

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函各方面有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有閩信集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MIN XIN HOLDINGS LIMITED

閩 信 集 團 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

**潛 在 重 大 及
關 連 交 易**

**獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問**



金 榜 融 資 (亞 洲) 有 限 公 司

董事局發出的函件載於本通函第4至第14頁。獨立董事委員會發出的函件載於本通函第15頁。

獨立財務顧問金榜融資(亞洲)有限公司發出的意見函件載於本通函第16至第27頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

謹訂於二零零六年二月十日(星期五)下午三時正，假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第172至第173頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附的代表委任表格上列印的指示將之填妥並交回，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會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，並於會上投票。

二零零六年一月二十五日

	頁次
釋義	1
董事局函件	
緒言	4
收購安排	5
有關華事達公司的資料	8
有關國資委、福建投資企業及福建華福的資料	9
收購華事達公司的理由及利益	10
股東批准	10
本集團的財務及貿易前景	11
收購安排的財務影響	12
一般事項	13
獨立董事委員會	13
股東特別大會	13
投票表決程序	14
推薦建議	14
其他資料	14
獨立董事委員會函件	15
金榜融資意見函件	16
附錄一 —— 有關本集團的財務資料	28
附錄二 —— 有關福建華事達的財務資料	111
附錄三 —— 有關蘇州華事達的財務資料	133
附錄四 —— 經擴大集團的未經審核備考財務資料	152
附錄五 —— 有關華事達公司的物業估值	158
附錄六 —— 一般資料	165
股東特別大會通告	172

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購安排」	指	擬透過由國資委挑選的拍賣代理主持的公開拍賣，向福建華福收購華事達公司
「經調整資產淨值」	指	華事達公司於二零零五年十月三十一日的經審核資產淨值，並已按依據由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值的華事達公司的物業權益於二零零五年十二月三十一日的市值所計算的公平價值變動作出調整，金額約人民幣130,300,000元（相等於約125,300,000港元）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	閩信集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其證券在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零六年二月十日（星期五）假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行的股東特別大會，考慮提呈以批准收購安排及據此預計進行的交易的普通決議案
「經擴大集團」	指	本集團及華事達公司，假設收購安排已落實
「預期金額」	指	就收購華事達公司股權將支付予福建華福的預期金額，根據董事及本公司管理層現時可得資料，估計預期金額將不會超過人民幣246,000,000元（相等於約236,500,000港元）

釋 義

「福建投資企業」	指	福建投資企業集團公司(英文名稱為Fujian Investment & Enterprise Holdings Corporation*)，一間於中國註冊成立的國有獨資企業，乃本公司的一位主要股東的最終實益擁有人(定義見上市規則)，持有本公司現有已發行股本約25.71%的實際股權
「福建華福」或「賣方」	指	福建省華福房地產公司(英文名稱為Fujian Hua Fu Real Estate Company*)，一間於中國註冊成立的國有獨資企業，為華事達公司的股東，並由福建投資企業全資擁有
「福建華事達」	指	福建華事達房地產有限公司(英文名稱為Fujian Huashida Real Estate Co., Ltd.*)，一間於中國註冊成立的有限公司
「金榜融資」	指	金榜融資(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類及第六類受規管活動的持牌法團
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及聯營公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華事達公司」	指	福建華事達及蘇州華事達
「獨立董事委員會」	指	董事局的獨立委員會，由葉啟明先生、史習陶先生及蘇合成先生(全部均為獨立非執行董事)組成，為審議收購安排而成立，並就收購安排向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並非涉及收購安排或於收購安排中擁有權益的股東，福建投資企業及其各自的聯繫人除外
「最後實際可行日期」	指	二零零六年一月二十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「轉讓合同」	指	福建華福與勝出的出價人將在拍賣後立即就收購華事達公司股權訂立的轉讓合同，轉讓合同將訂定收購安排的條款及條件
「國資委」	指	中國福建省人民政府國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州華事達」	指	蘇州華事達房地產有限公司（英文名稱為 Suzhou Huashida Real Estate Co., Ltd.*），一間於中國註冊成立的有限公司
「貴信」	指	貴信有限公司，為一位主要股東的最終實益擁有人福建投資企業的全資附屬公司，擁有(a)本公司的已發行股本約10.11%權益及(b)Samba Limited的已發行股本約49.45%權益（而Samba Limited則擁有本公司的已發行股本約31.53%權益）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

於本通函中，人民幣按1.00港元=人民幣1.04元的匯率換算為港元，僅供闡釋之用，並不代表任何以人民幣或港元計值的款項曾經或可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率或以其他方式兌換。

* 僅供識別



MIN XIN HOLDINGS LIMITED

閩信集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

董事局

執行董事：

丁仕達先生(主席)

陳桂宗先生(副主席)

朱學倫先生

翁建宇先生

非執行董事：

王會錦先生

獨立非執行董事：

葉啟明先生

史習陶先生

蘇合成先生

敬啟者：

**潛在重大
及
關連交易**

緒言

於二零零五年十二月十九日，董事局公布透過參與由國資委挑選的拍賣代理主持的公開拍賣，向福建華福競購華事達公司的股權。倘本公司於拍賣中勝出，將會就收購華事達公司的股權與福建華福訂立轉讓合同。

註冊辦事處：

香港

中環

紅棉路8號

東昌大廈17樓

董事局函件

誠如本公司於二零零五年十二月十六日刊發的公布所披露，預期金額曾估計將不會超過人民幣260,000,000元(相等於約250,000,000港元)。其後，考慮華事達公司的估值及財務後，董事局認為修訂預期金額更為合理審慎，經修訂的預期金額將不超過人民幣246,000,000元(相等於約236,500,000港元)，即超過適用百分比率25%但低於100%，而根據上市規則，收購安排(倘落實)將構成本公司的重大交易。儘管董事局修訂預期金額，但董事局保持競購及收購華事達公司符合本公司利益的意見。

由於華事達公司由福建華福實益持有，而福建華福乃由本公司的一位主要股東的最終實益擁有人(定義見上市規則)福建投資企業(持有本公司現有已發行股本約25.71%的實際股權)全資擁有，根據上市規則收購安排(倘落實)將構成本公司的關連交易，須獲得獨立股東批准。

由於收購安排可能會或可能不會進行，本公司謹請股東及有意投資的人士於買賣本公司股份時務須審慎行事。

收購安排

於二零零五年十二月九日，董事局決議透過參與由國資委挑選的拍賣代理主持的公開拍賣，向福建華福競購華事達公司的股權。

福建省產權交易中心於二零零五年十一月二十五日公布有關收購安排的公開拍賣的若干詳情，而公布通知期將於二零零五年十二月二十六日結束。本公司從該公布得知福建華福擬出售華事達公司。拍賣乃向公眾公開進行，本公司在華事達公司的拍賣過程中並無獲得任何優待。董事預期，公開拍賣會將於上述公布通知期完結及經國資委挑選拍賣代理後進行。

倘本公司於拍賣中勝出，將會在拍賣後立即就收購華事達公司的股權與福建華福訂立轉讓合同。因此，本公司於競購之前，須尋求獨立股東的批准。

訂約方

買方： 本公司

賣方： 福建華福，實益擁有華事達公司並為福建投資企業的全資附屬公司，而福建投資企業是本公司的一位主要股東的最終實益擁有人（定義見上市規則），持有本公司現有已發行股本約25.71%的實際股權。因此，倘若收購安排落實進行，根據上市規則將會構成本公司的關連交易，並須獲獨立股東批准。

代價及付款條款

據福建省產權交易中心知會，收購華事達公司的拍賣保留價將由國資委及福建華福釐定，並將於拍賣當日作出公布。收購華事達公司的預期金額，預計其計算乃根據（其中包括）(i)收購華事達公司股權的代價（「代價」）；及(ii)承擔華事達公司欠福建華福（華事達公司的股東，並由福建投資企業全資擁有）的總負債，（包括計算至完成收購華事達公司股權之日止的應計利息）（「總負債」）。

預期金額將以如下方式支付(i)代價將於轉讓合同簽署後五(5)個工作天內支付；及(ii)總負債將於收到福建華福發出的付款通知後五(5)個工作天內支付。於二零零五年十月三十一日，總負債約為人民幣118,100,000元（相等於約113,500,000港元）。故此，代價約為人民幣127,900,000元（相等於約123,000,000港元）。

本公司已委任合資格物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「估值師」）評估華事達公司的物業權益的市值。誠如估值師的估值報告所述，華事達公司的物業權益於二零零五年十二月三十一日的總市值為人民幣257,800,000元（相等於約247,900,000港元）（「總估值」）。

根據董事及本公司管理層現時取得的資料，預期金額已下調至不超過人民幣246,000,000元（相等於約236,500,000港元），即超過適用百分比率25%但低於100%，因此，根據上市規則，收購安排（倘落實）將構成本公司的重大交易。

不超過人民幣127,900,000元（相等於約123,000,000港元）的代價較經調整資產淨值折讓約1.8%。

董事局函件

在決定預期金額時，董事將會考慮(其中包括)代價、總負債、華事達公司物業權益的公平價值，以及本公司根據其對福州和蘇州房地產市場所進行的研究和調查所得的資料和與當地房地產經紀討論華事達公司的物業發展潛力後對當地市場的了解所得的資料。

先決條件

收購安排須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 根據上市規則所載規定，已於股東特別大會上獲獨立股東批准收購安排；及
- (b) 本公司於收購安排中順利進行競購及勝出。

待獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准收購安排後，除非出現任何不可預見變動的情況外，本公司將參與競購華事達公司。

完成

倘若獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准收購安排，且本公司於拍賣中勝出並就收購華事達公司的股權與福建華福訂立轉讓合同，收購安排擬於本公司支付代價予賣方當日後90日內完成。

收購安排及發展地產項目的資金來源

本公司將透過由貴信提供的貸款支付預期金額當中約115,700,000港元，而餘額則由本集團的內部資源支付。

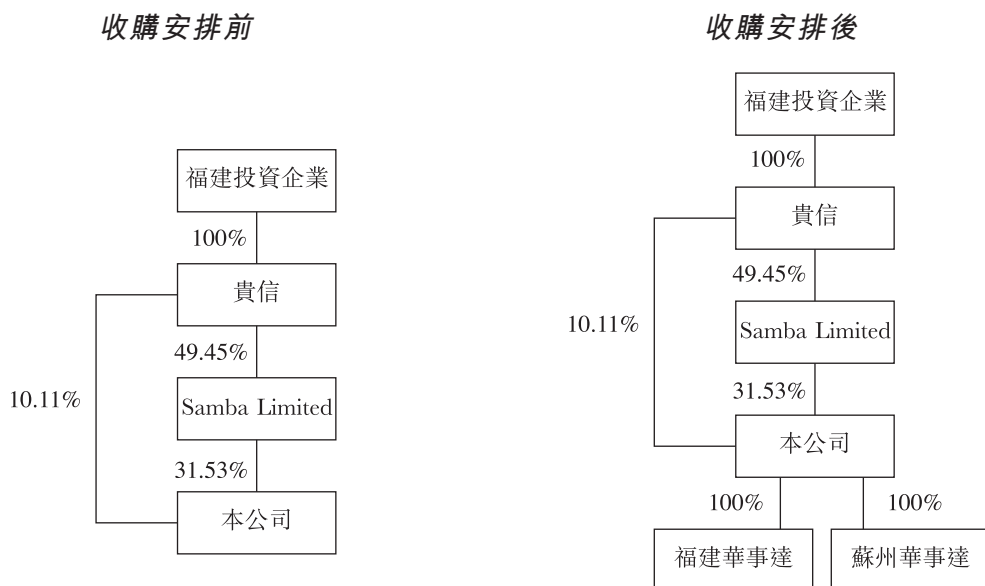
本集團已就上述貸款向數間本地商業銀行取得利率參考。貴信已表示願意按較本公司原先在市場上所能取得為低的利率向本集團提供貸款，作進行收購安排用途，並且不會就提供上述貸款要求以本集團的資產作抵押品，而上述貸款的其他條款將不會遜於獨立第三方向本集團所提出的條款(「股東貸款」)。故此，根據上市規則第14A.65條，股東貸款為獲豁免的關連交易。基於股東貸款的條款，董事認為，貴信提供股東貸款符合本公司及股東的整體利益。

撥付福州項目及蘇州項目發展的資金預期來自承建商賬目付款、預售的所得款項及銀行借貸。

董事局函件

據董事所深知、盡得資料及所深信，並經作出一切合理查詢，中國並無禁止落成前物業預售（即於最後建築階段進行物業銷售）的政策。福建華事達已就福州項目的物業預售取得有關批准。

本公司緊接完成收購安排前後的簡化股權架構



有關華事達公司的資料

華事達公司由福建華事達及蘇州華事達組成，福建華事達及蘇州華事達於拍賣前乃由福建華福實益持有的附屬公司。

下表載列華事達公司於二零零五年十月三十一日的資產總值及資產淨值（乃節錄自本通函附錄二及三），以及經調整資產淨值：

	福建華事達	蘇州華事達	合併	經調整 資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	136,655	74,378	211,033	297,505
資產淨值	27,075	16,690	43,765	130,237

華事達公司是為了參與若干地產項目而成立的一家項目公司，若干地產項目的詳情載於下文。華事達公司於二零零五年十月三十一日仍未產生任何重大收益。華事達公司的主要財務資料請參閱由申報會計師編製的報告，載於本通函附錄二及三。

代價較華事達公司的經調整資產淨值折讓約1.8%。

福建華事達及蘇州華事達的主要項目

1. 福建華事達

位於中國福建省福州市的「福州國光華事達花園」，總建築面積約119,191平方米(工程仍在進行中)。

該地產項目位於福州市國光新區北側。該項目主要是一項住宅發展項目，包括多層住宅及沿街零售商舖。福建華事達持有該地產項目的全部權益。

根據本公司管理層迄今為止從福建華福取得的資料，建築工程預期於二零零六年竣工，據董事所深知、盡得資料及所深信，並經作出一切合理查詢後，福州項目的物業已於二零零五年十二月開始銷售，而截至二零零五年十二月三十一日，總共售出46個單位(約5,180平方米)，共得約人民幣15,800,000元。收益將於有關物業的建築工程竣工及該等物業交付予買家時予以確認。

2. 蘇州華事達

位於中國江蘇省蘇州市的「蘇州春申湖」附近的一塊土地，地盤面積及預期建築面積分別約66,690平方米及93,366平方米。

該地產項目位於中國江蘇省蘇州市黃埭鎮。該項目仍處於計劃階段，建築工程尚未開始施工。該項目預期為住宅發展項目，建築工程一旦開始施工，預期於二零零八年竣工。蘇州華事達持有該地產項目的全部權益。

有關國資委、福建投資企業及福建華福的資料

華事達公司由福建華福實益持有，而福建華福乃由福建投資企業全資擁有，福建投資企業則為本公司的一位主要股東的最終實益擁有人(定義見上市規則)，持有本公司現有已發行股本約25.71%的實際股權。

福建投資企業主要從事投資控股業務，包括(但不限於)在中國的金融、工業及基建項目。

在國資委的指示下，福建華福須透過公開拍賣方式出售華事達公司。

收購華事達公司的理由及利益

根據從中華人民共和國國家統計局所收集的資料顯示，中國的國內生產總值由一九九四年約人民幣46,760億元增加至二零零四年約人民幣136,880億元，複合年增長率約為11.3%，董事相信，中國物業需求將隨著全國各地的經濟發展而持續增加。本公司對福州及蘇州尤其感興趣，以家庭可支配收入計，福州及蘇州是中國最富庶的城市之一。根據福建省及江蘇省官方網站(包括但不限於統計局)公布的資料顯示，福州市區居民的人均可支配收入於二零零四年約為人民幣11,400元(福建省為人民幣11,200元)，而蘇州市則約為人民幣14,500元(江蘇省為人民幣10,500元)，較全國平均數字約人民幣9,400元為高。然而，根據中國國家發展和改革委員會的研究，於二零零五年第二季，福州及蘇州住宅物業的每平方米價格分別約為人民幣4,312元及人民幣3,823元，相對低於中國35個大中型城市同期的住宅物業平均價格約人民幣4,719元。故此，董事相信，福州及蘇州地產市場充滿商機。

據董事所深知、盡得資料及所深信，並經作出一切合理查詢後，中國中央政府實施的政策主要針對豪華物業。由於華事達公司已發展及將發展的物業為普羅大眾負擔得起的一般房屋，故此該等發展項目深得中央政府鼓勵及支持，本公司不認為近期政府收緊中國房地產市場的政策將會對華事達公司的項目或本公司建議收購華事達公司造成任何影響。

鑑於上文所述，且中國整體經濟及人均收入預期持續增長長期而言將對房地產市場造成正面影響，董事相信福州及蘇州房地產市場具增長潛力。此外，董事相信成功收購華事達公司將可加強本公司在中國的房地產投資組合。

股東批准

根據董事及本公司管理層現時可得的資料，估計預期金額將不會超過人民幣246,000,000元(相等於約236,500,000港元)，即超過適用百分比率25%但低於100%，因此，根據上市規則，收購安排(倘落實)將構成本公司的重大交易。

由於華事達公司由福建華福實益持有，而福建華福乃由本公司的一位主要股東的最終實益擁有人(定義見上市規則)福建投資企業(持有本公司現有已發行股本約25.71%的實際股權)全資擁有，根據上市規則，收購安排(倘落實)將構成本公司的關連交易，須獲得獨立股東批准。

根據有關華事達公司拍賣過程的條款，勝出的出價人須在拍賣後立即訂立轉讓合同。董事局因此已議決在公開拍賣前，就訂立收購安排先在股東特別大會上尋求獨立股東投票批准，競價不超過預期金額。福建投資企業及其各自的聯繫人須在為批准收購安排而舉行的股東特別大會上就所提呈的普通決議案放棄投票。

本公司將不時作出適當的公布，以向股東及投資者提供(其中包括)收購安排的最新情況。

本集團的財務及貿易前景

誠如本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)所述，本集團的目標是提升本集團的資產價值和企業綜合競爭力。此外，董事局相信，憑藉手頭現金存量和穩健的財務狀況，董事有充分的信心和實力把握市場機遇，拓展優質投資項目。董事將繼續為本集團今後的發展積極物色優質發展項目。董事相信，隨著優質發展項目不斷增加，將令本集團得以在日後取得具吸引力的業績。

誠如年報所披露，本集團的營業額增加約16.5%，至約135,800,000港元，當中來自出售待售物業的所得款項總額約為68,000,000港元，約佔本集團營業額的50.1%。此外，誠如本集團截至二零零五年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)所披露，本集團的營業額約為35,000,000港元，當中保費總約佔營業額的79.3%。

本集團於二零零五年六月七日向本公司主要股東福建國際信托投資公司收購華能國際電力股份有限公司(「華能國際」)的1.08億股非流通法人股份。集團在二零零五年六月三十日錄得其投資於華能國際的重估增值約為港幣2,070萬元。鑑於國務院批准電力生產商於2005年5月1日起實施「煤電聯動」，華能國際的邊際利潤可望於下半年開始獲得改善。董事預期是項投資將會為集團帶來良好的現金收入。上述收購的詳情請參閱本公司於二零零四年九月一日及二零零五年三月二十九日刊發的通函。

本集團經附屬公司在山東省濟南市的房地產投資項目於二零零四年已將上一個項目的發展物業全部售出。該附屬公司於二零零五年上半年錄得稅後虧損約人民幣2,200,000元(相等於約2,100,000港元)(由於期內已支銷/應計營業及融資成本所致)，而二零零四年同期則錄得稅後利潤約人民幣5,300,000元(相等於約5,100,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日，本集團的資產負債比率(借貸總額除以資產淨值總額)分別約為1.8%及7.9%。

於二零零五年六月三十日，本集團共有79名僱員。僱員的薪酬以個別僱員的表現及資歷釐定。本集團亦為僱員提供其他福利，包括退休及醫療福利。

於二零零五年六月三十日，本集團在國內的一家非全資附屬公司為若干於中國內地購買其物業之買家取得按揭貸款而出具擔保約人民幣15,600,000元(相等於約14,700,000港元)(二零零四年十二月三十一日：約人民幣40,300,000元，相等於約38,800,000港元)；待有關銀行取得該物業之法定所有權後，有關擔保將獲得解除。

誠如中期報告所披露，本集團獲得香港一家銀行的五年期浮動利率貸款額度1.2億港元，而該銀行貸款由本集團其中一項物業(包括租賃土地部份)作抵押品，於二零零五年六月三十日該物業的賬面淨值約為14,600,000港元，於二零零五年六月三十日，本集團已提取約80,000,000港元融資，而於結算日之實際利率約為年利率4.84%。於二零零五年六月三十日，本集團尚未提取之信貸額約為40,000,000港元，並可於二零零五年十二月三十一日或之前提取。此外，本集團約有23,000,000港元定息短期墊款，於二零零四年十二月三十一日則約為21,100,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行存款約為234,700,000港元(二零零四年十二月三十一日：約504,200,000港元)，包括存放在中國內地若干銀行的存款約人民幣128,300,000元(相等於約120,400,000港元)(二零零四年十二月三十一日：約人民幣128,600,000元，相等於約120,800,000港元)。

本集團的資產、負債、及收支項目主要以港元及人民幣為計算單位，而小部份銀行存款則以美元為計算單位。本集團預期本身不會面對重大的外匯匯率波動風險。

收購安排的財務影響

倘本公司在拍賣中勝出，將會就收購華事達公司的股權與福建華福訂立轉讓合同。誠如經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，於收購安排完成當日，華事達公司的資產及負債將於本集團的賬目內綜合列賬，並將組成經擴大集團的資產及負債的一部份，故此本集團的綜合資產淨值實際上將維持不變。

一般事項

本集團主要從事金融服務、投資控股、房地產發展及投資以及基建設施投資。本集團擁有投資於中國(特別是東部,包括浙江省(杭州)、山東省(濟南)及吉林省東北部(長春),以及中國其他地區)地產項目的經驗,董事相信,該等經驗將促進本集團在華事達公司所在的兩個城市(即福州及蘇州)擴展房地產投資活動。

國資委乃福建投資企業的監管機關,福建投資企業及其全資附屬公司資產的所有收購、出售及/或合併均須經國資委批准,而所有出售須以公開拍賣方式進行。故此,福建華福須透過公開拍賣出售其於華事達公司的權益。

由於收購安排可能會或可能不會進行,本公司謹請股東及有意投資的人士於買賣本公司股份時務須審慎行事。

獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會,成員包括獨立非執行董事,以就收購安排的條款對獨立股東而言是否公平合理,以及是否符合本公司的整體利益向獨立股東提供意見。

金榜融資已獲委任為獨立財務顧問,就收購安排的條款對獨立股東而言是否公平合理,以及是否符合本公司的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。金榜融資函件載於本通函「金榜融資意見函件」一節。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零六年二月十日(星期五)下午三時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行股東特別大會,以投票表決方式考慮及酌情批准收購安排的條款及據此預計進行的交易,大會通告載於本通函第172至第173頁。

於二零零六年二月八日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司股東,有權出席股東特別大會及於會上投票。本公司將於二零零六年二月九日(星期四)至二零零六年二月十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理任何股份過戶登記手續。

無論閣下能否出席股東特別大會,閣下應盡快按照隨附的代表委任表格上列印的指示將之填妥並交回,惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會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,並於會上投票。

投票表決程序

由於華事達公司由福建華福實益持有，而福建華福乃由本公司的一位主要股東的最終實益擁有人(定義見上市規則)福建投資企業(持有本公司現有已發行股本約25.71%的實際股權)全資擁有，根據上市規則，收購安排(倘落實)將構成本公司的關連交易，須獲得獨立股東批准。福建投資企業及其各自的聯繫人須在為批准收購安排而舉行的股東特別大會上就所提呈的普通決議案放棄投票。於股東特別大會上的表決將以投票方式進行，投票結果將於股東特別大會後公布。

根據本公司的公司章程細則，下列人士可要求進行投票表決：

- (a) 股東特別大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席的股東或彼等所委任的代表，並於當時有權於會上投票；或
- (c) 任何親身出席的一名或多名股東或其／彼等所委任的代表，而其／彼等須佔不少於所有有權出席大會及於會上投票的股東的總投票權十分一；或
- (d) 任何親身出席的一名或多名股東或其／彼等所委任的代表，而其／彼等須持有賦予權利可出席大會及於會上投票的股份，而該等股份的繳足股款總額不少於獲賦予該項權利的所有股份繳足股款總額十分一。

主席將於股東特別大會上要求以投票表決方式進行投票。

推薦建議

謹請閣下垂注第15頁所載由獨立董事委員會發出的函件，當中載有其就收購安排向獨立股東提供的建議，以及金榜融資發出的意見函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，全文載於本通函第16至第27頁。

基於上文所載的原因，董事局認為，收購安排屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，因此，推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈以批准收購安排及據此預計進行的交易的決議案。在決定於股東特別大會上如何投票前，閣下務請細閱上述函件。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

主席
丁仕達
謹啟

二零零六年一月二十五日



MIN XIN HOLDINGS LIMITED

閩信集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

敬啟者：

潛在重大及關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就收購安排向閣下提供意見，有關詳情載於二零零六年一月二十五日向股東發出的通函（「通函」，本函件為其中一部分）中董事局函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經考慮收購安排的條款及通函第16至第27頁所載金榜融資就此發出的意見函件後，吾等認為，收購安排的條款屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
葉啟明
史習陶 蘇合成
謹啟

二零零六年一月二十五日

金榜融資意見函件

以下為金榜融資(亞洲)有限公司於二零零六年一月二十五日向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件全文，為載入本通函而編製：



金榜融資(亞洲)有限公司
GOLDBOND CAPITAL (ASIA) LIMITED

金榜融資(亞洲)有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心
第一座39樓3902B

敬啟者：

潛在重大及 關連交易

緒言

吾等茲提述任命，據此金榜融資(亞洲)有限公司獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就收購安排提供意見。收購安排的詳情載於 貴公司於二零零六年一月二十五日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成通函其中一部份。本函件載有吾等對獨立董事委員會及獨立股東就收購安排是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益所提供的意見。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函所界定者具相同涵義。

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等已依賴董事及 貴集團管理層就收購安排所提供的陳述、資料及事實，以及所表達的意見及所作出的聲明，包括通函所載的一切，以落實達致吾等的意見及推薦建議。吾等已假設董事及 貴集團管理層就收購安排所提供的所有陳述、資料及事實，以及所表達的意見及聲明，包括通函所載的一切，於作出及提供時在各重大方面均屬真實、完整及準確，且在寄發通函時在各重大方面均仍屬真實、完整及準確。吾等亦已假設董事於通函中作出的所有信念、意見、假設及意向的陳述，均於審慎周詳考慮後始行作出，及以真誠的意見為依歸。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等的資料及聲明的真實性、準確性及完整性，而董事已向吾等表示，通函所提供及所述的資料及聲明並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供足夠的資料達致獨立觀點，以就吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性提出充份理由，及為吾等的推薦建議提供合理基準。吾等無理由懷疑任何有關資料或報告有所隱瞞，亦不知悉任何事實或情況，會令吾等獲提供的資料及向吾等作出的聲明成為不實、不準確或有誤導成份。此外，吾等已採取上市規則第13.80條所規定的所有合理行動，作為本文所載的意見基礎。然而，吾等不曾就董事向吾等提供的資料作出任何獨立核證，亦無就通函所提述的任何有關交易、貴集團的業務、狀況及前景進行任何獨立調查。

吾等根據香港法例第571章證券及期貨條例是一名持牌證券交易商及企業融資顧問，連同其聯營公司提供一整系列的投資銀行及經紀服務，在正常貿易業務範圍中，可不時代表吾等本身的賬戶及吾等客戶的賬戶進行交易及持有證券(包括衍生工具證券)。

所考慮的主要因素及原因

在達致吾等對收購安排條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

1. 收購安排的背景資料

貴集團的主要業務為金融服務、投資控股、房地產發展及投資，以及基建設施投資。誠如貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度的年報及董事所告知，貴集團擁有投資於中國(特別是東部，包括浙江省(杭州)、山東省(濟南)及吉林省東北部(長春)，以及中國其他地區)地產項目的經驗。目前，貴集團持有濟南太平洋房地產開發有限公司(一間主要從事房地產發展及銷售的公司)的51%權益。

誠如通函的董事局函件(「董事局函件」)所披露，於二零零五年十二月九日，董事局決議透過參與由國資委挑選的拍賣代理主持的拍賣過程，向福建華福競購華事達公司。

誠如董事局函件所述，預期金額已修訂調低至將不會超過人民幣246,000,000元(相等於約236,500,000港元)。預期金額超過適用百分比率25%但低於100%，因此收購安排(倘落實)構成貴公司的重大交易。此外，賣方福建華福為福建投資企業的全資附屬公司，而福建投資企業是貴公司的一位主要股東的最終實益擁有人(定義見上市規則)，持有貴公司現有已發行股本約25.71%的實際股權。因此，根據上市規則第14A章，收購安排(倘落實)將會構成關連交易，並須遵守披露及股東批准的規定。

誠如董事局函件所披露，貴集團目前有意發展及出售華事達公司的物業。就此，吾等已於下文審核及評估收購安排的性質。

2. 華事達公司的背景

華事達公司由福建華事達及蘇州華事達組成，福建華事達及蘇州華事達於拍賣前乃由福建華福實益持有的附屬公司。

福建華事達的主要項目為「福州國光華事達花園」（「福州花園」），該地產項目位於中國福州市國光新區北側。該項目的總建築面積約119,191平方米。該項目主要是一項住宅發展項目，包括多層住宅及沿街零售商舖。誠如董事局函件所披露，建築工程接近竣工，而部份福州花園的預售已於二零零五年底開始。據董事所深知，截至二零零五年十二月三十一日，總共售出46個單位（總銷售面積約5,180平方米），共得約人民幣15,800,000元。收益將於有關物業的建築工程竣工及該等物業交付予買家時予以確認。

蘇州華事達的主要項目為發展「蘇州春申湖」附近的一塊土地（「蘇州土地」），該地產項目位於中國蘇州市黃埭鎮太陽路以北及中寺路以東。該項目的地盤面積及預期建築面積分別約66,690平方米及93,366平方米。該項目的建築工程尚未開始施工。

