
收購附屬公司(附註34(a))	—	—	(55,786,762)*	(55,786,762)
於損益扣除之遞延稅項	—	—	(4,728,240)**	(4,728,240)
於二零零七年三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(60,515,002)</u>	<u>(60,515,002)</u>

自下列各項產生之遞延稅項：	收購附屬公司			總計 港元
	加速稅項 折舊 港元	所產生之 公平值調整 港元	重估 樓宇物業 港元	
於二零零七年四月一日	-	-	(60,515,002)	(60,515,002)
中國大陸所得稅率變動 之影響	-	-	15,551,014 [#]	15,551,014
年內支付之遞延稅項	-	-	(8,589,474) ^{**}	(8,589,474)
從損益賬扣除之遞延稅項	-	-	6,961,540	6,961,540
匯兌調整	-	-	(7,285,302)	(7,285,302)
於二零零八年三月三十一日	-	-	(60,838,764)	(60,838,764)

* 遞延稅項負債乃因附屬公司於緊接收購(附註17)前所持有之投資物業出現公平值調整而產生。有關金額已於先前在附屬公司之賬冊內於損益扣除。

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

有關款項指中國大陸實施新稅法對收購後附屬公司所持有投資物業之公平值調整之影響。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於資產負債表確認之遞延稅項資產淨額	(60,838,764)	(60,515,002)

b) 未確認遞延稅項資產

本集團於香港產生之稅項虧損為29,806,004港元(二零零七年：21,305,275港元)，可無限期用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並未就該等虧損確認，因未能確定該等公司於可見將來將取得可預見溢利。

於二零零八年三月三十一日，並無就本集團之若干附屬公司之未匯出盈利應付之稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)，因倘該等款項匯出，則本集團並無追加稅款。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

30. 承兌票據

於二零零七年七月，由於日期為二零零六年八月二十一日之買賣協議(詳情載於附註27)之條件獲達成，本公司向徐東先生發行157,700,000港元之承兌票據。承兌票據按年利率5%計息，並須於發行日期起計第五週年之日連同利息以現金支付。

年內，本公司以公開發售股份之所得款項償付部份承兌票據，分別於二零零七年九月及二零零七年十月償還25,000,000港元及96,600,000港元。承兌票據餘額36,100,000港元將以該等財務報表附註31(g)所述於二零零七年十月之股份配售之所得款項全數抵銷。由承兌票據發行日期(分別為二零零七年七月十八日及二零零七年七月二十日)起至償還日期二零零七年十月三十一日止期間之利息總額約1,736,064港元已獲徐東先生豁免。

31. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數目	款額 港元	股份數目	款額 港元
於二零零七年四月一日每股面值 0.2港元及於二零零八年三月 三十一日每股面值0.01港元 之普通股				
法定				
年初	1,500,000,000	300,000,000	1,500,000,000	300,000,000
股本重組(附註a)	-	(285,000,000)	-	-
年內增加(附註b)	2,000,000,000	20,000,000	-	-
年終	<u>3,500,000,000</u>	<u>35,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足				
年初	419,392,885	83,878,577	291,497,885	58,299,577
股本重組(附註a)	-	(79,684,648)	-	-
發行新股份(附註c)	-	-	58,000,000	11,600,000
發行新股份(附註d)	-	-	69,895,000	13,979,000
發行新股份(附註e)	1,258,178,656	12,581,787	-	-
行使購股權(附註f)	2,251,650	22,516	-	-
發行新股份(附註g)	83,875,000	838,750	-	-
年終	<u>1,763,698,191</u>	<u>17,636,982</u>	<u>419,392,885</u>	<u>83,878,577</u>

附註：

- a) 於二零零七年五月二十一日舉行之股東特別大會上已通過普通決議案批准本公司之股本重組計劃。根據計劃，透過註銷285,000,000港元或每股0.19港元，法定股本已由300,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.2港元之股份)削減至15,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.01港元之股份)，而透過每股股份註銷0.19港元，已發行股本已由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同有關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘賬約99,700,000港元已用作對銷累計虧蝕。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有適用法例動用繳入盈餘，包括將有關進賬額用作抵銷本公司之累計虧損。
- b) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，藉增設2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股份，本公司之法定股本已增加至35,000,000港元。
- c) 於二零零六年三月十八日，本公司與一名獨立認購人訂立有條件協議，按每股0.23港元之價格認購58,000,000股股份。認購事項之所得款項淨額約為13,340,000港元。
- d) 於二零零六年十二月二十九日，本公司按每股0.38港元之價格發行69,895,000股股份予十名獨立認購人。認購事項之所得款項淨額約為26,300,000港元，乃用作一般營運資金。
- e) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已透過公開發售發行1,258,178,656股每股面值0.17港元之股份。
- f) 根據於二零零七年九月二十八日通過之普通決議案，本公司根據本公司之購股權計劃按行使價0.0755港元發行2,251,650股股份。
- g) 於二零零七年十月三十一日，本公司已按每股0.43港元發行83,875,000股股份予承兌票據持有人徐東先生。發行之所得款項總額約為36,100,000港元，並已用作抵銷承兌票據之剩餘款項。

32. 購股權計劃

本公司設有一個購股權計劃，有關計劃於二零零二年十月四日採納。據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體及本公司附屬公司之任何少數股東，接納可按名義代價認購本公司股份之購股權。購股權之行使價為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價三者中之較高者。購股權於授出日期即時歸屬。購股權於歸屬日期後但自授出日期起於二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日期間內可予行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股份之權利。

a) 年內之授出條款及條件載列如下：

截至二零零八年三月三十一日止年度

參與者姓名或類別	購股權數目							購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零七年		於二零零八年			於二零零八年				
	四月一日 尚未行使	年內 已授出	公開 發售之影響	年內行使	年內沒收	三月三十一日 年內屆滿	三月三十一日 尚未行使			
董事										
黃兆強先生	850,000	-	1,401,650	(2,251,650)	-	-	-	30-10-2002	30-10-2002 至29-10-2012	0.01
趙慶吉先生	-	55,890,000	-	-	-	-	55,890,000	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
陸曉東先生	-	17,635,000	-	-	(17,635,000)	-	-	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
區達安先生	-	17,635,000	-	-	-	-	17,635,000	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
	<u>850,000</u>	<u>91,160,000</u>	<u>1,401,650</u>	<u>(2,251,650)</u>	<u>(17,635,000)</u>	<u>-</u>	<u>73,525,000</u>			
僱員										
其他僱員	-	141,080,000	-	-	(17,635,000)	-	123,445,000	28-11-2007	28-11-2007 至3-10-2012	0.6
	<u>-</u>	<u>141,080,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,635,000)</u>	<u>-</u>	<u>123,445,000</u>			
購股權總數	<u>850,000</u>	<u>232,240,000</u>	<u>1,401,650</u>	<u>(2,251,650)</u>	<u>(35,270,000)</u>	<u>-</u>	<u>196,970,000</u>			

截至二零零七年三月三十一日止年度

參與者姓名或類別	購股權數目						購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內 已授出	公開 發售之影響	年內行使	年內沒收	於二零零八年 三月三十一日 年內屆滿 尚未行使			
董事									
黃兆強先生	850,000	-	-	-	-	-	30-10-2002	30-10-2002 至29-10-2012	0.2
	<u>850,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			
僱員									
其他僱員	92,500	-	-	-	(62,500)	-	31-10-2002	31-10-2002 至30-10-2012	0.2
	<u>92,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(62,500)</u>	<u>-</u>			
購股權總數	<u>942,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(62,500)</u>	<u>-</u>			

* 購股權於授出日期即時歸屬。

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

b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於四月一日尚未行使 公开发售之影響	0.2	850,000	0.2	942,500
		<u>1,401,650</u>		<u>-</u>
年內已授出	0.0755	2,251,650	0.2	942,500
年內已行使	0.6	232,240,000		-
於期間內沒收	0.0755	(2,251,650)		-
	0.6	<u>(35,270,000)</u>	0.2	<u>(92,500)</u>
於三月三十一日尚未行使	0.6	<u>196,970,000</u>	0.2	<u>850,000</u>
於年終可予行使	0.6	<u>196,970,000</u>	0.2	<u>850,000</u>

年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為0.72港元。

於二零零八年三月三十一日之尚未行使購股權之行使價為0.6港元，加權平均剩餘合約期為4.9年。

c) 購股權之公平值及假設

就換取授出購股權所獲得服務之公平值乃參考所授出購股權之公平價值計量。對所獲得服務之公平價值估計乃根據柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。

二零零七年十一月
二十八日授出購股權

購股權之公平值及假設

授出日期之股價	0.68港元
行使價	0.60港元
預期波動	113.59
預期購股權年期	一年
無風險利率(根據外匯基金票據)	1.5%

預期波動乃根據歷史波幅(以購股權加權平均尚餘年期為基準計算)，就因任何可公開獲得資料導致之任何未來波幅之預期變化作調整。主觀參數假設之變動可能對公平值估計造成重大影響。

購股權乃根據服務條件授予。此條件並未計入已接收服務之授出日公平值計量。購股權之授出並無任何市場條件。

33. 儲備

a) 本集團

	股份溢價 港元	樓宇 重估儲備 港元	特別儲備 港元	繳入 盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	匯率(累計虧損)/ 保留溢利 港元		總額 港元
於二零零六年四月一日	26,743,439	546,396	(11,152,801)	-	-	(457,315)	(59,649,516)	(43,969,797)
發行新股份(附註31(c))	1,740,000	-	-	-	-	-	-	1,740,000
發行新股份(附註31(d))	12,581,100	-	-	-	-	-	-	12,581,100
股份發行開支	(153,465)	-	-	-	-	-	(153,465)	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	(93,436)	-	(93,436)
撥回出售物業之遞延稅項	-	115,902	-	-	-	-	-	115,902
出售物業(附註17(c))	-	(662,298)	-	-	-	-	662,298	-
出售海外業務	-	-	-	-	-	457,315	-	457,315
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(18,616,044)	(18,616,044)
於二零零七年 三月三十一日	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	(47,938,425)

	股份溢價 港元	樓宇		繳入 盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	匯率(累計虧損)/		總額 港元
		重估儲備 港元	特別儲備 港元			波動儲備 港元	保留溢利 港元	
於二零零七年四月一日	40,911,074	-	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	(47,938,425)
股本重組(附註31(a))	(40,911,074)	-	-	20,867,880	-	-	99,727,842	79,684,648
公開發售而發行								
新股份(附註31(e))	201,308,585	-	-	-	-	-	-	201,308,585
股份發行開支	(6,327,049)	-	-	-	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權(附註31(f))	147,484	-	-	-	-	-	-	147,484
發行新股份(附註31(g))	35,227,500	-	-	-	-	-	-	35,227,500
以權益結算以股份支付								
之交易	-	-	-	-	61,139,425	-	-	61,139,425
年內已沒收之購股權	-	-	-	-	(9,285,168)	-	9,285,168	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	30,271,180	-	30,271,180
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(28,776,194)	(28,776,194)
於二零零八年								
三月三十一日	<u>230,356,520</u>	<u>-</u>	<u>(11,152,801)</u>	<u>20,867,880</u>	<u>51,854,257</u>	<u>30,177,744</u>	<u>2,633,554</u>	<u>324,737,154</u>

b) 本公司

	股份溢價 港元	繳入 盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零零六年四月一日	26,743,439	-	-	(40,155,871)	(13,412,432)
發行新股份					
(附註31(c))	1,740,000	-	-	-	1,740,000
發行新股份					
(附註31(d))	12,581,100	-	-	-	12,581,100
股份發行開支	(153,465)	-	-	-	(153,465)
本年度虧損	-	-	-	(62,619,123)	(62,619,123)
於二零零七年					
三月三十一日	<u>40,911,074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(102,774,994)</u>	<u>(61,863,920)</u>
於二零零七年四月一日	40,911,074	-	-	(102,774,994)	(61,863,920)
股本重組(附註31(a))	(40,911,074)	20,867,880	-	99,727,842	79,684,648
公開發售而發行新					
股份(附註31(e))	201,308,585	-	-	-	201,308,585
股份發行開支	(6,327,049)	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權					
(附註31(f))	147,484	-	-	-	147,484
發行新股份					
(附註31(g))	35,227,500	-	-	-	35,227,500
以權益結算以股份					
支付之交易	-	-	61,139,425	-	61,139,425
年內沒收之購股權	-	-	(9,285,168)	9,285,168	-
本年度虧損	-	-	-	(71,274,345)	(71,274,345)
於二零零八年					
三月三十一日	<u>230,356,520</u>	<u>20,867,880</u>	<u>51,854,257</u>	<u>(65,036,329)</u>	<u>238,042,328</u>

c) 儲備之性質及目的

i) 股份溢價

股份溢價賬之運用乃受百慕達一九八一年公司法第40條所規管。本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式派付予本公司股東。

ii) 樓宇重估儲備

樓宇重估儲備乃根據附註3(d)就土地及樓宇採納之會計政策設立及處理。

iii) 特別儲備

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

iv) 繳入盈餘儲備

繳入盈餘儲備乃由於二零零七年五月二十一日之本公司股本重組計劃而產生。根據計劃，已發行股本已透過每股註銷0.19港元，由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同相關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘約99,700,000港元已用作對銷累計虧絀。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有適用法例動用繳入盈餘，包括用作抵銷本公司之累計虧損。

v) 僱員股份補償儲備

僱員股份補償儲備指根據附註3(r)(ii)採納以股份支付之會計政策確認授予本公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

vi) 匯兌波動儲備

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

d) 儲備可供分派之能力

於二零零八年三月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約為186,188,000港元(二零零七年：無)，惟須受上文所述之股份溢價賬之限制所規限。

e) 資本管理

本集團資本管理主要旨在保障本集團各實體的持續經營能力，透過優化債務與權益比率為股東帶來最大回報。管理層會通過考慮資本成本及各類別資本所附帶風險而檢討資本架構。有鑑於此，本集團將通過在認為適當時派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債項，平衡整體資本架構。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團採取之策略與二零零七年相同，為維持資本負債比率於20%至30%之間。於二零零八年及二零零七年三月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
借貸總額		
附息借貸(附註26)	109,421,900	—
減：現金及現金等值項目(附註23)	24,993,481	5,801,798
債項淨額	84,428,419	—
權益總額	342,374,136	35,940,152
股本總額	426,802,555	35,940,152
資本負債比率	20%	不適用

34. 綜合現金流動報表附註

(a) 有關收購附屬公司之現金流出淨額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
所收購之可辨認資產／(負債)之賬面值及公平值：		
投資物業	—	244,456,000
物業、廠房及設備	—	596,841
預付款項、按金及其他應收款項	—	948,011
現金及銀行結餘	—	2,784,780
其他應付款項及應計款項	—	(79,173,448)
應繳稅項	—	(419,619)
遞延稅項負債(附註29(a))	—	(55,786,762)
資產淨值	—	113,405,803
負商譽(附註7)	—	(3,405,803)
總代價	—	110,000,000
支付方式：		
現金代價(ii)	—	24,811,764
承兌票據(iii)	—	157,692,308
	—	182,504,072
出售貸款(iv)	—	(72,504,072)
	—	110,000,000
有關收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額之分析：		
所收購現金及銀行結餘	—	2,784,780
現金代價	—	(20,000,000)
有關收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額	—	(17,215,220)

- (i) 於二零零六年十一月二十八日，本集團從獨立第三方徐東先生以代價110,000,000港元收購祥生集團有限公司(「祥生」)之100%股本權益及銷售貸款72,504,072港元(見附註34(a)(iv))。總代價182,504,072港元中，24,811,764港元以現金支付，而157,692,308港元以發行承兌票據方式支付。收購所產生之費用約為946,412港元，並已從損益賬中扣除。
- (ii) 於二零零七年財政年度，本公司支付20,000,000港元作為收購之部份現金代價。於二零零七年二月九日，本公司與徐東先生訂立協議，以重新安排如何支付現金代價之餘額4,811,764港元。根據有關協議，徐東先生向本公司授予權利，可於協議日期起計五年內任何時間償還有關金額。徐東先生同意，本公司將不會於結算日後一年內償還有關金額，因此有關款項已分類為長期應付款項。
- (iii) 於二零零七年三月三十一日，有關承兌票據尚未發行。有關款項已分類為長期應付款項(附註27)。
- (iv) 出售貸款指於收購完成日期就祥生及祥生之間接全資附屬公司上海祥宸行對徐東先生而言所結欠及產生之所有責任、負債及債務。於買賣協議日期，祥生應付徐東先生一筆貸款為數50,000,000港元，而上海祥宸行則應付徐東先生一筆貸款為數人民幣23,404,234.88元(相等於大約22,504,072港元)。就董事所知，有關貸款為徐東先生借予各有關公司作為營運資金之款項。完成交易後，本公司將款項列賬為應收附屬公司款項，並於編製綜合財務報表時全數對銷。
- (v) 祥生於收購日期至結算日(二零零七年三月三十一日)期間為本集團之二零零七年度溢利貢獻約9,600,000港元。

倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，則本集團二零零七年度之總收益將為67,000,000港元，而二零零七年度之虧損將為12,000,000港元。備考資料僅供參考，並非必然表示倘收購事項已於二零零六年四月一日完成而將會實際達致之本集團收益及業績，亦不建議作為未來業績之預測。

(b) 有關出售附屬公司之現金流出淨額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
所出售之可辨認資產／(負債)之公平值：		
物業、廠房及設備	—	2,150,850
投資物業	—	2,840,000
持作自用之租賃土地	—	1,484,545
遞延稅項資產	—	121,626
存貨	—	5,044,757
預付款項、按金及其他應收款項	—	307,069
應收賬款及應收票據	—	9,123,153
已抵押定期存款s	—	1,500,000
現金及銀行結餘	—	1,302,169
應付賬款	—	(8,186,275)
其他應付款項及應計款項	—	(5,654,437)
應付控股公司之款項	—	(62,751,499)
應付董事之款項	—	(1,677,694)
應繳稅項	—	(598,357)
應付有關連人士之款項	—	(59,613)
附息借款	—	(8,690,128)
融資租約承擔	—	(263,346)
遞延股份	—	(1,000,000)
負債淨額	—	(65,007,180)
在權益中確認之匯兌差額	—	457,315
資本化款額(ii)	—	62,109,054
出售附屬公司之收益	—	(2,440,811)
總代價(iii)	—	2
支付方式：		
現金代價	—	2
有關出售附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額之分析：		
所收取現金代價	—	2
所出售現金及銀行結餘	—	(1,302,169)
有關出售附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額	—	(1,302,167)

- (i) 於二零零七年三月三十一日，本集團出售於Asian Field Holdings Corp. (「Asian Field」)及其附屬公司之100%股本權益及其應佔之負債淨額約63,626,000港元予本公司之前董事莊聲元先生，有關代價為1港元。

Asian Field之主要業務為塑膠分段使用鋸刀。由於此項業務持續表現欠佳，因此本集團決定出售Asian Field以避免進一步產生虧損。

- (ii) 本公司與Asian Field於二零零七年三月三十一日訂立協議，據此，款額相等於Asian Field之二零零七年一月賬目所錄得淨負債之Asian Field結欠本公司之公司間結餘62,109,054港元將予以資本化，以抵銷於二零零七年一月賬目所錄得相同款額之淨負債，因此，一股Asian Field股份將配發及發行予本公司，代價則相等於資本化款額。
- (iii) 總代價2港元包括Asian Field之100%股本權益之代價及出售貸款之代價1港元。出售貸款指於二零零七年三月三十一日之股東貸款62,751,499港元(於抵銷上文(ii)所述之資本化款額後)。

(c) 非現金交易

- (i) 於二零零六年十一月二十八日，本集團從獨立第三方徐東先生收購祥生之100%股本權益，有關代價為110,000,000港元。於二零零七年財政年度，本公司支付20,000,000港元，其為現金代價24,811,764港元之一部分。現金代價餘額4,811,764港元及金額157,692,308港元已分類為長期應付款項。

董事認為，長期應付款項之賬面值與其公平值相若。

- (ii) 於二零零七年十月三十一日，本公司按每股0.43港元發行83,875,000股股份予承兌票據持有人徐東先生。發行之所得款項總額約為36,100,000港元，已用作抵銷承兌票據餘額(附註30)。

35. 承擔

(a) 資本承擔

於結算日，本集團擁有以下承擔：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
購買投資物業		
— 已訂約但未撥備	15,435,000	—

(b) 經營租約承擔*i) 本集團作為出租人：*

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

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	25,278,519	12,894,434
第二年至第五年(包括首尾兩年)	65,104,943	41,475,115
五年後	43,916,684	6,018,072
	<u>134,300,146</u>	<u>60,387,621</u>

ii) 本集團作為承租人：

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

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	2,396,059	1,271,951
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,923,863	2,737,873
五年後	-	1,090,698
	<u>6,319,922</u>	<u>5,100,522</u>

36. 財務擔保合約**本集團**

於二零零七年三月三十一日，本公司一家全資附屬公司抵押其若干投資物業予銀行作為第三方(包括上海錫武實業有限公司、上海辰炫貿易有限公司及上海續輝物資有限公司)獲授一般銀行融資約162,000,000港元之擔保。附屬公司於二零零七年三月三十一日根據擔保所承擔之最高負債為第三方所提取之融資款項，即約119,000,000港元。董事認為，由於有關擔保之公平值並不重大，而董事認為本公司不大能就有關擔保面臨索償，因此毋須作出確認。有關擔保已於二零零七年七月二十五日解除。

