
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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之達力集團有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達 力 集 團 有 限 公 司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：029)

非 常 重 大 收 購 及 關 連 交 易
收 購 HIGH GRAND INVESTMENTS LIMITED 之
全 部 已 發 行 股 本 及 其 結 欠 之 未 償 還 債 項

持 續 關 連 交 易
關 於 裕 景 國 際 商 務 廣 場 之 物 業 管 理 服 務

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 之 獨 立 財 務 顧 問



建 華 證 券 (亞 洲) 有 限 公 司

本公司董事會函件載於本通函第6至20頁。

本公司謹定於二零零六年三月十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第117至118頁。隨函附上供股東在股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥該表格及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零零六年二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 本集團之財務資料	38
附錄二 — 物業集團之會計師報告	69
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	79
附錄四 — 物業之物業估值	95
附錄五 — 本集團之物業估值	100
附錄六 — 一般資料	111
股東特別大會通告	117

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購待售股份及待售債項
「收購協議」	指	賣方、擔保人及買方於二零零六年一月五日就收購事項訂立之收購協議
「調整」	指	按本通函「董事會函件」內「調整」一節所述，將對本集團於物業之總投資額(包括總代價)作出之調整
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「物業尚餘付款」	指	人民幣400,000,000元(約相當於384,000,000港元)(可予調整)，即智啟國際根據預售合約就物業應付予發展商之尚餘總購買價
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「上限金額」	指	智啟國際根據公契應付予物業管理公司之物業管理費上限金額，於截至二零零八年六月三十日止兩個財政年度各年為12,000,000港元(約相當於人民幣12,000,000元)，而於截至二零零九年六月三十日止財政年度為3,000,000港元
「貨櫃中心」	指	香港新界荃灣德士古道110至118號及楊屋道180至200號達力貨櫃中心2樓至5樓之泊位，2樓平台，5樓之專用區，以及6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位
「本公司」	指	達力集團有限公司(股份代號：029)，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議之條款完成收購協議
「預售合約完成」	指	根據預售合約之條款交付物業

釋 義

「工程竣工」	指	根據預售合約之規定完成西塔樓之建設工程，包括取得中國有關政府當局發出之(a)建設工程竣工驗收備案表及(b)由有關中國政府當局發出之上海市建設工程竣工規劃驗收合格證明，及取得買方按其中國法律顧問之正式法律意見可能合理所需之其他批文或證書
「持續關連交易」	指	公契項下擬進行之交易
「控股股東」	指	蔡先生
「公契」	指	對智啟國際及裕景國際商務廣場其他所有人以及發展商具約束力而關於管理裕景國際商務廣場之公契(可不時予以修訂、補充或取代)，包括根據其條款訂立之任何物業管理協議
「按金」	指	買方於簽訂收購協議後支付予賣方之款項約69,000,000港元(約相當於人民幣72,000,000元)
「發展商」	指	上海齊茂房地產開發有限公司(Shanghai Supreme Trade Property Development Co., Ltd.*)，一間在中國上海成立之外商獨資企業，其全部股本權益由賣方間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據本公司之間接全資附屬公司遠僑發展有限公司與Macquarie Goodman DCC Investments Limited於二零零五年十月四日訂立之協議之條款，前者以現金代價向後者出售貨櫃中心，有關詳情請參閱本公司於二零零五年十月四日刊發之公佈及本公司於二零零五年十月三十一日刊發之通函
「經擴大集團」	指	本集團及物業集團
「裕景國際商務廣場」	指	位於中國上海浦東新區東方路69號之裕景國際商務廣場(Eton Place*)，進一步詳情載述於本通函「董事會函件」內「物業」一節
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Eton Properties Limited，一間在香港註冊成立之公司

釋 義

「HGIL」	指	High Grand Investments Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並為賣方之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「港仙」	指	港仙，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，由三位獨立非執行董事莊劍青先生、SY Robin 先生及麥貴榮先生組成，以考慮收購事項及持續關連交易(包括上限金額)並就此向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	建華證券(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例獲許可進行第一、四、六及九類受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除控股股東、其聯繫人士(姓名載於本通函「董事會函件」內「收購協議」一節)及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零六年二月二十一日，即為確定本通函當中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「智啟國際」	指	智啟國際有限公司，一間在香港註冊成立之公司，並為HGIL之全資附屬公司
「蔡先生」	指	蔡黎明先生，本公司主席、執行董事兼主要股東
「百分比率」	指	具上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「預售合約」	指	發展商與智啟國際於二零零五年十二月二十二日及三十日期間就預售物業訂立的182份預售合約
「預售合約完成最後期限」	指	二零零六年九月三十日(或預售合約可能允許之其他預售合約完成日期)

釋 義

「物業」	指	位於裕景國際商務廣場西塔樓7樓至22樓(並無13樓及14樓)之182個辦公室單位，估計總樓面面積約為30,188平方米
「物業集團」	指	HGIL 及智啟國際
「物業管理公司」	指	伊頓物業管理(上海)有限公司(Eton Property Management (Shanghai) Company Limited*)，一間在中國成立之外商獨資企業，並為賣方之間接全資附屬公司
「物業管理費」	指	買方或其任何附屬公司(包括物業集團)於預售合約完成後應付予物業管理公司(作為裕景國際商務廣場之物業管理人)之管理費，金額乃根據公契及根據公契簽署之相關文件之條款而計算
「買方」	指	Glory Diamond Inc.，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「記錄日期」	指	二零零六年三月二十四日(星期五)，即決定收取特別股息資格之日期
「股份過戶處」	指	本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售債項」	指	HGIL 於收購協議日期結欠賣方之尚餘免息債項，該債項金額約為77,000,000港元
「待售股份」	指	HGIL 股本中一股面值1.00美元之股份，相當於HGIL 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	本公司訂於二零零六年三月十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳召開及舉行之股東特別大會，以徵求股東批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別股息」	指	每股15港仙之特別股息

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「總代價」	指	344,000,000港元(可予調整,約相當於人民幣358,000,000元),即收購待售股份及待售債項之總代價
「美元」	指	美元,美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	Eton Properties Group Limited,一間在英屬處女群島註冊成立之公司
「賣方集團」	指	賣方、發展商及物業集團
「賣方承諾」	指	賣方根據收購協議向買方作出之承諾,乃關於(a)發展商在預售合約下的責任之履行;(b)工程竣工及完成預售合約;(c)租金回報率、物業管理費及應付予租務代理之出租佣金之補還,進一步詳情載述於本通函「董事會函件」內「完成」一節
「西塔樓」	指	裕景國際商務廣場西塔樓,包含物業及建議興建之五星級酒店,估計總建築樓面面積約為83,297平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

* 僅供識別

就本通函而言,人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.0412元兌1.00港元之匯率計算。該換算僅為說明用途而刊載,並不表示任何金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：029)

執行董事：

蔡黎明 (主席)

彭傑文 (行政總裁)

陳永年

陳俊望

張志明

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

莊劍青

SY Robin

麥貴榮

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道8號

裕景商業中心17樓

敬啟者：

非常重大收購及關連交易

收購 HIGH GRAND INVESTMENTS LIMITED 之 全部已發行股本及其結欠之未償還債項

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

緒言

根據本公司於二零零六年一月六日刊發之公佈，董事會宣佈，本公司擬就物業投資合共 728,000,000 港元 (約相當於人民幣 758,000,000 元) (可予調整)，當中包括 (i) 收購事項之總代價 344,000,000 港元 (約相當於人民幣 358,000,000 元) (可予調整)；及 (ii) 於收購事項完成後支付之人民幣 400,000,000 元 (約相當於 384,000,000 港元) (可予調整)，即根據有關智啟國際 (HGIL 之全資附屬公司，而於完成後將成為本公司之間接全資附屬公司) 收購物業之預售合約應付之物業尚餘付款。本集團於物業之總投資額為 728,000,000 港元 (可予調整)，參考現時對物業估計之樓面面積約 30,188 平方米計算，相當於每平方米投資額 24,116 港元 (約相當於人民幣 25,110 元)。

董事會函件

於二零零六年一月五日，賣方、擔保人及買方(本公司之全資附屬公司)訂立收購協議，據此，賣方同意銷售而買方同意購買待售股份及待售債項，總代價為344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)。於完成時，HGIL及智啟國際將成為本公司之全資附屬公司。根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購及關連交易。

根據裕景國際商務廣場(當中包括物業)之公契，物業管理公司(賣方之間接全資附屬公司)將作為管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。根據上市規則，公契項下擬進行之交易構成本公司之非豁免持續關連交易。

獨立財務顧問建華證券(亞洲)有限公司已獲委任，就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之條款是否在一般日常業務過程中訂立、以一般商業條款為基準、對獨立股東是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

刊發本通函之目的是向閣下提供：

- (a) 收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之詳情；
- (b) 獨立財務顧問就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之條款致獨立股東及獨立董事委員會之意見；
- (c) 獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之條款給予之推薦意見；
- (d) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零五年十一月三十日對物業作出之估值及於二零零五年十一月三十日就本集團之物業權益編製之估值報告；
- (e) 本集團、物業集團及經擴大集團之財務資料；及
- (f) 股東特別大會通告，會上將考慮及酌情批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)。

敬請閣下垂注本通函第117至118頁，當中載有關於二零零六年三月十三日(星期一)召開股東特別大會之通告。

董事會函件

收購協議

日期： 二零零六年一月五日

協議各方

賣方： Eton Properties Group Limited 作為賣方。控股股東及其聯繫人士(即 TAN Eng Chan 先生及 ONG Lay Ming 女士，兩位皆為控股股東之家族成員)間接實益擁有賣方全部已發行股本權益。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。賣方之主要業務為於中國從事投資控股。

擔保人： Eton Properties Limited 作為擔保人。控股股東及其聯繫人士(即 TAN Eng Chan 先生及 ONG Lay Ming 女士，兩位皆為控股股東之家族成員)間接實益擁有擔保人全部已發行股本權益。因此，根據上市規則，擔保人為本公司之關連人士。擔保人之主要業務為於中國從事投資控股及提供項目管理服務。

買方： Glory Diamond Inc. (本公司之全資附屬公司)

收購事項

根據收購協議，

- (a) 賣方同意銷售而買方同意購買待售股份及待售債項，總代價為344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)，而(i)待售股份之應付代價將為總代價減待售債項於完成時之面值，而(ii)待售債項之應付代價將為其於完成時之面值；
- (b) 賣方已向買方作出賣方承諾；及
- (c) 擔保人已向買方保證賣方將適當履行其於收購協議項下之義務及法律責任(包括賣方承諾)。

於收購協議日期，待售債項約為77,000,000港元，預期於完成時將約為178,000,000港元，即賣方墊付予 HGIL 之金額，以為智啟國際支付智啟國際與發展商(賣方之間接全資附屬公司)就收購物業訂立之預售合約項下智啟國際應付之首期及第二期付款提供資金，詳情請參閱本函件「預售合約」一節。

HGIL 為一間投資控股公司，其唯一資產為其於智啟國際之投資。智啟國際為一投資公司，其唯一投資為其根據預售合約於物業之權益。

董事會函件

收購協議(包括總代價)之條款及條件乃經賣方與買方按公平基準磋商後達致及釐訂，並已參考獨立專業物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零五年十一月三十日以竣工基準對物業作出之估值人民幣850,000,000元(約相當於816,000,000港元)。相關函件及估值證書已載於本通函附錄四。總代價及物業尚餘付款總額(即本集團擬就物業作出之投資總額)較前述之物業估值折讓約11%。

物業

物業由位於裕景國際商務廣場西塔樓7樓至22樓(並無13樓及14樓)之182個辦公室單位組成，估計總建築樓面面積約為30,188平方米。物業即西塔樓之全部辦公室單位，其位於中國上海浦東新區之優越地段。物業所在之土地之土地使用權，由二零零三年九月三十日起至二零五三年九月二十九日止，為期五十年，並指定作商業／辦公室用途。

裕景國際商務廣場位於中國上海浦東新區東方路69號，由建於五層高商場之上的24層高辦公大樓(東塔樓)及36層高酒店／辦公大樓(西塔樓)組成，另包括兩層地庫商場／停車場，總地盤面積約為14,149平方米。西塔樓主要由7樓至22樓(並無13樓及14樓)之辦公室單位(即物業)，及25樓至40樓(並無24樓及34樓)之建議中五星級酒店組成。從西塔樓可以俯瞰黃埔江海景。裕景國際商務廣場現正興建中，並預期將於二零零六年九月三十日或相近日子竣工。

總代價

待售股份及待售債項之應付總代價為344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)，而(a)待售股份之應付代價將為總代價減待售債項於完成時之面值，而(b)待售債項之應付代價將為HGIL結欠賣方全部未償還債項於完成時之面值。於收購協議日期，待售債項約為77,000,000港元，預期於完成時將約為178,000,000港元，即賣方墊付予HGIL之金額，作為智啟國際支付發展商與智啟國際(兩者均為賣方之間接全資附屬公司)訂立之預售合約項下智啟國際應付之首期及第二期付款提供資金，詳情請參閱本函件「預售合約」一節。

總代價已經或將會以現金按下列方式支付：

- (a) 按金約69,000,000港元(約相當於人民幣72,000,000元)，佔總代價之20%，已於收購協議日期以現金支付予賣方。倘收購協議之先決條件未能於二零零六年三月十五日或以前(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成，賣方須即時將按金(不計利息)退回買方；及

董事會函件

- (b) 總代價之餘款約275,000,000港元(可予調整及約相當於人民幣286,000,000元，佔總代價之80%)，將由買方於完成時減去30,000,000港元之留存款項(作為賣方於賣方承諾項下之責任之初步留存款項)後以現金支付予賣方。

總代價已經或將會以本集團之內部資源撥付。

先決條件

完成須待下列條件達成或(就下文(b)項條件而言)獲買方豁免後方告作實：

- (a) 獨立股東已按照及根據上市規則於股東特別大會上批准收購協議項下擬進行或與收購協議有關之交易；及
- (b) 在參考收購協議完成日期存在之事實及情況後，賣方於收購協議項下作出之保證於收購協議完成日期時仍為真實、準確及並無誤導成份。

收購協議將於條件達成或獲豁免後15日內完成。

倘上述條件未能於二零零六年三月十五日或之前(或買方與賣方可能協定之其他日期)達成或(就上文(b)項條件而言)獲豁免，或收購協議因賣方及／或擔保人未能履行其於收購協議項下之責任而未能完成，買方可通知賣方終止收購協議，而不影響其對賣方擁有之任何權利，且賣方須隨即將按金(不計利息)退回買方。

完成

於完成時，HGIL 及智啟國際將成為本公司之全資附屬公司。

賣方已就收購協議作出賣方承諾，據此：

- (i) 賣方已向買方承諾，其將促使(a)發展商履行其於預售合約下之責任，並進一步承諾(b)工程竣工及預售合約完成將不遲於預售合約完成最後期限發生，而倘工程竣工及預售合約完成未能於該日以前出現，賣方將就此向買方作出彌償；
- (ii) 賣方已保證，物業於預售合約完成起計三個年度內之年度租金收入總額不會少於每年人民幣60,000,000元(約相當於58,000,000港元)，即相當於每年總回報率約8%(經參考本集團擬對物業作出之投資總額728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000

董事會函件

元)；倘於上述任何年度內，物業之租金收入總額低於每年人民幣60,000,000元(約相當於58,000,000港元)，則賣方將會以等額方式向買方支付相等於差額之金額；

- (iii) 賣方已承諾向買方或其任何附屬公司(包括物業集團)補還買方或其任何附屬公司(包括物業集團)就於收購協議日期後至預售合約完成後一年當日期間任何時間，就物業任何部分所訂立之任何租約或租務協議已付或應付予租務代理之佣金；及
- (iv) 賣方已承諾補還買方或其任何附屬公司(包括物業集團)於預售合約完成後一年內就物業或其任何部分已付或應付而未能向物業租戶收回之物業管理費(將按日釐訂)。

除關於促使發展商履行其在上文第(i)(a)段所述預售合約下之責任的承諾外，賣方承諾將在完成之前提下及於完成時具有效力。

倘若來自物業之實際年度租金收入低於上文第(ii)段所述賣方承諾下之保證年度收入人民幣60,000,000元(約相當於58,000,000港元)，本公司將刊登一份公佈，並會於所刊發有關財政年度之年報內載列有關詳情。獨立非執行董事將於本公司有關財政年度所刊發之年報內就賣方有否履行在賣方承諾下之責任發表意見。

根據賣方承諾(不限於亦無影響其下之權利)及預售合約之條款，倘工程竣工及預售合約完成於預售合約完成最後期限後出現，賣方或發展商將須由預售合約完成最後期限翌日起至預售合約完成之實際日期止每日支付一筆相等於本集團就物業作出之投資總額(即約728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000元))0.03%之金額。

擔保人已承諾促使賣方妥為履行其在收購協議項下之所有責任。

倘智啟國際於完成後不再為本公司之附屬公司，則擔保人之責任及賣方承諾將告終止，且不再具有任何效力(不影響已產生之追究賣方之任何權利)。

此外，買方將於預售合約完成起首個、第二個及第三個年度自應付予賣方之總代價餘額款項中分別保留30,000,000港元、20,000,000港元及10,000,000港元，作為賣方於收購協議項下之所有責任(包括賣方承諾)之留存款項。

預售合約

根據賣方集團之內部重組，智啟國際(賣方之間接全資附屬公司)與發展商(賣方之間接全資附屬公司)訂立預售合約，據此，發展商同意出售物業，及智啟國際同意購入物業，購入代價約為人民幣586,000,000元(約相當於562,000,000港元)，數額可予調整，智啟國際就物業應付之購入成本已經或將會以下列方式支付：

- (a) 首期付款人民幣80,000,000元(約相當於77,000,000港元)，即物業之總購入成本約14%，已於二零零五年十二月三十日由智啟國際支付予發展商；
- (b) 第二期付款約人民幣106,000,000元(約相當於101,000,000港元)，即物業之總購入成本約18%，將於二零零六年二月二十八日前由智啟國際支付予發展商；及
- (c) 物業尚餘付款人民幣400,000,000元(可予調整及約相當於384,000,000港元)，即物業之總購入成本約68%，將於二零零六年六月三十日前由智啟國際支付予發展商。

於完成時，HGIL 及智啟國際將會成為本公司之全資附屬公司。現時擬以經擴大集團將會取得之銀行借貸支付物業尚餘付款。

調整

根據收購協議及預售合約之條款，倘對組成物業之各辦公室單位估計之建築樓面面積(按該單位之預售合約所列明)有別於其實際建築樓面面積(將於預售合約完成時釐訂)，則會對本集團於物業之總投資額約728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000元)作出調整，茲述如下：

- (i) 倘組成物業之辦公室單位之實際建築樓面面積超過對該辦公室單位估計之建築樓面面積，則會對該辦公室單位之購買價作出調整，而本集團於物業之總投資額將因而按每平方米增加24,116港元(約相當於人民幣25,110元)，惟調整最多為該辦公室單位之實際建築樓面面積較其估計建築樓面面積超出達3%之數額，亦不會就超出3%以上之數額進一步作出調整。

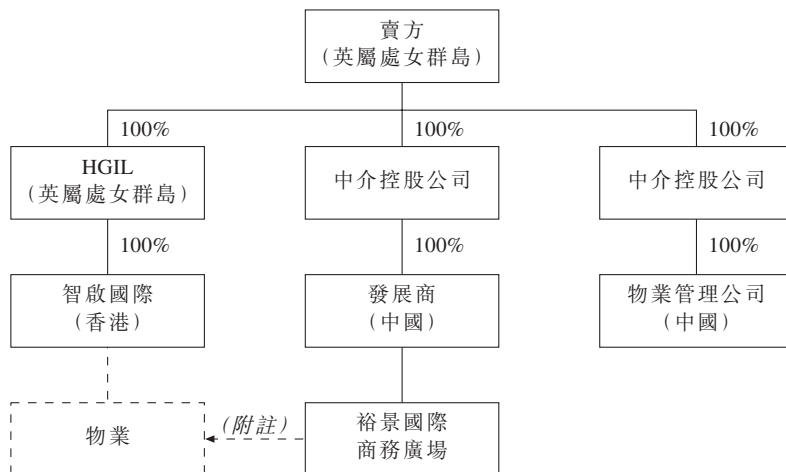
董事會函件

- (ii) 倘組成物業之辦公室單位之實際建築樓面面積少於對該辦公室單位估計之建築樓面面積，則會對該辦公室單位之購買價作出調整，而本集團於物業之總投資額將因而減少，茲述如下：
- (a) 就該辦公室單位之實際建築樓面面積較估計建築樓面面積少佔之面積達3%而言，則總投資額會按每平方米減少24,116港元（約相當於人民幣25,110元）；及
- (b) 就該辦公室單位之實際建築樓面面積較估計建築樓面面積少佔之面積多於3%而言，則總投資額會按每平方米減少48,232港元（約相當於人民幣50,220元）。

物業集團之持股架構

下圖載列物業集團於完成前及完成後之簡化持股架構：

完成前



完成後



附註：發展商已與智啟國際訂立出售其物業權益之預售合約，而智啟國際根據預售合約於物業中擁有權益。

上市規則含義

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購。賣方、發展商、擔保人及物業管理公司各自均由控股股東及其聯繫人士（即控股股東之家族成員）共同間接實益擁有其全部已發行股本。因此，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於總代價超逾10,000,000港元，且收購事項適用之百分比率超逾25%，收購事項須符合上市規則第14A.45條及14A.47條所載之申報及公佈規定，並須根據上市規則第14A.48條獲獨立股東以股數投票方式批准。

收購事項之理由及為本公司帶來之得益

誠如本公司於二零零五年十月四日發表之公佈所披露，本公司現正考慮於時機出現時為本集團購入中國之優質物業。上海乃中國之國際金融中心，而隨著跨國公司不斷在中國成立和擴展，預期將推動上海優質辦公室物業之需求持續上升，上海實具備從中得益之優勢條件。本公司認為，該需求將導致上海優質辦公室物業供應短缺，而上海浦東新區優質辦公室物業之租金足以證明此點。本公司預料該趨勢將於不久未來持續。

董事會函件

收購事項可讓本集團購入西塔樓內之所有辦公室單位，藉此讓本集團更能控制位處上海浦東新區優越地段之物業之狀況及質素，而毋須加重本集團之財務承擔。於裕景國際商務廣場西塔樓建議興建之五星級酒店及於裕景國際商務廣場商場內建議興建之其他設施，亦為物業帶來支持。本公司現擬將物業持作收租之用的長線投資。

本公司認為上海當地政府近期為打擊上海物業投資短期炒賣而施行之措施，可讓本公司藉此機會投資於上海物業市場。物業建於上海浦東新區內之優越地段，俯瞰黃埔江海景。再者，經計及物業帶來之預期租金收入（獲賣方承諾所支持），以及租金回報率和資本收益之未來增長潛力，本公司認為收購事項可讓本集團藉此時機加強其資產基礎。

經考慮上述因素後，董事（不包括獨立非執行董事，其意見已載入本通函第21頁之獨立董事委員會函件內）認為，收購協議之條款為一般商業條款，對股東而言誠屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

謹此提述本公司就出售事項於二零零五年十月四日刊發之公佈及於二零零五年十月三十一日刊發之通函。出售事項已於二零零五年十一月十八日獲股東批准，並於二零零五年十一月三十日完成。於出售事項完成後，本集團收取約625,000,000港元之所得款項淨額（已減去本集團有關出售事項之開支），從其中已償還本金額約152,000,000港元之按揭貸款，因而令本集團之總現金結存因出售事項而增加約473,000,000港元。本集團之資產淨值亦於出售事項完成後增加約123,000,000港元。