誠如通函附錄二及三所披露，華事達公司的合併資產總值及合併資產淨值於二零零五年十月三十一日分別約為人民幣211,000,000元及人民幣43,800,000元（相等於約202,900,000港元及42,100,000港元）。

誠如獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「估值師」）編製的估值報告（載於通函附錄五）（「估值報告」）所載，估值師(i)對福州花園進行估值所依據的基準為該物業將根據所提供的最新建議發展及落成，並經參考區內市場可資比擬交易，且已計及完成發展項目將支銷的建築成本，以反映建議中落成發展項目的質素，及(ii)採用「直接比較法」對蘇州花園進行估值，並經參考市場上所得市場可資比擬交易，且假設出售物業權益時附帶空置情況下的既有利益。誠如估值報告所載，於二零零五年十二月三十一日，福州花園的市值為人民幣155,900,000元（相等於約149,900,000港元），而蘇州土地則為人民幣101,900,000元（相等於約98,000,000港元）。華事達公司上述兩項地產項目的市值合計為人民幣257,800,000元（相等於約247,900,000港元）。

吾等已與估值師討論彼等在達致福州花園及蘇州土地的市值時所採用的方法及所挑選的市場可資比擬物業。吾等獲估值師告知，所採用的方法乃市場上通常採用的方法。吾等亦已研究香港上市公司所訂立的相對交易，並注意到估值師所採用的方法整體上與可資比擬交易所採用者相似。吾等亦在網上研究福州花園及蘇州土地附近地區的住宅物業市場，發現估值師所挑選的市場可資比擬物業的單位價值與吾等的研究結果一致，並認為挑選該等可資比擬物業乃屬合理。故此，吾等認為估值師所採用的方法整體上與市場對該等物業進行估值時通常所採用的方法相似，並認為估值師所得出的福州花園及蘇州土地評估價值的單位價格平均屬附近地區住宅物業價格範圍內。

3. 收購安排的條款

華事達公司的公開拍賣

誠如董事局函件所披露，國資委乃福建投資企業的監管機關，福建投資企業及其全資附屬公司資產的所有收購、出售及／或合併均須經國資委批准，而所有出售須以公開拍賣方式進行。故此，福建華福須透過公開拍賣出售其於華事達公司的權益。

吾等曾審閱有關(其中包括)收購、出售及／或合併國有資產的相關規例，發覺就該等交易進行公開拍賣乃規例所規定。因此，吾等認為，以公開拍賣方式收購華事達公司乃符合中國有關收購、出售及／或合併國有資產的現行慣例。

代價

誠如董事局函件所披露，收購安排的預期金額的計算乃根據(i)代價及(ii)總負債。誠如董事局函件所披露，預期金額不超過人民幣246,000,000元(相等於約236,500,000港元)，將是貴集團就收購華事達公司所支付的最高金額。誠如通函附錄二及三所載，於二零零五年十月三十一日，總負債約為人民幣118,100,000元(相等於約113,500,000港元)。故此，代價估計將不會超過人民幣127,900,000元(相等於約123,000,000港元)。

預期金額當中約115,700,000港元將透過由主要股東貴信有限公司（「貴信」）提供的貸款支付，而餘額將以 貴集團的內部資源支付。貴信已表示願意按較 貴公司在市場上所能取得為低的利率向 貴集團提供貸款，作進行收購安排用途，並且不會就提供上述貸款要求以 貴公司的資產作抵押品，而上述貸款的其他條款將不會遜於獨立第三方向 貴公司所提出的條款（「股東貸款」）。故此，根據上市規則第14A.65條，股東貸款為獲豁免的持續關連交易。基於股東貸款的條款，董事認為，貴信提供股東貸款符合 貴公司及股東的整體利益。

在確定代價是否屬公平合理時，吾等將代價與華事達公司的經調整資產淨值約人民幣130,300,000元（相等於約125,300,000港元）（「經調整資產淨值」）進行比較。經調整資產淨值依據華事達公司於二零零五年十月三十一日的資產淨值約人民幣43,800,000元（相等於約42,100,000港元）及華事達公司於二零零五年十二月三十一日的物業權益的公平價值變動約人民幣86,500,000元（相等於約83,200,000港元）計算。為了得出物業權益的公平價值變動，吾等已從華事達公司於二零零五年十二月三十一日的物業權益市值人民幣257,800,000元（相等於約247,900,000港元）中扣除華事達公司於二零零五年十月三十一日的土地使用權賬面淨值約人民幣142,800,000元（相等於約137,300,000港元）及於估值日已支銷的總建築成本約人民幣28,500,000元（相等於約27,400,000港元）。不超過人民幣127,900,000元（相等於約123,000,000港元）的代價相對於經調整資產淨值出現約1.8%折讓。

由於實際代價將由競爭性拍賣釐定，吾等認為實際代價（倘 貴公司在拍賣中成功勝出）乃基於公平基準而釐定。此外，考慮到上文所述的經調整資產淨值折讓及華事達公司的未來前景，包括中國及中國房地產市場的增長潛力，尤其是福州及蘇州（詳情載於下文「收購安排的理由及利益」一段），吾等認為以不超過經調整資產淨值的代價收購華事達公司對 貴集團有利。由於最高代價相對於經調整資產淨值出現折讓，且鑑於總負債將按一元對一元的基準轉讓予 貴集團，故此，吾等認為人民幣246,000,000元（相等於約236,500,000港元）的預期金額（即 貴集團就收購華事達公司所支付的最高金額）屬公平合理。

股東貸款

誠如上文所述，貴公司將以股東貸款支付預期金額當中約115,700,000港元，而餘額將以貴集團的內部資源支付。據董事所告知，當挑選用作為收購安排撥資的融資時，彼等已考慮(其中包括)集資成本及貴集團償還該等融資的能力。誠如上文所述，貴信已表示願意按較貴公司在市場上所能取得為低的利率提供股東貸款，而股東貸款的其他條款將不會遜於獨立第三方向貴公司所提出的條款，並且不會要求以貴集團的資產作抵押品。

由於貴信就提供股東貸款(如動用)所收取的利率將低於貴公司在市場上所能取得的利率，而股東貸款的其他條款將不會遜於獨立第三方向貴公司所提出的條款，並且不會要求以貴集團的資產作抵押品，故此，吾等認為貴信按上述條款提供股東貸款符合貴公司及股東的整體利益。

付款條款

誠如董事局函件所披露，根據轉讓合同，預期金額將以如下方式支付(i)代價將於轉讓合同簽署後五(5)個工作天內支付；及(ii)總負債將於收到福建華福發出的付款通知後五(5)個工作天內支付。

根據《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》(「暫行辦法」)，收購或轉讓國有企業股權的總代價應以一筆過付款支付。倘代價款額重大或提供一筆過付款存在任何困難，則可安排分期付款。暫行辦法列明，倘安排分期付款，首期應不少於應付總代價的30%，且必須於協議生效五天內支付。倘該等分期付款獲得賣方所接納的另一方擔保，餘額可於一年內支付。此外，應按與同期內銀行提供的現行市場貸款利率相應的利率向該等分期付款收取利息。

鑑於上文所述，吾等認為轉讓合同所載收購華事達公司的付款條款符合中國有關收購國有企業股權的規例。

4. 收購安排的理由及利益

誠如董事局函件所述，根據從中華人民共和國國家統計局所收集的資料顯示，中國的國內生產總值（「GDP」）由一九九四年的約人民幣46,760億元增加至二零零四年的約人民幣136,880億元，複合年增長率約為11.3%。故此，董事相信，中國物業需求將隨著所有地區的經濟發展而持續增加。本公司對福州及蘇州尤其感興趣，以家庭可支配收入計，福州及蘇州是中國最富庶的城市之一。

此外，根據福建省及江蘇省官方網站（包括但不限於統計局）公布的資料顯示，福州市區居民的人均可支配收入於二零零四年約為人民幣11,400元（福建省為人民幣11,200元），而蘇州則約為人民幣14,500元（江蘇省為人民幣10,500元），均較全國平均數字約人民幣9,400元為高。然而，福州及蘇州住宅物業的價格相對低於全國平均值。根據中國國家統計局及有關省份的資料，於二零零五年第二季，中國35個大中型城市的住宅物業平均價格約為每平方米人民幣4,719元，而福州及蘇州的住宅物業價格分別約為每平方米人民幣4,312元及每平方米人民幣3,823元。故此，董事相信，福州及蘇州地產市場充滿商機及極具潛力，成功收購華事達公司將可加強 貴公司在中國的房地產投資組合。

為評估上述董事的看法，吾等曾試圖審核若干市場數據，並作出如下分析及概要：

1. 中國經濟指標及增長潛力

根據中國國家統計局網站所刊登的資料，中國人口由一九九四年底的約12億增至二零零五年的13億，增加了約1億。於省層面，福建省的總人口於二零零四年底約為35,100,000，相比下於一九九五年底約為32,400,000。江蘇省的總人口於二零零四年底約為74,300,000，相比下於一九九五年底約為70,700,000。

中國的國內生產總值過去十年以超過10%的複合年增長率迅速增長。此外，國際貨幣基金組織預測，中國國內生產總值於二零零五年底將達約人民幣149,000億元，即較二零零四年增長近9%。

中國的可支配收入由一九九五年的約人民幣4,300元增至二零零四年的約人民幣9,400元，即複合年增長率約達9%。此外，可支配收入於二零零五年首九個月約達人民幣7,900元，若以全年計，二零零五年可支配收入將約達人民幣10,500元，較先前一年高出約12%。

於中國市區的投資在過去十年增長更為迅速，於中國住宅樓宇的總投資由一九九五年的約人民幣3,278億元增至二零零四年的約人民幣11,010億元，即複合年增長率約達14.4%，高於中國人口、國內生產總值及可支配收入的增長。

2. 中國房地產市場的增長潛力

根據中國國家統計局，中國大部份相對較大的城市的物業價格從二零零零年至二零零四年間有所上升。與先前一年比較，截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年，中國物業價格分別上升約4.0%、5.7%及9.7%。至於住宅物業，價格於上述同期上升約3.7%、4.8%及9.4%。於二零零五年首三季結束時，住宅物業價格平均增長超過10%。

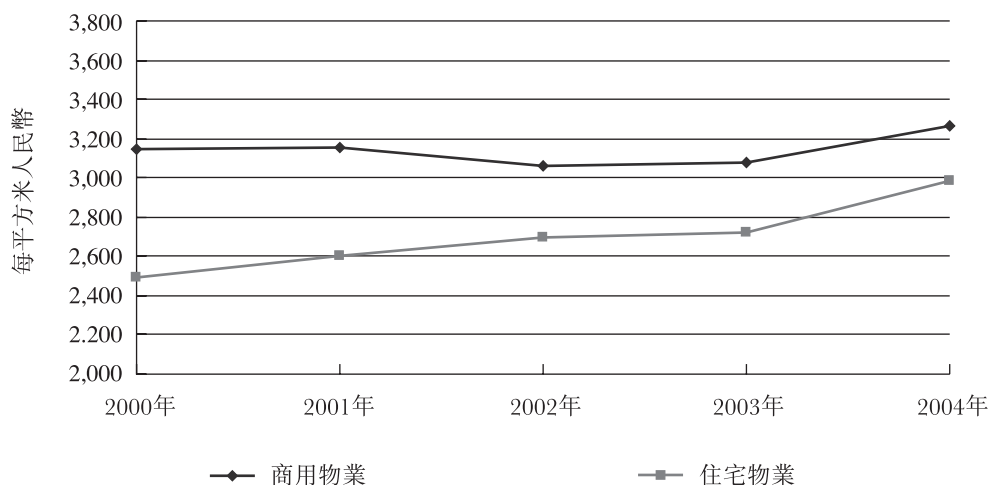
自從一九九零年頒布的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行辦法》及其後其他有關房屋改革的措施實施以來，中國房地產市場經歷迅速發展。自一九九一年以來，僱主及僱員供款的房屋基金開始運作，有助為購置物業支付首期。此外，於一九九四年頒布有關出售公共房屋的規例逐漸締造了出售物業的市場。於一九九八年，中國政府決定廢除國家分配房屋的制度，因此，仍未獲分配公共房屋的國有企業僱員自此將不再獲分配公共房屋。於一九九九年，按揭的最長還款期延長至三十年，而按揭的最高融資額由70%增至80%。上述行動的目的是鼓勵中國居民購置物業。

中國物業價格過去十年經歷逐步增長，於一九九五年，中國商用及住宅物業的每平方米價格分別約為人民幣1,600元及人民幣1,500元，至二零零四年底分別達到約人民幣2,700元及人民幣2,500元。上述每平方米價格各錄得約6%的複合年增長率。

3. 福州房地產市場的增長潛力

以家庭可支配收入計，福建華事達的主要地產項目(即福州花園)所在地福州是中國最富庶的城市之一。根據福建省政府新聞辦刊發的資料，福州市區居民的人均可支配收入於二零零四年約為人民幣11,436元，較先前一年增加約13%。

根據福州市房地產管理局，福州住宅物業的價格由二零零零年十二月的每平方米約人民幣2,496元上升至二零零四十二月的約人民幣2,983元，即複合年增長率約為4.6%。如下圖所示，福州住宅物業的價格逐步上升。



資料來源：福州市房地產管理局

根據中國國家統計局及有關省份的資料，於二零零五年第二季，福州物業價格平均每平方米約為人民幣4,312元，較中國35個大中型城市平均每平方米約人民幣4,719元為低。此外，與二零零四年同期比較，福州物業價格上升約4%，僅為該等城市的增長率平均值的一半。

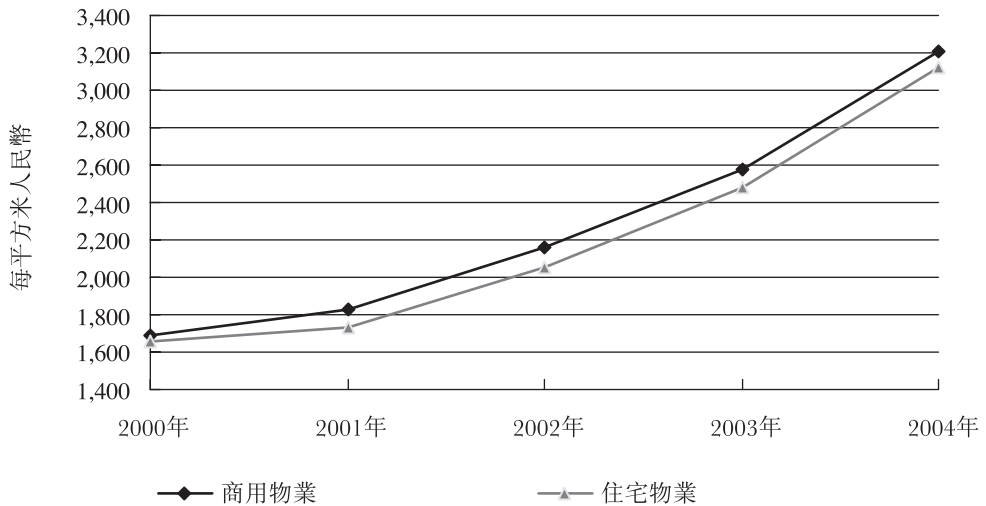
考慮到過去數年福州在相對較低的物業價格及增長率對比下購買力相對較強，吾等認為福州房地產市場具增長潛力。

4. 蘇州房地產市場的增長潛力

以家庭可支配收入計，蘇州華事達的主要地產項目(即蘇州土地)所在地蘇州是中國最富庶的城市之一。根據江蘇省統計局，蘇州市區居民的人均可支配收入於二零零四年約為人民幣14,451元，是江蘇省所有城市當中最高的。

根據中國國家統計局刊發的一篇文章，蘇州的國內生產總值增長率於二零零四年約為17.6%，是長江三角洲地區所有城市當中最高的。

根據蘇州統計局公布的數據，蘇州商用及住宅物業的價格從二零零零年至二零零四年間均顯著上升，複合年增長率分別約為17.4% (商用) 及17.1% (住宅)，如下圖所示：



資料來源：蘇州統計局

考慮到蘇州的物業價格近年隨著市區居民可支配收入及區內國內生產總值的顯著增長而迅速上升，吾等認為蘇州房地產市場具增長潛力。

5. 分散投資組合

中國物業發展是貴集團從事的主要業務之一，誠如董事局函件所述，貴集團擁有投資於中國東部地區地產項目的經驗，董事相信，該等經驗將促進貴集團在華事達公司所在的兩個城市 (即福州及蘇州) 擴展房地產投資活動。董事認為，藉著貴集團的房地產投資經驗，收購華事達公司提供一個良機讓貴集團分散其投資組合、擴展其網絡至福州及蘇州房地產市場，以及提高其盈利能力。

此外，成功收購華事達公司將會增加貴集團的土地儲備。隨著中國經濟持續增長，增加土地儲備將加強貴集團在中國的房地產投資組合，尤其是東部地區。

考慮到上文所述，吾等同意福州及蘇州房地產市場極具增長潛力，而成功收購華事達公司將加強貴公司的中國房地產投資組合。

5. 收購安排的財務影響

資產淨值

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日，貴集團的經審核資產淨值分別達1,262,600,000港元(經審核)(經重列為1,211,500,000港元)及1,295,000,000港元(未經審核)。倘貴公司在拍賣中勝出，貴公司將以貴集團的內部資源及股東貸款支付收購的成本。於收購完成後，華事達公司的資產及負債將於貴集團的賬目內綜合列賬，並將組成經擴大集團的資產及負債的一部份，故此貴集團的資產淨值實際上將維持不變。

盈利

截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月，貴集團錄得股東應佔溢利分別為58,300,000港元(經審核)(經重列為56,700,000港元)及36,500,000港元(未經審核)。由於華事達公司主要地產項目的建築工程於最後實際可行日期仍未竣工，收購華事達公司將不會為貴公司帶來任何即時溢利。除營業開支將按持續基準予以確認外，該等地產項目的有關收益及開支將於有關物業的建築工程竣工及該等物業交付予買家時予以確認。

營運資金

吾等注意到，於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日，貴集團的現金及銀行結存分別為504,200,000港元及234,700,000港元。據董事所告知，貴公司將以股東貸款支付預期金額當中約115,700,000港元，而餘額則以貴集團的內部資源支付。根據通函附錄一「營運資金」一段，董事亦已確認，貴集團有足夠的營運資金以應付通函刊發日期起計往後十二個月的營運資金需要及完成收購華事達公司。

鑑於上文所述，吾等同意董事的意見，認為貴集團有足夠的營運資金，而貴集團的業務運作將不會受到不利影響。

推薦建議

經考慮下列各項後：

- 最高代價相對經調整資產淨值出現折讓；
- 透過公開拍賣方式收購華事達公司符合中國有關收購、出售及／或合併國有資產的現行慣例；
- 貴信提供股東貸款的條款並不遜於獨立第三方向 貴集團所提出的條款；
- 中國的增長潛力；
- 中國房地產市場的增長潛力，尤其是福州及蘇州；
- 貴集團所得的分散投資組合機會；及
- 所有上述分析、理由及因素，

吾等認為，收購安排對 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，就批准收購安排而於股東特別大會上提呈的決議案投贊成票。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
金榜融資(亞洲)有限公司
企業融資部主管
黃偉誠
謹啟

二零零六年一月二十五日

1. 債項聲明

借貸

於二零零五年十二月十五日(就本債項聲明而言，即本通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸總額約為232,300,000港元，包括：

- 本集團所欠的一筆銀行貸款80,000,000港元，以本集團在香港的其中一項物業作抵押；
- 福建華事達所欠的一筆銀行貸款人民幣12,000,000元(相等於約11,500,000港元)，以賣方於中國所持物業作抵押；
- 華事達公司欠賣方的無抵押墊款人民幣118,100,000元(相等於約113,500,000港元)；
- 本集團一間非全資附屬公司欠中國兩間非財務機構的無抵押短期墊款約人民幣19,500,000元(相等於約18,800,000港元)；及
- 本集團一間非全資附屬公司欠其少數股東的無抵押貸款約人民幣8,800,000元(相等於約8,500,000港元)。

於二零零五年十二月十五日，本集團未動用的銀行信貸融資為40,000,000港元，該筆款項其後於二零零五年十二月三十日提取。

或然負債

於二零零五年十二月十五日(就本債項聲明而言，即本通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團於中國的一間非全資附屬公司就若干買家向其購買的物業所取得的銀行按揭貸款融資已發出約人民幣800,000元(相等於約800,000港元)的擔保。該等擔保將於有關銀行取得該等物業的業權契據後獲得解除。

免責聲明

除前述者及集團內公司間的負債外，於二零零五年十二月十五日營業時間結束時，本公司及經擴大集團旗下任何公司並無任何已發行及應發行或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零四年十二月三十一日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表的日期)以來,本集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

3. 營運資金

經考慮經擴大集團的現有現金及銀行結存及所得財務資源,包括內部產生的資金及將向本集團的主要股東獲取的新造三年期貸款115,700,000港元(本集團已接獲其主要股東的指示性建議用作為收購董事達公司撥付資金),在無不可預見的情況下,董事認為,經擴大集團擁有足夠的營運資金以應付由本通函刊發日期起計往後十二個月的營運資金需要及完成收購華事達公司。

4. 本集團的財務概要

以下為本集團截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務業績及財務狀況概要，乃節錄自本集團於上述各年度的年報。本集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年的賬目並無保留意見。截至二零零四年及二零零五年六月三十日止六個月的未經審核財務業績及於二零零五年六月三十日的未經審核財政狀況概要（節錄自本集團的中期報告）亦載列於下文：

綜合損益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止6個月	
	2002年 港元	2003年 港元	2004年 港元	2004年 港元 (經重列)	2005年 港元
營業額	110,378,828	116,544,198	135,829,049	71,307,549	35,009,088
除稅前溢利	60,750,443	74,938,581	83,719,138	41,454,727	35,605,023
稅項	(5,000,546)	(14,398,235)	(20,405,476)	(2,565,885)	(147,007)
	<u>55,749,897</u>	<u>60,540,346</u>	<u>63,313,662</u>	<u>38,888,842</u>	<u>35,458,016</u>
應佔溢利：					
本公司的					
股權持有人	52,912,030	56,786,807	58,349,598	36,449,733	36,471,508
少數股東權益	2,837,867	3,753,539	4,964,064	2,439,109	(1,013,492)
	<u>55,749,897</u>	<u>60,540,346</u>	<u>63,313,662</u>	<u>38,888,842</u>	<u>35,458,016</u>

綜合資產淨值

	於12月31日			於6月30日
	2002年 港元	2003年 港元	2004年 港元	2005年 港元
非流動資產	792,095,719	832,014,763	802,794,161	1,183,592,186
流動資產	549,209,946	559,970,643	625,734,357	359,292,572
流動負債	(152,008,499)	(152,807,632)	(145,454,612)	(168,210,340)
非流動負債	—	(4,547,468)	(3,979,853)	(64,210,737)
少數股東權益	(12,699,115)	(13,503,689)	(16,481,244)	(15,462,487)
資產淨值	<u>1,176,598,051</u>	<u>1,221,126,617</u>	<u>1,262,612,809</u>	<u>1,295,001,194</u>

5. 本集團的經審核財務資料

以下為經審核財務資料，乃節錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度的年報。

綜合損益表

截至2004年12月31日止年度

	附註	2004 港元	2003 港元 經重列 (附註1)
營業額	2	135,829,049	116,544,198
收益總額	2	144,009,332	127,280,343
已售物業成本		(49,927,230)	(39,285,079)
保險業務產生之佣金、賠償及其他開支淨額	3	(28,755,793)	(30,837,638)
員工成本		(23,682,932)	(22,445,664)
折舊		(2,471,096)	(2,525,369)
其他準備金及虧損	4	(9,384,192)	6,630,754
其他營業開支		(15,105,766)	(13,812,363)
營業開支總額		(129,327,009)	(102,275,359)
營業溢利	5	14,682,323	25,004,984
融資成本	5	(69,854)	—
應佔業績			
— 共同控制實體	13(b)	65,118,354	57,985,181
— 聯營公司		3,988,315	1,551,042
		69,106,669	59,536,223
除稅前溢利		83,719,138	84,541,207
稅項	7	(20,405,476)	(16,149,634)
除稅後溢利		63,313,662	68,391,573
少數股東權益		(4,964,064)	(3,753,539)
股東應佔溢利	8	58,349,598	64,638,034
股息	9	—	18,377,146
		港仙	港仙
每股基本盈利	10	12.70	14.07

綜合資產負債表

2004年12月31日結算

	附註	2004 港元	2003 港元 經重列 (附註1)
非流動資產			
固定資產	11	118,872,497	152,023,204
共同控制實體	13	546,184,382	512,426,822
聯營公司	14	68,678,385	94,529,706
持至到期日之債券，非上市		11,008,897	9,009,318
其他資產	15	58,050,000	58,050,000
		<u>802,794,161</u>	<u>826,039,050</u>
流動資產			
購買土地之按金	16	67,698,295	—
供出售物業	17	—	32,960,761
遞延取得成本		11,421,587	7,824,360
應收保費	18	18,882,553	13,777,314
可向再保險人攤回之未付賠償		12,817,235	17,511,179
其他應收賬款及預付款		4,535,412	3,762,450
買賣證券，上市	19	6,199,974	5,665,096
現金及銀行結存	20	504,179,301	478,469,483
		<u>625,734,357</u>	<u>559,970,643</u>
流動負債			
未滿期保費，淨額		26,772,604	22,096,166
未滿期風險		3,115,000	948,000
未付賠償儲備金		60,742,915	68,806,753
保險責任	21	8,763,974	5,605,631
其他應付賬款及應計費用		21,061,793	50,496,335
短期墊款	22	21,143,482	—
稅項		3,854,844	4,854,747
		<u>145,454,612</u>	<u>152,807,632</u>
流動資產淨值		<u>480,279,745</u>	<u>407,163,011</u>
總資產減流動負債		1,283,073,906	1,233,202,061
遞延稅項負債	23	3,979,853	4,547,468
少數股東權益		16,481,244	13,503,689
資產淨值		<u>1,262,612,809</u>	<u>1,215,150,904</u>
股本	24	459,428,656	459,428,656
其他儲備金	25	702,512,962	674,059,815
保留溢利			
擬派末期股息	25	—	18,377,146
其他	25	100,671,191	63,285,287
股東權益		<u>1,262,612,809</u>	<u>1,215,150,904</u>

資產負債表

2004年12月31日結算

	附註	2004 港元	2003 港元
非流動資產			
固定資產	11	25,841,923	27,383,271
附屬公司	12	159,070,581	226,866,354
共同控制實體	13	205,800,000	205,800,000
聯營公司	14	10,069,838	10,069,838
其他資產	15	58,050,000	58,050,000
		<u>458,832,342</u>	<u>528,169,463</u>
流動資產			
其他應收賬款及預付款		1,571,650	1,125,965
應收一附屬公司股息		—	11,550,000
買賣證券，上市	19	3,499,974	3,115,096
現金及銀行結存	20	438,243,759	368,644,286
		<u>443,315,383</u>	<u>384,435,347</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		<u>4,171,798</u>	<u>2,232,230</u>
流動資產淨值		<u>439,143,585</u>	<u>382,203,117</u>
資產淨值		<u>897,975,927</u>	<u>910,372,580</u>
股本	24	459,428,656	459,428,656
其他儲備金	25	431,706,414	431,706,414
保留溢利			
擬派末期股息	25	—	18,377,146
其他	25	6,840,857	860,364
股東權益		<u>897,975,927</u>	<u>910,372,580</u>

綜合現金流量表

截至2004年12月31日止年度

	附註	2004 港元	2003 港元
經營業務所得之現金(流出)／流入淨額	29	(63,995,082)	19,800,717
已收貸款及銀行存款利息		3,872,876	4,863,374
已付稅項		(7,484,652)	(2,572,349)
		<hr/>	<hr/>
經營業務之現金(流出)／流入淨額		(67,606,858)	22,091,742
		<hr/>	<hr/>
投資活動			
已收一共同控制實體股息		18,375,000	—
已收一聯營公司股息		4,205,400	—
已收上市買賣證券股息		175,813	566,663
於一共同控制實體之投資權益		—	(40)
於一聯營公司之投資權益		—	(10,069,838)
持至到期日之非上市債券利息收入		205,463	111,433
貸款予一共同控制實體		—	(15,577,029)
聯營公司還款		—	14,208,916
存放超過三個月到期之銀行存款 (存放)／提取根據保險業監管機構 規定之銀行存款		(68,000,000)	—
		(729,771)	463,941
購置固定資產		(951,592)	(674,685)
購買持至到期日之非上市債券		(6,004,800)	(9,012,500)
贖回持至到期日之非上市債券		4,000,000	—
出售投資物業		51,704,660	27,597,570
出售一聯營公司之權益及債權		21,721,531	—
出售固定資產		194	—
		<hr/>	<hr/>
投資活動之現金流入淨額		24,701,898	7,614,431
		<hr/>	<hr/>
融資前之現金(流出)／流入淨額		(42,904,960)	29,706,173
		<hr/>	<hr/>

	附註	2004 港元	2003 港元
融資			
取得短期墊款	22	21,143,482	—
派發股息		(18,377,146)	—
派發股息予少數股東		(2,881,329)	(1,732,435)
墊款予前少數股東		—	(728,871)
		<u> </u>	<u> </u>
融資之現金流出淨額		<u><u>(114,993)</u></u>	<u><u>(2,461,306)</u></u>
現金及現金等價物(減少)／增加		(43,019,953)	27,244,867
1月1日結存之現金及現金等價物		<u>457,232,453</u>	<u>429,987,586</u>
		<u> </u>	<u> </u>
12月31日結存之現金及現金等價物		<u><u>414,212,500</u></u>	<u><u>457,232,453</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析			
現金及銀行結存		504,179,301	478,469,483
減：根據保險業監管機構規定而存放之 銀行存款超過三個月到期之銀行存款	20	(21,966,801)	(21,237,030)
		<u>(68,000,000)</u>	<u> </u>
		<u><u>414,212,500</u></u>	<u><u>457,232,453</u></u>