37. 金融工具及資本披露

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、付息借貸、現金及銀行結餘、其他應付款項及應付或應收董事款項。金融工具之詳情於相關附註中披露，該等風險相關之風險及減低該等風險的政策載列下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

i) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動之風險，將對本集團之財務業績及現金流量造成影響。

本集團主要於中國大陸及香港經營業務。本集團大部份交易、資產及負債以人民幣或港元計值。

本集團及本公司之大部份交易、資產及負債均以相關實體之功能貨幣相同之貨幣計值。

海外業務之淨投資產生外匯風險。本集團定期進行檢討及監察外匯風險以管理其外匯風險。

ii) 信貸風險

a) 於二零零八年三月三十一日，最大之信貸風險為扣減任何減值撥備後綜合資產負債表的各項金融資產的賬面值。

b) 本集團存放現金於財務機構以減低信貸風險，該等財務機構已達到受認可信貸評級或其他標準。鑑於該等財務機構獲得信貸評級較高，管理層預期並無任何交易方不能履行其責任。

於二零零八年三月三十一日，本集團有若干信貸集中風險，因為33%（二零零七年：54%）之現金及現金等價物、原定超過三個月到期之定期存款及指定為按公平值計算之金融資產乃存放於中國一家具較高信貸評級之財務機構內。

c) 就應收租金而言，為減低風險，管理層訂有信貸政策，並持續監控有關信貸風險。有關各個重要租戶之財務狀況及情況之信貸評估定期進行。該等評估集中於租戶過往於賬款到期時之付款記錄及目前之付款能力，並考慮租戶之特定資料以至其所營運之經濟環境。本集團已收取租戶3,101,462港元之租金訂金作為抵押品。租金通常須於發票日期支付。

- d) 就應收租金而言，本集團承擔之風險主要受各租戶之個別特點所影響。租戶經營之行業之拖欠風險亦對信貸風險帶來影響(程度較低)。於結算日，本集團擁有若干集中信貸風險，乃由於應收租金總額中之47%(二零零七年：無)及98%(二零零七年：100%)分別來自本集團之最大租戶及五大租戶。

因應收賬款及應收款項引起的本集團信貸風險，於附註20以數位披露。

iii) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其本身的現金管理事務，包括以現金盈餘進行短期投資，以及籌借貸款補足預計現金需求，惟須取得董事會的批准。本集團採取的政策為定期監察現行及預計資金需求及遵守借款契諾，藉以確保其維持足夠的現金，以及向主要銀行取得充裕的承諾信貸融資，以應付短期及長期流動資金需求。本集團依賴銀行借貸作為流動資金的主要來源。

下列流動資金及利率風險表載列結算日本集團及本公司金融負債的加權平均實際利率及餘下合約到期日，有關金融負債乃根據合約未折現現金流量(包括利用合約利率計算的利息款項，如為浮動利率，則按結算日當日的利率)以及本集團及本公司須付款的最早日期：

本集團

	二零零八年					二零零七年							
	加權平均 實際利率	於一年內或 按要求時	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年 現金流量總額	加權平均 實際利率	於一年內或 按要求時	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年 現金流量總額	賬面值		
		港元	港元	港元	港元	%	港元	港元	港元	港元	港元		
其他應付款項 及應計款項	-	4,793,481	-	-	-	4,793,481	4,793,481	-	5,462,168	-	-	5,462,168	5,462,168
有抵押銀行 貸款 - 浮動利率	8.613%	14,352,815	14,454,290	48,298,972	91,459,421	168,565,498	109,421,900	-	-	-	-	-	-

iv) 利率風險

本集團面對有關利率變動的市場風險，主要與本集團之附息借貸有關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於預計有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零八年三月三十一日，倘利率增加/減少1%，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後虧損及浮息銀行借貸所產生之累計虧損將增加/減少約1,094,219港元(二零零七年：零港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，以及衍生及非衍生金融工具的利率風險已於當日存在而釐定。1%增加或減少指管理層直至下個年度結算日期間合理可能出現的利率變動的評估。有關分析按與二零零七年相同的基準進行。

v) 公平值

所有金融工具以與彼等於二零零八年及二零零七年三月三十一日之公平值相若之金額列賬。

vi) 公平值估計

下文概述估計下列金融工具之公平值所用的主要方法及假設。

附息貸款及借貸

公平值以未來現金流之現值及相似金融工具現有市場息率貼現計算。

38. 重大有關連人士交易

(a) 於本年度內，本集團曾與前董事莊聲元先生之配偶莊鄭文珊女士(「莊太」)擁有實益權益之同略有限公司(「同略」)進行下列交易：

i) 本年度內，本集團就租賃一輛汽車向同略支付約零港元(二零零七年：197,500港元)之租金。該等租金乃按照一項汽車租賃協議支付。

ii) 於二零零七年三月三十一日，同略已抵押其若干物業權益予一家銀行以取得批授予本集團之12,899,980港元信貸融資。

(b) 於二零零八年期間，本公司股東潘建蒲女士向本集團墊款3,150,000港元(二零零七年：零港元)。有關墊款為無抵押、免息及按要求時償還。

(c) 主要管理人員酬金已付予主要管理人員之酬金詳情載列於財務報表附註11。

(d) 與有關連人士之未償還結餘(見附註22)：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收董事款項	14,777	—

39. 訴訟

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

40. 非調整結算日後事項

於二零零七年七月十日，本集團與上海續輝物資有限公司(「賣方」)就購買一項物業訂立買賣協議(「該協議」)，代價為30,871,000港元。根據該協議，已於二零零七年九月五日支付按金15,435,000港元。

由於物業按揭於二零零八年六月三十日尚未獲解除，本集團於二零零八年七月二日向賣方發出終止通知以取消及終止協議，並要求賣方退還訂金連同按年利率5%計算之利息，即由收取訂金日期起至退還訂金日期止計算。根據終止通知，賣方須於終止通知日期起計三個月內向本集團退還訂金連同利息。

41. 退休福利計劃

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

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

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

本集團於去年出售Asian Field後並無非歸屬福利以減少供款。本集團用作減少二零零七年供款之非歸屬福利為892,192港元。

42. 比較數字

由於採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號之修訂「財務報表呈列：資本披露」，若干比較數字已經調整以符合本年度披露之變動，並按於二零零七年首次披露之項目獨立顯示比較金額。

若干比較金額經重新分類以符合本年度之呈列。

43. 於截至二零零八年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋可能構成之影響

截至該等財務報表發出日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但尚未於截至二零零八年三月三十一日止年度生效，有關修訂、新準則及詮釋並未應用於該等財務報表中。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋於首次應用時的預期影響。至目前為止，採用修訂、新準則及詮釋不大可能對本公司的經營業績及財務狀況造成重大影響。

此外，採納下列修訂、新準則及詮釋可能導致於財務報表作出新披露或披露修訂：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付之付款：歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋12	服務委託安排 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋13	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋14	香港會計準則第19號-界定利益資產之限額、最低資金需要及其相互關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

A. 負債聲明

付息借款

於二零零九年五月三十一日(即於本通函付印前就確定本負債聲明之若干資料之最後可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之未償還借款合計約為103,894,000港元(相當於人民幣90,500,000元),當中包括有抵押銀行貸款約103,894,000港元(相當於人民幣90,500,000元)。有抵押銀行貸款以經擴大集團之投資物業(於二零零九年四月三十日之估值約為124,149,000港元)作抵押。

除上述者外,經擴大集團並無任何其他借款或性質屬經擴大集團借款之負債,包括抵押、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似負債、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸、或任何擔保或其他重大未償還或然負債。

就本負債聲明而言,外匯金額已按二零零九年五月三十一日之當前概約匯率兌換為港元。

董事並不知悉於二零零九年五月三十一日以後,經擴大集團之負債狀況及或然負債有任何重大不利變動。

B. 重大不利變動

根據對本集團管理賬目之初步評估,以及本公司目前可得資料,預期本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損淨額,較本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合虧損淨額大幅飆升,主要因為本集團之中國物業投資之公平值變動產生虧損,有關進一步詳情載於本公司日期為二零零九年六月二十六日之公佈內。

除上文所披露者外,於最後可行日期,董事確認本集團於二零零八年三月三十一日(即本集團編製最近期公佈經審核財務報表之日期)以後之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

C. 營運資金聲明

經審慎仔細查問後,董事認為於完成後,經考慮經擴大集團之可用財務資源,包括內部產生之資金及可用銀行融資,於收購事項完成並向採礦公司注入規定預期投資資金後,經擴大集團並無充裕營運資金應付自本通函日期起計12個月期間之現有資金需要。就此而言,董事將尋求其他可行融資方法(包括股本融資(即發行新股份)及債務融資(即向銀行/金融機構借款)兩者),以應付經擴大集團之日後營運資金需要(如有需要)。

D. 經擴大集團之財務及貿易前景

誠如本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告所載，鑑於二零零八年上半年中國長期實施宏調經濟措施以及全球金融市場動盪，中國之物業市場受到嚴重影響。此外，現時上海正面臨商用物業供應過剩之問題。根據近期公佈之物業市場研究，上海將最少花四年時間完全吸納現時空置之商用物業以及於可見未來湧現市場之新供應物業。由於業內前景仍然疲弱，故不難理解中國物業市場出現急遽衰退。

全球金融危機持續打擊環球市場，全球經濟亦很有可能陷入衰退。董事相信，中國來年之經濟增長將因此而放緩。由於本集團主要於中國經營業務，本集團之財務表現將無可避免蒙受不利影響。短期內，本集團將對其業務發展採取保守策略，並於此蕭條時期嚴謹控制成本。

就收購事項而言，誠如「董事會函件」內「進行收購事項之理由」一節及估值報告所載統計數字所述，董事認為有色金屬行業前景樂觀。近期，中國政府果斷地公佈一系列經濟刺激方案，協助有色金屬行業復甦，並已採取多項措施刺激內需及穩定市況。所有該等措施會對中國的有色金屬行業帶來正面影響。

可行性報告建議將設立若干於二零一零年投產之採礦及熔煉廠，預期於二零一零年、二零一一年及二零一二年之礦區產量分別為250、495及785公噸礦石。誠如可行性報告進一步提述，礦區於二零一零年之初步資金成本估計約為人民幣78,500,000元。其後，自二零一一年起至二零一四年止，礦區預期需要資金總額約人民幣41,800,000元。本公司將透過本集團之內部資源或其他集資活動向採礦公司撥付資金。

整體而言，董事認為，收購事項將讓經擴大集團多元化發展其現有業務至參與有色金屬市場，從而將擴闊經擴大集團之收入基礎及改善其財務表現。

下文為申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為我們就萬豐集團有限公司(「萬豐」)及其附屬公司(以下統稱為「萬豐集團」)於下文A至F節所載之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購萬豐之全部股權於二零零九年六月三十日刊發之通函(「通函」)。財務資料包括萬豐及萬豐集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之資產負債表、萬豐集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表與綜合現金流動報表以及重大會計政策概要及其他說明附註。

萬豐於二零零六年六月二十日在英屬處女群島註冊成立為私人有限公司，於有關期間主要從事投資控股之業務。

於本報告日期，萬豐之附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

公司	成立地點及日期	已發行及 繳足股本	萬豐應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕創集團有限公司 (「裕創」)	香港 二零零六年六月九日	1港元	100%	-	不活躍
鼎裕投資諮詢(深圳)有限公司 (「深圳鼎裕」)	中國 二零零六年八月三十日	1,000,000港元	-	100%	不活躍
上海卓衡實業有限公司 (「上海卓衡」)	中國 二零零七年三月十二日	人民幣500,000元	-	100%	不活躍

除深圳鼎裕及上海卓衡外，因萬豐於香港以外地區註冊成立，亦無編製經審核財務報表之法定要求，故並無編製萬豐之經審核財務報表，而裕創為於香港註冊成立之不活躍公司，於有關期間並未開展業務。

萬豐於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之法定財務報表乃根據中國普遍接納之有關會計原則及財務規例編製。負責該等公司之經審核財務報表之核數師名稱載列如下：

公司	截至下列年度之賬目	核數師
深圳鼎裕	二零零六年十二月三十一日	中華盈會計師事務所有限公司
	二零零七年十二月三十一日	中華盈會計師事務所有限公司
	二零零八年十二月三十一日	中華盈會計師事務所有限公司
上海卓衡	二零零七年十二月三十一日	上海事城會計師事務所有限公司
	二零零八年十二月三十一日	上海事城會計師事務所有限公司

就本報告而言，萬豐之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，編製萬豐集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

萬豐之董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料。此責任包括設計、實施及維護關於編製及真實而公平地呈列財務資料之內部監控，使財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；並按情況作出合理之會計估算。

我們已審核根據香港財務報告準則編製有關期間之相關財務報表。我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」，查閱有關期間之相關財務報表（「相關財務報表」）。

本報告所載之萬豐及萬豐集團有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供編製我們的報告載入本通函。在我們編製報告以載入通函時，概無任何認為必須對相關財務報表作出之調整。

萬豐之董事須對相關財務報表及載列本報告之通函之內容負上責任。我們之責任為於相關財務報表中蒐集本報告所載之財務資料，以就財務資料達至獨立意見，並向閣下匯報我們之意見。

我們認為，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之財務資料，就編製本報告而言，對萬豐及萬豐集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之財務狀況，以及萬豐集團於有關期間之業績及現金流量提供真實及公平之觀點。

儘管我們並無發表保留意見，我們亦謹請閣下注意財務資料附註2(b)，內容有關於編製財務資料時採納持續經營基準。誠如該附註進一步闡釋，萬豐集團之財務資料乃按照持續經營基準編製，惟萬豐集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之流動負債淨額分別為125,136港元、166,103港元及91,723港元，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之萬豐權益持有人應佔虧損分別為93,763港元、98,265港元及10,382港元。該等狀況顯示萬豐集團存在重大不明朗因素，可能對其繼續以持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

A. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	7	-	-	-
銷售成本		-	-	-
毛利		-	-	-
其他收入	8	1,885	7,237	17,339
行政開支		(95,648)	(105,502)	(18,697)
其他經營開支		-	-	(9,024)
經營虧損		(93,763)	(98,265)	(10,382)
融資成本		-	-	-
除稅前虧損	9	(93,763)	(98,265)	(10,382)
所得稅	10	-	-	-
年度虧損		<u>(93,763)</u>	<u>(98,265)</u>	<u>(10,382)</u>
下列人士應佔：				
萬豐權益持有人		<u>(93,763)</u>	<u>(98,265)</u>	<u>(10,382)</u>
每股虧損				
基本	14	<u>(93,763)</u>	<u>(98,265)</u>	<u>(10,382)</u>
攤薄	14	<u>(93,763)</u>	<u>(98,265)</u>	<u>(10,382)</u>

B. 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
非流動資產				
廠房及設備	15	11,333	9,544	–
		<u>11,333</u>	<u>9,544</u>	<u>–</u>
流動資產				
其他應收款項	17	25,220	457,938	1,711,504
現金及現金等值項目	18	859,575	1,010,377	113,922
		<u>884,795</u>	<u>1,468,315</u>	<u>1,825,426</u>
流動負債				
其他應付款項	19	1,009,931	1,634,418	1,917,149
		<u>1,009,931</u>	<u>1,634,418</u>	<u>1,917,149</u>
流動負債淨額		<u>(125,136)</u>	<u>(166,103)</u>	<u>(91,723)</u>
負債淨額		<u>(113,803)</u>	<u>(156,559)</u>	<u>(91,723)</u>
資本及儲備				
股本	20	8	8	8
儲備	21	(113,811)	(156,567)	(91,731)
資本虧絀		<u>(113,803)</u>	<u>(156,559)</u>	<u>(91,723)</u>

C. 資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	16	1	1	1
流動資產				
現金及現金等值項目	18	7	7	7
資產淨值		8	8	8
資本及儲備				
股本	20	8	8	8
儲備	21	—	—	—
權益總額		8	8	8

D. 綜合權益變動表

	股本 港元	匯兌儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
已發行股份	8	–	–	8
匯兌調整	–	(20,048)	–	(20,048)
年度虧損	–	–	(93,763)	(93,763)
於二零零六年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(20,048)</u>	<u>(93,763)</u>	<u>(113,803)</u>
於二零零七年一月一日	8	(20,048)	(93,763)	(113,803)
匯兌調整	–	55,509	–	55,509
年度虧損	–	–	(98,265)	(98,265)
於二零零七年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>35,461</u>	<u>(192,028)</u>	<u>(156,559)</u>
於二零零八年一月一日	8	35,461	(192,028)	(156,559)
匯兌調整	–	75,218	–	75,218
年度虧損	–	–	(10,382)	(10,382)
於二零零八年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>110,679</u>	<u>(202,410)</u>	<u>(91,723)</u>

E. 綜合現金流動報表

	附註	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
經營業務				
除稅前虧損		(93,763)	(98,265)	(10,382)
調整：				
折舊		391	2,490	1,354
廠房及設備撇銷		-	-	9,024
利息收入		(1,885)	(2,757)	(10,667)
匯兌(收益)/虧損淨額		(20,048)	54,808	74,384
未計營運資金變動前之經營 (虧損)/溢利		(115,305)	(43,724)	63,713
其他應收款項增加		(25,220)	(432,718)	(1,253,566)
其他應付款項增加		1,009,931	624,487	282,731
經營產生/(使用)之現金		869,406	148,045	(907,122)
已付稅項				
已付海外所得稅		-	-	-
經營業務產生/(使用)之現金淨額		869,406	148,045	(907,122)
投資活動				
購買廠房及設備之付款		(11,724)	-	-
已收利息		1,885	2,757	10,667
投資活動(使用)/產生之現金淨額		(9,839)	2,757	10,667
融資活動				
已發行股份之所得款項		8	-	-
融資活動產生之現金淨額		8	-	-
現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額		859,575	150,802	(896,455)
於年初之現金及現金等值項目		-	859,575	1,010,377
於年終之現金及現金等值項目	18	<u>859,575</u>	<u>1,010,377</u>	<u>113,922</u>

F. 財務資料附註

1. 一般資料

萬豐乃於二零零六年六月二十日在英屬處女群島註冊成立之獲豁免有限公司。萬豐之註冊辦事處位於P.O. Box 3152, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

萬豐之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於財務資料附註16。

除另有列明外，財務資料以港元呈列。港元亦為萬豐之功能貨幣。

2. 主要會計政策

a) 合規聲明

本財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則(該詞彙包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及香港聯交所證券上市規則編製。萬豐集團所採納之重大會計政策於下文概述。

b) 持續經營基準

於二零零八年十二月三十一日，萬豐集團之流動負債淨額為91,723港元(二零零六年：125,136港元；二零零七年：166,103港元)。鑑於萬豐集團之綜合負債主要包括應付一名董事之1,021,149港元(二零零六年：1,009,931港元；二零零七年：1,016,052港元)，其繼續以持續經營基準營運之能力須視乎董事之支持。股東已承諾於必要時向萬豐集團提供持續財務援助，使其可以持續經營基準營運，並於到期時履行全部責任。

基於上述資料，董事認為，萬豐集團將於可見未來仍以持續經營基準營運。因此，董事信納以持續經營基準編製財務資料實屬恰當。財務資料並不包括任何有關資產及負債賬面值及重新分類之調整，而有關調整於萬豐集團未能繼續以持續經營基準營運時可能必須作出。

c) 財務資料之編製基準

編製財務資料所採用之計量基準為歷史成本法。

在遵照香港財務報告準則編製財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會對會計政策之應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額構成影響。有關估計及相關假設乃根據歷史經驗及以在具體情況下確信為合理之多種其他因素為基礎，其結果構成判斷該等無法從其他渠道直接取得之資產及負債賬面值之依據。實際結果可能跟該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂期間構成影響，則其影響只會在該期間確認；或倘修訂對當前期間及未來期間均構成影響，則其影響同時會於當期及未來期間進行確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出之判斷對財務資料構成重大影響，而於下一年度面對大幅調整之重大風險之估計，於附註5中論述。

d) 附屬公司

附屬公司指萬豐集團控制之實體。倘萬豐集團有權力支配某實體之財務及營運政策，藉此從其業務取得利益，則對其存在控制。在評估控制權時，會考慮到目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起在財務資料中綜合入賬，並直至有關控制權終止當日為止。集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利會於編製綜合財務報表時跟未變現收益同樣全數撇銷。集團內公司間交易所產生之任何未變現虧損則按與未變現溢利相同之方式撇銷，惟僅以欠奉減值證據之情況為限。

在萬豐資產負債表內，除非附屬公司之投資分類為持作出售，否則乃以成本減任何減值虧損列賬(見附註2 (g))。

e) 廠房及設備

廠房及設備於資產負債表內以成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2 (g))。

因報廢或出售廠房及設備項目所產生收益或虧損為出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額，並於報廢或出售日期於收益表確認。

折舊乃以直線法將廠房及設備之成本減其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用年期撇銷：

傢俬及辦公室設備 5年

倘部分廠房及設備具有不同可使用年期，則項目在不同部分之間按合理基準分配成本，並獨立計提折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

f) 租賃資產

倘萬豐集團認為一項安排附帶權利於協定期間內使用特定資產以換取一項或連串付款，則有關安排(可包括一宗或連串交易)即屬或包含租賃成分。有關判斷乃基於對安排內容之評估，且不論有關安排是否具有租賃之法定形式。

經營租賃費用

倘萬豐集團根據經營租賃取得資產之使用權，則根據租賃支付之款項將於租賃期涵蓋之會計期間內，以等額分期方式於收益表扣除，惟倘有其他基準能更準確反映自租賃資產所提取收入之模式則作別論。所收取之租務優惠於收益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金於其產生之會計期間內於收益表扣除。

g) 資產減值

i) 其他應收款項減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬之其他流動應收款項，以確定是否有客觀減值證據。倘存在任何有關證據，則會按以下基準釐定及確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之其他流動應收款項而言，減值虧損以資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量，折現率為財務資產之原實際利率(即初步確認該等資產時計算之實際利率)之差異計量，當中折現有重大影響。

