

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。

閣下如已將名下之中國光大國際有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表明概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED

中國光大國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0257)

主要交易

**出售港滙發展有限公司
25%股權**

本公司董事會發出之函件載於本通函第5至第13頁。

二零零五年一月六日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	14
附錄二 – 估值報告	75
附錄三 – 一般資料	82

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	嘉里中國協議及長江中國協議
「公佈」	指	本公司於二零零四年十二月十五日就協議及當中所載交易而作出之公佈，其於二零零四年十二月十六日刊發
「聯繫人士」	按	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開放進行銀行業務之日（星期六或星期日除外）
「長江中國」	指	Cheung Kong (China Property Development) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為長江實業（集團）有限公司（股份代號：001）之附屬公司，其證券在聯交所主板上市
「長江中國協議」	指	本公司（作為賣方）及長江中國（作為買方）於二零零四年十二月十四日訂立之股份購買協議。據此，本公司將(i)出售長江中國出售股份予長江中國及(ii)轉讓長江中國出售貸款予長江中國
「長江中國出售貸款」	指	港滙發展欠負本公司本金額為54,150,000港元及28,712,100美元（相等於約223,954,380港元）之貸款。上述兩筆本金額分別相等於截至長江中國協議訂立日期港滙發展欠負本公司之港元及美元股東貸款之60%
「長江中國出售股份」	指	港滙發展每股面值1.00港元之股份的1,200,000股（佔港滙發展現有已發行股本15%）
「本公司」	指	中國光大國際有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市

釋 義

「發展項目」	指	位於中國上海市閘北區天目西路名為嘉里不夜城之房地產發展項目
「新加坡發展銀行」	指	新加坡發展銀行有限公司上海分行
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據協議(i)出售嘉里中國出售股份及嘉里中國出售貸款予嘉里中國及(ii)出售長江中國出售股份及長江中國出售貸款予長江中國
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港滙發展」	指	港滙發展有限公司，於一九九二年五月二十二日在薩摩亞註冊成立之有限公司
「匯豐銀行」	指	香港上海匯豐銀行有限公司上海分行
「獨立第三者」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）之獨立第三者，其獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則），且與彼等概無關連
「嘉里中國」	指	Kerry Properties (China) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為嘉里建設有限公司（股份代號：683）之附屬公司，其證券在聯交所主板上市
「嘉里中國協議」	指	本公司（作為賣方）及嘉里中國（作為買方）於二零零四年十二月十四日訂立之股份購買協議。據此，本公司將(i)出售嘉里中國出售股份予嘉里中國及(ii)轉讓嘉里中國出售貸款予嘉里中國

釋 義

「嘉里中國出售股份」	指	港滬發展每股面值1.00港元之股份的800,000股（佔港滬發展現有已發行股本10%）
「嘉里中國出售貸款」	指	港滬發展欠負本公司本金額為36,100,000港元及19,141,400美元（相等於約149,302,920港元）之貸款。上述兩筆本金額分別相等於截至嘉里中國協議訂立日期港滬發展欠負本公司之港元及美元股東貸款之40%
「最後實際可行日期」	指	二零零五年一月四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國及就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國營業日」	指	中國銀行開放進行銀行業務之日（星期六或星期日除外）
「買方」	指	嘉里中國及長江中國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「港滬房地產」	指	上海港滬房地產有限公司，一家中外合資企業，港滬發展及中方合夥人（為獨立第三者）分別擁有其99%及1%權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	按	上市規則賦予該詞之涵義
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及
「%」	指	百分比

僅就解釋之用及除另行訂明外，美元與港元之兌換率為1.00美元 = 7.80港元，而人民幣與港元之兌換率則為人民幣1元 = 0.9422港元。上述兌換安排不應被詮釋為表示有關金額已經或可以按特定匯率或任何其他匯率予以兌換或可成功兌換。



CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED

中國光大國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0257)

董事:

王明權 (主席)
臧秋濤 (副主席)
李學明 (副主席)
陳小平 (行政總裁)
范仁鶴 (總經理)
黃朝華
黃錦聰
陳爽
張衛云
鍾逸傑爵士*
李國星*
馬紹援*

註冊辦事處:

香港
夏慤道16號
遠東金融中心
27樓2703室

* 獨立非執行董事

敬啟者:

主要交易
出售港滙發展有限公司
25%股權

緒言

董事會於二零零四年十二月十五日公佈，於二零零四年十二月十四日，(i)本公司（作為賣方）及嘉里中國（作為買方）就本公司出售嘉里中國出售股份（佔港滙發展現有已發行股本10%）及嘉里中國出售貸款予嘉里中國而訂立嘉里中國協議，總現金代價為180,250,000港元；及(ii)本公司（作為賣方）及長江中國（作為買方）就本公司出售長江中國出售股份（佔港滙發展現有已發行股本15%）及長江中國出售貸款予長江中國而訂立長江中國協議，總現金代價為270,375,000港元。

董事會函件

協議（即嘉里中國協議及長江中國協議）所載之出售事項構成本公司之主要交易（定義見上市規則），而根據上市規則第14.40條之規定，其必須獲股東批准後方可進行。本公司已於二零零四年十二月十四日取得其中介控股股東Guildford Limited（持有本公司現有已發行股本約69%）就本公司簽立與履行協議及當中所載交易而作出之書面批准。由於並無任何本公司股東須於股東大會上就批准協議及當中所載交易棄權投票，故根據上市規則之規定，就批准協議及當中所載交易而言，Guildford Limited之書面批准已獲接受，代替在本公司股東大會上取得大多數票。本通函旨在向閣下提供有關協議及當中所載交易之進一步資料。

協議

嘉里中國協議

1. 日期： 二零零四年十二月十四日
2. 訂約方： 賣方： 本公司
買方： 嘉里中國

經作出一切合理查詢後，就董事所取得之資料，且其深知及確信，嘉里中國及其聯繫人士均為獨立第三者，且截至公佈刊發日期，彼等均無持有本公司任何股份。

嘉里中國為嘉里建設有限公司（其股份在聯交所主板上市）之附屬公司。於出售事項完成前，嘉里中國為港滙發展55%已發行股本之登記及實益擁有人。

3. 有關事項：

在下文「協議之條件」一段所載各項條件均獲履行後，本公司已根據嘉里中國協議之條款，(i)出售嘉里中國出售股份（佔港滙發展現有已發行股本10%）予嘉里中國及(ii)轉讓嘉里中國出售貸款予嘉里中國（按面值）。

4. 代價：

嘉里中國出售股份及嘉里中國出售貸款之總代價為現金180,250,000港元（嘉里中國出售股份佔10港元，而嘉里中國出售貸款則佔180,249,990港元），其已於出售事項完成時支付。

董事會函件

長江中國協議

1. 日期： 二零零四年十二月十四日

2. 訂約方： 賣方： 本公司
買方： 長江中國

經作出一切合理查詢後，就董事所取得之資料，且其深知及確信，長江中國及其聯繫人士均為獨立第三者，且截至公佈刊發日期，彼等均無持有本公司任何股份。

長江中國為長江實業（集團）有限公司（其股份在聯交所主板上市）之附屬公司。於出售事項完成前，長江中國為港滙發展10%已發行股本之登記及實益擁有人。

3. 有關事項：

在下文「協議之條件」一段所載各項條件均獲履行後，本公司已根據長江中國協議之條款，(i)出售長江中國出售股份（佔港滙發展現有已發行股本15%）予長江中國及(ii)轉讓長江中國出售貸款予長江中國（按面值）。

4. 代價：

長江中國出售股份及長江中國出售貸款之總代價為現金270,375,000港元（長江中國出售股份佔15港元，而長江中國出售貸款則佔270,374,985港元），其已於出售事項完成時支付。

協議之條件

嘉里中國及長江中國在嘉里中國協議及長江中國協議下之責任均須待下列各項均獲履行後方告完成：—

- (1) 根據上市規則之有關規定，嘉里中國及長江中國各自接獲下列其中一項之核證真確副本：(i)本公司股東在本公司股東大會上通過有關批准本公司簽立與履行協議及當中所載交易之決議案；或(ii) Guildford Limited就批准本公司簽立與履行協議及當中所載交易而作出之書面批准；及
- (2) 根據上市規則之有關規定，本公司刊發公佈，宣佈其履行協議及當中所載交易，以及如本公司簽立與履行協議及當中所載交易獲Guildford Limited書面批准，有關公佈須披露(i)本公司股東均毋須棄權投票；(ii) Guildford Limited

董事會函件

已書面批准本公司簽立與履行協議及當中所載交易；及(iii)根據上市規則之規定，可接受Guildford Limited之書面批准以代替在股東大會上取得大多數票。

上述條件之完成限期為二零零五年二月二十八日。

於簽訂協議時或相若之時，Guildford Limited就本公司簽立與履行協議及當中所載交易而作出之書面批准之核證真確副本已分別送達嘉里中國及長江中國。因此，上述第(1)項條件已於二零零四年十二月十四日獲履行。在刊發公佈後，上述第(2)項條件亦已於二零零四年十二月十六日獲履行。

完成協議

根據協議，出售事項將於上述兩項條件均獲履行、豁免或延期後第5個營業日或協議各訂約方可能同意之其他日期完成。因此，出售事項已於二零零四年十二月二十三日完成。

協議概要

除了(i)嘉里中國出售股份、嘉里中國出售貸款、長江中國出售股份、長江中國出售貸款及相關代價之數額有所不同；以及(ii)嘉里中國及長江中國在出售事項中將予收購之權益比率有所不同以致所享有之權利及承擔之責任亦有所不同以外，嘉里中國協議及長江中國協議之大部份條款均相類似。嘉里中國出售股份及嘉里中國出售貸款之總代價和嘉里中國出售股份及嘉里中國出售貸款之面值之比率與長江中國出售股份及長江中國出售貸款之總代價和長江中國出售股份及長江中國出售貸款之面值之比率相同。

協議及出售事項之代價分別由本公司及買方經公平磋商後釐定。

出售事項之代價之釐定基準

出售事項之總代價為450,625,000港元，乃由本公司與買方經公平磋商後釐定，並經參考下列各項之總數：(i)截至二零零四年十月三十一日，港滙發展25%權益應佔之負債淨值約12,785,000港元（其已作調整，計入應佔之25%重估盈餘（已扣除遞延稅項支出）3,272,000港元，有關重估盈餘乃經參考本公司就發展項目而委聘之合資格估值師永利行

董事會函件

評值顧問有限公司於二零零四年十一月二十九日所作之估值計算所得)及(ii)截至二零零四年十月三十一日,港滙發展欠負本公司之貸款總額463,507,300港元(即嘉里中國出售貸款及長江中國出售貸款之總額)。

董事認為,協議條款及出售事項之總代價屬公平合理,且符合本公司及各股東之整體利益。

協議之其他主要條款及條件

協議各訂約方均同意(其中包括):—

1. 本公司、嘉里中國及長江中國須於出售事項完成後六個月內,在合理之情況下盡一切努力促使:
 - (i) 按照10/25及15/25之比例,分別向嘉里中國及長江中國或彼等各自之控股公司轉讓本公司在擔保項下之權利及責任;及
 - (ii) 完全解除本公司在擔保項下之權利及責任,

上述擔保乃由本公司、鵬利集團有限公司(現稱「中國糧油食品集團(香港)有限公司」)、嘉里中國、長江中國或彼等之聯繫人士先前按彼等各自在港滙發展之權益比例分別向新加坡發展銀行及匯豐銀行提供,其涉及港滙房地產(港滙發展之附屬公司)就融資收購港滙房地產所開發之發展項目單位而作出之承諾(截至二零零四年十月三十一日,本公司在上述擔保項下之應佔負債尚欠總額約為808,361港元);

2. 嘉里中國及長江中國將於出售事項完成當日及緊隨出售事項完成後分別向港滙發展提供股東貸款1,250,000美元(相等於約9,750,000港元)及1,875,000美元(相等於約14,625,000港元),旨在提供資金予港滙房地產(港滙發展之附屬公司),讓其於出售事項完成後5個中國營業日內,向本公司合共償還人民幣25,870,937.50元(相等於約24,375,000港元)。有關金額原先由本公司直接(而非透過港滙發展)提供予港滙房地產,以履行本公司向港滙發展提供股東貸款作為港滙房地產開發發展項目之融資之責任;及
3. 本公司在港滙發展及港滙房地產董事會之代表將分別辭任上述兩家公司之董事職務。

董事會函件

根據上文第3段之規定，本公司在港滬發展及港滬房地產董事會之代表已於二零零四年十二月二十三日出售事項完成當日辭任上述兩家公司之董事職務。

根據上文第2段之規定，在緊隨出售事項完成後，嘉里中國及長江中國已分別向港滬發展提供股東貸款1,250,000美元（相等於約9,750,000港元）及1,875,000美元（相等於約14,625,000港元），以及港滬房地產已於二零零四年十二月二十八日（即出售事項完成後第三個中國營業日）償還人民幣25,870,937.50元（相等於約24,375,000港元）予本公司。

根據上文第1段之規定，預期協議各訂約方將於出售事項完成後六個月內，致力促使(i)按照10/25及15/25之比例，分別向嘉里中國及長江中國或彼等各自之控股公司，轉讓本公司在該段所述之擔保項下之權利及責任；及(ii)完全解除本公司在該段所述之擔保項下之權利及責任。

港滬發展之資料

港滬發展為一家投資控股公司，其主要資產為其所佔港滬房地產之99%股權。港滬房地產之業務為開發發展項目。發展項目是一個位於中國上海市閘北區天目西路名為嘉里不夜城之大型商業、住宅及辦公室發展項目。有關發展項目計劃分階段完成，而第一期發展已於一九九七年完成。第一期發展包括一幢31層高的辦公室大樓（第一座）及一幢32層高的辦公／住宅大樓（第二座）。兩座大樓建於4層高公用商業平台之上。商業平台下設有兩層地庫，供商業用途及泊車之用。截至出售事項完成日期，第2A期建造工程仍在進行中。

在出售事項完成前，本公司、嘉里中國、長江中國及一家由中國糧油食品集團（香港）有限公司（前稱鵬利集團有限公司）控制之公司（為獨立第三者）分別實益擁有港滬發展25%、55%、10%及10%權益。在出售事項於二零零四年十二月二十三日完成後，本公司不再擁有港滬發展任何權益，而嘉里中國、長江中國及由中國糧油食品集團（香港）有限公司（前稱鵬利集團有限公司）控制之公司則分別實益擁有港滬發展65%、25%及10%權益。

於截至二零零二年十二月三十一日及截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，嘉里中國出售股份及長江中國出售股份應佔港滬發展除稅前盈利分別約為8,628,000港元及13,367,000港元。於截至二零零二年十二月三十一日及截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，嘉里中國出售股份及長江中國出售股份應佔港滬發展除稅後盈利分別

董事會函件

約為2,994,000港元及12,984,000港元。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，嘉里中國出售股份及長江中國出售股份應佔港滙發展投資物業之重估盈餘約為61,000港元。於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，嘉里中國出售股份及長江中國出售股份應佔港滙發展投資物業之重估虧損約為13,322,000港元。

截至二零零三年十二月三十一日，嘉里中國出售股份及長江中國出售股份應佔港滙發展之淨負債總額為23,077,000港元。截至二零零四年十一月三十日，嘉里中國出售貸款及長江中國出售貸款港元部份之賬面總值為90,250,000港元，而截至二零零四年十一月三十日，嘉里中國出售貸款及長江中國出售貸款美元部份之賬面總值則為47,853,500美元（相等於約373,257,300港元）。

進行出售事項之原因

本集團之主要業務為在中國從事基建投資及環保業務，以及在香港及中國進行物業投資。

出售事項讓本集團得以集中資源在中國發展基建投資及環保業務。此外，出售事項亦為本集團帶來良機，使本集團得以按相當於現行市場估價之銷售價，變現其於物業項目之少數權益。

預期出售事項之估計收益（未計開支前）約為3,552,700港元。其按(i)出售事項之總代價450,625,000港元；(ii)截至二零零四年十月三十一日本集團於港滙發展之投資之應佔負債淨額（未計入應佔之25%重估盈餘（已扣除遞延稅項支出）3,272,000港元前）約16,057,000港元；(iii)截至二零零四年十月三十一日港滙發展尚欠本公司之貸款463,507,300港元；及(iv)出售本集團於港滙發展之投資而變現之匯兌儲備378,000港元等各項計算。