綜合權益變動表

截至2004年12月31日止年度

	附註	2004 港元	2003 港元
於1月1日之總權益			
— 如前呈報		1,221,126,617	1,162,683,034
會計政策之變動			
— 聯營公司收費公路經營權折舊之前期調整	1(a)	(5,975,713)	(13,826,940)
於1月1日之總權益，經重列		<u>1,215,150,904</u>	<u>1,148,856,094</u>
非買賣證券公平值之變動		3,056,331	562,366
撥回其他物業減值虧損	11	6,023,700	—
於儲備確認之遞延稅項負債		(1,512,598)	(346,862)
折算外地附屬公司、聯營公司及共同控制 實體之財務報表所產生之匯兌盈虧		(156,712)	(18,420)
未於損益賬確認之收益淨額		<u>7,410,721</u>	<u>197,084</u>
本年度溢利		<u>58,349,598</u>	<u>64,638,034</u>
出售一聯營公司而撥入損益賬之儲備金		<u>78,732</u>	<u>—</u>
已直接計入儲備之商譽減值	4	<u>—</u>	<u>1,459,692</u>
股息	9	<u>(18,377,146)</u>	<u>—</u>
於12月31日之總權益		<u><u>1,262,612,809</u></u>	<u><u>1,215,150,904</u></u>

賬目附註

1. 主要會計政策

(a) 編製基準

賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計準則編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟投資物業及證券投資(持至到期日之債券除外)乃按公平值列賬(見下文會計政策)。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，並於2005年1月1日或以後開始之會計期間生效。

本集團並未於截至2004年12月31日止年度之賬目預先採納此等新香港財務報告準則。本集團正在評估此等新香港財務報告準則之影響，但目前仍未能說明此等新香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

本年度內，本集團於中國內地從事收費公路投資之聯營公司採納了香港會計師公會頒佈由2004年10月1日起生效之新會計實務準則(「會計準則」)詮釋第22號「基建設施適用之會計政策」(「會計準則詮釋第22號」)。

採納會計準則詮釋第22號之影響主要與聯營公司之基建設施折舊計算方法有關。於往年度，提撥收費公路經營權之折舊是按償債基金法計算。採納會計準則詮釋第22號，提撥收費公路經營權之折舊是按直線法計算。

基於會計準則詮釋第22號並無任何特定過渡安排之規定，聯營公司之新會計政策已追溯應用，其2003年度之比較數字已相應重新列賬。採納此項經修訂之會計政策對本集團所產生之相應財務影響詳載如下。

- (i) 於截至2003年12月31日止年度內，本集團應佔聯營公司之業績及稅項支出分別包括收費公路經營權減值引致之減值虧損港幣1,303萬元及收費公路經營權之加速稅項折舊所得之遞延稅項記賬港幣175萬元。採納會計準則詮釋第22號後，聯營公司於2003年12月31日所持收費公路經營權之賬面淨值(未計任何減值)已減少，因此不再需要計入減值港幣1,303萬元。再者，收費公路經營權之賬面淨值與稅基不再存有任何暫時差異。因此，聯營公司已撥回之前入賬之減值虧損及遞延稅項記賬，而於2003年12月31日，本集團應佔聯營公司之業績及稅項支出以及本集團之淨溢利亦因此分別增加港幣9,602,626元、港幣1,751,399元及港幣7,851,227元。

截至2004年12月31日止年度，採納此項經修訂之會計政策使本集團應佔聯營公司之業績及稅項支出分別減少港幣945,014元及港幣141,752元。

- (ii) 本集團於2003年1月1日及2004年1月1日之期初保留溢利分別減少港幣13,826,940元及港幣5,975,713元，而本集團於2003年12月31日於聯營公司之投資已同時減少港幣5,975,713元。

(b) 綜合賬

綜合賬包括本公司及各附屬公司截至12月31日之賬目。附屬公司指本公司直接或間接控制董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行之公司。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益賬內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之任何未攤銷商譽／負商譽，或已在儲備記賬之商譽／負商譽，及任何有關之外匯折算儲備金。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

(c) 共同控制實體

共同控制實體指集團與其他人士透過合約協議方式共同控制的實體，任何一方均沒有單方面之控制權。

綜合損益賬包括集團應佔共同控制實體本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)減去減值虧損。

當共同控制實體之投資賬面值已全數撤銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該共同控制實體已產生承擔或有擔保之承擔。

在本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資以成本值扣除減值虧損入賬。共同控制實體之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理有重大影響力之公司。

綜合損益賬包括集團應佔聯營公司本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔聯營公司之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)減去減值虧損。

當聯營公司之投資賬面值已全數撤銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

在本公司之資產負債表內，聯營公司之投資以成本值扣除減值虧損入賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(e) 收入之記賬

(i) 利息及租金收入

利息收入依據未償還本金額及適用利率按時間比例確認，惟呆賬之利息收入則按現金制確認。

經營租賃之租金收入根據租賃協議有效期按直線法確認。

(ii) 毛保費收入

毛保費收入按風險起保日入賬。

(iii) 出售物業

出售本集團於中國內地發展之物業產生之收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為物業之發展及建築工程以及銷售程序完成時。在完成前已收取之款項於其他應付賬款內以已收按金入賬。

(iv) 保險經紀佣金及管理費

保險經紀佣金及管理費在提供服務時入賬。若可收取之收益變成呆賬時將不再按應計制入賬。

(v) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

(f) 固定資產

除物業以外的固定資產以成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

除投資物業(註1(g))以外的物業乃所持土地樓房之權益並以成本或估值減累計折舊及累計減值虧損列賬。重估投資物業以外的物業之增值部份撥入其他物業重估儲備金，減值部份首先與同一物業先前重估之增值部份對銷，然後在營業溢利中扣除。其後任何增值將撥入營業溢利，惟最高以早前扣減之金額為限。

由1993年1月1日起，集團以估值列賬之投資物業以外的物業並無作進一步重估。集團採用香港會計師公會頒佈之會計準則第17號「物業、機器與設備」第80段之規定，可豁免對此等資產作定期重估。

永久業權土地不作折舊。其他固定資產則於其估計可用年限內，將其成本或估值減去累計減值虧損撇銷，採用之折舊年率如下：

(i) 直線法：

租約土地	按照租約尚餘年期計算
樓宇	按照租約尚餘年期或三十年計算，以兩者之較短者為準
電腦設備	20%-25%

(ii) 餘額遞減法：

傢俬、裝修及辦事處設備	10%-20%
汽車	20%-25%

將固定資產重修至其正常運作狀態之重大支出均於損益賬內支銷。資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

除投資物業外，出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並列算於損益表內。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留溢利，並列作儲備變動。

(g) 投資物業

投資物業乃所持房地產之權益，而該等房地產之建築及發展工程業已完竣，並持作投資之用，任何租金收入皆以公平交易原則商議。

持有之投資物業，若其租約有效期尚餘超過20年，皆每年由獨立估值師估值。估值是以有關個別物業之公開市值為計算基準，而土地跟樓房則不設分開列值，所得估值乃包括於年度賬目內。重估之增值部份撥入投資物業重估儲備金；減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值之部份對銷，然後在營業溢利中扣除。其後任何增值將撥入營業溢利，惟最高以早前扣減之金額為限。

投資物業均不計提折舊，但假若持有之投資物業租約有效期尚餘20年或以下，則按賬面值以租約餘下年期折舊。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從重估儲備轉撥至損益賬。

(h) 資產減值

在每年結算日，供出售物業、投資物業及其他金融資產以外之資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

只有在資產可收回價值之估算方法有改變時，之前已入賬之減值虧損方可撥回，惟撥回之金額不得高過往年度假設該資產並無確認減值虧損而釐定之賬面值（扣除任何折舊）。撥回之減值虧損於其產生期間撥入損益表內，但假若該資產乃按估值列賬，此等虧損則當作重估增值。

(i) 商譽／負商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司之淨資產之數額。負商譽指本集團應佔所購淨資產之公平值超出收購成本之數額。該等收購之商譽於2001年1月1日前產生，本集團利用會計準則第30號「企業合併」之過渡性條款，故此已在儲備撇銷之商譽及於收購時直接計入儲備之負商譽並無重新列賬。然而，若商譽有耗蝕，所產生之任何減值均於損益表內入賬。出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益已包括有關商譽／負商譽。

(j) 在證券之投資

(i) 買賣證券

買賣證券指為了從價格短期波動中賺取溢利而購入之證券，並於資產負債表結算日按公平值列賬。公平值指知情自願之人士按公平原則交換資產或結清負債的款項。買賣證券之公平值之變動在產生時於損益表記賬。出售買賣證券之盈利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並在產生時於損益表記賬。

(ii) 非買賣證券

除了擬持有至到期日之債務證券外，非買賣證券於資產負債表結算日按公平值列賬。非買賣證券由本集團之共同控制實體持有。

非買賣證券公平值之變動在投資重估儲備中貸記或沖銷，直至有關證券售出或確定為其耗蝕為止。出售證券之累計收益或虧損包括出售所得款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同投資重估儲備賬內之任何盈餘／虧蝕，並在損益表處理。假若有客觀證據顯示個別投資之價值已耗蝕，記錄在重估儲備中之累計虧損須撥往損益表。

(iii) 持至到期日之證券

持至到期日之證券在資產負債表內按成本值加／減任何截至該日止已攤銷之折讓／溢價列賬。折讓或溢價按截至到期日止之期間攤銷，並在損益表中列作利息收益／支出項目。

個別持至到期日之證券或持有同類證券之賬面值均於結算日檢討，以評估有關之信貸風險及其賬面值能否收回。倘若出現非短期性之減值及預期賬面值無法收回，則作出撥備，並即時在損益表列作開支。

(k) 供出售物業

供出售物業按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。按平均基準計算之成本包括土地成本、發展費用及其他直接開支。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計營銷費用計算。

(l) 未滿期保費

未滿期保費為在資產負債表結算日以後之保險期間之保費。

(m) 遞延取得成本

遞延取得成本包括扣除分保佣金收入後之佣金、折扣及其他成本，此等成本主要與締造保險收益有關。此等成本均遞延入賬，並按有關之保險期限攤銷。

(n) 未付賠償儲備

未付賠償儲備，包括在資產負債表結算日已發生但未呈報之賠償，均已全部撥存準備。此項準備根據所得之資料並計入直接賠償處理費及可能向其他人士收回之款項。未付賠償儲備包括與賠償之行政管理有關之間接費用。

可向再保險人攤回之賠償包括在資產負債表之賬內。

(o) 未滿期風險撥備

未滿期風險撥備指估計年底時所需賠款及有關商業費用超出未賺保費之款額之準備金。此準備金計入有關保單之未賺保費之預計虧損、管理費用及投資收益率。

(p) 營業租約

營業租約是指擁有資產之回報及風險實質上由出租公司保留之租約。租賃款額在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租約期內以直線法在損益賬中支銷。

(q) 外幣

以外幣為本位之交易，均按成交日之匯率伸算。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按當日之匯率折算。由此產生之外匯折算盈虧均撥入損益賬計算。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

(r) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員在年假之權利在僱員應享有時確認。本集團已計提截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利成本

本集團供款予僱員退休計劃(附註5(a))，供款額作為費用支銷，而員工在獲得全數供款前退出計劃所被沒收之供款可以用作減少集團之供款。

(s) 借貸成本

所有借貸成本均於發生年度內在損益賬中支銷。

(t) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分部資料則作為從屬形式呈列。

未分配項目指總部開支。分部資產主要包括投資物業、供出售物業、購買土地之按金、應收款項、證券之投資、保險相關資產及經營現金。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項及應計總部開支等項目。資本開支指購入固定資產(附註11)的費用。本集團動用分部間之貸款及墊款屬於本集團之融資及資本分配，所以由此所產生之利息收入及支出，皆不列入分部資產、負債及業績當中。

至於地區分部報告，銷售額乃按照客戶所在國家計算。總資產及資本開支按資產所在地計算。

(u) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、由投資日起計三個月或以下到期之現金投資，減銀行透支。

(v) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

(w) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事金融服務、物業發展及投資、收費公路投資、工業儀表生產及投資控股。

本年度內入賬的主要類別收入如下：

	2004 港元	2003 港元
營業額		
毛保費收入	57,740,656	52,028,034
保險經紀佣金收入	1,353,756	887,361
出售供出售物業總收入	68,002,866	53,026,076
投資物業租金收入	3,813,810	5,160,236
貸款及銀行存款利息收入	4,329,361	4,890,891
管理費	588,600	551,600
	<u>135,829,049</u>	<u>116,544,198</u>
再保費分出	<u>(9,546,527)</u>	<u>(11,869,106)</u>
未滿期淨保費及未滿期風險撥備(增加)／減少	<u>(6,843,438)</u>	<u>4,700,442</u>
其他收益		
上市買賣證券股息收入	175,813	566,663
持至到期日之非上市債券利息收入	205,463	111,433
上市買賣證券已變現及未變現盈利淨額	—	5,429,143
出售一聯營公司收益(附註14)	6,030,032	—
出售投資物業收益	14,204,660	11,797,570
土地使用權受損已收補償金(a)	3,954,280	—
	<u>24,570,248</u>	<u>17,904,809</u>
收益總額	<u><u>144,009,332</u></u>	<u><u>127,280,343</u></u>

(a) 本年度內，中國內地山東省濟南天橋區人民政府之地方機構承諾支付本集團補償金人民幣418萬元，作為本集團於濟南若干地塊的使用權受影響，導致本集團招致潛在溢利損失的補償。於2004年12月31日，該款項已全數收回。

主要分部報告－業務分部資料

本集團主要經營之業務按業務分部分類如下：

金融服務	—	承保一般保險業務、保險經紀、投資於銀行業務及證券買賣
物業發展及投資	—	發展及銷售物業，及出租投資物業
收費公路投資	—	投資於中國內地收費公路項目
工業儀表生產	—	投資於數字儀表生產商及分銷商
投資控股及其他	—	包括本集團其他投資業務賬目附註

	截至2004年12月31日止年度						集團 港元
	金融服務 港元	物業發展 及投資 港元	收費公路 投資 港元	工業儀表 生產 港元	投資控股 及其他 港元	未分配 項目 港元	
收益總額	46,362,189	93,424,223	—	—	4,222,920	—	144,009,332
分部業績	7,642,546	38,354,015	(9,866,419)	—	3,186,300	—	39,316,442
總部開支	—	—	—	—	—	(24,634,119)	(24,634,119)
營業溢利	7,642,546	38,354,015	(9,866,419)	—	3,186,300	(24,634,119)	14,682,323
融資成本	—	(69,854)	—	—	—	—	(69,854)
應佔業績							
— 共同控制實體	61,280,153	—	—	3,838,201	—	—	65,118,354
— 聯營公司	—	—	3,931,660	—	56,655	—	3,988,315
除稅前溢利	68,922,699	38,284,161	(5,934,759)	3,838,201	3,242,955	(24,634,119)	83,719,138
稅項							(20,405,476)
除稅後溢利							63,313,662
少數股東權益							(4,964,064)
股東應佔溢利							58,349,598
分部資產	228,475,503	92,376,600	—	—	444,193,282	—	765,045,385
投資共同控制實體	523,665,411	—	—	22,518,971	—	—	546,184,382
投資聯營公司	—	—	58,604,459	—	10,073,926	—	68,678,385
公司資產	—	—	—	—	—	48,620,366	48,620,366
資產總值	752,140,914	92,376,600	58,604,459	22,518,971	454,267,208	48,620,366	1,428,528,518
分部負債	104,440,698	49,108,896	—	—	1,006,498	—	154,556,092
未分配負債	—	—	—	—	—	11,359,617	11,359,617
負債總值	104,440,698	49,108,896	—	—	1,006,498	11,359,617	165,915,709
資本開支	55,431	531,345	—	—	364,816	—	951,592
折舊	574,060	273,032	—	—	423,853	1,200,151	2,471,096
撥回其他物業減值虧損	—	—	—	—	—	(6,023,700)	(6,023,700)

	截至2003年12月31日止年度(經重列)						集團 港元
	金融服務 港元	物業發展 及投資 港元	收費公路 投資 港元	工業儀表 生產 港元	投資控股 及其他 港元	未分配 項目 港元	
收益總額	56,035,486	66,992,910	—	—	4,251,947	—	127,280,343
分部業績	10,987,431	34,645,206	(1,459,692)	—	3,090,904	—	47,263,849
總部開支	—	—	—	—	—	(22,258,865)	(22,258,865)
營業溢利	10,987,431	34,645,206	(1,459,692)	—	3,090,904	(22,258,865)	25,004,984
應佔業績							
— 共同控制實體	54,940,052	—	—	3,045,129	—	—	57,985,181
— 聯營公司(附註1(a))	—	—	1,533,307	—	17,735	—	1,551,042
除稅前溢利	65,927,483	34,645,206	73,615	3,045,129	3,108,639	(22,258,865)	84,541,207
稅項(附註1(a))							(16,149,634)
除稅後溢利							68,391,573
少數股東權益							(3,753,539)
股東應佔溢利							64,638,034
分部資產	230,939,943	129,975,198	—	—	374,340,493	—	735,255,634
投資共同控制實體	493,339,852	—	—	19,086,970	—	—	512,426,822
投資聯營公司	—	14,763,945	69,699,553	—	10,066,208	—	94,529,706
公司資產	—	—	—	—	—	43,797,531	43,797,531
資產總額	724,279,795	144,739,143	69,699,553	19,086,970	384,406,701	43,797,531	1,386,009,693
分部負債	102,254,063	53,822,870	—	—	985,498	—	157,062,431
未分配負債	—	—	—	—	—	13,796,358	13,796,358
負債總額	102,254,063	53,822,870	—	—	985,498	13,796,358	170,858,789
資本開支	155,679	—	—	—	519,006	—	674,685
折舊	630,676	225,920	—	—	548,415	1,120,358	2,525,369
商譽減值	—	—	1,459,692	—	—	—	1,459,692

從屬分部報告－地區分部資料

	截至2004年12月31日止年度			
	收益總額 港元	營業溢利 港元	資產總值 港元	資本開支 港元
香港	56,606,388	(251,624)	309,275,264	413,596
中國內地	80,891,077	12,734,663	399,771,320	531,345
澳門	6,511,867	2,199,284	104,619,167	6,651
	<u>144,009,332</u>	<u>14,682,323</u>	<u>813,665,751</u>	<u>951,592</u>
投資共同控制實體			546,184,382	
投資聯營公司			68,678,385	
			<u>1,428,528,518</u>	
	截至2003年12月31日止年度(經重列)			
	收益總額 港元	營業溢利 港元	資產總值 港元	資本開支 港元
香港	53,114,744	(7,880,822)	395,997,615	133,178
中國內地	55,545,661	19,151,678	349,918,719	448,317
澳門	18,619,938	13,734,128	33,136,831	93,190
	<u>127,280,343</u>	<u>25,004,984</u>	<u>779,053,165</u>	<u>674,685</u>
投資共同控制實體			512,426,822	
投資聯營公司(附註1(a))			94,529,706	
			<u>1,386,009,693</u>	

如以上所披露，業務分部及地區分部之間並無任何銷售或其他業務往來。

3. 保險業務產生之佣金、賠償及其他開支淨額

	2004 港元	2003 港元
應付佣金毛額	16,584,193	17,093,117
減：應收再保險人佣金	(899,776)	(1,402,756)
應付佣金淨額	<u>15,684,417</u>	<u>15,690,361</u>
已發生之賠償毛額	13,977,653	16,953,032
減：向再保險人攤回之賠償	(2,615,907)	(4,480,808)
已發生之賠償淨額	<u>11,361,746</u>	<u>12,472,224</u>
賠償處理費用	<u>1,709,630</u>	<u>2,675,053</u>
	<u>28,755,793</u>	<u>30,837,638</u>

4. 其他準備金及虧損

	2004 港元	2003 港元
上市買賣證券已變現及未變現虧損淨額	29,006	—
投資物業重估(盈餘)／虧絀	(511,233)	1,883,790
一聯營公司應佔之商譽減值	—	1,459,692
貸款予及應收取共同控制實體及聯營公司欠款 之減值虧損／(減值虧損撥回)(附註14)	9,866,419	(9,974,236)
	<u>9,384,192</u>	<u>(6,630,754)</u>

5. 營業溢利

	2004 港元	2003 港元
營業溢利已計入並扣除下列各項：		
折舊	2,471,096	2,525,369
出售固定資產虧損	663,386	34,170
匯兌虧損淨額	216,082	645,495
房地產之營業租約租金費用	640,150	344,760
短期墊款(須於五年內全數償還)利息(附註22)	69,854	—
核數師酬金	1,997,441	1,887,130
管理費(附註30(b))	1,880,000	1,880,000
退休福利成本(a)	<u>615,625</u>	<u>725,125</u>

- (a) 在2000年11月30日前，本集團向一項界定供款計劃（「界定供款計劃」）供款，所有合資格之香港僱員皆可參加。退休計劃之資產與集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。集團及僱員對該計劃之供款額以僱員基本月薪之百分之十五計算，直至2000年11月30日，界定供款計劃由根據香港強制性公積金計劃條例成立的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）所取代。

集團每月向強積金計劃之供款額（強制及自願）按港幣2,000元或僱員基本月薪百分之十（2000年9月30日後加入的僱員之供款額則為其基本月薪百分之六）以較低者為準計算。僱員在取得全數供款利益前離開退休計劃所被沒收之供款額可以用作減少集團向界定供款計劃及強積金計劃之供款。於2004年12月31日並無任何重大未動用之沒收供款。

本集團亦有為其在中國內地各個經營業務地區之僱員參加當地市政府之僱員福利計劃。本集團按僱員薪金之百分比向此等計劃作出每月供款，而當地市政府亦保證承擔本集團所有現時及將來退休之僱員之退休福利責任。

6. 高級行政人員酬金

(a) 董事酬金

	2004 港元	2003 港元
袍金	577,192	440,630
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	1,064,482	989,352
附屬公司支付之花紅	—	2,500,000
	1,641,674	3,929,982

支付董事之酬金如下：

酬金範圍	董事人數	
	2004	2003
港幣0元—港幣1,000,000元	9	7

本年度內支付予獨立非執行董事之酬金為港幣388,115元（2003年：港幣260,000元）。

(b) 其他高級行政人員酬金

上述註(a)之分析並未計入董事以外而其酬金是本集團前五名最高酬金之個別人士，支付此等人士之酬金詳情如下：

	2004 港元	2003 港元
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	4,530,188	3,627,231
退休福利計劃供款	24,000	48,000
花紅	2,280,000	—
	<u>6,834,188</u>	<u>3,675,231</u>
酬金範圍	人數	
	2004	2003
港幣0元－港幣1,000,000元	—	3
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	5	1

7. 稅項

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率17.5% (2003年：17.5%) 提撥準備。中國內地及澳門盈利之稅款則按照年內估計應課稅溢利依中國內地及澳門之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2004 港元	2003 港元 經重列 (附註1)
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	8,551	187
中國內地及澳門稅項	6,437,699	3,206,409
	<u>6,446,250</u>	<u>3,206,596</u>
往年度準備過少／(過多)：		
香港利得稅	(187)	(438)
澳門稅項	38,686	(10,035)
	<u>38,499</u>	<u>(10,473)</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及轉回(附註23)	(1,624,810)	480,823
	<u>4,859,939</u>	<u>3,676,946</u>
共同控制實體：		
中國內地及澳門稅項(附註13(b))	15,526,528	12,472,688
	<u>15,526,528</u>	<u>12,472,688</u>
聯營公司：		
中國內地稅項(附註1(a))	19,009	—
	<u>19,009</u>	<u>—</u>
稅項支出	<u>20,405,476</u>	<u>16,149,634</u>

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至2004年12月31日止年度			
	本公司及 附屬公司 港元	共同 控制實體 港元	聯營公司 港元	總額 港元
除稅前溢利	14,612,469	65,118,354	3,988,315	83,719,138
按稅率17.5%計算之稅項	2,557,182	11,395,712	697,956	14,650,850
其他徵稅地區不同稅率之影響	2,460,063	3,803,292	8,781	6,272,136
無須課稅之收入	(5,811,922)	(3,336,663)	(829,885)	(9,978,470)
不可扣稅之支出	3,294,977	3,439,937	8,746	6,743,660
使用早前未有確認之稅損	(310,102)	—	(8,433)	(318,535)
未有確認之稅損增加	2,805,976	292,162	141,844	3,239,982
往年度準備過少	38,499	221	—	38,720
其他	(174,734)	(68,133)	—	(242,867)
	4,859,939	15,526,528	19,009	20,405,476

	截至2003年12月31日止年度(經重列)			
	本公司及 附屬公司 港元	共同 控制實體 港元	聯營公司 港元	總額 港元
除稅前溢利	25,004,984	57,985,181	1,551,042	84,541,207
按稅率17.5%計算之稅項	4,375,872	10,147,407	271,433	14,794,712
其他徵稅地區不同稅率之影響	1,773,446	3,530,997	—	5,304,443
無須課稅之收入	(5,012,055)	(2,803,922)	(819,621)	(8,635,598)
不可扣稅之支出	1,939,982	1,458,885	—	3,398,867
使用早前未有確認之稅損	(780,222)	—	—	(780,222)
未有確認之稅損增加	1,129,260	194,725	548,188	1,872,173
往年度準備過少/(過多)	(10,473)	259	—	(10,214)
其他	261,136	(55,663)	—	205,473
	3,676,946	12,472,688	—	16,149,634

8. 股東應佔溢利

股東應佔溢利列入本公司賬內者達港幣5,980,493元(2003年：港幣23,399,424元)。

9. 股息

	2004 港元	2003 港元
擬派及已付2003年末期股息每股普通股港幣4仙	—	18,377,146

10. 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本年度股東應佔溢利港幣58,349,598元(2003年：64,638,034元)及年內已發行股份之加權平均數459,428,656(2003年：459,428,656)股計算。

本集團本年度及往年度並無已發行具攤薄潛力之普通股，因此本賬目並無呈報每股攤薄盈利。

11. 固定資產

本集團

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、 裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
成本值或估值					
2004年1月1日	101,710,930	67,834,008	9,392,877	4,887,309	183,825,124
匯兌盈虧	—	(3,016)	(2,283)	(3,318)	(8,617)
增添	—	—	603,899	347,693	951,592
重估	511,233	—	—	—	511,233
出售	(37,500,000)	—	(1,038,677)	(554,765)	(39,093,442)
2004年12月31日	64,722,163	67,830,992	8,955,816	4,676,919	146,185,890
累計折舊及減值虧損					
2004年1月1日	—	22,242,699	5,647,927	3,911,294	31,801,920
匯兌盈虧	—	(348)	(2,330)	(2,999)	(5,677)
本年度折舊	—	1,238,643	944,379	288,074	2,471,096
減值虧損撥回(a)	—	(6,023,700)	—	—	(6,023,700)
出售	—	—	(430,957)	(499,289)	(930,246)
2004年12月31日	—	17,457,294	6,159,019	3,697,080	27,313,393
賬面淨值					
2004年12月31日	64,722,163	50,373,698	2,796,797	979,839	118,872,497
2003年12月31日	101,710,930	45,591,309	3,744,950	976,015	152,023,204

本公司

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、 裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
成本值或估值					
2004年1月1日	21,810,930	5,219,254	2,743,069	3,771,204	33,544,457
匯兌盈虧	—	(2,646)	—	—	(2,646)
增添	—	—	362,216	—	362,216
重估	(1,388,767)	—	—	—	(1,388,767)
出售	—	—	(212,004)	(871,384)	(1,083,388)
2004年12月31日	<u>20,422,163</u>	<u>5,216,608</u>	<u>2,893,281</u>	<u>2,899,820</u>	<u>31,431,872</u>
累計折舊及減值虧損					
2004年1月1日	—	1,382,736	1,429,214	3,349,236	6,161,186
匯兌盈虧	—	(247)	—	—	(247)
本年度折舊	—	65,969	283,276	70,671	419,916
出售	—	—	(193,126)	(797,780)	(990,906)
2004年12月31日	<u>—</u>	<u>1,448,458</u>	<u>1,519,364</u>	<u>2,622,127</u>	<u>5,589,949</u>
賬面淨值					
2004年12月31日	<u>20,422,163</u>	<u>3,768,150</u>	<u>1,373,917</u>	<u>277,693</u>	<u>25,841,923</u>
2003年12月31日	<u>21,810,930</u>	<u>3,836,518</u>	<u>1,313,855</u>	<u>421,968</u>	<u>27,383,271</u>

- (a) 由於香港物業市場普遍復蘇，本集團將之前記入其他物業重估儲備金之其他物業減值虧損港幣6,023,700元(2003年：無)撥回，此乃參考此等物業於2004年12月31日由獨立專業估值師估值之公開市值。

以上資產之成本值或估值分析如下：

本集團

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、 裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
2004年12月31日					
成本值	—	14,830,992	8,955,816	4,676,919	28,463,727
估值	64,722,163	53,000,000	—	—	117,722,163
	<u>64,722,163</u>	<u>67,830,992</u>	<u>8,955,816</u>	<u>4,676,919</u>	<u>146,185,890</u>
2003年12月31日					
成本值	—	14,834,008	9,392,877	4,887,309	29,114,194
估值	101,710,930	53,000,000	—	—	154,710,930
	<u>101,710,930</u>	<u>67,834,008</u>	<u>9,392,877</u>	<u>4,887,309</u>	<u>183,825,124</u>

本公司

	投資物業 港元	其他物業 港元	傢俬、 裝修、 辦事處及 電腦設備 港元	汽車 港元	總額 港元
2004年12月31日					
成本值	—	5,216,608	2,893,281	2,899,820	11,009,709
估值	20,422,163	—	—	—	20,422,163
	<u>20,422,163</u>	<u>5,216,608</u>	<u>2,893,281</u>	<u>2,899,820</u>	<u>31,431,872</u>
2003年12月31日					
成本值	—	5,219,254	2,743,069	3,771,204	11,733,527
估值	21,810,930	—	—	—	21,810,930
	<u>21,810,930</u>	<u>5,219,254</u>	<u>2,743,069</u>	<u>3,771,204</u>	<u>33,544,457</u>

投資物業及其他物業之賬面淨值，現分析如下：

投資物業

	本集團		本公司	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
在香港持有				
50年以上租約	9,300,000	43,900,000	—	—
10年至50年租約	29,500,000	27,000,000	—	—
在海外持有				
10年至50年租約	25,922,163	30,810,930	20,422,163	21,810,930
	<u>64,722,163</u>	<u>101,710,930</u>	<u>20,422,163</u>	<u>21,810,930</u>