如果減值虧損在其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則會通過收益表撥回減值虧損。減值虧損之撥回不應使資產賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

ii) 其他資產減值

本集團會在每個結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損(與商譽有關除外)是否已經不再存在或可能已經減少：

- 廠房及設備
- 於附屬公司之投資

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回數額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額乃其淨售價與使用價值兩者中之較高額。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

倘資產(或其所屬現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會於收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損而言，首先會分配至減少現金產生單位(或一組單位)所獲分配之任何商譽賬面值，其後再按比例減少其他資產單位(或一組單位)之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其扣除銷售成本後之個別公平值或使用價值(倘能釐定)。

– 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用作計算可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並無確認減值虧損而釐定之資產賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入收益表。

h) 其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬（見附註2(g)），惟倘若有關應收款項為借予關連人士且並無任何固定還款期之免息貸款或倘貼現影響並不重大則作別論。於該等情況下，應收款項乃按成本減呆壞賬減值虧損列賬（見附註2(g)）。

i) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟貼現之影響屬並不重大則作別論，而於該情況下則按成本列賬。

j) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及短期而流動性高之投資項目，該等項目可隨時轉換為已知數額之現金而所須承受之價值變動風險較小，並於購入後三個月內到期。

k) 所得稅

年內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均於收益表確認，惟有關於股本中直接確認之項目，則直接於股本內確認。

當期稅項乃根據本年度應課稅收入，採用於結算日所訂定或大致訂定之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度之應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產與負債乃分別來自就財務申報而言資產與負債之賬面值及其稅基所產生之可扣減及應課稅之暫時差異。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅項抵免所產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以未來應課稅溢利有可能用於抵銷可動用之資產為限）均會予以確認。足以支持確認因可扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因現有應課稅暫時差異撥回而產生者（惟該等差異必須與同一稅務機構及同一應課稅實體有關），並預期在預計撥回可扣減暫時差異之同一期間或因遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機構及同一應課稅實體有關之差異，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免之期間內撥回。

就確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為：因商譽而產生之不可扣稅暫時差異、不影響會計或應課稅溢利之初次確認資產或負債(惟不得為業務合併之一部份)，以及於附屬公司投資之暫時差異(倘屬應課稅差異，只限於萬豐集團可以控制撥回之時間，而有關差異在可見將來不大可能撥回；或倘屬可扣減差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

已確認之遞延稅項金額乃按資產與負債賬面值之預期變現或支付形式，採用於結算日所訂定或大致上訂定之稅率計算。遞延稅項資產與負債不予貼現。

遞延稅項資產賬面值乃於各結算日進行審閱，而倘若不再可能有足夠應課稅溢利以供使用有關稅項利益，則遞延稅項資產會予以減少。倘預期可獲足夠之應課稅溢利，則任何該等減幅均會撥回。

因分派股息而出現之額外所得稅於確認派付有關股息之負債時確認。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動各自均會分開呈列，並且不予抵銷。當期稅項資產與當期稅項負債，以及遞延稅項資產與遞延稅項負債，只會在萬豐或萬豐集團有合法權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下額外條件之情況下，方可互相抵銷：

- 就當期稅項資產及負債而言，萬豐或萬豐集團擬按淨額基準結算，或在同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機構就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅機構；或
 - 不同之應課稅機構，而有關機構擬於預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可收回之每個未來期間，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現資產及清償負債。

1) 撥備及或然負債

倘萬豐或萬豐集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致有經濟利益之資源流出，並可作出可靠估計，則會就該未能確定時間或數額之負債作出撥備。倘金錢時間價值重大，則按預期履行該責任之支出現值計提撥備。

倘有經濟利益之資源流出之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任乃披露為或然負債，惟有經濟利益之資源流出之可能性極低者則作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在責任，亦會披露為或然負債，惟有經濟利益之資源流出之可能性極低則作別論。

m) 收入確認

倘有經濟利益將會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入及成本(倘適用)時，則收入乃根據下列方法於收益表確認：

利息收入按實際利率法確認。

n) 外幣換算

年內之外幣交易均以交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按結算日之適用匯率換算。匯兌收益及虧損乃於收益表確認。

以歷史成本計量並以外幣列值之非貨幣資產與負債乃採用交易日之適用匯率換算。以公平值列賬並以外幣列值之非貨幣資產與負債乃採用釐定公平值日期之適用匯率換算。

外國業務之業績按與交易日之適用匯率大概相同之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括因二零零五年一月一日或之後收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽)則按結算日之適用匯率換算為港元。因此而引致之換算差額直接確認為股本內之獨立部份。於二零零五年一月一日前收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽以收購外國業務當日適用之匯率換算。

o) 關連人士

在編製本財務報表時，與萬豐集團關連之人士指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或對萬豐集團之財務及經營決策產生重大影響，或共同控制萬豐集團；
- ii) 萬豐集團及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬萬豐集團之聯營公司或萬豐集團參與合營之合營公司；
- iv) 該人士屬萬豐集團或其母公司主要管理人員之成員、或屬有關人士之近親家族成員、或受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- v) 該人士如屬第(i)項所指之近親家族成員或受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- vi) 屬提供福利予萬豐集團或與萬豐集團關連之實體之僱員離職後福利計劃。

有關人士之近親家族成員指預期可影響，或受該人士影響，彼等與該實體交易之家族成員。

p) 分類報告

分類是指萬豐集團內可明顯區分之組成部分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在一個特定之經濟環境提供產品或服務(地區分類)，並且承擔有別於其他分類之風險及回報。

根據萬豐集團之內部財務申報系統，就此等財務報表而言，萬豐集團已選擇業務分類資料作為主要呈報方式，而地區分類資料則作為次要呈報方式。

分類收入、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬某一分類，以及可按合理基準分配至該分類之項目。舉例而言，分類資產可包括存貨、應收貿易賬款及物業、廠房及設備。分類收益、支出、資產及負債乃於抵銷集團內公司間結餘及萬豐集團公司間交易作為綜合過程中之一部分釐定，惟同屬一個分類之萬豐集團公司間之集團內公司間結餘及交易則作別論。分類間之定價按可獲其他外界人士提供之相若條款計算。

分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分類資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未分配項目主要包括財政及公司資產、計息貸款、借貸、稅項餘額，以及公司開支及財務開支。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就有關期間財務資料之編製及呈列而言，萬豐集團一直貫徹應用香港會計師公會頒佈並已於二零零八年一月一日起年度會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)修訂及詮釋(「詮釋」)。

萬豐集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之任何新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓之資產 ⁸

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效除外
- 2 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效
- 6 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 8 於二零零九年七月一日或之後之轉讓起生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響其收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後之業務合併之會計處理。

香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關萬豐集團於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。

萬豐董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對萬豐集團之業績及財政狀況構成重大影響。

4. 財務風險管理目標及政策

萬豐集團之主要金融工具包括其他應收款項及其他應付款項。該等金融工具之詳情於相關附註披露。該等金融工具涉及之風險及減低風險之政策載列如下。管理層管理及監控有關風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

a) 利率風險

由於萬豐集團並無重大計息負債，故萬豐集團對於利率變動之市場風險主要為現金及銀行結餘。浮息利息收入於產生時計入收益表。

b) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動所產生並將影響萬豐集團財務業績及其現金流量之風險。

萬豐集團主要於中國及香港營運。萬豐集團大部份交易、資產及負債均以人民幣或港元計值。

萬豐集團及萬豐大部份交易、資產及負債均以相關實體之相同功能貨幣計值。

外匯風險產生自於海外業務之投資淨額。萬豐集團透過定期檢討及監控其外匯風險來管理外匯風險。

c) 信貸風險

- i) 於財務期間之最高信貸風險即為各金融資產於綜合資產負債表扣減任何減值撥備後之賬面金額。
- ii) 萬豐集團存款於符合既定信貸評級或其他條件之財務機構，藉此限制所承受之信貸風險。由於該等信貸評級極高，管理層預期將不會出現任何對手方未能履行責任之情況。

d) 公平值

現金及現金等值項目、銀行存款、其他應收款項及其他應付款項之公平值與賬面金額相差不大，原因是此等金融工具乃即時或於短期內到期。

所有金融工具乃按不會大幅有別於會計期間之公平值之金額列賬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

估計及判斷乃持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下對未來事件相信屬合理之預期。

萬豐集團對未來作出估計及假設。顧名思義，最終會計估算未必與相關實際業績相符。下文將討論涉及重大風險導致資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設。

a) 應用萬豐集團會計政策之關鍵估計

應用萬豐集團之會計政策時之若干重要會計判斷如下。

持續經營基準

如附註2(b)所述，董事信納萬豐集團將可於財務責任在可見將來到期時全數應付有關財務責任。由於董事有信心萬豐集團將可繼續在可見將來存續及營運，故財務資料乃按持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不恰當，則可能會作出調整，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，以將資產值調低至即時可收回金額，並為可能產生之任何其他負債作出撥備。該等調整或會對萬豐集團之本年度溢利及資產淨值造成重大影響。

6. 分部報告

萬豐集團主要從事一個業務分部，即投資控股業務，故並無呈列業務分部。本集團於兩個地區分部經營，即中國及香港。本集團超過90%分部資產、負債及資本位於中國，故並無呈列地區分部資料。

7. 營業額

萬豐集團於有關期間之主要活動為投資控股。

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
利息收入*	1,885	2,757	10,667
雜項收入	—	4,480	6,672
	<u>1,885</u>	<u>7,237</u>	<u>17,339</u>

* 指並非按公平值於損益列賬之金融資產之總利息收入。

9. 除稅前虧損

除稅前虧損乃扣除以下各項後計算所得：

其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
核數師酬金*	—	—	—
折舊			
— 所擁有之固定資產	391	2,490	1,354
經營租賃費用：最低應付經營租賃	63,050	79,117	—
匯兌虧損	—	—	142
撇銷廠房及設備	—	—	9,024
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,024</u>

* 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，股東已支付核數師酬金分別1,940港元、12,669港元及14,056港元。

該金額乃載入綜合收益表「其他經營開支」內。

10. 收益表內之所得稅

- a) 由於萬豐集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年財政年度內並無錄得應貨稅溢利，故並無於綜合財務報表內計提香港所得稅撥備。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，由二零零八／二零零九課稅年度開始，將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零七年：17.5%；二零零六年：17.5%）計算。

中國附屬公司須按中國企業所得稅稅率25%（二零零七年：33%；二零零六年：33%）繳稅。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈《新稅法的實施規例》。新稅法及實施規例將稅率由33%調整至25%，自二零零八年一月一日起生效。

- b) 稅項開支與會計虧損按適用稅率之對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
除稅前虧損	(93,763)	(98,265)	(10,382)
除稅前虧損之名義稅項，按有關稅務 司法權區之適用稅率計算稅項開支	(29,206)	(31,466)	(2,277)
不可扣稅開支之稅務影響	129	822	352
毋須課稅收入之稅務影響	-	(482)	-
尚未確認稅項虧損之稅務影響	29,077	31,126	1,925
稅項開支	-	-	-

由於日後可能並無應課稅溢利可供扣減備用稅項虧損，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之董事酬金為零港元。

萬豐集團於有關期間並無向董事支付酬金，作為招攬或於彼等加入集團之獎勵或作為離職補償。於有關期間，萬豐集團各董事概無豁免或同意豁免任何酬金或酌情花紅。

12. 最高薪酬人士

萬豐集團並未開展業務，因此於有關期間內並無產生員工成本。

13. 萬豐權益持有人應佔虧損

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，萬豐權益持有人應佔之綜合虧損為零港元、零港元及零港元，有關金額已計入萬豐財務資料中。

14. 每股虧損**a) 每股基本虧損**

每股基本虧損乃根據本公司普通權益持有人應佔虧損1美元(相當於8港元)及於有關期間已發行普通股加權平均數1股計算。

b) 每股攤薄虧損

由於所呈列之所有年度概無任何潛在具攤薄效應之普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

15. 廠房及設備

萬豐集團

傢俱及辦公室設備
港元

成本

添置	11,724
於二零零六年一月一日及二零零七年一月一日	11,724
匯兌調整	724
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	12,448
匯兌調整	1,088
撇銷	(13,536)
於二零零八年十二月三十一日	-

累計折舊

本年度撥備	391
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	391
匯兌調整	23
本年度撥備	2,490
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	2,904
匯兌調整	254
本年度撥備	1,354
撇銷	(4,512)
於二零零八年十二月三十一日	-

賬面淨值

於二零零六年十二月三十一日	11,333
於二零零七年十二月三十一日	9,544
於二零零八年十二月三十一日	-

16. 於附屬公司之投資

	二零零六年 港元	萬豐 二零零七年 港元	二零零八年 港元
非上市股份，按成本*	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

* 該附屬公司之法定股本由10,000股每股面值1港元之普通股，另有1股普通股按面值發行予萬豐。

下表僅載列主要影響萬豐集團之業績、資產或負債之附屬公司之詳情。除另有註明者外，所持股份類別為普通股。

該等均為附註2(d)所界定之受控制附屬公司，並已於萬豐集團財務資料中綜合入賬。

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	擁有權益比例			主要活動
			萬豐集團之 實際權益	由 萬豐持有	由一間 附屬 公司持有	
裕創	香港	1港元	100%	100%	-	不活躍
深圳鼎裕	中國	1,000,000港元	100%	-	100%	不活躍
上海卓衡	中國	人民幣500,000元	100%	-	100%	不活躍

17. 其他應收款項

	二零零六年 港元	萬豐集團 二零零七年 港元	二零零八年 港元
其他應收款項	-	457,938	1,711,504
租金按金	<u>25,220</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>25,220</u>	<u>457,938</u>	<u>1,711,504</u>

預期所有其他應收款項均可於一年內收回或確認為開支。

18. 現金及現金等值項目

	萬豐集團		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
銀行及手頭現金	859,575	1,010,377	113,922
綜合資產負債表及綜合收益表之 現金及現金等值項目	<u>859,575</u>	<u>1,010,377</u>	<u>113,922</u>
	萬豐		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
銀行及手頭現金	7	7	7
資產負債表之現金及現金等值項目	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

19. 其他應付款項

	萬豐集團		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
其他應付款項	-	618,366	896,000
應付董事款項*	1,009,931	1,016,052	1,021,149
按攤銷成本計量之金融負債	<u>1,009,931</u>	<u>1,634,418</u>	<u>1,917,149</u>

預期所有其他應付款項均將於一年內償還。

* 該等金額乃無抵押、免息及按要求償還。

20. 股本

	股份數目	面值 港元
法定：		
每股面值1美元之普通股		
於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日	50,000	390,000
已發行及繳足：		
每股面值1美元之普通股		
於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日	1	8

- (i) 本公司於二零零六年六月二十日在英屬處女群島註冊成立，其法定股本為50,000美元，分拆為50,000股每股面值1美元之普通股，而本公司每股面值1美元之股份於同日配發及發行。

21. 儲備

a) 萬豐集團

	匯兌儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
匯兌調整	(20,048)	-	(20,048)
年內虧損	-	(93,763)	(93,763)
於二零零六年十二月三十一日	<u>(20,048)</u>	<u>(93,763)</u>	<u>(113,811)</u>
於二零零七年一月一日	(20,048)	(93,763)	(113,811)
匯兌調整	55,509	-	55,509
年內虧損	-	(98,265)	(98,265)
於二零零七年十二月三十一日	<u>35,461</u>	<u>(192,028)</u>	<u>(156,567)</u>
於二零零八年一月一日	35,461	(192,028)	(156,567)
匯兌調整	75,218	-	75,218
年內虧損	-	(10,382)	(10,382)
於二零零八年十二月三十一日	<u>110,679</u>	<u>(202,410)</u>	<u>(91,731)</u>

b) 儲備性質及用途*匯兌儲備*

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生之所有外匯差異。該儲備根據附註2(n)所載會計政策處理。

c) 可分派儲備

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，可供分派予萬豐權益持有人之儲備總金額為零港元。

d) 資本管理

萬豐集團之資本管理目標，乃確保萬豐集團實體能夠以持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務與權益比例為股東帶來最大回報。管理層透過考慮資金成本及各類資本所附帶風險來審閱資本架構。鑑此，萬豐集團將於認為合適及恰當之情況下，透過派發股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

22. 結算日後事項

於二零零九年三月五日，萬豐之附屬公司上海中衡與獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣17,000,000元收購上海吉譯實業有限公司(「上海吉譯」)85%股本權益。上海吉譯乃於中國註冊成立之有限責任公司，為一間投資控股公司，擁有克什克騰旗大地礦業有限責任公司60%股權。克什克騰旗大地礦業有限責任公司乃於中國註冊成立之有限責任公司，持有採礦許可證。

23. 其後之財務報表

萬豐集團概無編製二零零八年十二月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

楊錫鴻
執業證書編號P05206

二零零九年六月三十日

下文為申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為我們就上海吉譯實業有限公司(「上海吉譯」)及其附屬公司(以下統稱為「上海吉譯集團」)於下文A至F節所載之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購萬豐集團有限公司之全部股權於二零零九年六月三十日刊發之通函(「通函」)。財務資料包括上海吉譯及上海吉譯集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之資產負債表、上海吉譯集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表與綜合現金流動報表以及重大會計政策概要及其他說明附註。

上海吉譯於二零零六年七月十二日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為私人有限公司，於有關期間主要從事投資控股之業務。

於本報告日期，上海吉譯之附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

公司	成立地點及日期	已發行及繳足股本	上海吉譯		主要業務
			應佔權益百分比 直接	間接	
克什克騰旗大地礦業 有限責任公司(「克什克騰旗」)	中國 二零零六年 八月二十三日	人民幣10,000,000元	60%	-	礦資源

於中國成立之上海吉譯及克什克騰旗之法定財務報表乃根據中國普遍接納之有關會計原則及財務規例編製。負責該等公司之經審核財務報表之核數師名稱載列如下：

公司	截至下列年度之賬目	核數師
上海吉譯	二零零六年十二月三十一日	上海從信會計師事務所
	二零零七年十二月三十一日	上海從信會計師事務所
	二零零八年十二月三十一日	上海東州政信會計師事務所
克什克騰旗	二零零七年十二月三十一日	內蒙古萬泰華會計師事務所
	二零零八年十二月三十一日	內蒙古萬泰華會計師事務所

就本報告而言，上海吉譯之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，編製上海吉譯集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

上海吉譯之董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料。此責任包括設計、實施及維護關於編製及真實而公平地呈列財務資料之內部監控，使財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；並按情況作出合理之會計估算。

我們已審核根據香港財務報告準則編製有關期間之相關財務報表。我們已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」，查閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載之上海吉譯及上海吉譯集團有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供編製我們的報告載入本通函。在我們編製報告以載入通函時，概無任何認為必須對相關財務報表作出之調整。

上海吉譯之董事須對相關財務報表及載列本報告之通函之內容負上責任。我們之責任為於相關財務報表中蒐集本報告所載之財務資料，以就財務資料達至獨立意見，並向閣下匯報我們之意見。

我們認為，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之財務資料，就編製本報告而言，對上海吉譯及上海吉譯集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之財務狀況，以及上海吉譯集團於有關期間之業績及現金流量提供真實及公平之觀點。

儘管我們並無發表保留意見，我們亦謹請閣下注意財務資料附註2(b)，內容有關於編製財務資料時採納持續經營基準。誠如該附註進一步闡釋，上海吉譯集團之財務資料乃按照持續經營基準編製，惟上海吉譯集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之上海吉譯權益持有人應佔虧損分別為1,173,098港元、1,824,352港元及930,598港元。該等狀況顯示上海吉譯集團存在重大不明朗因素，可能對其繼續以持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

A. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	7	-	-	-
銷售成本		-	-	-
毛利		-	-	-
其他收入	8	4,079	75,361	29,124
行政開支		(1,959,243)	(3,115,948)	(1,580,120)
其他經營開支		-	-	-
經營虧損		(1,955,164)	(3,040,587)	(1,550,996)
融資成本		-	-	-
除稅前虧損	9	(1,955,164)	(3,040,587)	(1,550,996)
所得稅	10	-	-	-
年內虧損		<u>(1,955,164)</u>	<u>(3,040,587)</u>	<u>(1,550,996)</u>
下列人士應佔：				
上海吉譯權益持有人		(1,173,098)	(1,824,352)	(930,598)
少數股東權益		<u>(782,066)</u>	<u>(1,216,235)</u>	<u>(620,398)</u>
年內虧損		<u>(1,955,164)</u>	<u>(3,040,587)</u>	<u>(1,550,996)</u>

B. 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
非流動資產				
廠房及設備	14	689,088	548,784	397,824
無形資產	16	5,432,000	5,768,000	6,272,000
		<u>6,121,088</u>	<u>6,316,784</u>	<u>6,669,824</u>
流動資產				
其他應收款項	17	18,572,135	14,708,400	38,786,346
現金及現金等值項目	18	2,451,613	3,727,437	67,288
		<u>21,023,748</u>	<u>18,435,837</u>	<u>38,853,634</u>
流動負債				
其他應付款項	19	5,820,000	5,149,309	25,758,231
		<u>5,820,000</u>	<u>5,149,309</u>	<u>25,758,231</u>
流動負債淨額		<u>15,203,748</u>	<u>13,286,528</u>	<u>13,095,403</u>
負債淨額		<u>21,324,836</u>	<u>19,603,312</u>	<u>19,765,227</u>
資本及儲備				
繳足股本	20	19,400,000	19,400,000	19,400,000
儲備	21	(1,173,098)	(1,678,387)	(896,074)
上海吉譯權益持有人應佔權益總額		18,226,902	17,721,613	18,503,926
少數股東權益	21	3,097,934	1,881,699	1,261,301
權益總額		<u>21,324,836</u>	<u>19,603,312</u>	<u>19,765,227</u>