出售事項所得實際利潤將予調整，以反映本集團於二零零四年十一月一日至出售事項完成日期期內應佔港滙發展之業績及儲備。

本集團現擬把出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

基於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及各股東之整體最佳利益。

嘉里中國及長江中國之資料

根據嘉里中國提供之資料，嘉里中國為嘉里建設有限公司（其證券在聯交所主板上市）之附屬公司。嘉里中國為嘉里建設有限公司之投資控股工具，持有國內多項物業發展及物業投資權益。

根據長江中國提供之資料，長江中國為長江實業（集團）有限公司（其證券在聯交所主板上市）之附屬公司。長江中國為一家投資控股公司。

出售事項對本集團構成之財務影響

預期出售事項將會帶來約3,552,700港元之出售收益（除稅但未計開支前）（其按截至二零零四年十月三十一日之財務資料計算，並將作出調整以反映本集團於二零零四年十一月一日至出售事項完成日期期內應佔港滙發展之業績及儲備），分別佔(i)本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合盈利（約56,837,000港元）約6.25%；及(ii)本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合盈利（約44,837,000港元）約7.92%。上述出售事項所得收益將於本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務業績中反映。

儘管本公司已根據協議出售其於港滙發展之全數權益，然而出售事項令本集團之綜合資產淨值增加約3,174,700港元（即出售事項所得收益減出售事項變現之匯兌儲備所得之數）。與本集團截至二零零四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,047,208,000港元相比較，上述金額顯示本集團之綜合資產淨值增加了約0.30%。

截至二零零四年十月三十一日，本集團之總負債約為983,235,000港元，而本集團之總資產則約為2,033,056,000港元。按上述基準計算，本集團之資產負債比率（即以總負債除以總資產計算所得）約為48%。在出售事項完成後，本集團已收取之現金代價總額約為475,000,000港元（包括相等於約24,375,000港元之人民幣貸款還款）。由於本集團現擬把所得款項淨額用作一般營運資金，故本集團之手頭現金有所增加。因此，出售事項對本集團之資產負債比率帶來正面影響。

董事會函件

上市規則之規定

經作出一切合理查詢後，就董事所取得之資料，且其深知及確信，嘉里中國、長江中國及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三者，且截至公佈刊發日期，彼等均無持有本公司任何股份。

協議所載之出售事項構成本公司之主要交易（定義見上市規則），而根據上市規則第14.40條之規定，其須獲股東批准後方可進行。本公司已於二零零四年十二月十四日取得其中介控股股東Guildford Limited（持有本公司現有已發行股本約69%）就本公司簽立及履行協議及當中所載交易而作出之書面批准。由於並無任何本公司股東須於股東大會上就批准協議及當中所載交易而棄權投票，故根據上市規則之規定，就批准協議及當中所載交易而言，Guildford Limited之書面批准已獲接受，代替在本公司股東大會上取得大多數票。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國光大國際有限公司
行政總裁
陳小平
謹啟

二零零五年一月六日

1. 營運資金

經適當及小心查詢後，以及在計及出售事項所得款項淨額及現有可動用銀行信貸額及最終控股公司所提供之貸款後，董事認為，本集團具有充足之營運資金足以應付目前所需。

2. 債務聲明

截至二零零四年十月三十一日（即本通函付印前為確定本債務聲明所載若干資料之最後實際可行日期），本集團尚未償還之借款約為942,443,000港元，包括下列各項：

	千港元
有抵押銀行貸款	394,168
最終控股公司貸款及應付最終控股公司款項 (附註)	548,275
	<hr/>
	942,443
	<hr/>

附註：最終控股公司貸款為無抵押，按一般商業利率計息（惟其中部份為免息），且預期不會於一年內償還。應付最終控股公司款項為無抵押及免息，且預期不會於一年內償還。

本集團之銀行信貸額由本集團之收費路橋收益、銀行存款、土地及樓宇之按揭及若干資產之第一浮動押記作擔保。

於二零零四年十月三十一日，本集團因一家聯營公司向銀行簽立最終用戶融資擔保與保證書而向有關銀行提供擔保所承擔之或有負債約為808,361港元。

除上文所披露者外，以及除了集團內公司間之負債外，本集團於二零零四年十月三十一日營業時間結束時並無任何未償還之重大按揭、抵押、債券、銀行透支、承兌負債、承兌信用貸款、借款或其他類似債務或租購合約或融資租賃承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零零四年十月三十一日營業時間結束時之概約兌換率兌換為港元。

據董事所知，自二零零四年十月三十一日以來，本集團之債務及或有負債情況並無任何重大變動。

3. 財務資料概要

以下為摘錄自本集團經審核財務報表有關本集團在過往三個財政年度之業績及資產與負債概要：

業績

截至十二月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	83,613	261,049	296,358
銷售成本	(54,697)	(214,192)	(240,537)
	28,916	46,857	55,821
其他收入	12,022	3,471	9,928
分銷成本	(1,305)	(8,004)	(11,313)
行政費用	(30,311)	(33,339)	(33,482)
其他經營費用	(50,559)	(34,405)	(76,279)
經營虧損	(41,237)	(25,420)	(55,325)
財務費用	(31,374)	(64,612)	(91,514)
	(72,611)	(90,032)	(146,839)
所佔聯營公司盈利減虧損	96,569	108,218	(14,845)
出售聯營公司收益	—	—	123,028
聯營公司權益撥回	—	—	36,927
所佔合營公司盈利	31,982	2,132	11,276
出售終止經營業務收益	19,576	—	—
一般業務除稅前盈利	75,516	20,318	9,547
所得稅	(17,848)	(18,366)	(19,536)
一般業務除稅後盈利／(虧損)	57,668	1,952	(9,989)
少數股東權益	(831)	(943)	3,878
股東應佔盈利／(虧損)	<u>56,837</u>	<u>1,009</u>	<u>(6,111)</u>

資產及負債

於十二月三十一日

	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
固定資產	878,121	562,084	583,752
商譽	26,715	—	—
聯營公司權益	928,408	904,934	852,241
合營公司權益	—	523,585	524,602
其他財務資產	46,462	81,300	92,702
流動資產／(負債)淨值	<u>33,080</u>	<u>(248,177)</u>	<u>(297,117)</u>
	1,912,786	1,823,726	1,756,180
非流動負債	(912,390)	(870,736)	(802,741)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>(6,889)</u>	<u>(6,893)</u>
資產淨額	<u><u>1,000,396</u></u>	<u><u>946,101</u></u>	<u><u>946,546</u></u>

4.(a) 本集團截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度年報之經審核綜合損益表、綜合資產負債表、資產負債表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及財務報表附註。

綜合損益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度 (以港幣計算)

	附註	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
營業額	2 & 13	83,613	261,049
銷售成本		(54,697)	(214,192)
		28,916	46,857
其他收入	3	12,022	3,471
分銷成本		(1,305)	(8,004)
行政費用		(30,311)	(33,339)
其他經營費用		(50,559)	(34,405)
經營虧損		(41,237)	(25,420)
財務費用	4	(31,374)	(64,612)
		(72,611)	(90,032)
所佔聯營公司業績	5		
所佔除稅前盈利		109,891	108,157
所佔投資物業重估(虧損)/盈餘		(13,322)	61
所佔合營公司盈利		31,982	2,132
出售終止經營業務收益	12	19,576	—
一般業務除稅前盈利	4		
持續經營業務		61,238	38,540
終止經營業務		14,278	(18,222)
		75,516	20,318
所得稅			
持續經營業務	6(a)	(17,848)	(18,366)
一般業務除稅後盈利		57,668	1,952
少數股東權益		(831)	(943)
股東應佔盈利	9 & 32	56,837	1,009
每股盈利	10		
基本		2.23仙	0.04仙
攤薄		2.23仙	0.04仙

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日 (以港幣計算)

		二零零三年		二零零二年 (重報)	
	附註	千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			217,264		232,601
— 其他物業、廠房 及設備			660,857		329,483
			<u>660,857</u>		<u>329,483</u>
	14(a)		878,121		562,084
商譽	15		26,715		—
聯營公司權益	17		928,408		904,934
合營公司權益	18		—		523,585
其他財務資產	19		46,462		81,300
			<u>1,879,706</u>		<u>2,071,903</u>
流動資產					
香港上市證券		—		774	
存貨	20	—		46,321	
應收賬款、其他應收 款項、按金及預付款項	21	17,109		71,803	
已抵押銀行存款		7,776		—	
銀行存款		898		—	
現金及現金等價物	22	164,115		127,047	
			<u>189,898</u>	<u>245,945</u>	
流動負債					
銀行貸款					
— 有抵押		88,037		110,991	
— 無抵押		—		306,747	
			<u>88,037</u>	<u>417,738</u>	
聯營公司貸款	24	—		18,988	
應付少數股東款項	25	563		—	
應付賬款、其他應付 款項及應計費用	26	65,027		57,365	
即期稅項	29(a)	3,191		31	
			<u>156,818</u>	<u>494,122</u>	
流動資產 / (負債) 淨額			<u>33,080</u>		<u>(248,177)</u>
總資產減流動負債轉後			1,912,786		1,823,726

	附註	二零零三年		二零零二年 (重報)	
		千元	千元	千元	千元
總資產減流動負債承前			1,912,786		1,823,726
非流動負債					
有抵押銀行貸款	23		277,257		50,800
最終控股公司貸款	27(a)		487,664		645,997
其他貸款	28		90,481		77,038
應付最終控股公司款項	27(b)		37,835		77,365
遞延稅項負債	29(b)		19,153		19,536
			<u>912,390</u>		<u>870,736</u>
少數股東權益			<u>—</u>		<u>6,889</u>
資產淨額			<u>1,000,396</u>		<u>946,101</u>
股本及儲備					
股本	31		254,831		254,831
儲備	32		<u>745,565</u>		<u>691,270</u>
			<u>1,000,396</u>		<u>946,101</u>

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日 (以港幣計算)

	附註	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非流動資產			
固定資產	14(b)	1,534	1,494
附屬公司權益	16	552,106	626,730
聯營公司權益	17	652,519	652,491
其他財務資產	19	13,649	15,694
		<u>1,219,808</u>	<u>1,296,409</u>
流動資產			
香港上市證券		—	60
其他應收款項、按金及 預付款項		2,612	2,907
現金及現金等價物	22	83,713	93,325
		<u>86,325</u>	<u>96,292</u>
流動負債			
有抵押銀行貸款	23	83,800	70,000
聯營公司貸款	24	—	18,988
其他應付款項及應計費用		7,207	4,171
		<u>91,007</u>	<u>93,159</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(4,682)</u>	<u>3,133</u>
總資產減流動負債		1,215,126	1,299,542
非流動負債			
有抵押銀行貸款	23	—	50,800
最終控股公司貸款	27(a)	487,664	487,664
應付最終控股公司款項	27(b)	37,151	33,167
		<u>524,815</u>	<u>571,631</u>
資產淨額		<u>690,311</u>	<u>727,911</u>
股本及儲備			
股本	31	254,831	254,831
儲備	32	435,480	473,080
		<u>690,311</u>	<u>727,911</u>

綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度(以港幣計算)

		二零零三年	二零零二年
	附註	千元	(重報) 千元
於一月一日之股東權益			
如前呈報		987,591	982,271
修訂有關遞延稅項的會計政策所產生的前期調整	11 & 32	<u>(41,490)</u>	<u>(35,726)</u>
已重報		<u>946,101</u>	<u>946,545</u>
所佔聯營公司匯兌儲備	32	(904)	(1,377)
換算附屬公司、聯營公司及合營公司財務報表產生之匯兌差額	32	<u>(1,020)</u>	<u>(76)</u>
在損益表中未確認之虧損		<u>(1,924)</u>	<u>(1,453)</u>
本年度淨盈利：			
如前呈報			6,773
修訂有關遞延稅項的會計政策所產生的前期調整	11		<u>(5,764)</u>
本年度淨盈利(二零零二年：已重報)	32	<u>56,837</u>	<u>1,009</u>
出售附屬公司而變現之匯兌儲備	32	<u>(618)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之股東權益		<u>1,000,396</u>	<u>946,101</u>

綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度(以港幣計算)

	二零零三年	二零零二年
	千元	(重報) 千元
附註		
經營活動		
一般業務除稅前盈利	75,516	20,318
經調整：		
－折舊	13,278	19,560
－合營公司投資攤銷	2,747	6,592
－正商譽攤銷	803	－
－負商譽攤銷	(674)	－
－其他財務資產減值撥備	29,495	11,400
－按公允價值列賬之香港上市證券 未變現虧損	－	440
－財務成本	31,374	64,612
－利息收入	(465)	(878)
－所佔聯營公司除稅前盈利	(109,217)	(108,157)
－所佔聯營公司投資物業 重估虧損／(盈餘)	13,322	(61)
－所佔合營公司盈利	(31,982)	(2,132)
－出售終止經營業務收益	(19,576)	－
－出售固定資產虧損	69	178
－出售其他財務資產收益	(223)	－
－重估投資物業淨虧損	17,046	4,394
－匯兌虧損	873	215
營運資金變動前之經營盈利	22,386	16,481
應收聯營公司款項增加	(5)	－
應收合營公司款項增加	－	(3,560)
香港上市證券減少	774	－
存貨(增加)／減少	(9,645)	9,111
應收賬款、其他應收款項、按金及 預付款項(增加)／減少	(55,043)	12,909
應收同系附屬公司款項減少	－	71,825
應付賬款、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)	45,372	(8,357)
應付最終控股公司款項減少	(34,474)	(12,908)

		二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
	附註		
經營(動用)／產生之現金		(30,635)	85,501
已付利息		(26,924)	(31,433)
已收利息		465	878
已付中國所得稅		(1,146)	(1,004)
經營活動(動用)／產生之現金淨額		<u>(58,240)</u>	<u>53,942</u>
投資活動			
購買固定資產之款項		(14,958)	(2,559)
出售固定資產所得款項		506	66
出售其他財務資產所得款項		2,269	—
已抵押銀行存款增加		(7,776)	—
銀行存款增加		(898)	—
購買聯營公司之款項		(4,734)	—
購買附屬公司之款項(扣除收購所得現金)	33	6,826	—
出售終止經營業務所得款項 (扣除已出售現金)	34	(16,460)	—
已收聯營公司股息		63,594	36,756
投資活動產生之現金淨額		<u>28,369</u>	<u>34,263</u>
融資活動			
新做銀行貸款所得款項		471,494	151,730
償還銀行貸款		(227,000)	(125,978)
新做最終控股公司貸款所得款項		—	26,000
償還最終控股公司貸款		(158,333)	(105,106)
新做聯營公司貸款所得款項		—	18,988
償還聯營公司貸款		(18,988)	—
償還其他貸款		—	(46,431)
已付少數股東股息		—	(943)
融資活動產生／(動用)之現金淨額		<u>67,173</u>	<u>(81,740)</u>
現金及現金等價物增加淨額		37,302	6,465
於一月一日之現金及現金等價物		127,047	120,604
匯率變動影響		(234)	(22)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	22	<u>164,115</u>	<u>127,047</u>

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度 (以港幣計算)

1. 主要會計政策**(a) 遵守聲明**

此等財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務申報準則(包括香港會計實務準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定而編製。此外,此等財務報表亦已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則中適用的披露規定。本集團所採用之主要會計政策撮要載列如下。

(b) 財務報表編製基準*計算基準*

編製財務報表所採用之計算基準為歷史成本,並經本文會計準則所闡釋之投資物業重估及若干投資證券以市價定值所修改(詳見下文會計政策所載)。

(c) 附屬公司

根據香港《公司條例》,附屬公司為本集團直接或間接持有其一半以上已發行股本或控制其一半以上投票權或控制其董事會組合之公司。

在附屬公司之投資,一般均合併入綜合財務報表內。但若所購入及持有之附屬公司權益會在不久將來出售,或該公司的運作長期受到嚴重限制,以至嚴重影響其將資金轉移至本集團之能力,則集團在附屬公司之投資額按公允價值在綜合資產負債表列賬,而公允價值之變動則於出現時在綜合損益表內確認。

集團內公司間之結餘及交易和因此而產生之任何未變現盈利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。倘並無出現耗損跡象,集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則按照未變現收益之相同方式抵銷。

於結算日之少數股東權益,指並非由本公司直接或間接透過附屬公司擁有之股權所佔附屬公司之部份資產淨值;有關權益乃於綜合資產負債表內與負債及股東權益分開列示。少數股東所佔本集團本年度業績之權益亦會在損益表內分開列示。

倘少數股東應佔之虧損超過其應佔附屬公司資產淨值之權益,超額部分及任何其他少數股東應佔虧損便會抵銷本集團所佔權益;惟如少數股東有具約束力之義務及能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後盈利均會分配予本集團,直至收回以往由本集團承擔之少數股東應佔虧損為止。