其他物業

	本集團		本公司	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
在香港持有				
50年以上租約	47,744,303	42,882,071	2,937,361	2,974,908
在海外持有				
永久業權	265,600	272,000	—	—
50年以上租約	1,436,952	1,473,693	—	—
10年至50年租約	926,843	963,545	830,789	861,610
	<u>50,373,698</u>	<u>45,591,309</u>	<u>3,768,150</u>	<u>3,836,518</u>

投資物業於2004年12月31日由獨立專業估值師—香港之卓德測計師行有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司以及中國內地之福建華興有限責任會計師事務所，按公開市值基準重估。

按估值入賬之其他物業，於1992年12月31日由獨立之專業估值師卓德測計師行有限公司，按公開市值基準估值。

假若本集團之其他物業以成本值減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應為港幣27,940,503元(2003年：港幣29,072,559元)。

一附屬公司於香港持有賬面淨值達港幣3,880萬元(2003年：港幣3,340萬元)之若干投資物業之業權契約由香港保險業監理處託管。

12. 附屬公司

	本公司	
	2004 港元	2003 港元
非上市股份，成本值	61,155,034	60,655,034
附屬公司欠款	256,917,879	327,603,697
欠附屬公司款項	(2,619)	(3,203)
	<u>318,070,294</u>	<u>388,255,528</u>
減：減值虧損	(158,999,713)	(161,389,174)
	<u>159,070,581</u>	<u>226,866,354</u>

於2004年12月31日之主要附屬公司列舉如下：

名稱	註冊／經營地點	主要業務	已發行	本集團 所佔權益
			普通股本 面值／註冊資本	
直接持有：				
多創發展有限公司	香港	物業投資	港元2	100%
福建閩信投資顧問有限公司 ^{(1)及(2)}	中華人民共和國	投資顧問	港元3,000,000 ⁽⁴⁾	100%
Min Xin (China) Investment Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%
Min Xin Infrastructure Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%
閩信保險有限公司	香港	承保一般 保險業務	港元55,000,000	100%
永著保險經紀有限公司	香港	保險經紀	港元600,000	100%
允智有限公司	香港	物業投資	港元2	100%
Thousand Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%
宏湛發展有限公司	香港	物業投資	港元2	100%

名稱	註冊／經營地點	主要業務	已發行 普通股本 面值／註冊資本	本集團 所佔權益
間接持有：				
冠程國際有限公司	香港	投資控股	港元10,000	100%
濟南太平洋房地產開發 有限公司 ^{(1)及(3)}	中華人民 共和國	物業發展 及銷售	人民幣13,881,160 ⁽⁴⁾	51%
閩信地產有限公司	香港	投資控股	港元5,000,000	100%
Shining Gold Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%
Wide Exposure Developments Limited	英屬處女群島	投資控股	美元1	100%

(1) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。本集團應佔此等公司除稅前溢利為港幣16,238,766元(2003年：港幣11,869,259元)。

(2) 中國內地之全外資企業。

(3) 中國內地之合資合營企業。

(4) 註冊及繳足資本。

於2004年12月31日之主要共同控制實體列舉如下：

名稱	註冊／經營地點	主要業務	本集團所佔權益
直接持有：－			
廈門國際銀行 及其附屬公司：－	中華人民共和國	銀行及投資控股	36.75%
快宏投資有限公司	香港	物業投資	36.75%
澳門國際銀行	澳門	銀行	36.75%
實偉投資有限公司	香港	物業投資	36.75%
銀勝發展有限公司	香港	物業投資	36.75%
榮偉發展有限公司	香港	物業投資	36.75%
廈門國際投資有限公司	香港	投資控股	36.75%
XIB Properties Limited	利比里亞	物業投資	36.75%
間接持有：－			
閩信昌暉投資有限公司 ⁽¹⁾ 及其附屬公司：－	香港	投資控股	40%
福州昌暉自動化系統 有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	生產及銷售 數字儀表	40%
福州昌暉自動化儀器儀表 有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	生產及銷售 數字儀表	40%
閩信昌暉自動化儀表 有限公司 ⁽¹⁾	香港	投資控股	20.4%
天津昌暉儀表 有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	生產及銷售 數字儀表	20.4%

(1) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。本集團應佔此等公司除稅前溢利為港幣3,838,201元(2003年：港幣3,045,129元)。

- (b) 截至2004年12月31日止年度，本集團應佔廈門國際銀行（「廈門國際銀行」）之利潤及稅項分別為港幣61,698,203元（2003年：港幣54,940,052元）及港幣14,977,502元（2003年：港幣12,180,819元）。廈門國際銀行為本公司直接持有之主要共同控制實體。本集團在廈門國際銀行佔有36.75%權益，並連同本公司一主要股東共同持有廈門國際銀行董事會47.62%投票權。下列財務資料乃摘錄自廈門國際銀行根據中華人民共和國公認會計原則所編制之法定會計賬目：

(i) 合併利潤表

	2004 千港元	2003 千港元
淨利息收入	206,371	247,936
其他營業收入	234,619	165,010
貸款損失準備支出	(58,658)	(56,938)
折舊	(20,788)	(20,804)
其他營業支出	(197,018)	(191,535)
	<u>164,526</u>	<u>143,669</u>
除稅前利潤	164,526	143,669
稅項	(30,507)	(27,369)
	<u>134,019</u>	<u>116,300</u>

(ii) 合併資產負債表

	2004 千港元	2003 千港元
現金及短期資金	2,066,927	1,102,504
投資	2,394,685	2,007,875
貸款、放款及其他資產，扣除準備金	10,902,502	8,655,160
固定資產	202,338	213,260
存款及其他負債	(14,173,408)	(10,669,264)
	<u>1,393,044</u>	<u>1,309,535</u>
淨資產	1,393,044	1,309,535
股本	800,000	800,000
儲備金	593,044	509,535
	<u>1,393,044</u>	<u>1,309,535</u>
股東權益	1,393,044	1,309,535

於2004年12月31日之主要聯營公司列舉如下：

名稱	註冊／經營地點	主要業務	本集團所佔權益
直接持有：			
福建省華源城建環保股份有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	污水及垃圾處理服務	25%
間接持有：			
Promise Good Limited ⁽¹⁾ 及其附屬公司：—	英屬處女群島	投資控股	40%
盈輝投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島	投資控股	40%
唯達投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島	投資控股	40%
智領投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島	投資控股	40%
寧波盈輝公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	26% ⁽²⁾
寧波唯達公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	26% ⁽²⁾
寧波智領公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	26% ⁽²⁾
鏗鏘發展有限公司 ⁽¹⁾ 及其附屬公司：	英屬處女群島	投資控股	30%
馬鞍山環通公路發展有限公司 ⁽¹⁾	中華人民共和國	基礎設施	21% ⁽³⁾

(1) 並非由羅兵咸永道會計師事務所核賬之公司。本集團應佔此等公司除稅前溢利淨額為港幣3,988,315元(2003年：港幣1,551,042元)。

(2) 應佔溢利安排從1998年8月開始，集團應佔聯營公司溢利在首五年為32%，隨後五年為20%，餘下年份為26%。

(3) 應佔溢利安排從2000年1月開始，集團應佔聯營公司溢利在首五年為24%，隨後五年為18%，餘下年份為21%。

15. 其他資產

	本集團及本公司	
	2004 港元	2003 港元
貸款予一無關連公司	64,500,000	64,500,000
減：減值虧損	(6,450,000)	(6,450,000)
	<u>58,050,000</u>	<u>58,050,000</u>

上述貸款以中國福州市一幢大廈其中部份單位提供抵押，其利息為年利率14厘及管理費每年百分之四。由於借款人之財務狀況，本集團及本公司自2001年起已停止計提貸款利息及管理費。

由於借款人未能於原定還款期限清還貸款，本公司於2001年向借款人提出法律訴訟。於2001年1月26日，法院判令確認本公司對該大廈抵押單位有止贖的權利。

本公司於2003年安排將抵押物業以拍賣方式出售，但由於該大廈欠缺綜合驗收合格證，因此拍賣結果未如理想。為了加快變現之程序，本年度內本公司與該大廈之承建商共同委托中國內地一律師事務所，採取所需步驟以取得該大廈之綜合驗收合格證。

根據獨立專業估值師於2004年12月31日之估值及出售抵押物業取得之進展，董事局認為自往年度結轉之減值虧損港幣6,450,000元已經足夠及適當。

16. 購買土地之按金

於2004年12月31日，本集團一間非全資附屬公司在其物業發展及銷售之一般業務運作中購入濟南市一幅土地之土地使用權，並已全數(包括交易成本)支付人民幣7,210萬元(折算港幣6,770萬元)予濟南市國土資源局(「國土局」)。該附屬公司於2005年1月與國土局簽訂土地使用權出讓合同，本集團正在辦理該幅土地之土地使用權證。

17. 供出售物業

	本集團	
	2004 港元	2003 港元
已落成之供出售物業，成本值	<u>—</u>	<u>32,960,761</u>

18. 應收保費

應收保費大部份之信貸期限一般由90天至120天不等。應收保費之信貸條款(包括是否需要由第三者出具擔保)由高級管理人員決定。

於2004年12月31日，應收保費的賬齡分析(按發票日期)如下：

	本集團	
	2004 港元	2003 港元
30日內	4,286,924	3,359,470
31至60日	3,357,819	3,468,581
61至90日	8,068,186	2,970,985
超過90日	3,169,624	3,978,278
	<u>18,882,553</u>	<u>13,777,314</u>

19. 買賣證券，上市

	本集團		本公司	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
投資於香港上市之證券， 按市值	<u>6,199,974</u>	<u>5,665,096</u>	<u>3,499,974</u>	<u>3,115,096</u>

20. 現金及銀行結存

(a) 本集團結存於共同控制金融機構之存款合計港幣337,546,492元(2003年：港幣216,143,594元)及本公司結存於共同控制金融機構之存款港幣325,203,105元(2003年：港幣204,849,872元)。此等存款的利息以一般商業利率計算，本集團於本年度由此所產生的利息收入為港幣2,752,697元(2003年：港幣2,065,685元)。

(b) 現金及銀行結存包括結存於中國內地若干銀行(包括上述註(a)之共同控制金融機構)之存款人民幣128,637,902元(折算港幣120,784,558元)(2003年：人民幣143,046,050元，折算港幣134,713,618元)。

根據香港保險業監理處之規定，一附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元(2003年：港幣1,600萬元)之資金撥為定期存款。該附屬公司亦將一筆港幣5,966,801元(2003年：港幣5,237,030元)之銀行存款抵押予澳門金融管理局，以擔保其澳門分行之技術準備金毛額(包含未付賠償儲備及未滿期保費儲備)，以符合澳門《保險活動管制法例》之規定。

21. 保險責任

於2004年12月31日，保險責任的賬齡分析(按發票日期)如下：

	本集團	
	2004 港元	2003 港元
30日內	2,351,586	796,351
31至60日	1,286,934	1,771,455
61至90日	4,156,633	1,218,123
超過90日	968,821	1,819,702
	<u>8,763,974</u>	<u>5,605,631</u>

22. 短期墊款

於2004年12月31日，本集團一非全資附屬公司分別向中國內地一非金融機構及地方政府辦事處取得無抵押墊款人民幣850萬元(折算港幣800萬元)及人民幣1,400萬元(折算港幣1,310萬元)，為其購入濟南市一幅土地之土地使用權(附註16)提供資金。人民幣850萬元有息墊款須於2005年6月30日償還，至於人民幣1,400萬元免息墊款已於2005年2月償還。是項還款乃該非全資附屬公司透過向另一非金融機構提取一項須於2005年8月5日償還之無抵押有息墊款人民幣1,700萬元(折算港幣1,600萬元)所支付。

23. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差異按香港稅項之主要稅率17.5%(2003年：17.5%)及中國內地稅項之主要稅率33%(2003年：33%)作全數撥備。當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財稅機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

遞延稅項負債之變動如下：

	2004 港元	2003 港元
年初	4,547,468	3,803,715
在損益表(記賬)／支銷之遞延稅項	(1,624,810)	480,823
在其他物業重估儲備金扣除之遞延稅項	1,054,148	262,507
匯兌盈虧	3,047	423
年末	<u>3,979,853</u>	<u>4,547,468</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。於2004年12月31日，本集團有估計未確認稅損港幣93,742,772元(2003年：港幣80,440,770元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等稅損並無限期。

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業重估		應計收入		總額	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
於1月1日	1,002,214	917,161	2,974,308	2,800,086	2,511,128	1,291,546	6,487,650	5,008,793
在損益賬扣除／(記賬)	(335,340)	85,053	(102,647)	(88,285)	(2,184,182)	1,217,946	(2,622,169)	1,214,714
在權益扣除	—	—	1,054,148	262,507	—	—	1,054,148	262,507
匯兌盈虧	(21)	—	—	—	6,030	1,636	6,009	1,636
於12月31日	<u>666,853</u>	<u>1,002,214</u>	<u>3,925,809</u>	<u>2,974,308</u>	<u>332,976</u>	<u>2,511,128</u>	<u>4,925,638</u>	<u>6,487,650</u>

遞延稅項資產

	稅損		未賺收入		總額	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
於1月1日	(1,001,302)	(929,865)	(938,880)	(275,213)	(1,940,182)	(1,205,078)
在損益賬扣除／(記賬)	55,517	(71,437)	941,842	(662,454)	997,359	(733,891)
匯兌盈虧	—	—	(2,962)	(1,213)	(2,962)	(1,213)
於12月31日	<u>(945,785)</u>	<u>(1,001,302)</u>	<u>—</u>	<u>(938,880)</u>	<u>(945,785)</u>	<u>(1,940,182)</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	2004 港元	2003 港元
遞延稅項負債	<u>3,979,853</u>	<u>4,547,468</u>
在資產負債表列賬之金額包括：		
超過12個月後償還之遞延稅項負債	<u>3,565,475</u>	<u>2,886,023</u>

24. 股本

	法定股本 普通股每股 面值港幣1元 股份數目	港元
2004年12月31日及2003年12月31日	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>
	發行及繳足股本 普通股每股 面值港幣1元 股份數目	港元
2004年12月31日及2003年12月31日	<u>459,428,656</u>	<u>459,428,656</u>

25. 儲備金

本集團

	股份溢價	資本贖回 儲備金	法定 儲備金	普通 儲備金	投資重估 儲備金	其他物業 重估 儲備金	外匯折算 儲備金	資本 儲備金	小計	保留溢利	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
2004年1月1日											
一如前呈報	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	9,776,295	19,212,780	386,703	134,433,527	674,059,815	87,638,146	761,697,961
一聯營公司收費公路 經營權折舊 之前期調整(附註1(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,975,713)	(5,975,713)
2004年1月1日，經重列	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	9,776,295	19,212,780	386,703	134,433,527	674,059,815	81,662,433	755,722,248
撥回其他物業減值虧損	—	—	—	—	—	6,023,700	—	—	6,023,700	—	6,023,700
非買賣證券公平值之變動	—	—	—	—	3,056,331	—	—	—	3,056,331	—	3,056,331
確認遞延稅項負債	—	—	—	—	(458,450)	(1,054,148)	—	—	(1,512,598)	—	(1,512,598)
出售一聯營公司 折算外地附屬公司、 聯營公司及 共同控制實體之 財務報表所產生 之匯兌盈虧	—	—	—	—	—	—	78,732	—	78,732	—	78,732
股東應佔溢利	—	—	—	(2,533)	—	—	(148,437)	(5,742)	(156,712)	—	(156,712)
調撥	—	—	4,115,985	16,847,709	—	—	—	—	20,963,694	(20,963,694)	—
股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,377,146)	(18,377,146)
2004年12月31日	384,620,414	47,086,000	38,287,658	61,217,599	12,374,176	24,182,332	316,998	134,427,785	702,512,962	100,671,191	803,184,153
組成如下：											
2004年擬派末期股息										—	—
其他										100,671,191	100,671,191
於2004年12月31日之保留溢利										100,671,191	100,671,191

本集團

	股份溢價	資本贖回 儲備金	法定 儲備金	普通 儲備金	投資重估 儲備金	其他物業 重估 儲備金	外匯折算 儲備金	資本 儲備金	小計	保留溢利	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
2003年1月1日											
一如前呈報	384,620,414	47,086,000	31,033,936	52,862,258	9,298,284	19,475,287	405,123	132,973,835	677,755,137	25,499,241	703,254,378
一聯營公司收費公路 經營權折舊之前 期調整(附註1(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,826,940)	(13,826,940)
2003年1月1日，經重列 非買賣證券公平值 之變動	—	—	—	—	562,366	—	—	—	562,366	—	562,366
確認遞延稅項負債	—	—	—	—	(84,355)	(262,507)	—	—	(346,862)	—	(346,862)
商譽減值	—	—	—	—	—	—	—	1,459,692	1,459,692	—	1,459,692
折算外地附屬公司、 聯營公司及共同控 制實體之財務報表 所產生之匯兌盈虧	—	—	—	—	—	—	(18,420)	—	(18,420)	—	(18,420)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64,638,034	64,638,034
調撥	—	—	3,137,737	(8,489,835)	—	—	—	—	(5,352,098)	5,352,098	—
2003年12月31日	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>34,171,673</u>	<u>44,372,423</u>	<u>9,776,295</u>	<u>19,212,780</u>	<u>386,703</u>	<u>134,433,527</u>	<u>674,059,815</u>	<u>81,662,433</u>	<u>755,722,248</u>
組成如下：											
2003年擬派末期股息										18,377,146	
其他										<u>63,285,287</u>	
於2003年12月31日之保留溢利										<u>81,662,433</u>	

本集團

	股份溢價 港元	資本贖回	法定	普通	投資重估	其他物業	外匯折算	資本	小計	保留溢利	總額
		儲備金 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	儲備金 港元	重估 儲備金 港元	儲備金 港元			
本公司及附屬公司	384,620,414	47,086,000	-	762,614	-	24,182,332	573,129	(3,819,491)	453,404,998	21,755,103	475,160,101
共同控制實體	-	-	37,532,209	60,454,985	12,374,176	-	(48,872)	141,178,481	251,490,979	67,554,693	319,045,672
聯營公司	-	-	755,449	-	-	-	(207,259)	(2,931,205)	(2,383,015)	11,361,395	8,978,380
2004年12月31日	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>38,287,658</u>	<u>61,217,599</u>	<u>12,374,176</u>	<u>24,182,332</u>	<u>316,998</u>	<u>134,427,785</u>	<u>702,512,962</u>	<u>100,671,191</u>	<u>803,184,153</u>
本公司及附屬公司	384,620,414	47,086,000	-	449,571	-	19,212,780	640,708	(3,819,491)	448,189,982	14,917,030	463,107,012
共同控制實體	-	-	33,508,619	43,922,852	9,776,295	-	-	141,184,223	228,391,989	56,896,123	285,288,112
聯營公司	-	-	663,054	-	-	-	(254,005)	(2,931,205)	(2,522,156)	9,849,280	7,327,124
2003年12月31日	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>34,171,673</u>	<u>44,372,423</u>	<u>9,776,295</u>	<u>19,212,780</u>	<u>386,703</u>	<u>134,433,527</u>	<u>674,059,815</u>	<u>81,662,433</u>	<u>755,722,248</u>

法定儲備金乃依照有關法例規定而撥出之儲備金。普通儲備金乃從保留溢利撥出並作一般用途。資本儲備金乃因2001年1月1日以前購入附屬公司及聯營公司而於綜合賬產生之商譽及負商譽及一共同控制實體於以前年度將儲備金轉化作資本以增加其股本。於2004年12月31日，資本儲備金包括商譽港幣6,826,441元（2003年：港幣6,826,441元）及負商譽港幣75,745元（2003年：港幣75,745元）。

本公司

	股份溢價 港元	資本贖回 儲備金 港元	保留溢利 港元	總額 港元
2004年1月1日	384,620,414	47,086,000	19,237,510	450,943,924
本年度溢利	—	—	5,980,493	5,980,493
股息	—	—	(18,377,146)	(18,377,146)
	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>6,840,857</u>	<u>438,547,271</u>
2004年12月31日	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>6,840,857</u>	<u>438,547,271</u>
組成如下：				
2004年擬派末期股息			—	
其他			<u>6,840,857</u>	
於2004年12月31日之 保留溢利			<u>6,840,857</u>	
2003年1月1日	384,620,414	47,086,000	(4,161,914)	427,544,500
本年度溢利	—	—	23,399,424	23,399,424
	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>19,237,510</u>	<u>450,943,924</u>
2003年12月31日	<u>384,620,414</u>	<u>47,086,000</u>	<u>19,237,510</u>	<u>450,943,924</u>
組成如下：				
2003年擬派末期股息			18,377,146	
其他			<u>860,364</u>	
於2003年12月31日之 保留溢利			<u>19,237,510</u>	

26. 或然負債

一非全資附屬公司為若干於中國內地購買其物業的買家取得按揭貸款而出具擔保。於2004年12月31日，未償還貸款為人民幣40,247,696元(折算港幣37,790,574元)(2003年：人民幣28,733,200元，折算港幣27,059,491元)。此等擔保將於銀行取得有關按揭物業之所有權證後解除，有關手續通常於擔保日起計一年內完成。

27. 資本承擔

(a) 物業、機器及設備

	本集團		本公司	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
已批准但未簽約	2,600,000	—	2,600,000	—
已簽約但未撥備	155,669	156,133	155,669	156,133
	<u>2,755,669</u>	<u>156,133</u>	<u>2,755,669</u>	<u>156,133</u>
未計入上述集團攤佔 共同控制實體之資 本承擔如下：				
已簽約但未撥備	<u>1,215,513</u>	<u>1,421,817</u>		

(b) 物業發展

	本集團	
	2004 港元	2003 港元
已簽約但未撥備	<u>—</u>	<u>128,627</u>

(c) 其他承擔

本公司於2004年7月19日與本公司主要股東福建國際信托投資公司之清算組(「賣方」)簽訂有條件協議(「該協議」)，向賣方購買華能國際電力股份有限公司108,000,000股非上市普通內資股(「該資產」)，代價為現金人民幣35,856萬元(相等於約港幣33,894萬元)，並按該資產由2004年1月1日至實際支付上述現金代價人民幣35,856萬元之日期間資產淨值增加(定義見該協議)之金額作出調整。上述交易已於2004年9月17日舉行之股東特別大會上獲得本公司之獨立股東批准，於2004年12月31日仍有待中國內地有關機關之批准。於結算日後，本公司與賣方簽訂補充協議，以調整收購之購買代價(附註31)。

28. 租約承擔

(a) 承租人

於2004年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租賃而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	2004 港元	2003 港元	2004 港元	2003 港元
房地產				
第一年內	697,233	270,920	208,000	1,090,320
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	478,964	184,000	288,000	184,000
	<u>1,176,197</u>	<u>454,920</u>	<u>496,000</u>	<u>1,274,320</u>

(b) 出租人

於2004年12月31日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收取之最低租賃付款如下：

	本集團	
	2004 港元	2003 港元
房地產		
第一年內	2,775,000	4,416,262
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	2,025,000	5,506,104
	<u>4,800,000</u>	<u>9,922,366</u>

本集團出租之商業及住宅物業之租賃年期由一年至五年不等，租賃期內之租金乃固定租金。

29. 除稅前溢利與經營業務所得之現金(流出)／流入淨額對賬

	2004 港元	2003 港元 經重列 (附註1)
除稅前溢利	83,719,138	84,541,207
應佔共同控制實體溢利	(65,118,354)	(57,985,181)
應佔聯營公司溢利	(3,988,315)	(1,551,042)
投資物業重估(盈餘)／虧絀	(511,233)	1,883,790
提撥／(撥回)貸款予及應收取共同控制實體及 聯營公司欠款之減值虧損	9,866,419	(9,974,236)
折舊	2,471,096	2,525,369
攤銷購買持至到期日之非上市債券之溢價	5,221	3,182
出售一聯營公司收益	(6,030,032)	—
出售固定資產虧損	663,386	34,170
出售投資物業收益	(14,204,660)	(11,797,570)
商譽減值	—	1,459,692
上市買賣證券股息收入	(175,813)	(566,663)
持至到期日之非上市債券利息收入	(205,463)	(111,433)
貸款及銀行存款利息收入	(4,329,361)	(4,890,891)
利息支出	69,854	—
營運資金變動前之經營溢利	2,231,883	3,570,394
聯營公司欠款減少／(增加)	106,113	(26)
購買土地之按金增加	(67,698,295)	—
供出售物業減少／(增加)	32,960,761	(9,274,883)
遞延取得成本(增加)／減少	(3,597,227)	1,220,711
應收保費(增加)／減少	(5,105,239)	4,682,797
可向再保險人攤回之未付賠償減少	4,693,944	1,268,507
其他應收賬款及預付款減少	632,433	9,787,006
上市買賣證券(增加)／減少	(534,878)	8,363,608
未滿期保費增加／(減少)	4,676,438	(4,653,442)
未滿期風險增加／(減少)	2,167,000	(47,000)
未付賠償儲備減少	(8,063,838)	(7,131,700)
保險責任增加／(減少)	3,158,343	(2,079,207)
其他應付賬款及應計費用(減少)／增加	(29,503,969)	14,086,708
匯兌盈虧	(118,551)	7,244
經營業務所得之現金(流出)／流入淨額	<u>(63,995,082)</u>	<u>19,800,717</u>

30. 有關連人士交易

除於本賬目其他部份披露關於有關連人士交易外，集團在正常業務範圍內進行之重要有關連人士交易摘要如下：

- (a) 年內本集團的一間附屬公司就一共同控制實體轉介而取得毛保費收入扣除佣金後的業務合計港幣3,874,315元(2003年：港幣4,686,479元)，此等由本集團承保之保單與本集團團收取其他第三者客戶之費用及簽訂之合同無異。
- (b) 本公司向主要股東貴信有限公司支付管理費港幣1,880,000元(2003年：港幣1,880,000元)，作為其根據一份管理協議提供一些管理服務，包括提供董事予本公司之董事局之費用。
- (c) 於2003年，本集團連同一主要股東之附屬公司與第三者訂立合同，出售本集團在一幢大廈內持作投資物業之若干樓層。本集團年內向一共同控制實體支付港幣400,000元，作為其在本集團商議此項交易時提供意見及代理服務之費用。

31. 結算日後事項

本公司於2005年3月2日與福建國際信托投資公司之清算組(「賣方」)簽訂補充協議，以調整向賣方購買華能國際電力股份有限公司(「華能」)108,000,000股非上市普通內資股(「該資產」)之購買代價(附註27(c))。

根據補充協議，先前釐定之購買代價人民幣35,856萬元(相等於約港幣33,894萬元)增加至人民幣37,390萬元(相等於約港幣35,343萬元)，而原有協議的其他條款(包括對資產之資產淨值增加(定義見該協議)作出之調整)則維持不變。

國有資產監督管理委員會已根據補充協議所修訂之代價批准收購。

補充協議於2005年4月18日舉行之股東特別大會上獲得本公司之獨立股東批准。

交易的完成須待賣方(或該資產繼承人／承讓人(如有)(定義見該協議))提供中國及香港(如適用)法律及條例規定以完成交易所須的所有必須批文的核證文本。

於本報告日期，根據華能截至2004年12月31日止年度之已公佈財務資料，本公司按協議計算該資產於2004年會計年度之資產淨值增加之金額估計約為人民幣2,100萬元(相等於約港幣1,990萬元)，本公司應就收購支付此額外款項。根據資產淨值增加調整條款項下應付之總代價取決於(當中包括)購買代價人民幣37,390萬元之實際支付日期及華能截至2005年12月31日止年度及其後(如適用)預期之財務業績。

32. 通過賬目

本賬目經於2005年4月26日由董事局通過。

6. 本集團未經審核財務資料

以下為節錄自本公司截至二零零五年六月三十日止六個月的中期報告的未經審核財務資料。

簡明綜合損益表

截至2005年6月30日止6個月

	附註	(未經審核)	
		截至6月30日止6個月	
		2005年 港元	2004年 港元 (重列)
營業額	5	35,009,088	71,307,549
收益總額	5	34,726,013	86,545,321
其他虧損－淨額	6	—	(9,053,176)
已售物業成本		—	(27,673,378)
保險業務產生之佣金、 賠款及其他開支淨額		(17,506,647)	(13,008,358)
員工成本		(11,618,328)	(11,792,640)
折舊及攤銷		(763,440)	(932,357)
其他營業開支		(8,147,661)	(7,071,537)
營業(虧損)/溢利		<u>(3,310,063)</u>	<u>17,013,875</u>
融資成本		<u>(794,813)</u>	<u>—</u>
應佔業績			
－共同控制實體		43,046,188	24,506,771
－聯營公司		(3,336,289)	(65,919)
		<u>39,709,899</u>	<u>24,440,852</u>
除稅前溢利		35,605,023	41,454,727
稅項	7	(147,007)	(2,565,885)
除稅後溢利		<u>35,458,016</u>	<u>38,888,842</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		36,471,508	36,449,733
少數股東權益		(1,013,492)	2,439,109
		<u>35,458,016</u>	<u>38,888,842</u>
		港仙	港仙
期內本公司權益持有人應佔溢利之 每股基本盈利	8	<u>7.94</u>	<u>7.93</u>

簡明綜合資產負債表

2005年6月30日結算

		(未經審核)	
		2005年	2004年
		6月30日	12月31日
		港元	港元
	附註		(重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	9,737,500	8,395,892
投資物業	9	67,780,852	64,722,163
租賃土地及土地使用權	9	18,946,550	19,099,639
共同控制實體	10	588,808,787	519,354,861
聯營公司		60,683,215	67,357,175
可供出售金融資產	11	373,582,700	—
持至到期日之債券，非上市		6,002,582	11,008,897
應收貸款	12	58,050,000	—
其他資產	12	—	58,050,000
		1,183,592,186	747,988,627
		1,183,592,186	747,988,627
流動資產			
購買土地之按金		—	67,698,295
土地使用權	13	67,676,665	—
遞延取得成本		11,526,363	11,421,587
應收保費	14	18,668,816	18,882,553
可向再保險人攤回之未付賠償		8,314,023	12,817,235
其他應收賬款		5,421,957	3,581,035
預付款及按金		868,015	954,377
持至到期日之債券，非上市		5,000,000	—
買賣證券，上市		—	6,199,974
以公平值變化計入損益之金融資產			
— 持作買賣之上市股本證券		7,114,977	—
現金及銀行結存	15	234,701,756	504,179,301
		359,292,572	625,734,357
		359,292,572	625,734,357