C. 資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	15	<u>5,820,000</u>	<u>5,820,000</u>	<u>5,820,000</u>
		<u>5,820,000</u>	<u>5,820,000</u>	<u>5,820,000</u>
流動資產				
其他應收款項	17	18,550,574	17,314,300	40,370,026
現金及現金等值項目	18	<u>822,629</u>	<u>199,291</u>	<u>2,020</u>
		<u>19,373,203</u>	<u>17,513,591</u>	<u>40,372,046</u>
流動負債				
其他應付款項	19	<u>5,820,000</u>	<u>3,091,349</u>	<u>24,696,000</u>
流動資產淨值		<u>13,553,203</u>	<u>14,422,242</u>	<u>15,676,046</u>
資產淨值		<u>19,373,203</u>	<u>20,242,242</u>	<u>21,496,046</u>
資本及儲備				
繳足股本	20	19,400,000	19,400,000	19,400,000
儲備	21	<u>(26,797)</u>	<u>842,242</u>	<u>2,096,046</u>
權益總額		<u>19,373,203</u>	<u>20,242,242</u>	<u>21,496,046</u>

D. 綜合權益變動表

	上海吉譯權益應佔				少數	
	股本 港元	匯兌儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元	股東權益 港元	總計 港元
已發行股份	19,400,000	-	-	19,400,000	-	19,400,000
一間附屬公司之一名 少數股東出資	-	-	-	-	3,880,000	3,880,000
年內虧損	-	-	(1,173,098)	(1,173,098)	(782,066)	(1,955,164)
於二零零六年十二月三十一日	<u>19,400,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,173,098)</u>	<u>18,226,902</u>	<u>3,097,934</u>	<u>21,324,836</u>
於二零零七年一月一日	19,400,000	-	(1,173,098)	18,226,902	3,097,934	21,324,836
匯兌調整	-	1,319,063	-	1,319,063	-	1,319,063
年內虧損	-	-	(1,824,352)	(1,824,352)	(1,216,235)	(3,040,587)
於二零零七年十二月三十一日	<u>19,400,000</u>	<u>1,319,063</u>	<u>(2,997,450)</u>	<u>17,721,613</u>	<u>1,881,699</u>	<u>19,603,312</u>
於二零零八年一月一日	19,400,000	1,319,063	(2,997,450)	17,721,613	1,881,699	19,603,312
匯兌調整	-	1,712,911	-	1,712,911	-	1,712,911
年內虧損	-	-	(930,598)	(930,598)	(620,398)	(1,550,996)
於二零零八年十二月三十一日	<u>19,400,000</u>	<u>3,031,974</u>	<u>(3,928,048)</u>	<u>18,503,926</u>	<u>1,261,301</u>	<u>19,765,227</u>

E. 綜合現金流動報表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
經營業務				
除稅前虧損		(1,955,164)	(3,040,587)	(1,550,996)
調整：				
折舊		172,272	182,928	198,912
利息收入		(4,079)	(20,980)	(18,546)
匯兌虧損淨額		–	940,439	1,160,959
未計營運資金變動前之經營虧損		(1,786,971)	(1,938,200)	(209,671)
其他應收款項(增加)/減少		(18,572,135)	3,863,735	(24,077,946)
其他應付款項增加/(減少)		5,820,000	(670,691)	20,608,922
經營(使用)/產生之現金		(14,539,106)	1,254,844	(3,678,695)
已付稅項				
已付海外所得稅		–	–	–
經營業務(使用)/產生之現金淨額		(14,539,106)	1,254,844	(3,678,695)
投資活動				
購買廠房及設備之付款		(861,360)	–	–
已收利息		4,079	20,980	18,546
購買無形資產之付款		(5,432,000)	–	–
投資活動(使用)/產生之現金淨額		(6,289,281)	20,980	18,546
融資活動				
已發行股份之所得款項		19,400,000	–	–
一間附屬公司之一名少數股東出資		3,880,000	–	–
融資活動產生之現金淨額		23,280,000	–	–
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		2,451,613	1,275,824	(3,660,149)
於年初之現金及現金等值項目		–	2,451,613	3,727,437
於年終之現金及現金等值項目	18	<u>2,451,613</u>	<u>3,727,437</u>	<u>67,288</u>

F. 財務資料附註

1. 一般資料

上海吉譯乃於二零零六年六月二十六日在中國註冊成立之獲豁免有限公司。上海吉譯之註冊辦事處位於上海市冠生園路227號D座211室。

上海吉譯之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註15。

除另有註明外，財務資料乃以港元呈列。上海吉譯之功能貨幣為人民幣。

2. 主要會計政策

a) 合規聲明

本財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則(該詞彙包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及香港聯交所證券上市規則編製。上海吉譯集團所採納之重大會計政策於下文概述。

b) 持續經營基準

截至二零零八年十二月三十一日止年度，上海吉譯集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度產生上海吉譯權益持有人應佔虧損分別為1,173,098港元、1,824,352港元及930,598港元，其繼續以持續經營基準營運之能力須視乎股東之支持。股東已承諾於必要時向上海吉譯集團提供持續財務援助，使其可以持續經營基準營運，並於到期時履行全部責任。

基於上述資料，董事認為，上海吉譯集團將於可見未來仍以持續經營基準營運。因此，董事信納以持續經營基準編製財務資料實屬恰當。財務資料並不包括任何有關資產及負債賬面值及重新分類之調整，而有關調整於上海吉譯集團未能繼續以持續經營基準營運時可能必須作出。

c) 財務資料之編製基準

編製財務資料所採用之計量基準為歷史成本法。

在遵照香港財務報告準則編製財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會對會計政策之應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額構成影響。有關估計及相關假設乃根據歷史經驗和以在具體情況下確信為合理之多種其他因素為基礎，其結果構成判斷該等無法從其他渠道直接取得之資產及負債賬面值之依據。實際結果可能跟該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂期間構成影響，則其影響只會在該期間確認；或倘修訂對當前期間及未來期間均構成影響，則其影響同時會於當期及未來期間進行確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出之判斷對財務資料構成重大影響，而於下一年度面對大幅調整之重大風險之估計，於附註5中論述。

d) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司指上海吉譯集團控制之實體。倘上海吉譯集團有權力支配某實體之財務及營運政策，藉此從其業務取得利益，則對其存在控制。在評估控制權時，會考慮到目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起在財務資料中綜合入賬，並直至有關控制權終止當日為止。集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利會於編製綜合財務報表時跟未變現收益同樣全數撤銷。集團內公司間交易所產生之任何未變現虧損則按與未變現溢利相同之方式撤銷，惟僅以欠奉減值證據之情況為限。

少數股東權益乃指並非由上海吉譯直接或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部份，就此而言，上海吉譯集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致上海吉譯集團整體須承擔就該等符合金融負債定義之權益之合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與上海吉譯股東應佔權益分開列示，而少數股東權益所佔上海吉譯集團之業績則在綜合收益表內列為在少數股東權益與上海吉譯股東之間分配之本年度損益總額。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司資產淨值之權益，超額部份和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減上海吉譯集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後溢利均會分配予上海吉譯集團，直至上海吉譯集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

在上海吉譯資產負債表內，除非附屬公司之投資分類為持作出售，否則乃以成本減任何減值虧損列賬（見附註2(g)）。

e) 廠房及設備

廠房及設備於資產負債表內以成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(g))。

因報廢或出售廠房及設備項目所產生收益或虧損為出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額，並於報廢或出售日期於收益表確認。

折舊乃以直線法將廠房及設備之成本減其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用年期撇銷：

廠房及設備	5年
汽車	5年

倘部分廠房及設備具有不同可使用年期，則項目在不同部分之間按合理基準分配成本，並獨立計提折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

f) 無形資產(商譽除外)

上海吉譯集團所收購之無形資產乃按成本減減值虧損(見附註2(g))載於資產負債表。內部產生商譽或品牌之開支於其產生之期間確認為開支。

g) 資產減值

i) 其他應收款項減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬之其他流動應收款項，以確定是否有客觀減值證據。倘存在任何有關證據，則會按以下基準釐定及確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之其他流動應收款項而言，減值虧損以資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量，折現率為財務資產之原實際利率(即初步確認該等資產時計算之實際利率)之差異計量，當中折現有重大影響。

如果減值虧損在其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則會通過收益表撥回減值虧損。減值虧損之撥回不應使資產賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

ii) 其他資產減值

本集團會在每個結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損(與商譽有關除外)是否已經不再存在或可能已經減少：

- 廠房及設備
- 無形資產
- 於附屬公司之投資

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回數額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額乃其淨售價與使用價值兩者中之較高額。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

倘資產(或其所屬現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會於收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損而言，首先會分配至減少現金產生單位(或一組單位)所獲分配之任何商譽賬面值，其後再按比例減少其他資產單位(或一組單位)之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其扣除銷售成本後之個別公平值或使用價值(倘能釐定)。

- 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用作計算可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並無確認減值虧損而釐定之資產賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入收益表。

h) 其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬(見附註2(g))，惟倘若有關應收款項為借予關連人士且並無任何固定還款期之免息貸款或倘貼現影響並不重大則作別論。於該等情況下，應收款項乃按成本減呆壞賬減值虧損列賬(見附註2(g))。

i) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟貼現之影響屬並不重大則作別論，而於該情況下則按成本列賬。

j) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及短期而流動性高之投資項目，該等項目可隨時轉換為已知數額之現金而所須承受之價值變動風險較小，並於購入後三個月內到期。

k) 僱員福利*短期僱員福利及定額供款退休計劃供款*

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

l) 所得稅

年內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均於收益表確認，惟有關於股本中直接確認之項目，則直接於股本內確認。

當期稅項乃根據本年度應課稅收入，採用於結算日所訂定或大致訂定之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度之應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產與負債乃分別來自就財務申報而言資產與負債之賬面值及其稅基所產生之可扣減及應課稅之暫時差異。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅項抵免所產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來應課稅溢利有可能用於抵銷可動用之資產為限)均會予以確認。足以支持確認因可扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因現有應課稅暫時差異撥回而產生者(惟該等差異必須與同一稅務機構及同一應課稅實體有關)，並預期在預計撥回可扣減暫時差異之同一期間或因遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機構及同一應課稅實體有關之差異，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免之期間內撥回。

就確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為：因商譽而產生之不可扣稅暫時差異、不影響會計或應課稅溢利之初次確認資產或負債(惟不得為業務合併之一部份)，以及於附屬公司投資之暫時差異(倘屬應課稅差異，只限於上海吉譯集團可以控制撥回之時間，而有關差異在可見將來不大可能撥回；或倘屬可扣減差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

已確認之遞延稅項金額乃按資產與負債賬面值之預期變現或支付形式，採用於結算日所訂定或大致上訂定之稅率計算。遞延稅項資產與負債不予貼現。

遞延稅項資產賬面值乃於各結算日進行審閱，而倘若不再可能有足夠應課稅溢利以供使用有關稅項利益，則遞延稅項資產會予以減少。倘預期可獲足夠之應課稅溢利，則任何該等減幅均會撥回。

因分派股息而出現之額外所得稅於確認派付有關股息之負債時確認。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動各自均會分開呈列，並且不予抵銷。當期稅項資產與當期稅項負債，以及遞延稅項資產與遞延稅項負債，只會在上海吉譯或上海吉譯集團有合法權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下額外條件之情況下，方可互相抵銷：

- 就當期稅項資產及負債而言，上海吉譯或上海吉譯集團擬按淨額基準結算，或在同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機構就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅機構；或
 - 不同之應課稅機構，而有關機構擬於預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可收回之每個未來期間，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現資產及清償負債。

m) 撥備及或然負債

倘上海吉譯集團或上海吉譯須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致有經濟利益之資源流出，並可作出可靠估計，則會就該未能確定時間或數額之負債作出撥備。倘金錢時間價值重大，則按預期履行該責任之支出現值計提撥備。

倘有經濟利益之資源流出之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任乃披露為或然負債，惟有經濟利益之資源流出之可能性極低者則作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在責任，亦會披露為或然負債，惟有經濟利益之資源流出之可能性極低則作別論。

n) 收入確認

倘有經濟利益將會流入上海吉譯集團，以及能夠可靠地計算收入及成本(倘適用)時，則收入乃根據下列方法於收益表確認：

利息收入按實際利率法確認。

o) 外幣換算

年內之外幣交易均以交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按結算日之適用匯率換算。匯兌收益及虧損乃於收益表確認。

以歷史成本計量並以外幣列值之非貨幣資產與負債乃採用交易日之適用匯率換算。以公平值列賬並以外幣列值之非貨幣資產與負債乃採用釐定公平值日期之適用匯率換算。

外國業務之業績按與交易日之適用匯率大概相同之匯率換算為港元。資產負債表項目(包括因二零零五年一月一日或之後收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽)則按結算日之適用匯率換算為港元。因此而引致之換算差額直接確認為股本內之獨立部份。於二零零五年一月一日前收購之外國業務綜合入賬而產生之商譽以收購外國業務當日適用之匯率換算。

p) 關連人士

在編製本財務報表時，與萬豐集團關連之人士指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或對上海吉譯集團之財務及經營決策產生重大影響，或共同控制上海吉譯集團；
- ii) 上海吉譯集團及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬上海吉譯集團之聯營公司或上海吉譯集團參與合營之合營公司；
- iv) 該人士屬上海吉譯集團或其母公司主要管理人員之成員、或屬有關人士之近親家族成員、或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- v) 該人士如屬第(i)項所指的近親家族成員或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- vi) 屬提供福利予上海吉譯集團或與上海吉譯集團關連的實體的僱員離職後福利計劃。

有關人士之近親家族成員指預期可影響，或受該人士影響，彼等與該實體交易的家族成員。

q) 分類報告

分類是指上海吉譯集團內可明顯區分之組成部分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在一個特定之經濟環境提供產品或服務(地區分類)，並且承擔有別於其他分類之風險及回報。

根據上海吉譯集團之內部財務申報系統，就此等財務報表而言，上海吉譯集團已選擇業務分類資料作為主要呈報方式，而地區分類資料則作為次要呈報方式。

分類收入、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬某一分類，以及可按合理基準分配至該分類之項目。舉例而言，分類資產可包括存貨、應收貿易賬款及物業、廠房及設備。分類收益、支出、資產及負債乃於抵銷集團內公司間結餘及上海吉譯集團公司間交易作為綜合過程中之一部分前釐定，惟同屬一個分類之上海吉譯集團公司間之集團內公司間結餘及交易則作別論。分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分類資產（包括有形及無形資產）所產生之成本總額。

未分配項目主要包括財政及公司資產、計息貸款、借貸、稅項餘額，以及公司開支及財務開支。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就有關期間財務資料之編製及呈列而言，上海吉譯集團一直貫徹應用香港會計師公會頒佈並已於二零零八年一月一日起年度會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）修訂及詮釋（「詮釋」）。

上海吉譯集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之任何新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ³
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號 （修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ³
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 (修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓之資產 ⁸

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效除外

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效

⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 於二零零九年七月一日或之後之轉讓起生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響上海吉譯集團收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後之業務合併之會計處理。

香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關上海吉譯集團於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。

上海吉譯董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對上海吉譯集團之業績及財政狀況構成重大影響。

4. 財務風險管理目標及政策

上海吉譯集團之主要金融工具包括其他應收款項及其他應付款項。該等金融工具之詳情於相關附註披露。該等金融工具涉及之風險及減低風險之政策載列如下。管理層管理及監控有關風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

a) 利率風險

由於上海吉譯集團並無重大計息負債，故上海吉譯集團對於利率變動之市場風險主要為現金及銀行結餘。浮息利息收入於產生時計入收益表。

b) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動所產生並將影響上海吉譯集團財務業績及其現金流量之風險。

上海吉譯集團主要於中國及香港營運。上海吉譯集團大部份交易、資產及負債均以人民幣計值。

上海吉譯集團及上海吉譯大部份交易、資產及負債均以相關實體之相同功能貨幣計值。

外匯風險產生自於海外業務之投資淨額。上海吉譯集團透過定期檢討及監控其外匯風險來管理外匯風險。

c) 信貸風險

i) 於財務期間之最高信貸風險即為各金融資產於綜合資產負債表扣減任何減值撥備後之賬面金額。

ii) 上海吉譯集團存款於符合既定信貸評級或其他條件之財務機構，藉此限制所承受之信貸風險。由於該等信貸評級極高，管理層預期將不會出現任何對手方未能履行責任之情況。

d) 公平值

現金及現金等值項目、銀行存款、其他應收款項及其他應付款項之公平值與賬面金額相差不大，原因是此等金融工具乃即時或於短期內到期。

所有金融工具乃按不會大幅有別於會計期間之公平值之金額列賬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

估計及判斷乃持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下對未來事件相信屬合理之預期。

上海吉譯集團對未來作出估計及假設。顧名思義，最終會計估算未必與相關實際業績相符。下文將討論涉及重大風險導致資產和負債賬面值須作出重大調整之估計和假設。

a) 應用上海吉譯集團會計政策之關鍵估計判斷

應用上海吉譯集團之會計政策時之若干重要會計判斷如下。

持續經營基準

如附註2(b)所述，董事信納上海吉譯集團將可於財務責任在可見將來到期時全數應付有關財務責任。由於董事有信心上海吉譯集團將可繼續在可見將來存續及營運，故財務資料乃按持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不恰當，則可能會作出調整，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，以將資產值調低至即時可收回金額，並為可能產生之任何其他負債作出撥備。該等調整或會對上海吉譯集團之本年度溢利及資產淨值造成重大影響。

6. 分部報告

上海吉譯集團主要從事一個業務分部，即投資控股業務，故並無呈列業務分部。上海吉譯集團於兩個地區分部經營，即中國及香港。上海吉譯集團超過90%分部資產、負債及資本位於中國，故並無呈列地區分部資料。

7. 營業額

上海吉譯集團於有關期間之主要活動為投資控股。

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
利息收入*	4,079	20,980	18,546
其他	—	54,381	10,578
	<u>4,079</u>	<u>75,361</u>	<u>29,124</u>

* 指並非按公平值於損益列賬之金融資產之總利息收入

9. 除稅前虧損

除稅前虧損乃扣除以下各項後計算所得：

a) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
核數師酬金*	—	—	—
折舊—所擁有之固定資產	172,272	182,928	198,912
員工成本—薪金、薪酬及其他利益	158,266	381,783	239,626
匯兌損失	—	—	142
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>142</u>

* 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，股東已支付核數師酬金分別為零港元、11,330港元及12,656港元。

10. 收益表內之所得稅

- a) 由於上海吉譯集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年財政年度內並無錄得應貨稅溢利，故並無於綜合財務報表內計提香港所得稅撥備。

中國附屬公司須按中國企業所得稅稅率25% (二零零六年:33%; 二零零七年:33%) 繳稅。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈《新稅法的實施規例》。新稅法及實施規例將稅率由33%調整至25%，自二零零八年一月一日起生效。

- b) 稅項開支與會計虧損按適用稅率之對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
除稅前虧損	<u>(1,955,164)</u>	<u>(3,040,587)</u>	<u>(1,550,996)</u>
除稅前虧損之名義稅項，按有關稅務司 法權區之適用稅率計算	(645,204)	(1,003,393)	(387,749)
不可扣稅開支之稅務影響	56,850	60,366	49,728
毋須課稅收入之稅務影響	-	(10,130)	-
尚未確認稅項虧損之稅務影響	<u>588,354</u>	<u>953,157</u>	<u>338,021</u>
稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

由於日後可能並無應課稅溢利可供扣減備用稅項虧損，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之董事酬金為零港元。

董事於有關期間概無豁免或同意豁免任何酬金。

12. 最高薪酬人士

上海吉譯集團五名最高薪酬人士中，概無任何上海吉譯董事之薪酬載入截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度內。餘下五名人士之薪酬如下：

	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
薪金、津貼及實物利益	<u>48,355</u>	<u>116,717</u>	<u>134,230</u>

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，最高薪酬人士之薪金幅度為零港元至1,000,000港元。

13. 上海吉譯權益持有人應佔虧損

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，上海吉譯權益持有人應佔之綜合虧損分別為虧損26,797港元、溢利30,697港元及虧損6,391港元，有關金額已計入上海吉譯財務資料中。

14. 廠房及設備

上海吉譯集團

	廠房及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本			
添置	308,460	552,900	861,360
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	308,460	552,900	861,360
添置	-	-	-
匯兌調整	19,080	34,200	53,280
二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	327,540	587,100	914,640
匯兌調整	28,620	51,300	79,920
於二零零八年十二月三十一日	356,160	638,400	994,560
累計折舊			
本年度撥備	(61,692)	(110,580)	(172,272)
二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	(61,692)	(110,580)	(172,272)
匯兌調整	(3,816)	(6,840)	(10,656)
本年度撥備	(65,508)	(117,420)	(182,928)
二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	(131,016)	(234,840)	(365,856)
匯兌調整	(11,448)	(20,520)	(31,968)
本年度撥備	(71,232)	(127,680)	(198,912)
於二零零八年十二月三十一日	(213,696)	(383,040)	(596,736)
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>246,768</u>	<u>442,320</u>	<u>689,088</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>196,524</u>	<u>352,260</u>	<u>548,784</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>142,464</u>	<u>255,360</u>	<u>397,824</u>