本公司之資產負債表內,於附屬公司之投資按成本值減去任何耗損虧損(見附註一(j))列賬。但若所購入及持有之附屬公司權益會在不久將來出售,或該公司的運作長期受到嚴重限制,以至嚴重影響其將資金轉移至本公司之能力,則本公司在附屬公司之投資額按公允價值在資產負債表列賬,而公允價值之變動則於出現時在損益表內確認。

(d) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力的公司，包括參與財務及經營政策之決定，但並不控制或共同控制其管理層之公司。

合營公司乃指本集團或本公司與其他方根據合約安排而經營之企業，據此本集團或本公司及一名或多名其他方共同控制企業之經濟業務。

於聯營公司或合營公司之投資乃根據權益法記入綜合財務報表內，首先按成本入賬，其後須按本集團所佔聯營公司或合營公司資產淨值於收購後的變動作出調整。但若所購入及持有該聯營公司或合營公司權益將於不久將來出售，或該公司的運作長期受到嚴重限制，以至嚴重影響其將資金轉移至投資者或合營方的能力，集團則就此等公司之投資額按公允價值在綜合資產負債表列賬，而公允價值之變動則於出現時在綜合損益表內確認，而本集團所佔聯營公司或合營公司於收購後的年度業績包括年內根據附註一(e)扣除或計入賬之任何正商譽或負商譽攤銷則於綜合損益表反映。當本集團分攤之虧損超過聯營公司之賬面值，則其賬面值將會減至零；除本集團需對該聯營公司承擔之責任外，毋須確認其他虧損。

倘合營公司營運年期有限制，本集團將所佔之收購後業績予以調整，即於合營公司營運期間有系統地攤銷原成本，至其可收回數額為限。

本集團及其聯營公司及合營公司間之交易所導致之未變現盈虧均在本集團之聯營公司或合營公司權益中沖銷，惟倘未變現虧損是由已轉讓資產的減值產生，則須立刻在損益表中確認。

本公司之資產負債表內，於聯營公司及合營公司之投資需按成本減去耗損虧損（見附註一(j)）列賬。但若所購入及持有之聯營公司及合營公司權益會在不久將來出售，或該公司的運作長期受到嚴重限制，以至嚴重影響其將資金轉移至本公司或合營方之能力，則本公司在聯營公司及合營公司之投資額按公允價值在資產負債表列賬，而公允價值之變動則於出現時在損益表內確認。

(e) 商譽

於綜合賬目時產生之正商譽指收購成本與本集團應佔已購入可辨認資產及負債之公允價值的差額。就附屬公司而言：

- 就二零零一年一月一日前之收購事項，其正商譽於儲備內抵銷並減去在損益表確認之耗損虧損（見附註一(j)）；及
- 就二零零一年一月一日或之後進行之收購事項，其正商譽以直線法按其估計可使用年期或分二十年（以較短者為準）於綜合損益表攤銷。正商譽乃按成本扣除任何累計攤銷及任何耗損虧損於綜合資產負債表列賬（見附註一(j)）。

就聯營公司及合營公司而言，正商譽以直線法按其估計可使用年期或分二十年（以較短者為準）於綜合損益表攤銷。正商譽之成本扣除任何累計攤銷及任何耗損虧損（見附註一(j)）包括在聯營公司或合營企業權益之賬面值內。

因收購附屬公司、聯營公司及合營公司而產生之負商譽指本集團應佔所收購可辨別資產及負債之公允價值超出其收購成本之數額。負商譽之入賬處理方式如下：

- 就二零零一年一月一日之前進行之收購事項，負商譽均撥入資本儲備內；及
- 就二零零一年一月一日或之後進行之收購事項，倘負商譽關乎收購計劃之預期未來虧損及開支，並可可靠地計算（惟並未確認），則有關負商譽於未來虧損及開支確認時在損益表中確認。任何餘下負商譽（不超出已收購之非貨幣資產之公允價值）在該等可予折舊／可予攤銷非貨幣資產之加權平均可使用年期內在損益表中確認。超出已收購非貨幣資產公允價值之負商譽即時在損益表中確認。

就任何未於綜合損益表中確認之負商譽而言：

- 倘為附屬公司，有關負商譽在綜合資產負債表內在同一資產負債分類（即正商譽）中列作資產減幅；及
- 倘為聯營公司及合營公司，有關負商譽會包括於聯營公司或合營公司權益之賬面值內。

就年內出售附屬公司、聯營公司或合營公司而言，先前並未於損益表中攤銷之任何應佔已收購商譽金額會於計算出售交易之盈利及虧損時計入其中。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司之證券投資（除附屬公司、聯營公司及合營公司投資外）準則如下：

- (i) 按既定長期目的以持續基準持有之投資乃分類為投資證券。投資證券乃按成本值減任何減值準備後列賬。當個別投資之公允價值下降至低於賬面值時則作出撥備，除非能夠證明減值乃暫時性，並已於損益表中確認。
- (ii) 所有其他證券（不論是否持作買賣或其他目的）按結算日以公允價值列賬。此等公允價值所產生之改變於損益表中反映。當所收購之證券乃主要作為從價格短期波動或證券差額中取利者，則呈列為買賣證券。

- (iii) 出售證券投資之盈利或虧損按照投資預計所得出售款項淨額及其賬面值之差額釐定，並於產生時計入損益表。

(g) 固定資產

- (i) 固定資產乃按以下基準在資產負債表列賬：

- 租賃期尚餘二十年以上之投資物業按外聘合資格估值師每年估計之公開市值列賬資產負債表；及
- 其他固定資產以其成本值扣減累計折舊（見附註一(i)）及耗損虧損（見附註一(j)）後列入資產負債表。

- (ii) 重估投資物業產生之變動通常在儲備中處理。例外情形如下：

- 重估產生之虧損將計入損益表內，但不多於在重估前就該投資物業組合所持有之儲備；及
- 重估產生之盈餘將計入損益表內，但不多於就該投資物業組合以往已撥入損益表內之重估虧損。

- (iii) 在有關固定資產之其後開支可令流入企業之未來經濟利益超出現有資產原先衡量之表現水平，該開支可確認並加入為資產之賬面值。所有其後支出將於產生之期間內確認為支出。

- (iv) 退廢或出售固定資產之收益或虧損按照估計淨出售款項和資產賬面值之差額釐定，並在退廢或出售日於損益表確認。於出售投資物業時，早前撥入投資物業重估儲備之盈餘或虧損之有關部分亦將轉入該年度之損益表內。

(h) 經營租賃開支

倘本集團按經營租賃租用資產，就租賃所付款項按等額分期款項於租賃期所涵蓋會計期間於損益表中扣除，除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準。就租賃獲得之優惠於損益表中確認為已支付租賃款項淨額之其中部分。或然租金於產生之會計期間在損益表中計入。

(i) 折舊

- (i) 租賃年期尚餘二十年以上之投資物業不計提折舊。

(ii) 其他固定資產乃按其估計可使用年期以撇銷其成本值計算折舊如下：

- 橋樑之折舊乃按照交通流量法計提。其按有關期間之實際交通流量佔本集團獲授該橋樑經營權期間之預計交通總流量之比例計提。本集團會在有關橋樑之營運期間對預計交通總流量作定期審查。假如認為合適，將會進行獨立專業交通流量研究。倘若預計交通總流量出現重大變動，則將會作出適當調整；
- 租賃土地乃按餘下之租賃年期以直線法折舊；
- 樓宇乃按其估計可使用年期（即完成日期起計五十年）及餘下之租賃年期（以較短者為準）以直線法折舊；及
- 其他固定資產乃按下列之估計可使用年期以直線法折舊：

橋樑附屬設施	五至十年
租賃物業裝修	十年或剩餘之租賃年期， 以較短者為準
機器及設備	五至十五年
傢俬及裝置	五至十年
汽車	四至十二年
電子設備及 其他固定資產	十年

(iii) 在建工程並不計提折舊。

(j) 資產耗損

自內部及外界所得資料均於每個結算日審閱，以確定下列資產是否出現耗損或先前已確認之耗損虧損不再存在或已經減少：

- 固定資產（按重估數額列值之物業除外）；
- 於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資（在附註一(c)及(d)下按公允價值列賬者除外）；及
- 正商譽（不論是否屬最初計入儲備或確認為資產者）。

倘出現任何該等跡象，則就資產之可收回價值進行估計。倘資產之賬面值（包括已直接計入儲備之正商譽）超過其可收回數額，耗損虧損需於損益表中確認。

(i) 計算可收回數額

資產之可收回數額乃指出售價格淨額與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量乃根據除稅前折現率折現至現值，而該折現率須反映市場現行對款項的時間價值及資產獨有風險之評估。倘資產並不可在近乎獨立於其他資產之情況下產生現金流量，可收回數額則指可獨立產生現金流量之最小資產組別（即現金產生單位）之可收回數額。

(ii) 耗損虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回數額之估計出現重大的有利變動，則須撥回耗損虧損。就商譽之耗損而言，倘該耗損乃由一外在非經常性之獨特事件所引致，且可收回數額之增加與該獨特事件之轉變明顯有關，商譽之耗損虧損始可撥回。

耗損虧損撥回只限於該資產並未計算過往年度所確認之耗損虧損時之賬面價值。耗損虧損撥回計入在撥回的年度之損益表內。

(k) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者之較低值入賬。

成本值以加權平均法計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運往現址及達至現況所耗用之其他成本。

可變現淨值為日常業務中之估計售價減估計完成之成本及估計銷售所需之費用。

於存貨出售時，該等存貨之賬面值會於有關收入確認之期間，確認為支出。任何就可變現淨值而撇減之數額及存貨之所有虧損，均在撇減或虧損出現之期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回之任何撇減存貨數額，將用以沖減於撥回期間的存貨支出。

(l) 現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款及可隨時兌換為已知金額現金之短期及高流通性投資，其價值變動風險並不重大，並在購入起計三個月內到期。在編製現金流量表，現金及現金等價物也包括須按要求償還及構成本集團現金管理中一部分的銀行透支。

(m) 僱員福利

(i) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及本集團非金錢福利之成本於本集團僱員提供服務之年度提取。倘因付款遞延而造成重大分別，有關數額則按其折現值列賬。

(ii) 根據香港強制性公積金計劃條例之規定作出之強制性公積金供款於產生時在損益表中確認為開支。此外，本集團亦為了中華人民共和國（「中國」）附屬公司之僱員而參與由有關機關管理之退休計劃，而本集團向此等計劃所作供款於產生時在損益表中確認為開支，除非有關成本乃計入存貨成本而並未確認為開支。

- (iii) 倘本集團以零代價向僱員授出購股權以認購本公司股份，則於授出日期不會確認任何僱員福利成本或責任。購股權獲行使時，將按所獲取所得款項之款額增加股本。

(n) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均在損益表內確認，惟如某部份之即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動與直接於股東權益中確認之項目有關，則該部份須於股東權益中確認。
- (ii) 即期稅項是按本年度應課稅收入，以於結算日採用或主要採用之稅率計算之預期應繳稅項，及任何有關以往年度應繳稅項之調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報表之賬面值及課稅值兩者之可予扣減及應課稅之暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可由未經使用之稅務虧損及未經使用之稅項優惠所產生。

除了若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債，及所有遞延稅項資產（僅限於將來很可能取得應課稅盈利而令該項資產得以運用之部份）均予確認。容許確認由可予扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括其將由目前之應課稅暫時性差異回撥之部份，而此等應課稅暫時性差異應由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在可予扣減暫時性差異預期回撥之同一期間內回撥或在由遞延稅項資產產生之稅務虧損能轉回或轉入之期間內回撥。在評定目前之應課稅暫時性差異是否容許確認由未經使用之稅務虧損及優惠所產生之遞延稅項資產時採用上述相同之標準，即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在稅務虧損或優惠能應用之期間內回撥方計算在內。

該等確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況：包括不可在稅務方面獲得扣減之商譽所引致之暫時性差異、作遞延收益處理之負商譽、首次確認但並不影響會計盈利及應課稅盈利之資產或負債（惟其不可為企業合併之部分）、以及有關於附屬公司投資所引致之未來回撥之差異；或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥之差異。

應確認之遞延稅項數額是按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，以結算日採用或主要採用之稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面值。如果不再可能取得足夠之應課稅盈利以運用有關之稅務利益，賬面金額則予以調低。如日後可能取得足夠之應課稅盈利時，已扣減金額則予以撥回。

分派股息所產生之額外所得稅在支付有關股息之責任確認時予以確認。

(iv) 即期稅項及遞延稅項結餘及其變動，乃各自分開列示及並無相互抵銷。若（及只若）本公司或本集團在法律上擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之行使權利及符合下列額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 若為即期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃以淨額清償，或計劃同時變現資產和清償負債；或
- 若為遞延稅項資產及負債：如其與同一稅務當局向下述者徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅單位；或
 - 或如為不同之應課稅單位，預期在未來每一個週期將清償或追償顯著數目之遞延稅項負債或資產及計劃以淨額基準清償即期稅項資產及即期稅項負債或計劃同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(o) 撥備及或有負債

當本公司或本集團因過往事件而須負上法律或推定之責任，且可能須就履行該等責任而導致經濟效益流出，並能夠就此作出可靠估計，則始為未能確定何時發生或其款額之負債作出撥備。當數額涉及重大之時間價值時，則按預期用以履行責任之開支之折現值作出撥備。

倘不一定需要流出經濟效益履行責任或未能可靠估計款額，則該等責任將披露作或有負債，除非出現經濟效益流出的可能性極微。可能出現的責任（僅於一項或多項未來事件發生或不發生的情況下確定）亦披露為或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

(p) 收入確認

當經濟效益會預期流入本集團，並且收入及成本（如適用）能可靠計算之情況下，以下各項收入方會於損益表中確認：

(i) 銷售貨品

收入乃當貨品送達客戶物業而客戶接收貨品及有關擁有權風險和權益時確認。收入不包含增值稅或其他銷售稅並已扣減任何貿易折扣。

(ii) 經營租賃產生之租金

根據經營租賃應收之租金於租賃年期所涵蓋之會計期間內分期等額在損益表中確認，除非有另一基準更能代表租賃資產所產生之利益之模式。已授出之租賃獎勵於損益表中確認為將予收取之總租賃款項淨額的一部份。或有租金於彼等賺取之會計期間確認為收入。

(iii) 橋樑收益

橋樑收益（經扣除營業稅）按收取基準確認。

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入為當股東確立收取該款項之權利後確認。
- 上市投資之股息收入在投資之股價除淨後確認。

(v) 利息收入

銀行存款之利息收入是按時間比例以應計基準，根據結餘之本金額及適用利率計算及確認。

(q) 外幣換算

於本年度內外幣交易按交易當日之匯率換算為港元。以外幣計算之貨幣資產及負債均按結算日之市場匯率換算為港幣。外匯換算而產生之匯兌盈虧撥入損益表內處理。

外國企業之業績按年內平均匯率換算為港元；而資產負債表項目則以結算日匯率換算為港元。匯兌差額均撥入儲備變動處理。

在出售一家外國企業時，於計算出售所得盈虧時將會計入與該外國企業有關之累計匯兌差額。

(r) 借貸成本

借貸成本乃於產生之期間列入損益表，除非該等借貸成本乃與購入、建造或生產需經一段長時期準備方可作預期運用或出售之資產直接有關則予以資本化。

借貸成本乃於資產之開支產生、借貸成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需之活動進行時即資本化作為合格資產之部份成本。當所有有關籌備合格資產作其擬定用途或出售所需之活動大致上中斷或完成時，即暫時中止或停止資本化借貸成本。

(s) 關連人士

就此等財務報表而言，凡本集團可直接或間接控制，或於作出財務及經營決策時對其行使重大影響力，或相反而言，或本集團與其均受他人共同控制或影響之人士，均被視為本集團之關連人士。關連人士可為個別人士或機構。

(t) 終止經營業務

終止經營業務是指集團內可清楚劃分之業務單位，其根據單一計劃被出售或放棄，並代表一項獨立的主要業務或一個經營區域。

(u) 分類報告

「分類」是指集團內可劃分的單位，這些單位或負責提供產品或服務（業務分類），或在特定之經濟環境（地區分類）提供產品或服務，而個別分類所承受之風險及所得之回報與其他分類不同。