誠如本公司於二零零五年十月四日之公佈所述，本公司一直考慮在適當時機為本集團購入中國之優質物業。如上文「收購事項之理由及為本集團帶來之得益」一節所述，本公司認為，計及物業帶來之預期租金收入（獲賣方承諾所支持），以及租金回報率和資本增益之未來增長潛力，收購事項為本集團提供機會加強其資產基礎。待完成後，本集團應已支付344,000,000港元（其中30,000,000港元會作為保證賣方履行收購協議下所有責任的留存款項）作為總代價，總代價已經或將會以本集團內部資源撥付。支付該筆款項後，本集團在計及本集團有關收購事項之開支後之總現金結存將減少約315,000,000港元。由於本集團根據收購事項收購物業之權益，經擴大集團之資產淨值將會因收購事項而較於二零零五年六月三十日（假設出售事項於二零零五年六月三十日已完成）本集團之資產淨值約954,000,000港元增加約70,000,000港元。

董事會函件

根據賣方承諾之條款及待預售合約完成後，賣方已保證，物業於預售合約完成起計三個年度內之年度租金收入總額不會少於每年人民幣60,000,000元（約相當於58,000,000港元），即相當於每年總回報率約8%（經參考經擴大集團擬對物業作出之投資總額約728,000,000港元（約相當於人民幣758,000,000元））。賣方承諾亦規定須補還(i)買方或其任何附屬公司（包括物業集團）就物業任何部分於收購協議日期後至預售合約完成滿一年當日期間任何時間所訂立之任何租約或租務協議已付或應付予租務代理之佣金；及(ii)預售合約完成後一年之物業管理費（僅限於未能向物業租戶收回之金額），詳情已於本函件「完成」一節內闡述。

經擴大集團之財務及經營展望

本公司為一家投資控股公司。經擴大集團主要從事物業投資及發展。

為抑制物業市場之普遍炒賣風氣，中國中央政府最近採取了一系列頗為嚴厲的行政措施。儘管如此，部分城市如北京市等沒有受嚴重影響。本公司謹慎樂觀地預期於截至二零零六年六月三十日止財政年度中國北京市的朝陽園三期（「三期」）商業住房的預售和銷售將會大致上達本公司之目標。三期住宅部分的建造工程已於二零零五年九月完成，而零售物業部分現預定於二零零六年完成。作為長線投資，三期的四層高購物商場（包括三期之零售物業部分）現正提供租賃。按目前預計，大部分商舖將於今年內被租用，而屆時購物商場也將會隆重開幕。

中國對物流配套的需求持續增加，令本公司的附屬公司深圳圳華港灣企業有限公司所擁有的東角頭港口運作業務受惠，截至二零零五年六月三十日止年度港口運作帶來12%收入增幅。就位於東角頭面積達171,786平方米的重新發展用地的地價已付訖，而與深圳圳華港灣企業有限公司之中方合資夥伴之和解磋商仍然繼續。中方合資夥伴一再對經擴大集團增持深圳圳華港灣企業有限公司股份中所涉程序的真確性及合法性作出指稱，以圖增強其談判優勢。根據本公司之中國法律顧問的意見，中方合資夥伴所作指稱基本上並無理據。然而，雙方面仍在嘗試解決分歧，惟倘若於本財政年度結束時仍無法達致和解，本公司不排除訴諸仲裁。

完成後，HGIL 及智啟國際將成為本公司之間接全資附屬公司。預期智啟國際訂立之預售合約將不會於經擴大集團之現有財政年度內完成，目前預計將於二零零六年九月三十日前完成。根據預售合約之條款，經擴大集團須於二零零六年六月三十日前支付物業尚餘付款

董事會函件

人民幣400,000,000元(約相當於384,000,000港元)(可予調整)，該筆付款現打算以經擴大集團將獲授之銀行借貸融資。

謹此提述本公司於二零零六年一月六日就向該等於記錄日期下午四時正名列本公司股東名冊之股東宣派特別股息每股15港仙刊發之公佈。特別股息將於二零零六年三月三十一日(星期五)或相近日子以現金支付。於最後實際可行日期，共有219,103,681股已發行股份，假設於最後實際可行日期至記錄日期並無進一步發行股份，本公司將分派之特別股息總額將約為33,000,000港元。

董事經考慮(其中包括)本公司於出售事項完成後之現金儲備，以及收購事項所需之資金後，已批准宣派特別股息。

關於物業集團之資料

物業集團包括 HGIL 及智啟國際。HGIL 為一間於二零零五年八月十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為於智啟國際之100%股本權益。智啟國際為一間於二零零五年十月十三日在香港註冊成立之投資公司。其唯一資產為其根據預售合約於物業擁有之權益，而根據預售合約，發展商已同意出售物業，及智啟國際已同意購入物業。除智啟國際所訂立之預售合約外，物業集團並未訂立任何協議或合約。

物業集團除了上述者外並無其他業務營運，由 HGIL 註冊成立日期起亦無按綜合基準錄得任何溢利或虧損。於二零零五年十二月三十一日，物業集團之經審核綜合資產總值約為77,000,000港元，乃為根據預售合約收購物業所付之按金；計及假計利息約4,000,000港元後，物業集團之經審核綜合負債總額約為73,000,000港元，乃為賣方墊支予 HGIL 之貸款；而計及計入作資本儲備之假計利息約4,000,000港元後，物業集團之經審核綜合資產淨值約為4,000,000港元。

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

根據裕景國際商務廣場(當中包括物業)之公契，物業管理公司(賣方之間接全資附屬公司)將作為管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。於預售合約完成後，智啟國際將根據裕景國際商務廣場其他部分之其他業主受約束之相同條款向物業管理公司(作為物業管理人)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。按相關物業管理合約所載，聘請物業管理公司為裕景國際商務廣場之物業管理人之期限為兩年，暫定由二零零六年六月一日至二零零八年五月三十一日，惟該兩年合約期之日期須待發展商書面通知方可作實。然而，

董事會函件

該項委聘之兩年合約期將於預售合約完成日期或相近日子開始，目前預計該日將為二零零六年九月三十日或相近日子。公契(及據此聘請物業管理公司為物業管理人之委聘)適用於裕景國際商務廣場之所有部分，且並非獨家安排。物業管理公司之主要業務為提供物業管理服務，除了向裕景國際商務廣場提供該等服務外，物業管理公司現時並無經營任何其他業務。

然而，倘物業之整個或任何部分出租予租戶，則該等租戶預期須就出租予該等租戶之有關部分之物業支付物業管理費。誠如本函件「完成」一節所述，根據賣方承諾之條款，於預售合約完成日期起計一年內，賣方將就買方或其任何附屬公司(包括物業集團)為物業或其任何部分應付而未能向物業租戶收回之物業管理費(將按每日基準釐訂)，作出補還。

上市規則含義

於完成後，智啟國際將成為本公司之間接全資附屬公司。控股股東及其聯繫人士(即控股股東之家族成員)合共間接實益擁有物業管理公司之全部已發行股本。由於截至二零零八年六月三十日止兩個財政年度各年之上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易適用之百分比率超過2.5%，故根據上市規則，公契下擬進行之交易構成本公司之非豁免持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.35條，持續關連交易(包括上限金額)須符合申報及公佈規定，並經獨立股東以股數投票方式批准。

本公司將徵求獨立股東於股東特別大會上批准截至二零零九年六月三十日止三個財政年度之持續關連交易(包括上限金額)。本公司將就持續關連交易進一步遵守上市規則第14A.37至14A.41條所載之年度審閱及披露規定。倘若持續關連交易之期限延續至超過前述的暫定期限，本公司將於適當時候遵守上市規則之有關規定，包括上市規則第14A.35條所載之申報及公佈規定及獨立股東批准規定。

上限金額之釐訂基準

根據公契，現時預期智啟國際應付予物業管理公司之物業管理費將為每月每平方米約人民幣28元(約相當於27港元)，及按年應付之物業管理費之上限總額將約為人民幣10,000,000元(約相當於10,000,000港元)(未計及倘物業或其任何部分獲租出後租戶應付之物業管理費)。然而，倘每平方米之物業管理費(適用於整幢裕景國際商務廣場)上升及/或物業之實際建築樓面面積超逾其預期建築樓面面積，截至二零零八年六月三十日止兩個財政年度各年應付之年度物業管理費有可能超逾人民幣10,000,000元(約相當於10,000,000港元)。此外，聘請物業管理公司作為裕景國際商務廣場之物業管理人之暫定聘用期目前預期由二零零六年九月三十

董事會函件

日或相近日子開始，至二零零八年九月二十九日或相近日子結束。因此，該暫定聘用期目前預期較本公司截至二零零八年六月三十日止財政年度多三個月，據此，由二零零八年七月一日至二零零八年九月二十九日止期間之應付物業管理費目前預期約為人民幣2,500,000元（約相當於2,500,000港元）。

截至二零零九年六月三十日止三個財政年度各年持續關連交易之上限金額乃按上文所述現時估計之物業管理費金額每月每平方米約人民幣28元（約相當於27港元）而釐訂。務應注意，物業管理費乃按裕景國際商務廣場其他部分所有人應付之物業管理費之相同基準而計算。

進行持續關連交易之理由及得益

公契乃以適用於裕景國際商務廣場全部所有人之一般商業條款為基準。董事（不包括獨立非執行董事，其意見已載入本通函第21頁之獨立董事委員會函件內）認為，持續關連交易（包括上限金額）以一般商業條款為基準，對獨立股東而言誠屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之普通決議案（根據上市規則第13.39(4)條之規定按股數投票方式表決）。於最後實際可行日期，控股股東直接或間接擁有本公司已發行股本約42.59%並控制其於本公司持股權之相關投票權。根據上市規則，控股股東及其聯繫人士 TAN Eng Chan 先生、ONG Lay Ming 女士及彼等各自之聯繫人士將需要放棄就股東特別大會（或其任何續會）上提呈批准收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之相關決議案投票。控股股東、TAN Eng Chan 先生及 ONG Lay Ming 女士各自己承諾促使其聯繫人士放棄就股東特別大會（或其任何續會）上提呈批准收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之相關決議案投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，概無股東（控股股東及由控股股東間接全資擁有之 Dynamic Development Corporation 除外）於收購事項及持續關連交易擁有重大利益並須放棄就批准收購事項及持續關連交易（包括上限金額）投票。

本公司謹定於二零零六年三月十三日（星期一）上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳行股東特別大會，大會通告載於本通函第117至118頁。隨函附上供股東在股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥該表格及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

董事會函件

於本公司股東大會要求按股數投票方式表決之權利

根據本公司細則第70條，於任何股東大會提呈之決議案須以舉手方式表決，除非在宣佈舉手表決結果之前或之時，或於撤回任何其他按股數投票表決之要求時，下列人士要求以按股數投票之方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權於會議上投票而親身(倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表)或委派代表出席會議之股東；或
- (c) 持有賦予於會議上有投票權而親身(倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表)或委派代表出席會議之任何一位或多位股東，而其投票權代表持有賦予於會議上有投票權之所有股東總投票權不少於十分之一；或
- (d) 持有賦予於會議上有投票權之股份而親身(倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表)或委派代表出席會議之一位或多位股東，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部賦予該投票權之股份之已繳足股本總額十分之一。

推薦意見

敬希垂注(i)本通函第21頁獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之條款之推薦意見；及(ii)本通函第22至37頁獨立財務顧問就(其中包括)收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之條款致獨立股東及獨立董事委員會之意見。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見已載入本通函第21頁之獨立董事委員會函件內)認為，收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之條款及條件均以一般商業條款為基準，對獨立股東而言誠屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議全體獨立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

敬希垂注本通函各附錄，當中載有若干關於收購事項、持續關連交易、本公司及物業集團之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
彭傑文
謹啟

二零零六年二月二十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而撰寫。



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：029)

敬啟者：

非常重大收購及關連交易
收購 HIGH GRAND INVESTMENTS LIMITED 之
全部已發行股本及其結欠之未償還債項
持續關連交易
關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

吾等謹此提述本公司於二零零六年二月二十四日刊發之通函（「通函」），而本函件乃其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定之詞彙在本函件具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以便考慮收購事項及持續關連交易（包括上限金額）並就此向獨立股東作出意見。

敬請閣下垂注載於通函第6至20頁之董事會函件及載於通函第22至37頁之獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問函件內所列之主要考慮因素和理由及意見後，吾等認為收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之條款均以一般商業條款為基準，對獨立股東而言誠屬公平合理。收購事項及持續關連交易（包括上限金額）亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成載於通函第117至118頁之股東特別大會通告內有關收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事

莊劍青

SY ROBIN

麥貴榮

謹啟

二零零六年二月二十四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問建華證券(亞洲)有限公司發出之函件全文，載有其就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以供收錄入本通函。



香港中環金融街8號
國際金融中心二期23樓

敬啟者：

非常重大收購及關連交易 及 持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項與持續關連交易(包括上限金額)之條款是否在 貴集團日常業務過程中訂立、以一般商業條款為基準、對 貴公司及獨立股東是否公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益，而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之詳情載於日期為二零零六年二月二十四日致股東之通函(「**通函**」)內，本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

根據 貴公司於二零零六年一月六日刊發之公佈(「**該公佈**」)，董事會宣佈， 貴公司擬就物業投資合共728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000元)(可予調整)，當中包括(i)收購事項之總代價344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)；及(ii)於收購事項完成後支付之人民幣400,000,000元(約相當於384,000,000港元)(可予調整)，即智啟國際(HGIL 之全資附屬公司，而於完成後將成為 貴公司之間接全資附屬公司)根據收購物業之預售合約應付之物業尚餘付款。 貴集團於物業之總投資額為728,000,000港元(可予調整)，參考現時對物業估計之樓面面積約30,188平方米計算，相當於每平方米投資額24,116港元(約相當於人民幣25,110元)。

獨立財務顧問函件

於二零零六年一月五日，賣方、擔保人及買方(貴公司之全資附屬公司)訂立收購協議，據此，賣方同意銷售而買方同意購買待售股份及待售債項，總代價為344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)。於完成時，HGIL及智啟國際將成為貴公司之全資附屬公司。

根據裕景國際商務廣場(當中包括物業)之公契，物業管理公司(賣方之間接全資附屬公司)將作為管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。於預售合約完成後，智啟國際將根據裕景國際商務廣場其他部分之其他業主受約束之相同條款向物業管理公司(作為物業管理人)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。按相關物業管理合約所載，聘請物業管理公司為裕景國際商務廣場之物業管理人之聘用期將為兩年，暫定由二零零六年六月一日起至二零零八年五月三十一日止(兩年聘用期之日期將由發展商以書面知會)。然而，兩年聘用期將於預售合約完成當日或相近日子起開始，現時預期將為二零零六年九月三十日或相近日子。

由於物業管理公司由控股股東及其聯繫人士(即控股股東之家族成員)合共間接實益擁有其全部已發行股本，因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成貴公司之關連交易。

由於上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易適用之百分比率超過2.5%，故根據上市規則，公契下擬進行之交易構成貴公司之非豁免持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.35條，持續關連交易(包括上限金額)須符合申報及公佈規定，並經獨立股東以股數投票方式批准。根據上市規則，控股股東、TAN Eng Chan先生、ONG Lay Ming女士及其各自之聯繫人士將須要放棄就股東特別大會(或其任何續會)上提呈批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之相關決議案投票。控股股東、TAN Eng Chan先生及ONG Lay Ming女士各自已承諾促使其聯繫人士放棄就於股東特別大會(或其任何續會)上提呈批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，概無股東(控股股東及由控股股東間接全資擁有之Dynamic Development Corporation除外)於收購事項及持續關連交易擁有重大利益並須放棄就批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)投票。

意見基礎

在構思吾等之意見時，吾等倚賴貴公司提供之資料及事實。吾等亦曾省覽(其中包括)：(i)若干關於中國上海市物業市場之研究報告；(ii)中國上海市浦東新區內與物業級別相若之其他商業大廈所收取之物業管理費；(iii)收購協議；(iv)通函附錄四所載之估值報告；(v)

獨立財務顧問函件

發展商與物業管理公司訂立之物業管理合約；(vi)公契；(vii)預售合約；及(viii)就出售事項於二零零五年十月三十一日刊發之通函。

吾等假設在通函內所提供或引述以及由 貴公司及／或董事提供之一切資料、意見、事實及陳述，於作出時在各重大方面均真確無訛及完整，並且於通函日期及直至股東特別大會舉行之時仍然真確無訛及完整。吾等無理由懷疑吾等獲 貴公司及／或董事提供及通函引述之資料、意見、事實及陳述之真實性、準確性及完備性。董事對通函所載關於 貴公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，通函並無遺漏其他事實，致令當中所載任何聲明產生誤導。

此外，吾等無理由懷疑 貴公司及／或董事表達之意見及陳述之合理性，或有任何重大事實或資料遭隱瞞或遺漏，或質疑吾等獲 貴公司及／或董事提供之資料、意見、事實及陳述之真實性、準確性及完備性。

吾等獨立於 貴公司、賣方、擔保人或彼等各自之附屬公司及主要股東或關連人士(按上市規則之定義)，與彼等亦無任何聯繫。因此，吾等被認為符合資格就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)給予獨立意見。吾等會就擔任獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之獨立財務顧問而獲 貴公司支付費用。除了就此項委任而應付予吾等之該筆正常專業費用外，並無作出安排讓吾等從 貴公司、賣方、彼等各自之附屬公司及主要股東或關連人士(按上市規則之定義)收取任何費用或利益。

吾等認為吾等已獲提供及審閱足夠資料以就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)達致知情之見解，且獲提供合理基準使吾等能就此提供意見。然而，吾等並無對 貴公司及／或董事提供之資料作獨立核實，亦無對 貴集團之業務及事務或財政狀況進行任何深入獨立調查。

所考慮之主要因素及原因

在達致並向獨立董事委員會及獨立股東提出吾等之獨立財務意見時，吾等曾考慮以下主要因素及原因：

(A) 收購事項

主要考慮因素

1. 收購事項之背景

根據該公佈，董事會宣佈，貴公司擬就物業投資合共728,000,000港元（約相當於人民幣758,000,000元）（可予調整），當中包括(i)收購事項之總代價344,000,000港元（約相當於人民幣358,000,000元）（可予調整）；及(ii)於收購事項完成後支付之人民幣400,000,000元（約相當於384,000,000港元）（可予調整），即智啟國際(HGIL之全資附屬公司，而於完成後將成為 貴公司之間接全資附屬公司)根據收購物業之預售合約應付之物業尚餘付款。 貴集團於物業之總投資額為728,000,000港元（可予調整），參考現時對物業估計之樓面面積約30,188平方米計算，相當於每平方米投資額24,116港元（約相當於人民幣25,110元）。

於二零零六年一月五日，賣方、擔保人及買方（貴公司之全資附屬公司）訂立收購協議，據此，(a)賣方同意銷售而買方同意購買待售股份及待售債項，總代價為344,000,000港元（約人民幣358,000,000元）（可予調整）；(b)賣方已向買方作出賣方承諾；及(c)擔保人已向買方保證賣方將適當履行其於收購協議項下之義務及法律責任（包括賣方承諾）。 貴公司現擬將物業持作收租之用的長線投資。

HGIL 為一間投資控股公司，其唯一資產為於智啟國際之100%股本權益。智啟國際為一投資公司，其唯一投資為其根據預售合約於物業之權益。於完成時，HGIL及智啟國際將成為 貴公司之全資附屬公司。

完成須待下列條件達成或（就下文(b)項條件而言）獲買方豁免後方告作實：

- (a) 獨立股東已按照及根據上市規則於股東特別大會上批准收購協議項下擬進行或與收購協議有關之交易；及

- (b) 在參考收購協議完成日期存在之事實及情況後，賣方於收購協議項下作出之保證於收購協議完成日期時仍為真實、準確及並無誤導成份。

收購協議將於條件達成或獲豁免後15日內完成。

倘上述條件未能於二零零六年三月十五日或之前(或買方與賣方可能協定之其他日期)達成或(就上文(b)項條件而言)獲豁免，或收購協議因賣方及／或擔保人未能履行其於收購協議項下之責任而未能完成，買方可通知賣方終止收購協議，而不影響其對賣方擁有之任何權利，且賣方須隨即將按金(不計利息)退回買方。

2. 收購事項之原因及得益

因 貴集團主要從事物業投資及發展，故吾等認為，收購事項與 貴集團之主要業務並行不悖。考慮到物業投資及發展乃 貴集團之業務重點，而 貴集團之策略為收購中國之優質物業，吾等認為收購事項乃在 貴集團日常業務過程中訂立，並且與 貴集團已明確制訂之策略貫徹一致。

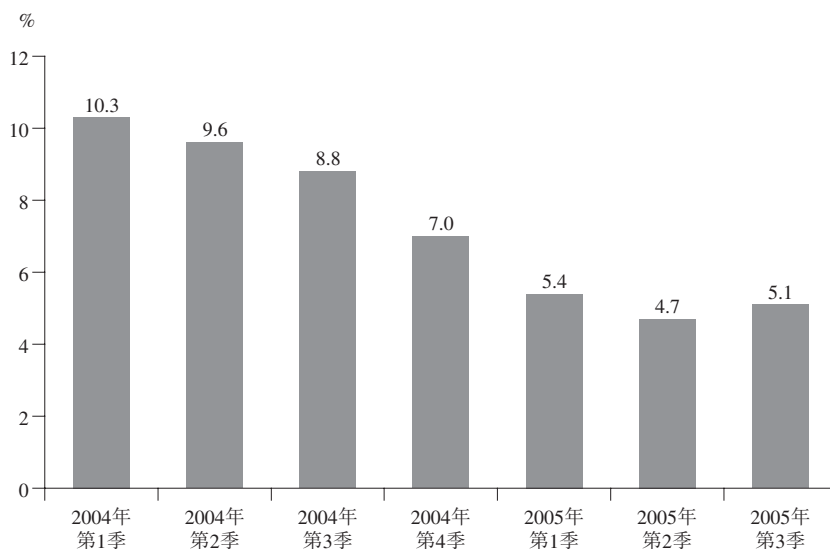
據董事告知及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所認同，物業(位於中國上海浦東新區東方路69號)被列為中國上海之甲級寫字樓物業。

據 Colliers International Property Consultants, Inc. 於二零零五年七月發表之《大中華寫字樓及住宅物業市場概況》研究報告，按世界貿易組織(「世貿組織」)之規定，中國最遲須在二零零六年開放金融業，在外國金融機構擴張在中國之業務規模之情況下，對甲級寫字樓將有較大需求，加上中國經濟和物業市場本身之高速成長，吾等認為上海為國際投資者展現多種投資良機。

中國政府續於二零零五年第二季執行遏抑中國物業市場投機活動之措施，務求阻截房地產發展過熱之勢，而優質辦公室物業之發展及供應因此已見回落。儘管優質辦公室物業之發展及供應有所放緩，但由於中國整體之經濟增長，在中國上海，對辦公室物業之需求大致上仍在上升。因此，在上海辦公室物業供應減少而需求增加之情況下，辦公室空置率已從二零零四年第一季約10.3%下降至二零零五年第三季約5.1%。空置率在二零零五年第二季至第三季之間輕微上升約0.4%，此乃由於市場短期內未能完全吸納二零零五年較高之新單位供應。