15. 於附屬公司之投資

	上海吉譯		
	截至十二月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
非上市繳足股本，按成本*	5,820,000	5,820,000	5,820,000

* 該附屬公司之全部註冊及繳足股本為人民幣10,000,000元，並由上海吉譯出資人民幣6,000,000元。

下表僅列載對上海吉譯集團業績、資產或負債造成重大影響之附屬公司之詳情。

該等均為附註2(d)所界定之受控制附屬公司，並已於上海吉譯集團財務資料中綜合入賬。

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行及繳足 股本詳情	擁有權益比例			主要活動
			上海吉譯			
			集團之 實際權益	由上海 吉譯持有	由一間附屬 公司持有	
克什克騰旗	中國	人民幣10,000,000元	60%	60%	-	礦資源

16. 無形資產

上海吉譯集團

成本	勘探資產 港元
添置	5,432,000
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日 匯兌調整	5,432,000 336,000
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日 匯兌調整	5,768,000 504,000
於二零零八年十二月三十一日	6,272,000

港元

賬面淨值

於二零零六年十二月三十一日	5,432,000
於二零零七年十二月三十一日	5,768,000
於二零零八年十二月三十一日	6,272,000

附註：

- a) 無形資產指本集團持有之勘探權。
勘探權乃按成本減減值虧損列賬。
- b) 誠如上海吉譯集團中國法律顧問所告之，克什克騰旗擁有勘探權，而克什克騰旗繼續營運採礦業務並無可預見之法律障礙。

17. 其他應收款項

	上海吉譯集團		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
其他應收款項	18,569,973	14,708,400	38,786,346
應付少數股東款項*	2,162	-	-
貸款及應收款項	<u>18,572,135</u>	<u>14,708,400</u>	<u>38,786,346</u>
	上海吉譯		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
其他應收款項	18,550,574	14,224,300	38,786,346
應收一家附屬公司款項*	-	3,090,000	1,583,680
貸款及應收款項	<u>18,550,574</u>	<u>17,314,300</u>	<u>40,370,026</u>

* 該等金額乃無抵押、免息及按要求償還。

18. 現金及現金等值項目

	上海吉譯集團		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
銀行及手頭現金	2,451,613	3,727,437	67,288
綜合資產負債表及綜合收益表之 現金及現金等值項目	<u>2,451,613</u>	<u>3,727,437</u>	<u>67,288</u>

	上海吉譯		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
銀行及手頭現金	822,629	199,291	2,020
資產負債表之現金及現金等值項目	<u>822,629</u>	<u>199,291</u>	<u>2,020</u>

19. 其他應付款項

	上海吉譯集團		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
其他應付款項	-	30	24,696,000
其他應付稅項	-	1,319	-
應付一名關連人士款項*	5,820,000	3,090,000	-
應付少數股東款項*	-	2,057,960	1,062,231
按攤銷成本計量之金融負債	<u>5,820,000</u>	<u>5,149,309</u>	<u>25,758,231</u>

	上海吉譯		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
其他應付款項	-	30	24,696,000
其他應付稅款	-	1,319	-
應付一名關連人士款項*	5,335,000	3,090,000	-
應付一家附屬公司款項	485,000	-	-
按攤銷成本計量之金融負債	<u>5,820,000</u>	<u>3,091,349</u>	<u>24,696,000</u>

預期所有其他應付款項均將於一年內償還。

* 該等金額乃無抵押、免息及按要求償還。

20. 繳足股本

港元

註冊、已發行及繳足：

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日	<u>19,400,000</u>
---------------------------	-------------------

本公司於二零零六年七月十二日在中國註冊成立，其繳足股本為人民幣20,000,000元。

21. 儲備

a) 上海吉譯集團

	上海吉譯權益應佔			少數 股東權益	總計
	匯兌儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元		
一間附屬公司之一名少數 股東出資	-	-	-	3,880,000	3,880,000
年內虧損	-	(1,173,098)	(1,173,098)	(782,066)	(1,955,164)
於二零零六年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>(1,173,098)</u>	<u>(1,173,098)</u>	<u>3,097,934</u>	<u>1,924,836</u>
於二零零七年一月一日	-	(1,173,098)	(1,173,098)	3,097,934	1,924,836
匯兌調整	1,319,063	-	1,319,063	-	1,319,063
年內虧損	-	(1,824,352)	(1,824,352)	(1,216,235)	(3,040,587)
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,319,063</u>	<u>(2,997,450)</u>	<u>(1,678,387)</u>	<u>1,881,699</u>	<u>203,312</u>
於二零零八年一月一日	1,319,063	(2,997,450)	(1,678,387)	1,881,699	203,312
匯兌調整	1,712,911	-	1,712,911	-	1,712,911
年內虧損	-	(930,598)	(930,598)	(620,398)	(1,550,996)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,031,974</u>	<u>(3,928,048)</u>	<u>(896,074)</u>	<u>1,261,301</u>	<u>365,227</u>

b) 上海吉譯

	匯兌儲備 港元	保留溢利／ (累計虧損) 港元	總計 港元
年內虧損	—	(26,797)	(26,797)
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>(26,797)</u>	<u>(26,797)</u>
於二零零七年一月一日	—	(26,797)	(26,797)
匯兌調整	838,342	—	838,342
年內溢利	—	30,697	30,697
於二零零七年十二月三十一日	<u>838,342</u>	<u>3,900</u>	<u>842,242</u>
於二零零八年一月一日	838,342	3,900	842,242
匯兌調整	1,260,195	—	1,260,195
年內虧損	—	(6,391)	(6,391)
於二零零八年十二月三十一日	<u>2,098,537</u>	<u>(2,491)</u>	<u>2,096,046</u>

c) 儲備性質及用途

匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生之所有外匯差異。該儲備根據附註2(n)所載會計政策處理。

d) 可分派儲備

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，可供分派予上海吉譯權益持有人之儲備總金額為零港元。

e) 資本管理

上海吉譯集團之資本管理目標，乃確保上海吉譯集團實體能夠以持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務與權益比例為股東帶來最大回報。管理層透過考慮資金成本及各類資本所附帶風險來審閱資本架構。鑑此，上海吉譯集團將於認為合適及恰當之情況下，透過派發股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

22. 重大關連人士交易

a) 主要管理人員薪酬

上海吉譯集團之主要管理人員薪酬(包括於附註12披露之若干最高薪酬人士)如下：

	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
薪金、津貼及實物利益	42,567	93,912	94,768

b) 與關連人士間之未償還結餘

	應收關連人士金額 於十二月三十一日			應收關連人士金額 於十二月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
與一名少數股東(克什克騰旗 鑫元礦業有限責任公司) 間之未償還結餘：	2,162	-	-	-	2,057,960	1,062,231
與一名關連方(徐東)之間之 未償還結餘：	-	-	-	5,335,000	3,090,000	-
	<u>2,162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,335,000</u>	<u>5,147,960</u>	<u>1,062,231</u>

與該等關連方之間之結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。

23. 最終控股母公司

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，上海吉譯集團之最終控股母公司乃於中國註冊成立之上海復裕行經貿展有限公司，而於二零零八年十二月三十一日，上海吉譯集團之最終控股母公司乃於中國註冊成立之上海霖泊商貿發展有限公司。

24. 其後之財務報表

上海吉譯集團概無編製二零零八年十二月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

楊錫鴻
執業證書編號P05206

二零零九年六月三十日

A 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 未經審核備考綜合資產負債表

以下為中國置業投資控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)之說明性未經審核備考綜合資產負債表，乃為說明建議收購萬豐集團有限公司(「目標公司」)全部股權對本集團於完成日期之財政狀況所造成之影響，連同反映收購事項影響之調整(「經擴大集團」)。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零八年九月三十日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表而編製，並已就收購事項作出(i)與交易直接相關之備考調整；及(ii)獲得事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合資產負債表乃以多項假設為基準。因此，隨附經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，並非旨在闡述倘收購事項於二零零八年九月三十日完成則經擴大集團應可達至之實際財政狀況。經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表並非旨在預測經擴大集團之未來狀況。

未經審核備考綜合資產負債表由董事編製，僅供說明之用，並基於其性質，其未必能真實地反映經擴大集團於收購事項完成後之財政狀況。

	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年	有關收購事項之備考調整			經擴大集團
	九月	十二月	十二月				
	三十日	三十一日	三十一日之				
	之本集團	之萬豐集團	上海吉譚集團				
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)		
A	B	C					
非流動資產							
於附屬公司之投資	-	-	-	300,000,000	-	(300,000,000)	-
物業、廠房及設備	1,331,108	-	397,824	-	-	-	1,728,932
投資物業	307,277,001	-	-	-	-	-	307,277,001
無形資產	-	-	6,272,000	-	813,728,000	-	820,000,000
	<u>308,608,109</u>	<u>-</u>	<u>6,669,824</u>	<u>300,000,000</u>	<u>813,728,000</u>	<u>(300,000,000)</u>	<u>1,129,005,933</u>
流動資產							
應收賬款及其他應收款項	25,711,756	1,711,504	38,786,346	-	-	-	66,209,606
證券投資	79,010	-	-	-	-	-	79,010
現金及現金等值項目(附註8)	13,721,351	113,922	67,288	(43,000,000)	-	-	(29,097,439)
	<u>39,512,117</u>	<u>1,825,426</u>	<u>38,853,634</u>	<u>(43,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,191,177</u>
流動負債							
其他應付款項及應計款項	4,352,505	1,917,149	25,758,231	-	-	-	32,027,885
附息借款	5,675,500	-	-	-	-	-	5,675,500
	<u>10,028,005</u>	<u>1,917,149</u>	<u>25,758,231</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,703,385</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>29,484,112</u>	<u>(91,723)</u>	<u>13,095,403</u>	<u>(43,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(512,208)</u>
資產總值減流動負債	<u>338,092,221</u>	<u>(91,723)</u>	<u>19,765,227</u>	<u>257,000,000</u>	<u>813,728,000</u>	<u>(300,000,000)</u>	<u>1,128,493,725</u>

	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年	有關收購事項之備考調整			未經審核備考
	九月	十二月	十二月				經擴大集團
	三十日	三十一日	三十一日之				
	之本集團	之萬豐集團	上海吉譯集團	港元	港元	港元	港元
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)		
A	B	C					
非流動負債							
附息借款	99,888,800	-	-	-	-	-	99,888,800
遞延稅項負債	18,358,213	-	-	-	-	-	18,358,213
可換股票據	-	-	-	260,000,000	-	-	260,000,000
	<u>118,247,013</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>260,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>378,247,013</u>
資產/(負債)淨值	<u>219,845,208</u>	<u>(91,723)</u>	<u>19,765,227</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>813,728,000</u>	<u>(300,000,000)</u>	<u>750,246,712</u>
資本及儲備							
股本	17,636,982	8	19,400,000	-	-	(19,400,008)	17,636,982
儲備	202,208,226	(91,731)	(896,074)	(3,000,000)	415,001,280	(283,375,581)	329,846,120
權益持有人應佔權益總額	<u>219,845,208</u>	<u>(91,723)</u>	<u>18,503,926</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>415,001,280</u>	<u>(302,775,589)</u>	<u>347,483,102</u>
少數股東權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,261,301</u>	<u>-</u>	<u>398,726,720</u>	<u>2,775,589</u>	<u>402,763,610</u>
	<u>219,845,208</u>	<u>(91,723)</u>	<u>19,765,227</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>813,728,000</u>	<u>(300,000,000)</u>	<u>750,246,712</u>

附註：

1. A欄乃摘錄自本通函附錄一所載本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表。
2. B欄乃摘錄自本通函附錄三－A所載之萬豐集團會計師報告。
3. C欄乃摘錄自本通函附錄三－B所載之上海吉譯集團會計師報告。
4. 記錄於收購事項後應付賣方之300,000,000港元代價。根據買賣協議之條款，收購事項代價將以為數40,000,000港元之現金及為數260,000,000港元之可換股債券支付。預計交易成本(包括法律及專業費用、印刷費及召開股東特別大會之成本)約3,000,000港元均直接因收購事項而產生。

5. 有關調整反映分配予萬豐集團及上海吉譯集團可識別資產及負債之收購事項成本。

於收購事項完成後，萬豐集團及上海吉譯集團之可識別資產及負債將於經擴大集團之綜合財務報表按公平值以會計購買法入賬。萬豐集團及上海吉譯集團之可識別資產及負債已按照董事參考中和邦盟就本通函編製之估值報告後所估計之公平值記錄於經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表。備考調整指813,728,000港元之無形資產公平值調整及398,726,720港元之相應少數股東權益。除無形資產外，萬豐集團及上海吉譯集團之其他資產及負債與其賬面值相若。

6. 有關調整反映於附屬公司之投資與附屬公司資本及儲備之撤銷，以及少數股東權益之確認。約130,637,894港元之負商譽已於收益表中確認。

7. 負商譽之對賬

港元

下列兩者之權益持有人應佔之權益總額	
－萬豐集團	(91,723)
－上海吉譯集團	18,503,926
公平值調整	<u>813,728,000</u>
	832,140,203
作出公平值調整之少數股東權益	<u>(398,726,720)</u>
	433,413,483
上海吉譯集團之15%少數股東權益 代價	<u>(2,775,589)</u> <u>(300,000,000)</u>
負商譽	<u><u>130,637,894</u></u>

8. 現金及現金等值項目結餘負債以在二零零九年五月二十二日配售新股份之方式融資撥付。配售股份總數為350,000,000股，每股作價0.133港元。股份認購所得款項淨額合計約為45,218,000港元。

9. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團、萬豐集團及上海吉譯集團分別於二零零八年九月三十日、二零零八年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日後訂立之其他交易。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及現金流動報表

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃為說明收購事項之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零七年四月一日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表而編製，並已就收購事項作出(i)與交易直接相關之備考調整；及(ii)獲得事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合收益表乃以多項假設為基準。因此，隨附經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及現金流動報表並非旨在闡述倘收購事項於二零零七年四月一日完成則經擴大集團應可達至之業績及現金流量。經擴大集團之未經審核備考綜合收益表並非旨在預測經擴大集團之未來業績及現金流量。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表由董事編製，僅供說明之用，並基於其性質，其未必能真實地反映倘收購事項實際於截至二零零八年三月三十一日止年度初期發生之經擴大集團任何進一步財政期間之業績及現金流量。

	截至	於二零零八年		有關收購事項之備考調整			未經審核
	二零零八年	於二零零八年	十二月				備考
	三月三十一日	十二月	三十一日				經擴大集團
	止年度	三十一日之	之上海				
	之本集團	萬豐集團	吉譯集團				
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
	A	B	C				
營業額	18,743,981	-	-	-	-	-	18,743,981
直接開支	(2,522,807)	-	-	-	-	-	(2,522,807)
毛利	16,221,174	-	-	-	-	-	16,221,174
投資物業之估值收益	34,357,895	-	-	-	-	-	34,357,895
負商譽	-	-	-	-	-	130,637,894	130,637,894
其他收入	1,418,121	17,339	29,124	-	-	-	1,464,584
行政開支	(20,889,500)	(18,697)	(1,580,120)	(3,000,000)	-	-	(25,488,317)
以權益結算以股份支付之開支	(61,139,425)	-	-	-	-	-	(61,139,425)
其他經營開支	(154,839)	(9,024)	-	-	-	-	(163,863)
經營(虧損)/溢利	(30,186,574)	(10,382)	(1,550,996)	(3,000,000)	-	130,637,894	95,889,942
融資成本	(6,013,651)	-	-	-	(7,800,000)	-	(13,813,651)
除稅前(虧損)/溢利	(36,200,225)	(10,382)	(1,550,996)	(3,000,000)	(7,800,000)	130,637,894	82,076,291
所得稅	7,424,031	-	-	-	-	-	7,424,031
年度(虧損)/溢利	(28,776,194)	(10,382)	(1,550,996)	(3,000,000)	(7,800,000)	130,637,894	89,500,322
下列人士應佔(虧損)/溢利：							
本公司權益持有人	(28,776,194)	(10,382)	(930,598)	(3,000,000)	(7,800,000)	130,637,894	90,120,720
少數股東權益	-	-	(620,398)	-	-	-	(620,398)
年度(虧損)/溢利	(28,776,194)	(10,382)	(1,550,996)	(3,000,000)	(7,800,000)	130,637,894	89,500,322

附註：

1. A欄乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表。
2. B欄乃摘錄自本通函附錄三－A所載之萬豐集團會計師報告。
3. C欄乃摘錄自本通函附錄三－B所載之上海吉譯集團會計師報告。
4. 有關調整反映直接因收購事項而產生之估計交易成本(包括法律及專業費用、印刷費及召開股東特別大會之成本)約3,000,000港元。
5. 有關調整指就260,000,000港元之可換股債券而支付之3厘利息。
6. 負商譽約130,637,894港元乃於收益表中確認。
7. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團、萬豐集團及上海吉譯集團分別於二零零八年三月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日後訂立之其他交易。

3. 未經審核備考綜合現金流動報表

以下為假設收購事項於二零零七年四月一日時已完成之本集團未經審核備考綜合現金流動報表。未經審核綜合現金流動報表乃根據本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流動報表編製，已主要就撇除收購事項業務所產生之現金流量並計及與收購事項有關之現金流量作出調整。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流動報表已根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零七年四月一日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流動報表乃根據本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流動報表而編製，已就收購事項作出(i)與交易直接相關之備考調整；及(ii)獲得事實支持之備考調整。

未經審核備考綜合現金流動報表由董事編製，僅供說明之用，並基於其性質，其未必能真實地反映倘收購事項於二零零七年四月一日或任何未來財務期間進行，則本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之現金流量。

	截至	截至	截至	有關收購事項之備考調整			未經審核備考
	二零零八年 三月三十一日 止年度 之本集團	二零零八年 十二月 三十一日 止年度之 萬豐集團	二零零八年 十二月 三十一日 止年度之 上海吉譯集團	港元 (附註4)	港元 (附註5)	港元 (附註6)	港元 經擴大集團
	A	B	C				
經營業務							
除稅前(虧損)/溢利	(36,200,225)	(10,382)	(1,550,996)	130,637,894	(3,000,000)	(7,800,000)	82,076,291
調整：							
負商譽	-	-	-	(130,637,894)	-	-	(130,637,894)
折舊	325,834	1,354	198,912	-	-	-	526,100
投資物業之估值收益	(34,357,895)	-	-	-	-	-	(34,357,895)
買賣證券之未變現虧損	154,839	-	-	-	-	-	154,839
以權益結算以股份支付之開支	61,139,425	-	-	-	-	-	61,139,425
廠房及設備之撇銷	-	9,024	-	-	-	-	9,024
匯兌虧損淨額	996,973	74,384	1,160,959	-	-	-	2,232,316
融資成本	6,013,651	-	-	-	-	7,800,000	13,813,651
利息收入	(834,509)	(10,667)	(18,546)	-	-	-	(863,722)
未計營運資金變動前之經營虧損	(2,761,907)	63,713	(209,671)	-	(3,000,000)	-	(5,907,865)

	截至	截至	有關收購事項之備考調整			未經審核備考
	二零零八年	二零零八年				經擴大集團
	二零零八年	二零零八年				
	三月三十一日	十二月三十一日				
止年度	止年度之	止年度之				
之本集團	萬豐集團	上海吉譯集團				
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
A	B	C				
應收董事之款項增加	(14,777)	-	-	-	-	(14,777)
應付董事之款項減少	(35,102)	-	-	-	-	(35,102)
應收賬款及其他應收款項減少/(增加)	(2,406,638)	(1,253,566)	(24,077,946)	-	-	(27,738,150)
其他應付款項及應計款項(減少)/增加	(668,687)	282,731	20,608,922	-	-	20,222,966
經營業務產生/(使用)之現金	(5,887,111)	(907,122)	(3,678,695)	-	(3,000,000)	(13,472,928)
退回稅項	18,809	-	-	-	-	18,809
經營業務使用之現金淨額	(5,868,302)	(907,122)	(3,678,695)	-	(3,000,000)	(13,454,119)
投資活動						
購買投資物業之已付按金	(15,435,000)	-	-	-	-	(15,435,000)
購買投資物業	(131,818,943)	-	-	-	-	(131,818,943)
收購附屬公司之付款	-	-	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)
購買廠房及設備	(823,320)	-	-	-	-	(823,320)
已收利息	834,509	10,667	18,546	-	-	863,722
收購買賣證券	(347,319)	-	-	-	-	(347,319)
投資活動(使用)/產生之現金淨額	(147,590,073)	10,667	18,546	(40,000,000)	-	(187,560,860)
融資活動						
發行股份之所得款項	213,890,372	-	-	-	-	213,890,372
新籌措銀行貸款	101,750,102	-	-	-	-	101,750,102
償還銀行貸款	(2,035,002)	-	-	-	-	(2,035,002)
行使購股權	170,000	-	-	-	-	170,000
償還其他應付款項	(2,751,624)	-	-	-	-	(2,751,624)
已付利息	(6,013,651)	-	-	-	(7,800,000)	(13,813,651)
股份發行開支	(6,327,049)	-	-	-	-	(6,327,049)
償還長期應付款項	(126,437,822)	-	-	-	-	(126,437,822)
融資活動產生/(使用)之現金淨額	172,245,326	-	-	-	(7,800,000)	164,445,326
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	18,786,951	(896,455)	(3,600,149)	(40,000,000)	(3,000,000)	(36,569,653)
匯率變動之影響，淨額	404,732	-	-	-	-	404,732
於年初之現金及現金等值項目	5,801,798	1,010,377	3,727,437	-	-	10,539,612
於年終之現金及現金等值項目	24,993,481	113,922	67,288	(40,000,000)	(3,000,000)	(25,625,309)