根據本集團之內部財務報告方式，本集團之財務報表已選定業務分類資料為主要呈報形式，而地區分類資料則為次要呈報形式。

分類收入、開支、業績、資產及負債包括直接歸屬於該分類之項目，以及該等可按合理基準分配至該類別之項目。例如：分類資產可能包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分類收入、開支、資產及負債於綜合賬目過程中對銷集團內公司間之結餘及集團內公司間之交易前釐定，惟集團內公司間結餘及交易源自集團同一業務分類內企業者則除外。

分類之資本支出是收購預期使用超過一段期間的分類資產而於收購期內產生之總成本。

未分配項目主要包括財務及企業資產、銀行貸款、其他借貸、企業及財務開支及少數股東權益。

2. 營業額

本集團之主要業務為製造及銷售木材產品、收費橋樑營運、物業投資、證券買賣及投資控股。

營業額包括向客戶供應貨物之發票價值、收費橋樑收益、租金收入及證券買賣所得款項。於本年度內於營業額確認之個別主要收入類別數額如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銷售木材產品	49,270	245,892
收費橋樑收益	19,916	—
物業租金	13,822	15,157
證券買賣	605	—
	<u>83,613</u>	<u>261,049</u>

3. 其他收入

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
利息收入	465	878
撥回其他借貸之利息	9,379	—
非上市證券之股息收入	530	—
出售其他財務資產之收益	223	—
其他	1,425	2,593
	<u>12,022</u>	<u>3,471</u>

4. 一般業務除稅前盈利

一般業務除稅前盈利已扣除／(計入)：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
(a) 財務費用：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及其他 借貸之利息	7,150	24,424
其他銀行貸款之利息	4,742	—
最終控股公司貸款之利息	19,482	40,188
	<u>31,374</u>	<u>64,612</u>
(b) 職員成本：		
定額供款退休計劃之供款	701	1,783
薪金、薪酬及其他福利	16,910	42,017
	<u>17,611</u>	<u>43,800</u>
(c) 其他項目：		
存貨成本	45,613	214,192
合營公司投資攤銷	2,747	6,592
正商譽攤銷	803	—
負商譽攤銷(計入所佔聯營公司盈利)	(674)	—
匯兌虧損	139	1,849
核數師酬金	1,365	1,635
折舊		
— 用作經營租賃的資產	1,018	1,019
— 其他資產	12,260	18,541
出售固定資產之虧損	69	178
物業之經營租賃費用	660	2,079
其他財務資產減值撥備	29,495	11,400
按公允價值列賬之香港上市證券未變現虧損	—	440
呆壞賬撥備	—	3,602
投資物業重估虧損淨額	17,046	4,394
投資物業應收租金減直接支出1,432,000元 (二零零二年：1,421,000元)	<u>(12,390)</u>	<u>(13,736)</u>

5. 所佔聯營公司業績

	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
所佔聯營公司盈利	109,217	108,157
負商譽攤銷	674	—
	<u>109,891</u>	<u>108,157</u>
所佔投資物業重估(虧損)/盈餘	(13,322)	61
	<u>96,569</u>	<u>108,218</u>

6. 綜合損益表之所得稅

(a) 綜合損益表所示的所得稅項為：

	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
即期稅項－中國所得稅撥備		
本年度稅項	4,306	974
遞延稅項		
產生或撥回暫時差異	206	—
所佔聯營公司稅項	<u>13,336</u>	<u>17,392</u>
	<u>17,848</u>	<u>18,366</u>

由於本年度內本集團蒙受稅項虧損，故此本集團並無在財務報表就香港利得稅作出撥備。中國業務之稅項按中國現行的適用稅率計算。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計盈利之對賬：

	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
除稅前盈利	<u>75,516</u>	<u>20,318</u>
以有關國家之適用所得稅稅率就除稅前 盈利計算之象徵稅	21,347	2,782
不可扣稅開支之稅務影響	6,404	7,283
非課稅收入之稅務影響	(13,056)	(3,272)
未確認未使用稅務虧損之稅務影響	<u>3,153</u>	<u>11,573</u>
實際稅務開支	<u>17,848</u>	<u>18,366</u>

7. 董事酬金

根據公司條例第一百六十一條披露之董事酬金如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
袍金	245	245
薪金及其他薪酬	5,393	4,022
酌情花紅	1,370	366
退休計劃供款	145	90
	<u>7,153</u>	<u>4,723</u>

董事酬金中包括於本年度支付予獨立非執行董事之袍金245,000元（二零零二年：245,000元）。

年內，本公司根據購股權計劃授出購股權予董事。有關購股權詳情在董事會報告「購股權計劃」一段及附註三十披露。

董事酬金在以下組別內：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
0元－1,000,000元	8	9
1,000,001元－1,500,000元	1	—
1,500,001元－2,000,000元	1	2
2,000,001元－2,500,000元	1	—
	<u>11</u>	<u>11</u>

8. 最高薪酬個別人士

在五名最高薪酬個別人士中，全部（二零零二年：四名）均為董事，其薪酬已於附註七披露。於二零零二年，另一名個別人士之薪酬情況如下：

	二零零二年 千元
薪金及其他薪酬	787
酌情花紅	66
	<u>853</u>

9. 股東應佔盈利

股東應佔綜合盈利包括虧損37,600,000元（二零零二年：37,648,000元）已列入本公司之財務報表內。

10. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按股東應佔盈利56,837,000元(二零零二年(重報):1,009,000元)及年內已發行2,548,311,700股普通股(二零零二年:2,548,311,700股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按普通股股東應佔盈利56,837,000元(二零零二年(重報):1,009,000元)及已就在本公司購股權計劃下所有具備潛在攤薄影響之普通股作出調整得出的普通股加權平均數2,551,060,407股(二零零二年:2,548,311,700股)計算。

(c) 對賬

	二零零三年 股份數目	二零零二年 股份數目
計算每股基本盈利時所使用之加權 平均普通股股數	2,548,311,700	2,548,311,700
被視為以零代價發行之普通股	2,748,707	—
	<u>2,551,060,407</u>	<u>2,548,311,700</u>
計算每股攤薄盈利時所使用之加權 平均普通股股數	<u>2,551,060,407</u>	<u>2,548,311,700</u>

11. 會計政策更改

在以往年度,遞延稅項負債是就收益及支出的會計與稅務處理方法之間,由所有重大時差而相當可能於可見未來實現的稅項影響,以負債法計提準備。遞延稅項資產只會在合理保證可實現時才會確認。由二零零三年一月一日起,為了符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」之規定,本集團採納了一項關於遞延稅項的新會計政策。詳情載於附註一(n)。由於採用這項會計政策,本集團於本年度之盈利無減少(二零零二年:5,764,000元),而於年終時之淨資產則減少41,490,000元(二零零二年:41,490,000元)。

此項新的會計政策已予追溯應用,故綜合權益變動表所列報的累計虧損和其他各儲備的期初結餘及比較資料,均已就有關過往期間的受影響數額作出調整。

12. 終止經營業務

於二零零三年三月二十一日,本公司與中國光大科技有限公司(「光大科技」,本集團最終控股公司之聯營公司)訂立協議,以現金代價7,000,000元出售其於光大木材工業(深圳)有限公司(「光大木材」)之全數77.12%權益。光大木材之業務代表製造及銷售木材產品業務類別(「木材業務類別」)。是項出售交易已於二零零三年三月二十八日完成,而木材業務類別之控制權亦已於同日有效轉移予光大科技。出售木材業務類別所得收益19,576,000元,並已計入綜合損益表。

終止經營業務於本期間（直至出售日期止）及去年之業績如下：

	木材業務類別	
	二零零三年 三月二十八日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
營業額	49,270	245,892
銷售成本	(45,613)	(214,192)
	<u>3,657</u>	<u>31,700</u>
其他收入	1,068	2,916
分銷成本	(1,305)	(8,004)
行政費用	(4,045)	(12,389)
其他經營費用	(400)	(11,546)
	<u>(1,025)</u>	<u>2,677</u>
經營（虧損）／盈利	(1,025)	2,677
財務費用	(4,273)	(20,899)
出售終止經營業務收益	19,576	—
	<u>14,278</u>	<u>(18,222)</u>
一般業務除稅前盈利／（虧損）	14,278	(18,222)
所得稅	—	—
	<u>14,278</u>	<u>(18,222)</u>
一般業務除稅後盈利／（虧損）	14,278	(18,222)
少數股東權益	(236)	(943)
	<u>(236)</u>	<u>(943)</u>
股東應佔盈利／（虧損）	<u>14,042</u>	<u>(19,165)</u>

終止經營業務於終止經營日期及二零零二年十二月三十一日之負債淨額如下：

	木材業務類別	
	二零零三年 三月二十八日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
總資產	444,446	404,526
總負債	(456,404)	(410,950)
	<u>(11,958)</u>	<u>(6,424)</u>
負債淨額	(11,958)	(6,424)
已收代價	7,000	—
出售時變現之匯兌儲備	618	—
	<u>7,618</u>	<u>—</u>
出售終止經營業務收益	<u>19,576</u>	<u>—</u>

終止經營業務於本期間（直至出售日期止）及去年之現金流量如下：

	木材業務類別	
	二零零三年	二零零二年
	三月二十八日	十二月三十一日
	千元	千元
現金流量淨額		
經營活動之現金（流出）／流入	(5,596)	47,725
投資活動之現金流入／（流出）	368	(2,150)
融資活動之現金流出	(4,736)	(50,203)
	<u> </u>	<u> </u>

13. 分類報告

分類資料是按本集團之業務類別及經營地區列報。集團為配合所作之營運及財務決策，故選擇以業務類別為主要匯報形式。

業務分類

本集團涉及下列主要業務類別：

製造及銷售木材產品	製造及銷售木材產品。
物業投資及發展	租賃辦公室單位及商場以賺取租金收入，以及從物業價值之長遠升值及從投資於從物業發展項目的聯營公司賺取收益。
證券買賣	買賣證券以從短期的價格波動或證券差價中賺取收益。
基建投資及營運	營運收費橋樑以賺取收益及投資於從事基建及電力行業的聯營公司、合營公司及投資證券以賺取股息收入及從投資價值之長遠升值中賺取收益。
環保投資	投資於從事環保項目的聯營公司。

	終止經營業務		持續經營業務									
	製造及銷售 木材產品		物業投資 及發展		證券買賣		基建投資 及營運		環保投資		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
外界客戶收入	49,270	245,892	13,822	15,157	605	-	19,916	-	-	-	83,613	261,049
外界客戶其他收入	1,068	2,916	66	5	79	-	9,379	-	8	-	10,600	2,921
未分配其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,422	550
合計	<u>50,338</u>	<u>248,808</u>	<u>13,888</u>	<u>15,162</u>	<u>684</u>	<u>-</u>	<u>29,295</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>95,635</u>	<u>264,520</u>
分類業績	(1,025)	2,677	(7,601)	6,679	(44)	(441)	(12,687)	(16,596)	(2,273)	-	(23,630)	(7,681)
未分配經營收入及開支											(17,607)	(17,739)
經營虧損											(41,237)	(25,420)
財務費用											(31,374)	(64,612)
所佔聯營公司除稅前盈利	-	-	13,367	8,629	-	-	95,862	99,528	662	-	109,891	108,157
所佔聯營公司投資物業 重估(虧損)/盈餘	-	-	(13,322)	61	-	-	-	-	-	-	(13,322)	61
所佔合營公司盈利	-	-	-	-	-	-	31,982	2,132	-	-	31,982	2,132
出售終止經營業務收益	19,576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,576	-
所得稅											(17,848)	(18,366)
少數股東權益											(831)	(943)
股東應佔盈利											<u>56,837</u>	<u>1,009</u>
本年度折舊及攤銷	3,975	16,967	2,088	2,087	-	-	10,244	6,592	72	-		
投資物業重估虧損淨額	-	-	17,046	4,394	-	-	-	-	-	-		
重大非現金開支 (折舊及攤銷除外)	<u>-</u>	<u>3,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,495</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		

	終止經營業務		持續經營業務								綜合	
	製造及銷售 木材產品		物業投資 及發展		證券買賣		基建投資 及營運		環保投資			
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
			(重報)								(重報)	
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
分類資產	-	404,526	302,483	319,599	645	715	700,184	62,308	47,646	-	1,050,958	787,148
聯營公司及合營公司												
權益	-	-	463,833	463,565	-	-	459,174	964,954	5,401	-	928,408	1,428,519
未分配資產											90,238	102,181
總資產											<u>2,069,604</u>	<u>2,317,848</u>
分類負債	-	51,308	2,837	3,500	-	10	55,707	40,306	61	-	58,605	95,124
未分配負債											1,010,603	1,269,734
總負債											<u>1,069,208</u>	<u>1,364,858</u>
年內產生之資本開支	<u>136</u>	<u>2,216</u>	<u>2,312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,029</u>	<u>-</u>	<u>6,004</u>	<u>-</u>		

地區分類

本集團之業務現處於兩個主要營商環境。香港及中國其他地區為本集團業務之主要市場。

按地區分類基準呈報資料時，分類收入按客戶所處地域位置呈報。分類資產及資本開支則按資產所處地域位置呈報。

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
外界客戶收入：		
香港	4,552	55,935
中國其他地區	79,061	205,114
	<u>83,613</u>	<u>261,049</u>
	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
分類資產：		
香港	266,179	327,810
中國其他地區	1,803,425	1,990,038
	<u>2,069,604</u>	<u>2,317,848</u>

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
年內產生之資本開支：		
香港	492	343
中國其他地區	14,466	2,216
	<u>14,958</u>	<u>2,559</u>

14. 固定資產

(a) 本集團

	收費橋樑 千元	收費橋樑 附屬設施 千元	土地及 樓宇 千元	機器及 設備 千元	租賃物業 裝修、傢俬 及裝置 千元	汽車、 電子設備 及其他 固定資產 千元	在建工程 千元	小計 千元	投資物業 千元	總額 千元
成本值或估值：										
於二零零三年一月一日	—	—	476,596	352,516	9,245	50,031	1,316	889,704	232,601	1,122,305
兌匯調整	(2,981)	(78)	—	(1)	—	(8)	—	(3,068)	—	(3,068)
添置										
— 透過收購附屬公司	571,256	14,886	—	212	—	1,593	—	587,947	—	587,947
— 其他	—	5,188	6,469	333	321	349	—	12,660	2,298	14,958
出售										
— 透過出售附屬公司	—	—	(360,462)	(351,078)	(6,755)	(49,547)	(1,316)	(769,158)	—	(769,158)
— 其他	—	—	(1,607)	(159)	—	(234)	—	(2,000)	—	(2,000)
重估虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,635)	(17,635)
	<u>568,275</u>	<u>19,996</u>	<u>120,996</u>	<u>1,823</u>	<u>2,811</u>	<u>2,184</u>	<u>—</u>	<u>716,085</u>	<u>217,264</u>	<u>933,349</u>
於二零零三年十二月 三十一日	568,275	19,996	120,996	1,823	2,811	2,184	—	716,085	217,264	933,349
包括：										
成本值 (附註(g))	568,275	19,996	120,996	1,823	2,811	2,184	—	716,085	2,341	718,426
估值—二零零三年 (附註(e)及(f))	—	—	—	—	—	—	—	—	214,923	214,923
	<u>568,275</u>	<u>19,996</u>	<u>120,996</u>	<u>1,823</u>	<u>2,811</u>	<u>2,184</u>	<u>—</u>	<u>716,085</u>	<u>217,264</u>	<u>933,349</u>
累計折舊：										
於二零零三年一月一日	—	—	276,532	247,499	2,823	32,340	1,027	560,221	—	560,221
兌匯調整	(7)	—	—	—	—	(6)	—	(13)	—	(13)
透過收購附屬公司	1,340	34	—	151	—	1,315	—	2,840	—	2,840
本年度折舊	4,017	2,554	3,291	2,461	246	709	—	13,278	—	13,278
出售時撥回	—	—	(1,187)	(127)	—	(111)	—	(1,425)	—	(1,425)
透過出售附屬公司	—	—	(235,822)	(248,547)	(1,642)	(32,635)	(1,027)	(519,673)	—	(519,673)
	<u>5,350</u>	<u>2,588</u>	<u>42,814</u>	<u>1,437</u>	<u>1,427</u>	<u>1,612</u>	<u>—</u>	<u>55,228</u>	<u>—</u>	<u>55,228</u>
於二零零三年十二月三十一日	5,350	2,588	42,814	1,437	1,427	1,612	—	55,228	—	55,228
賬面淨值：										
於二零零三年十二月三十一日	562,925	17,408	78,182	386	1,384	572	—	660,857	217,264	878,121
於二零零二年十二月三十一日	—	—	200,064	105,017	6,422	17,691	289	329,483	232,601	562,084