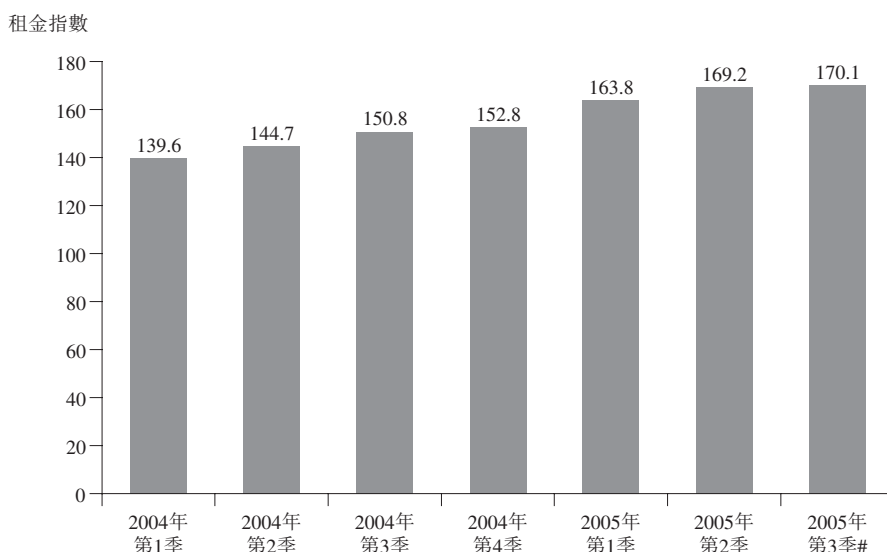
以下兩幅圖表列示上海寫字樓物業從二零零四年第一季至二零零五年第三季之空置率及租金水平。

上海寫字樓物業之空置率



資料來源：世邦魏理仕之研究報告，二零零四年第一季至二零零五年第三季

上海寫字樓物業之租金指數



臨時數字

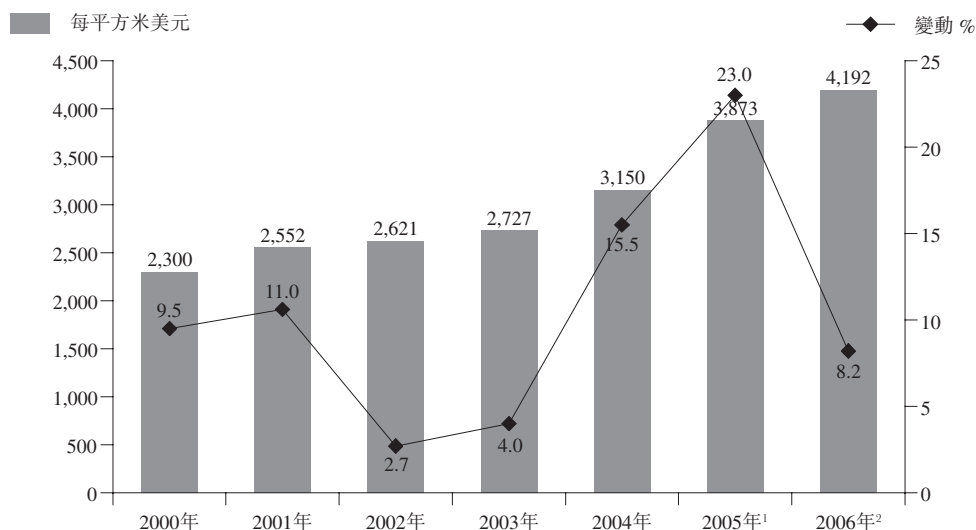
資料來源：戴德梁行有限公司之研究報告，二零零五年第三季(租金指數以二零零零年第一季作為基數=100)

由於中國在進入世貿組織後取得可持續之增長，並繼續成為重要之外國投資地點，吾等認為未來上海高級辦公室一級資本值之市場趨向將隨中國經濟增長而向

獨立財務顧問函件

上。按下圖所示，中國上海甲級寫字樓之平均一級資本值預計會由二零零零年每平方米約2,300美元增至二零零六年每平方米約4,192美元，增幅約82%。

上海甲級寫字樓平均資本值



資料來源： Colliers International Property Consultants, Inc. 之研究報告，二零零五年十月

附註：

¹ 估計

² 預測

計及中國上海物業市場之增長潛力，就租金及一級資本值提升而言(如上文所述)，吾等認為進行收購事項之商業理據充份合理，而收購事項與 貴集團之業務策略貫徹一致。吾等更認為，收購事項對獨立股東公平合理，亦符合 貴公司及股東之整體利益。

另一方面，由於 貴集團現有之投資及發展物業乃位於中國的北京和深圳， 貴集團於物業(位於上海)的投資將令 貴集團之物業投資組合更多元化，亦符合 貴集團收購中國優質物業之業務策略。考慮到中國可預見之經濟增長，及前部分提及上海物業之租金和資本值上升趨勢，吾等認為收購事項有助於分散 貴集團之物業投資風險，並為 貴集團帶來潛在資本回報。

3. 賣方承諾

經考慮通函之「董事會函件」內「完成」一節所載之賣方承諾後，吾等認為賣方給予之承諾對 貴公司在收購協議上有利，並為 貴公司提供額外保障，確保 貴公

司於收購事項上之利益。基於上述者，吾等認為賣方給予之承諾對獨立股東公平合理，亦符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 租金保證

賣方已保證，物業於預售合約完成起計三個年度內之年度租金收入總額不會少於每年人民幣60,000,000元（約相當於58,000,000港元），即相當於每年總回報率約8%（經參考 貴集團擬對物業作出之投資總額728,000,000港元（約相當於人民幣758,000,000元））；倘於上述任何年度內，物業之租金收入總額低於每年人民幣60,000,000元（約相當於58,000,000港元），則賣方將會以等額方式向買方支付相等於差額之金額。

董事告知，每年人民幣60,000,000元（約相當於58,000,000港元），相當於每年總回報率約8%之租金保證乃參考上海物業市場現時租金回報率後釐訂。吾等認為，比較 Colliers International Property Consultants, Inc. 在其二零零五年十月有關上海甲級寫字樓市場之研究報告估計二零零五年及二零零六年之租金回報率約為7.5%後，租金保證之基準屬公平合理。

計及賣方就物業產生之租金收入之保證，吾等認為該租金保證將為 貴集團提供保障，確保自預售合約完成起計三年之物業最低租金收入，進而讓 貴公司有足夠時間招租。吾等認為，賣方給予之租金保證對獨立股東公平合理，亦符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 所收購資產

根據收購協議， 貴公司將收購 HGIL 全部已發行股本及 HGIL 結欠賣方之免息債項（截至收購協議日期約為77,000,000港元）。完成後，智啟國際及 HGIL 將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業

物業由位於裕景國際商務廣場西塔樓7樓至22樓（並無13樓及14樓）之182個辦公室單位組成，估計總樓面面積約為30,188平方米。物業即西塔樓之全部辦公室單位，其位於中國上海浦東新區之優越地段。物業所處用地之土地使用

權，由二零零三年九月三十日起至二零五三年九月二十九日止，為期五十年，並指定作商業／辦公室用途。

裕景國際商務廣場位於中國上海浦東新區東方路69號，由建於五層高商場之上的24層高辦公大樓（東塔樓）及36層高酒店／辦公大樓（西塔樓）組成，另包括兩層地庫商場／停車場，總地盤面積約為14,149平方米。西塔樓主要由7樓至22樓（並無13樓及14樓）之辦公室單位（即物業），及25樓至40樓（並無24樓及34樓）之建議中五星級酒店組成。從西塔樓可以俯瞰黃埔江海景。裕景國際商務廣場現正興建中，並預期將於二零零六年九月三十日或相近日子竣工。

待售債項

於收購協議日期，待售債項約為77,000,000港元，預期於完成時將約為178,000,000港元，即賣方墊付予 HGIL 之金額，以為智啟國際支付智啟國際與發展商（賣方之間接全資附屬公司）就收購物業訂立之預售合約項下智啟國際應付之首期及第二期付款提供資金，該兩期付款分別約為77,000,000港元及101,000,000港元。

6. 代價

待售股份及待售債項之應付總代價為344,000,000港元（約相當於人民幣358,000,000元），可予調整。計及智啟國際應付發展商之物業尚餘付款人民幣400,000,000元（約384,000,000港元）（將以 貴集團取得之銀行借貸撥資），可予調整， 貴公司為物業應付之總投資額應為728,000,000港元。

收購事項之代價總額728,000,000港元乃參考獨立專業物業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）進行之獨立估值，據此物業以竣工基準獲估定之估值為人民幣850,000,000元（約相當於816,000,000港元）。關於估值之詳情，請參閱通函附錄四所載第一太平戴維斯於二零零六年二月二十四日編製之估值報告。吾等與第一太平戴維斯討論後得悉，對物業所作估值已參考中國上海浦東新區之同類商業大樓之市值，並以竣工基準估值。根據吾等省覽估值報告及與第一太平戴維斯之討論，吾等認為，第一太平戴維斯釐訂物業市值時採用之一項常用於物業估值之評估方法誠屬恰當，並相信該估值公允地反映物業之現行市值。

獨立財務顧問函件

在與董事討論後，吾等認為代價乃考慮待售股份及待售債項之價值以及物業之價值，經公平磋商而釐訂。由於總代價及物業尚餘付款總額（即 貴集團擬就物業作出之投資總額）較物業之估值折讓約11%，吾等認為 貴集團應付之總代價及物業投資總額對 貴公司及股東誠屬公平合理。

再者，根據 Colliers International Property Consultants, Inc. 之研究報告，中國上海甲級寫字樓於二零零五年之估計資本值大致上約為每平方米3,873美元（約相當於30,209港元）。因此，以每平方米24,116港元為基準之物業代價，較 Colliers International Property Consultants, Inc. 估計之資本值折讓約20%。據此，吾等認為總投資額有利於 貴公司，因此符合 貴公司及股東之整體利益。

謹請注意，收購事項之代價總額728,000,000港元是根據現時物業之估計建築樓面面積約30,188平方米及物業每平方米之價值24,116港元（約相當於人民幣25,110元）計算。收購事項之代價總額可予調整，以反映物業之實際總建築樓面面積（將於預售合約完成時釐訂）與估計總建築樓面面積之任何差異，茲述如下：

- (i) 倘組成物業之辦公室單位之實際樓面面積超過對該辦公室單位估計之樓面面積，則會對該辦公室單位之購買價作出調整，而 貴集團於物業之總投資額將因而按每平方米增加24,116港元（約相當於人民幣25,110元），惟調整最多為該辦公室單位之實際樓面面積較其估計樓面面積超出達3%之數額，及不會就超出3%以上之數額進一步作出調整。
- (ii) 倘組成物業之辦公室單位之實際樓面面積少於對該辦公室單位估計之樓面面積，則會對該辦公室單位之購買價作出調整，而 貴集團於物業之總投資額將會減少，茲述如下：
 - (a) 就該辦公室單位之實際樓面面積較估計樓面面積少佔之面積達3%而言，則總投資額會按每平方米減少24,116港元（約相當於人民幣25,110元）；及
 - (b) 就該辦公室單位之實際樓面面積較估計樓面面積少佔之面積多於3%而言，則總投資額會按每平方米減少48,232港元（約相當於人民幣50,220元）。

計及上述就收購事項代價總額可能向下及向上調整所用之公式，吾等認為，由於代價總額在上調及下調3%之幅度內將與收購事項下之實際樓面面積直接成正比，故調整乃可予接受。吾等進一步考慮到，(i)倘實際樓面面積超過估計樓面面積達3%以上，調整可限定 貴公司於物業之總投資上限金額在約750,000,000港元；及(ii)倘實際樓面面積小於估計樓面面積3%以上，計算該3%以上之面積少佔部分將以每平方米48,232港元(約相當於人民幣50,220元)為基準，即最多達收購事項下每平方米投資額之兩倍。因此，吾等認為，對獨立股東而言，調整為公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 代價融資

貴公司擬動用 貴集團之內部資源支付總代價344,000,000港元，並以 貴集團取得之銀行借貸支付物業尚餘付款384,000,000港元。

經審閱銀行向 貴集團提供之相關合約細則之條款，並與董事就銀行為收購事項融資之意向進行討論後，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團能夠符合主要往來銀行向 貴集團提供之相關合約細則之條款，並於完成時能取得銀行信貸以支付物業尚餘付款。

現存可能無法取得所需銀行信貸之潛在風險。一旦 貴公司未能獲取銀行信貸，董事將尋求其他資金來源為收購事項融資。然而，董事相信該風險甚低，原因為銀行所訂之條款及條件均能毫無困難地達致。

8. 先決條件

完成須待下列條件達成或(就下文(b)項條件而言)獲買方豁免後方告作實：

- (a) 獨立股東已按照及根據上市規則於股東特別大會上批准收購協議項下擬進行或與收購協議有關之交易；及
- (b) 在參考收購協議完成日期存在之事實及情況後，賣方於收購協議項下作出之保證於收購協議完成日期時仍為真實、準確及並無誤導成份。

收購協議將於條件達成或獲豁免後15日內完成。

倘上述條件未能於二零零六年三月十五日或之前(或買方與賣方可能協定之其他日期)達成或(就上文(b)項條件而言)獲豁免,或收購協議因賣方及/或擔保人未能履行其於收購協議項下之責任而未能完成,買方可通知賣方終止收購協議,而不影響其對賣方擁有之任何權利,且賣方須隨即將按金(不計利息)退回買方。

9. 收購事項對 貴公司之財務影響

吾等已評估收購事項對 貴公司之財務影響,所依據之基準為:(i)通函附錄一 所載 貴集團截至二零零五年六月三十日止年度之經審核財務賬項;(ii)通函附錄二 所載列物業集團之會計師報告;及(iii)通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

盈利

該物業將為 貴集團帶來租金收入,此乃由賣方承諾所支持,據此,賣方保證由預售合約完成起計三年內該物業每年之總租金收入將不少於人民幣60,000,000元(約58,000,000港元)。因此,由預售合約完成起計三年內,收購事項預期可為經擴大集團帶來每年租金收入最少人民幣60,000,000元(約58,000,000港元)。

物業尚餘付款人民幣400,000,000元(約384,000,000港元)(可予調整)將由智啟國際於二零零六年六月三十日前支付予發展商。自完成起,智啟國際將成為 貴公司之間接全資附屬公司,現擬物業尚餘付款將以 貴集團所獲得之銀行借款撥付。 貴集團現正向多間銀行尋求銀行融資。經擴大集團將由於該等銀行借貸而承擔額外利息開支。

經考慮物業所帶來之收益貢獻,加上有賣方發出之租金保證支持,以及在參考銀行向 貴集團提供的合約細則對利息開支作出評估後,吾等認為收購事項將可為 貴集團帶來額外收入,並符合 貴集團及獨立股東之整體最佳利益。

資產淨值

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料,經擴大集團之資產淨值將由於收購事項(假設出售事項於二零零五年六月三十日完成)而有約70,000,000港元之改善。鑒於收購事項對 貴集團之資產淨值有正面影響,以及考慮到物業帶來之貢獻,吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

流動及營運資金

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表，經擴大集團之流動資產將由於收購事項（假設出售事項於二零零五年六月三十日完成）而減少約309,000,000港元，而流動負債約249,000,000港元則維持不變。假設收購事項已於二零零五年六月三十日發生，流動比率將由於收購事項而從約4.27倍降至3.03倍。吾等亦注意到收購事項不會增加經擴大集團之借貸金額，然而，待智啟國際於二零零六年六月三十日前（完成後）向發展商支付物業尚餘付款後，將會導致經擴大集團之借貸增加384,000,000港元。經審閱銀行向貴集團提供之合約細則後，吾等知悉，物業尚餘付款將以期限介乎五至十二年不等之銀行借貸提供融資，並將於經擴大集團資產負債表內列作非流動負債。經審閱經擴大集團之總借貸以及流動資產及流動負債（載於通函附錄三之經擴大集團未經審核備考財務資料），吾等認為經擴大集團之流動資金並不會於收購事項後蒙受任何重大不利影響。

貴集團之負債資本比率（按銀行及其他借貸總額除資產總值計算）將因收購事項（假設出售事項於二零零五年六月三十日完成）下跌1%（有待審核）。鑒於收購事項不會使負債資本比率上升，吾等認為，收購事項不會對緊隨收購事項完成後之貴集團流動資金構成不利影響。物業尚餘付款將以銀行借貸支付，此舉將使銀行借貸上升約384,000,000港元，從而使負債資本比率上升至約29%。吾等認為，考慮到物業所帶來之租金收入，以及就收購事項提供資金而借入之銀行借貸之利息開支後，負債資本比率之有關升幅乃可予接受。

(B) 持續關連交易

所考慮之主要因素及理由

於評估持續關連交易（包括上限金額）及達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 持續關連交易之背景及理由

根據公契之規定，於收購協議及預售合約完成後，智啟國際須就物業管理公司作為管理裕景國際商務廣場（包括物業）之物業管理人，向其支付物業管理費。

根據公契，智啟國際應付予物業管理公司之物業管理費將為每月每平方米約人民幣28元（約相當於27港元）。現時預期按年應付之物業管理費之上限總額將約為人民幣10,000,000元（約相當於10,000,000港元）（未計及倘物業或其任何部分獲租出後租戶應付之物業管理費）。然而，倘根據相關之物業管理合約每平方米之物業管理費（適用於整幢裕景國際商務廣場）上升及／或物業之實際樓面面積超逾其預期樓面面積，按年應付之物業管理費之最高總額有可能超逾人民幣10,000,000元（約相當於10,000,000港元）。

2. 公契之條款

根據公契，物業管理公司（賣方之間接全資附屬公司）將作為管理裕景國際商務廣場（包括物業）之物業管理人。於預售合約完成後，智啟國際將根據裕景國際商務廣場其他部分之其他業主受約束之相同條款向物業管理公司（作為物業管理人）支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。按相關物業管理合約所載，聘請物業管理公司為裕景國際商務廣場之物業管理人之聘用期為兩年，惟須待發展商書面通知作實，暫定由二零零六年六月一日至二零零八年五月三十一日。此外，聘請物業管理公司為裕景國際商務廣場之物業管理人之暫定聘用期預期將由二零零六年九月三十日或相近日子開始，並於二零零八年九月二十九日或相近日子結束。公契（及據此聘請物業管理公司為物業管理人之委聘）適用於裕景國際商務廣場之所有部分，且並非獨家安排。物業管理公司之主要業務為提供物業管理服務，除了關於向裕景國際商務廣場提供該等服務外，物業管理公司現時並無經營任何業務。

經審閱公契及與董事進行討論後，吾等認為公契之條款（適用於裕景國際商務廣場之所有擁有人）為一般商業條款，對獨立股東而言誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 物業管理費

於評估智啟國際支付予物業管理公司之物業管理費每平方米約人民幣28元（約相當於27港元）是否公平合理時，吾等將其與中國上海市浦東新區內之相近商業樓宇之物業管理費作出比較。吾等發現，物業管理費與該等位於中國上海市浦東新區內之相近商業樓宇之物業管理費相若。此外，吾等注意到，物業

管理費乃按裕景國際商務廣場東塔樓所有人應付之物業管理費之相同基準而計算。董事表示，據彼等深知，裕景國際商務廣場東塔樓之所有人為獨立於 貴公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東，及與彼等並無關連。

根據上文所述，吾等認為智啟國際支付予物業管理公司之物業管理費乃按一般商業條款釐訂，且對獨立股東而言誠屬公平合理。

4. 物業管理費之付款安排

倘物業之整個或任何部分出租予租戶，則該等租戶預期須就出租予該等租戶之有關部分之物業支付物業管理費。根據賣方承諾之條款，於預售合約完成日期起計一年內，賣方將就智啟國際為物業或其任何部分應付而未能向物業租戶收回之物業管理費（將按每日基準釐訂），作出補還。

吾等認為前述有關賣方承諾之安排對 貴公司有利，並符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 建議上限金額

聘請物業管理公司為裕景國際商務廣場之物業管理人之暫定聘用期，會由預售合約完成日期或相近日期（目前預計為二零零六年九月三十日或相近日子）起計為期兩年。就此而言，根據上市規則第14A.35(2)條，持續關連交易須受 貴公司截至二零零九年六月三十日止三個財政年度各年之上限金額規限。

根據現時預期之物業管理費每月每平方米約人民幣28元（約相當於27港元），以及物業現時預期之總樓面面積約30,188平方米計算，並假設預售合約將於二零零六年六月三十日後完成，現時預期截至二零零八年六月三十日止兩個年度按年應付之物業管理費之上限總額將約為人民幣10,000,000元（約相當於10,000,000港元）（未計及倘物業或其任何部分獲租出後租戶應付之物業管理費）。然而，倘每平方米之物業管理費（適用於整幢裕景國際商務廣場）上升及／或物業之實際樓面面積超逾其預期樓面面積，截至二零零八年六月三十日止兩個年度按年應付之物業管理費有可能超逾人民幣10,000,000元（約相當於10,000,000港元）。

獨立財務顧問函件

假設預售合約於二零零六年九月三十日或相近日子完成，預期上述暫定聘用期之相關持續關連交易將於二零零八年九月二十九日或相近日子屆滿。據此，智啟國際於二零零八年七月一日至二零零八年九月二十九日之期間應付予物業管理公司之物業管理費目前預期約為人民幣2,500,000元（約2,500,000港元）。倘持續關連交易有關條款之期限延續至超過上述暫定期限，貴公司將於適當時候遵守上市規則之有關規定，包括上市規則第14A.35條之申報及公佈規定，及獨立股東批准之規定。

根據上文所述，以及考慮到(i)物業管理費可能增加；(ii)董事對預售合約預期會於二零零六年七月一日至二零零六年九月三十日之期間完成之假設；及(iii)物業之總樓面面積可能出現之增加後，貴公司擬將截至二零零八年六月三十日止兩個年度各年之上限金額設為12,000,000港元，而截至二零零九年六月三十日止財政年度之上限金額為3,000,000港元。

為評定上限金額是否合理，吾等(i)已審閱用以計算上限金額之假設；(ii)就上述基準與董事進行商討；(iii)已考慮預期委聘物業管理公司作為裕景國際商務廣場之物業管理人之日期；及(iv)已搜集及審閱位於中國上海市浦東新區內其他相近商用物業之物業管理費。就此而言，吾等認為釐訂上限金額之基準對獨立股東而言誠屬公平合理。

結論及推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，收購事項、公契及持續關連交易（包括上限金額）乃於貴集團之日常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議及推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之決議案。

此致

達力集團有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
建華證券(亞洲)有限公司
執行董事
林本源
謹啟

二零零六年二月二十四日

1. 經審核財務資料概要

以下載列本集團截至二零零五年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合業績與資產負債概要，乃摘錄自本公司已刊發截至二零零五年六月三十日止三個年度之年報。

綜合業績

	截至六月三十日止年度		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	126,939	410,257	294,752
銷售成本	(80,153)	(336,839)	(218,402)
毛利	46,786	73,418	76,350
其他經營收入	4,510	3,035	9,254
行政費用	(26,483)	(27,267)	(30,876)
發展項目前期之其他經營費用	—	—	(3,216)
來自投資物業重估之增值(減值)	80,000	—	(40,000)
經營溢利	104,813	49,186	11,512
融資成本	(783)	(1,966)	(1,270)
解散一間附屬公司之收益	1,640	—	—
除稅前溢利	105,670	47,220	10,242
稅項	(10,993)	(9,009)	(10,420)
本年度溢利(虧損)	94,677	38,211	(178)
少數股東權益	(2,542)	(2,756)	41
本年度淨純利(虧損)	92,135	35,455	(137)
股息／分派	8,764	8,764	8,764
每股基本盈利(虧損)(港幣：仙)	42.1	16.2	(0.1)