		(未經審核)	
		2005年	2004年
		6月30日	12月31日
		港元	港元
	附註		(重列)
流動負債			
未滿期保費淨額		27,025,961	26,772,604
未滿期風險		2,643,000	3,115,000
未付保險賠償毛額		56,904,163	60,742,915
保險責任	16	12,277,358	8,763,974
其他應付賬款及應計費用		26,818,426	21,061,793
短期墊款	17	23,014,026	21,143,482
銀行貸款之即期部份	18	15,885,690	—
稅項		3,641,716	3,854,844
		<u>168,210,340</u>	<u>145,454,612</u>
流動資產淨值		<u>191,082,232</u>	<u>480,279,745</u>
總資產減流動負債		<u>1,374,674,418</u>	<u>1,228,268,372</u>
非流動負債			
銀行貸款	18	63,763,717	—
遞延稅項負債	19	447,020	311,731
		<u>64,210,737</u>	<u>311,731</u>
資產淨值		<u>1,310,463,681</u>	<u>1,227,956,641</u>
股本		459,428,656	459,428,656
其他儲備金		809,701,581	678,330,630
保留溢利		25,870,957	73,716,111
股東權益		1,295,001,194	1,211,475,397
少數股東權益		15,462,487	16,481,244
權益總額		<u>1,310,463,681</u>	<u>1,227,956,641</u>

簡明綜合現金流量表

截至2005年6月30日止6個月

	(未經審核)	
	截至6月30日止6個月	
	2005年 港元	2004年 港元
經營業務(所用)／所得之現金淨額	(684,648)	11,588,565
投資活動所用之現金淨額	(283,455,105)	(5,883,668)
融資所得／(所用)之現金淨額	82,662,208	(18,379,143)
現金及現金等價物減少	(201,477,545)	(12,674,246)
1月1日結存之現金及現金等價物	414,212,500	457,232,453
6月30日結存之現金及現金等價物	212,734,955	444,558,207
現金及現金等價物結餘之分析		
現金及銀行結存(附註15)	234,701,756	506,525,008
減：根據保險業監管機構規定而存放之款項 (附註15)	(21,966,801)	(21,966,801)
超過三個月到期之銀行存款	—	(40,000,000)
	212,734,955	444,558,207

簡明綜合權益變動表

截至2005年6月30日止6個月

(未經審核)

	股本	股份溢價	資本贖回 儲備金	法定 儲備金	普通 儲備金	資本 儲備金	投資重估 儲備金	其他物業 重估儲備金	外匯折算 儲備金	保留溢利	少數股東 權益	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
2005年1月1日， 先前列報為權益	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,287,658	61,217,599	134,427,785	12,374,176	24,182,332	316,998	100,671,191	-	1,262,612,809
2005年1月1日， 先前獨立列報為 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,481,244	16,481,244
-採納新香港財務報告準則 之前期調整(附註2.1)	-	-	-	-	-	-	-	(24,182,332)	-	(26,955,080)	-	(51,137,412)
2005年1月1日，經重列 -採納香港會計準則 第39號之期初調整 (附註2.1)	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,287,658	61,217,599	134,427,785	12,374,176	-	316,998	73,716,111	16,481,244	1,277,956,641
-調整	-	-	-	-	-	-	1,881,364	-	-	14,884,709	-	14,884,709
2005年1月1日，經調整	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,287,658	61,217,599	134,427,785	14,255,540	-	316,998	86,719,456	16,481,244	1,242,841,350
共同控制實體持有可供出售 金融資產公平值之變動	-	-	-	-	-	-	13,561,080	-	-	-	-	13,561,080
可供出售金融資產 公平值之變動	-	-	-	-	-	-	20,658,484	-	-	-	-	20,658,484
確認遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(2,031,234)	-	-	-	-	(2,031,234)
折算外地附屬公司、 聯營公司及共同 控制實體之財務報表 所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,750)	-	(5,265)	(24,015)
直接確認於權益 之收益/(開支)淨額	-	-	-	-	-	-	32,188,330	-	(18,750)	-	(5,265)	32,164,315
本期盈利/(虧損)	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,287,658	61,217,599	134,427,785	46,443,870	-	298,248	86,719,456	16,475,979	1,275,005,665
調整	-	-	-	4,937,421	19,604,163	73,500,000	-	-	(721,577)	36,471,508	(1,013,492)	35,458,016
2005年6月30日	459,428,656	384,620,414	47,086,000	43,225,079	80,821,762	207,927,785	46,443,870	-	(423,329)	25,870,957	15,462,487	1,310,463,681

截至2004年6月30日止6個月

(未經審核及重列)

	股本	股份溢價	資本贖回 儲備金	法定 儲備金	普通 儲備金	資本 儲備金	投資重估 儲備金	其他物業 重估儲備金	外匯折算 儲備金	保留溢利	少數股東 權益	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
2004年1月1日， 先前列報為權益	459,428,656	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	134,433,527	9,776,295	19,212,780	386,703	81,662,433	-	1,215,150,904
2004年1月1日， 先前獨立列報為 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,452,599	14,452,599
一採納新香港財務報告 準則之前期調整 (附註2.1)	-	-	-	-	-	-	-	(19,212,780)	-	(25,305,350)	-	(44,518,130)
2004年1月1日，經重列	459,428,656	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	134,433,527	9,776,295	-	386,703	56,357,083	14,452,599	1,185,085,373
非買賣證券公平值 之變動	-	-	-	-	-	-	(3,109,758)	-	-	-	-	(3,109,758)
撥回遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	466,464	-	-	-	-	466,464
出售一聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	78,732	-	-	78,732
折算外地附屬公司、 聯營公司及 共同控制實體之 財務報表所產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	123,001	-	66,593	189,594
直接確認於權益 之收益/(開支)淨額	-	-	-	-	-	-	(2,643,294)	-	201,733	-	66,593	(2,374,968)
	459,428,656	384,620,414	47,086,000	34,171,673	44,372,423	134,433,527	7,133,001	-	588,436	56,357,083	14,519,192	1,182,710,405
本期盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,449,733	2,439,109	38,888,842
調整	-	-	-	4,067,459	16,426,269	-	-	-	-	(20,493,728)	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,377,146)	(2,881,329)	(21,258,475)
2004年6月30日，經重列	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,239,132	60,798,692	134,433,527	7,133,001	-	588,436	53,935,942	14,076,972	1,200,340,772
非買賣證券公平值之變動	-	-	-	-	-	-	6,166,089	-	-	-	-	6,166,089
確認遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(924,914)	-	-	-	-	(924,914)
折算外地附屬公司、 聯營公司及 共同控制實體之 財務報表所產生 之匯兌差額	-	-	-	-	(2,533)	(5,742)	-	-	(271,438)	-	(120,683)	(400,396)
直接確認於權益 之收益/(開支)淨額	-	-	-	-	(2,533)	(5,742)	5,241,175	-	(271,438)	-	(120,683)	4,840,779
	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,239,132	60,796,159	134,427,785	12,374,176	-	316,998	53,935,942	13,956,289	1,205,181,551
本期盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,250,135	2,524,955	22,775,090
調整	-	-	-	48,526	421,440	-	-	-	-	(469,966)	-	-
2004年12月31日，經重列	459,428,656	384,620,414	47,086,000	38,287,658	61,217,599	134,427,785	12,374,176	-	316,998	73,716,111	16,481,244	1,227,956,641

簡明中期賬目附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期賬目應與2004年年報一併閱讀。

編製未經審核簡明綜合中期賬目所採用之會計政策及計算方法與編製2004年年報所採用的一致；但本集團於採納新訂／經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」）後，已改變若干會計政策。該等新訂／經修訂之新香港財務報告準則於2005年1月1日或以後開始之會計期間生效。

本集團會計政策之改變及採納此等新訂政策而產生之影響載於下文附註2。

2. 會計政策之改變

2.1 採納新香港財務報告準則之影響

於2005年，本集團採納以下與其業務相關之新香港財務報告準則。2004年之比較數字已根據有關規定作出所需修訂。

香港會計準則1	財務報表之呈列
香港會計準則2	存貨
香港會計準則7	現金流量表
香港會計準則8	會計政策、會計估計之變動及誤差
香港會計準則10	結算日後事項
香港會計準則16	物業、廠房及設備
香港會計準則17	租賃
香港會計準則21	外幣匯率變動之影響
香港會計準則23	借貸成本
香港會計準則24	有關連人士披露
香港會計準則27	綜合及獨立財務報表
香港會計準則28	於聯營公司之投資
香港會計準則31	於合營企業之投資
香港會計準則32	金融工具：披露及呈列
香港會計準則33	每股盈利
香港會計準則36	資產減值
香港會計準則39	金融工具：確認及計量
香港會計準則40	投資物業
香港會計準則詮釋15	經營租賃－優惠
香港會計準則詮釋21	所得稅－收回經重估而無折舊之資產
香港財務報告準則3	企業合併
香港財務報告準則4	保險合約

採納香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、31、33、36號，香港會計準則詮釋第15號及香港財務報告準則第3號及第4號，並不會使本集團之會計政策出現重大變動。現概述如下：

- 香港會計準則第1號對少數股東權益、應佔聯營公司及共同控制實體之除稅後業績淨額及其他披露事項之呈列造成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、21、23、27、31、33、36號及香港會計準則詮釋第15號及香港財務報告準則第3號及第4號並無對本集團之會計政策造成重大影響。
- 香港會計準則第24號對有關連人士之身份及若干其他有關連人士之披露造成影響。

採納經修訂香港會計準則第17號，導致有關將租賃土地及土地使用權由固定資產重新分類為營業租約之會計政策有所變動。就租賃土地及土地使用權之前期預付款項，是於租約期內以直線法在損益表中扣除；並在出現減值時，將減值虧損於損益表中扣除。樓宇、租賃土地及土地使用權先前記入之重估盈餘已撥回。於過往年度，租賃土地及樓宇是按估值或成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。先前列入固定資產項下之投資物業及其餘資產，現分類為資產負債表內之投資物業及物業、廠房及設備。

採納香港會計準則第28號導致於聯營公司權益之權益會計法之會計政策有所改變。本集團確認其應佔聯營公司之虧損僅限於聯營公司之權益貢獻及給予聯營公司之貸款，此等貸款為本集團對聯營公司之部份投資。餘下之投資淨額再作減值虧損評估。於過往年度，本集團應佔聯營公司之虧損僅限於其權益貢獻，而給予聯營公司之貸款則分開評估其減值虧損。

採納香港會計準則第32及39號，導致有關以公平值變化計入損益之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產間之會計方法及／或分類之會計政策有所改變。這亦導致衍生金融工具須按公平值確認，以及對沖活動之確認及計量改變。

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策之改變，據此，投資物業公平值之變動錄入損益表，作為其他收益之一部份。於過往年度，公平值增值部份撥入投資物業重估儲備金。公平值減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值之部份對銷，然後在損益表中扣除。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號，導致有關重估投資物業產生之遞延稅項負債之計量方式之會計政策有所改變。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅項結果。於過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

會計政策之所有變動乃根據各相關準則之過渡性條文而作出。本集團採納之所有準則均需要作出追溯性應用，惟以下各項除外：

- 香港會計準則第21號－商譽及公平值調整之預期會計處理作為海外業務之一部份。
- 香港會計準則第39號－並不准許根據其標準按追溯基準確認、不再確認及計量金融資產及負債。本集團就證券投資採納舊有會計實務準則第24號「證券投資之會計方法」呈列2004年之比較資料。就會計實務準則第24號與香港會計準則第39號兩者間之會計差異須作出之調整，乃於2005年1月1日釐定及確認。

- 香港會計準則第40號—本集團已採納公平值模式，所以無須重列比較資料。而任何調整則計入2005年1月1日之保留溢利，包括投資物業重估盈餘中所持任何款額之重新分類。本集團於過往年度產生重估虧損而未有重估儲備結轉，因此，採納香港會計準則第40號對本集團期初之保留溢利並無影響。
 - 香港會計準則詮釋第15號—無須就於2005年1月1日前開始之租賃確認優惠。
 - 香港財務報告準則第3號—預期將於採納日期後應用。
- (a) 採納新香港財務報告準則對本集團產生之財務影響(不包括對聯營公司及共同控制實體之影響，有關之影響另載於下文附註2.1(b))詳列如下：

- (i) 採納經修訂香港會計準則第17號導致：

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元	
採納香港會計準則第17號 對資產負債表之影響			
資產(減少)／增加			
— 固定資產減少	(122,708,319)	(118,872,497)	
— 物業、廠房及設備增加	9,737,500	8,395,892	
— 投資物業增加	67,780,852	64,722,163	
— 租賃土地及土地使用權增加	18,946,550	19,099,639	
負債減少			
— 遞延稅項負債減少	3,568,650	3,668,122	
股東權益減少／(增加)			
— 其他物業重估儲備金減少	24,182,332	24,182,332	
— 保留溢利增加	(1,507,565)	(1,195,651)	
	截至 2004年年度 港元	截至6月30日止6個月 2005年 港元	2004年 港元
採納香港會計準則第17號 對損益表之影響			
折舊及攤銷減少	601,258	259,958	259,598
稅項支出增加	360,333	99,472	99,472
	港仙	港仙	港仙
每股基本盈利增加	0.05	0.03	0.03

- (ii) 採納香港會計準則第39號導致有關項目於2005年6月30日之資產負債表重新分類如下：

	2005年 6月30日 港元
採納香港會計準則第39號對資產負債表之影響	
資產增加／(減少)	
—以公平值變化計入損益之金融資產增加	7,114,977
—買賣證券減少	(7,114,977)
—應收貸款增加	58,050,000
—其他資產減少	(58,050,000)

- (b) 採納新香港財務報告準則導致本集團於聯營公司及共同控制實體之權益有所變動，詳列如下：

(i) 聯營公司

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元	
採納新香港財務報告準則 對資產負債表之影響			
採納香港會計準則第28號			
—於聯營公司權益減少	(5,749,772)	(1,321,210)	
—保留溢利減少	5,749,772	1,321,210	
	截至 2004年年度 港元	截至6月30日止6個月 2005年 港元	2004年 港元
採納新香港財務報告準則 對損益表之影響			
應佔聯營公司業績減少			
—採納香港會計準則第28號	1,321,210	4,428,562	—
—採納香港會計準則第1號	19,009	136,563	199,537
	<u>1,340,219</u>	<u>4,565,125</u>	<u>199,537</u>
稅項減少			
—採納香港會計準則第1號	19,009	136,563	199,537

(ii) 共同控制實體

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元	
採納新香港財務報告準則 對資產負債表之影響			
資產減少			
— 於共同控制實體權益減少	(274,237)	(26,829,521)	
股東權益減少／(增加)			
— 採納香港會計準則第17號導致 保留溢利減少	27,098,250	26,829,521	
— 採納香港會計準則第39號導致 保留溢利增加	(11,939,304)	—	
— 採納香港會計準則第39號之期初調整			
— 投資重估儲備金增加	(1,881,364)	—	
— 保留溢利增加	(13,003,345)	—	
	截至 2004年年度 港元	截至6月30日止6個月 2005年 港元	2004年 港元
採納新香港財務報告準則 對損益表之影響			
應佔共同控制實體業績 增加／(減少)			
— 採納香港會計準則第1號	(15,526,528)	(8,890,705)	(9,211,108)
— 採納香港會計準則第39號	—	15,305,597	—
— 採納香港會計準則第17號	(625,687)	(294,028)	(324,473)
— 遞延稅項之影響	56,242	(3,340,994)	30,304
	<u>(16,095,973)</u>	<u>2,779,870</u>	<u>(9,505,277)</u>
稅項減少			
— 採納香港會計準則第1號	15,526,528	8,890,705	9,211,108

2.2 新會計政策

除以下所列外，本簡明綜合中期賬目所採用之會計政策與2004年年報附註1所載的一致：

(a) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體之賬目所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合賬目以港幣呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣顯示之貨幣資產及負債所產生之匯兌盈虧均列入損益表，但作為合資格現金流量對沖或合資格淨額投資對沖而在權益中遞延處理之匯兌盈虧則不在此限。

非貨幣性項目(如以公平值變化計入損益之股權工具)之換算差額列作公平值盈虧之一部份。非貨幣性項目(如列作可供出售金融資產之權益)之換算差額在權益之重估儲備內列賬。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(各實體均無持有通脹嚴重經濟體系之貨幣)，其業績及財務狀況均按下列方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列之資產及負債按其結算日之收市匯率換算；
- 各損益表所列之收入及支出按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易當日現行匯率之累計影響，在此情況下，收入及支出則按交易當日之匯率換算；及
- 所有由此而產生之匯兌差額於權益作獨立項目確認。

在綜合賬目時，因換算海外實體之投資淨額、借貸及指定作為對沖有關投資的其他貨幣工具而產生之匯兌差額，均撥入股東權益內。當出售海外業務時，有關之匯兌差額乃於損益表內確認為出售收益或虧損之一部份。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整列作有關海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

(b) 物業、廠房及設備

成本可包括轉撥自外幣購買物業、廠房及設備而作出合資格現金流量對沖所產生之任何收益／虧損。

資產之剩餘價值及可使用年期於每個結算日加以審訂，並作出適當調整。

(c) 投資物業

於初步確認後，投資物業會按公平值列賬。公平值按活躍市價釐定，如有需要，會就特定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。倘若不獲提供此項資料，本集團將會採用其他估值方法，例如活躍程度稍遜市場之最近期價格或折現現金流量預測。該等估值將會按

照國際估值準則委員會發出之指引進行。該等估值將會每年由外聘估值師審閱。正在重建中以持續用作投資物業，或其市場活躍程度下降之投資物業，將會繼續按公平值列賬。公平值之變動於損益表確認。

(d) 商譽

於2005年1月1日之後收購共同控制實體及聯營公司所產生之商譽分別計入於共同控制實體及聯營公司之投資賬內。商譽會每年進行減值測試並按成本減累計減值虧損入賬。出售一間實體之盈虧包括所出售實體之有關商譽之賬面值。

(e) 投資

由2004年1月1日至2004年12月31日：

本集團將其證券投資(附屬公司、聯營公司及共同控制實體除外)分類為非買賣證券、買賣證券及持至到期日之證券。

(i) 非買賣證券

除了擬持有至到期日之債務證券外，非買賣證券於資產負債表結算日按公平值列賬。非買賣證券由本集團之共同控制實體持有。

非買賣證券公平值之變動在投資重估儲備中貸記或沖銷，直至有關證券售出或確定為其耗蝕為止。出售證券之累計收益或虧損包括出售所得款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同投資重估儲備賬內之任何盈餘／虧絀，並在損益表處理。假若有客觀證據顯示個別投資之價值已耗蝕，記錄在重估儲備中之累計虧損須撥往損益表。

(ii) 買賣證券

買賣證券指為了從價格短期波動中賺取溢利而購入之證券，並於資產負債表結算日按公平值列賬。公平值指知情自願之人士按公平原則交換資產或結清負債的款項。買賣證券之公平值之變動在產生時於損益表記賬。

出售買賣證券之盈利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並在產生時於損益表記賬。

(iii) 持至到期日之證券

持至到期日之證券在資產負債表內按成本值加／減任何截至該日止已攤銷之折讓／溢價列賬。折讓或溢價按截至到期日止之期間攤銷，並在損益表中列作利息收益／支出項目。

個別持至到期日之證券或持有同類證券之賬面值均於結算日檢討，以評估有關之信貸風險及其賬面值能否收回。倘若出現非短期性之減值及預期賬面值無法收回，則作出撥備，並即時在損益表列作開支。

由2005年1月1日起：

本集團按下列類別將其投資分類：以公平值變化計入損益之金融資產、貸款及應收賬款、持至到期日之證券及可供出售金融資產。分類基於收購投資之目的而定。管理層按初步確認時決定其投資分類，並於每個報告日期對該劃定進行重新評估。

(i) 以公平值變化計入損益之金融資產

此類別共有兩個分類：持有作買賣用途之金融資產及於開始時以公平值變化計入損益之金融資產。倘若購入之主要目的是為於短期內出售或由管理層指定作此目的，則金融資產會撥歸此類別。倘資產乃持有作買賣用途或預期將會於結算日期起計12個月內變現，則此類資產列作流動資產。

(ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指具備固定或可予釐定付款額而並不於活躍市場報價之非衍生金融資產。該等款項於本集團在無意買賣應收賬款之情況下向債務人提供金錢、貨品或服務時產生，該等款項包括於流動資產內，而於結算日後12個月以上到期或預期之後會變現則列為非流動資產。貸款及應收賬款包括於資產負債表內應收貸款及應收賬款項下(附註2.2(f))。

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃指具備固定或可予釐定付款額及有固定到期日，並且於活躍市場買賣，以及本集團管理層有肯定意向及有能力持有至到期日之非衍生金融資產。該等投資包括於流動資產內，而於結算日後12個月以上到期則列為非流動資產。

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生金融資產。除非管理層有意於結算日期起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產會列入非流動資產內。

投資之買賣於交易日確認，交易日指本集團承諾買賣資產之日期。所有並非以公平值變化計入損益之金融資產之投資初步按公平值加交易成本確認。當該等投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，及本集團已實質上轉移所有風險及回報時，則不再確認該等投資。可供出售金融資產及以公平值變化計入損益之金融資產其後以公平值入賬。貸款及應收賬款以及持至到期日之證券乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。「以公平值變化計入損益之金融資產」類別之公平值

變動所產生已變現及未變現盈虧於其產生時列入損益表。屬於可供出售金融資產之非貨幣性證券之公平值變動產生未變現盈虧於權益中確認。屬於可供出售金融資產之證券出售或減值時，累計公平值調整將作為證券投資盈虧列入損益表內。

上市投資之公平值乃按當時買入價列賬。倘某金融資產之市場並不活躍及就非上市證券而言，本集團會採用估值技巧訂出公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易，參考其他大致相同之工具，現金流量貼現分析或其他估值模式，視何者適用而定。

本集團會於各結算日評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。就分類為可供出售金融資產之股本證券而言，倘若證券之公平值大幅或持續下跌至低於其成本，則會考慮決定證券是否減值。倘存有證據顯示可供出售金融資產出現減值，則其累計虧損（即收購成本與現時公平值之差額，減該金融資產以往於損益表內確認之任何減值虧損）自權益中撤銷，並於損益表內確認。於損益表內就權益性工具確認之減值虧損不會透過損益表撥回。

(f) 應收貸款及應收賬款

應收貸款及應收賬款初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本（扣除減值虧損）計算。應收貸款及應收賬款之減值虧損於出現客觀證據顯示本集團將無法按應收賬款之原有條款收回所有欠款時確認。減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值（按實際利率貼現計算）兩者間之差額，有關款項於損益表中確認。

(g) 借貸

借貸初步以公平值扣除交易成本後確認。交易成本為收購、發行或出售金融負債時直接產生之成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵收之款項及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按攤銷後之成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借貸期內使用實際利率法於損益表內確認。

(h) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回款額，即按該工具之原定實際利率貼現之估計未來現金流量，並繼續將該貼現化作利息收入。

(i) 比較數字

如上文所詳述，由於期內採納新香港財務報告準則，中期賬目內若干項目之會計處理及呈列形式已作出修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已重新編列，以符合期內之呈列形式。

3. 財務風險管理

本集團之活動承受各種不同之財務風險，包括貨幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險以及現金流量及公平值利率風險。

(a) 外匯風險

本集團之業務主要位於香港及中華人民共和國（「中國」），因而須承受不同貨幣之外匯風險，主要為涉及人民幣之外匯風險。外匯風險來自海外業務之經確認資產及負債以及投資淨額。

(b) 價格風險

本集團持有之投資於資產負債表內分類為可供出售金融資產或以公平值變化計入損益之金融資產，故此本集團須承受股本證券之價格風險。

(c) 信貸風險

本集團透過持續監察或取得交易方提供之抵押品以控制貸款及應收賬款產生之信貸風險。本集團亦於信譽良好之金融機構維持銀行結存。

(d) 流動資金風險

由於本集團相關業務之活躍多變，本集團旨在透過維持盈餘現金或可供動用之已承諾信金額，以保持資金之靈活性。

(e) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險主要由其計息資產（銀行結存、債券及應收貸款）及借貸產生。浮動利率工具使本集團承受現金流量利率風險，固定利率工具使本集團承受公平值利率風險。

本集團之整體風險管理政策主要以監察一切潛在風險為重點。每當有需要時，本集團會將承受之風險減低。

4. 重大會計估計及判斷

編製賬目須就未來事項及狀況作出估計及假設。就此而言，管理層相信其須作出判斷之重大環節為評估本集團之非上市可供出售金融資產（附註11）及應收一第三者（附註12）及一聯營公司（附註22(d)）貸款之虧損確認。估計及判斷須作持續評估，並根據過往經驗及其他因素釐定，包括相信在該等情況下視為合理之預期未來事件。必須注意是實際業績可能有別於該等估計。

5. 營業額及分部資料

本集團主要從事金融服務、物業發展及投資、收費公路投資、工業儀表生產及投資控股。

期內入賬的主要類別收益如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港元	2004年 港元
營業額		
毛保費收入	27,754,007	29,884,048
保險經紀佣金收入	921,757	792,013
出售待售物業總收入	—	36,240,333
投資物業租金收入	1,916,161	2,283,810
銀行存款利息收入	4,122,863	1,813,045
管理費	294,300	294,300
	<u>35,009,088</u>	<u>71,307,549</u>
再保費分出	<u>(3,923,959)</u>	<u>(5,096,832)</u>
未滿期淨保費及未滿期風險撥備減少／(增加)	<u>218,643</u>	<u>(4,729,275)</u>
	<u>31,303,772</u>	<u>61,481,442</u>
其他收益		
持作買賣之上市股本證券股息收入	186,697	117,760
持至到期日之非上市債券利息收入	124,901	93,703
出售一聯營公司收益(a)	—	6,030,032
出售投資物業收益	—	14,204,660
土地使用權受損應收補償金(b)	—	3,954,280
投資物業公平值收益(附註9)	3,058,689	—
其他	51,954	663,444
	<u>3,422,241</u>	<u>25,063,879</u>
收益總額	<u>34,726,013</u>	<u>86,545,321</u>

(a) 此乃出售聯營公司，長春長信國際房地產開發有限公司，予第三者之收益款項，該項交易已於2004年3月完成。

(b) 於2004年6月，中國內地山東省濟南天橋區人民政府之地方機構承諾支付本集團補償金人民幣418萬元，乃因應本集團於某一地塊的使用權受影響，導致本集團因此招致潛在溢利的損失而作出補償。有關補償金於2004年12月收取。

主要分部報告－業務分部資料

本集團主要經營之業務按業務分部分類如下：

- | | | |
|---------|---|----------------------------|
| 金融服務 | － | 承保一般保險業務、保險經紀、投資於銀行業務及證券買賣 |
| 物業發展及投資 | － | 發展和銷售物業，及出租投資物業 |
| 收費公路投資 | － | 投資中國內地收費公路項目 |
| 工業儀表生產 | － | 生產及銷售數字儀表 |
| 投資控股及其他 | － | 包括本集團其他投資業務 |

本集團期內之收益及業績按業務分部分析如下：

	截至2005年6月30日止6個月						集團 港元
	金融服務 港元	物業 發展及 投資 港元	收費公路 投資 港元	工業儀表 生產 港元	投資控股 及其他 港元	未分配 項目 港元	
收益總額	29,700,762	1,053,002	—	—	3,972,249	—	34,726,013
分部業績	5,650,485	(868,641)	—	—	2,997,980	—	7,779,824
總部開支	—	—	—	—	—	(11,089,887)	(11,089,887)
營業溢利／(虧損)	5,650,485	(868,641)	—	—	2,997,980	(11,089,887)	(3,310,063)
融資成本	—	(541,165)	—	—	(253,648)	—	(794,813)
應佔業績							
—共同控制實體	41,677,164	—	—	1,369,024	—	—	43,046,188
—聯營公司	—	—	(3,284,627)	—	(51,662)	—	(3,336,289)
除稅前溢利／(虧損)	47,327,649	(1,409,806)	(3,284,627)	1,369,024	2,692,670	(11,089,887)	35,605,023
稅項							(147,007)
除稅後溢利							35,458,016
資本開支	210,429	27,033	—	—	2,011,826	—	2,249,288
折舊	121,393	168,673	—	—	319,011	154,363	763,440
分部資產	234,169,367	93,741,033	—	—	543,735,191	—	871,645,591
投資共同控制實體	564,927,609	—	—	23,881,178	—	—	588,808,787
投資聯營公司	—	—	50,664,170	—	10,019,045	—	60,683,215
公司資產	—	—	—	—	—	21,747,165	21,747,165
資產總值	799,096,976	93,741,033	50,664,170	23,881,178	553,754,236	21,747,165	1,542,884,758
分部負債	105,529,955	33,916,488	—	—	85,840,002	—	225,286,445
未分配負債	—	—	—	—	—	7,134,632	7,134,632
負債總值	105,529,955	33,916,488	—	—	85,840,002	7,134,632	232,421,077