附註：

1. A欄乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流動報表。
2. B欄乃摘錄自本通函附錄三－A所載之萬豐集團會計師報告。
3. C欄乃摘錄自本通函附錄三－B所載之上海吉譯集團會計師報告。
4. 有關調整指根據買賣協議而支付作為部分代價之按金付款40,000,000港元。
5. 有關調整反映直接因收購事項而產生之交易成本(包括法律及專業費用、印刷費及召開股東特別大會之成本)約3,000,000港元。
6. 有關調整指就260,000,000港元之可換股債券而支付之3%利息。
7. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團、萬豐集團及上海吉譯集團分別於二零零八年三月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日後訂立之其他交易。

B 經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告

以下為申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司所發出之報告全文，以供載入本通函。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

我們謹就中國置業投資控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）發表報告，未經審核備考財務資料載於日期為二零零九年六月三十日之通函（「通函」）附錄四，該通函內容有關於完成日期之貴集團（「經擴大集團」）建議收購萬豐集團有限公司全部股權（「收購事項」）。貴集團之未經審核備考財務資料連同收購事項之財務資料乃由貴公司董事編製，惟僅供說明，以提供有關收購事項如何可能對貴集團之相關財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「規則」）第4.29條並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們之意見。我們不會就我們先前就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之任何報告，承擔任何超出於該等報告發出日期我們對報告收件人所負之責任。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行我們之工作。我們之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件比較、考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

我們計劃及執行工作以取得我們認為必要之資料及解釋，以獲提供足夠憑證，合理地保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，而該基準與 貴集團之會計政策一致，並就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明，而基於其假設性質，概不保證或表示任何事件將於未來發生，亦未必表示：

- 經擴大集團於二零零八年九月三十日或於任何未來日期之財政狀況；或
- 經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度或於任何未來期間之業績及現金流量。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室
中國置業投資控股有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

楊錫鴻
執業證書編號P05206

二零零九年六月三十日

A. 本集團之管理層討論及分析

下文為本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零八年三月三十一日止三個年度之年報：

截至二零零八年九月三十日止六個月：

業務及財務回顧

本集團於回顧期間繼續致力於物業投資業務。於二零零八年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，全部均根據經營租約租予第三方，租期介乎一年至十年。

於回顧期間，本集團之營業額約為13,100,000港元(二零零七年：約6,100,000港元)，相當於較去年同期增加約114%。營業額增加主要由於於二零零七年下半年收購上海投資物業所產生之租金收入增加所致。回顧期間之未經審核虧損淨額約為120,500,000港元及每股虧損為6.83港仙(二零零七年：0.28港仙)。期內虧損主要來自本集團投資物業公平值變動之未變現虧損。董事相信該公平值變動乃由中國內地所實施之宏觀調控經濟政策以及全球金融危機影響所致。然而，此虧損對本集團之現金流量概無影響。同時，期內本集團投資物業之累計遞延稅項撥備相應減少約43,100,000港元亦有助紓緩本集團之整體虧損。

期內本集團之行政開支約為7,500,000港元，相當於較去年同期減少約29%。本集團之融資成本約為4,800,000港元，乃由於以上海兩項投資物業提供抵押之銀行貸款所致。

流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為29,500,000港元(於二零零八年三月三十一日：約35,400,000港元)，包括現金及銀行結餘約13,700,000港元(於二零零八年三月三十一日：約25,000,000港元)。

於二零零八年九月三十日，本集團有銀行借貸約105,600,000港元(於二零零八年三月三十一日：約109,400,000港元)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中5.4%須自結算日起計一年內償還、5.4%須於一年後但兩年內償還、26.9%須於兩年後但五年內償還及62.3%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以權益總額之百分比)約為48%(於二零零八年三月三十一日：32%)。

投資狀況

於二零零八年九月三十日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔重大匯兌波動風險。於回顧期間，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

本公司之資本架構於截至二零零八年九月三十日止期間並無變動。

抵押本集團之資產

於二零零八年九月三十日，本集團已抵押價值約191,700,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零零八年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：零港元)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零八年九月三十日止期間，並無收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零八年九月三十日，本集團有36名僱員。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而釐定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

展望

鑑於二零零八年上半年中國內地長期實施宏調經濟措施以及全球金融市場動盪，中國內地之物業市場受到嚴重影響。此外，現時上海正面臨商用物業供應過剩之問題。根據近期公佈之物業研究，上海將最少花四年時間完全吸納現時空置之商用物業以及於可見未來湧現市場之新供應物業。由於業內前景仍然疲弱，故不難理解中國物業市場出現急遽衰退。

全球金融危機持續對全球市場產生動盪，全球經濟亦很有可能陷入衰退。集團相信，中國內地來年之經濟增長將因此而放緩。由於本集團主要於中國內地經營業務，本集團之財務表現將無可避免蒙受不利影響。短期內，本集團將對其業務發展採取保守策略，並於此蕭條時期嚴謹控制成本。

展望將來，本集團對中國內地之長遠經濟前景仍感樂觀。本集團將繼續，甚至於任何其他範疇，尋求任何具長遠盈利之投資機遇。

截至二零零八年三月三十一日止年度

經營業績

持續經營業務 – 物業投資業務

於回顧年度，本集團之營業額約為18,700,000港元(二零零七年：約5,700,000港元)，較去年增加約231%。營業額增加主要由於分別於二零零七年及二零零八年下半年收購上海投資物業所產生之租金收入增加。

本年度之經審核虧損約為28,800,000港元，而每股虧損為2.26港仙(二零零七年：每股盈利1.55港仙)。本年度之虧損主要由於年內根據本公司之購股權計劃授予若干執行董事及主要僱員購股權之股份費用所致。已授出購股權於授出日期之公平值約為61,100,000港元，已根據香港財務報告準則第2號之規定確認為年度開支。然而，本公司並無就授出該等購股權產生現金流出。本集團於年內之融資成本約為6,000,000港元，乃由於以上海兩項投資物業提供抵押之銀行貸款所致。

同時，本集團於年內已根據香港會計準則第40號就投資物業挑選公平值模式。於二零零八年三月三十一日，本集團之投資物業已獲獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重新估值約為470,700,000港元。本集團於年內之收益表錄得投資物業公平值變動收益約34,400,000港元。

此外，中國大陸之所得稅率已於二零零八年一月一日起由33%轉為25%。因此，本集團重估物業所產生之遞延稅項負債於年內減少約15,600,000港元，有助減輕本集團之整體虧損。

終止經營業務

由於本集團於上一個財政年度已終止其電子消費產品及塑膠分段使用鋸刀業務，故對本集團於回顧年度之經營業績並無影響。

業務回顧

於二零零七年七月十日，本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議，以收購上海三項商用物業。本公司就該等收購應付之總代價合共約為160,000,000港元。有關收購之詳情已載於本公司日期為二零零七年八月十四日之通函內。於三項物業當中，有關收購包括位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層之物業，已由於相關買賣協議所規定之其中一項條件未能完成而終止。有關終止將不會對本集團之業務或財務狀況構成重大不利影響，而本集團將繼續開拓其他合適投資機會。有關終止之詳情已於本公司日期為二零零八年七月二日之公佈中披露，而其他兩項物業已於回顧年度內完成收購。

於二零零八年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，較去年增加約91%。本集團之投資物業位於上海之高速發展地區或市中心，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十二年。投資物業所產生之租金收入約為每月2,100,000港元。投資物業增加不但將增加本集團之物業組合，亦將於日後為本集團提供穩定之租金收入。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為35,400,000港元(二零零七年：約2,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約25,000,000港元(二零零七年：約5,800,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有借貸約109,400,000港元(二零零七年：約162,500,000港元，為結欠獨立第三者之款項)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中4.6%須自結算日起計一年內償還、5.1%須於一年後但兩年內償還、23%須於兩年後但五年內償還及67.3%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比)約為32%(二零零七年：無)。

投資狀況及計劃

除上文業務回顧所披露之投資物業外，於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

匯兌風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔重大匯兌波動風險。

股本架構

除財務報表附註31所披露者外，本公司之股權架構於截至二零零八年三月三十一日止年度並無其他變動。

抵押本集團之資產

於二零零八年三月三十一日，本集團已抵押價值約305,100,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零八年三月三十一日止年度，並無重大收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零八年三月三十一日，本集團有42名僱員(二零零七年：31名)。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

截至二零零七年三月三十一日止年度

業績回顧

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

業務回顧及展望

持續經營業務

物業投資業務

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

終止經營業務

電子消費產品業務

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

塑膠分段使用鋸刀業務

本集團之塑膠分段使用鋸刀業務之營業額為46,000,000港元(二零零六年：43,700,000港元)。受到原料價格及生產成本整體上升之不利影響，該項業務環節虧損之業績擴大至9,600,000港元(二零零六年：2,400,000港元)。考慮到於過往年度持續錄得虧損，本集團已決定退出塑膠分段使用鋸刀業務及出售有關業務。詳情請參閱於二零零七年三月六日刊發之通函。

地區分類分析

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

流動資金及財務資源

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

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

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

投資狀況及計劃

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

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

股本

年內，本公司股本之變動如下：

認購新股份

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

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

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

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

結算日後事項

股本重組

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

抵押本集團之資產

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

或然負債

本集團

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

本公司

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

收購及出售附屬公司

收購附屬公司

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

出售附屬公司

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

除以上所述外，年內並無收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員

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

截至二零零六年三月三十一日止年度

業績回顧

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

業務回顧及展望

電子消費產品業務

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

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

塑膠分段使用鋸刀業務

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

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

地區分類分析

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

流動資金及財務資源

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

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

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

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

投資狀況及計劃

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

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

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

股本及購股權

年內，本公司股本及購股權之變動如下：

合併股份及調整購股權

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

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

認購新股份

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

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

結算日後事項

認購新股份

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

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

出售物業

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

終止電子消費產品業務

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

抵押本集團之資產

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

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

或然負債

本集團

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

本公司

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

僱員

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

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

B. 目標集團之管理層討論及分析

I. 下文為萬豐集團(定義見本通函附錄三—A)截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析：

業務及財務回顧

萬豐集團自其註冊成立起，並未開展任何業務，亦無錄得任何營業額。

萬豐集團於截至二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日止三個年度分別錄得除稅前虧損約10,382港元、98,265港元及93,763港元。

萬豐集團於截至二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日止三個年度分別錄得除稅前虧損約10,382港元、98,265港元及93,763港元。

流動資金及財務資源

於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，萬豐集團並無銀行借貸，惟其他應付款項分別為1,917,149港元、1,634,418港元及1,009,931港元。於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，資本負債比率(經界定為負債總額除以資產總值之百分比)分別約為105.02%、110.59%及112.70%。於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，萬豐集團之現金及銀行結餘分別約為113,922港元、1,010,377港元及859,575港元。萬豐集團之現金及銀行結餘主要以港元列值。

於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，萬豐集團之流動負債淨額分別約為91,723港元、166,103港元及125,136港元。

資本承擔

於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，萬豐集團並無任何資本承擔。

庫務政策

萬豐集團於過往三個財政年度並無訂立正式庫務政策，亦無就對沖訂立任何形式之財務安排。

匯率風險

萬豐集團並無重大匯率風險。

資產抵押

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，萬豐集團並無抵押任何資產。

僱員及薪酬政策

薪酬乃參考市場慣例及有關僱員之資歷及經驗而釐定。

收購及出售附屬公司

萬豐集團於過往三個財政年度並無任何重大投資、重大收購及出售事項。

於二零零九年三月三日，上海卓衡與獨立第三方訂立買賣協議以收購上海吉譯85%股本權益。上海吉譯乃投資控股公司，持有採礦公司60%股權，為於中國註冊成立之有限責任公司。採礦公司持有採礦許可證。

或然負債

萬豐集團於過往三個財政年度並無任何或然負債。

- II. 下文為上海吉譯集團(定義見本通函附錄三 - B)截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析：

業務及財務回顧

上海吉譯集團自其註冊成立起，並未開展任何業務，亦無錄得任何營業額。

上海吉譯集團於截至二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日止三個年度分別錄得除稅前虧損約1,550,996港元、3,040,587港元及1,955,164港元。

上海吉譯集團於截至二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日止三個年度分別錄得除稅後虧損約1,550,996港元、3,040,587港元及1,955,164港元。

流動資金及財務資源

於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，上海吉譯集團並無銀行借貸，惟其他應付款項分別為25,758,231港元、5,149,309港元及5,820,000港元。於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，資本負債比率（經界定為負債總額除以資產總值之百分比）分別約為56.58%、20.80%及21.44%。於二零零八年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，上海吉譯集團之現金及銀行結餘分別約為67,288港元、3,727,437港元及2,451,613港元。上海吉譯集團之現金及銀行結餘主要以人民幣及港元列值。

於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，上海吉譯集團之流動資產淨值分別約為13,095,403港元、13,286,528港元及15,203,748港元。

資本承擔

於二零零八年、二零零七年及二零零六年十二月三十一日，上海吉譯集團並無任何資本承擔。

庫務政策

上海吉譯集團於過往三個財政年度並無訂立正式庫務政策，亦無就對沖訂立任何形式之財務安排。

匯率風險

上海吉譯集團並無重大匯率風險。

資產抵押

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，上海吉譯集團並無抵押任何資產。

僱員及薪酬政策

薪酬乃參考市場慣例及有關僱員之資歷及經驗而釐定。上海吉譯集團亦會向所有合資格僱員提供其他福利包括醫療津貼及教育資助。

收購及出售附屬公司

上海吉譯集團於過往三個財政年度並無任何重大投資、重大收購及出售事項。

或然負債

上海吉譯集團於過往三個財政年度並無任何或然負債。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對位於中華人民共和國內蒙古赤峰市經棚鎮永勝村克什克騰旗三義鄉之礦區於二零零九年四月三十日之市值所作出估值而編製之函件全文，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

茲遵照中國置業投資控股有限公司(以下稱為「貴公司」)發出之指示，我們就金順國際有限公司(以下稱為「賣方」)擁有，位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)內蒙古赤峰市經棚鎮永勝村克什克騰旗三義鄉之銅及鉬礦區(以下稱為「礦區」)之市值提供意見。

本報告描述礦區之簡述資料、簡要行業概覽、估值基準及假設，並闡釋所使用估值方法以及呈報我們之估值結論。

估值基準

我們之估值乃按市值基準進行。市值指「估計自願買家與自願賣家雙方各自於估值日期在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓資產之成交價」。

礦區之簡述資料

礦區位於中國內蒙古赤峰市經棚鎮永勝村克什克騰旗三義鄉。此區域屬克什克騰旗經棚鎮之行政管轄範圍。礦區面積之中心坐標為北緯 $43^{\circ}16'30''$ – $43^{\circ}17'00''$ ，東經 $117^{\circ}14'30''$ – $117^{\circ}16'15''$ 。獲得許可之礦區面積約為1.7259平方公里。

礦區距離經棚鎮及赤峰市分別約20公里及265公里。往來礦區之交通便捷，303及306高速以及集通鐵路均鄰近地盤。

礦區主要包括銅及鉬。其他金屬均屬低經濟利益，因此並不計入我們之估值中。

根據江西有色地質勘查二隊(以下稱為「技術顧問」)於二零零九年四月編製之儲量報告(以下稱為「儲量報告」)，估計礦區內銅及鉬之資源分別為18,860噸銅(332)及5,357噸鉬(332)。銅及鉬之平均品位分別為1.27%及0.116%。

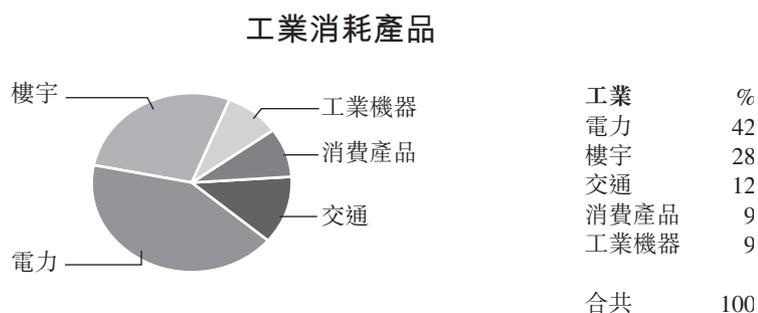
技術顧問為於1953年成立之江西有色地質勘查局之其中一個分部。技術顧問為一個合資格地質協會，並已取得中國政府國土資源局發出之「地質勘查資質證書」(證書編號36200811100001)。根據以上所述，我們認為技術顧問合符資格。

簡要行業概覽

銅

人類所用之所有物料中，銅對文明發展有著其中一個至為深遠之影響。就工業消耗產品而言，電力及樓宇相關行業消耗全球生產之60%銅。

圖一—全球銅業架構

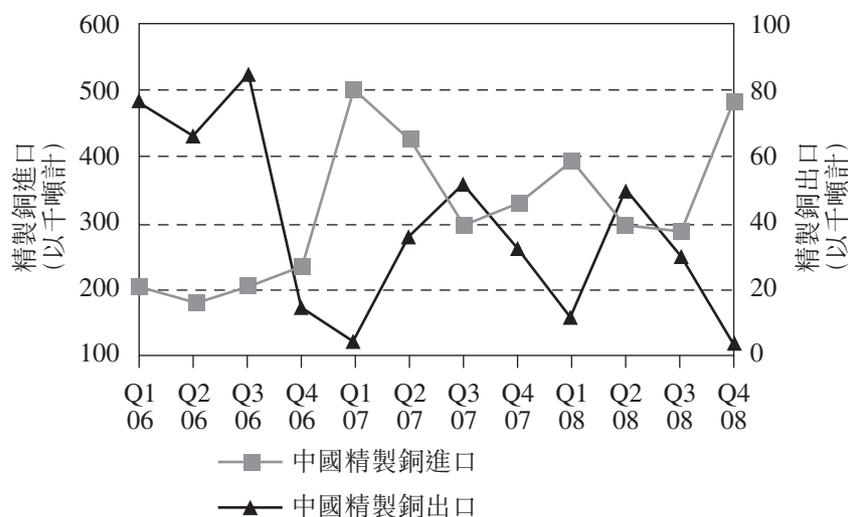


資料來源：Standard CIB Global research

銅之價格由去年高峰下跌約66%，惟於二零零九年五月回升至約每噸4,500美元。

根據國際銅研究社，於二零零八年之全球精製銅消耗量為18,109,000噸。二零零八年，全球精製銅之耗用量較二零零七年增加2.2%（387,000噸）。有關增幅主要由中國帶動。除中國外，全球耗用量實際下跌2%，主要受其他三個主要消耗地區（即15個歐盟成員國、日本以及美國）之消耗量下跌所影響。

圖二－中國精製銅進出口
精製銅進出口



資料來源：國際銅研究社，ICSG Secretariat Briefing Paper，二零零九年四月

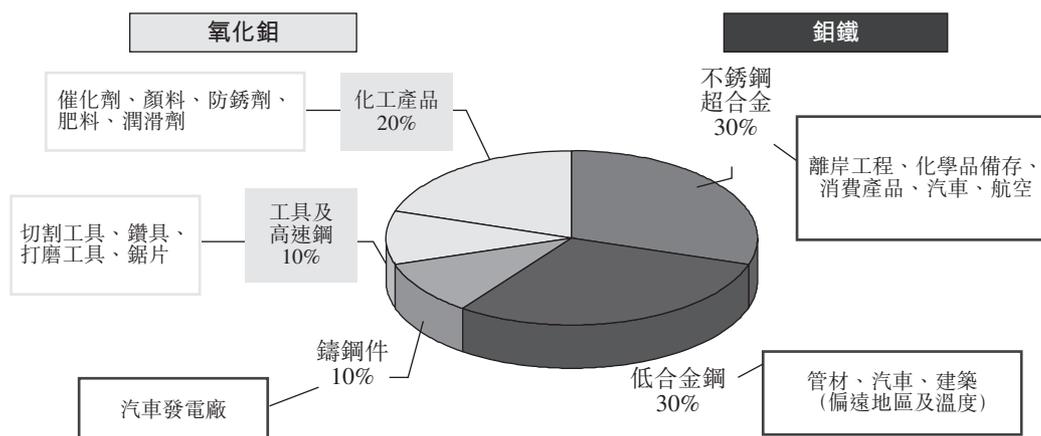
中國精製銅出口量下跌至近乎零，惟於二零零八年第三季之進口量增加約480,000噸。

二零零八年之全球精製銅產量合共18,472,000噸，較二零零七年上升2.6%（465,000噸）。中國為增長(9.4%)作出最大貢獻，原因為其銅精製量增加所致。若干國家，包括印度、日本、南韓及美國之產量下跌，而出口受業務不景、惡劣天氣狀況及維修關閉所影響。

鉬

鋼鐵業消耗全球鉬產量達75%。鉬主要用作鋼、鑄鐵及有色金屬之合金元素。圖三詳列全球鉬業架構。

圖三－全球鉬業架構



資料來源：Molybdenum Market Overview – Vital Metals Limited

目前，鋼產業為鉬需求增長之主要來源之一，原因在於鋼之應用環境要求愈趨嚴格。同時，能夠代替鉬提升鋼產素質之代替品有限。新興國家工業化步伐加快，亦使鋼之總體需求大增。整體而言，鉬之全球消耗量增長高度視乎全球經濟狀況及相關國內生產總值之增長。

鉬之全球產量基本上受多國控制，包括智利、美國及中國。該三國之產量約佔總產量之75%，對全球市場有重大影響力。中國由於坐擁最大探明儲量，國內市場迅速增長，相對西方生產商在成本上擁有重大優勢，因而於過去十年來已躋身最大及最具成本效益之鉬生產國之列。