資產與負債

	於六月三十日		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	12,475	13,541	8,525
投資物業	500,000	420,000	420,000
待發展物業	219,848	200,195	—
發展中物業	—	—	131,509
取得土地使用權已付按金	—	—	51,064
商譽	—	161	1,302
貸款應收賬款 — 須於一年後償還	7,147	14,729	1,616
	<u>739,470</u>	<u>648,626</u>	<u>614,016</u>
流動資產			
發展中物業	248,774	138,079	315,197
待售物業	150,088	202,420	162,136
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	8,167	10,550	2,355
貿易及其他應收賬款	32,961	24,330	20,829
少數股東欠款	5,035	4,922	4,775
應退稅項	14,949	7,727	3,792
銀行存款 — 已抵押	27,964	21,488	16,713
銀行結餘及現金	101,773	119,734	50,433
	<u>589,711</u>	<u>529,250</u>	<u>576,230</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	118,346	90,944	194,229
已收預售按金	37,033	32,430	51,069
稅項負債	83	340	606
銀行貸款 — 須於一年內償還	99,674	24,937	22,927
	<u>255,136</u>	<u>148,651</u>	<u>268,831</u>
流動資產淨值	<u>334,575</u>	<u>380,599</u>	<u>307,399</u>
總資產減流動負債	<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>	<u>921,415</u>

	於六月三十日		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
資本及儲備			
股本	219,104	219,104	219,104
儲備	612,027	530,296	503,605
	<u>831,131</u>	<u>749,400</u>	<u>722,709</u>
少數股東權益	<u>30,688</u>	<u>28,146</u>	<u>25,390</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 須於一年後償還	123,500	140,636	167,073
其他應付賬款 — 須於一年後償還	493	493	493
來自一間有關聯公司之貸款	68,620	102,595	—
遞延稅項負債	19,613	7,955	5,750
	<u>212,226</u>	<u>251,679</u>	<u>173,316</u>
	<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>	<u>921,415</u>

附註：

1. 截至二零零五年六月三十日止三個年度，本集團並無特殊項目。
2. 截至二零零五年六月三十日止三個年度，本公司核數師在其報告發出無保留意見。

2. 本集團截至二零零五年六月三十日止兩年之財務賬項

以下載列本集團經審核財務賬項，乃摘錄自本公司截至二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日止兩年之年報。

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	4	126,939	410,257
銷售成本		(80,153)	(336,839)
毛利		46,786	73,418
其他經營收入	5	4,510	3,035
來自投資物業重估之增值		80,000	—
行政費用		(26,483)	(27,267)
經營溢利	6	104,813	49,186
融資成本	7	(783)	(1,966)
解散一間附屬公司之收益		1,640	—
除稅前溢利		105,670	47,220
稅項	9	(10,993)	(9,009)
本年度溢利		94,677	38,211
少數股東權益		(2,542)	(2,756)
本年度純利		92,135	35,455
股息	10	8,764	8,764
每股基本盈利 (港幣：仙)	11	42.1	16.2

綜合資產負債表

	附註	於六月三十日	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	12,475	13,541
投資物業	13	500,000	420,000
待發展物業	14	219,848	200,195
商譽	15	—	161
證券投資	18	—	—
貸款應收賬款 — 須於一年後償還	19	7,147	14,729
		<u>739,470</u>	<u>648,626</u>
流動資產			
發展中物業	20	248,774	138,079
待售物業	21	150,088	202,420
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	19	8,167	10,550
貿易及其他應收賬款	22	32,961	24,330
少數股東欠款	23	5,035	4,922
應退稅項		14,949	7,727
銀行存款 — 已抵押	37	27,964	21,488
銀行結餘及現金		101,773	119,734
		<u>589,711</u>	<u>529,250</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	24	118,346	90,944
已收預售按金		37,033	32,430
稅項負債		83	340
銀行貸款 — 須於一年內償還	25	99,674	24,937
		<u>255,136</u>	<u>148,651</u>
流動資產淨值		<u>334,575</u>	<u>380,599</u>
資產總值減流動負債		<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>
資本及儲備			
股本	26	219,104	219,104
儲備	27	612,027	530,296
		<u>831,131</u>	<u>749,400</u>
少數股東權益		<u>30,688</u>	<u>28,146</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 須於一年後償還	25	123,500	140,636
其他應付賬款 — 須於一年後償還	28	493	493
來自一間有關聯公司之貸款	30	68,620	102,595
遞延稅項負債	31	19,613	7,955
		<u>212,226</u>	<u>251,679</u>
		<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>

資產負債表

	附註	於六月三十日	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司權益	16	666,333	668,977
一附屬公司貸款	17	68,620	102,595
		<u>734,953</u>	<u>771,572</u>
流動資產			
其他應收賬款及預付款項		87	87
銀行結餘及現金		262	228
		<u>349</u>	<u>315</u>
流動負債			
其他應付賬款		1,345	1,313
流動負債淨值			
		<u>(996)</u>	<u>(998)</u>
資產總值減流動負債			
		<u>733,957</u>	<u>770,574</u>
資本及儲備			
股本	26	219,104	219,104
儲備	27	441,226	447,615
		<u>660,330</u>	<u>666,719</u>
非流動負債			
欠附屬公司款項	29	5,007	1,260
來自一間有關聯公司之貸款	30	68,620	102,595
		<u>73,627</u>	<u>103,855</u>
		<u>733,957</u>	<u>770,574</u>

綜合股東權益變動表

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註27)	負商譽 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註27)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年七月一日	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	18,864	722,709
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	35,455	35,455
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,764)	(8,764)
於二零零四年六月三十日	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	45,555	749,400
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	92,135	92,135
解散一間附屬公司之收益	—	—	—	(1,640)	—	—	—	—	(1,640)
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,764)	(8,764)
於二零零五年六月三十日	219,104	426,608	55,018	1,538	1,644	(2,428)	721	128,926	831,131

綜合現金流量表

截至六月三十日止年度
二零零五年 二零零四年
港幣千元 港幣千元

經營業務

經營溢利	104,813	49,186
調整：		
來自投資物業重估之增值	(80,000)	—
利息收入	(1,366)	(1,079)
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	166	(32)
折舊	1,593	1,577
商譽攤銷	161	1,141
呆賬準備	653	3,790
營運資金流動前之經營現金流量	26,020	54,583
發展中物業增加	(142,176)	(63,020)
待售物業減少	72,204	328,011
貿易及其他應收賬款增加	(9,284)	(7,291)
貿易及其他應付賬款增加(減少)	27,123	(103,499)
已收預售按金增加(減少)	4,603	(18,639)
(用於)來自經營之現金	(21,510)	190,145
已付香港利得稅	(28)	(33)
已付海外稅項	(6,786)	(10,972)
利息收入	1,366	1,079
(用於)來自經營業務之現金淨值	(26,958)	180,219

綜合現金流量表 (續)

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資活動		
待發展物業投資	(1,712)	(146,779)
貸款應收賬款減少(增加)	9,965	(21,308)
銀行抵押存款增加	(6,476)	(4,775)
添置物業、機器及設備	(721)	(732)
少數股東欠款增加	(113)	(147)
出售物業、機器及設備收入	305	145
	<u>1,248</u>	<u>(173,596)</u>
來自(用於)投資活動之現金淨額		
融資活動		
新造銀行貸款	86,037	52,670
來自一間有關聯公司之新造貸款	3,543	102,595
償還銀行貸款款項	(28,436)	(77,097)
償還一間有關聯公司之貸款	(37,518)	—
已付股息	(8,764)	(8,764)
已付利息	(7,113)	(6,726)
	<u>7,749</u>	<u>62,678</u>
來自融資活動之現金淨額		
現金及現金等值(減少)增加淨額	(17,961)	69,301
年初之現金及現金等值	119,734	50,433
	<u>101,773</u>	<u>119,734</u>
年終之現金及現金等值		
現金及現金等值結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>101,773</u>	<u>119,734</u>

財務賬項附註

1. 概述

本公司乃在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業投資及發展。

2. 近期頒佈的會計準則的潛在影響

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈多項新訂及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（以下統稱「新香港財務報告準則」），除香港財務報告準則第3號企業合併外，新香港財務報告準則於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年六月三十日止年度之財務賬項提早採納該等新香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號適用於有關協議訂立日期於二零零五年一月一日或以後之企業合併。本集團並無進行協議日期為二零零五年一月一日或以後之企業合併，因此，香港財務報告準則第3號於截至二零零五年六月三十日止年度對本集團並無影響。

本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，但本集團董事預期，除下述者外，採納該等新香港財務報告準則不會對本集團日後經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重大影響。

香港會計準則第1號	財務賬項呈列
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	入息稅 — 無折舊資產的重估價值回收

3. 主要會計政策

此財務賬項乃根據歷史成本慣例編製，並已就本集團若干物業之重估作出修訂及根據香港一般採納之會計準則而編製，其主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務賬項包括本公司及其附屬公司截至每年六月三十日止之財務賬項。

於本年度內收購或出售附屬公司之業績均按其收購生效日期起及截至出售生效日期止計算入綜合收益表（如適用）。

商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超過本集團在收購當日應佔附屬公司可識別資產及負債之公平價值。

綜合賬目時產生之商譽於其估計可用期限內資本化及以直線法攤銷。收購附屬公司所產生之商譽於資產負債表中分開呈列。

於出售一附屬公司時，所佔未攤銷商譽，乃於計算出售業務損益時包括在內。

負商譽

負商譽指本集團在收購當日應佔附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公平價值超出收購成本之差額。

二零零四年七月一日之前收購附屬公司或聯營公司而出現之負商譽繼續於儲備中持有，並於出售有關附屬公司或聯營公司時計入收入內。

二零零四年七月一日或之後收購而出現之負商譽會以扣減資產方式呈報，並會對出現結存之情況加以分析後轉撥往收入內。

收入確認

當出售發展中之物業時，確認收入乃在於銷售合約完成或發展項目竣工(即有關入伙許可證之發出日期)兩者較後之日期。於物業竣工前收取之定金及分期付款皆納入流動負債內。

租金收入(包括從物業營業租賃預先發票獲取之租金)乃按其租約期以直線基準確認入賬。

利息收入以時間應計基準參照未償還本金及適用利率而確認入賬。

港口運作收入於服務提供時確認入賬。

源自投資之股息收入於本集團收取款項權利獲確定後，才確認入賬。

投資物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之已落成物業，而任何租金收入均公平議價。

投資物業乃按專業估值其於結算日之公開市值入賬。投資物業重估所產生之任何增值或減值均在投資物業重估儲備中進賬或扣除。惟在儲備結餘不足以填補減值之情況下，超過投資物業重估儲備結餘之減值均於收益表內扣除。

倘若以往曾自收益表中扣除虧損，而日後出現重估增值，則重估增值會按以往被扣除之虧損數額撥入收益表內。

當出售投資物業時，該物業於投資物業重估儲備結餘則轉入收益表內。

除所持有剩餘租期為20年或少於20年之租約外，投資物業均無折舊準備。

待發展／發展中物業

待發展／發展中物業按成本減去任何經識別減值虧損。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

附屬公司

附屬公司投資乃按成本值減去任何經識別減值虧損列入本公司之資產負債表內。

證券投資

證券投資按交易日基準確認，並先以成本值計算。

除持至到期債務證券以外，投資分類為投資證券及其他投資。

投資證券乃持作已確定長遠策略用途之證券，於其後報告日期按成本值減任何損耗虧損(短期者除外)計算。

其他投資乃按公平值計算，並連同未變現損益計入期內溢利或虧損淨額。

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本減去折舊及累積減值虧損入賬。

物業、機器及設備成本之折舊乃以直線基準在估計可使用期內按下列年率撇銷：

車輛	15%至20%
機器、設備及其他	10%至33.3%

出售資產或資產報銷所帶來之收益或虧損乃取決於出售資產收入與資產賬面價值之差價，並於收益表內確認入賬。

減值

本集團於各結算日檢討其有形及無形資產賬面值以確定該等資產是否已存在減損任何跡象。倘估計一項資產之可收回金額低於其賬面值，則將其賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為一項開支。

當一項減值虧損隨後撥回時，則將該項資產之賬面值增加至其修訂後的估計可收回金額，但增加後之賬面值不得超過過往年度若未確認減值虧損時所確定之賬面值。一項減值虧損之撥回隨即作為收入確認。

借貸成本

在收購、建築及生產為合資格資產所產生借貸成本乃撥入資產成本一部分。當資產大概可作設定用途或銷售時，該借貸成本撥作資產成本將終止。

所有其他借貸成本於期內產生時確認為支出。

稅項

入息稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指預期從財政賬項內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可能可扣減暫時差額以對銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額乃自商譽(或負商譽)或於並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中初步確認(惟業務合併除外)其他資產或負債而產生，則該等資產或負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表中扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本權益扣除或直接計入股本權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

營業租賃

營業租賃物業之應付租金乃以直線基準按有關租賃期而於收益表內撇銷。

外幣兌換

外幣交易均先按交易日之現行匯率換算。外幣結算之貨幣資產及負債項目則以結算日現行之匯率再換算。因兌換而產生損益均包括在本期內之溢利或虧損淨值內。

在編製綜合財務賬項時，本集團海外業務之資產及負債乃依照結算日之匯率換算。收入及支出項目按本年度平均匯率換算。滙兌差額(如有)分類為股東權益及轉入本集團換算儲備。於出售業務時，該等滙兌差額確認為本年度之收入或支出。

退休福利計劃

香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)之定額供款退休計劃及強制性公積金計劃之供款於到期支付時作為支出扣除。

4. 業務及地域分類

業務部分

為便於管理，本集團目前分組為三類經營組別 — 物業銷售、物業租賃及港口運作。本集團之主要分類資料報告均以上述主要經營業務為基礎。

主要業務呈列如下：

物業銷售	—	銷售本集團發展之物業
物業租金	—	租賃投資物業
港口運作	—	港口運作

有關此等業務之分類資料呈報如下：

	物業銷售		物業租賃		港口運作		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額								
對外銷售	76,468	365,209	30,562	27,221	19,909	17,827	126,939	410,257
分類業績	3,093	33,461	108,119	24,823	6,164	3,038	117,376	61,322
未分配其他								
經營收入							3	1,039
未分配公司支出							(12,566)	(13,175)
經營溢利							104,813	49,186
融資成本							(783)	(1,966)
解散一間附屬 公司之收益							1,640	—
除稅前溢利							105,670	47,220
稅項							(10,993)	(9,009)
本年度溢利							94,677	38,211
少數股東權益							(2,542)	(2,756)
本年度純利							92,135	35,455

資產負債表

	物業銷售		物業租賃		港口運作		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產								
分類資產	548,454	490,384	500,837	420,718	258,575	248,916	1,307,866	1,160,018
未分配公司資產							21,315	17,858
綜合資產總值							1,329,181	1,177,876
負債								
分類負債	124,127	98,644	8,648	7,264	13,674	12,925	146,449	118,833
銀行貸款							223,174	165,573
來自一間有關聯 公司之貸款							68,620	102,595
未分配公司負債							29,119	13,329
綜合負債總值							467,362	400,330

其他資料

	物業銷售		物業租賃		港口運作		未分配		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產支出	123	304	—	—	6,137	200,195	24	428	6,284	200,927
折舊	409	468	—	—	1,152	1,054	32	55	1,593	1,577
呆賬準備	32	3,790	167	—	2	—	452	—	653	3,790
商譽攤銷	161	1,141	—	—	—	—	—	—	161	1,141
來自投資物業 重估之增值	—	—	80,000	—	—	—	—	—	80,000	—

地域分類

下表列明本集團按地域市場（不考慮貨品／服務來源）劃分之銷售分析：

	按地域市場 劃分之營業額		經營溢利	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	30,562	27,221	108,119	24,823
中國其他地區	96,377	383,036	9,257	36,499
	<u>126,939</u>	<u>410,257</u>	<u>117,376</u>	<u>61,322</u>
未分配其他經營收入			3	1,039
未分配公司支出			(12,566)	(13,175)
經營溢利			<u>104,813</u>	<u>49,186</u>

下表按資產位於之地域來分析分類資產及待發展物業賬面值和物業、機器及設備添置：

	分類資產賬面值		待發展物業賬面值		物業、機器及設備添置	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	507,203	430,849	—	—	24	46
中國	807,029	739,300	219,848	200,195	697	686
	<u>1,314,232</u>	<u>1,170,149</u>	<u>219,848</u>	<u>200,195</u>	<u>721</u>	<u>732</u>
未分配資產	<u>14,949</u>	<u>7,727</u>				
	<u>1,329,181</u>	<u>1,177,876</u>				

5. 其他經營收入

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行利息收入	1,366	1,079
收回壞賬	—	1,027
出售物業、機器及設備之收益	—	32
雜項收入	3,144	897
	<u>4,510</u>	<u>3,035</u>

6. 經營溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
呆賬準備	653	3,790
商譽攤銷(已包括在行政費用內)	161	1,141
核數師酬金	589	681
折舊	1,608	1,594
減：納入發展中物業之資產成本款項	(15)	(17)
	<u>1,593</u>	<u>1,577</u>
出售物業、機器及設備虧損	166	—
辦公室及僱員宿舍之營業租賃租金	675	592
員工成本(包括呈列於附註第8(甲)項之董事酬金)	19,630	22,761
減：納入發展中物業之資產成本款項	(1,681)	(2,193)
	<u>17,949</u>	<u>20,568</u>
土地增值稅(已包括在銷售成本內)	1,568	1,884
並已計入：		
已收及應收營業租賃租金淨額		
物業總租金	33,655	28,532
減：開支	(2,011)	(2,680)
	<u>31,644</u>	<u>25,852</u>

有關董事住宿營業租賃租金之港幣420,000元(二零零四年：港幣420,000元)已包括在董事其他酬金內。

7. 融資成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,541	4,588
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率5.2% (二零零四年：4%)撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(2,758)	(2,622)
須於五年內悉數償還來自一間有關聯公司之借貸利息	3,851	2,352
減：納入待發展物業之資產成本款項	(3,851)	(2,352)
	<u>783</u>	<u>1,966</u>

8. 董事及僱員酬金

(甲) 董事酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事袍金		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	100	60
其他酬金(執行董事)：		
薪金及其他福利	1,154	1,147
退休福利計劃供款	—	—
	<u>1,254</u>	<u>1,207</u>

實付或應付予各三名(二零零四年：兩名)董事之酬金如下：

	彭傑文 港幣千元	莊劍青 港幣千元	麥貴榮 港幣千元	總額 港幣千元
袍金	—	60	40	100
其他酬金				
薪金及其他福利	1,154	—	—	1,154
退休福利計劃供款	—	—	—	—
	<u>1,154</u>	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>1,254</u>

	彭傑文 港幣千元	莊劍青 港幣千元	總額 港幣千元
袍金	—	60	60
其他酬金			
薪金及其他福利	1,147	—	1,147
退休福利計劃供款	—	—	—
	<u>1,147</u>	<u>60</u>	<u>1,207</u>

沒有酬金支付予其他董事。

(乙) 僱員酬金

五名最高薪酬人士包括1名董事(二零零四年：1名董事)，其酬金詳情載於上文附註第8(甲)項內。其餘4名人士(二零零四年：4名人士)之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他福利	3,622	3,487
退休福利計劃供款	109	106
	<u>3,731</u>	<u>3,593</u>

彼等酬金之金額組別如下：

	二零零五年 僱員數目	二零零四年 僱員數目
無至港幣1,000,000元	3	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

9. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	83	31
過往年度超額準備	(3)	—
中國所得稅		
本年度	2,941	10,835
過往年度超額準備	(3,686)	(4,062)
遞延稅項		
本年度(附註31)	11,658	2,205
	<u>10,993</u>	<u>9,009</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。根據中國相關法律及法規，符合外國投資生產企業資格並於沿海經濟區域及經濟特區內設立之本集團附屬公司，可享有15%的中國企業所得稅優惠稅率。

遞延稅項詳情載於財務賬項附註第31項內。

本年度稅項可與收益表之除稅前溢利對賬如下：

	香港		於中國其他地方		合共	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利	95,203	10,209	10,467	37,011	105,670	47,220
適用稅率	17.5%	17.5%	33%	33%		
按本地利得稅稅率 計算之稅項	16,660	1,787	3,454	12,213	20,114	14,000
計算稅項時不可扣減 支出之稅務影響	297	537	439	40	736	577
計算稅項時不需課稅 收入之稅務影響	(5,330)	(195)	(4)	(1,281)	(5,334)	(1,476)
未被確認稅務虧損之 稅務影響	130	129	—	—	130	129
以往年度超額撥備	(3)	—	(3,686)	(4,062)	(3,689)	(4,062)
使用未被確認之 遞延稅項資產	(16)	—	—	—	(16)	—
授予中國附屬公司 稅務豁免之影響	—	—	(949)	(137)	(949)	(137)
其他	1	(22)	—	—	1	(22)
本年度稅務影響	11,739	2,236	(746)	6,773	10,993	9,009

10. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有關截至二零零五年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2仙(二零零四年：港幣2仙)	4,382	4,382
有關截至二零零四年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2仙(二零零三年：港幣2仙)	4,382	4,382
	<u>8,764</u>	<u>8,764</u>

董事已建議截至二零零五年六月三十日止之末期股息每股港幣2仙，但須待股東在股東週年大會上通過。

11. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本年度之純利港幣92,135,000元(二零零四年：港幣35,455,000元)及於本年度內已發行普通股219,103,681股(二零零四年：219,103,681股)計算。

12. 物業、機器及設備

	車輛 港幣千元	機器、 設備及其他 港幣千元	總額 港幣千元
本集團			
成本			
於二零零四年七月一日	6,432	28,962	35,394
添置	—	721	721
發展中物業轉撥	—	277	277
出售	(484)	(2,276)	(2,760)
	<u>5,948</u>	<u>27,684</u>	<u>33,632</u>
於二零零五年六月三十日	5,948	27,684	33,632
折舊			
於二零零四年七月一日	5,672	16,181	21,853
本年度準備	87	1,506	1,593
因出售而撇除	(435)	(1,854)	(2,289)
	<u>5,324</u>	<u>15,833</u>	<u>21,157</u>
於二零零五年六月三十日	5,324	15,833	21,157
賬面淨值			
於二零零五年六月三十日	<u>624</u>	<u>11,851</u>	<u>12,475</u>
於二零零四年六月三十日	<u>760</u>	<u>12,781</u>	<u>13,541</u>

13. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零四年七月一日	420,000
來自投資物業重估之增值	<u>80,000</u>
於二零零五年六月三十日	<u>500,000</u>

本集團之投資物業乃位於香港及以中期租約持有，且經獨立評估師及特許測量師萊坊(香港)有限公司於二零零五年六月三十日按公開市場現用基準重估為總值港幣500,000,000元。而港幣80,000,000元之重估盈餘已撥入綜合收益表。投資物業乃作為營業租賃用途而持有。

14. 待發展物業

本集團待發展物業位於中國深圳，土地使用權自一九九九年十一月十八日起計為70年。於二零零三年十二月，本集團向深圳市規劃國土局支付地價款餘額。本集團並正在辦理取得長期租約土地使用權證。