	截至2004年6月30日止6個月(重列)						集團 港元
	金融服務 港元	物業 發展及 投資 港元	收費公路 投資 港元	工業儀表 生產 港元	投資控股 及其他 港元	未分配 項目 港元	
收益總額	21,148,390	63,065,278	—	—	2,331,653	—	86,545,321
分部業績	1,396,194	34,338,775	(9,700,913)	—	1,960,614	—	27,994,670
總部開支	—	—	—	—	—	(10,980,795)	(10,980,795)
營業溢利/(虧損)	1,396,194	34,338,775	(9,700,913)	—	1,960,614	(10,980,795)	17,013,875
應佔業績							
—共同控制實體	22,401,208	—	—	2,105,563	—	—	24,506,771
—聯營公司	—	—	(105,781)	—	39,862	—	(65,919)
除稅前溢利/(虧損)	23,797,402	34,338,775	(9,806,694)	2,105,563	2,000,476	(10,980,795)	41,454,727
稅項							(2,565,885)
除稅後溢利							38,888,842
資本開支	21,594	—	—	—	254,956	—	276,550
折舊	291,301	115,361	—	—	229,378	296,317	932,357
於2004年12月31日之分部資產及負債如下：							
分部資產	228,400,387	92,376,600	—	—	444,193,282	—	764,970,269
投資共同控制實體	496,835,890	—	—	22,518,971	—	—	519,354,861
投資聯營公司	—	—	57,283,249	—	10,073,926	—	67,357,175
公司資產	—	—	—	—	—	22,040,679	22,040,679
資產總值	725,236,277	92,376,600	57,283,249	22,518,971	454,267,208	22,040,679	1,373,722,984
分部負債	104,440,698	32,627,652	—	—	1,006,498	—	138,074,848
未分配負債	—	—	—	—	—	7,691,495	7,691,495
負債總值	104,440,698	32,627,652	—	—	1,006,498	7,691,495	145,766,343

從屬分部報告－地區分部資料

	截至2005年6月30日止6個月			2005年 6月30日
	收益總額	營業溢利／ (虧損)	資本開支	資產總值
	港元	港元	港元	港元
香港	28,187,421	(4,470,141)	2,220,305	216,834,712
中國內地	2,996,498	(197,659)	27,033	664,619,638
澳門	3,542,094	1,357,737	1,950	11,938,406
	<u>34,726,013</u>	<u>(3,310,063)</u>	<u>2,249,288</u>	<u>893,392,756</u>
投資共同控制實體				588,808,787
投資聯營公司				60,683,215
				<u>1,542,884,758</u>
	截至2004年6月30日止6個月(重列)			2004年 12月31日
	收益總額	營業溢利	資本開支	資產總值
	港元	港元	港元	港元
香港	35,750,480	11,086,874	273,925	282,691,760
中國內地	47,573,766	4,692,381	—	399,699,768
澳門	3,221,075	1,234,620	2,625	104,619,420
	<u>86,545,321</u>	<u>17,013,875</u>	<u>276,550</u>	<u>787,010,948</u>
投資共同控制實體				519,354,861
投資聯營公司				67,357,175
				<u>1,373,722,984</u>

如以上所披露，業務分部及地區分部之間並無任何銷售或其他業務往來。

6. 其他虧損－淨額

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港元	2004年 港元
撥回投資物業重估虧絀(附註9)	—	1,600,000
給予聯營公司之貸款之減值虧損	—	(9,700,913)
買賣證券已變現及未變現虧損淨額	—	(952,263)
	<u>—</u>	<u>(9,053,176)</u>

7. 稅項

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依稅率17.5% (2004年：17.5%) 提撥準備。中國內地及澳門盈利之稅款則按照期內估計應課稅溢利依中國內地及澳門之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港元	2004年 港元 (重列)
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	—	1,550
中國內地及澳門稅項	11,620	5,470,274
	<u>11,620</u>	<u>5,471,824</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及轉回	135,387	(2,905,939)
	<u>147,007</u>	<u>2,565,885</u>

8. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本集團截至2005年6月30日止6個月股東應佔溢利港幣36,471,508元 (2004年：港幣36,449,733元) 及在期內已發行股份之加權平均數459,428,656 (2004年：459,428,656) 股計算。

本集團期內及過往期間並無已發行具攤薄潛力之普通股，因此本賬目並無呈報每股攤薄盈利。

9. 資本開支

	物業、 廠房及設備 港元	投資物業 港元	租賃土地及 土地使用權 港元	總額 港元
截至2005年6月30日止6個月				
2005年1月1日之 期初賬面淨值	8,395,892	64,722,163	19,099,639	92,217,694
匯兌盈虧	(677)	—	—	(677)
增添	2,249,288	—	—	2,249,288
出售	(296,652)	—	—	(296,652)
折舊／攤銷	(610,351)	—	(153,089)	(763,440)
重估(附註5)	—	3,058,689	—	3,058,689
2005年6月30日之 期末賬面淨值	<u>9,737,500</u>	<u>67,780,852</u>	<u>18,946,550</u>	<u>96,464,902</u>
	物業、 廠房及設備 港元	投資物業 港元	租賃土地及 土地使用權 港元	總額 港元
截至2004年6月30日止6個月及 2004年12月31日(重列)				
2004年1月1日之 期初賬面淨值	9,674,135	101,710,930	19,405,822	130,790,887
匯兌盈虧	8,426	—	—	8,426
增添	276,550	—	—	276,550
出售	(588,961)	(37,500,000)	—	(38,088,961)
折舊／攤銷	(779,204)	—	(153,153)	(932,357)
重估(附註6)	—	1,600,000	—	1,600,000
2004年6月30日之 期末賬面淨值	<u>8,590,946</u>	<u>65,810,930</u>	<u>19,252,669</u>	<u>93,654,545</u>
匯兌盈虧	(11,571)	—	—	(11,571)
增添	675,042	—	—	675,042
出售	(74,235)	—	—	(74,235)
折舊／攤銷	(784,290)	—	(153,030)	(937,320)
重估	—	(1,088,767)	—	(1,088,767)
2004年12月31日之 期末賬面淨值	<u>8,395,892</u>	<u>64,722,163</u>	<u>19,099,639</u>	<u>92,217,694</u>

10. 共同控制實體

於2005年6月30日，本集團於共同控制實體之投資主要包括持有廈門國際銀行36.75%之股權。本集團之投資包括應佔此等公司之資產淨值及應收取此等公司之欠款列出如下：

	廈門 國際銀行 港元	其他 港元	總額 港元
截至2005年6月30日止6個月			
2005年1月1日，已扣除減值虧損	511,720,599	22,518,971	534,239,570
應佔期內淨溢利	41,677,164	1,369,024	43,046,188
匯兌盈虧	—	(6,817)	(6,817)
投資重估儲備金增加	11,529,846	—	11,529,846
2005年6月30日	<u>564,927,609</u>	<u>23,881,178</u>	<u>588,808,787</u>
截至2004年6月30日止6個月及 2004年12月31日(重列)			
2004年1月1日，已扣除減值虧損	467,079,776	19,086,970	486,166,746
應佔期內淨溢利	22,401,208	2,105,563	24,506,771
期內宣派股息	(18,375,000)	—	(18,375,000)
投資重估儲備金減少	(2,643,294)	—	(2,643,294)
2004年6月30日	468,462,690	21,192,533	489,655,223
應佔期內淨溢利	23,132,025	1,383,585	24,515,610
匯兌盈虧	—	(57,147)	(57,147)
投資重估儲備金增加	5,241,175	—	5,241,175
2004年12月31日	<u>496,835,890</u>	<u>22,518,971</u>	<u>519,354,861</u>

11. 可供出售金融資產

	2005年 6月30日 港元
收購成本	
— 已付款項	373,165,562
— 估計額外成本	5,070,363
— 減：收取收購前股息	(25,311,709)
重估盈利	20,658,484
	<u>373,582,700</u>

可供出售金融資產乃本集團持有華能國際電力股份有限公司(「華能」)108,000,000股非上市法人股(「華能股份」)之投資，華能為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之公司，其股份於上海及

香港之證券交易所上市。此項投資乃購自本集團之主要股東，福建國際信托投資公司（「福建國投」），因此，根據上市規則，此項投資構成本公司之關連交易及非常重大收購事項。本集團已獲獨立股東及中國相關機構批准上述收購，有關交易於2005年6月7日完成。

根據2004年7月19日及2005年3月2日與福建國投簽訂之協議及補充協議，華能股份之購買價包括一筆約人民幣37,400萬元（相等於約港幣35,340萬元）之固定金額，及按華能由2004年1月1日至完成收購日期（即2005年6月7日）期間華能資產淨值增加（定義見有關協議）之金額。資產淨值增加之金額乃根據華能已公佈之年度審計財務資料計算。截至2005年6月30日，本集團已向福建國投支付華能截至2004年12月31日止年度之資產淨值增加金額1,980萬港元。另外，本集團亦已參考華能截至2005年6月30日止6個月未經審核之財務資料，估計華能由2005年1月1日至2005年6月7日（即交易完成日）之資產淨值增加之額外收購成本，此款項已計入根據以往經驗而估計華能之派息率。有關款項將取決於華能截至2005年12月31日止年度經審計之實際財務業績，本集團將待2006年年初才可獲得有關資料。

為編製本中期賬目，本集團外聘一專業估值師就華能股份截至2005年6月30日之公平值作出估值。有關估值乃參考華能於上海證券交易所上市之股價及反映華能法人股非上市狀況之估計折扣率而得出。根據估值結果，於2005年6月30日，本集團於華能股份之投資重估值為人民幣39,800萬元（相等於約港幣37,360萬元），錄得之重估盈利列入儲備賬內。

12. 應收貸款／其他資產

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元
貸款予一無關連公司	64,500,000	64,500,000
減：減值虧損	<u>(6,450,000)</u>	<u>(6,450,000)</u>
	<u>58,050,000</u>	<u>58,050,000</u>

上述貸款以中國福州市一幢大廈其中部份單位提供抵押，其利息為年利率14厘及管理費每年百分之四。

由於借款人未能於原定還款期限清還貸款，本公司於2001年向借款人提出法律訴訟。於2001年1月26日，法院判令確認本公司對該大廈抵押單位有止贖的權利。

本公司於2003年安排將抵押物業以拍賣方式出售，但由於該大廈欠缺綜合驗收合格證，因此拍賣結果未如理想。為了加快變現之程序，本年度內本公司與該大廈之承建商共同委托中國內地一律師事務所，採取所需步驟以取得該大廈之綜合驗收合格證。截至本報告日期，有關程序仍然進行中。

根據獨立專業估值師於2005年6月30日之估值及出售抵押物業之估計折現現金流量，董事局認為自往年度結轉之減值虧損港幣6,450,000元已經適當。

13. 土地使用權

此款項乃本集團一間非全資附屬公司在其物業發展及銷售之一般業務運作中購入中國濟南市一幅土地之土地使用權。本集團正在辦理該幅土地之土地使用權證。本集團有意將該幅土地發展作銷售用途，或於未來12個月內出售有關使用權。因此，該土地使用權已於資產負債表內列作流動資產。

14. 應收保費

應收保費大部份之信貸期限一般由90天至120天不等。應收保費之信貸條款(包括是否需要由第三者出具擔保)由高級管理人員決定。

於2005年6月30日，應收保費的賬齡分析(按發票日期)如下：

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元
30日內	6,894,996	4,286,924
31至60日	4,903,441	3,357,819
61至90日	2,975,243	8,068,186
超過90日	3,895,136	3,169,624
	<u>18,668,816</u>	<u>18,882,553</u>

15. 現金及銀行結存

現金及銀行結存包括結存於中國內地若干銀行(包括於附註22(a)所披露之共同控制金融機構)之存款人民幣128,304,927元(折算港幣120,433,419元)(2004年12月31日：人民幣128,637,902元，折算港幣120,784,558元)。

根據香港保險業監理處之規定，一間附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元(2004年12月31日：港幣1,600萬元)之資金撥為定期存款。該附屬公司亦將港幣5,966,801元(2004年12月31日：港幣5,966,801元)撥為銀行存款，以符合澳門之《保險活動管制法例》之若干規定。

16. 保險責任

於2005年6月30日，保險責任的賬齡分析(按發票日期)如下：

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元
30日內	7,646,695	2,351,586
31至60日	1,362,955	1,286,934
61至90日	2,464,914	4,156,633
超過90日	802,794	968,821
	<u>12,277,358</u>	<u>8,763,974</u>

17. 短期墊款

於2005年6月30日，本集團一間非全資附屬公司未償還中國內地非金融機構之墊款共人民幣2,450萬元(折算港幣2,300萬元)，此等墊款乃向其提供資金以購入一幅土地之土地使用權。兩筆墊款須於要求時償還，利率由年利率5.22厘至6厘。

18. 銀行貸款

	2005年 6月30日 港元
銀行貸款－有抵押	79,649,407
減：包括於流動負債內一年內到期之款項	<u>(15,885,690)</u>
	<u>63,763,717</u>

銀行貸款以本集團其中一項物業(包括租賃土地部份)作抵押，該物業於2005年6月30日之賬面淨值為港幣1,460萬元而於結算日之實際利率為年利率4.84厘。於2005年6月30日，本集團尚未提取之信貸額為港幣4,000萬元，並可於2005年12月31日或之前提取。

銀行貸款到期日如下：

	2005年 6月30日 港元
第一年內	15,885,690
多於一年但於兩年內	15,906,729
多於兩年但於五年內	47,856,988
	<u>79,649,407</u>

19. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差異按香港稅項之主要稅率17.5% (2004年：17.5%) 及中國內地稅項之主要稅率33% (2004年：33%) 作全數撥備。當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，及遞延所得稅涉及同一財稅機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

	截至2005年 6月30日 止6個月 港元	截至2004年 12月31日 止年度 港元
期／年初	311,731	1,573,161
在損益表扣除／(記賬)之遞延稅項 匯兌盈虧	135,387 (98)	(1,264,477) 3,047
期／年末	<u>447,020</u>	<u>311,731</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。於2005年6月30日，本集團有估計未確認稅項虧損港幣99,274,912元 (2004年12月31日：港幣93,742,772元) 可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等稅項虧損並無限期。

20. 或然負債

一間非全資附屬公司為若干於中國內地購買其物業的買家取得按揭貸款而出具擔保。於2005年6月30日，未償還貸款為人民幣15,644,500元 (折算港幣14,684,710元) (2004年：人民幣40,247,696元，折算港幣37,790,574元)。此等擔保將於銀行取得有關按揭物業之所有權證後解除，有關手續通常於出具擔保日起計少於一年內完成。

21. 資本承擔

	2005年 6月30日 港元	2004年 12月31日 港元
物業投資及發展		
已批准但未簽約	—	2,600,000
已簽約但未撥備	155,619	155,669
	<u>155,619</u>	<u>2,755,669</u>
未計入上述本集團攤佔共同控制實體購買 物業、廠房及設備之資本承擔如下：		
已簽約但未撥備	<u>1,925,011</u>	<u>1,215,513</u>

22. 有關連人士交易

於2005年1月1日，本集團採納香港會計準則第24號「有關連人士披露」，此準則對有關連人士之身份及若干其他有關連人士之披露造成影響。此項香港會計準則亦要求披露主要管理人員之薪酬及補償。

除於本賬目其他部份所披露外，集團在正常業務範圍內進行之重要有關連人士交易摘要如下：

- (a) 於2005年6月30日，本集團結存於共同控制金融機構之存款合計港幣135,589,584元（2004年12月31日：港幣337,546,492元），此等存款的利息以一般商業利率計算；本集團於期內由此所產生的利息收入為港幣2,836,529元（2004年6月30日止期間：港幣1,097,667元）。
- (b) 期內本集團的一間附屬公司就一共同控制實體轉介而取得毛保費收入扣除佣金後的業務合計港幣2,584,889元（2004年6月30日止期間：港幣2,912,169元），此等由本集團承保之保單與本集團收取其他第三者客戶之費用及簽訂之合同無異。
- (c) 於2005年6月30日，本集團給予共同控制實體之股東貸款及共同控制實體欠款分別為港幣16,333,670元（2004年12月31日：港幣16,333,670元）及港幣13,500,000元（2004年12月31日：港幣13,500,000元）。此等款項為本集團對共同控制實體之部份投資，有關款項皆無抵押、免息及無限定還款期。於2005年6月30日，由於其中一間共同控制實體之相關合營企業產生累計虧損，因此本集團已為此等款項記入虧損港幣13,500,000元（2004年12月31日：港幣13,500,000元）。
- (d) 於2005年6月30日，本集團給予聯營公司之貸款為港幣54,744,243元（2004年12月31日：港幣55,051,395元），此等貸款為無抵押、免息及無限定還款期。於2005年6月30日，由於其中一間聯營公司產生累計虧損，本集團已為有關貸款記入虧損港幣575萬元（2004年12月31日：港幣132萬元）。

- (e) 本公司向主要股東貴信有限公司支付管理費港幣940,000元(2004年6月30日止期間：港幣940,000元)，作為其提供一些管理服務，包括提供董事予本公司之董事局之費用。
- (f) 於2005年6月30日，本集團及一間非全資附屬公司之少數股東分別向該非全資附屬公司提供貸款人民幣700萬元(2004年12月31日：人民幣500萬元)及人民幣120萬元(2004年12月31日：無)，作為其流動資金。有關貸款皆無抵押，利息為年利率6厘。除了人民幣120萬元之貸款並無限定還款期外，人民幣700萬元之貸款須於2005年12月31日償還。
- (g) 主要管理人員

高級行政人員截至2005年及2004年6月30日止6個月之酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港元	2004年 港元
酬金	365,000	290,000
薪俸、房屋及其他津貼、及實物利益	3,182,628	2,981,064
退休福利計劃供款	36,000	24,000
	3,583,628	3,295,064

23. 結算日後事項

於2005年7月21日，中國政府宣佈將人民幣兌換多種主要貨幣(包括美元及港元)之率升值。本集團持有之貨幣資產及非貨幣性資產以人民幣為單位，此等資產會換算為港幣(本集團之呈列貨幣)入賬，升值產生之差額將於升值期後列入損益表或儲備賬內。於2005年6月30日，本集團之人民幣銀行結存、人民幣可供出售金融資產及人民幣短期墊款分別相等於約港幣12,040萬元、港幣37,400萬元及港幣2,300萬元。

24. 按照上市規則第13章第13.22條須予披露之資料

共同控制實體及聯營公司欠本集團之款項分別為港幣2,980萬元(未計應佔虧損港幣1,350萬元)及港幣5,470萬元(未計應佔虧損港幣760萬元)。此等公司的備考合併資產負債表及本集團在此等公司應佔權益列報如下：

2005年6月30日結算

	備考合併 資產負債表 港元	本集團 應佔權益 港元
物業、廠房及設備	575,898,926	212,228,497
發展中物業	1,381,107	552,443
商譽	10,280,206	4,112,082
流動資產	62,942,714	23,928,635
流動負債	(112,703,677)	(34,100,303)
長期銀行貸款	(135,678,750)	(51,287,500)
	<u>402,120,526</u>	<u>155,433,854</u>
股本及儲備金	(393,609,196)	(196,822,260)
少數股東權益	214,192,184	80,903,116
股東貸款及墊款	581,537,538	271,352,998
	<u>402,120,526</u>	<u>155,433,854</u>

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所發出有關福建華事達房地產有限公司由2003年6月20日（成立日期）至2003年12月31日期間、截至2004年12月31日止年度及截至2004年10月31日和2005年10月31日止10個月的財務資料的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

下文載列吾等就福建華事達房地產有限公司（「福建華事達」）由2003年6月20日（成立日期）至2003年12月31日期間、截至2004年12月31日止年度及截至2004年10月31日和2005年10月31日止10個月（「有關期間」）的財務資料發出的報告，以供載入閩信集團有限公司（「貴公司」）於2006年1月25日刊發有關建議收購福建華事達和蘇州華事達房地產有限公司100%權益的潛在重大及關連交易的通函（「通函」）。

福建華事達於2003年6月20日根據中華人民共和國（「中國」）公司法在中國成立為有限責任公司。福建投資企業集團公司（「福建投資企業」）的全資附屬公司福建省華福房地產公司（「福建華福」）持有福建華事達的全部股權，而福建投資企業為 貴公司的控權股東。

福建華事達的財務報表根據中國企業會計準則及企業會計制度（「中國公認會計原則」）編製而成，並經由福建華興有限責任會計師事務所（由2003年6月20日至2003年12月31日期間）及福建立信有限責任會計師事務所（截至2004年12月31日止年度）（均為在中國註冊的執業會計師事務所）審核。

就本報告而言，福建華事達的管理層根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則編製福建華事達於有關期間的財務報表（「香港財務報告準則財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則對香港財務報告準則財務報表進行

獨立審核。福建華事達的管理層有責任編製真實及公平的香港財務報告準則財務報表。在編製此等財務報表時，管理層必須選取適當的會計政策並貫徹應用。

第I至III節所載的財務資料（「財務資料」）依據福建華事達的香港財務報告準則財務報表編製而成。吾等已查核有關期間的香港財務報告準則財務報表，並已根據香港會計師公會頒布的核數指引「售股章程及申報會計師」進行必須的額外程序。

吾等已根據香港會計師公會頒布的審核準則第700條「受聘審閱中期財務報告」審閱截至2004年10月31日止10個月的財務資料。審閱主要包括向管理層作出查詢及對財務資料採用分析程序，並據此評估會計政策及呈列是否被貫徹採用，除另有披露者外。審閱不包括審核程序，例如監控測試及核實資產、負債及交易。審閱的範圍遠較審核為小，故此提供的保證程度較審核為低。故此，吾等不對截至2004年10月31日止10個月的財務資料發表審核意見。

貴公司的董事對財務資料負責。本核數師的責任是根據查核的結果，就財務資料提供獨立意見，並作出報告。

本核數師認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映福建華事達於2003年及2004年12月31日及2005年10月31日的財政狀況，以及福建華事達截至上述日期止期間的業績及現金流量。

此外，基於吾等的審閱並不構成審核，吾等並不知悉應對截至2004年10月31日止10個月的財務資料作出任何重大修改。

I 財務報表

損益表

	附註	2003年	截至	截至10月31日止10個月	
		6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	2004年 12月31日 止年度 人民幣	2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
營業額及其他收益	5	3,003	26,127	9	2,480
		<u>3,003</u>	<u>26,127</u>	<u>9</u>	<u>2,480</u>
員工成本	7	(4,582)	(42,041)	(10,568)	(1,283,914)
土地使用權攤銷	16	—	(168,719)	—	(253,078)
其他營業開支	8	(33,242)	(533,170)	(443,394)	(767,382)
營業開支總額		<u>(37,824)</u>	<u>(743,930)</u>	<u>(453,962)</u>	<u>(2,304,374)</u>
營業虧損		(34,821)	(717,803)	(453,953)	(2,301,894)
融資成本	9	(1,214,638)	(2,122,718)	(1,762,792)	(734,630)
未計所得稅虧損		(1,249,459)	(2,840,521)	(2,216,745)	(3,036,524)
所得稅抵免	10	9,221	235,335	149,287	619,679
期內／年內虧損		<u>(1,240,238)</u>	<u>(2,605,186)</u>	<u>(2,067,458)</u>	<u>(2,416,845)</u>
每股虧損	20	不適用	不適用	不適用	不適用
股息	11	—	—	—	—

資產負債表

	附註	於12月31日		於2005年
		2003年 人民幣	2004年 人民幣	10月31日 人民幣
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	—	19,100	16,400
遞延所得稅資產	14	9,221	244,556	864,235
		<u>9,221</u>	<u>263,656</u>	<u>880,635</u>
流動資產				
發展中物業	15	113,109	3,120,941	59,663,444
土地使用權	16	—	70,693,225	69,849,630
貿易及其他應收賬款		78,557	—	—
預付款及按金	16	70,861,944	355,320	685,021
現金及銀行結存		2,055	318,450	5,576,498
		<u>71,055,665</u>	<u>74,487,936</u>	<u>135,774,593</u>
流動負債				
其他應付賬款及應計費用	17	41,184	97,337	37,199,893
短期銀行借貸	18	—	—	12,000,000
		<u>41,184</u>	<u>97,337</u>	<u>49,199,893</u>
流動資產淨值		<u>71,014,481</u>	<u>74,390,599</u>	<u>86,574,700</u>
總資產減流動負債		<u>71,023,702</u>	<u>74,654,255</u>	<u>87,455,335</u>
非流動負債				
應付一位股東款項	19	<u>38,997,591</u>	<u>45,162,323</u>	<u>60,380,248</u>
資產淨值		<u>32,026,111</u>	<u>29,491,932</u>	<u>27,075,087</u>
資本	20	30,000,000	30,000,000	30,000,000
其他儲備	21	3,266,349	3,337,356	3,337,356
累計虧損		(1,240,238)	(3,845,424)	(6,262,269)
總權益		<u>32,026,111</u>	<u>29,491,932</u>	<u>27,075,087</u>

權益變動表

	附註	2003年	截至2004年		
		6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
期初／年初總權益		—	32,026,111	32,026,111	29,491,932
注資		30,000,000	—	—	—
其他儲備	21	3,266,349	71,007	59,866	—
期內／年內虧損		(1,240,238)	(2,605,186)	(2,067,458)	(2,416,845)
期末／年終總權益		<u>32,026,111</u>	<u>29,491,932</u>	<u>30,018,519</u>	<u>27,075,087</u>

現金流量表

	附註	2003年	截至2004年		截至10月31日止10個月	
		6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	12月31日 止年度 人民幣	2004年 人民幣	2005年 人民幣	(未經審核)
經營業務所動用的						
現金淨額	22(i)	(71,050,250)	(3,802,753)	(2,575,613)	(19,357,779)	
已收利息		3,003	26,127	9	2,480	
經營業務所動用的						
現金淨額		<u>(71,047,247)</u>	<u>(3,776,626)</u>	<u>(2,575,604)</u>	<u>(19,355,299)</u>	
投資活動						
購買物業、廠房 及設備		—	(20,000)	(20,000)	—	
投資活動所動用的						
現金淨額		<u>—</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>	
融資前動用的現金淨額		<u>(71,047,247)</u>	<u>(3,796,626)</u>	<u>(2,595,604)</u>	<u>(19,355,299)</u>	
融資活動						
注資		30,000,000	—	—	—	
向一位股東借貸的款項 向最終控股公司 借貸的款項		41,049,302	4,113,021	2,617,081	12,613,347	
償還予最終控股公司 的款項		—	25,000,000	25,000,000	—	
已取得新造銀行貸款		—	(25,000,000)	—	—	
已取得新造銀行貸款		—	—	—	12,000,000	
融資活動所產生的						
現金淨額		<u>71,049,302</u>	<u>4,113,021</u>	<u>27,617,081</u>	<u>24,613,347</u>	
現金及現金等價物增加		2,055	316,395	25,021,477	5,258,048	
期初／年初現金及 現金等價物		—	2,055	2,055	318,450	
期末／年終現金及 現金等價物		<u>2,055</u>	<u>318,450</u>	<u>25,023,532</u>	<u>5,576,498</u>	

II 賬目附註

1. 一般資料

福建華事達於2003年6月20日根據中國公司法在中國成立為有限責任公司。

福建華事達主要從事發展及銷售位於中國福建省福州市名為「福州國光華事達花園」的物業。

2. 重要會計政策概要

編製此財務資料所採納的主要會計政策載於下文，該等政策於有關期間內獲貫徹採用。

2.1 編製基準

本報告所載財務資料根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製而成，並根據歷史成本法編製。

財務資料的編製符合香港財務報告準則，需要使用若干重要會計估算，亦需要管理層在採納貴公司的會計政策的過程中作出判斷。雖然此等估計依據管理層對現有事件及行動所深切了解而作出，但實際結果可能有別於該等估計。

2.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括取得項目所直接導致的開支。成本可包括轉撥自外幣購買物業、廠房及設備而作出合資格現金流量對沖所產生之任何收益／虧損。

只有當日後有關項目的經濟效益大有可能流入福建華事達且項目的成本能可靠地計量時，其後成本才會包括在資產的賬面值或列作獨立資產確認入賬（按適當情況而定）。所有其他維修保養於彼等產生的財政期間內於損益表內列作開支。

物業、廠房及設備以直線法採用足以撇銷該成本之年率折舊，於其估計可使用年期內將其成本減累計減值虧損及估計剩餘價值撇銷，採用的年率如下：

傢俬、裝修及設備	18%
----------	-----

於各結算日，對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討並作出調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回款額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回款額。

2.3 資產減值

無限定使用年期的資產毋須予以攤銷，至少每年進行減值測試，且於每當出現顯示賬面值可能無法收回的事件或轉變情況時進行減值檢討。至於須予攤銷的資產，則每當出現顯示賬面值可能無法收回的事件或轉變情況時進行減值檢討。減值虧損按該資產的賬面值超出其可收回款額的餘額予以確認。可收回款額為資產的公平價值減出售成本及使用中價值(以較高者為準)。就評估減值而言，資產按有可獨立辨認現金流量的最低層次分組(產生現金單位)。

2.4 經營租賃

倘擁有資產的絕大部分風險及回報仍由出租公司承擔，則租賃作經營租賃列賬。根據經營租賃作出的付款經扣除任何從出租公司收取的優惠後以直線法於租賃期間內從損益表中扣除。

就土地使用權作出的前期預付款以直線法於租賃期間攤銷，或倘出現減值，減值則在損益表中列作開支。當土地使用權上的物業在興建中，土地使用權的攤銷於有關資產項下資本化。當有關物業售出時，土地使用權的餘下賬面值列作銷售成本確認入賬。

2.5 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值列賬(以較低者為準)。成本包括發展開支、專業費用及已資本化的利息支出及土地使用權攤銷的資本化金額。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定，物業於落成後撥至待售落成物業。

2.6 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初按公平價值確認入賬，其後以實際利率法按攤銷成本計算，減去減值撥備。當有客觀證據顯示福建華事達將無法根據應收賬款的原有條款收回所有到期應付款額時，貿易及其他應收賬款的減值撥備予以確立。撥備的款額為資產賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)之間的差額。撥備的款額在損益表中確認入賬。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物在資產負債表中按成本值列賬。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及銀行通知存款。

2.8 僱員福利

福建華事達根據中國有關市政府及省政府所定法規及規例，每月向多項界定供款計劃供款。福建華事達向該等退休計劃作出的供款於產生時列作開支。該等計劃的資產與福建華事達於獨立管理基金的資產分開持有。

2.9 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債稅基與其在賬目中的賬面值之間的暫時差異作全數撥備，採用於結算日已實行或實際上已實行的稅率釐定遞延所得稅。

遞延稅項資產乃以未來應課稅溢利可能用作抵銷暫時差異的幅度予以確認。

2.10 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗福建華事達並不能完全控制的不確定事件會否發生才能確認。或然負債亦可能是因已發生事件而引致的責任，但由於可能不涉及經濟資源的流出，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能流出資源，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗福建華事達並不能完全控制的不確定事件會否發生才能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能有經濟效益流入時在賬目附註中披露。若實質確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