(b) 本公司

	租賃物業 裝修 千元	機器及 設備 千元	傢俬及 裝置 千元	汽車 千元	總額 千元
成本值：					
於二零零三年一月一日	1,861	1,412	238	250	3,761
添置	—	120	6	349	475
出售	—	(41)	—	—	(41)
	<u>1,861</u>	<u>1,491</u>	<u>244</u>	<u>599</u>	<u>4,195</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>1,861</u>	<u>1,491</u>	<u>244</u>	<u>599</u>	<u>4,195</u>
累計折舊：					
於二零零三年一月一日	870	1,181	153	63	2,267
本年度折舊	186	90	24	135	435
出售時撥回	—	(41)	—	—	(41)
	<u>1,056</u>	<u>1,230</u>	<u>177</u>	<u>198</u>	<u>2,661</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>1,056</u>	<u>1,230</u>	<u>177</u>	<u>198</u>	<u>2,661</u>
賬面淨值：					
於二零零三年十二月 三十一日	<u>805</u>	<u>261</u>	<u>67</u>	<u>401</u>	<u>1,534</u>
於二零零二年十二月 三十一日	<u>991</u>	<u>231</u>	<u>85</u>	<u>187</u>	<u>1,494</u>

(c) 物業之賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
中國		
香港：		
— 長期租賃	143,803	161,700
中國其他地區：		
— 中期租賃	151,233	242,404
— 長期租賃	410	28,561
	<u>295,446</u>	<u>432,665</u>

(d) 於二零零三年十二月三十一日，本集團之固定資產包括一座位於中國福州市之收費橋樑及相關附屬設施，賬面淨值總額為580,333,000元（二零零二年：無）。該收費橋樑由本集團之附屬公司福州光閩路橋建設開發有限公司（「光閩路橋」）持有。光閩路橋原先為一間合營公司。光閩路橋自二零零三年五月修訂合作合營協議後綜合入賬（附註十六）。

- (e) 本集團位於香港之投資物業已於二零零三年十二月三十一日由永利行評值顧問有限公司(其中員工為香港測量師學會會員)根據計入有逆轉可能的淨租金收入而計算之公開市值進行重估。重估虧損15,850,000元已從綜合損益表中扣除。於二零零三年十二月三十一日,此投資物業之賬面值為72,000,000元。
- (f) 本集團位於中國以中期租賃持有之投資物業已於二零零三年十二月三十一日由永利行評值顧問有限公司根據計入有逆轉可能的淨租金收入而計算之公開市值進行重估。重估虧損1,785,000元已從綜合損益表中扣除。於二零零三年十二月三十一日,此投資物業之賬面值為142,923,000元。
- (g) 由於董事認為另一位於中國以中期租賃持有之投資物業於二零零三年十二月三十一日之重估盈餘或虧損對本集團並無重大影響,並且重估涉及之成本會超出其得益,故該投資物業以其成本2,341,000元在財務報表中列賬。
- (h) 本集團根據經營租賃出租投資物業及土地與樓宇。上述租賃之年期基本上初步為期一至十年,並可選擇續約,屆時所有條款將會重新商訂。

本集團所持有以根據經營租約租出之投資物業之賬面總額為217,264,000元(二零零二年:230,260,000元)。本集團所持有以根據經營租約租出之土地及樓宇之賬面總額為56,330,000元(二零零二年:56,330,000元);有關之累計折舊為6,328,000元(二零零二年:5,310,000元);有關之累計耗損虧損為15,000,000元(二零零二年:15,000,000元)。

本集團根據不可撤銷經營租約之應收未來租賃款項:

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一年內	11,322	6,425
一年後但五年內	7,658	3,293
五年後	307	400
	<u>19,287</u>	<u>10,118</u>

15. 商譽

	本集團 正商譽 千元
成本值：	
於二零零三年一月一日	—
透過收購附屬公司增加	27,518
	<u>27,518</u>
於二零零三年十二月三十一日	----- 27,518
累計攤銷：	
於二零零三年一月一日	—
本年度攤銷	803
	<u>803</u>
於二零零三年十二月三十一日	----- 803
賬面值：	
於二零零三年十二月三十一日	<u>26,715</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>

正商譽指本集團持有光岡路橋之賬面值超逾本集團於修訂合作合營協議（附註十六）當日所佔可分辨資產與負債之公允價值之差額。正商譽主要來自年內所作之額外投資50,000,000元，減去合營公司截至二零零三年五月止之投資成本之累計攤銷23,000,000元。

正商譽在綜合損益表內，按直線法分二十年攤銷。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非上市股份／出資額，按成本值	503,660	751,077
應收附屬公司款項	1,734,519	2,187,766
	<u>2,238,179</u>	<u>2,938,843</u>
減：耗損虧損	(1,485,083)	(2,106,000)
	<u>753,096</u>	<u>832,843</u>
應付附屬公司款項	(200,990)	(206,113)
	<u>552,106</u>	<u>626,730</u>

應收／（應付）附屬公司款項為無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

以下僅列出對本集團業績、資產或負債構成主要影響之附屬公司資料。除另有註明外，所持股份均為普通股。

公司名稱	成立／註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本 資料	擁有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
光閩路橋 [#]	中國	人民幣 182,975,000元	附註	—	附註	開發、建造、 營運及維護 收費橋樑
再倫有限公司	香港	2股每股面值 1元股份	100%	—	100%	物業投資
Sino Villa Holdings Limited	英屬處女群島／ 中國	1股每股面值 1美元股份	100%	100%	—	物業投資

[#] 根據中國法律註冊為中外合營企業。

年內，本公司出售其於光大木材間接持有之77.12%權益（附註十二）。

註：

- (a) 根據原先的合作合營協議，光閩路橋乃根據中國法律成立，以開發、建造、經營及維護位於中國福州市之一條收費橋樑及收費公路及相關設施。本公司之附屬公司兼光閩路橋外方合營夥伴Greenway Venture Limited（「Greenway」）承諾注入全部發展及建造成本，而福州開發區國有資產營運有限公司（「中方合營夥伴」）則注入有關收費路橋權利。本集團持有Greenway 80%股權。
- (b) 根據光閩路橋原先的合作合營協議及組織章程細則，本集團及中方合營夥伴於光閩路橋之董事會均無足夠數目之代表，使其中一方能對光閩路橋行使控制權。鑑於上文所述，光閩路橋被視為一間合營公司。
- (c) 於一九九九年，由於項目計劃之改變，收費公路之建造工程暫時停止。鑑於此項目計劃改變，本集團遂與中方合營夥伴就新的合作條款進行磋商。於二零零三年五月二十六日，Greenway與中方合營夥伴訂立經修訂合作合營協議。據此，Greenway能控制光閩路橋董事會組成之80%。因此，於財務報表內，光閩路橋之投資是按權益法記入至二零零三年五月二十五日為止，其後則綜合計算。
- (d) 光閩路橋之淨盈利（在每年支付介乎人民幣600,000元至人民幣2,500,000元之協定款項予中方合營夥伴後）將首先用以償還Greenway已支付之資本及墊款。在全數償還Greenway已支付之資本及墊款後，光閩路橋之淨盈利（在如上文所述般支付協定款項予中方合營夥伴後）將由Greenway及中方合營夥伴按90:10之比例攤分。

17. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
非上市股份， 按成本值	—	—	432,085	432,085
應佔資產淨額	467,781	418,025	—	—
負商譽	(26,287)	—	—	—
應收聯營公司款項	486,914	486,909	486,937	486,909
	<u>928,408</u>	<u>904,934</u>	<u>919,022</u>	<u>918,994</u>
減：耗損虧損	—	—	(266,503)	(266,503)
	<u><u>928,408</u></u>	<u><u>904,934</u></u>	<u><u>652,519</u></u>	<u><u>652,491</u></u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

以下僅列出對本集團業績或資產構成主要影響之聯營公司（均為非上市企業實體）資料。

公司名稱	業務架構 性質	註冊成立及 經營地點	擁有權益比例			主要業務
			由本集團 實際持有	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
港滙發展有限公司 （「港滙發展」） （附註i）	註冊成立	西薩摩亞/ 中國	25%	25%	—	投資控股
Newton Industrial Limited（「Newton」） （附註ii）	註冊成立	英屬處女 群島/中國	44.12%	44.12%	—	投資控股
道斯基建（順德） 有限公司 （「道斯」）（附註iii）	註冊成立	香港	50%	—	50%	投資控股

註：

- (i) 港滙發展持有上海港滙房地產有限公司（一間於中國成立之中外合營企業）99%股本權益，該公司在中國從事房地產發展項目。
- (ii) Newton持有深圳媽灣電力有限公司（一間於中國成立之中外合營企業）34%股本權益，該公司現時在中國深圳經營兩間發電廠。
- (iii) 道斯持有順德市順能垃圾發電有限公司（一間於中國成立之外資企業）100%股本權益，該公司現時在中國順德市建造垃圾發電廠。

(a) 有關本集團聯營公司之額外合併財務資料如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
(i) 經營業績		
營業額	64,274	127,699
折舊	74	140
除稅前盈利	270,715	260,343
除稅後盈利	<u>239,824</u>	<u>211,159</u>
本集團所佔聯營公司之 本年度除稅後盈利	96,555	90,765
本集團所佔投資物業重估 (虧損)／盈餘	<u>(13,322)</u>	<u>61</u>
(ii) 資產負債表		
非流動資產	3,157,243	3,115,836
流動資產	44,177	40,667
流動負債	(64,031)	(198,789)
非流動負債	(2,114,785)	(2,039,922)
少數股東權益	<u>(10,965)</u>	<u>(10,992)</u>
資產淨額	<u>1,011,639</u>	<u>906,800</u>
本集團所佔聯營公司之資產淨值	<u>467,781</u>	<u>418,025</u>

18. 合營公司權益

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
所佔資產淨值	—	182,166
應收合營公司款項	—	361,381
減：攤銷	—	(19,962)
	<u>—</u>	<u>523,585</u>

應收合營公司款項為無抵押、免息及預期不會在一年內償還。

於二零零三年五月修訂合作合營協議後，在光閩路橋之投資已於財務報表內作為綜合附屬公司入賬(附註十六)。

19. 其他財務資產

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
香港上市股本證券 (附註(a))	32,813	62,308	—	—
非上市股本證券				
— 香港 (附註(b))	—	2,045	—	2,045
— 香港以外地區 (附註(c))	13,649	16,947	13,649	13,649
	<u>46,462</u>	<u>81,300</u>	<u>13,649</u>	<u>15,694</u>
上市股本證券之市值	<u>30,989</u>	<u>27,647</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

註：

- (a) 香港上市股本證券指於香港建設(控股)有限公司(「香港建設」)約10%之股本權益。董事認為本集團乃基於策略性原因而按持續基準持有上述香港建設權益。

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
(b) 香港非上市 股本證券				
投資,按成本值	—	8,420	—	8,145
應收接受投資者 款項	—	19,500	—	—
減:撥備	—	(25,875)	—	(6,100)
	<u>—</u>	<u>2,045</u>	<u>—</u>	<u>2,045</u>

應收接受投資者款項為無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
(c) 香港以外地區 非上市 股本證券				
投資,按成本值	<u>13,649</u>	<u>16,947</u>	<u>13,649</u>	<u>13,649</u>

20. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
原料	—	24,834
在製品	—	5,495
製成品	—	15,992
	<u>—</u>	<u>46,321</u>

二零零二年十二月三十一日之原料及製成品包括經扣除一般撥備之40,826,000元存貨，致使存貨可按成本值及估計可變現淨值兩者中之較低者列賬。

21. 應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項

預計該等金額可於一年內收回，惟2,400,000元（二零零二年：2,400,000元）之按金除外，其預計於一年後收回。

應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項包括貿易賬款（已扣除呆壞賬撥備），其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
流動	3,630	18,469
逾期一至六個月	—	35,363
逾期超過十二個月	—	2,060
	<u>3,630</u>	<u>55,892</u>

於二零零三年十二月三十一日之貿易賬款指一間管理公司代本集團收取之收費橋樑收入。有關款項按月支付。

於二零零二年十二月三十一日之貿易賬款指木材業務類別客戶之應收款項。賬款一般於開發賬單日期起計三十日內到期。

22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銀行存款	—	67,171	—	67,171
銀行結餘及現金	164,115	59,876	83,713	26,154
	<u>164,115</u>	<u>127,047</u>	<u>83,713</u>	<u>93,325</u>

23. 銀行貸款

於二零零三年十二月三十一日，銀行貸款於下列期間償還如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一年內或按要求	88,037	417,738	83,800	70,000
一年後但兩年內	8,459	—	—	—
兩年後但五年內	36,632	50,800	—	50,800
五年後	232,166	—	—	—
	<u>277,257</u>	<u>50,800</u>	<u>—</u>	<u>50,800</u>
	<u><u>365,294</u></u>	<u><u>468,538</u></u>	<u><u>83,800</u></u>	<u><u>120,800</u></u>

於二零零三年十二月三十一日，銀行貸款抵押情況分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銀行貸款				
— 有抵押	365,294	161,791	83,800	120,800
— 無抵押	—	306,747	—	—
	<u>365,294</u>	<u>468,538</u>	<u>83,800</u>	<u>120,800</u>

本集團之部份銀行融資以收費橋樑收入、銀行存款、土地及樓宇及本集團若干資產之第一浮動押記作抵押。於二零零三年十二月三十一日，上述522,244,000元（二零零二年：194,991,000元）之銀行融資已動用365,294,000元（二零零二年：161,791,000元）。

二零零二年為數306,747,000元之無抵押銀行貸款乃由本集團之最終控股公司提供擔保。

24. 聯營公司貸款

聯營公司貸款為無抵押、按年利率3.7%計息及已於年內償還。

25. 應付少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

26. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

應付賬款、其他應付款項及應計費用包括貿易賬款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一個月內到期或按要求	—	11,933
一個月後但三個月內到期	—	8,102
	<u>—</u>	<u>20,035</u>

27. 最終控股公司貸款及應付最終控股公司款項

(a) 最終控股公司貸款

此貸款為無抵押、按年利率2.46%至5.75%（二零零二年：年利率3.8%至7.5%）計息及預期不會於一年內償還。利息一般按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加1.25%至2%計算。

(b) 應付最終控股公司款項

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

(c) 持續財務支援

最終控股公司已承諾給予本公司足夠的財務支援。

28. 其他貸款

其他貸款為無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

29. 資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表所示即期稅項為：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
本年度中國所得稅撥備	4,305	974
已付預繳稅	<u>(1,114)</u>	<u>(943)</u>
	<u>3,191</u>	<u>31</u>

(b) 已確認遞延稅項負債

本集團

年內已於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債部份及變動詳情如下：

遞延稅項來自：	超出有關折舊之		總額 千元
	折舊免稅額 千元	物業重估 千元	
於二零零二年一月一日			
— 如前呈報	—	—	—
— 前期調整	—	19,410	19,410
— 已重報	—	19,410	19,410
從綜合損益表中扣除	—	126	126
於二零零二年十二月三十一日 (重報)	—	19,536	19,536
於二零零三年一月一日			
— 如前呈報	—	—	—
— 前期調整	—	19,536	19,536
— 已重報	—	19,536	19,536
從綜合損益表中扣除/ (計入) 綜合損益表	206	(589)	(383)
於二零零三年十二月三十一日	206	18,947	19,153

(c) 未確認遞延稅項資產

本集團並無就稅務虧損24,007,000元(二零零二年: 26,522,000元) 確認遞延稅項資產。根據現行稅務條例, 上述稅項虧損並無作廢期限。

30. 股本賠償福利

本公司設有一個購股權計劃, 其於二零零三年五月二十六日採納。據此, 本公司董事獲授權可酌情邀請本集團僱員(包括本集團任何成員公司之董事) 接納可認購本公司股份之購股權。行使價為股份面值、股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之收市價或股份緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價(以較高者為準)。購股權自授出日期後六個月起生效及其行使期自屆時起計最多達十年或至二零一三年五月二十五日止(以較早者為準)。每股購股權賦予其持有人認購一股股份權利。

(a) 購股權之變動

	二零零三年 數目	二零零二年 數目
於一月一日	2,000,000	11,343,900
已失效	(2,000,000)	(9,343,900)
已發行	109,400,000	—
於十二月三十一日	<u>109,400,000</u>	<u>2,000,000</u>
於十二月三十一日有效之購股權	<u>—</u>	<u>2,000,000</u>