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本		
年初	200,195	—
添置	1,712	197,843
撥作資產成本之利息	3,851	2,352
發展中物業轉撥	14,090	—
	<u>219,848</u>	<u>200,195</u>
年終	<u>219,848</u>	<u>200,195</u>

於二零零五年六月三十日，包括在待發展物業而在財務賬項中利息資本化的款額為港幣6,203,000元（二零零四年：港幣2,352,000元）。

15. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日	<u>13,704</u>
攤銷	
於二零零四年七月一日	13,543
本年度準備	<u>161</u>
於二零零五年六月三十日	<u>13,704</u>
賬面淨值	
於二零零五年六月三十日	<u>—</u>
於二零零四年六月三十日	<u>161</u>

商譽於十年內以直線法攤銷。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份(按成本)	239,663	239,663
減：已確認減值虧損	<u>(239,663)</u>	<u>(239,663)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
附屬公司欠款	807,590	813,338
減：附屬公司欠款準備	<u>(141,257)</u>	<u>(144,361)</u>
	<u>666,333</u>	<u>668,977</u>

主要附屬公司之詳情載於附註第40項內。

附屬公司欠款為無抵押、免息及無固定還款限期，該等數額無須於結算日起十二個月內償還。因此，該款項列為非流動資產。

17. 一附屬公司貸款

該貸款為無抵押的，年利率根據倫敦銀行同業拆息率再加2.125%，該貸款原本年期為兩年，自借貸合同在二零零三年十二月二十九日簽訂之日起計息，並根據二零零五年十月十二日簽訂之補充協議再續兩年。

18. 證券投資

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資證券：		
非上市普通股份(按成本)	334	334
減：已確認減值虧損	(334)	(334)
	<u>—</u>	<u>—</u>

19. 貸款應收賬款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貸款應收賬款乃應償還如下：		
一年內或按要求時償還	8,167	10,550
一年後償還	<u>7,147</u>	<u>14,729</u>
	15,314	25,279
減：列作流動資產之		
一年內應償還款項	<u>(8,167)</u>	<u>(10,550)</u>
須於一年後償還款項	<u><u>7,147</u></u>	<u><u>14,729</u></u>

該貸款以住房買家物業作為抵押、免息及須以36期償還。

20. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本		
年初	138,079	446,706
添置	142,176	63,020
撥作資產成本之利息	2,758	2,622
	<u>283,013</u>	<u>512,348</u>
減：竣工及轉入為待售物業	(19,872)	(368,295)
轉入待發展物業	(14,090)	—
轉入物業、機器及設備	(277)	(5,974)
	<u>(20,139)</u>	<u>(374,269)</u>
年終	<u>248,774</u>	<u>138,079</u>

發展中物業乃位於北京，土地使用權證由一九九五年十月十九日起計為期達至70年。

於二零零五年六月三十日，發展中物業款項包括在賬項中已撥入資產成本利息港幣17,648,000元（二零零四年：港幣14,890,000元）。

21. 待售物業

本集團待售物業乃位於中國以長期租賃持有及以成本值載列。

22. 貿易及其他應收賬款

於二零零五年六月三十日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣1,413,000元（二零零四年：港幣4,110,000元）之貿易應收賬款及港幣21,626,000元（二零零四年：港幣15,156,000元）之住房貸款。除於財務賬項第19項內披露有關住房貸款外，本集團物業銷售允許客戶平均為三十日之信用期。來自租客之租金收入及客戶之應收服務收入於出示發票時即付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0日至60日內	1,268	3,020
61日至90日內	79	18
90日以上	66	1,072
	<u>1,413</u>	<u>4,110</u>

23. 少數股東欠款

該款項概無抵押、免息及須按要求時償還。

24. 貿易及其他應付賬款

於二零零五年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣59,090,000元（二零零四年：港幣32,972,000元）之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0日至60日內	35,929	17,733
61日至90日內	10,350	—
90日以上	12,811	15,239
	<u>59,090</u>	<u>32,972</u>

25. 銀行貸款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應償還銀行貸款如下：		
一年內或按要求時償還	99,674	24,937
一年後但不超過兩年	22,000	140,636
兩年後但不超過五年	101,500	—
	<u>223,174</u>	<u>165,573</u>
減：列作流動負債之一年內應償還款項	(99,674)	(24,937)
	<u>123,500</u>	<u>140,636</u>
須於一年後償還款項		
有抵押	209,538	158,300
無抵押	13,636	7,273
	<u>223,174</u>	<u>165,573</u>

該等貸款根據香港銀行同業拆息平均利率再加上每年0.48%至1.5%，及須於五年內分期或一次性償還。

26. 股本

	股份數目		總數	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
每股面值港幣1.00元之普通股股份				
法定	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行	<u>219,103,681</u>	<u>219,103,681</u>	<u>219,104</u>	<u>219,104</u>

27. 儲備

本集團儲備變動資料載於第44頁綜合股東權益變動表內。

本集團特別儲備來自本集團當時股本、股份溢價、一般儲備及保留溢利總數與因收購而發行本公司股份面值之差額。

適用於本公司中國附屬公司的中國有關法律及條例規定，法定儲備須由保留溢利轉撥。

	資本			總額 港幣千元
	股份溢價賬 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
本公司				
於二零零三年七月一日	426,608	1,644	31,956	460,208
本年度淨虧損	—	—	(3,829)	(3,829)
現金股息	—	—	(8,764)	(8,764)
	<u>426,608</u>	<u>1,644</u>	<u>19,363</u>	<u>447,615</u>
於二零零四年六月三十日	426,608	1,644	19,363	447,615
本年度純利	—	—	2,375	2,375
現金股息	—	—	(8,764)	(8,764)
	<u>426,608</u>	<u>1,644</u>	<u>12,974</u>	<u>441,226</u>

按董事意見，於二零零五年六月三十日，本公司可分派予股東之儲備合共港幣12,974,000元（二零零四年：港幣19,363,000元）。

28. 其他應付款項

該款項概無抵押、免息及無固定還款限期，該等數額無須於結算日起十二個月內償還。因此，該款項列為非流動負債。

29. 欠附屬公司款項

該款項概無抵押、免息及無固定還款限期，該等數額無須於結算日起十二個月內償還。因此，該款項列為非流動負債。

30. 來自一間有關聯公司貸款

於二零零三年十二月二十九日，本公司以借款人名義，與 Speedy Return Investments Limited（「貸款人」）以貸款人名義簽訂一份借款合同。貸款人為一間由本公司主席及控股股東蔡黎明先生間接最終全資擁有的。按該借款合同，貸款人同意授予本公司一項無抵押循環信用額最高金額美金23,000,000元，用作本公司及其附屬公司流動資金，包括支付位於深圳市東角頭一塊土地的部分地價款。這借貸乃無抵押的，年利率則為倫敦銀行同業拆息率再加2.125%，年期為兩年（自借款合同簽訂日起計），該借貸與本公司及／或其附屬公司曾或能獲其他財務機構或第三者於一般業務情況下授予借貸的一般商業條款較為優惠。該貸款已根據二零零五年十月十二日簽訂之補充協議再延期兩年。於結算日，已提取借貸合共美金8,830,000元（二零零四年：美金13,153,000元），及有關應付利息合共美金1,000元（二零零四年：美金1,000元）。

31. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債以及有關變動：

	加速 稅務折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合共 港幣千元
本集團			
二零零三年七月一日	16,156	(10,406)	5,750
在收益表內扣除	<u>1,709</u>	<u>496</u>	<u>2,205</u>
二零零四年六月三十日	17,865	(9,910)	7,955
在收益表內扣除	<u>10,623</u>	<u>1,035</u>	<u>11,658</u>
二零零五年六月三十日	<u>28,488</u>	<u>(8,875)</u>	<u>19,613</u>

於二零零五年六月三十日，本集團可用作抵銷將來溢利而未使用稅務虧損為港幣17,984,000元（二零零四年：港幣17,241,000元）。鑑於將來溢利流動不可預計，故未有確認遞延稅項資產。

由於遞延稅項所涉金額微少，因此並無在本公司財務賬項內確認任何遞延稅項撥備。

32. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
向財務機構就附屬公司獲得 銀行貸款所作出擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>334,674</u>	<u>175,073</u>

於二零零五年六月三十日，附屬公司已動用及尚未動用該等貸款分別為約港幣223,174,000元（二零零四年：港幣165,573,000元）及港幣111,500,000元（二零零四年：港幣9,500,000元）。

此外，本集團及本公司曾為中國一房地產項目的住房買家提供銀行按揭貸款償還擔保。於二零零五年六月三十日，本集團及本公司提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣643,533,000元（二零零四年：港幣704,060,000元）及港幣38,858,000元（二零零四年：港幣39,000,000元）。

一附屬公司在高等法院訴訟中被指為被告人，指稱違反合約訂明的承諾。原告人申索合共港幣14,879,000元（二零零四年：港幣14,879,000元）。該附屬公司及其律師強烈抗辯該申索，並向原告人提出一項反申索書，其中包括合共港幣49,309,000元（二零零四年：港幣49,309,000元）（須經法庭評估）的賠償。按董事意見，該個案結果不會構成本集團財務賬項重大負面影響，據此，財務賬項未為任何潛在負債作出準備。

33. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已簽署合約而未在財務賬項內撥備之 資本性支出用作待發展物業應付工程及其他費用	<u>181</u>	<u>—</u>

於結算日，本公司概無任何重大資本承擔。

34. 租約承擔

本集團為承租人：

於結算日，本集團就租用物業所訂下不可撤銷營業租賃之將來最少租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	1,188	541
於第二至第五年內(兩者包括在內)	487	23
	<u>1,675</u>	<u>564</u>

租約一般協議為期兩年，而租約期內之租金乃固定的。

於結算日，本公司概無任何營業租約承擔。

本集團為出租人：

於結算日，以下資產按營業租賃租出：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資物業	<u>500,000</u>	<u>420,000</u>
待售物業	<u>13,166</u>	<u>7,813</u>

該等資產出租期為一至三年，而承租人有權續約，惟續約期不超過兩年。

於結算日，本集團與租客簽訂不可撤銷營業租賃之將來最少租賃收入總額如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	39,795	21,277
於第二至第五年內(兩者包括在內)	13,522	12,564
	<u>53,317</u>	<u>33,841</u>

35. 優先認股權計劃

本公司於二零零一年十二月二十一日採納一項優先認股權計劃(「優先認股權計劃」)。

採納優先認股權計劃旨在為董事、員工及合資格參與者提供獎勵，並於二零一一年十二月二十日屆滿。根據優先認股權計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司執行董事、員工及依據優先認股權計劃由本公司董事會酌情決定合資格參與者，授予可認購本公司股份之優先認股權。每股認購價格不少於(i)授予優先認股權當日在聯交所上市之本公司股份收市價；(ii)緊接授予優先認股權日期前五個營業日在聯交所之本公

司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。根據優先認股權計劃可授予優先認股權股份數目最多為於優先認股權計劃獲批准當日本公司已發行股份之10%。倘悉數行使會導致董事、員工或合資格參與者在任何十二個月內可認購總額超逾本公司已發行股本1%，他或她均不可授予優先認股權。按照優先認股權計劃，可行使授予優先認股權時間為本公司董事會通知期限，惟不得超過自授予之日起計十年。接受每一優先認股權之授予須支付代價港幣1元。

自優先認股權採納日，本公司及其附屬公司任何董事、員工及合資格參與者概無根據優先認股權計劃獲授予或行使優先認股權，及於二零零五年六月三十日、二零零四年六月三十日及二零零三年七月一日並無尚未行使之優先認股權。

36. 退休福利計劃

(甲) 於二零零零年十二月一日前，本集團為所有合資格僱員設立定額供款退休計劃（「定額供款退休計劃」）。該計劃之資產由獨立受託人管理，並與本集團之資產分開處理。倘僱員於可取得全數供款前退出定額供款退休計劃，則本集團將可以動用該放棄供款以減低本集團日後之供款。

自二零零零年十二月一日起，本集團設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。定額供款退休計劃之員工可有一次性之選擇權，決定轉為強積金計劃或保留現時之計劃。而新合資格僱員可選擇參加定額供款退休計劃或強積金計劃。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強積金管理局註冊。強積金計劃之資產由獨立受託人管理，並與本集團之資產分開處理。根據強積金計劃條例，僱主及其僱員分別須按規例訂明之比率作出供款。並無任何放棄供款可供僱主用作減低本集團日後供款之用。

由定額供款退休計劃及強積金計劃而引致納入收益表內的退休福利計劃供款，乃本集團按該等計劃規例訂明之比率而作出應付供款。

於本年度內，退休福利供款港幣211,000元（二零零四年：港幣206,000元）已計入收益表內。

於二零零五年六月三十日，僱員因終止定額供款退休計劃而放棄之供款為港幣2,500元（二零零四年：港幣3,000元），該款項可用作減低本集團將來之應付供款。

(乙) 根據有關中國法例及規則，中國附屬公司須根據北京及深圳當地政府規定，分別將薪金之19%及13%，作為退休福利計劃中該等公司員工退休福利的供款。

於本年度內，退休福利供款港幣648,000元（二零零四年：港幣568,000元）已計入收益表內。

37. 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團為取得一般銀行貸款，已將置存價值合共為港幣500,000,000元（二零零四年：港幣420,000,000元）之投資物業作為抵押，並轉讓其投資物業所得租金及銷售收入。本集團亦將港幣27,964,000元之銀行存款（二零零四年：港幣21,488,000元）作為抵押，以取得授予住房買家之銀行按揭貸款。

38. 結算日後事項

於結算日後，本公司其中一間附屬公司與一名獨立第三方（「買方」）於二零零五年十月四日就以現金代價港幣650,000,000元出售其投資物業訂立協議。此外，該附屬公司須於出售事項完成後一次性支付港幣18,000,000元之租金保證金予買方。完成出售事項之唯一一項條件為本公司或該附屬公司已妥為遵守其根據聯交所證券上市規則須就出售事項遵守之所有規定。預期出售事項將於二零零五年十二月二十三日或之前完成，惟買方有權延期。該交易之詳情已於本公司於二零零五年十月四日刊發之公佈中披露。

39. 與有關人仕之交易

除於財務賬項附註第30項內披露外，本集團與有關聯公司於本年度內達成下列交易：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已收租金收入 (附註一)	148	146
已付租金及管理費 (附註一)	1,386	1,386
已付顧問服務費 (附註一)	1,000	1,000
已付融資成本及費用	3,968	2,822
	<u> </u>	<u> </u>

於二零零五年六月三十日，與該等有關聯公司及少數股東尚未付清結餘如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在貿易及其他應收賬款內所包括之應收有關聯公司款項 (附註二)	1,751	1,951
少數股東欠款 (附註二)	5,034	4,922
在貿易及其他應付賬款內所包括之應付有關聯公司款項 (附註二)	537	652
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

一、 該等交易根據雙方同意合約條款及按市場價格進行。

二、 該等款項概無抵押、免息及須按要求時償還。

有關聯公司乃為若干董事於該等公司擁有共同董事職位。

40. 主要附屬公司詳情

於二零零五年六月三十日，主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊／ 經營地區	已發行及		本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值 百分比	主要業務
		繳足股本／註冊資本 普通股	其他		
雅典企業有限公司	香港	港幣1,200元	—	100%	投資控股
北京利暉房地產開發 有限公司	中國 (附註六)	—	美金29,500,000元 (附註一)	98%	物業投資及發展
秉旋投資有限公司	香港	港幣2元	—	100%	提供信託服務
Broad Capital Investments Limited	英屬處女群島	美金1元	—	100%	投資控股
中盈置業有限公司	香港	港幣2元	—	100%	物業投資
Dynamic (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	美金50,000元	—	100%	投資控股
達力財務有限公司	香港	港幣10,000元	—	100%	融資
達力管理(北京)有限公司	英屬處女群島	港幣7元	—	100%	融資
達力管理服務有限公司	香港	港幣2元	—	100%	提供管理服務
Dynamic (Nominees) Limited	香港	港幣2元	—	100%	提供管理服務
達力房地產(中國)諮詢 管理有限公司	英屬處女群島	美金1元	—	100%	管理諮詢
Glory Diamond Inc.	英屬處女群島	美金10元	—	100%	投資控股
浩域投資有限公司	香港	港幣2元	—	100%	投資控股
Pearlway Investments Limited	英屬處女群島	美金1元	—	100%	投資控股
深圳圳華港灣企業 有限公司	中國 (附註七)	—	人民幣 53,550,000元	80% (附註二)	港口運作
多利億投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	100%	投資控股
遠僑發展有限公司	香港	港幣40,000元	—	100%	物業投資

附註：

- 北京利暉房地產開發有限公司(「北京利暉」)之註冊股本為美金30,000,000元。上述所披露之美金29,500,000元乃截至二零零五年六月三十日止本集團所繳足之股本。然而，本集團經同意可攤佔北京利暉95%利潤。
- 本集團就有關中外雙方持有股權權益百分比與中方合資伙伴發生爭議。本集團曾與中方合資伙伴談判解決爭議及收購中方合資伙伴在東角頭房地產項目所持有全部股權權益。按一位中國律師出具之意見，本集團持有圳華80%股權權益是有效及合法生效的。本集團採用協商及雙方協議方法解決中外雙方分歧，以避免訴諸最後的辦法——仲裁。

- 三、 除 Dynamic (B.V.I.) Limited 及 Glory Diamond Inc. 由本公司直接全資擁有外，所有附屬公司均為間接擁有。
- 四、 董事認為以上報表所列明為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司，並認為列明其他附屬公司資料將造成篇幅過多。
- 五、 各附屬公司於年終或本年度內任何時間概無任何未償還之借貸資本。
- 六、 在中國註冊成立之附屬公司為中外合作經營公司。
- 七、 在中國註冊成立之附屬公司為中外合資經營公司。

3. 經擴大集團之負債聲明

於二零零五年十二月三十一日(即本通函付印前就本負債聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還借款約港幣156,000,000元。借款包括有抵押銀行貸款約港幣67,000,000元、無抵押銀行貸款約港幣2,000,000元及其他無抵押借貸約港幣87,000,000元(包括 HGIL 於二零零五年十二月三十日結欠賣方之未償還債項約港幣77,000,000元。經擴大集團以朝陽園三期的四層商場作為抵押，取得目前之銀行信貸。為使中國內地一物業項目之住房買家獲授銀行按揭貸款，經擴大集團已將其為數港幣21,000,000元之銀行存款抵押予銀行。

於二零零五年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有或然負債合共約港幣641,000,000元，其中包括為中國內地一房地產項目的住房買家提供銀行按揭貸款償還擔保約港幣626,000,000元；及經擴大集團一間附屬公司面對的一宗申索約港幣15,000,000元(詳情於本通函附錄六「訴訟」一段載述)。

除上述者外及集團公司間之負債外，於二零零五年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行而未贖回、以及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券，亦無未償還定期貸款、按揭及押記、銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔或其他借款或借款性質之負債或任何擔保或其他或然負債。

就以上負債聲明而言，外幣款額以二零零五年十二月三十一日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

董事確認，自二零零五年十二月三十一日以來經擴大集團之負債或或然負債並無重大改變。

4. 營運資金

董事認為，經計及經擴大集團之內部資源及現有可動用之未取用銀行信貸，經擴大集團

將有充足營運資金以應付自本通函刊發日期起計往後十二個月期間所需。然而，待完成後，經擴大集團將需要為融資物業尚餘付款而借入額外銀行信貸。本公司現正為該筆額外銀行信貸進行磋商，並會以物業作為其抵押品，預計可於完成後不久取得。於最後實際可行日期，董事有信心可獲提供該額外銀行信貸。倘未能獲提供該額外銀行信貸為物業尚餘付款融資，本公司將另覓其他資金來源。

5. 重大變動

於本公司最新經審核賬目刊發後(載列於本公司截至二零零五年六月三十日止年度之年報)，及除本通函披露者外，董事並不知悉於最後實際可行日期本集團之財務或經營狀況或前景有任何重大改變。

以下為物業集團之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)發出之會計師報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等於下文報告關於 High Grand Investments Limited (「該公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「該集團」) 於二零零五年八月十八日 (該公司註冊成立日期) 至二零零五年十二月三十一日止期間 (「有關期間」) 之財務資料，以供載入達力集團有限公司 (「達力」) 就建議收購該公司全部已發行股本及該公司欠 Eton Properties Group Limited 之未償還債項而刊發之通函內。

該公司乃於二零零五年八月十八日在英屬處女群島註冊成立之國際業務有限公司。該公司之主要業務為投資控股。

該公司於二零零五年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬 公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股款股本	該公司 直接持有之 已發行股本 面值比例	主要業務
智啟國際 有限公司 (「智啟國際」)	香港 二零零五年 十月十三日	1股面值1港元之 普通股	100%	持有物業權益

由於並無法定規定須編製有關期間之經審核財務賬項，故該公司並無加以編製。由於智啟國際採納六月三十日為年結日，及其首份經審核財務賬項將涵蓋二零零五年十月十三日 (註冊成立日期) 至二零零六年六月三十日止期間，故亦無編製有關期間之經審核財務賬項。

就本報告而言，該公司董事已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 所頒佈之香港財務報告準則編製有關期間該集團之綜合財務賬項及該公司之財務賬項 (「香港公認會計原則賬目」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對有關期間之香港公認會計原則賬目作出獨立審核程序。

吾等已根據香港會計師公會所建議之審核指引第3.340條「招股章程及申報會計師」查核該集團於有關期間之香港公認會計原則賬目。

該集團於有關期間之綜合權益變動表及綜合現金流量表及於二零零五年十二月三十一日該集團之綜合資產負債表及該公司之資產負債表，連同本報告所載之有關附註（「財務資料」）乃編製自相關財務賬項。

於有關期間，該集團並無產生任何收入，而其開支全部由該公司之直接控股公司承擔。

相關財務賬項乃該公司董事之責任，而該公司董事將批准該等賬項之刊發。達力董事須對本通函（當中載有本報告）之內容負責。吾等之責任乃自相關財務賬項編製本報告所載之財務資料，並就財務資料作出意見及向閣下報告。

由於該公司及其附屬公司乃分別於二零零五年八月十八日及二零零五年十月十三日註冊成立，故並無呈列該集團之比較性綜合財務資料。

按吾等意見，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映該集團及該公司於二零零五年十二月三十一日之具體狀況及該集團及該公司於有關期間之業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	港元
非流動資產		
就收購物業所付之按金	6	76,834,422
非流動負債		
欠直接控股公司款項	8	<u>73,175,633</u>
		<u>3,658,789</u>
資本及儲備		
股本	9	8
資本儲備		<u>3,658,781</u>
		<u>3,658,789</u>

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	港元
非流動資產		
附屬公司權益	7	76,834,422
非流動負債		
欠直接控股公司款項	8	<u>73,175,633</u>
		<u>3,658,789</u>
資本及儲備		
股本	9	8
資本儲備		<u>3,658,781</u>
		<u>3,658,789</u>

綜合股東權益變動表

由二零零五年八月十八日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間

	股本 港元	資本儲備 港元	總計 港元
發行股份	8	—	8
視作直接控股公司之出資(附註)	—	3,658,781	3,658,781
	<u>8</u>	<u>3,658,781</u>	<u>3,658,789</u>

附註：資本儲備指欠直接控股公司款項之面值與首次確認時之公平值兩者之差額。

綜合及公司現金流量表

由二零零五年八月十八日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間

	港元
融資活動	
發行股份所得款項	8
償還欠直接控股公司之款項	(8)
	<u>—</u>
現金及現金等值之變動淨額	—
期初之現金及現金等值	<u>—</u>
期末之現金及現金等值	<u><u>—</u></u>