2.11 撥備

當福建華事達因已發生的事件須承擔現有的法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能令資源流出，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確認撥備。當福建華事達預計撥備可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時才確認。

2.12 借貸

借貸初步以公平值扣除交易成本後確認。交易成本為收購、發行或出售金融資產或金融負債時直接產生的增加成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管機構及證券交易所的徵費及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按攤銷後的成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額則於借貸期內以實際利率法於損益表內確認。

除非福建華事達擁有無條件的權利可將負債遞延至結算日起計至少12個月後清償，否則借貸被分類為流動負債。

收購、興建或生產需要相當時期準備作擬定用途或出售的資產所直接產生的借貸成本資本化為該資產的一部份。當準備資產作擬定用途或出售所需的所有活動實際上已完成時，借貸成本不再資本化。

所有其他借貸成本於其產生期間從損益表中扣除。

2.13 收入的記賬

(a) 出售物業

出售物業產生的收益在所有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為有關物業已落成及根據銷售協議交付予買家時。在落成前出售物業已收取的按金及分期付款列作流動負債入賬。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，福建華事達將其賬面值減至其可收回款額，即按該工具的原定實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將該折現化作利息收入。

3. 財務風險管理

福建華事達的活動承受各種不同的財務風險，包括信貸風險、流動資金風險以及現金流量及公平價值利率風險。

(a) 信貸風險

福建華事達並無重大集中信貸風險。福建華事達透過持續監察或取得交易方提供的抵押品以管理其貸款及應收賬款產生的信貸風險。福建華事達亦於信譽良好的金融機構存放銀行結存。

(b) 流動資金風險

福建華事達旨在透過維持盈餘現金或可供動用的已承諾信貸額，以保持資金的靈活性，務求履行其對建築工程的承擔。

(c) 現金流量及公平價值利率風險

福建華事達的利率風險主要由其計息資產（銀行結存）及借貸產生。浮動利率工具使福建華事達承受現金流量利率風險，固定利率工具使福建華事達承受公平價值利率風險。

福建華事達的整體風險管理政策主要以監察福建華事達一切潛在財務風險為重點。每當有需要時，福建華事達會將承受的風險減低。

4. 重大會計估計及判斷

編製賬目須就未來事件及狀況作出估計及假設。就此而言，管理層相信其須作出判斷的重大環節為確認發展中物業及建築成本負債。估計及判斷須作持續評估，並根據過往經驗及其他因素釐定，包括相信該等情況下視為合理的預期未來事件。務須注意實際結果可能有別於該等估計。

5. 營業額及其他收益

福建華事達主要從事發展及銷售一項地產項目。於有關期間，該地產項目處於興建階段，並無產生任何收益。於有關期間確認的其他收益如下：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
利息收入	3,003	26,127	9	2,480
	<u>3,003</u>	<u>26,127</u>	<u>9</u>	<u>2,480</u>

6. 分部資料

由於福建華事達從事中國房地產發展，故此並無呈列業務及地區分部分析。

7. 員工成本

員工成本(包括下文附註12第(ii)節所載的高級管理層酬金)指：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
薪俸、工資及其他福利	4,582	42,041	10,568	1,283,914
	<u>4,582</u>	<u>42,041</u>	<u>10,568</u>	<u>1,283,914</u>

8. 其他營業開支

列入其他營業開支的支出分析如下：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
核數師酬金	10,000	10,000	10,000	41,000
折舊	—	900	300	2,700
辦公室支出	15,732	57,265	35,997	5,358
廣告支出	—	432,204	368,450	438,884
城鎮土地使用稅	—	—	—	113,688
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

9. 融資成本

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
銀行貸款利息	—	—	—	24,180
應付一位股東款項 的利息(附註26)	<u>1,214,638</u>	<u>2,122,718</u>	<u>1,762,792</u>	<u>2,604,578</u>
	1,214,638	2,122,718	1,762,792	2,628,758
減：發展中物業的 已資本化款項(附註15)	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>(1,894,128)</u>
	<u>1,214,638</u>	<u>2,122,718</u>	<u>1,762,792</u>	<u>734,630</u>

截至2005年10月31日止期間，一般借貸及用作發展物業的資金進行資本化所採用的平均年利率為3.96厘。

10. 所得稅抵免

就法定財務報告而言，中國企業所得稅按溢利的33%作出撥備，並就不可評估或不可扣除所得稅的收入及支出項目作出調整。

計入損益表的稅款：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
現有中國企業所得稅	—	—	—	—
有關暫時差異產生 的遞延所得稅	9,221	235,335	149,287	619,679
	<u>9,221</u>	<u>235,335</u>	<u>149,287</u>	<u>619,679</u>

福建華事達有關未計所得稅虧損的稅項與假若採用福建華事達本土國家的稅率而計算的理論金額的差額如下：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
未計所得稅虧損	<u>1,249,459</u>	<u>2,840,521</u>	<u>2,216,745</u>	<u>3,036,524</u>
按稅率33%計算的稅項	412,321	937,372	731,526	1,002,053
不可扣稅的支出	<u>(403,100)</u>	<u>(702,037)</u>	<u>(582,239)</u>	<u>(382,374)</u>
所得稅抵免	<u>9,221</u>	<u>235,335</u>	<u>149,287</u>	<u>619,679</u>

11. 股息

福建華事達自成立以來並無派付或宣派股息。

12. 董事及高級管理層酬金

(i) 董事酬金

於有關期間，由於概無委任任何董事，福建華事達並無支付或應計任何董事酬金。

(ii) 五位最高薪酬人士

於有關期間，福建華事達最高酬金的五位個別人士的酬金如下：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
薪俸、工資及其他福利	—	—	—	309,737

此等人士的酬金介乎以下組別：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人數	截至 2004年 12月31日 止年度 人數	截至10月31日止10個月 2004年 人數 (未經審核)	2005年 人數
零至人民幣1,040,000元	—	—	—	5

13. 物業、廠房及設備

傢俬、裝修及設備
人民幣

2003年6月20日(成立日期)至2003年12月31日

期初賬面淨值	—
添置	—
折舊	—
	<hr/>
期末賬面淨值	—
	<hr/> <hr/>

於2003年12月31日

成本	—
累計折舊	—
	<hr/>
賬面淨值	—
	<hr/> <hr/>

截至2004年12月31日止年度

期初賬面淨值	—
添置	20,000
折舊	(900)
	<hr/>
期末賬面淨值	19,100
	<hr/> <hr/>

於2004年12月31日

成本	20,000
累計折舊	(900)
	<hr/>
賬面淨值	19,100
	<hr/> <hr/>

截至2005年10月31日止10個月

期初賬面淨值	19,100
折舊	(2,700)
	<hr/>
期末賬面淨值	16,400
	<hr/> <hr/>

於2005年10月31日

成本	20,000
累計折舊	(3,600)
	<hr/>
賬面淨值	16,400
	<hr/> <hr/>

14. 遞延所得稅資產

遞延所得稅採用負債法就暫時差異按預期於撥回暫時差異時適用的稅率作全數計算。當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，且當遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

遞延所得稅資產賬目的變動如下：

	2003年6月20日 (成立日期)至 2003年12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
期初／年初	—	9,221	244,556
計入損益表的遞延所得稅	9,221	235,335	619,679
期末／年終	<u>9,221</u>	<u>244,556</u>	<u>864,235</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。福建華事達的遞延所得稅資產指因稅項虧損而產生的稅務利益，而此等稅項虧損的到期日為五年限期。

15. 發展中物業

	於2003年 12月31日 人民幣		於2005年 10月31日 人民幣
已資本化的土地使用權攤銷(附註16)	—	—	590,517
發展成本	113,109	3,120,941	57,178,799
已資本化的融資成本(附註9)	—	—	1,894,128
	<u>113,109</u>	<u>3,120,941</u>	<u>59,663,444</u>

16. 預付款及土地使用權

福建華事達於2003年已就租賃土地支付預付款人民幣70,861,944元，福建華事達其時正為該租賃土地申請正式土地使用權證，該筆預付款項於2003年12月31日分類為預付款及按金。

於2004年10月13日土地使用權證已取得，而該筆預付款項重新分類為土地使用權。

福建華事達於土地使用權的權益相當於預付經營租賃付款，其賬面淨值的分析如下：

	2003年6月20日 (成立日期)至 2003年12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
期初／年初	—	—	70,693,225
增加	—	70,861,944	—
攤銷	—	(168,719)	(843,595)
期末／年終	—	70,693,225	69,849,630
香港以外，所持租約： 超過50年	—	70,693,225	69,849,630

17. 其他應付賬款及應計費用

於2005年10月31日，人民幣37,000,000元的建築成本按地產項目建築工程完成的百分比應計，款項預期於12個月內清償。

18. 短期銀行借貸

	於12月31日		於2005年
	2003年	2004年	10月31日
	人民幣	人民幣	人民幣
有抵押短期銀行貸款，於一年內悉數償還	—	—	12,000,000

該筆貸款由福建華福所持若干物業作抵押，而該筆貸款於2005年10月31日的實際利率為每年5.58厘。

19. 應付一位股東款項

	於12月31日		於2005年
	2003年	2004年	10月31日
	人民幣	人民幣	人民幣
貸款	38,997,591	45,162,323	57,775,670
應付利息	—	—	2,604,578
	<u>38,997,591</u>	<u>45,162,323</u>	<u>60,380,248</u>

福建華福提供的貸款為無抵押，且福建華福無意要求於各自的結算日起計12個月內償還。

該等貸款截至2004年12月31日止期間為免息，由2005年1月1日起按中國現行的商業利率加百分之十溢價計息。

20. 資本

	於12月31日		於2005年
	2003年	2004年	10月31日
	人民幣	人民幣	人民幣
註冊及實繳資本	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>

由於福建華事達根據中國公司法在中國註冊為有限責任公司，故此並無呈列每股虧損的資料。

21. 其他儲備

	於12月31日		於2005年
	2003年	2004年	10月31日
	人民幣	人民幣	人民幣
來自一位股東的免息貸款	<u>3,266,349</u>	<u>3,337,356</u>	<u>3,337,356</u>

22. 現金流量表附註

(i) 未計所得稅虧損與經營業務所動用的現金淨額對賬

	2003年		截至	
	6月20日 (成立日期)至	截至	2004年	截至10月31日止10個月
	2003年 12月31日	12月31日	2004年	2005年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
			(未經審核)	
未計所得稅虧損	(1,249,459)	(2,840,521)	(2,216,745)	(3,036,524)
土地使用權攤銷	—	168,719	—	253,078
折舊	—	900	300	2,700
來自銀行存款的利息收入	(3,003)	(26,127)	(9)	(2,480)
利息支出	1,214,638	2,122,718	1,762,792	734,630
未計營運資金變動前的				
營業虧損	(37,824)	(574,311)	(453,662)	(2,048,596)
發展中物業增加	(113,109)	(3,007,832)	(1,622,687)	(54,672,555)
土地使用權				
(增加)／減少	—	(70,861,944)	(70,861,944)	590,517
貿易及其他應收賬款				
(增加)／減少	(78,557)	78,557	78,557	—
預付款及按金				
(增加)／減少	(70,861,944)	70,506,624	70,324,624	(329,701)
應付賬款及應計				
費用增加／(減少)	41,184	56,153	(40,501)	37,102,556
經營業務所動用的				
現金淨額	<u>(71,050,250)</u>	<u>(3,802,753)</u>	<u>(2,575,613)</u>	<u>(19,357,779)</u>

(ii) 有關期間內的重大非現金交易

截至2005年10月31日止期間內，福建華事達就貸款向福建華福所支付的應計利息為人民幣2,604,578元(附註19)，其中人民幣1,869,948元資本化為發展中物業的成本。

23. 退休金—界定供款計劃

福建華事達的僱員須參與一項由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。福建華事達須按僱員基本薪金的若干百分比(經當地市政府同意)向該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

於2003年6月20日(成立日期)至2005年10月31日期間內，該計劃的供款由福建華福承擔。

僱員退休計劃供款的詳情如下：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
計劃供款總額	57,230	141,643	118,036	114,618

24. 或然負債

於2003年12月31日、2004年12月31日及2005年10月31日，福建華事達並無任何重大或然負債。

25. 承擔

於結算日，有關發展中物業的開支承擔如下：

	於2003年12月31日		於2005年 10月31日
	2003年 人民幣	2004年 人民幣	人民幣
已簽約但未撥備	—	—	49,424,000
已批准但未簽約	—	—	18,070,000
	—	—	67,494,000

26. 有關連人士交易

(i) 有關連人士的名稱及關係

名稱	關係
福建投資企業集團公司(「福建投資企業」)	最終控股公司
福建省華福房地產公司(「福建華福」)	直屬控股公司

(ii) 有關連人士交易

(a) 短期銀行借貸由福建華福所持若干物業作抵押。

(b) 於有關期間，福建華事達與一位有關連人士訂立了以下重要交易：

	2003年 6月20日 (成立日期)至 2003年 12月31日 人民幣	截至 2004年 12月31日 止年度 人民幣	截至10月31日止10個月 2004年 人民幣 (未經審核)	2005年 人民幣
福建華福承擔的 薪俸、福利及 其他利益(附註)	635,074	1,180,147	956,348	212,036
福建華福收取的 利息支出(附註19)	—	—	—	2,604,578

附註：該金額包含於附註23披露之退休金—界定供款計劃中。

(iii) 與有關連人士的結餘

	於12月31日		於2005年
	2003年	2004年	10月31日
	人民幣	人民幣	人民幣
應付福建華福的貸款	38,997,591	45,162,323	57,775,670
應付福建華福的利息	—	—	2,604,578

(iv) 主要管理層酬金

主要管理層酬金於賬目附註12披露。

27. 結算日後事項

截至本報告刊發日期，房地產項目的建築工程接近完成，該項目的物業已開始預售。

III 結算日後賬目

福建華事達並無編製於2005年10月31日後任何期間的經審核財務報表。於2005年10月31日後至本報告刊發日期的任何期間，福建華事達概無宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

閩信集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2006年1月25日

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所發出有關蘇州華事達房地產有限公司由2004年8月24日(成立日期)至2004年12月31日期間及截至2004年10月31日和2005年10月31日止10個月的財務資料的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

下文載列吾等就蘇州華事達房地產有限公司(「蘇州華事達」)由2004年8月24日(成立日期)至2004年12月31日期間及截至2004年10月31日和2005年10月31日止10個月(「有關期間」)的財務資料發出的報告，以供載入閩信集團有限公司(「貴公司」)於2006年1月25日刊發有關建議收購蘇州華事達及福建華事達房地產有限公司100%權益的潛在重大及關連交易的通函(「通函」)。

蘇州華事達於2004年8月24日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國成立為有限責任公司。福建省華福房地產公司(「福建華福」)及福建華福的附屬公司蘇州華福房地產有限公司(「蘇州華福」)分別於蘇州華事達持有51%及49%股權。福建華福及蘇州華福均由福建投資企業集團公司(「福建投資企業」)控制，福建投資企業為 貴公司的控權股東。

蘇州華事達的財務報表根據中國企業會計準則及企業會計制度(「中國公認會計原則」)編製而成，並經由在中國註冊的執業會計師事務所蘇州方本會計師事務所審核。

就本報告而言，蘇州華事達的管理層根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則編製蘇州華事達於有關期間的財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則對香港財務報告準則財務報表進行獨立審核。蘇州華事達的管理層有責任編製真實及公平的香港財務報告準則財務報表。在編製此等財務報表時，管理層必須選取適當的會計政策並貫徹應用。

第I至III節所載的財務資料（「財務資料」）依據蘇州華事達的香港財務報告準則財務報表編製而成。吾等已查核有關期間的香港財務報告準則財務報表，並已根據香港會計師公會頒布的核數指引「售股章程及申報會計師」進行必須的額外程序。

吾等已根據香港會計師公會頒布的審核準則第700條「受聘審閱中期財務報告」審閱截至2004年8月24日（成立日期）至2004年10月31日期間的財務資料。審閱主要包括向管理層作出查詢及對財務資料採用分析程序，並據此評估會計政策及呈列是否被貫徹採用，除另有披露者外。審閱不包括審核程序，例如監控測試及核實資產、負債及交易。審閱的範圍遠較審核為小，故此提供的保證程度較審核為低。故此，吾等不對2004年8月24日（成立日期）至2004年10月31日期間的財務資料發表審核意見。

貴公司的董事對財務資料負責。本核數師的責任是根據查核的結果，就財務資料提供獨立意見，並作出報告。

本核數師認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映蘇州華事達於2004年12月31日及2005年10月31日的財政狀況，以及蘇州華事達截至上述日期止期間的業績及現金流量。

此外，基於吾等的審閱並不構成審核，吾等並不知悉應對由2004年8月24日至2004年10月31日期間的財務資料作出任何重大修改。

I 財務資料

損益表

		2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
營業額及其他收益	5	2,150	1,964	644
		<u>2,150</u>	<u>1,964</u>	<u>644</u>
員工成本	7	—	—	(537,602)
土地使用權攤銷	13	—	—	(883,513)
其他營業開支	8	(140,798)	(80,528)	(303,370)
營業開支總額		<u>(140,798)</u>	<u>(80,528)</u>	<u>(1,724,485)</u>
營業虧損		(138,648)	(78,564)	(1,723,841)
融資成本	9	(1,374,765)	(916,990)	(2,788,172)
未計所得稅虧損		(1,513,413)	(995,554)	(4,512,013)
所得稅抵免	10	45,754	25,926	1,294,914
期內虧損		<u>(1,467,659)</u>	<u>(969,628)</u>	<u>(3,217,099)</u>
每股虧損	16	不適用	不適用	不適用
股息	11	—	—	—

資產負債表

	附註	於2004年 12月31日 人民幣	於2005年 10月31日 人民幣
非流動資產			
土地使用權	13	73,840,000	72,978,161
遞延所得稅資產	14	45,754	1,340,668
		<u>73,885,754</u>	<u>74,318,829</u>
流動資產			
現金及銀行結存		102,150	58,842
		<u>102,150</u>	<u>58,842</u>
總資產減流動負債		<u>73,987,904</u>	<u>74,377,671</u>
非流動負債			
應付股東款項	15	<u>54,080,798</u>	<u>57,687,664</u>
資產淨值		<u>19,907,106</u>	<u>16,690,007</u>
資本	16	20,000,000	20,000,000
其他儲備	17	1,374,765	1,374,765
累計虧損		<u>(1,467,659)</u>	<u>(4,684,758)</u>
總權益		<u>19,907,106</u>	<u>16,690,007</u>

權益變動表

		2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至2005年 10月31日 止10個月 人民幣
期初總權益		—	—	19,907,106
注資		20,000,000	20,000,000	—
其他儲備	17	1,374,765	1,372,595	—
期內虧損		(1,467,659)	(969,628)	(3,217,099)
期末總權益		<u>19,907,106</u>	<u>20,402,967</u>	<u>16,690,007</u>

現金流量表

		2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
經營業務所動用的現金淨額	18(i)	(73,980,798)	(71,080,528)	(862,646)
已收利息		2,150	1,964	644
經營業務所動用的現金淨額		<u>(73,978,648)</u>	<u>(71,078,564)</u>	<u>(862,002)</u>
投資活動		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資前動用的現金淨額		<u>(73,978,648)</u>	<u>(71,078,564)</u>	<u>(862,002)</u>
融資活動				
注資		20,000,000	20,000,000	—
向股東借貸的款項		54,080,798	51,180,528	818,694
融資活動所產生的現金淨額		<u>74,080,798</u>	<u>71,180,528</u>	<u>818,694</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		102,150	101,964	(43,308)
期初現金及現金等價物		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102,150</u>
期末現金及現金等價物		<u>102,150</u>	<u>101,964</u>	<u>58,842</u>

I 賬目附註

1. 一般資料

蘇州華事達於2004年8月24日根據中國公司法在中國成立為有限責任公司。

蘇州華事達主要從事發展及銷售位於中國江蘇省蘇州市「蘇州春申湖」附近的物業。

2. 重要會計政策概要

編製此財務資料所採納的主要會計政策載於下文，該等政策於有關期間內獲貫徹採用。

2.1 編製基準

本報告所載財務資料根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製而成，並根據歷史成本法編製。

財務資料的編製符合香港財務報告準則，需要使用若干重要會計估算，亦需要管理層在採納貴公司的會計政策的過程中作出判斷。雖然此等估計依據管理層對現有事件及行動所深切了解而作出，但實際結果可能有別於該等估計。

2.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括取得項目所直接導致的開支。成本可包括轉撥自外幣購買物業、廠房及設備而作出合資格現金流量對沖所產生之任何收益／虧損。

只有當日後有關項目的經濟效益大有可能流入蘇州華事達且項目的成本能可靠地計量時，其後成本才會包括在資產的賬面值或列作獨立資產確認入賬（按適當情況而定）。所有其他維修保養於彼等產生的財政期間內於損益表內列作開支。

物業、廠房及設備以直線法採用足以撇銷該成本之年率折舊，於其估計可使用年期內將其成本減累計減值虧損及估計剩餘價值撇銷，採用的折舊年率如下：

傢俬、裝修及設備	18%
----------	-----

於各結算日，對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討並作出調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回款額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回款額。

2.3 資產減值

無限定使用年期的資產毋須予以攤銷，至少每年進行減值測試，且於每當出現顯示賬面值可能無法收回的事件或轉變情況時進行減值檢討。至於須予攤銷的資產，則每當出現顯示賬面值可能無法收回的事件或轉變情況時進行減值檢討。減值虧損按該資產的賬面值超出其可收回款額的餘額予以確認。可收回款額為資產的公平價值減出售成本及使用中價值(以較高者為準)。就評估減值而言，資產按有可獨立辨認現金流量的最低層次分組(產生現金單位)。

2.4 經營租賃

倘擁有資產的絕大部份風險及回報仍由出租公司承擔，則租賃作經營租賃列賬。根據經營租賃作出的付款經扣除任何從出租公司收取的優惠後以直線法於租賃期間內從損益表中扣除。

就土地使用權作出的前期預付款以直線法於租賃期間攤銷，或倘出現減值，減值則在損益表中列作開支。當土地上的物業在興建中，土地使用權的攤銷於有關資產項下資本化。當有關物業售出時，土地使用權的餘下賬面值列作銷售成本確認入賬。

2.5 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值列賬(以較低者為準)。成本包括發展開支、專業費用及已資本化的利息支出及土地使用權攤銷的資本化金額。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定，物業於落成後撥至待售落成物業。

2.6 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初按公平價值確認入賬，其後以實際利率法按攤銷成本計算，減去減值撥備。當有客觀證據顯示蘇州華事達將無法根據應收賬款的原有條款收回所有到期應付款額時，貿易及其他應收賬款的減值撥備予以確立。撥備的款額為資產賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)之間的差額。撥備的款額在損益表中確認入賬。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物在資產負債表中按成本值列賬。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及銀行通知存款。

2.8 僱員福利

蘇州華事達根據中國有關市政府及省政府所定法規及規例，每月向多項界定供款計劃供款。蘇州華事達向該等退休計劃作出的供款於產生時列作開支。該等計劃的資產與蘇州華事達於獨立管理基金的資產分開持有。

2.9 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債稅基與其在賬目中的賬面值之間的暫時差異作全數撥備，採用於結算日已實行或實際上已實行的稅率釐定遞延所得稅。

遞延稅項資產乃以未來應課稅溢利大有可能用作抵銷暫時差異的幅度予以確認。

2.10 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗蘇州華事達並不能完全控制的不確定事件會否發生才能確認。或然負債亦可能是因已發生事件而引致的責任，但由於可能不涉及經濟資源的流出，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能流出資源，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗蘇州華事達並不能完全控制的不確定事件會否發生才能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能有經濟效益流入時在賬目附註中披露。若實質確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

2.11 撥備

當蘇州華事達因已發生的事件須承擔現有的法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能令資源流出，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確認撥備。當蘇州華事達預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時才確認。

2.12 借貸

借貸初步以公平值扣除交易成本後確認。交易成本為收購、發行或出售金融資產或金融負債時直接產生的增加成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管機構及證券交易所的徵費及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按攤銷後的成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額則於借貸期內以實際利率法於損益表內確認。

除非蘇州華事達擁有無條件的權利可將負債遞延至結算日起計至少12個月後清償，否則借貸被分類為流動負債。

收購、興建或生產需要相當時期準備作擬定用途或出售的資產所直接產生的借貸成本資本化為該資產的一部份。當準備資產作擬定用途或出售所需的所有活動實際上已完成時，借貸成本不再資本化。

所有其他借貸成本於其產生期間從損益表中扣除。

2.13 收入的記賬

(a) 出售物業

出售物業產生的收益在所有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為有關物業已落成及根據銷售協議交付予買家時。在落成前出售物業已收取的按金及分期付款列作流動負債入賬。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，蘇州華事達將其賬面值減至其可收回款額，即按該工具的原定實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將該折現化作利息收入。

3 財務風險管理

蘇州華事達的活動承受各種不同的財務風險，包括信貸風險、流動資金風險以及現金流量及公平價值利率風險。

(a) 信貸風險

蘇州華事達並無重大集中信貸風險。蘇州華事達透過持續監察或取得交易方提供的抵押品以管理其貸款及應收賬款產生的信貸風險。蘇州華事達亦於信譽良好的金融機構存放銀行結存。

(b) 流動資金風險

蘇州華事達旨在透過維持盈餘現金或可供動用的已承諾信貸額，以保持資金的靈活性，務求履行其對建築工程的承擔。

(c) 現金流量及公平價值利率風險

蘇州華事達的利率風險主要由其計息資產（銀行結存）及借貸產生。浮動利率工具使蘇州華事達承受現金流量利率風險，固定利率工具使蘇州華事達承受公平價值利率風險。

蘇州華事達的整體風險管理政策主要以監察蘇州華事達一切潛在財務風險為重點。每當有需要時，蘇州華事達會將承受的風險減低。

4. 重大會計估計及判斷

編製賬目須就未來事件及狀況作出估計及假設。就此而言，管理層相信其須作出判斷的重大環節為確認發展中物業及建築成本負債。估計及判斷須作持續評估，並根據過往經驗及其他因素釐定，包括相信該等情況下視為合理的預期未來事件。務須注意實際結果可能有別於該等估計。

5. 營業額及其他收益

蘇州華事達主要從事發展及銷售一項地產項目。於有關期間，該地產項目的建築工程仍未開始施工，並無產生任何收益。於有關期間確認的其他收益如下：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
利息收入	2,150	1,964	644
	<u>2,150</u>	<u>1,964</u>	<u>644</u>

6. 分部資料

由於蘇州華事達從事中國房地產發展，故此並無呈列業務及地區分部分分析。

7. 員工成本

員工成本(包括下文附註12第(ii)節所載的高級管理層酬金)指：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
薪俸、工資及其他福利	—	—	537,602

8. 其他營業開支

列入其他營業開支的支出分析如下：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
核數師酬金	—	—	2,000
租金支出	64,540	32,270	161,350
辦公室支出	56,000	28,000	140,000

9. 融資成本

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
應付股東款項的利息	1,374,765	916,990	2,788,172
	<u>1,374,765</u>	<u>916,990</u>	<u>2,788,172</u>

10. 所得稅抵免

就法定財務報告而言，中國企業所得稅按溢利的33%作出撥備，並就不可評估或不可扣除所得稅的收入及支出項目作出調整。

計入損益表的稅款：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
現有中國企業所得稅	—	—	—
有關暫時差異產生的遞延所得稅	45,754	25,926	1,294,914
	<u>45,754</u>	<u>25,926</u>	<u>1,294,914</u>

蘇州華事達有關未計所得稅虧損的稅項與假若採用蘇州華事達本土國家的稅率而計算的理論金額的差額如下：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
未計所得稅虧損	1,513,413	995,554	4,512,013
按稅率33%計算的稅項	499,426	328,533	1,488,964
不可扣稅的支出	(453,672)	(302,607)	(194,050)
所得稅抵免	45,754	25,926	1,294,914

11. 股息

蘇州華事達自成立以來並無派付或宣派股息。

12. 董事及高級管理層酬金

(i) 董事酬金

於有關期間，由於概無委任任何董事，蘇州華事達並無支付或應計任何董事酬金。

(ii) 五位最高薪酬人士

於有關期間，蘇州華事達最高酬金的五位個別人士的酬金如下：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
薪俸、工資及其他福利	—	—	241,100

此等人士的酬金介乎以下組別：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人數	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人數 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人數
零至人民幣1,040,000元	—	—	5

13. 土地使用權

蘇州華事達於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值的分析如下：

	2004年 8月24日 (成立日期)至 2004年 12月31日 人民幣	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
期初	—	73,840,000
增加	73,840,000	21,674
攤銷	—	(883,513)
期末	<u>73,840,000</u>	<u>72,978,161</u>
香港以外，所持租約： 超過50年	<u>73,840,000</u>	<u>72,978,161</u>

14. 遞延所得稅資產

遞延所得稅採用負債法就暫時差異按預期於撥回暫時差異時適用的稅率作全數計算。當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，且當遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

遞延所得稅資產賬目的變動如下：

	2004年 8月24日 (成立日期)至 2004年 12月31日 人民幣	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
期初	—	45,754
計入損益表的遞延所得稅	45,754	1,294,914
期末	45,754	1,340,668

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。蘇州華事達的遞延所得稅資產指因稅項虧損而產生的稅務利益，而此等稅項虧損的到期日為五年限期。

15. 應付股東款項

	於2004年 12月31日 人民幣	於2005年 10月31日 人民幣
貸款	54,080,798	54,899,492
應付利息	—	2,788,172
	54,080,798	57,687,664

於2004年10月，其中一位股東蘇州華福將土地使用權轉讓予蘇州華事達作住宅物業發展。於2005年3月16日，福建華福、蘇州華福及蘇州華事達訂立三方協議，據此，蘇州華事達的應付貸款將直接向福建華福償還。