(b) 於結算日尚未到期及尚未行使之購股權之條款

授出日期	行使期	行使價	二零零三年 數目	二零零二年 數目
一九九七年 十一月一日	一九九八年五月一日至 二零零三年九月二十九日	2.23元	—	2,000,000
二零零三年 九月二十九日	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日	0.296元	109,400,000	—
			<u>109,400,000</u>	<u>2,000,000</u>

(c) 年內已授出購股權(均按象徵式代價授出)詳情

行使期	行使價	二零零三年 數目	二零零二年 數目
二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日	0.296元	109,400,000	—

31. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	股數 千股	千元	股數 千股	千元
法定：				
每股面值0.10元 之普通股	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及悉數繳足：				
於一月一日及 十二月三十一日	<u>2,548,312</u>	<u>254,831</u>	<u>2,548,312</u>	<u>254,831</u>

32. 儲備

(a) 本集團

	綜合賬項			資本 贖回儲備	土地及樓宇 之重估儲備	累計虧損	總額
	股份溢價	產生之儲備/ (商譽)	匯兌差額 換算產生之				
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零二年一月一日							
– 如前呈報	2,817,279	77,307	4,207	70	243	(2,171,666)	727,440
– 有關遞延稅項之前期 調整 (附註十一)	–	(19,130)	–	–	–	(16,596)	(35,726)
– 已重報	2,817,279	58,177	4,207	70	243	(2,188,262)	691,714
所佔聯營公司匯兌 儲備	–	–	(1,377)	–	–	–	(1,377)
換算附屬公司、聯營 公司及合營公司 財務報表產生之 匯兌差額	–	–	(76)	–	–	–	(76)
本年度盈利 (已重報)	–	–	–	–	–	1,009	1,009
於二零零二年 十二月三十一日	<u>2,817,279</u>	<u>58,177</u>	<u>2,754</u>	<u>70</u>	<u>243</u>	<u>(2,187,253)</u>	<u>691,270</u>
於二零零三年一月一日							
– 如前呈報	2,817,279	77,307	2,754	70	243	(2,164,893)	732,760
– 有關遞延稅項之前期 調整 (附註十一)	–	(19,130)	–	–	–	(22,360)	(41,490)
– 已重報	2,817,279	58,177	2,754	70	243	(2,187,253)	691,270
所佔聯營公司匯兌儲備	–	–	(904)	–	–	–	(904)
換算附屬公司、聯營 公司及合營公司 財務報表產生之 匯兌差額	–	–	(1,020)	–	–	–	(1,020)
出售附屬公司撥回之 匯兌儲備	–	–	(618)	–	–	–	(618)
本年度盈利	–	–	–	–	–	56,837	56,837
於二零零三年 十二月三十一日	<u>2,817,279</u>	<u>58,177</u>	<u>212</u>	<u>70</u>	<u>243</u>	<u>(2,130,416)</u>	<u>745,565</u>

本集團之累計虧損分析如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 (重報) 千元
本公司及其附屬公司	(2,072,965)	(2,120,671)
聯營公司	(57,451)	(76,416)
合營公司	—	9,834
	<u>(2,130,416)</u>	<u>(2,187,253)</u>

(i) 香港公司條例第四十八B條規管股份溢價賬之運用。

(ii) 匯兌儲備及重估儲備均已設立，並將根據外幣換算及重估投資物業所採納之會計政策處理。

(b) 本公司

	股份溢價 千元	資本 贖回儲備 千元	累積虧損 千元	總額 千元
於二零零二年 一月一日	2,817,279	70	(2,306,621)	510,728
本年度虧損	—	—	(37,648)	(37,648)
	<u>2,817,279</u>	<u>70</u>	<u>(2,344,269)</u>	<u>473,080</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>2,817,279</u>	<u>70</u>	<u>(2,344,269)</u>	<u>473,080</u>
於二零零三年 一月一日	2,817,279	70	(2,344,269)	473,080
本年度虧損	—	—	(37,600)	(37,600)
	<u>2,817,279</u>	<u>70</u>	<u>(2,381,869)</u>	<u>435,480</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>2,817,279</u>	<u>70</u>	<u>(2,381,869)</u>	<u>435,480</u>

香港公司條例第四十八B條規管股份溢價賬之用途。

於二零零三年十二月三十一日，本公司並無可分配予本公司股東之儲備（二零零二年：無）。

(c) 於二零零四年一月五日，本公司公布其擬提呈建議，削減本公司股份溢價賬2,372,172,824元（即本公司截至二零零三年九月三十日之累計虧損），並將削減股份溢價賬所產生之同一數額進賬金額用於抵銷本公司之累計虧損。削減股份溢價賬事項已於二零零四年二月二日舉行之股東特別大會上獲股東批准，並於二零零四年三月二日獲香港高等法院（「法院」）作出頒令予以確認及於本公司在同日向香港公司註冊處登記上述頒令後生效。

為了保障本公司債權人之權益，本公司向法院作出承諾，於削減股份溢價賬時設立一個特別儲備，條款如下：

(i) 倘於本公司削減股份溢價賬生效之日（「生效日期」）（若該日為本公司清盤開始日）公司仍有任何未清償債務或未了結申索，而此等債務或申索為本公司清盤事宜之可接納證據，且擁有權益之人士不批准或不同意上述削減股份溢價賬事項，則本公司須把下述各項記入本公司賬目之特別儲備（「特別儲備」）下：

- 因撥回已計入本公司截至二零零三年九月三十日止九個月之管理賬目中之資產負債表內所示累計虧損之任何撥備所產生之金額；或
- 本公司從一間公司收取所得作為分派盈利之金額，有關公司於生效日期為本公司附屬公司或聯營公司（分別簡稱為「附屬公司」或「聯營公司」），而上述金額乃由有關附屬公司或聯營公司利用生效日期前可供分派之盈利支付，或本公司就生效日期前已開始清盤行動之附屬公司或聯營公司收取所得之股息；及

(ii) 特別儲備：

- 不得被視為本公司之已變現盈利；及
- 只要本公司仍為有限公司，根據公司條例（中華人民共和國香港特別行政區法例第32章）或法例規定就其所作之任何修改或修訂，其應被視為本公司之不可分派儲備。

惟：

- (1) 特別儲備可用作適用於股份溢價賬之合法用途；
- (2) 特別儲備進賬金額可被削減，數額為在生效日期後，因發行股份（因本公司贖回或購買本身股份者除外）換取現金或其他代價或透過資本化可分派盈利或儲備而引致本公司股份溢價賬增加之數。本公司可轉撥就此減少之數至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (3) 根據本承諾之上述規定記入特別儲備之金額在任何時間均不得超過1,762,999,500元（「有關限額」）；
- (4) 在生效日期後，因發行股份（因本公司贖回或購買本身股份者除外）換取現金或其他代價或透過資本化可分派盈利或儲備而引致本公司之繳足股本或股份溢價賬增加之數可用作減少有關限額；

- (5) 於生效日期後，在清盤、出售或以其他方式變現附屬公司、聯營公司或本公司任何財務或固定資產時，於二零零三年九月三十日就有關附屬公司、聯營公司或財務或固定資產所提撥之準備金額減上述清盤、出售或變現事項所產生之特別儲備進賬金額（如有）之數，可用作減少有關限額；及
- (6) 倘於根據上文第(4)及／或(5)條削減有關限額後特別儲備之進賬金額超過有關限額，本公司可轉撥超出之數至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用。

由於本公司削減股份溢價賬事項已於二零零四年三月二日生效，故並無於二零零三年十二月三十一日之財務報表內設立特別儲備。

33. 收購附屬公司

於二零零三年五月二十六日修訂合作合營協議後，在光閩路橋之投資已於財務報表內作為綜合附屬公司入賬（附註十六）。

	二零零三年 千元
收購所得資產淨額：	
固定資產	585,107
應收賬款、其他應收款項、 按金及預付款項	2,501
現金及現金等價物	6,826
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	(54,293)
最終控股公司貸款	(312,481)
其他貸款	(13,513)
	<hr/>
可辨認資產及負債淨額	214,147
所佔合營公司資產淨額	
減投資成本攤銷	(241,665)
綜合賬項所產生之商譽	27,518
	<hr/>
總收購代價	—
加：收購所得附屬公司之現金	6,826
	<hr/>
收購附屬公司之現金流入淨額	<u>6,826</u>

34. 出售附屬公司

於二零零三年三月二十八日，本集團出售木材業務類別，作價7,000,000元並以現金支付。

二零零三年
千元

已出售之負債淨額：

固定資產	249,485
其他財務資產	3,297
存貨	55,966
應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項	112,238
現金及現金等價物	23,460
銀行貸款	(347,738)
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(92,319)
應付最終控股公司款項	(9,190)
少數股東權益	(7,157)
出售時變現之匯兌儲備	(618)
	<hr/>
可辨認資產及負債淨額	(12,576)
	<hr/>
出售終止經營業務收益	19,576
	<hr/>
已收銷售代價總額(以現金支付)	7,000
減：已出售附屬公司之現金	(23,460)
	<hr/>
出售木材業務類別之現金流出淨額	<u>(16,460)</u>

35. 與關連人士之重大交易

年內，與關連人士之重大交易如下：

- (a) 本集團與其最終控股公司中國光大集團有限公司(「光大集團」)有以下之關連人士交易：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
－利息支出	19,482	40,188
－撥回利息支出	9,379	－
－光大集團就給予本公司附屬公司之 銀行融資而給予銀行之擔保	－	306,747
	<hr/>	<hr/>

- (b) 於二零零三年三月二十一日，本公司與光大科技訂立協議。據此，本公司同意出售，而光大科技同意購入Bright Merit Investments Limited及Tung On Assets Limited(兩者合共持有光大木材約77.12%歸屬權益)兩者股本中之全數100%權益，現金代價為7,000,000元。

- (c) 本公司一間附屬公司再倫有限公司與光大集團及其附屬公司訂立之關連人士交易如下：

	二零零三年 千元	二零零二年 千元
提供辦公室物業之租金收入	<u>801</u>	<u>973</u>

- (d) 於一九九八年，光閩路橋（當時之合營公司）與本集團附屬公司之少數股東就建造位於中國福州市之一座橋樑訂立一項協議。總建造成本為401,563,000元。於二零零三年十二月三十一日，應付予該少數股東之建造成本為51,563,000元（二零零二年：26,717,000元），並已於結算日後悉數支付。本公司董事認為，交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行。

- (e) 資產負債表包括下列與關連人士之結餘：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
應收聯營公司 款項	486,914	486,909	486,937	486,909
應收合營公司 款項	—	361,381	—	—
最終控股公司 貸款	(487,664)	(645,997)	(487,664)	(487,664)
聯營公司貸款	—	(18,988)	—	(18,988)
應付最終控股 公司款項	(37,835)	(77,365)	(37,151)	(33,167)
應付少數股東 款項（已計入 其他應付款項 （附註三十五(d)）	<u>(51,563)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

36. 承擔

- (a) 於二零零三年十二月三十一日，並無在財務報表中撥備之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
已訂約	571	801,763	65,945	—
已授權但未訂約	<u>70,313</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>70,884</u>	<u>801,763</u>	<u>65,945</u>	<u>—</u>

於二零零二年十二月三十一日，本集團之承擔為按原先合營協議對光閩路橋之資金需求。於二零零三年五月二十六日修訂合作合營協議後，上述承擔不再存在。

- (b) 於二零零三年十二月三十一日，本集團在合約協議下須於下述年度就所承包之本集團若干中國營運業務所需支付款項之承擔如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一年內	—	943

- (c) 於二零零三年十二月三十一日，不可撤銷經營租約之應付未來租賃總額年期如下：

	本集團	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
一年內	—	377
一年後但五年內	—	126
	—	503

37. 或有負債

於二零零三年十二月三十一日，本公司因一家聯營公司向銀行簽立最終用戶融資擔保與保證書而向有關銀行提供擔保所承擔之或有負債為245,000元（二零零二年：4,396,000元）。

38. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團將賬面淨值總額約288,816,000元（二零零二年：332,708,000元）之現金、非上市投資及固定資產作為本集團之一般銀行融資之抵押品。

39. 結算日後事項

於二零零四年三月二日，本公司削減股份溢價賬之建議獲法院作出頒令予以確認，並於本公司在同日向香港公司註冊處登記上述頒令後生效。削減股份溢價賬之詳情載於附註三十二(c)。

40. 比較數字

若干比較數字予以調整，以反映附註十一所載遞延稅項會計政策之修訂。

41. 最終控股公司

董事認為於二零零三年十二月三十一日之最終控股公司為中國光大集團有限公司，該公司乃在香港註冊成立。

42. 財務報表之批准

上述財務報表已經董事會於二零零四年四月十四日批准及授權刊發。

4.(b) 本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核財務報表

下列財務資料摘錄自本公司二零零四年中期報告所載本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核財務報表：—

綜合損益表

截至二零零四年六月三十日止六個月－未經審核

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千元	二零零三年 千元
營業額	2	31,904	58,442
銷售成本		(6,906)	(46,192)
		24,998	12,250
其他收入		1,478	10,652
分銷成本		—	(1,305)
行政費用		(16,433)	(14,575)
其他經營費用		(675)	(32,753)
投資物業重估盈餘／(虧損)		8,000	(21,000)
經營盈利／(虧損)		17,368	(46,731)
財務費用	4	(14,045)	(18,920)
		3,323	(65,651)
所佔聯營公司業績			
所佔除稅前盈利		48,251	43,935
所佔投資物業重估虧損		—	(21,024)
所佔合營公司盈利		—	31,982
出售終止經營業務收益	3	—	19,576
一般業務除稅前盈利	4		
持續經營業務		51,574	14,116
終止經營業務		—	(5,298)
		51,574	8,818
所得稅			
持續經營業務	5	(6,439)	(262)
一般業務除稅後盈利		45,135	8,556
少數股東權益		(298)	(268)
本期間盈利		44,837	8,288
每股盈利	7		
基本		1.76仙	0.33仙
攤薄		1.73仙	不適用

綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日－未經審核

(以港幣計算)

	附註	二零零四年 六月三十日		二零零三年 十二月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
－投資物業			223,264		217,264
－其他物業、廠房及設備			661,435		660,857
			<u>884,699</u>		<u>878,121</u>
商譽			25,331		26,715
聯營公司權益	8		879,178		928,408
其他財務資產			46,462		46,462
			<u>1,835,670</u>		<u>1,879,706</u>
流動資產					
應收賬款、其他應收款項、 按金及預付款項	9	17,046		17,109	
已抵押銀行存款		1,832		7,776	
銀行存款		899		898	
現金及現金等價物		156,069		164,115	
		<u>175,846</u>		<u>189,898</u>	
流動負債					
有抵押銀行貸款		109,800		88,037	
應付少數股東款項		848		563	
其他應付款項及應計費用		20,342		65,027	
即期稅項		21		3,191	
		<u>131,011</u>		<u>156,818</u>	
流動資產淨額			<u>44,835</u>		<u>33,080</u>
總資產減流動負債轉後			1,880,505		1,912,786

	附註	二零零四年 六月三十日		二零零三年 十二月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
總資產減流動負債承前			1,880,505		1,912,786
非流動負債					
有抵押銀行貸款		272,333		277,257	
最終控股公司貸款		532,830		487,664	
其他貸款		—		90,481	
應付最終控股公司款項		4,063		37,835	
遞延稅項負債		19,728		19,153	
			828,954		912,390
少數股東權益			4,343		—
資產淨額			<u>1,047,208</u>		<u>1,000,396</u>
股本及儲備					
股本	10		254,831		254,831
儲備	11		<u>792,377</u>		<u>745,565</u>
			<u>1,047,208</u>		<u>1,000,396</u>

綜合權益變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月－未經審核

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千元	二零零三年 千元
於一月一日之股東權益		1,000,396	946,101
所佔聯營公司匯兌儲備	11	1,363	(33)
換算附屬公司及聯營公司 財務報表產生之匯兌差額	11	1,167	(1)
在損益表中未確認之收益／(虧損)		2,530	(34)
本期間淨盈利	11	44,837	8,288
清算附屬公司而變現之資本儲備	11	(555)	—
出售附屬公司而變現之匯兌儲備	11	—	(618)
於六月三十日之股東權益		<u>1,047,208</u>	<u>953,737</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日止六個月－未經審核

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
經營活動動用之現金淨額	(87,605)	(21,121)
投資活動產生之現金淨額	106,350	15,946
融資活動動用之現金淨額	<u>(27,345)</u>	<u>(15,256)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(8,600)	(20,431)
於一月一日之現金及現金等價物	164,115	127,047
滙率變動之影響	<u>554</u>	<u>—</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u><u>156,069</u></u>	<u><u>106,616</u></u>
現金及現金等價物結存分析		
銀行結餘及現金	<u><u>156,069</u></u>	<u><u>106,616</u></u>