財務資料附註

1. 一般資料及財務資料編撰基準

該公司之最終控股公司為 Good Come Properties Limited，其為一間在英屬處女群島註冊成立之國際業務有限責任公司。該公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 及香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心19樓。

財務資料乃以港元呈列，此乃有別於該公司之功能貨幣人民幣，此乃由於該公司董事使用港元控制及監察該公司之表現及財政狀況。

該集團主要從事物業權益持有業務。

財務資料乃按持續經營基準編製，此乃由於該公司之直接控股公司已同意提供充夠資金以讓該集團全面應付於可見將來到期支付之財務責任。

2. 重大會計政策

財務資料乃根據歷史成本法編製，唯金融工具於初次確認後以公平值計量除外。財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

該集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港國際財務報告詮釋委員會之詮釋（「香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋」）。該公司董事預計應用該等準則及詮釋將不會對該集團之財務賬項構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務之投資淨值 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值選擇 ²
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務保證合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之開採及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋4	釐訂一項安排是否含有租約 ²
香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋5	退役、恢復及環境修復資金之權益權利 ²
香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋6	參與特定市場—廢料電力與電子設備所產生之責任 ³
香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋7	在高通貨膨脹經濟環境採用香港會計準則第29號財務報告下之重列方法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

所採納之主要會計政策如下：

綜合基準

財務資料包括該公司及其附屬公司截至結算日止之財務資料。

於本期間內收購或出售附屬公司之業績均按其收購生效日期起及截至出售生效日期止計算入綜合收益表(如適用)。

所有重大集團內公司間之交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

附屬公司投資

附屬公司投資乃按成本值減去任何經識別減值虧損列入該公司之資產負債表內。

稅項

入息稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本期間應課稅利潤計算。應課稅利潤不包括已撥往其他期間的應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列純利不同。該集團之本期稅項負債乃按已於結算日頒佈或於結算日後實質上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所採用相應稅基之差額而確認，乃以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可能可扣減暫時差額以對銷應課稅利潤時予以確認。倘暫時差額乃自於並不影響應課稅利潤或會計利潤之交易中初步確認(惟業務合併除外)其他資產或負債而產生，則該等資產或負債不予確認。

遞延稅項負債乃就附屬公司投資所產生之應課稅暫時性差額而確認，惟倘該集團能控制暫時性差額之撥回，且暫時性差額可能不會於可見將來撥回，則作別論。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表中扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本權益扣除或直接計入股本權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

外幣兌換

於編各個別實體之財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期適用之匯率記錄於其功能貨幣(即該實體所經營業務之主要經濟環境之貨幣)。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目乃按結算日適用之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計量之非貨幣項目則不作重新換算。

支付貨幣項目及於換算貨幣項目時所產生匯兌差額乃於其所產生之期間在損益內確認。

就編製綜合財務資料而言，該集團海外業務之資產及負債乃按結算日適用之匯率換算為該公司之呈報貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該期間之平均匯率換算，惟除非期內匯率大幅波動則作別

論，而在該情況下，則會使用交易日期適用之匯率。所產生之之匯兌差額(如有)乃確認為權益之個別組成項目(換算儲備)。該匯兌差額乃於出售海外業務之期間在損益確認。

金融工具

金融資產及金融負債集團實體成為工具合約性條文之一方時在資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平價值計量。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值透過損益處理之金融資產及金融負債)之交易成本乃於初步確認時附加於或扣除自金融資產及金融負債之公平值(如適用)。

應收一間附屬公司款項

應收一間附屬公司款項乃具有定額或可釐訂款項而並無於活躍市場掛牌之非衍生金融資產。於各個初步確認後之結算日，應收一間附屬公司款項乃使用有效利率法按攤銷後成本減經識別減值虧損列賬。倘有客觀憑證顯示資產有減值時，則會在損益內確認減值虧損，並計量為資產賬面值與按原有效利率折現之估計未來現金流量現值兩者間之差額。倘於確認減值後發生事件而導致可客觀地顯示資產可收回金額增加，則減值虧損將於其後期間予以撥回，惟前提是所撥回資產於減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值情況下原應已有之攤銷後成本。

應付一間直接控股公司款項

應付一間直接控股公司款項其後使用有效利率法按攤銷後成本計量。

股本工具

該公司所發行之股本工具乃按所收取之所得款項減去直接發行成本而記錄。

減值

於各結算日，該集團均會審閱其資產之賬面值，以釐訂是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘資產可收回金額被估計為低於其賬面值，則該資產之賬面值會下降至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則資產賬面值會增加至所估計之經訂可收回金額，惟所增加之面值不得超過在並無於以往年度確認資產減值虧損情況下原應已釐訂之賬面值。

3. 重大會計判斷及預測不確定因素之主要來源

關於未來之主要假設及預測結算日不確定因素之其他主要來源對導致下財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整具有重大風險，茲論述如下：

能否收回就收購物業所付之按金

評估能否收回就收購物業所付之按金需要管理層作出判斷及估計。倘所預期有別於原有估計，則該差額將影響按金及期內損益之賬面值。

4. 財務風險管理

該集團所承擔之外幣風險並不重大，此乃由於主要資產及負債乃以該公司及智啟國際之功能貨幣人民幣計值。

5. 期內溢利或虧損

由於成立開支及核數師酬金均由該公司之直接控股公司支付，故該集團於有關期間並無溢利或虧損。董事認為，直接控股公司於有關期間為該集團支付之其他開支並不重大。

於有關期間並無支付或應付予該集團任何董事及僱員之酬金。

6. 就收購物業所付之按金

該集團

根據於二零零五年十二月二十二日至二零零五年十二月三十一日期間訂立之182份預售合約，智啟國際已訂約以總代價人民幣585,550,000元（相當於562,379,946港元）向該公司同系附屬公司上海齊茂房地產開發有限公司收購位於中華人民共和國（「中國」）之若干物業權益（「收購事項」）。於二零零五年十二月三十一日，智啟國際支付人民幣80,000,000元（相當於76,834,422港元）作為收購事項之初步按金。第二筆及餘下付款分別為人民幣105,550,000元（相當於101,373,415港元）及人民幣400,000,000元（相當於384,172,109港元），將分別於二零零六年二月二十八日及二零零六年六月三十日前由智啟國際到期支付及應付。誠如合約所規定，倘智啟國際於二零零六年四月十五日前行使終止權利（「終止權利」），則所付按金須全數退還。

7. 附屬公司權益

	該公司 港元
非上市股份，按成本	1
應收一間附屬公司款項	73,175,640
應收一間附屬公司款項之假計利息	3,658,781
	<hr/>
	76,834,422
	<hr/> <hr/>

應收一間附屬公司款項為無抵押及免息。董事認為，該款項毋須於結算日起計未來十二個月償還。因此，該款項呈列為非流動。應應收一間附屬公司款項之有效利率為5%。

初步確認後之款項公平值為73,175,640港元，而相應假計利息3,658,781港元乃借記為附屬公司投資。由於該款項乃於二零零五年十二月三十日借出，故該款項於有關期間並無攤銷。該款項於結算日之公平值與其賬面值相近，乃按使用結算適用之市場比率折現之估計未來現金流入之現值而釐訂。

8. 欠直接控股公司款項

該集團及該公司

欠直接控股公司款項人民幣80,000,000元(相當於76,834,422港元)為無抵押及免息。直接控股公司已同其將不會於結算日起計未來十二個月要求任何還款，因此，該款項呈列為非流動。欠直接控股公司款項之有效利率為5%。該款項於初步確認後之公平值為73,175,633港元，而所確認之相應資本儲備為3,658,781港元。由於該款項乃於二零零五年十二月三十日借出，故該款項於有關期間並無攤銷。該款項於結算日之公平值與其賬面值相近，乃按使用結算適用之市場比率折現之估計未來現金流出之現值而釐訂。

9. 股本

該公司及該集團

	股份數目	金額 美元
每股面值1美元之普通股		
法定：		
於二零零五年八月十八日(註冊成立日期)及二零零五年十二月三十一日	50,000	50,000
已發行及繳足股款：		
於二零零五年八月十八日(註冊成立日期)及二零零五年十二月三十一日	1	1
於財務資料呈列為		8港元

10. 主要非現金交易

於有關期間，直接控股公司已就收購物業權益而代表智啟國際支付初步按金76,834,422港元。

11. 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，該集團就收購物業權益而有已訂約但未於財務資料撥備之資本承擔為人民幣505,550,000元(相當於485,545,524港元)。據董事認為，該集團無意行使附註6所述之終止權利。

於二零零五年十二月三十一日，該公司並無資本承擔。

12. 有關連人士交易

除附註8及10所載之有關連人士交易及結餘外，於有關期間並無訂立重大有關連人士易，於二零零五年十二月三十一日亦無未償還結餘。

有關連人士交易乃按有關各方所協定之條款為基準。

13. 分類資料

該集團從事物業權益持有，其於二零零五年十二月三十一日之唯一資產(即附註6所述就收購物業所付之按金)乃位於中國。

B. 可供分派儲備

該公司之可供分派儲備乃根據英屬處女群島適用之法律規定而釐訂之儲備。於二零零五年十二月三十一日，該公司之可供分派儲備約有3,658,781港元。

C. 董事酬金

於有關期間該集團並無支付或應付予該公司董事之酬金。

D. 結算日後財務賬項

該集團任何公司並無就二零零五年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務賬項。

此致

達力集團有限公司
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零六年二月二十四日

經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、綜合收益表及綜合現金流量表

附奉之經擴大集團未經審核備考財務資料(定義見下文)乃為說明收購事項對以下事項之影響：(a)(i)根據出售事項後之未經審核備考綜合資產負債表反映之本集團財務狀況及(a)(ii)根據出售事項後之未經審核備考綜合收益表反映之本集團業績(該等備考財務資料乃根據本集團截至二零零五年六月三十日止年度之經審核財務資料並就出售事項作出若干備考調整而編製，詳情參考二零零五年十月三十一日寄發股東之通函)，及(b)根據本集團截至二零零五年六月三十日止年度之經審核財務資料計算之本集團現金流量，並已就收購事項作出若干備考調整。

未經審核備考綜合資產負債表乃假設收購事項已於二零零五年六月三十日完成及預售合約之第二期款項已付訖而編製。

未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表乃假設收購事項已於二零零四年七月一日完成而編製。

編製未經審核備考財務資料乃僅供參考之用，受其性質所限，該等資料未必能如實反映本集團截至二零零五年六月三十日或於收購事項後之財務狀況及呈列期間或任何未來期間之業績和現金流量。

未經審核備考綜合資產負債表

	出售 事項後之 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元 (附註1)	HGIL 於 二零零五年 十二月 三十一日之 綜合 資產負債表 千港元 (附註2)	就 HGIL 於 二零零五年 十二月 三十一日之 原綜合資產 負債表變動 所作調整 千港元 (附註3)	就智啟 國際應付之 第二筆款項 所作調整 千港元 (附註4)	就收購 HGIL 及 待售債項 所作調整 千港元 (附註5)	收購事項 後之未經 審核備考 綜合資產 負債表 千港元
非流動資產						
物業、機器及設備	12,475	—	—	—	—	12,475
物業權益	—	—	—	—	432,194 ^(a)	432,194
持作發展之物業	219,848	—	—	—	—	219,848
收購物業支付之按金	—	76,834	—	101,373	(178,207) ^(b)	—
貸款應收賬款—須於 一年後償還	7,147	—	—	—	—	7,147
	<u>239,470</u>	<u>76,834</u>	<u>—</u>	<u>101,373</u>	<u>253,987</u>	<u>671,664</u>
流動資產						
發展中物業	248,774	—	—	—	—	248,774
待售物業	150,088	—	—	—	—	150,088
衍生金融工具	—	—	—	—	5,648 ^(c)	5,648
貸款應收賬款—須於 一年內償還	8,167	—	—	—	—	8,167
貿易及其他應收賬款	32,961	—	—	—	—	32,961
少數股東欠款	5,035	—	—	—	—	5,035
應退稅項	14,949	—	—	—	—	14,949
銀行存款—已抵押	27,964	—	—	—	—	27,964
銀行結餘及現金	575,273	—	—	—	(315,100) ^(d)	260,173
	<u>1,063,211</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(309,452)</u>	<u>753,759</u>
流動負債						
貿易及其他應付賬款	118,346	—	—	—	—	118,346
已收預售按金	37,033	—	—	—	—	37,033
稅項負債	21,854	—	—	—	—	21,854
銀行貸款—須於 一年內償還	71,674	—	—	—	—	71,674
	<u>248,907</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>248,907</u>
流動資產淨值	<u>814,304</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(309,452)</u>	<u>504,852</u>
資產總值減流動負債	<u>1,053,774</u>	<u>76,834</u>	<u>—</u>	<u>101,373</u>	<u>(55,465)</u>	<u>1,176,516</u>
資本及儲備						
股本	219,104	—	—	—	—	219,104
儲備	734,869	3,659	(3,659)	—	70,111 ^(c)	804,980
	<u>953,973</u>	<u>3,659</u>	<u>(3,659)</u>	<u>—</u>	<u>70,111</u>	<u>1,024,084</u>
少數股東權益	<u>30,688</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,688</u>
非流動負債						
其他應付賬款—須於 一年後償還	493	—	—	—	—	493
欠直接控股公司 (Eton Properties Group Limited) 之款項	—	73,175	3,659	101,373	(178,207) ^(f)	—
來自一間有關聯公司之貸款	68,620	—	—	—	—	68,620
欠一間有關聯公司之款項	—	—	—	—	27,232 ^(g)	27,232
遞延稅項負債	—	—	—	—	25,399 ^(h)	25,399
	<u>69,113</u>	<u>73,175</u>	<u>3,659</u>	<u>101,373</u>	<u>(125,576)</u>	<u>121,744</u>
	<u>1,053,774</u>	<u>76,834</u>	<u>—</u>	<u>101,373</u>	<u>(55,465)</u>	<u>1,176,516</u>

附註：

1. 即出售事項後之本集團未經審核備考綜合資產負債表，該表列示假設出售事項於二零零五年六月三十日已完成及貨櫃中心按揭貸款約151,500,000港元（「按揭貸款」）已於二零零五年六月三十日償還下，出售事項之影響及動用出售事項所得款項淨額以解除按揭貸款之影響。有關詳情披露於二零零五年十月三十一日寄發予股東之通函內。
2. 即摘錄自本通函附錄二 HGIL 於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表，並已調整為千位數。
3. 本通函附錄二內 HGIL 於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表乃根據與二零零五年一月一日或以後展開之會計期間有效之新增／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）對應之會計政策而編製，並在若干方面有別於本集團編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務賬項所採用之會計政策。欠直接控股公司之款項原先以公平值計量，其後則按照香港會計準則第39號（「香港會計準則第39號」）「金融工具：確認及計量」使用有效利率法以攤銷費用計量。為還原香港會計準則第39號有關欠 HGIL 之直接控股公司非即期款項之計算之影響，以便與本集團編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務賬項之會計政策劃一，數字已調整及重列。
4. 該金額（構成待售債項其中一部分）指智啟國際就發展商與智啟國際訂立關於預售物業之預售合約而將支付予發展商之第二筆款項為數人民幣105,550,000元（約相當於101,373,000港元）。
5. 即就以總代價344,000,000港元收購HGIL之全部已發行股本及其結欠之未償還債項所作之調整，包括就以下各項之調整：
 - a. 物業權益代表可確認及預售協議完成後可以取得之可能之經濟利益，乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30條業務合併計算。物業權益乃參考(i)載於附錄四之物業於二零零五年十一月三十日之估值約816,366,000港元（已計入相關物業之狀況，即物業於完成時）；及(ii)經扣除智啟國際將於二零零六年六月三十日前應付予發展商之物業尚餘付款約384,172,000港元（將由經擴大集團在完成後支付）按其完成時之估計公平值釐訂。
 - b. 就收購物業所付之按金於完成後重列作物業權益。
 - c. 參考估計市值租金及市場佔用率而訂出關於租金回報、補還物業管理費及應付租務代理出租佣金為數5,648,000港元之賣方承諾之淨現值，乃被當作為獨立確認之一項可識別資產，及作為衍生金融工具記入未經審核備考綜合資產負債表內。
 - d. 344,000,000港元之總代價（在減去30,000,000港元作為賣方於收購協議下全部責任之保留款項及與收購事項相關之專業費用約為1,100,000港元後）會由本集團於完成後支付。

- e. 參考附錄四所載物業之估值約816,366,000港元，本集團於物業集團之可識別資產、負債及或然負債淨公平值之權益，較企業合併成本多出之部分；基於多出部分乃來自賣方之出資，而賣方乃控股股東(本公司之參股人士)及其聯繫人士合共間接實益擁有，因此計入其他儲備內。
- f. 欠直接控股公司之款項在收購 HGIL 欠賣方之未償還債務後被對銷。
- g. 總代價當中包括30,000,000港元，該筆款項將由買方保管(見上文5.d.項)並由預售合約完成起按每年10,000,000港元之形式分三年發放予賣方，該筆款項之估計現值為27,232,000港元，並作為欠一間有關聯公司之款項記入未經審核備考綜合資產負債表內。
- h. 就物業權益所涉遞延稅項負債之影響。
- i. 就 HGIL 及其附屬公司，採納新增或經修訂香港財務報告準則(於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效)之影響如下：

香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量

根據香港會計準則第39號，關於租金回報、補還物業管理費及應付租務代理出租佣金之賣方承諾引致之衍生金融工具將列作「按公平值計入損益之金融資產」，並以公平值列賬，公平值之變動則在收益表確認。

欠一間有關聯公司之款項會列作金融負債並首先以公平值計量，其後則使用有效利率法按攤銷成本計量。

香港會計準則第40號 投資物業

收購事項之物業權益將為賺取租金而持有，並根據結算日之專業估值按公平值列賬。因物業公平值變動而產生之損益將於收益表確認。

未經審核備考綜合收益表

	出售事項後 之未經 審核備考 綜合收益表 千港元 (附註1)	HGIL之 綜合收益表 千港元 (附註2)	收購事項 完成後就 假計利息 所作調整 千港元 (附註3)	收購事項 完成後之 未經 審核備考 綜合收益表 千港元
營業額	96,377	—	—	96,377
銷售成本	(80,153)	—	—	(80,153)
毛利	16,224	—	—	16,224
其他經營收入	4,510	—	—	4,510
行政費用	(24,757)	—	—	(24,757)
融資成本	—	—	(1,362)	(1,362)
出售投資物業之收益	205,000	—	—	205,000
解散一間附屬公司之收益	1,640	—	—	1,640
除稅前溢利	202,617	—	(1,362)	201,255
稅項	(10,429)	—	—	(10,429)
本年度溢利	192,188	—	(1,362)	190,826
少數股東權益	(2,542)	—	—	(2,542)
本年度純利	189,646	—	(1,362)	188,284

附註：

1. 即出售事項後之本集團未經審核備考綜合收益表，該表列示假設出售事項於二零零四年七月一日已完成及按揭貸款已償還下，出售事項之影響及動用出售事項所得款項淨額以解除貨櫃中心按揭貸款約151,500,000港元之影響。有關詳情披露於二零零五年十月三十一日寄發予股東之通函內。
2. 由於HGIL及其附屬公司並無產生任何收入，而其支出全部由HGIL之直接控股公司承擔，因此，於二零零五年八月十八日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間並無HGIL之綜合收益表。
3. 即就未經審核備考綜合資產負債表附註5.d.及5.g.所闡述30,000,000港元遞延應付代價之假計利息之影響所作調整。

未經審核備考綜合現金流量表

	本公司截至 二零零五年 六月三十日止 年度之綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	與 HGIL 現金流量 合併之調整 千港元 (附註2)	就收購 事項之 現金流量 作出調整 千港元 (附註3)	收購事項 後之未經 審核備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務				
經營溢利	104,813	—	—	104,813
調整：				
來自投資物業重估之增值	(80,000)	—	—	(80,000)
利息收入	(1,366)	—	—	(1,366)
出售物業、機器及設備之虧損	166	—	—	166
折舊	1,593	—	—	1,593
商譽攤銷	161	—	—	161
呆賬準備	653	—	—	653
	<u>26,020</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,020</u>
營運資金流動前之經營現金流量	26,020	—	—	26,020
發展中物業增加	(142,176)	—	—	(142,176)
待售物業減少	72,204	—	—	72,204
貿易及其他應收賬款增加	(9,284)	—	—	(9,284)
貿易及其他應付賬款增加	27,123	—	—	27,123
已收預售按金增加	4,603	—	—	4,603
	<u>(21,510)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(21,510)</u>
用於經營之現金	(21,510)	—	—	(21,510)
已付香港利得稅	(28)	—	—	(28)
已付海外稅項	(6,786)	—	—	(6,786)
利息收入	1,366	—	—	1,366
	<u>(26,958)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(26,958)</u>
投資活動				
待發展物業投資	(1,712)	—	—	(1,712)
貸款應收賬款減少	9,965	—	—	9,965
銀行抵押存款增加	(6,476)	—	—	(6,476)
添置物業、機器及設備	(721)	—	—	(721)
少數股東欠款增加	(113)	—	—	(113)
出售物業、機器及設備收入	305	—	—	305
收購附屬公司	—	—	(315,100)	(315,100)
	<u>1,248</u>	<u>—</u>	<u>(315,100)</u>	<u>(313,852)</u>
(用於) 來自投資活動之現金淨額	1,248	—	(315,100)	(313,852)

	本公司截至 二零零五年 六月三十日止 年度之綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	與 HGIL 現金流量 合併之調整 千港元 (附註2)	就收購 事項之 現金流量 作出調整 千港元 (附註3)	收購事項 後之未經 審核綜合 現金流量表 千港元
融資活動				
新造銀行貸款	86,037	—	—	86,037
來自一間有關聯公司之新造貸款	3,543	—	—	3,543
償還銀行貸款款項	(28,436)	—	—	(28,436)
償還一間有關聯公司之貸款	(37,518)	—	—	(37,518)
已付股息	(8,764)	—	—	(8,764)
已付利息	(7,113)	—	—	(7,113)
來自融資活動之現金淨額	7,749	—	—	7,749
現金及現金等值減少淨額	(17,961)	—	(315,100)	(333,061)
年初之現金及現金等值	119,734	—	—	119,734
年終之現金及現金等值	101,773	—	(315,100)	(213,327)
現金及現金等值結餘分析				
銀行結餘及現金	101,773	—	(315,100)	(213,327) ^(附註4)
銀行結餘及現金(如上所示)				(213,327)
因出售事項而增添之本集團現金盈餘				473,500
				260,173

附註：

1. 即摘錄自本通函附錄一第2節之本公司截至二零零五年六月三十日止年度之綜合現金流量表。
2. 由於在調整數字至千位數後並無現金流量影響，因此於二零零五年八月十八日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間並無 HGIL 之綜合現金流量。

3. 即根據收購事項於二零零四年七月一日已完成而引致對本公司綜合現金流量之影響所作之調整，並已參考HGIL及其附屬公司於二零零五年十二月三十一日之資產淨值。

	千港元
物業權益	432,194
衍生金融工具	5,648
遞延稅項負債	(25,399)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日購入之淨資產	412,443
參股人士出資	(70,111)
	<hr/>
	342,332
	<hr/> <hr/>
支付形式：	
現金代價	314,000
遞延應付代價	27,232
估計專業費用	1,100
	<hr/>
	342,332
	<hr/> <hr/>