二零零八年，鉬之全球供應量為224,300噸，較二零零七年之213,000噸上升5.3%。然而，智利之出口量於二零零八年大幅下降25%至33,503噸，主要原因為礦及低品位礦石之產量下跌所致。二零零八年上半年，鉬市場相對強勁，價格高於30美元／磅，原因為智利及中國減少供應所致。金融危機於最後一季爆發，以及鉬之供求關係受存貨迅速增加所影響，令市場於短期內成為有利買方之市場。

就需求而言，美國於二零零八年之鉬消耗量為35,000噸，較二零零七年減少6.6%。歐洲及日本分別消耗59,600噸及30,000噸鉬，分別減少5.4%及2.8%。

中國國內對鉬之需求於二零零八年達50,000噸，二零零七年則為40,000噸。有關增幅為25%，較二零零七年之57%大幅下跌。然而，由於出口大幅減少，於二零零八年底之供應多出超過10,000噸，對二零零九年之市場造成巨大壓力。

由於中國政府持續對鐵合金出口實施嚴格限制，以及金融危機導致全球經濟不景，預期二零零九年鉬市場將會不景氣；預期鉬價格將低於12美元／磅。與此同時，鉬之全球供應量將大幅下滑；全球所有主要礦區下調出口量預測；不少進行之礦產項目均暫停進行。倘環球行業於二零零九年明顯復甦，鉬價格將大幅上升，儘管預期機會頗微。

由於國際鉬價格較大部分中國礦區之成本為低，預期中國於二零零九年之角色將由入口國轉為出口國。中國鉬出口量預期於國際鉬價格反彈至10-11美元／磅前仍屬少量。然而，相對而言，中國及印度將為全球主要之鉬消耗量地區。

儘管鋼之出口量預期大幅下滑，相對而言，中國鉬市場仍較西方市場穩健。國內市場之必要需求及政府之投資計劃均有助鉬之需求維持二零零八年之約60%。

於二零零九年，中國之鉬出口量預期停滯不前。年出口量將極可能少於1,000噸，較過往年度之每月出口量為少。由於與外國商人訂有長期協議，將有較大氧化鉬出口量，惟下降比率仍屬明顯。鉬酸鹽及鉬產品出口量預期將下降逾50%。

資料來源

就我們之估值而言，我們提供日期為二零零九年六月之儲量報告及可行性報告(以下稱為「可行性報告」)。可行性報告由貴公司委聘之獨立合資格顧問WBB Engineering Consultants(以下稱為「技術顧問」)之Herman C.M. Tso博士編製，而我們認為其合符資格。

為礦區進行估值時，須考慮可影響礦區之經濟利益及日後產生投資回報能力之一切相關因素。估值時所考慮之因素包括但不限於以下各項：

- 礦區之業務性質；
- 與礦區有關之財務及經營資料；
- 礦區經營之市場之特定經濟環境及競爭情況；
- 從事相類業務之公司之市場投資回報；
- 與礦區有關之財務及業務風險，包括收入之持續性及預測未來業績；
- 儲量報告顯示礦區資源之數量；及
- 可行性報告顯示預期生產時間表、生產過程、收益及經營礦區所涉及之相關成本。

工作範圍

我們為礦區進行估值工作時已採取下列步驟，以評估儲量報告及可行性報告所載採納之基準及假設是否合理：

- 與貴公司執行董事及高級管理層、技術顧問及賣方會面；
- 於二零零九年四月進行礦區地盤勘查；
- 取得礦區之所有相關財務及營運資料；
- 進行市場研究及從公開渠道取得統計數字；
- 審視儲量報告及可行性報告所載有關礦區在財務及營運兩方面之資料之所有相關基準及假設，以及與技術顧問商討我們不確定之基準及假設；
- 通過我們認為最為合適之標準制定一業務財務模型，以獲得礦區之指示性價值；及
- 於本報告中呈列有關礦區之簡述資料、估值方法、資料來源、工作範圍、主要假設、意見及我們對估值之結論之所有相關資料。

估值假設

鑑於礦區涉及之環境不斷轉變，我們需要作出多項假設，為我們對礦區之估值之最終意見提供足夠支持。我們之估值中採納之主要假設包括：

- 礦區目前營運或將會營運之所在司法權區並無出現會令礦區所佔之收益受到重大影響之政治、法律及經濟現況重大變動；
- 礦區將按一般方式營運，而業務財務模型期間並無發生不可預見之情況；
- 礦區目前營運或將會營運之所在司法權區之現有稅法並無出現會令礦區所佔之收益受到重大影響之重大改變，應繳稅率維持不變，以及所有適用法規得到遵守；
- 匯率及利率將不會與現時出現重大差異；
- 礦區之預期財務資料乃按合理基準編製，反映貴公司執行董事及高級管理層所接納及經我們深思熟慮後達致之估計；
- 經濟狀況不會重大偏離經濟預測；
- 我們之估值僅計及銅及鉬之價值；
- 礦區營運之一切所需相關法定許可證、權利及許可已／及將會取得，並且將會以最低成本自動續期；
- 法定礦石之年產限額可於礦區就有關變動向中國相關機關提出申請時作出變動；
- 概無任何債項用於撥付礦區之營運，而礦區可於開展經營前取得充足資金；
- 用作預測之銅及鉬價格為五年過往平均價格，而有關數據乃假設銅及鉬之未來平均價格均具優勢；
- 礦區之銅及鉬將於中國國內市場全部出售；

- 儲量報告所列之資源數額為真實及準確；
- 礦區發展及生產時間表並無延誤；及
- 可行性報告中預測之預計開採方法、生產時間表、經營成本及資本成本為公平合理，並將緊貼礦區之業務財務模式。

估值方法

於進行礦區估值時，我們曾考慮三種公認估值方法，即市場法、成本法及收益法。

市場法透過將目標與已於市場上出售之類似資產作比較提供估值指標。

成本法透過研究重造擬得出估值結論之資產所需之款項提供估值指標。此方法透過量化替換資產之未來服務能力所需之資金，以計量所有權經濟利益。

收益法指將所有權預期定期利益轉換為估值指標，基於知情買家將不會就項目支付超過相等於具有類似風險概況之相同或大致類似資產之預期未來利益之現值款項。

由於市場上並無充分可資比較交易之數據，故我們認為市場法並不適用於評估礦區。而由於成本法並無考慮礦區之未來增長潛力，故此方法亦被視為不適合此項估值。因此，我們認為根據香港會計準則，收益法為此項估值之最適當估值方法。

採用收益法之益處為可計量礦區產生之未來利益，而弊處為於釐定未來經濟利益及合適貼現率時不時存在爭議。

在進行估值時，我們採用亦稱為現金流量折現法(現金流量折現法)之收益法。我們於現金流量折現法中採用折讓率(即資本成本)以釐定礦區之未來預期現金流量之現值淨額，藉以釐定市值。預期現金流量乃根據除稅後純利釐定。

根據可行性報告所作估計，礦區日後所有興建成本產生後之預期生產時間表如下：

物品	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
礦石產量(kt)	250	495	785	785	785	785	785	785	668
礦石回收率(%)	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0
製成品產量									
銅精礦(噸)	639	1,266	2,007	2,007	2,007	2,007	2,007	2,007	1,707
鉛鐵(噸)	279	553	877	877	877	877	877	877	746

附註：銅精礦之金屬含量為99.97%，而鉛鐵之鉛含量為65%。可供出售金屬總含量分別為15,650噸銅及4,660噸鉛。

資本加權平均成本(資本加權平均成本)已作為估值之折現率。資本加權平均成本包括兩個部分：股權成本及債務成本。

股權成本考慮兩種不同類型之風險，即系統性風險及非系統性風險。與股票市場回報有關之風險稱為系統性風險。針對公司之其他風險稱為非系統性風險。我們根據資本資產定價模式(「資本資產定價模式」)釐定系統性風險之回報率。資本資產定價模式訂明投資者需要額外回報以彌補系統性風險，而非系統性風險則毋需額外回報。根據資本資產定價模式，合適之回報率為無風險比率加相關敏感度乘以市場風險溢價之和。資本資產定價模式採用下列公式計算(僅供參考用途)：

$$Kc = Rf + \beta (Km - Rf)$$

其中：

Kc	= 預期資本回報
Rf	= 無風險利率
β	= 公司回報相對市場回報之敏感度
Km	= 預期市場回報
Km- Rf	= 市場風險溢價

就非系統性風險而言，我們已考慮礦區與經甄選可資比較公司間之規模差異及國家差異(公司特有風險)，並釐定了規模溢價(請參閱Ibbotson Associates發佈之「Risk Premia over Time Report: 2008」)及國家風險溢價(請參閱Aswath Damodaran編製之「Country Default Spreads and Risk Premiums 2009」)。因此，礦區之股權成本經計算為11.10%。

於選擇可資比較公司時，僅選取已符合下列條件之上市公司：i) 鉬礦石開採及冶煉產生之銷售額高於75%；ii) 公司股份之交投活躍；及iii) 於新興市場經營業務。就我們所深知，我們認為所選取之可資比較公司為詳盡及具代表性之公司。

4.46%之債務成本乃根據借貸率5.94%釐定，並就中國企業稅率25%作出調整。由於礦區於經營初期並無因融資而產生任何債務，故資本加權平均成本實際上等於股權成本。

可銷售性之概念與所有權權益之流通性有關，即在擁有人選擇出售之情況下，資產可轉換為現金之速度及容易程度。缺乏可銷售性之折讓(稱為「缺乏可銷售性之折讓」)反映私人持有公司之股份並無隨時可出售之市場。與公開上市公司之類似權益相比，於私人持有公司之所有權權益一般並非可隨時出售。因此，於私人持有公司股份之價值一般低於公開上市公司之可資比較股份。我們於估值時使用30%作為缺乏可銷售性之折讓(請參閱LarSenAllen之「Why Is the Value of Minority Stock Discounted So Heavily」)。

然而，所考慮之股權乃礦區之控股權益。於一項資產之控股權益指能控制一批有表決權之股份，足以令一名或一組股份持有人亦無法成功否決任何動議。在大部分情況下，控股權益之可銷售性遠高於少數股東權益，因此抵銷了私人持有資產之流通性問題。我們於估值時使用30%作為控股權益之溢價(請參閱LarSenAllen之「Why Is the Value of Minority Stock Discounted So Heavily」)。

礦區之最終市值按以下方式計算：

礦區之指標市值 \times (1 - 可銷售性之折讓) \times (1 + 控股權益之溢價)

估值意見

就我們之估值而言及於達致估值意見時，我們已參考儲量報告及可行性報告所載資料以估計礦區之價值。我們亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

我們亦已進行上文「工作範圍」一節所述之多項盡職審查工作。

就我們所深知，本報告所載之所有數據均屬真實準確。儘管蒐集自可靠來源，惟我們不會就由其他方所提供用於制訂此分析之任何數據、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

備註

除另有所指外，所有款項均以港元列值。

估值結論

我們之估值結論乃基於獲接納之估值程序及慣例，而該等程序及慣例主要依賴使用大量假設及大量不明朗之考慮因素，該等因素不可輕易確定或量化。

此外，儘管我們認為有關事宜之假設及考慮因素屬合理，惟彼等固有地受重大業務、經濟及競爭不明朗因素及或然性所限，大多數不受 貴公司、賣方或我們所控制。

根據我們之調查及本報告所載之分析，我們認為礦區於二零零九年四月三十日之市值為 **820,000,000港元** (捌億貳仟萬港元正)。

我們謹此保證，我們現時或將來均並無於 貴公司、賣方或所報告之估值中擁有權益。

此致

列位董事 台照

中國置業投資控股有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

代表

中和邦盟評估有限公司

董事
施德誌

*B.Eng(Hon), PGD(Eng), MBA(Acct),
CFA, AICPA/ABV, RBV*

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA(Finance), MSc(Eng), PhD(Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

謹啟

二零零九年六月三十日

附註：

1. 施德誌先生持有紐約市立大學巴魯克學院會計專業之工商管理碩士學位，並為特許金融分析師。彼亦為美國執業會計師公會會員，並獲該會頒發商業價值評估資格。此外，彼為香港商業估值議會之註冊商業估值師。彼於香港、中國及亞太地區評估與礦區類似之資產或從事與礦區類似業務活動之公司方面擁有逾三年經驗。
2. 鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員、American Society of Civil Engineers會員、American Society of Mechanical Engineers會員及Institute of Industrial Engineers (U.K.)會員。彼於全球評估與礦區類似之資產或從事與礦區類似業務活動之公司方面擁有約五年經驗。

下文載列粵海證券有限公司及陳葉馮會計師事務所有限公司就估值相關之現金流量預測編製以供載入本通函之報告全文。

A. 粵海證券有限公司之報告



敬啟者：

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與二零零九年六月三十日刊發之通函（「通函」）所界定者具相同涵義，而本函件構成通函之一部分。我們謹提述估值師就礦區市值之評估於二零零九年四月三十日編製之估值。誠如估值師於通函附錄六載列之估值報告所述，估值乃根據收入法，經計入礦區於二零一零年至二零一八年止期間之現金流量預測（「預測」）而編製。

我們已審閱閣下作為董事須負全責之預測及其他相關資料與文件，並與閣下及估值師討論由閣下所提供之資料與文件，該等資料與文件為編製預測之基準及假設之組成部分。此外，我們亦已考慮及依賴於通函附錄七所載陳葉馮會計師事務所有限公司就編製預測所採用之會計政策及計算方法致董事會之報告。

按上述基準，我們認為董事須負全責之預測乃經審慎周詳查詢後編製。

此致

董事會 台照
中國置業投資控股有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

代表
粵海證券有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零零九年六月三十日

B. 陳葉馮會計師事務所有限公司之報告**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

有關：中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)

我們已審閱由中和邦盟評估有限公司(「估值師」)於二零零九年六月三十日就於蒙古之採礦權(「礦區」)所編製之估值報告(「估值報告」)之計算準確性。估值報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄1B第29(2)段被視為溢利預測。估值報告載列於 貴公司於二零零九年六月三十日就收購鉅開採附屬公司之非常重大收購事項而刊發之通函(「通函」)附錄六內。

貴公司董事、估值師及 貴公司之核數師各自之責任

編製估值報告僅為估值師之責任，而估值師及 貴公司董事亦須對編製估值報告時採用之假設(「該等假設」)之合理性及有效性負責。

我們之責任為根據我們對估值報告之計算準確性之審閱工作發表意見，並僅向閣下整體報告我們之意見，僅作為根據上市規則附錄1B第29(2)段作出報告之用途，除此並無其他目的。我們概不就我們之工作或其所產生或與此有關之事宜對任何其他人士負責。

我們已獲 貴公司董事通知，估值乃根據現金流量模式折現，故於編製時並無採納 貴公司之會計政策。該等假設包括未能以過往結果之相同方式確認及核實之通函附錄六所詳述未來事件及管理層行動之假定性假設，而該等假設可能或可能不會發生。即使預測之事件及行動確實出現，實際結果仍可能有別於估值報告，並可能存在重大差異。因此，我們並無審閱或考慮該等假設之合理性及有效性或就此進行任何工作，故並無表達任何形式之意見。

意見基準

我們乃根據香港會計師公會所頒佈之香港保證委聘準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之保證委聘」，並參照核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」進行工作。我們已查閱估值數字之準確性。我們工作之目的僅為協助 貴公司董事評估估值(就有關計算而言)是否已根據董事所作之該等假設妥為編製，除此並無其他目的。我們之工作並不構成對礦區作出之任何估值。

意見

按上文所述，我們認為，就有關計算而言，估值已根據估值師及 貴公司董事於二零零九年六月三十日刊發之通函內附錄六所載之基準及假設妥為編製。

此致

董事會 台照
中國置業投資控股有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

代表
陳葉馮會計師事務所有限公司

董事
楊錫鴻
謹啟

二零零九年六月三十日

以下為獨立估值師嘉漫(香港)有限公司就經擴大集團所持物業於二零零九年四月三十日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

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

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
211室

敬啟者：

我們遵照閣下之指示，對中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對相關物業於二零零九年四月三十日(「估值日期」)之估值意見。

我們對物業權益之估值為我們對市值之意見，並將之定義為「物業經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買成本及未抵銷任何相關稅項情況下資產之估計價值。

我們對物業權益之估值乃假設業主於市場上將有關物業按其現況出售，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何其他類似安排，以增加有關物業之價值。

物業權益乃按市值基準並經參考可資比較之市場交易後進行估值。此方法乃以公認為最佳價值指標之市價為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

我們對物業權益進行估值時已根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)採納估值基準並作出估值假設。

對中國之物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號所載之所有規定。

文件／批文	物業一	物業二	物業三	物業四
房地產所有權證	有	有	有	有
上海市房地產登記証明	有	有	無	無

我們對 貴集團持作投資之物業權益進行估值時已採納投資法，將現有租約之應收租賃收入淨額及潛在復歸租金收入撥充資本。

我們在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金、地盤及樓面面積，以及一切其他相關事項之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業之準確面積，但已假設所接獲文件及正式圖則所列之樓面面積準確無誤。根據我們對類似物業之估值經驗，我們認為就此作出之假設屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察隨附估值證書中所載物業，並就此獲得我們進行估值所需之資料。然而，我們並無進行任何實地測量、調查或考察，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

我們之報告並未考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔(如按揭及已抵押債券)、限制及支銷。

我們已獲得有關物業之各項文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實所獲文件副本上可能並無顯示之任何修訂。由於中華人民共和國（「中國」）土地註冊制度有所限制，故我們未能查閱文件正本以核實該等位於中國之物業之現有業權或任何可能附加於該等物業之重大產權負擔。

估值範圍乃參考 貴集團所提供之物業清單後釐定。清單所列之該等物業已載入本估值證書。

我們概無理由懷疑 貴公司向我們提供之資料之真實性及準確性。我們亦已向 貴公司尋求並已得到確認，而 貴公司亦已確認所提供之資料並無重大遺漏。我們認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本估值證書所有呈列之貨幣金額均為港元。我們對有關物業權益之估值所採用之匯率為於估值日期當日之現行匯率，即1港元兌人民幣0.88元，而自估值日期起至本函件日期止期間並無重大匯率波動。

估值結論乃以公認估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。我們於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

我們謹此確認，我們現時及預期並無於 貴公司或所申報之估值中擁有任何物業權益。

我們之估值已於下文及隨附之估值證書中概述。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室
中國置業投資控股有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫(香港)有限公司
董事
區志聰
中國房地產估價師學會會員
香港商業評估議會註冊商業估值師
B.Sc. MRICS MHKIS RPS MCI Arb AHKI Arb
謹啟

二零零九年六月三十日

附註：區志聰為註冊專業測量師，在香港物業及國內超過100個市鎮之民營及國有企業物業評估方面，擁有逾16年經驗。彼亦於亞太地區之物業評估方面擁有逾10年經驗。彼名列由香港測量師學會發出之「有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊」上。

估值概要

貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	於二零零九年 四月三十日 現況下之資本值 (港元)
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329號及1331號 雲海大廈 201單元及202單元夾層及廣告位	69,536,000
2. 中國 上海 普陀區 蘭溪路277及289號 朝歌大廈地下室及底層	54,613,000
3. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第一及第二層全層及廣告位	67,773,000
4. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第三及第四層全層	38,032,000
合計：	<u><u>229,954,000</u></u>

估值證書

貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零九年 四月三十日現 況下之資本值 (港元)						
1. 中國 上海 徐匯區 淮海中路1329及 1331號 雲海大廈 201單元及 202單元 夾層及廣告位	<p>該物業包括一幢25層商業大廈夾層之兩個商業單元及廣告位，該大廈於一九九九年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積為1,889.36平方米，其細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單元</th> <th>樓面面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>201</td> <td>1,515.97平方米</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>373.39平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權期限自二零零四年十一月五日起至二零零四年十月二十一日止。</p>	單元	樓面面積	201	1,515.97平方米	202	373.39平方米	該物業目前由一名第三方租用(詳情見附註3)。	69,536,000
單元	樓面面積								
201	1,515.97平方米								
202	373.39平方米								

附註：

- 該物業之201單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零四年十一月五日之上海市房地產權証－滬房地徐字(2004)第038951號所規限。
- 該物業之202單元受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零四年十一月八日之上海市房地產權証－滬房地徐字(2004)第038949號所規限。

3. 根據上海祥宸行置業有限公司及上海泰和廣告有限公司於二零零五年七月二十二日訂立之租賃合同及一份補充協議，以及由上海祥宸行置業有限公司於二零零六年八月發出之一份函件，前者同意出租雲海大廈夾層201單元及202單元及第一層之一部分予後者，期限自二零零五年七月二十二日起至二零一零年十二月三十一日止。首二十四個月上海祥宸行置業有限公司應佔之租金收入為人民幣252,907.55元。首二十四個月結束後，該物業租金將每兩年上調5.5%。

該物業及雲海大廈第一層之一部分之租金收入分配比例分別為65%及35%。

4. 該物業之201單元及202單元受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零六年六月二十三日之他項權利(抵押)－徐200604010699所規限。

5. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：

- (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
- (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人並已完全付清收購款項。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；
- (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以餽贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；及
- (d) 該物業受下列合法及有效之房地產抵押合同規限：
 - (i) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同－DB212070153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
 - (ii) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月十一日在上海市徐匯區房地產登記處登記，登記證明號－徐200704012699。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零九年 四月三十日現 況下之資本值 (港元)
2. 中國 上海 普陀區 蘭溪路277及 289號 朝歌大廈地下室 及底層	該物業包括一幢5層商業大廈(包 括一層地下室)之地下室及底層， 該大廈於一九九七年落成。 該物業總樓面面積為3,732.33平 方米。 該物業之土地使用權期限由二零 零五年六月三十日起至二零四五 年六月二十九日止。	該物業目前 由一名第三 方租用(詳情 見附註3)。	54,613,000