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

1. 編製基準

本中期財務報告乃未經審核資料，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報表的委聘」予以審閱，畢馬威會計師事務所致予董事會之獨立審閱報告載於第四十八頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定編製，包括遵從會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告所載有關截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零零三年十二月三十一日止年度之法定財務報表在本公司之註冊辦事處可供查閱。核數師已於其日期為二零零四年四月十四日之報告就該等財務報表發表無保留意見。

編製中期財務報告所使用會計政策及計算方法與編製截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者符合一致。

2. 分類資料

本公司及其附屬公司於本財政期間之主要業務分析如下：

	持續經營業務								終止經營業務			
	基建投資及營運		物業投資及發展		環保投資		證券買賣		製造及銷售木材產品		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
外界客戶收入	22,266	1,876	7,279	6,900	2,359	—	—	396	—	49,270	31,904	58,442
外界客戶其他收入	392	9,396	28	—	78	—	—	—	—	1,067	498	10,463
未分配其他收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	980	189
合計	<u>22,658</u>	<u>11,272</u>	<u>7,307</u>	<u>6,900</u>	<u>2,437</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>396</u>	<u>—</u>	<u>50,337</u>	<u>33,382</u>	<u>69,094</u>
分類業績	14,615	(21,454)	12,698	(16,065)	(1)	(813)	(3)	(182)	—	(1,025)	27,309	(39,539)
未分配經營收入及開支											(9,941)	(7,192)
財務費用											(14,045)	(18,920)
所佔聯營公司除稅前盈利	41,487	38,678	6,102	5,257	662	—	—	—	—	—	48,251	43,935
所佔聯營公司投資物業重估虧損	—	—	—	(21,024)	—	—	—	—	—	—	—	(21,024)
所佔合營公司盈利出售終止	—	31,982	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31,982
經營業務收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,576	—	19,576
所得稅											(6,439)	(262)
少數股東權益											(298)	(268)
本期間盈利											<u>44,837</u>	<u>8,288</u>
本期間折舊及攤銷	6,402	3,170	1,091	1,044	251	—	—	—	—	3,975		
投資物業重估(盈餘)/虧損	—	—	(8,000)	21,000	—	—	—	—	—	—		
重大非現金開支(折舊及攤銷除外)	—	29,492	—	—	—	—	—	—	—	—		

鑒於本集團主要在中華人民共和國(「中國」)營運，故並無呈列按地域劃分之分類資料。

3. 終止經營業務

於二零零三年三月二十一日，本公司與本集團最終控股公司之前聯營公司中國光大科技有限公司（「光大科技」）訂立協議，以現金代價7,000,000元出售其於光大木材工業（深圳）有限公司（「光大木材」）之全數77.12%權益。光大木材之業務為製造及銷售木材產品業務類別（「木材業務類別」）。是項出售交易已於二零零三年三月二十八日完成，而木材業務類別之控制權亦已於同日有效轉移予光大科技。出售木材業務類別所得收益19,576,000元，並已計入二零零三年綜合損益表。

終止經營業務之業績載於中期財務報告附註2。

終止經營業務截至出售日期為止之現金流量如下：

	二零零三年 三月二十八日 千元
現金流量淨額	
經營活動之現金流出	(5,596)
投資活動之現金流入	368
融資活動之現金流出	(4,736)
	<u><u> </u></u>

4. 一般業務除稅前盈利

一般業務除稅前盈利已扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
須於五年內全數償還之銀行貸款 及其他借貸之利息	6,647	18,920
其他銀行貸款之利息	7,398	—
撥回其他借貸之利息	—	(9,379)
合營公司投資攤銷	—	2,747
商譽攤銷	675	115
負商譽攤銷（計入所佔聯營公司盈利）	(674)	—
折舊	7,225	5,538
其他財務資產減值撥備	—	29,492
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

5. 所得稅

綜合損益表內之所得稅為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
即期稅項－中國所得稅撥備		
本期間稅項	546	521
過往年度超額撥備	(3,191)	—
	(2,645)	521
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	575	—
所佔聯營公司稅項	8,509	(259)
	<u>6,439</u>	<u>262</u>

由於期內本集團就香港利得稅蒙受稅項虧損，故此並無在中期財務報告就香港利得稅作出撥備。中國業務之稅項按中國現行適用稅率計算。

6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
於結算日後宣佈派發 中期股息每股0.4仙 (二零零三年：無)	<u>10,193</u>	<u>—</u>

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本期間盈利44,837,000元(二零零三年：8,288,000元)，以及期內已發行2,548,311,700股普通股(二零零三年：2,548,311,700股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按本期間盈利44,837,000元及已就在本公司購股權計劃下所有具潛在攤薄影響之普通股作出調整得出的普通股加權平均數2,591,893,814股計算。

由於潛在普通股均無攤薄影響，故並無呈列截至二零零三年六月三十日止期間之每股攤薄盈利。

8. 聯營公司權益

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元
非上市投資		
應佔資產淨額	409,416	467,781
負商譽	(25,613)	(26,287)
應收聯營公司款項	495,375	486,914
	<u>879,178</u>	<u>928,408</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

9. 應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項中包括應收貿易賬款(扣除呆壞賬撥備)4,066,000元(二零零三年十二月三十一日:3,630,000元),該筆款額屬即期及未到期還款。應收貿易賬款主要為一家管理公司代表本集團收取之收費橋樑收入。有關款項按月支付。

10. 股本

	股份數目 千股	金額 千元
已發行及悉數繳足:		
於二零零三年十二月三十一日 及二零零四年六月三十日	<u>2,548,312</u>	<u>254,831</u>

於二零零四年六月三十日,本公司之尚未行使購股權如下:

購股權授出日期	行使期	行使價	尚未行使購股權數目	
			二零零四年 六月三十日	二零零三年 十二月三十一日
二零零三年 九月二十九日	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日	0.296元	109,400,000	109,400,000

11. 儲備

	股份溢價 千元	特別儲備 千元	綜合賬項 產生之		資本 贖回儲備 千元	土地及樓宇 之重估儲備 千元	(累計虧損) /保留盈利 千元	總額 千元
			儲備/ (商譽) 千元	換算產生之 匯兌差額 千元				
於二零零四年一月一日	2,817,279	-	58,177	212	70	243	(2,130,416)	745,565
削減股份溢價 (附註)	(2,372,173)	-	-	-	-	-	2,372,173	-
所佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	1,363	-	-	-	1,363
換算附屬公司及聯營公司 財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	1,167	-	-	-	1,167
清算附屬公司而變現之 資本儲備	-	-	(555)	-	-	-	-	(555)
本期間盈利	-	-	-	-	-	-	44,837	44,837
轉撥至特別儲備 (附註)	-	28,466	-	-	-	-	(28,466)	-
於二零零四年六月三十日	<u>445,106</u>	<u>28,466</u>	<u>57,622</u>	<u>2,742</u>	<u>70</u>	<u>243</u>	<u>258,128</u>	<u>792,377</u>
於二零零三年一月一日	2,817,279	-	58,177	2,754	70	243	(2,187,253)	691,270
所佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	(904)	-	-	-	(904)
換算附屬公司、聯營公司及 合營公司財務報表產生之 匯兌差額	-	-	-	(1,020)	-	-	-	(1,020)
出售附屬公司而變現之 匯兌儲備	-	-	-	(618)	-	-	-	(618)
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	56,837	56,837
於二零零三年十二月三十一日	<u>2,817,279</u>	<u>-</u>	<u>58,177</u>	<u>212</u>	<u>70</u>	<u>243</u>	<u>(2,130,416)</u>	<u>745,565</u>

附註：於二零零四年一月五日，本公司公布其擬提呈建議，削減本公司股份溢價賬2,372,172,824元（即本公司於二零零三年九月三十日之累計虧損），並將削減股份溢價賬所產生之同一數額進賬金額用於抵銷本公司之累計虧損。削減股份溢價賬事項已於二零零四年二月二日舉行之股東特別大會上獲股東批准，並於二零零四年三月二日獲香港高等法院（「法院」）作出頒令予以確認及於本公司在同日向香港公司註冊處登記上述頒令後生效。為了保障本公司債權人之權益，本公司向法院作出承諾，於削減股份溢價賬時設立一個特別儲備。有關該項承諾之詳情載於本公司二零零三年年報。期內，本公司根據該項承諾將28,466,000元款額撥入特別儲備。

12. 與關連人士之重大交易

於本期間內，與關連人士之重大交易如下：

- (a) 本集團與其最終控股公司中國光大集團有限公司（「光大集團」）訂立以下關連人士交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
利息支出	5,440	13,039
撥回利息支出	—	(9,379)
	<u>5,440</u>	<u>(9,379)</u>

- (b) 本公司之附屬公司再倫有限公司與光大集團及其附屬公司訂立以下關連人士交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
提供辦公室物業之租金收入	343	477
	<u>343</u>	<u>477</u>

- (c) 於二零零三年三月二十一日，本公司與光大科技訂立協議。據此，本公司同意出售，而光大科技同意購入Bright Merit Investments Limited及Tung On Assets Limited各自股本中全數100%權益（彼等合共持有光大木材約77.12%應佔權益），現金代價為7,000,000元。

- (d) 於一九九八年，當時之合營公司福州光閩路橋建設開發有限公司（「光閩路橋」）與本集團一家附屬公司之一名少數股東就建造位於中國福州市之一座橋樑訂立協議。建築成本總額為401,563,000元。截至二零零三年十二月三十一日，應付少數股東之建造費為51,563,000元，並於二零零四年六月三十日已悉數清付。本公司董事認為，交易在日常業務過程中按一般商業條款進行。

- (e) 包括在綜合資產負債表內有下列與關連人士之結餘：

	二零零四年	二零零三年
	六月三十日	十二月三十一日
	千元	千元
應收聯營公司款項	495,375	486,914
最終控股公司貸款	(532,830)	(487,664)
應付最終控股公司款項	(4,063)	(37,835)
應付少數股東款項（已計入其他應付款項）	—	(51,563)
	<u>(57,518)</u>	<u>(49,148)</u>

13. 資本承擔

於二零零四年六月三十日未於中期財務報告作出撥備之資本承擔如下：

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元
已訂約 (附註)	<u>71,250</u>	<u>70,884</u>

附註：於二零零三年九月一日，本集團擁有50%權益之聯營公司與中國一家實體就成立一家項目公司，以投資於中國蘇州市興建及經營垃圾焚燒發電廠訂立中外合作合營合同。本公司已承諾，倘該聯營公司未能履行其於該合營合同項下承擔，本公司將支付注資額50%，即人民幣75,000,000元（約相當於71,000,000元）。

期內結算日後，本集團收購該聯營公司餘下50%股本權益。進一步詳情載於附註16(a)。

14. 或有負債

於二零零四年六月三十日，本公司因一家聯營公司向銀行簽立最終用戶融資擔保與保證書而向有關銀行提供擔保所承擔之或有負債為159,000元（二零零三年十二月三十一日：245,000元）。

15. 抵押資產

於二零零四年六月三十日，本集團將賬面淨值總額約289,847,000元（二零零三年十二月三十一日：288,816,000元）之現金及固定資產作為本集團所獲一般銀行融資之抵押品。此外，本集團一家附屬公司之股份以及本集團收費橋樑收入亦已抵押。

16. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年七月九日，本集團與綠色動力國際控股（集團）有限公司（「綠色動力國際」）訂立買賣協議。根據協議，綠色動力國際同意出售而本集團同意收購星域資源有限公司（「星域」）已發行股本中1,000股每股面值1美元之股份，相當於星域已發行股本50%，總代價為人民幣11,000,000元（約相當於10,367,500元）。此項買賣協議已於簽訂協議同日完成。星域原為本集團擁有50%權益之聯營公司，於協議完成後成為本集團間接全資附屬公司。有關交易之詳情載於日期為二零零四年八月五日致股東之通函內。
- (b) 於二零零四年七月九日，本集團與綠色動力國際之最終實益擁有人（「綠色動力業務夥伴」）訂立買賣協議，並於同日完成。根據協議，本集團同意出售而綠色動力業務夥伴同意收購道斯基建（順德）有限公司（「道斯基建」）已發行股本中5,000股每股面值1元之股份，相當於道斯基建已發行股本50%，以及有關股東貸款，錄得收益652,000元。道斯基建之主要業務為持有一家於中國成立以於中國順德興建及經營垃圾焚燒發電廠的外資企業順德市順能垃圾發電有限公司100%股本權益。

17. 通過中期財務報告

中期財務報告已於二零零四年九月二十一日獲董事會通過。



Member of RHL International Property Consultants
永利行國際物業顧問集團成員

RHL Appraisal Ltd. 永利行評值顧問有限公司

Surveyors, Valuers, Land & Property Consultants
香港九龍尖沙咀星光行1010室

敬啟者：

有關：中華人民共和國（「中國」）上海市閘北區天目西路嘉里不夜城之物業估值

1. 指示

吾等遵照中國光大國際有限公司（簡稱「貴公司」）之指示，對上述物業（簡稱「該等物業」）進行估值。吾等確認曾視察有關物業及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零零四年十一月二十九日（簡稱「估值日」）之公開市值之意見。

本函件為估值報告之一部份，旨在解釋估值基準及方法，以及載列所作之假設及其他限制。

2. 估值基準

吾等之估值為吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而取得之最高現金代價：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日之前有一段合理期間（視乎物業之性質及市況而定）將物業權益推出市場出售、議定價格及條款與完成出售；
- (iii) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該物業之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊權益準買家之任何追加出價；及

(v) 買賣雙方均在知情、審慎及不受脅迫情況下進行交易。」

3. 估值方法

在評估該等物業之價值時，吾等採用直接比較法，即根據可供比較之物業之價格資料作出比較。吾等已對面積、性質及地點均類似之可供比較物業進行分析，並審慎衡量每項物業各自之優點及缺點，務求就資本價值作出公平之比較。

就該等物業中已出租予第三者之部份而言，吾等基於已化作資本之租金收入淨額以及在租約期滿時租金回報可能增加之數作出估值。此外，吾等在作出估值意見前，亦曾參考市場上可供比較之交易。

4. 假設

在進行估值時，吾等假設業主將該等物業在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以影響該等物業之價值。

吾等假設於土地使用權合同所載之整個尚餘年期內，該等物業之業主有權自由及不受干擾地使用該等物業。

此外，吾等亦假設該等物業之業主有權以某一代價，把該等物業出售、按揭、抵押或以其他方式出售予任何人士，並毋須支付任何額外地價或大額費用予政府機關。

至於吾等為評估該等物業所作之其他特別假設（如有），已列入相應估值證書附註內。

5. 業權調查

在某些情況下，吾等獲提供有關該等物業之業權文件摘要。然而，吾等並無翻查文件正本以核實業權，亦無核實有否存在任何並未載於吾等所持副本中之修訂。所有文件僅作參考之用。

此外，吾等亦倚賴 貴公司之中國法律顧問國浩律師集團（北京）事務所就中國有關法例與法規及該等物業於估值日之土地使用權性質所提供之法律意見。

6. 限制條件

吾等曾視察各個估值單位的外部及（如能夠）內部，惟吾等並無進行結構測量。而在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無就任何樓宇設施進行測試。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

此外，吾等並無進行實地查察，以確定土地狀況及樓宇設施是否適合該等物業之日後發展。吾等假設上述各方面情況均令人滿意，且在施工期間將不會產生特別開支或延誤。

吾等在很大程度上依賴上海港滬房地產有限公司所提供之資料，並接納上海港滬房地產有限公司在法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積等事宜上以及在確定該等物業時所提供之意見。

吾等並無理由懷疑上海港滬房地產有限公司提供予吾等之資料之真確性，並依賴上海港滬房地產有限公司之確認，確信所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之估值並無計入任何尚欠或額外的土地補價、抵押、按揭、整體基建備付費用或該等物業之尚欠款項，亦無計入在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另行列明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

7. 備註

吾等以港元評估該等物業之價值。人民幣兌港元乃按估值日之適用匯率人民幣1.06元兌1.00港元換算。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港物業資產估值指引（第二版）而編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則所載之所有規定及應用指引第12項。

隨附估值概要及估值證書。

此致

香港
夏慤道16號
遠東金融中心
二十七樓二七零三室
中國光大國際有限公司
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事
謝偉良

BSc MFin MRICS MHKIS RPS (GP)