4. 上表所示之銀行結餘及現金並無計及額外現金盈餘約473,500,000港元，即假設出售事項於二零零五年六月三十日已完成而自貨櫃中心買方收取之現金代價650,000,000港元和應付該買方之一次性租金保證付款18,000,000港元、代理佣金約7,000,000港元以及動用出售事項估計所得款項淨額以解除按揭貸款之影響後之所得款項淨額。

2. 核數師就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之信心保證書

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等茲就達力集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）收購 High Grand Investments Limited 全部已發行股本及 High Grand Investments Limited 結欠 Eton Properties Group Limited 之未償還債項（「收購事項」）而報告 貴集團之未經審核備考財務資料，詳見 貴公司於二零零六年二月二十四日刊發之通函第79至第86頁附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節。未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，以便就收購事項可能對所呈報財務資料造成之影響而提供資料。

責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段規定編製未經審核備考財務資料，純為 貴公司董事的責任。

根據上市規則第4章第29(7)段，吾等之責任乃就未經審核備考財務資料達致吾等之意見，並就此向 閣下報告吾等之意見。對於吾等先前所發出任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料之報告，除對該等報告在發出當日指明的收件人外，吾等概不會承擔任何責任。

意見基準

吾等參照英國核數守則委員會頒佈之投資通函申報準則及題為「根據上市規則申報備考財務資料」之1998/8號簡報進行有關工作。有關工作主要包括比較未經調整財務資料及來源文件、考慮支持作出調整之憑證，以及與 貴公司之董事討論未經審核備考財務資料，惟並不包括對任何相關財務資料作出獨立查證。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱項目準則或香港審計項目準則所進行之審計項目工作，因此，吾等不會就未經審核備考財務資料發表任何保證。

未經審核備考財務資料乃根據本通函第79頁所載之基準編製，僅供參考之用，而受其性質所限，未必可反映：

- 貴集團於二零零五年六月三十日或日後任何日期之財政狀況；及
- 貴集團截至二零零五年六月三十日止年度或日後任何期間之財務業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策相符一致；及
- (c) 根據上市規則第4章第29(1)段所披露，該等調整就未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

達力集團有限公司
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零六年二月二十四日

3. 經擴大集團之管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零三年六月三十日止年度

截至二零零三年六月三十日止年度，經擴大集團營業額合共為295,000,000港元，與去年度相比，反映急升達約483%。這主要由於隨著朝陽園二期(朝陽園II) (「二期」) 首兩幢住宅物業於二零零二年十一月發出入伙許可證後，經擴大集團將有關銷售收入(約236,000,000港元) 確認入賬。朝陽園出售所得款項佔經擴大集團營業額約86%。

朝陽園

截至二零零三年六月三十日止年度，經擴大集團確認一期和二期首兩幢住宅物業之銷售收入總額約252,000,000港元。二期首兩幢住宅物業於二零零二年十一月落成及交付業主使用。於二零零三年六月三十日止年度，這兩幢住宅物業已售出約70%。

二期最後兩幢住宅物業亦於二零零二年十月推出預售。這兩幢住宅物業已如期落成，並會即時交付業主使用。於二零零三年六月三十日止年度，此兩幢住宅物業已認購約50%。

朝陽園三期(「三期」)，一幢商住綜合物業(最後一期)之發展計劃書已完成並獲官方正式批示，地基工程亦於二零零三年九月施工。

東角頭

截至二零零三年六月三十日止年度，東角頭港口運作仍持續為經擴大集團經營溢利帶來穩定貢獻。

就經擴大集團於東角頭重建項目的整體權益，仍與中方在分歧上進行談判。

貨櫃中心

於二零零三年六月三十日，貨櫃中心仍然能維持高水平租賃率，於該日，租賃率達至約91%。然而與二零零二年六月三十日相比，租金卻下調約7%，而現時所更新的租約已顯示租金下調情況已降到最低水位。

截至二零零四年六月三十日止年度

截至二零零四年六月三十日止年度，經擴大集團營業額約為410,000,000港元，與二零零三年六月三十日相比，反映升幅達約39%。這主要由於隨著二期最後兩幢住宅物業

於二零零三年十月發出入伙許可證後，經擴大集團將有關銷售收入約289,000,000港元確認入賬。朝陽園銷售收入共佔經擴大集團營業額約89%。

朝陽園

截至二零零四年六月三十日止年度，自沙士(SARS)疫症後，經濟於二零零三年底復蘇，因而北京住宅物業銷售亦重現暢旺。本年度物業銷售金額合共為365,000,000港元，可是，在北京高檔住宅市場供應仍然過盛的情況下，售價及利潤仍持續受到壓力。

三期為一幢多用途商住綜合物業，興建工程已於二零零三年九月施工，並計劃於二零零五年首季推出預售。而整體工程發展預計於二零零五年底完成。

東角頭

截至二零零四年六月三十日止年度，東角頭港口運作收入和經營溢利分別上升約15%及17%。

於二零零三年十二月，經擴大集團支付地價款餘額約人民幣156,000,000港元以落實171,786平方米用地，這塊土地為可發展樓面面積合共310,400平方米之東角頭紅線區地塊。由於中國政府對尚未清付地價款的全部土地，實施沒收土地的嚴厲政策，故此地價款必須繳付，而此款項最終是由本公司控股股東以貸款予本公司之形式提供的，詳情參本通函附錄六內「董事於合約及資產中的權益」一節。

與中方合營夥伴就經擴大集團建議收購該重建項目100%權益的談判仍然繼續，可是，由於一方面受到新城市建設規劃對該地塊的影響；另一方面中方合營夥伴及其主管機構最近重組企業架構，故有關談判無可避免地再度受到拖延。

貨櫃中心

截至二零零四年六月三十日止年度，受惠於蓬勃轉口業和更緊密經貿關係安排(CEPA)的實施，因而對香港貨倉面積的需求相應增加，故於二零零四年六月三十日，經擴大集團貨櫃中心仍維持於約90%的高水平佔用率。而新簽訂及續期租約的輕微租金上調，均有助於窄幅改善經營溢利。

截至二零零五年六月三十日止年度

截至二零零五年六月三十日止年度，經擴大集團之營業額約為127,000,000港元，而截至二零零四年六月三十日止年度則錄得約410,000,000港元。此減幅是由於北京朝陽園

第一期及第二期之大部分單位已經售出並於過往財政年度確認入賬，故來自銷售該物業的收益下跌約289,000,000港元。

朝陽園

截至二零零五年六月三十日止年度，北京住宅單位之銷售收益約為77,000,000港元，大部分是源自二期(朝陽園II)所剩餘之單位。

三期建設工程包括一座四層高的購物商場和一幢二十六層的商務式公寓均能如期進行。截至今日，三期的住宅部分已預售出約40%。有鑒於中國政府最近為了壓抑物業炒賣活動而採用的嚴厲措施，董事認為朝陽園的銷售成績已令人滿意。這些交易之業績將於發出入伙許可證後反映入賬。

東角頭

截至二零零五年六月三十日止年度，港口運作的營業額持續增長約12%，與二零零四年六月三十日相比，經營溢利錄得重大升幅約103%。

貨櫃中心

截至二零零五年六月三十日止年度，貨櫃中心維持接近百分一百之佔用率，而租金收入及未計重估盈餘前之經營溢利則分別增加約12%及13%。貨櫃中心經專業人士重新估算其於二零零五年六月三十日之價值為500,000,000港元，並將80,000,000港元之重估盈餘計入經營溢利。於二零零五年六月三十日後，經擴大集團將貨櫃中心出售並於二零零五年十一月三十日完成出售事項。

物業

物業之建築工程如期進行，預期將於二零零六年九月三十日完成。於完成後，經擴大集團將展開物業之預先租賃，而待預售協議完成後，物業將為經擴大集團帶來租金收入，而租金收入乃根據賣方承諾之條款作出之租金保證支持。根據賣方承諾，賣方已保證，物業於預售合約完成起計三個年度內之年度租金收入總額不會少於每年人民幣60,000,000元(約相當於58,000,000港元)。賣方承諾亦規定賣方補還(i)買方或其任何附屬公司(包括物業集團)就物業任何部分所訂立之任何租約或租務協議已付或應付予租務代理之佣金；及(ii)物業管理費，詳情載於本通函「董事會函件」內「完成」一節。

流動資金及財務資源

於二零零三年六月三十日，經擴大集團之資產淨值約為723,000,000港元；經擴大集團之現金及銀行結餘總額約為50,000,000港元；而經擴大集團之借貸總額（為人民幣、美元及港元）約為190,000,000港元，而經擴大集團之負債資本比率（按總借貸除資產淨值計算）約為26%。

於二零零四年六月三十日，經擴大集團之資產淨值約為749,000,000港元；經擴大集團之現金及銀行結餘總額約為120,000,000港元；而經擴大集團之借貸總額（為人民幣、美元及港元）約為268,000,000港元（其中包括銀行貸款約165,000,000港元及一間有關聯公司貸款約103,000,000港元，該等貸款之平均年利率約2.7厘至6.1厘，並須於三年內分期或一次性償還），而經擴大集團之負債資本比率（按總借貸除資產淨值計算）約為36%。

於二零零五年六月三十日，經擴大集團之資產淨值約為831,000,000港元；經擴大集團之現金及銀行結餘總額約為102,000,000港元；而經擴大集團之借貸總額（為人民幣、美元及港元）約為292,000,000港元（其中包括銀行貸款約224,000,000港元及一間有關聯公司貸款約68,000,000港元，該等貸款之平均年利率約2.7厘至6.1厘，並須於三年內分期或一次性償還），而經擴大集團之負債資本比率（按總借貸除資產淨值計算）約為35%。

於二零零五年六月三十日後，出售事項已於二零零五年十一月三十日完成及貨櫃中心之按揭貸款約152,000,000港元因出售事項完成而獲解除。於二零零五年六月三十日，假設出售事項及收購事項已實行，經擴大集團之資產淨值約為1,024,000,000港元；經擴大集團之現金及銀行結餘總額約為260,000,000港元；而經擴大集團之借貸總額（為人民幣、美元及港元）約為140,000,000港元（其中包括銀行貸款約72,000,000港元及一間有關聯公司貸款約為68,000,000港元，該等貸款之平均年利率約2.7厘至6.1厘，並須於三年內分期或一次性償還），而經擴大集團之負債資本比率（按總借貸除資產淨值計算）約為14%。

經擴大集團之銀行結餘及現金主要以港元及人民幣結算。因港元與美元實行聯繫匯率制，董事認為經擴大集團並無承受重大匯率風險。

資本結構

於二零零三年六月三十日、二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日各日，本公司之已發行股本並無變化。

重大投資

除「經擴大集團之管理層討論及分析」一節所述者外，於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年六月三十日止各個年度內經擴大集團並無持有其他重大投資。

收購及出售附屬公司及聯營公司之重大事項

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年六月三十日止各個年度內經擴大集團並無任何屬重大之收購及出售附屬公司及聯營公司事項。截至二零零五年六月三十日止年度完結後，出售事項於二零零五年十一月三十日完成，而買方、賣方及擔保人於二零零六年一月五日訂立收購協議。

僱員資料

於二零零三年六月三十日，經擴大集團於香港及中國內地以現行市場薪酬水準聘用約220名僱員，所提供之員工福利包括醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

於二零零四年六月三十日，經擴大集團於香港及中國內地以現行市場薪酬水準聘用約190名僱員，所提供之員工福利包括醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

於二零零五年六月三十日，經擴大集團於香港及中國內地以現行市場薪酬水準聘用約160名僱員，所提供之員工福利包括醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

集團資產抵押

於二零零三年六月三十日，經擴大集團已抵押予銀行之銀行存款約為16,000,000港元，作為銀行向朝陽園之住房買家批授按揭貸款之抵押品。

於二零零四年六月三十日，經擴大集團已抵押予銀行之銀行存款約為21,000,000港元，作為銀行向朝陽園之住房買家批授按揭貸款之抵押品。

於二零零五年六月三十日，經擴大集團已將若干資產(包括貨櫃中心)抵押予金融機構，作為批授予經擴大集團之貨櫃中心按揭貸款之抵押品。經擴大集團亦抵押予銀行約28,000,000港元之銀行存款，作為銀行向朝陽園之住房買家批授按揭貸款之抵押品。

於二零零五年六月三十日後，因出售事項已於二零零五年十一月三十日完成，貨櫃中心之按揭貸款約152,000,000港元已獲解除。因此，作為貨櫃中心按揭貸款之抵押品之經擴大集團資產已獲解除抵押。本集團現有銀行備用額乃以三期的零售物業部分作為抵押。

或然負債

於二零零三年六月三十日，經擴大集團之或然負債為就授予經擴大集團之銀行信貸約198,000,000港元而給予金融機構之擔保。此外，經擴大集團已就銀行批授按揭貸款予北京朝陽園之住房買家作出擔保。於二零零三年六月三十日，該等擔保所涉及之經擴大集團及本公司按揭貸款最高金額分別約為488,000,000港元及16,000,000港元。

於二零零四年六月三十日，經擴大集團之或然負債為就授予經擴大集團之銀行信貸約175,000,000港元而給予金融機構之擔保。此外，經擴大集團已就銀行批授按揭貸款予北京朝陽園之住房買家作出擔保。於二零零四年六月三十日，經擴大集團及本公司按揭貸款最高金額(由該等擔保給予保證)分別約704,000,000港元及約39,000,000港元。本公司一間附屬公司亦面對一宗約15,000,000港元的申索。

於二零零五年六月三十日，經擴大集團之或然負債為就授予經擴大集團之銀行信貸約335,000,000港元而給予金融機構之擔保。此外，經擴大集團已就銀行批授按揭貸款予北京朝陽園之住房買家作出擔保。於二零零五年六月三十日，經擴大集團及本公司按揭貸款最高金額(由該等擔保給予保證)分別約644,000,000港元及約39,000,000港元。本公司一間附屬公司亦面對一宗約15,000,000港元的申索(詳情於本通函附錄六「訴訟」一段載述)。

於二零零五年六月三十日後，因出售事項已於二零零五年十一月三十日完成，貨櫃中心之按揭貸款約152,000,000港元已獲解除。因此，就授予經擴大集團銀行信貸備用額而給予金融機構之擔保之經擴大集團或然負債已減少至約80,000,000港元。

對沖

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年六月三十日止各個年度，經擴大集團並無任何作對沖用途之金融工具。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對物業於二零零五年十一月三十日進行之估值而發出之函件及估值證書，以供載入本通函。



savills
第一太平戴維斯

直線：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場第二座23樓

敬啟者：

有關： 中華人民共和國上海浦東新區東方路69號裕景國際商務廣場西塔樓7樓至22樓（並無13樓及14樓）（「物業」）

吾等謹遵照閣下之指示，對達力集團有限公司（「貴公司」）將於中華人民共和國（「中國」）收購之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業之物業權益於二零零五年十一月三十日之市場價值之意見。

吾等之估值為吾等對市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的物業的估計款額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、銷售及售後租回安排、由任何與該銷售有關

人士所授與之特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等在進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設物業已按每年名義土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付地價。除另有指明者外，吾等亦假設物業擁有人擁有物業之可強制執行業權，且於獲授之整段使用權期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業之權利。

吾等在以落成基準對物業之市價進行估值時，已參考可於市場上取得之憑證採用直接比較法，並假設物業已如提供予吾等之最新發展建議所述般落成，但並無考慮任何尚未支付之建築成本。

吾等曾獲提供有關物業之所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權及未載於交予吾等之副本之任何修訂。在估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，尤其與物業之業權及其他法律事項有關之資料（由 貴公司及其中國法律顧問中倫金通律師事務所提供），並接納提供予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、物業證明、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司提供予吾等之文件所載之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實物業之地盤及樓面面積是否正確。吾等已假設交予吾等之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。

吾等曾視察物業。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何樓宇設施測試。

吾等在估值時並無考慮物業所附帶之任何費用、按揭或債項，以及在出售物業時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無附帶可影響價值之繁重負擔、限制及重大開支。

在估值過程中，吾等已遵從香港上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》（第一版）下適用於估算該物業之所有規定。

除另有指明者外，所有金額均以人民幣計值。

隨附吾等之估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
希慎道8號
裕景商業中心17樓
達力集團有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零六年二月二十四日

附註：陳超國，特許產業測量師，*MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)*，為合資格估值師，並在評估香港物業方面有約21年經驗及在評估中華人民共和國物業方面有廣泛經驗。

估值證書

於二零零五年
十一月三十日
按落成基準
計算之市價

物業	概述及年期	佔用詳情	市價
中國 上海 浦東新區 東方路69號 裕景國際商務廣場 西塔樓7樓至22樓 (並無13樓及14樓)	<p>裕景國際商務廣場為一項集酒店／商業／寫字樓之大型發展項目，建於一塊地盤面積約14,149平方米(152,300平方呎)之地塊上。其由建於五層高商場之上之24層高辦公大樓(東塔樓)及36層高酒店／辦公大樓(西塔樓)組成，另包括兩層地庫商場／停車場，將於二零零六年第三季落成。</p> <p>物業由位於裕景國際商務廣場西塔樓7樓至22樓(並無13樓及14樓)之182個辦公室單位組成，總樓面面積約為30,188平方米(324,944平方呎)，並指定作辦公室用途。</p> <p>物業乃按土地使用權持有，由二零零三年九月三十日起至二零五三年九月二十九日止為期五十年，可作商業／辦公室用途。</p>	物業現正進行內部及外部粉飾工程。	人民幣850,000,000元

附註：

1. 根據由上海市浦東新區房地產登記處於二零零四年九月十六日出具之上海房地產權證(滬房地浦字(2004)第100106號)，物業之土地使用權已授予上海齊茂房地產開發有限公司，由二零零三年九月三十日起至二零五三年九月二十九日止為期50年，可作商業／辦公室用途。
2. 根據上海浦東新區規劃管理局於二零零三年五月十五日出具之建設用地規劃許可(滬地浦(03)46號)，上海齊茂房地產開發有限公司獲准在位於上海市浦東新區東方路一幅地盤面積達14,149平方米之土地上進行建設工程。
3. 根據上海浦東新區規劃管理局於二零零三年十二月二十九日出具之建設工程規劃許可證(滬浦建(03)326號)，上海齊茂房地產開發有限公司取得裕景國際商務廣場地庫建設工程之規劃許可。
4. 根據上海浦東新區建設局於二零零三年十二月二十九日出具之建設工程施工許可，上海齊茂房地產開發有限公司獲准開展裕景國際商務廣場之地基建設工程。
5. 根據上海浦東新區建設局於二零零四年一月十七日出具之建設工程施工許可有關分期／局部施工之附頁，上海齊茂房地產開發有限公司獲准開展裕景國際商務廣場之地庫建設工程。
6. 根據上海浦東新區規劃管理局於二零零四年十月十一日出具之建設工程規劃許可證(滬浦建(04)201號)，上海齊茂房地產開發有限公司取得裕景國際商務廣場建設工程之規劃許可。

7. 根據上海浦東新區建設局於二零零四年十月十八日出具之建設工程施工許可有關分期／局部施工之附頁，上海齊茂房地產開發有限公司獲准開展裕景國際商務廣場地面以上部分之建設工程。
8. 根據上海浦東新區建設局於二零零五年十二月二十二日出具之上海商品房預售許可證(浦東新區房地(2005)預字0001769號)，上海齊茂房地產開發有限公司獲准預售樓面面積約30,188平方米之物業。
9. 據 貴集團告知，該物業將持作投資用途。
10. 根據於二零零三年六月五日出具之營業執照(企獨滬浦總字第310380號(浦東))，上海齊茂房地產開發有限公司乃於一九九五年十一月十四日成立，註冊資本為29,600,000美元，經營期由一九九五年十一月十四日起至二零四五年十一月十三日止。
11. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 上海齊茂房地產開發有限公司已獲授予地盤面積達14,149平方米之地塊之土地使用權，使用期由二零零三年九月三十日起至二零五三年九月二十九日止，可用作商業／辦公室用途。
 - (ii) 上海齊茂房地產開發有限公司已就物業獲出具上海商品樓預售許可證，並可在物業尚未預售之條件下預售該物業。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團之物業權益於二零零五年十一月三十日進行之估值而發出之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



savills
第一太平戴維斯

直線：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場第二座23樓

敬啟者：

- 有關：(1) 位於中華人民共和國廣東省深圳市南山區蛇口東角頭之用地(「物業一」)
- (2) 位於中華人民共和國北京市朝陽區甘露園南里二十五號之發展項目第一期(朝陽園)、第二期(朝陽園II)及第三期各期未售出部分(「物業二」)

吾等謹遵照閣下之指示，對上述標題所列達力集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益(以下統稱「該等物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等貴集團之物業權益於二零零五年十一月三十日之市場價值之意見。

吾等之估值為吾等對市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業之估計款額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與之特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等在進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設該等物業已按象徵式每年土地使用費各自獲批特定年期之可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付地價。除另有指明者外，吾等亦假設物業擁有人擁有物業之可強制執行所有權，且於獲授之整段使用權期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業之權利。

吾等對 貴集團持作日後發展之物業一進行估值時，以物業將按吾等獲提供之最新發展建議書發展及落成為基準；吾等假設建議書已獲取批文。對 貴集團持作銷售之物業二進行估值時，吾等按現況基準對物業作出估值。達致估值結論之過程中，吾等已參考可於市場上取得之憑證採用直接比較法，同時亦考慮任何尚未支付之建築成本。

吾等曾獲提供有關該等物業之所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權及未載於交予吾等之副本之任何擁有權修訂。在估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問經天律師事務所及君屹律師事務所就該等物業所有權及其他有關之法律事項提供之資料，並接納提供予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、物業證明、已付及未付建築成本、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確。吾等已假設交予吾等之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部，及並無進行結構測量。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會引起任何額外開支或延誤。

吾等在估值時並無考慮該等物業所附帶之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

在估值過程中，吾等已遵從香港上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》(第一版)下適用於估算 貴集團物業之所有規定。

除另有指明者外，所有金額均以人民幣計值。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
希慎道8號
裕景商業中心17樓
達力集團有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

二零零六年二月二十四日

附註：陳超國，特許產業測量師，*MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)*，為合資格估值師，並在評估香港物業方面有約21年經驗及在評估中華人民共和國物業方面有廣泛經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零五年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應 佔市值
(1)	位於中國廣東省深圳市南山區 蛇口東角頭之用地	人民幣535,000,000元	80%	人民幣428,000,000元
(2)	位於中國北京市朝陽區 甘露園南里二十五號之發展項目 第一期(朝陽園)、第二期(朝陽園II)及 第三期各期未售出部分	人民幣655,000,000元	95%	人民幣622,250,000元
	總計：	<u>人民幣1,190,000,000元</u>		<u>人民幣1,050,250,000元</u>

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零五年十一月三十日現況下之市值
(1) 位於中國廣東省深圳市南山區蛇口東角頭之用地	<p>位於深圳市南山區蛇口地區之後海濱路與東港路交匯處一幅不規則地盤上規劃興建之大型綜合發展項目。</p> <p>該物業之地盤總面積約171,786平方米(1,849,105平方呎)，其中約120,000平方米(1,291,680平方呎)按照所提供之發展計劃須進行填海。</p>	<p>該地盤上現時建有多間以混凝土／鋼板結構簡單搭建之一至三層高樓房。</p> <p>該物業之地盤現時被佔用作為碼頭及相關用途。</p>	<p>人民幣 535,000,000元</p> <p>(貴集團所佔80%權益： 人民幣 428,000,000元)</p>
	<p>該物業預定興建住宅大廈，多層式住宅樓宇、別墅、酒店、一座商業大樓連配套設施(例如菜市場及學校)。物業總規劃樓面面積約310,400平方米(3,341,146平方呎)。據 貴集團資料，整段建設期約為五年。</p>		
	<p>該物業按一九九九年十一月十八日起計為期70年並將於二零六九年十一月十七日屆滿之土地使用權持有，供客運碼頭、遊船會所、住宅及相關用途。</p>		