附註：

1. 該物業之地下室受上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零五年七月八日之上海市房地產權証－滬房地普字(2005)第032997號所限。
2. 該物業之底層受上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零五年七月八日之上海市房地產權証－滬房地普字(2005)第033005號所限。
3. 根據上海祥宸行置業有限公司(「A方」)、上海悅軒企業發展有限公司(「B方」)、上海茂宸實業有限公司(「C方」)及上海帝賦苑餐飲娛樂管理有限公司(「D方」)於二零零五年八月十九日訂立之租賃合約，前三方同意出租位於上海普陀區蘭溪路277及289號朝歌大廈6層全層(包括地下室)予後一方，期限由二零零五年七月二十九日至二零一五年三月三十一日，由二零零五年七月二十九日至二零零六年三月三十一日期間之月租人民幣541,667元、第二年由二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日之年租為人民幣6,500,000元，其後每年租金增加人民幣200,000元，直至租賃屆滿為止。

4. 根據A方、B方及C方於二零零五年十二月二十五日訂立之租金協議，由二零零六年一月起A方、B方及C方分別應佔每月租金收入人民幣270,000元、人民幣150,000元及人民幣121,667元。
5. 根據A方、B方及C方於二零零六年八月十七日訂立之租金協議，由二零零七年一月一日至二零一五年三月三十一日，A方、B方及C方分別應佔每月租金收入55.4%、27.7%及16.9%。
6. 該物業受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零五年七月二十七日之他項權利(抵押)－徐200507031948所規限。
7. 根據上海祥宸行置業有限公司於二零零九年三月二十日發出之函件，該物業之廣告位因安全考慮及為減低維修費用而拆卸。
8. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括):
 - (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人並已完全付清收購款項。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以餽贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；
 - (d) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同－DB212070153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
 - (e) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月二十五日在上海市普陀區房地產登記處登記，登記證明號－普200707020673。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零九年 四月三十日現 況下之資本值 (港元)						
3. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第一及第二層全層及 廣告位	<p>該物業包括一幢26層商業大廈之第一及第二層之兩層商用樓層全層，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業總樓面面積為2,352.14平方米，其細分如下：</p>	該物業目前由多名租戶租用(詳情見附註5-6)。	67,773,000						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 761 624 787">樓層</th> <th data-bbox="876 761 994 787">樓面面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 853 655 878">第一層</td> <td data-bbox="799 853 994 878">1,238.57平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 938 655 963">第二層</td> <td data-bbox="799 938 994 963">1,113.57平方米</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	樓面面積	第一層	1,238.57平方米	第二層	1,113.57平方米		
樓層	樓面面積								
第一層	1,238.57平方米								
第二層	1,113.57平方米								
	<p>該物業之土地使用權期限自一九九七年十月二十六日起至二零四七年十月二十五日止。</p>								

附註：

1. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣43,000,000元之代價收購該物業第一層。
2. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣40,771,308.2元之代價收購該物業第二層。
3. 該物業第一層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月二日之上海市房地產權証－滬房地靜字(2007)第005053號所規限。
4. 該物業第二層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月二日之上海市房地產權証－滬房地靜字(2007)第005054號所規限。
5. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海靜安區始美秋子浴室於二零零七年九月一日訂立之上海市房屋租賃商品房預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層單元A、第二層單元A及第三層單元A（可出租總面積為1,204.27平方米），期限自二零零七年十一月一日起至二零一六年二月二十九日止，該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年二月二十九日止	108,000
自二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止	111,240
自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日止	114,580
自二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日止	118,020
自二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日止	121,560
自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日止	125,210
自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日止	128,970
自二零一四年三月一日至二零一五年二月二十八日止	132,840
自二零一五年三月一日至二零一六年二月二十九日止	136,830

租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。

6. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海豪宴樓餐飲管理有限公司於二零零七年十二月十八日訂立之上海市房屋租賃預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層至第四層部分樓層(可出租總面積為3,910平方米)作為餐廳，期限自二零零七年十一月一日起至二零一七年四月四日止。該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣)
自二零零七年十一月一日至二零零八年四月四日止	458,333.30
自二零零八年四月五日至二零零九年四月四日止	472,083.29
自二零零九年四月五日至二零一零年四月四日止	486,245.79
自二零一零年四月五日至二零一一年四月四日止	500,833.16
自二零一一年四月五日至二零一二年四月四日止	515,858.17
自二零一二年四月五日至二零一三年四月四日止	531,333.91
自二零一三年四月五日至二零一四年四月四日止	547,273.93
自二零一四年四月五日至二零一五年四月四日止	563,692.15
自二零一五年四月五日至二零一六年四月四日止	580,602.91
自二零一六年四月五日至二零一七年四月四日止	598,020.99

租金並不包括管理費、水、電、燃氣及非營業時間之空調費用、電訊及停車場費用及其他開銷。

7. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人並已完全付清收購款項。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；及
 - 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以餽贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益。

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零九年 四月三十日現 況下之資本值 (港元)						
4. 中國 上海 靜安區 江寧路445號 時美大廈 第三及第四層全層	該物業包括一幢26層商業大廈之 第三及第四層之兩層商用樓層全 層，該大廈於一九九七年落成。 該物業總樓面面積為2,762.13平 方米，其細分如下：	該物業目前 由多名租戶 租用(詳情見 附註5-6)。	38,032,000						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 761 624 787">樓層</th> <th data-bbox="876 761 994 787">樓面面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 853 655 878">第三層</td> <td data-bbox="799 853 994 878">1,346.60平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 938 655 963">第四層</td> <td data-bbox="799 938 994 963">1,415.53平方米</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	樓面面積	第三層	1,346.60平方米	第四層	1,415.53平方米		
樓層	樓面面積								
第三層	1,346.60平方米								
第四層	1,415.53平方米								
	該物業之土地使用權期限自一九 九七年十月二十六日起至二零四 七年十月二十五日止。								

附註：

1. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣20,000,000元之代價收購該物業第三層。
2. 根據上海錫武實業有限公司與上海祥宸行置業有限公司訂立之上海市房地產買賣合同，後者同意以人民幣21,397,964元之代價收購該物業第四層。
3. 該物業第三層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月十四日之上海市房地產權証－滬房地靜字(2007)第005244號所規限。
4. 該物業第四層受由上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零七年十一月十四日之上海市房地產權証－滬房地靜字(2007)第005243號所規限。
5. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海靜安區始美秋子浴室於二零零七年九月一日訂立之上海市房屋租賃商品房預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層單元A、第二層單元A及第三層單元A（可出租總面積為1,204.27平方米），期限自二零零七年十一月一日起至二零一六年二月二十九日止，該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣元)
自二零零七年十一月一日至二零零八年二月二十九日止	108,000
自二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止	111,240
自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日止	114,580
自二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日止	118,020
自二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日止	121,560
自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日止	125,210
自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日止	128,970
自二零一四年三月一日至二零一五年二月二十八日止	132,840
自二零一五年三月一日至二零一六年二月二十九日止	136,830

租金並不包括水、電、燃氣、電訊、管理費、空調及停車場費用及其他開銷。

6. 根據上海祥宸行置業有限公司與上海豪宴樓餐飲管理有限公司於二零零七年十二月十八日訂立之上海市房屋租賃預租合同及補充條款，後者同意向前者租用第一層至第四層部分樓層(可出租總面積為3,910平方米)作為餐廳，期限自二零零七年十一月一日起至二零一七年四月四日止。該物業之月租表列如下：

期間	月租 (人民幣元)
自二零零七年十一月一日至二零零八年四月四日止	458,333.30
自二零零八年四月五日至二零零九年四月四日止	472,083.29
自二零零九年四月五日至二零一零年四月四日止	486,245.79
自二零一零年四月五日至二零一一年四月四日止	500,833.16
自二零一一年四月五日至二零一二年四月四日止	515,858.17
自二零一二年四月五日至二零一三年四月四日止	531,333.91
自二零一三年四月五日至二零一四年四月四日止	547,273.93
自二零一四年四月五日至二零一五年四月四日止	563,692.15
自二零一五年四月五日至二零一六年四月四日止	580,602.91
自二零一六年四月五日至二零一七年四月四日止	598,020.99

租金並不包括管理費、水、電、燃氣及非營業時間之空調費用、通訊及停車場費用及其他開銷。

7. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出，(其中包括)：
- (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
 - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人並已完全付清收購款項。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；及
 - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以餽贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益。

根據上市規則第5.07條編製之對賬表

以下為根據上市規則第5.07條編製估值數字與本公司於其最近期公佈賬目日期(即二零零八年九月三十日)之綜合資產負債表所載數字之對賬表。

對賬表

位於中國之物業已於二零零九年四月三十日由獨立估值師進行估值。有關上述物業權益之估值函件概要及估值證書載於本通函附錄八。

下表顯示上述物業權益在本公司於二零零八年九月三十日之經審核綜合財務報表與二零零九年四月三十日(估值生效日期)期間之對賬：

	千港元
於二零零八年九月三十日之賬面淨值	307,277
估值虧絀	<u>(77,323)</u>
根據附錄八，於二零零九年四月三十日之估值	<u><u>229,954</u></u>

本公司確認，自二零零九年四月三十日(估值生效日期)起至最後可行日期止，本公司位於中國之物業權益並無重大變動。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關經擴大集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期及完成後之法定及已發行股本已為及預期為如下：

法定：	港元
3,500,000,000股股份	35,000,000
建議將本公司法定股本增加至：	
30,000,000,000股股份	300,000,000
已發行及繳足：	
2,113,698,191股股份(於最後可行日期)	21,136,982
1,300,000,000股換股股份於悉數行使可換股債券時將予發行	13,000,000
總計(僅供說明)	
3,413,698,191股股份	34,136,982

所有已發行及將發行之股份彼此現時及將會在各方面享有同等權益，包括(尤其是)股息、投票權及資本退回。已發行及將發行之股份及換股股份現時或將於聯交所上市。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須按證券及期貨條例第XV部第7

及第8分部而知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文本公司任何有關董事及行政總裁被當作或視作擁有之權益或淡倉);或(b)須記錄在按證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉;或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

於本公司股份之好倉

董事名稱	持有股份之身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比
俞惠芳	實益擁有人	512,630,358	24.25%

於本公司購股權之相關股份之好倉

董事名稱	購股權授出日期	購股權行使期	每股行使價	尚未行使購股權	相關股份總數
俞惠芳	二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日	0.60港元	17,635,000	17,635,000
區達安	二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日	0.60港元	17,635,000	17,635,000

除上文所披露者外,於最後可行日期,概無董事、本公司行政總裁或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括任何有關董事或本公司行政總裁根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉);或(b)須記錄在按證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉;或(c)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後可行日期,按證券及期貨條例第336條由本公司存置之主要股東登記冊顯示本公司已就下列權益(即佔本公司已發行股本5%或以上權益)而獲通知。該等權益乃上文披露之董事及本公司行政總裁權益以外之權益。

於本公司股份之好倉

名稱	持有股份之身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比
金順國際有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,300,000,000 (附註3)	61.5%
韓衛(附註2)	受控法團權益	1,300,000,000 (附註3)	61.5%

附註：

1. 根據金順(作為賣方)、本公司(作為買方)與韓先生(作為擔保人)於二零零九年六月四日訂立之買賣協議，本公司及賣方分別有條件按代價300,000,000港元同意收購及出售目標公司之全部已發行股本。

部分代價260,000,000港元將由本公司於完成後一個月內根據買賣協議所附之可換股債券條款及條件以按換股價每股換股股份0.20港元(可予調整)發行可換股債券之方式支付。賣方按初步換股價悉數兌換可換股債券後，將持有1,300,000,000股股份。故此，賣方被當作於本公司1,300,000,000股股份中擁有權益。

2. 金順乃韓先生全資擁有，而韓先生於悉數兌換可換股債券後，被視為於1,300,000,000股股份中擁有權益。故此，韓先生被當作於本公司1,300,000,000股股份中擁有權益。
3. 買賣協議(包括發行可換股債券)須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決後，方可作實。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉任何人士(董事及本公司行政總裁除外)於本公司股份、相關股份及債券中擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及3分部予以披露之任何其他權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事或候任董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不能在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約或擬訂立有關服務合約。

* 僅供識別

5. 董事於本集團資產或合約或對經擴大集團屬重大之安排之權益

於最後可行日期，董事或候任董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表編製至該日止）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於在最後可行日期仍有效且對經擴大集團業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與經擴大集團業務存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益（倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露）。

7. 專家資歷及同意書

以下為提供意見及建議以供載入本通函之專家之資歷：

名稱	資歷
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	獨立估值師
浙江新台州律師事務所(上海分所)	中國法律之法律顧問
寶橋融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動之持牌法團

上述專家各自均已發出其書面同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及／或轉述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述全部專家概無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本，亦無認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上是否可強制執行）。

於最後可行日期，上述全部專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核財務報表編製至該日為止)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內至最後可行日期訂立下列合約，有關合約並非於本公司日常業務過程中訂立或可能屬重大：

- (a) 本公司間接全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司(「上海祥宸行」，作為買方)與上海錫武實業有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價86,487,000港元收購位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業，其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十日之公佈；
- (b) 上海祥宸行(作為買方)與上海辰炫貿易有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價42,740,000港元收購位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業，其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十日之公佈；
- (c) 上海祥宸行(作為買方)與上海續輝物資有限公司(「上海續輝」，作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價30,871,000港元收購位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業，其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十日之公佈；
- (d) 啟潤集團有限公司及滙盈證券有限公司(作為包銷商)、本公司及趙慶吉先生(作為保證人)於二零零七年七月二十四日訂立之包銷協議，內容有關包銷按每股股份0.17港元之價格向合資格股東發行1,258,178,655.75股發售股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十四日之公佈；
- (e) 本公司於二零零八年七月二日向上海續輝發出終止通知，以取消及終止上文(c)段所述之買賣協議，並要求上海續輝退還按金15,435,500港元連同按年利率5%計算之應計利息，其進一步詳情載於本公司日期為二零零八年七月二日之公佈；

- (f) 本公司(作為買方)與戴漢清先生(「戴先生」,作為賣方)於二零零八年七月二十九日訂立之無法律約束力諒解備忘錄(「諒解備忘錄」),內容有關收購鄂州市鴻福實業有限責任公司股本權益之70%,該公司於陳家灣銅礦、鄂州張七房鐵銅礦及鄂州李二塘鐵礦之採礦權擁有100%權益,其進一步詳情載於本公司日期為二零零八年七月二十九日之公佈;
- (g) 本公司與戴先生於二零零九年二月二十五日訂立之終止契據,內容有關終止諒解備忘錄,其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年二月二十五日之公佈;
- (h) 上海卓衡與上海霖泊商貿易發展有限公司(「上海霖泊」)於二零零九年三月五日訂立之股份轉讓協議,內容有關將上海吉譯85%股本權益由上海霖泊轉讓予上海卓衡,代價為人民幣17,000,000元,須於股份轉讓協議日期起計三十日內支付;
- (i) 上海卓衡與上海霖泊於二零零九年四月二日訂立之補充協議,據此上海卓衡與上海霖泊同意將人民幣17,000,000元之付款日期延遲至二零零九年十月四日;
- (j) 俞惠芳女士(作為賣方,「俞女士」)與結好證券有限公司(作為配售代理),以及本公司與俞女士分別於二零零九年五月二十日訂立之配售及認購協議,以及於二零零九年五月二十二日訂立之補充協議,內容有關(i)按配售價每股配售股份0.133港元向不少於六名獨立承配人配售350,000,000股股份;及(ii)俞女士及本公司分別按每股認購股份0.133港元之價格認購與配發及發行350,000,000股股份,其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年五月二十一日及二零零九年五月二十二日之公佈;
- (k) 上海吉譯與鑫元礦業分別於二零零六年七月二十八日、二零零七年六月二十六日及二零零九年五月四日訂立之合作協議、補充合作協議及補充協議,內容有關上海吉譯及鑫元礦業於採礦公司之權利及責任;
- (l) 買賣協議;及
- (m) 上海祥宸行(作為賣方)與胡希鈕先生、胡志樞先生、胡彪先生、胡碎邊先生、胡碎淡先生、胡斌先生、朱昌俊先生及周美紅女士(作為買方)於二零零九年六月二十二日訂立買賣協議,內容有關出售物業,包括位於中國上海普陀區蘭溪路277及289號之商用單位之整個地庫一層及一樓,代價為人民幣40,000,000元(相等於約45,450,000港元),進一步詳情載於本公司日期為二零零九年六月二十六日之公佈。

9. 訴訟

於最後可行日期，除下文披露者外，董事概不知悉經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

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

上海祥宸行於二零零八年對上海續輝提出法律訴訟，內容有關根據上海祥宸行與上海續輝於二零零七年七月十日訂立之協議，退還上海祥宸行支付之按金人民幣15,044,347元(「按金」)(相當於15,435,500港元)連同按年利率5%計算之應計利息(「應計利息」)。於二零零八年十一月十七日，上海祥宸行與上海續輝於上海市徐匯區人民法院就於二零零八年十一月二十四日退還按金及應計利息(統稱「尚未償還款項」)訂立和解協議。

於二零零八年十二月一日，上海祥宸行與上海續輝訂立還款協議(「還款協議」)，據此，上海續輝將於二零零八年十二月五日至二零零九年三月三十一日止期間分四期償還尚未償還款項。誠如本公司陳述，上海續輝已償還人民幣1,000,000元。上海祥宸行與上海續輝正就償還尚未償還款項餘額進行磋商。

10. 一般事項

- (a) 本公司註冊地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室。
- (c) 本公司公司秘書為葉玉勝先生。葉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。彼持有會計學士學位及企業融資碩士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。

- (d) 中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之營業時間在本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱；
- (b) 本公司之公司細則；
- (c) 買賣協議；
- (d) 本附錄「專家資歷及同意書」一節所述專家之同意書；
- (e) 本通函附錄六及八所載之估值報告；
- (f) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (g) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (h) 本通函附錄七所載之財務顧問及核數師發出之保證書；
- (i) 本通函附錄四所載之經擴大集團未經審核備考財務資料報告；
- (j) 本通函附錄三所載之目標集團會計師報告；
- (k) 本通函所提述之所有協議／合約；
- (l) 本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告；及本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止財政年度之年報；及
- (m) 本通函。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

茲通告中國置業投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年七月十六日上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認金順國際有限公司(作為賣方,「賣方」)、本公司(作為買方)與韓衛先生(作為擔保人)就收購萬豐集團有限公司之全部已發行股本於二零零九年六月四日訂立之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易,包括但不限於根據買賣協議所附之可換股債券(「可換股債券」)條款及條件發行本金額為260,000,000港元之可換股債券,以及發行及配發1,300,000,000股每股面值0.20港元(「換股價」,受調整及重設換股價之一般條文所規限)之本公司新股份,有關股份或於行使可換股債券所附換股權時將發行及配發予賣方及/或其代名人,以支付買賣協議項下代價;及

就本決議案而言:

重設換股價指換股價可於其到期日前每個曆年重設(倘必要)十二次(即每月最後一個營業日)(「重設日期」),惟股份截至重設日期(包括該日)止最後連續三個交易日在聯交所所報之平均收市價(「重設價」)須低於可換股債券之換股價,方可重設。倘發生有關情況,則可換股債券當時之換股價將自緊隨之營業日起調低至重設價,惟於任何情況下重設之換股價不得低於股份面值每股0.01港元;

* 僅供識別

股東特別大會通告

營業日指香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日(星期六及星期日除外);及

股份指本公司股本中每股面值0.01港元之普通股;及

- (b) 授權本公司任何一位或多位董事(「董事」),就其/彼等酌情認為對全面進行及落實買賣協議及其項下擬進行之所有交易必須或適宜之情況下簽署、簽立、完善、交付及作出之一切文件、契據、行動、事宜及事項(視乎情況而定)。」

2. 「動議

- (a) 建議透過增設額外26,500,000,000股股份,將本公司之法定股本由35,000,000港元(分為3,500,000,000股每股面值0.01港元之股份(「股份」))增加至300,000,000港元(分為30,000,000,000股股份)(「建議增加法定股本」);及
- (b) 授權任何一名或以上董事代表本公司簽署、簽立、完善、交付及作出其認為附帶於、附屬於或有關建議增加法定股本項下擬進行之事宜及完成建議增加法定股本之所有該等文件、契據、行動、事宜或事項。」

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
俞惠芳

二零零九年六月三十日

總辦事處及香港主要營業地點:

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之任何本公司股東(「股東」)有權委任一名代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。如委任人屬法人團體，則必須蓋上公司印鑑或經主管、授權代表或其他授權人士親筆簽署。
3. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
4. 倘為聯名股東，則任何一位聯名股東均可就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名上述聯名股東出席大會，則僅會接納排名較先之聯名股東之投票(不論親身或委派代表)。就此而言，排名次序將會按照就共同持有之股權在本公司股東名冊內登記之次序釐定。
5. 代表委任表格及(倘本公司董事會規定)經簽署之委託書或其他授權文件(如有)或該等委託書或授權文件經認證之副本，必須於代表委任表格所述人士擬投票之大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(倘於大會或其任何續會舉行日期後進行投票表決，則最遲須於指定進行表決時間24小時前)送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效，否則代表委任表格會被視為無效。