董事
劉詩韻

MFin MHKIS AAPI RPS (GP)

謹啟

二零零五年一月六日

謝偉良為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、一般執業註冊專業測量師及中國合資格房地產評值師；而劉詩韻則為香港測量師學會會員、澳洲房地產學會會員及一般執業註冊專業測量師。兩者皆擁有超過十年評估香港、澳門及中國物業之經驗。

估值概要

於二零零四年
十一月二十九日
在現況下之資本價值

物業

第一類－持作投資用途之物業

1.	中國	1,162,000,000港元
	上海市	
	閘北區	
	天目西路218號	
	嘉里不夜城	
	第一期	
	第一座、第二座、	
	商業平台及地庫未售出部份	

第二類－持作未來發展用途之物業

2.	中國	914,000,000港元
	上海市	
	閘北區	
	天目西路218號	
	嘉里不夜城	
	第二、三及四期地盤	

總計：2,076,000,000港元

估值證書

第一類－持作投資用途之物業

物業	物業概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月二十九日 在現況下之 資本價值
1. 中國 上海市 閘北區 天目西路218號 嘉里不夜城 第一期 第一座、第二座、 商業平台及地庫 未售出部份	<p>嘉里不夜城被規劃為大型商業、住宅及辦公室發展項目。</p> <p>有關發展項目計劃分階段完成，而第一期發展已於一九九七年完成。</p> <p>第一期發展包括一幢31層高的辦公室大樓（第一座）及一幢32層高的辦公／住宅大樓（第二座）。兩座大樓建於4層高公用商業平台之上。商業平台下設有兩層地庫，供商業用途及泊車之用。</p> <p>物業包括多個辦公室單位、商住兩用單位、5層購物商場（包括公用商業平台及地庫第一層）及置於地庫第二層的241個車位。</p> <p>購物商場、辦公室單位、商住兩用單位及車位的建築樓面面積分別為41,307.55平方米、46,728.99平方米、1,136.11平方米及12,307.69平方米。</p> <p>物業之持有年期由一九九二年九月二十四日起計，至二零四二年九月二十三日屆滿。</p>	<p>於估值日，物業其中部份（總建築樓面面積76,605.48平方米）（不包括車位）已根據多項租約出租，而最後者將於二零二年十一月三十日屆滿，月租總額為770,703美元，而物業其餘部份則空置。</p>	1,162,000,000港元

附註：

1. 物業包括下列各項：

第一座（辦公室單位）

第一座第5層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第6層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第7層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第8層801、802、803、804、805、808、809及810室；第9層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第10層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第11層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第12層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第13層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第15層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第16層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第17層1、2、3、4、6、9及10室；第18層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第19層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第20層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第21層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第22層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第23層1、2、3、4、6、7、8及10室；第25層1、2、4、5、6、8、9及10室；第26層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第27層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第29層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第30層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第31層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第32層1、2、3、6、8及10室；第33層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第34層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第35層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第36層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；第37層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室及第38層1、2、3、4、5、6、7、8、9及10室；

第二座（商住兩用單位）

第二座第6層5室；第7層3室；第10層4及5室；第13層6室；第21層7室；第31層2及5室；第33層4室及第38層2室；

購物商場所有單位及

地庫第二層的241個車位。

2. 誠如一九九七年十一月二十八日簽發之樓宇及土地擁有權證書所訂明，物業由上海港滬房地產有限公司持有，年期由一九九二年九月二十四日起計，至二零四二年九月二十三日屆滿。
3. 物業其中部份（總建築樓面面積100,240平方米）已按揭予交通銀行上海閘北分行。
4. 貴公司中國法律顧問就物業而給予之法律意見概述如下：
- 4.1 上海港滬房地產有限公司乃由上海銀都房地產開發公司（中方）及港滬發展有限公司（外國方）成立之法定有效中外合資企業，彼等分別佔合營企業1%及99%股權。合資企業已取得有效商業執照及資格證書，可在中國經營物業發展業務。
- 4.2 由於上述樓宇及土地擁有權證書為法定及有效之證書，故物業之土地使用權已歸屬予上海港滬房地產有限公司。

第二類－持作未來發展用途之物業

物業	物業概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月二十九日 在現況下之 資本價值
2. 中國 上海市 閘北區 天目西路218號 嘉里不夜城 第二、三及四期 地盤 地段號碼136-2、 136-3、136-4、 136-5、143-1、 143-5、143-6、 143-7及144-2	嘉里不夜城被規劃為大型商業、住宅及辦公室發展項目。 物業包括5幅空置土地，總地盤面積為50,656平方米。 於視察日期，第2A期建造工程即將展開，而物業其餘部份則為空置土地。吾等獲告知，第2A期項目將於二零零六年十月竣工。 物業之持有年期由一九九二年十一月三十日起計，至二零四二年十一月二十九日屆滿。	於估值日，物業為空置物業。	914,000,000港元

附註：

1. 誠如五份土地使用權證書（於一九九四年一月十二日或一九九四年六月六日簽發）所訂明，物業之土地使用權由上海港滬房地產有限公司持有，年期由一九九二年十一月三十日起計，至二零四二年十一月二十九日屆滿。物業獲准用作住宅、商業、辦公室、酒店、金融及娛樂用途。
2. 貴公司中國法律顧問就物業而給予之法律意見概述如下：
 - 2.1 上海港滬房地產有限公司乃由上海銀都房地產開發公司（中方）及港滬發展有限公司（外國方）成立之法定有效中外合資企業，彼等分別佔合營企業1%及99%股權。合資企業已取得有效商業執照及資格證書，可在中國經營物業發展業務。
 - 2.2 由於上述土地使用權證書為法定及有效之證書，故物業之土地使用權已歸屬予上海港滬房地產有限公司。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司之主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記錄於本公司按證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內之權益；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

(a) 本公司之購股權

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權 涉及之相關 股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比
王明權	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	25,400,000股	0.997%
李學明	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	18,000,000股	0.706%
陳小平	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	18,000,000股	0.706%
范仁鶴	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	10,000,000股	0.392%

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權 涉及之相關 股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比
黃朝華	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	9,000,000股	0.353%
黃錦聰	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	9,000,000股	0.353%
陳爽	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	4,000,000股	0.157%
張衛云	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	4,000,000股	0.157%
鍾逸傑爵士	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	1,000,000股	0.039%
李國星	二零零三年九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註)	1,000,000股	0.039%

附註：佔下欄所示相關股份總數一半之購股權，可於二零零四年三月二十九日至二零一三年五月二十五日期間行使；而佔下欄所示相關股份總數其餘一半之購股權，則可於二零零四年九月二十九日至二零一三年五月二十五日期間行使。

(b) 本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）中國光大控股有限公司（「光大控股」）之購股權

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權涉及 之光大控股 相關 股份數目	佔光大控股 全部已發行 股本之 概約百分比
王明權	二零零二年 六月二十六日	4.360	二零零三年六月二十七日至 二零零五年十二月二十六日	6,000,000股	0.38%
	二零零三年 七月七日	2.375	二零零四年七月八日至 二零零七年一月七日	3,000,000股	0.19%
陳爽	二零零四年 九月三日	3.225	二零零五年九月四日至 二零零八年三月三日	750,000股	0.05%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)須記錄於本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就各董事及本公司主要行政人員所知，下列人士或法團（並非董事或本公司主要行政人員）在股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本10%或以上面值，或擁有該等股本之任何購股權：

本公司

主要股東名稱	身份	股份權益	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比
中國光大集團有限公司 （「光大集團」）	實益擁有人	1,758,595,910股 (附註1)	68.99%

附註：

1. 在1,758,595,910股股份中，其中1,758,215,910股乃由Guildford Limited持有。Guildford Limited乃由Datten Investments Limited（「Datten」）擁有55%股權，其餘45%則由光大集團持有。Datten為光大集團之全資附屬公司。其餘380,000股則由光大集團之全資附屬公司光大投資管理有限公司（「光大投資管理」）持有。故此，光大集團被視為於Guildford Limited所持有之1,758,215,910股股份及光大投資管理持有之380,000股股份中擁有權益。
2. 五名執行董事王明權先生、臧秋濤先生、李學明先生、陳小平先生及陳爽先生亦為光大集團之董事。另外一名執行董事張衛云女士亦為光大集團之僱員。
3. 三名執行董事王明權先生、陳小平先生及張衛云女士亦為Guildford Limited之董事。
4. 除上文附註2及3所披露者外，概無董事或候任董事（如有）為其他公司之董事或僱員，而該公司於最後實際可行日期在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分部須知會本公司之權益或淡倉。

附屬公司

本公司 附屬公司名稱	主要股東 名稱	所持股份 數目及類別	股權概約 百分比
凱隆貿易有限公司	茅麗清	49,000股 普通股	49%
Greenway Venture Limited（「Greenway」）	光大集團	20股	20%
光大威立雅水務香港 控股有限公司（「光大 威立雅水務」）	Veolia Water	4,284,272股 普通股	40%
青島光威污水 處理有限公司* （「青島項目公司」）	青島市排水公司 「青島排水」	—	40%

* 根據中國法律註冊成立為中外合作合營企業。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就各董事所知，概無任何其他人士在股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本10%或以上面值，或擁有該等股本之任何購股權。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂有，或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內免付賠償（法定補償除外）予以終止之服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於直接或間接與本集團任何業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (a) 於最後實際可行日期，各董事概無在本通函刊發日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。
- (b) 於最後實際可行日期，各董事概無在本集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日）購入或出售或租用或擬購入或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

於本通函刊發日期前兩年內，本公司或其附屬公司曾訂立下列重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 本公司與中國光大科技有限公司（現稱中國海澱集團有限公司，「光大科技」，於該協議訂立時為一家由本公司控股股東控制之公司）於二零零三年三月二十一日訂立之協議。據此，本公司同意按現金代價7,000,000港元，向光大科技出售Bright Merit Investments Limited及Tung On Assets Limited各自之股本中全部權益，該兩家公司合共持有光大木材工業（深圳）有限公司約77.12%應佔權益；
- (b) 本公司之附屬公司Greenway與中方合營夥伴（一家當時為獨立第三者之公司）於二零零三年五月二十六日訂立之經修訂合作合營協議。據此，Greenway控制福州光閩路橋建設開發有限公司董事會之80%成員；

- (c) Starland Resources Limited與國營企業蘇州市市政環衛再生資源開發利用公司（獨立第三者）於二零零三年九月一日就於中國成立中外合作合營企業蘇州市蘇能垃圾發電有限公司而訂立之中外合資合營合同；
- (d) 本公司之全資附屬公司中國光大環保投資有限公司（「光大環保」）及綠色動力國際控股（集團）有限公司（於香港註冊成立之有限公司，並為獨立第三者）於二零零四年七月九日就光大環保以總代價人民幣11,000,000元或其同等港幣金額（約10,367,500港元）收購Starland Resources Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司）50%已發行股本而訂立之買賣協議；
- (e) 本公司之附屬公司光大威立雅水務與國營企業青島排水（於青島項目公司成立前為獨立第三者）於二零零三年十一月一日就成立中外合作合營企業青島項目公司而訂立之項目公司合營合同。據此，光大威立雅水務將向青島項目公司注資現金9,154,428美元（相等於約70,946,817港元），佔青島項目公司註冊資本約60%；
- (f) 本公司之全資附屬公司光大環保與威立雅水務及青島排水於二零零三年十一月一日就組成名為青島威立雅水務運營有限公司（「青島威立雅」）之營運公司而訂立之營運公司合營合同。據此，光大環保將向青島威立雅注資現金73,677美元（相等於約570,997港元），佔青島威立雅註冊資本約21%；
- (g) 青島項目公司、光大威立雅水務與青島排水於二零零三年十一月一日訂立之繳入資產協議。據此，青島排水有條件同意轉讓名為「青島市海泊河」及「青島市麥島」之兩間污水處理廠予青島項目公司，作為其對青島項目公司之出資人民幣50,532,443元（相等於約47,626,828港元）（佔青島項目公司註冊股本約40%）；
- (h) 青島項目公司與青島排水於二零零三年十一月一日訂立之租賃協議。據此，青島排水將按年租人民幣1,000,000元（相等於約942,500港元），把「青島市海泊河」及「青島市麥島」等兩間污水處理廠之有關設施出租予青島項目公司，以便運作及維修保養整體設施；

- (i) 青島項目公司與青島排水（透過採納及修訂青島威立雅污水處理有限公司（獨立第三者）與青島排水於二零零三年八月三十一日訂立之污水處理協議之條款）於二零零四年六月一日訂立之協議。據此，青島項目公司將獨家向青島排水提供污水處理服務及其他相關服務，並收取服務費，即基本服務費（按將予處理之預計污水量計算，並須按月以現金支付）減根據上述協議條款作出之任何調整；
- (j) 青島項目公司與青島威立雅於二零零四年六月一日訂立之營運及維修保養合同。據此，青島項目公司將把位於中國青島市，名為「青島市海泊河」及「青島市麥島」之污水處理廠以及其擴建部分（「設施」）之經營及維修保養服務外判予青島威立雅，並收取營運及保養費用，即基本服務費（按將予處理之預計污水量計算，並須按月以現金支付）減根據上述協議條款作出之任何調整；
- (k) 青島項目公司及Veolia Water Asia Limited（「威立雅亞洲」）於二零零四年六月一日訂立之技術支援協議。據此，威立雅亞洲將向青島項目公司提供有關營運及維修保養設施之技術支援服務，並每年收取定額服務資助費，即於青島項目公司首五個財政年度合共285,000美元（相等於約2,208,750港元）；青島項目公司第六至第十五個財政年度合共171,000美元（相等於約1,325,250港元）；以及由第十六個財政年度至上述協議屆滿為止合共142,500美元（相等於約1,104,375港元）；
- (l) 威立雅水務、光大環保與光大威立雅水務於二零零四年六月一日訂立之認購及股東協議。據此，威立雅水務及光大環保已分別按面值1.00港元認購4,284,272股及6,426,406股由光大威立雅水務發行之新股份，總代價為1,373,164美元（相等於約10,642,021港元），致令光大環保及威立雅水務分別實益擁有光大威立雅水務已發行股本之60%及40%；
- (m) 長江中國協議；及
- (n) 嘉里中國協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就各董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨提出或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，本公司之財政或營運狀況並無重大逆轉。

10. 要求投票表決之程序

根據本公司之公司細則第56條，在任何股東大會上，任何提呈大會投票表決之決議案均須以舉手方式表決，除非（在宣佈舉手表決結果之前或當時，或在任何其他有關投票表決之要求撤銷時）正式提出投票表決要求，或根據上市規則或任何其他適用法例、規則或規例之規定可能須不時進行投票表決。根據香港法例第32章公司條例，以下人士可要求以投票方式表決：—

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席且有權於會上投票之股東或受委代表；或
- (c) 合共佔全體有權出席大會並於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一名或多名親身出席股東或受委代表；或
- (d) 持有獲賦予出席大會及在會上投票權利股份之一名或多名親身出席股東或受委代表，而該等股份之實繳股款總額合共不少於全部獲賦予有關權利之股份之實繳股款總額十分之一。

11. 專家資格、同意書及專家權益

以下為於本通函作出意見或建議之專家（「專家」）之資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	合資格估值師

專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之格式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

專家確認，於最後實際可行日期，其並無於本公司或其任何附屬公司持有任何持股權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可依法執行與否）。

專家進一步確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司於二零零三年十二月三十一日（本集團最近期經審核賬目之結算日）後收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

12. 一般資料

- (a) 本集團之主要業務為在中國從事基建投資及環保業務，以及在香港及中國進行物業投資。
- (b) 本公司之合資格會計師為執行董事黃錦聰先生。黃先生為香港會計師。
- (c) 本公司之公司秘書為潘婉玲女士，彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於香港夏慤道16號遠東金融中心27樓2703室。
- (e) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何差異，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件將於截至二零零五年一月二十一日（包括該日）止期間之一般辦公時間內，於胡關李羅律師行辦事處（地址為香港康樂廣場1號怡和大廈27樓）可供查閱：—

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；

- (d) 本公司截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本公司致股東日期為二零零四年七月八日之通函，內容關於本附錄「重大合約」一節第(f)至(k)段所述之各項交易；
- (g) 本公司致股東日期為二零零四年八月五日，內容關於本附錄「重大合約」一節第(c)及(d)段所述之交易；
- (h) 永利行評值顧問有限公司編製之物業估值報告及證書，全文載於本通函附錄二；及
- (i) 本附錄「專家資格、同意書及專家權益」一段所述之永利行評值顧問有限公司同意書。