附註：

1. 根據深圳市土地管理局(甲方)與深圳圳華港灣企業有限公司(乙方)(貴公司擁有80%之附屬公司)同於一九九九年十一月十八日訂立之土地使用權出讓合同書(深地合字(1999)0085號)及備忘錄，甲方同意授予乙方地盤面積為171,786平方米之該物業土地之土地使用權，有效期由一九九九年十一月十八日起計為期70年，至二零六九年十一月十七日屆滿，供客運碼頭、遊船會所、住宅及相關用途之用。
2. 於估值過程中，吾等已考慮根據 貴集團提供之資料建議所提及發展項目所須要之總發展成本約人民幣1,112,000,000元。
3. 據 貴集團告知，完成後該發展項目將持有作出售用途。
4. 吾等已按照由 貴集團提供於一九九五年經深圳市規劃國土局批准並仍然生效之上一份發展計劃書對該物業進行估值。據 貴集團告知，該物業之發展計劃書正由相關政府部門作出修訂，而 貴集團需配合南山區之城市規劃改善工作。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業所有權出具之法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 深圳圳華港灣企業有限公司已獲授予該物業之土地使用權，有效期由一九九九年十一月十八日起計為期70年，至二零六九年十一月十七日屆滿，供客運碼頭、遊船會所、住宅及相關用途之用。
 - (ii) 該物業之所有地價已全數繳付。
 - (iii) 按照中國法律，一旦償付或獲相關政府部門豁免地價逾期費用後，就深圳圳華港灣企業有限公司登記土地使用權及取得該物業之相關房地產權證方面，不會有任何法律障礙。
 - (iv) 由於深圳圳華港灣企業有限公司已合法地取得該物業之土地使用權，待深圳圳華港灣企業有限公司取得相關房地產權證後，該物業之土地即可轉讓、租賃或抵押予第三方。
6. 據 貴集團告知，截至本函件日期， 貴集團仍就免除全部逾期費用與有關政府部門磋商並已申請免除償付有關地價之逾期費用。

估值證書

於二零零五年
十一月三十日
現況下之市值

物業	概述及年期	估用詳情	
(2) 位於 中國北京市 朝陽區 甘露園南里 二十五號之 發展項目 第一期 (朝陽園)、 第二期 (朝陽園II)及 第三期各期 未售出部分	<p>該發展項目為一大型商業／住宅綜合發展項目，由三期發展（「發展項目」）組成並建於一幅地盤面積約為40,939平方米（440,667平方呎）之長方形地盤之上。</p> <p>該物業包括發展項目各期之未售出部分。發展項目第一期稱為朝陽園，包含三座高29至31層之住宅大廈（稱作第3、第4及第5座）。住宅大廈第3、第4及第5座分別於一九九九年九月、一九九九年十二月及二零零零年十二月落成，各座概約樓面面積如下：</p>	<p>第一期第3、4及5座部分已售出。第3、4及5座餘下部分現時均租出或空置，租出部分（樓面面積約1,555平方米）受多份租約規管，其最後屆滿之期限為二零零七年二月，產生之每月租金總額約為人民幣91,500元。餘下空置部分之樓面面積約為5,715平方米。</p> <p>第二及三期部分已售出，其餘現正空置。</p>	<p>人民幣 655,000,000元 (貴集團所佔 95%權益： 人民幣 622,250,000元)</p>

第一期

用途	概約樓面面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	76,715	825,760
地庫	14,021	150,922
小計	<u>90,736</u>	<u>976,682</u>

第一期包括於地庫層共約190個車位。第一期部分已售出，餘下未售出之部分包括約7,270平方米（78,254平方呎）之總樓面面積及所有車位。

估值證書

於二零零五年
十一月三十日
現況下之市值

物業 概述及年期 估用詳情

發展項目第二期稱為朝陽園II，包含四座住宅大廈（稱作第1、第2、第6及第7座）。第1及第2座於二零零二年十月落成，而第6及第7座則於二零零三年十月落成，各座概約樓面面積如下：

第二期

用途	概約樓面面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	95,460	1,027,531
地庫	23,322	251,038
小計：	<u>118,782</u>	<u>1,278,569</u>

第二期部分已售出，餘下未售出之部分包括約8,985平方米(96,715平方呎)之總樓面面積及於地庫層約536個車位。

發展項目第三期已發展為一個商業／住宅綜合大樓，其中住宅部分於二零零五年落成，而零售物業部分於二零零六年落成。概約樓面面積如下：

第三期

用途	樓面面積	
	(平方米)	(平方呎)
商業／住宅 (第1至30層)	45,737	492,313
商業／停車場 (地庫)	12,174	131,041
配套設施	874	9,408
	<u>58,785</u>	<u>632,762</u>

估值證書

於二零零五年
十一月三十日
現況下之市值

物業	概述及年期	估用詳情
----	-------	------

第三期亦包括於地庫層約185個車位。第三期部分住宅已售出，餘下未售出之住宅部分之樓面面積約22,401平方米(241,124平方呎)。第三期之未售出部分亦包括全部商業面積及於地庫層約185個車位。

北京利暉房地產開發有限公司獲授予該物業之土地使用權，由一九九五年十月十九日起計為期40年(商業及地下商場用途)、70年(住宅用途)及50年(地下停車場用途)。

附註：

1. 根據北京市房屋土地管理局於一九九六年三月二十一日出具之國有土地使用證(市朝中外國用(96)字第00183號)，北京利暉房地產開發有限公司(貴公司擁有95%之附屬公司)獲授予面積37,233平方米之發展項目用地之土地使用權。

根據分別於二零零二年八月二十九日及二零零三年十二月八日出具之兩份國有土地使用證(京市朝港澳台國用(2002出)字第10253號及京市朝港澳台國用(2003出)字第10311號)，北京利暉房地產開發有限公司獲授予地盤面積14,524平方米及13,957平方米之兩幅土地之土地使用權。據 貴集團表示，該兩幅土地乃發展項目第一及第二期之土地。

用途	年期
商業	由一九九五年十月十九日至二零三五年十月十八日為期40年。
住宅	由一九九五年十月十九日至二零六五年十月十八日為期70年。
辦公室	由一九九五年十月十九日至二零四五年十月十八日為期50年。

2. 根據北京市房地產管理局與北京利暉房地產開發有限公司於一九九四年九月八日訂立之國有土地使用權出讓合同(京房地出讓(合)字(94)第056號)，北京利暉房地產開發有限公司獲授予面積約37,233平方米之用地之土地使用權，期限由土地使用權證出具之日起計分別為期40年(商業用途)、70年(住宅用途)及50年(辦公室用途)。
3. 根據北京市國土資源局與北京利暉房地產開發有限公司於二零零六年一月六日訂立之補充合同，授予北京利暉房地產開發有限公司之土地地盤面積已由37,233平方米增加至40,939平方米，就此須於合同訂立日期起計60日內繳付額外地價人民幣902,397元。所授予之土地使用權之期限為40年(商業及地下商場用途)、70年(住宅用途)及50年(地下停車場用途)。

據 貴集團告知，額外地價已全數繳付，並正辦理有關新國有土地使用證之申請。

4. 根據分別於二零零二年八月二十九日、二零零三年十二月十日及二零零六年一月二十三日出具之三份房屋所有權證(京房權證市朝港澳台字第10193號、京房權證市朝港澳台字第10216號及京房權證市朝港澳台字第10285號)，發展項目第一、二及三期之房屋所有權歸屬北京利暉房地產開發有限公司，總樓面面積分別為90,736平方米、118,782平方米及58,785平方米，而第三期之地盤面積為12,459平方米。
5. 根據北京市規劃管理局分別於一九九四年九月二日及一九九五年三月九日出具之兩份建設用地規劃許可證，北京利暉房地產開發有限公司已獲批准發展面積達27,000平方米之發展項目部分用地為高級住宅發展項目，及面積10,233平方米之發展項目部分用地為「商業／住宅」綜合發展項目。
6. 根據日期為一九九九年九月一日之建設工程竣工證，發展項目第3座之施工(施工規模為25,289平方米)已完成並已遵守相關法規。
7. 根據日期為一九九九年十二月二十七日之建設工程竣工證，發展項目第4座之施工(施工規模為24,506平方米)已完成並已遵守相關法規。
8. 根據日期為二零零零年十二月二十一日之建設工程規劃許可證，北京利暉房地產開發有限公司已獲批准發展施工規模達115,693平方米之發展項目第1、第2、第6及第7座。
9. 根據於二零零零年十二月二十二日向北京利暉房地產開發有限公司出具之建設工程竣工證，作住宅用途之發展項目第5座及地庫之施工(施工規模為39,640平方米)已完成並已遵守相關法規。
10. 根據日期為二零零一年四月十九日之建設工程施工證，北京利暉房地產開發有限公司已獲批准展開施工規模為115,693平方米之發展項目第1、第2、第6及第7座之建設工程。
11. 根據日期為二零零二年十月三十日之工程完成查驗備忘錄，發展項目之第1及第2座之施工已完成。
12. 依據北京市規劃委員會於二零零三年六月二日出具之核准發展計劃通知，發展項目第三期之發展計劃已獲批准，詳情如下。
 - (i) 地盤面積 : 11,200平方米
 - (ii) 樓面面積 : 47,423平方米(地面以上)(住宅單位佔29,131平方米及商業用途佔18,292平方米)
22,352平方米(地面以下)(其中2,642平方米為商業用途)
13. 根據日期為二零零三年九月四日之建設工程規劃許可證編號2003(1189)，北京利暉房地產開發有限公司已獲批准發展施工規模為69,775平方米之發展項目第三期。
14. 根據日期為二零零三年十月二十日之工程完成查驗備忘錄，發展項目之第6及第7座之施工已完成。
15. 根據北京市房屋管理局於二零零五年二月二十四日出具之商品房預售許可證，北京利暉房地產開發有限公司已獲批准預售發展項目之第三期，涉及之總樓面面積為28,232平方米(第5至第30層)。

16. 根據以上提供之資料，發展項目第一、二及三期有部分已經售出，吾等對該物業之估值意見包括發展項目之未售出部分。尚未售出之第一至三期住宅及商業部分之詳情如下：

	概約樓面面積	
	平方米	平方呎
第一期		
住宅第3座	2,781	29,935
住宅第4座	2,463	26,512
住宅第5座	2,026	21,808
第二期		
住宅第1座	2,161	23,261
住宅第2座	1,674	18,019
住宅第6座	1,786	19,225
住宅第7座	3,364	36,210
第三期		
商業	22,185	238,799
住宅	22,401	241,124
總計：	<u>60,841</u>	<u>654,893</u>

第一期餘下部分亦包括位於地庫之190個有蓋車位；第二期餘下部分包括位於地庫之536個有蓋車位，而第三期餘下部分則包括位於地庫約185個車位。

在達致發展項目未售出部分之估值人民幣655,000,000元時，吾等已考慮所獲提供之發展項目未支付建設成本約人民幣68,740,000元。

17. 吾等獲提供由 貴集團法律顧問對發展項目所有權出具之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京利暉房地產開發有限公司已就地盤面積37,233平方米之整個發展項目獲出具國有土地使用證，並就發展項目第一及第二期取得相關之國有土地使用證。
 - (ii) 北京利暉房地產開發有限公司於二零零六年一月六日與北京市國土資源局訂立補充合同，將商業、住宅、地下商場及地下停車場用途之地盤面積(土地使用期由一九九五年十月十九日起計分別為期40年、70年、40年及50年)由37,233平方米更改為40,939平方米。北京利暉房地產開發有限公司已就發展項目第三期繳清額外地價，而新國有土地使用證之申請亦正辦理中；就北京利暉房地產開發有限公司取得發展項目第三期之國有土地使用證方面，並無任何法律障礙。北京利暉房地產開發有限公司已就發展項目第三期取得房屋所有權證(該份房屋所有權證列明，發展項目第三期之地盤面積為12,459平方米)。
 - (iii) 北京利暉房地產開發有限公司有權轉讓、租賃或抵押該物業整部分予任何第三方。
 - (iv) 發展項目第三期第1至第4層已抵押予中國民生銀行股份有限公司。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實致使其中所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員的權益披露

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被視作或當作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司的登記冊內，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	股份數目 (好倉)	權益性質	概約持股 百分比(%)
蔡黎明先生	本公司	93,321,279股	個人權益(4,000,000股) 及受控制法團權益 (89,321,279股) (附註)	42.59
彭傑文先生	本公司	1,302,000股	個人權益	0.59

附註：蔡黎明先生之公司權益乃透過 Dynamic Development Corporation 而持有，Carnation Investments Inc. 則全資擁有 Dynamic Development Corporation，而蔡黎明先生乃 Carnation Investments Inc. 之唯一股東及董事。

3. 主要股東於股份的權益及淡倉

除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）截至最後實際可行日期於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可於一切情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利之任何類別股本面值10%或以上：

名稱	公司名稱	持有已發行 股份數目 (好倉)	身份及權益性質	概約持股 百分比(%)
Carnation Investments Inc.	本公司	89,321,279股	受控制法團權益 (附註1)	40.77
普納集團 有限公司	本公司	13,152,000股	受控制法團權益 (附註2)	6

名稱	公司名稱	持有已發行 股份數目		概約持股 百分比(%)
		(好倉)	身份及權益性質	
深圳市航運 總公司	深圳圳華港灣 企業有限公司	不適用	法團	20

附註：

1. Carnation Investments Inc. 於89,321,279股股份之權益為透過 Dynamic Development Corporation 持有。Dynamic Development Corporation 由 Carnation Investments Inc. 全資擁有，而蔡黎明先生乃後者之唯一股東及董事。
2. 普納集團有限公司於13,152,000股股份之權益為透過其全資附屬公司普納投資有限公司持有。

4. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約(並非於日常業務運作過程中訂立的合約)乃由經擴大集團成員於本通函刊發前兩年內訂立，性質屬重大或可能屬重大。

- (a) 本公司之間接全資附屬公司遠僑發展有限公司(作為賣方)及 Macquarie Goodman DCC Investments Limited 於二零零五年十月四日訂立之有條件協議，內容關於遠僑發展有限公司以650,000,000港元之代價出售香港貨櫃中心予 Macquarie Goodman DCC Investments Limited；
- (b) 收購協議；及
- (c) 預售合約。

5. 訴訟

除下文披露者外，截至最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團成員公司亦無任何尚未了結或可能面臨的重大訴訟或索償：

於二零零四年六月十八日，本公司的附屬公司 Dynamic (B.V.I.) Limited 在高等法院訴訟中被指為被告人，指稱其就東角頭項目應付的顧問費用違反合約訂明的承諾。原告人申索合共14,879,000港元。Dynamic (B.V.I.) Limited 及其律師對該申索作強烈抗辯，並於二零零五年八月五日向原告人提出一項反申索，其中包括約49,309,000港元(須經法庭評估)的賠償。根據本集團法律顧問之意見，董事認為Dynamic (B.V.I.) Limited 有合理機會駁回該項申索。董事認為該案件之結果不會對經擴大集團財務狀況構成重大負面影響。

關於目前東角頭項目之爭議，與深圳圳華港灣企業有限公司(本公司之附屬公司)之中方合資伙伴之和解磋商仍然繼續。中方合資伙伴一再對本集團增持深圳圳華港灣企業有限公司股份中所涉程序的真確性及合法性作出指稱，以圖增強其談判優勢。根據本公司之中國法律顧問的意見，中方合資伙伴所作指稱基本上並無理據。然而，雙方面仍在嘗試解決分歧，惟倘若於本財政年度結束時仍無法達致和解，本公司不排除需要訴諸仲裁。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與經擴大集團任何成員公司概無訂有或擬訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或經擴大集團可於一年內毋須給予賠償(法定賠償除外)終止的服務合約)。

7. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下之本公司董事被視為擁有與本集團之業務直接或間接構成競爭或有可能競爭之業務之權益。

蔡黎明先生、彭傑文先生、陳永年先生及張志明先生(「有關董事」)分別於若干私人公司(「私人公司」)擔任董事及／或擁有權益(以受益人或代理人身份)，私人公司在香港、中國上海(即裕景國際商務廣場)、廈門、大連及北京從事物業投資及物業發展，涉及用途包括寫字樓、商業、酒店及住宅(「除外業務」)。私人公司之投資物業位於香港及廈門，而其發展物業則位於上海、廈門、大連及北京。有關董事確認，私人公司之部分物業(尤其位於廈門、大連及北京之物業)仍在極早期施工階段。有關董事亦確認，裕景國際商務廣場東塔樓之辦公室單位之未售出部分主要持作出售用途。

考慮到(i)所在地不同(就位於香港、廈門和大連之物業而言)，及(ii)私人公司擁有之物業與本集團所擁有者針對不同目標市場(裕景國際商務廣場東塔樓乃持作出售，而物業則主要持作出租目的)，董事認為，有關董事於私人公司之個人權益在實際上並無與本集團之業務競爭。

此外，有關董事被視作擁有權益之除外業務，均由獨立經營及治理之公司管理。據此，董事相信經擴大集團能獨立於除外業務並在公平原則下經營其業務。

除上文披露者外，概無董事或其各自之聯繫人士根據上市規則被視為擁有與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或有可能構成競爭之業務之權益。

8. 董事於合約及資產中的權益

截至最後實際可行日期，據董事所知及除本通函披露者外：

- (i) 概無董事或其聯繫人士於經擴大集團任何成員公司自二零零五年六月三十日(本集團最近刊發的經審核財務賬項的編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (ii) 以下董事或其聯繫人士於下列截至最後實際可行日期仍然生效而對經擴大集團業務重要的合約或安排中擁有重大權益：

於二零零三年十二月二十九日，本公司以借款人名義，與 Speedy Return Investments Limited (「貸款人」) 以貸款人名義簽訂一份借款合同。貸款人為一間由本公司主席及控股股東蔡黎明先生間接實益全資擁有的公司。按該借款合同，貸款人同意授予本公司一項無抵押循環信用額最高金額23,000,000美元，用作為本集團提供營運資金。該筆貸款乃無抵押，年利率則為倫敦銀行同業拆借息率再加2.125%，年期由二零零三年十二月二十九日起計為期兩年。該筆貸款較本公司及／或其附屬公司於一般業務過程中曾或能獲其他金融機構或第三方授予借貸的一般商業條款更優惠。該筆貸款已根據日期為二零零五年十月十二日的補充協議按相同條款獲續期兩年。於二零零五年十二月三十一日，已提取借貸合共約1,300,000美元，及有關利息合共約900,000美元。

9. 專家及同意書

- (i) 以下為於本通函提供意見及／或建議的專家的專業資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行 建華證券(亞洲)有限公司	執業會計師 根據證券及期貨條例可從事第一、四、六及九類受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	專業測量及物業估值師
中倫金通律師事務所	中國法律顧問
經天律師事務所	中國法律顧問
君屹律師事務所	中國法律顧問

- (ii) 於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、建華證券(亞洲)有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、中倫金通律師事務所、經天律師事務所或君

屹律師事務所概無或直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司的股權，或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利（無論能否依法強制執行）。

- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行、建華證券(亞洲)有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、中倫金通律師事務所、經天律師事務所或君屹律師事務所各自已就本通函的刊行發出同意書，同意按其所載形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。
- (iv) 截至最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、建華證券(亞洲)有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、中倫金通律師事務所、經天律師事務所或君屹律師事務所概無於經擴大集團任何成員公司自二零零五年六月三十日(本集團最近刊發的經審核財務賬項的編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何間接權益。

10. 其他資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心17樓。
- (ii) 本公司的公司秘書及合資格會計師為黃愛儀女士。彼分別為香港公司秘書公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iv) 本通函同時提供中、英文本。如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日一般辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點可供查閱，地址為香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心17樓：

- (i) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函；
- (iii) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本通函；
- (iv) 本集團截至二零零五年六月三十日止三個年度的經審核綜合財務賬項，全文載於本通函附錄一；
- (v) 物業集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (vi) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團於收購事項完成後之未經審核備考財務資料之函件，全文載於本通函附錄三；
- (vii) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出之函件及編製之估值證書，全文載於本通函附錄四及附錄五；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (ix) 公契；
- (x) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (xi) 本公司就出售事項於二零零五年十月三十一日刊發之通函；及
- (xii) 本通函。



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：029)

股東特別大會通告

茲通告達力集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零六年三月十三日（星期一）上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳召開股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過下列決議案（不論有否作出修訂）為本公司普通決議案：

「動議

- (a) 全面及無條件批准、追認及確認 Glory Diamond Inc. (本公司的全資附屬公司) (作為買方) (「買方」)、Eton Properties Group Limited (作為賣方) (「賣方」) 及 Eton Properties Limited (作為擔保人) (「擔保人」) 於二零零六年一月五日訂立之有條件買賣協議 (「該協議」) (其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，其乃關於買賣 High Grand Investments Limited (「HGIL」) 全部已發行股本及於該協議完成日期 HGIL 結欠賣方之所有未償還債項，以及該協議項下擬進行或附帶之所有交易，以及本公司及／或其附屬公司根據該協議所採取或將會採取之所有行動 (據本公司於二零零六年二月二十四日刊行及寄發予其股東之通函 (「通函」)，其註有「B」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別) 所闡述)；
- (b) 授權本公司任何一名執行董事代表本公司進行就落實或涉及該協議及該協議項下擬進行或附帶之交易，及與該協議關連之一切其他事項 (包括但不限於行使或強制執行所賦予之任何權利)，彼等可能認為必須、恰當、可取或權宜之行為及事宜及簽訂一切其他文件、契據、文據及協議並採取有關程序，以及可同意對該協議之任何條款作出本公司任何董事認為並非屬重大性質而且符合本公司利益之任何修訂；
- (c) 批准、追認及確認有關伊頓物業管理 (上海) 有限公司 (賣方之間接全資附屬公司) 管理位於中華人民共和國上海浦東新區東方路69號之裕景國際商務廣場 (「裕景國際商務廣場」) 之持續關連交易 (定義見通函)；

股東特別大會通告

- (d) 批准所釐訂之買方或其附屬公司根據公契(定義見通函)應付予伊頓物業管理(上海)有限公司之物業管理費用上限金額，於截至二零零八年六月三十日止兩個財政年度各年之總額為12,000,000港元，及截至二零零九年六月三十日止財政年度之總額為3,000,000港元；及
- (e) 授權本公司任何一名執行董事代表本公司進行就落實或與持續關連交易及其下涉及和附帶之所有其他事宜有關之事項，彼等可能認為必須、恰當、可取或權宜之行為及事宜及簽訂一切其他文件、契據、文據及協議並採取有關程序。」

承董事會命
達力集團有限公司
公司秘書
黃愛儀

香港，二零零六年二月二十四日

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道8號
裕景商業中心17樓

附註：

1. 凡有資格出席上述大會及投票之本公司股東，可委任一位或多位代表出席及代其投票。代表人毋須為本公司股東。
2. 已按其上印備之指示填妥及簽署之代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，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。
3. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事蔡黎明先生、彭傑文先生、陳永年先生、陳俊望先生及張志明先生；以及獨立非執行董事莊劍青先生、SY Robin 先生及麥貴榮先生組成。