福建華福無意要求於各結算日起計12個月內償還。該等貸款由2005年1月1日起按中國現行的商業利率加百分之十溢價計息。

16. 資本

	於2004年 12月31日 人民幣	於2005年 10月31日 人民幣
註冊及實繳資本	20,000,000	20,000,000

由於蘇州華事達根據中國公司法在中國註冊為有限責任公司，故此並無呈列每股虧損的資料。

17. 其他儲備

	於2004年 12月31日 人民幣	於2005年 10月31日 人民幣
來自一位股東的免息貸款	1,374,765	1,374,765

18. 現金流量表附註

(i) 未計所得稅虧損與經營業務所動用的現金淨額對賬

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
未計所得稅虧損	(1,513,413)	(995,554)	(4,512,013)
土地使用權攤銷	—	—	883,513
來自銀行存款的利息收入	(2,150)	(1,964)	(644)
利息支出	1,374,765	916,990	2,788,172
未計營運資金變動的營業虧損	(140,798)	(80,528)	(840,972)
土地使用權增加	(73,840,000)	(71,000,000)	(21,674)
經營業務所動用的現金淨額	(73,980,798)	(71,080,528)	(862,646)

(ii) 有關期間內的重大非現金交易

截至2005年10月31日止期間內，蘇州華事達就貸款向福建華福所支付的應計利息為人民幣2,788,172元(附註15)。

19. 退休金—界定供款計劃

蘇州華事達的僱員須參與一項由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。蘇州華事達須按僱員基本薪金的若干百分比(經當地市政府同意)向該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

於2004年8月24日(成立日期)至2005年10月31日期間內，該計劃的供款由福建華福承擔。

僱員退休計劃供款的詳情如下：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
計劃供款總額	54,600	21,832	112,896

20. 或然負債

於2004年12月31日及2005年10月31日，蘇州華事達並無任何重大或然負債。

21. 承擔

於2004年12月31日及2005年10月31日，蘇州華事達並無任何重大承擔。

22. 有關連人士交易

(i) 有關連人士的名稱及關係

名稱	關係
福建投資企業集團公司(「福建投資企業」)	最終控股公司
蘇州華福房地產有限公司(「蘇州華福」)	非控權股東
福建省華福房地產公司(「福建華福」)	直屬控股公司

(ii) 有關連人士交易

於有關期間，蘇州華事達與有關連人士訂立了以下重要交易：

	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 12月31日 人民幣	2004年 8月24日 (成立日期) 至2004年 10月31日 人民幣 (未經審核)	截至 2005年 10月31日 止10個月 人民幣
蘇州華福承擔的薪俸	260,001	103,963	—
福建華福承擔的福利及其他利益(附註)	80,600	32,229	166,657
福建華福收取的利息支出(附註15)	—	—	2,788,172
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：該金額已包含於附註19披露之退休金—界定供款計劃中。

(iii) 與有關連人士的結餘

	於2004年 12月31日 人民幣	於2005年 10月31日 人民幣
應付蘇州華福的貸款	54,080,798	—
應付福建華福的貸款	—	54,899,492
應付福建華福的利息	—	2,788,172
	<u> </u>	<u> </u>

(iv) 主要管理層酬金

主要管理層酬金於賬目附註12披露。

23. 結算日後事項

2005年10月31日之後至本報告刊發日期止期間內，概無發生任何重大事件。

III 結算日後賬目

蘇州華事達並無編製於2005年10月31日後任何期間的經審核財務報表。於2005年10月31日後至本報告刊發日期的任何期間，蘇州華事達概無宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

閩信集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2006年1月25日

1. 經擴大集團的未經審核備考資產負債表

編製經擴大集團的未經審核備考資產負債表乃為了闡釋本集團建議收購華事達公司的100%權益對經擴大集團的資產及負債的影響，猶如收購於2005年6月30日已進行。

編製經擴大集團於2005年6月30日的未經審核備考資產負債表時所採納的會計政策與本集團的一致，並根據本集團於2005年6月30日的未經審核綜合資產負債表(節錄自己刊發中期報告，有關資料載於本通函附錄一「有關本集團的財務資料」)及福建華事達及蘇州華事達於2005年10月31日的經審核資產負債表(如本通函附錄二及三所載的會計師報告所示)，且經作出下文附註(a)至(f)所載的若干備考調整。編製此未經審核備考合併資產負債表僅供闡釋之用，由於其性質使然，即使建議收購實際上於之後任何日期已完成，亦未必能真實反映經擴大集團的財政狀況。

	本集團	福建華事達	蘇州華事達	備考調整		經擴大集團
	於2005年 6月30日 港元 (未經審核)	於2005年 10月31日 港元 (附註(a))	於2005年 10月31日 港元 (附註(a))	港元	附註	備考 港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、廠房及設備	9,737,500	15,769	—			9,753,269
投資物業	67,780,852	—	—			67,780,852
租賃土地及土地						
使用權	18,946,550	—	70,171,309	27,809,460	(b)	116,927,319
共同控制實體	588,808,787	—	—			588,808,787
聯營公司	60,683,215	—	—			60,683,215
可供出售金融資產	373,582,700	—	—			373,582,700
持至到期日之債券，						
非上市	6,002,582	—	—			6,002,582
應收貸款	58,050,000	—	—			58,050,000
商譽	—	—	—	27,001,746	(d)	27,001,746
遞延所得稅資產	—	830,995	1,289,104	(2,120,099)	(c)	—
	<u>1,183,592,186</u>	<u>846,764</u>	<u>71,460,413</u>			<u>1,308,590,470</u>

	本集團	福建華事達	蘇州華事達	備考調整		經擴大集團
	於2005年 6月30日 港元 (未經審核)	於2005年 10月31日 港元 (附註(a))	於2005年 10月31日 港元 (附註(a))	港元	附註	備考 港元 (未經審核)
流動資產						
土地使用權	67,676,665	67,163,106	—	55,336,894	(b)	190,176,665
發展中物業	—	57,368,696	—			57,368,696
遞延取得成本	11,526,363	—				11,526,363
應收保費	18,668,816	—	—			18,668,816
可向再保險人攤回 之未付賠償	8,314,023	—	—			8,314,023
其他應收賬款	5,421,957	—	—			5,421,957
預付款及按金	868,015	658,674	—			1,526,689
持至到期日之債券， 非上市	5,000,000	—	—			5,000,000
按公平值變化計入 損益之金融資產 —持作買賣之 上市股本證券	7,114,977	—	—			7,114,977
現金及銀行結存	234,701,756	5,362,017	56,579	(122,618,462)	(d)及(e)	117,501,890
	<u>359,292,572</u>	<u>130,552,493</u>	<u>56,579</u>			<u>422,620,076</u>
流動負債						
未期滿保費，淨額	27,025,961	—	—			27,025,961
未滿期風險	2,643,000	—	—			2,643,000
未付保險賠償毛額 保險責任	56,904,163	—	—			56,904,163
12,277,358	—	—				12,277,358
其他應付賬款及 應計費用	26,818,426	35,769,128	—			62,587,554
短期墊款	23,014,026	—	—			23,014,026
短期銀行借貸	—	11,538,462	—			11,538,462
銀行借貸之即期部份	15,885,690	—	—			15,885,690
稅項	3,641,716	—	—			3,641,716
	<u>168,210,340</u>	<u>47,307,590</u>	<u>—</u>			<u>215,517,930</u>
流動資產淨值	<u>191,082,232</u>	<u>83,244,903</u>	<u>56,579</u>			<u>207,102,146</u>
總資產減流動負債	<u>1,374,674,418</u>	<u>84,091,667</u>	<u>71,516,992</u>			<u>1,515,692,616</u>

	本集團 於2005年 6月30日 港元 (未經審核)	福建華事達 於2005年 10月31日 港元 (附註(a))	蘇州華事達 於2005年 10月31日 港元 (附註(a))	備考調整 港元 附註	經擴大集團 備考 港元 (未經審核)
非流動負債					
銀行貸款	63,763,717	—	—		63,763,717
遞延稅項負債	447,020	—	—	25,318,198 (c)	25,765,218
應付一位股東/ 股東的款項	—	58,057,931	55,468,908	(113,526,839) (e)	—
來自主要股東的貸款	—	—	—	115,700,000 (e)	115,700,000
	<u>64,210,737</u>	<u>58,057,931</u>	<u>55,468,908</u>		<u>205,228,935</u>
	1,310,463,681	26,033,736	16,048,084		1,310,463,681
少數股東權益	<u>(15,462,487)</u>	—	—		<u>(15,462,487)</u>
權益股東應佔 總淨資產	<u>1,295,001,194</u>	<u>26,033,736</u>	<u>16,048,084</u>		<u>1,295,001,194</u>

經擴大集團的未經審核備考資產負債表附註：

- (a) 結餘乃摘錄自福建華事達及蘇州華事達於2005年10月31日的經審核資產負債表(分別如本通函附錄二及三所載的會計師報告所示)。就此備考財務資料而言,以人民幣入賬的款額按1港元兌人民幣1.04元的匯率換算為港元。
- (b) 調整反映蘇州華事達及福建華事達所持的土地使用權的公平價值的增加,分別為27,809,460港元及55,336,894港元。土地使用權的公平價值於2005年12月31日由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。
- (c) 調整指上文附註(b)所詳述的公平價值調整的遞延稅項負債27,438,297港元,按中國現行所得稅稅率33%計算。就呈列而言,此遞延稅項負債與同一稅務司法權區內產生的華事達公司於2005年10月31日的遞延稅項資產2,120,099港元抵銷,而餘額25,318,198港元則在未經審核備考資產負債表中呈列為非流動負債。
- (d) 調整反映確認因收購華事達公司而產生的商譽27,001,746港元。確認的商譽指本集團支付的購買代價及估計收購成本約1,780,000港元超出華事達公司的資產及負債公平淨值之數額。就編製此未經審核備考資產負債表而言,假設購買代價為人民幣127,900,000元(相等於約123,000,000港元),並未就承擔華事達公司欠賣方的債項人民幣118,100,000元(相等於約113,500,000港元)作出調整,以及福建華事達及蘇州華事達的資產及負債總公平淨值97,789,877港元。該資產與負債總公平淨值乃依據其各自於2005年10月31日的經審核資產淨值26,033,736港元及16,048,084港元,並作出上文附註(b)及(c)所詳述的調整。

由於華事達公司於收購完成當日的資產與負債公平價值可能與編製未經審核備考資產負債表所用的公平價值有相當的差別，故此因收購華事達公司所產生的實際商譽可能有別於本附錄所示的估計商譽。

- (e) 調整反映向本集團的主要股東取得長期貸款115,700,000港元、償還華事達公司欠賣方的債項人民幣118,100,000元(相等於約113,500,000港元)，以及因建議支付購買代價及估計的收購成本的安排(見上文附註(d))而導致現金及銀行結存減少，猶如清償於2005年6月30日已作出。

本集團擬透過向來自其主要股東的無抵押三年期貸款115,700,000港元為收購撥付資金，而餘額則以本集團的內部資源撥付。於最後實際可行日期，本集團已接獲其主要股東貴信有限公司有關上述貸款融資(按正常商業利率計息)的指示性建議。

- (f) 並無作出調整以反映本集團或華事達公司分別於2005年6月30日或2005年10月31日之後的營業業績或所訂立的任何交易。

2. 有關經擴大集團的未經審核備考資產負債表的函件

以下為本公司的核數師香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所提供的報告全文，以供載入本通函。由於香港會計師公會頒布的核數指引對於申報備考財務資料並無具體指引，故本報告經參考英國審計實務委員會頒布的1998/8期公告「根據上市規則申報備考財務資料」的規定編製而成。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

吾等謹此對閩信集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）以及福建華事達房地產有限公司及蘇州華事達房地產有限公司（「華事達公司」）（下文統稱為「經擴大集團」）載於 貴公司於2006年1月25日刊發有關建議收購華事達公司全部權益（下文稱為「收購」）的潛在重大及關連交易的通函（「通函」）內附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」（下文稱為「未經審核備考財務資料」）一節第152頁至第155頁的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，旨在提供資料僅以說明有關收購如何影響 貴集團於2005年6月30日的有關財務資料。

責任

貴公司董事須獨自承擔編製未經審核備考財務資料的責任。此等財務資料須根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）附錄一B第13段、第14.67段及第4.29段，以及根據英格蘭及威爾斯特許會計師公會頒布的18/98期技術公告「備考財務資料－上市規則給予編製者的指引」編製。

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下呈報吾等的意見。就吾等在編撰未經審核備考財務資料時曾採用的任何財務資料而在以往發出的任何報告而言，吾等僅會對在有關報告刊發日期獲吾等寄予有關報告的人士負責，除此以外，吾等概不會承擔任何責任。

意見基礎

吾等乃根據由英國審計實務委員會頒布的1998/8期公告「根據上市規則申報備考財務資料」(如適用者)進行吾等的有關工作。吾等的工作並不包括對任何相關財務資料作出獨立審查，惟主要包括將未經調整財務資料與原始文件比較、考慮支持作出有關調整的憑證，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

由於吾等的工作並未構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱約定準則或香港審計約定準則而進行的審計，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何保證。

未經審核備考財務資料根據通函第152頁至第155頁所載的基準編製，僅供說明之用，因其性質所然，未經審核備考財務資料未必可反映貴集團於未來任何日期的財政狀況。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所載列基準妥為編製；
- b) 該等基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段所披露的有關調整乃屬恰當。

此致

閩信集團有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

2006年1月25日

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於2005年12月31日對福建華事達及蘇州華事達所持物業權益進行估值的函件、估值概要及估值證書全文，為載入本通函而編製。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
直線：(852) 2842 4310
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場第二座23樓

EA LICENCE: C-023750
電話：(852) 2842 4400
savills.com

敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，對閩信集團有限公司(下文稱為「貴公司」)擬收購由福建華事達房地產有限公司(「福建華事達」)及蘇州華事達房地產有限公司(「蘇州華事達」)於中華人民共和國(「中國」)所持的物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為所需的其他資料，以向閣下提供吾等對此等物業權益於2005年12月31日的市值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。就吾等的定義而言，市值乃指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日在知情、審慎及自願的情況下進行物業交換的估計款額」。

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、銷售及售後租回安排、遞延條款合同、合資經營、管理協議、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何部份）而導致的估計價格上漲或下降。物業市值的估計並未考慮買賣成本，亦並無就任何有關稅項作出抵銷。

對第一項物業的物業權益進行估值時，吾等以該物業將根據提供予吾等的發展建議進行發展及落成為依據對物業權益進行估值。吾等假設該建議將獲得批准，且無可影響物業權益價值的繁苛條件。在達致吾等對價值的意見時，吾等經參考區內市場可資比較交易而進行估值，並已考慮完成發展項目所將支銷的建築成本，以反映建議中的落成發展項目的質素。

吾等對第二項物業的物業權益採用「直接比較法」進行估值，經參考市場上所得的市場可資比較交易，並假設物業權益可即時交吉出售。

吾等在編製估值報告時，已考慮及符合香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第5章及第12項應用指引的條文所載的所有規定，以及香港測量師學會刊發的物業估值準則（2005年第一版）。

吾等已獲提供有關物業的業權文件摘要，例如土地使用權證及建築許可證。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或核實任何可能並無出現在交予吾等的副本中的修訂。在估值過程中，吾等頗大程度上倚賴 貴公司所提供資料及 貴公司的中國法律顧問福建君立律師事務所的法律意見。吾等並無理由懷疑 貴公司及其中國法律顧問向吾等所提供對估值重要的資料的真確性，並已接納提供予吾等有關下列事宜的意見，例如規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業證明、樓面及地盤面積，以及所有其他有關資料。估值證書內的尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等的文件所載資料，故僅為約數。吾等無法進行詳細的實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積是否正確，吾等假設交予吾等的文件所示的地盤及樓面面積乃屬正確。

吾等曾視察估價物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地視察，以確定土地狀況及設施等是否適合日後發展。吾等編製估值時假設上述各方面均令人滿意，且於興建期間將不會導致任何非經常性開支或延誤。

此外，吾等並無對該等物業進行任何結構測量，但吾等在檢查過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對其任何設施進行測試。

吾等的估值並無就任何物業所附有的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項作出任何準備。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，吾等的估值中所列的所有金額均為人民幣。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港中環
紅棉路8號
東昌大廈17樓
閩信集團有限公司
列位董事 台照

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

2006年1月25日

附註：陳超國為特許產業測量師 (M.Sc.、F.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.C.I. Arb、R.P.S. (G.P.))，並為合資格估值師，在香港物業估值方面擁有約二十一年經驗，在中華人民共和國及亞太區物業估值方面亦擁有豐富經驗。

估值概要

物業	於2005年 12月31日 現況下的市值
1. 位於 中國 福建省 福州市 國光新區 梅亭路北側的華事達花園	人民幣155,900,000元
2. 中國 江蘇省 蘇州市 黃埭鎮 太陽路北側及 中寺路東側的 一塊土地	人民幣101,900,000元
總計：	人民幣257,800,000元

估值證書

於2005年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
1. 位於 中國 福建省 福州市 國光新區 梅亭路北側的 華事達花園	該物業包括一塊地盤面積約為 56,844平方米（611,869平方 呎）的土地。 根據所提供資料，該物業將發 展為一個大型商業／住宅綜合 發展項目，預計於2006年12月 竣工。於落成後，該物業將提 供約119,191.32平方米 (1,282,976平方呎)的總建築面 積。 用途 概約建築面積 平方米 平方呎 住宅 102,332.41 1,101,506 商業 1,878.29 20,218 配套設施 12,773.86 137,498 地庫停車場 2,206.76 23,754 總計 119,191.32 1,282,976	該物業現正在興建中。	人民幣 155,900,000元
	該物業的土地使用權由福建華 事達持有，作商業及住宅用 途，年期分別於2043年10月13 日及2073年10月13日屆滿。		

附註：

- 根據福州市人民政府於2004年10月21日發出的國有土地使用權證榕國用(2004)第00042700255號，該物業(地盤面積約56,844平方米)的土地使用權由福建華事達持有，作商業及住宅用途，年期分別於2043年10月13日及2073年10月13日屆滿。
- 根據福州市城鄉規劃局於2004年4月22日發出的建設用地規劃許可證榕規(2004)用地第10065號，批出的建築地盤約為56,843.72平方米。
- 根據福州市城鄉規劃局於2004年12月7日發出的建設工程規劃許可證榕規(2004)建字第10198號，就該物業批出的建設規模約為124,416.00平方米。
- 根據 貴公司提供的資料，於估值日，已支銷的總建築成本約為人民幣28,500,000元，而未償付的總建築成本約為人民幣97,580,000元。於估值過程中，吾等的估值已考慮已支銷的建築成本。

5. 貴公司的中國法律顧問福建君立律師事務所已向吾等提供有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 福建華事達透過公開拍賣取得該物業的土地使用權，並已悉數支付地價；
 - ii. 福建華事達已取得國有土地使用權證；
 - iii. 福建華事達已就該物業取得建設項目規劃及施工許可證；
 - iv. 福建華事達所持有該物業的土地使用權證乃有效及合法。根據有關法律規定，福建華事達有權發展、使用、租賃、轉讓及抵押該物業。

			於2005年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國 江蘇省 蘇州市 黃埭鎮 太陽路北側及 中寺路東側的 一塊土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約為66,690平方米(717,851平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供資料，該物業將發展為一個大型住宅發展項目。於落成後，該物業將提供約93,366平方米(1,004,992平方呎)的建築面積。</p> <p>該物業的土地使用權由福建華事達持有，作住宅用途，年期於2074年8月30日屆滿。</p>	該物業目前空置。	人民幣 101,900,000元

附註：

1. 根據蘇州市人民政府於2005年1月發出的國有土地使用權證相國用(2005)字第00030號，該物業(地盤面積約66,690平方米)的土地使用權由蘇州華事達持有，年期於2074年8月30日屆滿，作住宅用途。
2. 貴公司的中國法律顧問福建君立律師事務所已向吾等提供有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 蘇州華事達透過公開拍賣取得該物業的土地使用權，並已悉數支付地價；
 - ii. 蘇州華事達所持有該物業的土地使用權證乃有效及合法。根據有關法律規定，蘇州華事達有權發展、使用、租賃、轉讓及抵押該物業。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則的規定而提供有關本集團的資料。董事共同及個別對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就他們所深知及確信，本通函所發表意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，以致本通函的任何陳述含有誤導成份。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：	港元
800,000,000 股每股面值1.00港元的股份	800,000,000
已發行及繳足：	港元
459,428,656 股每股面值1.00港元的股份	459,428,656

已發行股份於聯交所上市。本公司的股本或任何其他證券概無於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無正就股份或本公司的任何其他證券申請或現時建議或尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

(i) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司普通股的好倉			
董事姓名	權益性質	所持股份數目	概約股權百分比
葉啟明先生	個人權益	666,000	0.14%

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁概無於本公司的股份、本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)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好倉及淡倉的權益（包括根據證券及期貨條例該等條文規定其被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內的好倉及淡倉的權益；或(c)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的好倉及淡倉的權益。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的行政總裁所知，下列人士（並非董事或本公司的行政總裁）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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上：

法團名稱	附註	所持本公司 股份數目	概約股權 百分比
Samba Limited (「Samba」)		144,885,000	31.54%
Papilio Inc.	1	169,125,000	36.81%
貴信	1	192,764,600	41.96%
福建投資企業	2	192,764,600	41.96%

附註：

1. 作為Samba的主要股東，Papilio Inc.及貴信被視為擁有Samba於本公司所持144,885,000股股權的權益。
2. 作為貴信的控權股東，福建投資企業被視為擁有貴信於本公司所持192,764,600股股份的權益。

名稱	附屬公司名稱	權益性質	於附屬公司的 權益百分比
濟南海康經貿有限公司 (英文名稱為Jinan Hai Kang Commercial Limited，僅供識別)	濟南太平洋房地產 開發有限公司	公司	49%

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的行政總裁所知，並無其他人士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權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上。

(iii) 重大權益

董事或本公司的行政總裁或名列下文第8段的專家，概無於本集團任何成員公司自2004年12月31日(即本公司編製最近期公佈的經審核財務報表的日期)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。

董事或本公司的行政總裁或名列下文第8段的專家概無於本公司訂立對本集團業務屬重大且於本通函刊發日期存在的任何合同或安排中擁有重大權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁及他們各自的聯繫人概無於某項業務擁有任何權益，而該項業務正與或可能與本集團的業務競爭。

5. 服務合同

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立任何現有或擬訂立的服務合同(不包括一年內屆滿或本集團任何成員公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止的合同)。

6. 重大合同

以下為本集團的成員公司於本通函刊發前兩年內(並非於日常業務過程中)訂立的重大或可能屬重大的合同。於簽訂下列合同時，根據該合同計劃進行的交易並非根據上市規則須予公布的交易。

- (a) 本公司的全資附屬公司允智有限公司(「允智」)與第三者於2004年4月15日訂立的協議；據此，允智出售其投資物業，現金代價為52,000,000港元。

7. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨指控的重大訴訟或索償。

8. 資格

(a) 提供於本通函所載報告、意見或建議的各專家的資格如下：

名稱	資格
金榜融資	根據證券及期貨條例進行第1及第6類受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
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」)	專業物業測量師及估值師

(b) 於最後實際可行日期，金榜融資、羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司中擁有直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論可否合法地強制執行)。

(c) 金榜融資、羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯各自概無於本集團任何成員公司自2004年12月31日(即本公司編製最近期公佈的經審核財務報表的日期)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。

(d) 金榜融資、羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯於本通函刊發日期發出函件及作出推薦建議，以供載入本通函。

9. 同意書

金榜融資、羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯已分別就本通函的刊發發出同意書，同意按其所載的形式及文義，轉載他們各自的函件、報告及／或意見概要(視情況而定)及引述他們的名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 一般事項

- a) 本公司的秘書為陳綺梅女士。彼為特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會的會員。
- b) 本公司的合資格會計師為陳廣宇先生。彼為會計師及特許公認會計師公會資深會員。
- c) 本公司的註冊辦事處位於香港中環紅棉路8號東昌大廈17樓。
- d) 本公司的股份過戶登記處為標準証券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- e) 本通函的內容概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期至股東特別大會舉行日期（包括股東特別大會舉行日期）的一般工作日（公眾假期除外）辦公時間內，於本公司的註冊辦事處（地址為香港中環紅棉路8號東昌大廈17樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年的年報，以及本公司截至二零零五年六月三十日止六個月期間的中期報告；
- (c) 董事局通過收購安排的決議案；
- (d) 由羅兵咸永道會計師事務所發出福建華事達及蘇州華事達的會計師報告，全文載於本通函附錄二及三；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所就本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的函件；
- (f) 第一太平戴維斯於二零零六年一月二十五日發出有關華事達公司的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 獨立董事委員會向獨立股東發出的函件，全文載於本通函第15頁；

- (h) 金榜融資向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，全文載於本通函第16至第27頁；
- (i) 本附錄第6段「重大合同」一節所指的合同；
- (j) 本附錄第9段「同意書」一節所指的同意書；及
- (k) 自本公司最近期公佈的經審核賬目刊發日期（即二零零四年十二月三十一日）以來，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發的所有通函。



MIN XIN HOLDINGS LIMITED

閩信集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

茲通告閩信集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年二月十日(星期五)下午三時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議批准收購安排(定義見本公司於二零零六年一月二十五日寄發予本公司股東的通函，一份註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)、預期金額及根據收購安排預計進行或收購安排所附帶的交易，並授權本公司董事作出其認為就履行收購安排的條款及／或使收購安排的條款生效而言為必要或權宜的一切步驟。」

承董事局命

主席

丁仕達

香港，二零零六年一月二十五日

註冊辦事處：

香港

中環

紅棉路8號

東昌大廈17樓

附註：

1. 隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。
2. 有權出席股東特別大會及於大會上投票的任何股東，有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名或兩名代表，代其出席股東特別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

3. 委任受委代表的文據必須由股東或獲其以書面正式授權的人士簽署，或就公司或機構而言，則代表委任表格必須加蓋公司印鑑，或經由獲書面正式授權的一名高級職員或人士親筆簽署。
4. 委任受委代表的文據及經公證人簽署的授權書或其他授權文件的認證副本（如有關代表委任表格由持有代表委任人的授權書或其他授權文件的人士簽署），必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司的註冊辦事處地址為香港中環紅棉路8號東昌大廈17樓，方為有效。
5. 本公司將於二零零六年二月九日（星期四）至二零零六年二月十日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會登記任何股份過戶。所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零六年二月八日（星期三）下午四時正前，交回本公司的股份過戶登記處標準証券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。只有於二零零六年二月八日（星期三）名列本公司股東名冊的股東，才有權出席股東特別大會及於會上投票。
6. 就聯名持有人而言，任何一名有關持有人均可就股份親身或由受委代表出席股東特別大會及於會上投票，猶如其為唯一有權出席股東特別大會及於會上投票者，惟倘多於一名有關聯名持有人出席股東特別大會，則只有名列股東名冊首位的持有人有權就有關股份投票。名列任何股份已身故股東的多名遺囑執行人或遺產管理人應就此被視為以其名義持有的任何股份的聯名持有人。
7. 決議案的投票將以投票表決方式進行。
8. 在進行投票表決時，親身或由受委代表出席的各股東將就其持有的每股股份有一票投票權。



MIN XIN HOLDINGS LIMITED

閩信集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

供於二零零六年二月十日舉行的股東特別大會使用的代表委任表格

本人／吾等(附註1) _____

地址為 _____

為閩信集團有限公司(「本公司」)股本中每股面值港幣1元的股份(附註2) _____ 股

的登記持有人，茲委任(附註3) _____

地址為 _____

或倘若其未能出席，則委任本公司謹訂於二零零六年二月十日(星期五)下午三時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行的股東特別大會或其任何續會(「大會」)的主席為本人／吾等的代表，就本人／吾等於本公司股本中持有的(附註4) _____ 股股份，代表本人／吾等出席大會及於大會上行事，並代表本人／吾等於大會上就下列決議案按下文所指示投票，或倘無作出指示，則由本人／吾等的受委代表酌情投票。

普通決議案	贊成 (附註5)	反對 (附註5)	放棄 (附註5)
批准收購安排(定義見本公司於二零零六年一月二十五日寄發予本公司股東的通函)、預期金額及根據收購安排預計進行或收購安排所附帶的交易。			

日期： _____ 簽署(附註6)： _____

附註：

1. 請用**正楷**填上全名及地址(如股東名冊所示)。
2. 請填上登記於閣下名下的所有本公司股份的數目。
3. 請填上欲委任的受委代表的姓名及地址。如未有填上姓名，則大會主席將作為閣下的受委代表。有權出席大會及於大會上投票的股東，有權委任一名或兩名受委代表代其出席大會及於大會上投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身代表閣下出席大會。
4. 請清楚填上所委任的受委代表所涉及登記於閣下名下的本公司股份數目。如未有填上數目，則受委代表被視為就登記於閣下名下的所有本公司股份而獲委任。
5. **注意：如閣下擬就決議案投贊成票，請在註明「贊成」的空格內填上「√」號。如閣下擬就決議案投反對票，請在註明「反對」的空格內填上「√」號。如閣下擬就決議案放棄投票，請在註明「放棄」的空格內填上「√」號。在計算決議案的結果時，任何放棄投票或投票的豁免將不得計算入投票權內。如閣下欲所委任的受委代表只就部份股份數目作出投票，則請於有關空格內填上確實股份數目，而非加上「√」號。如任何空格並無加上「√」號或填上確實股份數目，則閣下的受委代表可酌情為閣下投票。**
6. 本代表委任表格必須由閣下或獲閣下以書面正式授權的人士簽署，或就公司或機構而言，則代表委任表格必須加蓋公司印鑑，或經由獲書面正式授權的一名高級職員或人士親筆簽署。
7. 就聯名持有人而言，任何一名有關持有人均可就股份親身或由受委代表出席大會及於大會上投票，猶如其為唯一有權出席大會及於大會上投票者，惟倘多於一名有關聯名持有人出席大會，則只有名列股東名冊首位的持有人有權就有關股份投票。
8. 本代表委任表格及經公證人簽署的授權書或其他授權文件的認證副本(如本代表委任表格由持有代表委任人的授權書或其他授權文件的人士簽署)，必須於大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的註冊辦事處(地址為香港中環紅棉路8號東昌大廈17樓)，方為有效。
9. 填妥及交回本代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會及於大會上投票。倘閣下出席大會，則本代表委任表格將被視為已撤回。